

תאריך: 26/06/2012

ו' תמוז תשע"ב

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201209 ביום ד' תאריך 06/06/12 ט"ז סיון, תשע"ב בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

מר בוריס גיטרמן	מ"מ ליו"ר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר יצחק גבאי	חבר ועדה

מוזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
אדר' רולנדו רייטר	מנהל אגף תכנון
אדר' חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון
גב' סיגל גפני	מנהלת מח' רישוי הבניה
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
מר אהרון ישראזדה	מ"מ מנהל מח' הפיקוח על הבניה.
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
גב' דיתה וייל	רכזת ועדת בנין ערים

רשמה את הפרוטוקול

לא השתתפו

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
מר עמרם כנפ	מ"מ ליו"ר הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה
מר אלבז שלמה	חבר ועדה

מוזמנים:

מר אייל רוסו	נציג מ.מ.י
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים

אישור פרוטוקול 201208 מיום 16.5.12

- מר צילקר ומר גבאי טענו שלא קבלו את הפרוטוקול.
- הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

מר גיטרמן הודיע ששיבה נוספת תתקיים בשבוע הבא ביום 13.6.12 בשעה 16.00

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 06/06/12 בתאריך 201209

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1230	מע"ר דרום-איחוד וחלוקת מגרשים ליצירת יחידה תכנונית אחת לתכנון מגורים	2019	35	35	4
3	2248/3/מק	תכנית לשינוי קוי בנין במגרש ברובע ט"ו - אשדוד	2678	98	98	7

תוכנית מפורטת: 1230**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012

שם: מע"ר דרום-איחוד וחלוקת מגרשים ליצירת יחידה תכנונית אחת לתכנון מגורים נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 18,221.000 מ"ר

בעלי ענין:

♦ **מגיש התוכנית:** אוצר בניה והשקעות בע"מ

♦ **עורך התוכנית:** שבזין דוד אדר' בע"מ

♦ **בעלים:** אוצר בניה והשקעות בע"מ

אזור/רובע

אשדוד אשדוד הקריה מע"ר

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

גוש: 2019 חלקות: 35

מטרות התכנית:

איחוד וחלוקת מגרשים ליצירת יחידה תכנונית אחת לתכנון המגורים במגרשים 11,12,15 במע"ר דרום.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. שינוי חלוקת זכויות בניה בין המגרשים, ללא תוספת שטחי בניה וללא תוספת יח"ד.
3. שינוי תכנית בינוי וקביעת גובה בנינים ומרווחים בין בנינים.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

1. נתונים מתב"ע תקפה 3/מק/2242 הכוללת נספח בינוי המחייב לעניין מספר יח"ד, העמדה וגובה הבנינים:

מגרש 11:

- א. קוי בנין - 5 מטר.
- ב. בנין 1 הכולל 11 קומות מעל מפלס הכניסה (בחלקן מדורגות) + קומה טכנית + קומת מרתף
- ג. 33 יח"ד.
- ד. תכנית מירבית של 40% משטח המגרש – שטח מגרש = 2635 מ"ר, תכנית מותרת = 1054 מ"ר
- ה. שטחי בניה כוללים 5148 מ"ר, מתוכם 3600 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה ו-360 מ"ר עיקרי מתחת.

מגרש 12:

- א. קוי בנין - 5 מטר.
- ב. שני מבנים טוריים בני 3 קומות מעל מפלס הכניסה + קומה טכנית + קומת מרתף
- ג. 24 יח"ד.
- ד. תכנית מירבית של 40% משטח המגרש – שטח מגרש = 3706 מ"ר, תכנית מותרת = 1482 מ"ר
- ה. שטחי בניה כוללים 4010 מ"ר, מתוכם 2220 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה ו-960 מ"ר עיקרי מתחת.

מגרש 15:

- א. קוי בנין - 5 מטר.
- ב. שני מבנים טוריים בני 3 קומות מעל מפלס הכניסה + קומה טכנית + קומת מרתף
- ג. 30 יח"ד.
- ד. תכנית מירבית של 40% משטח המגרש – שטח מגרש = 4110 מ"ר, תכנית מותרת =

- 1644 מ"ר
- ה. שטחי בניה כוללים 4910 מ"ר, מתוכם 2940 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה ו-960 מ"ר עיקרי מתחת.
2. יש לפרט במסמכי התכנית את מס' יח"ד בכל מבנה, ומס' המבנים בכל תא שטח.
3. מסדרון תשתיות: בין מגרשים 15 ו-12 מסומן ומתוכנן פרוזדור תשתיות עירוניות ברוחב 5 מטר סה"כ – 2.5 מטר מגבול כל מגרש יש לעדכן בהתאם.
4. זיקת הנאה: בין מגרשים 10 ו-11, 12 ו-13, 14 ו-15 מסומנת עפ"י תב"ע תקפה זיקת הנאה משותפת לכל שני מגרשים ברוחב 10 מטר – 5 מטר בכל מגרש, זיקת הנאה זו מהווה גם מעבר להולכי רגל אשר אינו מתאפשר עקב רמפה ירידה למרתף, יש להשלים את התאום והתכנון של תחום זיקת ההנאה המשותפת, עפ"י תב"ע, בין מגרשים 10, 11, 12, 13, 14 ו-15 לשמירת המעבר הפתוח להולכי רגל ולרכב, כולל התאמת גבהים ומפלסים בהתאם לתכנית הפיתוח של מע"ר דרום.
5. שטח המגרשים: יש לתקן את שטח המגרשים בכל מסמכי התכנית, כולל בטבלת זכויות ובטבלת הקצאות, בהתאם לתב"ע 3/מק/2242 ותצ"ר/287: $10,451 = 2,635 + 3,706 + 4,110$ מ"ר (סה"כ שטח המגרשים).
6. מפלסי ה-0.00 בנספח הבינוי שונו ביחס לתכנית הפיתוח לרובע מע"ר דרום שטרם אושרה, על כן יש לתאם עם מתכנן הפיתוח אדרי ישראל צוויק.
7. יש לוודא כי גודל השטחים הפתוחים המשותפים במגרשים תואמים את מסמך המדיניות של העירייה.
8. עפ"י מסמך המדיניות נדרש:
 - א. לכל בניין יש לתכנן חדר עגלות ואופניים בשטח של לפחות 10 מ"ר.
 - ב. כל בניין מעל 7 קומות יחויב ב-2 מעליות. (יש להביא בחשבון מספר יח"ד קטן בבניינים)
 - ג. כל בניין מעל 3 קומות מחויב בבניית חדר גנראטור והתקנתו בפועל- התכנית מציעה חדר גנראטור אחד למגרש.
 - ד. יש לשמר לפחות 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר.
 - ה. בקומת הקרקע ניתן לבנות יח"ד בשטח של עד 50% מתכנית קומת הקרקע.
 - ו. מחסן לדיירים.
9. יש לתאם את העמדת בנין מס' 1 במגרש 11 מול מח' תשתיות במסגרת תכנון הרחבת מעגל התנועה והקידוחים של מקורות במגרש יש להראות ברקע התכנית והמגרש את מעגל התנועה המתוכנן.
10. יש לתאם מול מחלקת תשתיות את נושא פיתוח הגדרות, ניקוזים, תנועה חניה ומפלסים בהתאם לתכנית הפיתוח ומפלסי 0.00 מגרשים של מע"ר דרום.
11. יש לציין במסמכי התכנית כי פריסת גדרות ופרטי פיתוח יושלמו בהתאם לדרישות מח' תכנון והחלטות הוועדה, וכי תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע פרטים אלה.
12. יש לציין בכותרת נספח הבינוי ובמסמכי התכנית בתקנון כי נספח הבינוי מחייב מבחינת העמדה, מס' מבנים בתא שטח, גובה המבנים ומס' יח"ד בכל מבנה.
13. יש לשנות קני"מ מצב מוצע לקני"מ 1000:1.
14. יש לקבל במחלקת תכנון עיר תצלום תקנון הכולל הערות בגוף התקנון- ולעדכן בהתאם.
15. יש להשלים חתימות בכל מקום רלוונטי.
16. יש לעדכן טבלת גושים וחלקות באחריות מודד, ע"פ הידוע לנו מס' חלקי החלקה שונה מהמופיע במסמכי התכנית.

הערות בדיוק תכנוניות:

1. שינויים המבוקשים בתכנית:
 - א. איחוד וחלוקה של המגרשים.
 - ב. שינוי חלוקת זכויות בניה בין המגרשים, ללא תוספת שטחי בניה וללא תוספת יח"ד: הפחתת 2280 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת והוספת 2,280 מ"ר שטח עיקרי למעל מפלס הכניסה הקובעת.

- הפחתת 3 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת והוספת 3 מ"ר שטח שירות למעל מפלס הכניסה הקובעת. – לא ניתן להעביר שטחי שירות שנקבעו מתחת לקרקע למעל הקרקע בסמכות מקומית.
- ג. שינוי תכנית בינוי וקביעת גובה מבנים ומרווחים בין מבנים. התכנית מבקשת בינוי של **10 מבנים** מתוכם מופיעים בנספח הבינוי רק 6 מבנים, בני 5-10 קומות, והמרווחים בין מבנה למבנה בין 8-10 מ' **במקום 5 מבנים** - ארבעה מבנים בני 4 קומות כולל קומה טכנית ומבנה אחד בן 12 קומות, המאושרים בתכנית 2242/מק/3.
2. תכנית 2242/מק/3 החלה במגרשים אלו אושרה ביום 17.11.2011, לפני כ- 7 חודשים בלבד, וגם מטרתה הייתה **שינוי חלוקת שטחי בניה ושינוי גובה המבנים ללא תוספת יחידות דיור**.
3. תכנית בינוי תב/1205 שהוגשה למגרשים 11,12,15 נדונה ביום 16.05.2012 ואושרה בכפוף להתאמתה לתב"ע 2242/מק/3 ולהערות מח' תכנון.
4. הועדה המחוזית דנה בתכניות נקודתיות במע"ר דרום, מס': 132/101/02/3, 27/113/03/3, והחליטה להורות לוועדה המקומית אשדוד להגיש תכנית כוללת לרובע מע"ר דרום אשר תבחן השלכות והיבטים שונים: מענה לצרכי ציבור, תשתיות ומערכות תחבורה, שטחים פתוחים, מבני ציבור אופי השכונה וכו'.
5. הועדה המחוזית סבורה כי הגשת תכניות נקודתיות אשר בהצטרבותן יוצרות משקל מהותי שיש בו כדי לשנות את אופי הרובע/המע"ר, אינה יכולה להיות תחליף לראיה כוללת הבוחנת את ההשלכות התכנוניות של השינויים המוצעים. ואישור תכניות נקודתיות, מרוקנות מתוכן את התכנון המקורי הכולל לשכונה/רובע, תכנון אשר לקח בחשבון את סוג הבנייה, אופי השכונה, שטחי הציבור, מערכות התחבורה והתשתית וכו'.
6. התכנית טרם עברה תנאי סף, יש להשלים את כל תנאי הסף לרבות: נספח תנועה מאושר ע"י מח' תשתיות, המחייב לעניין תנועה ומקומות החניה במגרשים. יש לעדכן את בעלי הקרקע ע"פ הרשום בנסח הטאבו- מדינת ישראל ולקבל אישורם ויש להשלים נסח טאבו מקורי מעודכן.
7. לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

הערת מהנדס הועדה:

מאחר והתכנית נבדקה מבחינה תכנונית ונמצאה ראויה, ואין היא כוללת תוספת שטח או תוספת יח"ד, ולנוכח דו"ח מבקר המדינה ומדיניות הועדה המחוזית, ממליץ לבקש את אישור לשכת התכנון המחוזית להמשך הליכי אישור התכנית בסמכות מקומית.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.
- אדר' נער הציג את התכנית. לדעתו נתן להחריג תכנית זו ממדיניות הועדה המחוזית אשר קבעה שאין לדון בתכניות נקודתיות במע"ר דרום כל עוד לא אושרה תכנית כוללת לרובע. מאחר ועקרי התכנית הם אחדות וחלוקה, שינוי חלוקת זכויות הבניה בין המגרשים **ללא תוספת שטח וללא תוספת יח"ד**, קביעת גובה הבניינים ומרווחים ביניהם, נתן לבקש את אישור הועדה המחוזית להמשך ההליכים להפקדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

מאחר ומבחינה תכנונית התכנית נבדקה ונמצאה ראויה ואין היא כוללת תוספת שטח או תוספת יח"ד, ולנוכח דו"ח מבקר המדינה ומדיניות הועדה המחוזית, מבקשים את אישור לשכת התכנון המחוזית להמשך הליכי אישור התכנית בסמכות מקומית.
* התכנית תועבר להפקדה במחוז בכפוף לאישור לשכת התכנון המחוזית, השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

תוכנית מפורטת: 2248/מק/3**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012

שם: תכנית לשינוי קוי בנין במגרש ברובע ט"ו - אשדוד

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 1,580.000 מ"ר

בעלי ענין:* **מגיש התוכנית:** מנחם גלילי* **עורך התוכנית:** אדר' חיים ורדה* **בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

רחוב דה וינצ'י 9, שכונה: רובע ט"ו, אשדוד

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

גוש: 2678 חלקות: 98

מגרשים לתכנית: 198 בשלמותו**מטרות התכנית:**

מיסוד חריגות בניה ע"י, שינוי קוי בנין, הגדלת שטח תכסית, תוספת קומה וניוד שטחים מקומת המרתף לקומות העליונות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי בקו בנין דרומי נקודתי מ-5 מ' ל-3.5 מ' לצורך הקמת מרפסת חדשה בקומה א' ושינוי בקו בנין נקודתי צפוני מזרחי מ-5 מ' ל-4.0 מ'.

2. תוספת יח"ד 1 לסה"כ 2 יח"ד ללא שינוי בזכויות הבנייה.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

הערות טכניות:

הוראות התכנית:

הוראות התכנית:

1.1 מספר תכנית 2248/מק/3

1.1 מספר תכנית 2248/מק/3

1.4 סיווג התכנית לפי סעיף בחוק 62א(א)(4)(5)(9)

1.4 סיווג התכנית לפי סעיף בחוק 62א(א)(4)(5)(9)

2.1 מטרת התכנית שינוי קוי בנין, תכסית, קומות, העברת שטחים בין קומות.

2.1 מטרת התכנית שינוי קוי בנין, תכסית, קומות, העברת שטחים בין קומות.

2.2 עקרי הוראות התכנית: שינוי קו בנין צפוני נקודתי מ-5 ל-3.6 מטר

2.2 עקרי הוראות התכנית: שינוי קו בנין צפוני נקודתי מ-5 ל-3.6 מטר

ושינוי קו בנין דרומי מ-5 ל-3.5 מטר למרפסת בקומה א' בלבד, לפי סעיף 62א(א)(4).

ושינוי קו בנין דרומי מ-5 ל-3.5 מטר למרפסת בקומה א' בלבד, לפי סעיף 62א(א)(4).

שינוי תכסית לפי סעיף 62א(א)(5).

שינוי תכסית לפי סעיף 62א(א)(5).

העברת שטחים בין קומות לפי טבלת השטחים המבוקשים מתוך הבקשה להיתר ברישוי.

העברת שטחים בין קומות לפי טבלת השטחים המבוקשים מתוך הבקשה להיתר ברישוי.

כהקלה לפי סעיף 62א(א)(9).

כהקלה לפי סעיף 62א(א)(9).

ותוספת קומה מ-2 קומות ל-3 קומות מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9).

ותוספת קומה מ-2 קומות ל-3 קומות מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9).

2.3 נתונים כמותיים, מצב מאושר 347 מ"ר שטח עקרי. מצב מוצע 347 מ"ר שטח עקרי.

- 2.3 נתונים כמותיים, מצב מאושר 347 מ"ר שטח עקרי. מצב מוצע 347 מ"ר שטח עקרי.
- 3.1 מספר תא שטח 198.
- 3.1 מספר תא שטח 198.
- 3.2 טבלת שטחים, לסכם מצב מאושר.
- 3.2 טבלת שטחים, לסכם מצב מאושר.
- 5.0 טבלת הזכויות מצב מוצע:
- 5.0 טבלת הזכויות מצב מוצע:
- שטח עקרי על קרקעי 54.5% שטח עקרי תת קרקעי 13.7%.
- שטח עקרי על קרקעי 54.5% שטח עקרי תת קרקעי 13.7%.
- שטח שירות על קרקעי 7.6% שטח שירות תת קרקעי 4.5%.
- שטח שירות על קרקעי 7.6% שטח שירות תת קרקעי 4.5%.
- (27% עקרי בקומת הקרקע)
- (27% עקרי בקומת הקרקע)
- סה"כ אחוזי בניה כוללים 80%.
- סה"כ אחוזי בניה כוללים 80%.
- סה"כ תכסית 30%.
- סה"כ תכסית 30%.
- 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.

- 6.1 הוראות נוספות,
- 6.1 הוראות נוספות,
- הוראות לחניה ולבניה לאיזור מגורים א' כפי שמופיע בתקנון לא רלוונטי.
- הוראות לחניה ולבניה לאיזור מגורים א' כפי שמופיע בתקנון לא רלוונטי.
- התכנית המוצעת כפופה לתכנית 127/02/3.
- התכנית המוצעת כפופה לתכנית 127/02/3.
- להוסיף סעיף תנאי למתן היתר, הגשת בקשה להיתר לאישור הועדה המקומית
- להוסיף סעיף תנאי למתן היתר, הגשת בקשה להיתר לאישור הועדה המקומית
- עפ"י תכנית זו.
- עפ"י תכנית זו.

הערות בדיקה תכנוניות:

לפי תכנית מאושרת 127/03/3 מותר:

1. יעוד קרקע - איזור מגורים א', מגרש לבית חד משפחתי.
2. קוי בנין: מערבי 3.5 מטר, מזרחי 5 מטר, צפוני 5 מטר, דרומי 5 מטר.
3. תכסית קומת קרקע 27% (137 מ"ר) + 20 מ"ר חניה + 10 מ"ר מקלט.
4. שתי קומות מעל מפלס הכניסה + קומת מרתף.
5. שטח עקרי על קרקעי 45% (229 מ"ר),
- שטח עקרי תת קרקעי 12% (61 מ"ר) סה"כ 57% (290 מ"ר)
6. שטחי שירות 30 מ"ר. (חניה+מקלט)

לפי תיקון 85/101/02/3 ניתן להוסיף:

- 6 מ"ר עבור מחסן שירות או 3 מ"ר עבור מחסן גינה.
- (לפי נספח הבינוי קיים מחסן גינה)
- קומת מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע (80% עקרי ו-20% שירות)
- תכסית מאושרת לקביעת שטח מרתף 137 מ"ר + 10 מ"ר מקלט = 147 מ"ר**
- מתוכם: 118 מ"ר עקרי ו-29 מ"ר שירות.**
- סה"כ שטחים מותרים מתוקף 2 התכניות:**
- עקרי על קרקעי: 228.6 מ"ר. (45%), עקרי תת קרקעי: 118 מ"ר. (23%)
- שירות על קרקעי: 33 מ"ר. (6.5%), שירות תת קרקעי: 29 מ"ר. (5.7%)
- סה"כ: 80 אחוזי בניה כוללים 408.6 מ"ר

*** בועדת משנה 201006 מיום 13/04/10 הוחלט:**

- א. דוחים את התכנית כפי שהיא מוגשת מאחר ואינה משקפת את המציאות, את נספח הבינוי ואת הבקשה להיתר הנמצאת בבדיקה במינהל ההנדסה.
- ב. יש להגיש תכנית מתוקנת אשר תשקף את כל הנושאים הנדרשים להסדרת הקיים כדוגמת תוספת שטח, מספר קומות, מספר יח"ד וכו'.

ביום 09/05/10 הוגשה תכנית חדשה שאינה שונה מתכנית קודמת והועבר מכתב כי ניתן יהיה לעלות הבקשה לדין נוסף עד שיושלמו ויתוקנו המסמכים לפי הערות הועדה והערות הבדיקה מיום 13/04/10.

ביום 13/11/11 הוגשה תכנית חדשה שאינה שונה מתכנית קודמת שהוגשו וללא תיקון עפ"י החלטת הועדה מיום 13/04/10. כמו כן אין התאמה בין תכנית שהוגשה לבין בקשה להיתר שהוגשה ב- 22/11/11.

1. התכנית המוצעת מציינת שטחי בנייה כוללים של 446.5 מ"ר. מאחר והתכנית מוגדרת בסמכות מקומית יש להקטין את שטחי הבנייה עפ"י המפורט לעיל, או להגיש תכנית ערוכה בסמכות מחוזית.
2. הבניין מתוכנן כך שבמפלס מתחת לכניסה הקובעת (2.50 - / 2.10 -) מתחלק השטח למרתף אחסנה ולקומה עיקרית עם כניסה נוספת. תכנון זה יוצר בחזית הצפונית בנין בגובה 3 קומות על הקרקע, לכן יש לפרט במטרת התכנית עניין תוספת קומה עפ"י סעיף 62א(5) – שינוי בינוי.
3. כמו כן תכנון זה מצריך העברת זכויות עיקריות המותרות בקומת מרתף לקומה על קרקעית, יש להוסיף במטרת התכנית סעיף 62 א (א) (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה. יש לפרט טבלת שטחי בנייה לפי מפלסים בנספח הבינוי.
4. **תכנית מציעה תוספת יח"ד 1 לסה"כ 2 יח"ד במגרש.**
דירה מס' 1 מתפרשת על כל שטח הקומה במפלס 0.00 ובמפלס 2.50 - . כפי שנאמר בסעיף 2 ו-3 קומה תת-קרקעית מחולקת לשני חצאים ללא אין קשר ביניהם למרות שהינם שייכים לאותה יח"ד.

ביח"ד מס' 1 קיימים סה"כ שני ממ"דים, שני סלונים, שני מטבחים ו- 3 כניסות .

במפלס 0.00 קיים סלון ומטבח בחצי הצפוני של הדירה ובחצי הדרומי קיים סלון ומטבח נוספים ו2 כניסות למפלס זה. מאחר ומדובר ביח"ד אחת קיים קשר בין שני החצאים אך הינו דרך חדר מגורים שמתוכננות בו 2 דלתות . תכנון זה מאפשר שתי יח"ד נפרדות עצמאיות.

דירה מס' 2 מתפרשת על כל הקומה העליונה מפלס 3.00 + כאשר הכניסה אליה דרך גרם מדרגות ממפלס 0.00 -

ביח"ד מס' 2 אין ממ"ד, אין סלון וגם חסר מטבח. הדירה מתוכננת כ- 4 חדרי מגורים עם חדרי שירותים/ מקלחות המוצמדים לכל חדר.

תכנון זה מאפשר 3 יח"ד בכל הבנין!

5. **התכנית מציעה שינוי תקן חניה של 1:1 ליח"ד קטנה יותר (שטחה כ- 112.0 מ"ר).**
מדובר באזור מגורים א – יח"ד צמודי קרקע עם תקן חניה 1:2.
לא נתן לשנות תקן חניה בתכ' בסמכות מקומית.
6. יש לשמור על קווי בנין עפ"י המבוקש בכל מסמכי התכנית לרבות תקנון.
יש לציין שינוי קו בנין צפון מזרחי מ- 5.0 מ' ל- 4.0 מ' נקודתי בלבד לפי נספח בינוי , אין צורך לשנות קו בנין לכרכוב. יש לפרט מידת קו בנין נקודתי המבוקש לברכה.
7. יש לבטל תכנית קומת גלריה מאחר ולא מתוכננת גלריה. בתכנית קומה א יש לציין גובה כפול בקטע רלוונטי.
8. יש לתקן מפלס סלון ל- 1.30 + במקום 0.13 +.

9. לתשומת לב הועדה: מדיניות הועדה המקומית היא שלא לאשר פיצול יח"ד.

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

מ ה ל ד ה ד י ו ן :

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.

- מר צילקר מבקש לדעת האם אושרו בעיר 2 יח"ד במגרשים מעל 500 מ"ר.
- מר גבאי: אם לפי המדיניות נתן לאחר 2 יח"ד במגרש בן 500 מ"ר, יש להגיש תכנית מסודרת המציגה 2 יח"ד בלבד במגרש.
- לטענתו של מר גבאי הבהיר אדר' נער כי מסמך המדיניות התכנונית נועד בעקרו לבניה חדשה, והתכנית המוצגת נועדה להסדרת עבירות בניה בגינם הוגשו כתבי אישום.
- למרות שמדובר בתכנית מפורטת ולא בבקשה להיתר, התכנית הינה יותר בבחינת פיצול יח"ד מאשר תוספת יח"ד. מדיניות העיר עד כה הייתה לא לאשר פיצול יח"ד קיימות.
- מר צילקר מוכן לאשר לפי החוק, והציע לדחות הדיון לשבוע הבא ע"מ ללמוד התכנית.
- מר גבאי הצטרף לבקשתו של צבי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

להביא התכנית לדיון נוסף.

תאריך: 26/06/2012

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201209 בתאריך 06/06/12

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20100522	1207	2077	93	195	חברת ש.י. שפץ חברה לבניה	ז'בוטינסקי 15 אשדוד	12
2	20110778	9506	2019	35	15	אוצר בניה והשקעות (צ.א.) בע"מ	בן עמי עובד אשדוד	15
3	20110777	9504	2019	35	11	אוצר בניה והשקעות (צ.א.) בע"מ	בן עמי עובד אשדוד	19
4	20110649	7549	2074	185		אאא. אשדוד יזמות והשקעות בע"מ באמצעות גיקי אב	הנורית אשדוד	23
5	20120003	2628	2066	483	106	מרציאנו בועז	המעפילים 54 אשדוד	26
6	20120155	4569	2398	13	2167	בטיטו דן ונטלי	הנביא שמואל 38 אשדוד	29
7	20120190	10515	2816	5	2	פרץ בוני הנגב בע"מ	אפרסמון אשדוד	32
8	20120189	10518	2816	6	3	פרץ בוני הנגב בע"מ	אפרסמון אשדוד	34
9	20100563	895	2452	67		מנרב אחזקות בע"מ	הבושם אשדוד	36
10	20120043	4818	2456	14	299	עמותת יהודי בוכרה - ע"י חיימוב אליעזר ואיזקוב	בן יוסף שלמה 13 אשדוד	38
11	20120116	4888	2396	69	911	ועד בית כנסת "היכל יצחק"	המלך יהוא 8 אשדוד	40
12	20110840	8582	2002	4	292	פיטוסי סטפן	נופך 12 אשדוד	42
13	20110708	8773	2002	29	503א	חמואל יצחק	פנינה 5 אשדוד	45
14	20101175	2745	2192	31	331	תורג'מן דוד	הר מירון 4 אשדוד	47
15	20110240	4539	472	99	99	פרידמן משה ומיכל	אליעזר בן הורקנוס 7 אשדוד	49
16	20110879	4138	2395	8	235 ח	כהן גבורה אילנה	המלך חזקיה 9 אשדוד	51
17	20110188	2116	2061	143	4	א.ר.נ. ניהול נכסים בע"מ	הטיילת אשדוד	53
18	20110604	4418				ויאמנסקי אלכסנדר	יואב בן צרויה 10 אשדוד	55
19	20110542	6039	2198	120	3	איפרגן אשר סיגל	גלעד 8/1 אשדוד	58

1207	תיק בנין:	מספר בקשה: 20100522	סעיף: 1
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012			

מבקש:

הגשה 16/05/2010

חברת ש.י. שפץ חברה לבניה

בעל הנכס:

יפוי כח ע"י עו"ד אלביליה ליאור
העצמאות 89 דירה 319 אשדוד

עורך:

דיברוב ויקטור

סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע א

כתובת הבנין: ז'בוטינסקי 15 אשדוד

שטח מגרש: 930.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2077 חלקה: 93 מגרש: 195 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: ד/413, 62/101/02/3, 35/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3,

101/02/3, 6/101/02/3, 27/102/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

תוספת יח"ד 1 בקומת עמודים מכח תמ"א 38, חדר טרפו חיצוני, העתקת גדר קדמית אל גבול המגרש, תוספת ממ"דים ומרפסות לכל הדירות בקומות א - ד, תוספת מעלית, תוספת שטח בדירות באגף שלם, תוספת קומה 5 מכוח תמ"א 38 ובה 4 יח"ד ותוספת קומה 6 בהקלה ובה 3 יח"ד. סה"כ תוספת 8 יח"ד בבנין קיים בן 16 יח"ד. עפ"י תכנית מיום 15.3.12

* ביום 23.3.12 פורסמו ההודעות הבאות:

א. הודעת פרסום בהתאם לתמ"א 38:

- תוספת 5 יח"ד - 1 יח"ד בקומת הקרקע, 4 יח"ד בקומה ה'
- הקלה מקווי בנין: שלא יקטנו מ 2 מ' לחזית ולצד, ו 3 מ' לאחור לפי סעיף 11.2 לתמ"א 38

ב. פרסום הקלות:

1. הקלה כמותית 6% + 5% בגין בניית מעלית + הקלה 2.5% בגין תוספת קומה * 2 קומות,

וסה"כ 16% הקלות של כ-148 מ"ר בקומה ו'

2. הקלה בקומה אחת מעבר לתמ"א 38.

3. הקלה לתוספת 3 יח"ד נוספות עד 20% המותרים.

4. ניווד של כ - 23 מ"ר שטחים נותרים במגרש לצורך סגירת מעטפת קומה ה' מעבר לתמ"א

5. ניווד של כ - 231 מ"ר לבניית 3 יח"ד בקומה ו' מזכויות עודפות עפ"י תיקון 20.

6. הקלה לבניה בקו בנין 0 עפ"י הוראות סטיה ניכרת 4 (1) (ט) ובהתאם לתקנות בניה

במרווחים סעיף 4.09 (4) לבניית חדר שנאים.

7. בניית קיר גדר שלא על גבול מגרש בהתאם לתקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 (2)

עבור חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ותוספת 2 קומות, ו 9 יח"ד,

תוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות לבנין קיים.

הבניין יהיה בן 6 קומות מעל קומת קרקע חלקית וסה"כ בן 24 יח"ד.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	1134.30	877.16	60.31	643.28	24	306.68
			1134.30	877.16	60.31	643.28		
סה"כ:			2011.46		703.59		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת יח"ד אחת בקומת עמודים מפולשת, תוספת קומה עם 4 יח"ד בקומה ה' עפ"י תמ"א 38 + הרחבת מסגרת בגין ניווד זכויות מותרות, תוספת 3 יח"ד בהקלה (חוק שבס) בקומה ו', תוספת יחידת דיור נוספת בקומה ו' המוצעת בגין חלוקת יח"ד, תוספת ממ"דים ומרפסות לכל היחידות הקיימות וחדשות + בניית מעלית. לא נתן לאפשר חלוקת יח"ד בקומה ו'. בבנין קיימות 16 יח"ד, לאחר התוספת בבנין יהיו 24 יח"ד.

עפ"י דיווח הפיקוח (ערך) מ-17.05.10 המבוקש לא בנוי, התכנית מתאימה הוגש יפוי כח ע"י עו"ד ליאור אלביליה, חסרים בו 2 דירות: מס' 5 ע"ש אלחרר דוד ובנעים מרסדס ודירה מס' 8 (לפי נסח טאבו מ.מ.י.) ע"ש אבינת חיים וגרציה – נמסר לעורך הבקשה יש להשלים טופס מורשה חתימה חישובים סטטיים נבדקו ע"י מהנדס גרגורי טננבאום בהתאם לדרישות תמ"א 38 נדרש אישור חב' החשמל בגין חדר הטרנספורמציה.

שטח מגרש מס' 93 = 930 מ"ר

שטח מותר לבניה 40% לקומה *4=120% + תוספת מרפסות בגין תיקון 20, סה"כ מותר 150%

150*930=1395 מ"ר. שטח מותר לקומה נוספת בגין תמ"א כ-400 מ"ר

תוספת שטח לקומה בגין תמ"א 38 מותר 25 מ"ר כולל ממ"ד=25*100 מ"ר

שטח דירה בקומה מפולשת 83 מ"ר. תוספת שטח בגין מעלית 5%=46.5 מ"ר

65 בגין ת.ב.ע. 55.8 מ"ר. 5% בגין תוספת 2 קומות 46.5 מ"ר

סה"כ שטח מותר 2410.37 < 2287.44 מ"ר (זה סה"כ שטח קיים + מבוקש עיקרי=2011.44 + ממ"דים 276)

מבוקש ניווד שטחים נותרים במגרש בהקלה לצורך בניית יח"ד המוצעות בקומה ו'.

מבוקשות הקלות כמותיות בגין חוק שבס. אין בעית שטחים במגרש.

תוספת ממ"דים סה"כ 276 מ"ר (12 מ"ר עבור יחידה, ההפרש נכנס לשטח עיקרי, סה"כ 18.24 מ"ר). תוספת מרפסות

306.68 מ"ר – ההפרש של כ-29 מ"ר נכנס לשטח עיקרי בגין תיקון 20

תוספת שטח עיקרי בגין תמ"א: 83.05 מ"ר בקומת הקרקע, 9.79 מ"ר *4=39.16, תוספת קומה ה' 23-362.47=339.47

מ"ר. 23 מ"ר לניווד עפ"י תיקון 20 לצורך השלמת מעטפת קומה ה'

362.47 מ"ר לבניית קומה ו' במסגרת ניווד שטחים עפ"י תיקון 20, הקלות לתוספת מעלית 5%, תוספת 2 קומות 5%,

הקלה כמותית 6%

הוגש אישור מח' תשתיות מ-3.05.12 בחתימת ארקדי ברובר.

האישור כולל פתרון חניה באמצעות מכפילי חניה.

רק מכוננית אחת תהיה על הקרקע ו - 2 נוספות מתחת למפלס הקרקע.

- יש להראות את תוספת החניות עבור 8 יח"ד החדשות.

- את הכניסה למעלית בק' הקרקע יש להפנות לכיוון הלובי.

- יש לרשום תכלית במקלט הישן בק' הקרקע ולהוסיף מידות לפתחים.

- לסמן לסגירה את צנור האוויר במקלט ולקבל פטור מהפרדה ל - 2 זרמים.

יש להשלים בעלות עדכנית וחתימות חסרות של הדיירים שלא מסרו יפוי כח ע"י עו"ד

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.
- מר צילקר בעד חיזוק ותוספות לבניינים לפי ת.מ.א. 38, אך יש לבדוק מה קורה בנושא החניות. יש לעשות חשיבה אזורית ורובעית! יש לבחון את מצב החניה בכל האזור מרח' הראשונים ועד לגבעת יונה.
- אדר' נער: הבקשה כוללת פתרון חניה עבור 8 חניות נוספות בתחומי המגרש ע"י שימוש בחניות כפולות.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור מורשה נגישות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת המבוקשת, בהתאם לסעיף 4 בתמ"א 38 לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- 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.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור מח' חשמל ומאור.
- אישור חב' החשמל, חב' בזק וטל"כ.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 2	מספר בקשה: 20110778	תיק בנין: 9506
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012		

מבקש:

* אוצר בניה והשקעות (צ.א.) בע"מ

הגשה 10/11/2011

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* שבזין דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: בן עמי עובד אשדוד**שכונה: קרית מע"ר דרום**

שטח מגרש: 4184.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2019 חלקה: 35 מגרש: 15 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: 3/מק/2242, 3/101/02/74, 3/101/02/70, 3/101/02/62,

45/101/02/3, 9/113/03/3, 8/113/03/3, 1/תלר/29/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

3 בנינים וסה"כ 23 יח' דיור + מרתף משותף לשלושת הבנינים.

הבנינים כוללים: מחסנים, ממד"ים, מערכות טכניות, מבואות ומדרגות, מרפסות גג ומרפסות

מקורות. שינוי להיתר בניה מס' 20110016 קרן פייר במרתף ובקומת הקרקע.

עפ"י תכנית מיום 15.4.12

* ביום 29.4.12 פורסמו 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה מתכנית הבנוי בדבר מספר בנינים והתפלגות הדירות: 3 מבנים נפרדים, סה"כ 23 יח"ד (8 יח"ד, 8 יח"ד ו- 7 יח"ד) במקום 2 מבנים טוריים הכוללים 30 יח"ד (15 יח"ד בכל מבנה).

2. הקלה להעברת שטח עיקרי המותר לבניה מתחת למפלס הכניסה אל מעל הקרקע בשיעור של 660 מ"ר.

3. הקלה מהוראות תיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד לצורך בניית בריכות שחייה פרטיות בחצרות פרטיות במגרש עליו מותרות לבניה סה"כ 30 יח"ד.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	3561.90		893.46		23	1111.88
			3561.90		893.46			
סה"כ:			3561.90		893.46		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

למח' תכנון הוגשה תכנית בינוי - תב/1205, כשינוי לבינוי בתכנית המאושרת 3/מק/2242 התכנית נדונה בוע. משנה 201208 מיום 16.5.12 אשר החליטה לאשר תכנית בינוי בהתאמה לת.ב.ע.

- **ביום 28.5.12 התקיימה ישיבת תאום** בין מח' תשתיות ו- 3 המתכננים של 4 המגרשים הסמוכים.

סוכם שיוגש תכנון לזכות המעבר ל- 4 המגרשים ותכניות הבינוי לכל מגרש יתוקנו

בהתאם לתכנון זכות המעבר.

- **תכנון זכות המעבר הוגש למח' תשתיות וטרם אושר סופית.**

התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 15.04.12

במגרש קיים היתר עבור מרתף חניה כהמשך למרתף במגרש הסמוך מ 14 עם זכות מעבר (זיקת הנאה).

התאמה לתכנית הבינוי והקלות המבוקשות:

עפ"י תכנית בינוי שהוא חלק בלתי נפרד מתב"ע 3/מק/2242 מותרים לבניה שני בניינים טוריים בני 4 קומות 15 יח"ד בכל בניין, סה"כ 30 יח"ד.
הבינוי מחייב מבחינת מס' יחידות דיור, העמדה וגובה הבניינים. עפ"י התייעצות של מה"ע עם היועץ המשפטי ניתן לבקש הקלה מהבינוי המחייב.
 בתכנית הגשה מוצעים 3 בניינים נפרדים הכוללים 8 יח"ד, 8 יח"ד ו- 7 יח"ד, סה"כ 23 יח"ד.
 אישור התכנית הוא תנאי להוצאת ההיתר.
הבקשה נוגדת תכנית הבינוי המאושרת בתב"ע 3/מק/2242.

מסמך מדיניות הועדה:

מומלץ בנין אחד למגרש ובכל מקרה לא יותר מ- 2 בניינים.
 חניות והסדרי תנועה – לפי תקן חניה בתכנית מתאר אשדוד שבתוקף במגרש מעל 24 יח"ד לפחות **50% מהחניות יהיו תת-קרקעיות**. במגרש מותרות לבניה 30 יח"ד.
 יש לתת טבלת מאזני חניה ולציין מס' חניות תת-קרקעיות.
20% מסה"כ מקומות חניה במגרש יהיו חניות ציבוריות לאורחים. יש לקבל אישור מח' תשתיות.

קווי בניין: המבנים מוצעים בתוך קווי הבניין, למעט:

- הבלטת מסתורי כביסה מקו בניין צדדי ב0.15 מ' – ניתן לאשר ע"ס בניה מותרת במרווח, בליטות מותרות לבניין.
- הבלטת מרפסות מזערית מעבר לקו בניין קדמי – ניתן לאשר ע"ס בניה מותרת במרווח, בליטות מותרות לבניין.

שטחים עיקריים: מותר מעל מפלס הכניסה – 2940 מ"ר, מוצע – 3561.90 מ"ר חריגה של – 621.90 מ"ר, מבוקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים המותרים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה. מותר מתחת לכניסה הקובעת – 960 מ"ר, מוצע – 0.
 יש לתקן חישוב שטחים של מרפסות גג ולהוסיף לשטחים עיקריים כל השטח המקורה.
 גזוזטרות שחושבו לפי ק"ת 6670 לא ניתנות לסגירה בעתיד. רישום הערת אזהרה בטאבו – תנאי להיתר.
שטחי שרות: מותר מעל מפלס לכניסה הקובעת – 680 מ"ר, קיים + מוצע – 676.96 מ"ר
 מותר לחנייה תת קרקעית שטחים ומספר קומות עפ"י תיקון 62. מותנה בהסכמת בעלי מגרשים גובלים.
 שטח קיים בקומת המרתף עפ"י היתר הקודם על שם קרן פייר – 1592.60 מ"ר
 סה"כ שטח קומת המרתף בבקשה – 1808.85 מ"ר. שטח מוצע בבקשה – 216.15 מ"ר

מספר קומות:

בהוראת התב"ע רשום: כל שינוי מהקבוע בתכנית זו לגבי זכויות הבניה ו/או גובה המבנים יחשב כסטייה ניכרת.
 מותר – 4 קומות מעל לכניסה הקובעת כולל קומת מתקנים וחדרים טכניים.
 מוצע – 4 קומות למגורים + קומת עליה לגג. **דבר המהווה סטייה ניכרת.**
 יש לציין כי קומה 4 בבניין מס' 10 מוצעת כבעלת 2 מפלסים: בגובה 4.50 מ', בגובה 3.0 מ'.
 אין סימון מדרגות בין המפלסים. אין חתך המראה מפלס נוסף.

הבקשה המהווה סטייה ניכרת מהוראת התב"ע 3/מק/2242 לעניין גובה. יש להתאים הגובה למותר.

מותר מתחת לכניסה הקובעת – קומה אחת ומספר עבור חניה מספר קומות עפ"י תיקון 62.
 מוצע – מרתף חניה קומה אחת.

הנחיות לעדכון התכנית:

אין להראות בגוף התכנית תכנית בינוי הנוגדת תב"ע ולא מאושרת.
 יש לכלול בתכנית הגשה מפת מדידה מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 יש לסמן חץ צפון בכל הקומות. יש לרשום מידות של קווי הבניין בכל הקומות.
יש לוודא מרחק של פעמיים קו בנין צדדי בין בנין לבנין = 10 מ'.
 יש לעדכן חישוב שטחים עיקריים ושטחי שרות בהתאם להערות המופיעות ע"ג התכנית.

יש לבטל קירות היורדים למרתף.
יש לסמן את זכות המעבר עפ"י הת.ב.ע. - כניסה משותפת לרכב והולכי רגל למגרשים 14 מ ו 15 ג'
יש לתכנן את זכות המעבר כיחידה אחת, ולתקן את סימון הגינות הפרטיות עד לגינון המשותף
ולא בזכות המעבר. יש לסמן את הכניסה לחניון התת קרקעי.
יש לחשב מסתורי כביסה כבליטות ולהוסיף את השטח לשטחי השרות.
שטח מרפסות גג חושב לא נכון. יש להוסיף לשטחים עיקריים כל שטח מקורה.
יש להשלים תכנית פיתוח ולציין גובה גדרות, ניקוז, פריסות הגדרות עם סימון גבהים ופירוט חומרי גמר. לא מוצע
פתרון למחסני גינה. יש להגדיל חדר עגלות ל-10 מ"ר.
יש להתאים גודל מחסנים בהתאם למותר עפ"י מסמך המדיניות ולציין בחדר גנראטור " התקנה בפועל". חסר מחסן
לאחזקת הבנין. חסר חישוב שטחי גינון ושטחי חלחול.
מוצע חדר גנראטור אחד. **יש להתאים התכנית למסמך המדיניות.**

המלצות מהנדס הועדה:

א. לא נתן לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת ומהווה סטיה ניכרת לענין חסימת זכות מעבר
לציבור, בנושא הגובה והמרחק בין הבניינים.
ב. נתן לשוב ולדון בבקשה לאחר תיקונה בהתאם לת.ב.ע שבתוקף ולתכ' בינוי התואמת לת.ב.ע

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.
- אדרי' נער הבהיר שבת.ב.ע התקפה קיימת זכות מעבר לכל הבניינים, והבקשה המוצעת חוסמת את זכות המעבר. זוהי סטייה ניכרת שלא ניתנת לאישור. הבקשה מוגשת עפ"י הת.ב.ע העתידית, ויש לשוב ולדון בבקשה שתוגש עפ"י הת.ב.ע התקפה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

א. לא נתן לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת ומהווה סטיה ניכרת לענין חסימת זכות מעבר
לציבור, בנושא הגובה והמרחק בין הבניינים.
ב. נתן לשוב ולדון בבקשה לאחר תיקונה בהתאם לת.ב.ע שבתוקף ולתכ' בינוי התואמת לת.ב.ע
גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכ' מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי, כולל התאמה למסמך המדיניות. יש להתאים את גובה הבנין ואת מס' הקומות למותר - 4 ק' מעל לכניסה הקובעת כולל קומה טכנית + קומת מרתף. יש להתאים את המרחק בין הבניינים למותר.
- תאום עיצוב.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור מורשה נגישות.

- אישור רשות העתיקות
- 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.
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- * על היזם לחתום על התחייבות בתאום עם היועמ"ש לעבודות במע"ר דרום.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20110777	תיק בנין: 9504
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012		

מבקש:

הגשה 10/11/2011

* אוצר בניה והשקעות (צ.א.) בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* שבזין דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: בן עמי עובד אשדוד

שטח מגרש: 1750.00 מ"ר

שכונה: קרית מע"ר דרום

גוש וחלקה: גוש: 2019 חלקה: 35 מגרש: 11 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: 3/מק/2242, 3/101/02/74, 3/101/02/70, 3/101/02/62,

45/101/02/3, 9/113/03/3, 8/113/03/3, 1/תלר, 29/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין מגורים מס' 1 בן 10 קומות מעל מרתף חניה, סה"כ 17 יח"ד + גרעין של בנין 2 בקומת המרתף המשותף.

* ביום 4.5.12 פורסמה בקשה ל - 6 סעיפי הקלה:

1. בניית 2 בנייני מגורים במקום בניין אחד.
2. בניית בניין מס' 1 בן 10 קומות, 17 יח"ד עם שינוי מיקומו ובניית גרעין של בנין מס' 2 בקומת המרתף - הכול במקום בניית בניין אחד בצורת המניפה בן 12 קומות, 33 יח"ד עפ"י תכנית הבינוי.
3. בניית קומת מרתף משותפת לשני הבניינים.
4. הקלה מהוראות תיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד לתוספת בריכות שחייה בגינות פרטיות ועל הגג הפרטי.
5. העברת שטחי שרות שמעל הקרקע אל מתחת לקרקע בשיעור של 204 מ"ר.
6. הקלה מנספח תנועה וחניה מנחה לעניין כניסות ויציאות מהמגרש.

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	2611.84		2135.86		17	452.22
			2611.84		2135.86			

סה"כ:	2611.84	2135.86	%בניה: 0.00
-------	---------	---------	-------------

הערות בדיקה:**התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 6.03.12****במגרש חלה תב"ע חדשה 3/מק/2242**

תנאי להיתר - אישור תכנית בינוי בועדה.

תכנית בינוי תב/1205 אושרה בועדה ביום 16.5.12 בכפוף להתאמתה לת.ב.ע. הוחלט כי שינויים מהנחיות הת.ב.ע. יכולים להיות מוגשים במסגרת שינוי ת.ב.ע. / שינוי בינוי או במסגרת בקשת הקלה להיתר. הבקשה להיתר כולל הקלות מנספח תכנית הבינוי.

- **ביום 28.5.12 התקיימה ישיבת תאום** בין מח' תשתיות ו - 3 המתכננים של 4 המגרשים הסמוכים.

סוכם שיוגש תכנון לזכות המעבר ל – 4 המגרשים ותכניות הבינוי לכל מגרש יתוקנו בהתאם.
תכנון זכות המעבר הוגש למח' תשתיות וטרם אושר סופית.

התאמה לתכנית הבינוי והקלות המבוקשות:

עפ"י תכנית בינוי שהוא חלק בלתי נפרד מתב"ע 3/מק/2242 מותר לבניה בניין אחד בצורת המניפה בן 12 קומות, 33 יח"ד.
 מוצע בניין מס' 1 בן 10 קומות + גרעין של בניין מס' 2 במרתף המשותף, סה"כ 17 יח"ד.
 הבינוי מחייב מבחינת מס' יחידות דיור, העמדה וגובה בניינים. עפ"י התייעצות של מה"ע עם יועץ משפטי ניתן לבקש הקלה מבינוי שמחייב.
הבקשה נוגדת תכנית בינוי המאושרת בתב"ע 3/מק/2242.

מסמך מדיניות הועדה:

מומלץ בנין אחד למגרש ובכל מקרה לא יותר מ – 2 בניינים.
 חניות והסדרי תנועה – לפי תקן חניה בתכנית מתאר אשדוד שבתוקף במגרש מעל 24 יח"ד לפחות **50% מהחניות יהיו תת-קרקעיות.**
 במגרש מותרות לבניה 33 יח"ד.
 יש לתת טבלת מאזני חניה ולציין מס' חניות תת-קרקעיות. **20% מסה"כ מקומות חניה במגרש יהיו חניות ציבוריות לאורחים. יש לקבל אישור מח' תשתיות.**
 כל בניין מעל 3 קומות מחויב בבניית חדר גנראטור והתקנתו בפועל.
מוצע חדר גנראטור אחד בלבד בקומת המרתף – לבדיקה עם מה"ע.

קווי בניין:

בניין מס' 1 מוצע בתוך קווי הבניין, למעט:
 - הבלטת מרפסות מזערית מעבר לקו בניין קדמי - ניתן לאשר ע"ס בניה מותרת במרווח, בליטות מותרות לבניין.
יש לבטל חריגה מקו בניין בניין מס' 2 המופיע בצורה סכמתית בלבד כלא כלול בהיתר.

מספר קומות:

מותר – 12 קומות מעל לכניסה הקובעת כולל קומת מתקנים וחדרים טכניים.
 מוצע - 10 קומות.
 מותר מתחת לכניסה הקובעת - קומה אחת.
 שטח חניה ומספר קומות עפ"י תיקון 62.
 מוצע מרתף חניה הכולל מחסנים וגרעין ל – 2 בניינים. ככל הנראה רוצים להמשיך את המרתף במגרש הסמוך. יש להראות קיר בטון בין המגרשים. אין איחוד מגרשים.

רמפת ירידה למרתף מוצעת על זיקת הנאה המסומנת בתשריט. דבר נוגד הוראות התב"ע.
 עפ"י הוראות התב"ע תובטח זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

שטחים עיקריים:

מותר מעל מפלס הכניסה – 3600 מ"ר, מוצע – 2611.84 מ"ר, נותר לניצול - כ- 988 מ"ר עבור 16 יח"ד. מותר מתחת לכניסה הקובעת - 360 מ"ר, מוצע - 0.
יש לתקן חישוב שטחים של מרפסות גג ולהוסיף לשטחים עיקריים כל השטח המקורה.
מרפסות קומה ב' חושבו לא נכון, יש לתקן.
 גזוזטרות שחושבו לפי ק"ת 6670 לא ניתנות לסיגה בעתיד. רישום הערת אזהרה בטאבו – תנאי להיתר.
שטחי שרות:

מותר מעל מפלס הכניסה הקובעת – 1080 מ"ר, מוצע – 523.43 מ"ר
 מתחת לכניסה הקובעת מותר לחנייה תת קרקעית שטחים ומספר קומות עפ"י תיקון 62.
מותנה בהסכמת בעלי מגרשים גובלים, למגורים מותר 108 מ"ר.
 סה"כ שטח קומת המרתף בבקשה - 1612.44 מ"ר

מספר יחידות דיור. מותר – 33 יח"ד. מוצע – 17 יח"ד

הנחיות לעדכון התכנית.

יש לוודא מרחק של פעמיים קו בנין צדדי בין בנין לבנין = 10 מ'.
 אין להראות בגוף התכנית תכנית בינוי הנוגדת תב"ע ולא מאושרת.
 יש לכלול בתכנית הגשה מפת מדידה מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 יש לסמן חץ צפון בכל הקומות.
 יש להשלים תכנית פיתוח ולציין גובה גדרות, ניקוז, פריסות הגדרות עם סימון גבהים ופירוט חומרי גמר. יש לרשום מידות של קווי הבנין בכל הקומות.
יש לבטל בריכת שחיה ולהקטין גינה פרטית בקומת הקרקע בהתאם לסיכום עם מה"ע.
 יש לעדכן חישוב שטחים עיקריים ושטחי שרות בהתאם להערות המופיעות ע"ג התכנית.
 יש לחשב מסתורי כביסה כבליטות ולהוסיף את השטח לשטחי השרות.
 יש לתת חתך דרך מסתור כביסה ולהראות פרט.
 שטח מרפסות גג חושב לא נכון. יש להוסיף לשטחים עיקריים כל שטח מקורה.
 בקומה ב' יש להוסיף כל שטח העודף על 14 מ"ר לשטחים עיקריים.
 יש לשמור על סה"כ שטח מותר לא לחישוב עבור מרפסות עפ"י ק"ת 6670.
 תירשם הערת אזהרה בטאבו לאי סגירת מרפסות בעתיד.
 גישה לחדר מגורים בקומה עליונה תהיה מדירה בלבד. לא מוצע פתרון למחסני גינה.
 יש לתת מחסן לאחזקת הבנין.
 יש להתאים גודל מחסנים בהתאם למותר עפ"י מסמך המדיניות ולציין בחדר גנראטור " התקנה בפועל".
 יש להתאים שטחים הפתוחים המשותפים למסמך המדיניות של העירייה.
 יש להוסיף תחשים שטחי חלחול ושטחים ירוקים.
 יש לתאם מול מחלקת תשתיות את נושא פיתוח הגדרות, ניקוזים, תנועה חניה ומפלסים בהתאם לתכנית פיתוח ומפלס 0.00 במע"ר דרום.
 יש להחתים את יזם התכנית על הצהרת התחייבותו בתכנית הבינוי כי פריסת גדרות ופרטי פיתוח יושלמו בהתאם לדרישות מח' תכנון והחלטות הוועדה, וכי מוסכם עליו כי לא יינתן טופס 4 ללא ביצוע פרטים אלה.

המלצות מהנדס הועדה:

- א. לא נתן לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת ומהווה סטיה ניכרת לענין חסימת זכות מעבר לציבור, במיקום הכניסה לחניות ובנושא המרחק בין הבניינים.
- ב. נתן לשוב ולדון בבקשה לאחר תיקונה בהתאם לת.ב.ע שבתוקף ולתכ' בינוי התואמת לת.ב.ע.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.
- אד"ר נער הבהיר שבת.ב.ע התקפה קיימת זכות מעבר לכל הבניינים, והבקשה המוצעת חוסמת את זכות המעבר. זוהי סטייה ניכרת שלא ניתנת לאישור. הבקשה מוגשת עפ"י הת.ב.ע העתידית, ויש לשוב ולדון בבקשה שתוגש עפ"י הת.ב.ע התקפה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- א. לא נתן לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת ומהווה סטיה ניכרת לענין חסימת זכות מעבר לציבור, במיקום הכניסה לחניות ובנושא המרחק בין הבניינים.
- ב. נתן לשוב ולדון בבקשה לאחר תיקונה בהתאם לת.ב.ע שבתוקף ולתכ' בינוי התואמת לת.ב.ע.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכ' מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי, כולל התאמה למסמך המדיניות ולמרחק בין הבניינים.
- אישור מגרשים גובלים למרתף חניה עד לגבולות המגרש.
- תאום עיצוב.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- אישור רשות העתיקות.
- * על היזם לחתום על התחייבות בתאום עם היועמ"ש לעבודות במע"ר דרום.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

7549	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110649	סעיף: 4
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012			

מבקש:

הגשה 15/09/2011

* אאא. אשדוד יזמות והשקעות בע"מ באמצעות ג'קי אב

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

עורך:

* ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנורית אשדוד

שטח מגרש: 5995.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2074 חלקה: 185

תכנית: 32/108/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

שטח ציבורי פתוח בניה חדשה

מהות הבקשה

פתוח פארק בשצ"פ עפ"י הנחיות התב"ע והצבת משרד מכירות זמני.

* ביום פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים להצבת מבנה מכירות בשצ"פ או עד גמר בנית בניני המגורים במגרש הסמוך. 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		
		שימוש ציבורי	40.00				0	
			40.00					
סה"כ:			40.00				%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

יש לקבל הסכמת העירייה בתור בעל הזכות בנכס. יש לערוך ליווי תכנוני לבקשה מול מח' תכנון העיר. ההיתר לא יצא לפני אישור תשריט לצורכי הרישום.

יש להעתיק את משרד המכירות המבוקש בשצ"פ למגרש הסמוך למגורים שעבורו הוגשה בקשה נפרדת.

על פי סעיף 6.4.2 של תכנית 32/108/03/3: פיתוח השצ"פ יעשה ע"ח היזם בתיאום עם אגף הנסיעות עפ"י נספח פיתוח המצורף לתכנית. ההיתר לשצ"פ יוצא בד בבד עם היתר לבנייני המגורים. טופס 4 לאכלוס המגורים מותנה בסיום ביצוע השצ"פ.

ברשות רישוי מספר: 201124 מ: 26/09/11 הוחלט:

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

ביום 08.01.2012 התקבלה תכנית מתוקנת עם אישור תיאום עיצוב של מח' תכנון עיר. התכנית הכילה בקשה להקמת משרד מכירות זמני בשצ"פ ולא במגרש הסמוך כפי שהחליטה רשות הרישוי. כ"כ מבוקש גידור סביב המבנה המכירות בגובה 2 מ' – לא ניתן לאשר. הגידור מותר רק גבולות המגרש. יש להגיש בין היתר אישור של מורשה נגישות מתו"ס לעניין נגישות לפארק, למבנה כולל חניות נכים. כ"כ יש לדרוש אישור כיבוי אש ואישור הג"א

על היזם להגיש ערבות בנקאית לסילוק המבנה בתום תקופת ההיתר.
שאר הדרישות בהתאם להחלטת רשות הרישוי מיום 26.09.2011.

תיקונים הדרושים בתכנית:

פרטים של בעל הזכות בנכס – עיריית אשדוד
לעדכן מהות הבקשה בהתאם לפורסם.
להסיר נתונים של יחידות דיור מהגשה, להשלים חתימות
להשלים טבלת שימושים חורגים/הקלות. לבטל גדר סביב משרד המכירות

- ועדת משנה 201203 מיום 8.2.12 אישרה בתנאים בחלקה 185, 2 בנייני מגורים בני 17 ק' מעל מרתף חניה וקומת קרקע. סה"כ 144 יח"ד.
החניון התת קרקעי משותף ל - 2 הבניינים ומגיע עד לגבולות המגרש.

המלצות מהנדס הועדה:

ריש

- א. לאשר את פתוח הפארק בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ב. עקב החפירות במגרש המגורים עד קו בנין 0 (בגין מרתף חניה עד לגבול המגרש), ממליץ לאשר את הצבת מבנה המכירות בשצ"פ באופן זמני ל - 6 חודשים או עד גמר השלמת בניית מרתף החניה, לפי המוקדם מביניהם.
- * יש להגיש ערבות להבטחת פינוי מבנה המכירות מהמגרש בתום הבניה ולפני מתן טופס 4.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- א. לאשר את פתוח הפארק בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ב. עקב החפירות במגרש המגורים עד קו בנין 0 (בגין מרתף חניה עד לגבול המגרש), ממליץ לאשר את הצבת מבנה המכירות בשצ"פ באופן זמני ל - 6 חודשים או עד גמר השלמת בניית מרתף החניה, לפי המוקדם מביניהם.
- * יש להגיש ערבות להבטחת פינוי מבנה המכירות מהמגרש בתום הבניה ולפני מתן טופס 4.

גליון דרישות:

- הסכמת העירייה כבעל הנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א וכיבוי אש למבנה המכירות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מורשה נגישות.
- אישור אגף נטיעות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה

ת. השלמה

08/01/2012

- * ההיתר יצא לאחר אישור תצ"ר ע"י הוע. המקומית.
- * ההיתר לשצ"פ יצא בד בבד עם ההיתר לבניני המגורים הסמוכים.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות להבטחת פינוי מבנה המכירות לפני מתן טופס 4.
- * יש לערוך הסכם עם העיריה להצבת מבנה המכירות בשצ"פ למשך 6 חודשים או עד גמר בניית מרתף החניה במגרש המגורים הסמוך.

מספר בקשה: 20120003	תיק בנין: 2628
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012	

מבקש:* **מרציאנו בועז**

* מרציאנו רוזה

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המעפילים 54 אשדוד**שכונה: רובע ב**

שטח מגרש: 1938.00 מ"ר שטח בניה מותר: 726.75 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 483 מגרש: 106 יעוד: מגורים 3-4 קומות

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

6/101/02/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 3/64/5, 35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת בניה עבור יח"ד מס' 17 שבקומת הקרקע בבנין משותף בן 4 ק' על הקרקע.

עפ"י תכנית מיום 1.1.11

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	2063.95	24.20	5.00	12.00	0	
			2063.95	24.20	5.00	12.00		
סה"כ:			2088.15		17.00		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

על פי דווח הפיקוח מיום 20.02.2012 המבוקש טרם בנוי.

לידיעת הועדה: במקום קיימת תכנית לפינוי בינוי.

היחס בין תכניות לצורכי פינוי בינוי לבין תכניות מאושרות קודמות קובע כי הוראות התכניות

הקודמות ממשיכות לחול כל עוד לא נהרסו המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע.

רוב יח"ד הקיימות בקומת הקרקע הורחבו בשנות ה-80.

קיימות הרחבות באגפים שלמים לכל הגובה.

יש להשלים את המפה המצבית ע"י סימון ברור של גבולות המגרש ולהסיר את כל הסימנים המיותרים. יש לסמן

מידות של הבניין הקיים ושל תוספות הקיימות.

יש להגיש את תכנית קומת הקרקע על רקע תכנית פיתוח מפורטת הכוללת ניקוז, גבהים,

פרטי גינון, חניה וגדרות.

המבוקש נמצא בקו התוספות הקיימות ובתוך קווי הבניין.

שטח עיקרי קיים הוא 2064 מ"ר, שטח עיקרי המותר הוא 2786 מ"ר.

בבנין קיימות 24 יח"ד.

יתרת השטחים עבור היחידה – 30 מ"ר.

שטח מוצע- 24.20 מ"ר > 30 מ"ר הנותרים.

כ"כ מוצע ממ"ד בשטח של 12 מ"ר.

יש לבטל כניסה נוספת לדירה, להשאיר רק את הכניסה הקיימת.
יש להרחיב את רוחב חדרי השינה המבוקשים עד ל- 2.60 מ' לפחות, להשלים מידות חסרות
עפ"י תקנות חוק התו"ב, עומק חצר חיצונית פתוחה לא יעלה על כפליים רוחבה.

יש להתאים לתקנות ע"י ליווי תכנוני.

יש להסיר סימון של בניה בעתיד מתכניות ההגשה.

יש לסמן מעקה תקני על גג התוספת.

בהתאם למידע התכנוני קיימת בשלבי אישור תכנית מס' 26/105/03/3 לפינוי בינוי רובע ב', התכנית אושרה בוועדה המקומית בישיבה מס' 201107 מיום 06.01.2011 והומלצה בפני הוועדה המחוזית להפקדה. מאחר ומדובר על חוזה מהוון מול מ.מ.י, אין צורך בהסכמת המ.מ.י.

• בועדת משנה 201208 מיום 16/05/12 הוחלט:

יש להעביר הנושא לקבלת חו"ד היועמ"ש ככל הנוגע לשילוב בין תכנית פינוי בינוי שהומלצה לאישור במקום לבין הבקשה הפרטנית.

• ביום 28.5.12 התקבלה חוות דעת היועמ"ש לפיה לא נתן לעצור מתן היתרים כל עוד לא נקטה הוועדה בהליכים לפי סעי' 78 – 77 לחוק התו"ב.

ניתן להודיע למבקש ההיתר על קיומה של תכנית פינוי בינוי.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף לליווי תכנוני, השלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' תכנון.

* יש להודיע למבקש ההיתר כי במקום קיימת תכנית פינוי - בינוי.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.
- אדרי' נער הבהיר שהתקבלה חו"ד היועמ"ש לפיה באזורים בהם קיימת תכנית פינוי בינוי לא נתן לעצור מתן היתרים כל עוד לא נקטה הוועדה בהליכים לפי סעי' 78 – 77.
- מר גבאי: יש לקבוע מדיניות לפינוי בינוי לכל רובע ורובע. אין לנקוט בשיטת הסלאמי אלא לקיים דיון עקרוני לנושא הצביון החדש של כל רובע.
- אדרי' נער: הצגנו בפני הוועדה תכנית אב של משהב"ש לכלל התוספות והשינויים ברובע א', ותכנית כוללת לרובע ב' נמצאת בהכנה. לגבי שד' הרצל המדיניות היא לקדם פרויקטים לאורך הרחוב על מנת להופכו לעורק עירוני ראשי ופעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף לליווי תכנוני, השלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' תכנון.

* יש להודיע למבקש ההיתר כי במקום קיימת תכנית פינוי - בינוי.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- * לידיעת מבקש ההיתר: במקום קיימת תכנית פינוי - בינוי.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכ' מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי ומח' תכנון.
- אישור פקוד העורף.
- תאום עיצוב.

- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20120155	תיק בנין: 4569
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012		

מבקש:

* בטיטו דן ונטלי

הגשה 28/02/2012

בעל הנכס:

* בטיטו נטלי

הנביא שמואל 38/14 אשדוד

עורך:

* קאינוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנביא שמואל 38 אשדוד**שכונה: רובע י**

שטח מגרש: 3346.70 מ"ר שטח בניה מותר: 3106.08

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2398 חלקה: 13 מגרש: 2167 יעוד: אזור מגורים ב;

חלקה: מגרש: 12

תכנית: 3/במ/9, 3/65/24, 3/במ/9, 3/101/02/3, 85/101/02/3, 62/101/02/3

96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תופסת ממד"ים ומרפסות ל - 3 יח"ד באגף שלם בבניין משותף בן 3 ק' על הקרקע.

* ביום 4.5.12 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה נקודתית בקו בנין קדמי לצורך תוספת ממ"ד לכוון שד' מנחם בגין במקום 9.0 מ' ל - 6.71 מ'

2. הקלה בקו בנין קדמי לצורך תוספת מרפסות לכוון שד' מנחם בגין במקום 9 מ' ל - 7.45 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	3001.50	17.67	36.00		0	24.00
			3001.50	17.67	36.00			
סה"כ:			3019.17		36.00		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**חישוב שטחים כולל למבנן י"ג של חברת אליאב:**

(הבדיקה נעשתה ע"י ליאת בתאריך 13/5/10)

ע"פ תב"ע 93/במ/3 החלה במקום השטחים המותרים הם 93 מ"ר ממוצע ליח"ד * יח"ד בכל המבנן.

ת.ב. 4410, 4412, 4408, 4407, 4411, 4466, 4467, 4570, 4571, 4468, 4469, 4569, 4409, 4183, 4182, 4181, 4184, 4187, 4185, 4186, 4051, 4095, 4094, 4052, 4096.

93 מ"ר * 335 יח"ד = 31155 מ"ר עיקרי.

שטח עיקרי קיים ע"פ היתרים: 29238.96 מ"ר.

שטח שירות קיים ע"פ היתרים: 2279.73 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי נותר בפרויקט כולו: 1916.04 מ"ר.

לאחר חלוקת השטח הנותר ל 335 יח"ד יש 5.72 מ"ר ליח"ד במבנן י"ג.**ע"פ התב"ע אין שטחי שירות ולכן ניתן לחשב שטחי שירות רק ע"פ תיקון 85.**

הבקשה כוללת הריסה של אדנית קיימת לשם יציאה למרפסת וכן תוספת של מבואה. התוספת המוצעת היא בחזית הצפונית של הבניין. לא ניתן לבנות עמודים מעבר לקו בניין קדמי, יש לתקן בקומת קרקע סימון עמודים שלא יעלה על 75 ס"מ כעמוד קונסטרוקטיבי ע"פ בנייה במרחקים. יש לתכנן את מרפסות הבניין קקונזוליות. יש להראות את מידות קווי הבניין וגבולות המגרש בכל התכניות ובנוסף ע"ג מפת מדידה.

חישוב שטחים:

שטח הממ"ד המוצע 14.13 מ"ר.
שטח המבואה הוא 3.76 מ"ר > 5.72 מ"ר הנותרים.
שטח המרפסת הוא 12 מ"ר.
יש להגיש תכ' מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל עדכון טבלת שטחים.
הקלה של בליטת ממ"ד מקו בניין קדמי, והקלה של מרפסת מקו בניין קדמי.

תיקונים דרושים בתכנית:

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך
לתקן טבלת חישוב השטחים. לתקן סכמות חישוב השטחים
למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע. חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית
תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש
לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח.
למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה
להצפין את כל התכניות (הצפון למעלה). לסמן את חץ הצפון בכל התכניות
מפת מדידה עדכנית וחתומה בנפרד + בתוך התכנית
לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות
לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

- מר ליברמן יצא בשעה 17.00

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

10515	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120190	סעיף: 7
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012			

מבקש:

הגשה 19/03/2012

♦ פרץ בוני הנגב בע"מ

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ גל אור ג'ראר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אפרסמון אשדוד

שכונה: רובע ט"ז

גוש וחלקה: גוש: 2816 חלקה: 5 מגרש: 2 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 245/תלר, 62/101/02/3, 85/101/02/3, א/90/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינוי חלקי בחיפוי הקוטג'ים באזור קומה עליונה מאבן לטיח, הנמכת מפלס קומה ראשונה וקומת הגג ב - 20 ס"מ ועיבוי קיר הפרדה בין הקוטג'ים בשל דרישות אקוסטיות.

הקטנת מרתף חניה והעברת 5% שטחי שרות מחניה למחסנים.

הקטנת לובי כניסה וביטול מבואה במפלס 01 - עדכון שטחי שרות בהתאם.

* ביום 6.4.12 פורסמה בקשת הקלה לשינוי חלקי בחיפוי הקומה העליונה מאבן בהירה לטיח בהיר. לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק ה	מפלס קומה/	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים			72.06		0	
					72.06			
סה"כ:					72.06		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 22.04.12**

במגרש קיים היתר מס' 20100566 עבור פרויקט מגורים הכולל סה"כ 72 יח"ד.

עפ"י בדיקת מפקח מיום 21.03.12:

- 1 השינויים המבוקשים טרם קיימים.
- 2 הבניין – קיים שלד עד קומה 5.
- 3 קוטג'ים קיימים ונמצאים בשלב עבודות גמר.

אין נגיעה בקווי הבנין.

חישוב שטחים.

המרת שטחי חניה לשטחי אחסנה בקומת המרתף מוצעת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב ב-1992. תקנה מס' 10 שינויים מותרים.

הנושא נבדק ע"י יועצת משפטית עו"ד לימור ספצ'ק.

שטח מותר להמרה - 153.60 מ"ר (3072 מ"ר * 5%) - קטן מ - 200 מ"ר

שטח שירות מבוקש לאחסנה - 150.53 מ"ר - מתאים למותר.

הכול על חשבון השטחים שנותרו לניצול עבור חניה לאחר שהוצג פתרון חניה מלא ומאושר לפרויקט הכולל תוספת יח"ד עפ"י שב"ס.

שטח שרות מותר עפ"י תב"ע עבור חניה מתחת למפלס הכניסה – 2520 מ"ר.

שטח שרות קיים בהיתר עבור חניה מתחת למפלס הכניסה – 1493.95 מ"ר

שטח שרות מותר עפ"י תב"ע מתחת למפלס הכניסה למחסנים ומתקנים – 552 מ"ר קיים בהיתר – 551.20 מ"ר. יש לעדכן חישוב שטחים וטבלת השטחים בהתאם.

בקומת הקרקע מוצעת הקטנת לובי כניסה והגדלת קומת עמודים מפולשת. לא מדובר בתוספת שטח. שטח הלובי עדיין גדול מ – 100 מ"ר וכולל חדר לרווחת הדיירים. יש לציין בתכנית בהתאם להיתר הקיים. יש לתת ביטוי לשינוי המבוקש בחישוב השטחים ובטבלת השטחים. בקומה מבוקש חלל עובר ע"י ביטול ריצפה הקיימת עפ"י היתר. יש לתת חתך מקומי דרך מבוקש. חתימת מנהל – תנאי להיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.
- נמנעו מר צילקר, גב' ברוסקין ומר קוזין.
- בעד הצביעו מר גיטרמן ומר גבאי.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור מח' תשתיות
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 8	מספר בקשה: 20120189	תיק בנין: 10518
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012		

מבקש:

♦ פרץ בוני הנגב בע"מ

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ גל אור ג'ראר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אפרסמון אשדוד

שטח מגרש: 5607.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2816 חלקה: 6 מגרש: 3 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 90/101/02/3 א, תמא/38/1 א, תמא/35, תב/903, תמא/38, תלר/245,

96/101/02/3 א, תמא/36 א, 85/101/02/3, 62/101/02/3, תממ/14/4

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

שינוי חלקי בחיפוי הקוטג'ים באזור קומה עליונה מאבן לטיח, הנמכת מפלס קומה ראשונה

וקומת הגג ב - 20 ס"מ ועיבוי קיר הפרדה בין הקוטג'ים בשל דרישות אקוסטיות.

עדכון שטחים במרתף - הקטנת מרתף חניה והעברת 5% שטחי שרות מחניה למחסנים .

הקטנת לובי כניסה וביטול מבואה במפלס 01 - עדכון שטחי שרות בהתאם.

* ביום 6.4.12 פורסמה בקשת הקלה לשינוי חלקי בחיפוי הקומה העליונה מאבן בהירה

לטיח בהיר. לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים				40.53-	0	
						40.53-		
סה"כ:					40.53-		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

התכנית לא ברורה וטבלת השטחים ערוכה בצורה לא נכונה.

יש להראות בחישוב השטחים וטבלת השטחים בהתאם שטחי שרות המוצעים ומופחתים.

נושא המרת שטחי חניה הלא מנוצלים לשטחי אחסנה בקומת המרתף ייבדק ע"י יועץ משפטי.

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 21.03.12:

1. הקוטג'ים טרם בנויים, נמצאים בשלב כלונסאות.

2. מבצעים "ראשי כלונס" עבור הבניין.

אין נגיעה בקווי הבנין.

חישוב שטחים.

המרת שטחי חניה לשטחי אחסנה בקומת המרתף מוצעת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית

ובהיתרים), התשנ"ב-1992. תקנה מס' 10 שינויים מותרים.

הנושא נבדק ע"י יועצת משפטית עו"ד לימור ספצ'ק.

שטח מותר להמרה - 153.60 מ"ר (3072 מ"ר * 5%) - קטן מ - 200 מ"ר

שטח שירות מבוקש לאחסנה - 153.22 מ"ר - מתאים למותר.
 מוצעת הקטנת שטחי המרתף ב - 107,40 מ"ר .
 אין ביטול מקומות חניה. יש לקבל אישור מח' תשתיות.
 שטח שירות מותר עפ"י תב"ע עבור חניה מתחת למפלס הכניסה - 2520 מ"ר.
 שטח שירות קיים בהיתר מתחת למפלס הכניסה - 2094 מ"ר
 שטח שירות קיים + מוצע בקומת המרתף - 2145 מ"ר
 שטח שירות מותר עפ"י תב"ע מתחת למפלס הכניסה למחסנים ומתקנים - 552 מ"ר קיים בהיתר - 545.42 מ"ר. שטח נותר
 לאחסנה - 6.58 מ"ר
 יש לעדכן חישוב שטחים וטבלת השטחים בהתאם.

בקומת הקרקע מוצעת הקטנת לובי כניסה והגדלת קומת עמודים מפולשת. לא מדובר בתוספת שטח.
 שטח הלובי עדיין גדול מ - 100 מ"ר וכולל חדר לרווחת הדיירים. יש לציין בתכנית בתאם להיתר הקיים. יש לתת ביטוי
 לשינוי המבוקש בחישוב השטחים ובטבלת השטחים.
 בקומה 1 מבוקש חלל עובר ע"י ביטול רצפה הקיימת בהיתר. יש להוסיף חתך מקומי דרך מבוקש.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.
- נמנעו מר צילקר, גב' ברוסקין ומר קוזין.
- בעד הצביעו מר גיטרמן ומר גבאי.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור מח' תשתיות
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף 9: מספר בקשה: 20100563 תיק בנין: 895
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012

מבקש :

♦ **מנרב אחזקות בע"מ**

בעל הנכס :

♦ מנרב אחזקות בע"מ
הבושם 3 אשדוד

עורך :

♦ זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הבושם אשדוד

שטח מגרש : 51050.00 מ"ר שטח בניה מותר : 17907.43 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 67 יעוד: תעשיה

תכנית: 62/101/02/3, 2061/מק/3, 114/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

שמוש חורג	תעשיה
-----------	-------

מהות הבקשה

דיון נוסף בהארכת שמוש חורג בקומת הקרקע למשך 5 שנים, מתעשייה ואחסנה למסחר.

* ביום 20.4.12 פורסמה בקשה להמשך שימוש חורג למשך 3 שנים מתעשיה ואחסנה למסחר בקומת הקרקע. לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק ה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		תעשייה/אחסן					0	6965.00

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

הערות בדיוק:

מדובר בהמשך שימוש חורג מתעשייה ואחסנה למסחר (עבור חנויות + שופרסל דיל)

בקשה לשימוש חורג ל 10 שנים אושרה בשנת 2000 ההיתר פג תוקפו בתאריך 23/02/10
עתה מבוקש המשך שימוש חורג למשך 5 שנים נוספות בשטח של 6965.1 מ"ר
באזור נמצאת בהכנה תכנית מפורטת המסדירה את השימושים הקיימים בפועל.

ההשבחה תילקח רטרואקטיבית מתום השימוש החורג (מתאריך 23/02/2010)

* ביום 10.6.10 פורסמה בקשה להמשך שימוש חורג למשך 5 שנים מתעשייה ואחסנה למסחר בקומת הקרקע. לא התקבלו התנגדויות.

* בוע. משנה 201012 מיום 06/07/10 הוחלט:

א. לאשר הבקשה להמשך השימוש החורג למשך 5 שנים או עד לאישורה של הת.ב.ע, המוקדם מביניהם.

- ב. תוך שנה יש להגיש ת.ב.ע לשינוי יעוד הקרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה.
במידה והת.ב.ע לא תוגש בתוך שנה, יפקע ההיתר לשימוש החורג.
ג. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ביום 14.7.10 התקבלה פניית אעא"ס להביא הבקשה לדיון חוזר במליאה.
עפ"י מכתבו של ד"ר מירז מיום 13.7.10

*** במליאת הועדה 201004 מיום 26/10/10 הוחלט:**

- א. לאשר הבקשה להמשך השימוש החורג למשך 5 שנים או עד לאישורה של הת.ב.ע, המוקדם מביניהם.
ב. תוך שנה יש להגיש ת.ב.ע לשינוי יעוד הקרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה.
במידה והת.ב.ע לא תוגש בתוך שנה, יפקע ההיתר לשימוש החורג.
ג. יש לחייב היזם לשפר את אמצעי ההגנה בתאום עם אעא"ס.
ד. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
ה. יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

- ההיתר טרם יצא.
- ביום 15.4.12 התקבל מכתב אעא"ס אשר אינו מתנגד להארכת השימוש החורג עד לחודש אפריל 2015 או עד לאישור התכנית המפורטת – המוקדם מביניהם, בכפוף לתנאים המפורטים במכתב.

המלצות מהנדס הועדה:

- א. לאשר הבקשה להמשך השימוש החורג למשך 3 שנים עד לאישורה של הת.ב.ע, המוקדם מביניהם.
ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- א. לאשר הבקשה להמשך השימוש החורג למשך 3 שנים (עד לחודש אפריל 2015) או עד לאישורה של הת.ב.ע, המוקדם מביניהם.
ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

ת. השלמה

14/07/2011
28/10/2010
23/08/2010
19/04/2012
15/11/2010
21/10/2010
01/08/2011

- אישור הג"א - פטור
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור היחידה לאיכות הסביבה בתוקף עד לתאריך 04/2015
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מורשה נגישות.
- תשלום היטל ההשבחה ע"ס 1263286.26 ש"ח + ערבות בנקאית

סעיף: 10	מספר בקשה: 20120043	תיק בנין: 4818
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012		

מבקש:

הגשה 11/01/2012

* עמותת יהודי בוכרה - ע"י חיימוב אליעזר ואיזקוב

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

הבנים 12 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי ע"י ליווי של אפי כוינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: בן יוסף שלמה 13 אשדוד

שטח בניה מותר: 369.88 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 14 מגרש: 299 יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: ד/458, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/4/14,

62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור תוספת בניה

מהות הבקשה

שינויים ע"פ מצב קיים בבית כנסת ותוספת 2 קומות, מחסן וסככה.

עפ"י תכנית מיום 6.5.12

* ביום 15.5.12 פורסמה בקשת הקלה לניוד של כ 40% = 20 מ"ר מקומה ג' לקומה ב' וסה"כ

במסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש לצורך תוספת 2 קומות לבית הכנסת הקיים.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		בניני ציבור	416.23	358.54	42.50	11.34	0	
			416.23	358.54	42.50	11.34		
סה"כ:			774.77		53.84		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

ע"פ דיווח מהפיקוח המבוקש טרם בנוי למעט המחסן שקיים.

כל התוספות כולל המחסן בתוך קווי בנין (בצד של המחסן המבוקש עד גבול הקצאה).

בקומת המרתף מבוקש מדרגות יציאת חרום ומעליהם סככה.

בפועל מבנה בית הכנסת בנוי בשטח גדול יותר מההיתרים.

שטחים:

קומת מרתף: עיקרי קיים ע"פ היתר: 143.14 מ"ר, מוצע: 39.60 מ"ר, סה"כ 182.72 מ"ר = 36.55% > 40% המותרים,

שירות: 11.34 מ"ר = 2.27% > 40% המותרים.

קומת קרקע: עיקרי קיים ע"פ היתר: 150 מ"ר, מוצע ע"פ המצב בפועל: 39.60 מ"ר + 6.25 לסככה, סה"כ 195.85 מ"ר

= 39.17% > 40% המותרים. שירות מוצע המחסן: 42.50 מ"ר = 8.5% > 10% המותרים.

קומה א': עיקרי קיים ע"פ היתר: 65.40 מ"ר, מוצע: 5.90 מ"ר, סה"כ 71.30 מ"ר = 14.26% > 40% המותרים.

קומה ב' מוצעת בשטח עיקרי: 217.33 מ"ר = 43.46% < 40% המותרים.

קומה ג' מוצע עיקרי: 113.80 מ"ר = 22.76% > 40% המותרים.

אין בעיה בסה"כ השטחים המותרים אך יש צורך בהקלה לניוד שטחים שנותרו מקומה ג' לקומה ב'.

המחסן המבוקש הוא מפח איסכורית = להמשך ליווי תכנוני.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.
- לאחר הפצת סדר היום התקבל מכתב התנגדות לבקשה.
- הנושא לא נדון ויובא לדיון בהתנגדות.

החלטת הועדה

להביא הבקשה לדיון בהתנגדות.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב. יש להתאים את הבניה לצורכי שרות לחומרי גמר הבנין.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- 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.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 11	מספר בקשה: 20120116	תיק בנין: 4888
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012		

מבקש:

הגשה 07/02/2012

* ועד בית כנסת "היכל יצחק"

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

עורך:

* בלקאי ילנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך יהוא 8 אשדוד**שכונה: רובע י"ג**

שטח מגרש: 1327.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 69 מגרש: 911 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 78/101/02/3, 30/במ/3, תמא/38, תממ/14/4, 62/101/02/3,

2099/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית כנסת תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת לבית כנסת קיים בקומה שניה מעל גני ילדים:

שינוי מיקום מדרגות כניסה, תוספת ממ"מ, מעלית, הגדלת עזרת נשים וקירוי גג עליון בגג קל מפנל מבודד.

* ביום 22.4.12 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה לבניית ממ"מ ומעלית מעבר לקו בנין ועד גבול המגרש עפ"י דרישת רשות מוסמכת - הג"א.

2. הקלה עד 10% בקו בנין צדדי - 2.80 מ' במקום 3.0 מ' המותרים. לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		בית כנסת	443.82	394.13	69.67	35.43	0	
			443.82	394.13	69.67	35.43		
סה"כ:			837.95		105.10		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**ע"פ תכנית מתוקנת מיום 27/4/12:**

ע"פ דיווח הפיקוח המבוקש לא בנוי וקיימות סככות בגן הילדים ללא היתר. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת את הסככות בגן הילדים.

חישוב שטחים:

קומת קרקע: שטח עיקרי קיים 225.05 מ"ר, מוצע: 69.67 מ"ר, סה"כ: 294.75 מ"ר = 22.77% > 40% המותרים.

קומה א': שטח עיקרי קיים: 218.77 מ"ר, מוצע: 45.57 מ"ר = סה"כ: 264.34 מ"ר = 20.43% > 40% המותרים.

קומה ב': שטח עיקרי מוצע: 77.25 מ"ר = 5.97% > 40% המותרים.

קומה ג': שטח עיקרי מוצע: 201.64 מ"ר = 15.58% > 40% המותרים.

הממ"מ והמעלית מוצעים מעבר לקו בנין – בהקלה ע"פ דרישה של רשות מוסמכת.

בתוספות המוצעות בקומות א' וב' יש חריגה קלה בקו בנין – פורסמה הקלה בקו בנין צדדי.

קומה עליונה מבוקש גג מפנל מבודד והסתרת הגג בבניה קונבנציונאלית.

עפ"י מדיניות הועדה המקומית, לא נתן לאשר קירוי קל במבנה ציבורי.
לא נתן לאשר מדרגות שאינן מדרגות חרום בסטיה ניכרת מקו הבנין. יש להתאים את המדרגות להנחיית החוק.
התקבל אישור הג"א. יש להשלים תכנית פתוח.

- ביום 8.5.12 התקבל מכתב מוועד בית הכנסת המבקש שלא לשייך לבקשה את החריגות הקיימות בגן הילדים הממוקם מתחת

לבית הכנסת. הגן נמצא בבעלות העירייה, ואין לחייבם בתשלום אגרות השייכות לנכס עירוני.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
יש להגיש תכנית מתוקנת כולל התאמת המדרגות להנחיית החוק.
* לא נתן לאשר מדרגות ראשיות (שאינן מדרגות חרום) מעבר לקו הבנין.
יש להציע הקירוי בגג בבניה קונבנציונאלית

מ ה ל צ

- נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.

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 להגיש תכנית מתוקנת כולל התאמת המדרגות להנחיית החוק.
* לא נתן לאשר מדרגות ראשיות (שאינן מדרגות חרום) מעבר לקו הבנין.
יש להציע הקירוי בגג בבניה קונבנציונאלית

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להכליל בתכנית את הסככות ללא היתר שבגן הילדים.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור מורשה נגישות.
- תאום עיצוב.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

8582	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110840	סעיף: 12
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012			

מבקש:* **פיטוסי סטפן****בעל הנכס:**

* קי.בי.עי

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נופך 12 אשדוד

שטח מגרש: 292.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 4 מגרש: 292 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 3/3/03/135, תמא/38, 3/מק/2090, 3/מק/2107

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשהיחידת קוטג' מעל קומת מרתף + בריכת שחייה על מגרש בודד.
עפ"י תכנית מיום 28.3.12

* ביום 6.4.12 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה של 10 % בקוי בנין צדדיים ובקו בנין אחורי.
2. הקלה להבלטת מרפסת מקו בנין אחורי עד 40%, ולא יותר מ - 2 מ'.
3. הקלה לצורך שילוב אלומיניום בחיפוי המבנה.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	243.51		34.93		1	
			243.51		34.93			
סה"כ:			243.51		34.93		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 28.03.12.**

1. הבקשה הוגשה ונקלטה עם צירוף מידע תכנוני חתום בתאריך 18.07.10
2. צורפה תכנית חתומה ע"י ק'.ב.ע. + אישור זכויות שלא על שם המבקש ומשנת 2010.
3. ביום 26.01.12 נשלח מכתב אי התאמה.
4. עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 20.11.11 המבוקש לא בנוי.

במקום חלה תב"ע 3/135/03/3 המגדירה יעוד מגורים א' – חד משפחתיים.

חישוב שטחים.

שטח עיקרי מוצע בקומת המרתף – 70.23 מ"ר > מ – 76.45 מ"ר המותרים עפ"י תיקון 85.
 שטח שירות מוצע בקומת המרתף – 25.30 מ' < מ – 19.11 מ"ר. **חריגה של 6.19 מ"ר – יש להתאים למותר.**
 סה"כ שטח עיקרי + שירות המוצע במרתף – 95.53 - מתאים למותר עפ"י תיקון 85.

שטח עיקרי מוצע מעל הקרע - 173.28 מ"ר – מתאים ל – 174 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
שטח שרות מוצע מעל הקרקע בגין מחסן גינה (מוצע במסגרת המבנה) ובגין שטח מפולש
9.60 מ"ר > מ- 29.0 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

דרישות לעדכון והשלמת התכנית:

יש להשלים אישור זכויות וחתימת ק"ב' ע"י התכנית. יש לעדכן מפת מדידה.
יש לשלב בגוף התכנית תכנית הבינוי
יש להתאים גובה הגדרות להנחיות של תכנית הבינוי, לעדכן תכנית פיתוח, חתכים ופרסת הגדרות בהתאם ולתת
פרט מחייב לפריסת הגדרות.
יש להתאים הבלטת הפרגולה מקו בנין קדמי למותר.
כמו כן יש להקטין הבלטת הפרגולה מקו בנין אחורי לפני הקלה (6.0 מ') עד ל – 2.40 מ' ולהתאים שטחה למותר
עפ"י תכנית מס' 98/101/02/3.
יש לבטל קורות בטון מעבר לקו בנין.
בקומת המרתף יש להנמיך גובה חדר אחסנה ל – 2.40 מ' ולתת חתך מקומי נוסף.
יש להתאים גובה מקס' כולל הסתרת קולטי שמש ל- 8.80 מ'
יש לעדכן חישוב שטחים של קומת הקרקע ולהוסיף שטח מקורה מפולש לשטחי שרות.
יש לעדכן טבלת שטחים מותרים ביחס לתיקון 85.
יש להוסיף חתך דרך חדר המכוונות לבריכה.

ניתן לאשר את הבקשה בתנאי התאמת שטח שרות בקומת המרתף למותר ובכפוף לדרישות לעדכון והשלמת התכנית.

יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין ההקלות המבוקשות, בגין תיקון 85, תכנית מס' 3/135/03 ותכנית מס' 98/101/02/3.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בהתאם לשטח המותר, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות
ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בהתאם לשטח המותר, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות
ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.

- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור יועץ בטיחות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * תנאים לאיכלוס :
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

מספר בקשה: 20110708	תיק בנין: 8773
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012	

סעיף: 13**מבקש:*** **חמואל יצחק****הגשה 09/10/2011****בעל הנכס:**

* קי.בי.עי.

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: פנינה 5 אשדוד

שטח מגרש: 517.00 מ"ר

שכונה: רובע י"ז

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 29 מגרש: 503 א יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 3/135/03/3, תמא/38, 2090/מק/3, 2107/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשהמגורים בניה חדשה**מהות הבקשה**

דיון נוסף ביחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

עפ"י תכנית מיום 1.4.12

* ביום 6.1.12 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה של 10% מקו בנין צדדיים = 30 ס"מ.

2. הקלה מהוראות תקון 85 לבריכת שחיה בדבר שינוי מרחק מינימאלי של 1.0 מ' מגבול המגרש.

3. הקלה עד 10% = 15 ס"מ מקו בנין אחורי.

4. הקלה לצורך שילוב אלמנטים מזכוכית ואלומיניום בחיפוי המבנה.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	354.80		9.00		1	67.28
			354.80		9.00			
סה"כ:			354.80		9.00		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:במגרש חלה תב"ע 3/135/03/3 המגדירה יעוד מגורים א' חד משפחתיים.קיים תצ"ר מאושר.מותרים שטחים עיקריים בקומת המרתף מכוח תיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד.

- תכנית מיום 13.2.12 נדונה בוועדת משנה 201204 מיום 22/02/12 אשר החליטה**
לאשרה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- ביום 1.04.12 הוגשה תכנית מתוקנת:**

בוטלה החרیגה מקו בנין לכיוון רח' פנינה.

שטח עיקרי מוצע בקומת המרתף - 105.98 < מ - 130 מ"ר המותרים עפ"י תיקון 85.

שטח שרות מוצע בגין ממ"ד בלבד - 9 מ"ר > מ - 33.14 מ"ר המותרים.

שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע - 248.82 מ"ר - מתאים ל - 250 מ"ר המותרים.

אין שטחי שרות בתוך הבית. יש לבטל הבלטת קורות בטון מעבר לקו הבנין.

יש להתאים גובה הגדרות ופריסת גדרות לבינוי המאושר ולתת פרט מחייב.
יש להתאים את המרתף לתאורה ואיורור עפ"י התקן למגורים.
את קיר פינת האוכל בק' הקרקע יש לסמן בחלקו בבטון.
יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין ההקלות ותיקון 85.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכ' מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה, בתאום עם מח' רישוי ובאישור מתכנן הפתוח של הרובע
- 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.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש לפנות את פסולת הבנין שבמגרש לאתר מורשה = תנאי להיתר.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * תנאים לאיכלוס:
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4

- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

סעיף: 14	מספר בקשה: 20101175	תיק בנין: 2745
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012		

מבקש:

* תורג'מן דוד

בעל הנכס:

* תורג'מן דוד

הר מירון 4 אשדוד

עורך:

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הר מירון 4 אשדוד

שטח מגרש: 797.00 מ"ר שטח בניה מותר: 378.58 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2192 חלקה: 31 מגרש: 331 יעוד: אזור מגורים א

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

שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי:

סגירת קומת העמודים, הפיכת חניה למגורים + גגון בקומת הקרקע.

עפ"י תכנית מיום 11.12.11

* ביום 26.2.12 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה לבניית חניה טורית פתוחה מחוץ לקוי בנין ובצמוד לגבול קדמי/צדדי.

2. הקלה לניוד של כ 29 מ"ר שטח עקרי מזכויות שנותרו במרתף לקומה חלקית השיפועי הקרקע. 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	176.70	50.87	85.63	6.93	1	
		פרגולה					0	9.08
			176.70	50.87	85.63	6.93		
סה"כ:			227.57		92.56		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:* **ברשות רישוי 201107 מיום 23/03/11 הוחלט:**

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטיה ניכרת בתוספת יח"ד עם כניסה נפרדת בק' הקרקע ובשימוש בחניה למגורים. * יש להעביר התיק להמשך טיפול הפקוח.

עפ"י דיווח חוזר מהפיקוח (דמיטרי) מ-15-16.02.12

המבוקש בנוי, תכנית מתאימה למצב הקיים בשטח. קיים תיק פקוח מיום 17.8.10

2 חניות המסומנות בתכנית לא קיימות, אבן שפה מסומנת להריסה - טרם נהרס.

החניה משמשת למגורים. אין כניסה נפרדת למרתף ואין חלוקה ליה"ד נוספת.

על המקום חלה ת.ב.ע. 14/111/03/3. מס' יח"ד - 2 (דו-משפחתי)

מדובר ביה"ד 1 שטח מגרש כולו 797 מ"ר

שטח עבור יחידה אחת $797/2 = 398.5$ מ"ר

קוי בנין – חזית 5- מ', צד- 3 מ', לאחור – 6 מ' כאשר במגרש איננו קו בנין אחורי
הוגשה חתימת השכנים
מס' קומות מותר – קומה 1 +30% קומה חלקית של 10% = 40%
בנוסף 25% עבור מרפסות עפ"י תיקון 20, סה"כ שטח מותר לבניה $199.25 = 50\%$
בקומה חלקית (בשיפוע הקרקע) 12.5% לאחר תוספת בגין מרפסות של 49.81 מ"ר
עפ"י תיקון 85 מותר מרתף מגורים לפי הקונטור של המבנה 149.44 מ"ר
 $149.44 * 80\% = 119.55$ שטח עיקרי מותר בקומת מרתף + כ-30 מ"ר שטח שירות
שטח מבוקש בקומה חלקית 50.87 מ"ר + 27.74 מ"ר בקומה חלקית עליונה = 78.61 מ"ר < 49.81 (חסר 28.8 מ"ר)
מבוקשת הקלה לניוד משטח עקרי שנותר במרתף של כ-29 מ"ר
הבקשה הוגשה ביוני 2011 על סמך מידע תכנוני מיום 28.09.10
יש לקבל אישור הפקוח להריסה בפועל עפ"י המסומן בתכנית. יש לוודא 2 חניות התחום המגרש.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* יש לוודא 2 חניות בתחום המגרש.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* יש לוודא 2 חניות בתחום המגרש.

גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח) ל 2 חניות בתחום המגרש.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להגיש תצהיר עורך הבקשה על נכונות הפרטים והעדר חריגות בניה בנכס.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע 2 החניות הפתוחות בתחום המגרש ובשלב ב' ינתן ההיתר לתוספות הבניה.

מספר בקשה: 20110240	תיק בנין: 4539
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012	

סעיף: 15**מבקש:*** **פרידמן משה ומיכל****הגשה 29/03/2011****בעל הנכס:**

* משכנות רווחה

עורך:

* אורי שרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אליעזר בן הורקנוס 7 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 12367.00 מ"ר שטח בניה מותר: 18550.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 99 מגרש: 99 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: 151

תכנית: 62/101/02/3, 2213/מק/3, 14/4/תממ, 38/תמא, 109/03/3, 115/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית להסדרת מצב קיים:

תוספת מרפסת בקומה ד' וחדרים על הגג ליח"ד מס' 14, בבנין משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים. עפ"י תכנית מיום 3.4.12

* ביום 27.4.12 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 40 מ"ר משטח לא מנוצל מקומה ד' לקומת הגג ובמסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש, לצורך בניית חדרים על הגג ליח"ד מס' 14 בבנין משותף בן 4 ק' מעל קומת עמודים .

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק ה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	2680.33	58.79		12.20	0	
			2680.33	58.79		12.20		
סה"כ:			2739.12		12.20		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש קיים וקיימות חריגות בניה. בטיפול מח' הפיקוח.

תב"ע קובעת מגרש וזכויות 115/במ/3, שטח נותר ליח"ד במגרש 40.98 מ"ר. מותרים חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר.

שטח המרפסת המוצעת בקומה ד', מעל תוספת בניה מאושרת בקומה ג', בשטח של 22 מ"ר. (שטח מרפסת הגג כולל גם את שטח החדר הרביעי המותר עפ"י הבינוי, שלא נבנה בפועל).
בוצע בפועל ביטול מסתור כביסה והגדלת שטח המטבח ב-1.25 מ"ר. יש להוסיף לטבלת השטחים.
שטח החדרים המוצעים על הגג 45.42 מ"ר, חלל לסוכה עם גג נפתח 12.20 מ"ר, ומרפסת גג בשטח 10.86 מ"ר.
התוספת המוצעת מקורה בגג קל, בהתאם לבניה שבוצעה ביתר הדירות בהיתר מס' 20090331.

סה"כ שטח עיקרי מבוקש בקומה ד': 1.25 מ"ר + 22 מ"ר מרפסת
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בקומת הגג: 57.62 מ"ר + 10.86 מ"ר מרפסת
מבוקש פטור ממפת מדידה.

מבוקשת הקלה לניוד שטחי בלתי מנוצלים בקומה ד' לקומת הגג.

- יש להראות פתרון להסתרת כביסה במקום המסתור שבוטל.

הערות לתכנית

להוסיף בטבלת השטחים את המרפסת המקורה בגג ואת ביטול מסתור הכביסה בקומה ד'.
יש להראות בכל מרפסת סימון ניקוז.
יש לישר קו עם התוספת שבוצעה ע"י השכנים (נסיגה מהיקף הבניין).

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
לאשר פטור ממפת מזידה בתנאי תצהיר עורך הבקשה על נכונות הפרטים והעדר חריגות בניה בנכס.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.

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.
לאשר פטור ממפת מזידה בתנאי תצהיר עורך הבקשה על נכונות הפרטים והעדר חריגות בניה בנכס.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

מספר בקשה: 20110879	תיק בנין: 4138
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012	

סעיף: 16**מבקש:**

* כהן גבורה אילנה

* כהן גבורה שלמה

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך חזקיה 9 אשדוד**שכונה: רובע י"ג**

שטח מגרש: 2271.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1674.00 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

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת ליח"ד מס' 2 שבקומת הקרקע בבנין טורי משותף בן 3 ק' על הקרקע.

עפ"י תכנית מיום 20.3.12

* ביום 20.4.12 פורסמה בקשת הקלה לבניית תוספת עפ"י הבינוי בקומת הקרקע בלבד

במקום בבניה בו זמנית באגף שלם.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק ה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	1429.45	23.30	109.06		0	
			1429.45	23.30	109.06			
סה"כ:			1452.75		109.06		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**תיקונים דרושים בתכנית:**

לתקן טבלת חישוב השטחים ע"פ היתרים אחרונים

למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע

למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה

להצפין את כל התכניות (הצפון למעלה) . לסמן את חץ הצפון בכל התכניות

לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות

לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/3/12 מבוקש חדר בקומת קרקע בשונה מעט מהבינוי וללא סטייה מתקנות חצר פתוחה. שטח

החדר המבוקש 23.10 מ"ר (מותר ע"פ הבינוי 23.90 מ"ר). אין בעיה בקו בנין.

יש לקבל כתב שיפוי מהדירה למצב שבעתיד הדירות מעליה יבנו ע"פ הבינוי ויחסמו את האזור של החדר.

פורסמה הקלה מבניה בו זמנית באגף שלם, והתקבל כתב שיפוי.

יש להגיש תכנית מתוקנת כולל סימון התכליות בכל החללים וסימון פתרון אזורי לשירותים.

יש לוודא מעקה תקני על גג התוספת.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

2116	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110188	סעיף: 17
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012			

מבקש:

♦ א.ר.נ.ניהול נכסים בע"מ

הגשה 10/03/2011

בעל הנכס:

♦ אלוש חיים

♦ בננו אלי

דקר 40 א אשדוד

♦ בננו רוני

דקר 40 ב אשדוד

עורך:

♦ כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הטיילת אשדוד**שכונה: רובע א**

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

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מיוחד תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בשינויים בבנין הנמצא בשלבי בניה:

תוספת בניה לפי מצב קיים, תוספת פרגולות ומרפסת, הריסת מדרגות חיצוניות, וסככות.

* ביום 1.4.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה לבניית מדרגות חרום מעבר לקו בנין אחורי עפ"י דרישת רשות מוסמכת – כיבוי אש.
2. הקלה לבניית מרפסת בקומה א' 1.8 מ' מעבר לקו בנין אחורי.
3. הקלה בגובה במקום 7 מ' המותרים לגובה 8.20 מ' ובניית אלמנט בגובה מקסימאלי של 10.60 מ'.
4. הקלה של 10 % בקו בנין צדדי: 3.60 מ' במקום 4.00.

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		
		שימוש ציבורי	1378.90	54.89	373.73		0	483.22
			1378.90	54.89	373.73			
סה"כ:			1433.79		373.73		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת בניה לפי מצב קיים, תוספת פרגולות ומרפסת, הריסת מדרגות חיצוניות, וסככות.

למבנה קיים היתר אחרון משנת 84.

התכנית עם ההיתר לא נמצאת לצורך השוואה ולכן חישובי השטחים נעשו ע"ס הרשומים בדף ההיתר וע"פ מסמכים מהגבייה ומפת המדידה הינה הבסיס למצב הקיים.

ע"פ התב"ע מותר:

קומת מרתף – תכלית אולם שמחות – כפי שקיים.

קומת קרקע – מסעדה – כפי שמוצע.

קומה א' – אולם שמחות – כפי שקיים.

גובה מקסימלי 7 מ' – מוצע הגבהה של המבנה ל 8.20 מ' ואלמנט דקורטיבי בגובה מרבי של 10.60 מ' –

יש צורך בהקלה.

מבחינת קווי בנין קיימת חריגה בפועל ע"פ מפת המדידה של 40 ס"מ שהם 10% חריגה מקו בנין צדדי –

יש צורך בהקלה.

מוצע פרגולה בגובה 2 קומות ברובה בתוך קווי בנין, חלקה בולטת מקו בנין צדדי, הפרגולה כוללת עמוד לחיזוק שלד הבניין שבולט מעבר לקו בנין 75 ס"מ..

קומת מרתף מבוקש שינויים הכוללים הריסת מדרגות פנימיות.

קומת קרקע ומבוקש שינויים פנימיים והריסת מדרגות פנימיות, הריסת סככות חיצוניות, הריסת מדרגות חיצוניות.

קומה א' מבוקש שינויים פנימיים כולל בניית מרפסת הבולטת מעבר לקו בנין אחורי 1.80 מ' ומדרגות חרום שיורדות מהמרפסת לקרקע ע"פ דרישה של רשות מוסמכת מעבר לקווי בנין – יש צורך בהקלה.

בגג מוצע הגבהה של המבנה.

מבחינת שטחים:

שטח מותר לקומת מרתף 339 מ"ר בגבולות המרתף הקיים – ע"פ הקיים אין שינוי לעומת ההיתר ובנוי 409.70 מ"ר.

שטח קומת קרקע מותר 639 מ"ר – קיים + מוצע = 531.40 מ"ר, ושירות = 91.91 מ"ר.

שטח קומה א' מותר 639 מ"ר – קיים + מוצע = 433.75 מ"ר, ושירות = 81.35 מ"ר.

אין בעיה בשטחים.

מאחר והמבנה נמצא בתחום קו 200 מ' מחוף הים יהיה צורך באישור הוולח"פ על ההקלות. הבקשה כוללת שינוי בחזיתות המבנה.

יש להגיש תכנית מתקנת ע"פ הערות מח' רישוי, כולל אישור וולח"פ.

• בועדת משנה 201109 מיום 11/05/11 הוחלט:

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

• כל התנאים מולאו וההיתר טרם יצא בגין אי תשלום האגרות.

• יש להתאים את מקום החניות לגבול המגרש ולבטל הפלישה מגבולות המגרש.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

• נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.

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, בכפוף להתאמת החניות לגבול המגרש וביטול הפלישות מתחומי המגרש.

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.

- יש להגיש תכנית מתקנת בתאום עם מח' רישוי.

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

- אישור הג"א

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח), יש להתאים מקום החניות לגבול המגרש.

- אישור כיבוי אש

- אישור משרד הבריאות

- אישור מורשה נגישות.

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.

* אישור הולח"פ.

ת. השלמה

31/01/2012

14/02/2012

22/01/2012

22/01/2012

22/01/2012

01/08/2011

26/01/2012

22/01/2012

14/07/2011

סעיף: 18	מספר בקשה: 20110604	תיק בנין: 4418
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012		

מבקש:

* ויאמנסקי אלכסנדר

הגשה 18/08/2011

בעל הנכס:

* ויאמנסקי אלכסנדר

יואב בן צרויה 10 אשדוד

עורך:

* קאינוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יואב בן צרויה 10 אשדוד**שכונה: רובע י**

שטח מגרש: 5370.70 מ"ר

תכנית: 1/9/במ/2, 118/מק/3, 6766/23, 3/65/מק/117, 1/9/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה**דיון נוסף בתוספת מרפסות לבנין קיים בחזית קדמית ומערבית**

תת חלק	מפלס / קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
			3707.50	232.00			0	29.00
			3707.50	232.00				
סה"כ:			3939.50				%בניה: 0.00	

מתנגדים

- * גורדון בלה ואהרון יואב בן צרויה 10 דירה 34 אשדוד
- * מש' גוטמן יואב בן צרויה 10 דירה 38 אשדוד
- * מש' מרגולין וברודקין יואב בן צרויה 10 דירה 41 אשדוד
- * צ'וקלה אלכסנדר יואב בן צרויה 10 דירה 24 אשדוד
- * צ'רניאבסקי פניה יואב בן צרויה 10 דירה 43 אשדוד

הערות בדיקה:**חישוב שטחים כולל למבנן ב' - חב' פרץ בונה הנגב:**

(הבדיקה נעשתה ע"י ליאת בתאריך 8/3/10)

ע"פ תב"ע 93/במ/3 החלה במקום השטחים המותרים הם 93 מ"ר ממוצע ליח"ד * יח"ד בכל המבנן.

ת.ב מס': 4290, 4053, 4289, 4419, 4418, 4152, 4294, 4293, 4292, 4421, 4291, 4420.

מותר 93 * 332 יח"ד = 30876 מ"ר עיקרי.

שטח עיקרי קיים ע"פ היתרים: 28599.44 מ"ר.

שטח שירות קיים ע"פ היתרים: 3433.88 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי נותר בפרויקט כולו: 2276.56 מ"ר.

לאחר חלוקת השטח הנותר ל 332 יח"ד נותר 6.85 מ"ר ליח"ד במבנן ב'.**ע"פ התב"ע אין שטחי שירות ולכן ניתן לחשב שטחי שירות רק ע"פ תיקון 85.**

מבוקשת בניית מרפסות בחזיתות מלאות קדמית ומערבית.

אין בעיה בקווי בנין (יש לסמן קו בנין).
שטח המרפסות הקדמיות הוא 12 מ"ר ליח"ד המותרים ע"פ קובץ תקנות 6670 מתאריך 30/4/08.
יש לרשום הערת אזהרה לאי סגירת המרפסות בעתיד.
שטח המרפסות המערביות הוא 17 מ"ר ליח"ד – את השטח העודף ניתן לחשב משטחים שנותרו –
יש לעדכן טבלת שטחים בהתאם.
נדרש פתרון למסתור כביסה ולמיקום המזגן.
בקומה ט' המרפסות המבוקשת מגדילות את המרפסת גג הקיימת ומוסיפה את 2 המרפסות לאותה דירה כך ששטח
המרפסות הכולל המוצע לדירה זו = 42.10 מ"ר לא מקורה.
קיימת התנגדות ממספר דיירים.

• וע. משנה 201119 מיום 16.11.11 שמעיה את המבקשים ואת המתנגדים.

בשל חוסר קוורום חוקי לא התקבלה החלטה.

* בועדת משנה 201120 מיום 01/12/11 הוחלט:

- א. לדחות את ההתנגדות בחלקה:
1. דוחים את התנגדות הדיירים מקומה 5 ועד קומה 8. תוספת המרפסות הינה במסגרת הזכויות
המותרות ותואמת את מדיניות הועדה לאפשר שיפור ברווחת חיי התושבים.
2. מקבלים את התנגדות הדיירת בקומה 9, ומאשרים תוספת מרפסת בקומה זו בכפוף לליווי תכנוני
במטרה למזער את הפגיעה האפשרית במשפ' מרגולין.
ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
• ביום 30.4.12 הוגשה התנגדות נוספת מגב' צ'רניאבסקי פניה הרשומה בטאבו כבעל דירה בבנין ולא קבלה
הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדת.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.
- מר קוזין לא השתתף בדיון בנושא.
- המבקש מר ויאמנסקי: הועדה אישרה את הבקשה בהתניה של מילוי דרישות. יש
תכנית חתומה ע"י המתנגד, ומולאו כל דרישות הועדה. בשלב האחרון לפני הוצאת ההיתר
התקבלה התנגדות נוספת.
- גב' צ'רניאבסקי הציגה את ההתנגדות כמפורט במכתבה מיום 30.4.12. תוספת המרפסת בקומתה תגרום
להסתרת הנוף ולירידת ערך הדירה.
- בדיון פנימי הובהר שהמבקשים רוצים לנצל את זכויות הבניה הקיימות בעמודה אחת.
2 דירות בכל קומה באגף המערבי מבקשות תוספת מרפסות לכל הגובה.
הטענה העיקרית היא להסתרה כי באגף המזרחי לא מבוקשת תוספת מרפסות.
- אדרי' נער ביקש לצאת לשטח להתרשם מהמצב. בקומות התחתונות הבנין נסוג, והבעיה קיימת כנראה רק
בקומות העליונות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להחזיר הבקשה לדיון נוסף לאחר עריכת סיור בשטח.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב, כולל ליווי תכנוני לתוספת מרפסת בקומה 9.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתונות לסגירה בעתיד,
ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.

- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

סעיף: 19	מספר בקשה: 20110542	תיק בנין: 6039
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201209 בתאריך: 06/06/2012		

מבקש:

♦ איפרגן אשר סיגל

בעל הנכס:♦ איפרגן אשר סיגל
גלעד 8/1 אשדוד**עורך:**

♦ כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גלעד 8/1 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 120 מגרש: 3 יעוד: אזור מגורים א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש 4 משפחתי:

שינויים בקומת מרתף, תוספת בנייה בקומה א' ותוספת בריכה.

* ביום 2.3.12 פורסמה בקשת הקלה עד 10% בקו בנין צדדי מערבי וצדדי צפוני:

במקום 3.0 מ' ל - 2.76 מ' לכוון צפון ובמקום 3.0 מ' ל - 2.80 מ' לכוון מערב.

התקבלה התנגדות.

תת חלק ה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
	2.35-	מגורים	15.60	50.28			0	
	0.00	מגורים	138.89				0	
	3.00	מגורים	27.35	73.71			0	
	1.20-	בריכת שחיה		22.50			0	
			181.84	146.49				
סה"כ:			328.33					
								0.00 %בניה:

מ ת נ ג ד י ם

♦ אבוטבול דוד גלעד אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקשים שינויים לפי מצב קיים בקומת מרתף, תוספת בקומה א' ותוספת בריכה. הבקשה כוללת הריסה של חלק מקירות ומדרגות הפנים הקיימים בהיתר.

ע"פ דיווח מהפיקוח המבוקש בנוי ומתאים לתכנית הנ"ל, לאחר שהוגשה תוכנית ראשונה בתאריך 16.8.11 נבדקה ע"י הפיקוח כלא מתאימה ועל כן נתבקש מהמבקש לתקנה ולהגיש מחדש.

בריכת השחיה המוצעת לא קיימת. קיים דו"ח פקוח.

התוספות המבוקשות נמצאות מעבר לקו בנין ומבוקשת הקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי וצדדי צפוני. קווי בנין:

קו בנין לכיוון צפון לא מתאים למותר. מותר 3.00 מ' מוצע 2.76 מ'

קו בנין לכיוון דרום מתאים למותר. מסומן כ 0.

קו בנין לכיוון מזרח מתאים למותר. מותר: 6מ' מוצע: 6מ'
קו בנין לכיוון מערב אינו מתאים למותר. מותר: 3.00מ' מוצע: 2.82מ'
חישוב שטחים:

שטח עיקרי קיים בקומת מרתף ע"פ היתר: 15.28 מ"ר, וחניה: 15.60 מ"ר. מבוקש: 50.28 מ"ר סה"כ 81.16 מ"ר-
מתאים.

ע"פ תיקון 85 למרתפים.

לא ניתן לאשר הפיכת החניה במרתף לשטח עיקרי והגדלתה מעבר לקו בנין.

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע ע"פ היתר: 138.89 מ"ר – ללא שינוי.

שטח עיקרי קיים ע"פ היתר בקומה א': 27.35 מ"ר. מבוקש: 73.71 מ"ר סה"כ = 101.06 מ"ר – 25.26% מבוקש > 37.5% המותרים. **מתאים.** יש לבטל עמוד פרגולה מעבר לקו בנין.

תיקונים הדרושים בתכנית:

להשלים פרטים בדף הראשון. להוסיף במהות הבקשה תוספת גדר.

לתקן טבלת חישוב השטחים. חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית

לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח

לצבוע שינויים בצבע ביחס להיתר קודם.

לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות קימות ומוצעות כולל גובה ופתחים

פריסת גדרות קימות ומבוקשות כולל גובה וחומרי גמר קיימים ומבוקשים

לפרט חומרי גמר קיימים ומבוקשים בחזיתות ובפריסת גדרות

כל החזיתות המבוקשות כולל חומרי גמר, מפלסים.

הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גבאי ומר קוזין.
- מר קוזין לא השתתף בדיון בנושא.

- נכחו המבקשים ואדר' כוינה

- המתנגד זומן במכתב רשום אך לא הופיע לדיון.

- מכתב ההתנגדות הוקרא בפני הועדה.

- גב' איפרגן טענה שמדובר בסכסוך שכנים, ואין ממש בטענות ההתנגדות. הבית נקנה לפני כ-6 שנים, ולא בצעו בו אף שינוי למעט שינויים פנימיים. היא עו"ד במקצועה ומודעת להנחיות החוק. מעולם לא חולק הבית ליח"ד נוספות ולא שימש להשכרת חדרים! פקחים ממח' הפקוח על הבניה בדקו את הבית ולא מצאו חלוקה ליח"ד. כעורכת דין היא שומרת על החוק וטענות המתנגד משוללות יסוד! התכנית המוגשת מבקשת להסדיר מצב קיים כפי שהבית נקנה.

- אדר' כוינה: מדובר במגרש 4 משפחתי בו 2 יח"ד חיצוניות ו-2 יח"ד פנימיות. קיימת זיקת הנאה שהיא המקור לסכסוך בין השכנים.

- במהלך הדיון התברר שנפלה טעות בתכנית המדידה שהוגשה, ויש לשוב ולבדוק הבקשה שהוגשה על 1/4 מהמגרש בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

להחזיר הבקשה לדיון נוסף לאחר בדיקה נוספת.

מר בוריס גיטרמן
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי שלמה נער
מהנדס הועדה