

תאריך: 21/10/2014
כ"ז תשרי תשע"ה

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201414 ביום שלישי תאריך 21/10/14 כ"ז תשרי, תשע"ה בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:14 והסתיימה בשעה 17:03.

השתתפו:

חברים:

יו"ר הוועדה	עו"ד כנפו גבריאל
חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	הרב מרדכי ליברמן
חבר וועדה	הרב אבי אמסלם
יצא בשעה 16:28 שב בשעה 16:30	ד"ר רו"ח אלי לחמני
חבר וועדה	מר שמעון כצנלסון
יצא בשעה 16:53 שב בשעה 17:00	מר דוד בן חמו
חבר וועדה	מר משה דנינו
חבר וועדה	הרב חיים אמסילי
חבר וועדה	מוזמנים:
מהנדס הוועדה	אדרי' שלמה נער
היועמ"ש	עו"ד רוני עמיר
עוזר ממ"ק ראש העיר	עו"ד שלומי כהן
מ"מ השר להגנת הסביבה	ד"ר איתי מירז
ממלא מקום היועמ"ש	עו"ד אייל אילוז
סגנית מנהלת אגף תכנון	אדרי' חיה גרינברג
מנהלת מח' תכנון.	אדרי' לדה קורנסונסקי
מנהל מח' השבחה	מר ליאור ישראלי
סגנית מנהל מח' תכנון כבישים.	מהנדסת לריסה קגנוב
רשמה את הפרוטוקול.	אדרי' נוף ליאת בן אבו
מזכירת וועדת בניין ערים	

לא השתתפו:

חברים:

חבר וועדה	מר ולידימיר גרשוב
חבר וועדה	מר בוריס גיטרמן
חבר וועדה	הרב יעקב טסלר
נציג מ.מ.	מוזמנים:
נציגת משרד הפנים	מר יחיאל בן צור
נציג הכבאות	גבי' רחל קטוצ'בסקי
נציג הירוקים.	רשף משנה רפאל לחיאני
	מר בועז רענן

אישור פרוטוקול 201413 מיום 16/9/14.

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, ד"ר לחמני, מר כצנלסון, מר בן חמו ומר דנינו.
- הרב אמסלם ומר כצנלסון נמנעו מאחר ולא היו בדיון.
- **הפרוטוקול אושר ברוב קולות.**

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201414 בתאריך 21/10/14
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצ/314	מע"ר דרום - תצ/לכל המע"ר עבור מנהל מקרקעי ישראל	2019	33	33	4
2	2074/מק/3	איחוד וחלוקה בין מגרשים	2085	8	8	9

תשריט לצרכי רישום: תצ/314**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201414 בתאריך: 21/10/2014

שם: מע"ר דרום-תצ'ר לכל המע"ר עבור מנהל מקרקעי ישראל

נושא: אישור תכנית לצורכי רישום

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 367,105.000 מ"ר

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:** מינהל מקרקעי ישראל**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד הקריה מע"ר

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

גוש : 2019 חלקות 39, 37, 33

גוש : 2072 חלקות 60-61, 16, 13-14

גוש : 2072 חלקות 89, 76-77 ,

גוש : 3174 חלקות 1-78

מטרות התכנית:

תשריט לצרכי רישום של רובע מע"ר דרום (המצוי בשלבי בנייה ראשוניים) על פי מצב גושים וחלקות עדכני תוך יצירת גוש רישום חדש מס' 3174 על פי אישור המרכז למיפוי ישראל (מפ"י).

הערות בדיקה תכנוניות:**א. נתוני רקע:****1. פרטי התשריט:****- מסמכים:**

7 גליונות – מס' סידורי 11/5969-1-5, המודד: אריאלה או-מרי קוארטלר מב"ר 1305 (שלזינגר מדידות) - יזם ומגיש התצ"ר: רשות מקרקעי ישראל.

2. מטרת התשריט:

תשריט לצרכי רישום של רובע מע"ר דרום (המצוי בשלבי בנייה ראשוניים) על פי מצב גושים וחלקות עדכני תוך יצירת גוש רישום חדש מס' 3174 על פי אישור המרכז למיפוי ישראל (מפ"י).

3. גושים וחלקות בתצ"ר:

גוש חדש (עתידי)	גוש קיים	חלקות	מגרשי תב"ע
	2019	33,37,39	לפי פירוט בטבלה שבסעיף ג3 להלן
	2020	38	
	2072	89,77,76	
	2304	61,60,13,14,16,	
		1	
3174		1-78 (ארעי)	

4. תוכניות סטטוטוריות:

מסי דף: 5

במקרקעין הכלולים בתשריט המוגש חלות התכניות הבאות:

4.1 תבעו"ת:

מספר תוכנית	מהות התכנית	תאריך מתן תוקף
9/113/03/3	תכנית למע"ר צפון ודרום (רלוונטית לעניין יעוד של מגרש 9ב בפינה צפון מזרחית של הרובע)	24/2/1994
2179/מק/3	תכנית כוללת לרוב"ע מע"ר דרום (למעט מגרש 9ב)	11/6/2009
25/113/03/3	תכנית מפורטת עבור מגרש 100.	24/5/2009
2242/מק/3	תכ' מפורטת לחלק מרובע מע"ר דרום	17/11/2011
603-0171934	איחוד מגרשים 11,12,15 שינוי בינוי וקווי בניין	7/7/2014

4.2 תשריטי חלוקה/תצרי"ם:

מספר תשריט	מהות התשריט	תאריך אישור
239 תח/	תשריט חלוקה לצפון מע"ר דרום	11/08/2004
287 תצר/	תשריט לצרכי רישום של רובע מע"ר דרום	5/07/2009

5. שטחי מגרשים קיימים ויעודם לפי תבעו"ת תקפות:

לפי פירוט בטבלה שבסעיף ג3 להלן.

ב. פרסום סטייה משטחי תב"ע:

ביום 18/7/2014 פורסה הודעה בדבר סטייה משטחי תב"ע כדלקמן:

בקשה לאישור תשריט לצרכי רישום שמספרו תצר/314, שהינו בסטייה משטחי מגרשים של עד 3% מתכניות בניין עיר מאושרות מס' 2242/מק/3, 2179/מק/3, 25/113/03/3, 603-0171934, החלות במקום ומתשריט חלוקה מאושר תח/239 - ברובע מע"ר דרום בשטח התחום בין הרחובות: שד' בגין, שד' משה דיין, שד' עובד בן-עמי ושד' הרצל, לעניין – מגרשים ביעודי מגורים מס': מ-1, מ-8, מ-9, 1, 7, 10, 13-14, 16-17, 20-21, 23-25, 27-29, ג, מגרש מס' 100 ביעוד: "מגורים מסחר ותעסוקה", מגרש מס' 9 ביעוד "שטח לתכנון בעתיד", מגרש מס' 1 ביעוד "אזור מסחרי" וכן מגרש מס' צפ 9 ביעוד "שטח ציבורי פתוח" (הנמצא בסטייה של 8 מ"ר / 1% לעומת התב"ע), **לא התקבלו התנגדויות.**

ג. בדיקה:

1. **גושים וחלקות:** הגושים והחלקות המשתתפים בתצ"ר (למעט גוש חדש 3174),

תואמים קדסטר עדכני.

2. **צורת המגרשים:** צורת המגרשים תואמת את צורתם בתב"ע.

מס' דף: 6

מספר אירע מתצ"ר	מספר מגרש מתב"ע	יעוד	תב"ע קובעת מגרש	תב"ע קובעת שטח	שטח רשום בתב"ע (דונם)	שטח בתצ"ר (דונם)	אחוז סטייה משטח התב"ע	הפרש בין תב"ע לתצ"ר (דונם)
8	מ1	אזור מגורים מיוחד	2179/מק/3	2179/מק/3	7.244	7.170	1.0%	0.074
9	מ2	אזור מגורים מיוחד	2179/מק/3	2179/מק/3	4.024	4.000	0.6%	0.024
10	מ3	אזור מגורים מיוחד	2179/מק/3	2179/מק/3	5.374	5.319	1.0%	0.055
11	מ4	אזור מגורים מיוחד	2179/מק/3	2179/מק/3	3.257	3.224	1.0%	0.033
12	מ8	אזור מגורים מיוחד	2179/מק/3	2179/מק/3	3.862	3.825	1.0%	0.037
13	ממ9	אזור מגורים מיוחד+ח. מסחרית	2179/מק/3	2179/מק/3	6.565	6.509	0.9%	0.056
14	10	אזור מגורים ג'	2242/מק/3	2242/מק/3	3.990	3.983	0.2%	0.007
15	13	אזור מגורים ד'	2242/מק/3	2242/מק/3	6.424	6.423	0.0%	0.001
16	14	אזור מגורים ד'	2242/מק/3	2242/מק/3	6.012	6.010	0.0%	0.002
17	16	אזור מגורים א'	2242/מק/3	2242/מק/3	6.644	6.605	0.6%	0.039
18	17	אזור מגורים א'	2242/מק/3	2242/מק/3	6.525	6.483	0.6%	0.042
19	20	אזור מגורים ב'+ מסחרית	2242/מק/3	2242/מק/3	4.025	4.001	0.6%	0.024
20	21	אזור מגורים ב'+ מסחרית	2242/מק/3	2242/מק/3	4.133	4.114	0.45%	0.019
21	22	אזור מגורים ד'+ מסחרית	2242/מק/3	2242/מק/3	5.841	5.841	0.0%	0.000
22	23	אזור מגורים ד'+ מסחרית	2242/מק/3	2242/מק/3	5.839	5.837	0.0%	0.002
23	24	אזור מגורים א'	2242/מק/3	2242/מק/3	4.970	4.975	0.1%	0.005
24	25	אזור מגורים ב'	2242/מק/3	2242/מק/3	3.864	3.861	0.1%	0.003
25	26	אזור מגורים א'	2242/מק/3	2242/מק/3	6.364	6.364	0.0%	0.000
26	28	אזור מגורים א'	2242/מק/3	2242/מק/3	2.942	2.935	0.2%	0.007
27	29	אזור מגורים א'+ מסחרית	2242/מק/3	2242/מק/3	2.478	2.453	1.0%	0.025
28	ג5	אזור מגורים ג'	2179/מק/3	2179/מק/3	3.266	3.248	0.6%	0.018
29	6	אזור מגורים ב'	2242/מק/3	2242/מק/3	1.821	1.821	0.0%	0.000
30	7	אזור מגורים ב'	2242/מק/3	2242/מק/3	2.622	2.621	0.0%	0.001
31	1	אזור מגורים ב'	603-0171934	603-0171934	10.554	10.471	0.8%	0.083
32	27	אזור מגורים א'	2242/מק/3	2242/מק/3	1.110	1.107	0.3%	0.003
33	מצ1	ש.ב.צ.	2179/מק/3	2179/מק/3	2.060	2.060	0.0%	0.000
34	מצ2	ש.ב.צ.	2179/מק/3	2179/מק/3	2.060	2.060	0.0%	0.000
35	מצ3	ש.ב.צ.	2179/מק/3	2179/מק/3	1.200	1.200	0.0%	0.000
36	מצ4	ש.ב.צ.	2179/מק/3	2179/מק/3	1.500	1.500	0.0%	0.000
37	מצ5	ש.ב.צ.	2179/מק/3	2179/מק/3	6.000	6.000	0.0%	0.000
38	מצ6	ש.ב.צ.	2179/מק/3	2179/מק/3	2.000	2.000	0.0%	0.000
39	מצ7	ש.ב.צ.	2179/מק/3	2179/מק/3	5.000	5.000	0.0%	0.000
40	מצ8	ש.ב.צ.	2179/מק/3	2179/מק/3	5.000	5.000	0.0%	0.000
41	מצ9	ש.ב.צ.	2179/מק/3	2179/מק/3	27.000	27.000	0.0%	0.000
42	צפ1	ש.צ.פ.	2179/מק/3	2179/מק/3	1.355	1.355	0.0%	0.000
43	צפ2	ש.צ.פ.	2179/מק/3	2179/מק/3	0.436	0.436	0.0%	0.000
44	49	ש.צ.פ.	2242/מק/3	2179/מק/3	4.014	4.014	0.0%	0.000
45	50	ש.צ.פ.	2242/מק/3	2179/מק/3	0.969	0.969	0.0%	0.000
46	51	ש.צ.פ.	2242/מק/3	2179/מק/3	0.564	0.564	0.0%	0.000
47	52	ש.צ.פ.	2242/מק/3	2179/מק/3	1.036	1.036	0.0%	0.000
48	צפ7	ש.צ.פ.	2179/מק/3	2179/מק/3	0.451	0.451	0.0%	0.000

מס' דף: 7

0.000	0.0%	0.341	0.341	2179/מק/3	2179/מק/3	ש.צ.פ	צפ8	49
0.008	1.0%	0.794	0.786	2179/מק/3	2179/מק/3	ש.צ.פ	צפ9	50
0.000	0.0%	1.749	1.749	2179/מק/3	2179/מק/3	ש.צ.פ	צפ10	51
0.000	0.0%	0.582	0.582	2179/מק/3	2179/מק/3	ש.צ.פ	צפ11	52

מספר ארעי מתצ"ר	מספר מגרש מתב"ע	יעוד	תב"ע קובעת מגרש	תב"ע קובעת שטח	שטח רשום (בתב"ע דונם)	שטח (בתצ"ר דונם)	אחוז סטייה משטח התב"ע	הפרש בין תב"ע לתצ"ר (דונם)
53	58	ש.צ.פ	2242/מק/3	2179/מק/3	0.420	0.420	0.0%	0.000
54	59	ש.צ.פ	2242/מק/3	2179/מק/3	0.392	0.392	0.0%	0.000
55	צפ14	ש.צ.פ	2179/מק/3	2179/מק/3	0.420	0.420	0.0%	0.000
56	צפ15	ש.צ.פ	2179/מק/3	2179/מק/3	5.754	5.754	0.0%	0.000
57	39	דרכים משולבות	2179/מק/3	2179/מק/3	2.450	2.450	0.0%	0.000
58	מש2	דרכים משולבות	2179/מק/3	2179/מק/3	0.952	0.952	0.0%	0.000
59	מש3	דרכים משולבות	2179/מק/3	2179/מק/3	1.001	1.001	0.0%	0.000
60	42	דרכים משולבות	2242/מק/3	2179/מק/3	0.900	0.900	0.0%	0.000
61	43	דרכים משולבות	2242/מק/3	2179/מק/3	0.548	0.548	0.0%	0.000
62	מש6	דרכים משולבות	2179/מק/3	2179/מק/3	0.640	0.640	0.0%	0.000
				2242/מק/3				
63	45	דרכים משולבות	2242/מק/3		0.348	0.348	0.0%	0.000
64	62	חניה	2242/מק/3	2179/מק/3	0.460	0.460	0.0%	0.000
65	63	חניה	2242/מק/3	2179/מק/3	0.460	0.460	0.0%	0.000
66	64	חניה	2242/מק/3	2179/מק/3	0.460	0.460	0.0%	0.000
67	65	חניה	2242/מק/3	2179/מק/3	0.463	0.463	0.0%	0.000
68	100	מגורים מסחר ותעסוקה	25/113/03/3	25/113/03/3	6.786	6.775	0.16%	0.011
69	9ב	שטח לתכנון בעתיד	9/113/03/3+239/תח	239/תח	16.800	16.914	0.7%	0.114
70	דרך	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3	אין ציון שטח פרטני לכל חלקת דרך	8.316		
71	דרך	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3		19.153		
72	דרך	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3		10.746		
73	דרך	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3		22.077		
74	דרך	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3		17.805		
75	דרך	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3		4.715		
76	דרך	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3		24.018		
77	דרך	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3	9/113/03/3+2179/מק/3		10.263		
78	מס1	אזור מסחרי	2179/מק/3	2179/מק/3	25.269	25.267	0.01%	0.002

שטחי מגרשים: כפי שניתן לראות בטבלה לעיל-כל המגרשים הציבוריים הותאמו בדיוק לשטח המצויין בתבעו"ת למעט מגרש ציבורי (שצ"פ) צפ9 –חלקה ארעית 50 ששטחו בתצ"ר גדול ב-8 מ"ר משטחו בתב"ע.

לגבי יתר המגרשים הפרטיים -לא ניתן היה להתאים את כולם במדויק לשטחיהם בתב"ע ובתשריט חלוקה 239 שאושר –

ולכן, לפי נוהל בדיקה של מח' תכנון בעיריית אשדוד - פורסמה הודעה בדבר סטייה מתוכנית עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה –לחלק מהמגרשים המניבים ולמגרש צפ9 ששטחם הינו בסטייה של עד 1% +/- לעומת שטחם בתב"ע.

יצויין כי בפקודת המודדים מותרת סטייה של עד 3% +/-.

4. מידות מחייבות בתב"ע:

- * רוחב דרכים: רוחב הדרכים שסומן בתצ"ר תואם לרוחב בתב"ע.
לא סומנו בתצ"ר מידות רוחב לכל הדרכים.
- * זיקות הנאה: זיקות הנאה שסומנו-תואמות בצורתן ובמיקומן למסומן בתב"ע.
לא סומנו מידות רוחב של זיקות הנאה.
- * קווי בניין: לפי דרישת מח' תכנון ביצע המודד התאמות של גבולות המגרשים כך שהמבנים הקיימים/שבבניה יעמדו בתוך קווי הבניין התב"עיים ובקווי הבניין שאושרו כהקלות ביתרי בניה, פרט לחלקה ארעית 29 אשר בפינה הצפון מזרחית שלה - קיים גרם מדרגות בנוי הנמצא מחוץ לקו בנין-עפ"י היתר.

ד. הערות:

1. לא התקבלו התנגדויות בשל פרסום הסטייה בשטחי המגרשים.
2. יש לסמן רוחב זיקות הנאה ולהשלים רוחב לכבישים בהן לא צויין רוחב-הכל על פי המפורט בתב"ע.
3. בהערות לתצ"ר (בצד ימין תחתון של הגליון הראשי) יש להוסיף את תב"ע 603-0171934 לרשימת התבעו"ת.
4. יש להשלים בטבלה -מס' מגרש ויעוד לחלקה ארעית 31.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, ד"ר לחמני, מר כצנלסון, מר בן חמו ומר דנינו.
- הרב ליברמן שאל האם התצ"ר תואם את התחלטה האחרונה שהתקבלה במע"ר.
- אדר' נער הסביר שאת התצ"ר מגישים לתב"עות תקפות בלבד.
כמו כן, מחויב ע"פ חוק לרשום את המגרשים.
- הרב ליברמן טען שהאישור התצ"ר מאשר הוצאת היתרים.
- אדר' גרינברג הסבירה שזהו רק כלי לרישום.
- ד"ר לחמני האיר בפני הצוות המקצועי טעויות בטבלה.
- הרב ליברמן נמנע.
- התחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

לאשר תשריט לצרכי רישום בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

סעיף: 2	תשריט איחוד וחלוקה: 3/מק/2074
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201414 בתאריך: 21/10/2014	

שם: איחוד וחלוקה בין מגרשים

נושא: דיון חוזר

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 7,649.000 מ"ר

יחס שינוי לתכנית
N/62/102/03/3

בעלי עניין:

♦ **מגיש התוכנית:** שמעון אדרי

♦ **עורך התוכנית:** פפה רבקה- אדרי

♦ **בעלים:** עיריית אשדוד

אזור/רובע

רחוב הראשונים, שכונה: רובע א, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2085 חלקות: 16, 8

מגרשים לתכנית: 32 בשלמותן מתכנית: N/62/102/03/3

מטרת הדיון

אישור תכנית איחוד וחלוקה בין מגרש למגורים ושצ"פ (ללא שינוי סה"כ השטחים בכל יעוד), על מנת להסדיר מחסן קים המשמש את דיירי הבנין.

* ביום 21.5.03 הסתיימה תקופת ההפקדה ללא התנגדויות.

מטרות התכנית:

1. יצירת מסגרת תכנונית לתכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הערות בדיקה תכנוניות:

רקע לדיון:

במסגרת הליכי הקצאה, שבטיפול מחלקת נכסים, עבור בית כנסת קיים הממוקם במגרש מס' 32 הכלול בתכנית זו- התבקשה חוות דעת משפטית למעמדו של בית הכנסת הקיים בהתייחס לתב"ע זו: מס' 3/מק/2074 (בסמכות מקומית) החלה במקום, ולתכניות שקדמו לה-כבסיס להיתכנות ההקצאה.

מטרת הדיון:

אישור פרסום שגיאת קולמוס על פי הוראות החוק ובהמשך לחוות דעת יועמ"ש העירייה המפורטת להלן.

חוות דעת משפטית עבור עיריית אשדוד של מאת עו"ד לימור ספצ'ק ממשרד "הררי טויסטר":

הנדון: תיקון שגיאת קולמוס
בתב"ע מס' 3/מק/2074 גוש 2085, חלקה 16, מגרש 32¹ - רובע א' באשדוד

במענה לפנייתכם בנושא הנדון, הריני מתכבדת להשיב, כדלהלן:

רקע עובדתי תכנוני

1. אציג להלן את הרקע התכנוני הרלוונטי כפי שהוצג בפני ע"י מחלקת תוכנים;
2. תב"ע מס' 37/102/03/3, אושרה למתן תוקף ביום 20.07.78 (נ.פ. 2455 עמ' 2270) (להלן: "התכנית הקודמת"). בהתאם לתוכנית יועד שטח מגרש בין הרחובות רוג'ין והראשונים בעיר, חלק מגושים 2076 ו- 2067 כמספרים במועד אישור התכנית (חלק מחלקה 16 בגוש 2085 כמספרים דהיום) (להלן: "המגרש") לשטח כ.ב.ב. למבנה בית כנסת (ששטחו לא יעלה על 235 מ"ר) (המגרש סומן בצבע חום).

מצ"ב העתק מסמכי התב"ע 37/102/03/3 בנספח א' למכתבי זה.

3. נציין כי בית כנסת "כתר שלום שבזי" אכן חוקם על שטח המגרש בהתאם לחוראות תב"ע זו.
4. תב"ע מס' 62/102/03/3 אושרה למתן תוקף ביום 15.09.85, מעיון במסמכי התכנית אנו למדים כי מבנה בית הכנסת סומן בתקנון התכנית (בסעיף לוח חוראות הכנית) במספר "32" תוך ציון כי "תחום המבנה מהווה את תחום המגרש ללא שינוי".

מצ"ב העתק תב"ע מס' 62/102/03/3 בנספח ב' למכתבי זה.

¹ מס' המגרש הינו ע"פ תב"ע 62/102/03/3 פורסם ברשומות ביום 15.09.85

5. במועד מאוחר יותר הוכנה תכנית מפורטת מס' 3/מק/2074, שהינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. תכנית זו אושרה למתן תוקף ביום 27.10.03 (י.פ. 5232 עמ' 171)
(להלן: "**התכנית החדשה**"). בתכנית זו סומן השב"צ **כשצ"פ**.

מצ"ב העתק מהתב"ע מס' 3/מק/2074 **בנספח ג'** למכתבי זה.

6. מעיון במסמכי התכנית החדשה נמצא כי סימון השב"צ כשצ"פ נבע **מטעות**:

כך למשל, סעיף "מטרת התכנית" במסגרתו צוין כי מטרת התכנית הינה: "**יצירת מסגרת תכנונית: 1. איחוד וחלוקה מגרשים בהסכמת בעלים ע"פ סעיף 62(א)(1) 2. שינוי קו בנין נקודתי מערבי מ- 01 מ' ל-0 ע"פ סעיף 62(א)(4) - (ההדגשה אינה במקור)**"

הווה אומר- מטרת התכנית אינן כוללות שינוי יעוד שב"צ לשצ"פ;

לא זו אף זו- אף כותרת התכנית (בסעיף המבוא) הינה "תכנית איחוד וחלוקה בין מגרשים למגורים ושצ"פ ללא שינוי סה"כ השטחים בכל יעוד על מנת לתסדיר מחסן קיים המשמש את דיירי הבנין".
קרי- לא יכול להיות ספק כי מטרת התכנית לא היתה לבטל את היעוד לשב"צ כפי שהיה קבוע בתכנית הקודמת.

7. אם לא די בכך, כפי שמצוין במסמכי התכנית הרי שמדובר בתכנית אשר אושרה בסמכות הועדה המקומית. למותר לציין, כי תכנית המשנה את ייעודי הקרקע באופן המבטל את היעוד לשב"צ- אינה יכולה להיחשב כתכנית בסמכות מקומית, וגם מטעם זה ברור כי ביטולו של השב"צ לא נעשה בכוונת מכון והינו תוצאה של טעות קולמוס בלבד.

8. עוד נבחר, כי נושא זה חובא לפתחה של הועדה והעירייה כעת, במסגרת הליכי תקצאת של בית הכנסת הקיים כאמור זה מכבר בשב"צ. לאחר שהתקיימו הליכים לאישור תקצאת, התברר כי לראשונה כי התכנית החדשה מחקת במחי קולמוס את היעוד לשב"צ והפכה אותו לשצ"פ.

9. בנסיבות אלו, נראה כי החליך הנכון לפתור את הבעייתיות שנוצרה היט בדרך של תיקון טעות קולמוס בתכנית, אשר יפורסם לפי דין ;

ראו למשל לענין זה ע"מ 7801/02 מזרחי נ' מלון חוף רון בע"מ פ"ד נח(4) 728, 738.

עוד ראה בעניין זה החלטתה של ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז דרום בעניין ערר 6070/13 לחמן אילון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת, שם נקבע כי מוסד התכנון אשר אישר תכנית רשאי לתקן טעות סופר שנפלה בה בלא צורך בעריכת תכנית חדשה:

"מכאן, את טעות הסופר בעניין מספר יחידות הדיור, ניתן בהחלט לתקן, אך התיקון צריך להתבצע על ידי הוועדה המחוזית בהליך של תיקון טעות סופר ולא על ידי ועדת הערר. יוטעם, אין צורך בעריכת תכנית חדשה לשינוי מספר יחידות הדיור, אלא רק בפרסום תיקון טעות סופר בהתאם לנוהלי הוועדה המחוזית."

10. בנסיבות העניין, כאשר ברי כי התכנית החדשה לא כללה בין מטרותיה את ביטולו של יעוד חשבי"צ, מה גם שלא יכלה לכלול מטרה כאמור בחיותה תכנית בסמכות מקומית, נראה כי מדובר במצב ההולם תיקון טעות בתכנית, כאמור בפסיקה שהובאה לעיל.

11. דווקא, כי במסגרת הליך של תיקון טעות קולמוס יש להקפיד על קבלת החלטה בוועדה המקומית בדבר תיקון טעות הקולמוס, וכן לפעול לפרסום התיקון בעיתונות וברשומות, בדרך בה מתפרסמת חודעה על דבר אישורה של תכנית.

12. יובהר, כי האפשרויות היחידות לתיקון הטעות שארעה הינן בדרך של תיקון טעות סופר כאמור לעיל, וככל שדרך זו לא תצליח (כגון בגין התנגדות משרד המשפטים לפרסום ברשומות)- בדרך של עריכת תכנית חדשה.

13. הנני לרשותכם לכל שאלה או הבהרה שתידרש.

בכבוד רב
לימוד ספצ"ק, עו"ד

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הר אמסילי, ד"ר לחמני, מר כצנלסון, מר בן חמו ומר דנינו.
- מר כצנלסון ביקש לקבל הסבר מדוע מבקש התכנית הינם בעלים פרטיים, ונענה שהתב"ע המקורית אישרה איחוד וחלוקה בין מגרש למגורים ושצ"פ, ובניין הגיש את התכנית.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הוועדה:

לאשר תיקון טעות הקולמוס כך שיעוד חשבי"צ שהיה קבוע בתכנית 62/102/03/3 א יוותר על כנו.

תאריך: 21/10/2014

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201414 בתאריך 21/10/14

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20120770	8045	2791	62	46	ס.ד.ה. השקעות בע"מ	אגוז אשדוד	14
2	20140013	6863	2062	38		דחרי משה	הבנאים אשדוד	18
3	20140026	6648	472		(12)2	נוסבוים יום טוב	הלל 11 אשדוד	21
4	20140262	4359	2393	19	228	זירק צדק	המלך דוד 24 אשדוד	24
5	20140221	6372	2023	75	82	בוקסנשפנר אליעזר	רבא 11 אשדוד	28
6	20130164	6143	472	160	2001	פרקש אברהם	מאיר בעל הנס 12 אשדוד	30
7	20110904	4079	472	152	97	ויזל מאיר בשם הדיירים	אליעזר בן הורקנוס 4 אשדוד	32
8	20130388	1267	2077	90	198	חברת ישפה בע"מ	ז'בוטינסקי 9 אשדוד	34

סעיף 1:	מספר בקשה: 20120770	תיק בניין: 8045
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201414 בתאריך: 21/10/2014		

מבקש:

* ס.ד.ה. השקעות בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* טיטו סמי

הגשה 04/11/2012

שכונה: מרינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אגוז אשדוד

שטח מגרש: 7845.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2791 חלקה: 62 מגרש: 46 יעוד: אזור מלונאות ומסחר

תכנית: 112/101/02/3, 118/מק, תמא/10/ד/10, 117/מק

שימוש עיקרי תאור בקשה

מלונאות בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית 3 מבני מלון מעל קומת מסחר וחניה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 26/8/14.

ביום 5/6/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה מתכנית בינוי לצורך בניית בית מלון בשלושה בניינים נפרדים על גבי שתי קומות

משותפות מתחת למפלס +0.00, במקום בניית הפרויקט בגוש אחד.

2. העברת שטח עיקרי של מלון מעל ה- 0.00 לעיקרי מלון מתחת ל- 0.00 בשיעור של 210.63

מ"ר.

3. העברת שטח עיקרי של מלון מעל ה- 0.00 לשירות מלון מתחת ל- 0.00 בשיעור של 420.43

מ"ר.

4. העברת שירות של מלון מעל ה- 0.00 לשירות מלון מתחת ל- 0.00 בשיעור של 403.27 מ"ר.

5. הקלה מקו בניין צידי בשיעור של 10%

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			3275.13		3124.73		מלונאות		
			3275.13		3124.73				
סה"כ:			3275.13		3124.73				
0.00% : %בניה									

הערות בדיקה:

בדיקת תוכנית מתוקנת מתאריך 26.08.14:

מבוקש: הקמת מלון בשלוש אגפים מעל קומת מסחר וחנייה.

לפי תוכנית החלה על המגרש 112/101/02/3 יעוד המגרש איזור משולב מלונאות ומסחר, תכליות המותרות תכליות:

מלונאות לסוגיהם, ומסחר בקומת קרקע וקומת ביניים.

שטח עיקרי מעל 0.00 למלונאות: 2,400 מ"ר.

שטח שירות מעל 0.00 למלונאות: 450 מ"ר.

שטח עיקרי מתחת ל-0.00 למסחר: 1,200 מ"ר.

שטח שירות מתחת ל-0.00 למסחר: 285 מ"ר.

שטחי שירות מתחת ל-0.00 לחניה: 1,750 מ"ר.

תכסית מרבית: 88%

מס' קומות: 2 מעל ל-0.00, 2 מתחת ל-0.00.

גובה ± 0.00 : גובה אבסולוטי של $+7.25$
 גובה מרבי: 13.40 לא כולל חדרי מכונות על הגג פירי מעליות ומדרגות ואנטנות לסוגיהם.
 קווי בניין מעל הקרקע : קדמי מערבי- 3.0 מ' ו- 0 מ' לקולונדה, צדדי- 3.0 מ', אחורי מזרחי - 9.0 מ'.
 קווי בנין תת- קרקעיים בגבולות המגרש.

התראות:

המגרש נמצא בתחום 300 מ' מקו החוף – תחום הסביבה החופית.

יש לתאם 0.00 עם חפ"א

לא קיים תצ"ר התואם תוכנית אחרונה בתוקף $112/101/102/3$ - אישור תצ"ר – תנאי להיתר.
 קיימת התחייבות של בעלי הזכויות בקרקע ויזמי תכ" $112/101/102/3$ (חב' המרינה הכחולה), במסגרת כתב התחייבות לעיריית אשדוד. (תנאי להיתר).
 מבוקש פרסום להקלות:

1. הקלה מתכנית בינוי לצורך בניית בית מלון בשלושה בניינים נפרדים על גבי שתי קומות משותפות מתחת למפלס $+0.00$, במקום בניית הפרויקט בגוש אחד.
2. העברת שטח עיקרי של מלון מעל ה- 0.00 לעיקרי מלון מתחת ל- 0.00 בשיעור של 210.63 מ"ר.
3. העברת שטח עיקרי של מלון מעל ה- 0.00 לשירות מלון מתחת ל- 0.00 בשיעור של 420.43 מ"ר.
4. העברת שירות של מלון מעל ה- 0.00 לשירות מלון מתחת ל- 0.00 בשיעור של 403.27 מ"ר.
5. הקלה מקו בניין צידי בשיעור של 10%

בתאריך 10.12.13 אושרה תוכנית בינוי הכוללת תנאים והערות, יש להתאים את הבקשה לתוכנית בינוי, כמו כן יש לשתול את תוכנית הפיתוח אשר מופיעה בתוכנית בינוי בתוך הבקשה. ההיתר יצא לאחר אישורה הסופי של תוכנית בינוי.

התקבל אישור משרד התיירות

יש להשלים חתימת בעל זכות בנכס של מגרשים הגובלים עקב הקמת מרתף עד גבולות המגרש.

שטח עיקרי מעל 0.00 למלונאות $2,400$ מ"ר: מבוקש - 1768.94 מ"ר = 2400 מ"ר - 210.63 מ"ר + 420.43 מ"ר ניווד מתחת לפני קרקע בהקלה - 1768.94 מ"ר
 שטח שירות מעל 0.00 למלונאות 450 מ"ר: מבוקש - 435.42 מ"ר > 450.0 מ"ר

שטח עיקרי מבוקש למלונאות מתחת למפלס 0.00 לאחר הקלה 210.63 מ"ר = 210.63 מ"ר
 שטח עיקרי מתחת ל- 0.00 למסחר $1,200$ מ"ר: מבוקש 1145.16 מ"ר + 83.92 מ"ר ממ"מ דו תכליתי = 1229.08 מ"ר < 1200 מ"ר יש להתאים לשטח המותר.

שטח שירות מתחת ל- 0.00 למסחר 285 מ"ר: מבוקש 990.52 מ"ר לאחר הפחתה של ממ"מ דו תכליתי. תוספת שטח שרות למלון בהקלה 420.43 מ"ר + 403.0 מ"ר = 1108.43 מ"ר
 שטח מבוקש 990.52 מ"ר > 1108.43 מ"ר.

שטחי שירות מתחת ל- 0.00 לחניה: $1,750$ מ"ר - 1765.32 מ"ר יש להתאים לשטחים המותרים

על מנת לבדוק את חישובי השטחים לרבות שטחי מרפסות יש להשלים מידות של האגפים, מרפסות וכו' כמקובל.
 גובה מרבי למבנה 13.40 מטר מבוקש 14.90 יש להתאים את הגובה לפי המותר
 יש להתאים את ה- 0.00 לפי תוכנית בניין עיר $+7.25$ או לחלופין לפרסם הקלה.
 לתשומת הלב:

- לא ניתן לראות פתרון אוורור מאולץ באזורים ללא חלונות- יש להשלים ע"י יועץ מיזוג
- לא תוכננו אזורים ישיבה או המתנה רווחת מבקרי המלון כפי הנדרש לפי הדירוג
- לפי פרוגרמה של משרד התיירות והאישור יש דרישה לחדר מיוחד, בעלי צרכי מיוחדים אשר אינו מופיע בבקשה
- יש להשלים פריסת גדרות חומרי גמר כדוגמת הקיים באזור מרינה.
- יש להראות בבקשה את תכנון ופיתוח מגרש גנינות
- יש להראות את כל חומרי הגמר החיצוני לרבות גוונים כמקובל

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל כ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, ד"ר לחמני, מר כצנלסון, מר בן חמו ומר דנינו.

- מר כצנלסון טען שאם לא מאשרים קודם את תכנית הפיתוח במרינה לא ניתן לאשר את הבקשה.
- אדרי' נער הסביר שהבקשה תואמת תב"ע תקפה, כמו כן, אושר בינוי למגרש.
- מר כצנלסון טען שכל עוד לא אושר תצ"ר אז אסור לדון בבקשה.
- אדרי' נער הסביר שאישור תצ"ר הינו תנאי ע"פ חוק התכנון והבנייה, ואין מניעה לדון בבקשה, ההיתר לבניין לא יוכל לצאת עד שיאושר התצ"ר.
- הרב אמסלם ביקש לקבל תזכורת לגבי הבינוי שאושר ונענה.
- הרב ליברמן טען שאם יש כל כך הרבה דברים לתקן בתכנית אולי עדיף להביא את התיק לדיון רק לאחר תיקון הבקשה.
- כמו כן, שאל האם ניתן לנייד שטחי שירות למתחת לקרקע ונענה שכן.
- מר כצנלסון שוב חזר והדגיש שלא ניתן לדון בבקשה עד לאישור תצ"ר, וגם שיש לדון בתכנית הפיתוח של המרינה לפני שדנים בבקשה, מאחר ואולי יש השפעה אחד על השני.
- אדרי' נער הסביר שהבקשה תואמת תב"ע ויש במגרש בינוי מאושר.
- עו"ד עמיר הקריא את הסעיף מתקנות חוק התכנון והבנייה בו מוסבר נושא החיוב בהגשת תצ"ר, וטען שאין מניעה משפטית מלדון בבקשה לפני הגשת התצ"ר, וההיתר לא יצא עד אישור תצ"ר.
- עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, ד"ר לחמני הצביעו בעד.
- מר דנינו, הרב ליברמן ומר כצנלסון הצביעו נגד.
- 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.
- אישור משרד התיירות.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור חפ"א.
- 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)
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- 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 להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.

- ההיתר יצא לאחר אישורה הסופי של תכנית הבינוי ובהתאמה מלאה לתכנית.
- ההיתר יצא לאחר אישור תצ"ר.
- 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: 20140013	תיק בניין: 6863	סעיף 2:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201414 בתאריך: 21/10/2014		

מבקש:

* דהרי משה

הגשה 06/01/2014

בעל הנכס:

* דהרי משה

אשדוד ת.ד. 3091

עורך:

* אחוון רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הבנאים אשדוד

שטח מגרש: 3004.00 מ"ר

שכונה: אזור תעשיה בינונית (2)

גוש וחלקה: גוש: 2062 חלקה: 38 יעוד: תעשיה, מלאכה ותעשיה זעירה

תכנית: 22/101/02/3, 62/101/02/3, תלר/18, 14/114/03/3, (18), 22/101/02/3,

101/02/3, 14/114/03/3, 20/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשהתעשיה תוספת בניה**מ ה ת ה ב ק ש ה**

תוספת גלריה בחנויות, שינויים בקומת קרקע לקבלת טופס 4.

ביום 24/8/14 פורסמה הקלה לניוד שטח עיקרי מקומות הלא מנוצלות לקומת קרקע בשיעור

של 9% מ – 46% הקיימים ומאושרים ל – 55% במסגרת התכנית המרבית המותרת לצורך

הקמת גלריות.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					163.51		תעשיה/אחסנה		
					163.51				
סה"כ:					163.51				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיקה:

מבוקש: שינויים ותוספות בקומת קרקע + תוספת גלריות בחנויות והתאמת המבנה לצורך טופס 4.

עפ"י דוח פיקוח מתאריך 07.01.14 – המבנה נמצא בבנייה והתוכנית תואמת.

עפ"י תב"ע 14/114/03/3 החלה במקום: יעוד המגרש תעשיה, מלאכה ותעשיה זעירה. ברשימת התכליות המותרות מופי

עות חנויות למיניהן. שטח מכס' לבניה בקומה – 40%, מספר קומות מעל הקרקע –

3 או יותר לפי צורכי המפעל ובאישור הועדה המקומית. מותר בניית מרתפים תת-קרקעיים לשרותי

הבניה כגון: מקלטים, חדרי מכוונות למיניהם, מחסנים לשימוש הבניין וחנויות אשר לא יכללו באחוזי הבניה.

כאשר שטח המגרש עד 3 דונם תותר בניה בשטח רצפות כללי עד 120% משטח המגרש.

במגרש גדול מ-3 ד' תותר בניה בשטח רצפות כללי עד 160%.

הבקשה הנ"ל מהווה שינוי בזמן הבניה לבקשה 20090466 ההיתר בניה יצא בשנת 2012. המבנה נמצא בשלבי הבניה

והשינויים הם לצורך טופס 4. בעבר פורסמה הקלה לניוד שטח מקומות הלא מנוצלות לקומת הקרקע לצורך הגדלת

תכנית מ – 40% המותרים ל – 55%. מאחר ונוצרה בעיה עם פתרון חניה לפי תקן חנייה במגרש המבנה הוקטן ובוצע

שימוש רק ב 46% לתכנית מתוך 55% אשר אושרו בוועדה.

שטח עיקרי קיים בהיתר בקומת הקרקע - 1385.77 מ"ר

שטח שרות קיים בהיתר – 39.90 מ"ר עבור מרחבים מוגנים.

מבוקש שינויים ותוספות ע"י הפיכת שטח אשר אושר בהיתר המקורי כשטח עיקרי לשטח שירות מכוח תיקון 62, ניתן לציין ששטח המבוקש כשרות לחניות מוקף בין שלוש קירות ותקרה, לכן לפי תקנות הוא שטח עיקרי לכל דבר. כמו כן מבוקשת קומה א' חלקית ותוספת גלריות לחניות.

תוספת גלריות בשטח של 242.76 מ"ר ל – 6 חנויות
שטח עיקרי מוצע + קיים בקומת הקרקע + גלריות – 1628.53 מ"ר 54.21% > 55%
שטח שרות קיים + מוצע בקומת קרקע לאחר החלפת שטחים – 55.15 מ"ר
שטח עיקרי מוצע בקומה א' 112.87 מ"ר
שטח שרות מוצע בקומה א' – 20.67 מ"ר

בתאריך 24.08.14 בוצע פרסום להקלה:
הקלה לניוד שטח עיקרי מקומות הלא מנוצלות לקומת קרקע בשיעור של 9%
מ – 46% הקיימים ומאושרים ל – 55% במסגרת התכנית המרבית המותרת לצורך הקמת גלריות.
לא התקבלו התנגדויות.
ניתן לאשר את המבוקש בתנאים המקובלים ותיקון בקשה לפי הערות.

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, ד"ר לחמני, מר כצנלסון, מר בן חמו ומר דנינו.
- 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 מחלקת שרותי אשפה.
- 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 להגנת 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.

סעיף 3:	מספר בקשה: 20140026	תיק בניין: 6648
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201414 בתאריך: 21/10/2014		

מבקש:

* נוסבוים יום טוב

הגשה 09/01/2014

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הלל 11 אשדוד

שטח מגרש: 4144.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6216.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: מגרש: 2 (12) יעוד: מגורים ג (מבא"ת); חלקה: 122 מגרש: 2 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 8/109/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדר ומרפסת לדירה מס' 5.

ביום 14/7/14 פורסמה הקלה לבניית מרפסת בולטת ב-2 מ' מקו בניין צפוני, במקום 1.7 מ' ע"פ הוראות התב"ע ובהתאם לסעיף 2.5 א לחוק תכנון ובנייה לעניין הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי.
לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					22.77		מגורים		
					22.77				
סה"כ:			22.77		0.00%		בניה:		

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת חדר ומרפסת לדירה מס' 5 בבנין משותף קיים בהיתר.
ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 19/1/14 השימושים הקיימים בשטח תואמים לתכנית ולהיתר, המבוקש טרם קיים.

הערות בדיקה:

תב"ע קובעת מגרש 8/109/03/3, שטח עיקרי מותר למגרש 4144 מ"ר * 150% = 6216 מ"ר, שטח עיקרי כולל קיים בכל המגרש: 5425.53 מ"ר = 130.92% > 150% ההמותרים. שטח שירות כולל קיים במגרש: 1577.58 מ"ר = 38.06% > 40% המותרים. 6216 מ"ר - 5425 מ"ר = 792 / 56 יח"ד, שטח עיקרי נותר ליח"ד במגרש: 14.11 מ"ר. שטח שירות נותר ליח"ד במגרש: 1.42 מ"ר. ההיתר המקורי של הבניין משנת 2002 ולכן ניתן לחשב 4 מ"ר נוספים מכוח תקנות ממד"ים, סה"כ מותר ליח"ד 14.11 מ"ר + 4 מ"ר = 18.11 מ"ר. שטח מרפסת קיימת: 13.28 מ"ר, מכוח תקנות 6670 חוק המרפסות. מבוקשת הגדלת המרפסת בשטח של: 10.08 מ"ר, חושב בשטחים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי מבוקש (תוספת חדר) 12.69 מ"ר + מרפסת בשטח 10.08 מ"ר,

סה"כ 22.69 < 18.11 מ"ר.

מרפסת מבוקשת מעבר לקו בניין קדמי בולטת ב 2 מ' בניגוד לסעיף מתוך תכנית 8/109/03/3 אשר לפיו בחזית צפונית תותר הבלטת מרפסות וזירות עד 1.7 מ' מעבר לקו בניין. תוספת החדר המוצע היא בתחום קווי בנין.

הקלות מבוקשות:

הקלה לבניית מרפסת בולטת ב-2 מ' מקו בניין צפוני, במקום 1.7 מ' ע"פ הוראות התב"ע ובהתאם לסעיף 2.5 א לחוק תכנון ובנייה לעניין הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי.

גובה המרפסת מתאים לתקנות סטייה ניכרת.
פרסומים בוצעו כחוק, פרסום אחרון בתאריך 14/7/14 וכמו כן לא התקבלו התנגדויות.

לסיכום:

ניתן לאשר את הבקשה לאחר התאמת השטח למותר, לרבות התאמת בליטת המרפסת מעבר לקו בניין ל-1.70 מ' כפי שמוגדר בתב"ע (בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר) ובכפוף להערות הבדיקה והשלמת גיליון דרישות, ובכפוף להיטל השבחה בגין ההקלות המבוקשות.

בודקת הבקשה: בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בהתאמה לשטח המותר ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- על המרפסת לעמוד בקונטור המרפסות הקיימות.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, ד"ר לחמני, מר בן חמו ומר דנינו.
- ד"ר לחמני העלה שוב את הנושא שהשכונות ברובע ז' נראות כמו סלאמס וזה לא מאפשרות איכות חיים טובה.
- הרב ליברמן העלה את נושא בליטת המרפסת המוצעת, מאחר ומותר ע"פ חוק לאשר הבלטה של עד 2 מ', אין סיבה להתעקש על התאמה לקונטור הקיים, כאשר מדובר על 30 ס"מ שמאפשרים בניית מרפסת שיותר יעילה לניצול.
- אדרי נער טען שלמרות שע"פ חוק ניתן לאשר בהקלה הבלטה עד 2 מ', עדיין מבחינת חזות הבניין, מאחר וקיימות מרפסות בקונטור מסוים, מרפסת זו חורגת מקונטור זה ועל כן מהווה פגיעה עיצובית.
- עו"ד כנפו הציע לאשר את הבקשה כולל הבלטת המרפסת עד 2 מ' המותרים בחוק.
- ד"ר לחמני התנגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר בהתאמה לשטח המותר ובכפוף 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 תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת 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.

סעיף: 4	מספר בקשה: 20140262	תיק בניין: 4359
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201414 בתאריך: 21/10/2014		

מבקש:

הגשה 09/04/2014

* זירק צדק

* דוברוסקי יבגניה

* סויסה אילן

בעל הנכס:

* זירק צדק

המלך דוד 24/7 אשדוד

עורך:

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלך דוד 24 אשדוד

שטח מגרש: 3777.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2841.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2393 חלקה: 19 מגרש: 228 יעוד: אזור מגורים ג;
גוש: חלקה: מגרש: 16תכנית: 30/במ/3, 96/101/02/3, החלטת ועדה, 85/101/02/3, 2071/מק/3,
תלר/197, 3/65/17, 62/101/02/3, 98/101/02/3, 30/במ/3שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תוספת בניה**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**תוספת בניה: לדירה מס' 2 בקומת קרקע תוספת בניה + ממ"ד + פרגולה + מחסן
לדירה מס' 4 בקומה א' תוספת מרפסת גג מקורה חלקית.
לדירה מס' 7 בקומה ב' תוספת בנייה + פרגולה
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 8/9/14.ביום 23/7/14 פורסמה הקלה מתכנית בינוי לעיניין שינוי מיקום בניית תוספת ל- 3 דירות
אחת מעל השנייה בבית משותף בן 4 קומות וסה"כ 27 יח"ד.

לא התקבלו התנגדויות

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					35.50				
					35.50				
סה"כ: 0.00%					35.50				

הערות בדיקה:מבוקש בקומת קרקע לדירה 2: תוספת בנייה בקומת קרקע כולל ממ"ד + הקמת פרגולה + מחסן גינה
קומה א' דירה 4: תופסת מרפסת
קומה ב' דירה 7: תוספת חדר + פרגולה

לפי דו"ח פיקוח מ-09.04.2014:

בדירה מס' 2 בנוי מחסן לפי בקשה.

במקום פרגולה מבוקשת קיימת סככה מלוחות פח בשטח כ-20.0 מ"ר.

במקום חלה תבע 2/30/במ/3 ו-30/במ/3

איזור מגורים ג'
במגרש 27 יח"ד
על גבי התכנית חתימות של 25 דיירים (93%)
לשאר הדיירים נשלחו מכתבים לפי תקנה 2(ב)
לא התקבלו התנגדויות

בתכנית מבוקשת הקלה מתכנית בינוי לעניין מיקום התוספת

קווי בניין לפי המותר

שטחים מותרים:

שטח בניה מקורי למטרות עיקריות: 2598 מ"ר לאחר הרחבה
שטח שירות: 243 מ"ר
סה"כ שטח בניה מרבית (שירות+עיקרי) – 2841 מ"ר
שטח דירה מרבי – 115 מ"ר
שטח הרחבות: 224 מ"ר לבניין
(שטח עיקרי מותר ללא הרכבה – 224=2598-2374 מ"ר)

שטחים קיימים:

לפי היתר המקורי מס. 6796 משנת 1991 שטח עיקרי קיים ללא הרחבות – 2362.9 מ"ר
מכיוון שתב"ע נותנת שטחי שירות בוצע הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי היתר המקורי
מס. 6796:
שטח עיקרי קיים בבנין:
 $2362.9 - 182.3 = 2180.60$ מ"ר (ללא חדרי מדרגות ולא כולל הרחבות)
לפי בינוי והיתר מקורי הרחבות מיועדות ל 11 יח"ד
שטח עיקרי נותר ל- 16 דירות שלא תוכנן בהן הרחבה:
 $2180.60 - 193.40 = 1987.20$ מ"ר ל- 16 דירות = 12.09 מ"ר לדירה

שטחים מבוקשים:

דירה 2:

מבוקשת תוספת לשטח עיקרי כ-11.80 מ"ר > 12.09 מ"ר הנותנים לדירה
+ שטח ממ"ד 12 מ"ר לשטח שירות
שטח עיקרי של דירה לאחר הרחבה כ 105 מ"ר > 115 מ"ר המותרים (לא כולל שטח ממ"ד 12 מ"ר)

דירה 4:

מבוקשת מרפסת על גג של תוספת בקומה ב'.
לפי תכנית חדשה מרפסת בקומה א' מקורה חלקית - 11.90 מ"ר מקורה – לשטח עיקרי > 12.09 מ"ר המותרים ו-
11.09 מ"ר – מרפסת גג - ניתן לאשר
שטח עיקרי של דירה לאחר הרחבה כ 105 מ"ר > 115 מ"ר המותרים

דירה 7:

מבוקשת תוספת חדר בשטח 11.90 מ"ר > 12.09 מ"ר המותרים
שטח עיקרי של דירה לאחר הרחבה כ 95.30 מ"ר > 115 מ"ר המותרים
בקומת קרקע (דירה מס 2) מבוקשת פרגולת עץ בשטח כ 46 מ"ר > 50 מ"ר המותרים – ניתן לאשר
לפי דוח פיקוח קיימת סככה במקום פרגולה – יש לסמן להריסה
מבוקש גם מחסן גינה בשטח כ-3.0 מ"ר בולט מקו בניין צדדי (18 מ"ר) כ-10% – ניתן לאשר

בקומה ג' לדירה מס. 7 מבוקשות פרגולות עץ מעל מרפסת גג קיימת בשטח 9.85 מ"ר – ניתן לאשר

בתאריך 23.07.2014 פורסמה הקלה ב 3 עיתונים. בתאריך 17.08.2014 נשלחו מכתבים לדיירים.
נוסח הקלה:

הקלה מתכנית בינוי לעניין מיקום בניית תוספת ל- 3 דירות אחת מעל השנייה בבית משותף בן 4 קומות
וסה"כ 27 יח"ד.
לא התקבלו התנגדויות

עדכונים דרושים לתכנית :

- למלא טבלת הקלות
 - לעדכן תכנית מדידה (תאריך)
 - לסמן מיקום המגרש בתרשים סביבה
 - לעדכן מפלס של פרגולה בתכנית קומה א'
 - מפלס קורת בטון בתכניות - לעדכן
 - לסמן מיקום חתך ג-ג
 - לציין חומרי גמר של פרגולת בטון
- ראה עדכונים על גבי התכנית

לסיכום: ניתן לאשר המבוקש לאחר בדיקת היטל השבחה בגין הקלה, הריסת סככה ללא היתר ובכפוף לעדכונים והשלמת גיליון דרישות.

בודקת רישוי : נוטקין ליליה

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 אמסילי, ד"ר לחמני, מר בן חמו ומר דנינו.
- ד"ר לחמני לא השתתף בדיון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר 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 להגנת 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.

הפרסום נעשה באחריות המבקש.

הקלות מבוקשות:

הקלה לניוד שטחים לא מנוצלים מדירות סמוכות באותו מגרש.

התקבלו פרסומים כחוק, פרסום אחרון היה בתאריך 27/8/14 וכמו כן לא התקבלו התנגדויות.

התוספת המבוקשת הינה על חלק מחדר המדרגות המשותף – **לא ניתן לאישור.**

בודקת הבקשה: בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר במסגרת השטחים הנותרים ליח"ד בלבד, ולא מעל חדר המדרגות המשותף, 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, ד"ר לחמני, מר בן חמו ומר דנינו.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר במסגרת השטחים הנותרים ליח"ד בלבד, ולא מעל חדר המדרגות המשותף, 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 תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת 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.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20130164	תיק בניין: 6143
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201414 בתאריך: 21/10/2014		

מבקש:

* פרקש אברהם

הגשה 27/02/2013

בעל הנכס:

* משכנות רווחה

בני ברק ת.ד. 3027

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מאיר בעל הנס 12 אשדוד

שטח מגרש: 8849.00 מ"ר שטח בניה מותר: 9972.25 מ"ר

שכונה: רובע ז

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 160 מגרש: 2001 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/120, 14/109/03/3, תלר/223, תמא/38, תממ/14/4

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה חדרים על הגג לדירה בקומה ד' לרבות מרפסות גג בבית משותף.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 9/9/14.

ביום 6/8/14 פורסמה הקלה לניוד זכויות בלתי מנוצלות מקומה ד' לקומת גג בשיעור של 40

מ"ר לצורך הקמת חדרים על הגג בשטח הכולל של כ - 64 מ"ר.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
12.47					63.50		מגורים		
					63.50				
סה"כ:			63.50		0.00%		בניה:		

הערות בדיקה:

מבוקש: תוספת בניה חדרים על הגג לדירה בקומה ד' לרבות מרפסות גג בבית משותף.

לפי דוח פיקוח מתאריך 03.03.13 - המבוקש טרם בנוי. קיימת סגירה בקומת הגג, בבקשה מסומנת להריסה. קיימים לדירות אחרות בקומות ד' חריגות בניה שונות.

קבלת תוכנית מתוקנת מתאריך 09.09.14:

שטח מותר לבניה במגרש 95 מ"ר ממוצע לדירה * 80 יח"ד = 7600 מ"ר

שטח קיים ע"פ ההיתר המקורי 6110.60 מ"ר (7600 מ"ר - 6110.60 מ"ר = 1489.40 מ"ר)

כך שנותר שטח של 1489.40 מ"ר / 80 יח"ד = 18.61 מ"ר ליח"ד + 4 מ"ר מכוח שינוי בתקנות הממ"דים.

מותר חדר על הגג בשטח של 25 מ"ר, שטח עיקרי מבוקש לחדרים על הגג 48.06 מ"ר < 25 מ"ר + 22.61 מ"ר = 47.61 מ"ר יש להתאים לשטח המותר.

כמו כן מבוקש ביצוע תוספת חדרים על הגג ללא נסיגה אלה ע"י פרט ניתוק.

הקלה לניוד זכויות בלתי מנוצלות מקומה ד' לקומת גג בשיעור של 40 מ"ר לצורך הקמת חדרים על הגג בשטח הכולל של כ - 64 מ"ר - תאריך אחרון לביצוע פרסום 06.08.14 לא התקבלו התנגדויות.

ניתן לאשר את המבוקש בתנאים המקובלים ולבצע נסיגה של המוצע מעל שטח המשותף.

יש לתקן מדרגות ע"פ תקן.

פרט הניתוק כפי שמוצע אינו מאושר - יש לתקן.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר במסגרת השטחים המותרים בלבד ולא מעל חדר המדרגות המשותף ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, ד"ר לחמני, מר בן חמו ומר דנינו.
- הרב ליברמן הראה תמונות שמראות שהמבוקש למעשה אינו מעל חדר מדרגות וביקש שהנושא יורד לבדיקה נוספת של היועץ המשפטי לעניין הגדרה של חלל חדר מדרגות קיים.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה של היועץ המשפטי לעניין הגדרה של חלל חדר מדרגות קיים.

סעיף 7:	מספר בקשה: 20110904	תיק בניין: 4079
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201414 בתאריך: 21/10/2014		

מבקש:

* ויזל מאיר בשם הדיירים

הגשה 28/12/2011

בעל הנכס:

* משכנות רווחה

עורך:

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אליעזר בן הורקנוס 4 אשדוד

שטח מגרש: 3990.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6583.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 152 מגרש: 97 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 223/3, תלר/115

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה חדריים ומרפסות עבור 8 יח"ד בבניין מגורים קיים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 15/8/14.

ביום 1/1/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של עד 40% או 2.0 מטר לצורך הבלטת מרפסות.

2. הקלה לניוד של 17 מ"ר מקומה ד' לקומת גג לצורך בניית חדריים על הגג עבור יחידות דיור מס' 13, 15, 16 במסגרת הזכויות המותרות במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
88.80			181.30		141.31		מגורים		
			181.30		141.31				
סה"כ:			181.30		141.31				
0.00% %בניה:			181.30		141.31				

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201312 מ: 03/07/13 הוחלט: לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת.

הוגשה תוכנית מתוקנת בתאריך 15.08.14.

מבוקש: תוספת בניה עבור 8 יחידות דיור בבית משותף.

שטח עיקרי הנותן לבניה:

ת.ב. 4079 = שטח עיקרי קיים ע"פ היתר מקורי: 1317.40 מ"ר

ת.ב. 4891 = שטח עיקרי קיים ע"פ היתר מקורי: 1215 מ"ר

ת.ב. 4080 = שטח עיקרי קיים ע"פ היתר מקורי: 1215 מ"ר

ת.ב. 4075 = שטח עיקרי קיים ע"פ היתר מקורי: 1317.40 מ"ר

שטח עיקרי מותר במגרש 165%, שטח עיקרי נותר 6586.8 מ"ר ובנוי 5064.80 מ"ר = נותר 1522 מ"ר

בחלוקה ל-64 יח"ד = שטח נותר ליח"ד במגרש 23.78 מ"ר. לאחר המראת שטח שרות מאחר והבניינים היו מחושים

כשטח עיקרי בלבד, סה"כ שטח עיקרי הנותן לכל יח"ד 28.30 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 1 בקומה א' – 7.60 מ"ר > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 7.80 מ"ר מכוח חוק המרפסות.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 4 בקומה א' – 26.13 מ"ר (לרבות העברה שטח נוסף העולה מ-12.0 מ"ר עבור מרפסות) > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 5 בקומה א' – 33.89 מ"ר (לרבות העברה שטח נוסף העולה מ-12.0 מ"ר עבור מרפסות) > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות. יש להתאים לשטח הנוטר.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 8 בקומה ב' – 29.68 מ"ר (לרבות העברה שטח נוסף העולה מ-12.0 מ"ר עבור מרפסות) > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות. יש להתאים לשטח הנוטר.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 9 בקומה ג' – 29.01 מ"ר (לרבות העברה שטח נוסף העולה מ-12.0 מ"ר עבור מרפסות) > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות. יש להתאים לשטח הנוטר.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 12 בקומה ג' – 27.36 מ"ר (לרבות העברה שטח נוסף העולה מ-12.0 מ"ר עבור מרפסות) > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 13 בקומה ד' – 22.13 מ"ר > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות + ניוד שטח מקומה ד' בשיעור של 6 מ"ר לקומת גג.

חדרים על הגג בשטח של 28.99 מ"ר > 23.0 מ"ר המותרים + 6 מ"ר ניוד = 29.08 מ"ר + פרגולה בשטח של 17.70 מ"ר ומרפסת גג 61.58 מ"ר

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 16 בקומה ד' – 26.95 מ"ר > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 11.85 מ"ר מכוח חוק המרפסות.

חדרים על הגג בשטח של 25.47 מ"ר > 23.0 מ"ר המותרים + 3 מ"ר ניוד = 26.00 מ"ר + פרגולה בשטח של 17.70 מ"ר ומרפסת גג 77.12 מ"ר

בתאריך 01.01.14 בוצע פרסום:

הקלה מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של עד 40% או 2.0 מטר לצורך הבלטת מרפסות.

הקלה לניוד של 17 מ"ר מקומה ד' לקומת גג לצורך בניית חדרים על הגג עבור יחידות דיור מס' 13, 15, 16 במסגרת הזכויות המותרות במגרש. – לא התקבלו התנגדויות.

לאחר קבלת בקשה מתוקנת הניוד הוא בשיעור של 6 מ"ר לקומת גג של דירה 13 בלבד.

לא ניתן לאשר הבקשה עד לביטול עמודים מעבר לקו הבניין + התאמת שטחים מבוקשים לשטחים הנוטרים ולהראות פתרון אורזר מאולץ ע"י יועץ מיוזג אוויר.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה בסטייה ניכרת מקו בניין.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, ד"ר לחמני, מר כצנלסון, מר בן חמו ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לא לאשר הבקשה בסטייה ניכרת מקו בניין.

סעיף: 8	מספר בקשה: 20130388	תיק בניין: 1267
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201414 בתאריך: 21/10/2014		

מבקש:

הגשה 09/06/2013

חברת ישפה בע"מ

בעל הנכס:

חברת ישפה בע"מ

הציונות 23 דירה 19 אשדוד

עורך:

דיברוב ויקטור

סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ז'בוטינסקי 9 אשדוד

שטח מגרש: 954.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2077 חלקה: 90 מגרש: 198 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, 62/101/02/3, 35/101/02/3,

6/101/02/3, 27/102/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 20090956 הכולל חיזוק עפ"י תמ"א:

1. פיצול יח"ד קיימת בהיתר ל-2 יח"ד בקומה 6. סה"כ לאחר פיצול יהיו 25 יח"ד בבניין.

2. תוספת שטחים עיקריים בקומות טיפוסיות ותוספת שטחים ע"י סגירת מרפסות

בקומות 5 ו-6.

3. שינויים פנימיים.

ביום 8/8/13 פורסם מכוח תמ"א 38/3 – פיצול יח"ד קיימת בקומה ו' ל-2 יח"ד. סה"כ בבניין יהיו 25

יח"ד.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					160.50		מגורים		
					160.50				
0.00% : %בניה:					160.50		סה"כ:		

הערות בדיקה:

תכנית שינויים להיתר מס' 20090956 הכולל חיזוק עפ"י תמ"א:

1. פיצול יח"ד קיימת בהיתר ל-2 יח"ד בקומה 6. סה"כ לאחר פיצול יהיו 25 יח"ד בבניין.

2. תוספת שטחים עיקריים בקומות טיפוסיות ותוספת שטחים ע"י סגירת מרפסות

בקומות 5 ו-6.

3. שינויים פנימיים כמתואר בתשריט.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 9.6.13:

קומה ו' חלוקה פנימית קיימת עפ"י המבוקש, קיים פתח בין יח"ד 24 ו-25, הפתח המבוקש עבור כניסה ליח"ד 24 טרם בוצע. המבוקש בשאר הקומות קיים, נבנה בסטייה מהיתר הבניה – נפתח תיק פיקוח. דירות 24 ו-25 לא מאוכלסות.

בתאריך 8.8.13 בוצע פרסום להקלה.

מהות ההקלה:
פרסום מכוח תמ"א 38/3 – פיצול יח"ד קיימת בקומה ו' ל-2 יח"ד. סה"כ בבניין יהיו 25 יח"ד.
לא התקבלו התנגדויות.

שטחים:

שטח קרקע ללא שינוי.
שטח עיקרי קיים בקומות טיפוסיות א-ד 302.39 מ"ר. מוצע 34 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 336.39 מ"ר. (בהיתר המקורי התווסף 39.68 מ"ר לקומה טיפוסית עפ"י חוק המרפסות)
שטח שרות קיים בקומות א-ד 72.23 מ"ר. מוצעת הריסה 24.31 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 47.92 מ"ר.
שטח מרפסות קיים בקומות א-ד 36.94 מ"ר. מוצעת הריסה 9.69 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 27.25 מ"ר > 48 מ"ר המותרים (12 מ"ר * 4 יח"ד)
שטח עיקרי קיים בקומה ה' 345.59 מ"ר. מוצע 16.37 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 361.96 מ"ר < 336.39 מ"ר המהווים שטח קומה טיפוסית מורחבת. **חריגה 25.57 מ"ר**
שטח שרות קיים בקומה ה' 86.09 מ"ר. מוצעת הריסה 11.07 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 75.02 מ"ר
שטח עיקרי קיים בקומה ו' 330.46 מ"ר. מוצע 8.08 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 338.54 מ"ר < 336.39 מ"ר המהווים שטח קומה טיפוסית מורחבת. **חריגה 2.15 מ"ר**
שטח שרות קיים בקומה ו' 53.35 מ"ר. מוצעת הריסה 2.79 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 50.56 מ"ר.

- על עורך הבקשה להציג את השינויים שבוצעו ביחס להיתר המקורי.
- יש להציג פתרון חניה הכולל התייחסות ליח"ד החדשות המבוקשות.
- יש להציג קווי בניין עפ"י תב"ע בלבד ומידות לחריגות המבוקשות במסגרת תמ"א.
- יש להשלים פתרון אוורור לחדרים רטובים ומטבחים בקומה ה' וקומה ו'.
- יש ליצור התאמה בין קונטור קומות חדשות לקומה מורחבת.
- יש להתאים את קומה ו' להיתר הקודם – לא ניתן לאשר תכנון מוצע.
- הערות גרפיות: יש לתקן צביעה בהתאם לחומרי הבניה. יש לתקן את טבלת חישוב שטחים, יש לתקן את תכנית גג, יש להתאים את החתכים וחזיתות לתכניות המבנה ולהשלים קונטור אדום סביב המבוקש, יש להציג חתך העובר לאורך ורוחב המבוקש ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
- **לסיכום: לא ניתן לאשר את הבקשה המהווה סטייה ניכרת מהוראות תמ"א 38.**
- **הבניין חוזק בשנת 2010 ולכן לא ניתן להמשיך ולבצע תוספות ושינויים ע"פ תמ"א 38.**

המלצות מהנדס הועדה:

הבניין הקיים חוזק בשנת 2010 במסגרת תמ"א 38, ע"פ המצב הסטאטוטורי כל הזכויות ע"פ תב"ע, לרבות הקלות, ותמ"א 38 נוצלו.
לא ניתן להמשיך ולהגיש בקשות ע"פ תמ"א 38 לבניין שחוזק לאחר 1980, ולכן הבקשה מהווה סטייה ניכרת מהשטחים ומיח"ד המותרות.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, ד"ר לחמני, מר כצלנסון, מר בן חמו ומר דנינו.
- **התחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבניין הקיים חוזק בשנת 2010 במסגרת תמ"א 38, ע"פ המצב הסטאטוטורי כל הזכויות ע"פ תב"ע, לרבות הקלות, ותמ"א 38 נוצלו.
לא ניתן להמשיך ולהגיש בקשות ע"פ תמ"א 38 לבניין שחוזק לאחר 1980, ולכן הבקשה מהווה סטייה ניכרת מהשטחים ומיח"ד המותרות.

עו"ד גביראל כנפו
יו"ר הועדה

22/10/14
אדרי שלמה נער
מהנדס הועדה