

## פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 201105 ביום ב' תאריך 01/08/11 א' אב, תשע"א

### השתתפו:

#### חברים:

- |             |                        |
|-------------|------------------------|
| גוב ארי צבי | - ראש העיר ויו"ר הועדה |
| יצחק אשל    | - חבר ועדה ומ"מ יו"ר   |
| חזות משה    | - חבר ועדה             |
| ויצמן אהוד  | - חבר ועדה             |
| כהן פאלי    | - חבר ועדה             |
| פריבמן ערן  | - חבר ועדה             |

#### נציגים:

- |             |   |
|-------------|---|
| אביעד אילנה | - נציגת המשרד לאיגוד ערים לאיכות הסביבה |
|-------------|---|

#### סגל:

- |                |  |
|----------------|--|
| עו"ד איתן בראש | - היועץ המשפטי לועדה                   |
| שטרית דוד      | - מהנדס העיר והועדה ומנהל אגף הנדסה    |
| בינט רותי      | - מנהלת מדור תכנון עיר                 |
| יונתן לובל     | - אדריכל העיר ומנהל מחלקת רישוי ופיקוח |

### נעדרו

#### חברים:

- |              |            |
|--------------|------------|
| גבריאל אביטן | - חבר ועדה |
|--------------|------------|

#### נציגים:

- |               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| וידר דב       | - נציג מ.מ.י.                       |
| בן שבת אלי    | - נציג מכבי אש                      |
| ורד אדרי      | - מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה       |
| אזואלוס רפי   | - נציג לשכת הבריאות הנפתית          |
| משה עגימי     | - נציג רשות העתיקות                 |
| אריה הראל     | - נציג משרד השיכון                  |
| ענת קטן       | - מ"מ נציגת לשכת הבריאות הנפתית     |
| גיטה ורדי     | - ראש צוות דרום לשכת התכנון המחוזית |
| עידית בר יוסף | - נציגת שר הפנים                    |

#### סגל:

- |             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| איטח יצחק   | - מנהל אגף שיפור פני העיר             |
| בן חמו זהבה | - מנהלת מדור רישוי בניה ומזכירת הועדה |
| שושן מנחם   | - מנהל היחידה לתכנון ומידע            |

אושר פרוטוקול ישיבה מס' 201104 מיום 30.06.11.

=====**מחוץ לסדר היום:**=====

**תכנית יב/מק/תח/222 ב' - תשריט איחוד וחלוקה חב' הגרעין**  
גוש : 5403 חלקות: 7 ו-8.

הסדרה של מגרשים בין הגרעין לבין אורמ"ת.  
ישנם תיקוני גבולות של הגדר שזזה, התוכנית הינה תוכנית רישום חלוקה חדשה  
בין המגרשים.  
האישור הינו לכאורה פורמלי.  
נעשה פרסום, לא היו התנגדויות.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:**  
לאשר את הבקשה.

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	יב/מק/220/ד	גן ראובן -	3514	27	27	4
2	יב/274/2	בקשה לתוספת זכויות במבנה מסחרי בנאות רבין	3514	52	52	7

**שם: גן ראובן -**

נושא: דיון למתן תוקף  
שטח התוכנית: 128,108.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין**

יזם/מגיש: גן ראובן בע"מ  
מתכנן: אילן פיבקו  
בעלים: דן קשינסקי יועץ תנועה  
ברברה אהרונסון אדריכלי נוף  
מינהל מקרקעי ישראל

**מקום:**

יבנה יבנה

**גושים / חלקות:**

גוש: 3514  
27, 72, 73, 76, 79-83, 85-89, 91-94, 97, 35-37, 63, 71, 74, 78, 98, 106, 110, 112, 115,  
122, 126, 131  
גוש: 3515  
37, 39, 118, 121

**מטרת הדיון**

מתן תוקף לתכנית.

**המלצת המהנדס:****רקע לתכנית:**

התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית אשר בישיבתה מיום 03.04.11 החליטה לאשרה, לאחר שלא היו התנגדויות לה. משהובאה התוכנית לעיון הוועדה המחוזית, קבעה זו כתוכנית טעונה אישור השר (באיחור רב) בהסתייגות מגובה המבנים והשינוי המבוקש בה מ-8 קומות+גג ל-26 קומות, והוגדרה כסטייה ניכרת מתכנית יב/220/ג. ע"מ לקדם הנושא, הוגשה תוכנית חלופית שלא חורגת מסמכות הוועדה המקומית הכוללת שינוי בתחום המגרשים הסמוכים לנחל (600, 601) וקביעת בינוי של עד 16 קומות, עפ"י החלוקה כשבמגרש 600 - 2 בניינים (31,32), סה"כ 94 יח"ד, ובמגרש 601 - מבנה 1 (מס' 30) בן 48 יח"ד. אין בחלופה זו משום תוספת יח"ד ותוספת זכויות.

**הערות לבינוי:**

התכנית מאפשרת במגרשים אלה 3 בניינים עד 16 קומות. בפועל הוצגו 3 בניינים בני כ-13 קומות, הממצים את הזכויות המותרות, ושתי חלופות להעמדת הבניינים במגרש 602. נספח הבינוי חסר חזיתות או חתכים למבנים אלה.

**המלצת מהנדס העיר:**

לאשר בכפוף לתיאום הבינוי מול מהנדס העיר. יש להעדיף הגבהת הבניינים 30,32 המהווים שער לפארק מצפון, עד לגובה 16 קומות בגובה שוה, ולהנמיך את הבנין הדרומי (31) במגרש 600 לגובה 9 קומות, בהתאמה לבניינים הסמוכים ולקו הפארק ממזרח. יש להשלים חתכים וחזיתות חסרים בנספח הבינוי. ההעמדה והגבהים הסופיים ייקבעו בשלב הבקשה להיתר עפ"י אישור מהנדס העיר. גמר הבניינים יהיה 80% חיפוי אבן, ויותר שילוב חמרים נוספים באישור מהנדס העיר. עפ"י חו"ד משפטית ואישור שניתן ע"י הוועדה המחוזית התכנית במתכונתה הנוכחית הינב בסמכות ועדה מקומית. על כן מומלץ לאשר התכנית למתן תוקף.

**מהלך הדיון:**

לוועדה נכנסים:

אילן פיבקו ויפתח וקס - אדריכלי התכנית, מיכה אפרת - נציג חב' תדהר.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

מציג את הנושא: תוכנית תב"ע שאושרה והופקדה ולא היו עליה התנגדויות. בעקבות החלטה של הועדה המחוזית כי התכנית טעונה אישור השר, נערכו מס' דיונים עם לשכת התכנון המחוזית ונערכו מס' תיקונים בתכנית. העיקרי שבהם הורדת גובה הבניינים במגרשים 30, 32 למקסימום ק+16 קומות ע"מ שהתכנית תהיה בסמכות מקומית ועל כן יש צורך לדיון מחודש בתכנית.

**מר אילן פיבקו, אדריכל:**

הרעיון לתב"ע כפי שהוא נבע מרצון במקום לפזר מבנים מסביב לכיכרות ירוקות, אשר הרעיון היה לעשות איזושהו פארק שמשלב את רוב השטחים הירוקים ונפתח לתוך הפארק העתידי של הנחל, כך שלבסוף כל המבנים בשכונה פונים אל הפארק, יתקיים רצף ירוק שיעבור בין הבתים. הבינוי התבסס על התב"ע הקיימת מבחינת שטחים, לא נעשו שינויים גדולים מבחינת כל הייעודים. מבנים קצת יותר גבוהים שיוורדים בהדרגה לנמוכים יותר עם יותר מרווחים שיושבים על הפארק ובשני המוקדים, בקצוות בניינים גבוהים יותר, של כ- 16 קומות. מציג שבילים שנהפכים ירוקים באותו מאזן של שטחים שאיפשר לעשות גם חלק מהדרכים ירוקות לגמרי.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

מסביר שוב לגבי 2 המגרשים של 16 קומות, בהדמיות מראים בניינים של 13 קומות, מבקשים לראות 2 מגדלים בני 16 קומות כאשר השלישי עם מספר קומות נמוך יותר.

**מר מיכה אפרת, נציג תדהר:**

מבקש שירשם בתקנון ק+16, כאשר בתשריט התב"ע יראו 3 בניינים.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

מבקש אישור למתן תוקף מאחר והתכנית כבר הופקדה ואף אושרה ע"י הועדה למתן תוקף במתכונתה המקורית.

**מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:**

מציין כי בעבר אושרו 2 בניינים יותר גבוהים, ובגלל הועדה המחוזית הנושא מגיע שוב להצבעה.

**מר יצחק אשל, חבר הועדה:**

שואל לגבי הגיאנקיאדה ממזרח.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

משיב ליצחק אשל ועונה כי חב' תדהר בודקת אפשרות להגיע להסכם עם הבעלים. התקיימה פגישה מקדמית לבדוק אפשרויות שימוש. הכוונה לבנות שימושים משולבים של מסחר ומגורים בכפוף לשינוי תב"ע.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:****החלטה:**

לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאי מהנדס העיר: בכפוף לתיאום הבינוי מול מהנדס העיר. יש להעדיף הגבהת הבניינים 30, 32 המהוים שער לפארק מצפון, עד לגובה 16 קומות בגובה שוה, ולהנמיך את הבנין הדרומי (31) במגרש 600 לגובה 9 קומות, בהתאמה לבניינים הסמוכים ולקו הפארק ממזרח. יש להשלים חתכים וחזיתות חסרים בנספח הבינוי.

ההעמדה והגבהים הסופיים ייקבעו בשלב הבקשה להיתר עפ"י אישור מהנדס העיר.  
גמר הבניינים יהיה % 80 חיפוי אבן, ויותר שילוב חמרים נוספים באישור מהנדס העיר.

**סעיף: 2**

תכנית מפורטת: יב/274/2

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201105 בתאריך: 01/08/2011

**שם: בקשה לתוספת זכויות במבנה מסחרי בנאות רבין**

נושא: דיון בהפקדת תכנית

שטח התוכנית: 5,415.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

**בעלי עניין**

יזם/מגיש:

אפרים רוגובין בע"מ

מתכנן:

ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים

בעלים:

מינהל מקרקעי ישראל

**מקום:**

רחוב הדוגית, שכונה: הירוקה, יבנה

**גושים / חלקות:**

גוש: 3514

52

גוש: 3515

89-92

גוש: 5520

3

**מטרת הדיון**

תוספת זכויות בניה+קומה למרכז מסחרי בשכונה הירוקה- דיון להפקדה.

**הערות בדיקה:****תשריט**

מס' תכנית

מרחב תכנון מקומי - יבנה

בעל הקרקע - ממינהל מקרקעי ישראל

כתובת - רח' הדוגית 16

לשבץ טבלת גושים וחלקות בעמודה הראשונה.

הגדרות מיותרות בעמודה הראשונה

להשלים רקע גושים וחלקות (חסר).

יש לשבץ תרשים סביבה לשם התמצאות על בסיס מפת העיר+ שמות רחובות.

לכלול פרטי המודד + הצהרה ומועד מדידה.

**מצב קיים**

להסדיר רקע גושים וחלקות כך שיהיו בתחום התכנית.

לתחום גבול תכנית

לשבץ שמות רחובות

להוסיף במקרא גבול גוש

להוסיף במקרא גבול חלקה ומספרה

התכנית בר/274 מאושרת, יש להראות את הדרך כקיימת (חום)

לשבץ רוזטה בכביש הצפוני

קואורדינטות - חסר

**מצב מוצע**

חסר קואורדינטות

חתימה והצהרת המודד  
לצמצם קווי חלקות לתחום התכנית  
לתקן גבול ק.ב. בחזית הכיכר בשני המצבים.  
לשבץ רוזטה.

### הוראות הבניה

מס' תכנית  
להשלים מבוא לתכנית - דברי הסבר לשינוי.  
כתובת - רח' הדוגית 16  
סעיף 1.5.7 - להוסיף תב"ע יב/מק/1/274  
מסמכי התכנית - להוסיף נספח בינוי  
להוסיף נספח פיתוח נופי גם בטבלת בעלי עניין.  
מטרת התכנית -  
תוספת זכויות בניה והגדלת מס' הקומות במבנה מסחרי

סעיף 4.11-(ב') - להוסיף בקומות העליונות  
סעיף 4.12-(3) - להוסיף סה"כ שטחי החניה ייקבעו בהיתר הבניה ולא יפחת מתקן חניה ארצי.  
סעיף 4.12-(4ג) - באישור יועץ פתנועה.  
להוסיף הוראות אדריכליות הנוגעות לחיפוי, חומר גימור, מצללות וכו'.  
סעיף תמ"א 4/ב/34 - סעיף חדש  
התייחסות למתקנים טכניים, מערכות מיזוג אויר, צנרת ותשתיות.  
הוראות פיתוח נופי.  
גלריות: נכללות במניין הקומות ובאחוזי הבניה.  
היטל השבחה - סעיף חדש  
מימוש תכנית בתוך 5 שנים.

### בינוי

מס' תכנית  
לסמן קווי בניין  
חסר: חתכים אופייניים  
חזיתות  
מקרא לצביעת התכנית

### תנועה

לא תואם לבינוי לעניין חלוקת החניות והחנויות  
מרתף 3 - (9.50) - תחום המרתף אינו תואם בינוי גם לעניין מיקום המעליות ומיקום החניות.  
כ"ל במפלס 6.50 - ב 3.50 - ובקומת קרקע - לעניין המעלית וחלוקת החנויות בח' צפונית.

### המלצת המהנדס:

#### רקע לתוכנית:

המדובר במבנה מסחרי בן שתי קומות הממוקם בסמיכות לפארק הנחל בשכונה הירוקה.  
שטח המגרש כ - 5.5 דונם.  
הזכויות המאושרות כדלהלן: 2500 מ"ר - שטח עיקרי  
1629 מ"ר - שטח שרות מעל הקרקע.  
543 מ"ר - שטח שרות מתחת לקרקע.  
בקשת היזם הינה לתוספת זכויות בניה והגדלת מס' הקומות עפ"י הפרוט כדלהלן:  
שטח עיקרי: תוספת 2200 מ"ר מעל הקרקע ו-800 מתחת לקרקע  
שטחי שרות: תוספת 928 מ"ר.  
סך כל השטחים המאושרים יהיה:  
שטח עיקרי: 5500 מ"ר.  
שטחי שרות: 3100 מ"ר ועוד שטחי חניה, שיחושבו בנפרד.  
כמו כן מבוקש להגדיל מס' הקומות המירבי לבניה מ-2 קומות ל-3 קומות מעל הקרקע +  
3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.



**המלצות:**

לאשר בכפוף להערות מהנדס העיר.  
יש לצרף נספח בינוי עם חתכים וחזיתות מפורטות לבינוי,  
לצרף נספח פיתוח נופי שיכלול בין היתר גינון, נטיעות ופתרונות החדרת מי נגר באישור יועץ ניקוז -  
בפרט שאין בתכנית 20% קרקע פנויה כנדרש.  
לתאם ולאשר תכנון תנועה וחניה עם יועץ התנועה של העיריה, ביחס לתקן החניה התקף ועומסי תנועה צפויים,  
לאור ההישענות על כניסה אחת מרחוב מגורים בעיקרו. הגדרת מפרצי הורדה, חניות לנכים ולמוניות  
על הרחוב הראשי, ונתיב השתזרות והמתנה לבידוק בכניסה לחניה שלא יפגע בתנועה השוטפת בשכונה.  
במסגרת תכנית הפיתוח, יש לכלול אלמנטים שימנעו עצירה של רכבים במעגל התנועה שמול כיכר המרכזית.  
יש לפרט חזיתות וחתכים כולל חמרי גמר והוראות עיצוב אדריכלי, כאשר חיפוי החזיתות יהיה באבן בשילוב  
חומרים קשיחים על פי אישור מהנדס העיר.  
תנאי להיתר בניה יהיה אישור פתרונות ומסתורים למתקנים טכניים, מיזוג אויר צנרת ותשתיות באגף ההנדסה.  
שימושים מותרים נוספים שאינם מסחר יותרו בקומות העליונות. ניווד שטחים בין הקומות לא יעלה על 20%.  
יותר גלריות מעל קומת הקרקע עד 50% משטח הקומה, ושטחן יבוא במנין השטחים העיקריים, ובנוסף למנין  
הקומות המותרות. גובה הקומה לא יעלה על 6.50 מ' וגובה גלריה לא יעלה על 2.50 מ'.  
בתנאי תשלום היטל השבחה בהסכמה מראש וללא ערעור על עצם החבות.  
תנאי להפקדה- קבלת התחייבות הזים לנושא זה.  
יש לאשר הנחיות סביבתיות באגוד ערים לאיכות סביבה  
יש להראות בנספחי הבינוי שלביות ביצוע על מנת לאפשר ביצוע שלב א' כנגזרת מהתב"ע החדשה וע"פ הזכויות  
הקיימות.  
מימוש התכנית יהיה בתוך 5 שנים מיום אישורה וכפוף להערות אגף ההנדסה ומחלקת הרישוי.

**מהלך הדיון:**

לועדה נכנסים:

אדרי' קובי לויצקי- עורך התכנית, גיא לוי ממשרד ברעלי-לויצקי, עודד להבי - יועץ חב' רוגובין,  
מולי אייזנברג - מנכ"ל חב' רוגובין.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

מבחינת מיקום, מדובר על מקום מרכזי. מצד אחד שצ"פ גדול, מצד שני נחל, מול כיכר מרכזית  
בהמשך לאלמוג.  
מבחינת זכויות בניה בתב"ע 2500 מ"ר - עיקרי  
ועוד כ - 800 מ"ר שטחי שרות.  
בשינוי התב"ע המבוקש מדובר על תוספת של 3000 מ"ר - שטח עיקרי  
3 קומות + 3 תת קרקעי לחניה.  
כאשר הסופרמרקט נמצא במפלס תת-הקרקע.  
כתנאי לקידום התב"ע דרשנו לבנות את שלב א' עפ"י התב"ע המקורית, וזאת כדי שיוכלו לשרת כבר  
בשלב הראשון את התושבים.  
שלב א' אמור להיות מבנה מכובד, יפה, מרשים וציב.  
הצורך בתוספת בשטחים בא מאחר ובשטחי המסחר נכללים בין היתר קופ"ח למיניהם ולכן זה "גוזל"  
שטחים גדולים מהמסחר ולכן הוגשה תב"ע חדשה.

**מר משה חזות, חבר הועדה:**

שואל איך יבנו את המרכז המסחרי בשלבים אם בונים חניון תת-קרקעי ב-3 קומות.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

עונה כי עליהם לקחת את הסיכון ולבנות את המרתף כבר בשלב הראשון.

**מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:**

גודל המרכזים המסחריים אינו מספיק, יש צורך לתת מענה לתושבים, מצד שני  
נודע כי כל קופ"ח רוצים להיות שם ולכן הם משתלבים במרכזים המסחריים, ולכן כדי לתת הענות  
גם לנפח הפעילות המסחרית וגם לצרכים השוטפים הסכמנו ללכת על הגדלת אחוז הבניה בהסכמה  
והשבחה לעיר.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

אחד התנאים הינו תשלום השבחה בהסכמה מראש.

**מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:**

יכול להיות כי בשלב הביניים חלק מקופות החולים יקבלו היתר להקים מבנים זמניים על שטחים ציבוריים, היכן שהיו ממוקמים משרדי המכירות, וזאת כדי לתת פתרון לדיירים.

**מר אהוד וייצמן, חבר הועדה:**

שואל אם בעל התוכנית יציג את כל התנאים וההסתייגויות וייתן פתרונות להם.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

עונה כי זה תנאי שלנו לאישור התוכנית.

**קובי לויצקי, אדריכל:**

לפי התב"ע מבקשים תוספת זכויות של כ- 3000 מ"ר.

מציגים תוכנית של מרכז מסחרי שנמצא על הפרק יושב בסמוך לנחל בין השכונות במרכז, בין 2 השכונות.

מרימים תכנון של פרויקט שיוצר מצד אחד פתוח מול כיכר עירונית.

מגיעים לתוכנית של ק. קרקע נוחה, זמינה ונעימה לקהל בזכות טכניקה שמורידים את הסופרמרקט למרתף וכך כל ה"בלאגן" של הפריקה משתחרר וכך בעצם ק.הקרקע והקומה העליונה נהנים מבתי קפה וחנויות וכך מתקבלת חזית של בתי קפה על הנחל. מתקבלת חזית מאוד ארוכה של מסחר וחנויות אשר יושבת מול הכיכר.

נכנסים למגרש מלמעלה וכך ק.הקרקע מאוד נעימה לשכונה כאשר השיקול שהיה מעבר לכל הוא שהכל יתמוג ושהשכנים והסביבה יהנו מהעניין.

מציין כי במבנה יש 2 מעליות פנורמיות, שקופות ודרגנועים אחד למעלה ושני למטה, וע"י כך הקומה של הסופרמרקט מקושרת לכיכר העירונית.

ע"י תכנון הכיכר, המקום הופך למקום מפגש עם בתי קפה וגנים לילדים וכך גם מתחבר עם השצ"פ הקרוב.

הקומה השניה - קולינדה עליונה, בקומה חנויות נוספות וב-2 הצדדים מוקדים מסחריים כאשר חלקו מיועד לאוכלל כאשר הוא "יושב" על הפארק עצמו ובצד השני מיועד להפתח סופרפארם.

הקומה ה-2 המבוקשת (במסגרת שינוי התב"ע)

התב"ע היום מדברת על 2 קומות מסחריות, זאת קומה עליונה שמבוקשת במסגרת שינוי התב"ע כאשר היעוד שלה עבור מרפאות. הכוונה להעלות את המרפאות כדי להשאיר 2 קומות נקיות לחנויות ולבתי קפה עם מקומות ישיבה.

מאחור יש כניסה לרכב וירידה כלפי מטה, הסופרמרקט בגובה כפול ולכן אם ממשיכים ישר יורדים לחצר האחורית שלו לפריקה, מדגיש ללא הפרעה לתושבים, מצד שני אם היינו בכיכר הגדולה יש לה עין כלפי מטה רואים את הדרגנועים ואת המעליות השקופות. כמו לחזית הסופרמרקט רובה פתוחה אל השמיים ומקבלת אור יום.

**מר משה חזות, חבר הועדה:**

שואל כמה משאיות יכולות להיכנס?

**קובי לויצקי, אדריכל:**

עונה לשאלה 3 משאיות, עפ"י מה שנדרש.

הרמפה משמשת רק לסופרמרקט לפריקה ולא לקהל הרחב, ועדיין אינו מפריע לקהל הרחב. הרעיון לא לתת למשאיות לחכות.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

שואל ממקמים את תוספת החניות וכמה חניות יש בסה"כ?

**קובי לויצקי, אדריכל:**

כדי להשלים את תקני החניה יורדים לעוד חניון פנורמי.

מציין שוב את השטחים,

מגרש של 5429 מ"ר.

סה"כ 2500 מ"ר עיקרי - מבקשים 5500 מ"ר.

1600 מ"ר שרות - מבקשים 2300 מ"ר.

כיום מותר 2 קומות מעל הקרקע, מבקשים 3

מבחינת חניה לפי תקן נדרשים 155 מקומות חניה כאשר הם מציעים תכנון ל- 180 מקומות חניה.

#### **מר משה חזות, חבר הועדה:**

לדעתו מספר החניות לא יספיק.

#### **קובי לויצקי, אדריכל:**

טוענים כי מספר החניות עומד בתקן, מציעים 180 חניות אל מול 150 בתקן.

כמו כן מזכיר את הפתרון לחניה נוספת.

מציין כי גודל הסופרמרקט הינו 1200 מ"ר פחות מחסנים נשאר 800 מ"ר עיקרי לחלק ל-25 זה

המגרש. יזם הסופרמרקט מדבר על חלוקה לפי 20 על כל השטח ולכן יש 180 חניות.

נותן דוגמא למרכז בסדר גודל דומה, עם 8-145 חניות בערך כאשר הוא מתפקד יפה מאוד.

מעבר לזה מוכן לקבל כל תקן משופר, מוכנים לקבל כל מה שיידרש.

#### **מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:**

שואל על אילו מדדים רוצה משה חזות לעבוד בעניין החניה.

#### **מר אהוד וייצמן, חבר הועדה:**

מציג את ההצעה המשופרת כדי שתהיה ברורה, וכך מגיעים לסדר גודל של 220 חניות.

מציין כי יש ללכת על מערכת ב-2 שלבים - ליעד את החלק השני לחניה במידה ויהיה צורך.

#### **אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

טוען כי כל החניות צריכות להתבצע בשלב הראשון מאחר והן בתת הקרקע.

מציין הערות נוספות לגבי התוכנית:

- מציין כי יש עוד 2 מתחמים מסחריים בסדר גודל כזה בהמשך הנחל ובגן ראובן.

- לגבי החניה המינימלים הוא התקן, השאיפה להגיע לכמה שיותר, יש לנצל את השטח הנוסף לחניה נוספת.

- מבחינת תכסית יש כ-100% תכסית בטונים, יש להציג תוכנית פיתוח וניקוז.

- לגבי הכיכר - יש יתרון לחזית הפונה כלפי הכיכר אולם מצד שני זה יוצר בעיה, יש להציג פתרון

למניעת הורדה של אנשים בכיכר.

- בתב"ע הוכנס ציפוי טיח - לא בא בחשבון, הציפוי חייב להיות קשיח: אבן, אלומיניום, זכוכית וכו'.

- מאחר ויש קומה גבוהה, יש לשקול גלריות במסגרת זכויות השטח העיקרי.

#### **מר משה חזות, חבר הועדה:**

שואל האם מתחבר לפנאומטי?

#### **אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

עונה כי הפרוייקט מחובר. על המתכננים לתאם החיבור עם זכיון המערכת.

מבקש תוכנית של יועץ תחבורה, ותכנית פיתוח של אדריכל נוף ובנוסף לבדוק היבטים של רעש וזיהום.

- כל החזיתות ראשיות.

- יש לתאם הגבהים עם המגרשים הגובלים.

- יש לטפל בחזית החמישית - במבנה הנמוך ביחס למגורים הסמוכים ולכן יש לתת את הדעת על כך,

כולל הסתרת מכונות ומתקנים.

לגבי השלבויות - כחלק מהתב"ע נדרש בקשה להיתר שלב א' מרתף+ק.קרקע, במקביל תוגש התב"ע

כאשר אנו נעזור לקדם את העניין בועדה המחוזית.

השרותים האלו נדרשים מאחר והאכלוס מתוכנן כבר בשנה הקרובה.

שלב א' צריך להיות נגזרת של התב"ע, כאשר שלב א' יצריך לתפקד עם ובלי תוספת הזכויות.

לגבי החניה - המינימום הנדרש עפ"י תקן צריך לנצל את כל המפלס השלישי.

#### **מר משה חזות, חבר הועדה:**

מבקש להתייחס למיקום הדחסנים, ולהתייחס לדרגנועים בזמן הפסקות חשמל - לגבי תאוצה.

מציין את נושא החניות לסופרמרקט, מערכת אדום - ירוק וציון מספר חניות פנויות.

**קובי לויצקי, אדריכל:**

לגבי הדחסנים - אזור פריקה מקורה, מבחוץ לא רואים ולא שומעים כלום. המקום בד"כ ממוזג ולכן אין ריחות.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

לעניין התשלום, מאחר ומדובר בתוספת זכויות והסטטוס עדיין לא ידוע, תשלום היטל ההשבחה יהיה בהסכמה בלי לערער על עצם החבות. נושא הפנאומטי הוזכר, יש להיות בקשר עם הזכייין כבר בשלב הראשון.

**מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:**

מאשרים להפקדה עפ"י התנאים לבדיקת החניה. שלב 1 - חופרים את הכל, לגבי המשך תלוי באישור התבי"ע. מימוש התוכנית - תוך 5 שנים ולא 10.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:****החלטה:**

לאשר התכנית להפקדה לפי תנאי מהנדס העיר:  
 בכל מקרה יש לחפור ולבצע בשלב ראשון את כל השטחים הפוטנציאליים לחניה, ההמשך בהתאם לאישור התבי"ע.  
 יש לצרף נספח בינוי עם חתכים וחזיתות מפורטות לבינוי,  
 לצרף נספח פיתוח נופי שיכלול בין היתר גינון, נטיעות ופתרונות החדרת מי נגר באישור יועץ ניקוז - בפרט שאין בתכנית 20% קרקע פנויה כנדרש.  
 לתאם ולאשר תכנון תנועה וחניה עם יועץ התנועה של העיריה, ביחס לתקן החניה התקף ועומסי תנועה צפויים, לאור ההישענות על כניסה אחת מרחוב מגורים בעיקרו. הגדרת מפרצי הורדה, חניות לנכים ולמוניות על הרחוב הראשי, ונתיב השתזרות והמתנה לבידוק בכניסה לחניה שלא יפגע בתנועה השוטפת בשכונה. במסגרת תכנית הפיתוח, יש לכלול אלמנטים שימנעו עצירה של רכבים במעגל התנועה שמול כיכר המרכזית. יש לפרט חזיתות וחתכים כולל חמרי גמר והוראות עיצוב אדריכלי, כאשר חיפוי החזיתות יהיה באבן בשילוב חומרים קשיחים על פי אישור מהנדס העיר.  
 תנאי להיתר בניה יהיה אישור פתרונות ומסתורים למתקנים טכניים, תיאום עם זכייין המערכת הפניאומטית, מיזוג אויר צנרת ותשתיות באגף ההנדסה.  
 שימושים מותרים נוספים שאינם מסחר יותרו בקומות העליונות. ניווד שטחים בין הקומות לא יעלה על 20%. יותרו גלריות מעל קומת הקרקע עד 50% משטח הקומה, ושטחן יבוא במנין השטחים העיקריים, ובנוסף למנין הקומות המותרות. גובה הקומה לא יעלה על 6.50 מ' וגובה גלריה לא יעלה על 2.50 מ'.  
 בתנאי תשלום היטל השבחה בהסכמה מראש וללא ערעור על עצם ההתחייבות.  
 תנאי להפקדה- קבלת התחייבות היזם לנושא זה.  
 יש לאשר הנחיות סביבתיות באגוד ערים לאיכות סביבה.  
 יש להראות בנספחי הבינוי שלביות ביצוע על מנת לאפשר ביצוע שלב א' כנגזרת מהתבי"ע החדשה וע"פ הזכויות הקיימות.  
 מימוש התכנית יהיה בתוך 5 שנים מיום אישורה וכפוף להערות אגף ההנדסה ומחלקת הרישוי.

**רשימת בקשות**

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
14	כל מתחם יבנה יבנה	גן ראובן חברה בע"מ	304		3514	1230400	20110101	1
17	31 יבנה	גיא ודורון לוי הנדסה ב	22		3515	1603100	20110225	2
22	31 יבנה	גיא ודורון לוי הנדסה ב	22		3515	1603100	20110229	3
27	27 יבנה	גיא ודורון לוי הנדסה ב	21		3515	1603200	20110226	4
32	27 יבנה	גיא ודורון לוי הנדסה ב	21		3515	1603200	20110228	5

**סעיף: 1**

מספר בקשה: 20110101 תיק בנין: 1230400  
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201105 בתאריך: 01/08/2011

**מבקש :**

▪ **גן ראובן חברה בע"מ**

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : כל מתחם יבנה יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 3514 חלקה: מגרש: 304 ; חלקה: 110 ; 106 ; 37 ; 34 ; 36

סוג הבניה :

תכנית : יב/220/ג

שימוש עיקרי תאור הבקשה

בית משותף בניה חדשה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

**2 מבני מגורים בני 8 קומות+קומת קרקע סה"כ 64 יח"ד.**

**הערות בדיקה :**

- לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור לענין קוי בנין  
-קיימת יציאה חיצונית מהמרתך  
-גובה דירות בקומת קרקע 3.50 מ'  
-גודל חדר אשפה לא מתאים לדרישות חי "ריקטק "

**ה מ ל צ ו ת :****רקע לתכנית:**

מדובר בתכנית השוכנת מזרחית לשכונה הירוקה-נאות רבין.במקום אושרה תכנית יב/220/ג שכונת גן ראובן בתאריך 18.10.09,במקביל מקודמת תכנית יב/220/ד שנמצאת לקראת מתן תוקף. תכנית גן ראובן ששטחה הכולל כ-334 דונם,קבעה יעודי קרקע למגרשים אי'ביגי ו-די' שטחי שצ"פ ושב"צ,שטח למסחר ברמה שכונתית וכן דרכים. יזמי התכנית קדמו שלב אי' והוצאו היתרי בניה ל-9 בניינים בני 8 קומות לאורך הציר המזרחי של המתחם סה"כ 300 יח"ד עפ"י התב"ע המאושרת. הבקשה המבוקשת הינה למגרש 304 בחלק הצפון מערבי שלב ב' ובו מבקשים לאשר 2 בניינים בני 8 קומות+קומת קרקע הכולל הקלה בקו בנין צפוני פרסום נעשה ב-3 עיתונים ולא התקבלו התנגדויות, סה"כ יחידות הדיור המוצעות 64 יח"ד.

**המלצת מהנדס העיר:**

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובתנאים הבאים :

- 1.ביצוע כל שינוי שיתחייב כתוצאה מאישור תכנית מס' יב/220/ד, באחריות וע"ח היזם בעל ההיתר.
- 2.ביצוע התשתיות תוך עמידה בתקנים ובסטנדרטים ובהתאם להנחיות בהסכם הפיתוח שנחתם בין העירייה ליזמים ועפ"י הנחיות הפיקוח מטעם העירייה.
- 3.המצאת אישור היועצים לרבות אישור יועץ תנועה.
- 4.חתימה על הסכם מול חברת ריקטק לפינוי האשפה הפניאומטית.
- 5.בתנאי להתקשרות עם מכון התקנים לאישור התו הירוק.
- 6.אישור חומרי הגמר ודוגמאות חיפוי בתיאום עם אדריכל העיר.
- 7.הטמעת דרישות וההערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
- 8.בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי התקן 2378

9. תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין.
10. עם אישור התב"ע החדשה תוגש בקשה להיתר מותאמת לתוכנית החדשה.
11. ביצוע הבנייה של כל הבניינים במגרש בהינף אחד.
12. אישור תכנית פיתוח מפורטת לרבות סידור החניות והנטיעות כנדרש בתב"ע מול אגף הנדסה.
13. בתנאי מהנדס העיר.

### מהלך הדיון

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:  
הסביר שעם מתן תוקף לתכנית יב/מק/220/ד' אין מניעה לאשר הבקשה,  
בהמשך למגרשים הצמודים.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד :-**

### החלטות

- לאשר בתנאי מהנדס העיר בכפוף להערות המחלקה ובתנאים הבאים:
1. ביצוע כל שינוי שיתחייב כתוצאה מאישור תכנית מס' יב/220/ד, באחריות וע"ח היזם בעל ההיתר.
  2. ביצוע התשתיות תוך עמידה בתקנים ובסטנדרטים ובהתאם להנחיות בהסכם הפיתוח שנחתם בין העירייה ליזמים ועפ"י הנחיות הפיקוח מטעם העירייה.
  3. המצאת אישור היועצים לרבות אישור יועץ תנועה.
  4. חתימה על הסכם מול חברת ריקטק לפינוי האשפה הפניאומטית.
  5. בתנאי להתקשרות עם מכון התקנים לאישור התו הירוק.
  6. אישור חומרי הגמר ודוגמאות חיפוי בתיאום עם אדריכל העיר.
  7. הטמעת דרישות וההערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
  8. בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי התקן 2378
  9. תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין.
  10. עם אישור התב"ע החדשה תוגש בקשה להיתר מותאמת לתוכנית החדשה.
  11. ביצוע הבנייה של כל הבניינים במגרש בהינף אחד.
  12. אישור תכנית פיתוח מפורטת לרבות סידור החניות והנטיעות כנדרש בתב"ע מול אגף הנדסה.
  13. בתנאי מהנדס העיר.

### ת. השלמה

### גליון דרישות

- מילוי בקשה למתן מידע לפי סעיף 119 א'.
- יש לתקן את חישוב שטחים (ראה הערות ע"ג תכנית) חסרות מידות רבות לצורך בדיקת חישובי השטחים
- יש להגיש לכל מבנה טבלה נפרדת (חסר שטחי שרות)
- יש לתאם גובה מפלס 0.00
- יש להגיש אישור של ריקטק עבור גודל חדר אשפה (200X185) + אישור יועץ נגישות
- יש לבדוק ע"י מוטי לוי מיקום מדרגות חיצוניות יציאה ממרתף + גובה גדרות בין מדרכה ומדרגות
- יש לתקן חתך (הערות ע"ג התכנית)
- יש להשלים פריסת רחוב 1:500 - קיים 1:100
- שירות פרטיות בתכנית הקומות בשטח של עד 12 מ"ר.
- יש להשלים פרטי פרגולה, פרט מסתור כביסה, מעקה המרפסות, וציפוי אבן וגגון מעל הכניסה
- הצגת תמהיל לגודל הדירות תוך כדי הפרדה בין שטח עקרי לשירות כולל ממ"ד
- יש לתכנן איוורור טבעי בחדרי אמבטיה ובשרותים
- הגשת 2 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה.

פרוטוקול זה טרם אושר

-אישור התקשרות עם חב' ריקטק.

המוגש למכון התקנים ערוך ע"י יועץ סביבתי.

-בהסכם הרכישה של הקבלן מול הדיירים יש להוסיף סעיף לתחזוקה של הדיירים במערכת פינוי אשפה. וסימון פיר לפינוי האשפה הפנואומטי.

2- צינורות לפסולת יבשה ולפסולת רטובה, הצינורות מצוידים במערכת איורור עד לגג המבנה

- יש להגיש תכנית השקיה הכוללת ראש מערכת ממוחשבת וטבלאות הפעלה.

-תנאי לשחרור ערבות -יש להציג קבלות על פינוי פסולת לאתר מורשה.

-הגשת תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף על רקע תכנית מדידה שתכלול מפלסי קרקע

קיימים(מסומנים בסוגריים קרקע טבעי)ומתוכננים גבהים אלו יסומנו גם בחתכים, מפלסי השטחים

הגובלים עם המגרש, יש לסמן גם בחתכים שיפועי ניקוז, פתרונות חלחול מי גשם בהתאם להנחיות,

פריסת קירות גדרות בגבולות המגרש לרבות פירוט חומרים וגוונים, תכנית המבנה בק. קרקע, מיקום שער

הולכי רגל כניסה לחניה וכוון פתיחה, מיקום פילרים(חשמל, בזק, טל"כ, אשפה, מים, גז, וכו')מיקום חניה

לרבות סוג הריצוף כולל ריצוף, ועמודי תאורה בחניות ובשבילים.

-סימון פתרונות חלחול מי גשם בהתאם להנחיות תמ"א 34

-אישור יועץ תנועה עפ"י תקן 1.6

-יש להראות מיקום חניות ולמספרם כולל סוג הריצוף +עמודי תאורה בחניות ובשבילים

של 1:4 עץ בוגר ומצל+מילוי טבלת חניות.

-הצגת חיבור לתשתיות עירוניות מתואם עם מח' תשתיות באגף הנדסה

-סימון נישות למחזור בגדרות האבן בתיאום עם מח' שפי"ע.

- הצגת אישור אגף שפי"ע לנושא אצירת אשפה.

כולל התא הציבורי והתאמתם לקוי גובה בתכניות -כתנאי למתן היתר

-התקנת מז"ח על הקו הראשי לתפעול

-יש לתכנן מיקום מד מים בתוך החצר ובסמיכות לגבול מגרש מבלי לחרוג מגובה גדר

- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי)

- הצגת אישור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים-בתנאי לטופס 4

- הצגת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא אצירת אשפה.

-הצגת אישור יועץ נגישות.

-כתב שיפוי.

- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת פינוי פסולת, שמירה על תקינות

המדרכה ומילוי תנאי ההיתר.

-תשלום אגרות והיטלים.

- תשלום היטל השבחה. -רק באישור ת.ב.ע.

-בודקת אולגה אולגי



**מבקש:**

• **גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: נאות רבין**

**כתובת הבנין: הדוגית 31 יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 3515 חלקה: מגרש: 22

סוג הבניה:

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

בניה חדשה

בית משותף

**מהות הבקשה**

**H - בנין מגורים בן 8 קומות - 30 יח"ד + מרתף וחניון תת קרקעי משותף**  
**בהמשך להחלטת ועדה קודמת מיום 30/6/2011 תוספת יחידת דיור נוספת מעבר ל-10% באופן חריג,**  
**במקום מחסנים מבוטלים בקומה א', ושינוי תמהיל הדירות כתוצאה מכך.**

**הערות בדיקה:**

- לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור מבוקשות ההקלות הבאות:  
 מבוקשת הקלה בכמות יח"ד בשיעור 10% במתחם הכולל מגרשים 21, 22 סה"כ קיים 117 יח"ד מבוקש 129 יח"ד.  
 תמהיל הדירות המבוקש במתחם הינו מפורט להלן:  
 א. שינוי בתמהיל הדירות למגרשים 21 ו-22 כמפורט:  
 דירות ששטחן 85-109 מ"ר מהווים 25.5% מכלל הדירות.  
 דירות ששטחן 109-128 מ"ר מהווים 47% מכלל הדירות.  
 דירות ששטחן 128 מ"ר מהווים 27% מכלל הדירות.  
 פרסום חדש נוסף ניתן בתאריך 13/7/11 לפי הנוסח הבא:  
 הגדלת מספר יח"ד במגרשים 21-22 בשיעור של 11.1%, מותר 117 יח"ד מבקשים 130 יח"ד.  
 שינוי בתמהיל הדירות באופן הבא:  
 דירות ששטחן 85-109 מ"ר יהיו 26.15% מכלל הדירות, סה"כ 34 יח"ד.  
 דירות ששטחן 109-128 מ"ר יהיו 49.23% מכלל הדירות, סה"כ 64 יח"ד.  
 דירות ששטחן 128 מ"ר ומעלה יהיו 24.62% מכלל הדירות, סה"כ 32 יח"ד.

**המלצות:****רקע לתכנית:**

מדובר במגרש מס' 22 במתחם השכונה הירוקה בשטח של 4,862 מ"ר ממערב למגרש מתוכנן שטח ציבורי פתוח וגובל ברחובות מצפון וממזרח, במגרש מתוכננים 2 טיפוסים בניינים מחופים באבן, האחד פינתי הכולל 4-5 יח"ד לקומה סה"כ 35 יח"ד והשני מלווה רחוב הכולל 4 יח"ד לקומה סה"כ 30 יח"ד, הבינוי המוצע הינו 2 בניינים בני 8 קומות+קומת מרתף חניה ומחסנים. בבנין מלווה הרחוב.  
 3 קומות התחתונות (המסד) יחופו באבן בגוון שונה משאר הקומות כמפורט בהוראות התכנית. החניה משותפת למגרש זה למגרש מס' 21 (הדרומי לו), עם כניסה אחת משותפת לשניהם. למגרש זה ביקשו הקלות בתמהיל הדירות ותוספת 10% יח"ד אשר הובאו לוועדת המשנה. ואושרו.

בקשה זו הובאה לוועדת משנה מס' 201104 מה-30.06.11 ואושרה לרבות החלטה לתוספת יח"ד אחת.

מובאת לדיון בעקבות תוספת היחידה בהתאם להחלטת הוועדה, ושינוי התמהיל בהתאם. סה"כ תוספת יח"ד בהקלה מהווה 11.1% מכלל היחידות במגרשים 21 ו-22. להלן תמהיל הדירות:

א. דירות בשטח 85-109 מ"ר 26.15% סה"כ 34 יח"ד.

ב. דירות בשטח 109-128 מ"ר 49.23% סה"כ 64 יח"ד.

ג. דירות 128 ומעלה 24.62% סה"כ 32 יח"ד.

**פרסום נעשה ולא התקבלו התנגדויות.**

### המלצת מהנדס העיר:

ממליץ לאשר הבקשה בכפוף למילוי דרישות הוועדה כדלהלן:

1. בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות לפרסום ההקלה.
2. תיאום עיצוב וגובה הגדרות לשצ"פ מול אגף הנדסה.
3. השלמת תכנית פיתוח עם אדריכל הנוף מטעם משהב"ש ובתיאום עם אדריכל העיר.
4. המצאת אישור היועצים לרבות אישור יועץ תנועה משהב"ש.
5. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
6. אישור חומרי הגמר ודוגמאות חיפוי בתיאום עם אדריכל העיר.
7. כפוף לתשלום היטל השבחה בגין ההקלות ובהסכמה מראש ללא ערעור על עצם החבות.
8. הטמעת דרישות וההערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
9. בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי התקן 2378.
10. רישום זיקת הנאה לציבור לכניסה משותפת לחניון עם מגרש מס' 22.
11. יש להקצות בשטחים המשותפים בקומת הקרקע שטח לעגלות ואופניים.
12. תשלום אגרות והיטלים.

### מהלך הדיון

**אינג' דוד שטרית, מהנדס הועדה:**

מציג את התוכנית ומציין כי בתוכנית הקודמת הכניסו מחסנים לקומה א' במקום יח"ד, עכשיו שינו את ההגדרה ומבקשים יח"ד במקום. תוספת יח"ד גרמה שינוי בתמהיל ולכן התוכנית מופיעה שוב בוועדה. ממליצים לאשר את התוכנית.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד :-**

### החלטות

לאשר את הבקשה בתנאי הערות המחלקה ובתנאים הבאים:

1. בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות לפרסום ההקלה.
2. תיאום עיצוב וגובה הגדרות לשצ"פ מול אגף הנדסה.
3. השלמת תכנית פיתוח עם אדריכל הנוף מטעם משהב"ש ובתיאום עם אדריכל העיר.
4. המצאת אישור היועצים לרבות אישור יועץ תנועה משהב"ש.
5. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
6. אישור חומרי הגמר ודוגמאות חיפוי בתיאום עם אדריכל העיר.
7. כפוף לתשלום היטל השבחה בגין ההקלות ובהסכמה מראש ללא ערעור על עצם החבות.
8. הטמעת דרישות וההערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
9. בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי התקן 2378.
10. רישום זיקת הנאה לציבור לכניסה משותפת לחניון עם מגרש מס' 22.
11. יש להקצות בשטחים המשותפים בקומת הקרקע שטח לעגלות ואופניים.

פרוטוקול זה טרם אושר

ת. השלמהגליון דרישות

- יש לתקן תיאור הבקשה+למלא טבלת הקלות עפ"י הפרסום.
- יש להשלים תכנית מדידה + לסמן בתכנית העמדה יש לציין בנין בקונטור אדום
- אופן חישוב שטח המרתף מבלבל ולא מדויק, יש לחשב פעם אחת בתכנית אחת או לפצל באופן ברור ולסמן בצבע על החלק רליונטי ויתר לא שייך לבקשה
- יש להשלים חישובי שטחים של כל הפרגולות ולהקטין שטח מרפסות מקורות עד 14 מ"ר, את העודף
- יש לתקן קווי בניין לפי תב"ע מאושרת.
- יש להשלים תוכנית פיתוח שטח 100:1
- ניתן להעביר לשטחי השירות, יש להראות כי המרתף אינו חורג מ-80% מהתכסית.
- יש להשלים פרטים: פרט פרגולה, פרט מסתור כביסה, פרט מעקה זכוכית+פרט אדנית, פרט חיפוי אבן.
- יש למצות את השטחים העיקריים באופן מקסימלי.
- יש להשלים מפלסים בכל הקומות ולסמן בחזיתות את 2 סוגי חיפוי האבן.
- יש להשלים מידות פתחים חלונות ודלתות+ולציין גימור חזיתות.
- יש לציין אחוזי בנייה בטבלת השטחים+להוסיף טבלת שטחים של שני המבנים + טבלה סה"כ ל-3 מבנים
- בתכנית יש להראות קו קירוי של המרפסת העליונה הקרובה ולא של המרפסות הגבוהות יותר.
- יש להוסיף עמודות לטבלת חישוב השטח 1. מרפסות מקורות 2. מרפסות לא מקורות 3. פרגולה.
- 4. עודף מהמרפסות-שטח שירות 5. עודף מהקירו יתר מ 25 סמ' - שטח שירות
- יש להראות פרגולות בתכנית הגן ובתכניות הגג כמו-כן יש לתכנן מחסן גינה לדירות הגן+סימן חצר
- יש להשלים פריסת גדרות.
- יש להשלים שרשרת מידות בכל התוכניות והחתכים.
- יש לתכנן איוורור טבעי בחדרי אמבטיה ובשירותים וכן במרתף בהתאם להוראות התכנית המאושרת.
- יש להוסיף קווי בניין בחזיתות ובחתכים + קו קרקע מוצעת +גדרות
- שטח המחסנים לא יעלה על 8 מ"ר כפול מס' יח"ד, כמו כן לא יוקצא יותר ממחסן 1 לכל יח"ד.
- יש להגיש אישור מת"י לעניין ציפוי האבן שנבחרה
- יש להשלים תכנית גג עליון + סימון קולטי שמש+פתרון ניקוז לגג ולמרפסות בכל הקומות
- יש להגדיל חדר אשפה (185X200)
- יש להשלים בקומת קרקע בין שטחים משותפים: חדר אופניים, חדר עגלות, חדר דואר או פתרון חילופי
- יש להראות כל התכניות על רקע קו בנין + גבול מגרש
- יש להשלים מיפלסי פתחים ומרפסות בחזיתות
- יש להשלים מידת גובה לובי כניסה שלא פחות מ 5 מ'
- קו בנין מחייב עד קומה 5 לרחוב +הפינה יהיה מעוגל ברדיוס שלא יקטן מ 5 מ'
- יש לתכנן 2 צינורות לפסולת יבשה ולפסולת רטובה, הצינורות מצוידים במערכת איוורור עד לגג המבנה
- יש להראות בתכניות מיקום המיועד להתקנת צנרת במבנה שתתחבר למערכת המרכזית לפינוי אשפה
- יש להראות מיקום מתקנים טכניים, דודי מים ומדחסי מיזוג אויר תוך הקפדה על הסתרתם.
- יש לתכנן גומחות לארונות חשמל וכו' משולבות בקירות הפיתוח הארונות מחוייבות בקירווי
- +דלתות בגוון מסתור הכביסה, לתת פתרון למצללות לדירות הגן בחזית הצדדית ובדירות הגג + פרט.
- יש לתאם גובה מפלס 0.00 עם מנהל הפרויקט מטעם משרד השיכון.

- התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקת המבנה - כתנאי לטופס 4.
- יש להגיש תמהיל דירות הכולל שטחי שירות מוצמדים לצורך חישוב לארנונה.
- יש להקצות שטח לארנונות שירות בדירות גן בשטח של 3 מ"ר ובגובה 1.8 ולהסתירו באמצעות הגדרות.
- יש להראות רחבה בשטח של 40 מ"ר להתכנסות ציבורית ברחבת הכניסה
- אישור חברת חשמל-
- אשור מכבי אש יהיה עפ"י התכנית המנחה של משהב"ש בתחום המגרש בלבד.
- אשור בזק.
- אישור משרד השיכון הכולל תכנון דירות על פי הנחיות משרד השיכון.
- אשור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- אשור הג"א לממ"ד או פטור מבנית מקלט
- אישור על בדיקת טיב הקרקע ותכנון יסודות בהתאם
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אשור יועץ תחבורה-
- אשור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים.-כתנאי לטופס 4
- אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה ותכנון נישות אשפה בגודל 2/4 .
- אישור יועץ הנגשה ויועץ בטיחות.
- אשור משרד העבודה לענין מיקום צוברי גז
- אשור חבי כבלים+הוט.
- תנאי למתן היתר בניה התקשרות עם מכון התקנים לצורך קבלת תו תקן ירוק+הגשת עותק מהאוגדן המוגש למכון התקנים לקבלת תו תקן ירוק.
- יש לצרף תקליטור ממוחשב עם כל קבצי תוכניות ההיתר לרבות תוכנית העמדה על מדידה עדכנית בפורמט dwg ובפורמט הדפסה pdf, plt, הכל לפי מיפרט משרד השיכון.
- יש להראות פתרונות חילחול נספח פיתוח וניקוז ע"י יועץ פיתוח
- אישור מאת אדריכל הנוף של משהב"ש לתכנית הפיתוח
- אישור מאת היזם פנאומטי לפינוי האשפה+אישור לתשלום חיבור למערכת-כתנאי למתן היתר.
- מילוי טופס לחישוב כמויות פסולת ע"י אדריכל
- תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף: תכנית הפיתוח תערך על רקע תכנית מדידה ותכלול גבהי קרקע קיימים(מסומנים בסוגריים קרקע טבעי)ומתוכננים גבהים יסומנו גם בחתכים, מפלסי השטחים הגובלים עם המגרש, יש לסמן גם בחתכים שיפועי ניקוז, פתרונות חלחול מי גשם בהתאם להנחיות פריסת קירות גדרות בגבולות מגרש לרבות חומרים וגוונים, תכנית המבנה בק.קרקע, מיקום שער הולכי רגל כניסה לחניה וכוון פתיחה, מיקום פילרים(חשמל, בזק, טל"כ, אשפה, מים, גז, וכו')מיקום חניה לרבות סוג הריצוף כולל ריצוף, ירידה למרתפי חניה+עמודי תאורה בחניות ובשבילים.
- יש לתת הדגשה מיוחדת לגדר בכניסה למגרשים, ולהדגיש חלוקה בין השטחים המשותפים לפרטיים
- קירות פיתוח ציפוי אבן + להגיש פריסת גדרות + פרט גדר
- יש לגדר השטח באיסכורית צבועה בלבן בגובה של 2מנימום מ' -תנאי בהיתר
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים אינסטלציה, בדיקת
- איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מע' גז והדבקות חומרי גמר-מכון התקנים קיים חוזה כללי
- יש להראות תכנית תאורה הכוללת עמודי תאורה נמוכים, שילוט מואר וציון מס' בית גם בגדר ההיקפית.

- יש להראות תכנית חניות הכוללות: לפחות 50% מהחניות יהיו תת קרקעיות, למקם חניה עלית במרחק של לפחות 2 מ' מחזית המגרש, יש להראות חניה נכים 5% מכלל החניות לא פחת מ-2 חניות, יש למקם לכל 4 חניות עיליות עץ ובאיזור בו מבוקשת החניה העלית ע"ג מרתף יש להראות מיקום עצצים בנויים. בכניסה לחניית מרתף יש לחפות הקירות ועד לפחות 1 מטר מעבר לקו הקירוי של החניון.
- יש לערוך טבלה לשיוך חניות לדירות-תנאי למתן טופס 4
- יש לתכנן מיקום מד מים בתוך החצר ובסמיכות לגבול מגרש מבלי לחרוג מגובה גדר.
- הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת+חישוב כמויות פסולת
- חתימה על העדר תביעות לאגרות והיטלים מול היועץ המשפטי של העיריה
- התקנת מז"ח על הקו הראשי לתפעול.
- יש לחתום על כתב שיפוי.
- שלביות ביצוע תהיה בהינף לשלושת הבניינים ולא תותר בניה בשלבים-
- מתן היתר הבניה מותנה בהסכם עם יזם התכנית-משהב"ש למימון מוסדות הציבור והחינוך בשכונה.
- תיאום פיר פינוי אשפה עם חב' ריקטק ותשלום בגין המערכת.
- יש להגיש תו תקן לאישור מעבדה מוסמכת לחיזוק חיפוי האבן
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- ערבות בנקאית למילוי תנאי ההיתר לכל אישוריו
- בודקת: בת-אל בניטה.

**מבקש :**

■ **גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ**

סוג בקשה : בקשה להיתר

**שכונה : נאות רבין**

**כתובת הבנין : הדוגית 31 יבנה**

**גוש וחלקה : גוש : 3515 חלקה : מגרש : 22**

סוג הבניה :

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

בניה חדשה

בית משותף

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

**בנין I - בנין מגורים בן 9 קומות - 35 יח"ד**

**שינוי תמהיל הדירות הכולל במגרשים 21,22 עקב תוספת 1 יח"ד לבנין H**

**על פי החלטת הועדה מיום 30 ביוני 2011**

**הערות בדיקה :**

- לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור מבוקשות ההקלות הבאות :  
מבוקשת הקלה בכמות יח"ד בשיעור 10% במתחם הכולל מגרשים 21, 22. סה"כ קיים 117 יח"ד מבוקש 129 יח"ד.

תמהיל הדירות המבוקש במתחם הינו מפורט להלן :

א. שינוי בתמהיל הדירות למגרשים 21 ו-22 כמפורט :

דירות ששטחן 85-109 מ"ר מהווים 25.5% מכלל הדירות

דירות ששטחן 109-128 מ"ר מהווים 47% מכלל הדירות

דירות ששטחן 128 מ"ר ומעלה מהווים 27% מכלל הדירות.

פרסום חדש נוסף ניתן בתאריך 13/7/11 לפי הנוסח הבא :

1. הגדלת מספר יח"ד במגרשים 21-22 בשיעור של 11.1%, מותר 117 יח"ד מבקשים 130 יח"ד.

2. שינוי בתמהיל הדירות באופן הבא :

דירות ששטחן 85-109 מ"ר יהיו 26.15% מכלל הדירות, סה"כ 34 יח"ד.

דירות ששטחן 109-128 מ"ר יהיו 49.23% מכלל הדירות, סה"כ 64 יח"ד.

דירות ששטחן 128 מ"ר ומעלה יהיו 24.62% מכלל הדירות, סה"כ 32 יח"ד.

**ה מ ל צ ו ת :****רקע לתכנית :**

מדובר במגרש מס' 22 במתחם השכונה הירוקה בשטח של 4,862 מ"ר ממערב למגרש מתוכנן שטח ציבורי פתוח וגובל ברחובות מצפון וממזרח, במגרש מתוכננים 2 טיפוסי בניינים מחופים באבן, האחד פינתי הכולל 4-5 יח"ד לקומה סה"כ 35 יח"ד והשני מלווה רחוב הכולל 4 יח"ד לקומה סה"כ 29 יח"ד, הבינוי המוצע הינו 2 בניינים בני 8 קומות+קומת מרתף חניה ומחסנים. בבנין מלווה הרחוב .

3 קומות המסד יחופו באבן בגוון שונה משאר הקומות כמפורט בהוראות התכנית.

החניה משותפת למגרש זה למגרש מס' 21 (הדרומי לו), עם כניסה אחת משותפת לשניהם.

למגרש זה מבוקשות הקלות בתמהיל הדירות ותוספת 10% יח"ד.

בקשה זו הובאה לוועדת משנה מס' 201104 מה-30.06.11 ואושרה לרבות החלטה לתוספת יח"ד

אחת.

- מובאת לדיון בעקבות תוספת היחידה בהתאם להחלטת הוועדה, ושינוי התמהיל בהתאם.  
 סה"כ תוספת יח"ד בהקלה מהווה 11.1% מכלל היחידות במגרשים 21 ו-22.  
 להלן תמהיל הדירות:
- א. דירות בשטח 85-109 מ"ר 26.15% סה"כ 34 יח"ד.
  - ב. דירות בשטח 109-128 מ"ר 49.23% סה"כ 64 יח"ד.
  - ג. דירות 128 ומעלה 24.62% סה"כ 32 יח"ד.

### **פרסום נעשה ולא התקבלו התנגדויות.**

#### **המלצת מהנדס העיר:**

- ממליץ לאשר הבקשה בכפוף למילוי דרישות הוועדה כדלהלן:
1. בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות לפרסום ההקלה.
  2. תיאום עיצוב וגובה הגדרות לשצ"פ מול אגף הנדסה.
  3. השלמת תכנית פיתוח עם אדריכל הנוף מטעם משהב"ש ובתיאום עם אדריכל העיר.
  4. המצאת אישור היועצים לרבות אישור יועץ תנועה משהב"ש.
  5. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
  6. אישור חומרי הגמר ודוגמאות חיפוי בתיאום עם אדריכל העיר.
  7. כפוף לתשלום היטל השבחה בגין ההקלות ובהסכמה מראש ללא ערעור על עצם החבות.
  8. הטמעת דרישות וההערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
  9. בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי התקן 2378.
  10. רישום זיקת הנאה לציבור לכניסה משותפת לחניון עם מגרש מס' 21.
  11. יש להקצות בשטחים המשותפים בקומת הקרקע שטח לעגלות ואופניים.
  12. תשלום אגרות והיטלים.

#### **מהלך הדיון**

ראה סעיף 2 בפרוטוקול זה.

#### **החלטות**

- לאשר את הבקשה בתנאי הערות המחלקה ובתנאים הבאים:
1. בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות לפרסום ההקלה.
  2. תיאום עיצוב וגובה הגדרות לשצ"פ מול אגף הנדסה.
  3. השלמת תכנית פיתוח עם אדריכל הנוף מטעם משהב"ש ובתיאום עם אדריכל העיר.
  4. המצאת אישור היועצים לרבות אישור יועץ תנועה משהב"ש.
  5. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
  6. אישור חומרי הגמר ודוגמאות חיפוי בתיאום עם אדריכל העיר.
  7. כפוף לתשלום היטל השבחה בגין ההקלות ובהסכמה מראש ללא ערעור על עצם החבות.
  8. הטמעת דרישות וההערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
  9. בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי התקן 2378.
  10. רישום זיקת הנאה לציבור לכניסה משותפת לחניון עם מגרש מס' 22.
  11. יש להקצות בשטחים המשותפים בקומת הקרקע שטח לעגלות ואופניים.
  12. תשלום אגרות והיטלים.

#### **גליון דרישות**

יש לתקן תיאור הבקשה+למלא טבלת הקלות עפ"י הפרסום.

- יש להשלים תכנית מדידה + לסמן בתכנית העמדה יש לציין בנין בקונטור אדום
- אופן חישוב שטח המרתף מבלבל ולא מדויק, יש לחשב פעם אחת בתכנית אחת או לפצל באופן ברור ולסמן בצבע על החלק רליונטי ויתר לא שייך לבקשה
- יש להשלים חישובי שטחים של כל הפרגולות ולהקטין שטח מרפסות מקורות עד 14 מ"ר, את העודף
- יש לתקן קווי בניין לפי תב"ע מאושרת.
- יש להשלים תוכנית פיתוח שטח 100:1
- ניתן להעביר לשטחי השירות, יש להראות כי המרתף אינו חורג מ-80% מהתכסית.
- יש להשלים פרטים: פרט פרגולה, פרט מסתור כביסה, פרט מעקה זכוכית+פרט אדנית, פרט חיפוי אבן.
- יש למצות את השטחים העיקריים באופן מקסימלי.
- יש להשלים מפלסים בכל הקומות ולסמן בחזיתות את 2 סוגי חיפוי האבן.
- יש להשלים מידות פתחים חלונות ודלתות+ולציין גימור חזיתות.
- יש לציין אחוזי בנייה בטבלת השטחים+להוסיף טבלת שטחים של שני המבנים + טבלה סה"כ ל-3 מבנים
- בתכנית יש להראות קו קירוי של המרפסת העליונה הקרובה ולא של המרפסות הגבוהות יותר.
- יש להוסיף עמודות לטבלת חישוב השטח 1. מרפסות מקורות 2. מרפסות לא מקורות 3. פרגולה.
- 4. עודף מהמרפסות-שטח שירות 5. עודף מהקירו יתר מ 25 סמ" - שטח שירות
- יש להראות פרגולות בתכנית הגן ובתכניות הגג כמו-כן יש לתכנן מחסן גינה לדירות הגן+סימן חצר
- יש להשלים פריסת גדרות.
- יש להשלים שרשרת מידות בכל התוכניות והחתכים.
- יש לתכנן איוורור טבעי בחדרי אמבטיה ובשירותים וכן במרתף בהתאם להוראות התכנית המאושרת.
- יש להוסיף קוי בניין בחזיתות ובחתכים + קו קרקע מוצעת +גדרות
- שטח המחסנים לא יעלה על 8 מ"ר כפול מס' יח"ד, כמו כן לא יוקצא יותר ממחסן 1 לכל יח"ד.
- יש להגיש אישור מת"י לעניין חיפוי האבן שנבחרה
- יש להשלים תכנית גג עליון + סימון קולטי שמש+פתרון ניקוז לגג ולמרפסות בכל הקומות
- יש להגדיל חדר אשפה ( 185X200)
- יש להשלים בקומת קרקע בין שטחים משותפים: חדר אופניים, חדר עגלות, חדר דואר או פתרון חילופי
- יש להראות כל התכניות על רקע קו בנין + גבול מגרש
- יש להשלים מיפלסי פתחים ומרפסות בחזיתות
- יש להשלים מידת גובה לובי כניסה שלא פחות מ 5 מ'
- קו בנין מחייב עד קומה 5 לרחוב +הפינה יהיה מעוגל ברדיוס שלא יקטן מ 5 מ'
- יש לתכנן 2 צינורות לפסולת יבשה ולפסולת רטובה, הצינורות מצוידים במערכת איוורור עד לגג המבנה
- יש להראות בתכניות מיקום המיועד להתקנת צנרת במבנה שתתחבר למערכת המרכזית לפינוי אשפה
- יש להראות מיקום מתקנים טכניים, דודי מים ומדחסי מיזוג אויר תוך הקפדה על הסתרתם.
- יש לתכנן גומחות לארונות חשמל וכו' משולבות בקירות הפיתוח הארונות מחוייבות בקירוי
- +דלתות בגוון מסתור הכביסה, לתת פתרון למצללות לדירות הגן בחזית הצדדית ובדירות הגג + פרט.
- יש לתאם גובה מפלס 0.00 עם מנהל הפרויקט מטעם משרד השיכון.
- התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקת המבנה - כתנאי לטופס 4.
- יש להגיש תמהיל דירות הכולל שטחי שירות מוצמדים לצורך חישוב לארנונה.
- יש להקצות שטח לארונות שירות בדירות גן בשטח של 3 מ"ר ובגובה 1.8 ולהסתירו באמצעות הגדרות.



- יש להראות רחבה בשטח של 40 מ"ר להתכנסות ציבורית ברחבת הכניסה
- אישור חברת חשמל-
- אישור מכבי אש יהיה עפ"י התכנית המנחה של משהב"ש בתחום המגרש בלבד.
- אישור בזק.
- אישור משרד השיכון הכולל תכנון דירות על פי הנחיות משרד השיכון.
- אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- אישור הג"א לממ"ד או פטור מבניית מקלט
- אישור על בדיקת טיב הקרקע ותכנון יסודות בהתאם
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור יועץ תחבורה-
- אישור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים.-כתנאי לטופס 4
- אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה ותכנון נישות אשפה בגודל 2/4 .
- אישור יועץ הנגשה ויועץ בטיחות.
- אישור משרד העבודה לענין מיקום צוברי גז
- אישור חב' כבלים+הוט.
- תנאי למתן היתר בניה התקשרות עם מכון התקנים לצורך קבלת תו תקן ירוק+הגשת עותק מהאוגדן המוגש למכון התקנים לקבלת תו תקן ירוק.
- יש לצרף תקליטור ממוחשב עם כל קבצי תוכניות ההיתר לרבות תוכנית העמדה על מדידה עדכנית בפורמט dwg ובפורמט הדפסה pdf, plt, הכל לפי מיפרט משרד השיכון.
- יש להראות פתרונות חילחול נספח פיתוח וניקוז ע"י יועץ פיתוח
- אישור מאת אדריכל הנוף של משהב"ש לתכנית הפיתוח
- אישור מאת היזם פנאומטי לפינוי האשפה+אישור לתשלום חיבור למערכת-כתנאי למתן היתר.
- מילוי טופס לחישוב כמויות פסולת ע"י אדריכל
- תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף: תכנית הפיתוח תערך על רקע תכנית מדידה ותכלול גבהי קרקע קיימים(מסומנים בסוגריים קרקע טבעי)ומתוכננים גבהים יסומנו גם בחתכים, מפלסי השטחים הגובלים עם המגרש, יש לסמן גם בחתכים שיפועי ניקוז, פתרונות חלחול מי גשם בהתאם להנחיות פריסת קירות גדרות בגבולות מגרש לרבות חומרים וגוונים, תכנית המבנה בק.קרקע, מיקום שער הולכי רגל כניסה לחניה וכוון פתיחה, מיקום פילרים(חשמל, בזק, טל"כ, אשפה, מים, גז, וכו')מיקום חניה לרבות סוג הריצוף כולל ריצוף, ירידה למרתפי חניה+עמודי תאורה בחניות ובשבילים.
- יש לתת הדגשה מיוחדת לגדר בכניסה למגרשים, ולהדגיש חלוקה בין השטחים המשותפים לפרטיים
- קירות פיתוח ציפוי אבן + להגיש פריסת גדרות + פרט גדר
- בנספח סניטרי יש לתת פתרון להפרדה בין מערכת הביוב לניקוז.-כתנאי למתן היתר
- הגשת תכנית אינסטלציה סניטרית כולל סימון תאי בקורת, T.L; IL,
- כולל התא הציבורי והתאמתם לקוי גובה בתכנית-כתנאי למתן היתר.
- הגשת חתך קו סניטרי והתחברותו עד לתא הביוב העירוני הכולל קוטר וגובה תאי הביקורת תנאי להיות
- יש לגדר השטח באיסכורית צבועה בלבן בגובה של 2מנימום מ'-תנאי בהיתר
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים אינסטלציה, בדיקת
- איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מעי' גז והדבקת חומרי גמר-מכון התקנים קיים חוזה כללי

פרוטוקול זה טרם אושר

- יש להראות תכנית תאורה הכוללת עמודי תאורה נמוכים, שילוט מואר וציון מס' בית גם בגדר ההיקפית.
- יש להראות תכנית חניות הכוללות: לפחות 50% מהחניות יהיו תת קרקעיות, למקם חניה עלית במרחק של לפחות 2 מ' מחזית המגרש, יש להראות חניה נכים 5% מכלל החניות לא פחת מ-2 חניות, יש למקם לכל 4 חניות עיליות עץ ובאיזור בו מבוקשת החניה העלית ע"ג מרתף יש להראות מיקום עצצים בנויים.
- בכניסה לחניית מרתף יש לחפות הקירות ועד לפחות 1 מטר מעבר לקו הקירוי של החניון.
- יש לערוך טבלה לשיוך חניות לדירות-תנאי למתן טופס 4
- יש לתכנן מיקום מד מים בתוך החצר ובסמיכות לגבול מגרש מבלי לחרוג מגובה גדר.
- הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת+חישוב כמויות פסולת
- חתימה על העדר תביעות לאגרות והיטלים מול היועץ המשפטי של העיריה
- אישור תאגיד מי יבנה לתכנית מים וביוב
- התקנת מז"ח על הקו הראשי לתפעול.
- יש לחתום על כתב שיפוי.
- שלביות ביצוע תהיה בהינף לשלושת הבניינים ולא תותר בניה בשלבים-
- מתן היתר הבניה מותנה בהסכם עם יזם התכנית-משהב"ש למימון מוסדות הציבור והחינוך בשכונה.
- תיאום פיר פינוי אשפה עם חב' ריקטק ותשלום בגין המערכת.
- יש להגיש תו תקן לאישור מעבדה מוסמכת לחיזוק חיפוי האבן
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- ערבות בנקאית למילוי תנאי ההיתר לכל אישוריו
- בודקת : בת-אל בניטה.

**מבקש:**

■ **גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: הירוקה**

**כתובת הבנין: הדוגית 27 יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 3515 חלקה: מגרש: 21

סוג הבניה:

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

בניה חדשה

בית משותף

**מהות הבקשה**

**בנין F - בנין מגורים בן 9 קומות - 35 יח"ד**

**שינוי תמהיל הדירות הכולל במגרשים 21,22 עקב תוספת 1 יח"ד לבנין H**

**על פי החלטת ועדת המשנה מיום 30 ביוני 2011**

**הערות בדיקה:**

- לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור מבוקשות ההקלות הבאות:

מבוקשת הקלה בכמות יח"ד בשיעור 10% במתחם הכולל מגרשים 21, 22.

סה"כ קיים 117 יח"ד, מבוקש 129 יח"ד.

תמהיל דירות המבוקש במתחם הינו מפורט להלן:

א. שינוי בתמהיל הדירות למגרשים 21 ו-22 כמפורט:

דירות ששטחן 85-109 מ"ר מהווים 25.5% מכלל הדירות

דירות ששטחן 109-128 מ"ר מהווים 47% מכלל הדירות

דירות ששטחן 128 מ"ר ומעלה מהווים 27% מכלל הדירות.

פרסום חדש נוסף ניתן בתאריך 13/7/11 לפי הנוסח הבא:

הגדלת מספר יח"ד במגרשים 21-22 בשיעור של 11.1%, מותר 117 יח"ד מבקשים 130 יח"ד.

שינוי בתמהיל הדירות באופן הבא:

דירות ששטחן 85-109 מ"ר יהיו 26.15% מכלל הדירות, סה"כ 34 יח"ד.

דירות ששטחן 109-128 מ"ר יהיו 49.23% מכלל הדירות, סה"כ 64 יח"ד.

דירות ששטחן 128 מ"ר ומעלה יהיו 24.62% מכלל הדירות, סה"כ 32 יח"ד.

**המלצות:****רקע לתכנית:**

מדובר במגרש מס' 21 במתחם השכונה הירוקה בשטח של 4,723 מ"ר ממערב למגרש מתוכנן שטח

למבנה ציבור וגובל ברחובות מדרום וממזרח, במגרש מתוכננים 2 טיפוסים בניינים מחופים

באבן, האחד פינתי הכולל 4-5 יח"ד לקומה סה"כ 35 יח"ד והשני מלווה רחוב הכולל 4 יח"ד לקומה,

סה"כ 30 יח"ד, וסה"כ במגרש 65 יח"ד. הבינוי המוצע הינו 2 בניינים בני 8 קומות+קומת מרתף

חניה ומחסנים.

3 קומות המסד יחופו באבן בגוון שונה משאר הקומות כמפורט בהוראות התכנית.

החניה משותפת למגרש זה למגרש מס' 22 (הצפוני לו), עם כניסה אחת משותפת לשניהם.

למגרש זה מבוקשות הקלות בתמהיל הדירות ותוספת 10% יח"ד.

בקשה זו הובאה לוועדת משנה מס' 201104 מה-30.06.11 ואושרה לרבות החלטה לתוספת יח"ד

אחת.

- מובאת לדיון בעקבות תוספת היחידה בהתאם להחלטת הוועדה, ושינוי התמהיל בהתאם.  
 סה"כ תוספת יח"ד בהקלה מהווה 11.1% מכלל היחידות במגרשים 21 ו-22.  
 להלן תמהיל הדירות:
- א. דירות בשטח 85-109 מ"ר 26.15% סה"כ 34 יח"ד.
  - ב. דירות בשטח 109-128 מ"ר 49.23% סה"כ 64 יח"ד.
  - ג. דירות 128 ומעלה 24.62% סה"כ 32 יח"ד.

### **פרסום נעשה ולא התקבלו התנגדויות.**

#### **המלצת מהנדס העיר:**

- ממליץ לאשר הבקשה בכפוף למילוי דרישות הוועדה כדלהלן:
1. בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות לפרסום ההקלה.
  2. תיאום עיצוב וגובה הגדרות לשצ"פ מול אגף הנדסה.
  3. השלמת תכנית פיתוח עם אדריכל הנוף מטעם משהב"ש ובתיאום עם אדריכל העיר.
  4. המצאת אישור היועצים לרבות אישור יועץ תנועה משהב"ש.
  5. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
  6. אישור חומרי הגמר ודוגמאות חיפוי בתיאום עם אדריכל העיר.
  7. כפוף לתשלום היטל השבחה בגין ההקלות ובהסכמה מראש ללא ערעור על עצם החבות.
  8. הטמעת דרישות וההערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
  9. בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי התקן 2378.
  10. רישום זיקת הנאה לציבור לכניסה משותפת לחניון עם מגרש מס' 22.
  11. יש להקצות בשטחים המשותפים בקומת הקרקע שטח לעגלות ואופניים.
  12. תשלום אגרות והיטלים.

#### **מהלך הדיון**

ראה סעיף 2 בפרוטוקול זה.

#### **החלטות**

- לאשר את הבקשה בתנאי הערות המחלקה ובתנאים הבאים:
1. בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות לפרסום ההקלה.
  2. תיאום עיצוב וגובה הגדרות לשצ"פ מול אגף הנדסה.
  3. השלמת תכנית פיתוח עם אדריכל הנוף מטעם משהב"ש ובתיאום עם אדריכל העיר.
  4. המצאת אישור היועצים לרבות אישור יועץ תנועה משהב"ש.
  5. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
  6. אישור חומרי הגמר ודוגמאות חיפוי בתיאום עם אדריכל העיר.
  7. כפוף לתשלום היטל השבחה בגין ההקלות ובהסכמה מראש ללא ערעור על עצם החבות.
  8. הטמעת דרישות וההערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
  9. בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי התקן 2378.
  10. רישום זיקת הנאה לציבור לכניסה משותפת לחניון עם מגרש מס' 22.
  11. יש להקצות בשטחים המשותפים בקומת הקרקע שטח לעגלות ואופניים.
  12. תשלום אגרות והיטלים.

#### **גליון דרישות**

יש לתקן תיאור הבקשה+למלא טבלת הקלות עפ"י הפרסום.

- יש להשלים תכנית מדידה + לסמן בתכנית העמדה יש לציין בנין בקונטור אדום
- אופן חישוב שטח המרתף מבלבל ולא מדויק, יש לחשב פעם אחת בתכנית אחת או לפצל באופן ברור ולסמן בצבע על החלק רליונטי ויתר לא שייך לבקשה
- יש להשלים חישובי שטחים של כל הפרגולות ולהקטין שטח מרפסות מקורות עד 14 מ"ר, את העודף
- יש לתקן קווי בניין לפי תב"ע מאושרת.
- יש להשלים תוכנית פיתוח שטח 100:1
- ניתן להעביר לשטחי השירות, יש להראות כי המרתף אינו חורג מ-80% מהתכסית.
- יש להשלים פרטים: פרט פרגולה, פרט מסתור כביסה, פרט מעקה זכוכית+פרט אדנית, פרט חיפוי אבן.
- יש למצות את השטחים העיקריים באופן מקסימלי.
- יש להשלים מפלסים בכל הקומות ולסמן בחזיתות את 2 סוגי חיפוי האבן.
- יש להשלים מידות פתחים חלונות ודלתות+ולציין גימור חזיתות.
- יש לציין אחוזי בנייה בטבלת השטחים+להוסיף טבלת שטחים של שני המבנים + טבלה סה"כ ל-3 מבנים
- בתכנית יש להראות קו קירוי של המרפסת העליונה הקרובה ולא של המרפסות הגבוהות יותר.
- יש להוסיף עמודות לטבלת חישוב השטח 1. מרפסות מקורות 2. מרפסות לא מקורות 3. פרגולה.
- 4. עודף מהמרפסות-שטח שירות 5. עודף מהקירו יתר מ 25 סמ" - שטח שירות
- יש להראות פרגולות בתכנית הגן ובתכניות הגג כמו-כן יש לתכנן מחסן גינה לדירות הגן+סימן חצר
- יש להשלים פריסת גדרות.
- יש להשלים שרשרת מידות בכל התוכניות והחתכים.
- יש לתכנן איוורור טבעי בחדרי אמבטיה ובשירותים וכן במרתף בהתאם להוראות התכנית המאושרת.
- יש להוסיף קוי בניין בחזיתות ובחתכים + קו קרקע מוצעת +גדרות
- שטח המחסנים לא יעלה על 8 מ"ר כפול מס' יח"ד, כמו כן לא יוקצא יותר ממחסן 1 לכל יח"ד.
- יש להגיש אישור מת"י לעניין ציפוי האבן שנבחרה
- יש להשלים תכנית גג עליון + סימון קולטי שמש+פתרון ניקוז לגג ולמרפסות בכל הקומות
- יש להגדיל חדר אשפה ( 185X200)
- יש להשלים בקומת קרקע בין שטחים משותפים: חדר אופניים, חדר עגלות, חדר דואר או פתרון חילופי
- יש להראות כל התכניות על רקע קו בנין + גבול מגרש
- יש להשלים מיפלסי פתחים ומרפסות בחזיתות
- יש להשלים מידת גובה לובי כניסה שלא פחות מ 5 מ'
- קו בנין מחייב עד קומה 5 לרחוב +הפינה יהיה מעוגל ברדיוס שלא יקטן מ 5 מ'
- יש לתכנן 2 צינורות לפסולת יבשה ולפסולת רטובה, הצינורות מצוידים במערכת איוורור עד לגג המבנה
- יש להראות בתכניות מיקום המיועד להתקנת צנרת במבנה שתתחבר למערכת המרכזית לפינוי אשפה
- יש להראות מיקום מתקנים טכניים, דודי מים ומדחסי מיזוג אויר תוך הקפדה על הסתרתם.
- יש לתכנן גומחות לארונות חשמל וכו' משולבות בקירות הפיתוח הארונות מחוייבות בקירוי
- +דלתות בגוון מסתור הכביסה, לתת פתרון למצללות לדירות הגן בחזית הצדדית ובדירות הגג + פרט.
- יש לתאם גובה מפלס 0.00 עם מנהל הפרויקט מטעם משרד השיכון.
- התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקת המבנה - כתנאי לטופס 4.
- יש להגיש תמהיל דירות הכולל שטחי שירות מוצמדים לצורך חישוב לארנונה.
- יש להקצות שטח לארונות שירות בדירות גן בשטח של 3 מ"ר ובגובה 1.8 ולהסתירו באמצעות הגדרות.

- יש להראות רחבה בשטח של 40 מ"ר להתכנסות ציבורית ברחבת הכניסה
- אישור חברת חשמל-
- אישור מכבי אש יהיה עפ"י התכנית המנחה של משהב"ש בתחום המגרש בלבד.
- אישור בזק.
- אישור משרד השיכון הכולל תכנון דירות על פי הנחיות משרד השיכון.
- אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- אישור הג"א לממ"ד או פטור מבנית מקלט
- אישור על בדיקת טיב הקרקע ותכנון יסודות בהתאם
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור יועץ תחבורה-
- אישור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים.-כתנאי לטופס 4
- אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה ותכנון נישות אשפה בגודל 2/4 .
- אישור יועץ הנגשה ויועץ בטיחות.
- אישור משרד העבודה לענין מיקום צוברי גז
- אישור חב' כבלים+הוט.
- תנאי למתן היתר בניה התקשרות עם מכון התקנים לצורך קבלת תו תקן ירוק+הגשת עותק מהאוגדן המוגש למכון התקנים לקבלת תו תקן ירוק.
- יש לצרף תקליטור ממוחשב עם כל קבצי תוכניות ההיתר לרבות תוכנית העמדה על מדידה עדכנית בפורמט dwg ובפורמט הדפסה pdf, plt, הכל לפי מיפרט משרד השיכון.
- יש להראות פתרונות חילחול נספח פיתוח וניקוז ע"י יועץ פיתוח
- אישור מאת אדריכל הנוף של משהב"ש לתכנית הפיתוח
- אישור מאת היזם פנאומטי לפינוי האשפה+אישור לתשלום חיבור למערכת-כתנאי למתן היתר.
- מילוי טופס לחישוב כמויות פסולת ע"י אדריכל
- תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף: תכנית הפיתוח תערך על רקע תכנית מדידה ותכלול גבהי קרקע קיימים(מסומנים בסוגריים קרקע טבעי)ומתוכננים גבהים יסומנו גם בחתכים, מפלסי השטחים הגובלים עם המגרש, יש לסמן גם בחתכים שיפועי ניקוז, פתרונות חלחול מי גשם בהתאם להנחיות פריסת קירות גדרות בגבולות מגרש לרבות חומרים וגוונים, תכנית המבנה בק.קרקע, מיקום שער הולכי רגל כניסה לחניה וכוון פתיחה, מיקום פילרים(חשמל, בזק, טל"כ, אשפה, מים, גז, וכו')מיקום חניה לרבות סוג הריצוף כולל ריצוף, ירידה למרתפי חניה+עמודי תאורה בחניות ובשבילים.
- יש לתת הדגשה מיוחדת לגדר בכניסה למגרשים, ולהדגיש חלוקה בין השטחים המשותפים לפרטיים
- קירות פיתוח ציפוי אבן + להגיש פריסת גדרות + פרט גדר
- בנספח סניטרי יש לתת פתרון להפרדה בין מערכת הביוב לניקוז.-כתנאי למתן היתר
- הגשת תכנית אינסטלציה סניטרית כולל סימון תאי בקורת, T.L; IL,
- כולל התא הציבורי והתאמתם לקוי גובה בתכנית-כתנאי למתן היתר.
- הגשת חתך קו סניטרי והתחברותו עד לתא הביוב העירוני הכולל קוטר וגובה תאי הביקורת תנאי להיות
- יש לגדר השטח באיסכורית צבועה בלבן בגובה של 2מנימום מ'-תנאי בהיתר
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים אינסטלציה, בדיקת
- איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מעי' גז והדבקת חומרי גמר-מכון התקנים קיים חוזה כללי

פרוטוקול זה טרם אושר

- יש להראות תכנית תאורה הכוללת עמודי תאורה נמוכים,שילוט מואר וציון מס' בית גם בגדר ההיקפית.
- יש להראות תכנית חניות הכוללות: לפחות 50% מהחניות יהיו תת קרקעיות,למקם חניה עלית במרחק של לפחות 2 מ' מחזית המגרש,יש להראות חניה נכים 5% מכלל החניות לא פחת מ-2 חניות,יש למקם לכל 4 חניות עיליות עץ ובאיזור בו מבוקשת החניה העלית ע"ג מרתף יש להראות מיקום עצצים בנויים.
- בכניסה לחניית מרתף יש לחפות הקירות ועד לפחות 1 מטר מעבר לקו הקירווי של החניון.
- יש לערוך טבלה לשיוך חניות לדירות-תנאי למתן טופס 4
- יש לתכנן מיקום מד מים בתוך החצר ובסמיכות לגבול מגרש מבלי לחרוג מגובה גדר.
- הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת+חישוב כמויות פסולת
- חתימה על העדר תביעות לאגרות והיטלים מול היועץ המשפטי של העיריה
- אישור תאגיד מי יבנה לתכנית מים וביוב
- התקנת מז"ח על הקו הראשי לתפעול.
- יש לחתום על כתב שיפוי.
- שלביות ביצוע תהיה בהינף לשלושת הבניינים ולא תותר בניה בשלבים-
- מתן היתר הבניה מותנה בהסכם עם יזם התכנית-משהב"ש למימון מוסדות הציבור והחינוך בשכונה.
- תיאום פיר פינוי אשפה עם חב' ריקטק ותשלום בגין המערכת.
- יש להגיש תו תקן לאישור מעבדה מוסמכת לחיזוק חיפוי האבן
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- ערבות בנקאית למילוי תנאי ההיתר לכל אישוריו
- בודקת : בת-אל בניטה.

**מבקש:**

■ **גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: הירוקה**

**כתובת הבנין: הדוגית 27 יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 3515 חלקה: מגרש: 21

סוג הבניה:

תאור הבקשה

שימוש עיקרי

בניה חדשה

בית משותף

**מהות הבקשה**

**בנין G - בנין מגורים בן 8 קומות - 30 יח"ד**

**שינוי בתמהיל הדירות הכולל במגרשים 21,22 עקב תוספת 1 יח"ד לבנין H**

**על פי החלטת הועדה מיום 30 ביוני 2011**

**הערות בדיקה:**

- לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור מבוקשות ההקלות הבאות:

מבוקשת הקלה בכמות יח"ד בשיעור 10% במתחם הכולל מגרשים 21,22. סה"כ קיים 117 יח"ד, מבוקש

129 יח"ד. תמהיל הדירות המבוקש במתחם הינו מפורט להלן:

א. שינוי בתמהיל הדירות למגרשים 21 ו-22 כמפורט:

דירות ששטחן 85-109 מ"ר מהווים 25.5% מכלל הדירות

דירות ששטחן 109-128 מ"ר מהווים 47% מכלל הדירות

דירות ששטחן 128 מ"ר ומעלה מהווים 27% מכלל הדירות.

פרסום חדש נוסף ניתן בתאריך 13/7/11 לפי הנוסח הבא:

הגדלת מספר יח"ד במגרשים 21-22 בשיעור של 11.1%, מותר 117 יח"ד מבקשים 130 יח"ד.

שינוי בתמהיל הדירות באופן הבא:

דירות ששטחן 85-109 מ"ר יהיו 26.15% מכלל הדירות, סה"כ 34 יח"ד.

דירות ששטחן 109-128 מ"ר יהיו 49.23% מכלל הדירות, סה"כ 64 יח"ד.

דירות ששטחן 128 מ"ר ומעלה יהיו 24.62% מכלל הדירות, סה"כ 32 יח"ד.

**המלצות:****רקע לתכנית:**

מדובר במגרש מס' 21 במתחם השכונה הירוקה בשטח של 4,723 מ"ר ממערב למגרש מתוכנן שטח

למבנה ציבור וגובל ברחובות מדרום וממזרח, במגרש מתוכננים 2 טיפוסים בניינים מחופים

באבן, האחד פינתי הכולל 4-5 יח"ד לקומה סה"כ 35 יח"ד והשני מלווה רחוב הכולל 4 יח"ד לקומה,

סה"כ 30 יח"ד, וסה"כ במגרש 65 יח"ד. הבינוי המוצע הינו 2 בניינים בני 8 קומות+קומת מרתף

חניה ומחסנים.

3 קומות המסד יחופו באבן בגוון שונה משאר הקומות כמפורט בהוראות התכנית.

החניה משותפת למגרש זה למגרש מס' 22 (הצפוני לו), עם כניסה אחת משותפת לשניהם.

בקשה זו הובאה לוועדת משנה קודמת ואושרה מובאת לדיון בעקבות תוספת יחידה אחת המהווה

11.1% מכלל היחידות במגרשים 21 ו-22.

בקשה זו הובאה לוועדת משנה מס' 201104 מה-30.06.11 ואושרה לרבות החלטה לתוספת יח"ד



אחת.

- מובאת לדיון בעקבות תוספת היחידה בהתאם להחלטת הוועדה, ושינוי התמהיל בהתאם.  
 סה"כ תוספת יח"ד בהקלה מהווה 11.1% מכלל היחידות במגרשים 21 ו-22.  
 להלן תמהיל הדירות:
- א. דירות בשטח 85-109 מ"ר 26.15% סה"כ 34 יח"ד.
  - ב. דירות בשטח 109-128 מ"ר 49.23% סה"כ 64 יח"ד.
  - ג. דירות 128 ומעלה 24.62% סה"כ 32 יח"ד.

### **פרסום נעשה ולא התקבלו התנגדויות.**

#### **המלצת מהנדס העיר:**

- ממליץ לאשר הבקשה בכפוף למילוי דרישות הוועדה כדלהלן:
1. בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות לפרסום ההקלה.
  2. תיאום עיצוב וגובה הגדרות לשצ"פ מול אגף הנדסה.
  3. השלמת תכנית פיתוח עם אדריכל הנוף מטעם משהב"ש ובתיאום עם אדריכל העיר.
  4. המצאת אישור היועצים לרבות אישור יועץ תנועה משהב"ש.
  5. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
  6. אישור חומרי הגמר ודוגמאות חיפוי בתיאום עם אדריכל העיר.
  7. כפוף לתשלום היטל השבחה בגין ההקלות ובהסכמה מראש ללא ערעור על עצם החבות.
  8. הטמעת דרישות וההערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
  9. בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי התקן 2378.
  10. רישום זיקת הנאה לציבור לכניסה משותפת לחניון עם מגרש מס' 22.
  11. יש להקצות בשטחים המשותפים בקומת הקרקע שטח לעגלות ואופניים.
  12. תשלום אגרות והיטלים.

#### **מהלך הדיון**

ראה סעיף 2 בפרוטוקול זה.

#### **החלטות**

- לאשר את הבקשה בתנאי הערות המחלקה ובתנאים הבאים:
1. בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות לפרסום ההקלה.
  2. תיאום עיצוב וגובה הגדרות לשצ"פ מול אגף הנדסה.
  3. השלמת תכנית פיתוח עם אדריכל הנוף מטעם משהב"ש ובתיאום עם אדריכל העיר.
  4. המצאת אישור היועצים לרבות אישור יועץ תנועה משהב"ש.
  5. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
  6. אישור חומרי הגמר ודוגמאות חיפוי בתיאום עם אדריכל העיר.
  7. כפוף לתשלום היטל השבחה בגין ההקלות ובהסכמה מראש ללא ערעור על עצם החבות.
  8. הטמעת דרישות וההערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
  9. בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי התקן 2378.
  10. רישום זיקת הנאה לציבור לכניסה משותפת לחניון עם מגרש מס' 22.
  11. יש להקצות בשטחים המשותפים בקומת הקרקע שטח לעגלות ואופניים.
  12. תשלום אגרות והיטלים.

#### **גליון דרישות**

יש לתקן תיאור הבקשה+למלא טבלת הקלות עפ"י הפרסום.

- יש להשלים תכנית מדידה + לסמן בתכנית העמדה יש לציין בנין בקונטור אדום
- אופן חישוב שטח המרתף מבלבל ולא מדויק, יש לחשב פעם אחת בתכנית אחת או לפצל באופן ברור ולסמן בצבע על החלק רליונטי ויתר לא שייך לבקשה
- יש להשלים חישובי שטחים של כל הפרגולות ולהקטין שטח מרפסות מקורות עד 14 מ"ר, את העודף
- יש לתקן קווי בניין לפי תב"ע מאושרת.
- יש להשלים תוכנית פיתוח שטח 100:1
- ניתן להעביר לשטחי השירות, יש להראות כי המרתף אינו חורג מ-80% מהתכסית.
- יש להשלים פרטים: פרט פרגולה, פרט מסתור כביסה, פרט מעקה זכוכית+פרט אדנית, פרט חיפוי אבן.
- יש למצות את השטחים העיקריים באופן מקסימלי.
- יש להשלים מפלסים בכל הקומות ולסמן בחזיתות את 2 סוגי חיפוי האבן.
- יש להשלים מידות פתחים חלונות ודלתות+ולציין גימור חזיתות.
- יש לציין אחוזי בנייה בטבלת השטחים+להוסיף טבלת שטחים של שני המבנים + טבלה סה"כ ל-3 מבנים
- בתכנית יש להראות קו קירוי של המרפסת העליונה הקרובה ולא של המרפסות הגבוהות יותר.
- יש להוסיף עמודות לטבלת חישוב השטח 1. מרפסות מקורות 2. מרפסות לא מקורות 3. פרגולה.
- 4. עודף מהמרפסות-שטח שירות 5. עודף מהקירו יתר מ 25 סמ" - שטח שירות
- יש להראות פרגולות בתכנית הגן ובתכניות הגג כמו-כן יש לתכנן מחסן גינה לדירות הגן+סימן חצר
- יש להשלים פריסת גדרות.
- יש להשלים שרשרת מידות בכל התוכניות והחתכים.
- יש לתכנן איוורור טבעי בחדרי אמבטיה ובשירותים וכן במרתף בהתאם להוראות התכנית המאושרת.
- יש להוסיף קוי בניין בחזיתות ובחתכים + קו קרקע מוצעת +גדרות
- שטח המחסנים לא יעלה על 8 מ"ר כפול מס' יח"ד, כמו כן לא יוקצא יותר ממחסן 1 לכל יח"ד.
- יש להגיש אישור מת"י לעניין חיפוי האבן שנבחרה
- יש להשלים תכנית גג עליון + סימון קולטי שמש+פתרון ניקוז לגג ולמרפסות בכל הקומות
- יש להגדיל חדר אשפה ( 185X200)
- יש להשלים בקומת קרקע בין שטחים משותפים: חדר אופניים, חדר עגלות, חדר דואר או פתרון חילופי
- יש להראות כל התכניות על רקע קו בנין + גבול מגרש
- יש להשלים מיפלסי פתחים ומרפסות בחזיתות
- יש להשלים מידת גובה לובי כניסה שלא פחות מ 5 מ'
- קו בנין מחייב עד קומה 5 לרחוב +הפינה יהיה מעוגל ברדיוס שלא יקטן מ 5 מ'
- יש לתכנן 2 צינורות לפסולת יבשה ולפסולת רטובה, הצינורות מצוידים במערכת איוורור עד לגג המבנה
- יש להראות בתכניות מיקום המיועד להתקנת צנרת במבנה שתתחבר למערכת המרכזית לפינוי אשפה
- יש להראות מיקום מתקנים טכניים, דודי מים ומדחסי מיזוג אויר תוך הקפדה על הסתרתם.
- יש לתכנן גומחות לארונות חשמל וכו' משולבות בקירות הפיתוח הארונות מחוייבות בקירוי
- +דלתות בגוון מסתור הכביסה, לתת פתרון למצללות לדירות הגן בחזית הצדדית ובדירות הגג + פרט.
- יש לתאם גובה מפלס 0.00 עם מנהל הפרויקט מטעם משרד השיכון.
- התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקת המבנה - כתנאי לטופס 4.
- יש להגיש תמהיל דירות הכולל שטחי שירות מוצמדים לצורך חישוב לארנונה.
- יש להקצות שטח לארונות שירות בדירות גן בשטח של 3 מ"ר ובגובה 1.8 ולהסתירו באמצעות הגדרות.

- יש להראות רחבה בשטח של 40 מ"ר להתכנסות ציבורית ברחבת הכניסה
- אישור חברת חשמל-
- אישור מכבי אש יהיה עפ"י התכנית המנחה של משהב"ש בתחום המגרש בלבד.
- אישור בזק.
- אישור משרד השיכון הכולל תכנון דירות על פי הנחיות משרד השיכון.
- אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- אישור הג"א לממ"ד או פטור מבניית מקלט
- אישור על בדיקת טיב הקרקע ותכנון יסודות בהתאם
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור יועץ תחבורה-
- אישור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים.-כתנאי לטופס 4
- אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה ותכנון נישות אשפה בגודל 2/4 .
- אישור יועץ הנגשה ויועץ בטיחות.
- אישור משרד העבודה לענין מיקום צוברי גז
- אישור חב' כבלים+הוט.
- תנאי למתן היתר בניה התקשרות עם מכון התקנים לצורך קבלת תו תקן ירוק+הגשת עותק מהאוגדן המוגש למכון התקנים לקבלת תו תקן ירוק.
- יש לצרף תקליטור ממוחשב עם כל קבצי תוכניות ההיתר לרבות תוכנית העמדה על מדידה עדכנית בפורמט dwg ובפורמט הדפסה pdf, plt, הכל לפי מיפרט משרד השיכון.
- יש להראות פתרונות חילחול נספח פיתוח וניקוז ע"י יועץ פיתוח
- אישור מאת אדריכל הנוף של משהב"ש לתכנית הפיתוח
- אישור מאת היזם פנאומטי לפינוי האשפה+אישור לתשלום חיבור למערכת-כתנאי למתן היתר.
- מילוי טופס לחישוב כמויות פסולת ע"י אדריכל
- תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף: תכנית הפיתוח תערך על רקע תכנית מדידה ותכלול גבהי קרקע קיימים(מסומנים בסוגריים קרקע טבעי)ומתוכננים גבהים יסומנו גם בחתכים, מפלסי השטחים הגובלים עם המגרש, יש לסמן גם בחתכים שיפועי ניקוז, פתרונות חלחול מי גשם בהתאם להנחיות פריסת קירות גדרות בגבולות מגרש לרבות חומרים וגוונים, תכנית המבנה בק.קרקע, מיקום שער הולכי רגל כניסה לחניה וכוון פתיחה, מיקום פילרים(חשמל, בזק, טל"כ, אשפה, מים, גז, וכו')מיקום חניה לרבות סוג הריצוף כולל ריצוף, ירידה למרתפי חניה+עמודי תאורה בחניות ובשבילים.
- יש לתת הדגשה מיוחדת לגדר בכניסה למגרשים, ולהדגיש חלוקה בין השטחים המשותפים לפרטיים
- קירות פיתוח ציפוי אבן + להגיש פריסות גדרות + פרט גדר
- בנספח סניטרי יש לתת פתרון להפרדה בין מערכת הביוב לניקוז.-כתנאי למתן היתר
- הגשת תכנית אינסטלציה סניטרית כולל סימון תאי בקורת, T.L; IL,
- כולל התא הציבורי והתאמתם לקוי גובה בתכנית-כתנאי למתן היתר.
- הגשת חתך קו סניטרי והתחברותו עד לתא הביוב העירוני הכולל קוטר וגובה תאי הביקורת תנאי להיות
- יש לגדר השטח באיסכורית צבועה בלבן בגובה של 2מנימום מ'-תנאי בהיתר
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים אינסטלציה, בדיקת
- איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מעי' גז והדבקת חומרי גמר-מכון התקנים קיים חוזה כללי

- יש להראות תכנית תאורה הכוללת עמודי תאורה נמוכים, שילוט מואר וציון מס' בית גם בגדר ההיקפית.
- יש להראות תכנית חניות הכוללות: לפחות 50% מהחניות יהיו תת קרקעיות, למקם חניה עלית במרחק של לפחות 2 מ' מחזית המגרש, יש להראות חניה נכים 5% מכלל החניות לא פחת מ-2 חניות, יש למקם לכל 4 חניות עיליות עץ ובאיזור בו מבוקשת החניה העלית ע"ג מרתף יש להראות מיקום עצצים בנויים.
- בכניסה לחניית מרתף יש לחפות הקירות ועד לפחות 1 מטר מעבר לקו הקירווי של החניון.
- יש לערוך טבלה לשיוך חניות לדירות-תנאי למתן טופס 4
- יש לתכנן מיקום מד מים בתוך החצר ובסמיכות לגבול מגרש מבלי לחרוג מגובה גדר.
- הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת+חישוב כמויות פסולת
- חתימה על העדר תביעות לאגרות והיטלים מול היועץ המשפטי של העיריה
- אישור תאגיד מי יבנה לתכנית מים וביוב
- התקנת מז"ח על הקו הראשי לתפעול.
- יש לחתום על כתב שיפוי.
- שלביות ביצוע תהיה בהינף לשלושת הבניינים ולא תותר בניה בשלבים-
- מתן היתר הבניה מותנה בהסכם עם יזם התכנית-משהב"ש למימון מוסדות הציבור והחינוך בשכונה.
- תיאום פיר פינוי אשפה עם חב' ריקטק ותשלום בגין המערכת.
- יש להגיש תו תקן לאישור מעבדה מוסמכת לחיזוק חיפוי האבן
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- ערבות בנקאית למילוי תנאי ההיתר לכל אישוריו
- בודקת: בת-אל בניטה.

**אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 201105 מיום 01/08/2011**

חתימות

~~~~~

\_\_\_\_\_  
חתימת מהנדס העיר      חתימת היועץ המשפטי      חתימת יו"ר הועדה