

תאריך: 25/07/2021
ת. עברי: ט"ז באב תשפ"א

פרוטוקול משנה מס' 202105

בתאריך: 11/05/2021 כ"ט באייר תשפ"א שעה 14:00

נכחו:

חברים:

זאב נוימן - יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה עכו
עו"ד ג'אמל אדהם - חבר

הערה: הגיע בשעה 14:22. לא השתתף באישור הפרוטוקול 202104 ובדיון בס' 5 שהתקיים הראשון.

אילן פורמן - חבר

הערה: השתתפות באמצעות zoom

רפאל לוזון - חבר

הערה: השתתפות באמצעות zoom

נתנאל אלפלס - חבר

הערה: השתתפות באמצעות zoom

יוסי מור - נציג השר בעל דעה מייעצת

נציגים:

הערה: השתתפות באמצעות zoom

סגל:

אדר' רות רוטנשטרייך - מ"מ מהנדסת הוועדה
עו"ד כנרת הדר - יועצ"מ הוועדה המקומית
אינג' אלכס צירלין - מנהל אגף פיקוח, מנהל תפעול ומזכיר ועדה
רותם זגורי - מזכירת אגף תפעול הוועדה ופיקוח
בנימין ברדוגו - מפקח בניה
אלישע לוגסי - מפקח בניה
אנגילה סטמבולסקי - בודקת בקשות להיתר
אלעד הראל - עוזר מהנדסת העיר
יוסי כהן - מערכות מידע

דוד דהן - יועץ ועדה בנושא נגישות

מוזמן

נעדרו:

חברים:

חסין אסדי - חבר

עו"ד איתמר סונינו - חבר

נציגים:

קרני פוקס - נציג משרד הפנים

חגי גמליאל - נציג משטרת ישראל

ארקדי בזומניק - נציג הרשות הארצית לכבאות

הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	אלכס פרלין	- נציג משרד הבריאות
	הנאא עבוד	- נציג רשות העתיקות
	רועי מרגלית	- נציג משרד הבינוי והשיכון
	אופיר בן בוחר	- נציג רשות מקרקעי ישראל
	אנה אוסטרובסקי	- נציגת משרד התחבורה
	אליאור אליאב	- נציג משרד הגנת הסביבה
סגל:	דנה לוי ברקאי	- אדריכלית העיריה
	נורית זיידה	- מנהלת לשכה רישוי ובניה
	אורן אלטבה	- מפקח בניה
	אדר' אירית זיו	- בודקת בקשות להיתר
	אדר' אסתר פרנקו - אלדן	- בודקת בקשות להיתר
	תומר אילוז	- בודק בקשות להיתר
מוזמן	יוסי כהן	- מבקר העיריה
	איתמר יפה	- נציג איגוד ערים איכות הסביבה
	דעבוס רביע	- ראש תחום רשות טבע וגנים
	אליהו כהן	- מנהל אגף נכסים

מעלית מונגשת נמצאת מול כניסה לבניין העירייה בהמשך לרמפה .

פרטי התקשרות למזכירות הוועדה :

1) אלכס צירלין - מזכיר הוועדה : alex@akko.muni.il

2) נורית זיידה - מנהלת לשכה אגף רישוי : nurit_z@akko.muni.il

3) רותם זגורי - מזכירת אגף פיקוח ותפעול הוועדה : rotem@akko.muni.il

טלפון משרדי הוועדה - 049956110/1/2

כתובת הועדה: בנין העירייה, רח' ויצמן 35, עכו.

על סדר היום

1. אישור פרוטוקול 202104 מיום 21.04.2021 - אושר פה אחד

נושאים מעל סדר היום:

- סעיפים 4 ו-5 בסדר היום

ישיבת הוועדה התקיימה באולם מועצת העיר כולל אפשרות התחברות באמצעות zoom

קישור לזום:

<<https://zoom.us/j/91698319532?pwd=R0dmdlhkRnRaUTFwMVI2MHVBNDhjZz09>>

הישיבה החלה בשעה 14:06

מזכיר הוועדה מודיע כי עפ"י ס' 42 לחוק תו"ב קיים מנין חוקי לקיום הישיבה .

בתחילת הדיון יו"ר הוועדה לאחר התייעצות עם יועמ"ש של הוועדה מודיע כי לא יתאפשר בישיבות הבאות קיום דיונים באמצעות חיבור לזום.

הדיונים בישיבה הסתיימו בשעה 15:40

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת עם הקלות אנגלה	20210016\1 דיון אחרי פרסום ת.בנין: 10824	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 21116 חלקה: 32 מגרש: 42A תכ': 213-0233312	משכנות הכרם עכו בע"מ קיימת התנגדות	רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 25	5 שעה: 14: 15
2	בקשה מקוונת עם הקלות תומר	20190603\1 דיון אחרי פרסום ת.בנין: 10771	מסחר, בנייה חדשה	גוש: 21116 חלקה: 2 מגרש: 14 תכ': 213-0233312	מאי א. נכסים ואחזקות בע"מ	עכו	9 שעה: 14: 45
3	תכנית מפורטת	213-0856468 דיון לצורך המלצה לוועדה המחוזית	מתן חוקיות לגלריה במבנה מגורים באנילביץ' 54	גוש: 18005 מחלקה: 134 עד חלקה: 134 ג/21535	חוסאם טאפש	עכו	11
4	תשריט איחוד וחלוקה	א.ח 5186 תשריט איחוד וחלוקה	כרם יזמות	גוש: 21116 מחלקה: 32 עד חלקה: 32	רתם יהלום יזום בניין והנדסה	דרך השלום (דרך הארבעה)	12
5	הפקעה	הפ/50 הפקעה	הפקעת ח"ח 64/18016 האודיטוריום העירוני, שצ"פ צמוד			עכו	13

סעיף 1	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210016\1	תיק בניין: 10824
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 202105 תאריך: 11/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

משכנות הכרם עכו בע"מ, אתגר 5 טירת כרמל, 3903216

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

מטפל בתיק:

אנג'לה סטמבולסקי - בודקת תכניות

כתובת:

רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 25

גוש וחלקה:

גוש: 21116 חלקה: 32 מגרש: 42A, חלקה: 35 מגרש: 42B, חלקה: 36 מגרשים: 42A, 42B, חלקה: 38 מגרש: 42B, חלקה: 52 מגרשים: 42A, 42B, חלקה: 59 מגרש: 42A

תוכניות:

213-0233312, ג/21535, ג/9763, ג/6540, ג/18579, תמ"א/13, תמ"א/18, תמ"א/23, תמ"א/34/ב/4, תמ"א/35, תממ/9/2

יעוד:

מגורים - מבא"ת

שימושים:

מגורים, מסחר

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להרחבת בקומת הקרקע ולתוספת קומה למבנה מסחרי מאושר בהיתר מס' 20180122, הכוללת תכנית לאיחוד מגרשים A42 ו B42, בהתאם לתוכנית.

וכן את ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מתוכנית, שימוש מותר ע"פ תכנית - מגורים, שימוש מוצע - מסחר, 55 שנים. ניצול זכויות בנייה שנותרו בבנייני המגורים, שטחי שירות כ - 202 מ"ר ו כ - 286 מ"ר בשטחי בנייה עיקריים (שימוש בזכויות בנייה שנותרו מבנייני המגורים A42 , B42).

2. תוספת קומת מסחר מעל קומה מאושרת, מעל למספר הקומות המותר לפי תכנית והבניין, לאחר הוספת הקומה משתלב בסביבה הקרובה.

- מס' הקומות המותר לפי תכנית 1, מספר הקומות המבוקש 1, סה"כ 2 קומות מסחר.

3. הקלה בגובה בניין מעל המותר - גובה מותר מעל הכניסה הקובעת 6 מ', מבוקש 7.65 מ'. הקלה בגובה אינה מהווה שינוי לסביבה הקרובה.

חוות דעת:

טענות המתנגדים:

1. איגור טובסיוק בעל יח"ד מס' 12 בקומה 2:

- הבניה תסגור את הנוף.

- מהעסקים יהיה רעש ויש לו ילדים קטנים.

- ערך הדירה תרד

- תוספת הבניה המבוקשת לא מופיעה בחוזה המכירה שלו, אם הייתי יודע אולי לא הייתי קונה את הדירה.

2. חיים וליז סמקה. בעלי זכויות בדירה מס' 7 קומה 1.

- מתנגדים לבקשה הדירה שרכשו פונה למבנה המסחרי הנמצא במרחק 5 מ' משמעותה הסתרה מלאה של מרפסת דירתנו, וחסימת האור והאוויר.

- השינויים המבוקשים בבקשה המוצעת לא נשלחו אלינו בהתאם למתחייב עפ"י סעיף 149 לחוק (על הוועדה המקומית למסור על חשבון מבקש הבקשה להיתר הודעה המפרטת את מהות הבקשה לכל הבעלים והמחזיקים בהקרקע או בבניין הגובל...)

- הבקשה להיתר תגרום לנזק ולפגיעה קשה במקרקעין. פגיעה זו לא סבירה ולא מידתית.

- מבקשים להאריך את תקופת ההתנגדויות כל שיוכלו לפנות לעו"ד.

3. קבוצת הדיירים (ניתן פירוט של הדיירים הנתנגדים) בפרויקט "משכנות הכרם", בעלי דירות בשני המגרשים A42 ו B42.

- הבקשה המוצעת מהווה שינוי מהותי מתכנית הבניה שהוגשה להיתר. השינויים המוצעים שכלל לא הוזכרו עד תאריך 18/04/21.

- המקשה המוצעת כפי הוגשה 20210016 מתארת באופן חלקי מידי את מהות השינויים שאמורים להיות.
- מתנגדים לשינויים המבוקשים שכן מתבצעים שינויים מהותיים ממה שהוצע במעמד חתימת החוזה, ויתכן כי הם יוצרים פגיעה בנוף ובערך הדירות.

חוות דעת מענה להתנגדויות:

מתנגד 1 + 2, דיירי הדירות הפונות למרכז המסחרי (משפחת טובסיוק וסמקה), נפגעות באופן ממשי מתוספת הקומה. הדירות של משפחות אלו פונות באופן ישיר אל המרכז המסחרי ומכיוון שהמרחק בין מבנה המגורים ומבנה המסחר הוא רק 5 מ', כל שינוי במבנה המסחרי ישפיעה על דירותיהם. כמצויין בהתנגדות של משפ' טובסיוק, מבנה מסחרי בגובה המרפסת יפגע בנוף הנצפה מדירתם. משפ' סמוקה תיפגע מהסתרה מוחלטת של דירתם וכתוצאה מכך חסימה של אור ואוויר. טענה משמעותית נוספת נטענה ע"י משפחות טובסיוק וסמקה כי ערך דירתם תיפגע. טענה זו אכן יכולה להתממש ויש לבחון אותה בדו"ח שמאי.

שאר המשפחות של חלקות A+42B42 גם כן חוששות כי ערך דירתם יפגע. גם אם קשה לקבל חשש זה מכיוון שדירותיהם אינן מושפעות השפעה ישירה מהשינוי המבוקש, לא ניתן לקבוע זאת באופן וודאי, ורק דו"ח שמאי יוכל להוכיח. מכל המתנגדים עולה הטענה כי בעת חתימת החוזה על דירתם הם לא ידעו על דבר השינוי ולא מקבל עליהם שינוי ולא ניתן להם הזכות לשקול את קניית הדירה. טענות אלו צודקות. כמון כן, לא ניתן להתעלם כי השינויים המבוקשים נעשים בתוך תקופת הבניה, בסמיכות לזמן חתימת השכנים של קניית דירותיהם יש בכך מעין שינוי כללים בתוך מסגרת ההיתר. לאומת זאת, ההקלות המבוקשות אינן מהוות שינוי משמעותי לסביבה הבנויה, ומנצלות באופן יעיל זכויות בניה שנותרו במגרשים.

הבקשה מנוהלת בהיתר מלא הקלות ושימוש חורג, לאחר בדיקה מרחבית.

- מולאו כל האישורים והנחיות לשלב תנאים מוקדמים.
ההקלה פורסמה עפ"י סעיף 149 כחוק למשך 15 יום עיתונים מ- 29.01.21, התצהיר מיום 14.02.21

מהות הבקשה : בקשה להרחבת בקומת הקרקע ולתוספת קומה למבנה מסחרי מאושר בהיתר מס' 20180122, הכוללת תכנית לאיחוד מגרשים A42 ו B42, בהתאם לתוכנית.

וכן את ההקלות הבאות :

- שימוש חורג מתוכנית:** שימוש מותר ע"פ תכנית - מגורים, שימוש מוצע - מסחר, 55 שנים. ניצול זכויות בנייה שנותרו בבנייני המגורים, שטחי שירות כ - 202 מ"ר ו כ - 286 מ"ר בשטחי בנייה עיקריים (שימוש בזכויות בנייה שנותרו בבנייני המגורים A42, B42).
- תוספת קומת מסחר מעל קומה מאושרת,** מעל למספר הקומות המותר לפי תכנית והבניין, לאחר הוספת הקומה משתלב בסביבה הקרובה.
- מס' הקומות המותר לפי תכנית 1,** מספר הקומות המבוקש 1, סה"כ 2 קומות מסחר.
- הקלה בגובה בניין מעל המותר -** גובה מותר מעל הכניסה הקובעת 6 מ', מבוקש 7.65 מ'. הקלה בגובה אינה מהווה שינוי לסביבה הקרובה.

חוות דעת בהתייחס להקלות הבאות :

- התבקש איחוד חלקות/ מגרשים על פי התוכנית 42A ו 42B לאחד יחד.
- בהוראות הבנייה ביעוד מגורים סעיף יא איחוד וחלוקה - במגרשים בעלי כבש חניון משותף יותר ביצוע איחוד וחלוקה, בהתאם לצורך, בין שני תאי השטח במסגרת ההיתר הבנייה ובסמכות הוועדה המקומית.
- כתוצאה כל אחוזי הבנייה הוכנסו ל"בנק" אחד לאפשרות ניצול ממגורים למסחר כשימוש חורג.
- הקלה בשימוש חורג מהיתר לניצול אחוזי הבנייה ממגורים למסחר.**
 - יעוד תא שטח A42 מגורים עם חזית מסחרית:** השימושים המותרים של פי תוכנית 213-0233312 :
 - חניות, מרפאות, משרדים לשירותי קהל ומשרדים.
 - ובתוכנית החדשה מס' 0629402-213 תותר הקמת בית קפה, מסעדה ובתי אוכל.
 - בהתאם לבדיקת שטחים מותרים יחד נשארו כ- 1350.00 מ"ר עיקרי ממבנה 42B ושרות 409.70 מ"ר ממבנה 42A.
 - מבוקש לניצול בבקשה להיתר זאת כ- **286.00 מ"ר עיקרי ו שטחי שירות כ - 202 מ"ר.**
 - תוספת קומה,** מעל למספר הקומות המותר לפי תכנית והבניין, לאחר הוספת הקומה משתלב בסביבה הקרובה.
 - מס' הקומות המותר לפי תכנית 1-** מספר הקומות המבוקש-סה"כ 2.

ניתן לאשר את ההקלה בהתאם לסעיף 2. 8(א)(ב) בתקנות סטיה ניכרת.
3. **הקלה בגובה בניין מעל המותר**, גובה מותר מכניסה לבנין 6.00 מ', גובה מבנה מבוקש 7.65 מ'.
- הקלה בגובה בניין מעל המותר, הקלה בגובה אינה מהווה שינוי לסביבה הקרובה.
- הקלה לפי סעיף 2 בתקנות סטיה ניכרת.

- יש להתייחס לבנין החדש כלפי מבנה המגורים הקיים. הקומה הנוספת מקבילה למבנה המגורים בקומה 1 וחוסמת אותה לגמרי ומגיעה לקומה 2 בחזית הצפונית, בהיתר מס' 20180122 הבינוי המוצע שגובה מבנה המסחרי עד לגובה מעקה המרפסת של קומה 1 במגורים.
- לציון מרחק בין המסחר למבנה המגורים הוא פחות 5 מ', במקרים של סמיכות מגרשים המרחק המינימלי בקו בניין צידי הוא 3 מ' לכל כיוון ויוצא 6 מ' מרחק בין מבנים.
- לניפחי הבנייה המבוקשים מכפילים את שיטחי הבנייה שהיתקבל בהיתר מס' 20180122 מסחר כ- 300 מ"ר קומה אחת, סה"כ מוצע כ- 675 מ"ר בשני קומות. משנה את אופי הסביבה והמסחר המאושר (כמות - רכבים, מבקרים, עובדים)
- איחוד מגרשים ובקשה לשימוש חורג מתוכנית ל 5 שנים בכפוף לתוכנית תב"ע נקודתית חדשה לאישור בוועדה המחוזית.
- לשמיעת התנגדות בעלי הדירות בקומה 1 ו 2 ולשיקול עדת חברי הוועדה.

הערות בקשה מרחבית בתאריך 21.02.2021 בהתאם להיתר בנייה מס' 20180122 - הקמת מבנה במגרש 42A + מבנה במגרש B42 ומבנה מסחרי .

התבקש איחוד חלקות/ מגרשים על פי התוכנית 42A ו 42B לאחד יחד.
- בהוראות הבנייה ביעוד מגורים סעיף יא איחוד וחלוקה - במגרשים בעלי כבש חניון משותף יותר ביצוע איחוד וחלוקה, בהתאם לצורך, בין שני תאי השטח במסגרת ההיתר הבנייה ובסמכות הוועדה המקומית .
כתוצאה כל אחוזי הבנייה הוכנסו ל"בנק" אחד לאפשרות ניצול ממגורים למסחר כשימוש חורג.
אחוזי הבנייה : מבנה 42A מוצעו כל אחוזי הבנייה למגורים ולמסחר 9120 מ"ר עיקרי מגורים מותר - מוצע 9119.90 מ"ר .
300 מ"ר עיקרי מסחר מותר - מוצע 291.40 מ"ר = 8.60 מ"ר נשאר.
3496 מ"ר שרות מגורים מותר - מוצע 3086.30 מ"ר = 409.70 מ"ר נשאר .
מבנה 42B מגורים בלבד, 5760 מ"ר עיקרי מותר - 4409.60 מ"ר מוצע = 1350.00 מ"ר נשאר.
קו בניין למסחר - על פי תוכנית הבינוי מיקום המסחר בחפיפה לשבילי גישה בשני צידי הכביש .
בהיתר שהיתקבל מספר 20180122 מסחר במקביל לקו המבנה.
- מוצע הרחבה של 6.00 מ' בחריגה מתוכנית הבינוי ומהיתר הבנייה מעבר לקוי המבנים בקו הרחוב הראשי דרך השלום .
תוכנית הבינוי יצרה שילוב בין בינוי, טבע ופארק ומכאן נובעת העמדת המבנים וארגון המרחב הציבורי שביניהם.
ועד בסעיף ט. זיקת הנאה הצמודים לרחוב "דרך הארבעה" - "דרך השלום" יבוצע ריצוף זהה והמשכי לריצוף המדרכה הציבורית לשם יצירת רצף הליכה.
ממליצה לא לאשר את ההרחבה לכיוון רחוב דרך השלום בחריגה מהוראות הבינוי בנושא .
- יש להוסיף בתשריט המבוקש תוכנית פיתוח הכוללת את המוצע והמאושר בהיתר .
- יש להביא תוכנית חנייה על ידי יועץ לבדיקה ואישור יועץ הוועדה.
יש להטמיע בבקשה להיתר מיקום והוראות שילוט עפ"י הוראות התכנית שחלה במקום סעיף 4.1 (ו) (3).

בישיבת משנה מספר 202102 מתאריך 24.02.2021 הוחלט :

לאחר הצגת הבקשה ע"י עורך הבקשה כולל תשריטים ומצגת ובהתאם להתרשמות של חברי הוועדה על אפשרות לפגיעה בערך הנכסים בבניין המגורים הצמוד למבנה מסחרי המבוקש הוועדה מחליטה שיש להכליל את הפרסום על כל רוכשי הדירות הפונות לחזית הצפונית. לאחר השלמת ההליך וקבלת התצהיר המאשר בפני עו"ד הבקשה תעבור לדיון חדש בוועדת משנה.

אושר פה אחד

לידיעה - הוועדה מבהירה כי במקביל לבקשה זו מוגש תשריט איחוד וחלוקה (ס' 8 בסדר יום).
לאישור התשריט ידרש הפקדת כתב שיפוי כנגד תביות לוועדה. הדיון בתשריט איחוד וחלוקה יהיה במקביל לדיון בבקשה להיתר.

- על פי החלטת הוועדה המבקש שלח לדירות הפונות בחזית צפונית בדואר רשום בתאריך 04.03.21 .

לאור הידיעה בעלי יחידות הדיוור התקבלו בוועדה היתנגדויות .

1. איגור טובסיוק בעל יחידת דיוור מס' 12 בקומה 2 .
2. ליז וחיים סמקה בעלי יחידת הדיוור מס' 7 בקומה 1.

3. קבוצת דיירים בעלי יחידות דיור בפרוייקט "משכנות הכרם".
- לשמיעת התנגדות בעלי הדירות בקומה 1 ו2 ולשיקול עדת חברי הוועדה.

מתנגדים

- אבי מנשרוב
- איגור ולידיה אבסטינק
- ליז וחיים סמקה

מהלך דיון

מהלך הדיון :

משתתפים : חיים סמקה - מתנגד, אבי מנשרוב - מתנגד .
 אדר' אייל מינס , עו"ד ורד בן סימון , אדי שקד - מבקשים .

רות מציגה את הבקשה : מבנים עדיין לא מאוכלסים . תוך כדי הבנייה מבוקש לשנות המבנים שקיימים / יצא היתר לבנייתם .
 חברי הוועדה ביקשו מיזם ליידע את הרוכשים על שינוי . המוקש מהווה הסתרה של מרפסת בקומות התחתונות . הגיעו 2 מכתבי התנגדות והתארגנות של מספר רב של דיירים שנמצאים במבנה סמוך ומבנים הנוספים .

דיון פתוח :

אייל מציג את הבקשה . לא תהיה גישה לגג / לשימוש בו . מבוקשים מספר הקלות ושימוש חורג .
איל : מה גודל של המבנה המסחרי בהיתר ?
אייל : 300 מ"ר
איל : ולאחר התוספת המבוקשת ?
אייל : כ - 685 מ"ר . יש פתרון חניה .

אבי מנשרוב : מתנגד יחד עם עוד מספר הדיירים . הגדלת גודל של מבנה המסחרי באופן אוטומטי מגדיל כמות האנשים המבקרים במקום : יותר רעש , יותר תנועה וכו' . מלין על כך שלא קיבל את ההודעה על הקלות .

חיים סמקה : בתחילה התנגדנו . לאחר שהבנו שהתוספת יעזור לקהילה מחליט שמסיר את ההתנגדות והגענו לסיכום שלא יהי רעש והשימוש יהיה למשרדים ולא למסחר .

רות מקריאה את התנגדות שנכתבה ע"י דייר שלא הגיע לדיון .

עו"ד ורד בן סימון : תכנית פיתוח נשלחה לכל הדיירים והם כולם חתמו . בה מופיע שבמגרש יש מסחר . מקריאה פרקים של הסכם המכר .

דיון פנימי :

רות : הבקשה היא בכפוף לתשריט אחד וחלוקה שגם היום בדיון . נבקש כתב שיפוי לוועדה . מציגה התייחסות לבקשה ולהקלות . מתקיים דיון על נושא הבטחת קיום תנאי שימוש חורג ל - 5 שנים לאחר תקופת השימוש החורג . בסיום הדיון בטרם הצבעה הסופית מתגלה כי קיימת בעיה בהעברת הנתונים לחברים שמחוברים בזום . עפ"י החלטת יו"ר הוועדה דוחים את הדיון בבקשה לישיבה הקרובה .

החלטה

התקיים דיון בבקשה כולל שמיעת התנגדויות . בסוף הדיון התגלתה בעיה בעברת הנתונים באמצעות zoom .

עקב הבעיה בעברת הנתונים באמצעות zoom הוחלט ע"י יו"ר הוועדה לדחות את הדיון בבקשה .

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190603\1	תיק בניין: 10771
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 202105 תאריך: 11/05/2021		

רישוי זמין: 9531589047

בעלי עניין

מבקש

מאי א. נכסים ואחזקות בע"מ, הרצל 39 דירה 10 עכו, 2420500

בעל הנכס

עיריית עכו

מאי א. נכסים ואחזקות בע"מ

מטפל בתיק: תומר אילוז

כתובת: עכו

גוש וחלקה: גוש: 21116 חלקה: 2 מגרש: 14, חלקה: 5 מגרש: 14, חלקה: 6 מגרש: 14, חלקה: 7 מגרש: 14, חלקה: 8 מגרש: 14, חלקה: 23 מגרש: 14, חלקה: 24 מגרש: 14

תוכניות: 213-0233312, ג/10138, ג/9763, ג/269, תמ"א/13, תמ"א/23, תמ"א/34/ב/4, תמ"א/35, תממ/9/2

יעוד: דיור מיוחד ומסחר ותעסוקה

שימושים: מגורים מיוחד, מסחר תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

מבנה משולב מסחר ומשרדים, חנייה תת קרקעית ותחנת שנאים.

ההקלות המבוקשות:

1. בניית קיר שאין בו פתחים, החורג ב-30% או פחות מהקו שנקבע בתוכנית כגבול לבניה בצידו האחורי של המגרש -קו בניין מותר 10 מ', קו בניין מבוקש 7 מ'.
2. הקלה מהוראות תוכנית- ניווד זכויות בניה משטחי שירות בשימוש המסחר לשטחי שירות בשימוש דיור מיוחד, מבלי לחרוג מסה"כ שטחי השירות המותרים. סה"כ ניווד ממסחר לטובת דיור מיוחד 207 מ"ר.

חוות דעת:

הערות הבדיקה מיום 05.05.2021 ע"י תומר לישיבת וועדת משנה מס' 202105, לדיון בהקלות:

-הבקשה מנוהלת בהיתר מלא הקלות ושימוש חורג, תיק טרם נבדק בשלב בדיקה מרחבית.

-ההקלות פורסמו כחוק עפ"י סעיף 149 למשך 15 יום בשלושה עיתונים מ- 04.06.2020

-התקבל תצהיר לאחר 15 יום חתום ע"י עורך דין 21.06.2020.

-הבקשה הנדונה נמצאת בשטח תכנית 213-0233312 בה בוצע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הליך רישום התצ"ר טרם הסתיים.

ע"פ טבלאות איזון והקצאה נמצא כי על המבקש להסדיר ולהשלים את הליך תשלומי איזון מול עיריית עכו ולקבל את חתימת העירייה על מנת לקדם בקשה זו לרשות רישוי.

-תיק מובא לדיון בהקלות

מהות הבקשה: מבנה משולב מסחר ומשרדים, חנייה תת קרקעית ותחנת שנאים.

ההקלות המבוקשות:

1. בניית קיר שאין בו פתחים, החורג ב-30% או פחות מהקו שנקבע בתוכנית כגבול לבניה בצידו האחורי של המגרש -קו בניין מותר 10 מ', קו בניין מבוקש 7 מ'.
2. הקלה מהוראות תוכנית- ניווד זכויות בניה משטחי שירות בשימוש המסחר לשטחי שירות בשימוש דיור מיוחד, מבלי לחרוג מסה"כ שטחי השירות המותרים. סה"כ ניווד ממסחר לטובת דיור מיוחד 207 מ"ר.

חוות דעת בהתייחס להקלות בבקשה להיתר:

1. בניית קיר שאין בו פתחים, החורג ב-30% או פחות מהקו שנקבע בתוכנית כגבול לבניה בצידו האחורי של המגרש -קו בניין מותר 10 מ', קו בניין מבוקש 7 מ'.

-קו בניין אחורי מותר עפ"י תשריט קווי בניין והוראות התכנית 10.00 מ', קו בניין מבוקש 7.00 מ' לבניית קיר שאין בו פתחים. ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 7(ג) הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת-ניתן לאשר את הבקשה.

2. הקלה מהוראות תוכנית- נידוד זכויות בניה משטחי שירות בשימוש המסחר לשטחי שירות בשימוש דיור מיוחד, מבלי לחרוג מסה"כ שטחי השירות המותרים. סה"כ נידוד ממסחר לטובת דיור מיוחד 207 מ"ר.

-ע"פ טבלת הזכויות והוראות התכנית החלה במקום הם:

סה"כ שטחי השירות המותרים לשימוש מסחר ותעסוקה מעל כניסה קובעת 4,310 מ"ר.

סה"כ שטחי השירות המותרים לשימוש מסחר ותעסוקה מתחת כניסה קובעת 9,472 מ"ר.

סה"כ שטחי שירות המותרים במגרש 13,782 מ"ר.

מוצע העברת 207 מ"ר שטחי שירות בין השימושים המותרים שמעל הכניסה הקובעת מבלי לשנות את סה"כ שטחי השירות המותרים שמעל הכניסה הקובעת.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיפים (1) ו-(2) הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת כמו כן הבקשה אינה משנה את הסביבה הקרובה ואת נפחי הבניה הכוללים המותרים בתכנית -ניתן לאשר את הבקשה.

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

הערות מקדימות לבקרה מרחבית על בסיס מהדורה 2 שהוגשה לדיון:

1. אחוזי בניה: סה"כ שטחי הבניה המוצעים עומדים בזכויות הבניה והשימושים המותרים בתוכנית החלה במקום.

2. קו בניין: מוצע קו בניין קדמי 6.00 מ', על פי תשריט קווי בניין והוראות התכנית קו בניין קדמי מותר 8.00 מ', לא פורסמה הקלה.

מוצע חדר מדרגות מעבר לקו בניין אחורי, פורסמה הקלה.

3. חישוב שטחים: יש להציג את אופן חישוב השטחים ע"פ הנחיות הרשות.

4. גדרות ופיתוח: יש להציג פריסת גדרות כולל חומרי גמר גבהים. יש לכלול תכנית פיתוח המפרטת מפלסים, חומרי גמר, שתילה מוצעת וכדו' ע"פ דרישות שנמסרו בגליון הדרישות.

5. גובה מבנה: גובה מבנה מוצע 36.40 מ', גובה מותר 36.00 מ', לא פורסמה הקלה.

6. תנועה: יש להראות ברקע תכנית פיתוח מתואמת עם דרך מטרונית ע"י מתכנן המטרונות.

7. חניה: יש לצרף לתשריט מאזן חניות מוצע כולל אופן החישוב והצגת הנדרש בחוק התו"ב ובתכנית החלה במקום.

8. חומרי גמר: יש לאשר חומרי גמר ע"י אדריכלית העיר כמו כן יש לפרט חומרי גמר ע"י תשריט הבקשה כולל חזיתות ותוכניות.

לידיעה: בהמשך לבקשה הנ"ל מקודמת בקשה להיתר ביסוס חפירה ודיפון

תנאים לאישור בקשה להיתר ביסוס חפירה ודיפון:

1. על בקשה 20190603 להיות מאושרת בישיבת רשות רישוי.

2. השלמת התנאים בבקשה להיתר ביסוס חפירה ודיפון מגליון הדרישות.

3. החלטת רשות רישוי בבקשה להיתר ביסוס חפירה ודיפון.

החלטה

עקב הבעיה בעברת הנתונים באמצעות zoom הוחלט ע"י יו"ר הוועדה לדחות את הדיון בבקשה.

סעיף 3	תכנית מפורטת: 213-0856468
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 202105 תאריך: 11/05/2021	

שם התכנית: מתן חוקיות לגלריה במבנה מגורים באנילבץ' 54

נושא: דיון לצורך המלצה לוועדה המחוזית

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית 400.00 מ"ר (0.4 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

חוסאם טאפס

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18005		לא	134	134	כן

גרסת הוראות התכנית: 15 גרסת תשריט התכנית: 10

מטרת התכנית

הגדלת אחוזי בניה ב 20% על מנת לאשר בניה לא חוקית בקומה מעל כניסה ותוספת חדר בקומה 6, אחוז בניה עיקרי מאושר 180% אחוז בניה מבוקש 200% שימוש מסחר/ציבורי בקומה א' תוספת במספר היחידות 7 יחידות במקום 6 מאושר בג/במ/18. תוספת במספר הקומות 8 קומות מעל כניסה הקובעת במקום 7 מאושר בג/במ/18 שינוי בקווי הבניין- קווי בניין מבוקשים לפי בינוי קווי בניה מאושרים לפי ג/במ/18 קדמי אחורי 5מ' צידי 4מ' שינוי בגובה בניין גובה בניין מבוקש 32.15מ' גובה מאושר 26.0 מ'לפי גב/מ/18

החלטה

עקב הבעיה בעברת הנתונים באמצעות zoom הוחלט ע"י יו"ר הוועדה לדחות את הדיון בבקשה .

סעיף 4	תשריט איחוד וחלוקה: א.ח 5186
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 202105 תאריך: 11/05/2021	

שם התכנית: כרם יזמות

נושא: תשריט איחוד וחלוקה

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית 7.27 מ"ר (0.0073 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

רתם יהלום יוזם בניין והנדסה

בעלים

מנהל מקרקעי ישראל

כתובות דרך השלום (דרך הארבעה)

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
21116		לא	32	32	כן
21116		לא	35	35	כן
21116		לא	36	36	כן
21116		לא	38	38	כן
21116		לא	52	52	כן
21116		לא	59	59	כן

מטפל בתיק: אנג'לה סטמבולסקי - בודקת תכניות

הערות/חוות דעת:

התבקש איחוד חלקות/ מגרשים על פי התוכנית 42A ו-42B לאחד יחד.
- בהוראות הבנייה בתוכנית מס: 213-0233312 ' ביעוד מגורים **סעיף יא** איחוד וחלוקה - במגרשים בעלי כבש חניון משותף יותר ביצוע איחוד וחלוקה, בהתאם לצורך, בין שני תאי השטח במסגרת ההיתרי הבנייה ובסמכות הוועדה המקומית. כתוצאה כל אחוזי הבנייה הוכנסו ל"בנק" אחד לאפשרות ניצול ממגורים למסחר כשימוש חורג.

החלטה

עקב הבעיה בעברת הנתונים באמצעות zoom הוחלט ע"י יו"ר הוועדה לדחות את הדיון בבקשה.

סעיף 5	הפקעה: הפ/50
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 202105 תאריך: 11/05/2021	

שם הפקעה: הפקעת ח"ח 64/18016 - האודיטוריום העירוני, שצ"פ צמוד וחניה

נושא: הפקעה

סמכות: ועדה מקומית

מטפל בתיק: אלעד הראל

מטרת הפקעה

הפקעת ח"ח 64 בגוש 18016 לטובת עיריית עכו בעקבות חידוש מבנה האודיטוריום העירוני, הרחבה הציבורית והחניה סביבו. זאת במטרה לאפשר לעיריית עכו לתחזק את המקום באופן שותף, לפתחו ולנהלו באופן מיטבי.

הערות:

החלטה

בעקבות חידוש והרחבת מבנה האודיטוריום העירוני, הרחבה הציבורית והחניה סביבו ע"י עיריית עכו, ובמטרה לאפשר לעירייה לתחזק את המקום באופן שותף, לפתחו ולנהלו באופן מיטבי. נדרש להפקיע לטובת הרשות המקומית ח"ח 64 בגוש 18016, מגרשים: 440 ו-431 ביעודים מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח (בהתאמה) ע"פ התכנית התקפה במקום: 0609222-213 ושטח ביעוד דרך קיימת או מאושרת ע"פ תכנית ג/במ/18 התקפה במקום.

החלקה בבעלות מדינת ישראל ומכילה הערות ע"פ סעיף 126 לחוק המקרקעין למוטבים "חברת העובדים העבריים השתופית הכללית בא"י ו- "הסוכנות היהודית לא"י". ע"פ בדיקת אגף הנכסים של עיריית עכו, הערת האזהרה לטובת חברת העובדים הינה בגין חכירה של מגרש 432 (ע"פ תכנית 0609222-213) שהינו ח"ח 64 איך אינו מיועד להפקעה בהחלטה זו. הערת האזהרה לטובת הסוכנות היהודית הינה לטובת חכירה של מבנה האודיטוריום הישן, לפני חידושו והרחבתו הנוכחית.

הצוות המקצועי של הוועדה ממליץ לוועדה המקומית להפקיע את המגרשים 440 ו-431 מכוח סעיף 6.11 "הפקעה לצרכי ציבור" בתכנית 0609222-213 שפורסמה לתוקף בפברואר 2021 (י.פ: 9408 עמוד: 3431) ואת השטח ביעוד דרך קיימת או מאושרת מתוקף סעיף 8.1 "הפקעה" בתכנית ג/במ/18 שפורסמה לתוקף בינואר 1993 (י.פ: 4076 עמוד: 1266).

מאושר פה אחד

זאב נוימן
יו"ר הוועדה המקומית
לתכנון ובניה עכו

אינג' אלכס צירלין
מזכיר, ומנהל תפעול הוועדה
המקומית לתכנון ובניה עכו