



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

תאריך: 28/12/2020  
ת. עברי: י"ג בטבת תשפ"א

### פרוטוקול ועדה לתכנון ובניה מס' 202049

בתאריך: 08/12/2020 כ"ב בכסלו תשפ"א

#### נכחו:

#### חברים:

זאב נוימן  
אדר' רות רוטנשטרייך

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

#### סגל:

אנג'לה סטמבולסקי  
- בודקת בקשות להיתר

הועבר ליועצ"מ של הוועדה - עו"ד כנרת הדר

העתק: ועדה מחוזית לידי לירז רותם.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות	201903061 אישור בקשה ת.בנין : 4015	מגורים , הריסה , תוספת למבנה קיים	גוש : 18103 חלקה : 163 תכ' : ג/3658	פרץ שלומי	הנדיב 12	3
2	בקשה להיתר	20190001 אישור בקשה ת.בנין : 5505	מגורים , מרחב מוגן, תוספת למבנה קיים	גוש : 18051 חלקה : 87	נריה יהודה פופר	בורוכוב 8 כניסה א	6



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190306\1	תיק בניין: 4015
פרוטוקול לישיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202049 תאריך: 08/12/2020		

רישוי זמין: 2842767493

### בעלי עניין

#### מבקש

פרץ שלומי, הנדיב 12 עכו, 053-4781424

#### בעל הנכס

מ.מ.י.

מטפל בתיק: אנג'לה סטמבולסקי - בודקת תכניות

#### כתובת:

הנדיב 12

#### גוש וחלקה:

גוש: 18103 חלקה: 163

#### תוכניות:

ג/3658, ג/17551, הס/3658, הס/3658 שינוי 1, הס/3658 שינוי 2

#### יעוד:

מגורים א' שטח מגרש: 662.00 מ"ר

#### שטח בניה מותר

463.40 מ"ר אחוז בניה מותר: 70.00 %

#### שימושים:

מגורים תאור הבקשה: הריסה, תוספת למבנה קיים

### מהות הבקשה

לגיטמציה לתוספת יחידה דיור דרומית בקומת הקרקע ממ"ד, קומה נוספת והריסה גדר אחורית ומחסן.

ההקלות הבאות: 1. ממ"ד בחזית מערבית מעבר לקו בניין קידמי.

הקמת בניין עזר או חלק מבנין, בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית והמיועד לשמש כמרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבניין קיים.

- קו בניין קידמי מערבי מוצע 2.15 מ', קו בניין קידמי מאושר 3.00 מ'.

2. בניית קיר עם פתחים במרווח שנקבע בתוכנית בצידי המגרש ומשאירה מרחק של 2.70 מ'.

- קו בניין צפוני מוצע 2.80 מ', קו בניין צידי מאושר 3.00 מ'.

הערות הבדיקה ע"י אנג'לה בתאריך 10.05.2020: ההקלה פורסמה עפ"י סעיף 149 כחוק למשך 15 יום, בשלוש עיתונים בתאריך 6.09.2019 ונמסרו הודעות לשכנים. התקבל תצהיר חתום ע"י עורך דין ביום 25.09.2019 לא הוגשו התנגדויות.

מהות הבקשה: לגיטמציה לתוספות בנייה ליחידת דיור צפונית בקומת הקרקע, ממ"ד, קומה נוספת והריסה המסומן בתשריט.

ההקלות הבאות: 1. ממ"ד בחזית מערבית מעבר לקו בניין קידמי.

- הקמת בניין עזר או חלק מבנין, בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית והמיועד לשמש כמרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבניין קיים.

- קו בניין קידמי מערבי מוצע 2.15 מ', קו בניין קידמי מאושר 3.00 מ'.

2. בניית קיר עם פתחים במרווח שנקבע בתוכנית בצידי המגרש ומשאירה מרחק של 2.70 מ'.

- קו בניין צפוני מוצע 2.80 מ', קו בניין צידי מאושר 3.00 מ'.

### חוות דעת בהתייחס להקלות הבאות:

1. הקמת מרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבניין קיים בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

- קו בניין קידמי מערבי מוצע 2.15 מ', קו בניין קידמי מאושר 3.00 מ'.

הקלה לפי סעיף 4(ג) בתקנות סטיה ניכרת. ההקלה אינה מהווה סטיה ניכרת.

ממליצה לאשר את ההקלה.

2. בניית קיר עם פתחים החורגת ב-10% או פחות, מרווח שנקבע בתוכנית בצידי המגרש ומשאירו מרחק של 2.70 מ', מגבול הצידי של המגרש. קו בניין צפוני מותר עפ"י תכנית לתוספת בנייה 3.00 מ' קו בניין



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190306\1

מבוקש 2.70 מ'. בהתאם לקומת קרקע בהיתר. הבקשה להקלה בהתאם לסעיף 6(א) בתקנות סטיה ניכרת, הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת. ממליצה לאשר את ההקלה.

אישור ההקלה המבוקשת, בכפוף להשלמת בקרה המרחבית ודיון ברשות רישוי.

**מתאריך 07.03.2017 נפתח תיק פיקוח מס 2017013 .**

**מהות העבירה :**

- א. בניית ממד בשטח כ- 14.2 מ"ר ממערב לקומת קרקע.
  - ב. בניית גג רעפים בשטח כ- 16.2 מ"ר ממערב לקומת קרקע.
  - ג. בניית סככה בשטח כ- 41.6 מ"ר ממזרח לקומת קרקע.
  - ד. בניית קומה נוספת, קומה ב', בשטח כ- 118.5 מ"ר.
  - ה. בניית מרפסת עם גג רעפים בשטח כ- 21.1 מ"ר בקומה ב' ממזרח.
- סטטוס תיק הפיקוח : בתאריך 9.01.2019 הוגש כתב אישום.**

**הערות הבדיקה לבקרה מרחבית :**

לנכס יצא היתר בנייה מס' 83/3405/27.02.84, נמצא דו"ח מפקח מיום 13.03.87 לנכס זה ניבנה תוספת קומת קרקע בלבד בשטח כולל כ- 90.00 מ"ר ברוטו. ואושר לאיכלוס מיום 25.03.86.

1. **אחוזי הבנייה** - סה"כ שטחי הבנייה עומדים במסגרת התוכנית החלה במקום ג/3658 - 70% עיקרי ושרות. שטח מותר-231.70 מ"ר מוצע + קיים-224.09.

- יש להוסיף את קירוי הרעפים לחישוב שטחים כמוצע ולא קיים (לא קיבל היתר).  
- יש להתאים פרגולה אחורית לתקנות החוק ללא קירוי.

2. **קוי בנייה** - בקומת א' מבוקשת הקלה בקו ביניים צידי מ' 3.00 מ' ל' 2.70 מ' בהתאם לקומת קרקע בהיתר. מבוקשת הקלה בקו ביניים קידמי לממ"ד.

- מסומן להריסת חדר בקומה א' ויצירת מרפסת גג מקורה בחזית קידמית (על פי בנייה במרווחים אורך הבליטה מקו ביניים קידמי שהוא קו רחוב מותר למרפסת עד 1.20 מ').

3. **גדרות**: גדר בחזית מערבית מעבר לגבול מגרש קידמי יש לבקש להתחייבות להריסה בתוך 3 חודשים מדרישת הוועדה המקומית.

- גדר אחורית מזרחית הפולשת מעבר לגבול המגרש ופינוי השצ"פ.

מסומנת להריסה, מוצע גדר בתחום המגרש בגובה 1.50 מ' כולל קופינג וחיפוי טיח, יש להראות בתוכנית וחתכים חזיתות ולא רק בפירסת הגדרות.

4. **הריסות**: מסומן בתשריט הריסת חדר בקומה א' והריסה מחסן קיים בצמוד לגבול מגרש הכל ללא היתר בנייה, ההריסה לשם התאמת הבנייה לתקנות החוק.

- הריסת קירות מסתור לדוד וקולט, מעבר לקו בנין, הבנייתם בקו בנין.

5. יש לציין הנחיות כיבוי אש.

6. יש לפרט תוכנית פיתוח הקרקע בתשריט.

**בישיבת משנה מספר 202004 מתאריך 20/05/2020 הוחלט :**

ועדת המשנה, דנה בישיבתה במתן הקלות לבקשה כפי שפורסמו ב- 6.09.2019

**הוועדה מחליטה :**

הוועדה מחליטה לאשר את מתן ההקלות המבוקשות.

החלטה התקבלה פה אחד

**להלן פירוט נימוקי החלטת הוועדה :**

1. הקמת מרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבנין קיים בחריגה מקווי הבנין הקבועים בתוכנית.  
- קו בנין קידמי מערבי מוצע 2.15 מ', קו בנין קידמי מאושר 3.00 מ'.

הקלה לפי סעיף 4(א)(1) ג) בתקנות סטיה ניכרת. ההקלה אינה מהווה סטיה ניכרת. לאשר את ההקלה.

2. בנית קיר עם פתחים במרווח שנקבע בתכנית בצידי המגרש ומשאירה מרחק של 2.70 מ' -קו בנין צפוני מוצע 2.80 מ', קו בנין צידי מאושר 3.00 מ'.

הבקשה להקלה בהתאם לסעיף 2(6) א) בתקנות סטיה ניכרת, הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת. לאשר את ההקלה.

הבקשה להיתר על כל פרטיה תיבדק בהליך הבדיקה המרחבית ותובא לדיון במסגרת רשות רישוי.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190306\1

### הערות הבדיקה ע"י אנג'לה לגירסה מס' 4 לאחר תיקונים:

אופן חישוב השטחים - תוקן .  
צוין הריסת הגדר האחורית ומחסן אחורי .  
צוין גדר קידמית הריסה ההודעה מהעירייה בתוך 3 חודשים.  
אין הערות נוספות .  
המלצה לאשר את הבקשה להיתר להמשך טיפול לשלב התכן.

### החלטה

### הבקשה מאושרת

### תנאים להיתר:

1. תוצאות בקרת תכן תקינות.
2. תשלום היטלים ואגרות.
3. מתן ערבות בנקאית, כהתחייבות לביצוע דרישות ההיתר - רק במידה ונדרש
4. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכן.
5. הגשת שלושה עותקים מעודכנים וחתומים ע"י מבקש, עורך ראשי, מתכנן שלד, עורכי משנה ומועד.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 2	בקשה להיתר: 20190001	תיק בניין: 5505
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202049 תאריך: 08/12/2020		

רישוי זמין: 6161027043

### בעלי עניין

#### מבקש

נריה יהודה פופר, בורוכוב 8א דירה-3 עכו, 058-7100979  
פופר פורת, בורוכוב 8א דירה 3 עכו

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

מטפל בתיק: אנג'לה סטמבולסקי - בודקת תכניות

כתובת: בורוכוב 8 כניסה א

גוש וחלקה: גוש: 18051 חלקה: 87

שימושים: מגורים תאור הבקשה: מרחב מוגן, תוספת למבנה קיים

### מהות הבקשה

תוספת למבנה קיים בקומה 1 - ממ"ד, 2 חדרי שינה, 2 מרפסות לא מקורות, פרגולה ולגטמציה לקירוי מדרגות, שינוי כניסה לבית.

### הערות הבדיקה ע"י אנג'לה לבקרה מרחבית:

מגרש בבעלות פרטית אשר 2 יחידות דיור בקומת הקרקע וקומה א' כל קומה א' בבעלות אחת של המבקש.

1. אחוזי בנייה - אחוזי הבנייה מחולקות  $1/4 + 1/4$  לשני יחידות הדיור בקומת הקרקע ו-2/4 למבקש.

לכל יחידת דיור בקרקע יש כ-119.52 מ"ר למיצוי הזכויות היחסיות לו.

ולמבקש בקומה א' יש  $119.52 + 119.52 = 239.05$  מ"ר.

למבקש יש 2 היתרים משנת 76/2232 תוכנית שינויים + 75/2033 תוספת 3 חדרים + מחסן ומדרגות.

למבקש קיים כ-123.43 מ"ר בית ומוצע כ-32.53 מ"ר עיקרי ותוספת ממ"ד (כולל רגלי ממ"ד בקומת הקרקע)

+ מרפסת על עמודים. סה"כ השטחים הקיים והמוצעים עומדים בשטח יחסי של המבקש כ-155.96 מ"ר.

2. קוי בנייה - הבנייה המוצעת בתוך קוי הבנייה בקומה א'

- המבקש מסדיר את המדרגות בשינוי מהיתר קיים בתוך המרווח האחורי - ניתן לאשר.

3. גדרות: קיימת גדר אחורית למגרש, מבוקש שער הזזה בן 3.00 מ' - לא מובן למה לא ניתן להכניס מכונית למיקום השער.

4. מחסן קיים בהיתר בשטח של 9.00 מ"ר קיים מחסן 10.00 מ"ר נטו (אין צורך לפרסם הקלה במדיניות מחסנים

קיימים גדולים עד 12.00 מ"ר).

5. התאמת גג המבנה ליחידת הדיור - למבקש מוצע וקיים שלוש סוגי גגות. - התבקש לתקן אך לא תוקן.

4. מוצע הנחיות כיבוי אש.

5. יש לפרט תוכנית פיתוח הקרקע בתשריט.

### החלטה

#### הבקשה אינה מאושרת

יש להתאים גג המבנה ליחידת הדיור הקיימת.

הנחיות פרטניות במעמד רשות רישוי זאת הועלתה בקשה למרפסת סוכה, יש לבצע קירוי מחורר בתאום עם מחלקת רישוי.

זאב נוימן  
יו"ר הועדה המקומית  
לתכנון ובניה עכו

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