

**פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית**  
**ישיבה מספר: 201405 ביום רביעי תאריך 29/10/14 ה' חשון, תשע"ה בשעה 18:00**

**השתתפו:**

**חברים:**

גוב ארי צבי  
חזות משה  
ויצמן אהוד  
כהן פאלי  
מאיר בן הרוש  
מאיר דהן  
ינקלביץ עדי

- ראש העיר ויו"ר הועדה  
- חבר ועדה  
- חבר ועדה  
- חבר ועדה  
- חבר ועדה  
- חבר ועדה  
- חבר ועדה

**נציגים:**

אביעד אילנה  
**סגל:**

- נציגת המשרד לאיגוד ערים לאיכות הסביבה

עו"ד איתן בראש

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

שטרית דוד  
יונתן לובל  
בן חמו זהבה

**נעדרו**

**נציגים:**

מלץ רפי  
בן שבת אלי  
ורד אדרי  
אזואלוס רפי  
ענת קטן  
משה עגימי  
אריה הראל  
ליטל שמואלי  
תומר היימן  
דן קוניאק  
עדיית בר יוסף  
רונן פיפנו

- נציג מ.מ.י.  
- נציג מכבי אש  
- מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה  
- נציג לשכת הבריאות הנפתית  
- מ"מ נציגת 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  
- נציג תאגיד "מי יבנה"  
- מנהלת מדור תכנון עיר

מלץ רפי  
בן שבת אלי  
ורד אדרי  
אזואלוס רפי  
ענת קטן  
משה עגימי  
אריה הראל  
ליטל שמואלי  
תומר היימן  
דן קוניאק  
עדיית בר יוסף  
רונן פיפנו

**סגל:**

בינט רותי

מס' דף: 2

- אישור פרוטוקול מס' 201404 מיום 04/09/14:  
הפרוטוקול אושר.  
הוחלט שכל הסתייגות מאישור הפרוטוקול תוגש בכתב.

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	4040111179	שינוי לתב"ע יב/164/2 פינוי בינוי במתחם האלון 1008 יח"ד	3506	78	78	4
2	יב/157/5	פינוי בינוי שד עצמאות - דואני-הלילך	3516	147	147	6
3	יב/213/4	אזור התעשיה הצפוני תוספת זכויות	5405	28	28	10

**סעיף: 1** | **תכנית מפורטת: 4040111179**  
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014

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

נושא: דיון בהתנגדויות  
שטח התוכנית: 63.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין**

- ♦ **יזם/מגיש:** בהרי אייל
- ♦ **מתכנן:** בלנדר רן
- ♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל
- ♦ עיריית יבנה

**מקום:**

רחוב האלון, שכונה: רמות וייצמן, יבנה

**גושים / חלקות:**

- גוש: 3506  
117,78
- גוש: 3512  
201,199,142,133
- גוש: 4941  
142,134-135,130-132,125-126,76,141,136-139,127-129,100-124
- גוש: 4942  
151,140,131,112,98-99,92,67,57-58,113,100-101,94-97,74-75,59-66,52-56

**מטרת הדיון**

דיון בהתנגדות ובמתן תוקף

**מטרת התכנית:**

תכנית זו באה לעדכן פרויקט התחדשות עירונית פינוי בינוי במתחם האלון ולשנות יחס בין מס יחידות מפונות ליחידות חדשות בתוך המגרשים תוך שמירה על סה"כ הזכויות הקיימות על פי התב"ע המאושרת.  
בנוסף משנה את קווי הבניין במגרשים 1001 - 1002 1017 לטובת התאמה טובה יותר לתכנון ולתמהיל הנדרש על פי התב"ע המאושרת.

**המלצת המהנדס:**

**עיקרי ההתנגדות**

מר דני עובדיה הגיש התנגדות לתכנית התחדשות עירונית פינוי בינוי במתחם רחוב האלון. להלן עיקרי הפרטים הכלולים בהתנגדותו:

1. הבניה לגובה מנוגדת באופן קיצוני לאופי הסביבה.
2. הבניה תפגע באיכות החיים ובפרטיות.
3. הבניה תגרום לצל לפגיעה בזרימת האוויר החופשי.
4. העדר סקרים לבדיקת השפעת התכנית על האיזור.

**התייחסות היועץ המשפטי**

בניגוד לטענת המתנגד התכנית המוצעת מציעה בבניינים בגובה נמוך מזה ביחס לתכנית שאושרה בעבר ולפיכך, עובדתית אין לטענות על מה שתסמוכנה.  
מעבר לכך, ביתו של המתנגד עצמו נמצא בתוך מתחם התכנית, דהיינו מיועד לפינוי-בינוי, כך שבניגוד לנטען ע"י המתנגד נכסו יושב ביחס למצבו הנוכחי.  
אנו סבורים כי התכנית הינה תכנית ראויה, אשר מטרתיה – ובכללן: פינוי בינוי של בתים

ישנים והתחדשות השכונה - הינן מטרות ראויות וחשובות.

**מהלך הדיון:**

המתנגד דני עובדיה לא הופיע לשיבה.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מתמצת רקע לתכנית והמלצתו לעיל. כמו כן מראה ע"ג המפה את מיקום דירתו של המתנגד ומתמצת את עיקרי התנגדותו. ומציין כי טענת המתנגד אינה מבוססת. ומפרט: התכנית אושרה בוועדות קודמות ומזכיר לחברים את החלטת הוועדה שנבעה בשל אי הסכמות של דיירי הבתים צמודי הקרקע בעקבותיה הועברו זכויות בניה מהמגרשים צמודי הקרקע לבתי הקומתיים. כ"כ מציין כי התקבלה הודעה מהממונה על המחוז כי התוכנית טעונה אישור השר.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד, מלבד החבר עדי ינקלביץ (בשל הכרות עם עוה"ד המייצג את המתנגד) :-**

**החלטה:**

הועדה לאחר שעיינה בהתנגדות ושמעה את התייחסות מהנדס הועדה והיועץ המשפטי החליטה לדחות את ההתנגדות. כ"כ לאור הודעה של הממונה על המחוז, בהתאם לסמכות השר שהואצלה לה לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, כי החליטה לקבוע את התכנית כטעונת אישור השר, ממליצה הועדה המקומית לועדה המחוזית, במידה שהתכנית אכן אינה בסמכותה, לאשר את התכנית כתוכנית בסמכות מחוזית ללא צורך בהפקדתה מחדש.

<b>סעיף: 2</b>	<b>תכנית מפורטת: יב/5/157</b>
פרוטוקול ועדת המשנה של הוועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014	

**שם:** פינוי בינוי שד עצמאות - דואני-הלילך

נושא: דיון בהפקדת תכנית

סמכות: ועדה מחוזית

**בעלי עניין**

♦ **יזם/מגיש:** חן את ברון

♦ **מתכנן:** דאובר אדריכלים

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

♦ עיריית יבנה

**מקום:**

רחוב דואני, שדרות, שכונה: נאות אשכול, יבנה

**גושים / חלקות:**

גוש: 3516

147, 149, 152

גוש: 4944

65-48, 109, 128, 129, 132-134, 136, 102-104, 130, 131, 135, 137, 147, 149, 152

**מטרת הדיון**

המלצה להפקדה

**מטרת התכנית:**

החייאה וחידוש של שכונה עירונית ותיקה - נאות אשכול דרום - ע"י תוספת מקסימלית של בנייה ויצירת תנאים להתחדשות עירונית במרכז יבנה.

**רקע לתכנית:**

התכנית מתייחסת לפרוייקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) במתחם שד' העצמאות ודואני שגבולותיו בצפון - רח' הלילך, במזרח- שד' העצמאות ומדרום- רח' דואני. הפרוייקט מכיל את מתחם שכון חסכון המאושר ל- 386 יח"ד קיימות ומאושרות וזכויות ל- 3465 מ"ר מסחר.

בישיבת הוועדה המקומית מיום 05/05/13 נדונה התכנית המציעה תוספת יח"ד לקיים בשעור של 324 יח"ד נוספות (710 יח"ד בסה"כ) וכן תוספת 3160 מ"ר מסחר. הוצע בינוי ב- 4 מגדלים בני 22 קומות על קומת מסחר בת קומה אחת ועוד 4 מגדלים מדורגים בני 17-23 קומות אף הם על קומת מסחר אחת וכן 3 מבנים בני 5 קומות בבניה מרקמית כלפי רח' בוכריס וכן מתחמי שצ"פ ושטח פרטי פתוח (מעל חניות ת"ק). בישיבה הנ"ל החליטה הוועדה המקומית להמליץ על התכנית בכפוף לדרישות הוועדה ותיקונה בהתאם להערות מהנדס העיר. שלא עפ"י התוכניות שהומלצו להפקדה, הגיש היזם תכניות חדשות המציעות תוספת בינוי בשני המתחמים:

1. מתחם דרומי - דואני-שבזי ובוכריס - שכון חסכון.

2. מתחם צפוני - עצמאות-לילך.

בכל אחד משני המתחמים מתוכננים כעת 4 מגדלי מגורים בגובה 23 קומות ע"ג קומה מסחרית גבוהה.

במתחם הצפוני 4 מגדלים בני 23 קומות מעל קומה מסחרית לאורך רח' בוכריס מתוכננים 3 מבני מגורים בני 5 קומות וקומת גג ומבנה נוסף אף הוא בן 5 קומות ברח' הלילך. במרכז השכונה מתוכנן שצ"פ ומבני ציבור ושפ"פ.

השינוי המוצע עומד על סה"כ 932 יח"ד לעומת 710 יח"ד שתכנית הומלצה לאישור כלומר תוספת 222 יח"ד מעבר למוצע בתכנית הקודמת וכן מסחר בשעור כולל של 9720 מ"ר לעומת 6625 מ"ר בתכנית הקודמת.

כמו כן הורחב גבול התכנית לכלול 2 מגרשים נוספים למבני ציבור במקום בו קיימות יח"ד צמודות קרקע שפינויים אמור להיכלל במסגרת מטלות התכנית.

### **המלצת המהנדס:**

לאור האמור ברקע לתכנית, התכנית מובאת לדיון מחודש בוועדה. יש לציין כי תוספת יחידות הדיור (כולל שטח אקוילנטי של המסחר בשווה ערך של 75 מ"ר ליח"ד) יוצרת מצב בו הצפיפות נטו מגיעה לכדי כ- 66 יח"ד לדונם נטו ולכדי כ- 22 יח"ד לדונם ברוטו (וזאת בהתחשב בכל שטח התכנית במסגרת הקו הכחול ובהפחתה של כמחצית משטח הכבישים). עוד יצויין כי קיימות הערות תכנוניות נוספות שלא תוקנו בתכנית המוצעת כגון לדוגמא שינויי ייעוד הרמפות לבניינים מדרך ציבורית לשפ"פ, פתרון לחניות הבתים הקיימים ברח' הלילך כחלק ממטלות התכנית, שלבי הביצוע אינם מוגדרים דיים, לא ברורים ואינם מספקים ועוד.

מומלץ כי הערות אלה ואחרים יתוקנו בטרם תועבר התכנית להפקדה. עם זאת מומלץ גם לדון בתכנית ולקבל החלטה לעניין תוספת היחידות והגדלת הצפיפות אשר מהוות מרכיב מהותי ומשמעותי בתכנית ובהתאם להחלטה שתתקבל תתוקן ותקודם התכנית. יצויין עוד כי בבה"ת שנעשה למתחם עוד בטרם נוספו היחידות הנוספות נמצא כי קיימת בעייה תחבורתית בצומת העצמאות דואני ועפ"י המלצות הבה"ת אין להוסיף יח"ד מעבר למוצע בבסיס הבדיקה, קרי: 710 יח"ד.

### **מהלך הדיון:**

#### **אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מפרט רקע לתכנית והמלצתו לעיל ומציין כי היזם הגיש תכניות שונות מהתוכניות שהומלצו להפקדה – ובשני מתחמים:

1. מתחם דרומי (כולל שבזי-בוכריס-דואני) – שיכון חסכון.

2. מתחם צפוני – העצמאות-לילך.

כאשר במתחם הדרומי מתוכננים 4 מגדלי מגורים בגובה 23 קומות מעל קומה מסחרית ובמתחם הצפוני 4 מגדלי מגורים מעל קומה מסחרית ובנוסף 3 בניינים בני 5 קומות.

מציין כי השינוי מוסיף 222 יח"ד מעבר למוצע בתכנית הקודמת ובנוסף הגדלת המסחר בשיעור 3,095 מ"ר.

לדיון נכנסים: אדר' עידו דאובר

חיים ברון – בעלים

מנשה מינס – נציג הדיירים

משה חן – מנהל הפרויקט

#### **אדר' עידו דאובר:**

מציג את גבולות התכנית (העצמאות פינת דואני ורח' הלילך). מציין כי השינוי בתכנית נובע מתכנית כלכלית לכדאיות הפרויקט שהכינו הבעלים ומפרט כי השינוי נובע גם משינוי גבולות התכנית צירפנו מגרש ציבורי (מראה ע"ג מצגת התכנית המבוקשת). התכנית המוצעת כוללת בניה גבוהה מלווה במסחר בחזית לדואני והעצמאות בניינים בני 23 קומות ובנוסף מתוכננים בניינים טוריים בני 5 קומות לרח' בוכריס ובמרכז הפרויקט בין המבנים הגבוהים לנמוכים מתוכנן שצ"פ ומבני ציבור.

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

מבקש לדעת תמהיל הדירות.

#### **אדר' עידו דאובר:**

מקריא התמהיל: לפחות 20% דירות קטנות 3 חדרים – כאשר שטח עיקרי לא יעלה על 75 מ"ר.

60% דירות בינוניות 4 חדרים.

20% דירות גדולות 5 חדרים.

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

מבקש להגדיל את שטחם של הדירות הקטנות.

#### **אדר' עידו דאובר:**

ממשיך בהצגת הפרויקט דרך המצגת.

#### **אדר' עידו דאובר:**

מצייין כי החלק המסחרי אינו כדאי מבחינה כלכלית ומצייין כי שטחו 6,625 מ"ר.

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

מהכרות עם הועדה המחוזית בפרויקטים אחרים לא יאשרו תוספת יח"ד ועל כן מבקש מהיזמים לשוב ולתכנן בהתאם למס' יחד שאושרו ולהגיע מקסימום צפיפות של 55 יח"ד לדונם תוך כדי התחשבות במסחר.

**מר חיים ברון, הבעלים:**

מצייין כי עפ"י חו"ד כלכלית שברשותו לא מומלץ על מסחר, המסחר כאן נכפה עלינו

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מביא לידיעה כי הבה"ת שנעשה למתחם (לפני תוספת היחידות) הפרויקט נמצא כבר בבעיה תחבורתית בשל הקרבה לצומת העצמאות דואני ועל כן המלצת הבה"ת לא להוסיף יח"ד מעבר למוצע (710 יח"ד).

**אדר' עידו דאובר:**

במידה והשפ"פ (הירוק) יוגדר כשטחי המגורים (ללא מסחר) נגיע לצפיפות של 39 יח"ד לדונם.

דוד שטרית ואדריכל עידו דאובר מחשבים את צפיפות המגורים לדונם.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

עפ"י חישובים הצפיפות מגיעה לכ- 60 יח"ד לדונם ובנוסף מעדכן כי הועדה המחוזית העירה הערה לגבי גובה המבנים. בנוסף מצייין שוב כי קיימת בעיה קריטית בנושא התחבורתי שיש לתת מענה.

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

מצייין כי הפרויקט בעל ערך בעינינו ומבקש להגיש תכנון סביר למתחם בעל סיכויים לאישור בוועדה המחוזית.

**מר משה חזות, חבר הועדה:**

מעיר כי לדעתו במרכז העיר התקן של 1:1.3 קטן ויש לתת את הדעת בנושא.

**היזם:**

מצייין כי הבקשה מובאת לדיון לאור תחשיב כלכלי שנעשה לפרויקט. בעבר הועדה המחוזית אישרה את התכנית, אנו מבקשים להגיע לוועדה המחוזית ולנסות לאשרה

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

לא מעוניין לגשת לוועדה מחוזית עם תוכנית שהוועדה לא תעמוד מאחור.

**אדר' עידו דאובר:**

מעוניין לדעת את הצפיפות המקובלת על הועדה.

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

משיב צפיפות של 56 יח"ד לדונם.

**אדר' עידו דאובר:**

מתחייב להכין תכנית לוועדה מחוזית ובצפיפות של עד 56 יח"ד.

\* בשלב זה יוצאים המוזמנים מהדיון.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**



**החלטה:**

לדחות התכנית במתכונת המוצעת ולהביאה לדיון נוסף ובו יציגו המבקשים חלופה שתצמצם את מס' יח"ד כך שהצפיפות נטו לא תעלה על 56 יח"ד לדונם לכל היותר ובצירוף הנספחים הדרושים שיעודכנו בהתאמה.

**סעיף: 3** | **תכנית מפורטת: יב/4/213**  
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014

**שם:** אזור התעשייה הצפוני תוספת זכויות

נושא: דיון בהפקדת תכנית

שטח התוכנית: 5,357.000 מ"ר

**בעלי עניין**

♦ **יזם/מגיש:** שטל הנדסה בעמ

♦ **מתכנן:** בלנקה ביסטריצקי נסים

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

**מקום:**

רחוב אזור תעשייה 3, שכונה: אזור התעשייה, יבנה

**גושים / חלקות:**

גוש: 5405

, 28

**מטרת הדין**

חידוש החלטה - המלצה להפקדה במחוזית.

**מטרת התכנית:**

הגדלת זכויות בניה בשטחים עיקריים

שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה

**רקע לתכנית:**

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה הקיימות בפועל ושינוי בקווי בניין מותרים. היזם מבקש לאשר את התוספות תוך התחייבות להרוס חלק מהמבנים. התוספת המוצעת היא % 130 ב- 3 קומות במקום % 120 המותרים. אין בתוספת זו משום פגיעה במענה לתקן חניה נדרש. התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 05/05/13 בה הוחלט להמליץ על הפקדתה. משפקע תוקף ההחלטה מובא הנושא לחידוש החלטה.

**המלצת המנהדס:**

התכנית נדונה בוועדה קודמת והוחלט להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדתה מאחר ופג תוקף ההחלטה, התכנית מובאת לדיון מחודש. התוספת המבוקשת הינה בשטח כולל של 537 מ"ר וע"כ היא איננה בסמכות הועדה המקומית. אי לכך מומלץ לאשר התכנית ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדתה בכפוף לתיקון הערות המחלקה.

**מהלך הדין:**

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

**החלטה:**

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

**רשימת הבקשות**

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
12	דולפין 12 יבנה	עיוש רפאל בע"מ	102	41	5518	00/00/00	20140152	1
15	דולפין 18 יבנה	עיוש רפאל בע"מ	104	41	5518	00/00/00	20140154	2
18	שבזי 13 יבנה	אהרוני ענת		6	4944	07/10/14	20140257	3
21	שידלובסקי 15 יבנה	יחזקאל אהרון (כמיפרוד) דבקים בע"מ	2040	3	5737	00/00/00	20140174	4
24	דם המכבים 52 יבנה	שניר דפנה	4461	93	4949	00/00/00	20140265	5
26	הערבה 2 יבנה	מפעלות יזום פרויקטים ובניה בע"מ		123	4942	22/10/14	20140318	6
32	הערבה 4 יבנה	מפעלות יזום פרויקטים ובניה בע"מ		130	4942	00/00/00	20140319	7
36	בית עלמין יבנה	מועצה דתית יבנה		20	3514	00/00/00	20140364	8
38	חרצית 25 יבנה	מושנוב רמי		10	5064	00/00/00	20140351	9
40	לויתן יבנה	אהרון אמנון - בשם בעלי המגרשים	124-127	134	3514	00/00/00	20140370	10
42	אגוז 2 יבנה	האחים קרטין בע"מ		130	5170	00/00/00	20140365	11
45	הסיפון 3 יבנה	גיא ודורון לוי בע"מ		127	3514	00/00/00	20140346	12
50	הסיפון 3 יבנה	גיא ודורון לוי בע"מ		127	3514	00/00/00	20140347	13
55	מלכי יהודה 4 יבנה	אבוחצירא דוד		4	5133	00/00/00	20140349	14

מספר בקשה: 20140152 תיק בניין: 1610200

**סעיף 1:**

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014

**מבקש:**

\* עיוש רפאל בע"מ

**בודק הבקשה:**

\* נרקיס איטח

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דולפין 12 יבנה

שכונה: נאות רבין

גוש וחלקה: גוש: 5518 חלקה: 41 מגרש: 102 ; חלקה: 42 מגרש: 102

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
דו משפחתי	בניה חדשה	337.28	36.90

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

בית חדש דו משפחתי בן שתי קומות הכולל ממ"ד, מחסן ופרגולה ושתי חניות לא מקורות.

שטח עיקרי 337.28 מ"ר שטח שירות 36.90 מ"ר.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					337.28		מגורים		
			23.35				ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
			4.95				אחסנה		
			8.60				בליטות		
22.50							פרגולה		
			36.90		337.28				
<b>סה"כ:</b>			36.90		337.28				
<b>%בניה: 0.00%</b>									

**הערות בדיקה:**

לא מתאים לתב"ע שחלה על המקום, מבקשים גג בטון כאשר בתב"ע מצויין כי 50% מתכסית הגג יהיה גג רעפים.

לא מתאים לתב"ע לעניין שטחי השירות המותרים, מבקשים תוספת 4 מ"ר להגדלת ממ"ד בהתאם לשינוי התקנון ע"פ סעיף 151 ג' בחוק התכנון והבנייה.

לפי תב"ע בר/274

גוש חדש: 5962 בעבודה

חלקה ארעי: 102

התבצע פרסום לא התקבלו התנגדויות.

הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 02 2014 ב- 28/05/14 והוחלט לאשר בתנאי הערות המחלקה, בתנאי חתימה על התחייבות להעדר תביעות בגין תשלומי אגרות והטלים. איכלוס יהיה מותנה בגמר פיתוח השטחים הציבוריים ובפרט בדרך המשולבת.

היתר בנייה מותנה בקבלת תכנית פיתוח כוללת לצורך קביעת 0.00 סופי. כל יח"ד במתחם ייבנו בהינף אחד ע"מ להבטיח גמר הפיתוח הציבורי הכולל לפני האיכלוס.

הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה לאחר פרסום נוסף לעניין קווי בניין צדדיים מזרחי ומערבי מותר 3 מ' מבקשים 2.7 מ'. נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

**ה מ ל צ ו ת :**

מדובר בטיפוס בית אחיד זהה למספר מגרשים. במגרש ספציפי זה נוצרת חריגה בקומה א' של עד 10%. מאחר ולא מדובר בהגדלה של שטח המבנה, ממליץ לאשר בתנאי הערות המחלקה.

**מ ה ל ך ה ד י ו ן**

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

זהו פרוטוקול ההחלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח ההחלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח ההחלטה הסופי הוא המחייב.

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות והערות מחלקת הרישוי

**ג ל י ו ן ד ר י ש ו ת**

\*\*\*\*\*הערות ע"ג תכנית\*\*\*\*\*

- יש להגיש 3 תכניות מתוקנות בהתאם להערות המחלקה.
- ראה הערות ע"ג התכנית.
- יש לשתול תכנית פיתוח ותנועה מאושרת ומפורטת ע"י מחלקת הנדסה
- יש לציין שכל הפרטים, הגמרים והגוונים יהיו באישור מחלקת הנדסה.
- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
- יש להראות מיקום בלוני גז עפ"י התקן.
- יש להראות בחישובי השטחים את שטח החילחול ( לפחות 20% עפ"י התב"ע) כחלק מתכנית פיתוח
- יש להקפיד שהמידות בתכנית תהיינה תואמות את המידות בחישוב השטחים.

\*\*\*\*\*אישורים ומסמכים\*\*\*\*\*

- הצגת אישור חברת "ריקטק" + הצגת קבלה לאחר תשלום.
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי) ואישור תאגיד מי יבנה ומנהל מח' תשתיות .
- הצגת אישור משרד השיכון- עדי הדר על רקע תכנית פיתוח מאושרת.
- יש להגיש תכנית פיתוח מאושרת ע"י אסתי ערמון לרבות פתרון אשפה.
- הגשת תקליטור קבצים ממוחשבים בפורמט DWG ו-PDF
- הגשת מידע דיגיטאלי הכולל: מפת מדידה עדכנית ותכניות מוצעות.
- יש לחתום על טופס התחייבות להעדר תביעות.

-בתנאי לקבלת טופס 4.

\*\*\*\*\*תשלומים\*\*\*\*\*

תשלום אגרות והיטלים

הפקדת ערבות בנקאית למילוי תנאי ההיתר ופינוי פסולת לאתר מורשה ע"ח 10,000 ש"ח ליח"ד.

\*\*\*\*\*תנאים לתחילת עבודה באתר\*\*\*\*\*

- 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.
- הצגת חתימות של אחראי לביצוע שלד ואחראי לביקורת על הבניה.

\*\*\*\*\*תנאים לטופס 4\*\*\*\*\*

- יש להציג קבלות על פינוי פסולת הבנייה לאתר מורשה.
- בתנאי למילוי דרישות כיבוי אש.

**ת. השלמה**

- בתנאי למילוי דרישות יועץ בטיחות
- בתנאי למילוי דרישות הג"א
- בתנאי הגשת דיווח בניה, תצהיר לפי תקנה 20 א עם גמר בניית הממ"ד.
- בתנאי למילוי כל דרישות ההיתר באישור עיריית יבנה.
- בודקת-נרקיס איטח

מספר בקשה: 20140154	תיק בניין: 1610400
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014	

**סעיף: 2**

**מבקש:**

• עיוש רפאל בע"מ

**בודק הבקשה:**

• נרקיס איטח

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: דולפין 18 יבנה**

**שכונה: נאות רבין**

גוש וחלקה: גוש: 5518 חלקה: 41 מגרש: 104 ; חלקה: 42 מגרש: 104

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
דו משפחתי	בניה חדשה	306.83	36.54

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

בית חדש דו משפחתי בן שתי קומות הכולל ממ"ד, מחסן ופרגולה ושתי חניות לא מקורות. שטח עיקרי 313.37 מ"ר שטח שירות 30 מ"ר.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					306.83		מגורים		
			23.54				ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
			9.62				אחסנה		
			3.38				בליטות		
22.50							פרגולה		
			36.54		306.83				
			36.54		306.83		<b>סה"כ:</b>		
			<b>%בניה: 0.00%</b>						

**הערות בדיקה:**

לא מתאים לתב"ע שחלה על המקום, מבקשים גג בטון שטוח כאשר בתב"ע מצויין כי 50% מתכסית הגג יהיה גג רעפים.

לא מתאים לתב"ע לעניין שטחי השירות המותרים, מבקשים תוספת 4 מ"ר להגדלת ממ"ד בהתאם לשינוי התקנון ע"פ סעיף 151 ג' בחוק התכנון והבנייה.

**לפי תב"ע בר/274**

**גוש חדש: 5962 בעבודה**

**חלקה ארעי 104**

התבצע פרסום לא התקבלו התנגדויות.

הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 201402 ב- 28/05/14 והוחלט לאשר בתנאי הערות המחלקה, בתנאי

חתימה על התחייבות להעדר תביעות בגין תשלומי אגרות והטלים. איכלוס יהיה מותנה בגמר פיתוח בשטחים הציבוריים ובפרט בדרך המשולבת. היתר בניה מותנה בקבלת תכנית פיתוח כוללת לצורך קביעת 0.00 סופי.

כל יח"ד במתחם ייבנו בהינף אחד ע"מ להבטיח גמר הפיתוח הציבורי הכולל לפני האיכלוס.

הבקשה מובאת לדיון בוועדה לאחר פרסום נוסף לעניין הקמת מצללה אשר תבלוט מעבר לקו בניין עד 50% לתוך המרווח. נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

## ה מ ל צ ו ת :

מדובר בטיפוס בית אחיד לרבות המצללות. בעקבות בדיקה מדוקדקת מסתבר כי המצללה במגרש זה יוצרת חריגה בקו בניין ע"כ נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות. מומלץ לאשר הבקשה בכפוף להערות המחלקה.

## מ ה ל ך ה ד י ו ן

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

זהו פרוטוקול ההחלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח ההחלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח ההחלטה הסופי הוא המחייב.

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות והערות מחלקת הרישוי

## גליון דרישות

\*\*\*\*\*הערות ע"ג תכנית\*\*\*\*\*

-יש להגיש 3 תכניות מתוקנות בהתאם להערות המחלקה.

-ראה הערות ע"ג התכנית.

-יש לשתול תכנית פיתוח ותנועה מאושרת ומפורטת ע"י מחלקת הנדסה

-יש לשתול קומת קרקע על רקע קווי מגרש ובניין, כמו כן יש להראות גדרות שערים ניקוזים וכו'

-יש לציין שכל הפרטים, הגמרים והגוונים יהיו באישור מחלקת הנדסה.

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

-יש להראות פרטים כגון: יציאה לגג, אבן. מעקה וכו'.

-יש להגדיר פרט שער חניה שיכלל בהיתר, כמו כן יש לפרט גמר וגוון של קורת החניה.

-עמדות המיחזור ימוקמו עפ"י תאום בין אסתי ערמון ליצחק איטח.

-יש להראות בחישובי השטחים את שטח החילחול ( לפחות 20% עפ"י התב"ע)

-יש להקפיד שהמידות בתכנית תהיינה תואמות את המידות בחישוב השטחים.

-יש לציין גובה מפלס 0.00 בקומת הקרקע עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.

\*\*\*\*\*אישורים ומסמכים\*\*\*\*\*

-הצגת אישור חברת "ריקטק" + הצגת קבלה לאחר תשלום.

- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי) ואישור תאגיד מי יבנה ומנהל מח' תשתיות.

- הצגת אישור משרד השיכון- עדי הדר על רקע תכנית פיתוח מאושרת.

- הצגת אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.

- הצגת אישור משרד הכלכלה ( במקרה שיאושר תכנון צובר גז )

-הגשת תקליטור קבצים ממוחשבים בפורמט DWG ו-PDF

- הגשת מידע דיגיטאלי הכולל: מפת מדידה עדכנית ותכניות מוצעות.

-יש לחתום על התחייבות להעדר תביעות.

-בתנאי לקבלת טופס 4.

\*\*\*\*\*תשלומים\*\*\*\*\*

-תשלום היטל השבחה

-תשלום אגרות והיטלים

-הפקדת ערבות בנקאית למילוי תנאי ההיתר ופינוי פסולת לאתר מורשה.

\*\*\*\*\*תנאים לתחילת עבודה באתר\*\*\*\*\*

- 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.

- הצגת חתימות של אחראי לביצוע שלד ואחראי לביקורת על הבניה.

\*\*\*\*\*תנאים לטופס 4 \*\*\*\*\*

- יש להציג קבלות על פינוי פסולת הבניה לאתר מורשה.

-בתנאי למילוי דרישות כיבוי אש.

-בתנאי למילוי דרישות יועץ בטיחות

-בתנאי למילוי דרישות הג"א

-בתנאי הגשת דיווח בניה , תצהיר לפי תקנה 20 א עם גמר בניית הממ"ד.

-בתנאי למילוי כל דרישות ההיתר באישור עיריית יבנה.

-בודקת-נרקיס איטח

מספר בקשה: 20140257	תיק בניין: 11101
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014	

**סעיף: 3**

**מבקש:**

אהרוני ענת

**בודק הבקשה:**

אולגה זטוצני

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שבזי 13 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 4944 חלקה: 6

שימוש עיקרי תאור בקשה

דו משפחתי בניה חדשה

**שכונה: נאות אשכול**

שטח עיקרי שטח שירות  
262.58 101.14

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הריסת בית קיים + בניית בית חדש + מרתף + גדרות + 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	מבוקש	קיים			
					262.58		מגורים		
			12.50				ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
			88.64				מרתף		
			101.14		262.58				
			101.14		262.58		<b>סה"כ:</b>		
			<b>%בניה: 0.00%</b>						

**הערות בדיקה:**

הבקשה לא מתאימה לת.ב.ע. מפורטת האזור בגין השטח המותר לבניה

בקומת קרקע: לא עולה מ 30% מבקשים כ 42.11%

מגרש דו משפחתי אין חלוקה סטטורית .

פרסום נעשה בתאריך 13.8.14 ולא היו התנגדויות

מדובר בהריסת בית קיים 90.90 מ"ר ברח' שבזי שכונה ותיקה

בניית בית חדש בקומה אחת בשטח סה"כ 363.72 מ"ר

+מרתף בשטח 88.64 מ"ר+ ממ"ד, 2 פרגולות בכניסה ראשית וכניסה משנית,

בתחום המגרש.

2 מקומות חניה

**ה מ ל צ ו ת :**

מדובר בבקשה להריסת בית קיים במגרש הגובל ברח' שבזי ובניית בית חדש בשטח של כ- 272

מ"ר. עפ"י התכנון נראה כפוטנציאל ליח"ד נוספת על אף שהבקשה הינה ליח"ד אחת.

במסגרת הבקשה מבוקשת הקלה בתכסית של כ- 12% (42% במקום 30%).

מומלץ לאשר הבקשה בכפוף להערות המחלקה.

יש להגיש מפה טופוגרפית מפורטת של כל המגרש ולהראות חתכים לאורך ולרוחב הכולל את

מפלסי הקרקע במגרשים הגובלים. כנ"ל להגיש נספח סניטרי המראה את קווי הביוב

והחיבור לרשת העירונית. כמו כן יש לוודא מניעת ניקוז במגרש למגרשים השכנים.

יש לתכנן לפחות 2 חניות בתוך המגרש ולוודא הנמכה באבני שפה במדרכה. במידה ולא

קיימת הנמכה הדבר ייעשה ע"ח המבקש. כ"כ יש לשנות החזית הקדמית באופן שתשתלב ככל הניתן ותהא תואמת לבניין הקיים ובכפוף להתחייבות כי מדובר ביח"ד אחת בלבד.

### מהלך הדיון

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

זהו פרוטוקול ההחלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח ההחלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח ההחלטה הסופי הוא המחייב.

### החלטות

לאשר הבקשה בכפוף למילוי דרישות והערות מחלקת הרישוי

### גליון דרישות

### ת. השלמה

-----תנאים למתן היתר-----

חתימה ע"ג טופס התחייבות שבית ישמש כיח"ד אחת

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.

-יש לציין אורך הקיר משותף בין השכנים מקו בנין קידמי (מקסימום 15 מ')

-גובה קומה ברוטו 3.00 מ'

-יש לתקן חישובי שטחים + דף ראשון ( הערות ע"ג התכנית )

-יש לתקן צבעי : בטון בכחול, בלוקים באדום

-יש להשלים פרטי בנין-ציפוי קירות וקורות באבן, גדר + אלומיניום

- הוספת פרטי פרגולה, תכנית וחתך בקני"מ: 1: 50 וכן יש להראות חישוב השטח הגלוי.

-יש להנמיך גדר קידמי עד 1.50

-יש לצרף תכנית פיתוח מפורטת + פריסות גדרות כולל ציון חומרי גמר ופרט גדר +קירות תומכים

מאושרת ע"י אדריכלית נוף עיריית יבנה אסתי ערמון

ה-הערות נוספות ע"ג התכנית

-----אישורים שנדרשים-----

- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .

-אישור אדריכל העיר לחומרי גמר וגונים.

- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית

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

- 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)

1.לאישור מי יבנה

2.לאישור יעקב שלוסברג

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

-בגין הוספת קרקע מוצעת יש להשלים חישובים לקירות תומכים ויסודות בגבול המגרש

- הגשת חתימות שכן צמוד לבניית קיר תומך בין המגרשים ואישור מהנדס קונסטרוקציה

- הצגת אישור חברת חשמל

- הצגת אישור בזק

- הצגת אישור חב' כבלים.
- יש לערוך חישוב מילוי כמויות העפר
- חתימה ע"י הטופס " סיום בניה "
- הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת + אישור + תשלום
- חתימה ע"י הטופס " חישוב כמות הפסולת"
- קבלת טופס 4
- אישור עבור תכנית פיתוח-----
- אישור פיתוח עפ"י הפיתוח וההנחיות שאושר ע"י הערות אסתי ערמון
- כולל גינון, נטיעות, פרטי גדרות, ריצופים, תאורה
- יש לתכנן פריסות גדרות עם ציון מיקום פח אשפה, שער כניסה, מיקום בלוני גז
- אישור מחלקת שפ"ע
- תנאי לתחילת עבודה-----
- יש להודיע לאגף הנדסה על תחילת העבודה בשטח
- יש להתקין גדר קשיחה ואטומה מפח מגולון וכיו"ב בגובה של
- 2.00 מ' לפחות שתתחום את אתר הבניה לצורכי בטיחות
- יש להסדיר מיקום פסולת בנין, שרותי עובדים, אחסון כלי בניה וחומרי בניה.
- תשלומים-----
- חתימה על העדר תביעות לאגרות והיטלים.
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה
- על תקינות המדרכה.
- תנאים לטופס 4-----
- יש לערוך בדיקות אטימות מקלט לפי תקן ישקאלי מס' 4577
- בתנאי ביצוע בדיקות הנדרשות עפ"י החוק ע"י מעבדה מוכרת
- בתנאי דרישות בזק, ח' חשמל, כבלים
- בתנאי ביצוע פיתוח עפ"י הפיתוח וההנחיות שאושר ע"י הערות אסתי ערמון
- בתנאי למילוי דרישות תאגיד המים
- הגשת הסכם עם אתר מורשה + קבלה לפינוי פסולת
- בודקת-אולגה זטוצני

מספר בקשה: 20140174 תיק בניין: 609500

**סעיף 4:**

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014

**מבקש:**

♦ **יחזקאל אהרון (כמיפרוד) דבקים בע"מ**

**בזק הבקשה:**

♦ אפרת יפרח

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: שידלובסקי 15 יבנה**

**גוש וחלקה: גוש: 5737 חלקה: 3 מגרש: 2040 יעוד: תעשייה;**

**גוש: 4921 חלקה: 10 מגרש: 2039 יעוד: תעשייה**

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: יב/222 יב/222/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה שנוי + תוספת

**מהות הבקשה**

**שינוי חזיתות+ הרחבת סככת הצללה והזזת מיכל מים קיים וחדר משאבות**

**הערות בדיקה:**

-מתאים ל ת.ב.ע החלה על האזור לעניין התוספת.

- יש לפרט השימוש המבוקש ולתקן במהות הבקשה.

התוכנית נידונה בוועדת משנה מס' 201404 מתאריך: 04/09/14 והוחלט: לדחות את הדיון

בבקשה עד להגשת תסקיר השפעה על הסביבה באישור המשרד להגנת הסביבה.

-כעת מוגש לחידוש החלטה בעקבות מכתב שהוגש מהבעלים +תצהיר שהמפעל עוסק ביבוא

מוצרים מוגמרים, אין עוסקים בייצור אלא בשיווק מוצרים ארוזים.

**המלצות:**

הנושא הובא לדיון בישיבת הועדה הקודמת והוחלט לדחות הדיון בבקשה עד להגשת תסקיר

השפעה על הסביבה מאחר והועדה סברה כי מדובר במפעל לייצור דבקים.

בעקבות המכתב שהועבר ע"י הבעלים מיום 21/9/14 בו הוא מצהיר כי מדובר במחסן לוגיסטי

ולא במפעל ייצור, הנושא מובא שוב לדיון בוועדה.

לפיכך מומלץ לאשר הבקשה לתוספת סככת הצללה ושינוי בחזיתות. באשר למיכל המים יש

לשקע אותו כמיכל תת קרקעי כולו או רובו באופן שלא יבלוט מהגדר החיצונית ובתנאי

הערות המחלקה.

**מהלך הדיון**

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מזכיר לחברים את החלטת הועדה הקודמת בנושא (ראה המלצותיו). לאור זאת הוחלט להביא הבקשה לדיון נוסף.

לדיון נכנסים: אדר' חנן מדנס

יחזקאל אהרון ועופר אהרון – הבעלים.

**אדר' חנן מדנס:**

המפעל הקודם פלסטו שק ביצע עבירות בנייה. הבעלים החדש מבקש להסדיר חוקיות המבנה לרבות הריסת סככות וקונטיינרים

שנבנו ללא היתר. בוועדה קודמת הייתה אי הבנה בסוג הפעילות של המפעל וע"כ הבקשה סורבה. מציג הבקשה ומציין כי חלק

ממהות הבקשה הזזת מיכל מים למקום חדש(גדול יותר) ובהתאם דרישת כיבוי אש.

**מר עופר אהרון, היזם:**

מסביר לחברים: "גודל מיכל המים הוא פונקציה של נפח וגודל המבנה. וללא קשר לסוג הפעילות במקום ומחודד שדרישה זו הגיעה מכיבוי אש. מפרט את סוג הפעילות במפעל – קבלת אריזות סגורות מחו"ל ואחסונם במבנה. המפעל מועתק מחולון ומועסקים בו 50 איש תושבי יבנה. בקשתנו הינה עפ"י החוק ואנו נפעל להתאים את המפעל לדרישות המשרד לאיכות הסביבה. מעוניינים לפעול עפ"י חוק על כן הגשנו בקשה תחילה לסלק כל עבירות הבניה במגרש, הוספת סככה והעתקת מיכל מים.

**מר מאיר דהן, חבר הועדה:**

מבקש לדעת את הפוטנציאל שיאחסנו חומרים הדליקים .

**מר יחזקאל אהרון, היזם:**

משיב שבכל מצב מתחייבים לעמוד בפני דרישות כיבוי אש.

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

מציין כי הועדה ביקשה תסקיר סביבתי ופונה לגב' אילנה אביעד מא"ע לאיכו"ס ומבקש לערוך ביקורת במפעל בחולון ולקבל אינפורמציה מהמשרד לאיכו"ס בחולון לגבי פעילות המפעל.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מסב לחברים לדבריו בהמלצתו לענין מיכל המים.

**אדר' חנוך מדנס:**

מבהיר כי הבקשה נמצאת בוועדה זמן רב ומציין כי קיימת חומה אשר תסתיר בחלקה את המיכל המוצע.

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

בעד הקטנה והסוואת המיכל ככל שניתן.

**מר עופר אהרון, היזם:**

מציין כי המיכל חייב להיות בגודל המוצע (בשל דרישת כיבוי אש). עוד מציין כי המיכל מחויב להיות מוגבה מהאדמה אשר יונח מעל יציקה סטנדרטית, קוטר המיכל 9 מ'. מציע אופציה לאפשר לעירייה לפרסום על גבי המיכל הנצפה לכביש 4.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

זהו פרוטוקול ההחלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח ההחלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח ההחלטה הסופי הוא המחייב.

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר הבקשה ובתנאי להסתרת מיכל המים באמצעות נטיעות ו/או עיצובו ובכפוף לבדיקת א"ע לאיכות הסביבה וחוות דעתם ובתיאום עם מהנדס העיר.

**גליון דרישות**

**ת. השלמה**

----- תיקון תכנית -----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה. :

1. תיקון חישוב שטחים וטבלה בהתאמה להיתר, וכן חסרים חישובי שטחים.
  2. סימון קו בניין ע"ג תכנית-100 המטר מאמצע כביש 4
  3. לצרף תרשים סביבה עם שמות רחובות
  4. להוסיף שרשרת מידות+ שינויים בפתחים בהתאם להיתר
  5. להוסיף פרטים: מיכל מים ופרוט חדר משאבות, סככה, עמדת טעינה
  6. גימור חזיתות בתאום עם יונתן לובל כולל פרט גמר הקירוי בחזית.
  7. סימון קוי בנין ע"י מודד
  8. יש להראות מיכל כולל חזיתות וחתיכים .+תכנון בריכה תת קרקעית או לחלופין שגובה הבריכה לא יעלה על 3 מ'
  9. סימון להריסה חממות האחסנה בחזית אחורית
- לפרט חדר המשאבות המוצע - מידות, חומר וסוג הבניה.
- אישורים -----
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
  - ע"ג תכנית העמדה.
  - הגשת תמונות המראות את חזיתות המבנה במקום המבוקש.
  - דרוש נסח טאבו לשתי החלקות או חוזה רכישה
  - הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית גם לרצועת המגרש שנוספה.
  - הסדרת חוקיות המעבר בין שני המגרשים
  - הצגת אישור הג"א לממ"ד או פטור מבנית מקלט
  - הצגת אישור מכבי אש
  - עיצוב בתאום עם אדריכל העיר
  - הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
  - הצגת אישור יועץ בטיחות.
  - הצגת אישור יועץ נגישות.
  - מאזן חניות שיוכן ע"י יועץ תנועה ובתיאום עם העיריה.
  - דוח מפקח על הבניה לתיאום מצב קיים
- תשלומים -----
- תשלום אגרות והיטלים.
  - ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פנוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
  - בודקת: יפרח אפרת

מספר בקשה: 20140265	תיק בניין: 446100
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014	

**סעיף 5:**

**מבקש:**

שניר דפנה

שניר משה

**בודק הבקשה:**

אפרת יפרח

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: דם המכבים 52 יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 4949 חלקה: 93 מגרש: 4461 יעוד: מגורים א'

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: יב/132/2, יב/מק/17/132, יב/מק/17/132, יב/מק/600/ג, יב/מק/600/א

יחדות דיור	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	3.96	תכנית שינויים	חד משפחתי

**מהות הבקשה**

אישור מצב קיים

ביטול פרוגולת בטון + שינוי גג מחסן וסלון + 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	מבוקש	קיים			
-7.60	1	1		39.87	3.96	120.34	מגורים	0.00	
						86.55	מגורים	2.92	
				39.87	3.96	206.89			
<b>0.00% : %בניה</b>			<b>39.87</b>	<b>210.85</b>		<b>סה"כ:</b>			

**הערות בדיקה:**

התכנית אינה תואמת את התב"ע החלה במקום לעניין אחוזי הבניה הכללים, מבקשת הקלה באחוזי הבנייה הכללים מ-51.72% שבוקשו בעבר, מעבר ל-50% המותרים, ל-62.68%.  
 התקבל בעבר היתר עבור תכנית שינויים, בדו"ח מפקח נמצאו אי-התאמות להיתר.  
 כעת מוגשת תכנית שינויים להסדרת הבניה כפי שבוצעה.  
 בהיתר קודם מ-2013 הנ"ל חתמה על התחייבות שהבית משמש כיה"ד אחת בלבד.  
 פרסום נעשה ולא התקבלו התנגדויות.

**המלצות:**

מדובר בבקשה להקלה של תוספת כ-1% מעבר למה שאושר בעבר. סה"כ הקלה מצטברת 2.7%. נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות.  
 ממליץ לאשר הבקשה בכפוף להערות המחלקה.

**מהלך הדיון**

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

זהו פרוטוקול ההחלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו



ההחלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח ההחלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח ההחלטה הסופי הוא המחייב.

**ה ח ל ט ו ת**

**לאשר הבקשה בכפוף להערות מחלקת הרישוי**

**גליון דרישות**

**ת. השלמה**

====תיקונים והשלמות====

- הצגת חתימות של אחראי לביצוע שלד ואחראי לביקורת על הבניה.  
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

- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית

==== ת ש ל ו מ י ס ====

- תשלום אגרות והיטלים.

- תשלום עבור הוצאות סלילת כבישים

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

בכבוד רב גלית ונה, הנדסאית.

מספר בקשה: 20140318	תיק בניין: 40500	<b>סעיף: 6</b>
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014		

**מבקש:**

♦ מפעלות יזום פרויקטים ובניה בע"מ

**בודק הבקשה:**

♦ אולגה זטוצני  
כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הערבה 2 יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 4942 חלקה: 123

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף שונות

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

חיזוק בנין מגורים קיים לפי הנחיות תמ"א 38 הכולל תוספת 2.5 קומות, סגירת קומת עמודים מפולשת שכוללת תוספת 2 יח"ד ומחסנים ולובי משותף, בניית מעלית. סה"כ תוספת: 12 יח"ד כולל מרפסת וממ"ד. (24 יח"ד בסה"כ)

שכונה: רמות וייצמן

**הערות בדיקה:**

תואם לתמ"א 38 תיקון 3 פרט לקו בנין צדדי בין מבנים מותר לפי תמ"א 2 מ' מבקשים 1.38 מ' מדובר במבנה בן 3 קומות + קומת עמודים מפולשת בקומת קרקע מבקשים להוסיף 2 יח"ד בחזית הקדמית לדירות קרקע מצורף שטח כ 25 מ"ר המשמש כפטיו סה"כ שטח' שרות בקומת קרקע משותף לדיירים 135 מ"ר. בנוסף מבקשים כ- 37 חניות בחניון משותף (בחלקות 123 ו 130) – ללא בדיקת יועץ תנועה ו-10 חניות בשצ"פ (חלקה 136) סה"כ 47 חניות במקום 48 חניות. פרסום נעשה בתאריך 12.10.14 והועברה הודעה לגובלים לא התקבלו התנגדויות.

**ה מ ל צ ו ת:**

מדובר בשני בניינים ברח' הערבה פינת דואני. בכל בניין קיימות 12 יח"ד ב- 3 קומות על עמודים. הבקשה כוללת תוספת 12 יח"ד לכל בניין, סה"כ 24 יח"ד לבניין, 2 דירות בקומת קרקע משוקעת חלקית ועוד 10 יח"ד ב- 2 קומות וחצי נוספות על הגג הקיים. סה"כ גובה המבנה לאחר התוספת 7 קומות. במסגרת הבקשה לכל דירה קיימת נוסף ממ"ד בשטח של כ-12.5 מ"ר ברוטו, יחידת שרותים ומרפסת בשטח של כ- 6 מ"ר. כ"כ לכל בניין נוספת מעלית בתוך חדר המדרגות הקיים. לצורך בניית המעלית מוצע להרוס את המדרגות הקיימות ובניית מדרגות טרפזיות בחלל שנותר לאחר הורדת שטח פיר המעלית באופן שנוצרות מדרגות צרות יותר מהקיים ובעייתיות מבחינת שלבי ביצוע מאחר והבניין ממשיך לתפקד במשך כל תקופת השדרוג. כ"כ התוספות יוצרות מצב בו המרחק בין שני הבניינים לכל גובהם הינו 2.60 מ' בלבד. הערות:  
1. יש להגיש אישור יועץ בטיחות לכל המבנה ובפרט למדרגות והמעלית עם אישור של

1. המדרגות הספציפיות המתוכננות ולא הנחיות כלליות וציטוט מהחוק. עפ"י התקנות רוחב מדרגות בניין משותף 1.1 מ' מוצע 0.8 מ'.
2. כ"כ יש להמציא אישור כיבוי אש לבניין כולו תוך דגש לעניין המדרגות.
3. יש להגיש תכנית עבודה מפורטת שתראה שלביות ביצוע של המדרגות באופן שיאפשר המשך מגורים ותפקוד תוך כדי בנייה.
4. יש להגיש נספח תנועה ערוך ע"י יועץ תנועה על רקע תכנית מדידה מצבית שיראה מפלסי כניסה מהרחוב והשטחים הגובלים.
5. יש להגיש אישור יועץ נגישות לתכנית לבניין ולחצר. יש להרחיב המעברים והכניסות מהחניה לרוחב 1.20 לפחות.
6. יש להראות פתרונות לתשתיות גז, מים, אשפה, קולטי שמש וכו'.
7. יש להגיש נספח סניטרי לאישור תאגיד המים.
8. יש להגיש תכנית פיתוח מפורטת כולל פתרונות ניקוז לחצר, הגדרת שטח משותף ושטח פרטי, מתקנים לאופניים, מפלסי ריצוף ונטיעות.
9. מוצע לבטל את המרפסות המוצעות בדירות הקיימות ולהעבירן לאיזור חדרי המגורים כדוגמת המרפסות בדירות המוצעות החדשות וצמצום בשטח המרפסות באותו אופן גם בקומות העליונות. העברת המרפסות נותנת פתרון טוב יותר ופרקטית גם לדירות הקיימות. כ"כ יוצרת מרווח בחזית הבניין הקדמית והאחורית רחבה יותר.
10. עפ"י המוצע בתכנית מסומנות 47 חניות ל- 48 יח"ד (טרם קבלת תכנית ע"י יועץ תנועה), כאשר חלק מהחניות הינן ע"ח שטח ציבורי בחזית האחורית. החניות הציבוריות יטופלו ע"י הדיירים ותובטח כניסה חופשית לציבור לחניות הנ"ל.
11. החניות בחזית ממוקמות אומנם בתוך המגרש כאשר היציאה מהן נעשית בנסיעה לאחור מעל מדרכה ציבורית - עניין לא בטיחותי לחלוטין. מוצע לבחון אפשרות שהחניות לא תוצמדנה לדירות ואז ניתן להעביר המדרכה בצמוד לגדר בחזית הבניין והחניות תהיינה ניצבות ביציאה ישירה לכביש. כ"כ יש לשפר העמדת החניה באופן שתהיה כניסה נוחה וישירה לבניין.
12. יש לצמצם את החצרות הפרטיות בדירות הקרקע ובפרט בחזית הגובלת בכבישים וכן בין הבניינים.
13. מיקום מיכלי אשפה וגודל - יש לקבל אישור אגף שפ"ע.
14. פיר המעלית יבוצע מבניה קשיחה ולא מקירות גבס.
15. יש להסיג את הפרגולה העליונה כ"כ יש לוודא ששטח דירות הגג לא יעלה על 50 % משטח קונטור הבניין.
16. גימור הבניין יהיה מציפוי קשיח-אבן כ"כ יש לשפר החזיתות עפ"י הנחיות אדריכל העיר.
17. בתנאי הערות המחלקה.

## מהלך הדיון

לדיון נכנסים: אדר' יוסי סיון

היזמים – שמעון כהן ויאיר קורה

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מפרט המלצתו לעיל ומקריא את רשימת הדרישות.

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

פונה למוזמנים ומבקש לדעת האם הגיעו עם החומר שהתבקשו להביא?

**היזם:**

מציין כי התייחסו למדרגות החיצוניות בלבד (ובהתאם לסיכומי ישיבה מול אדריכל העיר) ומציין כי כל הדרישות שמהנדס העיר מקריא לא נאמרו בסיכומי פגישה הקודמים ועל כן לא הוגשו, את הנספח התחבורה לא הספיקו להכין. מציין כי רווחיות הפרויקט בעייתית.

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

התבקשתם להגיש אישורים לגבי המעלית והמדרגות, כיבוי אש, נגישות ועוד ולא הגשתם.

**מר שמעון כהן, היזם:**

מתחייב להגיש את כל האישורים הנדרשים לרבות כיבוי אש, תנועה. בשל קוצר זמן לא הושגו האישורים, מצייין כי אדריכל העיר נתן הסכמתו לתכניות שהוגשה ועל סמך זאת המשיכו בתכנון. מבקש להביא לידי חברי הוועדה כי כל שינוי שמתבצע בתכנית מחזיר אותם אחורה כולל הסכמת הדיירים, כיום הגענו לתכנית שאושרה ע"י הדיירים ורווחית לנו

**יונתן לובל, אדר' העיר:**

מתקן שלא נבדקו ולא אושרו שום תוכניות בפגישות המקדימות לפני למעלה משנתיים, בודאי לא קווי מידות או קווי בניין מפורטים. הוצג תכנון ראשוני עקרוני בלבד וניתנו הנחיות כלליות להמשך התכנון. כל העיכוב ועצירת הטיפול בתקופה זו היה אך ורק של היזם, מבלי שהוגשו לעיריה תוכניות מפורטות לבדיקה.

**מר אהוד ויצמן, חבר הוועדה:**

מוטרד מקבלת החלטה אשר תהיה טובה ליזם מבחינה רווחית ועל חשבון נוחות הדיירים. אם קיימת בעיה בפתרון המדרגות מבקש לראות פתרון לפני שתאושר הבקשה.

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

כל בקשה שתאושר בוועדה תותנה באישורים הרלוונטיים עפ"י דרישות מח' הנדסה. בסופו של תהליך במידה ולא יוגשו כל האישורים הרלוונטיים לא יוצא היתר בניה.

**אדר' הפרויקט יוסי סיון:**

בפרויקט מתוכננים 2 בניינים זהים בני 12 יח"ד, תמ"א 38 מאפשר לנו לתכנן תוספת של 25 מ"ר הכולל ממ"ד+ מרפסת. לצערי העמדת הבניינים לא מאפשרת לנו להגדיל את הרווח ביניהם ומצייין כי יש לו ניסיון רב בתוספת מעליות בבניינים קיימים וע"כ מבהיר לחברים כיצד יבצעו את הריסה ובניית חדר המדרגות ובכל מקרה לעניין האישורים מתחייבים להגיש בהתאם.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מבהיר כי חלק מהחניה מבוקשת בחזית הקדמית (מערבית) בתחום המגרש כך שהגישה לחניה הקדמית דרך המדרכה ובשל הקרבה לצומת התבקשו להתרחק עם החניות.

\* בשלב זה יוצאים המוזמנים מהדיון.

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

אנו דנים בשכונות חדשות ובעיר קיימים כ- 30% בתים ישנים שהאוכלוסייה בהם חייה בתנאים קשים, מבחינתי כל יזם שישקיע בשינוי יבורך. אני בעד לראות את 2 הבניינים גם כבנין אחד ושהתושבים יזכו לאיכות חיים וחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה. מקובל עלי שעליהם להגיש את כל האישורים הרלוונטיים אבל להתעסק עם שינוי מיקום מרפסת זה פחות מעניין אותי. מעוניין לאשר את התכנית כפי שהוגשה ומבקש שההערות הטכניות לא יהווה מצב שהפרויקט לא יצא לפועל

**מר עדי ינקלביץ, חבר הוועדה:**

פונה לצבי גוב ארי ושואל האם גם עם החניות שעוברת דרך המדרכה אנחנו מאשרים?

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

משיב בהתאם להגשת נספח תחבורה מאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

**זהו פרוטוקול החלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו החלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח החלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח החלטה הסופי הוא המחייב.**

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר הבקשה לחיזוק המבנה במסגרת תמ"א 38 ובתנאי למילוי דרישות הועדה לרבות תנאי סף הנדסיים, אישור כיבוי אש, יועץ בטיחות, נגישות, הגשת נספח תנועה מפורט והגשת תכנית עבודה לשלבי ביצוע, בתנאי שלא יתקבלו התנגדויות ובתנאי מהנדס העיר.

**גליון דרישות**

-----תנאים למתן היתר-----

-עמידה בדרישות תמ"א 38

-אישור כיבוי אש ויועץ בטיחות, בפרט לנושא חדר מדרגות ומעלית.

-הגשת נספח תנועה מפורט ואישורו

-אישור יועץ נגישות

-הגשת תכניות עבודה לשלבויות ביצוע של המדרגות באופן שיאפשר המשך מגורים

-חתימת כל השכנים על התכניות

-בהסכם מול הדיירים יש לכלול כי החניות הציבוריות יטופלו ע"י הדיירים

ותובטח כניסה חופשית לציבור לחניות האלו

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

-אישור אדריכל העיר לעיצוב חזיתות

-חתימה על הסכם עם עיריית יבנה לתכנון הקמה והפעלה לחניון ציבורי בחלקה 136

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.:

- יש להרחיב המעברים הציבוריים מהחניון האחורי ללובי הכניסה

(ע"ח מחסנים) לרוחב 1.20 מ' לפחות

-יש לצמצם חצרות פרטיות ובתיאום עם אדריכל העיר

-הפרגולה יש להסיג פנימה בדירות הגג

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

- תיקון טבלת שטחים (הערות ע"ג התכנית)

-יש להגיש חישובי שטחים בחישוב מפורט כולל מוצע וקיים ( הערות ע"ג התכנית )

- יש להשלים כל המידות הכלליות ופתחים 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 ועד 5 מ' לפחות למגרש הגובל

כולל סימון ק.ק.ט. ומוצעת עם ציון חומרי גמר

- סימון פיתרון ניקוז גגות ומרפסות .

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

עם פירוט השטחים המשותפים, מפלסים ושיפועים לרבות בחניות ובדרך הגישה לחניות, ניקוז

פריסת גדרות, צמחיה ונטיעות וכיוצ"ב, ומתקנים לאופניים.

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

- יש להטמיע את נספח החניה הכולל בכל הבקשות כולל מאזן חניה

- 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 2 המבנים מבוקשים  
- 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, מאגר מ.

- יש להפריד בין תכנית מדידה לתכנית העמדה  
-יש לסמן בקונטור אדום תוספות בחזיתות.  
-יש להשלים חדר אופניים ולציין לפחות זוג ליח"ד. (כולל עד 50% בפיתוח)  
-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 פתרון למיקום לחבלי 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, כולל פירוט שלבי הביצוע של המדרגות ופיר המעלית, 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)
- 1. אישור מי יבנה
- 2. אישור לביוב ממהנדס יעקב שלוסברג
- הצגת אישור חברת חשמל
- הצגת אישור בזק
- הצגת אישור חב' כבלים.
- הצגת אישור מכבי אש יועץ בטיחות לרבות צורך למאגר מים ולשינויים והקלות בחדר המדרגות
- 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
- אישור ממחלקת תשתיות.
- 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 ושטחים משותפים
- 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
- קבצי תוכניות אזו מייד DWG + PDF
- בודקת אולגה

מספר בקשה: 20140319 תיק בניין: 40600  
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014

## סעיף 7:

### מבקש:

♦ מפעלות יזום פרויקטים ובניה בע"מ

♦ בשם הדיירים

### בודק הבקשה:

♦ אולגה זטוצני

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הערבה 4 יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 4942 חלקה: 130

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף שונות

### מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חיזוק בנין מגורים קיים עפי הנחיות תמ"א 38,

תוספת עמודים, מרפסות לדירות קיימות

הוספת 2.5 קומות ו-2 דירות בקומת קרקע + שטח שרות ומעלית

סה"כ מבקשים בנוסף 12 יח"ד. (24 יח"ד בסה"כ)

שכונה: רמות וייצמן

### הערות בדיקה:

תואם לתמ"א 38 תיקון 3 פרט לקו בנין צדדי בין מבנים

מותר לפי תמ"א 2 מ' מבקשים 1.19 מ'

מדובר במבנה בן 3 קומות + קומת עמודים מפולשת

בקומת קרקע מבקשים להוסיף 2 יח"ד (ללא קרקע) בחזית הקדמית

לדירות קרקע מצורף שטח כ 25 מ"ר המשמש כפטיו

סה"כ שטח' שרות בקומת קרקע משותף לדיירים 135 מ"ר.

בנוסף מבקשים 37 חניות בחניון משותף (בחלקות 123 ו 130)

ו-10 חניות בשצ"פ (חלקה 136) סה"כ 47 חניות

במקום 48 חניות.

פרסום נעשה בתאריך 12.10.14 והועברה הודעה לגובלים

לא התקבלו התנגדויות.

### ה מ ל צ ו ת:

ראה המלצה בסעיף מס' 6.

### מ ה ל ך ה ד י ו ן

ראה סעיף 6 בפרוטוקול זה.

זהו פרוטוקול החלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו החלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח החלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח החלטה הסופי הוא המחייב.

### ה ח ל ט ו ת



לאשר הבקשה לחיזוק המבנה במסגרת תמ"א 38 ובתנאי למילוי דרישות הועדה לרבות תנאי סף הנדסיים, אישור כיבוי אש, יועץ בטיחות, נגישות, הגשת נספח תנועה מפורט והגשת תכנית עבודה לשלבי ביצוע, בתנאי שלא יתקבלו התנגדויות ובתנאי מהנדס העיר.

### גליון דרישות

-----תנאים למתן היתר-----

-עמידה בדרישות תמ"א 38

-אישור כיבוי אש ויועץ בטיחות, בפרט לנושא חדר מדרגות ומעלית.

-הגשת נספח תנועה מפורט ואישורו

-אישור יועץ נגישות

-הגשת תכניות עבודה לשלבויות ביצוע של המדרגות באופן שיאפשר המשך מגורים

-חתימת כל השכנים על התכניות

-בהסכם מול הדיירים יש לכלול כי החניות הציבוריות יטופלו ע"י הדיירים

ותובטח כניסה חופשית לציבור לחניות האלו

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

-אישור אדריכל העיר לעיצוב חזיתות

-חתימה על הסכם עם עיריית יבנה לתכנון הקמה והפעלה לחניון ציבורי בחלקה 136

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.:

- יש להרחיב המעברים הציבוריים מהחניון האחורי ללובי הכניסה

(ע"ח מחסנים) לרוחב 1.20 מ' לפחות

-יש לצמצם חצרות פרטיות ובתיאום עם אדריכל העיר

-הפרגולה יש להסיג פנימה בדירות הגג

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

- תיקון טבלת שטחים (הערות ע"ג התכנית)

-יש להגיש חישובי שטחים בחישוב מפורט כולל מוצע וקיים (הערות ע"ג התכנית)

- יש להשלים כל המידות הכלליות ופתחים 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 ועד 5 מ' לפחות למגרש הגובל

כולל סימון ק.ק.ט. ומוצעת עם ציון חומרי גמר

- סימון פיתרון ניקוז גגות ומרפסות.

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

עם פירוט השטחים המשותפים, מפלסים ושיפועים לרבות בחניות ובדרך הגישה לחניות, ניקוז

פריסת גדרות, צמחיה ונטיעות וכיוצ"ב, ומתקנים לאופניים.

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

- יש להטמיע את נספח החניה הכולל בכל הבקשות כולל מאזן חניה

- 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 וכיוצ"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 2 המבנים מבוקשים
- 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, מאגר מ.
- יש להפריד בין תכנית מדידה לתכנית העמדה
- יש לסמן בקונטור אדום תוספות בחזיתות.
- יש להשלים חדר אופניים ולציין לפחות זוג ליח"ד. (כולל עד 50% בפיתוח)
- 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 פתרון למיקום לחבלי 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, כולל פירוט שלבי הביצוע של המדרגות ופיר המעלית, 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)
- 1. אישור מי יבנה
- 2. אישור לביוב ממהנדס יעקב שלוסברג
- הצגת אישור חברת חשמל
- הצגת אישור בזק
- הצגת אישור חב' כבלים.
- הצגת אישור מכבי אש יועץ בטיחות לרבות צורך למאגר מים ולשינויים והקלות בחדר המדרגות
- 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
- 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 ושטחים משותפים
- 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 היתר, 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
- קבצי תוכניות אז מייד DWG + PDF
- בודקת אולגה

מספר בקשה: 20140364 תיק בניין: 668200

**סעיף 8:**

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014

**מבקש:**

♦ מועצה דתית יבנה

**בזק הבקשה:**

♦ אולגה זטוצני

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: בית עלמין יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 3514 חלקה: 20 ; 28 ; 31 ; 110

סוג הבניה: עבודות פיתוח

תכנית: זמ/600, יב/במ/220

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית עלמין שונות

**מהות הבקשה**

הגדלת שטח בית העלמין הקיים שכולל סלילת שבילים, חלקות קברים והריסת גדר קיים והקמת גדר מוצע

**הערות בדיקה:**

הבקשה להגדלת שטח בית עלמין יבנה בצד מערב.

כולל סלילת כבישים, חלוקה קברים, הריסת קיר קיימת והקמת קיר בגבול השטח בית עלמין.

**המלצות:**

מדובר בבקשה להכשרת חלקות קבר בשטח שצורף לבית העלמין בהמשך להסכם עם מושב בן זכאי בשטח כולל של כ- 3 דונם. השטח עפ"י תב"ע מאושרת יב/220/ב מיועד לבית עלמין. על כן ממליץ לאשר הבקשה בכפוף להערות המחלקה ובתנאי ביצוע גדר בנוייה היקפית דקורטיבית.

**מהלך הדיון**

עדי ינקלביץ, חבר הועדה:

מבקש מדוד שטרית להראות להיכן אמורה ההרחבה להתפרס.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפנה לתצ"א ומבהיר שמדובר באישור של פעולה אשר כבר אושרה סטאטוטורית.

עדי ינקלביץ, חבר הועדה:

מוודא ששמע נכון.

ראש העיר ומהנדס העיר מאשרים זאת.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

זהו פרוטוקול ההחלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו

ההחלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח ההחלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח ההחלטה הסופי הוא המחייב.

### ה ח ל ט ו ת

לאשר הבקשה בכפוף להערות המחלקה ובתנאי לביצוע גדר בנוייה היקפית דקורטיבית.

### גליון דרישות

### ת. השלמה

- תיקונים ע"ג התכנית-----
- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
- שינוי תאור הבקשה
- אישורים שנדרשים-----
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הגשת מפה טופוגרפית/מצבית עדכנית הכוללת קווי בנין, גושים וחלקות + חתימה מודד + תאריך
- בתנאי איגוד ערים לאיכות הסביבה
- תכנית תנוע
- תנאים לתחילת עבודות בשטח-----
- תנאי לתחילת עבודת בשטח יהיה אישור תכנית התארגנות באתר ע"י אגף הנדסה
- בתנאי התקשרות עם אתר פינוי פסולת הבניה לאתר מורשה
- אישורים עבור תכנית פיתוח-----
- יש להגיש תכנית פיתוח מפורטת לאישור אדר' אסתי ערמון
- כולל פריסות גדרות, פרטים, תכנית ניקוז, בציון חומרי הגמר. תאורה
- אישור אדריכל העיר ואדריכלית פיתוח עבור גמר קיר גדר

מספר בקשה: 20140351 תיק בניין: 560500  
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014

**סעיף 9:**

**מבקש:**

♦ מושונוב רמי

**בודק הבקשה:**

♦ אפרת יפרח

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: חרצית 25 יבנה**

**גוש וחלקה: גוש: 5064 חלקה: 10**

**שימוש עיקרי תאור בקשה**

חד משפחתי אשור מצב קיים

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

קירוי בחצר קומת קרקע 24.14 מ"ר-מצב קיים+הקלה בתכסית ובאחוזי בנייה מירביים.

**שכונה: נוה אילן**

**הערות בדיקה:**

מדובר בבית ברחוב חרצית 25 בשכונת נווה אילן, הבקשה הינה הפיכת מצללה לסככה באמצעות קירוי חומר קל הבקשה יוצרת חריגה באחוזי תכסית ובאחוזי בנייה מירביים, יצויין כי בקשה זו הוגשה במסגרת העברת זכויות(מכירת הנכס) לא מתאים לתבוע החלה על האיזור לענין אחוזי בנייה לקומת הקרקע מותר 30% מבקשים 37.26%, כמו כן מבוקשת הקלה באחוזי בנייה מירביים מותר 50% מבקשים 56%. פרסום נעשה ולא התקבלו התנגדויות.

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר בתנאי הערות המחלקה

**מ ה ל ד ה ד י ו נ**

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

זהו פרוטוקול החלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו החלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח החלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח החלטה הסופי הוא המחייב.

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובתנאי לתשלום היטל השבחה.

**גליון דרישות**

- מילוי בקשה למתן מידע לפי סעיף 119 א'.
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
- הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין.
- הגשת 2 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הגשת תמונות המראות את חזיתות המבנה במקום המבוקש.

**ת. השלמה**

- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- 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
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה
  - על תקינות המדרכה.
  - תשלום אגרות והיטלי
  - תשלום היטל השבחה

מספר בקשה: 20140370 תיק בניין: 1613400

**סעיף: 10**

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014

**מבקש:**

♦ אהרון אמנון - בשם בעלי המגרשים

**בודק הבקשה:**

♦ אפרת יפרח

כאן

סוג בקשה: בקשה עקרונית

**כתובת הבניין: לויתן יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 3514 חלקה: 134 מגרש: 124-127, 129-138

תכנית: בר/274, יב/מק/1/274

שימוש עיקרי תאור בקשה

צמודי קרקע הקלה בשל שינוי תכנית

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הקלה בשינוי מגג רעפים לגג בטון בבתיים צמודי קרקע במגרשים 124-127 ו- 129-138.

**הערות בדיקה:**

-לא מתאים ל ת.ב.ע החלה על האזור לעניין הגג, מותר לפחות 50% גג רעפים מתכסית הגג.

מבקשים גג שטוח-דרוש פרסום בעיתון.

-פרסום נעשה, טרם הסתיימה תקופת המתנה לאפשרות להתנגדויות.

-האישור יהיה מותנה בתנאי שלא היו התנגדויות עד 3.11.14

**ה מ ל צ ו ת:**

המגרשים הינם חלק ממתחם לבניה עצמית צמודת קרקע שחלות עליו 2 תביעות - האחת יב/220/ד מאפשרת גג שטוח או רעפים, והשניה בר/274 מחייבת גגות רעפים. כדי לשמור על שפה אדריכלית אחידה לשכונה, מומלץ לקבוע הנחיה אחידה לנושא הגגות. כל רוכשי המגרשים המחוייבים בגג רעפים (למעט מגרש אחד שהוחזר לרמ"י) חתמו על בקשה לשינוי גג הרעפים לגג שטוח, בשונה מהנחיות התביעה, במסגרת הקלה. הקלה דומה אושרה גם למתחם צמודי הקרקע שמדרום (ששוק ליזם אחד). מומלץ לאשר הבקשה באופן עקרוני לכלל המגרשים וההקלה תיושם בהמשך לכלל בקשה להיתר בנפרד.

**מ ה ל ך ה ד י ו ן**

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

זהו פרוטוקול ההחלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח ההחלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח ההחלטה הסופי הוא המחייב.

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר ההקלה לגבי כלל המגרשים במתחם.

ההקלה תיושם לגבי כל מגרש בנפרד במסגרת הבקשות להיתרים.

**גליון דרישות**

ת. השלמה



- מילוי בקשה למתן מידע לפי סעיף 119 א'.
- הטמעת דרישות והוראות תקנון התבי"ע.
- ב. הצהרה על תליית מודעה
- תשלום אגרות והיטלים.

מספר בקשה: 20140365 תיק בניין: 630700  
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014

**סעיף: 11**

**מבקש:**

♦ **האחים קרטין בע"מ**

**בזק הבקשה:**

♦ גלית ונה

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: אגוז 2 יבנה**

**גוש וחלקה: גוש: 5170 חלקה: 130 יעוד: מסחרי**

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: 122 ב', יב/122

שימוש עיקרי תאור בקשה

מרכז מסחרי שונות

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

**ביתן שומר בכניסה לחניה + מחסום כניסה ודוקרנים ביציאות**

**שכונה: נוה אילן**

**ה מ ל צ ו ת :**

על השטח קיים מגרש חניה ללא תשלום לבאי המרכז המסחרי. בין המבקשת, הקבלן שהקים את המרכז, לבין דיירי/בעלי החנויות במתחם קיים סכסוך קנייני לגבי הזכויות בשטחים המשותפים. ועד המתחם הוזמן לפרט בפני חברי הועדה את עמדת בעלי החנויות במתחם. בהקשר זה יצויין, כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה, כאשר מבוקשת בניה על שטח משותף יש צורך בהחתמת בעלי המקרקעין. עוד יצויין, כי חוק המקרקעין מחייב הסכמת 75% לפחות מבעלי הנכס המשותף על הסכמה לבניה. מבלי לגרוע מהפן הקנייני אף מהפן התכנוני, אין אפשרות תכנונית להקמת המבנה המבוקש נוכח קווי בניין וזכויות בניה שנותרו במתחם. המלצתנו - לדחות את הבקשה.

**מ ה ל ד ה ד י ו נ**

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

מציג הבקשה ומפרט: מבקשים להקים חניון בתשלום במרכז מסחרי ברח' האגוז בין הקבלן שהקים את המרכז לבין הדיירים קיים סכסוך קנייני לגבי הזכויות בשטחים המשותפים. עפ"י תקנות תכנון ובניה כאשר מבוקשת בקשה על שטח משותף יש צורך בחתימת הבעלים.

\* לדיון נכנסים: עו"ד משה אבידר

מיקי איטח – בעל הנכס "קו אופ"

עו"ד מאיר כהן – נציג חב' קרטין

דוד פרידמן – בעל חנות "אדם ומעונו"

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

מבקש לדעת כיצד הופיעה החניה בהיתר.

**אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:**

משיב שהחניה הייתה פתוחה לרשות כולם.

**עו"ד מאיר כהן, נציג חב' קרטין:**

חב' קרטין זכתה במגרש בשנות ה-80. המרכז מורכב מ-2 גושים של חניה וקטעי גינון. בחוזים שעשתה החברה מול הדיירים/בעלי החנויות כתוב שחב' קרטין רשאית להצמיד חניות ספציפיות. כאשר החברה בנתה את המרכז מבחינה כלכלית לא השקיעה בשומר בכניסה לחניון. הבקשה להקמת ביתן שומר בכניסה לצורך הפעלת חניון בשטח שמיועד לחניון השייך לחב' קרטין הוגשה מזה זמן רב לוועדה. החוזים שנעשו מול הדיירים בזמנו ומקריא סעיף מהחוז: "הרוכש מאשר כי הודע לו ע"י החברה וכי מסכים במפורש ומראש כי מקומות חניה במספר שייקבע ע"י החברה לפי שיקול דעתה מתוך סך כל מקומות החניה בחניון יוצמדו לנכס הסופרמרקט, חלק ממקומות החניה הנוספים יוצמדו ליחידות אחרות וחלקם יועמדו לרשות הציבור בתשלום, לפי בחירת ושקול דעתה הבלעדיים של החברה". ומפנה החברים לפסה"ד (סעיפים 39 ו-40) בו הוחלט כי החניה שייכת לקרטין. ומאחר ובית המשפט החליט שהחניה בבעלות חב' קרטין לכן אין כאן ענין קנייני וע"כ הועדה יכולה לדון בבקשה. עוד מוסיף כי כוונת הבקשה כאן היא הצבת ביתן שומר ותו לא ואין בכוונתנו להפכו לחניון בתשלום.

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

תוהה כיצד ייתכן שוועדה לתכנון ובניה בזמנו אישרה מבנה מסחרי מבלי להעמיד חניות ציבוריות לרשות הקונים?! לא מאמין שפורום של נבחרי ציבור אישרו מרכז מסחרי ללא חניה ציבורית.

**עו"ד איתן בראש, יועמ"ש לוועדה:**

הועדה לתכנון ובניה דנה בשיקולים תכנוניים ולא קנייניים.

**עו"ד מאיר כהן, נציג חב' קרטין:**

מציין כי עפ"י פסק דין בסכסוך שהיה בין מפעל הפיס לבינם פסק בית משפט כי החניון בבעלותנו וע"כ אין כאן בעיה קניינית. עוד מבהיר לחברים כי בהרבה קניונים קיימת חניה בתשלום במידה ולא יאושרו ביתן שומר אתם מפקיעים קרקע פרטית.

**מיקי איטח:**

הנציג (מאיר כהן עו"ד) לא יודע כמה חניות עלי לקבל כבעל סופרמרקט. אני טוען ש-90% מהחניות שייכות לסופרמרקט ואני מעוניין להקצות אותם לקונים.

**עו"ד משה אבידר:**

המרכז הוקם לפני 30 שנה. אני במקום 28 שנה כשהוקם המבנה החניון היה פתוח גם אם החניון היה חניון פרטי אזי הוא לא יכול לבוא היום ולשנות את התנאים (לאחר 30 שנה) לצערי מאז הקמתו של המרכז המסחרי אני מנהל משפטים מול חב' קרטין, לא ניתן לאפשר הקמתו של ביתן שומר מהסיבות הללו:

א. הטענות התכנוניות לא קיימות, לא ניתן לאשר היתר ללא חתימה של 75% מבעלי המקום ששותפים לבקשה.

ב. בית המשפט קבע שזכויות קנייניות אינם עניינה של ועדת המשנה.

ג. בפרוטוקול בית המשפט בנושא של מפעל הפיס טענו שלקרטין אין זכויות לחניות של סופר.

כאשר המבנה הוקם קרטין מינה את עצמו כחברה שתנהל את המקום ולאחר שסחט אותנו 15 שנה, בית המשפט קבע שיש לסלקו כחברת ניהול. כיום הקמנו חברה שמנהלת את המקום. עד היום אין רישום בטאבו של הנכסים ואין צו בתים משותפים מכיוון שראיתי את הנולד פניתי למנהל.

ככל שתוגש בקשה לרישום בטאבו אני מבקש לראות את התכנית עם ההצמדות.

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

פונה לאבידר ומבקש לדעת מה הטיעון.

**עו"ד משה אבידר:**

משיב כי אין מקום לבקשה הזאת ויש לדחות הבקשה על הסף. מחר אנו מגישים תביעה לרישום בטאבו.

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

פונה למוזמנים "האם אתם מודעים לכך שהפעלת חניון מצריכה רישיון עסק?! ומשום כך זה עניינה של עיריית יבנה".

**עו"ד מאיר כהן, נציג חב' קרטיין:**

מציין כי כל אשר ידרשו יעשו.

**עו"ד משה אבידר:**

מעדכן כי ביחס להיתר המקורי הסופרמרקט היה אמור להיות בחלק המזרחי של המבנה (מתחת למשרדו).

**מר אהוד ויצמן, חבר הועדה:**

פונה לעו"ד אבידר ומבקש לדעת האם הסוגיה של הזכויות הסתיימה.

**עו"ד משה אבידר:**

משיב בשלילה.

**עו"ד מאיר כהן, נציג חב' קרטיין:**

משיב בחיוב.

**מר משה חזות, חבר הועדה:**

פונה לנציג קרטיין ומבקש לדעת באם קיימות חניות ברשות קרטיין?

**עו"ד מאיר כהן, נציג חב' קרטיין:**

משיב יותר מ- 3 חניות.

\* בשלב זה יוצאים מהדיון המוזמנים.

החברים מתדיינים על הבקשה לחניה בתשלום באם זה נכון לעיר ולמרכז המסחרי.

**נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-**

זהו פרוטוקול ההחלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח ההחלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח ההחלטה הסופי הוא המחייב.

#### ה ח ל ט ו ת

לדחות הבקשה לאור אי הסכמת בעלי הזכויות בקרקע (העדר חתימת בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות התקנות).

מספר בקשה: 20140346	תיק בניין: 1604900
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014	

**סעיף: 12**

**מבקש:**

♦ גיא ודורון לוי בע"מ

**בודק הבקשה:**

♦ נרקיס איטח  
כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: הסיפון 3 יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 3514 חלקה: 127 ; 134

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף בניה חדשה

**שכונה: נאות רבין**

שטח עיקרי 3837.80  
שטח שירות 3336.03

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

**בנין S - בנין דרומי**

**בנין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת מרתף וחניון תת קרקעי משותף - 32 יח"ד**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					3837.80		מגורים		
			426.77				ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
			151.85				מתקנים ומערכות טכניות		
			187.47				אחסנה		
			68.17				שטח שירות		
			1487.41				חניה		
			737.53				מבואות וחדרי מדרגות		
			72.24				קומת עמודים מפולשת		
			204.59				אחר		
			3336.03		3837.80				

<b>סה"כ:</b>	3837.80	3336.03	<b>%בניה: 0.00%</b>
--------------	---------	---------	---------------------

**הערות בדיקה:**

מדובר בבקשה לבניית בניין אחד מתוך 2 בניינים על מגרש מס' 30 עם מרתף חניה משותף. ממזרח למגרש שכונת הקוטג'ים בנה בתך, מדרום למגרש שטח ציבורי ובו ממוקמים מעון יום וגן ילדים. ממערב למגרש יבנה מגדל בן 24 קומות.

המבנה המדובר הינו המבנה הדרומי המכונה בנין S. הבניין בן 8 קומות מעל קומת הקרקע, למבנה לובי כפול. הבניין המבוקש ימוקם במגרש 30 בתחום תכנית מאושרת בשכונה הירוקה במתחם A, שטח המגרש הינו 5616 מ"ר הכולל 2 מבני מגורים ל- 64 יח"ד עפ"י התב"ע המאושרת.

זכויות הבניה המאושרות עפ"י התב"ע התקיפה הינם כלהלן:

שטח עיקרי- 8,000 מ"ר. (ל-2 בניינים) סה"כ מנצלים בבניין זה 3837 מ"ר (הפרש של 163 מ"ר)

שירות מעל הקרקע – 2,880 מ"ר (ל-2 בניינים). מנצלים בבניין זה 1433 מ"ר

שירות מתחת לקרקע – 840 מ"ר. (ל-2 בניינים) מנצלים בבניין זה 416 מ"ר

עיקרי+ שירות – 11,720 מ"ר.

תמהיל הדירות המוצע ועפ"י התב"ע

מבקשים 25% דירות בשטח 98 מ"ר – סה"כ 16 דירות במקום 15% מינימום 15% דירה 85 מ"ר.

מבקשים 56% דירות בשטח של 116-134 סה"כ 36 דירות במקום 55% מינימום דירת 120 מ"ר.

מבקשים 19% דירות בגודל 138-151 מ"ר סה"כ 12 דירות במקום 30% מינימום 140 מ"ר.  
מבקשים לאשר לאשר מרפסות זיזיות החורגות מקו בנין קדמי שהוא קו רחוב עד כ-1.5 ניתן לאשר עפ"י תקנות הבניה  
במרווחים עד 1.2.

## המלצות:

### רקע התכנית:

מדובר במגרש מס' 30 בשכונה הירוקה - נאות רבין מדרום למגרש שטח ציבורי ובו  
ממוקמים מעון יום וגן ילדים, ממזרח למגרש מתוכננת שכונת קוטגיים בנה בתך וממערב  
מתוכנן מגדל בן 24 קומות מעל קי' קרקע.  
הבינוי המוצע הינו שני בניינים בני שמונה קומות מעל קומת מרתף משותפת  
לחניה, כאשר  
50% ממקומות החניה הינם תת קרקעי ו-50% מעל הקרקע+ קומת לובי כפולה ליצירת  
64 יח"ד.

שני הבניינים המתוכננים יושבים על קו בניין קדמי, שתי הקומות התחתונות מחופות באבן  
כהה והקומות שמעל מחופות באבן בהירה יותר.  
בחזיתות הקדמיות והאחוריות מתוכננות מרפסות גדולות ומאווררות.  
כניסת כלי הרכב למגרש הינה מהחזית הצפונית, בנוסף עוד שתי כניסות למבנה, פיתוח  
המגרש כולל גם חצרות משותפות וחצרות פרטיות של דירות הגן הממוקמות לאורך  
הרחוב.  
במגרש לא מבוקשת תוספת יח"ד (לפי שבס), מבקשים שינוי בתמהיל הדירות (ראה  
הערות בדיקה) ובנוסף מבקשים לחרוג במרפסות בחזית הקדמית שהיא חזית רחוב  
ב- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י התקנות של בנייה במרווחים - כפוף לפרסום  
בעיתונות ובלבד שלא יתקבלו התנגדויות.

### המלצת המהנדס:

- ממליץ לאשר הבקשה בכפוף לדרישות הוועדה כדלהלן.
- בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות לפרסום ההקלה בגין שינוי בתמהיל ובקו בנין לפרסות.
  - עודף שטח המרפסות מעל 12 מ"ר הראשונים ייכלל בשטח העיקרי על פי התקנות.
  - השלמת תכנית פיתוח עם אדריכל הנוף בתאום עם משהב"ש ואדריכל העיר.
  - המצאת אישורים היועצים לרבות אישור יועץ תנועה משהב"ש.
  - הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תתור בנייה בשלבים.
  - אישור חומרי הגמר ודוגמאות החיפוי בתיאום עם אד' העיר.
  - הטמעת דרישות והערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
  - בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי תקן 2378.
  - בכפוף לקבלת תו תקן ירוק.
  - תשלום אגרות והיטלים.
  - בתנאי מהנדס העיר.

## מהלך הדיון

### אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מראה מיקום הבניינים ע"ג תכנית ומפרט המלצתו לעיל.

### אדר' גיל קריבין:

מציג התכנית, 2 בניינים זהים בני 8 קומות מעל ק. קרקע. למבנה לובי כפול, סה"כ מבקשים 64 יח"ד בהתאם לתקנות התב"ע.  
הבניינים נמצאים על 2 צמתים (המצריך תכנון מיוחד). כל העקרונות העיצוביים תוכננו. הבניינים יושבים על קו בנין קדמי  
כאשר 2 הקומות התחתונות מחופות באבן כהה והקומות מעל מחופות באבן בהירה יותר. כניסת כלי הרכב למגרש הינה מהחזית  
הצפונית ובנוסף עוד 2 כניסות למבנה.

### אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

הבקשה מצריכה פרסום בשל שינוי בתמהיל הדירות (מקריא התמהיל המבוקש – ראה הערות בדיקה) ובנוסף מבקשים הבלטת  
מרפסות זיזיות החורגות מקו בנין קדמי עד 1.5 מ' במקום 1.2. עפ"י תקנות הבניה במרווחים ככל שתאושר הבקשה יש להתנות  
ובתנאי שלא יתקבלו התנגדויות.

זהו פרוטוקול החלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו החלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח החלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח החלטה הסופי הוא המחייב.

#### ה ח ל ט ו ת

לאשר הבקשה ובכפוף למילוי דרישות הועדה כדלהלן:

1. בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות לפרסום ההקלה בגין שינוי בתמהיל ובקו בנין לפרסום.
2. עודף שטח המרפסות מעל 12 מ"ר הראשוניים ייכלל בשטח העיקרי על פי התקנות.
3. השלמת תכנית פיתוח עם אדריכל הנוף בתאום עם משהב"ש ואדריכל העיר.
4. המצאת אישורים היועצים לרבות אישור יועץ תנועה משהב"ש.
5. הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תתור בנייה בשלבים.
6. אישור חומרי הגמר ודוגמאות החיפוי בתיאום עם אד' העיר.
7. הטמעת דרישות והערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
8. בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי תקן 2378.
9. בכפוף לקבלת תו תקן ירוק.
10. תשלום אגרות והיטלים.
11. בתנאי מהנדס העיר.

#### ת. השלמה

#### גליון דרישות

- אישור מכבי אש

-פרסום בעתון

-יש להשלים פרטים: פרט פרגולה, פרט מסתור כביסה, פרט מעקה זכוכית וכו'.

-יש להצמד להערות ע"ג התכנית.

-יש להשלים מפלסים לכל הקומות ולקומת גג כולל מרפסות.

-יש להשלים מידות פתחים חלונות ודלתות+ולציין גימור חזיתות תוך כדי הדגשת הגוש התחתון.

-יש להראות פרגולות בתכנית הגן ובתכניות הגג כמו-כן יש לתכנן מחסן גינה לדירות הגן.

-ש לתקן חישובי שטחים ( הערות ע"ג התכנית)

-יש להשלים תכנית גג עליון + סימן קולטי שמש.

יש לתכנן חדרי פינוי אשפה פנאומטית, על פי ההנחיות ולפרט מידות לרבות מערכת איזורור

עד לגג המבנה.

-יש להראות מיקום מתקנים טכניים, דודי מים ומדחסי מיזוג אויר ושיהיו מוסתרים

-יש להראות את הכניסה הראשית והכניסה להולכי רגל ו/או נכים בתכ' ק' קרקע ובנפרד

מתכנית הפיתוח.

-יש להגיש תקליטור של התכניות והמדידה בקבצי PDF ,DWG

\*\*\*\*\*מסמכים ואישורים\*\*\*\*\*

- אשור יועץ תחבורה-ואגף הנדסה לתכנית תנועה וחניה.

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- אשור הג"א לממ"ד

- אישור חברת חשמל-

- אשור בזק.

- אשור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית

- אישור על בדיקת טיב הקרקע ותכנון יסודות בהתאם

-הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן חיפוי אבן בבניינים .

- אישור משרד השיכון .
- אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה ותכנון נישות אשפה בגודל 2/4 .
- אישור יועץ הנגשה ויועץ בטיחות
- אישור משרד העבודה לענין מיקום צוברי גז
- אישור חב' כבלים+הוט.
- אישור מאת עמרם שילינג לתכנית הפיתוח.
- מילוי טופס לחישוב כמויות פסולת ע"י אדריכל
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה או מעבדה מוסמכת לבטונים אינסטלציה,בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,חלונות,מע' גז והדבקת חומרי גמר.
- אישור התקשרות עם מכון התקנים לקבלת תו ירוק לבניינים.
- הגשת עותק מאוגדן המוגש למכון התקנים לצורך קבלת תו ירוק
- הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת+חישוב כמויות פסולת
- אישור מאת היזם פנאומטי לפינוי האשפה+אישור לתשלום חיבור למערכת
- חתימה על העדר תביעות לאגרות והיטלים מול היועץ המשפטי של העיריה.
- התקשרות עם חברת ניהול לתפעול ואחזקת המבנים .
- אישור תאגיד מי יבנה לתכניות מים וביוב.
- בנספח סניטרי יש לתת פתרון להפרדה בין מערכת הביוב לניקוז.
- הגשת תכנית אינסטלציה סניטרית כולל סימון תאי בקורת, L.T ; IL
- כולל התא הציבורי והתאמתם לקוי גובה בתכנית
- הגשת חתך קו סניטרי והתחברותו עד לתא הביוב העירוני הכולל קוטר וגובה תאי הביקורת
- \*\*\*\*\*תנאים למתן טופס 4\*\*\*\*\*
- קבלת תו תקן ירוק.
- יש לערוך טבלה לשיוך חניות לדירות.
- הצגת התקשרות עם חברת ניהול לאחזקת המבנים.
- אישור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים.
- הצגת קבלות על פינוי פסולת הבנייה לאתר מורשה.
- התקנת מז"ח על הקו הראשי לתפעול.
- עמידה בתנאי הג"א.
- בדיקת אטימות מקלט לפי תקן ישראלי מס' 4577.
- להגיש דיווחי בניה, תצהיר לפי תקנה 20 א' עם גמר בניית הממ"ד.
- בתנאי ביצוע בדיקות הנדרשות עפ"י החוק ע"י מעבדה מוכרת.
- עמידה בדרישות יועץ נגישות
- עמידה בתנאי יועץ בטיחות וכיבוי אש.
- עמידה בתנאי חברת החשמל.
- בתנאי מילוי דרישות תאגיד המים.
- בתנאי הגשת תכניות אזמייד כוללתקליטור קבצי DWG+PDF
- \*\*\*\*\*הערות ודרישות פיתוח \*\*\*\*\*
- תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף :תכנית הפיתוח תערך על רקע תכנית מדידה ותכלול גבהי קרקע.
- יש להראות בתכניות מיקום המיועד להתקנת צנרת במבנה שתתחבר למערכת המרכזית לפינוי אשפה
- יש לתאם גובה מפלס 0.00 עם מנהל הפרויקט מטעם משרד השיכון.
- יש לתכנן גומחות לארונות חשמל וכו' משולבות בקירות הפיתוח הארונות מחוייבות בקירוי.
- +דלתות בגוון מסתור הכביסה, לתת פתרון למצללות לדירות הגן בחזית הצדדית ובדירות הגג + פרט.



- יש להקצות שטח לארונות שירות בדירות גן בשטח של 3 מ"ר ובגובה 1.8 ולהסתירו באמצעות הגדרות.
  - יש להראות רחבה בשטח של 40 מ"ר להתכנסות ציבורית ברחבת הכניסה
  - יש להראות פתרונות חילחול נספח פיתוח וניקוז ע"י יועץ פיתוח קיימים(מסומנים בסוגריים קרקע טבעי)ומתוכננים גבהים יסומנו גם בחתכים, מפלסי השטחים. הגובלים עם המגרש, יש לסמן גם בחתכים שיפועי ניקוז, פתרונות חלחול מי גשם בהתאם להנחיות. פריסת קירות גדרות בגבולות מגרש לרבות חומרים וגוונים, תכנית המבנה בק. קרקע, מיקום שער. הולכי רגל כניסה לחניה וכוון פתיחה, מיקום פילרים(חשמל, בזק, טל"כ, אשפה, מים, גז, וכו') מיקום חניה לרבות סוג הריצוף כולל ריצוף, ירידה למרתפי חניה+עמודי תאורה בחניות ובשבילים.
  - יש לתת הדגשה מיוחדת לגדר בכניסה למגרשים, ולהדגיש חלוקה בין השטחים המשותפים לפרטיים. -קירות פיתוח מאבן כורכרית+קופינג כורכרית, גדר חזית עד 2.5 מ' מהמדרכה, וגדרות פנים 1.8 מ'.
  - יש להראות תכנית תאורה הכוללת עמודי תאורה נמוכים, שילוט מואר וציון מס' בית גם בגדר ההיקפית.
  - יש להראות תכנית חניות הכוללות: לפחות 50% מהחניות יהיו תת קרקעיות, למקם חניה עלית במרחק של לפחות 2 מ' מחזית המגרש, יש להראות חניה נכים 5% מכלל החניות לא פחת מ-2 חניות, יש למקם לכל 4 חניות עליות עץ ובאיזור בו מבוקשת החניה העלית ע"ג מרתף יש להראות מיקום עצצים בנויים.
  - בכניסה לחניית מרתף יש לחפות הקירות ועד לפחות 1 מטר מעבר לקו הקירווי של החניון.
  - יש לתכנן מיקום מד מים בתוך החצר ובסמיכות לגבול מגרש מבלי לחרוג מגובה גדר. -טיפול בפיתוח המגרש בחזית המזרחית לעבר השצ"פ, הנמכת גדר האבן ע"י ביצוע דירוג להקטנת מופע גובה קיר האבן בהתאם להנחיות אדריכל הנוף של משבה"ש. -רצועת הגיגון של החצר הפרטית בהתאם להנחיות אדריכל הנוף של משבה"ש.
  - יצירת בורות חלחול בתחום המגרש לניקוז מי עיליים, יתר ניקוז עודפי נגר בלבד לתחום השצ"פ.
- \*\*\*\*\*תנאים בהיתר\*\*\*\*\*
- בניית שני הבניינים יבנו בהינף אחת ולא תותר שלביות בבנייה.
  - הוצאת טופס 4.
- \*\*\*\*\*תנאים להתחלת עבודה בשטח\*\*\*\*\*
- יש לגדר השטח באיסכורית צבועה בלבן בגובה של 2מנימום מ'-תנאי בהיתר
  - תכנית התארגנות באתר כולל אישור מלווה בנייה ירוקה.
  - יש להודיע לאגף הנדסה על תחילת עבודה בשטח.
- \*\*\*\*\*תשלומים\*\*\*\*\*
- טופס תשלום לתו ירוק.
  - תשלום אגרות והיטלים.
  - ערבות בנקאית מילוי תנאי ההיתר לכל אישוריו-
  - \* התכנית לא נבדקה במלואה יתכנו עוד הערות.
  - בודקת - איטח נרקיס

מספר בקשה: 20140347	תיק בניין: 1604900
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014	

**סעיף: 13**

**מבקש:**

♦ גיא ודורון לוי בע"מ

**בזק הבקשה:**

♦ נרקיס איטח  
כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הסיפון 3 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 3514 חלקה: 127 ; 134

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף בניה חדשה

**שכונה: נאות רבין**

שטח עיקרי 3837.80  
שטח שירות 1804.02

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

בנין N - בנין צפוני

בנין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת מרתף - 32 יח"ד

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					3837.80		מגורים		
			426.77				ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
			107.24				מתקנים ומערכות טכניות		
			222.27				אחסנה		
			33.38				שטח שירות		
			737.53				מבואות וחדרי מדרגות		
			72.24				קומת עמודים מפולשת		
			204.59				אחר		
			1804.02		3837.80				

סה"כ:	3837.80	1804.02	%בניה: 0.00%
-------	---------	---------	--------------

**הערות בדיקה:**

מדובר בבקשה לבניית בניין אחד מתוך 2 בניינים על מגרש מס' 30 עם מרתף חניה משותף. ממזרח למגרש שכונת הקוטג'ים בנה בתך, מדרום למגרש שטח ציבורי ובו ממוקמים מעון יום וגן ילדים. ממערב למגרש יבנה מגדל בן 24 קומות.

המבנה המדובר הינו המבנה הדרומי המכונה בנין S. הבניין בן 8 קומות מעל קומת הקרקע, למבנה לובי כפול. הבניין המבוקש ימוקם במגרש 30 בתחום תכנית מאושרת בשכונה הירוקה במתחם A, שטח המגרש הינו 5616 מ"ר הכולל 2 מבני מגורים ל- 64 יח"ד עפ"י התב"ע המאושרת.

זכויות הבניה המאושרות עפ"י התב"ע התקיפה הינם כלהלן:

שטח עיקרי- 8,000 מ"ר. (ל-2 בניינים) סה"כ מנצלים בבניין זה 3837 מ"ר (הפרש של 163 מ"ר)

שירות מעל הקרקע – 2,880 מ"ר (ל-2 בניינים). מנצלים בבניין זה 1433 מ"ר

שירות מתחת לקרקע – 840 מ"ר. (ל-2 בניינים) מנצלים בבניין זה 416 מ"ר

עיקרי+ שירות – 11,720 מ"ר.

תמהיל הדירות המוצע ועפ"י התב"ע

מבקשים 25% דירות בשטח 98 מ"ר – סה"כ 16 דירות במקום 15% מינימום דירה 85 מ"ר.

מבקשים 56% דירות בשטח של 134-116 סה"כ 36 דירות במקום 55% מינימום דירת 120 מ"ר.

מבקשים 19% דירות בגודל 138-151 מ"ר סה"כ 12 דירות במקום 30% מינימום 140 מ"ר.

מבקשים לאשר מרפסות זיזיות החורגות מקו בנין קדמי שהוא קו רחוב עד כ-1.5 ניתן לאשר עפ"י תקנות הבניה במרווחים עד 1.2.

## ה מ ל צ ו ת :

### רקע התכנית:

מדובר במגרש מס' 30 בשכונה הירוקה - נאות רבין מדרום למגרש שטח ציבורי ובו ממוקמים מעון יום וגן ילדים, ממזרח למגרש מתוכננת שכונת קוטגיים בנה בתך וממערב מתוכנן מגדל בן 24 קומות מעל קי' קרקע. הבינוי המוצע הינו שני בניינים בני שמונה קומות מעל קומת מרתף משותפת לחניה, כאשר 50% ממקומות החניה הינם תת קרקעי ו-50% מעל הקרקע+ קומת לובי כפולה ליצירת 64 יח"ד.

שני הבניינים המתוכננים יושבים על קו בניין קדמי, שתי הקומות התחתונות מחופות באבן כהה והקומות שמעל מחופות באבן בהירה יותר. בחזיתות הקדמיות והאחוריות מתוכננות מרפסות גדולות ומאווררות. כניסת כלי הרכב למגרש הינה מהחזית הצפונית, בנוסף עוד שתי כניסות למבנה, פיתוח המגרש כולל גם חצרות משותפות וחצרות פרטיות של דירות הגן הממוקמות לאורך הרחוב. במגרש לא מבוקשת תוספת יח"ד (לפי שבס), מבקשים שינוי בתמהיל הדירות (ראה הערות בדיקה) ובנוסף מבקשים לחרוג במרפסות בחזית הקדמית שהיא חזית רחוב ב- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י התקנות של בנייה במרווחים - כפוף לפרסום בעיתונות ובלבד שלא יתקבלו התנגדויות.

### המלצות המהנדס:

- ממליץ לאשר הבקשה בכפוף לדרישות הוועדה כדלהלן.
- בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות לפרסום ההקלה בגין שינוי בתמהיל וקו בנין למרפסות.
  - עודף שטח המרפסות מעל 12 מ"ר הראשוניים ייכלל בשטח העיקרי על פי התקנות.
  - השלמת תכנית פיתוח עם אדריכל הנוף בתאום עם משהב"ש ואדריכל העיר.
  - המצאת אישורים היועצים לרבות אישור יועץ תנועה משהב"ש.
  - הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תתור בנייה בשלבים.
  - אישור חומרי הגמר ודוגמאות החיפוי בתיאום עם אד' העיר.
  - הטמעת דרישות והערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
  - בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי תקן 2378.
  - בכפוף לקבלת תו תקן ירוק.
  - תשלום אגרות והיטלים.
  - בתנאי מהנדס העיר.

### מ ה ל ך ה ד י ו ן

ראה סעיף 12 בפרוטוקול זה.

זהו פרוטוקול החלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו החלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח החלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח החלטה הסופי הוא המחייב.

## ה ח ל ט ו ת

לאשר הבקשה ובכפוף למילוי דרישות הוועדה כדלהלן:

- בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות לפרסום ההקלה בגין שינוי בתמהיל ובקו בנין לפרסום.
- עודף שטח המרפסות מעל 12 מ"ר הראשוניים ייכלל בשטח העיקרי על פי התקנות.
- השלמת תכנית פיתוח עם אדריכל הנוף בתאום עם משהב"ש ואדריכל העיר.
- המצאת אישורים היועצים לרבות אישור יועץ תנועה משהב"ש.
- הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תתור בנייה בשלבים.

6. אישור חומרי הגמר ודוגמאות החיפוי בתיאום עם אד' העיר.
7. הטמעת דרישות והערות אגף הנדסה בגוף התכנית.
8. בכפוף לקבלת אישור מכון התקנים לחיפוי אבן לפי תקן 2378.
9. בכפוף לקבלת תו תקן ירוק.
10. תשלום אגרות והיטלים.
11. בתנאי מהנדס העיר.

### גליון דרישות

-פרסום בעיתון

-יש להצמד להערות ע"ג התכנית.

-יש להשלים פרטים: פרט פרגולה, פרט מסתור כביסה, פרט מעקה זכוכית וכו'.

-יש להשלים מפלסים לכל הקומות ולקומת גג כולל מרפסות.

-יש להשלים מידות פתחים חלונות ודלתות+ולציין גימור חזיתות תוך כדי הדגשת הגוש התחתון.

-יש להראות פרגולות בתכנית הגן ובתכנית הגג כמו-כן יש לתכנן מחסן גינה לדירות הגן.

-ש לתקן חישובי שטחים ( הערות ע"ג התכנית)

-יש להשלים תכנית גג עליון + סימן קולטי שמש.

יש לתכנן חדרי פינוי אשפה פנאומטית, על פי ההנחיות ולפרט מידות לרבות מערכת איוורור

עד לגג המבנה.

-יש להראות מיקום מתקנים טכניים, דודי מים ומדחסי מיזוג אויר ושיהיו מוסתרים

-יש להראות את הכניסה הראשית והכניסה להולכי רגל ו/או נכים בתכ' ק' קרקע ובנפרד

מתכנית הפיתוח.

-יש להגיש תקליטור של התכניות והמדידה בקבצי PDF, DWG

\*\*\*\*\*מסמכים ואישורים\*\*\*\*\*

- אשור יועץ תחבורה-ואגף הנדסה לתכנית תנועה וחניה.

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- אשור הג"א לממ"ד

- אישור חברת חשמל-

- אשור בזק.

- אישור מכבי אש

- אשור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית

- אישור על בדיקת טיב הקרקע ותכנון יסודות בהתאם

-הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן חיפוי אבן בבניינים .

אישור משרד השיכון .

- אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה ותכנון נישות אשפה בגודל 2/4 .

- אישור יועץ הנגשה ויועץ בטיחות

- אשור משרד העבודה לענין מיקום צוברי גז

- אשור חב' כבלים+הוט.

-אישור מאת עמרם שילינג לתכנית הפיתוח.

-מילוי טופס לחישוב כמויות פסולת ע"י אדריכל

- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה או מעבדה מוסמכת לבטונים אינסטלציה, בדיקת

איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מע' גז והדבקת חומרי גמר.

- אישור התקשרות עם מכון התקנים לקבלת תו ירוק לבניינים.

- הגשת עותק מאוגדן המוגש למכון התקנים לצורך קבלת תו ירוק

-הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת+חישוב כמויות פסולת

-אישור מאת היזם פנאומטי לפינוי האשפה+אישור לתשלום חיבור למערכת

- חתימה על העדר תביעות לאגרות והיטלים מול היועץ המשפטי של העיריה.
- התקשרות עם חברת ניהול לתפעול ואחזקת המבנים .
- אישור תאגיד מי יבנה לתכניות מים וביוב.
- בנספח סניטרי יש לתת פתרון להפרדה בין מערכת הביוב לניקוז.
- הגשת תכנית אינסטלציה סניטרית כולל סימון תאי בקורת, L.T ; II ; כולל התא הציבורי והתאמתם לקוי גובה בתכנית
- הגשת חתך קו סניטרי והתחברותו עד לתא הביוב העירוני הכולל קוטר וגובה תאי הביקורת
- \*\*\*\*\*תנאים למתן טופס 4\*\*\*\*\*
- קבלת תו תקן ירוק.
- יש לערוך טבלה לשיוך חניות לדירות.
- הצגת התקשרות עם חברת ניהול לאחזקת המבנים.
- אשור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים.
- הצגת קבלות על פינוי פסולת הבנייה לאתר מורשה.
- התקנת מז"ח על הקו הראשי לתפעול.
- עמידה בתנאי הג"א.
- בדיקת אטימות מקלט לפי תקן ישראלי מס' 4577.
- להגיש דיווחי בניה, תצהיר לפי תקנה 20 א' עם גמר בניית הממ"ד.
- בתנאי ביצוע בדיקות הנדרשות עפ"י החוק ע"י מעבדה מוכרת.
- עמידה בדרישות יועץ נגישות
- עמידה בתנאי יועץ בטיחות וכיבוי אש.
- עמידה בתנאי חברת החשמל.
- בתנאי מילוי דרישות תאגיד המים.
- בתנאי הגשת תכניות אומייד כוללת קליטור קבצי DWG+PDF
- \*\*\*\*\*הערות ודרישות פיתוח \*\*\*\*\*
- תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף: תכנית הפיתוח תערוך על רקע תכנית מדידה ותכלול גבהי קרקע.
- יש להראות בתכניות מיקום המיועד להתקנת צנרת במבנה שתתחבר למערכת המרכזית לפינוי אשפה
- יש לתאם גובה מפלס 0.00 עם מנהל הפרויקט מטעם משרד השיכון.
- יש לתכנן גומחות לארונות חשמל וכו' משולבות בקירות הפיתוח הארונות מחוייבות בקירוי.
- +דלתות בגוון מסתור הכביסה, לתת פתרון למצללות לדירות הגן בחזית הצדדית ובדירות הגג + פרט.
- יש להקצות שטח לארונות שירות בדירות גן בשטח של 3 מ"ר ובגובה 1.8 ולהסתירו באמצעות הגדרות.
- יש להראות רחבה בשטח של 40 מ"ר להתכנסות ציבורית ברחבת הכניסה
- יש להראות פתרונות חילחול נספח פיתוח וניקוז ע"י יועץ פיתוח
- קיימים(מסומנים בסוגריים קרקע טבעי)ומתוכננים גבהים יסומנו גם בחתכים, מפלסי השטחים.
- הגובלים עם המגרש, יש לסמן גם בחתכים שיפועי ניקוז, פתרונות חלחול מי גשם בהתאם להנחיות.
- פריסת קירות גדרות בגבולות מגרש לרבות חומרים וגוונים, תכנית המבנה בק.קרקע, מיקום שער.
- הולכי רגל כניסה לחניה וכוון פתיחה, מיקום פילרים(חשמל, בזק, טל"כ, אשפה, מים, גז, וכו')מיקום חניה.
- לרבות סוג הריצוף כולל ריצוף, ירידה למרתפי חניה+עמודי תאורה בחניות ובשבילים.
- יש לתת הדגשה מיוחדת לגדר בכניסה למגרשים, ולהדגיש חלוקה בין השטחים המשותפים לפרטיים.
- קירות פיתוח מאבן כורכרית+קופינג כורכרית, גדר חזית עד 2.5 מ' מהמדרכה, וגדרות פנים 1.8 מ'.
- יש להראות תכנית תאורה הכוללת עמודי תאורה נמוכים, שילוט מואר וציון מס' בית גם בגדר ההיקפית.
- יש להראות תכנית חניות הכוללות: לפחות 50% מהחניות יהיו תת קרקעיות, למקם חניה עלית

במרחק

של לפחות 2 מ' מחזית המגרש, יש להראות חניה נכים 5% מכלל החניות לא פחת מ-2 חניות, יש למקם לכל 4 חניות עיליות עץ ובאיזור בו מבוקשת החניה העלית ע"ג מרתף יש להראות מיקום עצמים בנויים.

בכניסה לחניית מרתף יש לחפות הקירות ועד לפחות 1 מטר מעבר לקו הקירוי של החניון. יש לתכנן מיקום מד מים בתוך החצר ובסמיכות לגבול מגרש מבלי לחרוג מגובה גדר. טיפול בפיתוח המגרש בחזית המזרחית לעבר השצ"פ, הנמכת גדר האבן ע"י ביצוע דירוג להקטנת מופע גובה קיר האבן בהתאם להנחיות אדריכל הנוף של משבה"ש. רצועת הגינון של החצר הפרטית בהתאם להנחיות אדריכל הנוף של משבה"ש. יצירת בורות חלחול בתחום המגרש לניקוז מי עיליים, יתר ניקוז עודפי נגר בלבד לתחום השצ"פ.

\*\*\*\*\*תנאים בהיתר\*\*\*\*\*

יש לגדר השטח באיסכורית צבועה בלבן בגובה של 2מנימוס מ'-תנאי בהיתר בניית שני הבניינים יבנו בהינף אחת ולא תותר שלביות בבנייה. הוצאת טופס 4.

\*\*\*\*\*תנאים להתחלת עבודה בשטח\*\*\*\*\*

תכנית התארגנות באתר כולל אישור מלווה בנייה ירוקה. יש להודיע לאגף הנדסה על התחלת עבודה בשטח.

\*\*\*\*\*תשלומים\*\*\*\*\*

טופס תשלום לתו ירוק.

תשלום אגרות והיטלים.

ערבות בנקאית מילוי תנאי ההיתר לכל אישוריו- \* התכנית לא נבדקה במלואה יתכנו עוד הערות.

בודקת - איטח נרקיס

מספר בקשה: 20140349	תיק בניין: 69800
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201405 בתאריך: 29/10/2014	

**מבקש:**

- ♦ אבוחצירא דוד
- ♦ אבוחצירא זהבה
- ♦ דרעי אורלי
- ♦ דרעי פנחס

**בודק הבקשה:**

- ♦ אולגה זטוצני
- כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: מלכי יהודה 4 יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 5133 חלקה: 4 יעוד: מגורים א'

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: זמ/600, יב/154

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
דו משפחתי	שנוי + תוספת	-7.50	15.00

**מהות הבקשה**

תכנית תוספת ושינויים ל- 2 יחידות דיור בקיר משותף + העברת שטחי מגורים

מדירה אחת לדירה שניה + הקלה בקו בנין צדדי

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					-44.39	218.92	מגורים		1
				10.00			ממ"ד/ממ"ק/מקלט		1
				15.00			חניה		1
				59.00			מרתף		1
					36.89	150.48	מגורים		2
				10.00			ממ"ד/ממ"ק/מקלט		2
			15.00				אחסנה		2
				15.00			חניה		2
			15.00	109.00	-7.50	369.40			
<b>סה"כ:</b>				124.00		361.90			
<b>%בניה:</b> 0.00%									

**הערות בדיקה:**

=====  
 מחוץ לסדר יום  
 =====

לא מתאים ל ת.ב.ע בגין קו בנין צדדי מותר 3.00 מ' מבקשים 2.70 מ'

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 201201 בתאריך 5.2.12 והוחלט:

לאשר הבקשה בתנאי שלא תתקבלנה התנגדויות ובתנאי מילוי דרישות הוועדה".

מדובר בבית פרטי דו משפחתי, במגרש אין חלוקה סטטורית

מבקשים להעביר חלק בשטח בית אחד בקומת קרקע ( כ 18.86 מ"ר ) לבית שני להפוך אותו למחסן

ולעביר חלק בקומה א בשטח 25.53 מ"ר בקונטור שונה מקומת קרקע בתוך תחום הבית.

וסגירת מרפסת בקומה א כולל שינויי גדר הפרדה בין השכנים

בהיתר מס' 5111 אושרה הקלה במקום 50% אושרו 56%

פרסום נעשה ב 2.2.12 נמסר נוסח לחידוש פרסום

לפי החלטה מהנדס העיר אין צורך לתשלום היטל השבחה לפי יב/600 למרתפים בגין שמרתף קיים בהיתר המקורי.

### ה מ ל צ ו ת :

לאשר את הבקשה ובתנאי שלא יתקבלו התנגדויות

### מ ה ל ך ה ד י ו ן

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

זהו פרוטוקול ההחלטות שקבלה ועדת המשנה, אך יתכן כי הנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות יועלו לדיון נוסף ותתקבלנה החלטות אחרות. ייתכנו שינויים בנוסח ההחלטות הסופי כפי שיאושר בפרוטוקול הדיון המלא. נוסח ההחלטה הסופי הוא המחייב.

### ה ח ל ט ו ת

לאשר הבקשה ובתנאי מילוי דרישות הועדה.

### ג ל י ו ן ד ר י ש ו ת

### ת. השלמה

- תנאים למתן היתר-----
- יש להגיש מכתב הסכמת השכן עבור חלוקה חדשה שטחים חתומה ע"י עו"ד
  - תיקונים ע"ג התכנית-----
  - השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
  - יש להגיש חישובי שטחים מפורטים -ראה הערות ע"ג התכנית ובהתאם למידות במפת מדידה
  - יש להשלים תכנית העמדה עם ציון גבול חדש כולל שינויים ותוספות
  - יש להשלים מפלסים בחזיתות ולציין גבול חדש בין דירות
  - הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים+ הציין הפרדה בין קיים חלק מוצע
  - השלמת פריסת גדר בין שכנים
  - אישורים שנדרשים-----
  - הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
  - יש להשלים תמונות כולל גדרות
  - פרסום בעיתון.
  - הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).
  - הגשת הצהרת מהנדס ע"ג טופס מעודקן
  - הגשת מידע דיגיטאלי הכולל : מפת מדידה עדכנית ותכניות מוצעות.
  - אישור מפקח עבור מצב קיים
  - הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
  - תשלומים-----
  - חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
  - תשלום אגרות והטלים
  - הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי היתר, פינוי פסולת ושמיירה



אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 201405 מיום 29/10/14

חתימות

~~~~~

חתימת מהנדס העיר      חתימת היועץ המשפטי      חתימת יו"ר הועדה