

תאריך: 10/12/2014
י"ח כסלו תשע"ה

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201416 ביום שלישי תאריך 09/12/14 י"ז כסלו, תשע"ה בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:09 והסתיימה בשעה 17:55.

השתתפו:

חברים:

הרב מרדכי ליברמן	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה
הרב אבי אמסלם	חבר וועדה
ד"ר רו"ח אלי לחמני	חבר וועדה
מר ולידימיר גרשוב	חבר וועדה
מר דוד בן חמו	חבר וועדה
מר משה דנינו	חבר וועדה
הרב יעקב טסלר	חבר וועדה
מר אלון חסן	חבר וועדה
עו"ד נעים שומר	חבר וועדה

מוזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הוועדה
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
עו"ד שלומי כהן	עוזר ממ"ק ראש העיר
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון
אדר' לדה קורנסונסקי	מנהלת מח' תכנון.
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.
מהנדסת גיני רוזנבלט	מנהלת בקרה במח' רישוי בנייה.
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
מהנדסת לריסה קגנוב	סגנית מנהל מח' תכנון כבישים.
אדר' נוף ליאת בן אבו	מזכירת וועדת בניין ערים
	רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

עו"ד כנפו גבריאל	יו"ר הוועדה
מר שמעון כצנלסון	חבר וועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה
הרב חיים אמסילי	חבר וועדה
מוזמנים:	
מר יחיאל בן צור	נציג מ.מ.
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים
רשף רפאל לחיאני	נציג הכבאות

אישור פרוטוקול 201415 מיום 18/11/14.

- נכחו הרב ליברמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר חסון, מר דנינו והרב אמסלם.
- **הפרוטוקול אושר פה אחד.**

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201416 בתאריך 09/12/14

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1200	רובע ה' - פרויקט פינוי בינוי במתחם הרחובות ביאליק, אבן עזרא ואליאשווילי	2071	46	46	5
2	603-0209684	יהודה פלדות- אשדוד, איחוד חלקות	2298	8	8	11
3	תא/347	תשריט איחוד מגרשים 47-49 (איקאה בעורף הנמל	2054	8	8	21
4	תצר/329	תשריט לצרכי רישום עבור חב' מקורות בגושים 2051, 2078, 2049, 2039, 2040	2038	1	1	24
5	תב/1304	תכנית בינוי בעורף הנמל תנאי להיתר	2057	22	22	27
6	1266	סיטי מגורים - תוספת בניה למקבץ דיור עבור ח.פ.ה. השקעות בע"מ	2449	10	10	29
7	תח/320	א.ת.צ.תשריט חלוקה - בגוש 2028 חלקה 15- עבור עדי ואמנון גולן	2028	15	15	33

תוכנית מפורטת: 1200**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014

שם: רובע ה' - פרויקט פינוי בינוי במתחם הרחובות ביאליק, אבן עזרא ואליאשווילי

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 20,100.000 מ"ר

בעלי עניין:♦ **מגיש התוכנית:** חב' מרגנית-י"י עו"ד טדי מנשה♦ **עורך התוכנית:** אדרי ברק צפור♦ **בעלים:** מדינת ישראל

♦ בעלים שונים

♦ הסוכנות היהודית ע"י עמיגור נהול נכס

אזור/רובע

רחוב אבן עזרא, שכונה: רובע ה, אשדוד

רחוב ביאליק, שכונה: רובע ה, אשדוד

רחוב ארלוזורוב, שכונה: רובע ה, אשדוד

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

גוש: 2071 חלקות 46, 47, 48

גוש: 2071 חלקות 50, 51, 61

גוש: 2071 חלקות 64 ,

מטרות התכנית:

חידוש מרקם עירוני בין צירי התנועה - משה אבן עזרא, ארלוזורוב ואליאשווילי וקביעת זכויות והוראות בנייה עבור 648 יח"ד וקביעת יעודי קרקע, זכויות בנייה והנחיות בינוי במסגרת הליך של פינוי בינוי באופן ביצוע של בינוי פינוי. חניון תת קרקעי חלקי לשירות המגורים תחת שטח שב"צ.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי מגורים ד, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בנייה עבור:
- א. תוספת 504 יח"ד במסגרת פינוי בינוי מ- 144 יח"ד ל- 648 יח"ד עפ"י יחס של 4.5:1.
- ב. שינוי גובה הבנינים מ- 4 קומות קיימות ל- 42 קומות מגורים וקומות טכניות חלקיות מעל קומת קרקע ו- 4 מרתפי חניה.
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
4. מתן אפשרות חניה למגורים בשטח של עד 30% מהשטח המיועד לשב"צ.
5. קביעת הנחיות סביבתיות.
6. קביעת זכויות בנייה.
7. קביעת שימושים מותרים.
8. קביעת שלביות בנייה.
9. קביעת תקן חניה של 1:1.

הערות בדיקה תכנוניות:

התכנית מציעה פרויקט להתחדשות עירונית בהליך בינוי פינוי במתחם בין רחובות אבן עזרה, ביאליק, אליאשווילי וארלוזורוב.
המתחם כולל מגרשים המיועדים למגורים, חניה פרטית ושב"צ.

התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ויצירת 3 מגרשים חדשים למגורים רווי קומות, מגרשים נוספים של שפ"פ, שצ"פ ושבי"צ לסה"כ 648 יח"ד בגובה של 43 קומות

מצב קיים:

התכנית התקפה ד/8381 מיעדת את השטח לאזור מגורים ב', סה"כ 7 מגרשים, שטח הקרקע למגורים סה"כ 8,936 ד' בבעלות פרטית של דיירי הבנין- 144 יח"ד, מתוכם 9 יח"ד בבעלות הסוכנות היהודית. סה"כ קיימים 7 בנינים בגובה 4 קומות.

בנוסף בתחום המתחם שני מגרשים לחניה פרטית - שטח הקרקע 2,582 ד' בבעלות הסוכנות היהודית.

השטחים הציבוריים שבתחום התכנית הינם:

מגרש שב"צ בשטח של 4,228 ד' ובו בנייה קיימת של 2 גני ילדים, מועדון ובית כנסת. ושני שבילים ציבוריים בשטח קרקע 49.0 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות העירייה – 4,277 ד'.

מטרות התכנית:

התכנית המוצעת מוסיפה 504 יח"ד ל- 144 יח"ד מאושרות לסה"כ 648 יח"ד (יחס של 1:4.5) ב- 3 מגדלים של 40 קומות מלאות + 3 קומות טכניות חלקיות. צפיפות מוצעת משתנה ביחס לשטחי המגרשים המוצעים בין 95.8 יח"ד לדונם ל- 103.8 יח"ד לדונם.

130 יח"ד מתוך סה"כ 648 יח"ד (20% מהסה"כ יחידות בפרויקט) מיועדות לדירות קטנות עד 75 מ"ר עיקרי. תכנית מוסיפה שטחים עיקריים למגורים: 110 מ"ר ממוצע ליח"ד עיקרי ו- 50 מ"ר ממוצע שירות.

פתרון החניה הינו תת-קרקעי ב- 4 קומות מרתף וללא חניות עיליות כלל, למעט פתרון לרכב כיבוי אש.

תכנית קובעת שלביות שהינו במתכונת "בינוי פיננסי" כאשר בניין ראשון החדש שיבנה במרכז המתחם יכלול 216 יח"ד שאליו יועברו חלק מדיירים המתפנים בכפוף ל- 100% הסכמתם. מרתפי חניה של כל תאי שטח למגורים יהיו מחוברים ע"י מעברים מתחת לתאי שטח המיועדים לשצ"פ.

תנאי למתן טופס 4 לבנינים החדשים יהיה היתר להריסת המבנים המתפנים.

התכנית מבקשת קביעת תקן חניה של 1:1.

כמו כן התכנית מבקשת אופציה לשימוש במפלס התת-קרקעי של מגרש שב"צ ושצ"פ לטובת חניה פרטית לדיירי המתחם.

מצב תכנוני בסביבה:

בקרבה למתחם המוצע בצד המזרחי (פינת רח' ארלוזורוב ואלכסנדר פן) אושרה תכנית לבניית 4 בניני מגורים בגובה 10 קומות, שצ"פ ושבי"צ ונדונה לאחרונה תכנית לתוספת יח"ד בפרויקט והגבהת המבנים. מס' סופי של יח"ד נוספות וגובה המבנים טרם נקבע.

דרומה מפרויקט המוצע קיים מתחם של בנינים קיימים ישנים (כיכר סגל) בגובה 8 ק' ו-4 קומות שהמתחם הוגדר במסגרת תכנית כוללת להתחדשות רובע כמתאים להתחדשות במסגרת פיננסי או עיבוי. מערבה מהפרויקט קיימים בנינים בגובה 8 קומות ומצפון בנינים בגובה 11 קומות.

תכנית כוללת לרובע:

לרובע ה' הוכנה תכנית כוללת לצורך בחינת קיבולת הרובע לתוספת יח"ד ומענה לצרכי ציבור. התכנית הכוללת נדונה בישיבה מס' 201407 מיום 29.04.2014, הוועדה החליטה:

1. לא יאושר שינוי שצ"פ על רובעי שטח לצרכי ציבור.
2. מס' יח"ד הנוספות המקסימאלי יהיה עד 2400.
3. עדיפות תינתן לתמ"א 38, התחדשות רחוב הרצל ומה שנותר יהיה לפרויקטי פיננסי בינוי עפ"י העקרונות שהוצגו בדיון.

הערות תכנוניות:

כללי – מסמכים ותאומים נדרשים

1. יש להגיש תכנית דרך מערכת מקוונת.
2. התכנית כוללת איחוד וחלוקת הקרקע, ללא הסכמה. יש להשלים טבלאות איזון בהתאם. בשלב זה הוגשו הסכמות של 106 בעלי דירות בפרויקט מתוך 144 יח"ד סה"כ - כ- 74%.
3. יש להגיש דו"ח כלכלי מעודכן התואם לתכנית עדכנית.
4. יש להכין נספח סקר עצים ולקבל אישור פקיד היערות.
5. יש לקבל אישור מח' תשתיות לנספח הסדרי תנועה וחניה ולחבורת בחינת השפעה תחבורתית לפרויקט. כמו כן נדרשת התייחסות מח' תשתיות להפחתת תקן חניה ל- 1:1.
6. יש להמציא התחייבות היזם לבניית דירות קטנות עפ"י הנוסח המאושר בועדה המקומית ל-20% מסה"כ יח"ד בפרויקט- 130 יח"ד.
7. יש להשלים נספח רוחות והצללה לתכנית, על מנת לבדוק את ההשפעה על המתחם.
8. ומחוצה לו.
9. יש לקבל אישור "יובלים" לעניין תשתיות מאחר ומדובר בתוספת משמעותית של יח"ד וזכויות בנייה.
10. יש להוסיף סעיף השבחה במסמכי התכנית.

מענה לצרכי ציבור

בהתאם לעקרונות שאושרו במסגרת התכנית הכללית של הרובע, תוספת יח"ד לפרויקט ייקבע בהתאם לשטח לצרכי ציבור שהיזם יתרום משטחים בבעלותו לטובת שימושים ציבוריים עפ"י צרכי הרשות, שטח שיועבר לבעלות העירייה.

מס' יח"ד זהה יתווסף לתכנית מהקיבולות המקסימאלית שאושרה ע"י הוועדה לעד 2400 יח"ד להן יש מענה לצרכי ציבור במסגרת שטחים ציבוריים קיימים ברובע.

העדיפות במתן יח"ד לפרויקטים להתחדשות הרובע, מתוך 2400 יח"ד, לפי הסדר הבא :

תמ"א 38,

התחדשות רחוב הרצל עד 1500 יח"ד,

תוספת יח"ד לפרויקטים האחרים, עד 900 יח"ד הנותרות.

עפ"י התייחסות של היחידה האסטרטגית, הפרויקט נדרש ל- 4.4 ד' שב"צ : 1.5 כיתות גן, בית כנסת ופתרון חלקי לבית ספר. ו- 3.5 ד' שב"צ.

שטח הקרקע המיועד לשב"צ שהיזם תורם מתוכנן בסמיכות לשב"צ קיים בכדי ליצור חטיבת קרקע רציפה לבניית בה"ס. מאחר והיקף הפרויקט אינו מייצר סף כניסה לבית הספר, המשמעות שהפרויקט מייצר לכלל הרובע אפשרות לתוספת יח"ד. עקב כך ניתנה ליזם הקלה בתחום דרישה לשב"צ פ-ל- 3.5 ד'.

בדיקה כלכלית- שמאית:

שמאי יזמי הפרויקט הגיע לרווחיות הפרויקט של כ- 21%. שיעור רווחיות זה נמוך ממה שקבוע בתקן 21 השמאי.

תכנון:

1. תוספת שימושים מסחריים לחזית רח' אבן אזרע יהווה פגיעה במסחר הקיים ברובע והמתוכנן בחזית שד' הרצל. יש לשנות יעוד תא שטח 302 משב"צ משולב עם מסחר לשב"צ.
2. בינוי המוצע גבוה מאוד לעומת המבנים הקיימים מסביב לפרויקט, יש להציג בינוי שיכלול בנייה מדורגת ב-3-4 קומות ראשונות של המגורים בתכנית גדולה יותר והרחקת המגדלים לחזית האחורית של תאי שטח המיועדים למגורים.
3. יש לקבוע שלביות בניית המגורים בהליכי היתרי הבנייה והאכלוס תוך התייחסות לעקרונות הנ"ל:
 - א. לפינוי מבנים ציבוריים קיימים - מועדון, 2 גני ילדים ובית כנסת ובנייתם מחדש ע"י היזם בכדי ליצור מגרש שב"צ רציף פנוי לבניית בית ספר ע"י העירייה במקביל לבניית המתחם למגורים.
 - ב. הבטחת בניית מוסדות הציבור הנדרשים בגין תוספת יח"ד בתב"ע - 2 גני ילדים חדשים, ובית כנסת ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המתוכננים בתחום המתחם.
 - ג. הבטחת מסירת החזקה במוסדות ציבור לעירייה ומסירת יפוי כח להבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה.
 - ד. הבטחת פינוי והריסה מבני המגורים הקיימים.
 - ה. יש לכלול התייחסות לבניית מרתפי חניה תוך מתן פתרון לכל הדירות המוצעות בכל שלב.

מסמכי התכנית יכללו נספח בינוי מפורט לרבות תאי שטח 301 ו- 302 תוך סימון שלביות בנייה ופינוי. נוסח הסופי של שלביות יש לתאם מול מהנדס העיר והיועמ"ש של העירייה .

4. תכנית כוללת יצירת כיכר חדשה בין רחובות ארלוזורוב ומשה אבן עזרא. יש להשלים תכנון הכיכר בכל מסמכים הרלוונטיים. יש לציין כיכר בתשריט מצב מוצע ולתת התייחסות לגבולות יעודי קרקע שונים בתחום הכיכר. במידה ונדרשת הסדרת יעודי הקרקע ויצירת יעוד דרך בתחום הכיכר יש לכלול זאת בכל מסמכי התכנית.

5. יש לפרט במסמכי התכנית את עקרונות תכנון חניה תת-קרקעית וגבולות חניונים של כל תא שטח. מאחר ותוכן חניון תת-קרקעי רציף בין מגרשים 01,02 ו-03 והמעבר התת-קרקעי בין תאי שטח 01, 02 ו-03 הינו דרך מפלס תת-קרקעי של תאי שטח המיועדים שצ"פ, יש להוסיף סימון של "זכות מעבר לרכב" בקטע הרלוונטי בתשריט ולהגן זאת בסעיף רלוונטי בתקנון תוך הגדרת תחום אחריות על תחזוקה ואחריות משפטית בזכות מעבר הנ"ל.

6. לא מקובל תכנון של חלק מחניות למגורים בתחום תא שטח המיועד לשב"צ. במסגרת מגרשים ציבוריים ניתן לתכנן חניון ציבורי בלבד.

7. תקן חניה לדירות גדולות יחושב לפי יחס של 1:1.5.

8. יש להשלים סימון יעודי הקרקע של מצב מאושר מסביב לקו כחול ובהתאמה לתכניות בנין עיר מאושרות.

9. יש לציין יעודי הקרקע המאושרים בהתאמה לתרש"צ 3/65/4.

10. יש להשלים קווי בנין בכל תאי השטח המוצעים. כמו כן יש לקבוע מרחקי בנייה מינימליים למגדלים בנוסף לסימון קווי בנין.

11. בנספח בינוי יש להגיש תכנית קומת הקרקע כולל כניסות להולכי רגל, כניסות לרכב, שטחים משותפים למגורים ותכנון פיתוח במגרשים. יש לפרט מס' יחיד וגובה מכסימלי בכל תא שטח.

12. יש להטמיע קריטריונים לבנייה עירונית לרבות שטח לובי קומתי לא פחות מ- 100 מ"ר ומועדון דיירים בשטח 50 מ"ר לפחות, מחסנים לדיירים וכו'. יש לפרט כל השימושים המשותפים המתוכננים במגורים.

13. מאחר ובתכנית התקפה אין פרוט לזכויות הבנייה, יש להשלים המידע הנ"ל עפ"י ההיתרים תוך התייחסות למס' היתר ותאריך אישור.

הערות מח' תשתיות:

1. יש להכין תוכנית על רקע מצב קיים כולל סימון של א.ש. וקירות בגבולות המגרשים גם מחוץ לקו כחול של תוכנית.

2. יש לציין ע"ג תוכנית רוזטות של דרכים קיימות ולציין חתכים קיימים/מתוכננים לרחובות הסמוכים לפרויקט, ולציין מידות ע"ג תנוחה.

3. לציין הסדרי תנועה קיימים/מתוכננים ברחובות וצמתים סמוכים לפרויקט כולל ניתוב, מידות, מתן זכות קדימה ומיקום מעברי החציה, יש לבדוק הרחבת כבישים לצורך הסדרת חניה ברחוב.

4. טבלת מאזני החניה לא ברורה ולא מפורטת: תקן חניה למגורים נכון להיום הוא 1:1.5 (ולא 1:1 כמו חושב)

ופרויקט לא נמצא סמוך למסלול תחבורה מתוכנן (BRT) אשר לאורכו ניתן להקטין תקן לפרויקטים החדשים.

5. לא ברור איך חושבה דרישה לחניות למוסדות ציבור ולמסחר ולא ברור איפה חניונים האלו כולל פתרון לפריקה ולטעינה.

6. אין לתכנן חניות עבור מגורים בתוך שטחים לבנייני ציבור.

7. חיבור חניונים תת קרקעיים מתחת לשציפים הוא בעייתי כי ישנו צורך במערכות תת קרקעיות ציבוריות בשצ"פים כמו: תאורה, מים והשקיה וכו'...שבילים ציבוריים אשר מחברים בין רחוב למוסדות ציבור ברחב 2.5 מ' צרים מדי, לדעתי צריך להרחיב!

8. החניון תוכנן כחניון גדול מאוד עם שתי כניסות/יציאות בקצבות ושלושה וחצי מפלסים תת-קרקעיים. לדעתי צריך עוד כניסה/יציאה אחד במרכז. במידה ותקן חניה יגדל ל- 1:1.5 יהיה צורך לעוד מפלס חניה וזה הופך חניון לבלתי סביר מבחינת זמן נסיעות בחניון. ישנו חשש שיחנו ברחובות ולא בחניון.

9. יש לתכנן פתרונות לפינוי אשפה ולצוברי גז לפחות ברמה עקרונית.

10. יש לציין (בצורה סכמתית) כניסות לחדרי מדרגות/מעליות ממפלסי חניון תת-קרקעי.

11. לא נמצא בתקנון פרק "חניה" ולא מדובר על זיקת הנאה בין מגרשים ולבין שצייפים! האם חניות עבור כל מגרש תוכננו בתחומם?

12. לדעתי צריך לתכנן גישה למכוניות ללובי של הבניין במפלס הקרקע עבור אמבולנס, חניות נכים, משאיות הובלה של רהיטים וכו'.

13. הפרויקט צריך להיבדק במסגרת בה"ת אשר תכלול כל הפרויקטים מתוכננים ברובע ה'.

התכנית תועבר לועדה המחוזית יחד עם התכנית הכוללת של הרובע ה מעודכנת עפ"י החלטת הועדה.
לאחר החלטת הועדה ולאחר השלמת הבדיקה התכנונית יועברו הערות בדיקה נוספות לרבות הערות לנספח תנועה וחניה.

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן וד"ר לחמני.
- אדרי' נער הסביר שהתכנית מוצגת לאחר שאישרנו את הפרוגרמה התכנונית של רובע ה' ותואמת לתכנית.
- האדריכל הציג את הפרויקט.
- הרב ליברמן ביקש לדעת כמה יח"ד לזוגות צעירים מוצעים בפרויקט ונענה ש 130 יח"ד שהם קצת מעל 20% כנדרש בחוק.
- הרב ליברמן רצה לדעת האם הדירות הקטנות מפוזרות בכל הפרויקט ונענה שכן.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת מה האומדן של עלות האחזקה החודשית לדייר ונענה כ 200-300 ₪.
- ד"ר לחמני רצה לדעת האם אין מחויבות של הקבלן לתת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים ונענה שכן.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת האם אין בעיה עם הבעלויות.
- אדרי' נער הסביר שהם רצו לבנות חניון מתחת לשב"צ אבל כדי שאנחנו לא נהיה תלויים בהם אנחנו לא מסכימים שיבנו מתחת לשב"צ אלא רק מתחת לשצ"פ.
- כמו כן לצורך הפרויקט היזמים יבנו גני ילדים ובית כנסת נוספים חוץ ממה שהם הורסים, שיועברו אחר כך לרשות העירייה.
- אדרי' נער שאל האם יש לזים יותר מ 80% חתימות בעלי הזכות בנכס כי זה תנאי סף ונענה שכן.
- אדרי' נער ציין שע"פ בדיקת שמאי הועדה אחוזי הרווחים של היזם הינם גבוליים ולכן אולי זה יהווה בעיה והפרויקט ייפול.
- עו"ד מנשה טען שהפרויקט רווחי.
- נשאל נושא תקני החניות ועומסי התנועה המתוכננים ונענה שיש נספח חנייה ותנועה שיצטרך להיות מאושר ע"י משרד התחבורה.
- הרב אמסלם טען שבפרויקט קרוב לא אישרנו את כל המבוקש בטענה שהגובה שהוצע אינו מתאים לסביבה, איך הפרויקט הזה מתאים כאשר מוצע בו גובה יותר גבוהה מכל הסביבה.
- אדרי' נער הסביר שבפרויקט של פינוי בינוי יחס ההמרה הוא 1:4 ואין אפשרות לממש אותו אלא אם עולים לגובה, כמו כן במקרה זה המקום הוא בשולי הרובע ובקרבת כבישים ראשיים, ובקרבת מקום לפרויקטים עתידיים אחרים של פינוי בינוי על רחוב הרצל, כך שבעתיד הוא לא יהיה חריג לסביבה.
- כמו כן, יש רעיון של תכנון ארבעת הקומות הראשונות בקו אחד ואז להמשיך בנסיגה קלה, כך שמי שהולך ברחוב ירגיש שהוא הולך ברחוב בעל פרופורציות אנושיות.
- עו"ד שומר הופיע.
- ד"ר לחמני שאל האם יש מגבלת זמן לפרויקט.
- אדרי' נער הסביר שהפרויקט נמצא בתחילת הדרך.
- אדרי' נער הסביר שהוא מתנגד לבניית חניון מתחת לשטח החוס ובמידה ולא תהיה ברירה תבחן החניה מתחת לשטחים ירוקים בלבד.
- ד"ר לחמני ביקש שידאגו שיהיו חניות לאורחים.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה :

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

סעיף: 2	תוכנית מפורטת: 603-0209684
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014	

שם: יהודה פלדות- אשדוד, איחוד חלקות

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 67,340.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	3/02/101
כפיפות	3/02/101/20
כפיפות	3/02/101/22
כפיפות	3/02/101/5
כפיפות	3/02/101/62
שינוי	3/03/115/11
כפיפות	תמא/10/ד/10
כפיפות	תמא/4/18
כפיפות	תמא/9/23
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/35
כפיפות	תמא/36/א
כפיפות	תמא/37/ז
כפיפות	תממ/4/14

גבולות:

לא רלוונטי

בעלי עניין:

♦ **מגיש התוכנית:** רשות מקרקעי ישראל

♦ יהודה פלדות בע"מ

♦ **עורך התוכנית:** גד אלטמן

♦ מושלי דגן מושלי אלדר

♦ אריה פלנר

♦ אור קמינסקי

♦ יצחק זרניצקי יצחק זרניצקי שמאות

אזור/רובע

רחוב היזמה 7, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש : 2298 חלקות 8, 9, 10

גוש : 2298 חלקות 12 ,

חלקי חלקות:

גוש : 2298 ח"ח 11, 49, 53

מטרות התכנית:

יצירת רצף תכנוני להקמת מפעל מחזור פלדה

עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 החלפת שטחי תעשייה ושטח ציבורי פתוח ללא שינוי בשטחי היעודים.

2.2.2 איחוד חלקות התעשייה למגרש אחד.

2.2.3 שינוי הוראות בינוי לעניין גובה מקסימלי.

2.2.4 קביעת קווי הבניין המאושרים למגרש המאוחד.

הערות בדיקה תכנונית:

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

עורך חוות הדעת					
שם: אדר' ענת סביר-אהרן		תאריך: 18/11/2014		חתימה:	
זיהוי התכנית					
מספר התכנית: 603-0209684		מגיש התכנית: יהודה פלדות בע"מ		עורכי התכנית: הנדסאית אדריכלות - אור קמינסקי אדר' רשוי - מושלי דגן	
כתובת: היוזמה 7, אזור תעשייה צפוני אשדוד					
גושים וחלקות:					
גוש:	2298	מחלקה:	8	עד:	8
גוש:	2298	מחלקה:	9	עד:	9
גוש:	2298	מחלקה:	10	עד:	10
גוש:	2298	מחלקה:	11	עד:	11
גוש:	2298	מחלקה:	12	עד:	12
גוש:	2298	מחלקה:	49	עד:	49
גוש:	2298	מחלקה:	53	עד:	53
עיקרי התכנית ומטרותיה					
מטרת התכנית		יצירת רצף תכנוני להקמת מפעל מחזור פלדה			
עיקרי הוראות התכנית		2.2.1 החלפת שטחי תעשייה ושטח ציבורי פתוח ללא שינוי בשטחי היעודים. 2.2.2 איחוד חלקות התעשייה למגרש אחד. 2.2.3 שינוי הוראות בינוי לעניין גובה מקסימלי. 2.2.4 קביעת קווי הבניין המאושרים למגרש המאוחד.			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		מ"ר	%		
תעשייה		65,913.61	97.95%	160%	

	10%/15%/20%+ שטחי שירות לפי תיקון 62 6+ מ"ר שטח ביתן שומר לפי תיקון 20 + 100% שטח מרתפי חנייה לפי תיקון 62				
שצ"פ		1.31%	884.86		
מתקנים הנדסיים	30% בנייה כוללים	0.74%	500		

יש לתקן את שטח השצ"פ כך שיהיה לפחות 885 מ"ר (שטחו הרשום הקיים).

עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים

מבוקש איחוד וחלוקה של מגרשים שייעודם תעשייה ומגרש שייעודו שצ"פ, ללא שינוי בסה"כ שטחי יעודי הקרקע בכל ייעוד, שינוי קווי בניין ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע, שינוי גובה המבנים, במגרש בייעוד תעשייה מ-14 מ' ל-35 מ' + קומה טכנית וקביעת מספר קומות.

הערות לגבי עריכת התכנית

כללי:

- יש להגדיל את תחום התכנית כך שתכיל דרכי גישה למגרש, רחוב הנפט והיוזמה- עד ציר הדרך.
- על פי הצהרת המודד בשטח התכנית לא קיימים עצים בוגרים, ובמידה לא מסומנים עצים כלל, בתצ"א עדכנית מופיעים מס' עצים, לאור זאת יש לסמנם במדידה ויש לקבל תצהיר עדכני מהמודד לרבות התייחסות לעצים בוגרים ואישור פקיד היערות על נספח עצים בוגרים במידת הצורך.
ויש להוסיף סעיף עצים בוגרים בתקנון.
- מאחר ונמצא בשלבי אישור מתקדמים תשריט איחוד מס' תאוח/345, יש לסמן את גבולות התשריט במצב מאושר ולציין סטאטוס בתקנון, ככל שיאושר התשריט, לפני הפקדת התכנית, יש לעדכן הסטאטוס בהתאם.
- יש לעדכן טבלת גושים חלקות ולהוסיף את החלקות של הדרכים שיתווספו לתחום התכנית- באחריות מודד.

נספח מצב מאושר:

- אינו קריא, לא מופיע בו תאריך יצירה במערכת המקוונת, אינו כולל סימון חלק מהתמא"ות, קווי בניין ומגבלות וסימון קווי גז ודלק, מסילת רכבת, מסדרון תשתיות תת-קרקעיות, ואתר עתיקות.

יש להשלים את כל הסימונים החסרים.

יש להקטין קנ"מ ל-1:1000 ולהגיש מצב מאושר כך שגבולות החלקות, הכיתוב, ייעודי הקרקע, גבולות תב"עות, תמ"אות, תמ"מ ותת"ל ויתר הסימונים הנדרשים יהיו קריאים ולא מטושטשים.

ב. יש להתאים את עובי הקווים לקנ"מ, המקראות צריכים להיות ברורים, ולהתאים בין הסימון במקרא לסימון בתכנית מצב מאושר.

תשריט מצב מוצע:

א. יש לסמן באלכסונים שחורים שטח לאיחוד וחלוקה חדשה – ע"פ מבא"ת

ב. יש לסמן את כל תחומי המגבלות מתמ"אות תמ"מים ותת"לים גם במצב מאושר וגם במצב מוצע.

ג. יש לסמן את כל המבנים הקיימים שהינם מעבר לקווי הבניין - להריסה.

גם בבניין וגם בתקנון: בתנאים למתן היתר: תנאי להיתר הינו הריסת המבנים המסומנים מעבר לקווי הבניין

נספח בינוי:

א. יש להשלים סימון גבולות תאי שטח ומספרם ואת גבול התכנית.

ב. יש לסמן את כל תחומי המגבלות מתמ"אות תמ"מים ותת"לים הרלוונטיים.

ג. אין לחרוג עם הסדרי התנועה לתחום שצ"פ בתכנון.

ד. יש לסמן מבנים החורגים מקווי הבניין – להריסה.

ה. יש להוסיף פריסת חזיתות כלפי רחוב הנפט והיוזמה.

ו. יש להוסיף פריסת גדרות וחומרי גמר.

ז. יש לסמן את גובה המבנים (בגודל קריא) וחומרי הגמר לרבות גובה קומה טכנית חלקית.

ח. יש לסמן את כל השימושים המתוכננים והקיימים בגודל קריא.

ט. בסימון תחום מגבלות יש לרשום מכוח איזה תכנית.

י. יש להוסיף פריסת גדרות כלפי רחובות ראשיים.

הוראות התכנית:

א. יש לקבל ממחלקת תכנון עיר צילום של תקנון התכנית עם הערות בגוף התקנון,

ויש לעדכן בהתאם להחלטת הוועדה ולהערות.

ב. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית, יש לשנות לנוסח הבא:

מטרת התכנית:

איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, לצורך יצירת רצף תכנוני להקמת מפעל מחזור פלדה, ושינוי קווי בניין וגובה מבנים וקביעת מס' קומות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, בייעוד של תעשייה ושצ"פ כך

שמיקום השצ"פ משתנה ע"פ סעיף 62א(א)(1)

2. קביעת מספר קומות, ושינוי הוראות בינוי לעניין גובה מקסימאלי מ- 14 מ' לגובה

מקסימאלי _____ כולל קומה טכנית ובהתאם להשלמות בנספח הבינוי

- לפי סעיפים: 62א(5)(א)(4)

3. קביעת קווי בניין לתא השטח המאוחד שייעודו תעשייה לפי סעיף 62א(א)(4)

השינוי המבוקש של קווי בניין קדמיים מ- 5 מ' ל- 4 מ' אינו ברור כיוון שלא

נדרש ע"פ הבינוי המוצע.

יש להשאיר את קווי הבניין הקיימים ורק להתאימם לתא השטח המבוקש לאיחוד.

ג. יש לעדכן סעיפים נדרשים בתקנון בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה

ד. סעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות:

יש להוסיף ביחס של כפיפות את התכניות הבאות:

תמ"א/23, תמ"א 34/3, תמ"א/37, תמ"א 1/37, תמ"א 38, 3/בת/18 (מגבלות משרד הבטחון).

ה. סעיף 4.1 שימושים בייעוד תעשייה,

אין לרשום שימוש של תחנת תדלוק בהתאם להנחיות תכנית 5/101/02/3 המחייבת אישור תכנית מפורטת לתחנת דלק,

יעוד שאינו מבוקש בתכנית זו.

ו. סעיף 6.1 תנאים למתן היתר בניה:

יש להוסיף:

תנאים למתן היתרי בנייה ומגבלות בנייה מתוקף תמ"אות, תת"לים, ותמ"מים הרלוונטיים, ימשיכו

לחול.

תנאי נוסף למתן היתר: אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן על כל שטח התכנית ע"י מגיש הבקשה

להיתר.

ז. סעיף 6.2 חניה:

פתרון חניה יהיה על פי תקן חניה בהתאם לתכנית המתאר על תיקוניה, ובתחום המגרש.

ח. סעיף 5 טבלת זכויות:

הערות בגוף התקנון, יש לעדכן בהתאם.

נספח תנועה:

יש לקבל אישור מחלקת תשתיות להסדרי תנועה וחנייה, ולמיקום תשתיות קיימות ומתוכננות בתחום התכנית ובסמיכות, תוך התייחסות לביטול מיקום רצועת שצ"פ סטאטוטורית קיימת ויצירת שצ"פ חלופי. טרם התקבלה חו"ד מח' תשתיות טרם דיון.

טבלת איזון והקצאה:

א. יש לעדכן שטחי תאי שטח בהתאמה לתיקון סעיף טבלת שטחים בתקנון.

ב. יש לקבל אישור מחלקת השבחה.

ג. חסרה חתימה יצירה במערכת המקוונת.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

1. בשטח התכנית קיים אתר עתיקות מוכרז 24147/0 - נדרש אישור רשות העתיקות

התאמה לתכנית המתאר הכוללנית (המאוישרת / המופקדת / בהכנה)

תכנית המתאר הכוללנית הינה בהכנה בשלב גיבוש חזון ופרוגרמה רעיונית, לא רלוונטי בשלב זה לתכנית המבוקשת.

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות

תמ"מ 4 שינוי 14 (חשמל ועוד) - חסר סימון קו מתח עליון – יש לסמן בתכנית מצב מאושר ומוצע, ויש לפרט בתקנון הנחיות למרחקי בנייה בקרה לקווי מתח עליון לפי סעיף 10.10.1

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות

תמ"א 35 (צפיפות, מים)

תחום התכנית נמצא ב-שטחי שימור משאבי מים- יש להוסיף סעיף ניהול מי נגר בהוראות התכנית. הצורך בחו"ד הידרולוגית לפי- סעיף 10.2 – שימור משאבי מים, ע"פ הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

תמ"א 18 / 4

יש למחוק בסעיף 1.6 יחס בין התכנית לתוכניות מאושרות קודמות.

תמ"א 36/א

כפיפות התכנית לתמ"א 36/א בתיאום אישור עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

תמ"א 34/ב/4

יש לסמן איזור רגיש להחדרת מי נגר עילי ולציין מגבלות בהתאם.

תמ"א 3/ב/34 (מים)	הצורך בנספח לניהול הטיפול במי-נגר עלי וניקוז ע"פ סעיף 11.1 והוראות במסגרת תב"ע זו (לרבות סעיף לעניין החדרת מי נגר עילי ומניעת פגיעה במי התהום), ע"פ הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.		
תמ"א 1/א/37 תמ"א 37 / ת (גז)	חסר סימון קו גז טבעי בבירור וקווי בנין (15 מ' מציר הצינור) , וסימון תחום הסקירה, יש להשלים את כל הסימונים החסרים. יש להוסיף בתקנון בסעיף 1.6 שהתכנית כפופה לתמ"א 37/ת		
תמ"א 37 ז' (גז)	יש לסמן גבול מסדרון תשתיות תת-קרקעיות וקו גז, וכל הסימונים הרלוונטיים האחרים.		
תמ"א 9 / 23 (רכבות)	יש לסמן את המסילה באופן ברור וקריא, ויש לסמן את קווי הבנין (120 מ' לכל צד מציר המסילה), לאור הבנוי והמתוכנן בנספח הבינוי, נדרשת הקלה מקו בנין 120 מ' מציר המסילה, מתוקף תמ"א זו.		
תמ"א 38	יש להוסיף סעיף לעניין סקר סייסמי		
תת"ל 23	יש לסמן רצועת מערכת הולכת גז טבעי, ורצועת מגבלות בצורה ברורה, ואת כל הסימונים החסרים, גם במצב מאושר וגם במצב מוצע.		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור – לא רלוונטי – אין יחידות דיור ולא מוסיפים.			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לא רלוונטי		
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת תעסוקה, פיתוח תעשייה		
כלכלת היישוב / הרשות	תוספת תעסוקה, הכנסת ארנונה והשבחה.		
השפעות חברתיות	לא רלוונטי		
תשתיות ותחבורה	הפחתת כניסות ויציאות עקב איחוד מגרשים שטח המפעל נמצא בתחום אזור ריכוז		

	תשתיות קיימות ומתוכננות של קווי דלק, גז ומסילת רכבת.	
סביבה ונוף	נדרשת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לטיפול בחומרים מסוכנים. ניצול טוב יותר של שטח הקרקע בייעוד זה.	איחוד וחלוקת המגרשים נועדה לצורך הרחבת מפעל לייצור פלדה, בניצב למפעל ההתכה הקיים, מפעל זה מהווה מוקד של חומרים מסוכנים לצד תחנת גז באותו המגרש, ע"פ המדיניות לטיפול בחומרים מסוכנים, אין להרחיב את השימוש והייצור שלהם במפעלים ומומלץ להרחיקם לאזור תעשייה צפוני חדש.
בינוי	מוצע בינוי חדש המשפר את חזות ונראות המפעל.	

המלצת מהנדס הוועדה:	
להפקיד בתנאים הבאים:	לדחות מהסיבות הבאות:
1. ככל שלא עוברות תשתיות בשצ"פ הקיים ולא נדרשות או מתוכננות בו תשתיות, תנאי לאיחוד וחלוקה המשנה את מיקום השצ"פ הינו מיקום השצ"פ בחלק המערבי של חלקה 53, ואין להקטין את שטחו הרשום. 2. אין לשנות את קווי הבניין כיוון שהבינוי המוצע אינו דורש זאת, יש לקבוע את קווי הבניין בהתאם לקיימים ובגבולות תא השטח המאוחד החדש. 3. אישור רשות הגז. 4. אישור רשות העתיקות. 5. אישור משרד תשתיות לאומיות האנרגיה והמים לרבות התייחסות לקווי דלק המופיעים בהערה בנסח טאבו: בחלקות מס' 49 (שצ"פ), 53, 8, 9 אזהרה על זכות שימוש לשם הנחת צינור דלק והחזקתו המסתיימת	

	בשנת 2071 6. אישור רשות הרכבות. 7. אישור רשות הניקוז – נדרשת חו"ד הידרולוגית (סעיף 10.2) שימור משאבי מים (תמ"א 35) 8. אישור הממונה על הבטיחות במשק הגז הטבעי (תת"ל 23). 9. אישור מחלקת תשתיות למיקום תשתיות קיימות ומתוכננות בתחום התכנית ובסביבתה, ואישור הסדרי תנועה וחניה. 10. נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה על נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתכנית, על מי התהום - סעיף 30 תמא 4/ב/34 11. נדרש אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. 12. יש לקבל אישור קצא"א, ותש"ן לעניין קווי דלק ונפט. 13. נדרש אישור פקיד היערות. 14. נדרש אישור ו. מחוזית להקלה מקו בנין 120 מ' מציר מסילת רכבת ע"פ סעיף 9.2 בתמ"א 23/9.
--	---

מהלך הדין:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דינו, מר חסן, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

להפקיד בתנאים הבאים:

1. ככל שלא עוברות תשתיות בשצ"פ הקיים ולא נדרשות או מתוכננות בו תשתיות, תנאי לאיחוד וחלוקה המשנה את מיקום השצ"פ הינו מיקום השצ"פ בחלק המערבי של חלקה 53, ואין להקטין שטח רשום.
2. אין לשנות את קווי הבניין כיוון שהבינוי המוצע אינו דורש זאת, יש לקבוע את קווי הבניין לקיימים ובגבולות תא השטח המאוחד החדש.
3. אישור רשות הגז.
4. אישור רשות העתיקות.
5. אישור משרד תשתית לאומיות האנרגיה והמים לרבות התייחסות לקווי דלק המופיעים בנסח טאבו: בחלקות 49 (שצ"פ), 53, 8, 9 אזהרה על זכות שימוש לשם הנחת צינור דלק והחזקתו המסתיימת בשנת 2071.
6. אישור רשות הרכבות.
7. אישור רשות הניקוז - נדרשת חו"ד הידרולוגית (סעיף 10.2) שימור משאבי מים (תמ"א 35).
8. אישור הממונה על הבטיחות במשק הגז הטבעי (תת"ל 23).
9. אישור מח' תשתיות למיקום תשתיות קיימות ומתוכננות בתחום התכנית ובסביבתה, ואישור הסדרי תנועה וחנייה.

10. נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה על נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתכנית, על מי התהום - סעיף 30 תמ"א 4/ב/34
11. נדרש אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
12. יש לקבל אישור קצא"א, ותש"ן לעניין קווי דלק ונפט.
13. נדרש אישור פקיד היערות.
14. נדרש אישור ו. מחוזית להקלה מקו בנין 120 מ' מציר מסילת רכבת ע"פ סעיף 9.2 בתמ"א 23/9.

תשריט איחוד : תא/347**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014

שם: תשריט איחוד מגרשים 47-49 (איקאה) בעורף הנמל**נושא:** אישור תכנית איחוד חלקות.**רשות:** אשדוד**שטח התוכנית:** 35,675.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	א/71/101/02/3
שינוי	תצר/301

בעלי עניין:**• מגיש התוכנית:** פאלאס תעשיות מגה אור החזקות בע"מ**• בעלים:** רשות הנמלים והרכבות**אזור/רובע**

אשדוד אשדודעורף הנמל

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2054 ח"ח 8

גוש: 2057 ח"ח 22

מגרשים לתכנית: 47 בשלמותו מתכנית: א/71/101/02/3

48 בשלמותו מתכנית: א/71/101/02/3

49 בשלמותו מתכנית: א/71/101/02/3

מטרות התכנית:

איחוד שלושה מגרשים מתכ' א/71/101/02/3 בעורף הנמל-מגרשים מס' 47-49 -למגרש אחד, לצורך הקמת מבנה לצורכי אחסנה עבור חברת איקאה.

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

- תשריט איחוד-גליון אחד תאריך 11.8.14

- נספח בינוי לתשריט איחוד-גליון אחד

המודד: אבנר שיאון משרד מדידות**הוכן עבור:** פאלס תעשיות ומגה אור אחזקות בע"מ**עורך נספח בינוי:** ש.י.פ.ת. לוי אדריכלים בע"מ**2. מטרת התשריט:**

איחוד שלושה מגרשים מס' 47, 48 ו-49 ויצירת מגרש אחד חדש מס' 1

בעורף הנמל. על פי מכתב מהחברה היוזמת את התשריט –בכוונתם להקים מבנה אחסנה עבור חברת איקאה

כשוכר. האיחוד דרוש לצורך ניצול אופטימלי אדריכלי של המגרשים הכלולים בתשריט. לבקשת מח' תכנון

הוגש תשריט(מצ"ב) המראה את הבינוי המתוכנן על רקע המגרשים המיועדים לאיחוד. הועברה התייחסות מח'

כבישים לנספח הבינוי.

3. גושים וחלקות בתשריט:

גוש רשום	חלק מחלקות רשומות	מגרשי תב"ע
2057	22	47,48,49
2054	8	
גוש עתידי: 3186		

4. תוכניות סטטוטוריות:

- 4.1-תב"ע:** במקרקעין הכלולים בתשריט המוגש חלה תכנית בנין עיר מאושרת מס' 71/101/02/3 א (תכ' כוללת לעורף הנמל) התכ' קיבלה תוקף בתאריך 27.02.06
4.2-תשריט לצרכי רישום: תצ"ר/301 תשריט לצרכי רישום לחלק מעורף הנמל. אושר ב-22.1.12

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

5.1-יעוד: יעוד המגרשים על פי התב"ע התקפה הינו "אזור תפעולי נמלי".

5.2-שטחים:

גוש	חלקות רשומות	מס' מגרש תב"ע	שטח מגרש בתב"ע (מ"ר)	מס' חלקה ארעי על פי תצ"ר/301	שטח חלקות ארעיות עפ"י תצ"ר/301 המוגש (מ"ר)	שטח חלקות ארעיות על פי תשריט האיחוד המוגש (מ"ר)
2057	22	47	11,987	19	11,890	11,884
		48	11,994	20	11,906	11,901
		49	11,968	21	11,896	11,890
2054	8					
עתידי: 3186		סה"כ	35,949	סה"כ	35,692	35,675

6. הוראות בנייה מתב"ע מאושרת:

זכויות בניה: זכויות הבנייה הינם באחוזים וזהים עבור שלושת המגרשים לגביהם מבוקש האיחוד כמפורט להלן:

6.1 שטח מירבי בקומה מעל מפלס כניסה: 50% (40% עיקרי + 10% שירות)

שטח מירבי בקומה מתחת מפלס כניסה: 70% (20% עיקרי ו-50% שירות)

סה"כ במגרש: 160% עיקרי 80% שירות ו-20% שרות לחניה.

6.2 קווי בניין: קווי בניין מותרים: לחזית-לפי תשריט, לצד-0.0 מ' לאחור-0.0 מ'.

6.3 תכסית מירבית מותרת: 60%

6.4 גובה מירבי: 20 מ'

6.5 מספר קומות מעל מפלס כניסה: 4 קומות **מעל מפלס כניסה:** 1.

ב.**הערות בדיקה:****1. השלמת מסמכים וחתימות**

1.1 בעלות: על פי נסחי טאבו הבעלים במקרקעין הם **רשות הנמלים והרכבות**. חנ"י חתומים ע"ג התשריט.

בנוסף, יש להחתים את **רמ"י ע"ג התשריט** מכח חוק רשות הספנות והנמלים,

1.2 נדרשת השלמת הוכחת זיקה של מגיש תשריט האיחוד לשלושת המגרשים הכלולים בו.

2. התאמה לתב"ע:

2.1 – שטחי מגרשים:

שטחי המגרשים בתשריט האיחוד **אינם תואמים** לשטחים בתב"ע תקפה 71/101/02/3 קיימת סטייה של -0.62% -274/ מ"ר בשטחי המגרשים בתשריט המוגש לעומת שטחים בתב"ע. יש להתאים השטחים לרשום בתב"ע.

2.2 – גושים/חלקות - אין לסמן ברקע ובכותרת מספרים ארעיים מתצר/301, אלא מספרי מגרשי תב"ע בלבד. כמו כן במצב מוצע יש למחוק גבולות בין מגרשים.

2.3 – נספח הבינוי לתשריט:

דרכי גישה והסדרי חניה: נספח הבינוי נבדק ע"י מחלקת כבישים. סומנו הערות המחלקה על גבי נספח הבינוי. יש לתקן לפי הערות מח' כבישים ולקבל אישור מח' תשתיות להסדרי גישה וחניה במגרש המאוחד המוצע.

2.4 – תכנית וקווי בניין - המגרשים לא מבונים.

2.4.1 **תכנית:** על פי נספח הבינוי שהוגש מתוכנן מבנה אחסנה בשטח כולל של 20,695 מ"ר ו-18,212 מ"ר בקומת קרקע-**המהווים תכנית של 50.6%** ובמסגרת המותר בתב"ע (60%).

2.4.2 **קווי בנין:** המגרש גובל בציר תנועה נמלי ללא רוזטה. בתכנית הבינוי המבנה בחזית הגובלת בציר התנועה ממוקם במרחק של כ-25 מ' מגבול הציר. ביתר החזיתות מותר קו בנין 0 עפ"י תב"ע.

2.5 – מספר קומות - לפי נספח בינוי מתוכנן מבנה בן **שתי קומות** - המקסימום המותר בתב"ע - **ארבע קומות.**

2.6 – גובה בנין: 14.25 מ' המקסימום המותר בתב"ע - 20 מ'.

3. **כללי:** יש לתת כותרת לתשריט: **"תשריט איחוד מספר תא/347"** וכן לנספח הבינוי: **"נספח בינוי לתשריט איחוד מספר תא/347"**.

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

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

תשריט לצרכי רישום: תצ/329**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014

שם: תשריט לצרכי רישום עבור חב' מקורות בגושים 2040, 2039, 2049, 2078, 2051**נושא:** אישור תכנית לצורכי רישום**רשות:** אשדוד**יחס**

לתכנית

שינוי חלק

מתוכנית

18/בת/3

תואם לתוכנית

280/תא

בעלי עניין:• **מגיש התוכנית:** חב' מקורות• **בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

אשדוד אשדודאזור תעשייה צפון חדש

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

גוש : 2038 חלקות 1

גוש : 2039 חלקות 4

גוש : 2040 חלקות 2, 1

מגרשים לתכנית: 11 בשלמותו מתכנית : 18/בת/3

12 בשלמותו מתכנית : 18/בת/3

13 בשלמותו מתכנית : 18/בת/3

14 בשלמותו מתכנית : 18/בת/3

15 בשלמותו מתכנית : 18/בת/3

16 בשלמותו מתכנית : 18/בת/3

17 בשלמותו מתכנית : 18/בת/3

18 בשלמותו מתכנית : 18/בת/3

19 בשלמותו מתכנית : 18/בת/3

20 בשלמותו מתכנית : 18/בת/3

מטרות התכנית:

תשריט לצרכי רישום עבור חב' מקורות למגרשים בא.ת.צ חדש, תואם לתב"ע 18/בת/3 ותשריט איחוד תא/280.

הערות בדיקה תכנוניות:להלן חוות דעתו המקצועית של המודד אלדד פנקס אשר התקבלה ביום 6/10/13 :
בהמשך לבקשתך לבדיקת התצ"ר שבנדון הנני נותן את חוות דעתי המקצועית.

1. התקבלו מהוועדה המקומית כל קבצי התצ"ר, ונסחי הטאבו.

2. תוכניות סטטוטוריות:

2.1. התב"עות ותשריטי האיחוד החלים בשטח הכלול בתצ"ר:

2.1.1. תכנית מפורטת 18/בת/3 אשר קיבלה תוקף ב 21/9/1995

גושים, חלקות, מגרשים ויעודי קרקע בתחום התצ"ר על פי התב"ע(18/בת/3)

גושים	חלקי חלקות	מגרשים	יעוד
2038	1	11-19	תעשיה
2039	4	20	תעשיה עם חזית מסחרית
2040	21,		

2.1.2 תשריט
איחוד מספר
תא/280

שאושר ברשות רישוי בתאריך 11/3/09.
בתא/280 אוחדו מגרשים 11-20 למגרש אחד (מ-6)

3. פרטי התצ"ר המוגש:

- 3.1. המודד: עמי אלקבץ
- 3.2. תכולת התצ"ר: גושים וחלקות 2038/1, 2039/4, 2040/1,2
- 3.3. הוכן עבור: חברת מקורות

4. בדיקת התצ"ר:

- 4.1. תכולה מול התב"ע: הגושים והחלקות המצוינים בתצ"ר מצוינים בתב"ע ותואמים קדסטר עדכני.
- 4.2. מגרשים:

-כפי שצויין בסעיף 2.1.2 לעיל, על מגרשים 11-20 חלה תוכנית איחוד מאושרת תא/280, אשר איחדה את כל המגרשים הנ"ל למגרש אחד שמספרו "מ-6" ושטחו 76.715 ד"מ.

-שטחים ומידות קובעות בתב"ע:

- לא פורטו בתב"ע שטחי המגרשים הכלולים בתצ"ר.
- רוחב זכות הדרך לדרכים 5 ו-7 תואם את הרשום בתב"ע. יש להשלים סימון רוחב דרכים מס' 8 ו-9 עפ"י התב"ע.

- הערות ומסקנות:

בהתאם לכתוב מעלה אני ממליץ לאשר תצ"ר זה. בכפוף להשלמות נדרשות, לרבות חתימת מינהל מקרקעי ישראל על התצ"ר.



אינג' אלדד פנקס
מהנדס ומודד מוסמך רישיון מס' 1260

דו"ח בדיקה מחלקת תכנון:

- בתאריך 10.9.14 התקבלו במחלקת תכנון סטים מתוקנים של התצ"ר שבנדון.
- שטח המגרש המאוחד-חלקה ארעית 21-הותאם לשטח שאושר בתשריט איחוד תא/280 - 76.716 דונם
- סומן רוחב הדרכים ע"י התצ"ר בהתאמה לתב"ע.
 - התצ"ר חתום ע"י כל בעלי העניין לרבות רשות מקרקעי ישראל כבעלי הקרקע.
 - התצ"ר תואם תכנית תקפה מס' 3/בת/18 ותשריט איחוד תא/280.

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.

- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה:

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

תכנית בינוי : תב/1304**סעיף: 5**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014

שם: תכנית בינוי בעורף הנמל תנאי להיתר**נושא:** אישור תכנית הבינוי**רשות:** אשדוד**יחס**
כפיפות
לתכנית
א71/101/02/3**בעלי עניין:**• **מגיש התוכנית:** תעשיות רדימיקס (ישראל) בע"מ• **עורך התוכנית:** אדרי' וולדיסלב שטרקר- חב' רינג הנדסה• **בעלים:** חברת נמלי ישראל**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד עורף הנמל

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

גוש: 2057 חלקות: 22

מגרשים לתכנית: 106 בשלמותו מתכנית: א71/101/02/3

108 בשלמותו

109 בשלמותו

111 בשלמותו

מטרות התכנית:

נספח בינוי כתנאי להיתר - עורף הנמל

הערות בדיקה תכנונית:

תכנית בינוי מוגשת בעקבות תנאי בתב"ע התקפה מס' א71/101/02/3 להגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם.

ניתן להתייחס למגרשים 106,107,108,109 ו- 111 כמתחם אחד.

כל המגרשים הינם באותו היעוד קרקע- תעשייה.

שימושים המותרים הינם מפעלים מסוגים שונים, מבני מלאכה, תחזוקה ואיכסון, מבנים ומתקנים הדרושים לפעילות תעשייתית ונמלית לרבות שער הנמל, משטחי אחסנה, מבנים ומתקנים הדרושים לאחסנת צובר יבש ונוזלי, מסופי מטענים לרבות מבנים ומתקנים הדרושים לתפעול, משרדים ושירותי עובדים, חניונים תפעוליים ואחרים, תחמ"ש, מתקני קשר, משטחי תנועה, מערכות וקווים של תשתיות הנדסיות ותדלוק על ותת קרקעים ובתנאי שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מטרד לסביבתם. יותרו שימושים מסחריים בהיקף של עד 10% מהשטח המותר לבניה.

זכויות בניה כלליות (עיקרי + שירות) – 225%

תכסית מירבית 55%,

גובה מירבי – 30 מ' כולל מתקנים על הגג.

מס' קומות מעל הקרקע- 3 ק'

מתחת לקרקע – 2 ק'

הערות לתכנית בינוי:

1. יש לכלול מגרש 107 במתחם לבינוי.

2. יש לציין קווי בנין.

3. יש לתקן מס' מגרשים במקום מס' חלקות.

4. יש להגדיל קני"מ ל- 500 : 1 במקום 1000 : 1 ולתת תכנון פיתוח, מפלסי פיתוח, גובה 0.00.

5. יש לפרט שימושים מתוכננים בהתאמה להנחיות התכנית התקפה.
6. יש לשפר גרפיקה ולהחליף גוון צהוב לגוון קריא יותר בשרטוט.
7. יש להגדיל כיתוב בחתכים, חזיתות וטבלת שטחים.
8. בפינה הדרום-מזרחית של מגרש 111 יש לפרט מה הוא המבנה הקיים ולציין קווי בנין לפי גבול מגרש בתב"ע.
9. יש לציין גבהים מירביים ע"ג חתכים וחזיתות.
10. לא ברור קשר תנועתי בין מגרש 109 ו-108. לכל מגרש יש קשר עם דרך סמוכה, אין צורך להיכנס למגרש 108 דרך 109.
11. יש לקבל אישור מח' תשתיות.

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

מאשרים את תכנית הבינוי בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

תוכנית מפורטת: 1266**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014

שם: סיטי מגורים - תוספת בניה למקבץ דיור עבור ח.פ.ה. השקעות בע"מ

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 17,744.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי	2050/מק/3
שינוי	91/101/02/3

בעלי עניין:♦ **מגיש התוכנית:** ח.פ.ה. 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 תכנוניות:**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 עוליםחדשים 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 שאושרו 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 היוזמים.
 - 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 ולרווחת 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 התחיבות 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 תכנית קרקע מוצעת למגרש כולו ללא הפרדה לשימושים.
- יש להוסיף התייחסות לאיסור כניסה למגרש מכיוון שד' 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 עליות 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 הנהלה - 40.0 מ"ר,

חדר רב תכליתי - 25.0 מ"ר,

מחסן - 35.0 מ"ר,

בית כנסת קטן - 20.0 מ"ר,

ספריה,

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 יחידות חדר 1 ו- 1/3 יחידות לדירת 2 חדרים. שטח דירת חדר לא יפחת 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 בחדר 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, חב' ניהול וכו', הערות מפורטות יותר יועברו אחרי הדיון במסגרת הערות לתקנון.

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

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201406 : שנערכה ב: 01/04/14
לשוב ולדון לאחר סיום בשטח.

בתאריך 11/6/14 התקיים סיור במקום בנוכחות מר גרשוב, מר כצלסון, הרב טסלר, הרב אמסלם, ד"ר לחמני, והצוות המקצועי - אדר' נער, אדר' גרינברג, אדר' קורסונסקי ואדר' בן אבו.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201411 : שנערכה ב: 19/08/14
הנושא לא נדון בוועדה.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201413 : שנערכה ב: 16/09/14
לאחר קיום ישיבה בין הצוות המקצועי וחברי הוועדה שנכחו בסיור, הבקשה תוחזר לדיון.

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר דנינו, מר חסן, עו"ד שומר, מר גרשוב וד"ר לחמני.
- אדר' נער הסביר את המלצת החברים שנכחו בפגישה.
- ד"ר לחמני שאל האם הפרויקט מצופף את הרובע ונענה שמאחר ומדובר בדיון מוגן שלא מעמיס על התשתיות העירוניות של הרובע למעשה אין באישור הפרויקט ציפוף של הרובע.
- ד"ר לחמני שאל מה יקרה אם הוא ירצה להפוך את הדיון מוגן לדירות בעתיד לאחר סיום ההתקשרות עם משרד הקליטה ונענה שאז הוא יצטרך להגיש תביעה אחרת.
- ד"ר לחמני טען שהוא היה מעדיף שלא יהיה בניין נוסף אך באם יאושר עוד בניין הוא צריך להיבנות בסטנדרט גבוה כדי שיוכל בעתיד להפוך לדיון לגיל הזהב.
- מר גרשוב טען שהדיון מוגן צריך לקום בסטנדרט של משרד הקליטה, כמו כן זה פרויקט אחד של דיון מוגן.
- נערכה הצבעה :
הצעה א' :
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית לבניין נוסף בגובה ובקיבולת זהה לבניין הקיים, ובסטנדרט דומה.
בין הבניינים תישאר גינה שתפותח לרווחת הדירים.
בקומת הקרקע יהיו תכליות לרווחת הדיירים.
והכול בכפוף להתקשרות עם משרד הקליטה.
- הרב ליברמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, הרב אמסלם ומר גרשוב הצביעו בעד.
מר חסן, עו"ד שומר וד"ר לחמני הצביעו נגד.
- הצעה ב' :
לא לאשר בניין נוסף ואם כן אז בסטנדרט גבוה.
- לא נערכה הצבעה להצעה ב'.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה :

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית לבניין נוסף בגובה ובקיבולת זהה לבניין הקיים, ובסטנדרט דומה.
בין הבניינים תישאר גינה שתפותח לרווחת הדיירים.
בקומת הקרקע יהיו תכליות לרווחת הדיירים. 
והכול בכפוף להתקשרות עם משרד הקליטה ובתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

סעיף: 7	תשריט חלוקה: תח/320
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014	

שם: א.ת.צ. תשריט חלוקה - בגוש 2028 חלקה 15-עבור עדי ואמנון גולן
נושא: אישור תכנית חלוקת חלקות
רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 2,998.000 מ"ר

יחס
כפיפות
לתכנית
 11/115/03/3

בעלי עניין:

- ♦ **מגיש התוכנית:** עדי גולן ואמנון לוי
- ♦ **בעלים:** לוי אמנון וחנה
- ♦ **רשות הפיתוח**

אזור/רובע

רחוב החניכים, שכונה: אזור תעשיה כבדה (צפונית), אשדוד

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

גוש: 2028 חלקות 15

מטרות התכנית:

תשריטי חלוקה בגוש 2028 חלקה 15 א.ת.צ

הערות בדיקה תכנוניות:

התקבלה חוות דעתו המקצועית של **המודד אלדד פנקס** עבור הועדה המקומית בעניין התאמת תשריט החלוקה המוגש, לתב"ע תקפה החלה בתחומו. **להלן פירוט הבדיקה וההמלצות:**

5. התקבלו מהועדה המקומית כל מסמכי וקבצי תשריט החלוקה.

6. תוכנית סטטוטורית

6.1. התב"ע החלה על חלקה זו היא **11/115/03/3** אשר קיבלה תוקף ב 31/8/1978.

גושים וחלקות בתב"ע:

גוש: 2028. מגרש: 5.

6.2. פירוט השטחים על פי תב"ע:

מגרש מס'	יעוד	שטח במ"ר
5	מלאכה ותעשיה זעירה	שטח מינימלי 975

7. תשריט חלוקה:

7.1. המודד: אריאלה קוארטלר, מס' רישון: 1305.

7.2. תכולת התוכנית: גוש 2028 חלקה 15.

7.3. הוכן עבור: עדי גולן ואמנון לוי.

8. בדיקת תשריט החלוקה:

8.1. תכולה מול התב"ע: הגושים והחלקות תואמים את התב"ע.

8.2. צורת המגרשים : תואם.

8.3. מידות בתב"ע מחייבות : תואם.

על פי תכ' 11/115/03/3 שטח מגרש מינימלי ליעוד אזור מלאכה ותעשיה זעירה הינו 975 מ"ר – תואם.

על פי תכנית המתאר אשדוד- (101/02/3) – רוחב חזית מינימלי ליעוד אזור מלאכה ותעשיה זעירה הינו 20 מ' – תואם.

הערות:

1. התשריט ערוך כתצ"ר. במכתב מלווה מבוקשת חלוקת חלקה רשומה. עפ"י הנחיות העירייה לא ניתן לאשר תשריט איחוד ו/או חלוקה אשר ערוך כתצ"ר, יש להגיש את התשריט בשני שלבים:
א. תשריט חלוקה ב. תשריט לצרכי רישום התואם את תשריט החלוקה.
2. יש לערוך את התכנית כתשריט חלוקה עפ"י חוק, לרבות הוספת תרשים סביבה הכולל סימון בקו עבה של גבולות השטח נשוא החלוקה.
3. יש לסמן מרחקים מגבולות המבנים אל גבולות המגרשים המוצעים.

בהתאם לכך, ממליץ לאשר תשריט חלוקה זה בכפוף לתיקונו עפ"י ההערות המפורטות לעיל.



הערות מח' תכנון:

-יש להחתים התשריט ע"י כל הבעלים בנכס.

-בתיאום עם מח' תשתיות ובהנחיית מהנדס העיר – תנאי לאישור התשריט יהיה סגירה בפועל של הכניסות/יציאות הקיימות בחלקה 15 אל רחוב המדע ומרחוב המדע. יש לסמן להריסה ע"ג התשריט את השערים הנ"ל.

- יש לציין מרחקים מהמבנים אל כל גבולות החלקות המוצעות, כמו כן יש לציין תכסית המבנה הקיים בחלקה מוצעת מס' 2 לצורך בדיקת התאמת הנתונים למפורט בתב"ע.

- יש לעדכן מדידה לרבות לעניין חריגות הבנייה שניתן לראות בתצלום אוויר.

יצוין כי עפ"י חוות דעת משפטית מיום 4/3/13: "התשריטים(הן איחוד וחלוקה והן לצרכי רישום) אינם מאשרים את תקפות או חוקיות הבניה הקיימת במקרקעין נשוא החלוקה. מומלץ כי הועדה תקבע מפורשות בהחלטתה- כי " אין בהחלטה זו כדי התייחסות או הכשרה של הבנייה הקיימת במגרשים." מובהר, כי נראה, שהועדה יכולה לפי שיקול דעתה...להחליט כי לא תדון בתשריטים עד להכשרת חריגות הבניה או הריסתן, אולם התניה כאמור, איננה מתחייבת על פי החוק."

-בפאנל מהנדס העיר מיום 11/2/14 הוטל על מחלקת תשתיות לבדוק היתכנות החלוקה המוצעת לאור הסדרי תנועה וחניה שאושרו בהיתרי הבניה.

בתאריך 30/3/14 התקבלה התייחסות מנהל מח' תכנון כבישים מר משה אטין. מר אטין מציין כי "בהתחשב בהיתרים קודמים – החלוקה כבר מאושרת וקיימת בפועל ויכולה להימשך בצורה כזאת עם כניסות/יציאות נפרדות לרחוב המתכת" כמו כן מציין מר אטין כי "לצורך תפקוד של חלקה 15 א בצורה עצמאית(ללא חיבור לרח' המדע)- צריך לפרק גדר מחיצה פנימית בתוך המגרש."

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201408 : שנערכה ב: 27/05/14 לאשר תשריט איחוד וחלוקה בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- אדרי' נער הסביר שמבוקש לשנות תנאי של ביטול הכניסה מרחוב המדע.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה:

לאשר תשריט איחוד וחלוקה בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
- חל איסור על כניסה מרח' המדע (שהינו כביש עורקי) אלא אם יתקבל אישור לתשריט ממשדד התחבורה.

תאריך: 10/12/2014

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201416 בתאריך 09/12/14

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20100332	9013	466	21		חברת נמלי ישראל	טרם נקבע אשדוד	37
2	20140445	9531	2072	14	ממ23	ש.ס. אדיר חברה ליוזמות והשקעות בע"מ	דרך בגין מנחם אשדוד	40
3	20110596	1072	2456	67	140	בניין אב בע"מ	שפירא אברהם 27 אשדוד	44
4	20140034	1314	2028	39	44	אשר מזרקות בע"מ	החניכים אשדוד	47
5	20140411	22	2453	131	119	נ.ר. שאול נכסים בע"מ	בעלי המלאכה אשדוד	49
6	20130823	2947	2191	54	337	בית כנסת אהבת ישראל ע"י מרציאנו אלי	הגולשים 26 אשדוד	51
7	20140335	4989	2393	5	2	לויטין לריסה	המלכים 2 אשדוד	53
8	20140009	3255	2488	22	402	בוקובזה מיכאל	רחל אמנו 12 אשדוד	56
9	20140178	2306	2460	73	2	יוסף יוסף	שדרות עוזיהו 22 אשדוד	58
10	20120258	4872	2070	164		הורן שלמה חנוך	הרב י.מ. לוי 23 אשדוד	61
11	20140363	4872	472	168	164	בנימין מלכה	הרב י.מ. לוי 23 אשדוד	63
12	20140164	4970	472	82	2007	יונה-סאג רותי	מאיר בעל הנס 15 אשדוד	66
13	20140481	9504	2019	37	1	אוצר בניה והשקעות (צ.א.) בע"מ	בן עמי עובד אשדוד	69

מספר בקשה: 20100332	תיק בניין: 9013
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014	

סעיף 1:**מבקש:**

♦ חברת נמלי ישראל

בעל הנכס:

♦ חברת נמלי ישראל

דרך בגין 74 תל אביב - יפו מיקוד: 67215

עורך:

♦ - הידי ארד אדריכלות ועיצוב פנים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: טרם נקבע אשדוד**שכונה: אזור הנמל**

גוש וחלקה: גוש: 466 חלקה: 21 ; 23 ; 25 ; 62 יעוד: תעשייה ואחסנה הקשורה בנמל;

גוש: 2058 חלקה: 46 ; 50 ; 52 ;

גוש: 2059 חלקה: 5 יעוד: מספר יעודים שונים;

חלקה: 6 יעוד: תעשייה ואחסנה הקשורה בנמל

תכנית: 101/02/3, 28/114/03/3, 62/101/02/3, א/71/101/02/3,

114/03/3, 27/114/03/3, 40/114/03/3, 2/ה/357/ד,

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש הדיון נוסף לאחר קבלת חוות דעת משפטית למסוע גרעינים ומגדלי מעבר.
הבקשה מהווה גם תכנית בינוי.ביום 22/9/14 פורסמה הקלה בגובה מתקנים הנדסיים מ-20 מ' המותרים ל-30 מ'.
לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			1056.54				תעשייה/מלאכה		
			1056.54						
0.00% : %בניה			1056.54				סה"כ:		

הערות בדיקה:מדובר בבניית מסוע גרעינים (תבואה) מרציף 21 בנמל לממגורות הנמצאות בעורף הנמל.
המסוע עובר דרך מס' גושים וחלקות כולל חצית כבישעל החלקות חלות התבעות : תכנית מפורטת מס' 189/02/11 של נמל אשדוד
ותכנית 71/101/02/3 א של עורף הנמל. החלקות בהן עובר המסוע מוגדרות עפ"י התבע כאזור
תפעולי נימלי ואזור תפעולי נימלי לשירותים נלווים.**שימושים מותרים**בשטח אזור תפעולי נימלי יותרו מבנים ומתקנים הקשורים לעגינת כלי שיט ולתפעול הנמל לרבות
הקמת שובר גלים ורציפים בין השאר ע"י יבוש ים מסילות ברזל... ובתנאי שימושים אלו קשורים
ישירות ונחוצים לפעילות הנמל.בשטח תפעולי נימלי לשירותים נלווים יותרו כל השירותים המותרים באזור תפעולי נימלי וכן כל שימוש
הדרוש לאספקת שירותים לתפעול הנמל כגון : בתי מלאכה תחזוקה בתי קירור מתקנים הנדסיים.
עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש אינו בנוי.

ק.ב.

במגרשים המוגדרים כאזור תפעולי נימלי ושלל אורכם עובר רוב המסוע - ק.ב. 0
במגרשים המוגדרים כאזור תפעולי נימלי לשירותים נלווים יש קווי בניין קדמי ואחורי 5 מ'

הבעלות

הבעלות : ממ"י

התקבל מסמך ממ.מ.י כי אין צורך בחתימת מ.מ.י על מקרקעין שמגישה חנ"י בתוקף עד
24/07/2010 בנין היתר : עבור חלקות 1 3 בגוש 2349 גוש 2090 חלקה 1 גוש 2059 חלקות
2.4.5 גוש 2058 וגוש 446 הינם בבעלות חנ"י

תנאים להוצאת היתרי בניה

- בקשה להיתר עבור... מסוע..תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה
- היתרי בניה מתחם לקווים וכבלי חשמל ובקרבתם ינתן בכפוף לסעיף 11.1
- המאפשר הקמת מערכות ומתקנים וקוי תשתית עיליים ותחתיים בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- היתרי בניה יצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית .

עידכון התכניות : הבקשה תוגש על רקע תבע מאושרת הכוללת חלקות וגושים.
שטח המסוע והמגדלים יחושבו בשטחים העיקריים.
- השלמת בעלויות : יש לצרף נסחי טאבו מעודכנים של כל החלקות שדרכם עובר המסוע

ניתן לאשר הבקשה בהתאם להוראות התכניות מפורטות החלות במקום .

* הבקשה תהווה תכנית בינוי

- בדיקת חבות היטל השבחה בגין תבע : 189/02/11 ובגין תבע 71/101/02/3 א

- אישור המשרד לאיכות הסביבה. - אישור ח"ח

- הוראות סביבתיות לתקופת ההקמה בהתאם לסעיף 12 בתבע 189/02/11.

- יש לבדוק אפשרות לשילוב תאורת רחוב על העמודים.

* בוע. משנה 201011 מיום 22/06/10 הוחלט:

א. לאשר את תכנית הבינוי.

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

- ההיתר טרם יצא וביום 21.12.11 הוגש מכתב בקשה לחידוש תוקף ההחלטה מיום 22.6.10

בישיבת ועדת משנה מספר : 201201 מ : 11/01/12 הוחלט :

א. לאשר את תכנית הבינוי.

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

לאחר קבלת חו"ד משפטית נדרשה הקלה בגובה מתקנים הנדסיים מ-20 מ' המותרים ל-30 מ'.

בוצע פרוסום בעיתונות ונשלחו הודעות בתאריך אחרון 22/9/14 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

א. לאשר את תכנית הבינוי.

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

מ ה ל ד י ו נ

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.

- מר חסן לא השתתף בדיון.

- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

א. לאשר את תכנית הבינוי.

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור כיבוי אש
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור מח' תשתיות
- אישור מח' חשמל ומאור.
- אישור חברת חשמל
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * חבות היטל השבחה ע"ס 20,862 ש"ח מתאריך 16.9.13

סעיף: 2	מספר בקשה: 20140445	תיק בניין: 9531
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014		

מבקש:

הגשה 22/07/2014

* ש.ס. אדיר חברה ליזמות והשקעות בע"מ

* סמי אסולין

* שאול אקב

בעל הנכס:

* י.ח' דמרי בניה בע"מ

ירושלים 1 ת.ד. 71 נתיבות

* יגאל דמרי

ירושלים 1 ת.ד. 71

עורך:

* שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דרך בגין מנחם אשדוד**שכונה: קרית מע"ר דרום**

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

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: 14 מגרש: ממ23 יעוד: דרך קיימת/מאושרת;
חלקה: 60 מגרש: ממ23 יעוד: אזור לתכנון בעתידתכנית: 3/מק/2242, 3/101/02/3, 62/101/02/3, 9/113/03/3, 4/113/03/3, 31/101/02/3,
11/113/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 101/02/3, 113/03/3שימוש עיקריתאור בקשה

מגורים

תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

ביטול מזווה בכל הקומות והעברת שטחו לשטח עיקרי: העברת שטח חדרי כביסה משירות לעיקרי בכל
הקומות, ביטול דירה 1 - בקומה 12, ביטול 2 - דירות בקומה 13, ביטול דירה 1 בקומה 18,
קירוי שטח הבריכות בקומות 18-19, הגדלת שטח דירה בקומה 20. תוספת דירה בקומה 21,
תוספת 2 קומות חדשות בבניין - סה"כ קומות מגורים 23.
תוספת קומת גלריה במבנה מסחרי.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 2/10/14.

ביום 22/10/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה מתכנית בינוי לצורך העברת 3 יח"ד מבניין עתידי לבנין שבשלבי בניה.
בבנין בשלבי בניה - 81 יח"ד כולל תוספת, ובבנין עתידי - 75 יח"ד.
במסגרת תב"ע סה"כ 156 יח"ד המותרות לבניה במגרש 22 הבנינים.
2. הקלה לצורך הקמת 5 בריכות שחיה במרפסות שבקומות מ 20 עד 23.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש ביטול מזווה בכל הקומות והעברת שטחו לשטח עיקרי: העברת שטח חדרי כביסה משירות לעיקרי בכל
הקומות: ביטול דירה 1 בקומה 12, ביטול 2 דירות בקומה 13, ביטול דירה 1 בקומה 18, קירוי שטח הבריכות בקומות
18-19, הגדלת שטח דירה בקומה 20. תוספת דירה בקומה 21, תוספת 2 קומות חדשות בבניין-קומה 22: 2 יח"ד, קומה
23: 2 יח"ד. סה"כ בבנין 78 יח"ד ו 23 קומות מגורים
מבוקשת תוספת קומת גלריה במבנה מסחרי.

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 05.08.2014:

- קומת מרתף חנייה 2-

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

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

בדיקת רישוי

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

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

לפי תב"ע 3/מק/2242 שטחים מותרים :

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

שטח שירות מעל מפלס הכניסה : 5376 מ"ר,

שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה 500 מ"ר,

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

שטח שירות לחניה תת קרקעית - 6100 מ"ר

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

מספר יח"ד :

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

ביטול יח"ד :

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

תוספת יח"ד :

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

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

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

שטח עיקרי למגורים :

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

שטח עיקרי למסחר :

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

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

יש להקטין קומת גלריה ל18.9 מ"ר.

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

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

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

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

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

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

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

שטח שירות מתחת למפלס הכניסה - ללא שינוי.

קווי בניין :

המבוקש מוצע בתוך קווי הבניין.

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

גזוטראות עפ"י חוק המרפסות ק"ת 6670.

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

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

בתכנית מבוקשת הקלה:

1. הקלה מתכנית בינוי לצורך העברת 3 יח"ד מבניין עתידי לבנין שבשלבי בניה.
בבנין בשלבי בניה – 81 יח"ד כולל תוספת, ובבנין עתידי - 75 יח"ד. במסגרת תב"ע סה"כ 156 יח"ד המותרות לבניה במגרש ב-2 הבנינים.
2. הקלה לצורך הקמת 5 בריכות שחיה במרפסות שבקומות מ-20 עד 23.

בתאריך 22.10.2013 נעשו פרסומים כחוק, ולא התקבלו התנגדויות.

הערות לעדכון

יש להראות תכנית פיתוח והעמדה הכוללת קווי בניין וגבולות מגרש, מפלסים, ניקוזים, מידות, וכו'.
יש להוסיף בכל התוכניות מפלסים.
יש להוסיף גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות בתכנית גג עיליון.
יש לסמן באדום כל שינויים בחתכים ובחזיתות, להתאים מפלסים להיתר.
יש להראות פתרון אוורור לשירותים.
יש להראות מפת ארגון אתר.
ראה הוראות על גבי התוכנית.
נדרשת התאמת התכנית להערות הפיקוח.

נבדק ע"י רימה פלקין - בודקת תכניות :

בישיבת ועדת משנה מספר : 201415 מ : 18/11/14 הוחלט :
להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.

א. באוקטובר 2013 אותרה בניית רצפת בטון בשטח של כ- 500 מ"ר במרתף חניה (2 -), בסטייה מהיתר הבניה – חריגה זו הוסדרה בהיתר מס' 20130112 מיום 13/7/2014.

ב. בבדיקת פיקוח שנערכה באוגוסט 2014 נמצאו אי התאמות ביחס להיתר הבניה המאושר, כמפורט :

- חניון 2- : סגירת שטח עבור הקמת שני מחסנים.
- חניון 1 - : אי בניית רמפת נכים.
- קומת קרקע : שינוי מיקום דלת כניסה למחסן דיירים משותף.
- פיתוח : חריגה נקודתית במפלס רצפת קומת המסחר.

ג. אי ההתאמות המפורטות בסעיף ב' מוסדרות בבקשה זו.

המלצות מהנדס הועדה :

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו ומר גרשוב הצביעו בעד.
עו"ד שומר, ד"ר לחמני, מר דנינו, ומר חסן הצביעו נגד.
- **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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).
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- 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 להגנת 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: 3	מספר בקשה: 20110596	תיק בניין: 1072
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014		

מבקש:

• **בניין אב בע"מ** הגשה 14/08/2011

בעל הנכס:

• עפ"י נסח טאבו באמצעות עו"ד טדי מנשה
האורגים 29 א אשדוד

עורך:

• זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שפירא אברהם 27 אשדוד

שטח מגרש: 4172.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 67 מגרש: 140 יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/2/38, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36, 62/101/02/3, תממ/14/4, 100/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות 32 יח"ד.

תוספת 20 יח"ד ב-2.5 קומות הנוספות.

סה"כ המבנה יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 52 יח"ד.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/10/14.

ביום 2/11/12 פורסמו הקלות:

תוספת 2.5 קומות לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת, 32 יח"ד.

בקומת הקרקע – 6 יח"ד, 20 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות, סה"כ לאחר חיזוק המבנה יהיה בן 7

קומות מעל קומת הקרקע, 58 יח"ד.

קו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'

הקלה מכח חוק התכנון והבניה:

הבלטת ממ"דים מעבר לקו הבניין האחורי מ- 3 מ' ל- 2.3 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
317.58	58		1552.20		2238.16	2537.00			
			1552.20		2238.16	2537.00			

סה"כ:	4775.16	1552.20	%בניה: 0.00%
-------	---------	---------	--------------

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201411 מ: 19/08/14 הוחלט:

לבטל את החלטת ועדת משנה 201301 מיום 01/01/13 ולא לאשר הבקשה מהווה סטייה ניכרת.

- במידה ותוגש תכנית התואמת למצב הקיים ולתמ"א 38 ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה.

בתאריך 14-10-20 התקבלה תכנית מתוקנת עם ביטול 6 דירות במפלס תחתון ע"פ החלטת ועדת משנה מתאריך 19-08-14.

- המעלית המוצעת עוצרת בפודסט בחצי קומה ועליה לדירות מתבצעת ע"י מדרגות

- יש לקבל אישור יועץ נגישות
- חסר בתיק אישור/חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה לחיזוקים.
- יש לקבל דוח סקר קרקע + אישור ביסוס.
- במרפסות המוצעות – יש לבדוק גודל פתח יציאה תקני.
- מרפסות בקומה ו' הנמצאות מעל ממ"דים : ממ"ד בולט מעבר לקו בניין ע"פ תב"ע ב-4.15 מ' (בוצע פורסם כחוק). לא ניתן לאשר מרפסות הבולטות מעבר לקו בניין ע"פ תב"ע ב-4.15 מ'.

תיקונים נדרשים:

- יש להשלים פרטים בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש להשלים חתימות בטופס 1 כולל חתימת עו"ד מיופה כוחם של דיים
- יש לתקן חישובי שטחים ולתקן טבלת שטחים ע"פ חישוב.
- חסרה מפת מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך.
- יש לסמן קווי בנין כולל מידות
- חסרה תכנית פיתוח 1: 100
- יש להשלים מידות בכל התכניות
- קומה ו' – יש לבטל מרפסות מעל מסתורי כביסה בקומות תחתונות
- קומה ו' – יש למצוא פיתרון אוורור לחדרים רטובים
- קומה ו' – יש לבטל כניסה נוספת למרפסות מתוך הלובי קומתי
- יש להראות ניקוזים בכל המרפסות + גגות
- יש להוסיף מפלסים בתכנית גגות ולבדוק מיקום/גישה למערכת דודים
- יש להציג פריסת גדרות
- ראה תיקונים נוספים ע"ג תכנית ההגשה

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסון, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות

- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים ססמים.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140034	תיק בניין: 1314
סעיף 4: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014	

מבקש:

* אשר מזרקות בע"מ

בעל הנכס:

* תורג'מן משה

המפרש 6/22 אשדוד

עורך:

* דלויה כפיר - סטודיו 21 לאדריכלות

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: החניכים אשדוד**שכונה: אזור תעשייה כבדה (צפונית)**

שטח מגרש: 1440.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1728.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2028 חלקה: 39 מגרש: 44 יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה
תכנית: 22/101/02/3, 20/101/02/3, 115/03/3, 11/115/03/3, 101/02/3, 62/101/02/3, 5/101/02/3שימוש עיקרי: תאור בקשה
תעשייה תוספת בניה**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת גלריה והתאמת התכנית למצב הקיים + שינויים פנימיים.

ביום 30/9/14 פורסמה הקלה לניוד שטח עיקרי מקומות הלא מנוצלות לקומת הקרקע, בשיעור של כ - 105 מ"ר (7.0%), מ - 40% המותרים לפי תוכנית 11/115/03/3 ל - 47% במסגרת התכנית המרבית המותרת. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					75.73		תעשייה/מלאכה		
					75.73				
0.00% :בניה%					75.73	סה"כ:			

הערות בדיקה:

המבוקש: שינויים ותוספות + תוספת גלריה למבנה תעשייה - הסדרת מצב קיים. לפי דוח פיקוח מתאריך 29.01.14 - המבוקש קיים ומתאים לתוכנית קיים דוח פיקוח.

ניתנה הקלה:

הקלה לניוד שטח עיקרי מקומות הלא מנוצלות לקומת הקרקע, בשיעור של כ - 105 מ"ר (7.0%), מ - 40% המותרים לפי תוכנית 11/115/03/3 ל - 47% במסגרת התכנית המרבית המותרת. ניתן נוסח פרסום למבקש 02.05.14 בתאריך 30.09.14 בוצע פרסום להקלה לא התקבלו התנגדויות! יעוד המגרש מלאכה ותעשייה זעירה לפי תוכנית החלה על המגרש 11/115/03/3. שטח עירי המותר לבניה בקומה 40%, שטח עיקרי מרבי לבניה במגרש 120%. שטח עיקרי קיים בהיתר בניה בקומת קרקע - 575.00 מ"ר שטח עיקרי קיים במפלס 2.40 + 24.50 מ"ר שטח שירות קיים למקלט - 40.50 מ"ר

שטח עיקרי מוצע + קיים לאחר הוספת גלריה בשטח של 75.73 מ"ר = 650.73 מ"ר > 45.22% לתכנית מרבית במגרש עבור ההגדלה הנ"ל פורסמה הקלה לניוד השטח לרבות גלריה בהיתר האחרון אשר מופיעה כקומה חלקית.

יש לבדוק חוות בהיטל השבחה.
ניתן לאשר את המבוקש בתנאים המקובלים ותיקון הבקשה בהתאם להערות ע"ג התוכנית

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140411	תיק בניין: 22	סעיף: 5
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014		

מבקש:

* נ.ר. שאול נכסים בע"מ

בעל הנכס:* נ.ר. שאול נכסים בע"מ
משק 29 כפר הנגיד**עורך:**

* דלויה כפיר - סטודיו 21 לאדריכלות

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בעלי המלאכה אשדוד

שטח מגרש: 6200.00 מ"ר שטח בניה מותר: 8211.90 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 131 מגרש: 119 ; חלקה: 132 יעוד: תעשייה

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/38, 62/101/02/3, 22/101/02/3,

101/02/3, 114/03/3, 132/06/3, 20/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה שמוש חורג

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג למבנה A משימוש של אריזה ואחסנת סחורות למסחר.

ביום 19/10/14 פורסם שימוש חורג מתעשייה לפי תוכנית 114/03/3 למסחר בשטח של 1035

מ"ר לתקופה של 5 שנים.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש: שימוש חורג ממבנה תעשייה לפי תוכנית 114/03/3 בשטח של 1035 מ"ר למסחר לתקופה של 5 שנים.

בתאריך 19.10.14 בוצע פרסום לשימוש חורג מתעשייה לפי תוכנית 114/03/3 למסחר בשטח של 1035 מ"ר לתקופה של

5 שנים – לא התקבלו התנגדויות.

קיימת בקשה 20140410 לשינויים פנימיים בקומת הקרקע, ניתן יהיה לתת היתר לשימוש חורג בתנאי קבלת היתר

קודם לשינויים פנימיים.

יש להשלים תוכנית חנייה ותנועה הכוללת מאזנים בהתאם לשימוש מבוקש.

ניתן לאשר את המבוקש בתנאים המקובלים ותיקון בקשה לפי הערות ע"ג התוכני.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר

לחמני.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.**החלטת הועדה**

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

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

- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור 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.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20130823	תיק בניין: 2947
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014		

מבקש:

♦ בית כנסת אהבת ישראל ע"י מרציאנו אלי

בעל הנכס:

♦ עיריית אשדוד

עורך:

♦ ארוניס שרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הגולשים 26 אשדוד

שטח מגרש: 996.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2191 חלקה: 54 מגרש: 337 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 14/104/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף לצורך שינוי תנאי להיתר עבור תוספת בניה ושינויים פנימיים בבית כנסת קיים.

ע"פ תכנית מתקנת מיום 18/3/14.

ביום 7/4/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה בקו בנין צדדי בשיעור של 0.67 ס"מ לבניית עמוד בטון קונסטרוקטיבי תומך.

2. הקלה לבניית ממ"מ הבולט מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 2.5 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			26.60		69.74		בניני ציבור		
			26.60		69.74				
סה"כ:			26.60		69.74		סה"כ:		
0.00% %בניה:									

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201409 מ: 10/06/14 הוחלט:

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

הבקשה מובאת לדיון לדחיית תנאי הריסה בפועל לצורך קבלת היתר לתנאי נדחה לקבלת טופס 4.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.

- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

ת. השלמה

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- 19/11/2014 - התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 17/11/2014 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 17/11/2014 - מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- 17/11/2014 - התקשרות עם מכון בודק מורשה
- 17/11/2014 - אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- 17/11/2014 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- 24/11/2014 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל - תנאי לטופס 4.
- 23/09/2014 * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- 17/11/2014 * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140335	תיק בניין: 4989	סעיף: 7
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014		

מבקש:

* לויטין לריסה

הגשה 21/05/2014

בעל הנכס:* לויטין דימטרי
המלכים 2 אשדוד* לויטין לריסה
המלכים 2 אשדוד**עורך:**

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלכים 2 אשדוד

שטח מגרש: 1516.88 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2393 חלקה: 5 מגרש: 2 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 35/101/02/3, 30/במ/3, 62/101/02/3, 98/101/02/3, 1/30/במ/3, 85/101/02/3, 2071/מק/3, תלר/197,

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א', שינויים בחזית צדדית, תוספת מחסן, פרגולה ומחסן גינה.

ביום 18/11/14 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים בשיעור כ-3.5 מ"ר מזכויות לא מנוצלות של חדר על הגג לצורך תוספת בניה בקומה א' של דירת דופלקס בבית משותף בן 2 קומות. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
14.20			3.60		10.48		מגורים		
			3.60		10.48				
סה"כ:			3.60		10.48				
0.00% : %בניה:			3.60		10.48				

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת שטח לדירת קוטג' דו-קומתית שנמצא במגרש בן 32 יח"ר

לפי דוח פיקוח מתאריך 21.05.2014 :

תוספת טרם בנויה .

מחסן בנוי לפי היתר 20040094

קיימת פרגולה עם גג מפוליגל

במגרש 3 בניינים וסה"כ 32 יח"ד

על גבי התכנית חתימות של 29 דיירים – 80%

לשאר הדיירים נשלחו מכתבים לפי תקנה 2(ב)

לא התקבלו התנגדויות

במקום חלה תבע 3/במ/1 משנת 1994

אזור מגורים ב'

שטחים מותרים לבנייה במגרש :

סה"כ שטח בנייה מרבי : 4160 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי : 3680 מ"ר

סה"כ שטחי שירות : 480 מ"ר

שטח ממוצע עיקרי לדירה : 115 מ"ר

שטח שירות לדירה : 15 מ"ר

שטח בנייה מרבי אינן כולל חדר על הגג בשטח 23 מ"ר

במגרש בנויים 4 בניינים וקיים 4 תיקי בניין - 4989,4992,6010,6017

השטחים העיקריים הבנויים במגרש לפי היתרים מקוריים :

ת.ב. 6017 – 494.59 מ"ר

ת.ב. 6010 – 856.50 מ"ר

ת.ב. 4992 – 1282.96 מ"ר

ת.ב. 4989 – 971.02 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי בנוי במגרש : 3605.07 מ"ר

שטח עיקרי נותר במגרש 3605-3680= 75 מ"ר 32ל יח"ד – כ-2.34 מר לדירה

בהיתר המקורי שטח ממ"ד שנחשב כשירות : 7.5 מ"ר

מבוקש הכשרת שטח ממ"ד ל-12.25 מ"ר הקיימים

סה"כ שטח נותר לבנייה לדירה : $2.34 + (12.25 - 7.50) = 7.09$ מ"ר

מבוקשת תוספת שטח בקומת קרקע בשיעור 4.10 מ"ר ע"י הזזת דלת כניסה לדירה ותוספת שטח בקומה א' בשיעור

6.38 מ"ר ע"י סגירת מרפסת

סה"כ תוספת שטח המבוקשת : $10.48 > 7.09$ מ"ר הנוותרים

מבוקשת ניוו שטחים מזכויות של חדר על הגג בשיעור כ- 3.5 מ"ר

התוספת שמבוקשת בקומת קרקע מהווה לבעיות אורור של חדר שירותים – יש לתת פיתרון + חתימת יועץ מיזוג אוויר

בקומת קרקע מבוקשים גם שינויים חזיתות – שינויים בחלונות וויטרינות יציאה לגינה . – **יש להראות שינויים בתכנית ע"י צביעה**

מבוקש הקמת פרגולת עץ בקומת קרקע בשטח 14.20 מ"ר – **ניתן לאשר**

גובה של פרגולה ממבוקשת – 2.80 מ' – **יש להקטין עד 2.40 המותרים**

מבוקש גם מחסן גינה מעץ בשטח 3.60 מ"ר צמוד לגבול מגרש צדדי לרחוב המלכים – ניתן לאשר

עדכונים דרושים לתכנית :

- להשלים טבלת שטחים כולל שטחים קיימים ולהוסיף רובריקות "סה"כ קיים, סה"כ מוצע ו סה"כ
- לעדכן מספר אסמכתא בטבלת שטחים מותרים ובדף ראשון
- לעדכון נוסח הקלה
- במקום תרשים סביבה יש להוסיף תמונה מ-GIS
- להראות שינויים של חלונות גם בתכנית ע"י צביעה
- להוסיף מידות חסרות
- לתת פיתרון אורור שירותים בק.קרקע + חתימת יועץ מיזוג אוויר
- בחתכים תוספת מסומנת כקיימת ללא היתר . לפי דוח פיקוח תוספת טרם בנויה – יש לסדר צביעה
- גובה של פרגולה להקטין עד 2.40 מ'

ראה עדכונים על גבי התכנית

נוסח פרוסום הקלה :

- הקלה לניוד שטחים עיקריים בשיעור כ-3.5 מ"ר מזכויות לא מנוצלות של חדר על הגג לצורך תוספת בנייה בקומה א' של דירת דופלקס בבית משותף בן 2 קומות.

בתאריך 22.08.14 נעשה פרסום ב 3 עיתונים
בתאריך 01.09.2014 נשלחו מכתבים לדיירי המגרש
בתאריך 28.09.2014 נחתמו דיירי של מגרש הצמוד (חלקה 4) על טופס.
בתאריך 18.11.2014 נשלחו מכתבים לדיירי מרש הצמוד
לא התקבלו התנגדויות.

בודקת רישוי – נוטקין ליליה

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

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

מספר בקשה: 20140009	תיק בניין: 3255	סעיף: 8
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014		

מבקש:* **בוקובה מיכאל****בעל הנכס:**

* מ.מ.י.

עורך:

* סורגיון אודי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ט"ו

כתובת הבניין: רחל אמנו 12 אשדוד

שטח מגרש: 375.00 מ"ר שטח בניה מותר: 187.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2488 חלקה: 22 מגרש: 402 יעוד: מגורים א דו-משפחתי

תכנית: 125/03/3, מק/117, תמא/38/3, 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

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מבוקש תוספת מדרגות חיצוניות למרפסת בקומה א', שינויים פנימיים, שינוי חיפוי חוץ, בניית פרגולה מעץ בקומת קרקע והריסת אדניות במסגרות החלונות ללא שינוי בשטחים.

ביום 15/6/14 פורסמה הקלה 10% מקו בניין צדדי ובמרחק של 40 ס"מ לצורך בניית מדרגות

עלייה חיצוניות לקומה א'.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת מדרגות חיצוניות למרפסת בקומה א', שינויים פנימיים, שינוי חיפוי חוץ, בניית פרגולה מעץ בקומת קרקע והריסת אדניות במסגרות החלונות ללא שינוי בשטחים.

ע"פ דיווח הפיקוח מתאריך 17/1/14:

* מדרגות בטון לקומה עליונה קיימות.

* פרגולה מבוקשת טרם קיימת.

* ציפוי קירות פיתוח באבן.

* קיים הפרת צו בית משפט עבור עבירה מס' 201000227.

בדיקת רישוי:

תב"ע קובעת מגרש 1/125/03/3 שטח מגרש רשום 746 מ"ר,

שטח עיקרי קיים בהיתר קומת קרקע: 89.83 מ"ר, ללא שינוי.

שטח עיקרי קיים בהיתר קומה א': 96.93 מ"ר, ללא שינוי.

שטח פרגולה מבוקשת בקומת קרקע בשטח של 15 מ"ר ובבליטה של 2.60 מ' מקו בניין אחורי, תואם למותר לפי תכנית

2071/מק/3.

מבוקשות מדרגות חיצוניות בנויות לצורך עלייה למרפסת בקומה א' מחוץ לקו בניין צדדי, לא ניתן לאשר משוםמדרגות אלו נראות כעלייה ליחידה נוספת בקומה א' ומאחר ושינה פגיעה עיצובית במבנה.

מבוקש שינוי חיפוי חוץ המבנה מהיתר מקורי שבו אושר ציפוי טייח אקרילי לבן לחיפוי אבן נסורה לבנה, תואם להוראות התב"ע לעניין חומרי גמר חזיתות.

הקלות מבוקשות:

מבוקשת הקלה 10% מקו בניין צדדי ובמרחק של 40 ס"מ לצורך בניית מדרגות עלייה חיצוניות לקומה א'.

בוצעו פרסומים בעיתונות ונשלחו הודעות, פרסום אחרון בתאריך 15/6/14, לא התקבלו התנגדויות.

טרם קבלת הפרסום נמסר לעורך הבקשה כי אין במתן פרסום התחייבות לאישור הבקשה בוועדה והפרסום הינו על אחריותו בלבד.

לסיכום:

ניתן לאשר את הבקשה לתוספת הפרגולה ושינוי חיפוי הכולל שינויים פנימיים בלבד. לא ניתן לאשר את תוספת המדרגות מבטון המהווה אפשרות לפיצול (כפי שעולה מהעבירות הבנייה).

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר תוספות ושינויים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר בניית מדרגות לקומה א' המאפשר פיצול המבנה ליח"ד נוספת.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר תוספות ושינויים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר בניית מדרגות לקומה א' המאפשר פיצול המבנה ליח"ד נוספת.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 9:	מספר בקשה: 20140178	תיק בניין: 2306
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014		

מבקש:

הגשה 06/03/2014

יוסף יוסף

בן פורת אליהו

בעל הנכס:

בן פורת אליהו

שדרות עוזיהו 22/13 אשדוד

יוסף יוסף

שדרות עוזיהו 22/11 אשדוד

עורך:

דין יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שדרות עוזיהו 22 אשדוד

שטח מגרש: 9850.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2460 חלקה: 73 מגרש: 2 יעוד: יעוד כללי

תכנית: 20/103/03/3, 31/103/03/3, תלר/211, 3/65/22, 20/103/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ת ה ב ק ש ה

תוספת ממ"ד, חדרים ומרפסות לדירות 11,13 אשר בקומות א', ב'.

ביום 28/9/14 פורסמה הקלה בגין בנייה שלא בעמודה שלמה בשונה מהוראות תכנית בינוי.
לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
24.20			21.38		32.64		מגורים		
			21.38		32.64				
0.00% : %בניה:			21.38		32.64		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת ממ"ד + תוספת חדרים ומרפסות ליח"ד מס' 11 בקומה א' ויח"ד מס' 13 בקומה ב'.
ע"פ דיווח הפיקוח מתאריך 12/3/14 המבוקש לא בנוי, כמו כן חסרה תכנית קומת קרקע.

תב"ע קובעת מגרש 31/103/03/3, חלק ממגרש 19, שטח המגרש 8920 מ"ר.
לא ידוע כמות יח"ד ע"ג המגרש (לאחר בדיקה עם ריקי) ולכן לא ניתן לדעת האם כמות חתימות בעלי הזכות בנכס
תואמת למס' יח"ד ישנן 91 חתימות בעלי הזכות בנכס.
תב"ע קובעת יעוד מגורים ג', בניין מס' 110 טיפוס א' (סה"כ 24 יח"ד בבניין).

קיימות תוספות לפי הרחבות לבניין 110 ע"פ תכנית 31/103/03/3:
שטחים עיקריים לבניין 110: (שטחי בנייה + תוספות)
בקומה א' וב' כל אחת מהן- קיים 442 מ"ר, תוספות 160 מ"ר, סה"כ 602 מ"ר.
שטח דירה מרבי לאחר תוספת מותר- 119 מ"ר.
סה"כ בבנין 24 יח"ד בחלוקה של 6 דירות בכל קומה* קומת קרקע + 3 קומות טיפוסיות + קומת גג.
שטח עיקרי קיים בהיתר בקומת קרקע- 390 מ"ר. ללא שינוי.

שטח עיקרי קיים בהיתר בקומה א'- 450 מ"ר, מבוקש 20.02 מ"ר, מבוקשת מרפסת מקורה חלקית אשר שטחה 15.70 מ"ר. יש להעביר שטח הפרש לשטח עיקרי, יש לתקן ע"ג טבלת שטחים ולהעביר שטח מקורה לעמודה נוספת. שטח עיקרי קיים בהיתר בקומה ב'- 450 מ"ר, מבוקש 16.32 מ"ר, מבוקשת מרפסת בשטח של 8.50 מ"ר.

קומה א'-ב' בלבד: סה"כ שטח מותר לבנייה ע"פ תכנית בינוי 160 מ"ר/12 יח"ד בקומות = 13.33 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ 16.32 מ"ר מבוקש < 13.33 מ"ר המותרים לבניה לכל יח"ד. שטח דירה מרבי מותר לאחר התוספות 119 מ"ר ובשקה זו לא צוין שטח לאחר ההרחבה, בבדיקה כללית נראה כי אינו עולה על 119 מאחר ושטח הדירה הקיימת הוא 75 מ"ר, כמו כן יש להתאים את שטח המבוקש לשטח המותר ע"פ הבינוי.

יש להציג חישוב אחוזי הבנייה המבוקשים ע"ג המגרש ובפרט שלא עולה על 35% בקומה.
לציין כי בתכנית אשר הוגשה לא כלולים שאר הבניינים ע"ג המגרש ולכן יש לכלול אותם בטבלת חישוב השטחים ע"מ להראות חישוב של המבוקש ביחס לקיים.

המבוקש גדול מהמותר לפי טיפוס א' להרחבות בנספח הבינוי של ת.ב.ע. החלה על המקום - 31/103/03/3, יש להקטין את השטח ולהתאים לשטחים המותרים.

אין שינוי בקווי בניין.

יש להראות סכימת חישוב שטח הכוללת דירה מבוקשת וסה"כ קיים ומוצע.
יש לכלול בטבלת חישוב השטחים את שטח חד' על הגג שאושר בהיתר מס' 990034 וכמו כן יש לכתוב אחוזי בנייה מסך כל המגרש.
יש להראות תכנית קומת קרקע, תכנית גגות, תכנית העמדה הכוללת קווי בניין וגבולות מגרש חומרי גמר לתוספות: יש לקבל אישור ליווי תכנוני לעניין חומרי גמר לתוספת ולמעה המבוקש מאחר ואין הפניה לחומרי גמר ע"פ תכנית הבינוי.

תנאים לאופן בניית התוספות לפי תכנית 31/103/03/3 :
תוספות בבתים הפונים לשד' עזיחו, תתבצענה הן בבניינים שלמים והן בעמודות שלמות.

הקלות מבוקשות:

הקלה בגין בנייה שלא בעמודה שלמה בשונה מהוראות תכנית בינוי.
בוצעו פרסומים כחוק, פרסום אחרון היה בתאריך 28/9/14 ולא התקבלו התנגדויות.

הבקשה אינה תואמת לבינוי המאושר ע"פ תב"ע לעניין צורת גודל התוספת.
באם הדירה הצמודה תבנה ע"פ הבינוי או בדומה למוצע בבקשה זו תיווצר בעיית אוורור לחדרים ואי עמידה בתקנות חצר פתוחה.

בודקת הבקשה: בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר בניית ממ"ד בלבד בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר בניית חדר שלא ע"פ הבינוי המאושר מהווה סטייה ניכרת מהשטחים, ומונע בנייה עתידית לדירות בעמודה הצמודה, ואינו עומד בתקנות חוק התכנון והבנייה לעניין אוורור.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר בניית ממ"ד בלבד בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר בניית חדר שלא ע"פ הבינוי המאושר מהווה סטייה ניכרת מהשטחים, ומונע בנייה עתידית לדירות בעמודה הצמודה, ואינו עומד בתקנות חוק התכנון והבנייה לעניין אוורור.

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 מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * 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: 10	מספר בקשה: 20120258	תיק בניין: 4872
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014		

מבקש:

* הורן שלמה חנוך

הגשה 18/04/2012

בעל הנכס:

* משכנות רוחה

רבי עקיבא 29 ת.ד. 3027 בני ברק

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב י.מ. לוי 23 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 3814.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2926.90

מ"ר

תכנית: 115/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף לאחר השלמת פרסום לתוספת חדרים על הגג לדירה מס' 15 בקומה ד בבנין משותף
בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית + חדרים על הגג.

ביום 12/5/14 פורסמו הקלות:

- הקלה לניוד כ - 48 מ"ר מקומה ד' לגג.
- הקלה במנין קומות: במקום 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית + חדרים על הגג, 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית.
- לצורך תוספת חדרים לדירה מס 15.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
19.50				239.00	70.88	1442.91	מגורים		
				239.00	70.88	1442.91			
סה"כ:			239.00		1513.79				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201216 מ: 23/10/12 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
יש לסגת ממעטפת הבניין 1.2 מ' ע"פ ליווי תכנוני.
לאשר פטור ממפת מדירה בתנאי תצהיר עורך הבקשה על נכונות הפרטים והעדר חריגות בניה בנכס.

ניתן לאשר הבקשה.

הוגשה תוכנית מתוקנת בתאריך 09.06.14 :

הבקשה לתוספת חדרים על הגג בשטח של 74.17 מ"ר + תוספת של 5 מ"ר בקומה ד. בוצע פרסום לניוד 48 מ"ר
משטחים הלא מנוצלים מקומה ד' לקומה גג.
כמו כן מבוקש לבצע את התוספת המבוקש על הגג ללא נסיגה כפי שהוחלט בוועדה אלה לפי פרט ניתוק.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

09/06/2014
09/06/2014

09/06/2014
09/06/2014
21/10/2014
09/06/2014
09/06/2014
09/06/2014

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- 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) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 11	מספר בקשה: 20140363	תיק בניין: 4872
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014		

מבקש:

הגשה 02/06/2014

* בנימין מלכה

בעל הנכס:

* משכנות רוחה

רבי עקיבא 29 ת.ד. 3027 בני ברק

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב י.מ. לוין 23 אשדוד

שטח מגרש: 3814.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2926.90 מ"ר

שכונה: רובע ז

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 168 מגרש: 164 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/115, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תלר/223,

תקנה 6766, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים ופרגולה על הגג לדירה מס' 14 בבנין מס' 23.

ביום 7/9/14 פורסמה הקלה לנייד שטחים מקומה ד' לקומת גג בשיעור של 54 מ"ר עבור

חדרים על הגג, והפיכת הדירה לדופלקס ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
26.25					64.28		מגורים		
					64.28				
0.00% : %בניה					64.28		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת חדרים ופרגולה על גג לדירה מס' 14 בבניין משותף בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים. ע"פ דיווח של

הפיקוח מתאריך 9/6/14 המבוקש לא בנוי.

השימושים הקיימים בשטח תואמים לתכנית וכמו כן בבניין מתבצעות עבודות בנייה באגף דרום מזרחי אשר לא כלול

בבקשה זו.

ע"פ מידע תכנוני יש 24 יח"ד- אך הוספו יח"ד בהיתרים וכעת יש 36 יח"ד במגרש, דהיינו 75% נחתמו סה"כ 27

חתימות לפי הנדרש.

תבי"ע קובעת מגרש 3/במ/115, אזור מגורים ג,

שטח המותר לבניה: 3814 מ"ר * 150% = 5721 מ"ר,

בנוי בהיתר לאחר הגדלת יחידות דיור במגרש: 3004.86 מ"ר,

שטח הנותר: 5721 מ"ר - 3004.86 מ"ר = 2716.14 מ"ר / 36 יח"ד = 75.44 מ"ר,

בנוסף תותר בניית חדר' על הגג בשטח של 23 מ"ר לדירה בקומה העליונה,

סה"כ מותר לבנייה עבור יח"ד 14: 23 + 75.44 = 98.44 מ"ר,

מבוקש חדר' על הגג בשטח של 76.58 מ"ר > 98.44 מ"ר,

ע"ח שטחים עיקריים לא מנוצלים מקומה ד' ובסה"כ במסגרת השטחים המותרים.

מרפסת גג בשטח 18.50 מ"ר לא מקורה ופרגולה בשטח של 12 מ"ר .

הקלות מבוקשות :

הקלה לניוד שטחים מקומה ד' לקומת גג בשיעור של 54 מ"ר עבור חדרי על הגג, והפיכת הדירה לדופלקס ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה.

מבוקש מטבח בקומת הגג המבוקשת, יש לסמן להריסה מטבח קיים בקומה ד' ולהתאים השינויים. יש לתת פיתרון אוורור מאולץ לחדר השירותים הסמוכים לחדר השינה ובחדר השירותים בקומת הגג. **ישנו פרט ניתוק בקומת הגג.**

להקטין שטח התוספת בקומת הגג ולבטל שטח מוצע מעל השטחים המשותפים.
יש לתקן את השטחים ולכלול בשטח העיקרי את המבוקש כולל תיקון של סכימת חישוב השטחים. המבוקש בתחום קווי הבניין.

יש לתקן חזיתות שהוצגו בבקשה לתוספות .
יש להכניס לשטחים המוצעים את שטח המרפסת המקורה.
יש להראות במרפסת הגג גובה מעקה גג וניקוז
אין בעיה בשטחים, אין נגיעה בקו בנין
בוצעו פרסומים כחוק, פרסום אחרון בתאריך 7/9/14 ולא התקבלו התנגדויות.
לסיכום:

ניתן לאשר הבקשה בכפוף לקבלת אישור מיועץ מיזוג אוויר לאוורור מאולץ בחדר השירותים והקטנת שטח התוספת ע"י ביטול מעל השטח המשותף.
הכל בתנאי הגשת תכנית מתוקנת והשלמת הערות בדיקה.

בודקת הבקשה : בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר במסגרת השטחים המותרים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- לא מאושרת בניה מעל חדר המדרגות המשותף.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- הרב ליברמן טען שאין מניעה לבנות מעל חדר המדרגות המשותף אם כל הבניין חתם ואם אין בעיה בטיחותית וניתן עדיין לצאת לגג, ולכן ניתן לאשר את הבקשה במסגרת השטחים המותרים ומעל לחדר המדרגות המשותף.
- אדרי' נער טען שזה בניגוד להמלצתו.
- חדרי מדרגות הינם רכוש משותף ולא ניתן להצמיד שטח משותף לדירה.
- הרב ליברמן טען שזה הפרוזדור ולא חוסם פתח מילוט.
- הרב אמסלם ביקש שתתקבל חוות דעת משפטית.
- עו"ד עמיר טען שבאופן עקרוני לא ניתן לוותר על חלק מחדר המדרגות.
- הרב ליברמן טען שניתן להצמיד לדירה חלק מהרכוש המשותף ע"פ תקנה מסוימת.
- ד"ר לחמני טען שיש תקנות בית משותף שדרכו צריך לשנות או להצמיד חלק מהרכוש המשותף לדירה.
- עו"ד שומר טען שבאישור הבקשה אנו יוצרים תקדים מסוכן שמשפיע על כל העיר.
- אדרי' נער טען שהמחלוקת בין הרב ליברמן לבניי האם הגג של חדר המדרגות הוא חלק מההגדרה של חדר המדרגות, ולטעמי התשובה היא כן, אך ניתן להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה משפטית.
- ד"ר לחמני טען שגם אם היועץ המשפטי יטען שניתן לאשר את המבוקש הוא מתנגד לכך.
- הרב טסלר ציין שלא מזמן הוועדה דנה בבקשה דומה ואישרה פה אחד מאחר ואין מניעה בטיחותית, ולכן לא ברור לו למה דנים בנושא שוב.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה משפטית.

מספר בקשה: 20140164	תיק בניין: 4970
סעיף: 12	
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014	

מבקש:

* יונה-סאג רותי

הגשה 27/02/2014

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ז

כתובת הבניין: מאיר בעל הנס 15 אשדוד

שטח מגרש: 2913.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2191.91 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 82 מגרש: 2007 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 62/101/02/3, 96/101/02/3, 120/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חדרים על הגג.

ביום 7/9/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לנייד שטח מקומה ג' לקומת גג בשיעור של 16 מ"ר לצורך תוספת חדרים על הגג ובסך הזכויות המותרות.

2. הקלה במניין הקומות - במקום 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, ל-4 קומות מעל ק. קרקע חלקית.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת חדרים על הגג ביחיד קיימת בהיתר בבית משותף.
 ע"פ דיווח הפיקוח מתאריך 3/3/14 המבוקש בנוי, כמו כן בקומה ד' קיימת דלת כניסה פנימית המפרידה את הדירה ל-2 יחיד נפרדות (קיים דו"ח לפני הגשה למחלקה המשפטית).
 בקומת גג קיימת פרגולה על כל שטח המרפסת ולא כפי שסומן בבקשה.

תב"ע קובעת מגרש 120/במ/3, אזור מגורים ג', שטח מגרש 1200 מ"ר, מס' יחיד במגרש 24, קיימות חתימות של 20 יחיד, נשלחו הודעות תקנה 22. שטח בנייה מרבי מותר בקומה כשטח עיקרי 30% מתכנית 109/03/3 (סה"כ 360 מ"ר מותר), שטח ממוצע ליחיד ע"פ תכנית 120/במ/3 יהיה 95 מ"ר - ממוצע, מותר לבניה 95 מ"ר * 24 יחיד = 2280 מ"ר, קיים בהיתר: 1640.82 מ"ר, סה"כ ההפרש הנוטר: 639.18 מ"ר / 24 יחיד = 26.63 מ"ר + 4 מ"ר מתקנות ממדי"ם. סה"כ נותר ליחיד - 30.63 מ"ר + חדר על הגג בשטח של 25 מ"ר.

קיים בהיתר:

עיקרי ק. קרקע - 18.72 מ"ר, שרות - 253.92 מ"ר, עיקרי ק. א- 692.59 מ"ר, שירות - 92.21 מ"ר, ללא שינוי. עיקרי ק. ב- 593.94 מ"ר, שירות - 92.21 מ"ר, ללא שינוי. עיקרי ק. ג- 585.69 מ"ר, שירות - 92.21 מ"ר, ללא שינוי. עיקרי קומת גג אושר בהיתר מס' 20030728 - סה"כ 25 מ"ר חדרים על הגג ותוספת שטח קומה ד' 8.25 סה"כ אושר 33.25 מ"ר.

בבקשה הנ"ל מבוקש: 15.93 מ"ר, סה"כ קיים + מוצע = 49.18 מ"ר > 55.63 מ"ר המותרים. חסרה תכנית גגות נכונה בה מבוקשת פרגולה.

מדובר בהרחבת חדר קיים ע"פ היתר מס' 20030728.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה לניוד שטח מקומה ג' לקומת גג בשיעור של 16 מ"ר לצורך תוספת חדרים על הגג ובסך הזכויות המותרות.
2. הקלה במניין הקומות- במקום 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, ל-4 קומות מעל ק. קרקע חלקית.

בוצעו פרסומים כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

קווי בניין ללא שינוי.
לפי בדיקת התכנית נראה כי חסרה תכנית מפורטת של קומת הגג העליונה הכוללת מיקום מחודש של הקולטים ומעבה המזגן.
כמו כן יש להראות תכנית קומת קרקע.
יש להגיש תכנית מעודכנת הכוללת הערות ראה ע"ג התכנית לצורך בדיקה.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להיטל השבחה בגין ההקלות המבוקשות ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות.

בודקת הבקשה: בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

בבקשה מוצג תוספת לחדרים קיימים על הגג, החדרים הקיימים נבנו בהיתר מעל חדר המדרגות המשותף. בנייה מעל חדר מדרגות משותף אינה מותרת, אך מאחר וקיים היתר לבנייה זו, ומבלי שהדבר יחשב כתקדים בבניין זה ובבניינים אחרים, באופן חד פעמי, מאשר הבקשה לתוספות ושינויים שאינם מעל חדר המדרגות המשותף.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר חסן, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו, מר גרשוב הצביעו בעד. עו"ד שומר ומר חסן הצביעו נגד. ד"ר לחמני נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

בבקשה מוצג תוספת לחדרים קיימים על הגג, החדרים הקיימים נבנו בהיתר מעל חדר המדרגות המשותף. בנייה מעל חדר מדרגות משותף אינה מותרת, אך מאחר וקיים היתר לבנייה זו, ומבלי שהדבר יחשב כתקדים בבניין זה ובבניינים אחרים, באופן חד פעמי, מאשר הבקשה לתוספות ושינויים שאינם מעל חדר המדרגות המשותף.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון 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 להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 13: מספר בקשה: 20140481 תיק בניין: 9504
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201416 בתאריך: 09/12/2014

מבקש :

הגשה 24/08/2014

• אוצר בניה והשקעות (צ.א.) בע"מ

בעל הנכס :

♦ מ.מי ע"י חב' י.ח. דמרי

עורך :

◆ שבזין דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בן עמי עובד אשדוד

שטח מגרש: 10451.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2019 חלקה: 37 מגרש: 1 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית : 62/101/02/3, 70/101/02/3, 74/101/02/3, 603-0171934

29/101/02/3, תלר, 8/113/03/3, 9/113/03/3, 45/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים

בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הגדלת מרתף חניה משותף לכל הבניינים.

2.הקמת בניינים חדשים:בניין 2:בין 9 קומות 15 יח"ד,בניין 3:בין 8 קומות 11 יח"ד

3. שינויים בבניינים מס': 8.9.10 הנמצאים בשלבי בנייה ע"פ היתר מס' 20110778.

ביום 23/9/14 פורסמה הקלה מהוראות תכנית מפורטת ותכנית הבינוי לצורך:

העברת 4 יח"ד מבניינים מס' 4, מס' 8 ו מס' 9 לבניין 2 (2 יח"ד) ולבניין 3 (2 יח"ד).

לא התקבלו התנגדויות.

[illegible]

הערות בדיקה:

מבוקש :

1.הגדלת מרתף חניה משותף לכל הבניינים.

2.הקמת בניינים חדשים:

בניין 2: בין 9 קומות 15 יח"ד

בניין 3: בין 8 קומות 11 יח"ד

3. שינויים בבניינים מס': 8.9.10 הנמצאים בשלבי בנייה ע"פ היתר מס' 20110778.

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 27.08.2014 :

טרם החל שימוש בשלבי בניה בניינים 8, 9, 10.

טרם בנוי לבנינים חדשים מבוקשים ומרתף חניה.

- תחילת עבודות בניה לקומה או חלק מקומה נוספת ללא היתר העבודות כוללות

ב-ביצוע טפסונות לעמודים וקירות וצבירות ברזל הכול להכנת יצירות בטון

בבג המבנה בבנין ב' 4 קומות כולל קומת קרקע

העבודות מתבצעות בשלושת הבניינים במקביל.

טיפול בעבירות אלו בצעו בתיק בניי 9506 נפתח תיק פיקוח מס' 201400450

- יצאה צו הפסקה מנהלי לעבירות אלו.

הערות בדיקה:

במגרש חלה תב"ע חדשה 0171934-603. קיבלה תוקף בתאריך: 07.07.2014.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד שלושה מגרשים 11, 12, 15 לתא שטח אחד מס' 1.
2. הפחתת 2,280 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת והוספת 2,280 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת, בלא תוספת יחידות דיור ובלא תוספת שטחי בנייה.
3. שינוי בינוי: קביעת מס' בניינים, העמדה, גובה מבנים, מס' קומות, מרווחים מינימאליים בין בניינים, התפלגות יחידות דיור בקומות ובמבנים, מרתף חניה משותף והגדלת תכנית.
4. שינוי קווי בניין עקב איחוד תאי שטח.
5. קביעת הנחיות לבניית בריכות שחייה פרטיות בגינות ובגגות.

תנאים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית, ע"פ תכנית זו ובהתאמה מלאה לנספח הבינוי המחייב שבתכנית זו. כל סטייה מנספח הבינוי תהווה סטייה ניכרת. העברה של עד 4 יח"ד (מתוך סה"כ 87 יח"ד) מבנין לבנין לא תהווה סטייה ניכרת ותידון בהליך של הקלה בבקשה להיתר ככל שתוגש.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תצ"ר מאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, שיוכן על כל שטח התכנית ע"י מגיש התכנית.
3. פריסת גדרות ופרטי פיתוח יושלמו בהתאם לדרישות מח' תכנון והחלטות הועדה, ובהתאם לחוברת פרטי פיתוח מע"ר דרום המאושרת.

בניה ירוקה:

1. בכל בקשה להיתר בניה יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בנין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות).
2. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה אישור המפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

חניה

1. תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד התקוף בעת מתן היתר הבניה.
2. יבטח מעבר חופשי מרמפת ירידה בתחום תא השטח המאוחד למרתף חניה מתחת למבנים מס' 7,8,9,10 לרבות חציית מסדרון תשתיות, בהתאם לנספח הסדרי תנועה וחניה מאושר ע"י מח' תשתיות. כל סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

תשתיות

יובטח מעבר תשתיות מעל מתחת לקרקע במסדרון התשתיות כמסומן בתשריט בטא שטח 1.

קווי בניין

אחורי, וקדמי וצידי = 5 מ'
המבוקש מוצע בתוך קווי הבניין.

מעברים:

ע"פ תב"ע ובטח מעבר חופשי מרמפת ירידה בתחום מגרש המאוחד למרתף חניה מתחת למבנים מס' 7,8,9,10 לרבות חציית מסדרון תשתיות, בהתאם לנספח הסדרי תנועה וחניה מאושר ע"י מח' תשתיות. כל סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

זיקת הנאה:

בתחום זיקת הנאה תובטח זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין

שלבי ביצוע:

הגשת ת.ב.ע. להסדרת זכות מעבר/זיקת הנאה למגרש מס' 1 דרך מגרש 14 מעבר מתכנית 2242/מק/3.
תנאי למתן היתר ראשון מתוקף תכנית זו: חתימת מגיש התכנית על הסכם להתחייבויות ביצוע תחזוקה והבטחת זכות גישה בשטח של הדרך המשולבת שבתחום התכנית.
מתן היתר לבנין האחרון מתוקף תכנית זו: הפקדת תב"ע להסדרת זכות מעבר/זיקת הנאה לתא שטח 1 דרך תא שטח 14 מתכנית 2242/מק/3.

בעלות:

1. קיים הסכם השיתוף בין ממ"י לבין חב' י.ח.דמרי - מגרשים 15,12,11 נמצאים בבעלותה של חברת י.ח.דמרי.
2. קיים יפוי כח מדמרי לחברה אוצר בניה והשקעות (צ.א) בע"מ למגרש 15.
- קיים יפוי כח מחברה מנור לקרן פייר, ומקדן פייר לאוצר בניה והשקעות (צ.א) בע"מ למגרש 11,12.
- חסר יפוי כח מדמרי לחברה מנור למגרש 12.

חסר יפוי כח בלתי חוזר מדמרי לחברה מנור א.ד. בניין והשקעות.

יח"ד

סה"כ יח"ד ע"פ תב"ע – 87 יח"ד לבנינים מ 1 עד 10. העברה של עד 4 יח"ד מבנין לבנין תידון בהליך של הקלה.

קיים : 40 יח"ד בבניינים 1, 8, 9, 10,
מוצע : 25 יח"ד, סה"כ=65 יח"ד בבניינים 1, 2, 3, 8, 9, 10.
לבניינים מ 4 עד 7 נישאר 22 יח"ד.

היתרים קיימים במגרש 1:

במגרש 15 (בעבר) קיימים 2 היתרים:
מס' 20110016 עבור מרתף חניה בהמשך למרתף החניה במגרש מ14, כולל זכות מעבר למגרש מ14.
מס' 20110778 עבור להקמת 23 יח' דיור, ב- 3 בנינים: בניין 8, בניין 9, בניין 10 (9 בהיתר מ'20110778).
הקמת מרתף משותף לכל הבניינים. שינוי להיתר בניה מס' 20110016 קרן פייר במרתף ובקומת הקרקע.

למגרש 11 (בעבר) קיימים 2 היתרים:
מס' 20110777 עבור בבנין מגורים מס' 1 בן 10 קומות מעל מרתף חניה, סה"כ 17 יח"ד + גרעין של בניין 2 בקומת המרתף המשותף.
מס' 20110821 עבור הקמת גדר זמנית בגבול מגרש מסביב למגרשים 11, 12, 15, והצבת מבנה זמני למנהל עבודה ומכירות, מיקום כניסת רכב עבודה וחפירת המגרש.

הגשה בקשה מס' 20140480 במגרש 1 לשינויים פנימיים בבנין 1 ובמרתף משותף.

התאמה לתכנית הבינוי והקלות המבוקשות

6 בניינים מתוח 10 בניינים המותרים לבניה:

(בניין 1 הוגש בבקשה נפרדת מ' 20140480)

בנין 1	ע"פ תב"ע	קיים	מוצע	סה"כ
יח"ד:	17	17	-	17
קומות:	+10 מרתף	+10 מרתף	-	+10 מרתף = תואם למותר.
גובה:	36.90	35.30	36.90	-
בנין 2	13	-	15	13 < 15 - מבוקשת הקלה. (להעברת 2 יח"ד:
קומות:	+9 מרתף	מרתף	9	+9 מרתף = תואם למותר. יח"ד מבנין מ'9)
גובה:	33.45	-	33.45	-
בנין 3	9	-	11	9 < 11 - מבוקשת הקלה. (להעברת 2 יח"ד:
קומות:	+8 מרתף	-	+8 מרתף	+8 מרתף = תואם למותר מבניינים מ' 8 ו 4)
גובה:	30.00	-	30.00	-
בנין 8	9	8	-	9 > 8 - תואם למותר.
קומות:	+6 מרתף	+5 מרתף	1	+6 מרתף = תואם למותר.
גובה:	23.10	14.60	21.80	-
בנין 9	9	8	-1	9 > 7 - תואם למותר.
קומות:	+6 מרתף	+4 מרתף	1	+6 מרתף = תואם למותר.
גובה:	23.10	15.60	21.80	-
בנין 10	7	7	-	7 - תואם למותר.
קומות:	+5 מרתף	+4 מרתף	1	+5 מרתף = תואם למותר.
גובה:	19.65	15.60	18.55	-
סה"כ	64	40	25	64 יח"ד - מבוקשת הקלה.
יח"ד:	64	40	25	סה"כ קיים + מוצע 65 יח"ד > מ 87 יח"ד מותרים לבניה במגרש.

מבוקשת הקלה מהוראות תכנית מפורטת ותכנית הבינוי לצורך:
העברת 4 יח"ד מבניינים מס' 4, מס' 8 ו מס' 9 לבניין 2 (2 יח"ד) ולבניין 3 (2 יח"ד).
בתאריך 23.09.2014 נעשו פרסומים בחוק, ולא התקבלו התנגדויות.

4 בניינים שקיימים בתכנית בינוי ולא הוגשו בבקשה למעט מרתפים:
ע"פ תב"ע :

בנין 4 : 7 יח"ד, 7 קומות+מרתף, גובה 26.55 מ' - אחרי הקלה נשאר 6 יח"ד.
 בנין 5 : 6 יח"ד, 6 קומות+מרתף, גובה 23.10 מ'
 בנין 6 : 5 יח"ד, 6 קומות+מרתף, גובה 23.10 מ'
 בנין 7 : 5 יח"ד, 6 קומות+מרתף, גובה 23.10 מ'
סה"כ 23 יח"ד.
אחרי הקלה נשאר סה"כ 22 יח"ד.
סה"כ מספר יחידות דיור מותר ע"פ תב"ע – 87 יח"ד

מרתפים.

מותר מתחת לכניסה הקובעת – קומה אחד. שטח חניה עפ"י תיקון 62. נדרשת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים לקו בנין 0 תת-קרקי.

חניות והסדרי תנועה

יש לוודא שכמות חניות תת קרקעיות לא יפחת מ-50% מסה"כ חניות.
 במגרש מותרות לבניה 87 יח"ד. יש לתת טבלת מאזני חניה ולציין מס' חניות תת-קרקעיות.
20% מסה"כ מקומות חניה במגרש יהיו חניות ציבוריות לאורחים. יש לקבל אישור מח' תשתיות.

תכסית ע"פ תב"ע – 45%. קיים ומבוקש ל 6 בניינים – 2348.44 מ"ר - 22.47%.
נשאר לבניינים שלא הוגשו (4 בניינים) – 22.53%.

שטחים:

שטח עיקרי קיים: 6295.75 מ"ר מוצע: 4697.73 מ"ר סה"כ: 10993.48 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע = 10993.48 מ"ר > 11040 מ"ר
נישאר לניצול לבניינים 4,5,6,7 - 46.52 מ"ר. מנצלים כל שטחים עיקרים המותרים במגרש.
 נותרו לניצול 22 יח"ד ללא שטחים.
שטח שרות מעל מפלס הכניסה: קיים: 1196.66 מ"ר מוצע: 931.22 מ"ר סה"כ: 2127.88 מ"ר
סה"כ שטח שרות מעל מפלס הכניסה: 2137.27 מ"ר > 2260 מ"ר
נישאר לניצול לבניינים 4,5,6,7 - 132.12 מ"ר עבור 22 יח"ד.

שטח שרות מתחת למפלס הכניסה: קיים: 3674.02 מ"ר מוצע: 2193.12 מ"ר סה"כ: 5867.14 מ"ר
סה"כ שטח שרות מתחת למפלס הכניסה: 5867.14 מ"ר > 10451 מ"ר - תואם למותר
 ע"פ תיקון 62 שטחי שרות עבור המרתף עד קו בנין 0-נדרשת הסכמת בעלי המגרשים.

ביטול יח"ד:

מבוקש ביטול דירה 1 בקומה ב' ובקומה ג' בבנין 9, וביטול דירה 1 בקומה ג' בבנין 8.
יש לציין כי ביטול דירות מוצע ע"י איחוד 2 דירות קיימות בהיתר מקורי מס' 20110778 ויצירת דירות בגודל כ-310 מ"ר. בכל מהדירות אלה מוצע ביטול ממ"ד 1 מותר 2.

גוזזראות עפ"י חוק המרפסות ק"ת 6670.

שטח קיים – 319.74 מ"ר, מוצע: 243.64 מ"ר = סה"כ 563.38 מ"ר. 12 מ"ר * 65 יח"ד = 780 מ"ר
563.38 מ"ר > 780 מ"ר - מתאים למותר
המרפסות לא ניתנות לסגירה בעתיד. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו.

בריכות:

ע"פ תב"ע מותר הקמת בריכות פרטיות בגינות של דירות גן ועל גגות פרטיים של דירות העליונות.

הערות לעדכון

יש לתת תכנית פיתוח עבור כל מגרש + להראות ברקע בניינים עתידיים.
 יש להראות תכנית פיתוח והעמדה הכוללת קווי בניין וגבולות מגרש, מפלסים, ניקוזים, מידות, וכו'.
 יש להראות מדרכה בתכנית פיתוח.
 יש לעדכן טבלת חישובי שטחים. להוסיף בשטח עיקרי שורה של שטח מרפסות, בשטח שירות-שורה שטח מרפסות ע"פ חוק המרפסות.

יש להוסיף בקומות מרתף תכנון מרתפים גובלים – מגרש 10מ' מהיתר מס' 20120201, מגרש 13מ' היתר מס' 20120307, מגרש 14מ' היתר מס' 20100165.
יש להוסיף בכל התוכניות מפלסים.
יש להוסיף גבול מגרש, קווי בנין ושמות הרחובות כולל מידות בכל תכניות.
יש לתקן גובה מרתף עד 2.40 מ', ולסמן תקרה מונמכת.
יש לסמן באדום כל שינויים בתכניות כולל שינוי במפלסים, בחתכים ובחזיתות, להתאים מפלסים להיתר.
יש להראות מפת ארגון אתר כחלק בלתי נפרד מגרמושקה.
ע"פ מסמך המדיניות: יש לוודא שטח גינון משותף בגודל של לפחות 25% משטח המגרש שלא כולל חניות וגניות פרטיות, יש להוסיף חדר עגלות ואופניים בשטח של 10 מ"ר לפחות, מחסן תחזוקה, התקנת גנרטור, שטח לובי למבנה: 2.0 מ"ר ליחידה.
יש להשלים יפוי כח מדמרי לחברה מנור למגרש 11, 12.
יש לוודא בדיקת חובות בהיטל השבחה בגין תב"ע חדשה ובגין ההקלה.
ראה הוראות על גבי התוכנית.
נדרשת התאמת התכנית להערות הפיקוח.
על היזם לחתום על כתב התחייבות בלתי חוזרת בדבר מתן היתרי בנייה במע"ר דרום (לפי נוסח של יועץ משפטי).
נבדק ע"י רימה פלקין - בודקת תכניות:

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:

1. המבוקש אינו תואם את התב"ע הקיימת ומהווה סטייה מתכנית הבינוי.
2. ע"פ הבקשה נותרו 22 יח"ד לבנייה במגרש ללא זכויות בנייה, כך שלמעשה הבקשה מהווה ניצול וריכוז כל זכויות הבנייה בחלק מהמבנים המותרים לבנייה במגרש, בניגוד לבחינה התכנונית הכוללת של מע"ר דרום.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר חסן, עו"ד שומר, מר גרשוב וד"ר לחמני.
- אדרי' נער הסביר שיש מגרשים שאוחדו למגרש גדול ובו מותר לבנות 10 בניינים, היה בינוי שהראה איך החלוקה מתבצעת.
ביקשו לקחת את רוב הזכויות שנותרו לבניינים עתידיים שלא נבנו במגרש ולרכז אותם בבנין כדי לבנות דירות יותר גדולות.
לבקשה כזו אני מתנגד מאחר ונותרו 22 יח"ד ללא זכויות.
כאשר היזמים ראו את המלצתי הם שינו כיוון ובהסכמה יגישו תכנית מתוקנת שמשאירה זכויות של 75 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד 22 הדירות הנותרות.
את השטח העודף מעל זה ניתן יהיה להעביר כפי שמבוקש.
כמו כן, היזם הביא תכנית בינוי שמשקפת הצעה זו כדי שנראה שאין שינוי מהותי מהבינוי המקורי.
בתב"ע מותר להעביר 4 יח"ד בין בניינים בלי שהדבר יחשב סטייה ניכרת.
אין לנו כוונה בעתיד לאשר במגרש תב"ע לתוספת יח"ד.
ולכן ניתן לאשר הבקשה.
- הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר בן חמו, מר חסן, עו"ד שומר, מר גרשוב – הצביעו בעד.
ד"ר לחמני הצביע נגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

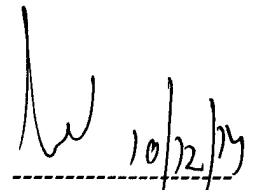
לאשר הבקשה כך שיישארו זכויות בניה של לפחות 75 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד לכל 22 יח"ד הנותרות במגרש בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

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

- 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.
- אישור כיבוי אש.
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.


הרב מורדכי ליברמן
מ"מ יו"ר הועדה


אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה