

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית
ישיבה מספר: 201403 ביום רביעי תאריך 30/07/14 ג' אב, תשע"ד בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

גוב ארי צבי	- ראש העיר ויו"ר הועדה
חזות משה	- חבר ועדה
ויצמן אהוד	- חבר ועדה
כהן פאלי	- חבר ועדה
מאיר דהן	- חבר ועדה
ינקלביץ עדי	- חבר ועדה

סגל:

עו"ד איתן בראש	- היועץ המשפטי לועדה
שטרית דוד	- מהנדס העיר והועדה ומנהל אגף הנדסה
יונתן לובל	- אדריכל העיר ומנהל מחלקת רישוי ופיקוח
בן חמו זהבה	- מנהלת מדור רישוי בניה ומזכירת הועדה
אלי קידר	- מנכ"ל העיריה

נעדרו

חברים:

מאיר בן הרוש

נציגים:

מלץ רפי	- נציג מ.מ.י.
בן שבת אלי	- נציג מכבי אש
ורד אדרי	- מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
אביעד אילנה	- נציגת המשרד לאיגוד ערים לאיכות הסביבה
אזואלוס רפי	- נציג לשכת הבריאות הנפתית
ענת קטן	- מ"מ נציגת לשכת הבריאות הנפתית
משה עגימי	נציג רשות העתיקות
אריה הראל	נציג משרד השיכון
ליטל שמואלי	ראש צוות דרום לשכת התכנון המחוזית
תומר היימן	- לשכת התכנון, מחוז מרכז
דן קוניאק	- צוות דרום, לשכת התכנון, מחוז מרכז
עדיית בר יוסף	- נציגת שר הפנים
רונן פיפנו	- נציג תאגיד "מי יבנה"
סגל:	
בינט רותי	- מנהלת מדור תכנון עיר

מס' דף: 2

1. אישור פרוטוקול מס' 201402
הפרוטוקול אושר פה אחד.

2. דיון עקרוני

אישור הנחיות מרחביות לעבודות הפטורות מהיתר בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

מהלך דיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מציג את ההנחיות המרחביות עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

מבקש לפשט את ההנחיות המרחביות, כך שיהיו מובנות וברורות יותר לקהל היעד.

החלטה: לאשר את ההנחיות המרחביות המוצעות כהנחיות מחייבות.

3. דיון עקרוני

תוספות בניה ברח' התלתן – נאות בגין:

במתחם רח' התלתן במבנים בני 2 קומות אשר במגרשים בני 4 יח"ד אושרו בעבר תוספות בנייה אחידות ל- 12 יח"ד ואף בוצעו בפועל.

לאור חריגות בנייה שאותרו בשכונה, הוגשה תכנית לתוספות אחידות ל- 2 מתחמים נוספים- דהיינו 8 יח"ד, כאשר בדיון בוועדה המחוזית נדחתה הבקשה על הסף תוך דרישה כי העירייה תיזום תכנית לתוספות לכלל מתחם צמודי הקרקע.

ראש העיר פנה לגב' רות יוסף, הממונה על מחוז המרכז, בבקשה לקיים דיון נוסף בנושא. ככלל הוגשו תכניות בשלבי תכנון שונים לתוספת זכויות בבניה רוויה בכל טיפוסים הבתים המדורגים בני 4-5 קומות וכן בניין נוסף ברח' האטד.

לאור חריגות בנייה הוגשה תכנית ברח' הצלף – צמודי קרקע למתחם אחד מתוך 12 מתחמים סביב הכיכר המרכזית.

הנושא מובא לידיעת חברי הועדה לאור החלטת הועדה המחוזית והשלכותיה לשאר התוספות המבוקשות.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	404-0137463	יב/מק/100/4/1/2 תוספת יח"ד בן ישי	5169	28	28	5
2	404-017322	404-0171322 פיצול חלקה ברח חבצלת	4943	17	17	8
3	יב/150/5	התחדשות עירונית ברחוב החרמון- 4040147124	4945	87	87	10
4	404-0221150	יב/3/274 מתחם מסחר ומשרדים נאות רבין	5520	4	4	12

סעיף: 1 | **תכנית מפורטת: 404-0137463**
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 30/07/2014

שם: יב/מק/100/4/2/1 תוספת יח"ד בן ישי

נושא: דיון בהתנגדויות

שטח התוכנית: 941.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין

יזם/מגיש: בן ישי דוד ומירי

מקום:

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

גושים / חלקות:

גוש: 5169

, 28

מטרת הדיון

דיון בהתנגדות לתכנית ואישורה בהתאם.
התכנית סיימה תקופת ההפקדה כנדרש. הוגשה התנגדות לה ע"י השכן מר רפאל גאלי.
נימוקי ההתנגדות מובאים במכתב נילוה חתום ע"י עו"ד.
נדרשת החלטת הועדה בנדון.

מטרת התכנית:

- א. תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת שכנים שתאשר חלוקת המגרש הקיים ל 2 יח"ד.
- ב. אישור בית קיים שנבנה ללא היתר
- ג. שינוי בקווי בניין מותרים
- ד. העברת זכויות מקומה א לקומת הקרקע והגדלת התכנית בתא שטח 101
- ה. השינוי המבוקש אינו מהווה תוספת לאחוזי הבניה המותרים

המלצת המהנדס:

לשיקול דעת חברי הועדה

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מתזכר החברים- מדובר בשכונת הפרסה במגרש שיוזרד מרח' דוד אלעזר לרח' הנביאים של משפ' בן ישי. אחד הבנים בנה יח"ד נוספת בחלק האחורי של המגרש. הנושא טופל בהליכים משפטיים שבעקבותיהם הוגשה תכנית לחלוקת המגרש ל- 2 יח"ד. כ"כ מזכיר כי הועדה המקומית החליטה בגלל מצוקת הדיור כמדיניות לאפשר פיצול מגרשים גדולים ל- 2 יח"ד (ברמות בן צבי, בנאות אשכול ברח' החבצלת וברח' שבזי). כ"כ מזכיר כי בעקבות סירובה של הועדה המקומית, הבקשה הובאה גם לוועדת ערר אשר "רמזה" לוועדה כי יש מקום להחליט אחרת.

התכנית אושרה והופקדה ובמסגרת תקופת ההפקדה הוגשה ההתנגדות נשוא הדיון של אחד השכנים מרח' הנביאים במגרש שממול. מראה המיקום ע"ג התכנית.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

מבקש לדעת האם ההתנגדות הוגשה בזמן.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

משיב בחיוב.

* בשלב זה נכנסים לדיון:

המבקשים – בן ישי דוד ומירי.

המתנגדים – רפאל גאלי מרח' הנביאים 5, נחמיה גאלי ועו"ד ישעיהו מטעם המתנגדים.

עו"ד ישעיהו נציג המתנגדים:

מתמצת את עיקרי ההתנגדות. ההתנגדות מורכבת ממס' טיעונים- עפ"י הנחיות של היועץ המשפטי לממשלה הוועדה צריכה לשקול גם אלמנטים בלתי חוקיים של הבניה מלבד השיקולים התכנוניים. מבקשים להכשיר בניה פיראטית כאשר הוועדה מתבקשת לאשרר בדיעבד.

דבר נוסף, אלמנטים תכנוניים- רח' הנביאים הינו רח' צר וחד סיטרי עם אופי ואפיון מסוים. ברח' הזה אין תקדים למהלך מסוג זה וזה מהווה שינוי משמעותי באופי של הרחוב. הבקשה לאשר את המבנה באופן שהכניסה תהיה דרך רח' הנביאים שהוא רח' צר, לא נכונה. המינימום שיאשרו לו כניסה דרך הבית הקיים, דהיינו דרך דוד אלעזר, כך תוקטן הבניה. חריגה מקו בנין קדמי זה סטייה ניכרת כאשר הקו בנין מגיע ל- 2 מ' מקו הרחוב. דבר המהווה פגיעה בפרטיות.

עו"ד איתן בראש, יועמ"ש לוועדה:

מסב את תשומת לב עו"ד ישעיהו לערר מס' 313/06 שבה ועדת ערר ביטלה את החלטת הוועדה המקומית וקבעה שאנו לא יכולים לסרב לבקשה רק בשל עבירות הבניה.

עו"ד ישעיהו, נציג המתנגדים:

משיב בחיוב.

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

מסכם כי עיקר הטיעונים חריגה בקו בנין קדמי עד ל- 2 מ' ושינוי מהותי בשכונה מבחינת הצפיפות לרחוב שמוגדר כרחוב חד סיטרי. בהחלטתנו אנו מביאים בחשבון את טובת השכונה כמכלול והטיעון של בניה בלתי חוקית אינו עומד בפני עצמו אלא חלק ממכלול השיקולים בעניין.

גב' מירי בנישו, המבקשת:

מציינת כי אין לה הבנה באדריכלות. הם נמצאים במהלך של הליך תכנוני כ- 10 שנים ומחוייב להרוס כל שיתבקשו. מתזכרת כי התקבלה החלטה של הוועדה לתכנון ובניה (11/3/10) המאפשרת פיצול מגרשים גדולים ותוספת יח"ד. בנוסף, מציינת כי אין להם גבול משותף ביניהם ומציינת שברחוב זה קיימים יח"ד נוספים ובטוחה שזה ללא היתר, ולדעתי ההתנגדות קנטרנית. כל המהלכים בתיאום עם העירייה.

מר גאלי רפאל, המתנגד:

מציין כי הכביש שעיריית יבנה סללה בזמנו הינו כביש צר מאוד אשר יוצר צפיפות לכשעצמו ולמשפ' בן ישי 5 מכוניות עובדה שמגדילה הצפיפות במקום. מודיע כי צלצל מס' רב למוקד העירוני להתריע על פלישת תושבים אך דבר לא נעשה.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מבהיר כי הכניסה ליח"ד הנוספת לא מתאפשרת מרח' דוד אלעזר בשל הפרשי טופוגרפיה.

נחמיה גאלי, בן המתנגד:

מבהיר כי לכל אורך רח' הנביאים אין כניסות למגרשים מלבד המקרה הנ"ל.

עו"ד ישעיהו, נציג המתנגדים:

מציין כי לכל אורך רח' הנביאים קיימת רציפות של חומה מלבד מקרה זה.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

הכניסה נוצרה בשל תוספת היח"ד ומסביר כי נושא הצפיפות נדחה בוועדת ערר (ראה הערתו של היועץ המשפטי בדיון זה).

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

פונה לחברי הוועדה בדבר הבהרות.

עו"ד מאיר דהן, חבר הועדה:

מבקש להבין מעבר למונחים התכנוניים כיצד מקרה זה משפיע על מר גאלי בחיי היום יום.

מר גאלי רפאל, המתנגד:

מציין כי כל ההזמנות שמשפ' בן ישי עושים מגיעים אליו הביתה ומפריעים למנוחתו. אין מקומות חניה במקום.

נחמיה גאלי ועו"ד ישעיהו:

מבקשים שהכניסה למגרש הנוסף תבוצע מרח' הנשיאים.

מר משה חזות, חבר הועדה:

המצב לא יתאפשר בשל הפרשי גבהים.

* בשלב זה יוצאים המוזמנים מהדיון.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

מציין כי אין הצדקה לסירוב של פיצול מגרש בגודל של למעלה מ-900 מ"ר. דבר נוסף, ברח' הנביאים יש רק 4 יח"ד אני לא מבין מדוע ברחוב שיש 4 יח"ד בלבד, יחידה נוספת מהווה צפיפות. לעומת זאת מבקש לראות את החריגה בקו הבנין הקדמי.

עו"ד איתן בראש, יועמ"ש לוועדה:

מקריא את החלטת וועדת הערר בפני החברים.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מראה ע"ג מצגת מיקום המגרשים כאשר ניתן לראות שאין קשר בין מגרש המבקש למגרש המתנגד.
מראה ע"ג מצגת את מיקום החריגה של קו הבניין בחזית אשר נוצר מקיום מקלט קיים.
בנוסף, מציין כי במגרש של משפ' בן ישי קיימות בעיות של צו ירושה וביהמ"ש הורה לחלק את המגרש.

מר משה חזות, חבר הועדה:

מציין כי ברחוב יש בתים רבים להשכרה אשר יוצרים צפיפות.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

לדחות ההתנגדות ולאשר התכנית בכפוף למילוי דרישות הועדה.

סעיף: 2 | **תכנית מפורטת: 404-017322**
פרוטוקול ועדת המשנה של הוועדה המקומית ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 30/07/2014

שם: 404-0171322 פיצול חלקה ברח חבצלת

שטח התוכנית: 19,300.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין

♦ **יזם/מגיש:** סעיד גרפי שמעה גרפי

♦ **מתכנן:** גפרי דוקטורס

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

מקום:

רחוב החבצלת 45, שכונה: נאות אשכול, יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 4943

, 17

מטרת הדיון

1. חידוש החלטת הוועדה המקומית מיום 25/12/13 להמלצה על הפקדתה לאחר שתוקפה פג.
2. לחילופין, בשל השינוי בחוק המאפשר הרחבת הסמכויות של ועדה מקומית לידון בנושא התכנית ובכפוף לחוות דעת משפטית שאכן ניתן הדבר, מובאת התכנית לדיון בהפקדתה בסמכות מקומית.

מטרת התכנית:

פיצול חלקה מבונה בת שתי יחידות משפחתיות בקיר משותף לשתי יחידות נוספות ללא שינוי באחוזי הבניה המותרים.

שינוי בקווי בניין

הפקעה לדרך בחזית מערבית

המלצת המהנדס:

לאשר את ההחלטה ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדתה. לחילופין, במידה ובמסגרת התיקון לחוק התכנון והבניה, כפוף לחו"ד היועץ המשפטי, הנושא עובר לתחום סמכותה של הוועדה המקומית, ממליץ לאשר התכנית ולהפקידה.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפרט המלצתו. מוסדות הציבור והתשתיות, הכלולים בתכנית, נותנים מענה לצרכים שינבעו מהגדלת מספר יחידות הדיור והתשתיות הציבוריות לא תפגענה מהגדלה זו וזאת בהיבט של השכונה כולה מתוך תפיסה תכנונית אורבנית כוללנית. כמו כן אין באישור התכנית דגן משום חריגה מאופייה של הסביבה.

עוה"ד בראש, יועץ משפטי:

לאור המובהר ע"י מהנדס העיר, אני סבור כי מדובר בתוכנית הנמצאת בלב ליבה של סמכות הוועדה המקומית כל עוד אין המדובר בהוספת זכויות בניה בהתאם להוראות ס' 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בעניין זה דן בג"צ 5145/00, 5627, 7907 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון נ' שר הפנים ואח'

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

לאשר את ההחלטה ולאשר התכנית ולהפקידה.

מס' דף: 9

סעיף: 3 | **תכנית מפורטת: יב/150/5**
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 30/07/2014

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 הדיון

חידוש החלטת הוועדה המקומית מיום 18/07/13 להמלצה להפקדת התכנית בוועדה המחוזית.

מטרת התכנית:

מטרות התכנית

1. התחדשות עירונית הכוללת הריסת 3 מבנים קיימים ובניית ארבע בניינים בני 18 קומות מגורים - מעל קומת הכניסה- ובניין מגורים נוסף בן 28 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.

המלצת המהנדס:

ממליץ לאשרר את ההחלטה הקודמת לאישור התכנית בכפוף למילוי דרישות הועדה והמלצה לוועדה המחוזית על הפקדתה.

מהלך הדיון:

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר: מפרט המלצתו.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

לאשרר את ההחלטה הקודמת לאישור התכנית בכפוף למילוי דרישות הועדה והמלצה לועדה המחוזית על הפקדתה.

תכנית מפורטת: 404-0221150	סעיף: 4
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 30/07/2014	

שם: יב/3/274 מתחם מסחר ומשרדים נאות רבין

נושא: דיון באישור תכנית

שטח התוכנית: 4,303.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין

♦ **יזם/מגיש:** א.א. חסיד ייזום והשקעות

♦ **מתכנן:** דב קורן

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

מקום:

רחוב הציונות, שכונה: נאות רבין, יבנה

גושים / חלקות:

גוש: 5520

6,4

גוש: 5961

, 18

מטרת הדין

המלצה להפקדה בוועדה המחוזית

מטרת התכנית:

הגדלת זכויות בניה למסחר מ - 2000 מ"ר ל 2850 מ"ר

הגדלת זכויות בניה למשרדים מ- 3000 מ"ר ל- 5400 מ"ר

הגדלת מס' הקומות מעל הקרקע מ- 6 ל - 7 קומות

קביעת זכויות בניה למרתפים כולל אפשרת לשימוש עבור סופרמרקט

הגדלת אחוזי בניה מ- 50 % ל- 60 % ושינויים קלים בקווי בניין

ואפשרות לשימוש בקומה ראשונה כמועדון כושר כולל בריכת שחייה

המלצת המהנדס:

מדובר במבנה מסחרי שלישי בשכונת נאות רבין והשכונה הירוקה, מגרש 18 במסגרת תב"ע

יב/מק/1/274.

מטרות התכנית:

הגדלת זכויות בניה למסחר מ - 2000 מ"ר ל 2850 מ"ר

הגדלת זכויות בניה למשרדים מ- 3000 מ"ר ל- 5400 מ"ר

הגדלת מס' הקומות מעל הקרקע מ- 6 ל - 7 קומות

קביעת זכויות בניה למרתפים כולל אפשרת לשימוש עבור סופרמרקט

הגדלת אחוזי בניה מ- 50 % ל- 60 % ושינויים קלים בקווי בניין

ואפשרות לשימוש בקומה ראשונה כמועדון כושר כולל בריכת שחייה

המבנה מתוכנן עם 4 קומות תת קרקעיות עבור חנייה וסופר בקומת המרתף העליונה.

קומת קרקע בקומה מסחרית מועדון כושר בקומה כולל בריכת שחייה בקומה ראשונה ועוד 5

קומות משרדים.

מומלץ לאשר התכנית בכפוף למילוי דרישות הועדה ועמידה בתקני בניה ירוקה למסחר

ומשרדים.

כ"כ יש להוסיף נספח תנועה וחנייה ועמידה בתקן חניה של התב"ע המקורית קרי: 1: 25

למסחר ו- 1: 20 למשרדים לרבות מועדון הכושר. נספח החנייה יתייחס גם לכבישים בחזית.

כנ"ל יש להוסיף נספח ניקוז.

כ"כ תנאי לאישור התכנית לתוספת זכויות מותנית בהפעלת המבנה ע"י חברת ניהול ואחזקה

אחת לכל השימושים.

כ"כ השארת הנכס כולו בבעלות אחת, קרי: השכרת נכסי המשנה ולא מכירה.

זאת ועוד תוספת זכויות מותנית בתשלום היטל השבחה לועדה המקומית בהסכמה וללא

ערעור על עצם החבות, לא בגין פס"ד "קנית" ולא מכל סיבה אחרת.

מהלך הדיון:

* לדיון נכנס אדר' דב קורן.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מפרט מטרות התכנית.

אדריכל דב קורן:

מציג הבקשה באמצעות מצגת ומציין כי נערכה תב"ע המיועדת להפקדה. התכנית תכלול מס' קומות תת קרקעיים כאשר בחציו של המרתף העליון אנו רוצים לייעד לסופרמרקט (אשר ישמש כעוגן) ובשאר קומות המרתף חניה. בקומת הקרקע אנו מעוניינים להקים מועדון כושר הכולל חדרי חוגים, קפיטריה ועוד ובנוסף בריכת שחייה. הפרויקט מתחלק ל- 2 אזורים כאשר בחלק התחתון הפונה לטיילת הנחל ימוקמו כל המסעדות, בתי הקפה והפיצריות העוסקות במזון כאשר בחלק השני הפונה לכיוון הרחוב ימוקמו חנויות שלא עוסקות במזון. בין 2 החלקים (שבין החניות מול הטיילת לחניות מול הרחוב) יבוצע שביל החוצה את הבניין ויוצר ציר המחבר בין 2 החלקים, כאשר מתוך ציר זה יבוצעו כל הדרגנועים לרבות מעליות לקומות מעל ולמרתפים. ההדמיה המוצגת הינה הדמיה תלת מימד כאשר ברקע ניתן לראות את שאר הבניינים המתוכננים והקיימים בשכונה. בכוונתנו להגיש בקשה ראשונית עפ"י הזכויות הקיימות ע"מ לזרוז ההליכים ובמקביל לאשר תב"ע זו.

מר משה חזות, חבר הועדה:

מבקש לציין שהחניות במרתפים יסומנו באמצעות צגים אלקטרוניים.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

הבקשה לשלב א' בנייה עפ"י זכויות הבנייה תובא לאישור הועדה. בנושא החניה מציין כי החניה תתוכנן מראש לרבות חניה לתוספת אשר תאושר באמצעות שינוי התב"ע. מציין כי תקן החניה עפ"י התב"ע במקום מחמיר לעומת התקן הארצי. בנוסף מפרט חלק מהדרישות:

- א. יועץ התנועה של הפרויקט ייתן דעתו גם בדבר הכבישים הגובלים במגרש, לרבות רח' הציונות.
- ב. חב' ניהול תנהל הפרויקט שיהיה כבעלות אחת (ללא מכירת נכסים).
- ג. תשלום היטל השבחה ללא ערעור על עצם החבות.

מר יונתן לובל, אדריכל העיר:

מציין כי בעיר יבנה חסרים מקומות להשכרה לעסקים העוסקים במקצועות החופשיים.

* בשלב זה יוצאים המוזמנים מהדיון.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

מעדכן החברים כי המגרש עליו מתוכנן המרכז המסחרי הינו מגרש לא רגולרי וקשה לתכנן ומבחינתו המרכז הכרחי מאחר ובמקום צפויה הגדלה בתושבים.

מר משה חזות, חבר הועדה:

מבקש לדעת באם ניתן להגביל את היזם בכך שלא ידרשו בעתיד תשלום עבור חניה.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטה:

לאשר התכנית בכפוף למילוי דרישות הועדה:

1. עמידה בתקני בניה ירוקה למסחר ומשרדים.
2. הגשת נספח תנועה וחניה ועמידה בתקן החניה של התב"ע המקורית קרי 1: 25 למסחר

- 1- 20: למשרדים לרבות מועדון כושר + נספח תנועה אשר יתייחס לכבישים בחזית המבנה.
3. הגשת נספח ניקוז.
4. הפעלת המבנה ע"י חברת ניהול ואחזקה אחת לכל השימושים.
5. הבעלות על המבנה תישאר בידי היזם ולא ניתן יהיה למכור חלקים ממנה אלא להשכירם.
6. תשלום היטל השבחה בהסכמה וללא ערעור על עצם החבות.
7. בתנאי מהנדס העיר.

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
16	הקישון 14 יבנה	ר.מ.י. דהרי בע"מ	א	19	5739	00/00/00	20140137	1
18	הברוש 4 יבנה	בר לב (בוקנץ) יוסף ואחרים		18	5170	00/00/00	20140185	2
20	ההדרים, משעול 7 יבנה	אשבל ליאור		282	3503	00/00/00	20140210	3
22	ענבל 12 יבנה	דוד פור אילן		54	5064	00/00/00	20130422	4
24	האקליפטוס 23 יבנה	ארזי איילה	51		4941	00/00/00	20140256	5
26	הסירה יבנה	עירית יבנה	405	131	3514	00/00/00	20140251	6
28	הסנהדרין יבנה	המשבב נכסים בע"מ		15	5739	00/00/00	20040121	7
30	דן יבנה	רהיטי הכח בע"מ		20	5403	00/00/00	20140267	8

סעיף 1: מספר בקשה: 20140137 תיק בניין: 601900
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 30/07/2014

מבקש:

♦ ר.מ.י. דהרי בע"מ

בזק הבקשה:

♦ אפרת יפרח

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הקישון 14 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5739 חלקה: 19 מגרש: א יעוד: תעשייה

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: בר 1/95, זמ/600, יב/171, יב/237

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה שימוש חורג.

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בקשה לשימוש חורג: חנות לממכר לחמים, פתות ולחמניות.

שכונה: אזור התעשייה

הערות בדיקה:

- לא מתאים לתב"ע החלה על האזור לעניין יעוד מותר תעשייה מבקשים מסחר.
- הבקשה היתה בועדות קודמות ואושרה ואף שולמה השבחה בהתאם עד 15.7.2012.
- כופר חניה שולם בהתאם למסקנות הועדה שמונתה בדבר הקלה בחישוב כופר החניה.
- במקום הייתה גלריה אשר פורקה ע"פ פקח הבניה.
- פרסום לשימוש חורג נעשה בעיתונות ולא התקבלו התנגדויות.
- מובא לוועדה לצורך הארכת השימוש החורג.

ה מ ל צ ו ת:

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובתנאי תשלום היטל השבחה על השימוש החורג על כל התקופה בה פעל השימוש החורג ברצף.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

* בשלב זה יוצאים מהדיון החברים: משה חזות ועדי ינקלביץ.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד: - מלבד החברים משה חזות ועדי ינקלביץ.

ה ח ל ט ו ת

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובתנאי תשלום היטל השבחה על השימוש החורג על כל התקופה בה פעל השימוש החורג ברצף, סה"כ ל- 5 שנים עד לתאריך 15/7/17.

ג ל י ו ן ד ר י ש ו ת

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

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

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

תכניות מצרניות מאושרות.

מילוי טבלת השטחים כנדרש כלומר:

ת. השלמה

- ציון גודל מדויק של מבנים קיימים, מבנים להריסה ומבנים מבוקשים.
סימון המרחקים בין כל המבנים, כולל ציון קווי בנין.
יש לצרף דו"ח פיקוח של מחלקת הפיקוח במידה וקיים הליך משפטי.
ב. הצהרה על תליית מודעה
ג. העתק ממשלוח הודעה על הבקשה לכל בעלי העניין בתחום התכניות
- תשלום היטל השבחה.
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית

מספר בקשה: 20140185	תיק בניין: 101300
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 30/07/2014	

מבקש:

בר לב (בוקנץ) יוסף ואחרים

- ♦ בר לב (בוקנץ)גדי
- ♦ בר לב (בוקנץ)קטי
- ♦ כהן שרית
- ♦ שקד יפית

בודק הבקשה:

- ♦ אפרת יפרח
- כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הברוש 4 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5170 חלקה: 18

שימוש עיקרי: תאור בקשה
חד משפחתי שנוי + תוספת

שכונה: נוה אילן

שטח עיקרי
73.23

מהות הבקשה

תכנית תוספת ושינויים לבית קיים הכוללת: העברת שטח המרתף והחניה לשטח העיקרי + חניה מקורה בחצר + הקלה באחוזי בניה מירביים.

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			
					73.23		מגורים		
					73.23				
0.00% : %בניה					73.23		סה"כ:		

הערות בדיקה:

-לא מתאים לת.ב.ע לעניין אחוזי בניה מירביים:מותר 50 % מבקשים 52.23 %
סה"כ לא חורגים מ- 6 % המותרים.
-דרוש פרסום בעיתון

המלצות:

לא ניתן לאשר ההקלה באחוזי הבניה מאחר והתכנית הופקדה לאחר אוגוסט 1989.
לכן מומלץ לאשר הבקשה בתנאי הקטנה עד לאחוזי הבניה המותרים דהיינו עד 50 % בלבד.

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי הקטנת השטחים במסגרת אחוזי הבניה המותרים דהיינו עד 50 % בלבד.

ת. השלמה

גליון דרישות

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה. 1. לצבוע בצהוב פלישה מעבר לגבול מגרש
- 2. הערות נוספות ע"ג תכנית

- הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- דוח מפקח
- בתנאי ערבות בנקאית להבטחת מלוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.
- בודקת: יפרח אפרת

מספר בקשה: 20140210	תיק בניין: 59400
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 30/07/2014	

סעיף 3:

מבקש:

♦ **אשבל ליאור**

בודק הבקשה:

♦ **אולגה זטוצני**
כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ההדרים, משעול 7 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 3503 חלקה: 282

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: יב/ 162/1

שימוש עיקרי

תאור בקשה

צמודי קרקע

שנוי + תוספת

שטח עיקרי

4.04

5.36

שטח שירות

מהות הבקשה

קירוי מרפסת בקומה א' + הצללה בכניסה ל- ק.ק.

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			
					5.36	100.00	מגורים		
				8.50			ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
			4.04				פרגולה		
			4.04	8.50	5.36	100.00			
סה"כ:			12.54		105.36				
%בניה: 0.00%									

הערות בדיקה:

- לא מתאים לתב"ע מפורטת באזור מותר שטח דירה 100 מ"ר ל-2 קומות מבקשים 105.36 מ"ר הקלה במסגרת 6% המותרים ומתורגמים למ"ר. נעשה פרסום בעיתון בתאריך 10/07/14. כל התוספות קיימות, בנוסף קיים "גזיבו" בחזית אחורית.

המלצות:

לאשר בתנאי הערות המחלקה

מהלך הדיון

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לאשר הבקשה בתנאי מילוי דרישות הועדה.

גליון דרישות

-----תנאים למתן היתר-----

-פירוק קירוי בכניסה ראשית ובניית פרגולה לפי פרט עיריית יבנה

-חתימה התחייבות להסכמה כל השכנים לעיצוב חזית יחידה

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

ת. השלמה

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
- יש להשלים מידות קו בנין בתכניות
- תיקון חישובי שטחים (הערות ע"ג התכנית)
- השלמת פרטי פרגולה ב 1: 25 כולל חישוב הצללה
- הערות נוספות ע"ג התכנית
- אישורים שנדרשים-----
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- יש להגיש תמונות כל החזית קידמית ואחורית
- הצגת הוכחת בעלות- אישור מהטאבו /חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל.
- הגשת חתימות שכנים (מילוי פרטיהם וחתימתם ע"ג התכנית).
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- פרסום בעתון
- תשלומים-----
- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
- תשלום והיטלים -שולם בבקשה 20090343 עבור 7 מ"ר
- תשלום אגרות בניה והשלמת תשלום הטלים
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי ההיתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- תשלום היטל השבחה.
- בודקת אולגה זטוצני

סעיף 4: מספר בקשה: 20130422 תיק בניין: 543400
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 30/07/2014

מבקש:

• דוד פור אילן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ענבל 12 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5064 חלקה: 54

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: יב/8/132, תרש"צ 3/62/19

שימוש עיקרי תאור בקשה

חד משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש + ממ"ד

שכונה: נוה אילן

הערות בדיקה:

ל-א מתאים ל ת.ב.ע החלה על האזור לעניין הפרגולות,

ה ת.ב.ע מאפשרת עד 10 מ"ר, כל השאר לאחוזי בניה.

מבקשים הקלה, תוספת של 39.02 מ"ר עבור מצללות, מעבר ל-10 מ"ר המותרים.

דרוש פרסום בעיתון

המלצות:

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובתנאי עודף השטח של הפרגולות מעל 10 מ"ר לשטח העיקרי

עד לזכויות הבניה המירביות. מעבר לכך יש להקטין את שטח הפרגולה כך שלא תבלוט מחוץ

לקו בנין המותר.

מהלך הדיון

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:-

מפרט המלצתו לעיל.

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

מאחר ומדובר בבית חדש מבקש לא לאפשר חריגות מחוץ לקווי בנייה.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובתנאי הכללת עודף השטח של הפרגולות מעל 10 מ"ר בשטח

העיקרי עד לזכויות הבניה המירביות. מעבר לכך יש להקטין את שטח הפרגולה הגובלת ברח'

השרון כך שלא תבלוט מעבר לקו הבנין המותר. (החריגה בקו הבניין לא מאושרת).

גליון דרישות

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.

1. מפת טופוגרפית עדכנית+חתימת מודד מקורית + קווי בנין, גושים וחלקות

3. תיקון חישוב שטחים(ראה תכנית)

4. פרגולה לא מקורה עד 10 מ"ר מחוץ לאחוזי בנייה, מעל 10 מ"ר יחשב באחוזי בניה.

5. תכנית פיתוח:תצורף תכנית פיתוח הכוללת פתרון חניה, אינסטלציה, ניקוז, גדרות, גבהים בכל

ת. השלמה

- פינות המגרש, מיקום פח אשפה, ארונות תיקשורת וכו'-תבדק ע"י אסתי ערמון אדריכלית נוף
6. להוסיף פרטים: קרניז דקורטיבי, מעקה
- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים.
- הוספת פרט פרגולה, תכנית וחתך בקנ"מ: 1:50 וכן יש להראות חישוב השטח הגלוי.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה + קבצים.
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי), לאישור מח' הנדסה ותאגיד המים.
-הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת+חישוב כמויות פסולת על גבי טופס
- פרסום בעיתון.
-אישור אגף שפ"ע
-בתנאי לטופס 4

-----תשלומים-----

- תשלום אגרות והיטלים
-הפקדת ערבות בנקאית למילוי תנאי ההיתר.
להבטחת פינוי פסולת, שמירה על תקינות המדרכה.
-חתימה על טופס העדר תביעות.
-בודקת: יפרח אפרת

מספר בקשה: 20140256 תיק בניין: 53601
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 30/07/2014

סעיף 5:

מבקש:

♦ ארזי איילה

♦ ארזי דוד

בודק הבקשה:

♦ נרקיס איטח

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האקליפטוס 23 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 4941 חלקה: מגרש: 51 יעוד: מגורים א'

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

תכנית: יב/3/62/6 א' 2/

שימוש עיקרי תאור בקשה

דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית חדש דו קומתי + ממ"ד + חניה + פרגולות + גדרות

שכונה: רמות וייצמן

הערות בדיקה:

מבקשים בננית בן חדש דו קומתי הכולל ממ"ד, חניה, 2 פרגולות בטון ואחת מעץ החורגת מקו בניין קדמי ב-40%, כמו כן מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקלה באחוזי בנייה מירביים, מותר 50% מבקשים 56%

2. באחוזי בנייה קומה א', מותר 20% מבקשים 24.49% תוך העברת אחוזים בקומת קרקע לקומה א'.

3. הקלה בקו בניין צדדי במקום 3.00 מ' מבקשים 2.70 מ'.

4. הקלה בקו בניין אחורי במקום 6.00 מ' מבקשים 5.40 מ' נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

לתשומת לב הועדה קיים קיר דקורטיבי החורג מקו בניין.

המלצות:

לאשר בתנאי הערות המחלקה ובתנאי תשלום היטל השבחה. כ"כ יש לקבל התחייבות שהמבנה ישמש ליחיד אחת בלבד.

מהלך הדיון

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:-

מפרט המלצתו לעיל ומקריא ההקלות המבוקשות.

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

מאחר ומדובר בבית חדש אין כל הצדקה לאשר את כל ההקלות המבוקשות. ע"כ מציע לא לאשר את ההקלות המבוקשות.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

ת. השלמה

הוחלט לא לאשר את ההקלות המבוקשות וע"כ הבקשה נדחת.

גליון דרישות

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
- הגשת מפה טופוגרפית/מצבית עדכנית הכוללת קווי בנין, גושים וחלקות.
- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים.
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הצגת חתימות של אחראי לביצוע שלד ואחראי לביקורת על הבניה.
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי)
- הצגת אישור חברת חשמל
- הצגת אישור בזק
- הצגת אישור מכבי אש
- בעת בקשה לשחרור ערבות יש להציג קבלות על פינוי פסולת הבנייה לאתר מורשה.
- יש לחתום על נספחים לחישוב כמויות האשפה .
- מסירת מסמך התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת.
- הצגת אישור חב' כבלים.
- א. פרסום בעיתונות
- ב. הצהרה על תליית מודעה
- ג. העתק ממשלוח הודעה על הבקשה לכל בעלי העניין בתחום התכניות
- תשלום אגרת מידע ופתיחת תיק.
- יש לחתום על התחייבות לתשלום אגרות והטלים והעדר תביעות.
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20140251	תיק בניין: 646300
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 30/07/2014		

מבקש:

✦ עיריית יבנה

בודק הבקשה:

✦ גלית ונה

כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הסירה יבנה

גוש וחלקה: גוש: 3514 חלקה: 131 מגרש: 405 ; חלקה: 110 ; 37 ; 106

שכונה: נאות רבין

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	יחידות דיור
בית כנסת	מבניים זמניים.	120.00	1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת בית כנסת - מבנה יביל

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			
	1				120.00		ציבורי		
					120.00				
%בניה: 0.00%			סה"כ: 120.00						

הערות בדיקה:

התכנית תואמת את התב"ע החלה במקום.
התכנית אינה כוללת תכנון חניית- יש לתכנן ולהוסיף לבקשה.

ה מ ל צ ו ת:

מדובר בביכניס זמני במבנה יביל המתוכנן בסמוך למעון יום בשכונת נאות רבין במגרש 405.
השטח הכולל של המבנה כ-120 מ"ר.
יש לתקן את התכנית על רקע המצב הקיים ולסמן דרכי גישה להולכי רגל מרח' הסירה.
פתרון לממ"מ ייעשה במסגרת בקשת פטור בגין הממ"מ הקיים במעון הסמוך.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:-
מתקצר המלצתו לעיל.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

ה ח ל ט ו ת

לאשר הקמת ביכניס ובתנאי לתיקון התכנית ובקשת פטור מהקמת ממ"מ על סמך המעון הסמוך.

ת. השלמה

גליון דרישות

=====תיקונים והשלמות=====

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
 - השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
 - הגשת מפה טופוגרפית/מצבית עדכנית הכוללת קווי בנין, גושים וחלקות.
 - המפה המצבית תכלול מבנים קיימים במגרש- קיים מעון יום.
 - הצגת תרשים סביבה (או תכנית תקפה אחרת) שיכלול שמות רחובות, נקודות ציון בולטות.
 - בטבלת השטחים יש לפרט את השטחים של המבנים הקיימים והמבוקשים בתחומי המגרש.
 - ציון מספרי גוש וחלקה נכונים.
 - בתכנית פיתוח יש להראות גדרות במידה וקיימות, סימון חניות ע"פ תקן חניה, שיפועי ניקוז למי גשמים, שוחות ביוב וסכמה סניטרית, שערי כניסה, פירוט סוג הריצוף בשביל.
 - ===== אישורים חיצוניים לבניה =====
 - הגשת מידע דיגיטאלי הכולל: מפת מדידה עדכנית ותכניות מוצעות.
 - הצגת אישור הג"א לממ"ד או פטור מבנית מקלט
 - הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים אינסטלציה ובדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות
 - הצגת רשיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי.
 - הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי)
 - בנספח סניטרי יש לתת פתרון להפרדה בין מערכת הביוב לניקוז.
 - הצגת אישור חברת חשמל
 - הצגת אישור בזק
 - הצגת אישור מכבי אש
 - הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת+חישוב כמויות פסולת על גבי טופס
 - יש להציג קבלות על פינוי פסולת הבנייה לאתר מורשה.
 - הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
 - מפת מדידה טופוגרפית עדכנית לחצי שנה
 - הצגת אישור יועץ בטיחות.
 - הצגת אישור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים.
 - הצגת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא אצירת אשפה.
 - הצגת אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.
 - הצגת אישור יועץ נגישות.
 - אישור יועץ תחבורה מאושר ע"י דוד מרגלית.
 - אישור עמרים שילינג לתכנית הפיתוח.
 - הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
 - לאחר מילוי הדרישות הנ"ל תובא הבקשה לדיון בועדה.
- בכבוד רב,
גלית ונה
הנדסאית- בודקת תכניות.

מספר בקשה: 20040121	תיק בניין: 601500
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 30/07/2014	

סעיף 7:

מבקש:

המשבב נכסים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הסנהדרין יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5739 חלקה: 15 יעוד: תעשייה

שכונה: איזור תעשייה צפוני

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תחנת דלק	בניה חדשה	1246.67	64.99

מהות הבקשה

הקמת תחנת דלק דירוג ב' באזור תעשייה

ושימוש חורג מתעשייה למסחר למבנה תעשייה ובית קפה מעל מבנה תחנה דלק

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			
					754.21		תעשייה		
					102.59		מסחרי	1.00	
					73.49		מסחרי	2.00	
			43.46				ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
			12.36				ממ"ד/ממ"ק/מקלט	1.00	
			9.17				מבואות וחדרי מדרגות		
					316.38		קומת עמודים מפולשת		
			64.99		1246.67				

סה"כ:	1246.67	64.99	%בניה: 0.00%
-------	---------	-------	--------------

הערות בדיקה:

מבקשים לאשר תחנת דלק + בית קפה מעל +מבנה מסחרי עפ"י התכנית שהוגשה תחנת הדלק מוגדרת כתחנה דלק מדרגה ב' גודל כולל של מבני השירות לתחנה מדרגה ב' סה"כ 124.12 מ"ר (כולל ממ"מ ושירותים, ומדרגות) +בית קפה 73.49 מ"ר, מבנה מסחרי בשטח סה"כ 797.67+ גגון מעל החניה 312 מ"ר - הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 200403 בתאריך 7.06.04 והוחלט: "לאשר הבקשה לת.דלק+מבנה בחלק הדרומי ובתנאי לבניה בו זמנית ובגיבוי לחתימה על הסכם מול היועץ המשפטי ומילוי דרישות הוועדה ותשלום היטל השבחה, כ"כ מתן טופס 4 יהיה מותנה בהשלמת כל הקמפוס תבצע ומפלקס כולו תחנה+ מבנה ובכפוף לאישור תשריט אחיד וחלוקה+ ושינוי ת.ב.ע לענין חלוקה המגרש וכניסה למגרש" הבקשה מובאת לוועדה מחדש מאחר אישור שינוי התב"ע.

המלצות:

מדובר בבקשה להקמת תחנת דלק באיזור התעשייה ברח' הסנהדרין פינת הקישון בסמוך לתחנת הדלק "דלק".
הבקשה לתחנת דלק הינה מתוקף התיקון לתמ"א 18 המאפשר הקמת תחנות תידלוק

באיזורי תעשייה.

הבקשה נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה בשנת 2005 והוחלט לאשרה בכפוף לתנאים. הבקשה כוללת תחנת תדלוק כולל חנות נוחות ובית קפה בקומה השניה וכן מבנה נפרד בחלק האחורי של המגרש בשטח של כ- 800 מ"ר אותו מבקשים לייעד לשימושים מסחריים. הטיפול בתכנית לא הושלם בגלל אי הסכמות של השותפים במגרש בחלק הדרומי - חב' דרכים. לדברי המבקשים הם הגיעו להסכמות (יש להמציא הסכמה בכתב) וע"כ הבקשה מובאת לדיון כבקשה חדשה לכל דבר ועניין. כ"כ במקביל אושרה תב"ע אשר מאפשרת גישה ברכב מרח' הקישון לתוך המגרש יב/8/222 אשר מועד ביצועה תוך 5 שנים למעשה פג. מומלץ בהזדמנות זו להאריך את מועד הביצוע. לאור האמור לעיל מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף למילוי דרישות הוועדה, הסכמת השותפים במגרש ובתנאי הקמה של תחנת התדלוק והמבנה המסחרי בו זמנית בהינף אחד ובכפוף לשימוש חורג ותשלום היטל השבחה בגין השימוש החורג ביצוע תחנת תידלוק מתוקף תמ"א 18 והתב"ע המאפשרת גישה למגרש, בהסכמה מראש.

מהלך הדיון

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:

מודיע כי התקבלה התנגדות לתכנית. כ"כ התקבלה הודעה נוספת של השותפים במגרש כי בכוונתם להגיש אף הם התנגדות. הם אף ביקשו ארכה להגיש את התנגדותם. כ"כ מציין כי למעשה טרם הסתיימה התקופה שנקבעה להגשת ההתנגדויות.

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

מאחר וטרם הסתיימה תקופת ההתנגדויות מציע לדחות הדיון בבקשה ובהתנגדויות לשיבת הוועדה הבאה. כ"כ מציע ליתן ארכה של שבוע ימים למתנגדים שפנו בתוך תקופת ההתנגדות, להגיש את התנגדותם, דהיינו עד 6/8/14.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

החלטות

לדחות הדיון בבקשה לשיבת הוועדה הבאה וליתן ארכה של שבוע ימים להגשת ההתנגדויות עד תאריך 6/8/14.

מספר בקשה: 20140267	תיק בניין: 610200
פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 30/07/2014	

סעיף 8:

מבקש:

- ♦ **רהיטי הכח בע"מ**
- ♦ הולילנד קוסמטיקס בע"מ
- ♦ מאירס שיווק בע"מ
- ♦ ענק טווין נדל"ן בע"מ
- ♦ פיינגריש אחזקות בע"מ
- ♦ ששון ציון נדל"ן בע"מ

בודק הבקשה:

- ♦ אולגה זטוצני
- כאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דן יבנה

גוש וחלקה: גוש: 5403 חלקה: 20 יעוד: תעשייה

סוג הבניה: רגילה מבלוקים

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מרכז תעשייתי הכולל 4 מבני תעשייה ואחסון ABCD מאגר מיסתת קרקעי ו- 2 חדרי טרפוזת קרקעיים וביתן שומר מבוקשת הקלה בתכסית מ- 40% ל- 45% שטח עיקרי

הערות בדיקה:

מחוץ לסדר יום
- לא מתאים לת.ב.ע. מפורטת החלה על האזור לעניין אחוזי תכסית ואינו חורג מהשטחים המותרים בנוסף הקלה בקו בנין צדדי ואחורי:
בניית חדר חשמל בקו בנין קידמי במקום 5.00 מ' במקשים 1.00 מ'
ובניית ביתן שומר בקו בנין קידמי 0
שימוש חורג מתעשייה למסחר לבניית אולם תצוגה
לפי זמ/600 לכל 70 מ"ר צריך חניה- 619 מקומות חניה לפי 120% בניה במגרש
יש חוסר במס' חניות לתעשייה וצורך לבניית קומת מרתף

המלצות:

מדובר בפרוייקט באיזור התעשייה הצפוני ברח' דותן פינת דן במגרש בו פעל בעבר מפעל נתיבי נוי.
שטח המגרש 36,091 מ"ר וזכויות הבניה בו 120% דהיינו כ- 43,000 מ"ר. בנוסף ניתן לבנות שתי קומות מרתף חנייה בשיעור 100%.
הבקשה כוללת סה"כ 25,000 מ"ר בנוי (עיקרי ושירות) משמע שיעור הניצול של הזכויות מסתכם בכ- 58% בלבד (עוד בטרם נוצלו שטחי השירות במלואם). מאחר ומדובר בבניון מתועש בבנייה קלה, לא ניתן יהא בעתיד בתכנון המבוקש לבנות מרתפי חנייה וע"כ לא ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה במלואן.

כ"כ מבוקש להגדיל את שטח התכנית מ- 40% לכ- 54%, דבר אשר גם הוא מצמצם את האפשרויות להסדרת חניות עפ"י הנדרש. עפ"י התכנית שהוצגה מוצעים 198 חניות כולל אופציה לתוספת מרתף חנייה בין שני מבנים לכ-100 חניות ברוטו. במרתף זה ניתן יהיה לנצל מספר חניות הקטן מ- 100 במידה ויבוצע מראש וזו לא כוונת היזמים.

עפ"י התקן בתכנית המתאר נדרש מקום חנייה לכל 70 מ"ר. בהתחשב בשטח עיקרי בלבד בסך 23,168 מ"ר נדרשים 331 חניות, משמע חסרים 133 חניות לבינוי המבוקש מבלי לקחת בחשבון תוספת חנייה בגין מסחר ומשרדים.

אגב, עבור בינוי מלא בשיעור 120% נדרשים 619 חניות. לאור האמור לעיל, במידה ויוחלט לאשר את הבינוי המבוקש במימוש חלקי יש להתנות העניין בתוספת חניות לעמידה בדרישות התב"ע, מינימום כ- 331 חניות.

בתכנית ערוכה ע"י יועץ תנועה ובאישור יועצת התנועה של העירייה כאשר יש להתייחס בין היתר לאזור הכניסות למגרש מהרחוב.

כ"כ נדרש לתקן התכנית בהתאם לדרישות הועדה. יש לפרט את תכנית תחנות הטרפו ולהמציא אישור חברת החשמל. יש להכניס את רחבות הכיבוי לתחום המגרש במיקום שלא יחסום את ציר התנועה הראשי. יש להציג פריסת חזיתות בקנ"מ קטן יותר ולציין חומרי גמר ע"ג התכנית. יש להתייחס לחזית החמישית, קרי הגג, ככל שמתוכננים מתקנים

טכניים יש להתקין מסתורים בהתאם.

יש לציין כי טרם נעשה פרסום לעניין ההקלה באחוזי התכנית. כ"כ התקבלה הבהרה של רהיטי הכח בע"מ לפיה מדובר באולמות תצוגה לקניינים ולא למטרות מסחריות. בהתייעצות עם הלשכה המשפטית, נראה על פניו כי מדובר במסחר לכל דבר. על כן נדרש פרסום לשימוש חורג למטרות מסחר.

במידה ויוחלט לאשר למרות שטרם פורסם, האישור יותנה בכך שלא תתקבלנה התנגדויות.

מהלך הדיון

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:-

מפרט המלצתו לעיל.

מר משה חזות, חבר הועדה:

מציע לבנות מבנה גדול דוג' בית גירון אשר יכלול בתוכו עסקים רבים.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

משיב כי הועדה לא יכולה לכפות על היזם מבנה מסוג זה. הועדה צריכה לאשר או לסרב.

* בשלב זה נכנסים לדיון אדר' ויקטור עשור ומאיר טוויג (הבעלים של ענק).

אדר' ויקטור עשור:

מציג עצמו ומראה מיקום המגרש ומפרט:

קיבלתי לתכנון מגרש שמחולק ל- 4 מתחמים עבור 6 חברות, כאשר בחלק הצפוני חב' ענק (עוסקת בחיפוי אלומיניום למבנים) חב' הולילנד (קוסמטיקה רפואית כאשר 90% מהיצור שלהם משמש ליצוא. בהמשך מבנה מחולק ל- 3 חברות: M.F. עוסקת ביבוא ושיווק ציוד רפואי, חברת נופר עוסקת בחומרי ניקוי וחב' מאריוס עוסקת בציוד למכוניות. וחברת הכח (רהיטי הכח) חברה ותיקה בארץ כיום נמצאת בחולון.

בהדמיה ניתן לראות שמדובר במגרש לא קל לתכנון ובכל זאת תכנתי בצורה כזאת שמאחדת את כל ארבעת המבנים ויחד עם זאת נתתי לכל בנין את ההדגשים שלו. מפרט בפני החברים צורת הבניה.

כאדריכל שמתכננים מבנים רבים בכל חלקי הארץ שיטת הבניה במתחם תעשה בשיטה מתועשת. היתרונות בשיטה זו הוא מהירות ההקמה, העלויות הנמוכות והמראה העכשווי. המבנים חורגים בנקודות מסוימות. אנו בונים עפ"י הזכויות המותרות (ואפילו פחות) מתחייבים לעמוד בכל התנאים לרבות הג"א, כיבוי אש, תקן חניות וכל אשר הועדה תדרוש.

מר משה חזות, חבר הועדה:

מבקש לדעת אם מתוכננים חנויות במתחם.

אדר' ויקטור עשור:

משיב כי חברת ענק לא עוסקים במסחר, חב' הולילנד יש לה חנות שיווק בת"א. רהיטי הכח תכננו תחילה אולם לקניינים בלבד. משנדרשו לפרסם שימוש חורג הלקוח ביקש להסיר את אולם הקניינים. בשלב הראשוני כשירצו מסחר יגישו בקשה בהתאם.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

כשתבקשו שימוש חורג לא יהיה מקום לחניה וע"כ תתכננו חניה מראש.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:-

קיבלנו מכתב מהלקוח שהתצוגה במקום לקניינים בלבד. מבדיקה משפטית אולם תצוגה לקניינים זהו מסחר לכל דבר ועניין וע"כ יש לתכנן מראש חניות גם לשימוש המסחר. כ"כ נדרש פרסום לעניין השימוש החורג.

אדר' ויקטור עשור:

מקובל עליו להקצות חניות מראש לאולם, אולם לגבי השימוש החורג מבקש שלא יהיה בשלב זה.

* בשלב זה יוצאים המוזמנים מהדיון.

מר צבי גוב ארי, ראש העיר ויו"ר הועדה:

מבקש לאשר התכנית כך שמס' החניות ייקבע בהתאם ליעוד העתידי של המבנים ולא עפ"י הבקשה המוגשת.

אינג' דוד שטרית, מהנדס העיר:-

מסביר לחברים את כמות החניות הנדרשות עפ"י התקן. בנוסף, מצייין כי כנראה יידרשו מכיבוי אש לפתוח פתח בגדר אשר יהיה על קו ירקון נגב. ומצייין כי ניתן לסלול חניות לאורך קו ירקון נגב אשר ישמש לחניות בנוסף לתקן המותר.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד:-

ה ח ל ט ו ת

לאשר הבקשה להוצאת היתר ועפ"י הנדרש בתכנית המיתאר זמ/מ600 למבנה תעשייה ובתנאים:

1. החניות יתוכננו עפ"י התקן ובהתאם ליעוד העתידי של המבנים.
2. בתנאי שלא יתקבלו התנגדויות עד סיום תקופת הפרסום.
3. בתנאי אישור כיבוי אש.
4. בתנאי מהנדס העיר.

גליון דרישות

-----תיקונים ע"ג התכנית-----

- השלמת פרטים בדף הבקשה הראשון כולל חתימות עדכניות.
- השלמת התכנית ותיקונה - בהתאם לדרישות הועדה.
- יש לבנות טבלה חלוקת שטחים עיקרים : שטחים לתעשייה למשרדים, למחסנים
- יש להשלים תכנית תנוע כולל טבלה מאזן חניות וחישוב גינון
- הדמיה ממוחשבת.
- הגשת תכנית כל מפלסי הקומות על רקע גבול מגרש וקוי בנין כל הבנין (קו נין הקרוב)
- הגשת תרשים סביבה כולל שמות רחובות + חתימה ממודד ותאריך מדידה
- יש לציין חומרי גמר חזית כולל פרטי חיפוי

ת. השלמה

- הוספת פרטי פנין: חיפוי חזיתות, מדרגות חרום, גגונים, מעקה במרפסת ומדרגות חוץ, (סימן פרטים נדרשים ראה תכנית)
- יש להשלים פרטי מתקן תת קרקעי + תכנית מפורטת ביתן שומר כולל שטחים
- יש להשלים מידות פתחים בכל תכניות וחזיתות ומידות כלליות בתכנית
- סימון פיתרון ניקוז הגג כולל פרט
- יש להשלים פרטים בטבלה השטחים המותרים לפי ת.ב.ע. וטבלה הקלות
- יש לתקן חישובי שטחים (הערות ע"ג התכנית)
- יש לצרף תכנית פיתוח כולל פריסות גדרות והדמיה
- פתרון למזגנים או פרט למסתור לפי אישור אדריכל העיר
- תוספת חלונות במשרדים בקומת גלריה או פתרון ליוורור
- כל החתכים וחזיתות מגבול מגרש לגבול מגרש כולל גדרות וקו קרקע קיימת ומוצעת
- יש לצבוע תכניות (בלוקים, בטון, מתכת)
- יש להשלים ונטות ושרותים ומשרדים ללא פתחים + פתחים לשחרור עשן
- הערות נוספות ע"ג התכנית
- אישורים שנדרשים-----
- הגשת 3 תכניות מעודכנות עפ"י החלטת הועדה .
- הגשת מידע דיגיטאלי הכולל: מפת מדידה עדכנית ותכניות מוצעות+ אישורים עיקרוניים
- הצגת רשיון עורך הבקשה או מהנדס אחראי.
- הצגת הוכחת בעלות- אישור מהטאבו/חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל.
- פרסום בעיתון.
- הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית
- הצגת אישור הג"א לממ"ד או פטור מבנית מקלט
- הצגת אישור על בדיקת טיב הקרקע ותכנון יסודות בהתאם
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים / אינסטלציה.
- הצגת אישור יועץ מים וביוב (נספח סניטרי): כולל אישור מי יבנה יעקב שלוסברג
- הצגת אישור חברת חשמל
- הצגת אישור בזק
- הצגת אישור חב' כבלים.
- הצגת אישור מכבי אש ויועץ בטיחות.
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- מפת מדידה טופוגרפית עדכנית לחצי שנה
- הצגת אישור משרד הבריאות וכן לנושא תקינות לניקוי וחיטוי מערכות מים.
- הצגת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא אצירת אשפה.
- הצגת אישור יועץ נגישות.
- אישור יועץ תנוע של עיריית יבנה
- הצגת אישור טופיס חישוב כמות פסולת
- יש לחתום בטופס "סיום בניה "
- הצגת הסכם עם אתר מורשה לפינוי פסולת
- אישור מקורות בגין קו ירקון נגב
- הצגת אישור משרד העבודה. (צבורי גז)
- אישור אדריכל העיר כוול חומרי ופרטי בנין
- אישורים עבור תכנית פיתוח-----

- יש להשלים תכנית פיתוח עפ"י תכניות מפורטות שאושרו ע"י העיריה ויעוץ פיתוח של הפרויקט כולל גינון , נטיעות , פרטי קירות , ריצופים , תכנית תאורה
- הצגת פריסת גדרות בציון חומרי הגמר וחתכים ופרטי גדרות
- הצגת אישור אגף שפ"ע לנושא אצירת אשפה.
- אישור עבור שילוט (כולל תשלום ומיקום ועיצוב)
- אישור אדריכל העיר עבור גמרים וגוונים
- תשלומים-----
- מילוי בקשה למתן מידע לפי סעיף 119 א'.
- חתימה ע"ג טופס להתחייבות תשלום אגרות והטלים
- תשלום אגרות והיטלים.
- תשלום היטל השבחה
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת מילוי תנאי היתר, פינוי פסולת ושמירה על תקינות המדרכה.
- תנאים לתחלת העבודה בשטח-----
- הודעה בכתב לאגף הנדסה על מועד תחילת העבודה (לפחות 7 ימים מראש)
- בתנאי התקשרות עם אתר פינוי פסולת הבניה לאתר מורשה ולהציג קבלות במהלך שלבי בניה
- תנאי לתחילת העבודה יהיה אישור עבור תכנית התרגנות בשטח ע"י אגף הנדסה
- יש להתקין גדר קשיחה ואטומה מפח מגוולון וכיו"ב בגובה של
- יש להשלים בחתכים וחזיתות קו בנין וגבול מגרש + קרקע קיימת
- 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 מילוי דרישות כיבוי אש
- בתנאי ביצוע פיתוח עפ"י תכניות מפורטות שאושרו ע"י העיריה ויעוץ פיתוח של הפרויקט
- בתנאי אישור יועץ תנועה
- בתנאי אישור משרד הבריאות
- בתנאי מילוי דרישות תאגיד המים
- 2.0 מ' לפחות שתתחום את אתר הבניה לצורכי בטיחות ולדאוג לאחזקתה ותקינותה במהלך הביצוע.
- בודקת אולגה זטוצני

אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 201403 מיום 30/07/14

חתימות

~~~~~

חתימת מהנדס העיר      חתימת היועץ המשפטי      חתימת יו"ר הועדה