

תאריך: 12/05/2014
י"ב אייר תשע"ד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201407 ביום שלישי תאריך 29/04/14 כ"ט ניסן, תשע"ד בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:09 והסתיימה בשעה 19:48.

השתתפו:

חברים:

עו"ד כנפו גבריאל	יו"ר הוועדה
הרב מרדכי ליברמן	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה
הרב אבי אמסלם	חבר וועדה
מר שמעון כצנלסון	חבר וועדה
מר ולידימיר גרשוב	חבר וועדה
מר דוד בן חמו	חבר וועדה
מר משה דנינו	חבר וועדה
הרב יעקב טסלר	חבר וועדה
הרב חיים אמסילי	חבר וועדה
אינג' צבי צילקר	חבר וועדה
מר אלון חסן	חבר וועדה

מזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הוועדה
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
עו"ד שלומי כהן	עוזר ממ"ק ראש העיר
עו"ד אייל אילוז	ממלא מקום היועמ"ש
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון
אדר' לדה קורנסונסקי	מנהלת מח' תכנון.
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.
גב' רינה גוטמן	מ"מ מנהלת מח' רישוי הבניה
מהנדסת לריסה קגנוב	סגנית מנהל מח' תכנון כבישים.
אדר' נוף ליאת בן אבו	רכזת ועדת בניין ערים
	רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

ד"ר רו"ח אלי לחמני	חבר וועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה

מוזמנים:

מר יחיאל בן צור	נציג מ.מ.י
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים
מר בועז רענן	נציג הירוקים
רשף משנה רפאל לחיאני	נציג הכבאות

אישור פרוטוקול 201406 מיום 1/4/14 / 8/4/14.

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב, מר חסן, מר כצנלסון, מר בן חמו ואינג צילקר.
- הרב ליברמן ביקש לקבל הסבר לנושא ההתנגדות שהוסרה מסעיף 4 וקיבל הסבר.
- הרב ליברמן ביקש שבסעיף 16 יורדו המילים "בצורה חריפה", כמו כן הסביר שהחלטת הוועדה לא היתה שהוועדה מתנגדת לוועדת ירר אלא טוענת שוועדת ערר תוציא את ההיתר.
- עו"ד כנפו לא הסכים לשינוי בהחלטה.
- מר בן חמו ביקש שבסעיף 11 ירשם מה נענה לד"ר לחמני.
- אינג' צילקר נמנע מאחר ולא היה נוכח בדיון.
- **הפרוטוקול אושר ברוב קולות בכפוף לתיקונים.**

מתן הסמכה לפי סעיף 257 לחוק התכנון והבנייה למפקחת בנייה מח' נכסים:

גילה קרילקר ת.ז 024110157

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב, מר חסן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו ואינג צילקר.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201407 בתאריך 29/04/14

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1242	רובע ה' - התחדשות רובע ה' עבור חב' מרגנית	2071	46	51	5
2	603-0199398	שינוי תכניות לאיזור תעשייה כבדה אשדוד	465	2	2	12
3	תא/325	א.ת.2-איחוד חלקות 108,110,112 בגוש 2453 עבור חב' אושק מחזור בע"מ	2453	108	108	16

תכנית מתאר מחוזית: 1242**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014

שם: רובע ה' - התחדשות רובע ה' עבור חב' מרגנית

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 20,100.000 מ"ר

בעלי עניין:♦ **מגיש התוכנית:** חב' מרגנית אחזקות בע"מ♦ **עורך התוכנית:** אדר' ברק צפור

♦ זאב ברקאי - מומחה לתשתיות ציבוריות

♦ ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים

אזור/רובע

רחוב אבן עזרא, שכונה: רובע ה', אשדוד

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

גוש: 2071 חלקות 61, 59, 46-51

גוש: 2071 חלקות 70, 64, 62

גוש: 2071 חלקות 96 ,

מגרשים לתכנית: בשלמותו מתכנית: גד**מטרת הדיון**

התחדשות רובע ה'.

מטרות התכנית:

התחדשות רובע ה', ניתוח מצב קיים, קביעת דרכי חיזוק וחדוש הרובע

הערות בדיקה תכנוניות:

הוגשה תכנית כוללת לרובע ה', שמטרתה לבחון מצב קיים של הבנייה מבחינת אופי, מצב פיזי של וצורך בשיפור, לבחון מענה לצרכי ציבור קיים ופוטנציאל, מערכת כבישים ושטחים פתוחים ולקבוע דרכים ותנאים להתחדשות הרובע.

התכנית הכללית לרובע ה' נבדקה במח' תכנון לצורך דיון הראשון ולהלן התייחסות:

1. התכנית אינה משקפת מצב תכנוני וניתוחים תכנוניים של כל הרובע אלא מתמקדת במתחמים שבהם הוגשו ובכוונות היזמים להגיש בקרוב תכניות לפינוי בינוי.
2. לא משקפת מצב קיים מבחינת נפחים, צפיפויות ומצב הבנייה הקיימת.
3. לא נעשה ניתוח מצב תנועת, פתרונות חניה ברובע.
4. לא הוצגה חו"ד שמאית לאזורים המוצעים להתחדשות עירונית.
5. לא הוצגו חלופות תכנוניות לאזורים שונים.
6. נקבעו אזורים לשיפור ואזורים שאינם דורשים שיפור ללא כל הסבר וניתוח מצב קיים ותכנוני אלא לפי כוונות נקודתיות יזמיות בלבד.

יש לבנות העבודה לפי הנושאים ועקרונות הבאים:**1. רקע****2. ניתוח מצב תכנוני קיים**

- ניתוח מצב קיים, קומפילציה תכנונית סטטוטוריות, שטחי הקרקע לפי שימושים שונים ולפי מצב סטטוטורי
- ניתוח אוכלוסיה, ערך היסטורי (אם מגלים), מקום יחודי של הרובע.
- סכמות צירים ראשיים ושטחים פתוחים ושטחים בנויים, סכמות צירי תנועה ומערכת שבילים
- פרוגרמה מצב קיים שתכלול טבלאות לדרישות למוסדות ציבור, שצ"פים, מסחר. ניתוח מצב קיים בנוי, שטחי הקרקע, שטחים בנויים, מס' כיתות, פוטנציאל.

- מסקנות

3. ניתוח מצב תכנוני מוצע והמלצות

- בדיקת פרוגרמה לתוספת יח"ד, פתרונות לשטחים נוספים הנדרשים.
- בדיקה תנועתית והתייחסות מח' תשתיות והצעה לשדרוג צירים ראשיים לתנועה ולשבילים ירוקים.
- ניתוח לפי מתחמים שנקבעו כולל מסקנות שמאי וחלופות תכנון חלוקה למתחמים לניתוח מפורט יותר

4. יעדים

- תנאים ושלבויות להוספת יח"ד כולל התייחסות לתשתיות, מערכי תנועה, שטחים פתוחים ומבני ציבור.
- דרכים להוספת יח"ד.
- עמידה בתקן של בנייה ירוקה 5281 בכל האופציות תכנוניות להתחדשות באזור

5. המלצות

- תשריט וטבלה מסכמת של כל הרובע לפי מתחמים הכוללת הצעה תכנונית שנבחרה.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה י ש י ב ה מ ס' 2012/13 מ י ו ס 07/08/12 :
יש לשוב ולדון בתכנית לאחר השלמת הערות הבדיקה וקבלת האישורים הנדרשים מאגף החינוך, אגף תשתיות והיחידה האסטרטגית.

א. בחינת עקרונות להתחדשות רובע ה' ע"י גורמי העיריה.

1. בהמשך למהלך הדיון בהחלטת הועדה מ- 07/08/12 נערך סיור בשטח הרובע

ב- 17/03/13 בהשתתפות:

- מר בוריס גיטרמן – יו"ר ועדת בנין ערים
- מר לאון בן לולו – חבר ועדת בנין ערים
- מר' בועז רענן – חבר ועדת בנין ערים
- אדרי' שלמה נער – מהנדס העיר
- אדרי' חיה גרינברג – ס/מנהלת אגף תכנון עיר
- מר' עמית גופר – ס/מנהל אגף רישוי ופיקוח
- אדרי' לדה קורסונסקי – מנהלת מח' תכנון עיר

מטרת הסיור:

הסיור התקיים בהמשך למהלך הדיון והחלטת הועדה שהתקיימה ב- 07/08/12 בנוגע לתכנית כוללת של הרובע שבאה להגדיר פוטנציאל של רובע ה' לפרויקטים מסוג של פינוי בינוי / עיבוי / תמ"א 38 ובעקבות דיון בתכנית לתוספת יח"ד ברח' ארלוזורוב לבנייה חדשה.

במסגרת הסיור עלו ההערות והסוגיות כמפורט להלן:

- יש לכלול בתחום התכנית את המתחמים שלא קיבלו התייחסות כלל כמו מתחם לב אשדוד, בית-אבות, מתחם המשטרה ומגורים במתחם המשולש.
- יש לבדוק יכולת מסחרית של הרובע. במידה ויימצא שתוספת מסחר מוצדקת יש לחזק באלמנטים מסחריים את הפרויקטים לעורך לשד' הרצל ובפרויקטים חדשים יש להקצות זכויות בנייה למסחר מקומי זעיר בלבד במטרה שלא להחליש את "לב אשדוד" כמרכז מסחרי רובעי.
- המתחמים הפונים לרח' אחד העם ורח' נאות ספיר עם חזית לרח' הרצל מאופיינים בבנייה טרומית משנות ה-60-70 שדורשים ניתוח מעמיק יותר לעניין סוג התחדשות פינוי בינוי, עיבוי או תמ"א 38. בנינים אלה זהים לבנינים שנבחרו ע"י היוזמים לטיפול בשיטת פינוי בינוי, כמו כן הינם זהים לבנינים שבפרויקט ברח' הרב שאולי. דעת הצוות שהמתחמים הנ"ל מתאימים לפינוי בינוי.
- במתחם כיכר סגל יש להתאים את הבניינים הפונים לשד' ירושלים לבנייה קיימת ע"י שיטת עיבוי, שאר הבניינים במתחם יש לבחון מחדש לעניין סוג ההתחדשות.
- מתחם בין רחובות ביאליק ומשה אבן עזרא שהוגדר בתכנית כמתחם לפינוי בינוי יש לבחון בניתוח מעמיק יותר, תוך התייחסות למענה למוסדות ציבור כתוצאה מתוספת יח"ד ודו"ח כלכלי לפרויקט.

- מאחר ובפארק יגאל אלון ניתן לראות יותר פארק עירוני ולא שכונתי עקב מיקומו ברובע, יש לבדוק את השטחים הפתוחים האחרים ברובע ולסכם לאיזה תפוסת יח"ד הם מהווים מענה.

סיכום הסיור:

1. זוהו מתחמים המהווים פוטנציאל לפינוי בינוי / עיבוי או שדרוג לפי תמ"א 38 שחלקם מצוינים בתכנית הכוללת שהוגשה.
2. בהמשך לסיור יש לבצע השלמות לצורך דיון נוסף בתכנית הכוללת כמפורט להלן:
 - השלמת התייחסות יחידה אסטרטגית לתכנית המוצעת ובמקביל בהתאם לבדיקת צורכי ציבור קביעת קיבולת מכסימלית של יח"ד שניתן להוסיף ברובע.
 - השלמת חו"ד שמאי הועדה להתכנות כלכלית והתייחסות לתכנית המוצעת.
 - עדכון תכנית עפ"י הערות מח' תכנון ע"י המתכנן / יזם בהתאם להחלטת הועדה.
 - בהמשך לסיור יבוצע ע"י מח' תכנון מיפוי מתחמים להתחדשות / ציפוף במקביל למיפוי המוצע בתכנית ע"י היזמים שיועבר לתאום מול שמאי הועדה ובהתאמה לחוות דעת היחידה האסטרטגית.
3. מסקנות הסיור בשילוב עם שאר הבדיקות הנדרשות יוצגו בדיון בוועדת בנין ערים.
4. מצ"ב החלטות הועדה הרלוונטיות.

ב. ב-01/04/14 התקבלה גרסה עדכנית של התכנית הכוללת לרובע:

1. בדיקת תוספת יח"ד להתחדשות ברובע.

התכנית הגדירה מתחמים להתחדשות מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38:
מתחמים המיועדים לפינוי בינוי ביחס של 1:4.5 וסה"כ תוספת של כ- 2700 יח"ד הינם:
 רסקו (שד' הרצל פינת רח' שמואל הנגיד) ומתחם רח' גפנוב הפונים לרח' רוגוזין, ומתחם רחובות אבן עזרא עד לכיכר סגל ומתחם מגורים מסביב לבי"ס שזר.
מתחמים להתחדשות במסלול של תמ"א 38 לסה"כ תוספת של 540 יח"ד:
 אבן עזרא 4, מתחם נאות ספיר, חלק ממתחם גפנוב, בנינים בפינה צפון מערבית בחזית שד' יצחק הנשיא.
 בנוסף נלקחו בתחשיב **תוספת 175 יח"ד בפרויקטים חדשים** "אביבי אשדוד הצעירה" ברח' אלכסנדר פן ותוספת יח"ד למתחם לב אשדוד שאושרו בהקלה..
סה"כ תוספות יח"ד ברובע כ – 3400 יח"ד.

2. בדיקת לקיבולת המכסימלית של הרובע בהתחשב בשטחים הציבוריים הקיימים בוצע ע"י

היחידה האסטרטגית:

ניתוח מצב קיים

- מספר יח"ד כיום ברובע ה' 4,600 יח"ד עם 14,700 תושבים.
 - גודל משק בית 3.2, אחוז שנתון 1.6.
 - גודל שנתון ממוצע 236 תלמידים.
 - שב"צ: ברובע היצע של 95.0 דונם למבני ציבור.
 - בניתוח השימושים בפועל נמצא שיש בפועל שבצ"ים המשמשים לשירותים על רובעיים כגון תח' משטרה, בי"ס מפתן, דיור מוגן ועוד כמה מגרשים המשמשים בפועל כגנים ציבוריים. החסרת השטחים מגיע לכ- 80 ד' נטו לשימוש רובע.
 - שב"פ: ברובע היצע של 122.0 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים כולל פארק יגאל אלון בשטח של כ- 60.0 ד'. כמו כן יש 2 מגרשים "חומים" בהיקף של 3.0 ד' המשמשים בפועל כגנים ציבוריים.
- הנחות לחישוב כושר נשיאה של השטחים הציבוריים ברובע:**
- גודל משק בית משוכלל לכל הרובע - 3.2
 - אחוז שנתון 1.8
 - מספר ילדים בכיתה 35 תלמידים \
 - הפחתה 40% גני ילדים / בתי כנסת בקומות שניות ופתרון לחינוך על יסודי ממ"ד מחוץ לרובע
 - שב"פים- יחושבו ע"פ 5 מ"ר לתושב

אומדן כמותי של שטחים ציבוריים בדונם לפי מוסדות בהתעלם מהמצב קיים:
 שימוש בפועל, ניצול קיים וכו'

-היקף שב"צים והתייחסות למבני ציבור קיימים (מקור: ניתוח תכניות וסיור ברובע) – 95.0 ד' ו- 122.0 ד' שצ"פ.

בהתחשב במצב קיים בפועל מבחינת שימושים ציבוריים על עירוניים, שטחים לבניני ציבור לשימוש כלל הרובע עומדים על 80.0 ד' שהינם נותנים מענה לתוספת של 1100 יח"ד ל- 4600 יח"ד קיימות לסה"כ 5700 יח"ד ועדיין קיים עודף בשטחי שצ"פ.

- כושר נשיאה משוער ע"פ ההנחות שהוצגו לעיל ובהנחה שהיצעה השב"צים כולם לשימוש הרובע נותן מענה לכ- 7000 יח"ד.
- כלומר, תוספת של 2400 יח"ד לקיים שדורש 98.0 ד' שב"צ ועדיין קיים עודף ההיצע בשצפ"ים ברובע כ- 10.0 ד'.

3.בדיקה תנועתית נבדק בהתחשב לתוספת 2500 יח"ד ,

מצ"ב התייחסות מח' תשתיות:

יש לציין שברח' יהודה הלוי וברח' אבן עזרא קיימת תנועה עוברת לרכבים שעוברים ממזרח למערב ומצפון לדרום שאינם תנועות פנים רובעיות אלא תנועה של רכבים עוברים מרובעים סמוכים. במקרה כזה יש להתבסס על ביצוע בדיקה של ספירות כלי רכב בצמתים שלא בוצעה.

לפרויקט נקודתי לפינוי בינוי ברח' אבן עזרא פינת ביאליק הוכנה בחינת השפעה תחבורתית אך לא התקבלה התייחסות / אישור משרד התחבורה.

ובכל מקרה לפי הנחיות מח' תשתיות לא ניתן לבחון תוספת לרובע שלם לפי בה"ת שהוכן לפרויקט נקודתי.

יש לבצעה בחינת השפעה תחבורתית לכל הרובע תוך בחינת אזור תחבורה שלם הכולל אזורים סמוכים לכבישים ראשיים ברובע כאשר הכבישים הנ"ל מושפעים בין היתר מעומסים נוספים הנוצרים מפרויקטים להתחדשות ברובעים הגובלים.

4.בדיקת תוספות לשימושים מסחריים ברובע ,

בבחינה הכוללת ישנה המלצה לתוספת שטחי מסחר לאורך רח' אבן עזרא שהינו רחוב שקט פנימי המשרת את המגורים.

מאחר ובכוונות העירייה לתת לשד' הרצל אופי של רחוב עירוני ופעיל לציבור לרבות מסחר ולא עורק תנועתי בלבד, המיקום הראוי לשטחי מסחר נוספים הינו בחזית שד' הרצל.

לכן כמות השטחים הנדרשים למסחר תבחן במסגרת הפרויקטים הפרטניים ולבדיקה ואישור מח' השבחה.

5. בדיקה כלכלית / שמאית

עפ"י בדיקה שמאית היחס המוצע לפרויקטים של פינוי בינוי ברובע ה הינו 1:4.5.

לבדיקה הנ"ל התקבלה התייחסות חיובית ממח' השבחה בעירייה.

המלצות וסיכום גורמים מקצועיים לבחינה הכוללת להתחדשות רובע ה':

1. **סדרי העדיפויות להליכי התחדשות הרובע בהיבטים של בינוי וצרכי ציבור הינן:**

- קדימות לבקשות להיתר לפי תמ"א 38 לכ- 540 יח"ד נוספות.

- בעדיפות הבאה תוספת כ- 970 יח"ד להתחדשות רח' הרצל .

סה"כ 1500 יח"ד נוספות

- **פוטנציאל לתוספת 900 יח"ד** (1500 – 2400) לטובת התחדשות מתחמים לפינוי בינוי / עיבור ובנייה חדשה נוספים פנים רובעים.

- עפ"י בחינה כוללת תוספת יח"ד בפרויקטים פנים רובעים כ- 1900 יח"ד , כלומר כ- 1000 יח"ד שאין להם מענה כלל.

- במסגרת ההמלצה של היחידה האסטרטגית, ניתן להוסיף שטח ולהשלים מענה לצרכי ציבור ליח"ד נוספות ע"י שינוי יעוד של 10.0 ד' עודף שצ"פ לשב"צ בפארק יגאל אלון ובתוספת 5.0 ד' שב"צ במקום שצ"פ נוספים לטובת בית ספר על יסודי ממ"ד.
 - יתרת המענה ליח"ד נוספות שיתבקשו ע"י היזמים יינתן בחלקו במסגרת המתחמים לפינוי בינוי ע"י יצירת מגרשים ציבוריים ובחלקו בהתחשב בשינוי יעוד משצ"פ לשב"צ לפי הפתרון הנ"ל.
 - לפי חישוב של היחידה האסטרטגית, מענה ציבורי לתוספת 1000 יח"ד דורש 16.4 ד' שב"צ במידה ולא ייכלל הקצאת שטח לחינוך על יסודי ממ"ד.
 - **סה"כ תוספת 3400 יח"ד ל- 4600 יח"ד קיימות מביא ל- 8000 יח"ד ברובע סה"כ.**
2. לעניין בדיקת הסדרי תנועה ומענה תשתיות לתכנית הכוללת, נדרש תאום והתייחסות מח' תשתיות לתכנית.
3. תאום ואישור מח' השבחה לנושא יחס במס' יח"ד לפינוי בינוי ולמכסת שטחים מסחריים.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, אינג' צילקר, מר גרשוב, מר חסון, מר כצנלסון, מר בן חמו ומר דנינו.
- עו"ד כנפו נתן דברי פתיחה.
- אדרי נער הסביר שהפרויקט חריג מאחר ובדרך כלל תכנית שכזאת נעשית ע"י העירייה / משרד השיכון ובמקרה זה ניתנה האפשרות ליזמים לקדם תכנון ולא להמתין עד שהוועדה תכין תכנית, התכנון עבר בדיקה של הצוות המקצועי שלנו.
- עו"ד טדי מנשה מטעם חבק מרגנית הציג את הפרויקט.
- גבי אסתי ופילוס ומר לואיס מח' אורבניקס הציגו את הפרויקט.
- אדרי נער הסביר שהיזמים השקיעו זמן וכסף להכנת התכנית ואנו ניסינו ללכת בגישה ליברלית. ע"פ בית הלל כדי לאפשר תוספת יח"ד, ע"פ צורכי הציבור של הרובע הקיים אין כמעט מקום ליוזמות כאלו אבל לא הלכנו לכיוון הזה.
- לצורך מענה לצורכי ציבור מומלץ להפוך חלק מהשצ"פ העל רובעי לשטח למבני ציבור (בית ספר). וכן נקבע שלפני על כל שטח לצורכי ציבור שיתרם ע"י היזם לצורך יח"ד נוספות ירתם חלק זהה ע"י הרשות.
- אדרי גרינברג הסביר את עקרונות התכנון וסדרי העדיפות כפי שמפורט בעמוד 8.
- מר כצנלסון הסביר שלמרות שהוא בעד תכנית רחבה לרובע לא נראה שיש במקרה זה את כל צרכי הציבור הנדרשים, במיוחד אם צריך לצורך התכנית לקחת שטח מהשצ"פ העל רובעי, ואנו לא רוצים ליצור מצב שיהיה בכי לדורות.
- עו"ד כנפו הסביר שמדובר במתווה עקרונית ומכאן הולכים לתכנון מפורט.
- מר כצנלסון טען שאם יש פתרונות ל 8000 יח"ד שיראו זאת ואם אין אלא רק ל 5000 או 6000 יח"ד אז אי אפשר לקבל החלטה ככה.
- אדרי גרינברג הסביר שאם לא מסכימים לקחת חלק מפארק אלון לצורך צרכי ציבור אז יוקטנו מספר יח"ד הנוספות.
- מר גרשוב טען שלא צריך להסכים על ויתור שטחים של פארקים ציבוריים.
- עו"ד כנפו הסביר שבמטרה להגדיל את מלאי הדירות בעיר צריך לעשות ויתורים וכדאי לאשר את המקסימום האפשרי לרובע, זה כמובן לא אומר שהכל באמת יוקם אלא זו הקיבולת המקסימאלית לרובע.
- כמו כן, ע"י ויתור על חלק מפארק אלון אנו מקבלים רצועה רחבה שבה אנו יכולים לבנות בית ספר, והיזמים יתנו לנו את השטח הזה בחלקים קטנים בתוך המגרשים שלהם ולכן אין למעשה פגיעה בסה"כ השטחים הירוקים.
- מר כצנלסון טען שאין למה לקבוע מה הקיבולת של הרובע כאשר עדין אין לנו פתרונות לתשתיות הנדרשות בעקבות ההגדלה.
- עו"ד כנפו טען שיש ליצור פוטנציאל לעיר ולא להגבילו.

- אדר' גרינברג נתנה דוגמאות מרובעים אחרים בהם נעשתה כבר הבדיקה.
- אדר' נער הסביר שהמחוז אינו מוכן לקדם תכניות פרטניות שאינן נעשות על רקע ראייה כוללת.
- אינג' צילקך הסביר שהתכנית מורכבת משלושה נושאים :
תמ"א 38, פינוי בינוי ועיבוי.
צריך להחליט שמאשרים תמ"א 38 במסגרת של 540 יח"ד.
כמו כן לאפשר פינוי בינוי.
מעבר לכך צריך לבדוק כמה הרובע יכול לשאת.
הרעיון שבמקום המטרה ניתן להפשיר את הקרקע לבנייה זה רעיון טוב.
מעל בית האבות ניתן לבנות עוד 2 קומות.
ולא לאפשר גריעה משצ"פים.
לא ברור למה אם צריך בית ספר יסודי נוסף הוא צריך להיות ממלכתי דתי.
לא ברור כל הנושא התנועתי.
והוא מציע לאשר בשלבים כאשר הראשון יהיה תמ"א 38 ולאחר מכן, בעוד כחודשיים, להעריך מה המספר הנכון ולא לקבוע עכשיו.
- עו"ד כנפו טען שאם לא מאשרים את הגריעה של פארק אלון אז זה אומר שניתן לאשר מקסימום 2400 יח"ד.
- אדר' גרינברג פירטה שזה אומר 1500 יח"ד לתמ"א 38 והתחדשות רחוב הרצל ונותר 900 יח"ד לטובת הרובע.
- עו"ד כנפו טען שזה יתקע את הרובע כי אז זה לא יהיה כלכלי ליוזמים.
- מר כצנלסון הסביר שאם זה כלכלי ליוזמים אז לא צריך.
- נערכה הצבעה :
הצעה א' של עו"ד כנפו לאשר את התכנית כולה :
עו"ד כנפו הצביע בעד.
מר כצנלסון, הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקך, מר גרשוב, מר חסן, מר דנינו ומר בן חמו הצביעו נגד.
הרב אמסילי והרב טסלר נמנעו.
הצעה של מר כצנלסון לאשר את התכנית כדלקמן :
1. לא יאושר שינוי שצ"פ על רובעי לשטח לצורכי ציבור.
2. מס' יח"ד הנוספות המקסימאלי יהיה עד 2400.
3. עדיפות תיתן לתמ"א 38, התחדשות רחוב הרצל ומה שנותר לפרויקטי בינוי פינוי ע"פ העקרונות שהוצגו בדיון.
מר כצנלסון, הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקך, מר גרשוב, מר חסן, מר דנינו ומר בן חמו הצביעו בעד.
עו"ד כנפו הצביע נגד.
הרב אמסילי והרב טסלר נמנעו.
הצעה ב' התקבלה.
- **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

החלטת הועדה :

- לאשר את התכנית כדלקמן :
1. לא יאושר שינוי שצ"פ על רובעי לשטח לצורכי ציבור.
 2. מס' יח"ד הנוספות המקסימאלי יהיה עד 2400.
 3. עדיפות תיתן לתמ"א 38, התחדשות רחוב הרצל ומה שנותר לפרויקטי בינוי פינוי ע"פ העקרונות שהוצגו בדיון.

הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון**והבניה: 603-0199398**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014

סעיף: 2**שם:**

שינוי תכניות לאיזור תעשיה כבדה אשדוד

נושא: הודעה על הכנת שינוי לתכ' עפ"י סעי' 77 ו 78

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 1,886,147.000 מ"ר

יחס	לתכנית
ע"פ תוכנית	101/02/3
ע"פ תוכנית	114/03/3
ע"פ תוכנית	14/114/03/3
ע"פ תוכנית	2003/מק/3
ע"פ תוכנית	2026/מק/3
ע"פ תוכנית	2052/מק/3
ע"פ תוכנית	2053/מק/3
ע"פ תוכנית	2055/מק/3
ע"פ תוכנית	2057/מק/3
ע"פ תוכנית	2061/מק/3
ע"פ תוכנית	2075/מק/3
ע"פ תוכנית	2077/מק/3
ע"פ תוכנית	2095/מק/3
ע"פ תוכנית	2098/מק/3
ע"פ תוכנית	2101/מק/3
ע"פ תוכנית	2162/מק/3
ע"פ תוכנית	2172/מק/3
ע"פ תוכנית	31/114/03/3
ע"פ תוכנית	32/114/03/3
ע"פ תוכנית	33/114/03/3
ע"פ תוכנית	5/101/02/3
ע"פ תוכנית	62/101/02/3
ע"פ תוכנית	א/71/101/02/3
ע"פ תוכנית	78/101/02/3

גבולות:

גבולות התכנית:

מדרום: שד' בן גוריון, ממערב: רח' הרצל, ממזרח: בני ברית, מצפון מערב: תוואי מסילת הברזל ? רכבת ישראל, מצפון: כביש 41(דרך ניר גלים).

בעלי עניין:♦ **מגיש התוכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד♦ **עורך התוכנית:** איתן בן צבי איתן בן צבי -אדריכלות ו

♦ מח' תכנון עיר עיריית אשדוד

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

גוש : 465	חלקות	19, 18, 6
גוש : 465	חלקות	, 20
גוש : 466	חלקות	56, 53, 51
גוש : 466	חלקות	, 58

גוש : 469	חלקות 33, 28
גוש : 2062	חלקות 27, 26, 25
גוש : 2062	חלקות 30, 29, 28
גוש : 2062	חלקות 33, 32, 31
גוש : 2062	חלקות 38, 35, 34
גוש : 2062	חלקות 41, 40, 39
גוש : 2062	חלקות 45, 43, 42
גוש : 2062	חלקות 48, 47, 46
גוש : 2062	חלקות 52, 50, 49
גוש : 2062	חלקות 55, 54, 53
גוש : 2062	חלקות 59, 57, 56
גוש : 2062	חלקות 64, 63, 61
גוש : 2062	חלקות 67, 66, 65
גוש : 2065	חלקות 30
גוש : 2451	חלקות 11, 10, 9
גוש : 2451	חלקות 17, 14, 12
גוש : 2451	חלקות , 19, 18
גוש : 2452	חלקות 10, 9, 7
גוש : 2452	חלקות 13, 12, 11
גוש : 2452	חלקות 26, 15, 14
גוש : 2452	חלקות 36, 34, 32
גוש : 2452	חלקות 39, 38, 37
גוש : 2452	חלקות 54, 53, 52
גוש : 2452	חלקות 67, 58, 55
גוש : 2452	חלקות 71, 70, 68
גוש : 2452	חלקות 74, 73, 72
גוש : 2452	חלקות 78, 76, 75
גוש : 2452	חלקות 84, 82, 79
גוש : 2452	חלקות 88, 87, 85
גוש : 2452	חלקות 93, 91, 89
גוש : 2452	חלקות 96, 95, 94
גוש : 2452	חלקות 102, 100, 99
גוש : 2452	חלקות 105, 104, 103
גוש : 2453	חלקות 85, 83, 82
גוש : 2453	חלקות 89, 88, 87
גוש : 2453	חלקות 101, 100, 92
גוש : 2453	חלקות 105, 104, 103

גוש : 2453	חלקות	108, 107, 106
גוש : 2453	חלקות	111, 110, 109
גוש : 2453	חלקות	114, 113, 112
גוש : 2453	חלקות	140, 132, 131
גוש : 2453	חלקות	145, 144, 141
גוש : 2453	חלקות	, 148, 147

חלקי חלקות:

גוש : 465	ח"ח	17, 11, 2
גוש : 465	ח"ח	36, 35, 33
גוש : 466	ח"ח	34, 31, 28
גוש : 466	ח"ח	50, 41, 37
גוש : 466	ח"ח	55, 54, 52
גוש : 466	ח"ח	, 57
גוש : 469	ח"ח	49, 38
גוש : 2062	ח"ח	23, 20
גוש : 2064	ח"ח	14, 9
גוש : 2065	ח"ח	31
גוש : 2451	ח"ח	16
גוש : 2452	ח"ח	31
גוש : 2453	ח"ח	95

מטרות התכנית:

מטרת ההודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 :
הודעה על הכנת תכנית חדשה אזור תעשייה כבדה אשדוד, המהווה שינוי לתכ"ד /313 (02 /101), ד' /357 (3 /03 /114), 3 /03 /114 /14, 3 /02 /01 /62, 3 /מק /200, 3 /מק /2162, 3 /03 /114 /3, 3 /מק /2052, 3 /03 /114 /31, 3 /מק /2061, 3 /מק /2077, 3 /מק /2095, 3 /מק /2098, 3 /מק /2172 (3 /03 /114 /36), 3 /מק /20, 3 /03 /114 /32, 3 /02 /101 /5, 3 /02 /101 /78, 3 /מק /2053, 3 /מק /2055, 3 /מק /2057, 3 /מק /2140, 3 /מק /2101, 3 /מק /2075, 3 /03 /114 /02 /10, 1 /71 א'.

בין מטרות התכנית : שדרוג ופיתוח אזור התעשייה לאיזור תעסוקה. כל זאת תוך שינוי יעודי קרקע קיימים וקביעת יעודי קרקע חדשים לאזור תעסוקה מיוחד, אזורי מסחר, ב ידור, חזית מסחרית, שטחים ציבורים פתוחים, שטחים לבנייני ציבור, כיכר עירונית, דרכים מוצעות וכד', הגדלת זכויות בניה ונפח הבניה, איחוד וחלוקה, הגדרת תכליו ת ושימושים רצויים ומניעת מטרדים סביבתיים(כגון חומרים מסוכנים, רעש, פסולת וכיו"ב) תוך הגדלת מגוון הפעילויות במתחם, ליצירת אזור פעיל בכל שעות היום והליל ה ובכל ימות השבוע, קביעת מתחמים לפיתוח ואיפיונם, קביעת כללים לבינוי ופיתוח ציבורי, הגדרת שלבים ותמריצים לפיתוח, הכנת מתווה לקדם תכניות בניין עיר נק ודתיות בתחומי הרובע וכד' .

עיקרי הוראות התכנית:

ל"ר

הערות בדיקה תכנונית:

יש להשלים תאומים :

1. מח' משפטית
2. מח' תשתיות

3. מח' השבחה
4. מח' רישוי ופיקוח
5. מנהלת התעסוקה
6. איגוד ערים לאיכות הסביבה

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, אינג' צילקר, הרב טסלר, מר חסן, מר דנינו ומר בן חמו.
- התכנית הוסברה ע"י אדר' בן צבי.
- הרב ליברמן התנגד שיירשם שעות הפעילות וימי הפעילות בתכנית.
- אינג' צילקר שאל האם הקו הכחול כולל שטחים מעבר לאזור תעשייה כבדה ונענה שלא.
- חברי הוועדה הצביעו בעד אישור התכנית ללא תיאור שעות וימי הפעילות.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה :

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון ללא המשפט: "ללא הגבלת שעות וימי פעילות".

תשריט איחוד: תא/325**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014

שם: א.ת.2-איחוד חלקות 108,110,112 בגוש 2453 עבור חב' אושק מחזור בע"מ

נושא: אישור תכנית איחוד חלקות.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 8,926.000 מ"ר

יחס

כפיפות 114/03/3

כפיפות תא/3075

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:** אולשק מחזור בע"מ**אזור/רובע**

רחוב ההדרים, שכונה: אזור תעשיה בינונית (2), אשדוד

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

גוש: 2453 חלקות 108, 110, 112

מגרשים לתכנית: 124 בשלמותו מתכנית: 114/03/3

126 בשלמותו מתכנית: 114/03/3

127 בשלמותו מתכנית: 114/03/3

מטרות התכנית:

תשריט איחוד חלקות 108,110,112 בגוש 2453 בא.ת.2 רח' ההדרים

הערות בדיקה תכנונית:ביום 3/3/13 התקבלה חוות דעתו המקצועית של **המודד אלדד פנקס** עבור הועדה המקומית בעניין התאמת תשריט האיחוד המוגש, לתב"ע"ת תקפות החלות בתחומו. **להלן פירוט הבדיקה וההמלצות:**

1. התקבלו מהועדה המקומית מסמכי וקבצי התב"ע ותשריט האיחוד.

2. תוכנית סטטוטורית:

2.1. התב"ע החלה על חלקה זו היא ד/357 (114/03/3) אשר קיבלה תוקף ב 11.12.69.

והכוללת את אזורי התעשיה הקלה הכבדה ועורף הנמל.

2.2 גושים וחלקות בתב"ע:

גושים וחלקי גושים: 465-471, 2053-2054, 2057-2060, 2062, 2065, 2077.

גוש 2065 פורצל והפך להיות גושים 2452, 2453 עפ"י תצ"ר 105/1966.

2.3 פירוט השטחים על פי תב"ע: אין פירוט שטחי מגרשים בתב"ע.**3. תשריט איחוד:**

3.1. המודד: משה אורטס, מ.ר. 852.

3.2. תכולת התשריט: גוש 2453 חלקות 108, 110, 112.

3.3. הוכן עבור: אולשק מחזור מע"מ.

4. בדיקת תשריט האיחוד:

4.1. צורת המגרשים: תואמת את צורתם בתב"ע.

4.2. מידות בתב"ע מחיבות: תואם.

4.3. שטחים : טבלת שטחים השוואה תשריט איחוד/קדסטר.

מספר חלקה	שטח רשום, בקדסטר בד"מ	מספר מגרש	שטח מגרש בתב"ע
108	3.014	127	אין פירוט שטחים
110	3.149	126	
112	2.763	124	

שטחי החלקות בתשריט האיחוד תואמות את שטחן בקדסטר.

5. בעלי הקרקע : עפ"י נסחי טאבו -אין מניעה קניינית באיחוד, כל החלקות בבעלות אחת.

6. הערות בתקנון לגבי איסור/אישור לביצוע תשריט איחוד ו/או חלוקה : אין.

הערות :

1. התשריט מאחד חלקות 108,110,112 בגוש 2453 ומאחד אותן לידי חלקה ארעית 1.

2. התשריט הוכן עבור חב' אולשק מחזור בע"מ.

3. אין בתשריט לאשר חריגה מקווי בניין חריגת מבנים יבילים , סככות, פחונים וחריגה מגבולות החלקות.

בהתאם לכתוב מעלה אני ממליץ לאשר תשריט איחוד זה.



אינג' אלדד פנקס
מהנדס ומועד מוסמך
רישיון מס' 1260

הערות מח' תכנון:

- ביום 22/4/13 התקבל מכתב מאינג' יוסף שוסט-נציג היזמים. במכתב מצויין כי מטרת התכנית הינה לאחד שלוש החלקות שבנדון כדי לאפשר בעתיד לבנות מבנים ללא הגבלת גבולות המגרש, דבר שיאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע. עוד צויין במכתב כי **בכוונת היזמים להוסיף בניה לבניה הקיימת וכי גבולות המגרש מפריעים למטרה זאת**. לאור הנ"ל, התבקשו היזמים להמציא למח' תכנון תכנית בינוי, שתציג את המטרות התכנוניות העומדות מאחורי איחוד החלקות המבוקש :
 - מאחר ובתשריט האיחוד נותרות 3 כניסות למגרש המאוחד, לא ניתן להבין את התפקוד מבחינה הסדרי תנועה וחנייה.
 - נדרש תכנית בינוי בשלב זה או בקשה להיתר במקביל על מנת להראות את כוונת היזמים לתוספת בניה למבנים הקיימים ע"פ מכתב היזמים.
 - מאחר והועברה לדיון בוועדה הודעה ע"פ 77-78 להכנת תכנית להתחדשות א.ת. כבדה יש לבחון התאמת הבינוי המוצע, לעניין שימושים וניצול זכויות הבנייה, לכוונות התכנוניות ולעמידה בתנאי ההודעה.

עד כה, למרות מספר תזכורות בעניין –טרם התקבלה תכנית בינוי כאמור לעיל .
(יצוין כי ניתן, לחילופין, להגיש תכנית בקשה להיתר במח' רישוי על רקע האיחוד המבוקש).

2. **קיים תשריט איחוד מאושר על שתי חלקות מתוך ה-3 הכלולות בתשריט שהוגש.**
התשריט שמספרו תא/3075 אושר בוועדה המחוזית בתאריך 11.5.81 והוא מאחד את חלקות 110 ו-112 יש להראות זאת כמצב קיים בתשריט.

3. יש לערוך את התכנית כתשריט איחוד עפ"י חוק בתיאום עם המודד הבודק מטעם הוועדה המקומית.

4. יש לסמן מרחקים מגבולות המבנים אל גבולות המגרש המוצע..

5. בתרשים סביבה יש לתקן שם רחוב – חלקה 100.

6. בתשריט נראים מבנים יבילים, סככות, פחונים – מחוץ לקוי הבניין וכן גדרות מחוץ לגבולות החלקות – יש לסמנם להריסה ולרשום הערת אזהרה בטאבו לחלקות.

7. עפ"י חוות דעת הלשכה המשפטית מיום 30.1.13 ומיום 4.3.13: "תשריטים (הן איחוד וחלוקה והן לצרכי רישום) אינם מאשרים את תקפות או חוקיות הבנייה הקיימת במקרקעין נשוא החלוקה.המלצתי לקבוע מפורשות בהחלטה כי "אין בהחלטה זו כדי התייחסות או הכשרה של הבנייה הקיימת במגרשים". אבהיר, כי נראה שהועדה יכולה, לפי שיקול דעתה, לקבוע את מועד אישור התשריט כ"צומת" להבטחת הכשרת חריגות בניה ולהחליט כי לא תדון בתשריט עד להכשרת חריגות הבניה או הריסתן, אולם התניה כאמור איננה מתחייבת על פי החוק...."

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, אינג' צילקר, הרב טסלר, מר חסן, מר דנינו ומר בן חמו.
- מהנדס יוסף שוסט הסביר את מטרת האיחוד של המגרשים ושלאחר האיחוד המגרש הנוצר אינו גדול כל כך ואינו מצדיק הכנת תכנית בינוי.
- כמו כן, בשלב הזה היזמים אינם יודעים איך בדיוק הם מעוניינים לתכנן את המגרש ולכן כל תכנית בינוי שתעשה תשתנה ואין למה להוציא את ההוצאה הזו פעמיים.
- בדיון פנימי הסבירה אדר' גרינברג שהתכנית נבדקה גם ע"י המודד להתאמה לתב"ע. כמו כן, התכנית נבדקה מבחינה תכנונית לצורך הבנת מטרת האיחוד. כיום מסומנות 3 כניסות למגרש ואינו ברור התפקוד התנועתי של המגרש. כמו כן, עכשיו אושר 77-78 ולא ברור מה מטרת האיחוד בהתאמה לנושא.
- אינג' צילקר הסביר שכשמאחדים מגרשים לא תמיד יודעים בדיוק מה התכנית למגרש ולכן אם יידרש בתכנית בינוי יש אפשרות שהוא יצטרך לעשות זאת פעמיים, ובשלב זה נראה שצריך לדרוש כניסה אחת בלבד למגרש ולא תכנית בינוי שתגביל אותם.
- אדר' נער הסביר שתכנית בינוי לא תגביל את המבקשים אלא תראה לנו את המטרה התכנונית למגרש.
- אינג' צילקר נמנע.
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר חסן, מר דנינו ומר בן חמו הצביעו בעד אישור תכנית האיחוד בכפוף להגשת תכנית בינוי.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

לאשר תשריט איחוד וחלוקה בתנאי הגשת תכנית בינוי והשלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

תאריך: 12/05/2014

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201407 בתאריך 29/04/14

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20140066	7693	2029	19		יובלים אשדוד	המדע אשדוד	20
2	20120794	4743	2385	166	707	פרץ יוסף בשם הדיירים	פתח תקווה 5 אשדוד	22
3	20110464	1224	2076	1061	54	ניסנביום יוסף ורינת	רוגוזין 54 אשדוד	25
4	20140093	8408	2384	94	903	מח' מבני ציבור עיריית אשדוד	הרב משאש יוסף 26 אשדוד	28
5	20120043	4818	2456	14	299	עמותת יהודי בוכרה - ע"י חיימוב אליעזר ואיזקוב	בן יוסף שלמה 13 אשדוד	31
6	20130912	3126	2298	11		יהודה פלדות בע"מ	היזמה אשדוד	34
7	20140101	7652	2061	142	152	טרופיק על הים בע"מ	הטיילת אשדוד	37
8	20130787	4683			283	סיטקה יבוא ושיווק בע"מ	היזמה 35 אשדוד	41
9	20130906	7759	2026	20	52	יצחק שקד נכסים בע"מ	המתכת אשדוד	44
10	20130915	4804	2023	10	750	ישראל סיבוני נדל"ן	צפת 2 אשדוד	46
11	20130217	9533	2019	39	מ18 ו-מ19	י.ל-דה השקעות בע"מ	טרם נקבע אשדוד	48
12	20130793	4452	2398	112	111	בן חמו יגאל	עזרא הסופר 23 אשדוד	51
13	20130895	4030	2397	28	19	אלגזר יהושוע	הנביא חגי 1 אשדוד	53
14	20130900	2838	2189	84	7	שיינן פטר ע"י ועד בית	בן אליעזר אריה 2 אשדוד	55
15	20130190	4886	2198	110	200	וענונו אילן	כנרת 32 אשדוד	57
16	20130808	1407	2458	35	920	גולן טלקום בע"מ	אלבו נתן 38 אשדוד	59
17	20130547	2679	2465	9	2	רוסק יהודית	החרצית 14 אשדוד	61

7693	תיק בניין:	מספר בקשה: 20140066	סעיף: 1
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014			

מבקש:• **יובלים אשדוד****הגשה 22/01/2014****עורך:**

• ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המדע אשדוד**שכונה: אזור תעשייה כבדה (צפונית)****גוש וחלקה: גוש: 2029 חלקה: 19 יעוד: פרוזדור חב' חשמל ושמורת טבע**

תכנית: 101/02/3, 11/115/03/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי**תאור בקשה**

צבורי הנחת תשתית תת קרקעית

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**בצוע קו מים "16 לבאר מים מטהפיק.****התקבלה התנגדות.****מ ת נ ג ד י ם**• **אופק ים ספנות** אשדוד ת.ד. 11401**הערות בדיקה:**

מבוקש: ביצוע קו מים בקוטר "16 לבאר מים מטהפיק.

מבוקש ביצוע קו מים קוטר "16 דרך חלקה 19 בבעלות פרטית ייעוד המגרש תעשייה.

הבקשה להנחת קו הוגשה ללא הסכמת בעל זכות של המגרש.

לפי תוכנית מתאר אשדוד ניתן להיכנס לכל מגרש על מנת לבצע עבודות תשתית ע"י הודעה לבעל המגרש.

1. בחלקות המבוקשות עובר תוואי להולכת הגז טבעי, נדרש תאום עם רשות הגז לבקשות להיתר.

2. על החלקה חלות הוראות תוכנית תמ"א/37.

3. בחלקה קיים תוואי קווי דלק יש לבצע תאום עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה

4. המבוקש נמצא בסמוך לשטח הרכבת יש למלא לאחר המגבלות של תמ"א 23.

5. המגרש נמצא בסמוך לתחום תוכנית מתאר ארצית לכביש גישה לנמל אשדוד נדרש תאום עם חברת נתיבי

איילון – כתנאי להיתר.

התקבלה התנגדות בתאריך 29.01.13 – אופק ים ספנות

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, אינג' צילקר, מר גרשוב, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו ומר חסן.
- עו"ד כנפו לא השתתף בדיון והרב ליברמן ניהל את הדיון.
- מר בן יקיר מטעם אופק ים ספנות ייצג את בעלי הקרקע וטען שלפני 9 חודשים גוף שלא ידעו מי הוא התחיל לעבוד בתוך המגרש שלהם, רק לאחר בירור הסתבר שזה יובלים באמצעות חנ"י שנכנסו למגרשם ללא רשות. הם חפרו תוואי של צינור מים ללא היתר וללא הסכמתם ועכשיו מבקשים עוד קו.
- הם אינם מוכנים שיפלוש לתוך מגרש שנמצא בבעלותם.
- מהנדס אלי זמיר מטעם יובלים הסביר שקו המים נעשה ע"י חנ"י במסגרת הסכם לפיתוח הנמל ובמסגרת תכנית שאושרה ע"י רשות המים והעירייה.

- ברגע שחנ"י חצו את השטח הפרטי המדובר אף אחד לא היה מודע שאין היתר בניה.
- בעלי הקרקע הגישו תלונה ומיד נעצרה העבודה, ובינתיים ישתמשו בצינור קיים עד להדרת ההיתר.
- מדובר על החלפת צינור קיים לצינור קטן יותר והצינור הקיים נמצא בתחום המגרש המדובר.
- ע"פ תכנית המתאר מותר לרשות להיכנס לשטחים פרטיים.
- מר בן יקיר הסביר שתכנית לא אושרה ועושה נזק לקרקע שלהם ונעשתה ללא הסכמתם.
- כמו כן כדי להניח צינור מים צריך להודיע לפני כניסה לשטח הפרטי ודבר זה לא נעשה.
- מהנדס זמיר הסביר שהקו הקיים נמצא שם כבר משנות ה-60.
- אדרי' נער הסביר שיש צינור שעובר במגרש ממילא ומבוקש להניח צינור נוסף על אותו תוואי.
- המתנגד טען שהצינור יוצר מגבלות בנייה מעליו.
- אינג' צילק טען שהצינור הקיים הונח בזמנו ע"י העירייה לאחר קבלת אישור מבעלי הקרקע שהיו קי.בי.ע.
- מתכנן הקו הסביר שהצינור המבוקש מבטל 2 קווים אחרים ולמרות שלא מוציאים את הקווים מהאדמה למעשה אין שום מגבלת בנייה עליהם, ולכן למעשה ע"י הנחת הצינור החדש יהיה רק שיפור עבור המגרש.
- כמו כן קיים במגרש תחנת מים וקידוח משנות ה-60 שלא שונה.
- מטעם חנ"י הסבירו שהם מבצעים את הקו עבור יובלים ועיריית אשדוד.
- הקו משפר משמעותית את זרימת המים ואיכותם לכל הסביבה ומהווה קו גיבוי לכיבוי אש.
- עו"ד עמיר שאל האם פנו לממונה על תאגידי מים ונענה שהממונה התייחס רק לקו 40" ולא לקו המבוקש.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שמאחר והצינור קיים במגרש כבר למעלה מ-50 שנה ויש צורך בהחלפתו, ומאחר וע"פ תכנית המתאר בכל מקרה הוועדה רשאית להיכנס לשטחים פרטיים לצורך הנחת צנרת, ולמעשה בקשה זו מטיבה עם בעל הקרקע מאחר והיא מבטלת 2 צינורות קיימים לכן המלצתו הינה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.
- מר כצנלסון שאל האם יש לבעל הקרקע זכות לתבוע את העירייה ונענה שעליו קודם לערר על החלטה ואז הוא יוכל לפנות לבית המשפט.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר וקיים צינור במגרש כבר למעלה מ-50 שנה ויש צורך בהחלפתו, ומאחר וע"פ תכנית המתאר רשאית הוועדה להיכנס לשטחים פרטיים לצורך הנחת צנרת, ולמעשה בקשה זו מטיבה עם בעל הקרקע מאחר והיא מבטלת שימוש ב-2 צינורות קיימים ישנים לכן דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה.

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
- 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.
- 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: 20120794	תיק בניין: 4743
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014	

מבקש:♦ **פרץ יוסף בשם הדיירים****בעל הנכס:**

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: פתח תקווה 5 אשדוד**שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 3675.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 166 מגרש: 707 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, 3/65/37,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

מהות הבקשה

תוספת מרפסות בשלושה אגפים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/1/14.

התקבלה התנגדות.

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	3962.86	204.48				
			3962.86	204.48				
סה"כ:			4167.34				%בניה: 0.00	

מתנגדים♦ **יודין ולרי** פתח תקווה 5 דירה 9 אשדוד♦ **לב שיכמן דירה 49,43,37,31,25,19,13** פתח תקווה 5 דירה 49 אשדוד♦ **ע"ד שרון כהן בשם דיירי 43,19,31,25** שד' דואני 46 ת.ד. 767 יבנה♦ **עו"ד ויצן בשם יאביץ מיכאל** שד ירושלים 18 b דירה 106 אשדוד♦ **ראיסה שצ'יגר** פתח תקווה 5 דירה 3 אשדוד**הערות בדיקה:**

בישיבת ועדת משנה מספר: 201306 מ: 19/03/13 הוחלט:

הוועדה מסמיכה את הצוות המקצועי לקבלת החלטה שתאפשר לכל הדיירים בבניין ניצול

הזכויות העומדות לרשותם.

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

מבוקש תוספת מרפסות בבית משותף באגף צפון מזרחי ובאגף דרומי (שלושה אגפים שלמים).

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 25/11/12 לא ניתן לבצע בדיקה חסר סימון בתכנית.

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 4/3/13 המבוקש לא בנוי.

התקבלה התנגדות בתאריך 27/11/12 ע"י עו"ד הדס ויצמן בשם דיירי הבניין, והתנגדות בתאריך

15/1/14 ע"י ראיסה שצ'יגר וועד הבית.

לפי תכנית מתוקנת מתאריך 20/1/14 ניתן לראות כי מבוקש מרפסות ופרגולות בדירות בקומת קרקע, שטח מרפסות מבוקש בקומות א'-ז' באגף צפוני לפי חוק המרפסות בשטח של 11.96 מ"ר. שטח מרפסות בקומות א'-ז' באגף מערבי 10.16 מ"ר. שטח מרפסות מוצעות בקומות א'-ז' באגף דרומי 12 מ"ר. שטח מרפסות מוצעות בקומה ח' 12 מ"ר ובאגף מערבי 10.16 מ"ר. שטחים תואמים לפי תקנות חוק המרפסות. יש לחתום על הערת אזהרה בטאבו לאי סגירת מרפסות בעתיד. יש להראות סכימת חישוב שטח פרגולה מוצעת בקומות קרקע ולכלול בטבלת שטחים. יש להראות תכנית העמדה הכוללת גבולות מגרש וקווי בניין, מפלסים ומידות. לראות פרט מעקה מבוקש וגובה מעקה תקני.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות, בכפוף לאישור תיאום עיצוב, ובתנאי רישום הערת אזהרה בטאבו ובתנאי חתימת בעלי הזכות בנכס. יש לזמן את המתנגדים.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, אינג' צילקר, מר גרשוב, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו ומר חסן.
- מר בן חמו לא השתתף בדיון.
- המבקשים הסבירו שהבקשה עברה 3 גלגולים מאחר ובוועדה האחרונה בגלל התנגדויות אחרות הוחלט שיש לצרף לבקשה כמה שיותר דיירים בבנין, לאחר שהם עבדו והתאמצו להגיש תכנית מתוקנת לכלל הדיירים בבנין הגישו התנגדות הדירות בקומת הקרקע שיש להם גינה ושלמעשה המרפסת תהיה מעליהם והם סחפו אחריהם עוד דיירים.
- מטעם המתנגדים הופיעה גב' שצ'יגרוב והציגה מכתב התנגדות חדש הכולל 21 דיירים נוספים שמתנגדים. כמו כן היא הסבירה שהיא גרה בקומת הקרקע בדירת גן והמבקשים רוצים לבנות מעל הראש שלה ובזה לחסום לה את האור שמגיע לדירה. חוץ מזה, יש נזילות בבנין בחורף והבנייה החדשה רק תחמיר את המצב ותפגע עוד באטימות הבנין. מאחר והיא בעלת הדירה והגן היא אינה מבינה איך יכולים להכריח אותה להסכים לבניית עמודים בתוך הגינה שלה. היה כבר ניסיון להגיע להסכמות עם הקבלן ללא הצלחה.
- מתנגד נוסף טען שהוא במקור חתם לבניית המרפסות ושנתיים עברו וכיום הוא אינו יכול להרשות לעצמו לבנות.
- המבקשים הסבירו שהטענות אינן ענייניות מאחר ולא יכול להיות שדיירת אחרת מחושבת שלא יהיה אור לדירה שלה תמנע מבנין שלם לבנות מרפסות. בנוגע לאטימות הבנין הקבלן אחראי לתיקון כל נזק ונדרש בכתב שיפוי ע"פ החלטת וועדה.
- מר יאביץ הסביר שבגלגול הקודם הוא התנגד לבנייה כי היא כללה רק חצי בנין ולתכנית החדשה שכוללת את הבנין הוא אינו מתנגד ומברך את התכנית.
- בדיון פנימי הסביר עו"ד כנפו שיש פה מקרה של בנין מסוכסך והטענות של המתנגדים אינן חזקות, כאשר מניחים על המאזניים את כל הבנין לעומת 2 דירות גן אי אפשר לא לאשר את המרפסות, אך לעומת זאת במקרה זה לא ברור אם יש 75% חתימות מבעלי הזכות בנכס.
- מר כצנלסון הציע שבקשות ללא חתימות של 75% לא יגיעו בכלל לדיון ובמקרה זה הוא מציע שתעשה בדיקה כמה חתימות בעלי הזכות בנכס יש ואז התיק יוחזר לדיון לצורך קביעת החלטה.
- עו"ד כנפו הציע שכדי לא לעקב את המבקשים שכבר הכינו 3 תכניות נאשר את הבקשה בתנאי שיש 75% חתימות של בעלי הזכות בנכס.
- מר כצנלסון טען שהוועדה היא לא וועדה בתנאי.
- עו"ד כנפו הסביר שזה לא מתפקיד הצוות המקצועי לבדוק זיופים ולכן ניתן לאשר הבקשה וההיתר יצא רק אם יוכח חתימות בעלי הזכות בנכס.
- מר כצנלסון הציע לקיים הצבעה להוריד את התיק מסדר היום עד לביצוע בדיקה בנושא.

- עו"ד כנפו הציע לקיים הצבעה לקבל החלטה עיניינית מאחר והבקשה כבר בדיון.
- מר כצנלסון טען שאי אפשר לאשר כשמישהו לא מוכן שיבנו לו בנכס.
- התקיימה הצבעה :
- הצעה א' של עו"ד כנפו לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה בתנאי הוכחת חתימות בעלי הזכות בנכס כנדרש בחוק.
- עו"ד כנפו ומר גרשוב הצביעו בעד.
- הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, אינג' צילקר, מר חסן ומר כצנלסון הצביעו נגד.
- הרב ליברמן ומר דנינו נמנעו.
- הצעה ב' של מר כצנלסון לדחות את קבלת ההחלטה, ולהביא את הבקשה לדיון נוסף ללא המתנגדים לאחר בדיקת הצוות המקצועי של חתימות בעלי הזכות בנכס וחתימת בעלי הנכס של דירות הגן.
- הרב אמסלם, הרב אמסילי, אינג' צילקר, מר חסן, מר דנינו ומר כצנלסון הצביעו בעד.
- עו"ד כנפו ומר גרשוב הצביעו נגד.
- הרב ליברמן והרב טסלר נמנעו.
- הצעה ב' התקבלה.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לדחות את קבלת ההחלטה, ולהביא את הבקשה לדיון נוסף, ללא המתנגדים, לאחר בדיקת הצוות המקצועי של חתימות בעלי הזכות בנכס וחתימת בעלי הנכס של דירות הגן.

1224	תיק בניין :	מספר בקשה : 20110464	סעיף: 3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014			

מבקש :

הגשה 26/06/2011

* ניסנביום יוסף ורינת

בעל הנכס :* ניסנביום יוסף ורינת
רוגוזין 54/25 אשדוד**עורך :**

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רוגוזין 54 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 1061 מגרש: 54

תכנית: 104/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת בניה בשטח של 24 מ"ר לדירת גג מס' 25 בבנין משותף בן 7 קומות מעל קומות עמודים = לפי מצב קיים.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 23/1/14.

התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	1			24.00		מגורים		
				10.00		פרגולה		
				24.00				
סה"כ:		24.00		0.00		%בניה:		

מתנגדים

- * אזולאי רואי רוגוזין 54 דירה 3 אשדוד
- * בוקסר לובה ואחרים רוגוזין 54 דירה 13 אשדוד
- * פיזנטי שמואל רוגוזין 54 דירה 2 אשדוד
- * ששתיאל יצחק רוגוזין 54 דירה 23 אשדוד

מתנגדים

- * אמויאל מוריס רוגוזין 54 דירה 12 אשדוד

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201207 מ: 01/05/12 הוחלט:
יש להעביר התכנית לוועדה המחוזית בתנאי הגשת תכנית מתוקנת הכוללת חומרי גמר בהתאם לבנין הקיים.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201404 מ: 23/02/14 הוחלט:
הבקשה להיתר נועדה להסדיר עבירות בנייה קיימות, התכנית כפי שהוגשה אינה משקפת את עבירת הבניה

הבקשה היא לתוספת בניה בשטח של 24.02 מ"ר לדירה מס' 25 + פרגולה בבנין בן-6 קומות + 2 דירות גג מעל קומת עמודים

עפ"י דיווח מהפיקוח (גליה) מ-3.07.11 המבוקש בנוי, קיים תיק פיקוח, מצ"ב תמונות הוגש נסח טאבו מרוכז

על המקום חלה ת.ב.ע. ד/455/ד, 104/03/3 מופקדת
הבקשה הוגשה ללא הסכמת השכנים – התוספת המוצעת ע"ח מרפסת גג צמודה
*נשלחו הודעות בדואר רשום ע"י המבקש
הוגשו התנגדויות מאת דיירי הבניין
1. מכתב התנגדות מ-16.01.12 מאת בוקסר לובה דירה 13 בשם דיירי הבניין
2. מכתב מ-5.1.12 ע"י מר יצחק ששתיאל בעל דירה מס' 23 המתגורר ברח' האשכול 6/7
3. מכתב התנגדות נוסף לפי רשימת המתנגדים (דיירי הבניין)

עפ"י ת.ב.ע. ד/455/ד בתוקף מ-29.01.1970
מותר לבניה 174 יח"ד
מס' קומות מותרות 4 מעל קומת העמודים
באישור הועדה המחוזית תותר בניה עד 12 קומות בתנאי שתשמר הצפיפות
המתוכננת לחלקה כולה.
6: 174=29 יח"ד בבניין (מותר)
מס' מגרש 4, שטח מגרש לחישוב זכויות עפ"י דף מידע הינו 19600 עבור 6 בניינים
לאחר תוספת מרפסות בהתאם לתיקון 20 $150\% = 120\% + 30\%$
 $29400 = 150\% \times 19600$
 $4900 = 29400 : 6$
שטח בנוי כולל סגירת מרפסות 2607.45 מ"ר
 $2292.55 = 4900 - 2607.45$ מ"ר
29: 2292.55=79.05 מ"ר (עודף)
 $24.02 < 79.05$ מ"ר

עפ"י ת.ב.ע. 104/03/3 בהפקדה מ-28.07.1975 שטח מגרש בודד 2224 מ"ר (ראה נסח טאבו)
*הבניין נבנה עפ"י ת.ב.ע. מופקדת
מותר לבניה 6 קומות על עמודים + 2 דירות גג – מתאים לקיים
 $2224 \times 120 = 2668.8$ מ"ר
שטח עיקרי בנוי בהיתר = 2318.42 מ"ר
 $2668.8 - 2318.42 = 350.38$ מ"ר = 26: 13.46 מ"ר
בדיקה לאחר תוספת מרפסות בהתאם לתיקון 20 כי בהיתר מקורי המרפסות חושבו
בנפרד וזה מופיע בשטח עיקרי:
 $2224 \times 150 = 3336$ מ"ר
 $3336 - 2607.47 = 728.53$: 26=28 מ"ר
 $24 < 28$ מ"ר

לדיון חוזר – יש לזמן מתנגדים
ניתן להמליץ לוועדה מחוזית לאשר את הבקשה בגין שינוי מס' קומות מ-4 על עמודים ל-6 על עמודים + 2 דירות גג
(בגין דרישת ת.ב.ע. תקפה) ובהתאם למצ"ב קיים
ניתן לאשר הבקשה בתנאים המקובלים עפ"י תכנית מ-23.01.2014 שעברה ליווי תכנוני.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, אינג' צילקר, הרב טסלר, מר גרשוב, מר חסון, מר כצנלסון, מר דנינו ומר בן חמו.
- אדרי' כוינה הסביר שהמבקשים גרים בקומה 7 של הבניין עם גג צמוד והם מבקשים לאשר תוספת במסגרת השטחים המותרים להם.
- אדרי' נחמני הסביר שהמבקשים פנו אליו שיבדוק את התכנית ואת תלויות המתנגדים ולאחר בדיקתו המקצועית אין מניעה לאשר הבקשה, כמו כן ההתנגדות אינה עניינית.

- מטעם המתנגדים הופיע גב' בוקסר וטענה שהגג הינו רכוש משותף של כל הדיירים וכמו כן גם אחוזי הבנייה הינם משותפים.
הבנייה כבר בוצעה בשטח ומשנה את חזית הבניין.
- יתר מכתבי התנגדות הוקראו.
- בדיון פנימי הסביר עו"ד כנפו שמאחר ולמתנגדת יש מספר גדול של דיירים שמתנגדים איתה למעשה אין רוב של דיירי הבניין לבקשה ולכן לא ניתן לאשר הבקשה.
- מר כצנסלון ביקש לדעת האם ננקטו הליכים משפטיים ונענה בחיוב.
- מר בן חמו ביקש להבין מדוע ההמלצת המהנדס חיובית.
- עו"ד כנפו הסביר שמבחינה תכנונית אין מניעה לאשר הבקשה אך מאחר ואין רוב של הסכמת בעלי הזכות בנכס לא מאשרים הבקשה.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מקבלים את ההתנגדות, מאחר ואין רוב הסכמת בעלי הזכות בנכס, ולא מאשרים את הבקשה.

מספר בקשה: 20140093	תיק בניין: 8408
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014	

מבקש:

הגשה 03/02/2014

* מח' מבני ציבור עיריית אשדוד

בעל הנכס:* מח' מבני ציבור עיריית אשדוד
הגדוד העברי 10 אשדוד**עורך:**

* הררי יפתח

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ט

כתובת הבניין: הרב משאש יוסף 26 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2384 חלקה: 94 מגרש: 903 יעוד: שטח לבנייני ציבור
 תכנית: מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 3/65/36, תיקון 89 לחוק,
 תמא/35, 3/מק/2099, 3/מק/2095, תמא/36/א, 78/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
 בניני ציבור בניה חדשה

מהות הבקשה

מבנה גן חד-קומתי: הקמת 2 כיתות גן, מממ"ים.
 הבקשה מהווה תכנית בינוי.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		49.18	12.92	255.09	190.87	בניני ציבור		
		49.18	12.92	255.09	190.87			
סה"כ:		62.10		445.96				
0.00 %בניה:								

הערות בדיקה:

רקע:

גוש 2384

חלקה 94

מגרש 903

טב"ע קובעת במגרש 1/14/3 במ/14

יעוד: ששטח לבנייני ציבור

שטח: 3221 מ"ר

שטחים מותרים ע"פ ת.ב.ע. 78/101/02/3:

שטח בניה עיקרי בקומה מעל הקרקע: 40%

שטח בניה עיקרי בקומה מתחת לקרקע: 40%

שטח שרות בקומה מעל הקרקע: 10%

שטח שרות בקומה מתחת לקרקע: 40%

סה"כ קומות: 4 + מרתף

תכסית מרבית: 50%

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 10.02.14:

המבוקש טרם בנוי.

התראות לחלקה:1. תנאי לקבלת היתר – תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.

מבוקש: 2 כיתות גן + ממ"מים חד-קומתיים.

שטח ההקצאה המיועד לגני ילדים: 1000 מ"ר.

ע"פ סיכום עם מח' תכנון תוגש תכנית בינוי והעמדה במסגרת תכנית ההגשה להיתר זו ע"פ הערות המסומנות של מח' תכנון ע"ג תכנית ההגשה לדיון בוועדת תכנון ערים.

שטחים מבוקשים:

שטח עיקרי: 255.09 מ"ר > 400 מ"ר המותר (40% X 1000)

שטח שרות: 48.36 מ"ר > 100 מ"ר המותר (10% X 1000)

קווי בנין:

אין חריגה בקווי בנין.

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן חישוב השטחים + לתקן טבלת שטחים לפי זה ולהוסיף שטחים קיימים במגרש
- יש לפרט זכויות מותרות בטבלה גם ע"פ מגרש, גם ע"פ הקצאה
- חסרה מפה טופוגרפית עדכנית כולל חתימת המודד
- יש לצרף תצהיר מודד לעניין עצים בוגרים וכל הנדרש ע"פ התקן
- בתכנית בינוי והעמדה להראות שביל קיים, לפרט סטאטוס בניה בהקצאות, קווי בנין, גבול מגרש, גבולות הקצאות כולל מידות לכך ומידות העמדת מבנה במגרש
- יש לערוך תכנית פיתוח כפי שנדרש (ראה הערות ע"ג תכנית שנבדקה)
- יש להגביה את המעקה גג עד לגובה תקני
- יש להראות בכל התכניות כולל חזיתות וחתכים רלוונטיים את קווי בנין וגבול מגרש וגבול ההקצאה
- יש לצרף פריסת גדרות בנוסף לפרט
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.

לסיכום: ניתן לאשר הבקשה כתכנית בינוי וניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות והשלמת הערות הבדיקה.

המלצות מהנדס הועדה:

1. לאשר את תכנית הבינוי.
2. לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר חסן, מר בן חמו, מר דנינו ואינג צילקר.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

1. לאשר את תכנית הבינוי.
2. לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור אגף חשמל ומאור.
- אישור אגף מחשוב.

- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור משרד החינוך
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת בעל תעודה.
- 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 ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20120043	תיק בניין: 4818
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014	

מבקש:

הגשה 11/01/2012

* עמותת יהודי בוכרה - ע"י חיימוב אליעזר ואיזקוב

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

הבנים 12 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי ע"י ליווי של אפי כוינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בן יוסף שלמה 13 אשדוד

שטח בניה מותר: 369.88 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 14 מגרש: 299 יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: ד/458, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/4/14,

62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון חוזר לאחר קבלת אישור הג"א לשינויים ע"פ מצב קיים בבית כנסת ותוספת 2 קומות, מחסן וסככה.

עפ"י תכנית מיום 25/1/14.

* ביום 14/3/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד כ 4% שהם 20 מ"ר שטח עיקרי מקומה קרקע לקומה א'
2. הקלה לניוד כ 7.6% שהם 38 מ"ר שטח עיקרי מקומה ב' לקומת ג' וסה"כ במסגרת השטחים המותרים במגרש לצורך הסדרת שטח קיים ובניית 2 קומות נוספות לבית כנסת קיים בן-2 קומות מעל מרתף, המבנה החדש יהיה בן-4 קומות מעל קומת מרתף. 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		
		בניני ציבור	358.54	417.26	11.34	98.36		
			358.54	417.26	11.34	98.36		
סה"כ:			775.80		109.70		%בניה:	0.00

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201210 מ: 13/06/12 הוחלט:

- א. הועדה התרשמה שיש ממש בטענות לפוטנציאל הפרעות של רעש כמו בכל מוסד ציבורי אחר, אך מאידך, המקום נקבע כבר בתכנית בנין עיר ולכן אינו מהווה שינוי למתנגד.
- ב. מאשרים הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

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

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

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 27.01.2013 מבוקש שינויים ע"פ מצב קיים + תוספת בניה בבית כנסת ותוספת 2 קומות, מחסן וסככה.

ע"פ דיווח מהפיקוח המבוקש טרם בנוי למעט המחסן שקיים.

שטח ההקצאה הינו 500 מ"ר,

לתכנית הוסף שטח קרקע שלא תואם שטח קרקע עפ"י היתר מקורי,
התכנית המתקנת עם אישור הג"א עדכני מ-25.01.14 חתומה ע"י עירייה,
כמו כן בתכנית קודמת המחסן המוצע לא מגיע לגבול ההקצאה-
 כל התוספות כולל המחסן בתוך קווי בנין (בצד של המחסן המבוקש עד גבול הקצאה).
 בקומת המרתף מבוקש מדרגות יציאת חרום ומעליהם סככה.
 בפועל מבנה בית הכנסת בנוי בשטח גדול יותר מההיתרים ועל כך הוגשה תכנית מתוקנת
 במפת מדידה מ-18.04.12 חסרים מידות של המגרש, של המבנה, ומרחקים בכל פאה, יש להשלים + חתימת מודד
 יש להשלים הסכם עירייה ומבקש לתוספת ההקצאה

שטחים:

קומת מרתף: עיקרי קיים ע"פ היתר: 143.14 מ"ר, מוצע: 50.02 מ"ר, סה"כ 193.16 מ"ר = $38.63\% > 40\%$ המותרים,
 שירות: 11.34 מ"ר = $2.27\% > 40\%$ המותרים.

קומת קרקע: עיקרי קיים ע"פ היתר: 150 מ"ר, מוצע ע"פ המצב בפועל: 68.91 מ"ר, סה"כ 218.91 מ"ר = $43.78\% < 40\%$ המותרים. (הקלה לניוד של כ-4%)

שירות מוצע המחסן: יש לעדכן עד % משטח המגרש כשטח שירות, לא ניתן לאשר מטבחון שמהווה שטח עיקרי במחסן שירות, יש לבטל בכל התכניות

קומה א': עיקרי קיים ע"פ היתר: 65.40 מ"ר, מוצע: 41.88 מ"ר, סה"כ 107.28 מ"ר = $21.45\% > 40\%$ המותרים.

קומה ב' מוצעת בשטח עיקרי: 238.02 מ"ר = $47.6\% < 40\%$ המותרים - הקלה לניוד בין הקומות.

קומה ג' מוצע עיקרי: 140.75 מ"ר = $28.15\% > 40\%$ המותרים.

אין בעיה בסה"כ השטחים המותרים אך יש צורך בהקלה לניוד שטחים שנתרו מקומה ג' לקומה ב'.

המחסן המבוקש הוא מפח איזכוריט – לשיקול מהנדס העיר מבחינה עיצובית.

בתאריך 3/6/12 התקבלה התנגדות.

עפ"י דיווח מהפיקוח מ-18.02.2013 התברר כי:

1. תכנית מרתף לא מתאימה (קיימים שירותים שלא מופעים על התכנית ,

חסר חלונות בקומת המרתף .

2. מחסן המבוקש בקומת קרקע קיים אך לא בוצע מחומרים שהוגדרו

על ידי בקשה , גם כן דלת שקיימת בחזית המזרחית של מחסן לא מסומנת

על התכנית .

3. בחצר בית כנסת קיים מחסן על הגלגלים שאין שום התייחסות אליו בתכנית .

4. סככה המבוקשת לכיסוי מדרגות קיימת .

5. חזית הדרומית לא תואם למבוקש כי כמות העמודים בתכנית לא תואמת לקיים בשטח בפועל,

אך בתכנית של קומת קרקע כמות עמודים נכונה .

6. תוספת המבוקשת בחזית המערבית טרם קיימת , אך גם לא סומנו מדרגות שמיועדים להריסה ,

הרכבה שמסומנת בצהוב בקומת קרקע – קיימת

7. גדר שמסומנת בחתך א-א לא תואמת לקיים בשטח .

8. מ"ד לא תיקני – חסר חלון אטום גזים , נכון להיום קיימת רמפה לא

תקנית בכניסה לבית כנסת .

פורסמו הקלות הבאות:

1. הקלה לניוד כ 4% שהם 20 מ"ר שטח עיקרי מקומה קרקע לקומה א'

2. הקלה לניוד כ 7.6% שהם 38 מ"ר שטח עיקרי מקומה ב' לקומת ג'

וסה"כ במסגרת השטחים המותרים במגרש לצורך הסדרת שטח קיים

ובניית 2 קומות נוספות לבית כנסת קיים בן-2 קומות מעל מרתף, המבנה

החדש יהיה בן-4 קומות מעל קומת מרתף

לסיכום:

לדיון חוזר עפ"י תכנית מתוקנת עם אישור הג"א מ-25.01.14 הכוללת

תוספת ושינוי בגין דרישת רשויות מוסמכות כמו כיבוי אש ונגישות

שינויים הם תוספת מדרגות מילות נוספות לכל הבניין, תוספת מעלית ושירותי נכים בכל קומה

בתנאים שנקבעו בועדת משנה מס' 201210 מ-13.06.12

יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם לדיווח מהפיקוח ולהשלים מפת מדידה בתוקף וחתומה ע"י מודד

עם השלמת מידות כלליות של המגרש

היתר ייצא לאחר השלמת הסכם לתוספת הקצאה מאושר וקבלת דיווח מהפיקוח

להתאמת מצב בשטח לתכנית המאושרת
יש לקבל בדיקת שמאי עפ"י תכנית עדכנית

הוגש פרסום חדש מ-14.03.2014
הודעה לשכנים 17.02.14
הוגש תצהיר ע"י עורך הבקשה על כך שנמסרו הודעות לשכנים

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר חסן, מר בן חמו, מר דנינו ואינג צילקר.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

31/12/2013

31/12/2013

31/12/2013

31/12/2013

31/12/2013

31/12/2013

31/12/2013

31/12/2013

31/12/2013

31/12/2013

25/12/2013

06/01/2014

31/12/2013

31/12/2013

28/06/2012

28/06/2012

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב. יש להתאים את הבניה לצורכי שרות לחומרי גמר הבנין.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- היטל השבחה לתיק חלקה 245600140299 בקשה למימוש 20120190 בגין היתר בניה ע"ס 0.00 ש"ח:
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20130912	תיק בניין: 3126
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014	

סעיף 6:**מבקש:**

* יהודה פלדות בע"מ

בעל הנכס:

* יהודה פלדות בע"מ

היזמה ת.ד. 4131 אשדוד

עורך:

* מושלי אלדר אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: היזמה אשדוד**שכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)**

שטח מגרש: 40880.00 מ"ר שטח בניה מותר: 65408.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2298 חלקה: 11; 53 מגרש: 299; חלקה: 8 מגרש: 298; חלקה: 9
מגרש: 297; חלקה: 10 מגרש: 296 יעוד: תעשיה;
חלקה: 49 יעוד: תעשיה (מבא"ת)

תכנית: 11/115/03/3, תא/3000, 62/101/02/3, 115/03/3, 101/02/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה
תעשיה	בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבני תעשייה על מספר מגרשים גובלים עם קירות חופפים, בגבולות המשותפים ובהסכמת הבעלים. + הריסות.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 9/4/14.

ביום 3/4/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה בקו בניין צידי מ – 4 מטר המותרים לפי תוכנית 11/115/03/3 לקו בניין "0" לפי סעיף 4 (2) להגדלת סטייה ניכרת בקו בניין, לצורך הקמת מבני תעשייה על מספר מגרשים גובלים עם קירות חופפים, בגבולות המשותפים ובהסכמת הבעלים.
2. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומות עליונות הלא מנוצלות לקומת קרקע בשיעור של 15% לצורך הגדלת שטח המותר לבניה בקומה מ – 40% ל – 55% במסגרת התכנית המרבית המותרת.
3. הקלה בגובה מ – 14 מטר המותרים ל – 40 מטר לצורך הקמת מבנה תעשייה.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש: הקמת מבני תעשייה על מספר מגרשים גובלים עם קירות חופפים, בגבולות המשותפים ובהסכמת הבעלים. + הריסות.

לפי דוח פיקוח – המבוקש טרם בנוי וטרם בוצעו הריסות:

התראות:

החלקה צמודה לשטח מגבלות בניה מתוכנית תת"ל/23. בקשות להיתר יש לתאם עם רשות גז.
החלקות נמצאות בסמוך לתכנת רכבת יש לפעול לפי מגבלות תמ"א 23.
מצפון לשטח קיימות מגבלות של משרד הביטחון – יש לתאם מול משרד הביטחון
מצפון לשטח קיים תווי קווי דלק של תשתיות נפט ואנגריה – נדרש תאום
רקע:

על החלקה חלה תוכנית 11/115/03/3. שטח המגרש 298 - 15759 מ"ר, מגרש 297 - 10770 מ"ר, מגרש 296 - 11852 מ"ר, מגרש 295 - 18208 מ"ר. שטח הבניה המותר לקומה 40% שטח הבניה מרבי 160% תכנית מקסימאלית 55%.
שטח שרות לתעשייה 15% ולאחסנה 10%.

המבוקש כולל הקמת מבנה תעשייה בקירות חופפים על 4 מגרשים לרבות הריסת חלק ממפעל קיים.
שטח מפעל קיים בהיתר 11524.30 מ"ר

הבקשה הוגשה ללא קווי הבניין וללא פרוט של השטח המבוקש לכל מגרש אלה כסה"כ מבוקש לכל המגרשים.
שטחים :

שטח עיקרי מבוקש להריסה - 8285.58 מ"ר
שטח מבוקש לבניה הכולל לכל המגרשים - 10177.03 מ"ר
שטח שרות קיים בהיתר 157.04 מ"ר.

בתאריך 09.04.14 התקבלה תוכנית מתוקנת :
הקמת מבני תעשייה על מספר מגרשים גובלים עם קירות חופפים, בגבולות המשותפים ובהסכמת הבעלים. + הריסות
מבנים בהיתר וללא היתר.

מגרש 8 :

שטח עיקרי קיים בהיתרים - 597.76 מ"ר
שטח עיקרי מוצע - 3234.08 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש להריסה - 597.76 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים לאחר קיזוז הריסות - 3234.08 מ"ר (20.05%) > 40%
שטח שרות מוצע בקומת קרקע - 46.24 מ"ר (מרחב מוגן)
שטח שרות מוצע בקומה א' - 314.62 (מתקנים ומערכות טכניים + מעבר לא מקורה)
מגרש 9 :

שטח עיקרי קיים בהיתרים - 5128.31 מ"ר
שטח עיקרי מוצע - 3811.90 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש להריסה - 4885.06 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים לאחר קיזוז הריסות - 4055.15 מ"ר (37.60%) > 40%
שטח שרות מוצע בקומת קרקע - 17.20 מ"ר (מרחב מוגן)
שטח שרות מוצע בקומה א' - 692.53 (מתקנים ומערכות טכניים + מעבר לא מקורה)
מגרש 10 :

שטח עיקרי קיים בהיתרים - 3058.83 מ"ר
שטח עיקרי מוצע - 2111.25 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש להריסה - 2802.76 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים לאחר קיזוז הריסות - 2367.32 מ"ר (25.80%) > 40%
שטח שרות מוצע בקומת קרקע - 62.52 מ"ר (מרחב מוגן + מתקנים טכניים)
שטח שרות מוצע בקומה א' - 39.96 (מתקנים ומערכות טכניים)
מגרש 11 :

שטח עיקרי קיים בהיתרים - 2739.40 מ"ר
שטח עיקרי מוצע - 1019.80 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים - 3759.20 מ"ר (20.60%) > 40%
שטח שרות מוצע בקומת קרקע - 85.05 מ"ר (מתקנים ומערכות טכניים)
שטח שרות מוצע בקומה א' - 145.69 (מתקנים ומערכות טכניים)

כל המבוקש בתחום קווי הבניין המותרים לפי תוכנית לרבות קו בניין צידי - "0" לאחר פרסום ההקלה. גובה המבוקש
הוא 35 מטר, כמו כן פורסמה הקלה בגובה.

בתאריך 3.2.14 פורסמה הקלה בקו בניין צידי מ - 4 מטר המותרים לפי תוכנית 11/115/03/3 לקו בניין "0" לפי סעיף 4
(2) להגדלת סטייה ניכרת בקו בניין, לצורך הקמת מבני תעשייה על מספר מגרשים גובלים עם קירות חופפים, בגבולות
המשותפים ובהסכמת הבעלים.

התקבלה התנגדות מרשות הגז - בתאריך 23.03.14 ההתנגדות הוסרה
בתאריך 3/4/14 פורסמו הקלות נוספות - טרם התקבלו התנגדויות :
הקלה לניוד שטח עיקרי מקומות עליונות הלא מנוצלות לקומת קרקע בשיעור של 15% לצורך הגדלת שטח המותר
לבניה בקומה מ - 40% ל - 55% במסגרת התכנית המרבית המותרת.
הקלה בגובה מ - 14 מטר המותרים ל - 40 מטר לצורך הקמת מבנה תעשייה.
התראות :

החלקה צמודה לשטח מגבלות בניה מתוכנית תת"ל/23. בקשות להיתר יש לתאם עם רשות גז.
החלקות נמצאות בסמוך לתכנת רכבת יש לפעול לפי מגבלות תמ"א 23.
מצפון לשטח קיימות מגבלות של משרד הביטחון - יש לתאם מול משרד הביטחון
מצפון לשטח קיים תווי קווי דלק של תשתיות נפט ואנרגיה - נדרש תאום

ניתן לאשר את המבוקש בתנאי ביצוע הריסות של הבנייה בהיתר וללא היתר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר חסן, מר בן חמו, מר דנינו ואינג צילקר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- תיאום עם רשות הגז.
- תיאום עם קצצ"א.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- תיאום עם רשות הרכבות.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבטחון.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אג"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- 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.
- 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.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

7652	תיק בניין :	מספר בקשה : 20140101	סעיף: 7
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014			

מבקש :

הגשה 05/02/2014

♦ טרופיק על הים בע"מ

♦ אזוגי דניאל

בעל הנכס :

♦ אזוגי דניאל

נורדאו 16 אשדוד

♦ טרופיק על הים בע"מ

נורדאו 16 אשדוד

עורך :

♦ יהודה פייגין אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הטיילת אשדוד**שכונה: רובע א**

שטח מגרש: 4500.00 מ"ר שטח בניה מותר: 15750.00

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 142 מגרש: 152 יעוד: אזור מלונאות ונופש מיוחד;

גוש: חלקה:

תכנית: 11/118/03/3, 2009/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מלונאות

מהות הבקשהפרויקט למלונאות ונופש מיוחד, סה"כ: 149 יחידות אירוח.
בית מלון בשיטת "ליס בק" שלב א'.

ביום 20/2/14 פורסמו הקלות:

1.הקלה לתוספת קומה אחת מעבר ל-8 קומות המותרות על הקרקע
במסגרת סה"כ השטחים המותרים לבניה וגובה אבסולוטי מכסימלי מותר
עפ"י תב"ע.2.הקלה לניוד שטח עיקרי לא מנוצל בקומות העליונות לקומת המרתף לצורך
בניית פונקציות הנדרשות ע"י משרד התיירות.3.הקלה לבניית מתקנים טכניים בקומת המרתף מעבר לקווי הבניין ועד גבולות
המגרש.4.הקלה לשיווק בשיטת "ליס בק" כמוגדר בהנחיות משרד התיירות במקום שיווק בשיטה
המוגדרת בתב"ע התקפה.5.הקלה מתכנית הבינוי לצורך הקטנת המרחק בין 2 בתי מלון במגרשים הסמוכים
מ- 40.0 מ' ל- 39.32 מ'.

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		
		מלונאות		8998.89		7439.43		
					8998.89		7439.43	
סה"כ:			8998.89		7439.43		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**מדובר בפרויקט למלונאות ונופש מיוחד - מלון סוויטות נופש רמה A עפ"י אישור משרד התיירות****מיום 25.11.08**

הבקשה אושרה בעבר והוכן היתר, טרם שולמו אגרות וההיתר בוטל.

מכיוון שלא ניתן להעריך תוקף החלטת הועדה, **הבקשה הוגשה מחדש בצירוף אישור משרד התיירות חוזר מיום 29.01.14 כולל ע"ג תכנית הגשה. אשרור זה של פרויקט כפוף לעמידה בכל ההסתייגויות, הדרישות וההתחייבויות היזם הכלולות באישור מקורי של משרד התיירות מיום 25.11.08.**
הבקשה זוהי לבקשה קודמת מס' 20090321.
פורסמו מחדש הקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת קומה אחת מעבר ל-8 קומות המותרות על הקרקע במסגרת סה"כ השטחים המותרים לבניה וגובה אבסולוטי מכסימלי מותר עפ"י תב"ע.
 2. הקלה לניוד שטח עיקרי לא מנוצל בקומות העליונות לקומת המרתף לצורך בניית פונקציות הנדרשות ע"י משרד התיירות.
 3. הקלה לבניית מתקנים טכניים בקומת המרתף מעבר לקווי הבניין ועד גבולות המגרש.
 4. הקלה לשיווק בשיטת "ליס בק" כמוגדר בהנחיות משרד התיירות במקום שיווק בשיטה המוגדרת בתב"ע התקפה.
 5. הקלה מתכנית הבינוי לצורך הקטנת המרחק בין 2 בתי מלון במגרשים הסמוכים מ- 40.0 מ' ל- 39.32 מ'.
- תאריך פרסום אחרון ותאריך שליחת הודעה לזכאים 20.02.14.
התקבל מכתב התנגדות ממלונות אביאל בע"מ.
בתאריך 30/3/14 התקבל מכתב לביטול התנגדות.

דרישות משרד התיירות:

- אישור משרד התיירות כפוף לקבלת אישור מורשה נגישות בכל ההיבטים הנדרשים. (לא תוכננו חדרים המותאמים לנכים).
- יש לוודא כי לא יותקנו ביחידות האירוח מוני חשמל, מים וגז נפרדים ולא ייחתמו חוזים נפרדים בין הרוכשים לבין חברת החשמל, חברת המים וחברת אספקת הגז. כמו כן לא ייחתמו חוזים נפרדים בין הרוכשים לבין חברת הכבלים ו/או הלוויין ו/או הלטפוניה הקווית.
- מבקש ההיתר נדרש להציג בפני הועדה המקומית וכן בפני משרד התיירות הסכמי מכר, הסכמי ניהול מלונאיים והסכמי התקשרות עם חברת ניהול מלונאית, חתומים עפ"י נוסחים שאושרו, ככל שאושרו, בידי משרד התיירות כתנאי לקבלת טופס איכלוס (טופס 4) לפרויקט.
- **מבקש ההיתר נדרש לרשום הערת אזהרה ו/או הערה תכנונית בדבר אופן השימוש על פי הנוסח הבא: "המבנה ישמש כמבנה מלונאי לתיירות ולא ישמש למגורים פרטיים, השימוש ביחידות האירוח במבנה יהיה מוגבל באופן הכפוף לתנאים ועקרונות של משרד התיירות".**

(**נרשמה הערת אזהרה בהתאם).

תנאים למתן טופס אכלוס (טופס 4) :

1. אישור משרד התיירות להסכמי המכר והניהול שנחתמו עם רוכשי היחידות (בהתאם לנוסחים שאושרו) וכן הסכם בין הבעלים לחברת הניהול המלונאית.
 2. אישור משרד התיירות כי החומר הפרסומי והשיווקי הנוגע לפרויקט תואם את עקרונות הניהול והתפעול המלונאי.
 3. השלמת בניית כל היחידות בפרויקט.
 4. אישורה הסטטוטורי של תכנית 3/מק/2190 - בגלגולה הנוכחי תכנית מס' 603-0172882
 5. טופס 4 ותעודת גמר ינתנו לאחר שהיזם ימנה חברת ניהול מלונאית שתקבל על עצמה את ניהולו ואחזקתו של המלון, בהתאם להנחיות משרד התיירות.
- לנושא עמידה בתנאי הלשכה המשפטית : החברה טרם הגישה לאישור משרד התיירות נוסח הסכם התקשרות בין החברה לחברת ניהול מלונאית ובין הרוכשים לחברת ניהול מלונאית וכן לא הועבר לאישור משרד התיירות חומר השיווקי והפרסומי בקשר עם הפרויקט. דרישה זו בעינה עומדת.

מותר עפ"י תב"ע 3/מק/2009:

- מספר יחידות נופש - 199
- שטח עיקרי בקומה מעל הקרקע - 35% משטח המגרש.
- שטח בנייה למסחר - 150 מ"ר (השטח נכלל בסה"כ זכויות הבניה).
- סה"כ שטח בניה עיקרי לכל הקומות - 200%
- בשטחי שרות נכללים: מרפסות, ממד"ס, מדרגות, מחסנים ומבואות.
- שטח שרות לקומה מעל הקרקע - 25% משטח המגרש.
- סה"כ זכויות בניה לקומה מעל לקרקע - 60% משטח המגרש.
- סה"כ שטח שרות לכל הקומות - 150%

שטח שרות בקומה לחניה תת-קרקעית - 80%
סה"כ זכויות בניה בקומה מתחת לקרקע - 80%

סה"כ אחוזי הבניה לכל הקומות - 350%

גובה מקסי' לתקרותה אחרונה של הבנין - 32.40 מ' מדוד מפני הים. ניתן לבנות מעל גובה זה מתקנים טכניים כגון: חדרי מכונות למעליות וחדרי מדרגות.

מספר קומות - 8

תכנית מירבית מעל הקרקע - 60%
תכנית מירבית מתחת לקרקע - 80%

שלבי בניה עפ"י הת.ב.ע:

בשלב א' יוצא היתר בניה עבור 3/4 (149 יחידות) מסה"כ כמות יחידות הנופש המתוכננות כאשר 38% מהן (56.6 יחידות) ישווקו בשיטת ה-ליסבק או שרינגטיים כמקובל ומאושר ע"י משרד התיירות, 62% מיחידות הנופש (92 יחידות) ישווקו בשיטת שיווק רגיל (למעט זכאי משב"ש).
בשלב ב' יוצא היתר בניה עבור רבע הנותר מסה"כ יחידות הנופש (50 יחידות נופש) וזאת רק לאחר ווידוא ביצוע שלב א' עפ"י הקריטריונים של מלון דירות, כולל גמר של השרותים התומכים. שיווק היחידות בשלב ב' ייעשה עפ"י אותם הקריטריונים שנקבעו לשלב א'.
טופס 4 ותעודת גמר ינתנו לאחר שהיזם ימנה חברת ניהול מלונאית שתקבל על עצמה את ניהולו ואחזקה של המלון, באישור משרד התיירות.

קיים הסכם בין הועדה מקומית – לטרופיק כחלק ממידע תכנוני.

*עפ"י חוות דעת משפטית בתאום עם מה"ע הוחלט כי פרוזדורים/מעברים יחושבו כשטחי שרות (מבואות) במסגרת סה"כ שטחי שרות המותרים עפ"י תב"ע החלה במקום.

שטחים עיקריים:

מוצע בקומה
שטח עיקרי מוצע בכל קומה בהתאם למותר.
שטח מסחרי מתאים למותר, יש להפריד.
שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע – 8627.76 מ"ר > מ – 9000 מ"ר המותרים
שטח עיקרי מוצע מתחת לקרקע – 371.13 מ"ר – מוצע במסגרת הקלה לניוד.
סה"כ שטח עיקרי מוצע – 8998.89 מ"ר – מתאים למותר.
שטחי שרות.
מוצע מעל הקרקע – 5003.68 מ"ר > מ – 6750 מ"ר. יש לחשב חלל סגור בשטחי שרות.
מוצע מתחת לקרקע – 2435.75 מ"ר > - 3600 מ"ר
תכנית מרבית מוצעת מעל ומתחת לקרקע בהתאם למותר.
מספר יחידות נופש מוצע – 149 מתוך 199 המותרות, מהווה שלב א'.
יש לעדכן מפת מדידה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר חסן, מר בן חמו, מר דנינו ואינג צילקר.
- אינג' צילקר שאל האם יש אישור חדש של משרד התיירות ונענה בחיוב.
- מר בן חמו נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר 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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- הסכם התקשרות עם חב' ניהול.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד התיירות.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור תאגיד מים וביוב (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)
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור משרד הבריאות.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- 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 ובתאום 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.

מספר בקשה: 20130787	תיק בניין: 4683
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014	

סעיף 8:**מבקש:**♦ **סיטקה יבוא ושיווק בע"מ****הגשה 03/11/2013**

♦ ע"י פינס עודד

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ אחוון רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: היזמה 35 אשדוד**שכונה: אזור תעשיה כבדה (צפונית)**

שטח מגרש: 26970.00 מ"ר שטח בניה מותר: 43152.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 285, 284, 283 ;

גוש: 2802 חלקה: 6 מגרש: 281 ; חלקה: 7 מגרש: 282

תכנית: 101/02/3, 62/101/02/3, 18/בת/3, 11/115/03/3, 115/03/3, 101/02/3

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

תעשיה תוספת בניה

מהות הבקשה**תוספת מבנים לאיחסון ותוספת מאגר מים לכיבוי אש, הריסת סככות קיימות.**

ביום 22/2/14 פורסמה הקלה לניוד שטח מקומות עליונות הלא מנוצלות בשיעור של 14% לצורך הגדלת תכנית. מתכנית המותרת של 40% לפי תוכנית החלה 11/115/03/3 לתכנית של 54%, הכולל במסגרת התכנית המרבית המותרת.

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	מבוקש	קיים		
		תעשיה/מלאכה		8801.34		224.82			
				8801.34		224.82			
סה"כ:				8801.34		224.82		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מדובר בתוספת מבנים לאחסנה + בנית מאגר מים לצורך כיבוי אש + הריסת סככות קיימות לפי מצב קיים. כל המבוקש מהווה הסדרה של המצב הקיים בפועל ולאחר איחוד וחלוקה של מגרשים 281 ו 2002 אשר יוצרים מגרש חדש מס' 1001 בשטח של 56784 מ"ר - עפ"י תא/260 משנת 2006. עפ"י ההיתרים הקיימים בתיק בניין 4683 עבור מגרש 281 שנכלל במגרש החדש מס' 1001 : סה"כ שטח עיקרי קיים : ק.ק = 21321.85 מ"ר ק.א = 158.52 מ"ר עפ"י היתרים קיימים בתיק בניין 4563 עבור מגרשים 282 - 285 המבנה שנכלל במגרש מס' 1001 : שטח עיקרי קיים : ק.ק = 256.23 ק.א 219.83 מ"ר סה"כ שטח עיקרי ק.ק קיים = 21578.08 מ"ר ק.א קיים = 378.35 מ"ר שטח עיקרי מוצע ק.ק = מבנה 1 = 1071 מ"ר + מבנה 2 = 924 מ"ר + מבנה 3 = 4251.22 מ"ר + תוספת סככה 4 = 2400 מ"ר = 8801.34 מ"ר. שטח שירות מוצע עבור מאגר מים = 232.5 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע = 30337.50 מ"ר = 53.50% < 40% המותרים. סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע בקומת קרקע ו-א = 30723.29 מ"ר = 54.10% > 160% המותרים. ניתן לאשר במסגרת הקלה לניוד שטחים מקומות עליונות והגדלת תכנית ע"ס תיקון 62 עד ל 55% כולל.

כל המבנים והסככות המוצעות נמצאות בתוך תחומי קווי בנין וכל החורג מקווי בנין מסומן להריסה למעט מבנה משרדים הקיים בחזית קדמית ללא היתר מעבר לקווי בנין ולא מסומן להריסה - יש לסמנו גם להריסה - ומבנה מס' 2 שלא ברור האם הוא מעבר לקווי בנין- יש לקבל דיווח מהפיקוח להריסה בפועל לפני הוצאת ההיתר.

גובה מקסימלי מותר 14 מ' ומבוקש מקסימום 13.65 מ' ;

קיימת טבלת איזון חניה - יש לקבל אישור מח' תשתיות

יש להגיש תכ' מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל עדכון טבלת שטחים מוצעים ומותרים, סימון קווי הבנין על התכנית, סימון להריסה של המחסן, סימון ברור היכן מאגר המים המוצע.

המגרש נמצאת בתחום 300 משטח פי גלילות ולכן יש לבצע הוראות מיגון כמפורט בתכנית 89/101/02/3.

עפ"י תמא 23 לעניין ק.ב מציר מסילת רכבת יש לשמור על מרחק של 80 מ' ממסילת הרכבת

במקרה של מסילת רכבת אחת או 120 מ' במקרה של 2 מסילות) - יש צורך באישור הרכבת.

המגרש נמצא דרומית לקו מגבלות הביטחון ולכן אין צורך באישור.

לסיכום ניתן לאשר הבקשה במסגרת ההקלה בתנאים המקובלים כולל בדיקת חבות בהיטל

השבחה בגין ההקלה, אישור הרכבות, אישור פי גלילות, אישור איכות הסביבה.

פרסום אחרון נעשה ב 22.02.14 התקבלה התנגדות של רכבת ישראל, בתאריך 10.03.14 ההתנגדות הוסרה רצ"ב מכתב הסרת התנגדות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר חסן, מר בן חמו, מר דנינו ואינג צילקר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- 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 מכון בודק מורשה.
- תיאום עם רכבת ישראל.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

7759	תיק בניין :	מספר בקשה : 20130906	סעיף 9:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201407 בתאריך : 29/04/2014			

מבקש :

* יצחק שקד נכסים בע"מ

בעל הנכס :

* יצחק שקד

המתכת ת.ד. 15223 אשדוד

עורך :

* אחוון רפי

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין : המתכת אשדוד**שכונה : אזור תעשיה כבדה (צפונית)**

שטח מגרש : 1881.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2026 חלקה : 20 מגרש : 52 יעוד : מלאכה ותעשיה זעירה

תכנית : 11/115/03/3, תמא/4/18, תמא/38, תממ/4/14, תמא/2/10/2, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת למבנה תעשיה ושינוי העמדת המבנה עפ"י התכליות להשכרה.

ביום 22/2/14 פורסמה הקלה לניוד שטח מקומות הלא מנוצלות לקומת קרקע בשיעור של 4% לצורך הגדלת תכסית מ – 40% המותרים ל – 44% במסגרת התכסית המרבית המותרת. 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		
		תעשיה/מלאכה		96.34					
				96.34					
סה"כ:				96.34				%בניה : 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש : שינוי מיקום מבנה תעשיה לפי תכליות להשכרה להיתר מס' 20120265 טרם תחילת הבניה.
 לפי דוח פיקוח מתאריך 23.12.14 – המבוקש טרם בנן.
 לפי התוכנית החלה על המגרש 11/115/03/3 שטח עיקרי מקסימאלי לבניה בקומה 40% סה"כ זכויות הבניה 120%.
 תכסית מרבית 55%
 שטח עיקרי קיים בהיתר 730.08 מ"ר שטח שירות קיים בהיתר 19.92 מ"ר עבור ממ"מ.
 מבוקש שינוי מיקום המבנה להיתר טרם בניה הכולל תוספת שטח, הכול בתחום קווי הבניין המותרים לפי התוכנית החלה. המבנה הוא בן קומה אחת.
 שטח עיקרי קיים + מוצע – 826.42 מ"ר < 40% המותרים (752.40 מ"ר)
 שטח שירות קיים + מוצע – 21.58 מ"ר > 15% המותרים
 מבוקשת הקלה לניוד שטח מקומות הלא מנוצלות לקומת קרקע בשיעור של 4% לצורך הגדלת תכסית מ – 40% המותרים ל – 44% במסגרת התכסית המרבית המותרת.
 תאריך אחרון לביצוע הפרסום 22.02.14 – לא התקבלו התנגדויות.
 ניתן לאשר את המבוקש בתנאים המקובלים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר חסן, מר בן חמו, מר דנינו ואינג צילקר.
- עו"ד כנפו לא משתתף בדיון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- 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 מכון בודק מורשה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130915	תיק בניין: 4804
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014	

סעיף: 10**מבקש:**

♦ ישראל סיבוני נדל"ן

♦ ישראל גבי

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ הראל תמיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: צפת 2 אשדוד

שטח מגרש: 5703.00 מ"ר שטח בניה מותר: 11919.27 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 10 מגרש: 750 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/3/14

שימוש עיקרי תאור בקשה
אזור מיוחד תוכנית שינויים**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

שימוש חורג למרפאת דיאליזה.

ביום 10/4/14 פורסם שימוש חורג מפונקציות הדרושות במישרין לצורכי המעון לצורך מרפאות דיאליזה/מרפאות בשטח של 1000 מ"ר לתקופה של 5 שנים בלבד.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

שימוש חורג למרפאת דיאליזה.

לפי דיווח של הפיקוח מתאריך 29/12/13 נמצא כי:

1. המבוקש טרם קיים- חלק מהמבנה שבקומת קרקע נטוש.
2. בחלק של המדרגות המבקש אמר שהם הורסים, נא לבדוק מדוע לא מסומן בצהוב משום שהן קיימות.

תב"ע קובעת 3/במ/3/14 אזור מגורים מיוחד, תכליות מותרות מעון עולים/הוסטל ושימושים הדרושים במישרין לצרכי מעון- באישור מהנדס העיר. ההיתר המקורי למעון עולים ושטח עיקרי קיים בהיתר: 8200 מ"ר. שטח עיקרי מותר לבנייה מעל הקרקע 7200 מ"ר, ובנוסף 1000 מ"ר עבור שימושים הדרושים במישרין. בהתאם לתב"ע החלה על המקום בשטחים המשותפים יהיו שירותים כגון: קבלה, אחזקה, משרדי הנהלה, מכבסה אוטומטית, מועדון + קפטריה, שירותים רפואיים. שטח עיקרי מבוקש: 800 מ"ר ממ"מ דו תכליתי, בנוסף לשטחים המותרים, בהתאם לסעיף 6.2. בתיקון 62, עיקרי קיים + מוצע 1800 מ"ר. (1000 מ"ר קיים ע"פ היתר ובהתאם לשטחים המותרים). שטח שירות קיים בהיתר 3718 מ"ר, מבוקש: 97.25 מ"ר, סה"כ שירות קיים + מוצע 3815.25 מ"ר > 5000 מ"ר המותרים.

יש לתקן חישובי שטחים וסכמות שטחים למבוקש ולקיים, יש להראות ע"ג התכנית!**יש להפריד את הבקשה ולהגיש בקשה נוספת לתוספת בנייה ושינויים.****ההיתר לשימוש חורג מותנה בהגשת אישורים והוצאת היתר לתוספת השטח המבוקשת.****יש לשנות צביעה בתכנית לשימוש חורג שתינתן לאחר הוצאת ההיתר לשטחים שיאושרו.**

יש להראות קווי בניין וגבולות מגרש ע"ג התכנית.

יש לעדכן מפת מדידה ולהחתים מודד ולצבוע את המבוקש לשימוש חורג.

יש לצבוע המבוקש ולהתאים התכנית להיתר המקורי.

יש לקבל אישור הג"א לממ"מ דו תכליתי.

פרסום מבוקש:

שימוש חורג מפרסום ציוד הדרושים במישרין לצורכי המעון לצורך מרפאות דיאליזה/מרפאות בשטח של 1000 מ"ר לתקופה של 5 שנים בלבד.

בוצעו פרסומים בעיתונות ונשלחו הודעות, תאריך אחרון למודעות פרסום בעיתונות 10/4/14.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר חסן, מר בן חמו, מר דנינו ואינג צילקר.
- אינג' צילקר שאל האם השטח בבעלות העירייה ונענה שלא.
- אינג' צילקר והרב אמסלם נמנעו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

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

גיליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'
- אישור פקוד העורף.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור כיבוי אש.
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור אג"ס אשדוד - חבל יבנה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר לא יוצא לפני הוצאת ההיתר לבקשה של תוספות בנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130217	תיק בניין: 9533
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014	

סעיף: 11**מבקש:**

* י.ל-דה השקעות בע"מ

הגשה 21/03/2013

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: טרם נקבע אשדוד**שכונה: קרית מע"ר דרום**

גוש וחלקה: גוש: 2019 חלקה: 39 מגרש: 18 ו- 19 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 2179/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים מהיתר מס' 201000693 בבנין מגורים A-62 יח"ד - תוספת 2 יח"ד, ושינויים פנימיים, הקמת בריכת שחייה פרטית בדירות גג ושינוי מקום בריכה בדירת גג, ושינויים פנימיים בבנין B- תוספת יח"ד 1. סה"כ 65 יח"ד.

ביום 13/2/14 פורסמו הקלות:

הקלה מתכנית בנוי בבנין A:

1. הקלה לניוד של כ-932 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת במסגרת השטחים המותרים.

2. הקלה לבניית דירת טריפלס במפלסים -6.70, -3.35, 0.00 במקום 2 דירות במפלסים 3.35, -0.00.

ותוספת 2 יח"ד במפלס 53.60+, ותוספת יח"ד 1 במפלס 56.95. סה"כ בבנין A יהיו 64 יח"ד.

3. הקלה להקמת בריכות שחייה פרטית על הגג. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש שינויים מהיתר מס' 201000693 בבנין מגורים A-62 יח"ד - תוספת 2 יח"ד, ושינויים פנימיים, הקמת בריכת שחייה פרטית בדירות גג ושינוי מקום בריכה בדירת גג, ושינויים פנימיים בבנין B- תוספת יח"ד 1. סה"כ 65 יח"ד.

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 23.06.2013:

בבדיקה שערכתי למקרקעין המבוקש בשלבי בנייה ולהלן הממצאים:

1- **בקומת מרתף 1:** בבנין סמ' A בחזית דרומית קיים חלל סגור בשטח של כ-40 מ"ר.

2- **בקומת חניון 2:** בבנין A בחזית דרומית קיים חלל סגור בשטח של כ-40 מ"ר, בבנין מס' B בשלבי בנייה.

3- **בקומה 3:** בבנין מס' A המבוקש קיים לפי התוכנית שהוגשה, לא נתן לבדוק המחסנים דלת סגורה,

בבנין מס' B בוצע בנייה חדשה לפי היתר בנייה.

רצ"ב העתיק דו"ח שהוגש למחלקה משפטית מתאריך 10-04-2013.**קיים תצ"ר מאושר המאחד מגרשים 18 ומ19 לחלקה 101.**

במגרש 19 מ' מותרות 106 יח"ד ובמגרש 18 מ' מותרות 53 יח"ד.

סה"כ: 159 יח"ד. והמבוקש בבנין A=64 יח"ד + בנין B= יח"ד 1: סה"כ 65 יח"ד - מתאים למותר.

נישאר לבנין B: 94 יח"ד.

ועדת משנה 201018 מיום 26.10.11 המליצה לוועדה המחוזית להפקיד תכנית מפורטת 1133

לתוספת זכויות בניה ויח"ד במגרשים מ-18 ו - מ-19.

תוספות בבנין מגורים A :

מפלס (3 -) הגדלת מחסני דיירים.

מפלס (2 -) קומה ראשונה לדירה טריפלס, הגדלת מחסני דיירים, חצר אנגלית.

מפלס (1 -) הגדלת שטח לדירה טריפלס, שטח משותף לרווחת הדיירים : מועדון דיירים, ברכת שחיה.

מפלס 0.00 קומת קרקע-ביטול יח"ד 1 : קומה עליונה לדירה טריפלס.

מפלס (+16) תוספת 2 יח"ד.

מפלס (+17) תוספת יח"ד 1.

תב"ע קובעת מגרש : 3/מק/2179.

קווי בניין מותרים 5 מ' מכל כיוון – אין בעיה

שטחים מותרים במגרשים :

שטח עיקרי מעל מפלס כניסה :

סה"כ מ"ר 18+מ18	מ18	מ19
18360.0 מ"ר.	6120 מ"ר =	12240 מ"ר +
720.0 מ"ר.	240 מ"ר =	480 מ"ר +

שטח שירות מעל מפלס כניסה :

סה"כ מ"ר 18+מ18	מ18	מ19
5565.0 מ"ר.	1855 מ"ר =	3710 מ"ר +
600.0 מ"ר.	200 מ"ר =	400 מ"ר +

שטח שירות למרתף חניה תת קרקעית – 100% ע"פ תכנית 62/101/02/3. מקסימום משטח המגרש (במקרה של חניה תת קרקעית אחת). שטח זה יוכל או ישולש בהתאם למניין קומות בניה תת קרקעית. תותר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קווי בנין = 0).

7978 מ"ר = 3*23934.0 מ"ר.

חישוב שטחים :

שטח עיקרי מעל הקרקע : קיים + מוצע :

11819.38 מ"ר + 183.89 מ"ר = 12003.27 מ"ר > 18360.0 מ"ר מותר לפי תב"ע

נישאר לבנין B : 6356.73 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע.

שטח עיקרי מתחת לקרקע : קיים + מוצע :

478.09 מ"ר + 931.89 מ"ר = 1409.98 מ"ר < 720 מ"ר מותר לפי תב"ע

בהיתר הקודם מס' 201000693 ניצלו כל שטח עיקרי מתחת לקרקע.

מבוקשת הקלה כ 932 מ"ר. – מבוקשת במסגרת הכלה לניוד שטחים מקומות עליונות לקומה מתחת לקרקע.

שטח שירות מעל הקרקע : קיים + מוצע :

3789.49 מ"ר + 123.26 מ"ר = 3912.75 מ"ר > 5565.0 מ"ר מותר לפי תב"ע

נישאר לבנין B : 1595.77 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע

שטח שירות מתחת לקרקע : קיים + מוצע :

12281.31 מ"ר + 683.52 מ"ר = 12964.83 מ"ר > 23934.0 מ"ר מותר לפי תב"ע.

נישאר לבנין B : 10969.17 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע.

התנאי לבקשה קודמת שמס' 20100693 – להגיש תכנית בינוי .

עפ"י תכנית בינוי מנחה שהוא חלק בלתי נפרד מתב"ע 3/מק/2179 במגרש מ-18 מותר לבניה בניין

מגורים אחד הכולל 53 יח"ד ובמגרש מ-19 מותרים לבניה 2 בנייני מגורים, 53 יח"ד בכל אחד

מהבניינים.

בתאריך 13/02/2014 נעשו פרסומים כחוק.

פורסמו הקלות הבאות :

הקלה מתכנית בנוי בבנין A :

1. הקלה לניוד של כ-932 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת במסגרת השטחים המותרים.

2. הקלה לבניית דירת טריפלס במפלסים -6.70, -3.35, 0.00 במקום 2 דירות במפלסים -3.35, 0.00.

ותוספת 2 יח"ד במפלס +53.60, ותוספת יח"ד 1 במפלס 56.95 .

סה"כ בבנין A יהיו 64 יח"ד.

3. הקלה להקמת בריכות שחיה פרטית על הגג.

לא התקבלו התנגדויות.

בתכנית קומת קרקע : בנין B בקומת קרקע לא שייך לבקשה, לבטל צביעה.

לציין שטח חלקה רשום 7978.00 מ"ר ולא 7908.00 מ"ר.

יש לתקן סכמות חישוב שטחים.
 כל המשטחים הסגורים יש לחשב ולהכניס לשטח חניה.
 מדובר על שינוי גובה קומות: **יש להראות מפלסים בהתאם להיתר, ולציין מפלסים חדשים כמבוקשים.**
 יש להתאים עומק של חצר אנגלית - 1.50 מ' בלבד,
ולהוסיף חתך דרך חצר אנגלית.
 יש לעדכן גובה מעקה גג לגובה תקני.
 יש להוסיף מעקה בטיחות סביב בריכת שחיה.
 יש להוסיף מפלסים וניקוזים בכול המרפסות.
 לעדכן בחתכים גובה מרתף - לא יותר מ 2.40 מ'
 חסרות חתימות בדף ראשון.
 חסר במפת מדידה חתימה ותאריך של המודד.
 בתכנית פיתוח חסר שם הרחוב.
 יש לצבוע באדום לכל השיניים.
 ראה הוראות על גבי התוכנית.

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

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר חסון, מר בן חמו ואינג צילקר.
- מר חסון שאל האם יש תוספת יח"ד והאם ההליך לא היה אמור להיות בתכנית כוללת ונענה שהתוספת הינה במסגרת היח"ד המותרות במגרש.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

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

גיליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- 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 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 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: 20130793	תיק בניין: 4452
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014	

סעיף: 12**מבקש:**

* בן חמו יגאל

בעל הנכס:

* בן חמו יגאל

עזרא הסופר 23/3 אשדוד

עורך:

* אורי שרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עזרא הסופר 23 אשדוד

שטח מגרש: 1728.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2398 חלקה: 112 מגרש: 111 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/9, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תקנה 6766,

תיקון 89 לחוק, תמא/35, 96/101/02/3, תמא/36, א, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת ממ"ד

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת ממ"ד בקומת קרקע, הריסת מחסן ושינויים פנימיים.

ביום 11/2/14 פורסמה הקלה לבניית ממ"ד בחריגה מקו בנין קדמי מ-4.0 מ' ל-0.66 מ'.

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				12.71		
						12.71		
סה"כ:					12.71		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

תוספת ממ"ד בקומת קרקע, שינויים פנימיים והריסת מחסן בדירת גן בבית משותף בן 3 קומות.

לפי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 4.11.2013: מחסן לא פורק, קיימת פרגולה לפי היתר מס' 20060527.

הערות רישוי:**מבוקשת הקלה לבניית ממ"ד בחריגה מקו בנין קדמי מ-4.0 מ' ל-0.66 מ'.****הקלה פרסמה כחוק בתאריך 11.02.2014. לא התקבלו התנגדויות.**

מבוקש ממ"ד בגודל 12.71 מ"ר = מותר.

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים הריסת חלקי קירות פנימיים.

מבוקשת הריסת מחסן קיים לצורך פינוי מקום לממ"ד.

- יש לתת גובה גדרות וחומרי גמר גדרות.

- יש לסמן קונטור של ממ"ד על גבי תכנית של קומה א'.

- בתרשים סביבה יש לסמן באדום קונטור של מגרש.

- יש להחתים מודד מוסמך על גבי מפת מדידה. יש להוסיף חתך כללי.

- יש לקבל אישור יועץ בטיחות לרווח שנותר 0.44 מ' בין הממ"ד לגדר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר חסון, מר בן חמו ואינג צילקר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר 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.
- אישור יועץ בטיחות
- 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: 20130895	תיק בניין: 4030
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014	

סעיף: 13**מבקש:****אלגזר יהושוע**

אלגזר חנה

בעל הנכס:

אלגזר חנה

הנביא חגי 1/2 אשדוד

אלגזר יהושוע

הנביא חגי 1/2 אשדוד

עורך:

בניזרי דויד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הנביא חגי 1 אשדוד

שטח מגרש: 5434.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2397 חלקה: 28 מגרש: 19 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/65/23, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תקנה 6766,

תיקון 89 לחוק, תמא/35, 96/101/02/3, תמא/36, א, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת ממ"ד והגדלת שטח לדירה קיימת ותוספת מחסן גינה וחומה בין שכנים לדירה צמודת קרקע בבנין
בן 4 קומות.

ביום 3/2/14 פורסמה הקלה לבניית ממ"ד בחריגה מקו קדמי בהתאם לסעיף 4 (ג) (סטייה ניכרת בקו

בנין): מ-4.0 מ' ל-0.75 מ'.

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		6.75		15.00		
				6.75		15.00		
סה"כ:			6.75		15.00		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת ממ"ד והגדלת שטח דירה קיימת ותוספת מחסן גינה וחומה בין שכנים לדירה צמודת קרקע בבנין בן 4 קומות.

לפי טופס בדיקה של מפקחת מתאריך 17.12.2013: המבוקש טרם בבניה. חוץ משער+ מחסן מפלסטיק במקום בנית מחסן
מבולקים.

הערות רישוי:

פרסמו הקלות כחוק: הקלה לבניית ממ"ד בחריגה מקו קדמי בהתאם לסעיף 4 (ג) (סטייה ניכרת בקו בנין): מ-4.0 מ' ל-0.75 מ'.

הקלה פרסמה בתאריך 3.02.2014.

לא התקבלו התנגדויות.

מבוקש ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר=מותר.

בניית ממ"ד מבוקשת בחריגה מקו בנין – פורסמה הקלה.

מבוקש מחסן בגודל 3 מ"ר = מותר.
מיקום מחסן תואם למותר (צמוד לגדר).
על פי התפלגות בשטחים הקיימים במחשב נותר לבניה ליה"ד שטח עיקרי בגודל 7.53 מ"ר.
מבוקשת תוספת שטח עיקרי בגודל 6.75 מ"ר < מ-7.53 מ"ר מותרים.
מבוקשת גדר בגובה 1.80 מ' בצמוד לגדר של שכן. יש להראות את הגדר הגובלת ולקבל הסכמת השכן הגובל.
מסומן שער שקיים ללא היתר בגדר – לא ניתן לאשר פשפש לכביש ראשי - יש לסגור אותו.
מבוקש פתח יציעה לגינה - ניתן לאשר.
יש לסמן סככות הבלתי חוקיות להריסה - תנאי לקבלת היתר.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- לא לאשר פשפש לכביש ראשי בניגוד למדיניות הוועדה.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר חסן, מר בן חמו ואינג צילקר.
- **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.
- לא לאשר פשפש לכביש ראשי בניגוד למדיניות הוועדה.

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: 20130900	תיק בניין: 2838
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014	

סעיף: 14**מבקש:**

* שיינן פטר ע"י ועד בית

בעל הנכס:* שיינן פטר ע"י ועד בית
בן אליעזר אריה 2 אשדוד**עורך:**

* רייכלין סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בן אליעזר אריה 2 אשדוד**שכונה: רובע ד**

שטח מגרש: 2586.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3879.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2189 חלקה: 84 מגרש: 7, 2002 יעוד: מגורים מיוחד

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תוספת בניה**מהות הבקשה**
תוספת מרפסות לבנין קיים בהיתר.ביום 14/2/14 פורסמה הקלה בגין בניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מ'.
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		
				68.40				288.00
				68.40				
סה"כ:				68.40				%בניה: 0.00

הערות בדיקה:תוספת מרפסות לבנין קיים בהיתר.
לפי דיווח של הפיקוח מהתאריך 20/12/13 המבוקש טרם בנוי.**הערות רישוי:**

תב"ע חלה על האזור 45/104/03/3, שטח מגרש 2127 מ"ר.
מבוקשות מרפסות לפי חוק המרפסות 12 מ"ר וההפרש לנצל כשטח עיקרי.
שטח לפי חוק המרפסות, 12 מ"ר* 4 יח"ד בכל קומה, סה"כ 48 מ"ר* 6 קומות.
שטח עיקרי מבוקש(ההפרש הגדול מ-12 מ"ר גודל מרפסת), 11.40 מ"ר לקומה, סה"כ 6 קומות, בכל קומה 4 מרפסות מבוקשות.
שטח מותר לבניה בקומה 25%, שטח בניה כולל לא יעלה על 150%, (מתכנית 20/104/03/3) סה"כ עיקרי קיים בהיתר בקומה- 492.16 מ"ר, שטח מבוקש עיקרי בכל קומה 11.40 מ"ר, סה"כ קיים ומבוקש 3345.96 מ"ר המהווים 157% < 150% המותרים.
לא ניתן לאשר שטח מעבר ל-12 מ"ר המותרים ע"פ תקנת המרפסות.

לציין כי בתכנית אשר הוגשה בקומת הפנטהאוז לא כללו את השטח העובר על המותר של מרפסת מוצעת ולכן יש לכלול אותו בטבלת השטחים כשטח מרפסת.

מרפסות מבוקשות באגף צפוני בבליטה של 1.5 מ'.

בכל שאר החזיתות אין בעיה בקווי בניין.
יש לסמן עמוד קונסטרוקטיבי בתכנית ולצבוע בהתאם.

יש להראות טבלת התפלגות עבור כל יחיד בה מבוקשת מרפסת הכוללת את מס' הדירה ואת חתימת הדייר.
יש להראות מעקה מרפסות בגובה תיקני.
יש לציין קווי בניין וגבולות מגרש ע"ג תכנית העמדה ובתכנית קומה.
להוסיף חץ צפון ושמות רחובות.
יש להראות פרט מעקה בנוי למרפסות.
יש להשלים חתימת מודד + עדכון תאריך מפת מדידה.
יש להשלים טבלת זכויות תכנית תקפה וקובץ תקנות 6670 לחוק המרפסות.
יש לקבל רישום הערת אזהרה בטאבו לאי סגירת מרפסות בעתיד.

הקלות מבוקשות:

הקלה בגין בניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מ'.
פרסום נעשה כחוק וכמו כן פרסום אחרון היה בתאריך 14/2/14 ולא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה לתוספת המרפסות ל-12 מ"ר בלבד, ובכפוף להשלמת גיליון דרישות והערות בדיקה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר מרפסות בשטח 12 מ"ר בלבד בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר חסן והרב אמסילי.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר מרפסות בשטח 12 מ"ר בלבד בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גיליון 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
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- 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 מתקנת 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.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130190	תיק בניין: 4886
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014	

סעיף: 15**מבקש:*** **ועונו אילן****בעל הנכס:*** **ועונו אילן**

כנרת 32 אשדוד

עורך:* **סאלם שלומי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: כנרת 32 אשדוד

שטח מגרש: 1062.00 מ"ר שטח בניה מותר: 784.82 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 110 מגרש: 200 יעוד: מגורים 2

תכנית: 3/מק/2205, תמא/38, 3/מק/98, 3/מק/85, 3/מק/41, 3/מק/2071, 3/מק/62, 3/מק/98, 3/מק/85, 3/מק/41

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

סגירת מרפסת בקומה ב', גג קל, מדרגות עליה לגג, מאחז יד על מעקה קיים ושינויים פנימיים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 9/4/14.

ביום 9/4/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה במניין קומות במקום 3 קומות על קרקע 3 קומות + עליית גג.

2. הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים בשער כ-6.0 מ"ר מקומה א' לקומה ג' לצורך תוספות בניה במסגרת שטחים המותרים לבניה.

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		
				3.20				
				3.20				
סה"כ:			3.20				%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש שינויים פנימיים, סגירת מרפסת בקומה ב', גג קל, מדרגות עליה לגג ומאחז יד על מעקה קיים.

הערות רישוי:

פורסמו הקלות בתאריך 9/4/14:

הקלה במניין קומות במקום 3 קומות על קרקע 3 קומות + עליית גג.

הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים בשער כ-6.0 מ"ר מקומה א' לקומה ג' לצורך

תוספות בניה במסגרת שטחים המותרים לבניה.

לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 2013.07.20 נשלח מכתב אי-התאמה.

בתאריך 2013.08.25 נשלחה תזכורת לעורך בקשה.

מבוקש פטור ממפת מדידה להיתר.

על פי טופס בדיקה של מפקחת תכנית תואמת למצב בשטח. בממ"ד קיים אינסטלציה.

תוספת בנייה טרם בנויה..

יש להתאים תכנית וטבלת שטחים קיימים להיתר.

מבוקשים קירות למדרגות ליציאה לגג.
מבוקש חלון לביטול ובניית חלון מטבח חדש. ניתן לאשר.
בקומה ב' מבוקשת סגירת מרפסת ושינויים פנימיים. שטח מרפסת קיימת 9.80 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע שטח של מרפסת 15.45 מ"ר.
בתאריך 22.10.2013 נשלח מכתב אי-התאמה נוסף לעורך בקשה.
בתאריך 12.11.2013 התקבלה תכנית מתוקנת לבדיקה. בתאריך 13.11.2013 נשלח מכתב אי-התאמה נוסף.

הערות רישוי:
בתאריך 9/4/14 התקבלה תכנית מתוקנת לבדיקה.
במגרש חלה תב"ע מס' 3\מק\2205. שטח המגרש 1062 מ"ר. מס' יח"ד - 6. מס' קומות מעל כניסה קובעת-3. קיים היתר מס' 20090121.
מותר לבניה בקומה 37.5%. מותר סה"כ $3 \times 37.5\% = 112.5\%$.
 $112.5\% \times 1062 = 1194.75$ מ"ר. (לקומה 3: $1194.75 - 398.25 = 796.5$ מ"ר).
שטח עיקרי קיים על פי היתר 1049.66 מ"ר. שטח עיקרי מוצע 3.20 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע 1052.86 מ"ר > 1194.75 מ"ר מותרים.
נותר לבניה שטח עיקרי 86.86 $= 1194.75 - 1052$ מ"ר. ליח"ד אחת 6: $141.98 - 23.66 = 118.32$ מ"ר.
אין חריגה משטחים המותרים.
מס' קומות מותר לבניה מעל לכניסה קובעת-3. מוצע-3+עליה לגג - פורסם.
לסיכום ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר חסן והרב אמסילי.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- 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.
- * 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.

1407	תיק בניין:	מספר בקשה: 20130808	סעיף: 16
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014			

מבקש:

♦ גולן טלקום בע"מ

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ פויגל מארק - נקסטקום

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אלבו נתן 38 אשדוד

שכונה: רובע ו

שטח מגרש: 1600.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1440.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2458 חלקה: 35 מגרש: 920, 230 יעוד: מגרש מיוחד

תכנית: 62/101/02/3, 14/4/תממ, 96/101/02/3, 38/תמא, ד/458/ד, 3/65/2

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מיוחד אנטנות סלולריות

מהות הבקשה

מתקן תקשורת כהגדרתו בתמ"א 36 א' הכולל 2 אנטנות ע"ג תורן קיים של חברת בזק ומיקום ציוד.

הערות בדיקה:

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 21.02.14:

מתקן תקשורת כהגדרתו בתמ"א 36 א' טרם קיים.

מבוקש הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 א' על גבי תורן קיים, מיקום ציוד על גג המבנה והקמת 2

עוקצים והריסת מתקן גישה של חב' גולן.

ע"ג גג המבנה קיים תורן בזק ואליו מותקנים אנטנות של חברות שונות:

בזק, סלקום, פרטנר, פלאפון, מירס.

הבקשה תואמת תמ"א 36 א'.

המיקום המבוקש אינו תואם למפת פריסה עירונית.

טווחי הבטיחות נמצאים בתחום המגרש.

המסמכים שהוגשו:

- היתר הקמה למקור קרינה 2015692

- נספח בטיחות קרינה ע"פ פרק ג' לתמ"א 36 א', חתום ע"י משרד להגנת הסביבה

- דו"ח הערכת רמות חשיפת קרינה

המלצות מהנדס הועדה:

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

- יש להגיש התחייבות להעתקת המתקן בתוך שנה לשטח ציבורי בתיאום עם העירייה.

מהלך הדיון

• נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר והרב אמסילי.

• עו"ד כנפו והרב אמסילי הצביעו בעד.

• הרב ליברמן, הרב אמסלם והרב טסלר הצביעו נגד.

• **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

לא לאשר הבקשה.

מספר בקשה: 20130547	תיק בניין: 2679
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201407 בתאריך: 29/04/2014	

סעיף: 17**מבקש:*** **רוסק יהודית****בעל הנכס:*** **רוסק יהודית**

החרצית 14/2 אשדוד

עורך:* **שמוקלר דמיטרי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: החרצית 14 אשדוד

שטח מגרש: 2478.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2973.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2465 חלקה: 9 מגרש: 2

תכנית: 17/108/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חדר בקומת קרקע וממ"ד בקומה א' לדירה מס' 2.

ביום 26/1/14 נמסר נוסח פרסום להקלות:

1. מהוראות הבינוי לעניין מיקום וגודל התוספת ושלא בעמדה שלמה

2. הקלה מקו בנין עד 10% לצורך ממ"ד

3. הקלה במספר קומות -5 קומות על הקרקע במקום 4 קומות + קומות עמודים.

4. הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומות קרקע בגודל כ-38 מ"ר.

הבקשה לא פורסמה.

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	45.37		11.98			
			45.37		11.98			
סה"כ:			45.37		11.98		%בניה:	0.00

הערות בדיקה:

מדובר על בניית יח"ד כוללת: חדר מדרגות, 2 חדרים וחדר שירותים בקומת קרקע וחדר מדרגות וממ"ד בקומה א' בבית משותף בן 4 קומות מעל קרקע.

על פי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 29.07.2013: המבוקש המבוקש טרם בנוי. השטח שמסומן בתכנית להריסה קיים בפועל ומשתמש למטרת מגורים-קיימות מספר דלתות, חלונות, מזגנים.

הערות רישוי:

מבוקשת הקלה:

מהוראות הבינוי לעניין מיקום וגודל התוספת ושלא בעמדה שלמה

-הקלה מקו בנין עד 10% לצורך ממ"ד

-הקלה במספר קומות -5 קומות על הקרקע במקום 4 קומות + קומת עמודים.

הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומות קרקע בגודל כ-38 מ"ר.-לא ניתן לאשר כי אין שטחים לניצול.(13.5 מ"ר).
נוסח פרסום נשלח לעורך הבקשה בתאריך 26.01.2014. הפרסום לא נעשה.

קיים היתר מס' 6302 מתאריך 24.05.1990.

על פי מידה תכנוני במגרש חלה ת.ב.ע. 3\מק\2234 המאפשרת תוספת בניה לכל הקומות ע"פי נספח בינוי.

תכנית בניו לא מאפשרת תוספת בניה בקומת קרקע. בפועל בבנין קיימת בנייה בלתי חוקית המשומשת למגורים.

שטח המגרש 2355 מ"ר. אזור מגורים-ג(מבאיית). מס' יח"ד-24. שטח בניה עיקרי מעל לכניסה הקובעת-2826 מ"ר.

על פי היתר שטח בניו 2379.2 מ"ר. מותר ליח"ד ללא שטחים קיימים בלתי חוקיים: 24:2379-2826=18.6 מ"ר.

מבוקשת תוספת שטח עיקרי ליחידת דיור נפרדת בקומת קרקע בגודל 37.61 מ"ר ובקומה א' 11.68 (כולל 5.14 מ"ר לעבר

למותר עבור ממ"ד). סה"כ מוצע 49.29 מ"ר < 18.6 מ"ר ממותרים לבניה.

יש לקבל אישור הג"א.

על פי תכנית מוצע יחידת דיור נפרדת בקומת קרקע עם מדרגות עליה לקומה א' בגודל 11.68 מ"ר.

מבוקשת חריגה מקו בנין בקומת קרקע וחריגה מקו בנין בקומה א' ליד ממ"ד.

בקומת קרקע קיימים חריגות בניה שמסומנים להריסה. יש לקבל הריסה כתנאי להוצאת היתר.

לסיכום:

לא ניתן לאשר את הבקשה שלא פורסמה .

הממ"ד המוצע הוא בשטח מעל לנדרש ע"פ תקנות הג"א ולכן מחושב בחלקו כשטח עיקרי ולא ניתן לאשרו מעבר לקו בניין.

לא לאשר תוספות מחוץ לממ"ד המהוות סטייה ניכרת מקו בניין.

בקומת הקרקע מבוקשת תוספת כולל כניסה נוספת לדירה – לא ניתן לאשר 2 כניסות לאותה דירה, כמו כן רשום במוצע "חדר

הרב לקבלת קהל" – שימוש שאינו תואם לתכליות המותרות במגורים.

יש להעביר למפקח להמשך טיפול לגבי בניה לא חוקית.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה מהטעמים הבאים :

1. התוספות המבוקשות מהוות חריגה מקו בניין ומהשטחים הנותנים.
2. הבקשה מהווה תוספת יח"ד או לחילופין בניגוד לתכליות המותרות ע"פ תב"ע.
3. הבקשה לא פורסמה כחוק.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר והרב אמסילי.
- הרב ליברמן ביקש להוריד את התיק מסדר היום.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

הנושא לא נדון בועדה ע"פ בקשת הרב ליברמן.

עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה