

הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 5	בקשה להיתר: 20180033	תיק בניין: 10337
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 201809 תאריך: 13/09/2018		

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)

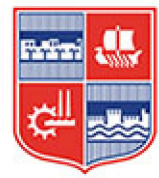
הוספת דירות מגורים במגרש A 49 לפי סעיף 9(א) - 1. תוספת דירות מגורים היא בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על המגרש, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש. 2. שטח הממוצע של הדירות במגרש לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מטרים רבועים. 3. הבקשה להקלה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרש.

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 גזוזטראות 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.

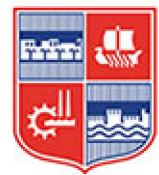
*** הפרסום הועלה לאתר ההנדסי של עיריית עכו בתאריך 27.03.18.

חו"ד מהנדסת הועדה לבקשה להקלות המבוקשות

1. הקלות לתוספת יחידות דיור

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.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180033

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. משיבוצו, תנאים אלה יוכלו לשרת גם את תוספת יחידות הדיור הנובעת מממן הקלות לייזמים בשכונה בהיקף של עד 30% בכל מגרש.

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

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 ובביטול 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.

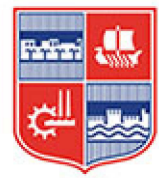
בהתייחס למבוקש בהקלה 3 ד' יא' יב'

השינויים המבוקשים טכניים

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 מגוננת מטופחת בכניסה למגרש.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20180033

מומלץ לאשר הבקשה.

בישיבת משנה מספר 201808 מתאריך 12/07/2018 הוחלט :

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
התקבל פה אחד

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

מיקום רכב הערכות
מאושר פה אחד

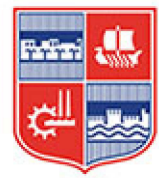
5. הקלה בכמות חניות שממוקמות מתחת למפלס הכניסה במקום מינימום 70% מבוקש 68%
מאושר פה אחד

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

החלטה התקבלה פה אחד.

~~~~~

הבקשה מובאת לדיון חוזר מעל סדר היום לבקשת יו"ר הועדה



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180033

### מהלך דיון

#### זאב:

אני חייב לתת הסברים לכל החברים .  
קיבלנו החלטות ב- 2 בקשות.  
היזמים לאחר הדיון ישבו עם מהנדסת והגישו ערר, קיבלנו זימון לועדת ערר .  
ביקשתי דיון חוזר בישיבה שלנו .  
אני פניתי לעו"ד משה פרזנצבסקי קבענו ישיבה עם אדהם ואנשי מקצוע ובשלב מסוים משה הודיע שכנרת קיבלה החלטה שהוא לא ייצג אותנו מול ועדת ערר פניתי למיכל ומיכל אמרה שכנרת החליטה לייצג אותנו .  
אני עומד גם היום אחרי החלטה שלנו שהתקבלה כאן, מתנגד להקלות, מתנגד למגדלים האלו, לשמחתי גם רה"ע "רואה" בניינים עד 10 קומות . ועם זה פניתי למיכל .  
מיכל התחייבה שם לתמוך בהקלות לתוספת יח"ד ("כחלון- שבס") התקיימה ישיבה עם כנרת .  
כנרת הסבירה לי שאין שום אפשרות להתחמק מאישור ההקלות נוכח הסכמי הגג.  
נהיה חשופים לתביעות . ביקשתי התייעצות .  
ולמדתי " שחוק שבס " זה לא מחייב וזה רק המלצה.  
הבקשות הגיעו לדיון וקיבלנו החלטות לפי שיקול דעת שלנו.

#### כנרת:

מבקשת להגיד 2 דברים .  
2 עררים הגיעו על החלטות שאתם קיבלתם. יצוג של משה הוא לא אוטומטי.  
וכאן אני מחליטה לא להעביר לטיפולו.  
החלטות שהתקבלו הן פרובלמטיות משני מובנים.  
אחת שהיא מנוגדת לחו"ד אנשי מקצוע ולא נסמכת לחו"ד של יועץ מקצוע אחר.  
כל אנשי מקצוע אמרו שהכל בסדר, הבאתי עוד חו"ד וקיבלתם החלטה שזה לא מספיק .  
זה נקרא החלטה מנהלית לא תקינה כי לא נסמכת על מצב עובדתי אלא תחושות בטן ולכן היא לוקה בחוסר סבירות ולא אוכל להגן עליה.  
דבר שני- עיריית עכו חתומה על הסכמי גג רק שהיא תתמוך בכל בקשה של "שבס-כחלון" ולא רק מה"ע חתומה בנספח ושהיא תתמוך בבקשות ככל שאין בעיה תכנונית אלא גם עירייה עצמה חתומה.  
מסמכים האלה . נמסרו לקבלנים לפני שהם ניגשו למכרז.  
שהוציא כ.מ.י. וכל הקבלנים ידעו על מסמכים האלו. ולכן העירייה חשופה לתביעות של מיליונים משני הטעמים האלו אני לא אוכל להגן בועדת ערר על שתי החלטות שהתקבלו.  
המשפטית החלטות שגויות.  
לכן אני ביקשתי יחד עם זאב לתת הסבר נוסף לחברים .  
בגלל שאני מבינה חשש שלכם וזה חשש אמיתי ביקשתי חו"ד מגורם נוסף שמלווה אותנו והוא נתן הערות כך שמעבר לתקן של 1,5 שהוא תקן המקסימלי .

#### זאב:

מיכל אני זוכר שדיברנו על תקן 1,8-1,9?

#### כנרת:

יש תקן של 1,5 וזה תקנות הרלוונטיות למקומות חניה במגרשים. זה התקן המקסימלי כי אני מזכירה שאנחנו מאוד מודים לביצוע מטרונית.

#### אלכס:

אין מספרים כאלה . יש מספר טווח מ-1 עד 2 .

#### כנרת:

לא בטווח הזה המספר הוא מ-1 עד 1,5 .  
כבר ב-1,5 אנחנו במישור העליון של דרישות התקן.  
מה שאנחנו כן מבקשות זה לעלות כמות חניות לאורחים .  
עבור הקלות להעמיד אותו במקום 0,3 ל- 0,5 לאור החשש שלכם שהבאתם בישיבה קודמת.  
מבקשים שהועדה תקבל החלטה על שינוי הנחיות מרחביות לפרויקט הזה ספציפי מ- 0,3 ל- 0,5 למקומות ציבוריים רק לתוספת יח"ד, שבס -כחלון. זה ישפר מצב החניה.  
זה הכי טוב שצריך לענות לחשש שלכם ומצד שני לעמוד על התייבות שלנו בהסכמי הגג.

#### מיכל:

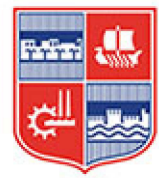
יש חו"ד שתומכת בזה ולא בתחושות בטן.

#### זאב:

לא מקובל עלי שמה שאומרים אנשי מקצוע אנו צריכים להצביע על זה.

#### כנרת:

אדם פרטי יכול לקבל כל החלטה : גוף מינמלי כמו שאנחנו חייבים לקבל החלטות סגורות .  
החלטות שלא על סמך חו"ד מקצועיות הן החלטות שנוגעות בחוסר סבירות. לכן ביקשתי חו"ד נוספת .



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20180033

גוף שמלווה אותנו לאחר שקיבלתי אני יכולה להגיד שהחלטות שקיבלו חברי ועדה היא צודקת חלקית ויש לי יסוד לדרוש שינוי הנחיות מרחביות לתוספת כחלון שבס.

מדגישה שרק אחרי שכל חברי המועצה הצביעו בעד הסכמי הגג מורשי החתימה (ראש העיר והגזבר) חתמו עליהם.

**איתמר:**

אחרי הסבר מבקש שדיון יועבר למועצת העיר וראש העיר יקח החלטה איתנו.

**זאב:**

נקבל החלטה ולאחר מכן אפשר תוך 7 ימים לבקש דיון במלאה.

**איתמר:**

פרט לחניות היו עוד נושאים שדיברנו :

הצפיפות הנוראית.

**זאב:**

בחור"ד של יועץ תנועה מוצגים חישובים במספר הישובים בסביבה שהם יותר גדולים ממה שאנו מבקשים.

**כנרת:**

הישובים אלו לא על מטרונית.

**זאב:**

ליד ככר הפסנתר מתוכננים שני בנינים של קרוב ל-30 קומות הם לא קשורים למטרונית . אני בזמנו ביקשתי ממיכל לתכנן שם פארק כמו שבזכרון. האם 2 בנינים הן חלק מפרויקט?

**מיכל:**

2 בנינים הם חלק מפרויקט 1,5 מקום חניה.

**כנרת:**

אני מציעה שתקבלו החלטה שאתם מאשרים את ההקלות אבל מבקשים תקן חניה לאורחים 0,5 לתוספת כחלון ולשנות הנחיות מרחביות.

**מיכל:**

ההפרש בין תקן 0,3 0,5 לאורחים היא תוספת של 72 מקומות לפרויקט.

**איתמר:**

כמה יחידות דיור קבלנים מבקשים?

**מיכל:**

התוספת המקסימלית 360 יח"ד .

ריבוי חניות גורם גם לצמצום משמעותי של פיתוח ירוק שלא מומלץ .

**רפי לוזון:**

צריך למצוא שביל זהב בין הסכמי הגג והחלטות שקיבלנו.

**איתמר:**

מבקש ללמוד את החומר שקיבלנו עכשיו תוך כדי ישיבה להתייעץ עם בעל מקצוע .

**כנרת:**

עם מבקשים ללמוד את חומר הנוסף אני יכולה לנסות לבקש דחיה לדיון של ערר.

**מיכל:**

בגילוי לב אני אומרת שעררים יתקבלו .

יש באפשרותם לשפר את המצב עם לא הבקשות תלכו לערר.

**כנרת:**

אתם לדעתי צריכים לקבל החלטה.

**זאב:**

לאחר שמיעת דברי יועמ"ש אני מבקש לקבל החלטה.

מבקש להצביע.

מהלך הצבעה : זאב נוימן ורפי לוזון בעד .

איתמר סונינו נגד .

לאחר ההצבעה על הקלות מיכל מבקשת להבהיר :

כנרת שכחה לציין דבר נוסף .

זה עפ"י המלצה של כנרת . שבישיבה זו נקבל החלטה שהחלטות שהצבעתם קודם צריך ללוות על שינוי הנחיות מרחביות פה 1 שאושרו לשכונה צפון הכרם ג' לפי תכנית 0233312-213 כדי לשנות מ- 0,3 ל- 0,5 .

כנרת חוששת שהחלטה סותרת את הנחיות מרחביות ולכן יש לאשר שינוי להנחיות מרחביות בישיבה זו

דבר שני אני אוסיף שבקרה מרחבית טרם בוצעה בבקשות האלו.

יצטרכו לעשות לבקשה זו 8 חניות במקום 5.

**זאב:**



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20180033

מבקש להצביע :

מאושר פה אחד

בנוסף לשינוי בהחלטה של בקשה 20180032 הקלה ג' סעיף 3 ביקשו 3 דירות גן במקום 2 שאושרו בהנחיות מרחביות .  
אני ממליצה רק במקרה זה ספציפי של בנין זה בבקשה קודמת לא המלצתי את זה.  
שיניתי את דעתי לאחר ניתוח הנמוקים שלי : גם בתכנון מוקדם הייתה הגבלה לכמות דירות גן כדי לשחרר שטחים  
בקרע לטובת דיירים .  
זאת יחידת דיור במסגרת 30% שהתווספו לתת להם בהסכמי הגג.

הצבעה : לא מאושר

החלטה התקבלה פה אחד

### החלטות

הקלות בבקשות 20180033, 20180033 שהיו עם המלצה חיובית של מהנדסת הועדה בישיבה 201808 מאושרות בתנאי הגדלת  
כמות החניות לאורחים מ- 0,3 ל- 0,5 עבור יחידות הדיור המבוקשות בהקלה.  
טרם בוצעה בקרה מרחבית לבקשות.  
לידיעה לבקרה מרחבית נדרש להגיש את הבקשות ברישוי זמין.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

יו"ר הועדה זאב נוימן וחבר הועדה רפי לוזון בעד, חבר ועדה עו"ד איתמר סונינו נגד.

לא מאושרת תוספת יחידת דיור בדירת גן 3 במקום 2  
מאושר פה אחד