

**היתר**

ת.נ. בנין: 5232034	מגרש: 302	חלקה: 66	גוש: 369	תמל/1006	מקומות או מפורט:
חלקות נוספות: גוש: 369 חלקה: 67 (מגרש 302), 68 (מגרש 302), 76 (מגרש 302).					
מספר בקשה: <b>20230017</b>		היתר בניה מספר: <b>2024027</b>		ועדה מקומית לתכנון ובנייה אשקלון ואו עיריית אשקלון	
כתובת הבניה: שפיה 34			שכונה: עיר היין	עיריית אשקלון	
מספר בקשה רישוי זמין: 10000238607					

סוג בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	אודור נכסים בע"מ	514667559	בר כוכבא 4 בני ברק	12610	03-7549500
בעל הנכס	ר.מ.י.		רח' יפו 216 ירושלים		02-5318888
עורך הבקשה	דוד קוהן	324682442	סלעית 277 סלעית		077-5001163
אחראי לתכנון השלד	משולמי רון	023744188	הרכבת 58 תל אביב - יפו		03-5600830

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

**על פי אישור** הועדה המקומית האמורה: **ועדת משנה לתכנון ובנייה אשקלון בישיבה מספר: 20230008 בתאריך: 06/06/23**

**מותו: בנייה רוויה דיור למשתכן - בניה רוויה מעל 10 קומות**

**קמת 2 בנייני מגורים בני 20 קומות ו 74 יח"ד כ"א (סה"ב במגרש 148 יח"ד) הכוללים: 2 קומות מרתף, חדר טרפז תת קרקעי, מרפסות פתוחות ומקורות, שטחי שירות אחרים ושטחים מסחריים בקומת קרקע.**

**תנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימלאו תנאים לעיל:**

- כפוף לאישור פיקוד העורף
- כפוף לאישור רשות כבאות והצלה
- כפוף לאישור מורשה נגישות
- כפוף לאישור משרד הבריאות
- כפוף לאישור איכות הסביבה
- כפוף לאישור תברואה לפרט מוטסמים מיום 20.1.21 והנחיות אגף שפע מיום 05.07.22 למתחמי האשן
- כפוף לאישור תאגיד המים בכפוף: 1. לאישור חכ"ל לחיבור מים וביוב המהווה חלק בלתי נפרד מאישור חכ"ל לחיבור מים וביוב המהווה חלק בלתי נפרד מאישור התאגיד.
- 2. חיבור תעלת הניקוז בכניסה להניון יחבורו למערכת הניקוז בלבד (לא למערכת הביוב)
- 3. עפ"י התכנון והמתכנן, מיחידות המסחר יוקמו תאי שירותים בלבד ללא מטבחים / איזור בישול במידה ויתוכננו אזורים כני"ל יש להגיש תכנית מעודכנת לאישור התאגיד.
- 4. תנאי להתחלת ביצוע קווי המים והביוב בתחומי המגרש - סיום ביצוע תשתיות המים והביוב העירוניות ע"י החכ"ל בהתאם לתכנון המאושר ומסירתן לתחזוקת התאגיד.
- 5. במידה ובעת ביצוע התשתיות בתחומי המגרש, תמצא אי התאמה בין חיבורי המים והביוב כפי שאושרו בהיתר לבין הקיים בפועל, על בעל ההיתר לפנות לחכ"ל לתאום המשך ביצוע. יש לאשר את המשך ביצוע חיבור המגרש לתשתיות העירוניות עם התאגיד.
- 6. כל מדי המים בפרויקט יהיו מסוג קרי"מ.

- דרכי גישה למגרשים ואספקת מים לבנייה תהיה באחריות החברה המפתחת.
- סימון המגרש יבוצע ע"י מודד מוסמך בלבד לפני מימוש ההיתר.
- הנחיות הפיתוח המאושרות ע"י אגף התכנון יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר זה.

**היתר זה אינו מהווה אישור לתחילת עבודות.**  
**אישור לתחילת עבודות ינתן לאחר הצגת האישורים המפורטים למפקח הבניה:**

- הסכם עם מעבדה
- הסכם עם אתר לפניו פסולת. בסך 1668.90 טון
- התחייבויות לשמירת בטיחות ופיתוח
- תכנית הסדרי תנועה זמניים כולל תמרור.
- אישור המשרד לאיכות הסביבה כי קיבלו הודעה מהמבקש על כוונתו להחלל בביצוע העבודה, כולל פרטי המפקח מטעם איכות הסביבה לעקוב על מהלך העבודות.
- תכנית להתארגנות אתר התחילת ע"י יועץ בטיחות
- אישור למחילת עבודות

**"תנאים לאישור תחילת עבודות"**



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "אשקלון"

<http://ashkelon.complot.co.il/rishui/pikuach/Pages/default.aspx>

יש לדגדג את המגרש בבבולותיו בגדר איסכורית או ש"ע בגובה 2 מ' לפחות שישאיר מעבר בטוח לחולכי רגל ברוחב סביר המאפשר נגישות.

## תנאים לתעודת גמר

- תעודת גמר תינתן לאחר השלמת כל הדרישות כפי שצויינו בפרוטוקול הוועדה.
- הפקת תעודת גמר מותנית בהעברת תכנית עדות לתאגיד המים והביוב, חתומה ע"י מודד מוסמך, של מערכת המים והביוב, מנקודת ההתחברות למערכות הציבוריות כולל מערכות המים והביוב הפרטיות.
- כפוף לתנאים הסטנדרטיים שאושרו ע"י הוועדה המקומית ומהווים חלק מתנאי ההיתר.

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 20988, 20990:

סעיף	תאור העברה	הכמות	יח.	מחיר ליחידה	%הנחה	%גביה	סך הכל	
1.00.100	בניה או שימוש חורג	32652.55	מ"ר	36.37	0.00	100.00	1187573.24	
							סך הכל אגרת בניה:	1187574.00

פקדון שולם בתאריך 04/01/23 לפי קבלה מספר 808230307

יתרת האגרה מס' 20988 שולמה בתאריך 01/02/24 לפי קבלה מספר 881942307

יתרת האגרה מס' 20990 שולמה בתאריך 06/02/24 לפי קבלה מספר 245037092

תאריך נתינת ההיתר 11/2/2024



חתימת יו"ר הועדה המקומית או יו"ר וע



חתימת המהנדס/מ"מ מהנדס

לוט: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס. לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחים, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגי"א, לטוטר או לכבאי.

ההג  
נו  
שק

## תנאים להיתר בניה

1. העבודה תבוצע ע"י קבלן הרשום אצל רשם הקבלנים ובהשגחת המהנדס האחראי לביצוע השלד.
2. לא יוחל בבניה אלא לאחר שנתמנה אחראי לביקורת הביצוע (ראה תקנה 16.02) ותקבלה אצל הועדה המקומית הודעה המקומית הודעה על מינוי אחראי לביקורת חתומה ע"י בעל היתר והאחראי לביקורת.
3. בצמודי קרקע – יש להקים מסביב למגרש, לפני התחלת פעולות הבניה גדר פח אטומה בגובה 2 מטרים, לשביעות רצונו של המפקח על הבניה, להחזיקה במצב טוב במשך כל תקופת הבניה ולהרסה לאחר סיום הבניה. במקרה של תוספת קומה, יש לגדר ולהקים גוון מקרישים מעל הקומה הקיימת ברחוב של 1 מטר לפחות.
4. פרויקטים - אחר הבניה יגודר בגבולותיו בגדר פח קשיחה, אטומה, חלקה לבנה. על גביה יוצמד שילוט ויניל בהדבקה, בהתאם למפרט. מיקום הגדר וגובהה יסומן בתכנית הסדרי תנועה זמניים באתר הבניה (כולל התארגנות באתר).
5. עבודות הבניה יבוצעו באופן שלא יגרום מטרדים מתמשכים ובלתי סבירים (אבק, רעש וכיו"ב) לסביבה.
6. יש להתקין בחזית האתר שלט עם שם הקבלן ומספרו אצל רשם הקבלנים, שם האדריכל ופרטי המהנדסים (המתכנן והאחראי לביצוע) ומספריהם בפנקס המהנדסים והאדריכלים.
7. אין לעקור עץ כלשהו במגרש הבניה, אלא לאחר שאושר הדבר בכתב ע"י האגף לשיפור פני העיר.
8. המרחב המוגן יבנה בהתאם לתוכניות המאושרות בהיתר הבניה ובהתאם לתקנות הג"א.
9. לא תבוצע יציקת יסודות של הבניין, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך, שמקום החפירות הנועדות ליציקת היסודות מתאים למיקום הבניין, כפי שאושר בהיתר.
10. יש להודיע למפקח על הבניה לפחות שלושה ימים לפני התחלת עבודות הבניה.
11. במקרה שימצאו במגרש עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע מיד על המציאת לרשות העתיקות.
12. התקדמות העבודה מעל מפלס פני הקרקע הסופית מונחת בכך, שהמפקח על הבניה יודא שבוצע בפועל מילוי החללים המיועדים למילוי עפ"י ההיתר. לא ישכח בבניה אחרי הקמתה של קומת המסד אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך, שקומת המוסד אומנם תואמת את מיקום הבניין, כפי שנקבע בהיתר כולל מפלס 00.0.
13. ביצוע עבודות מחוץ לגבולות המגרש (תשתיות, מדרכה וכדו') יעשה רק לאחר קבלת היתר לעבודה בדרך ממחלקת כבישים.
14. אין לאכלס את הבניין או חלק ממנו אלא אם כן הושלמה הבניה בהתאם להיתר וניתן טופס 4.
15. אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש לשם הנחת חומרי בניה, כלי עבודה או לכל מטרה אחרת הקשורה בבניה בלי היתר מיוחד לכך. יש לשמור על שלמות המדרכה הקיימת ליד הבניין, ועל תנאי סידור מעבר בטוח ומרוצף להולכי רגל לכל תקופת הבניה. בבניין בן 3 קומות ומעלה תבוצע השלכת פסולת הבניה דרך שרולים בלבד.
17. יש להקצות ולסדר מקומות חניה לרכב, במספר מקומות ובאופן המפורטים בהיתר הבניה. מקומות החניה שאושרו לגבי הבניין יישמשו לחניה לרכב לדיירי הבית בלבד. אין להשכיר, למוכר, להחכיר או למסור לשימוש לכל אדם אחר או לכל צורך אחר זולת לצרכי חניה לדיירי הבית, אלא אם נקבע אחרת ובמפורש בהיתר הבניה.
18. אין להשתמש בבניין אלא לצורך המטרות והשימושים שפורטו בהיתר הבניה ובתוכניות המצורפות אליו.



קומי  
בניה  
אין



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "אשקלון"

19. הריסת בניין תבוצע תוך שמירה על כללי הבטיחות ובפקוח של מהנדס.
20. יש להתקין בחזית הבניין שילוט מואר הכולל את שם הרחוב ומספר הבית.
21. חובה להתקין מעלית בבניין שיש בו 4 קומות לפחות מעל הקרקע.
22. היתר זה אינו בר תוקף והינו בטל אם לא נפרעו כל האגרות וההיטלים שנקבעו בחוק.
23. תוקפו של היתר בניה (סעיף 59 בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), תשע"ו-2016):
  - (א) תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי ראשית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.
  - (ב) ניתן היתר לביצוע העבודה בשלבים, יושלם השלב הראשון בתקופה הנקובה בתקנת משנה (א) והעבודה כולה תושלם בתוך תקופה ארוכה יותר שתקבע רשות הרישוי.
  - (ג) לא הוחל בעבודה או בבנייה במועד כאמור בתקנת משנה (א), ואם ההיתר הוא לשימוש או לשימוש חורג, לא הוחל בשימוש, בתוך שנה מיום מתן ההיתר, יפקע ההיתר.
  - (ד) הופסקה העבודה או הבנייה בטרם הושלמה לתקופה העולה על שנה, יפקע ההיתר.
24. אם יינתן אישור לפי סעיף 157א' (1ה) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ויקבעו בו דרישות למניעת סכנה לבריאות או לשלום המשתמשים במבנה, הנכנסים אליו או היוצאים ממנו או אמצעי בטיחות להגנת הציבור והעובדים, יהוו דרישות ואמצעים אלו חלק מתנאי היתר בניה.
25. כל עבודה בשטח הציבורי מחוץ לגבולות המגרש מחויבת בהיתר לעבודה בדרך.

