

תאריך: 12/06/2013
ה' תמוז תשע"ג

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201310 ביום שלישי תאריך 11/06/13 ג' תמוז, תשע"ג בשעה 16:00

הוועדה התחילה בשעה 16:15 והסתיימה בשעה 17:33.

השתתפו:

חברים:

מר בוריס גיטרמן	מ"מ ליו"ר הועדה
מר דוד טלקר	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר בועז רענן	חבר ועדה

מוזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה
עו"ד אייל אילוז	ממלא מקום היועמ"ש
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.
גבי רינה גוטמן	מנהלת מח' רישוי הבניה
אדר' נוף ליאת בן אבו	רכזת ועדת בניין ערים
	רשמה את הפרוטוקול

לא השתתפו

חברים:

מר כנפו גבריאל	חבר הועדה
גבי ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר שמעון אטיאס	חבר הועדה
מר אלבו שלמה	חבר ועדה

מוזמנים:

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

אישור פרוטוקול 201309 מיום 28/05/13.

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- אינג' צילקר לא משתתף בהצבעה כי הוא לא נכח בדיון.
- **הפרוטוקול אושר ברוב קולות.**

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201310 בתאריך 11/06/13

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצר/317	רובע יז' -תשריט לצרכי ישום גוש 2002 חלקות 5,13,24-עבור אבו ושות	2002	5	5	4
2	תצר/317א	רובע יז' -תשריט לצרכי ישום עבור יחיאל אבו	2810	156	157	7
3	תצר/318	רובע מיוחד -תשריט לצרכי רישום עבור חב' אסותא	2022	4	4	10
4	תאוח/323	רובע יז' תשריט איחוד וחלוקה מגרשים 263,262 עבור אבי אלקיים	2002	4	4	13

סעיף: 1 תשריט לצרכי רישום: תצ/317

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013

שם: רובע יז' -תשריט לצרכי רישום גוש 2002 חלקות 5,13,24-עבור אבו ושות

נושא: אישור תכנית לצורכי רישום

רשות: אשדוד

יחס	לתכנית
תואם לתכנית	2090/מק/3
תואם לתכנית	2107/מק/3

בעלי ענין:* **מגיש התוכנית:** אבו ושות' משרד עורכי דין* **בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

רחוב נופך, שכונה: רובע י"ז, אשדוד

רחוב תרשיש, שכונה: רובע י"ז, אשדוד

רחוב פטדה, שכונה: רובע י"ז, אשדוד

רחוב לשם, שכונה: רובע י"ז, אשדוד

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

גוש: 2810 חלקות 100

חלקי חלקות:

גוש: 2002 ח"ח 5, 13, 24

מטרות התכנית:

תשריט לצרכי רישום חלק מרובע יז'

הערות בדיקה תכנוניות:ביום 7/3/13 התקבלה חוות דעתו המקצועית של **המודד אלדד פנקס** עבור הועדה המקומית בעניין התאמת התצ"ר המוגש, לתבוע"ת תקפות החלות בתחומו. **להלן פירוט הבדיקה וההמלצות:**

1. התקבלו מהועדה המקומית כל מסמכי וקבצי התב"ע והתצ"ר.

2. תוכניות סטטוטוריות.2.1. התב"ע החלה על תצ"ר 317 **חלק א' הינה 5/135/03/3**, אשר קיבלה תוקף בתאריך 15.2.12.

מטרת התוכנית –

(1) איחוד חלקה של מגרשים בהסכמת בעלים.

(2) שינוי ייעוד ממגורים ג' ל-ב'.

(3) שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמות להקים עליו בניין.

(4) שינוי מס' יחידות הדיור במגרשים.

(5) שינוי בקווי בניין.

2.1.1. גושים וחלקות בתב"ע:

גוש 2002 חלקה 4 וחלק מחלקה 5.

גוש 2004 חלק מחלקות: 14, 35, 63, 72.

מגרשים 117, 118, 121, 122, 123, 124, 127, 128.

2.2. התביעות החלות על תצ"ר 317 חלק ב' הן :

2.2.1 2107/מק/3 אשר קיבלה תוקף בתאריך 27.11.03

מטרת התכנית-

- (1) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- (2) הגדלת שטחי דרכים.
- (3) שינוי בקווי בניין.
- (4) שינוי בינוי.
- (5) חלוקת שטחי בנייה ללא שינוי בסה"כ השטח המותר.
- (6) שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש מותר להקים עליו בניין.
- (7) שינוי מספר יחידות דיור במגרשים השונים ללא שינוי בסה"כ יח"ד בתוכנית כולה.
- (8) שינוי מס' קומות.

2.2.1.1 גושים וחלקות בתב"ע :

גוש 2002 חלקות 4,23,25,26,27,29...ועוד, אשר לא רלוונטיים לתצ"ר זה.

2.2.2 2090/מק/3 אשר קיבלה תוקף בתאריך 6/3/2003

מטרת התוכנית –

- (1) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- (2) הגדלת שטחי דרכים.
- (3) שינוי בקווי בניין.
- (4) שינוי בינוי.
- (5) חלוקת שטחי בניה ללא שינוי בסה"כ השטח המותר.
- (6) שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש מותר להקים עליו בניין.
- (7) שינוי מספר יחידות דיור במגרשים השונים ללא שינוי בסה"כ יח"ד בתוכנית כולה.
- (8) תוספת שתי קומות באזור מגורים מיוחד.

2.2.2.1 גושים וחלקות בתב"ע :

גוש 2002 חלקות 5,13,24...ועוד, אשר לא רלוונטיים לתצ"ר זה.

3. תוכנית לצורכי רישום :

3.1. המודד : שמעון ורזגר, מס' רישיון 418.

3.2. תכולת התוכנית

3.2.1 חלק א' : [156]-[157], [160]-[161], [171]-[174], 2810/[226],[229],[230],[233]/3172

3.2.2 חלק ב' : גוש 2002 חלקות 5,13,24 וחלקות ארעיות 101,104,106,112.

3.3. הוכן עבור :

חלק א' : אבו יחיאל- חב' לבנייה בע"מ.

חלק ב' : אבו ושו"ת משרד עורכי דין.

4. בדיקת התצ"ר :

4.1. חלק א'- עפ"י תכנית 5/135/03/3

4.1.1. תכולה מול התב"ע: הגושים וחלקות תואמים בתב"ע.

4.1.2. צורת המגרשים: תואמת את צורתם בתב"ע.

4.1.3. מידות מחייבות בתב"ע: תואם.

4.1.4. שטחים: כל המגרשים בתצ"ר נמצאו תואמים בדיוק בייעוד ובמטרים לתב"ע.

4.2. חלק ב' - עפ"י תכניות 3/מק/2107 ו- 3/מק/2090.

4.2.1. תכולה מול התב"ע: הגושים וחלקות תואמים התב"ע, כמו כן התצ"ר מתבסס על תצ"ר שמספרו

1382/2011 אשר נמצא "כשר לרישום" מיום 27/03/2012.

4.2.2. צורת המגרשים: תואמת את צורתם בתב"ע.

4.2.3. מידות בתב"ע מחייבות: תואם.

4.2.4. שטחים: כל המגרשים בתצ"ר נמצאו תואמים בדיוק בייעוד ובמטרים לתב"ע.

הערות ומסקנות:

1. החלוקה החדשה כוללת 116 מגרשי מגורים 16 מגרשים המיועדים לשצ"פ ו-16 מגרשים המיועדים לדרכים.
2. יש לתקן את החלוקה של חלקה [237] בחלק ב' עפ"י תצ"ר גובל תצר/247 א/1 מאושר של חב' צרפתי ומצוי בתהליכי רישום.

אינג' אלדד פנקס
מהנדס ומודד מוסמך
רישיון מס' 1260

הערות מחלקת תכנון:

1. התצ"ר המוגש (חלק א+חלק ב) מהווה את הקטע האחרון של רובע י"ז אשר מוגש לגביו תשריט לצרכי רישום. תשריט זה משלים את הרובע מבחינה רישומית ובהתאמה לתבועות תקפות.
2. יש להגיש כתצ"ר אחד, ולערוך בהתאם בגליון עיקרי אחד, על פי שלושת התבועות התקפות בצורה קומפילטיבית.

מהלך הדיון:

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

החלטת הועדה:

לאשר את התשריט לצרכי רישום המתאים להוראות הת.ב.ע. בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם תכנון.

סעיף: 2 תשריט לצרכי רישום: תצ/317א

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013

שם: רובע יז' -תשריט לצרכי רישום עבור יחיאל אבו

נושא: אישור תכנית לצורכי רישום

רשות: אשדוד

יחס	לתכנית
תואם לתכנית	5/135/03/3

בעלי ענין:♦ **מגיש התוכנית:** אבו יחיאל בע"מ♦ **בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

רחוב אודם, שכונה: רובע י"ז, אשדוד

רחוב נופך, שכונה: רובע י"ז, אשדוד

רחוב תרשיש, שכונה: רובע י"ז, אשדוד

רחוב אגת שבו, שכונה: רובע י"ז, אשדוד

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

גוש: 2810 חלקות 156-157, 160-161, 171-174

גוש: 3172 חלקות 226, 229-230, 233

מטרות התכנית:

תשריט לצרכי רישום חלק מרובע יז'

הערות בדיקה תכנונית:

ביום 7/3/13 התקבלה חוות דעתו המקצועית של **המודד אלדד פנקס** עבור הועדה המקומית בעניין התאמת התצ"ר המוגש, לתב"עו"ת תקפות החלות בתחומו. **להלן פירוט הבדיקה וההמלצות:**

5. התקבלו מהועדה המקומית כל מסמכי וקבצי התב"ע והתצ"ר.

6. תוכניות סטטוטוריות.6.1. התב"ע החלה על תצ"ר 317 **חלק א'** הינה 5/135/03/3, אשר קיבלה תוקף בתאריך 15.2.12.

מטרת התוכנית –

(6) איחוד חלקה של מגרשים בהסכמת בעלים.

(7) שינוי ייעוד ממגורים ג' ל-ב'.

(8) שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמות להקים עליו בניין.

(9) שינוי מס' יחידות הדיור במגרשים.

(10) שינוי בקווי בניין.

6.1.1. גושים וחלקות בתב"ע:

גוש 2002 חלקה 4 וחלק מחלקה 5.

גוש 2004 חלק מחלקות: 35,63,72,14.

מגרשים 117,118,121,122,123,124,127,128.

6.2. התב"עות החלות על תצ"ר 317 **חלק ב'** הן:

2.2.1 2107/מק/3 אשר קיבלה תוקף בתאריך 27.11.03
מטרת התכנית-

- (9) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- (10) הגדלת שטחי דרכים.
- (11) שינוי בקווי בניין.
- (12) שינוי בינוי.
- (13) חלוקת שטחי בנייה ללא שינוי בסה"כ השטח המותר.
- (14) שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש מותר להקים עליו בניין.
- (15) שינוי מספר יחידות דיור במגרשים השונים ללא שינוי בסה"כ יח"ד בתוכנית כולה.
- (16) שינוי מס' קומות.

6.2.1.1. גושים וחלקות בתב"ע :

גוש 2002 חלקות 4,23,25,26,27,29...ועוד, אשר לא רלוונטיים לתצ"ר זה.

6.2.2 2090/מק/3 אשר קיבלה תוקף בתאריך 6/3/2003
מטרת התוכנית –

- (9) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- (10) הגדלת שטחי דרכים.
- (11) שינוי בקווי בניין.
- (12) שינוי בינוי.
- (13) חלוקת שטחי בניה ללא שינוי בסה"כ השטח המותר.
- (14) שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש מותר להקים עליו בניין.
- (15) שינוי מספר יחידות דיור במגרשים השונים ללא שינוי בסה"כ יח"ד בתוכנית כולה.
- (16) תוספת שתי קומות באזור מגורים מיוחד.

6.2.2.1. גושים וחלקות בתב"ע :

גוש 2002 חלקות 5,13,24...ועוד, אשר לא רלוונטיים לתצ"ר זה.

7. תוכנית לצורכי רישום :

7.1. המודד: שמעון ורזגר, מס' רישיון 418.

7.2. תכולת התוכנית

3.2.3 חלק א': [156]-[157], [160]-[161], [171]-[174], 2810/[226], [229], [230], [233]/3172

3.2.4 חלק ב': גוש 2002 חלקות 5,13,24 וחלקות ארעיות 101,104,106,112.

7.3. הוכן עבור :

חלק א': אבו יחיאל- חב' לבנייה בע"מ.

חלק ב': אבו וש"ת משרד עורכי דין.

8. בדיקת התצ"ר :

8.1. חלק א'- עפ"י תכנית 5/135/03/3

8.1.1. תכולה מול התב"ע: הגושים והחלקות תואמים בתב"ע.

8.1.2. צורת המגרשים : תואמת את צורתם בתב"ע.

8.1.3. מידות מחייבות בתב"ע : תואם.

8.1.4. שטחים : כל המגרשים בתצ"ר נמצאו תואמים בדיוק בייעוד ובמטרים לתב"ע.

8.2. חלק ב' - עפ"י תכניות 3/מק/2107 ו- 3/מק/2090.

8.2.1. תכולה מול התב"ע : הגושים וחלקות תואמים התב"ע, כמו כן התצ"ר מתבסס על תצ"ר שמספרו

1382/2011 אשר נמצא "כשר לרישום" מיום 27/03/2012.

8.2.2. צורת המגרשים : תואמת את צורתם בתב"ע.

8.2.3. מידות בתב"ע מחייבות : תואם.

8.2.4. שטחים : כל המגרשים בתצ"ר נמצאו תואמים בדיוק בייעוד ובמטרים לתב"ע.

הערות ומסקנות:

3. החלוקה החדשה כוללת 116 מגרשי מגורים 16 מגרשים המיועדים לשצ"פ ו-16 מגרשים המיועדים לדרכים.

4. יש לתקן את החלוקה של חלקה [237] בחלק ב' עפ"י תצ"ר גובל תצר/247 א/1 מאושר של חב' צרפתי ומצוי בתהליכי רישום.

אינג' אלדד פנקס
מהנדס ומוודד מוסמך
רישיון מס' 1260

הערות מחלקת תכנון:

1. התצ"ר המוגש (חלק א+חלק ב) מהווה את הקטע האחרון של רובע י"ז אשר מוגש לגביו תשריט לצרכי רישום. תשריט זה משלים את הרובע מבחינה רישומית ובהתאמה לתבוע"ת תקפות.
2. יש להגיש כתצ"ר אחד, ולערוך בהתאם בגליון עיקרי אחד, על פי שלושת התבוע"ת התקפות בצורה קומפילטיבית.

מה לך הדיון:

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

החלטת הועדה :

לאשר את התשריט לצרכי רישום המתאים להוראות הת.ב.ע. בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם תכנון.

סעיף: 3	תשריט לצרכי רישום: תצ"ר/318
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

שם: רובע מיוחד -תשריט לצרכי רישום עבור חב' אסותא

נושא: אישור תכנית לצורכי רישום

רשות: אשדוד

בעלי ענין:

♦ **מגיש התוכנית:** חב' אסותא אשדוד בע"מ-רחל שמואלי

♦ שלומה כהן מטם חב' אסותא

♦ חב' אסותא אשדוד בע"מ-רחל שמואלי

אזור/רובע

רחוב שדרות אלטלנה, אשדוד

רחוב שדרות מנחם בגין, אשדוד

רחוב הרפואה, שכונה: רובע מיוחד, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2022 חלקות 4, 6

מגרשים לתכנית: 2 בשלמותו מתכנית: 105/101/02/3

מטרות התכנית:

תשריט לצרכי רישום מגרש 2 לבית חולים עירוני

הערות בדיקה תכנונית:

הערות בדיקה:

להלן חוות דעתו המקצועית מיום 15/01/13 של המודד אלדד פנקס עבור הוועדה המקומית בעניין התאמת התצ"ר המוגש לתב"ע התקפה 105/101/02/3 להלן הבדיקה והמלצות:

9. התקבלו מהוועדה המקומית כל מסמכי התב"ע והתצ"ר.

10. תוכנית סטטוטורית.

11. התב"ע החלה על תוכנית היא:

11.1.1. 105/101/02/3. אשר קיבלה תוקף ב 13/9/05

מטרת התוכנית –

(17) הקמת בית חולים עירוני.

(18) שינוי יעוד הקרקע משטח לבנייני ציבור לשטח למוסדות ציבור.

(19) שינוי בקווי בניין.

(20) שינוי בינוי.

11.1.1.1. גושים וחלקות בתב"ע:

גוש 2022 חלקה 2

גוש 2023 חלקה 12

גוש 2022 חלקה 2 פורצל והפך להיות 2022 חלקה 4 על פי תצ"ר: 374/2001

גוש 2023 חלקה 12 פורצל והפך להיות גם חלקה 6 על פי תצ"ר: 1231/2009

12. פירוט השטחים על פי תב"ע :

כל המגרשים בתצ"ר נמצאו תואמים בסטייה מותרת מהתב"ע לפי תקנות המודדים.

יעוד	מגרש בתב"ע	שטח בתב"ע בד"מ	חלקה ארעית בתצ"ר	שטח בתצ"ר	הפרש בד"מ	סטיה באחוזים
מוסדות ציבור	2	70.000	12	70.000	0	0
דרך קימת		22.941	7+11	23.176	0.235	1
דרך מוצעת		23.116	6	23.065	-0.051	0

13. תוכנית לצורכי רישום :

14. המודד: גנאדי ליבסטר

15. תכולת התוכנית: גוש 2002 חלקות 4,6

16. הוכן עבור: אסותא אשדוד בע"מ.

17. בדיקת התצ"ר :

18. תכולה מול התב"ע: הגושים וחלקות תואמים בתב"ע, צורת המגרשים: תואמת את צורתם בתב"ע

19. מידות בתב"ע מחיבות: תואם.

20. שטחים: טבלת שטחים השוואה תב"ע תצ"ר.

20.1.1. מגרש 2 שייעודו מוסדות ציבור תואם בדיוק בתצ"ר לשטח הרישום בתב"ע.

20.1.2. יעוד הדרך נמצא בסטייה של 0.4%.

הערות ומסקנות:

5. נמצא כי שטח המיועד לבית החולים נמצא בדיוק בשטח ובמיקום על פי התב"ע.

6. ישנו הבדל של 0.4% בשטח הדרכים הכולל בתב"ע לעומת התצ"ר, השטח שירשם הוא גדול מהשטח הרישום בתב"ע.

7. יש להחתים את בעלי הקרקע.

בהתאם לכתוב מעלה אני ממליץ לאשר תצ"ר בסטייה של 0.4% לטובת הציבור.

הערות מח' תכנון: ביום 14.3.13 פורסמה בקשה לאישור תשריט לצרכי רישום בסטייה מתכנית מפורטת 105/101/02/3. לא התקבלו התנגדויות.

מהלך הדיון:

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

החלטת הועדה :

לאשר את התשריט לצרכי רישום המתאים להוראות הת.ב.ע בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם תכנון.

סעיף: 4 תשריט איחוד וחלוקה: תאוח/323

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013

שם: רובע יז' תשריט איחוד וחלוקה מגרשים 263,262 עבור אבי אלקיים

נושא: אישור תכנית איחוד וחלוקה

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 582.000 מ"ר

בעלי ענין:• **מגיש התוכנית:** אבי אלקיים-חיים ורדה• **עורך התוכנית:** חיים ורדה - אדריכלים**אזור/רובע**

רחוב גביש 30, שכונה: רובע י"ז, אשדוד

רחוב גביש 32, שכונה: רובע י"ז, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2002 ח"ח 4

מגרשים לתכנית: 262 בשלמותו מתכנית: 3/135/03/3

263 בשלמותו מתכנית: 3/135/03/3

מטרות התכנית:

תשריט איחוד וחלוקה מגרשים 262,263

הערות בדיקה תכנוניות:

ביום 6/3/13 התקבלה חוות דעתו המקצועית של **המודד אלדד פנקס** עבור הועדה המקומית בעניין התאמת התאוו"ח המוגש, לתבועו"ת תקפות החלות בתחומו. **להלן פירוט הבדיקה וההמלצות:**

21. התקבלו מהועדה המקומית כל מסמכי וקבצי התב"ע והתא"ח.

22. תוכנית סטטוטורית.23. התב"ע החלה על חלקה זו היא **3/135/03/3** אשר קיבלה תוקף ב 28/2/2008.

מטרת התוכנית: שינוי וקביעת ייעודי קרקע חדשים עפ"י הפירוט הבא:

(11) איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

(12) הוספת יחידות דיור.

(13) קביעת הנחיות וזכויות בנייה לכל אזורי המגורים.

(14) הסדרת תאוו"ח והרחבת דרך.

(15) קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

24. גושים וחלקות בתב"ע:

גוש 2002 חלק מחלקה 4.

מגרשים 262,263.

25. פירוט השטחים על פי תב"ע:

מגרש מס'	יעוד	שטח במ"ר
262	אזור מגורים א'	293
263	אזור מגורים א'	289

26.

27. תוכנית איחוד וחלוקה :

28. המודד: דן שלסינגר, מס' רישיון: 644.

29. תכולת התוכנית: גוש 2002 חלקה 4 (חלק).

30. הוכן עבור: אלקיים אלברט וקורין

31. מוצעת בתשריט חלוקה שונה של מגרשים 262 ו-263 כמפורט להלן.

32. בדיקת התא"ח :

33. צורת המגרשים: תואמת את צורתם בתב"ע.

34. מידות בתב"ע מחייבות: תואם.

35. שטחים: טבלת שטחים תב"ע-תא"ח:

מספר מגרש תב"ע	שטח בתב"ע במ"ר	מספר מגרש מוצע בתא"ח לאחר איחוד וחלוקה מחדש	שטח בתא"ח במ"ר לאחר איחוד וחלוקה מחדש
262	293	1	327
263	289	2	255

5.4 גודל שטחים למגרשים החדשים תואם שטח מגרש מינימלי בתב"ע -250 מ"ר.

הערות:

1. גבולות ושטחי המגרשים 262,263 בתא"ח נלקחו מתוכנית מס' 1382/11 של מב"ר אריה פישמן בגוש 2002,

שנמצאת בהליכי רישום.

2. התא"ח תואם את התב"ע.

3. יש להחתים את בעלי הקרקע על התוכנית טרם אישורה בועדה.

בהתאם לכתוב מעלה אני ממליץ לאשר תא"ח זה.

הערות מחלקת תכנון:

a. קיימת תכנית פיתוח מחייבת לרובע י"ז (תב/927). בשלב היתר-יש לתאם שינוי פריסת גדרות ופרטי פיתוח כשינוי לתכנית הפיתוח המאושרת לרובע(תב/927).

b. יש לערוך התשריט עפ"י דרישות החוק בתיאום עם המודד הבדוק מטעם הועדה המקומית.

c. יש להחתים את ממ"י ע"ג התשריט.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- אדרי' נער הסביר שהמלצתו היא לא לאשר את התשריט מאחר שמבחינה תכנונית נוצרים 2 מגרשים עם סל זכויות שונה לכל מגרש.
- על כן נדרש בינוי המסביר את היקפי הבנייה, שינוי הזכויות, קווי הבניין ושינוי המבנה והחזיתות וכו'.
- כל אלו יכולים להתברר בהליך תכנוני של הכנת תכנית ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ההחלטה אושרה פה אחד.**

החלטת הועדה:

- לא לאשר את התשריט איחוד וחלוקה כפי שהוגש.
- מומלץ במקרה זה להגיש איחוד וחלוקה בהליך של תכנית בניין עיר שבמסגרתה ייבדקו קווי בניין, תכנית העמדה וחלוקת זכויות הבנייה כך שיווצר מצב אפשרי לקיום 2 יח"ד במגרשים.

תאריך : 13/06/2013

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 201310 בתאריך 11/06/13

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20120177	8041	2791	36	3	העמותה נקדישך למען קירוב לבבות	אגוז 11 אשדוד	17
2	20120797	68	2061	90		מלון אורלי בע"מ	נורדאו מכס 22 אשדוד	21
3	20130139	4250	2396	26	309	ציליטב נטליה	יהואש 3 אשדוד	23
4	20120419	4560	2062	39		מלכה שלומי	הבנאים 10 אשדוד	25
5	20120570	3732	2678	101	462	חזות רפי ופאני	רמברנדט 1 אשדוד	29
6	20130040	6126	2071	245	9	אביסרור שמעון	זינגר בשביס 2 אשדוד	33
7	20120648	6126	2071	245	9	שוקרון סול	זינגר בשביס 2 אשדוד	36
8	20120043	4818	2456	14	299	עמותת יהודי בוכרה - ע"י חיימוב אליעזר ואיזקוב	בן יוסף שלמה 13 אשדוד	39
9	20130129	1485	2066	233	266	התחדשות עירונית	המעפילים 2 אשדוד	42
10	20120697	951	2066	116	169	ישפה התחדשות עירונית - יואל גבאי	המעפילים 7 אשדוד	45
11	20120894	866	2299	2		אגן יצרני כימיקלים בע"מ	האשלג 3 אשדוד	48
12	20130037	5242	2385	12	319	רופא מרינה	האר"י הקדוש 6 אשדוד	50
13	20130152	8616	2002	29	355	רוזנר אלון	אודם 24 אשדוד	53
14	20110122	2716	2062	41	101 א	חב' קפרי השקעות ונכסים	האורגים אשדוד	55
15	20120532	2437	2198	107	197	רוקח חגי ואירן	כנרת 38 אשדוד	57
16	20110171	4178	472	44	424	ברלין מנחם	יוסי בר חלפתא 13 אשדוד	60
17	20110187	6281	2023	21	108 ג	וינר ירחמיאל בשם הדיירים	רב ינאי 52 אשדוד	62
18	20120817	385	2452	26	138	מיקה ק.ע. השקעות בע"מ	ההדרים 34 אשדוד	64
19	20130008	2695	2193	31	331	מריה קרבון	הר כנען 2 אשדוד	66

8041	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120177	סעיף 1:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013			

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

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

מהות הבקשה

דיון נוסף בהקמת בית כנסת.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 7/2/13.

ביום 30/4/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה להגדלת תכנית מרבית שטח לבניה בקומת הקרקע מ-50% המותרים ל-61.45%.

2. הקלה לניוד של כ-86 מ"ר שטח עיקרי מזכויות בקומה ג' לקומת הקרקע,

סה"כ במסגרת הזכויות המותרות לבניה.

לצורך הקמת מבנה בית כנסת בן-2 קומות מעל קומת מרתף באזור מרינה.

התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		237.04		630.10		בניני ציבור		
		237.04		630.10				
סה"כ:		237.04		630.10				
0.00 %בניה:								

מתנגדים

♦ אדלשטיין אלינה עו"ד אקסודוס 1 דירה 9 אשדוד

♦ לוי יהושוע אקסודוס 3 דירה 22 אשדוד

♦ לוי יהושוע אקסודוס 3 דירה 22 אשדוד

♦ מויאל אלי אקסודוס 1 דירה 11 אשדוד

♦ פנדר דינה אקסודוס 3 דירה 27 אשדוד

♦ פנקר דיאנה אקסודוס 3 דירה 27 אשדוד

מתנגדים

♦ 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:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201218 מ: 27/11/12 הוחלט: להביא את הבקשה לדיון נוסף לאחר הגשת תכנית מתוקנת בכפוף לליווי תכנוני.

בישיבת מליאת הועדה מספר: 201302 מ: 17/04/13 הוחלט: הואיל והוגשה בקשה מתוקנת הנושא יורד מסדר היום והבקשה המעודכנת תובא לדיון בוועדת משנה בתום תקופת הפרסום.

הבקשה היא להקמת בית כנסת בן-2 קומות מעל מרתף עפ"י דיווח מהפיקוח המבוקש טרם בנוי

אזור מוסדות ציבור – חלקה מס' 3

הערות בדיקה לתכנית מ-7.02.2013

יש לעדכן תכנית העמדה עפ"י תכנית הרלוונטית

קו בנין קדמי מתאים למותר. מותר: 4 מ' מוצע: 4 מ'

קו בנין קדמי מתחת לקרקע: מותר: 5 מ' מוצע: 5 מ'

קו בנין אחורי מותר 3 מ': מוצע: 3 מ'

קו בנין צדדי מותר: 3 מ' מוצע: 3 מ' בקומת הקרקע

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

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

חומרי גמר מבוקש חיפוי אבן ירושלמי

תכסית שטח מתוך שטח מגרש מותר 40% עיקרי > מבוקש 54.27% - מבוקש הקלה

+10% שירות < מוצע 7.18%

סה"כ שטח בניה מעל הקרקע מותר 160% > מוצע 84%

שטח עיקרי מותר מתחת לקרקע 40% < מוצע: 20.1%

שטח שרות מותר מעל הקרקע: 40% = 4*10% < מוצע: 10.06%

שטח שרות מותר מתחת לקרקע: 40% < מוצע: 29.45%

סה"כ שטח עיקרי מותר: 200% > מוצע: 104.13%

הקלות מבוקשות:

1. הקלה להגדלת תכסית מרבית שטח לבניה בקומת הקרקע מ-50%

המותרים ל-61.45%

2. הקלה לניוד של כ-86 מ"ר שטח עיקרי מזכויות בקומה ג' לקומת הקרקע,

סה"כ במסגרת הזכויות המותרות לבניה

לצורך הקמת מבנה בית כנסת בן-2 קומות מעל קומת מרתף באזור מרינה

לסיכום:

ממליצים לאשר הבקשה עפ"י תכנית מ-7.02.2013 במסגרת הקלות

בתנאים הבאים:

1. תנאים המקובלים + תאום עיצוב

2. בדיקת שמאי בגין ההקלות

3. יש להגיש תכנית מתוקנת כולל השלמת מפת מדידה בתוקף

הוגש פרסום מ-8.03.2013

הוגשו מכתבי התנגדות -- יש לזמן

התקבלה התנגדות נוספת חדשה מאת דיאנה פנקר בשם הדיירים מ-12.05.2013

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- המתנגדים הסבירו שבית הכנסת מוצע בצמוד למגרש שלהם ולמרות שהתכנון שונה ומבוקש רק 2 קומות זה עדין ייפגע בנוף שלהם.
- בית הכנסת לא מתאים לשכונה ולמיקום הזה ויש מגרשים חומים אחרים שבהם ניתן לבנות בית כנסת שאולי יותר יתאים לאזור ולאוכלוסיה.
- כמו כן קיים עקרון ההסתמכות שכאשר הם קנו את הדירות שלהם לא היה בית כנסת ואם הם היו יודעים זאת מראש הם לא היו קונים דירה בצמוד לבית הכנסת.
- כמו כן מאחר ובבית הכנסת יקומו תפילות ואירועים כגון שבת חתן וכו' ייגרם רעש לדיירים במיוחד בשבתות וחגים.
- המבקשים הסבירו שהתכנית תוקנה והוקטנה ע"פ דרישת הוועדה ולצורך רצון טוב לטובת הדיירים. הבקשה תואמת תב"ע וניתן היה לבנות במגרש גם 4 קומות.
- המבנה ממוקם במגרש בין המתנגדים ובין מגרש שבו בנוי בניין בן 6 קומות כך שלמעשה אין פגיעה נופית. לעניין עקרון ההסתמכות כאשר קונים דירה יש לבחון את המגרשים הגובלים כולל התב"ע החלה במקום – מה שמבוקש תואם תב"ע.
- לעניין הרעש הכוונה לתפילות שזה לא עניין של שעות רבות וכמו כן באותו מגרש בנוי גני ילדים ולמתנגדים אין תלונות על רעש מהגנים.
- נראה שההתנגדות כולה היא לעניין הדת בלבד.
- בית הכנסת הקרוב הוא במרחק של 5 ק"מ מהמרינה ויש הרבה תושבים שצריכים ורוצים את בית הכנסת.
- מר רענן הזכיר שע"פ ההסכם עם העירייה בית הכנסת לא יכול לקיים אירועים.
- המבקשים טענו שכפי שניתן לראות בתכנית אין להם אולם אירועים.
- בדיון פנימי הסביר מר רענן שיש מגרשים חומים אחרים במרינה וניתן היה למצוא מקום יותר מתאים להקמת בית כנסת.
- מר טלקר טען שהבקשה תוקנה בהתאם לדרישת הוועדה ואין בית כנסת אחד במרינה ולכן יש לאשר את הבקשה.
- אם ההמלצה של הצוות המקצועי היא לחיוב אין למנוע הקמת בית כנסת בגלל מס' מתנגדים.
- אדרי' נער הסביר שע"פ התב"ע אכן יש אפשרות לבניית בית כנסת 4 קומות מעל מרתף, התכנית הראשונה שהוגשה אכן לא נראתה סבירה ומתאימה לאזור ולכן הוועדה ביקשה שהתכנית תתוקן ותוקטן.
- התכנית המתוקנת שהוגשה אכן מתאימה בפרופורציות למקום.
- ניתן להעביר את הבקשה ליווי תכנוני כך שינסו למזער חלונות ופתחים לכיוון המתנגדים.
- אינג' צילקר הסביר שבפעם הקודמת הבקשה אושרה לאחר שהוסכם שתהיינה 2 קומות ולא יהיה שם כולל או אירועים.
- השטח מיועד למבני ציבור בגובה 4 קומות ושמענו שבמידה והמבקשים יגיעו לוועדת ערר הוועדה יכולה לפסוק לאשר הבקשה ע"פ תב"ע משמע 4 קומות.
- לכן כדי לא לסכן את המצב וגם בהצבעת יו"ר הוועדה ההצעה ראויה אם כי עקרונית יש לוודא שיהיו מינימום הפרעות לכיוון דרום.
- כמו כן הבקשה אושרה ע"י וועדת הקצאות והיא ראויה תכנונית.
- ולכן מאחר ואנו וועדה תכנונית אני מצביע בעד אישור הבקשה.
- מר טלקר הצביע בעד.
- מר רענן הצביע נגד.
- מר גיטרמן נמנע.
- ההחלטה אושרה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה בכפוף לליווי תכנוני למזער חלונות ופתחים לכיוון המתנגדים 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.
- 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).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- 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 תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20120797	תיק בנין: 68
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף 2:

מבקש:

• מלון אורלי בע"מ

הגשה 23/11/2012

בעל הנכס:

• מלון אורלי בע"מ
נורדאו 22 אשדוד

עורך:

• וולטר שיינקמן אדר'

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נורדאו מכס 22 אשדוד

שכונה: רובע א

שטח מגרש: 1790.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2685.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 90 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 1/14/3 ב"מ/מ

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

בקשה לבניה חדשה תמ"א 38 תיקון 2,3 מעל מבנה קיים של מלון אורלי להריסה.

ביום 3/4/13 פורסמו הקלות:

הקלות מכח תמ"א 38 תיקונים 2,3:

הריסת מבנה קיים שאינו עומד בתקני רעידות אדמה והקמתו מחדש על פי זכויות הסטטוטוריות הקיימות.

תוספת 2,5 קומות על פי תמ"א 38/3 ובהן 23 יח"ד.

סה"כ המבנה יהיה בן 9 קומות מעל 2 קומות מרתפי חניה, 77 יח"ד. התקבלו התנגדויות.

מתנגדים

• נציגות דיירים קדושי בלזן 1 ע"י עו"ד שי האוזמן האורגים 25 ת.ד. 15087 אשדוד

הערות בדיקה:

תאריך פרסום אחרון 22.03.13

תאריך שליחת הודעות לזכאים 3.04.13

מרתף חניה גלוי לכיוון מערב – יש להיכנס לתוך קווי הבנין.

יש להשלים תכנית פיתוח כולל טבלת מאזני חניה.

יש לחשב שטח של מרפסות מקורות בקומת הקרקע בשטחים עיקריים.

יש לבטל בליטת קורות מעבר לקו בנין קדמי, לחילופין ניתן להגדיל מרפסת בתנאי עמידה בשטחים המותרים ובהלטה עד 1.20 מ'.

יש לבטל בריכות שחיה בקומה התשיעית כוון שלא פורסמה הקלה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- המתנגדים ביקשו להוריד את התיק מסדר היום ולהעביר את הדיון לוועדה הבאה לצורך התארגנות.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לבקשת המתנגדים הנושא לא נדון והורד מסדר היום ויובא לוועדה הבאה.

מספר בקשה: 20130139	תיק בנין: 4250
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף: 3**מבקש:*** **ציליטב נטליה****הגשה 18/02/2013****בעל הנכס:**

* מ.מ.י.

עורך:

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יהואש 3 אשדוד**שכונה: רובע י"ג**

שטח מגרש: 4415.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6136.00

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 26 מגרש: 309 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 30/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה על הגג.

התקבלה התנגדות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
53.31				23.00		מגורים		
				23.00				
%בניה: 0.00				23.00		סה"כ:		

מתנגדים* **יהושע יצחקי** סמ יהואש 3 דירה 31 אשדוד**הערות בדיקה:**

הבקשה היא לתוספת בנייה על הגג

לפי דו"ח פיקוח המבוקש בנוי. במקום המבוקש קיימת מרקזה

קיים התנגדות לבקשה

תב"ע קובעת: 30/במ/3

במקום מותר לבנות חדר יציאה על הגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר

קיימת היתר מס. 20050585 לבניית יציאה על הגג, שטח עיקרי קיים בהיתר זה – 1.20 מ"ר

שטח שנותר לבניית חדר על הגג – 21.80 מ"ר

שטח עיקרי המבוקש 21.79 מ"ר – מתאים למותר

לפי המדיניות של העירייה חדר על הגג צריך לבנות עם נסיגה מקו החזית – יש לתקן תכנית

בתכנית מסומן בצמוד לגג סוכך לבן – לא ברור על מה מדובר. במקרה ומדובר על פרגולה- תותר לאפשר בשטח של

1/3 משטח מרפסת גג.

לסיכום:

ניתן לאשר בקשה בתנאי נסיגה מקונטור המבנה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- המתנגד לא הופיע.
- מכתב ההתנגדות הוקרא.
- המבקשת הסבירה שהיה לה היתר לפרגולה ובמקומה היא בנתה סככה ועכשיו היא מבקשת לבנות במקום הסככה חדרים ופרגולה ע"פ המותר בתב"ע.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שגם במכתב ההתנגדות נטען שאם יהרסו את הקיים ויבנו משהו אחר אין למעשה התנגדות ובנוסף אנו נדרוש נסיגה מקונטור המבנה וליווי תכנוני לעניין חומרי הגמר.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לדחות את ההתנגדות מאחר והקיים בפועל ייהרס וייבנה במקומו תוספת ופרגולה ע"פ המותר בתב"ע.

- לאשר הבקשה בכפוף לליווי תכנוני לעניין חומרי גמר ובכפוף לנסיגה מקונטור המבנה ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגליון דרישות 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
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20120419	תיק בנין: 4560
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

מבקש:

♦ מלכה שלומי

בעל הנכס:

♦ ו.ל.תרמן בע"מ

♦ סולומון דוד

עורך:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הבנאים 10 אשדוד

שטח מגרש: 2764.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3092.92 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2062 חלקה: 39 יעוד: תעשיה, מלאכה ותעשיה זעירה

תכנית: 14/114/03/3, תמא/4, תמא/38, תתל/23

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה, מלאכה הסדרת מצב קיים ותעשיה זעירה

מהות הבקשה

הסדר מצב קיים לתוספת כ-14 מ' בביתן מס' 1 ואיחוד בביתנים 1,2 + תוספת גלריה לאחסנה 23 מ' ושינוי תכלית מהיתר למלאכה למסחר לממכר שתיה, ממתקים ומעדנים.

ביום 12/3/13 פורסמה הקלה לניוד שטח עיקרי יחסי של 64.76 מ"ר מקומה עליונה שטרם נבנתה לקומת הקרקע במסגרת סה"כ שטחים המותרים לבניה במגרש עליו קיים מבנה בן 2 קומות ע"ג קומת מרתף. התקבלה 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		
		תעשיה/מלאכה	2701.81	14.43	373.74	27.13		
			2701.81	14.43	373.74	27.13		
סה"כ:			2716.24		400.87		%בניה: 0.00	

מתנגדים

♦ ארובס אלי איינשטיין 12 אשדוד

הערות בדיקה:

עפ"י בדיקת מפקח מיום 25.10.12:

בר משקאות,

השינויים שמבוקשים כבר קיימים. (גלריה ואיחוד ביתנים 1 ו2)

התכנית מתאימה למצב קיים בשטח.

בחזית קיימת מרקיזה עם סגירת חורף בצדדים מברזנט.

קיים תיק פיקוח מס' 201000373 ודו"ח בגין המוגש.

המבוקש מהווה שינוי להיתר מס' 990192 שהוצא בשנת 2003.

התראות לפי מידע תכנוני:

1. בקטע הצפוני של החלקה עובר תוואי להולכת גז טבעי עפ"י תכנית תשתיות לאומיות תת"ל/23. יש לעיין בהוראות ובמגבלות התכנית כמו כן נדרש תיאום עם רשות הגז.

2. המקרקעין הכלולים במידע מצויים בתחום אתר עתיקות מוכרז. יש למלא אחר דרישות רשות העתיקות.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסרת לוחות אסבסט מהמבנה ופינויים עפ"י חוק.

עפ"י תב"ע 14/114/03/3 החלה במקום :

יעוד: תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה.

יעוד חלקי (בצפון החלקה) : מערכת הולכת גז טבעי + שטח מגבלות בניה לפי תת"ל/23.

שטח מכסימלי לבניה בקומה – 40% כשטח עיקרי.

שטחי שרות מותרים מכוח תיקון 62 בשיעור של 15% משטח עיקרי.

מספר קומות מותר מעל הקרקע – 3 .

מרתף – תותר בניית מרתפים תת- קרקעיים לשירותי הבניה כגון: מקלטים, חדרי מכוניות למיניהם, מחסנים לשימוש הבניין וחניות אשר לא יכללו באחוזי הבניה. כל מטרה אחרת של מרתף תחושב באחוזי בנין אבל תותר הגדלת אחוזים בשליש למטרה זו. לא תהיה חריגה מקווי בנין, למעט כמצוין בתיון 62.

קיים היתר בניה למרתף למלאכה ותעשייה זעירה + 2 קומות למלאכה ותעשייה זעירה.

המבוקש הינו בחלק הדרומי של החלקה.

- יש לעדכן טבלת השטחים מבחינת הקיים בהתאם להיתר מס' 990192

שטח עיקרי קיים בקומת המרתף – 921.11 מ"ר = 33.3% . (אושר בעבר על חשבון הגדלת השטחים בשליש בהתאם לתב"ע).

שטח שירות קיים = 70.48 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בקומת הקרקע – 1106.57 מ"ר = 40% , לא נותר שטח לניצול.

שטח שרות קיים בקומת הקרקע – 110.5 מ"ר = 10% משטח עיקרי.

שטח עיקרי קיים בקומה א' – 893.96 מ"ר = 32.3% > מ- 40% נותר לניצול – 211.64 מ"ר

שטח שירות קיים בקומה א' – 136.50 מ"ר = 15% משטח עיקרי.

קומה ב' – קומה שלישית מעל הקרקע טרם נבנתה.

סה"כ שטח עיקרי קיים במבנה עפ"י היתר מעל הקרקע - 2000.53 מ"ר = 72.30% > מ- 120% המותרים .

* שטח עיקרי נותר לניצול מעל הקרקע = 1316.27 מ"ר

שטח עיקרי מוצע – 64.76 מ"ר (תוספת בקומת הקרקע + שטח גלריות) = 2.3% משטח המגרש מעבר למותר בקומת הקרקע.

שטח גלריה בהתאם לשטח המותר לחלל שמתחת.

עפ"י נסח טאבו מרוכז למבקש 13.7% מרכוש המשותף מעל הקרקע = 96.0 מ"ר (חלק יחסי משטח עיקרי הנותר לניצול מעל הקרקע).

- הבקשה מהווה הקלה לניוד שטח עיקרי יחסי של 64.76 מ"ר מקומה עליונה שטרם נבנתה לקומת הקרקע.

- המחסן קיים מעל שטחים משותפים – אישורו מותנה בהסכמת כל בעלי הזכות בנכס.

- יש לפתוח סגירה צידית ע"י הברזנט.

תכליות.

ברשימת התכליות מופיעות חנויות לממתקים מעדנים ופרות, חנויות למכירת תה וקפה , חנות לממכר קרח , חנות לפרחים וכו'.

לפי דו"ח פיקוח ותמונות המצורפות קיים בר משקאות.

דבר מהווה שימוש חורג. יש להגיש בקשה נפרדת.

בעלות.

יש לבצע סבב חתימות של כל בעלי הזכות בנכס. קיימות חתימות של 2 בעלים בלבד ע"ג התכנית.

טרם נשלחו הודעות. כ"כ יש להציג תקנון מוסכם של בית משותף.

יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת :

- התאמת שטחים קיימים להיתר אחרון.
- סימון להריסה של תוספת הקיימת ללא היתר.
- עדכון צביעת התכנית.
- התאמת חתכים לתכניות.
- מילואי טבלת ההקלות.
- סימון בצהוב של קטע הצידי במרקזה.

תאריך פרסום אחרון 3.03.13
תאריך שליחת הודעות לזכאים 12.03.13
התקבלה התנגדות.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- המבקש לא הגיע.
- הבקשה הוסברה ע"י אדר' נער.
- המתנגד הסביר שהוא הבעלים של חלק מהבניין ולדעתו הבקשה היא גם על חשבון השטח שלו. כמו כן ישנה השתלטות על שטחים ציבוריים כגון המדרכה וחדר הביטחון שנהפך למחסן. אם המבקש לא יחרוג מהזכויות בנייה היחסיות שלו ולא ישתלט על השטחים המשותפים אין לו התנגדות.
- בדיון פנימי הסביר אדר' נער שיש צדק בדברי מתנגד אכן יש פה השתלטות על השטחים הציבוריים שמכערים את חזית הבניין.
- תעשה בדיקה שהבנייה תהיה מזכויות יחסיות בלבד ויש הערות נוספות לתיקון בתכנית. כמו כן יש להגיש בקשה נפרדת לשימוש חורג ולבצע את הריסת עבירות בנייה.
- מר גיטרמן, מר טלקר ואינג' צילקר הצביעו בעד.
- מר רענן נמנע.

ההחלטה אושרה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה במסגרת השטחים המותרים בלבד ובכפוף להריסת עבירות הבנייה.

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור אג"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ניתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20120570	תיק בנין: 3732
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף: 5**מבקש:**

הגשה 02/08/2012

חזות רפי ופאני

בעל הנכס:

מ.מ.י.

עורך:

שריקי מרסל (סטודיו לאדריכלות)

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רמברנדט 1 אשדוד

שכונה: רובע ט"ו

שטח מגרש: 508.00 מ"ר שטח בניה מותר: 228.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2678 חלקה: 101 מגרש: 462 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, 3/מק/2166, תמא/35,

תמא/38, 96/101/02/3, 3/מק/2087, תמא/36/א, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף לאחר קבלת התנגדות לתוספת ממ"ד + מחסן בקומת קרקע כולל בריכת שחיה מוצעת ותוספת

בקומה א' + פרגולות בטון ושינוי

גוון בבנין, מלבן לאפור ירקרק כהה ובהיר.

ביום 25/1/13 פורסמו הקלות לבניית ממ"ד מעבר לקו בנין צדדי ושינוי גוון המבנה מלבן לאפור ירקרק.

התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		16.73		22.03	205.21	מגורים		
		16.73		22.03	205.21			
סה"כ:		16.73		227.24				
%בניה: 0.00								

מתנגדים

אורי סנדק רמברנדט 1 אשדוד

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201307 מ: 17/04/13 הוחלט:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

- לאשר בקשה לבריכת שחייה בהתאמה לתקנות, תוספות בקומה א' ושינוי צבע המבנה.
 - לא לאשר המוצע במיקום המבוקש מאחר ולא ניתן להוסיף שטח עיקרי מעבר לקו בנין, והמיקום פוגע בחניות הקיימות.
 - לא לאשר את החנייה נוספת המוצעת שאינה תקנית ופוגעת ברחוב.
 - יש להחשיב את המחסן המוצע בשטח עיקרי.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מבוקש תוספת ממ"ד + מחסן בקומת קרקע + תוספת שטח בקומה א' + בריכת שחייה מוצעת, פרגולות בטון ושינוי צבע גגון בבית פרטי.

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 29/10/12 הפרגולה טרם קיימת, בריכת שחייה לא קיימת, סגירת פטיו, אין גישה לחנייה שנייה לא מקורה,

שימוש חורג מחנייה למגורים, קיימת כניסה נוספת למרתף (גרם מדרגות מוביל מקומת קרקע לקומת מרתף). בחזית דרומית שינוי חזית ע"י ביטול חלון ותוספת שטח קיימת, ראה סימון ותמונות. נפתח תיק פיקוח.

לפי תב"ע 127/03/3 שטח עיקרי מקסימאלי לבנייה בקומה 27%, שטח המגרש הכולל 508 מ"ר.

שטח קיים בהיתר בקומת מרתף: 58.15 מ"ר,

שטח קיים בהיתר בקומת קרקע: 132.02 מ"ר, מוצע: 5.27 מ"ר, סה"כ: 137.29 מ"ר, מהווה 27% משטח המגרש.

שטח קיים בהיתר בקומה א': 73.19 מ"ר, מוצע: 16.76 מ"ר, סה"כ: 89.95 מ"ר > 137 מ"ר. מהווה > 17.7% 27%.

אין בעיה בשטחים.

מבוקש ביטול של חדר ביטחון ובמקומו מוצע מחסן גינה.

לא ניתן לאשר מחסן גינה מלבד מחסן הממוקם בצמוד לחזית הצדדית או האחורית של הבניין ולא יבלוט מ 1.20 מ'.

מבוקשת בריכת שחייה מעבר לקווי בניין.

שטחי פרגולות מבוקשות 14.70 מ"ר. יש להראות סכימת חישוב שטחי פרגולות ולהתאימן לטבלת השטחים.

קווי בניין:

קו בניין לחזית- 5 מ'.

קו בניין לצד- 3 מ'.

אין בעיה בקווי בניין.

הקלות מבוקשות:

מבוקש ממ"ד מעבר לקו בניין צדדי ושינוי גוון המבנה מלבן לאפור ירקרק.

בוצעו פרסומים בעיתונות, פרסום אחרון בתאריך 25/1/13 וכמו כן לא התקבלו התנגדויות.

המלצה: ניתן לאשר את תוספת השטח לאחר השלמת 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 וחתימה 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

התקבלה התנגדות בתאריך 20/5/13 ע"י אורי סנדק, לציין כי ההתנגדות הוגשה בתאריך 10/2/13 אך לא הועברה עקב תקלה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- המתנגד הסביר שלעניין הברירה הוא אינו מתנגד.
- לעניין סגירת מרפסת פתוחה בקומה א' הוא מתנגד בגלל שזה חוסם לו את הנוף לים.
- לעניין בניית הממ"ד הוא מתנגד מאחר והממ"ד מוצע עד הגדר המשותפת שלהם.
- לגבי המדרגות המוצעות מהמרפסת לגג הם יחסמו לו את הנוף.
- המבקש הסביר שהמתנגד גר במגרש הצמוד כחלק מדו משפחתי והוא גר במגרש בודד.

הוילות שלהם לא נמצאות בקרבת הים ואין אפשרות לראות את הים מהבית שלו כך שלמעשה אין חסימה של הנוף וליד הבית יש פארק.
לעניין המדרגות כך זה היה בהיתר אבל לא נבנה וכעת מבוקש לבנות אותם.
לעניין הממ"ד גם כך לא אושר והם מתכננים אחרת.
בסה"כ מבוקש לממש זכויות קיימות.

- בדיון פנימי הזכיר אדר' נער שכבר קיימת החלטה קודמת ראויה.
הבקשה תואמת תב"ע ובמסגרת הזכויות המותרות ולא נראה שיש פגיעה בנוף ולכן ניתן לחזור על אותה החלטה.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לדחות את ההתנגדות לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר בקשה לבריכת שחייה בהתאמה לתקנות, תוספות בקומה א' ושינוי צבע המבנה.
 2. לא לאשר המוצע במיקום המבוקש מאחר ולא ניתן להוסיף שטח עיקרי מעבר לקו בניין, והמיקום פוגע בחניות הקיימות.
 3. לא לאשר את החנייה נוספת המוצעת שאינה תקנית ופוגעת ברחוב.
 4. יש להחשיב את המחסן המוצע בשטח עיקרי.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 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 משרד הבריאות
- אישור פקוד העורף.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- 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.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ניתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20130040	תיק בנין: 6126
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף: 6**מבקש:****אביסרור שמעון**

אביסרור מזל

בעל הנכס:

אביסרור מזל

זינגר בשביס 2/4 אשדוד

אביסרור שמעון

זינגר בשביס 2/4 אשדוד

עורך:

גואטה יוסף שבתאי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: זינגר בשביס 2 אשדוד

שטח מגרש: 6872.00 מ"ר שטח בניה מותר: 4810.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2071 חלקה: 245 מגרש: 9 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2004/3, 26/106/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים קירוי מרפסת פתוחה

מהות הבקשה

קירוי מרפסת 14.92 מ"ר וכן קירוי מרפסת שירות 3.57 מ"ר + פתיחת פתח לגג וקירוי מבואת כניסה (שטח שירות) 6.9 מ"ר.

התקבלה 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		18.49		6.90		
				18.49		6.90		
סה"כ:			18.49		6.90		%בניה: 0.00	

מתנגדים

אילג מארק בשביס זינגר 2 דירה 2 אשדוד

מתנגדים

שמעון מויאל בשביס זינגר 2 דירה 1 אשדוד

הערות בדיקה:

הבקשה היא לקירוי מרפסת קיימת בקומה ב' בגודל-14.92 מ"ר + קירוי מרפסת שירות בגודל 3.57 מ"ר ופתיחת פתח לגג+קירוי מבואת כניסה(שטח שירות) 6.9 מ"ר.

עפ"י דיווח מהפיקוח

-סככה מעץ בכניסה לבית קיימת

-קירוי מרפסת בסככת עץ קיים

-קירוי מרפסת שירות קיים

ת.פ. 201200479

תב"ע קובעת: 2004/3 קמ/2004

שטחים מותרים לבנייה
שטח עיקרי – 70% - 589.40 מ"ר
שטח שירות – 25% - 210.50 מ"ר
סה"כ בנייה – 95% - 627.94 מ"ר

שטחים בנויים לפי היתר 970258 מ-23.09.1997
שטח עיקרי – 571.08 מ"ר
שטח שירות – 56.86 מ"ר
סה"כ שטח בנוי – 627.94 מ"ר

שטחים שנותרו:
שטח עיקרי - $571.08 - 589.40 = 18.32$ מ"ר : $4 = 4.58$ מ"ר לדירה
שטח שירות - $56.86 - 210.50 = 153.64$ מ"ר : $4 = 38.41$ מ"ר לדירה

בתכנית מבוקשת קירוי מרפסת קיימת ללא סגירת קירות בגודל 14.92 מ"ר < מ-12 מ"ר המותרים
2.92 מ"ר יש להעביר לשטח עיקרי
מבוקש גם תוספת שטח עיקרי – 3.57 מ"ר
 $2.92 + 3.57 = 6.49$ מ"ר < מ-4.58 מ"ר המותרים
שטח שירות המבוקש – 6.90 מ"ר > 38.41 מ"ר

סיכום:
ניתן לאשר בקשה בתנאי התאמת שטחים למותר (אפשרות – לבטל קירוי מרפסת שירות).
יש לסמן פתח עלייה לגג ברוחב 80*80 ס"מ לפחות מקומה א'.
להמשך טיפול מחלקת פיקוח

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- המתנגדים הסבירו שהמבקשים חסמו את העלייה לגג המשותף לצורך טיפול במתקנים.
- אדרי' נער שאל אם יושאר פתח עלייה לגג ברוחב סביר האם יש למתנגדים התנגדות ונענה שלא.
- המבקשים טענו שמקובל עליהם שיבוצע פתח עלייה לגג ומרזב.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

ההתנגדות הוסרה בכפוף לליווי תכנוני ויצירת פתח עלייה לגג ברוחב סביר מהרכוש המשותף, הבטחת גישה פתוחה לדיירים לטיפול במתקנים ומציאת פתרון ניקוז.
- 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
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20120648	תיק בנין: 6126
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף 7:**מבקש:**

הגשה 05/09/2012

שוקרון סול

שוקרון סימון

בעל הנכס:

שוקרון סול

זינגר בשביס 2/3 אשדוד

שוקרון סימון

זינגר בשביס 2/3 אשדוד

עורך:

שריקי מרסל (סטודיו לאדריכלות)

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: זינגר בשביס 2 אשדוד

שטח מגרש: 6872.00 מ"ר שטח בניה מותר: 4810.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2071 חלקה: 245 מגרש: 9 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2004/3, 26/106/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים קירוי מרפסת פתוחה

מהות הבקשה

קירוי מרפסת קיימת בקומה א' כולל מדרגות מתחת לעלייה לגג קיימים לאישור.

התקבלה התנגדות.

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	571.08	14.78	56.86			
			571.08	14.78	56.86			
סה"כ:			585.86		56.86			%בניה: 0.00

מתנגדים

סופיה ומרק איגל זינגר בשביס 2 דירה 2 אשדוד

הערות בדיקה:

הבקשה היא לקירוי וסגירת מרפסת קיימת בקומה א' כולל מדרגות מתחת לעלייה לגג קיימים לאישור.

עפ"י דיווח מהפיקוח

סגירת מרפסת בקומה א בחלונות + בניית גג בנוי

בקומה א פרגולה + כיסוי מפלסטיק קיים

בניית מדרגות מברזל מקומה ב לגג בנוי

בניית חדרון בקומת גג בנוי

קיים דו"ח מס' 201200482 + אורכה מלשכה משפטית עד 29-11-12

שטחים מותרים לבנייה:

שטח עיקרי – 70% - 589.40 מ"ר

שטח שירות – 25% - 210.50 מ"ר

סה"כ בנייה – 95% - 627.94 מ"ר

שטחים בנויים היתר 970258 מ- 23.09.1997

שטח עיקרי – 571.08 מ"ר

שטח שירות – 56.86 מ"ר

סה"כ שטח בנוי – 627.94 מ"ר

שטחים שנתרו:

שטח עיקרי - 18.32 מ"ר : 4 = 4.58 מ"ר לדירה

שטח שירות - 153.64 מ"ר : 4 = 38.41 מ"ר לדירה

בתכנית מבוקשת תוספת לשטח עיקרי בשיעור 14.78 מ"ר < 4.58 מ"ר המותרים – לא ניתן לאשר

מבוקשת גם מדרגות עליה לגג – מותר לפי תב"ע

מפלס גג של מדרגות – כ- 11.50 מ' > 14 מ' המותרים.

סיכום:

ניתן לאשר בקשה חלקית::

לאשר בניית עליה לגג ולא לאשר סגירת מרפסת קומה א'

יש לסמן פתח עלייה לגג ברוחב 80*80 ס"מ לפחות מקומה א'.

להמשך טיפול מחלקת פיקוח

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- המתנגדים טענו שהמבקש חוסם את העלייה לגג המשותף וגם הם סגרו מרפסת בגג וחלונות.
- המבקש הקודם הוא הדירה הצמודה ולא נראה סביר מבחינת חזית המבנה שאחד עושה ככה והשני אחרת.
- המבקשים טענו שהם סגרו את המרפסת בחלונות מאחר ואין בקומה זו חדרים ויש לה בעל נכה שצריך חדר.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שבניגוד לבקשה הקודמת שבאותה מבנה פה מבוקש גם לסגור מרפסת מה שמהווה שינוי בחזיתות.
- סביר יהיה שבבקשה הזו והקודמת יהיו חזיתות זהות.
- לא הגיוני שמאחר והעבירה בוצעה נחויב לאשרה.
- גם במקרה זה נדרש פתרון עלייה לגג וטיפול בניקוז.
- המלצת המהנדס שהבקשה תאושר ותעבור ליווי תכנוני לעניין החזיתות, הפתח עלייה לגג והניקוז.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה באופן בכפוף לליווי תכנוני לעניין החזיתות ויצירת פתח עלייה לגג ברוחב סביר מהרכוש המשותף, הבטחת גישה פתוחה לדיירים לטיפול במתקנים, מציאת פתרון ניקוז וסגירת המרפסת.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי .

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 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.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ניתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20120043	תיק בנין: 4818
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

מבקש:

הגשה 11/01/2012

* עמותת יהודי בוכרה - ע"י חיימוב אליעזר ואיזקוב

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

הבנים 12 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי ע"י ליווי של אפי כוינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: בן יוסף שלמה 13 אשדוד

שטח בניה מותר: 369.88 מ"ר

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

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

62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור תוספת בניה

מהות הבקשה

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

עפ"י תכנית מיום 27/1/13.

* ביום 30/4/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד כ 4% שהם 20 מ"ר שטח עיקרי מקומה ג' לקומה ב'

2. הקלה לניוד כ 3.55% שהם 10.58 מ"ר שטח שירות מקומה א' לקומת הקרקע

וסה"כ במסגרת השטחים המותרים במגרש לצורך הסדרת שטח קיים

ובניית 2 קומות נוספות לבית כנסת קיים בן-2 קומות מעל מרתף, המבנה

החדש יהיה בן-4 קומות מעל קומת מרתף.

לתכנית המתוקנת לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
		בניני ציבור		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		בניני ציבור		358.54	417.26	11.34	98.36		
				358.54	417.26	11.34	98.36		
סה"כ:				775.80		109.70			%בניה: 0.00

מתנגדים

* פרוקופנקו אלכסיי בשם דיירי בנין 11 בן יוסף שלמה 11 ג דירה 19 אשדוד

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201210 מ: 13/06/12 הוחלט:

א. הועדה התרשמה שיש ממש בטענות לפרוטנציאל הפרעות של רעש כמובן מוסד ציבורי אחר,

אך מאידך, המקום נקבע כבר בתכנית בנין עיר ולכן אינו מהווה שינוי למתנגד.

הבקשה לתוספת בניה הינה במסגרת הזכויות המותרות ולכן לא נתן לסרב לה.

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

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 27.01.2013 מבוקש שינויים ע"פ מצב קיים + תוספת בניה בבית כנסת ותוספת 2 קומות,

מחסן וסככה.

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

שטח ההקצאה הינו 500 מ"ר, לתכנית הוסף שטח קרקע שלא תואם שטח קרקע עפ"י היתר מקורי, התכנית המתוקנת מ-27.01.2013 לא חתומה ע"י עירייה, כמו כן בתכנית קודמת המחסן המוצע לא מגיע לגבול ההקצאה-

יש לקבל חתימת עירייה כבעל הזכות בנכס + התייחסות להוספת שטח קרקע כל התוספות כולל המחסן בתוך קווי בנין (בצד של המחסן המבוקש עד גבול הקצאה). בקומת המרתף מבוקש מדרגות יציאת חרום ומעליהם סככה. בפועל מבנה בית הכנסת בנוי בשטח גדול יותר מההיתרים ועל כך הוגשה תכנית מתוקנת במפת מדידה מ-18.04.12 חסרים מידות של המגרש, של המבנה, ומרחקים בכל פאה, יש להשלים + חתימת מודד

שטחים:

קומת מרתף: עיקרי קיים ע"פ היתר: 143.14 מ"ר, מוצע: 42.78 מ"ר, סה"כ 185.92 מ"ר = 37.18% > 40% המותרים, שירות: 11.34 מ"ר = 2.27% > 40% המותרים.

קומת קרקע: עיקרי קיים ע"פ היתר: 150 מ"ר, מוצע ע"פ המצב בפועל: 49.58 מ"ר, סה"כ 199.58 מ"ר = 39.9% > 40% המותרים.

שירות מוצע המחסן: 50 מ"ר = 10% המותרים.

קומה א': עיקרי קיים ע"פ היתר: 65.40 מ"ר, מוצע: 23.7 מ"ר, סה"כ 89.1 מ"ר = 17.82% > 40% המותרים.

קומה ב' מוצעת בשטח עיקרי: 212.5 מ"ר = 42.5% < 40% המותרים - הקלה לניוד בין הקומות.

קומה ג' מוצע עיקרי: 94.95 מ"ר = 18.99% > 40% המותרים.

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

המחסן המבוקש הוא מפח איזכורית - לשיקול מהנדס העיר מבחינה עיצובית.

ניתן לאשר הבקשה במסגרת ההקלות.

פרסום אחרון נעשה ב 15/5/12 ולא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 3/6/12 התקבלה התנגדות.

עפ"י דיווח מהפיקוח מ-18.02.2013 התברר כי:

1. תכנית מרתף לא מתאימה (קיימים שירותים שלא מופעים על התכנית ,

חסר חלונות בקומת המרתף .

2. מחסן המבוקש בקומת קרקע קיים אך לא בוצע מחומרים שהוגדרו

על ידי בקשה , גם כן דלת שקיימת בחזית המזרחית של מחסן לא מסומנת

על התכנית .

3. בחצר בית כנסת קיים מחסן על הגלגלים שאין שום התייחסות אליו בתכנית .

4. סככה המבוקשת לכיסוי מדרגות קיימת .

5. חזית הדרומית לא תואם למבוקש כי כמות העמודים בתכנית לא תואמת לקיים בשטח בפועל,

אך בתכנית של קומת קרקע כמות עמודים נכונה .

6. תוספת המבוקשת בחזית המערבית טרם קיימת , אך גם לא סומנו מדרגות שמיועדים להריסה ,

הרכבה שמסומנת בצהוב בקומת קרקע - קיימת

7. גדר שמסומנת בחתך א-א לא תואמת לקיים בשטח .

8. ממ"ד לא תיקני - חסר חלון אטום גזים , נכון להיום קיימת רמפה לא

תקנית בכניסה לבית כנסת .

לסיכום:

לדיון חוזר עפ"י תכנית מתוקנת מ-27.01.2013 הכוללת

תוספת ושינוי בגין דרישת רשויות מוסמכות כמו כיבוי אש ונגישות

שנמסרו למתכנן ב"פ, האישורים ינתנו לאחר קבלת החלטת הועדה

שינויים הם תוספת מדרגות מילות נוספות לכל הבניין, תוספת מעלית ושירותי נכים בכל קומה

בתנאים שנקבעו בוועדת משנה מס' 201210 מ-13.06.12

יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם לדיווח מהפיקוח

הוגש פרסום חדש מ-15.03.2013

הודעות לשכנים מתאריך 30/4/13.

ולא התקבלה התנגדות לתכנית המתוקנת.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה אושרה 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.
 - יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
 - תאום עיצוב. יש להתאים את הבניה לצורכי שרות לחומרי גמר הבנין.
 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
 - על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413.
 - מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
 - אישור מורשה נגישות.
 - אישור פקוד העורף.
 - אישור כיבוי אש
 - אישור משרד הבריאות
 - הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
 - אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
 - אישור מחלקת שרותי אשפה.
 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
 - * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
 - * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- 28/06/2012 היטל השבחה לתיק חלקה 245600140299 בקשה למימוש 20120190 בגין היתר בניה ע"ס 0.00 ש"ח:
- 28/06/2012 - לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20130129	תיק בנין: 1485
סעיף 9: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

מבקש:

* התחדשות עירונית

הגשה 15/02/2013

בעל הנכס:

* התחדשות עירונית

שד ירושלים 18 אשדוד

עורך:

* כהן משה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המעפילים 2 אשדוד**שכונה: רובע ב**

שטח מגרש: 1634.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 233 מגרש: 266 יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: 22/101/02/3, 8/105/03/3, 35/101/02/3, 62/101/02/3

101/02/3, 105/03/3, 6/101/02/3, 20/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח, בהתאם לתמ"א 38/3 :

תוספת 2 יח"ד ומחסנים דירותיים בקומת עמודים, חיזוק דירות קיימות, התקנת מעלית, תוספת 2.5

קומות חדשות.

סה"כ לאחר החיזוק הבניין יהיה בן 7 קומות נעל קומת הקרקע, 26 יח"ד.

ביום 24/4/13 פורסמו הקלות:

פרסום מכח תמ"א 38/3 :

חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד

תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים

תוספת 8 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות

קווי הבניין החזיתי והצדדי לא יוקטנו מ-2 מ', קו הבניין האחורי מ-3 מ'

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

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		
			10896.00	1140.23	749.95			192.30
			10896.00	1140.23	749.95			
סה"כ:			12036.23		749.95		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

הבקשה היא לחיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד בהתאם לתמ"א 38/3 :

תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים+מחסנים, חיזוק דירות קיימות ע"י תוספת ממ"ד ומרפסת. התקנת מעלית ותוספת 2.5

קומות ובהן 8 יח"ד .

סה"כ הבנין יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 26 יח"ד .

חישובים סטטיים מאושרים לדיון התקבלו ביום 03.02.2013.

טרם התקבלה חו"ד של מח' תשתיות

בתאריך 26.05.2013 הוגשה תכנית מתוקנת :

שטח מבוקש בקומת הקרקע – 154 מ"ר בתוספת 30.70 מ"ר של ממ"דים עבור 2 יח"ד. יתרת שטח ממ"דים מעבר לתקן, 6 מ"ר יש להעביר לשטח עיקרי. גישה למחסנים יהיה מתוך הלובי ולא חיצונית. **יש לתת פתרון הולם ללובי משותף – בליווי מח' תכנון עיר.** שטח נוסף בכל קומה טיפוסית הוא 100 מ"ר (ממ"ד + מרפסת) שבהתאם למותר על פי תמ"א קומות טיפוסיות כקונטור קומה מורחבת. קומה שביעית חלקית - בהתאם למותר ומהווה המשך דירות בקומה שישית + מרפסות גג עם פרגולות בטון. **המעלית תגיע רק עד קומה שישית – יש לעדכן תכניות בהתאם.** **יש לסמן מעקות נכון בגגות והתאימה לגובה הנדרש בלבד (למעט המעקות של המתקנים הטכניים).** ההיתר יצא לאחר מתן פתרון לחניה בתחום המגרש, אישור סופי של מהנדס קונסטרוקטור ובדיקת חבות היטל השבחה בגין תיקון 85 למבואות משותפות. יש לבצע עדכונים בהתאם לדרישות רישוי ובהתאם למופיע בגוף התכנית.

פרסומים נעשו כחוק ביום 24.04.2013 ולא התקבלו התנגדויות:

פרסום מכח תמ"א 38/3:

חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד

תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים

תוספת 8 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות

קווי הבניין החזיתי והצדדי לא יוקטנו מ- 2 מ', קו הבניין האחורי מ- 3 מ'

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

לסיכום:

ניתן לאשר את הבקשה בתנאי מילוי גיליון הדרישות והערות הבדיקה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ז י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- אינג' צילקר ביקש לדעת האם המגרש נמצא בתחום תכנית הפינוי בינוי באזור.
- אדר' נער הסביר שהיזם ביטל את בקשתו לפינוי בינוי באזור.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון 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.
- 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.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ בטיחות

- אישור מורשה נגישות.
- 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 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: 20120697	תיק בנין: 951
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף: 10**מבקש:*** **ישפה התחדשות עירונית - יואל גבאי****הגשה 14/10/2012****בעל הנכס:*** עו"ד ליאור אלביליה בשם הדיירים
הציונות 93 דירה 309 אשדוד**עורך:**

* סהרוני - נקש חגית

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המעפילים 7 אשדוד**שכונה: רובע ב**גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 116 מגרש: 169 יעוד: אזור מגורים ד
תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 62/101/02/3, 6/101/02/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק והרחבת מבנה לפי תמ"א 38 ע"פ תיקון 3: תוספת 2 קומות וחצי, בניית 4 יח"ד בקומה מפולשת, תוספת ממד"ים.

ביום 5/12/12 פורסמו הקלות:

תוספת 2.5 קומות מעל בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בן 16 יח"ד :
 תוספת 4 יח"ד בקומת העמודים, תוספת 8 יח"ד בקומות חמישית ושישית, תוספת 3 יח"ד בקומה חלקית שביעית, סה"כ 15 יח"ד .
 סה"כ הבניין לאחר חיזוק יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.
 קווי הבניין החזיתי והצדדי לא יוקטנו מ- 2 מ'
 קו בניין האחורי לא יוקטן מ- 3 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		
		מגורים	1360.52	1409.05		571.22		189.40
			1360.52	1409.05		571.22		
סה"כ:			2769.57		571.22		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

הבקשה היא לחיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בן 16 יח"ד .

נעשו כחוק פרסומים ביום 05.12.2012 ולא התקבלו התנגדויות :

תוספת 2.5 קומות מעל בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בן 16 יח"ד :
 תוספת 4 יח"ד בקומת העמודים, תוספת 8 יח"ד בקומות חמישית ושישית, תוספת 3 יח"ד בקומה חלקית שביעית, סה"כ 15 יח"ד .
 סה"כ הבניין לאחר חיזוק יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.

קווי הבניין החזיתי והצדדי לא יוקטנו מ- 2 מ'
 קו בניין האחורי לא יוקטן מ- 3 מ'

בתאריך 10.02.2013 התקבלה חו"ד מהנדס מטעם העירייה עם המלצה לדיון.
 טרם התקבלה חו"ד של מח' תשתיות לעניין פתרון החניה.
 שטח של 4 יח"ד בקומת העמודים – 364.8 מ"ר כולל ממ"ד.
 יש לפנות למח' תכנון עיר לתכנון הולם של לובי משותף.
 שטח נוסף בקומות טיפוסיות – 107 מ"ר כולל מרפסות < 100 מ"ר לפי תמ"א - בכפוף לחו"ד משפטית לעניין תוספת שטח מרפסות לזכויות לפי תמ"א.
 קומות חדשות בהתאם לקונטור קומה מורחבת פרט למספר מרפסות – יש להקטין.
 ההיתר יצא לאחר אישור סופי של חישובים סטטיים ע"י המנדס, בדיקת חבות היטל השבחה בגין תיקון 85 לחדרי מדרגות, מתן פתרון חניה בתחום המגרש.
 לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בתנאי השלמת גיליון הדרישות והערות הבדיקה.

- יש לבצע ליווי תכנוני לכניסה לבניין, לובי הבניין וגניון לרווחת הדיירים.
 - יש להראות בפתרון החניה המוצע את כל המתחם ולוודא שנותר מקום לחניות עתידיות למבנים הנוספים במגרש באם יבקשו לממש בנייה ע"פ תמ"א 38.
 - דירות הקטנות משטח של כ-75 מ"ר נוגדים את מדיניות הוועדה ולא ניתנים לאישור (דירה בקומת קרקע בשטח 43 מ"ר ובגג בשטח 57 מ"ר).
 - יש לסמן מעקות תקינים בגג ולהשלים מידות כנדרש בחוק.
- המלצות מהנדס הועדה:**
 לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- מ ה ל ד ה ד י ו ן**
- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
 - ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
 לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון 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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20120894	תיק בנין: 866
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

מבקש:

* אגן יצרני כימיקלים בע"מ

בעל הנכס:* אגן יצרני כימיקלים ע"י צ.מנור
האשלג 3 אשדוד**עורך:**

* מרטון רוזליה - לודן הנדסה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האשלג 3 אשדוד**שכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)**

שטח מגרש: 90414.00 מ"ר שטח בניה מותר: 144662.40 מ"ר

תכנית: 20/101/02/3, 17/115/03/3, 101/02/3, 115/03/3, 11/115/03/3
22/101/02/3, 5/101/02/3, 62/101/02/3, תא/157, תלר/3017שימוש עיקרי תאור בקשה
תעשיה תוספת בניה**מהות הבקשה****הריסות ותוספת בניה במתקן 19.**ביום 5/5/13 פורסמה הקלה בגובה המותר לפי תוכנית 11/115/03/3, מ – 14.0 מ' ל – 37.0 מ'.
לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		תעשיה/אחסנה			1530.37			
					1530.37			
סה"כ:			1530.37				%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**הריסת בניה ובניה חדשה במתקן 19.**

עפ"י דוח פיקוח מתאריך 30/12/2012 המבוקש טרם בנוי.

הקלה: הקלה בגובה מ – 14.0 מ' המותרים לפי תוכנית, ל – 37.00 מ'.סה"כ שטח עיקרי המותר לבניה 160% : 90411.0 מ"ר * 160% = 144657.60 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי המותר לתכסית 40% : 90411.0 מ"ר * 40% = 36164.40 מ"ר**עפ"י היתרים מאושר במתחם אגן כימיקלים:****סה"כ שטח עיקרי 55741.63 מ"ר, סה"כ תכסית 33933.84 מ"ר**

שטחים מבוקשים בבקשות נוספות:

בבקשה 20120584 מבוקש - 559.39 מ"ר אושר בוועדה אך טרם קיבל היתר.

בקשה 20120893 מבוקש – 167.27 מ"ר עדיין לא היה בוועדה.

סה"כ שטל להריסה ב – 8 מפלסים – 1038.81 מ"ר**סה"כ שטח מוצע לבניה ב – 9 מפלסים – 1530.37 מ"ר****סה"כ שטח בניה לאחר קיזוז בין הריסה לבניה 491.56 מ"ר****סה"כ תוספת תכסית מתוך השטח המבוקש הוא: 50.09 מ"ר**

תכסית קיימת + מבוקשת כולל בקשות קודמות: 33933.84 מ"ר + 50.09 = 33983.93 מ"ר
תכסית קיימת + מבוקשת: 33983.93 מ"ר (37.97%) > 36164.40 מ"ר (40%)
סה"כ כל השטח הקיים + המבוקש כולל בקשות קודמות: 56233.19 מ"ר > 144657.60 מ"ר
הגובה המקסימאלי של המבוקש 37.0 מ' בהקלה > 14 מטר המותרים.
ניתן לאשר את הבקשה בתנאי ביצוע פירסום, אין חריגה בסה"כ השטחים המותרים.

יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית

בוצע פרסום להקלה בתאריך 05.05.13 – לא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- 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.
- 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.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור משרד הבטחון.
- 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
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

ת. השלמה

03/06/2013

מספר בקשה: 20130037	תיק בנין: 5242
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף: 12**מבקש:*** **רופא מרינה****בעל הנכס:**

* מ.מ.י.

עורך:

* אחוון רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האר"י הקדוש 6 אשדוד**שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 388.00 מ"ר שטח בניה מותר: 241.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 12 מגרש: 319 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/במ/14, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/4/14, מק/117, מק/118,

תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, 3/65/37, תמא/1/38 א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בקומת קרקע, הפיכת חניה לחדר ושינויים בקומה א' ע"פ מצב קיים.

ביום 1/5/13 פורסמה הקלה לניוד שטח עיקרי מזכויות מותרות בקומת מרתף ע"פ תיקון 85

לקומת קרקע בשיעור של כ-54 מ"ר.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	167.12	51.77	7.50			
			167.12	51.77	7.50			
סה"כ:			218.89		7.50		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

רקע:

תב"ע קובעת: 3/במ/14

מס' יח"ד: 1

שטח המגרש: 387 מ"ר

שטח עיקרי מותר לקומת קרקע: עד 115 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מותר: 170 מ"ר

שטח עיקרי מותר לקומת מרתף $115 \times 80\% = 92.0$ מ"ר

ע"פ תיקון מס' 85 לתכנית ובכפוף לבדיקת חבות היטל השבחה

לפי דו"ח פיקוח מיום 15.01.13 המבוקש בנוי, תכנית מתאימה למצב הקיים:

1. – בחצר האחורי קיים מחסן בשטח של כ-12 מ"ר שלא מסומן על תכנית.

קווי בנין:

אין בעיה בקווי בנין.

סה"כ שטח עיקרי בקומות קרקע+א' המבוקש: 221.21 מ"ר < 170 מ"ר שטח מותר

מבוקשת הקלה לניוד שטחים מקומת מרתף כ-52 מ"ר.

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים חתימות, פרטים בדף 1
- יש לתקן חישוב שטחים + לתקן טבלת שטחים בדף ראשון
- יש לסמן קווי בנין+מידות+לכתוב קו בנין ברור
- להוסיף חץ צפון בכל התכניות
- להוסיף חתימות שכנים הגובלים
- להשלים חומרי גמר בחזיתות
- יש להוסיף בתכנית מחסן גינה קיים לפי דו"ח פיקוח ולהקטינו ל-6 מ"ר
- יש להשלים צביעה כמקובל לפי הסדרת קיים
- יש לתת את כל המידות הדרושות של הקומות
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה.
- יש לסמן רמפה מעבר לגבולות המגרש להריסה.

לסיכום:

ניתן לאשר את הבקשה:

עם השלמת דרישות ותיקונים

התקבל פרסום בתאריך 19/05/13 להקלה. תאריך אחרון 1/05/13, טרם התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה עד לשטח כולל של 220 מ"ר ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות מח' רישוי.

מהלך הדיון

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

החלטת הועדה

לאשר הבקשה עד לשטח כולל של 220 מ"ר ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- 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
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- * 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: 20130152	תיק בנין: 8616
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף: 13**מבקש:**

* רוזנר אלון

* רוזנר אסנת

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* כוינה אפי

הגשה 25/02/2013

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אודם 24 אשדוד

שטח מגרש: 299.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 29 מגרש: 355 יעוד: אזור מגורים ג;

גוש: 2004 חלקה: 59 מגרש: 355 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 3/מק/2090, 3/135/03/3, תמא/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית מגורים חדש על מגרש בודד בן 2 קומות מעל קומת מרתף + בריכת שחיה וחניה טורית ל-2 כלי רכב.

ביום 2/5/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה של 10% מקוי בנין צידי מ-3 מ' המותרים ל-2.7 מ' ומקו בנין אחורי מ-6 מ' המותרים ל-5.4 מ'.

2. הקלה לניוד של כ-16.1 מ"ר שטח עיקרי מזכויות במרתף לקומות מעל הקרקע.

3. הקלה להבלטת מרפסת פתוחה מעבר לקו בנין אחורי עד 40%.

4. הקלה מתכנית בינוי לבניית 2 חניות טוריות.

לצורך בניית יחידת קוטג' בן-2 קומות מעל מרתף.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
		מגורים		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים			268.18		21.75		
					268.18		21.75		
		סה"כ:		268.18		21.75		%בניה: 0.00	

הערות בדיוק:

מבוקש בית מגורים חדש על מגרש בודד בן 2 קומות מעל קומת מרתף + בריכת שחיה וחניה טורית ל-2 כלי רכב. אזור מגורים א', שטח המגרש 299 מ"ר, שטח עיקרי מותר מעל הקרקע 174 מ"ר, שטח שירות מותר 29 מ"ר. שטחים מוצעים:

מרתף בשטח עיקרי של 61.39 מ"ר + 19.71 מ"ר שטח ממ"ד.

קומת קרקע עיקרי 98.12 מ"ר, 9.99 שטח מפולש ע"ח שטח שירות

קומה א' עיקרי 90.98 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 189.1 מ"ר < 174 מ"ר המותרים (גדול ב-16.1 מ"ר –הקלה)

מבוקשת הקלה להבלטת מרפסת בקומה א' עד 40% מעבר לקו בנין אחורי.

ניתן לאשר הבקשה עפ"י תכנית מ-21.05.2013 בתנאים המקובלים כולל:
תכ' מתוקנת, אישור בטיחות לבריכות שחיה, אישור מים וביוב, השבחה בגין ההקלה,
חישובים סטטיים, הג"א וכיו"ב.
בתכנית המרתף מוצעות 2 יח"ד הכוללות - יש לבטל החלוקה.
* יש להגיש תצ"ר לפני הפקת ההיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

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

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור יועץ בטיחות
- אישור משרד הבריאות
- 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.

2716	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110122	סעיף: 14
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013			

מבקש:

הגשה 21/02/2011

* חב' קפרלי השקעות ונכסים

בעל הנכס:* חב' קפרלי השקעות ונכסים
האורגים אשדוד**עורך:**

* דלויה כפיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האורגים אשדוד

שטח מגרש: 12875.00 מ"ר שטח בניה מותר: 20565.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2062 חלקה: 41 מגרש: 101 א יעוד: תעשיה, מלאכה ותעשיה זעירה;
גוש: חלקה:

תכנית: 3078/מק/3, 32/114/03/3, תא/3078

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה שמוש חורג

מהות הבקשה

דיון נוסף בשימוש חורג מחנות (עפ"י ההיתר) למסעדה בשטח של כ - 400 מ"ר = לפי מצב קיים.

ביום 12/3/13 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים ממסחר למסעדה בשטח של 400 מ"ר במבנה מסחרי בן קומה אחת.
לא התקבלו התנגדויות.**הערות בדיקה:**בישיבת ועדת משנה מספר: 201111 מ: 22/06/11 הוחלט:
לאשר שימוש חורג למשך 5 שנים מיום 18.3.10 בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ועדת משנה בתאריך 22.06.11 אישרה שימוש חורג ממסחר למסעדה לתקופה של 5 שנים. לא מולאו התנאים וההיתר טרם הוצא.

כעת מבוקש הערכת תוקף החלטת ועדה לשימוש חורג ממסחר למסעדה ע"ס חוות דעת משפטית מיום 5.03.13 ככל שיוחלט על הארכת תוקפה של החלטה ליתן היתר, יהיה על המבקש להשלים את דרישות הועדה לא יאוחר מיום 22.06.13.

בוצע פרסום נוסף ולא התקבלו התנגדויות.

תאריך פרסום אחרון 12.03.13

עפ"י בדיקת מפקח בתאריך 20.03.13 לתכנית מתוקנת מיום 19.03.13:

1. התכנית מתאימה למצב קיים בשטח.

2. המקום פעיל ומשמש כמסעדה.

הבקשה כוללת החלפת עורך הבקשה ומהנדס.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר שימוש חורג למשך 5 שנים מיום 18.3.10 בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

* נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.

* ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר שימוש חורג למשך 5 שנים מיום 18.3.10 בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

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

- אישור הג"א

- אישור כיבוי אש

- אישור משרד הבריאות

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

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

- אישור מורשה נגישות.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. - שולם היטל השבחה ע"ס 33,373 ש"ח.

- תכניות להיתר.

ת. השלמה

06/06/2013

20/05/2013

20/05/2013

10/06/2013

03/06/2013

20/05/2013

20/05/2013

19/05/2013

מספר בקשה: 20120532	תיק בנין: 2437
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף: 15

מבקש:

• רוקח חגי ואירן

בעל הנכס:

• רוקח חגי

כנרת 38/2 אשדוד

עורך:

• בניזרי דויד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: כנרת 38 אשדוד

שכונה: רובע י"א

שטח מגרש: 1062.00 מ"ר שטח בניה מותר: 796.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 107 מגרש: 197 יעוד: מגורים ב2

תכנית: 1/111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תכנית שינויים ליח"ד קיימת כולל תוספת למרתף, תוספת שטח בקומת קרקע, סככה לרכב, פרגולה בחזית, בניית מרפסות, שינויי חזיתות לגמר טיח והריסת מדרגות ותוספת בכניסה. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 9/4/13.

* ביום 11.2.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה במנין הקומות מ 2 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת ל - 3 קומות מעל קומה חלקית בשיפועי הקרקע וללא שינוי בגובה הקיים.
2. הקלה לניוד של כ - 68 מ"ר שטח עקרי מזכויות הבניה שלא נוצלו במרתף לקומות העליונות מעל הקרקע.
3. הקלה לניוד של כ - 10 מ"ר שטחים עקריים בין הקומות מעל הקרקע, סה"כ במסגרת השטח המותר לבניה במגרש.
4. הקלה לחניה פתוחה מחוץ לבית במקום חניה מקורה בקומת עמודים מפולשת. לא התקבלו התנגדויות.

וועדת ערר קבעה כי אין צורך בפרסום נוסף ויש לאשר את הניוד.

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201225 מ: 16/10/12 הוחלט: לא ניתן לאשר הבקשה מהווה חריגה מהשטחים המותרים. התכנית אינה מוגשת ע"פ חוק לעניין חישובי שטחים. - יש להעביר להמשך טיפול הפקוח.

בישיבת ועדת ערר מספר: 201304 מ: 11/03/13 הוחלט:

לאחר ששמענו את הצדדים אנו סבורים שיש להחזיר את הבקשה להיתר לוועדה המקומית. הבקשה להיתר כפי שהוגשה חורגת מעניין השטחים וזאת במנותק מנושא הניוד. לפיכך יש לתקן את הבקשה להיתר כך שהקומה המפולשת תוקטן וזאת על מנת שניתן יהיה לעמוד בזכויות הבניה. לאחר שבחנו את השיקולים אנו סבורים כי במקרה הספציפי הזה ובנסיבות המקרה אנו מאשרים ניוד זכויות מהמרתף לקומות העליונות. הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר המתוקנת העומדת בסך הזכויות וכן כוללת ניוד בתוך

30 יום מיום שזו תוגש לה.
אין צורך בפרסום נוסף להקלה.

לאחר החלטת ועדת ערער הוגשה תוכנית מתוקנת:
בהחלטת ועדת ערער ניתן לנצל את הפרסום שנעשה בתאריך 11/02/2011.

על המקום חלה ת.ב.ע. 1/111/03/3 תאריך תוקף לתוכנית 05/05/1974
 יעוד: מגורים ב2

מס' קומות על עמודים 2-

מס' יחיד במגרש 4 – לפי נסח טאבו 25% מהמגרש בבעלות המבקש

שטח מקסימלי לבניה בקומה 30% + 25% מהזכויות המותרות עבור מרפסות

שטח מקסימלי לבניה בכל הקומות 60% + 25% מהזכויות מותרות עבור מרפסות

סה"כ שטח עיקרי: 1032 מ"ר / 4 = 265.5 מ"ר * 75% = 199.12 מ"ר (99.56 מ"ר לקומה)
 קומת עמודים מפולשת לשירותי חניה בלבד

ניתן לבקש הקלה כמותית בשיעור של 6% = 15.93 מ"ר

תיקון 85 לבניית מרתף מגורים עם גישה מתוך הבית בלבד:

שטח בנוי עפ"י היתר בקומה א' - 4 = 338.10 = 84.6 מ"ר

הטל אופקי מקסימלי בקומה ב' 84.6 מ"ר * 80% = 67.68 מ"ר (80% עיקרי = 67.68 מ"ר)

מבוקש במרתף חלק של שטח עיקרי בשיעור של 24.62 מ"ר (67.68 מ"ר – 24.62 מ"ר = 43.06 מ"ר)

סה"כ שטח עיקרי מרבי לבניה: 199.12 מ"ר + 43.06 מ"ר = 242.18 מ"ר

שטח שרות מותר 20% מרתף 84.60 מ"ר * 20% = 16.92 מ"ר + 12.0 מ"ר ממ"ד

סה"כ שטח שרות מותר 28.92 מ"ר

קו בנין לחזית - רח הר כרמל וכנרת - 5 מ', לצד - 4 מ'

סגירת קומת מרתף לפי תיקון 85 בחלוקה של 20% שטח שרות והיתרה שטח עיקרי.

שטח המרתף המבוקש 16.92 מ"ר שטח שרות + 24.62 מ"ר שטח עיקרי את היתרה בוצע פרסום לניוד לקומות העליונות.

שטח קומת עמודים עקב הפרשי גובה. שטח שרות למרחב מוגן קיים – 8.06 מ"ר + שטח עיקרי מוצע + קיים 38.51 מ"ר. (חלק מפולש לא חושב בשטחים בהיתר מקורי).

שטח עיקרי בקומה א' מוצע + קיים – 90.45 מ"ר

שטח עיקרי בקומה ב' מוצע + קיים – 99.83 מ"ר

שטח עיקרי חדר על הגג מוצע + קיים – 16.75 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים מעל פני הקרקע 245.54 מ"ר < 242.18 מ"ר

סה"כ שטח שרות קיים + מבוקש – 24.98 מ"ר > 28.92 מ"ר

ניתן לאשר את הבקשה בתנאי:

התאמת שטח עיקרי מבוקש לשטח המותר, או אישור מחלקת פיקוח לביצוע הריסות.
יש לתקן את הבקשה ראה הערות ע"ג הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה ע"ס החלטת וועדת ערר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום רישוי.

מהלך הדיון

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

החלטת הועדה

לאשר הבקשה ע"ס החלטת וועדת ערר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום 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 נתנות 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 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: 20110171	תיק בנין: 4178
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף: 16**מבקש:****ברלין מנחם**

ברלין אורה

בעל הנכס:

ברלין מנחם

יוסי בר חלפתא 13/16 אשדוד

עורך:

פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יוסי בר חלפתא 13 אשדוד

שטח מגרש: 2391.38 מ"ר שטח בניה מותר: 2581.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 44 מגרש: 424

תכנית: תמא/38, תלר/165, 3/במ/93

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים לחדרים על הגג ליח"ד מס' 16 שבקומה ד' בבנין משותף בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

* ביום 7/3/13 פורסם חלקית בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

- הקלה לניוד כ 10 מ"ר מקומה ד' לגג לצורך תוספת חדרים על הגג הקשורים ליח"ד מס' 16 והפיכת הדירה לדופלקס במסגרת השטח המותר לבניה במגרש.
- הקלה במנין הקומות: מ - 4 ק' מעל קומת קרקע + חדרי גג ל - 5 ק' מעל קומת קרקע הפרסום לא נעשה ע"פ חוק 149.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
		מגורים	1708.77	1738.70			
			1708.77	1738.70			
סה"כ:			3447.47				%בניה: 0.00

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201112 מ: 05/07/11 הוחלט:

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

דיון חוזר לאחר ביצוע פרסום להקלות:

- ניוד כ - 10 מ"ר מקומה ד' לגג לצורך הסדרת תוספת חדרים על הגג והפיכת דירה לדופלקס.
- הקלה במנין קומות מעל קומת קרקע + חדרים על הגג, ל - 5 קומות מעל קומת הקרקע. הפרסום בוצע בתאריך 7.3.13 - הפרסום בוצע לא לפי חוק תכנון והבניה לא הוצגו הודעות דואר רשום לבעלי זכות בנכס.
- לפי דוח פיקוח: התכנית אינה תואמת לקיים בשטח:
- בתכנית קומה ד' חסר סימון סגירת חלל המדרגות
- כנ"ל בתכנית "חדרים על הגג"
- במרפסת הגג ישנו קיר הפרדה המחלק את המרפסת ל-2 לא מופיע בבקשה, ישנו חשש לפיצול ל-2 יח"ד

בבניין מספר חריגות בניה בבדיקת מחלקת הפיקוח.
ישנו תיק פיקוח ע"ש הבעלים הקודם (ברלין מנחם) בגין תוספת בניה על הגג ללא היתר - מה שמבוקש בבקשה זו!
הבקשה הוגשה ללא התפלגות שטחים במגרש.
לא ניתן לאשר את הבקשה!

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה עד להשלמת הפרסום ע"פ חוק התכנון והבנייה סעיף 149.
- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה וצבועה ע"פ חוק ולאחר תום תקופת ההתנגדות.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

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

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא לאשר הבקשה עד להשלמת הפרסום ע"פ חוק התכנון והבנייה סעיף 149.
- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה וצבועה ע"פ חוק ולאחר תום תקופת ההתנגדות.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
 - 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 .
 - אישור הג"א - פטור
 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
 - התקשרות עם מכון בודק מורשה
 - * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ת. השלמה
12/07/2011
12/07/2011

01/07/2012
12/07/2011
12/07/2011

מספר בקשה: 20110187	תיק בנין: 6281
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף: 17**מבקש:****• וינר ירחמיאל בשם הדיירים****בעל הנכס:****• קי.בי.עי.****עורך:****• פפה רבקה**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רב ינאי 52 אשדוד

שטח מגרש: 6880.00 מ"ר שטח בניה מותר: 14237.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 21 מגרש: 108 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 3/מק/2007, 3/109/03/6, תמא/38, תלר/160, תממ/14/4,

85/101/02/3, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשהדיון נוסף לתוספת חדרים ומרפסות ל - 3 יח"ד בקומות א' - ד' בבנין משותף דו אגפי
בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 10/5/12.

*** ביום 3/5/13 פורסם חלקית בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:**

1. ניווד של כ 17 מ"ר מקומה ד' לגג לצורך תוספת חדרים על הגג הקשורים ליח"ד מס' 16

2. הקלה מהוראות הבינוי בת.ב.ע. לגודל ומיקום תוספת הבניה.

הפרסום לא נעשה ע"פ חוק התכנון והבנייה סעיף 149.

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		241.43				89.37
				241.43				
סה"כ:				241.43				%בניה: 0.00

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201212 מ: 18/07/12 הוחלט:

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

התקבלה תוכנית מתוקנת עבור בניית תוספת ל - 3 יח"ד במקום 4 יח"ד באגף שלם אשר אושר בתאריך 18.07.12:

קומה א', בקומה ב' מעטפת בלבד ותוספות בקומה ג' ו - ד'.

בוצע פרסום בתאריך 03.05.13 - הפרסום בוצע לא לפי החוק, לא נשלחו הודעות דואר רשום לבעלי זכות הגובלים, הוצג תצהיר עו"ד ללא רשימת בעלי זכות.

ניתן לאשר את הבקשה העומדת בסך השטח הנותר לכל יח"ד ובתנאי:

1. יש לחשב את השטח המבוקש בקומה ב' כשטח עיקרי מוצע.

2. יש להשלים פרסום לפי החוק הכולל הודות דואר רשום.

3. יש לתקן את הבקשה ראה הערות ע"ג הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה עד להשלמת הפרסום ע"פ חוק התכנון והבנייה סעיף 149.
- ניתן לשוב ולדון לאחר תום תקופת ההתנגדות ולאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה וצבועה ע"פ חוק.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- המבקש ביקש להוריד את התיק מסדר היום.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

החלטת הועדה

לבקשת המבקש הנושא לא נדון והורד מסדר היום.

מספר בקשה: 20120817	תיק בנין: 385
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף: 18**מבקש:**♦ **מיקה ק.ע. השקעות בע"מ****בעל הנכס:**

♦ אוטו הייטק א.פ.י. בע"מ

ההדרים 34 אשדוד

♦ עיריית אשדוד

עורך:

♦ בר און אורן בראל אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ההדרים 34 אשדוד

שטח מגרש: 10310.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 26 מגרש: 138 יעוד: תעשיה

תכנית: 3/מק/2172, 3/3/114, 3/20/101/02/3, 3/22/101/02/3, 3/62/101/02/3, 101/02/3

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

בקשה להיתר למעדנייה/מסחר בשטח קיים בהיתר של 116.90 מ"ר.

הבקשה כוללת הקלה מהוראות בנייה שנקבעו בתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק - תמ"א

18 לניוד שטחים עיקריים מהגגון למבנה.

לא נמסר נוסח פרסום מאחר ואינה בסמכות הוועדה המקומית.

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

הערות בדיקה:

מבוקש שימוש חורג במבנה B של תחנת דלק קיימת עפ"י היתר מס' 20090314 ומס' 20110849.

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 9.12.12

התכנית מתאימה למצב קיים בשטח, פרט למיקום של שירותים.

טרם קיבל טופס 4 לאלוס.

מבנה B מיועד בהיתר לשירותי רכב וקיים כשטחי שרות.

מבקשים שימוש חורג משירותי דרך למעדנייה/מסחר - דבר לא ניתן לאשר מכיוון שמהווה סטייה ניכרת משימוש

בשטח הבנין שנועד לשמש כשטח שירות לשטחים למטרות עיקריות.

להמשך טיפול הפיקוח.

בתאריך 17.12.12 נשלח מכתב אי התאמה.

בתאריך 21.02.13 הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת הקלה לניוד שטח עיקרי הנותר לניצול עבור גג התחנה למבנה B

הקיים בהיתר כשטחי שרות - הגדלת שטח עיקרי בתחנה על חשבון השטחים המקורים מעל לעמדת התדלוק.

עפ"י קביעת פאנל עם מה"ע הנושא הועבר לבדיקה משפטית.

עפ"י חוות דעת משפטית של עו"ד כרמית רבי, מיום 21.05.13, אפשרות לנייד זכויות בניה כאמור

מותנית באישורה של מועצה הארצית לתכנון ולבניה, היות ומדובר, הלכה למעשה, בהקלה מהוראות בניה שנקבעו בתכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק – תמ"א 18, על תיקוניה.

המלצות מהנדס הועדה:

אפשרות לנייד זכויות בנייה כמבוקש מותנה באישור של המועצה הארצית לתכנון ולבניה ולכן הבקשה כפי שהיא מוגשת אינה בסמכות הוועדה המקומית.
- ניתן לשוב ולדון לאחר אשור ההקלות ע"י הוועדה הארצית.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

• נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.

• **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

אפשרות לנייד זכויות בנייה כמבוקש מותנה באישור של המועצה הארצית לתכנון ולבניה ולכן הבקשה כפי שהיא מוגשת אינה בסמכות הוועדה המקומית.
- ניתן לשוב ולדון לאחר אשור ההקלות ע"י הוועדה הארצית.

מספר בקשה: 20130008	תיק בנין: 2695
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201310 בתאריך: 11/06/2013	

סעיף: 19**מבקש:*** **מריה קרבון****בעל הנכס:**

* מ.מ.י

עורך:

* ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הר כנען 2 אשדוד

שטח מגרש: 6708.00 מ"ר שטח בניה מותר: 12577.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2193 חלקה: 31 מגרש: 31 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: 101/02/3, 62/101/02/3, 158/במ/3, תלר/4005/3, 4/111/03/3, 592/ד, 101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת 20 יח"ד ל-200 יח"ד קיימות במתחם לפי תיקון 43 לחוק.

תוספת מחסנים במרתף חניה קיים (עפ"י תיקון 62 למתאר).

ביום 8/5/13 פורסמה הקלה להגדלת הצפיפות במגרש: תוספת 20 יחידות דיור ל-200 יח"ד

(על פי חוק שבס).

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						
סה"כ:								%בניה: 0.00

הערות בדיקה:**מדובר על:**תוספת 20 יחידות דיור ל-200 יחידות דיור קיימות לפי "חוק שבס"-תיקון 45 לחוק.
תוספת מחסנים במרתף חניה קיים (עפ"י תיקון 62 למתאר).

לפי טופס בדיקה מפקח מתאריך 25.03.2013 קיים דו"ח פיקוח מס' 201200621

בקומת מרתף בניית מחסנים ללא עבודות גמר(לא בשימוש).

קיימת סגירה משוטפת ע"י בניית שער כניסה.

בקומת קרקע בבנין ברח' הר כנען 4 קיימות 8 דירות במקום מחסנים. (קיים דו"ח במחלקה משפטית).

בקומת קרקע בבנין ברח' הר כנען 2 קיימת דירה של ועד בית.

בקומת קרקע בבנין ברח' הר כנען 2 קיים ספא.

בקומת קרקע בבנין ברח' הר כנען 2 קיימים מחסנים עם חלונות בחזיתות. בעבר היו מטבחים שפורקו וגם פורקו כלים סניטרים.

קיימים עוד דלתות כניסה באותו לובי ששיכים לדיירי הבניין שלא מאפשרים כניסה.

בניה חדשה טרם בנויה.

הערות רישוי:יעוד-מגורים מיוחד-דיור מוגן.

במגרש 31 קיימים 2 בנינים בני 12 קומות. (ת ב "ע קובעת מגרש 3 ו 158)

מס' יחידות דיור מותר-200. סך יחידות דיור בכל מבנה 100-כולל דירות בנות חדר אחד(כ-34 מ"ר) ודירות 2 חדרים (כ-42 מ"ר).
שטח מגרש 6709 מ"ר. (תכנית 3\ב מ158).
% בניה במגרש 167.5. שטח מותר לבניה 11237.6 מ"ר.
שטח עיקרי שנוצל לפי היתר עבור 2 בניינים 10742.26 מ"ר.
יתרת שטחים לניצול = 495 מ"ר.
יתרת שטחים לניצול עבור בנין = 247.5 מ"ר.
חוק שבס לא כולל דיור מוגן.
נימסר נוסח פרסום על אחריותם של עורך הבקשה.
מהות הפרסום: הקלה להגדלת הצפיפות במגרש: תוספת 20 יחידות דיור ל-200 יח"ד(על פי חוק שבס).

לסיכום:

לא ניתן לאשר את הבקשה.
על פי התב"ע החלה במקום מותר מבנה לדיור מוגן לקשיש.
הבקשה המוצעת הינה לדירות רגילות.
יש להסדיר שינוי התכלית במסגרת של תכנית מפורטת.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה שאינה מתאימה להיתרים הקיימים, לתב"ע ואינה משקפת את המצב בשטח.
- הבקשה אינה מתאימה להליך של בקשות להיתר.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- האדריכל ביקש להוריד את התיק מסדר היום.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לבקשת האדריכל הנושא לא נדון והורד מסדר היום.

מר בוריס גיטרמן
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה