

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית
ישיבה מספר: 201401 ביום רביעי תאריך 05/03/14 ג' אדר ב, תשע"ד בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

גוב ארי צבי

חזות משה

ויצמן אהוד

כהן פאלי

מאיר בן הרוש

מאיר דהן

ינקלביץ עדי

נציגים:

ענת קטן

סגל:

עו"ד איתן בראש

שטרית דוד

יונתן לובל

בן חמו זהבה

נעדרו

נציגים:

מלך רפי

בן שבת אלי

ורד אדרי

אביעד אילנה

אזואלוס רפי

משה עגימי

אריה הראל

ליטל שמואלי

תומר היימן

גיסטין קלייגר

עדית בר יוסף

סגל:

בינט רותי

- ראש העיר ויו"ר הועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- מ"מ נציגת לשכת הבריאות הנפתית

- היועץ המשפטי לועדה

- מהנדס העיר והועדה ומנהל אגף הנדסה

- אדריכל העיר ומנהל מחלקת רישוי ופיקוח

- מנהלת מדור רישוי בניה ומזכירת הועדה

- נציג מ.מ.י.

- נציג מכבי אש

- מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה

- נציגת המשרד לאיגוד ערים לאיכות הסביבה

- נציג לשכת הבריאות הנפתית

נציג רשות העתיקות

נציג משרד השיכון

ראש צוות דרום לשכת התכנון המחוזית

- לשכת התכנון, מחוז מרכז

- צוות דרום, לשכת התכנון, מחוז מרכז

- נציגת שר הפנים

- מנהלת מדור תכנון עיר

- אישור פרוטוקול קודם:

אושר פרוטוקול מס' 201305.

פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית מספר : 201401 בתאריך
05/03/14

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	9/199/יב	תוספת זכויות בניה בנאות בגין רח התלתן מגרש מס' 318	5376	23	23	4
2	404-0190819	מרכז מסחרי קרסן - גן ראובן	3514	131	131	5
3	2/10/154/יב/מק	המרת שטחי חניית ותוספת שימושים בשטחי שרות לבנייה על הגג	3516	24	24	6
4	1/208/תח/יב/מק	רישום פרצלציה בהתאמה לתב"ע חלקה 6 בדוש 4943	4943	6	6	7
5	10/181/תח/יב/מק	תכנית לרישום פרצלציה בהתאמה לתב"ע יב/מק/10/181	5168	104	104	8
6	4040129973	פיצול מגרש תכנית מס 4040129973	4944	5	5	9
7	8/199/יב	תוספת זכויות בניה בנאות בגין רח הפטל מגרש מס' 311	5376	16	16	11
8	404-0146381	מרכז כנסים - יב/95/31 אזור התעשייה	5738	4	5	13
9	404-0123364	תוספת זכויות רח הצלף יב/199/23	5377	17	17	15

סעיף: 1 תכנית מפורטת: יב/199/9
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

שם: תוספת זכויות בניה בנאות בגין רח התלתן מגרש מס' 318

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין

- ♦ **יזם/מגיש:** סייג אורן - וועד הבית
- ♦ **מתכנן:** ישראל מסילתי אדריכל
- ♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

מקום:

רחוב תלתן - , שכונה: נאות בגין, יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 5376
, 23

מטרת הדיון

מטרת הדיון: חידוש החלטה המלצה להפקדה

מטרת התכנית:

תוספת זכויות בניה למבנה קיים בן 4 קומות

המלצת המהנדס:

רקע לתכנית

המדובר במבנה בן 27 יח"ד אשר בוצעו בו תוספות בניה שונות ללא היתר. ביוזמת הדיירים מוצעת תכנית המבטאת תוספות בניה אחידות לכל יח"ד במבנה לדרישת הוועדה המקומית. התכנית נדונה להמלצה למתן תוקף בתאריכים 17.01.11 , 05.02.12 , ו - 13.11.12 בשל עיכובים שונים - טרם הופקדה התכנית. אי לכך מובאת התכנית לחידוש החלטה המלצה על הפקדתה בוועדה המחוזית (לאחר חתימת כתב שיפוי שעדיין אינו נחתם ע"י כל בעלי עניין).

המלצת המהנדס:

ממליץ לחדש ההחלטה ולהמליץ לוועדה המחוזית על הפקדתה.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מדובר בחידוש החלטה בתב"ע ביוזמת הדיירים המבטאת תוספות בניה אחידות בשכונת נאות בגין. בעבר דנו במס' תב"עות זהות.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

לחדש החלטה ולהמליץ לוועדה המחוזית על הפקדתה.

סעיף: 2 **תכנית מפורטת: 404-0190819**
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

שם: מרכז מסחרי קרסן - גן ראובן

שטח התוכנית: 3,654.000 מ"ר

בעלי עניין

♦ **יזם/מגיש:** קרסו נדלן

♦ **מתכנן:** י.י.גרנות

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

מקום:

רחוב הנחשול 22, שכונה: נאות רבין, יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 3514

131

מגרשים לתכנית: 500 בשלמותו מתכנית: יב/220/ג

מטרת הדיון

מטרת הדיון: תיקון טעות סופר ורישומה בפרוטוקול

מטרת התכנית:

תוספת שטחי בניה למרכז מסחרי

המלצת המהנדס:

רקע לתכנית

בישיבת ועדת המשנה מס' 201305 מיום 25.12.13 נדונה התכנית המציעה תוספת שטחים למרכז מסחרי אשר בבניה.

בהצגת הנושא נרשם כי התוספת המוצעת הינה 220 מ"ר במקום תוספת של 235 מ"ר לשטחים המאושרים - 2800 מ"ר שה"כ שטח מוצע 3035 מ"ר. תוקן בהחלטת הועדה שהופץ. מטרת הדיון - אישור תיקון הטעות בהחלטת הועדה.

המלצת המהנדס:

מדובר בטעות סופר ממליץ לאשר התיקון בפרוטוקול בהתאם.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפרט את הרקע לתכנית בפני החברים.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

לאשר התיקון בפרוטוקול בתוספת שטחים של 235 מ"ר.

סעיף: 3 תכנית מפורטת: יב/מק/2/10/154
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

שם: המרת שטחי חניות ותוספת שימושים בשטחי שרות לבנייה על הגג

בעלי עניין

- ♦ **יזם/מגיש:** ש.י. שפץ וקנין קבלני בניין
- ♦ **מתכנן:** דב חפץ אדריכל
- ♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

מקום:

רחוב העצמאות, שד' 53, שכונה: נאות אשכול, יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 3516
185, 178, 172-173, 44-46, 37-41, 26, 42-43, 24

גוש: 5133
19, 17, 14

מטרת הדיון

מטרת התכנית: הפקדת התכנית בסמכות מקומית

מטרת התכנית:

1. הסדרת חניות

2. תוספת שימוש בשטחי שירות

המלצת המהנדס:

רקע לתכנית

התכנית באה להסדיר את השימושים הצבוריים והפרטיים בחניות ע"י החלפת ייעודי הקרקע בין השבצ (בי"כ) לחניות פרטיות אשר יהיו בתחום התכנית, והצבוריות המשמשות את ביה"כ יהיו בסמיכות מחוץ לתכנית. כמו כן יקבעו הנחיות שימוש במחסן - ח.מכונות כשטח משותף. התכנית נבדקה, הועברו הערות למתכנן בטרם הפקדתה התכנית נדונה בתאריך 05.05.13 בה הוחלט להפקידה. משתמה תקופת תוקף ההחלטה, מובא הנושא לחידוש החלטה.

המלצת המהנדס:

הבקשה אושרה בוועדה קודמת מובאת לדיון לחידוש החלטה ממליץ לאשר התכנית ולהפקידה.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפרט רקע לתכנית ומציין כי פג תוקף ההחלטה. הבקשה מובאת לחידוש החלטה.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

לחדש החלטה ולהמליץ לאישור התכנית להפקדה.

סעיף: 4 **תכנית לצורכי רישום: יב/מק/תח/208/1**
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

שם: רישום פרצלציה בהתאמה לתב,ע חלקה 6 בדוש 4943

שטח התוכנית: 1,800.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין

בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

מקום:

יבנה יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 4943

, 6

מטרת הדיון

מטרת הדיון: אישור התשריט

מטרת התכנית:

בקשה לרישום בעלות על הקרקע בהתאמה לחלוקה עפ"י תב"ע יב/208.

המלצת המהנדס:

רקע לתכנית:

בהתאמה לתב"ע מאושרת יב/208 / 1 מבקש היזם לרשום את זכויותיו במגרש בלשכה לרישום מקרקעין.

המלצת המהנדס:

התשריט תואם את התב"ע על כן אין מניעה לאשר.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפרט ומציין כי מדובר ברישום פרצלציה לבית ברח' אהרון חג'ג' ומאחר והתשריט תואם תב"ע ממליץ לאשר.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

לאשר הבקשה לרישום זכויות בלשכת רישום מקרקעין.

סעיף: 5 **תכנית לצורכי רישום: יב/מק/תח/10/181**
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

שם: תכנית לרישום פרצלציה בהתאמה לתב"ע יב/מק/10/181

שטח התוכנית: 693.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין

♦ **יזם/מגיש:** אשר גואטה

♦ אהרון ארביב

♦ עמוס ארביב

מקום:

יבנה יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 5168

, 104

מטרת הדין

מטרת התכנית אישור התשריט

המלצת המהנדס:

רקע לתכנית:

עפ"י תב"ע מאושרת יב/מק/10/181 נערך פיצול ל- 2 מגרשים של חלקה 104 בגוש 5168. בהתאמה לתב"ע הנ"ל, מבקש היזם לרשום את זכויותיו על המגרש בלשכה לרישום מקרקעין.

המלצת המהנדס:

התשריט תואם את התב"ע על כן אין מניעה לאשר.

מהלך הדין:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפרט ומציין כי מדובר ברישום פרצלציה ומאחר והתשריט תואם תב"ע ממליץ לאשר על רישום זכויות בלשכת הרישום.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

לאשר על רישום זכויות בלשכת הרישום למקרקעין.

סעיף: 6 תכנית מפורטת: 4040129973
פרוטוקול ועדת המשנה של הוועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

שם: פיצול מגרש תכנית מס 4040129973

שטח התוכנית: 1,627.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין

♦ **יזם/מגיש:** בצלאל חיים ומזל

♦ אבישי היגרי

♦ יניב הגרי

♦ **מתכנן:** חגית פורת

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

מקום:

רחוב החבצלת 15, שכונה: נאות אשכול, יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 4944

100, 5

מטרת הדיון

מטרת הדיון: מתן תוקף לתכנית

מטרת התכנית:

1. פיצול המחצית הצפונית של חלקה 5 לשני מגרשים.
2. חלוקה שווה של שני חלקי חלקה 5 בהסכמת שכנים.
3. קביעת קווי בניין.
4. מתן זיקת הנאה כניסה לתא שטח 102
5. העברת זכויות מקומה א לקומת קרקע - 1 אחוז - בתא שטח 101 ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

המלצת המהנדס:

רקע לתכנית:

פיצול חלקה בת 2 יח"ד בקיר משותף ברח' החבצלת למגרש נוסף בחלקה הצפוני בלבד. התכנית הופקדה, סיימה את תקופת ההפקדה ללא מתנגדים וללא הערות הוועדה המחוזית. התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.

המלצת המהנדס:

לאשר למתן תוקף בכפוף להגשת נספח ביוב באישור התאגיד כתנאי להיתר בניה.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מתזכר החברים כי באחד הוועדות החלטנו באופן עקרוני על פיצול המגרשים ברח' החבצלת. הבקשה כאן הינה פיצול מגרש (פרצלציה) ל- 2 חלקים של המגרש.

מאיר בן הרוש, חבר הוועדה:

מציין כי לדעתו הוועדה צריכה ליזום חלוקת מגרשים כוללת ברחוב זה.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מסביר שלא ניתן לחייב בעלי מגרשים פרטיים אם אינם מעוניינים בכך.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

לאשר מתן תוקף כפוף להגשת נספח ביוב ואישור תאגיד המים כתנאי להיתר.

סעיף: 7 תכנית מפורטת: יב/199/8
פרוטוקול ועדת המשנה של הוועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

שם: תוספת זכויות בניה בנאות בגין רח הפטל מגרש מס' 311

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין

♦ **יזם/מגיש:** בן דוד סיגלית- ועד הבית

♦ **מתכנן:** ישראל מסילתי

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

מקום:

רחוב פטל, שכונה: נאות בגין, יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 5376
, 16

מטרת הדיון

מטרת הדיון: חידוש החלטה המלצה להפקדה

מטרת התכנית:

תוספת זכויות למבנה קיים בן 4 קומות

שינוי קווי בניין

הוראות עזוב

המלצת המהנדס:

רקע לתכנית:

המדובר במבנה בן 27 יח"ד אשר בוצעו בו תוספות בניה שונות ללא היתר. ביוזמת הדיירים מוצעת תכנית המבטאת תוספות בניה אחידות לכל יח"ד במבנה לדרישת הוועדה המקומית.

התכנית נדונה להמלצה למתן תוקף בתאריכים 17.01.11, 05.02.12, ו- 13.11.12 בשל עיכובים שונים - טרם הופקדה התכנית.

אי לכך מובאת התכנית לחידוש החלטה להמלצה על הפקדתה בוועדה המחוזית (לאחר חתימת כתב שיפוי שעדיין אינו נחתם ע"י כל בעלי עניין).

המלצת המהנדס:

ממליץ לאשר ההחלטה ולהמליץ לוועדה המחוזית על הפקדתה.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפרט ומציין כי מדובר בשינוי תב"ע תוספת זכויות למבנה קיים בן 4 קומות בשכונת נאות בגין. התכנית מובאת לחידוש החלטה.

עדי ינקלביץ, חבר הוועדה:

מבקש לדעת האם מחדשים באופן אוטומטי כל בקשה.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מציין כי חידוש ההחלטה נובע מעיכוב בחתימה על כתב שיפוי של כל בעלי הנכס.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:
לאשר החלטה ולהמליץ לועדה המחוזית על הפקדתה.

תכנית מפורטת: 404-0146381	סעיף: 8
פרוטוקול ועדת המשנה של הוועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014	

שם: מרכז כנסים - יב/31/95 אזור התעשיה

שטח התוכנית: 6,841.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין

♦ **יזם/מגיש:** י.עקליאן השקעות בע"מ

♦ נבן ניסן

♦ נגרי את נגרי בע"מ

♦ **מתכנן:** דב חפץ

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

מקום:

רחוב שידלובסקי, שכונה: אזור התעשיה, יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 5738

4-5,

מטרת הדיון

מטרת הדיון: המלצה להפקדה בוועדה המחוזית

מטרת התכנית:

שינוי ייעוד מאזור תעשיה למסחר ותעסוקה

המלצת המהנדס:

רקע לתכנית:

התכנית הינה תכנית במסגרת ועדה מחוזית שניתן מכוחה להוציא היתרים. באה לשנות את הייעוד בתחומה מתעשייה לאזור מסחרי שיאפשר שימושים של מרכז כנסים, אולמות אירועים, ושימושים מסחריים כפי שתאשר הוועדה המקומית. השימושים מתאימים לאופי המתחם באזור סמוך לתחנת הרכבת החדשה ולמתחם ארגמן שבתכנון, בכניסה לאזור התעשיה הצפוני. התכנית איננה משנה את סך זכויות הבניה המאושרים אולם מאפשרת בקומות המרתף שימוש נוסף לחניה גם כשטחי אחסנה. הבינוי המוצע כולל קומת קרקע בת 2 אולמות עיקריים בהיקף של כ- 1400 מ"ר ועוד שטחים נלווים הכוללים מטבח, שירותים וכיוצ"ב בהיקף של כ- 600 מ"ר נוספים, ובנוסף קומה ראשונה למשרדים נלווים ומרתף לאחסון, כל אחד בשטח של כ- 400 מ"ר. התכנית מקצה חניה עילית בהיקף המגרש מדרום, מערב וצפון, ושטח רחבה מגוננת בחזית הדרומית לכיוון רח' שידלובסקי בעומק כ- 25 מ' וכן מפרישה לשטח המגרש מפרץ הורדה לרכב ואוטובוסים, עם זיקת הנאה לציבור. קיים חוסק מתקן החניה הנדרש, שיקבל פתרון בחניון ציבורי סמוך באמצעות כופר חניה. במקביל הוגשה גם בקשה להיתר ולשימוש חורג התואמת לתב"ע המוצעת.

המלצת המהנדס:

מומלץ לאשר להפקדה בכפוף לתנאי מהנדס העיר ולהערות הבדיקה, לרבות תיאום עיצוב חזיתות הבניין, חומרי גמר ותכנית פיתוח מפורטת.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מראה מיקום הבקשה ע"ג מפה.

מדובר בבקשה להקמת מרכז קונגרסים וכנסים באזור המיועד לתעשייה. מבקשים לשנות הייעוד למסחרי באופן קבוע כאשר השימוש המסחרי מתאים לאופי המתחם ובסמוך לתחנת רכבת חדשה ולמתחם ארגמן שבתכנון. התכנית אינה משנה את הזכויות המאושרות.

במקביל לבקשה זו הוגשה בקשה להיתר במסגרת שימוש חורג ואף הוצא היתר לעבודות עפר כחלק מתנאי ההיתר היה הגשת שינוי תב"ע. אחד מתנאי הועדה הינה עמידה בתקן החניה. הם מתבקשים לעמוד בתקן החניה ככל שיחסרו חניות ישלימו בכופר חניה על סמך החניון הצמוד. תוך כדי הבניה הנ"ל בנו מרתף לצורך אחסנה. אנו דורשים לעגן בתב"ע.

מר אהוד ויצמן, חבר הועדה:
מביע תמיהה מדוע יש צורך בשינוי תב"ע כאשר הבקשה אושרה בשימוש חורג?

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:
משיב כי השימוש החורג הינו זמני ואילו הכוונה כאן היא יותר מזמנית ומציין כי אם הוועדה המחוזית לא תאשר את שינוי התב"ע אזי יש לו כבר אישור שימוש חורג למרות שעל פניו לא זה המקרה מאחר ואופי האיזור מסחרי.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:
מציין כי לא בעד מרתף חניה מאחר ולרכבת הסמוכה פעילות הפוכה מהפעילות במרכז הקונגרסים וע"כ לא יהיה מחסור בחניות ובנוסף ישלמו כופר חניה.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:
מראה לחברים תכנית תנועה מאושרת הכוללת מיקום הורדת נוסעים לרבות כניסות ויציאות מהמתחם ולמתחם ומיקום פריקת משאיות ומציין כי החניה המוצעת עפ"י תכנית זו הינה 82 מקומות חניה וכי התקן הנדרש גבוה יותר אולם מאחר והמגרש סמוך למגרש ציבורי אשר יכול לתת מענה להשלמת התקן (חניה) אשר יפתר באמצעות כופר חניה. עוד מעדכן כי ישנו ויכוח על צורת חישוב תקן החניה אשר יוסדר בקרוב.

מר משה חזות, חבר הועדה:
מתריע על מחסור בחניה במקום אשר לדעתו כרבע מהחניה יוקצה לעובדים במקום ולדעתו אין לו ספק שהיזמים יפתחו פתח בחזית המערבית לכוון הרכבת.

יונתן לובל, אדרי' העיר:
מבהיר כי השימוש במרתף עפ"י בקשת היזמים הינו לאחסון בלבד, כאשר המרתף בעצם נוצר בשל הפרשי גבהים.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:
ממליץ לאשר התב"ע ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדתה ובכפוף לפתרון חניה ומילוי דרישות הוועדה.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד :-

החלטה:
לאשר הבקשה להפקדה בפני הוועדה המחוזית ובכפוף למציאת פתרון חניה ובתנאי למילוי דרישות הוועדה, לרבות תיאום עיצוב חזיתות הבניין, חומרי גמר ותכנית פיתוח מפורטת.

סעיף : 9 תכנית מפורטת : 404-0123364
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 201401 בתאריך : 05/03/2014

שם : תוספת זכויות רח הצלף יב/199/23

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין

♦ **יזם/מגיש :** יעקב דה קפה

♦ שאול דוד

♦ **מתכנן :** חגית פורת

♦ **בעלים :** מינהל מקרקעי ישראל

מקום :

רחוב צלף 5 , שכונה : נאות בגין, יבנה

גושים / חלקות :

גוש : 5377

, 17

מגרשים לתכנית : 604 בשלמותו מתכנית : יב/במ/199/2

מטרת הדיון

המלצה להפקדה בוועדה המחוזית

מטרת התכנית :

שינויים בקווי בניין ותוספת זכויות

המלצת המהנדס :

=====
מחוץ לסדר יום

מהלך הדיון :

מהלך הדיון :

אדר' העיר יונתן לובל מבהיר לחברים את סוגי התוספות המבוקשות במגרש זה.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד :-

החלטה :

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20110208	00/00/00	4941	272		דהן גבי - ביכני"ס אהבה ואחוה	האלמוג, משעול יבנה	17
2	20130315	00/00/00	5737	7		גל תעשיות ניאון בע"מ	פארן 2 יבנה	19
3	20130404	00/00/00	4947	106	4673	עמותת נאות עידן	הנגב 70 יבנה	21
4	20130079	00/00/00	4944	5		בצלאל חיים ויאיר	התבצלת 15 יבנה	23
5	20140066	00/00/00	4944	5		בצלאל חיים	התבצלת 15 יבנה	26
6	20130188	00/00/00	3512	333		עו"ד אברהם ניזרי בשם בעלי הזכויות	הדרור 8 יבנה	28
7	20130197	00/00/00	3512	192		עו"ד אברהם ניזרי בשם בעלי הזכויות	הדרור 10 יבנה	33
8	20130198	00/00/00	3512	197		עו"ד אברהם ניזרי בשם בעלי הזכויות	הדרור 2 יבנה	37
9	20140064	00/00/00	3512	195		עו"ד אברהם ניזרי בשם בעלי הזכויות	הדרור 4 יבנה	41
10	20140065	00/00/00	3512	190		הרטוב לוי בע"מ	הדרור יבנה	45
11	20140058	00/00/00	5377	7		עיריית אביר - משרד עו"ד בשם דנאל פרומוט	עדעד 27 יבנה	47
12	20110405	00/00/00				ארביב אהרון	הגלבוץ יבנה	48
13	20130306	00/00/00	3516	41		יחיא מרדכי	העצמאות, שד' 53 יבנה	50
14	20130307	00/00/00	3516	41		שמול מוריס	העצמאות, שד' 53 יבנה	53
15	20140035	00/00/00	5181	89	ב"1	שינה יהלומה	אשכולית 8 יבנה	55
16	20140056	00/00/00	5064	79	412	אהובה בנישטי	ניזמית 4 יבנה	59
17	20140039	00/00/00	4879	33		עזר ליאב	צורית 8 יבנה	60
18	20100055	00/00/00	4943	57		גברא יחיאל	אבוחצירא, הרב 7 יבנה	62
19	20140061	00/00/00	5167	11		חסון רפי	העמל יבנה	64
20	20120104	00/00/00	5737	7		קאופמן אסתר	פארן 2 יבנה	66
21	20140081	00/00/00	5739	14	1	חדד יצחק	הים, דרך יבנה	68
22	20110527	00/00/00	5739	16	18	פלטים אחזקות וניהול נדלן בע"מ	הקישון יבנה	70
23	20100518	00/00/00	3530	61		מילאנו הנדסה בע"מ	מזרח יבנה יבנה	74

מספר בקשה: 20110208	תיק בניין: 646000
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014	

סעיף 1:

מבקש:

♦ דהן גבי - ביכנ"ס אהבה ואחוה

♦ בשם עמותה "אהבה ואחוה"

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האלמוגן, משעול יבנה

גוש וחלקה: גוש: 4941 חלקה: 272

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית כנסת תכנית שינויים

שכונה: רמות וייצמן

שטח עיקרי 20.81 שטח שירות 48.27

מהות הבקשה

תכנית שינויים בבית כנסת + תוספת גלריה, מדרגות חיצוניות ומרכיזה בחזית צדדית, כולל שינוי בעמדה מבנה

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלט /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				20.81	269.94	ציבורי		
			10.00			ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
		32.68				קומת עמודים מפולשת		
		7.12				אחר		
		8.47				משטחים לא מקורים		
		48.27	10.00	20.81	269.94			
סה"כ:		58.27		290.75				
%בניה: 0.00								

הערות בדיקה:

התכנית הובאה מס' פעמים לדיון כיום מוגשת הבקשה עם שינוי בהעמדת המבנה ביחס לקו בנין + תוספת (ראה מהות הבקשה) הבקשה נדונה בועדת המשנה מס' 201305 בתאריך 25.12.13 והוחלט: "לדחות את הדיון בבקשה לשיבת הועדה הבאה לאחר קבלת ממצאים והמלצות מהשטח. יתקיים סיור בשטח ע"י חלק מחברי הועדה: הועדה בראשות משה חזות, מאיר דהן, מאיר בן הרוש הבקשה מובאת לוועדה לאחר סיור עם מסקנות הועדה המצ"ב כנספח א' לפרוטוקול זה.. בתאריך 10.2.14 נעשה בדיקה ע"י מפקח: בחזית צדדית קיימת מרקיזה + מחיצה עם דלת בזמן הסיור פורקה הדלת וסגירת המרקיזה, אך הוחזרה לאחורונה מחדש.

מהלך הדיון

מר משה חזות, חבר הועדה:

מתקצר את מסקנות הועדה שעמד בראשה (ראה מסקנות מצ"ב).

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מציין בפני החברים כי השינויים במבנה נעשים בתדירות גבוהה כך שאם ביקרו בשטח בזמן מסוים למחרת המבנה משתנה.

מר משה חזות, חבר הועדה:

מוסיף כי בשולי מסקנות הועדה חלק מקבלת ההחלטה היו מניעת רעשים לסביבת המגורים.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לאשר הבקשה להוצאת היתר ובהתאם למסקנות הוועדה שמונתה לרבות קירוי הכניסה ומדרגות לקומה ב' ובתנאי להגשת תכנית חדשה לדיון נוסף בוועדה אשר תכלול את השינויים הקיימים, המדרגות בניצב לקיר, פתיחת יציאה לשירותים וכן המרקיזה בצד הצפוני.

גליון דרישות

ת. השלמה

- תיקונים ע"ג התכנית-----
- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
 - השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
 - יש לתקן טבלה בדף הראשון כולל מילוי טבלת זכויות
 - יש להשלים פתח יציאה לגג העליון + להשלים פרט או פתרון אחר ליציאה לגג
 - יש להשלים דרישות יועץ נגישות בתכנית
 - לתקן שרטוט לפי מדידה בגבול הדרומי ע"מ לא ליצור חריגה
 - בגין שינוי 0.00 יש צורך לשינוי תכנית פיתוח + אישור מוטי לוי
 - יש להשלים חתימה מודד בתכנית
 - יש לסמן בנין מאושר בצהוב בכל התכנית, חזיתות
 - יש לסמן מרקיזה בכל התכניות וחזיתות וחתיכים + להשלים פרטים 1: 20
 - הערות נוספות ע"ג התכנית
 - אישור המרקיזות בתנאי שיהיו ללא אלמנט קירוי קבוע או סגירה ולא ייחשבו כתוספת שטח
 - אישורים שנדרשים-----
 - הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה + קבצים
 - הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה. -קיים במסמכים לטופס 4
 - הצגת אישור מכבי אש לגלריה
 - הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס לתוספות
 - הצגת אישור יועץ נגישות.
 - הפקדת ערבות בנקאית להבטחת פינוי פסולת, שמירה על תקינות
 - המדרכה ומילוי תנאי ההיתר - קיים בהיתר בניה 20090359
 - בודקת אולגה זטוצני

מספר בקשה: 20130315 תיק בניין: 609700
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

סעיף 2:**מבקש:**

• **גל תעשיות ניאון בע"מ**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: פארן 2 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5737 חלקה: 7 יעוד: תעשייה

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: בר/1/95

שטח עיקרי

116.41

תאור בקשה

הוספת יציע / גלרייה

שימוש עיקרי

תעשייה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת גלריה/ מפלס + 3.95 , + 3.15

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				116.41	15374.00	תעשייה		
			321.00			ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
			397.00			מתקנים ומערכות טכניות		
			1797.55			מבואות וחדרי מדרגות		
			2184.00			קומת עמודים מפולשת		
			4699.55	116.41	15374.00			
%בניה: 0.00		4699.55		15490.41		סה"כ:		

הערות בדיקה:

הבקשה באה להסדיר חריגות בניה קיימות.

לא תואם את התב"ע לעניין מניין הקומות, מותר שלוש מבקשים ארבע לצורך גלריה מבלי לחרוג מהגובה המותר.

במקום מותר 120% שטח עיקרי, שטח קרקע בשטח 15374 מ"ר.

הוגשו בקשות שטרם הופק היתר בגינן בשטח של 411.99 מ"ר המהווים 3.19%.

מבוקשת תוספת של 162 מ"ר המהווה 1.26%.

סה"כ חריגה מאחוזי בניה מירביים בשיעור של 4.45%.

נעשה פרסום ולא היו התנגדויות.

ה מ ל צ ו ת:

לאשר בתנאי הערות המחלקה

מ ה ל ך ה ד י ו ן

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מציג את הבקשה.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

ה ח ל ט ו ת

לאשר בתנאי הערות המחלקה

גליון דרישות

ת. השלמה

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה ולהערות שע"י התכנית.
- יש לתקן את טבלת השטחים : להוריד את השטחים שלא כלולים בבקשה ולעשות טבלה נפרדת של כל השטחים המוצעים עפ"י הנתונים שנמסרו ע"י הועדה.
- יש למלא בטבלת השטחים את שטחי השירות המוצעים.
- הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין.
- הגשת מפה טופוגרפית/מצבית עדכנית הכוללת קווי בנין, גושים וחלקות.
- סימון פיתרון ניקוז הגג.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הגשת תמונות המראות את חזיתות המבנה במקום המבוקש.
- הצגת הוכחת בעלות- אישור מהטאבו /חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי היתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- הצגת אישור הג"א לממ"ד או פטור מבנית מקלט
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי)
- הצגת אישור חברת חשמל
- הצגת אישור מכבי אש
- בעת בקשה לשחרור ערבות יש להציג קבלות על פינוי פסולת הבנייה לאתר מורשה.
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הצגת אישור יועץ בטיחות.
- הצגת אישור יועץ נגישות.
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- יש לחתום על התחייבות להעדר תביעות.
- בודקת-איטח נרקיס

מספר בקשה: 20130404 תיק בניין: 467300
 פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

סעיף 3:**מבקש:****• עמותת נאות עידן**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הנגב 70 יבנה**גוש וחלקה: גוש: 4947 חלקה: 106 מגרש: 4673 יעוד: מגורים א'**

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: יב/132/2

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

כללי שנוי + תוספת

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מינימלקט שכונתי - תוספת גג רעפים מעל גג בטון קיים ופרגולות לא מקורות, פירוק גגון רעפים קיים

הערות בדיקה:

לא מתאים לת.ב.ע בגין אחוזי בניה וקו בנין

בעבר אושרו 33.7% עפ"י אישור יועץ משפטי בגין תוספת חצר משק

בחזית צדדית קיימת חריגה בקו בנין עד 10%

בנוסף קיים קירוי ממ"ד של שכן + מעבר

כיום מבוקש לשנות את חצר המשק לשטח עיקרי על כן מבוקשת הקלה לתוספת שטחים במסגרת 6% המיותרים.

נעשה פרסום ב 23.02.14 ולא היו התנגדויות.

ה מ ל צ ו ת:

הבקשה כוללת פירוק קרקוב גג קיים סביב המבנה וביצוע גג רעפים מעל גג בטון הקיים וכן

הכללת חצר משק קיימת כשטח עיקרי.

בעבר ניתן פטור של הג"א. שה"כ תכסית השטח נשארת כמות שהיא ללא שינוי.

מומלץ לאשר הבקשה במסגרת הקלה בכפוף להערות המחלקה ובאותה הזדמנות ממליץ

שיפור החזיתות של המבנה וחידוש הטיח בכפוף להערות המחלקה ותשלום היטל השבחה.

מ ה ל ד ה ד י ו נ**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מפרט המלצתו לעיל.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**ה ח ל ט ו ת**

לאשר הבקשה במסגרת הקלה בכפוף להערות המחלקה ובתנאי שיפור החזיתות של המבנה

וחידוש הטיח בכפוף להערות המחלקה ותשלום היטל השבחה.

גליון דרישות

-----תנאים להיתר-----

-פירוק מחסן בחזית צדדית וסינר מסביב גג בטון

- בתנאי שיפור חזיתות וחידוש הטיח

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.

ת. השלמה

- הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין.
- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים + גובה.
- הוספת פרט פרגולה, תכנית וחתך בקנ"מ: 1: 50 וכן יש להראות חישוב השטח הגלוי.
- יש להשלים קו בנין
- יש להשלים שמות רחובות בתכנית תרשים סביבה
- יש להקטין שיפוע של גג בין 30-35% לפי סוג רעפים
- תיקון חישובי שטחים לפי מדידה + להשלים חישוב כניסה מקורה + העברת שטח חצר משק משרות לעיקרי + להשלים שטח מעבר ולהוריד ממ"ד של שכן
- יש להשלים בחזיתות תוספות והריסות או לראות חזית מצב קיים מול מצב מוצע
- אישורים שנדרשים-----
- פרסום בעתון
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- הצגת אישור מכבי אש
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- מפת מדידה טופוגרפית עדכנית לחצי שנה
- הצגת אישור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים.
- הצגת אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.
- הצגת אישור יועץ נגישות.
- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).
- תשלומים-----
- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.

מספר בקשה : 20130079	תיק בניין : 6701
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 201401 בתאריך : 05/03/2014	

סעיף 4:

מבקש :

♦ בצלאל חיים ויאיר

♦ בצלאל מזל

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין : החבצלת 15 יבנה

גוש וחלקה : גוש : 4944 חלקה : 5 יעוד : מגורים א'

סוג הבניה : רגילה מבלוקים

שימוש עיקרי תאור בקשה

דו משפחתי בניה חדשה

שכונה : נאות אשכול

שטח עיקרי 121.48
שטח שירות 67.34

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בית מגורים חדש כולל ממ"ד +2 פרגולות

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				121.48		מגורים		
		12.36				ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
		14.90				אתסנה		
		40.08				משטחים לא מקורים		
		67.34		121.48				
סה"כ:		67.34		121.48				
%בניה : 0.00		67.34		121.48				

הערות בדיקה :

- לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור לעניין קו בנין ופיצול מגרש ללא שינוי סה"כ אחוזי בניה המותרים תכנית בתהליך שינוי ת.ב.ע. בשלב - אחרי הפקדה והחלטה למתן תוקף הבקשה ידונה בועדת משנה מס' 201302 בתאריך 5.5.13 והוחלט: " לדחות הבקשה עד לאישור תב"ע הבקשה מובאת לדיון לאחר אישור התב"ע

ה מ ל צ ו ת :

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובכפוף למתן תוקף לתכנית.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

ה ח ל ט ו ת

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובכפוף למתן תוקף לתכנית.

ג ל י ו ן ד ר י ש ו ת

-----תנאים למתן היתר-----

-מתן תוקף לת.ב.ע ועמידה בתנאים

-----תנאים בהיתר-----

יש להגיש תכנית לבית הראשון ולהסדיר כל חריגות הבניה

-הריסת כל המבנים הלא חוקיים

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

ת. השלמה

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
- יש להפריד בין תכנית המדידה והעמדה כולל חתימה מודד
- יש לכתוב על רקע בית הורים -לא שייך לבקשה זה(ראה בקשה נפרדת מס'20140066)
- שינוי תאור הבקשה
- יש לסמן מפלסים חלונות בחזיתות
- יש להשלים מיקום פח אשפה פילר, שערי כניס , סימן חניות בתחום המגרש, חבלי כביסה
- יש להראות מיקום דוד חשמל וקולטי שמש
- יש לסמן כל המבנים להריסה כולל שכן ובית הראשון
- יש להשלים פריסות כל הגדרות ולהזיז גדר בחזית אחורית לקו גבול מגרש ועודף לסמן להריסה הזזת גדר בין מגרש 5-1 ו 5-2
- יש להשלים קו קרקע מוצעת וקיימת בחתכים וחזיתות
- יש להשלים חישוב הצללה פרגולות
- הערות נוספות ע"ג התכנית
- אישורים נדרשים-----
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- חוזה חכירה/נסח טאבו.
- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי)
- הצגת אישור חב' כבלים.
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- בתנאי קבלת טופס 4 לאיכלוס
- אישורים עבור תכנית פיתוח-----
- יש להגיש תכנית פיתוח מפורטת לפי אישור אסתי ערמון כולל חומרי גמר, ניקוזים
- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים ופרט והגד 1: 25
- הצגת אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.
- תשלומים-----
- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי היתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- תנאים לתחילת עבודה בשטח-----
- יש לדווח ע"י מודד מוסמך הקמת מתווה מימון ע"מ למנוע סטיות העלולות להביא את המתכנן והמבצע לדין
- יש למנות קבלן רשום ולהודיע לפני התחלת עבודות בניה
- בתנאי חתימות אחראי לביצוע השלד ואחראי לביקורת בניה
- יש להתקין גדר קשיחה ואטומה מפח מגוולון וכיו"ב בגובה של 2.0 מ' לפחות שתתחום את אתר הבניה לצורכי בטיחות ולדאוג לאחזקתה ותקינותה במהלך הביצוע.
- הצבת שלט אחד על שם הקבלן והיועצים
- תנאים להיתר-----
- בתנאי הסכם התתקשרות עם מכון התכנים

- בתנאי התקשרות עם אתר פינוי פסולת לאתר מורשה
- חתימה על נספחים לפינוי פסולת
- בתנאי ערבות בנקאית למילוי תנאי היתר והבטחת פינוי פסולת
- ושמירת תקינות המדרכה
- הגשת תכנית ממוחשבת של בקשה (DWG +PDF) של הבקשה להיתר
- תנאים לטופס 4 -----
- יש להגיש דיווחי בניה. תצהיר לפי תקנה 20א' עם גמר בניה הממ"ד
- יש לערוך בדיקת אטימות מקלט לפי תקן ישראלי מס' 4577
- בתנאי מילוי דרישות הג"א
- בתנאי ביצוע בדיקות הנדרשות עפ"י החוק ע"י מעבדה מוכרת
- בתנאי מילוי דרישות תאגיד המים
- בתנאי למילוי דרישות בזק, חשמל, הוט
- בתנאי ביצוע פיתוח עפ"י תכניות פיתוח
- בתנאי מילוי דרישות תב"ע
- בודקת אולגה זטוצני

מספר בקשה : 20140066	תיק בניין : 6701
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 201401 בתאריך : 05/03/2014	

סעיף 5:

מבקש :

בצלאל חיים

בצלאל מזל

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין : החבצלת 15 יבנה

גוש וחלקה : גוש : 4944 חלקה : 5 יעוד : מגורים א'

סוג הבניה : רגילה מבלוקים

שימוש עיקרי תאור בקשה

דו משפחתי תוספת בניה

שטח עיקרי

11.77

שכונה : נאות אשכול

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

אישור מצב קיים כולל הריסות וסככה

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				11.77	97.10	מגורים		
				11.77	97.10			
0.00 %בניה :				108.87		סה"כ:		

הערות בדיקה :

- לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור לעניין קו בנין ופיצול מגרש ולא מתאים לתכנית בינוי מנחה תכנית בתהליך שינוי ת.ב.ע. בשלב - אחרי הפקדה והחלטה למתן תוקף

ה מ ל צ ו ת :

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובכפוף מתן תוקף לתב"ע.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

ה ח ל ט ו ת

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובכפוף מתן תוקף לתב"ע.

ג ל י ו נ ד ר י ש ו ת

-----תנאים למתן היתר-----

-אישור ת.ב.ע ועמידה בתנאים

-----תנאים בהיתר-----

-הריסת כל המבנים הלא חוקיים

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.

-יש לכתוב על רקע בית השני -לא שייך לבקשהזה (ראה בקשה נפרדת מס'20140079)

ת. השלמה

- שינוי תאור הבקשה
- יש לסמן כל השינויים בחזיתות
- יש לציין חומרי גמר סככה + ולהשלים פרט
- יש להשלים מיקום פח אשפה פילר, שערי כניסה, סימן חניות בתחום המגרש, חבלי כביסה, בלוני גז
- יש להראות מיקום דוד חשמל וקולטי שמש
- יש להשלים פריסות כלגדר קידמית ובין השכנים
- יש לתקן חישובי שטחים (סככה שטח עיקרי)
- הערות נוספות ע"ג התכנית
- אישורים שנדרשים-----
- הגשת מפה טופוגרפית/מצבית עדכנית הכוללת קווי בנין, גושים וחלקות.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- הצגת אישור הג"א לממ"ד או פטור מבנית מקלט
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תשלומים-----
- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- בודקת אולגה זטוצני

מספר בקשה : 20130188	תיק בניין : 30700	סעיף 6:
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 201401 בתאריך : 05/03/2014		

מבקש :

• עו"ד אברהם ניזרי בשם בעלי הזכויות

שכונה: בן גוריון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הדרור 8 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 3512 חלקה: 333

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: זמ/מ/19/66, יב/184, ש/10329

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף שונות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חיזוק בנין מגורים קיים עפ"י הנחיות תמ"א 38, כולל תוספת 2.5 קומות וסגירת קומת עמודים + 2 מעליות. סה"כ הוספת 13 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת (גזוזטרה)

הערות בדיקה :

תואם לתמ"א 38 תיקון 3

נמסרו פרסומים לא התקבלו התנגדויות.

בדירות גג מבקשים במרפסת הפתוחה ניקוזי בשילוב אדנית לצד הרחוב הדרור

ה מ ל צ ו ת :**רקע לתכנית**

תכנית המתאר הארצית תמ"א/38, לחיזוק מבנים קיימים, בפני רעידות אדמה מעודדת חיזוק מבנים שנבנו לפי היתר שניתן לפני 1.1.1980. התמ"א מעניקה שיקול דעת נוסף, לתוספת זכויות הבניה למבנים הטעונים חיזוק, ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה לרבות תוספת 2.5 קומות, ותוספות לדירות הקיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד+מרפסות, וכן סגירת של קומת עמודים, כולל לטובת שטחים משותפים ודירות קרקע. בסה"כ מוצעות 13 דירות חדשות בתוספות ל-16 יח"ד קיימות. הבקשה מותנת בהקמת חניון ציבורי דו קומתי למתן מענה לתקן החניה, במסגרת בקשה נפרדת. בקשה זו הינה אחת מארבע בקשות המוגשות במקביל, (הדרור 2,4,8,10) ובהמשך לבקשה שכבר קיבלה היתר ברח' הדרור 6.

המלצת מהנדס העיר

הבקשה הוגשה מתוקף תמ"א 38 אשר מטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. עפ"י התמ"א המאושרת ניתן להוסיף 2.5 קומות וכן תוספת יחידות בקומת העמודים ובנוסף תוספת שטח ליחידות דיור הקיימות עד שטח של 25 מ"ר כולל ממ"ד כתנאי סף ובתנאי חיזוק במבנה. התכנית המוגשת תואמת את תיקון 3 לתמ"א 38 ע"כ מומלץ לאשר התכנית בכפוף לעמידה בתנאי הסף עפ"י התמ"א ובכלל זה אישור חו"ד הנדסית ערוכה על פי הוראות התמ"א לרבות חישוביים סטטיים לענין הצורך בחיזוק ושיטת החיזוק. הבקשה כוללת חניה בתחום המגרש ל-8 מקומות חניה, ומאפשרת מעבר לרכב לחניון תת קרקעי ציבורי במגרש 190 עבור יתרת התקן הנדרש. המעבר לחניון הציבורי עובר בתחום מגרש זה והמגרש הגובל שמספרו 192 (הדרור 10). יש להסדיר מעבר מסודר להולכי רגל מהחניון הציבורי לכניסה לבניינים ותכנון סופי של החניות בהתייחס לגבולות המגרשים. תנאי להיתר חתימה על הסכם מול עיריית יבנה לתכנון החניון הציבורי הקמתו והפעלתו. תנאי למתן היתר הורדת קו מתח עליון ובתאום עם חברת חשמל וע"י היזם. תנאי להיתר אישור בקשה להיתר לחניונים המשותפים במגרשים 190 ו-335. תנאי להיתר רישום זיקות הנאה בכניסה לבניינים לטובת הציבור בהסכמת הדיירים. יש להגיש תכנית פיתוח לכל מגרש ולשפר את חזיתות הבנין בחיפוי אבן כולל חזיתות

צדדיות לכיון השכנים ולהגיש הדמיה מעודכנת.
עפ"י תמ"א 38 בסמכות הוועדה לאשר הנחה מאחר והפרויקט גבולי מבחינה כלכלית ומרבית הדירות קטן מ-140 מ"ר מומלץ לאפשר פטור/הנחה מהיטל השבחה.

מהלך הדיון

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מדובר ברח' הדרור אשרנו בקשה זהה לחיזוק מבנה בדרור 6. כרגע אנו דנים על הדרור 2,4,8,10. הבקשות נבדקו ותואמו עם התשתיות של הדרור 6. כאשר אחד מהתיאומים הורדת קו מתח עליון לתת קרקעי לענין החניה על מנת ליצור תקן של 1:1 התבקשו שני היזמים יחד לבנות על חניון ציבורי חניון דו מפלסי ומציין כי הדרור 6 לכאורה הסתדר מבחינת חניות במגרש שלו אבל אנחנו חייבנו אותו להשתתף בבניית החניון הציבורי.

מר עדי ינקלביץ', חבר הוועדה:

פונה למהנדס העיר ושואל מדוע אנו לא מיישמים את תמ"א 38/1 או 38/2?

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

משיב לחבר ומציין כי זה לא כלכלי וכרגע אנו מיישמים תמ"א 38/3 אשר מוסיפה 2.5 קומות+ ניצול קומה מפולשת.

* לישיבה נכנסים אדר' דרורי דוד ויורם- יועץ תנועה מדרך הנדסה.

אדר' דוד דרורי:

התכנית ערוכה עפ"י עקרונות תמ"א 38/3 המוסיפה חיזוק למבנה + 2.5 קומות. לכל דירה טיפוסית מוסיפים מרחב מוגן+ מרפסת (מציג קומה טיפוסית)+ 2 מעליות מציין כי התכנון הוא כך שהבניה תעשה מחוץ לדירה (זה מה שמבדיל אותנו מהדרור 6). סה"כ 13 יח"ד נוספות כאשר 3 יח"ד על הקרקע.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מראה לחברים הדמיה ומציין בפני החברים דרישותינו (ראה דרישות הוועדה) לרבות תיאום חזיתות המבנה ביחס לדרור 6, היזמים נדרשים להכין את החיזוקים למבנה לפי פורמט שנקבע מראש ובודק אותו יועץ מומחה מטעמנו ועל חשבוננו.

מר מאיר בן הרוש, חבר הוועדה:

מוטרד מכך שהיזמים לא מתמודדים עם בניינים אחרים שבהם הצפיפות גבוהה ופונה לראש העיר לקדם מבנים נוספים לביצוע תמ"א 38 ומבקש ככל שתאושר הבקשה מבקש שיהיה תיאום של חזיתות המבנה מול הדרור 6 ומבקש לידע את הדירים בכל תהליך הבניה.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הוועדה:

משיב לחבר מאיר בן הרוש ומציין כי אף יזם לא יתחיל פרויקט אשר ימצא כלכלי.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

משיב לחבר מאיר (ומפנה אותו לגליון הדרישות) ומציין כי לענין תיאום בן הפרויקטים אנו עיכבנו זה זמן רב את היזם הראשון (הדרור 6) עד שסגרנו עם היזמים את נושא החניון. כרגע אנו מתחילים לפי הסדר את הבניה בדרור 2,4 וכו'. לגבי המעליות שנפתחות לתוך המטבח ידוע לנו כי בפגישה בניהם לקבלן הגיעו להסכמות ופיצויים.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:

החלטות

לאשר התכנית בכפוף לעמידה בתנאי הסף עפ"י התמ"א ובכלל זה אישור חו"ד הנדסית ערוכה על פי הוראות התמ"א לרבות חישוביים סטטיים לענין הצורך בחיזוק ושיטת החיזוק.
יש להסדיר מעבר מסודר להולכי רגל מהחניון הציבורי לכניסה לבניינים ותכנון סופי של החניות בהתייחס לגבולות המגרשים.
תנאי להיתר חתימה על הסכם מול עיריית יבנה לתכנון החניון הציבורי הקמתו והפעלתו.
תנאי למתן היתר הורדת קו מתח עליון ובתאום עם חברת חשמל וע"ח היזם.

תנאי להיתר אישור בקשה להיתר לחניונים המשותפים במגרשים 190 ו-335.
 תנאי להיתר רישום זיקות הנאה בכניסה לבניינים לטובת הציבור בהסכמת הדיירים.
 יש להגיש תכנית פיתוח לכל מגרש ולשפר את חזיתות הבנין בחיפוי אבן כולל חזיתות
 צדדיות לכיון השכנים ולהגיש הדמיה מעודכנת.
 לאשר פטור מהיטל השבחה מאחר והפרויקט גבולי מבחינה כלכלית ומרבית הדירות קטן מ-
 140 מ"ר. (עפ"י תמ"א 38 המאפשרת לוועדה סמכות זו)
 ובתנאי מהנדס העיר.

גליון דרישות

-----תנאים למתן היתר-----

-עמידה בדרישות תמ"א 38

-חתימת כל השכנים על התכניות

-הסכמת שכנים למעבר ציבורי לחניון בתחום המגרש

-תנאי להיתר אישור חוות דעת הנדסית ע"י מהנדס יועץ לתמ"א 38 של ועדה

-רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה לציבור במעבר לחניון המשותף

-אישור אדריכל העיר לחיפוי אבן בכל חזיתות הבית

-אישור אדריכל העיר לשיפור החזיתות

- תנאי בהיתר הורדת קו מתח עליון ובתאום עם חברת חשמל ועל חשבון היזם..

-חתימה על הסכם עם עיריית יבנה לתכנון הקמה והפעלה לחניונים ציבוריים.

-קבלת היתר לחניונים המשותפים המוצעים.

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.:

- הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין כולל חץ צפון

- תיקון טבלת שטחים וחישובי שטחים (הערות ע"ג התכנית)

- יש להשלים כל המידות פתחים חיצוניים ופנימיים ולהפריד בין תכנית פיתוח וקומת קרקע

- יש להשלים פרטים: חיפוי, פרט מעקה במרפסות מקורות, מסתור כביסה

סורגים, פרגולות, מסתור למזגנים(לפי צורך לקיימים)

- חזיתות וחתכים ישורטטו מגדר עד גדר כולל סימון ק.ק.ט. ומוצעת עם ציון חומרי גמר

- סימון פיתרון ניקוז, גגון בכניסה וגג עליון + מפלסים

- יש להשלים תכנית פיתוח מפורטת מאושרת ע"י אדריכלית אסתי ערמון

- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים + פרט 1: 20

- יש להטמיע את נספח החניה הכולל בכל הבקשות

- להשלים פרטים גודל מגרש + מ.א. הגדרות

- יש להשלים תרשים סביבה כולל שמות רחובות

- יש להקצות בקומת הקרקע שטחים משותפים ושטחים טכניים כנדרש לרבות ח.אופניים,תשתיות

כגון: מים, חשמל וכיו"ב, גם אם זה על חשבון מחסנים או שטחי יח"ד.יש להראות מיקום ופרטי

מסתורים לכביסה, מזגנים וכיוצ"ב לכל דירות הקרקע.

- יש להגיש פריסה של הרחוב כולל כל המבנים מבוקשים ובנין בדרור 6

-כל התשתיות בקומת העמודים המפולשת כגון: ביוב, שעוני מים, בלוני גז, צוברי גז וכיו"ב

יועתקו וישולבו במסגרת התכנון המוצע בהתאם לתכניות פיתוח ומערכות.

-יש להוסיף מיקום ארונות חשמל, כיבוי אש, אינסטלציה, חדר גנרטור, חדר משאבות וצובר גז.

- יש להפריד בין תכנית מדידה לתכנית העמדה

-יש לסמן בקונטור אדום תוספות בחזיתות.

-יש להשלים חדר אופניים ולציין לפחות זוג ליח"ד.

- גימור המבנה בתיאום ואישור אדריכל העיר בהתאמה לגמר בנין מאושר -דרור 6.

-יש לתת פתרון למיקום מזגנים וכביסה בכל הדירות (גם קיימים וגם חדשים)
-יש לציין שימוש לכל פירים ולהשלים פירים לשחרור עשן
-יש לציין בפיתוח דירות קרקע ודירות גן עם פתרון למיקום לחבלי כביסה
-יש להראות ממ"דים בקו אחד לפי תכניות קונסטרוקציה
-יש להשלים תרשים עם כל המבנים מבוקשים בדרור עם סימון בנין מבוקש בבקשה
-יש להשלים פרטים חדר אשפה ותכנון מפורט לובי מול המעלית כולל מסתור כביסה
-הערות נוספות ע"ג התכנית

-----תנאי לתחילת עבודה-----

-יש להודיע לאגף הנדסה על תחלת העבודה בשטח
-יש להגיש תכנית התארגנות בשטח מאושר ע"י אגף הנדסה להבטחת מהלך חיים תקין בזמן הבניה,
שכולל מיקום פסולת בנין, מיקום שירותי עובדים, איחסון כלי בניה וכיו"ב ולהציג הסדרים לאספקה
סדירה של מים, חשמל, גז במשך הבניה
- יש להתקין גדר קשיחה ואטומה מפח מגוולון וכיו"ב בגובה של
2.0 מ' לפחות שתתחום את אתר הבניה לצורכי בטיחות ולדאוג
לאחזקתה ותקינותה במהלך הביצוע.

----- אישורים שנדרשים -----

-פרסום בעתון ובאתר לפי התקנות.
- הצגת רשיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
-הסכמת בעלי הזכויות בנכס וחתימותיהם
-יפוי כח נוטריוני ע"י הדיירים למבקש.
-יש להציג חוזה מול הדיירים
- הצגת אישור הג"א לממ"דים.
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי)
- הצגת אישור חברת חשמל
- הצגת אישור בזק
- הצגת אישור חבי' כבלים.
- הצגת אישור מכבי אש יועץ בטיחות לרבות צורך למאגר מים
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס לחיזוק המבנה
- הצגת אישור יועץ תנועה
-הצגת אישור יועץ נגישות.
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
-אישור משרד תמ"ת(כלכלה) לענין מיקום צוברי גז.
-אישור חו"ד ההנדסית לפי תמ"א 38 ע"י מהנדס יועץ של הוועדה.
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- מפת מדידה טופוגרפית עדכנית לחצי שנה
- הגשת תמונות המראות את חזיתות המבנה במקום המבוקש.
- חוזה חכירה/נסח טאבו. לבנין מגורים יש להגיש נסח טאבו מרוכז.
- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).
-אישור ממחלקת תשתיות.
- הדמיה ממוחשבת עדכנית.
- הגשת מידע דיגיטאלי הכולל : מפת מדידה עדכנית ותכניות מוצעות בפורמט pdf+dwg
-חתימה ע"ג טופס " חישוב כמות פסולת "

-חתימה ע"ג הטופס " סיום בניה "

-אישור יועץ מעליות

-בתנאי קבלת טופס 4

-----אישורים עבור תכנית פיתוח-----

-יש להשלים תכנית פיתוח עפ"י תכניות מפורטות שאושרו ע"י העיריה ויעוץ פיתוח של פרויקט

כולל גינון, נטיעות, פרטי קירות, ריצופים, תכנית תאורה, ציון גינה פרטית (עם קיימת)

-הצגת פריסות גדרות בציון חומרי גמר וחתכים ופרטי גדרות ובתיאום עם אגף הנדסה.

- הצגת אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.

-----תשלומים-----

- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים

- מילוי בקשה למתן מידע לפי סעיף 119 א'.

- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה

על תקינות המדרכה.

- תשלום אגרות והיטלים.

- תשלום היטל השבחה.

-----תנאים לטופס 4-----

-בתנאי למילוי דרישות יועץ נגישות

-בתנאי למילוי דרישות יועץ בטיחות

-בתנאי למילוי דרישות יועץ כיבוי אש

-בתנאי למילוי דרישות הג"א

-יש להגיש דיווח בניה, תצהיר לפי תקנה 20 א' עם גמר בנית הממ"ד

-בתנאי ביצוע דרישות תאגיד המים

-השלמת בניית החניון המשותף בהתאם להסכם עם עיריית יבנה.

-חתימה על הסכם לאחזקת החניון המשותף מול עיריית יבנה

-אישור משרד הבריאות לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכת מים

-אישור פינוי אשפה מול קבלן פינוי פסולת

-בודקת אולגה

מספר בקשה: 20130197	תיק בניין: 30800	סעיף: 7
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014		

מבקש:

• עו"ד אברהם ניזרי בשם בעלי הזכויות

שכונה: בן גוריון

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: הדרור 10 יבנה
גוש וחלקה: גוש: 3512 חלקה: 192
 סוג הבניה: רגילה מבלוקים
 תכנית: יב/179, ש/10324
שימוש עיקרי **תאור בקשה**
 בית משותף שונות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חיזוק בנין מגורים קיים בן 16 יח"ד עפ"י הנחיות תמ"א 38, כולל תוספת 2.5 קומות וסגירת קומת עמודים + 2 מעליות. סה"כ הוספת 13 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת (גזוזטרה)

הערות בדיקה:

תואם לתמ"א 38 תיקון 3 נמסרו פרסומים לא התקבלו התנגדויות. בדירות גג מבקשים במרפסת הפתוחה ג'קוזי בשילוב אדנית לצד רחוב הדרור

ה מ ל צ ו ת :**רקע לתכנית**

תכנית המתאר הארצית תמ"א/38, לחיזוק מבנים קיימים, בפני רעידות אדמה מעודדת חיזוק מבנים שנבנו לפי היתר שניתן לפני 1.1.1980. התמ"א מעניקה שיקול דעת נוסף, לתוספת זכויות הבניה למבנים הטעונים חיזוק, ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה לרבות תוספת 2.5 קומות, ותוספות לדירות הקיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד+מרפסות, וכן סגירת של קומת עמודים, כולל לטובת שטחים משותפים ודירות קרקע. בסה"כ מוצעות 13 דירות חדשות בתוספות ל-16 יח"ד קיימות. הבקשה מותנת בהקמת חניון ציבורי דו קומתי למתן מענה לתקן החניה, במסגרת בקשה נפרדת. בקשה זו הינה אחת מארבע בקשות המוגשות במקביל, (הדרור 10, 8, 4, 2) ובהמשך לבקשה שכבר קיבלה היתר ברח' הדרור 6.

המלצת מהנדס העיר

הבקשה הוגשה מתוקף תמ"א 38 אשר מטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. עפ"י התמ"א המאושרת ניתן להוסיף 2.5 קומות וכן תוספת יחידות בקומת העמודים ובנוסף תוספת שטח ליחידות דיור הקיימות עד שטח של 25 מ"ר כולל ממ"ד כתנאי סף ובתנאי חיזוק במבנה.

התכנית המוגשת תואמת את תיקון 3 לתמ"א 38

ע"כ מומלץ לאשר התכנית בכפוף לעמידה בתנאי הסף עפ"י התמ"א ובכלל זה אישור חו"ד הנדסית ערוכה על פי הוראות התמ"א לרבות חישוביים סטטיים לענין הצורך בחיזוק ושיטת החיזוק.

הבקשה איננה כוללת חניה בתחום המגרש אך מאפשרת מעבר לרכב לחניון תת קרקעי ציבורי במגרש 190 עבור יתרת התקן הנדרש.

המעבר לחניון הציבורי עובר בתחום מגרש זה והמגרש הגובל חלקה מס' 333 (הדרור 8). יש להסדיר מעבר מסודר להולכי רגל מהחניון הציבורי לכניסה לבניינים ותכנון סופי של החניות בהתייחס לגבולות המגרשים.

תנאי להיתר חתימה על הסכם מול עיריית יבנה לתכנון החניון הציבורי הקמתו והפעלתו. תנאי למתן היתר הורדת קו מתח עליון ובתאום עם חברת חשמל וע"ח היזם.

תנאי להיתר אישור בקשה להיתר לחניונים המשותפים במגרשים 190 ו-335.

תנאי להיתר רישום זיקות הנאה בכניסה לבניינים לטובת הציבור בהסכמת הדיירים.

יש להגיש תכנית פיתוח לכל מגרש ולשפר את חזיתות הבנין בחיפוי אבן כולל חזיתות צדדיות לכיון השכנים ולהגיש הדמיה מעודכנת.
עפ"י תמ"א 38 בסמכות הוועדה לאשר הנחה מאחר והפרויקט גבולי מבחינה כלכלית ומרבית הדירות קטן מ-140 מ"ר מומלץ לאפשר פטור/הנחה מהיטל השבחה.

מהלך הדיון

ראה סעיף 6 בפרוטוקול זה.

החלטות

לאשר התכנית בכפוף לעמידה בתנאי הסף עפ"י התמ"א ובכלל זה אישור חו"ד הנדסית ערוכה על פי הוראות התמ"א לרבות חישוביים סטטיים לענין הצורך בחיזוק ושיטת החיזוק.
יש להסדיר מעבר מסודר להולכי רגל מהחניון הציבורי לכניסה לבניינים ותכנון סופי של החניות בהתייחס לגבולות המגרשים.
תנאי להיתר חתימה על הסכם מול עיריית יבנה לתכנון החניון הציבורי הקמתו והפעלתו. תנאי למתן היתר הורדת קו מתח עליון ובתאום עם חברת חשמל וע"ח היזם.
תנאי להיתר אישור בקשה להיתר לחניונים המשותפים במגרשים 190 ו-335.
תנאי להיתר רישום זיקות הנאה בכניסה לבניינים לטובת הציבור בהסכמת הדיירים.
יש להגיש תכנית פיתוח לכל מגרש ולשפר את חזיתות הבנין בחיפוי אבן כולל חזיתות צדדיות לכיון השכנים ולהגיש הדמיה מעודכנת.
לאשר פטור מהיטל השבחה מאחר והפרויקט גבולי מבחינה כלכלית ומרבית הדירות קטן מ-140 מ"ר. (עפ"י תמ"א 38 המאפשרת לוועדה סמכות זו) ובתנאי מהנדס העיר.

גליון דרישות

-----תנאים למתן היתר-----

עמידה בדרישות תמ"א 38

חתימת כל השכנים על התכנית

הסכמת שכנים למעבר ציבורי לחניון בתחום המגרש

תנאי להיתר אישור חוות דעת הנדסית ע"י מהנדס יועץ לתמ"א 38 של ועדה

רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה לציבור במעבר לחניון המשותף

אישור אדריכל העיר לחיפוי אבן בכל חזיתות הבית

אישור אדריכל העיר לשיפור החזיתות

- תנאי בהיתר הורדת קו מתח עליון ובתאום עם חברת חשמל ועל חשבון היזם..

חתימה על הסכם עם עיריית יבנה לתכנון הקמה והפעלה לחניונים ציבוריים.

קבלת היתר לחניונים המשותפים המוצעים.

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הוועדה. :

- הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין כולל חץ צפון

- תיקון טבלת שטחים וחישובי שטחים (הערות ע"ג התכנית)

- יש להשלים כל המידות פתחים חיצוניים ופנימיים ולהפריד בין תכנית פיתוח וקומת קרקע

- יש להשלים פרטים: חיפוי, פרט מעקה במרפסות מקורות, מסתור כביסה

סורגים, פרגולות, מסתור למזגנים) לפי צורך לקיימים)

- חזיתות וחתכים ישורטטו מגדר עד גדר כולל סימון ק.ק.ט. ומוצעת עם ציון חומרי גמר

- סימון פיתרון ניקוז, גגון בכניסה וגג עליון + מפלסים

- יש להשלים תכנית פיתוח מפורטת מאושרת ע"י אדריכלית אסתי ערמון

- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים + פרט 1: 20

- יש להטמיע את נספח החניה הכולל בכל הבקשות

- להשלים פרטים גודל מגרש + מ.א. הגדרות

- יש להשלים תרשים סביבה כולל שמות רחובות
- יש להקצות בקומת הקרקע שטחים משותפים ושטחים טכניים כנדרש לרבות ח.אופניים, תשתיות כגון מים, חשמל וכיו"ב, גם אם זה על חשבון מחסנים או שטחי יח"ד. יש להראות מיקום ופרטי מסתורים לכביסה, מזגנים וכיוצ"ב לכל דירות הקרקע
- יש להגיש פריסה של הרחוב כולל כל המבנים מבוקשים ובנין בדרור 6
- כל התשתיות בקומת העמודים המפולשת כגון : ביוב, שעוני מים, בלוני גז, צוברי גז וכיו"ב יועתקו וישולבו במסגרת התכנון המוצע בהתאם לתכניות פיתוח ומערכות.
- יש להוסיף מיקום ארונות חשמל, כיבוי אש, אינסטלציה, חדר גנרטור, חדר משאבות וצובר גז.
- יש להפריד בין תכנית מדידה לתכנית העמדה
- יש לסמן בקונטור אדום תוספות בחזיתות.
- יש להשלים חדר אופניים ולציין לפחות זוג ליח"ד.
- גימור המבנה בתיאום ואישור אדריכל העיר בהתאמה לגמר בנין מאושר -דרור 6.
- יש לתת פתרון למיקום מזגנים וכביסה בכל הדירות (גם קיימים וגם חדשים)
- יש לציין שימוש לכל פירים ולהשלים פירים לשחרור עשן
- יש לציין בפיתוח דירות קרקע ודירות גן עם פתרון למיקום לחבלי כביסה
- יש להראות ממ"דים בקו אחד לפי תכניות קונסטרוקציה
- יש להשלים תרשים עם כל המבנים מבוקשים בדרור עם סימון בנין מבוקש בבקשה
- יש להשלים פרטים חדר אשפה ותכנון מפורט לובי מול המעלית כולל מסתור כביסה
- הערות נוספות ע"ג התכנית

-----תנאי לתחילת עבודה-----

- יש להודיע לאגף הנדסה על תחלת העבודה בשטח
- יש להגיש תכנית התארגנות בשטח מאושר ע"י אגף הנדסה להבטחת מהלך חיים תקין בזמן הבניה, שכולל מיקום פסולת בנין, מיקום שירותי עובדים, איחסון כלי בניה וכיו"ב ולהציג הסדרים לאספקה סדירה של מים, חשמל וגז במשך הבניה.
- יש להתקין גדר קשיחה ואטומה מפח מגוולון וכיו"ב בגובה של 2.0 מ' לפחות שתתחום את אתר הבניה לצורכי בטיחות ולדאוג לאחזקתה ותקינותה במהלך הביצוע.

----- אישורים שנדרשים -----

- פרסום בעתון ובאתר לפי התקנות.
- הצגת רשיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הסכמת בעלי הזכויות בנכס וחתימותיהם
- פוי כח נוטריוני ע"י הדיירים למבקש.
- יש להציג חוזה מול הדיירים
- הצגת אישור הג"א לממ"דים.
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי)
- הצגת אישור חברת חשמל
- הצגת אישור בזק
- הצגת אישור חב' כבלים.
- הצגת אישור מכבי אש יועץ בטיחות לרבות צורך למאגר מים
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס לחיזוק המבנה
- הצגת אישור יועץ תנועה
- הצגת אישור יועץ נגישות.

- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- אישור משרד תמ"ת(כלכלה) לענין מיקום צוברי גז.
- אישור חו"ד ההנדסית לפי תמ"א 38 ע"י מהנדס יועץ של הוועדה.
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- מפת מדידה טופוגרפית עדכנית לחצי שנה
- הגשת תמונות המראות את חזיתות המבנה במקום המבוקש.
- חוזה חכירה/נסח טאבו. לבנין מגורים יש להגיש נסח טאבו מרוכז.
- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).
- אישור ממחלקת תשתיות.
- הדמיה ממוחשבת עדכנית.
- הגשת מידע דיגיטאלי הכולל: מפת מדידה עדכנית ותכניות מוצעות בפורמט pdf+dwg
- חתימה ע"ג טופס " חישוב כמות פסולת "
- חתימה ע"ג הטופס " סיום בניה "
- אישור יועץ מעליות
- בתנאי קבלת טופס 4
- אישורים עבור תכנית פיתוח -----
- יש להשלים תכנית פיתוח עפ"י תכניות מפורטות שאושרו ע"י העיריה ויעוץ פיתוח של פרויקט כולל גינון, נטיעות, פרטי קירות, ריצופים, תכנית תאורה, ציון גינה פרטית (עם קיימת)
- הצגת פריסות גדרות בציון חומרי גמר וחתיכים ופרטי גדרות ובתיאום עם אגף הנדסה.
- הצגת אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.
- תשלומים -----
- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
- מילוי בקשה למתן מידע לפי סעיף 119 א'.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- תנאים לטופס 4 -----
- בתנאי למילוי דרישות יועץ נגישות
- בתנאי למילוי דרישות יועץ בטיחות
- בתנאי למילוי דרישות יועץ כיבוי אש
- בתנאי למילוי דרישות הג"א
- יש להגיש דיווח בניה, תצהיר לפי תקנה 20 א' עם גמר בנית הממ"ד
- בתנאי ביצוע דרישות תאגיד המים
- השלמת בניית החניון המשותף בהתאם להסכם עם עיריית יבנה.
- חתימה על הסכם לאחזקת החניון המשותף מול עיריית יבנה
- אישור משרד הבריאות לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכת מים
- אישור פינוי אשפה מול קבלן פינוי פסולת
- בודקת אולגה

מספר בקשה: 20130198 תיק בניין: 30400
 פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

סעיף 8:**מבקש:****• עו"ד אברהם ניזרי בשם בעלי הזכויות****שכונה: בן גוריון**

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: הדרור 2 יבנה
גוש וחלקה: גוש: 3512 חלקה: 197
 סוג הבניה: רגילה מבלוקים
 תכנית: ז.מ. 1/19/66, יב/183
שימוש עיקרי **תאור בקשה**
 בית משותף שונות

מהות הבקשה

חיזוק בנין מגורים קיים בן 16 יח"ד עפ"י הנחיות תמ"א 38, כולל תוספת 2.5 קומות וסגירת קומות עמודים + 2 מעליות. סה"כ הוספת 13 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת (גזוזטרה)

הערות בדיקה:

הבקשה המוגשת תואמת לתמ"א 38 תיקון 3 נעשה פרסום לא התקבלו התנגדויות בדירות גג מבקשים במרפסת הפתוחה ג'קוזי בשילוב אדנית לצד רחוב הדרור

**המלצות:
רקע לתכנית**

תכנית המתאר הארצית תמ"א/38, לחיזוק מבנים קיימים, בפני רעידות אדמה מעודדת חיזוק מבנים שנבנו לפי היתר שניתן לפני 1.1.1980. התמ"א מעניקה שיקול דעת נוסף, לתוספת זכויות הבניה למבנים הטעונים חיזוק, ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה לרבות תוספת 2.5 קומות, ותוספות לדירות הקיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד+מרפסות, וכן סגירת של קומת עמודים, כולל לטובת שטחים משותפים ודירות קרקע.
 בסה"כ מוצעות 13 דירות חדשות בתוספות ל-16 יח"ד קיימות. הבקשה מותנת בהקמת חניון ציבורי דו קומתי למתן מענה לתקן החניה, במסגרת בקשה נפרדת.
 בקשה זו הינה אחת מארבע בקשות המוגשות במקביל, (הדרור 2,4,8,10) ובהמשך לבקשה שכבר קיבלה היתר ברח' הדרור 6.

המלצת מהנדס העיר

הבקשה הוגשה מתוקף תמ"א 38 אשר מטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. עפ"י התמ"א המאושרת ניתן להוסיף 2.5 קומות וכן תוספת יחידות בקומת העמודים ובנוסף תוספת שטח ליחידות דירור הקיימות עד שטח של 25 מ"ר כולל ממ"ד כתנאי סף ובתנאי חיזוק במבנה.

התכנית המוגשת תואמת את תיקון 3 לתמ"א 38

ע"כ מומלץ לאשר התכנית בכפוף לעמידה בתנאי הסף עפ"י התמ"א ובכלל זה אישור חו"ד הנדסית ערוכה על פי הוראות התמ"א לרבות חישוביים סטטיים לענין הצורך בחיזוק ושיטת החיזוק.

הבקשה כוללת חניה מצומצמת בתחום המגרש ומאפשרת מעבר לרכב לחניון תת קרקעי ציבורי במגרש 335 הצמוד עבור יתרת התקן הנדרש.
 יש להסדיר מעבר מסודר להולכי רגל מהחניון הציבורי לכניסה לבניינים ותכנון סופי של החניות בהתייחס לגבולות המגרשים.

תנאי להיתר חתימה על הסכם מול עיריית יבנה לתכנון החניון הציבורי הקמתו והפעלתו. תנאי למתן היתר הורדת קו מתח עליון ובתאום עם חברת חשמל וע"י היזם.
 תנאי להיתר אישור בקשה להיתר לחניונים המשותפים במגרשים 190 ו-335.
 יש להגיש תכנית פיתוח לכל מגרש ולשפר את חזיתות הבנין בחיפוי אבן כולל חזיתות צדדיות לכיון השכנים ולהגיש הדמיה מעודכנת.

עפ"י תמ"א 38 בסמכות הוועדה לאשר הנחה מאחר והפרויקט גבולי מבחינה כלכלית ומרבית הדירות קטן מ-140 מ"ר מומלץ לאפשר פטור/הנחה מהיטל השבחה.

מהלך הדיון

ראה סעיף 6 בפרוטוקול זה.

החלטות

לאשר התכנית בכפוף לעמידה בתנאי הסף עפ"י התמ"א ובכלל זה אישור חו"ד הנדסית ערוכה על פי הוראות התמ"א לרבות חישוביים סטטיים לענין הצורך בחיזוק ושיטת החיזוק.
יש להסדיר מעבר מסודר להולכי רגל מהחניון הציבורי לכניסה לבניינים ותכנון סופי של החניות בהתייחס לגבולות המגרשים.
תנאי להיתר חתימה על הסכם מול עיריית יבנה לתכנון החניון הציבורי הקמתו והפעלתו.
תנאי למתן היתר הורדת קו מתח עליון ובתאום עם חברת חשמל וע"י היזם.
תנאי להיתר אישור בקשה להיתר לחניונים המשותפים במגרשים 190 ו-335.
יש להגיש תכנית פיתוח לכל מגרש ולשפר את חזיתות הבנין בחיפוי אבן כולל חזיתות צדדיות לכיון השכנים ולהגיש הדמיה מעודכנת.
לאשר פטור מהיטל השבחה מאחר והפרויקט גבולי מבחינה כלכלית ומרבית הדירות קטן מ-140 מ"ר. (עפ"י תמ"א 38 המאפשרת לוועדה סמכות זו) ובתנאי מהנדס העיר.

ת. השלמה

גליון דרישות

- תנאים למתן היתר-----
- עמידה בדרישות תמ"א 38
 - חתימת כל השכנים על התכנית
 - הסכמת שכנים למעבר ציבורי לחניון בתחום המגרש
 - תנאי להיתר אישור חוות דעת הנדסית ע"י מהנדס יועץ לתמ"א 38 של ועדה
 - אישור אדריכל העיר לחיפוי אבן בכל חזיתות הבית
 - אישור אדריכל העיר לשיפור החזיתות
 - תנאי בהיתר הורדת קו מתח עליון ובתאום עם חברת חשמל ועל חשבון היזם..
 - חתימה על הסכם עם עיריית יבנה לתכנון הקמה והפעלה לחניונים ציבוריים.
 - קבלת היתר לחניונים המשותפים המוצעים.
- תיקונים ע"ג התכנית-----
- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
 - השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.:
 - הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין כולל חץ צפון
 - תיקון טבלת שטחים וחישובי שטחים (הערות ע"ג התכנית)
 - יש להשלים כל המידות פתחים חיצוניים ופנימיים ולהפריד בין תכנית פיתוח וקומת קרקע
 - יש להשלים פרטים: חיפוי, פרט מעקה במרפסות מקורות, מסתור כביסה
 - סורגים, פרגולות, מסתור למזגנים(לפי צורך לקיימים)
 - חזיתות וחתכים ישורטטו מגדר עד גדר כולל סימון ק.ק.ט. ומוצעת עם ציון חומרי גמר
 - סימון פיתרון ניקוז, גגון בכניסה וגג עליון + מפלסים
 - יש להשלים תכנית פיתוח מפורטת מאושרת ע"י אדריכלית אסתי ערמון
 - הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים + פרט 1: 20
 - יש להטמיע את נספח החניה הכולל בכל הבקשות
 - להשלים פרטים גודל מגרש + מ.א. הגדרות
 - יש להשלים תרשים סביבה כולל שמות רחובות
 - יש להקצות בקומת הקרקע שטחים משותפים ושטחים טכניים כנדרש לרבות ח.אופניים,תשתיות

- כגון : מים, חשמל וכיו"ב, גם אם זה על חשבון מחסנים או שטחי יח"ד. יש להראות מיקום ופרטי מסתורים לכביסה, מזגנים וכיוצ"ב לכל דירות הקרקע
- יש להגיש פריסה של הרחוב כולל כל המבנים מבוקשים ובנין בדרור 6
- כל התשתיות בקומת העמודים המפולשת כגון : ביוב, שעוני מים, בלוני גז, צוברי גז וכיו"ב יועתקו וישולבו במסגרת התכנון המוצע בהתאם לתכניות פיתוח ומערכות.
- יש להוסיף מיקום ארונות חשמל, כיבוי אש, אינסטלציה, חדר גנרטור, חדר משאבות וצובר גז.
- יש להפריד בין תכנית מדידה לתכנית העמדה
- יש לסמן בקונטור אדום תוספות בחזיתות.
- יש להשלים חדר אופניים ולציין לפחות זוג ליח"ד.
- גימור המבנה בתיאום ואישור אדריכל העיר בהתאמה לגמר בנין מאושר -דרור 6.
- יש לתת פתרון למיקום מזגנים וכביסה בכל הדירות (גם קיימים וגם חדשים)
- יש לציין שימוש לכל פירים ולהשלים פירים לשחרור עשן
- יש לציין בפיתוח דירות קרקע ודירות גן עם פתרון למיקום לחבלי כביסה
- יש להראות ממ"דים בקו אחד לפי תכניות קונסטרוקציה
- יש להשלים תרשים עם כל המבנים מבוקשים בדרור עם סימון בנין מבוקש בבקשה
- יש להשלים פרטים חדר אשפה ותכנון מפורט לובי מול המעלית כולל מסתור כביסה
- הערות נוספות ע"ג התכנית

-----תנאי לתחילת עבודה-----

- יש להודיע לאגף הנדסה על תחלת העבודה בשטח
- יש להגיש תכנית התארגנות בשטח מאושר ע"י אגף הנדסה להבטחת מהלך חיים תקין בזמן הבניה, שכולל מיקום פסולת בנין, מיקום שירותי עובדים, איחסון כלי בניה וכיו"ב ולהציג הסדרים לאספקה סדירה של מים, חשמל וגז במשך הבניה.
- יש להתקין גדר קשיחה ואטומה מפח מגוולון וכיו"ב בגובה של 2.0 מ' לפחות שתתחום את אתר הבניה לצורכי בטיחות ולדאוג לאחזקתה ותקינותה במהלך הביצוע.

----- אישורים שנדרשים -----

- פרסום בעתון ובאתר לפי התקנות.
- הצגת רשיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הסכמת בעלי הזכויות בנכס וחתימותיהם
- יפוי כח נוטריוני ע"י הדיירים למבקש.
- יש להציג חוזה מול הדיירים
- הצגת אישור הג"א לממ"דים.
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי)
- הצגת אישור חברת חשמל
- הצגת אישור בזק
- הצגת אישור חב' כבלים.
- הצגת אישור מכבי אש יועץ בטיחות לרבות צורך למאגר מים
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס לחיזוק המבנה
- הצגת אישור יועץ תנועה
- הצגת אישור יועץ נגישות.
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- אישור משרד תמ"ת(כלכלה) לענין מיקום צוברי גז.

- אישור חו"ד ההנדסית לפי תמ"א 38 ע"י מהנדס יועץ של הוועדה.
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- מפת מדידה טופוגרפית עדכנית לחצי שנה
- הגשת תמונות המראות את חזיתות המבנה במקום המבוקש.
- חוזה חכירה/נסח טאבו. לבנין מגורים יש להגיש נסח טאבו מרוכז.
- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).
- אישור ממחלקת תשתיות.
- הדמיה ממוחשבת עדכנית.
- הגשת מידע דיגיטאלי הכולל: מפת מדידה עדכנית ותכניות מוצעות בפורמט pdf+dwg
- חתימה ע"ג טופס " חישוב כמות פסולת "
- חתימה ע"ג הטופס " סיום בניה "
- אישור יועץ מעליות
- בתנאי קבלת טופס 4
- אישורים עבור תכנית פיתוח-----
- יש להשלים תכנית פיתוח עפ"י תכניות מפורטות שאושרו ע"י העיריה ויעוץ פיתוח של פרויקט כולל גינון, נטיעות, פרטי קירות, ריצופים, תכנית תאורה, ציון גינה פרטית (עם קיימת)
- הצגת פריסות גדרות בציון חומרי גמר וחתכים ופרטי גדרות ובתיאום עם אגף הנדסה.
- הצגת אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.
- תשלומים-----
- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
- מילוי בקשה למתן מידע לפי סעיף 119 א'.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- תשלום אגרות והטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- תנאים לטופס 4-----
- בתנאי למילוי דרישות יועץ נגישות
- בתנאי למילוי דרישות יועץ בטיחות
- בתנאי למילוי דרישות יועץ כיבוי אש
- בתנאי למילוי דרישות הג"א
- יש להגיש דיווח בניה, תצהיר לפי תקנה 20 א' עם גמר בנית הממ"ד
- בתנאי ביצוע דרישות תאגיד המים
- השלמת בניית החניון המשותף בהתאם להסכם עם עיריית יבנה.
- חתימה על הסכם לאחזקת החניון המשותף מול עיריית יבנה
- אישור משרד הבריאות לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכת מים
- אישור פינוי אשפה מול קבלן פינוי פסולת
- בודקת אולגה

מספר בקשה: 20140064	תיק בניין: 30500	סעיף 9:
פרוטוקול ועדת המשנה של הוועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014		

מבקש:**• עו"ד אברהם ניזרי בשם בעלי הזכויות****שכונה: בן גוריון**

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: הדרור 4 יבנה
גוש וחלקה: גוש: 3512 חלקה: 195
 סוג הבניה: רגילה מבלוקים
 תכנית: זמ/19/66, יב/182, ש/10327
שימוש עיקרי **תאור בקשה**
 בית משותף שונות

מהות הבקשה

חיזוק בניין מגורים קיים עפ"י הנחיות תמ"א 38, כולל תוספת 2.5 קומות וסגירת קומת עמודים + 2 מעליות. סה"כ הוספת 13 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת (גזוזטרה).

הערות בדיקה:

תואם לתמ"א 38 תיקון 3
 נמסרו פרסומים לא התקבלו התנגדויות.
 בדירות גג מבקשים במרפסת הפתוחה ג'קוזי בשילוב אדנית לצד רחוב הדרור

המלצות:**רקע לתכנית**

תכנית המתאר הארצית תמ"א/38, לחיזוק מבנים קיימים, בפני רעידות אדמה מעודדת חיזוק מבנים שנבנו לפי היתר שניתן לפני 1.1.1980. התמ"א מעניקה שיקול דעת נוסף, לתוספת זכויות הבניה למבנים הטעונים חיזוק, ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה לרבות תוספת 2.5 קומות, ותוספות לדירות הקיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד+מרפסות, וכן סגירת של קומת עמודים, כולל לטובת שטחים משותפים ודירות קרקע.
 בסה"כ מוצעות 13 דירות חדשות בתוספות ל-16 יח"ד קיימות. הבקשה מותנת בהקמת חניון ציבורי דו קומתי למתן מענה לתקן החניה, במסגרת בקשה נפרדת.
 בקשה זו הינה אחת מארבע בקשות המוגשות במקביל, (הדרור 2,4,8,10) ובהמשך לבקשה שכבר קיבלה היתר ברח' הדרור 6.

המלצת מהנדס העיר

הבקשה הוגשה מתוקף תמ"א 38 אשר מטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. עפ"י התמ"א המאושרת ניתן להוסיף 2.5 קומות וכן תוספת יחידות בקומת העמודים ובנוסף תוספת שטח ליחידות דיור הקיימות עד שטח של 25 מ"ר כולל ממ"ד כתנאי סף ובתנאי חיזוק במבנה.

התכנית המוגשת תואמת את תיקון 3 לתמ"א 38

ע"כ מומלץ לאשר התכנית בכפוף לעמידה בתנאי הסף עפ"י התמ"א ובכלל זה אישור חו"ד הנדסית ערוכה על פי הוראות התמ"א לרבות חישוביים סטטיים לענין הצורך בחיזוק ושיטת החיזוק.

הבקשה איננה כוללת חניה בתחום המגרש אך מאפשרת מעבר לרכב לחניון תת

קרקעי ציבורי במגרש 333 הצמוד עבור יתרת התקן הנדרש.

יש להסדיר מעבר מסודר להולכי רגל מהחניון הציבורי לכניסה לבניינים ותכנון סופי של החניות בהתייחס לגבולות המגרשים.

תנאי להיתר חתימה על הסכם מול עיריית יבנה לתכנון החניון הציבורי הקמתו והפעלתו.

תנאי למתן היתר הורדת קו מתח עליון ובתאום עם חברת חשמל וע"י היזם.

תנאי להיתר אישור בקשה להיתר לחניונים המשותפים במגרשים 190 ו-335.

יש להגיש תכנית פיתוח לכל מגרש ולשפר את חזיתות הבנין בחיפוי אבן כולל חזיתות

צדדיות לכיון השכנים ולהגיש הדמיה מעודכנת.

עפ"י תמ"א 38 בסמכות הוועדה לאשר הנחה מאחר והפרויקט גבולי מבחינה כלכלית

ומרבית הדירות קטן מ-140 מ"ר מומלץ לאפשר פטור/הנחה מהיטל השבחה.

מהלך הדיון

ראה סעיף 6 בפרוטוקול זה.

החלטות

לאשר התכנית בכפוף לעמידה בתנאי הסף עפ"י התמ"א ובכלל זה אישור חו"ד הנדסית ערוכה על פי הוראות התמ"א לרבות חישוביים סטטיים לענין הצורך בחיזוק ושיטת החיזוק.
יש להסדיר מעבר מסודר להולכי רגל מהחניון הציבורי לכניסה לבניינים ותכנון סופי של החניות בהתייחס לגבולות המגרשים.
תנאי להיתר חתימה על הסכם מול עיריית יבנה לתכנון החניון הציבורי הקמתו והפעלתו.
תנאי למתן היתר הורדת קו מתח עליון ובתאום עם חברת חשמל וע"י היזם.
תנאי להיתר אישור בקשה להיתר לחניונים המשותפים במגרשים 190 ו-335.
יש להגיש תכנית פיתוח לכל מגרש ולשפר את חזיתות הבנין בחיפוי אבן כולל חזיתות צדדיות לכיון השכנים ולהגיש הדמיה מעודכנת.
לאשר פטור מהיטל השבחה מאחר והפרויקט גבולי מבחינה כלכלית ומרבית הדירות קטן מ-140 מ"ר. (עפ"י תמ"א 38 המאפשרת לוועדה סמכות זו) ובתנאי מהנדס העיר.

גליון דרישות

-----תנאים למתן היתר-----

-עמידה בדרישות תמ"א 38

-חתימת כל השכנים על התכנית

-הסכמת שכנים למעבר ציבורי לחניון בתחום המגרש

-תנאי להיתר אישור חוות דעת הנדסית ע"י מהנדס יועץ לתמ"א 38 של ועדה

-אישור אדריכל העיר לחיפוי אבן בכל חזיתות הבית

-אישור אדריכל העיר לשיפור החזיתות

- תנאי בהיתר הורדת קו מתח עליון ובתאום עם חברת חשמל ועל חשבון היזם..

-חתימה על הסכם עם עיריית יבנה לתכנון הקמה והפעלה לחניונים ציבוריים.

-קבלת היתר לחניונים המשותפים המוצעים.

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.:

- הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין כולל חץ צפון

- תיקון טבלת שטחים וחישובי שטחים (הערות ע"ג התכנית)

- יש להשלים כל המידות פתחים חיצוניים ופנימיים ולהפריד בין תכנית פיתוח וקומת קרקע

- יש להשלים פרטים: חיפוי, פרט מעקה במרפסות מקורות, מסתור כביסה

סורגים, פרגולות, מסתור למזגנים(לפי צורך לקיימים)

- חזיתות וחתכים ישורטטו מגדר עד גדר כולל סימון ק.ק.ט. ומוצעת עם ציון חומרי גמר

- סימון פיתרון ניקוז, גגון בכניסה וגג עליון + מפלסים

- יש להשלים תכנית פיתוח מפורטת מאושרת ע"י אדריכלית אסתי ערמון

- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים + פרט 1: 20

- יש להטמיע את נספח החניה הכולל בכל הבקשות

- להשלים פרטים גודל מגרש + מ.א. הגדרות

- יש להשלים תרשים סביבה כולל שמות רחובות

- יש להקצות בקומת הקרקע שטחים משותפים ושטחים טכניים כנדרש לרבות ח.אופניים,תשתיות

גגון מים, חשמל וכיו"ב,גם אם זה על חשבון מחסנים או שטחי יח"ד.יש להראות מיקום

- ופרטי מסתורים לכביסה, מזגנים וכיוצ"ב לכל דירות הקרקע
- יש להגיש פריסה של הרחוב כולל כל המבנים מבוקשים ובנין בדרור 6
- כל התשתיות בקומת העמודים המפולשת כגון : ביוב, שעוני מים, בלוני גז, צוברי גז וכיו"ב יועתקו וישולבו במסגרת התכנון המוצע בהתאם לתכניות פיתוח ומערכות.
- יש להוסיף מיקום ארונות חשמל, כיבוי אש, אינסטלציה, חדר גנרטור, חדר משאבות וצובר גז.
- יש להפריד בין תכנית מדידה לתכנית העמדה
- יש לסמן בקונטור אדום תוספות בחזיתות.
- יש להשלים חדר אופניים ולציין לפחות זוג ליח"ד.
- גימור המבנה בתיאום ואישור אדריכל העיר בהתאמה לגמר בנין מאושר -דרור 6.
- יש לתת פתרון למיקום מזגנים וכביסה בכל הדירות (גם קיימים וגם חדשים)
- יש לציין שימוש לכל פירים ולהשלים פירים לשחרור עשן
- יש לציין בפיתוח דירות קרקע ודירות גן עם פתרון למיקום לחבלי כביסה
- יש להראות ממ"דים בקו אחד לפי תכניות קונסטרוקציה
- יש להשלים תרשים עם כל המבנים מבוקשים בדרור עם סימון בנין מבוקש בבקשה
- יש להשלים פרטים חדר אשפה ותכנון מפורט לובי מול המעלית כולל מסתור כביסה
- הערות נוספות ע"ג התכנית

-----תנאי לתחילת עבודה-----

- יש להודיע לאגף הנדסה על תחלת העבודה בשטח
- יש להגיש תכנית התארגנות בשטח מאושר ע"י אגף הנדסה להבטחת מהלך חיים תקין בזמן הבניה, שכולל מיקום פסולת בנין, מיקום שירותי עובדים, איחסון כלי בניה וכיו"ב ולהציג הסדרים לאספקה
- סדירה של מים, חשמל וגז במשך הבניה.
- יש להתקין גדר קשיחה ואטומה מפח מגוולון וכיו"ב בגובה של
- 2.0 מ' לפחות שתתחום את אתר הבניה לצורכי בטיחות ולדאוג
- לאחזקתה ותקינותה במהלך הביצוע.

----- אישורים שנדרשים -----

- פרסום בעתון ובאתר לפי התקנות.
- הצגת רשיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הסכמת בעלי הזכויות בנכס וחתימותיהם
- פוי כח נוטריוני ע"י הדיירים למבקש.
- יש להציג חוזה מול הדיירים
- הצגת אישור הג"א לממ"דים.
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי)
- הצגת אישור חברת חשמל
- הצגת אישור בזק
- הצגת אישור חב' כבלים.
- הצגת אישור מכבי אש יועץ בטיחות לרבות צורך למאגר מים
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס לחיזוק המבנה
- הצגת אישור יועץ תנועה
- הצגת אישור יועץ נגישות.
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- אישור משרד תמ"ת(כלכלה) לענין מיקום צוברי גז.
- אישור חו"ד ההנדסית לפי תמ"א 38 ע"י מהנדס יועץ של הוועדה.

- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- מפת מדידה טופוגרפית עדכנית לחצי שנה
- הגשת תמונות המראות את חזיתות המבנה במקום המבוקש.
- חוזה חכירה/נסח טאבו. לבנין מגורים יש להגיש נסח טאבו מרוכז.
- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).
- אישור ממחלקת תשתיות.
- הדמיה ממוחשבת עדכנית.
- הגשת מידע דיגיטאלי הכולל: מפת מדידה עדכנית ותכניות מוצעות בפורמט pdf+dwg
- חתימה ע"ג טופס " חישוב כמות פסולת "
- חתימה ע"ג הטופס " סיום בניה "
- אישור יועץ מעליות
- בתנאי קבלת טופס 4

-----אישורים עבור תכנית פיתוח-----

- יש להשלים תכנית פיתוח עפ"י תכניות מפורטות שאושרו ע"י העיריה ויעוץ פיתוח של פרויקט כולל גינון, נטיעות, פרטי קירות, ריצופים, תכנית תאורה, ציון גינה פרטית (עם קיימת)
- הצגת פריסות גדרות בציון חומרי גמר וחתכים ופרטי גדרות ובתיאום עם אגף הנדסה.
- הצגת אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.

-----תשלומים-----

- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
- מילוי בקשה למתן מידע לפי סעיף 119 א'.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.

-----תנאים לטופס 4-----

- בתנאי למילוי דרישות יועץ נגישות
- בתנאי למילוי דרישות יועץ בטיחות
- בתנאי למילוי דרישות יועץ כיבוי אש
- בתנאי למילוי דרישות הג"א
- יש להגיש דיווח בניה, תצהיר לפי תקנה 20 א' עם גמר בנית הממ"ד
- בתנאי ביצוע דרישות תאגיד המים
- השלמת בניית החניון המשותף בהתאם להסכם עם עיריית יבנה.
- חתימה על הסכם לאחזקת החניון המשותף מול עיריית יבנה
- אישור משרד הבריאות לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכת מים
- אישור פינוי אשפה מול קבלן פינוי פסולת
- בודקת אולגה

מספר בקשה: 20140065	תיק בניין: 30501
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014	

סעיף: 10**מבקש:**

♦ הרטוב לוי בע"מ

בודק הבקשה:

♦ אולגה זטוצני

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הדרור יבנה

גוש וחלקה: גוש: 3512 חלקה: 190 ; 335

שימוש עיקרי תאור בקשה

חניון חניות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**הקמת חניון ציבורי- רח' הדרור 10-2****שכונה: בן גוריון****הערות בדיקה:**

מבוקש חניון בן שתי קומות כאשר קומה אחת תת קרקעית. תנאי להיתר חתימה על הסכם מול עיריית יבנה לתכנון החניון הציבורי, הקמתו והפעלתו.

ה מ ל צ ו ת:

לאשר הבקשה כחלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהיתרי הבניה לתוספות ליחידות הדיור מבניינים 2, 4, 8, 10 ובכפוף לחתימת הסכם עם הדיירים והקבלן הבונה על התחייבות לבנות חניונים ואחזקתם ע"י הדיירים כולל רישום זיקות הנאה לציבור. הדבר יגובה גם ברישום הערות אזהרה מתאימות בכפוף להסכמת כל הדיירים. תנאי להיתר לתוספות יחיד יהיה קבלת היתר לחניונים ותנאי לאיכלוס גמר הקמת החניונים ואישור העירייה על גמר הבניה.

מ ה ל ד ה ד י ו נ**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מציג מיקום הבניינים (ראה סעיפים 6,7,8,9 בפרוטוקול זה) ומציין כי החניונים הציבוריים נמצאים האחד בין בניינים בדרור 4 ו-6 והשני הצפוני בין הדרור 8 ו-10, כאשר החניון הנדרש הוא חניון דו קומתי. מאחר ואין גישה לחניון הצפוני (בין 8 ל-10) מבקשים להקצות דרך ע"ח 2 המגרשים אשר אמורים לשרת את הבניינים ולשם כך הם נדרשים לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור לצורך גישה לחניון ומחדד כי החניות אינם מצומדות לדירות. מאחר ולא ניתן להצמיד שטח ציבורי לדירה פרטית. אנו דורשים שהחניון ינוהל ע"י חברת ניהול. מציין כי עפ"י תמ"א 32 בסמכות הועדה להקל בחניות אם רוצים.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

מציין כי כל תכנית תמ"א 38 היא ברכה לעיר מאחר והיום כ- 2/3 מהעיר לא יעמדו ברעידת אדמה ומבחינתו ניתן להקל במס' החניות.

מר אהוד ויצמן, חבר הועדה:

מצטרף לדעתו של ראש העיר.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**ה ח ל ט ו ת**

לאשר הבקשה כחלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהיתרי הבניה לתוספות ליחידות הדיור מבניינים 2, 4, 8, 10 ובכפוף לחתימת הסכם עם הדיירים והקבלן הבונה על התחייבות לבנות

חניונים ואחזקתם ע"י הדיירים כולל רישום זיקות הנאה לציבור. הדבר יגובה גם ברישום הערות אזהרה מתאימות בכפוף להסכמת כל הדיירים .
תנאי להיתר לתוספות יח"ד יהיה קבלת היתר לחניונים ותנאי לאיכלוס גמר הקמת החניונים ואישור העירייה על גמר הבניה.

גליון דרישות

ת. השלמה

- יש לערוך את הבקשה כבקשה להיתר, להגיש דף ראשון עפ"י תקנה 2 (א)
- יש להראות חתכים וחזיתות כמקובל.
- יש לערוך התכנית בתיאום עם יועץ תנועה מטעם העירייה-זהבה שפיגלר.
- יש לתכנן חדר מדרגות למילוט מתוך החניון התת קרקעי .
- התכנית תהיה על רקע מדידה עדכנית לחצי שנה אחרונה + חתימת מודד מקורית.
- חתימת חוזה עם עיריית יבנה להקמת חניון משותף והפעלתו.
- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
- הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין.
- הצגת רשיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- הצגת אישור על בדיקת טיב הקרקע ותכנון יסודות בהתאם
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי)-אישור תאגיד מי יבנה
- הצגת אישור חברת חשמל
- הצגת אישור מכבי אש
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הצגת אישור יועץ בטיחות.
- הצגת אישור יועץ נגישות.

מספר בקשה: 20140058 תיק בניין: 1003700

סעיף: 11

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

מבקש:

• עיריית אביר - משרד עו"ד בשם דנאל פרומוט

שכונה: נאות בגין

סוג בקשה: בקשה עקרונית

כתובת הבניין: עדעד 27 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5377 חלקה: 7

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: 3, יב/במ/199/2

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף רישום בית משותף

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

רישום בית משותף ביבנה - רח' עדעד 27, 29, 31

הערות בדיקה:

מבוקש רישום בית משותף.

ה מ ל צ ו ת:

עפ"י התשריט חלק מהמחסנים בקומת הקרקע וחלק מהחניות לא משוייכים לאף אחת מהדירות.

עפ"י חו"ד של היועצת המשפטית ממליץ לא לאשר את הבקשה.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

הוגשה בקשה לרישום בית משותף בשכונת נאות בגין – בניינים של דנאל פרומוט (חכשורי). מבקשים לרשום בית משותף ללא חניות ומחסנים ז"א לא לשייך חניות ומחסנים לבעלי הדירות, אלא לרשום אותם כנכס נפרד. ממליצים לא לאשר רישום החניות והמחסנים לבעלים אחרים שאינם דיירי הבניין.

עו"ד איתן בראש, יועץ משפטי לוועדה:

בכל בית משותף צריך לשייך מחסנים וחניות לדיירים, כלומר, להצמיד לדירה מחסן ו/או חניה. את החניות / מחסנים שלא הצמידו לדירה ספציפית, יש לקבוע שהם חלק מהרכוש המשותף.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

ה ח ל ט ו ת

לא לאשר הבקשה לרישום בית משותף כל עוד כל המחסנים והחניות במגרש אינם משוייכים לדירות בבניין.

גליון דרישות

- הסכמת כל בעלי הזכויות בבניין

ת. השלמה

מספר בקשה: 20110405	תיק בניין: 900201
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014	

סעיף: 12

מבקש:

♦ **ארביב אהרון**

♦ גויטא אשר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הגלבווע יבנה

שכונה: נאות שז"ר

שימוש עיקרי

תאור בקשה

שטח עיקרי

שטח שירות

199.95

172.81

בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש הכולל מרתף, ממ"ד, גדרות ושני משטחי חניה ללא קירוי.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				172.81		מגורים	0.00	
		12.50				ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
		63.24				משטחים לא מקורים		
		124.21				מרתף		
		199.95		172.81				
סה"כ:		199.95		172.81				
%בניה: 0.00		199.95		172.81				

הערות בדיקה:

- מתאים ל ת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור.
 -הבקשה נדונה במספר ועדות ואושרה בתנאים.
 -כעת מוגש שנית לועדה מאחר ופג תוקף ההחלטה.

המלצות:

הבקשה נדונה בישיבת ועדה ביום 24/04/12 ואושרה בתנאים ובין היתר בכפוף להסדרת חוקיות המבנה הקיים עפ"י דרישות התב"ע, בכלל זה סגירת הפתחים החיצוניים של המבנה והמרתף והתכנסות לגבול המגרש.
 בפועל, הפתחים נסגרים ונפתחים לסירוגין בהתאם לתדירות ביקור הפיקוח במקום.
 מאחר שפג תוקף ההחלטה מומלץ לחדש את ההחלטה באותם תנאים ובמקביל להגיש כתב אישום על חריגות הבניה לבית השכן.

מהלך הדיון

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:
 מפרט המלצתו לעיל.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לאשר חידוש החלטה ובתנאי להסדרת חוקיות המבנה השכן ובתנאי למילוי דרישות הועדה.

גליון דרישות

ובגדרות.תכנון מיקום תלית כביסה.

7.תכנית גג-לסמן מיקום דוד שמש+קולטים וכן מיתקן שיסווה את קולטי השמש

ת. השלמה

9. סימון שלט מואר בחזית המבנה או ישולב בגדר הפונה לרחוב.
13. יש לשפר חזיתות ולצרף רצף 3 חזיתות ברח' הגלבוש עם השכנים.
15. יש להרוס ולסמן המבנים להריסה
- הגשת מפה טופוגרפית/מצבית עדכנית וחתומה ע"י מודד
- סימון מיקום מס' הבית ע"ג החזית הקדמית של הבית.
- חתימת השכן הצמוד בנוכחות הוועדה לתכנון ובניה-עמוס ארביב בהצגת ת. זהות
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הוועדה .
- הצגת חתימות של אחראי לביצוע שלד ואחראי לביקורת על הבניה.
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי)
- הצגת אישור חברת חשמל
- הצגת אישור בזק
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הצגת אישור חב' כבלים
- הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת+חישוב כמויות פסולת על גבי טופס-חסרה קבלה של אתר מורשה.
- לא ינתן היתר בניה לחלקה כולה עד להסדרת חריגות הבניה בתחומה בשני חלקי השטח.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת פינוי פסולת , שמירה על תקינות המדרכה ומילוי תנאי ההיתר.
- בעת בקשה לשחרור ערבות יש להציג קבלות על פינוי פסולת הבנייה לאתר מורשה.
- מילוי טופס סיום בניה.
- חתימה על טופס להתחייבות תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום אגרת דיון חוזר

מספר בקשה : 20130306 תיק בניין : 74800

סעיף: 13

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 201401 בתאריך : 05/03/2014

מבקש :**• יחיא מרדכי**

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין : העצמאות, שד' 53 יבנה

גוש וחלקה : גוש : 3516 חלקה : 41 ; 42 ; 43 ; 44 ; 45 ; 46 ; 178

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף גדר

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**גדר מוצעת לדירת קרקע בבנין קיים****שכונה : נאות אשכול****הערות בדיקה :**

-מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור

הבקשה נידונה בוועדת רישוי מס' 201317 בתאריך 29.10.13 והוחלט

: "לאשר את הבקשה בתנאי הערות המחלקה" הבקשה מובאת לוועדה בגין התנגדויות

ה מ ל צ ו ת :

מדובר בבקשה לתיחום המעבר בסמוך לחלונות של דירות הגן. הבקשה אושרה ע"י הועדה ובתנאים ובין יתר התנאים התבקשה הסכמת שכנים מאחר ומדובר בשטח משותף בבית משותף.

בעקבות ההודעה לשכנים התקבל בוועדה מכתב בשם ועד הבית המודיע כי השכנים מתנגדים לבקשה. לא התקבלו התנגדויות חתומות ע"י שכנים ספציפיים. אי לכך הנושא מובא לדיון חוזר לשיקול דעת חברי הועדה.

מ ה ל ך ה ד י ו ן**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מפרט המלצתו ומציין כי הדיון בבקשה הינו דיון בהתנגדות ועד הבית ומוסיף כי מדובר ב- 2 דירות גן המבקשים לתחום מרפסת ע"מ ליצור לעצמם פרטיות מאחר והחלונות שלהם פונות לחצר משותפת הגישו בקשה לתחום את המרפסת. הועדה אישרה כפוף להסכמת שכנים עפ"י פרט אחיד למעקה עד 1.2 מ' ע"מ לתת פרטיות ובעקבות בקשה זו הוגשה התנגדות.

* בשלב זה נכנסו המתנגדים נציגי ועד הבנין אילן גאלי, אמסלם יוסי ושלומי זריאן ובעלי דירות הגן יחיא מרדכי ושמואל מוריס.

מר אילן גאלי, מתנגד:

מתחיל את הדיון בקריאה מתוך מסמך שכל הדיירים כולל מגישי הבקשה חתומים לקבלן באופן אישי לפני שקבלנו את המפתח ומצטט: "ידוע לנו כי דירות קומת הקרקע בבניין גובלות בחלקן בשטח פרטי פתוח מגונן, המהווה שטח משותף לשימוש כלל הדיירים, איננו מוצמד לאף דירה פרטית".

ומציין כי כל דייר קיבל את הדירה שלו לאחר שבחן אותה כך שגם דירות הקרקע ידעו מראש במה דברים אמורים. מבקש לא לכער את הבניין שקנה במיטב כספו, מציין כי המכתב המצ"ב מוחתם ע"י כל הדיירים בבית המשותף, למעט המבקשים.

מר עדי ינקלביץ, חבר הועדה:

פונה למתנגד ומבקש לדעת מה מפריע לדיירים.

מר אילן גאלי, מתנגד:

משיב כי תיחום המרפסות מצמצם את מרחב המשחקים של ילדי הבית המשותף ובנוסף באזור זה עובר שביל לפח האשפה וחושש כי אישור הסגירה ישמש פתח לבקשות של שאר הדיירים.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

מבקש לדעת האם השביל הוא הדרך היחידה לפינוי האשפה?

מר אילן גאלי, מתנגד:

משיב בחיוב ומציין כי הוצע לדיירים להחליף את זגוגית החלון לזיגוג אטום ומביע חשש בטיחותי לילדים המפנים פסולת אשר יאלצו לגשת לפחי אשפה דרך החניות ומציין כי יכבד כל החלטה של הועדה כמיצג את התושבים.

מר שמול מוריס, בעל דירת גן:

מגיב למתייחס לדברי המתנגד ומציין כי רוב התושבים שמפנים את הפסולת חוצים את הדשא לכוון האשפה כולל דיירי המבנה הצמוד. ומציין כי מדובר בשטח קטן אשר יאפשר לנו פרטיות מבלי שתהיה אפשרות לכל עובר אורח להציץ בחלונות ביתם.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מציג את התכנית לחברים ומבהיר כי המלצת הועדה לאשר רק את הקטע שבו יש חלון כאשר הגדר המוצעת עפ"י פרט אחד בגובה של עד 1.2 מ'.

פונה למבקשי היתר ומעוניין לדעת באם יוקצה שביל בצמוד לסגירה ועל חשבונם האם זה מקובל עליהם?

יחיא מרדכי ומוריס שמול משיבים בחיוב.

מר עדי ינקלביץ, חבר הועדה:

פונה למתנגדים ומבקש לדעת האם קיימת אפשרותם להקל על מגישי הבקשה בכל צורה שהיא?

המתנגדים משיבים כי בשלב זה אין ביכולתם להקל.

* בשלב זה יוצאים בעלי הבקשה והמתנגדים מהדיון.

מר עדי ינקלביץ, חבר הועדה:

לא רואה סיבה לדחות את הבקשה.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

ה ח ל ט ו ת

לאשר הבקשה ובתנאי להוספת שביל של 1.0 מ' מסיב לגידור ועל חשבון המבקש ובתנאי מילוי דרישות הועדה.

גליון דרישות

-----תנאים למתן היתר-----

-הקמת הגדר בתאום עם אדריכל העיר

-לפני ביצוע תאום תשתיות ע"י אדריכלית נוף אסתי ערמון

-הוספת פרט מסתור למזגן במיקום המוצע לאישור העירייה

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.

- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים.

-יש להחליף דף ראשון מטופס 1 לבקשה מצומצמת

-יש להשלים פרט חיבור לקיר ופרט יסוד צמוד למדרכה

-----אישורים שנדרשים-----

- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .

- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

-----תשלומים-----

- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
- תשלום אגרות והיטלים.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- בתנאי סימון וביצוע שביל ברוחב 1.0 מ' מסביב לסגירה ועל חשבון המבקש.

מספר בקשה: 20130307 תיק בניין: 74800
 פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

סעיף: 14**מבקש:**

• שמואל מוריס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העצמאות, שד' 53 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 3516 חלקה: 41 ; 42 ; 43 ; 44 ; 45 ; 46 ; 178

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף גדר

מהות הבקשה

גדר מוצעת לדירת קרקע בבנין קיים

שכונה: נאות אשכול

הערות בדיקה:

-מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור

הבקשה נידונה בוועדת רישוי מס' 201317 בתאריך 29.10.13 והוחלט:

"לאשר את הבקשה בתנאי הערות המחלקה" הבקשה מובאת לוועדה בגין התנגדויות

המלצות:

מדובר בבקשה לתיחום המעבר בסמוך לחלונות של דירות הגן. הבקשה אושרה ע"י הועדה ובתנאים ובין יתר התנאים התבקשה הסכמת שכנים מאחר ומדובר בשטח משותף בבית משותף.

בעקבות ההודעה לשכנים התקבל בוועדה מכתב בשם ועד הבית המודיע כי השכנים מתנגדים לבקשה. לא התקבלו התנגדויות חתומות ע"י שכנים ספציפיים. אי לכך הנושא מובא לדיון חוזר לשיקול דעת חברי הועדה.

מהלך הדיון

ראה סעיף 13 בפרוטוקול זה.

החלטות

לאשר הבקשה ובתנאי להוספת שביל של 1.0 מ' מסיביב לגידור ועל חשבון המבקש ובתנאי מילוי דרישות הועדה.

גליון דרישות

-----תנאים למתן היתר-----

-הקמת הגדר בתאום עם אדריכל העיר

-לפני ביצוע תאיום תשתיות ע"י אדריכלית נוף אסתי ערמון

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.

- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים.

-יש להחליף דף ראשון מטופס 1 לבקשה מצומצמת

-יש להשלים פרט חיבור לקיר ופרט יסוד צמוד למדרכה

-----אישורים שנדרשים-----

- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .

- הגשת תמונות המראות את חזיתות המבנה במקום המבוקש.

- חוזה חכירה/נסח טאבו. לבנין מגורים יש להגיש נסח טאבו מרוכז.

- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).

ת. השלמה

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תשלומים-----
- מילוי בקשה למתן מידע לפי סעיף 119 א'.
- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
- תשלום אגרות והיטלים.
- רישיון מהנדס או אדריכל
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- בתנאי סימון וביצוע שביל ברוחב 1.0 מ' מסביב לסגירה ועל חשבון המבקש.

מספר בקשה : 20140035 תיק בניין : 1500101

סעיף: 15

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 201401 בתאריך : 05/03/2014

מבקש :

* שינה יהלומה

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין : אשכולית 8 יבנה

גוש וחלקה : גוש : 5181 חלקה : 89 מגרש : 1ב'

שימוש עיקרי תאור בקשה

דו משפחתי שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בקשה לשימוש חורג למעון יום לפעוטות עד גיל 18 חודש בתוך יחידת דיור בבית קיים במפלס קומת הקרקע. כאשר הקומה השניה משמשת למגורים סה"כ מס' ילדים 23.

נעשה פרסום בעיתונות והתקבלו התנגדויות מדובר בבית פינתי ברחוב ללא מוצא צפויות בעיות תנועה קשות על כן ממליץ לדחות הבקשה.

הערות בדיקה :-לא מתאים ל ת.ב.ע החלה על האזור לעניין היעוד, מיועד למגורים מבוקש גן ילדים בקומת הקרקע. (קומה עליונה משמשת למגורים)
-התקבלו התנגדויות ראה מצ"ב**ה מ ל צ ו ת :**

מאחר ומדובר בבית פינתי בקצה רחוב ללא מוצא צפויות בעיות תנועה קשות ועל כן מומלץ לדחות הבקשה.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

בתחילת הדיון החבר עדי ינקלביץ מציין כי יהיה מנוע מלהצביע ולהשתתף בדיון זה מאחר ובתו בגן המדובר.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר :

מראה מיקום הבית ברחוב אשכולית כביש ללא מוצא ומציין כי גן הילדים העירוני הסמוך אושר לאחר דחיית התנגדויות שהתקבלו שעיקר ההתנגדות התמקדה בתנועה.

הבקשה כאן לאשר מעון יום עד גיל 18 חודש ברחוב ללא מוצא.

מדיניות הועדה עד 10 ילדים. אין צורך בהגשת בקשה ויש יותר מ-10 ילדים צריכים להגיש בקשה לשימוש חורג ואכן הוגשה הבקשה. לדעתנו הקושי בבעיות תנועה.

* בשלב זה נכנסים לדיון :

יהלומה ומאיר שינה – בעלי הגן.

קרן אלבז – יו"ר איגוד גני ילדים.

רחל זילברמן – יועצת משפטית של איגוד הגנים.

ארמונד בירון – מתנגד מרח' צאלון 6.

שלום אריאל – מתנגד מרח' צאלון 11.

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

מבקש להציג את הבקשה.

גב' קרן אלבז, יו"ר איגוד גני ילדים :

מציינת כי ההתנגדות שראיתי לא הציגו בעיית חניה ו/או רעש. המתנגדים שהגיעו מתגוררים בצאלון ומלבד צאלון 2 המשיק עם הגן ואינו שותף להתנגדות, אין בעיות חניה. הפעילות של הגן מתבצעת לכוון רחוב האשכולית. חלונות הגן עם זיגוג כפול היוצר בידוד ומזמינה את חברי הועדה לביקור במקום. כל רחוב האשכולית כולל הדו של הבית חתם על הסכמה להקמת הגן. בעלת הגן הגיעה ליבנה בשל החינוך הטוב בעיר והצורך בהקמת גן ילדים זועק לשמיים. המדינה והרשויות לא מטפלים בגני ילדים בגילאים האלה. מציינת מס' דוגמאות של שכונות שבו עירבו את האוכלוסיה הבוגרת ופתחו גני ילדים וזה עשה שמח.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:
פונה למתנגדים ומבקש לדעת את המרחק בין גן הילדים לבית שלהם.

שלום אריאל משיב בין 70 מ' ל-80 מ' וארמונד ביירון בין 7-8 מ'.

שלום אריאל, מתנגד:

מצייין כי בא לעזרת שכנו ומצייין כי מעבר לנושא הרעש קיימת בעיה נוספת של תנועה וכאשר רכשנו את הדירה לפני 32 שנה הגענו לשכונה שקטה ונינוחה. אנו לא מעוניינים להפוך את המקום למסחר. מצייין שהוא לא נגד גני ילדים אבל צריך לפתוח גן כראוי ולבקש אישור מראש.

עו"ד איתן בראש, יועץ משפטי לועדה:
מצייין כי הזמנים השתנו והתקופה משתנה וגם אנחנו משתנים לכן אי אפשר להתרפק על העבר הרחוק.

רחל זילברמן, יועצת משפטית של איגוד הגנים:

מציינת כי עפ"י הסטטיסטיקה אחוז הילודה ביבנה מבין הגבוהים בארץ וע"כ יהלומה ובעלה החליטו להגיע לכאן ולפתוח גן ילדים. הזוג שפתח את הגן הוא זוג הולם. הגן עומד בסטנדרטים מאוד גבוהים. יש להם אישור להפעלת המקום כמו אישור בטיחות שנתי, ביטוח לילדים ולעובדים, חברות באיגוד הגנים הפרטיים. קיים לחצן מצוקה וחברות בנטלי. הגננת בעלת הכשרה שמחייבת אותה להשתתף ולהשתלם. אני מאמינה שאנשים נהנים להיות במקום וזאת על בסיס תקשורת אישית עם הגננת. לעניין הוצאת היתר הם הגישו בקשה לשימוש חורג כדין.

מר ארמונד ביירון, מתנגד:

מצייין כי היה מעוניין להביא עו"ד אך לא אושר לו ולכן אני בייצוג מוקטן יותר. מבקש לציין כי בעלי הגן לא פנו לעירייה ולא התייחסו לשכנים רק לאחר שהגשנו את ההתנגדות. הכל במקום נהיה בלתי נסבל וברשותו הקלטות רעש מגן הילדים.

עו"ד איתן בראש, יועץ משפטי לועדה:
האם ערכתם מדידת רעש עם המכשיר המתאים?

מר ארמונד ביירון, מתנגד:

משיב בשלילה. ויש לי תצהיר של שכנים מהצאלון ולא מהאשכולית ומצייין כי יש לו תצהיר שחתום בלחץ ע"י אחד הדיירים מהאשכולית (הבית הצמוד) מקריא את התצהיר... וממשיך במידה ויאשרו את העסק:

- א. יוריד את ערך הנכס שלנו.
 - ב. פתחו את הגן למטרות רווח בלבד.
 - ג. משעה 07:45 רחוב האשכולית פקוק מאחר ויש מעבר רגלי צר בין אשכולית לצאלון הורים מחנים בצאלון והולכים ברגל לגן.
 - ד. הגן פועל ללא רישיון מ-09/13.
 - ה. יום רעש רב במקום.
- מבקש לא לאשר השימוש החורג לגן ילדים.

שלום אריאל, מתנגד:

מציג עצמו כמהנדס אקולוג יועץ סביבתי. אם יוזמים עסק אזי צריך לבחון את כל האמצעים מראש דהיינו בדיקת רעש, הוצאת היתר לשימוש חורג לרבות האישורים הרלוונטיים ורק לאחר מכן לפתוח את הגן ולא ההפך. אין לי מניעה שיקימו גן ילדים אבל שיפעלו עפ"י הסדר הנכון.

עו"ד איתן בראש, יועץ משפטי לוועדה:

פונה לשלום: רישיון אין לגן ילדים והמינימום שאני מצפה ממך כיועץ סביבתי לקבלת עובדות ולא להקליט הקלטה רגילה. מציע שאם ימצא שהגן בעל רעש מעבר למותר הוא יסגר וגם נושא הפקקים יצטרך למצוא פתרון ופונה לביירון מאיזה מרחק הקלטת?

מר ארמונד ביירון, מתנגד:

משיב, מהסלון בביתי.

מר מאיר שינה, בעל הגן:

מוכן לגשת לפולגראף לשלול את דברי האיומים. אלי פור השכן חתם את הסכמתו לגן ואף כל רח' האשכולית ואף עזר לי בהקמתו. פונה לביירון ומצייין כי בתחילת הפעילות בגן 09/13 היו פחות מ- 10 ילדים לכן לא פנינו לעירייה. לאחר שהתרבו הילדים פתחנו בקשה בעירייה כמקובל.

* בשלב זה יוצאים המתנגדים ובעלי הגן מהדיון.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הוועדה:

מצייין כקונפליקט בין זה שהגן פועל ללא רישיון ומצד שני אנו לא מסוגלים לתת מענה לילדים בגילאים האלה. הבעיה כאן זה מיקום הגן ומס' הילדים. האם אנו הולכים על פחות ילדים, 16 ילדים במקום 23, ייתכן שנוכל להשכיר להגן ל- 16 ילדים. אני לא בעד סגירת הגן ומצד שני ההחלטה שתתקבל צריכה להיות צודקת. לענין הרעש ניתן לפנות לא"ע לאיכות הסביבה לבדיקת דציבלים ובמקביל לאפשר ל- 16 ילדים מתחילת השנה. בכל מקרה מדובר בזוג צעיר שרוצה להתפרנס ולנו יש מצוקה לגנים לגילאים כאלה וברגע שמצמצמים את מס' הילדים אנו פוגעים בפרנסה. לעניין הרעש נערוך בדיקה.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד (מלבד עדי ינקלביץ):-

ה ח ל ט ו ת

לאשר פעילות הגן עד סוף שנת 2014 ובתנאי לבדיקת הרעש ע"י א"ע לאיכות הסביבה ולהשלמת דרישות הוועדה לרבות תשלום היטל השבחה ובמקביל יש לקבוע פגישה עם מנהלת הגן בלשכת ראש העיר לבדיקת האפשרות לשכור מבנה גן ייעודי בהתאם לסיכום עם ראש העיר.

גליון דרישות

----- תיקון תכנית -----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הוועדה:

1. יש לצבוע הגרמושקה כמקובל.

2. להוסיף במהות סה"כ מס' הילדים.

----- אישורים -----

- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הוועדה .

- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחותימתם ע"ג התכנית).

- הגשת תמונות המראות את חזיתות המבנה במקום המבוקש.

-הצגת הוכחת בעלות/הסכמת מינהל מקרקעי ישראל

-יועץ תחבורה

-יועץ נגישות

-מסמך המצייין את גיל הילדים, כמות, שעות פעילות, לציין את הצורך בגן/מעון באיזור המבוקש ומיקום הימצאותו ביחס לגניי/מעונות אלטרנטיביים אחרים. מס' שנות פעילות של הגן טרם הגשת הבקשה.

-חוו"ד שמאי לגבי אפשרות של ירידת הנכס עקב אישור הבקשה.

יש לצרף העתק מההודעות והפרסומים עפ"י סעיף 149 (א) לחוק ובהם:

- א. פרסום בעיתונות
- ב. הצהרה על תליית מודעה
- ג. העתק ממשלוח הודעה על הבקשה לכל בעלי העניין בתחום התכניות
- אישור בטיחות המבנה להפעלה חינוכית לגיל הרך, ובדיקת ליקויים, שתעשה ע"י יועץ בטיחות (בכל היתר בו לא הציג המבקש רשיון/סמל מעון ממוסד החינוך ו/או התמ"ת)
- אישור מהנדס בנין
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד הבריאות, לרבות לנושא דרישות תברואה
- אישור דיווח על הבקשה למשרד התמ"ת (עד גיל 3) ו/או משרד החינוך (מעל גיל 3)
- תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרת דיון
- בודקת יפרח אפרת

מספר בקשה: 20140056 תיק בניין: 554700
 פרוטוקול ועדת המשנה של הוועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

מבקש:**אהובה בנישטי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ניזמית 4 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5064 חלקה: 79 מגרש: 412

שימוש עיקרי: תאור בקשה

חד משפחתי תוספת בניה

שטח עיקרי

7.17

שכונה: נוה אילן

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה בקומת קרקע + שינוי מיקום מחסן + הקלה בתכנית וללא חריגה מאחוזי בניה מותרים.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				7.17	154.32	מגורים		
			11.29			אחסנה		
			15.00			חניה		
			22.85			מרתף		
			49.14	7.17	154.32			
סה"כ:		49.14		161.49				
%בניה: 0.00								

הערות בדיקה:

מבוקשים שינויים ותוספת לבית קיים חד משפחתי וצמוד קרקע + שינוי מיקום המחסן המאושר והקלה באחוזי תכנית בשיעור של 1.13% מותר 30% מבקשים 31.13%.
 בוצע פרסום ונשלחו הודעות לגובלים, לא התקבלו התנגדויות.
 יש להתאים תכנון המחסן עם כניסה חיצונית בלבד.

מהלך הדיון

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לאשר הבקשה ובתנאי מילוי דרישות הוועדה לרבות תשלום היטל השבחה.

גליון דרישות

- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.

- תשלום היטל השבחה.

-יש לחתום על התחיבות לתשלום אגרות והיטלים.

-תשלום אגרות והיטלים.

-בודקת-איטח נרקיס

ת. השלמה

מספר בקשה: 20140039 תיק בניין: 577300
 פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

סעיף 17:**מבקש:****עזר ליאב****שכונה: נוה אילן**

סוג בקשה: בקשה להיתר
 כתובת הבניין: צורית 8 יבנה
 גוש וחלקה: גוש: 4879 חלקה: 33
 סוג הבניה: רגילה מבלוקים
 תכנית: יב/12/132
 שימוש עיקרי תאור בקשה
 חד משפחתי תוספת בניה

שטח שירות 22.40
 שטח עיקרי 55.26

מהות הבקשה

תכנית תוספת מגורים, ממ"ד ופרגולה לבית קיים.
 הקלה בקו בניין אחורי- מותר 5.00 מ' מבקשים 4.50 מ'.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		22.40		55.26		מגורים		
		22.40		55.26				
		22.40		55.26				
		0.00	%בניה:	22.40	55.26			סה"כ:

הערות בדיקה:

לא מתאים ל ת.ב.ע לעניין קו בנין אחורי, מותר 5.00 מ' מבקשים 4.5 מ'-נעשה פרסום ולא היו התנגדיות.

המלצות:

לאשר בתנאי הערות הערות המחלקה ובתנאי ביטול השירותים והמקלחת במפלס בקומת מרתף. או לחילופין הגשת נספח סניטרי עם פתרון של בור שאיבה והזרמת ביוב בסניקה. ובתנאי התחייבות שהמבנה ישמש אך ורק ליחיד אחת.

מהלך הדיון

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:
 מפרט המלצתו לעיל.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לאשר בתנאי הערות הערות המחלקה ובתנאי ביטול השירותים והמקלחת במפלס בקומת מרתף. או לחילופין הגשת נספח סניטרי עם פתרון של בור שאיבה והזרמת ביוב בסניקה. ובתנאי התחייבות שהמבנה ישמש אך ורק ליחיד אחת.

גליון דרישות

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.:
- 1. להוסיף פרט פרגולה וחישוב שטח+ציון גוון
- 2. תיקון בחישוב השטחים 3. הערות נוספות ע"ג תכנית
- הוספת פרט פרגולה, תכנית וחתך בקני"מ: 1:50 וכן יש להראות חישוב השטח הגלוי.

ת. השלמה

- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- המצללה יכולה לבלט מעבר לקו בנין מותר עד 40% לתוך המרווחים שבין קו בנין לגבולות המגרש.
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- דוח מפקח
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- בודקת יפרח אפרת

מספר בקשה: 20100055	תיק בניין: 19700
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401	בתאריך: 05/03/2014

סעיף 18:**מבקש:****גברא יחיאל**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אבוחצירא, הרב 7 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 4943 חלקה: 57 יעוד: מגורים א'

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: זמ/600

שטח שירות

174.84

תאור בקשה

תוספת בניה

שימוש עיקרי

דו משפחתי

מהות הבקשה**תוספת בניה בקומת קרקע + מרתף הכולל ממ"ד, + מחסן, פרגולה וגדר קידמית.**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				47.71-	140.73	מגורים		
		15.00				אחסנה		
		159.84	7.06			מרתף		
		174.84	7.06	47.71-	140.73			
סה"כ:		181.90	93.02					
%בניה: 0.00								

הערות בדיקה:

- לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור. לענין המחסן המוצע אינו תואם- יש להתאימו להוראות הת.ב.ע.
- לפני הוצאת היתר דרוש דוח פיקוח עדכני.
- התוכנית נדונה בוועדת רישוי מס' 201219 מתאריך: 3.12.12 והוחלט: "התכנית אינה תואמת מצב קיים... יש לדחות הבקשה עד להגשת תכנית ברורה ומסודרת כולל תכנית מדידה, חתומות ע"י עורך התכנית והמודד עמידה בתנאי סף לדון בתכנית." כעת מוגש לחידוש החלטה לאחר תיקון התכנית.
- ציפוי הזכוכית /מראות לא הוסר-לשיקול הועדה בעקבות הגבהת מפלס המגרש ביחס למגרשים השכנים, פורקה גדר המגרש הקיימת, לאחר שנסדקה והפכה למבנה מסוכן. התכנון ההנדסי מחייב הקמת קירות תמך עם יסודות מתאימים – לא בוצע.

המלצות:

התיק נמצא בהליכים משפטיים בגין בניה בסטייה מההיתר המקורי. במקום נבנה מרתף מוגדל בשטח של כ- 160מ"ר וכ"כ בוצעו חריגות נוספות. בדיון בבית המשפט ניתנה לו ארכה להסדיר את ההיתר תוך 6 חודשים. הבקשה המוגשת כוללת את החריגות בגין הוגש כתב האישום ובעקרון ניתן לאשרן. אי לכך ממליץ לאשר הבקשה בתנאי בניית קיר תומך בגבול עם השכן בגין הגבהת מפלס הקרקע. כ"כ יש להסיר את ציפוי הזכוכית שבוצע על מעקה הגג בחזיתות וכן יש לודא ביצוע גמר טיח או חיפוי אחר בהסכמת השכנים והעירייה, בקירות הגדר משני צידיו ובפרט בצד של השכנים.

מהלך הדיון**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מפרט המלצתו לעיל ומבהיר כי נושא חיפוי המבנה מהווה בעיית סנוור.

מאיר בן הרוש, חבר הועדה:

אין לו מניעה לחיפוי המבנה כפי שהוא קיים.

עדי ינקלביץ, חבר הועדה:
בעד לפרסם הודעה על חיפוי המבנה..

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

ה ח ל ט ו ת

לאשר הבקשה והמבנה כפי שקיים ובתנאי מילוי דרישות הוועדה לרבות הקמת חומה וקיר תומך בין השכנים כולל גמר טיח מצד השכנים.

גליון דרישות

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

1. ההצמדת המחסן לקו בנין צדדי ואחורי 0

3. תיקון חזיתות וחתכים - התאמת פתחים (בגודלם) למצב קיים.

4. לשרטט פריסה של גדר מערבית וצפונית

- יש לטייח את קיר הגמלון מכוון השכנה ממערב, כמו כן יש להסיר את כל הצנרות הגלויות. - חתימת שכן

- יש לאטום את כל הפתחים שנסגרו זמנית לפי דו"ח הפיקוח בבניה קשיחה וקבועה.

- יש להסיר ציפוי זכוכית / מראות מקורת גג, ולאשר חומר חיפוי בהתאמה לסביבה ובאישור אדריכל העיר.

- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .

- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- יש להציג אישור מהנדס לקיר התומך למגרש השכן + חישובים סטטיים. - יש לציין בהצהרה גדר מזרחית ומע

- דוח מפקח

- התחייבות לתשלום אגרות והיטלים

- תשלום אגרות והיטלים.

ת. השלמה

מספר בקשה: 20140061 תיק בניין: 621400

סעיף: 19

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

מבקש:**חסון רפי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העמל יבנה**גוש וחלקה: גוש: 5167 חלקה: 11**

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: יב/189

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

מלאכה שמוש חורג

מהות הבקשה**בקשה לשימוש חורג למועדון סנוקר FIVE STAR****הערות בדיקה:**

לא מתאים לתב"ע החלה על האזור לעניין יעוד המבנה במקום מותר מלאכה מבקשים מסחר לצורך הקמת מועדון סנוקר. קיימות אי התאמות וחריגות מהיתר הבניה, בפרט בקומה התחתונה, היוצרות בין היתר חשש לחסימת דרך מילוט. יש להביא אישור יועץ בטיחות ומדידה עדכנית של החצר.

המלצות:

מדובר במבנה באזור המלאכה קיימות במבנה מספר חריגות במפלס הקומה התחתונה השימוש המבוקש אינו תואם את התב"ע נדרש שימוש חורג נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות מהבעלים הגובלים נדרש להחתים את כל המחזיקים בנכס ולהגיש תכנית על רקע מדידה עדכנית.

כמו כן יש לתת מענה לחניות עפ"י השימוש במבוקש ולהסדיר את חריגות הבניה במקום.

מהלך הדיון**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מפרט המלצתו לעיל.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**החלטות**

לאשר הבקשה לשימוש חורג לשנה אחת בלבד ובתנאי לאישור יועץ בטיחות.

גליון דרישות

הבקשה תוגש ע"ג תכנית מדידה מעודכנת (איך להגיש תכנית מדידה

בנפרד כולל עדכון מדידה), ותכלול תכניות ומידות קריאות וברורות.

סימון המבנים להריסה ע"ג התשריט.

סימון המבנים הקיימים בהיתר ע"ג התשריט בצירוף העתק מההיתר המאושר.

הצגת תרשים סביבה (או תכנית תקפה אחרת) שיכלול שמות רחובות, נקודות ציון בולטות וגבול התכנית.

תכניות מצרניות מאושרות.

מילוי טבלת השטחים כנדרש כלומר:

ציון גודל מדויק של מבנים קיימים, מבנים להריסה ומבנים מבוקשים.

סימון המרחקים בין כל המבנים, כולל ציון קווי בנין.

ת. השלמה

יש לצרף דו"ח פיקוח של מחלקת הפיקוח במידה וקיים הליך משפטי.
ציון מספרי גוש וחלקה.
יש לצרף העתק מההודעות והפרסומים עפ"י סעיף 149 (א) לחוק ובהם :
א. פרסום בעיתונות
ב. הצהרה על תליית מודעה
ג. העתק ממשלוח הודעה על הבקשה לכל בעלי העניין בתחום התכניות
-איש/ור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג תכנית
-תשלום היטל השבחה

מספר בקשה: 20120104	תיק בניין: 609700
סעיף: 20	
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014	

מבקש:

♦ קאופמן אסתר

♦ קאופמן שלמה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: פארן 2 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5737 חלקה: 7 יעוד: תעשייה

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: 1/95/ב

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה תוספת בניה

שטח עיקרי

264.00

שכונה: אזור התעשייה

מהות הבקשה

בניית גלריה הנחשבת במניין הקומות + שינויים בחזיתות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					5132.00	תעשייה		1
				264.00	148.00	תעשייה		2
					5121.00	תעשייה		3
					5121.00	תעשייה		4
			321.00			ממ"ד/ממ"ק/מקלט		4
			1752.00			מבואות וחדרי מדרגות		4
			2184.00			קומות עמודים מפולשת		4
			4257.00	264.00	15522.00			
			4257.00	15786.00			סה"כ:	
							%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור לענין אחוזי בניה מירבי מבקשים הקלה במניין קומות מותר 3 קומות מבקשים להוסיף גלריה הנכללת במנין קומות מבקשים לאשר 4 קומות מבלי לחרוג מהגובה המותר.
 +הקלה באחוזי בניה מירביים בשיעור 2.36 בלבד מותר 120% מבקשים 122.36% הקלה במסגרת עד 6% לפי תכנית מס' זמ/600 פורסמה הודעה והועברה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות
 הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 201202 בתאריך 10.6.12 והוחלט:
 " לאשר הבקשה ובתנאי למילוי דרישות הועדה לרבות תשלום היטל השבחה"
 הבקשה מובאת לוועדה לחידוש החלטה לאחר שפג תוקף ההחלטה.

המלצות:

לאשר בתנאי הערות המחלקה.

מהלך הדיון

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לאשר הבקשה ובתנאי הערות המחלקה.

ת. השלמה

גליון דרישות

- תיקונים ע"ג התכנית-----
- הערות נוספות ע"ג התכנית
 - אישורים שנדרשים -----
 - הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
 - יש להשלים תמונות פנימיות
 - הצגת רשיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי.
 - הגשת מפה טופוגרפית/מצבית עדכנית הכוללת קווי בנין, גושים וחלקות כולל חתימה עדקנית
 - הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).
 - הצגת אישור יועץ בטיחות.
 - אישור מפקח
 - תשלומים -----
 - חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והיטלים.
 - תשלום אגרות והיטלים.
 - הפקדת ערבות בנקאית להבטחת פינוי פסולת , שמירה על תקינות המדרכה ומילוי תנאי ההיתר.
 - בודקת אולגה זטוצני

מספר בקשה: 20140081	תיק בניין: 601400
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014	

מבקש:♦ **חדד יצחק****בודק הבקשה:**♦ אולגה זטוצני
כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: היס, דרך יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5739 חלקה: 14 מגרש: 1 יעוד: תחנת תדלוק

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: יב/234

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה שמוש חורג

מהות הבקשה**בקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר לצורך מסעדה****שכונה: אזור התעשיה****הערות בדיקה:**

לא מתאים לתב"ע החלה על האזור לעניין היעוד במקום מותר תעשיה מבקשים מסחר לצורך מסעדה. במקום קיימת תכנית המיועדת להריסת המבנה, כך שלא ניתן לאשר עסק אלא כזמני במקום הבקשה הני"ל הובאה מס' פעמים לוועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה והוחלט: "לאשר הבקשה למסעדה כפוף להתחייבות מול היועץ המשפטי ועמידה בכל דרישות רישוי עסקים" הבקשה מובאת לדיון לאחר פרסום לשימוש חורג לכל הבנין. פרסום נעשה ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות:

לאשר הבקשה לשימוש חורג בתנאי לתשלום היטל השבחה ומילוי דרישות הוועדה

מהלך הדיון

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לאשר הבקשה לשימוש חורג ל- 3 שנים ובתנאי למילוי דרישות הוועדה.

גליון דרישות

הבקשה תוגש ע"ג תכנית מדידה מעודכנת (אין להגיש תכנית מדידה

בנפרד כולל עדכון מדידה), ותכלול תכניות ומידות קריאות וברורות.

סימון המבנים להריסה ע"ג התשריט.

סימון המבנים הקיימים בהיתר ע"ג התשריט בצירוף העתק מההיתר המאושר.

הצגת תרשים סביבה (או תכנית תקפה אחרת) שיכלול שמות רחובות, נקודות ציון בולטות וגבול התכנית.

תכניות מצרניות מאושרות.

שטח המבנים למגורים יחושב במלואם.

מילוי טבלת השטחים כנדרש כלומר:

ציון גודל מדויק של מבנים קיימים, מבנים להריסה ומבנים מבוקשים.

סימון המרחקים בין כל המבנים, כולל ציון קווי בנין.

ת. השלמה

יש לצרף דו"ח פיקוח של מחלקת הפיקוח במידה וקיים הליך משפטי.
ציון מספרי גוש וחלקה.
יש לצרף העתק מההודעות והפרסומים עפ"י סעיף 149 (א) לחוק ובהם :
א. פרסום בעיתונות
ב. הצהרה על תליית מודעה
ג. העתק ממשלוח הודעה על הבקשה לכל בעלי העניין בתחום התכניות
- תשלום היטל השבחה.

מספר בקשה: 20110527 תיק בניין: 601600
 פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201401 בתאריך: 05/03/2014

מבקש:**• פלטם אחזקות וניהול נדלן בע"מ**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הקישון יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5739 חלקה: 16 מגרש: 18 ; ;

שכונה: אזור התעשייה

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה	בניה חדשה	2593.82	2675.86

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**הקמת בנין חדש למשרדים ומסחר+ שימוש חורג מתעשייה למסחר ומשרדים.**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				2593.82		תעשייה		
		107.82				ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
		170.57				מתקנים ומערכות טכניות		
		2013.93				חניה		
		383.54				מבואות וחדרי מדרגות		
594.29						משטחים לא מקורים		
		2675.86		2593.82				
סה"כ:		2675.86		2593.82				
%בניה: 0.00								

הערות בדיקה:

- לא מתאים לתב"ע החלה על המקום מיועד לתעשייה מבקשים מסחר ומשרדים
 התבצע פרסום וטרם התקבלו התנגדויות
 הגשת בקשה לשינוי תב"ע כתנאי למתן היתר.

ה מ ל צ ו ת:

רקע לתכנית

מדובר במגרש פנתי באזור התעשייה מדרום לרח' הסנדרין על רחובות הירמוך הקישון, שטח המגרש 3.3 דונם התכניות התקפות במקום מאפשרות הקמת מבנה תעשייה בן 3 קומות + 2 קומות חניה תת קרקעית בשטח כולל של 28%+120% שטחי שירות. המבנה המבוקש הינו מבנה בשימוש חורג למסחר ומשרדים בן 2 קומות+קומת מרתף חניה. בסביבת הפרויקט קיימים מספר מגרשים עם שימושים מסחריים בחלקם או בשלמותם, לרבות מרכז מסחרי בהקמה (G) השטח הכולל המבוקש 5670 מ"ר מתוכם 2594 מ"ר שטח עקרי, וכ-1000 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע, וכ-2000 מ"ר חניה תת קרקעית. קומת המסחר כוללת חללי תצוגה ומסחר הפונים לרחוב ולמעבר ציבורי פנימי ברוחב 6 מ' הקומה העליונה כוללת חלל למשרדים ונמצאת בנסיגה חלקית מחזית המבנה באמצעות מרפסת פתוחה. חיפוי המבנה באלומיניום, אבן וזכוכית.

המלצת המהנדס

מומלץ לבחון את תמהיל השימושים המוצעים, היקפם והתאמתם למקום בסקר כלכלי, ולעגן את שינוי היעוד בתבע שתוגש לשם כך.
 אישור שימוש החורג יותנה בהגשת תבע. לא יותרו שימושים מסחריים של בתי אוכל

והסעדה, או כל שימוש אחר שעלול להוות מפגע לסביבת המגורים, כאשר השימושים יותנה באישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.
תנאי להיתר יהיה ניהול המבנה בבעלות אחת באמצעות חברת ניהול ואחזקה.
בתנאי מילוי דרישות הוועדה לרבות תשלום היטל השבחה.

מהלך הדיון

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מבהיר רקע לתכנית ומראה הדמיה ומציין כי המבנה המבוקש הינו מבנה לשימוש חורג למסחר ומשרדים בן 2 קומות+ קומת מרתף. המבנה נמצא בסביבת פרויקטים בשימושים מסחריים.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

מתעניין באם היזם עדיין לא סגור על השימושים המבוקשים.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

משום שהתכנית שהיזם מציג הינה תכנית מפורטת ומותאמת גם בנושא החניה למסחר.

* בשלב זה נכנסים לדיון: שלומי נחום- מהנדס המבנה, אלי נחום- היזם, נד סגלה – אדריכל המבנה והגב' אהובה- יועצת התנועה.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

פונה למוזמנים להציג בקשתם.

שלומי נחום, מהנדס המבנה:

בכוונתנו להקים חנויות גדולות למסחר כגון: ביגוד, רהיטים כדוג' איי.די. דיזיין.

מר עדי ינקלביץ, חבר הועדה:

האם בדקתם היתכנות כלכלית למרכזים מסחריים?

שלומי נחום, מהנדס המבנה:

הלכנו לשלילה ובדקנו את התעשייה במקום ואין ביקוש כי המגרש מיועד לתעשייה וזה מס' שנים לא הצלחנו לשכנע אותם כמו רמי לוי לכן החלטנו ללכת על חנויות קטנות. אנו רוצים לראות כיצד אנו מתקדמים מבחינת החלטת הועדה ולאחר מכן נוכל לבדוק שכירויות.

מר נד סגלה, אדר' התכנית:

מציג חזיתות המבנה. קומת הקרקע עסקים גדולים ובקומה העליונה משרדי הייטק כאשר לקומה השניה יש כניסה נפרדת. בקומת קרקע מדובר על 4-5 חנויות עם פסג' באמצע.

גב' אהובה, יועצת תנועה:

מדובר על 1200 מ"ר מסחר. סה"כ חנויות נדרשות 69 חנויות במרתף אחד מכיל את כל החנויות כולל חנויות נכים גם חנויות כפולות ובנוסף 12 חנויות כפולות. לגבי פריקה וטעינה יש כניסה לדחסן אשפה וחנויות.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מסביר כי החנויות לפריקה וטעינה הינה חניה משולבת ונמצאת בתחום המגרש בנוסף לתקן החנויות כאשר החנויות הנוספות נמצאות במרתף. אם אנו נאשר הבקשה אנו נדרוש במקביל לערוך שינוי תב"ע.

אהוד וייצמן, חבר הועדה:

מחדד שלא יהיה מצב שתהיה הסעדה.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מציין כי ככל שתאושר הבקשה נצטרך להמתין עד תום תקופת הפרסומים.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:
מבקש להוריד את מגבלת ההסעדה ובתי האוכל.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לאפשר גם בתי אוכל והסעדה, לאשר הבקשה לשימוש חורג ובתנאי להגשת שינוי תב"ע באשר לשימושים. יותנה באישור מהנדס העיר וא"ע לאיכ"ס ובתנאי לניהול המבנה באמצעות חברת ניהול ואחזקה ובתנאי לתשלום היטל השבחה.

גליון דרישות

ת. השלמה

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
- הגשת מפת מדידה עדכנית הכוללת קווי בנין, גושים וחלקות וחתימת מודד..
- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים.
- יש להראות כיוון ניקוזים וצמ"ג.
- יש לשתול ע"ג הגרמושקה תכנית פיתוח מפורטת + דרכי גישה.
- יש להראות מיקום פירים לשחרור עשן, הידרנט וכו'.
- יש להראות את הפרטים הבאים: פרגולה, קורת אלומיניום, מעקה, ציפוי אלומיניום.
- יש לציין החזיתות ובחתכים שגמרים וגוונים האישור אדריכל העיר.
- בחזיתות ובחתכים יש להראות ק.ק.ט.ק. מתוכנן ולהראותם מגדר עד גדר.
- יש לפרט מידות ומפלסים .
- הצגת חתימות של אחראי לביצוע שלד ואחראי לביקורת על הבניה.
- מסמכים ואישורים-----
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- הצגת רשיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי)
- הצגת אישור חברת חשמל
- הצגת אישור על בדיקת טיב הקרקע ותכנון יסודות בהתאם
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת פינוי פסולת , שמירה על תקינות המדרכה ומילוי תנאי ההיתר.
- הצגת אישור בזק
- הצגת אישור הג"א לממ"ד
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- הצגת אישור מכבי אש
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הצגת אישור יועץ בטיחות.
- יש להגיש מאזן חניה, כמו כן יש למספר את החניות ולהראות מיקום חניות נכים.
- הצגת אישור משרד התחבורה.
- הצגת אישור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים.
- הצגת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא אצירת אשפה.
- הצגת אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.
- יש למלא טפסים לכמות פסולת והגשת הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת.
- הצגת אישור יועץ נגישות.

- הצגת אשור משרד העבודה.
- תכנית פיתוח מפורטת מאושרת ע"י מוטי לוי
- יש לחתום על התחייבות על העדר תביעות.
- תנאים בהיתר-----
- יש להתקין גדר קשיחה ואטומה מפח מגוולון וכיו"ב בגובה של 2.0 מ' לפחות שתתחום את אתר הבניה לצורכי בטיחות ולדאוג לאחזקתה ותקינותה במהלך הביצוע.
- בעת בקשה לשחרור ערבות יש להציג קבלות על פינוי פסולת הבנייה לאתר מורשה.
- תשלומים-----
- תשלום אגרת מידע ופתיחת תיק.
- תשלום אגרות והיטלים.
- בודקת-איטח נרקיס

מבקש :

♦ **מילאנו הנדסה בע"מ**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מזרח יבנה יבנה

שכונה: מזרח יבנה

גוש וחלקה: גוש: 3530 חלקה: 61 ; 59 ; 58 ; 57 ; 55 ; 54 ; 53 ; 47 ; 46 ; 43 ; 41 ; 36 ; 34 ; 33 ;

גוש: 3531 חלקה: 20 ; 19 ; 18 ; 17 ; 16 ; 15 ; 14 ; 13 ; 12 ; 11 ; 10 ;

1 ; 4 ; 5 ; 6 ; 7 ; 8 ;

שימוש עיקרי תאור בקשה

כללי שימוש חורג.

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בקשה לשימוש חורג להפעלה תחנת מעבר לטיפול בפסולת בנין בהתאם להחלטת הערר.

הערות בדיקה :

הוגשה בקשה לשימוש חורג להפעלת תחנת מעבר לטיפול בפסולת בנין בהתאם להחלטת ועדת הערר - לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור לעניין יעוד הקרקע והשימושים המותרים -פורסמה הקלה בתאריך 27.09.2011 הועדה החליטה לאשר שימוש חורג עד סוף 2017 ובכפוף לתשלום היטל השבחה ובתנאי שתיתן עדיפות לפסולת בנין המגיעה מיבנה (ראה החלטת ועדה מיום 10.02.13) מאז ההחלטה הנ"ל התקבלה החלטה נוספת בועדת הערר ביום 17/2/14 וע"כ הנושא מובא לדיון חוזר.

ה מ ל צ ו ת :

ביום 17/2/14 ניתנה החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה בעניין הפעלת תחנת מעבר לטיפול בפסולת בניין באזור המשקיף על תחנת הרכבת המזרחית. ועדת הערר קבעה :

"לפיכך אנו קובעים כדלקמן :

- השימוש החורג יאושר (בכפוף לאישור ולקחש"פ, הוועדה המחוזית והמועצה הארצית) למשך שנה בלבד.
- אין באמור כדי לאשר בנייתם של מבנים כלשהם.
- במהלך אותה שנה יקודם תכנון מפורט המתיר תחנת מעבר בין אם במקרקעין נשוא הערר ובין אם במיקום אחר. לעניין זה יש לתת את הדעת על הקצאת שטח בתכנית המתאר של יבנה המקודמת בימים אלה כמו גם, על קידומה הסטטוסטורי של תחנה ממערב ליבנה המצויה היום בשלבי הפקדה.
- השלב בו תהא התכנית המפורטת לאישור אתר זה, כמו גם ההליכים האחרים שפורטו לעיל, יובא בחשבון ככל שתוגש בקשה להארכת השימוש החורג".

לפיכך אנו ממליצים לאשר את השימוש החורג לפסולת בניין בלבד ולתקופה של שנה אחת בלבד (עם אפשרות לארכת השימוש בשנים נוספות) ובכל מקרה לא מעבר לחודש אפריל 2016, המועד המתוכנן לתחילת פיתוח האזור לשכונות המזרחיות או מועד אישור התכנית הנמצאת בהליך לקראת דיון להפקדה של תחנת מעבר לאשפה במערב יבנה. והכל בכפוף לאישור הועדה המחוזית הולקחש"פ והמועצה הארצית. להמשכת ההליך הבקשה תועבר לאישור הועדה המחוזית.

מהלך הדיון

דוד שטרית מהנדס העיר
מפרט הבקשה ומתקצר המלצתו לעיל

איתן בראש יועץ משפטי
מבהיר לחברי הוועדה את החלטת הוועדה

צבי גוב ארי ראש העיר
מתכוון לכנס לישיבה את משרד איכו"ס ומשרד השיכון להסדיר את אופן הפעלת תחנת המעבר או פנויו
נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:

החלטות

הוועדה ממליצה לאשר את השימוש החורג לפסולת בניין בלבד ולתקופה של שנה אחת בלבד (עם אפשרות לארכת השימוש בשנים נוספות) ובכל מקרה לא מעבר לחודש אפריל 2016, המועד המתוכנן לתחילת פיתוח האזור לשכונות המזרחיות, או מועד אישור התכנית הנמצאת בהליך לקראת דיון להפקדה של תחנת מעבר לאשפה במערב יבנה. והכל בכפוף לאישור הוועדה המחוזית הולקחש"פ והמועצה הארצית. להמשך ההליך הבקשה תועבר לאישור הוועדה המחוזית בהתאם להחלטת ועדת הערר המחוזית מיום 17/2/14

גליון דרישות

- לפי דרישת איי"כוס יש להגדיר את כמויות הפסולת המירביות המותרות שיגיעו לתחנת המעבר מבחוץ להצדקת הכדאיות הכלכלית.
- יש להגדיר מנגנון בקרה וביקורת של גורם מקצועי בלתי תלוי שיאושר ע"י המשרד להג"נס שיגיש דוחות שנתיים מעקב בכתב לעיריית יבנה ואיכו"ס.
- דוחות אלו יפרטו בין היתר את מקורות הפסולת המובאת למתן עדיפות לפסולת המגיעה מיבנה, כמות והרכב הפסולת המובאת וכמות הפסולת הקיימת המטוהרת, הכל לפי הנחיות המשרד להג"נס ואיגוד ערים לאיכו"ס.
- עפ"י החלטת ועדת ערר לא ניתן להקים מבנים במקום.
- הצגת אישור יועץ בטיחות.
- הצגת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה .
- אישור משרד הבריאות.
- אישור משרד להגנת הסביבה עפ"י דרישתם מאוקטובר 2009.
- תשלום אגרות והיטלים.
- חתימה על התחייבות לפינוי האתר לכשתסתיים תקופת השימוש החורג ו/או ההסכם שנחתם מול ממ"י-
- ערבות בנקאית למילוי הסכם שנחתם מול ממ"י וקיום תנאי ההיתר.
- בתנאי אישור ולקחש"פ, הוועדה המחוזית והמועצה הארצית.
- ===== תנאים בהיתר בניה =====
- בתנאי שלא ייבנו מבנים כלשהם.
- אין להעביר ניהול האתר לגורם שלישי ללא אישור הוועדה המקומית יבנה.
- יש לפנות פסולת בהתאם להסכם הפשרה עם מנהל מקרקעי ישראל עפ"י גבהים בשטח.
- יש לנקוט בכל אמצעי הבטיחות ולגדר המתחם על מנת לא לאפשר פלישה לשטח.
- בתום תקופת השימוש החורג ו/או ההסכם, לפי המוקדם מביניהם, יש להשיב המקרקעין כשהם פנויים מכל פסולת, עודפי עפר ומכל חפץ ואדם ומושבאים למפלסים המתוכננים.

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 201401 מיום 05/03/14

חתימות

~~~~~

חתימת מהנדס העיר    חתימת היועץ המשפטי    חתימת יו"ר הועדה