

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202103 ביום שני תאריך 08/03/21 כ"ד אדר, תשפ"א בשעה 17:00  
הוועדה מתקיימת באמצעות תוכנת זום

### השתתפו:

#### חברים:

- |                |  |
|----------------|--|
| מר גוב ארי צבי | - ראש העיר ויו"ר הועדה                 |
| ד"ר ויצמן אהוד | - מ"מ ראש העיר, סגן ראש העיר וחבר ועדה |
| עו"ד רם שרון   | - חבר ועדה                             |
| מר מסינג חיים  | - סגן ראש העיר וחבר ועדה               |
| מר שיטרית מאיר | - חבר ועדה                             |

#### נציגים:

- |               |                            |
|---------------|----------------------------|
| מר מהצרי רוני | - נציג משרד האוצר (משקיף)  |
| מר ברקמן נעם  | - נציג לשכת התכנון המחוזית |

#### סגל:

- |                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| אינג' נעים קובי     | - מהנדס העיר                        |
| עו"ד בראש איתן      | - היועץ המשפטי לוועדה               |
| אדרי' גופר אלדד     | - אדריכל העיר וממלא מקום מהנדס העיר |
| מר וולף איתן        | - עוזר מהנדס העיר לתכנון אורבני     |
| גב' זהבה בן חמו     | - מנהלת הוועדה לתכנון בניה יבנה.    |
| אדרי' נעמן-סייג ורד | - מנהלת מדור תב"ע                   |
| גב' מימון תהילה     | - מנהלת מינהלת להתחדשות עירונית     |

### נעדרו

#### חברים:

- |               |            |
|---------------|------------|
| מר מלכה דורון | - חבר ועדה |
| עו"ד דהן מאיר | - חבר ועדה |

#### נציגים:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| מר אדרעי שי       | - נציג רשות מקרקעי ישראל                  |
| מר דדוש חיים      | - נציג כיבוי אש                           |
| מר עוד נתנאל      | - נציג כיבוי אש                           |
| גב' אדרי ורד      | - מתכננת המחוז במשרד להגנת הסביבה         |
| גב' אלי סיידוב    | - רכזת תכנון סביבתי-איגוד ערים לאיכוה"ס   |
| גב' קטן ענת       | - מ"מ נציגת לשכת הבריאות הנפתית           |
| מר עגימי משה      | - נציג רשות העתיקות                       |
| מר רדשקובסקי יגאל | - נציג רשות העתיקות, ארכיאולוג נפת רחובות |
| גב' שמואלי ליטל   | - ראש צוות דרום לשכת התכנון המחוזית       |
| מר יעקובי רנן     | - מהנדס תאגיד מי יבנה                     |
| גב' משיח שני      | - ממונה תכנון סטטוטורי במשרד התחבורה      |

- מתכנן אזורי במשרד להגנת הסביבה
  - מהנדסת מחוזית במשרד הבריאות
  - סגנית מהנדסת המחוז במשרד הבריאות
  - נציג החברה להגנת הטבע
  - מתכנתת מחוז מרכז ברשות הטבע והגנים
  - מתכנן מחוז מרכז ברשות מקרקעי ישראל
  - ס. מתכנן מרחב עסקי מרכז
  - מנהל אגף מיפוי ותכנון במשרד החינוך
  - נציגת משרד הביטחון
  - נציג משרד הבינוי והשיכון
  - נציג רת"א, מ. מחלקת הגבלות בניה וסביבה
  - מנכ"ל העיריה
  - היועצת המשפטית לוועדה
- מר זילברשטיין אידן
  - גב' בורלא אתי
  - גב' גנזל רימה
  - מר פרלמוטר משה
  - גב' הולנדר-אברני מירה
  - מר אמגדי דוד
  - מר בן סימון ניר
  - מר קמנצקי גנאדי
  - גב' עבודי חמוטל
  - מר מגרלי טימור
  - מר ברגר פנחס
  - סגל:**
  - אינג' שטרית דוד
  - עו"ד אלטמן שפירא טובה

\* בדיון זה נוכח חבר המועצה מר חזות משה.

הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י ס' 42 לחוק התכנון והבניה.

1. הצבעה על קיום הדיון בהיוועדות חזותית.

נערכה הצבעה והתקבלה החלטה: לקיים דיון הוועדה לתכנון ובניה באמצעות תוכנת zoom.

2. אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 202102 מיום 22.02.2021

החלטה: נערכה הצבעה והוחלט פה אחד: לאשר פרוטוקול ועדת משנה מס' 202102 מיום: 22.02.2021

3. נושא מחוץ לסדר היום

אישור מסמך מדיניות להקמת בריכות שחייה בייעוד מגורים.

נערכה הצבעה והתקבלה החלטה פה אחד: לאשר קיום הדיון בנושא מדיניות הוועדה להקמת בריכות שחייה מחוץ לסדר היום.

נערכה הצבעה נוספת לאישור המדיניות:

בעד: יושב ראש הוועדה מר צבי גוב ארי.

חבר הוועדה וסגן ראש העיר מר אהוד ויצמן.

חבר הוועדה מר מסינג חיים.

חבר הוועדה מר מאיר שטרית.

נגד: חבר הוועדה עו"ד מר שרון רם.

התקבלה החלטה: לאשר מדיניות הוועדה להקמת בריכות שחייה.

מס' דף: 4

פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית מספר: 202103 בתאריך: 08/03/21

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	404-0781385	מתחם השחף, יבנה – דיון להפקדה	3512	178	178	5

**סעיף: 1**      **תכנית מפורטת: 404-0781385**

פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 202103 בתאריך: 08/03/2021

**שם:** מתחם השחף, יבנה  
**נושא:** דיון בהפקדת תכנית  
**שטח התוכנית:** 4,993.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מקומית  
**גרסת הוראות:** 21    **גרסת תשריט:** 8

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
כפיפות	404-0273557



**בעלי עניין**

<b>♦ מגיש:</b>	אלמוגים ביבנה בע"מ
♦	מי אבן בע"מ
<b>♦ מתכנן:</b>	שחף זית
♦	זאב גורן
♦	אריה פישמן
♦	יאיר תורגימן
♦	אורן גבעון
♦	עמרם שילינג
♦	הריברטו וינטר
♦	ניסן מלכה
♦	דניאלה פז ארז
<b>♦ יזם:</b>	אלמוגים ביבנה בע"מ
♦	מי אבן בע"מ

**מקום:**

רחוב השחף, יבנה

**גושים / חלקות:**

גוש: 3512  
חלקות: 185, 179, 178,

**מטרת התכנית:**

התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי ע"י הריסת 4 מבנים ברחוב השחף ביבנה והקמת מתחם מגורים חדש הכולל 3 רבי-קומות המיועדים למגורים על גבי מסד הכולל שטחי מסחר ושטח למבני ציבור. התכנית חלה במתחם 1 לפי תכנית המתאר הכוללנית של יבנה ומהווה המשך ישיר למדיניות התכנון העירונית הרואה ברחוב דואני ציר מרכזי וחשוב בהתחדשות מרכז העיר.

**חות דעת מהנדס העיר:**

**רקע:**

כחלק מהתחדשות מתחם מרכז העיר ומתוך כוונה לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי, מוצגת תכנית מתחם השחף שעיקרה פינוי של 4 מבני מגורים קיימים והקמת 3 מגדלים בני 22 קומות על גבי קומה מסחרית. התכנית כוללת בתחומה גם תוספת זכויות למבני ציבור בקומת הקרקע לטובת הקמת 2 כיתות גן.

התכנית נדונה בוועדת היגוי מספר 202003 ביום 27.07.2020, לאחר השלמת המסמכים הדרושים, מובאת התכנית לדיון להפקדה.

**נתונים כמותיים מבוקשים:**

מס' יח"ד במצב הנכנס: 64  
גודל יח"ד במצב הנכנס: 70 מ"ר  
מס' יח"ד במצב היוצא: 273  
גודל דירה ממוצעת במצב היוצא: 105 מ"ר  
גובה מבנה מבוקש: ק.ק+22+גג

טבלת זכויות הבניה המבוקשות:

שטחי שירות תת"ק	סך הכל (עיקרי+שירות)	שטחי שירות על קרקעי (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שימושים	שטח המגרש (מ"ר)	יעוד הקרקע
17,000	39,885	10920	28,665	מגורים	4993	מגורים
	1300	300	1000	מסחר		
	338	78	260	מבני ציבור		
17,000	<b>41,523</b>					סך הכל

מסקנות בדיקת התכנית לאחר שיקולים תכנוניים	
אדריכלות ובינוי	הבינוי המוצע מורכב משלושה מבני מגרים על גבי קומת מסחר המייצרת מסחר מלווה רחוב בשד' דואני וגם בכניסה לפארק הנחל.
סביבה ונוף	נספח סביבתי בבחינת היועץ הסביבתי.
תשתיות ותנועה	בהתאם לנספח התנועה ובכפוף לאישור יועץ התנועה של הועדה. כיום הכניסה לרכבים למתחם הינה מרחוב הדרור. המתכנן התבקש לייצר למתחם כניסה נוספת מרחוב דואני לטובת הקטנת עומסי רכבים ברחוב הדרור

**תכניות מפורטות תקפות:**

זמ/19/66/1 אושרה בשנת 1977  
 זכויות בניה 30% בקומה  
 מס' קומות מותר: 4 + קומת עמודים  
 ק.ב קדמי: 4 מ'  
 ק.ב צידי: 3 מ'  
 ק.ב אחורי: 5 מ'  
 מס' יח"ד 48

יב/6/159 אושרה בשנת 2009  
 סה"כ שטחי בניה עיקרי + שירות 2213 מ"ר  
 אחוזי בניה כוללים: 152%  
 מס' קומות מעל כניסה קובעת: 5  
 מס' יח"ד: 16

**התכנית הינה בסמכות מקומית לפי סעיפים בחוק:**

62א(ג) כל שינוי שאינו סותר את הוראות תכנית המתאר הכוללנית.

**המלצת מהנדס העיר:**

להפקיד את התכנית בתנאי מילוי הערות המחלקה.

**החלטה:**

נערכה הצבעה:

**בעד: יושב ראש הוועדה מר צבי גוב ארי.**

חבר הוועדה וסגן ראש העיר מר אהוד ויצמן.

חבר הוועדה מר מסינג חיים.

חבר הוועדה עו"ד מר שרון רם.

**נגד: חבר הוועדה מר מאיר שטרית.**

התקבלה החלטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. מילוי הערות ודרישות מקצועיות של המחלקה.

ב. תכנון תנועה עם דגש להפרדה של החניה המיועדת למסחר לבין החניה המיועדת למגורים.

מס' דף: 8

תאריך: 09/03/2021

פרוטוקול לשיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית מספר: 202103

בתאריך: 08/03/21

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
9	שבזי 17 יבנה	שלמה לסרי		38	4944	00/00/00	20200664	1
12	הלילך 3 יבנה	ס.אביב התחדשות עירונית בע"מ		125	4944	00/00/00	20180446	2

11300	תיק בניין :	20200664	מספר בקשה :	<b>סעיף: 1</b>
08/03/2021	בתאריך :	202103	ישיבה מספר :	פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית

**מבקש:**

♦ **שלמה לסרי**

♦ רויטל לסרי

**בודק הבקשה:**

♦ אולגה זטוצני

כאן

סוג בקשה: בקשות הכוללות הקלות/שימוש חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 6969541468

**כתובת הבניין: שבזי 17 יבנה**

גוש וחלקה: גוש: 4944 חלקה: 38 יעוד: מגורים א'

סוג הבניה: רגילה

תכנית: יב/62/1

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים	תכנית שינויים	7.95	7.08

**מהות הבקשה**

תוכנית שינויים להיתר מס' 20181541 :

תוספת שטח עיקרי + הקטנת מחסן + בריכת שחיה + בריכת נוי + שינויים בגדרות

+ הגדלת פרגולה.

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			
					7.95	284.72	מגורים		
				12.55			ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
				2.88			אחסנה		
			7.08	124.19			מרתף		
57.48							פרגולה		
57.48			7.08	139.62	7.95	284.72			
			146.70	292.67		<b>סה"כ:</b>			

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש	מ"ר	646.00	זמ/600	0.0	0.00	0.0	
שטח בניה מעל כניסה קובעת- עיקרי	מ"ר	323.00	זמ/600	0.0	284.72	284.7	
שטח בניה מעל כניסה קובעת- שרות	מ"ר	42.50	זמ/600	0.0	15.38	15.3	
שטח בניה מתחת כניסה קובעת- שרות	מ"ר	215.58	זמ/600	7.0	124.19	131.2	
מספר יחידות דיור	יח"ד	1.00	זמ/600	0.0	1.00	1.0	
מספר קומות מקסימלי	קומות	2.00	זמ/600	0.0	2.00	2.0	

מס' דף: 10

קו בניין קדמי	מ'	5.00	זמ/מ	0.0	5.00	5.0
קו בניין צדדי	מ'	3.00	זמ/מ	0.9	3.00	3.9
קו בנין אחורי	מ'	6.00	זמ/מ	3.8-	5.00	1.1
תכסית	%	30.00	זמ/מ	0.9	30.00	30.9
אחוזי בניה כוללים	%	50.00	זמ/מ	1.2	44.07	45.3

**הערות בדיקה :**

**רישוי זמין**

הבקשה אינה תואמת את הוראות התב"ע החלות באזור זמ/מ 600

נוסח פרסום באחריות עורכת הבקשה.

**ההקלות המבוקשות:**

הקלות מבוקשות :

1. הקלה בתכסית מותר 30% מבקשים 31% ניווד שטח מקומה א לקומת קרקע .  
בשיעור 7.95 מ"ר המהווה 1%.
3. הקלה בהקמת בריכה
2. הקלה בקו בניין אחורי לצורך הקמת בריכה וחדר מכונות .  
מותר 6.00 מ מבקשים 1.15 מ לצורך הקמת בריכה .
4. הקלה בהקמת בריכת נוי בחזית צדדית בשטח 17.50 מ"ר
5. הקלה בקו בניין צדדי לחדר מכונות של בריכת נוי ,  
מותר 3.00 מ' מבקשים 2.07 מ'.

פרסום נעשה בתאריך: 22.1.21 הודעה הועברה לגובלים ולא התקבלו התנגדויות.

**רקע לתכנית:**

בקשה לתוספת בריכה בחזית אחורית + בריכת נוי בחזית צדדית לבית חדש לפני טופס 4.



**ה מ ל צ ו ת :**

- ממליץ לאשר הבקשה להוצאת היתר ובתנאים הבאים :
- א. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כאמור בסעיף 158 כא' לחוק.
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד') לחוק.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70, ככל הנדרש.

**ה ח ל ט ו ת**

- נערכה הצבעה והתקבלה החלטה פה אחד: לאשר הבקשה להוצאת היתר ובתנאים הבאים :
- א. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כאמור בסעיף 158 כא' לחוק.
  - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
  - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
  - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד') לחוק.
  - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70, ככל הנדרש.

19200	תיק בניין :	20180446	מספר בקשה :	<b>סעיף: 2</b>
08/03/2021	בתאריך :	202103	ישיבה מספר :	פרוטוקול ועדת המשנה של הועדה המקומית

**מבקש:**

• ס. אביב התחדשות עירונית בע"מ .

סוג בקשה: בקשות הכוללות הקלות/שימוש חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 2116500369

כתובת הבניין: הלילך 3 יבנה

גוש וחלקה: גוש: 4944 חלקה: 125 יעוד: מגורים ג'

סוג הבניה: רגילה

שכונה: נאות אשכול

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	תמ"א 38	2191.62	1440.08	24

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה :**

חיזוק בנין מגורים קיים בן 24 יח"ד ב- 4 קומות מעל קומת עמודים לפי הנחיות תמ"א 38 הכולל תוספת 2.5 קומות, סגירת קומת עמודים מפולשת, שכולל תוספת 6 יח"ד בקומת קרקע +18 יח"ד בקומות עליונות (48 יח"ד בסה"כ) בכולל לובי משותף, בניית מעלית, מרפסת וממ"ד סה"כ יהיה הבניין בן 7 קומות.

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			
	24	24			2191.62	2157.20	מגורים		
			639.54				ממ"ד/ממ"ק/מקלט		
			64.94				מתקנים ומערכות טכניות		
			62.76				אחסנה		
			536.18				מבואות וחדרי מדרגות		
			83.71				קומת עמודים מפולשת		
83.50							פרגולה		
357.27							מרפסות גג פתוחות		
430.50							מרפסת זיזית מקורה		
			52.95				מבואות וחדרי מדרגות	1.00	
871.27	24	24	1440.08		2191.62	2157.20			
			1440.08		4348.82		<b>סה"כ:</b>		

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש	מ"ר	1713.00	בר/66/1	0.0	0.00	0.0	לא
שטח בניה מעל כניסה קובעת- עיקרי	מ"ר	0.00	בר/66/1	2191.6	2157.20	4348.8	לא
שטח בניה מעל כניסה קובעת- שרות	מ"ר	0.00	בר/66/1	0.0	1440.09	1440.0	לא
מספר יחידות דיור	יח"ד	24.00	בר/66/1	24.0	24.00	48.0	לא
מספר קומות מקסימלי	קומות	5.00	בר/66/1	2.5	5.00	7.5	לא

קו בניין קדמי	מ'	4.00	בר/66/1	-2.4	4.00	1.5	לא
קו בניין צדדי	מי	4.00	בר/66/1	-0.6	4.00	3.3	לא
קו בניין צדדי	מ'	4.00	בר/66/1	0.0	4.00	4.0	
קו בנין אחורי	מ'	4.00	בר/66/1	0.0	0.00	0.0	לא
קו בניין צדדי	מי	4.00	בר/66/1	-0.6	4.00	3.4	לא
אחוזי בניה כוללים	%	120.00	בר/66/1	127.9	125.90	253.8	

**הערות בדיקה :**

**רישוי זמין**

הבקשה לחיזוק מבנה לפי תמ"א 38

\*נוסח פרסום באחריות עורך הבקשה.

**ההקלות מבוקשות:**

**פרסום:**

1.חיזוק ותוספת 2.5 קומות למבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 24 יח"ד קיימות.

תוספת 6 דירות בקומת קרקע, תוספת 18 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות, סה"כ לאחר החיזוק

יהיו הבניינים בני 7 קומות מעל קומת הקרקע- סה"כ לבניין 48 יח"ד.

2.הקלה בקו בניין קדמי לרחוב הלילך למרפסות, מותר 4.0 מ' מבוקש 1.55 מ'.

3.הקלה בקו בניין אחורי לצורך בניית ממ"דים, מעליות, מאגר מים ( בגג ) והרחבת לובי, מותר 4.0 מ' מבוקש 0.0 מ'(גבול מגרש).

4.הקלה בקו בניין צדדי דרומי לחיזוק מבנה מותר 4.00 מ' מבוקש קו בניין 3.35 מ'.

5.הקלה בקו בניין קדמי לרחוב לילך לחיזוק מבנה מותר 4.00 מ' מבקשים 3.40 מ'.

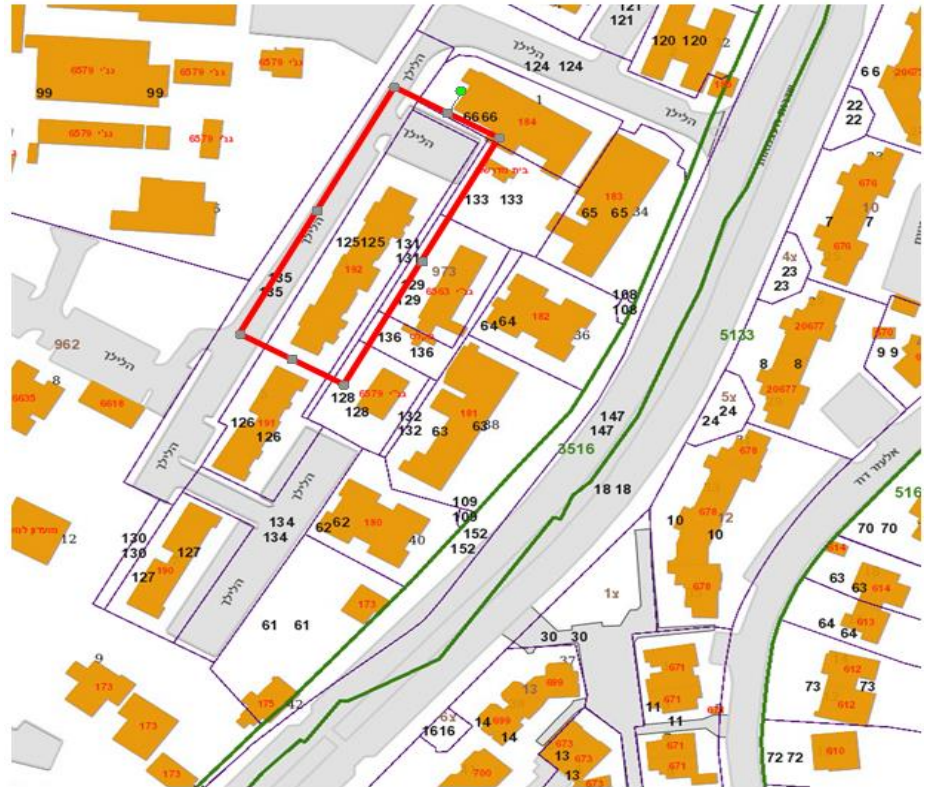
\* פרסום נעשה בתאריך 19.11.20 הודעה הועברה לגובלים והתקבלה התנגדויות.

**רקע לתכנית:**

מבנה עם 3 כניסות בן 4 קומות מעל קומת קרקע בסה"כ 24 יח"ד, מבקשים תוספת לפי תמ"א 38 –חיזוק + תוספת 24 יח"ד

ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת + תוספת 2.5 קומות.

בתחום מגרש קיימת חניה פרטית הכוללת 16 חניות רגילות + 2 חניות לנכים, בצמוד למגרש קיימת חניה ציבורית .



**ה מ ל צ ו ת :**

הבקשה מובאת לשמיעת התנגדויות ולקבלת החלטה.

**ה ח ל ט ו ת**

הוועדה לאחר ששמעה את דברי המתנגדת ערכה הצבעה וקיבלה החלטה פה אחד: הוועדה מקבלת את ההתנגדות בנושא אוורור השירותים ומורה ליזם לתכנן מערכת אוורור מואץ למקלחת לכל יחידות הדיר. הוועדה דוחה את שאר ההתנגדויות משום שהם נושאים קנייניים. הוועדה מסמיכה את הצוות המקצועי של אגף הנדסה לנהל מו"מ עם הקבלן להקצאת מפקח לטובת הדיירים בשלב הגמר של הבניין.

לאשר הבקשה להוצאת היתר ובתנאים הבאים:

- א. חתימה על הסכם פיתוח לצורך השלמת החניות החסרות.
- ב. יש לתכנן בבתים הקיימים אוורור למקלחת ולשכור שרותי מפקח בניה ועל חשבון היזם בשלב הגמר.
- ג. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כאמור בסעיף 158 כא' לחוק.
- ד. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ה. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
- ו. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד') לחוק.
- ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70, ככל הנדרש.

**אישור פרוטוקול ועדת משנה מס' 202103 מיום: 08/03/2021**

חתימות

~~~~~

חתימת ראש העיר

חתימת היועץ המשפטי

חתימת מהנדס העיר