

תאריך: 18/12/2013
ט"ו טבת תשע"ד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201318 ביום שלישי תאריך 17/12/13 י"ד טבת, תשע"ד בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:09 והסתיימה בשעה 19:14.

השתתפו:

חברים:

יו"ר הוועדה	עו"ד כנפו גבריאל
חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	הרב מרדכי ליברמן
חבר וועדה	הרב אבי אמסלם
יצא בשעה 17:28	
חזר בשעה 17:30	
עזב בשעה 18:50	
חבר וועדה	ד"ר רו"ח אלי לחמני
חבר וועדה	מר שמעון כצנלסון
הופיע בשעה 16:12	
עזב בשעה 18:38	
הופיע בשעה 16:30	מר ולידימיר גרשוב
עזב בשעה 18:04	
חבר וועדה	מר דוד בן חמו
חבר וועדה	הרב יעקב טסלר
מהנדס הועדה	מוזמנים:
היועמ"ש	אדר' שלמה נער
מנכ"ל העירייה	עו"ד רוני עמיר
סגנית מנהלת אגף תכנון	מר אילן בן עדי
מנהל מח' השבחה	אדר' חיה גרינברג
סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.	מר ליאור ישראלי
מנהלת מח' רישוי הבניה	מר עמית גופר
רכזת ועדת בניין ערים	גב' רינה גוטמן
רשמה את הפרוטוקול.	אדר' נוף ליאת בן אבו

לא השתתפו

חברים:

חבר וועדה	מר בוריס גיטרמן
חבר וועדה	מר משה דנינו
חבר וועדה	הרב חיים אמסילי
נציגת מ.מ.י	מוזמנים:
נציגת משרד הפנים	גב' שקמה סיג
מ"מ השר להגנת הסביבה	גב' רחל קטוצ'בסקי
	ד"ר איתי מירז

אישור פרוטוקול 201317 מיום 10/12/13.

- חברי הוועדה ביקשו לא לאשר את הפרוטוקול בדיון זה מאחר והם קיבלו אותו רק באותו יום.
- ד"ר לחמני טען שלדעתו הפרוטוקול אינו משקף את כל הנאמר בדיון.
- עו"ד עמיר הסביר שהפרוטוקול אינו תמלול ישיר של הדיון ומה שחשוב הם עיקרי הדברים.
- ד"ר לחמני ביקש שיירשם שהסיבה שחברי הוועדה החדשים נמנעו בדיון הקודם מאישור הפרוטוקול זה מכיוון שהם לא היו נוכחים בדיון של 8/10/13.
- **אישור הפרוטוקול נדחה לדיון הבא.**

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר : 201318 בתאריך 17/12/13
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1239	רובע יא' - מקבץ דיור - נוף ים כחול	2193	10	10	4

סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 1239

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201318 בתאריך: 17/12/2013

שם:

רובע יא' - מקבץ דיור - נוף ים כחול

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 3,255.000 מ"ר

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:** נוף ים כחול בע"מ* **עורך התוכנית:** גנדי טרוינין - אדריכל* **בעלים:** נוף ים כחול - מיה גבאי - טובול**אזור/רובע**

רחוב נחל שניר, שכונה: רובע י"א, אשדוד

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

גוש: 2193 חלקות: 10

חלקי חלקות:

גוש: 2193 ח"ח: 49

מטרות התכנית:

הגדלת זכויות בניה במקבץ דיור ממשלתי קיים ושינוי קווי בנין

הערות בדיקה תכנונית:

בשטח התכנית חלה תכנית מס' 52/111/03/3 (שאושרה ב- 26/01/2004) המייעדת את השטח לבניית 150 יח' דיור מוגן בשני מבנים. לאחר תקופת התקשרות עם משרד הקליטה הפרוייקט יהפוך למגורים לסה"כ 30 יח"ד מתוכם 17 יח"ד רגילות ו-13 יח"ד להשכרה בלבד.

שבמסגרת אישור תכנית 52/111/03/3 הוגשה התנגדות עצמית ע"י היזם לתוספת 50 יח' מקבץ נוספים ותוספת קומות. הועדה המחוזית לא קיבלה את ההתנגדות ואישרה 150 יח' בלבד תוך נימוקים כבדים על חוסר מקומות חניה, חוסר שטחים פתוחים לרווחת הדיירים ובנוסף תוספת שטחי הבנייה הנדרשים להוספת 50 יח' מביאים במצב הסופי של 30 יח"ד רגילות לעודף ניכר של שטחי בניה, אשר אין להם כל הצדקה תכנונית ועניינית לרבות לחלוקה המאולצת של יחידות הדיור הסופיות.

בסוף שנת 2005 הוגשה תכנית חדשה 54/111/03/3 לתוספת 34 יח' מקבץ ותוספת קומות. התכנית נדחתה בועדה המקומית בהתחשב בדיונים שנערכו בו. המחוזית לעניין תכנית 52/111/03/3 לרבות החלטה הנ"ל על דחיית התנגדות ומתן תוקף לתכנית. הוגש ערר וב- 23/02/06 הוחלט לדחות ערר. ב- 14/05/07 במקביל הוחלט במחוז לדחות את התכנית הנ"ל.

התכנית המוצעת מבקשת

תוספת 18 יח' מקבץ לסה"כ 168 יח'

תוספת 570 מ"ר שטחים עיקריים

ללא תוספת קומות נוספות, ע"י סגירת קומת עמודים ששמשה בחלקה לחניה עפ"י היתר וסגירת מרפסות פנימיות קיימות בקומה 6.

הקטנת תקן חניה ליחידות מקבץ במקום 45 מקומות חניה עבור 150 יח' מקבץ (כ- 1: 3.3)

ל- 45 מקומות חניה עבור 168 יח' מקבץ (כ- 1: 3.7).

בתום תקופת ההתקשרות עם גורם ממשלתי יהפוך הפרוייקט לדיור רגיל של 30 יח"ד סה"כ כאשר מתוכם 13 יח"ד להשכרה ללא שינוי מתכנית תקפה (עם תקן של 1: 1.5).

שינוי קו בנין אחורי לכוון מגרש מגורים קיים מ- 4.0 מ' ו- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' ושינוי קו בנין קדמי מ- 4.0 מ' נקודתי ו- 5.0 מ' ל- 4.0 מ' רצוף.

שטח בנייה עיקרי למגורים מעל הקרקע הינו 5224.0 מ"ר - ממוצע ליח' מקבץ 31.0 מ"ר לאחר הפיכת לדירות רגילות ל- 30 יח"ד שטח ממוצע כ- 165.0 מ"ר ליח"ד וכ- 235.0 מ"ר ליח"ד ברוטו מעל הקרקע.

עפ"י דיווח הפיקוח מ- 23/07/12 בבנין B קיימים 8 דירות מאוכלסות בק. הקרקע – קיימים דוחות פיקוח וכתב אישום בהתאם. בקומה ו' קיימות מרפסות פתוחות ללא סגירה וכנראה שימוש עיקרי בחדר המיועד לשימוש של שירות עפ"י היתר מס' 20050004.

- מצ"ב עיקרי** הנימוקים שהתכנית הקודמת נדחתה בו. מקומית, ו. ערר, ו. מחוזית הרלוונטיים לתכנית המוצעת:
1. הקטנת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים. יח' הנוספות בקומת הקרקע מתוכננות במקום חניות ושטח פתוח מגוון לרווחת הדיירים שגם בתכנון נוכחי אינו מספיק. השלמת החניות באה על חשבון שטח מגוון.
 2. התכנון אינו מספק ואינו תואם את מסמך המדיניות של הועדה לעניין שטחים פתוחים לשלב בו יהפכו יח' המקבץ ליח"ד רגילות.
 3. צפיפות בשלב מקבץ דיור לפי מס' יח' מקבץ צפויות לגור בפרוייקט כ- 250 נפשות. בחישוב של 3.8 נפש ליח"ד המספר שווה ל- 66 יח"ד רגילות וצפיפות של 25 יח' לדונם! תיווצר צפיפות יתר ומצוקה במרחב המחיה לאוכלוסיה המיועדת במקום וראויה למרחב מחיה מתאים.
 4. מאחר והמבוקש אינו חורג ממעטפת המבנה הקיים, אין לשנות קווי בנין.
 5. לאחר תקופת ההתקשרות והפעלת הפרוייקט כמקבץ דיור תיווצר חלוקה מאולצת תכנונית ולא ברורה למצבה הסופי של 30 יח"ד רגילות. שטח ממוצע לדירה כ- 235 מ"ר ברוטו וכ- 165 מ"ר עיקרי.

יחד עם זאת התכנית שהוגשה שונה במתכונתה כמפורט. מבקשת תוספת 18 יח' מקבץ לעומת 50 ו- 34 שהיו מבוקשים בעבר. יח' המקבץ מוצעות בגבולות מעטפת המבנה הקיים וללא תוספת קומות.

לאור זאת באם תוגש תכנית בינוי לשלב ב' עבור 30 יח"ד רגילות (כולל פתרון המקלוט) כך שהשטח העיקרי הת-קרע וכל התוספות בשטחים עיקריים המתווספים לתכנית זו יועדו לרווחת כלל הדיירים עבור שני המבנים במגרש ויכללו שימושים בהתאם למסמך המדיניות מאושר ע"י הועדה ניתן יהיה לדון בתכנית שוב.

יש לקבוע בהוראות התכנית שכל סטייה מהוראות התכנית תהווה סטייה ניכרת. תכנית המוצעת כוללת נספח חניה מאושר ע"י מח' תשתיות. יש לקבל אישור משרד הקליטה להתקשרות ובהתאמה ליח' המקבץ המבוקשות. לאחר החלטת הועדה ולאחר השלמת הבדיקה התכנונית יועברו הערות בדיקה נוספות במידת הצורך.

ב- 27/01/13 הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת בינוי עתידי לשלב הסופי שלאחר תקופת התקשרות עם משרד הקליטה - סה"כ 30 יח"ד רגילות, לצורך דיון חוזר.

הערות לתכנית:

1. יש לפרט שטחי הבנייה בנפרד לשני השלבים לרבות שטחי מרפסות. כמו כן בטבלת זכויות הבנייה יש לפרט את השטחים המיועדים לשימושים המשותפים ולא פחות מסה"כ השטחים העיקריים שהתווספו לתכנית. כמו כן יש לפרט שטחי הבנייה במ"ר. אין לתת שטח לחניה מקורה מאחר ואינה קיימת בתכנון.
2. בתכנית קומת הקרקע של בנין B יש להקטין שטח של ח. אופניים לטובת שימושים משותפים אחרים לטובת הדיירים, יש להגדיל לובי. בקומת הקרקע יש לפתוח קירות ולהשאיר רק קירות קונסטרוקטיביים בקטע המערבי שאינה אושרה לסגירה ליחידות נוספות. יש לתת תכנון פיתוח בקטע הנ"ל.
3. יש להוסיף תכנית ק. מרתף ולציין שימוש בשטח המועדון בשלב ב' של הפרוייקט.
4. יש לציין ששטחי שירות הינם כוללים פתרון מיקלוט.
5. יש לתאם עם היועץ המשפטי סעיף של מימוש התכנית מאחר ותכנית מפרטת זכויות לשלב עתידי שתלוי בתוקף חוזה עם משרד הקליטה.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201307: שנערכה ב: 17/04/13
עד שלא יוסדרו החריגות בנייה לא ניתן לקדם את התכנית.

לאחר בקשת היזם לקבלת ארכה נוספת להריסת 4 יחידות מקבץ שאינן לאישור, התקבל חו"ד של מהנדס העיר שאינו מתנגד לדחיית הריסתן בפועל ולקבוע את ההריסה כתנאי להפקדת התכנית.
דחייה זו תהיה לצורך אורכת הזמן לפינוי הדיירים הגרים שם בפועל.
הכול במסגרת לו"ז שלא יעלה על 12 חודשים ובכפוף להפקדת ערבות תואמת.

תכנית באה לדיון נוסף לצורך קביעת תנאי להפקדת התכנית – הריסת 4 יחידות מקבץ בק.הקרקע שאינן לאישור במסגרת תכנית זו.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- אדרי' נער הסביר את התכנית וסיבת חזרת התכנית לדיון.
- ד"ר לחמני ביקש לקבל הסבר על מקבץ דיו, כמו כן לברר האם יהיו השבחות והאם הוא יכול למכור את היחידות כדירות קטנות.
- הוסבר מהו מקבץ דיו ושיש חברה אחת שמנהלת את הבניין, יש שעון חשמל אחד וכו' כולל מועדון לדיירים ופונקציות נלוות.
- היזם מתקשר מול משרד הקליטה ורק בתום תקופת ההתקשרות יוכל להפוך את חלק מהבניין לדירות רגילות ואז למכור אותם.
- בשלב ההיתרים יבדקו נושאי ההשבחה.
- ד"ר לחמני ביקש להבין את נושא החניות ונענה שישנו תקן חניות והתכנית עומדת בה.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת מה המצב המשפטי של החריגות בנייה ונענה שיש כתב אישום.
- אדרי' נער הסביר שכנגד ערבות בנקאית הוא מכון להעביר את התנאי של ההריסה והפינוי בפועל לשלב ההפקדה של התכנית.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת אם יש הסכם מול המדינה והאם הוא מוגבל בזמן וכמה.
- אדרי' גרינברג הסבירה שיש חוזה מוגבל בזמן וביקשו מהיזם להביא את הסכמי התקשרות.
- ד"ר לחמני שאל מתי המקבץ יהפוך לדירות ונענה שבתום ההתקשרות.
- ד"ר לחמני שאל כמה שנים המבנה קיים ונענה שמשנת 2006.
- אדרי' גרינברג הסבירה שההתקשרות עם משרד הקליטה היה עבור 200 יח"ד ובסוף אושרו רק 150 יח"ד.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה:

- תנאי להפקדה יהיה הריסת 4 יחידות מקבץ שאינן לאישור במסגרת התכנית בכפוף להגשת ערבות בנקאית שתוגש בטרם העברת התכנית לוועדה המחוזית.
- ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

תאריך: 18/12/2013

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201318 בתאריך 17/12/13

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20130132	1238	2076	79	12	פיש השקעות 26 בע"מ	הדולפין 8 אשדוד	8
2	20130248	6682	2464	36	2000	וי.אי.די. ראליטי קורפי	האדמו"ר מבעלז 31 אשדוד	10
3	20130429	6978	2026	6	61	א.ב מחזור והובלות ע"י פיני פינטו	המדע אשדוד	14
4	20120020	4305	2396	37	242	ליקח ויטלי	המלך חזקיה 69 אשדוד	17
5	20130193	3072	2198	105		דוקהן מיכאל ויעל	כנרת 42 אשדוד	20
6	20130297	6368	2023		109	אייזנברג שמואל אריה	רשב"י 36 אשדוד	23
7	20130393	4505	2071	196	9	לוינסקי איילה	יהודה הלוי 13 אשדוד	25
8	20120419	4560	2062	39		מלכה שלומי	הבנאים 10 אשדוד	27
9	20130497	6037	182	17	539	כהן עמרם	הגר"א 23 אשדוד	29
10	20130348	2241	2197	9	8	יפרח ערן	נחל דן 5 אשדוד	32

מספר בקשה: 20130132	תיק בנין: 1238
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201318 בתאריך: 17/12/2013	

סעיף 1:**מבקש:**

♦ פיש השקעות 26 בע"מ

הגשה 15/02/2013

בעל הנכס:♦ פטריק בנישו
הדולפין 8 אשדוד**עורך:**

♦ יאיר זיק

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הדולפין 8 אשדוד**שכונה: רובע ד**

שטח מגרש: 737.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 79 מגרש: 12 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: ד/455, ג/455, ד/455, תמ"א/38, 85/101/02/3, תמ"מ/14/4, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה קיים בעל 2 קומות ובעל 4 דירות קיימות, תוספת 2 קומות טיפוסיות הרחבות וממ"דים, תוספת קומת גג חלקית, תוספת מעלית, תוספת דירת קרקע בקומת עמודים ושינוי חזיתות ע"פ תמ"א 38 תיקון 3.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 27/5/13.

ביום 18/7/13 התבצע פרסום מכח תמ"א 38/3 :

חיזוק מבנה קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים, 4 יח"ד.

תוספת 2.5 קומות חדשות ובהן 5 יח"ד

תוספת יח"ד אחת בקומת עמודים

סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 6 קומות, 10 יח"ד.

קווי הבניין הצדדיים לא יוקטנו מ- 2 מ'

קו בניין האחורי לא יוקטן מ- 3 מ'

התקבלו התנגדויות.

מתנגדים

♦ אברמוביץ מולמית הדולפין 9 דירה 2 אשדוד

♦ זדון רחל ומיכאל הדולפין 9 דירה 3 אשדוד

♦ סדון ניסים ודינה הדולפין 9 דירה 4 אשדוד

מתנגדים

♦ שרה וחיים אשל בשם הדיירים הדולפין 10 אשדוד

הערות בדיקה:

הבקשה היא לחיזוק מבנה קיים בן 2 קומות, 4 יח"ד. מבוקשות תוספת 2.5 קומות, 5 יח"ד ודירה אחת בקומת הקרקע.

סה"כ לאחר התוספות יהיה הבניין בן 6 קומות, 10 יח"ד

התקבלו התנגדויות מבניין ברח' הדולפין 9, והדולפין 10.

הערות רישוי בניה:

רוחב מדרגות מהווה סטייה ניכרת מתקנות החוק התכנון והבניה לעניין רוחב מינימאלי.

הבקשה מהווה פגיעה במרקם הקיים מבחינת גובה מבנה, פתרון לסילוק אשפה ומאזן חניה

נדרש בדיקת השפעה על עומסי תנועה מתוכננים ברחוב.

לסיכום: לזמן את הצדדיים לדיון בהתנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, ד"ר לחמני, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר גרשוב.
- המבקש ביקש להוריד את התיק מסדר היום.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

לבקשת היזם הבקשה הורדה מסדר היום.

מספר בקשה: 20130248	תיק בנין: 6682
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201318 בתאריך: 17/12/2013	

סעיף: 2**מבקש:**

* וי.אי.די. ראיטי קורפ'

* ע"י עו"ד אריה פרץ

בעל הנכס:

* וי.אי.די. ראיטי קורפ'

האדמו"ר מבעלז 41 דירה 6 אשדוד

עורך:

* זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האדמו"ר מבעלז 31 אשדוד**שכונה: רובע ג**

שטח מגרש: 4886.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2464 חלקה: 36 מגרש: 2000 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 62/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין מס' 6 - הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומה טכנית ע"ג קומת קרקע + 24 יח"ד.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 10/7/13.

ביום 11/7/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה לתוספת 14 יח"ד ל 10 יח"ד מותרות וסה"כ בניית 24 יח"ד בבניין .
2. הקלה להבלטת מרפסות מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40% מהמרווח.
3. הקלה לבניית קומה שישית מלאה במקום חדרים על הגג, סה"כ בניין יהיה בן 6 קומות מעל קומת קרקע במקום 5 קומות מעל קומת קרקע + חדרים על הגג. התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
		מגורים		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים		2575.49					
				2575.49					
		סה"כ:		2575.49				%בניה: 0.00	

מתנגדים

* דיירי בניין אדמו"ר מבעלז 15 (8 חתימות)-סויסה אדמו"ר מבעלז 1 15 דירה 2 אשדוד

* וועד דיירי פרויקט נווה גנים ב' האדמו"ר מבעלז 19 אשדוד

* יוסי רביבו אדמו"ר מבעלז 27 דירה 5 אשדוד

* שלום בן חמו רב חיסדא 1 דירה 9 אשדוד

* שמואל ואודליה אדרי האדמו"ר מבעלז 27 דירה 16 אשדוד

הערות בדיקה:

הבקשה היא לבניית מבנה חדש בן 6 קומות+קומת גג טכני ע"ג קומת קרקע חלקית וסה"כ 24 יח"ד על מגרש שבנויים בו 10 בניינים מגורים וסה"כ 230 יח"ד לפי תב"ע 62/במ/3 שבתוקף מ- 25/11/1997 במגרש מותר לבנות 240 יח"ד וסה"כ 44000 מ"ר במגרש בנוי 230 יח: ד (נותר 10 יח"ד) שטח בנוי במגרש בבניינים 1-5 ו-11=11 – כ-25130 מ"ר

שטח נותר לבנייה – 18870 מ"ר

מספר קומות מרבי: קומת קרקע + 5 קומות + **חדרים על הגג**

קיימת גם תב"ע **בתכנון** שמספרה 2250/מק/3
לפי החלטת מהנדס העיר ניתן לדון בבינוי שהוגש ובבקשה להיתר (במסדרת הקלות) באותו דיון.
בתב"ע 2250/מק/3 מבוקש 254 יח"ד

בתכנית מבוקש:

בניית 24 יח"ד – **2 דירות בקומת קרקע + 5 קומות X 4 דירות + 2 דירות בקומת גג (מותר חדרים על הגג)**
דרוש הקלה של בניית 14 יח"ד ל 10 יח"ד ממוותרים
+ הקלה מתכנית בינוי לבניית דירות על הגג במקום חדרים על הגג

קווי בנין לפי תב"ע שבתוקף:

קו בניין קידמי – 8 מ' (לשד. בני ברית)
קו בניין צדדי ואחורי – 4 מ'

הקלות לתכנית:

1. הקלה לתוספת 14 יח"ד ל 10 יח"ד מותרות וסה"כ בניית 24 יח"ד בבניין.
2. הקלה להבטלת מרפסות מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40% מהמרווח.

בדיקת תכנית מעודכנת מתאריך 10.07.13

בתאריך 11.07.2013 נעשה פרסום כחוק להקלה לבניית קומה שישית מלאה במקום חדרים על הגג
מכתבים של 2 פרסומי הקלה נשלחו רק לחב. באר משא בע"מ ולא נשלחו ל בעלי הערות הזהרה
לא התקבלו התנגדויות;

קווי בניין: נעשה עדכון

קיימת בליטת מרפסות מקו בניין לחזית (8 מ') בשיעור עד 2.00 מ' (25%) - פורסמה הקלה

שטחים:

שטחים קיימים במגרש בבניינים 1-5 ו-7-11 (לפי היתר 20060676):
שטח עיקרי: 25116.88 מ"ר
שטח שירות: 3660.57 מ"ר
סה"כ בנייה: 28777.45 מ"ר

שטחים המבוקשים:

שטח עיקרי - 2598.31 מ"ר
שטח שירות - 865.27 מ"ר
סה"כ שטח בנייה – 3463.58 מ"ר
סה"כ שטח מוצע + קיים במגרש (עיקרי+שירות) – 32241.03 מ"ר > 44000 מ"ר המותרים לבנייה

יש לבדוק חבות היטל השבחה בגין הקלות ופתרון חניה בתוך המגרש

עדכונים דרושים לתכנית:

- בדף ראשון בטבלת שטחים יש להוסיף סעיפים סה"כ קיים וסה"כ מוצע וסה"כ מוצע+קיים בשטחי שירות, עיקרי וכללי

- לתקן שטחים קיימים

- להוסיף הקלה שלישית בטבלת הקלות

- לסדר סכימות חישוב שטחים

לעדכן חישוב שטחים של קומת קרקע (להוסיף שטחים של קומה מפולשת)

להפריד בין תכנית פיתוח ותכנית קומת קרקע

בתכניות לציין מפלסים של קורות

בחזיתות להשלים חומרי גמר ומפלסים

להתאים תכניות עם חתכים וחזיתות (ראה הערות על גבי התכנית)

לצרף פרט גדר

ראה הערות נוספות על גבי התכנית

אחרי פאנל מ-11.08.13 תכנית הוחזרה למתכנן לעדכונים
ב-22.08.13 הוגש תכנית מעודכנת – הגדלת שטח ירוק מתחת לבניין על חשבון מועדון דיירים
הגדלת רוחב מטבחים
תכנית מיועדת לישיבת ועדת משנה

לפי דרישת מה"ע נעשה הדבקת מודעות הקלה בכל הבניינים במגרש (10 בניינים) במקומות בולטות התאריך
11.09.13. מצ"ב תמונות מהמקום.
התקבלו כמה התנגדויות
בנוסף חודש התחייבות בלתי חוזרת + תכנית מעודכנת שרואים שמתוכנן 4 דירות קטנות ששטחם כ-86 מ"ר
(מס. 15,16,19,20)
יש לתקן כמות דירות קטנות ל-5 לפחות (1/3 מ-14 יח"ד נוספות)

המלצות מהנדס הועדה:
לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, ד"ר לחמני, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר גרשוב.
- בדיון פנימי אדרי' נער הסביר את הפרויקט.
- הרב ליברמן ביקש הסבר מה יקרה אם לא תאושר ההקלה האם הבניין יוכל להבנות בכל מקרה.
- אדרי' גרינברג הסבירה שבתב"ע אין הגדרה של מס' בניינים במגרש.
- מר כצנלסון ביקש לדעת ע"ס מה ההקלה ונענה שלפי חוק שב"ס.
- הרב ליברמן ביקש להבין בכמה אחוזים ההקלה של יח"ד ומדוע מבוקש יח"ד קטנות.
- אדרי' נער הסביר שע"פ מדיניות הוועדה כל הקלה ביח"ד נדרש ביח"ד קטנות.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת האם יש מספיק חניות בבקשה.
- אדרי' נער הסביר שבכל מקרה זהו תנאי קבוע להיתר.
- מר כצנלסון ביקש לברך את המחלקות המקצועיות שעושות בדיקה ומוודאות שליחת הודעות לכל הדיירים ומציע שנחייב כל הקלה ביח"ד שכל הדירות החדשות יהיו קטנות.
- אדרי' נער הסביר שזו החלטה של מדיניות וכיום המדיניות היא שחלק מהדירות החדשות (30%) יהיו קטנות ואם רוצים לשנות מדיניות אז צריך להעלות את הנושא למליאה.
- מטעם המבקשים הופיעו אדרי' אלי זהבי ועו"ד אריה פרץ.
- מטעם המתנגדים הופיעו מר רביבו ומר בן חמו.
- המתנגדים טענו שהם מבקשים דחייה בדיון מאחר ולא למדו את כל החומר.
- מכתבי ההתנגדות של מי שלא הופיעו הוקראו.
- עו"ד פרץ הציג מסמכים של ביטול התנגדות של כל המתנגדים למעט מר בן חמו ומר רביבו.
- וביקש להתייחס לטענות הספציפיות שהועלו בכתב ע"י מר בן חמו.
- הטענה הראשונה היא הפרת חוזה:
- הוסבר שבחוזה עצמו שנעשה מול כל דייר ישנה הצהרה ברורה שכוונת היזם לבנות בניין שישי (צורך העתק), ובפרט סעיפים 4.1 וסעיף 14 שבו מפורט שכל הזכויות שנותרו במגרש שייכות ליזם לצורך בניית בניין שישי – מה שמוכיח שאין פה הפרת חוזה.
- הטענה השנייה היא לנושא צפיפות וחנייה:
- מאחר וגם בבקשות הקודמות אושר בינוי הכולל את הבניין השישי ומאחר ומראש תוכן המגרש כך שיבנה בניין שישי קיימות חניות במגרש לכל היח"ד המוצעות כולל ל-14 יח"ד הנוספות התוך תחומי המגרש.
- טענה נוספת זה לסתימת אויר:
- הבניין הקיים מופנה לכיוון אחר ואין שום שינוי או פגיעה באוויר בפרט שהמרחק המוצע בין הבניין החדש לקיים הוא אותו מרחק הקיים בין כל הבניינים במגרש, ועומד על כ-8 מ' שהם ע"פ תקנות החוק כפול מקו הבניין הצדדי.
- כיום יש בשטח מגרש לא מפותח.
- עו"ד כנפו הציג שהמבקשים והמתנגדים יצאו וינסו להגיע להבנה בניהם.

- בדיון פנימי הוסבר כמה יח"ד יש בכל בניין קיים וכמה מוצע בחדש, כמו הוסבר שהיזם הינו הבעלים של כל המגרש ולכן כל הזכויות כרגע של היזם.
- המבקשים והמתנגדים הגיעו להבנות ולפיכך הוסרה ההתנגדות.
- בזמן ההצבעה נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ד"ר לחמני לא השתתף בהצבעה.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר וההתנגדות הוסרה מאשרים את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה ובתיאום עם מח' רישוי.
- מאחר וזהו הבניין האחרון במגרש יש להגיש תכנית פיתוח כוללת על כל המגרש שביצועה יהווה תנאי לטופס 4.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביו (יובלים אשדוד).
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת בעל תעודה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח).
- 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, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתיאום עם מח' רישוי.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20130429	תיק בנין: 6978
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201318 בתאריך: 17/12/2013	

סעיף 3:

מבקש:

הגשה 25/06/2013

א.ב. מחזור והובלות ע"י פיני פינטו

בעל הנכס:

אלחרר גד

בכור חכמון

עורך:

בניזרי דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המדע אשדוד

שכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)

גוש וחלקה: גוש: 2026 חלקה: 6 מגרש: 61 יעוד: מלאכה ותעשיה זעירה

תכנית: 62/101/02/3, 5/101/02/3, תלר/3019, תאוח/3003, 11/115/03/3,

101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 115/03/3,

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה שמוש חורג

מהות הבקשה

שמוש חורג והסדרת מצב קיים למפעל למיחזור פסולת בניה ועודפי עפר. הכוללת בניית חומות בטון לגידור האתר מבנה משרדים קיים.

ביום 19/7/13 פורסם שימוש חורג ממלאכה לתעשייה זעירה למפעל מחזור פסולת בניה ועודפי עפר לתקופה של שלוש שנים. התקבלו התנגדויות.

מתנגדים

אשכנזי יגאל - מנכ"ל צינור וברז שיווק בע"מ הפירון 82 ת.ד. 6676 אשדוד

חב' גירית בע"מ - מנכ"ל רמי פלח המתכת 50 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש:

שימוש חורג והקמת מפעל למחזור פסולת חומרי בנין ועודפי עפר לתקופה של 5 שנים.

לפי דוח פיקוח מתאריך 28.06.13 - בבדיקה שערכתי במקרקעין המבוקש בנוי חלקי. נפתח ת.פ. והוצא צו הפסקה מנהלי, הבנייה הפסקה.

המבוקש הוא כהמשך מפעל למחזור פסולת בנין אשר אושר בהליך שימוש חורג, מס' בקשה 20060048 בשנת 2006 לתקופה של 5 שנים אשר פג תוקף ההיתר.

הבקשה הוגשה לחלקה 6 בלבד למרות שההיתר לחלקה 7 פג תוקף.

ניתן נוסח פרסום לשימוש חורג.

מבוקש מבנה משרד ללא פתרון של מרחב מוגן בשטח של 48 מ"ר

מבוקשות שתי מכולות בשטח כולל של 42 מ"ר

הכול במסגרת השטחים המותרים ובמסגרת קווי הבניין – אך לא ניתן לאשר את המבנים בשימוש חורג בעתיד.

יש לכלול בבקשה את מפעל מחזור פסולת בנין הכולל הסדרת מצב של המגרש הצמוד אשר המבוקש מהווה המשך למפעל הקיים.

ביצע פרסום בתאריך 19.07.13 בקשה לשימוש חורג ממלאכה לתעשייה זעירה למפעל מחזור פסולת בניה ועודפי עפר לקופה של שלוש שנים – התקבלו התנגדויות!

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:

1. לא מאושר כניסות מרחוב המדע למגרשים מאחר והינו כביש עורקי.
2. בכדי לאשר שימוש חורג במבנה יש להוציא בשלב א' היתר למבנה ורק לאחר מכן לבקש בו שימוש חורג, ולכן לא ניתן לאשר המבוקש.
3. ע"פ תמ"א 16/4 סעיף 22 נאמר שבכל מקום שבו תכנית המפורטת יועדו מקרקעין לתעשייה לסוגיה או למתקנים הנדסיים, יהיה אתר לטיפול בפסולת מסוכנת במשמע, גם אם לא נאמר כך במפורש, ככל ואין בתכנית המפורטת כוונה אחרת משתמעת. מאחר וע"פ התב"ע החלה במקום המגרש מיועד למלאכה ותעשייה זעירה התב"ע כוללת הגדרות מדויקות של התכליות המותרות כולל איזה סוגי מסחר, מלאכה ותעשייה זעירה ניתן לעשות במגרשים אלו. לפיכך לא ניתן להשתמש בתמ"א 16 מאחר ואינו עונה לקריטריונים.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, ד"ר לחמני, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר גרשוב.
- בדיון פנימי ד"ר לחמני ביקש להבין מה הפרוצדורה מהרגע שנפתח תיק פיקוח ונענה.
- אדר' נער הסביר את הבקשה שהינה לאתר פסולת ומחזור הצמוד לרחוב המדע, כאשר ע"פ התכליות מותר פה מלאכה ותעשייה זעירה.
- ע"פ תמ"א 16/4 מותר בכל מקום שיש תעשייה להוסיף גם את התכלית של אתר מחזור אלא אם ישנה כוונה אחרת המשתמעת מהתכנית המפורטת.
- במקרה זה ע"פ התב"ע יש הגדרות מדויקות לאיזה סוגי מסחר, מלאכה ותעשיות מותרות ולכן לא ניתן להתבסס על תמ"א 16.
- לשם כך מבוקש לאשר הבקשה בהליך של שימוש חורג.
- כמו כן המבוקש לא מתאים למקום מאחר וזה מגרש קטן שנועד לתכליות אחרות ובסביבה קיימים כל מבני משרדים, מלאכות וכו' שהמבוקש ייפגע בהם.
- כמו כן מבוקשת כניסה מרחוב המדע ולא ניתן לאשר כניסות מרחוב המדע ומשרד התחבורה מתנגד לכך.
- ישנם מגרשים המיועדים לתעשייה יותר גדולים ובאזורים של תעשיות "מלכלכות" ששם המבוקש יותר מתאים.
- מר בן עדי הסביר על ההיסטוריה של המגרש שניתן לפני כשמונה שנים היתר לאתר פסולת ומאז 2006 הייתה לזה השפעה חמורה על הסביבה כולל נזק חמור.
- לא הצלחנו להשתלט על המצב במגרש כולל זה שכמות הפסולת הייתה כל כך גדולה שהיא גלשה מהמגרש ואפילו עיקמה עמוד חשמל עירוני.
- ההיתר של המבקשים בוטל מאחר והם לא עמדו בתנאים שלו, היה צו הפסקה והמגרש פונה.
- צריך להבין שמגרש בגודל של כ-2.5 דונם אין באפשרותו להכיל את כל המתקנים הנדרשים לצורך מפעל מחזור.
- אדר' גרינברג הסבירה שבאזור הזה מגרשים שיועדו למלאכה ותעשייה זעירה נקבעו בגודל קטן ומגרשים שיועדו לתעשייה הם בגודל של 5 דונם ומעלה לצורך הקמת מפעלים בסדר גודל כזה.
- מר כצנלסון שאל האם יש דרישה של תסקיר השפעה על הסביבה.
- אדר' נער הסביר שאם מאשרים בקשה מסוג כזה נדרש אישור איכות הסביבה וכמובן גם תסקירי השפעה.
- מר בן חמו שאל מדוע בעבר אושר לו שימוש חורג אם זה לא מתאים לאזור ונענה שבגלל זה ההליך לאישור בקשה שאינה תואמת לתכליות היא בהליך של שימוש חורג שהוא גם מוגבל בזמן.
- המתנגדים הסבירו שהם יושבים בבנין והם מקבוצת אלקטרה ובשנתיים שהם נמצאים במקום הם סובלים בצורה קשה מאוד מאבק שנכנס לכל הבניין כולל לתוך מחשבים ומכסה את המכוניות כל יום בשכבת אבק של כ-5 מ"מ.
- יש נזק לאנשים בנשימה שלהם.
- ולמרות שנבנו שם בטונדות בגובה רב עדין האבק מגיע לכל מקום.
- כיום יש להם כ-50 עובדים במפעל והם רצו להעתיק עוד כ-50 עובדים למקום אך עכשיו שוקלים העתקת כל המקום לעיר אחרת בגלל האבק.
- בבנין ובסביבה ישנם משרדים, מסחר ומאפיות והדבר פוגע בכולם.
- הבעלים של הבניין הסביר שהיה לו שם מפעל רהיטים שהיה צריך להעביר בגלל הנזק שנגרם להם מהאבק.
- כמו כן כל היום נכנסות ויוצאות משאיות מהמגרש וחוסמות את הרחוב.
- המבקש הסביר שהמתנגדים מגזימים בתגובתם, המפעל שלו מזהם בכמות מזערית לעומת המפעלים הקיימים באזור כמו הקורנס ומפעל מלט לבן.

אנחנו בקשר עם איכות הסביבה כדי ליעל את המערכת כולל קניית מכונה קטנה עם מתזים שתהיה תת קרקעית והכול לצורך מזעור הזיהום.

המפעל פועל כבר 8 שנים ובשמונה חודשים האחרונים פונה הכול לצורך שיפוץ והתאמת המפעל לדרישות איכות הסביבה.

המשאיות של המפעל קטנות ואין יותר מ 20-15 משאיות ביום שנכנסות למפעל.

- אדרי' נער שאל את המבקשים האם בזמן השימוש חורג הם בדקו את האופציה לרכישת מגרש במקום חלופי יותר מתאים ונענעה שכן ואפילו הם התמודדו במכרז שלא זכו בו.
- המתנגדים טענו שהם עברו למקום לאחר שחב' נתיבי הגז לישראל ישבו שם ועזבו בגלל המפעל ולמרות שהם ידעו לפני שהם עברו לבניין מה יש לידם הם לא שיערו את הנזק שייגרם להם.
- כמו כן בשמונה חודשים האחרונים שהמפעל לא עבד יש בצורה משמעותי פחות משאיות בסביבה.
- בדיון פנימי ד"ר לחמני שאל איך יש שם מפעלים כמו הקורנס ומלט לבן ונענה שברחוב אחרי יש מגרשים המיועדים לתעשייה.
- כמו כן אם המגרש 2.5 דונם האם אנחנו מגבילים אותם בכמות הפסולת שהם יכולים לשים במקום ונענה שאין דרך בהיתר להגביל אלא רק לאיכות הסביבה.
- עו"ד כנפו טען שמדובר בשאלה עקרונית האם מתאים לעיר שיהיה באזור הזה מפעל מסוג כזה.
- מר בן חמו טען שכבר אושר להם המפעל בעבר ובאזור יש עוד מפעלים מזהמים.
- הרב ליברמן טען שאיכות הסביבה צריכה לאכוף את נושאי העמידה בתנאי ההיתר וזו למעשה אינה סיבה לא לאשר הבקשה.
- אדרי' נער הסביר שהמלצתו שלילית מאחר והנזק הנגרם לאזור בינו כבד והמפעל אינו מתאים לסביבה.
- מר גרשוב טען שלמרות שזו וועדה תכנונית אנחנו בהחלט צריכים להסתכל מבחינה עירונית על קבלת עוד עובדים לאזור לעומת שכל המפעל יעזוב את העיר.
- מר כצנלסון טען שאם לא מאשרים שימוש חורג למגרשים קטנים אז זה צריך להיות אחיד לכולם.
- מר בן חמו טען שלא רוב האזור מתנגד אלא רק מפעל אחד.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת אם יש עוד מפעלים באזור בסגנון.
- המלצת המהנדס לקבל את ההתנגדות ולא לאשר הבקשה שאינה מתאימה לאופי הסביבה ומהווה פגיעה ונזק לסביבה.
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר כצנלסון הצביעו בעד.
- מר בן חמו הצביע נגד.
- הרב אמסלם לא נכח.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מקבלים את ההתנגדות ודוחים את הבקשה שאינה מתאימה לאופי הסביבה שהוא מלאכה ותעשייה זעירה ובנוי כמפעלים קטנים, מלאכות ומשרדים כולל מאפיות ודברי מזון ומסחר, ומאחר מהווה נזק וזיהום על הסביבה.

לא מאושר כניסות מרחוב המדע למגרשים מאחר והינו כביש עורקי וזה בניגוד להוראות משרד התחבורה.

מספר בקשה: 20120020	תיק בנין: 4305
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201318 בתאריך: 17/12/2013	

סעיף 4:**מבקש:**• **ליקח ויטלי****בעל הנכס:**

• מ.מ.י

עורך:

• סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך חזקיה 69 אשדוד**שכונה: רובע י"ג**

שטח מגרש: 7811.00 מ"ר שטח בניה מותר: 4836.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 37 מגרש: 242, 32 יעוד: מגורים מיוחד ג

תכנית: 85/101/02/3, 62/101/02/3, 2/30/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

דיון נוסף בתכנית שינויים והריסות.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 2/9/13.

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	783.63	5.96				
			783.63	5.96				
סה"כ:			789.59				%בניה:	0.00

מתנגדים• **פישר רומן** המלך חזקיה 69 דירה 3 אשדוד• **שמואלוב חוה** המלך חזקיה 69 דירה 2 אשדוד**הערות בדיקה:**

בישיבת רשות רישוי מספר: 201214 מ: 10/07/12 הוחלט:

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטיה ניכרת מאחר ולא נותרו שטחי בניה לדירה. להעביר להמשך טיפול הפקוח.

בישיבת ועדת ערר מספר: 201306 מ: 22/05/13 הוחלט:

המדובר בערר שהוגש על החלטת הועדה המקומית מיום 10.7.2012 לסרב לבקשה להיתר להכשרת עבירות בניה.

לאחר ששמענו את הצדדים, אנו סבורים, כי דין הערר להידחות.

ראשית, החלטת הועדה המקומית ניתנה עוד ביום 20.7.2012 ומהחומר שהוצג בפני הועדה המקומית, הרי כבר ביום 26.8.2012 הומצאה לעוררים במסגרתו של ההליך הפלילי.

לפיכך, הערר הוגש באיחור ניכר, ללא בקשה להארכת מועד וללא נימוקים מדוע לא הוגש הערר בזמן.

איננו מקבלים את טענת ב"כ העוררים, כי לא נעשתה המצאה כדן, היות וההלכה כיום שמה דגש על מועד הידיעה בפועל ולא על המצאה רשמית.

לפיכך, כאשר נמסרה לעוררים ההחלטה באמצעות ההליך הפלילי והעוררים ידעו עליה, אין הם יכולים לטעון כי לא הומצאה להם באופן רשמי ההחלטה.

בכל מקרה, דין הערר להידחות גם לגופם של דברים.

העוררים ביצעו עבירת בניה עליה הורשעו לאחר הליך פלילי ממושך. החל משנת 2003 מנסים העוררים להכשיר את עבירת הבניה. הועדה המקומית באופן עקבי סירבה לבקשות חוזרות ונשנות להכשרת עבירת הבניה. יוטעם, אין לאזרח זכות מוקנית להכשרת עבירת הבניה. ההיפך הוא הנכון. היותה של הבניה מבוצעת בפועל, יש בה להוות שיקול עצמאי לסירוב לבקשה להיתר. במקרה שלפנינו, איננו מקבלים את הטענה כי הועדה המקומית "התעמרה" בעוררים, אלא הציגה קו עקבי כי לא ניתן לאשר את עבירת הבניה. נציין, כי לאורך כל השנים לא הסתפקו העוררים בעבירת הבניה אותה ניסו להכשיר, אלא ביצעו עבירות בניה נוספות, כגון: פיצול הדירות, בניית פרגולות, כפי שעולה מהחלטות הועדה המקומית. אף אם עבירות הבניה הללו הוסרו במהלך השנים, הרי הן מלמדות על אופן ההתנהגות של העוררים במהלך השנים. בכל מקרה, לגוף גופם של דברים, הרי לא ניתן להכשיר את עבירת הבניה ללא שקיימים שטחים. העוררים הציגו מסמך מיום 9.11.2008, על פיו קיים ויתור של בעלים על 4 מ"ר זכויות ומסמך משלים הוצג אף הוא ובמסגרתו קיים ויתור על מטרים נוספים. לעומת זאת, הוצג מסמך מ-2009, בו מציין אותו דייר, כי לא נתן אישור לשימוש בזכויות הבניה שלו. אנו סבורים, כי במקרה שכזה, כאשר מדובר על מסמכים משנת 2009 ובקשה להיתר משנת 2013, על מנת שניתן יהיה להשתמש בזכויות הבניה, יש לבקש חתימת מוותר הזכויות על גבי הבקשה להיתר, על מנת שיובהר כי זכויות המוותר מנוצלות במסגרת הבקשה להיתר והוא אינו יכול להשתמש בהן. בנסיבות המפורטות לעיל, הערר נדחה לאור האיחור בהגשתו וכן לגופו בהיעדר אישור עדכני על גבי הבקשה להיתר לויתור על הזכויות.

בתאריך 02.09.2013 הוגש תכנית מעודכן כולל הקטנת שטח חדר על הגג עד הגודל המותר
גודל חדר עליית גג לפי תכנית המעודכנת – 22.81 מ"ר > 23 מ"ר מותרים (תואם לגודל מאושר בהיתר 20010510) לפי דברו של המבקש נעשתה הריסת קיר מזרחית של החדר וממתינים למתן היתר לבניית קיר חדש. פרגולות בקומת גג מסומנים להריסה

תוספת בנייה המבוקשת בקומה א' – 1.60 מ"ר
בהיתר 20010510 מאושר תוספת של 6.74 מ"ר
 $1.60 + 6.74 = 8.34$ מ"ר > 8.74 מ"ר הנותרים לדירה בבניין
לפי דו"ח פיקוח מ-03.09.13 הריסות נעשו. נשארה רק מרקיזה מתקפלת אחת

לסיכום: ניתן לאשר בקשה

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, ד"ר לחמני, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר גרשוב.
- המתנגדים טענו שהם אינם מתנגדים לחזרת המצב בדיוק לפי ההיתר הישן אבל יש עוד דברים שבנויים שאינם מסומנים התכנית כולל הכנה לפיצול ל 2 יח"ד.
- עו"ד אילוז טען שהוגש כתב אישום ל 2 יח"ד והצו ניתן להריסה בפועל ובנייתם בוצע חלקית.
- המבקשים טענו שהמבנה לא מפוצל.
- המתנגדים ביקשו שיירשמו כל החריגות בנייה הקימות:
אורך הסלון 1.4 מ' ולא 0.9 מ' כפי שהיה בהיתר.
התוספת על הגג בנוי בשטח יותר מההיתר.
קיים קיר מצידו הדרומי של הבניין שחוסם את הגישה לגג המשותף.
- המלצת המהנדס מאחר ואין התנגדות לחזרת המצב ע"פ ההיתר הקודם לאשר הבקשה בכפוף להערות הבדיקה.
כאשר תנאי לבנייה יהיה הריסה בפועל של כל החריגות הקיימות כולל אלו שלא סומנו וכל הסממנים לפיצול יח"ד.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

מאחר ואין התנגדות להחזרת המצב ע"פ ההיתר הקודם מאשרים את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' רישוי כאשר תנאי לבנייה יהיה הריסה בפועל של כל החריגות הקיימות כולל אלו שלא סומנו וכל הסממנים לפיצול יח"ד.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 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.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20130193	תיק בנין: 3072
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201318 בתאריך: 17/12/2013	

סעיף: 5**מבקש:**♦ **דוקהן מיכאל ויעל****בעל הנכס:**♦ **הוד מאיר ושרה**
כנרת 42 אשדוד**עורך:**♦ **שיסמן רונית**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: כנרת 42 אשדוד

שטח מגרש: 1592.00 מ"ר שטח בניה מותר: 597.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 105 יעוד: מגורים ב2

תכנית: 111/03/3

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה**דיון נוסף ע"ס המלצת וועדת ערר בהריסת מבנה ובניית יח"ד כולל ממ"ד ושינוי חזיתות לבית קיים.****ע"פ תכנית מתוקנת מיום 17/9/13.****התקבלה התנגדות.****מתנגדים**♦ **זילברבוש ענת ויצחק** כנרת 42 דירה 13 אשדוד♦ **יששכר ורדה וזבולון** הר כרמל 9 דירה 1 ת.ד. 14422 אשדוד**הערות בדיקה:****מדובר על תוספת בניה, תוספת ממ"ד ושינוי חזיתות לבית פרטי קיים בן 2 קומות.****עפ"י דיווח מהפיקוח מתאריך 10.03.2013: קירות להריסה טרם נהרסו.****קיימות 3 סככות ללא סימון בבקשה של כ-20 מ"ר סה"כ.****קיים תיק פיקוח מס' 201300251.****הערות רישוי:****במגרש קיימים 4 בנינים.****חתומים בהגשה 4 בעלי זכות בנכס מהווים 50 % מכלל הבעלים.****4 הנותרים-מתנגדים.****יש להשלים טבלת השטחים המבוקשים לבניה.****סכמות חישובי שטחים לא הושלמו. (חלק מהשטחים מחושבים****ע"י מחשב.)****שטח מותר לבניה על פי מידע תכנוני- $1592 \times 60\% = 955.20$ מ"ר למגרש עבור 4 בנינים. $25\% +$** **סה"כ $1592 \times 76\% = 1210$ מ"ר.****שטח בניה שנוצל עפ"י היתר קודם 727.57 מ"ר.****שטח בניה נותר $1210 - 727.57 = 482.43$ מ"ר. שטח ליחידה $482.43 : 4 = 120.6$ מ"ר.****שטח מוצע ליחידה 71.25 מ"ר $120.6 >$ מ"ר מותרים. ניתן לאשר.****יש להחתים בעלי זכות בנכס.**

אין חריגה מקווי בנין.
ניתן לאשר הבקשה.
3 סככות שקיימות בשטח סומנו להריסה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201314 מ: 06/08/13 הוחלט:
מקבלים את ההתנגדות בחלקה ומאשרים את הבקשה בכפוף לליווי תכנוני לעניין בניית
הממ"ד בקיר המשותף, והניקוזים והאיטומים בגג.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

בישיבת ועדת ערר מספר: 201315 מ: 24/11/13 הוחלט:
ערר מס' 6135/13:
לצערנו הרב, לאור פסיקת בית המשפט העליון, כאשר אין טענה שההיתר אינו תואם לתכנית,
הרי אין סמכות לוועדת הערר.
לעוררים יששכר טענות כנגד הבקשה להיתר, אולם לא טענות כי ההיתר אינו תואם תכנית
ולכן אין מנוס מלמחוק את הערר על הסף.
בכל מקרה, אנו ממליצים לוועדה המקומית לבחון גם את טענות משפחת יששכר טרם יונפק
ההיתר.
הערר נמחק והדיון הקבוע מבוטל.

המלצות מהנדס הועדה:
לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, ד"ר לחמני, מר בן חמו ומר כצלסון.
- את המתנגדים ייצג עו"ד יאיר איתן.
המתנגדים גרים במבנה כבר 25 שנה הם בני 60 וגרו בשכנות מעולה עם הדיירים הקודמים ומאז שמפחת
דוקאן הופיע הכול נעשה לא טוב.
מה שמבוקש לבנות בתוך הנכס שלהם מקובל על המתנגדים.
למעשה אין למבקשים רוב חתימות כפי שנדרש ע"פ חוק התכנון והבנייה ובנוסף כאשר נשלחת הודעה ע"פ
תקנה 2 ב יש לצרף לה גרמושקה מה שלא קרה עד היום.
המבנה הוא 4 משפחתי ואינו רשום כבנין משותף ויש להציג בתכנית את כל המבנה ולא רק את החלק של
המבקש.
בבניה ברכוש משותף נדרשת הסכמת כל הבעלים מה שלא קרה במקרה זה.
הבקשה מהווה פגיעה ביסודות המשותפים, בקורות ובכל הבניין ולכן יש לשרטט את כל המבנה ולא רק את
דירת המבקשים.
לגבי הממ"ד המוצע הוא מתוכנן במקום חנייה אך בגלל שיש הפרשי טופוגרפיה בין המבקש והמתנגד למעשה
הממ"ד חודר לשטח שלה המתנגד.
הבנייה תהיה למעשה מעל המתנגד מה שיכול להוות בעיה.
הוועדה צריכה לדאוג לביטחון ולרכוש של כל הצדדים.
לנושא אישור הג"א מסתבר שהם קיבלו אישור ממחוז מרכז כאשר אנחנו שייכים לאזור דרום מה שתמוה
ואינו ברור.
האזור של המסנן אויר של הממ"ד מופנה לכיוון ביתו של המתנגד מה שיכול להוות בעיה בעתיד בעם ייבנו
המתנגדים תוספת שתחסום את האוויר.
הם מבקשים בכל לשון של בקשה שהוועדה תבוא ותבדוק בשטח את הטענות שלהם.
- את המבקשים ייצג עו"ד עופר עמיר.
כל הנושא הפרוצדוראלי אינו נכון מאחר והמתנגד הגיש חוות דעת מומחים שלמעשה התבססו על התכנית
שנתנה להם ע"י המבקש.
לנושא התכנית מאחר והבקשה היא רק לדירה של משי דוקאן הוצג רק התכנון הפנימי של הדירה המבוקשת.
לעניין הממ"ד אין חדירה לשום שטח של אף אחד מאחר במקום חנייה קיימת של הדירה שמשמשת את
משי דוקאן וללא ספק מהווה חלק של הדירה של משי דוקאן מוצע ממ"ד.
אנחנו פנינו למתנגד לנסות לעשות גישור אך הם לא הסכימו.

- האוורור אכן מופנה לצד המתנגד אך הוא אינו יכול לבנות עד לגובה הזה כך שאין מניעה לאישורו.
- אדר' נער שאל האם קיימות הצמדות והפרדות בין הדירות או שכל אחד יכול לשבת בגינה של השני ונענה שע"פ סעיף 30 לחוק המקרקעין יש שימוש וניהול סביר וברגע שהכול נתמך אחד על השני אז יש צורך בהסכמת כולם.
- אדר' נער הסביר לנוכחים שמאחר ובסופו של יום הם יצטרכו לחיות אחד עם השני עוד הרבה שנים הוא ממליץ להם לקבל את ההחלטה הקודמת שהציע לאחר הבקשה בכפוף לליווי תכנוני שהצוות המקצועי יבצע לגבי כל המפגשים בין הדירות מה שאמור להניח את כל הצדדים.
- במהלך הליווי התכנוני ייבדקו כל החיבורים בין הדירות ויימצא איזון בין כולם כי זה לא יהיה נכון להציג את הבניין כמשותף אלא יותר כמו דו משפחתי שכל אחד יש לו את החלק שלו.
- חלק מהליווי יהיה בחינה קונסטרוקטיבית וייבדקו גם חריגות לעומת ההיתר.
- הכי חשוב זה שתחיו בשלום אחד עם השני.
- המבקש לא יקבל היתר עד לסיום הליווי התכנוני.
- המתנגד ביקש לציין שכבר נעשו לו נזקים בדירה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מקבלים את ההתנגדות בחלקה ומאשרים את הבקשה בכפוף לליווי תכנוני לעניין בניית הממ"ד בקיר המשותף, והניקוזים והאיטומים בגג בכל המפגשים בין הדירות.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- חתימת בעלי הזכות בנסח.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 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 מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- 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 להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. שומה מס' 5457.13 של שלומי חדד בה נקבע שאין חבות בהיטל השבח
- 01/12/2013 * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק. 27000 ש"ח.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20130297	תיק בנין: 6368
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201318 בתאריך: 17/12/2013	

מבקש:

הגשה 05/05/2013

* אייזנברג שמואל אריה

* אייזנברג חוה

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רשב"י 36 אשדוד

שכונה: רובע ז

שטח מגרש: 9748.00 מ"ר שטח בניה מותר: 13257.28 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: מגרש: 109 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 109/03/3, 2010/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

הגדלת מרפסת וחדר שינה ע"פ מצב קיים בקומה ד' בדירה מס' 17.

התקבלה התנגדות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			5326.55	7.02	12891.62	מגורים		
			5326.55	7.02	12891.62			
סה"כ:		5326.55		12898.64				
%בניה: 0.00								

מתנגדים

* אברהם יהושע רשב"י 38 דירה 21 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש: שינויים בזמן הבניה כולל תוספת שטח לדירה בבית משותף.

לפי דוח פיקוח המבוקש קיים ומתאים לתוכנית.

בשנת 2009 יצא היתר בניה לתוספת בניה לפי בינוי מאושר.

נמצא שבוצעו שינויים בזמן הבניה לרבות תוספת שטח ושינוי מבינוי.

נמצא כי אין שטח נותר לדירה על מנת לדון בבקשה.

לא התקבל אישור מהחברה המשכנת לזכיון ולכן ניתן לאשר הבקשה לשינויים הפנימיים במסגרת השטחים היחסיים בלבד וללא תוספת שטח.

התקבלה התנגדות.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- המתנגד טען שהוא אינו מתנגד לבנייה אך מבקש לוודא שהבנייה תתחשב מבחינת עומסים גם לכך שהקומה החמישית תבצע תוספת בנייה.
- אם יש אישור של קונסטרוקטור אין לו התנגדות לבנייה.
- בדיון פנימי הסביר אדר' נער שלמרות שלוועדה אין בעיה לתוספת מבחינה תכנונית קיימת בעיה של שטחים מאחר והמבקש מעוניין לבנות בשטח הגדול מהשטח היחסי שנותר לו ולכן הוא רצה להביא ויתור זכויות מדירה אחרת אך מאחר והבניין לא רשום בטאבו אלא אצל חברה משכנת היא אינה מוכנה לרשום את הויתור ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה.
- ד"ר לחמני ביקש להבין אם יש פגיעה אסתטית בבניין אם שכן אחד יבנה בגודל מסוים והשני לא.
- הרב ליברמן הסביר שהויתור הוא מקומה אחרונה שמבחינה אסתטית גם אם תבנה פחות אין פגיעה בחזית הבניין.
- עו"ד עמיר טען שהויתור זכויות צריך להירשם בדרך כלשהו ולכן צריך את הסכמת החברה המשכנת.
- אדר' נער טען שהתכנית המוגשת אינה ברורה ולא מדויקת.
- הרב ליברמן הציע להוריד את התיק מסדר היום לבדיקה נוספת.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

להוריד את התיק מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.

מספר בקשה: 20130393	תיק בנין: 4505
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201318 בתאריך: 17/12/2013	

סעיף 7:**מבקש:*** **לוינסקי איילה****הגשה 12/06/2013****בעל הנכס:*** פ.ק.אמזם נכסים והשקעות בע"מ
הסנפיר 36 ראשון לציון**עורך:**

* רייכלין סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יהודה הלוי 13 אשדוד**שכונה: רובע ה**

שטח מגרש: 3371.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5393.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2071 חלקה: 196 מגרש: 9 יעוד: אזור משולב - מסחרי וציבורי

תכנית: תמא/38, תממ/4, 14/3, 101/02/62

שימוש עיקרי תאור בקשה**מסחר** שמוש חורג**מהות הבקשה**

דיון נוסף להצגת מסקנות סיור במקום לבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים לגן ילדים פרטי ללא תוספת שטח.

ביום 28/6/13 פורסם שימוש חורג ממסחר לגן ילדים פרטי בשטח של כ-254.54 מ"ר לתקופה של 5 שנים.
התקבלו התנגדויות.**מתנגדים*** **דר' מירושניק** אבן עזרא 23 אשדוד**הערות בדיקה:**

מבוקש שימוש חורג ממסחר לגן ילדים פרטי לתקופה של 5 שנים ללא תוספת שטח+ הריסת קירות ושינויים פנימיים. ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 13/6/13 המקום נמצא בשיפוץ ועדיין לא עובד וכמו כן מיקום המקום תואם לבקשה.

אין שינוי בשטחי המבנה, אך יש שינויים פנימיים שלא תואמים להיתר המקורי כולל שימושים פנימיים כגון: שירותים, מטבח, אמבטיה, ומחיצות בנויות נוספות ללא פתחים.

אין בעיה בקווי בניין.

יש להראות חתכים וחזיתות מלאים וצבועים באופן ברור.

בוצעו פרסומים כחוק בתאריך 28.06.2013,

התקבלה התנגדות מד"ר מירושניק בתאריך 10.7.2013.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201315 מ: 20/08/13 הוחלט:
לשוב ולדון לאחר ביקור בשטח לצורך התרשמות מהתנאים הפיזיים של המקום.* **ביום 25/8/13 התקיים סיור ובו נכחו מר גיטרמן, אדר' נער ואדר' קורנסונסקי.*** **מסקנות הסיור:**

1. הגן מבוקש בבניין מסחרי במקום המיועד לחניות.
2. בסיור נוכחנו לדעת שאכן לא קיימת חצר לגן כדברי המתנגדים, ומה שהוצג כחצר פנימית ע"י המבקשים הינה חנות לכל דבר ואינה יכולה לשמש כחצר לגן ילדים.
3. המקום סגור ואינו יכול לתפקד כחצר.
- לא התקבל אישור ממח' הגנים לצורך בבניית גן נוסף.

4. בביקור במקום התגלה כי עבודות הבנייה מתבצעות ללא היתר הכוללות ניסור פתחים ופתיחת פתחים לחדר מדרגות משותף של הבניין, וזאת ללא קבלת חוות דעת מכיבוי אש לנושא. לאור האמור מובאת הבקשה לקבלת החלטה ע"י הוועדה.

המלצות מהנדס הועדה:

להציג את מסקנות הסיוור.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- עו"ד כנפו ביקש להוריד את התיק מסדר היום.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

לבקשת היו"ר הבקשה הורדה מסדר היום.

מספר בקשה: 20120419	תיק בנין: 4560
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201318 בתאריך: 17/12/2013	

מבקש:* **מלכה שלומי****בעל הנכס:**

* ו. לתרמן בע"מ

* סולומון דוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הבנאים 10 אשדוד

שטח מגרש: 2764.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3092.92 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2062 חלקה: 39 יעוד: תעשיה, מלאכה ותעשיה זעירה

תכנית: 14/114/03/3, תמא/4, תמא/38, תתל/23

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה, מלאכה הסדרת מצב קיים ותעשיה זעירה

מהות הבקשה

דיון נוסף לאחר הסכמה בין הצדדים על השטחים המבוקשים בהסדרת מצב קיים לתוספת כ-14 מ' בביתן מס' 1 ואיחוד בביתנים 1,2 + תוספת גלריה לאחסנה 23 מ' ושינוי תכלית מהיתר למלאכה למסחר לממכר שתייה, ממתקים ומעדנים.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 1/10/13.

ביום 12/3/13 פורסמה הקלה לניוד שטח עיקרי יחסי של 64.76 מ"ר מקומה עליונה שטרם נבנתה לקומת הקרקע במסגרת סה"כ שטחים המותרים לבניה במגרש עליו קיים מבנה בן 2 קומות ע"ג קומת מרתף.

התקבלה התנגדות ובוטלה.

תת חלקה	מפלס קומה/	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		תעשיה/מלאכה	2701.81	14.43	373.74	27.13		
			2701.81	14.43	373.74	27.13		
סה"כ:			2716.24		400.87		%בניה: 0.00	

מתנגדים* **ארונס אלי** איינשטיין 12 אשדוד**הערות בדיקה:**

בישיבת ועדת משנה מספר: 201310 מ: 11/06/13 הוחלט:

לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה במסגרת השטחים המותרים בלבד ובכפוף להריסת עבירות הבנייה.

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

* **בתאריך 8.10.13 הוגש ע"י המתנגד תקנון מוסכם בו רשום בין היתר כי:**

אחוזי בניה הקיימים ו/או שיינתנו בעתיד, צמודים לחלקת משנה 39/20, לה צמוד הגג.
המתנגד מבקש שדבר יירשם במסמך של העירייה. לפי התייעצות עם יועצת משפטית לימור

ספצ'ק ניתן להחזיר את הבקשה לדיון בוועדה ולהתייחס בהחלטה לנושא הבעלות. המתנגד חתם על התכנית והודיע כי ימשיך את הערר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- הרב ליברמן ביקש להדגיש שאנו לא דנים בנושאים קנייניים.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה ע"פ תכנית מתוקנת מיום 1/10/13 בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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 תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ניתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20130497	תיק בנין: 6037
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201318 בתאריך: 17/12/2013	

סעיף 9:**מבקש:****כהן עמרם**

* כהן לילאן

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* צור כינורי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הגר"א 23 אשדוד

שטח מגרש: 3062.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 182 חלקה: 17 מגרש: 539 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: 3/במ/14, 3/מק/2007, 62/101/02/3, תאוח/129, 6/109/03/3,

תלר/94, 1/121/03/3, 22/101/02/3, 121/03/3, 20/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

שינויים ביח"ד שבקומת הקרקע ותוספת חדר ופרגולת גן.

בתאריך 17/11/13 פורסמה הקלה מתכנית בנין לצורך בניית תוספת אחת בקומת קרקע

במקום שתיים ללא תוספת שטחים.

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	2254.20	26.66	126.00			18.60
			2254.20	26.66	126.00			
סה"כ:			2280.86		126.00		%בניה: 0.00	

הערות בדיוק:

הבקשה היא לתוספת בנייה +הקמת פרגולה בקומת קרקע של דירת דופלקס בבנין משותף בן 3 קומות ו 18 יח"ד (הסדר מצב קיים)

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 24.07.2013:

1.המבוקש בנוי חלקי (תוספת חדר קיימת ותואמת למידות חיצוניות,

חזיתות של חדר לא תואמות, ציפוי לא קיים).

2.פרגולה בנויה בחלקה, קיימת תוספת חדר בשטח של כ-9 מ"ר

במקום חלק הפרגולה שצמוד לבנין, חדר לא מופיע בבקשה להיתר.

3.קיים מחסן בשטח של כ-6 מ"ר בחצר, שלא מופיע בתכנית.

4.קיים תיק פיקוח מס' 200900815.

על גבי התכנית חתימות של כל השכנים (100%)

במקום חלה תבע 3/במ/14

בתאריך 12.09.2013 תבע מס. 3/במ/2263 נכנסה לתוקף

בדיקת תכנית הגשה:

לפי תכנית בינוי מתבע 3/מק.2263 מותר לבנות 2 תוספות בחזית דרומית ומערבית בסה"כ שטח 27 מ"ר - בתכנית מבוקשת תוספת אחת בחזית דרומית בגודל כ-26 מ"ר מבוקשת הקלה מתכנית בינוי

נוסח הקלה:

הקלה מתכנית בינוי לצורך בניית תוספת אחת בקומת קרקע במקום שתיים ללא תוספת שטחים

בתאריך 17.10.2013 נעשה פרסום ב 3 עיתונים + הדבקת הודעות על הקירות

לא התקבלו התנגדויות

לא נשלחו הודעות לשכנים בדואר רשום

בתאריך 17.11.13 נשלחו מכתבים בדואר רשום

לא התקבלו התנגדויות

הערות לתכנית:

- להראות להריסה בתכנית תוספת בחזית מערבית
- להראות בתכנית קומת קרקע פרגולה בקו מקוקו
- לעדכן סכימת חישובי שטחים: אין צורך בחישוב של דירה קיימת-רק תוספות
- בקומה א' להראות קו בניין לקומות ולא לקומת קרקע לפי תבע החדשה
- להראות קו בניין נכון גם בחתכים וחזיתות
- ראה עדכונים בגוף התכנית
- יש לסמן חלון חדש בחדר הקיים.

לסיכום:

ניתן לאשר המבוקש בכפוף לתנאים מקובלים + בדיקת היטל השבחה בגין הקלה ובגין תבע חדשה

המלצות מהנדס הועדה:

מאחר והתכנית בינוי שבתב"ע כללה תוספות עתידיות זהות לכל הבניין ולכל גובה האגף מאשרים הבקשה בכפוף לבניית המבוקש בבנייה קונבנציונאלית, ולא בבניה קלה כפי שמוצע, מאחר ובנייה קלה תפגע באפשרויות הבנייה של יתר דיירי הבניין.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ד"ר לחמני ביקש להבין מה עושים אם החריגות בנייה הקיימות ונענה שתנאי להוצאת ההיתר הינה הריסה בפועל.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בינוי שבתב"ע כללה תוספות עתידיות זהות לכל הבניין ולכל גובה האגף מאשרים הבקשה בכפוף לבניית המבוקש בבנייה קונבנציונאלית, ולא בבניה קלה כפי שמוצע, מאחר ובנייה קלה תפגע באפשרויות הבנייה של יתר דיירי הבניין.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 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.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130348	תיק בנין: 2241
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201318 בתאריך: 17/12/2013	

סעיף: 10**מבקש:*** **יפרח ערן****בעל הנכס:*** **יפרח ערן**

שאגל מארק 28 אשדוד

עורך:* **שיסמן רונית**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נחל דן 5 אשדוד

שטח מגרש: 923.00 מ"ר שטח בניה מותר: 553.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2197 חלקה: 9 מגרש: 8 יעוד: מגורים ב1

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

בקשה לשינויים בהיתר קיים תוך כדי בניה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 3/10/13.

ביום 10/9/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה לגובה קומה אחת מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-2 קומות מעל קומת מרתף + בניית מבנה מדרגות על הגג.

2. הקלה מגובה מירבי מ-7.30 מ' ל-10.75 מ' לבניית חדר מדרגות על הגג. 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			95.99		15.54		
					95.99		15.54		
סה"כ:				95.99		15.54		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מדובר בבקשה לשינויים בהיתר קיים כדי בנייה.

על פי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 28.05.2013:

הגדלת מרתף בנוי לפי המבוקש,

מרפסת בקומה א' בנויה לפי המבוקש,

קיים דו"ח המחלקה משפתית 201300312 + צו הפסקת עבודה.

הערות רישוי:

קיים היתר מתאריך 11.07.2011 הכולל תיקון 20.

על המקום חלה ת.ב.ע. 14\111\03\3.

מותר 2 קומות + קומה חלקית.

שטח מגרש 925 מ"ר.

לקומת מרתף מותר 80 % (על פי תיקון 85).

לקומת קרקע מותר 30 % + 25 % = 277.5 + 69.25 = 346.75 מ"ר

לקומה א' מותר 20 % + 25 % = 195.0 + 46.25 = 231.25 מ"ר.

לקומה חלקית 10%.

השטחים המותרים 65.5% מעל הקרקע (כולל תיקון 20) + 10%.

מוצע חניה מקורה בגודל 16.5 מ"ר – לא ניתן לאשר מאחר ואין לבנות בנייה מעבר לקו בניין.

מוצע בריכת שחיה בגודל 45.22 מ"ר ופרגולת בטון 13.92 מ"ר בקומת קרקע.

בקומה א' מוצע פרגולת בטון בגודל 13.95 מ"ר ומרפסות לא מקורות בגודל

(24.15+9.60) מ"ר.

קיימת קומת גג - לא על פי היתר.

מוצעת מרפסת לא מקורה בשטח 131.52 מ"ר, גג טכני בגודל 84.95 מ"ר.

על פי תכנית: קומת מרתף סה"כ קיים + מוצע $80.82 + 35.69 = 116.51$ מ"ר > ממותר. ניתן לאשר.

קומת קרקע סה"כ קיים + מוצע $9.12 + 275.96 = 285.08$ מ"ר > ממותר. ניתן לאשר.

קומה א' סה"כ קיים + מוצע $9.60 + 208.71 = 218.31$ מ"ר. > ממותר. ניתן לאשר.

מבוקש שטח בגג בגודל 3.08 מ"ר. מבוקשת הקלה להגבהת גג מ' 9.30 ל' 10.75 מ'.

אין חריגה משטחים. אין חריגה מקווי בנין.

מבקשת הזזה של בריכת שחיה ללא שינוי שטח. ניתן לאשר. בריכת שחיה מופיע רק

בתכנית פיתוח ולא בתכנית קומת קרקע.

מבוקשת הגדלה ותוספת חצר אנגלית בקומת קרקע ומרתף. גודל חצר יש להקטין

עד 1.50 מ' כולל קירות.

הגדלת חצר אנגלית מבטל את 2 חניות עתידיות-לא ניתן לאשר הגדלת חצר.

מבוקשת החלפת חניה לא מקורה בחניה מקורה. ניתן לאשר.

בקומת גג קיים ג'קוזי בנוי ללא היתר. יש להוסיף לבקשה או לסמן להריסה.

גג לא מרוצף הופך למרפסת גג. שטח לא חושב ולא רשום

בטבלת שטחים המבוקשים. גובה מעקה מוצע לא תקין. יש להביע עד גובה 1.10 מ'.

על פי היתר מותר גובה מבנה 8.26 מ'. מבוקשת הקלה לגובה ל' 10.75 מ'.

פרסמה הקלה לגובה קומה אחת מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-2 קומות מעל

קומת מרתף+ בניית מבנה מדרגות על הגג. והקלה מגובה מירבי מ-7.30 מ' ל' 10.75 מ'

לבניית חדר מדרגות על הגג.

בתאריך 26.08.2013 התקבל מכתב התנגדות משכן מבית צמוד למתן הקלה לגובה.

בתאריך 29.08.2013 התקבל פרסום של הקלה ב-3 עיתונים. תאריך אחרון של פרסום

22.08.2013. ברחוב נחל איילון 10 קיימים 2 בתים (דו-משפחתי).

מכתב נשלח רק לדייר אחת מתוך שתיים. יש לשלוח לדייר שני. מכתב

לשכן השני נשלח בתאריך 10.09.2013.

בתאריך 29.08.2013 התקבלה התנגדות נוספת משכן יוסיפון אפרים.

יש להזמין את המתנגדים לדיון בוועדה.

בתאריך 30.09.2013 התקבלו מכתבים לביטול התנגדות מיוסיפון אפרים ושחר צדיק.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת מאחר ונדרש ניווד שטחים בין הקומות לצורך אישור הבקשה ולא בוצע פרסום בנושא.

- ניתן לשוב ולדון לאחר פרסום הבקשה כחוק.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

• נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.

• הרב ליברמן ביקש לדעת מדוע לא נמסר למבקש פרסום חדש.

• **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת מאחר ונדרש ניווד שטחים בין הקומות לצורך אישור הבקשה ולא בוצע פרסום בנושא.

- ניתן לשוב ולדון לאחר פרסום הבקשה כחוק.

עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה