

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה**

ישיבה מספר: 202516 ביום שלישי תאריך 02/12/25 י"ב כסלו, תשפ"ו בשעה 16:00

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	603-1235431	מרלוג האני-לוג	2057	22	23	2
2	603-1254432	שינויים ברח' האורגים 28, אזור תעשייה בינונית, אשדוד.	2062	92	92	3
3	603-0811588	תוספת יח"ד ושטחי שירות תת-קרקעיים, קרית שמעון פרס, אשדוד.	181	10	10	4
4	603-1498948	תכנית הודעה לפי סעיף 77 לכניסה הדרומית אשדוד	154	1	3	5
5	603-1446129	תוספת זכויות בניה לדירה מס' 13 ברח' ח.הנגב 39 באשדוד.	2463	50	50	6
6	1863/תב	תוכנית בינוי - תב/1863 - מער דרום - מגרש 1 - יזם דוניץ - אד' - גיל	3174	1	1	7

**תוכנית מפורטת: 603-1235431**

**1: סעיף**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202516 בתאריך: 02/12/2025

**שם:** מרלוג האני-לוג

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 42,038.000 מ"ר

**יחס**  
החלפה  
לתכנית  
א/3/02/101/71

**גבולות:**

המגרש ממוקם באתר צפוני באשדוד ברחוב עובדי הנמל.

**בעלי עניין:**

♦ **מגיש התוכנית:** מיכאל נוצה

♦ יהושוע פפיש

♦ **עורך התוכנית:** אילן פרץ

**אזור/רובע**

אשדוד

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גרש: 2057 ח"ח 22-23, 26

**מגרשים לתכנית:** 100 בשלמותו מתכנית: 3 / 02 / 101 / 71

105 בשלמותו מתכנית: 3 / 02 / 101 / 71

**מטרות התכנית:**

קביעת הנחיות והוראות בניה, גובה, מספר הקומות,

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. שינוי נקודתי לקו בניין עבור חדר מיתוג/חשמל

2. שינוי בגובה מבנים ל-36 מטר ומספר הקומות המותרות ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות

מרתף

3. קביעת תכסית מותרת - 60% וחלוקת זכויות הבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת

**החלטת הועדה:**

הוועדה החליטה על דחיית ההתנגדות ואישור התכנית בהתאם להערות מינהל התכנון

והתייחסות אגף התכנון, כמפורט בחו"ד

**שם:** שינויים ברח' האורגים 28, אזור תעשייה בינונית, אשדוד.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 4,000.000 מ"ר

**יחס**  
החלפה  
**לתכנית**  
14/114/03/3  
62/101/02/3

**בעלי עניין:**

**עורך התוכנית:** זאב גורן  
אפרים כוינה

**אזור/רובע**

רחוב האורגים 28, שכונה: אזור תעשייה בינונית (2), אשדוד

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2062 חלקות: 92

**מטרות התכנית:**

תוספת שימוש, קומות וזכויות בניה.

**עיקרי הוראות התכנית:**

- תוספת שימוש משרדים בתוך ההגדרה "תעסוקה".

- תוספת שטחי בנייה עיקריים.

- תוספת 6 קומות מעל קומות מאושרות בבניין משרדים משולב מסחר, כך שסה"כ מספר הקומות יעמוד על

15 קומות לשימושי תעסוקה + קומה טכנית + קומה ליציאה לגג, סה"כ 17 קומות.

**החלטת הועדה:**

להפקיד תכנית ברחוב האורגים 28 להגדלת זכויות הבניה ותוספת קומות ושטחי משרדים

מעל מבנה קיים בתנאים הבאים:

1. הקצאת שטחים ציבוריים מבונים בהתאם למנגנון התועלות ציבוריות העירוני והטמעת הוראות רלוונטיות בתיאום עם אגף תכנון, לרבות שלביות ומסירה.
2. חתימה על כתב התחייבות.
3. תיקון נספח תנועה וחניה ואישורו ע"י אגף תשתיות.
4. תיקון הוראות בינוי בהתאם להערות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
5. תיקון טבלת זכויות הבנייה בהוראות התכנית בתאום עם אגף תכנון.
6. תיקון מסמכי התכנית בתאום עם אגף תכנון.
17. ההחלטה על הפקדת תכנית בסמכות ועדה מקומית בטלה באם לא מולאו התנאים הקבועים בה, בתום 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש - לפי סעיף 86 (ד) לחוק התכנון והבניה.

**תוכנית מתאר מקומית: 603-0811588****סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202516 בתאריך: 02/12/2025

**שם:** תוספת יח"ד ושטחי שירות תת-קרקעיים, קרית שמעון פרס, אשדוד.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 93,937.000 מ"ר

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי	3/124/03/3

**גבולות:**

הרובע המיוחד המצוי מדרום לדרך מנחם בגין, ממזרח לרח' אלטלנה ומערב למתחם הרכבת ומרכז מסחרי "ביג".

**בעלי עניין:****מגיש התוכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובנייה אשדוד**עורך התוכנית:** אפרים כוינה**אזור/רובע**

רחוב שדרות אלטלנה, אשדוד

רחוב דרך בגין מנחם, אשדוד

רחוב שדרות סנה משה, שכונה: אזור תעשייה דרומי, אשדוד

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקי חלקות:**

גוש: 181 ח"ח 16, 11, 10

גוש: 181 ח"ח 21, 20, 19

גוש: 181 ח"ח 24, 23, 22

גוש: 181 ח"ח 28, 26, 25

גוש: 181 ח"ח 60, 30, 29

גוש: 181 ח"ח 65, 64,

גוש: 2022 ח"ח 7

**מגרשים לתכנית:** 601 בשלמותו מתכנית: 3/124/03/3**מטרות התכנית:**

תוספת יח"ד ותוספת שטחים בתת הקרקע של מגרשי המגורים.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. תוספת יח"ד בשיעור של עד 20% מהמספר המרבי המאושר בתכנית מס' 3/124/03/3 במגרשי המגורים מס' 601-634 - ללא שינוי בזכויות הבניה.
2. קביעת תנאים למתן היתר למימוש תוספת יח"ד.
3. תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה בלבד בשיעור שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח תכסית המותרת לבנייה במגרש, לפי הגדול.
4. תוספת קומות תת-קרקעיות ככל שיידרש למימוש זכויות בנייה בתת הקרקע.

**החלטת הועדה:**

לאשר תיקון טעות סופר לאור האמור ובהתאם לסעיף 133 לחוק התכנון והבניה. יש לפרסם

את תיקון התכנית לצורך מתן אפשרות לציבור להתנגד. ההודעה תפורסם לתקופה של 15

יום באותה הדרך שבה מפורסמת הודעה על הפקדת תכנית.

**הודעה על הכנת תכנית עפ"י סעי' 603-1498948****סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202516 בתאריך: 02/12/2025

**שם:** תכנית הודעה לפי סעיף 77 לכניסה הדרומית אשדוד

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 531,000.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

ועדה מקומית לתכנון ובנייה אשדוד

\*מגיש התוכנית:

אבי לייזר אדריכלות AL/ARC

\*עורך התוכנית:

אזור/רובע

אשדוד

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

גוש: 154	חלקות: 124
גוש: 180	חלקות: 22, 13, 1
גוש: 180	חלקות: 47, 40-45, 27-38
גוש: 180	חלקות: 70, 57-58, 55
גוש: 180	חלקות: 82, 80, 78
גוש: 180	חלקות: 90, 88, 84
גוש: 180	חלקות: 116, 114, 104
גוש: 180	חלקות: 122, 120, 118
גוש: 180	חלקות: 131, 126-127, 124
גוש: 180	חלקות: 137, 135, 133
גוש: 180	חלקות: 143, 141, 139
גוש: 180	חלקות: 151-153, 148, 145-146
גוש: 181	חלקות: 62, 38-46, 2-6
גוש: 181	חלקות: 79-80, 75, 67
גוש: 182	חלקות: 41, 39, 36
גוש: 182	חלקות: , 119
גוש: 2013	חלקות: 33, 6-7, 1-2

**חלקי חלקות:**

גוש: 154	ח"ח 118, 1-3
גוש: 180	ח"ח 106, 100, 98
גוש: 180	ח"ח , 108
גוש: 181	ח"ח 37, 18-19, 8-13
גוש: 181	ח"ח 69, 64, 47-48
גוש: 181	ח"ח 77, 73, 71
גוש: 182	ח"ח 117, 105, 44
גוש: 182	ח"ח , 123, 121
גוש: 2013	ח"ח 27, 8-11, 3-5
גוש: 2013	ח"ח , 38, 34

**עיקרי הוראות התכנית:**

הודעה על הכנת תכנית לאזור התעשייה בכניסה הדרומית לאשדוד

**החלטת הועדה:**

להמליץ לוועדה המחוזית על קידום תכנית הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק בהתאמה לתחום התכנית הכוללנית לכניסה הדרומית.

**שם:** תוספת זכויות בניה לדירה מס' 13 ברח' ח.הנגב 39 באשדוד.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 1,129.000 מ"ר

יחס לתכנית  
49/103/03/3

**בעלי עניין:**

**עורך התוכנית:**

וסים חטיב

פנינת רובע ג' 2013 בע"מ

**בעלים:**

**אזור/רובע**

רחוב חטיבת הנגב 39, שכונה: רובע ג, אשדוד

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2463 חלקות: 50

**מטרות התכנית:**

הגדלה ותוספת שטח לדירה מס' 13, סה"כ שטח הדירה יהיה 140 מ"ר בנוי ולא כולל מרפסות ובנית חדרם על גג.

**עיקרי הוראות התכנית:**

- שטח הדירה והגדלתו יהיה 140 מ"ר + מרפסות.

- ניצול שטח התוספת יכול שיהיה גם בגג ובלבד שהגישה אליו תהיה מתוך שטח הדירה.

**החלטת הועדה:**

להפקיד תכנית המציעה תוספת שטחי בניה עבור חדרים על הגג לדירה קיימת בתנאים הבאים:

1. תיקון וקביעת נספח בינוי כנספח מחייב לעניין מיקום התוספת.
2. תיקון מסמכי התוכנית בתיאום עם אגף תכנון
3. הגשת כתב התחייבות לשיפוי בנסח המעודכן חתום והעלתו לצרופות במערכת מבא"ת.
17. ההחלטה על הפקדת תכנית בסמכות ועדה מקומית בטלה באם לא מולאו התנאים הקבועים בה, בתום 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש - לפי סעיף 86 (ד) לחוק התכנון והבניה.

**תכנית בינוי : תב/1863**

**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202516 בתאריך : 02/12/2025

**שם:** תוכנית בינוי - תב/1863 - מער דרום - מגרש 1 - יזם דוניץ - אד' - גיל

רשות : אשדוד

**אזור/רובע**

אשדוד

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**חלקות בשלמותן:**

גוש : 3174 חלקות : 1

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :**

מאשרים את תכנית הבינוי.

## רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תיק בניין	בקשה	סעיף
9	חיבת ציון 16, אשדוד	שרי קרוטשה	2077	176	38	4048	20250723	1
11	גור דב 12, אשדוד	שבו התחדשות עירוני בע"מ	2458	5	348	939	20250748	2
12	האדמו"ר מבעלז 8, אשדוד	שמואל גרוס	2464	30	30	2986	20250645	3
13	יוסף ותקין 9, אשדוד	טל ציזלר	2647	9	807	7244	20241462	4
14	יוסף ותקין 16, אשדוד	אליהו ביטון	2647	12	712	7281	20250739	5
15	הנביא נתן 8, אשדוד	גיה מור	2398	86	86	7059	20241522	6
16	בן אליעזר אריה 10, אשדוד	דביר הנדסה בן אליעזר 10 אשדוד בע"מ	2189	44	193	1944	20250278	7
18	שדרות רש"י 14, אשדוד	דניאל גולברג	2385	159	569	4578	20240726	8
19	הר גלבע 5, אשדוד	לוטטי ענבל	2192	8	308	2942	20251092	9

מספר בקשה: 20250723	תיק בניין: 4048	<b>סעיף: 1</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202516 בתאריך: 02/12/2025		

**מבקש:**

הגשה 04/08/2025

שרי קרוטשה

**בעל הנכס:**

- ♦ שרי קרוטשה
- חיבת ציון 16 דירה 7 אשדוד
- ♦ גמליאל קרוטשה
- חיבת ציון 16 דירה 7 אשדוד

**עורך:**

- ♦ כהן עטרה

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000316194

**כתובת הבניין:** חיבת ציון 16, אשדוד

שטח מגרש: 1477.00 מ"ר

**גוש וחלקה:** גוש: 2077 חלקה: 176 מגרש: 38 יעוד: אזור מגורים ג

**תכנית:** תמא/1, הנחיות מרחביות/2, מק/118, תנאים מרחבים/1, תמא/3/38, 1155, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, 3/64/9, תמא/3/36, 85/101/02/3, תממ/14/4, 62/101/02/3, 69/102/03/3, 65/102/03/3, 35/101/02/3, 59/102/03/3, 24/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 117/101/02/3, ד/313/יא, ד/413/ב, 101/02/3, מק/117

**שימוש עיקרי**      **תיאור בקשה**

מגורים      תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת בניה קונוונציונלית בחזית דרומית + שינויים פנימיים + מחסן לצידוד של נכים לדירה

מס' 7 שבקומת קרקע בבית משותף קיים בן 4 קומות + מרתף.

הריסת בניה בלתי חוקית שקיימת וביטול שימוש בלתי חוקי - שלב א' בהיתר.

1. הקלה לתוספת שטחי שירות בשיעור של 5% משטח המגרש לשם ביצוע התאמת נגישות אשר

אינן מתחייבות מכוח שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות. – לא ניתן לאשר הקלה זאת.

2. הקלה לתוספת בניה בהבלטה מקו בניין אחורי לקיר ללא פתחים בשיעור של 30% המרחק 2.80 מ' במקום 4.0 מ' מותרים לפי תכנית 69/102/03/3. – לא ניתן לממש הקלה זו. הגשה להיתר תוקנה.

3. הקלה לחומרי גמר לשליכט בגוון בז במקום אבן נסורה לפי תכנית 69/102/03/3.

4. בנייה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש לפי קו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים – לא ניתן לממש הקלה זו. הגשה להיתר תוקנה

בגרסה אחרונה לא מבוקשת בניה מעבר לקו בניין.

הקלות פורסמו כחוק בתאריך 3.01.2025

התקבלו אישורי שליחה ואישורי מסירת הודעות פרסום. כל המכתבים נמסרו.

5 דירות בבעלות של ר.מ.י. נשלחו הודעות למי שגר בדירות ומשלם ארנונה.

התקבלה התנגדות. ממר משה דמרי (לפי נתונים בארנונה נתגורר בדירה מס' 8). לפי נסח טאבו דירה שבה מתגורר מתנגד בבעלות של ר.מ.י. נמצאת בקומת קרקע בצמידות לדירה של מבקש.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00		1180.75	2.80	88.25	2.48				
			1180.75	2.80	88.25	2.48				
		<b>סה"כ:</b>	1183.55		90.73		<b>%בניה: 0.00%</b>			

**המלצות מהנדס הועדה:**

לזמן את המתנגד ואת המבקש לדיון.

מס' דף: 10

הריסת הבניה בלתי חוקית שקיימת בשטח ולא ניתנת לאישור – שלב א' בהיתר.

**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**  
**לבקשת המבקש הנושא ירד מסדר היום.**

מספר בקשה: 20250748	תיק בניין: 939
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202516 בתאריך: 02/12/2025	

**סעיף 2:**

**מבקש:**

הגשה 12/08/2025

• שבו התחדשות עירוני בע"מ

**בעל הנכס:**

• אריק לוי עו"ד נציג הדיירים  
הגדוד העברי 5 אשדוד

**עורך:**

• ויקטור דיברוב

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000484697

**שכונה: רובע ו**

**כתובת הבניין: גור דב 12, אשדוד**

**גוש וחלקה: גוש: 2458 חלקה: 5 מגרש: 348 יעוד: אזור מגורים ד**

**תכנית:** הנחיות מרחביות 2, מק/118, תנאים מרחבים 1, תמא/3/38, מק/119, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38, תמא/96/101/02/3, תמא/14/4, תמא/100/3, תמא/62/101/02/3, תמא/101/02/3, תמא/2/3, תמא/117/02/3, תמא/24/101/02/3, תמא/22/101/02/3, תמא/20/101/02/3, תמא/3/65/2, תמא/ד/458, תמא/ד/458, תמא/ד/313/יא, תמא/101/02/3, תמא/117/02/3

**שימוש עיקרי**

**תיאור בקשה**

מגורים

שימוש חורג

**מהות הבקשה**

שימוש חורג ממגורים למסחר לתקופה של 5 שנים, בשתי דירות בקומת קרקע מס. 17 ו מס.

27

בבניין מגורים קיים בהיתר 20221560 (תמ"א 38)..

בתאריך 29.08.2025 נעשה פרסום שימוש חורג כחוק, כולל אישורי שליחה ומסירה. התקבלו התנגדויות

נוסח שימוש חורג:

שימוש חורג ממגורים למסחר לתקופה של 5 שנים ל- 2 דירות גן ( מס. 17 ו-27) בבניין מגורים קיים.

בתאריך 06.11.25 הושלם הליך פרסום הקלה ( תאריך פרסום בעיתונים -29.08.2025)

הוגשו אישורי שליחה ומסירה

**המלצות מהנדס הועדה:**

לזמן את המתנגדים ואת המבקשים.

**החלטת הועדה**

לבקשת מ"מ רה"ע מר אבי אמסלם הנושא ירד מסדר היום מהנימוק כי ישנם המלצות/ הערות שדורשות בדיקה ועיון מחדש.



## מבקש:

\* טל ציזלר

בעל הנכס:

\* טל ציזלר

ויתקין יוסף 9 אשדוד

## עורך:

\* מנשה מזור

הגשה 17/12/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446116

כתובת הבניין: יוסף ותקין 9, אשדוד

שכונה: רובע ט"ו

שטח בניה מותר: 223.20 מ"ר

שטח מגרש: 360.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2647 חלקה: 9 מגרש: 807 ויעוד: מגורים א חד-משפחתי + קיר משותף

תכנית: 3/במ/196, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/1/38, א, 3/מק/2166, תלר/238, תמא/35, 96/101/02/3, 35/מק/2087, תמא/36, א, 3/מק/85, 30/3/65, תמא/22, תממ/4/14, 40/101/02/3, 1/125/03/3, 125/03/3, 35/101/02/3, 32/101/02/3, 22/101/02/3, 24/101/02/3, 11/101/02/3, 101/02/3, 117/מק

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

פיצול יחיד

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים - תוספת יח"ד לפי תיקון 155 + תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א', שינויים

בחזיתות. הבקשה כוללת תוספת בריכת שחייה בבית פרטי קיים.

בתאריך 05/01/2025 פורסמו הקלות כחוק.

נשלחו אישורי שליחה ומסירה - לא התקבלו התנגדויות.

נוסח ההקלות:

1. ניווד שטחים הלא מנוצלים מקומת מרתף לקומות העליונות בשטח של 25 מ"ר מכח

תיקון 85

2. פיצול יחידת דיור לפי תיקון 155

3. הקלה בגוון המבנה מלבן המותר לאפור עם נגיעות חיפוי אבן בגוון אפור.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	מגורים	155.12	92.67	25.00		1		26.42	21.03
			155.12	92.67	25.00		1		26.42	21.03
סה"כ:			247.79		25.00		0.00%	%בניה:	47.45	

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת תכן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת תכן

7281 תיק בניין :	מספר בקשה : 20250739	<b>סעיף 5:</b>
	02/12/2025 בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202516

**מבקש:**

הגשה 06/08/2025

• אליהו ביטון

**בעל הנכס:**

• אליהו ביטון כחוכר רשום ברמ"י  
ויתקין יוסף 16 אשדוד

**עורך:**

• אורן וייץ

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000413853

**כתובת הבניין:** יוסף ותקין 16, אשדוד

שטח מגרש : 589.00 מ"ר

שטח בניה מותר : 335.73 מ"ר

**גוש וחלקה:** גוש: 2647 חלקה: 12 מגרש: 712 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

**תכנית:** הנחיות מרחביות 2, מק/118, תנאים מרחבים/1, תמא/3/38, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, א, 3/מק/2166, תלר/238, תמא/35, תמא/38, 3/מק/96/101/02/3, 3/מק/2087, תמא/א/36, 3/מק/3/65/30, 85/101/02/3, 3/מק/2040, תממ/14/4, 62/101/02/3, תמא/22, 3/במ/196, 40/101/02/3, 1/125/03/3, 125/03/3, 24/101/02/3, 32/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, ד/313/יא, 101/02/3, מק/117

**שימוש עיקרי**

מגורים

**תיאור בקשה**

הסדרת מצב קיים

**מהות הבקשה**

בקשה לשינויים לצורך הסדרת מצב קיים והוצאת טופס 4 ותעודת גמר עפ"י היתר מספר 20150841. הבקשה כוללת שינויים פנימיים ללא תוספת שטח, שינויים בפיתוח + שינוי במיקום בריכת שחייה הגבהת גדרות . בבית פרטי צמוד קרקע.

בתאריך 17/12/2024 פורסמו הקלות כחוק.

נשלחו אישורי שליחה ומסירה – לא התקבלו התנגדויות.

נוסח ההקלות:

1. הקלה להקמת בריכת שחייה במרחק של 0.2 מ' במקום 1 מ' המותרים מגבול מגרש.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים	338.18	338.18	26.89	26.89			3.85	
			338.18	338.18	26.89	26.89			3.85	
<b>סה"כ:</b>			338.18	338.18	26.89	26.89	<b>%בניה: 0.00%</b>		3.85	

**המלצות מהנדס הועדה:**

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת תכן

**החלטת הועדה**

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת תכן

**מבקש:**

♦ גיה מור

**בעל הנכס:**

♦ גיה מור

שד תל חי 26/19 אשדוד

♦ סופיה מור

שד תל חי 26/19 אשדוד

**עורך:**

♦ יאנה בר סלע

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000442288

**כתובת הבניין: הנביא נתן 8, אשדוד**

שטח מגרש: 402.00 מ"ר שטח בניה מותר: 160.00 מ"ר

**גוש וחלקה: גוש: 2398 חלקה: 86 מגרש: 86 יעוד: אזור מגורים א****תכנית:** 3/במ/9, 3/65/24, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36,א, 85/101/02/3, 62/101/02/3, תממ/14/4, מק/117, 35/101/02/3, 22/101/02/3, 24/101/02/3, 11/101/02/3, 101/02/3**שימוש עיקרי**

מגורים

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת בניה ושינויים פנימיים לבית קיים במגרש בודד מס' 8 בן 2 קומות – הסדרת מצב

קיים.

1. הקלה לבניית קומת קרקע בשטח עיקרי של 119.0 מ"ר במקום 100.0 מ"ר המותרים לפי

תכנית 3/במ/9.

2. הקלה לבניית קומה א' בשטח עיקרי של 123.39 מ"ר במקום 60.0 מ"ר המותרים לפי

תכנית 3/במ/9.

3. הקלה לניוד שטחים עיקריים הנותרים לבניה בשטח של כ-88.0 מ"ר מקומת מרתף הלא

בנויה המותרית לפי תכנית 85/101/02/3 לקומות קרקע ו-א'.

4. הקלה של 10% מקו בניין אחורי מ-7.0 מ' מותרים לפי תכנית 3/במ/9 ל-6.3 מ'.

5. הקלה לבניית מרפסת בקומה א' בהבלטה מקו בניין אחורי במסגרת של 40% מ-7.0 מ' ל

4.2 מ'.

הקלות פורסמו כחוק בתאריך 10.01.2025.

הוגשו אישורי שליחה ואישורי מסירה אישיים. כל ההודעות נמסרו..

לא התקבלו התנגדויות

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
23.13					67.88	83.04	159.10		0.00	
23.13					67.88	83.04	159.10			
23.13		0.00% :בניה%		67.88		242.14		סה"כ:		

**המלצות מהנדס הועדה:**

לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן.

**ה ח ל ט ה ו ע ד ה**

לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20250278	תיק בניין: 1944
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202516 בתאריך: 02/12/2025		

**מבקש:**

הגשה 17/03/2025

דביר הנדסה בן אליעזר 10 אשדוד בע"מ

באמצעות לב לוזינסקי

**בעל הנכס:**

דיירי הבניין מיוצגים ע"י עו"ד רפאל דיין  
שד ירושלים 18 אשדוד

**עורך:**

בנימין ישראל מגדמן

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000306327

כתובת הבניין: בן אליעזר אריה 10, אשדוד

שטח מגרש: 1585.00 מ"ר שטח בניה מותר: 396.25 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2189 חלקה: 44 מגרש: 193 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 104/03/3, תמא/1, הנחיות מרחביות, 2, מק/118, תמא/3/38, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36, א, 85/101/02/3, תממ/14/4, 62/101/02/3, 14/104/03/3, 24/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 2/104/03/3, ד/455, ד/313, ד/יא, 455/ד, 101/02/3, מק/117

שימוש עיקרי: תיאור בקשה  
מגורים תמ"א 38

**מהות הבקשה**

חיזוק בניין בן 7 קומות מעל ק.עמודים, 28 יח"ד, והרחבה מכוח תמ"א 38/3: חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 5 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-15 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 11 קומות על קומת מרתף חלקית קיימת, 48 יח"ד

ביום 30/01/24 פורסמו ההקלות כחוק, וכן השלמת פרסום שבוצע בתאריך 22/06/25, בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה מהיועמ"שית עו"ד ליחן צרפתי לפיו מאושר שימוש בפרסום קודם בכפוף לפרסום הודעה בעבור הדיירים החדשים שהתחלפו:

פרסום הודעה מכוח תמ"א 38/3:

חיזוק מבנה בן 7 קומות מעל קומת עמודים, 28 יח"ד:

- חיזוק והרחבת דירות קיימות

- תוספת 5 יח"ד בקומת עמודים קיימת

- תוספת 15 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 11 קומות מעל הקרקע, 48 יח"ד.

כמו כן, מבוקש חדרים טכניים על הגג

קווי הבניין הקדמיים והצדדיים לא יוקטנו מ-2 מ', קו בניין לאחור לא יקטן מ-3 מ'. הבלטת ממ"דים ואלמנטי חיזוק מעבר לקווי בניין קדמי וצדדי עד למרחק 0 מגבול מגרש, והבלטת מבנה מעלית וחדר מדרגות מעבר לקו בניין צדדי עד למרחק 0 מ' מגבול מגרש.

הקלות מכוח חוק התכנון והבניה:

הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ-2.00 מ', מ-

6.00 מ' ל-4.00 מ'

הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין צדדי במסגרת 10% המותרים, מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'

הקלה מתקן חניה הקבוע בתכנית לתקן חניה הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת

מקומות חניה), התשמ"ג - 1983. במידה ותקן החניה עפ"י תכנית נמוך יותר מתקן חניה

הקבוע בתקנות, יחול תקן החניה עפ"י התכנית.

קביעת קרן חניה בהתאם למדיניות העירייה שנקבעה ביום 12/01/21

התקבלו אישורי מסירה כנדרש והצהרות. לא התקבלו התנגדויות.

חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים	2164.54	1447.94	72.39	1127.20	28	20	418.79	מבוקש
			2164.54	1447.94	72.39	1127.20	28	20	418.79	קיים
<b>סה"כ:</b>			3612.48		1199.59		%בניה: 0.00%		418.79	

המלצות מהנדס הועדה:  
לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת תכן.  
ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה  
לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת תכן.

**מבקש:**

הגשה 27/06/2024

דניאל גולברג

**בעל הנכס:**

דניאל גולברג כחוכר רשום בשם רמ"י שדרות רשי 14/6 אשדוד

**עורך:**

ויקטור דיברוב

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000394180

שכונה: רובע ט

כתובת הבניין: שדרות רש"י 14, אשדוד

שטח מגרש: 3019.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 159 מגרש: 569 יעוד: מגורים ג מיוחד

תכנית: תמא/1, הנחיות מרחביות/2, מק/118, תנאים מרחביים/1, תמא/3/38, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766/3/65/37, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/96, תמא/36, א, 85/101/02/3, תממ/14/4, תב/347, 62/101/02/3, תלר/94, 2/14/במ/3, 1/14/במ/3, 35/101/02/3, 24/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, ד/487, ד/313/יא, 101/02/3, מק/117

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

**שימוש עיקרי**

מגורים

**מהות הבקשה**

תוספת בניה על הגג כולל חדר מחוזק לדירה מס' 6 בקומה ג' ע"ג קומת קרקע והפיכת דירה לדירת

דופלקס כולל תוספת מרפסת גג מרוצפת בבניין מגורים קיים בן 4 קומות הבקשה כוללת דוודים לגג עליון

פורסמה הקלה כחוק בתאריך 11/08/24

1. הקלה במניין מספר הקומות המותרים לפי תכנית 3/במ/14 / 2 מ 4 קומות ל 4 קומות + קומת גג חלקית

2. הקלה לניוד שטח עיקרי הנותר לניצול בסך של 36 מ"ר מקומה ג' לקומת גג לצורך בניית תוספת חדרים על הגג

3. הקלה לשינוי צורה מיקום וגודל תוספת חדרים על הגג מ 23 המותרים מתב/347

4. הקלה מגודל דירה מירבי המותר עפ"י תכנית 3/במ/14 / 2 מ 150 מ"ר המותרים ל 163 מ"ר

5. הקלה מחומרי גמר המותרים לפי תוכנית 3/במ/14 / 2 מאריחי קרמיקה לטיח בגוון לבן

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00			36.44		12.89					
				36.44		12.89					
		<b>סה"כ:</b>		36.44		12.89		%בניה: 0.00%			

**המלצות מהנדס הועדה:**

לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכנ.

**החלטת הועדה**

לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכנ.

**מבקש:**

\* לוטטי ענבל

הגשה 23/11/2025

**בעל הנכס:**

\* לוטטי ענבל

הר גלבע 5 אשדוד מיקוד: 1111111

**עורך:**

\* מורן זפריני

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000462788

**שכונה: רובע י"א**

כתובת הבניין: הר גלבע 5, אשדוד

שטח מגרש: 602.00 מ"ר שטח בניה מותר: 285.95 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2192 חלקה: 8 מגרש: 308 יעוד: אזור מגורים א1

תכנית: 14/111/03/3

**שימוש עיקרי** תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה

**מהות הבקשה**

תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א' הכוללים שינויים פנימיים, סגירת מרפסת + תוספת יציאה לגג

טכני ע"י סולם. למבנה קיים בין 2 קומות + מרתף

בתאריך 07/03/2025 פורסמו הקלות כחוק.

נשלחו אישורי שליחה ומסירה - לא התקבלו התנגדויות.

נוסח ההקלות:

- הקלה כמותית של 6% בשיעור של 18 מ"ר
- הקלה לניוד שטחים עיקריים יחסיים לא מנוצלים מקומות מרתף לקומות עליונות בשיעור של 30 מ"ר מכוח תיקון 85
- הקלה בגובה המבנה מ- 4.50 מ' המותרים ל- 7.50 מ'
- הקלה בשטח מקסימלי בקומה מ- 30% המותרים ל- 50%

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
11.77					45.06	31.01	206.35	מגורים	0.00	
11.77					45.06	31.01	206.35			
11.77		0.00% :בניה		45.06		237.36		סה"כ:		

**המלצות מהנדס הועדה:**

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת תכנ.

**החלטת הועדה**

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת תכנ.