

תאריך: 12/09/2021
ת. עברי: ו' בתשרי תשפ"ב

פרוטוקול ועדה לתכנון ובניה מס' 202134

בתאריך: 05/09/2021 כ"ח באלול תשפ"א יום א

נכחו:

חברים:

זאב נוימן
אדר' רות רוטנשטרייך

- יו"ר ועדת בנין ערים עכו.
- מ"מ מהנדסת העיר

סגל:

דני זיאן
אנגילה סטמבולסקי

- מנהל אגף רישוי ובניה
- ראש צוות בודקי בקשות

הועבר ליועצ"מ של הוועדה - עו"ד כנרת הדר

העתק: ועדה מחוזית לידי לירז רותם.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20190001 אישור בקשה ת.בנין : 5505	מגורים , מרחב מוגן, תוספת למבנה קיים	גוש : 18051 חלקה : 87	נריה יהודה פופר	בורוכוב 8 כניסה א	3
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200607\1 אישור בקשה ת.בנין : 7553	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 18004 חלקה : 123 תכ' : 2/50/2	אבתיסאם פודי	רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 40, דרך השלום (דרך הארבעה) 42	5
3	בקשה להיתר	20180103 אישור בקשה ת.בנין : 7385	מוסד חינוך , בניה חדשה	גוש : 18019 חלקה : 1 תכ' : 21709/ג	מכללת הגליל המערבי	רחוב דושניצקי אריה	6

סעיף 1	בקשה להיתר: 20190001	תיק בניין: 5505
פרוטוקול לשיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202134 תאריך: 05/09/2021		

רישוי זמין: 6161027043

בעלי עניין

מבקש

נריה יהודה פופר, בורוכוב 8א דירה-3 עכו, 058-7100979

פופר פורת, בורוכוב 8א דירה 3 עכו

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

מטפל בתיק: אנג'לה סטמבולסקי - בודקת תכניות

כתובת: בורוכוב 8 כניסה א

גוש וחלקה: גוש: 18051 חלקה: 87

שימושים: מגורים תאור הבקשה: מרחב מוגן, תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת למבנה קיים בקומה 1 - ממ"ד, 2 חדרי שינה, 2 מרפסות לא מקורות, פרגולה ולגטמציה לקירוי מדרגות, שינוי כניסה לבית.

חוות דעת:

הערות הבדיקה ע"י אנג'לה לבקרה מרחבית:

מגרש בבעלות פרטית אשר 2 יחידות דיור בקומת הקרקע וקומה א' כל קומה א' בבעלות אחת של המבקש.

1. אחוזי בנייה - אחוזי הבנייה מחולקות $1/4 + 1/4$ לשני יחידות הדיור בקומת הקרקע $2/4$ למבקש.

לכל יחידת דיור בקרקע יש כ-119.52 מ"ר למיצוי הזכויות היחסיות לו.

ולמבקש בקומה א' יש $119.52 + 119.52 = 239.05$ מ"ר.

למבקש יש 2 היתרים משנת 76/2232 תוכנית שינויים + 75/2033 תוספת 3 חדרים + מחסן ומדרגות.

למבקש קיים כ-123.43 מ"ר בית ומוצע כ-32.53 מ"ר עיקרי ותוספת ממ"ד (כולל רגלי ממ"ד בקומת הקרקע)

+ מרפסת על עמודים. סה"כ השטחים הקיים והמוצעים עומדים בשטח יחסי של המבקש כ-155.96 מ"ר.

2. קוי בנייה - הבנייה המוצעת בתוך קוי הבנייה בקומה א'

- המבקש מסדיר את המדרגות בשינוי מהיתר קיים בתוך המרווח האחורי - ניתן לאשר.

3. גדרות: קיימת גדר אחורית למגרש, מבוקש שער הזזה בן 3.00 מ' - לא מובן למה לא ניתן להכניס מכונית למיקום השער.

4. מחסן קיים בהיתר בשטח של 9.00 מ"ר קיים מחסן 10.00 מ"ר נטו (אין צורך לפרסם הקלה במדיניות מחסנים

קיימים גדולים עד 12.00 מ"ר).

5. התאמת גג המבנה ליחידת הדיור - למבקש מוצע וקיים שלוש סוגי גגות. - התבקש לתקן אך לא תוקן.

4. מוצע הנחיות כיבוי אש.

5. יש לפרט תוכנית פיתוח הקרקע בתשריט.

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 202049 מתאריך 08/12/2020 הוחלט:

הבקשה אינה מאושרת

יש להתאים גג המבנה ליחידת הדיור הקיימת.

הנחיות פרטניות במעמד רשות רישוי זאת הועלתה בקשה למרפסת סוכה, יש לבצע קירוי מחורר בתאום עם

מחלקת רישוי.

הערות הבדיקה ע"י אנג'לה לבקרה מרחבית לאחר סיכום בין הוועדה למבקש מול וועדת ערר:

1. בתשריט המוצע גג רעפים בשטח התוספת כדי להתאים ניראות קיימת.

2. מוצא פרגולה מעץ במרפסת המוצעת.

המלצה : לאשר את הבקשה להמשך קידום שלב התכנון על פי גיליון הדרישות .

החלטה

הבקשה מאושרת בהתאם להנחיות הוועדה בתאריך 08.12.2020 .
מוצע התאמת גג המבנה ליחידת הדיור הקיימת לתוספת המוצעת .
ומוצע פרגולה עץ כקירוי מחורר מעל מרפסת .

תנאים להיתר :

1. תוצאות בקרת תכנון תקינות.
2. תשלום היטלים ואגרות.
3. מתן ערבות בנקאית, כהתחייבות לביצוע דרישות ההיתר - רק במידה ונדרש
4. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנון.
5. הגשת שלושה עותקים מעודכנים וחתומים ע"י מבקש, עורך ראשי, מתכנן שלד, עורכי משנה ומודד.

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200607\1	תיק בניין: 7553
פרוטוקול לישיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202134 תאריך: 05/09/2021		

בעלי עניין

מבקש

אבתיסאם פודי, דרך הארבעה עכו, 052-3488464

מטפל בתיק:

אנג'לה סטמבולסקי - בודקת תכניות

כתובת:

רחוב דרך השלום (דרך הארבעה) 40, דרך השלום (דרך הארבעה) 42

גוש וחלקה:

גוש: 18004 חלקה: 123

תוכניות:

2/50/2

יעוד:

שטח מגרש: 2649.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת למבנה קיים - יחידת דיור מס' 10 בקומת הקרקע בחזית מערבית - מרפסת מקורה .

חוות דעת:

הערות הבדיקה המרחבית ע"י אנג'לה ביום 05.09.2021 :

מס' תכנית: 2/50/2 + ג/5429

ייעוד: מגורים.

אחוזי בניה: % 150.

מס' קומות: 4 קיים.

מהות הבקשה תוספת מרפסת ליחידת דיור בקומת הקרקע בחזית רח' דרך הארבעה

תיכנון זה זהה לתוכנית הבינוי המוצעת למבנה- הותאם עיצוב מרפסות זהה לכל רח' דרך הארבעה .

1. תוספת המרפסת המבוקשת בתוך קו הרחבה אפשרית לבניה מתוכנית ג/5249 4.00 מ' ובהתאם למצב הקיים ביחס לרחבות מרוצפת קיימות.

2. שטח המרפסת המוצעת היא כ- 17.00 מ"ר מקומת הקרקע.

3. מוצע 5 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר כמרפסת - יחד 17 מ"ר.

4. על פי חישוב שטחים יחסיים לכל 48 יחידת הדיור מותר כ-31.21 מ"ר עיקרי כל אחד.

5. מוצע פיתרון למיקום מזגנים במיסתור.

המלצה : לאשר .

החלטה

הבקשה מאושרת

תנאים להיתר:

1. תוצאות בקרת תכן תקינות.

2. תשלום היטלים ואגרות.

3. מתן ערבות בנקאית, כהתחייבות לביצוע דרישות ההיתר - רק במידה ונדרש

4. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכן.

5. הגשת שלושה עותקים מעודכנים וחתומים ע"י מבקש, עורך ראשי, מתכנן שלד, עורכי משנה ומודד.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20180103	תיק בניין: 7385
פרוטוקול לישיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202134 תאריך: 05/09/2021		

רישוי זמין: 4223487976

בעלי עניין

מבקש

מכללת הגליל המערבי, מכללת הגליל המערבי ת.ד. 2125 עכו

מטפל בתיק:

אנגילה סטמבולסקי - בודקת תכניות

כתובת:

רחוב דושניצקי אריה

גוש וחלקה:

גוש: 18019 חלקה: 1

תוכניות:

ג/21709, ג/21708, בנ/21709/בינוי 1

יעוד:

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

שטח מגרש: 1197.00 מ"ר

שטח בניה מותר

11350.00 מ"ר

אחוז בניה מותר: 948.20 %

שימושים:

מוסד חינוך

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

להקמת בניין מעונות לסטודנטים - קומת קרקע משולבת מסחר והסעדה + 5 קומות מעונות בן 243 חדרים וקומת תשתיות (7 קומות). חדר טרפו ומאגר מים.

חוות דעת:

הערות הבדיקה לבקרה מרחבית ע"י אנגילה 03.09.2021:

- התוכנית החלה במקום ג/21709 מיועדת להקמת מבנה מעונות יכלול פעילות מסחרית וחנייה. הוראות הבנייה של המבנה היא בניה ירוקה - בשלב התכן יצורף מסמך מסכם על מידה בהנחיות אלו. במיקום והעמדה, נוחות תרמית, חסכון ויעילות באנרגיה, צמחייה, חזית חמישית, פסולות, חומרים ושיטת בנייה.
1. אחוזי הבנייה - אחוזי הבנייה מחולקים לקומת מסחר עיקרי 1300 מ"ר ושרות 300 מ"ר. מעונות עיקרי 7800 מ"ר ושרות 1950 מ"ר. מוצע בבקשה להיתר במסגרת השטחים המותרים התוכנית וצוין בטבלה מס' 1 חלוקת השטחים.
2. מספר חדרי מעונות מותרים - 600 חדרי מעונות, יחידת דיור היא בין 1-4 חדר לסטודנט כ- 19 מ"ר. מוצע כ- 243 חדרי סטודנטים ע"י יחידות דיור.
3. תכסית מותרת 65% - מוצע
4. גובה מבנה ממפלס הקרקע המותר 35 מ', מוצע 34.20 מ'.
5. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת - קומת מסחרי הכוללת מסעדה וחניות, כניסה למעונות וחדרי שירות ו5 קומות מעונות, קומת גג הכוללת מערכות מיזוג אוויר, קולטי שמש ועד. סה"כ קומות 7 על פי המותר בתוכנית.
6. קוי בנייה - מצויינים כמה קוי קניין להתייחסות, קו ביניים קידמי לרח' הראשי דרך השלום (8510) כ- 10 מ'. מצד שמאלי לרח' דרך המיכללה 5 מ' ומגבלות בנייה בתוך רדיוס של 8 מ' ממשאבות תדלוק האסורת למוסדות ציבור. מיקום המבנה עומד בכל מגבלות קוי הביניים כולל רדיו של 80 מ'.
7. הנחיות עיצוב אדריכלי ותוכנית בינוי - בתאריך 13.09.2018 אושרה בועדת משנה מס' 201810 תוכנית בינוי מס' בנ/21709/בינוי 1 ע"י הוועדה ובהתאם למהנדסת העיר ד"ר מיכל סופר.
8. תוכנית פיתוח הקרקע - מוצע התייחסות לעצים קיימים ע"י פקיד היערות לכריתה והעתקה של עצים קיימים. מוצע שבילי כניסה ומרחבי פעילות למסחר המוצע. תוכניות סופיות בשלב התכן יאושרו ע"י אדריכלית העירייה דנה לוי. המלצה: לאשר את הבקשה להמשך הליך הרישוי, שלב התכן בהתאם לגיליון הדרישות.

החלטה

הבקשה מאושרת.

תנאים להיתר:

1. תוצאות בקרת תכן תקינות.
- אישור משרד התחבורה הארצית.
- אישור מלווה בנייה ירוקה על פי הוראות הנחיות לבנייה ירוקה (סעיף 4.1.2 א)
2. תשלום היטלים ואגרות.
3. מתן ערבות בנקאית, כהתחייבות לביצוע דרישות ההיתר - רק במידה ונדרש

4. דו"ח עורך בקשה לגבי שינויים מרחביים שבוצעו/לא בוצעו בעקבות דרישות התכנ.
5. הגשת שלושה עותקים מעודכנים וחתומים ע"י מבקש, עורך ראשי, מתכנן שלד, עורכי משנה ומודד.

זאב נוימן
יו"ר הוועדה המקומית
לתכנון ובניה עכו

אדר' רות רוטנשטרייך
מהנדסת הוועדה המקומית
לתכנון ובניה עכו