

סעיף 1	תכנית מפורטת: 213-0794883
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 202010 תאריך: 30/12/2020	

**שם התכנית:** הוספת מסחר ברחוב ההגנה בעכו

**נושא:** דיון לצורך המלצה לוועדה המחוזית

**סמכות:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית:** 305.70 מ"ר (0.3057 דונם)

**בעלי ענין:**

**יוזם/מגיש:** פאריס רשרש

**פאריס רשרש**

**פאריס רשרש**

**פאריס רשרש**

**פאריס רשרש**

**כתובות:** שכונה: טיילת עכו

**גושים חלקות:**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18553	לא	9	9	כן	כן

גרסת הוראות התכנית: 12 גרסת תשריט התכנית: 3

**מטרת התכנית:** הסדרת קומה קיימת, הוספת אחוזי בניה והוספת יעוד מסחרי בקומת קרקע

**הערות/חוות דעת:**

התוכנית המוצעת הינה תוכנית לגיטימציה, לבית פרטי הממוקם בקו ראשון לים בתוך טווח 100 המטר מקו החוף. התוכנית מכוחה הוקם בניין זה והבניינים באזור (תכנית מספר 1657) אושרה בשנת 1975, מתחברת לפינה הצפון מערבית של העיר המנדטורית ומתפרסת בין ארבעה רחבות משמעותיים: הרצל, העצמאות, ההגנה וז'בוטינסקי. בשונה מתוכנית ג/במ/18 שיצרה מרקם עירוני מעורב שימושים, תוכנית 1657 יצרה מרקם בניה פרוורי המבוסס על רצפים של בתים פרטיים צמודים אשר ביניהם עוברים שבילים פנימיים.

אזור "העיר המנדטורית" הינו מרכז העיר הוותיק ולכן הוועדה המקומית רואה חשיבות רבה בחיזוקו והתחדשותו. האזור מקבל את חיוניותו משילוב של מגורים, רחובות מסחריים, תיירות וטיילת עירונית המלווה את הים ומהווה מוקד פעילות ומשיכה. תצורת הבניה שנקבעה מכוח תכנית 1657 וחזית הרחוב הפונה לטיילת החוף מחלישות את הפעילות וכוח המשיכה של האזור כולו ושל רצועת החוף בפרט. החזית הפונה לכיוון הים אטומה ומורכבת מגדרות הבתים פרטיים שאינם משלבים שימושים מושכי קהל.

הוועדה רואה בתוכנית זו הזדמנות נקודתית לשיפור המצב ע"י פתיחת האפשרות לשילוב שימושים מסחריים ותיירותיים במקביל לצורך לתת מענה לבקשת יזם ומגיש התכנית. כל זאת תוך התייחסות לכך שמדובר בתכנית נקודתית הצריכה להשתלב עם הבינוי והשימושים הקיימים והמאושרים מסביב.

## מהלך דיון

### מהלך הדיון:

**עורך הבקשה** מציג את התכנית.

למבנה בן 2 קומות יש את ההיתר. מאוחר יותר נבנתה הקומה הנוספת ללא היתר. חאטם ראשראש הוא המבקש. מבקשים התאמת הקיים לדרישות התכנית ובנוסף תוספת שטחי שרות - ממ"ד ומעלית. בקומת קרקע ניתן יהיה לעשות מסחר, מסעדה, גלידריה, בר.

**אלעד:** ההמלצה של הוועדה הוא להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית. יש מספר הערות. מדובר בשטח של תכנית הישנה של אזור שצמוד לטיילת שצוות ההנדסה מעונין שיהיה שוקק חיים, פעיל. קיים בהיתר 238 מ"ר מבקשים בסה"כ 470 מ"ר.

קיימת אפשרות להקים יח"ד אחת או 2 יח"ד או יח"ד 2 יחידות אירוח, או מסחר. כמו כן יש להתאים את המחסן שקיים ללא היתר לגובה 2.2 מ'. הגדר צריכה להתאים להנחיות מרחביות.



## החלטה

התכנית מסדירה מצב קיים בחלקה 9 בגוש 18553, במקום מאושרת יחידת דיור אחת בשטח של 238 מ"ר בניה (עיקרי+שירות) מספר הקומות: 2 + עליית גג.

התוכנית נשוא דיון זה מבקשת שינוי יעוד קרקע ממגורים ל- מסחר ומגורים, תוספת זכויות בניה מ- 238 מ"ר ל- 470 מ"ר (עיקרי+שירות), תוספת יח"ד מ- 1 יח"ד ל- 2 יח"ד. מספר הקומות: מ- 2.5 ק' ל- 3 (ק.קרקע + 2 קומות). שימוש המסחר בקומת הקרקע בלבד במקום אחת מהיח"ד.

מכיוון שהתכנית מוסיפה יעוד זכויות בניה היא בסמכות הוועדה המחוזית.

הוועדה רואה בתוכנית זו הזדמנות נקודתית לפיתוח עירוני ותיירותי של תחום מרכז העיר, קו החוף והטיילת, ע"י פתיחת האפשרות לשילוב שימושים מסחריים ותיירותיים. הוועדה מעודדת ציפוף עירוני ועיבוי יח"ד מבוקר תוך התייחסות לכך שמדובר בתכנית נקודתית הצריכה להשתלב עם הבינוי והשימושים הקיימים והמאושרים מסביב.

תוספת יח"ד במתחם זה יעשה בכפוף לשקול דעת הבוחן את מיקום תוספת יח"ד במתחם. במגרשים הנמצאים בלב המתחם כשהמרווחים בין המגרשים קטן ציפוף יח"ד עלולה ליצור עומס בינוי ופגיעה בזכויות האור, האוויר ואפשרויות החניה של השכנים ואילו בהקף המתחם כשהמגרשים הם לצד רחובות ראשי ולצידו מגרש חניה לפיכך ניתן לאשר תוספת יח"ד.

בבקשה נשוא הדיון, המגרש הוא פינתי, גובל ברחוב ראשי ולצידו מגרש חניה לפיכך ניתן לאשר תוספת יח"ד.

הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שימושים - להוסיף אפשרות של חדרי אירוח מלונאי באופן הבא: יותר לבנות 2 יח"ד או 1 יח"ד ו- 2 חדרי אירוח מלונאי או 1 יח"ד ו- קומת קרקע מסחרית שאינה כוללת אפשרות ישיבה במבנה או בתחום החלקה בכלל (תוך הגבלת שימושי המסחר לשימושים שאינם יוצרים הפרעה או מטרד לשכנים)
2. גדר לרחוב ההגנה - הוספת הנחייה שהגדר תיבנה בהתאם להנחיות פרטניות.
3. מחסן חצר - נדרש הנחיות מחייבות לבינוי המחסן, להגבילו למידות הקיימות ע"פ המצב הקיים המופיע במדידה (27.5 מ"ר) תוך התאמת הגובה לתקנות: 2.2 מטרים. נדרש לעדכן בהתאם את תכנית הבינוי, נספח חישוב השטחים ושטחי הבניה בטבלה 5.
4. זכויות בניה - זכויות הבניה הכוללים לבניין לא יעלו על 470 מ"ר (עיקרי+שירות)
5. חזית הבניין (לרחוב ההגנה) - תחוייב נסיגת בינוי לאחור, בקומה השנייה או השלישית ברוחב של 3 מ' לפחות, לטובת מרפסת פתוחה, ללא קירוי.

6. כתב שיפוי - נדרש להוסיף סעיף בהוראות התכנית בנושא שיפוי הוועדה המקומית במקרה של תביעה ולצרף כתב שיפוי חתום כנספח לתכנית. תוכן הסעיף הנדרש: " יזם ומגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחוייב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה. היזם ומגיש התכנית מתחייב/ים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידי וזאת על פי דרישתה הראשונה, הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית".

7. חשמל - להסיר כליל את האפשרות של הקמת שנאים על עמודי חשמל

8. נושאים תכניים -

8.1. יחס בין תוכניות - יחס נדרש לתכנית ג/1657 הינו החלפה

8.2. נספח בינוי - נקבע בסעיף 1.7 כמחייב חלקית לכן נדרש לפרט אילו אלמנטים מחייבים

8.3. בעלי עניין בקרקע - נדרש לפרט את כל בעלי המגרש כפי שמופיעים בנסח הטבו או מכוח הסכמים שטרם נרשמו.

8.4. שם התכנית - נדרש לתקן, אינו תואם את תוכן התכנית.

אושר פה אחד