

תאריך: 10/04/2014
י' ניסן תשע"ד

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201406 ביום שלישי תאריך 01/04/14 א' ניסן, תשע"ד בשעה 16:00

הוועדה התקיימה בשני מועדים:

בתאריך 1/4/14 בין השעות 16:07 ועד 18:05

ובתאריך 8/4/14 בין השעות 16:33 ועד 18:45.

השתתפו:

חברים:

עו"ד כנפו גבריאל	יו"ר הוועדה	1/4/14 : הופיע בשעה 16:52 יצא בשעה 17:47 שב בשעה 18:02 8/4/14 : יצא בשעה 18:02 שב בשעה 18:04
הרב מרדכי ליברמן	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	1/4/14 : יצא בשעה 17:41 שב בשעה 17:56 8/4/14 : נכח בכל הדיון.
הרב אבי אמסלם	חבר וועדה	1/4/14 : נכח בכל הדיון. 4/8/14 : עזב בשעה 17:52
ד"ר רו"ח אלי לחמני	חבר וועדה	1/4/14 : הופיע בשעה 16:20 8/4/14 : נכח בכל הדיון.
מר שמעון כצנלסון	חבר וועדה	נכח בשני הדיונים.
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה	נכח בשני הדיונים.
מר דוד בן חמו	חבר וועדה	1/4/14 : נכח בכל הדיון. 8/4/14 : יצא בשעה 18:12 שב בשעה 18:14
מר משה דינו	חבר וועדה	1/4/14 : יצא בשעה 17:47 שב בשעה 17:47 8/4/14 : נכח בכל הדיון.
הרב יעקב טסלר	חבר וועדה	1/4/14 : נכח בכל הדיון. 8/4/14 : עזב בשעה 18:13
הרב חיים אמסילי	חבר וועדה	נכח רק בוועדה בתאריך 1/4/14.
מזמנים:		
אדרי' שלמה נער	מהנדס הוועדה	
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש	נכח רק בוועדה בתאריך 8/4/14.
עו"ד אלי וינצ'יק	יועץ משפטי	נכח רק בוועדה בתאריך 1/4/14.
עו"ד שלומי כהן	עוזר ממ"ק ראש העיר	
רשף משנה רפאל לחיאני	נציג הכבאות	נכח רק בוועדה בתאריך 1/4/14.
מר בועז רענן	נציג הירוקים.	
אדרי' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון	
אדרי' לדה קורנסונסקי	מנהלת מח' תכנון.	
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה	

סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.	מר עמית גופר
מנהלת בקרה מח' רישוי בנייה.	מהנדסת גיני רוזנבלט
נכחה רק בוועדה בתאריך 1/4/14.	גבי רינה גוטמן
מ"מ מנהלת מח' רישוי הבניה	עו"ד אייל אילוז
נכחה רק בוועדה בתאריך 8/4/14.	מהנדסת לריסה קגנוב
ממלא מקום היועמ"ש	אדרי' נוף לילית בן אבו
סגנית מנהל מח' תכנון כבישים.	<u>לא השתתפו</u>
רכות ועדת בניין ערים	חברים:
	מר ולידימיר גרשוב
	מוזמנים:
חבר וועדה	מר יחיאל בן צור
נציג מ.מ.י	גבי רחל קטוצ'בסקי
נציגת משרד הפנים	ד"ר איתי מירז
מ"מ חשר להגנת הסביבה	

אישור פרוטוקול 201405 מיום 4/3/14.

- 1/4/14 : נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו ומר דנינו.
- הרב ליברמן טען שבבקשה של עזרא שור, ההחלטה שנרשמה בפרוטוקול שגויה ולמעשה הוחלט שיצא צוות מקצועי לשטח ויחליט איפה למקם את דודי הקיטור ולא, כפי שנרשם, שההתנגדות התקבלה, ויש לזה משמעות אחרת.
- הרב אמסלם טען שעצם העובדה שהצוות המקצועי ישנה את מיקום דודי הקיטור מראה שלמעשה קיבלנו את ההתנגדות.
- חברי הוועדה החליטו לשנות את ההחלטה לכך שהוועדה מסמיכה את הצוות המקצועי, ברשות מהנדס העיר, לאשר מיקום חלופי, ככל שימצא מתאים, ולאחר סיור במקום.
- **הפרוטוקול אושר פה אחד כולל השינוי.**

- הרב ליברמן ביקש להוסיף בקשה של 2 בנייני מגורים ברובע ט"ז לסדר היום.
- הוחלט פה אחד להוסיף.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 01/04/14 בתאריך 201406

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1266	סיטי מגורים - תוספת בניה למקבץ דיור עבור ח.פ.ה. השקעות בע"מ	2449	10	10	5
2	117/101/02/3	אזור תעשייה דרומי מס' 4, אזור תעסוקה.	151			9
3	תא/341	איחוד מגרשים 90, 92, 93 - אזור ת.צ. חדש	2042	1	1	14

תוכנית מפורטת: 1266**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014

שם: סיטי מגורים - תוספת בניה למקבץ דיור עבור ח.פ.ח. השקעות בע"מ**נושא:** העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.**רשות:** אשדוד**שטח התוכנית:** 17,744.000 מ"ר**יחס****לכניסה**

שינוי 2050/מק/3

שינוי 91/101/02/3

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:** ח.פ.ח. השקעות בע"מ* **עורך התוכנית:** חיים ורדה - אדריכלים* **בעלים:** עיריית אשדוד

* מדינת ישראל

אזור/רובע

רחוב הציונות 39, שכונה: הקריה מגורים, אשדוד

רחוב הציונות 41, שכונה: הקריה מגורים, אשדוד

רחוב הציונות 43, שכונה: הקריה מגורים, אשדוד

רחוב הציונות 45, שכונה: הקריה מגורים, אשדוד

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

גוש: 2449 חלקות 10, 17

חלקי חלקות:

גוש: 2449 ח"ח: 21, 26

גוש: 2450 ח"ח: 20

מטרות התכנית:

הוספת זכויות בתא שטח 10 ע"מ לאפשר הוספת בניין לדיור מוגן לקשישים/או לעולים חדשים. עיקרי הוראות התוכנית:

בתא שטח 10 יתווספו זכויות לבניית בניין נפרד לדיור מוגן ובו ייבנו 205 יחידות נוספות בדגם דומה לקיים, תוך שמירה על השטחים הפתוחים בין הבניין הקיים והמוצע.

ייקבעו זיקת מעבר וחנייה לציבור לצורך סידורים תחבורתיים נאותים לדיירי המגורים והמסחר.

הערות בדיקה תכנונית:**1. פירוט נתונים לפי תכנית תקפה (91/101/02/3):****מגרש מס' 26 - יעוד המגרש: אזור משולב: מגורים מיוחד א' + חזית מסחרית ודיור מוגן לקשישים ו/או עולים****חדשים בלבד. המגרש מחולק לשני מתחמים:****מתחם א' -**

ישמש כאזור מגורים מיוחד א' + חזית מסחרית, 171 יח"ד, 14 קומות מעל הכניסה הקובעת (13 מעל קומת חזית מסחרית) ומרתף שירות.

מתחם ב' -

ישמש כדיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד, 120 יחידות דיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד, 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ומרתף שירות.

התכנית התקפה כוללת נספח בינוי מחייב לענין קווי בנין, העמדה במגרש, **גובה ושטח פתוח**.**2. רקע: תכנית שהופקדה ונדחתה ושימוש חורג במגרש:**

א. בשנת 2005 הופקדה ע"י הו. המקומית תכנית שמטרתה הוספת 9 יחידות דיור מוגן במסגרת המבנה הקיים, במקום שטח שהיה מיועד למועדון דיירים ואשר לא היה בשימוש.

- ב. בתקופת הפקדת התכ" התקבלה חוות דעת נציג שר הפנים כי התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית. התכנית נקלטה בועדה המחוזית כתכ" 121/101/02/3 והועברה לבדיקה ודיון במחוז. בישיבתה מה-20/3/08 קבעה ו. מחוזית כי התכנית תידון שוב לאחר קבלות הבהרות מהמתכנן ומלשכת התכנון בנוגע ל: "אופן השמירה על איזון בין השימושים שאושר בתכנית התקפה לבין השטחים הפתוחים ושטחי החניה."
- ג. באותה תקופה אושר במגרש היתר לשימוש חורג לאותן 9 יחידות דיור מוגן. בתאריך 16/4/11 פג תוקף השימוש החורג.
- ד. בתאריך 13/9/10 דחתה הועדה המחוזית את התכנית עקב חוסר טיפול מצד היזמים.
- ה. בתאריך 29/9/13 הועברה פנייה אל ראש העיר מהמשרד לקליטת עלייה ובו הם מציינים כי קיים ביקוש רב מצד עולים הממתינים בכדי לגור במתחם ועל כן הם ממליצים על תוספת 200 יחידות דיור למקבץ הקיים.

3. פירוט השינויים המבוקשים בתכנית המוגשת:

מתחם א' - ללא שינוי.

מתחם ב' - לדיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים:

- מבוקש מבנה נוסף לדיור מוגן על שטח המיועד לשטח מגוון ולחניה לדיירי המקבץ על פי נספח בינוי מחייב בתב"ע התקפה. אין קשר תפקודי בין המבנה המוצע לקיים.
- לצורך המבנה הנוסף המוצע לדיור מוגן-מבוקשים השינויים הבאים במתחם:
- תוספת 205 יחידות דיור מוגן במבנה נפרד ועוד 9 יחידות דיור מוגן נוספות למבנה קיים בכדי למסד שימוש חורג שפג תוקף.
- סה"כ תוספת 214 יח"ד מוגן ל- 120 יחידות מאושרות ובסה"כ 334 יחידות דיור מוגן.
- תוספת 11076.0 מ"ר עיקרי ל-6012 מ"ר המאושרים לדיור מוגן, וסה"כ 17088.0 מ"ר מעל מפלס הכניסה.
- תוספת 3445.0 מ"ר שטח שירות מעל מפלס הכניסה ל-1600 מ"ר המאושרים וסה"כ - 5045.0 מ"ר שירות מעל מפלס הכניסה.
- שינוי מס' קומות - מ-11 מעל מפלס הכניסה ל-21 ק' מרבי.
- הגדלת תכסית - מ-40% ל-55% עבור המגרש כולו.
- נספח הבינוי שהוגש מציע בינוי מוסכם במסגרת הליך ליווי תכנוני מול מח' תכנון. לראשונה הוגש תכנון של מבנה המשכי מחובר למבנה הקיים ותואם לקיים מבחינת גובה אך בתכסית רחב יותר לעומת הקיים, כל זה תוך ביטול שטח המיועד לגינון לרווחת הדיירים המאושר במסגרת תכנית התקפה.
- תכנון המוצע שהוגש לדיון מתחשב בשטחי הגינון הנדרשים לפרויקט תוך צמצום תכסית המבנה ועלייה לגובה ותכנון גינה בשטח של כ-330 מ"ר.

4. הערות בדיקה:

כללי:

1. יש להחתים את התכנית ע"י בעלי הקרקע הרשומים - מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.
2. עפ"י חוזר לשכת התכנון המחוזית-יש להגיש את התכנית במערכת המקוונת של משרד הפנים.
3. יש להשלים כתב התחייבות ושפוי חתום בנוסח הסטנדרטי של עיריית אשדוד לרבות פרטי המיקום ותוך התייחסות למטרת התכנית.
4. יש להשלים נספח הסדרי תנועה וחניה עפ"י תקן חניה בתכנית המתאר 96/101/02/3 ולקבל אישור מח' תשתיות לנספח.
5. יש לפרט בהוראות התכנית תנאים בהתאמה להתקשרויות חוזיות עם גורם ממשלתי ותוקפן.

הערות תכנוניות:

1. בתכנית התקפה פורטו שטחי שירות לרבות שטחי חניה תת-קרקעיים ולכן תיקונים 85,62 ו-20 לתכנית המתאר אשדוד אינם רלוונטיים. כמו כן אינו רלוונטי תיקון 11/101/02/3 לעניין מרפסות ויש להסירם מסעיף 1.6.
 2. אין התאמה בין השטחים בסיווג דיור מיוחד בסעיף 2.3 לשטחים בטבלת הזכויות.
- טבלת זכויות:
- יש להתייחס לשטחי מרפסות בשני המתחמים.
 - יש להתאים גובה מקסימלי למסומן בנספח הבינוי המעודכן.
 - יש לפרט תכסית קרקע מוצעת למגרש כולו ללא הפרדה לשימושים.
 - יש להוסיף התייחסות לאיסור כניסה למגרש מכיוון שדי' בני ברית עפ"י הניסוח בתכ" התקפה.

3. בעיקרי הוראות התכנית צויין שהתכנית קובעת זיקת מעבר וחנייה לציבור, אך לא ברור איפה הזיקה והחניה הנ"ל, יש להבהיר.

4. יש להוסיף סעיף בתקנון שאוסר התקנת אנטנות מכל סוג למעט לכל הנדרש לשירות טלוויזיה בכבלים בהתאמה לחוזה עם משרד הקליטה.

הערות לתשריט:

1. יש לתקן בכל מסמכי התכ' את יעוד הקרקע ולהגדירו כיעוד משולב מבאת"י:

"מגורים ודיור מיוחד".

2. במצב מאושר יש להשלים יעודי קרקע גובלים מסביב לגבול התכנית.

3. יש לתקן במצב מאושר קוי בנין למתחם א (לכיוון צפון ומזרח).

יש לבדוק צורך בהסדרת קווי בניין מזרחי וצפוני במצב מוצע בהתאמה למצב בשטח.

הערות לנספח בינוי:

1. יש לתכנן לובי כניסה מרווח עם עמדת קבלה במרכז המתחם בין שני המבנים שישרת את המקבץ הקיים והמוצע. תתאפשר כניסה ראשית דרך השטח המגוון מצפון ללובי והכניסה המשנית מאזור החניה (מדרום).

2. יש לבטל חלק מחניות עיליות בצמוד לחזית הדרומית של המבנה המתוכנן לטובת שטחים מגוננים.

3. במסגרת השטחים המשותפים יש להגדיר שטח ללובי,

למועדון חברתי לתעסוקה, חוגים ופעילות לא פחות מ- 380 מ"ר,

חדר אם הבית,

משרד הנחלה - 40.0 מ"ר,

חדר רב תכליתי - 25.0 מ"ר,

מחסן - 35.0 מ"ר,

בית כנסת קטן - 20.0 מ"ר,

ספרייה,

חדר פעילות - 50.0 מ"ר,

שירותים,

חדר כביסה - 30.0 מ"ר,

ושירותים נוספים הנדרשים לתפעול דיור מיוחד לעולים / קשישים. כמו כן יש לכלול כל השימושים הנדרשים בכדי לאפשר הפיכת המבנה לדיור לגיל הזהב בתום תקופת התקשרות עם משרד הקליטה.

4. יש לקבוע 2/3 מסה"כ יחידות מקבץ כיחידות חדר 1 ו- 1/3 יחידות לדירת 2 חדרים. שטח דירת חדר לא יפחות מ- 30.0 מ"ר ודירת 2 חדרים - 40.0 מ"ר.

5. יש לתכנן מרפסת נוף משותפת בכל קומה או לחילופין לתת מרפסות לכל יחידה.

6. אין לתכנן דירות בק. הקרקע מאחר והחלונות של היחידות דיור פונות למעבר ציבורי להולכי רגל בחזית הצפונית או לחניון בחזית הדרומית, תכנון זה אינו מאפשר איכות חיים ראוי לדיירי יחידות הנ"ל.

7. מס' קומות במבנה המוצע לא יעלה על 15 קומות. יש להתאים מס' יחידות המבוקשות בפרויקט לפי הבינוי המתוכנן.

יש להראות בתכנית הבינוי פיתוח שטח הנ"ל כולל מקומות ישיבה ואלמנטים להצללה, שבילים וצמחייה. במידה ושטח מגוון ממוקם מעל מרתף חניה בנוי, יש להראות בחתך פתרון לגן ראוי שאפשר לפתח על גג החניון ובאישור יועץ לבנייה ירוקה.

8. יש לציין חומרי הגמר תוך התייחסות לחומרי הגמר של מבנה מקבץ קיים.

9. יש לקבוע שהבינוי מחייב לעניין העמדה, גובה ופיתוח שטח.

10. אין לתכנן פרוזדורים ולובי קומתי ללא חלונות.

11. יש לוודא החזרת השטח של 9 יחידות המוצעות במבנה קיים להיתר המקורי של הבניין – שירותים תומכים.

12. יש להוסיף סעיף בתקנון "דיור מוגן – הבטחת ביצוע" שיכלול התייחסות ליעוד המבנה, בעלות אחת על המבנה, חבי ניהול וכו', הערות מפורטות יותר יועברו אחרי הדיון במסגרת הערות לתקנון.

לאחר החלטת הועדה ולאחר השלמת הבדיקה התכנונית יועברו הערות בדיקה נוספות במידת הצורך.

מהלך הדיון:

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- אדרי נער הסביר את התכנית.

- הרב ליברמן ביקש לחבין לפי איזו נוסחה מחליטים מה וכמה הם צרכי הציבור, ובכלל צרכי ציבור שהם בתוך מבנה אינם דומים לצרכי ציבור בחוץ.
- אדרי וורדה הסביר שהמבנה המוצע אינו מבנה מגורים והוא מיועד לדיור מוגן שמושכר למשרד הקליטה. קיימת דרישה של כ 700 יח"ד לדיור מוגן בעיר ובשור החופשי כגון קופת חולים. היזם בונה על חשבוננו.
- מבחינת חניות יש חניון תת קרקעי שריק לחלוטין ולכן אין למעשה הגדלה של הצפיפות על האזור. הבניין ינוהל ע"י גוף אחד והדירות מאוד קטנות כך שאין חשש למעשה שבעתיד הדירות ימכרו כבודדים.
- בדיון פנימי הביעו חברי הוועדה דאגה לצפיפות הגדולה שתהיה שם, ולכך שלמעשה אין מספיק מקום לשימושים תומכים למבנה הקיים, ובעיה מהותית בנושא החניות ולכן ביקשו לצאת לסיור בשטח.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הוועדה:
לשוב ולדון לאחר סיור בשטח.

תוכנית מפורטת: 117/101/02/3

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014

שם:

אזור תעשייה דרומי מס' 4, אזור תעסוקה.

נושא:

העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות:

אשדוד

שטח התוכנית:

402,004.000 מ"ר

יחס

לתכנית

שינוי

101/02/3

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:** אבו יחיאל בע"מ* **עורך התוכנית:** רכטר אדריכלים**אזור/רובע**

אשדוד אשדודאזור תעשייה דרומי

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי גושים:**

151, 2012

חלקות בשלמותן:

גוש: 180	חלקות 41
גוש: 181	חלקות 44, 40-43, 38
גוש: 181	חלקות 48-49, 47, 45
גוש: 181	חלקות 59, 54
גוש: 2013	חלקות 20-21, 5-10, 1-2
גוש: 2013	חלקות 38

חלקי חלקות:

גוש: 180	ח"ח 42-45, 40, 22
גוש: 180	ח"ח 54
גוש: 181	ח"ח 36
גוש: 2013	ח"ח 19, 11-12, 3-4
גוש: 2013	ח"ח 37, 34, 22-25

מטרת הדיון

דיון נוסף עפ"י תכנית מיום 1.7.09 שהוגשה ע"י חב' אבו יחיאל בע"מ.

מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעסוקה ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

הערות בדיקה תכנוניות:

הוחלט בישיבת ועדת משנה 200913: שנערכה ב: 07/07/09

א. ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת ההערות הטכניות

של מחלקת תכנון העיר ובתנאי הכללת שב"צ בשטח של כ - 4 דונם בתחום התכנית.

- יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג' וויתור על תביעות פיצויים לפי סעי' 197.

רקע ומטרת הדיון בוועדה מקומית.

ב-2006 הוגשה לוועדה מחוזית תכנית 117/101/02/3 – שמטרתה " לשנות יעוד קרקע מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור משולב לתעשיות עתירות ידע ומשרדים, אזור למבנים ומוסדות ציבור, יער פארק ושדרת שקמים, יער

פארק חופי לשימור...תוך הקפדה מרבית על ערכי הטבע ונוף בנקודות המגע של אזור הבינוי פארק החופי וטיילת שקמים"

ב-25/7/11 - ועדה מחוזית לאחר שדנה בתכנית מס' פעמים הפקידה את התכנית להתנגדויות הציבור.

ב-27/11/12 - ועדה המחוזית דנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, החליטה לדחותן ולאשר את התכנית.

ב-27/2/13 - התקבלו בוועדת משנה לעררים במועצה הארצית עררים להחלטת ועדה מחוזית.

ב-31/10/13 - התקיים הדיון בערר בפני ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, ומצ"ב סעיף 131 בהחלטה: "לפיכך אנו דוחים את הערר בכפוף לאמור להלן:

לעניין השימושים המסחריים בתכנית, תקבע הוועדה המקומית את השימושים שיתרו לעשות במתחם, ובתנאי שאלה יענו על ההגדרה של שימושים תומכי אזור התעשייה עתירת ידע בלבד. כמו כן בהוראות התכנית תיקבע שלביות בפיתוח השימושים המסחריים, זאת בהתאם להתקדמות הבניה והפיתוח של מתחמי התעשייה עתירת הידע במקום, כדי להבטיח שיהיו אלה שימושים "תומכים" בלבד. כן אנו קובעים כי ייעוד שטח התכנית לתעשייה שאיננה תעשייה עתירת ידע יחשב כסטייה ניכרת מהוראותיה".

בהמשך להחלטה הנ"ל מצ"ב נוסח ע"פי התכנית המופקדת ונוסח מוצע לאישור התכנית כמפורט:

ע"פי התכנית המופקדת - שימושים בחזית מסחרית

"תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד בהיקף שלא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע ובכל מקרה לא יעלה על 1800 מ"ר לתא שטח ובה ניתן יהיה לבנות:

1. מסעדות ובתי קפה
2. אולמי שמחה
3. מועדונים או פאבים.
4. חנויות.
5. מרפאות ובתי מרקחת.
6. בנקים ושירותי דלפק.

נוסח מוצע - קביעת סעיף 4.1.2 להוראות התכנית:

"שימושים מסחריים בחזית מסחרית תומכי תעשייה עתירת ידע"

תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד בהיקף שלא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע ובכל מקרה לא יעלה על 1800 מ"ר לתא שטח. השימושים המותרים מיועדים ישירות לרווחת, שהיית, ופעילות המשתמשים והעובדים במקום וכתומכי אזור התעשייה עתירת ידע בלבד.

שימושים מותרים בחזית המסחרית:

1. מסעדות, בתי קפה, מזנונים ופאבים.
2. מרפאות, ובתי מרקחת.
3. בנקים, דואר ושירותי דלפק כדומה.
4. מכוני ספורט.
5. משרדי יעוץ ותכנון מקצועות חופשיים כגון עו"ד, רואה חשבון, מתכננים סוכני בטוח
6. חנויות קמעוניות לשירותיים אישיים כגון ספרים, עיתונים, הנעלה, ביגוד, פרחים, מספרה מעדניות בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר לחנות. ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת של עד 10% בגודל החנות.
7. אולמות הדרכה והרצאות בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר לתא שטח. ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת של עד 10% בגודל שימוש זה.

שימושים שאינם מותרים בחזית המסחרית:

לא יותרו שימושיים מסחריים ועסקים כגון חנות ירקות, אטלז, חנויות דגים, תחנות דלק, אולמות אירועים ושמחה, ושימושים שיהיו מטרד והפרעה לפעילות ועל הסביבה ביצירת רעש, תאורה, פסולת, זיהום, חומרים מסוכנים ורעילים ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

תנאי להוצאת היתר וקבלת טופס 4 לשימושים המסחריים יהיה בקשה להיתר לכלל השימושים לחזית מסחרית ותעשייה עתירת ידע לתא שטח ובמבנה אחד, באופן שישמר היחס במימוש השטחים המסחריים ושימושים לתעשייה עתירת ידע.

לדוגמא: בקשה לניצול 100% זכויות בניה לחזית המסחרית תהיה במסגרת אותה בקשה להיתר ל- 100% זכויות הבניה לתעשייה עתירת ידע. הועדה המקומית לא תאפשר פיצול ההיתר כך שטופס 4 יינתן לתעשייה עתירת ידע ולחזית המסחרית במאוחד.

סטייה מהוראות סעיף זה 4.1.2 יחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201403: שנערכה ב: 04/02/14 ממליצים לוועדה המחוזית לאשר את נוסח סעיף השימושים המותרים כמפורט בהערות הבדיקה.

במהלך אישור פרוטוקול בדיון מיום 18/2/14 אדרי נער ביקש להוסיף הערה לפרוטוקול לנושא הדיון בתכנית 117/101/02/3 שבה נקבע שחזיתות לא יהיו מעבר ל 100 מ"ר, לאחר הדיון בוועדה ביקש היזם שתהיה אפשרות להגדיל את החזיתות לשטח של 250 מ"ר. חברי הוועדה הצביעו לאשר את הפרוטוקול ללא שינוי.

מהלך הדיון:

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, ד"ר לחמני, מר דנינו ומר כצנלסון.
- ד"ר לחמני לא השתתף בדיון.
- עו"ד פורטן הזכיר את ההיסטוריה של התכנית.
- בקומת הקרקע מותר מסחר בחיקף שלא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע ובכל מקרה לא יעלה על 1800 מ"ר.
- כנגד זה הוגש ערר למועצה הארצית.
- הערר נדחה, יחד עם זאת, המועצה הארצית ביקשה שהוועדה תחדד את ההגדרה של חזית מסחרית.
- מ"ר תכנון הציע ניסוח שמאוד מגביל את השימושים המסחריים, באופן שלטעמנו ייפגע בתפקוד של אותו אזור תעשייה, שהוא אינטרס משותף שהאזור יפותח וישמש את העיר.
- ההגבלות נגעו למספר נושאים:
- 1. גודל חנות – במקור היה 50% או עד 1800 מ"ר ועכשיו החניות מוגבלות לשטח של 100 מ"ר כל אחת, מה שיוצר למעשה שהשטח יחולק ל 18 חניות והמקום יהפך לשוקניות.
- לטעמנו, אין צורך להגביל את גודל החנות מאחר וההגבלה של 1800 מ"ר מספקת.
- אדרי גרינברג מסבירה את ההגדרות המותרות ע"פ תב"ע ושרק חנויות קמעוניות ספציפיות מוגבלות לשטח של 100 מ"ר עם אפשרות הגדלה בהקלה של 10% מאחר והמטרה היא למסחר תומך היי טק, ואולמות הדרכה בשטח של 300 מ"ר עם אפשרות בהקלה של 10%.
- מודגש שרק חלק מהשימושים מוגבלים לשטח של 100 מ"ר.
- עו"ד פורטן טען שהמועצה הארצית ביקשה שיחדדו את השימושים המותרים ולא ביקשה הגבלה על שטחים, מאחר וההגבלה כבר קיימת והיא 1800 מ"ר.
- הנושא הראשון הוא הורדת ההגבלה לשטח של המסחר.
- 2. אולמות הדרכה – ההגבלה של 300 מ"ר אינה ריאלית מאחר וע"פ דרישות כיבוי אש נדרש 1 מ"ר לכל אדם ולמעשה הגבלה מסוג זה לא נותנת אפשרות לבניית אולם הדרכה.
- עבור חב' היי טק יש צורך באולמות כינוסים גדולים לעובדים בכמות של 20000 איש שמתוכננים לעבוד באזור.
- אדרי גרינברג הסבירה שאולמות הדרכה או כינוסים ניתן לבנות בקומות של היי טק ללא שום הגבלה בשטח.
- עו"ד פורטן טען שע"פ תמ"א 18 ניתן לעשות תחנות דלק בכל אזור שהוא תעשייה ולכן הוא מבקש שיורידו את האיסור על תחנות דלק מהתכנית.
- כמו כן יש להכניס לשימושים המותרים שימוש של הכשרה מקצועית או טכנולוגית.
- אדרי חלר הסביר שהוא עשה בדיקה מול חברות כגון סופר פארם והם דורשים גודל חנות מימאלי בין 250 ל 500 מ"ר.
- הוסבר שסופר פארם אינה נופלת תחת השימושים המוגבלים בשטח.

- אדר' הלר הסביר שהוא עשה בדיקה מול חברות כגון סופר פארם והם דורשים גודל חנות מימאלי בין 250 ל 500 מ"ר.
- הוסבר שסופר פארם אינה נופלת תחת השימושים המוגבלים בשטח.
- בדיון פנימי עו"ד כנפו הסביר שכפי שהוסבר ע"י הצוות המקצועי רוב הדיון מתייגר מאחר ורוב השימושים אינם מוגבלים בשטח אלא רק חלק קטן, שלדעתו יש להגדילו קצת יותר, אבל לא להוריד את ההגבלה לחלוטין מאחר ואנו רוצים לפתח את האזור כחיי טק, ולא שבסוף ייבנו מבנים ריקים ורק קומת הקרקע תעבוד כמסחר בלבד.
- מר דנינו טען שצריך לבטל את ההגבלה לחלוטין.
- מר דנינו טען שזהו מתחם המיועד ל 20000 איש ואם חנות פוזה תרצה לבנות שם חנות בשטח של 700 מ"ר לא נוכל לאשרה.
- עו"ד כנפו הסביר שחנות פוזה אינה תומכת היי טק.
- אדר' נער הסביר שהמועצה הארצית רצתה להגביל את השימושים והתכליות אך ורק לכאלו שתומכים בתעשיית היי טק, ולא לאפשר מצב שיפותח מסחר בכמות גדולה, או אולמות אירועים מאחר והמקום הוא בעל מגבלות, עם ערכי נופ גבוהים, ונעשתה פה מחשבה עמוקה.
- קיימת עתירה שהוגשה ע"י הגופים הירוקים ואם המועצה הארצית תחשוב שבכוונתנו לעשות שם אזור מסחרי היא לא תאשר את התכנית.
- מר כצנלסון טען שהמטרה היא שיהיה בעיר אשדוד היי טק, מה שקשה מאוד להביא וגם לא בטוח שיקרה, ולמרות שחנות פרחים בשטח של 100 מ"ר או 150 מ"ר אינה הבעיה, אנו צריכים להגדיל את השימושים כגון אולמות הכינוסים לשטח של 1500 מ"ר.
- צריך להגביל את סוגי החניות שאנו לא רוצים לראות באזור ולא את השטח שלהם.
- אם היזם לא יצליח לשווק את הקרקע האזור לא יקום.
- עו"ד כנפו טען שאנו נמצאים בשלב ההתחלתי של הפרויקט ותמיד יש לדברים מסוג זה נטייה לגדול ולכן חשוב מאוד כן להגביל את השטח.
- מר רענן טען שהטרה של ההגבלות היתה כדי שהאזור לא יהפוך לשטח מסחרי כפי שקיים 100 מ' משם.
- הגופים הירוקים רוצים להגביל את שעות הפעילות באזור בגלל הפגיעה בערכי נופ וטבע.
- הועלו הצעות:
- הצעה א' של עו"ד כנפו:
- להגדיל את השטח של החנויות מ 100 מ"ר ל 200 מ"ר, ואולמות ההדרכה מ 300 מ"ר ל 600 מ"ר, כמו כן, להוריד את המגבלה של 10% ולהוסיף שימוש של הכשרה מקצועית/ טכנולוגית, וזאת כדי להישאר בתחום שהצוות המקצועי יכול להגן עליו.
- הצעה ב' של מר דנינו:
- להוריד את כל המגבלות בשטח.
- הצעה ג' של מר כצנלסון:
- להגדיל את השטחים פי שלוש.
- הצעה א':
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן והרב טסלר הצביעו בעד.
- מר דנינו, מר כצנלסון ומר בן חמו הצביעו נגד.
- הרב אמסלם נמנע.
- הצעה ב':
- מר דנינו, מר כצנלסון ומר בן חמו הצביעו בעד.
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן והרב טסלר הצביעו נגד.
- הרב אמסלם נמנע.
- הצעה ג':
- מר דנינו, מר כצנלסון ומר בן חמו הצביעו בעד.
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן והרב טסלר הצביעו נגד.
- הרב אמסלם נמנע.
- הצעה א' התקבלה ברוב קולות.

החלטת הוועדה:

ממליצים לוועדה המחוזית לאשר את נוסח סעיף השימושים המותרים כמפורט בהערות הבדיקה בשינוי השטח של החנויות ל 200 מ"ר, ושטח אולמות הדרכה ל 600 מ"ר, וללא הגבלה של 10% והוספת שימוש של הכשרה מקצועית/ טכנולוגית.

סעיף: 3	תשריט איחוד: תא/341
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014	

שם: איחוד מגרשים 90, 92, 93 - אזור ת.צ.חדש

נושא: אישור תכנית איחוד וחלוקה

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 26,105.000 מ"ר

יחס
כפיפות

לתכנית
18/בת/3

בעלי עניין:

• **מגיש התוכנית:** מגוויץ' ישראל בע"מ

• **עורך התוכנית:** חריה פלנר הנדסה אזרחית בע"מ

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

גושים/חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 2042 ח"ח 1

גוש: 2043 ח"ח 9

מגרשים לתכנית: 90 בשלמותו מתכנית: 18/בת/3

92 בשלמותו מתכנית: 18/בת/3

93 בשלמותו מתכנית: 18/בת/3

מטרות התכנית:

איחוד מגרשים 90, 92 ו-93 מתכ' תקפה 18/בת/3.

הערות בדיקה תכנוניות:

א. נתוני רקע:

1. פרטי התשריט:

- **מסמכים:** גליון 1 - מס' סידורי 18408 תאריך 30.7.13
- **המודד:** אריה פלנר מב"ר 561 - **חוכן עבור:** יהודה פלדוט

2. מטרת התשריט:

איחוד שלושה מגרשים ויצירת מגרש אחד חדש בפינת הרחובות כוכב הים, המפרץ והמצפן באזור התעשייה צפון חדש. למח' רישוי הוגשה ב-20.1.14 בקשה להיתר המציגה את התכנון המבוקש על בסיס האיחוד המבוקש. מטרת הבקשה להיתר: הקמת מפעל לעיבוד ברזל.

3. גושים וחלקות בתשריט:

גוש	חלק מחלקות	מגרשי תב"ע
2043	9	90, 92, 93
2042	1	

4. תוכניות סטטוטוריות:

במקרקעין הכלולים בתשריט המוגש חלה תכנית בנין עיר מאושרת מס' 18/בת/3 (תכ' כוללת לא.ת. צפון חדש) התכ' קיבלה תוקף בתאריך 21.9.95

5. שטחי מגרשים קיימים ויעודם לפי תב"ע תקפה:

בתכנית התקפה 18/בת/3 לא פורטו שטחי מגרשים.
יעוד המגרשים על פי התב"ע התקפה הינו "תעשייה עתירת ידע".

ב. בדיקה:

בתאריך 9.3.14 התקבלה חוות דעתו המקצועית של המודד אלדד פנקס עבור הועדה המקומית בעניין התאמת תשריט האיחוד המוגש, לתב"ע התקפה החלה מס' 3/בת/18.

להלן פירוט הבדיקה וההמלצות:

1. בדיקת התצ"ר:

- 1.1. השטח ריק על פי תשריט האיחוד.
- 1.2. תכולה מול התב"ע: הגושים וחלקות תואמים בתב"ע.
- 1.3. צורת המגרשים: תואמת את צורתם בתב"ע.
- 1.4. מידות בתב"ע מחיבות: לא רלוונטי המגרשים ריקים.
- 1.5. שטחים: אין אזכור פרטני בעניין שטחי המגרשים בתב"ע.
- 1.6. יעוד הקרקע של כל המגרשים זהה "אזור תעשייה עתירת ידע".

2. הערות ומסקנות:

2.1 על פי סעיף ה' בתקנון התב"ע " הועדה המקומית רשאית לאיחוד וחלוקת מגרשים במידה וניתן לעשות זאת בהתאם לטבלת זכויות הבניה... ובתנאי שיעוד הקרקע בשטח לא ישתנה..." לכן ישנה אפשרות לבצע האיחוד תב"עית.

2.2 על המודד לתת כותרת לתוכנית: "תשריט איחוד"

2.3 יש להחתים את בעלי הקרקע.

בהתאם לכתוב מעלה אני ממליץ לאשר את התצ"ר הנ"ל.



אינג' אלדד פנקס

מהנדס ומודד מוסמך רישיון מס' 1260

הערות מח' תכנון:

1. בעלויות: יש להשלים נסח טאבו עבור חלקה 1 בגוש 2042.
2. טבלאות שטחים: מצב קיים: כותרת עמודה לשנות מ"מגרשים ארעיים" ל"מגרש מתב"ע" ולהוסיף עמודות שטחים שכותרתה "שטח מגרש מתב"ע" לציין שלא קיים פירוט בתב"ע. טבלת שטחים מצב מוצע- למחוק פירוט מגרשים קיימים ולהשאיר מגרש ארעי (מאוחד) 1.
3. שטח מגרש 93 לפי מדידה ולפני האיחוד- יש להתאים לפי שטח מגרש מינימלי בתב"ע תקפה-8 דונם.
4. יש להוסיף מידות רוחב של רצועות הדרך הגובלות במגרשים.
5. לסמן כניסות למגרש בתיאום עם מח' תשתיות.

מהלך הדיון:

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, הרב טסלר, ד"ר לחמני, מר בן חמו, מר דנינו ומר כצלסון.
- ד"ר לחמני ביקש להבין איך ניתן לעשות תעשייה באזור המיועד לתעשייה עתירת ידע.
- אדרי' גרינברג הסבירה על תיקון 62.
- ד"ר לחמני ומר בן חמו נמנעו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

לאשר את תכנית האיחוד וחלוקה מחדש המתאימה להוראות הת.ב.ע. בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם תכנון.

תאריך: 10/04/2014

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201406 בתאריך 01/04/14

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20130132	1238	2076	79	12	פיש השקעות 26 בע"מ	הדולפין 8 אשדוד	18
2	20130303	8383	2080	134	23	ל.י. דה השקעות בע"מ	שבי ציון 18 אשדוד	22
3	20130478	2100	2074	165	14	י.י. טרקלין חברה לבניה בע"מ יוסי וקנן	כפתור החולות 2 אשדוד	24
4	20130658	8403	2066	523	90	י. ספיר יסודות בניה בע"מ - קבלני בניה	המעפילים 15 אשדוד	27
5	20130693	3129	2461	21	423	מוסדות החיד"א ע"י בני יוסף תורה.	יצחק הנשיא אשדוד	30
6	20130294	7992	2071	260	3	עמותת אבות קדושים	אליאשוילי 7 אשדוד	33
7	20140052	8388	2042	1	90	מגוויץ ישראל בע"מ	כביש 1 אשדוד	36
8	20120410	9015	2060	2	401	חבי נמל אשדוד בע"מ	נמל אשדוד אשדוד	38
9	20130898	3376	2296	45	286	אקרשטיין תעשיות בע"מ	חיזמה 21 אשדוד	41
10	20130764	1020	2029	6	331	טחנת קמח אשדוד בע"מ	המדע אשדוד	43
11	20130708	7570	2448	8	118	קלוד נחמיאס חבי לבניין בע"מ	העצמאות 38 אשדוד	45
12	20130831	5340	2387	15	138	ביטן יואל	שפיה 16 אשדוד	48
13	20130660	3666	2497	9	151	קורל רחל	נעמי 16 אשדוד	50
14	20120621	1672	2061	135	6/58	לינוס בניה בע"מ	האצ"ל 4 אשדוד	53
15	20120868	5339	2385	15	313	פומרץ מנחם יואל	אור החיים 19 אשדוד	56
16	20130526	6925	2073	95	11	פלאפון תקשורת בע"מ	העצמאות 43 א אשדוד	62
17	20140039	4459	2072	69	5	גולן טלקום בע"מ	הגדוד העברי אשדוד	64
18	20120636	6268	2029	18		סלע ש.ג. מסחר בע"מ	המדע אשדוד	65
19	20130783	10530	2815	6	106	פרוטלנד בע"מ - דיור להשכרה	תפוז 2 אשדוד	69

1238	תיק בניין:	מספר בקשה: 20130132	סעיף: 1
01/04/2014	בתאריך:	201406	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר:

מבקש:

הגשה 15/02/2013

* פיש השקעות 26 בע"מ

בעל הנכס:

* פטריק בנישו

חדולפין 8 אשדוד

עורך:

* יאיר זיק

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חדולפין 8 אשדוד

שטח מגרש: 737.00 מ"ר

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

תכנית: ד/455/ג, ד/455/ד, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/4, 14/4, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים, 4 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת יח"ד אחת בקומת עמודים קיימת ו5 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 6 קומות מעל קומת הקרקע, 10 יח"ד.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 2/3/14.

ביום 30/5/13 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים, 4 יח"ד. תוספת 2.5 קומות חדשות ובהן 5 יח"ד. תוספת יח"ד אחת בקומת עמודים. סה"כ לאחר החיזוק בן 6 קומות, 10 יח"ד.

קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.
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			
112.08	10	278.32	116.95	812.61	533.20			
		278.32	116.95	812.61	533.20			
0.00 %בניה:		395.27		1345.81		סה"כ:		

מתנגדים

- * אברמוביץ מולמית חדולפין 9 דירה 2 אשדוד
- * דדון רחל ומיכאל חדולפין 9 דירה 3 אשדוד
- * סדון ניסים ודינה חדולפין 9 דירה 4 אשדוד
- * שרה וחיים אשל בשם הדיירים חדולפין 10 אשדוד

הערות בדיוק:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201318 מ: 17/12/13 הוחלט:
לבקשת היום הבקשה הורדה מסדר היום.

מבוקש לחזק מבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים, 4 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת יח"ד אחת בקומת עמודים קיימת ו5 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 6 קומות מעל קומת הקרקע, 10 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 15.02.13:
המבוקש טרם בנוי.

בתאריך 30.05.13 בוצע פריסום הקלה.
מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים, 4 יח"ד. תוספת 2.5 קומות חדשות ובהן 5 יח"ד. תוספת יח"ד אחת בקומת עמודים. סה"כ לאחר החיזוק בן 6 קומות, 10 יח"ד.
קווי הבניין החזית והצדדיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.
- התקבלו התנגדויות מבניין ברח' הדולפין 9, והדולפין 10.

חו"ד מח' תשתיות מתאריך 14.1.13:

1. תוספת של 6 יח"ד חדשות ל-4 יח"ד קיימות דורשת פתרון חניה ל-10 מקומות חניה.
2. לפי תכנית המוצעת תוכננו 4 מתקני חניה (מכפילי חניה) ל-8 מקומות ו-2 מקומות חניה רגילים על פני הקרקע.
3. שימוש במתקני חניה ניתן בתנאי ש:
 - הגובה בקומת עמודים יהיה מספיק לתפקוד של מכפילי חניה.
 - ישנו צורך להקטין שיפוע גישה לחניות האלה מהרחוב (היום שיפוע כ- 16%-15%)
4. כל המידות של מעברים ותאי חניה מתוכננים יהיו בהתאם להנחיות לתכנון חניונים של משרד התחבורה.
5. לא הוצג פתרון פינני אשפה ע"ג תכנית.
6. לא הוצג פתרון לרכב כיבוי אש.
7. התכנית לא מתאימה להנחיות של עירייה לתכניות חניה ופיתוח שטח

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 2.03.14:

שטחים-

שטח קומת קרקע 127 מ"ר עבור יח"ד אחת. כמו כן, מבוקש מחסנים.
שטח מוצע לתוספת לקומה 31.27 מ"ר > 50 מ"ר המותרים (25 מ"ר*2 יח"ד)
שטח קומה טיפוסית 271.72 מ"ר > 273.22 מ"ר המהווים שטח קומה טיפוסית מורחבת
שטח קומה שביעית 128.91 מ"ר מהווה פחות משטח קומה שמתחתיה
שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6670. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.
על עורך הבקשה לתקן טבלת שטחים מותרים עפ"י תמ"א.
יש לבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
נדרש להגיש כתב שיפוי.
לסיכום: לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- 1/4/14: נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- הוסבר שהמתנגדים ביקשו לדחות את הדיון.
- המתנגדים והמבקשים הוכנסו לדיון להסביר מדוע הם מבקשים לדחות.
- מר חיים אשל, מטעם המתנגדים, הסביר שהם הגיעו לדיון בבקשה בתאריך 17/12/13 והמבקשים ביקשו לדחות את הדיון ואז הוועדה דחתה את הדיון.
לפני 3 ימים הם קיבלו זימון לוועדה בתאריך 1/4/14.
- מהר הגיעו לעירייה וצילמו את התכנית ויש בה שינויים משמעותיים ולכן ביקשו דחייה בדיון כדי שנוכל ללמוד את החומר.
- בינתיים הוא עבד לילות כימים כדי לכתוב התנגדות נוספת ע"ס התכנית המתוקנת.
אם לקח למבקש 4 חודשים להכין תכנית מתוקנת האם לא מן הראוי שיתנו גם זמן למתנגדים.
- המבקשים טענו שתכנית אינה שונה בצורה מהותית מהתכנית הקודמת, אותם מ' יח"ד וקומות. התכנית כל כך דומה שאפילו לא נזקקו לפרסום נוסף.
נדרשו ע"י הצוות המקצועי לספק כל מיני אישורים טרם דיון בוועדה ולכן זה לקח 4 חודשים.

- נשאל את מר אשל אם הדיון יידחה לוועדה הבאה האם הוא יהיה מוכן והוא טען שבתאריך של הדיון הבא הוא יהיה בחו"ל ולכן הוא מבקש לדחות את הדיון לאמצע מאי.
- חברי הוועדה הצביעו לעניין דחיית הדיון:
 - הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר בן חמו, מר דנינו, וד"ר לחמני הצביעו בעד קיום הדיון.
 - הרב ליברמן, מר גיטרמן, הרב טסלר ומר כצנלסון הצביעו בעד דחיית הדיון.
 - הוחלט לקיים את הדיון.
- מר אשל הסביר שהוא עבד על הגשת ההתנגדות לילות כימים כולל שבתות וחגים ומקריא את מכתב ההתנגדות.
 - פגיעה בתכנון המתאר העירוני הציבורי הייחודי באשדוד – ופרט ברחוב שלנו.
 - בעיות חנייה חמורה בסמטת הדולפין.
 - קריסת התחבורה ויצירת גורם סיכון לילדי הפעוטונים ולתושבים.
 - פגיעה באיכות החיים והשלווה כיום של התושבים.
 - פגיעה בטיפוח הבתים והגינות הירוקות בשכונה.
 - פגיעה בערך הדירות והבתים הסמוכים.
 - בפתרון המוצע נלקח סיכון רק יותר למבנה במקרה של רעידת אדמה.
 - הבניין הזה יהווה תקדים לכל השכונה ויש לדחות את הבקשה.
- גב' דדון רחל טענה שהיא גרה ממול הבניין ויש לה כיום רבע ים שניתן לראות מהחלון וגם זה ייחסם ואין זה מקובל עליה.
- האדריכל של הפרויקט הסביר שהוא כבר תכנן וביצע מס' רב של פרויקטים ע"פ תמ"א 38 ברחבי הארץ.
 - מוסיפים למבנה 2.5 קומות כמותר ע"פ התמ"א.
 - מוסיפים ממ"דים, ומנגישים את הבניין.
 - לגבי טענות של חסימה לנוף זוהי אינה סיבה לא לאפשר למבנים לבנות ע"פ תמ"א 38.
 - סה"כ מבוקשות עוד 6 יחיד בבניין ולהם מבוקשות חניות בתחום המגרש בלבד (כולל מכפילי חנייה).
 - הבקשה נתמכת באישורים של כל המומחים כולל מהנדסים ויועצי תנועה.
- עו"ד כנפו הגיע במהלך הדיון.
- בדיון פנימי ביקשו חברי הוועדה להבין מה קיים בשכונה, ונענו זה הבניין הראשון ברחוב שמבקש תמ"א 38, אך בשכונה כולה יש כבר מס' בניינים שהחלו הליך של תמ"א 38.
- אדרי' נער הסביר שהדיון קשה לנו בגלל שמצד אחד, גרים פה אנשים שקנו וגרו באזור כבר המון שנים, והם קנו דירות שם בגלל השכונה הזו וצביונה המיוחדת.
- מצד שני, המדינה יזמה את תמ"א 38 מבלי לדעת איפה הזכויות האלו נופלים, אך היא הטילה שיקול דעת על הוועדה המקומית.
- אנו עומדים בפני סוגיה, מצד אחד יש פה תמונה של רחוב פסטוראלי עם מבנים בני 3 קומות, כאשר הבניין הזה יהיה סמן ימני ואחריו יקומו עוד אחד ועוד.
- המתנגדים שואלים אותם האם אנו מגינים על הצביון של השכונה, ואני, אישית, מבין אותם.
- הייתי מציע לקבל דו"ח כלכלי מהחברה שמראה מה המינימום הנדרש לבנייה לצורך חיזוק המבנה, מה שהיה נלקח בשיקול להחלטה ובכך להקטין את הפגיעה בצביון השכונה.
- דבר נוסף שאפשר לעשות זה לצאת לסיור ברחוב ונסות ולדמיין איך יראה הרחוב בעתיד, מאחר ואין ספק שבניין זה הוא הסמן הימני.
- נושא החניות אינו רלוונטי מאחר ואנו דורשים שכל החניות המוצעות יהיו בתחום המגרש.
- הרב ליברמן טען שלא צריך להכניס את הוועדה שהינה תכנונית לשיקולים כלכליים.
- עו"ד כנפו הסביר שאי אפשר למנוע מאנשים לממש את הזכויות המותרות בצורה שווה.
- אנשים רוצים לבנות ממ"ד ולהנגיש את הבניין, והקבלן רוצה תמריץ כלכלי.
- הוועדה הינה וועדה תכנונית ואינה צריכה להיכנס לשיקולים הכלכליים של הקבלן.
- תמיד כל בנייה מפריעה לשכנים אבל צריך למצוא את האיזון וכאשר מדובר בתמ"א 38 יש לתת לחיזוק עדיפות.
- ניתן יהיה בעתיד לחייב את יתר המבנים שיבקשו לבנות ע"פ תמ"א 38 באותו רחוב לחתאים את עצמם מבחינת החזית והעיצוב למבנה הזה כך שכן תהיה חשיבה על חזות הרחוב.
- עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר בן חמו, מר גיטרמן, מר דנינו וד"ר לחמני הצביעו בעד דחיית ההתנגדות ואישור הבקשה.
- הרב ליברמן ומר כצנלסון נמנעו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

מאחר ואי אפשר למנוע מאנשים לממש את הזכויות המותרות ע"פ תמ"א 38, כולל חיזוק המבנה, ממ"דים והנגשת המבנה, ומאחר וכל בנייה מפריעה לשכנים, יש למצוא את האיזון. כאשר מדובר בתמ"א 38 יש לתת לחיזוק עדיפות ולכן דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה.

ניתן יהיה בעתיד לחייב את יתר המבנים שיבקשו לבנות ע"פ תמ"א 38 באותו רחוב להתאים את עצמם מבחינת החזית והעיצוב למבנה הזה כך שכן תהיה חשיבה על חזות הרחוב.

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- 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.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * 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.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

סעיף: 2	מספר בקשה: 20130303	תיק בניין: 8383
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

* ל.י. דה השקעות בע"מ

הגשה 05/05/2013

בעל הנכס:

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

עורך:

* כוונה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שבי ציון 18 אשדוד

שכונה: רובע א

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, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 27/102/03/3, 6/101/02/3, 3/64/4

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

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

ביום 10/9/13 פורסמו הקלות:

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.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	1250.36	1236.05	537.68		28	171.10
			1250.36	1236.05	537.68			
סה"כ:			2486.41		537.68		%בניה: 0.00	

מתנגדים

* אילן גביזון שבי ציון 20 דירה 3 אשדוד

* חיים לוי צילנוב 8 דירה 6 ראשון לציון

* מור לאה שבי ציון 20 דירה 7 אשדוד

הערות בדיקה:

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

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

בתאריך 10.09.13 בוצע פרסום הקלה.

מהות 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

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

הערות בדיקה לתכנית מיום 12.02.14:

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 340.56 מ"ר > שטח קומה טיפוסית מורחבת 364.59 מ"ר
שטח קומה שביעית חלקית 161.32 מ"ר > 170.28 מ"ר המותרים (מחצית משטח קומה שמתחתיה)
- אין חריגה בשטחים.

על עורך הבקשה לתקן את קומת הקרקע בהתאם לחישוב שטחים. כמו כן, יש להשלים קווקו קצה מרפסת קומה א'.
יש לסמן להריסה קירות קיימים בקומה טיפוסית. יש להשלים בקומות החדשות את המרפסות שבקומה ד' במבט. יש להשלים תכנית גג עליון ולתקן גובה מעקה גג ל-1.05 מ' לפחות. יש לסמן חומות קיימים ומוצעים בחזיתות ובחלקים, להשלים קונטור אדום סביב המבוקש, יש לסמן להריסה את הרצפה הקיימת כדי להתאים את הגובה למגורים ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
יש להתאים קורה עליונה לתקנות חוק התכנון והבניה.
לסיכום ניתן לאשר הבקשה.
יש לזמן את המתנגדים.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מה לך הדיון

- 1/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דינו וד"ר לחמני.
- המתנגדים טענו שהבניין הצמוד מבקש חניות על חשבון השטח שלהם ולמעשה מאחר ובהם נמצאים בהליכים לתמ"א 38 זה ייפגע באופציה שלהם לתכנון.
- אדרי' כינה טען שבתכנית הוצגו 22 חניות כאשר יש צורך ב-12 חניות בלבד, ולמעשה המחשבה היתה עבור הבניין הצמוד.
- חלק מהחניות המוצעות הינן בתחום המגרש של המבקשים ולחלק מהחניות רק מרחב התמרון של החניות נמצא בתחום המגרש של המתנגדים.
- אם המתנגדים יאמצו את המיקום המוצע של החניות הם ירוויחו חניות גם לבניין שלהם.
- עו"ד כנפו שאל האם האדריכל מוכן לשבת עם האדריכל של הבניין המתנגד ולנסות להגיע להבנות כך שכולם יהיו מרוצים.
- המתנגדים טענו שאינן מתנגדים לתמ"א אלא רק לחניות והם מוכנים ככל שהם לא ייזקו.
- בדיון פנימי הוצע לשוב ולדון בבקשה לאחר מתן פרק זמן סביר, לצורך ניסיון להגיע להבנות בין הצדדים.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לשוב ולדון בבקשה לאחר מתן פרק זמן סביר, לצורך ניסיון להגיע להבנות בין הצדדים.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20130478	תיק בניין: 2100
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

הגשה 08/07/2013

* י.י. טרקלין חברה לבניה בע"מ יוסי וקנין

בעל הנכס:* מאיר בן דוד ו/או טל אזולאי בשם הדיירים
הבילויים 25 גדרה**עורך:**

* סהרונני - נקש חגית

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: כפתור החולות 2 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2074 חלקה: 165 מגרש: 14

תכנית: 6/108/03/3, 531/ד

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת 20 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע 56 יח"ד.

ביום 6/9/13 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: תוספת 6 יח"ד בקומת קרקע (3 בכל אגף), תוספת 2.5 קומות ובהן 20 יח"ד. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע 58 יח"ד. קווי הבניין החזיתי והצדדי לא יוקטנו מ-3 מ'. קו בניין צדדי לא יוקטן מ-3 מ'. התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	2350.96	2498.10	587.74-	1199.35		192.00
			2350.96	2498.10	587.74-	1199.35		
סה"כ:			4849.06		611.61		%בניה: 0.00	

מתנגדים

- * אלון עליזה כפתור החולות 4 דירה 20 אשדוד
- * ברקו מנגיסו כפתור החולות 4 דירה 28 אשדוד
- * יאיר אפרת כפתור החולות 2 דירה 4 אשדוד
- * כהן יוסף כפתור החולות 4 דירה 23 אשדוד
- * כוימי לידיה כפתור החולות 2 דירה 3 אשדוד
- * פור ריקה כפתור החולות 2 דירה 15 אשדוד

מתנגדים

- * יוליה צ'כלטה כפתור החולות 2 דירה 8 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת 20 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע 56 יח"ד.
- החיתר המקורי למבנה מס' 750195 משנת 75.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 11.07.13:
המבוקש טרם בנוי.

בתאריך 06.09.13 בוצע פרסום הקלה.
מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: תוספת 6 יח"ד בקומת קרקע (3 בכל אגף), תוספת 2.5 קומות ובחן 20 יח"ד. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע 58 יח"ד.
קווי הבניין החזיתי והצדדי לא יוקטנו מ-3 מ'. קו בניין צדדי לא יוקטן מ-3 מ'.
- התקבלה התנגדות בתאריך 21.07.13

התקבלו בתאריך 08.09.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי לחיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

חוו"ד מח' תשתיות שהתקבל בתאריך 3.3.14:
" פתרון חניה המוצע מקובל עלי באופן עקרוני (עם התיקונים והערות אשר ע"ג תכנית) אך יש לציין ש-
א. שטחים ירוקים משותפים נמצאים בפינות המגרש רחוקות מכניסות לבתים
ב. כניסות לבתים תוכננו ישר מהחניה וללא מדרכות מלוות לכניסה.
ג. ישנה בעיה פרטיות של דירות בקומת קרקע.
התייחסותי לצורך הדיון בלבד."

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 6.3.14:

שטחים-

שטח קומת קרקע 319.08 מ"ר עבור 4 יח"ד. כמו כן, מבוקשים מחסנים. המבוקש בהתאם קונטור קומה טיפוסית מורחבת.

שטח מוצע לקומה טיפוסית - 190.73 מ"ר > 200 מ"ר המותרים (8 יח"ד*25 מ"ר)
שטח קומות חדשות 675.13 מ"ר > 676.63 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת, בהתאם למותר
שטח קומה שביעית חלקית 338.31 מ"ר < 337.56 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה. חריגה 0.74 מ"ר, יש להתאים למותר

על עורך הבקשה להתאים את קונטור קומות חדשות לקונטור קומה טיפוסית מורחבת. כמו כן, יש להשלים פרטי פיתוח כולל צביעת גדרות מבוקשים וקיימים וכו'. יש להשלים צביעה בתכנית. יש להשלים מפלסים, יש להשלים חתכים, יש להציג התייחסות לפיתוח שטח בחתכים כולל מגרש גובל, יש להשלים קונטור אדום סביב המבוקש, יש להשלים מפלסים ופירוט חומרים, יש להציג תכנית גג עליון כולל מפלסים ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה למעט חריגות מקונטור קומה טיפוסית ובחתאם לשטחים המותרים. נדרש ליוזם תכנוני לקומת הקרקע כולל שינוי מיקום חצרות פרטיות ועוד. נדרש אישור פקיד היעדרות.

• יש לזמן את המתנגדים.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- 1/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- המתנגדים והמבקשים הגיעו להסדר בחוץ והוגש מכתב להסרת ההתנגדות.
- מר בן חמו ומר כצנלסון נמנעו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר והוסרה ההתנגדות, מאשרים הבקשה 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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה לחבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 4	מספר בקשה: 20130658	תיק בניין: 8403
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

* י. ספיר יסודות בניה בע"מ - קבלני בניה

הגשה 02/09/2013

בעל הנכס:* עו"ד ליאור אלביליה בשם הדיירים
העצמאות 93 אשדוד**עורך:**

* דיברוב ויקטור

* סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המעפילים 15 אשדוד

שכונה: רובע ב

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 523 מגרש: 90 יעוד: מגורים 3-4 קומות
תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, 62/101/02/3, 35/101/02/3,
105/03/3, 6/101/02/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 3/64/5

שימוש עיקרי

תאור בקשה

מגורים

תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימות 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 29 יח"ד.
ע"פ תכנית מתוקנת 16/3/14.

ביום 20/11/13 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד.

חיזוק והרחבת דירות קיימות.

תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת.

תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 29 יח"ד.

קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ-2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ-3 מ'.

הקלות מכוח חוק התכנון והבניה:

הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין אחורי עד ל-0.55 מ'.

התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	1057.00	1058.70	56.15	421.55		316.00
			1057.00	1058.70	56.15	421.55		
סה"כ:			2115.70		477.70		%בניה: 0.00	

מתנגדים

* פונדיר יוסף שלמה תכלת מרדכי 5 דירה 4 ירושלים

הערות בדיוק:מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימות 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 29 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 03.09.13 :
המבוקש לא בנוי, תכנית תואמת למצב קיים בשטח. בניין מגורים 16 יח"ד.

ביום 20/11/13 פורסמו הקלות :
פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד.
חיזוק והרחבת דירות קיימות.
תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת.
תוספת 10 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות.
סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 29 יח"ד.
קווי הבניין החזיתי והצדיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.
הקלות מכוח חוק התכנון והבניה :
חבלת ממ"דים מעבר לקווי הבניין אחורי עד ל- 0.55 מ'.
התקבלו התנגדויות.

התקבלו בתאריך 25.08.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי לחיתור – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

התקבלה חו"ד מח' תשתיות בתאריך 15.1.14 :
" פתרון חניה המוצע לא מתבסס בפתרון חניה בתוך המגרש הנ"ל אלא בשיתוף עם מגרש שכן הסמוך. לכן צריך :
1. להסדיר עניין זיקת הנאה בצורה חוקית בין המגרשים 522 ו- 523 לצורך מעבר וחניית רכב.
2. להכין תכנית משותפת לשני מגרשים בהתחשב באופציה של תמ"א 38 גם במגרש 522 (קונטור בניין עתידי וכמות דירות נוספות)
3. להכין פתרון חניה בהתחשב בתקן חניה 1:1 לדירות חדשות (בתכנון מוצע חסך כ-4 חניות) לסמן מיקום משוער של צובר גז.
מתאריך 28.1.14 : לאחר דיון נוסף עם אדריכל הפרויקט, ממליץ לוועדה לשקול פתרון ל- 4 חניות חסרות לפי נוהל "קור חניה". ניתן להוסיף חניות ע"י הרחבת חניון ציבורי והסדרתו מחדש. "
- פתרון החניה המוצע הכולל 13 חניות (חסרות 4 חניות) מתייחס לדירות החדשות בלבד.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 6.3.14 :
שטח מוצע בקומת קרקע 151.76 מ"ר עבור 3 יח"ד. כמו כן, מבוקשים מחסנים.
שטח מוצע לקומה טיפוסית 87.42 מ"ר > 100 מ"ר המותרים (4 יח"ד*25 מ"ר)
שטח קומות חדשות 297.72 מ"ר > 301.67 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת
שטח קומה שביעית חלקית 148.06 מ"ר > 148.86 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתית.
שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6670: יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.
על עורך הבקשה להציג אישור יועץ מיזוג אוויר לפתרון אוורור מוצע בשירותים בקומת הקרקע.
יש לתקן טבלת שטחים מותרים עפ"י תמ"א 38/3. יש לבטל כניסה חיצונית לחדר מכונות.
יש לתקן רוחב חצר אנגלית פתוחה. יש להשלים מידות ולתקן כותרות.
יש לבצע ליווי תכנוני לקומת הקרקע ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
יש להציג חתימת בעלי הזכות בנכס במגרש הגובל לעניין מעבר חולכי רגל וכלי רכב. לפני הוצאת חיתור יש לרשום בטאבו זיקת הנאה בהתאם.
לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.
יש לזמן את המתנגדים.

המלצות מהנדס הוועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- 1/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- המתנגד לא הופיע וכתב מכתב ובו הוא מבקש לדחות את הדיון.
- חברי הוועדה ביקשו להקריא את ההתנגדות.
- ההתנגדות הוקראה.
- המבקשים טענו שהם בדרך להסכם עם המתנגד והוא יסיר את ההתנגדות.
- חברי הוועדה הסכימו לתת למבקשים פרק זמן להגיע לסיכום עם המתנגד.

- 8/4/14 : נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, הרב טסלר, ד"ר לחמני, מר בן חמו, מר דנינו ומר כצנלסון.
- חוסבר שהתקבל מכתב להסרת ההתנגדות וניתן לאשר הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר וההתנגדות הוסרה, מאשרים הבקשה בכפוף להשלמות 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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- 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.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה לחבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 5	מספר בקשה: 20130693	תיק בניין: 3129
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

הגשה 16/09/2013

* מוסדות החיד"א ע"י בני יוסף תורה.

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

עורך:

* סטודיו לאדריכלות ש. מרסל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יצחק הנשיא אשדוד**שכונה: רובע א**

שטח מגרש: 839.00 מ"ר. שטח בניה מותר: 1006.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2461 חלקה: 21 מגרש: 423 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 26/103/03/3, 62/101/02/3, 78/101/02/3, 20/103/03/3

101/02/3, 435/ד, 20/101/02/3, 22/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור תוכנית שינויים

מהות הבקשה

שינויים במבנה בית כנסת קיים: תוספת ממ"מ בקומה א' ו ב' וביטול ממ"מ בקומת מרתף כולל

שינויים בקומות+תוספת עליית גג, מקווה בקומת מרתף.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 17/12/13.

ביום 15/1/14 פורסמו הקלות:

1. הגדלת תכסית מ-52.25% ל-55.20%.

2. ניוו 8 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומה א' לקומת קרקע.
לא התקבלו התנגדויות.**הערות בדיוקה:**

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 30.09.13:

1. המבוקש בנוי למעט גג מעל מדרגות שהוספו.
2. במהלך ביקורת לא נמצאו אי התאמות בין קיים בשטח ותכנית שהוגשה.
3. קיים תיק פיקוח מס' 201200952 לבניית מקווה וגם מדרגות עליית גג הנוספות.

קווי בנין: לפי תב"ע 20/103/03/3

קידמי-5 מ'.

צידי-3 או 0

שטחים מותרים:

שטח עיקרי בקומה מעל קרקע - $40\% \times 839 = 335.60$ מ"רשטח עיקרי בקומת מרתף - $40\% \times 839 = 335.60$ מ"רשטח שירות בקומה מעל קרקע - $10\% \times 839 = 83.90$ מ"רשטח שירות בקומת מרתף - $40\% \times 839 = 335.60$ מ"ר

סה"כ מס' קומות - 4 + מרתף

תכסית - 50%

שטחים קיימים:

ע"פ היתר אחרון מס' 20090699:

1. להגדלת תכסית מרבית מ-50% ל-52.25%

2. לניוו של 2.25% מקומה א' לקומת קרקע (

שטח עיקרי מאושר:

- קומת מרתף – 126.19 מ"ר
- קומת קרקע – 337.98 מ"ר
- קומה א' – 271.19 מ"ר
- קומה ב' – 416.56 מ"ר

שטח שירות מאושר:

- קומת מרתף – 52.30 מ"ר
- קומת קרקע – 100.42 מ"ר
- קומה א' – 48.12 מ"ר
- קומה ב' – 14.23 מ"ר
- גג – 16.85 מ"ר

בתאריך 17/12/13 התקבלה תכנית מתוקנת.

שטח עיקרי קיים + מוצע:

- קומת מרתף – 82.71 מ"ר > 335.60 מ"ר המותר
- קומת קרקע – 345.37 מ"ר < 337.94 מ"ר המאושר בהיתר 20090699
- קומה א' – 264.57 מ"ר > 335.60 מ"ר המותר
- קומה ב' – 396.96 מ"ר > 416.56 מ"ר המאושר בהיתר 20090699
- תכנית מבוקש 55.20% < 52.25% המאושר בהיתר 20090699

דרוש להוציא פרסום להקלה:

1. הגדלת תכנית מ-52.25% ל-55.20%
2. ניווד 8 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומה א' לקומת קרקע

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים פרטים בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן טבלת שטחים
- חסרה חתימת מודד ע"ג תכנית מדידה
- יש להראות בכל התכניות כולל חזיתות וחתימים את כל המידע מההיתר אחרון
- התייחסות למצב קיים בשטח כולל צביעה בהתאם.
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה.

נעשו פרסומים כחוק ביום 15.01.14 ולא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה והשלמת גיליון דרישות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- 1/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- ד"ר לחמני ביקש לקבל את ההקצאה.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גיליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות התומה ע"י מהנדס בטיחות
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור תאגיד-מים וביו (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20130294	תיק בניין: 7992
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

* עמותת אבות קדושים

הגשה 02/05/2013

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* דבורצ'ק תומר - חסין דבורצ'ק אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אליאשוילי 7 אשדוד

שטח מגרש: 89824.00 מ"ר

שכונה: רובע ה

גוש וחלקה: גוש: 2071 חלקה: 260 מגרש: 3 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)

תכנית: 34/106/03/3, תמא/38, 3/מק/2099, 3/מק/2095, תממ/14/4,

62/101/02/3, 78/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה הכולל מקווה, בית מדרש, בית כנסת, חדרי לימוד, ספרייה, חדרי מנוחה – 4

קומות מעל קומה 1- + עליית גג.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 4/3/14.

ביום 19/3/14 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים בשיעור של 600 מ"ר מקומות מעל

כניסה קובעת לקומה 1- מתחת לכניסה קובעת.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		בניני ציבור	5627.80		1668.37			287.94
			5627.80		1668.37			
סה"כ:			5627.80		1668.37			0.00 %בניה:

הערות בדיקה:

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 05.05.13:

המבוקש טרם בנוי.

רקע:

מגרש 3

גוש 2071

טב"ע קובעת במגרש 34\106\03\3

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

שטח המגרש: 8678 מ"ר

שטח ההקצאה לטובת עמותת אבות קדושים: 4000 מ"ר

קווי בנין: לפי תב"ע 34/106/03/3, 78/101/02/3

קידמי מעל הקרקע - 5 מ'.

קידמי מתחת הקרקע - 5 מ'.

צדדי מעל הקרקע - 3 מ'.

צדדי מתחת הקרקע - 3 מ'.

אחורי מתחת לקרקע - 3 מ'.

מס' קומות - 4 + מרתף

- שטחו המגרש הנ"ל עולה על 5000 מ"ר - מוסד התכנון רשאי להתיר תוספת של שתי קומות נוספות

(לפי תב"ע 78/101/02/3)

שטחים מותרים (ע"פ שטח המגרש) ע"פ תב"ע 34/106/03/3:שטח בניה עיקרי בקומה מעל לכניסה הקובעת: $8676 \times 160\% = 13881.60$ מ"רשטח בניה עיקרי בקומה מתחת לכניסה קובעת: $8676 \times 40\% = 3470.40$ מ"רשטח שרות בקומה מעל לכניסה הקובעת: $8676 \times 40\% = 3470.40$ מ"רשטח שרות בקומה מתחת לכניסה הקובעת: $8676 \times 40\% = 3470.40$ מ"רתכסית מרבית: $8676 \times 50\% = 4338.0$ מ"רשטחים מותרים (ע"פ שטח ההקצאה) ע"פ תב"ע 34/106/03/3:שטח בניה עיקרי בקומה מעל לכניסה הקובעת: $4000 \times 160\% = 6400.0$ מ"רשטח בניה עיקרי בקומה מתחת לכניסה קובעת: $4000 \times 40\% = 1600.0$ מ"רשטח שרות בקומה מעל לכניסה הקובעת: $4000 \times 40\% = 1600.0$ מ"רשטח שרות בקומה מתחת לכניסה הקובעת: $4000 \times 40\% = 1600.0$ מ"רתכסית מרבית: $4000 \times 50\% = 2000.0$ מ"ר

בתאריך 4/03/14 התקבלה תכנית מתוקנת ע"פ הערות מבדיקה.

המבוקש הקמת מבנה הכולל מקווה, בית מדרש, בית כנסת, חדרי לימוד, ספרייה, חדרי מנוחה – 4 קומות מעל קומה 1- + עליית גג.

מעל לכניסה הקובעת המבוקשת מתוכננת מ-2 אגפים המקושרים ע"י גשר בקומה א' וקומה ב'.

קומה 1- מתוכננת על 71% משטח ההקצאה. בקומה זו מתוכנן: בית מדרש, מטבח, מחסנים, מקווה, חדרי טכניים. הגישה למרתף מהקומה קרקע ע"י מדרגות + מעליות ובנוסף ע"י רמפה חיצונית בפיתוח למכוניות – ירידה לחניון תת-קרקעי הכולל 3 חניות מקורות וגישה למשאיות. בקומה 1- המבוקשת מתוכננת יציאה למרפסת סוכה, עם אפשרות עליה לפיתוח קומת קרקע ע"י מדרגות חיצוניות. מאגר מים בולט מעבר לקו בנין קדמי.

קומת הקרקע. חניות מתוכננות מחוץ לגבול מגרש ע"ג מדרכה – יש למצוא פיתרון בגבולות המגרש ולאשר מול מח' תשתיות.

מבוקשת קומה ד' – לצורך עליית גג – מדרגות, מעלית וחדר מכונות הסקה.שטחים מבוקשים (חישוב ע"פ שטח ההקצאה):שטח עיקרי בקומה מעל לכניסה הקובעת: $3749.01 < 6400.0$ מ"ר המותרשטח עיקרי בקומה מתחת לכניסה קובעת: $2180.77 < 1600.0$ מ"ר המותר – בוצע הקלה לניוד שטחיםשטח שרות בקומה מעל לכניסה הקובעת: $1007.43 > 1600.0$ מ"ר המותרשטח שרות בקומה מתחת לכניסה הקובעת: $1039.4 > 1600.0$ מ"ר המותר.תכסית מרבית: $45\% > 50\%$ המותר.תיקונים הדרושים:

- יש להשלים פרטים בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן מהות הבקשה.
- יש להתאים מבנה לתכליות המותרות ע"פ תב"ע 34/106/03/3
- יש לתקן חישוב שטחים ולעדכן טבלת שטחים בהתאם
- טבלת שטחים יש לרשום בעמודה נפרדת כל השטחים הקיימים במגרש ע"פ היתר קודם.
- יש לפרט הקלות בטבלה (ע"פ פרסום)
- בתרשים סביבה יש להדגיש רק שטח ההקצאה.
- יש להראות בתכנית העמדה את כל הבניה הקיימת מאושרת מבגרש
- יש לצרף תכנית מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך
- יש לתקן מפה ושאר התכניות לתב"ע תא/333 - איחוד קרקע.
- בתכנית העמדה להדגיש מוצע ולהחליש קיים, להגדיל מידות ומלל.
- יש לצרף תכנית פיתוח מפורטת כפי שמקובל.
- יש להראות בכל התכניות כולל חזיתות וחתכים גבול מגרש/הקצאה, קו בנין + מידות
- יש להציג תכנית בינוי באישור מח' תכנון, כולל התייחסות לתכנון תנועה וחניה בהתאם לדרישת ת.ב.ע.
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה.
- במקביל הוגשה תכנית בינוי למח' תכנון

בתאריך 19.03.14 בוצע פרסום הקלה ב-3 עיתונים, תליית מודעה בחזית הכניסה לבניין, אישור קבלות מרשות הדואר, אישור בכתב על תליית ההודעה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- ד"ר לחמני ומר כצנלסון נמנעו.
- ההחלטה אושרה ברוב קולות.

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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עליצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור אגף חשמל ומאור.
- אישור אגף מחשוב.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח).
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת בעל תעודה.
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת חבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- ההיתר יצא לאחר אישורה הסופי של תכנית הבינוי וההקצאה.

סעיף 7:	מספר בקשה: 20140052	תיק בניין: 8388
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

* מגויץ ישראל בע"מ

* ברקלי אלן

בעל הנכס:

* מנרב (אחזקות) בע"מ

אשדוד ת.ד. 15223

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: כביש 1 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2042 חלקה: 1 מגרש: 90 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2043 חלקה: 9 מגרש: 90 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: חלקה: מגרש: 92, 93

תכנית: 3/בת/18, תמא/10/ד/10, תמא/1/38/א, מק/118, 1/123/03/3,

101/02/3, 20/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה בניה חדשה

מהות הבקשה**הקמת מפעל לעיבוד מתכות.**

שטח עיקרי במ"ר	שימוש	שטח שירות במ"ר		מס' יח"ר	שטח אחר במ"ר
		מבוקש	קיים		
	תעשיה/מלאכה	3357.64	96.95		165.25
		3357.64	96.95		
סה"כ:		3357.64	96.95	%בניה: 0.00	

הערות בדיוק:

מבוקש: הקמת מפעל לעיבוד מתכת – אזור תעשייה צפוני חדש.

לפי דוח פיקוח מתאריך 20.01.14 – המבוקש בניית מפעל לעיבוד מתכת טרם בנוי, במקום התבצעו עבודות עפר הכוללות חישוף שטח, הצבת קרוון ומשקל ללא היתר, ניתן צו הפסקת עבודה מינחלי נפתח תיק פיקוח.

יצא היתר מס' 20130710 להקמת גדרות ועבודות עפר בשטח הנ"ל הבקשה אושרה בוועדה טרם יצא היתר. לפי חוזה חכירה קיימים תנאים: תנאי החוכר במגרש להגיש תוכנית בניה בניצול של לא פחות מ – 40% הבניה משטח המגרש. וידוע לחוכר שסיום הבניה בנכס לא יאוחר מיום 112.2009 – הוגשה תוכנית מאושרת וחתומה ע"י מנהל. כמו כן לא קיים תוכנית איחוד למגרשים. התוכנית האיחוד התקבלה במשרדי מח' תכנון בתאריך 24.11.13 – לפי עידון של מחלקת תכנון הושלמו כל תנאי הסף והתוכנית איחוד נקלטה.

על החלקה חלה תוכנית 3/במ/18: יעוד המגרש תעשייה עתירת ידע כמו כן לפי תיקון 62 התוסף התכלית תעשייה לא מזוהמת לכן יש צורך באישור איכות הסביבה. שטח עיקרי המרבי המותר לבניה הוא 180% מעל מפלס הכניסה, שטח שרות מרבי המותר 20% מעל הכניסה הקובעת. כמו כן מותר 80% שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת. תכסית מרבית 50% וגובה 24 מטר.

שטח עיקרי מרבי מעל הכניסה הקובעת 26105 מ"ר * 180% = 49989 מ"ר

שטח שרות מרבי מעל הכניסה הקובעת 26105 מ"ר * 20% = 5221 מ"ר

תכסית מרבית – 26105 מ"ר * 50% = 13052.50 מ"ר

שטח עיקרי מבוקש וכולל משרדים תעשיה לרבות תכסית מתקנים – 3357.64 מ"ר > 13052.50 מ"ר

שטח שרות מבוקש – 96.95 מ"ר

הכול בתחום קווי הבניין המותרים ובגובה המותר לפי התוכנית החלה.

הוראות הפיתוח – יש להגיש תוכנית פיתוח הכולל גבהים, ניקוזים תנועה וחנייה, שטחים ירוקים לרווחת עובדים לרבות גינות ורחוט גן. גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים לפי הרשימה של התוכנית 3/בת/18.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- ההחלטה אושרה 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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- 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.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור 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.
- ההיתר יצא לאחר אישורה הסופי של תא/321.

סעיף: 8	מספר בקשה: 20120410	תיק בניין: 9015
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

הגשה 14/06/2012

חב' נמל אשדוד בע"מ

ע"י שוקי סגיס

בעל הנכס:

חברת נמלי ישראל

דרך בגין 74 תל אביב - יפו מיקוד: 67215

ע"י שלמה ברימן

דרך בגין 74 תל אביב - יפו מיקוד: 67215

עורך:

פרטש שמואל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נמל אשדוד אשדוד

שכונה: אשדוד כללי

גוש וחלקה: גוש: 2060 חלקה: 2 מגרש: 401 יעוד: מספר יעודים שונים;

חלקה: 4 מגרש: 401 יעוד: נמל;

חלקה: 5 מגרש: 401 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 101/02/3, 71/א, 101/02/3, 114/03/3, 20/101/02/3, 33/114/03/3, אכרזת הנמל,

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור תפעולי נמלי הריסת הקיים ובניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הריסת מבנים קיימים והקמת מבני בקרת כניסה, קירוי אזור השער בסככה והסדרי תנועה חדשים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 25/7/13.

ביום 26/2/14 פורסמה הקלה עפ"י דרישה של רשות מוסמכת – משטרת ישראל, סעיף 17 מתקנות סטייה ניכרת, להקמת מבני בקרה ובדוק בטחוני לכניסה לנמל אשדוד ב"יעוד דרך". לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחז במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		נמל	43.85	18.31	83.00			
			43.85	18.31	83.00			
סה"כ:			62.16		83.00			%בניה: 0.00

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201216 מ: 23/10/12 הוחלט:

א. לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהוגשה.

ב. ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חו"ד משפטית נגדית מטעם המבקשים, או לחילופין אישור מרשות מוסמכת.

מבוקש: הריסת מבנים קיימים, הקמת מבנה בקרת כניסה, קירוי אזור השער ע"י סככה ושינוי בהסדרי תנועה.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 18.06.12: תכנית מתאימה למצב קיים בשטח. טרם החלו בעבודות.

ייעוד המגרש על פי תכנית 189/02/11 הוא – אזור תפעולי נמלי לשירותים נלווים – ציר תנועה. תחום בתוך שטח תפעולי נמלי לשירותים נלווים המשמש לתנועת כלי רכב או רכבת בתחומי הנמל. שינוי מיקומו של ציר התנועה לא יהווה שינוי לתכנית.

על פי תכנית מס' 189/02/11 – לא מופיע בטבלת זכויות המגרש המבוקש 401. אין עבורו זכויות הבניה. שטח עיקרי מוצע להריסה הוא – 44 מ"ר. שטח עיקרי חדש – 62 מ"ר. השטחים מיועדים לביתני שמירה ועמדת מאבטח.

בפאנל שהתקיים בתאריך 4.02.14 נאמר למבקש להציג דרישה של רשות מוסמכת. בתאריך 10.02.14 התקבל מכתב מטעם אגף המבצעים במשטרת ישראל ובו דרישה לחקים מתחם בידוק ובו 4 ביתני שמירה וסככת קירוי.

בתאריך 26.02.14 בוצע פרסום הקלה. מהות ההקלה: הקלה עפ"י דרישה של רשות מוסמכת – משטרת ישראל, סעיף 17 מתקנות סטייה ניכרת, לחקמת מבני בקרה ובידוק בטחוני לכניסה לנמל אשדוד ביעוד 'דרך'. - לא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בהתייחס לתכנית מתאריך 25.07.12

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- מר כצנלסון ביקש שבקשות של המדינה ידונו ראשונים.
- ההחלטה אושרה 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.
- 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 אצא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 9:	מספר בקשה: 20130898	תיק בניין: 3376
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

* אקרשטיין תעשיות בע"מ

בעל הנכס:* אקרשטיין תעשיות בע"מ
חזומה 21 אשדוד**עורך:**

* זחבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חזומה 21 אשדוד

שכונה: אזור תעשייה כבדה
(צפונית)

שטח מגרש: 60185.00 מ"ר שטח בניה מותר: 96296.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2296 חלקה: 45 מגרש: 286 יעוד: תעשייה
תכנית: 11/115/03/3, 120/101/02/3, 979, תמא/4, תמא/38שימוש עיקרי תאור בקשה
תעשייה הסדרת מצב קיים**מהות הבקשה**

שינויים, תוספות והריסות במתחם מפעל – הסדרת מצב קיים.

ביום 16/2/14 פורסמה הקלה בגובה מ 14 מטר המותרים לכ – 20 מטר לצורך הקמת מתקן סילו.
לא התקבלו התנגדויות.**הערות בדיקה:**

מבוקש: שינויים, תוספות והריסות במתחם מפעל – הסדרת מצב קיים.
לפי דוח פיקוח מתאריך 31.12.13 – המבוקש קיים ומתאים לתוכנית.
על החלקה חלה תוכנית 11/115/03/3, יעוד המגרש תעשייה, שטח המגרש 60185 מ"ר,
שטח עיקרי המותר לבניה בקומה 40% * 60185 מ"ר = 24074 מ"ר
שטח עיקרי מרבי לבניה 160% * 60185 מ"ר = 96296 מ"ר שטח שרות 15%.
תכנית מרבית לפי תיקון 62 היא 55% * 60185 מ"ר = 33101.75 מ"ר
גובה מרבי לבניה 14 מטר, פורסמה הקלה בגובה מ 14 מטר המותרים ל – 20 מטר לצורך הקמת מתקן סילו – תאריך
אחרון לביצוע הפרסום – 16.02.14 לא התקבלו התנגדויות.
מבוקש הסדרת מצב המפעל ע"י תוספות, הריסות ושינויים.
שטח עיקרי קיים בהיתר בקומת קרקע – 10721.88 מ"ר
שטח עיקרי קיים בהיתר בקומה א' – 70.07 מ"ר
שטח עיקרי קיים בהיתר בקומה ב' – 28.85 מ"ר
שטח עיקרי קיים בהיתר בקומה ג' – 18.00 מ"ר
שטח עיקרי קיים בהיתר בקומה ד' – 25.20 מ"ר
שטח שרות קיים (מרחבים מוגנים) – 99.70 מ"ר
סה"כ שטח מוצע + קיים בקומת קרקע 11854.47 מ"ר (19.70%) > 24074 מ"ר (40%)
סה"כ שטח מוצע + קיים בקומה א' 230.38 מ"ר (0.38%) > 24074 מ"ר (40%)
כל המבוקש בתחום קווי בניין המותרים.
המגרש נמצא בתחום תמא/א/37 את הבקשה להיתר יש לתאם עם רשות הגז.
מצפון לחלקה קיימת מסילת רכבת, קווי דלק – יש לפעול עפ"י ההנחיות.
יש להראות סכמות שטחים כולל שטחים קיימים.
ניתן לאשר את המבוקש.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- **ההחלטה אושרה 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 משרד הביטחון.
- אישור פקוד העורף.
- תיאום עם קצצ"א ורכבת ישראל.
- אישור כיבוי אש.
- תיאום רשות הגז.
- 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 לאיכות הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי החיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 10	מספר בקשה: 20130764	תיק בניין: 1020
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

* טחנת קמח אשדוד בע"מ

בעל הנכס:* דקל מחסני ערובה בע"מ
סוקולוב 41 בני ברק* טחנת קמח אשדוד בע"מ
סוקולוב 41 בני ברק**עורך:**

* ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: המדע אשדודשכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)שטח מגרש: 20471.00 מ"ר
שטח בניה מותר: 8188.40 מ"רגוש וחלקה: גוש: 2029 חלקה: 6 מגרש: 331 יעוד: תעשיה
תכנית: 113/03/3שימוש עיקרי: תאור בקשה
תעשיה תוספת בניה**מהות הבקשה**

שינויים והתאמות במבני תעשיה קיימים: בניית משרדים וממ"מ בתוך חלל מחסן קיים, שיפוץ מבנה מלתחות והוספת מיכלים (סילו) לאחסנת קמח.

ביום 11/2/14 פורסמה הקלה מגובה המותר לפי תוכנית 11/115/03/3 מ – 14 מטר המותרים לכ - 28 מטר לצורך הקמת מתקני סילו.
לא התקבלו התנגדויות.**הערות בדיקה:**

מבוקש: שינויים והתאמות מבני תעשיה קיימים, בניית משרדים וממ"מ תוך חלל מחסן קיים, שיפוץ מבנה מלתחות והוספת מיכלי סילו לאחסנת קמח + הריסות.

לפי דוח פיקוח מתאריך 19.11.13 – המבוקש טרם בנן, כל מה שמבוקש להריסה טרם נהרס.

בתאריך 30.01.14 הוגשה תוכנית מתוקנת לפי הערות של מחלקת רישוי.

פורסמה הקלה מגובה המותר לפי תוכנית 11/115/03/3 מ – 14 מטר המותרים ל – 27.70 מטר לצורך הקמת מתקני סילו.

תאריך אחרון לביצוע פרסום 11.02.14 – לא התקבלו התנגדויות.

לפי התוכנית החלה על החלקה 11/115/03/3 יעוד המגרש איזור תעשיה. שטח המגרש 20469 מ"ר

שטח עיקרי המותר לבניה בקומה 40% * 20469 מ"ר = 8187.60 מ"ר

שטח עיקרי מרבי המותר לבניה במגרש 32750.40 מ"ר

שטח שרות המותר לבניה לתעשיה לפי תיקון 62 - 15% משטח עיקרי.

תכנית מרבית לפי תיקון 62 - 55%

שטח עיקרי קיים + מוצע במפלס -5.00, -6.00 = 41.10 מ"ר > 0.2%

שטח עיקרי קיים + מוצע במפלס -0.70 = 571.39 מ"ר > 2.79%

שטח עיקרי קיים + מוצע במפלס 0.00 = 7992.60 מ"ר > 40% (8187.60 מ"ר)

שטח עיקרי קיים + מוצע במפלס 0.00 = 7992.60 מ"ר + 352 מ"ר = 8331.37 < 40% (8187.60 מ"ר)

הסככה קלה למבנה מס' 1 בשטח של 352.20 מ"ר לא חושבה לא בשטח העיקרי ולא בשרות. את הסככה יש להכניס למניין שטחים עיקריים. שטח הנותר במסגרת ה – 40% המותרים בקומה הוא כ – 190 מ"ר. יש להקטין את הסככה במסגרת השטח הנותר לבניה בקומה או לבקש הקלה להגדלת שטח המותר בקומה. שטח הגגון אשר הוגש כשטח באוויר ולא בא ע"י ביטוי לא בשטחי שרות ולא בשטחים עיקריים. יש לתת חתך למפלס -0.70 על מנת להראות האם זה שטח עיקרי או שרות וכמו כן על מנת להחליט האם זה בא כמפלס נפרד או חלק ממפלס 0.00. לאחר כל ההשלמות אלו ניתן את סך השטחים המדויקים המבוקשים.

שטח עיקרי קיים + מוצע במפלסים $+2.90$ עד $31.60 = 2974.02$ מ"ר $> 40\%$ (8187.60 מ"ר)
 סה"כ שטח שרות מוצע + קיים $= 201.71$ מ"ר כ - 1% מתוך 15% המותרים.
 סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים במגרש 12019.11 מ"ר > 32750.40 מ"ר
 כל המבוקש בתחום קווי בניין המותרים.
 ניתן לאשר את המבוקש לרבות השלמות המפורטות וחתכים מקומיים והקטנת שטח במסגרת השטח המותר.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר במסגרת השטחים המותרים בלבד כפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר במסגרת השטחים המותרים בלבד כפוף 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 הבטחון.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אג"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה לחבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

7570	תיק בניין	מספר בקשה: 20130708	סעיף: 11
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014			

מבקש:

* קלוד נחמיאס חב' לבניין בע"מ

* נחמיאס קלוד מורשה חתימה

* נחמיאס שושנה מורשת חתימה

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העצמאות 38 אשדוד**שכונה: הקריה מגורים**

גוש וחלקה: גוש: 2448 חלקה: 8 מגרש: 118 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תכנית: 3/במ/17, 3/במ/17, תב/866, 3/מק/2209, 3/מק/127, 3/מק/117,

מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת שני בניינים (מס' 6,7) בני 16 קומות מעל קומת כניסה חלקית הכוללת 3 יח"ד, ומעל

קומת מרתף.

כמו כן, מבוקש להמיר שטח עיקרי לשרות בבניינים מס' 1,2,3,4,8 ו-9.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	17603.98					
			17603.98					

סה"כ:	17603.98	%בניה: 0.00
-------	----------	-------------

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת שני בניינים (מס' 6,7) בני 16 קומות מעל קומת כניסה חלקית הכוללת 3 יח"ד, ומעל קומת מרתף.

כמו כן, מבוקש להמיר שטח עיקרי לשרות בבניינים מס' 1,2,3,4,8 ו-9.

במגרש קיימים 8 בניינים הכוללים 314 יח"ד. קיים+מוצע 440 יח"ד = 440 יח"ד המותרות במגרש. יש לתקן טבלת

ריכוז בניה במגרש 118

- בקומת קרקע מוצעת דירה עם פוטנציאל ליח' נפרדת בתוכה. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לכמות יחידות דיור.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 06.10.13:

בבדיקה שערכתי במקרקעין המבוקש טרם בנוי ולהלן הממצאים:

בוצע גדר אסכורית, ללא היתר בניה בשטח המגרש. קיים תיק פיקוח

במגרש חלה תב"ע 127/101/02/3.

ייעוד המגרש: מגורים ג'.

שטחים:

שטח שרות קיים מתחת לקרקע 10,156.47 מ"ר. מוצע 3,204.06 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 13,360.53 מ"ר > 10,000 מ"ר

המותרים + 100% משטח המגרש לחניה תת קרקעית במסגרת תיקון 62, וכולל בתוכו שטח מרפסות מקורות.

שטח עיקרי קיים מעל הקרקע 37,067.90 מ"ר. מוצע 17,603.98 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 54,671.88 מ"ר > 55,000 מ"ר

המותרים. נותר 328.12 מ"ר.

שטח שרות קיים מעל לקרקע 10,373.40 מ"ר. מוצע 6,692.52 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 17,065.92 מ"ר < 22,000 המותרים.

קיימת התאמה בהיתר מקורי לשטחים קיימים בבניינים 5 ו-10.

הערות בדיקה לתכנית מיום 23.12.13:

"בניינים 6 ו-7 עפ"י הבינוי יהיו בגובה מרבי של 15 קומות מעל קומת קרקע+ק.טכנית חלקית- בהתאם למוצע..בקומות 11 עד 16 ניתן לתכנן דירות טיפוסיות, דופלקסים, דירות גג הכוללות חדריים על הגג ודירות מדגמים שונים וקומה חלקית" – ניתן לאשר דירות גג מוצעות בקומות 13-15 גובה מקסימאלי מותר 52 מ'. גובה מוצע 52.40 מ'. עקב תיקון גובה מעקה גג טכני ל-1.05 מ', ישתנה גובה מקסימאלי ל- 53.20 מ'. ניתן לאשר על סמך תיקון 62 עבור חדרי מדרגות ומתקנים הנדסיים (פחות מ- 20% משטח הגג).

המבוקש בתוך קווי בניין למעט חניה תת קרקעית, בהתאם למותר.

- יש להציג חוזה חכירה או חוזה פיתוח מול המינהל. כמו כן, יש להחתים את המינהל כבעלי הזכות בנכס

כתנאי בהיתר – בתאריך 23.01.14 התקבל מכתב מהמינהל המנחה את הוועדה לא לתת היתר בניה ואו אישור כלשהו מטעם הרשויות המוסמכות עד להודעה חדשה.

בתאריך 19.02.14 התקבל מכתב נוסף: "אין לנו התנגדות כי תדונו באופן עקרוני בבקשות להיתרי בניה ובלבד שלא יינתן היתר בניה כדין ללא קבלת אישור הרשות בכתב"

- יש להציג אישור מח' תשתיות על פיתוח המגרש המבוקש, כולל מיקום חניות.

- יש להציג אישור מח' תכנון על חיפויים מבוקשים לבניינים, בהתאמה לתכנית בינוי.

על עורך הבקשה לתת פירוט מלא למס' יחיד מוצעות תוך התייחסות לדירות קטנות בהתאם להוראות התב"ע. כמו כן, יש להשלים פרטי פיתוח כולל ניקוז מגרש, צביעת חומות, גבהים וכו'. יש להשלים ייעוד חלל. יש לתקן צביעה בתכנית העמדה למגרשים הגובלים, לציין לא שייך לבקשה על המגרש הגובל, ולסמן את גבולות המגרש ואת המבנה המבוקש בלבד. יש להציג מאזן חניות. יש להשלים צביעה בתכניות. יש להשלים מפלסים. מבוקש מסתור כביסה בקומה ראשונה הפונה לחדר אשפה, יש לתקן. יש לציין מעקה תקני כולל גבהים. יש להראות תכנית בניין 5 ו-10 בהם מבוקש ביטול חניה מקורה בחישוב שטחים. יש לציין חלל עובר כמקובל, כולל הצגת פיר לשחרור עשן רציף. יש להשלים מידות חוץ רציפות. יש להציג פתרון אוורור כחוק. יש לציין יקורה היקפית כולל מפלסים. יש לתקן גובה מעקה גג ל- 1.05 מ' לפחות. יש להראות את הדחסנים בחתך ב, יש להתאים את החתכים לתכניות המבנה כולל הצגת פיתוח שטח מוצע ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה

המלצות מהנדס הוועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- 8/4/14: הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- עו"ד כנפו ומר דנינו לא נכחו בדיון.
- מר גיטרמן ביקש לקשר את פינוי הקראוונים עבור העובדים הזמניים שנמצא במגרש הגובל בהחלטת הוועדה.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת האם התקבלו פה תוספת יחיד ונענה שלא.
- ד"ר לחמני מתנגד.
- ההחלטה אושרה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

1. לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. ההיתר יצא לאחר אישור הפיקוח לפינוי הקראוונים לעובדים זמניים במגרש 15 והכול בכפוף לחוות דעת של היועץ המשפטי - במידה ויידרש.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.

- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים 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 יועץ בטיחות.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130831	תיק בניין: 5340	סעיף: 12
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

* ביטן יואל

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* דלויח כפיר - סטודיו 21 לאדריכלות

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שפיה 16 אשדוד**שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 325.00 מ"ר שטח בניה מותר: 181.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2387 חלקה: 15 מגרש: 138 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/במ/14, 96/101/02/3, 62/101/02/3, 117/מק, תמא/38/3,

מק/118, תמא/10/ד/10, 116/מק, תמא/2/38, תקנה 6766, 3/65/39

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

תכנית שינויים לאחר בניה - מהיתר מס' 20110087, בית קוטג' במגרש דו משפחתי, שינויים בגובה המבנה, הגדלת השטח בקומות גג ושינוי חזית צפונית.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 6/3/14.

ביום 27/2/14 פורסמה הקלה בגובה הבניין בחלק הגבוה של הגג מ-8.00 מ' ל-8.50 מ'.
לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	4.79		3.00			3.55
			4.79		3.00			
סה"כ:			4.79		3.00			0.00 %בניה:

הערות בדיקה:

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 28.11.13:

תכנית לא מתאימה למצב הקיים בשטח.

במקום חלח תב"ע 3/במ/14

אזור מגורים א'

שטח מגרש לפי תב"ע: 325 מ"ר

שטחים מותרים לבנייה לפי תב"ע:

שטח מרבי ברוטו: 170 מ"ר

שטח קומת קרקע (למגרש עד 350 מ"ר): 102 מ"ר

גובה בניין מרבי - 8.0 מ'

קיים היתר 20110087 לשינויים לפי מצב קיים

שטחים מאושרים לפי היתר 2011087: (לאחר ניוד כ-90 מ"ר מזכויות של מרתף בחלקה)

סה"כ שטח עיקרי: כ-260 מ"ר (< 220 מ"ר המותרים אחרי ניוד)

שטח עיקרי בקומת קרקע: 104.40 (< 102 מ"ר מותרים לפי תב"ע)

גובה המבנה לפי היתר: -8.0 מ'

בבקשה הנוכחית מבוקש תוספת שטח עיקרי בקומה אי ע"י סגירת פינות בשיעור כ-1.0 מ"ר מבוקש הסדרת שטח עיקרי בקומת קרקע ע"י עדכון שטח ממ"ד (9.92 במקום 9.0 מ"ר לפי היתר) **סה"כ אין הגדלת שטחים**

מבוקשים שינויים פנימיים בקומות, שינוי חזיתות, הריסת גגות רעפים והקמת מרפסות גג בקומת גג בשטח כ-60.30 מ"ר

בתכנית מסומנת פרגולה מוצעת בכניסה. לפי היתר מקורי קיים גגון ששטחו לא נכנס לשטח עיקרי – מותר לפי תב.יש לעדכן

גובה בניין המבוקשת – 8.45 מ"ר

מבוקשת הקלה לשינוי גובה מבנה מ-8.0 מ' ל-8.80 מ'

בתאריך 27.02.14 נעשתה הקלה כחוק.

לא התקבלו התנגדויות

נוסח הקלה:

הקלה בגובה הבניין בחלק הגבוה של הגג מ-8.00 מ' ל-8.50 מ'

התקבלה תכנית מעודכנת בתאריך 06.03.14

לסכום: ניתן לאשר המבוקש בתנאים מקובלים ולאחר בדיקת היטל השבחה בגין הקלה

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר דינו וד"ר לחמני.

- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שגדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 13	מספר בקשה: 20130660	תיק בניין: 3666
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

* קורל רחל

* קורל שבתאי

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* כוינה אפי

הגשה 08/09/2013

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נעמי 16 אשדוד

שכונה: רובע ט"ו

שטח מגרש: 510.00 מ"ר שטח בניה מותר: 229.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2497 חלקה: 9 מגרש: 151 יעוד: מגורים א-חד-משפחתיים

תכנית: 125/03/3, מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116,

תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, א/3/מק/2166

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

שינויים פנימיים וחיצוניים במבנה מגורים, תוספת מחסן, תוספת שטח בקומה א', פיתוח סביבה חדש ותוספת בריכה.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	7.34					
סה"כ:			7.34					0.00 %בניה:

הערות בדיקה:

שינויים פנימיים וחיצוניים במבנה מגורים, תוספת מחסן, תוספת שטח לקומה א', פיתוח סביבה חדש ותוספת בריכת שחייה. על פי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 15.09.2013:

התכנית מתאימה.

1. השינויים קיימים חלקית. קירות פנימיים ומדרגות חיצוניים

שמסומנים להריסה-נהרסו.

2. סגירת פתחי חלונות קיימת.

3. קיר הפרדה בין חדר למחסן גינה טרם הנוי.

4. תוספת מרפסת בקומה א' טרם בנויה.

5. בריכת שחייה בבניה.

הערות רישוי:

תכנית קובעת מגרש 1\125\03\3.

שטח המגרש 510 מ"ר. מס' יח"ד במגרש-1.

סה"כ מותר לבניה עיקרי -45% = 510 * 229.5 = 235.5 מ"ר. מבוקש בהקלה.

קיים + מוצע = 228.16 + 7.34 = 235.5 < 229.5 מ"ר. מבוקש בהקלה.

קיים + מוצע בקומת קרקע 128.30 - 3.72 = 124.58 מ"ר = 24%.

בקומה א' מותר 45% - 24% = 21% = 510 * 107.1 מ"ר.

קיים + מוצע בקומה א' 110.92 = 99.86 + 11.06 < 107.1 מ"ר מותרים. מבוקשת הקלה.

על פי מכתב מדיניות לא ניתן לאשר הקלה לבתים ששטח גדול מ-220 מ"ר. שטח קיים 228.16 מ"ר.

מבוקשת בריכת שחייה בגודל 46.0 מ"ר. יש להתאים בריכה למרחק מותר מגדר בגבול המגרש.

בתאריך 26.01.2014 הקלות פרסמו לפי חוק: הקלה לנייד שטחים הלא מנוצלים מקומות מרתף לקומה א' לצורך

תוספת בניה בגודל כ-5.0 מ"ר במסגרת שטחים המותרים לבניה. לא התקבלו התנגדויות.

נוסח פרסום הוכן לפי בקשתו של מתכנן ועל אחריותו.

דרישות רישוי:

-יש להשלים טבלת שטחים המבוקשים.

יש להשלים טבלת הקלות.

יש להגיש אישור מ.מ.י. לפני יציאת היתר.

יש לתכנן ולסמן על גבי תכנית מעקה בטיחות וריצוף נגד החלקה מסביב לבריכה.

לסיכום ניתן לאשר את הבקשה חלקית: ניתן לאשר שינויים פנימיים שלא כוללים הגדלת שטח עיקרי, פיתוח סביבה ותוספת בריכת שחייה

בתנאי השלמת גיליון דרישות והערות רישוי.

לא לאשר תוספת שטח.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים פנימיים שלא כוללים תוספת שטח, שינויים בפיתוח ובניית בריכת שחייה.

2. לא לאשר תוספת שטח בניגוד למדיניות הוועדה לניוד שטחים מעבר לשטח של 220 מ"ר.

3. לא לאשר מחסן גינה בצמוד למבנה בניגוד למדיניות הוועדה.

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

מהלך הדיון

• 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר דנינו וד"ר לחמני.

• ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים פנימיים שלא כוללים תוספת שטח, שינויים בפיתוח ובניית בריכת שחייה.

2. לא לאשר תוספת שטח בניגוד למדיניות הוועדה לניוד שטחים מעבר לשטח של 220 מ"ר.

3. לא לאשר מחסן גינה בצמוד למבנה בניגוד למדיניות הוועדה.

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

גיליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.

- תאום עיצוב.

- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות

- התקשרות עם מכון בודק מורשה

- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחייה.

- אישור פקוד העורף.

- אישור אגף תברואה - מח' הדברה

- אישור יועץ בטיחות

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).

- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

- יש להגיש תכנית מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.

- החיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בחיתר, וקבלת

אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי החיתר כפי שנדרש בחוק.

- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 14	מספר בקשה: 20120621	תיק בניין: 1672
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

הגשה 23/08/2012

* לינוס בניה בע"מ

* ע"י איטח שמעון

עורך:

* דיברוב ויקטור

* דיירי הבית ע"י עו"ד מישוק שמואל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האצ"ל 4 אשדוד

שטח מגרש: 1250.00 מ"ר

שכונה: רובע א

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 135 מגרש: 6/58 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, תמא/38, 98/101/02/3, 35/101/02/3, 62/101/02/3, 85/101/02/3, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

דיון נוסף לצורך עדכון שטח קומה קיימת ללא שינוי בתכנית עבור:

חיזוק מבנה ע"פ תמ"א 38 תיקון 3 לבניין קיים בן 4 קומות הכולל 19 יח"ד כולל תוספת 2 יח"ד

מפולשת + תוספת ממד"ים ומרפסות לדירות קיימות + תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג - סה"כ 12 יח"ד נוספות.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 28/2/13.

ביום 12/2/13 פורסמו הקלות:

חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 19 יח"ד.

בניית 2 יח"ד בקומת עמודים

תוספת 2.5 קומות נוספות ובהן 10 יח"ד

סה"כ לאחר החיזוק המבנה יהי בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.

קו הבניין הצדדיים לא יוקטנו מ- 2 מ'

קו הבניין האחורי לא יוקטן מ- 3 מ'

הקלה מכח חוק התכנון והבניה:

בניית ממ"דים עד גבול מגרש חזיתי

בניית מרפסות בהבלטה מקו הבניין הקדמי ב- 0.80 מ'

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			
339.73		764.73	197.21	1428.96	1878.76	מגורים		
		764.73	197.21	1428.96	1878.76			
סה"כ:		961.94		3307.72				
%בניה: 0.00								

מתנגדים

* ועד הבית האצ"ל 13 יעקב פרג הגלים 14 דירה 1 אשדוד

* ועד הבית האצ"ל 13 ירון גבאי סילבר אבא הלל 13 דירה 4 אשדוד

* ועד הבית האצ"ל 15 שרית אבא סילבר אבא הלל 15 דירה 9 אשדוד

* ועד הבית חגית אדרי בשם דיירי הבניין מס' 2 האצ"ל 2 דירה 7 אשדוד

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201309 מ: 28/05/13 הוחלט:
לדחות את ההתנגדות מאחר ופתרונות החנייה המוצעים הם בתחומי המגרש בלבד ולאשר הבקשה במסגרת שטחים המותרים ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

הערות בדיקה לתכנית מיום 6.1.14:

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 19 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו- 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות (מתוכם 5 דופלקסים).
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 27.08.12:

המבוקש טרם בנוי.
השימושים הקיימים בשטח תואמים לתכנית.
ישנו חשד לשימוש חורג במחסן בקומת הקרקע, אך עפ"י המבוקש יבוטל מחסן זה (המחסן הדרום מערבי בבניין קיים תיק פיקוח מס' 201000245).

שטחים:

שטח מוצע בקומת קרקע 195.01 מ"ר עבור 2 יח"ד. כמו כן, מבוקש מחסנים.
שטח מוצע לתוספת לקומה 68.60 מ"ר > 125 מ"ר המותרים (25 מ"ר*5 יח"ד)
שטח קומות חדשות 473.34 מ"ר > 473.34 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת
שטח קומה שביעית 236.53 מ"ר > 236.67 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה
- אין חריגה בשטחים

בתאריך 12.02.13 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה:

חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 19 יח"ד. בניית 2 יח"ד בקומת עמודים, תוספת 2.5 קומות נוספות ובהן 10 יח"ד. סה"כ לאחר החיזוק המבנה יהי בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.
קווי הבניין הצדדיים לא יוקטנו מ- 2 מ', קו הבניין האחורי לא יוקטן מ- 3 מ'
הקלה מכוח חוק התכנון והבניה: בניית ממ"דים עד גבול מגרש חזיתי, בניית מרפסות בהבלטה מקו הבניין הקדמי ב- 0.80 מ'
- התקבלו ההתנגדויות

-

קיים מסמך מטעם משרד המשפטים הכולל את הדירה החמישית בכל קומה טיפוסית בנסח טאבו.
על עורך הבקשה להציג פתרון חניה במלואו. כמו כן, יש לתקן צביעה במפה הטופוגרפית ולהשלים צביעת המגרש הרלוונטי בתרשים סביבה. יש לתקן גרפיקה ואת המפלס האבסולוטי של המבנה. יש לצבוע את החומות המבוקשות כולל פריסת גדרות, יש להשלים צביעה בתכנית פיתוח, ליצור התאמה לתכנית קומת קרקע ולתקן מפלסים. יש לסמן להריסה בחתכים את רצפת קומת העמודים כדי להתאים את הגובה למגורים. יש להתאים את החתכים לתכנית המבנה, להשלים קונטור אדום סביב המבוקש ולבצע עדכונים בהתאם למפורט בגוף הבקשה.

לסיכום: יש להחזיר את הבקשה לדיון חוזר לשם עדכון שטח קומה קיים.
אין צורך לזמן את המתנגדים מאחר ואין שינוי בתכנית וההתנגדויות נשמעו ונדחו.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דינו וד"ר לחמני.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה 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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- * 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: 15	מספר בקשה: 20120868	תיק בניין: 5339
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

* פומרץ מנחם יואל

הגשה 13/12/2012

* פומרץ מיכל

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* רייכלין סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אור החיים 19 אשדוד

שכונה: רובע ט

שטח מגרש: 388.00 מ"ר שטח בניה מותר: 170.30 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 15 מגרש: 313 יעוד: אזור מגורים א

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

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

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים שמוש חורג

מהות הבקשה

דיון ע"ס החלטת ועדת ערר לצורך קביעת תנאים להיתר לשימוש חורג למשך 5 שנים ממגורים לגן ילדים פרטי (במקביל קיימת בקשה לתוספות).

ביום 13/9/13 פורסם שימוש חורג ממגורים לגן ילדים פרטי לתקופה של 5 שנים בלבד. התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים		170.30				
				170.30				
סה"כ:			170.30				%בניה: 0.00	

מתנגדים

* שטובר ברכה האר"י הקדוש 20 אשדוד

* שטובר יצחק האר"י הקדוש 20 אשדוד

* שמשון שמשון אור החיים 23 אשדוד

הערות בדיוק:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201401 מ: 07/01/14 הוחלט:

מאחר והמבוקש נמצא בלב שכונה קטנה ושקטה, ומאחר וחבית אינו משמש למגורים כבר מספר שנים ללא היתר ומהווה הפרעה לדיירי הרחוב מקבלים את ההתנגדות ולא מאשרים את הבקשה.

בישיבת ועדת ערר מספר: 201404 מ: 12/03/14 הוחלט:

ערר מס' אש-6009/14:

ערר על החלטת הוועדה המקומית אשדוד (להלן: "הוועדה המקומית") מיום 30.7.13 שלא לאשר שימוש חורג לגן ילדים באזור מגורים.

רקע

1. המקרקעין נשוא הערר מצויים בעיר אשדוד (להלן: "המקרקעין").

2. על המקרקעין בנוי בית נרחב, כאשר הנכס נשוא הערר הינו דירת מגורים

- בשטח משמעותי (להלן: "הנכס").
3. העורר הינו בעל הזכויות בנכס.
 4. המשיבים 2-3 הינם שכנים.
 5. אין מחלוקת בין הצדדים, כי על הנכס חלה תכנית המייעדת אותו למגורים.
 6. העורר הקים בנכס גן ילדים ולפיכך התבקשה בקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים.
 7. הבקשה לשימוש חורג פורסמה להתנגדויות, כאשר המשיבים 2-3 הגישו התנגדויות.
 8. המשיבה 1 דנה בהתנגדויות והחליטה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג. הערר והליכי הדיון בערר.
 9. על החלטה זו של הוועדה המקומית הוגש הערר שבפנינו.
 10. במסגרת הערר טוענת העוררת כי יש לאשר את הבקשה לשימוש חורג.
 11. העורר מסתמך על הפסיקה בנושא וכן מסביר מדוע אין מטרדים ואין כל הפרעה.
 12. המתנגדים לא הגישו כתב תשובה ולא טרחו להתייבב לדיון.
 13. המשיבה טענה כי אין לאשר את השימוש החורג מהנימוקים שפורטו בכתב התשובה וכן לאור עבריינות בניה.
 14. בין המטרדים שציננה במשיבה:
 - (1) עומס רכבים ברחוב;
 - (2) רעש;
 15. ועדת הערר ערכה דיון בנוכחות העורר והוועדה המקומית ומכאן החלטה זו. דיון כללי.
 16. התופעה של גן ילדים המתנהל בדירת מגורים מכוח היתר לשימוש חורג הינה תופעה מוכרת היטב שזכתה לאין ספור פסיקות של ועדות הערר השונות וכן בתי המשפט המנהליים.
 17. הסיבה בגינה מדובר בתופעה כה נפוצה הינה המתח הגלום בין הצורך בגני ילדים לגיל הרך לבין השינוי והפגיעה בשכנים הגלום בעצם שימוש חורג ממגורים לגן ילדים.
 18. בהחלטות קודמות של ועדות הערר נר' לדוגמא: ערר (דרום) 116/07 ויצמן נ. הוועדה המקומית אשדוד ואח' (פורסם באתר נבו), ערר (דרום) 119/07 ד"ר קרגילה נ. הוועדה המקומית באר שבע ואח' (פורסם באתר נבו), ערר (ירושלים) 157/07 רבינק נ. הוועדה המקומית ירושלים ואח' (פורסם באתר נבו), ערר (דרום) 6093/12 יהודית ברון ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה (פורסם באתר נבו), ערר (דרום) 6033/08 אילנית יצחק נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון (פורסם באתר נבו), ערר (ירושלים) 77/11 שמואל ושרה וינגוט ואח' נ. ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים ועוד] עמדו ועדות הערר בהרחבה על תופעת השימוש חורג בדירות מגורים לצורך גני ילדים, ועל הצורך לחקל בנושא זה.
 19. ור' לאחרונה גם החלטת וועדה זו בערר (דרום) 139/13 לאו נ. הוועדה המקומית אשקלון.
 20. ואילו עיקרי הדברים, כפי שנומקו גם בהחלטות הרבות לעיל:
 21. הצורך להשתמש במכשיר השימוש חורג להפיכת דירות מגורים לגני הילדים נובע מהמחשבה התכנונית והמערכתית המוטעית ששלטה במשך שנים רבות בתכנון הישראלי.
 22. מחשבה מוטעית זו התבססה על ההנחה, כי ילדים עד גיל חובה (או טרום חובה) אינם צריכים מסגרת מסודרת, ולפיכך על המערכת הציבורית לדאוג לצרכי הילדים רק מגן חובה ואילך.
 23. עקב הנחה מוטעית זו, בתכניות שאושרו במשך השנים אמנם קיימת התייחסות מפורטת לבית ספר ולגני חובה (ולעיתים גם טרום חובה), כולל הקצאת שטחים ומשאבים לצורך זה, אולם לעניין גני ילדים לפעוטות קיימת שתיקה, כאילו אין כל צורך שכזה.
 24. במילים אחרות, תוכניות בנין עיר ישנות לא הקצו שטחים ומשאבים לגני ילדים לגיל הרך.
 25. ככל הנראה מחשבה מוטעית זו התבססה על התפיסה שכל עוד הילד קטן האם נשארת בבית ומטפלת בו. אלא שאורח החיים השתנה, האמהות יצאו לעבוד, ובשכונות המגורים נוצרה דרישה לגני ילדים לפעוטות.
 26. מכיוון שהרשויות אינן יכולות לספק שטחי ציבור לגני ילדים אלו, נוצר הכורח

להשתמש בדירות מגורים (או ביעודים אחרים) לגני ילדים. במקרים רבים נעשה הדבר בהליך של שימוש חורג.

27. הנה כי כן, המסקנה הינה, כי במצב התכנוני הקיים, הפתרון של שימוש חורג לדירות מגורים לצורך גני ילדים לגיל הרך הינו פתרון הכרחי, כאשר אין פתרון אחר לגני ילדים לגיל הרך. לענין זה ראה דבריו חברורים של כב' השופט ד"ר מודריק בעת"מ 1155/00 משולם צעירי נ' וועדת ערר ואח' (פורסם במאגר LAWDATE) אשר צוטטו בהסכמה בהחלטות רבות של ועדות התכנון:

"מנגד, בשכונת מגורים, במיוחד שכונה שחתך הגילים של יושביה צעיר, עשוי להתהוות צורך של ממש לקיים פעוטון באחד הבתים (לפעמים יותר מאחד). כל כך מפני שתחום הגילים הצריך לשירותי פעוטון אינו נתון לאחריות גורמי החינוך הממלכתיים או המוניציפליים. לכן, לא יימצאו מבנים יעודיים לפעוטונים ויש הכרח לשכנם - על דרך היתר לשימוש חורג - בבתי פרטיים. צורך הרבים הוא וצורך הפרט נדחה מפניו עד גבול מסוים.

מדברים שאמרתי עד הנה יוצא ששיכונו של פעוטון בבניין מגורים פרטי הוא הכרח לא יגונה, אך ברור שבכל מקום שבו ימצא פעוטון כזה את משכונו, שם תהיה הפרעה סביבתית מסוימת.

לכן, טענתו של צעירי היא מן הסוג המכונה בלעז BACK MY IN NOT) NIMBY (YARD, ובשפת עבר אולי לבא"ש (לא בחצר האחורית שלי). טענה כזאת, בדרך כלל לא תצלח (ראה למשל: בג"צ 458/98 עיריית ב"ש נ' ממשלת ישראל).

28. מילים אלו נכונות גם למקרה שבפנינו. סגירת גן הילדים בנכס נשוא הערר אינה מהווה פתרון לבעיה. הילדים עדיין זקוקים למסגרת, ובחציה מקום מוסדר לגני ילדים בשכונה, הרי גן הילדים יופעל בשימוש חורג במקום אחר בשכונה.

29. לאחרונה הגיע הסוגיה גם לפתחו של בית המשפט העליון, אשר פסק אף הוא ששימוש חורג לגני ילדים אינו ככל שימוש חורג אחר ויש להקל בו.

30. וכך פוסק כב' בית המשפט העליון בעצמ 4875/12 טמי ויוסי גרומר ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב ואח' (פורסם באתר נבו) (להלן: "עניין גרומר").

"כעולה מהדברים המובאים לעיל, את החלל שנוצר בתחום גני הילדים המיועדים לגיל הרך ממלאים יזמים מהשוק הפרטי. ודוקו, בשונה מהרשויות המוניציפאליות שמוסדות החינוך הנמצאים באחריותן מעוגנים בדרך כלל בתכניות מתאר קבועות, יזמים פרטיים המפעילים את מוסדותיהם בנקודות גיאוגרפיות המשתנות באופן דינאמי, פונים אל רשויות התכנון בבקשות לקבלת היתר לשימוש חורג."

31. וממשיך כב' בית המשפט העליון וקובע:

"באשר לעצם מתן ההיתר, אמנם, אין להתעלם מכך שהפעלת גני ילדים בשכונות מגורים עלולה לגרום חוסר נוחות לתושבי השכונה, מסיבות שונות דוגמת רעש ועומסי תנועה. אולם, אין בכך כדי לשלול את האפשרות, הריאלית היחידה יש לומר, להפעלת גני ילדים בשכונות מגורים. דומה כי הטלת איסור גורף על כך היא בבחינת גזירה שאין הציבור יכול לעמוד בה (ראו ערר וינברג, פס' ד').

גם קבלת טענתם הפרטנית של קבוצת תושבים מסוימת בדבר חוסר הנוחות הנובע מפעילות גן כהצדקה להעברת חגן למקום אחר, תוביל להיווצרות אותו חוסר נוחות במיקומו החדש של הגן. השופט מודריק מכנה בעניין צעירי את הגישה העולה מערעורם של התושבים בפשטות "NIMBY" (Yard Back My In Not) " (הדגשה שלי - ג.ה.).

32. עם זאת, גם כאשר מאשרים שימוש חורג שכזה, יש לוודא קיומו של פרמטר נוסף והוא כי הפגיעה בשכנים הינה מאוזנת וסבירה. ודוק. במרבית המקרים שימוש חורג מדירת מגורים לגן ילדים אכן יגרום פגיעה מסוימת בשכנים, אלא שתפקידם של מוסדות התכנון הינם לוודא כי מדובר בפגיעה מאוזנת וסבירה לאור התכלית הציבורית החשובה של גני הילדים מצד אחד, וזכות הקניין של הפרט מצד שני.

33. נציין כי בעבר קבעו ועדות הערר כי יש להגביל את תקופת השימוש החורג ולהתנות את אישורו לתקופה ארוכה בהכנת תכנית מתאר. אלא שכב' בית המשפט העליון שלל גישה זו בעניין גרומר לעיל.

מן הכלל אל הפרט

כללי

34. המקרה שבפנינו הינו מקרה בו יש לבצע הכרעה בין האינטרסים השונים.

35. מדובר בשכונה של בתים צמודי קרקע, כאשר הרחובות בשכונה צרים.

36. בית משפחת המשיבים סמוך לגן הילדים ומכאן באופן טבעי, מעצם קיומו של

גן ילדים, קיים פוטנציאל פגיעה בו.
37. לאור נתוני פתיחה אלו, יש לערוך את מלאכת האיוון-בזהירות ובקפדנות כל
נקריב על מזבח טובת הכלל את הפרט.

הפגיעה במשיבים 2-3

38. עיון בטענות המשיבה מגלה שני סוגי מטרדים עיקריים.
39. המטרד הראשון הינו מטרד הרעש, והמטרד השני הינו מטרד התנועה והחניה.
נבחן מטרדים אלו:
רעש
40. בחינה אמפירית של גני ילדים מלמדת, כי גן ילדים מייצר רעש ברמה גבוהה
יותר מאשר דירת מגורים רגילה. הדבר נובע מהנתון הפשוט של מספר המשתמשים בנכס,
בעוד שמשפחה ממוצעת מונה חמש נפשות, הרי בגן הילדים מתרוצצים עשרות ילדים,
ומכאן הרעש הגבוה יותר.
41. עם זאת, יש לזכור כי הרעש בגן הילדים מוגבל לשעות היום בלבד, שעות בהן
בדרך כלל אין האזרחים נמצאים בבתיים שלהם ובכל מקרה אין הפרעה בשעות ערב,
הלילה, בשבתות ובמועדים.
42. עוד יש לזכור, כי באמצעים שאינם מורכבים ניתן להפחית את מפגע הרעש
בצורה משמעותית.
43. במקרה שלפנינו, בהתחשב בכלל הנתונים שעמדו בפנינו, איננו סבורים כי
במטרד הרעש כשלעצמו יש להצדיק את אישור השימוש החורג.
44. אין מדובר במטרד רעש חריג ויוצא דופן ביחס למטרד שיוצר כל גן ילדים אחר,
וקבלת טיעון הרעש בעניין שבפנינו משמעותו אישור שימוש חורג לגני ילדים בכלל.
45. נציין, כי מטרד הרעש נוגע אך ורק למתנגד אחד ויחיד.
46. חשוב לציין, כי שכן צמוד אחר לא רק שלא התנגד לבקשה להיתר, אלא אף
טרח להתייצב לדיון על מנת לתמוך בבקשה להיתר.
47. עם זאת, אנו סבורים כי יש מקום לנקוט בפעולות לצמצם את מטרד הרעש
ולחביאו לרמה סבירה.
48. צמצום מטרד הרעש ייעשה בשני מישורים:
49. במישור הראשון, יהיה על העורר לבודד את החלונות בבידוד כפול.
50. בידוד החלונות יקטין במידה משמעותית את מפלס הרעש בעת פעילות בתוך
מבנה גן הילדים.
51. המישור השני, הינו הגבהת הגדר בין הבתים וציפויי הגדר אף היא בציפוי
אקוסטי. הגבהת הגדר וציפויי אקוסטי יפחיתו את מפגע הרעש בעת שהיית
הילדים בחצר הגן.
52. היות ובכך אין די לגבי החצר, אנו קובעים מגבלה לעניין זה, והיא הגבלת
שעות הפעילות בחצר, כך שלא תתאפשר שהות ילדים בחצר לפני השעה 8:30 בבוקר וכן
בין השעות 13:30 ועד השעה 16:00.
53. המישור השלישי (אשר אף קשור לנושא התנועה אותו נסקור לחלק) הינו הגבלת
מספר הילדים בגן הילדים, כך שלאור מכלול הנושא יש להגביל את מספר הילדים בגן ל-40
ילדים בלבד.
- תנועה וחניה
54. הוועדה המקומית בחנה את נושא התנועה והחניה ומצאה כי יש בהם בכדי
למנוע את אישור השימוש החורג.
55. עיינו בראיות שהוגשו מטעם הצדדים, ולא מצאנו מטרד משמעותי של תנועה
או חניה.
56. חשוב לזכור, כי אף אם קיים מטרד מסוים, הרי זה מוגבל לתקופת בת כחצי
שעה בבוקר וחצי שעה אחר הצהריים.
57. עם זאת, יש לפעול לבצע אכיפה ופיקוח למניעת כניסת רכבים לסמטה.
58. אנו סבורים כי היות ומדובר בסמטה צרה וקצרה, אכיפה בנושא זה אינה קשה.
כל שנדרש הינו כי סייעת מגן הילדים תעמוד בפתח הסמטה בשעות הבאות והחזרות
הילדים ותמנע כניסת רכבי הורים לגן.
59. חשוב לציין כי במרחק קרוב מאוד לגן קיים מגרש חניה רחב ידיים, כך שיש
פתרון חלופי.
- קיומה של עבירת בניה
60. המשיבה ציינה, ובצדק, כי העורר פעל תוך עבירת בניה בכך שהגן הופעל עוד
טרם נתקבל אישור השימוש החורג ואף קיימת הרשעה נוספת.
61. יובהר, למען הסר כל ספק, אסור בתכלית האיסור להתחיל להפעיל גן ילדים

- ללא אישור לשימוש חורג. הדבר מהווה עבירה בניה ואף עלול לסכן את שלום הילדים.
62. ועדת ערר זו הסבירה לא אחת, כי קיומה של עבירה בניה מהווה שיקול מהותי בעת הדיון בבקשה להיתר, שלא לאשרה.
63. יתרה מזו, קיומה של עבירה הבנייה יכולה להוות שיקול מספיק ועצמאי לדחיית הבקשה להיתר. ר', למשל, הניתוח המפורט של הסוגיה בעניין 303/09 (ירושלים) שגיא נ. הועדה המקומית הראל (פורסם באתר נבו).
64. עם זאת עדיין מדובר בשיקול אחד ממכלול השיקולים, והמשמעות אינה כי תמיד כשמבוקשת הכשרת עבירה בניה יוביל הדבר לסירוב לבקשה להיתר. ר' למשל ערר (מרכז) 225/09 הינדי בועז נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים (פורסם באתר נבו) והפסיקה הרבה שם.
65. לצורך כך יש לבחון את מכלול השיקולים, לרבות חומרת העבירה לעומת השימוש המבוקש והתכנון הקיים.
66. במקרה שבפנינו אנו סבורים, כי במסגרת האיוון הכללי אין מקום לסרב לבקשה להיתר עקב עבירה הבניה, בין היתר, לאור העובדה כי בעלה של מפעילת הגן נפטר בטרם עת ובנסיבות מצערות והיותו והעוררת פעלה להכשרת עבירות הבניה, אין כי טרם ניתן ההיתר.
- איוון ושיקול
67. ראשית נציין כי אנו סבורים כי יש צורך בשכונה זו בגן ילדים וגן הילדים משרת נאמנה את הצורך של דיירי השכונה וסביבתה.
68. לעומת זאת, מצאנו כי אכן קיים פוטנציאל מטרד למשיבים אשר ביתם הינו סמוך לגן הילדים.
69. לטעמנו, את מטרדי הרעש ניתן באמצעים פשוטים יחסית, להגביל ולתחום, כך שהמטרד יהיה נמוך באופן שלא יהיה בו להצדיק את הסירוב לשימוש החורג. סיכום
70. לאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר (בכפוף לתנאים האמורים לעיל), ומאשרים את השימוש החורג לגן ילדים.
71. בתנאי השימוש החורג יכללו התנאים הבאים:
- (1) מספר הילדים בגן לא יעלה על 40 ילדים;
 - (2) שעות הפעילות בגן יהיו מחשעה 15: 7 ועד 17: 30; ובימי שישי עד השעה 13: 30.
 - (3) הילדים לא יורשו להימצא בחצר עד השעה 8: 30 בבוקר וכן בין השעות 13: 30 ל- 16: 00 אחה"צ;
 - (4) החלונות בדירת העורר יבודדו בבידוד כפול;
 - (5) הגדר בין חצר העוררים לבין בית משפחת גודר תוגבה, ותצופה לכיוון בית המתנגד, בציפוי אקוסטי וזאת על חשבון העורר;
 - (6) תיאסר עצירת רכבים החוסמת את הסמטה, כאשר באחריות העורר לאכוף הוראה זו;
 - (7) השימוש החורג יינתן לתקופה של שלוש שנים.
 72. יובהר כי תנאים אלו יכללו בתנאי ההיתר והפרתם משמעותה ביטול אוטומטי של ההיתר לשימוש חורג על כל המשתמע מכך.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר שימוש חורג למשך 3 שנים ע"פ התנאים שנקבעו בהחלטת ועדת ערר.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- 8/4/14 : נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- הרב ליברמן נמנע.
- התנאים להיתר אושרו ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ת

לאשר שימוש חורג למשך 3 שנים ע"פ התנאים שנקבעו בהחלטת ועדת ערר.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת חודעה עפ"י תקנה 2 ב'
- אישור פקוד העורף.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור כיבוי אש.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- אישור תאגיד מים וביו (יובלים אשדוד).
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- הצהרת עורך הבקשה לעמידה בתנאים שנקבעו בהחלטת וועדת ערר סעיף 71.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ואו בשל שינוי בתקן.

סעיף: 16	מספר בקשה: 20130526	תיק בניין: 6925
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406	בתאריך: 01/04/2014	

מבקש:

♦ פלאפון תקשורת בע"מ

עורך:

♦ ברן רביב בע"מ ע"י לוי יעקב

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העצמאות 43 א אשדוד

שכונה: הקריה מגורים

שטח מגרש: 5000.00 מ"ר שטח בניה מותר: 13750.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2073 חלקה: 95 מגרש: 11

תכנית: 2121/מק/3, 14/113/03/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים: אנטנות סלולריות

מהות הבקשה

דיון ע"ס החלטת ועדת ערר לצורך קביעת תנאים להיתר להקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 א' - אנטנות RF על גבי עוקצים בגובה 2.2 מ' + 2 ארונות תקשורת פלאפון מבוקשים.

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201317 מ: 10/12/13 הוחלט: מאחר ומדובר בבקשה להצבת אנטנות סלולריות על מבנה בית אבות ובסמוך לבית ספר קיים לא מאשרים הבקשה. - ככל שתוגש בקשה למקום חלופי ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה.

בישיבת ועדת ערר מספר: 201404 מ: 12/03/14 הוחלט:

ערר מס' אש-6002/14:

אין מחלוקת בין הצדדים כי הבקשה להיתר תואמת את תמ"א 36 א. בנסיבות אלו, שיקול הדעת לסרב לבקשה להיתר הינו שיקול דעת מצומצם.

אין במסגרת תמ"א 36 א כל אפשרות לסרב לבקשה להיתר לאור קירבה לגני ילדים או לאור היותה מוסד ציבור.

ההגנה על הציבור מבוצעת באמצעות הממונה על הקרינה, הקובע את רדיוס בטיחות הציבור, וכל עוד קבע זה כי לא נשקפת סכנה לציבור, לא יכול מוסד התכנון להחליט אחרת, בוודאי שהוא לא יכול לעשות זאת, ללא שיש חו"ד מקצועית נגדית.

נציין כי במקרה שלנו אף לא נטען כי קיימת סכנה כלשהי לציבור, מלבד רחשי לב. בנסיבות אלו, אנו מאשרים את הבקשה להיתר.

נציין כי בדיון הצהירה העוררת, כי האנטנות לא יופנו לכיוון מבני הציבור, ותנאי זה יהווה חלק מתנאי ההיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי. - האנטנות לא יופנו לכיוון מבני הציבור, ותנאי זה יהווה חלק מתנאי ההיתר.

מהלך הדיון

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- הרב ליברמן הסביר שהוא מתנגד לבקשה, ולא יכול להיות שכל יום יבואו חברות סלולריות ויטענו שהם חייבים אנטנות בכל מקום ולוועדה לא יהיה אפשרות להתנגד לזה.
- הוסבר לרב ליברמן שוועדת ערר החליטה לאשר את הבקשה ולמעשה ההצבעה היא רק על אם יקבעו תנאים להיתר או לא.
- בכל מקרה החברה תוכל להוציא היתר בניה ע"ס החלטת ועדת ערר.

- ד"ר לחמני שאל אם הוועדה תחליט לגשת לעתירה מנהלית האם יש סיכוי והאם זה אפשרי.
- עו"ד עמיר טען שהסיכוי קלוש והוא אינו מוכן לעמוד בביזיון בית משפט.
- עו"ד עמיר הסביר שהיתר בנייה יצא בכל מקרה ע"ס החלטת וועדת ערר, ולמעשה כאשר מתנגדים זה לגיליון הדרישות.
- מר כצנלסון התנגד לכך שוועדת ערר שאינה גרה בעיר מחייבת את הוועדה באישור אנטנות.
- מר גיטרמן טען שיש להחתים את כל דיירי הבניין והוסבר לו שהם אינם בעלי זכות בנכס ולכן דרישה כזו אינה חוקית.
- הרב ליברמן התנגד להעלאת הבקשה לדין ולאישורה.
- התקיימה הצבעה:
- עו"ד כנפו וד"ר לחמני הצביעו בעד קביעת תנאים להיתר.
- הרב ליברמן, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו ומר דנינו הצביעו נגד קביעת תנאים להיתר.
- התנאים לא אושרו ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ת

לא להסכים להחלטת וועדת ערר ולא לאשר גיליון דרישות.

סעיף: 17	מספר בקשה: 20140039	תיק בניין: 4459
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

• גולן טלקום בע"מ

הגשה 16/01/2014

בעל הנכס:

• מ.מ.ר.

עורך:

• פרחי עוזי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הגדוד העברי אשדוד

שכונה: הקריה מע"ר

שטח מגרש: 9000.00 מ"ר שטח בניה מותר: 24500.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: 69 מגרש: 5 יעוד: מסחר ותחבורה (מבא"ת) תכנית: 4/113/03/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 2198/מק/3, 35/101/02/3, 62/101/02/3, 8/113/03/3, 9/113/03/3, תלר/143, 35/101/02/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה
מסחר: אנטנות סלולריות

מהות הבקשה

הקמת אתר סלולרי על גבי תורן בגובה 18 מטר, הצבת ציוד בגודל 1 מ"ר של חברת גולן טלקום.

הערות בדיקה:

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 21.01.14:
המבוקש טרם בנוי.

- על גג הבנין קיימות שתי אנטנות נוספות: 1- חב' פלאפון-מוצבת ללא טופס 4 (תעודת גמר-ת.פ. 201300174. 2-חב' פרטנר-היתר בניה פג - ת.פ. 201300172.

מבוקש הקמת תורן (שלישי) בגובה 21 מ'.
המבנה הבנוי המאושר בגובה כ- 14 מ'.
ע"ג גג המבנה קיימים 2 תרנים מאושרים בהיתר 1- חב' פרטנר, 1- חב' פלאפון. לא ניתן לאשר תורן שלישי.

ע"פ סעיף 25.2 "מספר תרנים על גג מבנה" של תכנית מתאר ארצית לתקשורת תמ"א 36 א':
תותר הקמת שני תרנים על מבנה שגובהו מעל 12 מ' עד 40 מ'.

לסיכום: לא ניתן לאשר את הבקשה המוגשת המהווה סטייה ניכרת מהוראות תמ"א 36 א'.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת.

מהלך הדיון

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דינו וד"ר לחמני.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת.

סעיף: 18	מספר בקשה: 20120636	תיק בניין: 6268
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

* סלע ש.ג. מסחר בע"מ

הגשה 02/09/2012

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* מסילתי ישראל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המדע אשדוד

שכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)

שטח מגרש: 30000.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2029 חלקה: 18 יעוד: פרוזדור חב' חשמל ושמות טבע;

חלקה: 15 מגרש: 336; חלקה: 16 מגרש: 337 יעוד: תעשיה;

חלקה: 23 יעוד: שטח ציבורי פתוח;

חלקה: 32;

חלקה: 27 יעוד: דרך קיימת/מאושרת

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

20/101/02/3, 11/115/03/3, 22/101/02/3, 5/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה תוכנית פיתוח

מהות הבקשה

דיון נוסף ע"פ בקשת המבקש להקמת חנייה פתוחה.

הערות בדיקה:

מבוקש: הקמת חנייה פתוחה.

לפי דוח פיקוח מתאריך 2.09.12 - המגרש ריק ועוזב והמבוקש טרם קיים.

לפי תוכנית החלה על החלקה 11/115/03/3 יעוד המגרש פרוזדור חברת חשמל ושמות טבע, התכליות המותרות במגרש העברת קווי של חברת חשמל.

על מנת שנוכל להמשיך טיפול בבקשה, יש להשלים אישורים מחייבים כתנאי לדיון בבקשה נדרש:

1. על החלקות חלה תת"ל/46 (הודעה) לפי סעיף 77-78) המפרטת את המגבלות להיתרים. עפ"י פניית חברת נתיבי איילון כל הבקשות טרם אישורם בעירייה חייבים בקבלת חוות דעת. יש לפנות לחברת נתיבי איילון לקבלת חוות דעת.

2. יעוד המגרש הוא "פרוזדור חברת חשמל ושמות הטבע" יש לפנות לחברת החשמל ולקבל אישור לבקשה על הריסת קווי מתן הנמצאים בתחומי המגרש.

3. יש לקבל אישור ממחלקת תשתיות וביצוע.

המבקש פנה לכל התאומים:

1. בתאריך 28.11.12 התקבל אישור חברת החשמל להקמת חנייה פתוחה.

2. בתאריך 04.04.13 התקבל מכתב מנתיבי איילון - התנגדות להקמת חנייה פתוחה לרבות נימוקים.

3. אישור ממחלקת תשתיות וביצוע לא התקבל עקב התנגדות נתיבי איילון.

המבקש הגיש תוכנית מתוקנת הכוללת שינוי והקטנה של המבוקש עד לקו הכחול של התוכנית.

ע"פ חוות דעת משפטית של היועץ המשפטי של המועצה הארצית באזור שמורת טבע אסורה הבנייה בכלל ואילו בשטח של פרוזדור חברת חשמל קובעת התכנית בסעיף 15 שתותר בנייה רק במקרים מיוחדים.

מבלי להיכנס לשאלה מה הם "מקרים מיוחדים" הבינוי המותר ביעוד זה חייב להיות בינוי הקשור ליעוד הקרקע שנועד להעברת קו חשמל, מכיוון שאין כל קשר בין חנייה לבין העברת קו חשמל לא ניתן לאשר בקשות מסוג זה.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201402 מ: 26/01/14 הוחלט:
לא לאשר הבקשה בניגוד לחוות דעת משפטית של היועץ המשפטי של המועצה הארצית שבאזור פרוזדור חברת חשמל ושמורת טבע לא מותרת בנייה אלא במקרים מיוחדים וחנייה אינה מתאימה להגדרה זו.

תמצית טיעוני המבקשת לאישור בקשה מספר 20120636, בתיק בנין 6268 להקמת חניה פתוחה בחלק מחלקה 18 בגוש 2029:

נתונים כלליים הנדרשים להחלטה:

1. המבקשת רכשה בשנת 2011 את הקרקע נשוא הערר, אשר גודלה כ- 15 דונם, חלק מחלקה 18 בגוש 2029 (להלן: "הקרקע") מחברת ישראל מרין יצור מבנים 3000 בע"מ, בתמורה של 12,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. הקרקע שימשה את החברה המוכרת במשך למעלה מעשור לתעשייה ואחסנה של מכולות, במסגרת מפעל החברה שהיה באשדוד. על הקרקע שולמה ארנונה כל השנים על ידי חברת ישראל מרין. הקרקע מפותחת במלואה. גודלה של חלקה 18 כולה כ- 65 דונם, והיא מצויה בפרוזדור חברת החשמל.
2. בשטח של 25 דונם הצמוד לקרקע, והכלול אף הוא בחלקה 18, בנוי חניון למשאיות המוקף בגדר בטון גבוהה. למעשה הקרקע נשוא הבקשה גובלת/מוקפת בצידה המערבי והדרומי בחניון המשאיות הקיים. מפה של הקרקע והאזור בו היא נכללת, מצורפת כנספה א' לכתב הערר ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. תצלום אוויר של הקרקע וסביבתה מצורף כנספה ב' לכתב הערר ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
3. במועד רכישת הזכויות בקרקע שולמו לעיריה היטלי פיתוח עבור הקרקע, לפי חוקי העזר, בסכום כולל של כ- 1,500,000 ₪.
4. לאחר רכישת הקרקע, שילמה המבקשת לחברת החשמל, אשר הטמינה את קווי המתח הנמוך שעברו מעל הקרקע, בכדי להפחית את כמות קווי המתח ולהסיר את המתח הנמוך.
5. חברת החשמל נתנה את הסכמתה לבקשה והמבקשת קיימה את יתר תנאי הרישוי שנדרשו ממנה, לפי דרישות מחלקת הרישוי.
6. בשנת 2008 אישרה הועדה המחוזית, והעבירה לראש העיר אשדוד בזמנו, מסמך המפרט את הקריטריונים לאישור היתרי בניה לפי סעיף 15 לתוכנית. מסמך זה התקבל לאחר דיון בוועדה המחוזית והוא מחייב את הועדה המקומית (להלן: "מסמך הקריטריונים"). הקריטריונים לקבלת היתר הבניה צוינו במפורש בדף המידע שנמסר למבקשת. מסמך הקריטריונים של הועדה המחוזית מצורף כנספה ג' לכתב הערר ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
7. תוכנית 11/115/03/3 (להלן: "התוכנית"), החלה על החלקה, מסמיכה את הועדה המקומית להוציא היתר בניה ב"מקרים מיוחדים" בהסכמת חברת החשמל ובאישור הועדה המחוזית. מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה והועדה המחוזית, לאורך השנים, הייתה לאשר בניה ושימוש בחלקה, תוך הצבת מגבלות מתאימות הנובעות מייחודיות השטח כפרוזדור חברת החשמל.
8. הבקשה נדחתה על ידי רשות הרישוי בטענה, שקיים מכתב (אליו מתייחסים כחוות דעת) של היועץ המשפטי של המועצה הארצית (להלן: "המכתב") לפיו אין לאשר בקשות לבניה בפרוזדור חברת החשמל. לטענת המבקשת המכתב אינו חוות דעת, ואינו מחייב את הועדה המקומית לתכנון ובניה באשדוד, מהנימוקים שיפורטו בהמשך מסמך זה.
9. היועץ המשפטי של המועצה הארצית הוציא את המכתב כאשר התבקשה המועצה הארצית לגרוע שטח המיועד לערר, בחלקה אחרת (חלקה 19 בגוש 2019, המצויה מעבר לציר עורקי של רחוב המדע) לצורך הקמת חניון. היועץ המשפטי ראה בחלקה 19 שמורת טבע. מכתב היועץ המשפטי של המועצה הארצית לא נדון במועצה הארצית ולא קיבל תוקף של החלטת מועצה. מכתב היועץ המשפטי של המועצה הארצית מצורף כנספה ד' מסמך זה.
10. בדף המידע שהנפיקה הועדה למבקשת אין כל אזכור למכתב היועץ המשפטי של המועצה הארצית.
11. המשיבה אישרה לאורך השנים האחרונות היתרי בניה רבים בפרוזדור חברת החשמל, אשר חלקם מובאים להלן: **בחלקה 18, החלקה נשוא הבקשה:**

ביום 22/7/2010 ניתן היתר בניה מספר 20070706, למגרש הגובל בקרקע ממערב ומדרום, לצורך גידור והכשרתו לחניון משאיות. ההיתר קיבל את אישור הועדה המחוזית מיום 10/5/2010. גודל המגרש כ- 25 דונם. מגרש זה

כלול בחלקה 18 והוא מצוי בפרוזדור חברת חשמל - החניון הוקם בפועל. מגרש זה היה מצוי בחלקו בתחום תמ"א 22 כיער פארק חופי, וקיבל את אישור המועצה הארצית לגריעת היער לצורך קבלת ההיתר. מצ"ב תמונות המגרש הגובל שקיבל היתר בניה לחניון המשאיות - נספח ה'.
ביום 17/11/2011, לאחר המכתב, הופק היתר בניה מספר 20110501, לבניית גדר בטון גבוה בגבולות מגרש החניה. גדר זו תוחמת את שטח המגרש נשוא הבקשה שלנו ממערב ומזרח.
בחלקה 5 בגוש 2299 :

החלקה הצמודה לחלקה 18 ממזרח, ומצויה גם היא בפרוזדור חברת החשמל, בבעלות חברת אגן יצרני כימיקלים בע"מ, התקבלו בין השנים 1998 ל - 2011 מספר היתרי בניה, כמפורט להלן:
היתר מספר 20100032, מיום 22/4/2011 - ברכת מי נגר חדשה ותחנת שאיבה בשטח 1,967 מ"ר.
היתר מספר 20090811, מיום 22/4/2011 - לבניית קירות מבודדי רעש באורך 47.75 מ"ר.
היתר מספר 20070695, מיום 6/7/2008 - לבניית תוספת מחיצות בטון וגג בבריכת אגירה קיימת.
היתר מספר 20050326, מיום 8/7/2008 - לבניית סככה לפריקת חומרים.
היתר מספר 970471, מיום 2/4/1998 - לבניית בריכת אגירה למי גשם והעברת קו פקוד חשמל תת קרקעי.
כל ההיתרים אושרו על ידי הועדה המחוזית.

טענות המבקשת לאישור הבקשה

המבקשת טוענת כי מכתבו של היועץ המשפטי של המועצה הארצית - אינו מונע את אישור הבקשה :

12. המכתב מתייחס לחלקה אחרת, ונועד לבקשה לגריעת יער לפי תמ"א 22 - פעולה זו היא בסמכות המועצה הארצית. בקרקע נשוא הבקשה אין יער ולא נדרש אישור של המועצה הארצית.
13. המכתב אינו מחייב את הועדה : היועץ המשפטי של המועצה הארצית אינו גוף תכנוני הרשאי לחייב את הועדה המקומית לתכנון ובניה. הנושא לא נדון במועצה הארצית, יתרה מכך, כאשר המועצה הארצית נדרשה להפעיל את שיקול דעתה, בבקשה להקמת חניון המשאיות במגרש הגובל הכלול בחלקה נשוא הבקשה, בשנים 2010 ו - 2011, אישרה את הבקשות.
14. לא מדובר בחוות דעת משפטית : ההתייחסות היועץ המשפטי במכתב, לפרשנות סעיף 15 לתוכנית, הדן בבניה בפרוזדור חברת החשמל, נעשתה בדרך אגב, לא בצורה מעמיקה, כיוון שלא היה צורך בבדיקה מעמיקה למקרה הספציפי שהיה בפניו - גריעת היער.
מכתב היועץ המשפטי לא נדון בוועדה הארצית, ואינו מהווה החלטת של המועצה הארצית.
15. המשיבה צריכה להפעיל, לפי החוק, את שיקול דעתה בבואה לדון בבקשה למתן היתר בניה בחלקה 18, ואין מקום להחליף את שיקול הדעת שניתן לה בתוכנית במכתב, לא מחייב של יועץ משפטי.
16. המכתב אינו יכול/צריך לשנות את מדיניות המשיבה ומדיניות הועדה המחוזית, שנקטה לאורך שנים בפרוזדור חברת החשמל. הועדות אישרו הוצאת היתרי בניה, לשימושים המתאימים, לפי שיקול דעתן בתוכנית, בהתקיים לתנאים ולקריטריונים שנקבעו על ידיהן.
17. היועץ המשפטי במכתבו אינו קובע מהם המקרים שיחשבו "מקרים מיוחדים" בהם מוסכמת הועדה לאשר בניה בחלקה.
18. האמירה הסתמית ממכתבו של היועץ, לפיה שטח הפרוזדור צריך לשמש לבניה לצרכי חברת חשמל בלבד - שגויה. אין זכר לדרישה כזו מלשון התוכנית. ואמירה זו סותרת את העיקרון של התוכנית לפיו ניתן לבצע בניה בהסכמת חברת החשמל. אילו בקשו יוזמי התוכנית להתיר בניה רק לצרכי חברת החשמל - לא היה כל צורך להוסיף תנאי בתוכנית המחייב את הסכמתה.
19. הפרשנות שמעניקה הועדה למכתב, סותרת את החלטת המועצה הארצית, שהתקבלה בתקופה בה יעץ לה אותו יועץ המשפטי, לאחר במגרש השכן/הגובל לקרקע נשוא הערר, באותה החלקה, הקמה של חניון משאיות, ואף לגרוע לשם כך שטח יער לפי תמ"א 22.
- אפליה וחוסר שוויון
20. הועדה אישרה למגרש הגובל היתר בניה להקמת גדר הבטון גבוהה, לאחר שנמסר לידיה מכתבו של היועץ המשפטי של הועדה הארצית.
המבקשת טוענת שאין להפלות בינה לבין המגרש השכן/הגובל, באותה חלקה, עם בקשה דומה, ועל המשיבה לאשר את הבקשה.
21. יתרה מכך, המגרש נשוא הבקשה, בעל תכונות טובות יותר מבחינה תכנונית מהמגרש השכן, כמפורט להלן :
המגרש השכן היה מיועד ליער לפי תמ"א 22 ודרש את הסכמת המועצה הארצית, ובמגרש נשוא הבקשה אין יעוד של יער לפי תמ"א 22 ואין צורך בהסכמת הועדה הארצית.

המגרש נשוא הבקשה, הינו מגרש המצוי ברצף לחלקה 16, שבבעלות המבקשת, והכניסה והיציאה אליו דרך חלקה 16, מיציאה קיימת. במגרש השכן צריך היה לאשר כניסות ויציאות לכביש עורקי, בקרבת צומת ראשית, והסדרי התנועה שלו הרבה יותר מורכבים.

לאחר שהתקבל ההיתר במגרש השכן, חברת החשמל הטמינה את קווי המתח הנמוך מתחת לאדמה והטיבה את המצב בקרקע.

הבקשה מסדירה קרקע, שפעלו בה במשך למעלה מעשר שנים בשימוש תעשייה.

הבקשה אינה מבקשת הקמת מבנה אלא שימוש לחניה בלבד. מדובר בניצול הנכון ביותר של קרקע בהתחשב במגבלות התכנוניות.

22. הבקשה תואמת את הקריטריונים לקבלת היתר הבניה שקבעה הועדה המחוזית – נספח ג.

הסתמכות:

23. המבקשת הסתמכה על היתרי הבניה שניתנו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בפרוזדור חברת החשמל לאורך השנים, ובפרט על ההיתר שניתן למגרש השכן, בבואה לרכוש את הקרקע מהמוכרת.

המבקשת הסתמכה על כך שבבדיקות שביצעה בטרם רכשה את הקרקע לא הציגו בפניה שקיימת חוות דעת, לכאורה, אשר תמנע ממנה בניה בקרקע - למעשה הפקעה.

המבקשת הסתמכה על דף המידע בו המשיבה אינה מציינת דבר וחצי דבר בנוגע למכתבו של היועץ המשפטי, ומנגד המשיבה כן מציינת בדף המידע מהם הקריטריונים לקבלת היתר הבניה, באישור הועדה המחוזית.

24. גם העובדה שהעירייה דרשה תשלום היטלי פיתוח עבור הקרקע, בסכום של כ- 1,500,000 ש"ח, מלמדת כי מבחינת העירייה הקרקע מיועדת לבניה ופיתוח.

סיכום: לאור האמור לעיל, מתבקשת הועדה לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

תינתן בזמן הדיון.

מהלך הדיון

- 1/4/14: נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- אילן ישעיה הסביר את הבקשה והנימוקים.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שבעבר הועדה אישרה בקשות מסוג זה ובעקבות חוות הדעת של המועצה הארצית, שטענה שאסור שימושים מסוג זה, למעשה אנו מנועים מלאשר בקשות מסוג זה.
- המבקש ביקש להעלות את הנושא לדיון נוסף כדי שהוא יוכל לפנות לערכאות גבוהות.
- הרב ליברמן טען שחוות הדעת של המועצה הארצית לא היתה למגרש הזה אלא למגרש מס' 19.
- ד"ר לחמני טען שאם חברת חשמל אישרה מדוע אנו מתנגדים.
- אדרי' נער הסביר שחברת חשמל לא קבעה את התביע, והביע מגדירה את השטח כפרוזדור חברת חשמל ושמורת טבע.
- במקרים קודמים אישרנו בהליך של שימוש חורג חניון, אך זה היה לפני שקיבלנו את חוות הדעת של המועצה הארצית.
- עו"ד וילציק הסביר שבזמנו הוא טען נגד חוות הדעת הזו וכיום הועדה המחוזית אימצה את מסקנות חוות הדעת והיא אינה תומכת בבקשות כאלו יותר, והבקשה טעונה אישור הועדה המחוזית.
- מר רענן הסביר טען שזה הכניסה הראשית לעיר ויש להשקיע מחשבה בטיפול האזור.
- הרב ליברמן הציע להמליץ לוועדה המחוזית לאשר הבקשה.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

סעיף: 19	מספר בקשה: 20130783	תיק בניין: 10530
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 01/04/2014		

מבקש:

* פרוטלנד בע"מ - דיור להשכרה

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* כוונה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: תפוז 2 אשדוד

שכונה: רובע ט"ז

גוש וחלקה: גוש: 2815 חלקה: 6 מגרש: 106 יעוד: מגורים ד (מבא"ת)

תכנית: מק/117, 128/101/02/3, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116,

תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/35, תב/903, תלר/245

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית 2 בניינים חדשים להשכרה.

ביום 24/1/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לתוספת 18 יח"ד המהוות 20% מעל כמות היחידות המותרות לבניה במגרש, סה"כ בניית 112 יח"ד במקום 94 יח"ד המותרות במסגרת סה"כ שטחים המותרים עפ"י תב"ע החלה במקום.

2. הקלה במניין קומות מתכנית הבנוי מ-14 קומות מעל לכניסה הקובעת ל-16 קומות ללא שינוי בגובה המותר של המבנה

לצורך בנית 2 בנייני מגורים בני 16 קומות על הקרקע עבור דיור להשכרה 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			
		4492.20		10988.25		מגורים		
		4492.20		10988.25				
סה"כ:		4492.20		10988.25				
%בניה: 0.00								

הערות בדיקה:

הבקשה היא לבניית 2 בניינים חדשים בני 16 קומות מעל קומת מרתף + קומה טכנית להשכרה

עפ"י דיווח מהפיקוח

המבוקש טרם בנוי, קיים גידור מסביב

התקבלה תכנית חתומה ע"ע טימור מגרלי, אדריכל מחוז המרכז משרד בינוי והשיכון

בעלות - מ.מ.י. - טרם הוגש חתימת מ.מ.י. - יש לדרוש בתנאים

על המקום חלה ת.ב.ע. 128/101/02/3 בתוקף מ-21.05.12 - יש לדרוש בדיקת שמאי

יש לקבל 0.00 באישור חפ"א

על המקום חלה תכנית בינוי חדשה

נספח בינו ופיתוח מנחה ומחייב מבחינת העמדת מבנים וקוי בנין
מגרש מס' 6 – שימוש מגורים ד'
מבוקש לבניית 2 בניינים חדשים בני 16 קומות מעל קומת מרתף + קומה טכנית להשכרה

גודל מגרש 4,468
שטח עיקרי מותר מעל לכניסה קובעת : 10,990 עיקרי < מבוקש 10987.39 מ"ר
שטח עיקרי מותר עבור מרפסות 1128 < 113.74 מ"ר (יש לציין שחייב לא תואם לסכמה)
שטח שירות מותר מעל הקרקע 3700 < מבוקש 3677.88 מ"ר
שטח שירות למרתף תת- קרקעי 4100 < מבוקש 2995.44 מ"ר
שטח שירות במרתף 750 < מבוקש 417.08 מ"ר
אין בעיה בשטחים המבוקשים בתנאי שיש התאמה לסכמה
סה"כ שטחי בניה 20,668 מ"ר, 462%
מס' יח"ד 94 - מבוקש 112 (פורסם הקלה עפ"י שב"ס 20% = 18 יח"ד נוספות)
גובה במטרים 52 מ' – מבוקש 52 מ"ר, מתאים
מס' קומות מעל לכניסה קובעת - 14 וקומה טכנית – מבוקש 16 וקומה טכנית (פורסם הקלה ב-2 קומות)
מתחת לכניסה קובעת 2 – מבוקש קומה 1
נספח תנועה מנחה בלבד
נספח בינו ופיתוח מנחה ומחייב לעניין העמדת המבנים וסימון קוי בנין - מתאים
קוי בנין – לפי תכנית בינוי

- הערות בדיקה ראשוניות לתכנית מ-31.10.13, 13.03.2014, 20.03.2014
1. יש להשלים שם מורשה חתימה של החברה, לעדכן מהות הבקשה,
לעדכן סכמת חישובי שטחים (מסתורי כביסה להוסיף לשטח שירות)
2. להשלים חתימת מ.מ.י. – בתנאים
3. להשלים אישור חפ"א ל-0.00
4. בטבלת השטחים המבוקשים להשלים חלוקה בשורות תחתונות לשטח מעל הקרקע ומתחת לקרקע
6. להשלים כל חתימות הרלוונטיות החל מעורך הבקשה כולל כל היועצים
7. להשלים חתימת מודד ע"י מפת מדידה שבתוך ההגשה
8. יש להסיר סימון של הריהוט מכל התכניות, העניין מעמיס ומפריע לבדיקת המידוד
9. הוגש פיתרון חניה במרתף (עד גבול המגרש) ובמפלס קומת הקרקע- יש להשלים טבלת מאזן חניה ולקבל אישור מח' תשתיות
10. יש לתת פירות מהו שטח שירות, לרשום יעוד של כל מקום ובהתאם למדיניות של ועדה,
למחסן יחיד מותר 4 מ"ר, לחדר עגלות ואופניים 0.4 מ"א עבור סה"כ יח"ד במבנה
11. יש לרשום מידות חיצוניות של המגרש בהתאם למידות של מפת המדידה
12. סימון מסודר ורישום פחי אשפה
13. יש להשלים פריסת גדרות וגובה (מפלס גדר)
14. יש לעדכן תכנית פיתוח השטח כולל:
- לסמן חניות ומספרים שלהן
- סימון גובה מדרכה
- גובה גדרות ומפלסים החסרים
- סימון שוחות ביוב, ניקוז, מערכות מים גז
15. כני"ל בתכנית קומת הקרקע
16. בתכנית קומה א' ובחתך של הבניין יש לבטל חלוקה פנימית בחלל כפול פרט ליסודות של ממ"ד ועמודי בטון תומכים
17. יש לסמן קו קרקע טבעי וקו קרקע מתוכנן
18. יש להשלים צביעה חסרה בחתך 2-2
19. יש להשלים מפלסים של מרפסת כביסה ולהוסיףם לטבלת שטחי שירות

הוגש נוסח פרסום עפ"י סעיפים הבאים מ-24.01.2014
1. הקלה לתוספת 18 יח"ד המהוות 20% מעל כמות היחידות המותרות
לבניה במגרש, סה"כ בניית 112 יח"ד במקום 94 יח"ד המותרות במסגרת
סה"כ שטחים המותרים עפ"י תב"ע החלה במקום.
2. הקלה במניין קומות מתכנית הבנוי מ-14 קומות מעל לכניסה הקובעת
ל-16 קומות ללא שינוי בגובה המותר של המבנה
לצורך בנית 2 בניינים מגורים בני 16 קומות על הקרקע עבור דיור להשכרה
יש לציין שיצא חיתר במגרש מס' 4 לבניין בן-14 קומות, סה"כ 100 יח"ד

לסיכום:

- ניתן לאשר הבקשה לבניית 2 בנייני מגורים להשכרה במסגרת הקלות ובכפוף להתאמה לבניינים הקיים בהיתר במגרש מס' 4 (גובה 14 קומות מגורים + קומה טכנית) בתאום לתכנית בינוי קיימת בתנאים הבאים:
1. תנאים המקובלים + תאום עיצוב + אישור בעלות חתימת מ.מ.י.
2. אישור מח' תשתיות לחניה ופיתוח + 0.00 אישור חפ"א
3. דוח סקר קרקע
4. בדיקת שמאי בגין ת.ב.ע. 128/010/02/3
- ובגין ההקלות שפורסמו
5. עדכון תכנית לפי הנחיות מח' רישוי כולל השלמת מאזן חניה, פריסת גדרות, עדכון חישובי שטחים וטבלת שטחי שירות
6. חדר טרנספורמציה יבנה במפלס המרתף כש מעליו קיימת קומת מבואה.
- בכל מקרה ישמר מרחק מינימאלי של 5 מ' בין קיר או תקרה של חדר טרנספורמציה לבין דירת מגורים במבנה.
7. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תכנית של מתכנן ניקוז ובה פיתרון להולכת המים וחדרתם לקרקע
8. אישור מש' הבריאות לעינייני פתרון ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותם
9. לפחות 20% משטח המגרש יהיו שטחי פיתוח וגינון לרווחת הדיירים
10. אישור חב' החשמל
11. אישור לבניה ירוקה שלא פחות מ-55 נקודות.
12. יש לתת פתרון לחלחול לפחות 15%
13. עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי כולל השלמת פיתרון תכנוני:
- עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי כולל ביטול פיר פנימי בצמוד לחדר המדרגות,
- עדכון והתאמה חישובי שטחים לפי המותר בת.ב.ע., כולל התאמת סכמת חישובי שטחים לטבלת השטחים, יש להתאים מסתורי הכביסה לקריטריונים המותרים עם הנמכת מפלסים לפחות ב-0.6 מ' או להוסיפם לשטח שירות
14. אישור חב' החשמל עבור חדר טרפו בקומת המרתף
15. יש להשלים הסכם היזם מול משרד השיכון כולל חתימתו ע"ג תכניות להיתר (הבניינים מיועדים להשכרה)

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה למעט ההקלה בגובה ובהתאמה לבניינים במגרש הגובל בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- 8/4/14: נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר דנינו וד"ר לחמני.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה למעט ההקלה בגובה ובהתאמה לבניינים במגרש הגובל בכפוף להשלמת הערות בדיקה 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.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- 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 יועץ בטיחות
- אישור משרד הבריאות.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- 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 ואו בשל שינוי בתקן.

10/4/2016

עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

10/4/16
אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה