

תאריך: 09/02/2014
ט' אדר א תשע"ד

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201403 ביום שלישי תאריך 04/02/14 אדר א, תשע"ד בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:09 והסתיימה בשעה 18:21.

השתתפו:

עו"ד כנפו גבריאל	יו"ר הוועדה	יצא בשעה 16:48
הרב מרדכי ליברמן	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	שב בשעה 17:18
הרב אבי אמסלם	חבר וועדה	
מר שמעון כצנלסון	חבר וועדה	הופיע בשעה 16:16
מר ולידימיר גרשוב	חבר וועדה	עזב בשעה 17:18
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה	
מר דוד בן חמו	חבר וועדה	עזב בשעה 18:18
מר משה דנינו	חבר וועדה	עזב בשעה 18:14
הרב יעקב טסלר	חבר וועדה	עזב בשעה 18:17
הרב חיים אמסילי	חבר וועדה	יצא בשעה 17:18
		שב בשעה 17:46

מוזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הוועדה	
עו"ד אייל אילוז	ממלא מקום היועמ"ש	
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון	
אדר' לדה קורנסונסקי	מנהלת מח' תכנון	
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה	
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה	
עו"ד שלומי כהן		
אדר' נוף ליאת בן אבו	רכזת ועדת בניין ערים	רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

ד"ר רוי"ח אלי לחמני

מוזמנים:

עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
גבי שקמה סיג	נציגת מ.מ.י
גבי רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה

אישור פרוטוקול 201401 מיום 7/1/14 ופרוטוקול 201402 מיום 21/1/14.

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר גרשוב, מר בן חמו ומר דנינו.
- **הפרוטוקול אושר פה אחד.**

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201403 בתאריך 04/02/14

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1111	חלוקה למגרשים והסדרת דרכי גישה, תוספת יח"ד ושינוי קווי בנין, במתחם "באר-משה", רובע ג', אשדוד	471	9	9	4
2	2193/מק/3	שינוי קווי בניין ותכסית במגרש ברחוב התקשורת, אזור תעשיה בינונית - אשדוד	2062	26	26	8
3	117/101/02/3	אזור תעשיה דרומי מס' 4, אזור תעסוקה.	151			11
4	136/101/03/3	רובע טז' - הגדלת מספר יחידות דיור וזכויות בניה במגרש מס' 8	2815	8	8	14

סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 1111

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014

שם: חלוקה למגרשים והסדרת דרכי גישה, תוספת יח"ד ושינוי קווי בנין, במתחם "באר-משה", רובע ג', אשדוד

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 39,327.000 מ"ר

גבולות:

מבנין ברח' באדמור מבע"ל 19 עד רח' האדמור מבע"ל 43.

בעלי עניין:

• **מגיש התוכנית:** חב' וי.אי.די.ריאלטי קורפורייט

• **עורך התוכנית:** זהבי אדריכלים

• **בעלים:** חב' וי.אי.די.ריאלטי קורפורייט

אזור/רובע

רחוב האדמו"ר מבעל 19, שכונה: רובע ג', אשדוד

רחוב האדמו"ר מבעל 43, שכונה: רובע ג', אשדוד

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

גוש: 2464 חלקות 22-23, 36-38

חלקי חלקות:

גוש: 471 ח"ח 9

גוש: 2064 ח"ח 15

גוש: 2065 ח"ח 18, 12

גוש: 2069 ח"ח 30, 14

מטרות התכנית:

1. חלוקה למגרשים והסדרת דרכי גישה למעבר כלי רכב.

2. שינוי קווי בנין.

3. תוספת יח"ד ללא הגדלת שטחי בנייה המותרים בתכנית.

4. הגדלת שטח המגרש לבניני ציבור.

5. שינוי בינוי.

עיקרי הוראות התכנית:

1. עיקרי הוראות התכנית:

1. חלוקת מגרש 2000 ל-4 תאי שטח: 1,2,3,4.

2. הגדלת תא שטח 5 לצרכי ציבור ע"ח תא שטח למגורים והסדרת גבולות המגרשים בין יעודי הקרקע של שב"צ, שצ"פ ודרך.

3. התווית דרכי גישה למעבר כלי רכב ע"י שינוי תוואי זיקת הנאה קיים וקביעת תוואי חדש.

4. שינוי בקווי בנין עפ"י פרוט הבא:

– בתא שטח 1: שינוי בקו בנין דרומי מ- 4.0 מ' ל- 1.4 מ' וקו בנין מזרחי מ- 15.0 מ' ל- 2.7 מ' עקב שינוי בגבולות המגרש.

– בתא שטח 3: שינוי נקודתי בקו בנין מערבי מ- 8.0 מ' ל- 6.7 מ' לצורך הסדרת מצב קיים.

– בתא שטח 4: שינוי נקודתי בקו בנין מערבי מ- 8.0 מ' ל- 1.0 מ' ובקו בנין דרומי מ- 4.0 מ' ל- 1.0 מ' לצורך הקמת ח.טרפו.

– בתא שטח 5: קביעת קו בנין צפוני של 6.7 מ' עקב שינוי גבולות המגרש. קביעת קו בנין 0 נקודתי למבנים טכניים וגגון של מרכז רוחני לצורך הסדרת מצב קיים.

5. תוספת 14 יח"ד לסה"כ 24 יח"ד בתא שטח 4.

6. קביעת בינוי חדש למתחם.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

כללי:

1. יש להגיש תכנית במבא"ת 07/2009.
2. יש להגיש טבלאות הקצאה בנפרד.

תשריט מצב מאושר:

1. יש להראות יעודי הקרקע מסביב לגבול התכנית.
2. במגרש 2900 יש להתאים קו בנין לתכנית המאושרת 3/מק/2195 (מעוגל) .
- יש להראות סימון של זיקת הנא באופן ברור יותר , כמו כן יש לציין בכיתוב מקומות החניה המיועדים למגרש 2900 בתחום מגרש 2000 עפ"י תכ' 40/103/03/3.

תשריט מצב מוצע:

1. יש לתת מידות של זיקות מעבר.
2. יש ליישר גבול מגרש 1 עפ"י הערות לנספח בינוי.
3. יש לציין קווי בנין של מתקנים טכנים בתחום תא שטח 1 בגבול עם תא שטח 2900.
4. בסימון קווי בנין נקודתיים קדמי וצדדי- 1.0 מ' בתחום תא שטח 4 המיועדים לח.טרפו יש לציין שהינם לח.טרפו בלבד.
5. יש לעדכן צביעת סוג המגורים לאחר תיקון שטחי בניה בתקנון.
6. חשוב לציין במסמכי התכנית שאין גישה ישרה מתא שטח 3 לתא שטח 2900 (מחניה למרכז רוחני שהחניה שייחת) עקב הפרשי גבהים.
7. יש לציין בכל המסכים שקו בנין דרומי בקרקע במגרש 4 יהיה במרחק שסוכם באישור מח' תשתיות (6.0 מ' אחרי שורת החניות הפנימיות.

נספח בינוי:

1. יש לתת פריסה של חזיתות של בנין 1 ו- 6 בכדי להבטיח שהינם זהים.
2. יש ליישר גבול מגרש 1 ע"י העברת 4 חניות לטובת מגרש 1 והוספת 2 מקומות חניה חסרות למגרש 2 בהמשך של חניה 23 של מגרש 2. את שתי החניות (1/6 ו- 2/6) יש להעביר לתחום המגרש 4 שהינם שייכים אליו בהמשך לחניות 16/6 ו- 24/6.
3. יש לציין שבבנין 6 יהיו דירות גן , ויש לתת שטחי גינות שלהם. כמו כן יש לציין שטחי גינות משותפים בתחום תא שטח 4.
4. יש לתקן בכיתוב של מס' קומות "ק...קרקע חלקית..." במקום "עמודים" בכל הבנינים שמתוכננות בהם דירות גן .
5. יש להגיש תכנית העמדה על רקע מדידה כולל גבהים.

תקנון:

יעברו הערות לתקנון והערות טכניות לכל מסמכי התכנית לאחר דיון בהפקדת התכנית.

הערות בדיקה תכנוניות:

תכנית חדשה זו מבטלת תכ' קודמת 3/מק/2218 שנדונה להפקדה בתנאים , אך לא הופקדה. במידה ותתקבל החלטה להפקיד תכנית זו , יש לבטל תכנית קודמת 3/מק/2218.

התכנית כוללת שני מגרשים כאשר מגרש אחד בשטח של 24.367 ד' המיועד למגורים ג' והשני מגרש לבניני ציבור בשטח של 1.200 ד'.

במגרש למגורים חלות תכניות תקפות (40/103/03/3 , 3/במ/1/62 ו- 3/במ/62) .

זכויות הבנייה:

1. 240 יח"ד (כולל דירות גן).
2. מס' קומות - קרקע + 5 קומות + ח.על הגג + מרתף (לא בנוי בשטח) .
4. סה"כ שטח לבנייה - 44.000 מ"ר כולל 25 מ"ר לחדרי יציאה על הגג.
5. שטח מגרש מינימלי - 1200 מ"ר.
6. קווי בנין : קדמי לשד' בני ברית - 8.0 מ' , קדמי למשה סנה - 15.0 מ' , צדדי ואחורי - 4.0 מ'

במגרש למבני ציבור חלה תכנית 3/מק/2195 .

זכויות הבנייה:

1. גודל המגרש - 1225.0 מ"ר.
 2. שטח עיקרי: 182% מעל הקרקע ו- 75% מתחת לכניסה הקובעת.
 3. שטח שירות: 18% מעל הקרקע ו- 25% מתחת לכניסה הקובעת.
 4. גובה: ק.קרקע + 3 קומות מעל ק. מרתף.
 5. קווי בנין:
- קדמי וצדדי - 3.0 מ', קדמי לשד' משה סנה - 4.90 מ' ו- 4.20 מ' נקודתי.

נבנו בשטח 230 יח"ד במסגרת 10 בנינים.

נותרו - 10 יח"ד ו- 18884 מ"ר שטחים עיקריים (עפ"י דיווח ממח' רישוי בניה).
התכנית המוצעת מבקשת חלוקת קרקע ל- 4 תאי שטח חדשים כאשר בתאי שטח 1, 2 ו- 3 יהיו מבנים קיימים.

תא שטח 4 - שטח ריק. לתא שטח זה מבוקש להוסיף 14 יח"ד כך שסה"כ יהיו 24 יח"ד במגרש בבנין אחד. כל הבנינים שנבנו במתחם הינם בין 20 ל- 26 יח"ד בבנין.

התוספת סבירה והבנין החדש הינו זהה לבנינים במגרש הסמוך.

עפ"י תכנית תקפה ממוצע ליח"ד - 183 מ"ר.

לאחר חלוקת הקרקע ל- 4 תאי שטח חדשים, חולקו זכויות הבנייה עיקריים בין המגרשים. אופן החלוקה משאיר שטח נוסף עיקרי מעבר למה שיצאה בהיתר.

לפי היתרים (עפ"י ניתונים ממח' רישוי בניה):

- במגרש 1 - ממוצע ליח"ד - 115 מ"ר שטח עיקרי
- במגרש 2 - ממוצע ליח"ד - 106 מ"ר שטח עיקרי
- במגרש 3 - ממוצע ליח"ד - 107 מ"ר שטח עיקרי
- במגרש 4 - אין בנייה

לפי תכנית זו:

- במגרש 1 - ממוצע ליח"ד - 151 מ"ר שטח עיקרי
- במגרש 2 - ממוצע ליח"ד - 165 מ"ר שטח עיקרי
- במגרש 3 - ממוצע ליח"ד - 133 מ"ר שטח עיקרי
- במגרש 4 - ממוצע ליח"ד - 445 מ"ר (!) שטח עיקרי

לפי חישוב של 44.000 מ"ר ל- 254 יח"ד (כולל תוספת של 14 יח"ד מבוקשות) שטח ממוצע לדירה הינו - 173 מ"ר.

יש לתקן חישוב זכויות עיקריות עפ"י החישוב של ממוצע לדירה - 173 מ"ר.

יש ליישר גבול מגרש 1 עפ"י הערות לנספח בינוי.

מאחר ופתרון חניה למרכז רוחני (תא שטח 2900) כולו בתחום תא שטח 3 יש לשנות יעוד הקרקע לחום (מבני ציבור) של רצועת החניות הנ"ל והזכות מעבר אליהם כולל מבנים טכניים שהינם גם כן שייכים למרכז רוחני. שינוי זה עדיין במסגרת סמכות מאשרת של ועדה מקומית.

בתחום תא שטח 1 בגבול הדרומי שמהווה דרך גישה למבנים טכניים ששייכים למרכז רוחני יש לשנות יעוד הקרקע לחום ולצרף שטח זה לתא שטח של מבני ציבור. כמו כן יש לקבוע קו בנין דרומי למבנה מגורים הקיים בתא שטח 1 בהתאמה לגבול המגרש החדש.

בהתאם למדיניות רה"ע והועדה המקומית, יש ליעד 30% מהתוספת המבוקשת עבור זוגות צעירים זכאים. (30% מ- 14 יח"ד)
יש להגיש נספח בינוי מחייב לענין גודל הלובי, שטחים ירוקים לכלל הדיירים (ללא הצמדה לדירות גן), כניסות להולכי רגל ונגישות לנכים.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201009 : שנערכה ב: 25/05/10
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר.
- יש להשאיר כ - 12 מ"ר זכויות הרחבה בעתיד לכל יח"ד קיימת, ושאר הזכויות תהיינה בכפוף להוכחת בעלות.
- יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

הערות לדיון נוסף

בהמשך לדיון שהתקיים ב- 25/05/10 נבדקה תכנית והתגלה שקיימת חריגה בגבולות המגרש המיועד לשב"צ פרטי (מרכז רוחני) לבין גבול חלקה המיועדת לשב"צ ובגבול בין שב"צ לדרך. הסטיה נובעת עקב תכנית מאשרת 3/מק/2195 משנת 2008 כאשר התייחסותה לגבולות המגרשים היה מטע.

מאחר ומדובר בתכנית איחוד וחלוקה בין שטחי ציבור וקביעת דרכי גישה חדשים באמצעות זכויות מעבר, לא ניתן לקדם תכנית בסמכות הועדה המקומית אלא בסמכות הועדה המחוזית. עקב כך שונה שם התכנית לצורך דיון לתכ' מס' 1111, עד לקבלת מספר סופי דרך מערכת מקוונת של מבא"ת.

בתאריך 23/07/13 הוגשה תכנית מתוקנת לצורך דיון נוסף.

להלן פירוט השינויים המבוקשים:

1. חלוקת מגרש 2222 ל-4 תאי שטח: 1,2,3,4.
2. הגדלת תא שטח 5 המיועד לשב"צ.
3. התווית דרכי גישה למעבר כלי רכב ע"י שינוי תוואי זיקת הנאה קיימים.
4. קביעת קווי בנין חדשים בהתאמה לגבולות תאי השטח המוצעים בתכנית לרבות קביעת קווי בנין 0 במגרש שב"צ להסדרת חריגות קיימות.
5. בתא שטח 4 המיועד למגורים תוספת 14 יח"ד לסה"כ 24 במגרש ו- 254 סה"כ במתחם לבניית בנין מגורים זהה לבנינים קיימים.
6. הסדרת גבולות שב"צ דרומי ודרך בהתאמה לתכנית 3/מק/2195.

הערות לתכנית:

1. יש להגיש כתב שיפוי מעודכן בהתאמה להיקף התכנית המעודכנת.
2. יש להגיש תכנית דרך מערכת מקוונת.
3. יש להתאים הגדרות של דירות קטנות לחוזר המנכ"ל הכללי מ- 03/2011 ולחתום על התחייבות היזם לבניית דירות קטנות מול היועמ"ש של הועדה.
4. יש לקבל אישור מח' תשתיות לפתרון תנועה וחניה.
5. לצורך חישוב זכויות בנייה לתא שטח 5 שב"צ יש לקחת בחשבון שטח תא השטח ללא שטחי חניה.
6. בתא שטח 4 המוצע מתוכנן בנין ל- 24 יח"ד והשטח העיקרי הינו 10650 מ"ר – כ- 444.0 מ"ר ליח"ד ממוצע. יש להגיש נספח בינוי בהתאם לחלוקת הזכויות המוצעת בכל המגרשים.

לאחר הדיון יועברו הערות נוספות לתכנית.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- אדרי' זהבי הסביר את הפרויקט.
- אדרי' נער ביקש שבבינוי יש להראות איך מנצלים וממשים את השטח הנותר במגרש.
- אדרי' זהבי הסביר שלא ניתן לעשות זאת כי לא ברור אם בכלל אפשר ליישם את כל השטחים במגרש.
- **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: 2193/מק/3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014	

שם: שינוי קווי בניין ותכנית במגרש ברחוב התקשורת, אזור תעשייה בינונית - אשדוד
נושא: מתן תוקף - אישור התכנית בסמכות הועדה המקומית.
רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 1,810.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	101/02/3
כפיפות	114/03/3
שינוי	14/114/03/3
כפיפות	20/101/02/3
כפיפות	22/101/02/3
כפיפות	35/101/02/3
כפיפות	5/101/02/3
כפיפות	62/101/02/3

בעלי עניין:

- ♦ **מגיש התוכנית:** מרקו אסולין
- ♦ **עורך התוכנית:** שיינקמן וולטר אדר'
- ♦ **בעלים:** מדינת ישראל
- ♦ עיריית אשדוד

אזור/רובע

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

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2062 חלקות 53, 34, 26

חלקי חלקות:

גוש: 2062 ח"ח 54

מטרת הדין

התכנית מבקשת לשנות קווי בנין ותכנית של מגרש ברח' התקשורת - אזור תעשייה בינוני.
התכנית מבקשת להסדיר מצב קיים.

מטרות התכנית:

הסדרת מצב סטטוטורי למבנה קיים ברחוב הבנאים, שינוי קווי בניין והגדלת תכנית קרקע

עיקרי הוראות התכנית:

קביעת הוראות בניה בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה, סעיף קטן (4): שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית וסעיף קטן (9): הגדלת תכנית הקרקע ל-70%.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות לתכנית 2193/מק/3

כללי:

1. יש לשנות את שם התכנית ל: שינוי קווי בניין ותכנית במגרש ברחוב התקשורת, אזור תעשייה בינונית – אשדוד.
2. יש לעדכן מדידה כך שתהיה מעודכנת לחצי שנה אחרונה.
תשריט:
3. יש למחוק כותרת משנה: שינוי לתכניות מפורטות 14/114/03/3
4. אופי התכנית: תחת עמודת אופי התכנית יש לציין: תכנית שניתן מכוחה להוציא

- היתרים או הרשאות.
 5. יש להשלים את פרטי המודד בטבלת שמות וחתימות.
מקרא מצב מאושר:
 6. יש להוסיף במקרא את הסימונים הבאים:
- מס' תכנית מאושרת
- מס' גוש (יש לסמן גם במצב מוצע וגם במצב מאושר גם במקרא וגם בתכנית)
מצב מאושר:
 7. יש להשלים סימון יעודי קרקע מסביב לגבול התכנית.
 8. יש לרשום מס' תכנית מאושרת 14/114/03/3
 9. יש לעדכן קו בניין צדדי ל-3 מ' וקו בניין אחורי ל-6 מ' (ע"פ תב"ע 14/114/03/3)
 10. יש למחוק ברוזטה הדרומית את מס' הדרך ואת קו הבניין המזרחי שמעבר לגבול התכנית. (גם במצב מוצע וגם בנספח בינוי)
מצב מוצע:
 11. יש לסמן קו בניין תחתי למרתפים (גם במקרא וגם בתכנית מצב מוצע)
נספח בינוי:
 12. יש למחוק מכותרת המשנה של נספח הבינוי הסדרי תנועה וחניה מכיוון שהנספח אינו מסדיר זאת.
הוראות התכנית:
 13. ניתן לקבל במחלקת תכנון עיר צילום התקנון כולל הערות לעדכון בגוף התקנון.
יש לעדכן בהתאם.
- הערות בדיקה תכנוניות:**
הערות תכנוניות לתכנית מס' 2193/מק/3 שנבדקה לתנאי סף ונקלטה בתאריך: 29.12.2011

1. **רקע תכנוני:**
על החלקות בתחום התכנית חלה תכנית מאושרת מס' 14/114/03/3 שמייעדת אותן לאזור תעשיה, מלאכה ותעשיה זעירה.
קווי הבניין ע"י תכנית תקפה הינם:
חלקה 26: צדדי: 3 מ', אחורי: 6 מ', קדמי: 5 מ'.
 2. **השינויים המבוקשים:**
א. שינוי קו בניין צדדי צפון מזרחי, מקו בניין 3 מ' לקו בניין 0 מ' בקומת הקרקע בלבד.
ושינוי קו בניין אחורי מקו בניין 6 מ' לקו בניין 0 מ' בקומת הקרקע בלבד.
שינוי קווי בניין עיליים צדדיים מ-3 מ' ל-4 מ'.
שינוי קו בניין עילי אחורי מ-6 מ' ל-4 מ'.
שינוי קו בניין צדדי דרום מערבי מ-3 מ' ל-4 מ'.
ב. שינוי תכנית מ-55% ל-70%.
 3. **במגרש פועל אולם אירועים למרות שבייעוד המגרש אין שימוש לאולם אירועים ע"פ תב"ע**
 4. **תקפה 14/114/03/3 והתכנית המוגשת אינה מבקשת להסדיר שימוש זה.**
הבינוי הקיים של תוספות למבנה המקורי, בחלקו הצפוני והמערבי של המגרש המגיע עד גבולות המגרש, הינו מקבץ מבנים וסככות שאינם ראויים!
יש לפרט את תכנית הבינוי כולל חזיתות וחתיכות של כל מפלס ומפלס ובקומת הקרקע יהיה סימון של הכניסות והמעברים.
יש לתת פתרון תכנוני אחיד המשתלב במבנה המקורי ויהיה מתוכנן מבנייה קונבנציונאלית.
יש למחוק כיתוב של שימושים בנספח הבינוי.
 5. יש לקבל הסכמת המגרשים הגובלים לקו בניין 0. ולהטמיע בבינוי והוראות התכנית כי לא יותרו פתחים בקו בניין 0.
 6. חנייה:
- אין פתרון חניה בתחום המגרש כפי שנדרש בתב"ע התקפה 14/114/03/3-**
חלק ממקומות החנייה נמצאים בחלקם מעבר לגבולות המגרש והם על תחום דרך ציבורית.
חלק נוסף של החניות מתוכנן בחפיפה לכניסה הראשית להולכי רגל לאולם האירועים הקיים בפועל.
לאור האמור לעיל, יש להשלים פתרון חניה מאושר ע"י מחלקת תשתיות.
7. יש לעדכן את מטרת התכנית ל:

שינוי קווי בניין והגדלת תכנית קרקע במגרש ברחוב התקשורת.
יש לעדכן את עיקרי הוראות התכנית לפי סעיף 2 המפורט לעיל.

8. בעלויות:

יש להשלים חתימת מ.מ.י כבעלים בתכנית ע"פ הנסחים.

9. יש לקבל נוסח מעודכן לתנאי סף **וכתב שיפוי והתחייבות מעודכן** במח' תכנון לחתימתכם ולהשלמתכם בהתאם.

10. הערות נוספות יועברו במידת הצורך לאחר החלטת וועדה.

הוחלט בשיבת ועדת משנה 201201 : שנערכה ב: 11/01/12
מאשרים הפקדת התכנית לשינוי קוי הבנין בתנאי התאמת התכליות למצב הקיים בשטח עבור השימושים וחלקי המגרש שיוכלו להוכיח פתרונות חניה בהתאם לתקן תכנית המתאר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מח' תכנון.
- יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'

התכנית סיימה תקופת הפקדה ב- 22/10/13 ללא התנגדויות.

התקבל מכתב ממנהל התכנון שהתכנית אינה טעונה אישור השר.

התקבלו הערות מנהל התכנון להוספת סעיפים של "הריסה", "פינוי פסולת" וסעיף "תמ"א 38" שהינם מקובלים.
כמו כן הערות נוספות לעניין סימון חלקי בנין להריסה ולתוספת כמקובל בנוסף להערות טכניות נוסח הוראות התכנית שכולן מקובלות מבחינת מח' תכנון.

מ ה ל ד ה ד י ו ן:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

לאשר את התכנית

תוכנית מפורטת: 117/101/02/3**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014

שם:

אזור תעשייה דרומי מס' 4, אזור תעסוקה.

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 402,004.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי	101/02/3

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

אשדוד אשדודאזור תעשייה דרומי

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי גושים:**

151, 2012

חלקות בשלמותן:

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

חלקי חלקות:

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

מטרת הדיון

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

מטרות התכנית:

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

הערות בדיקה תכנוניות:

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

א. ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת ההערות הטכניות של מחלקת תכנון העיר ובתנאי הכללת שב"צ בשטח של כ - 4 דונם בתחום התכנית.

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

רקע ומטרת הדיון בוועדה מקומית.

ב-2006 הוגשה לוועדה מחוזית תכנית 117/101/02/3 – שמטרתה " לשנות יעוד קרקע מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור משולב לתעשיות עתירות ידע ומשרדים , אזור למבנים ומוסדות ציבור , יער פארק ושדרת שקמים , יער פארק חופי לשימור...תוך הקפדה מרבית על ערכי הטבע ונוף בנקודות המגע של אזור הבינוי פארק החופי וטיילת שקמים"

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

ב-27/11/12 –וועדה המחוזית דנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית , החליטה לדחות ולאשר את התכנית.

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

ב-31/10/13 – התקיים הדיון בערר בפני ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית , ומצ"ב סעיף 131 בהחלטתה :

" לפיכך אנו דוחים את הערר בכפוף לאמור להלן:

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

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

ע"פי התכנית המופקדת - שימושים לחזית מסחרית

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

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

נוסח מוצע - קביעת סעיף 4.1.2 להוראות התכנית:

"שימושים מסחריים בחזית מסחרית תומכי תעשייה עתירת ידע"

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

שימושים מותרים בחזית המסחרית:

1. מסעדות , בתי קפה , מזנונים ופאבים.
2. מרפאות , ובתי מרקחת.
3. בנקים , דואר ושירותי דלפק כדומה.
4. מכוני ספורט.
5. משרדי יעוץ ותכנון מקצועות חופשיים כגון עו"ד , רואה חשבון , מתכננים סוכני בטוח

6. חנויות קמעוניות לשירותיים אישיים כגון ספרים, עיתונים, הנעלה, ביגוד, פרחים, מספרה מעדניות בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר לחנות. ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת של עד 10% בגודל החנות.
7. אולמות הדרכה והרצאות בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר לתא שטח. ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת של עד 10% בגודל שימוש זה.

שימושים שאינם מותרים בחזית המסחרית:

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

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

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

סטייה מהוראות סעיף זה 4.1.2 יחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- אד"ר נער ואד"ר גרינברג הסבירו את מהות הדיון.
- מר פרנקל הסביר את חשיבות האזור.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

ממליצים לוועדה המחוזית לאשר את נוסח סעיף השימושים המותרים כמפורט בהערות הבדיקה.

תוכנית מפורטת: 136/101/03/3

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014

שם: רובע ט"ז - הגדלת מספר יחידות דיור וזכויות בניה במגרש מס' 8

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 5,674.000 מ"ר

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:** ש.י. שפץ-יוסי וקנין* **עורך התוכנית:** וולטר שיינקמן, אדריכל* **בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

רחוב תפוז, שכונה: רובע ט"ז, אשדוד

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

גוש: 2815 חלקות: 8

חלקי חלקות:

גוש: 2815 ח"ח: 28, 39

מטרות התכנית:

הגדלת מס' יח"ד וזכויות בניה במגרש והגבהת מבנים.

הערות בדיקה תכנוניות:**החלטת הועדה מ- 21/11/11:**

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. הדיור להשכרה יהיה למשך 15 שנה, ירוכו בבנין אחד ויש לחייב חב' ניהול ואחזקה. הקריטריונים לדיור להשכרה עפ"י הזכיה במכרז, אך ההתחייבות היא ל - 15 שנה. יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

התכנית נדונה בוועדה המחוזית והופקדה.

תקופת הפקדה הסתיימה ב- 07/01/14.

לידיעת הועדה, בתקופת הפקדה הוגשה התנגדות עצמית של יזם התכנית לתכנית המופקדת.

ההתנגדות הינה לסעיף 6.11 – "דירות להשכרה" בהוראות התכנית. מהות ההתנגדות לשנות נוסח

מ- "הדיור להשכרה יהיה למשך 15 שנה, יפוזר בין 2 הבנינים ויש לחייב היזם בהקמת חב' ניהול ואחזקה. הקריטריונים לדיור להשכרה עפ"י הזכיה במכרז של משהב"ש"

לנוסח הבא: "הדירות להשכרה תפוזרנה בין 2 הבנינים ויש לחייב את היזם בהקמת חב' ניהול ואחזקה. תקופת ההשכרה והקריטריונים לדיור להשכרה יהיו עפ"י הזכיה במכרז של משהב"ש".

כמו כן מבקש היזם להשמיט את המילים "זכאי משהב"ש" מההערה בסעיף 2.3 בהוראות התכנית המתארכת למס' יחידות דיור.

לתשומת לב הועדה, הנוסח המבוקש הנ"ל הינו בשונה מהחלטת הועדה המקומית ישיבה מס' 201118 מתאריך 02/11/11 כמפורט לעיל.

כמו כן גרסת התכנית שנדונה בוועדה המקומית כללה תוספת של 81 יח"ד ל- 81 יח"ד קיימות לסה"כ 162 יח"ד שמתוכן 42 יח"ד מיועדות להשכרה ו- 40 יח"ד דירות קטנות לזוגות צעירים.

בשלב קידום התכנית בוועדה המחוזית ובהתאם לנאמר בסיור קבלנים ע"י נציגת משהב"ש נדרש ש- 50% מתוספת יח"ד המבוקשות בתכנית חייבות גם הן להיות להשכרה בנוסף ליחידות להשכרה המוגדרות במסגרת המכרז של משהב"ש ולפי הזכויות המאושרות שבתכנית התקפה.

התכנית המופקדת תואמת הנחיות משב"ש הנ"ל - 40 יח"ד מתוך תוספת של 81 יח"ד הן דירות להשכרה ובשטח בין 75-85 מ"ר. לגבי זכויות מאושרות מהתכנית התקפה - 50% מהשטח המאושר יועד לבניית דירות להשכרה ללא ציון מספר יח"ד.

יש לציין שעפ"י חוזה בין היזם למשהב"ש היזם מתחייב להשכיר דירות בשוק החופשי.

עפ"י חוזה בנייה במסגרת מסלול בניית דירות להשכרה למגורים באשדוד רובע ט"ז בין משהב"ש לבין ש.י. שפץ וקנין קבלי בנין בע"מ - היזם מתחייב להשכיר דירות עפ"י הוראות החוק ולפעול עפ"י התנאים המפורטים בסעיף 53א(א) לחוק לעידוד השקעות הון (תיקון 67) משנת 2009.

עפ"י הוראות הסעיף 53א(א)(3) בחוק "חלק המושכר בבנין הושכר לראשונה לפי היום הקובע לתקופה שלא פחתה מחמש שנים, ואחרי היום הקובע ובתום התקופה כאמור, הושכר, כולו או חלקו, אך לא פחות ממחצית שטחו, לתקופת השכרה נוספת שלא פחתה מחמש שנים".

ב- 22/01/14 התקבל מכתב הועדה המחוזית בדבר התנגדות שהוגשה וכי בהתאם לסעיף 106 (א) (2) רשאית הועדה המקומית להגיש את חוות דעתה בקשר להתנגדות.

לאור האמור לעיל ומאחר ושיקול הועדה המקומית בהחלטתה להמליץ לצפיפות המבוקשת ולתוספת 100% יח"ד במגרש היתה לטובת הגדלת מאגר יח"ד להשכרה בעיר ולטווח ארוך.

ממליצים לעת דיון בהתנגדות בועדה המחוזית לאשר את התכנית בכפוף להחלטת ועדה מקומית הנ"ל ישיבה מס' 201118 מיום 21/11/11 כמפורט:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. הדיור להשכרה יהיה למשך 15 שנה, ירוכז בבנין אחד ויש לחייב חב' ניהול ואחזקה. הקריטריונים לדיור להשכרה עפ"י הזכיה במכרז, אך ההתחייבות היא ל - 15 שנה. יש לקבל את ההתחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- אדר' נער ואדר' גרינברג הסבירו את מה שהוחלט בוועדה לעומת החוזה של היזם עם המשהב"ש.
- אדר' נער הסביר שמאחר והקבלן ביקש תוספת יח"ד הוועדה ראתה לנכון לאשר לו את היח"ד הנוספות בתנאי שיהיו דירות להשכרה ל 15 שנה וזאת כדי לתת צידוק ציבורי לתוספת חריגה מסוג זה.
- התכנית נמצאת בשלב הפקדה בוועדה המחוזית והיזם הגיש התנגדות עצמית, לפיכך הוועדה המחוזית רוצה לדעת מה דעת הוועדה לנושא.
- אדר' קורסונסקי הסבירה שהיזם צריך לקבל אישור מהמשהב"ש והוא קיבל רק המלצה.
- אדר' שיינקמן הסביר את הפרויקט ומהות ההתנגדות.
- מטעם היזם הוסבר שהמכרז עומד בהתאם לחוק עידוד השקעות הון.
- בדיון פנימי הציע עו"ד כנפו שהדירות שהם ע"פ המכרז יישארו ע"פ המכרז, והדירות הנוספות יהיו ע"פ תנאי הוועדה ל 15 שנה וזאת כדי לתת צידוק ציבורי למתן כל כך הרבה יח"ד נוספות.
- מר כצנלסון טען שהיזם קיבל תוספת מאוד יפה של יח"ד ולכן עליו לעמוד בדרישות הוועדה.
- הרב אמסלם הציע להשוות את הדרישות של הוועדה למה שיש ליזם ע"פ ההסכם עם המשהב"ש.
- נערכה הצבעה:
 - הצעת עו"ד כנפו:
 - עו"ד כנפו, מר כצנלסון ומר גיטרמן הצביעו בעד.
 - הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר בן חמו ומר דנינו הצביעו נגד.
 - ההצעה לא התקבלה.
 - הצעת הרב אמסלם:
 - הרב אמסלם, הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר בן חמו ומר דנינו הצביעו בעד.
 - עו"ד כנפו, מר כצנלסון ומר גיטרמן הצביעו נגד.
 - ההצעה התקבלה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות בד"קה ובתאום עם מח' תכנון. הדיור להשכרה הנוסף יהיה זהה לתקופה ולתנאי המכרז המקוריים עם המשהב"ש.

תאריך: 09/02/2014

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201403 בתאריך 04/02/14

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20130423	7614	2455	20	119	מ.ת.ל. השקעות בע"מ	יהודה המכבי 11 אשדוד	18
2	20130424	8391	2455	22	121	חב' מ.ת.ל. השקעות בע"מ	יהודה המכבי 15 אשדוד	21
3	20130552	7952	2026	2	345	איפרגן חנניה	המדע אשדוד	23
4	20130223	2061	2076	102	102	רפאל אמסלם	רוגוזין 70 אשדוד	26
5	20130122	10528	2815	26	27	עמותת "ברכת אברהם"	אפרסק אשדוד	29
6	20130156	6734	2192	109	460	חב' י.לי-דה השקעות בע"מ	כנרת 33 אשדוד	32
7	20110899	1606	2453	140	140	יחזקאל ניסים	האורגים 1 אשדוד	35
8	20130260	1606	2453	140	140	יחזקאל ניסים	האורגים 1 אשדוד	38
9	20110830	2120	2198	91	181	צימרמן צבי	גלעד 14 אשדוד	40
10	20130125	1326	2191	22		זאב אמקייס בשם הדיירים	רוגוזין 53 אשדוד	44
11	20130321	2220				דרמון אנדרה	נחל דן 7 אשדוד	46
12	20130377	8702	2002	24	217	ביטון רחל	תרשיש 33 אשדוד	49
13	20130687	3450	2489	15	127	אברג'ל ארמונד	גולדברג לאה 14 אשדוד	51
14	20120485	5265	2385	79	249	טטרסון יוני	פינטו חיים 11 אשדוד	53
15	20130072	4123	2395	8	235 נח	לוי שרון	המלך חזקיה 3 אשדוד	56
16	20130124	2139	2197	56	55	ישראל גורג'י	נחל ירקון 1 אשדוד	59

7614	תיק בנין :	מספר בקשה : 20130423	סעיף 1:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201403 בתאריך : 04/02/2014			

מבקש :

הגשה 24/06/2013

♦ מ.ת.ל. השקעות בע"מ

בעל הנכס :♦ רשימת בעלי הדירות ע"י עו"ד דוד איזקסון
זיבוטינסקי 155 רמת גן**עורך :**

♦ ברקוביץ' בנו

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ו

כתובת הבנין: יהודה המכבי 11 אשדוד

שטח מגרש: 1529.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3051.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2455 חלקה: 20 מגרש: 119 יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, א, תמא/35, תמא/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשהתכנית שינויים להיתר 20090188: תוספת יח"ד אחת בקומת הקרקע.
סה"כ יהיו בבנין 26 יח"ד.

ביום 1/9/13 פורסם מכוח תמ"א 38/3: תוספת יח"ד אחת בקומת הקרקע. סה"כ יהיו בבנין 23 יח"ד.

התקבלו התנגדויות מדיירי יהודה המכבי 11.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
47.68		12.00		70.72	2120.30	מגורים		
		12.00		70.72	2120.30			
0.00	%בניה:	12.00		2191.02		סה"כ:		

מתנגדים

♦ אדרי סימון אשדוד

♦ אפרמשווילי דניאל

♦ בורוכוב אליזבט

הערות בדיקה:

מבוקש תכנית שינויים להיתר 20090188.

מהות השינוי:

תוספת יח"ד אחת בקומת הקרקע. סה"כ יהיו בבנין 26 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 8.9.13:

1. תכנית שהוגשה לא משקפת מצב בשטח (קומת קרקע, חניות לא תואמים מצב קיים, גם כן תכנית פיתוח – חניות לא תואמת מצב קיים).
2. קיים תיק פיקוח 201200715, בהסגת הוכחות של איחלום יפתחו תיקי פיקוח נגד כל בעלים דירות שהוספו בבנין.
3. בנוסף לדיווח הקיים בתאריך 9.08.13 בוצע ביקורת נוספת, הכוללת

סיור בדירות, יש לציין כי קיים:

- א. אכלוס דירות חדשות שהוספו במהלך בנייה ללא טופס 4 מס' הדירות (17, 18, 19, 20, 21, 22).
 - ב. שימוש בתוספות לדירות ממספר 1 עד 16 ללא תעודת גמר.
 - ג. אי סיום ביצוע בנייה תוך 3 שנים מתאריך הפקת היתר.
 - ד. שימוש חורג ממחסן בשטח של כ-12 מ"ר לעסק (מספרה).
- בתאריך 11.08.13 בוצע סיור עם נציג של קבלן, ועל פי דיווחו יגישו תכנית מתוקנת.

בתאריך 1.9.13 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: תוספת יח"ד אחת בקומת הקרקע. סה"כ יהיו בבניין 23 יח"ד.
התקבלו התנגדויות מדיירי הבניין יהודה המכבי 11

שטחים:

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 195.33 מ"ר. מוצע 70.72 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 266.05 מ"ר.
עפ"י ההיתר שטח עיקרי קיים 154.78 מ"ר, יש להתאים את טבלת השטחים להיתר.

- בתכנית לא מוצע פתרון חניה ליח"ד נוספת. בנוסף, מופיעות פחות חניות מההיתר המקורי.
- יש לציין שלבניין הופק היתר מכוח תמ"א 38, ועפ"י דו"ח פיקוח הוא מאוכלס.

על עורך הבקשה להציג תכנית פיתוח המתייחסת למצב מאושר בתכנית ולמצב קיים בשטח, עם סימון השינויים המבוקשים.

כמו כן, יש להשלים צביעה. יש לסמן שינויים ביחס להיתר המקורי בתכנית, בחזיתות ובחלקים. יש להציג חישוב שטח של קומת הקרקע במלואה, ומתוכו לחשב את התוספת. יש לבטל מטבח נוסף בדירה שבקומה חמישית, ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

- יש לציין שההיתר הופק מכוח תמ"א תיקון 2 עפ"י דו"ח פיקוח הבניין נבנה ואוכלס.
- לא ניתן לאשר תוספת ע"פ תיקון 3 כאשר הבניין חוזק ע"פ תיקון 2.
- כמו כן רוב הבניין מתנגד לתוספות המבוקשות – למעשה אין חתימת בעלי הזכות בנכס.
- יש לזמן את המתנגדים.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר גרשוב, מר בן חמו, מר דנינו ומר כצלסון.
- המבקשים הסבירו שהמבוקש זה לפצל היתר קיים לקומת קרקע וקומה ה' ולהוסיף יח"ד נוספת ע"פ תיקון 2 לתמ"א 38.
- המתנגדים טענו שזה לא הקבלן המקורי שאיתו הם סגרו את הבנייה. כיום הוא מבקש לבנות דברים שהם לא חתמו עליהם והם גם לא רוצים בהם. הבנייה ברובה הסתיימה ורק נשאר להפעיל את המעלית מה שהקבלן לא עושה. הבנייה ארכה הרבה זמן והקבלן לא עמד בהבטחות שלו לדיירים. בנייתן נעשה נזק בזמן הבנייה לדירות הקיימות. הקבלן עבד עליהם לאורך כל הדרך והם מתנגדים לכך שיוסיף עוד בנייה או דירות בבנין.
- המבקשים טענו שההתנגדות היא על רקע קנייני בלבד ושקיים פסק בורר שע"פ החוזה כל הזכויות במגרש שייכות ליזם.
- בדיון פנימי הסביר עו"ד כנפו שטעות המתנגדים, כואבות ככל שיהיו, אינן טענות תכנוניות.
- אדרי' נער הסביר שבלי להיכנס לצד הקנייני שהוא אינו מעניינו של הוועדה, מבחינת הצד התכנוני מסלול שעובר דרך תמ"א 38 מפסיק ברגע שהבניין חוזק ולכן לא ניתן לבקש כל דבר בהמשך. הבקשה מהווה סטייה ניכרת ולא ניתנת לאישור.
- הרב ליברמן טען שהמחוקק כדי לעודד בנייה ע"פ תמ"א 38 הוציא תיקון 3 וכוונתו לא הייתה שאי אפשר לעבור בין התיקונים, לאל לתת תמריץ מקסימאלי ליזם לבנות ע"פ תמ"א 38.

- אדר' נער טען שע"פ 3 חוות דעת שונות לא ניתן לעבור בין התיקונים לאחר שהבניין חוזק.
- הרב ליברמן ביקש להבין מתי נקרא הבניין מחוזק.
- עו"ד אילוז טען שע"פ חוות הדעת בניין עליו הוגשו אישורים קונסטרוקטיביים לנושא הוא בניין מחוזק.
- הרב ליברמן טען שעד שיש טופס 4 זה לא נחשב בניין מחוזק.
- עו"ד אילוז טען שלאחר חיזוק הבניין לא ניתן לאשר תוספות בנייה, אך אולי הבניין הזה הוא לא המקרה לבחון מה התמ"א מגדירה כמחוזק או לא מאחר ובניין זה כבר נמצא בשלב אכלוס.
- עו"ד כנפו טען שלמרות שבניין זה הוא לא מתאים כמקרה בוחן, מדיניות ראש העיר הינה לעודד חיזוק מבנים ע"פ תמ"א 38, ואולי כדאי לשוב ולדון בתיק לאחר בדיקה משפטית נוספת כולל הזמנת עו"ד אלי וילציק לדיון בוועדה כדי שחברי הוועדה יוכלו להשמיע את דעתם בנושא.
- מר כצנלסון טען שלא יתכן שבעלי דירות בבנין מתנגדים לתוספות בבניין שלהם והוועדה תאשר תוספות.
- עו"ג כנפו טען שמדובר בנושא משפטי שלא מקומינו להכנס לתוכו מאחר ואנו וועדה תכנונית.
- נערכה הצבעה להחזיר את התיק לדיון לאחר קבלת חוות דעת משפטית בנושא מעבר בין תיקונים בתמ"א 38 : עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר גרשוב, מר בן חמו, מר דנינו הצביעו בעד.
מר כצנלסון הצביע נגד.
- **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת משפטית בנושא מעבר בין תיקונים בתמ"א 38.

מספר בקשה: 20130424	תיק בנין: 8391
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014	

סעיף 2:**מבקש:**

* חב' מ.ת.ל. השקעות בע"מ

הגשה 24/06/2013

בעל הנכס:* עו"ד ונטוריון עו"ד דוד איזקסון בשם הדיירים
זיבוטינסקי 155 רמת גן**עורך:**

* ברקוביץ' בנו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יהודה המכבי 15 אשדוד**שכונה: רובע ו**גוש וחלקה: גוש: 2455 חלקה: 22 מגרש: 121 יעוד: אזור מגורים ד
תכנית: מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38,
תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20090292: פיצול דירה קיימת בקומה ו' ל- 2 יח"ד, ותוספת יח"ד בקומת קרקע.

סה"כ בבנין לאחר התוספת יהיו 27 יח"ד.

ביום 1/9/13 פורסם חלקית תוספת יח"ד אחת בקומה ו' ויח"ד אחת בקומת בקרקע. סה"כ

בבנין יהיו 27 יח"ד.

הפרסום לא הושלם כחוק.

התקבלה התנגדות מטעם ועד הבית יהודה המכבי 15.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	2432.19	70.72				
			2432.19	70.72				
סה"כ:			2502.91				%בניה: 0.00	

מתנגדים

* ועד הבית ע"י מר לירון אלזם יהודה המכבי 15 דירה 10 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקשת תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20090292.

מהות השינוי:

פיצול דירה קיימת בקומה ו' ל- 2 יח"ד, ותוספת יח"ד בקומת קרקע. סה"כ בבנין לאחר התוספת יהיו 27 יח"ד

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 8.9.13:

1. תכנית שהוגשה משקפת מצב הקיים בשטח (אין אפשרות לבדוק כמות חניות כי חניות קיימות אך לא מסומנות) אין חלוקה).

2. בנוסף לזה קיים:

א. אכלוס דירות חדשות שהוספו במהלך בנייה ללא טופס 4 מס' הדירות (17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26).

ב. שימוש בתוספות לדירות ממספר 1 עד 16 ללא תעודת גמר.

ג. אי סיום ביצוע בנייה תוך 3 שנים מתאריך הפקת היתר.

ד. חלוקת דירה בקומה ו' לשתי דירות בניגוד להיתר, שינוי המבוקש בוצע.

ה. שימוש חורג של דירה מס' 17 ממגורים לעסק בניגוד להיתרן קיימים מכתבים מבעל נכס הנ"ל).

3. קיים תיק פיקוח מס' 201300847.

4. דירה מבוקשת בקומת קרקע טרם קיימות.

5. קורות מסומנות במפלס קומה ו' בחזיתות צפונית ודרומית לא קיימות, מסתורי כביסה בחזיתות מזרחית ומערבית טרם קיימים, קיימות חלונות נוספים בחזיתות מזרחית ומערבית.

6. קיימת התנגדות מדיירי הבניין.

בתאריך 1.9.13 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה :

תוספת יח"ד אחת בקומה ו' ויח"ד אחת בקומת בקרקע. סה"כ בבניין יהיו 27 יח"ד.

- **התקבלה התנגדות מטעם ועד הבית יהודה המכבי 15.**

- **לא התקבל פרסום מלא : לא הוצגו קטעי העיתונים בהם פורסמה הבקשה.**

שטחים :

שטח עיקרי קיים בקומת הקרקע 195.33 מ"ר. מוצע 70.72 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 266.05 מ"ר

שטח שרות קיים בקומת הקרקע 227.07 מ"ר. מוצע 12.00 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 239.07 מ"ר

על עורך הבקשה להציג את השינויים המבוקשים ביחס למצב מאושר בהיתר בתכניות המבנה, בחזיתות ובחלקים. כמו כן, לתקן את טבלת השטחים ואת טבלת ההקלות, יש להציג פתרון חניה המתייחס לתוספת יח"ד המוצעות, יש להציג חדר משאבות חלופי במקום זה שבוטל והומר למחסן, יש לבטל קונטור אדום סביב הקומות ולהשלים צביעה, יש להציג פתרון אוורור למטבח לאחר השינויים המבוקשים בקומה ה', יש להשלים מספור דירות וייעוד חלל, יש לצבוע את המגרש המבוקש בתרשים סביבה, יש להשלים קווי בניין עפ"י תמ"א כולל מידות, יש להשלים תכנית גגות חסרה, ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

- יש לציין שההיתר הופק מכוח תמ"א תיקון 2 עפ"י דו"ח פיקוח הבניין נבנה ואוכלס.
- לא ניתן לאשר תוספת ע"פ תיקון 3 כאשר הבניין חוזק ע"פ תיקון 2.
- כמו כן רוב הבניין מתנגד לתוספות המבוקשות – למעשה אין חתימת בעלי הזכות בנכס.
- אין פתרון חנייה ליח"ד החדשות המבוקשות.
- אין פתרונות אוורור למטבח בקומה ה'.
- יש לזמן את המתנגדים.

המלצות מהנדס הועדה :

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר גרשוב, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- היזם ביקש להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

ע"פ בקשת היזם הנושא לא נדון.

מספר בקשה: 20130552	תיק בנין: 7952
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014	

סעיף 3:

מבקש:

• איפרגן חנניה

הגשה 29/07/2013

בעל הנכס:

• קי.בי.ע.

עורך:

• ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המדע אשדוד

שכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)

שטח מגרש: 42054.00 מ"ר שטח בניה מותר: 67286.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2026 חלקה: 2 מגרש: 345 יעוד: אזור מיוחד

תכנית: 11/115/03/3, תמא/38, 5/101/02/3, 62/101/02/3, 35/101/02/3, 22/101/02/3, תמא/4/18, 20/101/02/3, ד/14/434, 101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה בניה חדשה

מהות הבקשה

בנית מבנה מסחרי ותחנת דלק באזור תעשייה צפוני.

ביום 14/11/13 פורסמה הקלה מתוכנית בינוי מס' 630: הקמת מבנה מעבר לכמות המבנים המופיעים בבינוי ותחנת תדלוק במקום המיועד לחנייה, כל זה במסגרת הזכויות והשימושים המותרים לפי תוכנית בניין עיר מס' 11/115/03/3. התקבלה התנגדות.

מתנגדים

• סנוול ישראל בע"מ פריש דניאל 3 תל אביב - יפו

הערות בדיקה:

מבוקש: הקמת מבנה משולב מסחרי ומשרדים + תחנת תדלוק באזור תעשייה הצפוני.

לפי דוח פיקוח מתאריך 29.07.13 – המבוקש טרם בנוי.

רקע:

הבקשה הוגשה פעם נוספת, הבקשה הקודמת מס' 20110309 נדונה בועדת משנה 20.7.11 אושרה בתנאי מילוי גיליון דרישות ואישור של נספח בינוי עפ"י הנחיות של מח' תכנון. בהמשך לברורים במח' תכנון הנספח בינוי לא אושר ולא תוקן עד היום.

יעוד המגרש: אזור מיוחד והתכליות המותרות במגרש הנם לבניינים שישרתו את בנייני התעשייה ובהתאם לרשימת התכליות כדלקמן:

1. מוסדות מנהל ושירותים ציבוריים.
 2. בתי ספר מקצועיים.
 3. בנייני תערוכה.
 4. משרדים ובניינים למסחר הקשורים בפיתוח התעשייה.
 5. מסעדות ובתי קפה.
 6. מגרשי חניה ומוסכים.
 7. תחנות דלק.
 8. בנקים.
 9. בתי מלאכה ותעשייה זעירה.
 10. חניות למכירה קמעונית בהתאם לרשימת התכליות לאזור המגורים.
- שטח מותר 40% בקומה וסה"כ 160%.

שטח קיים ע"פ היתרים (לפי אדריכל ולפי נספח בינוי) 25370.25 מ"ר בכל הקומות = 60.32% > 160% המותרים. במתחם קיים תחנת דלק.

שטחים ותכליות מבוקשים:

קומת קרקע - מיועדת למסחר ולתחנת דלק, כולל משרדי התחנה: מוצע עיקרי – 583.79 מ"ר + 124 מ"ר של סככת חנייה יש להכניס לשטח עיקרי סה"כ שטח עיקרי 707 מ"ר, שירות – 199.02 מ"ר.

קומת גלריה – מיועדת למשרדים של חנויות סה"כ שטח עיקרי – 232.17 מ"ר, שירות – 65.33 מ"ר קומה א' - מיועדת למשרדים: מוצע עיקרי – 481.48 מ"ר, שירות – 228.81 מ"ר.

מוצעים מתקנים טכניים על הגג: שירות – 15.40 מ"ר.

גובה מותר בהתאם לתכנית בינוי מאושרת – יש לאשר בינוי.

ע"פ תכנית הבינוי המוצעת ישנם בניינים נוספים המיועדים בעתיד.

בעבר היתרים הוצעו לפי תכנית בינוי לא סטטוטורית תב/630.

לא ניתן להשלים בדיקה מקיפה של הבקשה ע"פ הנתונים שהוגשו.

בתאריך 04.12.13 – התקבל אישור עקרוני ממחלקת תשתיות לעניין תנועה וחנייה.

יש לקבל אישור של נספח בינוי למתחם.

יש לקבל חוות דעת מהנדס העיר לעניין הורדת מעברים כשטח שירות בקומת המשרדים, כי הקומה לא הוצגה כקומה משולבת. יש לתקן את הבקשה ראה הערות ע"ג הבקשה- אין שטחי שירות ע"פ תב"ע ולכן לא ניתן לאשר שטח שירות למעברים.

בהמשך לישיבה עם מהנדס העיר הוחלט לפרסם הקלה לעניין הבינוי, מצ"ב מייל ממחלקת תכנון:

הנושא של בינוי למגרש 2 א.ת.צ נבחן שוב בישיבת עבודה מול מהנדס העיר.

סוכם עם מהנדס העיר שאין צורך בתכנית בינוי נוספת מעבר לזו שאושרה ב-2001.

יש להגיש במסגרת ההיתר בקשה להקלה מבינוי המאושר לעניין הבנייה המוצעת.

בוצע הקלה בתאריך 14.11.13 – הקלה מתוכנית בינוי מס' 630: הקמת מבנה מעבר לכמות המבנים המופיעים בבינוי +

תחנת תדלוק במקום המיועד לחנייה, כל זה במסגרת הזכויות והשימושים המותרים לפי תוכנית בניין עיר מס'

11/115/03/3 – התקבלה התנגדות!

לא מאושרות כניסות ויציאות נוספות למתחם וללא שינוי בגיאומטריה של רחוב המדע.

יש לרשום שהחניות המוצעות יהיו משותפות לכל המגרש ולא ניתן יהיה לשייך אותם לאף אדם/עסק/חברה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר גרשוב, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- עו"ד ברק קינן יצג את המתנגדים.
- הוסבר שהם אינם יודעים לפי הבקשה איזה דרגה תחנת הדלק המבוקשת ולפיכך אין התאמה בין המותר ע"פ תמ"א 18.
- לא ברור איך ניתן לאשר בהקלה תחנת דלק.
- המבקשים הסבירו שההקלה היא מתכנית בינוי בנוגע להעמדה של הבניין ולא לתחנת הדלק שאותה ניתן לאשר ע"פ התכליות המותרות בתב"ע.
- תחנת הדלק המבוקשת היא בדרגה ב'.
- מבחינה תכנונית יותר נכון לאשר את הבניין במיקום המוצע מאחר וקודם לכן ע"פ תכנית הבינוי הוא היה כלוא בין 2 בניינים עם כל ההשלכות של הנושא, חנייה, גישות וכו'.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שמאר ותחנת הדלק אינה מבוקשת בהקלה אלא מותרת ע"פ תב"ע ניתן לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף להערות הבדיקה והתנאים הנדרשים ע"פ תמ"א לתחנת דלק מדרגה ב', אך לא ניתן לאשר כניסות ויציאות נוספות למתחם רחוב המדע.
- כמו כן יש לרשום שהחניות המוצעות יהיו משותפות לכל המגרש ולא ניתן לשייך אותם לאף אדם/עסק/חברה.
- עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר גרשוב, מר דנינו – הצביעו בעד.
- מר בן חמו הצביע נגד.
- מר כצנלסון נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר ותחנת הדלק אינה מבוקשת בהקלה אלא מותרת ע"פ תב"ע דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה בכפוף להערות הבדיקה והתנאים הנדרשים ע"פ תמ"א 18 לתחנת דלק מדרגה ב'.

- לא ניתן לאשר כניסות ויציאות נוספות למתחם מרחוב המדע.
- כמו כן יש לרשום שהחניות המוצעות יהיו משותפות לכל המגרש ולא ניתן לשייך אותם לאך אדם/עסק/חברה.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי .

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- 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.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- דרישות ע"פ תמ"א 18.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ניתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

סעיף 4:	מספר בקשה: 20130223	תיק בנין: 2061
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014		

מבקש:

* רפאל אמסלם

הגשה 03/04/2013

בעל הנכס:

* רפאל אמסלם

רוגוזין 70/26 אשדוד

עורך:

* דלוייה כפיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רוגוזין 70 אשדוד

שטח מגרש: 3717.00 מ"ר

שכונה: רובע ד

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 102 מגרש: 102 יעוד: מגורים ב + חזית מסחרית

תכנית: 13/455/ד, 104/03/3, 455/ד

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת מרפסות לבנין, תוספת שטח בקומה 1 ותוספת שטח לחנויות.

התקבלה התנגדות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
288.00		12.00		236.04		מגורים		
		12.00		236.04				
0.00	%בניה:	12.00		236.04		סה"כ:		

מתנגדים

* איבון בראור רוגוזין 70 דירה 20 אשדוד

* בר נתן לאה רוגוזין 70 דירה 8 אשדוד

* יוסף זרח רוגוזין 70 דירה 13 אשדוד

* מלקי סוליקה רוגוזין 70 דירה 9 אשדוד

הערות בדיוק:

עפ"י תכנית מתוקנת מ-6.10.13

הבקשה היא תוספת מרפסות לבנין + תוספת שטח בקומה 1 + תוספת שטח לחנויות + שינוי גמר חזיתות משפריץ בהיר לשליכט בגוון אפור

*** אין הסכמות השכנים ע"ג תכנית המתוקנת***** ישנם הסכמות השכנים ע"ג תכנית מ-3.04.13 הכוללת תוספת ממ"ד בקומה ראשונה העורך הבקשה הינו הנדסאי אדריכלות, לא מורשה להגיש – יש להחתים אדריכל**

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 11.04.13:

המבוקש טרם בנוי. מצ"ב תמונות

במכולת מס' 1 תוספת קיימת (קיים תיק פיקוח). ראה סימון בתכנית

לתשומת לבך: מצ"ב תמונות וסימון בתכנית

על המקום חלה ת.ב.ע. ד/455/ד תקפה מ-29.01.1970

ו-104/03/3 מופקדת מ-28.07.1975

תיקון 20 לתוספת מרפסות בתוקף מ-30.08.1978

לפי ת.ב.ע תקפה מס' ד/455

ייעוד : מגורים ב' – משנה 4+ חזית מסחרית.

אחוזי בניה מותרים 120%

תיקון 20 לצורך תוספת מרפסות (25% משטח המותר) = 30%

סה"כ $120\% + 30\% = 150\%$

שטח בנוי עפ"י היתר מס' 1349 משנת 75 כולל מרפסות 5380.56 מ"ר

1876 שטח המגרש * $150\% = 2814$ מ"ר

24 יח"ד מותר בבניין > קיים 24 + 2 דירות גג (לא מתאים) = 26 יח"ד

מס' קומות – 6 על עמודי – לא מתאים

קווי בניין – לחזית ולאחור – 6 מ', לצד – שליש מגובה הבניין (לא מתאים)

עפ"י סיכום ישיבה ובהתייעצות עם מח' תכנון הוחלט כי שטח חנויות נחשב בסה"כ אחוזי בניה

לפי ת.ב.ע מופקדת מס' 104/03/3

ייעוד : אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית.

סה"כ $120\% + 30\%$ (תיקון 20 לצורך תוספת מרפסות (25% משטח המותר) = 150%

26 יח"ד בבניין – מתאים

מרפסות מוצעות 15 מ"ר עבור יח"ד כאשר 3 מ"ר ע"ח שטח עיקרי-לא ניתן לאשר.

יש להתאים 12 מ"ר בלבד עפ"י חוק המרפסות

מס' קומות – 6+2 דירות גג. – מתאים

קווי בניין – לחזית – כמסומן בתשריט, לאחור – 5 מ', לצד – 4 מ' (מתאים)

*** הבניין נבנה עפ"י ת.ב.ע. 104/03/3 מופקדת

המרפסות בחזית צדדית 4 מ' ומרפסות בקומה ה-7 ניתן לאשר רק לפי ת.ב.ע. מופקדת -

לאישור ועדה המחוזית

בנוסף נמסרו ע"י ועד הבניין מכתבים שנשלחו ע"י העירייה והבניין עצמו הוגדר כמסוכן וזקוק לחיזוק

לסיכום : ניתן לאשר את הבקשה עפ"י תכנית מ-16/10/13 באופן חלקי :

לבניית מרפסות בלבד ובכפוף לת.ב.ע. תקפה וחוק למרפסות של 12 מ"ר בלבד

ואת המרפסות מעבר לקו בניין צדדי ובקומה 7 באישור הוועדה המחוזית.

יתר המבוקש לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים.

התקבלה התנגדות.

המלצות מהנדס הועדה :

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר גרשוב, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- המתנגדת הסבירה שהם לא מתנגדים לכל התוספות והמרפסות אלא רק לחלק המרפסות שהם של העמודים. הבניין עומד כך שחלקו מעל חזית מסחרית וחלקו מעל עמודים.
- רוצים לבנות מרפסות בכל הצדדים ולא בטוח שבצד מעל העמודים יחזיק מעמד מבחינה קונסטרוקטיבית.
- כמו כן הוקרא התנגדות נוספת של דייר שלא הופיע.
- המתנגדת טענה שאם מה שמבוקש חוקי אז אין לה התנגדות.
- אדר' נער טען שמאחר שאין שטחים נותרים במגרש ניתן, למעשה, לאשר מרפסות בלבד ע"פ תקנה 6670, ולא תוספות מעבר לכך.
- כמו כן מאחר וישנו אישור קונסטרוקטור לכל בקשה ההתנגדות אינה רלוונטית.
- כמו כן יש חלק מהמרפסות שבולטות מעבר לקו בניין צדדי ע"פ התכנית המאושרת ונמצאות בתחום קו הבניין ע"פ התכנית המופקדת, וקומה 7 היא ע"פ התכנית המופקדת, יש צורך באישור הוועדה המחוזית.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

מאחר ונדרש אישור מהנדס לכל בקשה להיתר, דוחים את ההתנגדות, ומאשרים את הבקשה חלקית:

1. לאשר מרפסות בלבד ע"פ חוק המרפסות, בשטח של 12 מ"ר בלבד.
 2. את המרפסות המוצעות מעבר לקו בניין צדדי ובקומה 7 ממליצים לוועדה המחוזית לאשר, מאחר והם בתחום התכנית המופקדת 104/03/3.
 3. לא לאשר תוספות מעבר לכך מהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית 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.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה : 20130122	תיק בנין : 10528
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201403 בתאריך : 04/02/2014	

סעיף 5:**מבקש :**

♦ עמותת "ברכת אברהם"

בעל הנכס :

♦ עיריית אשדוד

עורך :

♦ כוינה אפי

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : אפרסק אשדוד**שכונה : רובע ט"ז**

גוש וחלקה : גוש : 2815 חלקה : 26 מגרש : 27 יעוד : שטח לבנייני ציבור

תכנית : 90/101/02/3 א, 118/מק, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/1/38 א,

תמא/35, תב/903, תמא/38, תלר/245, 3/מק/2099, 3/מק/2095

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בהקמת בית כנסת חדש.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 2/9/13.

ביום 7/6/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה מקו בניין צידי/אחורי עד 10% מ-3 מ' המותרים ל-2.7 מ'
 2. הקלה לניוד של כ-31.82% (כ-255 מ"ר) שטח עיקרי מזכויות בקומה ג' מעל הקרקע לקומת המרתף

3. הקלה להגדלת תכסית מרבית בקומת הקרקע מ-50% ל-54.07%

4. הקלה לניוד שטחים עיקריים בין הקומות מעל הקרקע:
 ניוד של כ-10.55% מקומה א' לקומת הקרקע וניוד של 17.78% מקומות א' ו-ג' לקומה ב',
 סה"כ במסגרת הזכויות המותרות במגרש

לצורך הקמת בית כנסת חדש בן-3 קומות מעל קומת המרתף, רובע ט"ז
 לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

תכנית קומת מרתף תואמת קו בנין – קווי בניין מתחת למפלס הכניסה – 0 מ'

הוגשה תכנית מתוקנת מ-2.09.13 בהתאם לסיכום**בין עורך הבקשה ואייל דבידוביץ ומח' נכסים**

נוסח הקלה :

1. הקלה מקו בניין צידי/אחורי עד 10% מ-3 מ' המותרים ל-2.7 מ'
 2. הקלה לניוד של כ-31.82% (כ-255 מ"ר) שטח עיקרי מזכויות בקומה ג' מעל הקרקע לקומת המרתף
 3. הקלה להגדלת תכסית מרבית בקומת הקרקע מ-50% ל-54.07%
 4. הקלה לניוד שטחים עיקריים בין הקומות מעל הקרקע:
 ניוד של כ-10.55% מקומה א' לקומת הקרקע וניוד של 17.78% מקומות א' ו-ג' לקומה ב', סה"כ במסגרת הזכויות המותרות במגרש
- לצורך הקמת בית כנסת חדש בן-3 קומות מעל קומת המרתף, רובע ט"ז

לסיכום :

ניתן לאשר הבקשה עפ"י תכנית מתוקנת מ-2.09.13

במסגרת הקלה בתנאים הבאים :

1. תנאים המקובלים + תאום עיצוב

2. בדיקת שמאי

3. עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי כולל התאמת

קומת מרתף למותר וביטול חצר מונמכת ויציאה נוספת מהמרתף, התאמת תכנון לפי קו ההקצאה

התקבל פרסום מ-7.06.13

בישיבת ועדת משנה מספר: 201317 מ: 10/12/13 הוחלט:
להוריד את הבקשה מסדר היום.

- לאחר בדיקה נוספת יש לרשום בקומה ב' אולם תפילות ללא אירועים.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף לליווי תכנוני ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר בן חמו ומר דנינו הצביעו בעד. מר גיטרמן ומר כצנלסון הצביעו נגד מאחר ונראה כי יהיה שם כולל.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף לליווי תכנוני ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור משרד החינוך
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת בעל תעודה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130156	תיק בנין: 6734
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014	

מבקש:

* חב' י.לי-דה השקעות בע"מ

בעל הנכס:* חב' י.לי-דה השקעות בע"מ
קדושי בלזן 1/10 אשדוד**עורך:**

* זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: כנרת 33 אשדוד

שטח מגרש: 2670.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2192 חלקה: 109 מגרש: 460 יעוד: אזור מסחרי

תכנית: 101/02/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3, 4/111/03/3, 62/101/02/3

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

הקמת בנין מגורים חדש הכולל 80 יח"ד ו-22 קומות + קומה טכנית מעל קומת קרקע ושני מרתפי חניה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 5/12/13.

ביום 17/10/13 פורסמו הקלות:

- הקלה בגובה: תוספת 5 קומות ל-17 קומות המותרות מעל קומת הכניסה + קומה טכנית לסה"כ 22 קומות מעל קומת כניסה + קומה טכנית.
 - הקלה מגובה מירבי: 86.60 מ' במקום 61.60 מ'.
 - הקלה להקמת בריכות שחיה פרטיות בקומות גג העליונות.
- 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			
651.30		8856.68		12789.43		מגורים		
		8856.68		12789.43				
סה"כ:		8856.68		12789.43				
%בניה: 0.00								

הערות בדיקה:

הקמת בניין מגורים חדש בן 22 קומות וקומה טכנית מעל קומת קרקע, שני מרתפי חניה ו80 יחידות דיור.

על פי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 27.02.2013:
המבוקש טרם בנוי.

הערות רישוי:

שטח המגרש 2670 מ"ר. יעוד: מגורים ד.

שטח מותר לבניה 23300 מ"ר. סה"כ % בניה -87.3 %.

שטח בניה עיקרי מעל מפלס הכניסה מותר 12800 מ"ר. מוצע 12800.06 מ"ר. = מותר. ניתן לאשר.

מעל כניסה הקובעת מותר שטח שירות 4000 מ"ר. מוצע 3998.06 מ"ר. > ממותר. ניתן לאשר. מבוקשת אחסנה בגודל 103.79 מ"ר

מעל הקרקע 194.88 מ"ר מתחת לקרקע. (בקומות מרתפים, קרקע, ראשונה וקומה 21).
שטח מותר לבניה מתחת לכניסה הקובעת 6500 מ"ר. מוצע 5185.56 מ"ר. > ממותר. ניתן לאשר.
מס' קומות מותר קומת קרקע הכוללת לובי, מעל הכניסה 17 קומות מגורים,
קומה חלקית למתקנים טכניים ומתחת לכניסה 2 קומות מרתפי חניה. גודל חניות מבוקשות מתחת לקרקע 4640.31 מ"ר.
סה"כ מותר 19 קומות מעל הקרקע (כולל קומת מתקנים טכניים) + 2 קומות מתחת לקרקע. מוצע 23 קומות (כולל קומת מתקנים טכניים).

טכניים). מבוקשת הקלה לתוספת 5 קומות.

מבוקשת הקלה להקמת 3 בריכות שחיה פרטיות בקומות העליונות (21, 22) בגודל 79.20 מ"ר ו-52.36 מ"ר. מבוקשים בהקלה. אין חריגה מקווי בנין.

גובה מבנה מותר 61.6 מ'. מוצע 86.60 מ'. < ממותר. מבוקשת הקלה לגובה.

מבוקשים מרפסות לא מקורות בגודל 524.46 מ"ר

בקומות 21 ו-22. שער מרפסות-מקורות וחושבו כשטחים עיקריים.

בקומת קרקע מותר: לובי, מועדון דיירים ומחסנים לדיירים.

מוצע בקומת קרקע חדר כושר, חדרי עגלות, לובי, חדר אופניים, חדר שומר,

מועדון דיירים, חדר דחסנית, חדר דואר, חדר קרטונים, חדר אשפה, פיר אוורור

ומחסנים. מחסנים מבוקשים גם בקומות מגורים וגם בקומות מרתפי חניה (לא ניתן לאשר).

יש לתת פיתרון לחלחול 15% ע"י הקטנת מרתפים או פתרון מאולץ באישור יועץ.

יש לסמן זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל.

מתקנים ומערכות טכניות מבוקשים בקומת מרתף-2, קומת קרקע, קומה ראשונה וקומה 23. סה"כ 221.75 מ"ר. 110.73 מ"ר מתחת לקרקע ו-111.02 מ"ר מעל הקרקע.

קומה 1 – טכנית. קיימים חדר כושר וספה, מחסנים, חדר וועד, חדר דחסנים,

ודירה בת 5 חדרים ששטחה בגודל 185.24 מ"ר חושבו כשטח עיקרי.

בקומות 20-2 קיימות 4 דירות בכול קומה. בקומה-21 קיימות 2 דירות

בקומה 23-דירה 1. סה"כ מוצע $1 + (4 \times 19) + 3 = 80$ דירות = למותר.

מבקשים ממ"דים בגודל עד 13.0 מ"ר. סה"כ ממ"דים 1008.65 מ"ר.

נוסח פרסום:

1. הקלה בגובה: תוספת 5 קומות ל-17 קומות המותרות

מעל קומת הכניסה+קומה טכנית לסה"כ 22 קומות מעל קומת כניסה+קומה טכנית.

2. הקלה מגובה מירבי: 86.60 מ' במקום 61.60 מ'.

3. הקלה להקמת בריכות שחיה פרטיות בקומות גג העליונות.

הקלות פרסמו לפי חוק בתאריך 17.10.2013.

לא התקבלו התנגדויות.

תנאים למתן היתר בע"מ עפ"י סעיף 6.1 בתב"ע: אישור הסדרי תנועה בצומת הירמוך\כנרת ע"י רשות תמרור.

תנאי לטופס 4 – השלמת ביצוע הסדרי התנועה כאמור לעיל.

תנאי להיתר יהיה הגשת נספח תכנון אקלימי למבנה בו תבחן העמדת המבנה ואמצעים לשיפור אקלים הפנים מבני.

המלצות מהנדס הועדה:

מאחר ומדובר בתב"ע חדשה אשר הגדירה בניין בן 17 קומות באזור בו אופי הסביבה אינו של מבנים

רבי קומות, לא מאשרים הקלות בקומות נוספות וגובה נוסף מעל המוגדר בתב"ע.

לכן מאשרים את הבקשה ללא הקלה בגובה או בקומות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות

ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר בן חמו ומר דנינו הצביעו בעד אישור כל הבקשה.
- מר כצנלסון הצביע נגד.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת בעל תעודה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח).
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה : 20110899	תיק בנין : 1606
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201403 בתאריך : 04/02/2014	

סעיף 7:**מבקש :****• יחזקאל ניסים****בעל הנכס :****• יחזקאל ניסים**

בית כנר- א.ת 2 אשדוד

עורך :**• ברקוביץ' בנו**

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : האורגים 1 אשדוד

שטח מגרש : 1003.00 מ"ר שטח בניה מותר : 2006.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2453 חלקה : 140 מגרש : 140 יעוד : אזור מיוחד

תכנית : 3/מק/2134, תמא/4, תמא/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מיוחד תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת קומה למבנה קיים + מרפסת וממ"ד.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 23/12/13.

ביום 21/12/13 פורסמה הקלה מקו בניין צדדי דרומי לצורך סגירת מדרגות חירום בקיר

מעקב בעירה בהתאם לדרישת רשות מוסמכת (כיבוי אש) ובהתאם לתקנות התכנון

והבניה, הגדלת סטייה בקו בניין, סעיף 4 (ז) בבניין " בית כנר ".

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		אזור מיוחד	1773.11	230.67	72.22			217.62
			1773.11	230.67	72.22			
סה"כ:			2003.78		72.22			0.00 %בניה :

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר : 201225 מ : 16/10/12 הוחלט :

לאשר בתנאי עמידת הקומה המבוקשת בגובה המותר בלבד בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

עפ"י תב 3/מק/2134 החלה במקום שנת 2007 מותר :

מבנה בן 5 קומות גובה מרבי 17 מטר. זכויות עיקריות 2006=200% מ"ר

יעוד אזור מיוחד: מבנים שישרתו את התעשייה : מוסדות מנהל ושירותים ציבוריים, בניני תערוכה, משרדים ובנייני מסחר
 הקשורים בפיתוח התעשייה, בתי ספר מקצועיים, מסעדות ובתי קפה, מגרשי חניה ומוסכים, בנקים, חנויות למכירה קמעוניות
 בהתאם לרשימת התכליות באזור מגורים.

במבנה קיים שימוש חורג בקומות א' ו ג' ללא היתר. לטיפול הפיקוח.

יש למחוק "יחידות" ולהתאים את המבוקש ליעודים המותרים ע"פ התב"ע.

עפ"י בדיקת מפקח מיום 27.12.11:

בבדיקה שערכתי המבנה הקיים לפי תכנית.

קיים שימוש חורג והוגשה תכנית מצבית.

גובה מרבי עפ"י תב"ע החלה במקום - 17 מ' מוצע - 21.0 מ'. מבוקשת הקלה. מוצעת קומה חמישית גבוהה. תב"ע לא מקנה שטחי שרות ותיקון 62 לא חל באזור מיוחד, לכן ניתן לחשב שטחי שרות בגין ממד"ס בלבד. (לפי דרישה של רשות מוסמכת). יש לתקן חישוב שטחים בהתאם.

התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 21.08.12.

שטח עיקרי קיים + מוצע = 2003.78 מ"ר > מ - 2006 מ"ר המותרים.
קיים מפלס נוסף מעל פיר מעלית, יש להראות תכנית, לחשב את השטח ולהתאים למותר סה"כ השטחים.
שטח שרות קיים עבור מקלטים - 72.22 מ"ר.
יש להראות פתרון חניה כפי שהוצג במסגרת התב"ע.
גובה מרבי מוצע - 21 מ' < מ - 17 מ' המותרים. מבוקשת הקלה.
אין נגיעה בקווי בנין. בכל מקרה יש לסמן קווי הבניין.
מבחינת התכליות: מוצעת קומה גבוהה לאולפן הקלטות, אופן הקלטות לא מופיע ברשימת התכליות.
תירשם זיקת הנאה לרכב והולכי רגל לטובת מעבר דרך חלקות מס' 141 ו - 95 שתירשם בספרי לשכת רישום מקרקעין. יש לשלב בגוף התכנית תשריט מהתב"ע.
יש למלא טבלת שטחים מותרים.

בתאריך 20.11.13 הוגש אישור כיבוי.

התברר כי הייתה דרישה לבניית קיר מעכב בעירה מעבר לקו בנין - דבר הניתן לאישור במסגרת הקלה ע"ס תקנות התכנון והבניה, הגדלת סטייה בקו בנין, סעיף 4 (ז).
שטח שרות נוסף יש לרשום בטבלת השטחים לא לסיכום עפ"י תקנות חישוב שטחים סעיף 9 (ז).
נמסר נוסח פרסום למבקש.
תאריך פרסום אחרון 22.11.13, תאריך שליחת הודעות לזכאים 21.12.13
הבקשה כוללת חלוקה פנימית בקומות הקיימות, תוספת קומה, תוספת ממק"ם וסגירת חדר מדרגות ע"י קיר מעכב בעירה עפ"י דרישת רשות מוסמכת כיבוי אש.
גובה מבנה מותר - 17 מ'.
ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקת היטל השבחה בגין תב"ע והקלה ובכפוף גיליון הדרישות והערות הבדיקה.
נדרש אישור יועץ מיזוג אוויר.
יש להראות גישה מחדר המדרגות לכל קומה.

המלצות מהנדס הועדה:

מאחר והמבנה מוזנח ונמצא בסמוך לכביש הראשי מאשרים את הבקשה בכפוף לשיפוץ חזיתות המבנה ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

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

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר והמבנה מוזנח ונמצא בסמוך לכביש הראשי מאשרים את הבקשה בכפוף לשיפוץ חזיתות המבנה ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ" מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- רישום הערת אזהרה בטאבו עבור זיקת הנאה לרכב והולכי רגל דרך חלקות 141, 95.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה

20/11/2013

- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ מיזוג אוויר כולל חתימתו ע"ג התכנית.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 8	מספר בקשה: 20130260	תיק בנין: 1606
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014		

מבקש:**✦ יחזקאל ניסים****הגשה 17/04/2013****בעל הנכס:**

- ✦ יחזקאל כדורי
הר ציון 19 אשדוד
- ✦ יחזקאל ניסים
הר ציון 19 אשדוד
- ✦ יחזקאל ראובן
הר ציון 19 אשדוד

עורך:

- ✦ פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האורגים 1 אשדוד**שכונה: אזור תעשיה בינונית (2)**

שטח מגרש: 1003.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2006.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 140 מגרש: 140 יעוד: אזור מיוחד

תכנית: 3/מק/2134, תמא/4/18, תמא/38/

שימוש עיקרי תאור בקשה

מסחר שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שימוש חורג ממסחר לאכסניה בקומות: א', ב' ו- ג'.

ביום 27/11/13 פורסם שימוש חורג מאזור מיוחד לאכסנייה עבור קומות א', ב' ו-ג' למשך שנה אחת או עד לאישורה של תב"ע אשר תסדיר את השימוש לאכסנייה במבנה קיים בן 4 קומות "בית כנר".

לא התקבלו התנגדויות.

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

הערות בדיקה:

מבוקש שימוש חורג בקומות א, ב, ו-ג בבנין קיים.
במקביל קיימת בקשה לתוספת קומה, ממ"דים ושינויים במבנה לצורך התאמתו לשימוש המבוקש.
שימוש חורג מוצע בקומות הקיימות.
הבקשה פורסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך פרסום אחרון 23.05.13
תאריך שליחת הודעות לזכאים 27.11.13
לפי בדיקת מפקח מיום 24.4.13
הסגירה המבוקשת של גרם מדרגות בקומת קרקע טרם קיימת, בקומות ב' ו ג' הסגירה קיימת.
בחזית צפונית קיימת תוספת בשטח של כ- 16 מ"ר שלא מופיע בתכנית, ייתכן ובנויה ללא היתר.
בחזית מזרחית קיימת סככה שלא מופיע בתכנית.
ממצאי הבדיקה נכונים ליום ביצוע ביקורת בלבד.

בשנת 2010 אושרה בקשה לשימוש חורג בקומות א' ו ב' , טרם מולאו כל התנאים וההיתר לא הוצא.
יש לחייב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג לרבות באופן רטרואקטיבי מתאריך החלטת הועדה עבור קומות א' ו ב'.
הוצאת היתר לבקשה הנ"ל מותנה בהוצאת ההיתר עבור בקשה לתוספת קומה , ממ"ס ושינויים.
בעבר החל הליך של תב"ע להסדרת השימוש (מס' 980) שנסגרה מחוסר טיפול.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך שנה.

מהלך הדיון

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

החלטת הועדה

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך שנה.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- 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.

מספר בקשה: 20110830	תיק בנין: 2120
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014	

מבקש:

* צימרמן צבי

הגשה 27/11/2011

* צימרמן שמחה

בעל הנכס:

* צימרמן צבי

גלעד 14 אשדוד

* צימרמן שמחה

גלעד 14 אשדוד

עורך:

* רייכלין סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גלעד 14 אשדוד**שכונה: רובע י"א**

שטח מגרש: 694.00 מ"ר שטח בניה מותר: 416.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 91 מגרש: 181 יעוד: מגורים ב1

תכנית: 62/101/02/3, 14/4/תממ, 85/101/02/3, 38/תמא, א/18/111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

1. תוספת שטח ע"פ מצב קיים:

א. הפיכת קומה חלקית לקומה מלאה בקומת הקרקע.

ב. תוספת בנייה לקומות א' וב'.

2. שינויים פנימיים לביטול פיצול ליח"ד.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 18/12/13 התואמת לפסק דין בית המשפט.

ביום 23/12/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה כמותית של 6% שטח עיקרי משטח המגרש, בס"ה 20.76 מ"ר

2. הקלה לניוד של 26.10 מ"ר שטח עיקרי מקומת הקרקע לקומה ב',

סה"כ במסגרת הזכויות המותרות במגרש.

3. הקלה עד 10% מקו בנין צדדי מ-3 מ' המותרים ל-2.83 מ'

4. הקלה במניין קומות מ-2 קומות + קומה חלקית ל-3 קומות על הקרקע

לצורך תוספת בניה והסדרת מצב קיים בבית מגורים קיים חצי מדו-משפחתי.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	344.70	94.54	30.30	9.41		
			344.70	94.54	30.30	9.41		
סה"כ:			439.24		39.71		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201222 מ: 12/09/12 הוחלט:

לא ניתן לדון בבקשה לפני אישור הפקוח לביטול החלוקה ל- 3 יח"ד.

* להעביר להמשך טיפול הפקוח.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201304 מ: 20/02/13 הוחלט:

לא לאשר הבקשה לפני אישור הפקוח לביטול החלוקה ל - 3 יח"ד.
* להעביר להמשך טיפול הפקוח.

בישיבת ועדת ערר מספר: 201307 מ: 05/06/13 הוחלט:
רקע: מדובר בערר על החלטת הועדה המקומית לסרב לבקשה להיתר וזאת לאור העובדה כי מבקשים לפצל את הבנין לארבעה יחידות דיור.
העוררים טענו כי המדובר בבקשה להיתר מותרת היות ומדובר במגורים של משפחה אחת כאשר מתגוררים בבנין הורים זקנים ושתי משפחות הילדים.
דיון – כללי: לטעמנו, לא ניתן לפצל דירה לשתי יחידות דיור ללא בקשה מפורשת לפיצול כאמור. אין זה רלוונטי מי הוא המתגורר בבנין וכל אימת כאשר מהבקשה להיתר עולה כי למעשה מדובר בפיצול דירות, אין מקום לאשרה, וזאת כאשר התכנית אינה מאפשרת תוספת יחידות דיור, או כאשר לא מתבקשת תוספת שכזו.
עם זאת, כפי שקבעה ועדת הערר במחוז תל אביב בערר 5020/12, אין איסור כי בדירה אחת תגורנה שתי משפחות, בפרט כאשר מדובר במשפחה גרעינית.
במקרה בו מדובר במשפחה גרעינית, אין מדובר בפיצול הדירה אלא בהוספת אביזרים ובניה במסגרת הדירה הקיימת על מנת לאפשר מגורים של ההורים ומשפחה של אחד הילדים.

עם זאת, אין מקום להפוך את הנושא למדרון חלקלק ולא ניתן להפוך בית מגורים לבנין הרווי דירות וזאת רק מן הטעם כי הגרים בבנין הינם קרובי משפחה.
מן הכלל אל הפרט: במקרה שבפנינו, החלטת הועדה המקומית ראויה ביחס לבקשה להיתר כפי שהוגשה ואכן איננו סבורים כי ניתן לאשר בקשה להיתר אשר ממנה עולה כי קיימות ארבעה יחידות דיור וזאת מן הטעם כי ביחידות אלו יגורו בני משפחה גרעינית.
עם זאת, איננו סבורים כי לא ניתן כלל לאשר את הבקשה להיתר ואנו סבורים כי בכפוף לתיקונים מסוימים ניתן לאשר לפחות לאחד הילדים להתגורר ביחד עם הוריו וזאת אף כאשר המגורים של הילד כוללים סממנים שבנסיבות אחרות היו נחשבים סממנים של יחידת דיור נוספת.

לאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר בחלקו וקובעים כדלקמן:

1. הבקשה להיתר תתקן כך שלא תתאפשר כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע (כפי שסומן בעיפרון על הבקשה להיתר שהוצגה בוועדת הערר).
2. המטבחון בדירה בקומת הקרקע יבוטל באופן מלא.
3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור הפיקוח כי הכניסה נאטמה וכי המטבחון פורק.
4. בכפוף לאמור בסעיפים 1 עד 3 ניתן לאשר את הבקשה להיתר בקומות הגבוהות כאשר כל עוד השימוש הוא על ידי המשפחה הגרעינית איננו רואים בכך פיצול דירות.
5. על מנת שבעתיד לא ינוצלו הסממנים המאפשרים על ידנו לצורך פיצול בפועל של הדירות, יקבעו התנאים הבאים בהיתר הבניה:
 1. לא יותר פיצול חשבון ארנונה, חשמל, מים, גז. תנאי זה יהווה חלק מתנאי ההיתר והפרה שלו תהווה עבירת בניה.
 2. תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין האוסרת מכירת המקרקעין ללא החזרת המצב לקדמותו וכן האוסרת השכרת הנכס. יובהר כי האיסור על השכרת הנכס או חלקו, יהווה חלק מתנאי ההיתר והשכרה כאמור תהווה עבירת בניה.
- נחזור ונדגיש, כי החלטת וועדת הערר נוגעת לנסיבות המיוחדות כאשר משפחה של אחד הילדים עוברת להתגורר עם ההורים, ולשם כך מתבצעת התאמה של יחידת הדיור במסגרתה נוסף אף מטבח.
- אולם, אין כוונת וועדת הערר כי ניתן לאשר שינויים במסגרת בקשה להיתר, כגון הוספת מטבחים או הוספת סממנים אחרים של יחידת דיור וזאת ליותר מילד אחד.

פסק דין לעת"מ 40256-07-13 הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד נ' צימרמן ואח':

"32. סוף דבר, העתירה נדחית בזה, והחלטת וועדת ערר נותרת על כנה, בכפוף לסייגים (הנוספים על אילו שנקבעו בהחלטת וועדת ערר) שלהם הסכים בא כח המשיבים, כמצוין לעיל, דהיינו כי על המשיבים 1-2 "לפרק ולבטל הן את הדלת המובילה למרתף והן את דלת נוספת בקומת הביניים..." ; וכן כי אם תדרוש זאת העותרת, יהא על המשיבים לדאוג כי תורחב הערת האזהרה שעליה החליטה וועדת ערר, בלשכת רישום המקרקעין, כך שיובהר "שגם לא ניתן יהיה לבצע פיצול ורישום של היחידה וכי כל תת החלקה תימכר רק לגורם אחד בבוא היום ולא יותר"...."

הבקשה היא לתוספת בניה ליח"ד קיימת חצי מדו-משפחתי כולל:

1. הפיכת קומה חלקית בקומת הקרקע לקומה מלאה

2. תוספת בניה בקומות א' ו-ב'
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 18/12/13.

קו בנין קדמי מתאים למותר. מותר: 5 מ' מוצע: 5 מ'
קו בנין אחורי מתאים למותר. מותר: 6 מ' מוצע: 6 מ'
קו בנין צדדי לא מתאים למותר. מותר: 3 מ' מוצע: 2.83 מ' – מבוקש הקלה
מס' קומות לא בהתאם למותר. מותר: 2 + קומה חלקית של 10% מוצע: 3 – מבוקש הקלה במניין קומות
גובה מקסימלי בשיפוע יורד מהכביש לא בהתאם למותר. מותר: 6.5 מ' קיים בתכנית 7.925 מ'
על המקום חלה ת.ב.ע. 18/111/03/3 א/ בתוקף מ-29.06.89 – מותר הקלה כמותית עד 20.76=6% מ"ר
שטח מקסימלי לבניה בקומה 37.5%=129.75 מ"ר
סה"כ אחוזי בניה המותרים 10%+62.5%=72.5% 250.85 מ"ר
סה"כ שטח בניה ליח"ד מותר 250.85 מ"ר > 266.89 מ"ר קיים + מוצע (גדול ב-16.04 – מבוקש הקלה כמותית)
שטח שרות: מותר: 25.95 < 24.56 קיים + מוצע

עפ"י דיווח חוזר מהפיקוח (אינה) מ-8.08.12
תוכנית תואמת למצב בשטח – קיימים 3 יחידות דיור
סגירת מרפסות קיימים
קיים דוח במחלקה משפטית 201100797

הוגש פרסום מתאריך 19.12.13, 20.12.13, הודעות לשכנים מ-23.12.13:
הפרסום נמסר כולל הצהרה ב-14.01.01

1. הקלה כמותית של 6% שטח עיקרי משטח המגרש, בס"ה 20.76 מ"ר
2. הקלה לניוד של 26.10 מ"ר שטח עיקרי מקומת הקרקע לקומה ב', סה"כ במסגרת הזכויות המותרות במגרש.
3. הקלה עד 10% מקו בנין צדדי מ-3 מ' המותרים ל-2.83 מ'
4. הקלה במניין קומות מ-2 קומות + קומה חלקית ל-3 קומות על הקרקע לצורך תוספת בניה והסדרת מצב קיים בבית מגורים קיים חצי מדו-משפחתי

- הערות בדיקה לתכנית מ-18.12.13:
1. לעדכן שטח קיים בטבלת שטחים המבוקשים
 2. להשלים חתימות החסרות
 3. להשלים חתימת מודד ע"ג מפת מדידה עדכנית

התקבל פסק דין מבית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע מ-27.10.13

לסיכום:

- ניתן לאשר הבקשה עפ"י תכנית מ-18.12.13
בכפוף לפסק דין בית המשפט מ-27.10.13 במסגרת הקלה בתנאים הבאים:
1. תנאים המקובלים
 2. הסכמת השכן הצמוד
 3. בדיקת שמאי ותשלום היטל השבחה
 4. רישום הערת אזהרה בטאבו על יח"ד 1 חצי מדו-משפחתי במגרש כולו
 5. דיווח מהפיקוח להתאמת התכנית לפי סיכום בית המשפט
 6. עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי ולפי פסק בית המשפט
 7. ערבות בנקאית לקיום תנאי ההיתר כנדרש בחוק

המלצות מהנדס הועדה:

בנסיבות המקרה המיוחדות כפי שפורט בהחלטת בית המשפט המחוזי מיום 27/10/13 ונוכח התאמת התכנית המתוקנת לאמור בהחלטת בית המשפט, מאשרים את הבקשה בכפוף לקיום ההתאמות שנקבעו ע"י בית המשפט.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

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

החלטת הועדה

בנסיבות המקרה המיוחדות כפי שפורט בהחלטת בית המשפט המחוזי מיום 27/10/13 ונוכח התאמת התכנית המתוקנת לאמור בהחלטת בית המשפט, מאשרים את הבקשה בכפוף לקיום ההתאמות שנקבעו ע"י בית המשפט. - ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה ע"פ הנדרש בהחלטת בית המשפט.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- 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: 10	מספר בקשה: 20130125	תיק בנין: 1326
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014		

מבקש:

זאב אמקייס בשם הדיירים

בעל הנכס:

זאב אמקייס בשם הדיירים
רוגוזין 53 אשדוד

עורך:

דמטרי שמוקלר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רוגוזין 53 אשדוד

שטח מגרש: 2470.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3273.24 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2191 חלקה: 22 יעוד: אזור מגורים ב

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תוספת מרפסת

מהות הבקשה

הוספת מרפסות לפי חוק המרפסות.
ע"פ תכנית מתוקנת מתאריך 6/1/14.

ביום 12/11/13 פורסמה הקלה להבלטת מרפסות באגף שלם בשיעור של 40% מעבר לקו בנין קדמי.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201311 מ: 19/06/13 הוחלט:
לא לאשר הבקשה מהווה סטייה ניכרת מהשטחים.

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 17.02.013:
המבוקש טרם בנוי

רקע:

שטח המגרש ע"פ תב"ע קובעת מגרש מס' 14/104/03/3: 1616 מ"ר.
כאשר הבניין נבנה תב"ע קובעת מגרש הייתה ד/455 שבה שטח המגרש היה 5606 מ"ר, עבור 80 יח"ד בשלושה בניינים.
ההיתר יצא לבניין מס' 2 מתוך 3 בניינים מותרים במגרש.
שטח מותר לבנייה ע"פ תב"ע קודמת וע"פ תב"ע תקפה היה 120% משטח המגרש.
היתרים קיימים:
בנין מס' 1 היתר מס' 999 משנת 72.
בנין מס' 2 היתר מס' 1250 משנת 75.
בנין מס' 3 היתר מס' 1105 משנת 73.

שטח כולל לבניין מס' 2 ע"פ היתר: 3015.58 מ"ר.

לאור המצב המיוחד, כאשר לאחר הוצאת ההיתר לבניין ע"פ תכנית מפורטת מס' ד/455, אושרה תכנית מפורטת מס' 14/104/03/3 שיצרה מגרשים נפרדים, ללא התחשבות במצב הקיים, ולמעשה גרעה מהזכויות המותרות לבנייה - מצב זה יצר חריגה משטחים המותרים. סוכם:

סיכום ישיבה עם מה"ע ויועצת משפטית לימור ספצ'ק מיום 31.07.13

1. תוגש תכנית מתוקנת בהתאם להיתר הקיים וללא שינוי ממנו.
2. ניתן להשתמש בחוק המרפסות, מכיוון שהיתר הוצא לפני שנת 30.05.2008 ואין שינוי בבנין לעומת ההיתר המקורי.

3. הבקשה תובא לדיון עם המלצה חיובית למעט עמודים המוצעים בחריגה מקו בניין קדמי אותם לא ניתן לאשר – או לחילופין יימצא פתרון הנדסי לעמודים בתחום קווי בניין. הסיכום נמסר לאדריכל כפיר ביום 1.08.13.

בתאריך 1/10/13 הופק ונימסר לעורך הבקשה נוסח פרסום.
בתאריך 12/11/13 בוצע פרסום הקלה.
מהות ההקלה: הקלה להבלטת מרפסות באגף שלם בשיעור של 40% מעבר לקו בנין קדמי.
לא התקבלו התנגדויות.
בתאריך 6.01.14 התקבלה תכנית מתוקנת.

תיקונים הדרושים לאחר בדיקה:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש למספר דירות
- יש לפרט חומרי גמר ע"ג בניה מוצעת
- להוסיף פרט מעקה
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה.

בישיבת וועדת משנה מספר: 201402 מ: 21/1/14 הוחלט:
להוריד את הבקשה מסדר היום ולדחות את הדיון לישיבה הבאה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

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

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית 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.

2220	תיק בנין:	מספר בקשה: 20130321	סעיף: 11
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014			

מבקש:

הגשה 19/05/2013

* דרמון אנדרה

בעל הנכס:

* דרמון אנדרה

נחל דן 7 אשדוד

* דרמון שירלי

נחל דן 7 אשדוד

עורך:

* רייכלין סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נחל דן 7 אשדוד

שטח מגרש: 648.00 מ"ר שטח בניה מותר: 356.40 מ"ר

תכנית: 592/ד

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת שטחים עיקריים לבית קיים בהיתר.

ביום 26/12/13 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים בשיעור של 22 מ"ר מקומות קרקע וא' לחלל הגג ללא שינוי בגובה המבנה במסגרת סה"כ שטחים המותרים לבניה במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
38.70		27.55		31.57	199.30	מגורים		
		27.55		31.57	199.30			
0.00 %בניה:		27.55		230.87		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת שטחים עיקריים לבית קיים בהיתר בן 2 קומות מעל מרתף+ גג.

על פי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 28.05.2013:

בקומת מרתף קיים מטבחון שלא מופיע בתכנית.

בקומת מרתף קיימות סגירות בבטון שתי כניסות בעבר.

תכנית קומת מרתף תואמת למבוקש.

הגדלת שטח בקומת קרקע קיים לפי המבוקש.

בקומה א' מרפסת פתוחה קטנה יותר מהתכניות המבוקשות.

שינויים בקומה א' וגג בנויים.

קיים ת.פ. 201300551.

הערות רישוי:

תב"ע חלה במגרש מס' 14\111\03\3.

קיימת חריגה מקווי בנין על"י מדרגות בהתאם להיתר קיים.

שטח המגרש 648 מ"ר. מס' יחידות דיור במגרש-1.

שטח מותר לבניה בקומה-25%.

שטח מותר לבניה בכל הקומות 50% + 10% לקומה חלקית.

אין שינוי במס' קומות ובגובה מבנה לעומת היתר.

שטח מותר לבניה בקומת קרקע $648 * 25\% = 162.0$ מ"ר.

קיים + מוצע $98.95 + 17.30 = 116.25$ מ"ר > ממותר (162.0 מ"ר). ניתן לאשר.

שטח קומה א' מותר לבניה $648 * 25\% = 162.0$ מ"ר. מרפסת קיימת בגודל 18.40 מ"ר מחושבת שטח עיקרי (הופחת למקורה)

קיים + מוצע לקומה א' $110.35 + 18.38 = 128.73$ מ"ר > ממותר (162.0 מ"ר). ניתן לאשר.

מותר לבנות קומה חלקית בגודל 10% משטח המגרש $648 * 10\% = 64.8$ מ"ר.

מבוקש שימוש בחלל הגג בגודל 22.0 מ"ר - מבוקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים בשיעור של 22 מ"ר מקומות קרקע וא' לחלל

הגג ללא שינוי בגובה המבנה במסגרת סה"כ שטחים המותרים לבניה במגרש. הקלה פרסמה בתאריך 26.12.2013. לא התקבלו התנגדויות.

אין חריגה בגובה בנין. מבוקשת מרפסת פתוחה בגודל 40.00 מ"ר. ניתן לאשר.

סה"כ מותר לבניה :

$10\% + 25\% + 25\% = 60.0\%$ משטח המגרש מעל הקרקע .

מוצע לבניה 361.16 מ"ר > ממותר ($648 * 60\% = 388.80$ מ"ר)

דרישות רישוי:

יש לתקן טבלת שטחים המבוקשים ומותרים לבניה. יש להשלים חתימות.

יש לתת סכמת חישוב שטח קומת מרתף ולתקן סכמות של קומות א' ואליית גג. יש לתת גובה וחומר גמר של מעקה בקומות עליונות.

יש להשלים טבלת הקלות המבוקשות.

יש לסמן על גבי תכנית קומת מרתף מטבחון להריסה.

המוצע נמצא בתוך קווי בניין.

לסיכום ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר בן חמו ומר כצנלסון.
- 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 מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביו (יובלים אשדוד).

- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130377	תיק בנין: 8702
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014	

סעיף: 12**מבקש:**♦ **ביטון רחל****בעל הנכס:**

♦ קי.בי.עי

עורך:

♦ צור כינורי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תרשיש 33 אשדוד

שטח מגרש: 315.00 מ"ר

שכונה: רובע י"ז**גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 24 מגרש: 217 ; חלקה: 23 מגרש: 217 ; חלקה: 5**

מגרש: 217 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 35/101/02/3, 85/101/02/3, 38/תמא/2090, 38/מק/2090

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

תכנית שינויים לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20100699 ללא תוספת שטחים והגדלת בריכת

שחייה, הריסת חלק ממרתף.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 16/12/13.

ביום 6/1/14 פורסמה הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית במרחק כ- 0.70 מ' מגבול מגרש בחצר בית**מגורים חד משפחתי, אזור מגורים ג' ברובע י"ז.****לא התקבלו התנגדויות.**

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		בריכת שחיה						8.83
סה"כ:							%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201318 מ: 30/09/13 הוחלט:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת ושאינה תואמת למצב בשטח.

- לא ניתן לאשר פתיחת שער נוסף לחניות כולל ביטול ערוגה ומדרכה ציבורית.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 06.06.13:

חריגות בניה קיימות בבנין כולו.

1. הגדלת המרתף בכוון מזרח - צפון בשטח של כ 6 מ"ר.

2. בניית תוספת כיחידה נפרדת במפלס המרתף בצד המערבי של מבנה עם כניסה חיצונית נפרדת עם מדרגות, עם

חצר אנגלי, עם חדר מכונות, עם חלוקה לחדרי שינה ושירותים בשטח של כ 50 מ"ר ללא היתר.

3. הגדלת שטח עיקרי בקומת קרקע ע"י פתיחת פתח כניסה ממחסן גינה למטבח.

4. שינויים בחזית הצפונית שינויים כמות חלונות ובגודל, שינוי בגודל כניסה ראשי.

5. שינוי חזית דרומית בגודל חלונות ופתיחת פתח כניסה נפרדת.

בתאריך 6.1.13 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה:

הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית במרחק כ- 0.70 מ' מגבול מגרש בחצר בית מגורים חד משפחתי, אזור מגורים ג'

ברובע י"ז.

- לא התקבלו התנגדויות.

התב"ע שחלה במקום 3/מק/2090, אזור מגורים ג'- חד משפחתיים.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 9/9/13 :

אין שינוי בשטחים מהיתר מקורי.

יש לתקן את מהות הבקשה- לציין הריסת חלק ממרתף בנוי. יש לתקן שם בעל הזכות בנכס.
יש להתאים את תכנית קומת קרקע למצב קיים בשטח, ולסמן להריסה את השינויים. יש לסמן יש לצבוע את החלל האטום כקיים להריסה.
יש לתקן מידות העמדה לבריכת שחיה בקומת מרתף וקומת קרקע – ניתן לאשר כהקלה.

ראה הערות מפורטות בתכנית שנבדקה. ייתכנו הערות נוספות בהמשך.

1. בתאריך 1.2.11 התקבל אישור של אדרי' גזעון שריג על ביטול ערוגה מתוכננת למגרשים מס' 216 ו-217,

כמתואר בהיתר בניה מס' 20101102.

כמו כן, התקבל אישור חפ"א מתאריך 1.8.12 על היעדר פגיעה במערכות ציבוריות, מבנים ו\או ביתדות של שכנים למגרש מס' 217.

2. מביקורת מפקח מתאריך 18.8.13 : איטום חלל מרתף עפ"י פרט מהנדס בוצע בפועל. מצ"ב תמונות. אי לכך, תכנית משקפת מצב קיים בשטח.

מבדיקה של מהנדס העיר, יש להגיש תשריט מתוקן הכולל תכנית פיתוח עדכנית הכוללת הקטנת גודל השער המבוקש, ביטול השער הדמי ובמקומו הקמת חומה, ליצור התאמה למצב קיים בשטח ועוד.
לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה ע"ס תכנית מתוקנת מיום 16.12.13.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, מר בן חמו ומר כצנלסון.
- 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 מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו\או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130687	תיק בנין: 3450
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014	

סעיף: 13**מבקש:**♦ **אברג'ל ארמונד****הגשה 15/09/2013****בעל הנכס:**

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ שריקי מרסל (סטודיו לאדריכלות)

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גולדברג לאה 14 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 371.00 מ"ר שטח בניה מותר: 185.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2489 חלקה: 15 מגרש: 127 יעוד: מגורים א דו-משפחתי

תכנית: 1/125/03/3, מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה בקומת קרקע קיים לאישור כולל שינויים.

ביום 30/12/13 פורסמה הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים מקומת מרתף לקומה א' סה"כ כ-

23 מ"ר במסגרת שטחים המותרים לבניה.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס קומה/	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים		23.39				
				23.39				
סה"כ:			23.39				%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת בניה בקומת קרקע ושינויים פנימיים קיימים בבית פרטי במגרש דו-משפחתי.

על פי טופס בדיקה של מפקחת מתאריך 1.11.2013: המבוקש קיים, דלת קיימת-מעבר לבית.

הערות רישוי:

יש לציין שלא הוגשה חתימת שכנה במגרש דו-משפחתי. נשלחה הודעה.

שטח מגרש 743 מ"ר. מס' יח"ד במגרש-2. תב"ע חלה במגרש 1\125\03\3.

מותר מרתף בגודל 104.32 מ"ר. שטח עיקרי לבניה במרתף מותר $104.32 \times 80\% = 83.45$ מ"ר.קיימת בניה במרתף בגודל 31.78 מ"ר. נותר לבניה $83.45 - 31.78 = 51.68$ מ"ר.מותר לבניה בקומה $743 \times 35\% = 260.05$ מ"ר. וסה"כ ליח"ד אחת $260.05 : 2 = 130.02$ מ"ר.סה"כ מותר בשתי קומות 50% - קיים בהיתר 185 מ"ר $= 50\%$.בקומת קרקע קיים 104.32 מ"ר. 28% מוצע 23.39 מ"ר = קיים + מוצע בקומת קרקע 127.71 מ"ר $> 35\%$ המותרים בקומה.שטח קיים+מבוקש מעל הקרקע (קומות קרקע וא') 208.5 מ"ר $= 56.22\%$ $< 50\%$ מותרים – מבוקש כהקלה ממרתף.

בתאריך 30.12.2013 פרסמה הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים מקומות מרתף לקומה א' סה"כ כ-23 מ"ר במסגרת שטחים המותרים לבניה.
לא התקבלו התנגדויות.

תיקונים בתכנית:

- יש לתקן טבלת שטחים המותרים לבניה וטבלת שטחים המבוקשים לבניה.
- יש להתאים תכניות להיתר.
- יש לרשום על תכנית של שכן –לא שייך לבקשה.
- מרפסות קיימות ללא היתר. יש להוסיף לבקשה ולטבלת שטחים המבוקשים + צביעה כמבוקש.
- התוספת המבוקשת נמצאת בתחום קווי בניין.

ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

- לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להחזיר את החנייה ע"פ ההיתר.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, מר בן חמו ומר כצנלסון.
- **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.
- יש להחזיר את החנייה ע"פ ההיתר.

גליון דרישות:

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

מספר בקשה: 20120485	תיק בנין: 5265
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014	

סעיף: 14**מבקש:**

♦ טטרסון יוני

♦ טטרסון מאיה

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ שריקי מרסל (סטודיו לאדריכלות)

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: פינטו חיים 11 אשדוד**שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 387.00 מ"ר שטח בניה מותר: 241.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 79 מגרש: 249 יעוד: אזור מגורים א

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

שינויים ביח"ד קוטג' על מגרש דו משפחתי:

שינויים בין מפלס חנייה לכניסה כולל שינויים בגבהים במרתף, חזיתות, ופיתוח שטח הבריכה,

הוספת חנייה לא מקורה, שער חשמלי, תוספת שטח בקומת מרתף ובקומת קרקע.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 14/10/13.

ביום 6/12/13 פורסמה הקלה בגין ניוד שטח מקומת מרתף לקומות העליונות בשטח של כ-10

מ"ר.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	217.66	6.86	37.96			
			217.66	6.86	37.96			
סה"כ:			224.52		37.96		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**התייחסות לתכנית מתוקנת מתאריך 14.10.2013:**

מבוקש שינויים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי:

שינויים בין מפלס חניה לכניסה כולל שינויים בגבהים במרתף, חזיתות, ופיתוח שטח הבריכה,

הוספת חניה לא מקורה, שער חשמלי, תוספת שטח בקומת מרתף ובקומת קרקע.

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 24/7/12:

המבוקש בנוי ומתאים לתכנית.

קיים תיק פיקוח מס' 201200624 בנושא שימוש חלק מהחניה כמשרד בשטח של כ-10 מ"ר,

בניית גג טכני בשטח של כ-3 מ"ר, וכמו כן אכלוס ללא טופס 4.

לפי תב"ע 3/במ/14 שטח בניה מרבי ברוטו ליח"ד-170 מ"ר

במגרש אשר שטחו 350-400 מ"ר שטח בניה מרבי בקומת קרקע- עד 115 מ"ר.

שטח קיים בהיתר בקומת מרתף- 44.08 מ"ר, מבוקש: 0.28 מ"ר. סה"כ: 44.36 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בהיתר קומת קרקע: 81.91 מ"ר. מבוקש: 6.86 מ"ר. סה"כ: 88.77 מ"ר > 115 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בהיתר בקומה א': 91.67 מ"ר.

סה"כ שטח קיים בהיתר בשתי קומות: 173.58 מ"ר.
 סה"כ שטח עיקרי קיים ומבוקש בשתי קומות: 173.58 מ"ר + 6.86 מ"ר = 180.44 מ"ר
 ע"פ תקנה 85, שטח עיקרי במרתף מהווה 80% מהיטל אופקי(של הבית).
 היטל אופקי=117.70 מ"ר 80%=94.16 מ"ר
 44.36 מ"ר > 94.16 מ"ר – נותר לניוד
 44.36 מ"ר - 94.16 מ"ר = 49.80 מ"ר סה"כ לניצול.
 מבוקש ניוד שטחים מקומת מרתף לקומות עליונות - ניתן לאשר ניוד שטחים.
 7.14 מ"ר > 49.8 מ"ר
 180.44 מ"ר > 220 מ"ר המותרים.
 יש להוסיף שטח של מבואת כניסה 3.76 מ"ר לשטח שירות בהתאם למותר עם תבע.

מבוקשת חניה לא מקורה.
 בתאריך 13/5/13 התקבלה תכנית מאושרת ע"י מח' תשתיות.
 בתכנית קיימת שינוי מפלס- הקטנת גובה בחדר אמבטיה
 בקומה ב' 0.5ל מ' עד 2.10 מ' עבור קומת גג.
 חלק מחניה מקורה עברה לחדר עבודה –תוספת שטח עיקרי - 6.86 מ"ר.
 מבוקש תוספת שטח בחניה מקורה 2.64 מ"ר.
 מבוקש גגון טכני מעל מזגן- 2.7 מ"ר- תוספת לשטח שירות, יש להעביר לשטח עיקרי.
 מבוקשת הקלה בגין ניוד שטח מקומת מרתף לקומות העליונות בשטח של כ-10 מ"ר.
 בוצעו פרסומים בעיתונות, פרסום אחרון בתאריך 06/12/13 וכמו כן לא התקבלו התנגדויות.

קווי בניין:
 אין בעיה בקווי בניין

תיקונים דרושים בתכנית:
 להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות+ תאריך + מהות הבקשה.
 יש לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בחתכים ובחזיתות.
 יש להוסיף במהות הבקשה הוספת חניה לא מקורה, שער חשמלי,
 תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע.
 להתאים להיתר הקיים - ראה הערות על התוכנית.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

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

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130072	תיק בנין: 4123
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014	

סעיף: 15**מבקש:**

* לוי שרון

בעל הנכס:

* לוי יוסף

הנביא חבקוק 11/2 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך חזקיה 3 אשדוד

שטח מגרש: 8992.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2395 חלקה: 8 מגרש: 235 (ח יעוד: מגורים מיוחד ג

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

2/30/במ/3, 62/101/02/3, 3/65/19, 2071/מק/3, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד, חדר שינה, מחסן גינה, פרגולה ופשפש לדירה קיימת בקומת קרקע.

הבקשה כוללת ויתור זכויות של 12 מ"ר מדירה מס' 3.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 15/9/13.

ביום 1/11/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה מתכנית בינוי למיקום וגודל תוספת.

2. הקלה מבניית תוספת בקומת קרקע בלבד במקום באגף שלם בו זמנית.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	714.00	25.00	40.02	26.70		
			714.00	25.00	40.02	26.70		
סה"כ:			739.00		66.72		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בקשה היא לתוספת ממ"ד, חדר שינה ומחסן לדירה קיימת בקומת קרקע, תוספת פרגולה בגינה, פתיחת פשפש בגדר ומדרגות פיתוח בסמוך לחניה קיימת המובילות לחצר פרטית

תב"ע קובעת: 30/במ/3

לפי דו"ח פיקוח:

1. תוספת ממ"ד חדר ומחסן – לא בנוי

2. פרגולה בנויה לא לפי בקשה (יותר גדול). מעקה מבלוקים בנוי

מעל הגדר + פשפש + מדרגות קיימות

3. קיימות 2 מחסנים מפלסטיק בגודל כ-10.0 מ"ר : 6.0 מ"ר + מתקן על האש ללא היתר

על גבי התכנית חתימות של 100% מדיירי הבנין וסה"כ 18 חתימות מ 26 דירות בחלקה רשומה

לשאר דיירים נשלחו הודעות לפי תקנה 2 ב'

שטחים מותרים:

שטח דירה מרבי: 111.60 מ"ר
שטח שירות לבניין – 80 מ"ר
שטח עיקרי לבניין – 744 מ"ר לאחר הרכבות – ללא חדרים על הגג
תוספת שטח מותר לבניין: 60.5 מ"ר (ל 3 דירות לפי בינוי)
שטח עיקרי מותר לבנייה ללא הרכבות – $683.50 = 744 - 60.50$ מ"ר

שטח קיים לפי היתר מס. 6522 מ-16.04.91:

שטח עיקרי: 643.29 מ"ר
שטח שירות: 40 מ"ר

שטח נותר לבנייה ללא שטח הרחבות ל-5 יח"ד שלא מקבלים הרחבה לפי היתר המקורי:
שטח עיקרי: $643.29 - 683.50 = 40.21$ מ"ר ל 5 יח"ד – 8.0 מ"ר לדירה

בדיקת תוכנית מ-15.09.2013

בתכנית חדשה מבוקשת הקלה מתכנית בינוי למיקום וגודל התוספת ומבניית תוספת באגף שלם בבת אחד.
תוספת שטח עיקרי המבוקשת – 18.11 מ"ר < 8.0 מ"ר המותרים
הוגש ויתור זכויות בשיעור 12 מ"ר משכנים מדירה מס. 3 בקומה א' שחוץ מ- 8 מ"ר הנותרים לדירה יש לא אופציה לבניית חדר על הגג בשטח 23 מ"ר
תוספת ממ"ד – 12.58 מ"ר - תואם למותר

בניית תוספת מהווה בעיה עם אוורור 3 חדרי שירותים של הדירה
יש לתת פיתרון אוורור + חוות דעת של יועץ מיזוג אוויר

לפי תכנית מדידה במקום התוספת המבוקשת קיים תא ביוב - יש צורך להעתקה

מבוקשת פרגולה בגודל 22.91 מ"ר – מתאים למותר
מבוקש גם גדר ומדרגות מחנייה לחצר הבית לפי מצב קיים בשטח
מחסן גינה בגודל 5.95 מ"ר – לא תואם למותר ולמיקום המותר מאחר והוא צמוד למבנה.

נוסח פרסום:

הקלה מתכנית בינוי למיקום וגודל תוספת
הקלה לבניית תוספת באגף שלם בבת אחד
**בתאריך 01.11.13 נעשו פרסומים כחוק
לא התקבלו התנגדויות**

עדכונים לתכנית:

יש לעדכן מהות הבקשה בדף ראשון
ראה עדכונים על גבי התכנית

לסיכום: ניתן לאשר למעט מחסן גינה בכפוף לדרישות המקובלות + בדיקת היטל השבחה+הערות הזהרה בטאבו בגין וויתור זכויות בלתי חוזר על 12 מ"ר מדירה מס 3.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

- לאשר תוספות, פרגולה ופשפש בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- לאשר מחסן גינה 3 מ"ר בלבד בגינה הקדמית ובצמוד לגדר.
- לא לאשר מדרגות על השטח המשותף ועל מדרכה קיימת.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן ומר כצנלסון.
- הרב ליברמן ביקש שיאושר המחסן גינה במקום המוצע.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר תוספות, פרגולה ופשפש בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לאשר מחסן גינה, מחומרים קלים, 3 מ"ר בלבד, בגובה 2.2 מ' ובצמוד לגדר.
3. לא לאשר מדרגות על השטח המשותף ועל מדרכה קיימת.

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.
- אישור יועץ מיזוג אוויר כולל חתימתו ע"ג תכנית.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לויתור זכויות המבוקש.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130124	תיק בנין: 2139
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 04/02/2014	

סעיף: 16**מבקש:**

* ישראל גורג'

הגשה 12/02/2013

בעל הנכס:

* ישראל גורג'

נחל ירקון 1 אשדוד

עורך:

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נחל ירקון 1 אשדוד**שכונה: רובע י"א**

שטח מגרש: 930.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2197 חלקה: 56 מגרש: 55 יעוד: אזור מגורים א1

תכנית: 14/111/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14/4, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה**הקמת חצי מבית דו-משפחתי והגבהת גדר קיים.****ביום 28/8/13 פורסמו הקלות:**

1. הקלה לבניה בית בן 2 קומות במקום קומה אחת+קומה חלקית.

2. הקלה לגובה בניין מגובה 4.50 מ' לגובה 7.90 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.**הערות בדיקה:**

מבוקש הקמת בנין בן 2 קומות יח"ד אחת במגרש דו-משפחתי והגבהת גדר קיימת עד לגובה 2.10 מ'.

לפי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 13.02.2013: המבוקש טרם בנוי.

הערות רישוי:

במקביל הוגשה בקשה מס' 20130123.

מס' קומות לא בהתאם למותר. מותר-1. מוצע-2.

גובה לא בהתאם למותר. מותר-4.50 מ'. מוצע 7.90 מ'. מבוקשת הקלה.

שטח מגרש 930 מ"ר.

 $\% 37.5 + \% 10 = 37.5 * 930 = 348.75$ מ"ר. $93.0 + 348.75 = 441.75$ מ"ר.שטח מותר לבניה ליחידה $220.87 = 441.75 : 2$ מ"ר לבניה מעל הקרקע.שטח מוצע יל פי תכנית 158.61 מ"ר $220.87 >$ מ"ר מותרים. ניתן לאשר.מבוקשת הגבהת גדר עד גובה 2.10 מ'. $<$ ממותר. יש להנמיך עד גובה 1.80 מ'.

נעשו פרסומים כחוק בתאריך 28.08.2013 ולא התקבלו התנגדויות.

סעיפי פרסום:

1. הקלה לבניה בית בן 2 קומות במקום קומה אחת+קומה חלקית.

2. הקלה לגובה בניין מגובה 4.50 מ' לגובה 7.90 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

יש לבדוק חבות היטל השבחה בגין הקלות.

בתאריך 28.10.2013 תכנית נמסרה למתכנן לתיקונים והשלמות. עד תאריך 24.12.2013 לא התקבלה תכנית מתוקנת.

פתרון החנייה יכול את פתרון החנייה של הבנה הצמוד במגרש.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה למעט דלתות מקשרות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- במידה שתוגש בקשה כוללת לכל המגרש ניתן יהיה לשקול חיבור בין יח"ד.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן ומר כצנלסון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה למעט דלתות מקשרות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- במידה שתוגש בקשה כוללת לכל המגרש ניתן יהיה לשקול חיבור בין יח"ד.

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 פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 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.

עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה