

תאריך : 27/08/2012

ט' אלול תשע"ב

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר : 201208 ביום ד' תאריך 16/05/12 כ"ד אייר, תשע"ב בשעה 16:00

### השתתפו :

#### חברים :

מר בוריס גיטרמן

אינג' צבי צילקר

מר ליברמן מרדכי

מר יצחק גבאי

#### מוזמנים :

אדר' שלמה נער

עו"ד רוני עמיר

אדר' רולנדו רייטר

אדר' חיה גרינברג

גב' סיגל גפני

מר ליאור ישראלי

מר אהרון ישראלזדה

ד"ר איתי מירז

גב' דיתה וייל

### לא השתתפו

#### חברים :

מר עמרם כנפו

גב' ברוסקין מרי

מר גרשוב ולדימיר

מר קוזין אנטון

מר שמעון אטיאס

מר אלבו שלמה

#### מוזמנים :

מר אייל רוסו

גב' רחל קטוצ'ביסקי

מר בועז רענן

מ"מ ליו"ר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר ועדה

מהנדס הועדה

היועמ"ש

מנהל אגף תכנון

מנהלת מח' תכנון

מנהלת מח' רישוי הבניה

מנהל מח' השבחה

מ"מ מנהל מח' הפיקוח על הבניה.

מ"מ השר להגנת הסביבה

רכזת ועדת בנין ערים

רשמה את הפרוטוקול

מ"מ ליו"ר הועדה

חברת הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר ועדה

נציג מ.מ.י

נציגת משרד הפנים

נציג הגופים הירוקים

אישור פרוטוקול 201207 מיום 1.5.12

הפרוטוקול אושר פה אחד.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201208 בתאריך 16/05/12

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תב/1231	תכנית בינוי לבית חולים - רובע מיוחד	2022	4	4	4
2	תב/1219	אזור תעשייה חדש - מפעל קליטה מיון ומחזור פסולת	2042	1	1	7
3	תב/1205	מע"ר דרום תכ' בינוי ועיצוב אדריכלי עבור חב' אוצר בניה והשקעות	2019	37	37	9

**סעיף : 1 תכנית בינוי : תב/1231**  
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201208 בתאריך : 16/05/2012

**שם :** תכנית בינוי לבית חולים - רובע מיוחד

נושא : אישור תכנית הבינוי

רשות : אשדוד

שטח התוכנית : 70,000.000 מ"ר

**בעלי ענין :**

♦ **מגיש התוכנית :** אסותא

♦ **עורך התוכנית :** יסקי-מור-סיון

**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד הרובע המיוחד 1

אשדוד אשדוד הרובע המיוחד

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקי חלקות :**

גוש : 2022 ח"ח 6, 4

**מגרשים לתכנית :** 2 בשלמותו מתכנית : 105/101/02/3

**מטרות התכנית :**

בי"ח אסותא אשדוד -תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי , רובע מיוחד

**הערות בדיקה תכנונית :**

**תכנית הבינוי המוצעת למגרש 2 מהווה תנאי להיתר עפ"י תכנית תקפה 105/101/02/3 .**

התב"ע הנ"ל מייעדת את השטח למבנה בית חולים ל- 300 מטות השימושים הינם :  
 בניני אישפוז , מלונית , מעונות סגל , משרדים ובי"ח סיודי , בנין הנהלה , מרפאות חוץ , מבני משק , מנחת מסוקים  
 ושירותים נלווים , שימושים מסחריים כמו בית קפה , חנויות פרחים , תחנת מוניות.

**זכויות הבנייה הינן :**

עיקרי מעל הקרקע : 70.000 מ"ר, שירות מעל הקרקע : 26.500 מ"ר

אין שטח עיקרי מתחת לקרקע. שירות מתחת לקרקע : 140.000 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה כוללים : 236.500 מ"ר

גובה המבנים מעל הכניסה קובעת 10 קומות. מתחת למפלס הקובע 2 קומות

תכסית מירבית - 50% גובה מבנה מכסימלי - 59.5 מ'

הבינוי מציג **תכנית אב** הכוללת קומפלקס רפואי לכ- 150.0 ד' סה"כ .

הקומפלקס השלם יכלול שימושים רפואיים קיימים ומוצעים לרבות מבנה מד"א , חדר מיון קדמי , בית חולים , בי"ס  
 לאחיות , מרכז מחקר , מרכז לימודי וכו'.

**התכנית מציגה שלביות הבנייה :**

**בשלב ראשון**

יבנה מבנה ראשי ל- 300 מיטות בגובה 8 קומות מעל הקרקע כולל קומה טכנית חלקית ומבנה מרפאות בגובה 5 קומות  
 כולל קומה טכנית חלקית,מבנה מיטות מורכבות בגובה 5 קומות כולל קומה טכנית חלקית מעל 2 קומות מרתף  
 לשימושים עיקריים ושירות כמו לוגיסטיקה , ח.ניתוחים , אשפוז יום ושימושים טכניים.

**בשלב שני**

בחזית הצפונית של המגרש מתוכננים להבנות מבנה אם וילד בגובה 6 קומות ושני מבנים של קליניקות ומלונית בגובה  
 4 קומות.בחזית צפונית בקו ראשון לכוון שד' מנחם בגין יבנו שני מבנים לשימושים נלווים מסחריים לרבות קליניקות  
 , מרפאות ומסחר זעיר במטרה ליצור חזית פעילה כלפי רחוב ראשי ובכניסה למתחם בית חולים.

**בשלבים מאוחרים יותר**

ובכפוף למתן תוקף לתכנית המחוזית של רובע מיוחד ישולבו בקומפלקס מגרש דרומי מס' 308 ושטחים מערביים  
 לבית החולים.

**הערות לתכנית :**

1. בין מפלס שד' מנחס בגין לבין מפלס רח' הרפואה קיים הפרש גבהים כ- 5.0 מ'. הלובי הראשי של בית החולים מתוכנן במפלס הגבוה כאשר גישה לציבור הינה משד' מנחס בגין ממפלס הנמוך יותר. מבקרי בית החולים נכנסים לפרוייקט דרך ציר מרוצף ומפותח למפגש ראשון בפביליון כניסה שהינו אלמנט מקשר בין מפלס הרחוב למפלס לובי ראשי של בנין אשפוז ומבנה מרפאות. יש לתכנן רחבה עירונית משמעותית מוגדרת ומותחמת בבניו שמקיף אותה. הרחבה תחובר לחזית מסחרית פעילה הפונה לשד' מנחס בגין משני צידייה. יש להבטיח גישה לתפעול החזיתות המסחריות שלא ישירות מכוון שד' מנחס בגין. יש לפרט תכנון של חזית פעילה באופן ברור יותר. הרחבה הנ"ל תמשיך לרחוב פנימי סגור ככניסה ראשית ולא כפביליון מזערי שמוטלת עליו פונקציה משמעותית בניתוב זרמי מבקרים.
2. בתכנית לשלב של 300 מיטות המיקום למסחר עתידי לא ינוצל כחניות ויתוכנן כפיתוח גנני. כמו כן יש להציע אלמנט פיתוח גנני במקום גדר שישתלב עם הרחוב הראשי שד' מנחס בגין וכנ"ל בחזית הצפונית של המבנים הגובלים בחניה. יש להוריד אלמנטים של מים מתחום זכות הדרך.
3. התכנית המוצעת יוצרת בעיה תחבורתית בין כביש שירות של מנחס בגין, תחנת דלק וכביש עתידי ממזרח למגרש. יש לצרף נספח הסדרי תנועה ברמה של תכ' אב לאישור מהנדס העיר.
4. עפ"י הבינוי המבוקש תוכנן שטח עיקרי מתחת לק. הקרקע – לא תואם תכנית התקפה. ההקלות המבוקשות ידונו במסגרת בקשה להיתר.
5. הבינוי יכלול השטח שבין שד' אלטלנה, שד' מנחס בגין ורח' הרפואה ויתוכננו הקשרים עם בינוי המגרשים הגובלים מזרח, מערב ודרום. יש לפרט השימושים הקיימים – מד"א וחדר מיון. יש לציין באופן ברור כניסות להולכי רגל, כניסות מוטוריות, להשלים מפלסי גובה, פיתוח, מבנים וגדרות.
6. יש להראות גבולות מגרשים עדכניים לפי תכניות תקפות ולפי תכניות בתכנון לרבות מגרש 308 הדרומי.
7. בתכנית אב לציין שמיקום מנחת המסוקים אינו סופי ויתואם עם מנהל התעופה אזרחית ומשרד הבריאות.
8. יש לתת תכנית קומת מרתף 1 -.
9. יש להוסיף מקרא או לתת כיתוב מפורט יותר בתכניות.
10. יש להשלים סימון חתכים בתכניות ולבדוק התאמה בין סימון לבין החתך.
11. יש לפרט חומרי הגמר בחזיתות.
12. יש לקבל אישור משרד הבריאות.

**לאחר החלטת הועדה ולאחר השלמת הבדיקה התכנונית יועברו הערות בדיקה נוספות במידת הצורך.**

**מהלך הדיון:**

- נכחו: מר גיטרמן, מר ליברמן, מר צילקו ומר גבאי.
- אדר' שם טוב צרויה, עו"ד רחל שמואלי – מנכ"ל אסותא אשדוד ונציגי אסותא.
- עו"ד שמואלי: אסותא עובדת בשיתוף פעולה עם העירייה, משרד האוצר ומשרד הבריאות וביום 29.5.12 מיועדת פגישה עם המינהל משרד האוצר ומשרד הבריאות לחתימה על הקמת בית החולים. זהו אינטרס משותף לכולם. מדובר בבית חולים קהילתי אשר יוביל במספר החדרים ליחיד.
- אדר' צרויה הציג את פרויקט הבינוי לבית החולים. קיימת תכנית אב ארוכת טווח עבור 70 הדונם הראשונים + מגרש דרומי 308 המיועד להרחבת בית החולים עבור מרכז למצוינות ולפונקציות של מחקר ומגרש צפוני לבי"ח סיעודי אשר יכלול 300 – 200 מיטות.
- בחזית לכוון שד' בגין מתוכננת דופן פעילה עם ארקדה מסחרית. ציר להולכי רגל מחבר בין רח' הרפואה לשד' בגין. בשלב א' הכניסה תהיה מרח' הרפואה ומתוכננת חניה עילית לציבור. לכל מיטת אשפוז 2 מקומות חניה, סה"כ 600 חניות עיליות. בשלב הסופי תהייה חניה תת קרקעית. הבינוי לשלב א' כולל את מבנה ביה"ח, מרפאות ומבנה סיעודי. החניה העילית תטופל באופן נופי ככתם ירוק. קומת המסד תכלול חדר מיון, דימות ודיאליזה, מעליה 3 קומות מרפאות מעל קומת מסחר + 6 קומות אשפוז. הבנין יחופה בשילוב של אבן חול עם ציפויים מתקדמים.
- אדר' נער: מה"ע ליווה את תכנית הבינוי יחד עם אגף התכנון והתקבלו הנחיות תכנוניות, ביניהן הנחייה ליצירת רחבה עירונית פעילה במפגש הציר הראשי צפון/דרום/שד' בגין. הרחבה תהייה תחומה ע"י בינוי שימשיך וישתלב בבינוי המסחרי המוצע לאורך שד' בגין. אדר' נער לא רואה הענות לבקשה זו וממליץ לקיים בהקדם פגישות ליווי תכנוני נוסף ולקבלת הנחיות מדוייקות לעניין. אדר' נער שאל האם יש עתודה להגדלת בית החולים בעתיד. יש לסמן במרוסק את האופציה להרחבה בעתיד.

- עו"ד שמואלי : באופן טבעי כל בית חולים ממשיך להבנות, ומתוכננת התפתחות ורטיקלית.
- אדר' צרויה : היסודות תוכננו עבור תוספת של 3 קומות, ואת הציילרים שעל הגג נתן להעתיק למגרש אחר עבור חוות ציילרים.
- מר צילקר הדגיש שיש להקפיד על שלב עבודות העפר ולוודא שלא תתבצע גניבת חולות. יש לקבל את אישור המינהל.

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### החלטת הועדה :

לאשר את תכנית הבינוי בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון ומה"ע.  
\* יש לסמן את הבינוי העתידי להתרחבות בית החולים.

**סעיף: 2 תכנית בינוי: תב/1219**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201208 בתאריך: 16/05/2012

**שם:** אזור תעשייה חדש - מפעל קליטה מיון ומחזור פסולת

נושא: אישור תכנית הבינוי

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 60,900.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	1/134/03/3

**בעלי ענין:**♦ **מגיש התוכנית:** חבי עירונית לפיתוח אשדוד- (חפ"א)♦ **עורך התוכנית:** יעקב אברהם אדרי**אזור/רובע**

אשדוד אשדודאזור תעשייה צפון חדש

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

גוש: 2042 ח"ח 1

גוש: 2043 ח"ח 1

**מגרשים לתכנית:** 333 בשלמותו מתכנית: 1/134/03/3**מטרות התכנית:**

תכנית בינוי למגרש 333 מתכנית 1/134/03/3

**הערות בדיקה תכנוניות:**

לפי תכנית מפורטת תקפה 1/134/03/3,

**במגרש 333 מותר:**

1. יעוד קרקע – תעשייה.
2. קווי בנין – צפוני 4 מ', דרומי מערבי 4 מ', דרומי מזרחי 5 מ', מזרחי 15 מ', מערבי 4 מ'. תותר הקמת סככות חניה ומבנה בקרת כניסה בקו בנין "0"
3. גובה מבנה מרבי – 20 מטר, מבני תעשייה בגובה 3 קומות + קומת מרתף.
4. תכסית – 55%.
5. זכויות בניה – 105% שטח עקרי מעל הקרקע, 15% שטח שירות מעל הקרקע, 80% שטח שירות תת קרקעי לחניה, 10% שטח שירות לחניה מקורה.

**דרישות תכנוניות נוספות עפ"י תכנית 1/134/03/3:**

- רצועת גינון היקפית במגרש ברוחב 5 מטר.
- גדר דקורטיבית אטומה בגובה 2 מטר לפחות כאשר בסיס הגדר עד לגובה 60 ס"מ יהיה מבנייה קשה כולל עמודי החיזוק.
- אזור פריקת הפסולת והזנת הפסולת למערכות השינוע למיון יהיו במבנה סגור.
- חומרי גמר עמידים כמפורט בפרק ו' בהוראות התכנית.

**תכנית הבינוי המוצעת תואמת להוראות תכנית 1/134/03/3****הערות:**

1. יש לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח באיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד ובמשרד הבריאות, ולערוך אותה בהתאם להנחיות בפרק ד' בהוראות התכנית.  
אין אישור הוועדה המקומית מהווה אישור זה.
2. יש לאשר את הסדרי התנועה והחניה במגרש במח' תשתיות.
3. יש לתאם ולאשר פתרונות ניקוז במתחם במח' תשתיות.

4. יש לציין את גוון חמרי הגמר בחזיתות המבנים.
5. מוצעים שני טיפוסים גדרות למתחם :  
טיפוס א. - גדר קשיחה מאלמנטים מבטון בגובה 3 מטר בצדו המערבי של המתחם בצד השטח למיון פסולת בנין.  
טיפוס ב. – גדר היקפית בגובה 2 מטר מפנל פח.  
יש להשלים פרטי חתך עקרוני של טיפוסים הגדרות בהתאם להנחיות הוראות התכנית שבסיס הגדר בגובה 60 ס"מ יהיה בבניה קשה, ולעדכן פריסת הגדרות בהתאם כולל ציון חומרי גמר וגוונים.
6. יש להטמיע בתכנית את תכנון כביש הגישה העתידי מהמחלף לנמל ולהתאים את הגדר לתוואי הכביש.
7. העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן : בהתאם להחלטת הועדה המקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

#### מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן, מר צילקר ומר גבאי.
- אדר' גרינברג הציגה את התכנית. הת.ב.ע דורשת אישור לתכנית בינוי לפני הוצאת ההיתר.

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### החלטת הועדה :

לאשר את תכנית הבינוי בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.



<b>סעיף: 3</b>	<b>תכנית בינוי: תב/1205</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201208 בתאריך: 16/05/2012	

**שם:** מע"ר דרום תכ' בינוי ועיצוב אדריכלי עבור חב' אוצר בניה והשקעות  
**נושא:** אישור תכנית הבינוי  
**רשות:** אשדוד

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
כפופה לתכנית	2242/מק/3

**בעלי עניין:**

♦ **מגיש התוכנית:** אוצר בניה והשקעות בע"מ

♦ **עורך התוכנית:** שבזין דוד אדר' בע"מ

**אזור/רובע**

אשדוד אשדודקרית מע"ר דרום

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 2019 ח"ח 37

**מגרשים לתכנית:** 11, 12 בשלמותו

15 בשלמותו

**מטרות התכנית:**

תכ' בינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים 11,12,15 עפ"י תכנית מספר 2242/מק/3

**הערות בדיקה תכנוניות:**

1. תב"ע תקפה 2242/מק/3 כוללת נספח בינוי המחייב לעניין מספר יח"ד, העמדה וגובה הבניינים.
2. התב"ע התקפה 2242/מק/3 קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתיערך בהתאם לתכנית 2242/מק/3 וכמפורט בסעיף 15 בהוראות תכנית 11/113/03/3.

**עפ"י התב"ע מותר:**

**במגרש 15:**

1. קוי בנין - 5 מטר.
2. שני מבנים טוריים בני 3 קומות מעל מפלס הכניסה + קומה טכנית + קומת מרתף
3. 30 יח"ד.
4. תכסית מירבית של 40% משטח המגרש - שטח מגרש = 4110 מ"ר, תכסית מותרת = 1644 מ"ר
5. שטחי בניה כוללים 4910 מ"ר, מתוכם 2940 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה ו-960 מ"ר עיקרי מתחת.

**במגרש 12:**

1. קוי בנין - 5 מטר.
2. שני מבנים טוריים בני 3 קומות מעל מפלס הכניסה + קומה טכנית + קומת מרתף
3. 24 יח"ד.
4. תכסית מירבית של 40% משטח המגרש - שטח מגרש = 3706 מ"ר, תכסית מותרת = 1482 מ"ר
5. שטחי בניה כוללים 4010 מ"ר, מתוכם 2220 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה ו-960 מ"ר עיקרי מתחת.

**במגרש 11:**

1. קוי בנין - 5 מטר.
2. בנין 1 של 11 קומות מעל מפלס הכניסה (בחלקן מדורגות) + קומה טכנית + קומת מרתף
3. 33 יח"ד.
4. תכסית מירבית של 40% משטח המגרש - שטח מגרש = 2635 מ"ר, תכסית מותרת = 1054 מ"ר
5. שטחי בניה כוללים 5148 מ"ר, מתוכם 3600 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה ו-360 מ"ר עיקרי מתחת.

**לפי תכנית פיתוח רובע מע"ר דרום שטרם אושרה, (בעריכת אדר' נוף ישראל צויק)**

**נקבעו מפלסי 0,00 למגרשים כמפורט :**

**במגרש 15 :**

בחלק המערבי של המגרש – 12.50 + , בחלק המרכזי – 15.50 + , בחלק המזרחי 18.50 +

**במגרש 12 :**

בחלק המערבי של המגרש – 19.50 + , בחלק המזרחי 21.50 +

**במגרש 11 :**

בכל המגרש 24.50 +

- בין מגרשים 15 ו-12 מסומן ומתוכנן פרוזדור תשתיות עירוניות ברוחב 5 מטר סה"כ – 2.5 מטר מגבול כל מגרש.
- בין מגרשים 10 ו-11 , 12 ו-13 , 14 ו-15 מסומנת עפ"י תב"ע תקפה זיקת הנאה משותפת לכל שני מגרשים ברוחב 10 מטר – 5 מטר בכל מגרש.

**תכנית הבינוי המוצעת מהווה שינוי לבינוי בתכנית מאושרת 3/מק/2242 כמפורט :**

**במגרש 15 מוצע :**

במקום 2 מבנים טוריים 4 בניינים נפרדים במגרש במרחק של 8-9 מ' אחד מהשני בין החזיתות הצדדיות.

**בבניינים מספר 10 ו-7 :**

מספר קומות : 4 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה + קומת מרתף ,  
חלק מקומת המרתף משויכת ל 4 דירות הגן עם חצרות אנגליות בחצר כל דירה  
וחלקה משמש ככניסה לבניין מהחניה התת קרקעית.

**בבניינים מספר 8 ו-9 :**

מספר קומות : 4 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה + קומת מרתף ,  
חלק מקומת המרתף משויכת ל 4 דירות הגן עם חצרות אנגליות בחצר כל דירה  
וחלקה משמש ככניסה לבניין מהחניה התת קרקעית.

**במגרש 12 מוצע :**

במקום 2 מבנים טוריים 4 בניינים נפרדים במגרש במרחק של 8-9 מ' אחד מהשני בין החזיתות הצדדיות.

**בבנין מספר 6 :**

מספר קומות : 4 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה + קומת מרתף ,  
חלק מקומת המרתף משויכת ל 2 מדירות הגן עם חצרות אנגליות בחצר כל דירה  
וחלקה משמש ככניסה לבניין מהחניה התת קרקעית ולמחסנים.

**במגרש 11 מוצע :**

במקום מבנה אחד 2 בניינים נפרדים במגרש במרחק של 8 מ' אחד מהשני בין החזיתות הצדדיות.

**בבנין מספר 2 :**

מספר קומות : 8 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה + קומת גג טכני + קומת מרתף  
חלק מקומת המרתף משויכת ל 2 מדירות הגן עם חצרות אנגליות בחצר כל דירה  
וחלקה משמש ככניסה לבניין מהחניה התת קרקעית ולמחסנים.

**בבנין מספר 1 :**

מספר קומות : 9 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה + קומת גג טכני + קומת מרתף  
חלק מקומת המרתף משויכת ל 2 מדירות הגן עם חצרות אנגליות בחצר כל דירה  
וחלקה משמש ככניסה לבניין מהחניה התת קרקעית ולמחסנים.

**בחצרות דירות הגן ב-3 המגרשים מבוקשות בריכות שחיה בניגוד לתב"ע התקפה  
ובשונה מההנחיות בתכנית מתאר 85/101/02/3 לעניין בריכות שחיה.**

**סה"כ מבוקשות 86 יח"ד ב - 3 המגרשים .  
לפי תכנית מאושרת מותרות 87 יח"ד ב - 3 המגרשים .**

**הבינוי המוצע אינו תואם את הוראות התב"ע ונספח הבינוי לתכנית תקפה מס' 3/מק/2242, מבחינת מס' בניינים  
במגרש, קומות, ובריכות שחיה. יש להגיש תכנית בינוי מתוקנת בהתאם.**

8. יש לוודא כי נפח השטחים הפתוחים המשותפים במגרשים תואמים את מסמך המדיניות של העירייה.

9. עפ"י מסמך המדיניות נדרש :

- א. לכל בניין יש לתכנן חדר עגלות ואופניים בשטח של לפחות 10 מ"ר.
- ב. כל בניין מעל 7 קומות יחויב ב-2 מעליות. (יש להביא בחשבון מספר יח"ד קטן בבניינים)
- ג. כל בניין מעל 3 קומות מחויב בבניית חדר גנראטור והתקנתו בפועל- התכנית מציעה חדר גנראטור אחד למגרש.

- ד. יש לשמר לפחות 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר.
- ה. בקומת הקרקע ניתן לבנות יח"ד בשטח של עד 50% מתכנית קומת הקרקע.
- ו. מחסן לדיירים.
10. יש לתאם את העמדת בנין מס1 במגרש 11 מול מח' תשתיות במסגרת תכנון הרחבת מעגל התנועה והקידוחים של מקורות במגרש – יש להראות ברקע התכנית והמגרש את מעגל התנועה המתוכנן.
11. יש לקבל את אישור מח' תשתיות על גבי הנספח לעניין סידור התנועה ומקומות חניה במגרשים.
12. יש לתאם מול מחלקת תשתיות את נושא פיתוח הגדרות, ניקוזים, תנועה חניה ומפלסים בהתאם לתכנית הפתוח ומפלסי 0.00 של המגרשים במע"ר דרום.
13. יש להחתים את יזם התכנית על הצהרת התחייבותו בתכנית הבינוי כי פריסת גדרות ופרטי פיתוח יושלמו בהתאם לדרישות מח' תכנון והחלטות הוועדה, וכי מוסכם עליו כי לא יינתן טופס 4 ללא ביצוע פרטים אלה.
14. יש לסמן מיקום צוברי גז ומתקנים לפינוי אשפה במגרשים.
15. יש לשפר גרפיקה כך שהתכנית תהיה ברורה וקריאה.
16. יש לתקן את מספור הקומות בתכנית בהתאם למה שמופיע בחזית.
17. יש להשלים חזית צד לבניין הגבוהה.
18. יש להשלים את התאום והתכנון של תחום זיקת ההנאה המשותפת, עפ"י תב"ע, בין מגרשים 10, 11, 12, 13, 14, ו-15 לשמירת המעבר הפתוח לרכב והולכי רגל כולל התאמת גבהים ומפלסים בהתאם לתכנית הפתוח של מע"ר דרום.
19. יש לתקן ולהתאים את תחום ורוחב פרוזדור תשתיות עירוניות בין מגרשים 15 ו-12 עפ"י התב"ע התקפה ל-5 מטר סה"כ – 2.5 מטר על חשבון כל מגרש.
20. לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

#### מהלך הדין:

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן, מר צילקר ומר גבאי.
- אדר' נער הבהיר שהת.ב.ע מחייבת הכנת תכנית בינוי מפורטת כתנאי להוצאת היתר בניה. תכנית הבינוי המוצעת אינה תואמת במלואה לת.ב.ע. ועל כן יש להתאימה לתכנית התקפה. הקלות/שינויים ככל שיתבקשו ידונו במסגרת הבקשות להיתר.
- נכנסו היזם צחי אבו ואדר' שבזין אשר הציג הדמיה לפרויקט: 10 בנינים לאורך שד' עובד בן עמי, סה"כ 87 יח"ד גדולות. הבינוי יוצר דרוג כך שבכל בנין מס' הקומות עולה: מ – 4 ק' ועד 10 ק'. התכנון הוא ל – 2 דירות בקומה + חניה תת קרקעית אשר תאפשר הרבה ירק לכוון החזית לשד' בן עמי. שביל אחורי להולכי רגל יקשר בין הבניינים. בת.ב.ע יש בינוי שונה לשלושת המגרשים, וההצגה היא עבור השאיפה לבינוי העתידי, ללא תוספת יח"ד.
- לנוכח הצגת הפרויקט העתידי הובהר ליזם כי שינויים מהנחיות הת.ב.ע יכולים להיות מוגשים במסגרת שינוי לת.ב.ע/שינוי לבינוי או בהליך של הקלה בבקשת ההיתר – הכל לפי הענין.

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### החלטת הועדה:

- א. מאשרים את תכנית בינוי בכפוף להתאמתה לת.ב.ע התקפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
- ב. שינויים מהנחיות הת.ב.ע יכולים להיות מוגשים במסגרת שינוי ת.ב.ע/שינוי בינוי או במסגרת בקשת הקלה להיתר, הכל לפי הענין.

תאריך : 27/08/2012

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 201208 בתאריך 16/05/12

**רשימת הבקשות**

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בנין	בקשה	סעיף
13	שדרות מנחם בגין אשדוד	אסותא אשדוד בע"מ ע"י מנכ"ל שמואלי רחל	2	4	2022	7994	20120289	1
15	הפלמ"ח 3 אשדוד	א.י. פרידמן חברה לזימות והשקעות בע"מ	79	107	2464	7955	20110102	2
20	הקדמה 62 אשדוד	פ.ל.א.ד. ניהול נכסים בע"מ	162	6	2803	6032	20120141	3
22	האורגים 4 אשדוד	מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ	114	87	2453	169	20080175	4
24	האורגים 4 אשדוד	מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ	114	87	2453	169	20080393	5
26	מאיר בעל הנס 22 אשדוד	יוסף שרייבר נציג הדיירים	2003	102	472	4993	20110057	6
29	המעפילים 54 אשדוד	מרציאנו בועז	106	483	2066	2628	20120003	7
31	המלך רחבעם 24 אשדוד	דיירי בניין בשם הוועד : בדרמן סרפימה	301	16	2395	4135	20110601	8
33	הרב י.מ. לוי 1 אשדוד	צוקר יחיאל נציג הדיירים	101	101	2070	4073	20110855	9
36	הנביא שמואל 11 אשדוד	קוסקר שמשון	2168	18	2398	4467	20110819	10
38	נחל ירקון 18 אשדוד	מישל רבל	175	85	2198	6990	20110532	11
40	ישראל גלעדי 14 אשדוד	ליברמן שושנה	811 א ו	54	2647	7266	20120006	12
42	האלמוגים 24 אשדוד	רפאלוב אליק	59	62	2076	869	20110679	13
44	אקסודוס 10 אשדוד	זדבוריאנסקי סבטלנה	13	14	2791	8001	20110704	14
46	נחל לכיש 2 אשדוד	ברבי מוריס ניסים	25	26	2197	2162	20110835	15
48	נחל לכיש 2 אשדוד	ברבי מוריס ניסים	25	26	2197	2162	20110026	16

מספר בקשה: 20120289	תיק בנין: 7994
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201208	בתאריך: 16/05/2012

**סעיף 1:****מבקש:**

הגשה 03/05/2012

♦ אסותא אשדוד בע"מ ע"י מנכ"ל שמואלי רחל

**בעל הנכס:**

♦ מ.מ.י.

**עורך:**

♦ יסקי-מור-סיון אדריכלים ע"י סיון יוסף

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: שדרות מנחם בגין אשדוד****שכונה: הרובע המיוחד**

גוש וחלקה: גוש: 2022 חלקה: 4 מגרש: 2 ; חלקה: 6 מגרש: 2

תכנית: 105/101/02/3, מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, מק/117

שימוש עיקרי תאור בקשה

שטח למוסדות גידור המגרש + התארגנות

ציבור

**מהות הבקשה**

חפירה, תכנית גידור, הסדרת גישה זמנית לאתר עבודה, הצבת מנופים והתארגנות הקבלן בשטח לצורך הקמת בית חולים עירוני.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	0					אזור מיוחד		
סה"כ:								
%בניה: 0.00								

**הערות בדיקה:**

עפ"י דיווח הפיקוח השטח ריק.

שטח המגרש 70 דונם, תב"ע קובעת מגרש וזכויות 105/101/02/3.

**תנאים להיתר בניה:**

- היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו ותכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
- היתרי הבניה להמשך העבודות יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים ולאחר אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, עריכת חוות דעת סביבתית עפ"י הנחיתם ויתואמו עם רשות העתיקות.
- טרם נחתם הסכם עם רשות הפיתוח! יש להגיש מסמכי בעלות + חתימת ממ"י או הסכם פתוח מהוון.
- המגרש מצוי בתחום אתר עתיקות – נדרש אישור רשות העתיקות.
- יש להגיש מידע תכנוני מקורי וחתום
- הצהרת מהנדס הוגשה עם הבקשה להיתר

**מבוקש:**

1. 15 מבנים יבילים זמניים באתר הבניה, בשטח 15 מ"ר כ"א וסה"כ 495 מ"ר שטח עיקרי. אין בעיה בשטחים, אין נגיעה בקווי הבנין. יש לכלול במנין השטחים גם את המחסנים!
2. מבוקשות דרכי גישה זמניות לאתר הבניה. מצורפת חו"ד של מחלקת תשתיות.

3. מבוקש גידור המגרש בגדר היקפית בגובה 2.00 מ' בגדר איסכורית (צורך פרט ל-2 טיפוסים שונים של גדרות). ניתן לשקול מבחינה עיצובית לחייב שילוט בחזית הגדר הפונה לרח' בגין בדומה לפרט גידור במע"ר דרום.  
4. תפירות:

- a. מבוקשת חפירה כללית לישור קרקע למפלסים 26.00 ו-29.00  
b. חפירה עבור מרתף למפלס 18.50  
c. מילוי חוזר סביב מרתף הבנין  
d. מילוי באיזור פיתוח  
סה"כ חפירה 300,000 מ"ק  
סה"כ מילוי 40,000 מ"ק  
**סה"כ עודפי עפר 260,000 מ"ק**

**יש להציג אישור לכריית חולות מהמינהל ומהמשרד לאיכות הסביבה**

- מיקום החפירות לא נבדק בהשוואה למיקומם הצפוי של המבנים.

**הערות לתכנית**

יש להשלים טבלת השטחים המותרים במגרש, למחשב סכימת שטחים ולעדכן את מהות הבקשה.  
יש להוסיף שטחי המחסנים לטבלת השטחים ולסכימה. יש להגיש מאזני עפר בצורה ברורה וקריאה.

**המלצות מהנדס הועדה:**

לאשר בכפוף לאישור תכנית הבינוי, השלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**מהלך הדיון**

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן, מר צילקר ומר גבאי.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**החלטת הועדה**

לאשר בכפוף לאישור תכנית הבינוי, השלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

**גליון דרישות:**

**ת. השלמה**

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור המינהל לכריית החולות.
- אישור הסיירת של משרד התשתיות לכריית חולות.
- אישור כיבוי אש למבנים הזמניים - לא רלוונטי. הוסרו המבנים
- אישור מח' תשתיות, כולל אישור לכמויות העפר בהתאמה לתכנית הבינוי.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור למנופים עפ"י כל דין. - לא רלוונטי לשלב זה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה - לא רלוונטי לשלב זה
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. - פטור מהיטל השבחה
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) = תנאי נדחה 90 יום באישור מהנדס העיר

7955 : תיק בנין :	מספר בקשה : 20110102	<b>סעיף: 2</b>
16/05/2012 בתאריך :		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201208

**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

**שכונה: רובע ג**

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  
מגורים תמ"א 38

**מהות הבקשה**

דיון נוסף בחיזוק 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 115 יח"ד. עפ"י תכנית מיום 20.3.12 ועל סמך חו"ד משפטית מיום 27.3.12

\* 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.**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
1238.55	0	2013.58	670.16	3716.99	3784.96	מגורים		
		2013.58	670.16	3716.99	3784.96			
0.00 : %בניה:		2683.74		7501.95		סה"כ:		

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

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:**

1. מוצעת תוספת 8 מעליות לכל אחת מהכניסות הקיימות. המעליות המוצעות מגיעות לגובה פודסטים (חצי קומה).

2. 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 47 חניות עבור 47 יח"ד החדשות.**

#### **• בועדת משנה 201112 מיום 05/07/11 הוחלט:**

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

\* יש לתת פתרון חניה לכל יח"ד החדשות, באישור מח' תשתיות.



- ביום 27.3.12 התקבלה חוות דעת משפטית לבקשת ההיתר ברח' הפלמ"ח 3 לפיה עפ"י ת.מ.א 38 ניתן לאשר תוספת קומה ותוספת אגף לבנין קיים רק במידה וסך כל התוספות אינו גדול משטח קומה טיפוסית בבנין. יחד עם זאת ציינה חוות הדעת כי ניתן להכשיר תוספת קומה ותוספת אגף כאשר אחת מהן תינתן מכה ת.מ.א 38 והשניה תינתן כהקלה.

#### **עדכון הערות בדיקה לאחר קבלת חו"ד משפטית מיום 27.03.12:**

- עפ"י הוראות תמ"א 38 ניתן לשלב תוספת זכויות של סגירה ומילוי קומה מפולשת יחד עם תוספת קומה או תוספת אגף, ובתנאי שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.
- בבקשה הנוכחית הוגשו מתוקף תמ"א 38 קומה נוספת ותוספת אגף (במבנה קיימת ק"ק ולא קומת עמודים) וכן תוספת קומה בהקלה בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.
- ניתן לאשר קומה נוספת בהקלה, אין בעיה בשטחים (שטח נותר לניצול 3015 מ"ר וחדרים על הגג בשטח 850 מ"ר).
- עפ"י הוראות התב"ע מותרות 64 יח"ד במגרש וקיימות בהיתר 64 יח"ד. הגדלת צפיפות מותרת מתוקף חוק שבס עד 20% שהן 13 יח"ד נוספות בלבד.
- **יח"ד מוצעות:**
- תוספת 19 יח"ד בקומת התמ"א (כולל דופלקסים)
- תוספת 13 יח"ד בקומה בהקלה
- תוספת 15 יח"ד באגף החדש מתוקף תמ"א
- מוצע פיצול 4 יח"ד קיימות בקומות א, ג ותוספת 4 יח"ד קטנות חדשות ללא פתרון מיגון => לא ניתן לאשר פיצול יח"ד.
- סה"כ מוצעות 51 יח"ד חדשות (כולל פיצול 4 יח"ד).

#### **הבקשה חוזרת לדיון ליידוע הועדה ולהצגת חוות הדעת המשפטית ותיקון ההחלטה הקודמת בהתאם.**

- **בועדת משנה 201207 מיום 01/05/12 הוחלט לדחות את הדיון בבקשה לישיבה הבאה.**

### **תגובה למכתבו של דימיטרי שמוקלר בנוגע לבקשה להיתר 20110102**

סימוכין: מכתב מיום 30.04.12

במכתב מיום 30.4.12 הועלו 2 טענות בנוגע להריגה ממניין השטחים המותרים לבניה בקומות החדשות ובאגף החדש. בדיקה נוספת שנערכה לאחר קבלת המכתב שבנדון:

#### **טענה א**

**שטח הקומה הנוספת המוצעת 1310.31 מ"ר < 1219.56 מ"ר. סה"כ 90.75 מ"ר חוסר בשטח עיקרי**  
הוגשה תכנית מתוקנת ובה הפרש השטחים בין שטח הקומות החדשות לשטח הקומות הקיימות לאחר ההרחבה נובע משטחי מרפסות בלבד.

שטח קיים בקומה טיפוסית לאחר ההרחבה: 1564.76 מ"ר. לא כולל מרפסות.

שטח בקומה חדשה: 1554.52 מ"ר. לא כולל מרפסות

אין בעיה בשטחים המוצעים. יש להתאים שטחי המרפסות המוצעות למותר 12 מ"ר לכל יח"ד.

#### **טענה ב**

**שטח האגף החדש המוצע 1312.36 מ"ר < 1219.56 מ"ר. סה"כ 92.8 מ"ר חוסר בשטח עיקרי**  
שטח האגף (עיקרי + שירות) 1560.33 מ"ר. לא כולל מרפסות

שטח קומה טיפוסית לאחר ההרחבות (עיקרי + שירות) 1564.76 מ"ר. לא כולל מרפסות

אין בעיה בשטחים. יש להתאים שטחי המרפסות המוצעות למותר 12 מ"ר לכל יח"ד.

#### **המלצות מהנדס הועדה:**

בעקבות חוות הדעת המשפטית מיום 27.3.12 ולבקשת מה"ע הנושא מובא לדיון נוסף

לשם תיקון מס' יחה"ד ומס' הקומות הנוספות בהתאם לחוה"ד המשפטית כך שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח הקומה הטיפוסית של המבנה.  
\* יש לתת פתרון חניה לכל יחה"ד החדשות, באישור מח' תשתיות.

### מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן, מר צילקר ומר גבאי.
- מר צילקר: בעבר משרד השיכון לקח בחשבון 1/2 מקום חניה לכל יח"ד. כיום, ועפ"י תכנון בר קיימא, כל דירה מחייבת 1.5 חניה. אין לאפשר דירות מחוזקות ללא פתרון חניה הולם!
- אדר' נער הבהיר שמתוך רצון לעזור במימוש חיזוק בניינים בעיר, הועדה קבלה החלטה שלעניין חניה בת.מ.א 38 נפעל לקולה: לדירות הישנות בבנין תקן החניה יחושב עפ"י מה שהיה בהיתר המקורי, לדירות החדשות תחושב חניה אחת לכל יח"ד. זוהי מדיניות הועדה.
- מר צילקר יצא בשעה 17.20
- מר גבאי תומך בדעתו של מר צילקר. יש לדאוג לתקן חניה הולם לחיים המודרניים. בדירות מחוזקות ומשופרות יתגוררו בעלי יכולות, ולכן גם מספר המכוניות יגדל. יש לראות את כלל הרובע על צרכי החניה והתנועה, ולא לאשר תכניות נקודתיות.
- בשעה 17.30 נכנסו נציגי היזם. מר מרדכי יעקובוביץ' – מנכ"ל החברה טען שהפרויקט הוא בעייתי, ויש לוודא כדאיות כלכלית במימושו. הם מעוניינים לקבל גם בניה על הגג וגם תוספת אגף חדש.
- אדר' נער: עלינו לפעול עפ"י חוות הדעת המשפטית. ההחלטה הקודמת התבררה כשגויה מכיוון שהתכנית לא הייתה ברורה. עפ"י חוות הדעת מיום 27.3.12 נתן לאשר קומה נוספת בהקלה ותוספת אגף ובתנאי שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית בבנין.  
על היזם להגיש תכנית מתוקנת בהתאם לחוות הדעת. אנו ועדה תכנונית, ואין בשיקולים כלכליים משום נימוק לאי עמידה בחוק התכנון והבניה. תוספת זכויות מעבר למותר עפ"י החוק ומעבר למותר בתכניות שבתוקף אינה בסמכות הועדה המקומית.
- מר גבאי התנגד. לפני קבלת ההחלטה, וכאשר תקן החניה נקבע בהקלה, יש לבדוק את כל הרובע.
- מר ליברמן נמנע.
- מר גיטרמן בעד.

### ההחלטה התקבלה עם הקול הכפול של היו"ר.

### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

בעקבות חוות הדעת המשפטית מיום 27.3.12 ולבקשת מה"ע הנושא מובא לדיון נוסף לשם תיקון מס' יחה"ד ומס' הקומות הנוספות בהתאם לחוה"ד המשפטית כך שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח הקומה הטיפוסית של המבנה.  
יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.  
\* יש לתת פתרון חניה לכל יחה"ד החדשות, באישור מח' תשתיות.

### 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.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- 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.

6032	תיק בנין :	מספר בקשה : 20120141	<b>סעיף 3:</b>
		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201208 בתאריך : 16/05/2012	

**מבקש :**

הגשה 22/02/2012

פ.ל.א.ד ניהול נכסים בע"מ

והבה פליקס

**בעל הנכס :**

מ.מ.י.

פ.ל.א.ד ניהול נכסים בע"מ

הקדמה 62 אשדוד

**עורך :**

אחוון רפי

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : הקדמה 62 אשדוד

שכונה : אזור תעשיה כבדה (צפונית)

גוש וחלקה : גוש : 2803 חלקה : 6 מגרש : 162 ; חלקה : 7 מגרש : 161 ; חלקה : 8 מגרש :

160 ; חלקה : 12 מגרש : 159 יעוד : מלאכה ותעשיה זעירה ;

גוש : חלקה : מגרש : 158 , 166 , 167 , 168 , 169

תכנית : 11/115/03/3 , 120/101/02/3 , 979 , 3/65/42 , תלר/271 , תא/252 ,

תמא/4/18

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה תוספת בניה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת בקומת הקרקע למבנה תעשייה קיים לאחסון בן 3 קומות.

\* ביום 30.3.12 פורסמה בקשת הקלה לניוד שטחים עקריים מקומות עליונות לקומת

הקרקע בסך של % 14 ובמסגרת התכסית המותרת של % 55

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים				
	0		823.30	1317.78	5316.50	תעשייה/אחסן			
			823.30	1317.78	5316.50				
		823.30		6634.28		<b>סה"כ :</b>			
		0.00		<b>% בניה :</b>					

**הערות בדיקה :**

על פי דווח הפיקוח מיום 18.03.2012 המבוקש עדיין לא בנוי.

סככות מסומנות להריסה נהרסו פרט לסככה בחזית הצפונית הצמודה למבנה.

לפני הוצאת ההיתר יש לקבל את הסכמת מ.מ.י. בתור בעל הזכות בנכס + חתימת ק.ב.ע.

שטח עיקרי קיים על פי היתר מס' 20070219 : 5316.50 מ"ר, שטח עיקרי מוצע – 1317.78 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי

לאחר התוספת – 6634.28 מ"ר המהווה % 53.82 < 40 % המותרים – הדבר מבוקש כהקלה של העברת שטחים

עיקריים הלא מנוצלים מקומות עליונות לקומת הקרקע במסגרת תכסית המותרת % 55 .

על עורך הבקשה להשלים טבלת מאזני חניה, להראות בתכניות חניות לביטול ולסמן חניות חדשות- בכפוף לאישור מח'

תשתיות. יש לצרף להגשה תכנית קומת המרתף בהתאם להיתרים שהוצאו.

יש להראות המגרש בהתאם לתכנית איחוד מס' 252, מיום 25.09.2006. יש לסמן בכל התכניות סככות בלתי חוקיות להריסה ולהרוס לפני הוצאת ההיתר בכפוף לדווח של המפקח. ההיתר יצא לאחר תשלום היטל השבחה בגין ההקלה.

#### המלצות מהנדס הועדה:

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

#### מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.
- ד"ר מירז העיר שאין לאפשר שימוש בחומרים מסוכנים.

#### 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.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- \* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסת הסככה הצפונית.

מספר בקשה: 20080175	תיק בנין: 169
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201208 בתאריך: 16/05/2012	

**סעיף 4:**

**מבקש:**

הגשה 16/03/2008

**מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ**

ע"י מאיר מניה

ע"י מניה יעקב

**בעל הנכס:**

מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ

**עורך:**

גדליה נח

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: האורגים 4 אשדוד**

שטח מגרש: 5055.00 מ"ר שטח בניה מותר: 8088.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 87 מגרש: 114 יעוד: תעשייה

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה שמוש חורג

**מהות הבקשה**

בקשה לחידוש היתר לשימוש חורג מתעשייה למסחר - סופרמרקט "מעדני מניה" עד ליום

26.3.13 עפ"י מכתב המבקש מיום 10.5.12

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	0			227.34				
				227.34				
%				227.34		סה"כ:		
0.00 %בניה:								

**הערות בדיקה:**

**בוע. משנה 200811 מיום 23/07/08 הוחלט:**

לאשר הבקשה להמשך השימוש חורג עד ליום 26.3.2010 בתנאי תשלום היטל השבחה מיום פקיעתו של ההיתר הקודם, באישור כיבוי אש ומשרד הבריאות.  
\* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.

\* הבקשה אושרה בוע. משנה 200811 מיום 23.7.08, ובמכתב היזם מיום 14.8.08 מבוקש לאשר הארכה נוספת של השימוש החורג בעוד 5 שנים, סה"כ 7 שנים.

**בוע. משנה 200812 מיום 27/08/08 הוחלט:**

לאפשר פרסום הבקשה להארכת השימוש החורג ל - 3 שנים עם אופציה לשנתיים נוספות.  
\* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.  
\* במידה ובתום 3 שנים לא יסתיים הטיפול בת.ב.ע שתוגש, תנתן אופציה להארכת השימוש החורג לשנתיים נוספות.

\* ביום 12.9.08 פורסמה בקשה להמשך שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 3 שנים עם אופציה לשנתיים נוספות. לא התקבלו התנגדויות.

\* הפרסום בוצע על סמך החלטת וע. משנה 200812 מיום 27.8.08

**בוע. משנה 200814 מיום 06/10/08 הוחלט:**

לאשר הבקשה להארכת השימוש החורג ל - 3 שנים ועד יום 26.3.2011 עם אופציה להארכה לשנתיים נוספות.  
\* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.  
\* במידה ובתום 3 שנים לא יסתיים הטיפול בת.ב.ע שתוגש, תנתן אופציה להארכת השימוש החורג לשנתיים נוספות.  
כל התנאים מולאו וההיתר טרם יצא.

**בועדת משנה 200923 מיום 22/12/09 הוחלט:**

לאשר הארכת תוקף ההחלטה מיום 6.10.08 יש לדרוש אישור הג"א ואישור מח' תשתיות.

**ההיתר לשימוש החורג עד ליום 26.3.11 עם אופציה להארכה לשנתיים נוספות ניתן ביום 12.4.10. תוקף ההיתר פג ביום 26.3.11**

- במכתב מיום 10.5.12 מבקש מנכ"ל הרשת לממש את האופציה להמשך השימוש החורג למשך שנתיים, וזאת על סמך החלטת הועדה מיום 22.12.09.
- בישיבה מיום 6.5.12 בהשתתפות היזם, מר גיטרמן, היועמ"ש ומהנדס העיר הוחלט כי מימוש האופציה לשנתיים (נותרו למעשה עוד 10 חודשים) יובא לאישור הועדה, וכי היזם יגיש בקשה חדשה להמשך השימוש החורג אשר תובא לדיון לאחר בצוע פרסום עפ"י החוק.

**המלצות מהנדס הועדה:**

א. ע"ס החלטת הועדה מיום 22.12.09, ממליץ לחדש את תוקפו של ההיתר להמשך השימוש החורג עד ליום 26.3.13. היטל השבחה יגבה מיום פקיעתו של ההיתר הקודם.  
ב. לשם המשך נוסף של השימוש החורג במקום על היזם להגיש בקשה חדשה אשר תובא לדיון לאחר בצוע פרסום חדש עפ"י החוק, ובמקביל עליו לקדם ת.ב.ע לשינוי היעוד במקום.

**מהלך הדיון**

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.
- מר ליברמן התנגד.

**ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

**החלטת הועדה**

א. ע"ס החלטת הועדה מיום 22.12.09, מאשרים את חידוש תוקפו של ההיתר להמשך השימוש החורג עד ליום 26.3.13. היטל השבחה יגבה מיום פקיעתו של ההיתר הקודם.  
ב. לשם המשך נוסף של השימוש החורג במקום על היזם להגיש בקשה חדשה אשר תובא לדיון לאחר בצוע פרסום חדש עפ"י החוק, ובמקביל עליו לקדם ת.ב.ע לשינוי היעוד במקום.

מספר בקשה : 20080393	תיק בנין : 169
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201208	בתאריך : 16/05/2012

**סעיף 5:**

**מבקש :**

הגשה 26/06/2008

**♦ מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ**

♦ ע"י מאיר מניה

♦ ע"י מניה יעקב

**בעל הנכס :**

♦ עיריית אשדוד

**עורך :**

♦ גדליה נח

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : האורגים 4 אשדוד**

שטח מגרש : 5055.00 מ"ר שטח בניה מותר : 8088.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2453 חלקה : 87 מגרש : 114 יעוד : תעשיה

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה שמוש חורג

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

בקשה לחידוש ההיתר לשימוש חורג בחלק משצ"פ (רצועה ברוחב כ - 11 מ') לחניה עבור מסחר מיום 26.03.08 לצורך פתרון חניה למגרש הסמוך, סופרמרקט "מעדני מניה" עד ליום 26.3.13

**הערות בדיקה :**

**בוע. משנה 200811 מיום 23/07/08 הוחלט :**

לאשר הבקשה להמשך השימוש חורג עד ליום 26.3.2010 בתנאי תשלום היטל השבחה מיום פקיעתו של ההיתר הקודם וחידוש החוזה עם העיריה.

\* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.

\* הבקשה אושרה בוע. משנה 200811 מיום 23.7.08, ובמכתב היזם מיום 14.8.08 מבוקש לאשר הארכה נוספת של השימוש החורג בעוד 5 שנים, סה"כ 7 שנים.

**בוע. משנה 200812 מיום 27/08/08 הוחלט :**

לאפשר פרסום הבקשה להארכת השימוש החורג ל - 3 שנים עם אופציה לשנתיים נוספות.

\* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.

\* במידה ובתום 3 שנים לא יסתיים הטיפול בת.ב.ע שתוגש, תנתן אופציה להארכת הש"ח בשנתיים נוספות.

\* ביום 12.9.08 פורסמה בקשה להמשך השימוש החורג בחלק משצ"פ (רצועה ברוחב כ - 11 מ') לחניה עבור המסחר מיום 26.3.08 למשך 3 שנים עם אופציה לשנתיים נוספות לצורך פתרון חניה למגרש הסמוך, סופרמרקט "מעדני מניה". \* לא התקבלו התנגדויות.

\* הפרסום בוצע על סמך החלטת וע. משנה 200812 מיום 27.8.08

**בוע. משנה 200814 מיום 06/10/08 הוחלט :**

לאשר הבקשה להארכת השימוש החורג ל - 3 שנים ועד יום 26.3.2011 עם אופציה להארכה לשנתיים נוספות.



\* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.  
\* במידה ובתום 3 שנים לא יסתיים הטיפול בת.ב.ע שתוגש, תנתן אפשרות להארכת השימוש החורג לשנתיים נוספות.

\* יש לחדש את ההסכם עם העירייה לשימוש בחלק מהשצ"פ לחניה.  
כל התנאים מולאו וההיתר טרם יצא.

- **בועדת משנה 200923 מיום 22/12/09 הוחלט:**  
לאשר הארכת תוקף ההחלטה מיום 6.10.08  
יש לדרוש אישור מח' נכסים ואישור מח' תשתיות.

- **ההיתר לשימוש החורג עד ליום 26.3.11 עם אופציה להארכה לשנתיים נוספות ניתן ביום 23.12.10 . תוקף ההיתר פג ביום 26.3.11.**

#### **המלצות מהנדס הועדה:**

ע"ס החלטת הועדה מיום 22.12.09, ממליץ לחדש את תוקפו של ההיתר להמשך השימוש החורג עד ליום 26.3.13. היטל השבחה יגבה מיום פקיעתו של ההיתר הקודם.

#### **מ ה ל ך ה ד י ו ן**

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.
- מר ליברמן התנגד.

#### **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

#### **ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

ע"ס החלטת הועדה מיום 22.12.09, מאשרים את חידוש תוקפו של ההיתר להמשך השימוש החורג עד ליום 26.3.13. היטל השבחה יגבה מיום פקיעתו של ההיתר הקודם.

מספר בקשה : 20110057	תיק בנין : 4993
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201208 בתאריך : 16/05/2012	

**סעיף 6:**

**מבקש :**

♦ **יוסף שרייבר נציג הדיירים**

**הגשה 24/01/2011**

**בעל הנכס :**

♦ מ.מ.י.

**עורך :**

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : מאיר בעל הנס 22 אשדוד**

שטח מגרש : 4000.00 מ"ר שטח בניה מותר : 3040.00 מ"ר

**שכונה : רובע ז**

**גוש וחלקה : גוש : 472 חלקה : 102 מגרש : 2003 יעוד : מגורים ג (מבא"ת)**

תכנית : 109/03/3, תב/602, 120/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת בניה בדירות מס' : 1,3,4,5,7,8,9,11,13,15 בבנין מס' 24 + תוספת בדירות מס' : 1,3,5,7,9,11,13,15 בבנין מס' 22 + תוספת חדרים על הגג + ניווד שטחים לא מנוצלים מקומה ד' לגג בסך של 51.93 מ"ר , לדירה מס' 13.  
עפ"י תכנית מיום 20.3.12

\* ביום 6.4.12 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה :

1. הקלה לניווד כ 70 מ"ר שטחים לא מנוצלים בקומה ד' לקומת הגג לבניית חדרים על הגג לדירות 15, 13 בבנין 22 ולדירה 15 בבנין 24.

2. הקלה במנין הקומות : במקום 4 ק' מעל קומת עמודים + חדרים על הגג ל - 5 ק' על עמודים.

3. הקלה מהוראות הבינוי למיקום תוספות ומרפסות.  
לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	0		1624.25	719.65	2756.44	מגורים		
			1624.25	719.65	2756.44			
			1624.25		3476.09	<b>סה"כ :</b>		
		<b>%בניה :</b> 0.00						

**הערות בדיקה :**

מבוקשת תוספת חדרים ומרפסות ל-18 יח"ד בבנין מגורים דו אגפי קיים (בעל הנס 22, 24) בן 4 קומות מעל קומת עמודים + חדרי יציאה לגג.  
קיים היתר משנת 99 לתוספת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע.  
עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש אינו בנוי.

- התיק הוגש לפני 01.01.11 וכולל שטחי שירות בתוך הדירות.
- התיק הוגש יחד עם בקשה 20110058 לתוספת בניה ליתר 8 יח"ד בבנין.

תב"ע קובעת מגרש וזכויות 120/במ/3. שטח עיקרי מותר במגרש 3040 מ"ר, מותרת תוספת 25% מהזכויות עפ"י תיקון 20, שטח עיקרי קיים בהיתר 2871.52 שטח נותר לכל יח"ד במגרש 29 מ"ר.

מתוקף תיקון 85 ניתן להוסיף שטח חדרי המדרגות שחושבו בהיתר המקורי 36.72 מ"ר כשטח עיקרי לכל קומה (4.60 מ"ר לכל יח"ד)  
ניתן להוסיף שטח ממ"ד מעבר ל-5 מ"ר שחושבו בהיתר המקורי (4 מ"ר).  
**שטח עיקרי שניתן להוסיף לכל יח"ד 37.6 מ"ר.**  
מותרים חדרים על הגג בשטח של 25 מ"ר.

**בקומה א' מוצעת הרחבת 5 יח"ד:**

בנין 22 יח"ד מס' 1 – תוספת שטח עיקרי 36.78 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 19.82 מ"ר (7.82 מ"ר נכללו בשטח עיקרי).  
בנין 22 יח"ד מס' 3 – מעטפת להרחבה עתידית, מרפסת פתוחה בשטח 13.14 מ"ר (1.14 מ"ר נכללו בשטח עיקרי).  
בנין 24 יח"ד מס' 1 – תוספת שטח עיקרי 36.78 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 19.82 מ"ר (7.82 מ"ר נכללו בשטח עיקרי).  
בנין 24 יח"ד מס' 3 – תוספת שטח עיקרי 36.86 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 15.91 מ"ר (3.91 מ"ר נכללו בשטח עיקרי).  
בנין 24 יח"ד מס' 4 – תוספת שטח עיקרי 30.54 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 12 מ"ר.

**בקומה ב' מוצעת הרחבת 5 יח"ד:**

בנין 22 יח"ד מס' 5 – תוספת שטח עיקרי 31.04 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 14.08 מ"ר (2.08 מ"ר נכללו בשטח עיקרי).  
בנין 22 יח"ד מס' 7 – תוספת שטח עיקרי 36.37 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 13.72 מ"ר (1.72 מ"ר נכללו בשטח עיקרי).  
בנין 24 יח"ד מס' 5 – תוספת שטח עיקרי 31.04 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 14.08 מ"ר (2.08 מ"ר נכללו בשטח עיקרי).  
בנין 24 יח"ד מס' 7 – תוספת שטח עיקרי 32.94 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 13.72 מ"ר (1.72 מ"ר נכללו בשטח עיקרי).  
בנין 24 יח"ד מס' 8 – תוספת שטח עיקרי 30.54 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 12.00 מ"ר.

**בקומה ג' מוצעת הרחבת 4 יח"ד:**

בנין 22 יח"ד מס' 9 – תוספת שטח עיקרי 31.04 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 14.08 מ"ר (2.08 מ"ר נכללו בשטח עיקרי).  
בנין 22 יח"ד מס' 11 – תוספת שטח עיקרי 36.37 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 13.72 מ"ר (1.72 מ"ר נכללו בשטח עיקרי).  
בנין 24 יח"ד מס' 9 – תוספת שטח עיקרי 28.96 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 8.36 מ"ר.  
בנין 24 יח"ד מס' 11 – תוספת שטח עיקרי 29.99 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 13.72 מ"ר (1.72 מ"ר נכללו בשטח עיקרי).

**בקומה ד' מוצעת הרחבת 4 יח"ד:**

בנין 22 יח"ד מס' 13 – תוספת שטח עיקרי 17.61 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 5.80 מ"ר.  
בנין 22 יח"ד מס' 15 – תוספת שטח עיקרי 8.64 מ"ר, מרפסת גג בשטח 40.48 מ"ר.  
בנין 24 יח"ד מס' 13 – תוספת שטח עיקרי 28.96 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 9.80 מ"ר.  
בנין 24 יח"ד מס' 15 – תוספת שטח עיקרי 18.42 מ"ר, מרפסת גג בשטח 29.57 מ"ר.

**בקומת הגג מוצעים חדרים על הגג הקשורים ל-3 יח"ד:**

בנין 22 יח"ד מס' 13 – שטח עיקרי מוצע 49.17 מ"ר. מרפסת גג מוצעת 58.15 מ"ר.  
בנין 22 יח"ד מס' 15 – שטח עיקרי מוצע 52.43 מ"ר. מרפסת גג מוצעת 76.93 מ"ר.  
בנין 24 יח"ד מס' 15 – שטח עיקרי מוצע 41.83 מ"ר. מרפסת גג מוצעת 126.80 מ"ר.

מבוקשת הקלה לניוד יתרת השטחים הלא מנוצלים מקומה ד' לקומת הגג (מאותן היחידות).  
סה"כ שטח עיקרי לניוד 68.43 מ"ר.

החדרים המוצעים חורגים ממסגרת הגג העליון הקיים.

הערות לתכנית

יש לעדכן טבלת שטחים מוצעים בחלוקה ליח"ד ולקומות  
יש למלא טבלת שטחים מותרים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.
- הנושא לא נדון. מנהלת מח' רישוי הודיעה שהתקבל דווח מעודכן מהפקוח ולפיו יש לבדוק התכנית מחדש.

- מר ליברמן התנגד להסרת הנושא מס. היום.
- מר גיטרמן ומר גבאי בעד. יש לכבד את דרישת מח' רישוי לבדיקה חוזרת של הבקשה.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לפי בקשת מנהלת מח' רישוי הנושא לא נדון. יש לבדוק הבקשה מחדש.

#### **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.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים 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
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- תאום עיצוב.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- 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.

מספר בקשה: 20120003	תיק בנין: 2628
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201208	בתאריך: 16/05/2012

**סעיף 7:**

**מבקש:**

הגשה 01/01/2012

♦ **מרציאנו בועז**

♦ מרציאנו רוזה

**בעל הנכס:**

♦ מ.מ.י.

**עורך:**

♦ פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: רובע ב**

**כתובת הבנין: המעפילים 54 אשדוד**

שטח מגרש: 1938.00 מ"ר שטח בניה מותר: 726.75 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 483 מגרש: 106 יעוד: מגורים 3-4 קומות

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 62/101/02/3,

6/101/02/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 3/64/5, 35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת בניה עבור יח"ד מס' 17 שבקומת הקרקע בבנין משותף בן 4 ק' על הקרקע.

עפ"י תכנית מיום 1.1.11

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	0	12.00	5.00	24.20	2063.95	מגורים		
		12.00	5.00	24.20	2063.95			
<b>סה"כ:</b>		17.00		2088.15				
<b>%בניה: 0.00</b>								

**הערות בדיקה:**

על פי דווח הפיקוח מיום 20.02.2012 המבוקש טרם בנוי.

**לידיעת הועדה:** במקום קיימת תכנית לפינוי בינוי.

היחס בין תכניות לצורכי פינוי בינוי לבין תכניות מאושרות קודמות קובע כי הוראות התכניות

הקודמות ממשיכות לחול כל עוד לא נהרסו המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע.

רוב יח"ד הקיימות בקומת הקרקע הורחבו בשנות ה-80.

קיימות הרחבות באגפים שלמים לכל הגובה.

יש להשלים את המפה המצבית ע"י סימון ברור של גבולות המגרש ולהסיר את כל הסימנים המיותרים. יש לסמן

מידות של הבניין הקיים ושל תוספות הקיימות.

יש להגיש את תכנית קומת הקרקע על רקע תכנית פיתוח מפורטת הכוללת ניקוז, גבהים,

פרטי גינון, חניה וגדרות.

המבוקש נמצא בקו התוספות הקיימות ובתוך קווי הבניין.

שטח עיקרי קיים הוא 2064 מ"ר, שטח עיקרי המותר הוא 2786 מ"ר.

בבנין קיימות 24 יח"ד.

יתרת השטחים עבור היחידה – 30 מ"ר.

שטח מוצע- 24.20 מ"ר > 30 מ"ר הנותרים.

כ"כ מוצע ממ"ד בשטח של 12 מ"ר.

יש לבטל כניסה נוספת לדירה, להשאיר רק את הכניסה הקיימת.  
יש להרחיב את רוחב חדרי השינה המבוקשים עד ל- 2.60 מ' לפחות, להשלים מידות חסרות  
עפ"י תקנות חוק התו"ב, עומק חצר חיצונית פתוחה לא יעלה על כפליים רוחבה.  
יש להתאים לתקנות ע"י ליווי תכנוני.  
יש להסיר סימון של בניה בעתיד מתכניות ההגשה.  
יש לסמן מעקה תקני על גג התוספת.

בהתאם למידע התכנוני קיימת בשלבי אישור תכנית מס' 26/105/03/3 לפינוי בינוי רובע ב', התכנית אושרה בוועדה המקומית בישיבה מס' 201107 מיום 06.01.2011 והומלצה בפני הוועדה המחוזית להפקדה. מאחר ומדובר על חוזה מהוון מול מ.מ.י, אין צורך בהסכמת המ.מ.י.

#### המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף לליווי תכנוני, השלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' תכנון.

#### מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.
- אדרי' נער הבהיר שתכנית פינוי בינוי שהתבקשה במקום הינה תכנית מורכבת וארוכת טווח. יש ליצור מנגנון המבטיח את החלטות הועדה הנקודתיות במקום בו חלה תכנית לפינוי בינוי.
- מר גבאי: מבחינה משפטית, לא נתן למנוע מהמבקש לממש זכויות קיימות. כל עוד הת.ב.ע של פינוי בינוי לא אושרה, אנו חייבים לאשר מימוש זכויות קיימות.
- מר ליברמן: יש לחשוב מה משמעות הפינוי בינוי, ואיך משתלבות בקשות פרטניות בתכנית זו
- אדרי' נער: יש למצוא דרך שלא נפגע בהחלטה. יש להעביר הנושא לקבלת חו"ד היועמ"ש.

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### החלטת הועדה

יש להעביר הנושא לקבלת חו"ד היועמ"ש ככל הנוגע לשילוב בין תכנית פינוי בינוי שהומלצה לאישור במקום לבין הבקשה הפרטנית.

#### 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.
- יש להגיש תכ' מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי ומח' תכנון.
- אישור פקוד העורף.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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.

מספר בקשה: 20110601	תיק בנין: 4135
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201208	תאריך: 16/05/2012

**סעיף 8:**

**מבקש:**

הגשה 15/08/2011

♦ דיירי בניין בשם הוועד: בדרמן סרפימה

**בעל הנכס:**

♦ דיירי בניין בשם הוועד: בד  
המלך רחבעם 24/15 אשדוד

**עורך:**

♦ קאינוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע י"ג

כתובת הבנין: המלך רחבעם 24 אשדוד

שטח מגרש: 5458.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6136.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2395 חלקה: 16 מגרש: 301 יעוד: מגורים מיוחד  
תכנית: 30/במ/3, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תלר/197, 3/65/19, 22/101/02/3, 35/101/02/3, 98/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה  
מגורים: תוספת בניה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת מרפסות באגף שלם לבנין משותף בן 8 ק' מעל קומת עמודים.  
עפ"י תכנית מיום 2.5.12

\* ביום 15.3.12 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה להבלטת מרפסות ב 1.70 מ' מקו בנין קדמי (פחות מ - 40%)
  2. להבלטת עמוד קונסטרוקטיבי ב 0.75 מ' מקו בנין קדמי.
- לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
192.00	0			58.08	3309.38			
				58.08	3309.38			
0.00 %בניה:				3367.46		סה"כ:		

**הערות בדיקה:**

קיים היתר מס' 20070452 למרפסות קופצות באגף האחורי.  
המרפסות המוצעות בולטות מקו בנין קדמי 1.7 מ' – ניתן לאשר בהקלה.  
כמו כן יש עמוד קונסטרוקטיבי שבולט 0.75 מ' מקו בנין קדמי – ניתן לאשר בהקלה.

**חישוב זכויות:**

שטח עיקרי מותר לבניה במגרש: 64 יח"ד \* 93 מ"ר + 8 יח"ד \* 23 מ"ר (על הגג) = 6136 מ"ר.  
שטח קיים בהיתר לבנין מס' 24: 3089.96 מ"ר – (לאחר הורדת מדרגות 48 מ"ר)  
שטח עיקרי קיים בהיתר לבנין מס' 24: 3041.96 מ"ר.  
שטח קיים בהיתר לבנין מס' 26: 2725.00 מ"ר – (לאחר הורדת מדרגות 48 מ"ר)  
שטח עיקרי קיים בהיתר לבנין מס' 26: 2677 מ"ר.  
סה"כ שטח עיקרי קיים: 3042 + 2677 + 8 \* 23 = 5903 מ"ר.  
שטח נותר ליח"ד במגרש: 3.64 מ"ר = (6136 - 5903) / 64.

שטח המרפסות המוצעות 16.80 מ"ר למרפסת – ניתן לאשר 12 מ"ר ע"פ תקנות המרפסות והיתר ניתן לחשב כשטח עיקרי – ולכן יש להקטין את המרפסות לשטח מקסימאלי של 15.64 מ"ר.

יש לעדכן טבלת שטחים מותרים. יש להוסיף מפת מדידה נפרדת חתומה.  
יש להשלים חתימות כנדרש ולהוסיף תכנית גג מלאה.  
**לא נתן להבליט עמודים מעבר לקו הבנין ויש לסמנם בתוך קוי הבנין.**

**המלצות מהנדס הועדה:**

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

**מהלך הדיון**

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**החלטת הועדה**

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

**גליון דרישות:**

**ת. השלמה**

07/08/2012

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

07/08/2012

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

07/08/2012

- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.

07/08/2012

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

22/08/2012

- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי כולל סימון העמודים

22/08/2012

בתוך קוי הבנין.

22/08/2012

- תאום עיצוב.

07/08/2012

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

07/08/2012

- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת

07/08/2012

המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .

07/08/2012

- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות

07/08/2012

- התקשרות עם מכון בודק מורשה

09/08/2012

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)

09/08/2012

- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה

07/08/2012

\* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.

07/08/2012

ערבות מס' 016102849 ע"ס 75000 ש"ח

26/07/2012

\* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

26/07/2012

היטל השבחה לתיק חלקה 239500160301 בקשה למימוש 20120158 בגין היתר בניה ע"ס 0.00 ש"ח



מספר בקשה : 20110855	תיק בנין : 4073
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201208 בתאריך : 16/05/2012	

**מבקש :**

♦ **צוקר יחיאל נציג הדיירים**

**בעל הנכס :**

♦ משכנות רווחה

**עורך :**

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : הרב י.מ. לוין 1 אשדוד**

שטח מגרש : 6443.00 מ"ר שטח בניה מותר : 9664.50 מ"ר

**שכונה : רובע ז**

**גוש וחלקה : גוש : 2070 חלקה : 101 מגרש : 101 יעוד : מגורים ג (מבא"ת) ;**

**גוש : 472 חלקה : 157 מגרש : 101 יעוד : מגורים ג (מבא"ת)**

**תכנית : 3/במ/115, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תלר/223,**

**תקנה 6766, 3/מק/2196, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38**

**שימוש עיקרי תאור בקשה**

**מגורים תוספת בניה**

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

**שינויים בבנין משותף דו אגפי בן 4 קומות מעל קומת עמודים :**

**תוספת ממ"ד, חדרים ומרפסות בעמודה שלמה לדירות מס' : 8,12,16**

**ותוספת מחסנים בקומת הקרקע לדירות מס' : 1,2,3,5,7,8,9,10,12,13,16 .**

**\* ביום 6.4.12 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה :**

1. הקלה בקו בנין קדמי, 2 מ' במקום 5 מ' לצורך הבלטת ממ"דים בעמודה שלמה.
  2. הקלה בקו בנין קדמי לצורך הבלטת מרפסות ב 2 מ' ולא יותר מ - 40% המותרים.
  3. הקלה מהוראות הבינוי למיקום וצורת תוספת הבניה.
- לא התקבלו התנגדויות.**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
42.56	0	102.00	957.83	60.65	2866.14	מגורים		
		102.00	957.83	60.65	2866.14			
<b>סה"כ :</b>		<b>1059.83</b>	<b>2926.79</b>			<b>%בניה : 0.00</b>		

**הערות בדיקה :**

מבוקשת תוספת ממ"דים, חדרים ומרפסות ל-4 יח"ד בעמודה שלמה + תוספת 11 מחסנים בקומת קרקע בבנין מגורים דו-אגפי קיים בן 4 קומות על עמודים.  
עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש אינו בנוי. קיימת בניה קלה בקומת הקרקע שיש להרוס.

תב"ע קובעת מגרש וזכויות 3/מק/115, אזור מגורים ג', אחוזי בניה מותרים 150%, שטח המגרש 6025 מ"ר. תב"ע קובעת בינוי וקווי בנין 3/מק/2196. שטח נותר לכל יח"ד במגרש 48.52 מ"ר.

התוספות מוצעות בקומות א - ד בעמודה שלמה :

בקומה א' מוצעת מעטפת בלבד ללא רצפה וללא גישה לממ"ד. **לא ניתן לאשר מעטפת בלבד לממ"ד. יש להוסיף הממ"ד והשטח הצמוד אליו למנין השטחים המבוקשים. יש לכלול ברשימת המבקשים!**

בקומה ב' מוצעים 27.21 מ"ר כשטח עיקרי, 12 מ"ר שטח שירות בגין ממ"ד, 15.41 מ"ר מרפסת פתוחה (יש לחשב 3.41 מ"ר כשטח עיקרי)

בקומה ג' מוצעים 22.79 מ"ר כשטח עיקרי, 12 מ"ר שטח שירות בגין ממ"ד, 15.15 מ"ר מרפסת פתוחה (יש לחשב 3.15 מ"ר כשטח עיקרי)  
בקומה ד' מוצעים 10.79 מ"ר שטח עיקרי, 12 מ"ר שטח שירות בגין ממ"ד, 13.91 מ"ר מרפסת פתוחה (1.91 מ"ר חושבו כשטח עיקרי) **אין בעיה בשטחים. אישור הג"א נמסר בהגשה.**

בקומת העמודים מבוקשים 11 מחסנים דירתיים ומסדרון גישה. סה"כ שטח שירות מבוקש 66 מ"ר.  
**יש להצמיד המחסנים לגרעין הקיים.**

#### **תיקונים דרושים בתכנית:**

לתקן טבלת חישוב השטחים – לפרט מוצע בדירות  
לתקן סכמות חישוב השטחים – להוסיף שטח המרפסות  
למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע  
תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש  
לציין סימון חניות, שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח  
יש להראות השינוי במדרגות הכניסה לבנין בצהוב + סימון מאחז יד תקני  
יש לתקן בתכנית קומה א את מיקום מסתורי הכביסה.  
מפת מדידה עדכנית וחתומה בנפרד + בתוך התכנית .  
לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה  
לציין מיקום קולטי שמש בגג עליון כולל הסתרה. לציין גובה מעקה מרפסת בחתך  
לפרט חומרי גמר קיימים ומבוקשים בחזיתות .  
המדרגות המוצעות אינן עומדות בהגדרת חלקי בנין – יש להתאים למותר עפ"י התקן.  
לאחר בדיקה נוספת ייתכנו הערות נוספות לפי הצורך. ראה הערות על גבי התכנית

#### **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 גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.
- מר ליברמן: יש לאפשר לובי בבנין המשותף.
- אדר' נער: הבקשה תעבור ליווי תכנוני שיאפשר הוספת לובי לבנין.

#### **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.  
\* יש להעביר הבקשה לליווי תכנוני שיאפשר תוספת לובי הולם לבנין.

#### **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.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי כולל תקון חישוב השטחים עפ"י כל דין והצמדת המחסנים לגרעין הקיים.
- תאום עיצוב, כולל ליווי תכנוני שיאפשר תוספת לובי לבנין.
- 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 פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- 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.
- \* שלב א' בהיתר הוא בצוע הריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה בק' הקרקע , ובשלב ב' ניתן ההיתר לבניה המבוקשת.

מספר בקשה : 20110819	תיק בנין : 4467
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201208	בתאריך : 16/05/2012

**סעיף: 10**

**מבקש :**

♦ קוסקר שמשון

הגשה 23/11/2011

**בעל הנכס :**

♦ קוסקר שמשון

הנביא שמואל 11/36 אשדוד

**עורך :**

♦ צור כינורי

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : הנביא שמואל 11 אשדוד**

**שכונה : רובע י**

שטח מגרש : 2651.10 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2398 חלקה : 18 מגרש : 2168 יעוד : אזור מגורים ב ;

גוש : חלקה : מגרש : 17

תכנית : 3/במ/9, 1/9/3, 9/במ/38, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, 3/65/24,

תממ/14, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

שינויים ביח"ד מס' 36 שבקומה ב' בבנין משותף בן 3 ק' עהל הקרקע:

תוספת מדרגות עליה לקומת הגג והצמדת הגג לשימוש מרפסת בשטח של 44 מ"ר.

עפ"י תכנית מיום 15.5.12

\* ביום 30.3.12 פורסמה בקשת הקלה מנספח בינוי במספר הקומות: במקום 3 ק' על הקרקע

ל - 3 ק' על הקרקע ויציאה לגג עבור דירה מס' 36 והצמדת מרפסת לדירה.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
44.00	0		140.98	5.70	1695.16	מגורים		
			140.98	5.70	1695.16			
<b>סה"כ:</b>			140.98		1700.86			
<b>%בניה: 0.00</b>								

**הערות בדיקה:**

מבוקש בניית חדר יציאה לגג והצמדת מרפסת לדירה.

המדרגות המוצעות הם מתוך דירה מס' 36 בקומה השלישית לגג.

שטח התוספת המוצעת היא 5.70 מ"ר מתאים לשטח הנותר ליח"ד.

שטח המרפסת המוצעת 44 מ"ר.

ע"פ התב"ע ותכנית הבינוי המחייבת מותר 3 קומות כפי שקיים ולכן צריך הקלה לתוספת יציאה לגג.

**תיקונים דרושים בתכנית:**

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות+ תאריך

לתקן טבלת חישוב השטחים. לתקן סכמות חישוב השטחים כולל שטח הדירה הקיימת

תכנית ממוחשבת במלואה ללא הדבקות ותיקונים ביד.

תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש

לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח

למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה. להצפין את כל התכניות (הצפון למעלה)

לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות. לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה. יש לסמן מעקות בגג בגובה תקני. יש להתאים המדרגות להנחיות חוק התו"ב.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 15/5/12 מבוקש להרוס קיר קיים בגג וכל המעקות המבוקשות הם בגובה 1.15 מ'.

**המלצות מהנדס הועדה:**

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

**מהלך הדיון**

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**החלטת הועדה**

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

**גליון דרישות:**

ת. השלמה

26/08/2012

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

26/08/2012

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

26/08/2012

- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.

26/08/2012

- תאום עיצוב.

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

26/08/2012

- 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 : 20110532	תיק בנין : 6990
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201208 בתאריך : 16/05/2012	

**סעיף: 11**

**מבקש :**

♦ מישל רבל

**בעל הנכס :**

♦ מישל רבל

גלעד 18 אשדוד

**עורך :**

♦ סאלם שלומי

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין: נחל ירקון 18 אשדוד**

שטח מגרש : 745.00 מ"ר שטח בניה מותר : 540.13 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2198 חלקה : 85 מגרש : 175 יעוד : מגורים ב (רובע יא)

תכנית : 18/111/03/3, 62/101/02/3, 35/101/02/3, 1/111/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 14/111/03/3, 592/ד

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

התאמת ההיתר למצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד:

מדרגות לחדר כושר, פרגולות, ג'קוזי בגג ופתיחת שער בקצה המגרש.

עפ"י תכנית מיום 27.3.12

\* ביום 9.3.12 פורסמה בקשת הקלה מקו בנין צדדי מ - 3 מ' ל - 2.70 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה:**

הבקשה היא להתאמת היתר למצב קיים:

-אישור מדרגות ירידה לחדר כושר בקומת מרתף

-אישור פרגולות, ג'קוזי בגג, פתיחת שער פשפש בקצה המגרש לכיוון השצ"פ בחזית מערבית

עפ"י דיווח מהפיקוח מ-6.11.11 (אינה) תכנית תואמת למצב בשטח,

מדרגות בנויות מקומת מרתף לקומת קרקע, פרגולה בנויה, ג'קוזי בנוי + סככה בקומת גג,

שער פשפש צמוד לבריכה בנויה

שטח מותר לבניה בקומה הוא 232.81 מ"ר < קיים + מבוקש בקומת הקרקע 227.63 מ"ר

שטח מותר בקומה א' 232.81 מ"ר < קיים + מבוקש 208.59 מ"ר

מבוקשת הקלה מקו בנין צדדי מ - 3 מ' המותרים ל - 2.7 מ'

- יש לבטל מדרגות חיצוניות למרתף, סימון להריסה. יש לקבל אישור הפיקוח לביצוע בפועל.
- יש לקבל דיווח מהפיקוח להסרת כיסוי מעל פרגולה בקומת הגג ולהתאמת המצב בשטח לתכנית המאושרת.
- יש להוסיף חתך דרך החצרות האנגליות.
- יש לסמן להריסה פלישות קיימות מעבר לגבול המגרש לכון השצ"פ.

**המלצות מהנדס הועדה:**

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

**מ ה ל ד ה ד י ו נ**

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.

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:**

- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- \* שלב א' בהיתר הוא בצוע הריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבניה המבוקשת.

7266	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120006	<b>סעיף: 12</b>
		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201208 בתאריך: 16/05/2012	

**מבקש:**

♦ ליברמן שושנה

♦ ליברמן שלמה

**בעל הנכס:**

♦ מ.מ.י.

**עורך:**

♦ טרוינין גנאדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: ישראל גלעדי 14 אשדוד**

שטח מגרש: 360.00 מ"ר שטח בניה מותר: 223.20 מ"ר

**שכונה: רובע ט"ו**

גוש וחלקה: גוש: 2647 חלקה: 54 מגרש: 811 א ו יעוד: מגורים א חד-משפחתי + קיר משותף

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/1/38/א, 3/מק/2166, תלר/238, תמא/35, 3/מק/96/101/02/3, 3/מק/2087

שימוש עיקרי תאור בקשה  
מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**

שינויים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי:

שינויים ותוספת שטחים במבנה קיים + תוספת פרגולת עץ ורצפת דק. עפ"י תכנית מיום 11.3.12

\* ביום 29.3.12 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד שטח עיקרי ממרתף לקומת קרקע, סה"כ כ - 15 מ"ר = נוגד את מדיניות הוועדה.
2. הקלה בשטח עיקרי מקסימאלי בקומה במקום 35%, 39.01%.
3. הקלה בסך השטחים העיקריים המותרים בשתי קומות במקום 50% ל כ - 54 %
4. הקלה מהוראות הת.ב.ע לענין צבע החיפוי, במקום לבן או לבן שבור לבז' בהיר וכהה . לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
35.22	0	18.75	26.04	103.79	178.06	מגורים		
		18.75	26.04	103.79	178.06			
		44.79		281.85		<b>סה"כ:</b>		
0.00		<b>%בניה:</b>						

**הערות בדיקה:**

ע"פ תכנית מתוקנת מתאריך 11/3/12 מבוקש תכנית שינויים ותוספות ביח"ד קיימת כולל שינוי חומרי גמר. ע"פ דיווח מהפיקוח המבוקש בנוי וקיימת יח"ד נפרדת.

מבוקש בניית מרתף ע"פ תיקון 85 שטח עיקרי מוצע: 87.97 מ"ר.

קומת קרקע מבוקש תוספת בסלון ושינויים פנימיים בחדר אחורי כולל פתיחת דלת חיצונית ושינוי בחניה מקורה – יש לקבל אישור מח' תשתיות לשינוי, ווידוא הריסת המטבח הקיים לפני קבלת היתר.

לא ניתן לאשר כניסה נפרדת לחדר מאחר ובפועל קיימת יח"ד נפרדת.

קומת קרקע: שטח עיקרי קיים: 124.63 מ"ר, מוצע: 15.82 מ"ר = סה"כ: 140.45 מ"ר = 39.01% > 35% המותרים. קומה א': קיים עיקרי: 53.43 מ"ר = 14.84%.



סה"כ שטח עיקרי מוצע 2 קומות : 193.88 מ"ר = 53.85% < 50% המותרים.  
מבוקש פרגולה בגינה בשטח של 18.75 בולטת מקו בנין 3 מ' – ע"פ מפת המדידה הפרגולה בולטת מקו בנין 3.5 מ' – מאחר  
וזה קו בנין אחורי ניתן לאשר את הפרגולה כפי שהיא קיימת.

#### ניתן לאשר הבקשה חלקית:

לא ניתן לאשר את הכניסה הנוספת לחדר ליד החנייה, ולא ניתן לאשר את כל התוספת מאחר וניוד שטחים ממרתף ע"פ תיקון  
85 נוגד את מדיניות הוועדה.

- אין לאפשר סימון של מילוי אדמה במרתף.
- יש להחזיר את אזור החניה כחניה עפ"י ההיתר המקורי.
- יש להחשיב את כל השטחים שבתוך הדירה כשטח עקרי.
- יש לקבל אישור הפקוח לאי פיצול הבית ל – 2 יח"ד.

#### המלצות מהנדס הועדה:

- לאשר הבקשה באופן חלקי:
- א. לאשר הפרגולה, שינוי החיפוי ושינויים ותוספות במסגרת סה"כ השטח המותר לבניה.
  - ב. לא ניתן לאשר ניוד שטח מהמרתף.
  - ג. יש לוודא החזרת החניה לפי ההיתר המקורי.
- \* ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

#### מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

- א. לאשר הפרגולה, שינוי החיפוי ושינויים ותוספות במסגרת סה"כ השטח המותר לבניה.
  - ב. לא ניתן לאשר ניוד שטח מהמרתף.
  - ג. יש לוודא החזרת החניה לפי ההיתר המקורי.
- \* ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

#### גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להציג תכנית יסודות לבנין.
- יש להחזיר את השימוש בחניה עפ"י ההיתר המקורי.
- \* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לאי חלוקת הבית ל - 2 יח"ד ולהחזרת השימוש בחניה עפ"י ההיתר המק
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מספר בקשה: 20110679	תיק בנין: 869
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201208 בתאריך: 16/05/2012	

**סעיף: 13**

**מבקש:**

♦ רפאלוב אליק

♦ רפאלוב אירית

**בעל הנכס:**

♦ רפאלוב אליק ואירית

הרב ניסים 13/19 אשדוד

**עורך:**

♦ בניזרי דויד

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: האלמוגים 24 אשדוד**

שטח מגרש: 848.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 62 מגרש: 59 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: ד/455/ד, 98/101/02/3, 85/101/02/3, 3/מק/2071, 62/101/02/3,

22/101/02/3, 26/101/02/3, 10/101/02/3, 35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**

יח"ד בת קומה אחת על הקרקע על מגרש דו משפחתי. הבקשה כוללת הריסת הקומה הקיימת, תוספת שטח מגורים, פרגולות, הגדלת חניה מקורה ושינוי חזיתות.

\* ביום 12.1.12 פורסמה בקשת הקלה לניוד 7.57 מ"ר שטח עקרי מקומה א' לקומת הקרקע. התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	0		42.85	26.84	128.56	מגורים		
12.78	0					פרגולה		
			42.85	26.84	128.56			
<b>סה"כ:</b>			42.85		155.40			
<b>%בניה: 0.00</b>								

**מתנגדים**

- ♦ אטיאס ענת האלמוגים 19 דירה 4 אשדוד
- ♦ אלקריף האלמוגים 21 דירה 4 אשדוד
- ♦ אמגר שלמה האלמוגים 19 דירה 1 אשדוד
- ♦ היינמן חדזה האלמוגים 23 דירה 2 אשדוד
- ♦ כהן גבריאל האלמוגים 25 דירה 3 אשדוד
- ♦ כהן פנחס האלמוגים 19 דירה 2 אשדוד
- ♦ צילקר צבי האלמוגים 17 דירה 3 אשדוד
- ♦ שטרמן אלכס האלמוגים 19 דירה 3 אשדוד

**הערות בדיקה:**

עפ"י דיווח מהפיקוח (גליה) מ-14.10.11 המבוקש טרם בנוי

**על המקום חלה ת.ב.ע.ד/455/ד, ד/455/א ותכ' 104/03/3 מופקדת,**

**לכן אישור הבקשה הינו בסמכות הועדה המחוזית.**

אזור מגורים א'. שטח לחישוב זכויות עפ"י דף מידע 612 מ"ר

שטח עפ"י מפת מדידה 847 עבור מגרש דו-משפחתי 847 מ"ר ( $2=847:423.5$  מ"ר)

זכויות בניה עפ"י ת.ב.ע.ד/455/א

מס' קומות מירבי מותר עפ"י ת.ב.ע. - 2 - מבוקש קומה 1

מס' יחיד - 2 + יחידת עזר נוספת בשטח של 40 מ"ר במסגרת קוי בנין

שטח עיקרי מקסימלי לקומה 25%

אחוזי בניה המותרים למרפסות 25% בנוסף, שטח מותר לקומה  $31.25=132.34$  מ"ר

חלוקה יחסית של יחידת עזר בין 2 יחיד 2:40=20 מ"ר

סה"כ שטח מותר לקומה  $20+132.34=152.34$  מ"ר

שטח קיים + מבוקש :  $128.56 + 7.57 + 19.27 = 155.44 < 152.34$  (גדול ב-3.1 מ"ר – הקלה לניוד)

קוי בנין לחזית - 6 מ' – הבניין בנוי בפועל מעבר לקוי בנין קדמי

במקום 6 מ' קוי בנין בנוי 5 מ' קוי בנין. קוי בנין לאחור 5 מ'

קוי בנין לצד - 3 מ' - המבוקש בנוי מעבר לקוי בנין צדדי עפ"י היתר מס' 4693 משנת 1986

#### **המלצות מהנדס הועדה:**

א. על המקום חלה תכנית מופקדת 104/03/3 ולכן אישור הבקשה הינו בסמכות הוע. המחוזית.

ב. יש להעביר הבקשה לדיון בועדה המחוזית.

#### **מהלך הדיון**

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.

#### **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

#### **החלטת הועדה**

א. על המקום חלה תכנית מופקדת 104/03/3 ולכן אישור הבקשה הינו בסמכות הוע. המחוזית.

ב. יש להעביר הבקשה לדיון בועדה המחוזית.

8001	תיק בנין :	מספר בקשה : 20110704	<b>סעיף: 14</b>
		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201208 בתאריך : 16/05/2012	

**מבקש :**

הגשה 06/10/2011

♦ זדבוריאנסקי סבטלנה

**בעל הנכס :**

♦ מ.מ.י.

**עורך :**

♦ דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: מרינה

כתובת הבנין: אקסודוס 10 אשדוד

שטח מגרש: 6832.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2791 חלקה: 14 מגרש: 13 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 112/101/02/3, 70/101/02/3, 2/118/03/3, תממ/4/14, תמא/13/1, תב/522

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בריכת שחיה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הגבהת גדר, תוספת בריכת שחיה ופרגולה.

\* ביום 10.2.12 פורסמה בקשת הקלה מהוראות תקון מס' 85 לצורך תוספת בריכת שחיה

בחצר יחידת קוטג' באזור מגורים מיוחד.

התקבלה התנגדות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
11.75	0	14.84				מגורים		
		14.84						
		14.84				<b>סה"כ:</b>		
		14.84				<b>%בניה: 0.00</b>		

**מתנגדים**

♦ נציגות הדיירים אקסודוס 12 אשדוד

**הערות בדיקה:**

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 15.01.12 המבוקש לא בנוי.

הפרגולה מוצעת בהתאם למותר. הגבהת מעקה זהה אושרה במתחם.

בריכת השחיה מהווה הקלה.

• ביום 29.3.12 התקבל אישור תאגיד יובלים.

**המלצות מהנדס הועדה:**

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

**מהלך הדיון**

• נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.

• נכחה המבקשת ואדר' דיברוב.

- המתנגדים זומנו במכתב רשום אך לא הופיעו לדין.
- מכתב ההתנגדות מיום הוקרא בפני הועדה.
- אדר' דיברוב הבהיר שמדובר בקוטג' במבנן טורי. החצר מוצמדת לדירה ומבוקשת בריכה קטנה עם מערכת סחרור בגודל של 5/2 מ'. התקבל אישור תאגיד מים וביוב.

### החלטה התקבלה פה אחד.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- א. הועדה התרשמה שאין ממש בטענות ההתנגדות.  
מדובר בבריכה קטנה בחצר פרטית העובדת באמצעות מערכת סחרור, וכמו כן התקבל אישור תאגיד מים וביוב.
- ב. לאור זאת הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.

#### גליון דרישות:

#### ת. השלמה

31/05/2012

19/06/2012

19/06/2012

19/06/2012

19/06/2012

- אישור יובלים.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור יועץ בטיחות
- \* ערבות בנקאית צמודה ע"ס 5.000 ש"ח להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה : 20110835	תיק בנין : 2162
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201208	בתאריך : 16/05/2012

**סעיף: 15**

**מבקש :**

♦ **ברבי מוריס ניסים**

**בעל הנכס :**

♦ ברבי מוריס ניסים  
נחל לכיש 2 אשדוד

**עורך :**

♦ סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: נחל לכיש 2 אשדוד**

שטח מגרש: 734.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2197 חלקה: 26 מגרש: 25 יעוד: אזור מגורים א1  
תכנית: ד/592, 14/111/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/4/14,  
62/101/02/3

**שימוש עיקרי** תאור בקשה  
מגורים שמוש חורג

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

בקשה לשימוש חורג לחלק מדירת מגורים לבית כנסת בשטח של 50 מ"ר .

\* ביום 17.2.112 פורסמה בקשה לשימוש חורג ממגורים לבית כנסת בקומה א' של יחידת קוטג' על מגרש דו משדפחתי. התקבלה התנגדות.

**מ ת נ ג ד י ם**

♦ **אברהמי יהודה ואורלי** מצדה 1 אשדוד

**הערות בדיקה:**

במקביל הוגשה בקשה 20110026 להסדרת חריגות הבנייה הקיימות בדירה המבוקשת+ תוספות בנייה. הבקשה תידון במקביל.

במקור הבית היה בן קומה אחת מעל קומת עמודים כולל מדרגות חיצוניות לקומה א'. בפועל קומת העמודים הוספה לקומת מגורים והמדרגות החיצוניות נותרו, כך שכיום קיימות 2 כניסות נפרדות, לקומת קרקע ולקומה א.

בבקשה לאישור הבניה הקיימת נידרש חיבור פנימי בין הקומות על ידי מדרגות פנימיות . ראה הערות על גבי התכנית מ-27.11.11

בוצע פרסום לשימוש חורג ממגורים לבית כנסת ביום 17.2.2012. התקבלה התנגדות השכן הצמוד יהודה אברהמי. עפ"י דיווח מהפיקוח (אלי) מ-30.11.11 תכנית מתאימה, המבוקש בנוי חלקית:

1. קומת קרקע בנויה חלקית
2. קומה א' – בנויה חלקית
3. קומה ב' (עלית גג) – בנוי ומתאים
4. שימוש חורג בקומה א' - קיים
5. טרם נהרסה פרגולה
6. קיים תיק פיקוח - 20110822

**המלצות מהנדס הועדה:**

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

**מ ה ל ד ה ד י ו ן**

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.

- נכחו המבקשים גב' ברבי פרלה ומר סטיב ברבי.
- המתגדים אברהמי יהודה ואורלי.
- מר אברהמי הציג את ההתנגדות כמפורט במכתב מיום 6.12.11 בית הכנסת הצמוד לביתם מהווה הפרעה רצינית לשלוות חייהם ומוריד מערך הנכס. מטרה המתפללים קיים בבוקר, בערב בשבתות וחגים. מזה מספר שנים הוא מתריע על המפגע בשכונת מגורים שקטה, ואוזלת היד גדולה מאוד!
- גב' ברבי: הבטיחו להקצות קרקע חלופית עבור בית הכנסת, עבור עמותת בעל הסולם.
- בדיון פנימי הבהיר אדרי' נער שאנו נוהגים לאשר שימושים חורגים לגני ילדים בבתים פרטיים וזאת בשל המחסור הקיים והצורך בפתרון בנושא. כאן המקרה שונה, וכרוך בהיסטוריה ארוכה של עבירות ושימוש ללא היתר המהווה פגיעה רצינית באיכות חיי השכנים. קיים תיק פקוח, ויש לקבל ההתנגדות.
- מר ליברמן: על היועמ"ש לבדוק אם יש הקצאה לבית הכנסת, ורק אז נתן לקבל החלטה.
- מר גיטרמן ומר גבאי בעד קבלת ההתנגדות.

### ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הועדה התרשמה שיש ממש בטענות ההתנגדות. מדובר ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי, והשימוש החורג כבית כנסת הפועל ללא ללא היתר בשכונת מגורים שקטה אכן מהווה הפרעה והטרדה לשכנים. לאור זאת מקבלים ההתנגדות ודוחים את הבקשה. \* יש להעביר להמשך טיפול הפקוח.

מספר בקשה : 20110026	תיק בנין : 2162
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201208 בתאריך : 16/05/2012	

**מבקש :**

♦ **ברבי מוריס ניסים**

**בעל הנכס :**

♦ אברהמי יצחק ובלה  
נחל לכיש 2 אשדוד

♦ ברבי מוריס ניסים  
נחל לכיש 2 אשדוד

**עורך :**

♦ סבן חיים

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין : נחל לכיש 2 אשדוד**

שטח מגרש : 734.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2197 חלקה : 26 מגרש : 25 יעוד : אזור מגורים א

תכנית : ד/592, 14/111/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14/4,

62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הפיכת חניה וחדר כביסה בק' הקרקע לשטח עקרי, תוספת פרגולה, תוספת בק' קרקע, בקומה א' ובעליית גג + חיפוי קירות באבן ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי.

עפ"י תכנית מיום 11.12.11

\* ביום 30.12.11 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה :

1. הקלה במנין הקומות מקומה אחת + קומת חלקית ל - 2 קומות + קומה חלקית.

2. הקלה לניוד של כ - 110.8 מ"ר שטח עקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומת קרקע.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
28.88	1	22.90-	8.00	155.20	137.16	מגורים		
		22.90-	8.00	155.20	137.16			
<b>%בניה : 0.00</b>		14.90-		292.36		<b>סה"כ :</b>		

**הערות בדיקה :**

- הבקשה היא לתוספת בניה בקומת קרקע, בקומה א ובעלית גג וחיפוי קירות באבן כולל סגירת קומת עמודים מפולשת הפיחת חניה ושירות לשטח עיקרי בקומת הקרקע, תוספת בניה ומרפסת בקומה א ומדרגות לעלית גג, תוספת חדר בעלית גג והחלפת גג רעפים עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-17.01.11 קיים דוח במחלקה משפטית,
- סגירת שטח בקומת עמודים קיים + שימוש חורג ממגורים לבית כנסת
- מדרגות מקומה א לקומת גג קיימות
- חדר על הגג קיים + שירותים
- פרגולה מכוסה בברזנט, גודל פרגולה לא תואם לתכנית (גודל כ-30 מ"ר)
- מצ"ב תמונות



השכנים הצמודים אברהמי יצחק ובלה מתנגדים לבקשה לשימוש חורג שהוגשה במקביל בנכס הנ"ל

**• בועדת משנה 20112 מיום 05/07/11 הוחלט:**

לדחות את הבקשה.  
הבקשה תובא לדיון לאחר מילוי הדרישות כמפורט בהערות הבדיקה.

**הערות בדיקה לתכנית מיום 11.12.11:**

1. הפיכת קומה חלקית לקומת מגורים שלמה, ביטול חניה בקומת עמודים וביטול חדר כביסה והפיכתם לחדרי מגורים ואישור פרגולה קיימת עם התאמה ל-40% המותרים מעבר לקו בנין קדמי  
מדובר בניוד שטח מקומת המרתף
2. התכנון מהווה יצירת 2 יח"ד נפרדות: 1 בקומת הקרקע ושניה בקומה א כאשר בכל קומה יש מטבח נפרד ואין קשר ישיר בין קומת הקרקע לקומה א
3. תוספת חדר בחלל הגג מהווה הקלה במניין הקומות.  
אפשר לחלק 10% קומה חלקית בין קומת קרקע לבין קימה חלקית בשיפועי הגג

**• בועדת משנה 20112 מיום 05/07/11 הוחלט:**

לדחות את הבקשה.  
הבקשה תובא לדיון לאחר מילוי הדרישות כמפורט בהערות הבדיקה.

**• עפ"י תכנית מתוקנת מיום 11.12.11 נתן לאשר הבקשה במסגרת הקלה באופן חלקי בלבד.**

לא ניתן לאשר הפיכת חניה קיימת בתוך מסגרת קוי הבניין בהתאם לדרישות ת.ב.ע. למגורים בגין העדר פיתרון חניה לפי התקן.

- יש לקבל דיווח מהפיקוח להריסת מחסן קיים ללא היתר והקטנת פרגולה לתוך מסגרת מותרת עד 40% מעבר לקו בנין קדמי.
- יש לבטל מטבח נוסף המהווה יצירת יח"ד נוספת בניגוד לת.ב.ע.
- יש לעדכן התכנית לפי הנחיות מח' רישוי כולל ביטול מטבחון נוסף, סימון להריסה המיועד להריסה שלא ניתן לאשר כולל פיתרון למדרגות פנימיות המקשרות בין קומת הקרקע וקומה א'
- יש לרשום הערת אזהרה בטאבו על יח"ד 1 בהתאם למותר בת.ב.ע.
- יש לעדכן חישובי שטחים או להקטין שטחים מוצעים בהתאם למותר והתאמת קו בנין אחורי למותר בהתאם להיתר מקורי
- **יש לקבל דיווח מהפיקוח להתאמת המצב בשטח לתכנית המאושרת לפני הוצאת ההיתר.**

**מהלך הדיון**

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן ומר גבאי.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**החלטת הועדה**

לאשר הבקשה בכפוף להתאמתה למגורים בלבד, בתנאי השלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.  
עפ"י מסמך המדיניות, לא נתן לנייד שטח מק' המרתף לקומות עליונות.

**גליון דרישות:**

- חתימת השכן הצמוד
- אישור פקוד העורף.
- תאום עיצוב כולל לזווי תכנוני שיבטיח שימוש למגורים בלבד.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- \* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- \* יש לקבל אישור הפקוח להתאמת המצב בשטח לתכנית המאושרת.

-----  
מר בוריס גיטרמן  
מ"מ יו"ר הועדה

-----  
אדרי שלמה נער  
מהנדס הועדה