

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190184\1	תיק בניין: 5908
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 202006 תאריך: 15/07/2020		

רישוי זמין: 9443096971

#### בעלי עניין

##### מבקש

שמאלי איהב, לוחמי הגטאות 10 עכו, 243130, 054-8015162

שמאלי רנא, לוחמי הגטאות 10 עכו, 243130, 054-3449239

##### בעל הנכס

שמאלי איהב

שמאלי רנא

מטפל בתיק: אדר' אירית זיו

כתובת: לוחמי הגטאות 10

גוש וחלקה: גוש: 18002 חלקה: 28

##### יעוד:

שטח מגרש: 411.00 מ"ר

אחוז בניה מותר: 100.00 %

שטח בניה מותר 411.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שימושים: מגורים, מגורים

#### מהות הבקשה

תוספת ממ"ד וחדר שירות בקומת הקרקע לבניין קיים בן 5 קומות

##### ההקלות המבוקשות:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה בקו בנין אחורי ובנייתו במרחק של 1.86 מ', במקום 5.00 מ' המותר.
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה בקו בנין צדדי ובנייתו במרחק של 0.76 מ', במקום 4.00 מ' המותר.
- חריגה של עד 30% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.50 מ' ללר פתחים, במקום 5.00 מ' המותר.

#### חוות דעת:

##### הערות בודקת תוכניות-זיו אירית

במקום חלה תוכנית ג/במ/18

יעוד קרקע-מגורים ג', מבנה מגורים רב משפחתיים

אחוזי בניה: שטח בניה מקסימלי משטח המגרש-100% במגרשים עד 500 מ"ר

שירות- ע"פ הס/ג/במ/18

גובה מבנה מקסימלי מפני הרחוב: 4 קומות-15 מ'-10%

קו בנין: קדמי-5 מ'

צדדי-4 מ'

אחורי-5 מ'

המבנה הוקם ע"פ היתר מספר 6400740 כקומת קרקע מסחרית (4 חנויות) ו-4 קומות נוספות למגורים (בעל 8 יח"ד) סך הכל 5 קומות

בהיתר מספר 6801056 בוצעו שינויים בקומת הקרקע-הפיכת שתי חנויות קימות למשרדים כחלק מהבקשה בוצעו שינויים בן החזית והן שינויים פנימיים

בהיתר מספר 9105308 בוצעו שינויים בקומת הקרקע-שינוי יעוד ממשרדים למגורים הכוללים שינויים חיצוניים ופנימיים- מוצע 2 יח"ד.

**הבקשה מנוהלת במסלול היתר מלא הקלות ושימוש חורג, תיק נבדק בשלב בקרה מרחבית והועברו תיקונים לעורך הבקשה בתאריך 26/04/2020. מולאו כל האישורים בשלב תנאים מוקדמים על פי גיליון הדרישות בבקשה מס' 2019077.**  
הבקשה פורסמה כחוק ע"פ סעיף 149, פורסם בשלושה עיתונים, שליחת הודעות לגובלים.  
התקבל תצהיר לאחר 15 יום חתום ע"י עורך דין. פורסם בתאריך 05/06/2019 באתר הנדסי.  
פרסום כולל התנגדות

#### ההקלות המבוקשות:

1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה בקו בנין אחורי ובנייתו במרחק של 1.86 מ', במקום 5.00 מ' המותר.
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה בקו בנין צדדי ובנייתו במרחק של 0.76 מ', במקום 4.00 מ' המותר.
3. חריגה של עד 30% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.50 מ' ללר פתחים, במקום 5.00 מ' המותר.

מבוקש תוספת ממ"ד וחדר שירות בקומת הקרקע לבניין קיים בן 5 קומות

#### חוו"ד בודקת תוכניות להיתר לבקשה להקלות המבוקשות לישיבת משנה 202006 ב-15.07.2020:

במגרש זה חלה תוכנית ג/במ/18 ותוספת שירות לפי הס/ג/במ/18.  
התוכנית מאפשר בניה מקסימלית של עד 100% משטח המגרש במגרשים עד 500 מ"ר, בנוסף ניתן שטחי שירות ע"פ הפירוט הבא:

סעיף 4.1.1 לתוכנית ג/במ/18-תוספת לשטחי הבניה המותרים, בין היתר מתאפשר מחסנים למגורים עד 10 מ"ר ליח"ד ומקלטים ע"פ חוק.

סעיף 1 לתוכנית הס/ג/במ/18-תוספת של עד 20 מ"ר לכל חדר מדרגות משותף, לכל קומה.  
סעיף 2 לתוכנית הס/ג/במ/18-תוספת של עד 25 מ"ר למבואה משותפת מחדר מדרגות לכל קומה.

#### ההקלות המבוקשות:

1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה בקו בנין אחורי ובנייתו במרחק של 1.86 מ', במקום 5.00 מ' המותר.
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה בקו בנין צדדי ובנייתו במרחק של 0.76 מ', במקום 4.00 מ' המותר.

שני ההקלות הנ"ל מתייחסות לבקשה לתוספת ממ"ד. קיים מקלט משותף בקומת המרתף ולבקשתו הועברו ע"י עורך הבקשה תמונות ודוח תקינות מקלט-המקלט בנוסף לכך שאינו מוגש אינו ראוי לשימוש. על פניו נראה כי הבקשה להקמת ממ"ד בהתאם לשתי ההקלות הנ"ל אינה מהווה סטיה ניכרת וכי ניתן לאשר את ההקלה. חשוב לציין שכחלק מבקרה מרחבית, נספח בינוי טרם אושר וכך גם מיקומו של הממ"ד המוצע. אין באישור ההקלות אסמכתא לאישור מיקום ממ"ד ונספח הבינוי.  
**המלצה:** לאשר את ההקלה בכפוף להצגת נספח מאושר התואם תכנון אדריכלי שלא פוגע בבניה הקיימת וכן יש לתקן גודל ממ"ד בהתאם לתקנות פקע"ר 9 מ"ר נטו רצפה+שטח קירות. לא ניתן לתכנן יותר מכיוון שאין זכויות בניה בעיקרי....  
3. חריגה של עד 30% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.50 מ' ללא פתחים, במקום 5.00 מ' המותר, עבור חדר שירות מוצע.

בהתאם לתוכנית החלה במקום, לא קיימים שטחים עיקריים נוספים אשר ניתן לממש. ע"פ תיק המידע זכויות הבניה הקיימות במקום הינם 100% סך הכל אך בפועל בנוי בהתאם להיתר כ-183% בשטחים עיקריים בלבד. תוכנית זו אינה מתייחסת לשטחי שירות, אך בפועל מאפשרת שטחים נוספים שהם מעבר לשטחי בניה אלו בין היתר עבור מחסנים עד 10 מ"ר ומקלטים. מחד גיסא ההקלה בקו הבניין אינה מהווה סטיה ניכרת וניתן לאשר אותה מאידך גיסא הבקשה עצמה לתוספת מחסן ראוי לבחינה מהסיבות הבאות:

1. על התוספת המבוקשת לעמוד בהוראות התוכנית אשר מאפשרות מחסנים עד 10 מ"ר בלבד, הבקשה מציגה תוספת של מחסנים בשטח של כ-10.61 מ"ר ולכן מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה
2. בהתאם לנספח בינוי שהועבר, לא ניתן לאשר את המחסנים המוצעים וזאת משתי סיבות, האחת המוצע מנוגד להנחיות המרחביות של עכו סעיף 2.3.1 (ג). בניית מחסן בהתאם להנחיות אלו מתאפשרת כחלק מקומת עמודים, קומת ביניים או מרתף, בבקשה מוצע מחסן כחלק מדירת המגורים וזאת מכיוון שקומת מרתף משוייכת ע"פ צו בית משותף לדיירים פרטיים חוץ מהממ"ד
3. לא ניתן לאשר מחסנים אשר מהווים חלק בלתי נפרד מדירת המגורים כשטח שירות, חישוב זכויות הבניה לצורך חדר המיועד לשמש אחסנה יעשה באופן שבו שטח זה יחושב כשטח עיקרי וזאת בהתאם לחוות דעת עו"ד דביר סגלוביץ. בקשה זו נמצאת בסטיה ניכרת בשטחים המותרים כשטחים עיקריים ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה למחסנים כשטחים עיקריים. שטחים מותרים 100% שטחים קיימים כ-180%.
4. בהתאם לצו בית משותף, קיימים בקומת המרתף כ-3 מחסנים אשר כבר משוייכים לדירות בבנין זה, אך לא לדירת המבקש. עבור יח"ד אלו לא ניתן לממש את הזכויות הנוספות למחסן עד 10 מ"ר אשר נתנו כחלק מתוספת שטחי השירות בתוכנית הס/ג/במ/18, העובדה כי קיימות כבר דירות במבנה זה אשר יש ברשותן מחסן אינה מאפשרת לאשר נספח בינוי אשר במהותו אמור להציג ייתכנות של המוצע עבור כל יחידות הדיור- באופן הזה לא ניתן יהיה לאשר את הנספח ואת התוספת המבוקשת

## המלצה: לא ניתן לאשר את ההקלה

**המלצה: ניתן לאשר הקלה לקווי בניין עבור הממ"ד המוצע וזאת בכפוף להצגת נספח בינוי לאישור, כמו כן ההקלה בקווי הבניין למחסן לא מאושרת**

=====

### התייחסות להתנגדות

הוגשה התנגדות ע"י הדייר הגובל לתוספת בנייה. המתנגד טוען כי הבניה קרובה לחניה הפרטית שלו וכי החניה תיפגע בשלב הבניה. כמו כן תהליך הבניה יהווה עבורו מטרד, החניה שלו עלולה להחסם בפסולת הבניה והוא אינו מוכן לשאת סבל זה.

### מענה להתנגדות:

לא ניתן למנוע את זכות דיירים למיצוי זכויותיהם ובטחונם בבנית ממ"ד בשל סמיכות למקום חניה. בנוסף בשיחה מולו התבקש להעביר אסמכתא קניינית לנושא החניה אך לצערי טרם הושלם המסמך. חשוב לציין שבתוספת המוצעת הסמוכה לגבול המגרש השכן לא קיימים פתחים לקו בניין צדדי אלא רק לקו בניין אחורי על האחראים לבניה למנוע בכל דרך הגיונית סבל שכנים. לפיכך יש לדחות את ההתנגדות.

### מתנגדים

- בדראן שריף

### מהלך דיון

### מהלך הדיון:

משתתפים: רנא שמאלי, איהב שמאלי - מבקשים, עורך הבקשה. המתנגד לא הגיע, הגיש מכתב התנגדות שהוקרא במהלך הדיון.

בתחילת הדיון אדהם מודיע שלא יוכל להשתתף בדיון עקב ניגוד העניינים. הוא יוצא מאולם הדיונים.

### רות מציגה את הבקשה.

ניתן לאשר את ההקלות בקווי בנין אך בבקשה קיימת בעיה בשטחים בכך שיש מחסור בשטחים ותכנון המוצא שבו חדר שצמוד למרחב המוגן והוגדר בבקשה כמחסן ונחשב כשטח שירות עפ"י חו"ד משפטית שקיבלנו לא יכול להיחשב כשרות.

עורך הבקשה: מציג את הבקשה. לחלק מדירות בבניין יש מחסנים מאושרים. שטח שיכל להיות מיועד למחסנים נמכר בעבר לאחד מדיירים.

כנרת: מקריא את התנגדות שהוגשה.

עורך הבקשה מגיב: בבניין מתחילתו היו מתוכננים משרדים. אחרי זה הפכו זה לדירות אך לא דאגו לאפשר ביצוע מחסנים. מגיע לדיירים מחסן. בנוגע לקוו בנין - אין סטייה נכרת בתכנון.

### החלטה

### ההקלות המבוקשות:

1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה בקו בנין אחורי ובנייתו במרחק של 1.86 מ', במקום 5.00 מ' המותר.
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה בקו בנין צדדי ובנייתו במרחק של 0.76 מ', במקום 4.00 מ' המותר.

שני ההקלות מתייחסות לתוספת ממ"ד. לפי סעיף 4(א)(1)(ג) בתקנות סטייה ניכרת: הקמת בנין עזר או חלק מבנין בחריגה מקווי הבנין הקבועים בתכנית לא יהווה סטייה ניכרת מתוכנית באם המבנה הוא מקלט או מרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבניין קיים.

לאשר את ההקלות 2+1.

אושר פה אחד

3. חריגה של עד 30% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.50 מ' ללא פתחים, במקום 5.00 מ' המותר, עבור חדר שירות מוצע.

בהתאם לסעיף 7 (ב) לתקנות סטייה ניכרת המתייחסות לחריגה מקו בנין אחורי, ניתן לאשר בניה של קיר ללא פתחים החורגת ב- 30% מקו הבנין המקורי.  
הקלה זו לכשעצמה אינה מהווה סטייה נכרת. אך, בהתאם לבדיקה המרחבית הבקשה המוצעת מבקשת להוסיף 10 מ"ר שטחי שירות עבור מחסן בהתאם להוראות תכנית ג/במ/18 סעיף 4.1.1. ככלל, השטחים עבור מחסן שהוא חלק אינטגרלי מדירת מגורים מחושבים כשטחים עיקריים ולא כשטחי שירות. מכיוון שבבקשה זו, חדר השירות מתוכנן כחלק מדירת המגורים ומכיוון שבבקשה זו אין שטחים עיקריים עודפים לא ניתן לאשר את הבקשה לתוספת מחסן. מכאן שבקשת ההקלה אינה רלוונטית.

יש לציין כי בהתאם לחו"ד המשפטית שקיבלה הוועדה לעניין זה בהסתמך על חוק התכנון והבניה תקנותיו והתקדימים הקיימים, נקבע כי לא ניתן לאשר מחסן כשטח שירות באם הוא חלק מדירת המגורים. במידה והמחסן הוא חלק בלתי נפרד מדירת המגורים יחושב שטחו כשטח עיקרי. מחסן יחשב כשטח שירות רק באם תהיה קיימת הפרדה בין דירת המגורים ובין חדר האחסנה.  
לאור חו"ד המשפטית וועדה מחליטה לא לאשר את ההקלה.  
אושר פה אחד

המתנגד:  
הוגשה התנגדות ע"י הדייר הגובל לתוספת בנייה.  
המתנגד טוען כי הבניה המבוקשת מתקרבת מאוד לחניה המקורה הפרטית שלו (לא הוגשה הוכחת בעלות לכך). לטענת המתנגד הבניה תפגע בחניה שלו. החניה שלו עלולה להחסם ופסולת הבניה עלולה לפגוע בחניה. כמו כן, הבניה תהיה מטריד עבורו והוא אינו מוכן לשאת בסבל זה.  
מענה להתנגדות:

לא ניתן למנע את זכות דיירים, מגישי הבקשה להיתר, למיצוי זכויותיהם ואת בטחונם בבנית ממ"ד. האחראים על הבניה באתר ידאגו בהתאם להנחיות אישור תחילת עבודה לפינוי הפסולת מהאתר ושמירת אתר בטיחותי. יש לדאוג ככל הניתן למניעת סבלם של השכנים.  
החלטה : לדחות את ההתנגדות  
אושר פה אחד

בהתאם לבדיקה מרחבית של הבקשה :  
1. בתוכנית החלה במקום, לא קיימים שטחים עיקריים נוספים אשר ניתן לממש.  
תכנית ג/במ/18 מאפשרת מעבר לשטחים העיקריים תוספת של 10 מ' עבור מחסנים.  
בבנין הקיים קיימים ארבע מחסנים בקומת מרתף המשוייכים לדירות. לדירות אשר קיימים עבורם מחסן לא ניתן להוסיף מחסן נוסף.  
כחלק מהבקשה יש להציג נספח בינוי כולל לכל המבנה המציג את תוספות הממ"ד והמחסנים עבור כל הדירות למעט הדירות שלהן יש כבר מחסן.  
2. פתרון המחסן המוצג לדירה מספר 4 הינו פתרון אדריכלי אשר פוגע באפשרויות האוויר של החדר הקיים בדירה. יש לתכנן את חדר השירות כך שלא יפגע בזכויות האוויר של הדירה הקיימת.  
3. יש לתקן גודל ממ"ד בהתאם לתקנות פקע"ר ולהראות עמידה בשטחים המותרים כתוספת לשטחי שירות בלבד. 9 מ"ר נטו רצפה+ שטח קירות. לא ניתן לתכנן יותר מכיוון שאין זכויות בניה בעיקרי, ואין אפשרות לנייד שטחים לעיקרי לטובת שירות.  
4. מכיוון שלא ניתן להוסיף שטחי שירות יש לתכנן מחדש את מיקומו של הממ"ד כך שתצטמצם החריגה של הבניה החדשה מקווי הבנין.

שאר הערות טכניות של הבדיקה המרחבית ניתנו לעורך הבקשה דרך מערכת רישוי זמין.

החלטה לאשר