

**פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית**  
ישיבה מספר: 201303 ביום חמישי תאריך 18/07/13 י"א אב, תשע"ג

**השתתפו:**

**חברים:**

גוב ארי צבי

יצחק אשל

חזות משה

כהן פאלי

**סגל:**

עו"ד איתן בראש

שטרית דוד

בינט רותי

יונתן לובל

**נעדרו**

**חברים:**

ויצמן אהוד

פריבמן ערן

גבריאל אביטן

**נציגים:**

מלץ רפי

בן שבת אלי

ורד אדרי

אביעד אילנה

אזולוס רפי

משה עגימי

אריה הראל

ענת קטן

ליטל שמואלי

תומר היימן

מיכל בן אהרון

עדי בר יוסף

**סגל:**

בן חמו זהבה

- ראש העיר ויו"ר הועדה

- חבר ועדה ומ"מ יו"ר

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- היועץ המשפטי לועדה

- מהנדס העיר והועדה ומנהל אגף הנדסה

- מנהלת מדור תכנון עיר

- אדריכל העיר ומנהל מחלקת רישוי ופיקוח

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- 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

- מ"מ נציגת לשכת הבריאות הנפתית

ראש צוות דרום לשכת התכנון המחוזית

- לשכת התכנון, מחוז מרכז

- לשכת התכנון, מחוז מרכז

- נציגת שר הפנים

-מנהלת מדור רישוי בניה ומזכירת הועדה

**בקשה עקרונית**

בקשה לפתיחת קליניקה בבית מגורים בשכונה הירוקה – עפ"י מכתב בקשה.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מדובר ברופאת ילדים אשר רכשה דירה בשכונה הירוקה ומבקשת לפתוח מרפאה בדירת הגן. אין צורך לכך ברישיון עסק. כיוון שזה מהווה שימוש מסחרי יידרש פרסום לשימוש חורג. מבקש לדעת האם הנושא מקובל על חברי הועדה.

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

ממליץ על מרפאה קטנה במבנה מגורים. הדבר מחייב פרסום והסכמת דיירים.

**עו"ד איתן בראש, יועמ"ש לועדה:**

מבקש להגביל את גודל המרפאה.

**מר יצחק אשל, חבר הועדה:**

בת"א הנושא מעוגן בחוקי עזר. כיום ניתן ויש כוונה לאשר.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מדובר בשכונה חדשה ויש להחליט על מדיניות. האם יש להגביל שימוש מסחרי רק בקומת קרקע?

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

מבקש להגביל את השימושים רק בקומת קרקע.

**מר יצחק אשל, חבר הועדה:**

מבקש להגדיר מדיניות בנושא שימושים מסחריים ולערוך דיון כולל.

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

נאשר הבקשה בקומת קרקע, מותנה בשימוש חורג ובהסכמת דיירים.

**מר יצחק אשל, חבר הועדה:**

הדיון העקרוני צריך להיקבע במועצת העיר.

**עו"ד איתן בראש, יועמ"ש לועדה:**

זה מסמכותה של הועדה המקומית להחליט.

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

מדובר בקומת קרקע ובבקשה לשימוש חורג בהסכמת השכנים. יהא פרסום בבניין.

**עו"ד איתן בראש, יועמ"ש לועדה:**

שואל למה להגביל רק לקומת קרקע?

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

מדובר ברופאת ילדים, דבר הכרוך בתנועת עגלות ילדים. כשתבוא בקשה שונה, יידון הנושא.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

זו דירת מגורים רגילה. במידה ותידרש פתיחת כניסה בחניה הנושא ייבדק.

**עו"ד איתן בראש, יועמ"ש לועדה:**

מסכים.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

לאשר הבקשה לפתיחת קליניקה בלבד, כחלק מדירת מגורים, בקומת קרקע בלבד ובתנאי לפתיחת הליך שימוש חורג לרבות פרסום בעיתונות, הסכמת שכנים ותשלום היטל השבחה.

=====**נושאים מחוץ לסדר יום**=====

**רח' דם המכבים – משפ' שדה**

פניית דייר בצירוף תצלומים.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

הבית ממוקם בין שתי חזיתות הפונות לכביש. הוגשה בקשה לתוספת למבנה הקיים המהווה סטייה מקו בניין. ניתן לאשר בתנאי פרסום הקלה.

**החלטה:** לאשר עקרונית את הבקשה בכפוף להגשת בקשה להיתר ולפרסום הקלה כנדרש בחוק.

**בריכת שחיה**

מכתב דיירת אל ראש העיר.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מסביר הסטטוס:

אושרה בקשה לבניית בריכת שחיה בסטייה מקו בניין. השמאות התעכבה והגיעה רק עתה. היתר בניה יינתן בסוף ההליך.

**החלטה:** לקדם את ההליך עפ"י החלטת הועדה המקורית. פה אחד.

**בקשת נכה ברח' עדעד**

נכה מבקשת לאפשר בניית רמפה למבנה ברח' עדעד. אין לה אמצעים לכך וגם לא להוצאות הכנת תכנית. ע"כ מבקשת אישור להכנסת הקלנועית למחסן ובניית הרמפה בהתאם.

**החלטה:** החלטה תתקבל לאחר סיוור במקום.

**מרקיזות בנאות רבין**

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

לאור דרישת תושבי השכונה הירוקה לביצוע מרקיזות, מבקש לקבוע הנחיות הנוגעות לאופי, צורה, גודל וצבע של המרקיזה כפרט אחיד, בדחיפות.

ללא הנחייה מצידנו, יעשו התושבים כרצונם ע"מ לקבל מענה לקירווי מפני גשם ושמש קופחת. מבקש לקבל החלטה בנדון.

**אדר יונתן לובל, אדר' העיר:**

דאגנו לפרסם לתושבים כי ראש העיר אישר בקשתם.

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

מבקש לפעול בדחיפות למתן הנחיות

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

החלטה זו תבוצע עפ"י הנחיית ראש העיר.



פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית מספר: 201303 בתאריך  
18/07/13

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	יב/מק/100/1/2/4	תוספת יח"ד משפחת בו ישי 4040137463	5169	28	28	6
2	יב/מק/100/1/3/4	פיצול חלקה בת 2 יח"ד בקיר משותף ל 2 יח"ד נוספות בשכונת רמות בן צבי	5169	42	42	7
3	יב/150/5	התחדשות עירונית ברחוב החרמון- 4040147124	4945	87	87	8
4	יב/מק/164/3	שינוי לתב"ע יב/164/2 פינוי בינוי במתחם האלון 1008 יח"ד	3506	78	78	13
5	צו רישום בית מ	צו רישום בית משותף פיצול דירה	4944	13	13	15
6	יב/199/22	תוספת זכניות בבניין קיים בנאות בגין. 4040126045	5376	25	25	16

**סעיף: 1** | **תכנית מפורטת: יב/מק/100/4/2/1**  
פרוטוקול ועדת המשנה של הוועדה המקומית ישיבה מספר: 201303 בתאריך: 18/07/2013

**שם:** תוספת יח"ד משפחת בו ישי 4040137463

שטח התוכנית: 941.000 מ"ר

**מקום:**

רחוב אלעזר דוד 16, שכונה: רמות בן צבי, יבנה

**גושים / חלקות:**

גוש: 5169

, 28

**מטרת התכנית:**

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת שכנים שתאשר חלוקת המגרש הקיים ל 2 יח"ד.

אישור בית קיים שנבנה ללא היתר

שינוי בקווי בניין מותרים

העברת זכויות מקומה א לקומת הקרקע והגדלת התכסית בתא שטח 101

השינויהמבוקש אינו מהווה תוספת לאחוזי הבניה המותרים

**הערות בדיקה:**

רקע לתכנית:

התכנית בשטח של 941 מ"ר ברח' דוד אלעזר המוגדרת כאיזור מגורים א' בה אושרה יח"ד אחת. התכנית מציעה חלוקת המגרש ל- 2 יח"ד כאשר בפועל נבנה מבנה נוסף ללא היתר, אותו מבקשים לאשר. התכנית שבמתכונתה המקורית מס' יב/100/4/2 הוכנה כתכנית בסמכות מחוזית בשל סרובה של השכנה הגובלת לשינוי. הוועדה המקומית המליצה לאשרה בישיבתה מיום 05/02/12 בתנאי בהינתן התשתיות והתאמתם לצורך תוספת הזכויות הפוטנציאלית.

עתה, משהוסרה התנגדות השכן הגובל, מבקשים להסב את התכנית לתכנית בסמכות מקומית. אין בתוספת המבוקשת משום תוספת זכויות בניה המותרות עפ"י תכנית המתאר זמ/600.

**המלצת המהנדס:**

לאשר בתנאי הערות המחלקה ולהפקיד התכנית בכפוף לתיקון הערות

**מהלך הדיון:**

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

זו תכנית שהומלצה להפקדה בעבר כתכנית בסמכות מחוזית ללא הסכמת שכנים. עתה, משהושגה הסכמה ביניהם מבקשים להסב אותה לתכנית בסמכות מקומית. עפ"י חו"ד של היועץ המשפטי התכנית אכן בסמכות מקומית.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

**החלטה:**

להפקיד את התכנית בסמכות מקומית בכפוף לתיקון הערות הוועדה.

**סעיף: 2** | **תכנית מפורטת: יב/מק/100/3/4/1**  
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201303 בתאריך: 18/07/2013

**שם:** פיצול חלקה בת 2 יח"ד בקיר משותף ל 2 יח"ד נוספות בשכונת רמות בן צבי

שטח התוכנית: 1,599.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין**

♦ **יזם/מגיש:** עייני אליהו

♦ עייני אפריים

♦ עייני אליהו

♦ עייני אפריים

♦ **מתכנן:** חגית פורת

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

**מקום:**

רחוב אלעזר דוד, שכונה: רמות בן צבי, יבנה

**גושים / חלקות:**

גוש: 5169

, 42

**מטרת התכנית:**

פיצול חלקה בת שתי יחידות דיור בקיר משותף לשתי יחידות דיור נוספות וקביעת קווי בניין וזכויות בניה.

**הערות בדיקה:**

רקע לתכנית:

התכנית מובאת לדיון מחודש לאחר קבלת חוות דעת משפטית כי ניתן לדון בה כתכנית בסמכות מקומית.

התכנית מבקשת לפצל חלקה ל- 2 יח"ד נוספות על 2 הקיימות מבלי לחרוג מסה"כ הזכויות המותרות.

**המלצת המהנדס:**

ממליץ לאשר התכנית ולהפקידה בכפוף לתיקון הערות המחלקה.

**מהלך הדיון:**

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מדובר ב- 2 יח"ד דו משפחתי שמבקשים לפצלו ל-4 יח"ד. בעבר הומלצה התכנית להפקדה בסמכות מקומית.

עתה מבקשים להסב אותה לתכנית בסמכות מקומית העונה על הגדרת החוק המאפשר זאת.

עפ"י חו"ד של היועץ המשפטי התכנית אכן בסמכות מקומית.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

**החלטה:**

להפקיד את התכנית בסמכות מקומית בכפוף לתיקון הערות הועדה.

**סעיף: 3 תכנית מפורטת: יב/150/5**  
 פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201303 בתאריך: 18/07/2013

**שם:** התחדשות עירונית ברחוב החרמון-4040147124

שטח התוכנית: 13,700.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

**בעלי עניין**

♦ **יזם/מגיש:** נקסט התחדשות עירונית בע"מ

♦ **מתכנן:** אדריכל עדי אסף

♦ דוד בזרנו יועץ תנועה

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

**מקום:**

רחוב חרמון, שכונה: נאות שז"ר, יבנה

**גושים / חלקות:**

גוש: 4945

150, 109-110, 87

גוש: 5168

148

**מטרת התכנית:**

מטרות התכנית

1. התחדשות עירונית הכוללת הריסת 3 מבנים קיימים ובניית ארבע בניינים בני 19 קומות מגורים - מעל קומת הכניסה- ובניין מגורים נוסף בן 24 קומות מעל קומה מסחרית.
2. קביעת זכויות בניה ומספר יח"ד.
3. קביעת חניון למגורים.
4. קביעת חניון לשטחי מסחר.
5. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
6. קביעת שטח למבנים ומוסדות ציבוריים.
7. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית או בחלק מתחום התכנית.

**הערות בדיקה:**

רקע לתכנית:

הקמת מבני מגורים ברחוב חרמון בשכונת נאות שז"ר במסגרת התחדשות עירונית. התכנית הינה חלק מתנופת ההתחדשות העירונית בתחום ציר הכניסה לעיר יבנה, לאורך רחוב זואני במרכז העיר. התכנית מגדילה את סך כל השטחים הציבוריים ומקצה מתוכם מגרש בגודל של 1.2 דונם לצורך בניית מבנים ומוסדות ציבור. התכנית מציעה חמישה בניינים: ארבעה בניינים בני 19 קומות מגורים (מעל קומת כניסה) כל אחד לאורך רחוב החרמון ובניין מגורים בן 24 קומות מעל קומה מסחרית על פינת רחוב החרמון ורחוב העצמאות, המתוכנן בתיאום עם תכנית יב/150/4 (בהכנה) "מתחם הכרמל" כחלק ממתחם הכניסה לעיר. התכנית מוסיפה 379 יח"ד על 92 יח"ד קיימות לסה"כ 471 יח"ד. התכנית מאפשרת בניית מגורים חדשים לפני הריסת המבנים הקיימים (בינוי-פינוי) ובכך מאפשרת לתושבים המקומיים להישאר בשכונתם ללא צורך במעברים רבים. התכנית שמה דגש על ההיבטים הנופיים הציבוריים ע"י מתן הוראות בדבר הבטחת גינון ונטיעות כמו גם היבטים סביבתיים אחרים וכן על השתלבות הבינוי החדש במרקם הקיים זאת על ידי שיפור הנגישות לשטחים הפתוחים, הוספת מגרשים לצורכי ציבור והכנסת יעוד מסחרי בפינת הרחובות החרמון והעצמאות.



### **המלצת המהנדס:**

- לאשר בכפוף לתנאים הבאים:
1. הגשת נספח היתכנות כלכלית ערוך בידי שמאי, שיבהיר בין היתר את טווח הכלכליות בפרוייקט בהתייחס לצפיפות ומכפילי יחידות הדיור המוצעים.
  2. הגשת פרוגרמה לצרכי ציבור עם ניתוח כל הצרכים והפתרונות של התכנית.
  3. הגשת נספח תנועה ותחבורה מפורט, כולל מאזן חניה והתאמות לבה"ת כפי שיידרש.
  4. הגשת נספח מיקרו-אקלים, לנושא הצללות וזכויות שמש, רוחות ותנאים סביבתיים.
  5. פירוט שלביות מחייבת שתבטיח תכנון וביצוע מטלות ציבוריות, שצ"פים והסדרי תנועה כתנאי להיתרי בניה ולאיכלוס.
  6. הגשת נספח פיתוח נופי כולל לשצ"פים והנחיות פיתוח שיבטיחו עומק כיסוי קרקע לנטיעות מעל חניונים תת קרקעיים, ושטח להחדרת מי נגר לפחות 20%, חיבור למסד המסחרי ושפת רחוב.
  7. הגשת נספח בינוי שיראה גם את הפרוייקט הגובל במתחם הכרמל בחזיתות, חתכים והדמיות, לאחר תיאום העיצוב העירוני מול מתכנני המתחם ואישור מהנדס העיר, לרבות הגובה הסופי של הבניינים והוראות לעיצוב אדריכלי וחומרי גמר.
  8. תקן החניה יהיה 1.5:1, בתוספת חניות נכים עפ"י התקן, וכולל חניות לאורחים בתחום המגרש. החניה תהיה תת קרקעית.
  9. לא יותרו דירות גן בבניינים בתחום הפרוייקט.
  10. יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות לבניה ירוקה.
  11. יש להוסיף לשטחי הבניה שטחים עיקריים למרפסות לפי התקנות.
  12. מיד עם אישור התכנית תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תצ"ר שתוגש לאישור הועדה המקומית בתוך 3 חודשים. לחילופין, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות תצ"ר והרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי להיתר ראשון.
  13. בתנאי מהנדס העיר

### **מהלך הדיון:**

נוכחים: אדר' עדי אסיף

מר יוסי בר דוד - אלמוג פינוי בינוי בע"מ

עו"ד שי קידר - ב"כ אלמוג

עו"ד רן דרזי - ב"כ הדיירים

מהנדס בז'רנו - יועץ תנועה

### **מר יוסי בר דוד:**

מדגיש כי העיר יבנה אינה זרה לחברת אלמוג אשר פועלת ובונה בה. אשר למתחם החרמון החברה הגיעה להדברות עם הדיירים אשר מלבד 9 (מתוך 92) אותם מתקשים להשיגם מהסיבות הבאות: 2 מפעילים חוקר פרטי, 3 מתלבטים והשאר אינם מתגוררים במתחם. נערכו 2 מפגשים עם הדיירים, שלב חתימת החוזים הקניינים עמם נימצא בשלב מתקדם ביותר.

### **אדר' עדי אסיף:**

מראה מצגת של המתחם פינת שד' העצמאות/חרמון אשר נושק למתחם התחדשות עירונית של רח' הכרמל. התכנון מציע בניית 5 מבני מגורים עפ"י החלוקה: 4 מבנים בני 19 קומות מעל קומת כניסה ומבנה אחד בן 24 קומות, מעל קומה מסחרית, שצ"פים ושטחי דבור האמורים לתת מענה למגורים. בפועל קיימות 92 יח"ד במבנים בני עד 4 קומות אשר פיננסיים יתבצע לאחר בניית המבנה הראשון לסירוגין עד להשלמת הפרוייקט. בנוסף לייעוד המגורים מבקשים להוסיף שימושים מסחריים בק.ק. במבנה הגבוה בן 24 ק' אשר ממוקם על צומת עצמאות/חרמון. הבינוי מתאר 5 יחד' בקומה מעל קומה מסחרית המייעדת הקמת בתי קפה, מינימרקט וכו' בחזית לרחוב.

לדיירים תהיה כניסה נפרדת למבנה.  
הדירות תהיינה בנות 3-5 חדרים. דירות התמורה יפוזרו בכל המבנים המוצעים ולא ירוכזו במבנה אחד.  
סה"כ יחד מוצעות: 471.  
העמדת המבנים נעשו בתיאום למתחם התחדשות עירונית של רח' הכרמל.  
אשר לפיתוח: מוצעים חניונים תת קרקעיים כאשר מילוי הקרקע מעליהם נישמר לגובה של 1.5 מ'.  
חישוב החניות עפ"י הנוסחה של 1:1.5.  
בשלב זה, מודגם סרטון המראה פרספקטיבה של המתחם מרח' החרמון ושילובו עם מתחם הכרמל.  
הסרטון מראה את פיתוח המתחם, שטחים ציבוריים בו וחנויות ציבוריות לאורך הכבישים.  
המרחק בין הבניינים יהא לפחות 20 מ' אחד מהשני.  
כחלק מהליך האישור מקודם נושא הבה"ת.

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

חלק מהצוות הנוכחי בחן את התכנית וראה את המצגות. מתיר מקום לשאלות.

**מר יוסי בר דוד:**

מבקש להדגיש אופן הבינוי: בשלב ראשון ייבנה מבנה אחד אליו יועברו חלק מהדיירים המתפנים הסמוכים ויתרת הדירות יוצעו לשוק החופשי. לאחר מכן ייבנה מבנה נוסף אשר יאוכלס באותו אופן. מבקש את ברכת הדרך.

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

מבקש להתייחס לנושא התחבורה.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

אנו מחכים לדו"ח הבה"ת. מבקש להציג פתרונות חניה וכניסות למבנים.

**מהנדס בז'רנו:**

מציג את מיקום החניות. חניות ציבוריות תוכננו לאורך הכבישים ומחכים להמלצות הבה"ת.  
גובה קומות המרתף יאפשר מילוי קרקע לאדמה שתילה בגובה של 1.5 מ'.  
החניון המוצע הינו בעל 3 קומות עם מס' רב של חניות עודפות מעבר לנדרש. מתוכננות חניות בגישה ישירה.  
בקומת החניות ימוקמו מחסנים וינתן דגש לשטחי חילחול.  
המעברים בין החניות מאפשרים נגישות טובה.

**מר משה חזות, חבר הועדה:**

דורש כי החניונים יתומררו ויסומנו עפ"י התקן.

**מהנדס בז'רנו:**

כמובן זה יתבטא גם ברמת התב"ע.  
בבניין הראשון הקרוב לרח' העצמאות תוכננה רמפת כניסה בקצה המגרש כחניון לולאה בשיפוע של 4-5% - ב-4 מפלסים כדרישת התכנון.

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

יש לתת ביטוי לעניין אוורור המרתפים.

**אדר' יונתן לובל, אדר' העיר:**

תהא הפרדה בין השימושים המסחריים למגורים.

**מהנדס בז'רנו:**

קיים סעיף בהוראות התכנית לעניין הפרדה בין ייעודי הקרקע והשימושים כולל עניין פריקה וטעינה.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

האם יש שאלות לנוכחים?

**מר פאלי כהן, חבר הועדה:**

מבקש לדעת איך ישתלב המתחם החדש עם הבתים הקיימים ברחוב שלא מקבל מענה תכנוני.

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

ניתן יהיה לשפץ את הקיים באמצעות תמ"א 38 ושיפור חזיתות המבנים.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

לתכנית חסרים נספחים נוספים המהווים חלק מהתב"ע אותם יש להשלים.

**עו"ד איתן בראש, יועמ"ש לוועדה:**

בעתיד ערך הדירות יעלה ויהפוך את המיזם לכלכלי.

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

עומדים לחדש עתה את מתחם האלון ללא בדיקת כדאיות כלכלית. יש להתייחס אל הנכס עצמו ולא לסמוך על השקעות אחרים. יש לערוך בה"ת משותף ולקבל ע"כ חוות דעת מהועדה המחוזית.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

**משה חזות - עזב בשעה 17:45.**

### **החלטה:**

- להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתיקון ההערות ובכפוף להתאמה למסקנות הבה"ת שבהכנה, ובכפוף לתנאים הבאים:
1. הגשת נספח היתכנות כלכלית ערוך בידי שמאי, שיבהיר בין היתר את טווח הכלכליות בפרוייקט בהתייחס לצפיפות ומכפילי יחידות הדיור המוצעים.
  2. הגשת פרוגרמה לצרכי ציבור עם ניתוח כל הצרכים והפתרונות של התכנית.
  3. הגשת נספח תנועה ותחבורה מפורט, כולל מאזן חניה והתאמות לבה"ת כפי שיידרש.
  4. הגשת נספח מיקרו-אקלים, לנושא הצללות וזכויות שמש, רוחות ותנאים סביבתיים.
  5. פירוט שלביות מחייבת שתבטיח תכנון וביצוע מטלות ציבוריות, שצ"פים והסדרי תנועה כתנאי להיתרי בניה ולאיכלוס.
  6. הגשת נספח פיתוח נופי כולל לשצ"פים והנחיות פיתוח שיבטיחו עומק כיסוי קרקע לנטיעות מעל חניונים תת קרקעיים, ושטח להחדרת מי נגר לפחות 20%, חיבור למסד המסחרי ושפת רחוב.
  7. הגשת נספח בינוי שיראה גם את הפרוייקט הגובל במתחם הכרמל בחזיתות, חתכים והדמיות, לאחר תיאום העיצוב העירוני מול מתכנני המתחם ואישור מהנדס העיר, לרבות הגובה הסופי של הבניינים והוראות לעיצוב אדריכלי וחומרי גמר.
  8. תקן החניה יהיה 1.5:1, בתוספת חניות נכים עפ"י התקן, וכולל חניות לאורחים בתחום המגרש. החניה תהיה תת קרקעית.
  9. לא יותרו דירות גן בבניינים בתחום הפרוייקט.
  10. יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות לבניה ירוקה.
  11. יש להוסיף לשטחי הבניה שטחים עיקריים למרפסות לפי התקנות.
  12. מיד עם אישור התכנית תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תצ"ר שתוגש לאישור הועדה המקומית בתוך 3 חודשים. לחילופין, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות תצ"ר

והרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי להיתר ראשון.  
13. בתנאי מהנדס העיר

<b>סעיף: 4</b>	<b>תכנית מפורטת: יב/מק/3/164</b>
פרוטוקול ועדת המשנה של הוועדה המקומית ישיבה מספר: 201303 בתאריך: 18/07/2013	

**שם:** שינוי לתב"ע יב/2/164 פינוי בינוי במתחם האלון 1008 יח"ד

שטח התוכנית: 63.250 מ"ר

**בעלי עניין**

♦ **יזם/מגיש:** בהרי אייל

♦ **מתכנן:** בלנדר רן

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

♦ עיריית יבנה

**מקום:**

יבנה יבנה

**גושים / חלקות:**

גוש: 3506

201,78

גוש: 3512

201,199,142,133

גוש: 4941

142,120,141,136-139,134,126-127,100-124

גוש: 4942

131,140,113,94-101,74-75,60-67,52-59

**מגרשים לתכנית:** 1001-1019 בשלמותו

2000-2003 בשלמותו

3000-3009 בשלמותו

**מטרת התכנית:**

תכנית זו באה לעדכן פרויקט התחדשות עירונית פינוי בינוי במתחם האלון שאושרה בעבר ל-1088 יח"ד במקום 188 יח"ד קיימות, ולשנות יחס בין מס' יחידות מפונות ליחידות חדשות בתוך המגרשים תוך שמירה על סה"כ הזכויות הקיימות על פי התב"ע המאושרת. התכנית משנה את גבהי הבינוי בין המגרשים, בדירוג מ-15 קומות בדרום ועד 7-8 קומות בחלק הצפוני.

בנוסף משנה את קווי הבניין במגרשים 1001 - 1002 1017 לטובת התאמה טובה יותר לתכנון ולתמהיל הנדרש על פי התב"ע המאושרת.

**הערות בדיקה:**

רקע לתכנית:

התכנית נדונה בוועדה המקומית בישיבתה מיום 13.11.12 בה הוחלט להפקידה בתנאים מובאת בשנית לדיון בחידוש ההחלטה.

**המלצת המהנדס:**

בעקבות בעיות באפשרויות מימוש התכנית בגלל אי הסכמות של דיירי הבתים צמודי הקרקע, הוחלט לאשר הבקשה לשינוי התכנית המקורית.

השינויים הנדרשים הינם בסמכות ועדה מקומית.

עיקרי התכנית העברת זכויות בנייה מהמגרשים צמודי הקרקע לבתי הקומותיים מדרום ללא תוספת שטחים עיקריים וללא שינוי של השימושים השונים.

התכנית מאחדת צמדי מגרשים ע"מ לאפשר פתרון לבעיות החניה ובינוי גמיש יותר שיתאים למגרשים הקטנים, שינוי בבינוי ושינויים בקווי בניין.

עפ"י התכנית המוצעת כל החניה הפרטית תבוצע כתת קרקעית בתוך גבולות המגרשים, ע"מ לעמוד בתקן הנדרש של 1:1.3. הדבר מחייב 3 קומות מרתף חנייה,

קומה אחת מוגדרת בתב"ע המאושרת.  
כ"כ במסגרת מטרות התכנית מבקשים לנצל את האפשרות המעוגנת בתב"ע המקורית להוסיף קומת מרתף נוספת ואילו הקומה השלישית תאושר במסגרת הקלה תוך ניווד של שטחים בין המגרשים.  
מוצע להוסיף שטחי שירות מעל פני הקרקע בשיעור של עד 5% לצרכים המותרים עפ"י התקנות וכן תוספת לממ"דים עפ"י המותר ללא סטייה ניכרת.  
ע"כ ממליץ לאשר את התכנית.

מאז הועדה הקודמת חלפו למעלה מ- 7 חודשים, על כן למעשה פג תוקף ההחלטה.  
ע"כ הנושא מובא לדיון להארכת תוקף ההחלטה ל- 7 חודשים נוספים, בכפוף לתיקון כל הערות הועדה לרבות הערות יועצת התנועה עפ"י המסמך המצורף, והערות לתכנית הפיתוח.

#### **מהלך הדיון:**

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

ע"מ לקדם את הפרוייקט, אושרה בעבר בקשת היזם להעברת זכויות מצמודי הקרקע בתכנית המאושרת לבניה הרוויה. התכנית תוקנה בחלקה לדרישות הועדה.  
תוקף החלטת הועדה להפקדה מיום 13.11.12 פג, ע"כ מובא הנושא לחידוש החלטה להפקדת התכנית בוועדה המקומית.  
**מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:**  
יש לדון בנושא כתב השיפוי ונושא התנועה.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

#### **החלטה:**

לחדש ההחלטה להפקדת התכנית באותם תנאים שבהחלטה המקורית ובכפוף להערות מהנדס העיר.  
כ"כ להגביל את הבנייה במתחם הצפוני של צמודי הקרקע עד להשלמת הבנייה במתחם הדרומי של בנייני הקומותיים.  
בנוסף, הבניה במתחם הצפוני תהיה מותנית בתשלום היטל השבחה ללא פטור בגין התחדשות עירונית.

**סעיף: 5 תכנית לצורכי רישום: צו רישום בית מ**  
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201303 בתאריך: 18/07/2013

**שם:** צו רישום בית משותף פיצול דירה

סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין**

• **יזם/מגיש:** עו"ד אבידר

**מקום:**

יבנה יבנהנאות אשכול

**גושים / חלקות:**

גוש: 4944

, 13

**מטרת התכנית:**

פיצול דירה בשדרות דואני ל 2 יח"ד כפי שהיה במקור התכנית

**הערות בדיקה:**

מבקשים לפצל יח"ד ל- 2 יח"ד בשד' דואני – שכון חסכון שבעבר אוחדה ליחידה אחת.

**המלצת המהנדס:**

לאשר הבקשה

**מהלך הדיון:**

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מדובר בדירה בשד' דואני אשר 2 יח"ד אוחדו בה בעבר ליחידת דיור אחת. עתה מבקשים לפצל אותן כפי שהיה במקור ל- 2 יח"ד בתוספת מרפסת.

ע"מ לרשום את הזכויות דרוש אישור הועדה המקומית לרישום בית משותף. התכנית נבדקה ונמצאה תקינה.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

**החלטה:**

לאשר

<b>תכנית מפורטת: יב/199/22</b>	<b>סעיף: 6</b>
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201303 בתאריך: 18/07/2013	

**שם:** תוספת זכויות בבניין קיים בנאות בגין. 4040126045

שטח התוכנית: 2,409.000 מ"ר

**בעלי עניין**

♦ **יזם/מגיש:** אילן ואיילונה פיטגרו

♦ **מתכנן:** אדריכלית חגית פורת

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

**מקום:**

רחוב אטד 3, שכונה: נאות בגין, יבנה

**גושים / חלקות:**

גוש: 5376  
, 25

**מטרת התכנית:**

תוספת שטח בבנייני מגורים קיימים

**הערות בדיקה:**

רקע לתכנית:

מדובר בבית מגורים קיים בשכונת נאות בגין בן 8 קומות אשר בו 34 יח"ד.

בשל תוספות בניה שבוצעו בדירות שונות ובמיוחד בדירות הגג, עלה הצורך לערוך שינוי תב"ע לכל המבנה כאשר לכל יח"ד מתווספת מרפסת מקורה.

הוגשה תכנית בהסכמת השכנים לתוספת זכויות בסמכות וועדה מחוזית אשר מבטאת מראה אחיד לכל המבנה עם אפשרות לכצע התוספת לחילופין בעמודות שלמות בלבד.

**המלצת המהנדס:**

התכנית הינה בסמכות מחוזית מאחר ומדובר בתוספת זכויות.

ממליץ לאשר התכנית ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדתה בכפוף לתיקון הערות הועדה.

יש לכלול בתכנית כתנאי להיתר בנייה, בנייה בעמודות שלמות ובחומרים זהים לקיים. כ"כ יש להגיש חו"ד קונסטרוקטיבית המוכיחה יציבות של התוספות המוצעות, לרבות עמידה בתקן רעידות אדמה.

את התוספות הקיימות בדירות הגג יש להתאים לעיצוב האדריכלי עפ"י הנחיות התכנון.

**מהלך הדיון:**

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מדובר במבנה נוסף בנאות בגין, טיפוס שונה מאלו שאושרו בעבר.

בשל תוספות בניה בדירות שונות מבקשים תוספת זכויות בכל הקומות כולל קומת קרקע וקומת הגג. מהות הבקשה הינה סגירת מרפסות מקורות בעל אופי אחיד לכל הבניין.

\* מתכננת התב"ע, אדר' חגית פורת מציגה את התכנית.

**אדר' חגית פורת:**

כיוון שהמרפסות פונות לחזיתות שונות וכמעט כל הדיירים סגרו אותם במרקוזות, הוחלט בוועדה לתת מענה לצורך זה לכל הדיירים ע"י הכנת תב"ע הכוללת גם את דירות הגג והגן, מציעה בניית תוספות לפחות בעמודות שלמות בבניה אחידה בו זמנית. אם מי מהדיירים ירצה לממש את זכותו לתוספת תידרש בניה לכל העמודה. אדר' פורת מציגה הדמיה המתארת את מהות התוספות בבניית עמודות חלקיות או לחילופין לכל הבניין.

**מר משה חזות, חבר הועדה:**

מבקש לוודא כי העמודה תכלול חלונות.



**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**  
התוספות המבוקשות מתייחסות למרפסות מקורות בלבד.

**מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:**  
מחדד את עניין בניה בעמודות, קירוי המרפסות ואחידות תכנונית לכל המבנה.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**  
התבקשה והתקבלה חוות דעת הנדסית ליציבות התוספות.  
מראה תמונות מצב קיים המתאר סוגי מרקיזות שונות.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

**החלטה:**  
להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בשל תוספת שטחים, בכפוף לתיקון הערות הועדה.

**רשימת הבקשות**

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעי ף
19	סנפיר יבנה	עיריית יבנה	400	37	3515	00/00/00	20110143	1
22	נחל חריף 4 יבנה	ג. וילי פוד אינטרנשיונל בע"מ	2035	3	5403	00/00/00	20130225	2
24	השרון 14 יבנה	גרוצקי ענת ופיליפ		146	5064	00/00/00	20090291	3
26	דואני, שדרות 1 יבנה	עמידר בע"מ		36	4942	00/00/00	20130223	4
29	המיסב 5 יבנה	ביילסול בע"מ		35	5167	00/00/00	20130089	5
32	הלילך יבנה	עיריית יבנה	961	137	4944	00/00/00	20130053	6

מספר בקשה: 20110143 תיק בנין: 651900  
 פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201303 בתאריך: 18/07/2013

**סעיף 1:**

**מבקש:**

**עיריית יבנה**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: סנפיר יבנה**

**שכונה: נאות רבין**

גוש וחלקה: גוש: 3515 חלקה: 37 מגרש: 400 ; חלקה: 118 מגרש: 400 ; חלקה: 121  
 מגרש: 400 ;

גוש: 3514 חלקה: 83 מגרש: 400 ; חלקה: 126 מגרש: 400

שימוש עיקרי תאור בקשה  
 בית ספר בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בית ספר יסודי - 18 כיתות+ 2 חינוך מיוחד - בשכונת גן ראובן

**הערות בדיקה:**

- מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור  
 הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 21103 בתאריך 3.4.11 והוחלט: "לאשר הבקשה בתנאי הערות המחלקה"  
 הבקשה מובאת לחידוש החלטה  
 על פי התכנון הבניין יבנה בשלב אחד (לא ב 3 שלבים)

**המלצות:**

לאשר בתנאי הערות המחלקה

**מהלך הדיון**

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

כיוון שתוקף ההחלטה האחרונה פג, מבקשים לחדש ההחלטה.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

**החלטות**

לחדש את ההחלטה לאישור הבקשה.

**גליון דרישות**

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
- יש לציין חומרי גמר על כל החזיתות
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
- הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין.
- הגשת מפה טופוגרפית/מצבית עדכנית הכוללת קווי בנין, גושים וחלקות.
- ותרשים סביבה כולל שמות רחובות + חתימה מודד ותאריך מדידה
- יש להשלים תכנית העמדה
- יש להגיש תכנית פיתוח מפורטת כולל פריסות גדרות ופרט הגדר
- ותיאום מול פיתוח פארק נחל יבנה לאישור אסתי ערמון
- יש להשלים חישובי שטחים מלא לפי עיקרי ושרות כל מעברים ולובי שטח עיקרי
- יש להשלים פרטים בטבלה השטחים המותרים לפי ת.ב.ע.
- יש להשלים שטחים של קונסרבטוריון בצורה אופקית

**ת. השלמה**

- יש להשלים פרטי בנין : חיפוי קירות , מעקה ח' מדרגות , פרט גגון מעל הכניסה, פרט קירוי בגג, פרטי פתח יציאת לגג ..
- כל הפרטים וחומרי גמר בתאום עם אדריכל העיר
- יש להשלים פריסה לרחוב 1: 250 כולל מבנה קונסרבטוריון
- יש להשלים תכנית גג עליון
- יש לצרף לתכנית הדמיה ממוחשבת.
- יש לצרף תכנית פיתוח מפורטת + להשלים פריסות גדרות + טבלה מאזן החניות
- יש להראות מיקום מזגנים ולהגיש פרט מסתור ( לפי צורך )
- הערות נוספות ע"ג התכנית
- אישורים עבור תכנית פיתוח-----
- הצגת אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.
- יש להשלים פרטים פרגולה בכניסה למבנה
- יש להשלים תכנית פיתוח עפ"י תכנית מפורטת שאושר ע"י אסתי ערמון ומוטי לוי שכולל גינון , נטיעות , פרטי קירות , ריצופים , תכנית תאורה .....
- הצגת פרסות גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים ופרטי גדרות
- יש להשלים עמדת פינוי אשפה בתאיום עם חברת "ריקטק"
- אישורים שנדרשים-----
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- אישור יועץ הנגשה ויועץ בטיחות.
- אישור חברת חשמל
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש+ יועץ בטיחות
- חישוביים סטטיים+הצהרת מהנדס.
- אישור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים
- אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.
- אישור חב' כבלים+הוט
- אישור עמרם שילינג לתכנית הפיתוח.
- בנספח סניטרי יש לתת פתרון להפרדה בין מערכת הביוב לניקוז.
- הצגת אישור יועץ מים וביוב
- הגשת מידע דיגיטאלי הכולל : מפת מדידה עדכנית
- הצגת רישיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי
- הצגת אישור יועץ תנוע ע"י עיריית יבנה
- מפת מדידה טופוגרפית עדכנית לחצי שנה
- הצגת אישור יועץ נגישות
- תנאים ללתחילת עבודה בשטח-----
- אישור על בדיקת טיב הקרקע ותכנון יסודות בהתאם.
- הסכם פינוי פסולת הבניה לאתר מורשה
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- הגשת תכנית התרגנות בשטח לאישור אגף הנדסה
- תנאים למתן היתר וטופס 4-----
- יש לערוך בדיקות אטימות מקלט לפי תקן ישראלי מס' 4577
- בתנאי ביצוע בדיקות הנדרשות עפ"י החוק ע"י מעבדה מוכרת
- בתנאי למילוי דרישות בזק , חשמל , כבלים

- בתנאי למילוי דרישות יועץ נגישות
- בתנאי למילוי דרישות יועץ בטיחות
- בתנאי למילוי דרישות כיבוי אש
- בתנאי ביצוע פיתוח עפ"י תכנית מפורטת ומאושרת ע"י העריינ ויועץ פיתוח של פרויקט
- בתנאי אישור יועץ תנועה
- בתנאי אישור משרד הבריאות
- בתנאי מילוי דרישות תאגיד המים
- בודקת אולגה זטוצני
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
- הצגת טופס : " חישוב כמות פסולת חתום ע"י מהנדס או אדריכל "
- אישור יועץ אקוסטי
- בודקת אולגה זטוצני
- + להשלים שטח קירוי מעל הגג + חדרי מדרגות בקומה א ( כל מדרגה נחשבת )

מספר בקשה : 20130225	תיק בנין : 704500
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 201303 בתאריך : 18/07/2013	

**סעיף 2:**

**מבקש :**

♦ ג. וילי פוד אינטרנשיונל בע"מ

♦ טיטניק מזון בע"מ

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : נחל חריף 4 יבנה**

**גוש וחלקה : גוש : 5403 חלקה : 3 מגרש : 2035**

סוג הבניה : מתועשת וטרומית

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה תוספת בניה

שטח עיקרי

432.16

**שכונה : אזור התעשיה**

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

**מרכז לוגיסטי מזון - תוספת בניה של מחסן ושינויים פנימיים**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				432.16	8202.50	תעשיה		
			420.00			אחר		
			420.00	432.16	8202.50			
<b>סה"כ :</b>			420.00	8634.66				
<b>%בניה : 0.00</b>								

**הערות בדיקה :**

מבוקשת תוספת למרכז לוגיסטי לכיוון מזרח, תוספת מחסן ושינויים פנימיים.  
לא תואם לתב"ע לעניין גובה המבנה, מותר 15 מ' מבקשים 16.5 מ'.  
פרסום נערך וטרם התקבלו התנגדויות.

**ה מ ל צ ו ת :**

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובתנאי שלא יתקבלו התנגדויות עד ה- 1/8/13.

**מ ה ל ך ה ד י ו ן**

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר :**

מבקשים תוספת בניה בחזית אחורית הגובלת במגרש ידיעות אחרונות וכן תוספת גובה למבנה ועריכת שינויים פנימיים.  
החזיתות יהופו בהתאם לקיים.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד :-**

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה בתנאי הערות המחלקה

**גליון דרישות**

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- סימון פיתרון ניקוז הגג המוצע, הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.

- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .

\*\*\*\*\*מסמכים ואישורים\*\*\*\*\*

-אישור מנהל מקרקעי ישראל חתום ע"ג התכנית.

-אישור מכון בודק לבטונים ושרברבות

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

**ת. השלמה**

- הצגת אישור יועץ בטיחות.
- יש למלא מסמך לכמות פסולת ולהציג אישור התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת.
- הצגת אישור יועץ נגישות.
- אישור יועץ תנועה + מאזן חניה.
- אישור הג"א לממ"ד או פטור מבנית מקלט.
- הצגת רשיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי.
- אישור נגישות.
- פרסום בעיתון
- שליחת מכתבים לגובלים.
- הגשת תמונות המראות את חזיתות המבנה במקום המבוקש.
- יש לחתום על התחייבות לתשלום אגרות והיטלים.
- יש לחתום על התחייבות לדווח על סיום הבניה.
- \*\*\*\*\*תשלומים\*\*\*\*\*
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- בודקת -איטח נרקיס

מספר בקשה: 20090291	תיק בנין: 562700
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201303	בתאריך: 18/07/2013

**סעיף 3:**

**מבקש:**

**• גרוצקי ענת ופיליפ**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: השרון 14 יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 5064 חלקה: 146 יעוד: מגורים א'

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: יב/132 / 2

**שכונה: נוה אילן**

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
חד משפחתי	תוספת בניה	39.24	7.48

**מהות הבקשה**

**תוספת בניה בקומת קרקע + פרגולה + גדרות**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				39.24	329.37	מגורים		
			10.97			ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
			10.29			אחסנה		
			19.98			חניה		
		7.48				פרגולה		
		7.48	41.24	39.24	329.37			
<b>סה"כ:</b>		48.72		368.61				
<b>%בניה: 0.00</b>								

**הערות בדיקה:**

- לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור לענין קוי בנין צדדי מותר 3 מ' מבקשים 2.80 מ'.  
 - לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור לענין אחוזי תכסית מותר 30% מבקשים 34.36%.  
 - לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור לענין אחוזי בניה מירבי מותר 50% מבקשים 6% סה"כ הקלה של 6%.  
 -הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 201004 בתאריך 18/08/10 והוחלט לאשר בתנאים, מאחר וחלפה מעל שנה מיום החלטת הועדה ופג תוקפה. הבקשה מובאת לדיון בוועדה כבקשה חדשה.

**המלצות:**

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובתנאי תשלום היטל השבחה

**מהלך הדיון**

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מדובר בבית ברח' השרון בנווה אילן בו מבקשים תוספות לבניה הקיימת אשר מהוות שינויים בקווי בניין ותכסית. פורסמה בקשה להקלה ללא התנגדויות. מס השבחה חל על הנכס ואף שולם.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

**החלטות**

לאשר את הבקשה בכפוף למילוי דרישות המחלקה

**גליון דרישות**

- הגשת מפה טופוגרפית/מצבית עדכנית הכוללת את זכויות הבניה.

**ת. השלמה**



- הוספת פרט פרגולה, תכנית וחתך בקנ"מ: 1:50 וכן יש להראות חישוב השטח הגלוי.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת פינוי פסולת , שמירה על תקינות המדרכה ומילוי תנאי ההיתר.
- הגשת אישור המפקח על הבניה ע"ג התכנית לתאום מצב קיים בשטח
- יש לחתום על התחייבות לתשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטלים מקומיים
- בודקת-איטח נרקיס

מספר בקשה : 20130223 תיק בנין : 40400

**סעיף 4:**

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 201303 בתאריך : 18/07/2013

**מבקש :**

• עמידר בע"מ

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : דואני, שדרות 1 יבנה**

גוש וחלקה : גוש : 4942 חלקה : 36 יעוד : מגורים ב'

סוג הבניה : רגילה מבלוקים

תכנית : יב/133, יב/209

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף שנוי ללא תוספת

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

**פתיחת דלת בחזית צפונית**

**כולל גגון מעל+שביל כניסה בבית משותף**

**שכונה : נאות אשכול**

**הערות בדיקה :**

לא מתאים לת.ב.ע בגין כניסה נפרדת

הבקשה מח' עמידר עבור איש נכה

**ה מ ל צ ו ת :**

מדובר בבקשה לפתיחת דלת בבניין מגורים משותף כולל שביל גישה וגגון מעל הכניסה.

הבניה מבוקשת ע"י עמידר עבור דייר נכה הגר בבניין.

כמדיניות, הועדה לא מאשרת פתיחת דלתות בבתים משותפים מאחר והדבר גורר אחריו

סיפוח שטח על כל המשתמע מכך.

ע"כ הדבר מובא לשיקול דעת הועדה האם לאשר הבקשה כמקרה חריג וזמני כל עוד הדייר

הנוכחי זקוק להנגשה המבוקשת.

**מ ה ל ך ה ד י ו ן**

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מדובר בבית אשר בשד' דואני – מבנים מאורכים, ליד חנות "פרי גן עדן" הקרוב לרח' הערבה.

במבנה בוצעו תוספות בניה חלקיות בהפרשי קרקע ופלישות שונות לשטחי ציבור.

בדירה בוצעו תוספות בניה אלא שבשל נכותו של המבקש, נדרשת בניית רמפה לכסא גלגלים ופתיחת פתח בקומת הקרקע, וגגון

חיפוי בכניסה.

ברמה העקרונית לא מומלץ לאשר הבקשה בהתאם למדיניות הועדה במקרים דומים אולם בשל נכותו של המבקש מובא הנושא

להחלטה.

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

שואל אם קיים מסמך המעיד על נכותו של האיש.

**מר פאלי כהן, חבר הועדה:**

אין מחלוקת על נכותו.

**מר יצחק אשל, חבר הועדה:**

מצייע ליתן שימוש חורג כל עוד הנ"ל מתגורר בבית. המבקש הינו מוגבל בתנועתו, לא יוצא מביתו בשל נכותו.

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

ניתן לאשר הבקשה כל עוד הבקשה משרתת את המבקש.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**  
מציע להתייחס כמקרה חריג שלא יהווה תקדים גם לגבי בקשות עתידיות.

**מר יצחק אשל, חבר הועדה:**  
החוק נותן סמכות לאשר.

**מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:**  
בעת מכירה תבוטל רמפת הכניסה.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**  
מבוקש גגון – קירווי הכניסה 2.0X2.0 מ' שזה מוגזם לדעתי. מציע לאשר גגון מעל הדלת 1.0X1.0 מ' למניעת גשם.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

### החלטות

לאשר הבקשה כמקרה חריג וזמני כל עוד הדייר הנוכחי זקוק להנגשה המבוקשת ובתנאי שינוי גגון כניסה למידות 1.0X1.0 מ'.

### גליון דרישות

### ת. השלמה

-----תנאים למתן היתר-----

-יש לחתום על התחייבויות:

1. שלא לחלק דירה ל 2 יח"ד

2. פירוק גגון ואיטום דלת מבוקשות לפי דרישת הועדה

- הגשת תמונות המראות את חזיתות המבנה במקום המבוקש.

- יש להקטין הגגון ל- 1X1 מ'.

-----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.

-יש להשלים תכנית קומת קרקע ( לא רק קונטור מבנה )

-יש להראות כל חזית צפונית כולל גגון ודלת מבוקשת

-יש להשלים חישוב שטח גגון מוצע + מילוי טבלה בדף ראשון ( כל שטחים קיימים )

-יש להשלים אחוזי שיפוע של רמפה

-יש להשלים מידות פתחים חדשים בתכנית

-יש להשלים פרט גגון ב 1: 20 ולהקטינו ל- 1.0X1.0

-שינוי תאור הבקשה

-יש להקטין רוחב רמפה עד 1.10 מ'

-יש לתת פתרון לצנרת חיצונית קיימת צמוד לקיר חזית צפונית

-יש להראות בחזית פתח חילוץ של מקלט

-יש להשלים חתך דרך התוספת

-הערות נוספות ע"ג התכנית

-----אישורים שנדרשים-----

-חתימה על התחייבויות

- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .

- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית)- השלמת חתימות דיירים מינימום %

מכלל הבנין

- הגשת מפה טופוגרפית/מצבית עדכנית הכוללת קווי בנין, גושים וחלקות כולל חתימה מקורית של מודד

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

-----תשלומים-----

- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים

- תשלום אגרות והיטלים.

-בודקת אולגה זטוצני

מספר בקשה: 20130089 תיק בנין: 624100

**סעיף 5:**

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201303 בתאריך: 18/07/2013

**מבקש:**

• **ביילסול בע"מ**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: המיסב 5 יבנה**

**גוש וחלקה: גוש: 5167 חלקה: 35**

שימוש עיקרי תאור בקשה

מלאכה תוספת בניה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת למבנה קיים לשימוש כמצבעה, אישור למצב קיים, התקנת שער חדש בחצר וביטול שער ישן, הטמנת צובר גז בחצר, פתיחת מעבר תפעולי לחלקה 35

**שכונה: אזור המלאכה**

**הערות בדיקה:**

- מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור  
- קיימת תכנית עתידית במקום

**ה מ ל צ ו ת:**

המהות העיקרית של הבקשה הינה תוספת של כ- 400 מ"ר במבנה בו הייתה קיימת בעבר פנצ'ריה, עבור מצבעה למפעל מולטילוק עפ"י הסכם שכירות בין ביילסול למולטילוק. הובהר כי במידה ותאושר תב"ע חדשה במקום שתחייב פינוי המקום, המשכירה תהיה רשאית לבטל או לקצר את תקופת השכירות בהודעה של 180 יום. אי לכך ממליץ לאשר הבקשה בתנאי הערות המחלקה ובתנאי שהדבר לא יגרום לעיכוב כלשהו בתב"ע וכפוף להתחייבות שלא תוגש התנגדות מטעם הבעלים לתב"ע החדשה בגין אישור בקשה זו. כ"כ יש לשפר בהזדמנות זו את החזיתות במבנה ולהסדיר את נושא התנועה במקום.

**מ ה ל ד ה ד י ו נ**

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מדובר במבנה השייך לחב' ביילסול המשמש כפנצ'רייה והנמצא מול חנות בן אנד ג'ריס. מבקשים לפנות את בית המלאכה ולבנות לה תוספת אשר קיימת בחלקה. התוספת תהא בחלק האחורי של שירותי הרכב. מבנה בן קומה אחת 400 מ"ר שעתיד לשמש כמצבעה למפעל מולטילוק.

קיים הסכם שכירות ל- 3 שנים עם הודעה מראש של 180 יום לפינוי הנכס לכשתאושר התב"ע של איזור המלאכה. הנושא מעוגן בחוזה בין מולטילוק לביילסול והדבר יותנה בהיתר הבניה. אין בתוספת משום תוספת זכויות. השטח נמצא בתחום תחנת הדלק.

**מר יצחק אשל, חבר הועדה:**

המוסך בוטל והיכן שהיה הבית האדום נמצא מחסן חלפים מאחורי התחנה.

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

מסכים בתנאי אישור איכות הסביבה והסכם מול העירייה עם מולטילוק וביילסול להתחייבות פינוי 6 חודשים עם אישור התב"ע.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

דורש שיפור החזיתות.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

## החלטות

לאשר הבקשה בתנאים הבאים :

1. מילוי דרישות הועדה.
2. אישור איכות הסביבה.
3. הסכם התחייבות מול העירייה לפינוי הנכס עם אישור התביע בפרק זמן של 6 חודשים.
4. עיצוב ועיבוד חזיתות בתיאום עם אדריכל העיר.

## גליון דרישות

-----תנאי למתן היתר-----

-התאמה עם תכנית עתידית

- הגשת נספח תנועה באישור יועצת הועדה

-----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.

- סימון פיתרון ניקוז הגג.

-יש לתקן חישובי שטחים ( הערות ע"ג התכנית ) ולהשלים שטחים כל המבנים כולל תכנת דלק

-יש להגיש תכניות וחזיתות כל המבנים (כולל גשר ) , מתכנים דלק מתחת הקרקע

-יש לתקן תכנית ביחס לתכנית היתר אחרון (לסמן כל הריסות ותוספות) וכל ההיתרים הקודמים במצטבר

-יש להשלים פרטי בנין: חיפוי חזיתות, חדר מדרגות ומעלית

-יש להראות כל החזיתות וחתכים מגבול מגרש עד גבול מגרש

-יש לצרף תכנית פיתוח ופריסות גדרות

-יש להשלים מפלסים כל הפתחים חדשים

-הערות נוספות ע"ג התכנית

-----אישורים שנדרשים-----

- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה, כולל נספח תנועה מאושר ע"י יועץ התנועה של הועדה

- הגשת מפה טופוגרפית/מצבית עדכנית הכוללת קווי בנין, גושים וחלקות. + חתימה מודד

- הצגת רשיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי.

-הצגת הוכחת בעלות- אישור מהטאבו /חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל.

- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).אין צורך לפי אישור זהבה

- 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 מכבי אש + יועץ בטיחות.

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- הצגת אישור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים.

-הצגת אישור יועץ נגישות.

-אישור אדריכל העיר לעיצוב חזיתות בתאום עם אדריכל התכנית

-אישור רשות העתיקות

-חתימה על טופס התחייבות בגין תכנית עתידית

-----אישורים עבור תכנית פיתוח-----

-אישור אדריכלית אסתי ערמון כולל ניקוזים, גינון ...

- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים ופרט 1: 20

-----תשלומים-----

- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה
- בודקת אולגה זטוצני

מספר בקשה : 20130053	תיק בנין : 668000	<b>סעיף 6:</b>
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 201303 בתאריך : 18/07/2013		

**מבקש :**

**• עיריית יבנה**

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין: הלילך יבנה**

גוש וחלקה : גוש : 4944 חלקה : 137 מגרש : 961

סוג הבניה : רגילה מבלוקים

תכנית : יב/148

שימוש עיקרי תאור בקשה

מוסד ציבורי תוספת בניה

**מהות הבקשה**

שינוי חזית בבניין קיים + תוספת בניה לסניף בני-עקיבא.

**שכונה: נאות אשכול**

**הערות בדיקה :**

מחוז' לסדר יום

**המלצות :**

מדובר בתוספת למבנה בני עקיבא הנמצא בשכונת נאות אשכול בסמוך למבנה המועצה הדתית.

סה"כ שטח המבנה לאחר התוספת כ- 400 מ"ר. עיקר התוספת הינה אולם תפילה והתכנסות במסגרת הפעילות של המועדון.

התכנון כולל בין היתר תוספת ממ"מ תקני ושיפוץ המבנה הקיים והריסת חלק ממנו. מומלץ לאשר הבקשה ובתנאי למילוי הדרישות ובתנאי שאלמנט תאורת הגג בכניסה לא יימשך לחדר הישיבות, ובתנאי מהנדס העיר

**מהלך הדיון**

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מדובר במועדון בני עקיבא הנמצא בסמוך לרח' הלילך ליד בי"ס ביאליק.

מבקשים תוספת למבנה קיים הכולל אולם רב תכליתי. קיימת אופציה לקומה נוספת.

סה"כ שטח המבנה כולל התוספות – 400 מ"ר.

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

ניתן לקבל מימון לכך ממשרד השיכון.

**מר יצחק אשל, חבר הועדה:**

מברך על כך.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

**החלטות**

לאשר את הבקשה ובתנאי שאלמנט תאורת הגג לא יימשך לחדר הישיבות ובתנאי למילוי דרישות הועדה ותנאי מהנדס העיר.

**גליון דרישות**

----- תיקונים ע"ג התוכנית -----

- מילוי בקשה למתן מידע לפי סעיף 119 א'.

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

**ת. השלמה**



- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה. 1. יש לחבר את כל השטחים של כל המבנים הנמצאים

על החלקה, ובהתאם לכך לציין בטבלת השטחים.

2. התאמה בין סכמה של חישוב השטחים לתכנית קומה

3. ציון מידות פתחים פנימיים וחיצוניים.

4. ע"פי תכנית חלק מהמבנה קיים, ואילו ע"פי חתך הכל צבוע. יש לצבוע באופן נכון וברור.

5. תיקון תכנית גג

6. לשרטט פרט להגבהה + ציון חומרי גמר

7. הערות נוספות ע"ג תכנית

- הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין.

- סימון חץ צפון בכל מפלסי הקומות.

- הגשת מפה טופוגרפית/מצבית עדכנית הכוללת קווי בנין, גושים וחלקות. תרשים סביבה כולל שמות

רחובות+חתימה ממודד ותאריך מדידה.

- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .

-פרט + חומרי גמר בתאום עם אדריכל העיר

-יש לשרטט תכנית חניות לכל המגרש+טבלת מאזן חניות

- לסמן בברור גבול החלקה

- הגשת תכנית מעודכנת כוללת ממ"מ

----- אישורים -----

- מינוי מהנדס והצגת רשיון מתכנן שלד ומהנדס אחראי ביצוע

- 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) + תאגיד המים

- הצגת אישור חברת חשמל

- הצגת אישור מכבי אש

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- הצגת אישור יועץ בטיחות.

- הצגת אישור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים.

-הצגת אישור יועץ נגישות.

-אישור טופס חישוב כמויות פסולת

-יש לחתום על טופס "סיום בניה"

- יש להגיש פרט אלמנט תאורת הגג (סקיילט) בקנ"מ 1: 20

- עיצוב ועיבוד החזיתות כולל חומרי גמר בתיאום עם אדריכל העיר

----- אישור עבור תכנית פיתוח-----

-יש להשלים תכנית פיתוח ע"פי תכניות מפורטות שתאושר ע"י העיריה לרבות סימון חניות,

גינון, נטיעות, פרטי קירות, ריצופים, תכנית תאורה ואישור שפ"ע למיקום אשפה

-הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים ופרטי גדרות

----- תנאים לטופס 4 -----

-בתנאי ביצוע בדיקות הנדרשות עפ"י החוק ע"י מעבדה מוכרת.

-בתנאי למילוי דרישות יועץ נגישות

-בתנאי למילוי דרישות יועץ בטיחות

-בתנאי למילוי דרישות כיבוי אש

-בתנאי ביצוע פיתוח עפ"י תכניות מפורטות שאושרו ע"י העיריה ויעץ פיתוח של הפרוייקט

-בתנאי אישור משרד הבריאות  
-בתנאי מילוי דרישות תאגיד המים  
-בודקת: יפרח אפרת

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 201303 מיום 18/07/13

חתימות

~~~~~

חתימת מהנדס העיר      חתימת היועץ המשפטי      חתימת יו"ר הועדה