

תאריך: 24/06/2014
כ"ו סיון תשע"ד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201410 ביום שלישי תאריך 24/06/14 כ"ו סיון, תשע"ד בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:07 והסתיימה בשעה 16:50.

השתתפו:

חברים:

חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	הרב מרדכי ליברמן
חבר וועדה	הרב אבי אמסלם -
חבר וועדה	ד"ר רו"ח אלי לחמני
חבר וועדה	מר ולידימיר גרשוב
חבר וועדה	הרב יעקב טסלר
חבר וועדה	עו"ד נעים שומר

מוזמנים:

מהנדס הוועדה	אדרי שלמה נער
היועמ"ש	עו"ד רוני עמיר
מ"מ השר להגנת הסביבה	ד"ר איתי מירז
נציג הירוקים.	מר בועז רענן
סגנית מנהלת אגף תכנון	אדרי חיה גרינברג
מנהלת מח' תכנון.	אדרי לדה קורנסונסקי
מנהל מח' השבחה	מר ליאור ישראלי
סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה.	מר עמית גופר
מ"מ מנהלת מח' רישוי הבניה	גב' רינה גוטמן
סגנית מנהל מח' תכנון כבישים.	מהנדסת לריסה קגנוב
רכות ועדת בניין ערים	אדרי נוף ליאת בן אבו

רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

יו"ר הוועדה	עו"ד כנפו גבריאל
חבר וועדה	מר שמעון כצלסון
חבר וועדה	מר בוריס גיטרמן
חבר וועדה	מר דוד בן חמו
חבר וועדה	מר משה דנינו
חבר וועדה	הרב חיים אמסילי

מוזמנים:

עוזר ממ"ק ראש העיר	עו"ד שלומי כהן
נציג מ.מ.י	מר יחיאל בן צור
נציגת משרד הפנים	גב' רחל קטוצ'בסקי
נציג הכבאות	רשף משנה רפאל לחיאני

אישור פרוטוקול 201409 מיום 10/6/14.

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- הרב אמסלם ביקש לציין לפרוטוקול שהפרוטוקול לא מגיע תוך 10 ימים לחברי הוועדה, אך מצד שני הם נדרשים לעמוד ב 7 ימים להעלאת נושאים למליאה.
- הרב ליברמן ועו"ד שומר נמנעו מאחר ולא נכחו בדיון.
- **הפרוטוקול אושר ברוב קולות.**

מס' דף: 3

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201410 בתאריך 24/06/14

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תב/1287	רובע ז' - תכנית בינוי לחלקה 44 בגוש 472	472	44	44	5

תכנית בינוי: תב/1287**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201410 בתאריך: 24/06/2014

שם:

רובע ז'- תכנית בינוי לחלקה 44 בגוש 472

נושא: אישור תכנית הבינוי

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 19,194.000 מ"ר

יחס

לתכנית

כפיפות

93/במ/3

אזור/רובע

רחוב יוסי בר חלפתא, שכונה: רובע ז', אשדוד

גושים/חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 472 חלקות: 44

מטרות התכנית:

ניצול יתרת זכויות בניה במגרש לתוספות בניה לבניינים הקיימים.

הערות בדיקה תכנונית:

עפ"י תכנית מפורטת תקפה 93/במ/3,

במגרש 424 מותר:

(שטח חלקה -19.194 דונם)

1. קוי בנין - 5 מטר.

2. זכויות בניה - 150%

תותר בנית חדר בקומת הגג בשטח של 30 מ"ר לכל דירה הנמצאת בקומה העליונה.

3. מספר קומות - 4+קומת עמודים.

4. מספר יחיד - 171.

5. תנאים למתן היתר בניה: תוכן תכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטוני בק.מ. 1:250 לאשור
הוועדה המקומית אשר תהווה תנאי למתן היתר בניה. התכנית תכלול העמדת בניינים,
הסדרי חניה ותנועה, חזיתות וחתכים עקרוניים וחומרי גמר הבינוי.**הערות:**תכנית הבינוי מוגשת בהמשך להחלטות הוועדה, בעקבות בקשות להיתר לתוספות בניה לדירות המגורים שהוגשו
במגרש הנ"ל.

מטרת התכנית לקבוע בינוי לגודל ומיקום התוספות ולשמירה על חזות המבנים.

1. יש להשלים את פרטי עורך התכנית וחתימתו.

2. עורך תכנית בינוי המורשה עפ"י חוק לערוך תכניות בינוי.

2. יש להשלים את פרטי מגיש התכנית וחתימתו.

3. יש להשלים את סימון מקומות החניה והפיתוח במגרש.

יש לוודא שהתוספות המוצעות אינן פוגעות במקומות החניה הקיימים / נדרשים.

4. יש להשלים את מיקום המתקנים לפינוי אשפה.

5. במידה ואושרו תוספות בינוי במגרש במסגרת היתרים, יש להראות אותם בתכנית הבינוי כפי
שמופיע בהיתר.6. יש להוסיף תכנית של קומה טיפוסית מכל אחד מ-2 טיפוס הבינויים במגרש (בקנ"מ 1:100),
ולהראות את ההיתכנות האפשרית של תוספת הבינוי המוצעת כולל מרפסות, ממדים ושטח
התוספת העיקרית.

7. יש לציין מרחקים בין התוספות במקומות הרלוונטיים.

8. יש להראות תוספות בינוי זהות ובהתאמה למגבלות קווי הבניין, לכל אחד מ-2 טיפוס הבינויים
במגרש.

9. יש להשלים תכנית קומת כניסה במגרש (בקנ"מ 1:250) שמראה את הכניסות לבניינים ואת ההשפעה של תוספות הבינוי על קומת הכניסה. (עמודים בחניות)

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

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- מהנדס העיר הסביר שהבינוי הוגש ע"פ דרישה של בקשה להיתר שהוגשה ולא כדרישה ע"פ תב"ע, והוא בוחן את ההתכנות של בניה דומה לכל יחיד במגרש. הבינוי אינו מחייב.
- עו"ד שומר שאל האם הבינוי יחייב בהיטל השבחה ונענה שמאחר וזהו בינוי לחלוקת זכויות הבנייה הקיימות במגרש ולא תוספת שטחים, לא יהיה חיוב בהיטל השבחה.
- ד"ר לחמני שאל האם יש תב"ע ראשית לכל זכויות הבנייה ברובע ז' ונענה שכן.
- ד"ר לחמני הסביר שיש תחושה שמה שקורה ברובע זה צפיפות יתר, ותוספות בנייה בהיקף גבוהה ללא אחידות בין סוגי וצורת הבנייה, מה שאמור להפריע לתושבים של הרובע, ולעיר כולה.
- הרב ליברמן הסביר שהרובע קיים ולא ניתן לשינוי, ובתכנית זו מדובר על תוספות ע"ס זכויות קיימות.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

מאשרים את תכנית הבינוי לפוטנציאל לחלוקת יתרת זכויות הבנייה למבנים שבמגרש בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

מס' דף: 6

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201410 בתאריך 24/06/14
תאריך: 24/06/2014

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20130724	2012	2188	4	1	חבי תשתית להתחדשות עירונית בע"מ	מבוא הדגנית 4 אשדוד	8
2	20130348	2241	2197	9	8	יפרת ערן	נחל דן 5 אשדוד	11
3	20130828	8024	2019		21	ארפי סמי	אגוז 27 אשדוד	14
4	20130758	2675	2192	62		אמויאל מוריס וריטה	הר נבו 19/1 אשדוד	17
5	20130685	2942	2192	8	308	לוטטי ארז וענבל	הר גלבוע 5 אשדוד	20
6	20130577	6281	2023	21	108	גרוסמן מנחם	רב ינאי 54 אשדוד	22
7	20130810	5579	2680	2	360	כתן בן הרוש ויקטוריה	חורחה לואיס בור 2 אשדוד	25
8	20110171	4178	472	44	424	ברלין מנחם	יוסי בר חלפתא 13 אשדוד	27
9	20130796	6205	2449	8	17	זהבי אדריכלים	הציונות 79 אשדוד	29

סעיף: 1	מספר בקשה: 20130724	תיק בניין: 2012
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201410 בתאריך: 24/06/2014		

מבקש:

* חב' תשתית להתחדשות עירונית בע"מ

הגשה 09/10/2013

בעל הנכס:* דיירי הבניין ע"י מיופה כוחם חב' תשתית אשדוד
שפירא משה חיים 16 אשדוד**עורך:**

* כוונה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מבוא הדגנית 4 אשדוד

שטח מגרש: 1321.10 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2188 חלקה: 4 מגרש: 1 יעוד: תכנית כללית/נושאת

תכנית: ד/531א, מק/118, תמא/10/ד/10

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 24/4/14.

ביום 12/3/14 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 – חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 2 יח"ד בקומת קרקע, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 28 יח"ד. קו בניין חזיתי וצידי לא יפחתו מ-2 מ', קו בניין אחורי לא יפחת מ-3 מ'.
פרסום מכוח תכנון ובניה – הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין חזיתי עד ל-1.30 מ' מגבול מגרש. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 15.10.13:
המבוקש טרם בנוי.

התקבלו בתאריך 19.05.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

בתאריך 12.03.14 בוצע פרסום הקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 – חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 2 יח"ד בקומת קרקע, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 28 יח"ד. קו בניין חזיתי וצידי לא יפחתו מ-2 מ', קו בניין אחורי לא יפחת מ-3 מ'.
פרסום מכוח תכנון ובניה – הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין חזיתי עד ל-1.30 מ' מגבול מגרש.

שטחים:

בקומת עמודים מבוקש 186.10 מ"ר להקמת 2 יח"ד. עמו כן, מבוקש הקמת מחסנים.
שטח מוצע לתוספת לקומה 100 מ"ר = 100 מ"ר המותרים (4 יח"ד * 25 מ"ר)
שטח מוצע לקומה 5 ו-6 נוספות חדשות 311.60 מ"ר – בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת
שטח מוצע בקומה שביעית חלקית 155.65 מ"ר > 155.80 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה.

שטח שרות מוצע בקומות החדשות ובקומת הקרקע הוא 818.17 מ"ר על סמך תיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד, בכפוף לבדיקת חבות היטל השבחה
 שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6700. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.
 ניתן להבליט מרפסות עד 40% מקו בנין ע"פ תב"ע – יש להתאים את המרפסות המוצעות למותר.
הערות בדיקה לתכנית מתאר 24.04.14:
 יש להציג התייחסות לפיתוח שטח קיים ומוצע כולל מגרש שכן בחזיתות ובחלקים. יש להתאים את גודל המחסנים המבוקשים למותר ולתקן מספור דירות. יש לבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ד"ר לחמני ביקש להבין את הפרוצדורה כאשר חב' תשתית מגישה בקשה להיתר, מאחר והיא אחר כך אינה בונה ולמעשה מעבירה את הבניה לקבלן אחר.
- עו"ד עמיר הסביר שההיתר הוא של חב' תשתית והיא האחראית.
- ההחלטה התקבלה 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.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור סופי של מהנדס חיצוני - מר ישראל.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- 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.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4.
- * 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.

סעיף: 2:	מספר בקשה: 20130348	תיק בניין: 2241
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201410 בתאריך: 24/06/2014		

מבקש:

* יפרח ערן

בעל הנכס:

* יפרח ערן

שאגל מארק 28 אשדוד

עורך:

* שיסמן רונית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נחל דן 5 אשדוד

שכונה: רובע י"א

שטח מגרש: 923.00 מ"ר שטח בניה מותר: 553.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2197 חלקה: 9 מגרש: 8 יעוד: מגורים ב1

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשהדיון נוסף בבקשה לשינויים בהיתר קיים תוך כדי בניה.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 6/3/14.

ביום 23/5/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה בגובה קומה אחת מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-2 קומות מעל קומת מרתף ויציאה לגג.

2. הקלה בגובה מירבי מ-9.30 ל-10.75 מ' לבניית חדר מדרגות על הגג.

3. הקלה לניוד שטחים נותרים במגרש מקומה עליונה לקומות תחתונות:

א. ניוד שטח של כ 10 מ"ר לקומת קרקע.

ב. ניוד שטח של כ 35 מ"ר לקומה א'.

הכול במסגרת השטחים המותרים במגרש.

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	מבוקש	קיים			
			15.54		101.19		מגורים		
			15.54		101.19				
סה"כ:			15.54		101.19				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201318 מ: 17/12/13 הוחלט:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת מאחר ונדרש ניוד שטחים בין הקומות לצורך אישור הבקשה ולא בוצע פרסום בנושא.

- ניתן לשוב ולדון לאחר פרסום הבקשה כחוק.

מבוקש שינויים בהיתר קיים כדי בנייה.

על פי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 28.05.2013:

הגדלת מרתף בנוי לפי המבוקש,

מרפסת בקומה א' בנויה לפי המבוקש,

קיים דו"ח המחלקה משפתית 201300312 + צו הפסקת עבודה.

הערות רישוי:

מבוקשות הקלות:

1. הקלה בגובה קומה אחת מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-2 קומות מעל קומת מרתף ויציאה לגג.
2. הקלה בגובה מירבי מ-9.30 ל-10.75 מ' לבניית חדר מדרגות על הגג.
- הקלה פרסמה כחוק בתאריך 10.09.2013.
3. הקלה לנייד שטחים נותרים במגרש מקומה עליונה לקומות תחתונות:
 - א. נייד שטח של כ 10 מ"ר לקומת קרקע.
 - ב. נייד שטח של כ 35 מ"ר לקומה א'.
- הכול במסגרת השטחים המותרים במגרש.

קיים היתר מס' 20110502 מתאריך 11.07.2011.

על המקום חלה ת.ב.ע. 14\111\03\3.

מותר 2 קומות וקומה חלקית.

שטח מגרש 925 מ"ר.

מותר בניית 2 יח"ד, נבנה בהיתר יחידה אחת על כל השטח המגרש.

לקומת מרתף מותר 80 % (על פי תיקון 85) 228.06 מ"ר.

קיים 35.69 מ"ר, מוצע 80.82 מ"ר, סה"כ קיים+מוצע $116.51 = 35.69 + 80.82$ מ"ר $228.06 >$ מ"ר מותרים.

לקומת קרקע מותר 30 % $277.5 =$ מ"ר.

קיים 275.96 מ"ר, מוצע 9.12 מ"ר, סה"כ קיים+מוצע $285.08 = 275.96 + 9.12$ מ"ר $277.5 <$ מ"ר מותרים.

לקומה א' מותר 20% $185.0 =$ מ"ר.

קיים 208.71 מ"ר, מוצע 9.60 מ"ר, סה"כ קיים+מוצע $218.31 = 208.71 + 9.6$ מ"ר $185.0 <$ מ"ר מותרים.

קומת גג מותר 10% $92.5 =$ מ"ר, מבוקש 4.73 מ"ר $92.5 >$ מ"ר מותר.

סה"כ קיים+מוצע בכול הקומות מעל המרתף $508.12 >$ מ"ר $555.0 >$ מ"ר המותרים.

מוצע חניה מקורה בגודל 16.5 מ"ר הצמודה לגבול המגרש צדדי אך לא בהתאם לתיקון 85-ניתן לחלופין להגיש בקשה לסככה לרכב ע"י ההגדרות בתיקון 85.

מוצע בריכת שחיה בגודל 45.22 מ"ר ופרגולת בטון 13.92 מ"ר בקומת קרקע.

בקומה א' מוצע פרגולת בטון בגודל 13.95 מ"ר ומרפסות לא מקורות בגודל $24.15 = 9.60 + 14.55$ מ"ר.

בקומת הגג מוצע ג'קוזי - שטח לא חושב ולא רשום בטבלת שטחים מבוקשים - יש להשלים.

גובה מעקה גג מוצע לא תקין. (יש לתכנן 1.10 מ').

מבוקשת הזזה של בריכת שחיה ללא שינוי שטח - ניתן לאשר.

מבוקשת הגדלה ותוספת חצר אנגלית בקומת מרתף ע"פ התקנות - ניתן לאשר.

יש לצרף חתכים לפני החזיתות.

לסיכום ניתן לאשר הבקשה. הקלות פרסמו בתאריך 23.5.14. לא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ד"ר לחמני ביקש לקבל הסבר על סככה לרכב ונענה.
- ההחלטה התקבלה 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.
- תאום עיצוב.
- 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: 20130828	תיק בניין: 8024	סעיף: 3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201410 בתאריך: 24/06/2014		

מבקש:

הגשה 20/11/2013

* ארפי סמי

* ארפי ליליאן

בעל הנכס:

* ארפי סמי

אגוז 27 דירה 1 אשדוד

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אגוז 27 אשדוד

שטח מגרש: 4166.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2019 חלקה: מגרש: 21 ;

גוש: חלקה:

גוש: 2019 חלקה: מגרש: 21 ;

גוש: חלקה:

גוש: 2791 חלקה: 56 מגרש: 21 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 110/101/02/3, תלר/1, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116,

תמא/1/12, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/35

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בנייה בקומה י' וחדר על הגג ע"ס ויתור זכויות של 19 דיירי הבניין,

הקמת בריכת שחייה שחייה פרטית בקומת גג,

הריסת פרגולה קיימת ובניית פרגולה חדשה בקומת גג לדירה מס. 37 בבית משותף רב קומות.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 29/5/14.

ביום 26/2/14 פורסמה הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית בדירת גג בבניין משותף רב קומות. 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	מבוקש	קיים			
					47.39	4289.10			
					47.39	4289.10			
סה"כ:					4336.49		0.00% :בניה:		

הערות בדיוק:

לפי דוח פיקוח מתאריך 24.11.2013 המבוקש טרם בנוי

על גבי תכנית חתימות של 29 דירות מ-38 יח"ד במגרש (76%)

תבע שחלה במקום – 110/101/02/3

שטח עיקרי מותר לבנייה מעל כניסה – 4310 מ"ר

שטח שרות מעל כניסה – 1700 מ"ר

שטח עיקרי קיים במגרש עפ"י היתר מס' 20060006 - 4279.83 מ"ר

שטח שירות מעל כניסה - 1634.90 מ"ר

שטח עקרי הנותר לניצול עבור 38 יח"ד - 30.17 מ"ר, 0.79 מ"ר ליח"ד.

לפי היתר מקורי שטח ממ"ד שירד משטח עיקרי לשירות: - 8 מ"ר
לפי הנחיות של רשות מוסמך (הג"א) שטח ממ"ד שניתן להוריד משטח עיקרי לשטח שירות:
9 מ"ר + שטח קירות = כ-13 מ"ר
לכל דירה נישאר כ-5 מ"ר של שטח עיקרי נוספות
סה"כ שטח נישאר לדירה: $5 + 0.79 = 5.79$ מ"ר

קיים היתר מס. 20090777 לסגירת מרפסת בשטח 9.27 מ"ר לדירה בקומת קרקע
היתר יצאה בתנאי ויתור זכויות של דיירים (אין מספרי דירה שויתרו על זכויות בסה"כ 0.79 מ"ר לדירה

בתוכנית הנוכחית מבוקשת תוספת שטח לדירה בקומה י', סגירת מדרגות עליית גג פתוחות ובניית חדר רחצה ובריכת
שחייה על הגג (קומה יא)

סה"כ שטח תוספת בקומה י - 37.42 מ"ר ובקומה י"א - 9.97 מ"ר.

סה"כ תוספת המבוקשת - 47.39 מ"ר

בתיק נמצאו מכתבים חתומים ע"י הנוטריון על ויתור זכויות של 19 דיירי בניין בשיעור 2.5 מ"ר לכל דירה (סה"כ 2.5
 $19 \times 47.50 = 902.5$ מ"ר

שטח בנייה מותר לתוספת: $47.50 + 5.79 = 53.29$ מ"ר < 47.39 מ"ר המבוקשים

אין בעיות שטחים

מבוקשים שינויים פנימיים בתוך דירה בקומה י' - הריסת כל מחיצות של חדרי שינה

תוספת מבוקשת בקומת גג ולא מביאה להגדלת גובה בניין, אבל נעשתה הגבהת רצפת מרפסת גג (רצפה כפולה) ומעקות
הקמת בריכת שחייה פרטית לדירה בקומת גג מבוקשת בהקלה

נוסח הקלה:

הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית בדירת גג בבניין משותף רב קומות

תאריך 26.02.14 הושלם פרסום הקלה כחוק

לא התקבלו התנגדויות

בתאריך 29.05.2014 נעשה לווי תכנוני של מחלקת תכנון

תיקונים דרושים לפי הערות מחלקת תכנון:

1. פרגולה בקומת גג - מאלומיניום

2. גמר סגירת מדרגות בחזית הצפונית להתאים לשכן.

3. תיקון כיתוב לעניין גמר בחזית צפונית.

לסיכום: ניתן לאשר המבוקש לפי לאחר כל העדכוני הדרושים בתנאים מקובלים ובכפוף לבדיקת העומסים בגין
הקמת בריכת שחייה ע"י מהנדס ולאחר בדיקת שמאית בגין הקלה. דרושה הערת אזהרה בטאבו על ויתור זכויות של
19 שכנים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

- הגבהת מעקה יש לתכנן בנסיגה של 1 מ' מהמעקה הקיים או לחילופין מחומרים קלים כולל פרט ניתוק חומרים.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ד"ר לחמני ביקש הסבר לכמות החתימות הנדרשת מאחר וזהו רכוש משותף.
- מהנדס העיר הסביר.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

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

- הגבהת מעקה יש לתכנן בנסיגה של 1 מ' מהמעקה הקיים או לחילופין מחומרים קלים כולל פרט ניתוק חומרים.

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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לוויתורי הזכויות.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- 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.

סעיף 4:	מספר בקשה: 20130758	תיק בניין: 2675
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201410 בתאריך: 24/06/2014		

מבקש:

* אמויאל מוריס וריטה

הגשה 20/10/2013

בעל הנכס:* ויצמן תמר ואברהם
הר נבו 19 אשדוד**עורך:**

* קינן מקס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הר נבו 19/1 אשדוד

שטח מגרש: 3300.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2392.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2192 חלקה: 62 יעוד: מגורים 11

תכנית: 111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת שטח בבית קיים בהיתר- שינויים פנימיים- הריסת גג רעפים ובניית גג בטון הגבהת גדר ובניית בריכה.

ביום 12/2/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה כמותית בגודל $19.8 = 330 * 6\%$ מ"ר2. הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים בקומת מרתף לקומות עליונות בשער כ-15 מ"ר במסגרת שטחים מותרים לבניה.
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	מבוקש	קיים			
					21.45				
					21.45				
סה"כ:					21.45				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיקה:

שינויים פנימיים, תוספת שטח עיקרי, ביטול חניה מקורה קיימת והקמת 2 חניות לא מקורות, הריסת גג רעפים ובניית גג בטון, ביטול שער כניסה למכוניות ופתיחת שער חדש, הגבהת גדר קדמי, בניית בריכת שחיה בבית פרטי בן 2 קומות מעל קומת מרתף במגרש דו-משפחתי.

לפי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 24.10.2013: המבוקש טרם בנוי.

הערות רישוי:

מבוקשת הקלה כמותית בגודל $19.8 = 330 * 6\%$ מ"ר + הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים בקומת מרתף לקומות עליונות בשער כ-15 מ"ר

במסגרת שטחים מותרים לבניה. הקלות פרסמו כחוק בתאריך 12.02.2014. לא התקבלו התנגדויות.
לא הוגשה חתימת מנהל – יש להשלים. קיימות חתימות של בעלי הנכס נוספים לפי נוסח טאבו.

תכנית חלה במגרש מס' 14\111\03\3 שטח המגרש דו-משפחתי 660 מ"ר. שטח מותר לבניה ב2 קומות 50% (מותר לקומה 30% + 10% עבור קומה חלקית. מס' קומות מותר 2 קומות + קומה חלקית מכוח תב"ע + קומת מרתף מכול תיקון 85. סה"כ מותר לבניה ליחיד אחת $224.35 = 60\% * 330 = 198.0$ מ"ר. הקלה כמותית $19.8 = 6\% * 330$ מ"ר. קיים+מוצע מעל הקרקע 224.35 מ"ר. מבוקשת הקלה לניוד שטחים. במסגרת מסמך המדיניות ניתן לנייד עד 220.0 מ"ר. שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 101.27 מ"ר. מוצע 21.72 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע $122.29 = 101.27 + 21.72$ מ"ר $99.0 < 122.29$ מ"ר. מותרים. חריגה 23.30 מ"ר. שטח עיקרי קיים בקומה א' 101.63 מ"ר. מוצע -0.27 מ"ר - הקטנה. סה"כ קיים+מוצע $101.36 = 101.63 - 0.27$ מ"ר $66.0 < 101.36$ מ"ר. מותרים (אפשר בהיתר קיים). בקומה א' מוצעת יציאה לגג שהופך למרפסת. יש לחשב שטח מרפסת ולהוסיף לטבלת שטחים המבוקשים, לתת סכמת חישוב + צביעה. סה"כ מוצע + קיים בבית מעל הקרקע $122.99 + 101.36 = 224.35$ מ"ר $198.0 < 224.35$ מ"ר. מותרים. בקומת מרתף קיים מקלט בלבד בגודל 17.77 מ"ר. מותר במרתף לפי תיקון 85 שטח עיקרי בגודל 81.0 מ"ר. יש להתאים שטח הבית 220 מ"ר כולל הקלה כמותית+ניוד. ניתן לנצל 19.8 מ"ר הקלה כמותית+2.2 מ"ר ניוד. מבוקש ביטול חניה מקורה לצורך תוספת בניה. מבוקשות 2 חניות לא מקורות. יש לקבל אישור מחלקת תשתיות לגבי חניות ושער כניסה למכוניות. מבוקשת בריכת שחיה בגודל 20.28 מ"ר. מרחק בין גדר לבריכה מוצע 0.80 מ'. יש להגדיל מרחק בהתאם למותר. יש לתכנן ולהראות מעקה בטיחות וריצוף נגד החלקה מסביב לבריכה. לא ברור באיזה מקום מבוקשת הגבהה גדר קדמית (לא מסומנת בצבע על גבי תכנית ולא ניתנה פריסת גדרות).

דרישות רישוי:

- יש לתקן טבלת שטחים מבוקשים וטבלת שטחים המותרים לבניה.
- יש לתקן סכמות חישובי שטחים וחישובים.
- יש לסמן קווי בנין בהתאם למידע תכנוני. חריגה.
- יש לתת פריסת גדרות, לסמן גבהים של גדרות קיימות וגבהים מבוקשים + חומרי גמר.
- יש להוסיף לבקשה פתיחת שער לכניסת מכוניות ולהגיש אישור מחלקת תשתיות לחניות לא מקורות.
- יש להגיש הסכמת מנהל.
- יש לסמן להריסה גדר קיימת מעבר לגבול מגרש ולהראות גדר חדשה + לתת פריסה לרבות חומרי גמר.
- יש להראות פרט ניתוק מגג הרעפים הקיים של השכן.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר עד שטח כולל של 220 מ"ר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר עד שטח כולל של 220 מ"ר 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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור יועץ בטיחות
- פרט ניתוק מהגג רעפים הקיים של השכן.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- 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.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * 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: 20130685	תיק בניין: 2942	סעיף: 5
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201410 בתאריך: 24/06/2014		

מבקש:

* לוטסי ארז וענבל

הגשה 15/09/2013

בעל הנכס:* לוטסי ארז וענבל
הר גלבוע 9 אשדוד**עורך:**

* בניזרי דויד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הר גלבוע 5 אשדוד

שכונה: רובע י"א

שטח מגרש: 602.00 מ"ר שטח בניה מותר: 285.95 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2192 חלקה: 8 מגרש: 308 יעוד: אזור מגורים א1

תכנית: 14/111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשהדיון נוסף בתוספת בנייה בקומה א' ותוספת חדר יציאה לגג, תוספת גג מרוצף.
ע"פ תכנית מתקנת מיום 1/5/14.

ביום 7/11/13 פורסמו הקלות:

- הקלה בגובה מקסימאלי נקודתי לצורך בניית חדר יציאה לגג.

- נידוד שטחים לא מנוצלים ממרתף לקומות עליונות במסגרת תיקון 85.

- הקלה כמותית בגודל 6% משטח מגרש.

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	מבוקש	קיים			
					28.16		מגורים		
					28.16				
%בניה: 0.00%					28.16		סה"כ:		

הערות בדיוק:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201402 מ: 21/01/14 הוחלט:

לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים.

בתאריך 1.05.2014 התקבלה תכנית מתקנת הכוללת עדכון שטחים המנוצלים לנייד בהתאם להיתרים הקיימים.

הערות לתכנית מתקנת: שטחים עיקריים.קומת מרתף: מותר לבניה $123.76 * 80\% = 99$ מ"ר. קיים 40.06 מ"ר מוצע -24.75 מ"ר – להעברה לשטחי שירות. (על פי היתר קיים – אחסנה) - כפוף לבדיקת מפקח.נייד בהיתרים 72.0 מ"ר. נותר לנייד $99 - 72 = 23$ מ"ר.קומת קרקע: מותר לבניה $300.5 * 30\% = 90.15$ מ"ר. קיים 118.58 מ"ר. לא מבוקשת תוספת שטח עיקרי.קומה א' (חלקית) מותר: $300.5 * 10\% = 30.5$ מ"ר. קיים 87.78 מ"ר. מוצע 23.16 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע = 110.94 מ"ר.

מבוקשת קומת גג. שטח מוצע בקומת גג 5.00 מ"ר.

סה"כ מבוקשת תוספת שטח עיקרי בשער 28.16 מ"ר. הקלה כמותית $6\% * 300.5 = 18.0$ מ"ר.נייד ממרתף 23.0 מ"ר. סה"כ $23.0 + 18.0 = 41.0$ מ"ר > 28.16 מ"ר המוצע.

סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע+ניוד=216.52 מ"ר > 220 מ"ר המותרים לפי מסמך המדיניות. ניתן לנייד שטחים רק עד 220.0 מ"ר.
סה"כ מוצע+קיים 249.83 מ"ר כולל הקלה כמותית. לא ניתן לאשר תוספת מעבר ל-220 מ"ר. יש להקטין.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר עד לשטח כולל של 220 מ"ר 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.
- 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 וביו (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * 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.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20130577	תיק בניין: 6281
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201410 בתאריך: 24/06/2014		

מבקש:

* גרוסמן מנחם

* גרוסמן מרים

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* אורי שרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רב ינאי 54 אשדוד

שכונה: רובע ז

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

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 21 מגרש: 108 ג יעוד: מגורים מיוחד
 תכנית: 3/מק/2007, 3/6/109/03/3, תמא/38, תלר/160, תממ/14/4, 85/101/02/3, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
 מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חדרים על הגג ומרפסת סוכה בקומת הגג, שינויים פנימיים בקומה ד' בבנין בן 5 קומות יח"ד.

ביום 27/2/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לשינוי תכנית בנין:
 2. בניית חדרים על הגג עם גישה פנימית לדירה שמתחתיה והפיכת הדירה לדופלקס במקום חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.
 3. ניוד שטחים מקומה ד' לקומת גג בשטח של כ-40 מ"ר.
- 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	מבוקש	קיים			
					59.07		מגורים		
					59.07				
סה"כ:					59.07				
%בניה: 0.00%									

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת חדרים על הגג+מרפסת סוכה בקומת גג ושינויים פנימיים בקומה ד' בבנין בן 5 קומות.

לפי דיווח של הפיקוח מתאריך 12/8/13:

1. המבוקש טרם בנוי.
2. בבנין קיימות חריגות בנייה, וכמו כן השימושים הקיימים בשטח תואמים לתכנית ולהיתר.
3. קיימת יח"ד בקומת הקרקע בשימוש חורג ממחסנים שהוספו לדירת מגורים בשטח של כ-90 מ"ר נפתח תיק פיקוח.
4. בקומת הגג קיימת תוספת בנייה לדירה מס' 15 בשטח של כ-75 מ"ר ונפתח תיק פיקוח.

במגרש קיימות 80 יח"ד ומתוכם חתומים 61 דיירים המהווים 75% מבעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות תקנה 2 ב' ליתר הדירות.

בדיקת רישוי:

רקע:

קיימות דירות קרקע בבניינים ללא היתר. בשנת 97 יצא היתר בניה לתוספת מחסנים בקומות הקרקע של הבניינים במגרש בשטח עיקרי בסך 1060 מ"ר. בפועל נבנו דירות שאינן קשורות למבקשים. לכן יש לקבל דוח פיקוח לעניין דירות לא חוקיות בקומת הקרקע בכל המגרש!

שטח הנותר במגרש:

לפי תוכנית 2007/מק/3 שטח עיקרי מרבי לבנייה במגרש הוא 11830 מ"ר כלל את חדרים על הגג.

לפי ההיתרים מקוריים שטח עיקרי בנוי - 6521.00 מ"ר

שטח הנותר לבניה עבור יח"ד: 11830 מ"ר - 6521 מ"ר = 5309 מ"ר / 80 יח"ד = 66.36 מ"ר, ניתן לקבל תוספת כ - 4 מ"ר עבור שינוי בתקנות הממ"דים.

שטח הנותר לבניה עבור יח"ד: 11830 - 6521 = 5309 / 94 יח"ד = 56.47 מ"ר, ניתן לקבל תוספת כ - 4 מ"ר עבור שינוי בתקנות הממ"דים.

שטח עיקרי מוצע - 59.07 מ"ר > 60.47 מ"ר + 23 מ"ר של חדר על הגג.

יש לכלול שטח ממ"ד מוצע 11.35 מ"ר כשטח עיקרי ולא כשטח שירות.

שטח עיקרי מבוקש עבור הדירה: 70.42 מ"ר > 83.47 מ"ר המותרים.

קיים בינוי מחייב, כל השטח המיועד לבינוי הרחבה מבוקש לנייד לקומת הגג ולכן לא ניתן יהיה בעתיד להרחיב לפי הבינוי.

לציין כי לא בוצעה נסיגה מקו המעקה, אין אישור יועץ למיזוג אויר לאוורור מאולץ בחדרי השירותים.

הקלות מבוקשות:

הקלה לשינוי תכנית בינוי:

1. בניית חדרים על הגג עם גישה פנימית לדירה שמתחתיה והפיכת הדירה לדופלקס במקום חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.

2. ניווד שטחים מקומה ד' לקומת גג בשטח של כ-40 מ"ר.

פרסום נעשה כחוק, פרסום אחרון מתאריך 27/2/14 ולא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: ניתן לאשר התוספת רק מעל הדירה ולא מעל השטח המשותף.

יש לחשב ממ"ד אחד בלבד בשטח שירות.

יש לתקן את המדרגות לתקניות.

יש להראות פתרון יציאה לגג.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר התוספת מעל הדירה בלבד בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש לסגת מקונטור המבנה 1 מ' או שווה ערך.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת האם הגג הוא משותף או מוצמד לדירה.
- מהנדס העיר הסביר.
- הרב ליברמן הקריא את סעיף 71 ב לחוק המקרקעין.
- כמו כן ביקש לקבל הסבר מדוע לא ניתן לבנות מעל חדר המדרגות המשותף כאשר ישנה הסכמה של כל או רוב הדיירים.
- מהנדס העיר הסביר שישנן סיבות תכנוניות ובטיחותיות כגון דרישות כיבוי אש להשאר מקום מילוט מסודר.
- ד"ר לחמני ביקש להעיר לפיקוח שצריכה להיות יותר אכיפה ולא להמתין עד להגשת בקשות.
- הרב טסלר ביקש שירשם שהחלטה לא לבנות מעל חדר המדרגות המשותף אינה גורפת ויש לבחון כל מקרה לגופו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר התוספת מעל הדירה בלבד בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש לסגת מקונטור המבנה 1 מ' או שווה ערך.

גליון דרישות:

- חתימות 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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור כיבוי אש.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור יועץ מיזוג אוויר כולל חתימתו ע"ג תכנית.
- 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: 20130810	תיק בניין: 5579	סעיף 7:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201410 בתאריך: 24/06/2014		

מבקש:

* כהן בן הרוש ויקטוריה

בעל הנכס:

* גבאי חיים

בורחם חורחה 2 אשדוד

עורך:

* בניזרי דויד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חורחה לואיס בור 2 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

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

גוש וחלקה: גוש: 2680 חלקה: 2 מגרש: 360 יעוד: מגורים א-חד-משפחתיים

תכנית: 32/101/02/3, 40/101/02/3, 127/03/3, 3/65/28, 2087/מק/3, 2166/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת מרפסת גג פתוחה מרוצפת, צביעת חזיתות בצבע אפור.

ביום 10/4/14 פורסמה הקלה בגין שינוי חזיתות מטייח אקרילי בצע לבן לחיפוי טייח אקרילי בצבע אפור בשונה מהוראות התב"ע. (127/03/3).
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

- מבוקש תוספת מרפסת גג פתוחה מרוצפת, שינוי גמר חזיתות.
ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 13/1/14 קיים דו"ח עבירה במח' המשפטית.
1. קיר אשר מפצל את הבית ל-2 יחידות דיור פורק אך מטבחון כולל עבודות אינסטלציה וגז נשארו.
2. קיימת דלת כניסה מזכוכית באזור המטבחון.
3. מרפסת גג קיימת, יש לציין שמעקה המרפסת לא תקני ויש לקבל אישור מיועץ בטיחות.
4. צביעת חזיתות וקירות פיתוח בצבע בז'.
5. הגבהת קירות ע"י מעקה.
6. קיימת פרגולה עם עמודים וקונסי מעץ.

הערות רישוי:

מבוקשת מרפסת פתוחה בשטח של 24.20 מ"ר אשר לא נכללת בשטחי הבנייה.
אין שינוי בשטחים, יש לעדכן טבלת שטחים ולכתוב שטחים קיימים בהיתר.
קיים היתר שמספרו 990621 עבור תוספת מחסן, פרגולה ובריכת שחייה.
יש לעדכן התכנית לפי הערות פיקוח.

הקלה מבוקשת:

הקלה בגין שינוי חזיתות מטייח אקרילי בצע לבן לחיפוי טייח אקרילי בצבע אפור בשונה מהוראות התב"ע.
(127/03/3).

בוצעו פרסומים כחוק, פרסום אחרון בתאריך 10/4/14, כמו כן לא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה לאחר תיקון התכנית והתאמת הדרישות להערות הפיקוח, כמו כן יש לקבל אישור יועץ בטיחות לעניין מעקה במרפסת הגג.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ד"ר לחמני הציע שתוכן תב"ע שתשנה את נושא הצבע מאחר וכל הרובע כבר אינו לבן.
- ההחלטה התקבלה 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.
- תאום עיצוב.
- 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 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.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20110171	תיק בניין: 4178	סעיף: 8
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201410 בתאריך: 24/06/2014		

מבקש:

הגשה 06/03/2011

ברלין מנחם

ברלין אורה

בעל הנכס:

ברלין מנחם

יוסי בר חלפתא 13/16 אשדוד

עורך:

פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יוסי בר חלפתא 13 אשדוד

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

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

תכנית: תמא/38, תלר/165, 3/במ/93

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

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

ביום 7/5/14 פורסמו הקלות:

- ניוד כ- 10 מ"ר מקומה ד' לגג לצורך הסדרת תוספת חדרים על הגג והפיכת דירה לדופלקס.
- הקלה במניין קומות מעל קומת קרקע + חדרים על הגג, ל- 5 קומות מעל קומת הקרקע.

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	מבוקש	קיים			
					1738.70	1708.77	מגורים		
					1738.70	1708.77			
סה"כ:					3447.47				
0.00% : %בניה									

הערות בדיקה:

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

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

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

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

לא לאשר הבקשה עד להשלמת הפרסום ע"פ חוק התכנון והבנייה סעיף 149.

ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה וצבועה ע"פ חוק ולאחר תום תקופת ההתנגדות.

דיון חוזר לאחר ביצוע פרסום כחוק להקלות:

- ניוד כ- 10 מ"ר מקומה ד' לגג לצורך הסדרת תוספת חדרים על הגג והפיכת דירה לדופלקס.
- הקלה במניין קומות מעל קומת קרקע + חדרים על הגג, ל- 5 קומות מעל קומת הקרקע.

הפרסום בוצע בתאריך 7.5.14 - הפרסום בוצע כחוק הושלמו כל חתימות של בעלי זכות בנכס.

לפי דוח פיקוח: התכנית אינה תואמת לקיים בשטח:

1. בתכנית קומה ד' חסר סימון סגירת חלל המדרגות

2. כני"ל בתכנית "חדרים על הגג"

3. במרפסת הגג ישנו קיר הפרדה המחלק את המרפסת ל-2 לא מופיע בבקשה, ישנו חשש לפיצול ל-2 יח"ד

בבניין מספר חריגות בניה בבדיקת מחלקת הפיקוח.

ישנו תיק פיקוח ע"ש הבעלים הקודם (ברלין מנחם) בגין תוספת בניה על הגג ללא היתר - מה שמבוקש בבקשה זו !

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- ד"ר לחמני ביקש לקבל הסבר על הדיווח של הפיקוח ומה נעשה.
- מר גופר הסביר שהתיק פיקוח לא הוגש לבית משפט.
- ד"ר לחמני ביקש שיהיה דיווח מעודכן.
- ד"ר לחמני ועו"ד שומר התנגדו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

12/07/2011

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

- חתימת בעלי הזכות בנכס.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.

- תאום עיצוב.

12/07/2011

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

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

- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

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

- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת

אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.

01/07/2012

- אישור הג"א - פטור

12/07/2011

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).

12/07/2011

- התקשרות עם מכון בודק מורשה

* 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: 20130796	תיק בניין: 6205	סעיף: 9
פרוטוקול ועדת משנה: ישיבה מספר: 201410 בתאריך: 24/06/2014		

מבקש:

הגשה 06/11/2013

* זהבי אדריכלים

* בעל הנכס: * מ.מ.י.

* עורך: * זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הציונות 79 אשדוד

שכונה: הקריה מגורים

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

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

חלקה: מגרש: 18 חלקה: 8 מגרש: 017 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

בקשה לתוספת יח"ד אחת ללא תוספת שטח (פיצול יחידה גדולה קיימת) - סה"כ 36 יח"ד בבנין.

ביום 17/3/14 פורסמה הקלה לתוספת יח"ד 1 בבנין א' מתוקף "חוק שבס". סה"כ יהיו בבנין 36 יח"ד במקום 35 יח"ד המותרות.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הבקשה היא לבקשה לתוספת יח"ד אחת ללא תוספת שטח (פיצול יחידה גדולה קיימת) - סה"כ 36 יח"ד בבנין (שינוי להיתר קנין 20120170 ל- 35 יח"ד);

עפ"י דיווח מהפיקוח (נאצר) מ-7.11.13 המבוקש לא בנוי

פורסמה הקלה: תוספת יח"ד 1 בבנין א' מתוקף "חוק שבס". סה"כ יהיו בבנין 36 יח"ד במקום 35 יח"ד המותרות. הוגש פרסום ב-17.03.14.

במסגרת תכנית שינויים לבנין א' הקיים בהיתר בן 9 קומות מעל קומת קרקע, קומת מרתף + קומה טכנית בגג. בדירה החדשה קיים ממ"ד, ושטחה 84 מ"ר.

ע"פ המבקש יש חניות לדירה הנוספת - תלוי באישור מח' תשתיות. הבניין בנוי ומאוכלס.

המלצות מהנדס הועדה:

לצורך הבנת השלכות לתוספת יח"ד בסיטי מגורים נדרש חוות דעת לפוטנציאל תוספת הדירות ברובע כולו, ולהשלכות הנובעות מכך על מבני הציבור והתשתיות שנדרשות ברובע בעקבות תוספת נרחבת של יחידות דיור נוספות.

- עד לקבלת חוות דעת, וע"פ הנתונים הקיימים ברובע, לא ניתן לאשר פיצולי דירות.

מהלך הדיון

- * נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- * ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לצורך הבנת השלכות לתוספת יח"ד בסיטי מגורים נדרש חוות דעת לפוטנציאל תוספת הדירות ברובע כולו, ולהשלכות הנובעות מכך על מבני הציבור והתשתיות שנדרשות ברובע בעקבות תוספת נרחבת של יחידות דיור נוספות.

- עד לקבלת חוות דעת, וע"פ הנתונים הקיימים ברובע, לא ניתן לאשר פיצולי דירות.

הרב מוידכי ליברמן
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי שלמה נער
מהנדס הועדה