

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה**ישיבה מספר: 201415 ביום שלישי תאריך 18/11/14 כ"ה חשוון, תשע"ה בשעה 16:00**

הוועדה החלה בשעה 16:16 והסתיימה בשעה 17:38.

השתתפו:**חברים:**

הופיע בשעה 16:20 יצא בשעה 16:35 שב בשעה 16:44.	יו"ר הוועדה	עו"ד כנפו גבריאלי
יצא בשעה 16:44 שב בשעה 16:52.	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	הרב מרדכי ליברמן
יצא בשעה 16:58 שב בשעה 17:16.	חבר וועדה	הרב אבי אמסלם
יצא בשעה 17:18 שב בשעה 17:19.	חבר וועדה	ד"ר רו"ח אלי לחמני
יצא בשעה 16:35 שב בשעה 16:44.	חבר וועדה	מר ולידימיר גרשוב
יצא בשעה 17:18 שב בשעה 17:20.	חבר וועדה	מר דוד בן חמו מר משה דנינו
הופיע בשעה 16:24 יצא בשעה 16:58 שב בשעה 17:24.	חבר וועדה חבר וועדה	הרב יעקב טסלר הרב חיים אמסילי

מוזמנים:

מהנדס הוועדה	אדר' שלמה נער
היועמ"ש	עו"ד רוני עמיר
עוזר ממ"ק ראש העיר	עו"ד שלומי כהן
ממלא מקום היועמ"ש	עו"ד אייל אילוז
נציגת משרד הפנים	גב' רחל קטוצ'בסקי
לשכת התכנון מחוז דרום.	גב' איריס ברקוביץ
מ"מ השר להגנת הסביבה	ד"ר איתי מירז
נציג הכבאות	רשף משנה רפאל לחיאני
סגנית מנהלת אגף תכנון	אדר' חיה גרינברג
מנהלת מח' תכנון.	אדר' לדה קורנסונסקי
סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.	מר עמית גופר
מנהלת בקרה במח' רישוי בנייה.	מהנדסת ג'ני רונזבלט
סגנית מנהל מח' תכנון כבישים.	מהנדסת לריסה קגנוב
רשמה את הפרוטוקול.	אדר' נוף ליאת בן אבו
מזכירת וועדת בניין ערים	

לא השתתפו

חברים:

מר שמעון כצנלסון

חבר וועדה

מר בוריס גיטרמן

חבר וועדה

מוזמנים:

מר יחיאל בן צור

נציג מ.מ.י

אישור פרוטוקול 201414 מיום 21/10/14.

- נכחו הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, מר דנינו, מר בן חמו, ד"ר לחמני והרב אמסלם.
- הרב ליברמן ניהל את הדיון.
- הרב ליברמן טען שבפרוטוקול בסעיף 6 לא הוחלט להוריד את הנושא מסדר היום לצורך בדיקה משפטית אלא לצורך בדיקה של מהנדס העיר.
- ד"ר לחמני טען שזה שינוי ההחלטה ולא תיקון ויש לשמוע להקלטה ולהתאים את ההחלטה להקלטה.
- אדרי נער הסביר שאין בעיה לשנות את ההחלטה גם אם אינה תואמת את ההקלטה.
- ד"ר לחמני טען שזה שינוי החלטה ואם רוצים לשנות החלטה יש להעלות אותה למליאה ולא לשנות אותה בצורה של תיקון פרוטוקול.
- הרב ליברמן אמר שהוא חוזר בו מהערה ובעד לאישור הפרוטוקול כפי שהוא.
- **הפרוטוקול אושר פה אחד.**

מתן הסמכה לפי סעיף 257 לחוק התכנון והבנייה למפקחת בנייה:

- אורלי בן סימון ת.ז. 052691359.
- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, מר דנינו, מר בן חמו, ד"ר לחמני, הרב אמסלם והרב אמסילי.
 - **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר : 201415 בתאריך 18/11/14
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	603-0184804	תחנת כח במתקן התפלה - אשדוד	2039	4	4	5
2	603-0167486	א.ת.צ. - חניון משאיות	2803	33	33	7
3	603-0168005	רובע יא' - מקבץ דיור - נוף ים כחול	2193	10	10	9
4	603-0165803	אשדוד - חוף רובע א' - מגרש 2 - ציון ביטון	2061	143	143	11
5	תלר/199	רובע יז , תכ' לצרכי רישום, קי.בי.ע	2004	9	9	14
6	תאורח/335	תשריט לצרכי רישום עבור חב' אוניל-א.ת.2	2451	14	14	16

תוכנית מתאר מפורטת: 603-0184804

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201415 בתאריך: 18/11/2014

שם: תחנת כח במתקן התפלה - אשדוד

נושא: דיון חוזר

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 52,127.000 מ"ר

בעלי עניין:

• **מגיש התוכנית:** חב' מקורות פיתוח ויזום בע"מ

• **עורך התוכנית:** אדר' דני בר קמה

• **בעלים:** מדינת ישראל

אזור/רובע

אשדוד אשדודאזור תעשייה צפון חדש

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש : 2039 ח"ח 16, 5, 4

גוש : 2040 ח"ח 3, 2, 1

גוש : 2049 ח"ח 1

מטרות התכנית:

הקמת תחנת כח בגז טבעי ואשר תספק אנרגיה חשמלית לתהליכי התפלת מים ותוזיל את עלות ייצור המים.

עיקרי הוראות התכנית:

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
להוסיף שימוש לתחנת כח שתוסק בגז טבעי במגרש שיעודו מתקנים הנדסיים - מתקן התפלה.
לקבוע לתחנת הכח קבולת הספק יצור של עד 80 מגוואט.
שינוי יעוד הקרקע מ-רזרבה לתעשייה ויעור לרצועת תשתיות.
לקבוע את התכליות והשימושים בתחום יעודי הקרקע.
קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה לתחנת הכח ולמע' הולכת הגז הטיבעי.
קביעת תנאים והוראות להקמת תחנת הכח והפעלתה.
קביעת הוראות למניעת ומזעור מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.
קביעת מע' למעקב ובקרה על פעולת תחנת הכח.

הערות בדיקה תכנוניות:

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201017: שנערכה ב: 12/10/10
ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה
ובתאום עם מח' תכנון העיר.
יש להוסיף הוראה בהנחיות התכנית שההיתר לתחנת הכח יצא בד בבד עם ההיתר למתקן
ההתפלה.
יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'

התכנית נדונה בועדה המקומית ב- 12/10/2010 והועדה החליטה להמליץ בפני המחוז בתנאים.
התכנית נדונה בועדה המחוזית בנושא הכנת תסקיר השפעה על הסביבה. הנחיות להכנת התסקיר ניתנו ב-
26/03/14 על ידי המשרד להגנת הסביבה במחוז דרום.
ב- 08/2014 התקבל תסקיר הנ"ל. בנוסף חל שינוי במטרת התכנית לעומת גרסת התכנית שנדונה בועדה המקומית
ועל פי הנחיות המחוז יש צורך בקבלת התייחסות הועדה המקומית לשינוי.
מהות השינוי הינו יצירת תוואי קו הולכה של גז טבעי באורך כולל של כ- 350 מ'. רצועת קו הגז המוצעת בתכנית
תהווה המשך של רצועת קוהגז המוצעת במסגרת תכנית מס' 603-0168781 - מערכת
הולכת גז טבעי מתחנת הקבלה באשדוד לאורך כביש 4.

התכנית קובעת מגבלות בנייה ופיתוח ברצועות במלוות את התוואי והנחיות להיתרי בנייה בתחומם.

כמו כן התכנית קובעת שני תאי שטח כאשר תא שטח מס' 1 – כל השימושים והתכליות לפי תכ' 124/101/02/3- מתקן התפלה
ובתא שטח מס' 100- יעוד מתקנים הנדסיים כאשר השימושים הינם תחנת כוח והמבנים והמתקנים הקשורים
ליצור חשמל, מתקני עזר, מבני מנהלה, מערכות ומתקנים להולכת גז טבעי עבור תחנת כוח.
הואיל והתכנית מציעה דרך חדשה יש להמשיך את הדרך המוצעת מזרחה עד לצומת הקרובה ולהכין נספח תחבורה
בהתאם כולל התשתיות הצפויות, בתיאום עם מח' תשתיות.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני, מר בן חמו, הרב אמסלם והרב אמסילי.
- מר מירז הסביר שהוא בדק את תסקיר ההשפעה על הסביבה ולמרות שכל תחנת כוח מוסיפה זיהום אין מניעה לאשר את התכנית.
- הרב ליברמן ביקש להבין על מה תחנת הכוח עובדת והוסבר שהיא עובדת על גז טבעי ומשפרת את יעילות התפלת המים.
- עו"ד כנפו הסביר שיש לקבוע מדיניות לעניין המשך הקמת תחנות כוח אך מאחר ומדובר בתשתית לאומית, ומאחר ולמעשה מדובר בשינוי בתכנית לעומת מה שנדון לא נפגע ביצור של הפקת מים.
- ד"ר לחמני טען שיש לקחת בחשבון את משטר הרוחות באשדוד מאחר ולא פעם כשיש מצב של מזג אוויר מסוים מגיע ענן של זיהום אוויר אפילו עד חוף הקשתות, כמו כן אשדוד מדורגת במקום 8 מהסוף ברמת זיהום האוויר ולכן הוא מעוניין לדעת כמה זיהום אוויר התחנה הזו תוסיף והאם זה חורג מהנורמות המותרות.
- מר מירז הסביר שהתחנה, למרות שתוסיף זיהום אוויר, אינה חורגת מהמותר.
- אדר' גרינברג הסבירה את מהות הדיון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

ממליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה
ובתאום עם מח' תכנון העיר.

סעיף: 2	תוכנית מפורטת: 603-0167486
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201415 בתאריך: 18/11/2014	

שם: א.ת.צ. - חניון משאיות

נושא: דיון חוזר

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 50,780.000 מ"ר

בעלי עניין:

• **מגיש התוכנית:** עיריית אשדוד

• **עורך התוכנית:** וולטר שיינקמן, אדריכל

• **בעלים:** עיריית אשדוד

אזור/רובע

אשדוד אשדודאזור תעשייה כבדה (צפונית)

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2803 חלקות: 33, 34

מטרת הדיון

דיון נוסף עפ"י תכנית מתוקנת מיום 18.6.12

מטרות התכנית:

חלוקת מגרש המיועד לאזור לבניני ציבור ושינוי הנחיות תכנוניות לצורך הקמת חניון משאיות והרחבת תכליות מותרות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור לבניני ציבור לתעסוקה ומבנים ומוסדות תיבור.
2. הרחבת תכליות מותרות בתכנית מתאר 78/101/02/3.
3. קביעת זכויות בניה והרחבת תכליות ושימושים.
4. הגדלת תכסית קרקע מ- 50% ל- 70%.

הערות בדיקה תכנוניות:

הוחלט בישיבת ועדה משנה 201213: שנערכה ב 07/08/12:

- א. ממליצים בפני הוועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתיאום עם מח' תכנון.
- ב. יש לקבל חוות דעת משפטית לנושא התכליות המבוקשות שאינן כלולות בשטחים לצרכי ציבור.

בעקבות שינוי הנחיות משרד הפנים לעניין נוהל הגשת תכניות, הוגשה תכנית מתוקנת דרך מערכת מקוונת. מס' חדש לתכנית 603-0167486 (מס' קודם 1183).

עפ"י הנחיות תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה שנכנס לתוקף ב- 01/08/14 בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) (6): "הוספת שימושים לצרכי ציבור במגרש המיועד לצרכי ציבור" וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצרכי ציבור במגרש המיועד לצרכי ציבור."

סעיף 62א(א) (4) – שינוי קווי בנין,

סעיף 62א(א) (1) איחוד וחלוקת מגרשים,

סעיף 62א(א) (9) – כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147.

לאור השינוי בחוק התכנית מובאת לדיון להפקדה בסמכות הוועדה המקומית. מצ"ב לסדר יום חוות דעת היועמ"ש והמלצת מהנדס הוועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר:

ממליץ בפני הוועדה המקומית להפקיד את התכנית המאפשרת ביצוע חניון ציבורי לרכב כבד על מנת למלא צורך עירוני בפניו רכב כבד החונה ברחובות העיר וריכוז שלהן באזור התעשייה בו מתבצעת הפעילות המשותפת בשימוש זה.

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב טסלר, מר דנינו, ד"ר לחמני, מר בן חמו, הרב אמסלם והרב אמסילי.
- אדר' גרינברג הסבירה את מהות הדיון.
- ד"ר לחמני ביקש לקבל הסבר למה התכליות הנוספות ונענה שנוסף תכלית של חניון משאיות.
- הרב ליברמן, הרב טסלר, מר בן חמו, ד"ר לחמני והרב אמסלם הצביעו בעד.
- הרב אמסילי ומר דנינו נמנעו.
- **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

החלטת הועדה:

להפקיד את התכנית המאפשרת ביצוע חניון ציבורי לרכב כבד על מנת למלא צורך עירוני בפינוי רכב כבד החונה ברחובות העיר וריכוז שלהן באזור התעשייה בו מתבצעת הפעילות המשותפת בשימוש זה.

תוכנית מפורטת: 603-0168005

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201415 בתאריך: 18/11/2014

שם: רובע יא' -מקבץ דיור -נוף ים כחול

נושא: דיון חוזר

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 3,255.000 מ"ר

בעלי עניין:

• **מגיש התוכנית:** נוף ים כחול בע"מ

• **עורך התוכנית:** גנדי טרוינין -אדריכל

• **בעלים:** נוף ים כחול -מיה גבאי -טובול

אזור/רובע

רחוב נחל שניר, שכונה: רובע י"א, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2193 חלקות: 10

חלקי חלקות:

גוש: 2193 ח"ח: 49

מטרות התכנית:

הגדלת זכויות בניה במקבץ דיור ממשלתי קיים ושינוי קווי בנין

הערות בדיקה תכנונית:

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201318: שנערכה ב: 17/12/13

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

בשלב בדיקה תכנונית מוקדמת ועקב תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון 101) מבדיקה שנערכה בוועדה המחוזית עלה כי התכנית הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית. לפי כך הסתיים הטיפול בתכנית בוועדה המחוזית והועברו כל המסמכים להמשך קידומה בסמכות הוועדה המקומית.

התכנית מובאת לדיון נוסף במטרה להחליט על הפקדתה בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.

התכנית המוצעת הינה תכנית בסמכות מקומית ע"פ חוק התכנון והבניה, סעיפים:

62א(1א), (1א), (2) – הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים... ,אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאושרה הוועדה המחוזית, עולה על שתיים ואינו עולה על תשע – 60% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאושרה בוועדה המחוזית.

62א(8) – הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

המלצת מהנדס העיר:

ממליץ להפקיד את התכנית התורמת לתוספת מענה לדיור מיוחד לזכאים בעיר במסגרת מבנה קיים וללא שינוי משמעותי בבינוי הקיים ובכפוף לפיתוח שטחים המוגדרים לרווחות הדיירים בפרויקט.

מ ה ל ד ה ד י ו ן:

• נכחו עו"ד כנפו, הרב טסלר, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני, מר בן חמו, הרב אמסלם והרב אמסילי.

- אדר' גרינברג הסבירה את התכנית.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת מתי נבנה הבניין וכמה זמן הוא במסגרת הדיור הממשלתי.
- אדר' גרינברג הסבירה שהבניין מתפקד כדיור מוגן והוא עדין במסגרת ההסכם.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת מה המצב של התיק הפלילי.
- עו"ד אילוז הסביר שהתיק סגור, יש גזר דין ושולם קנס.
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, מר דנינו, הרב אמסלם והרב אמסילי הצביעו בעד. ד"ר לחמני הצביע נגד.
- מר בן חמו נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

להפקיד את התכנית התורמת לתוספת מענה לדיור מיוחד לזכאים בעיר במסגרת מבנה קיים וללא שינוי משמעותי בבניוני הקיים ובכפוף לפיתוח שטחים המוגרים לרווחת הדיירים בפרויקט.

סעיף: 4	תוכנית מפורטת: 603-0165803
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201415 בתאריך: 18/11/2014	

שם: אשדוד-חוף רובע א'-מגרש 2 -ציון ביטון

רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 244.000 מ"ר

יחס שינוי לתכנית: 3/02/101/60

גבולות: מגרש על חוף הים ברובע א', צפונית לחוף לידו. מערבית למלון ווסט.

בעלי עניין:

- **מגיש התוכנית:** ציון ביטון
- **עורך התוכנית:** אפי כוינה
- ליאוניד ברנוביץ

אזור/רובע: רחוב הטיילת 22, אשדוד
גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות: גוש: 2061 ח"ח: 143

מטרות התכנית: התכנית באה לשנות ולהסדיר את המצב הקיים בשטח.

- עיקרי הוראות התכנית:**
1. שינוי קומות - מאושר בתב"ע: 2 קומות מעל קומת מרתף, מוצע: 4 קומות מעל קומת מרתף.
 2. הגדלת זכויות - מאושר בתב"ע: 376 מ"ר, מוצע: 564 מ"ר = 940 מ"ר.

הערות בדיקה תכנוניות:

מצב מאושר: תכנית שקבעה את המגרש והזכויות בנייה הינה תכנית מס' 60/101/02/3 בתוקף מ- 26/05/2011.
מס' מגרש - 2
יעוד המגרש - אזור פיתוח שפת הים ג.
שטח המגרש - 244 מ"ר

שימושים המותרים: חפצים להשכרה, בתי קפה, מסעדות. לא יותר כל שימוש למגורים.
פתרון חניה במסגרת חניה ציבורית.

זכויות הבנייה:
מס' קומות - 2 מעל הקרקע ו1 מתחת לקרקע.
קווי בנין - 0- לכל הכוונים, כולל תת-קרקע.
שטחי הבניה:
188.0 מ"ר שטח עיקרי
+ 20.0 מ"ר שטחי שירות בקומות עליונות,
סה"כ 208.0 מ"ר בכל קומה.

208.0 מ"ר שירות בקומת מרתף.

סה"כ במגרש לכל הקומות 624.0 מ"ר

תכסית 208.0 מ"ר.

גובה המבנה - 7.50 + 0.0 מה של בנין לפי נספח בינוי מחייב לתכנית 60/101/02/3.

תכנית המוצעת מבקשת להגדיר יעוד הקרקע כ"מסחר ותיירות".

תכליות ושימושים המבוקשים – ללא שינוי מהתכנית התקפה 60/101/02/3.

הגדלת זכויות בנייה עיקריים ב- 564.0 מ"ר – לסה"כ - 940.0 מ"ר שטח עיקרי.
הקטנת שטחי שירות מעל הקרקע ל- 36.0 מ"ר והגדלת שטחי שירות מתחת לקרקע ל- 244.0 מ"ר.
סה"כ שטחי הבנייה במגרש – 1220 מ"ר.
שינוי בתכנית מ- 208 מ"ר ל- 244.0 מ"ר – 100% משטח המגרש.
שינוי במס' קומות מעל הקרקע מ- 2 ק' ל- 4 ק'.
שינוי גובה המבנה מ- 7.50 מ' ל- 13.50 מ'.

התכנית לא הוגשה לוועדה המקומית, אלא הוגשה ישירות לוועדה המחוזית.
התכנית אינה עומדת בתנאי סף להגשת תכנית לוועדה המקומית.
לא הוגש כתב שיפוי הוועדה המקומית.

ב- 17/03/14 דנה הוועדה המחוזית בתכנית וציינה בהחלטתה: "...בטרם תתקבל החלטה בעניין של התכנית, מבקשת הוועדה מהוועדה המקומית ליתן פריטים בנוגע לגובה המבנים ברצועת החוף הסמוכה, ובכלל זה המבנה המכונה "אלממונייה".
כמו כן מתבקשת הוועדה המקומית להביע עמדתה העקרונית בקשר לבנייה בגובה של 13.5 מ' בתחום שמעבר ל- 100 מ' מקו המים".

מצ"ב גבהים למבנים ברצועת החוף מערבה מכביש הטיילת מצפון לדרום:

- מוטל אשדוד - 2 קומות
- מועדון ימי - 2 קומות, גובה כ- 10.0 מ'
- מבנים קיימים מול מדיטרנה - 2 קומות
- מבנה מתקן ביוב - קומה 1
- מבנה "לה ממונייה" - כ- 15.0 מ' (אושר בהיתר 14.60 מ')
- מבנה קיוסק נשוא תכנית מוצעת כ- 12.0 מ'.
- מבנה אונייה - כ- 6.0 מ'
- מבנה מלתחות - כ- 6.0 מ'
- מגדל השעון - כ- 25.6 מ'
- מבני בתי קפה - כ- 4.2 מ'
- מבנה עתידי למלון בוטיק לפי תכנית 3/119/03/3 (לקרת מתן תוקף) גובה מתוכנן 14.10 מ'
- מבני מסעדות ובתי קפה - כ- 4.5 מ'
- מלון בוטיק עתידי לפי תכ' 2/119/03/3 - 14.10 מ'
- מבנה מלתחות חדש בחוף אורנים - כ- 4.55 מ'

גובהים של מבנים אינם מדויקים מאחר והינם לפי מדידה שנעשתה ע"י מפקח בנייה בעזרת מכשיר לייזר אל אלמנט הכי גבוהה שניתן להגיע עם המכשיר. חלק מנתוני גובה הינם לפי תכנית תקפה 60/101/02/3.

התכנית מובאת לדין במטרה לתת המענה הנדרש עפ"י החלטת הוועדה המחוזית.

מ ה ל ד ה ד י ו ן:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, מר דנינו, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- עו"ד כנפו הסביר שהוועדה המחוזית ביקשה את עמדת הוועדה המקומית לעניין הגובה בלבד.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת מדוע דנים במבנה שיש נגדו צו הריסה.
- עו"ד אסייג צרויה הסבירה את הרקע המשפטי של התכנית.
- הקיוסק מהווה סמל לחריגות הבנייה באשדוד.

- בהתחלה ניתן היתר למרתף וקומה אחת גבוהה.
כבר עם ביצוע עבירות הבנייה ניתן צו הריסה, המוטל על הנאשם.
הנאשם לא קיים את הצו ובגין זה הוגש נגדו צו פלילי, והוא הורשעה.
בזמן הזה החלו הליכים תכנוניים, הוועדה המקומית הסכימה לגובה של 11 מ', הוועדה המחוזית הסכימה לגובה 14 מ', המועצה הארצית החזירה את הגובה למקור ע"פ ההיתר.
בעקבות התיק הפלילי הנאשם נשלח למאסר וקיבל עבודות שירות.
למרות שאנו מצטיירים כאוזלת יד, צו ההריסה מוטל על הנאשם, למרות שניסינו להעביר את הנטל עלינו.
כמו כן יש במבנה חריגות שימוש מאחר והוא משתמש בו למגורים.
- ד"ר לחמני הסביר שבעניין בנייה על קו החוף, שהינו נכס חשוב לשמירה, ולמרות שיש בתי מלון שכבר נבנו על קו זה, כמדיניות עירונית יש לשמר את קו החוף נקי ככל האפשר ובבניה נמוכה ככל הניתן.
 - מר בן חמו טען שבאופן כללי כל המבנים שנבנו בקרבת מקום לקיוסק הינם בגובה דומה ולכן אין בעיה עם הגובה הקיים.
 - מר דנינו הסכים עם מר בן חמו.
 - מר גרשוב הסכים עם מר בן חמו.
 - הרב טסלר הצטרף לדעת הרוב אך ביקש להבהיר שאינו מסכים לשימוש במבנה כמגורים.
 - הרב ליברמן הצטרף לדעת הרוב, וטען שמאחר וכבר קיימים מבנים בגובה דומה באזור, ומאחר ומנסים לפתור את הבעיה כבר הרבה זמן, הוא אינו מתנגד לגובה הקיים.
 - עו"ד כנפו טען שקו החוף הינו בעל חשיבות עצומה ויש לשמור עליו, ולכן הוא נגד בנייה לגובה בחוף הים.
אם היה מדובר על בניין ציבורי או בית מלון שיכול לתרום לעיר הוא היה מוכן לשקול שינוי עמדתו, אבל לצורך הסדרת חריגת בניה הוא אינו בעד.
 - העמדה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הוועדה :

לאחר ששמענו את עמדת כל חברי הוועדה שנכחו בדיון, רוב חברי הוועדה תומכים בבניה לגובה של עד 13.5 מ' במרחק של 100 מ' מקו החוף בתחום שבין חוף מאמי וחוף לידו.
לגבי יתרת החוף אין הוועדה מסכימה לבנייה לגובה.

תשריט לצרכי רישום: תלר/199**סעיף: 5**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201415 בתאריך: 18/11/2014

שם: רובע יז, תכ' לצרכי רישום, קי.בי.ע.

נושא: אישור תכנית לצורכי רישום

רשות: אשדוד

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:** קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ**אזור/רובע**

אשדוד אשדודרובע י"ז

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

גוש: 2004 חלקות 9, 11, 13

גוש: 2004 חלקות 16-18, 34,

גוש: 2670 חלקות 19

מטרות התכנית:

1. תכנית לצרכי רישום.

הערות בדיקה תכנונית:**רקע:**

בעקבות בקשה של חברת אבו יחיאל שהוגשה למשרד המשפטים לרישום בית משותף בחלקה 19 שבגוש 2670 ברובע י"ז- התקבלה בלשכת תכנון פנייה מעו"ד נאות בילדר העוזרת למפקחת על רישום מקרקעין ברחובות(מצ"ב עותק). בפנייתה מבקשת עו"ד נאות לקבל התייחסות מוסד התכנון לעניין אפשרות חלוקת חלקה 19 לעיל, זאת -בהתאם לתקנה 57 בתקנות המקרקעין(ניהול ורישום) התשע"ב-2011 הקובעת כי:

(א) הוגשה למפקח בקשה לרישום שני בתים או יותר כבית משותף אחד, כאמור בסעיף 142(ב) לחוק, וראה המפקח כי מהתשריט שצורף לבקשה נובע, על פני הדברים, שהחלקה או החלקות שעליהן הוקמו הבתים אינן ניתנות לחלוקה כאמור באותו סעיף, ייתן צו רישום, ובלבד שנתמלאו התנאים האחרים למתן הצו.

(ב) לא ראה המפקח כאמור בתקנת משנה (א), יורה למבקש להמציא את הבקשה למוסד התכנון שבתחום סמכותו נמצאים המקרקעין שלגביהם הוגשה הבקשה, ולא ייתן צו רישום כמבוקש אלא אם כן קבע מוסד התכנון כי החלקה או החלקות אינן ניתנות לחלוקה כאמור בסעיף 142(ב) לחוק.

(ג) קבע מוסד התכנון כי החלקה או החלקות אינן ניתנות לחלוקה כאמור, ייתן המפקח את צו הרישום, ובלבד שנתמלאו התנאים האחרים למתן הצו.

מטרת הדיון: בקשת משרד המשפטים למענה בדבר אפשרות חלוקת חלקה 19 מובא לוועדה המקומית (מוסד התכנון) לצורך קבלת החלטה.

בדיקת מחלקת תכנון לענין**היתכנות חלוקת חלקה 19 בגוש 2670:**

1. זכויות הבניה למגרש 51(להלן: המגרש) בתב"ע תקפה 136/03/3(להלן: התב"ע) הינן במ"ר ולא באחוזים, סה"כ השטח -עיקרי ושירות הינו לכלל ששת הבניינים במגרש. הבניינים שונים מבחינת מס' קומות, אופי הבנין ומס' יח"ד. בניינים אלה מומשו בהיתרי בניה ובנויים בפועל. בתשריט חלוקה כל מגרש נדרש לעמוד בשטחי הבניה ובמספר היחידות שנקבעו למגרש המקורי בתב"ע. כיוון שלא ניתן לפרוט את זכויות הבניה ו/או את מספר היחידות בין הבניינים/המגרשים החדשים שהיו

מוצעים בתשריט חלוקה, וכיוון שלא אפשרי שכל בניין/חלקת משנה במגרש תקבל את כל סל הזכויות והיחידות שניתנו למגרש המקורי בשלימותו - אין אפשרות לחלק את מגרש 51 בהליך של תשריט חלוקה.

2. על פי התב"ע-החניה ושטחי החניה התת-קרקעיים משותפים למתחם כולו, ולכן לא ניתן לחלקם לחלקות משנה בתשריט חלוקה.

3. קוי הבניין במגרש אינם רגולריים ואינם אחידים בכל צד/חזית. אין פירוט בהוראות התכנית של קווי בניין לכל כיוון - אלא ישנה הפנייה לסימונם בתשריט. בתשריט מסומנים קווי בניה לא אחידים ושונים בכל חזית/צד. לדוגמא: בחזית מזרחית קווי הבניין הם 3 ו-5 לסירוגין לפי קונטור הבניינים. לא ניתן ליישם את התוואי המשתנה של קווי הבניין של מגרש 51 על כל חלקת משנה שתוצע בתשריט חלוקה, כיוון שצורתן הגיאומטרית לא תהיה זהה לצורת המגרש המקורי והעמדת המבנים הקיימים לא תאפשר שמירה על קווי הבניין של המגרש המקורי.

מן המקובץ עולה כי אין אפשרות בתשריט חלוקה לבצע חלוקה של מגרש 51 לחלקות משנה.

מהלך הדין:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, מר בן חמו והרב אמסלם.
- אדרי גרינברג הסבירה את מהות הדין.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

ע"ס חוות דעת משפטית ומאחר ומכלול זכויות הבנייה, קווי בניין והחנייה במגרש משותפים, לא מאשרים בתשריט חלוקה את חלוקת מגרש 51 לחלקות משנה.

תשריט איחוד וחלוקה: תאוח/335**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201415 בתאריך: 18/11/2014

שם: תשריט לצרכי רישום עבור חב' אוניל-א.ת.2**נושא:** אישור תכנית איחוד וחלוקה**רשות:** אשדוד**שטח התוכנית:** 124,837.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	2052/מק/3
כפיפות	31/114/03/3
כפיפות	תלר/101

בעלי עניין:**• מגיש התוכנית:** חב' אוניל בע"מ**אזור/רובע**

רחוב הבושם, שכונה: אזור תעשייה בינונית (2), אשדוד

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

גוש: 2451 חלקות: 14, 19

מטרות התכנית:

תשריט איחוד וחלוקה עבור חב' אוניל בגוש 2451 חלקות 14, 19

הערות בדיקה תכנוניות:**א. נתוני תשריט ורקע תבע"ר:****1. פרטי התשריט:****- מסמכים:**גליון 1 – מס' סידורי ZR10127 מתאריך 25/02/14
המועד: מדבא מב"ר שמעון וורזגר הוכן עבור: חברת "אוניל".**הערה:** התשריט הוגש כתצ"ר. לאחר שהמודד קיבל הסבר כי לא ניתן להגיש חלוקה חדשה כתצ"ר – הוגש בתאריך 27/2/14 תשריט הערוך כתשריט איחוד וחלוקה לא לצרכי רישום.**2. מטרת התשריט:**

איחוד וחלוקה מחדש של שתי חלקות באזור התעשייה הצפוני (14,19) ויצירת שלושה מגרשים חדשים. לפי מכתב מהיזמית חברת "אוניל" התשריט מוגש לצורך חלוקת החלקות לפי הבעלויות הקיימות.

3. גושים, חלקות ומגרשים בתחום התשריט:

גוש	חלקות רשומות	מגרשים	מתב"ע	רשים בתב"ע (מ"ר)
2451	14,19	14	2052/מק/3	54,484.3
		(1)	(31/114/03/3)	(54,516)
		2	31/114/03/3	70,321

4. חלוקה מוצעת לחלקות ארעיות ושטחן:

גוש	חלקות רשומות	חלקה ארעית מוצעת	שטח חלקה מוצעת (מ"ר)
-----	--------------	------------------	----------------------

2,500	2	14,19	2451
52,016	3		
70,321	4		

5. תוכניות סטטוטוריות:

במקרקעין הכלולים בתשריט המוגש חלות התוכניות הבאות:

מס' תכנית/תשריט	מהות	תאריך מתן תוקף
31/114/03/3	תוכנית מפורטת לחלקות 14 ו-19	19.1.1986
2052/מק/3	תב"ע בסמכות מקומית לתחנת תדלוק	14.10.2002
תלר/101 (לא נרשם)	תשריט לצרכי רישום (רשות רישוי)	10/1/2001

6. יעוד מגרשים קיימים ושטחם לפי תבעו"ת תקפות:

6.1 מגרש מס' 14 לפי תב"ע מקומית 2052/מק/3 (מגרש 1 לפי תכ' 31/114/03/3) -

מיועד לאזור תעשייה עם תחנת דלק. מיקום תחנת הדלק נקבע בתשריט ע"י סימון קווקו אלכסוני בצורת שתי וערב. שטח מגרש 14 בתכ' הראשית 31/114/03/3 בה הוא נקרא מגרש 1- 54,516 מ"ר. שטח המגרש (14) בתכנית המקומית (2052/מק/3) - 54484.3 מ"ר. בתשריט האיחוד והחלוקה המוגש-מבקשים היזמים לחלק את מגרש 14 לשני מגרשים חדשים. כאשר המגרש הקטן יותר תוחם את מבנה תחנת הדלק הקיימת ומגדיר אותה כמגרש עצמאי שאיננו קיים בתב"ע.

6.2 מגרש מס' 2 לפי תב"ע 31/114/03/3 מיועד לתעשייה. שטח מגרש 2 בתכנית 31/114/03/3 - 70,321 מ"ר

הערה: שטחי המגרשים בתשריט לצרכי רישום מאושר תלר/101- תואמים בדיוק לשטחם בתכ' 31/114/03/3. שטח מגרש 14 בתכ' המקומית 2052/מק/3 נקבע ללא התייחסות לתלר/101 ולתב"ע 31/114/03/3 שקדמו לה- ושטחו שונה מהשטח שנקבע בתכ' הראשית 31/114/03/3 ובתצ"ר תלר/101 התואם לה..

הוראות בנייה מתבעו"ת מאושרות:

7.1 זכויות בנייה: התב"ע התקפה במגרש 14 (2052/מק/3) הגדירה עבור מגרש 14 סה"כ 160% זכויות עיקריות. (159.362% לשימוש תעשייה ו-0.638% לשימוש תחנת הדלק) התשריט המוגש מפריד, כאמור, את מגרש 14 לשני מגרשים חדשים.

7.2 קווי בניין: קווי הבניין למגרש 14 נקבעו בתבעו"ת תקפות כ: קדמי 5 מ', צדדי מערבי 4 מ' צדדי מזרחי 4 / 0 (חלקי).

7.3 שטחים: שטח מינימלי של מגרש: שטח מגרש מינימלי בתכנית הראשית (31/114/03/3) הינו 2,000 מ"ר.

8. במגרשים מוצעים 2 ו-3 נדרשת התאמת גישה והסדרי חניה להיתר בניה קיים-בתיאום ובדיקת מחלקת תשתיות.

ב. חוות דעת משפטית:

מח' תכנון העיר פנתה לקבלת חוות דעת משפטית לעניין התאמת החלוקה המבוקשת לתבעו"ת תקפות מבחינת יעוד הקרקע, זכויות הבניה וקווי הבניין. להלן עיקרי חוות הדעת (מצ"ב המסמך בשלמותו) של עו"ד כרמית רבי ממשד "כהן, וילציק, קמחי ושות' עורכי דין":

...

לבקשתכם, הריני להעלות על הכתב את התייחסותי לאפשרות חלוקת המקרקעין למגרשים כמסומן בתצ"ר וזאת באמצעות תשריט חלוקה, כמפורט להלן:

1. פרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, קובע הוראות בדבר חלוקה ואיחוד של קרקעות.
 2. סעיף 137 לחוק, שעניינו תשריט חלוקת קרקע, קובע כי בעל קרקע שעל חלקתו חלה תכנית שאושרה ושאיננה כוללת חלוקת קרקע, רשאי להגיש לאישור הוועדה המקומית תשריט לחלוקת אותה הקרקע.
 3. סעיף 138 לחוק מוסיף ומבהיר כי בתשריט יפורטו בבירור גבולות הקרקע, גבולות החלקות המוצעות, דרכי הגישה לכל חלקה, כפי שהן בתכנית המאושרת, ופרטים נוספים לפי דרישת הוועדה המקומית, אשר נועדו לאפשר לה לבדוק את מידת התאמתה של החלוקה לתכנית המאושרת.
 4. לצד האמור, קיים בחוק התכנון והבניה מנגנון נוסף המאפשר חלוקה ואיחוד של קרקעות, הוא המנגנון התכנוני של תכנית מתאר מקומית ושל תכנית מפורטת, כפי שהוא מוסדר בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה [סעיפים 122-128 לחוק]. סעיף 121 לחוק, המצוי בסימן זה, מורה כי בתכנית מתאר מקומית ובתכנית מפורטת ניתן לקבוע גם הוראות בדבר איחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם, ואף בדבר חלוקתם של מגרשים בין בעליהם, הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים בבעלות נפרדת, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם.
- ...
9. כפי שנמסר על ידיכם, בענייננו חלה על המקרקעין הנדונים תכנית מפורטת מס' 3/מק/2052, אשר אושרה ביום 13.6.2001. תכנית זו יצרה מסגרת תכנונית להקמת תחנת תדלוק במקרקעין, על ידי הוספת תכלית של תחנת תדלוק במגרש 14 המיועד לתעשייה ועל ידי חלוקת זכויות הבניה במגרש, כך שזכויות הבניה למטרות עיקריות לתחנת דלק הינן 0.638% משטח המגרש ואילו זכויות הבניה למטרות עיקריות של תעשייה הינן 159.362%. סה"כ זכויות הבניה למטרות עיקריות מעל הקרקע הינן 160% משטח המגרש.
 10. בנוסף לתכנית הנ"ל, מסרתם כי חלה על המקרקעין תכנית מפורטת מס' 31/114/03/3, אשר אושרה ביום 9.9.1995. תכנית זו חילקה את המקרקעין הכלולים בתחומה לשלושה מגרשים (מס' 14, 18 ו-19) וקבעה קווי בנין בגינם, כמסומן בתשריט התכנית. יש לציין כי קווי הבנין למגרש מס' 14 אינם אחידים לאורך כל גבולותיו: קו הבנין הקדמי הוא 4 מ' או 5 מ' (על פי המסומן בתשריט) וקו הבנין הצדדי הוא 0 או 4 מ'.
 11. כמצוין בפתחה של חוות הדעת, לוועדה המקומית הוגשה תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), אשר הציעה, בין היתר, לחלק את מגרש 14 לשני מגרשים חדשים, האחד מסומן בספרה [1] ואילו השני מסומן בספרה [2]. יש לציין כי מעבר לחלוקה עצמה, תצ"ר אינה מספקת נתונים אודות אפשרויות הבניה על המגרשים החדשים ובכלל זאת היא אינה מציגת את יעודם של מגרשים חדשים אלה.

12. כידוע, אין בכוחו של תשריט חלוקה לשנות יעודי קרקע וזכויות בניה. לפיכך, בהנחה כי מגיש התצ"ר יבקש לדון בה כבתשריט חלוקה, הרי משמעות הדברים היא שלא יהיה בחלוקה המוצעת לשני מגרשים כדי לשנות את יעודי הקרקע בכל מגרש חדש, לאמור: כל אחד מהמגרשים החדשים שייווצרו (הן מגרש מס' 1 והן מגרש מס' 2) ייוותר ביעוד של תעשיה בו מותר גם שימוש של תחנות תדלוק, בהתאם לזכויות המוקנות בתכנית המאושרת 2052/3: 0.638% לתחנות דלק ו-159.362% תעשיה. מבחינה זו, נראה כי אין מניעה משפטית באישור תשריט חלוקה ובלבד שבכל מגרש יישמר יעוד הקרקע המקורי לתעשיה ויישמרו זכויות הבניה כפי שהן מופיעות בתכנית התקפה. עם זאת, יש לשים לב כי אישור תשריט כאמור מאפשר, ברמה התיאורטית, הקמתן של שתי תחנות תדלוק על המקרקעין.

13. בעיה אחרת המתעוררת כתוצאה מהחלוקה המתוארת בתצ"ר היא זו הנוגעת לקווי הבנין, ויובהר: כפי שצוין לעיל, קווי הבנין למגרש 14 אינם אחידים לאורך כל גבולותיו (קו הבנין לכיוון מערב הינו 4 מ', קווי הבנין לכיוון דרום ולכיוון צפון עומדים על 5 מ' ואילו קו הבנין הצדדי, לכיוון מזרח, משתנה לאורך הגבול המזרחי של המגרש, כאשר בחלקים מסויימים מותרת בניה בקו בנין "ס" ואילו בחלקים אחרים יש לשמור על קו בנין של 4 מ', הכל כמסומן בתשריט התכנית התקפה). החלוקה המוצעת בתצ"ר יוצרת, הלכה למעשה, קווי בנין חדשים ואת לא ניתן להתיר במסגרת תשריט חלוקה.

בחקשר זה אבקש לציין ולהבהיר כי לא ניתן לאשר את קווי הבנין החדשים מכוח תשריט שבסטיה מתכנית. לענין זה ראי נא ספרו של המלומד עו"ד משה רו-כהן, איחוד וחלוקה, הוצאת בורסי (2008), בעמ' 387-390, שם מצוין המתברר כי ככל שהסטיה מהתכנית המאושרת היא רבה יותר כך תגדל הנטיה שלא לאשר את התשריט. עוד מצוין שם כי אם הבניה בחלקות החדשות "כרוכה בסטיה מן התכנית החלה, עד כדי היותה "סטיה ניכרת", בהתאם להוראת תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ד-2002, כי אז יש להימנע מלאשר את התשריט". בענייננו ובהנחה שיוגש תשריט לחלוקה זהה לזו שמופיעה בתצ"ר, הרי שקווי הבנין למגרש [2] הם בהכרח בגדר "סטיה ניכרת" שלא ניתן להתירה מכוח תשריט חלוקה.

ג. סיכום:

מחווה הדעת המשפטית ועמדת מח' תכנון עולה, כי לא ניתן לאשר את תשריט האיחוד והחלוקה המוצע מאחר ואינו תואם את הוראות התכניות התקפות לעניין יעודי קרקע, זכויות בנייה וקווי בנין, וכי ההליך התכנוני הראוי הינו במסגרת שינוי לתכנית מפורטת.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201408: שנערכה ב: 27/05/14
לבקשת היזם התכנית לא נדונה.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, ד"ר לחמני, מר בן חמו והרב אמסלם.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

ע"ס חוות דעת משפטית לא מאשרים את תשריט האיחוד והחלוקה המוצע מאחר ואינו תואם את הוראות התכניות התקפות לעניין יעודי קרקע, זכויות בנייה וקווי בנין.
* ההליך התכנוני הראוי הינו במסגרת שינוי לתכנית מפורטת.

מס' דף: 19

תאריך: 19/11/2014

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201415 בתאריך 18/11/14

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20130303	8383	2080	134	23	ל.י-דה השקעות בע"מ	שבי ציון 18 אשדוד	21
2	20140445	9531	2072	14	ממ23	ש.ס. אדיר חברה לזמנות והשקעות בע"מ	דרך בגין מנחם אשדוד	24
3	20140263	2116	2061	143	4	בלמר אשדוד בע"מ	הטיילת אשדוד	28
4	20140108	6221	2449	12	34	פנינה קונפורטי	הציונות 13 אשדוד	31
5	20130661	5329	2387	19	144	מזלזרים מסעוד	מקוה ישראל 9 אשדוד	33
6	20140141	4364	2393	21	18	גורוחובסקי אלכסנדר בשם הדיירים	המלך שלמה 50 אשדוד	35

סעיף: 1

מספר בקשה: 20130303 תיק בניין: 8383

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201415 בתאריך: 18/11/2014

מבקש:

הגשה 05/05/2013

* ל.י. - דה השקעות בע"מ

בעל הנכס:

* דיירי הבניין ע"י מיופה כח עו"ד טדי מנשה

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע א

כתובת הבניין: שבי ציון 18 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2080 חלקה: 134 מגרש: 23 יעוד: מגורים 3-4 קומות
 תכנית: מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 62/101/02/3, 35/101/02/3,
 6/101/02/3, 27/102/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 3/64/4

שימוש עיקרי תאור בקשה
 מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בחיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומות עמודים ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
 חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומות עמודים קיימות ו-10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
 ע"פ תכנית מתוקנת מיום 21/9/14.

ביום 10/9/13 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 – חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומות עמודים, 16 יח"ד.
 תוספת 2 יח"ד בקומת הקרקע, בניית 2.5 קומות נוספות ובהן 10 יח"ד. סה"כ לאחר החיזוק
 יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומות עמודים, 28 יח"ד.
 קווי הבניין חזיתי וצדדי לא יוקטנו מ-2 מ'. קו בניין אחורי לא יוקטן מ-3 מ'.
 הקלה מכוח חוק תכנון והבניה – הבלטת ממ"דים מעבר לקו הבניין האחורי ובנייתם במרחק
 של כ-1.0 מ' מגבול מגרש.

ביום 15/07/14 פורסמה ההקלה נוספת מכוח חוק תכנון והבניה: הקלה להבלטת מרפסות
 מעבר לקו בניין אחורי עפ"י תב"ע החלה במקום – מ-4.00 מ' המותרים ל-1.60 מ' במסגרת
 40% המותרים.

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			
171.10	28		537.68		1236.05	1250.36	מגורים		
			537.68		1236.05	1250.36			
0.00% %בניה:			537.68		2486.41		סה"כ:		

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201406 מ: 01/04/14 הוחלט:
 לשוב ולדון בבקשה לאחר מתן פרק זמן סביר, לצורך ניסיון להגיע להבנות בין הצדדים.

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומות עמודים ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
 חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומות עמודים קיימות ו-10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 07.05.13:
 השימושים הקיימים בשטח תואמים לתכנית ולהיתר.

ביום 10/09/13 פורסמה ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 – חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 2 יח"ד בקומת הקרקע, בניית 2.5 קומות נוספות ובהן 10 יח"ד. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת עמודים, 28 יח"ד.

קווי הבניין חזיתי וצדדי לא יוקטנו מ-2 מ'. קו בניין אחורי לא יוקטן מ-3 מ'.
הקלה מכוח חוק תכנון והבניה – הבלטת ממ"דים מעבר לקו הבניין האחורי ובנייתם במרחק של כ-1.0 מ' מגבול מגרש.

התקבלה התנגדות מטעם נציגי דיירי בניין שבי ציון 20, ובתאריך 18.06.14 התקבל מכתב להסרת ההתנגדות.
ביום 15/07/14 פורסמה ההקלה: בנוסף להקלות שפורסמו- הקלה מכוח חוק תכנון והבניה: הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי עפ"י תב"ע החלה במקום – מ-4.00 מ' המותרים ל-1.60 מ' במסגרת 40% המותרים.

- לא התקבלו התנגדויות

התקבלו בתאריך 07.04.12 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

התקבלה חו"ד מח' תשתיות לעניין פתרון חניה מוצע בתאריך 21.08.14:

"פתרון החניה המוצע מקובל עלי באופן עקרוני בהתאם לתנאים שלהלן:

1. יש להסדיר זיקת הנאה בין המגרשים 134, 135 לצורך מעבר לרכב וחניה.
2. פתרון המוצע גורם לשינויים בהסדרי תנועה בצומת הסמוך ויש לקחת את זה בחשבון בזמן הוצאת היתר בניה במקרה ויהיה (הן מבחינה כספית והן מבחינה ביצועית).
3. יש לציין מיקום לצובר גז.
4. יש לתת פתרון מתאים לדירות גן בקומת הקרקע מבחינת פרטיות של דיירים."

הערות בדיקה לתכנית מיום 21.09.14:

שטחים:

שטח קומת קרקע 185.61 מ"ר הכולל 2 יח"ד. כמו כן, מבוקש מחסנים.
שטח מוצע לתוספת לקומה טיפוסית 100 מ"ר = 100 מ"ר המותרים (25 מ"ר*4 יח"ד)
שטח קומות חדשות מוצעות 364.59 מ"ר = 364.59 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת
שטח קומה שביעית חלקית 182.30 מ"ר > 182.29 מ"ר המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה
■ **אין חריגה בשטחים.**

- יש להתאים בין חיזוק מוצע בקומת הקרקע לקומות עליונות ולהשלים בדיקת קונסט' כולל סכמות.
- הערות גרפיות: יש להסיר קווי בניין עפ"י תמ"א ולהציג מידות לחריגות המבוקשות במסגרת המותר עפ"י תמ"א. יש להשלים צביעה כמקובל. יש להתאים בין התכניות לחתכים וחזיתות, ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
- **המרפסות המבוקשות בהתאם לחוק המרפסות בולטות מעבר לקווי בניין במסגרת המותר:** בליטת מרפסות מעבר לקו בניין חזיתי 0.80 מ' בהתאם לתכנית מתאר אשדוד
בליטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי 1.10 מ' במסגרת 40% המותרים

הושלם ייפוי כוח בלתי חוזר של הבניין השכן לעניין חניות משותפות.
לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, מר דנינו, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- **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.
- 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.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- 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.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים סטטיים.
- 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.
- 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.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140445	תיק בניין: 9531
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201415 בתאריך: 18/11/2014	

סעיף 2:

מבקש:

ש.ס. אדיר חברה ליזמות והשקעות בע"מ

הגשה 22/07/2014

סמי אסולין

שאול אקב

בעל הנכס:

י.ח' דמרי בניה בע"מ

ירושלים 1 ת.ד. 71 נתיבות

יגאל דמרי

ירושלים 1 ת.ד. 71

עורך:

שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דרך בגין מנחם אשדוד

שטח מגרש: 5889.00 מ"ר שטח בניה מותר: 23574.00

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: 14 מגרש: ממ23 יעוד: דרך קיימת/מאושרת;

חלקה: 60 מגרש: ממ23 יעוד: אזור לתכנון בעתיד

תכנית: 3/מק/2242, 3/101/02/3, 62/101/02/3, 9/113/03/3, 4/113/03/3, 31/101/02/3,

11/113/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 101/02/3, 113/03/3

שימוש עיקרי

תאור בקשה

מגורים

תוכנית שינויים

מהות הבקשה

ביטול מזווה בכל הקומות והעברת שטחו לשטח עיקרי: העברת שטח חדרי כביסה משירות לעיקרי בכל

הקומות, ביטול דירה 1 - בקומה 12, ביטול 2 - דירות בקומה 13, ביטול דירה 1 בקומה 18,

קירוי שטח הבריכות בקומות 18-19, הגדלת שטח דירה בקומה 20. תוספת דירה בקומה 21,

תוספת 2 קומות חדשות בבניין - סה"כ קומות מגורים 23.

תוספת קומת גלריה במבנה מסחרי.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 2/10/14.

ביום 22/10/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה מתכנית בינוי לצורך העברת 3 יח"ד מבניין עתידי לבנין שבשלבי בניה.

בבניין בשלבי בניה - 81 יח"ד כולל תוספת, ובבנין עתידי - 75 יח"ד.

במסגרת תב"ע סה"כ 156 יח"ד המותרות לבניה במגרש 2 הבנינים.

2. הקלה לצורך הקמת 5 בריכות שחיה במרפסות שבקומות מ 20 עד 23.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש ביטול מזווה בכל הקומות והעברת שטחו לשטח עיקרי: העברת שטח חדרי כביסה משירות לעיקרי בכל

הקומות: ביטול דירה 1 בקומה 12, ביטול 2 דירות בקומה 13, ביטול דירה 1 בקומה 18, קירוי שטח הבריכות בקומות

18-19, הגדלת שטח דירה בקומה 20. תוספת דירה בקומה 21, תוספת 2 קומות חדשות בבניין-קומה 22: 2 יח"ד, קומה

23: 2 יח"ד. סה"כ בבנין 78 יח"ד ו 23 קומות מגורים

מבוקשת תוספת קומת גלריה במבנה מסחרי.

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 05.08.2014:

- קומת מרתף חנייה 2-

בפינה הצפ' - מע' בקירות מעטפת המבנה קיימת אי התאמה סגירת 2 מחסנים בקירות בטון במקום.

- קומת מרתף חנייה 1 -
- בצמוד לקירות חזית צפונית ביטול רמפת נכים.
- קומת קרקע
- בפינה הצ' – מע' שינוי מיקום דלת למחסן משותף
- פיתוח שטח (יחידות מסחר)
- אפרש מפלסי גובה רצפת המסחר בוצע עד לקו המגרש אל תחום זיקת ההנאה לכלל הציבור.

בדיקת רישוי

במגרש שבנדון יצא היתר מס' 20090660 מתאריך 26-10-2010 לבניין מגורים בן 21 קומות מעל קומת עמודים ומרתפי חנייה בשני מפלסים, סה"כ 77 יח"ד מתוך 106 יח"ד.

והיתר מס' 20130112 מתאריך 8.06.2014 : הגדלת מרתף חניה במפלס 2, יצירת שטח מסחרי בחזית צפונית הכולל ממ"ק עבור המסחר, ושינויים פנימיים בקומות מגורים ובחזיתות-סה"כ 77 יח"ד מתוך 156 יח"ד.

לפי תב"ע 3/מק/2242 שטחים מותרים :

שטח עיקרי מותר מעל מפלס הכניסה: 18408 מ"ר,

שטח שרות מעל מפלס הכניסה: 5376 מ"ר,

שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה 500 מ"ר,

שטח שירות מתחת למפלס הכניסה - 300 מ"ר - מסחר, 600 מ"ר מגורים.

שטח שירות לחניה תת קרקעית - 6100 מ"ר

(שטחים ומס' קומות עבור חניה תת קרקעית לפי תיקון 62 למרתפים).

מספר יח"ד :

קיים ע"פי היתר 77 יח"ד . מבוקש – 1 יח"ד.

ביטול יח"ד :

מבוקש ביטול דירה 1 בקומה 12, ביטול 2 דירות בקומה 13, וביטול דירה 1 בקומה 18. – סה"כ 4.

תוספת יח"ד :

תוספת דירה 1 בקומה 21, תוספת 2 קומות חדשות בבניין ובתוכם 4 יח"ד נוסס פוסט- סה"כ 5.

מוצת תוספת יח"ד 1, סה"כ בבנין קיים + מוצע – 78 יח"ד.

יש לציין כי ביטול דירות מוצע ע"י איחוד דירות קיימות ויצירת דירות בגודל כ- 247 מ"ר .

שטח עיקרי למגורים :

קיים :	מוצע :	סה"כ :
10075.22 מ"ר	2144.35 מ"ר	12219.57 מ"ר

שטח עיקרי למסחר :

קיים :	מוצע(ק.גלריה) :	סה"כ :
327.27 מ"ר	149.82 מ"ר	477.09 מ"ר

ק. גלריה ע"פי חוק – לא יותר מ 40% משטח הקומה=130.9 מ"ר.

יש להקטין קומת גלריה ל-18.9 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע = 12696.66 מ"ר > 18408 מ"ר - תואם למותר

במגרש קיים נספח בינוי ל 2 בנינים. סה"כ יח"ד במגרש-156.

שטח עקרי נותר לניצול עבור בנין שני של 78 יח"ד : 12677.76-18408 = 5730.24 מ"ר.

5730.24 מ"ר + 500 מ"ר שטח עיקרי שלא נוצל לניוד מתחת למפלס הכניסה=6230.24 מ"ר.

סה"כ 79.87 מ"ר ליח"ד - עבור יח"ד בבנין העתידי.

קיים :	מוצע :	סה"כ :
3822.92 מ"ר	180.35 מ"ר	3642.57 מ"ר

סה"כ שטח שרות מעל מפלס הכניסה : 3642.57 מ"ר > 5376 מ"ר - תואם למותר

שטח שירות מתחת למפלס הכניסה - ללא שינוי.

קווי בניין :

המבוקש מוצע בתוך קווי הבניין.

מס' קומות- מותר- 28 קיים 21. – מבוקש עוד 2 קומות נוספות – סה"כ סב23 קומות - תואם למותר

גוזזטראות עפ"י חוק המרפסות ק"ת 6670.

שטח קיים – 686 מ"ר, מוצע: 112 מ"ר = סה"כ 798 מ"ר. 12 מ"ר * 78 יח"ד = 936 מ"ר

798 מ"ר > 936 מ"ר - מתאים למותר

יש לתקן חישוב שטח המרפסות בקומות 20 ו-21 ולהוסיף שטח העודף על המותר לשטחים העיקריים.
המרפסות לא ניתנות לסגירה בעתיד. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו.

בתכנית מבוקשת הקלה:

1. הקלה מתכנית בינוי לצורך העברת 3 יח"ד מבניין עתידי לבנין שבשלבי בניה.
בבנין בשלבי בניה – 81 יח"ד כולל תוספת, ובבנין עתידי - 75 יח"ד. במסגרת תב"ע סה"כ 156 יח"ד המותרות לבניה במגרש ב-2 הבנינים.

2. הקלה לצורך הקמת 5 בריכות שחיה במרפסות שבקומות מ-20 עד 23.

בתאריך 22.10.2013 נעשו פרסומים כחוק, ולא התקבלו התנגדויות.

הערות לעדכון

יש להראות תכנית פיתוח והעמדה הכוללת קווי בניין וגבולות מגרש, מפלסים, ניקוזים, מידות, וכו.
יש להוסיף בכל התוכניות מפלסים.

יש להוסיף גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות בתכנית גג עילון .

יש לסמן באדום כל שינויים בחתכים ובחזיתות, להתאים מפלסים להיתר.

יש להראות פתרון אוורור לשירותים.

יש להראות מפת ארגון אתר .

ראה הוראות על גבי התוכנית.

נדרשת התאמת התכנית להערות הפיקוח.

נבדק ע"י רימה פלקין - בודקת תכניות :

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב, מר דנינו, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת מה הם חריגות הבניה ומה הטיפול המשפטי.
- מר גופר הסביר שקיים דו"ח.
- ד"ר לחמני הציע לא לאשר את הבקשה מאחר ויש חריגות בנייה.
- אדרי' נער הסביר שהבקשה מסדירה את עבירות הבנייה.
- עו"ד כנפו הציע להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.

סעיף 3:

מספר בקשה: 20140263 תיק בניין: 2116

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201415 בתאריך: 18/11/2014

מבקש:

* בלמר אשדוד בע"מ

הגשה 09/04/2014

בעל הנכס:* בלמר אשדוד בע"מ
תמר 7 יבנה**עורך:**

* אלדורי דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הטיילת אשדוד

שטח מגרש: 1999.00 מ"ר שטח בניה מותר: 999.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 143 מגרש: 4 יעוד: מגרש מיוחד ב

תכנית: 38/101/02/3, 1/119/03/3, 2/118/03/3, 28/101/02/3, ד/530/1

שימוש עיקרי תאור בקשה

מסחר תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש התכנית שינויים להיתר מס' 20110188 והוספת חנייה תת קרקעית לפריקה, שינוי מיקום דחסן.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 5/11/14.

ביום 21/10/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לבניית מטבח בקומת מרתף המיועד לאולם שמחות ע"פ תב"ע.
 2. הקלה לבניית אולם שמחות בקומת קרקע המיועד למסעדה ע"פ תב"ע לצורך שינויים מהיתר במבנה קיים בן 2 קומות מעל מרתף.
- 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			
			226.53						
			226.53						
0.00% : %בניה			226.53				סה"כ:		

הערות בדיקה:

שינויים ותוספות למבנה הנמצא בשלבי סיום עפ"י היתר מס' 20110188.

לפי טופס בדיקה של מפקח מתאריך 22.04.2014: המבוקש בנוי ותואם לתכנית, מעלית חיצונית בחלק המזרחי-טרם בנוי. לא מופיע במהוות הבקשה תוספת מעלית חיצונית בכניסה למבנה (מזרח) ומעלית פנימית.

הערות רישוי: יעוד: מגרש מיוחד ב' לפיתוח שפת הים לפי תב"ע 1\119\03\4.
קיים היתר מס' 20110188 מתאריך 4.6.13 לאולם אירועים ומסעדה.
בבקשה הנוכחית מבוקש אישור להסדרת מצב קיים.
תכנית מתוקנת התקבלה בתאריך 5.11.14

מבוקשות הקלות:

1. הקלה לבניית מטבח בקומת מרתף המיועד לאולם שמחות ע"פ תב"ע.
2. הקלה לבניית אולם שמחות בקומת קרקע המיועד למסעדה ע"פ תב"ע לצורך שינויים מהיתר במבנה קיים בן

2 קומות מעל מרתף.
הקלות פרסמו בתאריך 21.10.14 לא התקבלו התנגדויות.
בקומת מרתף מבוקשת הגדלת שטח לחניה עבור פריקה וטעינה לפי תיקון 62.
יש לקבל אישור תיאום עיצוב לגדר לכיוון מערב.
יש לקבל אישור מפקח על הריסת בניה בלתי חוקית לפני הוצאת היתר.

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 טסלר, מר גרשוב, מר דנינו, מר בן חמו וד"ר לחמני.
 - 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 מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אצא"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.
- 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 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 4:

מספר בקשה: 20140108 תיק בניין: 6221

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201415 בתאריך: 18/11/2014

מבקש:

* פנינה קונפורטי

בעל הנכס:

* חב' אפרידר

עורך:

* רויטברג דריה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הציונות 13 אשדוד

שטח מגרש: 9500.00 מ"ר שטח בניה מותר: 22800.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2449 חלקה: 12 מגרש: 34 יעוד: אזור משולב - מגורים מסחר ומשרדים

תכנית: 3/במ/17, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/1/38, א,

85/101/02/3, תמא/3/38, 96/101/02/3, תמא/36/א, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מסחר סגירת חורף

מהות הבקשה

סגירת חורף לקונדיטוריה בשטח של 50 מ"ר.

ביום 17/9/14 פורסמה הקלה להקמת סגירת חורף בצמוד לקיר המבנה במקום במרחק של 1.8 מ' הממוקם מעל שטח במה קיים בהיתר עבור בית הקפה "פנינה פאיי" לתקופת עונת

החורף בלבד בין תאריכים 15 לאוקטובר עד 15 לאפריל.

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			
			46.00				מסחר		
			46.00						
0.00% : %בניה:			46.00				סה"כ:		

הערות בדיקה:

סגירת חורף לתקופה מ-15.10.14 עד ל-15.04.15 לקונדיטוריה בשטח של 46 מ"ר.

המבוקש ממוקם מעל משטח עץ קיים בחזית בית קפה עפ"י היתר מס' 20070567 הבמה גולשת מעבר לגבול מגרש למדרכה ולכן יש לקבל חתימת עיריית אשדוד. יש לבטל אדניות מחוץ לגבולות המגרש.

כ"כ יש להשלים הסכמת הבעלים.

יש להשלים חתימות של עורך הבקשה ע"ג התכנית

יש להשלים נסח טאבו מרוכז

עפ"י בדיקת הפיקוח התכנית תואמת למצב בשטח.

תיקון מתאר 35 מאפשר סגירת חורף בתנאי שיש לעבר להולכי רגל ברוחב של 1.8 מ' - לא מתאים,

מבוקש הקלה מתנאי זה בהתחשב בכך שהמבוקש ממוקם מעל הבמה קיימת בהיתר ויש מספיק

מעבר להולכי רגל גם מעבר לבמת עץ קיימת

***עפ"י חוות דעת משפטית ניתן לסגור גם בצדדים

לסיכום:

ניתן לאשר הבקשה לסגירת חורף לתקופה מ-15.10.14 עד ל-15.04.15 לקונדיטוריה

בשטח של 46 מ"ר עפ"י תכנית מתוקנת מ-28.07.14 בתנאים המקובלים, חתימת עיריית אשדוד וחתימת מנהל/בעל הזכות בנכס בתום תקופת החורף יש לפרק את המבוקש בכפוף לאישור הפיקוח על הבניה בדיקת שמאי בגין ההקלה

התקבל פרסום מ-8.08.14, הודעה לבעלים מ-17.09.14

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 גרשוב, מר דנינו, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- חברי הוועדה ביקשו להבין מה המצב בשטח והאם קיים הליך משפטי.
- עו"ד כנפו הציע להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת של הפיקוח.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.

סעיף 5:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201415 בתאריך: 18/11/2014

מספר בקשה: 20130661 תיק בניין: 5329

מבקש:

הגשה 08/09/2013

• מזלתרים מסעוד**בעל הנכס:**

• מ.מ.י.

בן יהודה 34 ירושלים

עורך:

• שריקי מרסל (סטודיו לאדריכלות)

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מקוה ישראל 9 אשדוד

שטח מגרש: 325.00 מ"ר שטח בניה מותר: 241.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2387 חלקה: 19 מגרש: 144 יעוד: אזור מגורים א
תכנית: 3/במ/14, 117/מק, תמא/3/38, 118/מק, תמא/10/ד/10, 116/מק, תמא/2/38, תקנה 6766, 3/65/39, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38 אשימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תוספת בניה**מהות הבקשה**דיון נוסף בהריסת ממ"ד קיים ובניית ממ"ד, וסגירת חלל בקומה א' ושינויים.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 12/1/14.

ביום 17/4/14 פורסמו הקלות:

1. ניווד שטח עיקרי מקומת מרתף לקומת קרקע בשיעור של 12 מ"ר.

2. הקלה בקו בניין אחורי לצורך בניית ממ"ד עד 2 מ'.

3. הקלה מקו בניין אחורי בשיעור של 10% (0.60 מ"ר) לצורך בניית תוספת בקומת קרקע.
התקבלה התנגדות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			17.70		17.60		מגורים		
			17.70		17.60				
0.00% בניה:			17.70		17.60		סה"כ:		

מתנגדים

• אסתר ויצחק יוסף מקוה ישראל 11 אשדוד

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201412 מ: 01/09/14 הוחלט:

לקבל את ההתנגדות חלקית ולבצע בדיקה של הצוות המקצועי:

1. באם ישנו ממ"ד במבנה הקיים, אזי הדבר לכאורה מהווה הטעיה של הועדה שכן הבקשה אינה משקפת מצב קיים, ובנסיבות אלו הבקשה נדחת.

2. במידה ואין ממ"ד במבנה, נוכח המרווח בין הבניה המבוקשת לגבול המגרש לבניה במגרש השכן - דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

בתאריך 23/9/14 הוגש מכתב מהאדריכל המסביר שהממ"ד הקיים קטן ואינו עומד בתקנים הנדרשים ע"י פיקוד העורף ולכן מבוקש להרוס את הממ"ד הקיים ולבנות ממ"ד תיקני שימש את בעלי הבית כחדר נוסף. מובא לדיון לקבלת החלטה.

המלצות מהנדס הועדה:

בהתאם להחלטה, ומאחר והממ"ד הקיים ייהרס, דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, מר דנינו, מר בן חמו ועו"ד ר' לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

בהתאם להחלטה, ומאחר והממ"ד הקיים ייהרס, דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה 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.
- 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 להגנת 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.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20140141	תיק בניין: 4364
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201415 בתאריך: 18/11/2014		

מבקש:

הגשה 20/02/2014

* גורחובסקי אלכסנדר בשם הדיירים

בעל הנכס:

- * בלחובסקי אולג
המלך שלמה 50 דירה 4 אשדוד
- * גוזיק תמרה
המלך שלמה 50 דירה 1 אשדוד
- * גונוריצקי רוסלן
המלך שלמה 50 דירה 6 אשדוד
- * כץ כונה
המלך שלמה 50 דירה 7 אשדוד
- * שמיס מאיר
המלך שלמה 50 דירה 3 אשדוד

עורך:

- * שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע י"ג

כתובת הבניין: המלך שלמה 50 אשדוד

שטח מגרש: 3764.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2754.00

גוש וחלקה: גוש: 2393 חלקה: 21 מגרש: 18 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/2, החלטת ועדה, 3/85/101/02/3, 3/מק/2071, תלר/197, 3/65/17, 3/98/101/02/3, 3/במ/30, 3/35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תוספת בניה**מהות הבקשה**

בקשה לתוספת בניה: תוספת חדר בדירה מס' 6 על חשבון ויתור זכויות בשיעור 5 מ"ר של חדר על הגג של דירה מס' 7, תוספת מרפסת בדירות מס' 3, 7, 14.

ביום 1/9/14 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים המותרים לבניית חדר על הגג בדירה מס' 7 בשיעור של 5 מ"ר, לדירה מס' 6 שבקומה ב' בבניין משותף לצורך בניית תוספת, ע"ס ויתור זכויות. 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			
					59.85		מגורים		
0.00% : %בניה					59.85		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקשים שינויים ל 5 דירות בבניין משותף וסה"כ 27 יח"ד לפי דוח פיקוח מתאריך 20.02.14: המבוקש לא בנוי. במקום חלה תבע 2/30/במ/ משנת 1997 אזור מגורים ג במגרש 27 יח"ד במבנה אחת (3 כניסות) על גבי התכנית חתימות של 21 דיירים – 77% לשאר דיירים נשלחו מכתבים לפי תקנה 2(ב) לא התקבלו התנגדויות

שטחים מותרים :

שטח בנייה מרבי עיקרי – 2511 מ"ר
 שטח בנייה לתנויות – 80 מ"ר
 שטח בנייה למטרות שירות : 243 מ"ר
 סה"כ שטח בנייה במגרש : 2754 מ"ר
 לפי ההיתר המקורי קיים 2923.90 מ"ר הכוללים שטחים של מרפסות לא מקורות, מקלטים ושטחי השירות והחניות.
 לאחר קיזוז השטחים : 2511-2329.30 = 181.70 מ"ר / 27 יח"ד = 6.72 מ"ר נותר ליח"ד
 $2511 - 2329.30 = 181.70$ מ"ר / 27 יח"ד = 6.72 מ"ר נותר ליח"ד

בדיקת שטחים מבוקשים :

דירה מס' 1 :
 מבוקש תוספת מרפסת מקורה חלקית בשטח כ-16 מ"ר.
 12 מ"ר אפשר לחשב ע"ס חוק המרפסות תיקון 6670
 4 מ"ר – על חשבון שטח עיקרי > 6.72 מ"ר המותרים - **ניתן לאשר**
 יש לקבל הערת אזהרה לאי-סגירת מרפסות
 דירה מס' 3 :
 המרפסת המבוקשת בשטח 11.48 מ"ר > 12.0 מ"ר המותרים לפי תיקון 6670 – **ניתן לאשר**
 יש לקבל הערת אזהרה לאי-סגירת מרפסות
 דירה מס' 4 :
 מבוקש תוספת מרפסת בשטח כ-16.00 מ"ר
 12.0 מ"ר ע"ס תיקון 6670, 4 מ"ר – לשטח עיקרי
 קיים היתר מס' 20110602 לתוספת חדר בשטח 11.24 מ"ר כולל ויתור זכויות של 5 מ"ר של דירה מס' 7.
לא נשארו לדירה שטחים עיקריים
ניתן לאשר מרפסת רק בשטח 12.0 לפי תיקון 6670
 בתכנית מעודכנת הוקטן שטח מרפסת של דירה מס' 4 עד 12 מ"ר המותרים – **ניתן לאשר**
 יש לקבל הערת אזהרה לאי-סגירת מרפסות
 דירה מס' 6 :
 מבוקש תוספת חדר ע"י סגירת מרפסת
 תוספת שטח המבוקשת – 12.37 מ"ר < 6.72 מ"ר הנותרים לדירה
 הוגש ויתור זכויות בשיעור של 5 מ"ר מדירה מס' 7 – מזכויות של חדר על הגג
פורסמה הקלה לניוד שטחים מזכויות של חדר על הגג של דירה מס' 7 לדירה מס' 6 שבקומה ב'
 ע"ס ויתור זכויות.
 יש לקבל הערת אזהרה מטאבו לויתור זכויות
 דירה מס' 7 :
 מבוקשת מרפסת בשטח כ-12 מ"ר – תואם למותר לפי תיקון 6670 – **ניתן לאשר**
 יש לקבל הערת אזהרה לאי-סגירת מרפסות
 קיים היתר מס' 20120215 לתוספת 12.48 מ"ר לקומה ג' בניוד כ-6 מ"ר מזכויות של חדר על הגג של דירה מס' 7.
 קיים גם ויתור זכויות 5 מ"ר מדירה 7 לטובת דירה 4 (היתר 20110602)
 שטח נותר עבור חדר על הגג : 12 = 23 - 5 - 6 מ"ר
 בתאריך 01.09.2014 נעשו פרסום הקלה כחוק.
 לא התקבלו התנגדויות.

נוסח הקלה :

הקלה לניוד שטחים עיקריים המותרים לבניית חדר על הגג בדירה מס' 7 בשיעור של 5 מ"ר, לדירה מס' 6 שבקומה ב' בבניין משותף לצורך בניית תוספת , ע"ס ויתור זכויות.
 עדכונים דרושים לתכנית :

- להשלים שמות כל בעלים של דירות + חתימות
- להשלים טבלת שטחים מותרים + אסמכתא
- לצרף תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה + להרחיב + מידות
- להוסיף תכנית העמדה עם סימון גבולות מגרש+קווי בניין + מידות
- להתאים מידות היתר המקורי
- להשלים צביעה, מידות ומפלסים
- לפי חתך 3-3 לדירה מס' 6 מוסיפים גם מרפסת? להתאים חתך לתכנית
- חתך 4-4 – לא תואם לתכנית (הפוך?)
- להוסיף חתך דרך תוספת לדירה 6
- יש לקבל הערת אזהרה לאי-סגירת מרפסות

- יש לקבל הערת אזהרה מטאבו עי ויתור זכויות של דירה 7 .
ראה עדכונים על גבי התכנית

בודקת רישוי: נוטקין ליליה

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר 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 טסלר, מר גרשוב, מר דנינו, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- מר בן חמו לא השתתף בדיון.
- 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
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לויתורי זכויות.
- 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 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.

23/11/14
עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

23/11/14
אדר' שלמה נער
מהנדס הועדה