

תאריך: 10/03/2013
כ"ח אדר תשע"ג

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201305 ביום ג' תאריך 05/03/13 כ"ג אדר, תשע"ג בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:10 והסתיימה בשעה 17:40.

השתתפו:

חברים:

מר בוריס גיטרמן	מ"מ ליו"ר הועדה
מר דוד טלקר	חבר הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר בועז רען	חבר ועדה
מר לאון בנלולו	חבר הועדה
מוזמנים:	
אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
עו"ד אייל אילוז	ממלא מקום היועמ"ש
אדר' לדה קורנסונסקי	מנהלת מח' תכנון.
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
גב' רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה
אדר' נוף ליאת בן אבו	רכזת ועדת בניין ערים
	רשמה את הפרוטוקול

לא השתתפו

חברים:

מר כנפו גבריאל	חבר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר שמעון אטיאס	חבר הועדה
מוזמנים:	
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
עו"ד יניב אהרון	מתאם תשתיות ותפעול
גב' שקמה סיג	נציגת מ.מ.י
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים

אישור פרוטוקול 201304 מיום 19/2/13.

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- **הפרוטוקול אושר פה אחד.**

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר : 201305 בתאריך 05/03/13

רשימת נושאים תכנוניים

סעי ף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1258	רובע ה'- מגורים-רחוב אלכסנדר פן-רובע ה'-אשדוד	2071	155	155	4

סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 1258

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013

שם: רובע ה' - מגורים-רחוב אלכסנדר פן-רובע ה'-אשדוד

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 8,000.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	101/02/3
שינוי לתכנית	34/106/03/3
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:** אוצר אביאל בע"מ-צחי אבו* **עורך התוכנית:** דוד שבזין אדריכל**אזור/רובע**

רחוב ארלוזורוב, שכונה: רובע ה, אשדוד

רחוב פן אלכסנדר, שכונה: רובע ה, אשדוד

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

גוש: 2071 חלקות: 155

חלקי חלקות:

גוש: 2071 ח"ח: 260

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית: 34/106/03/3**מטרות התכנית:**

הקמת פרויקט למגורים הכולל 260 יח"ד.

עיקרי הוראות התכנית:

הגדרת מס' יחידות במגרש מ-100 יח"ד ל-260 יח"ד.

הגדרת גובה בנינים מ-30 מ' ל-38 מ' ו-95 מ'.

קביעת תכנית בינוי.

קביעת כניסות ויציאות למגרש.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות מפורטות במסמכי התכנית.

הערות בדיקה תכנוניות:**עפ"י תב"ע תקפה מספר 34/106/03/3 מותר במגרש:**

- יעוד קרקע – אזור מגורים ג'
- 100 יח"ד בצפיפות של 12.5 יח"ד לדונם.
- שטח בניה עיקרי מעל מפלס הכניסה - 150% (12,000 מ"ר)
- שטח שירות מעל מפלס הכניסה - 40% (3200 מ"ר)
- שטח שירות מתחת מפלס הכניסה - 80% (6400 מ"ר)
- תכסית - 40%
- 4 בניינים של ק"ק + 7 קומות + קומה למתקנים טכניים + קומת מרתף 1

- גובה מבנים – 30 מטר
- קווי בנין – קדמי 5 מ', צידי 3 מ', אחורי 8 מ', קווי בנין למרתף 0 ו-3 מ' לכיוון רח' אלכסנדר פן.

התכנית המוצעת מבקשת :

1. יעוד קרקע – אזור מגורים ד'
2. 262 יח"ד בצפיפות של 32.5 יח"ד לדונם.
3. שטח בניה עקרי מעל מפלס הכניסה – 30,000 מ"ר
4. שטח שירות מעל מפלס הכניסה – 11,000 מ"ר
5. שטח שירות מתחת למפלס הכניסה – 3700 מ"ר בתוספת זכויות לחניה מתכנית מתאר.
6. תכסית 40%
7. 3 בניינים של ק"ק גבוהה + 10 קומות + קומה חלקית למתקנים טכניים, בגובה 38 מטר, ו-3 קומות מרתף, בכל בניין.
- בניין 1 של ק"ק גבוהה + 26 קומות + 2 קומות חלקיות למתקנים טכניים, בגובה 95 מטר, ו-3 קומות מרתף.
8. קווי בנין – ללא שינוי

הערות:

בעקבות הגשת מספר תכניות קודמות לפינוי בינוי ברובע, נדרשה ומקודמת תכנית כוללת לרובע ה' לבחינת קיבולת הרובע לתוספת יח"ד ומענה לצרכי ציבור. התכנית הכוללת נדונה בישיבה מס' 201213 מיום 07.08.2012 והוחלט לשוב ולדון בה לאחר השלמות, אישורים והגשת תכנית מתוקנת לרבות התייחסות לפתרון תכנוני גם לשטח המוצע בתכנית זו. היות ופרויקט זה לא נלקח בחשבון בתכנית הכוללת לא ניתן להתייחס לתכנית זו בשלב זה, לאחר קבלת החלטה בעניין התכנית הכוללת של הרובע יהיה ניתן לשוב ולדון בתכנית זו.

1. לפי תמ"א 35 צפיפות מקסימאלית של יח"ד לדונם באשדוד היא 14 יח"ד לדונם.

בתכנית מבוקש צפיפות של כ- 33 יח"ד לדונם.

לפי תמ"א 35 ניתן לחרוג מהצפיפות אם התכנית נמצאת בסמיכות למרכז תחבורה או אם האוכלוסייה שצפויה להתגורר במקום משתייכת לדרוג סוציו אקונומי גבוהה שתבטיח את אחזקת המגורים לאורך זמן, או שהתכנית מצויה במתחם המיועד לחידוש עירוני.

כאמור לעיל, עפ"י מדיניות הוועדה ניתן לחרוג מהצפיפות אם התכנית מצויה במתחם המיועד לחידוש עירוני או לפינוי בינוי, וזאת על מנת להתחשב בשיקול כלכלי של עלויות פינוי מבנים ישנים ומתן דירות חלופיות. תכנית זו מוצעת על מגרש ריק ללא בינוי קיים להבדיל מתכניות להתחדשות עירוני.

הצפיפות המוצעת אינה סבירה ויש להקטין את הצפיפות לכ-20 יח"ד לדונם כמקובל במגרשים לבניה רוויה בסביבה בנויה קיימת בעיר.

2. המגדל המוצע של כ-28 קומות חריג לסביבה הבנויה הקיימת של 7-9 קומות, ולרחוב שכונתי עם זכות דרך ברוחב 14 מ'.

יש לתכנן בינוי שיתאים לסביבה הקרובה ושלא יעלה על גובה של כ-10 קומות.

3. יש למחוק את ההערה לעניין שטח מרפסות מתחת לטבלת הזכויות בתקנון ולהכניס שטחים אלה לטבלת הזכויות בעמודה נפרדת במשבצת של שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת, תוך פירוט השטח הכולל למרפסות, כמו כן יש לפרט שטחי מרפסות בסעיף 2.3.

4. התכנית עדיין לא השלימה את כל תנאי הסף, יש להשלים :
א. אישור תקינות מבא"ת לתשריט.

5. יש להשלים נספח תנועה וחניה מאושר ע"י מח' תשתיות מתוקן בהתאם להערות מח' תשתיות.
6. יש להשלים אישור יובלים לעניין תשתיות.
7. יש להשלים נספח רוחות והצללה מאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
8. יש להרחיב את קו הגבול של התכנית ולמקם אותו במרכז צירי הדרכים שמסביב למגרש, להוסיף תא שטח לדרך מאושרת, לעדכן את שטח התכנית ולתקן את הנתונים במסמכי התכנית בכל מקום רלוונטי.
9. יש להוסיף בתשריט מצב קיים את הרקע הסטאטוטורי של התכניות התקפות מעבר לרחובות אלכסנדר פן וארלוזורוב.
10. יש להשלים התייחסות ופרוט למהות הפרויקט בסעיף 4 בתקנון להוראות הבינוי והפיתוח לרבות שטחים משותפים ופתוחים לרווחת ציבור הדיירים, קומת לובי, מועדון דיירים וכו' . בהתאם למסמך מדיניות התכנון העירונית.
11. בהמשך להחלטות הנובעות ממדיניות פורום 15 הערים העצמאיות וחזון ראש העיר יש להכניס בסעיף 6 בתקנון סעיף של הנחיות מחייבות לעמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה בתאום עם מח' תכנון עיר. יש להטמיע הנחיות, בסעיף 6 בהוראות התכנית, לפינוי אשפה והפרדה במקור בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
12. בהתאם להחלטת ועדת מליאת בנין ערים מק/116, ישיבה מס' 201103 מתאריך 29.06.2011, יש לתאם ולנסח את הסעיף בתקנון לדירות קטנות עם היועמ"ש ולחתום מולו על הסכם בהתאם. כמו כן יש ליעד 30% מתוספת יח"ד המבוקשות לדירות קטנות של 75-85 מ"ר עיקרי.
13. יש להשלים בנספח הבינוי חתך טיפוסי של בנין D ביחד עם רחוב ארלוזורוב וחתך טיפוסי של בנין A ביחד עם רחוב אלכסנדר פן. כמו כן יש להראות את תכנית ההעמדה בקנ"מ 1:250 הכוללת פירוט קומת הכניסה לבניינים בהתאם למסמך המדיניות לעניין לובי, חדרי עגלות ואופניים, גינות בכניסה, שטח חדיר למי נגר, מועדון דיירים וכו'.
14. לאור האמור לעיל יש לתקן את מסמכי התכנית בכל מקום רלוונטי.
15. לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- אדרי' נער הסביר את התכנית ושמאחר ובשלב זה אנו מכינים תכנית כוללת לרובע ה' אין לנו נתונים מספיקים ואת המידע הדרוש כדי לקבל החלטה תכנונית נכונה לתכנית המוצעת. העבודה נמצאת בשלב האמצע. ולהחליט ע"ס תכנית זו בלבד עלולה לפגוע בשאר התושבים ברובע. לא ברור כמה יח"ד דיור ניתן להוסיף ברובע ומה ואיך החלוקה שלהם צריכה להיות. בפרויקטים של פינוי בינוי בד"כ נותנים פיצוי של הרבה יח"ד, לאחר מכן צריך לתת לתמ"א 38. לעומת זאת בבניה חדשה אין צורך במתן כמויות גדולות של יח"ד. אדרי' נער מסביר שבשלב זה הוא לא נכנס לפרטים הקטנים של התכנית כגון גובה, מס' קומות ועיצוב אלא רק לנושא המרכזי של תוספת יח"ד בפרויקט.
- מר קוזין רצה לדעת אם הוועדה לא מחליטה בשלב זה האם היזם יכול להתקדם בבנייה.

- אדר' נער הסביר שקיימת בקשה להיתר שבה אישרו את היח"ד המותרות בנוסף ליח"ד נוספות ע"י שב"ס ובמסגרת השטחים המותרים והיזם יכול וראשי להתקדם איתה.
- אדר' נער מעריך שתוך 6 חודשים תהיה לנו תשובה מלאה ומאחר וזו תכנית בסמכות מחוזית נצטרך לענות להם על אותן שאלות.
- האדר' הציג את הפרויקט.
- מר בן לולו שאל מה גודל הדירות לזוגות צעירים ומה מחירם?
- מר צחי אבו הסביר שגודל הדירות בין 75-80 מ"ר ויימכרו לכל המרבה במחיר.
- אדר' נער המליץ לא לפסול את התכנית ולתת לה את ברכת הדרך אך רק בעוד כשלושה חודשים ניתן לשוב ולדון בבקשה בכפוף להתקדמות התכנון הכולל ככל שיהיו תוצאות.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

לאור התקדמות התכנית הכוללת של רובע ה' ניתן לשוב ולדון בתכנית המבוקשת בעוד כשלושה חודשים.

תאריך: 10/03/2013

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201305 בתאריך 05/03/13

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20120174	4219	472	46	434	קופ"ח מאוחדת - אגודה עותומנית	מבוא התנאים 6 אשדוד	9
2	20120489	1564	2191	11	216	קבוצת ישפה הבונים חב' להתחדשות עירונית בע"מ	קרן היסוד 32 אשדוד	11
3	20110326	482	2061	1		אבנר ישראל	הדס 8 אשדוד	14
4	20120171	6205	2449	8	17	שומר חברה לבנין ופיתוח בע"מ	הציונות 47 אשדוד	18
5	20120659	495	2461	15	418	ישיבת פוניבז' ע"י הרב כהנמן	שערי יושר אשדוד	21
6	20120699	7882	2086	116	21	י.ל.י-דה השקעות בע"מ	ההסתדרות 22 אשדוד	24
7	20120836	756	2455	46	283	קבילוב בוריס	שגב 10 אשדוד	27
8	20120749	8798	2002	35	528	נזרי יוסי	עינבר 18 אשדוד	29
9	20110072	7564	2023	28		זינגר יוסף אצל לנציצקי	רבא 22 אשדוד	32
10	20120025	4875	2189	82	2001	חב' מגדלי נוף חן יזום בע"מ ע"י מורגי ירון	רוגוזין 27 אשדוד	35
11	20120375	5273	2385	34	297	אפשטיין צבי	אור החיים 22 אשדוד	37
12	20120376	5271	2384	53	361	אפשטיין אליהו	הרא"ש 11 אשדוד	40
13	20120619	3104	2068	64		גן הכוכבים	עגנון שי 2 אשדוד	43
14	20120769	8044	2791	62	51	ס.ד.ה. השקעות בע"מ	אגוז אשדוד	45

מספר בקשה: 20120174	תיק בנין: 4219
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013	

מבקש:

הגשה 13/03/2012

* קופ"ח מאוחדת - אגודה עותומנית

בעל הנכס:

* לולו ששון

מימון 4/2 בני ברק

עורך:

* גבריאל ישראלי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ז

כתובת הבנין: מבוא התנאים 6 אשדוד

שטח מגרש: 1475.50 מ"ר שטח בניה מותר: 2700.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 46 מגרש: 434 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 93/במ/3, תלר/165, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/14/4

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים שמוש חורג

מהות הבקשה

דיון נוסף לאחר שהמבקשים פנו לוועדת ערר:

שימוש חורג ממגורים למרפאת מאוחדת בבנין מגורים קיים בדירה קיימת בקומת הקרקע.

ביום 16/7/12 פורסם שימוש חורג ל 3 שנים ממגורים למרפאה בקומת קרקע של בנין

מגורים קיים בן 4 קומות וחדרים על הגג.

התקבלו התנגדויות.

מתנגדים

* יצחקי אברהם בשם הדיירים מבוא התנאים 4 דירה 4 אשדוד

מתנגדים

* שלמה צדוק מבוא התנאים 11 דירה 12 אשדוד

הערות בדיקה:

ההיתר המקורי של הבנין משנת 92. עפ"י דיווח הפיקוח השימושים בשטח תואמים לתכנית שהוגשה.

תב"ע קובעת מגרש וזכויות 93/במ/3, אזור מגורים ג.

בשנת 98 הוגשה בקשה לשימוש חורג שאושרה בוועדה ל-3 שנים אך לא הוצא היתר והתיק נסגר מחוסר טיפול.

בשנת 2000 הוגשה בקשה להיתר להגבהת גדר ופריצת שער אך הבקשה נדחתה עד להסדרת השימוש החורג.

עד היום לא טופל הנושא. יש להסדיר במסגרת שינוי תב"ע.

יש להסדיר במסגרת שינוי תב"ע עד למועד תפוגת תוקף שימוש חורג, יש לגבות היטלי השבחה רטרואקטיבית.

המבוקש קיים בפועל לפחות 12 שנים ומעולם לא יצא היתר.

בשנת 2005 יצאו היתרים ברובע ז' לשני מבניים מסחריים במרחק של כ 700 - 900 מ' מהמבוקש.

במבנה מסחרי אחד יש בהיתר קומה שלמה עבור מרפאות.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201219 מ: 04/12/12 הוחלט:

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר שימוש חורג.

- יש להעביר להמשך טיפול הפקוח.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- המתנגדים לא הופיעו.
- עו"ד מומי דהן היועץ המשפטי של קופת חולים מאוחדת טען שהמרפאה הזו נותנת שירות לכ 5000 תושבים ברובע.
- לצערם כשמתכננים שכונות לא מקצים מספיק מגרשים חומרים למרפאות ושולחים אותם להסתדר עם מרכזים מסחריים.
- ברובע ז' אין להם כרגע פתרון ולעומת זאת קופת חולים מאוחדת רכשו מגרש ברחוב הנשיא ברובע ז' שבו מתוכנן להבנות מרפאה גדולה שתוכל לתת פתרון רחב לכל הרובע.
- הקופה עשתה מאמצים למצוא מקומות חלופיים אך ללא הצלחה.
- אנו צריכים עוד כשנתיים עד שהם יוכלו לעבור לבניין החדש.
- גם קופות אחרות נמצאות באותו מצב.
- לעניין ההתנגדות לפי הבנתם המתנגדים משבחים את המקום רק מלינים על נושא הלבוש של עובדי המקום.
- לקופא יש מרפאות בעוד אזורים חרדיים בארץ ולכן יש לה קוד לבוש שמתאים למגזר ומקפידים עליו. באם יש תלונה ספציפית היא תטופל מקומית.
- לעניין ההתנגדות השנייה מדובר באדם שגר בהמשך הרחוב ולא בבניין עצמו.
- אינג' צילקר שאל האם הם מסכימים להתחייב להתפנות תוך 24 חודשים מיום קבלת ההיתר?
- המבקשים טענו שזה יכול לקחת קצת יותר מזה וביקשו 3 שנים לצורך התארגנות מלאה.
- אדרי' נער שאל איך יכול להיות שהם נמצאים שם 12 שנים ללא היתר ולא טיפלו בנושא.
- המבקשים הסבירו שהמצוקה באזור למרפאות גדולה.
- אדרי' נער שאל לעניין הזנחת המקום.
- המבקשים טענו שזה סובייקטיבי ולטענם המקום מטופל והחזית אינה מוזנחת.
- למרות זאת אם הוועדה תדרוש הם מוכנים לטפל בנושא.
- מר רענן שאל האם קיימים מבנים מסחריים במרחק קרוב למקום ולמה הם לא עוברים לשם.
- אדרי' נער הסביר שהמבוקש נמצא בבניין מגורים והדיירים מתלוננים ולכן הוא חושב שהם היו צריכים לפנות לדיירי הבניין ולנסות לשכנע אותם.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שהמבקשים לא באים בניקיון כפיים ונמצאים שם תקופה ארוכה ללא היתר.
- וכלל מדיניות הוועדה היא לא לאשר שימושים חורגים במגרשים בו דיירים מתנגדים. ההחלטה שלנו הייתה נכונה ולמרות שיכול להיות שנפל פגם בשליחת הודעת הזימון אין אנו צריכים לשנות את החלטתנו.
- עו"ד אילוז ציין שקיים כתב אישום.
- אדרי' נער הסביר שאכן קיימת בקשה להיתר למבנה מרפאות אך טרם עבר וועדה. ניתן להמליץ למבקשים לפנות לדיירי המגרש ולנסות להחתימם.
- מר גיטרמן חיזק את דבריו של אדרי' נער וציין שאם דייר אחד מתנגד אנו כוועדה נוטים לקבל את ההתנגדות. כמו כן יש מקומות אחרים ברובע שהם יכלו לעבור אליהם.
- מר בן לולו הציע שמאחר והמרפאה נותנת שירות לאלפי אנשים וכדי לא להשאיר אותם ללא מענה לתת להם אורכה של שנתיים להסדיר את המצב.
- מר רענן טען שהוועדה לא צריכה לעודד עבריינות בנייה.
- אינג' צילקר טען שלמרות שבמקור תכנן להציע למבקשים להתפנות לאחר ששמע בדיון שנרכש על ידם מגרש חלופי ברובע ומדובר בתקופה עד שהם יתפנו משם בכוחות עצמם.
- המלצת המהנדס: לתת למבקשים אורכה של עד אחרי פסח שבזמן הזה ינסו להגיע להסדר עם בעלי הדירות במגרש ואז להחזיר את התיק לדיון.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להחזיר את התיק לדיון לאחר פסח כדי שבזמן הזה ינסו המבקשים להגיע להסדר עם דיירי המגרש ולהחתימם ע"ג תכנית.

סעיף 2:	מספר בקשה: 20120489	תיק בנין: 1564
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013		

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 יח"ד ע"י שינוי בחלוקת היחידות בקומה. סה"כ בבניין 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 והבנייה :

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

התקבלו התנגדויות.

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

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	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.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201217 מ: 6/11/12 הוחלט:
לאחר שמיעת המתנגדים לקבל את התנגדותם ולא לאשר הבקשה לתוספת ע"פ תיקון 3 לתמ"א 38.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- מר גיטרמן הסביר שמאחר ובקשות דומות של התאמת הבניינים שאושרו ע"פ תמ"א 38 תיקון 2 ומצב שמותר ע"פ תיקון 3 מאושרות כל הזמן הוא מבקש שנדון בבקשה שוב.
- ע"פ הבנתו למרות שהבקשה שלהם לאישור ע"פ תמ"א 38 יצאה כבר מאחר והם לא התחילו את הבנייה זה לגיטימי מבחינתם לבקש שישארו להם ע"פ תיקון 3.
- מר רענן הזכיר שדיירים התנגדו וטענו שהתוספת של החצי קומה תסתיר להם את הנוף.
- מר גיטרמן טען שכל בנייה מסתירה למישהו משהו ובכל זאת הוועדה נוטה לאשר בקשות של תמ"א 38.
- אינג' צילקר ביקש לדעת האם זו זכותו של כל חבר וועדה לבקש להחזיר תיק לדיון או רק של היו"ר.
- מר בן לולו הסביר שהכדאיות של תמ"א 38 לא ממש כלכלית וכולל המון הליכים בירוקרטים ולכן אם קבלן מציע לבנות עלינו כוועדה לעודד זאת.
- נערכה הצבעה לאישור הבקשה ודחיית ההתנגדות:
- מר גיטרמן, מר בן לולו, מר קוזין, מר טלקר ואינג' צילקר הצביעו בעד אישור הבקשה.
- מר רענן הצביע נגד.
- **ההחלטה אושרה ברוב קולות.**

החלטת הוועדה

לבטל את החלטת ועדה מיום 6/11/12 ולדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.
ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 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
- 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
- אישור כיבוי אש
- יש להגיש תכנית מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20110326	תיק בנין: 482
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013	

מבקש:* **אבנר ישראל****בעל הנכס:*** עו"ד שומר נעים בשם הדיירים
הראשונים 7 אשדוד**עורך:**

* דיברוב ויקטור

* סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הדס 8 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 1 ;

גוש: 2088 חלקה: 10 מגרש: 213 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: תמא/38, 98/101/02/3, 96/101/02/3, 85/101/02/3, 3/מק/2071,

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 הבקשהדיון נוסף לאחר סיום בשטח ומציאת פתרון חנייה כולל למתחם לחיזוק מבנה על פי תמ"א
38, תיקון 3:

תוספת 2 יח"ד בקומות העמודים הקיימות, ומתקנים טכניים + מחסנים די

תוספת 8 יח"ד ב - 2.5 קומות הנוספות

תוספת ממ"דים, מרפסות ומעלית למבנה קיים.

לאחר החיזוק, המבנה יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 26 יח"ד.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 11/10/12.

ביום 20/6/12 פורסמו הקלות:

הקלות מכוח תמ"א 3/38:

1. תוספת 10 יח"ד למבנה קיים:

2 יח"ד בקומה מפולשת

8 יח"ד בקומות נוספות חמישית ושישית

2. קווי בניין חזיתי וצדדי לא יוקטנו מ-2 מ'

3. קו בניין אחורי לא יוקטן מ-3 מ'

4. תוספת קומה שביעית חלקית (המשך של דירות שבקומה שישיית)

סה"כ הבניין יהיה בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 26 יח"ד.

הקלה מכוח חוק התכנון והבנייה:

הבלטת ממ"דים מקו בניין אחורי בסה"כ 2.6 מ' - המרחק עד גבול ה

ההבלטה - 0.40 מ'

התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלק ה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
299.77	26	630.97	33.00	1348.95	1261.00			
		630.97	33.00	1348.95	1261.00			
0.00 %בניה:		663.97		2609.95		סה"כ:		

מתנגדים

* לימור אורן בשם הדיירים האשכול 10 דירה 6 אשדוד

* מרק סיבוני בשם דיירי הדס 10 הדס 10 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש 2 יח"ד בקומת הקרקע.
תוספת ממ"ד ומרפסת לכל יח"ד קיימת – סה"כ 4 קומות, 16 יח"ד.
תוספת 2 קומות מלאות הכוללות 8 יח"ד סה"כ.
תוספת קומה שביעית חלקית הכוללת חדרים שהם המשך של הדירות בקומה 6.
סה"כ יח"ד בבניין 26 יח"ד (תוספת 10 יח"ד).

הקומות המוצעות חורגות מקונטור קומה טיפוסית – יש להקטין בהתאמה.

שטח עיקרי מוצע בתכנית – 1348.95 מ"ר שבמסגרת השטח המותר לפי תיקון מס' 3 של תמ"א 38.

יש לקבל אישור מח' תשתיות מעודכן סופי עבור 10 יח"ד הנוספות.
יש לקבל אישור מהנדס קונסטרוקטור מטעם העירייה לוורסיה אחרונה.
יש לבדוק חבות היטל השבחה בגין תיקון מס' 85 של תכנית מתאר ובגין ההקלה מכח חוק התכנון והבנייה שפורסמה.
יש לקבל אישור מעודכן של עו"ד נעים שומר המייצג את הדיירים על הוורסיה האחרונה.
יש לעדכן טבלאות של שטחים המוצעים ושטחים המותרים.

הבניין הקיים הוא בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד.
שטח המגרש הוא - 916 מ"ר, צפיפות למגרש לא הוגדרה בתכנית 27/102/03/3 החלה על המקום, אלא נקבעה צפיפות ברובע יח"ד לדונם נטו - 10 יחידות.
כמות היחידות הנוספות - 9 יח"ד, סה"כ בבניין לאחר החיזוק - 25 יח"ד.

על פי דווח של המפקח:

המבוקש לא בנוי.

לא נמצא היתר כלשהוא לבניין. הבניין נבנה לפני שנת 1980.
התקבל אישור עקרוני של גרי טנבאום לחישובים הסטטיים לחיזוק המבנה.
לפני קבלת היתר יש לקבל אישור סופי ולהשלים את הדוח בהתאם למפורט בסעיף 4 במכתבו החתום ע"י גרי.
בתאריך 16.02.2012 התקבל אישור עקרוני של מח' תשתיות המכיל תוספת 8 מקומות חניה עבור 8 דירות חדשות. הפתרון מכיל 4 מקומות חניה רגילים ו-4 מקומות ב-2 מכפילי חניה. מקום אחד - לאנשים עם מוגבלות - יש לקבל אישור יועץ נגישות מתו"ס בגין תוספת יחידות הדיור ובפרט למקום חניה נגיש.
התקבל אישור הג"א.
שטח עיקרי המותר לקומה הוא - 37.5% כולל תיקון 20 לתכנית מתאר.
סה"כ שטח עיקרי מותר - 150% המהווה 1374 מ"ר.
שטח עיקרי קיים לאחר ניקוי שטח שרות בהתאם לתיקון מס' 85 לתכנית מתאר - 1261 מ"ר.
יש לבדוק חבות היטל השבחה בגין תיקון מס' 85 של תכנית מתאר.
מבוקשות הקלות כמותיות בשיעור של כ-16% משטח המגרש המהווה - 147 מ"ר.
יתרת שטחים העיקריים לניצול במגרש הכוללת הקלות המבוקשות - 260 מ"ר.
שטח עיקרי מבוקש של קומת שישית נוספת - 259 מ"ר > 260 מ"ר.
מכוח תמ"א 38 מבוקשת סגירת קומה ע"י תוספת 2 יח"ד בשטח של כ-197 מ"ר.
בקומה טיפוסית מוסיפים ממ"דים עבור כל יח"ד, מרפסות ומעלית.
קומה חמישית היא מכוח תמ"א 38 מכילה 4 יח"ד ומוצעת בשטח עקרי של 382 מ"ר < 325.34 מ"ר של קומה מורחבת שמתחת - יש להקטין כולל ביטול הבלטת המרפסת מעבר לקו הבניין האחורי שלא מבוקש כהקלה ולא פורסם כחוק.
קומה שישית מבוקש במסגרת הקלה בגובה ועל סמך יתרת זכויות הבניה בתוספת הקלות כמותיות - 16%. שטחה מגיע עד ל-259 מ"ר > 260 מ"ר המותרים.
סה"כ שטח עיקרי מגיע עד ל-2140 מ"ר < 2042 מ"ר המותרים על פי תמ"א 38 + תב"ע + הקלות - יש להקטין.
יש לסמן סגירת המרפסות הקיימות בניין, להגיש תכנית גג עליון, למסגר בחזיתות בניה המוצעת בצבע אדום ולסמן את כל השינויים בחזיתות.
בתכנית פיתוח שטח יש לסמן חניות בהתאם לאישור שהתקבל.
טבלאות השטחים המוצעים, המותרים וההקלות יש לעדכן.
יש להשלים טופס A, נספח א' של חוזר המנהל הכללי מס' 1/2009.
נעשו עדכונים בתכנית המתוקנת ביום 11.10.2012:
שטח עיקרי מוצע בתכנית - 1348.95 מ"ר שבמסגרת השטח המותר לפי תיקון מס' 3 של תמ"א 38.
יש לקבל אישור מח' תשתיות מעודכן סופי עבור 10 יח"ד הנוספות.
יש לקבל אישור מהנדס קונסטרוקטור מטעם העירייה לוורסיה אחרונה.
יש לבדוק חבות היטל השבחה בגין תיקון מס' 85 של תכנית מתאר ובגין ההקלה מכח חוק התכנון והבנייה שפורסמה.
יש לקבל אישור מעודכן של עו"ד נעים שומר המייצג את הדיירים על הוורסיה האחרונה.

יש לעדכן טבלאות של שטחים המוצעים ושטחים המותרים .
ביום 30.10.2012 נמסרה תכנית למח' תשתיות לקבלת חו"ד לקראת דיון בוועדה.
התקבלה חו"ד מח' תשתיות מיום 05.11.2012 לגבי פתרון חנייה המוצע בהתאם לוורסיה אחרונה שהוגשה ע"י היזם. פתרון החנייה המוצע לא מקובל. על עורך הבקשה להגיש תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות מח' תשתיות . וכל זה לפני דיון בוועדה.

לאור עדכון חוק מקרקעין המייחס לעניין מקומות חניה נוספים במגרש, הבקשה מובאת לפאנל לשם קבלת החלטה על המשך הטיפול והדיון.

יש לתכנן חנייה בתחום גבולות המגרש בלבד

בישיבה מס' 201301 מיום 1/1/13 הוחלט :
להעביר הבקשה לדיון בישיבת וע. משנה הבאה.

בישיבת ועדת משנה מספר : 201302 מ : 15/01/13 הוחלט :
לצאת לסיור במקום.

בישיבת ועדת משנה מספר : 201303 מ : 29/01/13 הוחלט :
להחזיר את הבקשה לדיון בעוד כחודש ימים לאחר בדיקת מח' הנדסה של כל המבנים ברחוב ומציאת פתרון כולל למתחם כולו בנושאי החנייה.

המלצות מהנדס הועדה :

ינתן בזמן הוועדה.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- אדר' נער הסביר שלאחר הסיור נמצא שיש ממש בטענות של המתנגדים ואכן קיימת בעיית ומצוקת חנייה באזור, לאחר מכן ישבו הגורמים המקצועיים ומצאו פתרון של רחוב חנייה מאחורי הבניינים ע"ח גן אלישבע. ניתן לאשר את החניות ע"פ התכליות המותרות במגרש במסגרת שצ"פ.
- ההחניות יפחיתו את הלחץ ברחוב ובאזור כולו, יינתן פתרון מסודר לכולם ויתחבר לכבישים ראשיים. הוועדה תצטרך לאשר שם קרן חנייה.
- אינג' צילקר ציין שזהו פתרון נכון וטוב.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאור מציאת פתרון חניות כולל לכל מתחם מקבלים את ההתנגדות חלקית ומאשרים את הבקשה בליווי תכנוני ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי .
- ממליצים על הקמת קרן חנייה ציבורית לחניות המוצעות.

גליון דרישות :

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 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 מח' תשתיות (חניה ופתוח)

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור כיבוי אש
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20120171	תיק בנין: 6205
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013	

סעיף 4:**מבקש:**

* שומר חברה לבנין ופיתוח בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הציונות 47 אשדוד

שטח מגרש: 40900.00 מ"ר שטח בניה מותר: 49080.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2449 חלקה: 8 מגרש: 17 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: מגרש: 18

תכנית: 3/מק/2183, 3/מק/98, 3/מק/62, 3/במ/17, 3/מק/85, 101/02/3, 117/מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להקמת בנין שני בן 36 יח"ד - 9 קומות וקומה טכנית ע"ג מרתף חניה קיים. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 17/10/12.

ביום 15/6/12 פורסמו הקלות:

1. דחיית התנאי בסעיף 7.1 להוראות תכנית 3/מק/2183 (שלבי הביצוע) ממתן היתר לבנין א' לקבלת טופס 4 לבנין ב', המותנה בהפקדת תכנית בסמכות מחוזית. בהתאם, טופס 4 של בנין ב' יותנה במתן תוקף לתכנית המחוזית וטופס 4 למתחם ו'.

2. תוספת 4 יח"ד בבנין ב' מתוקף "חוק שבס". סה"כ יהיו בבנין 36 יח"ד במקום 32 יח"ד המותרות.

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	42424.41	6367.87	2572.25	849.67	36	574.37
			42424.41	6367.87	2572.25	849.67		
סה"כ:			48792.28		3421.92		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח הבנין אינו קיים.

תב"ע קובעת מגרש וזכויות 3/במ/17 ותב"ע קובעת יעוד 3/מק/2183, אזור מגורים ג. התניות בתב"ע:

1. תנאי לקבלת היתר לבנין הראשון היה הפקדת תכנית בסמכות מחוזית לתוספת זכויות בניה לטובת הרכוש המשותף של הדיירים, עפ"י התחייבות היזם.
2. מתן היתר בניה לבנין השני מותנה במתן תוקף לתכנית המופקדת שבסעיף 1 וקבלת טופס 4 למתחם ו' (בריכת שחיה לרווחת הדיירים)

התכנית הנדרשת עפ"י סעיף א (מס' 1128) אושרה בועדה המקומית והומלצה להפקדה ביום 17.08.10.

הקלות מבוקשות בבקשה זו:

1. דחיית תנאי עפ"י תכנית 2183/מק/3 מממן היתר לבנין ב' למתן טופס 4 לבנין ב' (תואם להקלה שהתבקשה בתכנית השינויים של בנין א' 20120170)
2. תוספת 4 יח"ד בבנין מתוקף חוק שבס לסה"כ 36 יח"ד בבנין במקום 32 יח"ד המותרות

הוגשה בקשה להיתר עבור מתחם ו (20110233) אך טרם יצא היתר.

שטח המגרש 34175 מ"ר
 שטח עיקרי מותר 49080 מ"ר
 שטח שירות מותר מעל הקרקע 17694.85 מ"ר (כולל תיקון 85)
 שטח שירות מותר מתחת לקרקע 34175 מ"ר (גודל המגרש)
 שטח עיקרי קיים בהיתרים קודמים 34027.94 מ"ר
 שטח שירות קיים בהיתרים קודמים: מעל הקרקע 765.42 מ"ר מתחת לקרקע 1806.83 מ"ר

הבנין המבוקש בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף + קומה טכנית בגג.
 הבנין תואם במיקומו ובצורתו לבינוי המאושר.

צורפה סכמה המראה שטחים לרווחת הדיירים ושטחי דירות, בהתאם למסמך המדיניות.
 תכנית העמדה ופיתוח צורפה בקנ"מ 1:250

מבוקשות 36 יח"ד במקום 32 יח"ד המותרות בתב"ע. מבוקשת הקלה לתוספת 4 יח"ד מתוקף חוק שבס (32 יח"ד X
 20% = 6.4 יח"ד).

המרתף אושר בהיתר של בנין א' (משותף לשני הבניינים). בבקשה זו מוצעים שינויים בגיאומטריה של המרתף בלבד.

שטחים מוצעים:

שטח עיקרי מוצע 6367.87 מ"ר
 שטח שירות מוצע מעל הקרקע 839.65 מ"ר
 שינויים במרתף שטח שירות מוצע מתחת לקרקע 10.02 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים בהיתרים + מוצע בבקשה זו: 40395.81 מ"ר
 סה"כ שטח שירות קיים + מוצע מעל הקרקע: 16529.535 מ"ר
 סה"כ שטח שירות קיים + מוצע מתחת לקרקע: 1816.85 מ"ר

אין נגיעה בקווי בנין ואין חריגה בשטחים המותרים.

תיקונים דרושים בתכנית:

מפת מדידה עדכנית וחתומה גם בתוך התכנית
 פריסת גדרות לדירות הגן
 יש להשלים חתימת ממ"י ע"ג התכנית.
 לאחר בדיקה נוספת ייתכנו הערות נוספות לפי הצורך

ע"פ חוות דעת משפטית מעו"ד רוני עמיר:

ביום 23.10.12 נדונה בועדת המשנה, בין היתר, בקשה להקלה שעיקרה - דחיית תנאים שנקבעו בס. 7.1 לתב"ע 2183/מק/3 (שלבי ביצוע). כך נתבקשה בקשה להיתר בניה לבניין ב' שההקלה היא לדחות את התנאי הקבוע בס. 7.1 והוא מתן תוקף לתכנית מפורטת בסמכות ו. מחוזית שתוגש על ידי היזם בשם הדיירים עבור תוספת שטח לטובת הרכוש המשותף של הדיירים.

הועדה קיבלה את עמדת המהנדס לפיה אין הועדה מחויבת להוצאת טופס 4 אלא לאחר הפקדת תכנית בסמכות מחוזית. ודוק - המהנדס לא סבר שלא ניתן להוציא טופס 4 (בהקלה מהוראות התכנית) אלא שהועדה לא מחויבת. וזה אכן נכון. היא לא מחויבת אך בהחלט רשאית.

הועדה לא התייחסה להקלה האחרת אותה מבקש היזם והיא בקשה להיתר בניה לבניין ב' בהקלה מהוראות התכנית כך שידחה התנאי של מתן תוקף לתכנית בסמכות המחוזית כאמור, לשלב של מתן טופס 4 לבניין ב'. גם כאן עמדתי היא שניתן לאשר ההקלה. אציין כי הועדה אישרה כבר בעבר הקלה מהוראות אותה תכנית וניתן היתר לבניין א' תוך דחיית התנאי הראשון - הפקדת התכנית המפורטת. ללמדך שבעבר (11/10) סברה הועדה שיש באפשרותה ליתן ההקלה.

למיטב זכרוני הסיבה שהייתה התנגדות של התכנון למתן ההקלה הייתה שהתכנית לטובת הדיירים לא התקדמה בקצב הראוי. עתה משהתכנית נקלטה בוועדה המחוזית והיא מצויה בבדיקה, אני לא רואה מניעה חוקית לאשר ההקלות. כמובן ששיקול הדעת הוא של הועדה.

המלצות מהנדס הועדה:

תינתן בזמן הדיון.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- אדר' נער הסביר את המגבלות של התב"ע ומהי ההקלה המבוקשת.
- אינג' צילקר הסביר שמאחר והקבלן לא עמד בתנאים שהוועדה קבלה הוא אינו מבין למה צריך לאשר דחיית התנאים שנית, אם הוא היה מבקש לדחות את התנאי בשלושה ארבעה חודשים היה אולי אפשרות להיעתר לו.
- אדר' נער הסביר שהבקשה היא לאשר את דחיית התנאי לכל הזמן המבוקש או לא לאשר בכלל.
- מר גיטרמן הסביר שלאשר החלטה להעביר את ההקלה לשלב טופס ה 4 אינה ריאלית שכן היא תפגע בדיירים המתוכננים להיכנס לדירות.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

החלטת הועדה

מאחר והבקשה להקלה אינה מקובלת על הוועדה ופוגעת בטווח הארוך בבעלי הדירות במגרש לא לאשר הבקשה.

סעיף: 5	מספר בקשה: 20120659	תיק בנין: 495
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013		

מבקש:

* ישיבת פוניבז' ע"י הרב כהנמן

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

הגדוד העיברי 10 אשד

עורך:

* שפריר שלמה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שערי יושר אשדוד**שכונה: רובע ג**

שטח מגרש: 8113.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3245.20

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2461 חלקה: 15 מגרש: 418 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 20/103/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית ספר תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חדרי פנימיה למבנה קיים ותוספת ממ"מ למבנה בית הספר.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/12/12.

ביום 17/1/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה במניין קומות מ-4 קומות ל-4 קומות + עליית גג.

2. הקלה לצורך בניית מדרגות פתוחות מעבר לקו בניין צדדי של 3 מ'.

לצורך תוספת בניה למבנה פנימיה של ישיבת פוניבז'.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		שימוש ציבורי	4509.10	1173.14	304.24		0	
			4509.10	1173.14	304.24			
סה"כ:			5682.24		304.24		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח מ-19.09.12 (דמיטרי):

1. המבוקש בנוי חלקי

2. קיימות קומות קרקע, א' וקומה ב'

3. תכנית לא משקפת מצב הקיים בשטח (גובה של קומת קרקע לא תואמת למבוקש, בחזית הצפונית קיימת חדר בשטח של כ-25 מ"ר שלא מופיע ע"ג

תכנית, בחזית המערבית קיים גגון בשטח של כ-3 מ"ר וקירות מפח.

4. יפתח תיק פיקוח בנושא החריגות שקיימות בשטח של המבנה.

הוגשה תכנית חתומה ע"י בעלות עיריית אשדוד

על המקום חלה ת.ב.ע. 20/103/03/3, 78/101/02/3

מותר מס' קומות 4- מבוקש 4 + עליית גג – יש לבקש הקלה

קו בניין קדמי – 5 מ'

קו בנין צדדי וחורי 3- מ' – המדרגות חיצוניות פתוחות מעבר לקו בניין – יש לבקש הקלה

שטח מגרש מס' 418 - 8113 מ"ר

שטח עיקרי מותר לקומה 40% = 3245.2 מ"ר < 1819.26 מ"ר

שטח עיקרי מותר סה"כ 12980.8 מ"ר < 5682.24 מ"ר
שטח שירות מותר לקומת מרתף $3245.2 \text{ מ"ר} = 40\%$ < 242.87 מ"ר
שטח שירות מותר לקומה $811.3 \text{ מ"ר} = 10\%$ < 61.37 מ"ר
יעוד: בנייני ציבור כולל מוסדות דת: בית כנסת, מקווה
בר. רישוי בישיבה 99012 מ-21.07.99 אושר
ישיבת פוניבז': בית מדרש, פנימייה, כיתות לימוד במגרש ובו מבנים קיימים (ראה בקשה 990386)

הערות בדיקה לתכנית מ-9.09.12:

1. יש להשלים טבלת הקלות
2. להשלים תרשים רובע
3. לעדכן טבלת שטחים המותרים (לפרט עפ"י קומות)
והמבוקשים (להוסיף עליית גג ושטח הגג המוצע)
4. לעדכן בעלות בדף ראשון ולהשלים חתימת עירייה

ניתן לאשר הבקשה עפ"י תכנית מ-20.12.12 במסגרת הקלה בתנאים הבאים:

1. תנאים המקובלים + תאום עיצוב
2. ערבות בנקאית לקיום תנאי ההיתר
3. בדיקת שמאי בגין ההקלות
4. יש לקבל דיווח מהפיקוח להסדרת מצב בשטח לפי תכנית המאושרת
5. עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי

פורסמו הקלות הבאות:

1. הקלה במניין קומות מ-4 קומות ל-4 קומות + עליית גג
2. הקלה לצורך בניית מדרגות פתוחות מעבר לקו בניין צדדי של 3 מ'
לצורך תוספת בניה למבנה פנימייה של ישיבת פוניבז'

הוגש פרסום מ-17.01.2013

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ע"פ בדיקה ניתן לבנות את מדרגות החרום בתוך קווי בניין ולכן יש לתקן את התכנית ולהתאים את המדרגות המוצעות לתוך קו בניין.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ע"פ בדיקה ניתן לבנות את מדרגות החרום בתוך קווי בניין ולכן יש לתקן את התכנית ולהתאים את המדרגות המוצעות לתוך קו בניין.

גליון דרישות:

- חתימת 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.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- 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.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

7882	תיק בנין :	מספר בקשה : 20120699	סעיף 6:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201305 בתאריך : 05/03/2013			

מבקש :

* י.לי-דה השקעות בע"מ

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

* זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ההסתדרות 22 אשדוד**שכונה: רובע א**

שטח מגרש: 1032.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2086 חלקה: 116 מגרש: 21 יעוד: מגורים 3-4 קומות

תכנית: תמא/38, 35/101/02/3, 3/64/4, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 62/101/02/3, 101/02/3, 6/101/02/3, 27/102/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תמ"א 38**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

אישור מצב קיים + שינויים כלפי היתר מס' 20090778 לחיזוק המבנה על פי תמ"א 38/3 :
 תוספת 3 יח"ד בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בקומות הקיימות על פי היתר, תוספת יח"ד אחת בקומה
 שישית ע"י חלוקת דירה קיימת עם 2 ממ"דים בהיתר, יצירת מדרגות פנימיות ב- 4 דירות בקומה
 שישית ובניית קומה חלקית שביעית- המשך 4 דירות דופלקס.
 סה"כ הבניין יהי בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 27 יח"ד.

בתאריך 13/12/12 פורסמו הקלות:

הקלה מכח תמ"א 38/3 :

תוספת קומה שביעית חלקית, המשך של 4 יח"ד שבקומה שישית (דירות דופלקס).

תוספת 3 יח"ד בקומת הקרקע.

תוספת יח"ד אחת בקומה שישית- סה"כ 4 יח"ד בקומה.

סה"כ בבניין יהיו 27 יח"ד ב- 7 קומות מעל קומת הקרקע .

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	1875.85	582.34	500.80	94.52	0	
			1875.85	582.34	500.80	94.52		
סה"כ:			2458.19		595.32		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

הבקשה היא לשינויים כלפי היתר מס' 20090778 שהוצא לחיזוק המבנה, אישור מצב קיים :

תוספת 3 יח"ד בקומת הקרקע

שינויים פנימיים בקומה חמישית ושישית.

תוספת יח"ד אחת בקומה שישית ע"י חלוקת דירה קיימת לשניים.

יצירת מדרגות פנימיות ב- 4 דירות בקומה שישית ובניית קומה חלקית שביעית – המשך 4 דירות דופלקס.

על פי היתר מס' 20090778 – בבניין – 23 יח"ד ב- 6 קומות מעל קומת הקרקע ללא יח"ד.

על פי דווח של המפקח מיום 21.10.2012 :

המבוקש בנוי חלקית : המבנה בנוי בשלב עבודות גמר.

טרם התחילו בעבודות פיתוח שטח .
השימושים קיימים בשטח תואמים לתכנית המבוקשת.
קומת עמודים תואמת למוצע ללא היתר.
קיימות 27 יח"ד

הערות רישוי :

חישובים סטטיים נמסרו לבדיקה ביום 12.11.2012 טרם התקבל אישור – מהווה תנאי להיתר מאחר ומדובר על המשך הפקויקט לחיזוק המבנה + שינויים כלפי היתר לחיזוק.
נמסרו חישובים סטטיים למהנדס לבדיקה חוזרת ביום 06.12.2012 וטרם התקבלה התייחסותו.
אישור חניה – תנאי להיתר.
יש לקבל אישור מ.מ.י. בתור בעל הזכות בנכס .
יש לעדכן טבלת השטחים המותרים, מהות הבקשה .
כ"כ יש לעדכן את טבלת השטחים המבוקשים בהתאם להיתר האחרון.

שטח עיקרי קיים על פי ההיתר הוא 1876 מ"ר .
שטח עיקרי מוצע על פי מותר בתמ"א 38/3 בקומת הקרקע – 225.14 מ"ר עבור 3 יח"ד החדשות.
שטח של קומה טיפוסית קיימת – 272,50 מ"ר לעומת 309 מ"ר שעל פי ההיתר (לאחר ניכוי המרפסות על פי חוק המרפסות). יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת המרפסות.
שטח שדל רומה עליונה שביעית מגיע עד ל- 192 מ"ר ברוטו, יש להקטין עד 185 מ"ר (מחצית מ- 369 מ"ר ברוטו קומה שמתחתיה) - יש לקבל דווח של המפקח בהתאם לפני הוצאת ההיתר מאחר והמבוקש בנוי.

יש לעדכן שטחי שרות בטבלת השטחים המבוקשים, יש לציין שטח שרות קיים על פי ההיתר + שטח שרות מוצע על פי תיקון 85 של תכנית מתאר אשדוד- בכפוף לבדיקת חבות היטל השבחה.

דירה מס' 1ג' היא בשטח של לפחות מ 75-80 מ"ר הנוגד את מדיניות הוועדה.
כמו כן הדירה המוצעת מקטינה באופן משמעותי את הלובי הקיים.

המלצות מהנדס הוועדה:

רישוי

לאשר חלקית את הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- לא לאשר את הדירה המוצעת בקומת הקרקע (1ג') מאחר והיא מקטינה באופן משמעותי את הלובי הקיים ופוגעת ומרע את המצב הקיים באופן מהותי, כמו כן שטחה קטן משטח מינמאלי של 75-80 מ"ר כמדיניות הוועדה.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- מר בן לולו ומר טלקר לא משתתפים.
- אינג' צילקר ביקש שיידרש הערת אזהרה בטאבו לאי פיצול היחידות דופלקס.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ה ו ע ד ה

לאשר חלקית את הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- לא לאשר את הדירה המוצעת בקומת הקרקע (1ג') מאחר והיא מקטינה באופן משמעותי את הלובי הקיים ופוגעת ומרע את המצב הקיים באופן מהותי, כמו כן שטחה קטן משטח מינמאלי של 75-80 מ"ר כמדיניות הוועדה.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 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 מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביו (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לקיום יח"ד אחת בלבד בדופלקסים.

756	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120836	סעיף: 7
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013			

מבקש:* **קבילוב בוריס**

* טויטו יוסף

בעל הנכס:

* טויטו יוסף

שגב 10/1 אשדוד

* קבילוב בוריס

שגב 10 אשדוד

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שגב 10 אשדוד

שטח מגרש: 680.00 מ"ר שטח בניה מותר: 330.76 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2455 חלקה: 46 מגרש: 283 יעוד: מגורים א (מבא"ת)

תכנית: ד/458/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

אישור מצב קיים: שינויים כלפי היתר מס' 20110510 ופיצול ההיתר ל- 2 שלבים עבור 2 השכנים לצורך קבלת תעודת גמר בנפרד כל אחד.

ביום 8/2/12 פורסמה הקלה לניוד שטחים העיקרים הלא מנוצלים מקומות מגורים לטובלת

מחסן גינה: הגדלתו מ- 3 מ"ר ל- 7 מ"ר, הגבהתו מ- 1.80 מ' עד ל- 2.9 מ'.

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		
			420.55			3.00	0	10.00
			420.55			3.00		
סה"כ:			420.55		3.00		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

על פי דווח של המפקח מיום 09.12.2012:

המבוקש בנוי, מתאים לתכנית, למעט מחסן שהקטנתו טרם הסתיימה.

הערות רישוי:

השינויים הם: הגדלת מחסן בהיתר מ- 3 מ"ר לכ- 7 מ"ר, הגבהתו מ- 1.80 מ' ל- 2.90 מ', שינוי מזערי בחזיתות ושינויים פנימיים, סגירת מרפסת מקורה והפיכתה ל- 2 חדרים. המרפס מקורה בהיתר ונכללת בחישוב שטחים בשטח עיקרי במסגרת ההיתר, לכן הבקשה אינה מהווה תוספת שטח.

שטח עיקרי קיים ב- 2 קומות עבור 2 שכנים הוא 420.55 מ"ר > 510 מ"ר המותרים.

את הגדלת המחסן וגובהו ניתן לאשר במסגרת הקלה מהוראות התכנית מס' 85 – יש לפרסם כחוק.

קיימת יתרת השטחים העיקריים הלא מנוצלים, ניתן לנייד אותם לטובת המחסן.

יש לבדוק חבות היטל השבחה.

יש להשלים את הבקשה ע"י :
חתימות של 2 בעלים נוספים שלא חתמו, סה"כ על פי נסח טאבו – 6 בעלים, חתמו רק 4 .
יש להגיש מפה מצבית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך.
יש להראות את כל השינויים המבוקשים כלפי ההיתר בחזיתות ובחתיכים, להשלים מפלסים חסרים .

המלצות מהנדס הועדה:

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

מה לך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- 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.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20120749	תיק בנין: 8798
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013	

מבקש:

* נזרי יוסי

* נזרי לינדה

בעל הנכס:

* קי.בי.עי

עורך:

* קינן מקס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: עינבר 18 אשדוד

שטח מגרש: 315.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 35 מגרש: 528 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 3/135/03/3, 3/מק/2170, תצ/290, תמא/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

בית חדש דו קומתי + מרתף + פרגולה - יח"ד אחת.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 30/12/12.

ביום 1/2/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה 10% בקווי בנין צדדיים ואחורי.
2. הקלה לחיפוי החזית הדרומית בלוחות ופרופילי אלומיניום כסוף.
3. הקלה להבלטת מרפסת מעבר לקו בנין אחורי עד 2 מ' המותרים.
4. הקלה לניוד כ-6 מ"ר מהמרתף לקומות העליונות.

לא התקבלו התנגדויות.

תחלקה	מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	240.81		53.52		0	8.54
			240.81		53.52			
סה"כ:			240.81		53.52		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש בית מגורים בודד חדש על מגרש ריק, בן 2 קומות מעל קומת מרתף + מרפסת גג.

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 18.10.12:

מגרש בודד לבניית י"ח אחת טרם בנוי במגרש ריק.

תב"ע קובעת מגרש וזכויות 3/135/03/3, אזור מגורים א', מותרים 174 מ"ר כשטח עיקרי מעל הקרקע, מרתף עפ"י תיקון 85.

שטח המגרש 315 מ"ר.

שטחים מוצעים:

מרתף

שטח עיקרי 62.15 מ"ר > 84.86 מ"ר

שטח שירות כולל ממ"ד 31.18 מ"ר

חישוב 80% מההיטל האופקי של המבנה $84.86 = 80 \times 106.08$

קומת קרקע
שטח עיקרי 89.80 מ"ר
שטח שירות 16.28 בגין בליטות > 29 מ"ר המותרים
עפ"י מדיניות הועדה ניתן לאשר מחסן גינה בצמוד לגדר צדדית או אחורית, בשטח 3 מ"ר.

קומה א
שטח עיקרי 89.63 מ"ר
מוצעת מרפסת פתוחה בשטח 8.54 מ"ר מקורה בפרגולה.

**סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 179.43 מ"ר < 174 מ"ר המותרים
מבוקשת הקלה לניוד כ-6 מ"ר מהמרתף לקומות העליונות**

מרפסת גג
מוצעות מדרגות פתוחות לעליה לגג בשטח של 79.9 מ"ר
יש לוודא מעקה תקני בגובה 1.10 מ' בתכניות, בחתכים ובחזיתות

הקלות מבוקשות

1. הקלה 10% בקווי בנין צדדיים ואחורי
2. הקלה לחיפוי החזית הדרומית בלוחות ופרופילי אלומיניום כסוף
3. הקלה להבלטת מרפסת מעבר לקו בנין אחורי עד 2 מ' המותרים
4. הקלה לניוד כ-6 מ"ר מהמרתף לקומות העליונות

ניתן לאשר הבקשה עפ"י תכנית מתוקנת מ-30.12.12 במסגרת הקלות
בתנאים המקובלים + בדיקת שמאי
אישור מים וביוב לפי בדיקת רדיוס של באר מים

הוגש פרסום מ-29.01.2013, 01.02.2013
לא התקבלו התנגדויות

- יש להתאים חתכים לתכניות המוצעות בקומת מרתף.
- יש להתאים חצרות אנגליות למותר ע"פ חוק התכנון והבנייה.

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 טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל

גגות,

- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
 - אישור פקוד העורף.
 - אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
 - אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
 - יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
 - יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
 - הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
 - אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
 - * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
 - ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

7564	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110072	סעיף 9:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013			

מבקש:

* זינגר יוסף אצל לנציצקי

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* לביא אבי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רבא 22 אשדוד

שטח מגרש: 506.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 28 יעוד: מספר יעודים שונים;

חלקה: 32 מגרש: 41 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 2155/מק/3, 9/109/03/3, 2063/מק/3, 2147/מק/3, 2007/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשהמגורים בניה חדשה**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

יחידת דיור בת קומה אחת + יציאה לגג מעל קומת מרתף במגרש דו משפחתי.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 13/1/13.

ביום 2/8/12 פורסמו הקלות:

הקלות מהוראות הבינוי –

1. הקלה לבניית קומה אחת בלבד.

2. הקלה לבניית יח"ד בודדת על מגרש דו משפחתי.

3. הקלה מהוראות הבינוי לחומרי גמר ולמיקום החניות.

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	237.24		155.26		0	
			237.24		155.26			
סה"כ:			237.24		155.26		%בניה: 0.00	

הערות בדיוק:

עפ"י דיווח הפיקוח המגרש ריק.

תב"ע קובעת מגרש 2007/מק/3 הכוללת הוראות בינוי, אזור מגורים א', שטח המגרש 505 מ"ר, אחוזי בניה מירבי

מותר מעל הקרקע 79% מהם 50% בקומה,

שטחי מרתף עפ"י תיקון 85.

עפ"י נספח הבינוי מותרים מבנים דו משפחתיים עם קיר משותף, בני 2 קומות מעל פני הקרקע וקומת מרתף מתחתלקרקע. 40% מכל חזית יש לצפות באבן.עפ"י תכנית הפיתוח מיקום החניות אינו תואם להוראות הבינוי, לא מוצעת חניה מקורה.גמר המבנה אינו תואם להוראות התב"ע.המבנה המוצע כולל קומת מרתף, קומה אחת מעל הקרקע ויציאה אל הגג.**קומת מרתף**

מוצעים 155.26 מ"ר כשטח שירות. גובה המרתף המוצע 2.53 מ' – אינו תואם לשטח שירות.

ניתן לאשר מרתף כשטח עיקרי מתוקף תיקון 85. לשיקול דעת המתכנן.

יש לדאוג לאוורור טבעי עפ"י תקנות גודל חלקי בנין ואוורורם.

קומת קרקע

מוצעים 221.29 מ"ר כשטח עיקרי > 252.5 מ"ר המותרים

יש לכלול מחסן גינה צמוד לגדר בהתאם למדיניות הועדה.

סה"כ תכנית מוצעת 48% > 50% המותרים.

קומה א' / עליית גג

מוצעים 15.95 מ"ר כשטח עיקרי > 252.5 מ"ר המותרים

היציאה לגג מוצעת בקירוי רעפים. יש לקרות בגג שטוח כיוון שמדובר בקומה א' ולא בגג העליון.

מוצעת דירה עתידית בקומה א' על מלוא שטח קומת הקרקע, כאופציה לחלוקה ל-2 יח"ד בהתאם לתב"ע. לשיקול דעת מה"ע.

אין בעיה בשטחים או בקווי הבנין.

גמר המבנה מוצע בטיח מינרלי בהיר ובשילוב אבן ירושלמית. מוצע גג שטוח וקירוי רעפים על היציאה לגג בלבד.

הקלות מבוקשות:

הקלות מהוראות הבינוי –

1. הקלה לבניית קומה אחת בלבד
2. הקלה לבניית יח"ד בודדת על מגרש דו משפחתי
3. הקלה מהוראות הבינוי לחומרי גמר ולמיקום החניות

- עורך הבקשה המקורי התחלף - יש להציג מכתב התפטרות עורך הבקשה ומכתב מינוי עורך הבקשה החדש.
- יש לצרף מפת מדידה עדכנית, תכנית ממוחשבת במלואה וללא הדבקות,

יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת סימון מידות פנים וחוף בכל המפלסים, בתכנית הפיתוח ובחתיכים, יש לגדר המתקנים הטכניים בגג, יש לתקן תכנית הפיתוח ולסמן קווי גובה ומיקום תאי ביוב, יש להוסיף אוורור למרתף המוצע, יש להוסיף מחסן גינה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201213 מ: 07/08/12 הוחלט:

התכנון הפונקציונאלי של המבנה אינו מתאים למגורים.

על הבקשה לעבור ליווי תכנוני ואזי היא תובא לדיון נוסף.

הוגשה תכנית עדכנית המראה בבירור הכנה לחלוקה עתידית לשתי יחידות.

מועבר לדיון נוסף לאחר ליווי תכנוני.

ניתן לאשר הבקשה בתנאי מילוי הערות הבדיקה - טרם הוגש מינוי עורך בקשה חדש!

המלצות מהנדס הועדה:

הדרישות

הדרישות

לאשר בכפוף לליווי תכנוני לכניסה הנוספת ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף לליווי תכנוני לכניסה הנוספת ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20120025	סעיף: 10
תקן בנין: 4875	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013

מבקש:

♦ חב' מגדלי נוף חן יזום בע"מ ע"י מורגי ירון

בעל הנכס:

♦ חב' מגדלי נוף חן יזום בע"מ ע"י מורגי ירון
האורגים 29 אשדוד

עורך:

♦ ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רוגוזין 27 אשדוד

שטח מגרש: 3887.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3228.70 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2189 חלקה: 82 מגרש: 2001

תכנית: 37/104/03/3, 45/104/03/3, 20/104/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14/4

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

שינויים בקומה 23 דירה מס' 86: בניית בריכה במקום ג'קוזי במרפסת + הגבהת מעקה.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 19/12/12.

ביום 10/1/13 פורסמה הקלה מהוראות תיקון 85 לצורך בניית בריכת שחייה במרפסת דירת גג בבניין משותף.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הבקשה היא לתכנית שינויים בקומה ה-23 דירה 86 הכוללת הגדלת ג'קוזי במרפסת + הגבהת מעקה
עפ"י דיווח מהפיקוח (גליה) מ-18.01.12 התברר כי:
1. המבוקש קיים
2. בריכת שחיה נמצאת בהגבה ומכך יוצא שמעקה נמוך
3. קיימת כניסה נוספת לדירה
4. פתח שסומם לסגירה סגור לא מצופה באבן
5. קיים תיק פיקוח

עפ"י דיווח חוזר מהפיקוח (גליה) מ-9.09.12 פירוט:

1. המבוקש קיים
2. בריכת שחיה נמצאת בהגבה
3. הגבהת מעקה לפי תמונה מצ"ב. יש לעשות בדיקת מעקות (מכון התקנים ויועץ בטיחות)
4. קיים ציפוי בחזיתות לפי תמונה
5. קיים תיק פיקוח

בתאריך 24.10.12 הוגש מכון בודק לבדיקת מעקות

הוגש אישור מהנדס בטיחות מ-10.12.12

הוגש בעלות (נסח טאבו) על שם מגדלי נוף חן יזום בע"מ – אין צורך בהסכמת השכנים

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות ספציפית לעומסים של הבריכה.
- אישור יועץ בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור משרד הבריאות
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 11	מספר בקשה: 20120375	תיק בנין: 5273
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013		

מבקש:

* אפשטיין צבי

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אור החיים 22 אשדוד**שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 388.00 מ"ר שטח בניה מותר: 245.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 34 מגרש: 297 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, תמא/38, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים הסדרת מצב קיים

מהות הבקשה

הסדר מצב קיים וניוד שטחים מהמרתף לקומות עליונות.

ביום 5/12/12 פורסמו הקלות:

1. ניוד שטחים מקומות מרתף לקומות העליונות בסך של 50 מ"ר.

2. חיפוי אבן מלא בשונה מהוראות התב"ע.

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	193.13	119.92		32.72	0	29.35
			193.13	119.92		32.72		
סה"כ:			313.05		32.72		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש הסדרת מצב קיים וניוד שטחים מהמרתף לקומות העליונות.

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 18/6/12 קיים שלד של הבניין שלא תואם לתכנית המבוקשת, כמו כן לא ניתן לבצע

בדיקה כי בתכנית

המבוקשת לא קיימים סימני הריסה לעומת ההיתר המקורי.

אין אפשרות לבצע בדיקת מרתף משום שאין אליו גישה.

קיימים תיקי פיקוח בגין אי השלמת בנייה תוך 3 שנים, בנייה בסטייה מההיתר ובנוסף קיימת פסולת במגרש המהווה

סכנה לציבור.

היתר מקורי של הבית טרם הגיע.

לפי תכנית מתוקנת אשר הוגשה בתאריך 28/10/12

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 5/11/12 קיים שלד הבניין שלא תואם להיתר מעטפת חיצונית מתאימה, חזיתות לא

תואמות, גרם מדרגות

פנימיות לא תואם לתכנית, גרם מדרגות חיצוניות טרם בנוי.

אין אפשרות לבדוק קומת מרתף משום שהוא סגור ואין אליו גישה.

נא לשים לב שנכון לתאריך הביקורת, גג מבנה שטוח ולא קיימים שינויים במפלסים.

קיים תיק פיקוח מהתאריך 17/6/07 בנושא אי השלמת בנייה תוך 3 שנים וסכנה לציבור.

חישוב שטחים:

לפי תב"ע 1/14/3 במ/14 שטח בנייה מירבי ברוטו עבור יח"ד 170 מ"ר.
שטח בנייה מירבי בקומת קרקע- במגרש ששטחו 350-400 מ"ר תותר בנייה עד 115 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בהיתר ק. מרתף- 24.82 מ"ר, מוצע- 52.85 מ"ר, סה"כ- 77.67 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בהיתר ק. קרקע- 75.03 מ"ר, מוצע- 35.27 מ"ר, סה"כ- 110.3 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בהיתר ק.א- 88.28 מ"ר, מוצע- 20.88 מ"ר, סה"כ- 109.16 מ"ר.
שטח עיקרי מעל הקרקע סה"כ- 219.46 מ"ר > 220 מ"ר המותרים.
אין בעיה בשטחים.

קווי בניין-

קו בנין צפון 0.
קו בניין לכיוון מזרח ומערב- 6 מ'.
קו בניין דרום- 4 מ'.
אין בעיה בקווי בניין.

בוצעו פרסומים בעיתונות, פרסום אחרון בתאריך 5/12/12 ולא התקבלו התנגדויות.
מתוכננים מדרגות בסמול לממ"ד, לא ניתן לאשר מדרגות מחוץ לבית.
יש להתאים תכנית להיתר המקורי של הבית ובחלקים בהם יש שינוי והתאמה למצב הקיים יש להראות פיתרון חלופי ומציאת החנייה המקורה, ועוד מס' שינויים ראה תכנית הערות.
יש לקבל אישור מחלקת תשתיות.
המלצה: ניתן לאשר את הבקשה לתוספת הבנייה למעט תוספת מדרגות החוץ, ובכפוף להשלמת הדרישות.

תיקונים דרושים בתכנית:

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות+ תאריך
לתקן טבלת חישוב השטחים
לתקן סכמות חישוב השטחים
למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע
חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית
תכנית ממוחשבת במלואה ללא הדבקות ותיקונים ביד
תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש
לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח
למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה
להצפין את כל התכניות (הצפון למעלה)
לסמן את חץ הצפון בכל התכניות
לצבוע שינויים בצבע ביחס להיתר קודם
מפת מדידה עדכנית וחתומה בנפרד + בתוך התכנית
תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1: 100
לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות
לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה
לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות קימות ומוצעות כולל גובה ופתחים
פריסת גדרות קימות ומבוקשות כולל גובה וחומרי גמר קימים ומבוקשים

המלצות מהנדס הועדה:

1. התכנית שהוגשה אינה ערוכה כחוק ואינה ברורה ואינה תואמת למצב הקיים בשטח ולכן לא לאשר הבקשה בצורתה הנוכחית.
2. יש לעבור ליווי תכנוני לתפקוד המבנה כיחידת מגורים אחת ולאחר מכן ניתן להחזיר את הבקשה לדיון נוסף.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

1. התכנית שהוגשה אינה ערוכה כחוק ואינה ברורה ואינה תואמת למצב הקיים בשטח ולכן לא לאשר הבקשה בצורתה הנוכחית.
2. יש לעבור ליווי תכנוני לתפקוד המבנה כיחידת מגורים אחת ולאחר מכן ניתן להחזיר את הבקשה לדיון נוסף.

סעיף: 12	מספר בקשה: 20120376	תיק בנין: 5271
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013		

מבקש:

* אפשטיין אליהו

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הרא"ש 11 אשדוד

שטח מגרש: 387.00 מ"ר שטח בניה מותר: 245.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2384 חלקה: 53 מגרש: 361 יעוד: אזור מגורים א

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

96/101/02/3, תמא/38/1, תמא/35, תמא/38/3, 3/65/36

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים הסדרת מצב קיים

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים וניוד שטחים מהמרתף לקומות עליונות.

ביום 5/12/12 פורסמו הקלות:

1. ניוד שטחים מקומת מרתף לקומות העליונות בסך של 50 מ"ר.

2. חיפוי אבן מלא בשונה מהוראות התב"ע.

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	193.33	120.62		32.72	0	29.35
			193.33	120.62		32.72		
סה"כ:			313.95		32.72		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש הסדרת מצב קיים וניוד שטחים מהמרתף לקומות העליונות.

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 18/6/12 קיים שלד של הבניין שלא תואם לתכנית המבוקשת, כמו כן לא ניתן לבצע

בדיקה כי בתכנית

המבוקשת לא קיימים סימני הריסה לעומת ההיתר המקורי.

אין אפשרות לבצע בדיקת מרתף משום שאין אליו גישה.

קיימים תיקי פיקוח בגין אי השלמת בנייה תוך 3 שנים, בנייה בסטייה מההיתר ובנוסף קיימת פסולת במגרש המהווה

סכנה לציבור.

היתר מקורי של הבית טרם הגיע.

לפי תכנית מתוקנת אשר הוגשה בתאריך 28/10/12

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 5/11/12 קיים שלד הבניין שלא תואם להיתר מעטפת חיצונית מתאימה, חזיתות לא

תואמות, גרם מדרגות

פנימיות לא תואם לתכנית, גרם מדרגות חיצוניות טרם בנוי.

אין אפשרות לבדוק קומת מרתף משום שהוא סגור ואין אליו גישה.

נא לשים לב שנכון לתאריך הביקורת, גג מבנה שטוח ולא קיימים שינויים במפלסים.

קיים תיק פיקוח מהתאריך 17/6/07 בנושא אי השלמת בנייה תוך 3 שנים וסכנה לציבור.

חישוב שטחים:

לפי תב"ע 3/במ/14 שטח בנייה מירבי ברוטו עבור יח"ד 170 מ"ר.
שטח בנייה מירבי בקומת קרקע- במגרש ששטחו 350-400 מ"ר תותר בנייה עד 115 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בהיתר ק. מרתף- 24.82 מ"ר, מוצע- 52.85 מ"ר, סה"כ- 77.67 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בהיתר ק. קרקע- 75.03 מ"ר, מוצע- 35.27 מ"ר, סה"כ- 110.3 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בהיתר ק.א- 88.28 מ"ר, מוצע- 20.88 מ"ר, סה"כ- 109.16 מ"ר.
שטח עיקרי מעל הקרקע סה"כ- 219.46 מ"ר > 220 מ"ר המותרים.
אין בעיה בשטחים.

קווי בניין-

קו בנין צפון 0.

קו בנין לכיוון מזרח ומערב- 6 מ'.

קו בנין דרום- 4 מ'.

אין בעיה בקווי בנין.

בוצעו פרסומים בעיתונות, פרסום אחרון בתאריך 5/12/12 ולא התקבלו התנגדויות.
מתוכננים מדרגות בסמול לממ"ד, לא ניתן לאשר מדרגות מחוץ לבית.
יש להתאים תכנית להיתר המקורי של הבית ובחלקים בהם יש שינוי והתאמה למצב הקיים יש להראות
פיתרון חלופי ומציאת החנייה המקורה, ועוד מס' שינויים ראה תכנית הערות.
יש לקבל אישור מחלקת תשתיות.
המלצה: ניתן לאשר את הבקשה לתוספת הבנייה למעט תוספת מדרגות החוץ, ובכפוף להשלמת הדרישות.

תיקונים דרושים בתכנית:

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות+ תאריך

לתקן טבלת חישוב השטחים

לתקן סכמות חישוב השטחים

למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע

חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית

תכנית ממוחשבת במלואה ללא הדבקות ותיקונים ביד

תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש

לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח

למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה

להצפין את כל התכניות (הצפון למעלה)

לסמן את חץ הצפון בכל התכניות

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

לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות קימות ומוצעות כולל גובה ופתחים

פריסת גדרות קימות ומבוקשות כולל גובה וחומרי גמר קימים ומבוקשים

המלצות מהנדס הועדה:

1. התכנית שהוגשה אינה ערוכה כחוק ואינה ברורה ואינה תואמת למצב הקיים בשטח ולכן לא
לאשר הבקשה בצורתה הנוכחית.
2. יש לעבור ליווי תכנוני לתפקוד המבנה כיחידת מגורים אחת ולאחר מכן ניתן להחזיר את הבקשה
לדיון נוסף.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.

ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

1. התכנית שהוגשה אינה ערוכה כחוק ואינה ברורה ואינה תואמת למצב הקיים בשטח ולכן לא
לאשר הבקשה בצורתה הנוכחית.
2. יש לעבור ליווי תכנוני לתפקוד המבנה כיחידת מגורים אחת ולאחר מכן ניתן להחזיר את הבקשה
לדיון נוסף.

מספר בקשה: 20120619	תיק בנין: 3104
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013	

סעיף: 13**מבקש:**♦ **גן הכוכבים****בעל הנכס:**

♦ גלבוע אורי דליה

עורך:

♦ שניידר אלכס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: עגנון שי 2 אשדוד

שטח מגרש: 1382.00 מ"ר שטח בניה מותר: 691.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2068 חלקה: 64 ; 2

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים שמוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג לגן ילדים.

שכונה: רובע ה

ביום 14/10/12 נמסר נוסח פרסום לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים.
עד היום לא פורסם.**הערות בדיקה:**

מבוקש שימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של כ-5 שנים.
ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 26/8/12 בקומת קרקע בחנייה מקורה קיימת יחידת דיור הכוללת כניסה נפרדת+שירותים+מטבח.
בקומת קרקע מעל החנייה הלא מקורה קיימת סככה בגודל של כ-15 מ"ר.
בקומת גג קיימים 2 חדרים בגודל של כ-30 מ"ר.
בנוי מדרגות מעץ שמובילות מקומה א' לקומת גג.

לא ניתן לבדוק את התכנית עד לתיקון והשלמת הדרישות.

תיקונים דרושים בתכנית:

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך

יש להראות טבלת חישוב השטחים

יש להראות סכמות חישוב השטחים

למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע

חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית

תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש

לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח

למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה

להצפין את כל התכניות (הצפון למעלה)

לסמן את חץ הצפון בכל התכניות

לצבוע שינויים בצבע ביחס להיתר קודם.

מפת מזידה עדכנית וחתומה בנפרד + בתוך התכנית.

לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות.

הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה כפי שהוגשה.

- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית הערוכה ע"פ חוק התכנון והבנייה והכוללת את כל החריגות

בנייה הקיימות, ולאחר פרסום הבקשה ע"פ חוק.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לא לאשר הבקשה כפי שהוגשה.

- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית הערוכה ע"פ חוק התכנון והבנייה והכוללת את כל החריגות בנייה הקיימות, ולאחר פרסום הבקשה ע"פ חוק.

8044	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120769	סעיף: 14
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201305 בתאריך: 05/03/2013			

מבקש:

הגשה 04/11/2012

* ס.ד.ה. השקעות בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* טיטו סמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אגוז אשדוד

שטח מגרש: 7845.00 מ"ר

שכונה: מרינה

גוש וחלקה: גוש: 2791 חלקה: 62 מגרש: 51 יעוד: יבוצע עדכון בעתיד

תכנית: 112/101/02/3, מק/118, תמא/10/ד/10, 8888, מק/117

שימוש עיקרי תאור בקשהמגורים בניה חדשה**מהות הבקשה****בניית 3 בנייני מגורים מעל מרתף חניה.**

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	7599.60		5088.28		0	647.91
			7599.60		5088.28			
סה"כ:			7599.60		5088.28		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**עפ"י תב"ע 112/101/02/3 החלה במקום:**תנאים " למימוש זכויות " (כמשמעות מונח זה בתוספת השלישית לחוק תכנון ובניה).במגרשים – 50 – 53 .מדובר במגרש 51.

א. תחילת ביצוע פיתוח מגרשים 306, 307 וכן בינוי בטבעת הפנימית שמסביב לשצ"פ.

ב. תחילת ביצוע בנית חניונים תת – קרקעיים במגרשים 32 ו – 32 א'.

ג. הוצאת היתר בניה ותחילת ביצוע בנית בית מלון.

ד. לא יינתן טופס 4 לבנייני מגורים במגרשים הנ"ל אלא לאחר הוצאת טופס 4 לבית מלון הוצאת תעודת גמר לחניונים, ו-גמר פיתוח מגרשים : 307, 306, 32, 32 א' וכן את הבינוי בטבעת הפנימית שמסביב לשצ"פ.

ה. **כל סטייה מהוראות סעיף זה יחשב כסטייה נכרת.**אזור מגורים ג': מגרשים 50, 51, 52, 53 יהוו אזור מגורים ג'.אזור זה מיועד למבני מגורים מדורגים. שטח דירה ממוצע: 140 מ"ר (עיקרי).תוספת יח"ד או קומות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.**מתחמי בניה.**

מגרש 51 שייך למתחם ב' בתכנית מפורטת. יש להגיש עבורו תכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני בהתאם לסעיף 19.1.

אישור התכנית בוועדה מהווה תנאי להגשת ההיתר.למח' תכנון עיר הוגשה תכנית בינוי, טרם נבדקה, לכן לא ניתן לבדוק את הבקשה בעניין התאמה לתכנית בינוי.**מידע תכנוני מכיל התראות הבאות:**

1. המגרש נמצא בתחום 300 מ' מקו החוף – תחום הסביבה החופית.

2. יש לתאם 0.00 עם חפ"א.

3. לא קיים תצ"ר התואם תכנית אחרונה בתוקף 112/101/02/3.
4. קיימות מגבלות למימוש זכויות במגרש זה עפ"י תב"ע תקפה 112/101/02/3 (סעיף 24 בהוראות התכנית).
5. קיימות התחייבויות של בעלי הזכויות בקרקע ויוזמי תכ" 112/101/02/3 (חב' מרינה הכחולה), במסגרת כתב התחייבות לעיריית אשדוד.

בנושא בעלות.

יש להשלים הוכחת בעלות לחלקה 62, לצרף חוזה חכירה או פיתוח עם מנהל +הסכמות כל הבעלים ע"ג התכנית בהתאם.

יש לקבל אישור חפ"א לרבות נושא התחייבויות.

גובה 0.00 אבסולוטי לא תואם לנקבע בתב"ע. נקבע + 7.85, מוצע + 6.75

קווי בניין - המבנים מוצעים בתוך קווי הבניין.

בקומת המרתף מוצעים חללים סגורים - יש לחשב בשטחים.

מוצעים מחסנים גדולים הקשורים לדירות שבקומת הקרקע ע"י מדרגות ועם גישה מתוך המרתף - דבר לא ניתן לאשר. יש

להתאים גודל מחסנים למותר ולתת כמות מחסנים דירתיים ככמות הדירות המוצעות. (כולל מחסנים המוצעים בקומות).

מספר יחידות דיור.

מוצעות לבניה סה"כ 54 יח"ד ב3 מבני מגורים - בהתאם למותר.

מספר קומות.

מוצע מעל ל - 0.00 - 6 קומות (כולל לובי של קומת כניסה נמוך ב - 1.20 מ - 0.00) - מתאים למותר.

מוצע מתחת לקרקע - קומה אחת בהתאם למותר.

גובה מרבי.

נספח בינוי שהוא חלק בלתי נפרד מתכנית מפורטת 112/101/02/3 מחייב גובה מרבי 25.50 מ'.

גובה מרבי אינו כולל חדרי מכוונות על הגג פירי מעליות ומדרגות ואנטנות לסוגיהם.

גובה מרבי מוצע בתכנית - 21.66 + מ' כולל פיר מעלית - מתאם למותר.

חישוב שטחים.

שטח עיקרי מוצע עפ"י עורך הבקשה - 7599.60 מ"ר לעומת 7600.0 מ"ר המותרים.

שטח דירה ממוצע - 140.7 מ"ר מתאים למותר.

חישוב שטחים נערך עם טעויות.

ניתן להוריד שטח פירים נטו ללא קירות. יש לעדכן.

יש לתקן חישוב שטחים של מרפסות בקומה רביעית ולהוסיף לשטחים עיקריים שטח העודף על המותר שהוא 14 מ"ר עבור

יחידת דיור.

בקומת הקרקע יש להוסיף לשטחים עיקריים שטח של מרפסת מקורה בצמוד לסלון.

תיקון חישוב השטחים גורם להריגה. יש להתאים שטחים עיקריים למותר.

שטח לובי כניסה נמוך ב- 1.20 מ' מגובה 0.00 יש לשייך ולחשב במפלס קומת הכניסה.

יש לתת פרט של מסתור כביסה.

שטח שירות מוצע מעל הקרקע - 1594.26 מ"ר - מתאים ל - 1600 מ"ר המותרים.

שטח שירות מוצע עבור חניה - 2032.38 מ"ר > מ - 2250 מ"ר

שטח שירות אחר מוצע - 1462 מ"ר < מ - 1300 מ"ר המותרים. ניתן לאשר עפ"י סעיף 10 שינויים מותרים בתקנות התכנון

והבניה (חישוב שטחים...).

סה"כ שטח שירות מוצע מתחת לקרקע - 3494.02 מ"ר לעומת 3550 מ"ר המותרים. יש להוסיף שטח

של חללים סגורים למניין שטחי שירות ולהתאים למותר.

יש להשלים תכנית פיתוח ולציין גינות פרטיות וגינות משותף בהתאמה למסמך מדיניות ותכנית בינוי ופיתוח אשר הוגשה למח'

תכנון. יש לתת פריסת גדרות, לציין גבהים וחומרי גמר.

יש לתת בגוף התכנית מפה טופוגרפית נקייה עדכנית ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.

יש לציין במהות הבקשה כמות יח"ד מבוקשת וגובה המבנים.

יש לסמן מידות של קווי הבניין.

הערות בדיקה נוספות ראה ע"ג התכנית.

תנאים למתן היתר בניה.

- אישור מומחה לנושא רעש כי הבקשה להיתר כוללת את האמצעים למיגון דירתי הנדרשים להפחתת רעש למפלסי

הרעש המרביים המקובלים, בהנחת מפלסי רעש מרביים מפעילות בשצ"פ, טופס 4 (אכלוס) יכול אישור בדבר

התקנת אמצעי המיגון בהתאם.

- על המבקש להתחייב בהסדרה והבטחת אחזקה שוטפת של כל הרכוש המשותף בכל הנוגע לגינון, אחזקה, ניקיון, תאורה ותשתיות עיליות ותת קרקעיות, שתאושר ע"י העירייה.
- אישור תכנית בינוי ופיתוח בוועדה מקומית.
- רישום זיקת הנאה ברישום לשכת מקרקעין כפי שנדרש בסעיף 19.6 בתב"ע, תנאים למתן היתרי בניה.

לסיכום:

1. טרם נבדקה וטרם אושרה תכנית בינוי.
 2. יש להתאים גובה 0.00 למותר ושטחים מוצעים למותר.
- * לא ניתן להוציא היתר עד להשלמת התנאים הבאים:

- תחילת ביצוע פיתוח מגרשים 306, 307 וכן בינוי בטבעת הפנימית שמסביב לשצ"פ.
- תחילת ביצוע בנית חניונים תת – קרקעיים במגרשים 32 ו – 32 א'.
- הוצאת היתר בניה ותחילת ביצוע בנית בית מלון.
- לא יינתן טופס 4 לבנייני מגורים במגרשים הנ"ל אלא לאחר הוצאת טופס 4 לבית מלון הוצאת תעודת גמר לחניונים, ו-גמר פיתוח מגרשים : 307, 306, 32, 32 א' וכן את הבינוי בטבעת הפנימית שמסביב לשצ"פ.
- כל סטייה מהוראות סעיף זה יחשב כסטייה נכרת.

המלצות מהנדס הועדה:

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת מהוראות התב"ע.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, מר קוזין, אינג' צילקר, מר רענן ומר בן לולו.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת מהוראות התב"ע.

מר בוריס גיטרמן
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה