

הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 3	בקשה להיתר: 20170051	תיק בניין: 8685
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 201808 תאריך: 12/07/2018		

רישוי זמין: 8003789195

בעלי עניין

מבקש

אתגר מאירוב, קדושי קהיר 14\ב עכו
מאירוב לאה, קדושי קהיר 14\ב עכו
מאירוב אלברט, קדושי קהיר 14\ב עכו
מאירוב מרים, קדושי קהיר 14\ב עכו

בעל הנכס

אתגר מאירוב
מאירוב לאה
מאירוב אלברט
מאירוב מרים

מטפל בתיק: תהילה גלייכמן - בודקת תוכניות

כתובת: קדושי קהיר 14 כניסה ב, שכונה: שיכוני המזרח

גוש וחלקה: גוש: 18104 חלקה: 24

תוכניות: ג/3658, הס/3658, ג/242

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 909.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 636.30 מ"ר אחוז בניה מותר: 70.00 %

שימושים: מגורים תאור הבקשה: הוספת קומה, תוספת למבנה קיים, הקלות

שטח עיקרי: 115.38 מ"ר שטח שירות: 11.47 מ"ר

מהות הבקשה

רישוי זמין

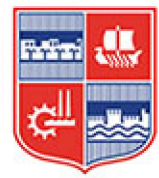
תוספת לקיים בק- 1- 3 חדרים, פ. ישיבה ועבודה+ 2 מקלחות+ 2 מרפסות גג.

הקלות: - תוספת קומה מעל המותר עפ"י תוכנית, הבניין לאחר הוספת קומה משתלב בסביבה הקרובה.

מס' הקומות המותר לפי תכנית 1, מס' הקומות המבוקש 2.

- בניית גג בטון במקום גג רעפים, בשינוי מהוראות בניה הקבועות בתכנית ג/242 ואשר לא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	207.48		51.82	11.47		
1.00	מגורים		115.38				
	סה"כ	207.48	115.38	51.82	11.47		
	סה"כ שטח מבוקש	126.85 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	386.15 מ"ר (קיים ומבוקש)					



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170051

הערות:

הערות מיום 12/02/18 - תהילה בודקת בקשות

רישוי זמין

לידיעה: הפרסום נכתב ע"י עורך הבקשה.

הבקשה פורסמה באתר ההנדסי של עיריית עכו בתאריך 04.02.18.

בהתייחס להקלות המבוקשות:

- תוספת קומה מעל המותר עפ"י תוכנית, הבניין לאחר הוספת קומה משתלב בסביבה הקרובה.

מס' הקומות המותר לפי תכנית 1, מס' הקומות המבוקש 2.

- בניית גג בטון במקום גג רעפים, בשינוי מהוראות בניה הקבועות בתכנית ג/242 ואשר לא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה.

חוו"ד היא כי הבקשה לא מהווה סטיה ניכרת.

- הקלה בתוספת קומות - אין צורך בהקלה, עפ"י תכנית ג/3658 מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת 2.

- מדובר בבניית גג בטון במקום גג רעפים - קיימים מבנים נוספים באזור זה שאושרו ללא גג רעפים.

המלצה: לאשר את הבקשה להקלה, לביצוע גג רעפים במקום גג בטון.

המשך הטיפול בבקשה יועבר לרשות רישוי, ברישוי זמין.

לתשומת לב: במגרש קיימת כניסה נוספת בחזית הדרומית שאושרה בהיתר מס' 20130019.

לא מאושרת תוספת יח"ד או פיצול יחידות דיור ללא היתר.

הערות מהנדסת הוועדה מיום 16.02.18

הדרישה לביצוע גג רעפים היא הוראת עיצוב אדריכלי שהוועדה משתדלת לשמור במקום כשהגג שטוח הוא רק באופן חלקי ומשלים בגג הרעפים.

החלטת ועדת משנה 201802 מתאריך 18/02/18

רישוי זמין

בהתייחס להקלות המבוקשות:

אין צורך לבקש הקלה בתוספת קומה.

בנוגע לבקשה להקלה "בניית גג בטון שטוח במקום גג רעפים, בשינוי מהוראות בניה הקבועות בתכנית ג/242 ואשר לא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה" - הדרישה לגג רעפים היא דרישה עיצובית אדריכלית. חריגה מהוראות עיצוב אדריכלי הינה סטיה ניכרת. נדרש להתאים את הגג לגג רעפים.

יש לתכנן את הגג כגג רעפים בהתאמה לעקרונות הבינוי בתוכנית, ניתן לשלב בגג קטעים נקודתיים של גג שטוח המשתלבים באופיו של הגג כגג רעפים.

הבקשה להקלה לגג שטוח - לא מאושרת.

המשך הטיפול בבקשה יועבר לרשות רישוי, ברישוי זמין.

לתשומת לב: במגרש קיימת כניסה נוספת בחזית הדרומית שאושרה בהיתר מס' 20130019.

לא מאושרת תוספת יח"ד או פיצול יחידות דיור ללא היתר.

החלטה התקבלה פה אחד.

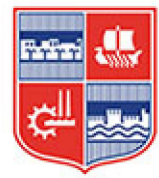
הערות בדיקה מיום 12/04/18

הבקשה נדונה בישיבה מס' 201802 בתאריך 18.02.18 והתקבלה החלטה:

רישוי זמין

בהתייחס להקלות המבוקשות:

אין צורך לבקש הקלה בתוספת קומה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170051

בנוגע לבקשה להקלה "בניית גג בטון שטוח במקום גג רעפים, בשינוי מהוראות בניה הקבועות בתכנית ג/242 ואשר לא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה"-הדרישה לגג רעפים היא דרישה עיצובית אדריכלית. חריגה מהוראות עיצוב אדריכלי הינה סטיה ניכרת. נדרש להתאים את הגג לגג רעפים. יש לתכנן את הגג כגג רעפים בהתאמה לעקרונות הבינוי בתוכנית, ניתן לשלב בגג קטעים נקודתיים של גג שטוח המשתלבים באופיו של הגג כגג רעפים. הבקשה להקלה לגג שטוח- לא מאושרת.

המשך הטיפול בבקשה יועבר לרשות רישוי, ברישוי זמין.

לתשומת לב: במגרש קיימת כניסה נוספת בחזית הדרומית שאושרה בהיתר 20130019. לא מאושרת תוספת יח"ד או פיצול יחידות דיור ללא היתר.

החלטה התקבלה פה אחד.

בישיבה 201803 בהתאם לדיון שהתקיים בנוגע לבקשה זו הוחלט כי הבקשה תעלה לדיון בישיבה הבאה (הישיבה הנוכחית) ומהנדסת הוועדה תציג את ההבהרות בנוגע לבקשות שאושרו בשכונה בשנים האחרונות, כולל התייחסות לאישור ביצוע גג אחר מגג רעפים. ראה חו"ד מהנדסת הוועדה המצורפת.

החלטת ועדה מס' 201804 מתאריך 15/04/18
להציג לחברי הועדה לדיון בישיבה הבאה רשימת הבקשות שנדונו בחלקות שעליהן חלה תכנית 242 מתאריך 01.01.2015 כולל פירוט ההיתרים שניתנו.

החלטה התקבלה פה אחד.

הערות מיום 08/05/18 - תהילה בודקת בקשות
הבקשה הוגשה במערכת רישוי זמין- נמצאת בשלב בקרה מרחבית. שלב בקרה המרחבית עד לתאריך 24.05.18.

הבקשה מובאת לדיון עפ"י החלטת ועדה מס' 201804 לצורך "הצגת הבקשות שנדונו בחלקות שעליהן חלה תכנית 242 מתאריך 01/01/15 כולל פירוט ההיתרים שנתנו".
הוגשה בקשה ע"י עו"ד איתמר סונינו בתאריך 16/04/18- בקשה לקבלת מסמכים נוספים בהמשך לדיון מיום 15/04/18. בקשה לקבל את כל ההיתרים שניתנו משנת 2013 לשכונת קדושי קהיר.

החלטת ועדה מס' 201805 מתאריך 15/05/18

המוצע בבקשה להיתר 20170051 מהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית 242, והוא משנה באופן מהותי את הסביבה (תקנה 2 (2), כן המוצע חורג בסטיה ניכרת מדרישות הבינוי והעיצוב המפורטות בתכנית 242 שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית ולשמור על אופי וחזות הסביבה - בהתייחס לדרישה שכל הגגות של המבנים בתכנית יהיו גגות משופעים המחופים ברעפים אדומים (תקנה 2 (10)).

1. הוראות הבינוי בתכנית 242
על פי חוות הדעת המשותפת שביחס שבין התוכניות השונות החלות על שטח החלקה תכנית 242 קובעת את הוראות הבינוי שהם עקרונות בינוי מחייבים (סעיף 8 (ג)).
1.1. התשריט
התכנית פותחת בקביעה כי "התשריט" בתכנית זו פרושו שלושת התרשימים המופיעים בו לרבות " (ב) תכנית עיצוב השטח בק.מ. 1:1250 וכן, (ג) תכנית איתור המגרש ב'.מ. 1:250".

התשריט של התכנית מציג תפיסה מפורטת מאוד ומגובשת מאוד.
על פיה כל הגגות הם דו שיפועיים, הגגות המשופעים מכסים את המבנה בשלמותו, מבלי לשלב גגות מסוג אחר בבינוי. יש הכוונה לבניה אחידה.
אף יותר מזאת, התכנית מציגה אפשרות של בניה בשלבים, ומגדירה את שלבי הבניה, מהם עולה שגם ההרחבה העתידית של המבנים צריכה להתבצע בצורה אחידה בהתאם לתכנית איתור המגרש. והוראות התכנית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170051

1.2 מטרת התכנית

התפיסה התכנונית עיצובית של התכנית המפורטת מצויינת גם במטרת התכנית שהיא... "לעצב את דמותו של שיכון פועלים"... הכוונות העיצוביות בתשריט אינן מקריות, והן מונעות משיקולים אידאולוגיים להשגת אווירה כפרית, חקלאית, שוויונית.

2. חו"ד לבקשה 20170051

תכנית 242 בסעיף 8(ז) קבעה כי "כל הבניינים... יהיו בעלי גגות משופעים מכוסים ברעפים אדומים". בנוסף תוספת הבניה לעתיד אף היא תאושר אך ורק עם גג משופע. תוספת הבניה תותאם לחלק הקיים.

תכנית 3658/ג אשר הוסיפה זכויות בניה ואפשרה בניה בשתי קומות משאירה את הוראות תכנית 242 בעינם. על פי הפרשנות המשותפת, עקרונות הבינוי של תכנית 242 הם מחייבים.

כלומר, גם בבניה של שתי קומות על הבניינים יהיו בעלי גגות משופעים מכוסים רעפים אדומים, וכן כל תוספת בניה לבניינים הקיימים.

חוות דעת היא כי בקשה להיתר לבניית גג שטוח לכל שטח יחידת הדיור הינה סטיה ניכרת מהוראות תכנית 242 אין סתירה בין חוות דעת זו לבין האמור בחוות הדעת המשותפת.

חוות הדעת המשותפת קובעת בצורה תמציתית כי גג אחר ניתן לאשר בהליך הקלה.

חוות הדעת אינה מרחיבה ואינה מפרטת בנושא.

כל גג אחר שיאושר בהליך הקלה חייב להכנס למסגרת תקנות סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר חריגה ממכלול הסעיפים בתקנות אלה ומהכוונה שמאחורי התקנות הקובעות בין היתר:

סעיף 2 (2) בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית, המשנה את אופיה של הסביבה הקרובה:

סעיף 2 (10) בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה:

אין כל ספק שביטול מוחלט של גגות הרעפים ישנה את אופיה של הסביבה הקרובה כפי שהוגדרה בתכנית המפורטת ולכן הינו סטיה ניכרת!

כמו כן אין כל ספק שביטול מוחלט של חובת הקמת גג רעפים והקמת גג שטוח במקומו, הינה סטיה ניכרת מדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית 242- הוראות שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית, ולשמור על אופי וחזות הסביבה!

אם זאת בהחלט ויתכן ושינוי של חלק קטן משטח הגג, במיקום שאינו נצפה, או שמיקום ובאופי שאין בו כדי לשנות את אופי הסביבה יתבקש בהליך הקלה ולא יהווה סטיה ניכרת, ובלבד שאין בו גם כדי לחרוג מהדרישות לבינוי ולעיצוב שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה, האופי והחזות של השכונה כשכונה של מבנים המקורים בגגות משופעים המחופים ברעפים אדומים.

3. יישום חוות הדעת המשותפת בהחלטות ועדת משנה בבקשות להיתר על פי תכנית 242

חוות הדעת המשותפת התגבשה סופית באמצע שנת 2015 ונחתמה ביולי 2015.

בשלב זה חודד כי ההקלה מתכנית 242 מתייחסת רק לשינוי חלקים קטנים בגג הרעפים אשר עליהם להשתלב במכלול הגג בהתאם להוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי של התכנית.

סברנו שעל אף העובדה שמדובר בהוראות עיצוב אדריכלי, והן אינן מחייבות יישום דווקני של הבינוי כפי שמוצג שהוצג לעיל, בו הגג מכוסה כולו ברעפים, ובסגנון של גג דו שיפועי סמטרי.

הובהר כי יש לשמור על מהות ההוראות הועדה כפי שהתקבלו מאז.

4. מצב קיים

שמירה על גגות רעפים בשכונת קדושי קהיר אינה רק עניין מילולי משפטי הנובע מפרשנות של תשריטים, תוכניות והוראות החוק והתקנות.

שכונת קדושי קהיר שמרה על צביונה המיוחד, וגם היום השכונה מאופיינת באופן מובהק בגגות רעפים. 90% מחזיתות הבניינים הפונות לרחוב הן חזיתות המקורות בגגות רעפים.

גם אם נפלה טעות בהחלטות הועדה בעבר הרי שפוטנציאל הפיתוח הקיים עדין בשכונה מחייב הקפדה על הוראות הבינוי שבתכנית 242 ולא רק שניתן יהיה לשמור על האופי הייחודי של השכונה כפי שנקבע בתכנית, ניתן יהיה אף לשפר ולטפח את מראה השכונה.

מצ"ב סימון בהבלטה של גגות הרעפים והגגות השטוחים ע"ג אורטופוטו.

החלטה התקבלה ברוב קולות



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170051

הערות לישיבה מתאריך 10/07/18

הבקשה תוקנה והוזנה במערכת רישוי זמין. מתוכנן גג רעפים בחזית צפונית- חזית קידמית לרחוב קדושי קהיר.
גודל גג רעפים מהווה כ- 50% משטח הבניה המוצעת.
התכנון החדש לא מהווה סטיה ניכרת ומשתלב בסביבה הקרובה.
הפרסום הועלה לאתר ההנדסי של עיריית עכו בתאריך 04.02.18.

חו"ד מהנדסת הועדה:

גודל גג רעפים מהווה כ- 50% משטח הבניה המוצעת.
התכנון החדש לא מהווה סטיה ניכרת ומשתלב בסביבה הקרובה.
הפרסום הועלה לאתר ההנדסי של עיריית עכו בתאריך 04.02.18.

החלטות

- 1.לאשר את ההקלה המבוקשת.
- 2.התחייבות המבקש לאי פיצול יח"ד למספר יח"ד ללא אישור הוועדה, רישום כהערת אזהרה בנסח טאבו וכתנאי בהיתר, ותנאי לשיחור ערבות בנקאית/קבלת תעודת גמר.

הבקשה עוברת להמשך טיפול במערכת רישוי זמין, ולהחלטת רשות רישוי.

החלטה התקבלה פה אחד.