

תאריך: 09/01/2015
כ' טבת תשע"ה

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201417 ביום שלישי תאריך 30/12/14 ח' טבת, תשע"ה בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:29 והסתיימה בשעה 18:53.

השתתפו:

חברים:

עו"ד כנפו גבריאל	יו"ר הוועדה	עזב בשעה 18:44
הרב מרדכי ליברמן	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	יצא בשעה 16:35
הרב אבי אמסלם	חבר וועדה	שב בשעה 16:49
ד"ר רו"ח אלי לחמני	חבר וועדה	יצא בשעה 18:27
		שב בשעה 18:28
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה	עזב בשעה 18:14
מר דוד בן חמו	חבר וועדה	יצא בשעה 18:34
		שב בשעה 18:40
מר משה דנינו	חבר וועדה	יצא בשעה 16:49
		שב בשעה 17:15
		יצא בשעה 18:31
		שב בשעה 18:32
הרב יעקב טסלר	חבר וועדה	יצא בשעה 17:40
		שב בשעה 18:34
		עזב בשעה 18:40
הרב חיים אמסילי	חבר וועדה	עזב בשעה 18:06
עו"ד נעים שומר	חבר וועדה	מ"מ מקום למר כצנלסון
		יצא בשעה 16:35
		שב בשעה 16:49

מוזמנים:

אדרי שלמה נער	מהנדס הוועדה	
עו"ד שלומי כהן	עוזר ממ"ק ראש העיר	
עו"ד אייל אילוז	ממלא מקום היועמ"ש	
אדרי חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון	
אדרי לדה קורנסונסקי	מנהלת מח' תכנון.	
מהנדסת גיני רוזנבלט	מנהלת בקרה במח' רישוי בנייה.	
מהנדסת לריסה קגנוב	סגנית מנהל מח' תכנון כבישים.	
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה	
אדרי נוף ליאת בן אבו	מוכירת וועדת בניין ערים	רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו:

חברים:

מר שמעון כצנלסון חבר וועדה

מר ולידימיר גרשוב	חבר וועדה
מוזמנים:	
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
מר יחיאל בן צור	נציג מ.מ.י
גבי רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים
רשף רפאל לחיאני	נציג הכבאות

אישור פרוטוקול 201416 מיום 9/12/14.

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו ועו"ד לחמני.
 - הוצג שיש לתקן את ההצבעה של מר דנינו ומר בן חמו בסעיף 2 בדיון הקודם.
 - עו"ד שומר נמנע מאחר ולא נכח בדיון.
 - הפרוטוקול המתוקן אושר ברוב קולות.
-
- עו"ד שומר ביקש מיו"ר הוועדה עו"ד כנפו להתפטר מתפקידו בעקבות הפרסומים האחרונים בנושא אדווית.
 - עו"ד כנפו הסביר שזה אינו נושא על סדר היום וגם אינו נושא תכנוני ולכן זה אינו המקום לדון בבקשות מסוג זה, אך בכל מקרה יאמר שיהיו פרסומים בנושא ובהם יוסבר הכול.

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201417 בתאריך 30/12/14
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	603-0172882	רובע א' - טרופיק על הים	2061	142	142	5
2	50/114/03/3	שינוי יעוד למסחר מגורים משרדים ומבנים ומוסדות ציבור בשד' הרצל אשדוד	2062	23	23	9

תוכנית מתאר מקומית: 603-0172882

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014

שם: רובע א' - טרופיק על הים

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 4,500.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	101/02/3
שינוי	2009/מק/3

בעלי עניין:

♦ **מגיש התוכנית:** טרופיק על הים בע"מ

♦ **עורך התוכנית:** דב שאול פייגין, פייגין אדריכלים

♦ **בעלים:** טרופיק על הים בע"מ

♦ מדינת ישראל

אזור/רובע

רחוב הטיילת 17, שכונה: רובע א, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2061 חלקות: 142

מגרשים לתכנית: 152 בשלמותן

מטרות התכנית:

הקמת בית מלון בן 199 יחידות בשיטת ה-LEASE BACK כמקובל ומאושר ע"י משרד התיירות.

הערות בדיקה תכנוניות:

הערות לדיון לתכנית מס' 603-0172882 טרופיק על הים

כללי:

פירוט זכויות המגרש ע"פ תכנית תקפה 2009/מק/3:

מגרש מס' 152 הממוקם ממזרח לרחוב הטיילת מצפון למגרש שבו בנוי מלון WEST יעוד: אזור מלונאות ונופש מיוחד.

שטח המגרש:

4.5 דונם (חלקה רשומה מס' 142 בגוש 2061)

זכויות בניה:

200% שטח עיקרי מעל הקרקע. (35% שטח עיקרי לקומה)

150% שטח שירות מעל הקרקע. (25% שטח שירות לקומה)

80% שטח שירות לחניה מקורה מתחת לקרקע

בסה"כ זכויות הבניה יכללו כ-150 מ"ר מסחר.

מס' יחידות נופש: 199.

מס' קומות: 8

גובה מקסימאלי:

גובה תקרה אחרונה של המבנה לא יעלה על 32.4 מ' מדוד מפני הים.

ניתן לבנות מעל גובה זה מתקנים טכניים כגון: חדרי מכונות למעליות וחדרי מדרגות.

תכליות ושימושים:

אזור לבניית בתי מלון, בנייני נופש, מלון דירות וכל השירותים הנלווים עפ"י פרוגרמת משרד התיירות.

קווי בנין: מערבי: 3 מ', צפוני: 5 מ', דרומי: קו בנין 0, מזרחי: 3 מ'.
מרחקים מינימאליים:

המרחק בין שני הבניינים לא יקטן מ-40 מ'.

המתווה למימוש ע"פ התכנית התקפה הינו בשלבים:

שלב א' יוצא היתר בניה עבור 3/4 מסה"כ כמות יחידות הנופש המתוכננות:

57 מיחידות הנופש ישווקו בשיטת ה- LEASE – BACK או TIME SHARING
92 יחידות נופש ישווקו בשיטת שיווק רגיל (למעט זכאי משב"ש)

שלב ב' יוצא היתר עבור 1/4 מסה"כ יחידות הנופש:

19 מיחידות הנופש ישווקו בשיטת ה- LEASE – BACK או TIME SHARING
31 יחידות נופש ישווקו בשיטת שיווק רגיל (למעט זכאי משב"ש)

השינוי המבוקש:

תכנית זו באה לקבוע כי כל היחידות המלונאיות המתוכננות במגרש ייבנו וישווקו בשיטת
ה- LEASE BACK

הערות:

הסכמים משפטיים:

1. התכנית מוגשת בהמשך להסכם משנת 2005 בין הועדה המקומית אשדוד לאזוגי מישל (יורשיו), ודוד
ודניאלה, ובהמשך לתוספת להסכם משנת 2013, בין הועדה המקומית לבין אותם הבעלים+חברת טרופיק על
הים שרכשו את המגרש של אזוגי.

סמכות מאשרת:

2. ועדת התכנון המוסמכת לאשר את התכנית תקבע בכפוף לחו"ד משפטית.

3. יש לקבל אישור הוולחור"פ כתנאי להפקדת התכנית.

יש להשלים סימון קו 300 מטר וקו 100 מ' מקו החוף בכל המקומות הרלוונטיים (מצב מאושר ומצב מוצע)
ע"י מודד המוסמך לכך.

4. יש להסדיר בתכנית המבוקשת את כל ההקלות שהתקבלו במסגרת בקשה להיתר.

5. יש להכניס לתחום הקו הכחול דרך גישה למגרש עד ציר רחוב הטיילת.

6. יש לקבל אישור משרד התיירות כתנאי להפקדת התכנית.

הערות תכנוניות:

7. קו בנין קדמי:

יש לקבוע קו בנין מערבי בקומת הקרקע בלבד - 5 מ'

ויש לקבוע זיקת הנאה נקודתית להולכי רגל באזור הכניסה למלון בהתאמה לבינוי

ובהוראות התכנית יש לציין שלא יתבצע גידור בחזית זו,

בהתאמה למלון WEST הסמוך ובהתאם לדרישת הוול"חוף למלון WEST בפרוטוקול שאושר ביום

24.09.2008, ובהתאם למלון המבוקש מול חוף לידו (מול החנייה של השוק תכנית מבוקשת מס'

603-0219899, לצורך יצירת קו בינוי אחיד והמשכי.

קו בנין קדמי הינו 3 מ' ע"פ תב"ע תקפה 3/מק/2009

במלון WEST קו בנין קדמי הינו 5 מ' עם זיקת הנאה.

במלון המבוקש מול חוף לידו קו בנין מבוקש - 2 מ' לקולונדה וקו בנין עילי 5 מ'

בהיתר המבוקש למגרש זה, קומת הקרקע נסוגה 5 מ' מגבול המגרש באזור הכניסה הראשית למלון בחזית המערבית, אך קומה

ראשונה מתוכננת על קו בנין 3 מ' ובנוסף מרפסת של קומה א' בולטת (1.2 מ') מעבר לקו בנין ומייצרת אזור מקורה בכניסה.

8. יש להשלים נספח בינוי הנדרש בתכנית התקפה כתנאי להיתר בניה, ולבטלו כתנאי להיתר בניה, יש להטמיע

את המבוקש בנספח בינוי, לרבות הקלות שהתבקשו בהיתר אשר יש להסדיר בתכנית, כמו כן יש להטמיע

בתכנית את קומת הקרקע הקיימת של מלון WEST הסמוך, וחזית מערבית של שני המלונות, חזית מזרחית

וחתכים. כמו כן יש להטמיע בבינוי גדר שקופה ובחזית המזרחית ובחזית המערבית באזור הבריכה והפיתוח

לטובת דיירי המלון, אין לגדר בכניסה למלון.

9. זכויות הבנייה:

אין התאמה במספר היחידות המלונאיות בהיתר - סה"כ 149 יחידות מלונאיות לבין מס' יחידות המלונאיות המאושרות בתב"ע
(199).

יווצר מצב שבו מומשו כל זכויות הבנייה המותרות (קומות ושטחים) ויותר 50 יחידות מלונאיות ללא זכויות

יש להסדיר במסגרת התב"ע אחד מהשניים:

א': הקטנת מס' יחידות המלונאיות בהתאמה להיתר (ת.ב. 7652) ולזכויות הבנייה.
ב': או לחילופין להראות פתרון תכנון עבור כל יחידות המלונאיות (199) בנספח הבינוי, כולל שטחים לרווחת הנופשים.

10. טבלת זכויות:

- יש לפרט אחוזי בניה מקסימאליים לקומה, כפי שמפורט בתב"ע התקפה 3/מק/2009.
- נוצרת סתירה בין שטח חניה תת-קרקעית בהתאם לתב"ע 3/מק/2009 ו- 62/101/02/3 יש לעדכן בהתאם לשטח החניה המבוקש.
- יש להשלים עמודת סה"כ שטחי בניה.
- יש לפרט את גובה המבנה בהתאם לתכנית 3/מק/2009: "גובה תקרה אחרונה של המבנה לא יעלה על 32.40 מ' מדוד מפני הים. ניתן לבנות מעל גובה זה מתקנים טכניים כגון: חדרי מכונות למעליות וחדרי מדרגות."
- 11. יש לפרט **תנאים למתן היתר בנייה** בהתאם למבוקש לרבות התנאים בסעיף 11, ג', ד' מתכנית 3/מק/2009 של אישור פרוגרמה ע"י משרד התיירות, והתניית טופס 4 ותעודת גמר לאחר מינוי חברת ניהול מלונאית באישור משרד התיירות, **בנוסף יש להטמיע את התנאים למתן טופס 4 של משרד התיירות.**
- 12. יש לעדכן בטבלת הזכויות ובטבלת שטחים מצב מאושר את שטח מגרש מס' 152 בהתאם לשטח החלקה הרשומה מס' 142 לסה"כ 4.5 דונם. אין התאמה בשטח המגרש בכל מסמכי התכנית.
- 13. יש להוסיף את תכניות 11/118/03/3, בסעיף 1.6 יחס בין התכניות.
- 14. יש להתאים סעיף שימושים לנוסח הבא:
"כל 199 היחידות המלונאיות ישמשו לצרכי מלונאות בלבד, וישווקו בשיטת ה- LEASE – BACK בהתאם להגדרות משרד התיירות"
- 15. יש לקבל ממחלקת תכנון עיר צילומי תקנון עם הערות לעדכון, ויש לעדכן בהתאם.
- 16. מצב מאושר ומצב מוצע:
יש לערוך את המפה הטופוגרפית/מצבית המהווה רקע לתכנית בשיטת מדידה אנליטית.
תרשים התמצאות ותרשים סביבה: יש להשלים רקע קדסטר גושים חלקות, ויש להשתמש בתצלום אוויר איכותי יותר.
במידה והמערכת המקוונת אינה מאפשרת זאת במצב מוצע, יש לעדכן לפחות במצב מאושר.

הערות לתשריט:

17. נספח מצב מאושר:

- יש לעדכן רקע מצב מאושר בהתאם לתכניות תקפות במרחק של לפחות 50 מ' מגבול התכנית לרבות תכניות מס': 97/102/03/3, 60/101/02/3, 4/118/03/3, 1/119/03/3. ויש לסמן גבול תכניות מאושרות ומספרן. כמו כן יש לסמן קווי בניין, מספרי מגרשים, רוטות וזיקות הנאה בהתאם לתכניות תקפות, ויש לסמן מבנים קיימים.
- יש לעדכן בכותרת קנ"מ 1:250 בהתאם לתכנית מצב מאושר, ויש להתאים סימון מס' מגרש במקרא לתשריט.
- 18. לאחר העברת ובידקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת הועדה המקומית, יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו ועו"ד לחמני.
- אדר' גרינברג מסבירה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

בעקבות תיקון 101 לחוק התכנון והבניה נדרשת בדיקה משפטית לעניין הסמכות. למען היעילות וקידום התכנית הועדה דנה בתכנית בהמלצה להפקדה בוועדה המחוזית. היה וחוות הדעת המשפטית תקבע שהתכנית הינה בסמכות וועדה מקומית, תוחזר התכנית לדיון לאישור הפקדה.
לפיכך, ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתיאום עם מח' תכנון.

תוכנית מפורטת: 50/114/03/3**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014

שם: שינוי יעוד למסחר מגורים משרדים ומבנים ומוסדות ציבור בשד' הרצל אשדוד**נושא:** הפקדת התכנית**רשות:** אשדוד**שטח התוכנית:** 114,980.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי	2056/מק/3
שינוי	2163/מק/3
שינוי	63/101/02/3

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:** סגול ב.ר. השקעות* **עורך התוכנית:** גיא מילוסלבסקי* **בעלים:** סגול ב.ר. השקעות בע"מ**אזור/רובע**

אשדוד אשדודבקמה

גושים/חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש : 2062	ח"ח	23
גוש : 2065	ח"ח	29
גוש : 2077	ח"ח	163

מטרות התכנית:

שינוי יעוד קרקע מ"מסחר" ל"מגורים, מסחר, משרדים, ומבנים ומוסדות ציבור".
קביעת הוראות בניה עבור השטח ביעוד "מגורים, מסחר, משרדים, ומבנים ומוסדות ציבור".

הערות בדיקה טכנית

הערות טכניות:

מפורטות על גבי העותק המודפס של מסמכי התכנית.

הערות בדיקה תכנונית:

התכנית הנ"ל נדונה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה, בישיבתה מס' 2013014 שהתקיימה ביום 11/11/2013.
החלטת הוועדה המחוזית:

"התכנית הוגשה כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. עם זאת, בעת הדיון התברר לוועדה כי אין הסכמת בעלים כפי שהוצג, ובפועל מוגשת התכנית רק ע"י מי שיש לו זיקה לשטח מצומצם יחסית בשטח התכנית.
בנסיבות אלו, מחליטה הוועדה שלא לדון בתכנית מבלי שהובררה סוגיית הסכמת הבעלים כנדרש, והתאמת התכנית לפי העניין ובהתאם להוראות סעיף 61א(ב) לחוק."

בתאריך 14/03/14 הוגשה התכנית למח' תכנון כתכנית איחוד וחלוקה
ללא הסכמת בעלים וללא טבלאות איזון כנדרש עפ"י חוק.
בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית ולסעיף 61א(ב) לחוק, התכנית הנ"ל יכולה להיות מוגשת רק כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

בתאריך 09/12/14 התקבלה חו"ד משפטית לעניין סעיף 61א(ב1) לחוק שתיקונו יכנס לתוקף בתאריך 01/02/2015
להלן מסקנותיה:

1. סקירה נרחבת של הפסיקה מלמדת כי כיום אין מגמה ברורה ומובהקת בכל הנוגע ל-% האחיזה בקרקע הנדרש לשם סיווג האוחז כ"בעל ענין בקרקע".
2. נראה כי המבחן הינו נסיבתי ומיוחד לכל מקרה ומקרה ואין בהחלטה פרטנית ללמד בהכרח על כלל הסוגיות המתעוררות.

מס' דף: 8

3. עם כניסתו לתוקף של התיקון הרלוונטי לחוק תיפתר סוגיה זו בגישה המצמצמת את הגדרת מיהו "בעל ענין" , ותוגבל למי שהינו בעל 75% או יותר מהקרע נשוא התכנית.
4. הוראות המעבר קובעות כי הרגע המכריע לשם סיוגה של תכנית כחוסה תחת סעיף 61א(ב1) משתנה בהתאם למועד הפקדתה.
5. באם הופקדה טרם יום התחילה של החוק, יחולו הוראות החוק כמובנם ערב יום התחילה.
6. באם נעשתה ההפקדה ביום התחילה או לאחריו, יחולו הוראות החוק החדש גם למי שהגיש את הבקשה לתכנית טרם כניסת התיקון לחוק.
7. מאחר ולפי העובדות שהובאו התכנית טרם הופקדה ומי שהגיש הינו בעל אחוזים קטנים מ-75% , כי אז לא יוכל להגיש את התכנית נוכח תיקון 101 סעיף 61א(ב1) דנן.

לפיכך התכנית מובאת לדיון בדבר ביטולה וסגירתה במתכונתה הנוכחית ללא הסכמת בעלים.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו ועו"ד לחמני.
- אדרי נער הסביר שהתקבל אינפורמציה שיש הסכמת בעלים ולכן הוא ממליץ להוריד את התכנית מסדר היום.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

להוריד את התכנית מסדר היום.

תאריך: 09/01/2015

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201417 בתאריך 30/12/14

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20140496	482	2061	1		א.ישראלי חברה לבנין ופיתוח בע"מ	חדש 8 אשדוד	12
2	20140470	275	2061	133		חבי' "נועה השקעות"	האשכול 6 אשדוד	16
3	20120493	348	2086	48	166	אפק (ד.כ.) יזמות בניה לישראל בע"מ	שבי ציון 31 אשדוד	21
4	20140283	937	2458	31	347	ג.ז. ניסנית בע"מ	מילמן 2 אשדוד	25
5	20130430	2432	2072	39		אבוחצירא אהרון ואחרים	שדרות ירושלים 2 אשדוד	28
6	20130829	6545	2066	289	163	חסאן אברהם	אבן גבירול 25 אשדוד	31
7	20140631	4343	2021	1		גרמטה נדיה	פורצי הדרך 22 אשדוד	34
8	20130870	3987	2198	30	88	אבישר רונית	הר ציון 33 אשדוד	36
9	20140099	4734	2193	35		עיריית אשדוד	מצדה 115 אשדוד	39
10	20140493	8419	2455	21	120	י.פ.ר.ב. בונים יחד בע"מ	יהודה המכבי 13 אשדוד	41
11	20140281	4349	2072	88	A4-	אמות השקעות בע"מ ע"י חצב בר סלע	הבנים 1 אשדוד	45
12	20140640	2704	2452	78	135	אליקים בן ארי בע"מ	החדרים 6 אשדוד	48
13	20140028	6639	2462	104	2	שרית ניהול נכסים בע"מ	הפלמ"ח 20 אשדוד	50
14	20130918	2220	2197	75	155	שושני רוני	נחל דן 7 אשדוד	52
15	20140331	3522	2193	20		סיסו אנו	מצדה 106 אשדוד	55
16	20140242	5619	2679	75	382	חדד יהודה	קמי אלברט 10 אשדוד	57
17	20140182	8730	2002	160	245	ברנס שלמה	נופך 38 אשדוד	59
18	20140508	913	2455	31	268	דוידוב בוריס	אהרון נגרו 5 אשדוד	61
19	20130390	4671	2023	16	84	גולדנברג אלכסנדר	רבי ינאי 4 אשדוד	64
20	20140409	2723	2197	37	36	ממרוד חיים	מצדה 11 אשדוד	66
21	20120573	4075	472	152	97	קמינר יצחק מאיר בשם הדיירים	אליעזר בן הורקנוס 2 אשדוד	69
22	20130091	6372	182	1	82	פוגל חיים נציג הדיירים	רבא 5 אשדוד	71
23	20140361	4528	2066	33	87	גורדון יעקב	אבן גבירול 22 אשדוד	73

סעיף: 1	מספר בקשה: 20140496	תיק בניין: 482
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

* א.ישראל חברה לבנין ופיתוח בע"מ

הגשה 04/09/2014

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

* דיברוב ויקטור

* סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הדס 8 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 1 ;

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

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

20/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 20110326 מכוח תמ"א 38/3:

שינויים פנימיים בקומת הקרקע, הגדלת שטח המרפסות בקומות הטיפוסיות ע"פ חוק המרפסות, תוספת מרפסות בקומות החדשות, ביטול דירות דופלקס בקומה שישית ותוספת 2 יח"ד בקומת שביעית חלקית. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד. ע"פ תכנית מתקנת מיום 11/11/14.

ביום 23/09/2014 פורסמו ההקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: תוספת 2 יח"ד בקומה שביעית חלקית ע"י ביטול דירות דופלקס בקומה שישית.

סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.

הקלות מכוח תכנון ובניה: הבלטת ממ"דים מעבר לקו בניין אחורי עד 0.30 מ' מגבול מגרש.

הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי 8.00 מ' במסגרת ה- 40% המותרים, ולא יותר מ- 2.00 מ'.

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	
		מגורים		27.38		-48.92			
				27.38		-48.92			
סה"כ:			27.38		-48.92		%בניה: 0.00%		

מתנגדים

- * נציג ועד - נתי אזולאי הוית 12 אשדוד
- * נציג ועד - סיבוני מרק ההדס 10 אשדוד
- * נציג ועד - עליזה קדמן ההדס 10 אשדוד
- * נציג ועד - עמרם לוי ההדס 10 אשדוד
- * נציג ועד - רועי לוי הוית 12 אשדוד
- * נציג ועד - רמי אליאל האשכול 10 אשדוד

הערות בדיקה:

תאריך 11.11.14 התקבלה תכנית מתוקנת.

מבוקש:

תכנית שינויים להיתר מס' 20110326 מכוח תמ"א 38/3:

שינויים פנימיים בקומת הקרקע, הגדלת שטח המרפסות בקומות הטיפוסיות ע"פ חוק המרפסות, תוספת מרפסות בקומות החדשות, ביטול דירות דופלקס בקומה שישית ותוספת 2 יח"ד בקומות שביעית חלקית. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 04.09.14: המבוקש לא בנוי. 16 יח"ד קיימות במבנה הישן.

ביום 23/09/2014 פורסמה ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 : תוספת 2 יח"ד בקומה שביעית חלקית ע"י ביטול דירות דופלקס בקומה שישית.

סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.

הקלות מכוח תכנון ובניה : הבלטת ממ"דים מעבר לקו בניין אחורי עד 0.30 מ' מגבול מגרש.

הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי 8.00 מ' במסגרת ה- 40% המותרים, ולא יותר מ- 2.00 מ'.

בתאריך 30.09.14 התקבלה התנגדות מנציגי ועדי הבניינים בשם הדיירים: רח' האשכול 10, רח' הזית 12, רח' ההדס

10, נציגי בתי הקרקע הקרובים לבנין המדובר.

התקבלה תגובה להתנגדות מחב' לבניה ישראלי.

שטחים:

שטח עיקרי קיים בקומת עמודים 195.31 מ"ר. מוצע 8.74 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 204.05 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בקומות 5 ו-6 חדשות 370.47 מ"ר. מוצע 1 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 371.47 מ"ר > 378.26 מ"ר

המהווה שטח קומה טיפוסית מורחבת.

שטח עיקרי קיים בקומה שביעית חלקית 150.70 מ"ר. מוצע 16.64 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 167.34 מ"ר > 185.73 מ"ר

המהווה מחצית משטח קומה שמתחתיה

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן חישוב השטחים + לתקן טבלת שטחים לפי זה ולהוסיף שטחים קיימים במגרש ע"פ היתר
- יש להוסיף טבלת ריכוז שטחים מוצעים לקומות טיפוסיות לכל דירה ולכל קומה : תמ"א, חוק המרפסות
- יש להשליט טבלת הקלות ע"פ נוסח פרסום שבוצע
- חסרה מפה טופוגרפית חתומת ע"י המודד מוסמך
- חסרה תכנית העמדה 1: 250
- בכל התכניות, חתימות יש להראות קווי בנין ע"פ תב"ע כולל מידה.
- חסר חץ צפון בתכניות
- לתת מידות לכל החריגות בניה מעבר לקווי בנין ע"פ תב"ע
- יש לערוך תכנית פיתוח כפי שנדרש (ראה הערות ע"ג תכנית שנבדקה)
- יש להראות בכל החזיתות והחתיכים ק.ק.ט. וק.ק.מ. + מפלסים, גדרות
- יש למספר כל הדירות בתכניות
- יש לתת פיתרון אוורור לחדרים רטובים ומטבחים
- חסרים מפלים, מידות בכל התכניות, חתיכים, חזיתות
- יש לתת פיתרון ניקוז בתכנית גגות
- יש להראות מערכי קולטי שמש בחתיכים וחזיתות
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה
- ניתן לאשר הרחבת דירות בקומת הקרקע עד ל 50% בלבד.

בתאריך 29.9.14 התקבלה חוות דעת של מח' תשתיות:

" הבקשה לתוספת של 2 יח"ד נוספות גורמת לתוספת של 2 מקומות חניה. ואז חוסר מקומות חניה יהיה 12 מקומות

חניה. (10 לפי בקשה הקודמת ו-2 לפי בקשה הנוכחית). אשר יטופלו לפי נוהל "קרן חניה".

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, ברב טסלר, מר דנינו ומר בן חמו.
- המתנגדים לא הופיעו.
- מכתבי ההתנגדות הוקראו.
- עו"ד כנפו הסביר שעבור בניין זה נעשה מעל ומעבר כאשר אושר להם קרן חניה במחיר סמלי ועכשיו מבוקשות עוד 2 דירות.
- מר ישראלי טען שהקרן חניה תשמש עוד דיירים, כמו כן יש לו מסמך של שמאי שטוען שהסכום ששולם הינו מספק.
- עו"ד כנפו הציע פגישה ביחד עם מהנדס העיר, שמאי הוועדה והיזם שבו יוצג מסמך זה ויבדק.
- אדרי' סלאם טען שבעצם הבקשה הנוספת אין זלזול בוועדה וכל המוגש הינו תואם לזכויות המותרות.
- אדרי' סלאם הסביר שההתנגדות מדבר על שינוי בנפח המבנה ולמעשה אין שינוי לעומת ההיתר הקודם, בסה"כ מבוקש לחלק דירות דופלקס ל דירות נפרדות ולפיכך, תהא תוספת של 2 יח"ד.
- עו"ד כנפו שאל האם היזם יהיה מוכן לשלם על החניות הנוספות ע"פ התעריף המלא ונענה שכן.
- בדיון פנימי הסביר עו"ד כנפו שהיזם מבקש לעשות את המקסימום שהוא יכול לקבל.
- עו"ד אילוז טען שמאחר ומבוקשות 2 דירות נוספות למעשה ניתן לפתוח את התשלום של כל 12 החניות מחדש.
- עו"ד כנפו אמר שהוא אינו מוכן לפתוח את מה שהיה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות הועדה

מאחר ואין שינוי במעטפת המבנה המאושר, הן בגובה וברוחב, דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי. התשלום עבור הכשרת מקומות חנייה מחוץ למגרש באמצעות השתתפות בקרן חניה בתעריף מלא.

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
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- 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.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים סמלים.
- 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 ואדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- 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.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20140470	תיק בניין: 275	סעיף: 2
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

הגשה 17/08/2014

* חב' "נועה השקעות"

בעל הנכס:

* דיירי הבנין ע"י מיופה כוחם
שפירא משה חיים 22 אשדוד

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האשכול 6 אשדוד

שכונה: רובע א

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 133 יעוד: מגורים מיוחד;

גוש: 2088 חלקה: 5 מגרש: 257

תכנית: 96/101/02/3, 38/תמא, 1155, 27/102/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה בן 5 קומות מעל קומת עמודים, 20 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 1 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 8 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.

ביום 20/08/2014 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 5 קומות מעל קומת עמודים, 20 יח"ד. חיזוק
והרחבת דירות קיימות, תוספת 1 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות
נוספות.

סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 8 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.

קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ-2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ-3 מ'.

הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין צדדיים עד ל-0.50 מ'
מגבול מגרש, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי במסגרת ה-40% המותרים – מ
5.00 מ' ל 3.00 מ'.

התקבלה התנגדות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
405.92			515.73		3819.36		מגורים		
			515.73		3819.36				

0.00%	%בניה:	515.73	3819.36	סה"כ:
-------	--------	--------	---------	-------

מתנגדים

* אופיר עדנה האשכול 8 דירה 17 אשדוד

* ויסנגרין תמר האשכול 8 דירה 19 אשדוד

* קוטלר אביאל ואסתר האשכול 6 דירה 4 אשדוד

* רודיטי רבקה האשכול 8 דירה 20 אשדוד

הערות בדיוק:

רקע:

גוש 2088

חלקה 5

טב"ע קובעת במגרש 27/102/03/3

יעוד: מגורים מיוחד

שטח: 1068 מ"ר

שטחים מותרים ע"פ תמ"א 38/3:

- תוספת שטח לקומה: 25 מ"ר X 4 יח"ד = 100 מ"ר
 - תוספת 2.5 קומות חדשות בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת כולל שטח קורות חיזוק
 - תוספת יחידות דיור בקומת עמודים כ-50% משטח קומה טיפוסית מורחבת
- שטחים מותרים למרפסת ע"פ חוק המרפסות: 12-14 מ"ר ליח"ד

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 19.08.14:

המבוקש לא בנוי. 20 יח"ד קיימות (4*5). קיים תיק פיקוח ישן משנת 2006.

מבוקש:

חיזוק מבנה בן 5 קומות מעל קומת עמודים, 20 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 1 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 8 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.

קווי בנין ע"פ תב"ע 27/102/03/3:

קדמי - 5.0 מ'

צדדי - 5.0 מ'

אחורי - 10 מ'

ביום 20/08/2014 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 5 קומות מעל קומת עמודים, 20 יח"ד. חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 1 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 8 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.
קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ-2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ-3 מ'.
הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין צדדיים עד ל-0.50 מ' מגבול מגרש, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי במסגרת ה-40% המותרים - מ-5.00 מ' ל-3.00 מ'.
- התקבלה התנגדות.

התקבלו בתאריך 05.08.2014 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר - יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

בתאריך 23.09.14 התקבלה חו"ד מח' תשתיות לעניין פתרון חניה:

" חישוב מקומות חניה:

1. לפי מצב קיים בשטח קיימות 8 מקומות חניה.
 2. תוספת של 11 יח"ד דורשת תוספת של 11 מקומות חניה. לכן נדרש הפרוייקט 19 מקומות חניה.
 3. מוצע בתכנית חדשה 6 מקומות במגרש, חסרות 13 חניות.
 4. בנוסף לכן מתבטלות 2 חניות ברחוב מול יציאה חדשה ממגרש לסיכום, חסרים 15 מקומות חניה.
 5. לא מסומנים פתרונות לפינוי אשפה, מיקום לרחבת כיבוי אש ומיקום צובר גז.
- לסיכום, ממליץ על מסלול "קרן חניה" עבור 15 מקומות חניה חסרים (ישנו תכנון סכמתי של חניון ציבור בתוך פארק גן אלישבע. מצ"ב סקיצה) "

1. הבניין הקיים בולט מעבר לקו בניין אחורי ב-5.4 מ'.
הבקשה הנוכחית מהווה תוספת מרפסות בחזית אחורית (צפונית) שחושבו בחלק יחסי ע"פ חוק התכנון והבניה, וחלק ע"פ תמ"א 38. לא ניתן לאשר מרפסות הבולטות מעבר לקו בניין אחורי יותר מ-40%.
2. המחסנים שתוכננו בקומת קרקע יש להקטין לגודל מקובל.
3. יש לתכנן את קומת הקרקע כך שיהיו בה לפחות את מס' החניות הקיימות כיום.
4. את מקומות החנייה החסרים יש להשתתף בקרן חניה ע"פ המבוקש.

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן מהות הבקשה, ולרשום שטח המגרש
- יש לרשום אורך הגדרות קיים + מוצע
- יש לתקן חישוב השטחים + לתקן טבלת שטחים לפי זה
- יש להוסיף טבלת ריכוז שטחים מוצעים לקומות טיפוסיות לכל דירה ולכל קומה: תמ"א, חוק המרפסות
- חסרה מפה טופוגרפית עדכנית כולל חתימת המודד
- חסרה תכנית העמדה 1:250
- חסר קו בנין אחורי ע"פ תב"ע בכל התכניות, חתכים, חזיתות
- יש להתאים מחסנים לגודל מקובל
- בכל התכניות, חתכים, חזיתות יש להראות קווי בנין ע"פ תב"ע כולל מידה.
- לתת מידות לכל החריגות בניה מעבר לקווי בנין ע"פ תב"ע
- יש לערוך תכנית פיתוח כפי שנדרש כולל צביעת גדרות (ראה הערות ע"ג תכנית שנבדקה)
- יש להראות בכל החזיתות והחתכים ק.ק.ט. וק.ק.מ. + מפלסים, גדרות
- יש לתת פיתרון אוורור לחדרים רטובים
- חסרים מפלים, מידות בכל התכניות, חתכים, חזיתות
- יש להוסיף חתך העובר דרך מדרגות ומסתורי כביסה
- יש לתקן חתך 2-2
- המרפסות המוצעות בולטות מעבר לקו בנין קדמי יותר מ- 40% (ראה פרסום), שחלקה נחשב כשטח מרפסת ע"פ חוק התכנון והבניה, וחלק ע"פ שטח ע"פ תמ"א
- יש לתת פיתרון ניקוז בתכנית גגות, להציג מיקום קולטי שמש
- יש להשלים חומרי גמר ע"ג חזיתות, ולסמן חיוזקים.
- יש להראות מערכי קולטי שמש בחתכים וחזיתות
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב אמסילי, הרב טסלר, ד"ר לחמני, מר בן חמו ועו"ד שומר.
- המתנגדים טענו שהבקשה של הבניין השכן היא לבנות ממ"דים עד גבול מגרש והעתיד כשהם ירצו לבנות יחסם המעבר בין הבניינים, מה שיגרום לחסימת אור ואוויר.
- כמו כן, ישנה בעיית חניה ותנועה חמורה ברחוב ולא ברור איך מאשרים עוד תוספת דירות.
- אדרי' כוינה הסביר שהבניין שלהם הוא בצורת H לא סימטרי והבניין השכן הינו באותה צורה פשוט הפוכה, כך שאם יבנו ע"פ אותו תכנון, יישאר מרחק של כ 2 מ'.
- כמו כן, אין פתיחת חלונות לכיוון הבניין השכן.
- עו"ד כנפו הסביר למתנגדים שהחניה מוצעת בחניון שיבנה בגן אלישבע וישרת את כל השכונה, ובהנחה שבעיית החניה נפתרת האם יש עדיין התנגדות.
- המתנגדים הסבירו שאם יבנה החניון אז הם אינם מתנגדים, אך ביקשו שתהייה איזו שהיא התחייבות שהחניון יבנה לפני תחילת הבנייה.
- עו"ד כנפו הסביר שהחניון לא תוקצב בשנת 2015 אך הוא מתכנן שזה יבנה בקרוב, במיוחד מאחר וחשוב לנו לתת לתושבים תחושה שאנו מייצרים פתרונות, ושהם שותפים לעשייה.
- המהות של תמ"א 38 היא כזו שיש לעודד, גם מבחינת חיוזק מבנים וגם לצורך ממ"דים.
- מר קוטלר טען שהוא דייר בבניין והוא מתנגד לבקשה מאחר ויש לו משרד בקומת הקרקע ושהיזום הורס.
- עו"ד כנפו ביקש שהפיקוח יבדוק האם המשרד חוקי או לא, ובהנחה שהמשרד חוקי, יש לתכנן את המבוקש ללא פגיעה במשרד.
- עו"ד כנפו שאל את המתנגד אם בהנחה שלא פוגעים במשרד האם הוא עדיין מתנגד.

- מר קוטלר הסביר שהדירה שלו תהייה מעל דירת הגן שתבנה במסגרת התמ"א והוא חושב שזה יעשה לו נזק רב, כגון רעש וויכוחים, ולכן אינו חושב שזה המקום לדירות גן.
- היוזם הסביר שלא נעשתה בדיקה האם המשרד חוקי או לא, אך בכל זאת הגישה הייתה לא לפגוע בדייר, ולכן התכנון הוא כך שמזיזים את המיקום של המשרד אך עדיין הדייר מקבל בדיוק את אותו המשרד שהיה לו. כמו כן, אין למנוע דירת גן רק בגלל שמישהו טוען טענות לרעש שיכול להיות גם בדירות בקומות ולא רק בגן.
- בדיון פנימי הוסבר היכן מבוקש החניות ולמעשה המבוקש מתלבש לנו על פתרון קיים בגן אלישבע. לנושא הקרבה לבניין השכן יש לעבור ליווי תכנוני בראיה כולל של 3 הבניינים ולהשאיר מרווח סביר בין הבניינים.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר והבקשה כוללת פתרון חנייה במגרש החנייה המתוכנן בגן אלישבע, מקבלים חלקית את ההתנגדות, לנושא הקרבה בין הבניינים, ומאשרים את הבקשה בכפוף לליווי תכנוני בראיה כוללת של 3 הבניינים.

- לבקשת היוזם החניות לא יהיו בתחום המגרש ויוסדרו במסגרת קרן חנייה.
- 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.
- מסירת תכ" מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- 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.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים ססמים.
- 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 להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- 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.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20120493	תיק בניין: 348
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

הגשה 15/07/2012

* אפק (ד.כ.) יזמות בניה לישראל בע"מ

בעל הנכס:* יחיה דינה ואחרים לפי רשימה
שבי ציון 31 אשדוד**עורך:**

* ארוניס שרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שבי ציון 31 אשדוד

שכונה: רובע א

שטח מגרש: 14895.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5585.63 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2086 חלקה: 48 מגרש: 166, 167, 168 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 101/02/3, 62/101/02/3, 27/102/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית שינויים להיתר מס' 20090226 מכח תמ"א 38/3:

תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים, ביטול דופלקסים והוספת 4 יח"ד בקומה שישית, ו-4 יח"ד בקומה שביעית חלקית. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד.

ביום 27/6/13 פורסמו הקלות:

תוספת קומה טיפוסית שישית, חצי קומה שביעית ובהן 8 יח"ד לבניין נמצא בהליך חיזוק המבנה. תוספת 2 יח"ד נוספות בקומת קרקע, סה"כ 4 יח"ד.

סה"כ יהיה במבנה 32 יח"ד.

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			
309.92	27		60.00	753.98	557.16	2326.68	מגורים		
			60.00	753.98	557.16	2326.68			
0.00% : %בניה:			813.98		2883.84		סה"כ:		

מ ת נ ג ד י ם

* אסולין מאיר שבי ציון 21 דירה 1 אשדוד

* דינה ביטון שבי ציון 23 אשדוד

* חיים פרידמן שבי ציון 33 דירה 2 אשדוד

* לידיה שבי ציון 29 דירה 15 אשדוד

* עופר דבדא שבי ציון 25 דירה 14 אשדוד

* רמי חלפון שבי ציון 21 דירה 13 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקשת התאמה לתיקון 3 לתמ"א 38, בהשלמה להיתר מס' 20090226 ברח' שבי ציון 31:

תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים, ביטול דופלקסים והוספת 4 יח"ד בקומה שישית, ו-4 יח"ד בקומה שביעית חלקית. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד.

ע"פ דיווח פיקוח מיום 16.07.12:

המבוקש בנוי חלקי:
תוספת למבנה הקיים בקומות א'-ד' בנוי ע"פ היתר.
קומה ה' בנוי גרעיני ממ"דים רצפה ללא חלוקה פנימית
קומה ו' הכנת טפסנות ליציאת ממ"דים – טרם בנוי פרט לריצפה ועמודים.
קומת קרקע נוספו גרעיני הממ"דים ופיר המעלית אין מעטפת וחלוקה פנימית של יח"ד.

שילוב זכויות מותרות מתוקף נוסח משולב לתמ"א 38 כולל תיקון 3:

- א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת
- ב. הקמת עד 2 קומות למבנה
- ג. הקמת קומה חלקית על הגג (בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה כולל ההרחבות לפי התמ"א)
- ד. הרחבת קומות קיימות בבנין עד 25 מ"ר לכל יח"ד

בתאריך 27.06.13 בוצע פרסום כחוק,

הקלה: תוספת קומה טיפוסית שישית, חצי קומה שביעית ובהן 8 יח"ד לבניין נמצא בהליך חיזוק המבנה. תוספת 2 יח"ד נוספות בקומת קרקע, סה"כ 4 יח"ד.
סה"כ יהיה במבנה 32 יח"ד.
• התקבלו התנגדויות.

בתאריך 21.09.14 התקבלה תכנית מתוקנת:

שטחים –

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 235.28 מ"ר. מוצע 161.18 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 396.46 מ"ר עבור 4 יח"ד. כמו כן, מבוקשים מחסנים.
שטח שירות קיים בקומת הקרקע 273.98 מ"ר. מוצעת הריסה 141.38 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 273.98 מ"ר.
שטח שירות קיים בקומה טיפוסית א-ד 48 מ"ר. מוצע 19 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 67 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בקומה שישית 94.0 מ"ר. מוצע 305.5 מ"ר. סה"כ שטח קיים+מוצע 399.50 מ"ר = 399.50 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת.
שטח קומה שביעית חלקית מוצעת 198.31 מ"ר > 199.75 מ"ר המהווה מחצית משטח קומה שמתחתיה.
לאחר סימון להריסה את החריגות אותן לא ניתן לאשר במסגרת ההיתר, אין חריגה בשטחים.
יש לוודא הריסה בפועל.

- פתרון החניה המוצג מתייחס לכל המגרש (הכולל 7 בניינים) וכולל פתרון ליח"ד המבוקשות.
- מבוקשת תוספת 2 יח"ד בקומת קרקע מעבר ל-2 יח"ד הקיימות בהיתר. הדבר מהווה סטייה ממסמך מדיניות המאפשר עד 50% מתכסית בנויה, יש לבטל.
- מבוקשת הרחבת מרפסות הבולטות מעבר לקו בניין אחורי וחישובו מחדש במסגרת חוק המרפסות. הדבר מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר.
- יש לסמן את ריצפת מסתור הכביסה הקיימת להריסה ולהציג רצפה נמוכה ב-50 ס"מ ממפלס הקומה, להשלים מפלסים בתכניות, פרט המציג רצפה דקה ובשיפוע ולהתאים את החתך לתכניות המבנה.
- יש לסמן את חדר השנאים להריסה – לא ניתן להסדיר את השטחים המוצעים במסגרת תמ"א.
- הערות גרפיות: יש להגדיל את הגיבון המוצע לרווחת הדיירים בצמוד ללובי. יש להשלים פתרון אוורור לאחרים רטובים ומטבחים בקומת קרקע. יש להתאים את המחסן המוצע בקומת קרקע לגדלים המותרים במסמך מדיניות. יש לתקן גובה גדר מוצע עד ל-1.50 מ' ולציין שאינו מהווה חלוקה. יש להשלים גרפיקה, מפלסים, כותרות ומידות. יש לתקן גובה מעקה גג ל-1.05 מ'. יש לבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב אמסילי, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- הרב ליברמן שאל האם יש דיווח מהפיקוח יותר מעודכן משנת 2012, כמה דירות מבוקשות בקומה השביעית ומה שטחם.

- היוזם טען שהבניה החלה ע"ס הבנה שהחיתר יצא תוך כמה ימים, אך מאז שקיבלו צו הפסקת עבודה הם אינם בונים.
- עו"ד אילוז הסביר שקיים הליך משפטי נגד היוזם.
- המתנגד טען שיש פסק בית דין לעניין החניות והוא מבקש שהבקשה תעמוד בפסק הדין.
- עו"ד כנפו שאל באם הבקשה כוללת ההקלות תאפשר האם זה פותר את כל הקיים.
- אדרי' כוינה הסביר שהבקשה כוללת מעבר מתמ"א 38 לתיקון 1 לתיקון 3, ולכן לא ניתן להכשיר את כל עבירות הבנייה, ולפיכך, הבקשה כוללת הריסה של כל מה שלא ניתן לאישור.
- מר אסולין טען שלאור מצוקת החנייה הקיימת בשכונה, הושג הסכם בבית הדין, ויש להיצמד אליו, ללא פגיעה ברכוש המשותף.
- עו"ד כנפו שאל את המתנגדים האם בהנחה שהבקשה עומדת בהחלטת פסק הדין, האם הם עדיין מתנגדים ונענה שלא.
- עו"ד אילוז הסביר שפסק הדין המדובר הינו של המפקחת על הבתים המשותפים והינו פסק דין קנייני ואינו תכנוני.
- אדרי' כוינה ענה לרב ליברמן שיש בקומה 7 דירות בגודל של 75 מ"ר, אך הוא אינו זוכר האם השטח הנ"ל כולל ממ"ד או לא.
- דייר בבניין הסביר שהמעלית בבניין אינה עובדת מאחר והיוזם לא סיים את הפיר.
- בדיון פנימי הרב אמסילי טען שהדיירים בבניין מסכנים ויש לתת להם לסיים את הבנייה כמה שיותר מהר.
- ד"ר לחמני שאל האם ניתן להגביל יום בזמן כדי שלא ייווצרו מצבים כמו במקרה זה.
- עו"ד כנפו הציע שהפיקוח יציג לוועדה סקירה על מצב הבניה של תמ"א 38 אחת למס' חודשים.
- הרב ליברמן טען שע"פ החוק גם כשפוגע החיתר נידון לחדשו ולכן למעשה אין דרך להגביל יום.
- אדרי' נער הסביר שנושא המעלית הינה דוגמא טובה להתנהלות של יזמים, יוצא היתר לבניין ובזמן הבנייה הקבלן רוצה להרוויח עוד ומגיש תוספת על כך ובינתיים עד קבלת האישור תוקע את הדיירים.
- ד"ר לחמני שאל האם פסק הדין משפיע על החלטת הוועדה.
- עו"ד אילוז הסביר שמאחר ואנו וועדה תכנונית, ופסק הדין הינו קנייני, אין לו השלכות על החלטות הוועדה.
- עו"ד כנפו טען שההחלטה לא יכולה להיות בניגוד לפסק הדין.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

בהתבסס על כך שהחניות המוצעות בבקשה תואמות לנספח החנייה המאושר, דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום 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
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- 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.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים ססמים.
- 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 להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- 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.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

סעיף: 4	מספר בקשה: 20140283	תיק בניין: 937
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

* ג.ז.ניסנית בע"מ

הגשה 29/04/2014

בעל הנכס:* בעלי הדירות לפי יצוג של עו"ד יוסי קלו
מילמן 2 אשדוד**עורך:**

* סטודיו 21

* ע"י אדריכל דני ישראלביץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מילמן 2 אשדוד**שכונה: רובע ו**

שטח מגרש: 2016.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1731.90 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2458 חלקה: 31 מגרש: 347 יעוד: מגורים ד (מבא"ת)

תכנית: ד/458, ד/458, תמא/38, 98/101/02/3, 85/101/02/3, 20/101/02/3, 96/101/02/3, 62/101/02/3

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

תכנית שינויים להיתר מס' 20110693 עבור תמ"א 38:

תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת ע"י ביטול אחסנה בהיתר, הפיכת 3 יח"ד בקומה שביעית לדירות עצמאיות (ביטול דופלקסים בקומה שישית), ותוספת מרפסות. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 27/11/14.

ביום 1/6/2014 פורסמה הקלה:

- פרסום מכוח תמ"א 38/3: תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת. ביטול דירות דופלקס בקומות 6 ו-7, ובמקומן תוספת 3 דירות עצמאיות בקומה שביעית קיימת במסגרת השלמת הפרויקט לחיזוק המבנה. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 43 יח"ד.

- קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.

ביום 28/08/2014 פורסמה הקלה:

הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עפ"י תב"ע במסגרת 40% המותרים – מ- 5.00 מ' ל- 3.00 מ'.

התקבלו התנגדויות.

מתנגדים

* יאבבול'ניק בוריס מילמן 2/3 דירה 23 אשדוד

הערות בדיקה:

רקע:

גוש 2458

חלקה 31

מגרש 168

טב"ע קובעת במגרש 3/65/2

יעוד: מגורים ד'

שטח: 2016 מ"ר

שטחים מותרים ע"פ תמ"א 38/3:

- תוספת שטח לקומה: 25 מ"ר X 4 יח"ד = 100 מ"ר
- תוספת 2.5 קומות חדשות בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת כולל שטח קורות חיזוק
- תוספת יחידות דיור בקומת עמודים כ-50% משטח קומה טיפוסית מורחבת
- שטחים מותרים למרפסת ע"פ חוק המרפסות: 12-14 מ"ר ליח"ד

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 21.10.14:

ממ"דים – 6 קומות

מרפסות - 4 קומות

מבוקש:

תכנית שינויים להיתר מס' 20110693 עבור תמ"א 38:

תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת ע"י ביטול אחסנה בהיתר, הפיכת 3 יח"ד בקומה שביעית לדירות עצמאיות (ביטול דופלקסים בקומה שישית), ותוספת מרפסות.

קווי בנין ע"פ תב"ע 27/102/03/3:

קדמי - 5.0 מ'

צדדי - 4.0 מ'

אחורי - 8 מ'

ביום 1/6/2014 פורסמה הקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת. ביטול דירות דופלקס בקומות 6 ו-7, ובמקומן תוספת 3 דירות עצמאיות בקומה שביעית קיימת במסגרת השלמת הפרויקט לחיזוק המבנה. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 43 יח"ד.

קווי הבניין החזיתי והצדיים לא יוקטנו מ-2 מ', וקו בנין אחורי לא יקטן מ-3 מ'.
התקבלו התנגדויות

ביום 28/08/2014 פורסמה הקלה:

הקלה להבליט מרפסות מעבר לקו בנין קדמי עפ"י תב"ע במסגרת 40% המותרים –

מ-5.00 מ' ל-3.00 מ'

לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה:

1. הבקשה הנוכחית מהווה תוספת 4 יח"ד בקומת קרקע במקום 3 המותרים. יש להתאים למותר
2. 2 יח"ד מוצעות בקומת קרקע בולטות מעבר לקונטור הקומה טיפוסית המורחבת ע"פ תמ"א 38. יש להיצמד לקו קונטור ולשמור על גודל הדירה שלא יופחת מ-75 מ"ר.
3. התוספות בקומת קרקע מבטלות 3 חניות מאושרות במבנה. הביטול דירות דופלקס והפיכת חצי קומה עליונה ל-3 דירות עצמאיות מהווה תוספת עוד 3 חניות. ישנו פיתרון לחניות הנדרשות בתכנית בתוך תחומי המגרש – יש לקבל אישור מח' תשתיות לעניין חניות ולמצוא פתרונות חנייה בתוך המגרש בלבד.
4. אין התייחסות לגינות לרווחת הדיירים בסמוך ללובי -יש להקטין שטח גינות פרטיות לטובת גינות ציבוריות.

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן שטח הבניה הכולל מבוקש בטופס הנ"ל
- יש לרשום אורך הגדרות קיים + מוצע
- יש לתקן חישוב השטחים + לתקן טבלת שטחים לפי זה
- יש להוסיף טבלת ריכוז שטחים מוצעים לקומות טיפוסיות לכל דירה ולכל קומה: תמ"א, חוק המרפסות
- חסרה חתימת המודד ע"ג מפה טופוגרפית

- חסרה תכנית העמדה 1:250
- חסר קו בנין אחורי ע"פ תב"ע בכל התכניות, חתכים, חזיתות כולל מידות
- לתת מידות לכל החריגות בניה מעבר לקווי בנין ע"פ תב"ע
- יש להראות בכל החזיתות והחתכים ק.ק.ט. וק.ק.מ. + מפלסים, גדרות
- חסרים מפלסים, מידות בכל התכניות, חתכים, חזיתות
- יש להראות מערכ' קולטי שמש בחתכים וחזיתות
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב אמסילי, מר דנינו, ד"ר לחמני, מר בן חמו ועו"ד שומר.
- אדרי' נער ביקש להוריד את התיק מסדר היום לבדיקה נוספת.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

להוריד את הבקשה מסדר היום לבדיקה נוספת.

סעיף 5:

מספר בקשה: 20130430 תיק בניין: 2432

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014

מבקש:

♦ אבוחצירא אהרון ואחרים

הגשה 25/06/2013

בעל הנכס:♦ אבוחצירא אהרון ואחרים
שער האריות 8 אשדוד**עורך:**

♦ סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שדרות ירושלים 2 אשדוד**שכונה: הקריה מגורים**

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: 39 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/113/03/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/14/4

שימוש עיקרי תאור בקשה**מגורים** תוספת ממ"ד**מהות הבקשה**

דיון נוסף בתוספת ממ"ד לדירות: 2.24.22.18.14.10.6.2. בשד' ירושלים 2

הוספת ממ"ד לדירות: 2.3.4.6.7.8.10.11.12.14.15.16.18.19.20.22.23.24. בשער האריות 8

תוספת שטח למש' אבוחצירא (תיקון טעות) והוספת מרפסת פתוחה בדירה מס' 18 לצורך גישה לממ"ד. ע"פ תכנית מתקנת.

ביום 9/11/14 פורסמה הקלה בשיעור של 6% מגודל המגרש לצורך בניית מרחבים מוגנים והסדרת בניה קיימת.

התקבלו התנגדויות.

מתנגדים

♦ אלכס ספיבק שד ירושלים 2 דירה 23 אשדוד

♦ גרנות יהודית שער האריות 2 דירה 7 אשדוד

♦ ויקטור גרבי שד ירושלים 2 דירה 4 אשדוד

♦ ז'נין כהן שד ירושלים 2 דירה 16 אשדוד

♦ חיים שד ירושלים 2 דירה 8 אשדוד

♦ יהודית ששון שד ירושלים 2 דירה 20 אשדוד

♦ מלכה מור שד ירושלים 2 דירה 12 אשדוד

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201408 מ: 27/05/14 הוחלט:

דוחים את ההתנגדות מאחר והיא אינה על רקע תכנוני, אך במקביל יש לצרף את כל הדיירים המעוניינים, ולאשר הבקשה בכפוף לליווי תכנוני לכל התוספות, במסגרת השטחים המותרים.

- יש להכליל בבקשה את כל החריגות בנייה הקיימות בבניין.

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

תוכנית מתקנת מובאת לדיון נוסף לאחר ביצוע פרסום הקלה עבור תוספת מרחב מוגן בשלושה אגפים שלמים לשער האריות מס' 6 ובאגף שלם לשד' ירושלים 2.

התוכנית המתקנת כוללת שינויים לסגירת מרפסות אשר אושרו ונבנו בהיתרים קודמים כשטח עיקרי לכן השינוי הזה מהווה שינוי חזית לבניין.

לפי חישוב שטח עיקרי הנוותר במגרש נמצא כי: שטח הנוותר הוא 19.32 מ"ר עבור יחידת דיור. בעבר אושרו ונבנו מרפסות מכוח שטח העיקרי הנוותר באגפי שלמים בבניינים האלו. שטח העיקרי הנוותר נוצל.

היום מבוקשים מרחבים מוגנים באגפים שלמים בשטח העולה מ – 9.0 מטר נטו אשר מותר במסגרת שטח השרות ומאחר והתוכנית בניין עיר ישנה משנת 89 ניתן לבקש הכלה מסגרת 6% משטח המגרש אך בחלק היחסי על מנת לא לפגוע בזכויות של בעלי זכות נוספים אשר לא במסגרת המבקשים.

שטח המרחב המוגן בשער האריות 6 – 11.88 מ"ר נטו – שטח העברה לעיקרי 2.88 מ"ר סה"כ שטח עיקרי עבור כל יח"ד 2.88 מ"ר * 3 יח"ד * 7 קומות = 60.48 מ"ר

שטח המרחב המוגן שד' ירושלים 2 – 13.27 מ"ר נטו – שטח העברה לעיקרי 4.27 מ"ר סה"כ שטח עיקרי עבור כל יח"ד 4.27 מ"ר * 7 קומות = 29.28 מ"ר

בתאריך 09.11.14 פורסמה הקלה בשיעור של 6% מגודל המגרש לצורך בניית מרחבים מוגנים והסדרת בניה קיימת – התקבלו התנגדויות!

חישוב הקלה: שטח המגרש 4756 מ"ר * 6% = 285.36 מ"ר / 76 = 3.75 מ"ר, שטח הכולל לכל יח"ד לבניית מרחבים מוגנים – 3.75 מ"ר * 28 יח"ד = 105 מ"ר

כמו כן יש לבצע תיקונים לפי הערות ע"ג הבקשה והריסה של חריגות אשר לא ניתן להכשירם.

יש לזמן את המתנגדים.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב אמסילי, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- מטעם המתנגדים הופיעה גב' אלטון וטענה שהדייר בקומה העליונה מקבל יותר מדיירים אחרים.
- מכתבי ההתנגדות הנוספים הוקראו.
- בדיון פנימי הוסבר שהבקשה כבר נדונה וההתנגדויות נדחו בעבר, אך התבקשו לצרף כמה שיותר מדיירי הבניין, ובעקבות זאת הוגשה התכנית המוצעת.
- יש פה תוספת בשטח במסגרת הקלה, אך התכנון במהותו אינו שונה.
- עו"ד כנפו הציע שהפיקוח יצא ויבדוק בשטח שאין חריגות בנייה לדירה המדוברת.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות הועדה

ההתנגדות נדחתה בישיבה מיום 27/5/14 בהיעדר נימוקים תכנוניים, התכנון המוצע כיום אינו שונה מהותי.

לפיכך, ההתנגדות נדחתה והבקשה מאושרת.

הפיקוח יבצע בדיקה להתאמת הבנוי למבוקש כנטען בהתנגדות.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום 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 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.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

סעיף: 6 מספר בקשה: 20130829 תיק בניין: 6545
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014

מבקש:

* חסאן אברהם

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אבן גבירול 25 אשדוד**שכונה: רובע ב**

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 289 מגרש: 163 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/1/38, א,

תמא/38, 98/101/02/3, 96/101/02/3, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת מחסנים וסגירת לובי בקומת קרקע, תוספת ממ"ד, הרחבת דירה ותוספת מרפסת ביח"ד אשר בקומה

א', בבית משותף בן 4 קומות.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/10/14.

התקבלה התנגדות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס מקומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
10.48			33.30	164.84	20.62	826.24	מגורים		
			33.30	164.84	20.62	826.24			
0.00% : בניה:			198.14		846.86		סה"כ:		

מתנגדים

* משפ' כהן: רפאל ודינה קדושי בלון 9 דירה 1 אשדוד

הערות בדיקה:

תוספת מחסנים וסגירת לובי בקומת קרקע, תוספת ממ"ד, הרחבת דירה ותוספת מרפסת בדירה בקומה א' בבית משותף בן 4 קומות על הקרקע.

ע"פ תכנית מתוקנת מתאריך 20/10/14.

על פי טופס בדיקה של מפקח מתאריך 26.11.2013: מבוקש טרם בנוי.

קיים סגירת שטח משותף בגידור רשת כולל משטח מרוצף ושינוי חזית ביצירת ויטרינה בחזית דרומית. קיים תיק פיקוח מס' 201100780.

קיים מחסן פלסטיק בשטח של כ-2.5 מ"ר במרכז חזית מזרחית.

הערות רישוי:

תב"ע חלש במגרש 20\105\03\3.

תוספת מבוקשת על חשבון שטח משותף- הוגשו הסכמות דיירים ונשלחו מכתבים.

התקבל מכתב התנגדות ממשפחת כהן. יש לזמן מתנגד לדיון.

חישובי שטחים:

בקומת קרקע מבוקשת סגירת לובי בשטח 108.75 מ"ר ותוספת 6 מחסנים.
 מותר לסגירה בקומת קרקע (עמודים) עפ"י תיקון 85 70% מסט קומה (עיקרי+שירות) = 202 מ"ר. קיים 105.92 מ"ר.
 קיים+מוצע 264.0 מ"ר < 202 מ"ר מותרים. יש להקטין ולהתאים למותר.
 מחסנים מבוקשים בשטח עד 3.0 מ"ר.
 מבוקשת כניסה נוספת לבנין.
 בקומה א' בדירה אחת מבוקשים שינויים פנימיים, תוספת חדר, תוספת ממ"ד ומרפסת פתוחה. מבוקשת דלת יציאה למרפסת.
 תכנית 20/105/03/3 קובעת קו בנין קדמי 0 לכיוון מגרש 162.
 ממ"ד מבוקש בגודל 12.5 מ"ר-מתאים למותר.
 מבוקשת הריסת קיר בין מטבח למרפסת שירות-חושב כעיקרי.
 שטח עיקרי קיים של הדירה מבוקשת 60.41 מ"ר. שטח מוצע 21.35 מ"ר.
 מבוקש מרפסת לא מקורה בגודל 12.20 מ"ר.
 מותר לקומה 995*30%=298.5 מ"ר. קיים 241.65 מ"ר. סה"כ קיים+מוצה 288.56 מ"ר > ממותר.
 סה"כ ליח"ד מבוקשת קיים+מוצע 81.76=21.35+60.41 מ"ר > 113.5 מ"ר מותרים.
 יש לקבל אישור של מפקח על הריסת בניה בלתי חוקית קיימת.
 תכנית מתקנת התקבלה בתאריך 20.10.2014 אחרי תאום עיצוב במחלקת תכנון הכוללת תכנית בניה בעתיד.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו ועו"ד לחמני.
- המבקשים והמתנגדים לא הופיעו.
- מכתב ההתנגדות הוקרא.
- אדר, נער הסביר את הבקשה.
- עו"ד כנפו טען שמאחר ורוב בעלי הזכויות בנכס חתמו על הבקשה, והמבוקש משפר את מצב הלובי של הבניין, ניתן לדחות את ההתנגדות.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

מאחר ורוב בעלי הזכויות בנכס חתמו על הבקשה, והמבוקש משפר את מצב הלובי של הבניין, דוחים את ההתנגדות, ומאשרים את הבקשה.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום 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 וביוב (יובלים אשדוד).

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

סעיף: 7	מספר בקשה: 20140631	תיק בניין: 4343
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

♦ גרמטה נדיה

הגשה 10/11/2014

בעל הנכס:

♦ גרמטה נדיה

פורצי הדרך 22/4 א אשדוד

♦ גרמטה רומן

פורצי הדרך 22/4 א אשדוד

עורך:

♦ דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: פורצי הדרך 22 אשדוד**שכונה: רובע י**

שטח מגרש: 2338.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2021 חלקה: 1 ;

גוש: 2400 חלקה: 37 מגרש: 2133 יעוד: אזור מגורים ב;

חלקה: מגרש: 33

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת ממ"ד

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד לדירה מספר 4 בקומה א' בבית משותף בן 3 קומות.

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			
			13.00		1.25		מגורים		
			13.00		1.25				
0.00% : %בניה			13.00		1.25		סה"כ:		

מתנגדים

♦ מזל ואברהם מרזוק פורצי הדרך 22 דירה 2 אשדוד

הערות בדיקה:

תוספת ממ"ד לדירה מס' 4 בקומה א' בבית משותף בן 3 קומות.

לפי דיווח של מפקחת מתאריך 27.11.14: המבוקש טרם בנוי.

הערות רישוי:

מבוקש ממ"ד בשטח 14.25 מ"ר < ממותר. שטח מעבר למותר חושב כעיקרי.

לפי התפלגות שטחים עיקריים נותר לבניה ליח"ד 1.26 מ"ר. מבוקש 1.25 מ"ר. ניתן לאשר.

יש לתקן טבלת שטחים המבוקשים ולהתאים להיתר.

יש להשלים טבלת שטחים המותרים.

יש למספר דירות.

בתאריך 8.12.14 התקבל מכתב התנגדות מדיירים מדירה מס' 2. יש לזמן מתנגדים לדיון.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו ועו"ד לחמני.
- אדרי' נער הציע לאדריכל ולמבקשים פתרון חלופי הכולל פגיעה מינימאלית בדירה בקומת הקרקע.
- המתנגדת טענה שאם יסגרו את החלון הקיים ויפתחו לה חלון אחר על חשבונם אין לה התנגדות, מאחר ובשלב זה היא אינה יכולה לבנות.
- עו"ד כנפו הסביר למתנגדת ולמבקשים שאם הם יסכימו לפתרון של מהנדס העיר המתנגדת תהייה חלק מהבקשה ותצטרך לחתום על הבקשה, מאחר ואנו מבינים את המצוקה והרצון לבניית ממ"ד, יש אפשרות שהאדריכל יצא לסיור עם המתנגדת והמבקשים ויסיביר להם מה הרעיון התכנוני המוצע.
- המבקשים שאלו מה קורה אם לא תהייה הסכמה של המתנגדת.
- עו"ד כנפו טען שאם המתנגדת לא תסכים הבקשה תוחזר לדיון תוך שבועיים.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

ההתנגדות הוסרה בכפוף לשינוי התכנון, בהסכמה, ותוגש תכנית מתוקנת, הכוללת את חתימת המתנגדים.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ניתנת האפשרות להחזרת הבקשה לדיון באם לא ימצא פתרון מוסכם על הצדדים.

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 תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת 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.

סעיף: 8	מספר בקשה: 20130870	תיק בניין: 3987
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

* אבישר רונית

בעל הנכס:

* אבישר רונית

ברקת 1/59 אשדוד

* דותן אברהם

אשדוד

עורך:

* ישראלביץ דן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הר ציון 33 אשדוד

שטח מגרש: 679.00 מ"ר שטח בניה מותר: 322.53 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 30 מגרש: 88 יעוד: מגורים א (רובע יא)

תאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

מגורים

מהות הבקשה**בניית בית פרטי.**

ביום 27/5/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה כמותית בגודל 6% משטח המגרש (תכנית אושרה בתאריך 25.05.1980) לצורך תוספת בניה לבית חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

2. הקלה לבניית קומה מלאה במקום קומה חלקית מעל קומת קרקע תוך ניצול זכויות בניה לקומה חלקית לבית חדש:

במקום בנין בן קומה 1+ קומה חלקית מעל קומת מרתף-בית בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

3. הקלה לגובה בנין מגובה 4.50 מ' לגובה 7.55 מ'.

4. הקלה בגין תוספת קומה בשער 2.5% משטח מגרש.

התקבלה התנגדות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			35.50		437.11		מגורים		
			35.50		437.11				
סה"כ:			35.50		437.11				
0.00% %בניה:									

מתנגדים

* חדד יהודית הר תבור 3 אשדוד

הערות בדיקה:

בניית בית פרטי חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בריכת שחיה, 2 חניות לא מקורות וגדרות.

ע"פ טופס בדיקה של מפקחת מתאריך 10.12.2013: המבוקש טרם קיים.

הערות רישוי:

מבוקשות הקלות:

1. הקלה כמותית בגודל 6% משטח המגרש (תכנית אושרה בתאריך 25.05.1980) לצורך תוספת בניה לבית חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

2.הקלה לבניית קומה מלאה במקום קומה חלקית מעל קומת קרקע תוך ניצול זכויות בניה לקומה חלקית לבית חדש: במקום בנין בן קומה 1+קומה חלקית מעל קומת מרתף-בית בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

3.הקלה לגובה בנין מגובה 4.50 מ' לגובה 7.55 מ'.

4.הקלה בגין תוספת קומה בשער 2.5% משטח מגרש.

הקלות פרסמו כחוק בתאריך 27.05.14.

התקבל מכתב התנגדות (16.6.14)משכנה חדד יהודית-הר תבור, 3.יש לזמן מתנגד לדיון בוועדה.

מדובר במגרש בגודל 679 מ"ר. במגרש חלה תב"ע 14\111\03\3.

מס' קומות-1+מרתף+קומה חלקית. מוצע 2 קומות+מרתף.

חישובי שטחים עיקריים:

מותר לבניה בקומת קרקע שטח עיקרי $679 \times 25\% = 169.75$ מ"ר - מוצע 177.52 מ"ר < ממותר. חריגה 7.77 מ"ר. מבוקש בהקלה.

מותר לבנות בקומת מרתף עיקרי $177.52 \times 80\% = 142.02$ מ"ר - מוצע 141.94 מ"ר - מתאים למותר.

מותרת קומה חלקית $679 + 10\% = 67.9$ מ"ר. מוצע 117.65 מ"ר < ממותר. חריגה 49.75 מ"ר. מבוקש בהקלה.

סה"כ חריגה $7.77 + 49.75 = 57.52$ מ"ר. מבוקשת הקלה כמותית 6%

משטח המגרש $679 \times 6\% = 40.74$ מ"ר והקלה 2.5% בגין תוספת קומה $679 \times 2.5\% = 16.23$ מ"ר. סה"כ מבוקש

בהקלה $40.74 + 16.225 = 56.97$ מ"ר.

חישובי שטחי שירות:

בקומת מרתף מותר לבנות שטחי שירות בגודל $177.52 \times 20\% = 35.5$ מ"ר.

מוצע 35.40 מ"ר = למותר.

מבוקשת בריכת שחייה בגודל 49 מ"ר. חישוב של בריכה לא הוגש. יש להגיש סכמת חישוב שטח של בריכה.

יש לסמן כניסה לחדר מכונות.

יש לתכנן מסביב לבריכה ריצוף נגד החלקה וגדר בטיחות.

מותר לבנות גדרות בגובה עד 1.80 מ'. בחתך 2-2 יש להראות גדר של מגרש השכן+הסכמת ע"ג תכנית לעניין גדר.

מבוקשת פרגולה עץ בשטח 44.91 מ"ר בקומה א'. יש להתאים פרגולה לקריטריונים (לא ניתן לסגור בצדדים)

של חוק התכנון והבניה.

גובה מרבי מותר 4.50 מ'. מוצע 7.55 מ'. מבוקש בהקלה.

לא לאשר הנמכת פיתוח לכיוון חצר אנגלית.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201412 מ: 01/09/14 הוחלט:

התכנית כפי שהוגשה אינה מציגה את הבניינים הסמוכים, על עורך הבקשה לתקן את

התכנית, לאחר מכן יצא צוות מקצועי לסירור בשטח, והתכנית תוחזר לדיון.

בתאריך 15/12/14 התקיים סיור בנוכחות אדרי' נער, אדרי' קורסונסקי, מהנדסת רוזנבלט ואדרי' בן אבן. מסקנות הסיור:

הבניין מהווה קו ראשון לים וע"פ התב"ע נקבעו גבהים לבניינים בקו הראשון כולל קביעת 0.00 .

הבניין נמצא ברצף לבניינים סמוכים שכולם בעלי גג רעפים שקו הרכס שלהם נמצא במפלס אחד.

בקשה זו הינה לבניין בעל גג שטוח.

התב"ע קובעת שבמקרה של גג שטוח גובה הכללי של המבנה לא יעבור 4.5 מ'.

למרות זאת, נראה שניתן לאשר גובה מירבי כזה שלא יחרוג מרום הגגות הקיימים/ מותרים בסביבה (קרי 6.5 מ') כולל

המתקנים והמעקות, יציאות לגג וכו'.

כמו כן, יש לשמור מפלסי תקרות/ רצפות באופן זהה לבניינים הסמוכים ובהתאמה לתב"ע, והגובה המירבי לא יעבור

את רום הגגות הקיימים בכל מקרה.

המלצות מהנדס הועדה:

להציג את מסקנות הסיור.

מהלך הדיון

• נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו ועו"ד לחמני.

• אדרי' נער הסביר את מסקנות הסיור ושהוא ממליץ לאשר עד גובה כולל של 6.5 מ'.

• עו"ד כנפו טען שיש באזור מבנים יותר גבוהים ואם אדם רוצה לבנות מבנה קצת שונה ומיוחד אז למה לא לאשר לו.

• אדרי' נער טען שנוף לים ובניה בקו ראשון זה קריטי ולכן קביעה שלא יעברו גובה של 6.5 מ' נראה כמתחשב בסביבה ובשכונה שכל המבנים בקו הצמוד למבוקש הינם בגובה כזה.

כמו כן, ניתן שה 0.00 של המבנה יונמך וכך השינוי לא יהווה שינוי מהותי למבקש.

• ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

מקבלים חלקית את ההתנגדות, מאחר והבניין מהווה קו ראשון לים, וע"פ התב"ע נקבעו גבהים לבניינים בקו הראשון, וכמו כן הבניין המבוקש נמצא ברצף לבניינים סמוכים שכולם בעלי גג רעפים שקו הרכס שלהם נמצא במפלס אחד. למרות שבקשה זו הינה למבנה בעל גג שטוח, ניתן לאשר הבקשה במסגרת גובה מירבי כולל כל המתקנים, יציאות, מעקות וכו', שלא יחרוג מרום הגגות הקיימים בסביבה (קרי 6.5 מ'). בכל מקרה ניתן להנמיך את מפלס ה +0.00. ולכן מאשרים את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום 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
- 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.
- אישור כיבוי אש.
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20140099	תיק בניין: 4734	סעיף 9:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

* עיריית אשדוד

הגשה 04/02/2014

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

הגדוד העיברי 10 אשדוד

עורך:

* ברגמן אלכס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצדה 115 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2193 חלקה: 35 יעוד: שטח לבנייני ציבור

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור שינוי תכלית

מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר מגן ילדים קיים (1 מתוך 2) למשרדי הרשות המקומית ללא תוספת שטח.

ביום 21/11/14 פורסם שימוש חורג מהיתר מגן ילדים למשרדי הרשות המקומית. 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			
				51.28		227.24			
				51.28		227.24			
0.00% : %בניה:			51.28		227.24		סה"כ:		

הערות בדיקה:בישיבת רשות רישוי מספר: 201404 מ: 23/02/14 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.לפי דו"ח פיקוח מיום 5/02/14:
המבוקש טרם בשימוש.

מהות הבקשה המוגשת שימוש חורג מהיתר מגן ילדים למשרדים. ע"פ ת.ב.ע. 78/101/02/3 משרדי הרשות המקומית היא אחת התכליות האפשריות. בבדיקה מול היתר – הבקשה המוגשת לא מהווה שינוי בשטחים

בתאריך 21/11/14 בוצע פרסום כחוק,
הקלה: שימוש חורג מהיתר מגן ילדים למשרדי הרשות המקומית.
לא התקבלו התנגדויות

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות והשלמת הערות בדיקה

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו ועו"ד לחמני.

- הרב ליברמן טען שתמיד יש חוסר בגני ילדים ואיך יכול להיות שמבטלים גן לצורך משרדים.
- ביקשו להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.

גליון דרישות:

ת. השלמה

16/09/2014

24/08/2014

24/08/2014

24/08/2014

16/09/2014

24/08/2014

24/08/2014

02/09/2014

24/08/2014

24/08/2014

24/08/2014

24/08/2014

16/09/2014

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- אישור היחידה האסטרטגית לביטול גן ילדים קיים.
- הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור אגף חשמל ומאור.
- אישור אגף מחשוב.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח).
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור מורשה נגישות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. - ניתן פטור ע"י ליאור
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140493 תיק בניין: 8419

סעיף: 10

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014

מבקש:

* י.פ.ר.ב. בונים יחד בע"מ

הגשה 01/09/2014

בעל הנכס:* עו"ד רפי דיין בשם דיירי הבניין
אשדוד**עורך:**

* ויקטור דיברוב

* סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יהודה המכבי 13 אשדוד שכונה: רובע וגוש וחלקה: גוש: 2455 חלקה: 21 מגרש: 120 יעוד: אזור מגורים ד
תכנית: מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38,
תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, א, תמא/35, תמא/38שימוש 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 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.

ביום 23/9/2014 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3:

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

- חיזוק והרחבת דירות קיימות

- תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת

- תוספת 11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.

קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ-2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ-3 מ'.

הקלות מכוח חוק התכנון והבניה:

- הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין צדדיים עד ל-3 מ' מגבול מגרש.

- הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין חזיתי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ-2.00 מ'.
לא התקבלו התנגדויות**הערות בדיקה:**

רקע:

גוש 2455

חלקה 21

מגרש 120

טב"ע קובעת במגרש 3/65/2

יעוד: מגורים ד'

שטח: 1640 מ"ר

שטחים מותרים ע"פ תמ"א 38/3:

- תוספת שטח לקומה: 25 מ"ר X 4 יח"ד = 100 מ"ר

- תוספת 2.5 קומות חדשות בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת כולל שטח קורות חיזוק

- תוספת יחידות דיור בקומת עמודים כ-50% משטח קומה טיפוסית מורחבת

שטחים מותרים למרפסת ע"פ חוק המרפסות: 12-14 מ"ר ליח"ד

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 3.09.14:
המבוקש לא בנוי.

מבוקש:

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו 11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 8 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.

קווי בנין ע"פ תב"ע 27/102/03/3:
קדמי - 6.0 מ'
- 5.0 מ'
צדדי - 4.0 מ'

ביום 23/9/2014 בוצע פרסום הקלה.
מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3:

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

- חיזוק והרחבת דירות קיימות
- תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת
- תוספת 11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
- סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 31 יח"ד.
- קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.
- הקלות מכוח חוק התכנון והבניה:

- הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין צדדיים עד ל-3 מ' מגבול מגרש.
- הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין חזיתי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ- 2.00 מ'.
- לא התקבלו התנגדויות

התקבלו בתאריך 03.08.2014 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה ולוונטית.

בתאריך 3.11.14 התקבלה חו"ד מח' תשתיות לעניין פתרון חניה:

1. לציין רמת שירות חניות ולתכנן לפי תקן
2. לבדוק מיקום חניה ליד עמוד חשמל (דרוש אישור חב' חשמל)
3. יש חוסר 3 חניות
4. לבדוק האם הוסדר עניין זיקת הנאה בצורה חוקית בין מגרשים לצורך מעבר

הערות בדיקה:

1. אין אפשרות לאתר היתר מקורי, החישוב נעשה על סמך תשריט בית משותף
2. בקומת קרקע תוכננו 4 יח"ד – יש להתאים את השטח סה"כ דירות בקומת קרקע למדיניות
3. לא תוכננה גינה בסמוך ללובי לרווחת הדיירים - יש להתאים למדיניות
4. מבוקשים מאגר מים וח. משאבות במפלס 1.85-, יש להציג חתך העובר דרך מבוקש
5. חישוב שטחים לקומות טיפוסיות – יש לערוך ע"פ דירה.
6. המרפסות המוצעות בחזית הצפונית בולטות מעבר לקו בניין ע"פ תב"ע ב-1.36 – בוצע פרסום. אין להבליט עמוד מעבר לקו בנין קדמי ע"פ תב"ע.
7. קומת קרקע מתוכננת בקונטור של קומה טיפוסית מורחבת כולל מרפסות שהוספו ע"פ חוק תכנון והבניה – יש להקטין.
8. נדרש ליווי תכנוני בנוגע לקומת קרקע
9. יש למצוא פתרון חנייה לכל המבוקש.

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן מהות הבקשה
- יש לרשום אורך הגדרות קיים + מוצע
- יש לתקן חישוב השטחים + לתקן טבלת שטחים לפי זה
- יש לפרט שטחים מותרים ע"פ תמ"א בטבלת זכויות
- יש להוסיף טבלת ריכוז שטחים מוצעים לקומות טיפוסיות לכל דירה ולכל קומה: תמ"א, חוק המרפסות
- חסרה חתימת המודד ע"י מפה טופוגרפית
- חסרה תכנית העמדה 1: 250
- בכל התכניות, חתכים, חזיתות יש להראות קווי בנין ע"פ תב"ע כולל מידה.
- לתת מידות לכל החריגות בניה מעבר לקווי בנין ע"פ תב"ע
- יש לערוך תכנית פיתוח כפי שנדרש כולל צביעת גדרות (ראה הערות ע"ג תכנית שנבדקה)
- יש להראות בכל החזיתות והחתכים ק.ט. וק.מ. + מפלסים, גדרות
- יש לתת פיתרון אוורור לחדרים רטובים
- יש לרשום מהות של כל החדרים
- חסרים מפלים, מידות בכל התכניות, חתכים, חזיתות
- יש להוסיף חתך העובר דרך מדרגות ומסתורי כביסה, ח.משאבות
- יש לתת פיתרון ניקוז במרפסות, בתכנית גגות, להציג מיקום קולטי שמש
- יש להשלים חומרי גמר ע"ג חזיתות
- יש להראות מערכי קולטי שמש בחתכים וחזיתות
- חסרה פריסת גדרות
- יש לצבוע תכניות כפי שמקובל.
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף לליווי תכנוני לקומת הקרקע ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- הרב ליברמן ביקש הסבר לשטח הדירות המבוקשות ונענה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

היות וקומת הקרקע לא עומדת במסמך המדיניות של הוועדה מאשרים את הבקשה בבכפוף לליווי תכנוני לקומת הקרקע ולהשלמת 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"י מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- 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.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים ססמים.
- 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 להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- 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.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

תיק בניין: 4349

מספר בקשה: 20140281

סעיף: 11

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014

מבקש:

הגשה 27/04/2014

* אמות השקעות בע"מ ע"י חצב בר סלע

* ע"י חצב בר סלע

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* כהן אלעד

* רונה מיכאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הבנים 1 אשדוד

שטח מגרש: 10000.00 מ"ר שטח בניה מותר: 9042.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: 88 מגרש: מ-4

תכנית: 4/113/03/3, 8/113/03/3, 9/113/03/3, 62/101/02/3

101/02/3, 113/03/3, 31/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מסחר תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת מבנה חדש בן 2 קומות בתחום רחבת הכניסה למבנה הקיים, תוספת 2 קומות למבנה עילי לטובת משרדים, שיפוץ חזיתות מבנה קיים. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/11/14.

ביום 12/10/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה במספר קומות, מ – 4 קומות המותרות לפי תוכנית 9/113/03/3 ל – 6 קומות, לצורך בניית משרדים.

2. הקלה לניוד שטח עיקרי הלא מנוצל המיועד למסחר לפי תוכנית 9/113/03/3 מקומת קרקע וקומת גלריה לקומות העליונות. 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			
					4122.26		משרדים		
					4122.26				

סה"כ:	4122.26	%בניה: 0.00%
-------	---------	--------------

הערות בדיוק:

מבוקש: תוספת מבנה חדש בן שתי קומות במתחם רחבת הכניסה בין המבנים הקיימים, תוספת שתי קומות למבנים הקיימים, תוספת קומה לחנייה ושיפוץ חזיתות. לפי דוח פיקוח מתאריך 27.07.14 – המבוקש טרם בנוי. בקומת קרקע בסמוך ל"שער הקריה" במקום המבוקש עבור המכולה קיים שימוש חורג ממעבר משותף למחסן של עסק (חברת כוח אדם).

בעלות: הוגש כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין / מהוון משופרסל בע"מ לאמות השקעות בע"מ לתקופה המתחילה ביום 3.04.1990 והמסתיימת ביום 3/04/2039. יש צורך בחתימת מנהל ע"ג התכנית. במקום חלה תב"ע 9/113/03/3 שטח עיקרי מרבי למסחר – 4500 מ"ר

שטח עיקרי מרבי למסחר עבור גלריות – 1800 מ"ר
 סה"כ שטח עירי למסחר – 6300 מ"ר
 שטח עיקרי מרבי למשרדים – 5500 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי מרבי למסחר ומשרדים – 11800 מ"ר
 התפלגות שטחי השרות מותרת: שטחי שרות יתחלקו כדלקמן:
 שטח שרות מרבי מותר מתחת לקומת הכניסה – 65% = 7670 מ"ר
 שטח שרות מרבי מותר מעל מפלס הכניסה – 35% משטח המגרש = 4130 מ"ר
 מותרת גמישות של עד 10% מסה"כ שטחי בהעברתם מאזורים שמתחת מפלס הכניסה אל אזורים
 שטח עיקרי לצורכי מסחר מותר – 6300 מ"ר
 שטח עיקרי מותר לצורכי משרדים – 5500 מ"ר
 סה"כ שטחי עיקרי מותרים – 11800 מ"ר
 מספר קומות מרבי מעל המפלס הכניסה הקובעת – 1 קומת מסחר + 3 קומות משרדים.
 לפי היתר אחרון מס' 20090563 בו הוצגו כל השטחים במגרש.
 המבנה מוצע בתוך קווי בניין, קו בניין קדמי שהוא 0 מטר
 שטח עיקרי קיים בקומת הקרקע עפ"י היתר אחרון משנת 20090563 – 3543.19 מ"ר
 שטח עיקרי קיים במגרש עפ"י היתר מס' 20090563 בגלריה מסחרית – 382.43 מ"ר
 שטח עיקרי קיים עפ"י היתר – 5157.95 מ"ר
 יש לבדוק האם ניתן למקם תוספת מבנה עצמאי לפי התוכנית.
מבוקשת הקלה במניין קומות מסה"כ 4 קומות ל – 6 קומות.
מבוקשת הקלה לניוד שטח מסחרי לטובת המשרדים.
תכנית מפורטת קובעת מיקום ושטח עבור מסחר ומשרדים, לאחר ישיבת פאנל הוחלט, ניתן לבצע את המבוקש
 בהליך הקלות להוספת קומות וניוד שטחים!
 בבקשה המוצעת סך השטחים המבוקשים בקומת מסחר וכן בקומות המשרדים גם מוצעים וגם קיימים חורג משטח
 הנותר עקב חלוקה לא נכונה של תכליות:

1. חניון המוצע ע"י הוספת קומה נוספת מעל חניון הקיים יש לכלול בשטחים בקומה ראשונה ואת השטח החנייה החדש שנוצר יש לכלול בשטחים למקורים בקומת קרקע.
2. מחסנים להשכרה בקומת מרתף לא ניתן לאשר במסגרת שטחי שרות המיועד למרתף חניה.
3. מרפאת שיניים בקומת קרקע לא נמצא בתכליות המותרות למסחר לכן יש לכלול את מרפאת שיניים בשטח המותר למשרדים ובקומות המשרדים.
4. תוספת קומה ראשונה עבור משרדי מכון מור בסך של כ- 600 מ"ר עיקרי ולא כ- 150 מ"ר כפי שמופיע בטבלת שטחים
5. בקומות שנייה ושלישית לא ניתן מה הקיזוז של 150 מ"ר לכל קומה כמו כן אין שום סימון בתוכנית.
6. את קומות החדשות רבעית וחמישית חורגות משטח בנותר עבור משרדים לכן יש להתאים.

לאחר ישיבת פאנל הוחלט, ניתן לבצע הקלות המבוקשות להוספת קומות וניוד שטחים!
 בתאריך 12.10.14 – פורסמו הקלות, לא התקבלו התנגדויות.
 הבקשה שהוגשה נמדדה ע"י מודד ולאחר המדידה נמצא כי יש הפרשים בין ההיתר לבין המצב הקיים בשטח. הבקשה כוללת עדכון של השטחים לפי המציב.

שטחים של מעברים גם קיימים וגם מוצעים יש לכלול במסגרת שטחים עיקריים בטבלה הראשית עקב זה שהחלוקה למשרדים אינה סופית.
 שטח מסחר: עיקרי קיים – 3543.19 מ"ר + מוצע – 695.66 מ"ר = 4238.85 מ"ר + קומת גלריה קיימת 382.43 מ"ר = 4621.28 מ"ר > 6300 מ"ר המותרים למסחר בקומת קרקע.
 שטח משרדים: עיקרי קיים – 5157.97 מ"ר + מוצע – 2636.53 מ"ר = 7794.50 מ"ר < 5500 מ"ר + 1650 מ"ר = 7150 מ"ר
 מ"ר ע"י ניוד שטח מסחרי הנותר לטובת 2 קומות חדשות + קומה 1 מעל המסחר.
 יש להתאים את השטחים לשטח הנותר.
 שטח שרות מרתף: קיים 6970.79 מ"ר + 966.88 מ"ר = 7937.67 מ"ר
 שטח שרות מעל פני קרקע: קיים – 3496.04 מ"ר + מוצע 2280.75 מ"ר = 5776.79 מ"ר
 תותר המרה של 10% בין שטח עיקרי מעל פני הקרקע לשטח עיקרי מתחת לפני הקרקע ולהפך.
 סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע גם מעל הקרקע וגם מתחת – 13714.46 מ"ר > 11800 מ"ר המותרים יש להתאים את המבוקש לשטחים המותרים.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר תוספת 2 קומות במבנים הקיימים, קומת חנייה, הרחבת מרתפים ושיפוץ חזיתות
2. לאשר תוספת מבנה חדש ללא ליווי תכנוני מאחר והמבנה המוצע פוגע בחזית הרחוב, הקיימת, שהינה רחבה פעילה, אין שמירה על מעברים ומדרכות ברוחב סביר.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ניתן לשוב ולדון במבנה החדש לאחר ליווי תכנוני.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו ועו"ד לחמני.
- הרב ליברמן הציע שהבקשה תאושר בכפוף לליווי תכנוני.
- ד"ר לחמני שאל האם החניות המוצעות הינן ציבוריות ונענה שהחניה תהיה פתוחה לציבור.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

1. לאשר תוספת 2 קומות במבנים הקיימים, קומת חנייה, הרחבת מרתפים ושיפוץ חזיתות בלבד.
2. לאשר תוספת מבנה חדש בכפוף לליווי תכנוני הכולל תכנון המבנה המוצע ללא פגיעה בחזית הרחוב הקיימת, שהינה רחבה פעילה, כולל שמירה על מעברים ומדרכות ברוחב סביר.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- 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 אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור תאגיד מים וכיוב (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 להגנת הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- 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: 20140640	תיק בניין: 2704
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014	

סעיף 12:**מבקש:**

* אליקים בן ארי בע"מ

בעל הנכס:* חב' אליקים בן ארי בע"מ
החדרים 6 אשדוד**עורך:**

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ההדרים 6 אשדוד

שטח מגרש: 7939.00 מ"ר שטח בניה מותר: 9526.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 78 מגרש: 135 יעוד: תעשייה

תכנית: 114/03/3, תמא/4/18, תמא/38, תמא/2/34, תמא/2/10, תמא/2/ד/10, 20/101/02/3, 62/101/02/3, 5/101/02/3, 22/101/02/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה
תעשייה תוספת בניה**מהות הבקשה**

תוספת בניה לתעשייה ומשרדים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 23/11/14.

ביום 1/12/14 פורסמה הקלה בגובה, לצורך הקמת מבנה תעשייה במקום 14 מטר המותרים לפי תוכנית 114/03/3 ל – 19 מטר.
לא התקבלו התנגדויות.**הערות בדיקה:**

מבוקש: הריסות מבנים קיימים בהיתר וללא היתר מעבר לקווי הבניין, הקמת מבנים חדשים + הגבהת גג מבנה קיים.

במקום חלה תב"ע 114/03/3 יעוד: תעשייה. לא קיים תצ"ר מאושר התואם תשריט איחוד מאושר תא/134.

יש לסמן את הקו הבניין מרחוב בני ברית לפי התשריט 40 מטר

לפי מפה מצבית ניתן לראות כי רוב המבנים נבנו בסטייה מהיתר מס' 970009 בחריגה מקווי הבניין. מסומנים להריסה בתכנית כמו כן בנוסף קיימת בנייה ללא היתר אשר גם היא מסומנת להריסה, כל המסומן להריסה טרם נהרס. שטחים:

שטח עיקרי קיים בהיתר מס' 970009 בקומת קרקע – 1340.43 מ"ר

שטח עיקרי קיים בקומה א' – 70.60 מ"ר

שטח שרות קיים בקומת קרקע למקלט – 27.26 מ"ר

שטח עיקרי בקומת קרקע קיים + מוצע: מבנה קיים מוסך בהיתר F – 873.04 מ"ר + מבנה A חדש לתעשייה –

274.43 מ"ר + מבנה G למשרדים – 42.52 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים לכל המבנים – 1189.99 מ"ר

שטח עיקרי בקומה א' קיים + מוצע: מבנה A חדש – 270.67 מ"ר + מבנה G חדש – 68.89 מ"ר. סה"כ שטח מוצע + קיים בקומה א' – 339.56 מ"ר.

שטח עיקרי בקומה ב' מוצע: מבנה A חדש – 270.67 מ"ר

שטח עיקרי בקומה ג' מוצע: מבנה A חדש – 270.67 מ"ר

שטח עיקרי בקומה ד' מוצע: מבנה A חדש – 73.59 מ"ר

שטח שרות קיים + מוצע בקומת קרקע: מבנה F קיים – 27.26 מ"ר + מבנה A חדש – 28.57 מ"ר, סה"כ שטח שרות קיים + מוצע בקומת קרקע – 55.83 מ"ר

סה"כ שטח שרות מוצע בקומה א' – 29.00 מ"ר

סה"כ שטח שרות מוצע בקומה ב' – 29.00 מ"ר
סה"כ שטח שרות מוצע בקומה ג' – 29.00 מ"ר
סה"כ שטח שרות מוצע בקומה ד' – 29.00 מ"ר

יש לכלול בחישוב שטחים את שטחים מקורים ולא מקורים כולל בגג.

סה"כ שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע לאחר קיזוז של הריסות – 1340.43 מ"ר – 1189.99 מ"ר = 150.44 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע בקומה א' – 339.56 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע בקומה ב' – 270.67 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע בקומה ג' – 270.67 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע בקומה ד' – 73.53 מ"ר

כל המבוקש עומד בשטח המרבי המותר לקומה ובתחום קווי הבניין.

גובה מרבי לבניה לפי תוכנית החלה 14 מטר > 18.70 המבוקשים, יש להקטין את גובה של המוצע בהתאמה לגובה

המותר לפי תוכנית או לחלופין לבקש הקלה בגובה.

ניתן לאשר את המבוקש בתנאים המקובלים ותיקון בקשה לפי הערות ע"ג הבקשה.

בתאריך 01.12.14 פורסמה הקלה בגובה, לצורך הקמת מבנה תעשייה במקום 14 מטר המותרים לפי תוכנית
114/03/3 ל – 19 מטר - לא התקבלו התנגדויות

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ל ד ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אע"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140028	תיק בניין: 6639	סעיף: 13
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

* שרית ניהול נכסים בע"מ

* האחים כץ ושות'

בעל הנכס:

* שרית ניהול נכסים בע"מ

אמונים ת.ד. 44

עורך:

* שילון בני

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הפלמ"ח 20 אשדוד

שטח מגרש: 8187.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6500.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2462 חלקה: 104 מגרש: 2 יעוד: מרכז מסחרי רובעי

תכנית: 35/103/03/3, 48/103/03/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מסחר תוכנית שינויים

מהות הבקשה

שינויים במרכז מסחרי קיים - בקשה לניוד שטחים עיקריים מקומות עליונות לקומת מרתף לצורך משרד והעתקת חניה.

ביום 23/5/14 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומות קרקע-ג' לקומת מרתף בשיעור של 31 מ"ר.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יחיד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					30.96			3.98-	
					30.96				
סה"כ:			30.96		0.00%		בניה:		

הערות בדיקה:

לפי דו"ח פיקוח מיום 21/01/14:

המבוקש בנוי. תכנית מתאימה למצב קיים בשטח. קיים תיק פיקוח מס' 201300947

בתאריך 23.05.14 בוצע פרסום כחוק. לא התקבלו התנגדויות.

מהות ההקלה: ניוד שטחים עיקריים מקומות קרקע-ג' לקומת מרתף בשיעור של 31 מ"ר.

שטח המגרש: 8217 מ"ר

זכויות בניה וקווי בנין מכוח תכנית מפורטת 48/103/03/3

שטחים מותרים לבנייה:

שטח עיקרי מעל קרקע: 6500 מ"ר

שטח שירות מעל הקרקע: 3657 מ"ר

סה"כ שטח בנייה מעל הקרקע: 10157 מ"ר

סה"כ שטח מתחת לקרקע: 8190 מ"ר - לרבות חניות ואחסנה.

שטחים קיימים לפי היתרים; 20070027, 20100596, 20101104
שטחים עיקריים מעל קומת כניסה: 6403.94 מ"ר
שטח שירות מעל קומת כניסה: 2433 מ"ר
שטח שירות מתחת לקומת כניסה: 5125.61 מ"ר

בתאריך 9.03.14 התקבלו תכניות מתוקנות כולל לבקשה 20130638 על הקטנת שטחים עיקריים לטובת בקשה נוכחית 30.96 מ"ר.

הבקשה הנוכחית מוגשת בגבולות זכויות המותרות בעניין שטחים עיקריים. ניתן לאשר בהקלה לניוד שטחים מקומות עליונות לקומת מרתף.

היתר יצא לאחר או בו זמנית עם היתר להתאמת השטחים למותר (בקשה 20130638)

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גיליון דרישות והערות הבדיקה ובתנאי להמציא פיתרון לאוורור המשרד.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר ומר בן חמו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גיליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ" מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור יועץ מיזוג אוויר כולל חתימתו ע"ג תכנית.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 14	מספר בקשה: 20130918	תיק בניין: 2220
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

* שושני רוני

בעל הנכס:

* דרמון אנדרה

נחל דן 7 אשדוד

* דרמון שירלי

נחל דן 7 אשדוד

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נחל דן 7 אשדוד

שטח מגרש: 648.00 מ"ר שטח בניה מותר: 356.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2197 חלקה: 75 מגרש: 155 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: ד/592, מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, תמא/35/

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

הריסת בית פרטי קיים בן 2 קומות ובניית בית חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בריכת שחייה ומחסן גינה.

ביום 7/10/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניצול שטחים מקומה חלקית שלא בנויה לקומה א' במסגרת שטחים המותרים לבניה.

2. הקלה בגובה מרבי מ-7.30 מ' ל-8.48 מ'.

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			
8.00					187.09		מגורים		
					187.09				
					187.09		סה"כ:		
0.00% בניה:									

הערות בדיקה:

הריסת בית פרטי קיים בן 2 קומות + בניית בית חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

לפי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 12.01.2014: בית טרם נהרס.
בקומת מרתף טרם נעשו שינויים.**הערות רישוי:**

במגרש חלה תב"ע 14\111\03\3. שטח מגרש 648 מ"ר.

יש לציין שקיימת בקשה נוספת מס' 20130321 לתוספת שטחים עיקריים.

בבקשה הנוכחית מבוקשת הריסת בית קיים ובניית בית חדש.

יש להתאים טבלת שטחים המבוקשים להיתר.

יש להתאים תכניות להיתר הקודם.

-יש לתקן טבלת שטחים המותרים לבניה.

חישובי שטחים: תכנית מתקנת התקבלה בתאריך 15.9.14:

מותר לבנות 2 קומות + קומה חלקית + מרתף.
קומת קרקע: מותר $25\% \times 648 = 162.0$ מ"ר. מוצע 144.26 מ"ר > מותר. ניתן לאשר.
קומה א': מותר $25\% \times 648 = 162.0$ מ"ר. מוצע 164.63 מ"ר < מותר. מבוקשת הקלה.
קומה חלקית: מותר $10\% \times 648 = 64.8$ מ"ר. קומה לא בנויה – מבוקשת הקלה לניוד שטחים לקומה א'.
קומת מרתף: מותר עיקרי $80\% \times 144.26 = 115.41$ מ"ר. מוצע 109.07 מ"ר > מותר. ניתן לאשר.
בקומת מרתף מבוקש ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר = מותר. ניתן לאשר.
בקומה א' מבוקשת פרגולה אלומיניום בגודל 8.0 מ"ר. ניתן לאשר.
מבוקשת בריכת שחייה בשטח כ-56 מ"ר. יש להוסיף חישוב שטח בריכה ולרשום בטבלת שטחים המבוקשים.
יש לתכנן גדר בטיחות מסביב לבריכה ומשטח מרוצף נגד החלקה.
קיימת חריגה מקו בניין לידי חצר אנגלית. קיים סימון של חניה שנייה בנוסף לחניה קיימת בהיתר.
מחסן מבוקש צמוד לגדר-מיקום מתאים. מותר לחסן בגודל 6.0 מ"ר = למוצע. יש לתכנן מחסן בתוך מגרש של מבקש (ולא חצי-חצי).
גובה של בית מבוקש מוצע 8.48 מ' (כולל מעקה) < 7.30 מ' מותרים-מבוקש בהקלה.

מבוקשים הקלות:

1. הקלה לניצול שטחים מקומה חלקית שלא בנויה לקומה א' במסגרת שטחים המותרים לבניה.
 2. הקלה בגובה מרבי מ-7.30 מ' ל-8.48 מ'.
- הקלות פורסמו כחוק בתאריך 7.10.14. לא התקבלו התנגדויות.
מבוקש קיר בטון בחיפוי שליכט בגבול מגרש בגובה משתנה. ניתן לאשר עד גובה 1.80 מ'.
גודל של הבית מעל קרקע מוצע 308.89 מ"ר > $60\% \times 648 = 388.8$ מ"ר מותרים.
יש להראות חזיתות של בנינים קיימים במגרשים סמוכים של גבי תכנית פיתוח.
יש להפוך את כיוון המדרגות כך שהירידה למרתף לא תהיה קרובה לדלת המוצעת במטבח.
ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו ועו"ד לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת 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
- 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.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.

- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור יועץ בטיחות
- אישור כיבוי אש.
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להגיש תכנית מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 15

מספר בקשה: 20140331

תיק בניין: 3522

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014

מבקש:

* סיסו אנו

* רומוב פיוטר

בעל הנכס:

* דיירי הבניין ע"י וועד הבית שמואל שחר

מצדה 106/23 אשדוד

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצדה 106 אשדוד

שטח מגרש: 6916.00 מ"ר שטח בניה מותר: 10374.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2193 חלקה: 20 יעוד: מגורים מיוחד א

תכנית: 4/111/03/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, 62/101/02/3, 35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

מהות הבקשה

בבניית 2 מרפסות נוספות לא מקורות לדירות 25, 26 בבנין אחד מדו אגפי קיים בן 7 ק' ע"ע כהשלמה להיתר קיים למרפסות בקומות א-ו' + הרחבת מטבח ע"ח ביטול מסתור כביסה בקומה עליונה ללא שינוי בשטחים עיקריים על מגרש ובו קיימים שני בנינים דו אגפיים.

ביום 12/11/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה של 25% בק.ב אחורי לצורך הבלטת מרפסות לא מקורות ב 2.0 מטר
 2. הקלה בק.ב אחורי לצורך הבלטת עמוד קונסטרוקטיבי ב 0.75 מטר
- לצורך השלמת תוספת מרפסות בקומה השביעית מעל מרפסות הקיימות בהיתר בבנין קיים בן 7 ק' .
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בבניית 2 מרפסות נוספות לא מקורות לדירות 25, 26 בבנין אחד מדו אגפי קיים בן 7 ק' ע"ע כהשלמה להיתר קיים למרפסות בקומות א-ו' + הרחבת מטבח ע"ח ביטול מסתור כביסה בקומה עליונה ללא שינוי בשטחים עיקריים על מגרש ובו קיימים שני בנינים דו אגפיים
שטח כל מרפסת פתוחה 24 מ"ר

עפ"י דיווח מהפיקוח המבוקש בנוי

חישובי שטחים

שטח עיקרי מותר לבניה במגרש (עבור שני בנינים דו אגפיים כ"א) = $6916 \times 150\% = 10374$ מ"רשטח עיקרי קיים = $4628.82 + 4633.9$ מ"ר = 9262.72 מ"ר

סה"כ שטח נותר לבניה = 1111.28 עבור 112 יח"ד

סה"כ שטח עיקרי לכל יח"ד 9.92 מ"ר

שטח שירות מותר בקומה 7 : 98 מ"ר נוצל = 59.82 מ"ר נותר לניצול = 38 מ"ר

ולכל יח"ד שטח שירות מותר = 9.55 מ"ר

שטח עיקרי שמתפנה ע"י הגדרתו לשטח שירות : מחסן כביסה 3.97 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מותר לכל יח"ד = $9.92 + 3.97 = 13.89$ מ"ר

* שטח המרפסות יחושב עפ"י התיקון לחוק 12 מ"ר כל מרפסת לא נכלל בסה"כ הזכויות המותרות

קווי בנין

- המרפסות בחזית האחורית חורגות מק.ב ב 2 מטר- הקלה מקסי' מותרת 40% מק.ב אך לא יותר מ 2 מטר

- כמו כן ישנה הבלטה של עמודים מק.ב של 75 ס"מ ניתן גם במסגרת הקלה הנושא פורסם בבקשה מקורית לתוספת מרפסות בקומות א – ו' בקשה אושרה אך לא יצא היתר ומוגשת מחדש. פורסמה הקלה:

1. הקלה של 25% בק.ב אחורי לצורך הבלטת מרפסות לא מקורות ב 2.0 מטר

2. הקלה בק.ב אחורי לצורך הבלטת עמוד קונסטרוקטיבי ב 0.75 מטר

לצורך השלמת תוספת מרפסות בקומה השביעית מעל מרפסות

הקיימות בהיתר בבנין קיים בן 7 ק'.

לסיכום

לאשר הבקשה כהשלמה לעמודות קיימות במסגרת הקלה בתנאים הבאים:

1. תנאים המקובלים + תאום עיצוב

2. הסכמת השכנים וועדים של 2 בניינים צמודים

3. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי- סגירת מרפסות בעתיד

4. בדיקת שמאי

5. יש להגיש תכנית מתוקנת לפי הנחיות מח' רישוי בניה

הוגש פרסום בעתונות מ-7.11.14, הודעות לשכנים מ-12.11.14

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- הועלתה שאלה לנושא השטחים, וביקשו להוריד את הבקשה לצורך בדיקה נוספת.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.

סעיף: 16	מספר בקשה: 20140242	תיק בניין: 5619
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

* חדד יהודה

הגשה 06/04/2014

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: קמי אלברט 10 אשדוד

שכונה: רובע ט"ו

שטח מגרש: 504.00 מ"ר שטח בניה מותר: 249.07 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2679 חלקה: 75 מגרש: 382 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים
 תכנית: 127/03/3, מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116,
 תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, א, 2166/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת מרפסת, הרחבת סלון, שינויים פנימיים וחיפוי אבן.

ביום 18/9/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד 16 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית מגורים חד משפחתי באזור מגורים א', רובע ט"ו.

2. הקלה להגדלת התכנית המרבית מ- 27% המותרים ל- 31%.
 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			
26.45					53.67		מגורים		
					53.67				
0.00% %בניה:					53.67		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת בניה: תוספת מרפסת, הרחבת סלון, שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות כולל חיפוי אבן. כמו כן, מבוקש שינוי גובה 0.00 של המבנה.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 9.4.14: המבוקש טרם בנוי. יש לציין שקיים פיגום.

במגרש חלה תב"ע 127/03/3, ייעוד המגרש מגורים א' חד משפחתיים.
 שטח מגרש 509 מ"ר.

שטחים:

שטח עיקרי קיים בקומת הקרקע 111.92 מ"ר, מוצע 39.89 מ"ר,

סה"כ קיים+ מוצע ק.קרקע 151.81 מ"ר המהווה 29.82% < 27% מקסי לקומה.

חריגה 15.73 מ"ר, מבוקש ניוד שטח עיקרי ממרתף לא בנוי מ-60.48 מ"ר המותרים

שטח עיקרי קיים בקומה א' 109.15 מ"ר, מוצע 13.78 מ"ר,

סה"כ קיים+ מוצע קומה א' 122.93 מ"ר המהווה 24.15%.

סה"כ קיים ומבוקש מעל הקרקע לאחר פרוסום הקלה 274.74 מ"ר המהווה 53.97% משטח המגרש, גדול מ-220 מ"ר המותרים מעל הקרקע לפי מסמך מדיניות ההיתר המקורי ניתן בשטח של 221 מ"ר.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה לניוד 16 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומות מרתף לקומות עליונות בבית מגורים חד משפחתי באזור מגורים א', רובע ט"ו.
2. הקלה להגדלת התכסית המרבית מ- 27% המותרים ל- 31%.

קיימת חתימת חוכרים רשומים ע"ג התכנית. יש לקבל את אישור מח' תשתיות לעניין שינוי גובה אבסולוטי של המבנה.

יש להציג את השינוי המבוקש במפלס האבסולוטי של המבנה ביחס להיתר. יש לתקן צביעה בתכנית בהתאם למוצע. יש להציג קווי בניין במקווקן צבוע באדום. יש להשלים מפלסים חסרים. יש להתאים את החתכים והחזיתות לתכנית המבנה ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים פנימיים וחיפוי אבן בלבד ללא תוספת שטח בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר תוספות בניגוד למדיניות הוועדה לניוד שטחים מעל 220 מ"ר.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים פנימיים וחיפוי אבן בלבד ללא תוספת שטח בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר תוספות בניגוד למדיניות הוועדה לניוד שטחים מעל 220 מ"ר.

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 להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתיאום 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: 20140182	תיק בניין: 8730	סעיף: 17
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

* ברנס שלמה

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* כוינה אפי

הגשה 09/03/2014

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נופך 38 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 160 מגרש: 245

תכנית: 2090/מק/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף הכולל בריכת שחיה פרטית.

ביום 29/5/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה להקמת בריכת שחיה בחצר בית מגורים דו-משפחתי באזור מגורים ג', רובע י"ז.

2. הקלה להבלטת מרפסת במעבר לקו בניין אחורי עד 1.50 מ'.

3. הקלה לשינוי גובה אבסולוטי של המבנה מ- 19.90 מ' המותרים ל- 20.00 מ'.

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			
6.92			12.13		154.10		מגורים		
			12.13		154.10				
סה"כ:			12.13		154.10				
0.00%: %בניה:									

הערות בדיוק:

הקמת בית מגורים חצי מדו משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף הכולל בריכת שחיה פרטית.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 12.3.14: המבוקש טרם בנוי.

במגרש חלה תב"ע 20910/מק/3, ייעוד הקרקע מגורים ג'.

במגרש לא חל תיקון 85, ניתן לאשר עד 20% משטח המגרש כשטח שרות עבור מרתף לאחסנה.

בתאריך 29.05.14 בוצע פרסום הקלה כחוק:

1. הקלה להקמת בריכת שחיה בחצר בית מגורים דו-משפחתי באזור מגורים ג', רובע י"ז.

2. הקלה להבלטת מרפסת במעבר לקו בניין אחורי עד 1.50 מ'.

3. הקלה לשינוי גובה אבסולוטי של המבנה מ- 19.90 מ' המותרים ל- 20.00 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

שטחים:

שטח שירות מוצע מתחת לקרקע 50.31 מ"ר > 54.40 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע 77.11 מ"ר > 80 מ"ר המותרים.

שטח עיקרי מוצע בקומה א' 72.89 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע 150.00 מ"ר = 150 מ"ר המותרים ליחיד דו-משפחתי.

לסיכום:

- ניתן לאשר את הבקשה במסגרת הקלה עפ"י תכנית מתוקנת מ-20.11.14 בכפוף לתיקון התכנית והתאמה למותר, יש להפנים קומת הגג לתוך מסגרת קוי הבניין ולתקן חזיתות בהתאם, יש לבטל חור בתוך מרפסת בחזית מזרחית שלא לפי קריטריונים, יש לבטל המשך קירות מעבר לקוי הבניין שבמרפסות צפונית ודרומית.
1. בתנאים המקובלים + תאום עיצוב בכפוף ליווי תכנוני ובהתחשב לבית הצמוד
 2. בדיקת שמאי בגין ההקלות
 3. הגשת תכנית מתוקנת לפי הנחיות מח' רישוי כולל עדכון חישובי השטחים

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, עו"ד שומר, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- 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.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות תתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- אישור יועץ בטיחות
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור כיבוי אש.
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140508	תיק בניין: 913	סעיף: 18
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

* דוידוב בוריס

הגשה 08/09/2014

בעל הנכס:

* דוידוב בוריס

אהרון נגרו 5 דירה 2 אשדוד

* דוידוב סבטלנה

אהרון נגרו 5 דירה 2 אשדוד

עורך:

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אהרון נגרו 5 אשדוד

שטח מגרש: 333.20 מ"ר שטח בניה מותר: 118.29 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2455 חלקה: 31 מגרש: 268 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: ד/458, מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/א, תמא/35

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה בקומת קרקע והריסה ובנייה מחדש קומה א ופרגולה במרפסת גג.

ביום 18/11/14 פורסמה הקלה לניוד שטח עיקרי בשיעור כ-43 מ"ר מזכויות הלא מנוצלות של קומת מרתף לקומות עליונות של חצי מבית דו-משפחתי לצורך בניית תוספת. 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			
23.76					187.32		מגורים		
					187.32				
סה"כ:					187.32				
%בניה: 0.00%									

הערות בדיקה:

מבוקשים שינויים לבית – חצי מבית דו-משפחתי-הכוללים תוספת שטח.

לפי דוח פיקוח מתאריך 16.09.14 :

המבוקש טרם קיים פרט לשער בכניסה ---קיים

יש לציין שקיימת תוספת שטח ללא היתר שטח 50 מ"ר

מחסן גינה כולל סככה בשטח של 23 מ"ר

סככות בקומת קרקע וקומה עליונה בשטח של 20 מ"ר

נפתח תיק פיקוח והודעה לגביה

תבע קובעת במקום: ד/458 א

אזור מגורים א' - חל תיקון 85 למרתפים

שטח המגרש: 646 מ"ר

2 יח"ד במגרש (דו-משפחתי)

על גבי התכנית קיימת חתימת שכן

קו בניין קדמי – 4.5 מ'
קו בניין אחורי – 5 מ'
קו בניין צדדי – 2 מ'

המבנה מבוקשת בתוך קווי בנין

שטחים מותרים:

שטח בניה מרבי בקומה – 30% - $30\% \times 646 = 193.8$ מ"ר : $2 = 96.9$ מ"ר ליח"ד
שטח בניה מרבי לשתי קומות : 50% - $50\% \times 646 = 323$ מ"ר – 161.50 מ"ר ליח"ד
מספר קומות – 2

היתר מקורי משנת 1965 לא נמצא בתיק
קיים היתר משנת 1966 לסגירת חצר משקץ
קיימים גם היתרים לתוספת בניה לחלק השני של המבנה.

קומת קרקע:

מבוקשת תוספת בנייה כולל ממ"ד
שטח קומת קרקע (קיים+מוצע) המבוקש – 104.60 מ"ר < 96.9 מ"ר
שטח קומה א' – 99.44 מ"ר < 64.60 מ"ר המותרים
שטח הכולל של המבנה (קיים+מוצע) – 204.04 מ"ר < 161.50 מ"ר המותרים

לפי תיקון 85 לבית יש זכויות לבניית מרתף בשטח של 100% מתכסית - 80% שטח עיקרי ($0.8 \times 96.9 = 77.52$ מ"ר) ו-
20% שטח שירות (19.38 מ"ר)

מבוקשת הקלה לניוד שטחים לא מנוצלים מזכויות של קומת מרתף לקומות העליונות בשיעור כ-43 מ"ר > 77.52 מ"ר
בחצר של המבנה בנוי מחסן בשטח כ-12 מ"ר. לא קיים היתר למחסן.
תותר בניית מחסן גינה עד גודל 6 מ"ר – יש להראות מחסן קיים להריסה ולבקש מחסן בגודל מתאים (יש לציין
שקיים היתר למחסן זהה אצל שכן)
לפי תכנית מדידה קיים במגרש 2 סככות + פרגולה - יש להראות להריסה

בתכנית פיתוח לא מסומנות חניות – יש להראות פתרון חניה לאישור מח. תשתיות

לפי תכנית מבוקשים 2 פשפשים כניסה לחצר מרח. אחרון נגרו – לא ניתן לאשר - יש לבטל אחד
מבוקש גם 2 כניסות לדירה מהחצר – לא ניתן לאשר -

בתאריך 05.11 נעשה פרסום ב 3 עיתונים
בתאריך 18.11.14 נסתיים תהליך פרסום כחוק

נוסח פרסום

הקלה לניוד שטח עיקרי בשיעור כ-43 מ"ר מזכויות הלא מנוצלות של קומת מרתף לקומות עליונות של חצי
מבית דו-משפחתי לצורך בניית תוספת.

עדכונים דרושים לתכנית:

- יש לעדכן טבלת שטחים מותרים
 - יש לתקן טבלת שטחים מבוקשים ולציין להריסה שטח קיים בקומה א'. כל שטח הקומה יש לרשום כמוצע
 - לעדכן מהות הבקשה
 - לבטל פשפש נוסף מרח. אחרון נגרו
 - לבטל דלת כניסה נוספת לבית
 - להסדיר מחסן גינה
 - להתאים תכניות להיתר מקורי
 - להראות להריסה כל בנייה לא חוקית
 - יש להביא אישור מקונסטרוקטור לכך שחדר השינה בקומה א' ממעל הממ"ד אינו ממ"ד.
- ראה עדכונים על גבי התכנית

בודקת: נוטקין ליליה

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- לאשר שער כניסה אחד בלבד למגרש.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- לאשר שער כניסה אחד בלבד למגרש.

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 וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת 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: 19	מספר בקשה: 20130390	תיק בניין: 4671
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

* גולדנברג אלכסנדר

בעל הנכס:

* קי.בי.עי

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רבי ינאי 4 אשדוד

שטח מגרש: 2619.00 מ"ר שטח בניה מותר: 15714.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 16 מגרש: 84 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 109/03/3, ד/465/א

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חדרים על הגג לדירה מס' 11.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 29/9/14.

ביום 29/9/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה במניין קומות מ-4 המותרות לפי תוכנית 109/03/3 ל-5 קומות לצורך בניית חדרים על הגג והפיכת דירה לדופלקס.

2. ניוו של כ-63 מ"ר מקומה ד' לקומת גג לצורך בניית חדרים על הגג. 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			
					48.83		מגורים		
					48.83				
סה"כ:					48.83				
0.00% %בניה:									

הערות בדיקה:

לפי דוח פיקוח מתאריך 10.06.13 המבוקש בנוי קיים דוח במחלקה משפטית. במרפסת הצפונית ישנה סגירה ובניה של חדר בשטח של 4 מ"ר לא מסומן בבקשה. לא הוגשה תוכנית קומת קרקע של הבניין. קיים דוח לפני המשפט במחלקה משפטית לבניה ללא היתר בקומת גג ובנוסף קיים עוד דוח פיקוח על בניה בשיעור של כ-20 מ"ר על הגג.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201402 מ: 26/01/14 הוחלט:

לא לאשר הבקשה המהווה חריגה מהשטחים הנותנים ליחיד וללא חתימות בעלי הזכות בנכס.

בתאריך 10.08.14 – לאחר דיון בוועדה הוגשה תוכנית לרבות השלמות, הושלמו הסכמות בעלי זכות מבוקש תוספת חדרים על והפיכת דירה בקומה ד' לדופלקס.

שטח עיקרי במבוקש לחדרים על הגג – 62.80 מ"ר + קיים 18.04 מ"ר – סה"כ קיים + מוצע על הגג 80.84 מ"ר. הבניה איננה כוללת נסיגה ומבוקש במקומה פרט ניתוק.

יש להציג כמו כן פתרון אורור גס ליחידות שירותים וגם לחדר מכוונות משותף אשר האורור של חדר מכוונות מבוטל. סה"כ שטח הנותן לכל יחידת דיור 19.80 מ"ר, הוצגו שלושה ויתורי זכויות הכוללות התחייבות של חברה המשכנת לרישות בטאבו בשטח של 59.40 מ"ר אך לא מהבניין של המבקש אלא מהבניינים במגרש + 19.80 מ"ר + 20.0 מ"ר = 99.20 מ"ר.

בתאריך 29.09.14 הוגשה תוכנית לרבות פרסום להקלה : לא התקבלו התנגדויות.
הקלה במניין קומות מ – 4 המותרות לפי תוכנית 109/03/3 ל – 5 קומות לצורך בניית חדרים על הגג והפיכת דירה לדופלקס.

- ניוד של כ – 63 מ"ר מקומה ד' לקומת גג לצורך בניית חדרים על הגג.
ניתן לאשר את המבוקש במסגרת השטחים הנותרים ליח"ד בלבד בתנאי:
1. יש להמציא אישור של יועץ מיזוג אוויר לאוורור מאולץ לרבות פתרון אוורור של חדר מכוונות.
 2. יש לתקן את הבקשה לפי הערות ע"ג הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר במסגרת השטחים הנותרים ליח"ד בלבד בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, הרב טסלר וד"ר לחמני.
- הרב ליברמן טען שהועדה תמיד אישרה לקבל ויתור זכויות מכל המגרש ולא רק מהבניין.
- אדרי' נער טען שכאשר יש במגרש מס' בניינים, דייר מבניין אחר לא מודע על מה הוא חותם, ולא מבין את ההשלכות לכך כי זה לא בבניין שלו, ולכן יום אחד כאשר הדייר ירצה לבנות הוא יראה את זה כפגיעה בזכויות שלו.
- הרב ליברמן הציע שהבקשה תאושר כולל ויתורי זכויות מהמגרש.
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו והרב טסלר הצביעו בעד.
- עו"ד שומר וד"ר לחמני הצביעו נגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה כפי שהוגשה 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
- אישור יועץ מיזוג אוויר כולל חתימתו ע"ג תכנית.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת 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: 20140409	תיק בניין: 2723
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417	בתאריך: 30/12/2014

מבקש:

* ממרוד חיים

בעל הנכס:

* אוליאל חנה

מצדה 11 אשדוד

* אוליאל שלמה

מצדה 11 אשדוד

* גולדנברג שמואל

מצדה 11 אשדוד

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצדה 11 אשדוד

שטח מגרש: 381.00 מ"ר שטח בניה מותר: 180.98 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2197 חלקה: 37 מגרש: 36 יעוד: אזור מגורים א1

תכנית: 111/03/3, 117/מק, תמא/3/38, 118/מק, תמא/10/ד/10, 116/מק, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/א/1/38, תמא/א/35

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בבית עם היתר מס' 3736, להסדרת מצב קיים.

ביום 19/11/14 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים הלא מנוצלים מקומות מרתף לקומת

קרקע בשטח כ-34.5 מ"ר במסגרת שטחים המותרים 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			
					38.61		מגורים		
					38.61				
סה"כ:					38.61				
0.00% : %בניה									

הערות בדיקה:

שינויים ותוספות בבית עם היתר להסדרת מצב קיים.

לפי טופס בדיקה של מפקחת מתאריך 30.6.14: קיימת יחידת דיור בקומת מרתף עם כניסה נפרדת,

שימוש קומת מרתף מגורים, שינויים בקומת קרקע בוצעו, שימוש חניה למגורים קיימת, בקומת גג

שינויים בוצעו, קיים דו"ח בלשכה משפטית 201200437.

הערות רישוי:

תב"ע קובעת 14/111/03/3. שטח מגרש 761 מ"ר. יעוד: אזור מגורים א1. מס' יח"ד - 2.

מבוקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים הלא מנוצלים מקומת מרתף לקומת קרקע בשטח כ-34.5 מ"ר במסגרת שטחים המותרים לבניה.

הקלות פרסמו כחוק בתאריך 19.11.14. לא התקבלו התנגדויות.
 בקומת קרקע מותר עיקרי $30\% \times 380.5 = 114.15$ מ"ר. קיים לפי היתר 142.81 מ"ר.
 מוצע בקומת קרקע 9.95 מ"ר.
 סה"כ קיים+מוצע $142.81 + 9.95 = 152.76$ מ"ר < ממותר-חסר 38.61 מ"ר- מבוקש בהקלה.
 בקומת מרתף מותר שטח עיקרי $80\% \times 142.81 = 114.24$ מ"ר.
 קיים מרתף לאחסנה בשטח 51.29 מ"ר.
 מוצע הפיכת חניה למגורים בשטח 19.21 מ"ר.
 לפי דיווח של מפקחת קיימת יח"ד במרתף- יש לסמן להריסה מדרגות ולבטל כניסה נוספת למרתף, ולהתאים מרתף לתקנות חוק התכנון והבנייה כולל פיתוח וחצרות אנגליות.
 תוספת בניה בקומת מרתף מבוקשת על חשבון חניה.
 חניה במקומה מבוקשת בקומת קרקע- בכפוף לאישור מח' תשתיות.
 קומה א' (חלקית) מותר שטח עיקרי $10\% \times 380.5 = 38.05$ מ"ר. קיים 25.52 מ"ר. מוצע 7.22 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע $25.52 + 7.22 = 32.74$ מ"ר > 38.05 מ"ר מותרים.
 סה"כ קיים+ מוצע מעל הקרקע – 185.50 מ"ר < 152.20 מ"ר המותרים. – ההפרש מבוקש בהקלה לניוד.
 יש לתקן טבלת שטחים המבוקשים ומותרים בהתאם להיתר ומידע תכנוני.
 יש לבדוק חבות היטל השבחה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת 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 וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת 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: 21	מספר בקשה: 20120573	תיק בניין: 4075
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

הגשה 02/08/2012

* קמינר יצחק מאיר בשם הדיירים

בעל הנכס:

* משכנות רווחה

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אליעזר בן הורקנוס 2 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 3990.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6583.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 152 מגרש: 97 יעוד: אזור מגורים ג
 תכנית: 3/במ/115, 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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת ממ"דים, חדרים ומרפסות ל-4 יח"ד (1, 5, 9, 13) קומות א-ד בעמודה אחת + חדרים על הגג.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 25/11/14..

ביום 19/11/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה להבלטת ממ"דים מעבר לקו בנין קדמי בכ-3.3 מ'
2. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי עד 2 מ'
3. הקלה לניוד כ-13 מ"ר מהשטחים הנתונים בקומה ד' לגג, לצורך בניית חדרים על הגג ליח"ד מס' 13.

עבור תוספת ממ"דים, חדרים ומרפסות לדירות 1, 5, 9, 13 בבנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

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			
48.00			50.68		196.57	1400.98	מגורים		
			50.68		196.57	1400.98			
סה"כ:			50.68		1597.55				
0.00% %בניה:									

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201315 מ: 20/08/13 הוחלט:
להעביר הבקשה לדיון בישיבת וע. משנה הבאה ע"פ בקשת הרב ליברמן ובתיאום עם המבקש.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201316 מ: 08/10/13 הוחלט:
לבקשת המבקש הנושא לא נדון והורד מסדר היום.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 25/11/14 הכוללת את הקטנת השטח העיקרי המבוקש לדירות וחדרים על הגג ומותאמת למסגרת השטח הנתון ליח"ד במגרש – 30.49 מ"ר.
יש להציג פתרון יועץ מיזוג אוויר לאוורור מאולץ.
יש להציג פתרון מסתורי כביסה ומיקום מנועי מיזוג אוויר לאחר ביטול של מרפסות שרות ומסתורי כביסה.

יש לתקן את השטחים לפי ההערות ע"ג הבקשה.

הקלות שפורסמו:

1. הקלה להבלטת ממ"דים מעבר לקו בנין קדמי בכ-3.3 מ'
 2. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי עד 2 מ'
 3. הקלה לניוד כ-13 מ"ר מהשטחים הנותרים בקומה ד' לגג, לצורך בניית חדריים על הגג ליחיד מס' 13 עבור תוספת ממ"דים, חדריים ומרפסות לדירות 1, 5, 9, 13 בבנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.
- פרסום אחרון מיום 19/11/14 – לא התקבלו התנגדויות.

ניתן לאשר הבקשה במסגרת קווי בניין ובמסגרת הזכויות המותרות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר במסגרת קווי בנין ובמסגרת זכויות הבנייה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו ועו"ד לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר במסגרת קווי בנין, למעט ההקלות, ובמסגרת זכויות הבנייה 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
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- 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 להגנת 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 ואו בשל שינוי בתקן.

סעיף: 22	מספר בקשה: 20130091	תיק בניין: 6372
פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

* פוגל חיים נציג הדיירים

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רבא 5 אשדוד

שטח מגרש: 8049.00 מ"ר שטח בניה מותר: 16098.00 מ"ר

תכנית: 3/מק/2007, 3/מק/2063, 72/101/02/3, 62/101/02/3, תאוח/129, 101/02/3, 109/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 6/109/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדריים ומרפסות לדירות מס': 6,10,14.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 10/8/14.

ביום 13/5/14 פורסמה הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי עד 2 מ'.

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			
40.96			34.40	656.50	108.03	1775.35	מגורים		
			34.40	656.50	108.03	1775.35			
סה"כ:			690.90		1883.38				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201315 מ: 07/08/13 הוחלט:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת ללא חתימות רוב בעלי הזכות בנכס, ללא חישובי שטחים כנדרש וכו'.

לפי דוח פיקוח מתאריך 17.02.13 - המבוקש טרם בנוי. בדירה מס. 10 קיימת פרגולה בגודל של כ-4.5 מ"ר ללא היתר - מיועדת להריסה ע"פ בקשה זו.

בתאריך 10.08.14 הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת השלמת חתימות של בעלי זכות בנכס ופרסום מבוקש: תוספת בניה בקומות א', ב, ג, + מרפסות בבית משותף בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים. שטח עיקרי הנותר לכל יחיד - 27.24 מ"ר + 4.0 מ"ר מכוח שינוי בתקנות ממ"דים = 31.24 מ"ר. תוספת בניה מבוקשת ליחיד מס' 6 בקומה א' - 44.65 מ"ר + 7.48 מ"ר הפרש מגודל המרפסת - סה"כ שטח עיקרי 52.13 מ"ר + שטח מרפסת לא מקורה 12.00 מ"ר. הוצג ויתורי זכויות ע"ס של 20.93 מ"ר לטובת דירה מס' 6 לרבות התחייבות של חברה המשכנת. סה"כ שטח עיקרי הנותר לרבות ויתורי זכויות - 52.17 מ"ר = 52.13 מ"ר. תוספת בניה מבוקשת ליחיד מס' 10 בקומה ב' - 45.56 מ"ר + 1.94 מ"ר הפרש מגודל המרפסת - סה"כ שטח עיקרי 47.50 מ"ר + שטח מרפסת לא מקורה 12.00 מ"ר. הוצג ויתורי זכויות ע"ס של 15.14 מ"ר לטובת דירה מס' 10 לרבות התחייבות של חברה המשכנת. סה"כ שטח עיקרי הנותר לרבות ויתורי זכויות - 46.38 מ"ר > 47.50 מ"ר. תוספת בניה מבוקשת ליחיד מס' 14 בקומה ג' - 40.40 מ"ר + 2.11 מ"ר הפרש מגודל המרפסת - סה"כ שטח עיקרי 42.51 מ"ר + שטח מרפסת לא מקורה 12.00 מ"ר. הוצג ויתורי זכויות ע"ס של 8.98 מ"ר מבניין שכן במגרש לטובת דירה מס' 6 לרבות התחייבות של חברה המשכנת.

ביום 13/5/14 פורסמה הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי עד 2 מ' – לא התקבלו התנגדויות. ניתן לאחר את במבוקש במסגרת השטחים הנותרים בלבד (ללא ויתורי זכויות מבניינים שכנים) בתנאים המקובלים לרבות התחייבות לאי סגירת מרפסות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר במסגרת השטחים הנותרים בלבד ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו ועו"ד לחמני.
- הרב ליברמן ביקש לאשר הבקשה כולל ויתור זכויות מהמגרש.
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר ומר בן חמו הצביעו בעד.
- ד"ר לחמני הצביע נגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה כפי שהוגשה 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
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- 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 להגנת 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: 20140361	תיק בניין: 4528	סעיף: 23
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201417 בתאריך: 30/12/2014		

מבקש:

* גורדון יעקב

בעל הנכס:

* גורדון יעקב

אבן גבירול 22/4 אשדוד

עורך:

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אבן גבירול 22 אשדוד

שטח מגרש: 1146.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 33 מגרש: 87 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 23/105/03/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים: תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה, בניית ממ"ד, בניית חדרים על הגג ופרגולה ליח"ד מס' 4 בבית משותף קיים בן 2 קומות.

ביום 13/11/14 פורסמה הקלה מהוראות תב"ע לצורך בניית חדר על הגג הקשור לדירה שבקומה עליונה במקום בנייה בו זמנית 2 חדרים על הגג הקשורים ל-2 דירות עליונות באותה כניסה במסגרת שטחים המותרים לבניה. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			12.00		86.83				
			12.00		86.83				
סה"כ:			12.00		86.83				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיווח:

תוספת בניה עבור יח"ד מס' 4 כולל: הרחבת שטח מגורים, בניית ממ"ד, בניית חדרים על הגג ופרגולה ע"י ויתור זכויות מיח"ד מס' 2 בבית משותף קיים בן 2 קומות.

לפי דיווח של מפקח מתאריך 14.7.14: המבוקש טרם בנוי.

הערות רישוי:

יש לציין שוויתור זכויות שהוגש חתום רק לידי בעל זכות אחת-לדירה יש 2 בעלי זכות בנכס ולא חתום על ידי נוטריון.

יש לציין שדיירים שחתמו על וויתור זכויות קבלו היתר (מס' 4528000) לתוספת בניה ל-55 מ"ר.

סה"כ קיים אצל שכנים 96.84 מ"ר. נותר לבניה 16 מ"ר.

שטח מגרש 1146 מ"ר. תב"ע חלה 23/105/03/3.

שטחים מותרים לבניה:

שטח דירה מקסימאלי לדירה עליונה-113.5 מ"ר.

שטח מקסימאלי לחדר על הגג 36 מ"ר.

שטחים קיימים:

שטח עיקרי קיים בקומה א' 248.60 מ"ר.

סה"כ עיקרי קיים במבנה 624.05 מ"ר. > 1359 מ"ר מותרים.

שטח עיקרי קיים בדירה המבוקשת לפי היתר-41.84 מ"ר.
נותר לבניה-113.5 מ"ר. נותר 71.66=113.5-41.84 מ"ר.

שטחים מוצע:

בקומה א' מוצע שטח עיקרי 42.82 מ"ר.
בקומת גג מוצע 44.01 מ"ר.
סה"כ מוצע לדירה המבוקשת 86.83=42.82+44.01 מ"ר.
סה"כ קיים+מוצע לדירה 128.67=41.84+86.83 מ"ר < 113.5 מ"ר מותרים.

יש להקטין ולהתאים למותר.

מבוקשים הקלות:

הקלה מהוראות תב"ע לצורך בניית חדר על הגג הקשור לדירה שבקומה עליונה במקום בנייה בו זמנית 2 חדרים על הגג הקשורים ל-2 דירות עליונות באותה כניסה במסגרת שטחים המותרים לבניה.
הקלות פרסמו כחוק בתאריך 13.11.14. לא התקבלו התנגדויות.

ניתן לאשר חלקית את הבקשה במסגרת השטחים המותרים בלבד בהתאם להוראות ת.ב.ע. (113.5 מ"ר) ובהתאם לתכנית בינוי קיימת.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר במסגרת השטחים המותרים ע"פ תב"ע בלבד ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר דנינו, עו"ד שומר, מר בן חמו וד"ר לחמני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר במסגרת השטחים המותרים ע"פ תב"ע בלבד ובכפוף 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 תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת 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.

עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

אדר' שלמה נער
מהנדס הועדה