



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

תאריך: 16/11/2020  
ת. עברי: כ"ט בחשוון תשפ"א

### פרוטוקול ועדה לתכנון ובניה מס' 202024

בתאריך: 16/08/2020 כ"ו באב תש"ף

#### נכחו:

#### חברים:

- אדהם ג'מל - חבר מ"מ יו"ר ועדה
- אדר' רות רוטנשטרייך - מ"מ מהנדסת הוועדה
- אדר' אסתר פרנקו - אלדן - בודקת בקשות להיתר

#### סגל:

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	20170006 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	עבד אל גני יוסף ואולנה	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	4
2	בקשה להיתר	20170007 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	עראבי אסמאעיל	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	7
3	בקשה להיתר	20170008 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	חאג' פארוק	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	10
4	בקשה להיתר	20170009 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	חטיב עלאא	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	13
5	בקשה להיתר	20170011 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	לובאני לוטפיה	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	16
6	בקשה להיתר	20170010 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	דדון אלי	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	19
7	בקשה להיתר	20170012 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	שיח' עדנאן	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	22
8	בקשה להיתר	20170013 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	חלאילה מוראד	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	25
9	בקשה להיתר	20170019 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	תיתי סוהילה	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	28
10	בקשה להיתר	20170021 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	חזבון אליאס וגומנא	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	31
11	בקשה להיתר	20170018 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	מיגן יודה	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	34
12	בקשה להיתר	20170022 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	כהן רוטי	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	37
13	בקשה להיתר	20170020 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	דלאל נדים	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	40



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
14	בקשה להיתר	20170023 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	פיראן אברהמים	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	44
15	בקשה להיתר	20170024 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	מריע שושנה	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	47
16	בקשה להיתר	20170025 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	שנאתי מוחמד	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	50
17	בקשה להיתר	20170026 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	סגל חיים	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	53
18	בקשה להיתר	20170028 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	נגימי מוחמד	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	56
19	בקשה להיתר	20170030 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	גריס פאדי	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	59
20	בקשה להיתר	20170029 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	אגא גלאל	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	64
21	בקשה להיתר	20170031 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	חליפה יאסמין	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	67
22	בקשה להיתר	20170034 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	נוימן זאב	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	70
23	בקשה להיתר	20170035 אישור בקשה ת.בנין : 7818	מגורים , הוספת מרפסת	גוש : 18005 חלקה : 20 תכ' : ג/במ/18	סרואן אחמד	רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33	73



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 1	בקשה להיתר: 20170006	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

עבד אל גני יוסף ואולנה

#### בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשעות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

התבקשה הקלה בקו בנין קדמי בחזית צפונית למרפסת גוזזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170006

1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
  2. מדובר בהוספה משמעותית לבנין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
  3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
  4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
  5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**  
**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**  
**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**  
**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבנין בן 56 יח"ד. בבנין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
2. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

#### תנאים להיתר:

1. בקרת תכנון תקינה.
  2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
  3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
  4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
  5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).
- החלטה לאשר

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחתומה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבנין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170006

- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 2	בקשה להיתר: 20170007	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לישיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

עראבי אסמאעיל, העצמאות 70 עכו

עראבי סברין, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשהות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה.

יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות ת"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבנין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן

הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים

עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת

ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת

שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חימום ולשפר חזיתות מבנה

בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

**לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה לישיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170007

- התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.
1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**
- בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**
- יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**
- לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנ

**תנאים להיתר:**

1. בקרת תכנ תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנ.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

### החלטה

### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנ

**תנאים להיתר:**

1. בקרת תכנ תקינה.
  2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
  3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנ.
  4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
  5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).
- החלטה לאשר

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170007

- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעירייה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 3	בקשה להיתר: 20170008	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

חאג' פארוק, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשעות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

**לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גוזזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170008

1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 14-1 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
2. מדובר בהוספה משמעותית לבנין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

**לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**

**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**

**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**

**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 2024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבנין בן 56 יח"ד. בבנין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.
2. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
2. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

**תנאים להיתר:**

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

החלטה לאשר

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבנין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170008

- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבניה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 4	בקשה להיתר: 20170009	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לישיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

חטיב עלאא , העצמאות 70 עכו

חטיב רשאא , העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשעות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבנין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חימום ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

**לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה לישיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170009

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 14-1 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
  2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
  3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
  4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
  5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**  
**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**  
**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**  
**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
2. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

#### תנאים להיתר:

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

### החלטה לאשר

#### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170009

- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעירייה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 5	בקשה להיתר: 20170011	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

לובאני לוטפיה, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשעות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה. בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

**לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170011

1. התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.
2. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע."
3. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
4. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
5. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
6. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
7. לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.
8. בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.
9. יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.
10. לאחר פרסום לדיון חוזר.

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.
2. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
3. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

#### תנאים להיתר:

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

החלטה לאשר

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170011

- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעירייה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 6	בקשה להיתר: 20170010	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

דדון אלי, העצמאות 70 עכו

דדון ארלט, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשעות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבנין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חימום וקירור ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170010

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

- יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 14-1 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
- מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
- יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
- יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
- יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

**לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**

**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**

**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**

**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

- מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
- הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנ

**תנאים להיתר:**

- בקרת תכנ תקינה.
- השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
- דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנ.
- תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
- הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

### החלטה לאשר

#### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170010

- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעירייה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

7 סעיף	בקשה להיתר: 20170012	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

שיחי עדנאן, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשהות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה. בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

**לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170012

התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

- יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
- מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
- יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
- יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
- יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

**לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**

**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**

**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**

**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 2024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

- מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
- הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

**תנאים להיתר:**

- בקרת תכנון תקינה.
- השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
- דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
- תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
- הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

### החלטה לאשר

#### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170012

- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעירייה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 8	בקשה להיתר: 20170013	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

חלאילה מוראד, העצמאות 70 עכו

חלאילה סחר, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

#### הקלה מבוקשת לבקשה:

הקלה בקו בניין הקדמי בחזית צפונית, קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.

- יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
- מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
- יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
- יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
- יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.
- בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.
- יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.

### בדיקה לועדת משנה מס' 201902 - אדר' אסתר פרנקו-אלדן, בודקת בקשות להיתר:

- הבקשה נמצאת במסלול בקשות להיתר הישן, טרום הליך הרישוי הזמין.
- הבקשה המוצגת הינה אחת מתוך 26 בקשות (20170005-20170035) בבנין בן 56 יח"ד על פני 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.
- יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה מבוקשת: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
- התקבל תיק פרסום להקלה מיום 20.01.2019
- בתשריט המוגש מיום 10.6.2018 מחושובות בטבלת השטחים 27 מרפסות בניגוד ל-26 מרפסות מבוקשות, יש לתקן בהתאם.
- יש להתייחס להנחיות מרחביות חלק 3 סעיף 1.6.3 תוספת מרפסות בבניינים קיימים ולסעיף 1.8.3 ניקוז גגות.
- יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170013

8. יש להציג באופן קריא וברור פרט מרפסת קונסטרוקטיבי המפרט את הפתרון לחיבור בין התכן הקיים לחדש.
9. התקבל תשריט מעודכן ביום 10.6.19, העותק נבדק ונמצאו מספר רב של הערות חוזרות. יש לתקן את התשריט בהתייחס לעותק משרדי קודם.

### המלצה:

1. סעיף ההקלה אינו מהווה סטייה ניכרת ואין מניעה לאשר את ההקלה המבוקשת.
2. יש להגיש תשריט מתוקן וברור למשרדי הועדה להמשך בדיקת הבקשה.

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 5 בחזית צפונית.
- התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוטרס 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.
2. הבקשה נידונה בישיבת משנה מספר 201902 מתאריך 07/02/2019 הוחלט:
- הקלה להקמת גזוטרס הבולטת מקו בנין ב- 1,5 מ' קו בנין למרפסת 3,5 מ' במקום 5,0 מ'.
- הבקשה להקלה אינה מהווה סטייה ניכרת ותואמת תקנה 2 (5) 9 (א) בתקנות סטייה נכרת, המאפשרת 2 מ' או 40% לפי הקטן מבניהם לאשר את הבקשה להקלה
- החלטה הינה ביחס לבקשה להקלה בלבד.
- בקשה תועבר לבקרה מרחבית טרם דיון ברשות רישוי לאישורה הסופי.
- החלטה התקבלה פה אחד
3. בהמשך החלטה מישיבת משנה 201902 הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכן

#### תנאים להיתר:

1. בקרת תכן תקינה.
  2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
  3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכן.
  4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
  5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).
- החלטה לאשר

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחתומה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./פ.נ. של חברה.
- יש להמציא חישובים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע. כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170013

- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבניה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 9	בקשה להיתר: 20170019	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

תיתי סוהילה, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשחות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה. בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170019

- התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.
1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**
- בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**
- יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**
- לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.
- בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
2. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

#### תנאים להיתר:

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

#### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחתומה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170019

- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 10	בקשה להיתר: 20170021	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

חזבון אליאס וגומנא

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשהות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גוזזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170021

1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
  2. מדובר בהוספה משמעותית לבנין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
  3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
  4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
  5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**  
**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**  
**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**  
**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבנין בן 56 יח"ד. בבנין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
2. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

#### תנאים להיתר:

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

#### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./פ.ח.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבנין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170021

- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעירייה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 11	בקשה להיתר: 20170018	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

מיגן יודה, העצמאות 70 עכו

מיזן רותי, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

#### הקלה מבוקשת לבקשה:

הקלה בקו בניין הקדמי בחזית צפונית, קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשעות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה.

יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חימום ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170018

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413

3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.

5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

**לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**

**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20,21.**

**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**

**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### **בדיקה לוועדת משנה מס' 201902 - אדר' אסתר פרנקו-אלדן, בודקת בקשות להיתר:**

1. הבקשה נמצאת במסלול בקשות להיתר הישן, טרם הליך הרישוי הזמין.

2. הבקשה המוצגת הינה אחת מתוך 26 בקשות (20170005-20170035) בבנין בן 56 יח"ד על פני 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

3. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה מבוקשת: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.

4. התקבל תיק פרסום להקלה מיום 20.01.2019.

5. בתשריט המוגש מיום 10.6.2018 מחושבות בטבלת השטחים 27 מרפסות בניגוד ל-26 מרפסות מבוקשות, יש לתקן בהתאם.

6. יש להתייחס להנחיות מרחביות חלק 3 סעיף 1.6.3 תוספת מרפסות בבניינים קיימים ולסעיף 1.8.3 ניקוז גגות.

7. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

8. יש להציג באופן קריא וברור פרט מרפסת קונסטרוקטיבי המפרט את הפתרון לחיבור בין התכן הקיים לחדש.

9. התקבל תשריט מעודכן ביום 10.6.19, העותק נבדק ונמצאו מספר רב של הערות חוזרות. יש לתקן את התשריט בהתייחס לעותק משרדי קודם.

### **המלצה:**

1. **סעיף ההקלה אינו מהווה סטייה ניכרת ואין מניעה לאשר את ההקלה המבוקשת.**

2. **יש להגיש תשריט מתוקן וברור למשרדי הועדה להמשך בדיקת הבקשה.**

### **הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:**

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 5 בחזית צפונית.

התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

2. **הבקשה נידונה בישיבת משנה מספר 201902 מתאריך 07/02/2019 הוחלט:**

הקלה להקמת גזוזטרא הבולטת מקו בנין ב- 1,5 מ' קו בנין למרפסת 3,5 מ' במקום 5,0 מ'.

הבקשה להקלה אינה מהווה סטייה ניכרת ותואמת תקנה 2 (5) 9 (א) בתקנות סטייה נכרת, המאפשרת 2 מ' או 40% לפי הקטן מבניהם לאשר את הבקשה להקלה

החלטה הינה ביחס לבקשה להקלה בלבד.

בקשה תועבר לבקרה מרחבית טרם דיון ברשות רישוי לאישורה הסופי.

החלטה התקבלה פה אחד

3. בהמשך להחלטה מישיבת משנה 201902 הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170018

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

#### תנאים להיתר:

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומווד).

#### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"י התכנית מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"י התכנית (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז.פ.נ.של חברה.
- יש להמציא חישובים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"י התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"י התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"י התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבניה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות הת"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 12	בקשה להיתר: 20170022	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

כהן רותי, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשנות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה. בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170022

- התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.
1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.
3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**
- בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**
- יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**
- לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.
- בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
2. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

#### תנאים להיתר:

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

#### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170022

- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 13	בקשה להיתר: 20170020	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לישיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

דלאל נדים, העצמאות 70 עכו, 0525526300

דלאל נאדיא, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

#### הקלה מבוקשת לבקשה:

הקלה בקו בניין הקדמי בחזית צפונית, קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשעות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבנין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חימום ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.

### הערות בדיקה לישיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170020

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 5 בחזית צפונית.

התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוטרס 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 14-1 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוטרסאות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413

3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.

5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

**לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**

**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**

**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**

**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### **בדיקה לוועדת משנה מס' 201902 - אדר' אסתר פרנקו-אלדן, בודקת בקשות להיתר:**

1. הבקשה נמצאת במסלול בקשות להיתר הישן, טרום הליך הרישוי הזמין.

2. הבקשה המוצגת הינה אחת מתוך 26 בקשות (20170035-20170005) בבנין בן 56 יח"ד על פני 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

3. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 14-1 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה מבוקשת: בניית גזוטרסאות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.

4. התקבל תיק פרסום להקלה מיום 20.01.2019.

5. בתשריט המוגש מיום 10.6.2018 מחושבות בטבלת השטחים 27 מרפסות בניגוד ל-26 מרפסות מבוקשות, יש לתקן בהתאם.

6. יש להתייחס להנחיות מרחביות חלק 3 סעיף 1.6.3 תוספת מרפסות בבניינים קיימים ולסעיף 1.8.3 ניקוז גגות.

7. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

8. יש להציג באופן קריא וברור פרט מרפסת קונסטרוקטיבי המפרט את הפתרון לחיבור בין התכן הקיים לחדש.

9. התקבל תשריט מעודכן ביום 10.6.19, העותק נבדק ונמצאו מספר רב של הערות חוזרות. יש לתקן את התשריט בהתייחס לעותק משרדי קודם.

### **המלצה:**

1. סעיף ההקלה אינו מהווה סטייה ניכרת ואין מניעה לאשר את ההקלה המבוקשת.

2. יש להגיש תשריט מתוקן וברור למשרדי הועדה להמשך בדיקת הבקשה.

**בישיבת משנה מספר 201902 מתאריך 07/02/2019 הוחלט:**

**הקלה להקמת גזוטרס הבולטת מקו בנין ב- 1,5 מ' קו בנין למרפסת 3,5 מ' במקום 5,0 מ'.**

**הבקשה להקלה אינה מהווה סטייה ניכרת ותואמת תקנה 2 (5) 9 (א) בתקנות סטייה נכרת, המאפשרת 2 מ' או 40% לפי הקטן מבניהם לאשר את הבקשה להקלה**

**החלטה הינה ביחס לבקשה להקלה בלבד.**

**בקשה תועבר לבקרה מרחבית טרם דיון ברשות רישוי לאישורה הסופי.**

### **החלטה התקבלה פה אחד**

### **הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:**

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 5 בחזית צפונית.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170020

התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

2. הבקשה נידונה בישיבת משנה מספר 201902 מתאריך 07/02/2019 הוחלט :

הקלה להקמת גזוזטרא הבולטת מקו בנין ב- 1,5 מ' קו בנין למרפסת 3,5 מ' במקום 5,0 מ'.

הבקשה להקלה אינה מהווה סטיה נכרת ותואמת תקנה 2 (5) 9 (א) בתקנות סטיה נכרת, המאפשרת 2 מ' או 40% לפי הקטן מבניהם לאשר את הבקשה להקלה

החלטה הינה ביחס לבקשה להקלה בלבד.

בקשה תועבר לבקרה מרחבית טרם דיון ברשות רישוי לאישורה הסופי.

החלטה התקבלה פה אחד

3. בהמשך להחלטה מישיבת משנה 201902 הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנ

#### תנאים להיתר :

1. בקרת תכנ תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנ.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

#### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחתומה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז.פ.נ.של חברה.
- יש להמציא חישובים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170020

- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 14	בקשה להיתר: 20170023	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

פיראן אברהמים, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשעות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה. בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413. 3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות. 4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות. 5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים. 6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע. 8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל. 9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה. 10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית. 11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4. 12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי. **לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170023

- התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.
1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**
- בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**
- יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**
- לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.
- בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
2. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

#### תנאים להיתר:

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

### החלטה לאשר

#### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז. ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170023

- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעירייה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 15	בקשה להיתר: 20170024	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

מריע שושנה, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשחות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גוזזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170024

1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
  2. מדובר בהוספה משמעותית לבנין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
  3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
  4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
  5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**  
**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**  
**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**  
**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבנין בן 56 יח"ד. בבנין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
2. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

תנאים להיתר:

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./פ.ח.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבנין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170024

- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעירייה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה ; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש ; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 16	בקשה להיתר: 20170025	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

שנאתי מוחמד, העצמאות 70 עכו

שנאתי ראווה, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשעות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות ת"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חימום ושלפך חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

**לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170025

- התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.
1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.
3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**
- בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**
- יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**
- לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.
- בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
2. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

#### תנאים להיתר:

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

#### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחתומה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170025

- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 17	בקשה להיתר: 20170026	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

סגל חיים, העצמאות 70 עכו

סגל אליזבט, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשהות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבנין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חימום ושלפך חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170026

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוטרס 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 14-1 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוטרסאות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
  2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
  3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
  4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
  5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**
- בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 21,20.**
- יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**
- לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
2. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

**תנאים להיתר:**

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170026

- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבניה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 18	בקשה להיתר: 20170028	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

נגימי מוחמד, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשנות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה. בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170028

התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

- יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
- מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
- יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
- יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
- יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

**לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**

**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**

**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**

**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

- מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
- הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנ

**תנאים להיתר:**

- בקרת תכנ תקינה.
- השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
- דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנ.
- תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
- הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

#### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170028

- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבניה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 19	בקשה להיתר: 20170030	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

גריס פאדי, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

#### הקלה מבוקשת לבקשה:

הקלה בקו בניין הקדמי בחזית צפונית, קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשעות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה.

יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן

הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים

עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת

ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת

שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה

בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

**לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170030

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

- יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
  - מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
  - יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
  - יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
  - יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**  
**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**  
**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**  
**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### בדיקה לוועדת משנה מס' 201902 - אדר' אסתר פרנקו-אלדן, בודקת בקשות להיתר:

- הבקשה נמצאת במסלול בקשות להיתר הישן, טרום הליך הרישוי הזמין.
- הבקשה המוצגת הינה אחת מתוך 26 בקשות (20170005-20170035) בבנין בן 56 יח"ד על פני 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.
- יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה מבוקשת: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
- התקבל תיק פרסום להקלה מיום 20.01.2019.
- בתשריט המוגש מיום 10.6.2018 מחושבות בטבלת השטחים 27 מרפסות בניגוד ל-26 מרפסות מבוקשות, יש לתקן בהתאם.
- יש להתייחס להנחיות מרחביות חלק 3 סעיף 1.6.3 תוספת מרפסות בבניינים קיימים ולסעיף 1.8.3 ניקוז גגות.
- יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.
- יש להציג באופן קריא וברור פרט מרפסת קונסטרוקטיבי המפרט את הפתרון לחיבור בין התכן הקיים לחדש.
- התקבל תשריט מעודכן ביום 10.6.19, העותק נבדק ונמצאו מספר רב של הערות חוזרות. יש לתקן את התשריט בהתייחס לעותק משרדי קודם.

### המלצה:

- סעיף ההקלה אינו מהווה סטייה ניכרת ואין מניעה לאשר את ההקלה המבוקשת.
- יש להגיש תשריט מתוקן וברור למשרדי הועדה להמשך בדיקת הבקשה.

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

- מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 5 בחזית צפונית.
- התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.
- הבקשה נידונה בישיבת משנה מספר 201902 מתאריך 07/02/2019 הוחלט: הקלה להקמת גזוזטרא הבולטת מקו בנין ב- 1,5 מ' קו בנין למרפסת 3,5 מ' במקום 5,0 מ'.
- הבקשה להקלה אינה מהווה סטייה ניכרת ותואמת תקנה 2 (5) 9 (א) בתקנות סטייה נכרת, המאפשרת 2 מ' או 40% לפי הקטן מבניהם לאשר את הבקשה להקלה החלטה הינה ביחס לבקשה להקלה בלבד.
- בקשה תועבר לבקרה מרחבית טרם דיון ברשות רישוי לאישורה הסופי.
- החלטה התקבלה פה אחד
- בהמשך להחלטה מישיבת משנה 201902 הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

**לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון**

**תנאים להיתר:**

1. בקרת תכנון תקינה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170030

2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./פ.ח./של חברה.
- יש להמציא חישובים סטטיים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע. כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.
- **חישוב שטחים קנ"מ 1:100**
- לכל קומה, תשריט סכמתי המציג שטח מסגרת והורדות
- בחישוב תופיע מידת אורך ומידת רוחב ותוצאת המכפלה.
- חישוב שטח מסגרת וסיכום: הורדות, שטחי שירות ושטחים עיקריים
- להציג בגוונים שונים שטח עיקרי ושטח שירות,



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170030

- צירוף טבלת נתונים לשטחים המותרים, הקיימים, והמבוקשים.
- צירוף טבלת שטחים על פי היתרים קודמים.

**תכנית פיתוח ערוכה בקנ"מ 1:100, על רקע מפת המדידה להיתר הכוללת את הפרטים המצוינים ומידותיהם, בין אם הם קיימים ובין אם הם מוצעים כולל קו בניין וגבול מגרש, חץ הצפון וסימון החתכים, בכל קומה סימון הבניינים**

- סימון כניסות ודרכי גישה לבניינים/למגרש לרבות רוחב ומפלס, לאדם ולרכב
- חומרי הגמר, מידות ומפלסים, אחוזי שיפוע בכבש ובמשטח חניה נגיה ושימוש
- רישום אזורים עם זיקות ההנאה, על פי התכנית החלה
- מפלסים אבסולוטיים ויחסיים ל-0.00 של המבנה ובפיתוח וכן: קירות, גדרות, מדרגות, חניות
- שטחי קרקע וגינון ומפלסיהם, לרבות גובה קרקע סופי מתוכנן
- עצים - שימור/ עקירה/העתקה
- מקומות החניה, מידותיהם ומפלס. נתיבים וגישה לחניה, רחבת כיבוי אש.
- מקומות לריכוז פחי אשפה, גודל המכלים, הגישה, מפלסים, ומרחקם מגבול המגרש.
- מחסני הגינה כולל מידות וחומרים
- ארונות תשתית מחוץ לבניין
- קווי אספקת מים,
- חיבור לביוב הציבורי, לרבות שוחות
- קירות תומכים, גדרות, חומרי הגמר שלהן, ומפלסיהן
- סימון מבנים או מיתקנים המיועדים להריסה או לפינוי, מבנים או חלקי מבנים העשויים אסבסט
- כל האלמנטים של הפיתוח: עמודי תאורה, ספסלים, מעקות, פילרים, גמל מים, מדי מים, צוברי גז,
- פרטי הפיתוח ופריסת קירות

**תכנית התנוחה קנ"מ 1:100 תכלול את כל הקומות השונות כולל קו בניין וגבול מגרש, חץ הצפון וסימון החתכים, בכל קומה**

- מידות חוץ ופנים של הבניין, בדיוק של ס"מ, לרבות אורך, רוחב וגובה.
- מפלס אבסולוטי (מפלס המתייחס לפני הים) של +0.00 של הבניין
- מפלסים בנוגע ל-0.00 של הבניין
- גובהם של מיתקנים טכניים וגובהו הסופי של הבניין מעל פני הים
- עוביים של הקירות הפנימיים והחיצוניים, כולל חיפויי חוץ
- רוחבם וגובהם של פתחים: חלון, פיר, פתח אוויר או שחרור עשן
- שימוש מבוקש בכל חלל בבניין, לרבות חללים לשימושים טכניים ומרחב מוגן
- מיתקני תברואה, פירים, ארונות תשתית, צמ"ג, מערכות ומיתקני חימום מים, גז, מעבי מזגנים, מערכות סולריות,
- מיזוג ואוורור, אגירת מים, ארובות, אנטנות
- סימון בתי אחיזה ומעקות, לרבות גובהם
- מרכיבי הנגשה אל המבנה ובתוכו, לרבות שיפועים, מאחזים, מעלונים
- פרטי הגנה בפני חדירת ראדון או גזים אחרים מן הקרקע
- תיאור ומקום המרחב המוגן או המקלט

### חתכים

**קנ"מ 1:100**

- חתך דרך כל חדר מדרגות בבניין המראה את מהלכי המדרגות ומפלסי הבניינים, הקשר בין כל קומות הבניין והיחס בין מפלסי הבניין ובין פני הקרקע הטבעיים;
- יש לסמן ק.ק.ט לכל אורכו של המגרש עד למרחק של 5 מטרים מגבול המגרש; וק.ק.מ – פני הקרקע הסופיים.
- סימון כל המפלסים לרבות מפלסי ביניים/מפלסי פיתוח/מפלסים אבסולוטיים/וכן
- דלתות/קירויים/חלונות/פרגולה/גג הבניין/כניסה לבניין
- חתך לאורך הבניין, הניצב לחתך הקודם, עד למרחק 5 מ' מגבול המגרש
- חתך אנכי נוסף דרך כל חלק אחר של הבניין, אם דרוש להבנת המבנה
- סימון דוודים על הגג, כולל אלמנט הסתרה

### חזיתות הבניין

**קנ"מ 1:100**

- מפלסי הקומות



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170030

- נקודת שיא גובה המבנה
- פני הקרקע הטבעיים ופני הקרקע הסופיים לאחר הקמת הבניין
- רום מפלסי הדרכים הגובלות
- רום מפלסי הכניסות לבניין
- ציון חומרי הגמר (אבן, טיח) כולל אלומיניום סוג וגוון



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 20	בקשה להיתר: 20170029	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

אגא גלאל, העצמאות 70 עכו

אגא מאגדה, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט:

#### להשהות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבנין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חימום וקירור חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

**לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170029

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוטרס 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 14-1 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוטרסאות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע".
  2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
  3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
  4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
  5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**
- בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 21,20.**
- יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**
- לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
2. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

תנאים להיתר:

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170029

- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבניה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

7818	תיק בניין :	20170031	בקשה להיתר :	21	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך : 16/08/2020					

### בעלי עניין

#### מבקש

חליפה יאסמין , העצמאות 70 עכו

חליפה עלי , העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש : 18005 חלקה : 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

#### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט :

#### להשהות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבנין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חימום ושלפך חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

**לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170031

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוטרס 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

- יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 14-1 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוטרסאות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
  - מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
  - יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
  - יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
  - יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**  
**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 21,20.**  
**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**  
**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

- מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
- הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

תנאים להיתר:

- בקרת תכנון תקינה.
- השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
- דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
- תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
- הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170031

- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבנייה.
- יש להמציא לעירייה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 22	בקשה להיתר: 20170034	תיק בניין: 7818
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך: 16/08/2020		

### בעלי עניין

#### מבקש

נוימן זאב, העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש: 18005 חלקה: 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

#### הקלה מבוקשת לבקשה:

הקלה בקו בניין הקדמי בחזית צפונית, קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט :

#### להשחות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.

לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה.

בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה.

יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן

הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים

עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת

ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת

שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה

בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170034

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.

- יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
  - מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
  - יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
  - יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
  - יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**  
**בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**  
**יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**  
**לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### בדיקה לוועדת משנה מס' 201902 - אדר' אסתר פרנקו-אלדן, בודקת בקשות להיתר:

- הבקשה נמצאת במסלול בקשות להיתר הישן, טרום הליך הרישוי הזמין.
- הבקשה המוצגת הינה אחת מתוך 26 בקשות (20170005-20170035) בבנין בן 56 יח"ד על פני 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.
- יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 1-14 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה מבוקשת: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
- התקבל תיק פרסום להקלה מיום 20.01.2019.
- בתשריט המוגש מיום 10.6.2018 מחושבות בטבלת השטחים 27 מרפסות בניגוד ל-26 מרפסות מבוקשות, יש לתקן בהתאם.
- יש להתייחס להנחיות מרחביות חלק 3 סעיף 1.6.3 תוספת מרפסות בבניינים קיימים ולסעיף 1.8.3 ניקוז גגות.
- יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.
- יש להציג באופן קריא וברור פרט מרפסת קונסטרוקטיבי המפרט את הפתרון לחיבור בין התכן הקיים לחדש.
- התקבל תשריט מעודכן ביום 10.6.19, העותק נבדק ונמצאו מספר רב של הערות חוזרות. יש לתקן את התשריט בהתייחס לעותק משרדי קודם.

### המלצה:

- סעיף ההקלה אינו מהווה סטייה ניכרת ואין מניעה לאשר את ההקלה המבוקשת.
- יש להגיש תשריט מתוקן וברור למשרדי הועדה להמשך בדיקת הבקשה.

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

- מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 5 בחזית צפונית.
- התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.
- הבקשה נידונה בישיבת משנה מספר 201902 מתאריך 07/02/2019 הוחלט: הקלה להקמת גזוזטרא הבולטת מקו בנין ב- 1,5 מ' קו בנין למרפסת 3,5 מ' במקום 5,0 מ'.
- הבקשה להקלה אינה מהווה סטייה ניכרת ותואמת תקנה 2 (5) 9 (א) בתקנות סטייה נכרת, המאפשרת 2 מ' או 40% לפי הקטן מבניהם לאשר את הבקשה להקלה החלטה הינה ביחס לבקשה להקלה בלבד.
- בקשה תועבר לבקרה מרחבית טרם דיון ברשות רישוי לאישורה הסופי.
- החלטה התקבלה פה אחד
- בהמשך להחלטה מישיבת משנה 201902 הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

**לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון**

**תנאים להיתר:**

1. בקרת תכנון תקינה.





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170034

2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"י התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"י התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./פ.ח./של חברה.
- יש להמציא חישובים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"י התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"י התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"י התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הוועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבניה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

7818	תיק בניין :	20170035	בקשה להיתר :	23	סעיף :
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202024 תאריך : 16/08/2020					

### בעלי עניין

#### מבקש

סרואן אחמד , העצמאות 70 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

#### כתובת:

רחוב העצמאות 70, רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 33

#### גוש וחלקה:

גוש : 18005 חלקה : 20

#### תוכניות:

ג/במ/18

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

### מהות הבקשה

תוספת מרפסת קונזולית במבנה קיים בן 14 קומות.

הבקשה מהווה אחת מתוך 23 בקשות לתוספת מרפסות בחזיתות: צפון, דרום ומערב.

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201724 מתאריך 23/07/2017 הוחלט :

#### להשעות הבקשה:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14. לא צוין בבקשה מיקומה: קומה, חזית ומס' דירה. בקו בנין קדמי צפוני מוצעות מרפסות הבולטות מעבר לקו בנין. -לא התבקשה הקלה. יש להגיש בקשה להקלה בהתאם לתקנות תו"ב.

2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413.

3. יש להגיש סכמה לחישוב שטחים המציגה את חישוב גודל המרפסות.

4. יש להציג הדמיות המציגות מצב מוצע וכן הדמיות בנספח הבינוי המציגות מצב עתידי בתוספת כל המרפסות.

5. יש להציג פרט מרפסת קונסטרוקטיבי ולפרט את החומרים והצבעים המבוקשים.

6. יש לתקן חזיתות בתשריט בהתאם למוצע וכן להבהיר בחזיתות את התוספות בדירות בהן לא מבוצעות מרפסות- ניקוזים עמודים וכד'.

7. בחזית צפונית ודרומית מוצגים עמודים בתוך מבנה קיים. יש להבהיר מיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחס לבניה קיימת ולצרף אישור בעלי חנויות קיימות בתשריט ליד הפתרון המוצע.

8. התכניות תואמות היתר קיים אך, על פניו, לא תואמות את המצב בשטח. יש להתאים תכניות גם למצב בפועל.

9. מסתורי המזגנים המוצעים לא מאושרים בגודלם ובמיקומם הנוכחי. יש לתאם מיקום, גודל וחומרים עם אדריכלית הוועדה.

10. יש להבהיר מצב בעלות- בנסח הטאבו רשום רשות הפיתוח אך בתשריט נרשם כי המבקשים הינם הבעלים בצירוף חתימת שכנים חלקית.

11. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.

12. יש לתקן תשריט ע"פ הערות בעותק המשרדי.

**לאחר השלמה עפ"י סעיפים 1-12 לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה לשיבת משנה 201801- אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

מדובר בבקשה אחת מתוך 26 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170035

- התבקשה הקלה בקו בניין קדמי בחזית צפונית למרפסת גזוזטרא 3.5 מ' מקו מגרש במקום 5 מ'.
1. יש לתקן את מהות הבקשה ולהוסיף את ההקלה למהות הבקשה: "תוספת מרפסות קונזוליות למבנה קיים בקומות 14-1 בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. הקלה: בניית גזוזטראות הבולטות מקו הבנין קדמי בחזית צפונית. קו בנין מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ' מותר ע"פ תב"ע.
2. מדובר בהוספה משמעותית לבניין קיים יש לצרף דו"ח קונסטרוקטיבי כולל פירוט אופן הבנייה ושלבי הביצוע וכן את אופן הוספת מרפסות עתידיות. כמו כן, המבנה נבנה לפני 1980, יש להראות התאמה לתקן 413
3. יש לצמצם את שטח המרפסת כך שתתאים לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
4. יש לתקן עיצוב מרפסות להתאמה למבנה הקיים ומתן אופי ועיצוב כללי למבנה. ראו הערות ע"ג עותק המשרדי.
5. יש לציין ע"ג התשריט חידוש החזיתות בטיח בגוון מתאים. יש להסדיר מזגנים ומערכות חיצוניות ולשפר חזיתות מבנה בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 1.4.
- לאחר תיקון סעיפים לעיל, יש לפרסם בקשה להקלה עפ"י ס' 149 למשך 15 יום.**
- בעת פרסום הודעות לשכנים ולגובלים במגרש: גוש 18005 חלקות 20, 21.**
- יש להציג שמות בעלים ומחזיקים בנכסים הנ"ל + כתובות עפ"י משרד הפנים.**
- לאחר פרסום לדיון חוזר.**

### הערות בדיקה רשות רישוי 202024 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

1. מדובר בבקשה אחת מתוך 23 בקשות בבניין בן 56 יח"ד. בבניין 14 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. המרפסות המבוקשות נמצאות בחזיתות שונות ובקומות שונות החל מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-14.
- בבקשה זו מרפסת קונזולית בקומה 9 בחזית מערבית.
2. הבקשה נבדקה לבקרה מרחבית בתשריט 09.06.2020-02-HAG, הושלמו כל ההערות מבדיקה קודמת.

### החלטה

#### לאשר את הבקשה ולהעביר לבקרת תכנון

#### תנאים להיתר:

1. בקרת תכנון תקינה.
2. השלמת דרישות המפורטות בגליון הדרישות.
3. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
4. תשלום היטלים, אגרות, ערבות בנקאית והשבחה.
5. הגשת שלושה עותקים אחד מעודכן וחתום (ע"י מבקש, מתכנן שלד, עורך משנה ומודד).

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש לשלם פקדון.
- יש להמציא נסח טאבו עדכני / חוזה חכירה.
- יש להמציא אישור בעל הקרקע ע"ג התכניות מ.מ./נסח טאבו/היוון/ חוזה חכירה
- יש להמציא אישור כל בעלי הנכס המשותף ע"ג התכניות (כולל מס' דירה, שם, ת.ז., וחותימה)
- במידה ובעלי הנכס המשותף לא חתמו יש לשלוח הודעות ע"פ החוק.
- יש להמציא רשיון ע. הבקשה, מהנדס אחראי
- השלמת פרטים אישיים בתיק וצילום ת.ז./ח.פ.של חברה.
- יש להמציא אישורים סטטים והצהרת מהנדס עפ"י חוק + חו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור שירותי כבאות ולמלא אחר תנאיו/ נספח אבטחה בטיחות באש למבנה מעל 4 קומות/
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"ג התשריט.
- יש להשלים חתימות המבקש עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנין
- לרשום ע"ג התשריט (טופס 1) - "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה ותוקן עפ"י החלטת הוועדה והערותיה".
- יש להגיש / לתקן תכנית מודד מוסמך ותכנית סביבה עפ"י הת.ב.ע כולל רוחב דרכים, רוזיטות, קאורדינטות, חתימות, תאריך - בנפרד
- יש להשלים, לתקן ולצבוע עפ"י ההערות שע"ג התשריט מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170035

- למתן היתר יש להמציא 3 תשריטים מתוקנים, חתומים במקור ע"י המבקש, עורך הבקשה ומתכנן שלד.
- יש להגיש פתרון לצנרת ומרזבים לא גלויים.
- יש להגיש פתרון למיזוג אוויר.
- ובשאר תנאי מהנדס הועדה עפ"י המפורט בעותק המשרד.
- תשריט עם הערות יש להחזיר למשרדי הועדה המקומית לאחר תיקון תכניות.
- יש להגיש תכנית אב מנחה (לבניה בעתיד) תכנית בינוי.
- חתימה על טופס פינוי פסולת ונפחי בניין והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש להודיע לאגף הרישוי והבניה על מועד התחלת וגמר הבניה.
- יש להמציא לעיריה בעת קבלת רשיון הבניה את שם הקבלן.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה; יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבנין בתוך המגרש; בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שיקבע ע"י מח' התברואה.
- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים, לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.
- במידה וקיימים קוי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.
- יש להמציא ערבות בנקאית ע"פי תקנות התו"ב
- תשלום אגרות בניה - עירייה
- תשלום היטלי מים וביוב - תאגיד מי עכו.
- תשלום היטלים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.

זאב נוימן  
יו"ר הועדה המקומית  
לתכנון ובניה עכו

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