

תאריך: 11/03/2021  
ת. עברי: כ"ז באדר תשפ"א

## **פרוטוקול ועדה לתכנון ובניה מס' 202105**

**בתאריך: 04/03/2021 כ' באדר תשפ"א שעה 13:30**

### **נכחו:**

### **חברים:**

זאב נוימן  
אדר' רות רוטנשטרייך

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

### **סגל:**

תומר אילוז  
- בודק בקשות להיתר

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

העתק: ועדה מחוזית לידי לירז רותם.

**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות	201903591 אישור בקשה ת.בנין : 9054	גן ילדים , תוספת למבנה קיים, שינוי שימוש	גוש : 18104 חלקה : 57 תכ' : ג/3658	עמותת הרבצת תורה	רחוב הרב לופז 11	3 שעה : 14: 30

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190359\1	תיק בניין: 9054
פרוטוקול לישיבת ועדה לתכנון ובנייה מספר 202105 תאריך: 04/03/2021		

רישוי זמין: 791297041

#### בעלי עניין

##### מבקש

עמותת הרבצת תורה, יד איתמר 5 ת.ד. 3332 אשדוד, 7739306

##### בעל הנכס

עיריית עכו

מטפל בתיק: תומר אילוז

כתובת: רחוב הרב לופז 11

גוש וחלקה: גוש: 18104 חלקות: 57, 58

תוכניות: 3658/ג

שימושים: גן ילדים, גן ילדים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים, שינוי שימוש

#### מהות הבקשה

הסבת מבנים קיימים למעונות יום.  
קיימים בחלקה זו מספר מבנים הבקשה מתייחסת ל-2 מבנים.  
מבנה 1: שימוש חורג מתוכנית מבית תרבות למעון יום לתקופה של 5 שנים.  
מבנה 2: תוספת בניה לקיים אשר כוללת:  
א. התאמת המבנה והפיתוח לדרישות התמ"ת-הוספת שטחים מקורים, הוספת סככות הצללה וגדרות בפיתוח, הריסת גדרות סככות ושבילים  
ב. שיפור מיגון בהתאם להוראות פקע"ר  
ג. שינוי בחזיתות

#### חוות דעת:

הערות הבדיקה בתאריך 15/10/2020 לישיבת וועדת משנה לדיון בהקלות:  
הבקשה מנוהלת במסלול מקוון כולל הקלות ושימוש חורג, בשלב בקרה מרחבית.  
-מולאו האישורים הנדרשים לשלב תנאים מוקדמים.  
-הבקשה כוללת שימוש חורג מהיתר לתקופה של 5 שנים עבור מעון ילדים בשימוש חורג מהיתר מ-מבנה תרבות.  
ההקלה פורסמה עפ"י סעיף 149 כחוק למשך 15 יום ב-3 עיתונים ב-15.05.2020, הודעות נמסרו לשכנים ב-17/05/2020, התקבל תצהיר חתום ב-09/06/2020. לא התקבלו התנגדויות.  
לשון הודעה עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כפי שפורסם:  
-שימוש חורג- יעוד עפ"י תכנית ג/3658: מבנה ציבור, יעוד מוצע: מבנה למעון ילדים. הבקשה לשימוש חורג לתקופה של עד 5 שנים.

#### מהות הבקשה:

הסבת מבנים קיימים למעונות יום.  
קיימים בחלקה זו מספר מבנים הבקשה מתייחסת ל-2 מבנים.  
מבנה 1: שימוש חורג מתוכנית מבית תרבות למעון יום לתקופה של 5 שנים.  
מבנה 2: תוספת בניה לקיים אשר כוללת:  
א. התאמת המבנה והפיתוח לדרישות התמ"ת-הוספת שטחים מקורים, הוספת סככות הצללה וגדרות בפיתוח, הריסת גדרות סככות ושבילים.  
ב. שיפור מיגון בהתאם להוראות פקע"ר  
ג. שינוי בחזיתות

איחוד וחלוקה: קיים הליך איחוד וחלוקה בין עיריית עכו והסתדרות העובדים שנמצא בהליך רישום ברמ"י. א.ח. 5144 אושר בתאריך: 8.11.2017. בוצע תיאום מול מחלקת נכסים בעריית עכו והתקבל תצהיר מודד כי אין פלישה לשטחים אשר בבעלות הערייה.

#### נמצאו תיקי עברה:

1. תיק פיקוח מספר 2008038 במהות עברה של:

א. שימוש חורג לשימוש עסק קייטרינג ומכולת במבנה המיועד למבנה ציבור.  
ב. שימוש לבית קפה ופיצריה במבנה המיועד בתכנית למבנה ציבור.  
9 הוגשה בקשה מספר 20080152 לשימוש חורג במקום בניין ציבור ותופסת גגון במבנה בית תרבות בהחלטת ועדת משנה 200907 הוחלט להשהות את הבקשה. הליך הטיפול בתיק בקשה זו הופסק ע"י המבקש ולא הופק היתר.

2. תיק פיקוח מספר 2011026 במהות עברה של:

א. שימוש חורג מהיתר בנכס בשטח כ- 153 מ"ר - מותר מועדון שימוש בפועל גן ילדים.  
ב. שימוש בשטח כ- 500 מ"ר שגודר ללא היתר בניה ע"י גדר רשת בגובה גבוהה כ- 2 לגן ילדים.  
ג. שימוש בסככה ברזנט במידות כ- 5\*3.5 מ' שנבנתה ללא היתר לקירוי כניסה לגן ילדים.  
ד. גידור שטח ע"י גדר רשת בגובה כ- 2 מ' מזרח לשטח המגודר (סעיף 2)  
הוגשה בקשה למתן צו הפסקת שימוש שיפוטי ב-2011 - במהות עבירה הנ"ל. לא הוגש כתב אישום בגין תיק פיקוח לעברה זו. הבקשה מבקשת להסדיר את עבירות הבניה רק עבור חלק מהשימושים החורגים בבית התרבות. חלק ממבנה התרבות אינו כלול בבקשה לכן בקשה זו אינה מסדירה את השימושים שבו.

### מבדיקת הבקשה מרחבית עולה:

1. **קוי בניין :** כי אין פלישה לשטחים אשר בבעלות הערייה.  
2. **אחוזי בניה :** התכנית החלה במקום ג/3658. **בחלקה 2 מבנים קיימים** הכלולים בבקשה **מבנה 1 קיים בהיתר** למבנה תרבות בשטח של כ-350 מ"ר מבוקש שימוש חורג לחלק ממבנה התרבות בשטח של כ-190 מ"ר ושטח חצר של כ-140 מ"ר.  
**במבנה 2 לא נמצא היתר בניה** על עורך הבקשה להמציא היתר או הוכחה על קיום המבנה לפני שנת 1965 בכדי לאשרו בבקשה כפי שהוגשה.

במידה ולא תמצא הוכחה לקיום המבנה לפני 1965 ומאחר שבתכנית ג/3658 לא נכללו אחוזי בניה המאפשרים לגליזציה למבנה 2 יהיה צורך להסתמך על תכנית 213-0609222 למבנה ציבור הנמצאת לפני פרסום לתוקף, תכנית זו מקנה זכויות בניה וקווי בניין. עורך הבקשה יערוך התאמות לבקשה עבור מבנה 2 על מנת לעמוד בהוראות התוכנית החדשה.

3. **פיתוח :** מוצעות 2 חניות נגישות בתוך גבולות המגרש יש להציג עמידה בתקן חניה לאישור יועץ התנועה של הוועדה, בוצע תיאום מול מחלקת תשתיות ותברואה.

4. התאמות והערות לאופן הגשת התשריט יפרוטו לעורך הבקשה במערכת רישוי זמין.

### חוות דעת בהיתחס להקלות שפורסמו:

לשון הודעה עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כפי שפורסם:

-שימוש חורג- יעוד עפ"י תכנית ג/3658 : מבנה ציבור, יעוד מוצע : מבנה למעון ילדים. הבקשה לשימוש חורג לתקופה של עד 5 שנים.

הבקשה לשימוש חורג כוללת שימוש חורג מהיתר ואינה מהווה סטיה ושימוש חורג מיעוד הקרקע עפ"י התכנית החלה במקום.

המלצה: לאשר שימוש חורג כפי שפורסם.

### בישיבת משנה מספר 202009 מתאריך 18/11/2020 הוחלט :

מבנה 1- לאשר שימוש חורג ל-5 שנים. בכפוף לבדיקה התכנית לבצע חלוקת המבנה שנמצא בבעלות אחת ומשמש לשימושים שונים לחלקי של המבנה, כאשר בחלק שלא כלול בבקשה ישנן חריגות בניה

אושר פה אחד

מבנה 2- לא פורסמה הקלה עבור המבנה השני הכלול בבקשה להיתר, אך לאור הבדיקה מרחבית נמצא כי יש להסדיר את זכויותיו לקראת הדיון ברשות רישוי כפי שמפורט בחו"ד לוועדה זו.

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

### חוות דעת לישיבת רשות רישוי מספר 202105 מתאריך 04/03/2021 ע"י תומר:

-הבקשה נבדקה בבקרה מרחבית במהדורה 5.

**מבנה 1 -** התקבלה חוות דעת משפטית בסוגייה האם ניתן לאשר שימוש חורג של חלק ממבנה ועפ"י חוות הדעת עולה כי יש לכלול במהות הבקשה חלוקה לשני אגפים והגדרת האגף שבו תאושר שימוש חורג ל-5 שנים. כמו כן הוועדה קוראת לפעול להסדרת שימוש החורג באגף שבו קיים שימוש למסחר ומהווה סטיה ניכרת מייעוד הקרקע עפ"י תכנית ג/3658.

**מבנה 2 -** התקבלה הוכחה על קיום המבנה על ידי תצ"א חתום מ-מפ"י משנת 1965 ואישור על קיום המבנה מתאריך 14.08.1965.

### המלצה:

**מבנה 1 -** לאשר שימוש חורג ל 5 שנים לחלק המבנה אשר מוצע לשימוש חורג מהיתר. עפ"י חו"ד משפטית יש לכלול במהות הבקשה את חלוקת המבנה לשני אגפים ולציין לא כלול בבקשה על חלק המבנה שאינו לשימוש חורג.

**מבנה 2 -** לאשר את תוספת הבניה המוצעת והתאמות הנדרשות לשימוש המוצע בבקשה.

### החלטה

#### הבקשה מאושרת :

הסבת מבנים קיימים למעונות יום הכוללים פיצול מבנה 1 - מבנה בית תרבות לשני אגפים מובדלים , אגף למעונות יום בשימוש חורג ל-5 שנים ואגף שני שאינו כלול במהות הבקשה .  
מבנה 2 - אישור תוספת הבניה המוצעת והתאמות הנדרשות לשימוש המוצע בבקשה.

#### תנאים להיתר :

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

#### אישורים חסרים והנחיות:

- בקשה כוללת הקלה, יש להזין במערכת רישוי זמין בקשה לקבלת נוסח פרסום יחד עם הזנת כל התנאים והדרישות עפ"י "מידע להיתר דרישות ותנאים" (סעיף א1), מסמכים (סעיף ב1) ואישורים וחווות דעת (סעיף ג1), פרט לקובץ אשרור מקוון של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין (ראה תקנה 103 בתקנות רישוי בניה התשע"ו (2016)).

---

זאב נוימן  
יו"ר הוועדה המקומית  
לתכנון ובניה עכו

---

אדר' רות רוטנשטרייך  
מהנדסת הוועדה המקומית  
לתכנון ובניה עכו