

תאריך: 12/11/2012  
כ"ז חשוון תשע"ג

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201217 ביום ג' תאריך 06/11/12 כ"א חשוון, תשע"ג בשעה 16:00

### השתתפו:

#### חברים:

|                 |                 |                              |
|-----------------|-----------------|------------------------------|
| מר בוריס גיטרמן | מ"מ ליו"ר הועדה | עזב בשעה 18:20               |
| מר כנפו גבריאל  | חבר הועדה       |                              |
| מר דוד טלקר     | חבר הועדה       |                              |
| גב' ברוסקין מרי | חברת הועדה      | הופיעה ב 16:20 ועזבה ב 17:45 |
| אינג' צבי צילקר | חבר הועדה       | עזב בשעה 17:00               |
| מר בועז רענן    | חבר ועדה        |                              |
| מר אלבו שלמה    | חבר ועדה        | עזב בשעה 17:20               |

#### מזמנים:

|                      |                               |                   |
|----------------------|-------------------------------|-------------------|
| אדר' שלמה נער        | מהנדס הועדה                   |                   |
| עו"ד רוני עמיר       | היועמ"ש                       | הופיע בשעה 17:00  |
| ד"ר איתי מירז        | מ"מ השר להגנת הסביבה          | עזב בשעה 17:20    |
| אדר' חיה גרינברג     | מנהלת מח' תכנון               |                   |
| מר ליאור ישראלי      | מנהל מח' השבחה                |                   |
| גב' סיגל גפני        | מנהלת מח' רישוי הבניה         |                   |
| מר אהרון ישראלזה     | מ"מ מנהל מח' הפיקוח על הבניה. |                   |
| עו"ד אייל אילוז      | ממלא מקום היועמ"ש             | עזב בשעה 17:00    |
| אדר' נוף ליאת בן אבו | רכזת ועדת בניין ערים          | רשמה את הפרוטוקול |

### לא השתתפו

#### חברים:

|                   |                    |  |
|-------------------|--------------------|--|
| מר גרשוב ולדימיר  | חבר הועדה          |  |
| מר קוזין אנטון    | חבר הועדה          |  |
| מר ליברמן מרדכי   | חבר הועדה          |  |
| מר שמעון אטיאס    | חבר הועדה          |  |
| עו"ד יניב אהרון   | מתאם תשתיות ותפעול |  |
| מר אייל רוסו      | נציג מ.מ.י         |  |
| גב' רחל קטוצ'בסקי | נציגת משרד הפנים   |  |

**אישור פרוטוקול 201216 מיום 23/10/12.**

- גב' בן אבו ביקשה לתקן טעות סופר בסעיף 2 בתצ"ר/311 במקום הערות ע"פ מח' רישוי להערות ע"פ מח' תכנון.
- אינג' צילקר נמנע מאישור הפרוטוקול בסעיפים בהם לא נכח.
- **הפרוטוקול אושר ברוב קולות.**

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 06/11/12 בתאריך 201217

### רשימת נושאים תכנוניים

| סעיף | מספר   | שם התכנית/נושא תכנוני                           | גוש  | מחלקה | עד חלקה | עמ. |
|------|--------|-------------------------------------------------|------|-------|---------|-----|
| 1    | 1220   | רובע יג' - שינוי יעוד מחזית מסחרית למגורים      | 2393 |       |         | 4   |
| 2    | תא/313 | סטאר סנטר - איחוד חלקות-גוש 2062, מגרשים 1א, 2א | 2062 | 23    | 23      | 6   |

**סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 1220**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012

**שם:** רובע יג' - שינוי יעוד מחזית מסחרית למגורים

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 229.000 מ"ר

| יחס          | לתכנית      |
|--------------|-------------|
| כפופה לתכנית | 24/101/02/3 |
| שינוי לתכנית | 2/30/במ/3   |
| שינוי לתכנית | 30/במ/3     |
| כפופה לתכנית | 2071/מק/3   |
| כפופה לתכנית | 62/101/02/3 |
| כפופה לתכנית | 85/101/02/3 |
| כפופה לתכנית | 96/101/02/3 |
| כפופה לתכנית | 98/101/02/3 |

**בעלי ענין:**♦ **מגיש התוכנית:** אוריאל אוריאל אפטקר

♦ אליהו הנר

♦ גבריאל זינזיח

♦ **עורך התוכנית:** אדרי' ויקטור דיברוב♦ **בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

רחוב המלך שלמה 50, שכונה: רובע י"ג, אשדוד

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

2393

**מטרות התכנית:**

שינוי חלק מחזית המסחרית למגורים, תוספת יח"ד וקביעת זכויות בהתאם

**עיקרי הוראות התכנית:**

- הקטנת שטח עיקרי של חזית מסחרית מ- 80 מ"ר ל- 42 מ"ר.

- תוספת 132 מ"ר עיקרי למגורים.

- תוספת 3 יח"ד קטנות ל- 27 יח"ד מאושרות לסה"כ 30 יח"ד.

- קביעת הנחיות בינוי.

**הערות בדיקה תכנוניות:****מצב תכנוני:**

בשטח התכנית חלות תכ' 30/במ/3 ותכ' 2/30/במ/3

יעוד הקרקע – מגורים ג + חזית מסחרית.

יח"ד – 27

שטח עיקרי למגורים – 2511.0 מ"ר + 23.0 מ"ר לחדרי גג לדירות שבקומות עליונות

שירות למגורים – 243 מ"ר

שטח עיקרי למסחר – 80 מ"ר

בתחום התכנית חלות תכניות מתאריות 62/101/02/3 לעניין מרתפי חניה ( מרתף לא קיים בשטח) ולעניין שטחי שירות על הגג.

תיקון מתאר מס' 85/101/02/3 לעניין שטחי מחסן גינה לדירות גן.

כמו כן חלות הנחיות תיקונים לתכ' המתאר מס' 98/101/02/3 2071/מק/3 לעניין פרגולות .  
תכ' מס' 96/101/02/3 לעניין תקן חניה.

**התכנית מבקשת הסדרת בתב"ע שימוש חורג שאושר בבקשה להיתר מס' 20070557 (היתר יצא ב- 07/2009) לחלק מחזית מסחרית למגורים עבור 3 יח"ד.**

עפ"י בדיקת מח' רישוי אושר בהיתר לשימוש חורג מופיע מסחר בשטח כ- 32.0 מ"ר ושטחי הדירות A, B, C בשימוש חורג כ- 128.0 מ"ר סה"כ . אין פירוט מדויק של שטחי הבנייה, החישוב הינו עפ"י מדידה גרפית.

**תכנית מוצעת מבקשת תוספת 3 יח"ד בקומת הקרקע , הקטנת שטח מסחר מ- 80.0 מ"ר ל- 42.0 מ"ר ותוספת 132.0 מ"ר שטחים עיקריים למגורים . סה"כ - 2643.0 מ"ר שטח עיקרי למגורים + תוספת 23.0 מ"ר לח. על הגג לפי מס' דירות בקומות עליונות ( ח.על הגג עפ"י תכנית תקפה).**

#### הערות לדיון:

1. לא ניתן לקדם שינוי תב"ע ליצירת דירות קטנות בשטח כ- 40.0 מ"ר.  
יש לתכנן דירות בשטח לא פחות מ- 80.0 מ"ר ברוטו.
2. יש לקבל אישור מח' תשתיות למאזן חניה כולל יח"ד נוספות.
3. יש להגיש תכנית מוסכמת ע"י כל הדיירים.

#### הערות כלליות:

1. יש להשלים אישור תקינות מבא"ת למדידה.

#### הערות תכנוניות:

1. יש לנסח מטרת התכנית באופן ברור יותר : " שינוי חלק מחזית המסחרית למגורים , תוספת יח"ד וקביעת זכויות בהתאם".
  2. יש לפרט עיקרי הוראות התכנית בצורה מפורטת יותר :  
- הקטנת שטח עיקרי של חזית מסחרית מ- 80 מ"ר ל- 42 מ"ר.  
- תוספת 132.0 מ"ר עיקרי למגורים לסה"כ \_\_\_\_\_ מ"ר ולפרט תוספת שטחים למרפסות ( ע"פי קיים).  
- תוספת X יח"ד ל- 27 יח"ד מאושרות לסה"כ Y יח"ד.  
- קביעת הנחיות בינוי.  
- שינוי מיקום חזית מסחרית.
  3. יש לתקן שם התכנית בכל המקומות הרלוונטיים ל"שינוי בזכויות של חזית מסחרית , תוספת יח"ד וזכויות למגורים במגרש 230 , רובע יג , אשדוד".
  4. יש לפרט בהוראות התכנית הנחיות בנייה תוך התייחסות למבנה קיים מבחינת כניסות וחומרי הגמר.
  5. יש לתקן קווי בנין עפ"י תכנית תקפה בכל המסמכים הרלוונטיים.
  6. אין התאמה בין שטחי בנייה המבוקשים בהוראות התכנית לבין שטחי הבנייה המפורטים בנספח בינוי , יש להתאים.
  7. מאחר והתוספת בק.הקרקע חורגת ממעטפת קומה א , יש לסמן בבינוי תוספת גגות בשילוב עם הבנייה הקיימת.
  8. בבינוי יש להראות רק חזיתות רלוונטיים ולהתאים אותם לתכנית.
- לאחר דיון בועדה המקומית יועברו הערות נוספות ממחלקת תכנון .**

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

הנושא לא נדון.

**תשריט איחוד: תא/313****סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012

**שם:** סטאר סנטר -איחוד חלקות-גוש 2062, מגרשים 1א, 2א

נושא: אישור תכנית איחוד וחלוקה

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 52,781.000 מ"ר

**בעלי ענין:**+ **מגיש התוכנית:** מנופים פיננסיים לישראל בע"מ+ **בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

אשדוד אשדודבקמה

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

גוש: 2062 חלקות 29, 23

+ **מגרשים לתכנית:** 1א בשלמותו

2א בשלמותו

**מטרות התכנית:**

תשריט איחוד בהסכמת בעלים: איחוד מגרשים 1א ו- 2א עפ"י ת.ב.ע 3/מק/2163

**הערות בדיקה תכנוניות:**

1. התשריט:

גושים וחלקות: גוש 2065, חלק מחלקה 29

גוש 2062, חלק מחלקה 23.

שטח התכנית: 52.825 ד'

התכנית מאחדת את מגרשים 1א, ו2א לפי תכנית 3/מק/2163 למגרש אחד מס' 3.

2. **מצב מאושר:**

2.1. צוינו קוי בנין ומרחקי המבנים מהגבול.

2.2. מופיעה זכות מעבר לציבור.

2.3. יעוד מגרש 1א הוא מסחר. יעוד מגרש 2א הוא מסחר+מיקום לתחנת דלק.

3. **מצב מוצע:**

3.1. מופיעה זכות מעבר לציבור כפי שמופיעה בתכנית 3/מק/2163.

3.2. יעוד מגרש 3 הוא מסחר+מיקום לתחנת דלק.

- יש להחתים את יזם התכנית ובעל הקרקע.

- התשריט תקין – ניתן לאשר.

התשריטים נבדקו ונחתמו כמאושרים ע"י המודדים הלפרין –פלוס-(אורית שוורץ) מטעם הועדה המקומית ונמצאו תואמים תב"ע מס' 3/ מק/ 2163 בגבולות המותרים ע"י מכתב מיום 08/07/2012

4. התשריט:

גושים וחלקות: גוש 2065, חלק מחלקה 29

גוש 2062, חלק מחלקה 23.

שטח התכנית: 52.825 ד'

התכנית מאחדת את מגרשים 1א, ו2א לפי תכנית 3/מק/2163 למגרש אחד מס' 3.

5. **מצב מאושר:**

- 5.1. צויינו קוי בנין ומרחקי המבנים מהגבול.
- 5.2. מופיעה זכות מעבר לציבור.
- 5.3. יעוד מגרש א1 הוא מסחר. יעוד מגרש א2 הוא מסחר+מיקום לתחנת דלק.

6. מצב מוצע :

- 6.1. מופיעה זכות מעבר לציבור כפי שמופיעה בתכנית 3/מק/2163.
- 6.2. יעוד מגרש 3 הוא מסחר+מיקום לתחנת דלק.

בהתאם להמלצותי מה-2012.4.23 ומה-2012.6.7 :

- יש להחתים את יזם התכנית ובעל הקרקע.
- התשריט תקין – ניתן לאשר.

### הבהרות ותיקונים:

1. יש לתקן שטחי המגרשים במצב קיים ומוצע לא תואם שטחי המגרשים עפ"י תב"ע בתוקף.
2. מצב מוצע יש להשלים קו בנין, מידות לפי תב"ע תקפה בין מגרשי המקור.
3. להשלים במצב קיים ומוצע לציין מידות האורך לקווי בנין 3/5 לפי תבע. בגבול הצפוני
4. לסמן להריסה פלישה של גדר מגבול מגרש לתוך רצועת הדרך מדרום
5. הועברה חוות דעת היועץ המשפטי ב-28/10/2012 לענין יעודים לא זהים במגרשים כמפורט:

**"בענין שהעברתם לעיוני מבוקש לאחד שני מגרשים אשר ערב אישור תכנית 3/מק/2056 (להלן: "התכנית") התכליות הקבועות בהם היו זהות.**

**התכנית הוסיפה את תכלית תחנת הדלק לתכליות שהיו קיימות במגרש ערב הוספתה . ואולם, עיון בתשריט התכנית שהוסיפה את התכלית מלמד כי לא ניתן מכח תכנית זו להקים תחנת דלק בכל מיקום במגרש, כי אם תכלית זו הוגבלה למיקום ספציפי במגרש, כפי שסומן וצוין בתשריט. לפיכך- התכלית של תחנת דלק לא נכללה כתכלית "רגילה" לשימוש במגרש כי אם הוספה כתכלית בחלק צבוע ומסומן לצורך כך במגרש.**

**לאור זאת-נראה כי הועדה המקומית רשאית בהתאם לשיקול דעתה התכנוני (לעולם לא חייבת) לאשר איחוד מגרשים כאשר אחד מהם כאמור כולל תכלית זו של תחנת דלק במיקום מסומן , צבוע וידוע מראש. למען הסר כל ספק, אני מציעה כי בהחלטת הועדה המקומית יובהר כי תכלית תחנת הדלק נותרת אך ורק במיקום הצבוע לכך בתשריט..**

**בנסיבות אלו- אין לכאורה סטייה מהתכניות החלות, במיוחד לאור הבהרת הועדה המקומית כי תכלית תחנת הדלק לא תחול אלא במיקום המצוין גם כן בתכנית החלה.**

**"הועדה המקומית רשאית בהתאם לשיקול דעתה התכנוני (לעולם לא חייבת) לאשר איחוד מגרשים כאשר אחד מהם כאמור כולל תכלית זו של תחנת דלק במיקום מסומן , צבוע וידוע מראש. למען הסר כל ספק, אני מציעה כי בהחלטת הועדה המקומית יובהר כי תכלית תחנת הדלק נותרת אך ורק במיקום הצבוע לכך בתשריט.."**

### החלטת הועדה :

הנשא לא נדון.

תאריך: 12/11/2012

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201217 בתאריך 06/11/12

**רשימת הבקשות**

| סעיף | בקשה     | תיק בנין | גוש  | חלקה | מגרש | פרטי המבקש                                     | כתובת                         | עמ |
|------|----------|----------|------|------|------|------------------------------------------------|-------------------------------|----|
| 1    | 20100908 | 1354     | 2462 | 5    | 5    | יגזאו אסמאמא                                   | אדמו"ר מפייטסבורג<br>43 אשדוד | 11 |
| 2    | 20120302 | 5387     | 2384 | 115  | 545  | ונוינסקי יעקב                                  | רבי יוסף קרו 25<br>אשדוד      | 14 |
| 3    | 20120090 | 6308     | 182  | 1    | 83א  | הלפרין בנימין                                  | רב חיסדא 15<br>אשדוד          | 17 |
| 4    | 20120305 | 4315     | 2396 | 15   | 241  | פרל אסף                                        | המלך חזקיה 26<br>אשדוד        | 19 |
| 5    | 20110624 | 348      | 2086 | 48   | 166  | תורג'מן אורי                                   | שבי ציון 21 אשדוד             | 22 |
| 6    | 20100380 | 3746     | 2679 | 94   | 392  | אמסלם סימה יצחק                                | גוגול 2 אשדוד                 | 25 |
| 7    | 20120387 | 5384     | 2385 | 143  | 542  | אקס פרסט אינטרנשיונל בע"מ                      | נחמן מברסלב 7<br>אשדוד        | 28 |
| 8    | 20120489 | 1564     | 2191 | 11   | 216  | קבוצת ישפה הבונים חב'<br>להתחדשות עירונית בע"מ | קרן היסוד 32<br>אשדוד         | 30 |
| 9    | 20120517 | 4970     | 472  | 82   | 2007 | פנחסי דוד                                      | מאיר בעל הנס 13<br>אשדוד      | 33 |
| 10   | 20120440 | 4795     | 2386 | 124  | 704  | אפשטיין דני                                    | ראש פינה 8 אשדוד              | 36 |
| 11   | 20110778 | 9506     | 2019 | 35   | 15   | אוצר בניה והשקעות (צ.א.)<br>בע"מ               | בן עמי עובד אשדוד             | 38 |
| 12   | 20110874 | 288      | 2453 | 38   |      | דלתות אלפיים (2000) בע"מ                       | העבודה 31 אשדוד               | 42 |
| 13   | 20110640 | 1246     | 2076 | 134  | 161  | חורב אמוץ והדסה                                | דקר 8 אשדוד                   | 45 |
| 14   | 20120083 | 7987     | 2816 | 14   | 42   | מירס תקשורת בע"מ                               | שדרות תל חי<br>אשדוד          | 47 |
| 15   | 20120098 | 5137     | 2385 | 14   | 312  | פלד שרה                                        | אור החיים 21<br>אשדוד         | 49 |
| 16   | 20110204 | 4542     | 472  | 159  | 100  | מרקסון שמואל                                   | אליעזר בן הורקנוס<br>25 אשדוד | 51 |
| 17   | 20120006 | 7266     | 2647 | 54   | 811א | ליברמן שושנה                                   | ישראל גלעדי 14<br>אשדוד       | 53 |
| 18   | 20120546 | 920      | 2069 | 40   | 2    | מדינת ישראל באמצעות הנהלת<br>בתי המשפט         | הנשיא ויצמן<br>אשדוד          | 55 |
| 19   | 20090114 | 6993     | 2023 |      | 133  | חזון מאיר ובית ישראל ע"י<br>חיים אזרזר         | רשב"י 2 אשדוד                 | 56 |
| 20   | 20120625 | 7967     | 2040 | 1    |      | אשדוד התפלה בע"מ                               | אזור התעשיה<br>אשדוד          | 58 |
| 21   | 20120626 | 8358     | 2040 | 1    |      | אשדוד התפלה בע"מ                               | אזור התעשיה<br>אשדוד          | 60 |
| 22   | 20120637 | 10522    | 2816 | 4    | 1    | משכנות אש-דוד                                  | אשכולית אשדוד                 | 62 |
| 23   | 20120585 | 2708     | 2198 | 15   | 73   | ברבי מרדכי                                     | הר ציון 3/1 אשדוד             | 64 |
| 24   | 20120363 | 1913     | 2076 | 39   | 47/ד | ד"ר שנטל הלימי                                 | הגלים 3 אשדוד                 | 66 |
| 25   | 20120034 | 3837     | 2192 | 75   | 375  | זיקרי בנימין                                   | כנרת 50 אשדוד                 | 68 |
| 26   | 20120469 | 1970     | 2453 | 132  |      | גולן טלקום בע"מ                                | האורגים 4 אשדוד               | 70 |

|    |               |             |  |    |      |      |          |    |
|----|---------------|-------------|--|----|------|------|----------|----|
| 72 | מצדה 17 אשדוד | פרוטיץ איתן |  | 40 | 2197 | 2558 | 20110255 | 27 |
|----|---------------|-------------|--|----|------|------|----------|----|

|                                                          |           |                     |                |
|----------------------------------------------------------|-----------|---------------------|----------------|
| 1354                                                     | תיק בנין: | מספר בקשה: 20100908 | <b>סעיף 1:</b> |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |           |                     |                |

**מבקש:**

הגשה 19/09/2010

\* יגזאו אסמאמא

\* אברהם פז

**בעל הנכס:**

\* אברהם פז

אדמו"ר מפיטסבורג 43/2 אשדוד

\* יגזאו אסמאמא

אדמו"ר מפיטסבורג 43/6 אשדוד

**עורך:**

\* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ג

כתובת הבנין: אדמו"ר מפיטסבורג 43 אשדוד

שטח מגרש: 2312.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2462 חלקה: 5 מגרש: 5 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: מגרש: 68

תכנית: 33/103/03/3, 20/103/03/3, תמא/38, תממ/14/4, 96/101/02/3,

62/101/02/3, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

שינוי בינוי ובניית תוספת לדירות מס' 2, 6 - הפיכת שטח שרות למגורים בדירה מס' 2 (בקומת הקרקע). עפ"י תכנית מיום 8.1.12

\* ביום 24.8.12 פורסמה בקשה ל 3 סעיפי הקלה:

- ניוך 27.2 מ"ר מקומה א' לקומת העמודים לצורך שינוי השימוש מאחסנה למגורים

- הקלה מהוראות הבינוי לגודל ומיקום תוספות בניה

- הקלה מהוראות התב"ע לבניית תוספות לחדר מדרגות שלם

לא התקבלו התנגדויות נוספות מעבר להתנגדות הקיימת בתיק.

| תת חלק ה     | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |       | שטח שירות במ"ר |       | מס' יח"ד           | שטח אחר במ"ר |
|--------------|------------|--------|----------------|-------|----------------|-------|--------------------|--------------|
|              |            |        | קיים           | מבוקש | קיים           | מבוקש |                    |              |
|              |            | מגורים | 1147.66        | 63.98 | 315.52         |       | 0                  | 28.91        |
|              |            |        | 1147.66        | 63.98 | 315.52         |       |                    |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |        | 1211.64        |       | 315.52         |       | <b>%בניה: 0.00</b> |              |

**מ ת נ ג ד י ם**

\* אסרף אסתר ואחרים אדמו"ר מפיטסבורג 45 אשדוד

**הערות בדיקה:**

מבוקש שינוי בינוי ובניית תוספת לדירות 2 ו-6 בקומות קרקע, א ו-ב' בבנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

• נמסר מכתב מטעם המבקש + אישורים כי המבקש הוא נכה צה"ל.

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש לא בנוי אך קיימות חריגות בניה בקומת הקרקע במבנה.

**התקבלה התנגדות מ-15 דיירים בבנין צמוד לתוספת המבוקשת בקומת הקרקע כיוון שהבנין נמצא במו"מ לחיזוק והרחבת מבנה מתוקף תמ"א 38, שיכלול תוספת יח"ד בקומת הקרקע. אין 75% הסכמת שכנים בשל הגשת ההתנגדות.**

תב"ע קובעת מגרש וזכויות 33/103/03/3, אזור מגורים ג', שטח המגרש 2312 מ"ר. ההיתר המקורי משנת 71, בשנת 94 יצא היתר להרחבת יחידות הדיור הקיימות, בשנת 2006 יצא היתר לתוספת מחסנים בקומת העמודים.

שטח עיקרי מותר במגרש 110 מ"ר X 32 יח"ד = 3520 מ"ר.  
שטח עיקרי קיים בהיתר 1309.6 מ"ר  
שטח עיקרי נותר במגרש 2210.4 מ"ר. **שטח עיקרי נותר ליח"ד 69 מ"ר**  
(עפ"י התב"ע מותר לכל יח"ד 30 מ"ר שטח שירות בנוסף).

#### תנאים למתן היתר בניה:

- היתרים יוצאו עפ"י תכנית בינוי למתחמים כולם
- יוצא היתר לחדר מדרגות שלום
- יפורקו כל התוספות שנבנו שלא במגרת תכנית זו

שטחים מוצעים:

#### קומת קרקע

מוצע שינוי תכלית ל-4 מחסנים קיימים משטחי שירות לשטח עיקרי וחיבור החלל ליח"ד בקומה א' באמצעות מדרגות פנימיות. לא מבוקשת גישה מבחוץ.  
סה"כ שטח עיקרי 27.2 מ"ר. יש לפרסם הקלה לניוד השטח מקומה א לקומת הקרקע.

#### קומה א

שטח עיקרי מוצע 14.59 מ"ר  
מוצעת מרפסת פתוחה בשטח 18.78 מ"ר – ניתן לאשר 12 מ"ר מרפסת ויתרת השטח בשטחים עיקריים.  
**סה"כ שטח עיקרי מוצע ליח"ד מס' 2: 27.2 מ"ר + 14.59 מ"ר + 6.78 מ"ר = 48.57 מ"ר > 69 מ"ר**

#### קומה ב

שטח עיקרי מוצע 28.27 מ"ר  
מוצעת מרפסת פתוחה בשטח 4.75 מ"ר

אין בעיה בשטחים. אין נגיעה בקווי הבנין, אין פגיעה בתשתיות.

#### הערות לתכנית

בהתאם להערות ע"ג התכנית. יש להשלים פרטי דף ראשון  
יש לעדכן טבלת שטחים לפי חלוקה לדירות. יש לעדכן תאריכים וחתימות  
יש לצרף תרשים סביבה מהGIS. להצפין תכניות  
לצרף כותרות לכל מפלס. יש לציין מספרי דירות בכל תכנית מפלס  
יש לצבוע בכל מפלס רק את המוצע במפלס זה  
יש להראות בתכנית מפלס קומה ג' גג בטון מוצע מעל התוספת כולל ניקוזים ומעקה גג

#### עפ"י דיווח הפיקוח מיום 20.05.12:

- התכנית לא מתאימה למצב הקיים בשטח (בקרקע קיימות סגירות, שלא מסומנות ע"ג תכנית, מידות המסומנות ע"ג תכנית לא תואמות לקיים בשטח, תכנית של קומה אי לא מתאימה כי בנו חדר באותו גודל כמו בקרקע (כל מפלס כ-20 מ"ר)).
- קיים תיק פיקוח מסי 200900068 מתאריך 20.01.09 (שימוש חורג ממחסנים למגורים בשטח כ-20 מ"ר, סגירה דלת בחזית צפונית ופתיחת דלת בחזית דרומית בסטייה מההיתר).

#### המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

### מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר טלקר, גב' ברוסקין, אינג' צילקר, מר רענן ומר אלבו.
- המבקשים לא הופיעו.
- נציג המתנגדים – מר בוסקילה נעים הסביר שהבניין בו מבוקשת התוספת והבניין שלו מחוברים. הבניינים נמצאים בהליכים לסגירת קבלן לצורך תוספות לפי תמ"א 38 והתוספת המבוקשת פוגעת באופציה לתוספות מאחר והקבלן מעוניין בקומת הקרקע לצורך יח"ד חדשות. קומת הקרקע היא רכוש משותף ובבניינים יש 16 יח"ד בכל אחד וסה"כ 32 יח"ד ומהבניין שלו מתנגדים 15 דירות.
- בדיון פנימי בתשובה לטענת המתנגדים הסביר אדר' נער שלמרות שהמחסן בהיתר לא בהכרח בוצע רישום בטאבו לגביו וסביר להניח שהמחסן לא של המבקש. כמו כן למרות שבשלב זה אין בעיה מבחינת תמ"א 38 אכן תתכן פגיעה בעתיד במימוש האופציה של המתנגדים לתמ"א 38 ולכן כדאי להשאיר את האופציה הזו לדיירים. כמו כן הגובה של קומת העמודים 2.2 מ' שאינו תיקני לשימוש למגורים. כפי שזה נראה אין רוב של דיירים שחתמו על התכנית – נדרש רוב לצורך דיון.
- המלצת מהנדס העיר לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

### החלטת הועדה

**מקבלים את ההתנגדות ולא מאשרים את הבקשה.**

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20120302                                      | תיק בנין: 5387 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**מבקש:**

\* ונינסקי יעקב

\* ונינסקי דפנה

**בעל הנכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* דן שטר

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: רבי יוסף קרו 25 אשדוד**

שטח מגרש: 1930.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2384 חלקה: 115 מגרש: 545 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/14, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766,

36/65/3, תמא/1/38, א, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת שטח בדירת גן בבניין משותף בן 3 קומות על הקרקע.

\* ביום 29.6.12 פורסמה בקשת הקלה של 10% בקו בניין צדדי מ - 4.00 מ' ל - 3.60 מ'.  
התקבלו התנגדויות.

| תת חלקה | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |      | שטח שירות במ"ר |      | שטח אחר במ"ר |
|---------|------------|--------|----------------|------|----------------|------|--------------|
|         |            |        | מבוקש          | קיים | מבוקש          | קיים |              |
|         |            | מגורים | 11.80          |      |                |      | 0            |
|         |            |        | 11.80          |      |                |      |              |

|       |       |             |
|-------|-------|-------------|
| סה"כ: | 11.80 | %בניה: 0.00 |
|-------|-------|-------------|

**מתנגדים**

\* איטח אברהם רבי יוסף קארו 25 דירה 3 אשדוד

\* גארמני דרויש דוד רבי יוסף קארו 25 דירה 5 אשדוד

\* גבריאל בוזגלו רבי יוסף קארו 29 דירה 4 אשדוד

\* מאיר אלקבץ רבי יוסף קארו 23 דירה 3 אשדוד

**הערות בדיקה:**

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 15/5/12 המבוקש לא בנוי והתכנית מתאימה, וכמו כן השירותים בכניסה מבוטלים.

חישוב שטחים: ע"פ תב"ע 3/במ/14 החלה במקום השטח המותר עבור יח"ד ברוטו 150 מ"ר, ושטח ממוצע-מינימום 120 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בהיתר: 1658.88 מ"ר / 12 יח"ד = 138.24 מ"ר לדירה. מבוקש-11.80 מ"ר.  
סה"כ- 138.24 מ"ר + 11.80 מ"ר = 150 מ"ר = 150 מ"ר מותרים. מתאים.**קווי בניין:**

קו בניין לחזית (צפון)- 10 מ'. מתאים. קו בניין לחזית (דרום)- 4 מ'. מתאים.

קו בניין צדדי (מזרח) - 4 מ'. מבוקשת הקלה של 10% בקו בניין צדדי.

קו בניין צדדי (מערב) - 4 מ'. מתאים.

ישנם מס' מתנגדים לבקשה, ראה מכתב מצורף.  
בתאריך 12/7/12 התקבלה התנגדות ע"י בוזגלו גביראל.

**תיקונים דרושים בתכנית:** להשלים פרטים בדף הראשון. לתקן טבלת חישוב השטחים לתקן סכמות חישוב השטחים, יש להראות רק את חישוב הדירה המבוקשת ובה את התוספת המוצעת, לציין בסכימה שטח קיים + שטח מוצע.  
למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע  
מפת מדידה עדכנית וחתומה בנפרד + בתוך התכנית  
יש להראות חזית מערבית.  
יש לציין חומרי גמר ומפלסים של התוספת בחזיתות ובחלקים.  
הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.

#### המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

#### מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר טלקר, גב' ברוסקין, אינג' צילקר, מר רענן ומר אלבו.
- נציג המתנגדים – מר אלקבץ הסביר שהם דיירים בבנין כ 15 שנים ובשלוש שנים האחרונות המבקשים מפעילים צהרון בדירה.
- הצהרון מאוד מפריע לדיירים ואם התוספת המבוקשת היא לצורך הצהרון הם מתנגדים לבקשה אחרת אין להם בעיה שהמבקשים ירחיבו את הדירה.
- הצהרון מפריע מבחינת רעש בכל שעות היום, החניות נלקחות ע"י ההורים של הצהרון, מעמיס על הביוב של הבניין ומוריד את ערך הדירות באזור.
- כמו כן יש בדירה סורגים והגג המוצע יפגע בחזית הדירה מעל המבקשים.
- המבקשים הסבירו שהם משפחה הכוללת 9 נפשות והם מעוניינים להרחיב את הדירה שאינה מספיקה להם. אין להם צהרון בדירה אלה רק 2 ילדים נוספים שהם מטפלים בהם אחרי בית ספר של חברים שלהם שלומדים ביחד עם הילדים שלהם.
- זה נכון שלפעמים יש רעש מהדירה אבל ככה זה בדרך כלל עם משפחה כזו גדולה.
- יש למבקשים 9 מתוך 12 דיירים בבניין.
- כמו כן המבקשים מוכנים להתחייב שאין להם צהרון בדירה.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שבכפוף להגשת מכתב התחייבות שיאושר ע"י היועמ"ש שאין צהרון בדירה וקבלת דיווח מהפיקוח לנושא, ובכפוף לליווי תכנוני לנושא הסורגים ואישור ממהנדס בטיחות ניתן לאשר את הבקשה.
- המלצת מהנדס העיר לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### החלטת הועדה

לדחות את ההתנגדות בכפוף לקבלת מכתב התחייבות שיאושר ע"י היועמ"ש לכך שאין צהרון בדירה, ובכפוף לקבלת דיווח מהפיקוח לאי קיום צהרון בדירה.  
לאשר הבקשה בכפוף לליווי תכנוני והשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

#### 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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- \* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- קבלת דיווח מהפיקוח לכך שאין צהרון בדירה.
- קבלת מכתב התחייבות מאושר ע"י היועמ"ש לאי קיום צהרון בדירה.
- תאום עיצוב כולל ליווי תכנוני.

|      |            |                      |                |
|------|------------|----------------------|----------------|
| 6308 | תיק בנין : | מספר בקשה : 20120090 | <b>סעיף 3:</b> |
|      |            | פרוטוקול ועדת משנה   |                |
|      |            | בתיבה מספר : 201217  |                |
|      |            | בתאריך : 06/11/2012  |                |

**מבקש :**

## ♦ הלפרין בנימין

♦ היידה אברהם

♦ רינגל דוד

**בעל הנכס :**

◆ קי.בי.עי.

**עורך :**

♦ אורי שרי

סוג בקשה : בקשה להיתר

**כתובת הבנין: רב חיסדא 15 אשדוד**

שטח מגרש : 8719.00 מ"ר      שטח בניה מותר : 11770.65 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 182 חלקה: 1 מגרש: 83א יעוד: אזור מגורים ג;

גוש: 2023 חלקה: 37 מגרש: 83א יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/מק/2007, 3/מק/2063, 3/101/72, 3/101/62, תאורח/129,

101/02/3 ,109/03/3 ,20/101/02/3 ,22/101/02/3 ,6/109/03/3

שימוש עיקרי      תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

## מהות הבקשה

תוספת חדרים ל - 2 יח"ד בקומה ב' + מרפסת סוכה בקומה ג' בבנין בן 5 קומות וסה"כ 14 יח"ד.

| תת חלק ה | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |       | שטח שירות במ"ר |       | מס' יח"ד | שטח אחר במ"ר |
|----------|------------|--------|----------------|-------|----------------|-------|----------|--------------|
|          |            |        | קיים           | מבוקש | קיים           | מבוקש |          |              |
|          |            | מגורים | 10012.33       | 33.11 | 4585.03        | 2.80  | 0        | 21.52        |
|          |            |        | 10012.33       | 33.11 | 4585.03        | 2.80  |          |              |

|       |          |         |             |
|-------|----------|---------|-------------|
| סה"כ: | 10045.44 | 4587.83 | %בניה: 0.00 |
|-------|----------|---------|-------------|

## מתנגדים

♦ **צאפל יובל** רב חיסדא 15 דירה 2 אשדוד

## הערות בדיקה:

תוספת בניה ל - 3 יח"ד בבנין מגורים קיים בן 5 קומות.

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 31.01.12 המבוקש בנוי חלקית. קיים תיק פיקוח בבנין שאינו קשור לדיירים. התוספת המבוקשת בקומה ב' מוצעת מעל תוספת מאושרת בהיתר בקומות קרקע וא' (היתר 20100233). חלק מהתוספת מהווה השמשה של מעטפת קיימת בהיתר. שטח עיקרי נותר לכל יח"ד במגרש 47.6 מ"ר.

## שטחים מבוקשים

קומה ב: שטח עיקרי מוצע ליח"ד מס' 9 : 12.25 מ"ר

שטח עיקרי מוצע ליח"ד מס' 10 : 26.16 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח 5 מ"ר

קומה ג: שטח עיקרי מוצע ליח"ד מס' 14 : 7.20 מ"ר ומרפסת 22.06 מ"ר.

יש לחשב 12 מ"ר בשטח מרפסות ואת היתרה בשטח עיקרי.

אין חריגה בשטחים. אין נגיעה בקווי הבנין.

- התיק הוגש עם אישור פינוי פסולת
- מבוקש פטור ממפת מדידה כיוון שאין נגיעה בקרקע
- **התקבלה התנגדות מהדייר בקומת הקרקע, ומכתב מענה להתנגדות מצד המבקשים.**

**תיקונים דרושים בתכנית:** לתקן טבלת חישוב השטחים  
לפרט חומרי גמר קיימים ומבוקשים בחזיתות ובפריסת גדרות  
כל החזיתות המבוקשות כולל חומרי גמר, מפלסים, מספור קומות  
לאחר בדיקה נוספת ייתכנו הערות נוספות לפי הצורך

- התיק הוגש עם אישור הג"א

**המלצות מהנדס הועדה:**  
לזמן את המתנגדים והמבקשים.

**מ ה ל ד ה ד י ו ן**

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר טלקר, גב' ברוסקין, אינג' צילקר, מר רענן ומר אלבוז.
- התקבל מכתב מהמתנגדים המבקש לדחות את הדיון לוועדה הבאה.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**  
**הוועדה נענית לבקשת המתנגדים ומעבירה הבקשה לדיון בישיבה הבאה.**

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20120305                                      | תיק בנין: 4315 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**מבקש:**

\* פרל אסף

**בעל הנכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: המלך חזקיה 26 אשדוד**

שטח מגרש: 6054.00 מ"ר שטח בניה מותר: 824.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 15 מגרש: 241

תכנית: 2/30/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת בניה + מרפסת פתוחה ליח"ד מס' 4 שבקומה א' בבנין משותף בן 2 ק' על הקרקע.  
עפ"י תכנית מיום 2.7.12

\* ביום 13.7.12 פורסמה בקשת הקלה לניוד 8 מ"ר מזכויות מותרות לחדר על הגג לקומה א'  
לצורך סגירת מרפסות והגדלת סלון בדירה מס' 3 בבנין מגורים קיים.  
התקבלה התנגדות.

| תת חלק       | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |       | שטח שירות במ"ר |       | מס' יח"ד      | שטח אחר במ"ר |
|--------------|------------|--------|----------------|-------|----------------|-------|---------------|--------------|
|              |            |        | מבוקש          | קיים  | מבוקש          | קיים  |               |              |
|              |            | מגורים | 674.08         | 16.73 | 80.00          | 10.00 | 0             |              |
|              |            |        | 674.08         | 16.73 | 80.00          | 10.00 |               |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |        | 690.81         |       | 90.00          |       | <b>%בניה:</b> | 0.00         |

**מתנגדים**

\* טבילה יפה המלך חזקיה 26 דירה 1 אשדוד

**הערות בדיקה:**

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 2/7/12 מבוקש סגירת מרפסת קיימת, הגדלת סלון, סגירת מרפסת שירות ופרגולה.  
ע"פ דיווח מהפיקוח מתאריך 15/5/12 המבוקש בנוי חלקי – סגירת מרפסת שירות קיים ופרגולה.  
קיימת חריגה של הדירה מתחת בקומת הקרקע לא ע"פ ההיתר ובסטייה מקו בנין.

כל התוספות המוצעות הן במקום מרפסות קיימות למעט הפרגולה שהיא על הגג של התוספת של דירת הקרקע. אין בעיה בקווי בנין.

בשטח התוספות המוצעות 16.74 מ"ר &lt; 8.74 מ"ר הנותרים ליח"ד בבנין.

מבוקש לנייד 8 מ"ר מזכויות מותרות בדירה זו לחדר על הגג.

שטח הפרגולה המוצעת 10 מ"ר. קיימת התנגדויות של הדירה למטה.

**תיקונים זרועים בתכנית:**

לעדכן תכנית ע"פ היתרים קיימים.

לסמן חדר על הגג עתידי לאחר הפחת השטח.

להוסיף פרט פרגולה.

## המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

## מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר טלקר, גב' ברוסקין, אינג' צילקר, מר רענן ומר אלבו.
- מטעם המבקשים הופיעו: גב' פרל, מר עמיאל, אדר' שלומי סלאם, עו"ד טל קולסקי.
- המתנגדת – יפה טבילה הסבירה שהמבקשים בנו ללא היתר וללא אישור על הגג של התוספת שהיא בנתה. המתנגדת הגישה תביעה לבית משפט מאחר ובזמן הבניה נעשה נזק לדירתה. הגג של התוספת שהיא בנתה הינו רכוש ע"פ נסח הטאבו לה יש גינה. הדיירים שהיו גרים בדירה שלה עזבו מאחר ונעשה נזק לדירה והמבקשים טוענים שאין להם אחריות לנושא ואינם מוכנים לתקן את הנזקים.
- המבקשים מעוניינים לבנות גם על המרפסת שלהם וגם מאחורה ולזה היא מתנגדת רק לתוספת על הגג שלה. המתנגדת מודעת לכך שגם לה יש חריגת בניה והיא בטיפול של המחלקה המשפטית בנושא.
- האדריכל הסביר שהבקשה כוללת 3 חלקים: - סגירת מרפסת קיימת, סגירת מרפסת כביסה קיימת והגדלת הסלון 1 מ' על גג הדירה של המתנגדת ושימוש ביתר הגג כמרפסת ופרגולה. אין מניעה לאשר את כל התוספות מאחר שבדרך כלל מאשרים תוספת ע"ג תוספת וכך גם מבחינה חזות המבנה.
- עו"ד קולסקי הסביר שכל ההתנגדות מבוססת על נושאים קנייניים ולא במישור התכנוני. הוועדה אמורה לבדוק את הבקשה במישור התכנוני שבו אין מניעה לאישור הבקשה. בנושא הקנייני קיימות חתימות של 12 מתוך 14 הדירות בבניין. וכמו כן הם פנו לבית המשפט שיפסוק בנושא בעלות הגג ובמישור הנזיקי.
- בדיון פנימי ביקש אדר' נער את דעת היועמ"ש לנושא טענת הבעלות של הגג.
- עו"ד אילוז הסביר שהוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים.
- אינג' צילקר שאל האם הוועדה מוסמכת לאשר בנייה על גג שלא ברור מה הבעלות עליו.
- אדר' נער הסביר שבבניין משותף יש חלקים משותפים כגון חצרות וגגות אלא אם נקבע אחרת בטאבו ולגופו של עניין אנו יכולים לקבל החלטה תכנונית בכפוף לחו"ד משפטית ובכפוף לקבלת נסח טאבו הכולל תשריט בית משותף ובו נראה את הבעלויות.
- עו"ד אילוז הסביר שבבניין משותף כאשר בונים תוספת הגג הופך לרכוש משותף.
- המלצת מהנדס העיר שניתן לאשר את התוספות שלא על הגג של המתנגדת ואת התוספת המבוקשת על גג המתנגדת ניתן לאשר בכפוף לקבלת חו"ד משפטית לנושא הבעלות. ואין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.
- חברי הוועדה לא הסכימו עם המלצת המהנדס.
- אינג' צילקר עזב בשעה 17:00 ולא הצביע.
- מר טלקר הצביע בעד אישור כל התוספות.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.
- מר אלבו עזב בשעה 17:20.

## החלטת הועדה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר סגירת חדר על גג מרפסת קיימת וסגירת חדר כביסה.
  2. לא לאשר התוספת והמרפסת מעל גג דירת המתנגדת.
- ההיתר יצא 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.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- \* שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- \* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.

|                                                          |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| מספר בקשה: 20110624                                      | תיק בנין: 348 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |               |

**סעיף: 5****מבקש:**\* **תורג'מן אורי**

\* בוכובזה שלום

**בעל הנכס:**

\* בוכובזה שלום

שבי ציון 21/19 אשדוד

\* תורג'מן אורי

שבי ציון 21/17 אשדוד

**עורך:**

\* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: שבי ציון 21 אשדוד**

שטח מגרש: 14895.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5585.63 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2086 חלקה: 48 מגרש: 166, 167, 168 יעוד: אזור מגורים ג

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת לשתי דירות במבנה קיים, דירה מס' 17 השייכת למשפחת תורג'מן ולדירה מס' 19 השייכת למשפחת בוכובזה.

\* ביום 29.6.12 פורסמה הבקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה מקו בנין קדמי מ - 5 מ' המותרים ל - 3 מ' ועד 40% לצורך הבלטת מרפסות

2. הקלה מקו בניין קדמי של 5 מ' ל - 1.72 מ' לצורך בניית ממ"דים

עבור יחידות דיור מס' 17 ו - 19 בבניין קיים למגורים בן 4 קומות על הקרקע

התקבלה התנגדות.

| תת חלק       | מפלס / קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |       | שטח שירות במ"ר |       | מס' יח"ד           | שטח אחר במ"ר |
|--------------|-------------|--------|----------------|-------|----------------|-------|--------------------|--------------|
|              |             |        | מבוקש          | קיים  | מבוקש          | קיים  |                    |              |
|              |             | מגורים | 2203.25        | 62.15 | 6.00           | 31.50 | 0                  |              |
|              |             |        | 2203.25        | 62.15 | 6.00           | 31.50 |                    |              |
| <b>סה"כ:</b> |             |        | 2265.40        |       | 37.50          |       | <b>%בניה: 0.00</b> |              |

**מ ת נ ג ד י ם**\* **חלפון רחמים** שבי ציון 21 דירה 13 אשדוד**הערות בדיקה:****תיקונים דרושים בתכנית מ-7.09.11:**

1. לתקן סכמות חישוב השטחים
2. חתימות שכנים: ועדים מבניינים השייכים למגרש כולל ועד הבנין 21
3. תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש
4. לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות
5. לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה

6. לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח פתרון לפינוי אשפה כולל מידות
7. להוסיף חתך נוסף דרך סלון
8. תכנית העמדה של המבוקש על רקע כל הקיים במגרש
9. כל החזיתות המבוקשות כולל חומרי גמר, מפלסים, מספור קומות
10. למספר את כל הדירות בבנין
- לאחר בדיקה נוספת ייתכנו הערות נוספות לפי הצורך
- ראה הערות על גבי התכנית
- ללא תיקון התכנית והשלמת הדרישות לא נוכל להמשיך לטפל בבקשה.

שטח מתחם כולו 14144 מ"ר, במתחם קיימים 7 בניינים, שטח בנוי סה"כ 12919,52 מ"ר  
 מותר לבניה 37.5% \* 4 קומות= 21216 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול 8296  
 סה"כ במגרש 144 יח"ד, שטח נותר ליח"ד 57.61 מ"ר < 31.85 מ"ר  
 שטח מותר לבניה ממ"ד 12 בלבד > מבוקש 15.75 – יש להתאים למותר

#### המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

#### מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר טלקר, גב' ברוסקין, ומר רענן.
- המבקשים לא הופיעו.
- מטעם המתנגדים הופיעו: מר חלפון רמי – יו"ר הוועד, מר אוהיון רפי, מר בן לולו חיים, מר טירן גדעון.
- מר חלפון הסביר שהבניין נמצא בהליכים לסגירת קבלן לצורך תוספות לפי תמ"א 38 והתוספת המבוקשת פוגעת באופציה לתוספות.
- יש לו חתימות של רוב הבניין לתמ"א 38.
- מאחר והתכנון של התמ"א לא בהכרח יהיה זהה לתוספות המבוקשות זה יפגע בחזית הבניין.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שבשלב זה אין סתירה בין הבקשה לבין תמ"א 38 מאחר ואין עדיין בקשה ע"פ תמ"א 38 אך אכן תתכן פגיעה בעתיד במימוש האופציה של המתנגדים לתמ"א 38 ולכן כדאי להשאיר את האופציה הזו לדיירים.
- כמו כן כפי הנראה אין רוב של דיירים שחתמו על התכנית – נדרש רוב לצורך דיון.
- המלצת מהנדס העיר לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### החלטת הועדה

**מקבלים את ההתנגדות ודוחים את הבקשה.**

#### **גליון דרישות:**

- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור יועץ בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור משרד הבריאות
- קבלת דיווח מהפיקוח לשימוש בחנייה.



- הצגת מפלסים רלוונטיים בלבד (תכ' קומת קרקע ע"ג תכ' חניה ופיתוח ותכ' קומה א')

**לא ניתן לאשר קירוי מעבר לקו בנין קדמי.**  
**יש לקבל אישור הפיקוח להריסה בפועל של המרקזה.**

**\* ברשות רישוי 201019 מיום 07/07/10 הוחלט:**

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

\* ההיתר יצא לאחר אישור הפיקוח לפרוק הקירוי שמעבר לקו בנין קדמי.

עפ"י פסק דין מיום 21.12.09, זוכה הנאשם מהעבירות ככל הנוגע לבניית סככה מעל הבריכה בשטח של כ- 43 מ"ר.  
בהמשך לכך מבוקש לאשר את הקירוי שמעבר לקו הבנין.

**\* בר. רישוי 201115 מיום 25/05/11 הוחלט:**

בהתאם לחו"ד היועמ"ש ומהנדס העיר, יש לאמץ את ההחלטה הקודמת מיום 7.7.10 לאשר את בריכת השחיה, וההיתר יצא לאחר אישור הפיקוח לפרוק הקירוי שמעבר לקו בנין קדמי.

- המבקש פנה לוועדת הערר אשר ביום 30.8.11 העלתה את השאלה האם היתה זכאית רשות הרישוי לאשר בריכה לאור הוראות תקן 85 האוסר הקמת בריכת שחיה מקורה ומחייבת נסיגה של 1 מ' מגבול המגרש.

**\* בוועדת ערר 201107 מיום 30/08/11 הוחלט:**

במהלך הדיון התעוררה שאלה, האם היתה זכאית רשות הרישוי לאשר את ברכת השחיה נושא הערר, לאור הוראות התכנית 85/101/02/3 אשר אוסרות לכאורה על הקמת בריכת שחיה מקורה ומחייבות נסיגה של 1 מ' מגבול המגרש.  
ועדת הערר קבעה כי לכאורה לאור הוראות התכנית רשות הרישוי אינה יכולה לאשר בריכת שחיה הנבנת מתחת לקירוי, גם במקרה שהקירוי הינו בהיתר. כמו כן, רשות הרישוי לכאורה, אינה רשאית לבטל את החריגה הקבועה בתכנית ללא הליך מתאים.  
ועדת הערר החליטה לאפשר לצדדים להשלים טענות בכתב בנושא זה, וקבעה כי הועדה המקומית תגיש עד ליום 30.9.11 התייחסות לאישור בריכת השחיה ביחס לתכנית.  
להתייחסות יצורף עותק של התכנית. העורר יגיש עד ליום 15.11.11 תגובה בנושא זה.  
לאחר קבלת ההתייחסות האמורה לעיל, תשלח לצדדים החלטת ועדת הערר הן בסוגיית הקמת בריכת השחיה בתכנית, והיה ואכן ניתן לאשר את בריכת השחיה, ביחס לתנאי של פירוק הקירוי החורג מקו הבנין.

**\* ועדת הערר מיום 11.12.11 החליטה לבטל את החלטת ר. רישוי מיום 25.5.11**

בישיבת ועדת ערר מספר: 201109 מ: 11/12/11 הוחלט:  
ועדת הערר החליטה כי החלטת רשות הרישוי לאשר הבקשה להיתר לבריכת השחיה מבוטלת, היות והבקשה אינה תואמת תכנית, ואי לכך לא הייתה רשאית רשות הרישוי לאשרה ואף הועדה המקומית אינה רשאית לאשרה, אלא בכפוף לפרסום הקלה (זו אשר אינה מהווה סטייה ניכרת) או הכנת תכנית חדשה.  
ועדת הערר הבהירה כי לא ניתן לאשר את בריכת השחיה בהיותה סותרת את הוראות תכנית 85. דהיינו, בסעיף 7.6.1(ג) לתכנית נקבע כי "הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של מטר בודד אחד מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 100 מ"ר". היות ובמקרה דנן, הבריכה מגיעה עד לגבול המגרש, לא ניתן היה לאשרה על ידי רשות הרישוי הרשאית לאשר אך ורק בקשות להיתר התואמות במלואן לתכנון החל.  
יתר על כן, ס' 7.6.1(ב) לתכנית 85 קובע כי: "... תותר בניית בריכות שחיה ללא קירוי..." לאור סעיף זה, קבעה ועדת הערר, ברור כי לא ניתן לאשר בריכת שחיה מתחת לקירוי, היות והתכנית אוסרת הקמת בריכת שחיה מקורה.

**06.09.12 - עפ"י דיווח הפיקוח מיום 05.09.12, הקירוי מעל בריכת השחיה פורק.**  
**נוסח פרסום עדכני נמסר לעורך הבקשה.**

**20.06.12: סיכום ישיבה אצל מהנדס העיר:**  
**לפי סיכום ישיבה אצל מהנדס העיר יש להוציא מכתב אי התאמה ובו יצוינו הדרישות לצורך דיון בבקשה מחדש:**

1. תכנית עדכנית עם תאריך של היום ובה תסומן המרקיזה להריסה (בהתאם להערות על גבי התכנית)
2. הוכחת בעלות עדכנית (נסח טאבו וחוזת חכירה מהוון)
3. יש לקבל דו"ח פיקוח עדכני לאחר הגשת תכנית מתוקנת.
4. יש לתת נוסח פרסום עבור הקלה לתוספת בריכת שחיה ללא נסיגה מגבול המגרש

#### הערות לתיקון התכנית:

יש להוסיף שטח הבריכה בעמודת השטחים הלא מקורים בטבלת השטחים המוצעים  
יש להשלים חתימות ותאריכים עדכניים בטופס 1  
יש להשלים פרטי פיתוח בתכנית הפיתוח כולל סימון ניקוז, גובה גדרות ושערים  
יש לסמן מיקום חדר מכונות לבריכה  
יש לסמן בצהוב את הקירוי להריסה בתכנית, בחזיתות ובחתך  
יש לפרט חומרי גמר לגדרות

#### המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

#### מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, גב' ברוסקין, מר טלקר ומר רענן.
- המתנגד לא הופיע.
- הוקרא מכתב ההתנגדות.
- המבקש הסביר שהמנועים של הבריכה נמצאים בתוך מבנה החנייה ולכן הרעש שלהם מועט.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שכדי לבנות בריכה בצמוד לקיר צריך לקבל אישור של מהנדס בטיחות.
- המלצתו היא לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בתנאי אישור מהנדס בטיחות ובתנאי קבלת דיווח מהפיקוח לכך שהחנייה מתפקדת כחנייה.
- גב' ברוסקין ומר רענן הצביעו נגד הבריכה.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

#### גליון דרישות:

#### ת. השלמה

21/08/2012  
21/08/2012  
21/08/2012  
21/08/2012  
21/08/2012  
21/08/2012  
21/08/2012

- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור יועץ בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- \* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לפרוק הקירוי שמעבר לקו בנין קדמי.

|                                                          |                     |                |
|----------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| סעיף: 7                                                  | מספר בקשה: 20120387 | תיק בנין: 5384 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                     |                |

**מבקש:**

♦ אקס פרסט אינטרנשיונל בע"מ

**בעל הנכס:**

♦ מ.מ.י.

**עורך:**

♦ זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: נחמן מברסלב 7 אשדוד****שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 1843.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 143 מגרש: 542 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/14, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766,

96/101/02/3, תמא/38, תמא/35, תמא/1/38, א, 3/65/37

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה****מבוקש:**

א. שימוש חורג ממגורים למשרדים לתקופה של 5 שנים בדירה מס' 7 בקומה א' בבנין משותף

ובו 12 יח"ד.

ב. שינוי חזית ושינויים פנימיים בדירה ללא תוספת שטח ופרגולה.

ביום 24/8/12 פורסם שימוש חורג:

שימוש חורג ממגורים למשרדים בדירה מס' 7 למשך 5 שנים.

התקבלו התנגדויות.

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

**מ ת נ ג ד י ם**

♦ כהן יצחק ודיירים אחרים נחמן מברסלב 5 דירה 2 אשדוד

**הערות בדיקה:**

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 11/6/12 המבוקש קיים וכמו כן התכנית מתאימה למצב הקיים בשטח, קיים תיק פיקוח על פתיחת פתח והקמת דלת מהמטבח למרפסת, כמו כן קיימת תוספת בשטח של כ-3.5 מ"ר ושימוש חורג

ממגורים למשרד.

חישוב שטחים:

אין תוספת שטחים במבוקש.

קיימת סגירת קטע ממרפסת מקורה שחושבה בהיתר המקורי כשטח עיקרי, ולכן אין תוספת שטחים חדשים.

מבוקש שימוש חורג עבור יח"ד קיימת בהיתר ממגורים למשרדים ללא שינוי.

שטח הפרגולה לא רשום בתכנית, יש להראות ולחשב בהתאם.

קווי בניין:

אין שינוי כלל בקווי הבניין.

תיקונים דרושים בתכנית :  
להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך  
לתקן טבלת חישוב השטחים, יש להוסיף עמודה עבור הדירה המבוקשת, להראות שטח קיים + מוצע.  
לתקן סכמות חישוב השטחים, להראות סכימת חישוב של הדירה המוצעת ובנוסף יש להראות חישוב שטח הפרגולה המוצעת.  
למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע  
תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש  
יש להראות חומרי גמר מוצעים לכל התוספות.

ע"פ דיווח מהפיקוח מתאריך 23/10/12: כל הדירה משמשת כמשרד אדריכלים.

#### המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

#### מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר רענן.
- המתנגדים לא הופיעו.
- מכתב ההתנגדות הוקרא.
- מטעם המבקשים הופיעו אדרי' אלי זהבי עורך הבקשה, עו"ד מולד ועו"ד ליבשיץ.
- עו"ד מולד הסביר שהחברה שוכרת את הדירה מאחר ואופי פעילות החברה דורש פגישה עם חברות ביטחוניות הדורשות דיסקרטיות ולכן לא מתאים לחברה להיות בבניין משרדים אלה בבניין מגורים.  
כמו כן רוב הזמן העובדים של החברה נמצאים בחו"ל ונשאר עובד אחד בלבד כך שאין כניסה ויציאה של עובדים.  
העובדים אינם משתמשים בחניות של הבניין.  
הדירה יכולה לחזור לשימוש של דירה בתום תקופת השימוש.  
לחברה סה"כ 5 עובדים.  
הדיירים בבניין אינם מתנגדים והדיירים שהגישו את ההתנגדות הם מהבניין הסמוך.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שכללל הוועדה אינה מתנגדת לשימושים חורגים בדירות ככל שאין התנגדות של השכנים.  
מאחר והבניין הסמוך שהוא חלק מהמגרש מתנגד הבקשה סותרת את מדיניות הוועדה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.
- גב' ברוסקין עזבה בשעה 17:45.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא ניתן לאשר הבקשה הנוגשת את מדיניות הוועדה.

|                                                          |                     |                |
|----------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| סעיף: 8                                                  | מספר בקשה: 20120489 | תיק בנין: 1564 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                     |                |

**מבקש:**

הגשה 15/07/2012

♦ קבוצת ישפה הבונים חב' להתחדשות עירונית בע"מ

**בעל הנכס:**♦ קבוצת ישפה הבונים חב' להתחדשות עירונית בע"מ  
העצמאות 93 אשדוד**עורך:**

♦ אפרייט ערן

♦ פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: קרן היסוד 32 אשדוד**

שטח מגרש: 2254.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2191 חלקה: 11 מגרש: 216 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 14/104/03/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/14/4, 35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה  
מגורים תמ"א 38**מהות הבקשה**

חיזוק מבנה לפי תמ"א 38: תוספת מרפסות לדירות קיימות, תוספת דירה אחת בקומת הקרקע, תוספת קומה חלקית שביעית ובה 4 יח"ד. שינויים פנימיים בקומות הקיימות, ביטול דירות דופלקס קיימות ללא שינוי בסה"כ יח"ד ע"י שינוי בחלוקת היחידות בקומה. סה"כ בבנין יהיו 57 יח"ד.

\* ביום 27.7.12 פורסמו הנושאים הבאים:

א. הקלה מכוח תמ"א 38/3:

1. תוספת קומה חלקית שביעית ובה 4 יח"ד

2. תוספת דירה אחת נוספת בקומת הקרקע מעבר להיתר הקיים.

ב. הקלות מכוח חוק התכנון והבנייה:

הקלה לבניית ממ"דים ומרפסות בהבלטה מקו הבנין הקדמי בסך 1.20 מ' מעבר לקו הבנין לפי תמ"א 38.

התקבלו התנגדויות.

| תת חלק | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |        | שטח שירות במ"ר |        | מס' יח"ד    | שטח אחר במ"ר |
|--------|------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|-------------|--------------|
|        |            |        | מבוקש          | קיים   | מבוקש          | קיים   |             |              |
|        |            | מגורים | 3965.34        | 648.72 | 1097.00        | 135.55 | 57          | 186.02       |
|        |            |        | 3965.34        | 648.72 | 1097.00        | 135.55 |             |              |
| סה"כ:  |            |        | 4614.06        |        | 1232.55        |        | %בניה: 0.00 |              |

**מתנגדים**

♦ אולג קולצ'ינסקי קרן היסוד 30 דירה 29 אשדוד

♦ אולג קולצ'ינסקי קרן היסוד 30 דירה 29 אשדוד

♦ בלו וילי ותלמה קרן היסוד 36 דירה 30 אשדוד

♦ ללוש רותי ודיירים נוספים קרן היסוד 36 אשדוד

## הערות בדיקה:

הבקשה היא להשלמת פרויקט חיזוק המבנה בהתאם לתמ"א 38/3 :

- **היתר בניה 20110112 הופק ביום 6.10.11 במסגרת ת.מ.א 38 לבנין בן 7 ק' על הקרקע וסה"כ 52 יח"ד.**

ענה מבוקשת תוספת דירה בקומת הקרקע, בניית קומה חלקית ובה 4 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד חדשות. סה"כ בבניין לאחר התוספת יהיו 57 יח"ד.

כ"כ מבוקשים שינויים פנימיים כלפי ההיתר בכל הקומות, תוספת מרפסות במסגרת חוק המרפסות + שטחים מותרים לפי תמ"א מס' 3, ביטול דירות דופלקס קיימות על פי היתר מס' 20110112 שהוצא לחיזוק המבנה, שינוי במספר יח"ד בקומות עליונות ללא שינוי בסה"כ כמות היחידות הקיימות על פי ההיתר- 52 יח"ד.

היתר מס' 20110112 מכיל חיזוק מבנה ותוספת שטחים לדירות הקיימות – שטח עיקרי מוצע לדירות הקיימות מכח תמ"א 38 על פי ההיתר הוא - 78.8 מ"ר. שטח עיקרי מוצע עבור תוספת דירות הקיימות בבקשה הנוכחית הוא – 248 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי עבור דירות הקיימות מגיע עד ל- 327 מ"ר > 384 מ"ר המותרים על פי תמ"א 38/3. (12 מ"ר X 32 יח"ד).

**בקומת הקרקע** מוצעת יח"ד בגודל של 56 מ"ר כולל ממ"ד. **קומת גג חלקית** מוצעת בשטח של מחצית הקומה העליונה הקיימת על פי היתר מס' 20110112 - בהתאם לתיקון 3 של תמ"א 38.

יש לבדוק חבות היטל השבחה בגין תיקון 85 לשטחי שרות עבור שטח מוצע של חדר מדרגות בסה"כ 38 מ"ר.

יש לבצע עדכונים בהתאם למופיע בגוף התכנית ולסמן את כל השינויים כלפי ההיתר האחרון. יש לבטל כניסות נוספות לדירות שבהיתר, גישה לתוך הדירות תהיה ממבואה משותפת בלבד. יש למספר יח"ד בבניין.

חשובים סטטיים המוכחים חיזוק המבנה יש להחזיר לבדיקה סופית למהנדס מבנים מסוכנים לאחר החלטת הוועדה ולפני השלמת הדרישות.

## הערות מה"ע:

יש להציג אישור מח' תשתיות לפני הדיון. יש לבדוק אי פגיעה בלובי ובפונקציות המשותפות בבנין. נדרש ליווי תכנוני לכל קומת הקרקע (כניסות, מעברים, גודל יח"ד) אין לאפשר דירות בשטח פחות מ 70 מ"ר שטח עקרי.

## המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

## מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר טלקר ומר רענן.
- מטעם המבקשים הופיעו מר יואל גבאי ועו"ד יהונתן גבאי.
- מטעם המתנגדים הופיעו :
  - גבי אלה קולטקר טרוסטונצקי – קרן היסוד 36/20.
  - מר עופר ליוזקר – קרן היסוד 36/20.
  - מר וגבי זונים – קרן היסוד 36/27.
  - מר יגאל גולן – קרן היסוד 36/17.
  - מר ויקטור גוסטינסקי – מצדה 38.
  - גבי יפעת עמוס – קרן היסוד 36/29.
  - מר בלו וילי – כנרת 98/5.
  - גבי אילנה צבי – יו"ר ועד בניין – קרן היסוד 36/19.
- המתנגדים הסבירו שבבנין השכן כבר נעשתה תוספת ע"פ תמ"א 38 שהרחיבה והגביהה את הבניין בשתי קומות. הם לא מבנים למה צריך להוסיף עוד חצי קומה שתוסיף ותסתיר להם את הנוף. הם גרים באתר בנייה בעקבות התוספת ואינם יכולים להמשיך כך.

- לפני התוספות הייתה מצוקת חנייה באזור וכעת המצב רק החמיר.
- בנוסף בעתיד גם הם מעוניינים לעשות תוספת ע"פ תמ"א 38 ואז הם יצטרכו עוד כ 8 חניות ולא נראה להם שיש להם היכן.
- הבניין כפי שהוא כיום מסתיר להם משמעותית את הנוף והאוויר והם מבקשים לא להחמיר את המצב.
- הרחוב כולו משתנה מביניים של 4 ו 8 קומות לבנינים של 8 קומות כל הרחוב.
- מר גבאי הסביר שהבקשה שלהם היא מאחר ויש תיקון 3 לתמ"א שמאשר תוספת נוספת של חצי קומה. הם תמיד עובדים לפי החוק וכאשר יזם מנסה לשפר ולחדש את העיר יש לעזור לו ולא להקשות. המתנגדים לא הביאו התנגדות במהלך הבקשה של הפרויקט המקורי.
  - מר רענן שאל את היזם האם כאשר הם התחילו את הבניין לפני תיקון 3 האם היה להם כדאי מבחינה כלכלית. היזם ענה שתמיד קיוו לעוד.
  - בדיון פנימי נשאל האם קיימת תכנית להתחדשות עירונית ברובע ד'. אדרי' גרינברג ענתה שלא.
  - אדרי' נער הסביר שתיקון 3 לתמ"א הגדיל את זכויות הבנייה לפני מס' חודשים. במקרה זה כבר יצא היתר לחיזוק המבנה ע"פ תמ"א 38 תיקון 2 כנגד תוספות של 2 קומות לבניין. הבקשה החדשה לתוספת קומה נוספת מעל 2 הקומות שאושרו משפרת כנראה את הצד הכלכלי אך מוסיפה לפגיעה בשכנים המתנגדים.
  - בנוסף בקומת קרקע מוצעת דירה בשטח של 56 מ"ר הנוגדת את מדיניות הוועדה לדירות בשטח מינימאלי של כ 80 מ"ר.
  - יתכן ונקבל בעתיד תביעות ע"פ סעיף 197.
  - בכל מקרה ככל שהבקשה תאושר מומלץ לקבל כתב שיפוי מהיזם.
  - המלצת מהנדס העיר לא לאשר את התוספת.
  - מר גיטרמן נמנע.
  - ההחלטה אושרה ברוב קולות.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא לאשר הבקשה לתוספת ע"פ תיקון 3 לתמ"א 38.

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20120517                                      | תיק בנין: 4970 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**סעיף 9:****מבקש:**

\* פנחסי דוד

הגשה 18/07/2012

**בעל הנכס:**

\* מ.מ.י

יפו 216 ירושלים

**עורך:**

\* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: מאיר בעל הנס 13 אשדוד**

שכונה: רובע ז

שטח מגרש: 2913.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2191.91

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 82 מגרש: 2007 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 62/101/02/3, 96/101/02/3, 120/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת יח"ד

**מהות הבקשה**

פיצול יח"ד מס' 11 ל 3 יח"ד נפרדות ע"י בניית חדרים על הגג והפיכתם ל 2 יח"ד, וסגירת מסתור כביסה ומרפסת.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 17/7/12.

ביום 7/9/12 פורסמו הקלות:

1. ניוז כ-46 מ"ר מקומה ד' לגג
2. הקלה לתוספת יח"ד נפרדת על הגג מתוקף הגדלת צפיפות מותרת עד 20% (חוק שבס)
3. הקלה במנין קומות: 4 קומות על מעל קומת קרקע חלקית, במקום 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית + חדרים על הגג
4. הקלה מהוראות הבינוי למיקום וגודל תוספות בניה על הגג

לצורך הוספת יח"ד נוספת על גג בנין מגורים קיים בן 24 יח"ד.

התקבלו התנגדויות.

| תת חלק | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |      | שטח שירות במ"ר |      | מס' יח"ד    | שטח אחר במ"ר |
|--------|------------|--------|----------------|------|----------------|------|-------------|--------------|
|        |            |        | מבוקש          | קיים | מבוקש          | קיים |             |              |
|        |            |        | 68.56          |      |                |      | 0           |              |
|        |            | מגורים | 5.30           |      | 12.00          |      | 1           |              |
|        |            |        | 73.86          |      | 12.00          |      |             |              |
| סה"כ:  |            |        | 73.86          |      | 12.00          |      | %בניה: 0.00 |              |

**מתנגדים**

- \* דהן זהבה מאיר בעל הנס 15 דירה 1 אשדוד
- \* דיין דוד מאיר בעל הנס 13 דירה 2 אשדוד
- \* וקנין יוסף זהבה מאיר בעל הנס 15 דירה 10 אשדוד
- \* חמצר יהודה מאיר בעל הנס 13 דירה 3 אשדוד
- \* כהן יעל מאיר בעל הנס 15 דירה 7 אשדוד

- ♦ מאמו חיה מאיר בעל הנס 15 דירה 6 אשדוד
- ♦ צור יעקב מאיר בעל הנס 13 דירה 4 אשדוד

#### הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת בניה על הגג והפיכתה ל-2 יח"ד נפרדות.  
מבוקשת תוספת גרם מדרגות מתוך דירה מס' 11 בקומה ג'.  
מבוקשת תוספת מרפסת והעתקת מסתור כביסה בתוך גבולות קורה דקורטיבית קיימת בבנין.  
מבוקשת סגירת מרפסת קיימת בחזית הדרומית.

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם בנוי.  
תב"ע קובעת מגרש וזכויות 3/במ/120.  
שטח עיקרי נותר לכל יח"ד במגרש 26.6 מ"ר  
שטח שניתן להוסיף מתוקף תיקון 20 (מתואם עם חיה וסיגל) 18.75 מ"ר  
פינוי שטח עיקרי בגין חישוב ממ"ד (מתואם עם סיגל) 5 מ"ר  
סה"כ שטח מותר לכל יח"ד 50.35 מ"ר.  
מותרים חדרי יציאה לגג בשטח של 25 מ"ר.

- אין פתרון מיגון ליח"ד הדרומית
- לא צורפה תכנית קומת קרקע – יש לבדוק אפשרות להוספת חניות עפ"י התקן
- בקומת הקרקע קיימים משרדים – יש להגיש תצהיר שאינם קשורים למבקש

סה"כ שטח עיקרי מוצע 73.86 מ"ר. אין חריגה בשטחים ואין נגיעה בקווי הבנין.

קיימת התנגדות של 8 דיירים בבנין ו-7 דיירים בבנין הצמוד לתוספת הבניה.  
עפ"י מכתב ההתנגדות השכנים חוזרים בהם על כל חתימה שניתנה להסכמה לבניה על הגג כיוון שלא קיבלו הסבר מדויק על תכנית הבניה אין 75% הסכמות!

#### המבקש אינו רשום כבעלים ולא הגיש הוכחת בעלות.

מותרת תוספת יח"ד בהקשלה 24 יח"ד  $X = 20\%$   $4.8 = 5$  יח"ד.  
בתנאי הסכמת שכנים 100%, בכפוף לפרסום הקלה.

#### המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

#### מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר ומר רענן.
- מטעם המתנגדים הופיעו: גב' דהן, מר וקנין, מר חמיצר, מר כהן.
- מטעם המבקש הופיע מר יוס טוב אהרון.
- מר כהן הסביר שהתכנית שהוגשה עם חתימות מזויפות של השכנים מאחר והשכנים חתמו על תכנית אחרת והעתיקו את החתימות שלהם לנושא הפיצול.
- מצ"ב מכתבים של השכנים שמבטלים את החתימות שלהם.
- כמו כן בעל הדירה ע"פ נסח הטאבו "רשות הפיתוח" והם אינם חתומים על הבקשה.
- בדיון בבית דין רבני הוחלט כשלב ביניים לקבל את החלטת העירייה בנושא.
- מבחינה תכנונית תוספת היח"ד לבנין יעמיס על הבנין ויגרום לירידת ערך הבנין.
- המבקש יכול לבנות מעל תוספת קיימת בצד כפי שכל הבנין עשה ולזה הם לא מתנגדים.
- המבקש טען שבהתחלה הוגשה הבקשה עם רוב של הדיירים בבנין אך הוא היה צריך לשנות את התכנית ע"פ דרישות העירייה מס' פעמים ובשלב הזה הופיעו לאט לאט עוד התנגדויות יש לו בעלות על הגג בו הוא מבקש לעשות את התוספת.
- המתנגדים רוצים שהוא יבנה מעל התוספות שלהם כי אז העלות הכלכלית שלהם תתחלק.
- והוא חושב שאם יש רוב הבנין מסכים לתוספת יח"ד אז לא צריכה להיות בעיה להוסיף.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שמדיניות הוועדה אינה לאשר פיצול יח"ד ובמיוחד כאשר שטח הדירות קטן מ 80 מ"ר כפי שניתן לראות בהחלטת וועדה (ישיבה מס' 201216) של סגל לאה (ת.ב. 6308 בקשה 20110771).
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא לאשר פיצול יח"ד הנוגד את מדיניות הוועדה.  
כמו כן לא הוגשה סקר תשתיות ברובע ע"י המבקש וקיימת התנגדות של הבניין.

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20120440                                      | תיק בנין: 4795 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**מבקש:**

♦ אפשטיין דני

**בעל הנכס:**

♦ מ.מ.י.

**עורך:**

♦ דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: ראש פינה 8 אשדוד**

שטח מגרש: 4331.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5494.31 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2386 חלקה: 124 מגרש: 704 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 3/במ/14, 3/במ/5, תמא/38, 62/101/02/3, תלר/94, 85/101/02/3, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**

שינויים פנימיים והרחבת המטבח בדירה מס' 53 שבקומה 9 בבנין משותף בן 10 ק' מעל קומת עמודים = לפי מצב קיים.

| תת חלקה      | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |      | שטח שירות במ"ר |      | מס' יח"ד           | שטח אחר במ"ר |
|--------------|------------|--------|----------------|------|----------------|------|--------------------|--------------|
|              |            |        | מבוקש          | קיים | מבוקש          | קיים |                    |              |
|              |            | מגורים | 5513.31        | 4.14 | 1561.25        |      | 0                  |              |
|              |            |        | 5513.31        | 4.14 | 1561.25        |      |                    |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |        | 5517.45        |      | 1561.25        |      | <b>%בניה: 0.00</b> |              |

**מתנגדים**

♦ ראש ועד ד"ר וולקוב ולדימיר העצמאות 87 דירה 44 אשדוד

**הערות בדיקה:**

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 25/6/12 המבוקש בנוי וכמו כן התכנית מתאימה למצב הקיים בשטח.

קיים תיק פיקוח לעניין סגירת מסתור הכביסה.

קיים מכתב התנגדות של דיירי הבנין ראה מצ"ב.

היתר בנייה מקורי טרם הגיע.

קיים מכתב התנגדות שהוגש ע"י ראש וועד הבית בתאריך 9/7/12.

**חישוב שטחים:**

לפי תב"ע שטח עיקרי מותר לבנייה עבור יח"ד 150 מ"ר מקסימום ו-98 מ"ר מינימום.

מס' יח"ד מירבי במגרש-54

שטח עיקרי מותר לבנייה- 8100 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בהיתר- 5513.31 מ"ר.

שטח עיקרי נותר לבנייה- 2586.69 מ"ר. / 54 יח"ד = נותר עבור כל יח"ד 47.9 מ"ר.

מבוקשת תוספת בשטח של 4.14 מ"ר &gt; 47.9 מ"ר נותרים.. מתאים.

**אין שינוי בקווי בנין.**

ניתן לאשר את הבקשה לאחר השלמת הדרישות, וכמו כן יש להראות פיתרון הולם לסגירת מסתור הכביסה, ע"י החזרת המצב לקדמותו.

### תיקונים דרושים בתכנית:

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך  
לתקן טבלת חישוב השטחים, יש להראות רשומה נפרדת עבור יח"ד המוצעת, ובה שטח עיקרי קיים ומוצע.  
לתקן סכמות חישוב השטחים, יש להראות סכמה עבור הדירה בה מבוקשת התוספת שטח קיים ומוצע + סה"כ.  
למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע  
תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש  
יש להראות פיתרון למסתור הכביסה.

### המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

### מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר ומר רענן.
- המתנגד לא הופיע.
- מכתב ההתנגדות הוקרא.
- הופיעו המבקש – מר אפשטיין, והאדריכל מר דיברוב.
- אדרי' דיברוב הסביר שהמהנדס בדק ואמר שאין פגיעה בקונסטרוקציה של המבנה.
- פתרון לתליית כביסה יסומן במרפסת אחרת קיימת, והמבקש לא פתח חלון בחזית כך שאין שינוי בחזיתות הבניין.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שאין בעיה עם השינויים הפנימיים שמבוקשים בכפוף לחתימת תאגיד יובלים לשינויים באינסטלציה.
- אך הבקשה לתוספת ע"ח מרפסת הכביסה מבטלת מקום לתליית כביסה ומיקום מעבה למזגן.
- כמו כן נעשתה פה יציקה על רצפה שלא בטוח שמבחינה קונסטרוקטיבית יכולה לשאת את המשקל הנוסף.
- יכול להיות שיש פגיעה בבניין כולו ומאחר והמהנדס בדק לאחר הבנייה ולא ליווה את הבנייה הוא אינו יכול להתחייב שאין פגיעה קונסטרוקטיבית במבנה.
- לכן אדרי' נער ממליץ לא לאשר את התוספת.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

### החלטת הועדה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים פנימיים.
2. לא לאשר את התוספת בתחום מסתור הכביסה.

### גליון דרישות:

- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- \* שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- \* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- לא ניתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20110778                                      | תיק בנין: 9506 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**סעיף: 11****מבקש:**\* **אוצר בניה והשקעות (צ.א.) בע"מ****הגשה 10/11/2011****בעל הנכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* שבזין דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: בן עמי עובד אשדוד****שכונה: קרית מע"ר דרום**

שטח מגרש: 4184.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2019 חלקה: 35 מגרש: 15 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: 3/מק/2242, 3/101/02/74, 3/101/02/70, 3/101/02/62,

3/101/02/45, 3/113/03/9, 3/113/03/8, תלר/1, 3/101/02/29

שימוש עיקרי תאור בקשהמגורים בניה חדשה**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

דיון נוסף בבקשה להקמת 23 יח' דיור, ב- 2 בנינים: בנין 8, בנין 9א', 9ב'.

הקמת מרתף משותף לכל הבנינים.

הבנינים כוללים: שטחים עיקריים, שטחי שירות, מחסנים, ממד"ים, מערכות טכניות, מבואות

ומדרגות, מרפסות גג ומרפסות מקורות.

שינוי להיתר בניה מס' 20110016 קרן פייר במרתף ובקומת הקרקע.

עפ"י תכנית מיום 14/10/12.

\* ביום 31/8/12 פורסמה הקלה כהשלמה להקלות שאושרו:

הקלה להעברת שטח עיקרי המותר לבניה מתחת למפלס הכניסה אל מעל הקרקע בשיעור של

עד - 960 מ"ר, עקב הפיכת 2 בניני מגורים לבנין בן 2 כניסות.

- התקבלה התנגדות ולאחר מכן הוגש מכתב לביטול ההתנגדות.

| תת חלקה      | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |      | שטח שירות במ"ר |      | מס' יח"ד           | שטח אחר במ"ר |
|--------------|------------|--------|----------------|------|----------------|------|--------------------|--------------|
|              |            |        | מבוקש          | קיים | מבוקש          | קיים |                    |              |
|              |            | מגורים | 3561.90        |      | 893.46         |      | 23                 | 1111.88      |
|              |            |        | 3561.90        |      | 893.46         |      |                    |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |        | 3561.90        |      | 893.46         |      | <b>%בניה: 0.00</b> |              |

**מ ת נ ג ד י ם**\* **יובל גלעון, עו"ד בשם י.ח.דימרי בע"מ** דרך בגין 52 תל אביב - יפו**הערות בדיקה:****התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 15.04.12**

במגרש קיים היתר עבור מרתף חניה כהמשך של מרתף במגרש הסמוך מ4 עם זכות מעבר (זיקת הנאה).

**התאמה לתכנית הבינוי והקלות המבוקשות:**

עפ"י תכנית בינוי שהוא חלק בלתי נפרד מתב"ע 3/מק/2242 מותרים לבניה שני בניינים טוריים בני 4 קומות 15

יח"ד בכל בנין, סה"כ 30 יח"ד.

**הבינוי מחייב מבחינת מס' יחידות דיור, העמדה וגובה בניינים. עפ"י התייעצות של מה"ע עם יועץ משפטי ניתן****לבקש הקלה מבינוי שמחייב.**

בתכנית הגשה מוצעים 3 בניינים נפרדים הכוללים 8 יח"ד, 8 יח"ד ו 7 יח"ד, סה"כ 23 יח"ד.

למח' תכנון הוגשה תכנית בינוי מס' תב/1205, טרם אושרה בוועדה. אישור התכנית - תנאי להוצאת ההיתר.

## הבקשה נוגדת תכנית בינוי המאושרת בתב"ע 3/מק/2242.

### מסמך מדיניות הועדה:

מומלץ בנין אחד למגרש ובכל מקרה לא יותר מ - 2 בניינים.

חניות והסדרי תנועה - לפי תקן חניה בתכנית מתאר אשדוד שבתוקף במגרש מעל 24 יח"ד לפחות **50% מהחניות יהיו**

### תת-קרקעיות:

במגרש מותרות לבניה 30 יח"ד.

יש לתת טבלת מאזני חניה ולציין מס' חניות תת-קרקעיות . **20% מסה"כ מקומות חניה במגרש יהיו חניות ציבוריות לאורחים. יש לקבל אישור מח' תשתיות.**

חסר מחסן לאחזקת הבין.

חסר חישוב שטחי גינון ושטחי חלחול.

מוצע חדר גנראטור אחד.

**יש להתאים לתכנית למסמך המדיניות .**

### קווי בניין:

המבנים מוצעים בתוך קווי הבניין , למעט :

- הבלטת מסתורי כביסה מקו בניין צדדי 0.15 מ' - ניתן לאשר ע"ס בניה מותרת במרווח , בליטות מותרות לבניין.

- הבלטת מרפסות מזערית מעבר לקו בניין קדמי - ניתן לאשר ע"ס בניה מותרת במרווח , בליטות מותרות לבניין.

### שטחים עיקריים:

מותר מעל מפלס הכניסה - 2940 מ"ר , מוצע - 3561.90 מ"ר חריגה של - 621.90 מ"ר , מבוקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים המותרים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה.

מותר מתחת לכניסה הקובעת - 960 מ"ר , מוצע - 0.

יש לתקן חישוב שטחים של מרפסות גג ולהוסיף לשטחים עיקריים כל השטח המקורה.

גזוזטרות שחושבו לפי ק"ת 6670 לא ניתנות לסיגה בעתיד . רישום הערת אזהרה בטאבו - תנאי להיתר.

### שטחי שרות:

מותר מעל מפלס לכניסה הקובעת - 680 מ"ר , קיים + מוצע - 676.96 מ"ר

מותר לחנייה תת קרקעית שטחים ומספר קומות עפ"י תיקון 62 . מותנה בהסכמת בעלי מגרשים גובלים.

שטח קיים בקומת המרתף עפ"י היתר הקודם על שם קרן פייר - 1592.60 מ"ר

סה"כ שטח קומת המרתף בבקשה - 1808.85 מ"ר

שטח מוצע בבקשה - 216.15 מ"ר

### מספר קומות:

**בהוראת התב"ע רשום : כל שינוי מהקבוע בתכנית זו לגבי זכויות הבניה ו/או גובה המבנים יחשב כסטייה ניכרת.**

מותר - 4 קומות מעל לכניסה הקובעת כולל קומת מתקנים וחדרים טכניים.

מוצע - 4 קומות למגורים + קומת עליה לגג. דבר מהווה סטייה ניכרת.

יש לציין כי קומה 4 בבניין מס' 10 מוצעת כבעלת 2 מפלסים : בגובה 4.50 מ' , בגובה 3.0 מ'.

אין סימון מדרגות בין המפלסים.

אין חתך המראה מפלס נוסף.

**הבקשה המהווה סטייה ניכרת מהוראת התב"ע 3/מק/2242 לעניין גובה.**

### יש להתאים גובה למותר.

מותר מתחת לכניסה הקובעת - קומה אחת ומספר עבור חניה מספר קומות עפ"י תיקון 62.

מוצע - מרתף חניה קומה אחת.

### הנחיות לעדכון התכנית.

אין להראות בגוף התכנית תכנית בינוי הנוגדת תב"ע ולא מאושרת.

יש לכלול בתכנית הגשה מפת מדידה מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.

יש לסמן חץ צפון בכל הקומות.

יש לרשום מידות של קווי הבניין בכל הקומות.

יש לעדכן חישוב שטחים עיקריים ושטחי שרות בהתאם להערות המופיעות ע"ג התכנית.

יש לחשב מסתורי כביסה כבליטות ולהוסיף את השטח לשטחי השרות.

שטח מרפסות גג חושב לא נכון. יש להוסיף לשטחים עיקריים כל שטח מקורה.

יש להשלים תכנית פיתוח ולציין גובה גדרות , ניקוז, פריסות הגדרות עם סימון גבהים ופירוט חומרי גמר.

לא מוצע פתרון למחסני גינה .

יש להגדיל חדר עגלות ל-10 מ"ר.

חסר מחסן לאחזקת הבין.

חסר חישוב שטחי גינון ושטחי חלחול.

יש להתאים גודל מחסנים בהתאם למותר עפ"י מסמך המדיניות, מספר חדרי גנראטור כולל רישום " התקנה בפועל".

בישיבת ועדת משנה מספר: 201210 מ: 13/06/12 הוחלט:  
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.  
אושרו הקלות הבאות:

1. הקלה מתכנית הבנוי בדבר מספר בניינים והתפלגות הדירות: בניית 3 מבנים נפרדים סה"כ 23 יח"ד (8 יח"ד, 8 יח"ד ו 7 יח"ד) במקום 2 מבנים טוריים הכוללים 30 יח"ד (15 יח"ד בכול מבנה).
2. הקלה להעברת שטח עיקרי המותר לבניה מתחת למפלס הכניסה אל מעל הקרקע בשיעור של 660 מ"ר.
3. הקלה מהוראות תיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד לצורך בניית בריכות שחייה פרטיות בחצרות פרטיות.  
במגרש עליו מותרות לבניה סה"כ 30 יח"ד.

בתכנית מוצעים 2 בנייני מגורים: בניין מס' 8 ובניין נוסף בן 2 כניסות 9א', 9ב'.  
פיתרון של בניין אחד מחובר בן 2 כניסות במקום 2 בניינים שאושרו תואם עם מה"ע.  
התכנית מציגה ניצול שטח עיקרי גדול מהמפורסם ואושר בוועדה.  
שטח מותר למגורים מתחת למפלס הכניסה - 960 מ"ר  
אושר - 660 מ"ר.  
מוצע בתכנית - 775.50 מ"ר.  
פורסמה הקלה נוספת כהשלמת הקלה שאושרה להעברת שטח עיקרי ממפלס התחתון אל הקרקע מ - 660 מ"ר עד ל - 960 מ"ר, עקב הפיכת 2 בניינים לבניין אחד בן 2 כניסות.  
יירשם תנאי בהיתר בניית המרתף כיחידה אחת במגרשים 14, 15.  
יש לסמן את זכות המעבר עפ"י הת.ב.ע - כניסה משותפת לרכב והולכי רגל למגרשים 14 ו 15 ג'  
יש לתכנן את זכות המעבר כיחידה אחת, ולתקן את סימון הגינות הפרטיות עד לגינון המשותף ולא בזכות המעבר.

#### המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.  
- בניית המרתף תהייה כיחידה אחת במגרשים 14, 15.

#### מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר ומר רענן.
- 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.  
- בניית המרתף תהייה כיחידה אחת במגרשים 14, 15.

#### 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 תכ' מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי, כולל התאמה למסמך המדיניות. יש להתאים את גובה הבנין ואת מס' הקומות למותר - 4 ק' מעל לכניסה הקובעת כולל קומה טכנית + קומת מרתף. יש להתאים את המרחק בין הבניינים למותר.
- תאום עיצוב.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש

ת. השלמה

02/09/2012

02/09/2012

02/09/2012

02/09/2012

02/09/2012

02/09/2012

02/09/2012

- 02/09/2012 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- 13/09/2012 - התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- 02/09/2012 - אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- 13/09/2012 - אישור יועץ בטיחות
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח) כולל אישור
- 02/09/2012 - אישור מחלקת שרותי אשפה.
- 02/09/2012 - אישור מורשה נגישות.
- 02/09/2012 - אישור רשות העתיקות
- 02/09/2012 - הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל
- 02/09/2012 גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד,
- 02/09/2012 ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- 02/09/2012 \* על היזם לחתום על התחייבות בתאום עם היועמ"ש לעבודות במע"ר דרום.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- 08/11/2012 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- 02/09/2012 - אישור בזק, חב' חשמל, יס, הוט.
- 02/09/2012 - התחייבות לחב' אחזקה.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.

|                                                          |           |                     |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| 288                                                      | תיק בנין: | מספר בקשה: 20110874 | <b>סעיף: 12</b> |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |           |                     |                 |

**מבקש:**

הגשה 14/12/2011

♦ דלתות אלפיים (2000) בע"מ

♦ באמצעות ישה מירל

♦ ומנשה רסולי

**בעל הנכס:**

♦ באמצעות ישה מירל

המתכת 56 אשדוד

♦ דלתות אלפיים (2000) בע"מ

המתכת 56 אשדוד מיקוד: 12252

♦ ומנשה רסולי

המתכת 56 אשדוד

**עורך:**

♦ שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: העבודה 31 אשדוד**

שטח מגרש: 6235.00 מ"ר שטח בניה מותר: 7856.10 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 38 ; 39 ; 2050 ; 142 מגרש: 53 יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה

תכנית: 101/02/3, 114/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 24/114/03/3, 62/101/02/3, תא/33, תלר/33

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה בניה חדשה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה****בקשה להקמת מבנה בגובה 3 קומות הכולל קומת קרקע בגובה כפול שבתוכה קיימת קומה חלקית לצורך ממ"מים, וקומה חלקית הכוללת יציאה לגג.**

| תת חלקה      | מפלס /קומה | שימוש        | שטח עיקרי במ"ר |         | שטח שירות במ"ר |        | שטח אחר במ"ר        |
|--------------|------------|--------------|----------------|---------|----------------|--------|---------------------|
|              |            |              | קיים           | מבוקש   | קיים           | מבוקש  |                     |
|              |            | תעשייה/מלאכה |                | 1698.80 |                | 645.20 | 0                   |
|              |            |              |                | 1698.80 |                | 645.20 |                     |
| <b>סה"כ:</b> |            |              | 1698.80        |         | 645.20         |        | 0.00 % <b>בניה:</b> |

**הערות בדיקה:**

מבוקש מתחם תעשייה זעירה ומלאכה עבור "דלתות 2000" במגרש ריק באזה"ת הקלה.

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 18.12.11 המגרש מגודר באסכורית וריק.

ההיתר המקורי במגרש היה לביח"ר לבלוקים משנת 62. בשנים 92 ו-95 הופקו היתרים לבנין תעשייה בן 3 קומות אך לא החלה בניה.

עפ"י המדידה מיום 28.11.11 המגרש מגודר בשתי פאות באסכורית ובשתי פאות בנויה גדר בלוקים

תב"ע קובעת מגרש וזכויות 24/114/03/3 בהתאם ליעוד מאושר בתב"ע 114/03/3.

שטח המגרש 8269 מ"ר (2 מגרשים שאוחדו ב-תא/33 בשנת 93)

שטח עיקרי מותר לבניה בקומה 40%, מותרות 3 קומות (לפי שיקול דעת הועדה המקומית מותר מס' קומות אחר בתנאי כי שטח רצפות כולל של הבנין לא יעלה על 120% משטח המגרש).  
שטחי שירות לפי תיקון 62.  
תכנית מירבית 55%

הוראות בניה:

- א. בשטח התכנית יבנה מרקם תעשייתי
- ב. חומרי הבניה בחזיתות יהיו עמידים ובעלי קיום והופעה נאה (בטון חשוף/גרנוליט/ציפוי פלסטי עמיד)
- ג. בחזית הראשית לרח' העבודה יובטח פיתוח המדרכות והמעברים להולכי רגל כהוא משובץ בארגזי צמחיה

בין התכליות המותרות: מלאכות – נגרות, בתי מסחר – חומרי בנין, מחסני עצים

מבוקשת בניה ופיתוח במחצית משטח המגרש ומוצעת גדר המחלקת את המגרש, ללא שימושים מוצעים בחלקו השני. המבנה המבוקש בן קומה אחת. מוצעת חניה עילית.

#### שטחים מוצעים:

1700.77 מ"ר כשטח עיקרי > 3451.6 מ"ר המותרים בקומה. **אין בעיה בשטחים.**  
643.81 מ"ר כשטח שירות מתוכם 37.84 מ"ר שטח שירות בגין שטחי ממ"מ  
עפ"י תיקון 62, שטחי שירות באזורי תעשייה ינתנו לפי תכלית המבנה: 10% למבנה אחסנה, 15% למבנה תעשייה, מלאכה או תעשייה זעירה, 20% לתעשייה עתירת ידע.  
**המבנה מחולק בפועל לשני חלקים נפרדים ללא קשר ביניהם**

**אין בעיה בקווי בניין.**

#### הערות לתכנית:

מוצעות חניות בחזית לרח' העבודה בחלקן בשטח המגרש ובחלקן ברחוב – מותנה באישור מח' תשתיות.  
מוצעים שלטי פרסום. יש לפרט מיקום מדויק, גובה, לצרף פרט.  
יש להראות מיקום חדר גנרטור

גבולות המגרש אינם מסומנים נכון.

אופי המבנה ותכנונו משמש למסחר – יש לתקן לפי תכלית זו.

יש לבטל את הקורות והעמודים המבוקשים בגג ולהחשיב את השטח במניין שטחים (משטחים לא מקורים) או לחילופין לבקש את הקומה כשטח עיקרי.  
ניתן לאשר חניות רק בגבולות המגרש.

#### המלצות מהנדס הועדה:

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

#### מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר ומר רענן.
- **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 לסמן גבולות המגרש נכון.
- אופי המבנה ותכנונו משמש למסחר – יש לתקן לפי תכלית זו.
- יש לבטל את הקורות והעמודים המבוקשים בגג ולהחשיב את השטח במניין שטחים (משטחים לא מקורים) או לחילופין לבקש את הקומה כשטח עיקרי.
- ניתן לאשר חניות רק בגבולות המגרש.

#### גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מח' נטיעות.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור מח' חשמל ומאור
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- 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 עפ"י תקן ישראלי 1004.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- 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

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20110640                                      | תיק בנין: 1246 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**סעיף: 13****מבקש:**

\* חורב אמוץ והדסה

הגשה 12/09/2011

**בעל הנכס:**\* חורב אמוץ והדסה  
דקר 8 דירה 3 אשדוד**עורך:**

\* מגן רינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: דקר 8 אשדוד**

שטח מגרש: 2250.00 מ"ר

**שכונה: רובע ד**

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 134 מגרש: 161, 3א יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 35/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 104/03/3, 101/02/3

62/101/02/3, 6/101/02/3, 455/ד, 455/ד, 117/מק, 118/מק

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**תוספת בניה ושינויים פנימיים ליח"ד קיימת בקומת קרקע במגרש 4 משפחתי.  
ע"פ תכנית מתוקנת מתאריך 26/8/12.

ביום 27/7/12 פורסמה הקלה:

הקלה מקו בנין לכיוון שד' משה דיין: מ-6 מ' המותרים ל-3.19 מ' לצורך תוספת בנייה  
ליחידת דיור קיימת בקומת הקרקע בבנין דו-קומתי 4-משפחתי בהתאם לקו שלפיו בנויים  
רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים, רובע ד'.  
לא התקבלו התנגדויות.

| תת חלקה      | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |       | שטח שירות במ"ר |      | מס' יח"ד           | שטח אחר במ"ר |
|--------------|------------|--------|----------------|-------|----------------|------|--------------------|--------------|
|              |            |        | מבוקש          | קיים  | מבוקש          | קיים |                    |              |
|              |            | מגורים | 391.78         | 20.49 |                |      | 0                  |              |
|              |            |        | 391.78         | 20.49 |                |      |                    |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |        | 412.27         |       |                |      | <b>%בניה: 0.00</b> |              |

**הערות בדיקה:**

ע"פ דיווח מהפיקוח מתאריך 24/9/12 המבוקש לא בנוי.

**המבנה בנוי עפ"י ת.ב.ע. 104/03/3 – מופקדת**

קו בנין לחזית 5- מ'

לרח' משה דיין – 6 מ' מוצע – 3.19 מ' – בהקלה.

לצד- 4 מ'

אחוזי בניה מותרים לקומה: 30% + 7.5% (תוספת 25% בגין מרפסות עפ"י תיקון 20) = 37.5% \* 706 = 264.75

שטח קיים + מבוקש עפ"י תכנית מ-12.09.11 לפני הגשת תכנית מתוקנת 31.36% &gt; 37.5%

מס' יח"ד – 4

שטח מגרש 706 מ"ר

שטח צמוד לדירה 94.1 מ"ר בק.קרקע

**הוגשו הוכחות לקו בנין קדמי קיים ברחוב בהיתרים קודמים.**

ניתן להמליץ לוועדה מחוזית לאשר את הבקשה במסגרת הקלה עפ"י תכנית מתקנת מ-26.08.12 בתנאי שהרחבת הבנייה לכיוון שד' משה דיין בקומת הקרקע לא יבלוט מהמרפסת הקיימת בהיתר בקומה א' (מעל המבוקש)

בסיור שנערך בתאריך 25/10/12 ובו נכחו אדר' נער, אדר' קורסונסקי, גב' גפני, אדר' בן אבו התרשמו שקיים קו אחיד בו המבנים ברחוב בנויים והוא קו הבניין למעט המרפסות המקורות שבולטות מעבר לקו זה (אשר חלקן נסגרו).

#### המלצות מהנדס הועדה:

מאחר ועל המקום חלה תכ' מפקדת מס' 104/03/3, סמכות האישור הינה של הוע. המחוזית. ולכן אנו ממליצים לוועדה המחוזית לשמור על קו הבניין המקורי במתכונתו הנוכחית למעט מרפסות מקורות הניתנות לאישור במסגרת ההקלה לבנייה ע"פ קו רחוב.

#### מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר ומר רענן.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר ועל המקום חלה תכ' מפקדת מס' 104/03/3, סמכות האישור הינה של הוע. המחוזית. ולכן אנו ממליצים לוועדה המחוזית לשמור על קו הבניין המקורי במתכונתו הנוכחית למעט הבלטת מרפסות מקורות בדומה לקיים ברחוב ובמסגרת ההקלה לבנייה ע"פ קו רחוב.

#### 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.
- 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 מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- \* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- \* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.

|                     |            |                      |                                        |
|---------------------|------------|----------------------|----------------------------------------|
| 7987                | תיק בנין : | מספר בקשה : 20120083 | <b>סעיף: 14</b>                        |
| 06/11/2012 בתאריך : |            |                      | פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201217 |

#### מבקש :

♦ מירס תקשורת בע"מ

#### בעל הנכס :

♦ עיריית אשדוד

#### עורך :

♦ ברן רביב בע"מ ע"י לוי יעקב

סוג בקשה : בקשה להיתר

#### כתובת הבנין : שדרות תל חי אשדוד

#### שכונה : אשדוד כללי

גוש וחלקה : גוש : 2816 חלקה : 14 מגרש : 42 יעוד : שטח ציבורי פתוח לפיתוח אקסטנסיבי

תכנית : מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/1/38/א, תמא/35/א,

תב/903, תמא/38, תלר/245, 245/101/02/3, תמא/90/א, תמא/36/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

שטח ציבורי פתוח אנטנות סלולריות

#### מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת מתקן שידור קטן בהגדרתו בתמ"א 36 א כולל תאורה על שצ"פ

#### הערות בדיקה :

מבוקש הקמת עמוד תאורה בגובה 44.00 מ' ועליו הקמת אנטנות סלולריות עבור חברת מירס ע"פ תמ"א 36.

התורן המבוקש נמצא בשצ"פ.

מבוקש 3 ארונות ציוד בגובה 1.9 מ' מגודר בגדר פח בגובה 2.2 מ'.

הוגש אישור איכות הסביבה מס' 2005422 מ-16.10.12

טווחי הבטיחות לבריאות הציבור נמצאים בתחום המגרש.

המיקום תואם לתכנית פריסת האנטנות העירונית.

ניתן לאשר הבקשה בתנאים המקובלים.

הבקשה בא להחליף בקשה להיתר מס' 20110336

אם קבלת היתר בנייה יש לראות היתר מס' 20110336 כמבוטל

#### 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 טלקר ומר רענן.
- מר רענן ביקש לעשות בדיקה נוספת עם מהנדס העיר בשטח ולדחות מתן החלטה עד הוועדה הבאה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להביא הבקשה לדיון נוסף.

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20120098                                      | תיק בנין: 5137 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**סעיף: 15****מבקש:****♦ פלד שרה****בעל הנכס:****♦ מ.מ.י****עורך:****♦ כוינה אפי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: אור החיים 21 אשדוד****שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 419.00 מ"ר שטח בניה מותר: 241.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 14 מגרש: 312 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/במ/14, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766,

3/65/37, תמא/1/38/א, תמא/35/א, תמא/38/3, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת שטח בקומה א', פרגולות, סככות ופתיחת שער בגדר חזית מזרחית בבית פרטי קיים

בתאריך 24/8/12 פורסמה הקלה:

הקלה לניוד שטח עיקרי של כ-29 מ"ר מזכויות מותרות במרתף ע"פ תיקון 85 לקומה א'.

לא התקבלו התנגדויות.

| תת חלקה      | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |       | שטח שירות במ"ר |       | מס' יח"ד           | שטח אחר במ"ר |
|--------------|------------|--------|----------------|-------|----------------|-------|--------------------|--------------|
|              |            |        | קיים           | מבוקש | קיים           | מבוקש |                    |              |
|              |            | מגורים | 209.77         | 28.23 | 31.00          | 19.62 | 0                  |              |
|              |            |        | 209.77         | 28.23 | 31.00          | 19.62 |                    |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |        | 238.00         |       | 50.62          |       | <b>%בניה: 0.00</b> |              |

**הערות בדיקה:**

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 7/2/12 המבוקש בנוי. לא מסומן מטבחון ליד הממ"ד והמפלסים לא נכונים בקומת קרקע, קיימים 4 מדרגות במקום 3.

**חישוב שטחים:**

שטח מרתף קיים בהיתר- 39.88 מ"ר – ללא שינוי.

שטח קומת קרקע בהיתר- 92.98 מ"ר – ללא שינוי.

שטח עיקרי קיים בהיתר בק.א: 76.91 מ"ר. מבוקש: 28.23 מ"ר.

ע"פ תב"ע 3/במ/14 שטח בניה מרבי ברוטו ליח"ד 170 מ"ר. סה"כ קיים+ מוצע= 198.12 מ"ר &lt; 170 מ"ר.

שטח פרגולות מוצעות: 19.62 מ"ר.

לא ניתן לאשר את הבקשה לעניין תוספת השטח בקומה א' המהווה חריגה מהשטח המותר, אך את הפרגולות ניתן לאשר משום שמתאימות בשטחן לשטח המותר לפרגולה כ-1/5 משטח החצר.

קיימת חריגה של קירוי המרפסת בקומה א' מקו בנין צדדי לכיוון צפון, יש להקטין את אורך הקירוי.

יש להחזיר חנייה מקורה למצב הקודם כשטח שרות ולא עיקרי, וכמו כן יש להרוס

את קירוי המרפסת בקומה א'.

לאחר הגשת תכנית מתוקנת ניתן יהיה לאשר את הבקשה לפי ניוד שטח עיקרי מקומת מרתף לקומות העליונות אשר לא יעלה על 220 מ"ר. מבוקש סה"כ- 198.12 מ"ר &gt; 220 מ"ר. מתאים.

קווי בניין:

קו בניין לחזית (מזרח) - 4 מ'. מתאים.  
קו בניין לצד (צפון ודרום) - 6 מ'. לא מסומן נכון בתכנית.  
קו בניין אחורי(מערב) - 0 מ'. מתאים.

תיקונים דרושים בתכנית :  
להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך  
לתקן טבלת חישוב השטחים  
לתקן סכמות חישוב השטחים  
חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית  
לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח.  
יש להרוס את סגירת שטח החנייה ולהחזיר למצב הקודם כשטח שרות, ובנוסף להרוס את קירוי המרפסת בקומה א'.  
הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.

**המלצות מהנדס הועדה:**

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

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

**הנושא לא נדון בוועדה.**

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20110204                                      | תיק בנין: 4542 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**סעיף: 16****מבקש:**\* **מרקסון שמואל****בעל הנכס:**\* **מרקסון שמואל**

אליעזר בן הורקנוס 25/13 אשדוד

**עורך:**\* **שמוקלר דמיטרי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 14/03/2011

**כתובת הבנין: אליעזר בן הורקנוס 25 אשדוד**

שטח מגרש: 10912.00 מ"ר שטח בניה מותר: 16368.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 159 מגרש: 100 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 109/03/3, 38/תמא, תלר/223, 115/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת חדרים על הגג ליח"ד מס' 13 - הסדרת מצב קיים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 7/5/12.

ביום 15/6/12 פורסמו הקלות:

1. ניוד כ-20 מ"ר מקומה ד' לגג עבור תוספת חדרים על הגג ליח"ד מס' 13
2. הקלה במנין קומות: מ-4 קומות מעל קומת קרקע חלקית + חדרים על הגג, ל-5 קומות מעל קומת קרקע חלקית

לא התקבלו התנגדויות.

| תת חלק       | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |       | שטח שירות במ"ר |         | מס' יח"ד           | שטח אחר במ"ר |
|--------------|------------|--------|----------------|-------|----------------|---------|--------------------|--------------|
|              |            |        | מבוקש          | קיים  | מבוקש          | קיים    |                    |              |
|              |            | מגורים | 2733.22        | 25.00 |                | 1110.29 | 0                  |              |
|              |            |        | 2733.22        | 25.00 |                | 1110.29 |                    |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |        | 2758.22        |       | 1110.29        |         | <b>%בניה: 0.00</b> |              |

**הערות בדיקה:**

מבוקשת הסדרת מצב קיים לתוספת חדרים על הגג ביח"ד מס' 13 בקומה ד' של בנין מגורים קיים דו אגפי בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית. התקבלו 100% חתימות שכנים.  
 עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש קיים. (קיימת תוספת בניה על הגג ליח"ד מס' 14 שאינה כלולה בבקשה זו).  
 תב"ע קובעת מגרש 115/במ/3, אזור מגורים ג.  
 שטח נותר לכל יח"ד במגרש 34.80 מ"ר. שטח מותר לחדרים על הגג 23 מ"ר.  
 חישוב שטחים:

שטח המגרש 10912 מ"ר X 150% מותרים = 16368 מ"ר

שטח קיים בהיתרים 11635.57 מ"ר

שטח עיקרי נותר במגרש 4732.43 מ"ר

עפ"י תב"ע מותרות 136 יח"ד במגרש

**סה"כ שטח עיקרי נותר ליח"ד 34.8 מ"ר**

(בהיתרים שונים הוספו 5 יח"ד במגרש בקומות הקרקע של חלק מהבניינים. לא נלקחו בחשבון שטחים להרחבתן)

בהיתר מס' 9600350 הוספו חדרים על הגג ל-4 יח"ד (2 בכל בנין) בשטח 17.54 מ"ר.

מבוקש בבקשה זו תוספת 22 מ"ר על הגג.  
סה"כ שטח קיים + מבוקש על הגג 42.39 מ"ר. מבוקש ניוז שטחים מקומה ד' לגג בסך כ-20 מ"ר.  
שטח מרפסת גג 44.01 מ"ר.  
לאחר פרסום ההקלה אין בעיה בשטחים.

**המלצות מהנדס הועדה:**

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

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

**הנושא לא נדון בוועדה**

|                                                          |           |                     |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| 7266                                                     | תיק בנין: | מספר בקשה: 20120006 | <b>סעיף: 17</b> |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |           |                     |                 |

**מבקש:**

\* ליברמן שושנה

\* ליברמן שלמה

**בעל הנכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* טרוינין גנאדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: ישראל גלעדי 14 אשדוד****שכונה: רובע ט"ו**

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

גוש וחלקה: גוש: 2647 חלקה: 54 מגרש: 811 ויעוד: מגורים א חד-משפחתי + קיר

משותף

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**

דיון נוסף להסדרת מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי:

שינויים ותוספת שטחים במבנה קיים + תוספת פרגולה עץ ורצפת דק.

עפ"י תכנית מיום 13/9/12.

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

1. הקלה לניוד שטח עיקרי מזכויות מותרות במרתף ע"פ תיקון 85 לקומת קרקע, סה"כ כ - 15 מ"ר.

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.

| תת חלקה | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |        | שטח שירות במ"ר |       | מס' יח"ד | שטח אחר במ"ר |
|---------|------------|--------|----------------|--------|----------------|-------|----------|--------------|
|         |            |        | קיים           | מבוקש  | קיים           | מבוקש |          |              |
|         |            | מגורים | 178.06         | 103.79 | 26.04          | 18.75 | 0        | 35.22        |

|        |        |       |       |
|--------|--------|-------|-------|
| 178.06 | 103.79 | 26.04 | 18.75 |
|--------|--------|-------|-------|

|       |        |       |             |
|-------|--------|-------|-------------|
| סה"כ: | 281.85 | 44.79 | %בניה: 0.00 |
|-------|--------|-------|-------------|

**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% &gt; 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.

**בישיבת ועדת משנה מספר: 201208 מ: 16/05/12 הוחלט:**

**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.

ע"פ דיווח מעודכן מהפיקוח מתאריך 15/10/12 בוטלה היח"ד הנפרדת - המטבח פורק ונפתחה הדלת המקשרת.  
ע"פ מדיניות הוועדה ניתן לאשר ניוד שטחים ממרתף עד לשטח כולל של 220 מ"ר – הבקשה תואמת למדיניות.

#### המלצות מהנדס הועדה:

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

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הנושא לא נדון בוועדה.

|                                                          |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| מספר בקשה: 20120546                                      | תיק בנין: 920 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |               |

**מבקש:**

הגשה 26/07/2012

\* מדינת ישראל באמצעות הנהלת בתי המשפט

**בעל הנכס:**

\* מ.מ.י

**עורך:**

\* סופר דרור - אדר'

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: הנשיא ויצמן אשדוד**

שטח מגרש: 167327.00 מ"ר שטח בניה מותר: 16732.70 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2069 חלקה: 40 מגרש: 2 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 118/101/02/3, 12/101/02/3, 62/101/02/3, 22/101/02/3

101/02/3, ד/313

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור תוספת בניה

**מהות הבקשה**

שינויים בזמן בניית שלב ג' של בית משפט השלום באשדוד - הגדלת החניה לתחנת המעצר.

ביום 27/9/123 פורסמה הקלה בקו בניין אחורי כ 0.2% במקום 16 מ' ל 15.7 מ' לצורך

הרחבה נקודתית בבניין.

לא התקבלו התנגדויות.

| תת חלק ה     | מפלס /קומה | שימוש       | שטח עיקרי במ"ר |       | שטח שירות במ"ר |      | מס' יח"ד    | שטח אחר במ"ר |
|--------------|------------|-------------|----------------|-------|----------------|------|-------------|--------------|
|              |            |             | מבוקש          | קיים  | מבוקש          | קיים |             |              |
|              |            | בניני ציבור | 2797.50        | 23.00 | 60.00          |      | 0           |              |
|              |            |             | 2797.50        | 23.00 | 60.00          |      |             |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |             | 2820.50        |       | 60.00          |      | %בניה: 0.00 |              |

**הערות בדיקה:**

אין בעיה בשטחים.

**המלצות מהנדס הועדה:**

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

**החלטת הועדה**

הנושא לא נדון בוועדה

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20090114                                      | תיק בנין: 6993 |
| סעיף: 19                                                 |                |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**מבקש:**

הגשה 09/02/2009

חזון מאיר ובית ישראל ע"י חיים אזרזר

**בעל הנכס:**

עירית אשדוד

הבנים 12 אשדוד

**עורך:**

ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: רשב"י 2 אשדוד****שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 1829.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3658.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: מגרש: 133 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 78/101/02/3, 109/03/3, תמא/38, 2099/מק/3, 2095/מק/3, 101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת קומה למבנה בן 3 קומות הנמצא בבניה ושינויים בקומות א' - ב' .  
 דיון נוסף בתוספת קומה 4 + עלית גג למבנה בן 3 קומות הנמצא בבניה ושינויים בקומות קרקע, א' ו - ב' .

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 5/8/12.

ביום 24/8/12 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה בגובה המבנה מ - 4 קומות על הקרקע ל - 4 ק' על הקרקע + עלית גג.

2. הקלה לבניית ח. מדרגות מעבר לקו בנין קדמי באופן נקודתי מ - 5 מ' ל - 3 מ' בגין דרישת רשות מוסמכת - כיבוי אש.

לצורך הסדרת תוספת בנייה למבנה חטיבת ביניים וישיבה מעל מעון ילדים בהתאם למצב קיים.  
 לא התקבלו התנגדויות.

| תת חלקה      | מפלס /קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר |        | שטח שירות במ"ר |      | מס' יח"ד           | שטח אחר במ"ר |
|--------------|------------|-------|----------------|--------|----------------|------|--------------------|--------------|
|              |            |       | מבוקש          | קיים   | מבוקש          | קיים |                    |              |
|              |            |       | 1067.34        | 158.11 | 235.67         |      | 0                  |              |
|              |            |       | 1067.34        | 158.11 | 235.67         |      |                    |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |       | 1225.45        |        | 235.67         |      | <b>%בניה: 0.00</b> |              |

**הערות בדיקה:**

עפ"י דיווח מהפיקוח מ-11.02.09 התכ' מתאימה, בנוי שלד לפי הבקשה קיים דו"ח (מצ"ב תמונות)  
**בקומת הקרקע קיים מעון ילדים.**

על המקום חלה ת.ב.ע. 78/101/02/3, 109/03/3.

קו בנין קדמי 5- מ' - תוספת המדרגות המוצעות עוברת קו בנין קדמי  
 וגם מבנה עצמו נבנה במקום נקודתי במרחק של 4.65 במקום 5 מ' בחזית של המגרש  
 קו בנין צדדי - 3 מ'

מס' קומות - 4 עפ"י ת.ב.ע. 78/101/02/3 תכנית מירבית 50%  
 חריגה מגובה מקסימלי של בנין:

תותר באופן נקודי עבור חדרי מדרגות ומתקנים הנדסיים אשר יוכלו לבלוט עד 3.0 מטר ברוטו מעל פני ריצוף הגג ובתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח הגג

הערות לתכנית מ-9.02.09 :

1. יש למלא טבלת שטחים המותרים + טבלת ההקלות
  2. יש להשלים תרשים רובע
  3. יש להחליף מפת מדידה למפה מעודכנת וחתומה עם השלמת מידות חסרות וסימון קוי בנין
  4. יש לעדכן חישובי שטחים (מדרגות בק' קרקע, שטחי שירות בקומות א ו-ב, חישוב שטח שירות בקומת הגג)
  5. יש לסמן קו בנין קדמי בכל התכניות לפי מידות בהתאם למפת המדידה מעודכנת
  6. בתכנית קומת הגג יש לסמן שטח שירות מוצע ואז להראות שטח של הגג שלו באופן נקודתי
- התקבל אישור כיבוי אש מ-17.05.09

\* בוע. משנה 200919 מיום 20/10/09 הוחלט :

לאשר למעט הקלה בקו בנין קדמי העומדת בסטיה מהתקנות, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובכפוף לתאום עם ההקצאה המקורית למגרש.

בישיבת ועדת משנה מספר : 201019 מ : 09/11/10 הוחלט :

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובכפוף לתאום עם ההקצאה המקורית למגרש.  
- יש לתכנן את מהלך המדרגות כך שלא תחרוגנה מקו הבנין הקדמי.

המלצות מהנדס הועדה :

תנתן בזמן הדיון.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הנושא לא נדון בוועדה

|                                                          |           |                     |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| 7967                                                     | תיק בנין: | מספר בקשה: 20120625 | <b>סעיף: 20</b> |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |           |                     |                 |

**מבקש:**

הגשה 26/08/2012

\* **אשדוד התפלה בע"מ****בעל הנכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* אורית וילנברג גלעדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: אזור התעשייה אשדוד****שכונה: אזור תעשייה כבדה (צפונית)****גוש וחלקה: גוש: 2040 חלקה: 1 יעוד: מספר יעודים שונים;**

חלקה: 2 יעוד: רזרבה לתעשייה אחסנה וליעור;

חלקה: 3 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2039 חלקה: 15 יעוד: רזרבה לתעשייה אחסנה וליעור;

חלקה: 16 יעוד: חלקת ביניים (לא סופית);

גוש: 2049 חלקה: 1 יעוד: תעשייה ואחסנה;

חלקה: 14 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2078 חלקה: 7 יעוד: רזרבה לתעשייה אחסנה וליעור;

גוש: 2051 חלקה: 11

תכנית: מק/117, מק/118, תקנה 6766, 62/101/02/3, 18/בת/3, 1/123/03/3,

20/101/02/3, 19/101/02/3, 101/02/3, 15/101/02/3, 23/313/ד

**שימוש עיקרי** **תאור בקשה**

מתקן הנדסי גידור המגרש + התארגנות

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה****הקמת מתחם התארגנות זמני לטובת הקמת מתקן התפלת מי-ים.****בתאריך 13/9/12 פורסם שימוש חורג משטח המיועד לרצועת תשתיות למתחם התארגנות****זמני עבור מתקן ההתפלה לתקופה של 18 חודשים.****לא התקבלו התנגדויות.**

| תת חלקה | מפלס /קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר |      | שטח שירות במ"ר |      | מס' יח"ד | שטח אחר במ"ר |
|---------|------------|-------|----------------|------|----------------|------|----------|--------------|
|         |            |       | מבוקש          | קיים | מבוקש          | קיים |          |              |
|         |            |       | 1068.95        |      |                |      | 0        |              |

|  |  |         |  |
|--|--|---------|--|
|  |  | 1068.95 |  |
|--|--|---------|--|

|       |         |             |
|-------|---------|-------------|
| סה"כ: | 1068.95 | %בניה: 0.00 |
|-------|---------|-------------|

**הערות בדיקה:**

ע"פ התב"ע החלה במקום המגרש מיועד לרצועת תשתיות.

ע"פ התכליות המותרות ברצועת תשתיות אין תכלית של מתחם התארגנות.

תנאים להיתר:

מכתב התחייבות לפינוי תוך 18 חודשים כולל חתימת עו"ד.

ערבות בנקאית לפינוי ע"ס 100,000 ₪.

חתימת בעל הזכות בנכס.

**המלצות מהנדס הועדה:**

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.  
יש להגיש מכתב התחייבות חתום ע"י עו"ד לפינוי תוך 18 חודשים.  
ערבות בנקאית לפינוי ע"ס 100,000 ₪.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**  
**הנושא לא נדון בועדה**

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20120626                                      | תיק בנין: 8358 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**מבקש:**

הגשה 26/08/2012

\* **אשדוד התפלה בע"מ****בעל הנכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* אורית וילנברג גלעדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: אזור התעשייה אשדוד****שכונה: אזור תעשייה כבדה (צפונית)****גוש וחלקה: גוש: 2040 חלקה: 1 יעוד: מספר יעודים שונים;**

חלקה: 5 יעוד: תעשייה

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 3/בת/18, 1/123/03/3,

62/101/02/3, 19/101/02/3, 20/101/02/3

**שימוש עיקרי** **תאור בקשה**

צבורי גידור המגרש + התארגנות

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה****הקמת מתחם התארגנות זמני במגרש ההחלקה לטובת הקמת מתקן התפלת מי-ים.****בתאריך 13/9/12 פורסם שימוש חורג מאזור המיועד למבני ציבור לשטח התארגנות עבור****מתקן ההתפלה לתקופה של 18 חודשים.****לא התקבלו התנגדויות.**

| תת חלקה      | מפלס /קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר |      | שטח שירות במ"ר |      | מס' יח"ד           | שטח אחר במ"ר |
|--------------|------------|-------|----------------|------|----------------|------|--------------------|--------------|
|              |            |       | מבוקש          | קיים | מבוקש          | קיים |                    |              |
|              |            |       | 451.02         |      |                |      | 0                  |              |
|              |            |       | 451.02         |      |                |      |                    |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |       | 451.02         |      |                |      | <b>%בניה: 0.00</b> |              |

**הערות בדיקה:**

ע"פ התב"ע החלה במקום המגרש מיועד לבנייני ציבור.

ע"פ התכליות המותרות אין תכלית של מתחם התארגנות.

**ניתן לאשר הבקשה בהליך של שימוש חורג**

תנאים להיתר:

מכתב התחייבות לפינוי תוך 18 חודשים כולל חתימת עו"ד.

ערבות בנקאית לפינוי ע"ס 100,000 ₪.

חתימת בעל הזכות בנכס.

**המלצות מהנדס הועדה:**

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

יש להגיש מכתב התחייבות חתום ע"י עו"ד לפינוי תוך 18 חודשים.

ערבות בנקאית לפינוי ע"ס 100,000 ₪.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה****הנושא לא נדון בוועדה**

|                                                          |            |                      |                 |
|----------------------------------------------------------|------------|----------------------|-----------------|
| 10522                                                    | תיק בנין : | מספר בקשה : 20120637 | <b>סעיף: 22</b> |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |            |                      |                 |

**מבקש :**\* **משכנות אש-דוד****בעל הנכס :**

\* מ.מ.י

**עורך :**

\* שפיר גיורא

**הגשה 02/09/2012****שכונה: רובע ט"ז**

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: אשכולית אשדוד**

שטח מגרש: 5401.00 מ"ר שטח בניה מותר: 13312.00 מ"ר

**גוש וחלקה: גוש: 2816 חלקה: 4 מגרש: 1 יעוד: מגורים מיוחד**

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

**שימוש עיקרי** תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

ביטול חדר טרפו, תוספת נישא למשאבות בגג טכני, שינוי מספור דירות ומספור קומות ללא שינוי במס' יח"ד, תוספת 2 בריכות שחיה בקומת פנטהאוז כהגשה מצבית למבנה בבניה.

ביום 14/9/12 פורסמה הקלה לתוספת בריכות שחיה במרפסות גג בקומה עליונה של דירות דופלקס בבניין מגורים הנמצא בשלבי בניה. לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה:**

מדובר בשינויים בפרויקט מגורים הנמצא בשלבי בניה עפ"י היתר מס' 20100911. עפ"י בדיקת מפקח מיום 6.09.12:

- חדר טרפו לא קיים.
- שינויים בחדר משאבות בוצעו (הריסת קיר)
- הבניין בנוי עד קומה 11 (מפלס +33.11)

\* **חזיתות 2-2 וחזית 4-4 לא ברורות, יש להוציא תכנית חדשה עם חזיתות ברורות.****לעניין שינוי במספור הקומות המבוקש:**

יש לציין מספר קומה קיים עפ"י היתר בכל כותרת של קומה ובחזיתות. לדוגמא – קומת קרקע (1) עפ"י היתר שונה ל – קומת הקרקע. מס' קומה 2 בהיתר שונה ל – מספר 1 וכד'. כנ"ל לגבי שינוי במספור הדירות.

**אין שינוי במספר הקומות ובמספר יחידות הדור.**

יש להראות ע"י צביעת התכנית כל השינויים המבוקשים לעומת ההיתר בהתאם להערות המופיעות ע"ג התכנית, לתת חישוב הגדלת מרפסות גג ולציין בטבלת השטחים לצורכי אגרות. הערות לעדכון התכנית נמסרו למתכנן בפגישה ביום 25.10.12. הוגש אישור חברת חשמל לביטול חדר טרפו המוצע. תוספת בריכות שחיה במרפסות גג מהווה הקלה. יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין ההקלה. אין הבדל בגובה לעומת ההיתר.

**המלצות מהנדס הועדה:**

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

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

**הנושא לא נדון בוועדה**

|                                                          |           |                     |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| 2708                                                     | תיק בנין: | מספר בקשה: 20120585 | <b>סעיף: 23</b> |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |           |                     |                 |

**מבקש:**\* **ברבי מרדכי**

\* ברבי לימור

**בעל הנכס:**

\* אלמליח מישל

**עורך:**

\* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: הר ציון 3/1 אשדוד****שכונה: רובע י"א**

שטח מגרש: 342.50 מ"ר שטח בניה מותר: 162.69 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 15 מגרש: 73 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 98/101/02/3, 14/111/03/3, 38/תמא, 2180/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**

שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי:

החלפת גג רעפים בגג בטון, תוספת בריכת שחיה, סגירת הפטיו וסגירת מרפסות קיימות.

\* ביום 10.8.12 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד של כ - 82 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שנותרו במרתף לקומות עליונות מעל

הקרקע.

2. הקלה בגובה המבנה מ - 5.5 מ' המותרים ל - 8.7 מ'

3. הקלה מקוי בניין צדדי ואחורי עד 10%, מ - 3 מ' המותרים ל - 2.7 מ'

ומ - 6 מ' המותרים ל - 5.4 מ'

לא התקבלו התנגדויות.

**הערות בדיקה:**

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-5.08.12 התברר כי:

1. בקומת קרקע שינויים פנימיים קיימים, 2. בריכת שחיה בנויה לפי התכנית

3. בקומת מרתף (קומה חלקית) קיימים שינויים פנימיים, אין יחידות דיור

4. בקומת גג הפיכת פטיו לחדר בנוי, חדר שינה בנוי, קיר להריסה הרוס 5. וקיים גג רעפים מעל מרפסת

על המקום חלה ת.ב.ע. 14/111/03/3 מ-25.05.80. אזור מגורים א

גודל המגרש  $342.5 = 685/2$  קוי בנין לחזית - 5 מ', לצד-3 מ', לאחר -6 מ'

מס' קומות - 1 + קומה חלקית + מרתף מגורים עפ"י תיקון 85

אחוזי בניה מותרים -30%+7.5% (תוספת מרפסות)=37.5% 128.44 מ"ר

2.5%+10% קומה חלקית =12.5% 42.81 מ"ר

1. סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה מעל הקרקע =12.5%+37.5%=50% 171.25 מ"ר

**הערות בדיקה לתכנית מיום 11.09.12:**

1. שטח קיים בהיתר סה"כ 163.33 מ"ר + מבוקש 56.9 מ"ר = 220.24 מ"ר = 220 מ"ר בהתאם למדיניות

2. עפ"י מדיניות הועדה ניתן לאשר ניוד שטחים עיקריים כאשר סה"כ השטח לאחר התוספת לא יעלה

על 220 מ"ר. שטח עיקרי עפ"י היתר מקורי מס' 3239 מ-13.07.80 הוא 163.3 מ"ר

שטח קומה חלקית בקומת הקרקע 27.15 מ"ר כולל חניה מקורה

3. הוגשו שינויים במפלסים מבחינת תכנית ההגשה ביחס להיתר מקורי.

4. בריכת שחיה בנויה וקיימת במרחק של 67 ס"מ מהגדר ו-40 ס"מ מהגדר במקום במרחק של 1 מ' - יש

להתאים למותר. גובה המבנה הוא 7.45 מ'  
5. מבוקש קומה בגובה 4.4 מ' וחלל מעליה שאינו מחושב בשטחים.

הבקשה פורסמה מ-10.08.12, לא התקבלו התנגדויות – יש לשלוח הודעות גם למגרשים הגובלים בגדר או לחילופין לקבל הסכמות ע"ג תכנית המתקנת – טרם הושלם הפרסום ע"פ חוק.

יש לעדכן התכנית לפי הנחיות מח' רישוי. יש לקבל אישור רשות העתיקות  
ההיתר ייצא לאחר קבלת דיווח מהפיקוח להתאמת המצב בשטח לתכנית המאושרת  
כולל שימוש בחניה לפי היעוד

בישיבת ועדת משנה מספר: 201216 מ: 23/10/12 הוחלט:  
לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:  
- חריגה מאחוזי הבניה המותרים - יש להכליל את כל השטחים ע"פ הערות הבדיקה.

ע"פ בדיקה נוספת התברר שמבוקש לנייד שטח של כ 60 מ"ר ולא כפי שפורסם – שטח המבנה לאחר הניוד יהיה 226 מ"ר.

כמו כן החלל שלא חושב בשטחים הוא בגובה 1.20 מ' – יש לבנות רצפה מבטון.  
הושלמו הודעות למגרשים גובלים – הפרסום נעשה כחוק.

#### המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה עד לשטח מקסימאלי של 220 מ"ר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- לא ניתן לאשר חלל פטיו כולל מדרגות עליה לגג ללא קירוי.

- יש לוודא רצפת בטון בחלל המבוקש.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הנושא לא נדון בוועדה

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20120363                                      | תיק בנין: 1913 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**סעיף: 24****מבקש:**

♦ ד"ר שנטל הלימי

♦ הלימי איתן

**בעל הנכס:**

♦ ד"ר שנטל הלימי

♦ הגלים 3 אשדוד

♦ הלימי איתן

♦ הגלים 3 אשדוד

**עורך:**

♦ נבט יצחק

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: הגלים 3 אשדוד**

שטח מגרש: 600.00 מ"ר שטח בניה מותר: 150.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 39 מגרש: ד/47 יעוד: אזור מגורים א

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

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

שימוש עיקריתאור בקשה

מגורים

תוספת בניה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

שינויים פנימיים לפי מצב קיים: בניית קיר בחניה ותוספת מטבח בקומת קרקע, הריסת גגון רעפים והקלה בקו בנין אחורי.

\* ביום 24.8.12 פורסמה בקשת הקלה בקו בנין אחורי עד 10% במקום 5 מ' מבוקש 7.67 מ' לא התקבלו התנגדויות.

| תת חלק       | מפלס קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |       | שטח שירות במ"ר |       | מס' יח"ד           | שטח אחר במ"ר |
|--------------|-----------|--------|----------------|-------|----------------|-------|--------------------|--------------|
|              |           |        | קיים           | מבוקש | קיים           | מבוקש |                    |              |
|              |           | מגורים | 181.58         |       | 8.32           |       | 0                  |              |
|              |           |        | 181.58         |       | 8.32           |       |                    |              |
| <b>סה"כ:</b> |           |        | 181.58         |       | 8.32           |       | <b>%בניה: 0.00</b> |              |

**הערות בדיקה:**

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 8/6/12 נמצא כי קיימת סככת גג רעפים, ביטול שער החנייה והרכבת דלת כניסה ליחידת דיור במקום שער חנייה, הרכבת מטבחון בחנייה ושימוש בחנייה למגורים, ביטול חנייה מקורה. טרם הגיע ההיתר המקורי.

על המגרש חלה ת.ב.ע מופקדת 104/03/3. יש להעביר הבקשה לאישור בוועדה המחוזית.

**חישוב שטחים:**

לפי תכנית ד/455 שטח מקסימלי עיקרי לבנייה בקומה 25%.

שטח מירבי ליחידת משנה 40 מ"ר עבור כל המגרש, ועבור יח"ד אחת 20 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לבנייה- 300 מ"ר שטח מגרש\* 50% (2\*25 קומות) = 150 מ"ר + 20 מ"ר יחידת משנה = 170 מ"ר.

בנוסף לכך לפי תיקון 20 מותר תוספת בשטח של 25% \* 170 מ"ר = 37.5 מ"ר. סה"כ מותר לבנייה = 207 מ"ר.

מבוקש 181 מ"ר.

שטח קיים לפי היתר 156.62 מ"ר ומבוקש 24.96 מ"ר. 181 מ"ר &gt; 207 מ"ר מותרים. מתאים.

**אין בעיה בשטחים.**

קווי בניין: קו בניין לחזית 6 מ' - לא כתוב נכון בתכנית. קו בניין צדדי- 3 מ'.  
קו בניין אחורי- מבוקשת הקלה במקום 5 מ' ל-467.2 מ'.

**תיקונים הדרושים בתכנית:**

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך  
להשלים טבלת חישוב השטחים . לתקן סכמות חישוב השטחים  
למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע  
תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש  
לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח  
למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה  
לצבוע שינויים בצבע ביחס להיתר קודם  
מפת מדידה עדכנית וחתומה בנפרד + בתוך התכנית  
תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1: 100  
לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות  
לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה  
צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי  
הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.

**המלצות מהנדס הועדה:**

לא ממליץ לוועדה המחוזית לאשר הבקשה מאחר וקיימת יח"ד נפרדת בחנייה.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

**הנושא לא נדון בוועדה**

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20120034                                      | תיק בנין: 3837 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**סעיף: 25****מבקש:**

\* זיקרי בנימין

\* זיקרי אתי

**בעל הנכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* בניזרי דויד

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: כנרת 50 אשדוד**

שטח מגרש: 1763.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1322.25 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2192 חלקה: 75 מגרש: 375 יעוד: מגורים ב2

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

20/101/02/3, 22/101/02/3, 26/101/02/3, 35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**

הריסה חלקית לבית קיים ותוספת בניה + חיפוי קירות באבן + בריכת שחיה + בניית חומה.

\* ביום 6.7.12 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד של כ - 45 מ"ר שטח עיקרי מזכויות הלא מנוצלות במרתף לקומות מעל

הקרקע

2. הקלה של 10% מקו בנין צדדי מ - 4 מ' המותרים ל - 3.6 מ'

3. הקלה כמותית של 6% להגדלת השטח המותר לבניה

4. הקלה במניין קומות מ- 2 על הקרקע ל - 2 קומות + עלית גג

לצורך תוספת בניה ליחידת מגורים במבנן 4 - משפחתי.

לא התקבלו התנגדויות.

| תת חלק ה     | מפלס /קומה | שימוש         | שטח עיקרי במ"ר |        | שטח שירות במ"ר |       | מס' יח"ד | שטח אחר במ"ר |
|--------------|------------|---------------|----------------|--------|----------------|-------|----------|--------------|
|              |            |               | מבוקש          | קיים   | מבוקש          | קיים  |          |              |
|              |            | מגורים        | 176.01         | 226.12 | 4.88           | 15.98 | 0        | 12.00        |
|              |            | מרפסות פתוחות |                |        |                |       | 0        | 38.33        |
|              |            |               | 176.01         | 226.12 | 4.88           | 15.98 |          |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |               | 402.13         | 20.86  | %בניה: 0.00    |       |          |              |

**הערות בדיקה:**

תיקונים דרושים בתכנית מ-31.05.12:

יש לעדכן מהות הבקשה: בית קיים להריסה ובנית בית חדש בן-2 קומות על הקרקע + עלית גג במגרש 4- משפחתי

1. להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך

2. לתקן טבלת חישוב השטחים - מקסימום עד 220 מ"ר כולל ניוד בהתאם להחלטת הועדה

3. לתקן סכמות חישוב השטחים

4. חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית המתוקנת

5. תכנית ממוחשבת במלואה ללא הדבקות ותיקונים ביד

- \*\*\*יש להסיר את כל הריטות מתכניות ולהשלים מידות החסרות
6. למלא טבלת הקלות בהתאם למקסימום המותר - עד ל-220 מ"רמבוקשות כולל חתימה
  7. מפת מדידה עדכנית וחתומה בנפרד + בתוך התכנית
  8. תכנית פיתוח מפורטת כולל קונטור של הבית המוצע ללא מידות וריהוט בקנ"מ 1:100
  9. לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין בקו מרוסק כולל מידות
  10. לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה
  11. לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות קימות כולל גובה ופתחים
  12. לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח מקומות חניה ממוספרים כולל טבלת מאזן חניה
  13. לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח פתרון לפינוי אשפה כולל מידות
  14. לציין מיקום קולטי שמש בגג עליון כולל הסתרה
  15. לפרט חומרי גמר קימים ומבוקשים בחזיתות ובפריסת גדרות
  16. תכנית שכן צמוד בכל החזיתות
  17. להשלים חזית חסרה
  18. טבלת שטחי דירה: ללא ממ"ד, שטח ממ"ד, שטח מרפסת/ חצר צמודה, שטח מחסן
  19. פרט פרגולה
  20. נסח טאבו מרוכז (כולל תשריט בית משותף אם יש) - אין התאמה בין גושים וחלקות
  21. צילום רשיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי
  22. חוזה חכירה ממ"י כולל תשריט או תעודת היוון על שם המבקש

קו בנין קדמי מתאים למותר. מותר: 5 מ' מוצע: ללא שינוי:  
 קו בנין אחורי מתאים למותר. מותר: 6 מ' מוצע: 6 מ':  
 קו בנין צדדי לא מתאים למותר. מותר: 4 מ' מוצע: 3.6 מ' - מבוקש הקלה  
 מס' קומות לא בהתאם למותר. מותר: 2 מוצע: 2 + עלית גג - מבוקש הקלה  
 הקלה 6% משטח המגרש  
 שטח מגרש  $440.75 = 1763/4$  מ"ר  
 עפ"י נסח טאבו מ-22.07.12 החלק ברכוש המשותף הוא 17/64 משטח המגרש 1763  
 $27.54 = 1763:64$ ,  $27.54 = 17 * 468$  מ"ר

% בניה לקומה מותר 37.5% + 6% הקלה כמותית = 43.5% > מוצע 45.47% (גדול בכ-2%, לא מתאים)  
 שטח מותר לבניה בקומת הקרקע  $175.5 = 37.5\% * 468$  מ"ר > 200.41 מ"ר (גדול ב-24.91 מ"ר)  
 סה"כ שטח בניה ליח"ד מותר 75% + 6% הקלה כמותית = 81% > מוצע 90.24% (גדול בכ-8.8%, לא מתאים)  
 סה"כ שטח מותר לבניה 351 מ"ר + 28 מ"ר של הקלה כמותית = 379 מ"ר  
 שטח קיים + מבוקש = 413.25 מ"ר < 379 מ"ר ( גדול מהמותר לאחר הקלה כמותית ב-34.25 מ"ר)

#### לדחות את הבקשה עפ"י תכנית מיום 5.06.12 מהסיבות הבאות:

1. לא ניתן לאשר שטחים עיקריים מקומת המרתף בניגוד למדיניות הועדה מבחינת גודל הבניה עד 220 מ"ר
2. ניתן לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לכל ההערות וזכויות המותרות
3. יש להשלים הודעות למגרשים הגובלים

#### המלצות מהנדס הועדה:

- לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:
1. לא ניתן לאשר שטחים עיקריים מקומת המרתף בניגוד למדיניות הועדה מבחינת גודל הבניה עד 220 מ"ר.
  2. ניתן לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לכל ההערות וזכויות המותרות.

#### ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

#### הנושא לא נדון בוועדה

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20120469                                      | תיק בנין: 1970 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**סעיף: 26****מבקש:**\* **גולן טלקום בע"מ****הגשה 09/07/2012****בעל הנכס:**

\* שביט אבן

בעלי מלאכה 8 אשדוד

**עורך:**

\* לפידות יעקב

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: האורגים 4 אשדוד**

שטח מגרש: 5000.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2000.00 מ"ר

**גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 132 יעוד: תעשייה;**

חלקה: 84

תכנית: 114/03/3

**שימוש עיקרי** תאור בקשה

תעשייה אנטנות סלולריות

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה****4 אנטנות מסוג עוקץ עבור חברת גולן טלקום בע"מ עפ"י תמ"א 36 א'.****הערות בדיקה:**

עפ"י אישור המשרד להגנת הסביבה מס' 95389 מ-2.12.12 גובה תורן הוא 3 מ'

1. עפ"י דיווח מהפיקוח

התכנית מתאימה למצב קיים בשטח.

2. בגג המבנה קיימות אנטנות של חברות אחרות.

3. בגג קיימות 3 "מתקני גישה" של חב' גולן טלקום בע"מ" שמיועדים

לפירוק לאחר אישור הבקשה.

4. האנטנות שמבוקשות בתכנית טרם קיימות, ויותקנו במקום "מתקני גישה" לאחר קבלת היתר בנייה.

חריגות בניה קיימות בבנין כולו.

פירוט: לא נמצאו חריגות בגג,

קיים תיק פיקוח מס: 200900929 (תוספת בנייה 20 מ') בחזית.

ע"פ תמ"א באזור תעשייה אין הגבלה על מס' תרנים על בנין וגובהם.

בבנין קיים כבר תורן של חברה אחרת חלק בהיתר וחלק לא.

הטווחים לבריאות הציבור חורגים מגבולות המגרש – **ולכן צריך ידוע הציבור.**

הבקשה היא על מגרש פרטי ולא על שטח ציבורי בהתאם למדיניות הועדה ולתכנית הפריסה שבהכנה.

הערות לתכנית מ-9.07.12

1. עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי כולל סימון "לא שייך לבקשה" לגבי אנטנות אחרות

2. מס' אישור של משרד ההגנה לאיכות הסביבה הוא 95583 אינו תואם למס' למס' ההיתר

ע"ג הטופס 85589

3. לא הוסדר נושא בעלות כחוק: גג המבנה הוא רכוש משותף – **יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכות בנכס**

יש לציין כי במקום הוגשה בקשה של חב' מירס תקשורת בע"מ, הוגשו התנגדויות ולא אושרה.

**המלצות מהנדס הועדה:**

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:

1. הבקשה המוגשת לא לפי החוק, הגג הוא רכוש משותף - יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכות בנכס
2. הבקשה היא על מגרש פרטי ולא על שטח ציבורי בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**  
**הנושא לא נדון בועדה**

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20110255                                      | תיק בנין: 2558 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201217 בתאריך: 06/11/2012 |                |

**סעיף: 27****מבקש:**

\* פרוטיץ איתן

**בעל הנכס:**\* פרוטיץ איתן  
מצדה 17 אשדוד**עורך:**

\* ליעד דן

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבנין: מצדה 17 אשדוד**

שטח מגרש: 753.00 מ"ר שטח בניה מותר: 282.38 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2197 חלקה: 40 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**פירוק חלקי של רעפים לצורך תוספת חדר בעלית גג בהקלה, בניית בריכת שחיה ופרגולה מרפסת גג, והפיכת המרתף ליח"ד נפרדת.  
ע"פ תכנית מיום 5/4/11.

ביום 15/9/11 פורסמו הקלות:

1.הקלה במניין קומות מקומה אחת + קומה חלקית מעל מרתף מגורים ל-2 קומות + קומה חלקית ללא שינוי בגובה כללי של המבנה.

2.הקלה לניוד של 119.6 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומה במפלס החניה (הפיכת המרתף לעיקרי ע"פ תיקון 85)

3.הקלה לניוד של 4.5% שטח עיקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומה חלקית.  
לצורך תוספת בניה לקוטג' למגורים קיים על מגרש בודד עליו מותר לבנות 2 יח"ד.  
לא התקבלו התנגדויות.

| תת חלק | מפלס /קומה | שימוש  | שטח עיקרי במ"ר |        | שטח שירות במ"ר |       | מס' יח"ד | שטח אחר במ"ר |
|--------|------------|--------|----------------|--------|----------------|-------|----------|--------------|
|        |            |        | מבוקש          | קיים   | מבוקש          | קיים  |          |              |
|        |            | מגורים | 305.63         | 117.98 | 42.83          | 50.28 | 0        |              |
|        |            |        | 305.63         | 117.98 | 42.83          | 50.28 |          |              |

|       |        |       |             |
|-------|--------|-------|-------------|
| סה"כ: | 423.61 | 93.11 | %בניה: 0.00 |
|-------|--------|-------|-------------|

**הערות בדיקה:**

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-1.05.11 התברר כי:

- 1.בקומת המרתף קיימת יחידת דיור עם כניסה נפרדת ושעון חשמל
- 2.בקומת גלריה קיימת חדר עם שירותים
- 3.בקומה א' קיימת מרפסת קטנה ו
- 4.בקומת גלריה קיים מטבח נוסף

על המקום חלה ת.ב.ע. 14/111/03/3

אזור מגורים א

גודל מגרש 753 מ"ר

תיקון 85 למרתף מגורים ובנית בריכת שחיה

**מס' יח"ד במגרש-2 – ניתן לאשר יחידה נוספת בקומת מרתף – לא מומלץ לאשר יח"ד מתחת למפלס +0.00**  
 מס' קומות -1 + קומה חלקית  
 30% לקומה + (25% בגין תוספת מרפסות) =  $37.5\% = 282.37$  מ"ר  
 10% קומה חלקית =  $75.3$  מ"ר  
 סה"כ שטח מותר לבניה:

$10\% + 10\% + 30\%$  בגין תוספת מרפסות +  $50\% = 376.5$  מ"ר <  $346.84$  מ"ר שטח מבוקש בקומת קרקע וגלריה  
 למרתף מגורים מותר:  $753$  מ"ר \*  $37.5\% = 80 * 225.9$  מ"ר שטח עיקרי <  $76.77$  מ"ר מבוקש  
 במידת הגדרת קומת מרתף אין לאשר כניסה נפרדת מבחוץ ואין לאשר יחידה נוספת-  
 במידת הגדרת קומה חלקית שטח סה"כ  $432.61$  מ"ר נוגד מדיניות הועדה לניוד שטח עיקרי מהמרתף עד  $220$  מ"ר  
 לשיקול דעת מהנדס הועדה

**סה"כ שטח קומות עליונות 346.48 מ"ר < נוגד את מדיניות הועדה.**

מבני עזר בתחום קוי הבניין:  
 חניה מקורה ל-2 מכוניות, מחסן וחדר כביסה

קוי בנין – 5 מ' לחזית, לצד- 3 מ'  
 גובה מבנה – 6.5 מ' לגג משופע

**עפ"י דיווח חוזר מהפיקוח (אינה) מ-19.07.12 התברר כי:**

**פירוט:**

בקומת מרתף קיימות 2 יחידות דיור – בעלת הבית אמרה היא משכרה אותם לא ניתן להכנס.  
 בקומת גג קיים בטבח, פרגולה לא בניה  
 בקומת גג קיים חדר + שירותיים לא מופיע בתוכנית  
 בריכת שחיה בנויה  
 ז'קוזי בחצר הבית לא מופיע בתוכנית  
 קיימת סככה בגודל של כ' 5 מ"ר בחצר הבית

**המלצות מהנדס הועדה:**

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:

1. לא ניתן לאשר ניוד שטחים מזכויות מותרות במרתף מעל  $220$  מ"ר נוגד את מדיניות הועדה.
2. היחידה הנוספת המבוקשת אינה תואמת במיקום ע"פ תב"ע.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

**הנושא לא נדון בוועדה**

מ"מ יו"ר הועדה  
 מר בוריס גיטרמן

מהנדס הועדה  
 אדרי' שלמה נער