

תאריך: 22/02/2021  
ת. עברי: י' באדר תשפ"א

**סדר יום לישיבת משנה מס' 202102**  
**בתאריך: 24/02/2021 י"ב באדר תשפ"א שעה 16:30**

**מוזמנים:**

**חברים:**

- זאב נוימן - יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה עכו
- עו"ד ג'אמל אדהם - חבר
- אילן פורמן - חבר
- חסין אסדי - חבר
- עו"ד איתמר סונינו - חבר
- רפאל לוזון - חבר
- נתנאל אלפלס - חבר

**נציגים:**

- לאה גנדלין - נציגת משרד האוצר
- חגי גמליאל - נציג משטרת ישראל
- ארקדי בזומניק - נציג הרשות הארצית לכבאות
- 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
- יוסי מור - נציג השר בעל דעה מייעצת

**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
- דנה לוין ברקאי - אדריכלית העיריה
- נורית זיידה - מנהלת לשכה רישוי ובניה
- רותם זגורי - מזכירת אגף תפעול הוועדה ופיקוח
- בנימין ברדוגו - מפקח בניה
- אלישע לוגסי - מפקח בניה
- אורן אלטבה - מפקח בניה
- אנג'לה סטמבולסקי - בודקת בקשות להיתר
- אדר' אירית זיו - בודקת בקשות להיתר
- אדר' אסתר פרנקו - אלתן - בודקת בקשות להיתר
- תומר אילוז - בודק בקשות להיתר
- אלעד הראל - עוזר מהנדסת העיר

**המשך משתתפים לישיבה:**

מוזמן	יוסי כהן	- מבקר העיריה
	איתמר יפה	- נציג איגוד ערים איכות הסביבה
	דעבוס רביע	- ראש תחום רשות טבע וגנים
	דוד דהן	- יועץ ועדה בנושא נגישות
	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 הוועדה: בנין העירייה, רח' ויצמן 35, עכו.

**על סדר יום**

1. אישור פרוטוקול 202101 מיום 27.01.2021

ישיבת הוועדה תתקיים באולם מועצת העיר כולל אפשרות התחברות באמצעות zoom.  
להלן הקישור

Join Zoom Meeting

<https://zoom.us/j/93357537027?pwd=UkZVakRwcDRiNDhsbWpyRS96MWtTUT09>

Meeting ID: 933 5753 7027

Passcode: 130757

**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מתאר מקומית	213-0856856	הגדלת אחוזי בנייה במגרש מגורים בעכו	גוש : 18553 מחלקה : 18 עד חלקה : 18 ג/269	עודאי פארס	עכו	4 שעה : 16:45
2	בקשה מקוונת עם הקלות תומר	201904591 דיון אחרי פרסום ת.בנין : 8769	מגורים , לגטימציה	גוש : 18035 חלקה : 39 מגרש : 31 תכ' : 3124	אלמקייס מוריס	רחוב פרופ ידן יגאל 25	6
3	בקשה מקוונת עם הקלות אסתר	201906091 דיון אחרי פרסום ת.בנין : 7581	מגורים , שינוי שימוש, תוספת למבנה קיים	גוש : 18008 חלקה : 76 תכ' : 849/ג	ראשראש יזמות ובנייה בע"מ	רחוב בן יוסף שלמה 1	9
4	בקשה מקוונת עם הקלות אנגלה	201905061 דיון אחרי פרסום ת.בנין : 7076	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 18103 חלקה : 153 מגרש : 2153 תכ' : 17551/ג	תמס יעקב	רחוב הנדיב 30	14
5	בקשה מקוונת עם הקלות אנגלה	202006241 דיון אחרי פרסום ת.בנין : 9173	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 18019 חלקה : 295 מגרש : 85 תכ' : 17857/ג	צבי אייל יוסף חניה	רחוב (שבט) מנשה 1	16
6	בקשה מקוונת עם הקלות אנגלה	202100161 דיון אחרי פרסום ת.בנין : 10824	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 21116 חלקה : 32 מגרש : 42A תכ' : 213-0233312	משכנות הכרם עכו בע"מ	רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 25	18
7	בקשה מקוונת עם הקלות אסתר	201902591 דיון אחרי פרסום ת.בנין : 9250	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 18002 חלקה : 101 תכ' : 18/ג/במ	עבד אלגני סאהר	רחוב אנילביץ' 10, שכונה : עיר	20

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 213-0856856
סדר יום לישיבת משנה מספר 202102 תאריך: 24/02/2021	

**שם התכנית:** הגדלת אחוזי בנייה במגרש מגורים בעכו

**נושא:** דיון לצורך המלצה לוועדה המחוזית

**סמכות:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית:** 302.00 מ"ר (0.302 דונם)

**בעלי עניין**

**מודד**

בני שפירא

**יוזם/מגיש**

עודאי פארס

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18553	לא	לא	18	18	כן

**גרסת תשריט התכנית:** 2

**גרסת הוראות התכנית:** 2

**מטרת התכנית**

הגדלת אחוזי בנייה במגרש מגורים בעכו

**הערות/חוות דעת:**

התוכנית המוצעת ברחוב העצמאות 3 כניסה א', חלקה 18 בגוש 18553, הינה תכנית להסדרה והרחבת בית מגורים פרטי הממוקם בקו שלישי לים בתוך טווח ה-300 המטר מקו החוף (גבולה המערבי של החלקה נושק לקו ה-100 מטר מהחוף). התוכנית מכוחה הוקם בניין זה והבניינים באזור (תכנית מספר 1657) אושרה בשנת 1975, מתחברת לפינה הצפון מערבית של העיר המנדטורית ומתפרסת בין ארבעה רחבות משמעותיים: הרצל, העצמאות, ההגנה וז'בוטינסקי. בשונה מתוכנית ג/במ/18 שיצרה מרקם עירוני מעורב שימושים, תוכנית 1657 יצרה מרקם בניה פרוורי המבוסס על רצפים של בתים פרטיים צמודים אשר ביניהם עוברים שבילים פנימיים.

אזור "העיר המנדטורית" הינו מרכז העיר הוותיק והוועדה המקומית רואה חשיבות רבה בחיזוקו והתחדשותו. האזור מקבל את חיוניותו משילוב של מגורים, רחובות מסחריים, תיירות וטיילת עירונית המלווה את הים. למצער תצורת הבניה "הפרברית" שנקבעה מכוח תכנית 1657 מחלישות את הפעילות וכוח המשיכה של האזור. הוועדה רואה בתוכנית זו הזדמנות נקודתית לשיפור המצב ע"י פתיחת האפשרות לשילוב שימושים תיירותיים תוך התייחסות לעובדה שמדובר בתכנית נקודתית הנדרשת להשתלב עם הבינוי והשימושים הקיימים והמאושרים מסביב.

**המלצות**

התוכנית נשוא דיון זה המוגשת על חלקה 18 בגוש 18553 וממוקמת ברחוב העצמאות 3, מציעה תוספת זכויות בניה כוללים המגיעים ל-115% ומהווים 347 מ"ר במקום 149.5 מ"ר המאושרים כעת (עיקרי+שירות), תוספת קומה לסך של 3 קומות ותוספת של 2 יח"ד המגיעה לסך של 3 יח"ד.

התוכנית הקובעת את זכויות הבניה כעת הינה 1657 המאפשרת בניית יח"ד אחת, בגובה של 2 קומות, כאשר זכויות הבניה, התכסית וקווי הבניין נגזרים מתוכנית הבינוי המשולבת בתשריט התכנית.

**התכנית מציעה תוספת זכויות בניה בשיעור העולה על 20% משטח המגרש ולכן הינה בסמכות הוועדה המחוזית.**

הוועדה רואה בתוכנית זו הזדמנות נקודתית לפיתוח עירוני ותיירותי של אזור מרכז העיר ע"י שיפור החזיתות הפונות לרחובות המובילים לים ופתיחת האפשרות לשילוב שימושים תיירותיים במגרש.

הוועדה מעודדת ציפוף עירוני ועיבוי יח"ד מבוקר תוך התייחסות לכך שמדובר בתכנית נקודתית הצריכה להשתלב עם הבינוי והשימושים הקיימים והמאושרים מסביב. תוספת יח"ד במתחם זה יעשה בכפוף לשקול דעת הבוחן את מיקום תוספת יח"ד במתחם. במגרשים הנמצאים בלב המתחם כשהמרווחים בין המגרשים קטן ציפוף יח"ד עלולה ליצור עומס בינוי ופגיעה בזכויות האור, האוויר ואפשרויות החניה של השכנים ואילו בהקיף המתחם כשהמגרשים הם לצד רחובות ראשיים ורחבים יש אפשרות לתוספת יח"ד. בתוכנית זו המגרש ממוקם על רחוב העצמאות המחבר בין דרך הארבעה לים ולפיכך ניתן לאשר תוספת יח"ד.

### הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

**1. שימושים -** יש להפחית את מספר יח"ד המקסימלי ל-2 ולהוסיף אפשרות של חדרי אירוח מלונאי באופן הבא: יותר לבנות 2 יח"ד או 1 יח"ד ו-2 חדרי אירוח מלונאי.

### **2. חזית לרחוב העצמאות, יש להוסיף את ההנחיות הבאות:**

- 2.1 תנאי להיתר בניה הינו אישור עיצוב החזית לרחוב העצמאות ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה, תוך התייחסות לחומרי הגמר, חלונות, מרפסות וחלוקה נפחית.
- 2.2 הגדר תעוצב בהתאם להנחיות מרחביות וסטיה מהנחיות אלו תהווה סטיה ניכרת מתוכנית.
- 2.3 יש לעדכן את תכנית הבינוי כך שתציע את החזית הדרומית כחזית "מעניינת" בעלת חלונות, פתחים ומרפסות שקועות. (ישנה טעות בתכנית הבינוי שהוגשה, החזית הדרומית מצוינת כחזית המזרחית)

### **3. פיתוח חצר וחניה -**

- 3.1 יש להוסיף הנחיה מחייבת לשמירה על 15% משטח המגרש לחילחול מי תהום.
- 3.2 יש להוסיף הנחיה מחייבת לנטיעת מינימום 2 עצים בגינה. קוטר גזע 30 מ"מ ביום קבלת טופס 4 וחיבור למערכת השקיה ממוחשבת.
- 3.3 יש להוסיף הנחיה האוסרת על קירוי החניה

### **4. עיצוב אדריכלי -** יש להוסיף הנחיה מחייבת להתאמת עיצוב אדריכלי וחומרי גמר עם המבנה הצמוד מצפון בקו בניין.

### **5. קווי בניין -** יש לתקן את קווי הבניין המוצעים בתשריט ולהצמידם לבינוי המוצע, כפי שמופיע בתוכנית הבינוי. קו בניין לכיוון מערב 18.5 מטר והרחבה נקודתית לטובת הממ"ד עד ל 14.5 מטר.

### **6. כתב שיפוי -** נדרש להוסיף סעיף בהוראות התכנית בנושא שיפוי הוועדה המקומית במקרה של תביעה ולצרף כתב שיפוי חתום כנספח לתכנית. תוכן הסעיף הנדרש: " יזם ומגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה. היזם ומגיש התכנית מתחייב/ים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה וזאת על פי דרישתה הראשונה, הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית".

### **7. חשמל -** יש להסיר כליל את האפשרות של הקמת שנאים על עמודי חשמל.

### **8. מים וביוב -** יש להפנות אישורים ותיאומים לתאגיד מי עכו.

### **9. יחס בין תוכניות -** יחס נדרש לתכנית ג/269 הינו החלפה, יש להוסיף את תכנית 2/50/21 ביחס החלפה וכפיפות לתכנית המתאר הכוללת ג/21535.

### **10. דברי הסבר -** יש לפרט את המצב המאושר מול המצב המוצע.

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190459\1	תיק בניין: 8769
סדר יום לישיבת משנה מספר 202102 תאריך: 24/02/2021		

רישוי זמין: 9845228631

#### בעלי עניין

##### מבקש

אלמקייס סמדר, יגאל ידין 25 עכו, 054-4993826

אלמקייס מוריס, פרופ ידין יגאל 25 עכו

##### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

##### עורך

אד' אייל מינס, ד.נ גליל מערבי קיבוץ לוחמי הגיטאות, 22083, 054-4993826

מטפל בתיק: תומר אילון

##### כתובת:

רחוב פרופ ידין יגאל 25

##### גוש וחלקה:

גוש: 18035 חלקה: 39 מגרש: 31

##### תוכניות:

3124, ג/849

##### שטח בניה מותר

240.00 מ"ר

אחוז בניה מותר: 50.00 %

##### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: לגטימציה

#### מהות הבקשה

תוכנית שינויים מהיתר קיים. לגלוציה לחלקי מבנה שנבנו לא על פי היתר לצורך הסדרת המבנה הקיים. ההקלות המבוקשות בשני פרסומים:

- הגדלת שטח הבנייה הכולל המותר לפי תוכנית 3124, ב - 6% אחוזים משטח הנכס המערבי במגרש שגודלו 240 מ"ר, הרשום על שם משפחת אלמקייס ובתוספת של 2.5% לכל קומה נוספת על מספר הקומות המותר לפי התוכנית - סך הכל 11% נוספים מבוקשים. (לגבי תכניות שהופקדו עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט 1 באוגוסט 1989).
- מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד אל תוך המרווח בחזית ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק. -קו בניין צידי (חזית צפונית) מותר ע"פ תוכנית 3.00 מ', מבוקש בניית פרגולה בקו בניין צידי (חזית צפונית) עד גבול מגרש קו 0.00 מ'.
- הקלה במספר קומות המותר עפ"י תכנית ג/3124 - הוספת קומה אחת, על שתי קומות מותרות, סה"כ מספר קומות מבוקש - שלוש קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לסעיף 2 (8) (ב') לתקנות סטייה ניכרת מתכנית.
- בניה משינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית, אשר אינן משנות את אופייה של הסביבה הקרובה - הקלה בהעברת אחוזי בניה מקומה לקומה, ללא שינוי סה"כ אחוזי הבניה המותרים לבניה, מבוקש 34% לקומה במקום 30%.

#### חוות דעת:

##### הערות הבדיקה בתאריך 21/02/2021 לישיבת וועדת משנה לדיון בהקלות:

הבקשה מנוהלת במסלול מקוון כולל הקלות ושימוש חורג, בשלב בקרה מרחבית. -הבקשה כוללת הקלות. בוצעו 2 פרסומים לבקשה.

##### פרסום (1 מתוך 2) ההקלות:

ההקלות פורסמו עפ"י סעיף 149 כחוק למשך 15 יום ב-3 עיתונים ב-20.04.2020, הודעות נמסרו לשכנים ב-02/06/2020, התקבל תצהיר חתום ב-08/06/2020. לא התקבלו התנגדויות.

##### לשון הודעה עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כפי שפורסם:

- הגדלת שטח הבנייה הכולל המותר לפי תוכנית 3124, ב - 6% אחוזים משטח הנכס המערבי במגרש שגודלו 240 מ"ר, הרשום על שם משפ' אלמקייס ובתוספת של 2.5% לכל קומה נוספת על מספר הקומות המותר לפי התוכנית - סך הכל 11% נוספים מבוקשים. (לגבי תכניות שהופקדו עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט 1 באוגוסט 1989).
- שטח מותר 50% שהם 120 מ"ר, שטח מבוקש 61% שהם 146.4 מ"ר.

2. מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד אל תוך המרווח בחזית ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק. -קו בניין צידי (חזית צפונית) מותר ע"פ תוכנית 3.00 מ', מבוקש בניית פרגולה בקו בניין צידי (חזית צפונית) עד גבול מגרש קו 0.00 מ'.

3. בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתוכנית, אשר אינן משנות את אופייה של הסביבה הקרובה-הגדלת תכנית מעבר להוראות התוכנית 3124 סעיף 3.1 תכנית מותרת בקומה 30% משטח המגרש, תכנית מבוקשת בקומה 33% משטח המגרש.

#### במהלך הבקרה מרבית נמצא כי נדרש פרסום הקלות נוסף:

ההקלות פורסמו עפ"י סעיף 149 כחוק למשך 15 יום ב-3 עיתונים ב-25.01.2021, הודעות נמסרו לשכנים ב-10/02/2021, התקבל תצהיר חתום ב-25/01/2021. לא התקבלו התנגדויות.

#### לשון הודעה עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כפי שפורסם:

1. הקלה במספר קומות המותר עפ"י תכנית ג/3124 - הוספת קומה אחת, על שתי קומות מותרות, סה"כ מספר קומות מבוקש - שלוש קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לסעיף 2 (8) (ב') לתקנות סטייה ניכרת מתכנית.
2. בניה משינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית, אשר אינן משנות את אופייה של הסביבה הקרובה - הקלה בהעברת אחוזי בניה מקומה לקומה, ללא שינוי סה"כ אחוזי הבניה המותרים לבנייה, מבוקש 34% לקומה במקום 30%.

#### חוות דעת בהיתחס להקלות שפורסמו בפרסום 1:

1. הגדלת שטח הבנייה הכולל המותר - הקלה לפי סעיף 9(א) בתקנות סטייה ניכרת. הקלה בתכניות שאושרה מלפני 1989 ההקלה אינה מהווה סטייה ניכרת, ההקלה מאפשרת הרחבת היחיד. תוספת 6% משטח המגרש תוספת 2.5% עבור תוספת קומה מעל המותר על פי תוכנית לטובת חדר בעליית גג ותוספת 2.5% נוספים עבור קומת מרתף המשמשת כמקלט סה"כ 11% שהם 26.4 מ"ר המלצה: לאשר את ההקלה.

2. מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין -קו בניין צידי (חזית צפונית) מותר ע"פ תוכנית 3.00 מ', מבוקש קו בניין 0.00 מ'. ההקלה בהתאם לסעיף 4(א) (סעיף קטן (1)ט) בתקנות סטייה ניכרת. ההקלה אינה מהווה סטייה ניכרת.

המלצה: לאשר את ההקלה להקמת פרגולה, שתותאם לתקנות ולהנחיות המרחביות. ובלבד שניקוז גג הפרגולה יהיה בתחום המבוקש.

3. בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתוכנית, אשר אינן משנות את אופייה של הסביבה הקרובה-הגדלת תכנית מעבר להוראות התוכנית 3124 סעיף 3.1 תכנית מותרת בקומה 30% משטח המגרש, תכנית מבוקשת בקומה 33% משטח המגרש.

המלצה: לא לאשר את ההקלה. אחוז התכנית הוגדל בפרסום 2.

#### חוות דעת בהיתחס להקלות שפורסמו בפרסום 2:

1. הקלה במספר קומות המותר עפ"י תכנית ג/3124 - הוספת קומה אחת, על שתי קומות מותרות, סה"כ מספר קומות מבוקש - שלוש קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לסעיף 2 (8) (ב') לתקנות סטייה ניכרת מתכנית. מיצוי זכויות הבניה במגרש מאפשר את הוספת הקומה. המלצה: לאשר את ההקלה.

2. בניה משינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית, אשר אינן משנות את אופייה של הסביבה הקרובה - הקלה בהעברת אחוזי בניה מקומה לקומה, ללא שינוי סה"כ אחוזי הבניה המותרים לבנייה, מבוקש 34% לקומה במקום 30%. ההקלה בהתאם לסעיף 2 (2) בתקנות סטייה ניכרת. ההקלה אינה מהווה סטייה ניכרת ואינה משנה את הסביבה הקרובה. המלצה: לאשר את ההקלה.

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

#### נמצא בקשה להיתר קודמת מספר 20080074 ע"ש אלמקייס אדולף הכוללת הקלות:

במהות הבקשה: לגליזציה תוספת לקיים בקומות מרתף, קומה 0, קומה 1 + עליית גג + פרגולה + שינוי חזיתות-ההקלות שפורסמו:

הקלה בקו בניין צידי עד 10%, הקלה בהעברת אחוזי בניה מקומה לקומה 32.6% במקום 30%, הקלה באחוזי בניה עד 6% בתוספת 5% עבור תוספת 2 קומות, הקלה במס' קומות 4 במקום 2.

#### החלטה מיישיבת משנה מספר 200906 מתאריך 06/07/2009:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

בכפוף לערבות לביצוע תנאי ההיתר:

הריסת פרגולה, סימון להריסה גדר בתחום חלקה 29 ובצוע ההריסה בתוך תקופת ההיתר-או הצגת הסכמת השכן לגדר הקיימת.

התאמת שימוש המבנה למוצע.

נמצא דו"ח פיקוח בתאריך 10/09/09 ועל פי הביקורת בשטח הנ"ל הרס פרגולה כך שאין חרקות מהתכנית.

#### מבדיקת הבקרה מרחבית עולה:

1. **אחוזי בניה :** שטח המגרש שבבעלות המבקש הוא 240 מ"ר. על פי הקלה בסעיף מס' 1 תוספת אחוזי בניה בסך של 11% שהם 146.4 מ"ר. בבדיקה שטח הקיים והמוצע עולה על הטחים המותרים לאחר תוספת אחוזי הבניה. **-מוצע מחסן** אין אחוזי בניה למימוש המחסן המבוקש מיקום המחסן מעבר לקווי בניין. לא פורסמה הקלה יש לסמן להריסה. יש להציע תכנון העומד באחוזי הבניה המותרים או לסמן להריסה את השטחים העודפים.
2. **קוי בניין : בהעדר קווי בניין למגרש ובהעדר פרצלציה לחלקה ולשכונה.** -קו בניין צפוני-מבוקש בהקלה פרגולה מוצעת עד גבול מגרש 29 מצפון ועד גדר שכן. יש להציג הסכמת שכן או להרחיק את קו הפרגולה 0.5 מ' מגדר השכן. ובלבד שניקוז גג הפרגולה יהיה בתחום המבקש.
5. יש לציין הנחיות כיבוי אש .
6. יש לפרט תוכנית פיתוח הקרקע בתשריט.



סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190609\1	תיק בניין: 7581
סדר יום לישיבת משנה מספר 202102 תאריך: 24/02/2021		

רישוי זמין: 9853170116

#### בעלי עניין

##### מבקש

ראשראש יזמות ובנייה בע"מ, הכלנית עכו

##### עורך

גל רוברט, שוויצר אלברט 36 דירה 6 חיפה, 3499535, 0546318009

מטפל בתיק: אדר' אסתר פרנקו - אלדן

כתובת: רחוב בן יוסף שלמה 1

גוש וחלקה: גוש: 18008 חלקה: 76

תוכניות: 849/ג

יעוד: מרכז עסקים או מרכז שכונתי שטח מגרש: 800.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 960.00 מ"ר אחוז בניה מותר: 120.00 %

שימושים: מגורים תאור הבקשה: שינוי שימוש, תוספת למבנה קיים

#### מהות הבקשה

תוספת וחיזוק עפ"י תמ"א 38 למבנה קיים בן 3 קומות ו-12 יח"ד הכוללת: חיזוקים, תוספת ממ"דים, תוספת 2.5 קומות חדשות של 10 יח"ד, סה"כ מוצע בנין בן 6 קומות ו-22 יח"ד.

#### הקלות מבוקשות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבנין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר.
- הקטנת קו בנין אחורי מ 4.00 מ' עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק והקמת ממ"דים בלבד.
- הקטנת קו בנין צידי מ 5.00 מ' עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק והקמת ממ"דים בלבד.
- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבנין הוא 6 קומות (כולל קומת קרקע).
- הוספת 10 יחידות דיור מכח תמ"א 38. סך הכל בבנין 22 יח"ד.
- הקלה בשטחים עיקריים ובשטחי שירות של כ-1277.10 מ"ר עפ"י תמ"א 38.

#### חוות דעת:

##### הערות מבדיקה לישיבה 202102 - אדר' אסתר פרנקו אלדן:

##### הבקשה נבדקה לאחר פרסום

##### מבוקשות הקלות המובאות לדיון זה להלן מהות ההקלות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבנין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר. עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 2(5)(א): בניית גזוזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות, מעל מפלס פני הקרקע הסופיים, ושאינה בולטת מעבר לקו האמור יותר מ 2.0 מ' או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה.

המבנה הקיים חורג מקו בניין לפי תקנות סטייה נכרת סעיף 5(2)(א) בליטה של 40% שהם 1.20 מ', לא כולל מרכיב חיזוק המבנה.  
לתשומת לב, גודלם של חלקים מתוכננים במרפסת אינם ראויים לשימוש, יש לתקן בהתאם להערות בודקת הבקשה.

## 2. הקטנת קו בנין אחורי מ 4.00 מ' עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק והקמת ממ"ד בלבד.

עפ"י תמ"א 38, קו בניין אחורי מותר הינו 3.0 מ', למעט מקרים של תוספת ממ"ד/מדרגות/רכיבי חיזוק, בתכנון המוצע קיימים חדרי רחצה/חדרי כביסה ומסותרים.  
לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוצגה, יש להתאים את התכנון בקו בניין אחורי לפי הוראות התמ"א.

## 3. הקטנת קו בנין צידי מ 5.00 מ' עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק והקמת ממ"ד בלבד.

עפ"י תמ"א 38, קו בניין צידי מותר הינו 2.0 מ', עבור מקרים של תוספת ממ"ד/מדרגות/רכיבי חיזוק.  
ניתן לאשר את ההקלה בקו בנין צידי, כמו- כן ישקל נכונות מיקום חלונות הממ"ד בהתאם לתיקון התכנית בקו בנין אחורי.

4. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבנין הוא 6 קומות (כולל קומת קרקע).  
במבנה קיימות 3 קומות בסה"כ, התכנון המוצע מבקש להוסיף 2.5 קומות נוספות  
ניתן לאשר את הבקשה עפ"י סעיף 11.1.2 וסעיף 11.1.3 בתמ"א 38.

## 5. הוספת 10 יחידות דיור מכח תמ"א 38. סך הכל בבנין 22 יח"ד.

במבנה קיימות 12 דירות, התכנון המוצע מבקש להוסיף 10 יח"ד חדשות, סה"כ 22 יח"ד במבנה.  
ניתן לאשר את הבקשה, הוראות התמ"א אינן מגבילות תוספת יח"ד ככל שניתן פתרון לנושא תשתיות לתשומת לב- טרם ניתן אישור לנספח חנייה ולתשתיות הנוספות הכגון תברואה וכד'.

## 6. הקלה בשטחים עיקריים ובשטחי שירות של כ-1277.10 מ"ר עפ"י תמ"א 38.

לכל יח"ד ניתן להוסיף עד 25 מ"ר בלבד, לפי גרמושקה שנבדקה לדיון קיימת הורדה בשטח עיקרי קיים לטובת מעלית ופיר והוספת שטח זה לתוספת השטחים מכח התמ"א עבור כל דירה. נכונות השטחים ואישורם יעשה בבקרה מרחבית לרשות רישוי לאחר תיקון הבקשה לאור הערות בקו בנין.  
לתשומת לב חריגה בשטחים ככל שתהיה הנה סטייה נכרת!

## הערות נוספות לבדיקה:

### א. נספח חנייה:

נספח החנייה המוצע ישנן תוספת 13 חניות כולל חניית נכים.  
חלק מהחניות המוצעות הינן על חשבון כ-3 חניות קיימות בחזית רחוב שלמה בן יוסף. משמע תוספת של 10 חניות חדשות בסה"כ.

### החניה המוצעת מופחתת ממפתח 1:1 עבור כל יחידת דיור חדשה. יש לתת מענה לחניית נכים.

יש להמציא אישור יועץ תנועה של הוועדה לתכנון המוצע של החניות והשינויים בתחום דרך, בהתאם לסעיף 17 בהוראות התמ"א ולהנחיות המרחביות, סעיף 4.2.4

## ב. תכנון קומת הקרקע:

הבקשה המוצעת מציגה כניסות אחוריות ליחידות הקרקע, אין לשייך יחידות אלה לגינות פרטיות עפ"י הנחיות מרחביות.  
יש לעיין ולפעול עפ"י הנחיות מרחביות- חלק 3- תכנון קומת הקרקע במבנה, סעיף 1.10.

## ג. חדר אשפה:

מוצעים שני פילרים לאשפה נפרדים הממוקים בחלקו המזרחי של המגרש האחד והשני ובחלקו המערבי,  
יש להבטיח הסתרת מיכלי אשפה מעיני העוברים ושבים ע"י צמחייה או קירות תוך הבטחת איורור שטיפה וניקוז מתאימים.  
יש לקבל אישור מחלקת תברואה.

## ד. פרטי עיצוב כללי והתייחסות לתשתיות:

הדמיה מוצגת כחלק מהבקשה להיתר.

יש להציג פרטים מבוקשים למסמך הכביסה והמזגנים וכן את פרט המרפסות.  
יש להשלים מיקום כל התשתיות הנלוות למבנה ולתכנן בהתאם לסעיף 1.12 להנחיות מרחביות.  
יש לסמן מיקום גמל מים ופילרים לתשתיות - להטמין תשתיות הטלפון הקיימות בחלה.  
יש להציג מיקום בלונג גז, דלת חדר פח אשפה תהיה דלת דו כנפית בהתאם לדרישות כיבוי אש.

### אישורים חסרים והנחיות:

- יש להמציא נסח טאבו מעודכן 6 חודשים/ תשריט בית משותף - עותק צבעוני. (ככל שיש).
- יש להציג מינוי בעלי תפקידים הבאים ע"י המבקש: עורך הבקשה הראשי, עורך בתחום הנדסת המבנים, מורשה נגישות ועורכי משנה נוספים – העתק הודעה על מינוי והעתק הצהרותיהם.
- יש להגיש מפה מצבית מעודכנת לשנה ממועד הגשת בקשה להיתר וחתימה ע"י מודד מוסמך.
- יש להגיש עותק מודפס אחד נייר מקובץ תוכנית ראשית הכוללת: קובץ חישוב שטחי הבנייה והנספחים, פיתוח, תנועה וכו'.
- יש להגיש עותק מקובץ המידע התכנוני (כולל מידע מקוון).
- יש להגיש נספח פיתוח שטח מפורט: כחלק מקובץ התכנית הראשית ולפרט חניה, ריצוף, גדרות ופריסות, פרטי ביצוע, פירוט נטיעות (סוג עצים ומיקומם), גינון, מערכת השקיה, ניקוז, שיפועים במפלסים ותאורה. תוכנית פיתוח ב
- יש להגיש נספח פיתוח שטח מפורט: כחלק מקובץ התכנית הראשית ולפרט חניה, ריצוף, גדרות ופריסות, פרטי ביצוע, פירוט נטיעות (סוג עצים ומיקומם), גינון, מערכת השקיה, ניקוז, שיפועים במפלסים ותאורה. תוכנית פיתוח בהתאם להנחיות מרחביות, ובהתאם לנדרש בתוספת לתקנות הרישוי (2016).
- צנרת ומרזבים לא יהיו גלויים לרבות צנרת ניקוז מזגנים. יש לפרט מיקומם בתכניות הקומות ולציין גובה מוצא הצנרת ופתרונות לחיבור לניקוז בחצר.
- הטמעת הנחיות כיבוי אש: מטף, גלגלון, גלאי עשן, מנעול פרפר. וכל מהנדרש בהתאם לתקנות. והכל בהתאם לתקנה 18 (א) בתקנות הרישוי (2016).
- יש להמציא אישור רשות העתיקות ולמלא אחר תנאיו.
- בקשה כוללת הקלה, יש להזין במערכת רישוי זמין בקשה לקבלת נוסח פרסום יחד עם הזנת כל התנאים והדרישות עפ"י "מידע להיתר דרישות ותנאים" (סעיף 1א), מסמכים (סעיף 1ב) ואישורים וחווות דעת (סעיף 1ג), פרט לקובץ א בקשה כוללת הקלה, יש להזין במערכת רישוי זמין בקשה לקבלת נוסח פרסום יחד עם הזנת כל התנאים והדרישות עפ"י "מידע להיתר דרישות ותנאים" (סעיף 1א), מסמכים (סעיף 1ב) ואישורים וחווות דעת (סעיף 1ג), פרט לקובץ אשורון מקוון של הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין (ראה תקנה 103 בתקנות רישוי בניה התשע"ו (2016)).
- פרסום בקשה להקלה יתבצע ע"י המבקש באחריות עפ"י נוסח שיוכן ע"י הוועדה וימסר למבקש ברישוי זמין (תקנה 105).
- לאחר מילוי דרישת פרסום יש להגיש "תיק פרסום" ואישור תשלום פקדון
- לאחר ביצוע פרסום כנדרש בסעיף 149 (א) לחוק ת"ב יש להזין את כל המסמכים הנדרשים עפ"י תקנה 33, לא כולל הנדרש בתקנות 33 (א) (10) ו- 36 בהתאם לתקנה 103 בתקנות רישוי בניה

### תנאים לשלב בקרת תכ

- יש להמציא אישור פיקוד העורף לבניית ממ"ד.
- יש להמציא אישור תאגיד מי עכו ע"י התשריט.
- יש להמציא אישור תשתיות של מהנדס הרשות (אישור יינתן רק לאחר אישור תאגיד מי עכו).
- יש להמציא אישור רמ"י ע"י התוכנית.
- יש להמציא חישובים סטטיים והצהרת מהנדס עפ"י חוק+חוו"ד מהנדס שלד להתאמת הבניין לתקן
- יש להמציא אישור לבדיקת קרקע ע"י יועץ קרקע מוסמך (חלק ממסמכי תכנון השלד והחישובים הסטטיים).
- בתום שלב התכן יש להכניס 3 גרמושקות תואמת דו"ח עורך הבקשה וחתימה על ידי המבקשים לשינוי, וכן על ידי כל עורכי הבקשה הראשיים והמשניים. וכן אישור/ חתימה שותפים בנכס
- יש לציין בקובץ תוכנית ראשית- "התשריט תואם את הבקשה להיתר כפי שנחתם ע"י בעל הנכס, שותפים בנכס ונותני האישורים הנדרשים
- תשלום היטל השבחה עפ"י חוות דעת שמאי.
- תשלום היטלי מים וביו-תאגיד מי עכו.
- תשלום אגרות בניה-עירייה
- תשלום היטלים-עיריית עכו
- יש להמציא ערבות בנקאית, עפ"י תקנות הת"ב.

### תנאים לתחילת עבודות

- יש למלא טופס בקשה לתחילת עבודות שנמצא באתר ההנדסי בכתובת  
יש למלא טופס בקשה לתחילת עבודות שנמצא באתר ההנדסי בכתובת  
<https://akko.bartech-net.co.il/media/21169> /בקשה 20% לתחילת 20% עבודות.pdf - טופס מלא, יש להעביר את במיל לבודקת בקשות להיתר, בהתאם לאזור הטיפול
- יש למלא הודעה בדבר מינויים של בעלי תפקידים לביצוע העבודה: 1. אחראי לביקורת על הבנייה. 2. קבלן (על הקבלן/ בעל ההיתר לצרף את שם הקבלן ו"רישיון קבלן" ולוודא שהקבלן מוסמך לסוג עבודות זה). 3. אחראי לביצוע שלד
- יש למלא הודעה בדבר מינויים של בעלי תפקידים לביצוע העבודה: 1. אחראי לביקורת על הבנייה. 2. קבלן (על הקבלן/ בעל ההיתר לצרף את שם הקבלן ו"רישיון קבלן" ולוודא שהקבלן מוסמך לסוג עבודות זה). 3. אחראי לביצוע שלד הבניין, שמינה הקבלן או בעל ההיתר.
- בהגשת הבקשה ע"י אחראי לביקורת לאישור תחילת עבודה, יש לציין מועד צפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי היתר.
- יש לציין מספר היתר אשר מבוקש לבצע עבודות לפיו.
- יש להעביר כל הנספחים והצטרפות ומסמכים אחרים שנקבע בהיתר כי יש להעבירם לרשות הרישוי טרם מתן אישור תחילת העבודה.
- קבצים שיוגשו לרשות רישוי יהיו חתומים בידי עורכיהם אשר יאשרו בחתימתם כי המסמכים תואמים את היתר הבניה.
- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה המבנה, בצירוף אישורו בדבר סימון מתווה הבניין וגבול המגרש, במגרש.
- יש להמציא לעירייה בעת קבלת רישיון הבניה טופס פינוי פסולת חתום, ובו מצוינים נפחי בניה והצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת.
- יש להמציא חוזה התקשרות לבדיקת בטונים ע"י מעבדה מוסמכת כולל בדיקת טיח בממ"ד.
- יש למלא אחר תנאי מח' התברואה ודרישותיה, יש להציב מכולה לפינוי אשפה ופסולת בניה בתאום עמה.
- יש להחזיק את חומרי הבניה בתוך המגרש, בגמר עבודות הבניה יש לסלק את פסולת הבניה מהשטח למקום שייקבע ע"י מחלקת תברואה.
- יש להמציא התחייבות לתיאום/אישור חפירה בזק לפני תחילת ביצוע עבודות
- יש להמציא ההתחייבות לתיאום/אישור חפירה טלוויזיה בכבלים לפני תחילת ביצוע עבודות
- יש להמציא אישור תיאום/אישור חפירה מול חברת חשמל. בהתאם להנחיות חברת חשמל שנמסרו במידע זה.
- יש להמציא אישור תכנית בטיחות לארגון האתר, גידור, כניסות לכלי רכב, שערים, מיקום פסולת הבניה באתר, שילוט לאתר העבודה לאישור מהנדסת העיר ואגף תשתיות ופיקוח.

### תנאים למהלך הביצוע

- אישור רשות רישוי לתחילת ביצוע העבודה
- ניתן אישור, יציב בעל ההיתר בתחילת העבודה, שלט ברור וקריא, הכולל: שם הפרויקט, מהות העבודה, מספר היתר ומספר אישור תחילת העבודה, פרטי בעלי ההיתר, פרטי אחראי לביקורת על הביצוע
- השלט ימוקם בחזית האתר במקום בולט לעין, למשך כל תקופת הבניה.
- יש לגדר את האתר

### תנאים לתעודת גמר

- אישור פיקוח עירוני-ניקיון האתר ותיקון מפגעים בתשתיות ציבוריות.
- אישור ראש מינהל ביצוע תשתיות.
- הצהרת עורכי הבקשה על ביצוע כי הבניה בהתאם להיתר ולתכניות הראשיות וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- דוחות אחראי לביקורת כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר ולתכניות הראשיות וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר
- הצהרת קבלן רשום לעבודה
- הצהרת אחראי לביצוע השלד
- הגשת מדידה as-made לעבודות שבוצעו ע"י היתר חתום ע"י המודד + (עפ"י תקנות המודדים).
- קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה
- אישורים של כלל גורמים מאשרים נוספים ככל שהתבקשו בשלב בקרת התכן.
- אישור אתר פסולת לפינוי פסולת בניה עפ"י תרשים בהיתר
- אישור מעבדה לבדיקת בטונים על ידי מעבדה מאושרת

## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 20190609\1

- המצאת תוצאות בדיקת ממ"ד לאיטום וטיח על ידי מעבדה מאושרת
- וכל אישור מעבדה נוסף שנדרש (איטום, בידוד, צנרת, שליפת אבן)
- במידה וקיימים קווי מערכות מים, ביוב וניקוז בשטח הבניה המוצעת יש להעבירם לפני התחלת הבניה.

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190506\1	תיק בניין: 7076
סדר יום לישיבת משנה מספר 202102 תאריך: 24/02/2021		

רישוי זמין: 63948702

#### בעלי עניין

##### מבקש

תמם יעקב, הנדיב 30 עכו

תמם רחל, הנדיב 30 עכו

##### בעל הנכס

מ.מ.י.

##### עורך

אחמד קנדיל, עיר עתיקה 12 60 עכו, 2471600

#### מטפל בתיק:

אנג'לה סטמבולסקי - בודקת תכניות

#### כתובת:

רחוב הנדיב 30

#### גוש וחלקה:

גוש: 18103 חלקה: 153 מגרש: 2153

#### תוכניות:

ג/17551, ג/21535, ג/3658, ג/849, ג/1619

#### יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 631.71 מ"ר

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

#### מהות הבקשה

תוספת למבנה קיים בקומת קרקע בחזית אחורית ממ"ד מעבר לקו ביניין אחורי.

לגיטימציה לגגון כניסה בחזית מערבית, סגירת מרפסת בחזית מזרחית.

הקמת גדר חדשה בחזית אחורית והריסת סככת חניה.

#### כולל הקלות הבאות:

1. הקמת בניין עזר או חלק מבנין, בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית והמיועד לשמש כמרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבניין קיים.

- קו בניין אחורי מותר עפ"י תכנית 4.00 מ', קו ביניין אחורי מוצע 3.30 מ'.

#### חוות דעת:

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-15.03.2019, הודעות לשכנים מ-10.03.2019 קבלת התצהיר מיום 05.5.2019.

מהות הבקשה: תוספת למבנה קיים בקומת קרקע בחזית אחורית ממ"ד מעבר לקו ביניין אחורי.

לגיטימציה לגגון כניסה בחזית מערבית, סגירת מרפסת בחזית מזרחית.

הקמת גדר חדשה בחזית אחורית והריסת סככת חניה.

#### כולל הקלות הבאות:

1. הקמת בניין עזר או חלק מבנין, בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית והמיועד לשמש כמרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבניין קיים.

- קו בניין אחורי מותר עפ"י תכנית 4.00 מ', קו ביניין אחורי מוצע 3.30 מ'.

#### חוות דעת בהתייחס להקלות הבאות בבקשה להיתר

1. הקמת מרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבניין קיים בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

- קו בניין אחורי מותר עפ"י תכנית 4.00 מ', קו ביניין אחורי מוצע 3.30 מ'.

הקלה לפי סעיף 4(ג) בתקנות סטיה ניכרת. ההקלה אינה מהווה סטיה ניכרת.

ממליצה לאשר את ההקלה.

- חישוב שטח הממ"ד על פי פיקוד העורף הוא 9.00 מ"ר + קירות.

יש להוסיף את יתרת שטח הממ"ד העודף כעיקרי .

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

**הערות הבדיקה לבקרה מרחבית :**

**בתאריך 10.96 נפתח תיק פיקוח מס' 3060 .**

**מהות העברה: 1. בניית תוספת במידות של כ- 3.0\*5.5 מ"ר צמוד למחסן קיים ממזרח.**

**2. תוספת חניה במידות של כ- 5.0\*3.0 מ"ר.**

**- הוגש כתב אישום משנת 07.12.2000**

**- למבקש היתר בנייה משנת 84 להרחבה של קומת הקרקע .**

**והיתר בנייה בשנת 90 לתוספת 4 חדרים בקומה א' עם כניסה נפרדת ( מדרגות בחזית צידית לכיוון צפון.**

**בבדיקה נמצא אי התאמה בן ההיתרים משנת 84 ל 90 .**

**- בתאריך 10.11.2015 הושב לבקשה להיתר מס' 20140036 תשובה ממהנדסת העיר לגבי הבנייה החורגת**

**" השטח המסומן בוצע הינה ללא היתר והיא אינה כלולה בהיתר בנייה שאינה ניתנת לאישור "**

**1. אחוזי הבנייה - סה"כ שטחי הבנייה עומדים במסגרת התוכנית החלה במקום ג/3658 - 70% עיקרי ושרות.**

**- שטח המותר למבקש הוא 226.61 מ"ר הכולל שטח בקומת הקרקע ושטח בקומה א' .**

**מוצע וקיים 240.00 מ"ר מעל למותר .**

**- יש לתקן את חישוב השטחים בהתאם להיתר האחרון, להוסיף את שטח המרפסת כמוצע והודפי הממ"ד גם כמוצע ולהגיע עד**

**לשטח המותר היחסי למבקש במגרש .**

**- יש לסמן להריסה, או לתכנן בשנית.**

**2. קוי בנייה -**

**מבוקש הקלה בקו ביניים לממ"ד, ההקלה אינה מהווה סטייה ניכרת ולכן ניתן לאשרה.**

**3. גדרות: גדר קידמית בחזית מערבית מעבר לגבול מגרש קידמי יש לבקש להתחייבות להריסה בתוך 3 חודשים מדרישת**

**הוועדה המקומית .**

**- יש להקים גדר אחורית מזרחית בגבול המגרש לשצ"פ .**

**גדר בתחום המגרש בגובה 1.50 מ' כולל קופינג וחיפוי טיח, יש להראות בתוכנית וחתכים חזיתות, בפירסת הגדרות .**

**4. הריסות: לאחר הדיקת השטחים יש לסמן להריסה את השטח מעבר למותר על פי תוכנית והשטח היחסי למבקש.**

**5. יש לצייין הנחיות כיבוי אש .**

**6. יש לפרט תוכנית פיתוח הקרקע בתשריט.**



סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200624\1	תיק בניין: 9173
סדר יום לישיבת משנה מספר 202102 תאריך: 24/02/2021		

#### בעלי עניין

##### מבקש

צבי אייל יוסף חניה, מנשה 1 עכו, 052-5638715

אוסנת חניה, מנשה 1 עכו, 052-5638715

##### עורך

אברהם טל, ברק 55 קרית מוצקין, 04-8706747

##### מטפל בתיק:

אנג'לה סטמבולסקי - בודקת תכניות

##### כתובת:

רחוב (שבט) מנשה 1

##### גוש וחלקה:

גוש: 18019 חלקה: 295 מגרש: 85

##### תוכניות:

17857/ג

##### יעוד:

מגורים - מבא"ת

##### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

#### מהות הבקשה

תוספות למבנה מגורים דו משפחתי קיים :

1. תוספת קומה א בצד המערבי.

2. פרגולה בחזית צפונית ודרומית בחריגה מקו בניין עד גבול המגרש.

הקלה בקמת בניין או חלק מבנין במידות העולות על אלה הקובעות בפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה: מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד אל תוך המרווח בחזית הקדמית ואחורית ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק .

- בחזית דרום מערבית, קו בניין קידמי עפ"י תכנית 2.00 מ', מבוקש 0.00 מ'.

- בחזית צפון מערבית, קו בניין אחורי עפ"י תכנית 5.00 מ', מבוקש 0.00 מ'.

#### חוות דעת:

ההקלה פורסמה עפ"י סעיף 149 כחוק למשך 15 יום, בשלוש עיתונים ונמסרו הודעות לשכנים.

התקבל תצהיר חתום ע"י עורך דין ביום .

לא הוגשו התנגדויות .

מהות הבקשה: תוספות למבנה מגורים דו משפחתי קיים :

1. תוספת קומה א בצד המערבי.

2. פרגולה בחזית צפונית ודרומית בחריגה מקו בניין עד גבול המגרש.

הקלה בקמת בניין או חלק מבנין במידות העולות על אלה הקובעות בפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה: מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד אל תוך המרווח בחזית הקדמית ואחורית ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק .

- בחזית דרום מערבית, קו בניין קידמי עפ"י תכנית 2.00 מ', מבוקש 0.00 מ'.

- בחזית צפון מערבית, קו בניין אחורי עפ"י תכנית 5.00 מ', מבוקש 0.00 מ'.

#### חוות דעת בהתייחס להקלות הבאות :

2. הקלה בקו בניין אחורי וקידמיים, להקמת פרגולות

- בחזית דרום מערבית, קו בניין קידמי עפ"י תכנית 2.00 מ', מבוקש 0.00 מ'.

- בחזית צפון מערבית, קו בניין אחורי עפ"י תכנית 5.00 מ', מבוקש 0.00 מ'.

ההקלה בהתאם לסעיף 4(א) (סעיף קטן 1(ט)) בתקנות סטיה ניכרת. ההקלה אינה מהווה סטיה ניכרת.

המלצה: לאשר את ההקלה להקמת פרגולה, שתותאם לתקנות ולהנחיות המרחביות.

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

הערות הבדיקה ע"י אנג'לה בתאריך 21.02.2021 לבקרה מרחבית :



- המבנה בשכונת צמודי קרקע אגרוף צפון ( שכונת שבטי ישראל ) אשר נבנו על פי דגמים ע"י העמותה לבניית שכונה דתית, היתר בנייה מס' 20120306 משנת 2013, למבנה דו משפחתי בן קומה אחת הבקשה תואמת היתר זה.
- 1. אחוזי הבנייה : מוצע תוספת בנייה בקומה א', סה"כ שטחי הבנייה כולל הקיים בתחום המותר בתוכנית .
- צורפה הסכמת שכן שותף למגרש לבקשה.
- 2. קוי בניין : על פי הוראות התוכנית והקלה בקו בניין קידמי בהתאם לבנייה קיימת של המבנה עם התוספת על פי היתר קודם והקלה לפרגולות בקו בניין קידמי ואחורי, התבקשה הקלה.
- 3. גדרות : אין שינוי תואם היתר .
- 4. עיצוב אדריכלי : עיצוב האדריכלי של המבנים יהיה בכפוף לחוות דעת חיובית של מהנדסת העיר וישמור על צורתם החיצונית של המבנים המקוריים בשכונה.
- על פי תכנון המוצע בתשריט יש לתקן את חלונות החדר חזית קידמית וצידית.
- התוספת מחומרים על פי הקיים בלוקים ובטון .
- 5. הנחיות כיבוי אש .
- 6. הערות לתיקון על גבי התשריט .
- 7. פרגולה קידמית יש לפרט על פי התקנות מבחינת הנחיות מרחביות.
- פרגולה אחורית יש לתקן ולהרחיק את הפרגולה עד 50 סמ' מגבול המגרש לכיוון השכן הגובל והשצ"פ.
- המלצה : לאשר את ההקלה המבוקשת, כפוף להשלמת בקרה המרחבית ודיון ברשות רישוי.

## המלצות

### חוות דעת בהתייחס להקלות הבאות :

#### 1. הקלה בקוי בניין אחורי וקידמיים , להקמת פרגולות

- בחזית דרום מערבית , קו בניין קידמי עפ"י תכנית 2.00 מ', מבוקש 0.00 מ'.
- בחזית צפון מערבית , קו בניין אחורי עפ"י תכנית 5.00 מ', מבוקש 0.00 מ'.
- ההקלה בהתאם לסעיף 4(א) (סעיף קטן (1)ט) בתקנות סטיה ניכרת. ההקלה אינה מהווה סטיה ניכרת.
- המלצה : לאשר את ההקלה להקמת הפרגולות, שתואם לתקנות ולהנחיות המרחביות.

### הערות הבדיקה המרחבית :

- 1. עיצוב אדריכלי : עיצוב האדריכלי של המבנים יהיה בכפוף לחוות דעת חיובית של מהנדסת העיר וישמור על צורתם החיצונית של המבנים המקוריים בשכונה.
- על פי תכנון המוצע בתשריט יש לתקן את חלונות החדר חזית קידמית וצידית.
- 2. פרגולה קידמית יש לפרט על פי התקנות מבחינת הנחיות מרחביות.
- פרגולה אחורית יש לתקן ולהרחיק את הפרגולה עד 50 סמ' מגבול המגרש לכיוון השכן הגובל.
- 3. הערות לתיקון על גבי התשריט .

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

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210016\1	תיק בניין: 10824
סדר יום לישיבת משנה מספר 202102 תאריך: 24/02/2021		

#### בעלי עניין

##### מבקש

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

##### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

##### עורך

אד' אייל מינס, ד.נ גליל מערבי קיבוץ לוחמי הגיטאות, 22083, 054-4993826

##### 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 בבנייני 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:

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 מ15.03.2019, הודעות לשכנים מ10.03.2019 קבלת התצהיר מיום 05.5.2019.

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 בבנייני 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 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 ההיתרי הבנייה ובסמכות הוועדה המקומית.
  - כתוצאה כל אחוזי הבנייה הוכנסו ל"בנק" אחד לאפשרות ניצול ממגורים למסחר כשימוש חורג.
  - 1. 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' 213-0629402 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**.
  - 2. 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.
  - הבקשה להקלה בהתאם לסעיף 2.8(א)(ב) בתקנות סטיה ניכרת.
  - ניתן לאשר את ההקלה.
  - 3. הקלה בגובה בניין מעל המותר,** גובה מותר מכניסה לבניין 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.
  - הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת ניתן לאשר את ההקלה.

### 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 ההיתרי 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 ביניים 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 לקו 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.

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190259\1	תיק בניין: 9250
סדר יום לישיבת משנה מספר 202102 תאריך: 24/02/2021		

רישוי זמין: 773299804

#### בעלי עניין

##### מבקש

חווה אסמעיל, אנילביץ' 10 עכו, 052-6077830

עבד אלגני סאהר, אנילביץ' 10 עכו

עבד אלגני חמדה, אנילביץ' 10 עכו

מוסלמאני אפנאן, אנילביץ' 10 עכו

##### עורך

אסמר ג'נט, בן עמי 65 עכו, 050-5722716, 24320

מטפל בתיק: אדר' אסתר פרנקו - אלדן

כתובת: רחוב אנילביץ' 10, שכונה: עיר

גוש וחלקה: גוש: 18002 חלקה: 101

תוכניות: ג/במ/18

יעוד: מרכז אזרחי, מסחרי ומגורים ג'

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

#### מהות הבקשה

תוספת לבנין קיים בן שלוש קומות, בחזית צפונית ומערבית הכוללת:  
קומה 2+1: הרחבת חדר שינה קיים, בניית ממ"ד ומרפסת בצד דרומי והוספת מרפסת לצפון.  
קומה 3: הרחבת חדר שינה קיים ומרפסת בצד דרום והוספת מרפסת מקורה לצפון.

#### הקלות מבוקשות:

- הקלה לבניית ממ"ד בבליטה מקו בנין אחורי ובנייתו במרחק של 1.00 מ' במקום 5.00 מ' מותרים.
- הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובניה בקו בנין של 3.50 מ' במקום 5.00 מ' מותרים.
- הקלה להקמת גזוזטורות בקו בנין קדמי ובניה במרחק של 0.50 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבנינים באותו קטע רחוק בין שני צמתים.

#### חוות דעת:

##### הערות לישיבת משנה 202102 - דר' אסתר פרנקו-אלדן.

הבקשה נבדקה לאחר פרסום, גרסה לדיון HAG-02-2020-03.05

1. לבקשה קיים נספח בינוי לבקשה אחרת בחלקו המערבי של הבנין ומטופלת ברישוי בימים אלה לאחר החלטת ועדה לאשרה. עורך הבקשה במקרה הזה מראה כוונה להתבסס על נספח בינוי זה ואף צירף אותה לבקשה, בפועל לא נעשה תאום בין נספח הבינוי להצעה המבוקשת בבקשה זו.

יש לתקן את הבקשה או לחלופין להוציא נספח בינוי חתום ע"י הדיירים ולהביא לאישורו בועדה.

##### 2. לעניין ההקלות:

(1) הקלה לבניית ממ"ד בבליטה מקו בנין אחורי ובנייתו במרחק של 1.00 מ' במקום 5.00 מ' מותרים:  
ניתן לאשר את הבקשה עפ"י סעיף 4(א)(1)(ג) בתקנות סטייה נכרת להגדלת סטייה בקו בנין עבור תוספת מרחב מוגן לבנין קיים.

לתשומת לב: אישור ההקלה אינו מהווה אישור למרחב מוגן מוצע אשר אינו תואם תקנות הג"א (קיר מגן וכד'), יש לתקן מיקום חלון ממ"ד לחזיתות הצידיים, לא ניתן לאשר חלון במרווח המוצע בגבול חלקה.

(2) הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובניה בקו בנין של 3.50 מ' במקום 5.00 מ' מותרים:

ניתן לאשר את הבקשה עפ"י סעיף 2(7)(ג) בתקנות סטייה נכרת.

לתשומת לב: הבקשה בכללותה יוצרת פירים בין הממ"ד לשאר חלקי הבנין המוצעים, כמו כן היא אינה תואמת

נספח בינוי המוזכר לעיל, בו מצוינת מקום מרפסת. יש לנהוג כפי המוצע לעיל ולתקן את התכנון המוצע.

3. הקלה להקמת גזוזטרות בקו בנין קדמי ובניה במרחק של **0.50** מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוק בין שני צמתים:

הבקשה מתייחסת לבנייה לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים בין הצמתים ויצמן לזבוטינסקי.

ניתן לאשר את הבקשה עפ"י סעיף 2(5)(ב) בתקנות סטייה נכרת.

לתשומת לב: תנאי לאישור הבקשה התאמה לנספח בינוי קיים או נספח בינוי חדש חתום ע"י הדיירים.