

תאריך: 11/08/2021
ת. עברי: ג' באלול תשפ"א

סדר יום לישיבת משנה מס' 202108
בתאריך: 11/08/2021 ג' באלול 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:

- קרני פוקס
- נציגת 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

סגל:

- אדר' רות רוטנשטרייך
- מהנדסת הועדה
- עו"ד כנרת הדר
- יועצ"מ הוועדה המקומית
- אינג' אלכס צירלין
- מנהל אגף פיקוח, מנהל תפעול ומזכיר ועדה
- דנה לוין ברקאי
- אדריכלית העיריה
- דני זיאן
- מנהל אגף רישוי ובניה
- נורית זיידה
- מנהלת לשכה רישוי ובניה
- רותם זגורי
- מזכירת אגף תפעול הועדה ופיקוח
- בנימין ברדוגו
- מפקח בניה
- אלישע לוגסי
- מפקח בניה
- אורן אלטבה
- מפקח בניה
- אנג'לה סטמבולסקי
- ראש צוות בודקי בקשות
- אדר' אירית זיו
- בודקת בקשות להיתר
- אדר' אסתר פרנקו - אלדן
- בודקת בקשות להיתר
- תומר אילוז
- בודק בקשות להיתר

המשך משתתפים לשיבה:

סגל:	אלעד הראל	- עוזר מהנדסת העיר
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

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול משנה מספר 202107 מתאריך 26/07/2021.

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 היום:

אישור פרוטוקול מס' 202107 מיום: 26/07/2021.

מעל סדר יום - סעיף מס' 1 - תכנית ע"ש עלא טבראני.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מפורטת	213-0849018	מתן חוקיות למבנה מגורים בעכו עתיקה גוש 18010 חלקה 135	גוש : 18010 מחלקה : 111 עד חלקה : 111 ג/10895	עלא טבראני	עכו 135 כניסה 1 , שכונה : עכו עתיקה	5 שעה : 16: 45
2	בקשה מקוונת עם הקלות אסתר	20210011\1 אישור בקשה ת.בנין : 7280	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 18008 חלקה : 94 תכ' : ג/12318	א.עבאדה בע"מ קיימת התנגדות	רחוב ההגנה 14, רחוב בן יוסף שלמה 6, שכונה : עיר	7
3	בקשה מקוונת עם הקלות אנגלה	20190374\1 דיון אחרי פרסום ת.בנין : 7565	מגורים , תוספת למבנה קיים, לגטימציה, הקלות	גוש : 18051 חלקה : 64 מגרש : 300 תכ' : ג/3658	מישייב מיכה	רחוב בבל 22	9
4	בקשה מקוונת עם הקלות אנגלה	20190506\1 דיון אחרי פרסום ת.בנין : 7076	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 18103 חלקה : 153 מגרש : 2153 תכ' : ג/17551	תמם יעקב	רחוב הנדיב 30	13
5	תשריט איחוד וחלוקה	א.ח. 5178 דיון אחרי פרסום	מתחם נור	גוש : 18003 מחלקה : 7 עד חלקה : 7	ב.מ. ברמן, מוודדים מוסמכים בע"מ	בן עמי	17

סעיף 1	תכנית מפורטת: 213-0849018
סדר יום לישיבת משנה מספר 202108 תאריך: 11/08/2021	

שם התכנית: מתן חוקיות למבנה מגורים בעכו עתיקה גוש 18010 חלקה 135

נושא: דיון לצורך המלצה לוועדה המחוזית

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 221.50 מ"ר (0.2215 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עלא טבראני

כתובות עכו 135 כניסה 1, שכונה: עכו עתיקה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18010	לא	לא	111	111	לא
18010	לא	לא	123	123	לא
18010	לא	לא	135	135	לא
18010	לא	לא	146	146	לא

גרסת הוראות התכנית: 15 **גרסת תשריט התכנית:** 4

מטרת התכנית

תוספת יחידות דיור

הוספת שטחי בנייה

הערות/חוות דעת:

התכנית המוצעת הינה תכנית הסדרה (לגליזציה) לשתי קומות מגורים שנבנו ללא היתר ובחריגה מתכנית בעיר העתיקה של עכו. המבנה ממוקם בסמוך לרחוב זלמן הצורף אשר ממנו יוצאת סמטה פנימית בין הבתים המובילה למבנה המוצע להסדרה. החזית המערבית של התכנית חופפת בכ- 3 מטרים עם "תחום חוף הים" (100 מטרים מקו החוף). המבנה נקבע ביעוד "אזור מגורים מיוחד" המאפשר מספר שימושים בנוסף למגורים: מבני ציבור בעלי אופי חינוכי ובריאותי, משרדים, סדנאות אומנות ואירוח תיירותי. לפני תוספת הבניה, סווג המבנה כבעל ערך אדריכלי בדרגה ג' - מבנים "מן השורה" המהווים את מרבית המסה הבנויה של העיר, ע"פ נספח השימור של תכנית ג/10895 החלה במקום.

התכנית מציעה תוספת של 2 קומות על קומת קרקע קיימת, 3 יח"ד ו-465 מ"ר בנוי סך הכל. היעוד המוצע הוא מגורים למרות שהשימושים המוצעים הינם מגורים ותיירות.

התכנית עברה מספר דיונים בוועדה המקצועית לשימור ופיתוח העיר העתיקה ומסמכיה תוקנו בהתאם להמלצות הוועדה.

המלצות

הוועדה המקומית מקבלת את המלצתה של הוועדה המקצועית לשימור ופיתוח עכו העתיקה לקדם את התכנית המוצעת, אך במקביל דורשת פתרון כניסה הולם לשלושת יחידות הדיור המוצעות, תוספת הנחיות להסבת כל המבנה או חלק ממנו לאירוח תיירותי ועריכת התכנית באופן ברור וחד שיגדיר במפורש את "גבולות הגזרה" ויאפשר הפקת היתר בניה באופן יעיל. **לכן, הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים הבאים:**

1. מספר יח"ד - התכנית מציעה כניסה ישירה וציבורית לקומת הקרקע ולקומה השנייה, אך העלייה לקומה השלישית הינה מגרם מדרגות פנימי הצמוד לדופן המזרחית של המבנה. מיקומי הכניסות והמדרגות המוצעים כעת מאפשרים הקמה של 2 יח"ד בלבד. יש להציג פתרון כניסה הולם לשלושת יחידות הדיור המוצעות בתוכנית או למצער לקבוע אפשרות להקמת 2 יח"ד בלבד. ככול שיש לכך פתרון, הוועדה מעדיפה לקבוע אפשרות להקמת 3 יח"ד.

2. שימוש לאירוח תיירותי וסדנאות אומנות - יש להתאים את יעוד הקרקע לשימושים המוצעים: תיירות ומגורים, ולקבוע הנחיות והתניות להסבת כל המבנה או חלק ממנו לאירוח תיירותי, כך שיבטיח תנאי לינה איכותיים ועירוב שימושים המתפקד באופן מיטבי. כהמשך לכך, יש להשאיר את השימוש סדנאות אומנות הקיים בתכנית ג/10895 החלה במקום כעת.

3. הסדרת מסמכי התכנית -

3.1 יחס בין תכניות - יש לשנות את היחס לתכנית ג/10895 ליחס של "פירוט".

3.2 חניה - יש להוסיף הוראה שהשימושים המוצעים בתכנים אינם דורשים חניה בתחום המגרש.

3.3 תיאור נספח בינוי - יש להוסיף בסעיף 1.7 להוראות התכנית שנספח הבינוי מחייב מבחינת הסימונים להריסה והגובה המקסימלי של המבנים, בנוסף למוצע כעת (שטחי בניה ונפחי בניה מחייבים).

3.4 תכולת נספח בינוי - התכנית חלה על כל המבנה, כולל קומת הקרקע הקיימת ולכן יש להסיר את הסימון "חלק לא שייך" מתכנית קומה 0.

3.5 התאמת מ"ר בנוי מוצע - יש להתאים באופן מדויק את המ"ר הבנוי המוצע בטבלה 5 למוצע בנספח הבינוי.

3.6 הגדרות בתכנית - יש להוסיף להגדרה של "ועדה מקצועית" בסעיף 1.9 להוראות התכנית את המשפט הבא: "כפי שמופיעה בהגדרתה בתכנית ג/10895 סעיף 3.2.1"

3.7 הנחיות בינוי, פיתוח ושימור - הנחיות הבינוי, הפיתוח והשימור כפי שהתקבלו ע"י אדריכלית הוועדה המקצועית לשימור ופיתוח העיר העתיקה, מופיעות בעיקרן בסעיפי 6 להוראות התכנית. יש לחלק את הנחיות אלו לתתי סעיפים ולנסחן באופן המתאים לתכנית מפורטת הקובעת הנחיות וגבולות חדשים וברורים שיאפשרו הפקת היתר בניה באופן יעיל. יש להימנע מהכפל הקיים כעת בין סעיף 4 לסעיפי 6 להוראות התכנית ולשקול בשנית היכן נכון ומתאים לשלב את ההוראות המוצעות.

3.8 תנאים להגשת בקשה להיתר - יש להוסיף הוראה שתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, הוא הגשת תכנית עיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:100 לוועדה המקצועית לשימור ופיתוח העיר העתיקה. התכנית נדרשת לכלול את כל האלמנטים והפרטים הנדרשים לבחינה ע"י הוועדה המקצועית לשימור כפי שמופיע בסעיפי 6 להוראות התכנית, בנוסף לכך יוגש לוועדה המקצועית סקר שימור מפורט של תולדות המבנה, ערכיו, ומצבו הפיזי הנדסי. יש להוסיף שגם דיון הוועדה המקצועית לשימור במבנה המוצע והטמעת המלצותיה הינם תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.

3.9 סעיף 6.5, תנאים למתן היתר בניה - יש לשלב את ההנחיה להריסת חלקי המבנה המסומנים להריסה בנספח הבינוי כדרישה לשילוב בהיתר הבניה ותנאי לאכלוס ואת ההנחיה לעריכת סקר שימור וסקר פיזי כתנאי להגשת בקשה להיתר ע"פ סעיף 3.8 הנ"ל.

3.10 דיוק הקו הכחול ותוספת של שביל - יש לדייק את הקו הכחול המופיע בנספח הבינוי כך שיכיל את המבנה בשלמותו ולא יכיל את המבנים השכנים, כהמשך לכך יש לדייק את הקו הכחול בתשריט ע"י עליה בקנ"מ. יש לשקול לקבוע את הסימטה המופיעה דרומית למבנה בנספח הבינוי, כשביל ציבורי. זאת עקב חשיבות המעבר לתפקוד המבן כולו.

3.11 שיפוי - יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בנושא שיפוי הוועדה במקרה של תביעה: "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".

4. נושאים טכניים

4.1 דברי הסבר - יש להרחיב את ההסבר ולתאר את המצב המוצע ביחס למאוסר ולתכנית המתאר החלה במקום.

4.2 מסמכי התכנית - יש להסיר את המסמכים הבאים מרשימת מסמכי התכנית בסעיף 1.7 להוראות התכנית ולהעבירם לצרופות התכנית: הליכים סטטוטוריים, כתב שיפוי, סקרים/חוות דעת/דוחות.

4.3 מטרת התכנית - יש לנסח כמשפט אחד

4.4 עיקרי הוראות התכנית - יש למספר את המטרות

4.5 סעיף ד.4.1 - יש למחוק את הסעיף

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210011\1	תיק בניין: 7280
סדר יום לישיבת משנה מספר 202108 תאריך: 11/08/2021		

רישוי זמין: 4763507260

בעלי עניין

מבקש

א.עבאדה בע"מ, יהושפט 30 עכו

בעל הנכס

מ.מ.י.

עורך

תמיר אדריכלים - תמיר לזר, השיירה 28 קרית חיים

מטפל בתיק: אדר' אסתר פרנקו - אלדן

כתובת: רחוב ההגנה 14, רחוב בן יוסף שלמה 6, שכונה: עיר

גוש וחלקה: גוש: 18008 חלקה: 94

תוכניות: 12318/ג

יעוד:

שטח מגרש: 1713.00 מ"ר

שטח בניה מותר 5995.50 מ"ר אחוז בניה מותר: 350.00 %

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מספר 20120152 בבנין מגורים משולב מסחר בן 7 קומות: מוצע שימוש חורג מהיתר והוספת קומת ע"ח קומת גלרייה קיימת.

הקלות מבוקשות:

1. תוספת קומת גלריה במפלס +3.00 ללא שינוי גובה המבנה.
2. שימוש חורג מהיתר מסחר לשימוש מסחר הכולל מסעדות.

חוות דעת:

הערות לוועדת משנה 202108 - ע"י אדר' אסתר פרנקו-אלדן.

התכנית חלה במגרש הינה 12318/ג

ייעוד קרקע: מסחר ומגורים מיוחד

אחוזי בניה מותרים: עיקרי-150% מגורים, 30% מסחר

שירות 170%

*** מעל כניסה קובעת 255%, מתחת 95% ***

מספר קומות מותר 6 קומות מעל קומת מסחר, סה"כ 7 קומות, לחנייה תת קרקעית 2 קומות.

גובה מותר הינו 28.0 מ'. כולל מתקנים טכנים

מספר יחידות מותר הינו 28 יח"ד.

שטח מגרש רשום 1714 מ"ר עפ"י נסח טאבו (אין התאמה למדידה)

שטח בנייה קיים עפ"י היתר 20120152:

עיקרי למסחר ומגורים (עפ"י חלוקת אחוזים מותרת) מומש 176.47% (3022.87 מ"ר) מתוך 180%.

שירות למסחר ומגורים מומש 162.06% (2776.03 מ"ר). מתוך 170%.

עפ"י ניתוח היתר זה לא נוצלו כל השטחים המותרים.

קיימים מספר היתרים למגרש המוצע:

20090088 - היתר לדיפון וחפירה, היתר זה מבטל את היתר מס 20080291 לדיפון וחפירה.

20080252 - היתר למבנה בן 7 קומות כולל קומת מסחר (קרקע), גלריה וקומת חנייה תת-קרקעית.

20120152 - היתר שינויים למבנה.

הקלות מבוקשות:

1. תוספת קומת גלריה במפלס +3.00 ללא שינוי גובה המבנה.
מספר קומות מותר עפ"י תכנית חלה במקום 7, מספר קומות מבוקש בסה"כ 8 מעל הקרקע.
מספר הקומות המותר במגרש עפ"י תכנית חלה במקום הינו 6 קומות מעל קומת מסחר, משמע 7 קומות סה"כ (בנוסף התכנית מתירה 2 קומות נוספות מתחת לקומה הקובעת כחנייה תת קרקעית)
ההיתר הקיים הינו בן 7 קומות וקומת גלריה המהווה פחות מ-40% משטח הקומה ולכן אינה באה במניין הקומות.
הבקשה מתייחסת הגדלת שטח קומת גלריה קיימת על 40% משטח קומת הקרקע ועל כן יש להביא אותה במניין הקומות משמע, תוספת קומה, סה"כ מוצע 8 קומות במקום 7 מותרות.
עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 8(ב) ניתן להוסיף בהקלה עד 3 קומות במגרש.
תוספת הקומה אינה משפיעה על גובה המבנה מעצם היותה קיימת כקומת גלריה.
המלצה: ניתן לאשר את הבקשה

2. שימוש חורג מהיתר מסחר לשימוש מסחר הכולל מסעדות.
היתר קיים על המבנה הינו לשימוש מגורים ומסחר שאינו מזון, התכנית החלה במקום ג/12318 מתירה בנין מבנה מגורים משולב הכולל מסחר (מסחר קמעוני, בתי קפה, מסעדות, משרדים, חנייה ושירותים נלווים) ומגורים כולל כל השירותים הנלווים. ראה סעיף 3.1 (א)
המלצה: ניתן לאשר את הבקשה, השימוש החורג הינו מהיתר אך אינו סותר את הוראות התכנית החלה.

לעניין השטחים:

תוספת השטח המוצע נכלל בסך השטחים המותרים בשיטחי שירות עפ"י התכנית החלה,
ניכר כי ישנה יתרת שטחים מהיתר 20120152 של 137.77 מ"ר לשטחי שירות ו- 50.36 מ"ר לשטחי מסחר עיקרי למימוש, מבדיקה זו ניכר כי ניתן להוסיף שטחים מבוקשים במידה והיו הערות לתוספת השטחים, ינתנו בשלב בקרה מרחבית.

קיימת התנגדות לבקשה:

מצ"ב מסמך מפורט להתנגדות מטעם דיירי המבנה לתוספת השטח לקומת גלריה קיימת.
ההתנגדות מוגשת מטעם דיירי הבניין, בעלי הדירות בבניין בטענה נגד קיום שטחים מסחר למזון (בתי קפה, מסעדות) מטעמים של תנועת ערה תיירים, חוסר שקט סביבתי, לכלוך, רעש, מפגעים תברואתיים, הסעדה אינה עולה בקנה אחד עם מסחר שכונתי וירידת ערך הדירות שברשותם.
יש לציין כי ההיתר הקיים הינו על שטחי מסחר ללא מזון ובו מצוין כי במידה וירצו לשנות למזון תוגש בקשה בהתאם, התב"ע החלה במקום מכירה באפשרות לקיום מסחר לצורך הסעדה.
החלטה לשיקול הועדה.

מתנגדים

- עו"ד אושרי ודנה מלכא

סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190374\1	תיק בניין: 7565
סדר יום לישיבת משנה מספר 202108 תאריך: 11/08/2021		

רישוי זמין: 2704119825

בעלי עניין

מבקש

מישייב מיכה, בבל 22 דירה 3 עכו, 052-5863004

בעל הנכס

מישייב מיכה

עורך

אדר' עראבי מוחמד, ג'דידה מכר ת.ד. 853 ג'דידה מכר, 20105

מטפל בתיק: אנג'לה סטמבולסקי - בודקת תכניות

כתובת:

רחוב בבל 22

גוש וחלקה:

גוש: 18051 חלקה: 64 מגרש: 300

תוכניות:

3658/ג

יעוד:

אזור מגורים א

שטח מגרש: 733.00 מ"ר

שטח בניה מותר

513.10 מ"ר

אחוז בניה מותר: 70.00 %

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים, לגטימציה, הקלות

מהות הבקשה

תוספת ליחידת דיור דרומית בקומה 1 במבנה משותף.

1. לגיטימציה לתוספת בניה בקומה 1
2. תוספת קומה מעל המותר - קומה ב' . (קומת קרקע + קומה א' - קיים)
3. פרגולה בקומת הקרקע מעבר לקו ביניים קידמי עד גבול המגרש בחזית מזרחית.
4. לגיטימציה למחסן בגודל 12 מ"ר במקום 10 מ"ר מאושר, הריסת שטח מחסן מעבר למותר.

הכולל הקלות הבאות:

1. תוספת קומה, מעל למספר הקומות המותר לפי תכנית והבניין, לאחר הוספת הקומה משתלב בסביבה הקרובה.
2. מס' הקומות המותר לפי תכנית - 2 , מספר הקומות המבוקש - 3 .
3. הקמת בניין או חלק מבנין במידות העולות על אלה הקובעות בפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה :
- מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד אל תוך המרווח בחזית הקדמית ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק .
4. קו ביניים מזרחי מאושר 4.00 מ', קו ביניים מבוקש 0 .
3. מחסן קיים בחצר בשטח של 12 מ"ר נטו (על פי מדיניות תוכנית ג/3658 והס/3658 לגמישות שטחי מחסניים דירתיים קיימים).
4. הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תוכנית ג/3658, באחוזים משטח המגרש העולה על 6% ובתוספת של 2.5% לכל קומה נוספת על מספר הקומות המותר לפי תוכנית . (לגבי תכניות שהופקדו עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט 1 באוגוסט 1989) . - שטח מותר 70% - 513.10 מ"ר + 6% - 43.98 מ"ר + 2.5% - 18.32 מ"ר = 575.40 מ"ר חלקי שטח יחסי בין 4 יחידות דיור, שטח מותר 143.85 מ"ר.

חוות דעת:

הערות הבדיקה ע"י אנג'לה בתאריך 03.09.2020 :

ההקלה פורסמה עפ"י סעיף 149 כחוק למשך 15 יום, בשלוש עיתונים בתאריך 24.01.2020 ונמסרו הודעות לשכנים. התקבל תצהיר חתום ע"י עורך דין . לא הוגשו התנגדויות .

מהות הבקשה : תוספת ליחידת דיור דרומית בקומה 1 במבנה משותף.

1. לגיטימציה לתוספת בניה בקומה 1

2. תוספת קומה מעל המותר

3. פרגולה בקומת הקרקע מעבר לקו בניין קידמי עד גבול המגרש בחזית מזרחית.

4. לגיטימציה לחדר הסקה קיים בצידו המזרחי של המגרש.

5. לגיטימציה למחסן בגודל 12 מ"ר במקום 10 מ"ר מאושר.

הכולל הקלות הבאות :

1. תוספת קומה, מעל למספר הקומות המותר לפי תכנית והבניין, לאחר הוספת הקומה משתלב בסביבה הקרובה.
- מס' הקומות המותר לפי תכנית - 2, מספר הקומות המבוקש - 3.
2. הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקובעות בפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה : מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד אל תוך המרווח בחזית הקדמית ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק.
- קו בניין מזרחי מאושר 4.00 מ', קו בניין מבוקש 0.
3. לבניית חדר הסקה בגובה 1.80 מ' במקום 1.50 מ' (סעיף קטן 6) מתקני תשתיות שונים שמיועד לשרת את הבניין.
4. מחסן קיים בחצר בשטח של 12 מ"ר נטו (על פי מדיניות תוכנית ג/3658 והס/3658 לגמישות שטחי מחסניים דירתיים קיימים).

חוות דעת בהתייחס להקלות הבאות :

1. תוספת קומה , מעל למספר הקומות המותר לפי תכנית והבניין , לאחר הוספת הקומה משתלב בסביבה הקרובה.
- מס' הקומות המותר לפי תכנית - 2, מספר הקומות המבוקש - 3.
2. הבקשה להקלה בהתאם לסעיף 8(א)(ב) בתקנות סטיה ניכרת, מיצוי זכויות הבניה במגרש מאפשר את הוספת הקומה.
בקשות דומות אושרו בעבר על ידי הוועדה. המלצה : לאשר את ההקלה.
2. מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק . קו בניין מזרחי מותר ע"פ תכנית 4.0 מ', מבוקש למצללה 0 מ'.
המלצה : לאשר את הבקשה להקלה, ההקלה ע"פ סעיף 4(א)(1)(ט) בתקנות סטיה ניכרת, ההקלה אינה מהווה סטיה ניכרת.
3. בסעיף 3 התבקש חדר הסקה בגובה 1.80 מ' במקום 1.50 מ' על פי סעיף בתקנות 4.09 (6) מתקני תשתיות תת קרקעיים כולל מכלי מים או דלק, גז בצובר, ולרבות מיתקנים עליים הקשורים בהן, שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים , "חדר" זה קיים כתוספת למחסן קיים לא על פי היתר, לא ידוע שימושו של חלל זה, המחסן הכולל מהווים שטח של 19.40 מ"ר.
המלצה : לא לאשר את הבקשה להקלה, המבוקש לא תואם סעיף ההקלה ולכן מהווה סטיה ניכרת.
4. נמצא מחסן בהיתר משנת 2005 בשטח של 9.90 מ"ר, בפועל קיים מחסן לא בהתאם להיתר וגם בשטח של כ- 19.40 מ"ר ברוטו על פי חוות דעת מהנדסת הוועדה לגבי מידת הגמישות של שטח מחסן ביתי בתוכנית ג/3658 סעיף 2-במצב של מחסן קיים שטח המחסנים לא יעבור 12.00 מ"ר מעבר יידרש הליך הקלה .
המחסן הקיים לא יעבור את השטח המותר בתכנית 12.00 מ"ר , התבקשה הקלה השטח העודף יסומן להריסה .
המלצה : לאשר את הבקשה להקלה שתעלה בקנה אחד עם חוות דעת מהנדסת הוועדה בתכנית ג/3658 עד שטח של 12.00 מ"ר בלבד.

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

הערות הבדיקה לבקרה מרחבית :

לנכס יצא היתר בנייה משנת 2005, לנכס זה ניבנה תוספת בניה בלתי חוקית ולא קיים תיק פיקוח.

1. אחוזי הבניה - אופן חישוב השטחים מורכב מ- שטח בהיתר ושטח בבניה בלתי חוקית אשר לא התקבלה התייחסות מעורך הבקשה .

סה"כ שטחי הבניה אינה עומדת במסגרת התוכנית החלה במקום ג/3658 - 70% עיקרי ושרות.

-בקומה א' קיימת בניה בלתי חוקית יש לכלול בבקשה לגלגליזציה לבניה בלתי חוקית.

-יש לכלול בבקשה את שטח חדר המדרגות כמקובל בחוקי התכנון והבניה.

-בקומה ב' מבוקשת הקלה לתוספת קומה מעל למספר הקומות המותר לפי תכנית והבניין הבקשה להקלה בהתאם לסעיף 2. 8 (א)(ב) בתקנות סטיה ניכרת ומאפשר את הוספת הקומה.

-למיצוי זכויות הבניה במגרש לא פורסמה הקלה לתוספת אחוזי בניה ולכן על פי חישוב שטחי הבניה המוצעים לא עומדים בזכויות הבניה המותרות.

2. קוי בניה - הבניה המוצעת בתוך קווי הבניין. מוצעת פפרולה מעבר לקווי הבניין ופורסמה הקלה .

3. גדרות : למבקש קיים היתר לגדרות משנת 2009.

4. הריסות : מסומן בתשריט הריסת קיר וגג רעפים במחסן.

5. מחסן / חדר הסקה : התקבלה התייחסות למחסן/חדר הסקה בהקלות יש להתאים את המחסן להנחיות חוות דעת הנדסת העיר.

6. יש לפרט **תוכנית פיתוח** הקרקע בתשריט.
7. **חומרי גמר**: הבניה המוצעת מחומרים קלים . חומרי הגמר יהיו טיח בגמר צבע אקרילי המשתלב עם הסביבה .
8. יש לציין הנחיות כיבוי אש .

בישיבת משנה מספר 202007 מתאריך 13/09/2020 הוחלט :

1. תוספת קומה , מעל למספר הקומות המותר לפי תכנית והבניין , לאחר הוספת הקומה משתלב בסביבה הקרובה .
- בהתאם לסעיף 2 (א)(ב) בתקנות סטיה ניכרת , מיצוי זכויות הבניה במגרש מאפשר את הוספת קומה .
מס' הקומות המותר לפי תכנית - 2 , עפ"י התקנות ניתן להוסיף קומה , סה"כ הקומות המבוקשות - 3 .
לאשר את ההקלה.
אושר פה אחד

2. מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ , מתכת או פלסטיק . קו בניין מזרחי מותר ע"פ תכנית 4.0 מ' , מבוקש למצללה 0 מ' .
ההקלה ע"פ סעיף 4(1)(ט) בתקנות סטיה ניכרת , ההקלה אינה מהווה סטיה ניכרת .
לאשר את הבקשה
אושר פה אחד

3. הקלה לחדר הסקה בגובה 1.80 מ' במקום 1.50 מ' .
על פי סעיף 4.09 (6) בתקנות בניה במרווחים ניתן לאשר רק : מתקני תשתית תת קרקעיים כולל מכלי מים או דלק , גז בצובר , ולרבות מיתקנים עליים הקשורים בהן , שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים , הבקשה נשוא הדיון לא תואמת להוראות התקנות . ה"חדר" המבוקש קיים ללא היתר ומבוקש כתוספת למחסן קיים , לא מובן שימוש של חלל זה , שטח ה"חדר" והמחסן = 19.40 מ"ר .
לדחות את הבקשה להקלה , המבוקש לא תואם לסעיף ההקלה ולכן מהווה סטיה ניכרת.
- אושר פה אחד

4. הקלה למחסן בחצר בשטח של 12 מ"ר .
בהיתר משנת 2005 אושר מחסן בשטח של 9.90 מ"ר , בפועל קיים מחסן לא בהתאם להיתר וגם בשטח של כ- 19.40 מ"ר ברוטו . על פי חוות דעת מהעבר של מהנדסת הוועדה לגבי מידת הגמישות של שטח מחסן ביתי בתוכנית ג/3658 סעיף 2- במצב של מחסן קיים שטח המחסנים לא יעבור 12.00 מ"ר .
המחסן הקיים לא יעבור את השטח המותר בתכנית 12.00 מ"ר , השטח העודף יסומן להריסה .

להעביר את הבקשה להיתר לבדיקה נוספת של צוות התכנון של הוועדה עם יועמ"ש של הוועדה לבדיקת היתכנות הסדרה של בניה לא חוקית . כל בניה שלא ניתנת להסדרה תסומן להריסה . הריסה בפועל - תנאי לשחרור ערבות בנקאית/ קבלת תעודת גמר ההתייחסות בנוגע לסעיף זה תוצג לחברי הוועדה בישיבה הבאה .
אושר פה אחד

אישור ההקלות המבוקשות , בכפוף להשלמת בקרה המרחבית ודיון ברשות רישוי .

הערות הבדיקה לבקרה מרחבית :

1. אופן חישוב השטחים מורכב מ- שטח בהיתר ושטח בבנייה בילתי חוקית אשר **לא התקבלה התייחסות מעורך הבקשה** .
בתייחס לשטח כולל בלבד נמצא הנכס מעבר למסגרת הזכויות היחסיות שלו כולל הקלה ב- 6% משטח המגרש .
- המבקש לא ביקש הקלה בזכויות הבנייה ולכן יש לפרסם בשנית או להקטין את המבוקש .
2. מצורף בזאת קובץ הערות מפורט ולהמשך טיפול במקרה מרחבית

הבקשה מובאת **לישיבת רשות רישוי** להערכת תוקף החלטה ישיבת משנה בתאריך 13.09.2020 לאחר שהמבקש מעונין לבקש הקלות נוספות אשר לא להיתבקשו בבקשה .
- תוספת אחוזי בניה של 6% ו 2.5% על פי הוראת מעבר לתוכניות שהופקדו לפני כ"ט בתמוז התשמ"ט .
הבקשה תזון בשנית למערכת מחדש עקב אי עמידה בזמני בקרה מרחבית .
המלצה : לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה .

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 202118 מתאריך 10/06/2021 הוחלט :

- הבקשה מובאת לישיבת רשות רישוי להערכת תוקף החלטה ישיבת משנה בתאריך 13.09.2020 לאחר שהמבקש מעונין לבקש הקלות נוספות אשר לא להיתבקשו בבקשה .
- תוספת אחוזי בניה של 6% ו 2.5% על פי הוראת מעבר לתוכניות שהופקדו לפני כ"ט בתמוז התשמ"ט .

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה .
הבקשה תזון בשנית למערכת מחדש עקב אי עמידה בזמני בקרה מרחבית לפירסום חוזר ולדיון בוועדת משנה.

הערות הבדיקה ע"י אנג'לה בתאריך 08.08.2021 לאחר פירסום מעודכן של הבקשה להיתר

תוספת הקלה סעיף 5 : הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תוכנית ג/3658, באחוזים משטח המגרש העולה

על 6% ובתוספת של 2.5% לכל קומה נוספת על מספר הקומות המותר לפי תוכנית. (לגבי תכניות שהופקדו עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט 1 באוגוסט 1989). - שטח מותר 70% - 513.10 מ"ר + 6% - 43.98 מ"ר + 2.5% - 18.32 מ"ר = 575.40 מ"ר חלקי שטח יחסי בין 4 יחידות דיור, שטח מותר 143.85 מ"ר.

- הבקשה להקלה בהתאם לסעיף 2.9 (א) בתקנות סטיה ניכרת, הקלה ניתנת לתכניות מלפני 1989, (תוכנית החלה במקום ג/ 3658 משנת 88) והיא אינה מהווה סטיה ניכרת. ממליצה לאשר את ההקלה.

אישור ההקלות המבוקשות, בכפוף להשלמת בקרה המרחבית ולדיון ברשות רישוי.

המלצות

מהות הבקשה עודכן בהתאם בהחלטת וועדת משנה : תוספת ליחידת דיור דרומית בקומה 1 במבנה משותף.

1. לגיטימציה לתוספת בנייה בקומה 1

2. תוספת קומה מעל המותר - קומה ב' . (קומת קרקע + קומה א' - קיים)

3. פרגולה בקומת הקרקע מעבר לקו ביניים קידמי עד גבול המגרש בחזית מזרחית.

4. לגיטימציה למחסן בגודל 12 מ"ר במקום 10 מ"ר מאושר, הריסת שטח מחסן מעבר למותר.

הכולל הקלות הבאות :

1. תוספת קומה, מעל למספר הקומות המותר לפי תכנית והבניין, לאחר הוספת הקומה משתלב בסביבה הקרובה.

- מס' הקומות המותר לפי תכנית 2 - , מספר הקומות המבוקש 3 .

2. הקמת 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 ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק .

- קו ביניים מזרחי מאושר 4.00 מ', קו ביניים מבוקש 0.

3. מחסן קיים בחצר בשטח של 12 מ"ר נטו (על פי מדיניות תוכנית ג/3658 והס/3658 לגמישות שטחי מחסניים דירתיים קיימים).

4. הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תוכנית ג/3658, באחוזים משטח המגרש העולה על 6% ובתוספת

של 2.5% לכל קומה נוספת על מספר הקומות המותר לפי תוכנית. (לגבי תכניות שהופקדו עד יום כ"ט בתמוז

תשמ"ט 1 באוגוסט 1989). - שטח מותר 70% - 513.10 מ"ר + 6% - 43.98 מ"ר + 2.5% - 18.32 מ"ר = 575.40 מ"ר חלקי שטח יחסי בין 4 יחידות דיור, שטח מותר 143.85 מ"ר.

ההקלות 1-3 אושרו בישיבת ועדת משנה מס' 202007 בתאריך 13.09.2020

הבקשה חוזרת לאישור הקלה נוספת אשר לא התבקשה .

תוספת הקלה סעיף 4 : הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תוכנית ג/3658, באחוזים משטח המגרש העולה

על 6% ובתוספת של 2.5% לכל קומה נוספת על מספר הקומות המותר לפי תוכנית. (לגבי תכניות שהופקדו עד יום כ"ט

בתמוז תשמ"ט 1 באוגוסט 1989). - שטח מותר 70% - 513.10 מ"ר + 6% - 43.98 מ"ר + 2.5% - 18.32 מ"ר = 575.40 מ"ר חלקי שטח יחסי בין 4 יחידות דיור, שטח מותר 143.85 מ"ר.

- הבקשה להקלה בהתאם לסעיף 2.9 (א) בתקנות סטיה ניכרת, הקלה ניתנת לתכניות מלפני 1989, (תוכנית החלה במקום ג/ 3658 משנת 88) והיא אינה מהווה סטיה ניכרת. ממליצה לאשר את ההקלה.

אישור ההקלות המבוקשות, בכפוף להשלמת בקרה המרחבית ולדיון ברשות רישוי.

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20190506\1	תיק בניין: 7076
סדר יום לישיבת משנה מספר 202108 תאריך: 11/08/2021		

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

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 631.71 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

1. תוספת למבנה קיים ליחידת דיור בקומת קרקע בחזית אחורית ממ"ד מעבר לקו ביניין אחורי.
2. לגיטימציה לגגון כניסה בחזית מערבית.
3. הריסה ולגיטימציה לשטח בחזית מזרחית בקומת הקרקע.
4. לגיטימציה לתוספת יחידת דיור בקומה א' בשינוי מהיתר.
5. 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'.
2. הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תוכנית 3658/ג, באחוזים משטח המגרש העולה על 6% לפי תוכנית. (לגבי תכניות שהופקדו עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט 1 באוגוסט 1989).
- שטח מותר 70% - 452.20 מ"ר, שטח מבוקש 490.96 מ"ר - 76%.
3. בניית קיר עם פתחים החורגת ב- 10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצידי המגרש ומשאר מרחק של 2.70 מ' לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש.
- קו בניין מותר עפ"י תכנית 3.00 מ' קו בניין מבוקש 2.60 מ'.
- בהתאם לקומת קרקע בהיתר.

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.

לא התקבלו היתנגדויות.

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 בניין 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 בניין 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- 3.0*5.0 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 3658/ג - 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 בניין לממ"ד, ההקלה אינה מהווה סטיה ניכרת ולכן ניתן לאשר.

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 כבוי אש.

6. יש לפרט תוכנית פיתוח הקרקע בתשריט.

בישיבת משנה מספר 202102 מתאריך 24/02/2021 הוחלט :

הקלה הבאה מבוקשת 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 בניין אחורי מוצע 3.30 מ'.

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

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.

ההקלה בקווי בניין לממ"ד- אושר פה אחד, בכפוף להריסת השטחים שניבנו ללא היתר.

אישור התכנית יהיה בכפוף לתיקון התכנית.

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- 3.0*5.0 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 ל90.

- 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 לאשר.

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 לציין הנחיות כיבוי אש.

6. יש לפרט תוכנית פיתוח הקרקע בתשריט.

הערות הבדיקה בתאריך 08.08.2021 לאחר עדכון מהות הבקשה בהתאם לשיבת משנה **מספר 202102 מתאריך 24/02/2021**

מהות הבקשה המעודכן : 1. **תוספת למבנה קיים ליחידת דיור בקומת קרקע בחזית אחורית ממ"ד מעבר לקו ביניים אחורי.**

2. **לגיטימציה לגגון כניסה בחזית מערבית.**

3. **הריסה ולגיטימציה לשטח בחזית מזרחית בקומת הקרקע.**

4. **לגיטימציה לתוספת יחידת דיור בקומה א' בשינוי מהיתר.**

5. **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 ביניים אחורי מוצע 3.30 מ'.

2. **הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תוכנית ג/3658, באחוזים משטח המגרש העולה על 6% לפי תוכנית.** (לגבי תכניות

שהופקדו עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט 1 באוגוסט 1989).

- שטח מותר 70% - 452.20 מ"ר, שטח מבוקש 490.96 מ"ר - 76%.

3. **בניית קיר עם פתחים החורגת ב- 10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצידי המגרש ומשאר מרחק של 2.70 מ'**

לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש.

- קו בניין מותר עפ"י תכנית 3.00 מ' קו בניין מבוקש 2.60 מ'.

- **בהתאם לקומת קרקע בהיתר.**

חוות דעת בהתיחס להקלות הבאות בבקשה להיתר

1. **ההקלה בקווי בניין לממ"ד- אושר פה אחד, בכפוף להריסת השטחים שניבנו ללא היתר.**

אישור התכנית יהיה בכפוף לתיקון התכנית. אושר בישיבת משנה מספר 202102 מתאריך 24/02/2021.

2. הגדלה בשטח ריצפה - בהתאם לסעיף 2.9 (א) בתקנות סטייה ניכרת, הקלה ניתנת לתכניות מלפני 1989, (תוכנית החלה

במקום ג/3658 משנת 88) והיא אינה מהווה סטייה ניכרת. ממליצה לאשר את ההקלה.

3. בנייה בהקלה מקו ביניים צידי המשאירה 2.70 מ' לפחות, בהתאם לסעיף 6(א) בתקנות סטייה ניכרת, הבקשה אינה מהווה

סטייה ניכרת. ממליצה לאשר את ההקלה. המבקש מבקש לחרוג מעבר ל2.70 מ' ל- 2.60 מ'

מכיוון שהבנייה הקיימת בקומה קרקע אשר לא בהתאם להיתר שהיתקבל בשנת 84 קיבלה " לגיטימציה" בעת בקשה להיתר

מס' 91/5187 בשנת 90 לבנייה בקומה א' בתחום קו הביניים הצידי אך גם היא לנבנתה לחריגה בהיתר,

ובתנאה על פי קומת קרקע בקו ביניים 2.60 מ' בחריגה.

המלצה: ניתן לאשר על פי סעיף 6(א) בתקנות סטייה ניכרת, עד 2.70 מ', יש לסמן להריסה את השטח מעבר.

בדיקה הערות בקרה מרחבית לגירסה מעודכנת מס' 3 :

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.
 - התבקלה הקלה בתוספת אחוזי הבנייה 6% וסומן להריסה שטח בנייה בקומת הקרקע כדי לעמוד בשטח יחסי המותר למבקש.
2. קוי בנייה - מבוקש הקלה בקו ביניים לממ"ד, ההקלה אינה מהווה סטייה ניכרת ולכן ניתן לאשר.
 - התבקש הקלה בקו ביניים צידי, ניתן לאחר עד 27.0 מ' יש לסמן להריסה את השטח מעבר למותר.
3. גדרות: גדר קידמית בחזית מערבית מעבר לגבול מגרש קידמי יש לבקש להתחייבות להריסה בתוך 3 חודשים מדרישת הוועדה המקומית. - נרשם הערה בנושא הריסת גדר קידמית בעת הוראה מהעירייה תוך 3 חודשים על פי הנחיות שניתנו למבקשים בחזית רח' הנדיב.
 - יש להקים גדר אחורית מזרחית בגבול המגרש לשצ"פ. גדר בתחום המגרש בגובה 1.50 מ' כולל קופינג וחיפוי טיח, יש להראות בתוכנית וחתימה חזיתות, בפירסת הגדרות. - בוצע.
4. הריסות: לאחר בדיקת השטחים יש לסמן להריסה את השטח מעבר למותר על פי תוכנית והשטח היחסי למבקש.
 - סומנו כל ההריסות בתשריט.
5. יש לציין הנחיות כיבוי אש.
6. יש לפרט תוכנית פיתוח הקרקע בתשריט.

המלצות

הבקשה פורסה בשנית על פי הנחיות הוועדה.

ההקלה בקווי ביניים לממ"ד - אושר בישיבת משנה מספר 202102 מתאריך 24/02/2021.

- אושר פה אחד, בכפוף להריסת השטחים שניבנו ללא היתר - סומנו להריסה השטחים מעבר למותר.

המלצה להקלות הנוספות:

2. הגדלה בשטח ריצפה - בהתאם לסעיף 2.9 (א) בתקנות סטייה ניכרת, הקלה ניתנת לתכנון מלפני 1989, (תוכנית החלה במקום ג/3658 משנת 88) והיא אינה מהווה סטייה ניכרת.

- ממליצה לאשר את ההקלה.

3. בנייה בהקלה מקו ביניים צידי המשאירה 2.70 מ' לפחות, בהתאם לסעיף 6 (א) בתקנות סטייה ניכרת, הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת.

- ממליצה לאשר את ההקלה.

המבקש מבקש לחרוג מעבר ל- 2.70 מ' ל- 2.60 מ'

מכיוון שהבנייה הקיימת בקומה קרקע אשר לא בהתאם להיתר שהיתקבל בשנת 84 ובעת בקשה להיתר מס' 91/5187 בשנת 90 לבנייה בקומה א' בתחום קו הביניים הצידי אך גם היא נבתה לחריגה בהיתר, ונבנה על פי קומת קרקע בקו ביניים 2.60 מ' בחריגה.

המלצה: ניתן לאשר על פי סעיף 6 (א) בתקנות סטייה ניכרת, עד 2.70 מ', יש לסמן להריסה את השטח מעבר.

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

סעיף 5	תשריט איחוד וחלוקה: א.ח. 5178
סדר יום לישיבת משנה מספר 202108 תאריך: 11/08/2021	

שם התכנית: מתחם נור

נושא: דיון אחרי פרסום

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 4,042.00 מ"ר (4.042 דונם)

בעלי ענין

בעלים

אטמר בע"מ

כתובות בן עמי, גיבורי סיני

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18003	לא	7	7	כן	

מטפל בתיק: אדריכלית אביבה שמילה ודעי

מטרת התכנית

תשריט חלוקה בעקבות החלטת בימ"ש - ת.א. 35913-09-13

הערות/חוות דעת:

חוות דעת מנהלת אגף הרישוי לבקשה לתשריט חלוקה, לישיבה 201906 ב-20.06.19:

1. התכנית החלה על המגרש הינה ג/במ/18.

2. ייעוד הקרקע בחלקה זו הינו מרכז אזרחי מגורים ג'.

3. השימושים המותרים: מגורים, מסחר, משרדים ועסקים, או פנסיונים ואכסניות, חניון על בסיס מסחרי או שילוב ביניהם.

4. חזיתות מסחריות יתוכננו לכיוון רחובות בן-עמי וגיבורי סיני.

5. לתשומת לב, החלוקה שהוצעה מביאה לכך שלא יהיה ניתן לממש את כל זכויות הבניה במגרש בגודלו הנוכחי - הזכויות

במגרש הגדול (2,700 מ"ר) לשימוש מעורב יהיו 250%, לעומת 180% במגרש הקטן (1,263 מ"ר). זאת, היות שבהוראות התכנית

מצוין שלמגרשים מעל 2,000 מ"ר יוקנו זכויות בניה מורחבות יותר. בהתאמה 8 קומות לעומת 7 קומות ו-20 יח"ד לדונם,

לעומת 16 יח"ד לדונם.

6. לתשומת לב, במגרש הקטן, לא קיים מבנה לשימור ונטל השימור לא יחול עליו, וזכויות הבניה המוקנות בו הינן 180%, על פי

המצוין לעיל.

7. במדידה שהוגשה, יש לציין את כל המבנים במגרש, גם את אלו המיועדים להריסה.

החלוקה תואמת תכנית ג/במ/18 - גודל מגרש מינימלי להקמת מבנה הינו 800 מ"ר ויחד עם זאת

החלוקה למגרש העולה על 2.5 דונם, עונה על התפיסה הכללית של התכנית להגדרת מספר מגרשים

בנפחי בניה יחסית מוגדלים, על מנת ליצור פרויקט משמעותי ב"מתחם נור".

- ממליצה לאשר את תשריט החלוקה

בישיבת משנה מספר 201906 מתאריך 20/06/2019 הוחלט:

החלוקה תואמת הוראות תכנית ג/במ/18-גודל מגרש מינימלי להקמת מבנה הינו 800 מ"ר ויחד עם זאת החלוקה למגרש

העולה על 2.5 דונם, עונה על התפיסה הכללית של התכנית להגדרת מספר מגרשים בנפחי בניה יחסית מוגדלים, על מנת

ליצור פרויקט משמעותי ועם נוכחות ב"מתחם נור".

לפרסם את ההקלה: מגרשים לא בהתאם לתשריט תכנית ג/במ/18 פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

לאחר הפרסום לדיון חוזר בוועדה.

לתשומת לב ולידיעה:

1. התכנית החלה על המגרש הינה ג/במ/18.
2. ייעוד הקרקע בחלקה זו הינו מרכז אזרחי מגורים ג'.
3. השימושים המותרים : מגורים, מסחר, משרדים ועסקים, או פנסיונים ואכסניות, חניון על בסיס מסחרי או שילוב ביניהם.
4. חזיתות מסחריות יתוכננו לכיוון רחובות בן- עמי וגיבורי סיני.
5. לתשומת לב, החלוקה שהוצעה מביאה לכך שלא יהיה ניתן לממש את כל זכויות הבניה במגרש בגודלו הנוכחי - הזכויות במגרש הגדול (2,700 מ"ר) לשימוש מעורב יהיו 250%, לעומת 180% במגרש הקטן (1,263 מ"ר). זאת, היות שבהוראות התכנית מצוין שלמגרשים מעל 2,000 מ"ר יוקנו זכויות בניה מורחבות יותר. בהתאמה 8 קומות לעומת 7 קומות ו-20 יח"ד לדונם, לעומת 16 יח"ד לדונם.
6. לתשומת לב, במגרש הקטן, לא קיים מבנה לשימור ונטל השימור לא יחול עליו, וזכויות הבניה המוקנות בו הינן 180%, על פי המצוין לעיל.
7. במדידה שהוגשה, יש לציין את כל המבנים במגרש, גם את אלו המיועדים להריסה.

בישיבת משנה מספר 202008 מתאריך 21/10/2020 הוחלט :
עפ"י בקשת מ"מ מהנדסת הועדה יו"ר הועדה מחליט להסיר את הבקשה מסדר יום.
נפלה טעות בשיבוץ הנושא לשיבה.

הערות הבדיקה לאחר פירסום על פי ס' 149 לחוק ע"י היוזם :
בתאריך 24.12.2019 התקבלו כל מסמכי הפירסום :
- קטעי עיתונות, צילומי המודעה בחזית המבנה, רשימת שמות הגובלים, נסחי הטאבו ותצהיר חתום בפני עו"ד על תקינות הליך הפירסום.
לא התקבלו היתנגדויות.

המלצה : לאשר את החלוקה .

לציון החלוקה שהוצעה מביאה לכך שלא יהיה ניתן לממש את כל זכויות הבניה במגרש בגודלו הנוכחי - הזכויות במגרש הגדול (2,700 מ"ר) לשימוש מעורב יהיו 250%, לעומת 180% במגרש הקטן (1,263 מ"ר). זאת, היות שבהוראות התכנית מצוין שלמגרשים מעל 2,000 מ"ר יוקנו זכויות בניה מורחבות יותר. בהתאמה 8 קומות לעומת 7 קומות ו-20 יח"ד לדונם, לעומת 16 יח"ד לדונם.
- לתשומת לב, במגרש הקטן, לא קיים מבנה לשימור ונטל השימור לא יחול עליו, וזכויות הבניה המוקנות בו הינן 180%, על פי המצוין לעיל.

- במדידה שהוגשה, יש לציין את כל המבנים במגרש, גם את אלו המיועדים להריסה.

לאשר את הבקשה בכפוף להערות הבאות :

1. יש להגיש נסחי טאבו תקפים לחצי שנה האחרונה .
2. יש להגיש ערבות בנקאית לרישום החלקות החדשות .

המלצות

הבקשה פורסה על פי סעיף 149 לא התקבלו היתנגדות .

הבקשה מאושרת בכפוף להערות הבאות :

- לציון בתשריט : החלוקה שהוצעה מביאה לכך שלא יהיה ניתן לממש את כל זכויות הבניה במגרש בגודלו הנוכחי - הזכויות במגרש הגדול (2,700 מ"ר) לשימוש מעורב יהיו 250%, לעומת 180% במגרש הקטן (1,263 מ"ר). זאת, היות שבהוראות התכנית מצוין שלמגרשים מעל 2,000 מ"ר יוקנו זכויות בניה מורחבות יותר. בהתאמה 8 קומות לעומת 7 קומות ו-20 יח"ד לדונם, לעומת 16 יח"ד לדונם.
- לתשומת לב, במגרש הקטן, לא קיים מבנה לשימור ונטל השימור לא יחול עליו, וזכויות הבניה המוקנות בו הינן 180%, על פי המצוין לעיל.
- במדידה שהוגשה, יש לציין את כל המבנים במגרש, גם את אלו המיועדים להריסה.
- יש להגיש נסחי טאבו תקפים לחצי שנה האחרונה .
- יש להגיש ערבות בנקאית לרישום חלקות המוקנות על פי הנחיות התוכנית (סעיף 8.2 ג' - חלוקה ורישום) לפני הוצאת היתר בנייה .