

| | |
|--|---------------------------|
| סעיף 1 | תכנית מפורטת: 213-0248500 |
| פרוטוקול לישיבת משנה מספר 201502 תאריך: 26/02/2015 | |

שם התכנית: הסדרת ייעודי קרקע, בחלקות 90-92, 99 בגוש 18105, יוסף גדיש 3, עכו

נושא: דיון להפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 1,108.00 מ"ר (1.108 דונם)

בעלי ענין

מודד

סעיד סעב

יוזם/מגיש

אוהיו נכסים בע"מ

א.ק.. אתגר ניהול הנדסה ופיתוח

מתכנן

אד' אייל מינס

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

כתובות: גדיש יוסף 3, שכונה: עכו מזרח

גושים חלקות

| גוש | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|-------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 18105 | | לא | 91 | 91 | כן |
| 18105 | | לא | 92 | 92 | כן |
| 18105 | | לא | 98 | 98 | כן |
| 18105 | | לא | 99 | 99 | כן |

גרסת הוראות התכנית: 21 **גרסת תשריט התכנית:** 15

מטרת התכנית

1. הסדרת זכויות הבניה למגורים במגרש

2. הסדרת שימושים מאושרים במגרש

הערות/חוות דעת:

חו"ד מהנדסת הועדה:

ממליצה לועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית

לדחות את התכנית

מהנימוקים הבאים:

1. התכנית עומדת בסתירה לצרכים פרוגרמטיים.

על פי בדיקה פרוגרמטית עירונית כוללת, ברובע בו ממוקמת התכנית, קיים מחסור בשטחים לצורכי ציבור (רובע 1). גם ברובע הסמוך ובאזורים אחרים בעיר קיים מחסור בשטחים למבני ציבור (רובע 3).

מהות התכנית היא ביטול שטח ששיעודו מבני ציבור, והפיכתו לשטח מגורים ב' בשילוב עם מסחר ומשרדים. בנוסף התכנית פוגעת במתחם רציף שיועד למבני ציבור וכלל 3 מגרשים ברצף, כמו כן, פוגעת באפשרות מימוש הייעודים הציבוריים במגרש שנותר בחלקו המערבי.

2. הבינוי המוצע אינו משתלב בסביבתו.

התכנית ממוקמת בתוך שיכון 2 ההסטורי שהוקם בשנות החמישים על מגרשי בניה אחידים בגודלם ובבינוי שלהם. התכנית המוצעת יוצרת מגרש גדול במידה ניכרת מהמגרשים הסמוכים והאחרים לאורך רח' יוסף גדיש ובשכונה סביב (רחוב קיבוץ גליות, היוצרים, הבוסתן) המגרשים ברחוב ובאזור הם מגרשים ריבועיים סימטריים בגודל של כ- 650 מ"ר. המוצע בבינוי זה הוא מגרש מאורך בשטח של כ- 920 מ"ר. הבינוי המוצע הוא בגובה אפקטיבי של 6 קומות (קומת קרקע בגובה 6.0 מ' ועוד 3 קומות של 3 מ' ועוד מעקה בגובה כ- 2 מ') - כ- 17 מ' מבנה במקום מבנים שע"פ תכנית מאושרת, מותרים ל- 2 קומות בלבד. בינוי זה גבוה מהמדיניות העירונית כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית התחדשות עירונית לשכונת מגורים דומה לשכונה זו בתכנית שהועדה המחוזית החליטה להפקיד, תכנית ג/ 201608 נפח הבינוי המוצע, גובהו, מימדיו (אורך הגוש הבנוי), חורגים מהסביבה ואין מקום לאשרם כתכנית נקודתית בתוך השכונה.

3. מיקום שאינו מתאים לשימוש מסחר התכנית מציעה מסחר בקומת הקרקע של המבנה, בהיקף שלא הוגדר במ"ר במסמכי התכנית. נראה כי התכנית מאפשרת כמה מאות מ"ר לשימוש זה בקומת הקרקע (כאמור לא הוגדר). הועדה סבורה כי שימוש למסחר בהיקף שיוכל להגיע למאות מטרים רבועים במיקום זה, אינו מתאים ואינו נכון, זאת במיוחד בקירבה לצומת הראשית של רח' יוסף גדיש ורח' בן עמי. התכנית אינה מציעה פתרון אפקטיבי לגישה לכלי רכב וחניה לשימושים מסחריים. חניה בעורף המגרש בקומת עמודים כמוצע בתכנית אינה נותנת מענה מספק לשימושי המסחר. מנסיון הועדה, מיקום מסחר ללא אפשרות עצירה וגישה לאורך הדרך, יוצר מאוחר יותר מטרידים ומפגעים תחבורתיים.

4. מיקום משרדים ופתרונות גישה וחניה לא מתאימים. התכנית מציעה כמה מאות מ"ר של משרדים. (המשרדים אינם מוגדרים כשירותים ציבוריים - רווחה בריאות וכד' ברמה המתאימה לשירות השכונה). משרדים בהיקף כפי שמוצע, יש למקם במרכז העיר, וכן להבטיח פתרונות גישה וחניה לקהל המבקרים בהם כמצוין בסעיף 3 לעיל.

5. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה אך הוגשה כתכנית שאינה כוללת איחוד וחלוקה וללא המסמכים והטבלאות הנדרשות בהתאם לתקנות לצורך כך.

כדי שניתן יהיה לקדם את התכנית יש לתקנה כמפורט להלן:

- יש לערוך את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה, ובמסגרתה להפריש לצורכי ציבור 40% משטח חלקות 91 ו-92 להפקעה ולרישום על שם עיריית עכו (בחלק המערבי של התכנית המוצעת).
- כדי לפצות על ביטול שטחים לצורכי ציבור, יש לכלול בגבולות התכנית גם את חלקה 90 שבייעוד מבני ציבור (מחוץ לתכנית האיחוד וחלוקה), ולתגבר את זכויות הבניה בחלקה 90, בשטח שיופרש לצורכי ציבור על פי סעיף 1 לעיל, ל- 100% בניה שטח עיקרי לכל הפחות. יש לתאם עם משרד מהנדסת העיר את הוראות הבניה למבני הציבור.
- בשטח שנותר בצד המזרחי של התכנית, במימדים הדומים ומקבילים למגרשי המגורים מצפון ומדרום, ניתן לייעד מגרש למגורים, אשר זכויות הבניה בו יותאמו למדיניות הועדה להתחדשות מרקמי המגורים בייעוד מגורים א על פי תכנית ג/201608 (110% שטח בניה עיקרי, 30% שטח שירות, 6 יחידות דיור, 4 קומות, כולל עמודים, + עליית גג בבניה של גגות רעפים).
- על מנת שניתן יהיה לפתח את השטחים לצורכי ציבור, יש לכלול את חלקה 99 בגבולות התכנית, לשנות ייעודה לדרך משולבת בחניה ולהרחיבה לרוחב המינימלי האפשרי לפי דרישות בטיחות ותחבורה, בכדי לאפשר גישה למגרש מבני הציבור (גישה לרכב חירום, גישה להולכי רגל).
- אין צורך בתכנית בינוי המפורטת בקנ"מ 100:1. יש להכין תכנית בינוי בקנ"מ 1:250, הכוללת התייחסות להתחברות אל הרחוב הקיים, מבחינת הסדרי התנועה, כניסות למגרשים, מפלסים, הסדרי תנועה, נטיעות, ועוד.
- יש לתקן הוראות התכנית ותשריטיה לפי הערות על גבי עותק משרדי וע"פ הדרישות המפורטות מטה. באופן כללי על ההוראות להיות ברורות וחד משמעיות. יש להסדיר את כל ההוראות באופן סופי, לרבות בניה על הגג (כולל מרפסות גג), פרגולות, מרתפים, וכדומה.
- יש להכין נספח עצים, ולכלול בו הוראות מפורטות בנושא נטיעות, גינון, פיתוח וניקוז. ראו הערות מצורפות.

מהלך דיון

נוכחים:

אציק וקנין - ייזם אייל מינץ - עורך התכנית.

שי: מציג את התכנית, מדובר על קרקע ביעוד מבנה ציבורי מיכל: מבקשים להקים מבנה עם קומה מסחרית גבוהה כ-6.0 מ' ו-3 קומות מגורים וקומת גג גבוהה שזה למעשה נותן ראייה של מבנה של 6 קומות שחורג מהסביבה הקרובה, כמו כן יש מחסור במבנים ציבוריים באזור. אייל: על הקרקע חלות 2 תכניות ג/3658 ו-ג/849 וגם השתמשנו בהנחיות לשיקום באיזור בנוי שהוכנו למתחם ברח' א. בן שושן שדומה לבינוי באיזור שלנו. מיכל: ביטול שטח למבנה ציבורי - האם בוצעה הבדיקה לפרוגרמה למבנה ציבורי בשכונה? אייל: הלקוח שלי מבקש לנצל פוטנציאל שיווקי שלו ובמידה ולא יוכלו לקדם את התכנית אולי יקדם בקשה להקים במקום בית אבות.

החלטה

הועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית

לדחות את התכנית

מהנימוקים הבאים:

1. התכנית עומדת בסתירה לצרכים פרוגרמטיים.

על פי בדיקה פרוגרמטית עירונית כוללת, ברובע בו ממוקמת התכנית, קיים מחסור בשטחים לצורכי ציבור (רובע 1). גם ברובע הסמוך ובאזורים אחרים בעיר קיים מחסור בשטחים למבני ציבור (רובע 3). מהות התכנית היא ביטול שטח שיעודו מבני ציבור, והפיכתו לשטח מגורים ב' בשילוב עם מסחר ומשרדים. בנוסף התכנית פוגעת במתחם רציף שיועד למבני ציבור וכלל 3 מגרשים ברצף, כמו כן, פוגעת באפשרות מימוש הייעודים הציבוריים במגרש שנותר בחלקו המערבי.

2. הבינוי המוצע אינו משתלב בסביבתו.

התכנית ממוקמת בתוך שיתון 2 ההסטורי שהוקם בשנות החמישים על מגרשי בניה אחידים בגודלם ובבינוי שלהם. התכנית המוצעת יוצרת מגרש גדול במידה ניכרת מהמגרשים הסמוכים והאחרים לאורך רח' יוסף גדיש ובשכונה סביב (רחוב קיבוץ גלויות, היוצרים, הבוסתן) המגרשים ברחוב ובאזור הם מגרשים ריבועיים סימטריים בגודל של כ-650 מ"ר. המוצע בבינוי זה הוא מגרש מאורך בשטח של כ-920 מ"ר. הבינוי המוצע הוא בגובה אפקטיבי של 6 קומות (קומת קרקע בגובה 6.0 מ' ועוד 3 קומות של 3 מ' ועוד מעקה בגובה כ-2 מ') - כ-17 מ' מבנה במקום מבנים שע"פ תכנית מאושרת, מותרים ל-2 קומות בלבד. בינוי זה גבוה מהמדיניות העירונית כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית התחדשות עירונית לשכונת מגורים דומה לשכונה זו בתכנית שהועדה המחוזית החליטה להפקיד, תכנית ג/201608 נפח הבינוי המוצע, גובהו, מימדיו (אורך הגוש הבנוי), חורגים מהסביבה ואין מקום לאשרם כתכנית נקודתית בתוך השכונה.

3. מיקום שאינו מתאים לשימוש מסחר

התכנית מציעה מסחר בקומת הקרקע של המבנה, בהיקף שלא הוגדר במ"ר במסמכי התכנית. נראה כי התכנית מאפשרת כמה מאות מ"ר לשימוש זה בקומת הקרקע (כאמור לא הוגדר). הועדה סבורה כי שימוש למסחר בהיקף שיכול להגיע למאות מטרים רבועים במיקום זה, אינו מתאים ואינו נכון, זאת במיוחד בקירבה לצומת הראשית של רח' יוסף גדיש ורח' בן עמי. התכנית אינה מציגה פתרון אפקטיבי לגישה לכלי רכב וחניה לשימושים מסחריים. חניה בעורף המגרש בקומת עמודים כמוצע בתכנית אינה נותנת מענה מספק לשימושי המסחר. מנסיון הועדה, מיקום מסחר ללא אפשרות עצירה וגישה לאורך הדרך, יוצר מאוחר יותר מטרדים ומפגעים תחבורתיים.

4. מיקום משרדים ופתרונות גישה וחניה לא מתאימים.

התכנית מציעה כמה מאות מ"ר של משרדים. (המשרדים אינם מוגדרים כשירותים ציבוריים - רווחה בריאות וכד' ברמה המתאימה לשירות השכונה). משרדים בהיקף כפי שמוצע, יש למקם במרכז העיר, וכן להבטיח פתרונות גישה וחניה לקהל המבקרים בהם כמצוין בסעיף 3 לעיל.

5. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה אך הוגשה כתכנית שאינה כוללת איחוד וחלוקה וללא המסמכים והטבלאות הנדרשות בהתאם לתקנות לצורך כך.

עמדת הועדה המקומית היא שכדי לקדם התכנית יש לתקנה כמפורט להלן:

1. יש לערוך את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה, ובמסגרתה להפריש לצורכי ציבור 40% משטח חלקות 91 ו-92 להפקעה ולרישום על שם עיריית עכו (בחלק המערבי של התכנית המוצעת).

2. כדי לפצות על ביטול שטחים לצורכי ציבור, יש לכלול בגבולות התכנית גם את חלקה 90 שבייעוד מבני ציבור (מחוץ לתכנית האיחוד וחלוקה), ולתגבר את זכויות הבניה בחלקה 90, בשטח שיופרש לצורכי ציבור על פי סעיף 1 לעיל, ל- 100% בניה שטח עיקרי לכל הפחות. יש לתאם עם משרד מהנדסת העיר את הוראות הבניה למבני הציבור.

3. בשטח שנותר בצד המזרחי של התכנית, במימדים הדומים ומקבילים למגרשי המגורים מצפון ומדרום, ניתן לייעד מגרש למגורים, אשר זכויות הבניה בו יותאמו למדיניות הועדה להתחדשות מרקמי המגורים בייעוד מגורים א על פי תכנית ג/201608 (110% שטח בניה עיקרי, 30% שטח שירות, 6 יחידות דיור, 4 קומות, כולל עמודים, + עליית גג בבניה של גגות רעפים).

4. על מנת שניתן יהיה לפתח את השטחים לצורכי ציבור, יש לכלול את חלקה 99 בגבולות התכנית, לשנות ייעודה לדרך משולבת בחניה ולהרחיבה לרוחב המינימלי האפשרי לפי דרישות בטיחות ותחבורה, בכדי לאפשר גישה למגרש מבני הציבור (גישה לרכב חירום, גישה להולכי רגל).

5. אין צורך בתכנית בינוי המפורטת בקנ"מ 100:1. יש להכין תכנית בינוי בקנ"מ 1:250, הכוללת התייחסות להתחברות אל הרחוב הקיים, מבחינת הסדרי התנועה, כניסות למגרשים, מפלסים, הסדרי תנועה, נטיעות, ועוד.

6. יש לתקן הוראות התכנית ותשריטיה לפי הערות על גבי עותק משרדי וע"פ הדרישות המפורטות מטה. באופן כללי על ההוראות להיות ברורות וחד משמעיות. יש להסדיר את כל ההוראות באופן סופי, לרבות בניה על הגג (כולל מרפסות גג), פרגולות, מרתפים, וכדומה.

7. יש להכין נספח עצים, ולכלול בו הוראות מפורטות בנושא נטיעות, גינון, פיתוח וניקוז. ראו הערות מצורפות. ס.85(ב)1 - החלטת ועדה מקומית על דחיית תכנית