

תאריך: 08/06/2021
ת. עברי: כ"ח בסיוון תשפ"א

פרוטוקול משנה מס' 202106

בתאריך: 24/05/2021 י"ג בסיוון תשפ"א שעה 15:00

נכחו:

חברים:

- שרי גולדשטיין - חברה
- עו"ד ג'אמל אדהם - חבר
- אילן פורמן - חבר
- עו"ד איתמר סונינו - חבר

הערה: לא השתתף בדיון בסעיף 2 (לא נוכח באולם הדיונים)

- רפאל לוזון - חבר
- נתנאל אלפלס - חבר

הערה: הגיע בשעה 15:20

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
- בנימין ברדוגו - מפקח בניה
- אורן אלטבה - מפקח בניה
- אנגילה סטמבולסקי - בודקת בקשות להיתר
- תומר אילוז - בודק בקשות להיתר
- אלעד הראל - עוזר מהנדסת העיר

מוזמן

- דוד דהן - יועץ ועדה בנושא נגישות
- יוסי כהן - מערכות מידע

נעדרו:

חברים:

- חסין אסדי - חבר

נציגים:

- קרני פוקס - מינהל תכנון משרד הפנים
- 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

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:	דנה לוין ברקאי	- אדריכלית העיריה
	נורית זיידה	- מנהלת לשכה רישוי ובניה
	רותם זגורי	- מזכירת אגף תפעול הועדה ופיקוח
	אלישע לוגסי	- מפקח בניה
	אדר' אירית זיו	- בודקת בקשות להיתר
	אדר' אסתר פרנקו - אלדן	- בודקת 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 הועדה :

- (1) אלכס צירלין - מזכיר הועדה : alex@akko.muni.il
 (2) נורית זיידה - מנהלת לשכה אגף רישוי : nurit_z@akko.muni.il
 (3) רותם זגורי - מזכירת אגף פיקוח ותפעול הועדה : rotem@akko.muni.il

טלפון משרדי הועדה - 049956110/1/2

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

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול 202105 מ 11.05.2021 - אושר פה אחד.

ישיבת הועדה התקיימה באולם מועצת העיר.

הישיבה החלה בשעה 15:00. מזכיר הועדה מודיע כי עפ"י ס' 42 לחוק תו"ב קיים מנין חוקי לקיום הישיבה .

בהעדר יו"ר הועדה בדיון חברי הועדה בוחרים יו"ר הועדה לישיבה זו.
 עו"ד ג'אמל אדהם נבחר פה אחד כיו"ר הועדה לישיבה זו.

דיון בוועדה הסתיים בשעה 16:45.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מפורטת	213-0856468	מתן חוקיות לגלריה במבנה מגורים באנילביץ' 54	גוש : 18005 מחלקה : 134 עד חלקה : 134 ג/21535	חוסאם טאפש	עכו	4 שעה : 15: 40
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	6 שעה : 15: 15
3	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	9
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)	14

סעיף 1	תכנית מפורטת: 213-0856468
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 202106 תאריך: 24/05/2021	

שם התכנית: מתן חוקיות לגלריה במבנה מגורים באנילביץ' 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 5 מ' צידי 4 מ' שינוי בגובה בניין גובה בניין מבוקש 32.15 מ' גובה מאושר 26.0 מ' לפי גב/מ/18

מהלך דיון

מהלך הדיון:

השתתף עורך התכנית אדל' מוחמד עוראבי.

האדריכל מציג את עיקרי התכנית: המבנה נבנה לפני כ- 20 שנה עם חריגות בניה מהיתר.

נבנתה קומת גלריה ללא היתר. התכנית מסדירה את כל המבנה.

החלטה

1. התכנית הינה תכנית נקודתית המסדירה מצב קיים.
2. התכנית אינה בסמכות הועדה המקומית - ע"פ סעיף 62א.א(16)א(א) לחוק התכנון והבניה, לוועדה המקומית יש סמכות להוסיף זכויות בניה "בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן". התוכנית המוצעת מוסיפה למעלה מ- 20% זכויות בניה ומכשירה תוספות בניה ומרפסות מקורות. ולפיכך הינה תכנית בסמכות הועדה המחוזית.
3. כמו כן, התכנית המוצעת מוסיפה יח"ד, תוספת קומה, שינוי גובה המבנה, תוספת שימוש למסחר/ ציבור בקומת א', שינויים בקווי בניין. כל השינויים המציעים אינם מהווים סטייה מהסביבה הבנויה ומשתלבים במרקם הקיים.
4. התכנית המוצעת מתייחסת לבית משותף, או בניין הזכאי להרשם כבית משותף, חוק התכנון והבניה מפנה לתקנות התכנון והבניה: (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016. ע"פ התקנות על התכנית צריכים להיות חתומים בעלים של 60% מהדירות בבניין שהם 5 דירות וכן בין דירות אלו חייבים להיכלל מי שדירתם נוספת ומי שדירת מוגדלת באמצעות התכנית (הבהרה: במידה ול- 5 דירות יש 10 בעלים, נדרשים חתימת כל 10 הבעלים).
5. מגיש התכנית ענה לדרישה זו.
5. במסגרת התכנית יש להציג חניה התואמת לתקנים ובהתאם להסדרי החניה שניתנו לבקשה בעת ניתנת היתרי הבניה.

לאור האמור, הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

הוחלט פה אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך תוכנית : 213-0856468

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190603\1	תיק בניין: 10771
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 202106 תאריך: 24/05/2021		

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:

- 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'.
- 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:

- 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'.
- 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:

- 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- ניד זכויות בניה משטחי שירות בשימוש המסחר לשטחי שירות בשימוש דיור מיוחד, מבלי לחרוג מסה"כ שטחי השירות המותרים. סה"כ ניד 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 המטרונית.
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.**

מהלך דיון

מהלך הדיון :

השתתפו : אדל' עודד רוזנקיאר , נציג היזם ריזיק מחול .
אדריכל נותן סקירה לבקשה להיתר . הפרויקט אמור לתת פתרון מסחרי לשטחים בנויים מסביב למבנה .
מפרט הקלות המבוקשות , 150 מקומות חניה (ללא מתע"ן) , מבנה יכלול משרדים , סופרמרקט , אחסנה , מסעדות . גובה מבנה 36 מ' , חניה תת קרקעית , 18000 מ"ר בנויים .

החלטה

-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.

אנשר פה אחד

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.
- 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.

אנשר פה אחד

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.

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210016\1	תיק בניין: 10824
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 202106 תאריך: 24/05/2021		

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 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:

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 תפגע מהסתרה מוחלטת של דירתם וכתוצאה מכך חסימה של אור ואוויר. טענה משמעותית נוספת נטענה ע"י משפחות טובסיוק וסקלה כי ערך דירתם יפגע. 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 חתימות 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 שנתרו 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 :

1. **שימוש חורג מתוכנית**, שימוש מותר ע"פ תכנית - מגורים, שימוש מוצע - מסחר, 55 שנים. ניצול זכויות בנייה שנתרו בבנייני המגורים, שטחי שירות כ - 202 מ"ר ו כ - 286 מ"ר בשטחי בנייה עיקריים (שימוש בזכויות בנייה שנתרו 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 ההיתר 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 נשאר 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 .

ניתן לאשר את ההקלה בהתאם לסעיף 2. 8(א)(ב) בתקנות סטיה ניכרת.

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.

- יש להתייחס לבינוי 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 ביניים 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 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.
- יש להביא תוכנית חנייה על ידי יועץ לבדיקה ולאישור 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 תביעות 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 דיוור בפרויקט "משכנות הכרם".
- לשמיעת התנגדות בעלי הדירות בקומה 1 ו-2 ולשיקול עדת חברי הוועדה.

מתנגדים

- אבי מנשרוב
- איגור ולידיה אבסטיק
- ליז וחיים סמקה

מהלך דיון

מהלך הדין :

עפ"י בקשת יו"ר הישיבה רות נותנת סקירה להתנגדויות שנדונו בישיבה קודמת וגם לבקשה ,

לאישור הקלה לשימוש חורג מתבקש להציג ת. בינוי המראה את קומה נוספת כקומת מגורים , נספח חניה , תכנית כלכלית למגורים לבדיקת השמאי של הוועדה , התחייבות להשכרת השטחים והסדרת השימוש חורג בתכנית .

החלטה

החלטה:

ההקלות המבוקשות:

1. שימוש חורג מתוכנית, שימוש מותר ע"פ תכנית - מגורים, שימוש מוצע - מסחר, ל- 5 שנים

בבסיס הבקשה נשוא הדין: בקשה לאיחוד חלקות. ללא איחוד החלקות לא ניתן לבצע את הבקשה.

לחלקות B421 ו-A42 חניון משותף לפיכך חלה עליהם הוראת התכנית שחלה במקום 0233312-213 ביעוד מגורים סעיף 4.1 יא': איחוד וחלוקה - "במגרשים בעלי כבש חניון משותף יותר ביצוע איחוד וחלוקה, בהתאם לצורך, בין שני תאי השטח במסגרת ההיתרי הבנייה ובסמכות הוועדה המקומית".

ע"י איחוד החלקות אחוזי הבנייה אוחדו, התקבלה חלקה אחת הכוללת שימושי מגורים ומסחר עם אחוזי בניה לא מנוצלים. הבקשה מבקשת לנצל חלק מזכויות בניה אלו במסגרת הליך של שימוש חורג, לשטחי מסחר לצורך משרדים למשך 5 שנים. במהלך ה-5 שנים יש להסדיר את זכויות הבניה למשרדים במסגרת תב"ע נקודתית בוועדה המחוזית.

א. הבקשה להיתר כפופה להשלמת הליך האיחוד של החלקות, תנאי לרשות רישוי יהיה אישור איחוד החלקות.

ב. במידה והוועדה המחוזית לא תאשר את ניוז הזכויות ממגורים למסחר לצורך משרדים, נדרש להבטיח את התכנות הפרויקט גם לאחר 5 שנים של שימוש חורג. הוועדה מבקשת להבטיח את התכנות השטחים במידה ויחזרו ליעודם המקורי כמגורים. לצורך כך יש להגיש:

1. תכנית בינוי המציגה את הקומה השניה במבנה המסחר כמגורים בכפוף להוראות התכנית 0233312-213 סעיף 4.1 (ג) (ב)
- 4 : "המבנה יופרד ממבנה המגורים באופן שאינו מהווה מטרד למגורים....
2. נספח חניה המציג עמידה בתקן חניה למגורים.
3. תוכנית כלכלית למגורים במקום משרדים. המציגה התכנות כלכלית של המעבר למגורים.
4. התחייבות להשכרת השטחים למשרדים עד לאישור התכנית המסדירה את השטחים באופן קבע. בהיתר הבניה ירשם כי המשרדים יהיו להשכרה.
5. היזם יתחייב להגיש תכנית לוועדה המחוזית להסדרת השימוש החורג.

דיון בהקלה זו הושהה עד להשלמת התנאים לעיל

אושר פה אחד

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 .
- ניתן לאשר את ההקלה בהתאם לסעיף 2.8(א)(ב) בתקנות סטיה ניכרת.

אושר פה אחד

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.
- ניתן לאשר את הבקשה בהתאם לסעיף 2 בתקנות סטיה ניכרת.

אושר פה אחד

כמו כן: הבקשה להיתר מאושרת במסגרת קווי הבניין שאושרו להיתר המקורי ללא חריגה. וזאת על מנת שלא לפגוע במרחב הציבורי של השכונה

סעיף 4	תשריט איחוד וחלוקה: א.ח 5186
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 202106 תאריך: 24/05/2021	

שם התכנית: כרם יזמות

נושא: תשריט איחוד וחלוקה

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית 7.27 מ"ר (0.0073 דונם)

בעלי ענין

יזום/מגיש

רתם יהלום יזום 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: 0233312-213 / 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

הבקשה לאיחוד בחלקות. בהתאם לסעיף 4.1 (יא') להוראות התכנית שחלה במקום 0233312-213 ניתן לבצע איחוד חלקות שלהן כבש חניה אחד כפי שקורה במגרשים 42A + 42B. איחוד החלקות יוצר חלקה אחת אשר יש בה יתרת זכויות שטחים עיקריים למגורים. חלק מזכויות אלו מבקשים להשמיש במסגרת הליך של שימוש חורג מזכויות למגורים לזכויות למסחר עבור משרדים. הוועדה מודעת שהליך איחוד המגרשים הוא המאפשר את ניצול הזכויות למשרדים ומכיוון שהשינויים בבנין לא תוכננו בזמן הוצאת ההיתר הראשון במגרשים, שינויים אלו יכולים לגרור תביעות של רוכשי הדירות שקנו את דירותיהם עפ"י ההיתר הישן.
החלטה: לאשר את הבקשה לאיחוד בכפוף לתנאים הבאים:
 - הגשת כתב שיפוי של היזם לוועדה המקומית.
 - בדיקה מרחבית של הבקשה.
 - חתימת בעלי הקרקע.

אנשר פה אחד

עו"ד אדהם ג'מאל
חבר ועדה יו"ר הישיבה
לתכנון ובניה עכו

אינג אלכס צירלין
מנהל אגף פיקוח ומזכיר הועדה
לתכנון ובניה עכו