

תאריך: 06/07/2011

ד' תמוז תשע"א

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201111 ביום ד' תאריך 22/06/11 כ' סיון, תשע"א בשעה 16:00

### השתתפו:

#### חברים:

מר עמרם כנפו	מ"מ ליו"ר הועדה
גבי ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר אלבו שלמה	חבר ועדה

#### מוזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון
אדר' לדה קורסונסקי	מח' תכנון.
גבי רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים
מר שלמה חן	נציג מ.מ.י
אייל רוסו	מחליפו של שלמה חן
גבי דיתה וייל	רכזת ועדת בנין ערים

רשמה את הפרוטוקול

### לא השתתפו

#### חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר הועדה
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה
מר יחיאל ממן	נציג רשות כבאות
גבי רחל קטוצ'ביסקי	נציגת משרד הפנים

### אישור פרוטוקול 201110 מיום 31.5.11

מר צילקר בעד אישור הפרוטוקול בסעיפים בהם נכח.  
הפרוטוקול אושר פה אחד.

- לקראת ישיבת המליאה המיועדת ליום 29.6.11 בקש מר צילקר לקבל את כל החומר ככל הנוגע להחלטות קודמות בנושא הקצאת דירות לדיור בר השגה.

תיקון שומה לת.ב. 3034 בקשה מס' 20100711 – רח' א. שילנסקי 10 =  
שינויים ביח' קוטג' על מגרש דו משפחתי.

תיקון השומה נדרש בעקבות הגשת תכנית מתוקנת להיתר.  
בשומה הקודמת ניידו ממפלס המרתף למפלס על קרקעי 119.23 מ"ר בהיטל השבחה של 59,615 מ"ר  
בשומה המתוקנת ניידו ממפלס המרתף למפלס על קרקעי 74,98 מ"ר בהיטל השבחה של 37,490 מ"ר.

תיקון השומה אושר פה אחד.

- מר כנפו ברך את שלמה חן לרגל פרישתו מהעבודה, הודה לו על שרותו הנאמן ורב השנים לעיר ואיחל הצלחה למחליפו מר אייל רוסו.
- מר צילקר הצטרף לברכות וציין את עבודתו המסורה של מר חן לאורך השנים.

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1172	אזור תעשייה 2-שינוי יעוד מתעשייה אחסנה ותעשייה עתירת ידע ליעוד משולב למסחר ותעסוקה באזור התעשיה הכבדה אשדוד.	2452	32	32	4
2	2263/מק/3	רובע ט' - שינויים בקווי בנין במגרש ברח' הגאון מוילנה 1-29 אשדוד	2385	146	146	7
3	1176	רובע יא' - תוספת זכויות בניה במבנה מסחרי - רח' מצדה.	2193	32	32	10
4	2226/מק/3	רובע י"א, שינוי קוי בנין	2197	84	84	12
5	2242/מק/3	העברת זכויות בניה בין מגרשים קיריית מע"ר דרום	2019	35	35	15
6	2256/מק/3	רובע א' - אשדוד, תוכנית להוספת 5 יח"ד במגרש מס' 39	2077	175	175	17
7	128/101/02/3	תוספת זכויות בניה למגרשים 4-7 רובע טז'	2815	5	5	20
8	1084	רובע מיוחד, תכנון מחדש	181	1	1	24

<b>סעיף: 1</b>	<b>תוכנית מפורטת: 1172</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201111 בתאריך: 22/06/2011	

**שם:** אזור תעשייה 2-שינוי יעוד מתעשייה אחסנה ותעשייה עתירת ידע ליעוד משולב למסחר ותעסוקה באזור התעשייה הכבדה אשדוד.

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

שטח התוכנית: 59,312.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	114/03/3
שינוי לתכנית	2061/מק/3

### בעלי ענין:

♦ **מגיש התוכנית:** מנרב אחזקות בע"מ

♦ **עורך התוכנית:** זהבי אדריכלים

♦ **בעלים:** חב' מנרב בע"מ

### אזור/רובע

אשדוד אשדודאזור תעשייה בינונית (2)  
 רחוב היהלומים, שכונה: אזור תעשייה בינונית (2), אשדוד  
 רחוב הבושם, שכונה: אזור תעשייה בינונית (2), אשדוד

### גושים/ חלקות לתכנית:

#### חלקות בשלמותן:

גוש: 2452 חלקות: 67

#### חלקי חלקות:

גוש: 2452 ח"ח: 91, 36, 32

### מטרות התכנית:

שינוי יעוד מאזור תעשייה ואחסנה ותעשייה עתירת ידע, ליעוד משולב למסחר ותעסוקה.

### עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור תעשייה ואחסנה ותעשייה עתירת ידע משולב למסחר ותעסוקה.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד.
- חלוקת זכויות הבניה בין השימושים המותרים ללא הגדלת סה"כ הזכויות המותרות.
- שינוי גובה הבניין וקביעת מספר הקומות המרבית.
- קביעת הנחיות לבינוי וחניה.

### הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

מפורטות על גבי העותק המודפס של מסמכי התכנית.

### הערות בדיקה תכנונית:

**זכויות קיימות במגרש מתוקף תכנית 2061/מק/3 ו- 114/03/3:**

- יעוד קרקע – תעשייה ואחסנה, תעשייה עתירת ידע ותחנת תדלוק מדרג ב'.
- 160% בניה עקרי, מתוכם 470 מ"ר לתחנת תדלוק.
- גובה בניין 14 מטר.
- קווי בנין, קדמי 5, צידי 4, אחורי 6.
- תכסית קרקע מרבית 55%.
- תכליות לפי תכנית מתאר אשדוד.

**זכויות נוספות קיימות מתוקף תכנית 62/101/03/3:**

- שטח שירות על קרקעי של 20% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לתעשייה עתירת ידע.
- שטח שירות תת קרקעי למרתף חניה בגבולות מגרש, קו בנין 0.

התכנית המוצעת מבקשת:

1. **קביעת הוראות בינוי, שימושים נוספים, גובה בנינים והסדרי תנועה. במסגרת התכנית מבוקש שינוי ייעוד מאזור תעשייה ואחסנה ותעשייה עתירת ידע, ליעוד משולב של מסחר ותעסוקה.**
2. הריסת 5 מבנים תעשייתיים קיימים בחלק המגרש המערבי והקמת 8 מבנים חדשים למסחר ותעסוקה בשולי המגרש בגובה של קומה 1 עד 13 קומות כאשר במרכז המתחם יהיה מגרש חניה.
3. גובה הבניין הגבוה, 60 מטר – 3 קומות מרתף + קומת כניסה + קומת ביניים + 10 קומות טיפוסיות + קומת גג טכנית.
4. קומת הביניים בבניין הגבוה החדש תהיה קומת חניה שתתחבר בגשר לחניה העילית במבנה הקיים במגרש.
5. 160% שטח בניה עקרי + 332% שטח בניה שירות (הכולל 300% מרתפי חניה)
6. בנוסף לשימושים מתכנית המתאר ליעוד תעשייה ואחסנה מבוקשים שימושים למסחר, תעסוקה ותעשייה עתירת ידע.
7. תכסית בניה של 55% משטח המגרש.
8. קווי בנין, קדמי 5, צידי 4, אחורי 6.

#### **הערות:**

1. בהתאם לסקר סיכונים שבוצע ע"י המשרד להגנת הסביבה בבתי הקירור שבמגרש נמצא חומר מסוכן מסוג אמוניה. בהמשך להחלטות וסיכומים קודמים יש לאשר ולתאם את התכנית עם איגוד ערים לאיכות סביבה, ובהתאם למדיניות העירייה להוציא חומרים מסוכנים מאזור זה. יש לעגן הנחיות בהתאם בהוראות התכנית לעניין שימושים והוראות מיוחדות.
2. יש לסמן בתשריט מצב מוצע את המבנים להריסה, ובתקנון להוסיף סעיף כי תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.
3. בהתאם למדיניות העירייה לפתח את אזור התעשייה הבינונית כאזור של עירוב שימושים לבילוי, מסחר, בתי קפה, מסעדות ותעסוקה נקיה כפי שכבר קיימים באזור זה כשימושים חורגים, ובהתאם למדיניות העירייה להוצאת חומרים מסוכנים מאזור זה, יש לשפר את נספח הבינוי בהתאם למפורט: יש להשלים בחזיתות וחתכים בנספח הבינוי המחייב מפלסי גובה, חומרי גמר, פירוט חזיתות כלפי הרחובות הראשים כולל הפניית הפעילות כלפי הרחובות הראשים, הצגת אמצעי הצללה ופיתוח כלפי הרחוב. יש להראות חתך טיפוסי של המבנה במפגש עם הרחוב ואת אופי הבינוי כלפי הרחוב והפעילות לאורכו. כמוכן יש להראות בחתכים גם את מרתפי החניה. יש להפנים את הפריקה וטעינה לתוך המתחם ולפתח חזית לרחוב ברמה של הולכי רגל (קולונדה) ברח' היהלומים ורח' הבושם. יש להוסיף מעברים להולכי רגל מאזור החניה לחזית המסחרית בתאום עם מח' תכנון. יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שתכלול גם את מעגלי התנועה. בהתאם לאופי המתחם המבוקש יש להסיר את השימושים המבוקשים של בתי חרושת, מוסכים, מחסנים ויתר התכליות מתכנית 114/03/3 מרשימת השימושים לתעסוקה בסעיף 4.1.3 בתקנון. יש לציין כי לא יותרו שימושים של חומרים מסוכנים בתחום התכנית.
4. **על פי הסכם בין חב' מנרב ועיריית אשדוד, בצומת הרחובות ההדרים ובעלי המלאכה יבוצע מעגל תנועה שיקטין וישנה את צורתו של תא השטח למסחר ותעסוקה בחלקה 67.** עפ"י אותו הסכם תוכנן ונבנה המבנה הקיים בחלק הדרום מזרחי במגרש, כאשר הפינה הדרום מזרחית של הבניין נבנתה בנסיגה על מנת להשאיר מקום למעגל התנועה. יש לעדכן בהתאם את תא השטח למסחר ותעסוקה ולהוסיף תא שטח לדרך מוצעת בתחום מעגל התנועה החדש. יש להגיש נספח תנועה מעודכן ומאושר ע"י מח' תשתיות בהתאם להערות שכבר הועברו למתכנן התנועה. כמו כן יש להטמיע ברקע נספח התנועה את כל מעגלי התנועה העתידיים המתוכננים מסביב למגרש, כולל הטמעתם בתשריט התכנית ובנספח הבינוי.
5. **בהמשך להחלטות הנובעות ממדיניות פורום 15 הערים העצמאיות וחזון ראש העיר יש להכניס בסעיף 6 בתקנון סעיף של הנחיות לבניה ירוקה כמפורט:**  
"בכל בקשה להיתר בנייה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף,

"בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות). תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" שלא תפחת מ – 55 נקודות. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל".

6. יש להשלים חתימה על כתב שיפוי מקורי המנוסח ע"י הוועדה המקומית אשדוד.
7. לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

#### מהלך הדיון:

- נכחו מר כנפו, מר אלבוז, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר גרשוב, מר קוזין ומר צילקר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### החלטת הועדה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

- יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'

#### גליון דרישות:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

- יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'

**סעיף: 2 תוכנית מפורטת: 3/מק/2263**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201111 בתאריך: 22/06/2011

**שם:** רובע ט' - שינויים בקווי בנין במגרש ברח' הגאון מוילנה 1-29 אשדוד

נושא: הפקדת התכנית

שטח התוכנית: 3,460.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	22/101/02/3
שינוי לתכנית	1/14/במ/3
כפופה לתכנית	35/101/02/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3

**בעלי ענין:**♦ **מגיש התוכנית:** עמרם כהן♦ **עורך התוכנית:** אדר' ויקטור דיברוב♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל**אזור/רובע**

רחוב הגר"א 23, שכונה: רובע ט, אשדוד

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 2385 חלקות: 148

**חלקי חלקות:**

גוש: 2385 ח"ח: 185, 146

**מגרשים לתכנית:** 539 בשלמותו מתכנית: 3/במ/14**מטרות התכנית:**

שינוי קו בנין אחורי, שינוי קו בנין נקודתי צידי, שינוי הוראות בינוי, ותוספת קומה חלקית ליציאה לגג, על מנת לאפשר תוספות בניה ליח"ד הקיימות מתוך הזכויות הקיימות במגרש.

**עיקרי הוראות התכנית:**

- שינוי קו בנין אחורי מ-10 מטר ל-4 מטר ושינוי קו בנין צידי נקודתי מ-4 מטר ל-0 מטר, לפי סעיף 62א(א)(4).
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, ושינוי במספר הקומות מ-3 קומות ל-3 קומות + קומה חלקית ליציאה לגג, לפי סעיף 62א(א)(5).

**הערות בדיקה טכניות**

הערות טכניות:

מפורטות על גבי העותק המודפס של מסמכי התכנית.

**הערות בדיקה תכנוניות:****לפי תכנית תקפה 3/במ/14 מותר:**

- יעוד קרקע – אזור מגורים ג'.
- מספר מגרש מתב"ע 539, שטח המגרש 3063 מ"ר.
- 18 יח"ד במגרש.
- שטח דירה מרבי ברוטו 150 מ"ר.
- שטח בניה עקרי למגרש 2700 מ"ר (18X150).
- גובה מבנה 3 קומות.
- קו בנין, קידמי 4 מטר, אחורי 10 מטר, צידי 4 מטר.

**זכויות נוספות קיימות מתוקף תכנית 85/101/02/3:**

1. תותר הקמת מרתף בגבולות המגרש כשטח שירות בתנאי שלפחות 80% מהשטח ישמש לחניה.
2. שטח שירות למתקנים על הגג 50 מ"ר עבור חדרים טכניים על הגג.
3. שטחי שירות לחדרי מדרגות משותפים ומבואות קומתיות משותפות.

**עפ"י היתר מס' 8985 משנת 1995 בנויות במגרש :**  
**12 יח"ד דו קומתיות בשטח של 123 מ"ר ליחידה.**  
**6 יח"ד בקומה שלישית בשטח של 118.7 מ"ר ליחידה.**

**זכויות נותרות במגרש :**

- יתרת השטח העיקרי עבור הדירות הדו קומתיות - 27 מ"ר לדירה.**  
**יתרת השטח העיקרי עבור דירות הגג - 31.3 מ"ר לדירה.**

**התכנית המוצעת מבקשת:**

1. שינוי בקו בנין אחורי מ-10 מטר ל-4-5 מטר, שינוי בקו בנין צידי נקודתי מ-4 מטר ל-0 מטר לצורך הקמת תוספות בניה ומימוש הזכויות הנותרות לדירות הקרקע.
2. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
3. תוספת של קומה חלקית נוספת ליציאה לגג, לצורך הקמת תוספות בניה ומימוש הזכויות הנותרות לדירות בקומה השלישית.

**הערות:**

1. יש לתקן את הבינוי המוצע כך שקו החזית האחורית בתוספות הבינוי המוצעות יהיה בקו ישר המשכי ללא קפיצות והקירות הניצבים לבניין הקיים יהיו בקווים ישרים ללא קפיצות וללא הסתרת חלונות קיימים.
2. יש להגיש נספח בינוי בקני"מ 1:100 כולל חזיתות וחתכים. בחתך בתוספת הבינוי המוצעת יש להראות את מעקה הגג כחלק המשכי של החזית הבנויה ומאחוריו לסמן את קירווי התוספת כגג קל ניסתר מאחורי המעקה או כקירווי של גג קונבנציונאלי.
3. יש להשלים מידות קווי בניין בכל מקום רלוונטי במסמכי התכנית כולל קו בנין צידי "0" בתשריט ובנספח הבינוי. יש לפרט קו מידה לכל תוספת מוצעת בקומת הקרקע בין גבול המגרש האחורי לפינת התוספת הקרובה לגבול המגרש.
4. יש לקבל חוות דעת והתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה להקטנת קו הבניין האחורי הפונה לכביש S שהינו כביש עורקי ראשי מ-10 מטר ל-4-5 מטר.
5. **יש לדחות את תוספות הבניה לכוון צפון ודרום עד קו בנין 0.**  
**לחילופין יש להעתיק את תוספות הבניה לחזית המזרחית והמערבית ובמסגרת קוי הבנין הקיימים.**
6. יש לפרט את חומרי הגמר לתוספות הבינוי המוצעות שיהיו כדוגמת הבניין הקיים.
7. בהמשך להחלטות הנובעות ממדיניות פורום 15 הערים העצמאיות וחזון ראש העיר יש להכניס במידת האפשר בסעיף 6 בתקנון הנחיות לבניה ירוקה .
8. יש להשלים כתב שיפוי מקורי לפי נוסח הוועדה המקומית אשדוד.
9. יש לעדכן את עיקרי הוראות התכנית לפי סעיפים 62א(א)(4)(5), ולעדכן את מטרת התכנית בהתאם.
10. יש לעדכן את מספר התכנית ושטח התכנית בכל מסמכי התכנית.
11. יש לעדכן נתוני גושים וחלקות בכל מסמכי התכנית.
12. כל מה שלא מוצע כבינוי יש לסמן בנספח הבינוי ובתשריט בצבע צהוב להריסה, ואת כל התוספות המוצעות בצבע אדום.
13. יש לעדכן את הנתון של תכסית המבנה בטבלת הזכויות בתקנון בהתאם לתוספות המוצעות לכל הדירות בקומת הקרקע.
14. יש לעדכן תאריך מפת מדידה בכל מסמכי התכנית.
15. יש להחתים את כל בעלי הדירות במגרש על נספח הבינוי המתוקן כהסכמתם לבינוי המוצע.
16. **לאחר העברת ובידיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.**



### מהלך הדיון:

- נכחו מר כנפו, מר אלבוז, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר גרשוב, מר קוזין ומר צילקר.
- מר שלומי סלם הציג את התכנית לניצול זכויות בניה קיימות במגרש ע"י שינוי קוי הבניין. קיימות במקום חריגות בניה והתכנית מבקשת למסד את המצב הקיים ולהוסיף קומה חלקית ליציאה לגג.
- מר צילקר: יש להעמיד לדין את הבניה החריגה ללא היתר.
- אדר' נער מקבל את התכנית למעט בניה עד לקו בנין 0. יש להשאיר את קווי הבניין בחזית הצפונית והדרומית עפ"י הקיים בתכנית התקפה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

### החלטת הועדה:

להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר.  
\* בחזית הצפונית והדרומית יש להשאיר את קווי הבניין עפ"י הקיים בתכנית התקפה.  
יש לקבל את התחיבות היזום לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

### גליון דרישות:

להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר.  
\* בחזית הצפונית והדרומית יש להשאיר את קווי הבניין עפ"י הקיים בתכנית התקפה.  
יש לקבל את התחיבות היזום לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

**סעיף : 3 תוכנית מפורטת : 1176**  
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111 בתאריך : 22/06/2011

**שם :** רובע י"א- תוספת זכויות בניה במבנה מסחרי-רח' מצדה.

נושא : העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

שטח התוכנית : 1,318.000 מ"ר

**בעלי ענין :**

♦ **מגיש התוכנית :** יעקב רגב-היפר גד בע"מ

♦ **עורך התוכנית :** וולטר שיינקמן, אדריכל

♦ **בעלים :** מינהל מקרקעי ישראל

♦ עיריית אשדוד

**אזור/רובע**

רחוב מצדה , שכונה : רובע י"א, אשדוד

**גושים / חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן :**

גוש : 2193 חלקות 32

**מטרות התכנית :**

תוספת זכויות בניה עיקריות במבנה מסחרי, תוספת שימוש של חדר כושר במרתף ושינוי קווי בנין.

**עיקרי הוראות התכנית :**

1. הוספת 291 מ"ר זכויות עיקריות תת- קרקעיות ל- 320 מ"ר זכויות עיקריות במגרש המיועד למסחר.

2. קביעת שימוש נוסף - חדר כושר במרתף מבנה הקיים.

3. שינוי קווי בנין.

**הערות בדיקה תכנונית :**

**מצב תכנוני לפי תכנית תקפה -4/111/03/3 :**

מגרש מס' 456 המיועד ליחידה מסחרית עם זכויות הבנייה למבנה מסחרי בן קומה אחת , שטח עיקרי מותר לבנייה – 40% משטח המגרש ( שטח המגרש 797 מ"ר) + מרתף אחסנה.

שימושים מותרים לפי תכנית המתאר אשדוד : חנויות למכירה קמעונאית, חנויות לכלי בית, מספרות ומכוני יופי, בתי מרקחת, חנויות למכירת פרחים, ספרים, טבק , חנויות למסירת כביסה, חייטים , מתקני נעליים, צלמים.

לתכנית צורף נספח הסדרי תנועה וחניה מאושר ע"י מח' תשתיות לחנויות בתחום המגרש ובחניה הציבורית וברצועת הדרך הסמוכה.

**הערות לתכנית :**

1. יש להסביר למה מבוקש שינוי קו בנין.

2. יש לפרט אמצעי אורור ותאורה וכמו כן גובה נטו של קומה תת- קרקעית שמבוקש לשמש בה כשטח עיקרי למכון כושר.

**הערות לתשריט :**

יש להשלים רקע תכניות מאושרות במצב מאושר .

**הערות לנספח בינוי :**

1. יש לציין שימושים המותרים במבנה.

2. יש לציין קווי בניין המוצעים בחתכים וחזיתות.

**הערות לתקנון :**

1. יש לעדכן נוסח מטרת התכנית : "תוספת זכויות בניה עיקריות במבנה מסחרי , הוספת שימוש של חדר כושר ושינוי קווי בנין להצללות בלבד.

2. בעיקרי הוראות התכנית יש לפרט כל המטרות באופן מסביר ומפורט יותר.

3. הוראות טכניות נוספות לתקנון יועברו אחרי דיון.

- יש להוריד את נספח החניה ולרשום בתכנית שהחניה היא עפ"י תקן אשדוד.
- יש להציג חתימת מ.מ.י

לאחר החלטת הועדה יועברו הערות בדיקה נוספות במידת הצורך.

### מהלך הדיון:

- נכחו מר כנפו, מר אלבז, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר גרשוב, מר קוזין ומר צילקר.
- אדר' שיינקמן הציג את התכנית. מדובר במבנה מסחרי שהוקם לפני כ- 20 שנה עפ"י היתר למסחר וכלל אישור ל- 14 חניות בחזית המבנה ולא בתחומי המגרש, כפי שאושרו כל היחידות המסחריות ברובע י"א. המרתף שימש לאחסנה ומבוקש למסד בו את חדר הכושר שאושר עד עתה בהליך של שימוש חורג. הוגשה תכנית חניה מאושרת ע"י מח' תשתיות ובה נדרשו 13 מקומות חניה מתוך 14 המאושרות לפני כ- 20 שנה.
- אדר' נער הציג למתכנן לרשום בתכנית: חניה עפ"י תקן אשדוד. סוגיית החניות תידון בשלב ההיתר לגופו של עניין ועפ"י כל דין.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

### החלטת הועדה:

ממליצים בפני הוע. המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון \* יש להוריד את נספח החניה ולרשום בתכנית שהחניה היא עפ"י תקן אשדוד. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

### גליון דרישות:

ממליצים בפני הוע. המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון \* יש להוריד את נספח החניה ולרשום בתכנית שהחניה היא עפ"י תקן אשדוד. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

**סעיף: 4 תוכנית מפורטת: 2226/מק/3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201111 בתאריך: 22/06/2011

**שם:** רובע י"א, שינוי קוי בנין

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 632.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	14/111/03/3

**בעלי ענין:**♦ **מגיש התוכנית:** משפ' שפינר♦ **עורך התוכנית:** אדרי' ויקטור דיברוב♦ **בעלים:** משפ' שפינר**אזור/רובע**

רחוב נחל צאלים 20, שכונה: רובע י"א, אשדוד

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 2197 חלקות: 84

**מטרת הדיון**דיון נוסף עפ"י תכנית מיום 3.2.11 לשם קביעת שטחי שרות למיסוד מצב קיים.**מטרות התכנית:**

שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

שינוי הנחיות בינוי לעניין חניה עפ"י סעיף לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

**עיקרי הוראות התכנית:**

עיקרי הוראות התכנית:

התכנית מציע שינויים נקודתיים בקווי בנין לצורך הסדרת בנייה קיימת עפ"י פירוט הבאה:

1. קו בנין צדדי נקודתי (דרום מזרח) מ - 3.0 מ' ל - 1.15 מ'

קו בנין אחורי נקודתי (דרום) מ - 6.0 מ' ל - 5.20 מ'

קו בנין צדדי (צפון מערב) מ - 3.0 מ' ל - 2.80 מ' לבניית מגורים.

2. שינוי קווי בנין נקודתיים להקמת מבנה חניה בגבולות המגרש מ- 3.0 מ' צד ו- 5.0 מ' קדמי ל- 0.

3. שינוי מרחק מקו בנין אחורי להקמת ברכת שחיה מ- 1.0 מ' ל- 0.78 מ'.

4. שינוי הנחיות בינוי לעניין הקמת חניה מקורה בגבולות המגרש.

**הערות בדיקה טכניות**

הערות לתכנית שהתקבלה ב- 17/12/09:

**כללי:**

1. יש להשלים כתב התחייבות ושיפוי הועדה.

2. יש להגיש תשריט במתכונת של מבא"ת 07/2009.

יש להגיש תשריט על רקע מדידה עדכנית.

3. יש לבדוק שוב מס' חלקה 13 המופיע במסמכי התכנית מול מודד.

**הערות לתשריט:**

1. יש לתקן תשריט עפ"י הערות מ- 11/11/09

2. שם התכנית צריך להיות "שינוי קווי בנין במגרש למגורים, רובע יא, אשדוד".

**הערות לנספח בינוי:**

1. יש להתאים שם התכנית לשם המתוקן.
2. יש להשלים מקרא שתכלול גבול תכנית, גבול תא שטח, מס' תא שטח, קו בנין. כמו כן יש להשלים מס' תאי שטח בתכנית.
3. יש לשנות כותרת של תכנית ל"תכנית קומת קרקע" במקום "תכנית קומת מגורים".
4. יש לסמן בתיחום אדום תוספת מבוקשת.
5. יש להשלים חניה בחזיתות ולציין פרטי חומרי הגמר.
6. יש לציין גובה המבנה.

תקנון מצולם כולל הערות יועבר לאחר הדיון.

**לאחר החלטת הועדה במידת הצורך יועברו הערות בדיקה נוספות ע"י מח' תכנון.**

**הערות בדיקה תכנוניות:**

**הערות לתכנית שנדונה 05/05/09:**

**כללי:**

1. יש להביא נסח טאבו מקורי ומעודכן לחצי שנה אחרונה.
2. יש להביא אישור בדיקת תקינות תשריט ממרכז התמיכה מבא"ת.
3. יש לציין שם התכנית "שינוי קווי בנין במגרש למגורים, רובע יא, אשדוד" בכל מסמכי התכנית.

**הערות לתשריט:**

1. בכותרת התשריט ובכל מסמכי התכנית יש לציין מס' התכנית "3/מק/2226".
2. בטבלת גושים וחלקות יש לציין מספרחלק מחלקה של דרך.
3. בכותרת יש למחוק "יוזם התכנית" ובמגיש התכנית יש להוסיף שפינר יוכבד.
4. במקרא של מצב מאושר, יש לציין: "... אינו עפ"י מבא"ת". כמו כן יש להוסיף סימון של מס' מגרש. יש להתאים צביעה של יעוד הקרקע של מגורים למסומן בתכנית מאושרת (מגורים ב, תכלת עם פסים בכחול כהה).
5. יש לציין מס' מגרש 165 בתשריט מצב מאושר.
6. במצב מוצע יש לסמן קווי בנין חדשים באופן שינוי נקודתי בהתאמה למבנה בנוי ולא לכול האורך.
7. יש להזיז מס' תא שטח החדש למרכז התמגרש.
8. במקרא של מצב מוצע יש לתקן סימון קו בנין ולהשלים סוג המגורים "מגורים ב".

**הערות לנספח בינוי:**

1. בכותרת הנספח יש לציין "נספח בינוי לתכנית 3/מק/2226 מנחה ומחייב לעניין קווי בנין".
2. יש להגיש תכנית על רקע מדידה ולהשלים תכנית פיתוח.
3. יש לציין מידות לאורך ורוחב של קווי בנין חדשים וכמו כן לציין מידה של קו בנין קדמי.
4. יש לציין מפלסים בתוך הבית.
5. יש לבטל דלת חיצונית בחדר עבודה.
6. יש להראות חניות.
7. יש לציין חומרי הגמר.

**\* תכנית קודמת נדונה בוע. משנה 200909 מיום 5.5.09 אשר החליטה להפקידה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. כמו כן קבעה הועדה ששינוי קווי הבנין הוא רק למצב הקיים בפועל, וכל תוספת בניה עתידית תתבצע עפ"י קווי הבנין שבתוקף לפי תכ' 14/111/03/3**

**לצורך דיון נוסף התקבלה תכנית מתוקנת (ב- 17/12/09) שכללה שינוי נוסף של קווי בנין לחניה מקורה ולבריכת שחיה.**

**בוע. משנה 201005 מיום 18/03/10 הוחלט:**

להפקיד את התוכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. יש לקבל את התחיבות הזים לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

ביום 03/02/11 הוגשה בקשת המתכנן לדיון נוסף בתכנית במטרה לקבוע שטחי שירות בזכויות הבנייה, מאחר ותכנית 14/111/03/3 החלה ברובע י"א לא קבעה זכויות בנייה לשטחי שירות.  
התוספת מבוקשת לפי פירוט הבא:  
מחסן – 4.0 מ"ר, חדר מוגן – 12.0 מ"ר עפ"י תקנות החוק, חניה 28 מ"ר, סה"כ שטח שירות – 44.0 מ"ר.

לאחר החלטת הועדה במידת הצורך יועברו הערות בדיקה נוספות ע"י מח' תכנון.

עפ"י דו"ח הפקוח מבנה החניה משמש כמחסן.  
יש לסמן את המחסן להריסה ולהציג פתרון חניה במגרש עפ"י התקן ובאישור מח' תשתיות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

הנושא לא נדון.

גליון דרישות:

הנושא לא נדון.

**סעיף: 5 תוכנית מפורטת: 2242/מק/3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201111 בתאריך: 22/06/2011

**שם:** העברת זכויות בניה בין מגרשים קיריית מע"ר דרום  
**נושא:** מתן תוקף - אישור התכנית בסמכות הועדה המקומית.  
**רשות:** אשדוד  
**שטח התוכנית:** 119.838 מ"ר

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	11/113/03/3
שינוי לתכנית	2179/מק/3

**בעלי ענין:**

- ♦ **מגיש התוכנית:** י.ח. דימרי בע"מ
- ♦ **עורך התוכנית:** וולטר שיינקמן, אדריכל
- ♦ **בעלים:** מדינת ישראל
- ♦ עיריית אשדוד

**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד הקריה מע"ר

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקי חלקות:**

גוש : 2019	ח"ח	35
גוש : 2020	ח"ח	38
גוש : 2072	ח"ח	61, 60, 14
גוש : 2304	ח"ח	1

**מטרות התכנית:**

- א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית ללא שינוי סה"כ השטחים הכוללים המותרים לבניה, בהתאם לסעיף 62 א(א)6).
- ב. שינוי מס' יחידות דיור בין המגרשים ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 64 א(א)6)
- ג. שינוי במס' קומות בהתאם לסעיף 62 א(א)5 ו-9)

**עיקרי הוראות התכנית:**

העברת יח"ד וזכויות בניה בין מגרשים כמפורט בסעיף 2.3 בהוראות התכנית הגבהת מבנים קביעת זכויות ומגבלות בניה.

**הערות בדיקה תכנוניות:**

\* במליאה 201001 מיום 12/01/10 הוחלט:

להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

תקופת הפקדת התכנית הסתיימה ביום 17.7.10

ביום 21.7.10 התקבלו הנחיות לשכת התכנון המחוזית ולפיהן התכנית טעונה את אישור השר.

ביום 15.7.10 התקבלה התנגדותו של מהנדס הועדה.

\* **בועדת משנה 201013 מיום 27/07/10 הוחלט:**

מקבלים את התנגדות מהנדס העיר ומאשרים את התכנית בכפוף לתיקונים עפ"י המכתב מיום 15.7.10 ובכפוף להשלמת הערות השר.

- התכנית חוזרת לדיון לשם אישורה למתן תוקף בכפוף להשלמת הערות לשכת התכנון המחוזית כמפורט במכתב מיום 16.5.11

#### מהלך הדיון:

- נכחו מר כנפו, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר גרשוב, מר קוזין ומר צילקר.
- מר צילקר התנגד.
- שאר החברים בעד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

#### החלטת הועדה:

לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים עפ"י הערות מהנדס העיר, בכפוף להשלמת הערות השר והשלמת הערות לשכת התכנון המחוזית כמפורט במכתב מיום 16.5.11

#### גליון דרישות:

לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים עפ"י הערות מהנדס העיר, בכפוף להשלמת הערות השר

והשלמת הערות לשכת התכנון המחוזית כמפורט במכתב מיום 16.5.11



**תוכנית מפורטת: 2256/מק/3****סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201111 בתאריך: 22/06/2011

**שם:** רובע א'- אשדוד, תוכנית להוספת 5 יח"ד במגרש מס' 39

נושא: מתן תוקף - אישור התכנית בסמכות הועדה המקומית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 3,454.000 מ"ר

**בעלי ענין:**♦ **מגיש התוכנית:** יצחק גולן-שיק אשדוד♦ **עורך התוכנית:** חיים ורדה - אדריכלים♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד/רובע א 47

רחוב חיבת ציון 45, שכונה: רובע א, אשדוד

רחוב חיבת ציון 49, שכונה: רובע א, אשדוד

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 2077 חלקות 219

**חלקי חלקות:**

גוש: 2077 ח"ח 175

♦ **מגרשים לתכנית:** 39 בשלמותו**מטרות התכנית:**

- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50% עפ"י סעיף 62א(א)(6)
- הגדלת מס' יח"ד, ללא הגדל סך כל השטחים למטרות עיקריות- ע"פ סעיף 62א(א)(8).

**עיקרי הוראות התכנית:**

- שינוי חלוקת שטחי הבניה הקיימים המותרים בתכנית אחת - במגרש מס' 39
- פיצול דירת גג ל-2 יח"ד ותוספת 4 יח"ד במבנה קיים לשירותים תומכים ציבוריים, ובכך יתווספו 5 יח"ד ל-87 יח"ד הקיימות.

**הערות בדיקה טכניות****הערות בדיקה טכניות:****תשריט:**

א. דף מידע:

יש למחוק את מס' התכנית ולרשום במקום תכנית מס' 2256/מק/3  
יש לעדכן את שם התכנית בכל מקום רלוונטי ל- רובע א' אשדוד-תכנית להוספת 5 יח"ד במגרש מספר 39

שטח התכנית: יש להתאים שטח למדידת מודד+לתקנון

שמות וחתימות:

עורך התכנית- יש להתאים כתובת (מס' המבנה) בין תשריט ותקנון.

ב. תרשים התמצאות: יש לסמן את מיקום התכנית המבוקשת.

ג. תרשים סביבה: יש להדגיש מס' גוש.

ד. תכנית מצב מאושר:

מקרא:

יש לעדכן כותרת: מקרא מצב מאושר

יש להוסיף לגבול תכנית מאושרת מס' תכנית מאושרת (במקביל) גם במקרא וגם בתכנית

אזור מגורים מיוחד: יש לעדכן צבע לכתום בלבד ע"פ תכנית מאושרת 85/102/03/3

אזור לתכנון בעתיד: יש לעדכן צביעה ל- אלכסונים הפוכים בצבע כתום כהה ע"פ תכנית

69/102/03/3

יש להוסיף : מספר מגרש- מס' תחום בעיגול.  
תכנית מצב מאושר :

יש לעדכן קו בניין מזרחי ע"פ תכנית 85/102/03/3  
יש לעדכן סימון קו בניין צפוני (קו המבנה עובר את קו הבניין)  
יש לעדכן רוזטה צפונית (רוחב הדרך) ע"פ תכנית 85/102/03/3  
יש להדגיש סימון מבנה קיים

יש לרשום מס' תכנית מאושרת במקביל לגבול התכנית  
יש לעדכן סימון אזור מגורים מיוחד בצבע כתום בלבד ע"פ תכנית 85/102/03/3  
יש לעדכן סימון אזור לתכנון בעתיד פסים אלכסוניים בצבע כתום כהה ע"פ תכנית 69/102/03/3  
ה. תכנית מצב מוצע :

מקרא :  
יש לעדכן במקרא ובתכנית מגורים ב' (במקום מגורים ד') ע"פ נוהל מבא"ת - צבע כתום בהיר.  
יש לציין מספר תא שטח : ולהתאים בין מס' תא השטח המופיע בתקנון (139) לזה המופיע בתשריט.

יש לעדכן סימון קו בניין מזרחי ע"פ תכנית 85/102/03/3  
יש לעדכן רוזטה צפונית (רוחב הדרך) ע"פ תכנית 85/102/03/3  
יש לעדכן סימון קו בניין צפוני (קו המבנה עובר את קו הבניין)  
יש להדגיש סימון מבנה קיים כולל קונטור חיצוני

**נספח בינוי והסדרי תנועה וחניה :**

א. יש לשנות את שם הנספח ל- נספח בינוי והסדרי תנועה וחניה לתכנית מס' 3/מק/2256,

**מחייב מבחינת הסדרי התנועה והחניה ומבחינת העמדת הבניינים וגובהם.**

יש למחוק את הכיתוב : שינוי לתכנית 85/102/03/3  
מקרא :

יש לעדכן סימון מס' חלקה ל- 175 (ע"פ מפת גוש 2077) במקרא וגם בתכנית  
יש לעדכן מס' תא שטח במקרא ובתכנית ולהתאים לרשום בתקנון ובתשריט.  
תכנית תנועה וחניה :

יש לעדכן קו בניין מזרחי ע"פ תכנית 85/102/03/3

יש לעדכן סימון קומות ל-10 קומות בשני המבנים הגבוהים.

ב. תכנית קומת קרקע, תכנית קומה א', ותכנית גג - יש לסמן את מיקום חתך א'-א' עד קצהו  
תכנית קומת קרקע, ותכנית קומה א' - יש להראות גם את תכנית בניין אחד ובניין 2.  
ע"פ ההערה פיצול דירת הגג הינה בבניין 1 ואילו ע"פ התכנית הפיצול הינו בבניין 2.  
יש לסמן מיקום תוספת יח"ד בבירור בתכניות וגם בחתך.

ג. חתך א'-א' :

יש להגדיל את סימון מידות גובה הקומות וגובה גג המבנה ויש להתאים למידת הגובה בתכנית  
מאושרת 85/102/03/3

**הוראות התכנית :**

הערות בגוף התקנון, צילום התקנון כולל ההערות ניתן לקבל במחלקת תכנון עיר.

לאחר החלטת הועדה במידת הצורך יועברו הערות בדיקה נוספות ע"י מחלקת תכנון.

**הערות בדיקה תכנוניות :**

**בועדת משנה 201013 מיום 27/07/10 הוחלט :**

- א. מאשרים את מהות התכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
- ב. סמכות אישור התכנית תקבע בתאום בין מהנדס הועדה והיועמ"ש.
- ג. יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

- התכנית סיימה את תקופת ההפקדה ביום 29.4.11 ללא התנגדויות.
- עפ"י מכתב הועדה המחוזית מיום 2.5.11 התכנית אינה טעונה את אישור השר ויש להעביר למחוז ולמינהל התכנון תכנית מאושרת ומתוקנת עפ"י ההערות המפורטות במכתב מיום 2.5.11

**מהלך הדין :**

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר גרשוב, מר קוזין ומר צילקר.

- ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החלטת הועדה:**

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הערות לשכת התכנון המחוזית כמפורט במכתבם מיום 2.5.11

**גליון דרישות:**

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הערות לשכת התכנון המחוזית כמפורט במכתבם

מיום 2.5.11

**סעיף: 7 תוכנית מפורטת: 128/101/02/3**  
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201111 בתאריך: 22/06/2011

**שם:** תוספת זכויות בניה למגרשים 4-7 רובע טז'  
 נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.  
 רשות: אשדוד  
 שטח התוכנית: 32,305.000 מ"ר

**בעלי ענין:**

- ♦ **מגיש התוכנית:** שמעון צרפתי בע"מ
- ♦ **עורך התוכנית:** אדר' גיורא שפיר
- ♦ **בעלים:** מדינת ישראל

**אזור/רובע**

אשדוד אשדודרובע ט"ז

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש : 2815	חלקות 7, 6, 5
גוש : 2815	חלקות , 35
גוש : 2816	חלקות 11, 7

**חלקי חלקות:**

גוש : 2815	ח"ח 40, 39, 28
גוש : 2816	ח"ח 13

**מגרשים לתכנית:** 104-107 בשלמותו

**מטרת הדיון**

דיון נוסף בתכנית לאחר דיון להפקדה שהתקיים בועדה המחוזית ביום 28.3.11 ולאור פנייתו של נציג משרד השיכון מיום 12.4.11 לפטור מדרישה לבניה ירוקה במגרש מס' 106. ביום 15.6.11 התקבלה פנייתו של המתכנן המבקש להוסיף שטחי בניה למגרש 104.

**מטרות התכנית:**

תכנון מחדש של מגרשים למגורים ברובע טז' על ידי הוספת 42 יח"ד, זכויות בנייה, קביעת בינוי בהתאם ושינוי קווי בנין.

**עיקרי הוראות התכנית:**

**1. בתא שטח 104:**

- א. תוספת 2750.0 מ"ר שטח עיקרי ו- 1128.0 מ"ר למרפסות ו- 1769 מ"ר שטחי שירות.
- ב. שינוי במניין הקומות במקום מרתף + קומת עמודים/כניסה + 11 קומות + קומת גג חלקית ( חדר על הגג) ל- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת + 14 קומות מעל כניסה הקובעת + קומה טכנית חלקית.
- ג. תוספת 13 יח"ד במגרש מ- 81 יח"ד ל- 94 יח"ד.

**2. בתא שטח 105:**

- א. תוספת 2160.0 מ"ר שטח עיקרי ו- 960.0 מ"ר למרפסות ו- 728.0 מ"ר שטחי שירות.
- ב. שינוי במניין הקומות במקום מרתף + קומת עמודים/כניסה + 16 קומות + קומת גג חלקית ( חדר על הגג) ל- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת + 19 קומות מעל כניסה הקובעת + קומה טכנית חלקית.
- ג. תוספת 8 יח"ד במגרש מ- 72 יח"ד ל- 80 יח"ד.
- ד. שינוי קו בנין קדמי מ- 10 מ' ל- 6 מ' וקו בנין צדדי נקודתי מ- 6 מ' ל- 5 מ' ו- 3 מ' למבנים מדורגים בני עד 3 קומות + קומת גג.

**3. בתא שטח 106:**

- א. תוספת 2750.0 מ"ר שטח עיקרי ו- 1128.0 מ"ר למרפסות ו- 1769 מ"ר שטחי שירות.
- ב. שינוי במניין הקומות במקום מרתף + קומת עמודים/כניסה + 11 קומות + קומת גג חלקית ( חדר על הגג) ל- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת + 14 קומות מעל כניסה הקובעת + קומה

טכנית חלקית.

ג. תוספת 13 יח"ד במגרש מ- 81 יח"ד ל- 94 יח"ד.

ד. שינוי קו בנין נקודתי מ- 6 מ' ל- 3 מ'.

**2. בתא שטח 107 :**

א. תוספת 2160.0 מ"ר שטח עיקרי ו- 960.0 מ"ר למרפסות ו- 728.0 מ"ר שטחי שירות.

ב. שינוי במניין הקומות במקום מרתף + קומת עמודים /כניסה + 16 קומות + קומת גג חלקית ( חדר על הגג) ל- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת + 19 קומות מעל כניסה הקובעת + קומה

טכנית חלקית.

ג. תוספת 8 יח"ד במגרש מ- 72 יח"ד ל- 80 יח"ד.

ד. שינוי קו בנין נקודתי מ- 6 מ' ל- 5 מ'.

### הערות בדיקה טכנית

**כללי:**

1. יש להמציא אישור תקינות מבא"ת.
2. יש להחתים את התכנית ע"י הבעלי הקרקע הרשומים ( מ.מ. י).
3. אין צורך לציין יזם התכנית.
4. יש לתקן שם התכנית בכל המסמכים ל" תוספת יח"ד וזכויות בניה במגרשים למגורים ברובע ט"ז , אשדוד".

### **הערות לתשריט:**

1. יש להגדיל גבול התכנית שיכלול דרך גישה לתא שטח 104 וכמו כן להוסיף חלקה של שצ"פ ( חלקה 10) הכוללת זיקת הנאה לתא שטח 104.
2. בתרשים סביבה יש לציין שמות רחובות.

### **3. במצב מאושר**

- חסרים סימנים של זיקות הנאה מתכנית התקפה.
- יש לתת סימון של מס' מגרש שונה מהסימון של מס' חלקה ולתת מס' מגרשים בתשריט.
- יש לציין גבולות גושים ומספרם בתחום קו כחול.
- יש לציין גבול תכניות 123/101/02/3 ו- 90/101/02/3 ומספרם. כמו כן יש להוסיף במקרא סימון "גבול תכנית מאושרת".
- יש להשלים מידות של קווי בנין בין מגרשים 5 ו-7 ולהשלים קו בנין הפונה לשצ"פ במגרש 6.
- יש להתאים סימון קווי בנין במקרא ובתשריט.
- יש לתקן צביעה של שצ"פ ( מגרש 30 , חלקה 9) לתכנית מאושרת - "שטח ציבורי פתוח " במקום "גינון אקסטנסיבי".
- בכותרת המקרא יש לציין "אינו עפ"י מבא"ת".

### **4. במצב מוצע**

- יש לתקן כל מה שרלוונטי מהערות למצב מאושר.

### **הערות לנספח בינוי ופיתוח:**

1. אין צורך בניתונים שבכותרת ( ממחוז עד לטבלת גושים).
2. בתכניות קומת מרתף וק.קרקע חסרים מס' תאי שטח. יש להשלים.
3. יש לסמן קו כחול מתוקן.
4. בתכניות קומות יש לתת פירוט של שימושים ( ח.טכניים , מחסנים ....)
5. יש להשלים קומת גגות הכוללת סימון של תכנית ( מרפסות ).
6. יש לתקן כותרות של חזיתות ולהתייחס למס' תאי שטח במקום מגרשים וכמו כן לציין כוון החזית.
7. בחזית תא שטח 107 יש להכניס מרפסות במסגרת קווי בנין ללא חריגות.
8. יש לציין גובה מכסימלי ולהתאים לסעיף 5 בתקנון.
9. יש למחוק כותרת כפולה בחתכים סכמטיים.
10. יש להוסיף קומת מרתף -2 בכל החזיתות וחתכים בהתאמה לתקנון.
11. יש לתת הערה כללית לעניין חומרי הגמר.
12. אין צורך בקווי מידה בחזיתות . כמו כן יש להגדיל סימון של מפלסים.
13. יש לפרט מס' קומות בחזיתות.

### **הערות לתקנון**

יועברו לאחר הועדה במסגרת תקנון מצולם הכולל הערות.

### **הערות בדיקה תכנונית:**

1. במסגרת דיון בתכנית 123/101/02/3 אושרה תוספת סה"כ 227 יח"ד לכל הרובע המהווים 15% מסה"כ יחידות. עם מתן תוקף לתכנית 123/101/02/3 אושרה תוספת של 118 יח"ד ונשארו 109 יח"ד לתוספות עתידיות ( תוספת של כ- 12% ל- 909 יח"ד הנותרות ברובע). יזמי התכנית מבקשים תוספת של 42 יח"ד שהינם מהווים 13.7% תוספת ליחידות קיימות. תוספת של 12% ל- 306 יח"ד שבתחום התכנית הינו - 37 יח"ד.  
במגרשים 5 ו-7 יהיו 36 יח"ד במחיר למשתכן מתוך סה"כ 80 יח"ד בכ"א מהמגרשים.  
במגרש 6 יהיו 41 יח"ד במחיר למשתכן מתוך סה"כ 94 יח"ד בכ"א מהמגרשים.  
בשלב זה אין נתונים לגבי מס' דירות למשתכן במגרש 4.
2. התכנית לא כוללת איחוד וחלוקה.
3. במסגרת שינויים לבינוי מבוקש שינוי בגובה המבנים, שינוי צפיפות ( מכסימלי ) מ- 18.2 ל- 21.0 יח"ד לדונם. שינוי בקווי בנין וללא שינוי תכנית. יש לציין שתוספת קומות המבוקשת הינה תואמת מס' קומות בבנינים סמוכים ( 14 ו- 19 קומות מעל הקרקע).
4. מבוקשת תוספת שטחים עיקריים ושירות. שטח עיקרי ממוצע לדירה לאחר התוספת הינו כ- 130.0 מ"ר כולל מרפסות מקורות.
5. יש לקבל אישור סופי ממח' תשתיות לנספח הסדרי תנועה וחניה לפני העברה לו. המחוזית.
6. יש להכין נספח צל ורוחות.
7. נדרש תאום תשתיות עם "יובלים".
8. במסגרת תוספת שטחים עיקריים המבוקשים יש לציין שטחי מרפסות במ"ר ( בהתאמה לדרישת החוק). כמו כן התכנית מציעה תכנון חדרי כושר וחדרים להתכנסות הדיירים שהינם שטחים עיקריים יש להוסיף אותם בעיקרי הוראות התכנית. אין לחשב אותם כשטחי שירות.
9. יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיות לפיתוח השטח, לתכנון שטחים ירוקים לרווחת הדיירים לא פחות מ- 20% משטח המגרש.
10. יש להוסיף בהנחיות לחניות שלפחות 50% ממספר החניות הנדרשות יהיו תת- קרקעיות.
11. יש להגדיל גבול התכנית שיכלול דרך גישה לתא שטח 104 וכמו כן להוסיף חלקה של שצ"פ ( חלקה 10) הכוללת זיקת הנאה לתא שטח 104.

\* בוע. משנה 201004 מיום 23/02/10, לבקשת מה"ע הורד הנושא מסדר היום על מנת לגבש תפיסה כוללת לרובע.

\* בוע. משנה 201008 מיום 11/05/10 הוחלט:

- ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון - לאור זאת שהפרויקט מתוכנן מלכתחילה במינון של 50% לזוגות צעירים, הועדה רואה לנכון להחריגו מהעקרון ששליש מתוספת היחידות תהיינה יח"ד קטנות לזוגות צעירים. **מקרה זה לא יהווה תקדים.** - יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

- התכנית נדונה בועדה המחוזית ביום 28.3.11 והוחלט להפקידה בתנאים.
- ביום 12.4.11 התקבל מכתבו של נציג משרד השיכון המבקש את המלצת הועדה המקומית לפטור מהדרישה לבניה ירוקה במגרש מס' 106.
- ביום 15.6.11 התקבלה בקשת המתכנן לדון בתכנית מתוקנת הכוללת תוספת שטחי בניה למגרש 104: 200 מ"ר ש. עקרי, 600 מ"ר ש. עקרי למרפסות + 350 מ"ר ש. שירות מעל הקרקע.

## מהלך הדיון:

- נכחו מר כנפו, מר אלבוז, גב' ברוסקין, מר גרשוב, מר קוזין ומר צילקר.
- מר גרשוב לא השתתף בדיון וקבלת ההחלטה.
- נציג משרד השיכון זומן לדיון אך הודיע שלא יוכל להגיע בשל התחייבות קודמת.
- מכתבו מיום 12.4.11 ובו בקשה לפטור מהדרישה לבניה ירוקה במגרש 106 הוקרא בפני הועדה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החלטת הועדה :**

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית עפ"י ההחלטה שהתקבלה ביום 11.5.10 \* יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון ובהתאם לבקשתו של המתכנן לתוספת שטחי בניה למגרש 104, עפ"י מכתבו מיום 15.6.11.  
\* דוחים את בקשת נציג משרד השיכון לפטור מהדרישה לבניה ירוקה במגרש 106. יש לחייב בניה ירוקה עפ"י תכנית העבודה של ראש העיר.

**גליון דרישות:**

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית עפ"י ההחלטה שהתקבלה ביום 11.5.10

\* יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון ובהתאם לבקשתו של המתכנן לתוספת

שטחי בניה למגרש 104, עפ"י מכתבו מיום 15.6.11.

\* דוחים את בקשת נציג משרד השיכון לפטור מהדרישה לבניה ירוקה במגרש 106. יש לחייב בניה ירוקה עפ"י תכנית העבודה של ראש העיר.

**סעיף : 8 תוכנית מתאר מקומית : 1084**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111 בתאריך : 22/06/2011

**שם :** רובע מיוחד , תכנון מחדש

נושא : העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות : אשדוד

שטח התוכנית : 770,199.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	101/02/3
כפופה לתכנית	105/101/02/3
שינוי לתכנית	108/101/02/3
שינוי לתכנית	2/124/03/3
שינוי לתכנית	23/101/02/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	78/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	96/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3
שינוי לתכנית	תמא/22

**בעלי ענין :**♦ **מגיש התוכנית :** עיריית אשדוד♦ **עורך התוכנית :** אדר' פינצי רוה♦ **בעלים :** מדינת ישראל

♦ רשות הפיתוח

**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד הרובע המיוחד

**גושים/ חלקות לתכנית :****חלקות בשלמותן:**

גוש : 2013 חלקות 28-32

**חלקי חלקות:**

גוש : 181 ח"ח 1, 16-7, 18-38

גוש : 181 ח"ח 47-58 ,

גוש : 2013 ח"ח 23-27, 3-4

גוש : 2022 ח"ח 4

גוש : 2023 ח"ח 30, 4

**מטרת הדיון**

דיון נוסף בתכנית עפ"י מכתבו של המתכנן מיום 2.6.11

**מטרות התכנית:**

תכנון מחדש של הרובע המיוחד , קביעת יעודי הקרקע , זכויות בניה והנחיות בינוי ופיתוח שטח.

**עיקרי הוראות התכנית:**

עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה.



- ב. קביעת הוראות בניה לכל יעוד ויעוד, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבניני ציבור.
- ד. תכנון מערכת הדרכים בהתאמה למערכת הדרכים המאושרות באיזור.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח נופי בהתייחס לערכי הטבע באיזור ולדינה הגדולה.
- ו. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה, קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים וקביעת הנחיות בנושא הניקוז כתכנית משמרת נגר.

**הערות בדיקה טכניות**

הערות טכניות:

יש לתקן תקנון ותשריט עפ"י הערות מ- 07/01/10 כולל התאמת שטחי מגרשים בכל המסמכים. יש להשלים את כל הנספחי תב"ע.

**הערות בדיקה תכנוניות:**

**תכנית קודמת נדונה במליאת הועדה 201002 מיום 19.1.10** אשר המליצה בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת טבלאות האיזון והתאמת התכנון לטבלאות וכפוף להשלמת הערות הבדיקה.

**בהמשך להחלטה הקודמת מיום 19.1.10, ובהמשך לישיבות עבודה עם גורמי התכנון בלשכת התכנון המחוזית הוגשה תכנית מתוקנת שהינה כוללת שינויים לעומת גרסה שנדונה עפ"י הפירוט שלהלן:**

1. שינוי מיקום השטח לאוניברסיטה ללא שינוי בשטחו.
2. שינוי צורת המתחם המיועד למסחר ותעסוק, ללא שינוי בשטחו ובזכויותיו.
3. שינוי במערך התנועה, יש לתאם ולאשר נספח תנועה במח' תשתיות.
4. הגדלת שטחי מסחר בתחום התכנית מ- 13790 מ"ר ל- 21800 מ"ר במגרשים משולבים של מסחר, מגורים ותחנת דלק.
5. הגדלת יחידות מעונות סטודנטים בתחום התכנית מ- 740 ל- 1500 יח' במגרשים משולבים המיועדים למסחר מעונות ולמסחר ותעסוקה.
6. הגדלת מס' יח"ד בתחום התכנית מ- 57 יח"ד בבניה צמודי קרקע ו- 1405 בבניה רוויה ל- 1196 בבניה רוויה ו- 566 בבניה משולבת עם מסחר ( ללא בניית צמודי קרקע ).  
סה"כ מתוכננות ברובע 1762 יח"ד לעומת 1462 בדיון קודם.
- כמו כן תכנית מציעה אופציה לתוספת 20% נוספים מסה"כ יחידות הדיור המתוכננות ללא צורך בהליך הקלה של 20% במגורים ד' מ- 1196 יח"ד + 239 יח"ד נוספות = סה"כ 1435 יח"ד ביעוד מגורים ד' וסה"כ בתכנית 2001 יח"ד.
7. הגדלת שטחים המיועדים למבני ציבור לצרכי הרובע (ללא שטחי אוניברסיטה ובית חולים) מ- 46 ד' ל- 53.5 ד'.
8. לאור השינויים במס' יחידות דיור יש להכין פרוגרמה לצרכי ציבור לצורך בדיקת שטחי הקרקע למוסדות ציבור המתוכננות ברובע האם הינם מספיקים לכמות הדירות המתוכננות.
9. בהתאם להחלטת הועדה מ- 19/01/2010 והשינויים המפורטים לעיל יש לעדכן ע"י שמאי מקרקעי טבלאות האיזון המהווים תנאי להפקדת התכנית.
10. **בהמשך להחלטות הנובעות ממדיניות פורום 15 הערים העצמאיות וחזון ראש העיר יש להכניס בסעיף 6 בתקנון סעיף של הנחיות לבניה ירוקה כמפורט:**  
"בכל בקשה להיתר בנייה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות). תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" שלא תפחת מ- 55 נקודות. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל".

**בהמשך לסיכום בישיבה במחוז התקבלו הנחיות ממשרד להגנת הסביבה ונמצא בשלבי הכנה מסמך סביבתי נופי. להלן הערות למסמכי התכנית:**

**כללי:**

1. בעלי עניין בקרקע – יש לפרט את כולם: אבו יחיאל, אחים ישראל, מדינת ישראל, עיריית אשדוד. הערות לתשריט:

1. יש לבטל שצ"פ בתוך דרך בין מגרשים משולבים. יש להשאיר מגרשים 201 ו- 202 בלבד כשצ"פים.
2. במגרשים משולבים 602,603 ו- 604 יש לבטל שבילים ולקבוע זיקת מעבר במקום. כמו כן שינוי זה מתאים לבינוי במגרשים האלו.
3. במגרש 701 יש לסדר קו בנין מזרחי בהתאמה עם גבול המגרש.
4. לא ניתן לתת קו 0 במגרשים הפונים לכבישים ראשיים ( הכוונה למגרש 501 ו- 502. במגרש 801 ניתן לאפשר קו 0 לגגון תחנת הדלק בלבד. יש לעגן זאת בבינוי ובתקנון.

5. בנספח הסדרת שטח יש לאחד מבנינים י,יא, יב וחלק ששייך למגורים במתחם ט למתחם אחד. יש להכניס מגרש 1000 למתחם יג.  
6. בהוראות התכנית יש לכלול הנחיות לבנייה ירוקה בהתאם להנחיות "פורום ה-15".

הערות נוספות יועברו במידת הצורך לאחר הדיון בוועדה.

### **תכנית מעודכנת הובאה לדיון נוסף בוע. משנה 201108 מיום 27.4.11**

התכנית כוללת שינויים בתכנון עפ"י: א. דרישות הוועדה המחוזית. ב. בקשת היזם לתוספת יח"ד.

#### **בוועדת משנה 201108 מיום 27/04/11 הוחלט:**

ממליצים בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. ממליצים לאשר את הגדלת מס' יח"ד עד ל - 2001 יח"ד בגודל ממוצע שלא יעלה על 140 מ"ר שטח עקרי כאשר 20% מהן תהיינה דירות קטנות בשטח עקרי שלא יעלה על 75 - 85 מ"ר. היחידות הקטנות יפוזרו בכל מתחם המגורים. סה"כ מעונות הסטודנטים יהיו 740 יחידות. יש לעגן בתקנון התכנית ובתאום עם היועמ"ש שהיחידות תהיינה רק לשימוש זה. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת הדורש שינוי ת.ב.ע. עוד 760 מעונות יתוכננו במתחם האוניברסיטה. יש לקבל את אישור חב' יובלים לנספחי התכנית לעניין הצורך במתקן שאיבה.

- ביום 2.6.11 התקבל מכתבו של המתכנן אדר' רווה בו הוא מבקש להחזיר לדיון תכנית מתוקנת בה יועלה מס' יח"ד ב - 20% גם באזורי מגורים ומסחר ויהיה 2114 יח"ד. שטח עקרי ממוצע ל 1762 יח"ד יהיה 140 מ"ר, והשטח העקרי הממוצע ליח"ד הנוספות יהיה 80 מ"ר. שטחי השב"צ יותאמו להגדלה.

#### **מהלך הדיון:**

- נכחו מר כנפו, מר אלבז, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר צילקר.
- מר כנפו הבהיר שהיזם מבקש לתקן טעות שנפלה בחישוב מס' יח"ד. התוספת היא לכלל יח"ד שבתחום התכנית: באזור מגורים ד' ובאזורי מגורים משולבים במסחר.  $1762 * 20\% = 2114$  יח"ד. השטח העקרי הממוצע ל 1762 יח"ד לא יעלה על 140 מ"ר, והשטח העקרי הממוצע ל - 20% היחידות הנוספות (352 יח"ד) יהיה 80 מ"ר. השטחים הציבוריים יותאמו להגדלה המבוקשת, אין בעיר רזרבה לשטחי מגורים ולכן אין מניעה לאשר הבקשה.
- \* מר צילקר: יש עוד 1500 יח"ד לסטודנטים.
- \* מר כנפו: 740 מעונות יהיו בבעלות בעלי הקרקע (חב' אחים ישראל ואבו יחיאל) ועוד 760 מעונות יבנו במתחם האוניברסיטה. כל שימוש אחר ממעונות סטודנטים יהווה סטייה ניכרת המחייב שינוי ת.ב.ע.
- \* אדר' נער הבהיר שאין שינוי מההחלטה הקודמת. הדיון הינו לצורך תיקון טעות חישובית. עפ"י בדיקות פרוגרמטיות השטח הציבורי נותן מענה גם ל - 2114 יח"ד.
- מר כנפו: אכן מדובר ברובע מיוחד בו נקבל את האוניברסיטה, בי"ח, שמורת טבע, מאגרי מים, מוסדות ציבור והשבחה מטבלאות האיוון. מדובר בתכנית יפה שתתן מענה לצורכי העיר בשנים הבאות.
- מר ויטלי רויטמן הגיש מכתב חב' יובלים מיום 22.6.11 ובו בקשה לתאום התכנית עם חב' יובלים. נספח המים והביוב חייב להיות מתואם עם תכנית האב העירונית של מים וביוב.
- מר צילקר התנגד לתוספת יח"ד
- בעד הצביעו מר כנפו, מר אלבז, גב' ברוסקין ומר קוזין.
- הבקשה לתקן התכנית עפ"י מכתבו של המתכנן מיום 2.6.11 אושרה ברוב קולות

### החלטת הועדה :

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. ממליצים לאשר את הגדלת מס' יחה"ד עד ל - 2114 יח"ד. 1762 יח"ד תהיינה בגודל ממוצע שלא יעלה על 140 מ"ר, ו - 352 יח"ד תהיינה דירות קטנות בשטח עקרי שלא יעלה על 85 - 75 מ"ר. היחידות הקטנות יפוזרו בכל מתחם המגורים. סה"כ מעונות הסטודנטים יהיו 740 יחידות. יש לעגן בתקון התכנית ובתאום עם היועמ"ש שהיחידות תהיינה רק לשימוש זה. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת הדורש שינוי ת.ב.ע. עוד 760 מעונות יתוכננו במתחם האוניברסיטה. \* יש לקבל את אישור חבי' יובלים לנספחי התכנית כולל לענין הצורך במתקן שאיבה.

### גליון דרישות:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. ממליצים לאשר את הגדלת מס' יחה"ד עד ל - 2114 יח"ד. 1762 יח"ד תהיינה בגודל ממוצע שלא יעלה על 140 מ"ר, ו - 352 יח"ד תהיינה דירות קטנות בשטח עקרי שלא יעלה על 85 - 75 מ"ר. היחידות הקטנות יפוזרו בכל מתחם המגורים. סה"כ מעונות הסטודנטים יהיו 740 יחידות. יש לעגן בתקון התכנית ובתאום עם היועמ"ש שהיחידות תהיינה רק לשימוש זה. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת הדורש שינוי ת.ב.ע. עוד 760 מעונות יתוכננו במתחם האוניברסיטה. \* יש לקבל את אישור חבי' יובלים לנספחי התכנית כולל לענין הצורך במתקן שאיבה.

תאריך : 06/07/2011

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר : 201111 בתאריך 22/06/11

**רשימת הבקשות**

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20100692	10520	2815	17	17	דונה חבי' להנדסה ובניין בע"מ	הרימון אשדוד	29
2	20100694	10521	2815	19	19	דונה חבי' להנדסה ובנין בע"מ	הרימון אשדוד	33
3	20110122	2716	2062	41	101 א	חב' קפרלי השקעות ונכסים	האורגים אשדוד	37
4	20110073	1276	2451	12	275	אידי מסעדת דגים בע"מ	הבושם 5 אשדוד	39
5	20110021	6285	2188	57		שפירו אנה	הנורית 12 אשדוד	41
6	20110183	7825	2072	76	ב6	מנופים פיננסים לישראל בע"מ	הגדוד העברי אשדוד	43
7	20101141	8770	2002	25	328	מישוק שמוליק ומיטל	לשם 22 אשדוד	45
8	20101156	8776	2002	29	506	כנפו גבי ולאח	פנינה 1 אשדוד	48
10	20110102	7955	2464	107	79	א.י.פרידמן חברה ליזמות והשקעות בע"מ	הפלמ"ח 3 אשדוד	52
11	20090184	4126	2396	7	235	גוזלן ציפורה	המלך אסא 8 אשדוד	55
12	20101144	2821	2085	46	2	זגורי שלמה בשם הדיירים	הראשונים 31 אשדוד	57
13	20110071	2454	2194	44	8	עשהאל ויקי	הר אביטל 8 אשדוד	59
14	20101045	3416	2488	45	38	גלילי מנחם	אסתר המלכה 28 אשדוד	61
15	20110154	4080	472	158	154	ויזל חיים מאיר בשם הדיירים	אליעזר בן הורקנוס 6 אשדוד	63
16	20110148	4053	2397	23	2105	סולימנוב מיכל	יואב בן צרויה 6 אשדוד	65

10520	תיק בנין:	מספר בקשה: 20100692	<b>סעיף: 1</b>
		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201111 בתאריך: 22/06/2011	

**מבקש:**

הגשה 12/07/2010

♦ דונה חב' להנדסה ובניין בע"מ

**בעל הנכס:**

♦ מ.מ.י.

**עורך:**

♦ ורדי תלמה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: הרימון אשדוד**

שטח מגרש: 6306.00 מ"ר

**שכונה: רובע ט"ז**

גוש וחלקה: גוש: 2815 חלקה: 17 מגרש: 17 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 90/101/02/3 א, תמא/1/38 א, תמא/35, תב/903, תמא/38, תלר/245,

96/101/02/3 א, תמא/36 א, 85/101/02/3, 62/101/02/3, תממ/14/4

שימוש עיקרי מגורים	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 7322.67	שטח שירות 4723.85	יחידות דיור 80
-----------------------	------------------------	----------------------	----------------------	-------------------

**מהות הבקשה**

דיון נוסף בבנין בן 17 קומות מעל קומת הכניסה הכולל 69 יח"ד + 11 יח"ד בבניה הנמוכה + מרתף חניה משותף עם מגרש 19 הסמוך. סה"כ 80 יח"ד כאשר מתוכן 8 יח"ד מבוקשות בהקלה. הבקשה כוללת נספח בינוי מיום 2.9.10

\* ביום 13.8.10 פורסמה בקשה ל - 6 סעיפי הקלה:

1. הקלה לבניה שלא בהתאם לדרישות תכנית הבינוי ופיתוח המאושרת ע"י ועדה מקומית לרובע ט"ז ללא שינוי באופי הבניה ובשמירה על אופי וחזות הסביבה.
2. הקלה לתוספת 8 יח"ד המהוות % 11.1 מעל כמות היחידות המותרות, בניית סה"כ 80 יח"ד במקום 72 היחידות המותרות במסגרת סה"כ השטח המותר.
3. הקלה בגובה מירבי המותר מ - 56 מ' ל - 57.80 מ'.
4. הקלה להפיכת קומת חדרים על הגג לקומת גג במסגרת השטחים המותרים לבניה.
5. הקלה לשינוי בהתפלגות הדירות ובשטחן הממוצע לעומת הנקבע בתב"ע.
6. הקלה לבניית מחסנים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע ובמפלס +3.0 בנוסף למחסנים המותרים לבניה במפלס החניה.

לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה:****הפרויקט כולו תוכנן בשיתוף עם משרד השיכון כך ש 50% מיחה"ד תשווקנה לזכאי משהב"ש.****התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 19.08.10**

- קווי בנין סומנו בקומת המרתף ובקומת הקרקע בלבד. יש לסמן בכל הקומות. יש לציין כי עפ"י תב"ע החלה במקום קווי בניין לקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו 0
- יש להתאים סימון זכות מעבר לרכב/הולכי רגל לסימון בתשריט ולרשום זיקת הנאה בספרי מקרקעין כתנאי להיתר.
- מוצע מרתף חניה משותף עבור מגרשים 17 ו 19 עם רמפת כניסה/יציאה במגרש 17 בלבד. על פניו נראה כי עלול להיוצר עומס תנועה. לבדיקה מול מח' תשתיות ולעדכון במידת הצורך לאפשרות כניסה ויציאה ממרתף בכל מגרש בנפרד.
- הרמפה מוצעת לא בזכות המעבר המותר עפ"י תב"ע, אלא בעצם מבקשים קביעת זכות מעבר במסגרת בקשה להיתר. לבדיקה עם מה"ע + לקבל חוות דעת משפטית בכתב בנושא.
- יש להתאים גובה המרתף למותר.
- בקומת הקרקע ובקומה ראשונה של מגדל מגורים מוצעים מחסנים בניגוד לתב"ע.
- עפ"י תב"ע החלה במקום בניית מחסנים המוצמדים לדירות מותרת במפלס החניה שמתחת למפלס

- הכניסה בלבד.
- חדר כושר לרווחת הדיירים המוצע בקומת הקרקע ניתן לאשר ע"ס תיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד
- יש להראות מחסני גינה לדירות גן עפ"י תיקון 85 בתאום עם מח' תכנון במסגרת אישור תאום עיצוב. כ"כ יש לרשום גבהים של גדרות בגינות הפרטיות.
- בבניה נמוכה מוצעות מצללות בהבלטה של 40% מקו בניין - ניתן לאשר ע"ס תקנון תכנון והבניה, בניה מותרת במרווח 4.09 (12).
- צובר גז המוצע ניתן לאשר ע"ס בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (6).
- יש להמציא אישורים הנדרשים כתנאי למתן טופס 4.
- יש לתאם גובה 0.00 עם חפ"א.
- לא מופיע בתכנית חדר גנרטור הכולל התקנה בפועל, יש לעדכן.
- יש לדרוש אישור משרד הבטחון ומינהל התעופה האזרחית לתאום גובה המבנה המבוקש בהקלה.
- לפי טבלאת התפלגות הדירות המוגשת ניתן לראות כי כמות יח"ד קטנות ששטחן קטן מ- 100 מ"ר ברוטו - 48 דירות, כאשר 36 יח"ר עפ"י דרישת משרד השיכון .
- התפלגות הדירות לפי שטחן הממוצע בשונה מהנקבע בתב"ע מבוקשת כהקלה.
- יש להשלים מפלסים בתכניות של קומות העליונות.
- בחישוב שטחים אין התייחסות למרפסות המוצעות, יש לתת חישוב ולרשום בטבלת השטחים בהפרדה משטחים לא מקורים. שטח מותר עבור מרפסות מקורות עפ"י ק"ת 6670 864 מ"ר ל-72 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע 9601 מ"ר ל - 80 יח"ד במידה ותאושר הקלה.
- שטח העודף על המותר מתווסף לשטחים עיקריים.
- חישוב שטחים נערך עם טעויות, קיימים שטחים עיקריים שלא נלקחו בחשבון, הוספת שטחים הנ"ל למכסת השטחים המוצעים תגרום לחריגה מסה"כ שטחים עיקריים המותרים לבניה שהם 7340 מ"ר.

**\* יש להתאים שטחים עיקריים למותר עפ"י תב"ע.**

- יש להגיש תכ' מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל איורור ישיר של המטבחים וחצרות פנימיות בגודל תקני. - יש להגיש חתימת מנהל כתנאי להיתר.
- יש לחייב מנגנון לחבי ניהול ואחזקה לפרויקט.

**נדרשת חו"ד בכתב של היועמ"ש לאופן הסדרת זכות המעבר ולחלוקת תחזוקת החניונים בין המגרשים.**

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 13.07.10 טרם החלו בעבודות בניה.

**\* בוע. משנה 201016 מיום 14/09/10 הוחלט:**

- א. לאשר את נספח הבינוי מיום 2.9.10 בתנאי שינוי בפתוח באופן שישווה לטובה את הפיתוח של 2 המגרשים.
- ב. ההיתר יצא בהתאם לשטחים המותרים, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה, גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי, ולאחר הסדרת נושא הקריטריונים לדירות לזכאים.

**הנושא חוזר לדיון נוסף על סמך בקשת היזם לביטול התנאי ש - 5 יח"ד מכלל התוספת תהיינה דירות קטנות לזכאים. עפ"י תנאי החוזה עם משהב"ש התחייבה החברה לבנות במתחם % 50 דירות קטנות, ובמידה ותאושר תוספת של יח"ד למגרש ע"י הקלה, לא תדרש החברה להוסיף דירות נוספות לזכאים.**

**המלצות מהנדס הועדה:**

- א. לאשר את נספח הבינוי מיום 2.9.10 בתנאי שינוי בפתוח באופן שישווה לטובה את הפיתוח של 2 המגרשים.
- ב. ההיתר יצא בהתאם לשטחים המותרים, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה, גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**מהלך הדיון**

- נכחו מר כנפו, מר אלבוז, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר צילקר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החלטת הועדה**

- א. לאשר את נספח הבינוי מיום 2.9.10 בתנאי שינוי בפתוח באופן שישווה לטובה את הפיתוח של 2 המגרשים.
- ב. ההיתר יצא בהתאם לשטחים המותרים, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה, גליון הדרישות

**ובתאום עם מח' רישוי.**

**גליון דרישות:**

<b>ת. השלמה</b>	
03/07/2011	- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
09/03/2011	- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי. - הוגש כתב התחייבות ושיפוי.
10/04/2011	- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
10/04/2011	- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
10/04/2011	- תאום עיצוב ונספח בינוי.
09/03/2011	- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד,
09/03/2011	ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
09/03/2011	- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
09/03/2011	- אישור הג"א
09/03/2011	- אישור כיבוי אש
09/03/2011	- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
09/03/2011	- התקנת משאבה להגברת לחץ המים. (מעל הקומה השישית) ( בתוך נספח סניטרי).
09/03/2011	- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה למרתף החניה ולסידורי פינוי אשפה.
09/03/2011	- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
09/03/2011	- הגשת דו"ח סקר קרקע.
10/04/2011	- אישור יועץ בטיחות (הוגש ע"ג תכנית התארגנות בכפוף לנספח הנחיות).
10/03/2011	- אישור מורשה נגישות.
29/03/2011	- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
29/03/2011	- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
29/03/2011	- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
09/03/2011	חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
09/03/2011	עפ"י תקן ישראלי 1004.
11/04/2011	- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ( אישור עבור 1190 טון)
10/04/2011	- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
08/05/2011	- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
29/03/2011	- אישור מח' חשמל ומאור
29/03/2011	- אישור מש. הבטחון ומנהל התעופה האזרחית לגובה הבנין.
27/02/2011	- יש לקבל חו"ד מהיועמ"ש לאופן הסדרת זכות המעבר ולחלוקת תחזוקת החניונים בין המגרשים.
09/03/2011	* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. - שולם היטל השבחה ע"ס 276,797.63 ש"ח (שומה מס'אש'10/21)
09/03/2011	- חתימת מנהל ע"ג תכנית.
	- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
	- יש להתקין שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
	- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
	- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4.
	- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
	* תנאים לאיכלוס :
	1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
	2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
	3. קבלת טופס 4
	- אישור הפקוח להתקנת שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
09/03/2011	- אישור מנהל התעופה האזרחית לגובה הבנין.
09/03/2011	- אישור מח' שירותי אשפה.

- 09/03/2011 - אישור משרד העבודה לצוברי גז לצורך הוצאת ההיתר.
  - 29/03/2011 - רישום זיקת הנאה לזכות מעבר
  - 10/03/2011 - אישור חפ"א למים וביוב.
  - 23/03/2011 - אישור חפ"א לגבהים מתוכנים ופריסת קירות פיתוח.
- בוטל התנאי ש - 5 יח"ד מכלל התוספת תהיינה דירות קטנות לזכאים עפ"י תנאי החוזה עם משהב"ש התחייבה החברה לבנות במתחם % 50 דירות קטנות, ובמידה ותאושר תוספת של יח"ד למגרש ע"י הקלה, לא תדרש החברה להוסיף דירות נוספות לזכאים.



10521	תיק בנין :	מספר בקשה : 20100694	<b>סעיף 2:</b>
		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111 בתאריך : 22/06/2011	

**מבקש :**

הגשה 12/07/2010

♦ דונה חב' להנדסה ובנין בע"מ

**בעל הנכס :**

♦ מ.מ.י.

**עורך :**

♦ ורדי תלמה

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : הרימון אשדוד**

שטח מגרש : 6051.00 מ"ר

**שכונה : רובע ט"ז**

גוש וחלקה : גוש : 2815 חלקה : 19 מגרש : 19 יעוד : מגורים מיוחד

תכנית : 245/תלר, 38/תמא, 903/תב, 35/תמא, א/1/38/תמא, א/90/101/02/3, 14/4/תממ, 62/101/02/3, 85/101/02/3, תמא/36, א/96/101/02/3

יחדות דיוור	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
80	4641.16	7338.69	בניה חדשה	מגורים

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

דיון נוסף בבנין בן 17 קומות מעל קומת הכניסה הכולל 69 יח"ד + 11 יח"ד בבניה הנמוכה + מרתף חניה משותף עם מגרש 19 הסמוך. סה"כ 80 יח"ד כאשר מתוכן 8 יח"ד מבוקשות בהקלה. הבקשה כולת נספח בינוי מיום 2.9.10

\* ביום 13.8.10 פורסמה בקשה ל - 6 סעיפי הקלה :

1. הקלה לבניה שלא בהתאם לדרישות תכנית הבינוי ופיתוח המאושרת ע"י ועדה מקומית לרובע ט"ז ללא שינוי באופי הבניה ובשמירה על אופי וחזות הסביבה.
2. הקלה לתוספת 8 יח"ד המהוות % 11.1 מעל כמות היחידות המותרות, בניית סה"כ 80 יח"ד במקום 72 היחידות המותרות במסגרת סה"כ השטח המותר.
3. הקלה בגובה מירבי המותר מ - 56 מ' ל - 57.80 מ'
4. הקלה להפיכת קומת חדרים על הגג לקומת גג במסגרת השטחים המותרים לבניה.
5. הקלה לשינוי בהתפלגות הדירות ובשטחן הממוצע לעומת הנקבע בתב"ע.
6. הקלה לבניית מחסנים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע ובמפלס +3.0 בנוסף למחסנים המותרים לבניה במפלס החניה.

לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה :**

הפרויקט כולו תוכנן בשיתוף עם משרד השיכון כך ש % 50 מיחה"ד תשווקנה לזכאי משהב"ש.

**התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 19.08.10**

- קווי בנין סומנו בקומת המרתף ובקומת הקרקע בלבד. יש לסמן בכל הקומות.
- יש לציין כי עפ"י תב"ע החלה במקום קווי בניין לקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו 0
- אין כניסה/יציאה למרתף חניה במגרש המוצע, אלא במגש הסמוך בלבד.
- לבדיקה מול מח' תשתיות ולעדכון במידת הצורך לאפשרות כניסה ויציאה ממרתף בכל מגרש בנפרד. - יש להתאים גובה המרתף למותר. - יש לבטל חריגה נקודתית מקו בנין קדמי.
- בקומת הקרקע ובקומה ראשונה של מגדל מגורים מוצעים מחסנים בניגוד לתב"ע.
- עפ"י תב"ע החלה במקום בניית מחסנים המוצמדים לדירות מותרת במפלס החניה שמתחת למפלס הכניסה בלבד.
- חדר כושר לרווחת הדיירים המוצע בקומת הקרקע ניתן לאשר ע"י תיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד
- יש להראות מחסני גינה לדירות גן עפ"י תיקון 85 בתאום עם מח' תכנון במסגרת אישור

- תאום עיצוב. כ"כ יש לרשום גבהים של גדרות בגינות הפרטיות.
- בבניה נמוכה מוצעות מצללות בהבלטה של 40% מקו בניין - ניתן לאשר ע"ס תקנון תכנון והבניה, בניה מותרת במרווח 4.09 (12).
  - יש להמציא אישורים הנדרשים עבור צובר גז המוצע כתנאי למתן טופס 4.
  - יש לתאם גובה 0.00 עם חפ"א. - יש לרשום בחדר גנרטור התקנה בפועל.
  - לא ברור האם מוצע בתכנית ח. טרנספורמציה, יש לתת פרטים נוספים.
  - יש לציין כי עפ"י התב"ע על מגיש הבקשה להיתר לתאם עם חב' חשמל את הצורך בח. טרפו במסגרת המבנה ולכלול אותו במסגרת הבקשה להיתר.
  - יש לדרוש אישור משרד הבטחון ומינהל התעופה האזרחית לתאום גובה המבנה המבוקש בהקלה.
  - לפי טבלאת התפלגות הדירות המוגשת ניתן לראות כי כמות יח"ד קטנות ששטחן קטן מ- 100 מ"ר ברוטו - 48 דירות, כאשר 36 יח"ר עפ"י דרישת משרד השיכון.
  - התפלגות הדירות לפי שטחן הממוצע בשונה מהנקבע בתב"ע מבוקשת כהקלה.
  - יש להשלים מפלסים בתכניות של קומות העליונות.
  - בחישוב שטחים אין התייחסות למרפסות המוצעות, יש לתת חישוב ולרשום בטבלת השטחים בהפרדה משטחים לא מקורים. שטח מותר עבור מרפסות מקורות עפ"י ק"ת 6670 864 מ"ר ל-72 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע 9601 מ"ר ל- 80 יח"ד במידה ותאושר הקלה. שטח העודף על המותר מתווסף לשטחים עיקריים.
  - חישוב שטחים נערך עם טעויות, קיימים שטחים עיקריים שלא נלקחו בחשבון, הוספת שטחים הנ"ל למכסת השטחים המוצעים תגרום לחריגה מסה"כ שטחים עיקריים המותרים לבניה שהם 7340 מ"ר. **יש להתאים שטחים עיקריים למותר עפ"י תב"ע.**
  - יש להגיש תכ' מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל איורור ישיר של המטבחים וחצרות פנימיות בגודל תקני. - יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי סגירת המרפסות בעתיד.
  - יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין תב"ע, הקלות ותיקון 85.
  - יש להגיש חתימת מנהל כתנאי להיתר. יש לחייב מנגנון לחב' ניהול ואחזקה לפרויקט.
- נדרשת חו"ד בכתב של היועמ"ש לאופן הסדרת זכות המעבר ולחלוקת תחזוקת החניונים בין המגרשים.**
- עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 13.07.10 טרם החלו בעבודות בניה.

**\* בוע. משנה 201016 מיום 14/09/10 הוחלט:**

- א. לאשר את נספח הבינוי מיום 2.9.10 בתנאי שינוי בפתוח באופן שישווה לטובה את הפתוח של 2 המגרשים.
- ב. ההיתר יצא בהתאם לשטחים המותרים, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה, גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי, ולאחר הסדרת נושא הקריטריונים לדירות לזכאים.

**הנושא חוזר לדיון נוסף על סמך בקשת היזם לביטול התנאי ש - 5 יח"ד מכלל התוספת תהיינה דירות קטנות לזכאים. עפ"י תנאי החוזה עם משהב"ש התחייבה החברה לבנות במתחם % 50 דירות קטנות, ובמידה ותאושר תוספת של יח"ד למגרש ע"י הקלה, לא תדרש החברה להוסיף דירות נוספות לזכאים.**

**המלצות מהנדס הועדה:**

- א. לאשר את נספח הבינוי מיום 2.9.10 בתנאי שינוי בפתוח באופן שישווה לטובה את הפתוח של 2 המגרשים.
- ב. ההיתר יצא בהתאם לשטחים המותרים, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה, גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**מהלך הדיון**

- נכחו מר כנפו, מר אלבוז, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר צילקר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.
- מר צילקר עזב את הישיבה בשעה 17.15.
- לפני צאתו העיר מר צילקר שיש להקפיד על שליחת התראה מראש על מועד פקיעת היתרים לשימושים חורגים.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

- א. לאשר את נספח הבינוי מיום 2.9.10 בתנאי שינוי בפתוח באופן שישווה לטובה את הפתוח של 2 המגרשים.  
 ב. ההיתר יצא בהתאם לשטחים המותרים, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה, גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**גליון דרישות:**

ת.

**השלמה**

- 03/07/2011 - תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- 09/03/2011 - התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי. ( כתב התחייבות ושיפוי).
- 10/04/2011 - תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- 11/04/2011 - מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- 10/04/2011 - תאום עיצוב ונספח בינוי.
- 09/03/2011 - מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- 09/03/2011 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 09/03/2011 - אישור הג"א
- 09/03/2011 - אישור כיבוי אש
- 09/03/2011 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- 09/03/2011 - התקנת משאבה להגברת לחץ המים. (מעל הקומה השישית)
- 09/03/2011 - אישור אע"א"ס אשדוד - חבל יבנה למרתף החניה ולסידורי פינוי אשפה.
- 29/03/2011 - אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- 09/03/2011 - הגשת דו"ח סקר קרקע.
- 10/04/2011 - אישור יועץ בטיחות (הוגש ע"ג תכנית התארגנות בכפוף לנספח הנחיות).
- 10/03/2011 - אישור מורשה נגישות.
- 29/03/2011 - אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- 29/03/2011 - חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- 09/03/2011 - הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- 09/03/2011 - עפ"י תקן ישראלי 1004.
- 11/04/2011 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ( אישור עבור 1188 טון )
- 10/04/2011 - פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- 08/05/2011 - יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- 29/03/2011 - אישור מח' חשמל ומאור
- 09/03/2011 - אישור מש. הבטחון ומנהל התעופה האזרחית לגובה הבנין.
- 27/02/2011 - יש לקבל חו"ד היועמ"ש לאופן הסדרת זכות המעבר ולחלוקת תחזוקת החניונים בין המגרשים.
- 09/03/2011 - חתימת מנהל ע"ג התכנית.
- 09/03/2011 \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. - שולם היטל השבחה ע"ס 276,797.63 ש"ח (שומה מס'אש22/10 ר"י
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להתקין שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
- \* תנאים לאיכלוס :
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.

3. קבלת טופס 4

- אישור הפקוח להתקנת שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.

29/03/2011

- רישום זיקת הנאה לזכות מעבר

09/03/2011

- אישור מח' שירותי אשפה.

09/03/2011

- אישור משרד העבודה לצוברי גז לצורך הוצאת ההיתר.

10/03/2011

- אישור חפ"א מים וביוב.

29/03/2011

- אישור חפ"א לגבהים מתוכנים ופריסת קירות פיתוח.

בוטל תנאי ש- 5 יח"ד מכלל התוספת תהיינה דירות קטנות לזכאים עפ"י תנאי החוזה עם

משהב"ש התחייבה החברה לבנות במתחם % 50 דירות קטנות, ובמידה ותאושר תוספת של יח"ד

למגרש ע"י הקלה, לא תדרש החברה להוסיף דירות נוספות לזכאים.

מספר בקשה : 20110122	תיק בנין : 2716	<b>סעיף 3:</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111 בתאריך : 22/06/2011		

**מבקש :**

הגשה 21/02/2011

♦ חב' קפרלי השקעות ונכסים

**בעל הנכס :**

♦ חב' קפרלי השקעות ונכסים  
האורגים אשדוד

**עורך :**

♦ ערמן רם

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : האורגים אשדוד**

**שכונה : אזור תעשייה  
בינונית (2)**

שטח מגרש : 12875.00 מ"ר שטח בניה מותר : 20565.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2062 חלקה : 41 מגרש : 101 א יעוד : תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה ;  
גוש : חלקה :

תכנית : תא/3078, 32/114/03/3, 3/מק/2057

שימוש עיקרי : תאור בקשה  
תעשייה שמוש חורג

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

שימוש חורג מחנות (עפ"י ההיתר) למסעדה בשטח של כ - 400 מ"ר = לפי מצב קיים.

\* ביום 17.5.11 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים ממסחר למסעדה בשטח של 400 מ"ר במבנה מסחרי בן קומה אחת. לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה :**

\* המבוקש קיים עפ"י תכנית

המבנה קיים עפ"י היתר 20060377 למסחר + תחנת דלק בקשה מס' 20090929 לשימוש חורג ממסחר למסעדה אושרה בתאריך 18/03/2010 ולא הוצא היתר. יש לכלול בבקשה גם תכנית שינויים פנימיים שבוצעו במסעדה. ניתן לאשר הבקשה לשימוש חורג ממסחר למסעדה למשך 5 שנים מיום החלטת הועדה הקודמת

**המלצות מהנדס הועדה :**

לאשר שימוש חורג למשך 5 שנים מיום 18.3.10 בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**מ ה לך ה ד י ון**

- נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר קוזין .
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

לאשר שימוש חורג למשך 5 שנים מיום 18.3.10 בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**גליון דרישות :**

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מורשה נגישות.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מספר בקשה : 20110073	תיק בנין : 1276
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111 בתאריך : 22/06/2011	

**מבקש :**

הגשה 27/01/2011

♦ **אידי מסעדת דגים בע"מ**

**בעל הנכס :**

♦ חב' מבני תעשיה בע"מ

**עורך :**

♦ ורדה חיים

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : הבושם 5 אשדוד**

**שכונה : אזור תעשיה  
בינונית (2)**

שטח מגרש : 6128.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2451 חלקה : 12 מגרש : 275 יעוד : תעשיה

תכנית : 101/02/3 , 114/03/3 , 20/101/02/3 , 22/101/02/3 , 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה שמוש חורג

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

המשך שימוש חורג ל - 5 שנים מתעשיה ואחסנה למסעדת דגים .

\* ביום 25.3.11 פורסמה בקשה להמשך שימוש חורג למשך 5 שנים מתעשיה למסעדה בחלק ממבנה תעשיה בן קומה אחת. לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה :**

היתר קודם מס' אושר לחמש שנים ותוקפו יפוג בתאריך 31/05/2011 כעט מוגשת בקשה להמשך שימוש חורג מתום ההיתר הקודם למשך 5 שנים.

יש לעדכן התכניות : לסמן גבולות השימוש המוצע + לחשב שטח הש"ח המוצע \* יש להכין תבע במקביל לצורך הסדרת הש"ח המבוקש.

**המלצות מהנדס הועדה :**

א. לאשר המשך שימוש חורג למשך 5 שנים בתנאי שתוך שנתיים תוגש ת.ב.ע למיסוד השימוש המבוקש.  
ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**מ ה ל ך ה ד י ו ן**

- נכחו מר כנפו, מר אלבו ומר קוזין .
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

א. לאשר המשך שימוש חורג למשך 5 שנים בתנאי שתוך שנתיים תוגש ת.ב.ע למיסוד השימוש המבוקש.  
ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**גליון דרישות :**

- אישור הג"א

- אישור כיבוי אש

- אישור משרד הבריאות
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מורשה נגישות.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.



מספר בקשה: 20110021	תיק בנין: 6285
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201111 בתאריך: 22/06/2011	

**מבקש:**

♦ שפירו אנה

הגשה 09/01/2011

**בעל הנכס:**

♦ סוקול אנה  
הנורית 14 אשדוד

**עורך:**

♦ סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: הנורית 12 אשדוד**

שטח מגרש: 500.00 מ"ר שטח בניה מותר: 300.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2188 חלקה: 57

תכנית: 2005/מק/3, 8/108/03/3, 16/108/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים שמוש חורג

**מהות הבקשה**

המשך שימוש חורג ממגורים לגן ילדים "החיפושית".

\* ביום 25.2.11 פורסמה בקשה להמשך שימוש חורג למשך 3 שנים ממגורים לגן ילדים בבית דו משפחתי.  
לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה:**

השימוש החורג קיים משנת 98.  
תוקף היתר אחרון לשימוש החורג פג בתאריך 2/6/2009

**\* יש לשלם היטל השבחה מתום ההיתר הקודם.**

**המלצות מהנדס הועדה:**

לאשר המשך שימוש חורג למשך 3 שנים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**מהלך הדיון**

- נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר קוזין .
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החלטת הועדה**

לאשר המשך שימוש חורג למשך 3 שנים מיום 22.6.11 בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**גליון דרישות:**

- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור משרד הבריאות

- אישור מורשה נגישות.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מח' הגנים.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

7825 : תיק בנין :	מספר בקשה : 20110183	<b>סעיף 6:</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111 בתאריך : 22/06/2011		

**מבקש :**

הגשה 07/03/2011

**♦ מנופים פיננסים לישראל בע"מ**

**בעל הנכס :**

♦ מ.מ.י

דרך מנחם בגין 88 ת.ד. 20119 תל אביב - יפו מיקוד : 67138

**עורך :**

♦ וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : הגדוד העברי אשדוד**

שטח מגרש : 9213.00 מ"ר שטח בניה מותר : 19339.93 מ"ר

**גוש וחלקה : גוש : 2072 חלקה : 76 מגרש : 36 יעוד : מסחרי ומשרדים**

תכנית : 4/113/03/3 , 8/113/03/3 , 9/113/03/3 , 62/101/02/3 , 35/101/02/3 , 15/113/03/3 , 101/02/3 , 113/03/3 , 31/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מסחר שמוש חורג

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

שימוש חורג משטח עבור בנק - (מס' 13) ומשרד - (מס' 16) לשטח עבור מסחר.

עפ"י תכנית מיום 12.6.11

\* ביום 25.3.11 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים או עד לאישורה של הת.ב.ע, המוקדם מביניהם, משטח עבור בנק ומשרד לשטח עבור מסחר בפרויקט הנמצא בשלבי בניה. לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה :**

שטח מסחרי קיים על פי היתר – 2609 מ"ר > 2625 מ"ר.

שטח עבור משרדים קיים על פי ההיתר – 437 מ"ר > 1125 מ"ר המותרים.

שטח השימוש החורג המבוקש הוא – 437 מ"ר.

אין צורך להראות קומת המרתף מאחר ולא מבוקש בה שום שינוי.

על פי דווח הפיקוח מיום 10.03.2011 המבוקש בנוי חלקית ומתאים לתכנית ההגשה.

השטח עבור בנק (חלל מס' 13) בנוי ובניה מתבצעת בתוך שטח המיועד לבנק.

משרד (מס' 16), חנות (מס' 17), חנות (מס' 18) - קיים ללא חלוקה.

במקביל הוגשה בקשה להיתר המכילה שינויים פנימיים בקומות.

ביום 12.06.2011 הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם לשינויים שנעשו בשטח.

ההיתר לשימוש החורג יצא לאחר הוצאת ההיתר לשינויים שנעשו.

יש להגיש הסכמת מ.מ.י. לפני הוצאת ההיתר.

**המלצות מהנדס הועדה :**

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**מ ה ל ך ה ד י ו ן**

- נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר קוזין .

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**  
**הבקשה לשימוש החורג תובא לדין לאחר הוצאת ההיתר לשינויים הפנימיים.**

8770	תיק בנין :	מספר בקשה : 20101141	<b>סעיף: 7</b>
		22/06/2011 בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111

**מבקש :**

♦ **מישוק שמוליק ומיטל**

**בעל הנכס :**

♦ קי.בי.עי.

**עורך :**

♦ קינן מקס

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: לשם 22 אשדוד**

שטח מגרש: 286.00 מ"ר

**הגשה 23/12/2010**

**שכונה: רובע י"ז**

**גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 25 מגרש: 328 ; חלקה: 29 מגרש: 328 יעוד: אזור מגורים ג**

תכנית: 35/101/02/3, 85/101/02/3, 38/תמא/3, 2090/מק/3

<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שימוש עיקרי</u>
127.79	149.45	בניה חדשה	מגורים

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש דו משפחתי.

עפ"י תכנית מיום 28.4.11

\* **ביום 4.2.11 פורסמה בקשת הקלה בת 10% בקו בנין צדדי מ - 3.0 מ' ל - 2.70 מ' ובקו בנין אחורי מ - 6.0 מ' ל - 5.40 מ' ובמסגרת השטח המותר לבניה במגרש. לא התקבלו התנגדויות.**

\* **ביום 1.4.11 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:**

1. הקלה לתוספת בריכת שחיה באזור מגורים ג'

2. הקלה מהוראות הבינוי לחיפוי המבנה ב - 20% אבן במקום 70% חיפוי אבן.

לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה:**

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש אינו קיים.

• **הבקשה הוגשה לפני ה-01.01.11 וכוללת שטחי שירות במגרש.**

• **במגרש אין תצ"ר**

שטח המגרש 286 מ"ר, אזור מגורים ג, תב"ע קובעת מגרש 3/מק/2090, מותרים 150 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, 30 מ"ר שירות, מותר מרתף אחסנה 20% משטח המגרש.

**קומת מרתף:**

מוצע 57.11 מ"ר = 57.2 מ"ר המותרים

**קומת קרקע:**

מוצע 88.36 מ"ר עיקרי

מוצע 18.32 מ"ר שירות בגין ממ"ד ומחסן גינה.

**קומה א:**

מוצע 61.13 מ"ר עיקרי

מוצע 11.71 מ"ר שירות בגין חדר כביסה וארכיב מסמכים בסמוך לחדר עבודה.

מוצעת מרפסת פתוחה בחזית הקדמית בתוך מסגרת קו בנין.

מוצעת מרפסת פתוחה בחזית האחורית בולטת מעבר לקו בנין ב-1.55. יש להקטין ל-1.20 מ'.

מוצעת הבלטת חדר שינה ומסתור כביסה עד 30 ס"מ מעבר לקו בנין צדדי.

מבוקשת הקלה בקווי בנין.

### תכנית גג:

מוצע גג מרוצף וגג טכני מסומנות מדרגות עליה לגג שאינן מקורות. גובה מעקה הגג המוצע עד 8.80 מ' עפ"י המותר.

### תכנית פיתוח:

גדרות, שערים, חניות, פילר ואשפה תואמים לתכנית הבינוי. יש לסמן גבהי קרקע, טופוגרפיה מוצעת, ניקוזים. מוצעת בריכת שחיה בהקלה (אזור מגורים ג). מסומן מיקום חדר משאבות תת קרקעי.

סה"כ שטח עיקרי מוצע במבנה 149.49 מ"ר > 150 מ"ר המותרים. סה"כ שטח שירות מוצע במבנה 30.03 מ"ר = 30 מ"ר המותרים. השטחים המוצעים תואמים למותר.

חזיתות המבנה מוצעות בגמר טיח, אבן וזכוכית. מוצעות קורות חופשיות דקורטיביות.

### המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי. \* ההיתר יצא לאחר אישור תצ"ר.

### מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו מר כנפו, מר אלבו ומר קוזין.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי. \* ההיתר יצא לאחר אישור תצ"ר.

### גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה

- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור יועץ בטיחות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- \* תנאים לאיכלוס :
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
- \* ההיתר יצא לאחר אישור תצ"ר.

8776	תיק בנין :	מספר בקשה : 20101156	<b>סעיף 8:</b>
		22/06/2011 בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111

**מבקש :**

♦ **כנפו גבי ולאה**

**בעל הנכס :**

♦ קי.בי.עי.

**עורך :**

♦ יעבץ נאוה

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : פנינה 1 אשדוד**

שטח מגרש : 540.00 מ"ר

**שכונה : רובע י"ז**

גוש וחלקה : גוש : 2002 חלקה : 29 מגרש : 506 יעוד : מגורים א חד-משפחתיים

תכנית : 62/101/02/3 , 48/101/02/3 , 85/101/02/3 , 2107/מק/3 , 3/135/03/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים	בניה חדשה	391.30	51.80

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

דיון נוסף ביחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד .  
בחלק הדרומי של הגג מוצעת הכנה לתאים פוטו וולטאים.  
עפ"י תכנית מיום 4.5.11 ופרסום הקלות מיום 20.5.11

\* ביום 20.5.11 פורסמה בקשה ל - 6 סעיפי הקלה :

1. הקלה במנין הקומות מ - 2 קומות מעל קומת מרתף ל - 3 קומות ויציאה אל הגג.
  2. הקלה לניוד כ - 40 מ"ר מזכויות מרתף לא קיים לקומות העליונות.
  3. הקלה לניוד כ - 125 מ"ר מזכויות מרתף לא קיים לקומה החדשה במפלס 3.50 מ'.
  4. הקלה מהוראות הבינוי להפחתת חיפוי האבן בחזיתות המבנה מ - 70% הנדרשים ל - 35%.
  5. הקלה בת 10% קו בנין צדדי מערבי מ - 6.0 מ' ל - 5.40 מ'.
  6. הקלה נקודתית בגובה המבנה מ - 8.80 מ' ל - 9.40 מ' עבור יציאה למרספת גג מחדר מדרגות ומעלית.
- לא התקבלו תנגדויות.

**הערות בדיקה :**

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים. לא הוגשה מפת מדידה תקפה.

עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום 3/135/03/3: אזור מגורים א', שטח עיקרי מותר מעל הקרקע 250 מ"ר, שטח שירות מעל הקרקע 30 מ"ר, תכסית 46%.

שטח עיקרי מתחת לקרקע בהתאם לתיקון 85.  
שטח המגרש 540 מ"ר.

מבוקשת הקלה בגובה של 60 ס"מ ליציאה לגג דרך מעלית וחדר מדרגות. עפ"י הוראות התב"ע לא ניתן לאשר הקלה בגובה. נמסר במסגרת נוסח הפרסום על אחריות המתכננת והמבקש.

עפ"י תכ' 3/135/03/3: "על גגות המבנים לא תאושר בניה כלשהיא למעט מתקנים הנדסיים"

"תותר בניית מבנים בני 2 קומות בגובה מקסימאלי של 8.80 מ'".

"לא תותר בניית ת. מדרגות שתקרתו מעל תקרת הקומה השנייה"

\* מבוקשת הבלטת עמוד מעבר לקו בנין בהתאם לתקנות בניה במרווחים.

**קומת מרתף :**

שטח עיקרי מוצע 109.5 מ"ר > 166.624 מ"ר המותרים.

מוצע מטבח במרתף - לא ניתן לאשר מטבח נוסף.

שטח שירות מוצע 35.5 מ"ר כולל ממ"ד וחדר כביסה.



סה"כ שטח המרתף המוצע 145 מ"ר (ההיטל האופקי של המבנה 208.28 מ"ר). מוצעות הצרות אנגליות לכיוון צפון, מזרח ודרום. יש להתאים הצרות אנגליות להוראתן בחוק – 1.5 מ' מגבול המבנה. יש להתאים הצרות המוצעות בקומת המרתף למוצע בקומת הקרקע. הגשר המוצע בק' קרקע מקרה חלקים מעל החצר האנגלית ויוצר תוספת שטח תת קרקעי מעבר לקו הבנין. לא נתן לאשר בניה מעבר לקוי הבנין.

#### **קומת קרקע:**

שטח עיקרי מוצע 166.3 מ"ר שטח שירות מוצע 9.6 מ"ר בגין מחסן גינה ומזווה. מבוקשת הקלה להבלטת עמוד (אומנה) מעבר לקוי הבנין הקדמיים ב-30 ס"מ. ניתן להבליט העמוד אך יש להפנים אל מסגרת קווי הבנין את החלונות המוצעים.

#### **קומה א:**

שטח עיקרי מוצע 115.5 מ"ר שטח שירות מוצע 5.1 מ"ר עבור חדר כביסה. לא ניתן לאשר שני חדרי כביסה בבית מגורים אחד. מוצעות 2 מרפסות לכיוון מזרח בולטות מעבר לקו בנין קדמי ב-1.2 מ' בנקודה הרחבה ביותר, בהתאם למותר. מוצעת מרפסת לכיוון מערב בולטת מעבר לקו בנין צדדי ב-60 ס"מ, ולא יותר מ-10% המותרים במסגרת הקלה.

\* סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע: 281.8 מ"ר < 250 מ"ר המותרים. מבוקשת הקלה לניוד שטחים מקומת המרתף.

#### **תכנית גגות:**

מוצע קירוי חדר מדרגות ומעלית ליציאה לגג. לא ניתן לאשר עפ"י הוראות התב"ע. פורסמה הקלה. יש להראות החלק הצפוני בגג כמרפסת גג מרוצפת ולהוסיף לחישוב השטחים הלא מקורים. בחלק הדרומי של הגג מוצעת הכנה לתאים פוטו וולטאים.

#### **תכנית פיתוח:**

מוצעת חניה טורית לשני כלי רכב במקום חניות צמודות. מוצעת פרגולה מעל החניות עד גבול המגרש הצדדי ומרוחק 40% מגבול המגרש הקדמי בהתאם למותר. מוצע שער כניסה ושער דמה בפריסת הגדרות. שער הכניסה למגרש אינו תואם במיקומו להוראות תכנית הבינוי. יש לקבל אישור גדעון שריג למיקום השער. מוצעים בריכת שחיה ומטבחון חוץ.

יש להגיש תכ' מתוקנת הכוללת מידות בכל החללים ומידות כלליות, סימון מפלסים על מעקות המרפסות ומעל הפרגולה, הפנמת אלמנטים אל מסגרת קווי הבנין, התאמת הצרות האנגליות למותר.

#### **\* ביום 7.1.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:**

1. הקלה לניוד כ - 50 מ"ר שטח עקריאל מנוצל מקומת המרתף לקומות העליונות
2. הקלה מהוראות הבינוי להפחתת חיפוי אבן בחזיתות המבנה מ - 70 % ל - 35 %
3. הקלה בת 10 % בקו בנין צדדי מערבי מ - 6.0 מ' ל - 5.40 מ'
4. הקלה נקודתית בגובה המבנה מ - 8.80 מ' ל - 9.40 מ' עבור יציאה לגג ממעלית ומח. מדרגות. לא התקבלו התנגדויות.

#### **\* בועדת משנה 201103 מיום 09/02/11 הוחלט:**

לאשר כולל יציאה לגג בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

#### **עפ"י תכנית מתוקנת מיום 04.05.11:**

מבוקשת הקלה לתוספת קומה עפ"י תקנות סטיה ניכרת, במפלס 3.50 – מ'. כמו כן יש לנייד את השטחים העיקריים המותרים מקומת מרתף לא קיימת לקומה החדשה. סה"כ שטח עיקרי מותר בקומת מרתף (80% מההיטל האופקי של המבנה) 165 מ"ר. פורסמה הקלה לניוד כ-40 מ"ר לקומות העליונות.

מבוקשת הקלה לניוד יתרת השטח – 125 מ"ר – מזכויות מרתף לא קיים לקומה החדשה במפלס 3.5 - מ'.

יש לעדכן התכניות וטבלאות השטחים –

1. יש להקטין שטח הממ"ד למותר בחוק – 9 מ"ר נטו בתוספת קירות. יתרת שטח הממ"ד יחושב כשטח עיקרי.
2. יש לעדכן טבלת השטחים בהתאם לחישוב המתוקן.
3. יש לשנות את הגדרת הקומה החדשה מקומת מרתף לקומה במפלס - 3.5
4. אין צורך בסימון חצרות אנגליות פרט לאוורור הממ"ד.
5. יש להפנים את כל האלמנטים במבנה לתוך מסגרת קווי הבנין, כולל העמוד הבולט מעבר לקווי בנין קדמיים.

#### המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

#### מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר אלבו ומר קוזין .
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

#### גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור בכתב של מהנדס חשמל מוסמך בדבר התנאים להתקנת מתקן פוטו וולטאי.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה

- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור יועץ בטיחות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- \* תנאים לאיכלוס :
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

7955 : תיק בנין :	מספר בקשה : 20110102	<b>סעיף: 10</b>
	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111 בתאריך : 22/06/2011	

**מבקש :**

הגשה 10/02/2011

♦ א.י.פרידמן חברה ליזמות והשקעות בע"מ

♦ ורשימת דיירים ע"י יפוי כח של עו"ד אלעד שרעבי

**בעל הנכס :**

♦ ורשימת דיירים ע"י יפוי כח של עו"ד אלעד שרעבי  
המדע 11 אשדוד

**עורך :**

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: הפלמ"ח 3 אשדוד**

שטח מגרש: 3441.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2464 חלקה: 107 מגרש: 79 יעוד: מגורים מיוחד ג

תכנית: תמא/38, 98/101/02/3, החלטת ועדה, 85/101/02/3, 3, 2071/מק/3, 3/65/8, 35/101/02/3, 34/103/03/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תמ"א 38	3716.99	2013.58

**מהות הבקשה**

חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38, תוספת 2 קומות ואגף חדש, 9 מעליות, ממ"דים ומרפסות. לאחר התוספת יהיה הבנין בן 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וסה"כ 111 יח"ד. עפ"י תכנית מיום 26.5.11

\* ביום 13.5.11 פורסמו הנושאים הבאים:

הודעות מתוקף תמ"א 38:

1. הקלה לתוספת קומה ד' הכוללת 19 יח"ד
2. הקלה לתוספת אגף בחזית הצפון מערבית, הכולל 15 יח"ד

**הקלות:**

1. הקלה לתוספת קומה ה' בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.
2. הקלה לתוספת 13 יח"ד עפ"י חוק שבס להגדלת צפיפות מותרת.
3. הקלה לניוד כ-1275 מ"ר שטחים עיקריים שנתרו במגרש לקומה ה'
4. הקלה מהוראות הבינוי למיקום והעמדת חדרים על הגג.

לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה:**

מבוקשת תוספת קומות, יח"ד ואגף שלם מתוקף תמ"א 38 בבנין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע ובו 8 כניסות, סה"כ 64 יח"ד. עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים.

עפ"י ת.ב.ע. 34/103/03/3 שטח המגרש 3441 מ"ר, שטח עיקרי מותר במגרש 6800 מ"ר, 850 מ"ר מותרים לחדרים על הגג.

\* \* \* לא נמצא היתר מקורי בארכיב \* \* \*

שטח עיקרי קיים בפועל (על סמך מדידה ותשריט בית משותף) 3785 מ"ר.  
שטח עיקרי נותר במגרש 3015 מ"ר.

קיימות 4 קומות על הקרקע ומוצעת תוספת 2 קומות.  
התכנית המוצעת כוללת 19 יח"ד בקומת התמ"א – קומה ד' – ובה 9 יח"ד דופלקס ו-13 יח"ד רגילות.

בקומה ה' מוצעות 13 יח"ד חדשות מתוקף הגדלת צפיפות מותרת בחוק שבס 20%, 12.8 יח"ד = 13 יח"ד. עבור חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38, תוספת 2 קומות ואגף חדש 47 יח"ד סה"כ, תוספת מעליות לכל הבנין, ממ"דים ומרפסות.

**סה"כ יהיו בבנין 115 יח"ד ב - 9 כניסות, 5 קומות מעל ק"ק חלקית + חדרים על הגג.**

פרסום אחרון מיום 13.05.11 – טרם פרסום ההקלות התקבלה התנגדות ממר אידלסון, רח' הפלמ"ח 3/57

**\* ביום 22.6.11 הובהרו למר אידלסון פרטי התכנית והוא הצהיר על ביטול התנגדותו.**

שטח קומה טיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר: 1219.56 מ"ר.  
שטח האגף החדש המוצע: 1310.31 מ"ר < 1219.56 מ"ר **יש להקטין האגף המוצע לשטח קומה טיפוסית.**  
שטח הקומה הנוספת המוצעת: 1312.36 מ"ר < 1219.56 מ"ר **יש להקטין הקומה המוצעת לשטח קומה טיפוסית**

#### **מתוך תמ"א 38:**

"ניתן יהיה לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספות יחידות דיור במבנה כמפורט בסעיף 11.1 ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה כמפורט בסעיף 11.2 במקרה של שילוב כאמור:

(ג) שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

(ד) שטחו של האגף הנוסף כאמור בסעיף 11.1.3 יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות כאמור..."

שטח קומה טיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר: 1219.56 מ"ר.  
שטח האגף החדש המוצע: 1310.31 מ"ר < 1219.56 מ"ר **יש להקטין האגף המוצע לשטח קומה טיפוסית**  
שטח הקומה הנוספת המוצעת: 1312.36 מ"ר < 1219.56 מ"ר **יש להקטין הקומה המוצעת לשטח קומה טיפוסית**

#### **הערות לבקשה:**

- מוצעת תוספת 8 מעליות לכל אחת מהכניסות הקיימות. המעליות המוצעות מגיעות לגובה פודסטים (חצי קומה).
- קו בנין אחורי עפ"י התב"ע 1 מ'. מוצעות מרפסות מעבר לקו בנין אחורי עד גבול המגרש. עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מרפסת מעבר לקו בנין אחורי עד 1.20 מ' ללא הקלה. האם ניתן לאשר מרפסות עד גבול מגרש? ללא הקלה? המגרש גובל במגרש חניה (דרד וחניה ציבורית).

3. לא הוגשה תכנית חניה, **אין מענה למאזן החניות הנדרש עבור הדירות החדשות.**

4. בקומות א', ג' מוצע פיצול 2 יח"ד (יח"ד 40 א, 40 ב', 52 א', 52 ב'). לא ניתן לאשר הפיצול –

**אין פתרון מיגון ליח"ד החדשות.**

5. הדירות המוצעות באגף החדש כוללות 15 יח"ד, 3 יח"ד בכל קומה. יש להתאים מידות הפרוזדורים למותר בחוק.

**יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הסדרת טבלת השטחים, חלוקת יח"ד בהתאם להקלות ובהתאם למותר בתמ"א 38, יש לתת פתרון חניה לכל יחידות הדיור החדשות.**

**נדרשות 50 חניות עבור 50 יח"ד החדשות.**

#### **המלצות מהנדס הועדה:**

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.  
\* יש לתת פתרון חניה לכל יח"ד החדשות, באישור מח' תשתיות.

#### **מהלך הדיון**

- נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר קוזין .
- נכחו היזמים, המתכנן ומר אידלסון אשר טען שאינו מבין את התכנית.
- מר כנפו הציע לצדדים לשבת יחד ולהבהיר את פרטי התכנית למר אידלסון.

#### **החלטת הועדה**

**הנושא לא נדון.**

**גליון דרישות:**

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת המבוקשת, בהתאם לסעיף 4 בתמ"א 38 לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור הג"א
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- \* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מספר בקשה : 20090184	תיק בנין : 4126
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111 בתאריך : 22/06/2011	

**סעיף: 11**

**מבקש :**

♦ גוזלן ציפורה

**בעל הנכס :**

♦ גוזלן ציפורה

המלך אסא 8 דירה 2 אשדוד

**עורך :**

♦ אחוון רפי

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : המלך אסא 8 אשדוד**

שטח מגרש : 4673.00 מ"ר

**שכונה : רובע י"ג**

גוש וחלקה : גוש : 2396 חלקה : 7 מגרש : 235 , 4 יעוד : מגורים ג (מבא"ת)

תכנית : 30/במ/3 , 2/30/במ/3

שטח עיקרי

תאור בקשה

שימוש עיקרי

14.70

תוספת בניה

מגורים

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

דיון נוסף בשינויים ביח"ד מס' 2 שבקומת הקרקע בבנין משותף בן 3 קומות על הקרקע : תוספת חדר ושירותים , הריסת סככה ובנית פרגולה בחצר.

\* ביום 27.5.11 פורסמה בקשת הקלה מבניה בו זמנית באגף שלם לבניה בקומת קרקע בלבד. לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה :**

מבוקש תוספת חדר ע"פ הבינוי לדירה מס' 2. ההיתר המקורי של הבנין הוא משנת 91. בשנת 2001 אושרה תוספת זו לדירה זו אך לא הושלמו הדרישות ולא הוצא היתר. מבוקש חדר בשטח של 14.70 מ"ר במקום המיועד לכך ע"פ התב"ע וההיתר המקורי, אין בעיה בקו בנין.

יש לפרסם הקלה מבניה בו זמנית באגף שלם לבניה בקומת קרקע בלבד ע"פ דרישת התב"ע.

יש להעביר את התכ' לבדיקה שמאית בגין ההקלה.

כמו כן מבוקש להריסה סככה מרעפים ובניית פרגולה במקום בשטח של 15 מ"ר. לא ברור ע"פ מפת המדידה ותכ' קומת הקרקע היכן גבול המגרש וקו הבנין, אבל קו הבנין בחזית זו הוא 7 מ' ולכן ניתן לאשר את הפרגולה ע"פ המותר.

יש להגיש תכ' מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל סימון ברור ע"ג מפת המדידה וקומת הקרקע גבולות מגרש וקווי בנין, סימון הפרגולה ע"פ המותר מקו הבנין.

\* ביום 8.5.09 פורסמה בקשת הקלה מבניה בו זמנית באגף שלם לבניה בקומת קרקע בלבד. לא התקבלו התנגדויות.

\* **בועדת משנה 200917 מיום 09/09 הוחלט :**

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ההיתר טרם יצא.

**המלצות מהנדס הועדה :**

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**מ ה ל ד ה ד י ו ן**

- נכחו מר כנפו, מר אלבו ומר קוזין .

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

**לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.**

**גליון דרישות:**

<b>ת. השלמה</b>	
30/01/2011	- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
30/01/2011	- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
28/04/2011	- התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
30/05/2011	- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
28/04/2011	- תאום עיצוב.
30/01/2011	- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות. יש לתכנן יסודות עבור בניה עתידית לכל האגף.
30/01/2011	- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת
30/01/2011	המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
30/01/2011	- אישור הג"א
28/04/2011	- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
30/01/2011	- מסירת תכ" מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
	- התקשרות עם מכון בודק מורשה
	- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
30/01/2011	* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
30/01/2011	* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
30/01/2011	היטל השבחה לתיק חלקה 239600070235 בקשה למימוש 20090244 בגין היתר בניה ע"ס 0 ש"ח
30/01/2011	ערבות מס' 082201100012 ע"ס 5000 ש"ח



מספר בקשה : 20101144	תיק בנין : 2821
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111 בתאריך : 22/06/2011	

**מבקש :**

הגשה 23/12/2010

♦ זגורי שלמה בשם הדיירים

**בעל הנכס :**

♦ זגורי שלמה בשם הדיירים  
הראשונים 31/13 אשדוד

**עורך :**

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : הראשונים 31 אשדוד שכונה : רובע א**

שטח מגרש : 2285.00 מ"ר שטח בניה מותר : 3427.50 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2085 חלקה : 46 מגרש : 2 יעוד : מגורים ג' משנה 1

תכנית : 27/102/03/3 , 34/102/03/3 , 59/102/03/3 , 62/101/02/3

101/02/3 , 30/102/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

השלמת מרפסות בדירות מס' 8,11,15 בבנין משותף בן 8 קומות מעל קומת עמודים.

**הערות בדיקה :**

מדובר ביציאה ל - 3 מרפסות כאשר המעטפת כבר נבנתה בשלב בניית 24 מרפסות מקורות עפ"י היתר מס' 2010063. עתה יהיו בבנין 27 מרפסות מקורות.

המרפסות בולטות מעבר לקו בנין אחורי עד 40% המותרים בהקלה, כמו כן העמודים בקומת קרקע חורגים מעבר לקו בנין עד 60 ס"מ - ע"פ חוק התכנון והבניה מותר בליטה "עמודים או קורות ואלמנטי שלד לחיזוק בנין קיים או לתוספת קומות" עד 0.75 מ' - כך שניתן לאשר את הבליטה של העמודים.

בתכנית מיום 23.12.10 מבוקשת יציאה למרפסת עבור דירות 8, 11, 15 .  
המעטפת כבר קיימת לפי היתר מספר מס' 20100163 אשר יצא במסגרת הקלה .  
יש להגיש תכ' מתוקנת הכוללת סימון קוי בנין במפת מדידה + עמודים המוצעים .

**המלצות מהנדס הועדה :**

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**מ ה ל ד ה ד י ו ן**

- נכחו מר כנפו, מר אלבו ומר קוזין .
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**גליון דרישות :**

- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.

\* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מספר בקשה : 20110071	תיק בנין : 2454
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111 בתאריך : 22/06/2011	

**סעיף: 13**

**מבקש :**

**עשהאל ויקי**

**הגשה 27/01/2011**

**בעל הנכס :**

עשהאל ויקי  
הר אביטל 8/2 אשדוד

**עורך :**

דיין יהודה

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : הר אביטל 8 אשדוד**

שטח מגרש : 786.88 מ"ר שטח בניה מותר : 590.16 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2194 חלקה : 44 מגרש : 8 יעוד : מגורים ב

תכנית : 39/111/03/3, 11/111/03/3, 85/101/02/3, 62/101/02/3, 35/101/02/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	26.01

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת בניה בק' קרקע המוצמדת ליח"ד מס' 2 שבקומה א' בבנין משותף 4 משפחתי.  
עפ"י תכנית מיום 9.5.11 המהווה גם תכנית בינוי.

\* ביום 17.5.11 פורסמה בקשה לניוד כ - 26 מ"ר שטחים עיקריים לא מנוצלים במרתף לק' הקרקע ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה :**

שינויים ותוספת בניה בק.ק עבור דירה מס' 1: הפיכת מחסן מאושר לשטח עיקרי ותוספת בניה.

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-15.02.11 התברר כי הבניה תואמת למצב בשטח.

1. הכניסה לבית מהחצר נאטמה.
2. המטבח בקומת הקרקע לא קיים, השטח משמש כארונות אחסנה.
3. בק' קרקע קיימת תוספת, חדר + שירותים ומקלחת.

התוספת המוצעת בשטח עיקרי של 26 מ"ר סה"כ בניה עיקרית בק.ק עבור דירה מס' 2 40.96 מ"ר קיימת תוספת מאושרת בהיתר מס' 9600726 בהתאם לתב"ע 39/111/03/3 משנת 96 תב"ע זו מאפשרת תוספות של 23 מ"ר עיקרי עבור דירות בק.א כמו כן התב"ע הצמידה את החצרות לדירות אלו. קיים נספח בינוי מנחה היתרי הבניה יצאו במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית

על מגרש זה המוגדר כאזור מגורים ב' חל תיקון 85 משנת 2002- המאפשר שטחים עיקריים במרתף באזור מגורים ב בבניינים בני מקס' 4 יח"ד ההיטל האופקי של הבניין הינו 292.48 מ"ר = תכנית מקסימלית אפשרית למרתף שטח עיקרי מותר במרתף = 292.48 \* 0.8 = 233.98 מ"ר יח"ד = 58.5 לכל יח"ד אין חריגה בסה"כ השטחים המותרים במגרש.

יש לעדכן התכנית עפ"י הנחיות מח' רישוי ( יש לצבוע בצהוב מצב קיים בהיתר קודם, יש לרשום תכליות בכל חדר )

**המלצות מהנדס הועדה:**

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**מהלך הדיון**

- נכחו מר כנפו, מר אלבו ומר קוזין .
- ההחלטה התקבלה פה אחד.
  
- מר אלבו עזב את הישיבה בשעה 17.45
- הישיבה ננעלה בשל חוסר קוורום חוקי.

**החלטת הועדה**

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**גליון דרישות:**

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- מסירת תכ" מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- \* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מספר בקשה: 20101045	תיק בנין: 3416
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201111 בתאריך: 22/06/2011	

**סעיף: 14****מבקש:**

♦ גלילי מנחם

**בעל הנכס:**

♦ מ.מ.י.

**עורך:**

♦ סטודיו לאדריכלות ש.מרסל ס.סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: אסתר המלכה 28 אשדוד שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 623.00 מ"ר שטח בניה מותר: 280.35 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2488 חלקה: 45 מגרש: 38 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים;

חלקה: מגרש: 44

תכנית: 1/125/03/3, 40/101/02/3, 3/65/12, 125/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה שטח עיקרי

מגורים תוספת בניה תוספת עיקרי

12.39

**מהות הבקשה**

שינויים פנימיים וחיצוניים ביחידת קוטג' על מגרש בודד כולל שינוי גוון הבנין ותוספת חדר על הגג.

\* ביום 18.3.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. ניוך כ - 20 מ"ר שטח עיקרי מקומת מרתף לקומות העליונות

2. הקלה במנין קומות מ - 2 קומות ל - 2 קומות וחדר על הגג.

3. הקלה בגובה המבנה מ - 8.8 מ' המותרים ל - 9.8 מ'

4. הקלה בגוון חיפוי המבנה מלבן שבור לקרם כהה.

התקבלה התנגדות מחיה כהן, אסתר המלכה 26.

**מתנגדים**

♦ חיה כהן אסתר המלכה 26 אשדוד

**הערות בדיקה:**

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים.

בעל הזכות בנכס מ.מ.י - הוגש תצהיר על נכונות פרטי הבקשה להיתר אך לא התקבלה חתימתם.

יש לצרף חתימת מ.מ.י. על התכניות הסופיות להיתר.

עפ"י דיווח הפיקוח החדר המבוקש על הגג טרם קיים, החניה משמשת לאחסנה ומותקן בה מזגן.

עפ"י ת.ב.ע. 1/125/03/3: אזור מגורים א', שטח המגרש 623 מ"ר.

אחוז בניה מירבי בקומה %27 (= 168.21 מ"ר), שה"כ שטח עיקרי מותר במבנה %45 (= 280.35 מ"ר). שטח מרתף

בהתאם לתיקון 85, גובה מירבי של המבנה 8.80 מ', מותרות 2 קומות.

ההיתר המקורי משנת 87, היתר לשינויים ותוספות משנת 2001.

שטח עיקרי קיים בהיתרים קודמים: 279.90 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע: שטח החדר על הגג 14.66 מ"ר

**קיימים שינויים בתכנית ביחס להיתר האחרון, שאינם מופיעים בבקשה:**

העתקת המטבח, תוספת חדר רחצה בק"ק במקום מזווה.

המבנה אינו כולל מרתף, ניתן להסדיר שטחי הבניה המוצעים בניוד שטח עיקרי מהמרתף.

מבוקשת הקלה לניוד.

העלייה לגג מגרם מדרגות נפרד ולא מגרם המדרגות הראשי של הבית מאושרת בהיתר קודם.

הגישה לחדר המוצע על הגג היא משטח מרפסת הגג.  
מוצעת הגבהת גדר הפונה לשד' יצחק רבין בPVC. גובה הגדר המוצעת לכיוון שד' יצחק רבין לאחר ההגבהה 4.04 מ'.  
אושרה הגבהת גדר בהיתר הקודם עד לגובה אבסולוטי של 18.00 מ', והתוספת המוצעת עד גובה 18.90 מ'.  
גובה הגדר הקיימת ביחס למבנה וביחס לפיתוח השטח 1.2 מ' – עפ"י מדיניות הועדה גובה גדר לא יעלה על 2.20 מ'  
ממפלס הכניסה הקובע.  
עפ"י תכנית 2166/מק/3 הגדרות בחזיתות הפונות לכבישים הראשיים יצופו למלוא אורכם בציפוי אחיד ובו זמנית,  
בטיח לבן או לבן שבור או אבן נסורה בהירה.  
**ניתן לאשר הגבהת גדר** לגובה המוצע בנויה בגמר טיח לבן כדוגמת הקיים.  
לא ניתן לאשר תוספת PVC.

יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להוראות מח' הרישוי ולהראות בצורה ברורה בתכנית, בחתכים, בחזיתות,  
בחישובי השטחים ובטבלת השטחים את המאוסר, הקיים ללא היתר ואת המוצע בבקשה זו. יש להשלים תכנית  
פיתוח, יש לתקן פריסת הגדרות בהתאם למאוסר בהיתר הקודם.  
מקום החדר על הגג בנפרד מחדר המדרגות המוביל אליו מהווה תקדים, ותפקידו לא מובן.  
יש לשקול גג שטוח בגובה מירבי של 9.00 מ' למניעת תוספת גובה ביחס לסביבה.  
עקב הפרשי גובה של כ – 5.0 מ' לכוון הרחוב, תוספת הגובה לגדר תיסוג פנימה לדופן הבריכה.  
יש לסמן את כל המערכות הטכניות על הגג.

### התקבלה התנגדות לאחר פרסום ההקלה – התנגדות לתוספת גובה ולשינוי גוון המבנה.

#### המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הנושא לא נדון.

#### גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב. יש לשקול גג שטוח למניעת תוספת גובה ביחס לסביבה.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה, בתאום עם מח' רישוי  
כולל חתימת מ.מ.י
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- \* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגדת.

מספר בקשה : 20110154	תיק בנין : 4080
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111 בתאריך : 22/06/2011	

**סעיף: 15**

**מבקש :**

**הגשה 02/03/2011**

**♦ ויזל חיים מאיר בשם הדיירים**

**בעל הנכס :**

♦ משכנות רווחה

**עורך :**

♦ פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: אליעזר בן הורקנוס 6 אשדוד שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 876.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5256.00 מ"ר

**גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 158 מגרש: 154 יעוד: אזור מסחרי;**

חלקה: 13

תכנית: 115/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת ממ"ד

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת ממ"דים בשתי עמודות שלמות בחזית המערבית עבור 8 יח"ד בבנין משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים ובו 16 יח"ד.

\* ביום 29.4.11 פורסמה בקשת הקלה להבלטת ממ"דים ב - 3 מ' מעבר לקו בנין קדמי.  
ביום 17.4.11 התקבלה התנגדותה של מאשה מושקוביץ. (פקס 2535967 - 073)

**מתנגדים**

♦ מאשה מוסקוביץ' אליעזר בן הורקנוס 6 אשדוד

**הערות בדיקה:**

עפ"י דיווח הפיקוח הממ"דים טרם קיימים, וקיימת אי התאמה בין התכנית למצב הקיים בשטח בקומה א'.

התקבלו הסכמות שכנים 100%, הסכמת בעלים (משכנות רווחה), הוגש אישור הג"א לממ"דים המוצעים.

הממ"דים המוצעים בולטים מעבר לקו בנין קדמי ב-3 מ' ושטחם 11.25 מ"ר נטו – חורג מהשטח המותר כשטח שירות (9 מ"ר + קירות). לא ניתן לאשר שטח עיקרי מעבר לקווי בנין. **יש להקטין הממ"דים המוצעים.**

יש להגיש תכנית חניה ופיתוח ולוודא כי הממ"דים המוצעים אינם מבטלים חניות ואינם פוגעים בתשתיות של הבנין. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת צביעת הקיים, תכנית חניה ופיתוח מלאה, חישוב שטח הממ"דים המוצעים, יש לתקן תכנית קומה א' בהתאם לקיים, יש למלא טבלאות שטחים.

התקבלה התנגדות לא מנומקת מדיירת בבנין – מאשה מושקוביץ'.

**המלצות מהנדס הועדה:**

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

**הנושא לא נדון.**

**גליון דרישות:**

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל התאמת שטח הממ"דים למותר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- \* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגדת.



מספר בקשה : 20110148	תיק בנין : 4053
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201111 בתאריך : 22/06/2011	

**מבקש :**

♦ **סולימנוב מיכל**

**בעל הנכס :**

♦ סולימנוב מיכל

יואב בן צרויה 6/3 אשדוד

**עורך :**

♦ קאינוב ויקטור

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : יואב בן צרויה 6 אשדוד**

שטח מגרש : 4409.40 מ"ר

**גוש וחלקה : גוש : 2397 חלקה : 23 מגרש : 2105 יעוד : מגורים מיוחד**

תכנית : 3/במ/9, 2/9/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/4/14, תמא/38, 96/101/02/3,

62/101/02/3, 3/65/23

שטח שירות

2181.27

תאור בקשה

תוספת בניה

שימוש עיקרי

מגורים

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת מרפסות בעמודה שלמה בחזית המערבית בבנין משותף בן 6 ק' מעל קומת עמודים חלקית + השלמת מרפסת בקומה ב' בחזית המזרחית = עפ"י היתר מס' 20100581.

**מ ת נ ג ד י ם**

♦ יוליה וגנאדי קולוסניקוב ע"י עו"ד מעיין מלמד יואב בן צרויה 6 דירה 2 אשדוד

♦ קוצ'רגה אלכסנדר ואירינה יואב בן צרויה 6 דירה 1 אשדוד

**הערות בדיקה :**

**חישוב שטחים כולל למבנן ב' - חב' פרץ בונה הנגב :**

(הבדיקה נעשתה ע"י ליאת בתאריך 8/3/10)

ע"פ תב"ע 93/במ/3 החלה במקום השטחים המותרים הם 93 מ"ר ממוצע ליח"ד \* יח"ד בכל המבנן.

ת.ב.מס' : 4290, 4053, 4289, 4419, 4418, 4152, 4294, 4293, 4292, 4421, 4291, 4420.

מותר 93 \* 332 יח"ד = 30876 מ"ר עיקרי.

שטח עיקרי קיים ע"פ היתרים : 28599.44 מ"ר.

שטח שירות קיים ע"פ היתרים : 3433.88 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי נותר בפרויקט כולו : 2276.56 מ"ר.

לאחר חלוקת השטח הנותר ל 332 יח"ד נותר 6.85 מ"ר ליח"ד במבנן ב'.

ע"פ התב"ע אין שטחי שירות ולכן ניתן לחשב שטחי שירות רק ע"פ תיקון 85.

המרפסות המוצעות הם בחזית מלאה מקומה א' עד קומה ד'.

אין בעיה בקווי בנין- קו בנין 0.

שטח המרפסות המוצע הוא 12 מ"ר ליח"ד המותרים ע"פ קובץ תקנות 6670 מתאריך 30/4/08.

יש לבצע הערת אזהרה לאי סגירת המרפסות בעתיד.

יש להגיש תכ" מתקנות כולל עדכון טבלת שטחים ע"פ ההיתר.

קיימת התנגדות משתי הדירות בקומת הקרקע.

עפ"י נסחי הטאבו, לדירות בקומת הקרקע אין בעלות על הגינה.

יש להיזיז את מקום העמודים בק' קרקע לגבול החצר המשותפת.

**המלצות מהנדס הועדה:**

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

**הנושא לא נדון.**

**גליון דרישות:**

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- \* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגדים.

-----  
מר עמרם כנפו  
מ"מ יו"ר הועדה

-----  
אדרי שלמה נער  
מהנדס הועדה