

## פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 201101 ביום ב' תאריך 17/01/11 י"ב שבט, תשע"א בשעה 17:30

### השתתפו:

#### חברים:

גוב ארי צבי  
יצחק אשל  
חזות משה  
ויצמן אהוד  
פריבמן ערן

#### נציגים:

אביעד אילנה

#### סגל:

עו"ד איתן בראש  
שטרית דוד  
בינט רותי  
יוסי גפני  
בן חמו זהבה

### נעדרו

#### חברים:

נעמן רוני  
גבראל אביטן

#### נציגים:

וידר דב  
בן שבת אלי  
ורד אדרי  
אזואלוס רפי  
משה עגימי  
אריה הראל  
ענת קטן  
גיטה ורדי  
עידית בר יוסף

#### סגל:

איטח יצחק  
שושן מנחם

- ראש העיר ויו"ר הועדה  
- חבר ועדה ומ"מ יו"ר  
חבר ועדה  
חבר ועדה  
חבר ועדה

- נציגת המשרד לאיגוד ערים לאיכות הסביבה

- היועץ המשפטי לועדה  
- מהנדס העיר והועדה ומנהל אגף הנדסה  
- מנהלת מדור תכנון עיר  
- מנהל מחלקת רישוי ופיקוח  
-מנהלת מדור רישוי בניה ומזכירת הועדה

חבר ועדה  
חבר ועדה

- נציג מ.מ.י.  
- נציג מכבי אש  
- מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה  
- נציג לשכת הבריאות הנפתית  
נציג רשות העתיקות  
נציג משרד השיכון  
- מ"מ נציגת לשכת הבריאות הנפתית  
ראש צוות דרום לשכת התכנון המחוזית  
- נציגת שר הפנים

- מנהל אגף שיפור פני העיר  
- מנהל היחידה לתכנון ומידע

אושר פרוטוקול הועדה מיום 28/12/10 מס' 201008.

מהנדס העיר מציין בפני הוועדה כי הרשמקול אינו מקליט.

**מחוץ לסדר יום - קבלת סדר יום**

**יצחק אשל, חבר ועדה:**

מבקש שסדר היום המפורט כולל ההתניות והמלצת המהנדס יועבר אליו 3 שבועות לפני ישיבה ולא רשימת נושאים כפי שמועברת אליו ובכך תהיה השפעה על קבלת ההחלטות.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מציין כי ההזמנה שמגיעה לחברים הינה סדר היום עפ"י החוק וכפי שמקובלת בכל הוועדות, ומציין כי בשל חוסר בזמן לא ניתן לקבלם מראש.

**עו"ד איתן בראש, יועמ"ש הועדה:**

מצטרף לעמדת מהנדס העיר, סדר היום אשר מופץ לחברים הינו עפ"י החוק.

**ערן פריבמן, חבר ועדה:**

מצטרף לבקשתו של החבר יצחק אשל.

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

מבחינתו אין מניעה להעביר את החומר מראש אולם תמחה מה ניתן לעשות עם החומר מאחר ומדובר בדיון סגור ומציין כי אין זה נכון שהמלצת מהנדס העיר תופץ טרם הישיבה.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מפנה תשומת לב הוועדה להמלצתו שמתמצתת את עיקר דברי התכנית לרבות ההתניות.

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

מציע לעיין באחת הבקשת ולבחון האם זה הכרחי שהדרישות יפורטו כבר בסדר היום ובמה הם יכולים להשפיע על קבלת ההחלטות?

**יצחק אשל, חבר ועדה:**

מסב את הדיון לתחנת הגריסה (פסולת) ומבקש לדעת מדוע ממשיכים בפעילות במקום, למרות סירוב הוועדה לתחנה?

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

מעדכן כי אנו פועלים עפ"י החוק במסגרת הליכים משפטיים בכמה כיוונים, בין היתר הגשת כתב אישום בשל בניה לא חוקית.

**ערן פריבמן, חבר ועדה:**

מבקש לבחון אפשרות לעריכת חיפוש בפרוטוקול לפי מילים.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מבטיח כי הנושא יבדק מול טכנאי מחשבים.

**בקשה עקרונית**

בקשה עקרונית לפתיחת בית קפה במבנה "בית רחל" בקומת הקרקע בחזית הדרום מזרחית של המבנה (במקום מסעדת טרין לשעבר) תוך שימוש בריצפת דקים ברחבת החנייה הקיימת, מוגש באמצעות הדמיה ותרשים כללי.

**משה חזות, חבר ועדה:**

מעדכן את החברים שיש לו עניין בנושא ולכן לא ישתתף בדיון.

**מהלך הדיון:**

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מדובר בבקשה עקרונית לפתיחת בית קפה במבנה "בית רחל" בקומת הקרקע בחזית הדרום מזרחית של המבנה (במקום מסעדת טרין). מבקשים לפתוח בית קפה ובמקום בו הוצעו חניות בהיתר הבניה המקורי (4 חניות כאשר אחת מתוכם חניית נכים) ולרצף בדק לשימוש בית הקפה, ולשם כך ידרש פתרון חלופי לחניה בתחום המגרש ו/או לחילופין תשלום כופר חניה.

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

מבקש לתת את הדעת מלכתחילה לאפשרויות של קירוי מרפסת בית הקפה בהתאם לעונות השנה.

**יצחק אשל, חבר ועדה**

מציג בפני הועדה אפשרויות למיקום חניית נכים ובסמוך למבנה, ומציע לשקול בחיוב קירוי המרפסת מבעוד מועד על מנת שהעסק יופעל כראוי ויוכל לתת מענה בהתאם.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מראה ע"ג הדמיה אפשרות לקירוי חלקי מעל קורות הקיימות בחזית הדרומית ומציע כי יש לוודא שהקירוי הנוסף לא יחרוג מאחוזי הבניה ומקו המבנה המותרים.

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

מציע שעקרונית אין מניעה מבחינתו לאשר קירוי פריק על מנת לעודד הקמת העסק.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

- הוועדה לאחר ששמעה את דברי מהנדס העיר מחליטה עקרונית לאשר הבקשה לדיונה בוועדת רישוי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובכפוף לתנאים הבאים:
- א. הגשת תכניות בהתאם לחוק (תשכ"ה-1965).
  - ב. הגשת תכנית מדידה עפ"י החוק.
  - ג. תשלום היטל השבחה בהסכמה מראש.
  - ד. מילוי דרישות הוועדה.
  - ה. תשלום כופר חנייה.

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	יב/28/95	מתחם אר-אס ("ארגמן") -תכנית מפורטת להוספת יו	5738	8	8	5
2	יב/8/199	תוספת זכויות בניה בנאות בגין רח הפטל מגרש מס' 311	5376	16	16	12
3	יב/9/199	תוספת זכויות בניה בנאות בגין רח התלתן מגרש מס' 18	5376	23	23	15
4	יב/270	בקשה לפיצול חלקר דו משפחתי ל3 יח"ד.	4944	9	9	17

**שם: מתחם אר - אס ("ארגמן") - תכנית מפורטת להוספת יעוד תעסוקה ומסחר**

סמכות: ועדה מחוזית

**בעלי עניין**

זים/מגיש: אר - הס נכסים בע"מ

מתכנן: אדר רני זיס

**מקום:**

רחוב שידלובסקי, שכונה: אזור התעשייה, יבנה

**גושים / חלקות:**

גוש: 5738

, 8

**מטרת התכנית:****רקע התכנית:**

התכנית הממוקמת במתחם "ארגמן" לשעבר מייעדת את השטח בן כ- 110 דונם לאזור תעסוקה ומסחר המהווה שינוי ליעוד תעשייה הקיים.  
 בכוונת הבעלים - חבי תדהר, להקים מיזם אשר יכלול:  
 א. 174.290 מ"ר - המיועדים לאזור תעסוקה בבניינים בני עד 30 קומות.  
 ב. 19.365 מ"ר - המיועדים למסחר בבניינים בני עד 4 קומות.  
 סה"כ שטחים עיקריים 193.655 מ"ר.  
 ג. 67.779 מ"ר - חניה תת קרקעית ב-4 מפלסים.

התכליות המבוקשות: משרדים, מעבדות, תעשיות עתירות ידע, מסחר וכדומה.

התכנית במתכונתה הקודמת שהיתה שילוב של מסחר תעסוקה ותעשייה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19.01.09 בה הומלץ להפקידה בתנאים.  
 הנושא מובא לדיון בשינוי המוצע לה ובהמלצה להפקידה בוועדה המחוזית.

**הערות בדיקה:****הערות לתכנית:**

1. חתימה על כתב שיפוי.
2. דו"ח מבא"ת.
3. הוכחת בעלות.

**תקנון**

להשלים מס' תכנית.  
 שינוי לתכנית המתאר זמ/600 ולתכנית מפורטת יב/237.  
 שטח התכנית - להגדיר בהתאם להרחבת המדידה הקיימת.  
 סעיף 1.5.5 - גושים וחלקות - להוסיף הנדרש בהתאם להרחבת המדידה.  
 סעיף 1.8.3 - לשבץ בעל עניין בקרקע+ עיריית יבנה (לעניין הדרך והשצ"פ).  
 סעיף 2.2 - תת סעיף 1 - להוסיף שינוי בתנועה שד' הסנהדרין - פריצת דרך כניסה למגרש.  
 תת סעיף 3 - לשבץ בשלבויות בצוע, אינו רלוונטי לעניין מטרות התכנית.  
 תת סעיף 4 - לשם הבהרה יב/237 מאפשרת % 50 שטח המוקצה למרתף חניה בקומה. עפ"י טבלת זכויות מבוקש % 80 בקומה כך שהתוספת של 2 קומות נוספות מהווה שינוי לקיים ולא תוספת כאמור.  
 להוסיף סעיף שינוי ב- ק.ב.  
 סעיף 2.3 - למחוק את הייעודים אשר אינם רלוונטיים.  
 סעיף 3 - להוסיף לטבלה: דרך קיימת/מוצעת

שצ"פ (בשתי הטבלאות).

סעיף 5 - לשבץ טבלת זכויות מצב קיים כולל קווי בניין מאושרים.

מצב מוצע - לציין בנוסף לאמור: שטח תכנית פנויה.

לכלול שצפ גם בתכליות.

קומת מרתף 5 מ' גובה וכן מחסנים - שטח עיקרי.

יש להתייחס לנושא גלריות אשר יכללו במניין הקומות ובאחוזי בניה.

באם יש כוונה לנייד שטחים - יש לציין זאת.

יש להתייחס בהרחבה לנושאים הבאים בהוראות התכנית.

לפרט כל ייעוד בציון הוראות בניה הכוללות:

היקף בנייה, קומות, תכלית, גובה, אופי מבנה, קביעת 70.00, פרגולות וכד'.

לפרט שימושים של כל ייעוד בנפרד:

הוראות אדריכליות, חומרי גמר, מתקנים טכניים, חשמל, תקשורת, תשתיות,

אנטנות, הזנת חשמל - חדרי טרפז, ביוב, ניקוז, הוראות פיתוח נופי, מתקני גז,

מתקני דלק, מתקני אשפה, זכות מעבר וזיקות הנאה, התייחסות לטיפול בפסולת,

סימוני אזור פריקה וטעינה - תכנית תנועה, התייחסות לניהול מחוייב ע"י חברת

ניהול.

כל ההוראות הנגזרות מסעיף 6 עפ"י החלטת מהנדס העיר, עפ"י תכנית מפורטת כתנאי

למתן היתר ולא עפ"י אדריכל היזם.

סעיף 4.1 - בהתאם לדרישות אגף שפ"ע.

סעיף 6.7 - החניות ירוצפו באבנים משתלבות.

סעיף 6.9 - שימור "שבעת המינים" להוסיף ע"י היזם ועל חשבוננו.

סעיף 7 - היטל השבחה ישולם כחוק.

סעיף 8.1 - לתקן במקום מוצרים - מוצעים.

סעיף 9.4 - עפ"י תקן חניה ארצי התקף למועד מתן ההיתר.

לשבץ התייחסות לתמ"א 4/ב/34.

סעיף 12.2 - לבדיקה.

סעיף 12.3 - לבדיקה.

תקן חניה - עפ"י התקף להיום.

יש להמציא תכנית יועצים מפורטת.

### הערות לתשריט

עדכון מדידה

1. מס' תכנית יב/28/95.

2. לתקן את שטח התכנית בהתאמה למדידה החדשה.

3. להכליל גושים וחלקות בהתאם.

4. עפ"י הוראות מבא"ת טבלת שטחים תשובץ בתקנון.

5. בעלי הזכויות בקרקע כולל עיריית יבנה.

6. תרשים סביבה 1: 5000 לתחום גבול תכנית ולשבץ שמות רחובות.

7. תרשים סביבה 1: 12.500 - לתחום גבול תכנית.

8. מקרא מצב קיים להוסיף ק.ב..

למחוק תעשיות עתירות ידע (לא נכלל).

9. תשריט מצב קיים.

10. לסמן קווי בניין בניין מאושרים.

11. להגדיל תחום התכנית כך שתכלול את כל רוחב רח' שידלובסקי, שד' הסנהדרין כולל

השצ"פים בשוליו, כניסה לשד' ירושלים עד למחלף יבנה.

12. לדאוג לקומפליציה מדוייקת עפ"י תב"ע:

מח/228 - מחלף יבנה

מח/148 - תוואי הרכבת

יב/4/201 - מתנ"ח

יב/222 - אזור תעשייה

בציון גבולות ברורים בין ייעודי הקרקע (לא רק כתמי צבע).

13. לציין מס' התכניות החלות מעבר לקו הכחול.

14. יש לדאוג לתאום ואישור חב' מקורות אשר קו ירקון נגב גובל בתכנית.

15. האם יש אישור לשימוש בשצ"פ הנ"ל - לבדיקה.

### מצב מוצע

#### מקרא:

1. להוסיף :  
גבול גוש  
חלקה ומספרה
2. למחוק - רוזטה (לא עגול).
3. להוסיף סעיף להריסה.
4. להגדיל תחום תכנית ראה מצב קיים סעיף 11.
5. לסמן קווי בניין ומידתם.
6. לסמן מידת הרחבת רח' שידלובסקי ולעדכן ברוזטה.
7. יש לסמן מבנים להריסה באופן בולט.
8. לתקן ברוזטה את השינויים ב ק.ב.
9. להראות מצב נוסף המתאר את הבינוי המוצע העמדה בציון ק.ב. בתאור הכניסות למתחם.
10. לקבוע ק.ב. מינימלי בין המגדלים.

#### בינוי

1. לשבץ מס' תנית.
2. ראה הערות לגוף התכנית - תשריט.
3. יש למספר את הבניינים.
4. לציין בהם מס' קומות.
5. לסמן גבול תכנית (מורחבת).
6. ראה הערות מתאריך 21.07.10.
7. חתכים חזיתות - לפרט.
8. מה פשר הקיוקוים הצעוניים?

#### הערות לפתוח

1. להשאיר רצועה ירוקה לאורך שדי הסנהדרין.
2. גידור המתחם מטעמי בטיחות.
3. הסדרת כניסות רחבות בנוסף לכניסה הראשית מרח' שידלובסקי וכן משד' ירושלים ומצומת שידלובסקי/הסנהדרין.

#### הערות תנועה

1. להרחיב גבולות קו כחול עד לשצ"פ שידלובסקי מזרח וכולל את מחלף יבנה ורח' שידלובסקי לכל רוחבו.
2. שביל אופניים משני צידי שידלובסקי מהכניסה עד לצומת הסנהדרין (החיבור לשדי ירושלים).
3. להראות גבולות מרתפי חניה על רקע גבולות המגרש.
4. ברח' שידלובסקי הקטנת אי התנועה בין הכניסות לתחנת הדלק והעתקת נתיבים מזרחה לצורך הוספת נתיב דרומה.
5. למקם רכב תפעולי לכל מבנה.

#### הערות לפיתוח

1. לתאם בין כל נספחי התב"ע- תנועה, פתוח, חתכים וכו'.
2. לשבץ בתקנון כל 4 חניות עץ צל (קוטר עץ בוגר כ- 10 מ' ולא הוספת עצים בהתאמה).
3. חניה מופרדת מחזית הרחוב והשצ"פ ברצועה מגוננת 3 מ' לפחות + נטיעות.
4. יש להרחיק קו מרתף חניה מגבול מגרש - 2 מ' לפחות.
5. חזיתות עקרוניות - בהתאמה לתכנית.
6. לציין גבהים, מפלסים וכיווני ניקוז עקרוניים.

7. 40% שטח ירוק מינימום.
8. שטח מחלחל 20%.
9. התייחסות לחזית חמישית.
10. תנאי למתן היתר - הגשת תכנית פתוח מפורטת של כלל השטח - באישור מהנדס העיר.
11. חומרי גמר וריצופים - באישור מהנדס העיר.
12. גינון מעל קומת מרתף - יש לתכנן את המרתף כך שיתקבל גידול עץ 1 מ' מינימום ובית גידול לצמחיה 0.5 מ'.
13. יחוייב הקמת אלמנט מים אשר יופיע בתכנית הפתוח כתנאי למתן היתר באישור מהנדס העיר.
14. שיעור הנטיעה בשטחים שאינם מבונים ואינם משמשים לחניה (לגביה ניתנה הוראה נפרדת) יהיה מינימום 5 עצים לדונם. ההוראה מדברת בעצם בקוטר נוף בוגר של כ- 10 מ"ר. במידה ויהיה שימוש בעצים בקוטר שונה, יש להתאים לפי היחס הנ"ל. כל זאת עפ"י תכנית מפורטת באישור מהנדס העיר.

### המלצת המהנדס:

- התכנית נדונה בוועדת המשנה בישיבתה ביום 19/1/09 והוחלט להמליץ לוועדה המחוזית להפקידה בתנאים.
- במקביל התכנית הוצגה בפני צוות לשכת התכנון של הוועדה המחוזית ונציגי המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להמלצות הצוות התכנית תוקנה ונערכו בה שינויים במטרה להתאימה בין היתר להחלטת המועצה הארצית לגבי מיקום מרכזים מסחריים בערים.
- כ"כ התכנית נדונה במשרד התחבורה.
- לאור האמור לעיל הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה המקומית.
- על כן אני ממליץ לאשר התכנית בכפוף למילוי דרישות הוועדה והטמעת כל ההערות בתכנית בטרם תועבר לוועדה המחוזית.
- להלן תמצית עיקרי הדרישות כמפורט בין היתר בגיליון הדרישות:
1. יש להגדיל את גבול התכנית ולכלול בה את הכבישים הגובלים ע"מ להבטיח ביצוע השדרוגים והסדרי התנועה הנדרשים מתוקף התכנית.
  2. יש לפרט בנספח הבינוי ובתקנון הנחיות לגבי הבינוי המוצע, מרחקים בין הבניינים, קווי בניין, גובה בניינים, חומרי גמר, שטחי בניה, שימושים, חתכים טיפוסיים וכיוצ"ב.
  3. כנ"ל בנספח הנופי להראות השתלבות השצ"פים הגובלים ובכלל זה רצועת קו ירקון נגב. כ"כ יש להגדיר גודל מינימלי של שטחים פתוחים ברצף ולהבטיח זיקות הנאה לציבור.
  4. מספר מקומות החניה לא יפחת מהנדרש עפ"י התקן הארצי הקיים כיום.
  5. יש להגביל את גובה מרתף החנייה המוצע כ- 5.0 מ' לאיזורי טעינה ופריקה בלבד באישור הוועדה המקומית.
  6. ביצוע בשלבויות מותנה במתן מענה בכל שלב לעניין התחבורתי התנועתי לרבות חניות עפ"י תקן, פיתוח נופי סביבתי הולם ובטיחות.
  7. כל המתחם ינוהל ע"י חברת ניהול ותחזוקה.
  8. מתן מענה הולם לעניין השימור בתוך המתחם וכן ל"קיר שבעת המינים".
  9. הטמעת כל ההערות בגיליון הדרישות.

### מהלך הדיון:

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

מעדכן את החברים במצב הסטטוטורי של התכנית ומציין כי הבקשה נדונה במס' ועדות ועברה שינויים רבים עד לדיון בוועדה זו.

התכנית מובאת לצורך אשרור הבקשה. מבקש מהחברים לקרוא המלצתו ובה תמצית הדרישות.

#### **לדיון מצטרפים:**

איציק עזריאל, שי גבעתי ואלון ספיר - מחב' תדהר, אדרי' נוף- עופר מרגלית, אדריכל הפרוייקט - רני זיס, רוני לשם- יועץ סביבתי, עירד עידו- יועץ תחבורה.

#### **איציק עזריאל, חב' תדהר:**

מציין כי התכנית הוגשה ב- 2 שלבים, שלב א' נדון בוועדה קודמת ואושרה עקרונית.



**אדר' רני זיס, מתכנן הפרוייקט:**

מציג הבקשה באמצעות מצגת ומציין שהמצגת מבוססת על תכנית האב של יבנה: "מדובר במתחם ארגמן שנמצא בלב מוקד עירוני באזור התעשייה הצפוני ומהווה עתודת קרקע חשובה ומשמעותית. העיר יבנה תהפוך לאזור מבוקש בשל מיקומה ובשל אפיון אוכלוסיותה, החתך הסוציו-אקונומי בעיר הוא מעל הממוצע, אחוז גבוה של צעירים ומשכילים. העיר צפויה לגידול משמעותי באוכלוסייה, נמצאת בתנופת בניה (מונה חברות בניה). מסקרים שערכנו בישוב עולה כי קיים צורך בשטחי תעסוקה איכותיים אשר יספקו מקומות עבודה לתושבי העיר והסביבה, בעיר חסרים שטחי מסחר בילוי ופנאי אשר יחזקו את העיר ביחס לסביבתה."

מציג ייעודי קרקע ומראה מיקום הפרוייקט.

ומפרט המתחם נהנה מנגישות גבוהה: כביש 4 בדרך לאשדוד, תחנת רכבת בצמידות למתחם ונמלים אשדוד ובן גוריון.

המתחם נמצא בסמיכות לשכונת המגורים ועם זאת אינו מהווה מטרד.

מטרת התכנית להביא להתחדשות עירונית של איזור התעשייה הצפוני ולהפכו למתחם תעסוקה מתקדם ושוקק חיים, המשלב בנייני משרדים מתקדמים, מסחר, בילוי ופנאי, אשר יביא להתחזקות התעסוקה והעסקים בעיר.

המוקד הצפוני הקשור לציר התעסוקה, מסחר ושרותים, עובר דרך מרכז העיר(שד' ירושלים) ומתחבר למע"ר הדרומי בעיר.

(מפנה את חברי הוועדה למצגת פרוייקטים שהוקמו ע"י החברה בארץ ובחו"ל).

עקרון התכנון הוא יצירת סביבה של עירוב שימושים אשר ייצרו מתחם עירוני חי כל עונות השנה ובכל שעות היממה.

בשלב ראשון, רוב שטחי הבניה יועדו לתעסוקה ויתרתם למסחר, בלב הפרוייקט יוקם פארק ירוק רחב ופתוח ובו ישולבו אלמנטים של גנים תלויים, גבעות לרכיבת אופניים ועוד. בשלב שני מתוכנן להגדיל את זכויות הבניה ל- 180%.

ומפרט את נספח הבינוי והתכנית: "למתחם 3 כניסות- הראשונה - מהווה ציר ראשי במתחם והכניסה אליו מצומת מרומזרת שד' ירושלים והסנהדרין, הכניסה השנייה תהיה ישירות ממתחם הרכבת לתוך המתחם, הכניסה השלישית תהיה בסמוך לגבול הצפוני של המתחם. המרכז המסחרי המתוכנן כרחוב עירוני פתוח יכלול חנויות, מסעדות, בתי-קפה, אולמות אירועים ושימושים נוספים.

בפרוייקט הושקעה מחשבה רבה ובהתייעצות מומחים לשימור הועלו 2 חלופות לשימור המתחם. הראשונה - הצבת מבנה בכניסה ממתחם הרכבת לפרוייקט ובו ייחשפו כל מבקרי המתחם למורשת ארגמן, החלופה השנייה והמרשימה בענינו היא הצבת אלמנטים המסמלים את ארגמן לאורך הציר הראשי בכניסה הדרומית למתחם.

התכנית מתווה את עקרונות התכנון (כניסות ויציאיות) למתחם, לרכב ולהולכי רגל, ומאידך שומרת על גמישות תכנונית לפרוייקט.

**עידו עירד-יועץ התחבורה לפרוייקט:**

חוזר על דברי האדריכל לענין הכניסות למתחם ומפרט נושא החניה במתחם המתוכננת בפרוייקט: מתוכננות מערכת של חניונים תת קרקעיים עם רמפות בכניסות. רח' שידלובסקי מתוכנן להרחבה במסגרת פיתוח הפרוייקט ל- 6 נתיבים על חשבון המגרש. התכנון התחבורתי הועבר ברמה עקרונית לאישור משרד התחבורה ואושר עקרונית. במקביל נערכה בדיקה לקיבולת נפחי התנועה על מנת לבחון את ההשפעה של מערכת הכבישים ולוודא שהצמתים וההרחבות המתוכננות ידעו לשרת את תוספת קיבולת התנועה.

**משה חזות, חבר וועדה:**

ביקש לדעת האם נעשתה חשיבה בתכנון מנהור הפרוייקט.

**עידו עירד יועץ התחבורה לפרוייקט:**

משיב שמשרד התחבורה מתנגד למנהור משום שמנהור יוצר אלמנט קשיח, כך שאם ירצו לערוך שינויים בעתיד, לא תהיה אפשרות.

**יצחק אשל, חבר וועדה:**

פונה אל יועץ התחבורה ומציין כי בדיונים קודמים אושרה מנהרה וצופה כי תכנון התחבורה שהוצג יהיה "בכיה לדורות", כל עוד לא תתוכנן כניסה ישירה למתחם.

כיום, בשעות השיא, הכבישים עמוסים, לא כל שכן כשיתווספו כלי רכב.

#### **אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

ציין כי נושא המנהרה הועלה מס' פעמים בישיבה כאשר האינטרס בין החברה והעיריה משותף. במידה ומשרד התחבורה יאשר מנהרה, החברה מתחייבת לבנות. מפנה את החברים להמלצת המהנדס בפרוטוקול בעניין החניה אשר אינו פחות חשוב ומדגיש כי עמדת משרד התחבורה להקל בתקן החנייה למבנים הסמוכים לתחנת הרכבת, אנו דורשים תקן חניה של לפחות 1:25 כי ללא חניה מספקת המתחם לא יתפקד.

#### **שי גבעתי, סמנכ"ל חב' תדהר:**

אינטרס נושא החניה משותף כך שכל סיכום בנושא החניה מקובל עלינו. ומדגיש כי לשם כך נעשית בדיקת השפעה תחבורתית (בה"ת) בשיתוף עם יועץ תנועה שמנתח תחבורתית את הפרוייקט.

#### **עופר מרגלית, אדריכל נוף:**

מביא לידיעת הוועדה כי נעשה ניצול מירבי בתכנון הפיתוח במתחם אשר איפשר ליצור פרוייקט ייחודי ונדיר בארץ, המשרת אותנו בפעילות חברתית במשך כל היום, ובנוסף הבניינים "טובלים" בירוק באיכות סביבת עבודה.

#### **אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מפרט את המלצתו ומבהיר כי ע"מ שהפרוייקט יבוצע ויראה בסופו של דבר דומה למופיע במצגת ובהדמיות אשר אינם חלק ממסכי התב"ע הרשמיים יש לכלול בנספחי התב"ע הסטוטריים הנחיות מפורטות לגבי אופי הבינוי צורתו מרחקים בין הבניינים, חומרי גימור, הנחיות עיצוב, הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים ורישום זיקות הנאה וכיו"ב. כ"כ יש להגיש נספח סביבתי לפרוייקט כחלק ממסכי התב"ע, מבהיר את עניין הגדלת תחום התכנית ע"מ להבטיח ביצוע כל השדרוגים הנדרשים בכבישים מתוקף התכנית כחלק ממטלות הפרוייקט החלות על היזם. כמות החניות בפרוייקט לפחות עפ"י התקן הארצי הקיים כיום הינו עניין קריטי והכרחי למרות עמדת משרד התחבורה. בנושא השלבויות כפי שצויין בהמלצה יש לודא כי בכל שלב ינתן מענה הולם לנושא התחבורה הפיתוח ובביטחות לשביעות רצון הוועדה. מרתף בגובה 5.0 מ' יוגבל לאיזורי פריקה וטעינה בלבד כ"כ יש להבטיח כיסוי אדמה מעל תקרת המרתף באופן שיאפשר נטיעות עצים, מילוי דרישות הוועדה, המלצת מהנדס העיר ומילוי גיליון דרישות.

#### **צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ד הוועדה:**

התכנית שהוצגה מושלמת, הפרוייקט יתרום רבות לעיר, מאידך הנושא התחבורתי אינו פתיר לאור העובדה כי מדובר בצומת ראשית לעיר. בראיה רגעית אני רואה פקקים שמתחילים מכביש 4, למרות שבמקום עושים בדיקת השפעה תחבורתית לא ניתן לראות לראות כניסה ישירה מכביש 4. ברמה עקרונית, ללא פתרון תחבורתי, לא ניתן לאשר הפרוייקט. אנו מעוניינים בפרוייקט וככל שניתן לסייע בפתרון התחבורה כן יעשה, גם כשיורחיבו הכבישים עדיין ניתן לצפות לבעיה תחבורתית במיוחד שהמתחם בכניסה לעיר.

#### **\*בשלב זה יצאו נציגי חב' תדהר מהישיבה.**

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

מדגיש כי ההערות שנשמעו בוועדה ענייניות כאשר עומדת בפנינו בעיית החניה ותסקיר השפעה על הסביבה.

#### **אילנה אביעד, איגוד ערים לאיכות הסביבה:**

הבקשה הנ"ל הובאה לאיגוד ערים לאיכה"ס, קיבלו הערות האיגוד ונמצאת בשלב סופי ביישום ההערות.

**יצחק אשל, חבר וועדה:**

מביע דעתו במספר רעיונות -

1. מינוי יועץ תנועה מטעמנו במימון חב' תידהר, על מנת לבחון הנושא ולהגיע למסקנות טובות.
2. בנושא שימור המבנה, מעדיף החלופה הראשונה למבנה לשימור.
3. לכשתאושר הבקשה יש לקבוע שלביות לבניה, עמידה בלוח זמנים והגדרת יעד סופי.
4. יש לדאוג שלא תיפגע שגרת חיי היום יום של התושבים בזמן ביצוע העבודות.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מעדכן את החברים שהמומחים בארץ בנושא התחבורה שעובדים עם מע"צ ומשרד התחבורה בדקו את הפרוייקט. כך שלא נראה נכון להוסיף יועצים על יועצים.

**יצחק אשל, חבר וועדה:**

מציע לערוך ישיבה של סיעור מוחות ובה ישתתפו כל היועצים.

**אהוד וייצמן, חבר וועדה:**

מצטרף לעמדתו של יצחק אשל בנושא הגבלת זמן הבניה של הפרוייקט ופגישת יועצי תנועה. מביע את דעתו האישית לבנושא החניה אשר לפיה יקום או יפול הפרוייקט.

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

מעלה להצבעה וממליץ לאשר התכנית כאשר נושא התחבורה טרם הושלם, לאחר מסקנות בה"ת ובתנאים הבאים:

- א. אישור נגישות - תכנון הכניסות והיציאות לאתר.
- ב. חניה - יש לתת מענה לכל השלבים לאחר מסקנות בה"ת.

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

הוועדה לאחר ששמעה את דברי מהנדס העיר אדריכל הפרוייקט ויועץ התנועה החליטה:

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. בתנאי לקבלת תכנית המקובלת על העיריה ומאושרת לאחר מסקנות בה"ת, הכוללת פתרון נגישות-תכנון כניסות ויציאות למתחם וכמות מספקת של מקומות חניה.
2. בתנאי להטמעת ההערות הבדיקה בתכנית בטרם תועבר לועדה המחוזית.
3. יש להגדיל את גבול התכנית ולכלול בה את הכבישים הגובלים ע"מ להבטיח ביצוע השדרוגים והסדרי התנועה הנדרשים מתוקף התכנית.
4. יש לפרט בנספח הבינוי ובתקנון הנחיות לגבי הבינוי המוצע, מרחקים בין הבניינים, קווי בניין, גובה בניינים, חומרי גמר, שטחי בניה, שימושים, חתכים טיפוסיים וכיוצ"ב.
5. כני"ל בנספח הנופי להראות השתלבות השצ"פים הגובלים ובכלל זה רצועת קו ירקון נגב. כ"כ יש להגדיר גודל מינימלי של שטחים פתוחים ברצף ולהבטיח זיקות הנאה לציבור.
6. מספר מקומות החניה לא יפחת מהנדרש עפ"י התקן הארצי הקיים כיום.
7. יש להגביל את גובה מרתף החנייה המוצע כ- 5.0 מ' לאיזורי טעינה ופריקה בלבד באישור הוועדה המקומית.
8. ביצוע בשלבויות מותנה במתן מענה בכל שלב לעניין התחבורתי התנועתי לרבות חניות עפ"י תקן, פיתוח נופי סביבתי הולם ובטיחות.
9. כל המתחם ינוהל ע"י חברת ניהול ותחזוקה.
10. מתן מענה הולם לעניין השימור בתוך המתחם וכן ל"קיר שבעת המינים", לאפשר גמישות בין החלופות המוצעות בתכנית.
11. בתנאי הגשת נספח סביבתי כחלק נפרד ממסמכי התב"ע.
12. הטמעת כל ההערות בגליון הדרישות.

**סעיף: 2**

תכנית מפורטת: יב/199/8

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201101 בתאריך: 17/01/2011

**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 התכנית:****רקע התכנית:**

התכנית מציגה תוספת שטחים שחלקם נבנו ללא היתר בשכונת נאות בגין. התוספת המבוקשת מתייחסת ל- 18 יח"ד מתוך 27 יח"ד המבקשות הרחבות בשעור של סה"כ בניה: 2650 מ"ר שטח עיקרי ו- 772 מ"ר שטחי שירות, והמהוות תוספת שטח כולל של 237.24 מ"ר. הבינוי המוצע קובע שינויים בקווי בניין והנחיות עיצוב אדריכלי.

**הערות בדיקה:****הערות לתקנון**

1. לתקן מס' תכנית.
2. לתקן דברי הסבר לתכנית עפ"י המסומן בתקנון (הערה).
3. סעיף 1.3 - לתקן מס' מהדורה ותאריך.
4. סעיף 1.7 - עדכון תאריך
- נספח בינוי גורם מאשר ועדה מקומית
5. סעיף 1.8.3 - להשלים פרטי החוכרים.
6. סעיף 2.3 - השטחים המופיעים בטבלה אינם תואמים את תכנית ההיתר וכן את השטח המוצע עפ"י הבינוי.
7. סעיף 3.1 - דרך - מחוץ לתחום התכנית.
- סעיף 4.1.2 - א-לתקן כיתוב - הנחיות.
- ב- חיפוי הקירות יבוצע עפ"י פרט אחיד מחייב אשר יש להראותו בתכנית הבינוי. אין להשתמש בחומר זהה לקיים.
8. תנאים למתן היתר - הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.
9. לשבץ סעיף הנוגע למי תהום תמ"א 4/34.
10. טבלת שטחים סעיף 5
- מצב מוצע - להראות את השטחים המוצעים בהתאמה להיתר הבניה ולשטח המוצע בתכנית הבינוי.
- אין קומה מתחת לכניסה הקובעת.
11. סעיף 6.4 - לא רלוונטי.
12. יש לכלול גם את חתימת המודד.

**תשריט**

מצב מוצע

1. חריגה ב ק.ב. קדמי תהא בתחום התוספת המוצעת בלבד דהיינו 4.20 מ' ולא 8.0 מ'.
2. המבנים המסומנים להריסה בבינוי ק.ק. לא תואמים מדידה.
3. לתקן שינוי ק.ב. גם ברוזטה.
4. לתקן ק.מ. ל- 500:1.
5. מקרא מצב מאושר: גבול תכ' מאושרת - לא קיים. לציין קווי בניין.
6. תכנית קומת קרקע - מוצע - לשבץ את התוספות המוצעות. להראות תחום חצר פרטית.

### תכנית בינוי

1. תכנית מצב מוצע - שייכת לרח' התלתן. יש לשבץ בתכנית המדידה קווי בניין מוצעים וכן את התוספות המוצעות.
2. שטח התכנית - לא תואם.
3. טעות בציון ק.מ.
4. נספח בינוי מנחה לתכנית יב/199/8.
5. לשבץ את כל בעלי העניין.
6. יש לפרט בטבלה שטח דירה כולל לאחר התוספת.

### המלצת המהנדס:

מדובר בתוספות בניה בבתי מגורים בשכונת נאות בגין. בעקבות ביצוע התוספות בחלק מהמקרים ללא היתר ונקיטת אמצעים ע"י העירייה, הוחלט ברמה העקרונית לאפשר לדיירים להגיש תכניות מפורטות למתחמים שלמים /או למגרשים בודדים בתנאי שהתב"ע תחול על כל הדירות במגרש ובהסכמת השכנים עפ"י הנדרש בחוק מתוקף היות המגרש רשום כבית משותף. התוספות הנ"ל גורמות לחריגות מאחוזי הבניה הכלליים המותרים ועל כן התכנית הינה בסמכות מחוזית. ממליץ לאשר התכנית ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדתה בתנאי מתן פתרון לחומרי גמר באופן שישתלבו בבנייה הקיימת. במקרים בהם קיימות תוספות בפועל שאינן תואמות את התוספת המוצעת, ההיתר יהיה מותנה בפירוק התוספת הקיימת והתאמתה למוצע. בתנאי הטמעת גיליון הדרישות בתכנית.

### מהלך הדיון:

\*מתכנן התב"ע הוזמן לוועדה ולא הופיע הדיון מתקיים בלעדיו.

### אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מדובר בתוספות בבתי מגורים מדורגים בשכונת נאות בגין, בעקבות התוספות שבוצעו ללא היתר נינקטו אמצעים משפטיים חלקם הסירו את העבירה וחלקם הגישו הבקשה. הוחלט ברמה עקרונית לאפשר לתושבים להגיש תכניות מפורטות למגרשים שלמים, ובתנאי שהתב"עתחול על כל הדיירים במגרש ובהסכמת השכנים, הבניה אינה מחוייבת להבנות בו זמנית בשל אופי המבנה המדורג אולם יתחייבו לבניה עפ"י פרט אחיד. מאחר והתוספות חורגות מאחוזי בניה מותרים הבקשה הינה בסמכות ועדה מחוזית.

### יצחק אשל, חבר ועדה:

מבקש לדעת אם מגרש אחר שירצה לעשות את אותו שינוי האם יהיה צורך להביאו לדיון בוועדה? והאם הוא יאלץ לבחור באותו אדריכל?

### אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

משיב בחיוב. כל בקשה אמורה להיות מובאת לדיון, ולענין אדריכל אין לנו אפשרות לחייב בבחירת אותו האדריכל.

בנוסף מציין כי בשכונה נבנו מלכתחילה דירות קטנות ולכן למעשה נוצר הצורך להגדלת הדירה. מסביר כי התב"ע באה להסדיר הבניה מבחינה חוקית. עם זאת תוספת קיימת שאינה תואמת את המוצע תדרש להרוס את החלקים שאינם תואמים כתנאי למתן היתר הבניה.

**משה חזות, חבר ועדה:**

מבקש לדעת האם בתב"ע מצויין סוג הקירווי.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

משיב בחיוב.

**אילנה אביעד, נציגת א"ע לאיכה"ס:**

מביעה חשש לקידום תכניות בשכונה בשל החיוב בתשלום היטל השבחה.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מציין כי תשלום היטל השבחה הוא בכל מקרה בעת מימוש. כ"כ מאחר והדירות קטנות, עפ"י החוק קבירות בשטח של עד 140 מ"ר ניתן פטור מהיטל השבחה, בתנאי שהנכס לא ימכר במשך 4 שנים.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד-**

**החלטה:**

הוועדה לאחר ששמעה את דברי מהנדס הוועדה מחליטה: לאשר התכנית ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדתה, בתנאי מתן פתרון לחומרי גמר באופן שישתלבו בבניה הקיימת ובתנאי להטמעת גיליון הדרישות בתכנית.

**סעיף: 3**

תכנית מפורטת: יב/9/199

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201101 בתאריך: 17/01/2011

**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 התכנית:****רקע התכנית:**

התכנית מציגה תוספת שטחים שחלקם נבנו ללא היתר בשכונת נאות בגין. התוספות המבוקשות מתייחסות לכל 27 יח"ד המונות את המבנה. שטח התוספת המבוקשת הוא 378.24 מ"ר, תוספת ל- 2412.76 מ"ר הקיים. סה"כ שטח מוצע+ קיים - 2971 מ"ר.

**הערות בדיקה:****גיליון דרישות:**

חתימה על כתב שיפוי  
נסחי טאבו להוכחת בעלות.  
דו"ח קליטת התכנית - לתקן מספר ח"ח ולשבץ את שם התכנית.

**תשריט**

לתאם ולתקן את שטח התכנית בהתאמה לבינוי.  
תכנית מצב קיים - לסמן קווי בניין.  
מצב מוצע - לתקן מקרא למגורים ג'.  
להראות שינוי בק.ב. לרח' האטד בהתאם לחריגה הקיימת.  
להראות את כל התוספות הלא חוקיות להריסה.

**תקנון**

1. לתקן מס' תכנית.
  2. לתקן דברי הסבר לתכנית עפ"י המסומן בתקנון (הערה).
  3. סעיף 1.3 - לתקן מס' מהדורה ותאריך.
  4. סעיף 1.7 - עדכון תאריך
- נספח בינוי גורם מאשר ועדה מקומית
5. סעיף 1.8.3 - להשלים פרטי החוכרים.
  6. סעיף 2.3 - השטחים המופיעים בטבלה אינם תואמים את תכנית ההיתר וכן את השטח המוצע עפ"י הבינוי.
  7. סעיף 3.1 - דרך - מחוץ לתחום התכנית.
  8. סעיף 4.1.2 - א-לתקן כיתוב - הנחיות.
- ב- חיפוי הקירות יבוצע עפ"י פרט אחיד מחייב אשר יש להראותו

- בתכנית הבינוי. אין להשתמש בחומר זה לקיים.
8. תנאים למתן היתר - הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.
  9. לשבץ סעיף הנוגע למי תהום תמ"א 4/ב/34.
  10. טבלת שטחים סעיף 5 מצב מוצע - להראות את השטחים המוצעים בהתאמה להיתר הבניה ולשטח המוצע בתכנית הבינוי.
  - אין קומה מתחת לכניסה הקובעת.
  11. סעיף 6.4 - לא רלוונטי.
  12. יש לכלול גם את חתימת המודד.

### בינוי

- תרשים - שייך לרח' הפטל.
1. תכנית מצב מוצע - שייכת לרח' התלתן.
  - יש לשבץ בתכנית המדידה קווי בניין מוצעים וכן את התוספות המוצעות.
  2. שטח התכנית - לא תואם.
  3. טעות בציון ק.מ.
  4. נספח בינוי מנחה לתכנית יב/199/8.
  5. לשבץ את כל בעלי העניין.
  6. יש לפרט בטבלה שטח דירה כולל לאחר התוספת.

### המלצת המהנדס:

מדובר בתוספות בניה בבתי מגורים בשכונת נאות בגין. בעקבות ביצוע התוספות בחלק מהמקרים ללא היתר ונקיטת אמצעים ע"י העירייה, הוחלט ברמה העירונית לאפשר לדיירים להגיש תכניות מפורטות למתחמים שלמים ו/או למגרשים בודדים בתנאי שהתביע תחול על כל הדירות במגרש ובהסכמת השכנים עפ"י הנדרש בחוק מתוקף היות המגרש רשום כבית משותף.

התוספות הנ"ל גורמות לחריגות מאחוזי הבניה הכלליים המותרים ועל כן התכנית הינה בסמכות מחוזית.

ממליץ לאשר התכנית ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדתה בתנאי מתן פתרון לחומרי גמר באופן שישתלבו בבנייה הקיימת.

במקרים בהם קיימות תוספות בפועל שאינן תואמות את התוספת המוצעת, ההיתר יהיה מותנה בפירוק התוספת הקיימת והתאמתה למוצע.

בתנאי הטמעת גיליון הדרישות בתכנית.

### מהלך הדיון:

ראה מהלך דיון בסעיף 2 בפרוטוקול.

### נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:

### החלטה:

הוועדה לאחר ששמעה את דברי מהנדס העיר מחליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדתה בתנאי מתן פתרון לחומרי גמר באופן שישתלבו בבנייה הקיימת ובתנאי הטמעת גיליון הדרישות בתכנית.



**שם: בקשה לפיצול חלקר דו משפחתי ל3 יח"ד.**

שטח התוכנית: 2,013.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מחוזית

**בעלי עניין**

יזם/מגיש: מהצרי ישעיהו  
 מתכנן: חגית פורת  
 בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

**מקום:**

רחוב החבצלת 7, שכונה: נאות אשכול, יבנה

**גושים / חלקות:**

גוש: 4944

, 9

**מטרת התכנית:****רקע התכנית:**

התכנית מציעה חלוקה בחלקה המיועדת לבית דו משפחתי. שטח החלקה - 2.013 דונם. מוצע פיצול מחצית החלקה ל- 2 מגרשים עפ"י החלוקה הבאה:  
 מגרש 1 - ללא שינוי - 1.107 מ"ר.  
 מגרש 2 - 412 מ"ר.  
 מגרש 3 - 494 מ"ר.  
 כ"כ השינוי המבוקש מחייב שינויים בקווי בניין.  
 הכניסה למגרש העורפי באמצעות דרך המהווה זיקת הנאה למעבר.

**הערות בדיקה:**

1. יש לחתום על כתב שיפוי.
2. יש לצרף את השכן כשותף לנכס ולחתימתו על התכנית.
3. שלא בהתאמה לנסח טאבו על פי המופיע בתשריט אין חלוקה שווה בין השכנים.
4. יש להראות את גבולות החלקה המשותפת על פי המצב הקיים בשטח דהיינו-גבול קדמי בהתאם לגדר הקיימת וגבול אחורי מערבי על פי הגדר האחורית כפי שקיימת בשטח.
5. יש לערוך מדידה על פי הנ"ל ולקבוע את שטח החלקה וחלוקה שווה בין השכנים.
6. יש לסמן בברור זיקת הנאה.
7. יש לערוך טבלת שטחים של כל תא שטח.
8. למקם מידות קווי בניין במקום המיועד לכך.
9. מחסן טרומי למקם במקום המיועד לכך ולקבוע שטחו על פי המותר.
10. יש להראות מידע תכנוני מעבר לקו הכחול בציון מס' התכנית.
11. לציין תכנית מצב קיים ולסמן בה את תאי השטח.
12. למחוק סימון מיותר של קווי בנין-באדום.
13. מקרא-לא תואם לרקע המגורים במצב קיים, במוצע יש לצבוע בהתאם למבא"ת.
14. לכתוב מצב מוצע בתכנית הרלוונטית.
15. לסמן מבנים להריסה.
16. עפ"י המבא"ת טבלת השטחים תשובץ בתקנון.
17. תחום התכנית מצפון חורג מגבולות התכנית.
18. יש להראות מיקום חניה במגרש החדש-2 מקומות.

19. קו בנין קדמי-שינוי מ-5.0 מ' ל-3.0 מ' במצב קיים.
20. יש להגיש קירווי מרפסת כבניה חדשה, אין עליה היתר בניה.

### הערות לתקנון

1. מס' תכנית יב/270.
2. שינוי לתכנית המתאר זמ/600.
3. לתקן שטח התכנית וחלוקת המגרשים בהתאם למדידה החדשה.
4. לתקן שטח התכנית וחלוקת המגרשים בהתאם למדידה החדשה.
4. מטרת התכנית פיצול מחצית מחלקה 9 לשני מגרשים, קביעת קווי בנין.
5. יש לבדוק האם הפיצול לא מהווה חריגה בזכויות בניה לאחר תוספת שטח המרפסת.
6. כני"ל לגבי תכנית.
7. עיקרי הוראות התכנית:
- תא שטח 102-שינוי בקו בנין קדמי במקום 5.0 מ' המותרים ל-3.0 מ'.
- שינוי בקו בנין אחורי במקום 6.0 מ' המותרים ל-5.0 מ'.
- תא שטח 103-שינוי קו בנין קדמי במקום 5.0 מ' המותרים ל-3.0 מ'.
- תא שטח 101-אין שינוי בקווי בנין ובזכויות הבניה המותרים.
8. סעיף 2.3 לתקן בהתאם לשטח המגרש שיקבע לאחר מדידה חדשה.
9. לשבץ
- הוראות בניה לענין עיצוב אדריכלי.
10. טבלת שטחים סעיף 5 לתקן בהתאמה לשטח המגרש החדש.
11. תנאים למתן היתר אישור הג"א.

### הערות תכנית בינוי

1. להשלים מס' תכנית
2. לרווח מיקום לחותמות.
3. לתקן את כל המשתמע מהמדידה החדשה.
4. חישובי שטח מצב קיים מחסן אינו תואם את הגודל המותר.
- קיימת חריגה בתכנית קומת הקרקע.
5. סככת חניה לשבץ במגרש החדש.
6. יש לערוך את חישובי השטח גם באחוזים.

### המלצת המהנדס:

בהמשך להחלטה העקרונית של ועדת המשנה לאפשר פיצול מגרשים ליחידות נוספות בשכונות נאות אשכול ורמות בן צבי, אין מניעה לאשר הבקשה הנוכחית בכפוף למילוי דרישות הוועדה.

כ"כ ממליץ לאשר הבקשה בכפוף להתאמת גבולות המגרש למצב הקיים הן ברח' החבצלת והן בצד המערבי.

כ"כ יש לוודא ישימות של דרך הגישה מהמגרש בחזית לחלק האחורי לרבות חנייה בתוך המגרש ולרשום זיקות הנאה.

כ"כ יש להחתיים את השכן על התכנית מאחר ומדובר בבית משותף ובתנאי הטמעת כל הערות המחלקה עפ"י גיליון הדרישות.

### מהלך הדיון:

#### אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מדובר במגרש ברחוב החבצלת מבקשים לפצל המגרש ל-2 יחידות.

מזכיר לחברים החלטה עקרונית שהתקבלה בוועדת המשנה המאפשרת פיצול מגרשים ליחידות נוספות בשכונת נאות אשכול רמות בן צבי.

מוסיף כי מבחינתו אין מניעה לאשר הבקשה הנוכחית בכפוף למילוי דרישות הוועדה. כ"כ יש לוודא ישימות של דרך הגישה מהמגרש בחזית לחלק האחורי לרבות חנייה בתוך המגרש ולרשום זיקות הנאה.

בנוסף מבקש לציין כי נושא גבולות המגרש יקבעו בהתאם לקיים בפועל על מנת לא לפגוע בתשתיות קיימות(במקרה זה מדובר בתוספת למגרש ע"ח מדרכה קיימת אשר תוחזר לשטח הציבורי ע"י גריעה בחלק האחורי של המגרש).

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

מצדין כי רצוי להימנע מזיקות הנאה ולתת מענה לחלוקת פיזית של המגרש.

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

- הוועדה לאחר ששמעה את דברי מהנדס העיר החליטה לאשר הבקשה לפיצול המגרש ובתנאים:
- א. בתנאי להטמעת גיליון הדרישות הועדה
  - ב. בתנאי לחתימת שכנים בבית משותף.
  - ג. בתנאי להתאמת גבולות המגרש למצב הקיים .
  - ד. יש לוודא ישימות של דרך הגישה מהמגרש בחזית לחלק האחורי לרבות חנייה בתוך המגרש.
  - ה. יש לכלול את דרך הגישה כחלק בלתי נפרד מהמגרש האחורי.
  - ו. בתנאי מהנדס העיר.

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 201101 מיום 17/01/2011

חתימות

~~~~~

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