

תאריך: 29/11/2012
י"ח כסלו תשע"ג

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201218 ביום ג' תאריך 27/11/12 י"ג כסלו, תשע"ג בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

מר בוריס גיטרמן	מ"מ ליו"ר הועדה
מר כנפו גבריאל	חבר הועדה
מר דוד טלקר	חבר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר בועז רענן	חבר ועדה
מר שמעון אטיאס	חבר הועדה

מוזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
אדר' חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
גב' סיגל גפני	מנהלת מח' רישוי הבניה
מר אהרון ישראלזדה	מ"מ מנהל מח' הפיקוח על הבניה.
אדר' נוף ליאת בן אבו	רכזת ועדת בניין ערים
	רשמה את הפרוטוקול

לא השתתפו

חברים:

מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר אלבו שלמה	חבר ועדה
עו"ד יניב אהרון	מתאם תשתיות ותפעול
מר אייל רוסו	נציג מ.מ.י
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים

אישור פרוטוקול 201217 מיום 06/11/12.

- אינג' צילקר נמנע מאישור הפרוטוקול בסעיפים בהם לא נכח.
- **הפרוטוקול אושר ברוב קולות.**

מר גיטרמן ביקש להוסיף 3 נושאים מחוץ לסדר היום.
מר ליברמן, מר קוזין, אינג' צילקר וגב' ברוסקין הצביעו נגד ההצעה.
מר גיטרמן, מר טלקר, מר גבי כנפו ומר רענן הצביעו בעד הוספת הסעיפים.
מאחר ולמר גיטרמן יש 2 קולות **ההצעה אושרה ברוב קולות.**

נושא ראשון:

- אדר' נער הסביר שנתבקש ע"י בית המשפט לחוות דעה האם גקוז'י דורש היתר בניה.
 - לטעמו אכן נדרש היתר בניה כפי שנדרש לבריכה.
- הנושא אושר פה אחד.**

נושא שני ושלישי 2 בקשות לתמ"א 38 יידונו בסוף הדין.

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר : 201218 בתאריך 27/11/12

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1220	רובע יג' - שינוי יעוד מחזית מסחרית למגורים	2393			4
2	תא/313	סטאר סנטר - איחוד חלקות-גוש 2062, מגרשים 1א, 2א	2062	23	23	7
3	תב/1253	שינוי מיקום שערים במגרשים 508 א, 509 א, 511א	2002	29	29	10

סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 1220

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012

שם: רובע יג' - שינוי יעוד מחזית מסחרית למגורים

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 229.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	24/101/02/3
שינוי לתכנית	2/30/במ/3
שינוי לתכנית	30/במ/3
כפופה לתכנית	2071/מק/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	96/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3

בעלי ענין:♦ **מגיש התוכנית:** אוריאל אוריאל אפטקר

♦ אליהו הנר

♦ גבריאל זינזיח

♦ **עורך התוכנית:** אדרי' ויקטור דיברוב♦ **בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

רחוב המלך שלמה 50, שכונה: רובע י"ג, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי גושים:**

2393

מטרות התכנית:

שינוי חלק מחזית המסחרית למגורים, תוספת יח"ד וקביעת זכויות בהתאם

עיקרי הוראות התכנית:

- הקטנת שטח עיקרי של חזית מסחרית מ- 80 מ"ר ל- 42 מ"ר.

- תוספת 132 מ"ר עיקרי למגורים.

- תוספת 3 יח"ד קטנות ל- 27 יח"ד מאושרות לסה"כ 30 יח"ד.

- קביעת הנחיות בינוי.

הערות בדיקה תכנוניות:**מצב תכנוני:**

בשטח התכנית חלות תכ' 30/במ/3 ותכ' 2/30/במ/3

יעוד הקרקע – מגורים ג + חזית מסחרית.

יח"ד – 27

שטח עיקרי למגורים – 2511.0 מ"ר + 23.0 מ"ר לחדרי גג לדירות שבקומות עליונות

שירות למגורים – 243 מ"ר

שטח עיקרי למסחר – 80 מ"ר

בתחום התכנית חלות תכניות מתאריות 62/101/02/3 לעניין מרתפי חניה (מרתף לא קיים בשטח) ולעניין שטחי שירות על הגג.

תיקון מתאר מס' 85/101/02/3 לעניין שטחי מחסן גינה לדירות גן.

כמו כן חלות הנחיות תיקונים לתכ' המתאר מס' 98/101/02/3 2071/מק/3 לעניין פרגולות .
תכ' מס' 96/101/02/3 לעניין תקן חניה.

התכנית מבקשת הסדרת בתב"ע שימוש חורג שאושר בבקשה להיתר מס' 20070557 (היתר יצא ב- 07/2009) לחלק מחזית מסחרית למגורים עבור 3 יח"ד.

עפ"י בדיקת מח' רישוי אושר בהיתר לשימוש חורג מופיע מסחר בשטח כ- 32.0 מ"ר ושטחי הדירות A, B, C בשימוש חורג כ- 128.0 מ"ר סה"כ . אין פירוט מדויק של שטחי הבנייה, החישוב הינו עפ"י מדידה גראפית.

תכנית מוצעת מבקשת תוספת 3 יח"ד בקומת הקרקע , הקטנת שטח מסחר מ- 80.0 מ"ר ל- 42.0 מ"ר ותוספת 132.0 מ"ר שטחים עיקריים למגורים . סה"כ - 2643.0 מ"ר שטח עיקרי למגורים + תוספת 23.0 מ"ר לח. על הגג לפי מס' דירות בקומות עליונות (ח.על הגג עפ"י תכנית תקפה).

הערות לדיון:

1. לא ניתן לקדם שינוי תב"ע ליצירת דירות קטנות בשטח כ- 40.0 מ"ר.
יש לתכנן דירות בשטח לא פחות מ- 80.0 מ"ר ברוטו.
2. יש לקבל אישור מח' תשתיות למאזן חניה כולל יח"ד נוספות.
3. יש להגיש תכנית מוסכמת ע"י כל הדיירים.

הערות כלליות:

1. יש להשלים אישור תקינות מבא"ת למדידה.

הערות תכנוניות:

1. יש לנסח מטרת התכנית באופן ברור יותר : " שינוי חלק מחזית המסחרית למגורים , תוספת יח"ד וקביעת זכויות בהתאם".
 2. יש לפרט עיקרי הוראות התכנית בצורה מפורטת יותר :
- הקטנת שטח עיקרי של חזית מסחרית מ- 80 מ"ר ל- 42 מ"ר.
- תוספת 132.0 מ"ר עיקרי למגורים לסה"כ _____ מ"ר ולפרט תוספת שטחים למרפסות (ע"פי קיים).
- תוספת X יח"ד ל- 27 יח"ד מאושרות לסה"כ Y יח"ד.
- קביעת הנחיות בינוי.
- שינוי מיקום חזית מסחרית.
 3. יש לתקן שם התכנית בכל המקומות הרלוונטיים ל"שינוי בזכויות של חזית מסחרית , תוספת יח"ד וזכויות למגורים במגרש 230 , רובע יג , אשדוד".
 4. יש לפרט בהוראות התכנית הנחיות בנייה תוך התייחסות למבנה קיים מבחינת כניסות וחומרי הגמר.
 5. יש לתקן קווי בנין עפ"י תכנית תקפה בכל המסמכים הרלוונטיים.
 6. אין התאמה בין שטחי בנייה המבוקשים בהוראות התכנית לבין שטחי הבנייה המפורטים בנספח בינוי , יש להתאים.
 7. מאחר והתוספת בק.הקרקע חורגת ממעטפת קומה א , יש לסמן בבינוי תוספת גגות בשילוב עם הבנייה הקיימת.
 8. בבינוי יש להראות רק חזיתות רלוונטיים ולהתאים אותם לתכנית.
- לאחר דיון בועדה המקומית יועברו הערות נוספות ממחלקת תכנון .**

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- אדרי' נער הסביר את התב"ע.
- המלצת המהנדס לדחות את התב"ע מאחר והוועדה אינה מעוניינת בדירות הקטנות מ 80 מ"ר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה :

לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. לא ניתן לקדם שינוי תב"ע ליצירת דירות קטנות בשטח כ- 40.0 מ"ר.
2. התכנית הוגשה ללא הסכמת כל בעלי הזכויות בקרקע.

סעיף: 2 תשריט איחוד: תא/313

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012

שם: סטאר סנטר -איחוד חלקות-גוש 2062, מגרשים 1א, 2א

נושא: אישור תכנית איחוד וחלוקה

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 52,781.000 מ"ר

בעלי ענין:+ **מגיש התוכנית:** מנופים פיננסיים לישראל בע"מ+ **בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

אשדוד אשדודבקמה

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

גוש: 2062 חלקות 29, 23

מגרשים לתכנית: 1א בשלמותו

2א בשלמותו

מטרות התכנית:

תשריט איחוד בהסכמת בעלים: איחוד מגרשים 1א ו- 2א עפ"י ת.ב.ע 3/מק/2163

הערות בדיקה תכנוניות:

1. התשריט:

גושים וחלקות: גוש 2065, חלק מחלקה 29

גוש 2062, חלק מחלקה 23.

שטח התכנית: 52.825 ד'

התכנית מאחדת את מגרשים 1א, ו2א לפי תכנית 3/מק/2163 למגרש אחד מס' 3.

2. **מצב מאושר:**

2.1. צוינו קוי בנין ומרחקי המבנים מהגבול.

2.2. מופיעה זכות מעבר לציבור.

2.3. יעוד מגרש 1א הוא מסחר. יעוד מגרש 2א הוא מסחר+מיקום לתחנת דלק.

3. **מצב מוצע:**

3.1. מופיעה זכות מעבר לציבור כפי שמופיעה בתכנית 3/מק/2163.

3.2. יעוד מגרש 3 הוא מסחר+מיקום לתחנת דלק.

- יש להחתים את יזם התכנית ובעל הקרקע.

- התשריט תקין – ניתן לאשר.

התשריטים נבדקו ונחתמו כמאושרים ע"י המודדים הלפרין –פלוס-(אורית שוורץ) מטעם הועדה המקומית ונמצאו תואמים תב"ע מס' 3/ מק/ 2163 בגבולות המותרים ע"י מכתב מיום 08/07/2012

4. התשריט:

גושים וחלקות: גוש 2065, חלק מחלקה 29

גוש 2062, חלק מחלקה 23.

שטח התכנית: 52.825 ד'

התכנית מאחדת את מגרשים 1א, ו2א לפי תכנית 3/מק/2163 למגרש אחד מס' 3.

5. **מצב מאושר:**

- 5.1. צויינו קוי בנין ומרחקי המבנים מהגבול.
- 5.2. מופיעה זכות מעבר לציבור.
- 5.3. יעוד מגרש א1 הוא מסחר. יעוד מגרש א2 הוא מסחר+מיקום לתחנת דלק.

6. מצב מוצע :

- 6.1. מופיעה זכות מעבר לציבור כפי שמופיעה בתכנית 3/מק/2163.
- 6.2. יעוד מגרש 3 הוא מסחר+מיקום לתחנת דלק.

בהתאם להמלצותי מה-2012.4.23 ומה-2012.6.7 :

- יש להחתים את יזם התכנית ובעל הקרקע.
- התשריט תקין – ניתן לאשר.

הבהרות ותיקונים:

1. יש לתקן שטחי המגרשים במצב קיים ומוצע לא תואם שטחי המגרשים עפ"י תב"ע בתוקף.
2. מצב מוצע יש להשלים קו בנין, מידות לפי תב"ע תקפה בין מגרשי המקור.
3. להשלים במצב קיים ומוצע לציין מידות האורך לקווי בנין 3/5 לפי תבע. בגבול הצפוני
4. לסמן להריסה פלישה של גדר מגבול מגרש לתוך רצועת הדרך מדרום
5. הועברה חוות דעת היועץ המשפטי ב-28/10/2012 לענין יעודים לא זהים במגרשים כמפורט:

"בענין שהעברתם לעיוני מבוקש לאחד שני מגרשים אשר ערב אישור תכנית 3/מק/2056 (להלן: "התכנית") התכליות הקבועות בהם היו זהות.

התכנית הוסיפה את תכלית תחנת הדלק לתכליות שהיו קיימות במגרש ערב הוספתה . ואולם, עיון בתשריט התכנית שהוסיפה את התכלית מלמד כי לא ניתן מכח תכנית זו להקים תחנת דלק בכל מיקום במגרש, כי אם תכלית זו הוגבלה למיקום ספציפי במגרש, כפי שסומן וצוין בתשריט. לפיכך- התכלית של תחנת דלק לא נכללה כתכלית "רגילה" לשימוש במגרש כי אם הוספה כתכלית בחלק צבוע ומסומן לצורך כך במגרש.

לאור זאת-נראה כי הועדה המקומית רשאית בהתאם לשיקול דעתה התכנוני (לעולם לא חייבת) לאשר איחוד מגרשים כאשר אחד מהם כאמור כולל תכלית זו של תחנת דלק במיקום מסומן , צבוע וידוע מראש. למען הסר כל ספק, אני מציעה כי בהחלטת הועדה המקומית יובהר כי תכלית תחנת הדלק נותרת אך ורק במיקום הצבוע לכך בתשריט..

בנסיבות אלו- אין לכאורה סטייה מהתכניות החלות, במיוחד לאור הבהרת הועדה המקומית כי תכלית תחנת הדלק לא תחול אלא במיקום המצוין גם כן בתכנית החלה.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- אדר' נער הסביר את התכנית.
- המלצת המהנדס לאשר את התכנית.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

לאשר את תכנית האיחוד וחלוקה מחדש המתאימה להוראות הת.ב.ע

סעיף: 3 | תכנית בינוי: תב/1253

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012

שם: שינוי מיקום שערים במגרשים 508 א, 509 א, 511א

נושא: אישור תכנית הבינוי

רשות: אשדוד

בעלי ענין:

• בעלים: לחמני אלי

אזור/רובע

אשדוד אשדודרובע י"ז 6

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2002 חלקות 29

מגרשים לתכנית: 511א, 509א, 508א בשלמותו

מטרות התכנית:

שינוי מיקום שערים במגרשים 508 א, 509 א, 511א.

הערות בדיקה תכנוניות:

מבוקש ביטול ההפנמה של השערים ושינוי מיקום פתיחת פח אשפה.

- יש לטעם מול מח' תשתיות מיקום מסתורים של פחי אשפה רטובים ויבשים המתוכננים במסגרת פרויקט הפרדת אשפה לשני זרמים.
- יש להשלים חתימת מתכנן פיתוח הרובע – גדעון שריג.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- אדרי' נער הסביר את התכנית.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

ממליץ לאשר את תכנית הבינוי בתנאי קבלת אישור ממתכנן הפתוח של הרובע וממח' תשתיות

תאריך: 02/12/2012

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201218 בתאריך 27/11/12

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20120090	6308	182	1	א83	הלפרין בנימין	רב חיסדא 15 אשדוד	13
2	20120177	8041	2791	36	3	העמותה נקדישך למען קירוב לבבות	אגוז 11 אשדוד	16
3	20120603	4448	2399	3	2132	אפשטיין מיכאל	הנביאים 32 אשדוד	20
4	20120313	4090	2021		2110	בנדרסקי גרגורי	הנביא עובדיה 8 אשדוד	22
5	20120650	7994	2022	4	2	אסותא אשדוד בע"מ ע"י מנכ"ל שמואלי רחל	שדרות מנחם בגין אשדוד	25
6	20120489	1564	2191	11	216	קבוצת ישפה הבונים חב' להתחדשות עירונית בע"מ	קרן היסוד 32 אשדוד	30
7	20120163	1295	2459	5	228	עמותת ישיבת דעת ותבונה ע"ש רבינו חיים יוסף זצ	מיכשולי 17 אשדוד	33
8	20110896	2526	2073	24	56	עמותת היכל מורדכי צבי	הצבעוני 19 אשדוד	36
9	20120546	920	2069	40	2	מדינת ישראל באמצעות הנהלת בתי המשפט	הנשיא ויצמן אשדוד	38
10	20090114	6993	2023		133	חזון מאיר ובית ישראל ע"י חיים אזרזר	רשב"י 2 אשדוד	40
11	20120084	2495	2460	49	43	ישיבת נועם התורה נהרדעא	הרב רוזבסקי 3 אשדוד	43
12	20120098	5137	2385	14	312	פלד שרה	אור החיים 21 אשדוד	45
13	20110204	4542	472	159	100	מרקסון שמואל	אליעזר בן הורקנוס אשדוד 25	47
14	20120006	7266	2647	54	א811	ליברמן שושנה	ישראל גלעדי 14 אשדוד	49
15	20120541	4045	2062	28	א	מירס תקשורת בע"מ	האורגים 3 אשדוד	51
16	20120625	7967	2040	1		אשדוד התפלה בע"מ	אזור התעשיה אשדוד	53
17	20120626	8358	2040	1		אשדוד התפלה בע"מ	אזור התעשיה אשדוד	55
18	20110613	8660	2004	13	133	דהן מוניק ג'אק	אודם 11 אשדוד	57
19	20120637	10522	2816	4	1	משכנות אש-דוד	אשכולית אשדוד	59
20	20120585	2708	2198	15	73	ברבי מרדכי	הר ציון 3/1 אשדוד	61
21	20120363	1913	2076	39	ד/47	ד"ר שנטל הלימי	הגלים 3 אשדוד	64
22	20120034	3837	2192	75	375	זיקרי בנימין	כנרת 50 אשדוד	66
23	20120469	1970	2453	132	119	גולן טלקום בע"מ	האורגים 4 אשדוד	69
24	20110255	2558	2197	40		פרוטיץ איתן	מצדה 17 אשדוד	71
25	20110602	4364	2393	21	230	בלחובסקי אולג	המלך שלמה 50 אשדוד	73
26	20120215	4364	2393	21	230	גורחובסקי אלכסנדר	המלך שלמה 50 אשדוד	75

מס' דף : 12

77	מנגו 4 אשדוד	קסו נדל"ן בע"מ	22	21	2815	10525	20120402	27
81	קורל 6 אשדוד	לחמני סוזי וואלי	511 א	29	2002	8781	20110797	28
83	הרב אבוחצירה 10 אשדוד	א.א. סטרונגר בע"מ	75	13	2462	1082	20120242	29
86	הרב אבוחצירה 8 אשדוד	א.א. סטרונגר בע"מ	74	12	2462	1081	20110594	30

6308	תיק בנין :	מספר בקשה : 20120090	סעיף 1:
		פרוטוקול ועדת משנה	
		ישיבה מספר : 201218	
		בתאריך : 27/11/2012	

מבקש :

♦ הלפרין בנימין

♦ היידה אברהם

♦ רינגל דוד

בעל הנכס :

◆ קי.בי.עי.

עורך :

♦ אורי שרי

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין: רב חיסדא 15 אשדוד

שטח מגרש : 8719.00 מ"ר שטח בניה מותר : 11770.65 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 182 חלקה: 1 מגרש: 83א יעוד: אזור מגורים ג;

גוש: 2023 חלקה: 37 מגרש: 83א יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/מק/2007, 3/מק/2063, 3/101/72, 3/101/62, תאריך: 129,

101/02/3 ,109/03/3 ,20/101/02/3 ,22/101/02/3 ,6/109/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חדרים ל - 2 יח"ד בקומה ב' + מרפסת סוכה בקומה ג' בבנין בן 5 קומות וסה"כ 14

יח"ד.

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	10012.33	33.11	4585.03	2.80	0	21.52
			10012.33	33.11	4585.03	2.80		

סה"כ:	10045.44	4587.83	%בניה: 0.00
-------	----------	---------	-------------

מתנגדים

♦ **צאפל יובל** רב חיסדא 15 דירה 2 אשדוד

הערות בדיוק:

תוספת בניה ל - 3 יח"ד בבנין מגורים קיים בן 5 קומות.

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 31.01.12 המבוקש בנוי חלקית. קיים תיק פיקוח בבנין שאינו קשור לדיירים.

התוספת המבוקשת בקומה ב' מוצעת מעל תוספת מאושרת בהיתר בקומות קרקע וא' (היתר 20100233).

חלק מהתוספת מהווה השמשה של מעטפת קיימת בהיתר.

שטח עיקרי נותר לכל יח"ד במגרש 47.6 מ"ר.

שטחים מבוקשים

קומה ב: שטח עיקרי מוצע ליח"ד מס' 9 : 12.25 מ"ר

שטח עיקרי מוצע ליח"ד מס' 10 : 26.16 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח 5 מ"ר

קומה ג: שטח עיקרי מוצע ליח"ד מס' 14 : 7.20 מ"ר ומרפסת 22.06 מ"ר.

יש לחשב 12 מ"ר בשטח מרפסות ואת היתרה בשטח עיקרי.

אין חריגה בשטחים. אין נגיעה בקווי הבנין.

- התיק הוגש עם אישור פינוי פסולת
- מבוקש פטור ממפת מדידה כיוון שאין נגיעה בקרקע
- **התקבלה התנגדות מהדייר בקומת הקרקע, ומכתב מענה להתנגדות מצד המבקשים.**

תיקונים דרושים בתכנית: לתקן טבלת חישוב השטחים לפרט חומרי גמר קיימים ומבוקשים בחזיתות ובפריסת גדרות כל החזיתות המבוקשות כולל חומרי גמר, מפלסים, מספור קומות לאחר בדיקה נוספת ייתכנו הערות נוספות לפי הצורך

- התיק הוגש עם אישור הג"א

המלצות מהנדס הועדה:
לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל צ ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, אינג' צילקר, גב' ברוסקין, מר טלקר ומר ליברמן.
- מטעם המבקשים הגיע מר היידה ואדר' שרי אורי.
- המתנגד הסביר שהתוספות המבוקשות הם בצד מערב מה שיגרום לו לצל בדירתו. כמו כן הבליטות המבוקשות יבטלו את הסוכה שלו.
- המבקש הסביר שהתוספות המבוקשות הם אכן בולטות קצת אבל הבליטה הינה בקומה שלישית ולכן ההשפעה מבחינת צל היא שולית לדירה בקומת הקרקע. כמו כן הסוכה של המתנגד היא לא בצד הזה אלה בכיוון אחר.
- אדר' אורי הסבירה שהסוכה של המתנגד היא בצד דרום מערב שם יש לו גינה גדולה ומרוצפת. והתוספות המבוקשות הם תהיינה בצד צפון כאשר הבליטה שתהיינה בקומה שלישית היא בסך הכול 60 ס"מ בליטה לכיוון צפון מערב.
- בדיון פנימי הסביר אדר' נער שעניין ההצללות הוא שולי מאחר והתוספות הם בקומה שלישית. לעניין הפגיעה בסוכה זה כבר ענייני שכנות טובים ואין לנו עניין בכך. המלצתו לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לדחות ההתנגדות ולאשר הבקשה 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.
- 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
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתונות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה

- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- תאום עיצוב.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

8041	תיק בנין :	מספר בקשה : 20120177	סעיף: 2
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012			

מבקש :

הגשה 14/03/2012

♦ העמותה נקדישך למען קירוב לבבות

♦ ע"י מיופה כח אדר' אברהם

בעל הנכס :

♦ עיריית אשדוד

עורך :

♦ כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: מרינה

כתובת הבנין: אגוז 11 אשדוד

שטח מגרש: 3014.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2791 חלקה: 36 מגרש: 3 יעוד: יבוצע עדכון בעתיד

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, 8888

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת בית כנסת.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 21/8/12.

ביום 24/8/12 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד של כ-17.1% שטח עיקרי מזכויות שנותרו במרתף לקומת קרקע וקומה ג'.

2. הקלה לניוד של כ-12.85% שטח עיקרי מקומה א' לקומה ב'.

3. הקלה נקודתית עד 25% מקו בנין של 3 מ' המותרים ל-2.25 מ' לבניית ארון קודש בגין מגרש אי-רגולרי.

4. הקלה לבניית אלמנט דקורטיבי בחזית קדמית המבנה מעבר לקו בנין קדמי.

5. הקלה עד 10% מקו בנין צדדי מ-3 מ' המותרים ל-2.7 מ'.

6. הקלה נקודתית מקו בנין קדמי במפלס קומת מרתף בהמשך לקו אופקי של חתך המבנה בגין מדרגות מילוט עפ"י דרישת רשות מוסמכת כיבוי אש.

7. הקלה מקו בנין צדדי של 3 מ' לבניית מדרגות מילוט פתוחות נוספות עפ"י דרישת רשות מוסמכת כיבוי אש.

לצורך הקמת מבנה בית כנסת חדש בן-4 קומות מעל קומת המרתף.

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		
		בניני ציבור		1552.10		135.84	0	
				1552.10		135.84		
סה"כ:			1552.10		135.84		%בניה: 0.00	

מ ת נ ג ד י ם

♦ אדלשטיין אלינה עו"ד אקסודוס 1 דירה 9 אשדוד

♦ מויאל אלי אקסודוס 1 דירה 11 אשדוד

♦ פנקר דיאנה אקסודוס 3 דירה 27 אשדוד

מ ת נ ג ד י ם

- ♦ **דורון הלפרין** אקסודוס 7 דירה 9 אשדוד
- ♦ **ועד דיירי הבתים** אקסודוס 1 אשדוד
- ♦ **מנשה יהושוע** אקסודוס 5 דירה 25 אשדוד
- ♦ **פנקר** אקסודוס 3 דירה 25 אשדוד

הערות בדיקה:

- תיקונים דרושים בתכנית מ-14.09.12:
1. להשלים פרטים בדף הראשון ומס' ת.ב.ע.
2. להשלים טבלת חישוב השטחים
3. סימון קוי בנין – לציין ת.ב.ע. תקפה לצורך קוי בנין, להשלים קוי בנין החסרים
4. למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע
5. לציין כל שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח
6. למלא כל טבלת הקלות מבוקשות
7. מפת מדידה עדכנית וחתימה בתוך התכנית
8. פריסת גדרות מבוקשות כולל גובה וחומרי גמר
9. לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח פתרון לפינוי אשפה כולל מידות
10. לציין גובה מעקה גג לפי התקן
11. תכנית העמדה של המבוקש על רקע מפת מדידה
12. הגשת תכנית לצרכי רישום לפי תב"ע (ראה הערות דף מידע)

אזור מוסדות ציבור – חלקה מס' 3

הערות בדיקה לתכנית מ-21.08.2012

- קו בנין קדמי מתאים למותר. מותר: 4 מ' מוצע: 4 מ'
- קו בנין קדמי מתחת לקרקע: מותר: 5 מ' מוצע: 5 מ' + הבלטה נקודתית לצורך בניית מהלך מדרגות – מבוקש הקלה
- קו בנין אחורי מותר 3 מ': מוצע: 3 מ' + הבלטה נקודתית עד 25% לצורך בניית ארון קודש בגין מגרש אי-רגולרי – מבוקש הקלה
- קו בנין צדדי מותר: 3 מ' מוצע: 3 מ' בקומת הקרקע + מדרגות ירידה למרתף – מבוקש הקלה

מס' קומות בהתאם למותר. מותר: 4 קומות + מרתף מוצע: 4 קומות + מרתף

תכליות מותרות לפי היעוד: אזור מוסדות ציבור מבוקש: הקמת בית כנסת

חומרי גמר מבוקש חיפוי אבן ירושלמי

תכנית שטח מתוך שטח מגרש מותר 40% עיקרי > מבוקש 54% - יש לבקש הקלה – לא פורסמה ההקלה כך שיש להתאים ל 50% תכנית המותרים.

+10% שירות < מוצע 7.47%

סה"כ שטח בניה מעל הקרקע מותר 160% > מוצע 186.8% - מבוקש הקלה לניוד מקומת המרתף

שטח עיקרי מותר מתחת לקרקע 40% < מוצע: 13.4%

שטח שרות מותר מעל הקרקע: 40% = 4*10% < מוצע: 27.92%

שטח שרות מותר מתחת לקרקע: 40% < מוצע: 37.29%

סה"כ שטח עיקרי מותר: 200% > מוצע: 200.2% - יש להתאים.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענו, אינג' צילקר, גב' ברוסקין, מר טלקר ומר ליברמן.
- מטעם המתנגדים הופיעו:
 - מר אלי מויאל – אקסודוס 1/11.
 - עו"ד ולדימיר פישמן – אקסודוס 1/26.
 - עו"ד אבלשטיין אלינה – אקסודוס 1/10.

מר חסון – אקסודוס 3/15.
גב' דיאנה פנקר – אקסודוס 3/27.
מר מנשה יהושע – אקסודוס 5/25.
גב' אתי וזנה.
מר ערן זנו.

- מטעם המבקשים הופיעו :
אדר' אפי כוינה.
עו"ד בובליל כפיר.
מר פרץ רוברט.
מר אילן אדרי.
מר יניב טל.
- מר יהושע הסביר שהוא ועד בניינים אקסודוס 5 ו 7.
הקריא את מכתב ההתנגדות והסביר שהשכונה והאזור כולו הינו בעל צביון חילוני ובית כנסת ובמיוחד בית כנסת גדול כל כך אינו מתאים לשכונה.
קיימים בריכות שחייה פרטיות ממול המהווים בעיה מבחינת צניעות ורעש.
הבית כנסת בגובה 4 קומות יחסום להם את הנוף, ואין בו חנייה והוא פשוט אינו מתאים מבחינת גודל לבית כנסת.
עו"ד אבלשטיין הוסיפה שגם בניין 1 מצטרף לדבריו.
- עו"ד בובליל מטעם המבקשים הסביר שהדיירים אינם מיצגים את כל הבניינים.
כמו כן הבית כנסת ותכליותיו כולל שטחים וקומות מותרים ע"פ דף המידע שהתקבל.
גם תכלית כולל מופיעה בדף המידע למרות שאין להם כוונה לעשות שם כולל.
כמו כן המגרש לפנייהם מיועד ע"פ התב"ע להיות בניין בן 6 קומות וזה יחסום את הנוף הרבה יותר מבית הכנסת.
ההקלות המבוקשות הם הקלות הניתנות ע"פ החוק.
לנושא אופי וצביון השכונה האם דתי או חילוני קודם כל זה לא נושא תכנוני וכמו כן יש ציבור רחב של שומרי מסורת שמחפשים בית כנסת.
קיימים גם תושבים מחו"ל שהם המשקיעים של בית הכנסת ואנו מעוניינים לתת להם מענה לתפילות שלהם שהם בשעות שונות.
הבית כנסת כולל אולם גדול לא לאירועים אלה לשבות חתן ואזכרות וכו'.
הוא אינו רואה בבקשה הרחקת לכת אלה דברים של מה בכך.
- עו"ד פישמן מטעם המתנגדים הוסיף שהם מיצגים את רצונם של 5 בניינים ברובע ולא את תושבי החוץ.
הפרסום לא היה תיקני כי בעלי שדירות שבחו"ל למעשה לא קיבלו הודעות אלא השוכרים שלהם באם קיימים.
- המבקשים אמרו שהפרסום נעשה כחוק.
- האדריכל הסביר שההקצאה שהם קיבלו הייתה עבור בית כנסת וניתנה ע"י עיריית אשדוד.
- בדיון פנימי הסביר אדר' נער למעשה הפער הינו על רקע דתי מצד אחד שכונה בעל צביון חילוני וחד גיסא בית כנסת.
לדעתו יש למצוא פשרה בנושא לצורך אישור בית הכנסת כולל ליווי תכנוני כך שהפרופורציות של בית הכנסת המיועד יוקטנו באופן שתאים לשכונה.
לאחר ליווי תכנוני הבקשה תשוב לדיון.
- אינג' צילקר הציע את הפיתרון שנעשה ברובע ט"ו בבית כנסת שאר ישוב.
- הרב ליברמן הסביר שמאחר והקרקע ציבורית וההקצאה הייתה לבית כנסת הוא מציע לדחות את ההתנגדות מאחר והיא אינה תכנונית.
- מר גבי כנפו הסביר שיש צורך ממשי בבית כנסת ברובע.
- אינג' צילקר הציע להעלות את הנושא למליאה – הסכימו איתו גב' ברוסקין, מר קוזין ומר רענן.
- אינג' צילקר עזב בשעה 15:17 ולא השתתף בהצבעה.
- מר רענן הציע למצוא מקום חלופי לבית הכנסת.
- אדר' נער העלה את ההצעות להצבעה :
הצעה ראשונה של מר גבי כנפו – ואחר והבקשה עומדת הכול התנאים התכנוניים לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.
הצביעו בעד – מר טלקר, מר כנפו, מר ליברמן.
הצביעו נגד – מר רענן, גב' ברוסקין, מר קוזין.
נמנע – מר גיטרמן.
הצעה שנייה של אדר' נער להחזיר לדיון לאחר קבלת תכנית מתוקנת בכפוף לליווי תכנוני.

- הצביעו בעד – מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר ליברמן ומר טלקר.
הצביעו נגד – מר קוזין, מר רענן וגב' ברוסקין.
ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
להביא את הבקשה לדיון נוסף לאחר הגשת תכנית מתוקנת בכפוף לליווי תכנוני.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20120603	תיק בנין: 4448
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012		

מבקש:

♦ אפשטיין מיכאל

בעל הנכס:♦ אפשטיין מיכאל
הנביאים 32/3 אשדוד**עורך:**

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנביאים 32 אשדוד**שכונה: רובע י**

שטח מגרש: 4469.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2399 חלקה: 3 מגרש: 2132 יעוד: מגורים ומסחר (מבא"ת)

תכנית: 3/במ/9, 3/65/25, 85/101/02/3, 96/101/02/3, 62/101/02/3
2/9/במ/3שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים סגירת מרפסת קיימת

מהות הבקשהסגירת מרפסות לחדרים בבנין מס' 32 בקומות א' - ב' בבנין משותף בין 3 קומות 30 יח"ד
על ק' עמודים - הסדרת מצב קיים.**קיימת התנגדות.**

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					0	
סה"כ:							%בניה: 0.00	

מתנגדים

♦ סלפנר מיכאל הנביאים 30 דירה 5 אשדוד

הערות בדיקה:לפי דוח פיקוח מתאריך: 13.08.12 המבוקש בנוי ומתאים לבקשה.
קיימים תיקי פיקוח מס' 201200637, 201200638

קיים מכתב התנגדות על רקע – התנהלות לקויה של וועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד. המוען הוא המתנגד לבקשה המקורית שבה אושרו המרפסות.

רקע:קיים היתר שמספרו 20110329 תוספת מרפסות מקורות עבור 4 יח"ד ב - 2 אגפים בבנין משותף בן 3 ק' מעל קומת עמודים. המרפסות המבוקשות אושרו מכוח הזכויות העודפות במגרש ולא מחוק המרפסות. לבקשה הנ"ל היה התנגדות, בהחלטת הוועדה קיבלו את ההתנגדות בחלקה, ומאחר ויש ייחודיות בעיצוב הרחוב, מאשרים הבקשה בכפוף לליווי תכנוני. המתנגד פנה לוועדת ערר, ועדת הערר דחתה את הערר ואישרה את החלטת הוועדה המקומית. בזמן הבניה הבנין מס' 32 מראש ביצעה חדרים במקום מרפסות רצ"ב תמונות.**שטחים:****המבוקש ללא תוספת שטחים**

שינוי ממרפסת (לא מכוח חוק המרפסות אלה מזכויות בנייה הנותרים במגרש) לחדר על בסיס שטח שאושר למרפסת בהיתר 20110329 בשיעור של 12 מ"ר > 13.25 מ"ר הנותרים מהזכויות העודפות במגרש. אין בעיה בקו בנין. – ניתן לאשר את הבקשה בהמשך הבניין יצא היתר לתוספת חדרים ומרפסות.

הערות כלליות:
יש להשלים פיקדון
יש להשלים חתימות המבקשים
יש לתקן מהות הבקשה
יש לתקן את טבלת השטחים אין צורך בשטח מוצע.
יש להתקן את הצביעה בתוכנית
יש להשלים תוכנית תוספות בתוכנית גג

המלצות מהנדס הועדה:
לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין, מר טלקר ומר ליברמן.
- המתנגד לא הופיע.
- מכתב ההתנגדות הוקרא.
- המבקשים הסבירו שהבקשה הוגשה ע"פ מצב קיים.
- בדיון פנימי הסביר אדר' נער שההתנגדות הייתה גם בבקשה הקודמת והיא אינה רלוונטית ובאותו רחוב יש גם מרפסות דומות וגם חדרים דומים.
- אדר' נער ממליץ לפצל את ההיתר של המרפסות כך שאלו שבנו מרפסות יוכלו לשחרר את הערבות בנייה שהגישו ואלו שבנו חדרים יטופלו בנפרד.
- או לחילופין לאשר את כל הבקשה.
- חברי הוועדה בחרו להצביע בעד אישור כל הבקשה.
- מר רענן נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- לא ניתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20120313	תיק בנין: 4090
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

סעיף 4:**מבקש:**

* בנדרסקי גרגורי

הגשה 15/05/2012

בעל הנכס:

* בנדרסקי גרגורי

הנביא עובדיה 8/2 אשדוד

עורך:

* קורמליצין בוריס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנביא עובדיה 8 אשדוד

שטח מגרש: 11639.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2021 חלקה: מגרש: 2110

תכנית: 9/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת ממ"ד

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד ביח"ד מס' 2 שבקומת הקרקע בבנין משותף בן 3 ק' על הקרקע.

הוגשה התנגדות.

בתאריך 25/10/12 התקיים סיוור.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	0	12.00		3.00	2385.99	מגורים		
		12.00		3.00	2385.99			
סה"כ:		12.00		2388.99				
%בניה: 0.00								

מתנגדים

* לוין אמיליה וולדימיר הנביא עובדיה 8 דירה 1 אשדוד

הערות בדיקה:**חישוב שטחים כולל לפרויקט ברנוביץ:**

(הבדיקה נעשתה ע"י ליאת בתאריך 25/01/10)

ע"פ תב"ע 2/9/במ/3 החלה במקום השטחים המותרים הם 93 מ"ר ממוצע ליח"ד * יח"ד

במיבנים ג', ד', ה', ו' = 730 יח"ד כולל.

730 יח"ד * 93 מ"ר = 67890 מ"ר מותרים.

קיים ע"פ היתרים: 60178.84 מ"ר.

(ת.ב. של כל הפרויקט הם: 4762, 4761, 4713, 4763, 4506, 4507, 4461, 4460, 4087,

4090, 4086, 4089, 4088, 4032, 4091, 4093, 4092, 4389, 4388, 4085, 4033, 4030,

4070).

סה"כ שטח נותר בפקוירט כולו = 7711.16 מ"ר.

קיים בינוי בהיתר המקורי לתוספת שלב ב' לדירות מטיפוס A, B - תוספת של 24 מ"ר ליח"ד * 92

יח"ד מטיפוסים אלו = 2208 מ"ר.

לאחר קיזוז השטח המיועד לבניה בשלב ב' נותר שטח של 5503.16 מ"ר לכל הפרויקט.

לאחר חלוקת השטח הנותר ל 730 יח"ד יש 7.53 מ"ר ליח"ד בפרויקט כולו.

כל החישוב הנ"ל מתייחס לשטחים עיקריים.

ע"פ התב"ע אין שטחי שירות ולכן ניתן לחשב שטחי שירות רק ע"פ תיקון 85

מבוקש בניית ממ"ד בקומת קרקע.
ע"פ דיווח מהפיקוח מתאריך 17/5/12 המבוקש לא בנוי.
הממ"ד המוצע הוא בשטח של 15 מ"ר, 12 מ"ר מתוכם ע"ח שטח שירות, והנותר ע"ח שטחים עיקריים.
אין בעיה בשטחים או בקווי בניין.
הממ"ד המבוקש הוא בגינה המשותפת וקיימת התנגדות.

תיקונים דרושים בתכנית:

למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע
תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש
לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח
להצפין את כל התכניות (הצפון למעלה)
לסמן את חץ הצפון בכל התכניות
לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות – בתרשים המגרש ולבטל את מה שסומן בקומת הקרקע מאחר וזה לא
נכון.
לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות קימות כולל גובה ופתחים

• הבקשה הופיעה בס. יום של וע. משנה 201214 מיום 22/08/12 אך לא נדונה לפי בקשת המתנגדת .

בישיבת ועדת משנה מספר : 201215 מ : 04/09/12 הוחלט :
יש לקיים סיור במקום ולאחריו תוחזר הבקשה לדיון לקבלת ההחלטה.

- בתאריך 25/10/12 התקיים סיור בשטח.
- נכחו בסיור אדר' נער, אד' קורנסונסקי, גב' גפני ואדר' בן אבו.
- ההתרשמות בסיור הייתה שהממ"ד מוצע בתחום השטחים הציבוריים המהווים את הכניסות לבניינים.
- הפתרון הנופי התכנוני זהה ל 4 הבניינים הקיימים במגרש.
- התנגדות השכן לשינוי המוצע נראה מוצדק על פיו שכן אזור המעברים והגינות מתחזקים בצורה טובה וקיימים בצורה סימטרית לכל הבניינים והממ"ד המוצע עלול לפגוע בקיים.
- מומלץ לנסות ולחפש מקום אלטרנטיבי בצד המזרחי (במקום המערבי).
- כמו כן נדרש חתימות שכנים לצורך דיון ומבדיקה בתיק עולה כי לא הוחתמו בעלים כנדרש.

המלצות מהנדס הועדה:

לאור ממצאי הסיור, ממליץ לדחות את הבקשה.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין, מר טלקר ומר ליברמן.
- אדר' נער הסביר שלמרות שהמלצתו לאחר הסיור הייתה לא לקבל את הבקשה כפי שהוגשה, עכשיו לאחר מבצע "עמוד ענן" הוא משנה את דעתו בגלל הצורך בממ"דים וממליץ לאשר את הבקשה בתנאי שתהיינה הסכמות כל בעלי הזכות בנכס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

- יש לקבל הסכמות בעלים של כל המגרש.

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב' לכל למגרש או חתימות כל בעלי הזכות בכס במגרש.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

7994	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120650	סעיף: 5
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012			

מבקש:

הגשה 05/09/2012

♦ אסותא אשדוד בע"מ ע"י מנכ"ל שמואלי רחל

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ ברסטוביסקי מרסלו

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: הרובע המיוחד

כתובת הבנין: שדרות מנחם בגין אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2022 חלקה: 4 מגרש: 2 ; חלקה: 6 מגרש: 2

תכנית: 105/101/02/3, 118/מק, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, מק/117

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת בית חולים חדש + עבודות פיתוח כבישים ונוף.

ביום 2/11/12 פורסמו הקלות:

1. ניווד שטחים עיקריים על-קרקעיים למפלסים התת-קרקעיים, ללא שינוי בסך השטחים העיקריים הכולל

2. ניווד שטחי שירות תת-קרקעיים לשטחי שירות על-קרקעיים לבנין האשפוז

3. תוספת שטחי שירות בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

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		
		אזור מיוחד	31311.25		20806.04		0	6692.03
			31311.25		20806.04			
סה"כ:			31311.25		20806.04		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בית חולים חדש מתוקף תב"ע 105/101/02/3

קיימת תכנית אב בתכנון.

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 03.09.12:

המבוקש טרם בנוי

השטח מגודר ע"פ היתר קודם, ובשלב זה מתבצעות עבודות חפירה,

חסר פרסום ע"ג הגידור (ע"פ הקבלן הוזמן ומחכה לאישור מהעיריה)

טרם הוצב שילוט באתר.

המתחם המוצע כולל מבנה ראשי (מחולק לשני אגפים בנין אשפוז ואגף מרפאות) בו 2 קומות מרתף, קומת קרקע, 5 קומות אשפוז ו-2 קומות טכניות, וכן אגף משני הכולל פבילון כניסה בגובה 2 קומות וחלק לוגיסטי בקומת המרתף 1-

שטח המגרש 70 דונם.

שטחים מותרים עפ"י תב"ע:

עיקרי מעל הקרקע

40,000 מ"ר עבור בנין אשפוז
 3,000 מ"ר עבור מלונות
 4,000 מ"ר עבור מעונות סגל
 3,000 מ"ר עבור מסחר
 15,000 מ"ר עבור משרדים
 5,000 מ"ר עבור בייח סיעודי
סה"כ שטח עיקרי מותר מעל הקרקע: 70,000 מ"ר

שירות מעל הקרקע
 6,500 מ"ר עבור בנין אשפוז
 20,000 מ"ר עבור יתר התכליות
סה"כ שטח שירות מותר מעל הקרקע: 26,500 מ"ר

שירות מתחת לקרקע
 70,000 מ"ר עבור חניה מקורה
 70,000 מ"ר עבור אחסנה ומתקני עזר
סה"כ שטח שירות מותר מתחת לקרקע: 140,000 מ"ר

סה"כ שטח מותר עיקרי + שירות 236,500 מ"ר

מותרות 10 קומות מעל מפלס הכניסה, 2 קומות מתחת למפלס הכניסה, תכסית מירבית 50%, גובה מירבי 59.5 מ'.

- התב"ע התאשרה בשנת 2005, ומאז השתנו דרישות הג"א – פקע"ר.
- בבקשה זו לא כלולים בייח סיעודי, מלונות, מעונות סגל ובית הספר לרפואה (המופיעים בתכנית הבינוי).

שטחים מוצעים:

קומת מרתף 2-
 940 מ"ר כשטח עיקרי – מבוקשת הקלה לניוד שטחים מעל הקרקע אל תת הקרקע
 6685.01 מ"ר כשטח שירות
 1629.17 מ"ר בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

קומת מרתף 1-
 7730.56 מ"ר כשטח עיקרי – במסגרת הקלה
 2776.15 מ"ר כשטח שירות
 2331.68 מ"ר בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

מפלס כניסה 0.00
 5752.07 מ"ר כשטח עיקרי
 8072.90 מ"ר כשטח שירות
 1062.01 מ"ר בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

קומה 1
 4510.25 מ"ר כשטח עיקרי
 6073.75 מ"ר כשטח שירות
 1134.22 מ"ר בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

קומה 2
 3815.22 מ"ר כשטח עיקרי
 2086.93 מ"ר כשטח שירות
 314.17 מ"ר בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

קומה 3
 3830.37 מ"ר כשטח עיקרי
 1433.34 מ"ר כשטח שירות
 220.78 מ"ר בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

קומה 4

2352.26 מ"ר כשטח עיקרי
1220.33 מ"ר כשטח שירות

קומה 5

2380.52 מ"ר כשטח עיקרי
1086.46 מ"ר כשטח שירות

קומה 6

1558.74 כשטח שירות

קומה 7

74.75 מ"ר כשטח שירות

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 31,311.25 מ"ר > 40,000 מ"ר המותרים למגדל האשפוז
סה"כ שטח שירות מוצע מתחת הקרקע 9461.16 מ"ר > 140,000 מ"ר המותרים
סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע 11344.88 מ"ר > 26,500 מ"ר המותרים

אין בעיה בשטחים המוצעים.

יש לחשב את כל המסדרונות בתוך המחלקות כשטח עיקרי (דו תכליתיים) ורק את המסדרונות המקשרים בין המחלקות כשטחי שירות או שטחים לפי דרישת פקע"ר.

תכליות מוצעות:

מרתף 2-

מערכות טכניות ושטחי שירות
שטח עיקרי מוצע עבור משרדים, פתולוגיה 940 מ"ר – במסגרת הקלה
מוצעת הפחתת שטח סגור למטרת הגדלה עתידית של מערכות טכניות – קיימים רצפה, תקרה וקירות לכן יש לחשב במנין שטחי השירות.

מרתף 1-

מערכות טכניות
מעבדות, חדרי ניתוח, מחלקות אשפוז יום, טיפול נמרץ, כימותרפיה, משרדים
7730.56 מ"ר כשטח עיקרי – במסגרת הקלה
במבנה המשני מסומנים אזור הנפטרים וחדרי צוות כשטח שירות – יש לחשב כשטח עיקרי.
יש להוסיף חתך מקומי דרך המחלקה, הכוללת "חצר למשפחות".

קומה 1

קיים קירוי חלקים מהמבנה בקומת הקרקע בחזיתות הצפונית והדרומית – יש להראות כגג כולל סימון מעקה גג וניקוז.

קומה 3

קיים קירוי בחזית הדרומית – יש להראות כגג כולל סימון מעקה גג וניקוז.

קומה 4

מסומן גג האגף המשני והמשך הקומות למבנה הראשי.

קומה 6

מסומנים חללים ולא ברורה התכלית.

הקלות מבוקשות

1. ניוד שטחים עיקריים על-קרקעיים למפלסים התת-קרקעיים, ללא שינוי בסך השטחים העיקריים הכולל
2. ניוד שטחי שירות תת-קרקעיים לשטחי שירות על-קרקעיים לבנין האשפוז
3. תוספת שטחי שירות בגין דרישות רשות מוסמכת פקע"ר

מאזן חניות מוצע: 779 לרכב פרטי, 20 עמדות לרכב תפעולי. תואם לנספח תנועה וחניה בתב"ע. מותנה באישור מחלקת תשתיות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר ליברמן.
- האדריכל הציג את הפרוייקט.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת מ.מ.י.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התקנת משאבה להגברת לחץ המים. (מעל הקומה השישית)
- אישור מח' נטיעות.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור מח' חשמל ומאור
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להתקין שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4.
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
- * תנאים לאיכלוס:
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4

- אישור הפקוח להתקנת שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- ההיתר יצא לאחר אישורה הסופי של תכ' בינוי תב/1207.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20120489	תיק בנין: 1564
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012		

מבקש:

הגשה 15/07/2012

* קבוצת ישפה הבונים חב' להתחדשות עירונית בע"מ

בעל הנכס:

* קבוצת ישפה הבונים חב' להתחדשות עירונית בע"מ
העצמאות 93 אשדוד

עורך:

* אפרייט ערן

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: קרן היסוד 32 אשדוד

שטח מגרש: 2254.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2191 חלקה: 11 מגרש: 216 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 14/104/03/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/14/4, 35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה לפי תמ"א 38: תוספת מרפסות לדירות קיימות, תוספת דירה אחת בקומת הקרקע, תוספת קומה חלקית שביעית ובה 4 יח"ד. שינויים פנימיים בקומות הקיימות, ביטול דירות דופלקס קיימות ללא שינוי בסה"כ יחה"ד ע"י שינוי בחלוקת היחידות בקומה. סה"כ בבנין יהיו 57 יח"ד.

* ביום 27.7.12 פורסמו הנושאים הבאים:

א. הקלה מכוח תמ"א 38/3:

1. תוספת קומה חלקית שביעית ובה 4 יח"ד

2. תוספת דירה אחת נוספת בקומת הקרקע מעבר להיתר הקיים.

ב. הקלות מכוח חוק התכנון והבניה:

הקלה לבניית ממ"דים ומרפסות בהבלטה מקו הבנין הקדמי בסך 1.20 מ' מעבר לקו הבנין לפי תמ"א 38.
התקבלו התנגדויות.

התיק מובא לדיון נוסף ע"פ בקשת מ"מ יו"ר הוועדה.

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	3965.34	648.72	1097.00	135.55	57	186.02
			3965.34	648.72	1097.00	135.55		
סה"כ:			4614.06		1232.55		%בניה: 0.00	

מתנגדים

* אולג קולצ'ינסקי קרן היסוד 30 דירה 29 אשדוד

* בלו וילי ותלמה קרן היסוד 36 דירה 30 אשדוד

* ללוש רותי ודיירים נוספים קרן היסוד 36 אשדוד

הערות בדיקה:

הבקשה היא להשלמת פרויקט חיזוק המבנה בהתאם לתמ"א 38/3 :

הוספת דירה בקומת הקרקע, בניית קומה חלקית ובה 4 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד חדשות. סה"כ בבניין לאחר התוספת יהיו 57 יח"ד.

כ"כ מבוקשים שינויים פנימיים כלפי ההיתר בכל הקומות, תוספת מרפסות במסגרת חוק המרפסות + שטחים מותרים לפי תמ"א מס' 3, ביטול דירות דופלקס קיימות על פי היתר מס' 20110112 שהוצא לחיזוק המבנה, שינוי במספר יח"ד בקומות עליונות ללא שינוי בסה"כ כמות היחידות הקיימות על פי ההיתר- 52 יח"ד.

היתר מס' 20110112 מכיל חיזוק מבנה ותוספת שטחים לדירות הקיימות – שטח עיקרי מוצע לדירות הקיימות מכח תמ"א 38 על פי ההיתר הוא - 78.8 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע עבור תוספת דירות הקיימות בבקשה הנוכחית הוא – 248 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי עבור דירות הקיימות מגיע עד ל- 327 מ"ר > 384 מ"ר המותרים על פי תמ"א 38/3 . (12 מ"ר X 32 יח"ד) .

בקומת הקרקע מוצעת יח"ד בגודל של 56 מ"ר כולל ממ"ד .

קומת גג חלקית מוצעת בשטח של מחצית הקומה העליונה הקיימת על פי היתר מס' 20110112 - בהתאם לתיקון 3 של תמ"א 38 .

יש לבדוק חבות היטל השבחה בגין תיקון 85 לשטחי שרות עבור שטח מוצע של חדר מדרגות בסה"כ 38 מ"ר.

יש לבצע עדכונים בהתאם למופיע בגוף התכנית ולסמן את כל השינויים כלפי ההיתר האחרון. יש לבטל כניסות נוספות לדירות שבהיתר, גישה לתוך הדירות תהיה ממבואה משותפת בלבד. יש למספר יח"ד בבניין.

יש להגיש אישור של מורשה נגישות מתו"ס לשינויים המוצעים .

יש להוכיח פתרון חניה לבניין הכולל דירות החדשות.

חישובים סטטיים המוכחים חיזוק המבנה יש להחזיר לבדיקה סופית למהנדס מבנים מסוכנים לאחר החלטת הוועדה ולפני השלמת הדרישות.

נעשו פרסומים כחוק ביום 27.07.2012 והתקבלו התנגדויות.

הפרסומים מכילים הקלות הבאות :

הקלה מכח תמ"א 38/3

תוספת קומה חלקית שביעית ובה 4 יח"ד ותוספת יחידת דיור אחת נוספת בקומת הקרקע מעבר להיתר הקיים

הקלות מכח חוק תכנון והבניה :

הקלה לבניית ממ"דים ומרפסות בהבלטה מקו בניין קדמי לפי תמ"א בסך 1.20 מ' .

לסיכום :

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

הוחלט בפאנל אצל מה"ע – להביא לדיון רק לאחר קבלת אישור מח' תשתיות .

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גבי ברוסקין ומר ליברמן.
- מר גיטרמן ביקש להוריד את הבקשה מסדר היום.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה הנושא לא נדון בוועדה.

סעיף 7:	מספר בקשה: 20120163	תיק בנין: 1295
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012		

מבקש:

הגשה 04/03/2012

• עמותת ישיבת דעת ותבונה ע"ש רבינו חיים יוסף זצ

בעל הנכס:

• עיריית אשדוד

עורך:

• פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מיכשוי 17 אשדוד**שכונה: רובע ו**

שטח מגרש: 6430.00 מ"ר שטח בניה מותר: 12860.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2459 חלקה: 5 מגרש: 228 יעוד: שטח לבנייני ציבור;
 חלקה: 11 מגרש: 228 יעוד: בניני ציבור (שטח פרטי);
 חלקה: מגרש: 922

תכנית: 78/101/02/3, ד/458, ד/3, 2099/מק/3, 2095/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשהבניני ציבור בניה חדשה**מהות הבקשה**

הקמת בית כנסת חדשה מעל מרתף.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 23/9/12.

ביום 27/7/12 פורסמו הקלות:

1. הקלה לבניית תכנית מרבית במקום 50% המותרים ל-56.71% בקומת הקרקע.
2. הקלה לניוד של של כ-101.6 מ"ר שטח עיקרי מקומה ב' לקומת הקרקע.
3. הקלה לבניית יציאה נוספת חיצונית מתוך המרתף בהתאם לדרישת רשות מוסמכת – כיבוי

אש

לצורך הקמת מבנה בית כנסת בן-2 קומות מעל מרתף, רובע ו'

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	1212.91		99.96		0	
			1212.91		99.96			
סה"כ:			1212.91		99.96		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בעלות – עיריית אשדוד, תכנית חתומה

בהסכם פיתוח עם העירייה לא ציון שטח הקצעה – עפ"י שיחה עם מנהלת מח' נכסים דבורה זיו
 ניתן להסתמך על שטח שציון במפת המדידה
 קוי בנין בהתאם למותר.

קו בנין קדמי לכיוון דרום עפ"י ת.ב.ע.ד/458/ד מתאים למותר, מותר: 4 מ' מוצע: 4 מ'

קו בנין אחורי מתאים למותר. מותר: 3 מ' מוצע: 3 מ'

קו בנין צדדי לכיוון מזרח מתאים למותר. מותר: 3 מ' מוצע: 3 מ'

קו בנין צדדי לכיוון מערב מותר: 3 מ' מוצע: יש לסמן

מס' קומות בהתאם למותר. מותר: 4 מוצע: 2

מבוקשת הקלה לניוד בין הקומות מקומה ג' לקומת הקרקע, סה"כ 58 מ"ר תכליות מותרות לפי היעוד: לפי הסכם עירייה בית כנסת מבוקש בית כנסת + בקומת מרתף פעילות ילדים אחרי צהריים – לא לפי המותר, יש להתאים יעוד במרתף מרתף לא בהתאם למותר.

במפת המדידה חסרים מידות כלליות של המגרש – יש להחזיר למודד להשלמות ולציין מידות של המגרש ע"ג התכנית חסר פיתרון נגישות – אין מעלית ואין רמפה

יש לעדכן חישובי שטחים כולל הוספת שטח הלובי לשטח עיקרי והורדת פיר מדרגות בקומה א' מתוך חישוב % בניה לקומה מותר 40% מוצע בקומת הקרקע 49.67% - גדול ב-9.67% הקלה לניוד מקומה ג שטח עיקרי מעל הקרקע: מותר: $1371.2 = 160\%$ מ"ר < מוצע: 717.55 מ"ר - אין חריגה בשטחים בסה"כ שטח שרות מעל הקרקע: מותר: $342.8 = 40\%$ מ"ר < מוצע: 60.4 מ"ר אין חריגה שטח עיקרי מתחת לקרקע: מותר: $342.8 = 40\%$ מ"ר < מוצע: 339.37 מ"ר אין חריגה שטח שירות מתחת לקרקע: מותר: $342.8 = 40\%$ מ"ר < מוצע: 153.39 מ"ר אין חריגה יש להשלים חתימת ועד בית הכנסת הגובל.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענו, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת ועד בית הכנסת הגובל.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור מח' חשמל ומאור

- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי כולל פירוט גבהים בחצרות בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית

סעיף: 8	מספר בקשה: 20110896	תיק בנין: 2526
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012		

מבקש:

* עמותת היכל מורדכי צבי

הגשה 20/12/2011

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

הבנים 12 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הצבעוני 19 אשדוד**שכונה: רובע ח**

שטח מגרש: 909.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2073 חלקה: 24 מגרש: 56 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 3/מק/2049, תמא/38, 3/מק/2099, 3/מק/2095, 78/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור תוספת בניה

מהות הבקשה

סגירת מחסן בקומת קרקע, הוספת מרפסת מקורה בקומה א' ותוספת בניה בקומה ב'.

ביום 12/8/12 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד של 1.45% שטח עיקרי מקומה ב' לקומה א'

2. הקלה להבלטת מרפסת עד 2 מ' מעבר לקו בנין אחורי

לצורך תוספת בניה לבית כנסת קיים מעל גן ילדים,

סה"כ במסגרת הזכויות המותרות לבניה.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		בנייני ציבור	717.13	97.89	92.71	91.68	0	
			717.13	97.89	92.71	91.68		
סה"כ:			815.02		184.39		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח מ-23.12.11 (גליה) בנוי חלקי,

מרפסת לא קיימת,

ציפוי חזיתות באבן

יש לקבל אישור מח' חינוך והסכמת גני הילדים בגין בניית עמודי בטון לצורך הקמת המרפסת

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- 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.
- אישור משרד החינוך ושל גני הילדים הקיימים בקומת קרקע.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות

920	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120546	סעיף: 9
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012			

מבקש:

הגשה 26/07/2012

* מדינת ישראל באמצעות הנהלת בתי המשפט

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* סופר דרור - אדר'

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנשיא ויצמן אשדוד

שטח מגרש: 167327.00 מ"ר שטח בניה מותר: 16732.70 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2069 חלקה: 40 מגרש: 2 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 22/101/02/3, 12/101/02/3, 62/101/02/3, 118/101/02/3

313/ד, 101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים בזמן בניית שלב ג' של בית משפט השלום באשדוד - הגדלת החניה לתחנת המעצר.

ביום 27/9/123 פורסמה הקלה בקו בניין אחורי כ 0.2% במקום 16 מ' ל 15.7 מ' לצורך

הרחבה נקודתית בבניין.

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		
		בניני ציבור	2797.50	23.00	60.00		0	
			2797.50	23.00	60.00			
סה"כ:			2820.50		60.00		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

אין בעיה בשטחים.

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, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גבי ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 10	מספר בקשה: 20090114	תיק בנין: 6993
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012		

מבקש:

הגשה 09/02/2009

חזון מאיר ובית ישראל ע"י חיים אזרזר

בעל הנכס:

עירית אשדוד

הבנים 12 אשדוד

עורך:

ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רשב"י 2 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 1829.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3658.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: מגרש: 133 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 78/101/02/3, 109/03/3, תמא/38, 2099/מק/3, 2095/מק/3, 62/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת קומה למבנה בן 3 קומות הנמצא בבניה ושינויים בקומות א' - ב' .
 דיון נוסף בתוספת קומה 4 + עלית גג למבנה בן 3 קומות הנמצא בבניה ושינויים בקומות קרקע, א' ו - ב' .

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 5/8/12.

ביום 24/8/12 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה בגובה המבנה מ - 4 קומות על הקרקע ל - 4 ק' על הקרקע + עלית גג.

2. הקלה לבניית ח. מדרגות מעבר לקו בנין קדמי באופן נקודתי מ - 5 מ' ל - 3 מ' בגין דרישת רשות מוסמכת - כיבוי אש.

לצורך הסדרת תוספת בנייה למבנה חטיבת ביניים וישיבה מעל מעון ילדים בהתאם למצב קיים.
 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		
			1067.34	158.11	235.67		0	
			1067.34	158.11	235.67			
סה"כ:			1225.45		235.67		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח מ-11.02.09 התכ' מתאימה, בנוי שלד לפי הבקשה קיים דו"ח (מצ"ב תמונות)
בקומת הקרקע קיים מעון ילדים.

על המקום חלה ת.ב.ע. 78/101/02/3, 109/03/3.

קו בנין קדמי 5- מ' - תוספת המדרגות המוצעות עוברת קו בנין קדמי
 וגם מבנה עצמו נבנה במקום נקודתי במרחק של 4.65 במקום 5 מ' בחזית של המגרש
 קו בנין צדדי - 3 מ'

מס' קומות - 4 עפ"י ת.ב.ע. 78/101/02/3 תכנית מירבית 50- %
 חריגה מגובה מקסימלי של בנין :

תותר באופן נקודי עבור חדרי מדרגות ומתקנים הנדסיים אשר יוכלו לבלוט עד 3.0 מטר ברוטו מעל פני ריצוף הגג ובתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח הגג

הערות לתכנית מ-9.02.09:

1. יש למלא טבלת שטחים המותרים + טבלת ההקלות
 2. יש להשלים תרשים רובע
 3. יש להחליף מפת מדידה למפה מעודכנת וחתומה עם השלמת מידות חסרות וסימון קוי בנין
 4. יש לעדכן חישובי שטחים (מדרגות בק' קרקע, שטחי שירות בקומות א ו-ב, חישוב שטח שירות בקומת הגג)
 5. יש לסמן קו בנין קדמי בכל התכניות לפי מידות בהתאם למפת המדידה מעודכנת
 6. בתכנית קומת הגג יש לסמן שטח שירות מוצע ואז להראות שטח של הגג שלו באופן נקודתי
- התקבל אישור כיבוי אש מ-17.05.09

* בוע. משנה 200919 מיום 20/10/09 הוחלט:

לאשר למעט הקלה בקו בנין קדמי העומדת בסטיה מהתקנות, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובכפוף לתאום עם ההקצאה המקורית למגרש.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201019 מ: 09/11/10 הוחלט:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובכפוף לתאום עם ההקצאה המקורית למגרש.
- יש לתכנן את מהלך המדרגות כך שלא תחרוגנה מקו הבנין הקדמי.

- לא התקבל דרישה מכיבוי אש לבניית המדרגות מעבר לקו בנין עד למועד הדיון.

המלצות מהנדס הועדה:

תנתן בזמן הדיון.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובכפוף לתאום עם ההקצאה המקורית למגרש.

- יש לתכנן את מהלך המדרגות כך שלא תחרוגנה מקו הבנין הקדמי או לחילופין להביא דרישה של כיבוי אש לצורך דיון בוועדה.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתומת כל בעלי הזכות בנכס.
- 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 הקיים 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 הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

ת. השלמה

11/06/2009

17/10/2010

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מספר בקשה: 20120084	תיק בנין: 2495
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

סעיף: 11**מבקש:**

הגשה 29/01/2012

* ישיבת נועם התורה נהרדעא

* ע"י הרב בן חמו יחיאל

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הרב רוזבסקי 3 אשדוד**שכונה: רובע ג**

גוש וחלקה: גוש: 2460 חלקה: 49 מגרש: 43 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 15/435/ד

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית שינויים, תוספת כיתה בקומה ב' כולל חדר הרצאות וחוגים בקומה ג' + מרפסת פתוחה לבית כנסת ישיבת נועם התורה - ע"פ מצב קיים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 15/7/12.

ביום 14/9/12 פורסם שימוש חורג מבית מדרש לפנימייה בקומות ב' וג' במבנה המיועד לבית

מדרש שמעל גן ילדים ברובע ג'.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		בית כנסת	382.80	642.09	33.00	14.15	0	
			382.80	642.09	33.00	14.15		
סה"כ:			1024.89		47.15		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**קוי בנין בהתאם למותר.****מס' קומות בהתאם למותר.**

מותר: 4 מוצע: 4

סה"כ שטח עיקרי: קיים: 499.5 + מוצע: 588.05 = 1087.55 מ"ר > מותר: 2396.8

סה"כ שטח שירות: קיים: 33 + מוצע: 43.39 = 76.39 מ"ר > מותר: 599.2 מ"ר

שטח קיים בהיתר בקומה ב' 65.24 מ"ר, בתכנית הוגש כ-139.08 – יש להתאים וההפרש להעביר למוצע +עדכון חישובי שטחים בגין תוספת בקומה ב'

עפ" דיווח מהפיקוח (דימיטריו) מ-27.03.12 התברר כי:

פירוט: 1. המבוקש בנוי, תכנית מתאימה לקיים בשטח, מקווה לא בנוי.

2. בקומת קרקע קיימים גני ילדים, שלא נבדקו כי לא נכללים בבקשת הנ"ל.

3. יש לציין שקיים תיק פיקוח ודו"ח למח' המשפטית שנימצא בהשלמות

לחריגות הקיימות בשטח של נכס הנ"ל בניית תוספת בקומה ב' כ-300 מ"ר,

בניית תוספת בקומה ג' כ-380 מ"ר, בנייה בסטייה מההיתר

(שינוי חזיתות), **שימוש חורג מבית מדרש לפנימייה**, אכלוס ללא טופס 4.

4. בקומת קרקע בחזית דרום מערבי לא מסומנת תוספת שניתן לראות אותה

על מפה טופוגרפית.

5. כתובת של הנכס שרשומה בבקשה לא נכונה.

6. לתשומת לבכם: לפי דיווח של מהנדס מח' מבנים מסוכנים מר גרי טננבאום מבנה הנ"ל נבנה לפי שיטת פל-קל ויש להתייחס אליו כ למבנה מסוכן כתוצאה מזה כל האישורים שקשורים למבנה הנ"ל, כולל היתר חייבים לקבל אישור של מחלקת מבנים מסוכנים בראשות גרי טננבאום.

ב-2.09.12 נמסר ע"י גרגורי סיכום:

יש להתנות קבלת היתר בניה בתנאים הבאים:

1. לבצע בדיקת מעבדה לצורך מיפוי צלעות של תקרה ולבחון התאמת ביצוע למצב קיים
2. להגביל מס תלמידים בכיתות לימוד בכל קומה באופן שעומסים שמושים לא יעלו על 250 ק"ג/מ"ר
3. התקנת שישלוט אזהרה המגביל העומסים למותר
4. אישור מהנדס מוסמך שעומסים לא עולים על מותר
5. אישור הכשרת מבנה לשימוש עליו יועץ חב' דוד מהנדסים

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, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת העירייה כבעלת הנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- 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 להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ביצוע בדיקות מעבדה לצורך מיפוי צלעות התקרה ובחינת התאמתם למצב הקיים.
- אישור מהנדס מוסמך לעומסים במבני פל-קל.
- הגבלת מס' תלמידים בכיתות.
- אישור הכשרת מבנה לשימוש ע"י חב' דוד מהנדסים.
- התקנת שישלוט אזהרה.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.

מספר בקשה: 20120098	תיק בנין: 5137
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

סעיף: 12**מבקש:**♦ **פלד שרה****בעל הנכס:**

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אור החיים 21 אשדוד**שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 419.00 מ"ר שטח בניה מותר: 241.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 14 מגרש: 312 יעוד: אזור מגורים א

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת שטח בקומה א', פרגולות, סככות ופתיחת שער בגדר חזית מזרחית בבית פרטי קיים

בתאריך 24/8/12 פורסמה הקלה:

הקלה לניוד שטח עיקרי של כ-29 מ"ר מזכויות מותרות במרתף ע"פ תיקון 85 לקומה א'.

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	209.77	28.23	31.00	19.62	0	
			209.77	28.23	31.00	19.62		
סה"כ:			238.00		50.62		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 7/2/12 המבוקש בנוי. לא מסומן מטבחון ליד הממ"ד והמפלסים לא נכונים בקומת קרקע, קיימים 4 מדרגות במקום 3.

חישוב שטחים:

שטח מרתף קיים בהיתר- 39.88 מ"ר – ללא שינוי.

שטח קומת קרקע בהיתר- 92.98 מ"ר – ללא שינוי.

שטח עיקרי קיים בהיתר בק.א: 76.91 מ"ר. מבוקש: 28.23 מ"ר.

ע"פ תב"ע 3/במ/14 שטח בניה מרבי ברוטו ליח"ד 170 מ"ר. סה"כ קיים+ מוצע= 198.12 מ"ר < 170 מ"ר.

שטח פרגולות מוצעות: 19.62 מ"ר.

לא ניתן לאשר את הבקשה לעניין תוספת השטח בקומה א' המהווה חריגה מהשטח המותר, אך את הפרגולות ניתן לאשר משום שמתאימות בשטחן לשטח המותר לפרגולה כ-1/5 משטח החצר.

קיימת חריגה של קירוי המרפסת בקומה א' מקו בנין צדדי לכיוון צפון, יש להקטין את אורך הקירוי.

יש להחזיר חנייה מקורה למצב הקודם כשטח שרות ולא עיקרי, וכמו כן יש להרוס

את קירוי המרפסת בקומה א'.

לאחר הגשת תכנית מתוקנת ניתן יהיה לאשר את הבקשה לפי ניוד שטח עיקרי מקומת מרתף לקומות העליונות אשר לא יעלה על 220 מ"ר. מבוקש סה"כ- 198.12 מ"ר > 220 מ"ר. מתאים.

קווי בניין:

קו בניין לחזית (מזרח) - 4 מ'. מתאים.
קו בניין לצד (צפון ודרום) - 6 מ'. לא מסומן נכון בתכנית.
קו בניין אחורי(מערב) - 0 מ'. מתאים.

תיקונים דרושים בתכנית:
להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך
לתקן טבלת חישוב השטחים
לתקן סכמות חישוב השטחים
חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית
לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח.
הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.

מספר בקשה: 20110204	תיק בנין: 4542
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

סעיף: 13**מבקש:*** **מרקסון שמואל****בעל הנכס:*** **מרקסון שמואל**

אליעזר בן הורקנוס 25/13 אשדוד

עורך:* **שמוקלר דמיטרי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אליעזר בן הורקנוס 25 אשדוד

שטח מגרש: 10912.00 מ"ר שטח בניה מותר: 16368.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 159 מגרש: 100 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 115/במ/3, תלר/223, תמא/38, 109/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חדרים על הגג ליח"ד מס' 13 - הסדרת מצב קיים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 7/5/12.

ביום 15/6/12 פורסמו הקלות:

1. ניוז כ-20 מ"ר מקומה ד' לגג עבור תוספת חדרים על הגג ליח"ד מס' 13
2. הקלה במנין קומות: מ-4 קומות מעל קומת קרקע חלקית + חדרים על הגג, ל-5 קומות מעל קומת קרקע חלקית

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	2733.22	25.00	1110.29			0
			2733.22	25.00	1110.29			
סה"כ:			2758.22		1110.29		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקשת הסדרת מצב קיים לתוספת חדרים על הגג ביח"ד מס' 13 בקומה ד' של בנין מגורים קיים דו אגפי בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית. התקבלו 100% חתימות שכנים.
 עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש קיים. (קיימת תוספת בניה על הגג ליח"ד מס' 14 שאינה כלולה בבקשה זו).
 תב"ע קובעת מגרש 115/במ/3, אזור מגורים ג.
 שטח נותר לכל יח"ד במגרש 34.80 מ"ר. שטח מותר לחדרים על הגג 23 מ"ר.
 חישוב שטחים:

שטח המגרש 10912 מ"ר X 150% מותרים = 16368 מ"ר

שטח קיים בהיתרים 11635.57 מ"ר

שטח עיקרי נותר במגרש 4732.43 מ"ר

עפ"י תב"ע מותרות 136 יח"ד במגרש

סה"כ שטח עיקרי נותר ליח"ד 34.8 מ"ר

(בהיתרים שונים הוספו 5 יח"ד במגרש בקומות הקרקע של חלק מהבניינים. לא נלקחו בחשבון שטחים להרחבתן)

בהיתר מס' 9600350 הוספו חדרים על הגג ל-4 יח"ד (2 בכל בנין) בשטח 17.54 מ"ר.

מבוקש בבקשה זו תוספת 22 מ"ר על הגג.
סה"כ שטח קיים + מבוקש על הגג 42.39 מ"ר. מבוקש ניווד שטחים מקומה ד' לגג בסך כ-20 מ"ר.
שטח מרפסת גג 44.01 מ"ר.
לאחר פרסום ההקלה אין בעיה בשטחים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- 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 .
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

7266	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120006	סעיף: 14
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012			

מבקש:

הגשה 02/01/2012

* ליברמן שושנה

* ליברמן שלמה

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* טרוינין גנאדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ט"ו

כתובת הבנין: ישראל גלעדי 14 אשדוד

שטח מגרש: 360.00 מ"ר שטח בניה מותר: 223.20 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2647 חלקה: 54 מגרש: 811 ויעוד: מגורים א חד-משפחתי + קיר

משותף

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/1/38/א, 2087/מק/3, 96/101/02/3, תמא/35, תלר/238, 2166/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף להסדרת מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי: שינויים ותוספת שטחים במבנה קיים + תוספת פרגולת עץ ורצפת דק. עפ"י תכנית מיום 13/9/12.

* ביום 29.3.12 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד שטח עיקרי מזכויות מותרות במרתף ע"פ תיקון 85 לקומת קרקע, סה"כ כ - 15 מ"ר.

2. הקלה בשטח עיקרי מקסימאלי בקומה במקום 35%, 39.01%.

3. הקלה בסך השטחים העיקריים המותרים בשתי קומות במקום 50% ל כ - 54 %

4. הקלה מהוראות הת.ב.ע לענין צבע החיפוי, במקום לבן או לבן שבור לבז' בהיר וכהה . 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	178.06	103.79	26.04	18.75	0	35.22
			178.06	103.79	26.04	18.75		
סה"כ:			281.85		44.79		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

ע"פ תכנית מתוקנת מתאריך 11/3/12 מבוקש תכנית שינויים ותוספות ביח"ד קיימת כולל שינוי חומרי גמר. ע"פ דיווח מהפיקוח המבוקש בנוי וקיימת יח"ד נפרדת.

מבוקש בניית מרתף ע"פ תיקון 85 שטח עיקרי מוצע: 87.97 מ"ר.

קומת קרקע מבוקש תוספת בסלון ושינויים פנימיים בחדר אחורי כולל פתיחת דלת חיצונית ושינוי בחניה מקורה – יש לקבל אישור מח' תשתיות לשינוי, ווידוא הריסת המטבח הקיים לפני קבלת היתר.

לא ניתן לאשר כניסה נפרדת לחדר מאחר ובפועל קיימת יח"ד נפרדת.

קומת קרקע: שטח עיקרי קיים: 124.63 מ"ר, מוצע: 15.82 מ"ר = סה"כ: 140.45 מ"ר = 39.01% > 35% המותרים.

קומה א': קיים עיקרי: 53.43 מ"ר = 14.84%.

סה"כ שטח עיקרי מוצע 2 קומות : 193.88 מ"ר = 53.85% < 50% המותרים.
מבוקש פרגולה בגינה בשטח של 18.75 בולטת מקו בנין 3 מ' – ע"פ מפת המדידה הפרגולה בולטת מקו בנין 3.5 מ' – מאחר וזה קו בנין אחורי ניתן לאשר את הפרגולה כפי שהיא קיימת.

ניתן לאשר הבקשה חלקית:

לא ניתן לאשר את הכניסה הנוספת לחדר ליד החנייה, ולא ניתן לאשר את כל התוספת מאחר וניוד שטחים ממרתף ע"פ תיקון 85 נוגד את מדיניות הוועדה.

- אין לאפשר סימון של מילוי אדמה במרתף.
- יש להחזיר את אזור החניה כחניה עפ"י ההיתר המקורי.
- יש להחשיב את כל השטחים שבתוך הדירה כשטח עקרי.
- יש לקבל אישור הפקוח לאי פיצול הבית ל – 2 יח"ד.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201208 מ: 16/05/12 הוחלט:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

- א. לאשר הפרגולה, שינוי החיפוי ושינויים ותוספות במסגרת סה"כ השטח המותר לבניה.
 - ב. לא ניתן לאשר ניוד שטח מהמרתף.
 - ג. יש לוודא החזרת החניה לפי ההיתר המקורי.
- * ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ע"פ דיווח מעודכן מהפיקוח מתאריך 15/10/12 בוטלה היח"ד הנפרדת - המטבח פורק ונפתחה הדלת המקשרת.
ע"פ מדיניות הוועדה ניתן לאשר ניוד שטחים ממרתף עד לשטח כולל של 220 מ"ר – הבקשה תואמת למדיניות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

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

מספר בקשה: 20120541	תיק בנין: 4045
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

סעיף: 15

מבקש:

• **מירס תקשורת בע"מ**

הגשה 26/07/2012

בעל הנכס:

• אס-אב עפר ופתוח בע"מ
הבנאים 6 אשדוד מיקוד: 77501

עורך:

• שקל רן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האורגים 3 אשדוד

שכונה: אזור תעשייה בינונית (2)

שטח מגרש: 11568.00 מ"ר שטח בניה מותר: 18508.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2062 חלקה: 28 מגרש: א ; חלקה: 61 יעוד: תעשייה, מלאכה ותעשייה
זעירה

תכנית: 14/114/03/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה
מתקן הנדסי: אנטנות סלולריות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מתקן שידור כהגדרתו בתמ"א 36 א' הכולל: תורן לאנטנות בגובה 35 מ' על גג מבנה קיים
באזור תעשייה.

הערות בדיקה:

מבוקש מתקן שידור כהגדרתו בתמ"א 36 א' הכולל: תורן לאנטנות בגובה 35 מ'.
מעל מבנה קיים בגובה כ-14 מ' הנמצא באזור תעשייה
עפ"י דיווח מהפיקוח (יורי) מ-07.08.12
1. התכנית מתאימה למצב קיים בשטח.
2. מתקן שידור כבר קיים.

* גובה האנטנה הוא 35.00 מ'
בתוספת גובה כליא ברק של 1.92 מ'
*התקבל אישור של משרד להגנת הסביבה מס' 2002695 מתאריך 11.07.12
- יש להגיש תוכנית מתוקנת עפ"י הנחיות מח' רישוי הבניה, כולל חתימת מ.מ.
*יש לסמן חלק המוגבה של האנטנה בצבע אדום

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה בכפוף להתחייבות החברה להעתקת המתקן בתוך שנה למבנה ציבורי בתאום עם העירייה.
ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה בכפוף להתחייבות החברה להעתקת המתקן בתוך שנה למבנה ציבורי בתאום עם העירייה.
ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'
- אישור בכתב של הממונה באעא"ס לעמידה בטווחי בטיחות + חתימתו על התכנית.
- אישור מנהל התעופה והתחבורה.
- אישור נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.
- הצהרת מהנדס
- יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית
- * יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה של צד ג'.
- התחייבות החברה להעתקת המתקן בתוך שנה למבנה ציבורי בתאום עם העירייה.

7967	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120625	סעיף: 16
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012			

מבקש:* **אשדוד התפלה בע"מ****בעל הנכס:**

* מ.מ.י.

עורך:

* אורית וילנברג גלעדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אזור התעשייה אשדוד**שכונה: אזור תעשייה כבדה
(צפונית)****גוש וחלקה: גוש: 2040 חלקה: 1 יעוד: מספר יעודים שונים;**

חלקה: 2 יעוד: רזרבה לתעשייה אחסנה וליעור;

חלקה: 3 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2039 חלקה: 15 יעוד: רזרבה לתעשייה אחסנה וליעור;

חלקה: 16 יעוד: חלקת ביניים (לא סופית);

גוש: 2049 חלקה: 1 יעוד: תעשייה ואחסנה;

חלקה: 14 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2078 חלקה: 7 יעוד: רזרבה לתעשייה אחסנה וליעור;

גוש: 2051 חלקה: 11

תכנית: מק/117, מק/118, תקנה 6766, 62/101/02/3, 18/בת/3, 1/123/03/3,

20/101/02/3, 19/101/02/3, 101/02/3, 15/101/02/3, 23/313/ד

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

מתקן הנדסי גידור המגרש + התארגנות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**הקמת מתחם התארגנות זמני לטובת הקמת מתקן התפלת מי-ים.****בתאריך 13/9/12 פורסם שימוש חורג משטח המיועד לרצועת תשתיות למתחם התארגנות****זמני עבור מתקן ההתפלה לתקופה של 18 חודשים.****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		
			1068.95				0	

			1068.95					
--	--	--	---------	--	--	--	--	--

סה"כ:	1068.95	%בניה: 0.00
--------------	---------	--------------------

הערות בדיקה:

ע"פ התב"ע החלה במקום המגרש מיועד לרצועת תשתיות.

ע"פ התכליות המותרות ברצועת תשתיות אין תכלית של מתחם התארגנות.

תנאים להיתר:

מכתב התחייבות לפינוי תוך 18 חודשים כולל חתימת עו"ד.

ערבות בנקאית לפינוי ע"ס 100,000 ₪.

חתימת בעל הזכות בנכס.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
יש להגיש מכתב התחייבות חתום ע"י עו"ד לפינוי תוך 18 חודשים.
ערבות בנקאית לפינוי ע"ס 100,000 ₪.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
יש להגיש מכתב התחייבות חתום ע"י עו"ד לפינוי תוך 18 חודשים.
ערבות בנקאית לפינוי ע"ס 100,000 ₪.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להגיש מכתב התחייבות חתום ע"י עו"ד לפינוי תוך 18 חודשים.
- ערבות בנקאית לפינוי ע"ס 100,000 ₪.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

8358	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120626	סעיף: 17
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012			

מבקש:

הגשה 26/08/2012

* **אשדוד התפלה בע"מ****בעל הנכס:**

* מ.מ.י.

עורך:

* אורית וילנברג גלעדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אזור התעשייה אשדוד**שכונה: אזור תעשייה כבדה (צפונית)****גוש וחלקה: גוש: 2040 חלקה: 1 יעוד: מספר יעודים שונים;**

חלקה: 5 יעוד: תעשייה

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 3/בת/18, 1/123/03/3,

62/101/02/3, 19/101/02/3, 20/101/02/3

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

צבורי גידור המגרש + התארגנות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת מתחם התארגנות זמני במגרש ההחלקה לטובת הקמת מתקן התפלת מי-ים.

בתאריך 13/9/12 פורסם שימוש חורג מאזור המיועד למבני ציבור לשטח התארגנות עבור**מתקן ההתפלה לתקופה של 18 חודשים.****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		
			451.02				0	
			451.02					
סה"כ:			451.02				%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

ע"פ התב"ע החלה במקום המגרש מיועד לבנייני ציבור.

ע"פ התכליות המותרות אין תכלית של מתחם התארגנות.

ניתן לאשר הבקשה בהליך של שימוש חורג

תנאים להיתר:

מכתב התחייבות לפינוי תוך 18 חודשים כולל חתימת עו"ד.

ערבות בנקאית לפינוי ע"ס 100,000 ₪.

חתימת בעל הזכות בנכס.

המלצות מהנדס הועדה:

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

יש להגיש מכתב התחייבות חתום ע"י עו"ד לפינוי תוך 18 חודשים.

ערבות בנקאית לפינוי ע"ס 100,000 ₪.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

* נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענו, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר אטיאס.

- 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 מכתב התחייבות חתום ע"י עו"ד לפינוי תוך 18 חודשים.
ערבות בנקאית לפינוי ע"ס 100,000 ₪.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ערבות בנקאית לפינוי ע"ס 100,000 ₪.
- יש להגיש מכתב התחייבות חתום ע"י עו"ד לפינוי תוך 18 חודשים.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מספר בקשה: 20110613	תיק בנין: 8660
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

סעיף: 18**מבקש:**

* דהן מוניק ג'אק

בעל הנכס:

* ק.ב.ע. + דהן מוניק וג'אק

עורך:

* סלומון יניב

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אודם 11 אשדוד**שכונה: רובע י"ז**

גוש וחלקה: גוש: 2004 חלקה: 13 מגרש: 133 ; חלקה: 18 מגרש: 133 יעוד: אזור

מגורים ג

תכנית: 3/135/03/3, מק/117, מק/118, תקנה 6766, 62/101/02/3,

2090/מק/3, 204/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון חוזר בתוכנית שינויים ותוספת בניה לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד.

ביום 12/10/12 פורסמו הקלות:

1. הקלה 10% בקו בנין צדדי במקום 3 מ' ל 2.70 מ' ע"פ מצב קיים ביחידת דיור קיימת.

2. הקלה לניוד כ 13 מ"ר מזכויות מותרות במרתף ע"פ תיקון 85 לקומת הקרקע.

סה"כ שטח המבנה לאחר ההקלות כ 187 מ"ר.

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		
			210.75	22.73	10.00		0	
			210.75	22.73	10.00			
סה"כ:			233.48		10.00		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש קיים.

מבוקשת הפיכת המרתף לשטח עיקרי ושינוי בגובה המרתף לעומת ההיתר לגובה של 2.45 מ'.

במרתף קיים ממ"ד, שירותים וחדר.

ע"פ דיווח מהפיקוח קיימת דלת מהמרתף לחצר אנגלית (שלא תואמת להיתר).

מבוקש לשנות את המרתף האנגלית כך שתתאים למותר ע"פ חוק.

יש לסמן את הדלת הקיימת ולבקשה להריסה.

בקומת הקרקע מבוקש ביטול מחסן מההיתר והפיכתו לשטח עיקרי, הבלטת קירות מעבר לקו בנין צדדי 10% - מבוקשת הקלה.

בקומה א' לא מבוקש שינויים אך ע"פ דיווח מהפיקוח המחסן המסומן אינו בגובה 2.2 מ' אלא עיקרי ולכן יש שינוי בשטחים.

שטחים מותרים ע"פ תב"ע 3/135/03/3 - 174 מ"ר ליח"ד.

המרתף מותר ע"פ תיקון 85 כעיקרי.

שטח קיים במרתף שעובר לעיקרי 50.75 מ"ר > 80%, שירות קיים 10 מ"ר.

שטח קומת קרקע קיימת: 77.38 מ"ר, מוצע: 18.38 מ"ר = 99.76 מ"ר.

שטח קומה א' קיים: 82.66 מ"ר, מוצע: 4.38 מ"ר = 87.04 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע = 186.80 מ"ר < 174 מ"ר המותרים.

הבקשה סותרת את החלטת המליאה מיום 29.6.11 בנושא מק/117 – קביעת קריטריונים לבניה עירונית.
ניתן לאשר הבקשה חלקית במסגרת הקלה בתנאי הגשת תכנית מתוקנת הכוללת סימון כל הקיים וצביעה נכונה, הקטנה כ 13 מ"ר והתאמה למותר.
יש לקבל דיווח מהפיקוח להריסה בפועל.

בישיבת ועדת משנה מספר : 201121 מ : 29/12/11 הוחלט :
לאשר הבקשה באופן חלקי :
א. לאשר הקלה מקו בנין צדדי.
ב. יש לבחון תקופת הטמעה להתייחסות לבקשות לניוד שטח עקרי מהמרתף עפ"י מדיניות הועדה כפי שנקבעה במליאה מיום 29.6.11
ג. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

בהתאם לעדכון המדיניות בנוגע לניוד שטחים הבקשה תואמת.

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, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גבי ברוסקין ומר אטיאס.
 - ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות :

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

10522	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120637	סעיף: 19
27/11/2012 בתאריך:			פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218

מבקש:

♦ משכנות אש-דוד

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ שפיר גיורא

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אשכולית אשדוד

שכונה: רובע ט"ז

שטח מגרש: 5401.00 מ"ר שטח בניה מותר: 13312.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2816 חלקה: 4 מגרש: 1 יעוד: מגורים מיוחד

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

ביטול חדר טרפו, תוספת נישא למשאבות בגג טכני, שינוי מספור דירות ומספור קומות ללא שינוי במס' יח"ד, תוספת 2 בריכות שחיה בקומת פנטהאוז כהגשה מצבית למבנה בבניה.

ביום 14/9/12 פורסמה הקלה לתוספת בריכות שחיה במרפסות גג בקומה עליונה של דירות

דופלקס בבניין מגורים הנמצא בשלבי בניה.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בשינויים בפרויקט מגורים הנמצא בשלבי בניה עפ"י היתר מס' 20100911.

עפ"י בדיקת מפקח מיום 6.09.12:

1. חדר טרפו לא קיים.
2. שינויים בחדר משאבות בוצעו (הריסת קיר)
3. הבניין בנוי עד קומה 11 (מפלס +33.11)

* חזיתות 2-2 וחזית 4-4 לא ברורות, יש להוציא תכנית חדשה עם חזיתות

ברורות.

לעניין שינוי במספור הקומות המבוקש:

יש לציין מספר קומה קיים עפ"י היתר בכל כותרת של קומה ובחזיתות.

לדוגמא – קומת קרקע (1) עפ"י היתר שונה ל – קומת הקרקע. מס' קומה 2 בהיתר שונה ל – מספר 1 וכד'. כנ"ל לגבי שינוי במספור הדירות.

אין שינוי במספר הקומות ובמספר יחידות הדיור.

יש להראות ע"י צביעת התכנית כל השינויים המבוקשים לעומת ההיתר בהתאם להערות המופיעות ע"ג התכנית, לתת

חישוב הגדלת מרפסות גג ולציין בטבלת השטחים לצורכי אגרות.

הערות לעדכון התכנית נמסרו למתכנן בפגישה ביום 25.10.12

הוגש אישור חברת חשמל לביטול חדר טרפו המוצע.

תוספת בריכות שחיה במרפסות גג מהווה הקלה.

יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין ההקלה.

אין הבדל בגובה לעומת ההיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, מר טלקר, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- 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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

2708	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120585	סעיף: 20
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012			

מבקש:♦ **ברבי מרדכי**

♦ ברבי לימור

בעל הנכס:

♦ אלמליח מישל

עורך:

♦ סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הר ציון 3/1 אשדוד**שכונה: רובע י"א**

שטח מגרש: 342.50 מ"ר שטח בניה מותר: 162.69 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 15 מגרש: 73 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 98/101/02/3, 14/111/03/3, 38/מא/2180, תמא/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

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

החלפת גג רעפים בגג בטון, תוספת בריכת שחיה, סגירת הפטיו וסגירת מרפסות קיימות.

* ביום 10.8.12 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד של כ - 82 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שנותרו במרתף לקומות עליונות מעל הקרקע.

2. הקלה בגובה המבנה מ - 5.5 מ' המותרים ל - 8.7 מ'

3. הקלה מקוי בניין צדדי ואחורי עד 10%, מ - 3 מ' המותרים ל - 2.7 מ'

ומ - 6 מ' המותרים ל - 5.4 מ'

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-5.08.12 התברר כי:

1. בקומת קרקע שינויים פנימיים קיימים, 2. בריכת שחיה בנויה לפי התכנית
3. בקומת מרתף (קומה חלקית) קיימים שינויים פנימיים, אין יחידות דיור
4. בקומת גג הפיכת פטיו לחדר בנוי, חדר שינה בנוי, קיר להריסה הרוס וקיים גג רעפים מעל מרפסת

על המקום חלה ת.ב.ע. 14/111/03/3 מ-25.05.80. אזור מגורים א

גודל המגרש $342.5 = 685/2$ קוי בנין לחזית - 5 מ', לצד-3 מ', לאחר -6 מ'

מס' קומות - 1 + קומה חלקית + מרתף מגורים עפ"י תיקון 85

אחוזי בניה מותרים -30%+7.5% (תוספת מרפסות)=37.5% 128.44 מ"ר

2.5%+10% קומה חלקית =12.5% 42.81 מ"ר

1. סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה מעל הקרקע =12.5%+37.5%=50% 171.25 מ"ר

הערות בדיקה לתכנית מיום 11.09.12:

1. שטח קיים בהיתר סה"כ 163.33 מ"ר + מבוקש 56.9 מ"ר = 220.24 מ"ר = 220 מ"ר בהתאם למדיניות

2. עפ"י מדיניות הועדה ניתן לאשר ניוד שטחים עיקריים כאשר סה"כ השטח לאחר התוספת לא יעלה

על 220 מ"ר. שטח עיקרי עפ"י היתר מקורי מס' 3239 מ-13.07.80 הוא 163.3 מ"ר

שטח קומה חלקית בקומת הקרקע 27.15 מ"ר כולל חניה מקורה

3. הוגשו שינויים במפלסים מבחינת תכנית ההגשה ביחס להיתר מקורי.

4. בריכת שחיה בנויה וקיימת במרחק של 67 ס"מ מהגדר ו-40 ס"מ מהגדר במקום במרחק של 1 מ' - יש

להתאים למותר. גובה המבנה הוא 7.45 מ'

5. מבוקש קומה בגובה 4.4 מ' וחלל מעליה שאינו מחושב בשטחים.

הבקשה פורסמה מ-10.08.12, לא התקבלו התנגדויות – יש לשלוח הודעות גם למגרשים הגובלים בגדר או לחילופין לקבל הסכמות ע"ג תכנית המתקנת – **טרם הושלם הפרסום ע"פ חוק.**

יש לעדכן התכנית לפי הנחיות מח' רישוי. יש לקבל אישור רשות העתיקות ההיתר ייצא לאחר קבלת דיווח מהפיקוח להתאמת המצב בשטח לתכנית המאושרת כולל שימוש בחניה לפי היעוד

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

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:

- חריגה מאחוזי הבניה המותרים - יש להכליל את כל השטחים ע"פ הערות הבדיקה.

ע"פ בדיקה נוספת התברר שמבוקש לנייד שטח של כ 60 מ"ר ולא כפי שפורסם – שטח המבנה לאחר הניוד יהיה 226 מ"ר.

כמו כן החלל שלא חושב בשטחים הוא בגובה 1.20 מ' – יש לבנות רצפה מבטון. הושלמו הודעות למגרשים גובלים – הפרסום נעשה כחוק.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה עד לשטח מקסימאלי של 220 מ"ר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- לא ניתן לאשר חלל פטיו כולל מדרגות עליה לגג ללא קירוי.

- יש לוודא רצפת בטון בחלל המבוקש.

מ ה ל ל ד ד י ו נ

• נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.

• ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה עד לשטח מקסימאלי של 220 מ"ר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- לא ניתן לאשר חלל פטיו כולל מדרגות עליה לגג ללא קירוי.

- יש לוודא רצפת בטון בחלל המבוקש.

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.

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

11/11/2012 - מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות

- התקשרות עם מכון בודק מורשה

- אישור פקוד העורף.

29/10/2012 - 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 להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.

- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

- יש לוודא רצפת בטון החלל המבוקש.

מספר בקשה: 20120363	תיק בנין: 1913
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

סעיף: 21**מבקש:**

♦ ד"ר שנטל הלימי

♦ הלימי איתן

בעל הנכס:

♦ ד"ר שנטל הלימי

♦ הגלים 3 אשדוד

♦ הלימי איתן

♦ הגלים 3 אשדוד

עורך:

♦ נבט יצחק

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הגלים 3 אשדוד

שטח מגרש: 600.00 מ"ר שטח בניה מותר: 150.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 39 מגרש: ד/47 יעוד: אזור מגורים א

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

22/101/02/3, 26/101/02/3, 10/101/02/3, 35/101/02/3

שימוש עיקריתאור בקשה

מגורים

תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים פנימיים לפי מצב קיים: בניית קיר בחנייה ותוספת מטבח בקומת קרקע, הריסת גגון רעפים והקלה בקו בנין אחורי.

* ביום 24.8.12 פורסמה בקשת הקלה בקו בנין אחורי עד 10% במקום 5 מ' מבוקש 7.67 מ' לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	181.58		8.32		0	
			181.58		8.32			
סה"כ:			181.58		8.32		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 8/6/12 נמצא כי קיימת סככת גג רעפים, ביטול שער החנייה והרכבת דלת כניסה ליחידת דיור במקום שער חנייה, הרכבת מטבחון בחנייה ושימוש בחנייה למגורים, ביטול חנייה מקורה. טרם הגיע ההיתר המקורי.

על המגרש חלה ת.ב.ע מופקדת 104/03/3. יש להעביר הבקשה לאישור בוועדה המחוזית.

חישוב שטחים:

לפי תכנית ד/455 שטח מקסימלי עיקרי לבנייה בקומה 25%.

שטח מירבי ליחידת משנה 40 מ"ר עבור כל המגרש, ועבור יח"ד אחת 20 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לבנייה - 300 מ"ר שטח מגרש* 50% (2*25 קומות) = 150 מ"ר + 20 מ"ר יחידת משנה = 170 מ"ר.

בנוסף לכך לפי תיקון 20 מותר תוספת בשטח של 25% * 170 מ"ר = 37.5 מ"ר. סה"כ מותר לבנייה = 207 מ"ר.

מבוקש 181 מ"ר.

שטח קיים לפי היתר 156.62 מ"ר ומבוקש 24.96 מ"ר. 181 מ"ר > 207 מ"ר מותרים. מתאים.

אין בעיה בשטחים.

קווי בניין: קו בניין לחזית 6 מ' - לא כתוב נכון בתכנית. קו בניין צדדי- 3 מ'.
קו בניין אחורי- מבוקשת הקלה במקום 5 מ' ל-467.2 מ'.

תיקונים הדרושים בתכנית:

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך
להשלים טבלת חישוב השטחים . לתקן סכמות חישוב השטחים
למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע
תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש
לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח
למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה
לצבוע שינויים בצבע ביחס להיתר קודם
מפת מדידה עדכנית וחתומה בנפרד + בתוך התכנית
תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1: 100
לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות
לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה
צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי
הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.

המלצות מהנדס הועדה:

לא ממליץ לועדה המחוזית לאשר הבקשה מאחר וקיימת יח"ד נפרדת בחנייה.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- האדריכל ביקש להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת של התיק.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הנושא לא נדון בוועדה

מספר בקשה: 20120034	תיק בנין: 3837
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

סעיף: 22**מבקש:**

* זיקרי בנימין

* זיקרי אתי

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* בניזרי דויד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: כנרת 50 אשדוד

שטח מגרש: 1763.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1322.25 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2192 חלקה: 75 מגרש: 375 יעוד: מגורים ב2

תכנית: 62/101/02/3, 2071/מק/3, 85/101/02/3, 98/101/02/3

20/101/02/3, 22/101/02/3, 26/101/02/3, 35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

הריסה חלקית לבית קיים ותוספת בניה + חיפוי קירות באבן + בריכת שחיה + בניית חומה.

* ביום 6.7.12 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד של כ - 45 מ"ר שטח עיקרי מזכויות הלא מנוצלות במרתף לקומות מעל

הקרקע

2. הקלה של 10% מקו בנין צדדי מ - 4 מ' המותרים ל - 3.6 מ'

3. הקלה כמותית של 6% להגדלת השטח המותר לבניה

4. הקלה במניין קומות מ- 2 על הקרקע ל - 2 קומות + עלית גג

לצורך תוספת בניה ליחידת מגורים במבנן 4 - משפחתי.

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	176.01	226.12	4.88	15.98	0	12.00
		מרפסות פתוחות					0	38.33
			176.01	226.12	4.88	15.98		
סה"כ:			402.13	20.86	%בניה: 0.00			

הערות בדיקה:

תיקונים דרושים בתכנית מ-31.05.12:

יש לעדכן מהות הבקשה: בית קיים להריסה ובנית בית חדש בן-2 קומות על הקרקע + עלית גג במגרש 4- משפחתי

1. להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך

2. לתקן טבלת חישוב השטחים - מקסימום עד 220 מ"ר כולל ניוד בהתאם להחלטת הועדה

3. לתקן סכמות חישוב השטחים

4. חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית המתוקנת

5. תכנית ממוחשבת במלואה ללא הדבקות ותיקונים ביד

- ***יש להסיר את כל הריטות מתכניות ולהשלים מידות החסרות
6. למלא טבלת הקלות בהתאם למקסימום המותר - עד ל-220 מ"רמבוקשות כולל חתימה
 7. מפת מדידה עדכנית וחתומה בנפרד + בתוך התכנית
 8. תכנית פיתוח מפורטת כולל קונטור של הבית המוצע ללא מידות וריהוט בקני"מ 1:100
 9. לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין בקו מרוסק כולל מידות
 10. לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה
 11. לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות קימות כולל גובה ופתחים
 12. לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח מקומות חניה ממוספרים כולל טבלת מאזן חניה
 13. לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח פתרון לפינוי אשפה כולל מידות
 14. לציין מיקום קולטי שמש בגג עליון כולל הסתרה
 15. לפרט חומרי גמר קימים ומבוקשים בחזיתות ובפריסת גדרות
 16. תכנית שכן צמוד בכל החזיתות
 17. להשלים חזית חסרה
 18. טבלת שטחי דירה: ללא ממ"ד, שטח ממ"ד, שטח מרפסת/ חצר צמודה, שטח מחסן
 19. פרט פרגולה
 20. נסח טאבו מרוכז (כולל תשריט בית משותף אם יש) - אין התאמה בין גושים וחלקות
 21. צילום רשיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי
 22. חוזה חכירה ממ"י כולל תשריט או תעודת היוון על שם המבקש

קו בנין קדמי מתאים למותר. מותר: 5 מ' מוצע: ללא שינוי:
 קו בנין אחורי מתאים למותר. מותר: 6 מ' מוצע: 6 מ':
 קו בנין צדדי לא מתאים למותר. מותר: 4 מ' מוצע: 3.6 מ' - מבוקש הקלה
 מס' קומות לא בהתאם למותר. מותר: 2 מוצע: 2 + עלית גג - מבוקש הקלה
 הקלה 6% משטח המגרש
 שטח מגרש $440.75 = 1763/4$ מ"ר
 עפ"י נסח טאבו מ-22.07.12 החלק ברכוש המשותף הוא 17/64 משטח המגרש 1763
 $27.54 = 1763:64$, $468 = 17*27.54$ מ"ר

% בניה לקומה מותר 37.5% + 6% הקלה כמותית = 43.5% > מוצע 45.47% (גדול בכ-2%, לא מתאים)
 שטח מותר לבניה בקומת הקרקע $175.5 = 37.5\% * 468$ מ"ר > 200.41 מ"ר (גדול ב-24.91 מ"ר)
 סה"כ שטח בניה ליח"ד מותר 75% + 6% הקלה כמותית = 81% > מוצע 90.24% (גדול בכ-8.8%, לא מתאים)
 סה"כ שטח מותר לבניה 351 מ"ר + 28 מ"ר של הקלה כמותית = 379 מ"ר
 שטח קיים + מבוקש = 413.25 מ"ר < 379 מ"ר (גדול מהמותר לאחר הקלה כמותית ב-34.25 מ"ר)

לדחות את הבקשה עפ"י תכנית מיום 5.06.12 מהסיבות הבאות:

1. לא ניתן לאשר שטחים עיקריים מקומת המרתף בניגוד למדיניות הועדה מבחינת גודל הבניה עד 220 מ"ר
2. ניתן לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לכל ההערות וזכויות המותרות
3. יש להשלים הודעות למגרשים הגובלים

המלצות מהנדס הועדה:

- לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:
1. לא ניתן לאשר שטחים עיקריים מקומת המרתף בניגוד למדיניות הועדה מבחינת גודל הבניה עד 220 מ"ר.
 2. ניתן לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לכל ההערות וזכויות המותרות.

מ ה ל ז ה ז י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים :

1. לא ניתן לאשר שטחים עיקריים מקומת המרתף בניגוד למדיניות הועדה מבחינת גודל הבניה עד 220 מ"ר.
2. ניתן לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לכל ההערות וזכויות המותרות.

מספר בקשה: 20120469	תיק בנין: 1970
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

סעיף: 23**מבקש:*** **גולן טלקום בע"מ****הגשה 09/07/2012****בעל הנכס:**

* שביט אבן

בעלי מלאכה 8 אשדוד

עורך:

* לפידות יעקב

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האורגים 4 אשדוד

שטח מגרש: 5000.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2000.00 מ"ר

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

חלקה: 84

תכנית: 114/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה אנטנות סלולריות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**4 אנטנות מסוג עוקץ עבור חברת גולן טלקום בע"מ עפ"י תמ"א 36 א'.****הערות בדיון:**

עפ"י אישור המשרד להגנת הסביבה מס' 95389 מ-2.12.12 גובה תורן הוא 3 מ'

1. עפ"י דיווח מהפיקוח

התכנית מתאימה למצב קיים בשטח.

2. בגג המבנה קיימות אנטנות של חברות אחרות.

3. בגג קיימות 3 "מתקני גישה" של חב' גולן טלקום בע"מ" שמיועדים

לפירוק לאחר אישור הבקשה.

4. האנטנות שמבוקשות בתכנית טרם קיימות, ויותקנו במקום "מתקני גישה" לאחר קבלת היתר בנייה.

חריגות בניה קיימות בבנין כולו.

פירוט: לא נמצאו חריגות בגג,

קיים תיק פיקוח מס: 200900929 (תוספת בנייה 20 מ') בחזית.

ע"פ תמ"א באזור תעשייה אין הגבלה על מס' תרנים על בנין וגובהם.

בבנין קיים כבר תורן של חברה אחרת חלק בהיתר וחלק לא.

הטווחים לבריאות הציבור חורגים מגבולות המגרש – **ולכן צריך ידוע הציבור.**

הבקשה היא על מגרש פרטי ולא על שטח ציבורי בהתאם למדיניות הועדה ולתכנית הפריסה שבהכנה.

הערות לתכנית מ-9.07.12

1. עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי כולל סימון "לא שייך לבקשה" לגבי אנטנות אחרות

2. מס' אישור של משרד ההגנה לאיכות הסביבה הוא 95583 אינו תואם למס' למס' ההיתר

ע"ג הטופס 85589

3. לא הוסדר נושא בעלות כחוק: גג המבנה הוא רכוש משותף – **יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכות בנכס**

יש לציין כי במקום הוגשה בקשה של חב' מירס תקשורת בע"מ, הוגשו התנגדויות ולא אושרה.

המלצות מהנדס הועדה:

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:

1. הבקשה המוגשת לא לפי החוק, הגג הוא רכוש משותף - יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכות בנכס
2. הבקשה היא על מגרש פרטי ולא על שטח ציבורי בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:

1. הבקשה המוגשת לא לפי החוק, הגג הוא רכוש משותף - יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכות בנכס
2. הבקשה היא על מגרש פרטי ולא על שטח ציבורי בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

2558	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110255	סעיף: 24
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012			

מבקש:

* פרוטיץ איתן

בעל הנכס:* פרוטיץ איתן
מצדה 17 אשדוד**עורך:**

* ליעד דן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מצדה 17 אשדוד

שטח מגרש: 753.00 מ"ר שטח בניה מותר: 282.38 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2197 חלקה: 40 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשהפירוק חלקי של רעפים לצורך תוספת חדר בעלית גג בהקלה, בניית בריכת שחיה ופרגולה מרפסת גג, והפיכת המרתף ליח"ד נפרדת.
ע"פ תכנית מיום 5/4/11.

ביום 15/9/11 פורסמו הקלות:

1.הקלה במניין קומות מקומה אחת + קומה חלקית מעל מרתף מגורים ל-2 קומות + קומה חלקית ללא שינוי בגובה כללי של המבנה.

2.הקלה לניוד של 119.6 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומה במפלס החניה (הפיכת המרתף לעיקרי ע"פ תיקון 85)

3.הקלה לניוד של 4.5% שטח עיקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומה חלקית.
לצורך תוספת בניה לקוטג' למגורים קיים על מגרש בודד עליו מותר לבנות 2 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	305.63	117.98	42.83	50.28	0	
			305.63	117.98	42.83	50.28		

סה"כ:	423.61	93.11	%בניה: 0.00
--------------	--------	-------	-------------

הערות בדיווח:

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-1.05.11 התברר כי:

- 1.בקומת המרתף קיימת יחידת דיור עם כניסה נפרדת ושעון חשמל
- 2.בקומת גלריה קיימת חדר עם שירותים
- 3.בקומה א' קיימת מרפסת קטנה ו
- 4.בקומת גלריה קיים מטבח נוסף

על המקום חלה ת.ב.ע. 14/111/03/3

אזור מגורים א

גודל מגרש 753 מ"ר

תיקון 85 למרתף מגורים ובנית בריכת שחיה

מס' יח"ד במגרש-2 – ניתן לאשר יחידה נוספת בקומת מרתף – לא מומלץ לאשר יח"ד מתחת למפלס +0.00
 מס' קומות -1 + קומה חלקית
 30% לקומה + (25% בגין תוספת מרפסות) = $37.5\% = 282.37$ מ"ר
 10% קומה חלקית = 75.3 מ"ר
 סה"כ שטח מותר לבניה:

$10\% + 10\% + 30\%$ בגין תוספת מרפסות + $50\% = 376.5$ מ"ר < 346.84 מ"ר שטח מבוקש בקומת קרקע וגלריה למרתף מגורים מותר: 753 מ"ר * $37.5\% = 80 * 225.9$ מ"ר שטח עיקרי < 76.77 מ"ר מבוקש במידת הגדרת קומת מרתף אין לאשר כניסה נפרדת מבחוץ ואין לאשר יחידה נוספת- במידת הגדרת קומה חלקית שטח סה"כ 432.61 מ"ר נוגד מדיניות הועדה לניוד שטח עיקרי מהמרתף עד 220 מ"ר לשיקול דעת מהנדס הועדה

סה"כ שטח קומות עליונות 346.48 מ"ר < נוגד את מדיניות הועדה.
 מבני עזר בתחום קוי הבניין:
 חניה מקורה ל-2 מכוניות, מחסן וחדר כביסה

קוי בנין – 5 מ' לחזית, לצד- 3 מ'
 גובה מבנה – 6.5 מ' לגג משופע

עפ"י דיווח חוזר מהפיקוח (אינה) מ-19.07.12 התברר כי:
פירוט:

בקומת מרתף קיימות 2 יחידות דיור – בעלת הבית אמרה היא משכרה אותם לא ניתן להכנס.
 בקומת גג קיים בטבח, פרגולה לא בניה
 בקומת גג קיים חדר + שירותיים לא מופיע בתוכנית
 בריכת שחיה בנויה
 ז'קוזי בחצר הבית לא מופיע בתוכנית
 קיימת סככה בגודל של כ' 5 מ"ר בחצר הבית

המלצות מהנדס הועדה:

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:
 1. לא ניתן לאשר ניוד שטחים מזכויות מותרות במרתף מעל 220 מ"ר נוגד את מדיניות הועדה.
 2. היחידה הנוספת המבוקשת אינה תואמת במיקום ע"פ תב"ע.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענו, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:
 1. לא ניתן לאשר ניוד שטחים מזכויות מותרות במרתף מעל 220 מ"ר נוגד את מדיניות הועדה.
 2. היחידה הנוספת המבוקשת אינה תואמת במיקום ע"פ תב"ע.

מספר בקשה: 20110602	תיק בנין: 4364
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

סעיף: 25**מבקש:*** **בלחובסקי אולג****הגשה 15/08/2011****בעל הנכס:**

* בלחובסקי אולג

המלך שלמה 50 אשדוד

עורך:

* קורמליצין בוריס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך שלמה 50 אשדוד**שכונה: רובע י"ג**

שטח מגרש: 3764.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2754.00

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2393 חלקה: 21 מגרש: 230 יעוד: מגורים ג + חזית מסחרית

תכנית: 3/במ/2, החלטת ועדה, 85/101/02/3, 3/מק/2071, תלר/197,

35/101/02/3, 3/65/17, 62/101/02/3, 98/101/02/3, 30/במ/3, 35/101/02/3

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה**סגירת מרפסת קיימת.****הבקשה כוללת ויתור זכויות חתום ע"י עו"ד של כ 5 מ"ר מדירה מס' 7.****ביום 12/10/12 פורסמה הקלה לניוד כ 5 מ"ר מזכויות מותרות לחדר על הגג של דירה מס' 7****לקומה ב' לדירה מס' 4 לצורך סגירת מרפסת קיימת.****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		
			2329.30	11.24	367.62		0	
			2329.30	11.24	367.62			
סה"כ:			2340.54		367.62		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

ע"פ דיווח מהפיקוח המבוקש לא בנוי.

חישוב שטחים:

שטח עיקרי מותר: 2511 מ"ר ו 80 מ"ר שטח לחניות, שטח שירות מותר: 243 מ"ר.

לפי ההיתר המקורי קיים 2923.90 מ"ר הכוללים שטחים של מרפסות לא מקורות, מקלטים ושטחי השירות והחניות.

לאחר קיזוז השטחים: 2511-2329.30=181.70 מ"ר / 27 יח"ד = 6.72 מ"ר נותר ליח"ד.

מבוקש שטח של 11.24 מ"ר.

הערות לתכנית:

לא מולאה טבלת שטחים מותרים, טבלת שטחים מבוקשים מולאה לא נכון, חסר תרשים מגרש כולל סימון מקום

הדירה, גבולות מגרש וקווי בנין, בסכמת חישוב שטחים חסרה הדירה הקיימת.

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה חריגה מהשטחים הנותרים.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201204 מ: 30/01/12 הוחלט:

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה חריגה מסה"כ השטח המותר.

התקבל ויתור זכויות מדירה מס' 7 על השטח החסר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- 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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לויתור זכויות.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.

מספר בקשה: 20120215	תיק בנין: 4364
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

סעיף: 26**מבקש:**

* גורחובסקי אלכסנדר

בעל הנכס:

* גורחובסקי אלכסנדר

המלך שלמה 50/2 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך שלמה 50 אשדוד**שכונה: רובע י"ג**

שטח מגרש: 3764.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2754.00 מ"ר

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2393 חלקה: 21 מגרש: 230 יעוד: מגורים ג + חזית מסחרית

תכנית: 3/במ/2, החלטת ועדה, 85/101/02/3, 3/מק/2071, תלר/197,

35/101/02/3, 30/במ/3, 98/101/02/3, 62/101/02/3, 3/65/17

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספות בניה ל 3 יח"ד בבנין:

בדירה מס' 2 - תוספת חדר + מרפסת, בדירה מס' 5 - תוספת מרפסת, בדירה מס' 7 - תוספת חדר.

ע"פ תכנית מתקנת מיום 16/8/12.

בתאריך 7/9/12 פורסמה הקלה:

הקלה לניוד כ 6 מ"ר מזכויות מותרות לחדר על הגג לקומה ג' השייכת לאותה דירה לצורך בניית חדר.

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	2182.21	51.58			0	
			2182.21	51.58				
סה"כ:			2233.79				%בניה: 0.00	

הערות בדיוק:

מבוקש בניית מרפסות לדירות 2, 5 (קומה א' וב'), הגדלת חדר לדירה מס' 2 וסגירת מרפסת קיימת לדירה מס' 7 בקומה ג'.
ע"פ דיווח מהפיקוח מתאריך 26/3/12 המבוקש לא בנוי.

חישוב שטחים:

שטח עיקרי מותר: 2511 מ"ר ו 80 מ"ר שטח לחניות, שטח שירות מותר: 243 מ"ר.

לפי ההיתר המקורי קיים 2923.90 מ"ר הכוללים שטחים של מרפסות לא מקורות, מקלטים ושטחי השירות והחניות.

לאחר קיזוז השטחים: 2329.30=2923.90-146.98-243-80-25.92-98.70 מ"ר.

2329.30-2511=181.70 מ"ר / 27 יח"ד = 6.72 מ"ר נותר ליח"ד.

הגדלת החדר המבוקש תואם לשטחים הנותנים.**המרפסות מבוקשות בשטח של 12 מ"ר ע"פ תקנות 6670 – יש לקבל הערת אזהרה לאי סגירת המרפסות.**

סגירת המרפסת המוצעת בקומה ג' חורג מהשטחים הנותנים (מוצע: 12.48 מ"ר) – לדירה זו קיימות זכויות בניה לחדר על הגג

23 מ"ר ומבוקש לנייד כ 6 מ"ר מהגג לקומה ג'.

כמו כן קיימת בקשה מס' 20110602 ובה מבוקש לנייד שטח מדירה זו לחדר תואם בקומה ב'.
אין בעיה בקווי בניין.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- 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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים 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
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- 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 תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 27	מספר בקשה: 20120402	תיק בנין: 10525
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012		

מבקש:

* קרסו נדל"ן בע"מ

בעל הנכס:* קרסו נדל"ן בע"מ
ריב"ל תל אביב - יפו**עורך:**

* אבנר שר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מנגו 4 אשדוד

שטח מגרש: 4976.00 מ"ר

שכונה: רובע ט"ז

גוש וחלקה: גוש: 2815 חלקה: 21 מגרש: 22 יעוד: אזור מסחרי

תכנית: 90/101/02/3 א, תמא/1/38 א, תמא/35, תמא/38, תמא/36 א,
22/101/02/3, 62/101/02/3, תממ/14/4, 35/101/02/3שימוש עיקרי תאור בקשה
מסחר בניה חדשה**מהות הבקשה**מבנה מסחרי חדש ופיתוח שצ"פ סמוך.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 30/8/12.

ביום 14/9/12 פורסמו הקלות:

1. קומה מסחרית חלקית מתחת למפלס הכניסה בתוך קומות מרתפי חניה.
 2. ניווד שטח עיקרי מסחרי בשיעור של 1205.72 מ"ר המותר לבניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה לצורך שימוש בקומת המרתף.
 3. ניווד שטח שרות בשיעור של 279 מ"ר המותר לבניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה לצורך שימוש בקומת המרתף עבור שטחים נלווים למסחר (אחסנה וכו').
 4. הגבהת קרקע מ- 5 מ' (ברוטו) ל- 5.50 מ' (ברוטו) והגבהת קומה א' מ- 4 מ' (ברוטו) ל- 5.50 מ' (ברוטו) ללא שינוי במספר קומות המותר עפ"י תב"ע - 3 קומות.
 5. התרת שימוש בחומרי גמר קשיחים נוספים לחזיתות מעבר למצוין בתב"ע דוגמת חיפוי דימוי עץ אלומיניום וסיליקט.
- במגרש עליו מתוכנן לבניה מבנה מסחרי בן 2 קומות + 2 קומות מרתף חניה כולל סופרמרקט.

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		
		מסחר		3968.74		7079.34	0	
				3968.74		7079.34		
סה"כ:			3968.74		7079.34		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**עפ"י בדיקת מפקח מיום 17.6.12:**

שטח ריק.

המבוקש בתכנית טרם בנוי.

במקום קיימים הפרשי גובה (קיים בור) עם פסולת בנייה.**במקום חלה תכנית מפורטת 90/101/02/3**

ועדת משנה בישיבה 2012/12 מתאריך 18.07.12 אשרה תכנית בינוי תב/1213. אישור סופי – תנאי להיתר.
הוחלט כי הקלות ידונו במסגרת בקשה להיתר.
הבקשה כוללת שצ"פ סמוך. יש לציין במהות הבקשה ולקבל חתימת עיריית אשדוד ע"ג התכנית.
שטח מגרש עפ"י תב"ע - 4,949 ד'.
שטח מגרש לפי מדידה - 4,976, כנ"ל שטח חלקה רשומה בטאבו. שטח לפי תצ"ר - 4,960 ד'
חישוב זכויות נעשה עפ"י 4.976 ד'.

זכויות הבנייה הינם: 80% עיקרי ו- 20% שירות מעל הקרקע
70% לחניה ו- 10% למתקנים מתחת לקרקע
מס' קומות: 2 + 3 קומות מרתף. תכסית: 50%
השימושים המותרים הינם: מרכולים, חנויות, בתי קפה, מועדוני כושר וספורט, משרדים, מרפאות.
קווי בנין הינם 6.0 מ' לכל הכוונים למעט קו בנין מזרחי- 5.0 מ'. כל החזיתות במגרש קדמיים. קווי בנין תת
קרקעי - 0 מ'

שטחים עיקריים.
מותר מעל הקרקע - 3980.8 מ"ר מוצע - 2763.02 מ"ר, נותר לניצול - 1217.78 מ"ר
וזאת בתנאי כי רוחב המעברים אשר חושבו כשטחי שרות לא יקטן מ- 3 מ'.
מתחת לקרקע - תב"ע לא מקנה שטחים עיקריים. מוצע - 1210,75 מ"ר
מבוקשת הקלה לניוד של 1205.72 מ"ר אל מתחת לקרקע.
יש להעביר שירותים המוצעים כשטח שרות אל תוך חלל של שטחים עיקריים על מנת להתאם
שטח מוצע למפורסם.

שטחי שרות.
מותר מעל הקרקע - 995.0 מ"ר מוצע - 716.25 מ"ר, עודף - 278.75 מ"ר בתנאי כי הבליטות ע"י גגון יוקטנו עד ל-
0.50 מ' ולא יחושבו בשטחי השירות.
מותר מתחת לקרקע:
לחניה - 3483.20 מ"ר (70% משטח המגרש), מוצע - 5736.10 מ"ר (%)
חריגה - 2264.10 מ"ר.
מותר למתקנים טכניים - 497.6 מ"ר (10% משטח המגרש), מוצע - 380.30 מ"ר
במפלס 7.0 - שטח של כ- 75 מ"ר השייך לאחסנה רשום במתקנים טכניים.
במפלס 3.50 - קיים שטח סגור - יש להוסיף לשטחים.
יש לעדכן חישוב השטחים.
לאחסנה - 0, מוצע - 211.0 מ"ר מהווה חריגה.
מבואות, חדרי מדרגות ומעברים - 0, מוצע - 111.23 מ"ר מהווה חריגה.
מבוקשת הקלה לניוד שטחי שרות הלא מנוצלים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
שטח שירות נותר לניצול מעל הקרקע - 278.75 מ"ר בתנאי כי הבליטות ע"י גגון יוקטנו עד ל-0.50 מ' ולא יחושבו
בשטחי השירות.
סה"כ מוצע עבור מסחר מתחת לקרקע - 322.23 < מ - 278.75 מ"ר - יש להקטין.

תכסית מרבית.
מותר - 50% משטח המגרש, מוצע - 48.13 % - בהתאם למותר.
מספר קומות.
מותר - 2 + 3 קומות מרתף, מוצע - 2 + 2 קומות מרתף.
מבוקשת הקלה לקומה מסחרית חלקית מתחת למפלס הכניסה בתוך קומות מרתפי חניה.
גובה קומת קרקע מכסימלי מותר - 5.0 מ' (ברוטו), מוצע - 5.50 מ'
גובה קומה עליונה מכסימלי מותר - 4.0 מ' (ברוטו), מוצע - 5.50 מ'
מבוקשת הקלה להגבהת הקומות.
יצוין כי גובה בשתי הקומות מאפשר בניית גלריות להן לא נותרו שטחים.
יש לרשום תכליות בכל החללים המוצעים.

קווי בניין.
המבנים מוצעים בתוך קווי הבניין.
אין בעיה בהבלטת גגונים עפ"י בניה מותרת במרווח, אך על מנת לעמוד בשטחים המותרים יש להקטיןם
עד 0.50 מ'.
20% לפחות משטח המגרש ייועדו לשטחי גינון וריצוף. יש להראות בתוך המגרש.
יש לציין במהות הבקשה: כולל תכנית פיתוח שצ"פ 35 ולתת תכנית פיתוח כוללת שטחי גינון בשצ"פ.

תב"ע מגבילה הקף המרתפים עד 80% ודורשת קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל בהיקף 15% - 30% המרתפים מוצעים עד גבולות המגרש ומוצע פתרון חלחול מעולץ עפ"י המלצות היועץ ההידרולוגי מטעם היזם לשימור מי גשמים, עפ"י מכתב מיום 25.12.11.

חומרי גמר.

בתאום עם מח' תכנון ובעמידה בכל הדרישות של תכנית הבינוי.
מבוקשת הקלה לשימוש בחומרי גמר קשיחים נוספים לחזיתות מעבר למצוין בתב"ע.

יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין ההקלות המבוקשות. המגרש בבעלות פרטית.
יש לקבל חתימת בעלים לשצ"פ הכלול בבקשה.
יש למלא טבלת ההקלות בהתאם להקלות שפורסמו.
יש להתאים רוחב מעברים אשר חושבו בשטחי שרות ל – 3.0 מ' (מוצע 2.90 מ', 2.70 מ').
יש להקטין הבלטת הגגון ל – 0.50 מ'.
יש לעדכן חישוב שטחים התאם הערות ע"ג התכנית.
כל ההערות לעדכון התכנית נמסרו למתכנן בפגישה בתאריך 1.11.12.
יש ליצור פודסט לפני דלת הכניסה למעבר לציבור ע"פ תקנות חוק התכנון והבנייה.

המלצות מהנדס הועדה:

- לאשר בכפוף להתאמת החנייה התת קרקעית למותר ע"פ תב"ע.
- אישור המסחר התת קרקעי מותנה באי פגיעה במס' החניות הנדרשות למבנה כולו ובאישור מח' תשתיות.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

- לאשר בכפוף להתאמת החנייה התת קרקעית למותר ע"פ תב"ע.
- אישור המסחר התת קרקעי מותנה באי פגיעה במס' החניות הנדרשות למבנה כולו ובאישור מח' תשתיות.
- ההיתר יצא 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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- חיפוי האבן הכולל תכנון ואדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מח' נטיעות.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- התקנת משאבה להגברת לחץ המים. (מעל הקומה השישית)
- אישור מח' חשמל ומאור

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור חפ"א לגבהים המתוכננים ולקירות הפיתוח.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
- * תנאים לאיכלוס :
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- אישור הפקוח להתקנת שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- חתימת העירייה כבעלת הנכס של מגרש מס' 35.
- תכנית חילחול וניקוז לכל המגרש מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ההיתר יצא לאחר אישורה הסופי של תכ' בינוי תב/1213.

מספר בקשה: 20110797	תיק בנין: 8781
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

מבקש:

* לחמני סוזי וואלי

בעל הנכס:

* לחמני אלי וסוזי

מצדה 87/1 אשדוד

עורך:

* זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: קורל 6 אשדוד

שטח מגרש: 517.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 29 מגרש: 511 א יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**דיון חוזר לביטול הפנמת שערי חנייה ע"פ תכנית בינוי**

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	417.97	66.34	2.97	0		
			417.97	66.34	2.97			
סה"כ:			417.97	69.31	%בניה: 0.00			

הערות בדיקה:**בישיבת ועדת משנה מספר: 201206 מ: 21/03/12 הוחלט:****לאשר הבקשה באופן חלקי:****לאשר למעט הרחבת החצר האנגלית. לאשר חצר אנגלית עפ"י ההיתר המקורי או לחילופין,****להתאימה לתקנות חוק התו"ב.****ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.**

הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בוועדת משנה בתאריך 21.03.12 לעניין ביטול הפנמת חניות אל תוך המגרש + שער גלילה הוחלט כי ניתן לאשר בתנאי אישור מח' תשתיות ואישור מתכנן פיתוח הרובע גדעון שריג. התקבל אישור מח' תשתיות אך דבר טרם אושר ע"י גדעון שריג. בישיבת פאנל עם מה"ע סוכס כי על המתכנן להגיש תכנית בינוי המראה ביטול שערים במגרשים הסמוכים. בתאריך 28.10.12 הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת תכנית בינוי לביטול הפנמת שער חניה במגרשים 508 א', 510 ומגרש 511 נושא בקשה להיתר. התקבלו הסכמות בעלי מגרשים הסמוכים. יש לקבל הסכמות ע"ג התכנית.

המלצות מהנדס הועדה:**לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.****מ ה ל ז ה ד י ו נ**

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.

- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.

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

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

- אישור מח' תשתיות

* יש להתאים החצר האנגלית להיתר המקורי או לחילופין, להתאימה לתקנות חוק התו"ב.

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להתאמת המצב בשטח לתכנית המאושרת.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

- ההיתר יצא לאחר אישורה הסופי של תכנית הבינוי.

ת. השלמה

31/05/2012

מספר בקשה: 20120242	תיק בנין: 1082
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012	

מבקש:

♦ א.א.סטרונוגר בע"מ

הגשה 16/04/2012

בעל הנכס:

♦ רשימת בעלים באמצעות עו"ד טדי מנשה ושות' האורגים 29 א אשדוד

עורך:

♦ זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הרב אבוחצירה 10 אשדוד**שכונה: רובע ג**

שטח מגרש: 1092.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2462 חלקה: 13 מגרש: 75 יעוד: אזור מגורים ג
 תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/38, 96/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3, 62/101/02/3, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
 מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חיזוק מבנה ע"פ תמ"א 38:

תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית, מחסנים ל 16 יח"ד בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.
 תוספת 13 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות ובקומת העמודים: 3 יח"ד בקומה מפולשת, 8 יח"ד בקומות ה' ו- ו', 2 יח"ד בקומה ז'.
 סה"כ לאחר חיזוק המבנה יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 29 יח"ד.
 ע"פ תכנית מתוקנת מיום 28/10/12.

ביום 2/11/12 פורסמו הקלות מכח תמ"א 38/3:

- הקלה לתוספת 2.5 קומות לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת ובו 16 יח"ד.
 - תוספת 3 יח"ד בקומה המפולשת, 8 יח"ד בקומות ה' ו- ו', 2 בקומה ז'.
 סה"כ לאחר חיזוק המבנה יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 29 יח"ד.
 קווי הבניין צדדיים וקידמי לא יוקטנו מ- 2 מ'
 לצורך חיזוק מבנה קיים.
 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	1199.75	1109.54		626.17	29	626.17
			1199.75	1109.54		626.17		
סה"כ:			2309.29		626.17		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

התקבלה תכנית מתוקנת ביום 28.10.2012 המתבססת על תיקון מס' 3 של תמ"א 38:
 מבוקש: חיזוק מבנה ע"י תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית, מחסנים לבניין הקיים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, 16 יח"ד. תוספת 13 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות ובקומת העמודים.

לבניין הוצא היתר בשנת 1971.

התקבל דו"ח בדיקת חישובים סטטיים ביום 22.02.2012. הדו"ח מכיל תנאים לקבלת ההיתר. יש להשלים את התנאים ולקבל אישור סופי של מהנדס מבנים מסוכנים.

בתאריך 04.04.2012 התקבל אישור של מח' תשתיות. פתרון החניה הוא עבור 4 מגרשים. כאשר חלק של הפתרון החניה נמצא בשצ"פ- ההיתר יצא בכפוף לאישור מח' נכסים, נטיעות ובכפוף להמלצתו של מה"ע. יש לסמן חנייה לאנשים עם מוגבלויות – לקבל אישור מורשה נגישות מתו"ס לחניות, לסביבה ולשטחים משותפים בתוך המבנה.

פתרון החניה עבור בניין המבוקש הוא לא בשצ"פ אלא בתוך המגרש עבור 2 בניינים גובלים המבוקשים לחיזוק. יש לציין שפתרון החניה המוצע מכיל 20 מקומות החניה כאשר לפי התקן כמות הנדרשת עבור 2 הבניינים – 26 מקומות חניה נוספים. לפני קבלת ההיתר יש להציג פתרון חניה מעודכן עבור 26 חניות החדשות ובכפוף לאישור מח' תשתיות בהתאם.

על פי דווח של המפקח מיום 17.05.2012 :
המבוקש טרם בנוי.

שטח עיקרי קיים - 1199 מ"ר .

כל קומה קיימת מורחבת בהתאם לשטח המותר, כך שטח עיקרי מוצע בקומה טיפוסית הוא עד 100 מ"ר המותרים לקומה כולל ממ"דים ולא כולל מרפסות על פי חוק המרפסות.

יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי סגירת המרפסות לפני הוצאת ההיתר.
יש להקטין שטח של המרפסות המוצעות ב- 50 מ"ר, כך שטח של המרפסות יהיה 348 מ"ר לא כולל כמובן מרפסת גג פתוחה.
שטח של מרפסת הגג המוצעת – 162 מ"ר .

2.5 קומות החדשות בהתאם למותר ובהתאם לקווי בניין המותרים על פי תמ"א 38 :
שטח של כל קומה כדוגמת שטח קומה מורחבת ומגיע עד ל- 310.26 מ"ר בקומות חמישית ושישית.
שטח של קומה חלקית – 157 מ"ר – יש להקטין עד ל- 155 מ"ר (מחצית של קומה שמתחתיה).

יש להנמיך רצפת קומת הקרקע על מנת להבטיח גובה מינימאלי לדירות מגורים – 2.5 מ'. מוצע בתכנית - 2.34 מ'.

יש לבדוק חבות היטל ההשבחה בגין תוספת שטחי שרות בהתאם לתיקון תכנית מתאר מס' 85 .

יש לקבל אישור מהנדס הקונסטרוקטור מטעם העירייה לוורסיה האחרונה + הסכמות השכנים.

- יש לקבל אישור מח' תשתיות למקומות החניה החדשים עבור 26 יח"ד הנוספות ב- 2 הבניינים.
- יש להגיש את התכנית כך שתכלול את הבניין השכן כמוצע בבקשה מס' 20110594 כולל חתימות הדיירים של שני הבניינים ע"ג התכנית.
- יש לתקן את הלובי של הבניין כך שיהיה ברוחב מינימאלי.
- יש לבטל גינות פרטיות בחזית קדמית.
- יש לפתור את כל החניות המבוקשות בתחום המגרש.
- יש לבטל את הקורות בקומת הגג.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- 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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים 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
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- 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 להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- תאום עיצוב.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- אישור כיבוי אש, מורשה נגישות ויועץ בטיחות לתפקוד הבניין בזמן הריסת חדר המדרגות.

סעיף: 30	מספר בקשה: 20110594	תיק בנין: 1081
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201218 בתאריך: 27/11/2012		

מבקש:

הגשה 14/08/2011

♦ א.א. סטרונגר בע"מ

בעל הנכס:

♦ בעלים שונים באמצעות עו"ד טדי מנשה ושות' האורגים 29 א אשדוד

עורך:

♦ זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הרב אבוחצירה 8 אשדוד**שכונה: רובע ג**

שטח מגרש: 1091.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2462 חלקה: 12 מגרש: 74 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תמ"א 38**מהות הבקשה**

חיזוק מבנה ע"פ תמ"א 38:

תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית, מחסנים ל 16 יח"ד בבנין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים. תוספת 13 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות ובקומת העמודים: 3 יח"ד בקומה מפולשת, 8 יח"ד בקומות ה' ו- ו', 2 יח"ד בקומה ז'.

סה"כ לאחר החיזוק המבנה יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 29 יח"ד. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 28/10/12.

ביום 2/11/12 פורסמו הקלות מכח תמ"א 38/3:

- הקלה לתוספת 2.5 קומות לבנין קיים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת ובו 16 יח"ד.

- תוספת 3 יח"ד בקומה המפולשת, 8 יח"ד בקומות ה' ו- ו', 2 בקומה ז'.

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

קווי הבנין צדדיים וקידמי לא יוקטנו מ- 2 מ'

לצורך חיזוק מבנה קיים.

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		
			1199.75	1109.54		626.17	29	511.00
			1199.75	1109.54		626.17		
סה"כ:			2309.29		626.17		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

התקבלה תכנית מתוקנת ביום 28.10.2012 המתבססת על תיקון מס' 3 של תמ"א 38 : מבוקש: חיזוק מבנה ע"י תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית, מחסנים לבנין הקיים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, 16 יח"ד. תוספת 13 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות ובקומת העמודים.

לבנין הוצא היתר בשנת 1971.

התקבל דו"ח בדיקת חישובים סטטיים ביום 22.02.2012. הדו"ח מכיל תנאים לקבלת ההיתר. יש להשלים את התנאים ולקבל אישור סופי של מהנדס מבנים מסוכנים.

בתאריך 04.04.2012 התקבל אישור של מח' תשתיות. פתרון החניה הוא עבור 4 מגרשים. כאשר חלק של הפתרון החניה נמצא בשצ"פ- ההיתר יצא בכפוף לאישור מח' נכסים, נטיעות ובכפוף להמלצתו של מה"ע. יש לסמן חניה לאנשים עם מוגבלויות – לקבל אישור מורשה נגישות מתו"ס לחניות, לסביבה ולשטחים משותפים בתוך המבנה.

פתרון החניה עבור בניין המבוקש הוא לא בשצ"פ אלא בתוך המגרש עבור 2 בניינים גובלים המבוקשים לחיזוק. יש לציין שפתרון החניה המוצע מכיל 20 מקומות החניה כאשר לפי התקן כמות הנדרשת עבור 2 הבניינים – 26 מקומות חניה נוספים. לפני קבלת ההיתר יש להציג פתרון חניה מעודכן עבור 26 חניות החדשות ובכפוף לאישור מח' תשתיות בהתאם.

על פי דוח של המפקח מיום 17.05.2012 :
המבוקש טרם בנוי.

שטח עיקרי קיים - 1199 מ"ר .

כל קומה קיימת מורחבת בהתאם לשטח המותר, כך שטח עיקרי מוצע בקומה טיפוסית הוא עד 100 מ"ר המותרים לקומה כולל ממ"דים ולא כולל מרפסות על פי חוק המרפסות.

יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי סגירת המרפסות לפני הוצאת ההיתר.
יש להקטין שטח של המרפסות המוצעות ב- 50 מ"ר, כך שטח של המרפסות יהיה 348 מ"ר לא כולל כמובן מרפסת גג פתוחה.
שטח של מרפסת הגג המוצעת – 162 מ"ר .

2.5 קומות החדשות בהתאם למותר ובהתאם לקווי בניין המותרים על פי תמ"א 38 :
שטח של כל קומה כדוגמת שטח קומה מורחבת ומגיע עד ל- 310.26 מ"ר בקומות חמישית ושישית.
שטח של קומה חלקית – 157 מ"ר – יש להקטין עד ל- 155 מ"ר (מחצית של קומה שמתחתיה).

יש להנמיך רצפת קומת הקרקע על מנת להבטיח גובה מינימאלי לדירות מגורים – 2.5 מ'. מוצע בתכנית - 2.34 מ'.
יש לבדוק חבות היטל ההשבחה בגין תוספת שטחי שרות בהתאם לתיקון תכנית מתאר מס' 85 .
יש לקבל אישור מהנדס הקונסטרוקטור מטעם העירייה לוורסיה האחרונה + הסכמות השכנים.
יש לקבל אישור מח' תשתיות למקומות החניה החדשים עבור 26 יח"ד הנוספות ב- 2 הבניינים.

- יש לקבל אישור מח' תשתיות למקומות החניה החדשים עבור 26 יח"ד הנוספות ב- 2 הבניינים.
- יש להגיש את התכנית כך שתכלול את הבניין השכן כמוצע בבקשה מס' 20120242 כולל חתימות הדיירים של שני הבניינים ע"ג התכנית.
- יש לתקן את הלובי של הבניין כך שיהיה ברוחב מינימאלי.
- יש לבטל גינות פרטיות בחזית קדמית.
- יש לפתור את כל החניות המבוקשות בתחום המגרש.
- יש לבטל את הקורות בקומת הגג.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר קוזין, מר רענן, גב' ברוסקין ומר אטיאס.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- 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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים 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
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- 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 להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור יועץ בטיחות
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- תאום עיצוב.
- אישור כיבוי אש, מורשה נגישות ויועץ בטיחות לתפקוד הבניין בזמן הריסת חדר המדרגות.

מ"מ יו"ר הועדה
מר בוריס גיטרמן

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה