

# הועדה המקומית להכנת ובניה "אשקלון"

חוק התכנון והבניה, התשנ"ו - 1995  
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל 1970

## היתר

|                                                                                              |  |                        |  |            |                                |                              |                      |                   |  |                        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------|--|------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|--|------------------------|--|
| תכנית מתאר מקומית או מפורטת : תמל/1048                                                       |  | גוש : 1196             |  | חלקה : 79  |                                | מגרש : 203                   |                      | ת. בנין: 18000203 |  |                        |  |
| חלקות נוספות : גוש : 1196 חלקה : 80 (מגרש 203), 81 (מגרש 203), 82 (מגרש 203), 92 (מגרש 203), |  |                        |  |            |                                |                              |                      |                   |  |                        |  |
| ועדה מקומית לתכנון ולבניה אשקלון ואו עיריית אשקלון                                           |  |                        |  |            | היתר בניה מספר : 2025125       |                              | מספר בקשה : 20240208 |                   |  |                        |  |
| רשות מקומית : עיריית אשקלון                                                                  |  |                        |  |            | שכונה : שכונת רמות אשקלון-רמ"מ |                              |                      |                   |  | תחובת הבניה : אבן עזרא |  |
| מספר בקשה רישוי זמין : 10000369153                                                           |  |                        |  |            |                                |                              |                      |                   |  |                        |  |
| סוג בעל עניין                                                                                |  | שם בעל עניין           |  | תעודת זהות |                                | מען                          |                      | מיקוד             |  | טלפון                  |  |
| בעל ההיתר                                                                                    |  | א.א.י. אבו מגורים בע"מ |  | 516814811  |                                | דרך השלום 7/א תל אביב - יפו  |                      |                   |  | 074-7405700            |  |
| בעל הנכס                                                                                     |  | ד.מ.ז.                 |  |            |                                | רח' יפו 216 ירושלים          |                      |                   |  | 02-5318888             |  |
| עורך הבקשה                                                                                   |  | דדים סימנדוייב         |  | 310725296  |                                | נחלת בנימין 73 תל אביב - יפו |                      | 15416             |  | 074-7405700            |  |
| אחראי לתכנון השלד                                                                            |  | מהנדס פלוטקין בוריס    |  | 307527887  |                                | עמישב 51 אשקלון              |                      | 68732             |  | 054-4794001            |  |

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית המאורה : **ועדת משנה לתכנון ולבניה אשקלון בישיבה מספר : 20250003 בתאריך : 04/03/25**

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

**קמקת 3 בנייני מגורים בני 16 קומות וקומת מרתף חניה הכוללים :**

**סה"כ 186 יח"ד הכולל : דירות גן, חדר טרפו תת קרקעי, מרפסות פתוחות ומקורות, פרגולות מחומר קל בקומות עליונות ושטחי שירות אחרים.**

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

- כפוף להסכם עם מעבדה לבדיקת טיב חומרי הבניה
- כפוף לאישור פיקוד העורף
- כפוף לאישור רשות כבאות והצלה
- כפוף לאישור מורשה נגישות
- בכפוף לאישור תברואה לפרט מוטמנים מיום 20.1.21 והנחיות אגף שפע מיום 05.07.22 למתחמי האש
- כפוף לעריכות בנקאית בסך 748,000 ש"ח להבטחת תשלומי תורת היטל השבחה.
- כפוף לתנאי אישור תאגיד המים
- 1. אישור החכ"ל המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מאישור התאגיד ויש לצרפו לתיק הבקשה.
- 2. התחייבות היום המצורפת מהווה חלק בלתי נפרד מאישור התאגיד ויש לצרפה לתיק הבקשה.
- 3. ביצוע תשתיות המים והביוב בשכונת אבן עזרא הינה באחריות החכ"ל על כל המשתמע מכך ולצורך התכנון יש לבצע תיאום מערכות עם החברה הכלכלית לאשקלון (החכ"ל).
- 4. תנאי להתחלת עבודות הבניה – הסדרת אספקת מים לצורכי הבניה ע"י החכ"ל.
- אספקת מים סדירה ותקינה לשכונה מותנת בסיים קווי אספקת המים חצרות מקורו וחיתורם לרשת המים של העיר אשקלון.
- 5. תנאי להתחלת ביצוע קווי המים והביוב הפרטיים/פנימיים בתחומי המגרש – סיום ביצוע תשתיות המים והביוב העירוניות ע"י החכ"ל בהתאם לתכנון המאושר ומסירתן לתחזוקת התאגיד.
- 6. במידה ובעת ביצוע התשתיות הפנימיות/הפרטיות, תמצא אי התאמה בין חיבורי המים והביוב כפי מאשר בהיתר לבין הקיים בפועל, על בעל ההיתר לפנות לחברה המפתחת/החכ"ל לתאום המשך הביצוע יש לאשר את המשך ביצוע חיבורי המגרש לתשתיות העירוניות עם התאגיד.
- 7. במידה ותשונה הכנת המים לאחר הביצוע בשטח, ביטול ההכנות הקיימות יבוצע ע"י המבקש/החכ"ל בפקודת התאגיד.
- 8. כל עבודות הבניה יבוצעו בתחומי המגרש – לא יבוצעו עבודות (לרבות לצרכי חפירה ויסודות) בתחום המרחב הציבורי.
- 9. כל מדי המים בתוכנית יהיו מסוג קר"מ (קריאה מרחוק).
- בכפוף לתנאי חכ"ל בהתאם להתחייבות ההנדסית ולכתבי התחייבות תומכים
- סימון המגרש יבוצע ע"י מודד מוסמך בלבד לפני מימוש ההיתר.
- הנחיות הפיתוח המאפשרות ע"י אגף התכנון יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר זה.
- **היתר זה אינו מהווה אישור תחילת עבודות.**
- **אישור תחילת עבודות ניתן לאחר הצגת האישורים המפורטים למפקח הבניה :**
- הסכם עם אגף לפרט מוטמנים על סך 3104 טון .
- התקנת חדר טרפו מים
- תכנון חדר טרפו מים מכל תמורה

מרכז נפתי אשקלון ת.ד. 9001, טל. 08-6792366, פקס. 08-6792506

P.O.B 9001 ASHKELON, TEL. 08-6792366, ISHAEL, FAX. 08-6792506

אשקלון יש בה הכול  
ASHKELON HAS IT ALL

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "אשקלון"

## אישור חברת השלם

- אישור לתחילת עבודות ייסוס ע"י מפקח הבניה לאחר השלמת הנדרש בהתאם למסמך "תנאים לאישור תחילת עבודות".
- אישור לתחילת עבודות ייסוס ע"י מפקח הבניה לאחר השלמת הטפסים הנמצאים באתר ההנדסי. להורדת הטפסים יש להכנס ללינק הבא : <http://ashkelon.complot.co.il/Pages/default.aspx>
- לצפייה בפרטי התקשרות של מפקחי הבניה לצורך משלוח הטפסים, יש להכנס ללינק הבא : <http://ashkelon.complot.co.il/rishui/pikuach/Pages/default.aspx>
- גידור בפרויקטים : אתר הבניה יגודר בגבולותיו בגדר פח קשיחה, אטומה, חלקה לבנה על גביה וצמוד שילוט ונייל בהדבקה, בהתאם למפרט.
- מיקום הגדר וגובהה יסומן בתכנית הסדרי תנועה זמניים באתר הבניה (כולל התארגנות באתר).
- כפוף לתנאים הסטנדרטיים שאושרו ע"י הוועדה המקומית ומהווים חלק מתנאי החיתר.

## תנאים לתעודת גמר

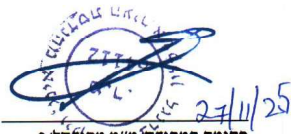
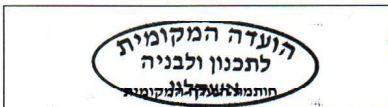
- תעודת גמר תינתן לאחר השלמת כל הדרישות כפי שצויינו בפרוטוקול הוועדה.
- העברת תכנית עדות לתאגיד המים והביוב, חתומה ע"י מודד מוסמך, של מערכת המים והביוב, מנקודת ההתחברות למערכות הציבוריות כולל התשתיות הפרטיות.
- סיום הקמת המט"ש והפעלתו (הרחבת המט"ש הקיים בשטח חדש-נוסף).
- סיום ביצוע כלל תשתיות המים והביוב העירוניות בשכונה ע"י החכ"ל בהתאם לתכנון המאושר ומסירת לתחזוקת התאגיד.
- סיום ביצוע הנחת קווי אספקת מים ראשיים ע"י חברת מקורות וחיבורם לרשת המים העירונית.
- במגרשים בחלק המרכזי והדרומי של השכונה התחברים למאסף הביוב המזרחי - סיום ביצוע שדרוג ק הביוב המאסף המזרחי והפעלתו.

לחן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 21642, 21643, 21680:

| סעיף                                               | תאור העבודה        | הכמות    | יח. | מחיר ליחידה | % הנחה | % גביה | סך הכל     |
|----------------------------------------------------|--------------------|----------|-----|-------------|--------|--------|------------|
| 1.00-100                                           | בניה או שימוש חורג | 33481.59 | מ"ר | 37.65       | 0.00   | 100.00 | 1260581.86 |
| מקדון שולם בתאריך 30/06/24 לפי קבלה מספר 897056807 |                    |          |     |             |        |        |            |
| סך הכל אגרת בניה:                                  |                    |          |     |             |        |        | 1260582.00 |

יתרת האגרה מס' 21642 שולמה בתאריך 17/11/25 לפי קבלה מספר 1089234307  
 יתרת האגרה מס' 21643 שולמה בתאריך 23/11/25 לפי קבלה מספר 255422789  
 יתרת האגרה מס' 21680 שולמה בתאריך לפי קבלה מספר

תאריך נתינת ההיתר: 01.12.25



חתימת יו"ר הועדה המקומית או יו"ר ועל

חתימת מהנדס מ"מ מפתח ס"מ

לז: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, יוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגיא, לשוט או לכבאי.

## 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) ונתקבלה אצל הוועדה המקומית הודעה המקומית הודעה על מינוי אחראי לביקורת חתומה ע"י בעל ההיתר 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 ולהחריסה לאחר סיום הבניה. במקרה של תוספת קומה, יש לגדר ולהקים גגון מקשים 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 יגרם מטרדים מתמשכים ובבלי 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 מותנה בכך, שהמפקח על הבניה יוודא שבוצע בפועל מילוי החללים המיועדים למילוי עפ"י ההיתר. לא ימשכו 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.
16. בבנין 3 קומות ומעלה תבוצע השלכת פסולת דרך שרולים בלבד.
17. יש להקצות ולסדר מקומות חניה לרכב, במספר מקומות ובאופן חמוגריס בהיתר הבניה. מקומות החניה שאושרו לגבי הבניין ישמשו לחניה לרכב לדיירי הבית בלבד. אין להשכיר, למכור, להחכיר או למוסרם 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.

# 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 והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016):  
(א) תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבניה 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 בבניה 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 הבניה בטרם הושלמה לתקופה העולה על שנה, יפקע ההיתר.
24. אם יינתן אישור לפי סעיף 157א' (ה1) 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, יהיו דרישות ואמצעים אלו חלק מתנאי היתר בניה.
25. כל עבודה בשטח הציבורי מחוץ לגבולות המגרש מחויבת בהיתר לעבודה בדרך.