

תאריך: 14/07/2013
ז' אב תשע"ג

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201312 ביום שלישי תאריך 09/07/13 ב' אב, תשע"ג בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:10 והסתיימה בשעה 18:10.

השתתפו:

חברים:

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

מוזמנים:

מר לאון בנלולו	חבר הועדה
אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
אדר' לדה קורנסונסקי	מנהלת מח' תכנון.
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.
גב' רינה גוטמן	מנהלת מח' רישוי הבניה
אדר' נוף ליאת בן אבו	רכזת ועדת בניין ערים
	רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר אלבו שלמה	חבר ועדה
עו"ד יניב אהרון	מתאם תשתיות ותפעול
גב' שקמה סיג	נציגת מ.מ.י
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה

אישור פרוטוקול 201310 מיום 11/06/13, ופרוטוקול מס' 201311 מיום 2/7/13.

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר טלקר, אינג' צילקר, הרב ליברמן, מר רענן ומר בן לולו.
- **הפרוטוקול אושר פה אחד.**

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201312 בתאריך 09/07/13

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	131/101/02/3	אשדוד - שינוי לתמ"א 38	182			4
2	1248	רובע י"ז - תוספת זכויות בניה במגרש 328, צמוד קרקע.	2002	23	23	7

סעיף: 1 תוכנית מתאר מקומית: 131/101/02/3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013

שם: אשדוד - שינוי לתמ"א 38

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 52,000.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	101/02/3
שינוי לתכנית	תמ"א 38

בעלי עניין:• **מגיש התוכנית:** עיריית אשדוד• **עורך התוכנית:** אדר' אלדד קידר-מח' תכנון• **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:**גושים בשלמותם:**

2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464,
 2197, 2198, 2455, 2456, 2457, 2458,
 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196,
 2080, 2085, 2086, 2087, 2088, 2189,
 2068, 2071, 2072, 2074, 2076, 2077,
 182, 472, 473, 2023, 2061, 2066, 2067

מטרות התכנית:

לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות, תוספת יח"ד ועיבוי מבנים, שיתורו בגין חיזוק המבנים על פי הקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו, ובהתאם להוראותיה.

הערות בדיקה תכנוניות:

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201013 : שנערכה ב: 27/07/10
 ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית החלה על כל העיר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מהנדס העיר והיועמ"ש.

התכנית מובאת לדיון חוזר לאחר עדכונה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, להפקיד את התכנית בתנאים, מישיבה מס' 2011008 ביום 25/07/2011 על מנת לבחון את ההבדלים בינה ובין תיקון 3 לתמ"א 38, שהתאשר בתאריך 07/06/2012, להחליט על אופן קידום התכנית בהתייחס לאישור תמ"א 38/3.

מצ"ב טבלת השוואה בין התכניות הנ"ל

הנחיות עפ"י תיקון 3 לתמ"א 38	הנחיות עפ"י תכנית מס' 131/101/02/2 שינוי לתמ"א 38 במרחב תכנון אשדוד לפי סעיף 23 לתמ"א	
לבניינים בני 3 קומות ומעלה תותר תוספת של 2 קומות מלאות + קומה חלקית עם יציאה לגג.	לבניינים בני 1-2 קומות תותר תוספת של קומה אחת מלאה, לבניינים בני 3-4 קומות תותר תוספת של 2 קומות מלאות, לבניינים בני 5-9 קומות תותר תוספת של 3 קומות מלאות, לבניינים בני 10-15 קומות תותר תוספת של 4 קומות מלאות, לבניינים בני 16 קומות ומעלה תותר תוספת של 5 קומות מלאות, המלצה לתיקון : במבנים עד 4 קומות תוספת הקומות תהיה עפ"י הנחיות תמ"א 38 על תיקוניה.	תוספת קומות
אין הגבלה	מספר היחידות בקומה יקבע בהתאם למספר היחידות הקיימות בקומה הטיפוסית הקיימת בבנין. המלצה : לא לשנות	תוספת יח"ד
אין שוני בין התכניות לעניין תוספת שטחים המלצה : לא לשנות		תוספת שטחים
אין הצטברות זכויות מכוח תכניות מפורטות החלות על הנכס וזכויות מתמ"א 38 .	התכנית העירונית גוברת על תכניות מפורטות קיימות מבחינת זכויות, יח"ד וקומות שלא מומשו. המלצה לתיקון : לשנות עפ"י הנחיות תמ"א 38 על תיקוניה.	יחס לתכניות מפורטות מאושרות

**מובאות לדיון בפני הוועדה המקומית הערות הוועדה המחוזית לסעיפים בתקנון התכנית
כמפורט להלן :**

1. סעיף 6.3 – היטל השבחה ,
במקום הכתוב בתכנית כמפורט :
"היטל השבחה עבור תוספות הנובעות מזכויות בניה קיימות בהתאם לתכניות אחרות יוטל ויגבה בהתאם להוראות התוספת
השלישית לחוק.
היטל השבחה עבור תוספות הנובעות מתמ"א 38 ו/או מתכנית זו יהיו בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה (עידוד חיזוק מבנים
בפני רעידות אדמה) , הוראות השעה , התשס"ח – 2007 ותקנות התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה לעידוד חיזוק מבנים
מפני רעידות אדמה) (הוראות השעה) , התשס"ט 2008."

יכתב – "יגבה בהתאם להוראות הדין"
2. סעיף 6.4 – אגרות בניה ,
למחוק הכתוב המפורט בתכנית :
"הוועדה המקומית תגבה אגרות כדין"

3. סעיף 6.6 – כתב שיפוי ,
למחוק הכתוב המפורט בתכנית :
"תנאי להיתר יהיה מתן כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית בגין תביעות פיצויים
לפי סעיף 197 לחוק."

המלצות :

היטל השבחה :
תיקון המחוז מקובל ותואם עקרונות תיקון תמ"א 38/3.

אגרות בניה : ?

כתב שיפוי :
יש להשאיר את הסעיף והמפורט בו כאמור לעיל.

מה לך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר גבי כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- אדרי' נער הסביר שהתכנית החלה את דרכה בטרם יצא תיקון 3 לתמ"א ועכשיו התיקון למעשה עדיף על התכנית ולכן המלצתו היא לא להמשיך את ההליכים של התכנית מול הוועדה המחוזית.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה :

מאחר וקיים תיקון 3 לתמ"א 38 המספק את צורכי ההתחדשות של העיר הוחלט על הפסקת טיפול בתכנית וביטולה.

סעיף: 2	תוכנית מפורטת: 1248
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

שם: רובע י"ז - תוספת זכויות בניה במגרש 328, צמוד קרקע.

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 333.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	2090/מק/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
שינוי לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3

בעלי ענין:

♦ **עורך התוכנית:** אדר' ויקטור דיברוב

♦ **בעלים:** מיטל ושמאל מישוק

♦ מדינת ישראל

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש : 2002 ח"ח 35, 25, 23

מגרשים לתכנית: 328 בשלמותו מתכנית : 2090/מק/3

מטרות התכנית:

תוספת זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע תוך שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' למגורים ב'.

עיגון הקלות שניתנו במסגרת היתרי בניה.

ביטול הקמת מחסן גינה עפ"י הנחיות תכ' מתאר 85/101/02/3

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת זכויות בניה מעל ומתחת לקומת הקרקע

תוך שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' למגורים ב'.

2. עיגון הקלות שניתנו במסגרת היתר בניה מס' 20101141

עבור הקמת בריכת שחיה, הקלה בקו בנין צידי ואחורי,

והקלה מהוראות הבינוי לחיפוי באבן.

3. ביטול הקמת מחסן גינה עפ"י הנחיות תכ' מתאר 85/101/02/3

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות מפורטות על גבי מסמכי התכנית, יש לתקן בהתאם.

הערות בדיקה תכנוניות

זכויות מתוקף תכניות מאושרות:

במגרש - 328 בתכנית תקפה 2090/מק/3 :

- יעוד קרקע - אזור מגורים ג'
- שטח בניה עיקרי מעל מפלס הכניסה במגרש 328 - 150 מ"ר .
- שטח שירות תת קרקעי - עפ"י תיקון 85/101/02/3 לאזור מגורים ג' - 100% משטח המגרש כאשר לפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה תת קרקעית.
- שטח שירות מעל מפלס הכניסה - 30 מ"ר למגרש.
- תכסית - 46%
- קומות - 2 מעל מפלס הכניסה, 1 מתחת למפלס הכניסה
- גובה - 8.80 מטר

- קווי בנין – קדמי 4 מ', צידי 0/3 מ', אחורי 6 מ'.

שינויים מבוקשים:

התכנית המוצעת מוגשת כתכנית בסמכות מחוזית במטרה להוסיף שטחי בניה עיקריים למגרשים מעל ומתחת למפלס הכניסה.

יעוד הקרקע במגרשים בתכנית משתנה מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ב' בהתאם לזכויות הבניה המבוקשים במגרשים.

שטחי בניה עיקריים מבוקשים במגרש:

- מעל מפלס הכניסה 189 מ"ר, מתחת למפלס הכניסה 102.5 מ"ר. (תוספת של 141.5 מ"ר)

קווי בנין – שינוי בקו בנין אחורי מ-6 מ' ל-5.4 מ' ובקו בנין צידי מ-3 מ' ל-2.7 מ' (כפי שניתן בהקלה בהיתר).

הערות:

1. חלקו הדרומי של המגרש נמצא בתחום שיפוט מ.א. באר טוביה - יש לתאם ולאשר את התכנית על ידי הוועדה המקומית באר טוביה בטרם העברת התכנית למחוז.
2. יש לדייק בתשריט ובבינוי את סימון קווי הבניין מגבולות המגרש, לתקן חתך ק. מרתף.
3. בנספח הבינוי יש לציין את המפלסים בחתכים ובחזיתות באופן קריא.
4. תנאי להמלצת התכנית לוועדה המחוזית הוא אישור מח' פיקוח לבניית החצרות האנגליות כמשמעותן בחוק ועפ"י המוגש בנספח הבינוי.

- לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה:

ממליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

תאריך: 14/07/2013

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201312 בתאריך 09/07/13

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20120797	68	2061	90		מלון אורלי בע"מ	נורדאו מכס 22 אשדוד	10
2	20130174	1269	2076	166	144	אבו יחיאל - חב' לבנין בע"מ	המפרש 2 אשדוד	13
3	20120174	4219	472	46	434	קופ"ח מאוחדת - אגודה עותומנית	מבוא התנאים 6 אשדוד	15
4	20120672	6941	2670	19	51	אבו יחיאל	שוהם 18 אשדוד	17
5	20130108	4420	2397	14	2106	גולדברג מיכאל בשם הדיירים	יואב בן צרויה 11 אשדוד	20
6	20120440	4795	2386	124	704	אפשטיין דני	ראש פינה 8 אשדוד	22
7	20130247	1210	2076	167	143	אבו יחיאל בע"מ	המפרש 4 אשדוד	25
8	20120117	7974	2071	155	1	אוצר אביאל בע"מ	פן אלכסנדר אשדוד	28
9	20120778	6539	2026	7	63	צינור וברז	המתכת אשדוד	34
10	20090642	3565	2066	14	72	אוחיון סימון וניקול	יוספטל 15 אשדוד	36
11	20130048	4361	2399	44	2143	תורג'מן משה	הנביא ירמיהו 18 אשדוד	39
12	20120824	2385	2068	134	205	טובי ציון	המשקיף 6 אשדוד	41
13	20120655	1100	2068	69	8	כהן יוסף	אחד העם 35 אשדוד	44
14	20110080	4612	2071	219	2	ישיב אברהם	ביאליק 44 אשדוד	47
15	20120529	8655	2002	35	128	אילוז מרדושה	אודם 36 אשדוד	49
16	20120218	3965	2464	28	28	זיגלמן חיים בשם הדיירים	האדמו"ר מבעלז 20 אשדוד	52
17	20120789	3012	2068	157	157	בן דוד ויקטוריה	הצפירה 10 אשדוד	55
18	20120631	8021	2791	49	26	חי נחמיאס	אגוז 17 אשדוד	57
19	20110030	4546	472	151	99	בנדלוביץ ישראל מאיר	הרב י.מ. לוי 29 אשדוד	60
20	20120333	4890	472	153	96	ויזל משה זאב	אליעזר בן הורקנוס 10 אשדוד	62

מספר בקשה: 20120797	תיק בנין: 68
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

סעיף 1:**מבקש:*** **מלון אורלי בע"מ****בעל הנכס:*** **מלון אורלי בע"מ**
נורדאו 22 אשדוד**עורך:*** **וולטר שיינקמן אדר'**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נורדאו מכס 22 אשדוד

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/מ"מ/3

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 10 קומות מעל 2 קומות מרתפי חניה, 77 יח"ד.

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		
			5168.42		5935.98		77	1330.26
			5168.42		5935.98			
סה"כ:			5168.42		5935.98		%בניה: 0.00	

מתנגדים* **נציגות דיירים קדושי בלזן 1 ע"י עו"ד שי האוזמן** האורגים 25 ת.ד. 15087 אשדוד**הערות בדיקה:**

בישיבת ועדת משנה מספר: 201310 מ: 11/06/13 הוחלט:

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

מבוקשת הריסת מבנה קיים, בנייתו מחדש על פי זכויות תקפות של תכנית מס' 27/102/03/3 ובתוספת זכויות בהתאם לתמ"א 38, תיקון מס' 3. כל זה במסגרת פרויקט חיזוק מבנה בהתאם לתמ"א 38 כולל הריסתו.

המבנה הקיים המיועד למלונאות הוא בן 5 קומות כולל קומת מרתף – כולו להריסה.

במקומו מבוקש מבנה מגורים בן 10 קומות מעל 2 מרתפי חניה ומתקנים על הגג, 77 יח"ד שמתוכן 54 יח"ד על פי זכויות של תכנית מס' 27/102/03/3. - בכפוף לאישור הועדה המחוזית לעניין גובה בנין.

יש לציין שתכנית מס' 27/102/03/3 אינה קובעת צפיפות, אומנם קיים היתר מס' 980262 מיום 01.11.98 ובו קיימות 54 יח' מלון.

שטח עיקרי מוצע הוא 5168 מ"ר, שטח ממ"דים 961 מ"ר, סה"כ שטח מגיע עד ל- 6129 מ"ר > 6517 מ"ר שילוב זכויות לפי תכנית מס' 27/102/03/3 + תמ"א 38/3 . שטח מרפסות הוא 790.96 מ"ר על פי חוק המרפסות – בכפוף לחו"ד יועץ המשפטי.

מרתפי מוצעים חלקם עד לגבולות המגרש - יש לקבל הסכמת בעלים גובלים . חלק הגלוי של קומת מרתף העליונה יש להפנים עד לקו הבניין . גובה מרתפים אינו יעלה על 2.4 מ' – יש לעדכן תכנית בהתאם . יש להשלים תכנית פיתוח כולל טבלת מאזני חניה . יש לחשב שטח של מרפסות מקורות . בקומת הקרקע בשטחים עיקריים . יש לבטל בליטת קורות מעבר לקו בניין קדמי , לחילופין ניתן להגדיל מרפסת בתנאי עמידה בשטחים המותרים ובהלטה עד 1.20 מ' . יש לבטל בריכות שחיה בקומה התשיעית כוון שלא פורסמה הקלה . יש לבדוק חבות היטל השבחה . פתרון החניה יש לתת בתוך המגרש .

פרסומים נעשו כחוק ביום 22.03.2013 והתקבלו התנגדויות.

תאריך שליחת הודעות לזכאים 3.04.13

מהות הפרסום :

הריסת מבנה קיים שאינו עומד בתקני רעידת 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 קומת הקרקע מעל 2 קומות מרתפי חניה, 77 יח"ד.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, הרב ליברמן, מר טלקר, אינג' צילקר, מר בן לולו ומר רענן.
- מטעם המבקשים נכחו אדרי' שיינקמן, עו"ד קדוש וגב' לאה שריקר.
- מטעם המתנגדים נכח עו"ד האוזמן ומר לקס.
- עו"ד האוזמן הסביר שהוא מייצג את הבניין הסמוך קדושי בלון 1 ושקיבל את ההזמנה לדיון רק יום לפני הדיון.
- הבקשה כבר עברה מס' גלולים והגיע לוועדה בהליך של תמ"א 38 ע"פ תיקון 3.
- מלון אורלי כיום הוא מבנה נמוך יחסית לבניינים בסביבה ובניית 11 קומות ייפגעו באיכות החיים של הבניינים הסובבים, ייפגעו בנוף ויגרום הצללה.
- ברמה הקניינית והמשפטית תמ"א 38 בווריאציה הנוכחית מאפשר ניצול מקסימאלי של זכויות הבנייה המותרות בקרקע ובנוסף ניצול מקסימאלי של הזכויות המותרות בתמ"א אך הכול עולה לשיקול הוועדה ולא ראה וקדש.
- יש לשקול לגופו של עניין כל בקשה ובמקרה זה הבקשה משנה את אופי הסביבה ואת אופי השכונה.
- מבוקשת מפלצת באמצע השכונה וכוללת מס' יח"ד גדול.
- הדיירים במגרשים הגובלים הסתמכו על התב"עות החלות במקום שאינם מאפשרים בניית מפלצת מסוג זה. כמו כן יש פגם בהליך הפרסום.
- אדרי' וולטר הציג את הפרויקט והסביר שהמתנגדים גרים בבניין בן 9 קומות מעל קומת עמודים כפולה כך שלמעשה המבוקש אינו חורג מהסובב לו.
- הבית מלון בצורתו הנוכחית דורש שיפוץ מאסיבי ולמעשה אינו מתאים לשימוש כבית מלון.
- בסביבה הקרובה יש בניין בן 15 קומות ובו מקבץ דיור.
- הבניין כיום הוא בן 7 קומות על עמודים ומסחר וכעת מבוקש 10 קומות מעל 2 קומות מרתף חנייה.
- בווריאציות הקודמות המבנה היה זהה אבל בהליך של תב"ע, מאחר ויצא תיקון 3 לתמ"א ניתן היה לבקש אותו הדבר בהליך של בקשה להיתר.

- הבקשה מבקשת לנצל את הזכויות המותרות ע"פ תב"ע וזכויות ע"פ תמ"א 38 כאשר התוצאה תהייה בניין הכולל 77 יח"ד.
- כאשר הדירות המוצעות הן דירות קטנות בשטח של כ 75 מ"ר כל אחת.
- כמו כן הפרסום בוצע ע"פ חוק.
- עו"ד האוזמן הסביר שעל הוועדה לשקול באם לאשר בקשה מסוג זה ולמרות שלא דובר על מס' יח"ד בתמ"א 38 יש לעמוד בצפיפות המקסימאלית המותרת ע"פ תמ"א 35.
 - מר כנפו בירר איך אפשר להפוך מלון למגורים.
 - אדרי' שיינקמן הסביר שע"פ התב"ע של האזור המגרש מיועד לאזור מגורים מיוחד כאשר התכליות המותרות במגרש הם גם מלונאות וגם מגורים.
 - מר כנפו הסביר שבעיר אשדוד אין מספיק בתי מלון ואנו מנסים להיות עיר תיירותית אז לא ברור למה צריך להרוס בית מלון קיים ולהפוך אותו למגורים.
 - מר רענן שאל את המתנגדים האם הם יתנגדו גם ל 7 קומות.
 - עו"ד האוזמן ענה שאם זה מותר ע"פ תב"ע אז אין להם התנגדות.
 - אינג' צילקר בירר האם התקבלה הסכמת המגרשים הגובלים לבניית המרתפים עד גבולות המגרש, והאם יש מספיק מקומות חנייה.
 - אדרי' שיינקמן הסביר שהם מתכוונים להכניס את המרתף לתחום קו בניין ושיתוכנו 105 חניות כנדרש.
 - בדיון פנימי הסביר אדרי' נער כדלקמן:
 - א. הבקשה תואמת את ייעודי הקרקע המותרים וכי אף אחד מהמגרשים באזור כולל אלו של המתנגדים לא מימש את אופציית המלונאות הכלולים באותה תב"ע.
 - ב. הבקשה מבוססת על תיקון 2 לתמ"א 38 המאפשרת הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במקומו המבטיח עמידה ברעידות אדמה לפי כל התקנים.
 - ג. הבניין המבוקש להריסה הינו מלון מיושן שלא עומד בכל סטנדרט למלונאות הנהוג כיום ותפקודו הנוכחי אינו תורם לעיר אשדוד בלשון המעטה.
 - ד. הבקשה תואמת את הבנייה בסביבה מבחינת שטחים, ייעוד הקרקע וגובה הקומות המוצע.
 - המבנה המוצע בקריטריונים הנדרשים כגון תקן חנייה, גודל דירה מינימאלי וכו'.
 - ה. לאור האמור לעיל ממליץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לאישור הוועדה המחוזית לעניין מס' הקומות.
 - אינג' צילקר הציע שמאחר ויש בעיר רק 4 בתי מלון כאשר בפועל רק אחד עובד בפועל מומלץ להרוס את בית המלון כפי שהוא ולבנותו מחדש 4 קומות ומעליו להוסיף כפיצוי 2.5 קומות למגורים, הוא לא נגד בתי מלון שבאים לשם שעתיים שלש לנוח.
 - אדרי' נער – מזכיר לאינג' צילקר שאלו הזכויות של בעלי המלון.
 - מר רענן שאל האם הבניין נלקח בחשבון כאשר נעשתה בדיקה של התחדשות עירונית ברובע ונענה בחיוב, מר רענן מציין שזה בקו הראשון לים.
 - אדרי' חיה גרינברג הסבירה שהבניין לא נמצא בקו הראשון לים וגם לא במסגרת 300 המטרים וכיום המבנה חריג בסביבתו שמסביבו יש מגורים.
 - ניגשים להצבעה. מהנדס העיר מציע לדחות את ההתנגדות ולקבל את הבקשה
 - החברים הצביעו:
 - מר גיטרמן, הרב ליברמן מר טלקר בעד המלצת המהנדס.
 - מר כנפו, מר בן לולו, אינג' צילקר ומר רענן נגד.
 - היועמ"צ ביקש שיינתנו נימוקים לדחיית הבקשה.
 - ויכוח בין החברים לגבי ההחלטה שנתקבלה.
 - **ההחלטה אושרה ברוב קולות.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה.

מספר בקשה: 20130174	תיק בנין: 1269
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

מבקש:

הגשה 03/03/2013

* אבו יחיאל - חב' לבנין בע"מ

בעל הנכס:

* עו"ד שמוליק מישוק בשם דיירים
שד ירושלים 18 דירה 405 אשדוד

עורך:

* אפרייט ערן

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המפרש 2 אשדוד

שטח מגרש: 808.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 166 מגרש: 144 יעוד: אזור מגורים ב;

גוש: חלקה: מגרש: 24

תכנית: 85/101/02/3, 38/תמא, 104/03/3, ד/455/9, 104/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

תוספת יח"ד אחת בקומה שישית בהתאם לתיקון 3 לתמ"א 38 - כהשלמה להיתר מס': 20120533.

ביום 21/3/13 פורסמה תוספת קומה שישית חלקית ובה יח"ד אחת בהמשך לפרויקט חיזוק

המבנה, סה"כ בניין יהיו 11 יח"ד.

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	1585.00	193.00	557.65	31.35	11	
			1585.00	193.00	557.65	31.35		
		סה"כ:	1778.00	589.00	%בניה: 0.00			

מתנגדים

* בינה שיינין בן אליעזר 2 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקשת קומה נוספת שישית חדשה ובה יח"ד אחת בנוסף ל- 10 יח"ד הקיימות בפרויקט חיזוק מבנה בהתאם להיתרי בניה לחיזוק במנה שהוצאו בעבר והיתר האחרון מס' 20120533 מתבסס על תיקון מס' 3 של תמ"א 38.

על פי דווח של המפקח מיום 11.03.2013:
קומה 6 טרם בנויה.

הערות מח' רישוי הבניה:

במסגרת 2 היתרים הקודמים לחיזוק המבנה נוצל שטח מכח תב"ע החלה על המקום, הופעל תיקון מס' 20 לסגירת

המרפסות הקיימות בבניין, נוספו מרפסות מכח חוק המרפסות.

שטח עיקרי קיים על פי ההיתר האחרון הוא – 1585 מ"ר עבור בניין בן 5 קומות מגורים מעל קומת הקרקע, 10 יח"ד.

שטח עיקרי קיים בבניין לפני תוספת שטח לחיזוק – 758 מ"ר,

שטח עיקרי נוסף עבור ההיתרים הוא – 826 מ"ר לא כולל המרפסות בהתאם לחוק המרפסות.

בבקשה הנוכחית מבוקש עוד תוספת שטח עיקרי של 193 מ"ר.

סה"כ הבניין יגיע עד ל- 1743 מ"ר לא כולל המרפסות.

שטח המותר על פי תיקון מס' 3 של תמ"א 38 :
 לקומה טיפוסית 50 מ"ר, שטח קומה לאחר התוספת = 302 מ"ר
 302 מ"ר X 2.5 קומות = 755 מ"ר כולל ממ"דים .
 שטח המבנה סה"כ יגיע עד ל- 1513 מ"ר .

היתר אחרון כבר ניצל ללא שטח ממ"דים הינו 1586 מ"ר < 1513 מ"ר
 בקשה הנוכחית מציגה בניין בשטח של 1742 מ"ר לא כולל ממ"דים < 1513 מ"ר

**כ"כ סומנה ולא מבוקשת יח"ד בקומת הקרקע, כך מופיעות עוד 2 יח"ד ולא אחת כפי מבוקש.
 סה"כ הצפיפות- 12 יח"ד, פורסם רק 11 !**

נעשו פרסומים כחוק ביום 21.03.2013, התקבלה התנגדות מדיירת רח' בן אליעזר 2 –שיינין בינה שהתנגדה גם בעבר.

נוסח הפרסום :
 תוספת קומה שישית חלקית ובה יח"ד אחת בהמשך לפרויקט חיזוק המבנה, סה"כ בניין יהיו 11 יח"ד .

לסיכום :
 לא לאשר את הבקשה המהווה סטיה מהוראות תכנית מתאר ארצית מס' 38, תיקון 3 מבחינת זכויות הבניה.
 הבקשה הוגשה שלא כדין ובאופן מטעה מבחינת ציון כקיימת יח"ד נוספת בקומת הקרקע !
 יש להעביר להמשך טיפול המפקח לעניין בניה בלתי חוקית בקומת הקרקע – יח"ד נוספת ללא היתר.

המלצות מהנדס הועדה:
 לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, הרב ליברמן, מר טלקר, אינג' צילקר, מר בן לולו ומר רענן.
- מטעם המבקשים הופיעו אדר' מגדמן, מר אבו, גב' אבו ואדר' סהרונ.
- המתנגדת לא הופיעה.
- אדר' מגדמן הסביר שהמתנגדת האשימה אותם במספר דברים חמורים ביותר ולאחר בירור וטיפול מולה המתנגדת הסירה את התנגדותה ומצורף מכתב לביטול ההתנגדות.
 כמו כן קיים בילבול גדול לנושא שילוב בין התיקונים של תמ"א 38 והתב"ע.
 יש לאשר את הבקשה ברוח חיובית ובהתאמה למותר ויש בידם חוות דעת שניתן לקבל את הזכויות המותרות ע"פ תיקון 3 בנוסף לזכויות המותרות ע"פ תב"ע.
 מבוקש להשלים את החצי קומה הנוספת במסגרת תיקון 3.
 וכל עוד שלא ניתן טופס 4 לבניין זה נחשב שהוא בהליך של חיזוק המבנה וניתן לעבור בין התיקונים.
 כמו כן יש לתת תמריצים כלכליים ליזמים לבצע תמ"א 38.
- בדיון פנימי הסביר אדר' נער שהבקשה במתכונתה הנוכחית חורגת מהשטחים המותרים ומהווה סטייה ניכרת ולכן לא ניתן לאשרה.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
 לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים.

מספר בקשה: 20120174	תיק בנין: 4219
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

מבקש:

הגשה 13/03/2012

* קופ"ח מאוחדת - אגודה עותומנית

בעל הנכס:

* לולו ששון

מימון 4/2 בני ברק

עורך:

* גבריאלי ישראל

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 שימוש חורג

מהות הבקשה

דיון נוסף לבקשת המבקשים מאחר ולא הצליחו להגיע לפשרה עם המתנגדים: 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 בועדה 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.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201305 מ: 05/03/13 הוחלט:

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

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, הרב ליברמן, אינג' צילקר, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- המתנגדים לא הופיעו.
- עו"ד אלמוג מטעם המבקשים הסביר שנעשו מאמצים מול המתנגדים לביטול ההתנגדות. ההתנגדות דיברה על שני נושאים כאשר הראשון היה על לבוש – מאז קופת החולים הוציאה קוד לבוש לעובדי המקום והנושא נבדק ומטופל. כמו כן לנושא הילדים שצריכים להסתובב במקום ויכולים להדבק במחלות – לקופת החולים יש כניסה נפרדת לא מהלובי של הבניין ואין קשר בין החולים לילדי הבניין. רוב המתנגדים הם מבינוניים אחרים במגרש וזה לא רלוונטי. המרפאה מקבלים שירות כ 5000 מבוטחים כולם מתושבי הרובע. קיימת בקשה להיתר למבנה חלופי שהתחילה הליכים ובינתיים קופת החולים לא מצאה מקום חלופי ולכן הם מבקשים לאשר להם את הבקשה לשלוש שנים כדי שיוכלו לסיים את הבנייה של המבנה המתוכנן ולעבור אליו.
- אדרי' נער שאל איזה מאמץ נעשה מול הדיירים.
- עו"ד אלמוג הסביר שרוב הדיירים בבנין אינם מתנגדים וגרעין ההתנגדות היא מהבניין הגובל.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שמדיניות הוועדה היא לא לאשר שימושים חורגים במקרה ויש התנגדות של דיירים, עם זאת הוא מציע לתת למבקשים עוד אורכה נוספת של שלושה חודשים לנסות להגיע להסכמות עם הדיירים אחרת נאלץ לדחות את הבקשה.
- חברי הוועדה הציעו 5 חודשים אורכה.
- מר גיטרמן נמנע.
- ההחלטה אושרה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לצורך ניסיון להגיע להבנות עם המתנגדים ניתנת אורכה נוספת של חמישה חודשים או לחילופין יש למצוא מיקום חלופי.

מספר בקשה: 20120672	תיק בנין: 6941
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

סעיף 4:**מבקש:*** **אבו יחיאל****בעל הנכס:**

* כניל

עורך:

* סהרוני - נקש חגית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שוהם 18 אשדוד

שטח מגרש: 16981.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2670 חלקה: 19 מגרש: 51 יעוד: מגורים מיוחד + חזית מסחרית

תכנית: 9999, 127/03/3, 196/במ/3, 204/במ/3, 136/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים ומסחר תוספת בניה

מהות הבקשה

מבוקש שימוש בקומת מרתף חנייה עילית בשטח שייעודו אחסנה - שטח שירות.

שימוש חורג ממסחר ומגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים.

ביום 19/5/13 פורסם שימוש חורג עבור גן ילדים מקומת חניה עילית מקורה עם מחסנים לתקופה של 10 שנים.

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		30.61				
				30.61				
סה"כ:			30.61				%בניה: 0.00	

מתנגדים* **חני אייזיק (וועד בית 16 ו-18) שהם 16 אשדוד****הערות בדיקה:**

מבוקש שימוש בקומת מרתף חנייה עילית בשטח שייעודו אחסנה - שטח שירות.

שימוש חורג ממסחר ומגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים.

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 24/9/12 שטחים קיימים אך סגורים, טרם התבצעו עבודות גמר בשטחים אלו, וכמו כן לא בוצעו בשטחים אלו

שימושים כלשהם.

קיימת חתימת בעלים גובלים, העירייה ע"ג התכנית.

לפי תב"ע 136/03/3 קיימים שטחים לבניה מעל הקרקע ומתחת לקרקע עבור מטרות שירות ועיקרי, קיים היתר מס' 20110726 עבור מרתף שחושב כשטח שירות.

הבקשה מהווה סטייה ניכרת מזכויות הבנייה המותרות, לא ניתן להמליץ על שימוש חורג בשטח שייעודו שרות לגן ילדים.

ניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לניוד שטחים עיקריים שהתפנו עקב בניית ממד"ס 13 מ"ר, נשאר 4 מ"ר * 104 יח"ד=416 מ"ר.

לאחר הוצאת היתר לניוד שטחים ניתן יהיה להגיש בקשה לשימוש החורג.

לציין כי בהיתר האחרון קיימים שטחי מחסנים בקומת החניה העלית אשר כתובים כמחסן- רכוש של חב' אבו יחיאל, וחושבו כשטחי מחסנים בטבלת השטחים.

מדובר שימוש חורג ממגורים/ אחסנה /מסחר לטובת גן ילדים לתקופה של 5- שנים.
אין שינוי בקווי בניין.

לא קיים פיתוח של אזור השצ"פ מכיוון הכניסה הראשית לגן הילדים, יש להראות פיתוח ולקבל אישור מח' נכסים ותשתיות.

קיימת חתימת גובלים מכיוון השצ"פ ע"ג התכנית.

יש להראות חצר משחקים מבוקשת ע"ג התכנית וכמו כן יש לקבל אישור כיבוי אש לעניין היציאות והכניסות לקומת החנייה העלית.

אין פתרון לחצרות כנדרש לגנים.

בוצעו פרסומים לשימוש חורג ממגורים ומסחר לגן ילדים בעיתונות, פרסום אחרון בתאריך 19/5/13.

בתאריך 27/5 התקבל מכתב התנגדות ע"י חני אייזק בשם וועד הבית שוהם 16 ו-18.

ע"פ הודעת היזם הגישה לגן הילדים הינה מדרך בני ברית ולא מהכניסה ע"פ היתר מרחוב שוהם.

גישה נפרדת לחלק ממבנה שבו מבוקש שימוש חורג אינה סבירה, וזאת לאחר דרישת היזם מהעירייה לסלול את הדרך על חשבון משלמי המיסים.

רחוב בני ברית הינו עורק תנועה ראשי ואינו מתאים לגישות למגרשים, לצורך כך נקבעה היררכיית תנועה שמאפשרת גישה בטוחה לכל מגרש במתחם.

יצוין כי שימוש חורג בעצם מהותו הינו שימוש זמני ודינו להעלם התום תקופת השימוש שנקבע לו.

יעוד הקרקע במגרש הינו מגורים בלבד ולא תוסדר גישה מעורק תנועה לשימוש זמני.

יש לציין שלמבנה המגורים יש גישה מסודרת בהיתר מרחוב שוהם.

השטחים המבוקשים להמרה משרות לעיקרי לצורך בניית הגן נקבעו בהיתר ובתב"ע כשטחי שירות לאחסנה ועל כן בהתאם לתכנית מס' 136/03/3 אושר קו בניין 0 למטרות אלו.

המרת השטחים לשטח עיקרי יוצרת מצב של סטייה ניכרת.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל צ ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר אטיאס ומר רענן.
- מטעם המבקשים הופיעו אדר' מגדמן, מר אבו ואדר' סהרוני.
- מטעם המתנגדים הופיעו עו"ד נתנאל יהודה, מר לוזון – ועד בניין שוהם 18 גב' לבטוביץ וגב' אייזק – ועד בניין שוהם 16.
- עו"ד נתנאל הסביר שהמתחם מהווה פצצת זמן מתקתקת מאחר וכל נושא התנועה והתשתיות כולל מעברי חצייה ומדרכות הינם בעיה משמעותית במגרש ולכן הוספת גן ילדים למתחם יוסיף ויחמיר את המצב.
- אנו בתהליך לקבל חוות דעת של יועץ תנועה מאחר ואנו חוששים לחיי ילדינו שלצורך הגעה לפארק עליהם ללכת על הכביש מאחר ואין מדרכות.
- גן הילדים המוקש הוא בתוך המרתף בשטח אחסנה, אין הסדרי בטיחות ומוצעת כניסה אחת בלבד. כיום יש עומס גדול על החניות במגרש בגלל שטח המסחר של מחסני להב וקיימים מפגעים בטיחותיים במגרש ולכן אסור להוסיף ולהעמיס על המתחם.
- לעניין הגן אין חניות, אין דרך גישה אליו וכמובן ישנו נושא הרעש שייגרם לדיירי הבניין.
- אדר' מגדמן הסביר שלאחר שנפגשו עם נציגות הדיירים ושמעו את טענתם התחייב הקבלן להתגייס למציאת פתרון במתחם.
- מאחר וכול מי שנכנס למחסני להב ולאור הפתיחה המתוכננת של בית הספר המצב יחמיר עוד יותר מבחינה תנועתית.
- לכן זומנה פגישה עם מנכ"ל העירייה, אייל דבדוביץ ומר ארקדי ברובר לצורך סלילת המשך כביש בני ברית. הגנים מסתמכים על כניסה ויציאה דרך כביש בני ברית ולא מתוך המתחם.
- הגן תוכנן בהנחיית של החברה למתנ"סים לפני 5 שנים כולל הכניסות והיציאות.
- אדר' נער הסביר שהבקשה היא להתחברות לכביש בני ברית.
- אדר' מגדמן גן הילדים יהיה קטליזאטור לפתרונות התנועה במתחם, ברגע שהעירייה תסלול את המשך כביש בני ברית היזם התחייב לפתוח כניסה נוספת למתחם דרך בני ברית ולפתור את בעיית התנועה.
- מר אבו הסביר שיש במתחם כ 800 דיירים והוא אינו מעוניין לצאת למלחמה נגדם והוא מתחייב לא לפתוח את גן הילדים בלי שתיפתר בעיית הכניסה והיציאה מהמתחם.

- עו"ד נתנאל טען שלמרות שהוא שמח לשמוע שיש אפשרות לפתוח כניסה נוספת למתחם מכביש בני ברית לא ייתכן שזה יעשה עבור גן ילדים ולא עבור הדיירים.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שמדובר על גן ילדים שמבוקש להקימו במרתף במקום שטחי אחסון. האחסנה נבנתה לטובת דיירי הבניין ומעבר לקווי בניין והוסדרה בתב"ע שבו קיים קו בניין לשטחי שירות וקו בניין לשטח עיקרי משמעי הבניין עצמו. לא ניתן לאשר שטח עיקרי מעבר לקו בניין. לנושא הגישה מכביש בני ברית אין לאף בניין כניסה ישירה מעורק ראשי אלא קיימת היררכיית תנועה. המשך הכביש לא נסלל מאחר והוא אמור להתחבר לטיילת שטרם הסתיים תכנונה. במקרה ויהיה צורך נקודתי למציאת פתרון בעיית תנועה במתחם ויידרש פתיחת כניסה ישירות מכביש בני ברית הרי גן ילדים לא צריכה להיות הסיבה לכך אלא מתחם שלם. כמו כן יש דרישה בגן ילדים לחצר ובבקשה אין תכנון לחצרות. כמו כן לא ניתן לאשר באותה בקשה הקמה מבנה ושימוש חורג. המלצת המהנדס לדחות את הבקשה.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת מהתב"ע הקובעת קווי בניין לשטחים עיקריים וקווי בניין שונים לשטחי שירות בלבד ובבקשה מבוקש למקם שטחים עיקריים בקווי בניין שנועדו לשירות בלבד, וללא פתרונות גישה וחצרות מתוך המגרש. כמו כן מקבלים את ההתנגדות מאחר והעמסת תנועה נוספת במתחם בו קיימת בעיית תנועה אינה סבירה ונדרשת לחשיבה תנועתית כוללת.

מספר בקשה: 20130108	תיק בנין: 4420
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

מבקש:

הגשה 06/02/2013

* גולדברג מיכאל בשם הדיירים

בעל הנכס:

* גולדברג מיכאל

יואב בן צרויה 11/17 אשדוד

עורך:

* קאינוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יואב בן צרויה 11 אשדוד**שכונה: רובע י**

שטח מגרש: 1686.90 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2397 חלקה: 14 מגרש: 2106 יעוד: מגורים מיוחד

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת מרפסות לבנין קיים, בן 10 קומות בחזית הצפונית.

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	3479.90	216.00				24.00
			3479.90	216.00				
סה"כ:			3695.90		%בניה: 0.00			

מ ת נ ג ד י ם* **אנה קוזובר** יואב בן צרויה 11 דירה 21 אשדוד**הערות בדיקה:**

מדובר על: תוספת מרפסות בחזית צפונית בבנין בן 10 קומות מעל קומת עמודים.

לפי טופס בדיקה מפקח מתאריך 10.02.1013: המבוקש טרם בנוי.

הערות רישוי:

מבוקשים מרפסות בשטח 12.0 מ"ר – מתאים למותר.

אין חריגה מקו בנין בחזית לכיוון שדרות בני ברית.

אין חריגה מקו בנין בחזית לכיוון רחוב הנביא חגי.

אין חריגה בקווי בניין.

טבלת שטחים המבוקשים יש לתקן.

טבלת שטחים המותרים לבניה לא הושלמה.

חסר צילום רישיון מהנדס\אדריכל\הנדסאי.

התקבלו חתימות של 74 % שכנים > 75% הנדרש.

נשלחו הודעות ל-25% דיירי בנין.

התקבלה התנגדות מגב' אנה קוזובר דיירת בניין.

ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- המתנגדת לא הופיעה ומכתב ההתנגדות הוקרא.
- המבקש הסביר שהבניין השכן יואב בן צרויה 11 כבר בנה מרפסות והם מבקשים כמוהם.
- בדיון פנימי אדרי' נער הסביר שמבחינה קונסטרוקטיבית יש אישור של מהנדס בניין. בנושא החתימות יש לבצע בדיקה נוספת ולהשלים את החתימות הנדרשות ע"פ חוק. באם יושלמו החתימות אין מניעה לאשר הבקשה במיוחד מאחר ומדובר בחזית מלאה באגף של הבניין.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

מאחר והבקשה היא עבור אגף שלם בבניין הוחלט לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה בכפוף להשלמת חתימות של בעלי הזכות בנכס במגרש כנדרש ע"פ חוק התכנון והבנייה.

- 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
- 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: 20120440	תיק בנין: 4795
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

מבקש:

* אפשטיין דני

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ראש פינה 8 אשדוד

שטח מגרש: 4331.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5494.31 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2386 חלקה: 124 מגרש: 704 יעוד: מגורים מיוחד
 תכנית: 3/במ/14, 3/במ/5, תמא/38, 3/במ/101/62, תלר/94,
 3/במ/101/85, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38

שימוש עיקרי תאור בקשה
 מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

שינויים פנימיים והרחבת המטבח בדירה מס' 53 שבקומה 9 בבנין משותף בן 10 ק' מעל
 קומת עמודים = לפי מצב קיים.
 ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/1/13.

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	5513.31	4.14	1561.25			
			5513.31	4.14	1561.25			
סה"כ:			5517.45		1561.25			%בניה: 0.00

מתנגדים

- * גרינבוים מיכל ראש פינה 8 דירה 34 אשדוד
- * ויניקוב קלרה ראש פינה 8 דירה 36 אשדוד
- * מלול נורית ראש פינה 8 דירה 45 אשדוד
- * נגאוקר רחל ראש פינה 8 דירה 47 אשדוד
- * ראש ועד ד"ר וולקוב ולדימיר ראש פינה 8 דירה 44 אשדוד
- * רבקינ אלכסנדר ראש פינה 8 דירה 10 אשדוד

הערות בדיקה:

- בישיבת ועדת משנה מספר: 201217 מ: 06/11/12 הוחלט:
 לאשר הבקשה באופן חלקי:
 1. לאשר שינויים פנימיים.
 2. לא לאשר את התוספת בתחום מסתור הכביסה.

מבוקש תכנית שינויים והרחבת מטבח לדירה מס' 53 בבית משותף קיים בהיתר בקומה 9.
 ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 25/6/12 המבוקש בנוי וכמו כן התכנית מתאימה למצב הקיים בשטח.
 קיים תיק פיקוח לעניין סגירת מסתור הכביסה.

קיים מכתב התנגדות של דיירי הבניין ראה מצ"ב.
היתר בנייה מקורי טרם הגיע.
קיים מכתב התנגדות שהוגש ע"י ראש וועד הבית בתאריך 9/7/12.

חישוב שטחים:
לפי תב"ע שטח עיקרי מותר לבנייה עבור יח"ד 150 מ"ר מקסימום ו-98 מ"ר מינימום.
מס' יח"ד מירבי במגרש-54
שטח עיקרי מותר לבנייה- 8100 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בהיתר- 5513.31 מ"ר.
שטח עיקרי נותר לבנייה- 2586.69 מ"ר. / 54 יח"ד = נותר עבור כל יח"ד 47.9 מ"ר.
מבוקשת תוספת בשטח של 4.14 מ"ר > 47.9 מ"ר נותרים.. מתאים.

קווי בניין:
אין שינוי בקווי בניין.

לפי תכנית מתוקנת מיום 20/1/13 ניתן לראות כי נמצא פיתרון לתליית הכביסה במרפסת גג אשר שייכת ליח"ד הנ"ל, ובנוסף מעבה המזגן ימוקם ע"ג הגג שמוצמד לדירה.
בתאריך 23/5/13 התקבל מכתב ע"י המהנדס לעניין בדיקות הבטון שהתקיימו במבנה.

תיקונים דרושים בתכנית:
להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות+ תאריך
לתקן טבלת חישוב השטחים, יש להראות רשומה נפרדת עבור יח"ד המוצעת, ובה שטח עיקרי קיים ומוצע.
לתקן סכמות חישוב השטחים, יש להראות סכמה עבור הדירה בה מבוקשת התוספת שטח קיים ומוצע+ סה"כ.
למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע
תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש
יש להראות פיתרון למסתור הכביסה.

המלצות מהנדס הועדה:
לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- הופיע מר אלכסנדר רבין בשם דיירי הבניין והסביר שהוא אינו מתנגד לבקשה כל עוד שקיים אישור מהעירייה.
- המבקש הסביר שהתוספת היא בתוך הבית שלו ויש לו את כל האישורים הנדרשים ע"י המהנדס של הבניין.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שמאחר והמתנגד אינו מתנגד לתוספת אין מניעה תכנונית לאישור הבקשה בכפוף לכך שהחזית של מרפסת הכביסה לא תשתנה.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר וההתנגדות הוסרה מאשרים את הבקשה ללא שינוי בחזית הבניין.
- 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 ללא שינוי בחזית.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה

- אישור פקוד העורף.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20130247	תיק בנין: 1210
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

מבקש:* **אבו יחיאל בע"מ****הגשה 11/04/2013****בעל הנכס:*** עו"ד יוסי קאלו(בשם הדיירים)
דרך בגין 38 תל אביב - יפו**עורך:**

* רבקה פפה/ערן אפריאט

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המפרש 4 אשדוד

שטח מגרש: 113000.00 מ"ר

שכונה: רובע ד

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 167 מגרש: 143 יעוד: אזור מגורים ב
 תכנית: מק/118, תמא/10/ד, תקנה 6766, 62/101/02/3, 35/101/02/3,
 20/101/02/3, 22/101/02/3, 9/104/03/3, ד/455/6, 6/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
 מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק והרחבת מבנה במסגרת תמ"א 38. תוספת 2.5 קומות מעל 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.
 תוספת ממדי"ם. מעלית ומרפסות בסה"כ תוספת 5 יח"ד דיור ל-6 יח"ד קיימות.

ביום 19/5/13 פורסמו:

חיזוק מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת הקרקע, 6 יח"ד.

תוספת 2.5 קומות חדשות ובהן 5 יח"ד.

סה"כ לאחר חיזוק המבנה יהיה המבנה בן 6 קומות מעל קומת הקרקע, 11 יח"ד

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

הקלות מכח חוק התכנון והבניה:

הבלטת מעלית מעבר לקו בניין לפי התמ"א ב- 0.60 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	קיים	מבוקש		
		759.96	928.02	235.88	122.00	11			
		759.96	928.02	235.88	122.00				
סה"כ:		1687.98		357.88		%בניה: 0.00			

הערות בדיקה:

הבקשה היא לחיזוק מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, 6 יח"ד.

על פי דווח של המפקח מיום 23.04.2013:
 המבוקש טרם בנוי.

הערות רישוי:

נעשה פרסום ביום 19.05.2013 ולא התקבלו התנגדויות:

חיזוק מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת הקרקע, 6 יח"ד.

תוספת 2.5 קומות חדשות ובהן 5 יח"ד.

סה"כ לאחר חיזוק המבנה יהיה המבנה בן 6 קומות מעל קומת הקרקע, 11 יח"ד

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

הקלות מכח חוק התכנון והבניה:

הבלטת מעלית מעבר לקו בניין לפי התמ"א ב- 0.60 מ'

על עורך הבקשה להגיש תכנית מתוקנת לעניין טבלאות שטחים המוצעים, המותרים, טבלת הקלות, עדכון סכמת חישוב שטחים ע"י השלמת מידות, תכנון מדרגות תקניות בהתאם לתקנה 3.2.2.6 של חוק התכנון והבניה, תכנון מרפסות כביסה ומסתורי כביסה . מרפסות הקומות החדשות יש להתאים לקונטור של קומה מורחבת .

ההיתר יצא לאחר בדיקה נוספת סופית של מהנדס קונסטרוקטור מטעם העירייה. התקבלה ממנו רק המלצה לדיון בוועדה.

פתרון החניה יש לפתור בגבולות המגרש – בכפוף לבדיקת מח' תשתיות. התכנית נמסרה למח' תשתיות להתייחסות לפני דיון בוועדה.

היטל השבחה יש לבדוק בגין תיקון 85 של תכנית מתאר ובגין ההקלה בהתאם לפורסם. שטח קומה קיימת – 253 מ"ר, שטח מותר להוספה כולל ממ"ד 50- מ"ר, סה"כ שטח עקרי יכול להגיע עד ל- 277 מ"ר, מוצע – 299 מ"ר, יש להקטין! . שטח נוסף עיקרי בקומה טיפוסית יש להקטין עד ל- 50 מ"ר כולל ממ"דים, מוצע – 71 מ"ר! . בהתאם יש להקטין קומות הנוספות בהתאם לקונטור קומה שמתחת .

מבוקשות מרפסות בהתאם לחוק המרפסות. יש לבצע רישום הערת אזהרה בטאבו בהתאם לאי סגירת המרפסות. הבקשה תאושר בכפוף לחו"ד של יועץ המשפטי לעניין שטח מרפסות.

במתחם חלה תכנית מס' ד/455 ותכנית מופקדת בהליכים, לכן נדרשת חו"ד של יועץ המשפטי לעניין סמכות הועדה המקומית.

לסיכום : ניתן לאשר את הבקשה בתנאי השלמת הדרישות והערות הבדיקה .

המלצות מהנדס הועדה :

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

החלטת הועדה

ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הבקשה 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.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור יועץ בטיחות
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור כיבוי אש
- 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: 20120117	תיק בנין: 7974
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

מבקש:

* אוצר אביאל בע"מ

בעל הנכס:* קי.בי.עי. באמצעות אוצר אביאל בע"מ
האורגים 16 אשדוד**עורך:**

* שבזין דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: פנ אלכסנדר אשדוד

שטח מגרש: 8000.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2071 חלקה: 155 מגרש: 1 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תכנית: 34/106/03/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/14/4, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים בניה חדשה**מהות הבקשה**דיון נוסף בהקמת 2 בנייני מגורים כולל 2 קומות מרתף חנייה, קומת קרקע, 10 קומות מגורים וקומת גג טכנית, הכוללים 112 יח"ד - 55 יח"ד בבנין A ו 57 יח"ד בבנין B.
עפ"י תכנית מיום 18/4/13.

* ביום 24/4/13 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה לתוספת 3 קומות במקום 7 קומות על הקרקע + מרתף + קומה חלקית למתקנים טכניים ל 10 קומות על הקרקע + 2 קומות מרתף חניה + קומה חלקית למתקנים טכניים.
2. הקלה בגובה במקום 30 מ' המותרים ל 36.60 מ'.
3. הקלה לתוספת 12 יח"ד לפי תקנת שב"ס כך שבכל בניין יהיה 56 יח"ד וסה"כ 112 יח"ד.
4. הקלה לבניית 56 יח"ד בבנין במקום 25 יח"ד המותרות - מבוקש 55 יח"ד בבנין A (יחידה פחות) ו- 57 יח"ד בבנין B (יחידה יותר), כאשר סה"כ 112 יח"ד.
5. הקלה לתוספת קומת מרתף במפלס 2-, סה"כ 2 קומות מרתף חניה תת-קרקעי לצורך בניית 2 בנייני מגורים הכוללים 56 יח"ד כ"א ו - 112 יח"ד סה"כ במסגרת השטחים המותרים במגרש, במקום 4 בנייני מגורים בני 25 יח"ד כל בניין וסה"כ 100 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
		מגורים		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים			11999.60		8152.77	112	
					11999.60		8152.77		
סה"כ:		11999.60		8152.77		%בניה: 0.00			

הערות בדיקה:בישיבת מליאת הועדה מספר: 201204 מ: 27/11/12 הוחלט:
לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

בישיבת ועדת ערר מספר: 201303 מ: 25/02/13 הוחלט:

מדובר בערר על היעדר החלטה של הועדה המקומית אשדוד לעניין בקשה להיתר. העוררת הגישה בקשה להיתר למבני מגורים וכן שתי קומות חנייה תת קרקעיות. המשיבה לא דנה בבקשה להיתר לאור המחלוקת בדבר האפשרות החוקית לבצע את הקומה התת קרקעית הנוספת.

ע"פ תכנית מתוקנת חדשה מיום 18.04.13 מבוקש בניית שני בניינים כולל 2 קומות מרתף, קומת קרקע ו 10 קומות, וקומת גג חלקית כולל 112 יח"ד, גובה 36.60 מ'.
סה"כ דירות מבוקש 55 יח"ד בבניין A ו-57 יח"ד בבניין B – במקום 25 המותרים ב 4 בניינים וסה"כ 100 יח"ד \

בתכנית שהוגשה בנובמבר 2012 היה בקשה לבניית מרתף חנייה תת-קרקעי אחד ביום 27.11.2012 בישיבה מליאת הועדה מס.201204 הוחלט: לאשר בכפוף לדרישות מקובלות

ביום 25.02.2013 התקיימה ועדת ערר בנושא בניית 2 מרתפי חנייה :

החלטות ועדת ערר בישיבה: 201303 בתאריך: 25/02/2013

מדובר בערר על היעדר החלטה של הועדה המקומית אשדוד לעניין בקשה להיתר.

העוררת הגישה בקשה להיתר למבני מגורים וכן שתי קומות חנייה תת קרקעיות.

המשיבה לא דנה בבקשה להיתר לאור המחלוקת בדבר האפשרות החוקית לבצע את

הקומה התת קרקעית הנוספת.

לאור מחלוקת זו הוגשה בקשה להיתר מתוקנת הכוללת רק קומת חנייה אחת ובקשה

להיתר זו אושרה.

במסגרת הערר שהוגש טוענת העוררת כי בהתאם לתוכנית 62/101/02/3 (להלן: "תכנית 62

") ניתן לקבל שתי קומות נוספות תת קרקעיות וכן תוספת שטחי שירות לקומות אלה.

ראשית אנו סבורים, כי אין מקום לדון בערר לגופם של דברים וזאת כאשר הבקשה להיתר

אינה תלויה ועומדת עוד בפני הועדה המקומית ולמעשה גם לא בפנינו. במאמר מוסגר

נציין כי כאשר מדובר בערר על אי מתן החלטה, אין מקום לטענת שיהוי.

עם זאת, היות והעוררת הסבירה בדיון כי בדעתה בכל מקרה להגיש בקשה להיתר

ובמסגרתה לבקש את הקומה הנוספת, הרי למען יעילות המשך הליך הרישוי, סברנו כי יש

מקום להביע את עמדתנו לגופה של המחלוקת, ונבאר :

התוכנית החלה על המקרקעין הינה תוכנית מפורטת עם הוראות ברורות.

כך, בטבלת השטחים נרשם באופן מפורש כי שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו

80%.

בנסיבות אלו לשון התוכנית ברורה ולא ניתן לתת לה פרשנות שאינה מתיישבת עם לשון

ברורה זו.

בניגוד לטענת העוררת, אין מדובר במקרה של סתירה בין תוכנית מפורטת לבין תוכנית המתאר החלות על אותם מקרקעין, אלא במקרה בו תוכנית מפורטת אינה מחילה את כל הוראותיה של תוכנית המתאר.

יוטעם, כי אין כל חובה כי תוכנית מפורטת תכיל את כל הוראות תוכנית המתאר, ובהחלט ייתכן כי תוכנית מפורטת תאמץ הוראות מסוימות מתוך תוכנית המתאר.

כך, במסגרת סעיף 6(4) לתוכנית המפורטת אומץ תקן החנייה מתוכנית מתאר אשדוד, ולכן התקן יהיה בהתאם לתוכנית המתאר. אולם יתר ההוראות של תוכנית המתאר 62 לא אומצו, ובפרט לא אומצו ההוראות הנוגעות להוספת שטחי קומות תת קרקעיים.

לפיכך, הזכויות הקיימות במקרקעין הינן הזכויות מכוח התוכנית המפורטת והן הזכויות הקבועות בטבלת הזכויות של התוכנית.

נציין כי גם בהתאם לשמאות היטל ההשבחה עליה נסתמכה העוררת, קובע השמאי כי המצב על פי התוכנית המפורטת הינו כי קיימים 6,400 מ"ר של שטחים תת קרקעיים, כלומר, אותם 80% שקובעת התוכנית, ולא לפי תוכנית המתאר 62.

העוררת טוענת כי נפלה טעות בתוכנית המפורטת בכך שזו לא החילה את הוראות תוכנית המתאר 62, או בכך שבמסגרת טבלת זכויות הבנייה לא נרשמה הערה כי יש להוסיף שטחים נוספים מכוח תוכנית המתאר 62.

בשאלה זו איננו נדרשים להכריע, היות ותוכנית מהווה דין והנוסח שבו פורסמה מחייב הן את מוסדות התכנון והן את האזרחים.

לא ניתן במסגרת הליך רישוי לתקן "טעויות" שנפלו לטענת זה או אחר בתוכנית. הועדה המקומית כמו גם ועדת הערר אינן מוסמכות "לתקן" תוכניות והן מחויבות לאמור בתוכנית.

הליך תיקון הטעות יכול להיעשות או בתקיפה ישירה של התוכנית בפני הערכאה המוסמכת או בהליך תכנוני נוסף לתיקון התוכנית, אך לא במסגרת הליך אישור בקשה להיתר.

נציין כי במקרה שלפנינו לשון התוכנית בטבלת הזכויות הינה ברורה וחד משמעית לטעמנו גם למספר הקומות וגם לשטחי השירות.

בכל מקרה אף אם העוררת יכולה הייתה להציע פרשנות יצירתית אחרת לעניין מספר

הקומות, הרי שלעניין שטחי השירות התת קרקעיים לא ניתן לקבל פרשנות תכליתית, או אחרת, אשר סוטה מאותם 80% אשר קובעת התוכנית באופן ברור ומפורש.

עוד נציין כי גם מבחינה תכנונית קביעת טבלת הזכויות אינה מנותקת מן התכנון שמציעה התכנית המפורטת ולמעשה תואמת את המאושר במסגרת התוכנית המפורטת ואף את נספח הבינוי המנחה שלה.

הרצון לקומת החניה הנוספת נובע מתכנון חדש שאינו חלק מהתכנית המפורטת, ומן הראוי כי החניה לתכנון חדש זה תוסדר בתכנון החדש.

בנסיבות אלה אנו דוחים את הערר, הן מטענת סף לאור העובדה כי היום לא תלויה ועומדת בקשה להיתר הכוללת קומת חנייה תת קרקעית נוספת והן לגופם של דברים כאשר זכויות הקיימות במקרקעין מכוח תכנית מפורטת מאושרת, מוגבלות לטבלת הזכויות בתוכנית המפורטת.

בתאריך 18.04.03 הוגשה בקשה חדשה: לבניית שני בנייני מגורים כולל 2 קומות מרתף, קומת קרקע + 10 קומות מגורים וקומת גג טכנית כולל 112 יח"ד:

**55 יח"ד בבנין A ו-57 יח"ד בבנין B – במקום 25 המותרים ב 4 בניינים וסה"כ 100 יח"ד **

בבקשה דרושים הקלות:

1. הקלה לתוספת 3 קומות במקום 7 קומות על הקרקע + מרתף + קומה חלקית למתקנים טכניים ל 10 קומות על הקרקע + 2 קומות מרתף חניה + קומה חלקית למתקנים טכניים.
2. הקלה בגובה במקום 30 מ' המותרים ל 36.60 מ'.
3. הקלה לתוספת 12 יח"ד לפי תקנת שב"ס כך שבכל בניין יהיה 56 יח"ד וסה"כ 112 יח"ד.
4. הקלה לבניית 56 יח"ד בבנין במקום 25 יח"ד המותרות.
5. הקלה לתוספת קומת מרתף במפלס 2-, סה"כ 2 קומות מרתף חניה תת-קרקעי לצורך בניית 2 בנייני מגורים הכוללים 56 יח"ד כ"א ו - 112 יח"ד, במגרש בו מותרים 4 בנייני מגורים בני 25 יח"ד כל וסה"כ 100 יח"ד

הקלות פורסמו כחוק ב -24.04.2013 לטרם התקבלו התנגדויות

הערות בדיקת תכנית מ-18.04.2013

תכנית בינוי תואם למבוקש מבחינת קונטור ומיקום של 2 בניינים אך טרם אושר סופית במח' תכנון ע"פ החלטת מהנדס העיר ניתן לדון בתכנית דיפון וחפירה שהוגש ובבקשה להיתר שאושרה במסגרת הקלות באותו דיון.

קווי בניין מותרים: לחזית לרחוב אלכסנדר פן – 5 מ' (ו 3 מ' למרתף),

קו בניין צידי: 3 מ' 81מ'.

מבחינת קווי בנין אין בעיה.

התב"ע דורשת שלפחות 30 יח"ד מתוך ה 100 יח"ד תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר ולא פחות מ 80 מ"ר – הוגשו מתוך 2 הבניינים 34 יח"ד בנות 3 חדרים – בבנין A - בגודל של כ-81 מ"ר

חישוב שטחים:

שטח מותר ל 4 בניינים – עיקרי מעל הקרקע: $12000 \text{ מ"ר} = 150\%$ – מוצע: 11958.14 מ"ר (עבור 2 בניינים) כולל שטחי מרפסות וחלק משטחי ממ"דים.

שטח שירות מותר מעל הקרקע עבור 4 בניינים: $3200 \text{ מ"ר} = 40\%$ – מוצע: 3132.93 מ"ר (עבור 2 בניינים).
שטח שירות מותר מתחת לקרקע עבור 4 בניינים: $6400 \text{ מ"ר} = 80\%$ – מוצע: 6125.44 מ"ר (עבור 2 בניינים).
אין בעיה בשטחים.

קומות:

מותר מרתף חנייה, קומת קרקע, 7 קומות וקומה חלקית למתקני טכניים.
מוצע: 2 קומת מרתף לחנייה כולל מחסנים,
קומת קרקע בחלקה בגובה כפול הכוללת חדרי עגלות, מועדון דיירים בכל בניין
קומה א' חלקית הכוללת 3 דירות בקומה בכל בניין.
קומות ב' – ט' טיפוסיות הכוללות 6 יח"ד בקומה בכל בניין.
קומה י' הכוללת 4 יח"ד בקומה בבניין A, וקומה חלקית טכנית.
קומה י" הכוללת 6 יח"ד בקומה בבניין B, וקומה חלקית טכנית.
סה"כ 10 קומות מעל קומת קרקע ו 21 מרתפים וקומה טכנית חלקית – פורסמה הקלה של 3 קומות.
סה"כ דירות מבוקש 55 יח"ד בבניין A ו-57 יח"ד בבניין B – במקום 25 המותרים, וסה"כ 112 יח"ד ב 2 הבניינים במקום 100 במגרש כולו – פורסמה הקלה ע"פ חוק שב"ס לתוספת יח"ד והקלה ממס' דירות המותרות בבניין.

היזם מתכנן להגיש תב"ע נוספת למגרש לתוספת יח"ד ושטחים.
ניתן לאשר הבקשה במסגרת ההקלות.

התכנית בינוי נבדקה ע"י מח' תכנון מ-11.01.13 ולהלן הערות:

בתאריך 24.04.2013 פורסמו הקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת 3 קומות: במקום 7 קומות על הקרקע + מרתף + קומה חלקית למתקנים טכניים ל 10 קומות על הקרקע + 2 קומות מרתף חניה + קומה חלקית למתקנים טכניים.
2. הקלה בגובה המבנים במקום 30 מ' המותרים ל 36.60 מ'. – אין שינוי
3. הקלה לתוספת 12 יח"ד לפי תקן שב"ס כך שבכל בניין יהיה 56 יח"ד וסה"כ 112 יח"ד.
4. **הקלה לבניית 56 יח"ד בכל בנין במקום 25 יח"ד המותרות. – מבוקש 55 יח"ד בבניין A (יחידה פחות)**
ו-57 יח"ד בבניין B (יחידה יותר), כאשר סה"כ 112 יח"ד
5. **הקלה לתוספת קומת מרתף במפלס 2, סה"כ 2 קומות מרתף חניה תת-קרקעי**
לצורך בניית 2 בנייני מגורים הכוללים 56 יח"ד כ"א ו 112 יח"ד סה"כ במסגרת השטחים המותרים במגרש, במקום 4 בנייני מגורים בני 25 יח"ד כל בניין וסה"כ 100 יח"ד.

לסיכום:

ניתן לאשר הבקשה עפ"י תכנית מ-18.04.2013 במסגרת הקלות שפורסמה בתאריך 24.04.13
בתנאים שנקבעו
בו.משנה מס' 201212 מ-18.07.12 + ועדת מליאה מס' 201204 מ-27.11.12
ההיתר יוצא ב-2 שלבים, כאשר שלב א – עבודות דיפון וחפירה עפ"י תכנית מ-17.01.13
בתנאים המקובלים ורלוונטיים, כל המבנים (A ו-B) בשלב ב' עם השלמת כל הדרישות

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- אין באישור שטחי המרתף הנוסף משום התחייבות לאישור תכנית עתידית לתוספת יח"ד, וכו'.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- **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.
- אין באישור שטחי המרתף הנוסף משום התחייבות לאישור תכנית עתידית לתוספת יח"ד, וכו'.

גליון דרישות:

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

מספר בקשה: 20120778	תיק בנין: 6539
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

מבקש:

* צינור וברז

בעל הנכס:

* צינור וברז

הפריון 82 אשדוד

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המתכת אשדודשכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)

שטח מגרש: 1121.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1345.20 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2026 חלקה: 7 מגרש: 63 ; חלקה: 8 מגרש: 63 יעוד: מלאכה ותעשיה זעירה

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 62/101/02/3, 20/101/02/3, 11/115/03/3, 22/101/02/3, 5/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
תעשיה בניה חדשה**מהות הבקשה**

מבנה תעשיה חדש לעיבוד שבבי בן קומה אחת כולל ממ"מ וחניות.

ביום 9/5/13 פורסמה הקלה לניוד שטח מקומות העליונות לקומת הקרקע בשיעור של 68 מ"ר המהווים 5.50% במסגרת תכנית המותרת לפי תוכנית 11/115/03/3. 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		
		תעשיה/מלאכה		555.56				
				555.56				
סה"כ:			555.56				%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש:

הקמת מבנה תעשיה לעיבוד שבבי בן קומה אחת י ממ"מ ופיתוח.

לפי דוח פיקוח מתאריך 5.11.12 – המבוקש טרם בנוי, קיים פסולת בניין במגרש. מדובר בחלק מהאתר פסולת לשעבר של י.א. הארי

לא קיים תשריט לצורכי רישום/תב"ע התואמים איחוד וחלוקה תאור/150.

מבוקשת הקלה לניוד שטח מקומות העליונות לקומת הקרקע בשיעור של 68 מ"ר המהווים 5.50% במסגרת תכנית המותרת לפי תוכנית 11/115/03/3.

רקע:

לפי תוכנית החלה על החלקה 11/115/03/3 שטח עיקרי המותר לבניה 40% לקומה 120% ממרבי למגרש: שטח המגרש 1221 מ"ר * 40% = 488.40 מ"ר לקומה * 3 = 1465.20 מ"ר תכנית מרבית 55% = 1221 מ"ר * 55% = 671.55 מ"ר

שטחים:

שטח עיקרי מבוקש לקומה 555.56 מ"ר < 488.40 מ"ר המותרים
שטח שרות מבוקש 15.00 מ"ר לטובת הממ"מ > 183.15 מ"ר
תכסית מבוקשת 570.56 מ"ר > 671.55 מ"ר

בוצע פרסום להקלה בתאריך 9.05.13 – לא התקבלו התנגדויות.

ניתן לאשר את הבקשה בתנאי ביצוע פרסום ואישור מחלקת תשתיות, פיתוח וחנייה.
ראה הערות ע"ג הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- 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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- 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 מחלקת שרותי אשפה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- 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.

מספר בקשה: 20090642	תיק בנין: 3565
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

סעיף: 10**מבקש:**

* אוחיון סימון וניקול

בעל הנכס:* אוחיון סימון וניקול
יוספטל 15/1 אשדוד**עורך:**

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יוספטל 15 אשדוד

שטח מגרש: 1123.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1078.08 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 14 מגרש: 72 יעוד: אזור מגורים ב

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תוספת בניה**מהות הבקשה**

תוספת בניה להסדרת מצב קיים לדירות מס' 1 ו- 3 ע"ח ויתור זכויות מדירה מס' 4 בבנין משותף בן 12 יח"ד.

עפ"י תכנית מיום 7/2/13.

המבקש הינו בעל 4 דירות בבנין ומוותר על זכויות אחת משתי הדירות הנוותרות.

* ביום 9/5/13 פורסמה בקשה ל- 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה בשטח המירבי המותר לדירה מס' 1 בק' הקרקע מ- 113 מ"ר ל- 116 מ"ר

ע"י ויתור זכויות מדירה מס' 4 שבקומה א'.

2. הקלה בשטח המירבי המותר לדירה מס' 3 שבקומה א' מ- 113.50 מ"ר (כולל חדרים על

הגג) ל- 154 מ"ר כולל חדרים על הגג ע"י ויתור זכויות מדירה מס' 4 שבקומה א'.

3. הקלה לבניית חדרים על הגג עבור דירה מס' 3 בלבד במקום בניה בו זמנית לחדרים עבור 2 יח"ד הסמוכות על הגג.

4. הקלה לשינוי בבינוי ע"י פיזור זכויות בניה לטובת תוספת בניה ליח"ד 1 ו- 3 על חשבון זכויות לבניית תוספות עתידיות לדירה מס' 4.

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	894.67	50.92	52.80	2.50		
			894.67	50.92	52.80	2.50		
סה"כ:			945.59		55.30		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201115 מ: 17/08/11 הוחלט:

הבקשה תובא לדיון נוסף לאחר הגשת תכנית מתקנת הכוללת בינוי עתידי להרחבת 2 יח"ד הסמוכות בקומת הקרקע.

הבקשה היא לתוספת בניה (הסדרת מצב קיים בשטח) לדירות מס' 1 ו-מס' 3 ע"ח ויתור זכויות מדירה מס' 4

עפ"י דיווח מהפיקוח (אלי) מ-9.03.10 המבוקש בנוי,

קיים צו הריסה שיפוטי כולל הפרת צו.

התקבלה בקשה לארכה ל- 6 חודשים להוצאת היתר.

על המקום חלה ת.ב.ע. 23/105/03/3, 105/03/3
שטח דירה מקסימלי 113 מ"ר
חדר על הגג מקסימלי 36 מ"ר
שטח מקסימלי לדירה עליונה לאחר הרחבה 113.5 מ"ר
קוי בנין:
לחזית 2- מ', לצד 2.4 מ', לאחור 0 מ'
תנאי ההיתר – הבניה תתבצע בו זמנית בשתי קומות

הבקשה הוגשה במסגרת הקלות הבאות:

1. הקלה בשטח מירבי מותר לדירה מס' 1 בקומת הקרקע מ-113 מ"ר ל-116 מ"ר ע"י ויתור זכויות מדירה מס' 4 בקומה א'.
2. הקלה בשטח מירבי מותר לדירה מס' 3 בקומה א' מ-113.5 מ"ר (כולל חדרי על הגג) ל-154 מ"ר כולל חדרי על הגג ע"י ויתור זכויות מדירה מס' 4 בקומה א'.
3. הקלה לבניית חדרי על הגג עבור דירה מס' 3 בלבד במקום בנייה בו זמנית לחדרי ל-2 יח"ד סמוכות על הגג..
4. הקלה לשינוי בבינוי ע"י פיזור זכויות בבניה לטובת תוספת בניה ליח"ד 1 ו-3 על חשבון זכויות לבניית תוספות עתידיות לדירה מס' 4

לסיכום:

- ניתן לאשר הבקשה לתוספת בניה עפ"י מצב קיים במסגרת ההקלות עפ"י תכנית מ-7.02.13 במסגרת שינוי תכנית בינוי קיימת בתנאים הבאים:
1. לאשר שינוי תכנית הבינוי לפיזור זכויות ובגין ויתור זכויות מדירה מס' 4 לתובת דירות 1 ו-3 יש לרשות הערת אזהרה בטאבו/מ.מ.י.
 2. תנאים המקובלים + תאום עיצוב + הסכמת השכנים
 3. בדיקת שמאי ותשלום היטל השבחה
 4. חתימת מ.מ.י.
 5. אישור מח' תשתיות (חניה ופיתוח)
 6. אישור מח' חשמל/חב' חשמל בגין מיקום ארון חשמל במקום החלון בקומה א'
 7. אישור יובלים(מים וביוב)
 8. מכון בודק מורשה
 9. הסכם לפינוי פסולת
 10. ערבות בנקאית לקיום תנאי ההיתר
 11. אישור הג"א
 12. עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי כולל עדכון טבלת שטחים (חלוקה בין דירות אחרות לדירות המבוקשות בהן תוספות)

הוגש פרסום מ-9.05.2013, הודעות לשכנים מ-8.05.2013

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- 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.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- רישום הערת אזהרה לוויתור הזכויות מדירה מס' 4.
- 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.

מספר בקשה: 20130048	תיק בנין: 4361
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

סעיף: 11**מבקש:**

* תורג'מן משה

הגשה 14/01/2013

בעל הנכס:

* תורג'מן משה

הנביא ירמיהו 18 דירה 7 אשדוד

עורך:

* צור כינורי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנביא ירמיהו 18 אשדוד**שכונה: רובע י**

שטח מגרש: 724.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2399 חלקה: 44 מגרש: 2143 יעוד: אזור מגורים ג

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת ממ"ד

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**תוספת ממ"ד לבניין קיים.**

ביום 9/5/13 פורסמה הקלה לבניית ממ"ד בחריגה מקו בנין אחורי בהתאם לסעיף 4 (ג)

סטייה ניכרת בקו בנין מ' 6.05 ל' 3.55 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		
		ממ"ד				15.44		
						15.44		
סה"כ:						15.44		%בניה: 0.00

הערות בדיקה:

חישוב שטחים כולל למבני י' - למגרשים של מגורים ג' (יתר המגרשים הם מגורים א' עם זכויות משלהם):

(הבדיקה נעשתה ע"י ליאת בתאריך 24/8/10)

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

מס' היתרים: 4362 (6 יח"ד), 4361 (6 יח"ד), 4114 (23 יח"ד).

93 מ"ר * 35 יח"ד = 3255 מ"ר.

שטח עיקרי קיים ע"פ היתרים: 3146.28 מ"ר (ע"פ התב"ע למסחר קיים שטח עיקרי נפרד)

שטח שירות קיים ע"פ היתרים: 196.68 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי נותר בפרויקט כולו: 108.72 מ"ר.

לאחר חלוקת השטח הנותר ל 35 יח"ד יש 3.10 מ"ר עיקרי ליח"ד.

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

באזור מגורים ג'. –לבדוק חבות בהיטל השבחה.

מדובר על תוספת ממ"ד לבניין קיים.

לפי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 15.01.2013: המבוקש לא בנוי.

קיים אישור רשות מטעם הג"א.

קיימת בקשה להקלה להבלטה של 3.55 מ.
מקו הבניין אחורי לצורך בניית ממ"ד.

הערות רישוי:

למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע.
צילום רישיון מהנדס\אדריכל\הנדסאי.
יש למחוק מחתך וחזיתות תוספת ממ"ד לעתיד.
שטח המבוקש מותר 13.0 מ"ר מוצע 15.4 מ"ר.
שטח מעבר ל-13.0 מ"ר (13-15.4=2.4 מ"ר) 2.4 מ"ר > 3.10 ממותר כשטח עיקרי ליחיד.
נעשו פרסומים כחוק לגבי הקלות הבאות:
הקלה לבניית ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי בהתאם לסעיף 4 (ג) סטייה
ניכרת בקו בניין מ-6.0 מ' ל-3.55 מ'.
תאריך פרסום 9.05.2013.
לא התקבלו התנגדויות.
התקבלו 100 % חתימות שכנים.

לסיכום:

ניתן לאשר את הבקשה בתנאי השלמת גיליון דרישות 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 כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- 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.
- 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 מתקנת 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: 20120824	תיק בנין: 2385
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

סעיף 12:**מבקש:**

* טובי ציון

* טובי זמירה

בעל הנכס:

* טובי זמירה

המשקיף 6 אשדוד

* טובי ציון

המשקיף 6 אשדוד

עורך:

* שריקי מרסל (סטודיו לאדריכלות)

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המשקיף 6 אשדוד

שטח מגרש: 499.00 מ"ר שטח בניה מותר: 311.88 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2068 חלקה: 134 מגרש: 205 יעוד: מגורים א (מבא"ת)

תכנית: 3/106/03/3, ד/381, תממ/14/4, תמא/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד + תוספת בניה בקומת קרקע קיימת לאישור כולל חניה מקורה ומחסן קיים + ניווד שטחים.

ביום 29/4/13 פורסמה הקלות:

1. הקלה לניוד שטחים: 25.50 מ"ר משטח המרתף לא בנוי לקומות קרקע ו-א'.

2. הקלה לבניית ממ"ד בחריגה מקו בנין קדמי בהתאם לסעיף 4(ג) (סטייה ניכרת בקו בנין) : מ-4 מ' ל-2.83 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	162.78	9.82		32.36		21.36
			162.78	9.82		32.36		
סה"כ:			172.60		32.36		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

הבקשה היא לתוספת בנייה: ממ"ד ותוספת בקומת קרקע קיימת לאישור כולל חניה מקורה ומחסן גינה קיים

לפי דו"ח מ-04.12.2012

פרגולה פורקה

מחסן גינה קיים

שימוש חורג מחניה למגורים – בתוכנית מסומן כממ"ד מוצע

תופת מטבח בנוי+הריסת קירות נעשתה

בחזית מזרחית חנייה לא קיימת

קיים ת.פיקוח 200801081

במקום חלה תבע – 3/106/03/3
שטח מגרש: 500 מ"ר
שטח תת-חלקה – 250 מ"ר

שטחים מותרים לבנייה:

שטח מרבי לבנייה בקומה – 37.5% (30%+תוספת 25% למרפסות) $0.375 \times 250 = 93.75$ מ"ר
שטח מרבי לבנייה ב-2 קומות – 62.5% (50%+תוספת 25%) $0.625 \times 250 = 156.25$ מ"ר
+חדר על הגג 12 מ"ר
+מבני עזר – 25 מ"ר

קומת קרקע

שטח קיים לפי היתר מס, 2675 מ-16.04.1978 והיתר מס, 4786 מ-13.04.1986:
שטח עיקרי – 83.44 מ"ר ושטח שירות 6.74 מ"ר (מקלט)
שטח מבוקש:
שטח עיקרי – 9.82 מ"ר ושטח שירות – 12 מ"ר (ממ"ד)
בגלל שבקומה כבר בנוי מקלט בגודל 6.74 מ"ר יש לצרף שטחו לשטח עיקרי
סה"כ שטח עיקרי: 83.44 מ"ר + 9.82 מ"ר + 6.74 מ"ר = 100.0 מ"ר < מ-93.75 מ"ר המותרים

קומה א'

שטח קיים: 78.90 מ"ר (עיקרי)
בקומה מוצת מרפסת לא מקורה בגודל 14.85 מ"ר

סה"כ בנייה ב 2 קומות:

$178.90 = 100 + 78.90$ מ"ר < 156.25 מ"ר המותרים
דרושה הקלה לניוד שטחים: ב שיעור כ-25.0 מ"ר

קווי בניין

קו בניין לחזית מותר: 4 מ' קו בניין לחזית קיים – 2.83 מ'
דרושה הקלה לבניית ממ"ד בחריגה מקו בניין
קו בניין לצד ו קו בניין לאחור – מתאימים למותר

חניות:

במגרש תותר חניה מקורה בתחום קווי מבנה
במקום שהיה מיועד לחנייה במבקשים ממ"ד
מבוקשת חניה מקורה בשטח 15.08 מ"ר בתחום המגרש + חניה פתוחה – תואם לתקן חניה

מבוקש מחסן בשטח 5.72 מ"ר
סה"כ מבני עזר 20.80 מ"ר > 25 מ"ר המותרים – ניתן לאשר

תיקונים דרושים בתכנית:

יש להשלים חישובי שטחים: להוסיף חישובים של מחסן וחנייה מקורה בקומת קרקע
+פרגולה+מרפסת קומה א'
לעדכן טבלת הקלות המבוקשות
ראה הערות על גבי התכנית

צילום רישיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי

בתאריך 29.04.2013 נעשו פרסומים כחוק בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל כ ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- 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.
- 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.
- * 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: 20120655	תיק בנין: 1100
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

סעיף: 13**מבקש:**

* כהן יוסף

בעל הנכס:

* כהן יוסף

אחד העם 35 אשדוד

עורך:

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אחד העם 35 אשדוד

שטח מגרש: 2487.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1554.38

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2068 חלקה: 69 מגרש: 8 יעוד: מגורים א (מבא"ת)

תכנית: ד/381, א(1), 62/101/02/3, ד/381

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת ממ"ד

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד, בניית חנייה מקורה ושינויים פנימיים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 3/3/13.

ביום 28/4/13 פורסמה הקלה לבניית ממ"ד בולט מעבר לקו בנין ע"פ דרישה של רשות

מוסמכת.

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	105.44	8.76-	9.80	12.72		
			105.44	8.76-	9.80	12.72		
סה"כ:			96.68		22.52		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

ע"פ תכ' מתוקנת מתאריך 3.03.2013 מבוקש בניית ממ"ד צמוד למבנה קיים ותוספת בניה ע"י הסדרת מצב קיים ותוספת חנייה.

עפ"י דיווח מהפיקוח מ-11.09.12

בבקשה שהוגשה חסרה תוכנית גג

ממ"ד לא בנוי במקומו קיים מחסן

סככה להריסה בנוי

גדר כניסה לא הרוס

ההיתר המקורי למבנה הוא משנת 70. מדובר במגרש ובו 12 קוטג'ים טוריים.

שטח הממ"ד המוצע הוא 12.72 מ"ר, והוא מעבר לקו בנין קדמי במקום 5 מ' מבוקש 2.5 מ'

מבוקשת הקלה לבניית ממ"ד בולט מעבר לקו בנין ע"פ דרישה של רשות מוסמכת.

קיימות חתימות של 11 מתוך 12 מבעלי הנכס במגרש + 1 הודעה תקנה 2

על המקום חלה ת.ב.ע. ד/381/א בתוקף מ-1964

ד/381 – זכויות בניה לא הוגדרו, ישנה התייחסות לתכנית בינוי ללא נמצא בדף מידע

בנית חניה עפ"י תכ' 85/101/02/3

תקן חניה לפי תיקון 96/101/02/3 הינו 1:

קירוי חניה בגג רעפים לא תואם קריטריונים המקובלים, בנית חניה מבלוקים דורש אישור מה"ע

לא ניתן לאשר בנית שירותים בצמוד לחניה בניגוד לקריטריונים המקובלים

לסיכום:

- ניתן לאשר הבקשה עפ"י תכנית מ-3.03.2013 באופן חלקי בתנאים הבאים:
- א. קירוי חניה בגג רעפים לא תואם קריטריונים המקובלים, בניית חניה מבלוקים דורש אישור מה"ע לא ניתן לאשר בניית שירותים בצמוד לחניה בניגוד לקריטריונים המקובלים
 1. תנאים המקובלים + תאום עיצוב
 2. הסכמת השכנים ע"ג תכנית המתקנת כוללת חניה מוצאת מקורה
 3. בדיקת שמאי בגין בניית חניה עפ"י תכ"85 + הקלה
 4. עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי(יש להוסיף שטח חניה מוצאת)
 5. יש לקבל דיווח מהפיקוח להתאמת מצב בשטח לתכנית המאושרת לפני הוצאת היתר בניה
 6. ערבות בנקאית לקיום תנאי ההיתר

הוגש פרסום מ-28.04.2013, 26.04.2013

המלצות מהנדס הועדה:

- לאשר הבקשה באופן חלקי:
1. לאשר בניית ממ"ד ושינויים פנימיים.
 2. לא לאשר חנייה מקורה שאינה ע"פ המותר וחדר רחצה בצמוד לשירותים ללא גישה ישירה מהבית.
 3. לא לאשר חדר כביסה המבטל אוורור של המטבח.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר בניית ממ"ד ושינויים פנימיים.
 2. לא לאשר חנייה מקורה שאינה ע"פ המותר וחדר רחצה בצמוד לשירותים ללא גישה ישירה מהבית.
 3. לא לאשר חדר כביסה המבטל אוורור של המטבח.
- 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 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 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: 20110080	תיק בנין: 4612
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

סעיף: 14**מבקש:*** **ישיב אברהם****הגשה 30/01/2011****בעל הנכס:*** **ישיב אברהם**

ביאליק 44/34 אשדוד

עורך:* **גואטה יוסף שבתאי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ביאליק 44 אשדוד

שטח מגרש: 8570.00 מ"ר שטח בניה מותר: 16068.75

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2071 חלקה: 219 מגרש: 2 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 3/מק/2000, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/14/4, תלר/143

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה**סגירת מרפסת בבניה קלה ותוספת פרגולה מאלומיניום.****ע"פ תכנית מתוקנת מיום 7/4/13.****ביום 31/5/13 פורסמה הקלה לניוד של 7.61 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שנותרו בדירה מס' 34****בקומה ה-9 לתוספת בניה בצמוד לחדר על הגג בבנין קיים למגורים בן-9 קומות****עם חדרי על הגג.****לא בתקבלו 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	12057.27	36.05	2713.94	28.07		129.15
			12057.27	36.05	2713.94	28.07		
סה"כ:			12093.32		2742.01		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201128 מ: 08/11/11 הוחלט:

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים המפורטים בהערות הבדיקה.

ניתן לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת תכנית מתוקנת.

* להעביר להמשך טיפול הפקוח.

הבקשה היא לתוספת חדר ע"ח מרפסת בס"כ 7.61 מ"ר בצמוד לחדר מגורים + פרגולת אלומיניום

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-8.02.11 פרגולה טרם בנויה, תוספת בנויה, קיים תיק פיקוח

תוספת חדרי על הגג הוסדרו בהיתר מס' 20120150

מצ"ב בעלות להצמדת מרפסת גג של 71.05 מ"ר

יש לעדכן חישוב שטח של הבנייה המוצעת ובהתאם טבלת השטחים המבוקשים

על המקום חלה ת.ב.ע. 3/קמ/2000

שטח בניה מירבי עקרי 13250 מ"ר

חדר על הגג 25 מ"ר
שטח מרפסת גג עפ"י נסח טאבו 71.05 מ"ר : $3 = 23.65$ מ"ר > מבוקש 28 מ"ר
שטח קיים בהיתר מס' 7397 הינו 4142.59 מ"ר
שטח מותר לבנייה 13250 : 3 בניינים = 4416.66 מ"ר
 $4142.59 - 4416.66 = 274.07$ מ"ר ל 36 דירות
עודף לדירה אחת = $274.07 : 36 = 7.61$ מ"ר

לסיכום:

ניתן לאשר הבקשה עפ"י תכנית מ-7.04.13 במסגרת הקלה בתנאים הבאים:

1. תנאים המקובלים + תאום עיצוב
2. עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי
3. הסכמת השכנים הגובלים עם המבוקש

מבוקשת הקלה:

הקלה לניוד של 7.61 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שנותרו בדירה מס' 34 בקומה ה-9 לתוספת בניה בצמוד לחדר על הגג בבנין קיים למגורים בן-9 קומות עם חדרי על הגג

התקבל פרסום מ-31.05.13, הודעות לשכנים מ-31.05.2013

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- 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'.
- 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.

מספר בקשה: 20120529	תיק בנין: 8655
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

סעיף: 15**מבקש:**

♦ אילוז מרדושה

♦ אילוז רות

בעל הנכס:

♦ קי.בי.עי.

עורך:

♦ ארוניס שרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אודם 36 אשדוד

שטח מגרש: 266.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 35 מגרש: 128 ;

גוש: 2004 חלקה: 63 מגרש: 128 ; חלקה: 72 מגרש: 128

תכנית: 3/135/03/3, 3/מק/2090

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים חלק מדו משפחתי הכולל קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', בריכת שחיה ופרגולה.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 08.11.2012.

ביום 6/12/12 פורסמה הקלה לניוד שטח עיקרי של 59.13 מ"ר מקומת המרתף לקומת הקרקע וקומה א' במסגרת הזכויות המותרות.

ביום 23/5/13 פורסמה הקלה מתכנית בינוי לעניין ביטול הנסיגה של 1 מ' מגבול המגרש לצורך מיקום חניות פתוחות עבור יחידת קוטג' חדש חצי מדו משפחתי ברובע י"ז.
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		220.83		17.32			5.27
				220.83		17.32			
סה"כ:				220.83		17.32			0.00 %בניה:

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201301 מ: 01/01/13 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מבוקש הקמת מבנה מגורים חלק מדו משפחתי הכולל קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', בריכת שחיה ופרגולה.
ע"פ דיווח הפיקוח מיום 23.07.2012 המבוקש טרם בנוי.

תיקונים דרושים בתכנית:

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות+ תאריך
לתקן טבלת חישוב השטחים
לתקן סכמות חישוב השטחים
למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע כולל תיקון 85 יש לציין אסמכתאות
חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית
למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה
להצפין את כל התכניות (הצפון למעלה)
לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה

לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות קימות ומוצעות כולל גובה ופתחים פרט פרגולה

לסמן בליטת פרגולה עד 40% מקו בנין
יש להנמיך גובה מחסן גינה 2.20 לכל היותר ויש לתכנן את מיקום מחסן הגינה בצמוד לגבול מגרש צידי או אחורי בלבד ולא כחלק אינטגרלי של הבית
חסר מפלס מסתור קולטי שמש יש להסתיר את כל קולטי השמש באופן מלא ולא חלקי יש להציגם בחתכים ובחזיתות יש לציין מפלסי חצר אנגלית בתכנית ובחתכים
יש להציג מיקום חדר מנועים בתכנית כולל מידות ושטחים
חסר מפלסי פתחים בכל החזיתות והחתכים
חתך ב'-ב', א'-א' וחזיתות המבנה אינם תואמים לתכניות
יש להציג מרתף במקווקו בחזיתות
קיים חוסר התאמה בן החזיתות לתכנית
לאחר בדיקה נוספת ייתכנו הערות נוספות לפי הצורך
ראה הערות על גבי התכנית
ללא תיקון התכנית והשלמת הדרישות לא נוכל להמשיך לטפל בבקשה.

תשלום פיקדון לפתיחת תיק

נסח טאבו רגיל

חוזה חכירה ממ"י כולל תשריט או תעודת היוון על שם המבקש והיה ומדובר באדמת מנהל

קוי בנין בהתאם למותר.

קו בנין קדמי מתאים למותר.	מותר: 4.00 מ' מוצע: 4.00 מ'
קו בנין אחורי מתאים למותר.	מותר: 6.00 מ' מוצע: 6.00 מ'
קו בנין צדדי מתאים למותר.	מותר: 3.00 מ' מוצע: 3.00 מ'
מס' קומות בהתאם למותר.	מותר: 2 קומות+מרתף מוצע: 2 קומות+מרתף- תואם
גובה מקסימלי בהתאם למותר.	מותר: 8.80 מ' < מוצע: 8.60 - תואם

שטחים

שטח עיקרי מותר במרתף: 97.6 מ"ר < מבוקש: 40.08 מ"ר שטח שירות מותר במרתף: $94.95 \times 20\% = 18.99$ מ"ר
< שטח מבוקש 12 מ"ר.

גג מותר: שטח מוצע: שטח

חומרי גמר מותר: ציפוי אבן בגוון בהיר מוצע: ציפוי אבן בגוון בהיר

פרגולה במרפסת מותר: 12 מ"ר מוצע: 5.27 מ"ר- הפרגולה בולטת מקו בנין ב- 0.5 מ' במסגרת הבליטה המותרת

תכסית שטח בנוי מתוך שטח מגרש מותר: $122.36 = 266 \times 46\%$ מ"ר < מוצע: 105.02 מ"ר- תואם

שטחים:

סה"כ שטח בניה ליח"ד מעל לכניסה הקובעת מותר: 125 מ"ר > מוצע: 184.13 מ"ר -מבוקשת הקלה לניוד שטח עיקרי של 59.13 מ"ר ממרתף לקומות עליונות ניתן לנייד (שטח זה אינו עולה על 64.70 מ"ר שטח עיקרי נותר במרתף וכן שטח המבנה העיקרי הכולל מעל הקרקע לאחר הניוד אינו עולה על 220 מ"ר)

שטח עיקרי מותר במרתף: 97.6 מ"ר < מבוקש: 32.93 מ"ר שטח שירות מותר במרתף: 24.40 מ"ר < שטח מבוקש 21.40 מ"ר.

יתרת שטח עיקרי במרתף לניוד: 97.60-32.9 = 64.70 מ"ר

תכנית מתוקנת מיום 25.10.2012

טרם הושלמו כל הערות הבדיקה נמסר לעורך הבקשה

תכנית מתוקנת מיום 08.11.2012

טרם הושלמו כל הערות הבדיקה (מסומן בצהוב)

פרסום אחרון מיום 06.12.12 – לא התקבלו התנגדויות

לסיכום:

דיון חוזר בגין שינוי הנחיות תכנית בינוי עבור חניה כפולה פתוחה בנסיגה של 1 מ' מגבול מגרש

לחניה כפולה ללא נסיגה, בקו מגרש קדמי 0 בכפוף לאישור מח' תשתיות מ-5.05.13
ניתן לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו בו. משנה מס' מ-
+ אישור חפ"א ואישור מתכנן הרובע גדעון שריג
יש להגיש תכנית מתקנת כולל התאמת שערי חניה כפולה להנחיות תכנית הבינוי

הוגש פרסום מ-23.05.2013
לא התקבלו התנגדויות

יש להראות פתרונות אוורור לכל חדרי הרחצה.
יש להגביה את הריצוף באחסנה במרתף עד לגובה 2.2 מ' או לחילופין לחשב כשטח עיקרי.

המלצות מהנדס הועדה:

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

ה ח ל ט ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- 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.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ" הבינוי.
- אישור יועץ מיזוג אוויר כולל תחשיבים לתחלופת אוויר.
- אישור פקוד העורף.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- 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 מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * תנאים לאיכלוס:
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

ת. השלמה
07/05/2013

06/05/2013
07/05/2013

מספר בקשה: 20120218	תיק בנין: 3965
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

סעיף: 16**מבקש:**

הגשה 27/03/2012

* זיגלמן חיים בשם הדיירים

בעל הנכס:* זיגלמן חיים בשם הדיירים
האדמו"ר מבעלז 20/2 אשדוד**עורך:**

* דיין יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ג

כתובת הבנין: האדמו"ר מבעלז 20 אשדוד

שטח מגרש: 2638.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3165.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2464 חלקה: 28 מגרש: 28 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 20/103/03/3, 46/103/03/3, 2148/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשהדיון נוסף לאחר השלמת פרסום כחוק עבור תוספת ממד"ים ומרפסות לדירות מס':
18,1,4,6,7,10,11,14,15ביום 13/1/13 פורסמה הקלה בקו בנין צדדי לצורך הבלטת ממד"ים בכ-3.5 מ'.
לצורך תוספת 8 ממד"ים בשתי עמודות לבנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע.
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	14.40		100.08			
			14.40		100.08			
סה"כ:			14.40		100.08		%בניה:	0.00

הערות בדיקה:בישיבת ועדת משנה מספר: 201307 מ: 17/04/13 הוחלט:
הפרסום לא הושלם כחוק ולכן לא ניתן לאשר הבקשה.
- ניתן לשוב ולדון לאחר השלמת הפרסום כחוק.

מבוקשת תוספת 8 ממד"ים בשתי עמודות בבנין מגורים קיים דו אגפי בן 4 קומות מעל קומת קרקע + חדרים על הגג, בן 36 יח"ד.

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 04.04.12 המבוקש אינו בנוי אך קיימות בבנין חריגות בניה (תוספות בגג, סגירת מרפסות, חלוקת מחסנים בקומת הקרקע בשונה המסומן בתכנית, סגירת חללים והגדלת מרפסות). קיימים דו"חות פיקוח.

תב"ע קובעת מגרש וזכויות 46/103/03/3 ו-2148/מק/3, אזור מגורים ג', שטח עיקרי מותר 4152 מ"ר.

(שטח עיקרי מירבי לדירה 110 מ"ר, שטח שירות ממוצע לדירה 45 מ"ר)

שטח עיקרי קיים בהיתרים: 4033.5 מ"ר > 4152 מ"ר המותרים

שטח נותר לכל יח"ד במגרש 3.3 מ"ר.

הבניין עבר הרחבה במסגרת פרויקט שיקום שכונות בשנים 2002-2007.

שטחים מוצעים:

קומת קרקע

ממ"ד בשטח 12.60 מ"ר

בסיס ממ"דים לעמודה שמעליה.

ריצוף וגידור חצר מהשטח המשותף. – לא ניתן לאשר.
הממ"דים מבטלים חניות במגרש. יש לקבל אישור תשתיות.

קומה א

2 ממ"דים בשטח 12.60 מ"ר כל אחד

קומה ב

2 ממ"דים בשטח 12.60 מ"ר כל אחד

תוספת שטח עיקרי לכל יח"ד 2.40 מ"ר

קומה ג

2 ממ"דים בשטח 12.60 מ"ר כל אחד

תוספת שטח עיקרי לכל יח"ד 2.40 מ"ר

קומה ד

ממ"ד בשטח 12.60 מ"ר

תוספת שטח עיקרי בשטח 2.40 מ"ר

**אין בעיה בשטחים. הממ"דים מוצעים מעבר לקו בנין צדדי.
 מבוקשת הקלה.**

הערות לתכנית

יש לצרף מפת מדידה עדכנית וחתומה גם בתכנית שהוגשה (נמסרה מפת עדכנית בנפרד)
 יש לפרט חומרי גמר קיימים ומוצעים

ניתן לאשר הבקשה לאחר פרסום ההקלה ותום תקופת ההתנגדויות כחוק.

המלצות מהנדס הועדה:

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

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.
- 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 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: 20120789	תיק בנין: 3012
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

סעיף: 17**מבקש:**♦ **בן דוד ויקטוריה**

♦ בן דוד יהודה

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ איפרגן (לוי) אסתי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הצפירה 10 אשדוד

שטח מגרש: 251.00 מ"ר שטח בניה מותר: 156.88 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2068 חלקה: 157 מגרש: 157 יעוד: מגורים ב (מבא"ת)

תכנית: 106/03/3, 2230/מק/3, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14/4,

35/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדר והרחבת סלון.

ביום 28/4/13 פורסמה הקלה לניוד של 34.57 מ"ר שטח עיקרי מזכויות במרתף לקומת הקרקע לצורך הסדרת תוספת בניה לבית מגורים קיים חצי מדו-משפחתי, רובע ה'. 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		193.78	27.86				
				193.78	27.86				
סה"כ:				221.64				%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

הבקשה היא לתכנית שינויים כולל תוספת חדר והרחבת סלון, ביטול חניה מקורה בתוך הבית ובמקומה חניה פתוחה בחזית המגרש, בנית פרגולה בחזית צידית + הגדלת מרפסות בקומה א' ליחידת דיור קיימת חצי מדו-משפחתי

*הבקשה כוללת הקטנת שטח קיים במרתף ע"י בניית קירות בטון

עפ"י דיווח מהפיקוח מ

1. בניית 2 פרגולות בחצר הבית בגודל של כ' 15 מ"ר + 8 מ"ר ללא היתר

2. בניית חדר על הגג בשטח של כ' 9 מ"ר ללא היתר

3. סגירת חלק ממרפסת בשטח של כ' 6 מ"ר

4. בקומת מרתף שימוש חורג ממחסן ל בית הכנסת בשטח של כ' 80 מ"ר ללא היתר

5. הגדלת הסלון קיים

6. בניית חדר קיימת

נפתח ת.פיקוח 201201012

הבקשה הוגשה ללא הסכמת השכן הצמוד – נמסרה הודעה תקנה 2

בעלות: מדינת ישראל (מ.מ.י.) – הוגש ללא חתימה - יש לדרוש בתנאים להיתר

שטח יחסי בבעלות הינו 250: 589=42.44%

על המקום חלה ת.ב.ע. 3/מק/2230, 85/101/02/3
 קו בניין קדמי- 4 מ' – מתאים למותר
 קו בניין צידי – 3 מ' – מתאים למותר
 קו בנין אחורי 3 מ' ו-0 מ' ראה תשריט- מתאים
 תכליות : מגורים בלבד- לא ניתן לאשר שינוי יעוד ללא הגשת בקשה לשימוש חורג לבית כנסת במרתף
 גובה מירבי מותר- 9.2 < מבוקש 8.9 – מתאים
 שטח המגרש עבור 2 יח"ד 589 מ"ר - מס' 157 עפ"י ת.ב.ע. החדשה
 ראה היתר מקורי -251 מ"ר

עפ"י ת.ב.ע. חדשה 3/קמ/2230 כל מגרש יחולק לשתי חלקות משנה שמותר יהיה לבנות על כל אחת מהן יחידת דיור
 אחת עם קיר משותף
 שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת 380 מ"ר = 2: 190 מ"ר > 224.57 מ"ר (גדול ב-34.57 מ"ר) – מבוקש הקלה
 שטח שירות 2: 33.5 = 16.75 מ"ר > 16.24 מ"ר
 שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה הקובעת 203 מ"ר = 2: 101.5 מ"ר
 שטח שירות 2: 51 = 25.5 מ"ר
 שטח עיקרי בנוי במרתף 98 מ"ר.
שטח נותר לניוד 2.5 מ"ר בלבד.
מבוקש לאטום חלקים מהמרתף כדי לשחרר שטחים לניוד אך לא ניתן לאשר אטימות.

לסיכום :
 לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת מהשטחים.

המלצות מהנדס הועדה :

- לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת מאחוזי הבניה המותרים.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת מאחוזי הבניה המותרים.

מספר בקשה: 20120631	תיק בנין: 8021
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

סעיף: 18**מבקש:**

* חי נחמיאס

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אגוז 17 אשדוד

שטח מגרש: 3866.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2791 חלקה: 49 מגרש: 26 יעוד: יבוצע עדכון בעתיד

תכנית: 70/101/02/3, 107/101/02/3, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, 8888, 70/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

הגדלת שטחי מגורים בדירת גן, תוספת גזיבו מעץ, בריכת שחיה פרטית, סגירת שטח לשירות ושינויי פנים הכוללים שינויים סניטריים.

ביום 11/2/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד שטח עיקרי הנוותר לניצול מעל הקרקע למפלס מתחת לקרקע בשיעור של 36.0 מ"ר.

2. הקלה מהוראות תיקון מס' 85 לתכנית מתאר אשדוד לצורך הקמת בריכת שחיה חצר של דירת גן

בת 2 מפלסים בבנין מגורים קיים.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
5.15		14.82	2047.20	83.50	4621.58	מגורים		
		14.82	2047.20	83.50	4621.58			
סה"כ:		2062.02		4705.08		%בניה: 0.00		

הערות בדיקה:

עפ"י בדיקת מפקחת מיום 17.10.12:

בקומה 3.50- הריסת קיר קיימת

מטבחון בנוי + שירותים ומקלחת +חדרים בנויים

בקומה במפלס 0.02- פרגולה + ג'קוזי בנוי.

תוספת בחזית דרומית בנוי

הגדלת סלון בנוי + פנת אוכל

קירות להריסה לא קיימים

קיים דו"ח במחלקה משפטית לגבי כל החריגות.

התראה לפי מידע תכנוני.

הנכס כלול במתחם שהוגדר בהסכם שבין חברת המרינה הכחולה ובין עיריית אשדוד לבין מינהל מקרקעי ישראל אי לכך:

תנאי סף לקליטת בקשה להיתר בניה:

בקשה להיתר בניה במתחם תקלט רק לאחר אישור החברה לפיתוח אשדוד בע"מ בדבר עמידה בהתחייבויות הקבועות

בתכניות בניין עיר ובהסכמים רלוונטיים למתחם.

יש להגיש אישור חפ"א כתנאי להיתר.

מבוקשים שינויים הבאים:

הגדלת דירת דופלקס בשני מפלסים מעל ומתחת לקרקע.
במפלס מתחת לקרקע מבוקשת תוספת שטח עיקרי ע"י פתיחת שטחים אטומים בהיתר, שינוי מיקום מדרגות, חלוקה פנימית. יש לבטל מחסן בגודל 14.0 מ"ר אשר מהווה חלק אינטגרלי מדירה ולהוסיף את השטח לשטחים עיקריים. יש לסמן להריסה מטבחון, קיים מטבח במפלס העליון של הדירה.
 אין אוורור לדירה במפלס מתחת לקרקע.

במפלס מעל הקרקע מבוקשת תוספת שטח עיקרי כהגדלת מעטפת הדירה, שינוי מיקום מדרגות פנימיות ושינוי בחלוקה פנימית, תוספת בריכת שחיה, פרגולה מעל ג'קוזי.
 יש להוסיף לשטחים עיקריים כל שטח שירות בתוך הדירה אשר קיים בהיתר למעט שטח הממ"ד.

בנושא בעלות.

חב' יחד הבונים הציגה חוזה חכירה מהווה חתום ע"י מנהל. יש לקבל חתימת החב' ע"י התכנית.
 הוגש מכתב של חב' יחד הבונים על כך כי יש לבקש את הסכמתה לכל בקשה הכוללת תוספת שטח שתוגש.
 חתימות בעלי הדירות התקבלו בנפרד, נשלחו הודעות לפי תקנה 2 ב' ל- 15 בעלי דירות שלא חתמו. לא התקבלו התנגדויות.

יש להגיש מסמך ממנהל הכולל רשימת כל הבעלים בחלקה וחתימתם ע"ג התכנית בהתאם.

קווי בניין.

יש לסמן להריסה סככה קיימת מעבר לקו בניין צידי. – ניתן לראות במפת מדידה. ניתן לאשר פרגולה בלבד עפ"י תכ' 3/מק/ 2071 בכפוף לבדיקת חבות בהיטל השבחה.

חישוב שטחים.

סה"כ שטח עיקרי קיים במגרש עפ"י היתר – 4653.31 מ"ר
 קיים מעל הקרקע – 4374.96 מ"ר + מוצע – 65.08 מ"ר = 4440.04 מ"ר > מ – 4571.65 מ"ר (4600.00 מ"ר המותרים – 28.35 מ"ר שנידו אל מתחת לקרקע).

קיים מתחת לקרקע – 278.35 מ"ר + מוצע 35.56 מ"ר = 313.91 מ"ר < מ – 250.00 מ"ר המותרים.
 בהיתר מס' 20070506 אושר ניוד של שטח עיקרי בשיעור של 28.35 מ"ר, כעת מבוקשת הקלה לניוד של שטח עיקרי הנותר לניצול מעל הקרקע לקומת המרתף בשיעור של 35.56 מ"ר.

על עורך הבקשה לעדכן חישוב שטחים וטבלת השטחים בהתאם:

- יש להתאם שטח קיימים להיתר אחרון מס' 20070506
 - יש לחשב כל השטחים בדירה בה מבוקש שינוי כשטח עיקרי למעט שטח של ממ"ד בלבד.
 - יש לציין בטבלת השטחים הקטנת שטחי שרות.
- מבוקשת הקלה נוספת להקמת בריכת שחיה פרטית בחצר צמודה ליה"ד בקומת הקרקע בבניה רוויה במקום בבניה צמודת קרקע.
- יש לסמן להריסה מטבחון וסככה ולקבל אישור פיקוח להריסה בפועל.

תאריך פרסום אחרון 31.01.12, תאריך שליחת הודעות לזכאים 11.02.13, לא התקבלו התנגדויות.

טרם התקבלה חתימת חב' יחד הבונים בתור בעלי הזכות בנכס.

נכון לתאריך 18.03.13 טרם התקל מסמך ממנהל הכולל רשימת כל הבעלים בחלקה במידה וישנם וחתימתם ע"ג התכנית בהתאם.

בפאנל עם מה"ע ביום 7.04.13 הבקשה הוחזרה לבדיקה חוזרת של מפקח לעניין חללים סגורים בצד השני .

עפ"י בדיקת מפקח מיום 30.05.13:

בבדיקה בחודש 05-13 אין קשר בין הדירות הסמוכות לחללים אטומים שנבדקו.
 דירות שייכות למשפחת שלי וחדד. היו יחידות דיור שלהיום קיים מטבח אחד בכול דירה.
 שטח החלל מהווה 36 מ"ר והחשבתו בשטחים עיקריים גורמת להריגה משטחים המותרים .

המלצות מהנדס הועדה:

- לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:
1. הבקשה מהווה חריגה מהשטחים המותרים.
2. מאחר ואין חתימה של בעל הנכס על פני הדברים אין למבקש ההיתר את הזכויות הנדרשות לפי חוק המקרקעין לשם מימוש המבוקש בהיתר, לכן המלצתי לוועדה לדחות את הבקשה.
3. מאחר והמבוקש בשטחים עיקריים וחדרים בחללים תת קרקעיים ללא אוורור לא ניתן לאשר מאחר ונוגד את חוק התכנון והבנייה.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:

1. הבקשה מהווה חריגה מהשטחים המותרים.
2. מאחר ואין חתימה של בעל הנכס על פני הדברים אין למבקש ההיתר את הזכויות הנדרשות לפי חוק המקרקעין לשם מימוש המבוקש בהיתר, לכן המלצתי לוועדה לדחות את הבקשה.
3. מאחר והמבוקש בשטחים עיקריים וחדרים בחללים תת קרקעיים ללא אוורור לא ניתן לאשר מאחר ונוגד את חוק התכנון והבנייה.

מספר בקשה: 20110030	תיק בנין: 4546
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

סעיף: 19**מבקש:**

הגשה 16/01/2011

* **בנדלוביץ ישראל מאיר****בעל הנכס:**

* משכנות רווחה

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הרב י.מ. לוי 29 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 1236.70 מ"ר שטח בניה מותר: 16942.79 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 151 מגרש: 99 יעוד: אזור מגורים ג

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חדרים על הגג לדירה מס' 8.

ביום 22/6/11 נמסר נוסח פרסום למבקש עבור הקלות:

1. הקלה לניוד כ-46 מ"ר מקומה ד' לקומת הגג לצורך בניית חדרים על הגג והפיכת דירה מס' 8 לדופלקס, במסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש.

2. הקלה במנין קומות מ-4 קומות מעל קומת עמודים + חדרים על הגג, ל-5 קומות מעל קומת עמודים.

עד לתאריך זה לא הושלם הפרסום.

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	12407.81	67.93	5376.08	17.00		20.00
			12407.81	67.93	5376.08	17.00		
סה"כ:			12475.74		5393.08		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת חדרים על הגג ומערכת פוטו וולטאית ליח"ד מס' 8 בבנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 19.1.11 התוספת בגג אינה קיימת.

תב"ע קובעת מגרש 3במ/115, שטח עיקרי מותר בקומה 37.5%, תיקון 20 חל, מותרים חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר.

שטח עיקרי נותר ליח"ד במגרש 49 מ"ר, תוספת שטח עיקרי מתוקף תיקון 20/11 לחישוב שטחי מרפסות סה"כ שטח ליח"ד 72.49 מ"ר.

מותרים חדרים על הגג בשטח 23 מ"ר.

הוגש אישור על העברת 19 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות, מדירה מס' 6 בבנין זה לזכות המבקש.

שטחים מוצעים:

קומה ד' –

7.80 מ"ר כשטח עיקרי

8.49 מ"ר בגין מרפסת

מבוקשת הפחתת שטח של מרפסת השירות ממנין השטחים העיקריים והפיכתה לשטח שירות מתוקף תיקון 85 בסד 4.92 מ"ר.

קומת הגג –

60.13 מ"ר כשטח עיקרי

17 מ"ר כשטחי שירות בגין חדר כביסה, מחסן דירתי ומטבח פסח – לא ניתן לאשר שטחי שירות בתוך הדירה.

50.31 מ"ר כמרפסת גג

20.5 מ"ר כפאטיו עם קורות

סה"כ שטח עיקרי מוצע 67.93 מ"ר.

הקלות מבוקשות:

הקלה לניוד כ-46 מ"ר מקומה ד' לגג

הקלה במנין קומות לתוספת קומה ה'

הקלה לתוספת מערכת פוטו וולטאית

- מבוקש פטור ממפת מדידה בגין תוספת בגג בלבד.

תיקונים דרושים בתכנית:

יש לציין מידות בתוספת המוצעת בקומה ד

יש לתקן צביעה

יש להוסיף חתך דרך הפאטיו המוצע

יש לסגת ממעטפת המבנה

יש להגביה מעקה הגג סביב המערכת הפוטו וולטאית לגובה 1.30 מ' ולוודא הסתרה

יש לצרף אישור מניעת סינוור

יש לצרף אישור מהנדס חשמל

יש להעביר לבדיקת חבות בהיטל השבחה

בדיקת הבקשה מתאריך 30.05.13

בתאריך 08.01.13 הוחזרה בקשה לתיקונים כתנאי לדיון בוועדה, טרם התקבלה תשובה. כמו כן המבוקש חורג

משטח הנותר ליח"ד. ניתן פרסום למבקש ב – 22.6.11 טרם התקבל פרסום.

לא ניתן לאשר את המבוקש!

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה המהווה חריגה מהשטחים המותרים וללא פרסום כחוק.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.

- האדריכל ביקש להוריד את הבקשה מסדר היום.

- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לבקשת האדריכל הנושא הורד מסדר היום.

מספר בקשה: 20120333	תיק בנין: 4890
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201312 בתאריך: 09/07/2013	

מבקש:* **ויזל משה זאב****בעל הנכס:**

* משכנות רווחה

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אליעזר בן הורקנוס 10 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 3905.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6443.25 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 153 מגרש: 96 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תלר/223, תקנה 6766, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים ומרפסות לדירה מס' 3 בקומה א' על עמודים בבית משותף.

ביום 27/7/12 בוצע פרסום חלקי להקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי עד 2 מ' שהם 40%, הקלה בקו בנין צידי עד 10% המותרים.

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	1272.80	29.81	239.00			11.95
			1272.80	29.81	239.00			
סה"כ:			1302.61		239.00		%בניה:	0.00

הערות בדיקה:

בדיקת תיק מתאריך 30.05.13:

מבוקש תוספת חדרים ומרפסות לדירה שבקומה א' בבית משותף בן 4 קומות על עמודים.

בוצע פרסום אחרון מיום 27.7.12 – לא התקבלו התנגדויות

הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי עד 2 מ' שהם 40%, הקלה בקו בנין צידי עד 10% המותרים.

הפרסום בוצע לא לפי חוק התכנון והבניה, לא נשלחו הודעות דואר רשום לבעלי זכות אלה הוצג תצהיר עו"ד ללא פרוט בעלויות לפי נסח טאבו.**לפי דוח פיקוח מתאריך: 18.5.12 המבוקש לא בנוי והתוכנית לא מתאימה למצב קיים.****קיימים חריגות בניה בחזית הדרומית תוספת שטח לא מבטיה ע"י בנייה מקונסטרוקציית פלדה וחיפוי פח ופריצת קיר חיצוני לתוספת הנ"ל ללא היתר נפתח תיק פיקוח.****תוכנית קומה מפולשת איננה תואמת את הקיים.****בבנין מספר חריגות בניה, תוספות, מחסנים בקומת קרקע וסגירת מרפסות שרות.****הבקשה הוגשה ללא התפלגות שטחים המותרים והקיימים במגרש.****שטח המבוקש חורג משטח הנותר לבנייה עבור יח"ד במגרש, כמו כן יש צורך בליווי תכנוני לתכנון כללי של התוספות.****לא ניתן לאשר את הבקשה.****המלצות מהנדס הועדה:**

לא לאשר הבקשה המהווה חריגה מהשטחים המותרים וללא פרסום כחוק.
- ניתן לשוב ולדון לאחר השלמת הפרסום כנדרש בחוק התכנון והבנייה ולאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה ע"פ חוק ובמסגרת השטחים המותרים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר כנפו, מר טלקר, מר רענן ומר אטיאס.
- האדריכל ביקש להוריד את הבקשה מסדר היום.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לבקשת האדריכל הנושא הורד מסדר היום.

מר בוריס גיטרמן
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה