



**פרוטוקול מישיבת מועצת העירייה שמן המניין מס' 06/2020 (15)
שהתקיימה ביום רביעי, יא' בסיון תש"פ, 3.6.2020,
בשעה 18.00 באולם מועצת העיר, רח' ויצמן 35 עכו**

בהשתתפות ה"ה:

מר שמעון לנקרי - ראש העיר
מר זאב נוימן - מ"מ וסגן ראש העיר
עו"ד אדהם ג'מאל - סגן ראש העיר
גב' שרי גולדשטיין - סגנית ראש העיר
גב' אינה סטורוז'נקו - חברת מועצת העיר
מר אילן אליעזר פרומן - חבר מועצת העיר
מר חאתם פארס - חבר מועצת העיר
רו"ח נחאס בולוס - חבר מועצת העיר
מר רפאל לוזון - חבר מועצת העיר
מר נפתלי רזניקוביץ - חבר מועצת העיר
עו"ד איתמר סונינו - חבר מועצת העיר
מר נתנאל אלפלס - חבר מועצת העיר
מר עופר כהן - חבר מועצת העיר
מר שמיל לוי - חבר מועצת העיר
גב' עאשה מורסי - חברת מועצת העיר
מר ויקטור אלון - חבר מועצת העיר

נעדר ה"ה:

רו"ח חוסין אסדי - חבר מועצת העיר

בנוכחות ה"ה:

מר יניב אשור – מנכ"ל העירייה
מר קובי שמעוני – סמנכ"ל העירייה
עו"ד כנרת הדר – יועצת המשפטית
מר ראובן ויצמן – גזבר העירייה
מר מנחם נויפלד – רו"ח / מנהל הנה"ח
גב' רות טל – מנהלת לשכת מנכ"ל
גב' רות נגר – מזכירת סמנכ"ל
גב' עדי מקל – ראש מנהל הרווחה
מר אלברט בן-שלוש – מנכ"ל החברה הכלכלית לעכו בע"מ וראש מנהל תרבות
מר מאור בנזינו – מנכ"ל פסטיבל עכו
מר יוסי כהן – מבקר העירייה
מר אליהו כהן – מנהל אגף הנכסים
מר שי אונגר – ראש מינהל התפעול והאכיפה
גב' שגית בן-גוזי – מנהלת אגף נכסים והכנסות

המשך בנוכחות ה"ה:

מר יוסי לוזון – מנהל אגף אמרכלות
 מר איגור מאיורסקי – סגן מהנדסת העיר וראש מנהל תשתיות וביצוע פרויקטים
 גב' יונית סמולש – מנהלת אגף תכנון אסטרטגי וחדשנות
 אדר' רות רוטנשטרייך – מנהלת אגף רישוי וס. מהנדסת הוועדה
 מר שרון דהאן – דובר העירייה
 גב' ילנה נביליצין – מנהלת אגף הקליטה
 מר אלברט לוי – יוזם ועורך אתר עכו נט
 מר אמיר כורדי – עוזר לשכת ראש העיר
 מר יוסף כהן – טכנאי מחשוב

על סדר היום:

1. הודעות ראש העיר.
2. אישור פרוטוקול ועדת קשרי קהילה מיום 29.10.2020 – יוצג ע"י מר שמיל לוי, הרצ"ב כנספח 1.
3. אישור דו"ח רבעוני לשנת 2019 לתקופה: רבעון 4 אחרון שנת 2019, הרצ"ב כנספח 2.
4. אישור פתיחת תב"רים חדשים שנת 2020, הרצ"ב כנספחים א' ו-ב'.
5. אישור סגירת תב"רים שנת 2020, הרצ"ב כנספח 4.
6. מכירת זכויות דייר מוגן במקרקעין מחסן בחלקה 15 בגוש 18006 יוני אוחיון / אל בוכריס שמאי מקרקעין מיום 10.2.2020 וחוות דעת יועמ"ש העירייה, עו"ד כנרת הדר, להשבת נכס בו החזיקה עיריית עכו כדייר מוגן במחסן, במכתבה מיום 24.5.2020, הרצ"ב כנספח 5.

נושאים נוספים לסדר היום:

7. אישור מינויה של הגב' איבגי רותי למנהלת ספר הנכסים של עיריית עכו, עפ"י בקשתו של מר אליהו כהן, מנהל אגף הנכסים, במכתבו מיום 25.5.2020, הרצ"ב כנספח 6.
8. עדכון החלטה – בית קק"ל למצוינות, עפ"י בקשתו של מר אליהו כהן, מנהל אגף הנכסים, במכתבו מיום 27.5.2020, הרצ"ב כנספח 7.

להלן נושא נוסף מעל סדר היום:

9. אישור פתיחת תב"רים חדשים שנת 2020, הרצ"ב כנספח ג'.

להלן נושא נוסף נספח חדש אישור פתיחת תב"רים חדשים נוסף - מעל סדר היום:שמעון לנקרי - ראש העיר

מעלה להצבעה נושא נוסף תב"רים מס': 3275, 3276, 3277, 3278, מעל סדר היום.

התקבל אישור טלפוני של חבר המועצה שנעדר:

רו"ח חוסין אסדי - חבר מועצת העיר - מאשר.

הצבעה:

בעד - 17 חברים.

נגד - אין

נמנע - אין

החלטה: - מאשרים פה אחד / מאשר פה אחד - טלפוני מול חבר המועצה שנעדר.

1. הודעות ראש העיר

שמעון לנקרי – ראש העיר

(1א') שינויים פרסונאליים

יניב אשור מחליף את אוהד שגב, אנחנו נאחל בהצלחה לאוהד שגב. יניב אשור התקבל לתפקיד מנכ"ל, הרים את הכפפה והוכיח לכולם שהחשיבה על ההיסטוריה חסרת חשיבות. עשה את תפקידו בצורה מצוינת ובע"ה כך יעשה בתפקיד החדש.

יניב אשור – מנכ"ל העירייה

אני רוצה להודות לראש העיר ולהנהלת העירייה שניתנה לי ההזדמנות. מי שמחליף אותי בתפקיד, שי אונגר. רמת הביצוע שלו לא פחותה משלי. מאחלים לו בהצלחה.

שי אונגר – ראש מינהל התפעול והאכיפה

אני יליד רמלה במקור, התגייסתי לצה"ל, השתחררתי בדרגת סגן אלוף בהנדסה קרבית. גר בקרית מוצקין. אני שמח שהתקבלתי לתפקיד. אני מתכוון להוכיח את עצמי, להכנס לנעליים גדולות. אני לשרותכם.

שמעון לנקרי – ראש העיר

יניב אשור יוצא לשכונות, נפגש עם תושבים, זה מאוד חשוב לנו.

(1ב') שינויים פרסונאליים

אדרי' מיכל סופר מסיימת את תפקידה ברשות. אנחנו מוציאים מינוי זמני לגב' רות רוטנשטרייך, מאחלים לה בהצלחה. אדרי' מיכל סופר עבדה מספר שנים, עשתה עבודה טובה. אנחנו מודים לה על התקופה.

אדרי' רות רוטנשטרייך – מנהלת אגף רישוי

אני גרה בחיפה, אדריכלית, מודה לכם על ההזדמנות.

(2) פטור ארנונה חודשיים מרץ עד מאי 2020

במסגרת תפקידי כיו"ר מועצת הגליל פניתי לשר הפנים מר אריה דרעי, בבקשה לאשר לאור משבר הקורונה פטור מארנונה למגורים לחודשיים מרץ עד מאי 2020 לתושבים בפריפריה שנפגעו מהמשבר.

(3) חזרה למוסדות החינוך

תודה לאל, נכון לרגע זה, אין חולה 1 בעכו. בע"ה שיישאר ככה. צריך להמשיך להקפיד ולשמור. ערכנו סיור במוסדות החינוך עם החזרה לשגרה. בכל מוסדות החינוך בוצעו פעולות חיטוי ומינהל החינוך נערך באופן מיטבי לחזרה לשגרה.

(4) עובדות העירייה הפעילו את גני-הילדים בחופשת ל"ג בעומר

גננות וסייעות גנ"י היו ביום חופש בל"ג בעומר. כל עובדות העירייה שובצו לגנים כמילוי תפקידן של הגננות שקיבלו הוראה לא לעבוד ביום זה. עובדות העירייה ולא מתנדבים. כל הכבוד לעובדי ועובדות העירייה על התגייסות בתקופה זו.

(5) חב"ד

בשל משבר הקורונה קיימה תנועת חב"ד את התהלכה המסורתית לכבוד ל"ג בעומר על גלגלים.

(6) פארקים ומגרשי המשחקים

כל הפארקים ומגרשי המשחקים שולטו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ונפתחו לציבור.

(7) חיילי פיקוד העורף

אתמול נערך באצטדיון העירוני אירוע הצדעה לחיילי פיקוד העורף שנטלו חלק בסיוע לתושבים בעת משבר הקורונה. כמו-כן, הענקנו תעודות הוקרה למפקד היקל"ר (היחידה לקישור לרשות) בעכו, סא"ל יורם מימון ולשני חיילי מילואים נוספים שפעלו בימי משבר הקורונה בעיר במסגרת תפקידם בפיקוד העורף.

(8) לציון 75 שנה לניצחון בעלות הברית על גרמניה הנאצית

יחד עם מ"מ וסגן ראש העיר מר זאב נוימן ונציגי מחלקת הקליטה נפגשנו עם וטרנים – ותיקי מלחמת העולם השנייה והוענקו להם זר פרחים (7) לציון 75 שנה לניצחון בעלות הברית על גרמניה הנאצית

(9) פתיחת עונת הרחצה

שמעון לנקרי – ראש העיר

עונת הרחצה נפתחה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. כמו-כן, החופים הלא מוכרזים בעכו דורגו ברשימת החופים הנקיים ביותר על-פי מדד "חוף נקי" לחודש מאי שפורסם על-ידי המשרד להגנת הסביבה.

יניב אשור – מנכ"ל העירייה

משרד הפנים מנחה אותנו לגבי שעות פעילות ואנחנו פועלים לפיו.

רו"ח נחאס בולוס

נקווה שזה יגמר ויהיה נוח יותר.

(10) עידוד קנייה מעסקים של העיר עכו

שמעון לנקרי – ראש העיר

הוקמה מינהלת עסקים שתסייע לבעלי העסקים להתמודד עם משבר הקורונה. במקביל יצאנו בקמפיין לעידוד הקניות של תושבי העיר בבתי-עסק בעכו.

עו"ד איתמר סונינו

אם אפשר פחות דוחות בכחול לבן, לפחות בתקופה זו.

יניב אשור – מנכ"ל העירייה

זה יבחן. אנחנו מעודדים רכישה מעסקים של העיר, מאפשרים להם להוציא כסאות ושולחנות.

(11) מצוינות ארגונית

עובדי מוקד העירייה עוברים הכשרה.

מתן שירות טוב מקצועי לתושב, הגב' ליזו אוחיון ראשת מנהל קשרי קהילה עושה עבודה טובה מאוד.

מוקדני העירייה השתתפו בסדנת שירות במסגרת תהליך של מצוינות ארגונית שעוברת העירייה בימים אלה. בהמשך יעברו מינהלים נוספים סדנת שירות שתותאם לסוג השירות שניתן על-ידם לתושבי העיר.

(12) בכירי ונבחרים עיריית עכו תרמו משכרם 10% אחוז בחודשי הקורונה

שמעון לנקרי – ראש העיר

אני רוצה לציין שכל הנהלת העירייה, גם נבחרים ציבור, מעל 30 אנשים תרמו משכרם 10% לכמה חודשים.

בסוף חודש יולי, אנחנו יוצאים בקמפיין לעידוד התיירות. זה התחום שנפגע הכי קשה ואנחנו משקיעים בזה, העלויות לכך גבוהות אך מצדיקות.

זאב נוימן – מ"מ וסגן רה"ע

בוועדת מכרזים, גב' יונית העלתה את הנושא, ביקשתי תשדירים ברוסית.

שמעון לנקרי – ראש העיר

אני מסכים איתך ונדאג לכך. גם תרגום לערבית.

לא עשינו קמפיין כזה מושקע משנת 2005.

קמפיין שיעלה בסביבות 400 אלש"ח.

(13) קבוצת הכדורסל הפועל עכו

שמעון לנקרי – ראש העיר

אני רוצה לציין את אילן פורמן, קבוצת הכדורסל הפועל עכו עלתה ליגה לאומית. אילן פורמן מנהל את הקבוצה שלו במצוינות, 300 ילדים שמשחקים, קבוצה שמביאה כבוד.

אילן פורמן

מספר שנים שאנחנו משקיעים ומנסים לעלות ליגה.

ראש העיר משקיע המון כספים ואני מודה לך על כך.

יש לנו קבוצת נשים חזקה מאוד.

שיהיה בהצלחה.

(14) תכנית התייעלות

שמעון לנקרי – ראש העיר

העירייה התחילה בתכנית התייעלות.

כ - 41 עובדי עירייה פרשו וסיימו בצורה יפה ומכבדת.

תכנית קשה ומכובדת.

חסכון לעירייה משנה הבאה 4.5 מלש"ח.

בעבר, רצינו לפטר עובדת במערכת החינוך בעיר במשך 4 שנים עם קושי רב.

בתכנית זו, הכל התנהל טוב עם שיתוף פעולה של הוועד עפ"י חוק.

תכנית - ביטולי משרות, לא יכנסו במקום.

ההנהלה והעובדים מודים למר יוסי לוזון יו"ר ועד העובדים שהוביל ביחד

עם מר קובי שמעוני סמנכ"ל העירייה את התכנית בגישה נכונה.

קובי שמעוני – סמנכ"ל

זו תכנית התייעלות רביעית שאני מוביל.

תכנית יחד עם יו"ר הוועד יוסי לוזון שעשה עבודה טובה מאוד ואנחנו מודים לו על כך.

היו מחלוקות אבל הגענו תמיד לעמק השווה, בזכות המשא ומתן הזה הצלחנו להוציא את

התכנית בהסכמה מול העובדים.

עשינו זאת בכל דרך אפשרית וחוקית תוך שמירה על זכויותיהם.

אנחנו מודים ליניב אשור שנתן לנו את כל המשאבים.

עו"ד כנרת הדר, שנתנה לי את כל הידע מבחינה משפטית, תודה.

(15) קמפיין

בסוף חודש יוני 2020 נצא בקמפיין יוקרתי תיירותי שיווקי כדי לאושש את 300 העסקים

התיירותיים של העיר עכו.

2. אישור פרוטוקול ועדת קשרי קהילה מיום 29.10.2020 – יוצג ע"י מר שמיל לוי

שמיל לוי – יו"ר ועדת קשרי קהילה

קשרי קהילה, תרבות ארגונית בתוך העירייה, בין התושבים לעובדים. מעבודה שעשינו למען אותה מטרה, מול מנהלי המחלקות, קיבלנו שקיפות מלאה. למשל, מינהל הרווחה, גבי עדי מקל, לוקחת אחריות על כל פניה של תושב, היא מעודכנת במידי על פתיחת הקריאה, הטיפול ועד סיום.

גזברות :

- (1) מחלקת הגבייה תבקש מחברת מילגם לחדד את נהלי הטיפול בפניות טלפוניות של אזרחים. דיווח על ביצוע הבקשה ממילגם יעשה בתוך חודש מיום זה.
- (2) בקורת אקראית תעשה ע"י גזבר העירייה לבדיקה תיקון המצב בפנייה למילגם.
- (3) גזבר העירייה ייקח אחריות אישית לבקרה על פניות הציבור.

מינהל הנדסה - רישוי ובנייה :

- (1) יש להפעיל נוהל עקוב אחרי לבעל התפקיד שימונה התחום לאחריותו, לטיפול בפניות הציבור, עקב עזיבת העובד מסיבות שונות.
- (2) ראש המנהל - ייקח אחריות אישית למעקב ובקרה על הטיפול בפניות הציבור.

ועדת קשרי קהילה ביצעה עבודה נרחבת ורצינית במשך מספר חודשים, במטרה לשפר את מתן השירות לתושב בעיריית עכו.

אנו מציגים את הדו"ח הנרחב שמתייחס לכל אגפי העירייה. נפגשנו, אנוכי - יו"ר הועדה שמיל לוי, רפאל לוזון, עאשה מורסי, וליזו אוחיון ראשת מנהל קשרי קהילה, עם ראשי מנהלי העירייה, שמענו את נוהלי העבודה הקיימים ונתנו הצעות לייעול ושיפור השירות לתושב. הצגנו לראש העיר שמעון לנקרי את המסקנות.

ראש העיר הביע נכונות לממש את ההמלצות שהוצגו בפניו.

עאשה מורסי

בעניין אישור תושב, היו תלונות שזה לא היה מוצלח, לא היה אפשרי להפיק את האישורים.

יניב אשור

בנושא של השירות, יש דברים שקורים בימים אלה. "מצוינות ארגונית" זה טיפול של גבי יונת סמולש מנהלת אגף אסטרטגי.

שמיל לוי – יו"ר ועדת קשרי קהילה

היחס הראשוני של העובד מול התושב, שיהיה מענה מכבד. מענה טלפוני, כשהעובד לא במקומו שהשיחה תעבור לנציג אחר שנמצא. כמו-כן, שלא יחסר כ"א במחלקות העירייה לצורך כך.

עאשה מורסי

צריכה להיות בקרה צמודה עד סיום הטיפול.

שמעון לנקרי – ראש העיר

שיחות המוקד מוקלטות, גבי ליזו אוחיון בודקת יפה מאוד את המענה במוקד. אנחנו מטפלים בתרבות הארגונית מול כל המחלקות.

שרי גולדשטיין

צריך לחזור לאותו תושב ולוודא שהכול טופל לשביעות רצונו.

רו"ח נחאס בולוס

האם מבקר העירייה מבקר את הנושא ?

שמעון לנקרי – ראש העיר

יש נושאים שאני מבקש לבקר ויש נושאים שיוסי מבקר.

יוסי כהן – מבקר העירייה

אפשר להיכנס לאתר העירייה, לראות בכל שנה את הביקורות שלי.

שמעון לנקרי – ראש העיר

יוסי, תבדוק את איכות הטיפול בפניות התושב ותביא לישיבת המועצה.

שמיל לוי – יו"ר ועדת קשרי קהילה

אני רוצה להודות לחברי הועדה ולהנהלת העיר.

שמעון לנקרי – ראש העיר

מעלה להצבעה אישור פרוטוקול ועדת קשרי קהילה מיום 29.10.2020.

הצבעה:

בעד - 16 חברים.

נגד - אין.

נמנע - אין.

החלטה: - מאשר פה אחד.

3. אישור דו"ח רבעוני לשנת 2019 לתקופה: רבעון 4 אחרון שנת 2019שמעון לנקרי – ראש העיר

שנה שעברה סיימנו ביתרה קטנה ב"ה, שנה מאוד קשה אין לי מושג איך הצלחנו. העסק מתנהל נכון, מגיבים נכון בזמן.

ראובן ויצמן – גזבר העירייה

זו הייתה שנה מאתגרת עם חשש שלא נסיים באיזון. עם עקביות והתמדה הצלחנו להשיג כספים שנכנסו בזמן. סדרה של 5 שנים לסיים באיזון. זה מעיד על התנהלות טובה מאוד.

שמעון לנקרי – ראש העיר

חברי מועצת העיר הולכים יחד איתנו לטובת התושבים ללא הבדל גזע ודת, חברי מועצת העיר מאשרים ומגבים את הנושאים שמגיעים למועצה. אני תמיד מוזמן למשרד הפנים להציג, איך אנחנו מובילים תהליכים. אני מודה לחברי מועצת העיר עכו על שיתוף הפעולה, למען תושבי העיר עכו.

שמעון לנקרי – ראש העיר

מעלה להצבעה אישור דו"ח רבעוני לשנת 2019 לתקופה: רבעון 4 אחרון שנת 2019.

הצבעה:

בעד - 16 חברים.

נגד - אין.

נמנע - אין.

החלטה: - מאשר פה אחד.

4. אישור פתיחת תב"רים חדשים שנת 2020, הרצ"ב כנספח 3א'

עו"ד כנרת הדר
מספר תב"ר 3271 – הריסת 2 יח"ד רחוב השיטה 10 עכו.
למה הוא מתייחס. זה כולל את ההשלמה של הכביש !

איגור מאיורסקי – סגן מהנדסת העיר וראש מנהל תשתיות וביצוע פרויקטים
תקציב נטו להריסת הכביש.

עו"ד כנרת הדר
לשנות בבקשה את שם התב"ר שיכלול רק את הריסה וסלילת הכביש, הרצ"ב כנספח 3ב'.

שמעון לנקרי – ראש העיר
מעלה להצבעה אישור פתיחת תב"רים חדשים שנת 2020.

הצבעה:

בעד - 16 חברים.

נגד - אין.

נמנע - אין.

החלטה: - מאליה פה אחד.

5. אישור סגירת תב"רים שנת 2020, הרצ"ב כנספח 4.

שמעון לנקרי – ראש העיר
מעלה להצבעה אישור סגירת תב"רים שנת 2020.

הצבעה:

בעד - 16 חברים.

נגד - אין.

נמנע - אין.

החלטה: - מאליה פה אחד.

6. מכירת זכויות דייר מוגן במקרקעין מחסן בחלקה 15 בגוש 18006 יוני אוחיון / אל בוכריס שמאי מקרקעין מיום 10.2.2020 וחוות דעת יועמ"ש העירייה, עו"ד כנרת הדר, להשבת נכס בו החזיקה עיריית עכו כדייר מוגן במחסן, במכתבה מיום 24.5.2020

עו"ד כנרת הדר

עיריית עכו מחזיקה כדייר מוגן במחסן ברחוב דרך הארבעה, הבניין כולו לפני הריסה והוצאת היתר לבניין חדש. הריסה של בניין מהווה עילה לפינוי של דייר מוגן.

בשיקול הכלכלי הוחלט לא לעמוד על נכס כלכלי, שבו העירייה תדרש לשלם דמי שכירות רגילים, אלא לבקש פיצוי כספי, הכול כמפורט בחוות הדעת שהגשתי.

שמעון לנקרי – ראש העיר

מעלה להצבעה מכירת זכויות דייר מוגן במקרקעין מחסן בחלקה 15 בגוש 18006 יוני אוחיון / אל בוכריס שמאי מקרקעין מיום 10.2.2020 וחוות דעת יועמ"ש העירייה, עו"ד כנרת הדר, להשבת נכס בו החזיקה עיריית עכו כדייר מוגן במחסן, במכתבה מיום 24.5.2020.

הצבעה:

בעד - 16 חברים.

נגד - אין.

נמנע - אין.

החלטה: - מאשר כה אחד.

נושאים נוספים לסדר היום:

7. אישור מינויה של הגב' איבגי רותי למנהלת ספר הנכסים של עיריית עכו, עפ"י בקשתו של מר אליהו כהן, מנהל אגף הנכסים, במכתבו מיום 25.5.2020.

שמעון לנקרי – ראש העיר

רותי איבגי עובדת טובה, מרוצים מעבודתה.

שמעון לנקרי – ראש העיר

מעלה להצבעה אישור מינויה של הגב' איבגי רותי למנהלת ספר הנכסים של עיריית עכו, החל מ- 3.6.2020.

הצבעה:

בעד - 16 חברים.

נגד - אין.

נמנע - אין.

החלטה: - מאשר כה אחד.

8. עדכון החלטה – בית קק"ל למצוינות, עפ"י בקשתו של מר אליהו כהן, מנהל אגף הנכסים, במכתבו מיום 27.5.2020, הרצ"ב כנספח 7.

**** מר נוימן לא מ"א וס"ן רה"ע עלה את אול"ט המוצעה ****

שמעון לנקרי – ראש העיר

בית קק"ל למצוינות, מבנה שקק"ל תרמו ל 10 ישובים.
פרויקט אדיר של בנייה של כ 20 מלש"ח
ועוד 10 שנים תחזוקה מלאה, מיזמים, פעילויות, חשיבה עסקית, חינוך ילדים ונוער.
אנחנו רוצים את זה אצלנו.

אליהו כהן - מנהל אגף הנכסים

בהמשך לדברי ראש העיר אשר הדגיש את החשיבות והתרומה לעיר עכו מעצם הקמת בית קק"ל למצוינות בשטחה אדגיש כי מדובר בפרויקט יוצא דופן בחשיבותו ובהיקפו אותו מובילה הקק"ל בשנים האחרונות.

במסגרת הפרויקט החשוב תקים הקק"ל 10 בתי קק"ל למצוינות ברחבי הארץ בדגש על הפריפריה והפריפריה החברתית לשמחתנו העיר עכו נבחרה כאחת הערים בו יוקם בית קק"ל למצוינות.

בית הקק"ל הראשון נבנה בעיר נוף הגליל וניכר כי הוא סייע רבות לעיר בתחום קידום בני הנוער הפועלים בו לחדשנות והתפתחות אישית מעורבות חברתית ותרומה לקהילה ולחברה.

הקק"ל למעשה מתכננת את המבנה, בונה ומפעילה אותו. ההפעלה הנה באמצעות צוות הדרכה מקצועי ומיומן הממומן כולו על ידי הקק"ל תוך שהיא נעזרת בגופים מקצועיים כמו אלביט 8,200 ועוד המהווים מודל ודוגמה למתחנכים.

מדובר בפרויקט חשוב לעיר עכו. פרויקט אשר ימתג את העיר כחלוצה בתחום החדשנות. כמו-כן יאפשר לבני הנוער לנצל את הפלטפורמה התשתית הפיזית והחינוכית אשר מעמידה לרשותם הקק"ל לצורך התפתחות אישית וזאת במימון מלא של הקק"ל במסגרת ההסכם המתגבש נדרשת עיריית עכו להעביר את המקרקעין עליו ייבנה המבנה על שם הקק"ל המקרקעין יועברו על שם הקק"ל על פי דין וככל ויאפשר הדין, אנו פועלים בימים אלה למצוא את הדרך הנכונה והחוקית בכדי להעביר את המקרקעין על שם קק"ל הכל כמפורט בהצעת ההחלטה המונחת לפניכם.

אין בבדיקות אלה שנעשות בימים אלה בכדי לעכב את החתימה על החוזה מול קק"ל. עלינו לעשות הכל בהקדם האפשרי לחתום על ההסכם שנשלח מהקק"ל לצורך הקמת בית הקק"ל למצוינות.

שמעון לנקרי – ראש העיר

מרכז פסג"ה עכו שלא בצענו אותו נכון, פספסנו את הכסף.
פיתוח אזור התעשייה, פספסנו את הכסף.
אנחנו נעשה הכל שזה לא יקרה שוב.

שמעון לנקרי – ראש העיר

מעלה להצבעה עדכון החלטה – בית קק"ל למצוינות.

הצבעה:

בעד - 15 חברים.

נגד - אין.

נמנע - אין.

(זאב נוימן לא משתתף בהצבעה).

החלטה: - מאושר פה אחד.

**** מר לאה נוימן חזר אל אול"ט המוצעה ****



נספח חדש נוסף מעל סדר היום:

9. אישור פתיחת תב"רים חדשים שנת 2020, הרצ"ב כנספח 3 ג'

שמעון לנקרי – ראש העיר

- מעלה להצבעה אישור פתיחת תב"רים נוספים חדשים שנת 2020 :
- מס' תב"ר 3275 - בטיחות בדרכים 2020.
 - מס' תב"ר 3276 - ביצוע קטע כביש רחוב דוכיפת לרחוב כנרית.
 - מס' תב"ר 3277 - הצטיידות גניי 2020.
 - מס' תב"ר 3278 - הצטיידות בייס 2020.

הצבעה:

- בעד - 16 חברים.
- נגד - אין.
- נמנע - אין.

החלטה: - מאשר כה אחד.

שמעון לנקרי - ראש העיר

קובי שמעוני - סמנכ"ל העירייה

1 תשפ"א



פרוטוקול ועדת קשרי קהילה



להלן סיכום מפגש הסיכום עם ראש העיר עכו

ישיבת ועדת קשרי קהילה

התקיימה ביום 29.10.2019 שעה 16:30 - לשכת ראש העיר

בהשתתפות ה"ה:

- מר שמעון לנקרי - ראש העיר עכו
- מר שמיל לוי - יו"ר ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- מר רפאל לוזון - חבר ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- גב' עאישה מורסי - חברת ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- גב' ליזו אוחיון - ראשת מנהל קשרי קהילה

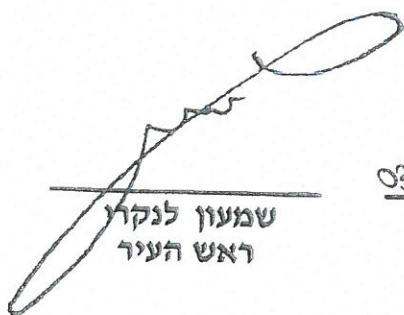
מסמך הסיכום של הועדה הוגש לכל המשתתפים.

הרצ"ב כנספחים של 4 פרוטוקולים תאריכים:

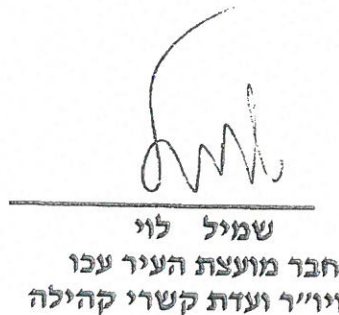
10.6.2019, 17.7.2019, 7.8.2019 ו-10.9.2019.

ראש העיר שמע את עיקרי הממצאים והביע את נכונותו
לממש את ההמלצות שהוצגו בפניו.

אי לכך, מבקש להעביר את הדו"ח לאישור סופי של ראש העיר
והעברתו להצגה ודיון במועצת העיר.


שמעון לנקרי
ראש העיר

03.02.2020
תאריך


שמיל לוי
חבר מועצת העיר עכו
יו"ר ועדת קשרי קהילה

3.2.2020
תאריך

רשם: שמיל לוי.

I



פרוטוקול ועדת קשרי קהילה



בס"ד

פגישה עם מר ראובן ויצמן - גזבר העירייה שהתקיימה ביום 10.6.2019 מפגש ראשון

נוכחים:

- מר שמיל לוי - יו"ר ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- מר רפאל לוזון - חבר ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- גב' עאישא מורסי - חברת ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- מר ראובן ויצמן - גזבר העירייה
- מר מנחם נויפלד - ר"ח / מנהל הנהלת חשבונות

פגישה עם גב' עדי מקל - ראש מינהל הרווחה שהתקיימה ביום 10.6.2019 מפגש ראשון

נוכחים:

- מר שמיל לוי - יו"ר ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- מר רפאל לוזון - חבר ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- גב' עאישא מורסי - חברת ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- גב' עדי מקל - ראש מינהל הרווחה

להלן עיקרי הדברים שעלו:

1. מחלקת גזברות

- * מחלקת הגזברות קיימת מערכת הקלטות ומבקרת פניות ציבור.
- * לא קיימת בקרה אישית על טיפול בפניות.

2. מינהל הרווחה

- * אמנת השרות מחייבת תגובה תוך 48 שעות.
- * במקרי אלימות – תגובה מיידית.
- * ראש מינהל הרווחה לוקחת אחריות אישית בעצמה במעקב אחר פניות הציבור.
- * נפגשת בעצמה עם כל אדם המבקש להיפגש איתה.
- * נראה שמענה במחלקת הרווחה מיידי.

שמיל לוי

חבר מועצת העיר עכו
יו"ר ועדת קשרי קהילה

11.9.2019
ת א ר י

רשם: שמיל לוי

2018\א:ועדות פרוטוקולים\סיום מפגש שני (ועדת קשרי קהילה) - ראובן ויצמן, מנחם נויפלד, עדי מקל 10.6.2019 - סמ 2.docx



פרוטוקול ועדת קשרי קהילה



עיריית עכו
بلدية عكا

להלן סיכום ושיבת ועדת קשרי קהילה שהתקיימה ביום 17.7.19 מפגש שני

בהשתתפות ה"ה:

- מר שמיל לוי - יו"ר ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- מר רפאל לוזון - חבר ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- עו"ד אדהם ג'מאל - סגן ראש העיר וחבר מועצת העיר עכו
- (במקום גב' עאישא מורסי לא יכולה להשתתף בישיבה)
- אדר' דר' מיכל סופר - מהנדסת העיר

להלן עיקרי הדברים שעלו:

1. תשתיות וביצוע - פניות תושבים להנדסה מתבצעות דרך המוקד העירוני .
נוצר הרשום שלא ניתן מענה מהיר ואפקטיבי לתושב הפונה.
* מסקנות לגבי קידום המצב במחלקה זו - יש להכשיר ולמנות נאמן שרות מתוך המחלקה שיקבל את פניות התושבים ויעקוב אחר הטיפול עד לסיומו. לאחר מכן , לידע את הציבור בדבר קיומו של נאמן זה . אפשרות נוספת - למנות מזכירה אחת שתוכשר לעבוד מול פניות ציבור שתרכז את פניות הציבור במחלקה בכל נושאי הטיפול בבקרה שבועית של מנהלת האגף.
2. רישוי - קיים עומס עצום של פונים למחלקה הגורם למתן מענה הולם בפרקי זמן ארוכים .
* מסקנות - קיים חוסר גדול בכוח אדם לרישוי פרויקטים ויזמים גדולים ויזמים .
(הובהר שתחום זה של רישוי מכניס הכנסה לא מבוטלת לרשות ויש לתת את הדעת על מענה הולם ומהיר לפונים). ויש צורך בתוספת כוח אדם מקצועי - תכנוני, לתחום חשוב זה .
- קיים חוסר בכוח אדם לטיפול בפניות של תושבי העיר למחלקת הרישוי.
* מסקנה כללית נוספת - יש להפעיל במחלקה נוהל "עקוב אחרי" לבעל התפקיד שימונה לטפל בסוגיות אחריותו במידה והוא אינו זמין עקב עזיבת משרדו מסיבות שונות .

לסיכום ,

ראוה להודות לחברי המועצה ולד"ר מיכל סופר על הסתייגות ,
הרצון לקדם את המצב.

שמיל לוי
חבר מועצת העיר עכו
יו"ר ועדת קשרי קהילה

11.9.2019

תאריך

רשם: שמיל לוי.



פרוטוקול ועדת קשרי קהילה



עיריית עכו
מחלקת תכנון ומבנה

להלן סיכום ושיבת ועדת קשרי קהילה שהתקיימה ביום 7.8.2019 מפגש שלישי האחרון

בהשתתפות ה"ה:

- מר שמיל לוי - יו"ר ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- מר רפאל לוזון - חבר ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- מר עאיש מורסי - חברת ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- מר ראובן ויצמן - גזבר העירייה
- גב' שגית בן-גוזי - מנהלת אגף נכסים והכנסות
- גב' פאני סמיאטיצקי - מנהלת אגף גביה

שגית בן-גוזי

- ☒ מעידה על כך שלמחלקת הגבייה פנו בשנת 2018 29000 איש. בסך הכל לשביעות רצון הפונים.
- ☒ במחלקת הגבייה הותקנה מערכת CRM למעקב אחר פניות תושבים.
- ☒ פניות תושבים בטלפון מגיעות למחלקת הגבייה והמערכת הנ"ל עוקבת אחר המענה.
- ☒ קיימת בעיה בתקשורת לפונים בטלפון לחברת מילגם שהמרכז שלה אינו מצוי בעכו. המזכירות המשיבות בטלפון אינן נותנות מענה הולם ולא תמיד לוקחות אחריות לטיפול בפניות.

נ.ב.

ראובן ויצמן - גזבר העירייה יצא לאחר 20 דקות עקב השתתפות בשיבת ועדת מכרזים.

המלצה לסיום:

- * מחלקת הגבייה תבקש מחברת מילגם להפיל טיפול בטיפול טלפוני של אנרחים.
- דיווח הוועדה על ביצוע הבקשה ממילגם צה בתוך חודש מאפריל זה.
- * בקורת אקראית תעשה צי חברי הוועדה לאחר חידוד הנהלים.

שמיל לוי
חבר מועצת העיר עכו
יו"ר ועדת קשרי קהילה

ת א ר י ד

רשם: שמיל לוי.

2018X:ועדות פרוטוקולים וסיכום מפגש רביעי ועדת קשרי קהילה מיום 7.8.2019 - ראובן ויצמן-שגית בן-גוזי-פאני סמיאטיצקי - מס 4.docx



פרוטוקול ועדת קשרי קהילה



להלן סיכום וישיבת ועדת קשרי קהילה שהתקיימה ביום 10.9.2019

מפגש אחרון – (ישיבה מסכמת)

בהשתתפות ה"ה:

- מר שמיל לוי - יו"ר ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- מר רפאל לוזון - חבר ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו
- גב' עאישה מורסי - חברת ועדת קשרי קהילה ומועצת העיר עכו

הועדה מחזקת את עובדי העירייה העושים מלאכתם נאמנה ואת מנהלי האגפים בהובלת ראש העיר עכו ומנכ"ל העירייה.

הועדה נפגשה עם מנהלי המחלקות על פי מיפוי שנעשה בתחילת עבודת הועדה. מתכונת עבודת הועדה הייתה פגישה אישית עם מנהלי האגפים שמיעת נהלי העבודה ושגרת העבודה בכל אגף. לאור הנאמר ע"י מנהלי האגפים השונים נדונו יחד איתם הצעות ליעול ושיפור השרות לתושב.

חשוב לציין את שתה"פ הפורה והפתוח שנוצר בין מנהלי האגפים וחברי המועצה.

מחלקת הגבייה - גזברות - ראובן וייצמן.

הממצאים:

- ☒ למחלקת הגבייה פנו בשנת 2018 29000 איש. בסך הכל לשביעות רצון הפונים.
- ☒ במחלקת הגבייה הותקנה מערכת CRM למעקב אחר פניות תושבים.
- ☒ פניות תושבים בטלפון מגיעות למחלקת הגבייה והמערכת הנ"ל עוקבת אחר המענה.
- ☒ קיימת בעיה בתקשורת לפונים בטלפון לחברת מלגם שהמרכז שלה אינו מצוי בעכו. המזכירות המשיבות בטלפון אינן נותנות מענה הולם ולא תמיד לוקחות אחריות לטיפול בפניות.

ההמלצות:

- ☒ מחלקת הגבייה תדרוש מחברת מלגם לחדד את נהלי הטיפול הטלפוני בפניות של אזרחים שמגיעות אליהם למרכז ולא לעירייה!! הועדה מבקשת לקבל דיווח בכתב על ביצוע הבקשה.
- ☒ גזבר העירייה או אדם מטעמו יעשה בדיקה אקראית לפנייה לחברת מלגם פעם בחודש לבדיקת יעילות הטיפול של חברת מלגם בפניות טלפוניות.
- ☒ מובהר בזאת שהועדה מצאה לנכון לציין את איכות הטיפול בתושב של הגבייה במחלקה עצמה.
- ☒ הגובר ייקח אחריות אישית לפניות הציבור לפניות טלפוניות בעצמו או בהליך בקרה באחריותו.
- ☒ כל פנייה טלפונית תענה מיידית במענה קולי חי. תשובה תימסר בתוך 48 שעות.



פרוטוקול ועדת קשרי קהילה



מינהל ההנדסה - מהנדסת העיר מיכל סופר - רישוי, תשתיות וביצוע

1. תשתיות וביצוע

ממצאים:

פניות התושבים מועברות דרך המוקד העירוני, אין מענה מהיר ואפקטיבי לפניות התושבים.

ההמלצות:

- יש להכשיר ולמנות נאמן שרות מתוך המחלקה שיקבל פניות תושבים ויעקוב אחר הטיפול עד לסיומו. יש לידע את הציבור בדבר קיום הפונקציה החדשה הזו.
- מאחר והעומס בתחום זה הוא רב יש לשקול לקבל מזכירה נוספת שתרכז את הפניות מול התושב וגופי המחלקה השונים בבקרה שבועית של מנהלת האגף.

2. רישוי ובניה

ממצאים:

- קיים עומס עצום של פונים למחלקה מצב הגורם לאי מתן מענה הולם בזמן סביר, הבעיה בעיקר ברישוי פרויקטים של יזמים גדולים וגם תושבים.
- הובהר שלקות זאת גורמת לחוסר שביעות רצון לצד העובדה שיזמים אלו מכניסים הכנסה גבוהה לרשות.

ההמלצות:

- יש צורך בתוספת כוח אדם מקצועי -
- תכנוני לתחום החשוב הזה וכן לתוספת בכוח אדם לטיפול בפניות של תושבי העיר למחלקת הרישוי.
- יש להפעיל במחלקה זו נוהל של "עקוב אחרי" לבעל התפקיד שימונה לטיפול בתחום אחריותו במידה ואינו זמין עקב עזיבת משדרו מסיבות שונות.

מינהל הרווחה – עו"ס עדי מקל

ממצאים:

- קיימת אמנת שרות מחייבת למתן מענה תוך 48 שעות ובמקרי חרום - מיידית.
- ראש מינהל הרווחה לוקחת אחריות אישית בעצמה במעקב אחר פניות הציבור, ריכוז הפניות נמצא ברשותה.
- נפגשת אישית עם כל תושב המבקש להיפגש איתה.
- נוצר הרושם עי הועדה שאין מספיק מטפלים מול כמות הפניות במגזר הערבי.

המלצה:

- הועדה מבקשת לבדוק את מפתח כמות המטפלים במגזר הערבי, במידה וקיים חוסר לתת מענה כמותי בהתאם.

מינהל החינוך - טרם יושבה הועדה עם מנהלת האגף.



שמיל לוי
חבר מועצת העיר עכו
יו"ר ועדת קשרי קהילה

11.12.19
ת א ר י

רשם: שמיל לוי

נספח 2



דו"ח רבעוני

לשנת 2019

לתקופה:

רבעון 4 - שנת 2019

עכו

משרד הפנים

דוח רבעוני לשנת 2019 לתקופה: רבעון 4, שנת 2019

זיהוי המסמך:

חתימת ראש הרשות: _____
חתימת הגזבר: _____

טופס 1 - תמצית מאזן

31.12.18	31.12.19	
9,738	15,110	נכסים
9,674	7,671	נכסים נזילים: קופה ובנקים
295	32	הכנסות מתוקצבות שטרם התקבלו
19,707	22,813	חייבים - תשלומים לא מתוקצבים
2,021	2,021	סה"כ רכוש שוטף
74,027	74,027	השקעות מיועדות לכסוי קרן לעבודות פיתוח
76,048	76,048	השקעות במימון קרנות מתוקצבות
		סה"כ השקעות
49,251	49,131	<u>גרעונות בתקציב הרגיל והבלתי רגיל</u>
		גרעון לראשית השנה
(120)	279	סכום שהתקבל להקטנת הגרעון (במינוס) (1)
49,131	49,410	גרעון (עודף) שוטף בתקופת הדוח
3,035	3,748	סה"כ גרעון מצטבר בתקציב הרגיל
		גרעונות סופיים בתב"רים
3,035	3,748	סכום שהתקבל להקטנת הגרעון הסופי בתב"רים (במינוס) (2)
		סה"כ גרעון מצטבר בתב"רים סופיים
58,338	47,171	<u>גרעונות בתקציב הבלתי רגיל</u>
(18,179)	(14,141)	גרעונות מימון זמניים
40,159	33,030	עודפי מימון זמניים
		גרעון נטו
188,080	185,049	סה"כ נכסים
		התחייבויות ועודפים
12,271	13,035	בנקים: משיכות יתר וחלוואות
71,647	74,594	משדרי ממשלה
3,169	2,808	מוסדות שכר - הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
87,087	90,437	ספקים וזכאים (*) - הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
26,966	20,585	תקבולים לא מתוקצבים:
74,027	74,027	פקדונות, הכנסות מראש ואחרים
		סה"כ התחייבויות שוטפות
		<u>קרן עבודות פיתוח ועודפים בתקציב הרגיל</u>
		קרנות בלתי מתוקצבות (3)
		קרנות מתוקצבות
		<u>עודפים בתקציב הרגיל</u>
		עודף לראשית השנה
		עודף (גרעון) בתקופת הדוח
		סה"כ עודף מצטבר בתקציב הרגיל
		העברת עודפי שנים קודמות לתקציב הרגיל (במינוס)
		<u>עודפים בתקציב הבלתי רגיל</u>
		עודפי מימון זמניים
		גרעונות מימון זמניים
188,080	185,049	סה"כ התחייבויות ועודפים

312,242	310,287	<u>חשבוניות מקבילים</u>
87,718	83,428	חייבים בגין אגרות והיטלים
		עומס מלוות לפרעון (משוערך) לשנים הבאות
		ערבויות שנתנו
		<u>פירוט מקורות מימון לכסוי הגרעון בתקציב הרגיל (1)</u>
		הלוואות לכסוי הגרעון
		מענקים לכסוי הגרעון
		קרנות / הפחתת חובות ספקים בהסדר
		גבייה מפיגורים לכסוי הגרעון
		סה"כ מקורות לכסוי הגרעון
		<u>פירוט מקורות מימון לכסוי הגרעון חסופי בתב"רים (2)</u>
		הלוואות לכסוי הגרעון
		מענקים לכסוי הגרעון
		קרנות / אחר לכיסוי הגרעון
		גבייה מפיגורים לכסוי הגרעון
		סה"כ מקורות לכסוי הגרעון
		<u>הרכב קרנות בלתי מתוקצבות (3)</u>
415	1,668	קרן עודפים בתקציב הרגיל
		קרן היטל השבחה
		קרן ממכירת נכסים
		קרן היטל מים
		קרן היטל ביוב
26,551	18,917	קרנות אחרות
26,966	20,585	סה"כ קרנות
10260	8067	(*) מתוך זה הפרשה בגין תביעות תלויות

טופס 2 - תקציב רגיל

מחלקת	תקציב שנתי * מאושר	תקציב יחסי לתקופה	הוצאה מצטבר	סטייה מהתקציב	סטייה מהתקציב %
הכנסות					
ארנונה כללית	140,000	140,000	139,226	(774)	(1)%
הכנסות ממכירת מים	352	352	303	(49)	(14)%
עצמיות חינוך	44,076	44,076	42,569	(1,507)	(3)%
עצמיות רווחה	771	771	861	90	12%
עצמיות אחר	56,748	56,748	49,218	(7,530)	(13)%
סה"כ עצמיות	241,947	241,947	232,177	(9,770)	(4)%
תקבולים ממשדד החינוך	60,832	60,832	65,000	4,168	7%
תקבולים ממשדד הרווחה	48,061	48,061	49,819	1,758	4%
תקבולים ממשלתיים אחרים	4,271	4,271	7,500	3,229	76%
מענק כללי לאיוון	49,068	49,068	49,068		
מענקים מיוחדים	4,346	4,346	7,827	3,481	80%
תקבולים אחרים	7,379	7,379	8,223	844	11%
סה"כ הכנסות לפני כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה	415,904	415,904	419,614	3,710	1%
מענק לכיסוי גרעון מצטבר הנחות בארנונה (הכנסות) סה"כ הכנסות	30,000	30,000	32,258	2,258	8%
	445,904	445,904	451,872	5,968	1%
הוצאות					
הוצאות שכר כללי	88,684	88,684	88,788	104	0%
פעולות כלליות	103,617	103,617	103,913	296	0%
הוצאות רכישת מים סה"כ כלליות	192,301	192,301	192,701	400	0%
שכר עובדי חינוך	47,909	47,909	50,314	2,405	5%
פעולות חינוך	90,020	90,020	91,336	1,316	1%
סה"כ חינוך	137,929	137,929	141,650	3,721	3%
שכר עובדי רווחה	14,745	14,745	14,555	(190)	(1)%
פעולות רווחה	54,782	54,782	55,217	435	1%
סה"כ רווחה	69,527	69,527	69,772	245	0%
סה"כ הוצאות לפני פרעון מלוות, מימון, כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה	399,757	399,757	404,123	4,366	1%
פרעון מלוות מים וביוב	1,970	1,970	2,002	32	2%
פרעון מלוות אחרות	11,633	11,633	11,578	(55)	(0)%
סה"כ פרעון מלוות	13,603	13,603	13,580	(23)	(0)%
הוצאות מימון העברות והוצאות חד פעמיות סה"כ הוצאות לפני כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה	2,028	2,028	1,867	(161)	(8)%
	1,516	1,516	1,345	(171)	(11)%
	416,904	416,904	420,915	4,011	1%
העברה לכיסוי גרעון מצטבר הנחות בארנונה (הוצאות) סה"כ הוצאות	29,000	29,000	31,236	2,236	8%
	445,904	445,904	452,151	6,247	1%
ערך (גרעון)			(279)	(279)	

טופס 3 - תקציב בלתי רגיל

שנה קודמת	תקופת הדוח	
		תקבולים בתקופת הדוח
		מלוות מהאוצר
17,300	7,200	מלוות מאחרים
		<u>השתתפות משרדי ממשלה</u>
4,095	8,921	משרד הפנים
1,055	1,054	משרד הבטחון
7,814	10,006	משרד החינוך
98		משרד הדתות
4,240	2,360	משרד העבודה והרווחה
67	1,278	משרד איכות הסביבה
8,849	15,538	משרד הביטוי והשיכון
		משרד התשתיות
3,712	1,507	משרד התיירות
2,128	2,445	משרד התחבורה
2,916	2,777	משרדים אחרים
34,974	45,886	סה"כ השתתפות משרדי ממשלה
		אחרים
2,380	679	השתתפות בעלים
6,451	17,809	מקורות אחרים
14,209	16,628	העברה מקרנות הרשות
		השתתפות תקציב רגיל
		השתתפות תבר"ים אחרים
		סגירת גרעונות סופיים בתב"רים
75,314	88,202	סה"כ תקבולים
		תשלומים בתקופת הדוח
73,672	71,993	עבודות שבוצעו במשך השנה
5,778	9,080	הוצאות אחרות (תכנון, ציוד וכד')
10,000		העברת מלוות שנתקבלו לתקציב הרגיל
		העברת מלוות שנתקבלו להקטנת הגרעון
		העברה לקרנות פיתוח
		העברת עודפים לתבר"ים אחרים
89,450	81,073	סה"כ תשלומים
(14,136)	7,129	עודף (גרעון) בתקופת הדוח
		תקבולים ותשלומים שנצברו לתחילת השנה
149,932	195,943	תקבולים שנצברו (תחילת שנה)
175,955	236,102	תשלומים שנצברו (תחילת שנה)
(26,023)	(40,159)	יתרות זמניות נטו לתחילת השנה
		תקבולים ותשלומים שנצברו לסוף התקופה
195,943	184,143	תקבולים שנצברו (סוף תקופה)
236,102	217,173	תשלומים שנצברו (סוף תקופה)
(40,159)	(33,030)	עודף (גרעון) נטו
		הרכב היתרה
18,179	14,141	עודפי מימון זמניים
58,338	47,171	גרעונות מימון זמניים
(40,159)	(33,030)	עודף (גרעון) נטו
		(*) לאחר נכוי השקעות בפרויקטים שנסגרו בתקופת הדוח
29,303	100,002	תקבולים (בנכוי פרויקטים שנסגרו)
29,303	100,002	תשלומים (בנכוי פרויקטים שנסגרו)

2019 - 2019 - שנת 4, רצון

23

09-08-2016 - 5:00 PM

מיום סוף שנה קודמת	מיום סוף קודמת רבעון מקביל	מיום השנה עד רבעון זה	ארוגונה סוף שנה קודמת	ארוגונה שנה קודמת רבעון מקביל	ארוגונה השנה עד רבעון זה
59,050 (919)	59,050 (919)	57,800 85	98,751 (7,794)	98,751 (7,794)	96,346 (3,798)
			5,052 (1,980)	5,052 (1,980)	4,437 (299)
58,131	58,131	57,885	94,029	94,029	96,686
331	331	303	8,059	8,059	9,854
57,800	57,800	57,582	85,970	85,970	86,832
			166,634 965 (31,037)	166,634 965 (31,037)	170,100 757 (31,959)
			136,562	136,562	138,898
			126,186	126,186	129,372
			126,186	126,186	129,372
			10,376	10,376	9,526
57,800	57,800	57,582	96,346	96,346	96,358
1%	1%	1%	9%	9%	10%
			92%	92%	93%
			75%	75%	76%
			75%	75%	76%
1%	1%	1%	58%	58%	59%

גביית פנוריה

יתרת פנוריה ריאליז לתחילת השנה

חייב / זיכוי נוסף

העברה לחובות מסופקים (במיליון)

חייבים במהלך התקופה כולל ריבית והצמדה

תחנות ופטורים (במיליון)

מחיקת חובות בתקופת הדוח (במיליון)

סה"כ יתרת פנוריה לגבייה

גבייה בגין פנוריה

יתרת פנוריה בגין שנים קודמות

גביית פנוריה

חייב תחנות שוטף מצטבר

חייב/זיכוי נוסף כולל ריבית והצמדה

תחנות ופטורים (במיליון)

מחיקת חובות (במיליון)

סה"כ חייב תחנות לגבייה

גבייה מראש

גבייה שוטפת

סה"כ גבייה שוטפת

יתרת פנוריה לתקופה

יתרת פנוריה כוללת לסוף התקופה

% גבייה מהפנוריה (גבייה תחנות)

% סה"כ גבייה שוטפת מסה"כ חייב תחנות

% גבייה שוטפת מסה"כ חייב תחנות

% סה"כ גבייה שוטפת מסה"כ חייב תחנות

% ריבית כולל מוסדה"כ חייב לגבייה

2019 - לתקופה: רבעון 4, שנת 2019

מ"ב

טופס 5 - אזורנות

סוג תגוב	טופס 5 - אזורנות	סה"כ שטח / השנה במ"ר / דונם	תעריף שחייב מקסימום בש"ח	תעריף שחייב מנימום בש"ח	תעריף שחייב מנימום בש"ח	תעריף משקלל בש"ח נוכחית	תעריף משקלל שנה קודמת בש"ח	השנוי ב %	סה"כ חייב שנה באלפי ₪
מבני מגורים		1,798,206	62	14		44	44	1%	79,589
משדדים שרתים ומסחר		266,995	312	38		123	123	0%	32,937
בנקים		4,495	1,266	25		1,262	1,262	0%	5,688
תעשייה		289,409	118	93		77	77	(16)%	18,739
בתי מלון		22,596	93	38		92	92	1%	2,090
מלאכה		52,619	76			76	76	(0)%	3,997
אדמה חקלאית (לדונם)		2,194,526	1			0	0	(55)%	53
קרקע תפוסה (לדונם)		2,421,368	18			6	13	(21)%	14,087
קרקע במפעל עתיר שטח (לדונם)		559,007	7			2	2		887
חניונים									
מבנה חקלאי									
נכסי מדניה									
נכסים אחרים									
סה"כ		<u>108,492</u> <u>7,717,713</u>	155	77	98	97		1%	<u>10,636</u> <u>168,703</u>
אזורי תעשייה משותפים									
בניכר/תוספת חייב ארנונה בגין אזורי תעשייה משותפים									
סה"כ חייב באלפי ₪									

2019 - לתקיפה: רבעון 4, שנת 2019

ע"כ

טופס 7 - שכר ומשכורות

מ"ש	שם המפקד	מספר משכורת	תקופת 2019	עלויות שכר	עלות יחסית	מ"ש	מספר משכורת	תקופת 2019	עלויות שכר	עלות יחסית	מ"ש
6	הנהלת הכלליות										
61	נכדירם	3		2,156	2,156		3		2,156	2,156	
61	מנהל כללי	34		8,341	8,341		34		8,341	8,341	
62	מנהל כספי	17		4,388	4,388		17		4,388	4,388	
	סה"כ הנהלה וכלליות	54		14,885	14,885		54		14,885	14,885	
7	שירותי מיקומיים										
71	תברואה	49		8,600	8,600		49		8,600	8,600	
72	שמיירה ובסתר	22		1,728	1,728		22		1,728	1,728	
73	תכנון ובנין עיר	22		6,434	6,434		22		6,434	6,434	
74	נכסים ציבוריים	40		6,271	6,271		40		6,271	6,271	
76	שירותים עירוניים שונים	4		1,834	1,834		4		1,834	1,834	
78	מיקוח עיריני	25		4,919	4,919		25		4,919	4,919	
79	שירותים חקלאיים										
	סה"כ שירותים מקומיים	162		29,786	29,786		162		29,786	29,786	
8	שירותים ממלכתיים										
81	חינוך	350		47,909	47,909		350		47,909	47,909	
82	תרבות	28		4,945	4,945		28		4,945	4,945	
83	בריאות										
84	רווחה	83		14,744	14,744		83		14,744	14,744	
85	דת										
86	קליטת עליה	2		513	513		2		513	513	
87	איכות סביבה										
	סה"כ שירותים ממלכתיים	463		68,111	68,111		463		68,111	68,111	
9	ממשלתי										
91	מים										
92	בתי מסורתיים	21		4,006	4,006		21		4,006	4,006	
93	נכסים										
94	תחבורה										
97	מפעלי בייק										
98	מפעלים אחרים										
	סה"כ מפעלים										
	גימלאים										
	סה"כ כללי										
	רשימת שירותי בוח אדם										
	קופצים חיצוניים										
	שירותי בוח אדם מקובל כ"א										
	סה"כ										

עמוד 9 מתוך 10

מספר בקורת:

2019 - לתקופה: רבעון 1, שנת 2019

מ"ל

עלות חפר	סה"כ שכר חפצ"ר	המחירים	חוזר תוצאות	עבודות נוספות	הוספות שכר	שכר משולב	דרישה	דריג	ת.י.	סופרס 8 - בעלי שכר נבנות
המחיר	המחיר									המחיר חפצ"ר
163,238	395,864		14,052			381,812			2841954	מנהל
156,031	385,286		13,058			372,228			2706926	מנהל
153,845	385,251		13,023			372,228			2407384	מנהל
152,782	385,251		13,023			372,228			5342761	מנהל
147,508	364,774		12,142			352,632			2213322	מנהל
126,711	360,757		47,305			313,452			2498724	מנהל
130,096	324,145		10,693			313,452			3209252	מנהל
110,500	333,104		58,832			274,272			2946881	מנהל
115,712	313,282		29,290			283,992			3341839	מנהל
102,094	309,224		54,536			254,688			3629965	מנהל

מחיר 10 מטר 10

מספר בקורת:

100 פק 3 א

פתיחת תברים
מועצה 7 לשנת 2020

נתונים באלש"ח

מס' תב"ר	שם התב"ר	הכנסות	סכום	הוצאות	סכום	תב"ר קיים
3265	מלגות	פיס	207	קבלניות	207	
		סה"כ	207	סה"כ	207	
3266	ניקוז משה שרת	תיעול	350	קבלניות	350	
		סה"כ	350	סה"כ	350	
3267	תכנון הסדרים בטיחותיים בי"ס קנדי	תחבורה	45	קבלניות	50	
		קרן סלילה	5			
		סה"כ	50	סה"כ	50	
3268	ביצוע הסדרת רח' העצמאות מדרך הארבעה עד ויצמן	תחבורה	2,572	קבלניות	2,858	
		קרן סלילה	286			
		סה"כ	2,858	סה"כ	2,858	
3269	ביצוע צומת גרשון, רמחל, יחזקאל	תחבורה	711	קבלניות	790	
		קרן סלילה	79			
		סה"כ	790	סה"כ	790	
3270	מנהיגות עולה למעורבות חברתית	מ. הקליטה	112	שכר	125	
		תקציב רגיל	13	פעילות		
		סה"כ	125	סה"כ	125	
3271	הריסת 2 יח"ד השיטה 10	משבש	99	קבלניות	249	
		קרן סלילה	100			
		קרן תיעול	50			
		סה"כ	249	סה"כ	249	
3272	מתחמי עובדה משותפים	נגל גליל	800	קבלניות	800	
		סה"כ	800	סה"כ	800	
3273	פיתוח בשצ"פ עיוני בשכונת הנדיב	קרן שצפ	155	קבלניות	155	
		סה"כ	155	סה"כ	155	
3274	תכנון מבנה התכנסות בית כנסת קווקזי	קרן השבחה	200	קבלניות	200	
		סה"כ	200	סה"כ	200	
3201	הצטיידות גלובלי	פיס	47	קבלניות	47	150
		סה"כ	197	סה"כ	197	

20/5/20

9/6/20

10097 3 ג'

פתיחת תברים
מועצה 7 לשנת 2020

נתונים באלש"ח

מס' תב"ר	שם התב"ר	הכנסות	סכום	הוצאות	סכום	תב"ר קיים
3275	בטיחות בדרכים 2020	רלב"ד	30	קבלניות	30	
		סה"כ	30	סה"כ	30	
3276	ביצוע קטע כביש רח' דוכיפת לרח' כנרית	חברת ערים	257	קבלניות	430	
		קרן היטל סלילה	173			
		סה"כ	430	סה"כ	430	
3277	הצטיידות גנ"י 2020	פיס	100	קבלניות	100	
		סה"כ	100	סה"כ	100	
3278	הצטיידות בי"ס 2020	פיס	150	קבלניות	150	
		סה"כ	150	סה"כ	150	

16/20

4 תפ"ו

מועצה 7 - 2020			
תב"רים לסגירה			
מס' סידורי	מס' תב"ר	שם התב"ר	חריגה %
1	2601	שיפוץ בגל"י דוכיפת ברחוב האשל	-1.13%
2	2652	שיטור קהילתי-הכשרת מבנה	0.00%
3	2698	סככות צל חוף ארגמ 2016	0.00%
4	2721	תכנון תחזוקה ונקיון 2016 חמ"ת מאצינג בלבד	0.00%
5	2800	השלמות מים וביוב שכונת אגרוף	0.00%
6	2802	השלמות פארק עירוני שכונת אגרוף	0.03%
7	2805	השלמת פיתוח שצ"פ שכונת אגרוף	0.00%
8	3002	טיפול חירום ברחבת העירייה	0.00%
9	3042	הסדרת מתחם מסחרי הארבעה/בן עמי	0.00%
10	3105	תיקון תשתיות תאורה	1.47%
11	3132	סלילת רח' עמל והסדרת תאורה	-0.97%
12	3149	תיקון מערכת חשמל - שוק עירוני	0.00%
13	3169	שיפוץ מגרש טניס בית היימן	0.00%
14	3206	איטום בית יד לבנים	0.98%
			-0.06%


2020/11/2

א' סיון תש"ף
יום ראשון 24 מאי 2020

5 פפ01

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן
א.ג.נ.,

הנדון: אישור מועצת העיר למכר זכות מוגנת במקרקעין

בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו-1975 הריני מגישה בזאת את חוות דעתי:

1. עיריית עכו (להלן: "העירייה") מחזיקה כדייר מוגן במחסן (להלן: "המחסן") בבניין ברחוב הארבעה 19 בעכו (להלן: "הבניין"), במקרקעין הידועים כחלקה 15 בגוש 18006 (להלן: "המקרקעין").

2. בעליו של הבניין מבקש להרוס את הבניין ולבנות על המקרקעין בניין חדש תחתיו. בקשה להיתר הוגשה על ידו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה והבקשה נמצאת בשלב תיקונים בעקבות הערות תכן.

לשם יישום ההיתר, לכשיינתן, ובניית הבניין החדש על המקרקעין מבקש היזם מהעירייה לפנות את המחסן.

3. סעיף 131 (10) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") קובע עילת פינוי במקרה בו:

"בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלופי;

4. ענין חלופת הסידור החלופי המוזכר בחוק הגנת הדייר נבחן ע"י אגף הנכסים ונמצא לא כדאי משיקולים כלכליים. תקנה 1(5) לתקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק – אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות), תשמ"ג-1983 קובעת כי סעיף 52א לחוק הגנת הדייר הקובע דמי שכירות מרביים לא יחול על רשות מקומית המחזיקה בית עסק בדיירות מוגנת. מכאן שדמי השכירות אותם תתבקש העירייה לשלם בדיוור החלופי צפויים להיות דמי שימוש ריאליים, בתנאי שוק חופשי. שכירות בדמי שכירות ריאליים אינה נדרשת לעירייה ולפיכך הועדפה על ידי אגף הנכסים החלופה של קבלת פיצויים.

5. בשומת מקרקעין מיום 2.20.20, אשר נערכה ע"י השמאי יוני אוחיון, בהזמנת אגף הנכסים, נקבע כי שווי זכויות העירייה כדייר מוגן עומד על 67,000 ₪.

שמאות המקרקעין מצורפת לחוות דעתי כנספח א'.

הלשכה המשפטית
Legal Department

טל': 04-9956125
פקס': 04-9956167



6. לאחר מו"מ שקיים אגף הנכסים בליווי הלשכה המשפטית עם בא כוחו של בעל הבניין סוכם כי האחרון ישלם לעיריית עכו סכום של 135,000 ₪ כסכום מוסכם וסופי לפינוי המחסן ע"י העירייה והשבתו לבעל הבניין.

אמנם המועד הקובע לדרישת הפינוי לפי סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר הוא לאחר קבלת היתר הבנייה, אולם בענייננו אישור המועצה ומשרד הפנים דורש זמן ולכן נערכת הפנייה כבר בשלב זה.

7. לאור האמור לעיל אין מניעה משפטית לאשר את השבת המחסן אשר הוחזק ע"י עיריית עכו במעמד של דייר מוגן וזאת בתמורה של 135,000 ₪ לפני מע"מ (ככל שחל) ובכפוף לאישור שר הפנים.

בכבוד רב,

כנרת הדר, עו"ד
יועמ"ש העירייה

S:\m9\archiv\lm\nb\29\29993.DOCX

2

יום שני 10 פברואר 2020

תיק מס': 2929/19

לכבוד: עיריית עכו

הנדון: שומת נכס מקרקעין, מחסן

ע"ד: 18006 חלקה: 15

הארבעה 19, עכו

1. מטרת השומה:

התבקשתי ע"י עיריית עכו לחוות דעתי בעניין שווי זכויות דייר מוגן בנכס שבנדון בהתאם לעקרונות המקובלים, כריק ופנוי מכל מחזיק חוב ו/או שיעבוד.

2. ביקור בנכס:

נערך ביקור בנכס בתאריך 28.11.2019 ע"י יוני אוהיון שמאי מקרקעין.

3. המועד הקובע:

התאריך הקובע לשומה- יום עריכתה.

4. פרטי המקרקעין:

- גוש : 18006.
- חלקה : 15.
- רחוב : הארבעה 19.
- מחסן : קומת מרתף.
- עיר : עכו.

5. מסמכים רלוונטיים:

- נסח רישום מקרקעין.
- תכנית היתר בניה לא חתומה.
- תשריט החלקה מאתר המפות הממשלתי.
- קבלה על תשלום דמי שכירות

6. תאור הסביבה:

עכו היא עיר במחוז הצפון בישראל, הגובלת מדרום בחופי הצפוניים של מפרץ עכו וממערב בים התיכון. בשנת 2011 התגוררו בעיר כ-53,000 תושבים, כשני שליש מהם יהודים. עכו היא אחת מערי הנמל העתיקות בעולם. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לדצמבר 2014, מתגוררים בעכו 47,464 תושבים. האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 0.1%. לפי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2013, העיר מדורגת 4 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי. השכר החודשי הממוצע של שכיר במשך שנת 2012 היה 6,004 ₪ (ממוצע ארצי: 8,018 ₪). הנכס הנישום ממוקם ברחוב הארבעה בפינת פנקס. רחוב הארבעה הינו רחוב דו סטרי ראשי שממנו מתחברים מס' רחובות כגון: משה צורי, בן עמי, הרצל, פנקס וכו'. כמו כן הרחוב מפריד בין איזור התעשייה לבין שכונות המגורים, הסביבה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה לצד שטחים מסחריים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים סלולים, מדרכות, ביוב, חשמל, טלפון, וכד'.

הבניין ובו הנכס הנישום



YONI OHAYON
Real Estate Appraiser

HA SHIV'A 306/2, SAFED
MOBILE: 052-3347775



יוני אוהיון שמאי מקרקעין
אל בוכריס שמאי מקרקעין

רח' השבעה 306/2 צפת
נייד : 052-3347775
טלפקס : 04-6850501

7. תיאור הנכס:

תיאור החלקה:

חלקה 15 בגוש 18006 הינה בשטח כ- 818 מ"ר (עפ"י נסח רישום מקרקעין), צורתה מלבנית ובעלת טופוגרפיה מישורית, בחלקו המערבי של החלקה קיימת קרקע ריקה ובחלקו המזרחי של החלקה בנוי מבנה הכולל קומת קרקע + קומת מרתף.

תשריט החלקה:



תאור המבנה:

- המבנה בו מצוי הנכס הנישום הינו מבנה הכולל יח"ד + 2 חנויות בקומת קרקע ומחסן בקומת מרתף. (בעת הביקור בנכס נראה כי יח"ד והחנויות אינם בשימוש).
- המבנה ממוקם בחזית לרחוב הארבעה בפינת פנקס.
- המבנה נבנה לפני כחמישים שנים לערך, רמתו פשוטה.
- המבנה כולל קומת קרקע + קומת מרתף.
- המבנה בנוי בלוקים ובטון, גג עשוי בטון.
- הבניין לא כולל מעלית.



הנכס הנישום



תאור הנכס:

- מיקום: הנכס הנישום מצוי בקומת מרתף, הגישה לקומת מרתף הינה דרך גרם מדרגות חיצוני הממוקם בחלקו הצפוני של המבנה.
- הנכס כיום משמש לאחסנה את עיריית עכו.
- הנכס כולל: משרד, חלל לאחסנה, חדר, חדר שירותים וחדר מקלחת.
- שטח המחסן: כ- 140 מ"ר (השטח כפי שנמדד על ידינו בעת הביקור. במידה ויוצג תשריט מדידה שנעשה ע"י מודד מוסמך ניתן יהיה לקבל עדכון לחוות הדעת).
- עיריית עכו כיום מחזיקה בנכס שהינה זיירת מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר.
- גובה חופשי 2.88 מ'.
- מצב תחזוקת המחסן: פשוטה. רמת המחסן: פשוטה.
- המחסן: חזיתי לרחוב.

רמת הגימור:

- בטון מוחלק.
- דלת כניסה ברזל.
- כלים סניטאריים תקינים.
- ברזל חשוף בתקרה.
- חלונות ברזל זיגוג שקוף.
- תאורת פלורסנט.

YONi OHAYON
Real Estate Appraiser

HA SHIV'A 306/2, SAFED
MOBILE: 052-3347775



יוני אוהיון שמאי מקרקעין
אל בוכריס שמאי מקרקעין

רח' השבעה 306/2 צפת
נייד : 052-3347775
טלפקס : 04-6850501

תמונות שצולמו בביקור בנכס:



8. תאור הזכויות:

נסח רישום מקרקעין:

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מס' 6101 שהופק ע"י האינטרנט מתאריך 12.02.2019 רשומות הזכויות בגוש 18006 חלקה 15 ע"ש:

בני סאמי מרשי בע"מ ח.פ. 512454109 בע"מ החלק בנכס: בשלמות.

• קיימת הערה בדבר אתר עתיקות.

• שטח החלקה: 818 מ"ר.

הסכם רכישה: הוצג בפניי הסכם רכישה מתאריך 25.08.1969 בין עיריית עכו ("העירייה") לבין שמואל נויגרשל ("המעביר") ובו נמסר כי המעביר הנו בעל זכות שכירות לגבי שתי חנויות ומחסן (ששטחן הכולל הוא 210 מ"ר) הנמצאים בעכו בדרך הארבעה מס' 19 בגוש 18006 חלקה 15 והמחזיק למעשה בפועל במושכר הנ"ל וזה בתוקף חוזה שכירות אשר נערך כחוק בינו לבין בעל הנכסים הנ"ל מר ח. יניקיאן והמעביר יעביר לעירייה את זכות השכירות שלו לגבי המושכר הנ"ל במחיר של 25,000 ל"י.

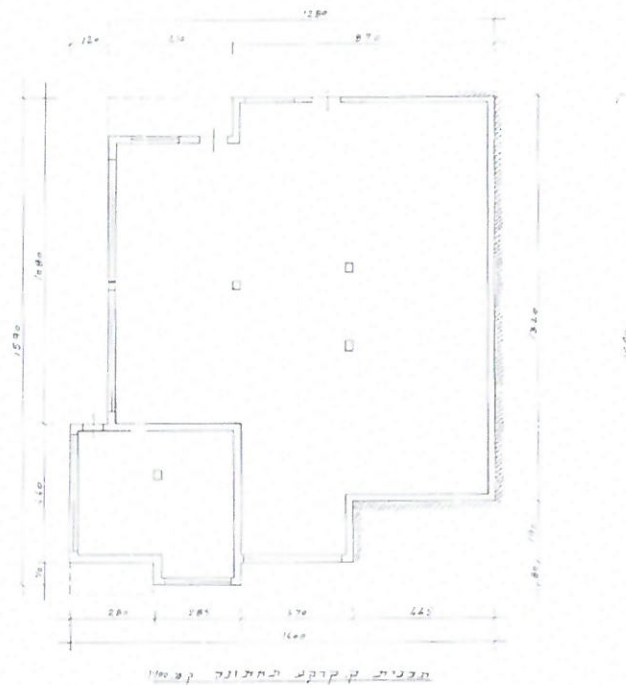
הסכם רכישה: הוצג בפניי הסכם רכישה מתאריך 01.02.1977 בין יניקיאן חגיבור אוהנס ("המשכיר") וורקינה איוזיאן ("המשכיר") לבין עיריית עכו ("השוכרת") ובין הצדדים נחתם ב- 17.10.69 חוזה שכירות לפיו שכרה השוכרת מהמשכיר מבנה בדרך הארבעה 19, עכו, גוש 18006 חלקה 15 הכולל שתי חנויות ומחסן. השוכרת מחזיקה במבנה בשכירות דמי מפתח והינה מוגנת ע"י חוקי הגנת הדייר, והשוכרת מעוניינת להעביר את שתי החנויות לשוכר חדש ולהמשיך ולקיים בידה את השכירות על המחסן בלבד. השוכרת תעביר מתוך המבנה כולו את שתי החנויות בשטח של 44 מ"ר לאדם אחר והמשכיר מתחייב לתת על חוזה שכירות ביחד לשתי החנויות עם הדייר החדש.

הואיל והשוכר החדש הסכים לשלם 18,000 ל"י כדמי מפתח עבור שתי החנויות, הוסכם והותנה בין הצדדים כי מתוך סכום דמי המפתח שהיא תקבל מהמושכר החדש, היא תעביר למשכיר סך של 6,000 ל"י.

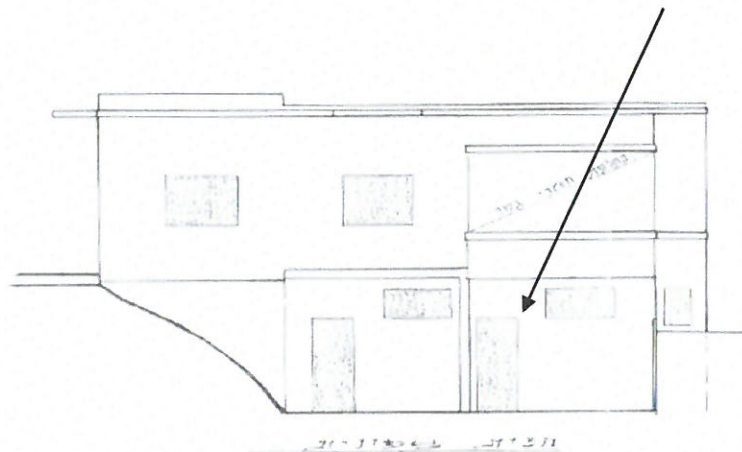
הרקע המשפטי מובא מתיאור והנחה להערכה ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך השומה

9. מצב רישוי ותכנון :

בבדיקה בוועדה המקומית לתכנון ובניה עכו הומצא תכנית היתר בניה לא חתומה.
להלן תשריט המחסן מתוכנית הבניה הלא חתומה, ההנחה כי הנכס בנוי בהיתר.



להלן חזית הקומה מתכנית הבניה הלא חתומה :



YONI OHAYON
Real Estate Appraiser

HA SHIV'A 306/2, SAFED
MOBILE: 052-3347775



יוני אוהיון שמאי מקרקעין
אל בוכריס שמאי מקרקעין

רח' השבעה 306/2 צפת
נייד : 052-3347775
טלפקס : 04-6850501

להלן תשריט המחסן כפי שנראה בביקור:

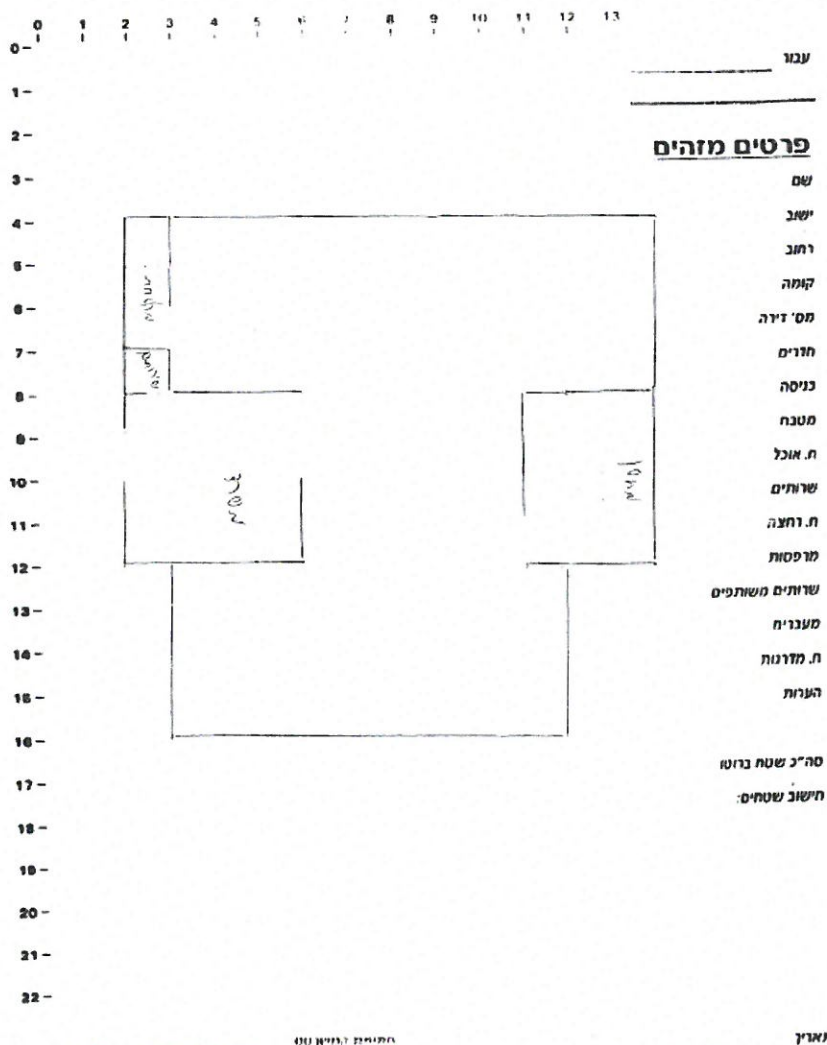
ELI BUCRIS
Real Estate Appraiser, Property Manager

HAIFA B. ST. 63, P.O.B. 492 SAFED 13100
TEL. FAX: 04-6925144, 04-6920280, TELEPHONE: 090-814021
K. HAIM TEL: 04-8460178



אלי בוכריס
שמאי מקרקעין B.A. גאוגרף

יחיד' העילה ב' 6/8 ת.ד. 492 צפת 13100
טל/פקס: 04-6925144, 04-6920280, טלמבוק: 050-814021
ק' חיום טל' 04-8460178



תכנון:



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית עכו
טלפון : 04-9956000 פקס : 04-9956161

תאריך: 3/12/2019
ה' בכסלו, תש"פ

לכבוד :
כתובת :
מספר בקשה :

מידע לפי תיקון 119 בחוק התכנון והבניה נכון לתאריך 14/01/1993

הבקשה : מידע תכנוני

1. פרטי הקרקע

שם יישוב : עכו

גוש : 18006 חלקת מקור : 15 שטח חלקה רשום במ"ר : 818

" קביעה סופית של שטח הקרקע תהיה רק על סמך תשריט חלוקה לצרכי רישום כפי שאושר על ידי הגופים המוסמכים
השטח המחושב הינו לצרכי מידע בלבד

2. תוכניות הנוגעות לקרקע

תכניות בתוקף

מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום בהפקדה י.פ.	פרסום בתוקף י.פ.
18/במ/ג	שינוי לתכנית מתאר מקומית		4076 14/01/1993
849/ג	תכנית מתאר מקומית		4392 01/03/1988
1269/ג	תכנית מפורטת		1882 21/12/1972

נספחים לתכנית : 849/ג

- חו"ת דעת ליחס בין תוכניות : חו"ת דעת ליחס בין תוכניות
- חו"ת דעת ליחס בין תוכניות : חו"ת דעת ליחס בין תוכניות - רקע
- נספח : נספח מדיניות רישוי עסקים

3. זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה בתכנון בתוקף :

מגרש : 2029 (מתב"ע)

מס' תוכנית : 18/במ

ייעוד : מרכז אזרחי, מסחרי ומגורים ג

שטח מגרש כולל במ"ר : 818 מחושב

טבלת זכויות והוראות בנייה - חלק א'

ייעוד	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מערך הקובעת עיקרי	מערך הקובעת שירות	מערך הקובעת עיקרי	מערך הקובעת שירות	מערך הקובעת עיקרי	מערך הקובעת שירות	מס' יחיד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל הקובעת	מספר קומות מתחת לקובעת	מבנים
מרכז מסחרי ומגורים ג	800	-	-	-	-	-	-	16	24	7	-	-
(6)	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)

טבלת זכויות והוראות בנייה - חלק ב'

צידי ימיני	צידי שמאלי	קווי בנין (מטר)	קדמי	צידי 1	צידי 2	חניה
-	-	5	0	-	-	-
(10)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5)	(4)

עקרונות התכנון

עקרונות התכנון

ג/במ/18 א. בטיחות, חזק, איורור הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ושאר מערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסמכת ואישור מוכן בדיקה מוסמך לבדיקות שיבוצעו על חשבוו היזמים ו/או הבאים במקום.
תוצאות בדיקה שיוכחו עמידה בתקן יהיה תנאי למתן אישור איכלוס, התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות יהיו תנאי למתן היתר הבניה.
ב. גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התקנות עצמית בגוונים שיאושרו לשביעות רצון מהנדס העיר.
אכן גילית מטולטשת תבנה עד סוף קומה רביעית לפחות מעל אפשרי חומר רחיץ בגוונים לבן עד קרם, זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור, ראה גם פירוט מוסף.
ג. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות ניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה.
ד. בכל חזיתות הבנין הפונות לרחוב או לשטח ציבורי או פרטי פתוח יותקנו לאורך כל החלונות והמרפסות אדניות בנויות לצמחי נוי, כתנאי להיתר הבניה.
ה. לכל גג שטוח תהיה יציאה במדרגות ומעקה בטיחותי סביב עפ"י חוק התכנון והבניה.
ו. לכל בנין תותקן דלת כניסה ראשית באיכות גבוהה ועיצוב ייחודי, ברוחב אור של לפחות 90 ס"מ (נטו), בגימור עמיד לאורך זמן ומשני צידיה אדניות עם צמחי נוי.
ז. לא תורשה הקמת אנטנות ופרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בנין.
ח. לא יותרו שלטי פרסומות בשטח התכנית אלא באישור מהנדס העיר.
ט. קולטי שמש ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר הבניה. הדוידים יוסתרו בתוך הבנין.

י. לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.50 מ' לפחות והכולל 5 כבלים נעים.
(סעיף 5.2 בעיצוב חזות העיר).

אופציות בניה/תכליות

תכליות ושימושים ג/במ/18 מבנה מגורים, מסחר, משרדים ועסקים או פנסיונים ואכסניות, חניון בסיס מסחרי או שילוב ביניהם. (סעיף 4.5 בשמושים מותרים והוראות בניה).

שטחים

(6) גודל מגרש מינימלי ג/במ/18 800 מ"ר
(מ"ר)
תוספת שטחי שירות ג/במ/18 1. תוספת של עד 20 מ"ר לכל חדי מדרגות משותף לכל קומה. חדר מדרגות משותף הינו חדר מדרגות המשרת יחידות נפרדות כגון יחידות דיור, חנויות, בתי עסק, או משרדים שונים. במבנה ציבורי- חדר מדרגות המשרת יחידות שימוש שונות / בניהול נפרד וכדומה.
חדר מדרגות פנימי בתוך עסק אחד או יחידת דיור אחת או בתוך מבנה ציבורי המשמש כיחידה אחת הוא אינו חדר מדרגות משותף עפ"י התקנות ויחושב כשטח עיקרי.
השטח הכלול בשטח חדר מדרגות - שטח מהלכי המדרגות ושטח הפודסטים. פודסט שאינו תחום בין קירות יחושב בהתאם לרוחב מהלך המדרגות, או הרוחב הנדרש למעבר עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תמאיו ואגרות) התש"ל-1970.

2. תוספת של עד 25 מ"ר למבואה משותפת מחדר מדרגות לכל קומה. במידה ובמבנה מספר חדרי מדרגות משותפים, תוספת שטח המבואה לכל חדר מדרגות בקומה נדרש.
מבואה משותפת הוא שטח רחבה, או פרוזדור המשרת נגישות אל דירות נפרדות, חנויות או משרדים נפרדים או שימושים ציבוריים נפרדים כמפורט בסעיף 1 לעיל, והוא מחבר בין חדר המדרגות או המעלית לבין היחידות השונות. בשטחים אלה לא יותרו שימושים מסופים כגון, אחסנה, מסחר, משרד וכד'. בתחום מבואות ופרוזדורים משותפים יכללו רק השטחים הנדרשים לצורכי נגישות משותפת ליחידות ברווחה ונחיות. (סעיף 1+2 תוספת שטחי שירות)

שטח בניה מכסימלי ג/במ/18 180%
באחוזים משטח המגרש

שטח בניה מכסימלי ג/במ/18 180% עם קומת קרקע מסחרית.
באחוזים משטח המגרש (סעיף 1 מתוך סעיף 4.5 בשמושים מותרים והוראות בניה).

מגרש פינתי ג/במ/18 במגרש פינתי חייב הבניין להתעגל או להיקטע ברדיוס מינימלי של 5.0 מ'. ראה נספח 3. (סעיף 5.12 בעיצוב חזות העיר).

שטח בניה מותר ג/במ/18 כולל כל שטחי הרצפה המקורים לרבות קירות (ראה פרק 4.1).
(סעיף 1.2.1 בכללי).

כולל כל שטחי הרצפה המקורים לרבות קירות ולמעט:
א. מקלטים עפ"י חוק.
ב. חניות מקורות עפ"י דרישת התכנית.
גובה חניה מקורה יהיה 2.20 מ' נטו. למעט מקרה בו תעבור בתקרתו צנרת ואז יהיה גובה 2.60 מ'.
ג. חדרי מכונות עפ"י המידות המינימליות הנדרשות מטעמים טכניים.
ד. קומת צנרת בגובה 2.20 נטו.
ה. מחסנים למגורים עד 10 מ"ר לחידת דיור.
ו. מרפסות לא מקורות ומרפסות בג בלתי מקורות.
ז. לובי כיסא לבית משותף.
ח. ארכדה.
ט. פסג' במבנים מסחריים ובתנאי שיהיה פתוח לצבור.
(סעיף 4.1.1 בשמושים המותרים והוראות בניה).

שטח מגרש (מ"ר) צפיפות בניה	18/במ	1-2000 מ"ר
(1) מספר מבנים במגרש	18/במ	גודל חלקה מחולק ל-800 בהעגלה. (סעיף 11 מתוך סעיף 4.5 בשמושים המותרים והוראות בניה).
(4) מספר יחידות דיור לדונם	18/במ	16 (סעיף 4.5 בשמושים מותרים והוראות בניה)
מספר יח' מגורים מכסימלי	18/במ	16
קווי בניה הערות לקווי בניה	18/במ	(קדמי אחורי, צדדי) המרחק הקטן ביותר המותר בין קיר חיצוני של הבניין לבין גבולות המגרש כמצויין בטבלת ביטוי במגרש פינתי יתקיימו רק קווי בניה קדמיים (בצמוד לרחוב) ואחוריים (כנגד חזית הרחוב). במבנים לשמור - התכנית מאשרת את קווי הבניה הקיימים במצב הקיים באשור מהנדס העיר. ב"רחטות" - קו בניה 0-5 מציין כי במבנים חדשים קו הבניה יהיה 5 מ' במבנים לשמור ומבנים קיימים בהם קו הבניה הנכחי, שונה, והם אינם מיועדים להריסה - יותר קו הבניה הקיים (סעיף 1.2.10 בכללי).
(9) מירווח - קדמי (מטר) מירווח - קדמי (מטר)	18/במ	0 מ' לאורך החזיתות המסחריות הערה: חובת בית ארכדה בחזית בעומק 4 מ' (ראה נספח). לאורך החזית המסחרית יותר רצף בניה גם במרווח צדדי בגובה הארכדה ובעומק 8 מ' מקו הבניה (סעיף 6 מתוך 4.5 בשמושים מותרים והוראות בניה).
(8) מירווח - צידי (מטר) מירווח - צידי (מטר)	18/במ	0, (4) 4.0 לפני המבנה הערה: חובת בית ארכדה בחזית בעומק 4 מ' (ראה נספח). לאורך החזית המסחרית יותר רצף בניה גם במרווח צדדי בגובה הארכדה ובעומק 8 מ' מקו הבניה (סעיף 6 מתוך 4.5 בשמושים מותרים והוראות בניה).
(10) מירווח - אחורי (מטר) מירווח - אחורי (מטר)	18/במ	5 מ' חובת בית ארכדה בחזית בעומק 4 מ' (ראה נספח). לאורך החזית המסחרית יותר רצף בניה גם במרווח צדדי בגובה הארכדה ובעומק 8 מ' מקו הבניה (סעיף 6 מתוך 4.5 בשמושים מותרים והוראות בניה).
בינוי מיגון, מקלט	18/במ	לא יוצא כל היתר בניה בשטח תכנית זו אלא אם כולל בו מקלט בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הגיא ולא ניתן אישור איכלוס אלא אם בוצע המקלט לשביעות רצון מציגי הגיא המוסמכים (סעיף 8.4 בהוראות כלליות).
גגות	18/במ	גובה פני הבניה בגין הגבוהה ביותר מדוד אנכית מהמפלס הסופי של ציר הדרך במרכז חזית הכניסה הראשית לבנין. בגגות משופעים תהיה הנק' הגבוהה ביותר הנק' אליה מגיע ריס גג מדוד אנכית כניל. מעל גובה זה יותרו הבליטות הבאות: מגדל מעלית, חדרי מדרגות, יציאה לגג, מתקנים טכניים ובלבד שישולבו כחלק מעצב המבנה. (סעיף 1.2.4 בכללי).
גדרות	18/במ	חובת עיצוב הגג כולל כל המערכות על פניו- דודי שמש, קולטים, אנטנות, ומתקנים אחריים כחלק מהמבנה תחול חובת עליה צבירת לג לצרכי ישיבות הערה: גגות שטוחים יאטמו וירוצפו בגגות משופעים תחול חובת צפוי ברעפים קלויים כתומים. יאטמו ארגזי רוח וגמלונים בולטים מעץ (סעיף 16 מתוך 4.2 בשמושים המותרים והוראות בניה).
	18/במ	לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפישת תכנונית שלמה. (סעיף יא מתוך סעיף 5.2 (יא) בעיצוב חזות העיר) גדר בניה/גובה 180 ס"מ מצופה אבן גלילית מטולטלת כולל הכרכוב וסורגים מגולושים. הערה: ראה נספח עיצוב גדרות (סעיף 14 מתוך סעיף 4.5 בשמושים המותרים והוראות בניה).

ראה גדרות בנספח 3 ובסעיף 6.3.1, סעיף משנה 3 (סעיף 5.6 בעיצוב חזות העיר).

- א. במגהשים ללא חזית מסחרית לרחוב תיבנה גדר לאורך כל החזית למעט פתח לבנין /או חנייה.
ב. כל הגדרות יהיו בגומור אבן גלילית מטולטשת בשני צריה כולל כרכובים (בעובי 7 ס"מ לפחות) ביתר לשלב סורגים ושערים מגולושים וצבועים, לגדרות הגבוהות.
ג. יותר שלושה גבהים לגדרות: 1 - 40"0 מ" + נטיעת גדר חיה לידה.
2 - 70"0 מ" + נטיעת גדר חיה לידה.
3 - 180 ס"מ.

ד. דוגמאות לגדר ראה נספח עיצוב אדריכלי - גדרות.
ה. בין המבנים ללא חזית מסחרית תותרנה אחת משלוש הגדרות הנ"ל או גדר מאסיבית מברזל מגולוון, לא תותר בשום מקרה גדר רשת (סעיף 3 מתוך סעיף 6.3.1 במערכות תשתית).

ג/במ/18 בהתאם לאחוז בנייה מנוצל מתוך המותר עפ"י התכנית העירה.

מוטנה בשיקום כללי של חזיתות הבניין הקיים על המגרש.
(סעיף 10 מתוך סעיף 4.7 בשמושים מותרים והוראות בניה).
ג/במ/18 מבנה מקורה פתוח לרחוב המשמש מעבר ציבורי וצמוד בצידי האחד אל החזית המסחרית. ראה נספח (סעיף 1.2.15 בכללי).

קיימת חובת ארקדה ברח' בן עמי ובמבנים בעלי החזית המסחרית.
יותר מספר דגמים למבנה הארקדה.

1. עמודי הארכדה מצופים אבן גלילית מטולטשת.
א. גובה מינימלי ע"פ חוק התכנון והבנייה.
ב. גובה ארקדה 5.5 עבור חנות ומעלית גלריה.
חתיכים

ראה נספח.
2. ברח' בן עמי יותר קו בניין קדמי 0 בתנאי ותבנה ארקדה בעומק 4 מ' ובגובה 5.0 אל חזית הרחוב. ראה נספח (3).

3. במפגש רחובות על הארכדה להשתלב בתכנון הפינה ולהיות חלק ממנה.
4. על מבקשי הבקשות להיתרים לתאם מפגש הארקדות עם המבנים השכנים לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.
(סעיף 5.8 בעיצוב חזות העיר).

ג/במ/18 בהתאם לאחוז הבנייה מנוצל מתוך המותר עפ"י התכנית העירה.

מוטנה בשיקום כללי של חזיתות הבניין הקיים על המגרש.
(סעיף 10 מתוך סעיף 4.5 בשמושים המותרים והוראות בניה).

ג/במ/18 7 קומות
ג/במ/18 7 קומות מספר הקומות המצויין נספר החל ממפלס הרחוב (כולל קומה מסחרית)
זאיט כולל שרתי בנין - ח' מעליות או מזוג אייר - על הגג (סעיף 1.2.20 בכללי).

(סעיף 2 מתוך סעיף 4.5 בשמושים המותרים והוראות בניה).

תוספת בנייה

ארקדות

תוספות בנייה

(2) מספר קומות
מספר קומות

גובה מבנה (מטר)	18/במ/ג	24 מ'
גובה מבנה (מטר)	18/במ/ג	26 מ' מקסימלי - עד 26 מ' מפני הרחוב הראשי בחזית הראשית. (סעיף 4 מתוך סעיף 4.5 בשימושים מותרים והוראות בניה).
קומת קרקע	18/במ/ג	מסחר/ ציבורי.
חתך אופייני	18/במ/ג	הערה: קיימת חובת ארקה ברח' בן עמי וחזיתות מסחריות. כניסות נפרדות לגורים ומסחר מומלץ ליצור פסגים (סעיף 8 מתוך סעיף 4.5 בשימושים מותרים והוראות בניה). ארבע קומות ראשונות על קו בנין השאר בנסיגה.
נסיגה	18/במ/ג	הערה: ברחוב בן עמי: בצד דרום נסיגה חד פעמית של 4 מ'. בצד צפון נסיגה בזווית 135. ברחובות אחרים החתך המדורג של 135 יתקיים בצדה של החזית המסחרית. בחזיתות הצדדיות חובת נסיגה של 4 מ', ובאחורית 2 מ' (סעיף 9 מתוך סעיף 4.5 בשימושים מותרים והוראות בניה).
אחוז בנייה מותר	18/במ/ג	מפל קומה רביעית או מעל גובה 15 מ' חובת נסיגה. א. לכיוון דרום 4 מ' - ניתן לחלק את הנסיגה בין הקומות ע"מ לאפשר גמישות בעיצוב החזית. ב. לכיוון צפון 135 מעלות (זכות שמש). (סעיף 5.7 בעיצוב חזות העיר).
גובה בנייה מקסימלי	18/במ/ג	היחס באחוזים בין שטח הבנייה המותר, כהגדרתו סעיף שטח הבנייה, לבין שטח המגרש נטו - לאחר הפרשות לצרכי ציבור כהגדרתו. אחוז הבנייה המותר שנקבע לכל איזור כמפורט בטבלת בינוי איזורים הינו מירבי וסופי, ואין לחרוג ממנו (סעיף 1.2.2 בכללי).
חריגות	18/במ/ג	גובה קומה מרצפת קומה לרצפת הקומה אשר מעליה. (סעיף 1.2.19 בכללי).
שימוש/בניה חורגים	18/במ/ג	א. מקום אשר בשעת כניסת התוכנית לתוקפה משתמשים בהיתר בקרקע או בבניין שימוש חורג כל שהוא שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו איזור, יהיה מובטח של האמור בפרק ז' לחוק התכנון והבניה יפה לגביו. ב. היתר בניה שהוצע לפני אישור תכנית זאת ושהינו בתוקף להקמת בניין שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו איזור, יהיה מובטח של האמור בפרק ז' לחוק התכנון והבניה יפה לגביו. ג. בניינים אשר ביום אישור תוכנית זו קיימים בחריגה מאחוזי הבנייה, מרווח צדדי או אחורי, ומרווח בין בניינים - מסמכות הוועדה המקומית לאשרם עם הפקדת תכנית זו כפי שהם קיימים, אולם כל תוספת להם תהיה בהתאם לתכנית זו. על בניינים אשר יאושרו כאמור יוטל היטל השבחה כחוק. ד. בניינים הקיימים בחריגה, כאשר חלק מהמבנה חורג מגבולות המגרש אשר בבעלותו: א. תוגש תכנית לאחוד וחלוקה מחדש, להסדרת הבעלויות, ע"י מבקש ההיתר, בטורם יתך היתר בניה למגרשים אלה. ב. תוספות הבניה יותרו רק לפי תכנית זו. (סעיף 3 בהקרקע ויעודה).
חניה	18/במ/ג	מקום חניה - שטח הנמצא מחוץ לתחום של דרך ומיועד לחניית רכב אחד. שטח זה כולל הן את שטח משבצת החניה והן את שטח התמרון לכניסה ויציאה.
שטח לחניה	18/במ/ג	חניה ציבורית - חניה המיועדת לשימוש הציבור הרחב, בין אם בבעלות ציבורית ובין אם בבעלות פרטית. החניה יכולה להיות תמורת תשלום או בחינם. (סעיף 7.2.1 בתחבורה).

תקן חניה	ג/במ/18	בהתאם לתקן בתחומי המגרש הערה:
		תותר קרן חניה באישור הועדה המקומית רק בתוספת בניה למבנים קיימים. (סעיף 7 מתוך סעיף 4.3 בשמושים המותרים והוראות הבניה).
		1 לא יינתן היתר לבנית מבנה כלשהו אלא בתנאי שתוכנן ותבוצע בשטח המגרש חניה לכלי רכב בכמות הדרושה עפ"י תקן החניה הארצי בהוצאה העדכנית לפי שיפורסם ברשומות.
		2 במקרה של תוספת לבניין קיים יחויבו היזמים להתקין חניה בשטח המתחייב מהתקנה הנ"ל עבור החלק הנוסף.
		בסמכותה על הועדה המקומית לחייב את היזמים להתקין מקומות חניה גם עבור המבנה הקיים במידה והחניה הקיימת אינה תואמת את התקנה העדכנית לחניה.
		3. במגרשים בהם לדעת הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר לא ניתן להקצות חניה מספקת לפי תקן החניה העדכני, תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש מהיזמים להקים חניה במקום אחר בתחום התכנית או לשלם את תמורת עלות החניה (חניות) הדרושות לקרן חניה עירונית שתוקם לשם כך. גובה התשלום לחניה יקבע ע"י משרד מהנדס העיר.
		(סעיף 7.2.2 מקומות חניה)
		לגבי תכליות שלא נכללו בתקן החניה הארצי, הועדה המקומית תקבע את מספר מקומות החניה הדרושים. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חניה נוספים, מעל למפורט בשעורים שבהמשך, לאור תנאי המקום. במקרים מיוחדים, כאשר תמצא הועדה המקומית, כי התנאים הפיזיים ו/או התפעוליים בשטח מחייבים הוצאת היתר בניה שלא בהתאם לאמור בסעיפים שבהמשך, יהיה ההיתר טעון אישור הועדה המחוזית. (סעיף 7.2.4 בחניה)
כניסה חניה	ג/במ/18	לא יינתן היתר לבנית מבנה כלשהו אלא בתנאי שתוכנן ותבוצע בשטח המגרש חניה לכלי רכב בכמות הדרושה עפ"י תקן החניה הארצי בהוצאה העדכנית לפי שיפורסם ברשומות. (7.2.1 בחניה).
		על מנת לצמצם את מספר נקודות הכניסה לחניה, ינחה מהנדס הועדה המקומית את המתכנן במיקום הכניסה לחניה תוך שאיפה שכל שתי כניסות תבוצענה מנקודה אחת בדרך. ראה פרק חניה כהוראות כלליות (7.2.5 בתחבורה)
		עם הגשת תכנית לקבלת היתר בניה תוגש תכנית פיתוח בק.ג.מ. 1:100 של המגרש והדרך הגובלת עמו. בתכנית זו ייכללו מקומות החניה, "הפרוזדורים" המאפשרים כניסה לחניה ויציאה ממנו, דרך הגישה מרחוב לחניה והרחוב הגובל עם המגרש כולל מדרכה, המיסעה וכו'. (סעיף 7.2.6 תכנית פיתוח)
שימור שטחי עתיקות	ג/במ/18	שטח תכנית זו כולל באזור עתיקות מוכרז כחוק על כל המשתמע מכך. (סעיף 6.7 בהוראות כלליות).
עצים לשימור	ג/במ/18	במקום בו ימצא מהנדס העיר כי העצים ראויים לשמור ו/או בכל מקום בו יורה ע"כ מהנדס העיר והאחראי לגינון, על המבנה להתרחק מנקו הרחוב למרחק אשר יאפשר לצמחייה להתקיים. תאסר כריתה ו/או פגיעה כל שהיא בעצים ותיקים כלשהם בשטח התכנית. בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס העיר והאחראי לגינון. (סעיף 5.9 בעיצוב חזות העיר).
דרכים וגישות	ג/במ/18	זמיות מעבר ראה נספח מס' 2. (סעיף 12 מתוך סעיף 4.5 שימושים מותרים מרכז אזורי מסחרי ומגורים ג)
זכות מעבר		

תשתיות

ביוב

ג/במ/18 ו' יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית, או לתכנן ולקבל אישור מהנדס מב"ת ומנהל מח' התברואה לפתרון אחר.
2. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל האגף לתברואה ומהנדס מב"ת, כי תכנית הביוב הנלווה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.
3. כל בעל מגרש יחוייב לתת זכות מעבר לקווי הביוב ממגרשים גובלים בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לח"י הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש (סעיף ג מתוך סעיף 4 שבסעיף 6.3.2 במערכות תשתיות).

ניקוז

ג/במ/18 א. פילוס וניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בנייה, יעשה עד התחלת הבנייה ע"פ תוכנית באישור מהנדס העיר.
היה ומהנדס העיר סבור שטיבה של קרקע כלשהיא בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותו לכלול בהיתר הבנייה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול המאוים לדעתה.
ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר לצורך הקמת קו ניקוז ותעול לעבור במרווחי הבנייה לצורך בצוע העבודות הנ"ל.
ג. השטח הנלווה בתכנית זו יחובר וינקז אל מערכת הניקוז העירונית - עלית או תת קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס מב"ת האחראי על הניקוז העירוני.
ד. לא ינתן היתר בניה בטרם הוטבט ניקוז השטח הנלווה בתכנית זו בהתאם לתכנית שיאושור ע"י מהנדס מב"ת כנ"ל ושיבוצעו לשביעות רצונם המלאה.
ה. לכל בנין מגורים יותקן בחצר מתקן מתאים חשוף לשמש לניקוי ויבוש שטיחים, עם ברז שטיפה ונקודת ניקוז מתאימה.
ו. לכל בנין דירות תתוכנן בחצר פינה מיוחדת לניקוי וטיפול עצמי ברכב כולל נקודת מים וניקוז מתאים (סעיף ג מתוך סעיף 4.1.3 במערכות תשתיות).

מים

יש להבטיח שכל הניקוזים יהיו מוסדרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוז של הבנין (סעיף טו מתוך סעיף 5.2 בעיצוב חזות העיר).
ג/במ/18 1. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.
2. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תיעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס מב"ת ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.
3. אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא (סעיף ב מתוך סעיף 4 שבסעיף 6.3.2 במערכות תשתיות).
ג/במ/18 לא תותקן צנרת כלשהי כשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה (סעיף יג מתוך סעיף 5.2 בחזות העיר).

תשתיות כללי

1. מתן היתר בניה על פי תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכנית ע"י מהנדס המים, הביוב והתעול העירוני (מהנדס מב"ת).
2. לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות, הוראות ואת אישורו של מהנדס מב"ת העירוני בכל הנוגע למערכות מים ביוב וניקוז המתוכננות והקיימות בשטח עליו חלה תכנית זו.
3. על מבקשי היתר בניה ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם, להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, ביוב, ניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישת מהנדס מב"ת והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש. הכל לפי העניין.

4. מבקשי היתר בניה ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראים על שלמות הצורת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תיפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתוואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס מב' ועל חשבון יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.
(סעיף 4 מתוך סעיף 6.3.2 במערכות תשתית).

חשמל

חשמל

ג/במ/18 קווי חשמל -
א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
ב. בקרבת קווי חשמל עיליים, יתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
סוג קו החשמל מרחק
ברשת מתח נמוך 2.0 מ'
קו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8.0 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
ג. גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-7.0 מ'
ד. בתחומי תכנית זו לא יאושר חיבורי חשמל עיליים אלא תת קרקעיים בלבד ובאישור חב' החשמל ומהנדס העיר. (סעיף 6.3.2 במערכות תשתית).

תחנות טרנספורמציה ג/במ/18 על מגשי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חב' החשמל ובאישור מהנדס העיר. כמו כן, על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחברת החשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קו החשמל וכן גישה חופשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם. הכל בהתאם לדרישות חב' החשמל. (סעיף 2 מתוך סעיף 6.3.2 במערכות תשתית).

תקשורת

תקשורת

ג/במ/18 לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או עיליים אל ובבנין של קווי
תקשורת אלא באמצעות קוים וחיבורים פנימיים ותת קרקעיים בלבד. (סעיף 3 מתוך סעיף 6.3.2 במערכות תשתית).

אנרגיה

גז

ג/במ/18 לכל בנין יקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר בלבד (סעיף יב מתוך סעיף 5.2 בחזות העיר).

תברואה

סילוק אשפה

ג/במ/18 יש להבטיח חדר אשפה מתאים, סגור בדלת עם ברז שטיפה ונקודת ניקוז מוגנת ומיכלים נפרדים לאשפת מטבח ולארזות בהתאם לדרישות ולאישור מנהל אגף התברואה בעיריית עכו. חדר האשפה ימוקם וישולב בבנין או בגדר הבנין באופן שלא תפגע חזות הבנין לרחוב או הכניסה הראשית לבנין. (סעיף טו מתוך סעיף 5.2 בחזות העיר).

איכות סביבה

שילוט

ג/במ/18 ברחובות בעלי חזית מסחרית יותר שילוט כפוף לאישור מהנדס העיר ולתנאים הבאים:
א. השילוט יעמוד בתקנות הבטיחות ולא יהווה מפגע.
ב. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש גם בקשה של תכנון ועיצוב השילוט המכלול מימדים חזמים תאורה וכו'. מהנדס העיר רשאי לאסור שילוט אשר לא יעמוד בדרישות העיצוביות של מחלקת מהנדס העיר.
ג. בארכידה יותר שילוב השילוט
(1) בין העמודים
(2) בחזית הארכידה.
ראה נספח 3
(סעיף 5.11 בעיצוב חזות העיר).

נטיעת עצים

ג/במ/18 א. נטיעות בשטח המגרש יבוצעו ע"פ תוכנית נטיעות שתכלול בתשריט שיפור לבקשה להיתר בניה (ק.ג.מ - 1:100).
כל מבקש היתר חייב לטעת על חשבון עצים בסוג וכמות שיאושרו ע"י מח' הגינון בעירייה בגובה התחלתי של 3 מ'. לפחות ע"פ המדריך שליד המגרש ולאורך כל היקף המגרש.
ב. שמירה על עצים בשטח המגרש.
מהנדס העיר והאחראי על הגינון רשאים לצוות על בעל קרקע לנקוט צעדים כפי שתמצא לנכון על מנת לשמר עץ וותיק הנמצא על אדמתו.
צו זה יכול לדרוש מהבעלים לזמור, לדלל, לתמוך, לנכות שורשים מוגדלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים או שיחים נדירים או מיוחדים בלבד.
ג. לא קיים בעל הנכסים או הצווים הגיל תוך התקופה שנקבעה בו, רשאי מהנדס העיר והאחראי לגינון לבצע הנטיעות ואת שאר העבודות הקשורות למטרה זו על חשבון בעל הנכסים.
ד. כריתה או עקירת עצים שמורים בפרט ועצים מכל מין אחר במיוחד וותיקים בשטחים ציבוריים ופרטיים טעונה אישור בכתב מאת המהנדס או הממונה על שמירת הצמחייה בוועדה המקומית. (סעיף 2 מתוך סעיף 6.3.1 במערכות תשתית)

אמצעים סיטריים

ג/במ/18 לפני פיתוח שטח הקרקע בתחום תכנית זו רשאי מהנדס העיר לדרוש מבעליה, חוכריה או הזמים למלא אחרי דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סיטריים שיש לנקוט. (סעיף 5 מתוך סעיף 6.3.2 עבודות שירותים)
ג/במ/18 הוועדה המקומית תאמץ למכיל לכלול היתר בניה או בחיתוך לשמשו בקרקע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדים (זהום, רעש ריח...).

הפקעות, איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה

ג/במ/18 א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות הנלוות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותאם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
ג. במקרה של איחוד וחלוקה על מבקשי היתר בניה ו/או הבאים במקומם לבצע על חשבונם תכנית חלוקה ולהגיש לרשום בלשכת המקרקעין לפני הוצאת היתר בניה.
ד. כניד ביחס לשטחים בהם יש לציבור זכות מעבר לצמיתות (סעיף 8.2 בהוראות כלליות).

בניינים הקיימים בחריגה, כאשר חלק מהמבנה חורג מגבולות המגרש אשר בבעלותו:
א. תוגש תכנית לאחוד וחלוקה מחדש, להסדרת הבעלויות, ע"י מבקש ההיתר, בטרם ינתן היתר בניה למגרשים אלה.
ב. תוספות הבניה יותרו רק לפי תכנית זו. (סעיף 3(ד) בהקרקע ויעודה).

עבודות פיתוח

ג/במ/18 על היזמים לדאוג לביצוע על חשבונם של כל עבודות הפיתוח והשירותים בתחום אדמותיהם בתכנית עד להשלמת פעולות הבנייה לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.
תכנית פיתוח השטח בקנ"מ 1:100 הכוללת את כל עבודות פיתוח השטח, החניה, השירותים ופירוט הצמחיה, תוגש כתנאי למתן היתר בניה.
לא ינתן אישור איכלוס לבנין בתחום המגרש לפני אישור מהנדס העיר להשלמת ביצוע פיתוח המגרש לשביעות רצונו.
על מתכנני תוכניות הפיתוח המפורטות בשטח תכנית זו לקיים תקנות המפרטות את דרך ביצוע עבודות הפיתוח ואספקת השירותים בהתאם למפורט בנספח. (סעיף 6.1 במערכות תשתית).

הוראות לבניה, תעודות ונספחים

עיצוב ארכיטקטוני

ג/במ/18 תכנית אשר תוכן, ותוגש ע"י ארכיטקט רשוי, ואשר תגדיר ותכלול את כל מרכיבי העיצוב בק.מ. ובטושים של גושים, חזיתות, חתכים, חומרים, פתחים (חלונות, דלתות לכוון הרחוב, מבנה גגות, מגע עם הקרקע ושילוט). (סעיף 1.2.16 בכללי).

במגרש שניתן לבנות עליו 2 מבנים נפרדים או מחוברים חייבת להיות התאמה ארכיטקטונית בין המבנים לפי דרישות התכנית ואישור מהנדס העיר. (סעיף ג מתוך סעיף 6.1 בעיצוב חזות העיר).

תכנית גימור ופיתוח

ג/במ/18 עם הגשת תכנית לקבלת היתר בניה תוגש תכנית פיתוח בק.מ. 1:100 של המגרש והדרך הגובלת עמו. בתכנית זו ייכללו מקומות החניה, "הפרוזדורים" המאפשרים כניסה לחניה ויציאה ממנו, דרך הגישה מרחוב לחניה והרחוב הגובל עם המגרש כולל מדרכה, המיסעה וכו'. (סעיף 7.2.6 בחניה).

חומרי גמר

ג/במ/18 חומרי גמר וציפוי חיצוניים המותרים לבניה בתחום תכנית זו:
1. אבן כורכר נסורה.
2. אבן גלילית בהירה (לא נסורה) בעיבוד (1 טלטיש 2) טובצה (3) מוטבע.
3. רכיבי בנין קונסטרוקטיביים + עמודים וקורות מבטון - חשוף, צבוע בצבע מגן עמיד - צבע בטון ו/או כדוגמת תמאגלס.
4. זכוכית ואלומיניום מאולגן או מצופה בצבע עמיר.
5. אריחי זכוכית.
6. אריחים קדמיים.
7. אבן שיש/גרניט.
8. שילוב הנ"ל.
9. מעל קומה 3 אפשרי טיח חוץ חלק ועמיד בציפוי עמיד חלק כדוגמת תמאגלס.
10. טיח חלקי, מגורד ו/או מצויר בפרופורציה לשטח החזית שלא תעלה על 1/3 (1/3 טיח 2/3 אבן ו/או כנ"ל) במגבלה של החל מגובה 2.80 מ' ואילך.
גווי החומרים הנ"ל יהיו בהירים לפחות ב- 80% מהשטח של כל חזית.
מוותרים גוונים: לבן, בז' ועד גווי אבן כורכר לאבן גלילית ועד חום טרהקוטה בהיר ואדמדם בהיר, על כל גווי הביניים.
אסור שחומרי הגמר יסגורו או יבהקו. יש למנוע סינוור ובוהק באופו חד משמע' ומוחלט.

בציפוי אבן עובי הפגות (המרווחים בין האבנים) לא יעלה על 2 ס"מ.
- חיזוק האבן חייב להעשות עפ"י דרישות התקן הארצי ובהעדרו עפ"י התקן הגרמני.
- חומרי הגמר חייבים באישור מהנדס העיר עפ"י דוגמה שתבוצע על קטע מחזית המבנה שתוצג בעת הבניה, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- בבניה שמדרום לרחוב בן עמי וממערב לדרך יהושפט על רקע העיר העתיקה יותר גימור החזיתות באבן בלבד - אבן כורכר נסורה, אבן גלילית מעובדת.
- האלומיניום חייב להיות מאולגן או בציפוי צבע בעובי ואיכות ועם כל הפתרונות לעמידות החומר כנדרש בסביבה ימית.
- ריצוף הדרכים ממפגש וייצמן ויהושפט עם המדרחוב דרומה.
כלומר מהמדרחוב בן עמי ודרומה ומיהושפט מערבה כולל יהושפט.
חייב להיות באבן טבעית. אפשרי שילוב באבנים משתלבות מלאכותיות בפרפורמציה שלא תעלה על 10% משטח הריצוף כולו.
הפתחים- עץ, פלדה, אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור. לא יותר שימוש ברפפות פלסטיק לתריסים או מסתורי כביסה. (סעיף 5.5 בעיצוב חזות העיר)
אבן גלילית מטולטשת עד סוף קומה רביעית לפחות, מעל אפשרי חומר רחיץ בגוונים לבן עד קרם. זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום אנודיזר או צבע בתנור. הערה:
קיים אסור על שימוש בטיח לכל סוגיו.
קיים איסור על שימוש ברפפות פלסטיק לתריסים ומסתורי כביסה בחזיתות. (סעיף 13 מתוך סעיף 4.3 בשמושים המותרים והוראות בניה).
ג/במ/18 כניסה נפרדת למגורים ומסחר. חובת ארקדה.
ג/במ/18 יוטל וישולם עפ"י חוק. (סעיף 8.6 בהראות כלליות).
ג/במ/18 התכנית המפורטת מאמצת את עקרי תכנית המתאר שהוכנה ע"י אדריכל יצמיר ואשר אושרה ע"י הועדה המקומית ב- 7.1988 ומהווה לה פרוט והרחבה. בעקבות ממצאים חרשים ועפ"י סקר שדה שנערך ב- 12.1989 נערכה התכנית להגיב לאלה.
מטרת התכנית:
א. החיאת המרכז המסחרי הקיים ועדוד השקום והפתוח בעיר המנדטורית במשולב עם הוספת נפחי מגורים תוך שמירה על זהות ויחוד.
ב. שמור דפוסי בנוי ובניה בעלי ערך ארכיטקטוני או הסטורי.
ג. חזוק הקשר בין העיר העתיקה והשכונות הצפוניות. חוף הים המערבי והדרומי (אזורי התיירות) דרך העיר המנדטורית.
אמצעים ודרכי פעולה:
א. "הגדרת רחוב בן עמי מרחוב יהושפט ועד הים כמדרחוב. החלטה זו גררה מספר החלטות תכנוניות.
1. התונית דרך "החפיר החיצוני" שמוצאו מרח' פינקס דרך גן החפיר החיצוני, חוצה את רחוב וייצמן בשני מפלסים (במשורר ובמעבר תחת) ומגיע לחוף. דרך זו מהווה דרך אלטרנטיבית לכניסה לעיר העתיקה ולחוף.

תנאים מיוחדים
והערות
היטלים ומסים
היטל השבחה
הערות כלליות
הערות

2. הגדרת מבני חניה וקנין חניה. כבר כיום קיים מחסור רב במקומות חניה בעיר המנדטורית. בשנת היעד יחסרו כ- 1000 מקומות חניה להם אותרו מגרשים למבני חניה והוגדרו מספר רחובות כרחובות "משולבים". במקביל תוקם קנין חניה אשר תסדיר חובת תשלום אגרת חניה אשר תגבה ממבקשי בקשות להיתר תוספות למבנים קיימים ונמנע מהם לקיים את תקן החניה. קנין זה תשמש להקמת מבני חניה צבורית.

3. למגרשים אשר נותקו מגישת רכב ישירה הוגדרו מספר "מסדרונות מעבר" - זכויות מעבר מרחובות אנליביץ וטרומפלרור. (ראה נספח).

ב. נשמר המבנה המרקמי של הרשת. האורטוגונית כפי שהתווה שומכר בתחילת המאה ואשר מאפשר קשר טוב אל הים ואל העיר העתיקה.

ג. הגרלת זכויות הבניה - במקביל להגדלת זכויות הבניה הוגדרו חתכי רחובות המבטאים היררכיות בקשר אל העיר העתיקה ומידת האינטנסיביות בשמושי הקרקע.

א. טבעת המבנים בקרבה לעיר העתיקה הוגבלה לגובה 4 קומות.

ב. גובה המבנים וחובת בניית הארכדה ברחובות המרכזיים מבטא את היותם דומיננטיים בשמושי מסחר משולב במגורים.

ג. בשל הגדלת זכויות הבניה ניתנה תשומת לב מיוחדת לאיכות השטחים הבלויים והוגדרו "זכויות שמש" וחובת גנון אינטנסיבי.

ד. הגדרת שמושי קרקע המבטאים את היות העיר המנדטורית מרכז העסקים הראשי של עכו - כל הרחובות המקבילים לים מהווים גם קשר אל השכונות הצפוניות, הוגדרו כרחובות בעל חזיתות מסחריות.

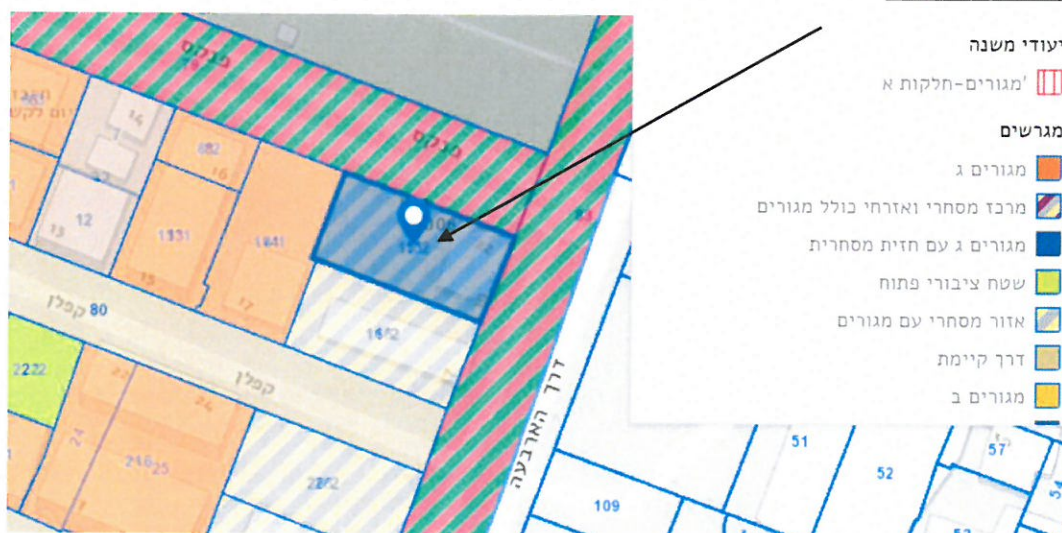
ה. בעקבות סקר השדה ותאום עם אנשי מ.מ. עיריית עכו והמועצה לשמור מבנים ואתרים הוגדרו מתחמים ומבנים לשמור אך באפשרות הרחבה ותוספות עפ"י עקרונות מוסכמים.

גישה זו היוותה בסיס להגדרת חומרי הגמר גם במבנים חדשים.

ו. כדי לעורר פריוקטים משמעותיים בעיר המנדטורית ע"י מתן תוספות זכויות בניה הועדפו מצבים בהם ניתן ליצור אחוד מגרשים על 2.5 דונם ויותר כדוגמת אזור המפעל הישן נור.

שטח המסחר והשרותים העסקיים בשטח התכנית כיום 1989 הוא כ-17000 מ"ר בהיות המקום מרכז עסקים ראשי ובהתאם לפרוגרמה אשר בתכנית המתאר ניתן להרחיב השטחים למסחר ושרותים עסקיים עפ"י התנאים המשתנים עד 32,000 מ"ר ויותר (סעיף 1.1 בכללי).

תשריט החלקה:



המידע התכנוני ומצב הרישוי מובא כרקע אינפורמטיבי בלבד על בסיס המידע שנמסר לי בע"פ בוועדה וכהנחה לצורך עריכת השומה.

לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, לרבות מידע לצורך תכנון ורישוי יש לפנות למחלקת הנדסה של הועדה ולקבל את המידע בכתב.

10. עקרונות גורמים ושיקולים:

- בהערכת הנכס שבנדון. הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:
- (1) מיקום הנכס הנישום: רחוב הארבעה 19, עכו.
 - (2) שטח המחסן: כ- 140 מ"ר (השטח כפי שנמדד על ידינו בעת הביקור. במידה ויוצג תשריט מדידה שנעשה ע"י מודד מוסמך ניתן יהיה לקבל עדכון לשומה).
 - (3) ניתנה התייחסות למצב התכנוני והרישוי של הנכס.
 - (4) נתנה התייחסות למצב המשפטי של הנכס.
 - (5) **עיריית עכו כיום מחזיקה בנכס שהינה זיירת מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר.**
 - (6) ניתנה התייחסות למיקום וקומת הנכס: קומת מרתף.
 - (7) ניתן ביטוי לאפיון סביבת הנכס הנישום וכפועל יוצא לרמת הביקושים לנכסים כדוגמת הנכס הנישום.
 - (8) ערכתי מתבססת על תווך המחירים אשר נקובים בהסכמי מכר למחסנים ברי השוואה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (מקדם שוליות, קומה, פרטיות, ורמת גימור).
 - (9) ניתנה התייחסות למצב שוק הנדל"ן בכלל ורמת מחירים בדירות מגורים בפרט.
 - (10) נלקח בחשבון רמת הפיתוח הסביבתי ומידת הנגישות ולאופי הבינוי הקיים בסביבה הקרובה.
 - (11) נלקח בחשבון מצב תחזוקתי של הדירה ביחס לדירות מגורים סטנדרטיות.
 - (12) **כיום משמש כאחסנה את עיריית עכו, נכח בעת הביקור אלי כהן.**

להלן קטעים רלוונטיים מקווים מנחים של השמאי הממשלתי:

אגף שומת מקרקעין
לשכת מנהל האגף

מדינת ישראל
משרד המשפטים

קווים מנחים פרק ט': דברי הסבר

1. תביעות החיקוקים בנושא הגנת הדייר

לנוכח הנזק שנגרם למשק כתוצאה מהחוק, נעשו בו שינויים תכופים ומונו לגביו וועדות שונות שמטרתם לצמצם את ההשפעות השליליות שלו. ואלה החיקוקים:

- א. פקודת בעלי בתים ודיירים (חוק עזר) 1933, החוק קבע כי כל חוזי השכירות בתל אביב יוארכו אוטומטית וכי דמי השכירות יוותרו ללא שינוי.
- ב. פקודת בעלי בתים ודיירים (פינוי והגבלת שכר דירה) 1934, מרחיבה את ההגנה לכל הארץ.
- ג. פקודת הגבלת דמי שכירות (בתי מנורים) 1940.
- ד. פקודת הגבלת דמי שכירות (בתי עסק) 1941.
- ה. חוק הגנת הדייר 1954.
- ו. חוק הגנת הדייר 1955.
- ז. חוק דמי מפתח 1958.
- ח. חוק הגנת הדייר (שכירות בדמי מפתח) 1962.
- ט. חוק הגנת הדייר (שכירות בדמי מפתח והראות נוספות).
- י. חוק הגנת הדייר 1968.
- יא. חוק הגנת הדייר 1971.
- יב. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) 1972, החליף את החוק הקודם וכיום מחווה את המסגרת החוקית הכללית.
- יג. תיקון לתקנות – שחרור בתי עסק מהתקנה תקנות שנת 1971, 1974, 1978, 1979, 1983, 1998.
- יד. תקנות 2000, קבעו כי בעלי דייר שלא שילם דמי מפתח יוכל לדרוש תשלום דמי שכירות ריאליים.

2. גורם המושע בדיירות מוגנת

חוק הגנת הדייר יצר מערכת יחסים בין הבעלים לבין הדייר המוגן אשר יש בה חיכוך כלכלי רב: לבעלים ובמידה מסויימת גם לדייר נוצר תמריץ שלא לשפץ את הבית. הבעלים אינו יכול לנהל את הנכס כמונהג בעלים, אינו יכול להשכירו לאחר, נאלץ לנהל הליך ממושך בעת החלפת דייר ועשוי להימצא עם הדייר בסכסוכים שיוצרת מורכבותו של החוק.

3. בתי עסק שאינם כפופים לשיעור דמ"ש מירבי

תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק - אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות), התשמ"ג - 1983
סי' 1 להלן רשימת 21 השימושים שלגביהם נקבע בתקנות הגנת הדייר (אי תחולת שיעורים מירביים) כי
אינם כפופים לשיעור דמ"ש מירבי :

1. בית עסק המשמש כתאגיד בנקאי
2. בית עסק של מבטח
3. בית עסק ששיקרו יבוא או יצוא
4. משרד, מחסן או חנות של מפעל תעשייתי המעסיק 30 עובדים ומעלה, ובית העסק נמצא בנפרד מהמפעל
5. בית עסק המושכר למגורים, רשות מקומית או תאגיד ציבורי שהוקם עפ"י דין
6. קולנוע, תאטרון, אולם ריקודים או אולם שניקר עיסוקו בקיום מופעי בידור ואו שמחות משפחתיות
7. סוכנות נסיעות
8. בית עסק המשמש עבודות בניין קבלניות או מסחר במקרקעין ולרבות תיווך מקרקעין
9. מלון
10. בית עסק המשמש עסקי תעופה, ספנות, תחבורה, או הובלה או שירות מוניות
11. מרפאה - לרבות פסיכולוג, וטרינר רופא שיניים ועוד
12. מעבדה רפואית
13. מעדון קלפים והימורים
14. משרד של בעל מקצוע חופשי
15. בית עבט
16. גלריה לאוטנט
17. בית מסחר לפרוות
18. בית עסק למכירת כלי רכב
19. חניון
20. תחנת דלק
21. בית ספר לחינוך
22. כל עסק שלא שולמו בגיני דמי מפתח

ירושלים, רחוב יפו 97 בנין כלל מיקוד 94340 טל' 02-6209420 פקס 02-6467704
<http://Shuma.justice.gov.il>

עמוד 4 מתוך 4

4. שיעור חלקו של הדייר המוגן בדמי המפתח

להלן הוראות החלוקה של דמי המפתח שנקבעו בסעיף 78 לחוק (קיימים בחוק כללים והחרגות שאינם
מפורטים בטבלה זו) :

חלקו של הדייר בדמי המפתח	תנאים מצטברים	
66.66%	מחזיק בנכס לפני 14/8/1958	הדייר שילם דמי מפתח
85.00%	החזיק בנכס עד שנה אחת	
75.00%	בין שנה לשנתיים	
66.66%	בין שנתיים לחמש שנים	
60.00%	מעל חמש שנים	
0.00%	החזיק בנכס עד שנה אחת	הדייר לא שילם דמי מפתח
22.50%	בין שנה לשנתיים	
33.33%	בין שנתיים לשלוש שנים	
50.00%	בין שלוש לחמש שנים	
66.66%	מעל חמש שנים והדייר החזיק בנכס לפני 14/8/1958	
60.00%	מעל חמש שנים והדייר החזיק בנכס אחרי 14/8/1958	

5. דוגמה לחישוב זכויות בנכסים תפוסים ע"י דייר מוגן

שווי דירה בבניין רווי - 1,000,000 ₪. דמי השכירות החודשיים הראויים בה 3,400 ₪.

דמי השכירות החודשיים המוגנים המשולמים לבעלים 300 ₪.

היתרון הכלכלי השנתי לדייר המוגן $37,200 \text{ ₪} = 12 \times (300 \text{ ₪} - 3,400 \text{ ₪})$

היתרון הכלכלי המהווה ל- 15 שנה בשיעור הון של 6% - כ- 383,000 ₪

לסכום זה יש להוסיף את הצפי לקבלת חלק מדמי המפתח בעת העברה. קשה לצפות כיום את גובה דמי
המפתח שישולמו בעתיד הרחוק לנוכח השינויים התכופים בחוק הגנת הדייר. אם נניח שדמי המפתח יהיו

גובהה של 30% משווי הדירה נקבל את הסכום המהווה הבא : $83,453 \text{ ₪} = \frac{300,000 \text{ ₪}}{1.06^{15}} \times \frac{2}{3}$

סה"כ שווי זכות הדייר המוגן בנכס 470,000 ₪.

רקע כללי – מבדיקה עולה כי הנכס הנישום נמצא ברשימת 21 בתי עסק שאינם כפופים לשיעור דמ"ש מירבי .

עפ"י שיחה עם אלי כהן מנהל הנכסים בעיריית עכו נמסר כי הם משלמים דמי שכירות של 1,400 ₪ שנה . למרות שהנכס נכלל ברשימת 21 הנכסים שלגביהם תחול דמי שכירות ללא תקרה , בפועל דמי השכירות המשולמים הינם דמי שכירות מופחתים מהשווי שוק . יש לציין שבמידה והשוכר בנכס היה משלם דמי שכירות ראויים ללא הפחתה , דמי פינוי לתשלום הינם כ- 10% משווי שוק עפ"י קווים מנחים . בנוסף יהנה השוכר מדמי שכירות מופחתים עד לפינוי או לחילופין לפנייה של בעל הנכס בבקשה לעדכן את גובה דמי השכירות .

נתונים לשווי :

- מוצע להשכרה מבנה תעשייה באזור תעשייה עכו דרום בשטח 400 מ"ר במחיר 30 ₪ מ"ר , בהתאמה לנכס הנישום ניתן להוסיף 10% לגודל וכן להפחית 50% לקומה (הנכס הנישום בקומת מרתף) דהיינו 18 ₪ מ"ר חודש .
- מוצע להשכרה מבנה תעשייה באזור תעשייה עכו דרום בשטח 700 מ"ר במחיר 25 ₪ מ"ר , בהתאמה לנכס הנישום ניתן להוסיף 10% לגודל וכן להפחית 50% לקומה (הנכס הנישום בקומת מרתף) דהיינו 15 ₪ מ"ר חודש .
- מוצע להשכרה מבנה תעשייה באזור תעשייה עכו דרום בשטח 100 מ"ר במחיר 40 ₪ מ"ר , בהתאמה לנכס הנישום ניתן להפחית 50% לקומה (הנכס הנישום בקומת מרתף) דהיינו 20 ₪ מ"ר חודש .
- מוצע להשכרה מבנה תעשייה בכפר מסריק בשטח 1,000 מ"ר במחיר 25 ₪ מ"ר , בהתאמה לנכס הנישום ניתן להוסיף 10% וכן להפחית 50% לקומה (הנכס הנישום בקומת מרתף) דהיינו 15 ₪ מ"ר .
- תחשיב :
- לאור הרשום לעיל ניתן לראות כי גובה דמי שכירות ראויים לנכס הנישום הינם כ- 16 מ"ר .
- הנכס הנישום מושכר כיום במחיר 1,400 ₪ לשנה הנותן 0.83 ₪ מ"ר חודש .
- ההפרש הינו 15.1 ₪ מ"ר חודש זה למעשה ההנאה שיש לדייר מהחזקת הנכס .
- את ההפרש ניתן להוון בשיעור של 10% שיעור היוון זה נובע מהסיכון שבעל הנכס יפנה לבימ"ש ויבקש שיקבעו דמי שכירות ראויים (עפ"י חוק הגנת הדייר רשות מקומית מופיע ברשימת ה- 21 נכסים אשר אמורים לשלם דמי שכירות ראויים . ומשכך ההנאה של הדייר בנכס הנישום היתה אמורה להיות אי פינוי , המהווים 10% משווי הנכס עפ"י קווים מנחים וכן הנחה של 25% מדמי שכירות ראויים שולמו דמי מפתח לפני 1977) .
- 15.1 ₪ מ"ר חודש X 140 מ"ר X 12 חודש = 25,368 ₪ .
- נקבל הפרש בדמי שכירות 25,386 ₪ .

YONI OHAYON
Real Estate Appraiser

HA SHIV'A 306/2, SAFED
MOBILE: 052-3347775



יוני אוהיון שמאי מקרקעין
אל בוכריס שמאי מקרקעין

רח' השבעה 306/2 צפת
נייד : 052-3347775
טלפקס : 04-6850501

שווי חלקו של הדייר בדמי מפתח :

שווי למ"ר למחסן בתעשייה לפי 30 ₪ למ"ר נהון נקבל שווי למ"ר 3,600 ₪ למ"ר $X 140$
מ"ר = 504,000 ₪ X חלקו של דייר מוגן 10% נקבל $50,400 X \frac{4}{3}$ דמי פינוי = 67,200 ₪ .
לשווי זה ניתן להוסיף הפרש בגובה דמי שכירות של כ- 25,000 ₪ בשנה עד לפינוי או לחילופין
עד לעדכון גובה דמי שכירות ראויים.

11. השומה:

בשים לב לכל האמור והמפורט בשומה בכלל ותוך כדי שקלול כל הגורמים והשיקולים המפורטים בגוף השומה הגעתי לכלל דעה כי סביר לעמוד את שווי הזכויות בנכס במצבו כריק ופנוי מכל חוב, שעבוד ו/או התחייבות כלפי צד ג' בסך:

שווי זכות הדייר מוגן בנכס 67,000 ₪ במילים שישים ושבע אלף ₪.

הערות

- השומה נערכה בהנחה שהדייר הינו דייר מוגן בנכס.

שומה זו אינה מתייחסת לכשירותו הפיזית של הבניין לרבות בחינת: כשלים אפשריים בבניה, עמידה בתקני בניה, שימוש בשיטות בניה תקניות ויכולת עמידה ברעידת אדמה. הבסיס לשומה בי הבניין בנוי כנדרש לרבות: פיזית חוקית, הגיונית. ואין השומה כוללת בדיקת מערכות ביוב או תשתיות של המבנה ו/או ברחוב ו/או השפעות של מערכות סלולאריות, השומה מתייחסת לשווי הנכס כריק ופנוי וחופשי מכל מחזיק חוב שיעבוד ו/או משכנתא, לבדיקת הדברים המוזכרים לעיל ו/או בדיקת דברים נוספים יש לפנות לבעלי מקצוע. אען בכתיבת מצב המשפטי ואו התכנוני על ידי עורך השומה כקביעה משפטית כל שהיא אלה תאור המצב כפי שהוצג בפני, במידה ויוצג חומר נוסף ניתן לקבל עדכון לשומה.

- הנני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא חוות הדעת וכי חוות דעתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית.

נספחים:

1. נסח רישום מקרקעין.
2. חוזה שכירות.

בכבוד רב
יוני אוהיון
שמאי מקרקעין

כ"ח/אדר ב' תשע"ט
31 מאי, 2020

נספח 6

לכבוד,
חברי מועצת העיר עכו
כאן
א.ג.נ.,

הנדון: פנייה לאישור מינויה של הגב' רות איבגי למנהלת ספר הנכסים של עיריית עכו.

1. בהתאם לתקנה 4 לתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקס זכויות המקרקעין), תשכ"ז - 1967 מבקש הח"מ את מועצת העיר עכו (להלן "העירייה") למנות ולהסמיך את הגב' רות איבגי מס' ת.ז. 57803231 כמנהלת ספר הנכסים של עיריית עכו.

כך קובעת תקנה 4 הנ"ל:

מועצת הרשות המקומית תסמיך אחד מעובדיה להיות רשם נכסים ומתפקידו יהיה לנהל את פנקס המקרקעין של הרשות המקומית לפי תקנות אלה.

להלן הצעת החלטה:

מועצת העיר עכו ממנה את הגב' רות איבגי הנושאת ת.ז. 57803231 כמנהל ספר הנכסים של עיריית עכו בכפיפות למנהל אגף הנכסים.

בברכה

אליהו כהן.
מנהל אגף הנכסים עיריית עכו.

כ"ח/אדר ב' תשע"ט
27 מאי, 2020

7007

לכבוד,
חברי מועצת העיר עכו
כאן
א.ג.נ.,

הנדון: עדכון החלטה – בית קק"ל למצוינות.

1. מועצת העיר עכו בישיבתה מיום ה 23/10/2020 החליטה על שיתוף פעולה להפעלת מיזם משותף עם הקק"ל, ולפיו תקים ותפעיל הקק"ל בעיר עכו את בית קק"ל למצוינות (להלן "המיזם").

כעת מתבקשת מועצת העיר עכו, לעדכן את החלטתה מיום ה 23/10/2020 על פי בקשת הקק"ל.

להלן הצעת ההחלטה המתוקנת אשר תועלה לאישור בפני מועצת העיר עכו בישיבתה מיום ה 03/06/2020 :

במסגרת ההסכם אשר ייחתם עם הקק"ל, תבנה הקק"ל ותפעיל על חשבונה מבנה להפעלת בית הקק"ל למצוינות, לתקופה אשר תוסכם בין הצדדים.

עיריית עכו תפעל לרישום העברת הזכויות במקרקעין על שם הקק"ל, בכפוף להוראות כל דין. מועצת העיר עכו מסמיכה את ראש העיר לחתום על הסכם להקמת בית קק"ל למצוינות במקרקעין הידועים בגוש 21116 בחלקה 46 במגרש 72 לפי תכנית -213-0233312 (להלן "המקרקעין")

מועצת העיר עכו רואה חשיבות רבה בשיתוף הפעולה עם הקק"ל ותפעל ותסייע להצלחת המיזם בית הקק"ל למצוינות.

בברכה

אליהו כהן.

מנהל אגף הנכסים עיריית עכו.