

הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 7	בקשה להיתר: 20180033	תיק בניין: 10337
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 201808 תאריך: 12/07/2018		

בעלי עניין

מבקש

אבי מנדלר נכסים והשקעות בע"מ, רגב אריה 4 נתניה
א.חבר בע"מ, דרך חברון 4 ירושלים

מטפל בתיק:

תהילה גלייכמן - בודקת תוכניות

כתובת:

עכו

גוש וחלקה:

גוש: 21116 חלקה: 26 מגרש: 49B, חלקה: 34 מגרש: 49A, חלקה: 57 מגרשים: 49A, 49B, חלקה: 58 מגרשים: 49A, 49B

תוכניות:

213-0233312, ג/15798, ג/9763, תמ"א/13, תמ"א/23, תמ"א/34/ב, תמ"א/35, תממ/9/2

יעוד:

מגורים

מהות הבקשה

92 יח"ד בשני מבנים. כל מבנה 46 יח"ד, 10 קומות וקומת מרתף. חניון תת קרקעי משותף ל-2 מבנים. והקלות:

פרסום

סוג פרסום	סטטוס	פרסום אחרון	תום מועד הגשת התנגדות
הקלות	הכנת פרסום	27/03/2018	23/09/2018

מהות הפרסום:

92 יח"ד בשני מבנים. כל מבנה 46 יח"ד, 10 קומות וקומת מרתף. חניון תת קרקעי משותף ל-2 מבנים. והקלות:

הערות:

בקשה ברישוי זמין

הבקשה טרם הוגשה במערכת רישוי זמין. הבקשה לא נבדקה בבקרה מרחבית- הועדה דנה בהקלות בלבד. מבוקש יח"ד בשני מבנים. כל מבנה 46 יח"ד, 10 קומות וקומת מרתף. חניון תת קרקעי משותף ל-2 מבנים.

נתבקשו ההקלות הבאות:

1. הוספת דירות מגורים- עפ"י סעיף 9(א) ו- 9(ד)

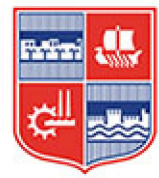
הוספת דירות מגורים במגרש A 49 לפי סעיף 9(א) - 1. תוספת דירות מגורים היא בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על המגרש, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש. 2. שטח הממוצע של הדירות במגרש לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מטרים רבועים. 3. הבקשה להקלה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרש.

מס' דירות מותר במגרש הוא 36 יח"ד, מס דירות מבוקש הוא 7 יח"ד נוספות. (20%)

הוספת דירות מגורים במגרש A 49 לפי סעיף 9(ד) - 1. תינתן הקלה לתוספת דירות מגורים בשיעור העולה על 20% אך לא יותר מ- 30%, ואשר שטח הממוצע עולה על 70 מטרים רבועים, אם הוצגה חוות דעת מהנדס הוועדה המתייחסת לתמהיל הדירות המתקבל לאחר התוספת והשתלבותן בסביבה והמאשרת שמוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה בסביבת הבניין נותנים מענה לצרכים הנובעים מתוספת הדירות. 2. הוועדה המקומית רשאית לקבוע בהחלטה כי תנאי להוס דירות מגורים לפי פסקת משנה(1) הוא שהדירות הנוספות בשיעור העולה על 20% ישמשו למגורי בני המקום בלבד, קבעה הוועדה המקומית תנאי כאמור, יהיה התנאי בתוקף לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים מיום מתן תעודת הגמר.

מס' דירות מותר במגרש הוא 36 יח"ד, מס דירות מבוקש הוא 3 יח"ד נוספות. (8%)

מס' דירות מותר במגרש הוא 36 יח"ד, מס דירות מבוקש הוא 10 יח"ד נוספות. סה"כ 46 יח"ד. (28%)

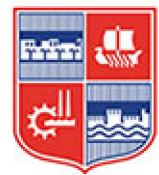


הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180033

- הוספת דירות מגורים במגרש B 49 לפי סעיף 9(א) -1. תוספת דירות המגורים היא בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על המגרש, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש.**
- 2. שטח הממוצע של הדירות במגרש לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מטרים רבועים. 3. הבקשה להקלה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרש.**
- מס' דירות מותר במגרש הוא 36 יח"ד, מס דירות מבוקש הוא 7 יח"ד נוספות. (20%)**
- הוספת דירות מגורים במגרש B 49 לפי סעיף 9(ד) -1. תינתן הקלה לתוספת דירות מגורים בשיעור העולה על 20% אך לא יותר מ- 30%, ואשר שטח הממוצע עולה על 70 מטרים רבועים, אם הוצגה חוות דעת מהנדס הוועדה המתייחסת לתמהיל הדירות המתקבל לאחר התוספת והשתלבותן בסביבה והמאשרת שמוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה בסביבת הבניין נותנים מענה לצרכים הנובעים מתוספת הדירות.**
- 2. הוועדה המקומית רשאית לקבוע בהחלטה כי תנאי להוספת דירות מגורים לפי פסקת משנה (1) הוא שהדירות הנוספות בשיעור העולה על 20% ישמשו למגורי בני המקום בלבד, קבעה הוועדה המקומית תנאי כאמור, יהיה התנאי בתוקף לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים מיום מתן תעודת הגמר.**
- מס' דירות מותר במגרש הוא 36 יח"ד, מס דירות מבוקש הוא 3 יח"ד נוספות. (8%)**
- מס' דירות מותר במגרש הוא 36 יח"ד, מס דירות מבוקש הוא 10 יח"ד נוספות. סה"כ 46 יח"ד. (28%)**
- 2. קו בנין קדמי צפוני במגרש B49 - בניה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, בניית גזוטרות הנמצאות 2.5 מטר לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2.0 מטר או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש. הכול לפי הבליטה הקטנה.**
- מבקשים הקלה של 50 ס"מ מקו בנין בקטע שבו רוחב קו בנין מותר עפ"י תכנית הינו 5.70-6.85 מטר.**
- 3. בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית 2130233312, ושלא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה:**
- א. הקלה מתכנית סעיף (2.1.4 סעיף קטן ג', תת סעיף ד' (5)) מבוקש קירוי פרגולה מבטון, כחלק מהמבנה בגוון התואם את קירות המבנה, פנים הפרגולה מחומר קל. מתוכננת פרגולה ללא נסיגה של 3.0 מקונטור המבנה.**
- ב. הקלה מתכנית (סעיף 4.1.2 סעיף קטן ד' (ח) (1)) הקלה בגודל דירות, גודל הדירות הממוצע בכל תא שטח יהיה 120 מ"ר עיקרי, גודל דירות מבוקש 94 מ"ר עיקרי.**
- ג. הקלה מתכנית (סעיף 4.1.2 סעיף קטן ד' (ח) (2)) גודל מינימאלי ליחידת דיור 80 מ"ר עיקרי, גודל מבוקש 69 מ"ר.**
- ד. הקלה מתכנית (סעיף 4.1.2 סעיף קטן ד' (ח) (3)) גובה קומת המגורים הכולל לא יפחת מ- 3.15 מ' בין מפלס למפלס וגובה הדירות הנקי בחדר המגורים לא יפחת מ- 2.65 מ'.**
- גובה מבוקש 3.06 מ' בין מפלס למפלס, גובה הנקי בחדר המגורים מתוכנן כנדרש.**
- ה. הקלה מתכנית (סעיף 4.1.2 סעיף קטן ד' (ח) (4)) מס' החדרים המינימאלי יהיה 3 חדרי שינה, מבוקש 2 חדרי שינה.**
- ו. הקלה מתכנית (סעיף 4.1.2 סעיף קטן ד' (ח) (5)) הקלה בגודל חדר שינה ראשי. מותר 13 מ"ר מבוקש 12 מ"ר.**
- ז. הקלה מתכנית (סעיף 4.1.2 סעיף קטן ד' (ח) (5)) הקלה בגודל חדר אמבטיה שמוצמד לחדר שינה. מותר 5.0 מ"ר מבוקש 3.25 מ"ר.**
- ח. הקלה מתכנית (סעיף 4.1.2 סעיף קטן ד' (ח) (6)) הקלה במס' חדרי אמבטיה בדירות קטנות. במקום 2 חדרי אמבטיה מבוקש חדר אמבטיה אחת.**
- ט. הקלה מתכנית (סעיף 4.1.2 סעיף קטן ד' (יב) (1)) הקלה בכמות יחידות דיור- דירות גן.**
- עפ"י תכנית מותר 2 דירות גן לכל היותר, מבוקש 3 דירות גן.**
- י. הקלה מתכנית (סעיף 4.1.2 סעיף קטן ו' (א') (3)), שתי הקומות העליונות יהיו בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מכל צדדי החזיתות. מבוקש נסיגה בקומה אחת בלבד ובחלק מהחזיתות.**
- יא. הקלה מתכנית (סעיף 4.1.2 סעיף קטן ז' (ד) (2.2)) על חלק הגינה שלא ירד מ- 20% ולא יעלה על 50% תבנה פרגולה. מבוקש שלא לבנות פרגולה.**
- יב. הקלה מתכנית (סעיף 4.1.2 סעיף קטן ח' (ז)) מיקום הרמפה יתחלק באופן שווה בין שני המגרשים הצמודים. מבוקשת רמפה הממוקמת לא במרכז שני המגרשים אך משאירה מרווח שווה בין שני הבניינים.**
- 4. הקלה מתכנית (סעיף 6.7 סעיף קטן ח' (1)) מיקום, גודל וכמות רכבי הערכות לא עפ"י תכנית, מבוקש עפ"י דרישות כיבוי אש.**
- 5. הקלה מתכנית (סעיף 4.1.2 סעיף קטן ח' (ד)) לפחות 70% מהחניות הנדרשות יהיו תת-קרקעיות ו-80% לכל היותר. שאר החניות ימוקמו בחנייה עילית כמצוין בנספח התנועה והחנייה. מוצע 68% חניה בתת קרקע.**
- *** הפרסום הועלה לאתר ההנדסי של עיריית עכו בתאריך 27.03.18.**

חו"ד מהנדסת הועדה לבקשה להקלות המבוקשות
1. הקלות לתוספת יחידות דיור



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכור"

המשך בקשה להיתר: 20180033

סעיפים 1+2 בהקלות: תוספת של יחידות דיור בשיעור כולל של 28% בכל אחד מהמגרשים בסה"כ במקום $36+36=72$ יח"ד מבוקשות 92 יח"ד תוספת של 20 יח"ד שהן תוספת של 28%.
בקשות אלה אינן מהוות סטיה ניכרת על פי תקנתה 2 (9)(א) ו-2(9)(ד) לתקנות סטיה ניכרת. ממוצע יח"ד עולה על 70 מ"ר ו-80 מ"ר בהתאמה. מתקבל תמהיל דירות מגוון של דירות 3,4,5, חדרים וכן דירות פנטהאוס, ודירות גן בכל מבנה.

יש לקחת בחשבון שבסה"כ בכל המגרשים מתבקשת הקלה בסדר גודל דומה של יחידות דיור. חוות דעת מהנדסת הועדה היא כי הקלות אלה תורמות לעיר מבחינת היצע של תמהיל יחידות דיור והן משתלבות בסביבה. בתכנית המפורטת הוקצו שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בכמות העונה על הגידול במספר התושבים הצפוי עקב הגדלת כמות יחידות דיור, ונותנת מענה לתוספת. תוספת יחידות הדיור מחוייבת בהוספת מקומות חניה לציבור הרחב בהיקף של 30% המתווספים לחניות הציבוריות הקיימות לאורך הדרכים. תוספת החניות תהייה פתוחה לציבור הרחב. - הדרישה הינה למיקום תוספת החניות הציבוריות בתוך המגרש, במיקום שהוא נוח נגיש ונוח לציבור המבקרים.

השפעת תוספת יח"ד במגרש למערכת התנועה הכוללת - מבחינת המערכת הפנים שכונתית, הכבישים הפנימיים מתאימים לתוספת יחידות הדיור. מבחינת המערכת העירונית - ובמיוחד דרך 8510 והמשכה מדרום בדרך דוד רמז. התוספת אינה משנה את הדרישות לשינוי והתאמה של מערכת הדרכים כך שתקלוט את תוספת האוכלוסיה בשכונה. איכלוס השכונה מותנה בהרחבת דרך 8510 ל-4 נתיבים, ועד להפעלת המטרונית הוספת רמזורים ב-3 צמתים מדרום. תנאים אלה נדרשים ליחידות הדיור המתוכננות בשכונת צפון הכרם ג' כתנאי לאיכלוס. משיבוצעו, תנאים אלה יוכלו לשרת גם את תוספת יחידות הדיור הנובעת ממתן הקלות לייזמים בשכונה בהיקף של עד 30% בכל מגרש.

*** מצ"ב חוות דעת של מתכנן התחבורה של תכנית 0233312-213.

2. הקלות שינוי קו בנין קדמי צפוני למרפסות

שינוי קו בנין צפוני למבנה הצפוני במגרש מבקשים חריגה של 50 ס"מ למרפסות מעל גובה 2.5 מ' מפני הקרקע ממקום בו קו בנין מותר על י תכנית הינו 5.70 - 6.85 מ'. - לא מהווה סטיה ניכרת.

3. שינוי בהוראות הבניה

השינויים המבוקשים מהוראות הבניה אינן נכנסות לגדר של סטיה ניכרת והן נתונות לשיקול דעת חברי הועדה.

למבוקש להקלה 3- ט : תוספת יח"ד בקומת הקרקע כדירת גן שלישית בנוסף לשתי הדירות שהותרו בתכנית המפורטת המלצת מהנדסת הועדה המקומית היא שלא לאשר את ההקלה. אישור הבקשה מפר את התכנון הכולל של מפלס הקרקע וכולל הוספה של גדרות גבוהות לחזית הרחוב. מרבית שטח קומת הקרקע בבניין על פי התכנית אמור לשרת את כלל הדיירים של המבנה כשטחים משותפים, ומכאן ההגבלה של התכנית ל-2 דירות גן בלבד.

בהתייחס למבוקש להקלה סעיפים 3 ב, ג, ה, - נובע מהקלה לתוספת יחידות דיור, ושינוי תמהיל הדירות, מס' החדרים המוצע, ושטחן

מדובר בשאלה של מדיניות. התכנית המפורטת כוונה לאוכלוסיה מבוססת, של משפרי דיור, ונקודת המוצא היתה של שכונת יוקרה לדירות גדולות. השינוי המוצע נובע ממדיניות ארצית של תוספת של יחידות דיור קטנות, מהלך השיווק של הדירות במסלול של מחיר למשתכן (75% מהיחידות שבתכנית). לשיקול דעת חברי הועדה.

בהתייחס למבוקש בהקלה א ו-י -

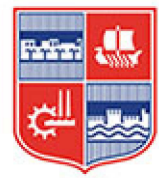
מוצע עיצוב חלופי לפתרון של עיצוב ראש המבנה, והמפגש בין הבינוי לרקע השמים, ביחס לנפח ועיצוב המבנה - ההמלצה היא לאשר את הבקשה להקלה בחומרי הבנין של הפרגולה וביטול הסתהשל 3 מ'.

בהתייחס למבוקש בהקלה 3 ו' ז' ח'

מבוקשת הקלה בסטנדרטים שנקבעו בתכנית להבטחת איכות בניה גבוהה - גודל מינימלי של חדרי שינה, חדרי רחצה, ומספרם. חדר השינה בדירות של 3 חדרים הוקטן ל-10.5 מ"ר לחדר במקום 13 מ"ר אשר נדרש על פי התכנית. ההמלצה היא לאשר הקלות בסטנדרטים לדירות 3 חדרים, ולשמור על הסטנדרטים שנקבעו בתכנית עבור דירות בנות 4 חדרים ומעלה. יש להבהיר שעל אף הקלה במספר חדרי אמבטיה בדירות 3 חדרים, נדרש לשמור על לפחות שתי אסלות נפרדות דירה כלומר, חדר אמבטיה הכולל שירותים ובנוסף תא שירותים נפרד.

בהתייחס למבוקש בהקלה 3 ד' יא' יב'

השינויים המבוקשים טכניים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20180033

4. הקלה במיקום רכבי הערכות - טכני ולא מהווה סטיה ניכרת

5. הקלה בכמות חניות שממוקמות מתחת למפלס הכניסה במקום מינימום 70% מבוקש 68%

המלצה לאשר ההקלה המבוקשת הסטיה הינה זניחה מזערית. יש לציין כי תכנון החניה הינו קומפקטי ומתחשב במיקום הנדרש לשטחים מחלחלים לצורך נטיעת עצים ברחבי המגרש ובממשק עם השטחים הציבוריים הגובלים במגרש, ופיתוח חזית מגוונת מטופחת בכניסה למגרש. מומלץ לאשר הבקשה.

מהלך דיון

מיכל:

מציגה את הבקשה.
הבקשה היא במגרש 49.
המבקשים נמצאים כאן כדי להציג ולהשיב על שאלות.

זאב:

בצפון הכרם אושרה תכנית חדשה ממש לא מזמן ומאפשרת ביצוע 1200 יח"ד. הקבלנים ידעו על איזה מכרז הם ניגשים. מדוע כבר מגישים בקשה להוסיף לפרויקט 360 יח"ד (על ידי על היזמים ביחד). מה שמאוד מציק לי בבקשות האלה זה ענין התשתיות והתנועה אנו יודעים שעכו פקוקה. הערכתי כי זה מהווה תוספת כ- 700 מכוניות. מבקש מכל החברים לקבל החלטה שקולה לאחר הצגת הפרויקט כי ככל שניתן הקלה לאחד מיזמים נצטרך לתת לכולם. אבקש לציין כי שכונה גובלת עם שכונות יותר ותיקות בכרם ששם יש מחסור חניות ובמיוחד חניות לאורחים ואנו דנים בלי סוף על פניות התושבים בועדת תחבורה.

מיכל:

הפרויקט שווך בעכו בהצלחה כי התכנית יפה מאוד מוצלחת חלק מהפרויקט זה חתימה על הסכמי גג על ידי רשות מקומית שכוללת מחויבות להמליץ על הקלה ביח"ד אך אני מבקשת להבהיר כי החלטה על תוספת יח"ד היא בסמכותכם. דאגתי כמה שאפשר לכך שיש מענה של שטחים פתוחים, תשתיות, מבני ציבור להרחבה. אחד ממרכיבי התכנון והרחבה היא בדיקת היתכנות תחברתית (בה"ת). מיכל מציגה לחברים תכנית של תחבורה שמתוכננת בשכונה כולל רימזור צמתים, הפעלת מטרונות, הרחבת כבישים.

יוסי שטרק:

מדיניות משרד התחבורה היום היא לעודד תחבורה ציבורית על פני תחבורה רכב פרטי, מטרונות אחת ממרכיבים החשובים. עשינו בה"ת לפרויקט עוד בשלב של 1200 יח"ד. להגדלה של עד 360 יח"ד נעשתה בדיקה מיוחדת והמסקנה היא כי זה מגדיל עומס עד 9% על מערכת כבישים עירונית בשעת השיא רמת השירות של צמתים כמעט לא יורדת סה"כ עומס של 9%.

רומן:

לפי נתונים שמוצגים בטבלה רואים שרמת השירות כן יורדת אולי לא לכל הצמתים אך יורדת?

יוסי שטרק:

נכון רמת השירות יורדת אבל לא משמעותי. רמות שירות E-D הן רמות השירות מאוד סבירות לתכנון. לא ניתן לתכנן לרמות השירות A,B כי בסופו של דבר נקבל כבישים עם 4 נתיבים לכל כיוון. אין אפשרות מעשית לעשות זאת. רמת השירות F היא רמת שירות שצומת נמצא בקיבולת. זה במצב הקיים וגם במצב העתידי.

מיכל:

אין הבדל משמעותי בין מצב של היום ועתידי. יש יתרונות לאינטנסיביות יש יתרונות שאנשים נמצאים ברחוב. מבקשת להציג בינוי.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20180033

רומן:

מיכל מה עם שאר התשתיות? יש תוספת של 30% יח"ד.

מיכל:

שאר התשתיות הכל בסדר הכל תקין.
הביוב והמים הכל תקין.
בדקתי זאת בשלב הכנת התכנית.
ידעתי מראש שיבקשו תוספת יח"ד הכנתי זה מראש.
הבקשה תצטרך לקבל אישור תאגיד מי עכו.
היה ויהיה צורך בשיפור התשתיות היזמים יצטרכו לשלם זאת.

בבקשות לא מתבקשת תוספת שטחים .
תוספת יח"ד היא על חשבון ניצול שטחים המותרים עפ"י התכנית.
רוב הקבלנים עשו את זה על בסיס הקטנת דירות ותוספת מספר יח"ד בקומה, קבלן אחד השאיר תכנון של 4 יח"ד בקומה ומבקש תוספת קומות אך זה במקום שלדעתי הוא כן נכון.
כל ההקלות תואמו איתי.
אני פעלתי במסגרת התחייבות בהסכמי הגג.
תמכתי בכל ההקלות פרט לאחת שהחלטתי לא להמצליח עליה זה כמות דירות גן במגרש והמלצה שלי היא אחידה לכל היזמים.
והתפיסה שלי ששטח החצר במבנים מסוג שמתוכנן בשכונה צריך להיות בשימוש של רוב הציבור הדיירים.
הוראות התכנית כוללת דרישות לתכנון בסטנדרטים מאוד גבוהים והשינוי המבוקש במס' יח"ד והגדלת מס' יח"ד קטנות גורם לשינויים מהוראות התכנית וזה פורסם - ס' 3 ברשימת ההקלות - וכפי שציינתי פרט לדירות גן אין לי התסייגות.
היום מבקש להתייחס להקלה לדירות גן במגרש 49.
חברי הועדה מחליטים לא לשמוע את נציגי היזמים שהוזמנו לישיבה שלא על דעתם והנושאים העומדים לדיון פורטו במהלך הדיון.

אדהם:

עכו הפכה להיות עיר מאוד צפופה.
מטרת הקבלן להרוויח יותר אנו צריכים לדאוג לרווחת הציבור התושבים ולא לקבלנים.

רפי:

אני לא תומך בהגדלת מס' יח"ד .

איתמר:

תומך בדברים שנאמרו ע"י אדהם ורפי.
לא רואה צורך בכמות דירות כה גדולה בעכו.

חברים דנים בסעיפי ההקלות בכל סעיף בנפרד.

1. הקלה לתוספת יח"ד

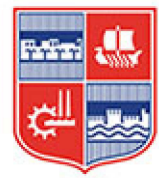
אדהם:

אנחנו כנציגי ציבור חברי הועדה צריכים לדאוג לאיכות חיים של תושבים.
הגדלת מספר יח"ד מביאה לצפיפות מיותרת לעומסי תנועה, למחסור חניה.
המטרה היא שהשכונה החדשה תוכל לתת " סיוע" לשכונות הגובלות יותר ותיקות בהם קיים מחסור בחניות למבקרים.
והיזמים, כאשר רכשו מגרשים, ידעו את הכמויות של יח"ד במגרשים ולא היו צריכים " לבנות" על תוספות יח"ד בהקלה.
על היזמים להסתפק במה שיש בתכנית.

חברי הועדה מצטרפים פה אחד להמלצה.

לא מאושרת. פה אחד

2. הקלה בשינוי קוי בנין



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20180033

מאושרת פה אחד

3. שינוי בהוראות הבניה

הקלה 3-ט תוספת דירות גן 3 במקום 2 .
לא מאושרת פה אחד

הקלות בסעיפים 3-ב', ג', ה'
לא מאושר כי לא אושרה הקלה לתוספת יח"ד
התקבל פה אחד

הקלה בסעיפים 3 א',
מאושר פה אחד

הקלות בסעיפים 3-ו', ז', ח'
לא מאושר כי לא אושרה הקלה לתוספת יח"ד
התקבל פה אחד

הקלות בסעיפים 3-ד', יא, יב
מאושר פה אחד

4. הקלה במיקום רכב הערכות
מאושר פה אחד

5. הקלה בכמות חניות שממוקמות מתחת למפלס הכניסה במקום מינימום 70% מבוקש 68%
מאושר פה אחד

החלטות

1. הקלה לתוספת יח"ד

- כנציגי ציבור חברי הועדה צריכים לדאוג לאיכות חיים של תושבים. הגדלת מספר יח"ד מביאה לצפיפות מיותרת לעומסי תנועה, למחסור חניה.
המטרה היא שהשכונה החדשה תוכל לתת "סיוע" לשכונות הגובלות יותר ותיקות בהם קיים מחסור בחניות למבקרים. היזמים, כאשר רכשו מגרשים ידעו את הכמויות של יח"ד במגרשים ולא היו צריכים " לבנות" על תוספות יח"ד בהקלה. על היזמים להסתפק במה שיש בתכנית.

לא מאושרת פה אחד

2. הקלה בשינוי קוי בנין מאושר פה אחד

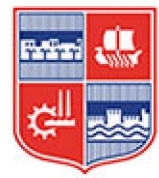
4. הקלה ב 3. שינוי בהוראות הבניה

הקלה 3-ט תוספת דירות גן 3 במקום 2.
לא מאושרת פה אחד

הקלות בסעיפים 3-ב', ג', ה'
לא מאושר כי לא אושרה הקלה לתוספת יח"ד
התקבל פה אחד

הקלה בסעיפים 3-א' י'
מאושר פה אחד

הקלות בסעיפים 3-ו', ז', ח' לא מאושר כי לא אושרה הקלה בתוספת יח"ד



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20180033

התקבל פה אחד

**הקלות בסעיפים 3-ד', יא, יב
מאושר פה אחד**

**מיקום רכב הערכות
מאושר פה אחד**

**5. הקלה בכמות חניות שממוקמות מתחת למפלס הכניסה במקום מינימום 70% מבוקש 68%
מאושר פה אחד**

**הבקשה לא מאושרת.
יש להגיש בקשה לאחר התיקון בהתאם להחלטות לעיל לדיון מחדש בועדת משנה.**

החלטה התקבלה פה אחד.

נספחים

1. צרופות דירת גן
2. חוות דעת יועץ תנועה

מיכל סופר

מאת: Dorit Dar <dorit_d@gordon-ltd.co.il>
נשלח: 16:19 09 יולי 2018
אל: מיכל סופר
עותק: Alon Weissbach
נושא: עץ השקד - עכו צפון
קבצים מצורפים: 868-R-m 48 48-1-100 KARKA.PDF; 868-R-m 48 48-1-100 shema-1.pdf

מיכל שלום ,

בהמשך לשיחתנו מהבקר בנוגע לדירה שלישית בקומת הקרקע בפרויקט של עץ השקד בעכו צפון , מצרפת מספר נתונים :
הדירה שנוספה הינה דירה קטנה בשטח של 80 מ"ר ושטח הגינות לדירות אילו נע בין 60-90 מ"ר.

התבע קובעת כי השטח לגינות דירות הגן לא יעלה על 280 מ"ר. כלומר נתן להגיע ל-560 מ"ר שטח פרטי ירוק למגרש. אנו לא חורגים מנתון זה אלא להיפך לא מנצלים את כל ה-560 מ"ר (מגיעים בממוצע לכ 450 מ"ר שטח גינות).

מצרפת תרשים של השטחים הפתוחים לציבור במגרש (לאחר הורדת תכנית המבנה , גינות פרטיות , חניות ומיסעת כלי הרכב) אנו עומדים על 55% של שטחים פתוחים לציבור- גינות ומדרכות.

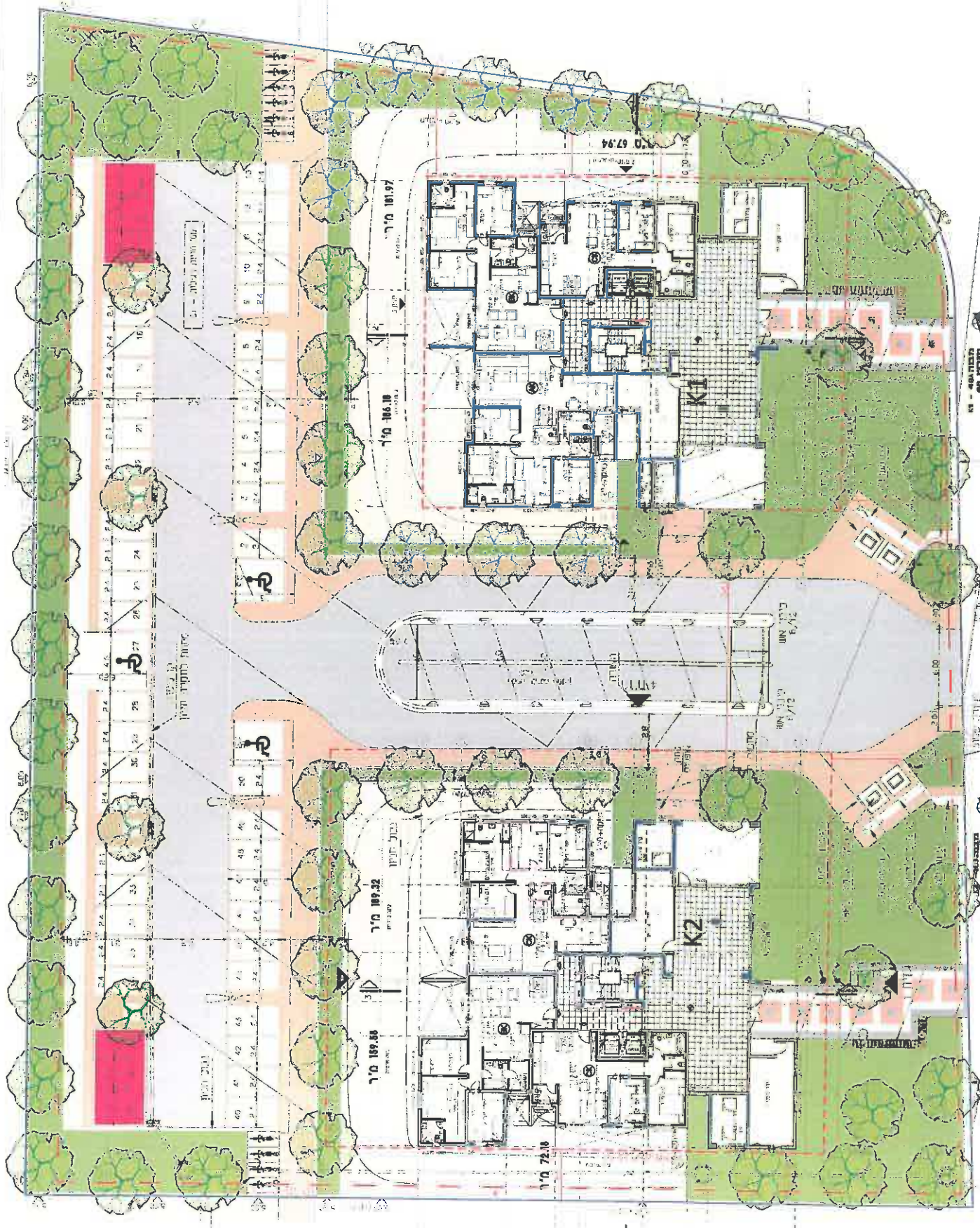
בנוסף המבנים הוסטו מקו הרחוב בכדי לאפשר שטחים ירוקים על גבי קרקע טבעית בחזית הפונה לרחוב הראשי.

לאור כל זאת אני לא רואה בתוספת היחידה הנוספת בקומת הקרקע פגיעה בשטחים הירוקים ובחזות הפרויקט.

אשמח באם תוכלי לשקול שוב את הנושא...

בתודה , דורית





מספר תוכנית
48

תאריך
2012

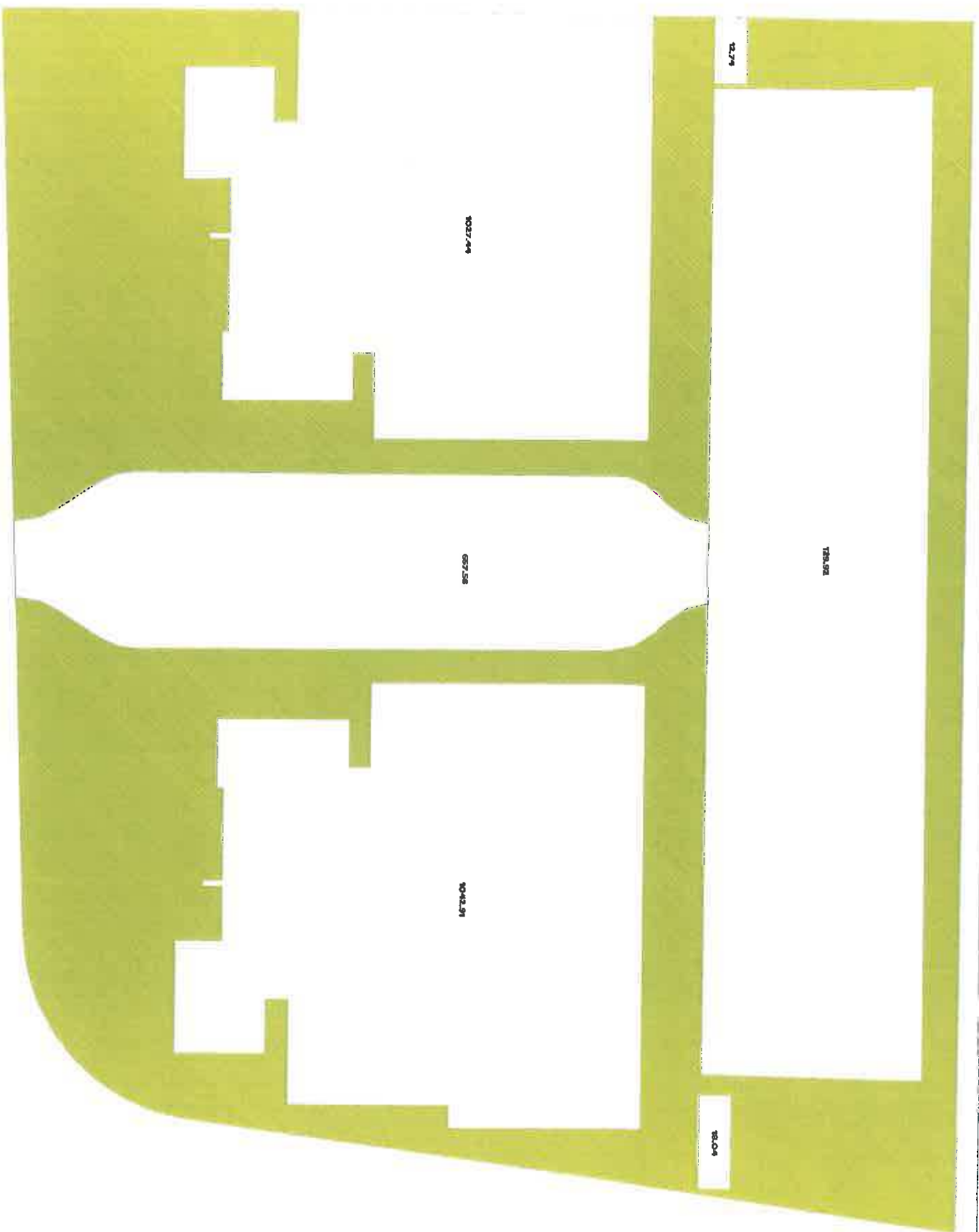
מספר תוכנית
TN-2-48AB

מספר תוכנית
868



מספר תוכנית
48

מספר תוכנית
48



10.74

128.58

18.04

1037.44

657.58

1042.31

שטח המגרש 6422 מ"ר
שטחים פתוחים צמודים
מגרש 48



1895 / 158026 / 2018
 10/07/2018

לכבוד
 אדרי' די'ר מיכל סופר
 מהנדסת העיר
 עיריית עכו

דוא"ל: michal_s@akko.muni.il

ג.נ.,

הנדון: עכו צפון הכרם ג' - שכונת מגורים הגדלת כמות יח"ד

1. תכנית עכו צפון הכרם ג' כוללת בין היתר כ- 1,200 יח"ד.
 לתכנית הוכן דו"ח בה"ת אשר עיקרי המלצותיו היו:
 א. לקדם תכנון והפעלת קו מטרונית בכביש 8510 על מנת לשרת את אוכלוסיית השכונה ולהקטין בכך את השימוש ברכב פרטי בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
 ב. בשלב ביניים עד לפיתוח המטרונית, מומלץ כי פיתוח השכונה יהיה בכפוף להרחבת דרך 8510 לרו מסלולי בקטע שבין צומת דושניצקי ועד לצומת שמרת וכולל רימזור צמתים שנמצאו כקריטיים במערכת.
 2. בכוונת עיריית עכו להגדיל את כמות יחידות הדיור בשכונה עפ"י "חוק שבס" ל- 1560 יח"ד.
 3. להלן בדיקת ההשפעה של הגדלה זו על מערכת התחבורה והמלצות הבה"ת שהוכן:
 ההגדלה בהיקף יח"ד יוצרת הגדלה בכמות הנסיעות כמפורט להלן:

	<u>שעת שיא אחה"צ</u>		<u>שעת שיא בוקר</u>	
	יציאה	כניסה	יציאה	כניסה
1092	312	780	780	312

- בסה"כ יוצרת ההגדלה בהיקף יח"ד תוספת של 1092 נסיעות במקום 840 נסיעות במקור.
 כלומר תוספת של 252 נסיעות בשעת השיא בבוקר ו/או אחה"צ, לסך כל הנסיעות שיוצרות/ מושכת השכונה.
 4. תוספת זו מגדילה את היקף הנסיעות הכולל שיוצרות/ מושכת השכונה כדלקמן:

<u>הגדלה</u>	<u>אחרי תוספת שבס</u>	<u>לפני תוספת שבס</u>	
+9%	3148	2896	שעת שיא בוקר
+9%	2998	2746	שעת שיא אחה"צ

5. משמעות ההגדלה בכמות יח"ד היא תוספת נסיעות על פני כל השכונה בהיקף של כ- 9% בלבד.



6. ניתוח רמת שירות בכביש 8510
 רמת השירות לאורך כביש 8510 נבחנת על פי הצמתים שלאורכו.
 בהתאם לנתוני דו"ח הבה"ת רמת השירות בצמתים היא כדלקמן:

שם הצומת		לפני תוספת שבס				אחרי תוספת שבס (+9%)			
		שעת שיא בוקר		שעת שיא אחה"צ		שעת שיא בוקר		שעת שיא אחה"צ	
		רמת שירות	V/C	רמת שירות	V/C	רמת שירות	V/C	רמת שירות	V/C
שומרת/ 8510		C	0.74	C	0.64	D	0.80	C	0.69
8510/ פלמנגו		B	0.53	C	0.65	B	0.57	C	0.70
8510/ חטיבת גולני		D	0.86	C	0.76	E	0.93	D	0.82
8510/ דושניצקי		E	1.00	F	1.30	E	1.09	F	1.40
8510/ הארבעה		E	0.94	D	0.88	E	1.02	E	0.95
8510/ הרצל		D	0.83	C	0.79	D	0.90	D	0.86

הערה: הבדיקה לרמת השירות אחרי "תוספת שבס" היא ע"י הגדלה ב- 9% של היחס V/C המבטא את היחס בין נפח התנועה החוזי לבין הקיבולת.

מתוצאות הניתוח התנועתי של הצמתים שלאורך דרך 8510, נמצא כי בקטע שבין צומת שמרת לבין צומת דושניצקי רמת השירות לאורך דרך 8510 הינה B-D שהיא רמת שירות טובה מאוד.
 רמת השירות באזור צומת דושניצקי- חטיבת גולני- דרך הארבעה נמוכה יותר ומגיעה לרמת שירות E בשעת שיא בוקר ורמת שירות F בשעת שיא אחה"צ.
 חשוב לציין כי אין הרעה משמעותית ברמת השירות לאורך דרך 8510 עקב "תוספת שבס" ורמות השירות נשמרות או קרובות למצב כי נמצאו בבדיקה שנערכה בבה"ת.

7. להערכתנו תוספת הנסיעות המפורטות לעיל אינה משנה את מסקנות הבה"ת ואת ההמלצות בדבר הרחבת כביש 8510 לזו מסלולי כולל רימזור הצמתים הקריטיים.

בברכה,
 יוסי שטרק
 אברהם לוי