

תאריך: 24/08/2014
כ"ח אב תשע"ד

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201411 ביום שלישי תאריך 19/08/14 כ"ג אב, תשע"ד בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:11 והסתיימה בשעה 18:13.

השתתפו:

חברים:

הרב מרדכי ליברמן	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	ניהל את הישיבה.
הרב אבי אמסלם	חבר וועדה	
ד"ר רוי"ח אלי לחמני	חבר וועדה	
מר ולידימיר גרשוב	חבר וועדה	
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה	עזב בשעה 18:01.
מר דוד בן חמו	חבר וועדה	
מר משה דנינו	חבר וועדה	עזב בשעה 16:50.
הרב יעקב טסלר	חבר וועדה	
הרב חיים אמסילי	חבר וועדה	

מוזמנים:

אדרי' שלמה נער	מהנדס הוועדה	
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש	
עו"ד שלומי כהן	עוזר ממ"ק ראש העיר	
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה	
רשף משנה רפאל לחיאני	נציג הכבאות	
עו"ד אייל אילוז	ממלא מקום היועמ"ש	
אדרי' לדה קורנסונסקי	מנהלת מח' תכנון.	
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.	
גבי רינה גוטמן	מ"מ מנהלת מח' רישוי הבניה	
מהנדסת ג'ני רוזנבלט	מנהלת בקרה במח' רישוי בנייה.	
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה	
מהנדסת לריסה קגנוב	סגנית מנהל מח' תכנון כבישים.	
אדרי' נוף ליאת בן אבו	רכות ועדת בניין ערים	רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו:

חברים:

עו"ד כנפו גבריאל	יו"ר הוועדה	
מר שמעון כצנלסון	חבר וועדה	
מר יחיאל בן צור	נציג מ.מ.י	
גבי רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים	
מר בועז רענן	נציג הירוקים.	

אישור פרוטוקול 201410 מיום 24/6/14.

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני, מר בן חמו ומר דנינו.
 - ד"ר לחמני טען שתחושתו היא שהפרוטוקולים לא נותנים ביטוי מלא לכל מה שנאמר בדיון.
 - עו"ד עמיר הסביר שהפרוטוקול אינו תמלול הוועדה והוא משקף בתמצות את מהלך הדיון.
 - מר גיטרמן ומר בן חמו נמנעו מאחר ולא נכחו בדיון.
 - **הפרוטוקול אושר ברוב קולות.**
-
- הרב ליברמן ביקש להוריד את סעיף 1 בתב"עות מסדר היום.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201411 בתאריך 19/08/14

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1266	סיטי מגורים - תוספת בניה למקבץ דיור עבור ח.פ.ה. השקעות בע"מ	2449	10	10	5
2	603-0154625	אחוד מגרשים, זכויות והוראות בניה-שער רכבת אשדוד	180	5	5	9
3	תצ"ר/337	איחוד וחלוקה תעשייה כבדה מארק מאיר	2026	28	28	14
4	תצ"ר/342	תצ"ר מגרש 148, עורף הנמל - אשדוד	2053	4	4	17

תוכנית מפורטת: 1266**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014

שם: סיטי מגורים - תוספת בניה למקבץ דיור עבור ח.פ.ה. השקעות בע"מ

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 17,744.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי	2050/מק/3
שינוי	91/101/02/3

בעלי עניין:♦ **מגיש התוכנית:** ח.פ.ה. השקעות בע"מ♦ **עורך התוכנית:** חיים ורדה - אדריכלים♦ **בעלים:** עיריית אשדוד

♦ מדינת ישראל

אזור/רובע

רחוב הציונות 39, שכונה: הקריה מגורים, אשדוד

רחוב הציונות 41, שכונה: הקריה מגורים, אשדוד

רחוב הציונות 43, שכונה: הקריה מגורים, אשדוד

רחוב הציונות 45, שכונה: הקריה מגורים, אשדוד

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

גוש: 2449 חלקות 10, 17

חלקי חלקות:

גוש: 2449 ח"ח 21, 26

גוש: 2450 ח"ח 20

מטרות התכנית:

הוספת זכויות בתא שטח 10 ע"מ לאפשר הוספת בניין לדיור מוגן לקשישים/או לעולים חדשים.

עיקרי הוראות התוכנית:

בתא שטח 10 יתווספו זכויות לבניית בניין נפרד לדיור מוגן ובו ייבנו 205 יחידות נוספות בדגם

דומה לקיים, תוך שמירה על השטחים הפתוחים בין הבניין הקיים והמוצע.

ייקבעו זיקת מעבר וחנייה לציבור לצורך סידורים תחבורתיים נאותים לדיירי המגורים והמסחר.

הערות בדיקה תכנוניות:**1. פירוט נתונים לפי תכנית תקפה (91/101/02/3):****מגרש מס' 26 – יעוד המגרש: אזור משולב: מגורים מיוחד א' + חזית מסחרית ודיור מוגן לקשישים ו/או עולים****חדשים בלבד. המגרש מחולק לשני מתחמים:****מתחם א' -**

ישמש כאזור מגורים מיוחד א' + חזית מסחרית, 171 יח"ד, 14 קומות מעל הכניסה הקובעת (13 מעל קומת

חזית מסחרית) ומרתף שירות.

מתחם ב' -

ישמש כדיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד, 120 יחידות דיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים

בלבד, 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ומרתף שירות.

התכנית התקפה כוללת נספח בינוי מחייב לענין קווי בנין, העמדה במגרש, גובה ושטח פתוח.

2. רקע: תכנית שהופקדה ונדחתה ושימוש חורג במגרש:

- א. בשנת 2005 הופקדה ע"י הו. המקומית תכנית שמטרתה הוספת 9 יחידות דיור מוגן במסגרת המבנה הקיים, במקום שטח שהיה מיועד למועדון דיירים ואשר לא היה בשימוש.
- ב. בתקופת הפקדת התכ' התקבלה חוות דעת נציג שר הפנים כי התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית. התכנית נקלטה בועדה המחוזית כתכ' 121/101/02/3 והועברה לבדיקה ודיון במחוז. בישיבתה מה-20/3/08 קבעה ו. מחוזית כי התכנית תידון שוב לאחר קבלות הבהרות מהמתכנן ומלשכת התכנון בנוגע ל: "אופן השמירה על איזון בין השימושים שאושרו בתכנית התקפה לבין השטחים הפתוחים ושטחי החניה."
- ג. באותה תקופה אושר במגרש היתר לשימוש חורג לאותן 9 יחידות דיור מוגן. בתאריך 16/4/11 פג תוקף השימוש החורג.
- ד. בתאריך 13/9/10 דחתה הועדה המחוזית את התכנית עקב חוסר טיפול מצד היזמים.
- ה. בתאריך 29/9/13 הועברה פנייה אל ראש העיר מהמשרד לקליטת עלייה ובו הם מציינים כי קיים ביקוש רב מצד עולים הממתינים בכדי לגור במתחם ועל כן הם ממליצים על תוספת 200 יחידות דיור למקבץ הקיים.

3. פירוט השינויים המבוקשים בתכנית המוגשת:

מתחם א' - ללא שינוי.

מתחם ב' - לדיר מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים:

- מבוקש מבנה נוסף לדיר מוגן על שטח המיועד לשטח מוגן ולחניה לדיירי המקבץ על פי נספח בינוי מחייב בתב"ע התקפה. אין קשר תפקודי בין המבנה המוצע לקיים.
- לצורך המבנה הנוסף המוצע לדיר מוגן-מבוקשים השינויים הבאים במתחם:
- תוספת 205 יחידות דיור מוגן במבנה נפרד ועוד 9 יחידות דיור מוגן נוספות למבנה קיים בכדי למסד שימוש חורג שפג תוקף.
- סה"כ תוספת 214 יח"ד מוגן ל- 120 יחידות מאושרות ובסה"כ 334 יחידות דיור מוגן.
- תוספת 11076.0 מ"ר עיקרי ל-6012 מ"ר המאושרים לדיר מוגן, וסה"כ 17088.0 מ"ר מעל מפלס הכניסה.
- תוספת 3445.0 מ"ר שטח שירות מעל מפלס הכניסה ל-1600 מ"ר המאושרים וסה"כ - 5045.0 מ"ר שירות מעל מפלס הכניסה.
- שינוי מס' קומות - מ-11 מעל מפלס הכניסה ל- 21 ק' מרבי.
- הגדלת תכסית - מ-40% ל- 55% עבור המגרש כולו.
- נספח הבינוי שהוגש מציע בינוי מוסכם במסגרת הליך ליווי תכנוני מול מח' תכנון. לראשונה הוגש תכנון של מבנה המשכי מחובר למבנה הקיים ותואם לקיים מבחינת גובה אך בתכסית רחב יותר לעומת הקיים, כל זה תוך ביטול שטח המיועד לגינון לרווחת הדיירים המאושר במסגרת תכנית התקפה.
- תכנון המוצע שהוגש לדיון מתחשב בשטחי הגינון הנדרשים לפרויקט תוך צמצום תכסית המבנה ועלייה לגובה ותכנון גינה בשטח של כ- 330 מ"ר.

4. הערות בדיקה:

כללי:

1. יש להחתים את התכנית ע"י בעלי הקרקע הרשומים - מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.
2. עפ"י חוזר לשכת התכנון המחוזית-יש להגיש את התכנית במערכת המקוונת של משרד הפנים.
3. יש להשלים כתב התחייבות ושפוי חתום בנוסח הסטנדרטי של עיריית אשדוד לרבות פרטי המיקום ותוך התייחסות למטרת התכנית.
4. יש להשלים נספח הסדרי תנועה וחניה עפ"י תקן חניה בתכנית המתאר 96/101/02/3 ולקבל אישור מח' תשתיות לנספח.
5. יש לפרט בהוראות התכנית תנאים בהתאמה להתקשרויות חוזיות עם גורם ממשלתי ותוקפן.

הערות תכנוניות:

1. בתכנית התקפה פורטו שטחי שירות לרבות שטחי חניה תת-קרקעיים ולכן תיקונים 85,62 ו-20 לתכנית המתאר אשדוד אינם רלוונטיים. כמו כן אינו רלוונטי תיקון 11/101/02/3 לעניין מרפסות ויש להסירם מסעיף 1.6.
 2. אין התאמה בין השטחים בסיווג דיור מיוחד בסעיף 2.3 לשטחים בטבלת הזכויות.
- טבלת זכויות:
- יש להתייחס לשטחי מרפסות בשני המתחמים.
 - יש להתאים גובה מקסימלי למסומן בנספח הבינוי המעודכן.

- יש לפרט תכנית קרקע מוצעת למגרש כולו ללא הפרדה לשימושים.
- יש להוסיף התייחסות לאיסור כניסה למגרש מכיוון שדי' בני ברית עפ"י הניסוח בתכ' התקפה.

3. בעיקרי הוראות התכנית צויין שהתכנית קובעת זיקת מעבר וחנייה לציבור, אך לא ברור איפה הזיקה והחניה הנ"ל, יש להבהיר.
4. יש להוסיף סעיף בתקנון שאוסר התקנת אנטנות מכל סוג למעט לכל הנדרש לשירות טלוויזיה בכבלים בהתאמה לחוזה עם משרד הקליטה.

הערות לתשריט:

1. יש לתקן בכל מסמכי התכ' את יעוד הקרקע ולהגדירו כיעוד משולב מבאת"י:
- "מגורים ודיור מיוחד".
2. במצב מאושר יש להשלים יעודי קרקע גובלים מסביב לגבול התכנית.
3. יש לתקן במצב מאושר קוי בנין למתחם א' (לכיוון צפון ומזרח).

הערות לנספח בינוי:

1. יש לתכנן לובי כניסה מרווח עם עמדת קבלה במרכז המתחם בין שני המבנים שישרת את המקבץ הקיים והמוצע. תתאפשר כניסה ראשית דרך השטח המגוון מצפון ללובי והכניסה המשנית מאזור החניה (מדרום).
2. יש לבטל חלק מחניות עיליות בצמוד לחזית הדרומית של המבנה המתוכנן לטובת שטחים מגוננים.
3. במסגרת השטחים המשותפים יש להגדיר שטח ללובי, למועדון חברתי לתעסוקה, חוגים ופעילות לא פחות מ- 380 מ"ר, חדר אם הבית, משרד הנהלה - 40.0 מ"ר, חדר רב תכליתי - 25.0 מ"ר, מחסן - 35.0 מ"ר, בית כנסת קטן - 20.0 מ"ר, ספריה, חדר פעילות - 50.0 מ"ר, שירותים, חדר כביסה - 30.0 מ"ר, ושירותים נוספים הנדרשים לתפעול דיור מיוחד לעולים / קשישים. כמו כן יש לכלול כל השימושים הנדרשים בכדי לאפשר הפיכת המבנה לדיור לגיל הזהב בתום תקופת התקשרות עם משרד הקליטה.
4. יש לקבוע 2/3 מסה"כ יחידות מקבץ יחידות חדר 1 ו- 1/3 יחידות לדירת 2 חדרים. שטח דירת חדר לא יפחת מ- 30.0 מ"ר ודירת 2 חדרים - 40.0 מ"ר.
5. יש לתכנן מרפסת נוף משותפת בכל קומה או לחלופין לתת מרפסות לכל יחידה.
6. אין לתכנן דירות בק. הקרקע מאחר והחלונות של היחידות דיור פונות למעבר ציבורי להולכי רגל בחזית הצפונית או לחניון בחזית הדרומית, תכנון זה אינו מאפשר איכות חיים ראוי לדיירי יחידות הנ"ל.
7. מס' קומות במבנה המוצע לא יעלה על 15 קומות. יש להתאים מס' יחידות המבוקשות בפרויקט לפי הבינוי המתוכנן.
- יש להראות בתכנית הבינוי פיתוח שטח הנ"ל כולל מקומות ישיבה ואלמנטים להצללה, שבילים וצמחייה. במידה ושטח מגוון ממוקם מעל מרתף חניה בנוי, יש להראות בחתך פתרון לגן ראוי שאפשר לפתח על גג החניון ובאישור יועץ לבנייה ירוקה.
8. יש לציין חומרי הגמר תוך התייחסות לחומרי הגמר של מבנה מקבץ קיים.
9. יש לקבוע שהבינוי מחייב לעניין העמדה, גובה ופיתוח שטח.
10. אין לתכנן פרוזדורים ולובי קומתי ללא חלונות.
11. יש לוודא החזרת השטח של 9 יחידות המוצעות במבנה קיים להיתר המקורי של הבניין - שירותים תומכים.
12. יש להוסיף סעיף בתקנון "דיור מוגן - הבטחת ביצוע" שיכלול התייחסות ליעוד המבנה, בעלות אחת על המבנה, חב' ניהול וכו', הערות מפורטות יותר יועברו אחרי הדיון במסגרת הערות לתקנון.

לאחר החלטת הועדה ולאחר השלמת הבדיקה התכנונית יועברו הערות בדיוק נוספות במידת הצורך.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201406: שנערכה ב: 01/04/14
לשוב ולדון לאחר סיום בשטח.

מס' דף: 7

בתאריך 11/6/14 התקיים סיור במקום בנוכחות מר גרשוב, מר כצנלסון, הרב טסלר, הרב אמסלם, ד"ר לחמני, והצוות המקצועי - אדר' נער, אדר' גרינברג, אדר' קורסונסקי ואדר' בן אבו.

מהלך הדיון:
התכנית הורדה מסדר היום.

החלטת הועדה:
הנושא לא נדון בוועדה.

תוכנית מפורטת: 603-0154625

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014

שם: אחד מגרשים, זכויות והוראות בניה-שער רכבת אשדוד

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 56,567,590.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי	1/121/03/3
שינוי	101/02/3
שינוי	121/03/3
שינוי	20/101/02/3
שינוי	22/101/02/3
שינוי	35/101/02/3
כפיפות	5/101/02/3
שינוי	62/101/02/3
כפיפות	82/101/02/3/ד
כפיפות	21/תמא
כפיפות	23/תמא
כפיפות	38/תמא
כפיפות	4/18/תמא
כפיפות	14/4/תממ
כפיפות	51/3/תממ
כפיפות	8/3,4/תתל

גבולות:

בכניסה הדרומית לעיר ממחלף "עד הלום", מצפון מערב לתחנת הרכבת.

בעלי עניין:

* מגיש התוכנית: שער רכבת אשדוד בעמ

* עורך התוכנית: איתי זהבי זהבי איתי אדריכלים בעמ

* ברני גטניו גטניו ושות' מודדים מוסמכי

* מישל אלבו מישל אלבו הנדסה אזרחית בע

אזור/רובע

רחוב דרך בגין מנחם 1, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:חלקות בשלמותן:

גוש : 180	חלקות 15, 16, 18
גוש : 180	חלקות 19 ,

חלקי חלקות:

גוש : 180	ח"ח 5, 6, 7
גוש : 180	ח"ח 8, 9, 10
גוש : 180	ח"ח 11, 12, 14
גוש : 180	ח"ח 17, 20, 21
גוש : 180	ח"ח 23, 24, 25

גוש : 180	ח"ח	54, 26 ,
גוש : 181	ח"ח	14, 13, 7
גוש : 181	ח"ח	17, 16, 15
גוש : 181	ח"ח	61 ,

מטרות התכנית:

אחוד מגרשים 2+2, הגדרת קווי בנין בהתאם, הסדרת זכויות והוראות בניה ושימושים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. אחוד מגרשים 2+2 למגרש אחד בהסכמת הבעלים.
2. קביעת קווי בנין בהתאם לתשריט.
3. שינוי גובה בניה מ-14 מ' ל-22 מ'.
4. הוספת שימוש למרכז בידור ופנאי, לרבות בתי קולנוע וכל השימושים הנלווים (ללא שינוי זכויות בניה מאושרים).
5. קביעת הוראות והנחיות בינוי בהתאם.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות מפורטות במסמכי התכנית.

הערות בדיקה תכנוניות:

בשטח התכנית חלות ארבע תכניות לפיהן מותר :

1. תכנית מתאר אשדוד 101/02/3, שטח המיועד למרכז תחבורה ואחסנה.
(מגרש 2 בתכנית חלוקה מספר תח/266).
זכויות בניה: 40% משטח המגרש.
גובה הבניין: 14 מטר. (לא מצוין מספר קומות)
קווי בנין: צידי 4 מ', אחורי 6 מ', קדמי 5 מ'.
שטח מגרש מינימאלי: 2000 מ"ר.
2. תכנית מפורטת 1/121/03/3 ו-121/03/3, שטח המיועד למרכז תחבורה ואחסנה.
(מגרש 2 בתכנית חלוקה מספר תח/266).
זכויות בניה: 40% שטח בניה מקסימאלי, או לחילופין :
"לפי שיקול הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית מותר להתיר בנית בניינים במספר קומות
אחר בתנאי כי שטח הרצפות הכולל של הבניין לא יעלה על 160% משטח המגרש".
גובה הבניין: 14 מטר
קווי בנין: צידי 4 מ', אחורי 6 מ', קדמי כמסומן בתשריט.
שטח מגרש מינימאלי: 2000 מ"ר.

סה"כ זכויות בניה עיקריות בשני המגרשים יחד – 58,556 מ"ר.

3. תכנית מתאר עירונית 62/101/02/3 לשטחי שירות ביעוד קרקע לאחסנה,
100% שטח שירות תת קרקעי.

תכליות ושימושים מותרים,

עפ"י תכנית מתאר אשדוד 101/02/3 ליעוד קרקע למרכז תחבורה ואחסנה.

התכנית המוצעת מבקשת / משנה את המצב המאושר כמפורט:

1. שינוי יעוד קרקע למסחר ותחבורה.
2. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים (מגרשים 2 ו-2א מתכנית חלוקה תח/266)
3. יצירת תא שטח עבור תחנת דלק בשטח של 4458 מ"ר
ויצירת תא שטח למסחר ותחבורה בשטח של 52,109 מ"ר.
4. קביעת 160% בניה שטח עיקרי במגרש (90,508 מ"ר)
(תוספת של 31,952 מ"ר במגרש המאוחד)
5. קביעת 45% שטח שירות על קרקעי במגרש (תוספת של 45%)
6. שינוי גובה המבנה ל-22 מטר ב-6 קומות. (תוספת 2 קומות)

7. הקמת אוהל מרחבי (ממברנות) בגובה 45 מטר.
8. קביעת 55% תכסית.
9. קביעת קווי בנין, צידי 4/0 מטר, קדמי אחורי 5 מטר.
10. קביעת שימושים למרכז בידור ופנאי לרבות בתי קולנוע ושימושים נלווים, מסחר וחנויות.
11. קביעת הנחיות מיוחדות להקמת מסוף קצה לתחבורה ציבורית.

הערות תכנוניות :

חטיבת הקרקע בה מוגשת התכנית הינה חלק מאזור רחב המהווה את הכניסה הראשית לעיר ומשלימה אזורים מבונים ומתוכננים מצפון וממערב כגון רובע ט', הרובע המיוחד ואת. דרומי. לאור השינויים התכנוניים המתהווים באזור זה בכניסה הראשית לעיר ביקשה הוועדה המחוזית לקבל מסמך ראייה תכנונית כוללת לאזור מבחינת שימושי הקרקע לתעסוקה, משרדים, שדות תחבורה/מסוף תחבורה, ומסחר. מסמך ראייה תכנונית כאמור לעיל הוגש לוועדה המחוזית ומשרת את התכליות הנ"ל בזיקה למחלף עד הלום, למסילת הרכבת ולתחנת הרכבת, לבית החולים שבבניה, לאוניברסיטה שבתכנון ולא.ת. דרומי שנמצא בהליך של מתן תוקף. לאור האמור לעיל יש למצות את תכנון יחידת הקרקע המוגשת באופן מיטבי מבחינת זכויות בניה, בינוי, ושימושים נוספים לטובת תעסוקה ופיתוח העיר. יש לפתח את נספח הבינוי המוצע ולהציע בינוי ושימושים כמפורט לעיל בנפח זכויות מלא כמבוקש בטבלה 5 בתקנון. יש לתת את הדעת לחזות הבניינים וחומרי הגמר בהתייחס למיקום הפרויקט בכניסה לעיר. יש לשקול להגדיל את הקו הכחול של התכנית לכל האזור כמפורט במסמך הראיה התכנונית הכוללת שהוגש לוועדה המחוזית, ובהתאם לסיכום עם משרד התחבורה מיום 03.07.2014 לראיה כוללת של היבטי התנועה ותחבורה באזור.

1. התכנית אינה מקצה מגרש יעודי למסוף תחבורה אלא מסמנת תחום עם הנחיות מיוחדות בתוך מגרש פרטי עבור שטח המיועד למסוף קצה לתחבורה ציבורית. יש לקבוע מנגנון בתאום עם העירייה להבטחת הקמת המסוף והפעלתו ולהטמיעו בהוראות התכנית לרבות הגדרת תא שטח נפרד לצרכי ציבור עבור מסוף התחבורה.
2. יש להוסיף בסעיף 5 בתקנון שורת זכויות בניה עבור מסוף תחבורה בתאום עם מח' תשתיות. זכויות עבור משרד, קופה, אזור המתנה, שירותים וכו', לרבות גודל תא השטח לצרכי ציבור עבור המסוף בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
3. יש לתאם ולאשר את תכנון מסוף התחבורה ונספח התנועה וחניה במח' תשתיות.
4. יש להתאים בין זכויות הבניה המבוקשות בטבלה 5 בתקנון לנפחי הבניה בנספח הבינוי בשני אופנים אפשריים :
 - א. להראות בבינוי את כל זכויות הבניה בתא שטח 812 – 6 קומות ו-9100 מ"ר.
 - ב. להראות בתשריט תא שטח אחד עם סימון לתחנת דלק ולפרט את הזכויות לתחנה במסגרת הערות לטבלה תוך התייחסות לשטח עמדות התדלוק המקורה, השטח המסחרי, ושטח מתקן השטיפה.
5. יש לעדכן את נספח הבינוי בהתאם לתכנון מסוף התחבורה ולהשלים חזיתות של המבנים עם פירוט חומרי הגמר, גוונים ובינוי בנפח זכויות מלא במגרש.
6. הקו הכחול של התכנית אינו חופף לקיר הבטון הקיים במזרח המגרש ואינו חופף לתכנית הכבישים 3/121/03/3. יש לדייק את הקו הכחול של התכנית בהתאם לתכנית בתכנון 3/121/03/3 ולבינוי הקיים. (יש לעדכן את שטח התכנית בכל מקום רלוונטי במסמכי התכנית). תנאי להפקדת התכנית הינו מתן תוקף לתכ' 3/121/03/3 והטמעת דרכי הגישה למגרש בתשריט המוצע בהתאמה. יש לתאם ולאשר את התכנית עם משרד התחבורה לתאום מערך כבישי הגישה לרכבת.
7. בסעיף 4.1.1 בתקנון יש להסיר את השימוש למחסני סחורות.
8. יש להוסיף בסעיף עיקרי הוראות התכנית התייחסות למרפסת המילוט שבולטת מעבר לגבול תכנית מזרחי – תוך פירוט נתוני גובה ורוחב.
9. יש להשלים בסעיף 1.9 בתקנון הגדרה למרכז בידור ופנאי ולפרט מה נכלל במרכז מסוג זה.
10. יש לתאם ולאשר את התכנית עם איגוד ערים לאיכות הסביבה כולל התייחסות והטמעת הנחיות בתקנון לעניין הקמת תחנת דלק.

הערות טכניות :

1. התכנית עושה איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים – יש להשלים טבלת הקצאות ואיזון התומה ע"י מודד מוסמך.
2. יש לעדכן את סעיף דברי הסבר לתכנית בתקנון לעניין מהות התכנית ולפרט: איחוד וחלוקה..., שינוי יעוד קרקע..., קביעת הוראות בינוי..., הגדרת שימושים... וכו'.
3. יש לפרט בטבלה 5 בתקנון את זכויות הבניה המבוקשות במ"ר, שירות ועיקרי, ללא התייחסות לתיקון מתארי מספר 62/101/02/3 בהערות לטבלה.
4. הערה מספר 2 לטבלת הזכויות המאפשרת העברת זכויות בניה ממעל למפלס הקרקע אל מתחת למפלס הקרקע אינה מקובלת. יש לקבוע זכויות בניה לכל מפלס באופן סופי.
5. בנספח הבינוי יש לדייק את גגון עמדות התדלוק בהתאם לקו הבניין הדרומי.
6. יש לעדכן ולהשלים בעיקרי הוראות התכנית סעיפים לעניין תכסית, תוספת זכויות בניה, גובה וקומות בהתאם להערות בדף התקנון.
7. יש להסיר בנספח מצב מאושר את תשריט מצב מוצע.
8. יש לעדכן את סעיף 6 בהוראות התכנית בהתאם להערות בדפי התקנון.
9. יש לתאם ולאשר את התכנית עם תאגיד יובלים.
10. לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- אדרי' נער מסביר את התכנית.
- ד"ר לחמני ביקש בתהייה התייחסות בתכנית לחניות הנדרשות עבור הרכבת.
- אדרי' נער הסביר שזה חלק מהתכנית.
- המלצת אדרי' נער : לחמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים כפי שצוינו בהערות הבדיקה.
- נערכה הצבעה :
- מר גיטרמן והרב אמסילי הצביעו בעד המלצת המהנדס.
- הרב ליברמן וד"ר לחמני הצביעו נגד המלצת המהנדס.
- מר גרשוב, הרב אמסלם, הרב טסלר ומר בן חמו נמנעו.
- המלצת המהנדס לא התקבלה.

החלטת הועדה :

לא ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

תשריט לצרכי רישום: תצ/337**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014

שם: איחוד וחלוקה תעשיה כבדה מארק מאיר**נושא:** אישור תכנית לצורכי רישום**רשות:** אשדוד

יחס	לתכנית
כפיפות	101/02/3
כפיפות	11/115/03/3
ע"פ תוכנית	תאוח/11

בעלי עניין:**♦ מגיש התוכנית:** מארק מאיר וחנה**♦ בעלים:** רשות הפיתוח

♦ מארק מאיר

♦ אגמי דוד

אזור/רובע

אשדוד אשדודאזור תעשיה כבדה (צפונית)

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

גוש : 2026 חלקות 28, 29

מגרשים לתכנית: 28א בשלמותו מתכנית : תאוח/11

29א בשלמותו מתכנית : תאוח/11

45 בשלמותו מתכנית : 11/115/03/3

46 בשלמותו מתכנית : 11/115/03/3

מטרות התכנית:

תשריט לצרכי רישום חלוקה ואיחוד של שתי חלקות 28 ו-29 בגוש 2026 ברח' האשלג שבאזור התעשיה הצפוני. התשריט לצרכי רישום (תצ"ר) המוגש תואם לתשריט איחוד וחלוקה -תאוח/ח-11-שאושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 27/6/94.

הערות בדיקה תכנונית:**בדיקת התצ"ר:**

א. להלן חוות דעתו המקצועית של המודד אלדד פנקס בדבר התאמת התצ"ר לתכניות סטטוטוריות ולתקנות

המודדים:

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

2. פרטי תוכנית לצורכי רישום שהוגשה:

2.1 המודד: אריאלה אן מרי קוארטלר-שלינגר מדידות.

2.2 תכולת התוכנית: גוש 2026 חלקות רשומות 28,29.

2.3. הוכן עבור: מרק מאיר וחנה.

3. תוכניות סטטוטוריות בתחום השטח הכלול בתצ"ר:

3.1. תב"ע מס' 11/115/03/3, אשר קיבלה תוקף בתאריך 31.08.1978.

3.2. תב"ע מס' ד/313- תכנית מתאר אשדוד, אשר קיבלה תוקף בתאריך 13.01.1960.

3.3. תכנית איחוד וחלוקה מס' תא/ח/11, אשר קיבלה תוקף בתאריך 27.06.1994.

4. התאמה לתב"ע/תשריט איחוד וחלוקה מאושרים :

4.1. צורת המגרשים : צורת המגרשים בתצ"ר תואמת את צורתם בתשריט האיחוד והחלוקה המאושר-

תא/ח/11. החלוקה בתצ"ר תואמת לתא/ח/11 שהיווה שינוי לתב"ע תקפה מס' 11/115/03/3 (מגרשים 45 ו-46 בתב"ע).

4.2. מידות מחייבות בתב"עות : קווי בניין: לפי תב"ע 11/115/03/3 קווי הבניין הינם-קדמי: 5 מ' צדדי: 3מ'

אחורי: 6מ' נראה כי קיימת חריגה מקווי בניין שנקבעו בתב"ע בשתי החלקות הארעיות הכלולות בתצ"ר. ייבדק לאחר שיושלם סימון ע"י המודד של מרחקים בפועל בין המבנים לגבולות החלקות המוצעות.

4.3. שטחים :

4.3.1 בתב"ע התקפה לא פורטו שטחי מגרשים 45 ו-46 הכלולים בתחום התצ"ר שהוגש.

4.3.2 השוואת השטחים בתשריט האיחוד והחלוקה המאושר-תא/ח/11 לעומת שטחים מוצעים בתצ"ר המוגש :

לראות

כי

ייעוד מתב"ע 11/115/03/3	מס' מגרש מתא/ח/11	שטח בתא/ח/11 (מ"ר)	מס' חלקה מוצעת בתצ"ר	שטח בתצ"ר (מ"ר)	הפרש במטרים רבועים	הפרש באחוזים
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	א28	1565	1	1565	0.000	0.000
	א29	1628	3	1628	0.000	0.000

ניתן

השטחים בתצ"ר תואמים בדיוק לשטחים שפורטו בתא/ח/11.

הערות:

1. המודד עודכן כי עליו לשנות בטבלה את שם הייעוד של חלקות ארעיות [1] ו- [3] מ"אזור תעשיה" ל- "אזור מלאכה ותעשיה זעירה".

2. אין בתכנית לאשר חריגה מקווי בניין.

3. יש להחתים את בעלי הקרקע על התצ"ר.

אני ממליץ לאשר התצ"ר בתנאי תיקונו על פי ההערות שפורטו לעיל.

אינג' אלדד פנקס

רישיון מס' 1260

מהנדס ומודד מוסמך

ב. הערות מח' תכנון:

1. כללי: המגרשים המוצעים מבונים. המבנה המערבי בנוי על גבי שתי חלקות רשומות: חלקה 29 וחלק מחלקה 28. על פי המערכת הממוחשבת-שטחי המגרשים הרשומים בהיתר הבניה תואמים לשטחי המגרשים בתשריט מאושר תא/ח/11 ולמוצע בתצ"ר זה.

2. התאמה לתכניות מאושרות:

2.1 שטח מגרש מינימלי בתב"ע 11/115/03/3-975 מ"ר-תואם.

2.2 אורך חזית מינימלית לפי תכ' מתאר 101/02/3-20 מ': החזיתות בתצ"ר גדולות מ-20 מ' למעט

החזית בחלקה ארעית 3, בין נקודות 249 ל-15 אשר אורכה 13.21 מ'. (תואם לתשריט מאושר ע"י

הו.ה. המקומית ב-11.3.92-תא/ח/11).

2.3 תכסית מותרת עפ"י תיקון 62 לתכנית מתאר אשדוד -55% .

תכסית קיימת בפועל שהתקבלה מהמודד : חלקה ארעית 1 : 42.7%

חלקה ארעית 3 : 41.3% - תואם לתיקון 62.

2.4 קווי בניין - על פי מידות שסימן המודד-קיימות חריגות מקווי בניין בחלקה ארעית 1.

2.4.1 **מבנים להריסה**-בתשריט נראות סככות בקו בנין 0 מ' יש לסמן להריסה-

כמו כן, בחלקה 29 נראית חומה החורגת בחלקה מקו בניין קדמי(5 מ').

יש לסמן את החלק בחומה החורג מקו בניין ו/או מהיתר-להריסה.

3. כניסות / יציאות : סומנו שערים קיימים בחלקות המוצעות-יש לקבל אישור

של מחלקת תשתיות, תוך בדיקת התאמה להיתרי הבניה.

4. חסרה חתימת **רשות הפיתוח** שהינה הבעלים הרשומים של חלקה 29 לפי נסח טאבו.

וכן של מר אגמי דוד –הבעלים של חלק מחלקה 28. יש להשלים.

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ד"ר לחמני ביקש הסבר על התצ"ר ואדר' קורסונסקי הסבירה את התצ"ר.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה :

לאשר תשריט לצרכי רישום בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

תוכנית מפורטת: תצ"ר/342**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014

שם: תצ"ר מגרש 148, עורף הנמל - אשדוד**נושא:** אישור תכנית לצורכי רישום**רשות:** אשדוד**שטח התוכנית:** 22,308.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	71/101/02/3 א
כפיפות	תמא/6/ד/10

בעלי עניין:♦ **מגיש התוכנית:** אתגל אשדוד בע"מ -♦ **בעלים:** חברת נמלי ישראל**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד עורף הנמל

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2053 ח"ח 4

גוש: 2054 ח"ח 8

מגרשים לתכנית: 148 בשלמותו מתכנית: 71/101/02/3 א

B148+A148 בשלמותו מתכנית: תמא/6/ד/10

מטרות התכנית:

תשריט לצורכי רישום מגרש 148 מתכנית 71/101/02/3 א

(תאי שטח A148 ו- B148 מתמא/6/ד/10)

הערות בדיקה תכנוניות:

להלן חוות דעתו המקצועית של המודד אלדד פנקס עבור הוועדה המקומית בעניין התאמת התצ"ר (תכנית לצורכי רישום) המוגש לתב"ע ולתמ"א התקפות. להלן הבדיקה והמלצות:

5. התקבלו מהוועדה המקומית כל מסמכי וקבצי התב"ע, התמ"א והתצ"ר.

6. **פרטי תוכנית לצורכי רישום המוגשת:**

6.1. המודד: משה פלוס

2.2. תכולת התוכנית: [45]-[44]/2053 ו- [49]/2054

2.3. הוכן עבור: חברת אתגל אשדוד בע"מ.

7. **תוכניות סטטוטוריות החלות בשטח התצ"ר:**

7.1. תב"ע מס' 71/101/02/3 א', תב"ע מפורטת כללית לאזור עורף הנמל אשר קיבלה תוקף בתאריך 8/2/2006.

7.2. תמ"א (תכנית מתאר ארצית) מס' תמא/6/ד/10 תמ"א נקודתית לתחנת כח אתגל אשר קיבלה תוקף בתאריך 7/11/2013.

8. **פירוט השטחים על פי תמ"א תמא/6/ד/10 לעומת השטח המוצע בתצ"ר המוגש:**

יחיד על פי תמא/6/ד/10	מס' מגרש על פי תמא/6/ד/10	שטח מגרש בתמ"א ובתב"ע	מס' חלקה ארעית בתצ"ר	שטח בתצ"ר	הפרש במטרים	הפרש באחוזים
מתקנים הנדסיים	148A+148B*	22.308	49	22.308	0.000	0.000

* על פי תב"ע מפורטת 71/101/02/3 א מספר המגרש 148.

9. בדיקת התצ"ר :

9.1. תכולה מול התב"ע והתמ"א : הגושים והחלקות תואמים.

5.1.1. מקורה של חלקה ארעית [49]/2054 הוא בחלקת מקור 2054/8. מקורה של חלקה ארעית [44]/2053 הוא בחלקת מקור 2053/4.

5.1.2. התצ"ר המוגש מבוסס על תצ"רים 901-902/2012 שאושרו בוועדה כתצ"ר מס' תצ"ר/ 301 ונמצאות כרגע בביקורת במרכז למיפוי ישראל.

9.2. צורת המגרשים : תואמת את צורתם בתב"ע ובתמ"א

9.3. מידות מחייבות בתב"ע ובתמ"א : תואם.

9.4. שטחים : על פי טבלת שטחים השוואה תמ"א-תצ"ר שבסעיף 4 לעיל -ניתן לראות כי שטח חלקה ארעית [49] תואם בדיוק את השטח הרשום בתב"ע ובתמ"א החלות.

10. הערות:

יש להחתים את בעלי הקרקע על התצ"ר.

11. בהתאם לכתוב מעלה, אני ממליץ לאשר התצ"ר.



אינג' אלדד פנקס
מהנדס ומודד מוסמך
רישיון מס' 1260

הערות מחלקת תכנון:

התצ"ר חתום ע"י חנ"י – הרשומים כבעלי הקרקע עפ"י נסח טאבו. לאור חוק הספנות והנמלים מ-2004 נדרשת חתימת רמ"י גם במקרקעין בהם חנ"י רשומים כבעלים.
יש להרחיב את גבול הרישום ולהסדיר את קטע כביש 24 הצמוד למגרש ומהווה גישה למגרש כפי שמופיע ע"פ התב"ע.

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ד"ר לחמני ביקש הסבר על התצ"ר ואד"ר קורסונסקי הסבירה את התצ"ר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה :

לאשר תשריט לצרכי רישום בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201411 בתאריך 19/08/14

תאריך: 24/08/2014

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20110596	1072	2456	67	140	בניין אב בע"מ	שפירא אברהם 27 אשדוד	21
2	20110096	7818	2018	29	7	אדיר גרופ השקעות ויזמות בע"מ	טרם נקבע אשדוד	24
3	20130857	1270	2189	38	169	קבוצת ישפה נופך התחדשות עירונית בע"מ ע"י יואל	בן אליעזר אריה 7 אשדוד	27
4	20120794	4743	2385	166	707	פרץ יוסף בשם הדיירים	פתח תקווה 5 אשדוד	31
5	20130393	4505	2071	196	9	לוינסקי איילה	יהודה הלוי 13 אשדוד	33
6	20140097	6889	2384	98	902	עמותת אפיקים חדשים	שדרות רש"י 10 אשדוד	36
7	20130396	509	2455	16	115	האחים י.ד. כהן בשם הדיירים	יהודה המכבי 3 אשדוד	39
8	20140130	1986	2073	42	63	קבוצת ישפה התחדשות עירונית בע"מ ע"י יואל גבאי	מבוא העירית 10 אשדוד	42
9	20140129	1987	2073	40	64	קבוצת ישפה התחדשות עירונית ע"י יואל גבאי	מבוא העירית 14 אשדוד	45
10	20120896	866	2299	2		אגן יצרני כימיקלים בע"מ	האשלג 3 אשדוד	48
11	20120693	27	2451	19	14	וידה ארועים בע"מ	הבושם 41 אשדוד	50
12	20130570	7805	2452	104		ידידה חניונים בע"מ	ההדרים אשדוד	52
13	20130167	8379	2452	103	160	אמסלם יוסף ובניו בע"מ	בעלי המלאכה אשדוד	54
14	20140319	6028	2003	7	5	מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ	שדרות הים התיכון 1 אשדוד	56
15	20130306	791	2452	65	73/74	הלוי אבי	העבודת 7 אשדוד	59
16	20130031	435	2451	15	83	דנינו דניאל	ארווין שלזינגר) המלאכה לשעבר	61
17	20140215	4242	2396	27	22	שנדלין דימטרי בשם הדיירים	המלך עמרי 2 אשדוד	63
18	20130455	8809	2002	29	539	לוי יצחק ועל	עינבר 12 אשדוד	64
19	20130450	3635	2016		128 ב	בן חמו שי וגואן	גולדברג לאה 20 אשדוד	67
20	20120332	4541	472	151	99	שמעיה שמחה ואחרים	אליעזר בן הורקנוס 7 אשדוד	69
21	20120903	2597	2068	167	238	הרוש יעקב	המליץ 7 אשדוד	72
22	20130922	1821	2066	108	238	פריטאלי יעקב	בארי 1 אשדוד	75
23	20140032	8589	2002	23	329	נקש אילן	לשם 24 אשדוד	78
24	20130012	4309	2396	35	240	קליחמן דויד	המלך חזקיה 53 אשדוד	80
25	20130426	8708	2002	5	223	יוסי בריגה חבי לבניה בע"מ	תרשיש 21 אשדוד	82
26	20140276	2370	2198	79	137	אסולין עמרם(ארמונד) ופיבי	מצדה 52 אשדוד	84
27	20130424	8391	2455	22	121	חבי מ.ת.ל השקעות בע"מ	יהודה המכבי 15 אשדוד	86
28	20110772	8510	2002	29	169	לוי מואיז	פטדה 36 אשדוד	89

סעיף: 1	מספר בקשה: 20110596	תיק בניין: 1072
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* בניין אב בע"מ

הגשה 14/08/2011

בעל הנכס:

* עפ"י נסח טאבו באמצעות עו"ד טדי מנשה

האורגים 29 א אשדוד

עורך:

* זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שפירא אברהם 27 אשדוד

שטח מגרש: 4172.00 מ"ר

שכונה: רובע ו

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 67 מגרש: 140 יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/2, תמא/38, תמא/1, תמא/35, תמא/38,

96/101/02/3, תמא/36, א, 62/101/02/3, תממ/14/4, 100/3 במ/100

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה**דיון בביטול החלטת ועדת משנה מס' 201301 מיום 1/1/13:**

חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד. תוספת 6 יח"ד בקומת הקרקע, 20 יח"ד ב-2.5 קומות הנוספות.

סה"כ המבנה יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 58 יח"ד.

ביום 2/11/12 פורסמו הקלות:

תוספת 2.5 קומות לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת, 32 יח"ד.

בקומת הקרקע – 6 יח"ד, 20 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות, סה"כ לאחר חיזוק המבנה יהיה בן 7

קומות מעל קומת הקרקע, 58 יח"ד.

קו בניין אחורי לא יוקטן מ- 3 מ'

הקלה מכח חוק התכנון והבניה:

הבלטת ממ"דים מעבר לקו הבניין האחורי מ- 3מ' ל- 2.3 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			
317.58	58		1552.20		2238.16	2537.00			
			1552.20		2238.16	2537.00			

סה"כ:	4775.16	1552.20	%בניה: 0.00%
-------	---------	---------	--------------

הערות בדיקה:בישיבת ועדת משנה מספר: 201301 מ: 01/01/13 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.בישיבת רשות רישוי מספר: 201402 מ: 26/01/14 הוחלט:
להאריך תוקף החלטת ועדת משנה 201301 מיום 1/1/13 שבה הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

בבדיקה שנעשתה בסמוך להוצאת היתר בניה, התגלה שלא קיימת קומת עמודים מפולשת, ולכן החלטת הוועדה שהתבססה על נתונים לא נכונים, אינה נכונה.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה מהווה סטייה ניכרת.

- במידה ותוגש תכנית התואמת לתמ"א 38 ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- אדר' נער הסביר את הבקשה ואת מקור הטעות.
- ד"ר לחמני טען שהנושא חמור מאוד ולא יכול להיות שנוצר מצב שהוועדה מאשרת בלי שאף אחד לא ראה את הבעיה.
- אדר' נער הסביר שנעשית חקירה בנושא.
- כמו כן, אדר' נער הסביר את הליך בקשה להיתר משלב בדיקת הפיקוח ועד בדיקת הרישוי.
- בכל מקרה בכל בקשה להיתר חתום עורך בקשה שהוא אחראי על הבקשה.
- מר בן חמו שאל האם אפשר לעשות תמ"א בבנין זה ונענה שכן אך לא כפי שהוגש.
- גב' גוטמן הסבירה שנאמר בדיון שאנשי מקצוע לא ראו את הבעיה בבקשה, אך המפקח חייב לצאת לשטח ולהגיד לא רק אם המבוקש בנוי אלא גם האם הבניין תואם למבוקש.
- במקרה זה התקבל דיווח מהפיקוח שכן.
- אני הבודקת של הבקשה וע"ס הדיווח של הפיקוח שהתכנית מתאימה למציאות ויש קומת עמודים נדונה הבקשה יותר מפעם אחת ועברה פנאל מקצועי מס' פעמים.
- אדר' נער הסביר שאלו טענות שייבדקו ע"י היועץ המשפטי.
- המבקשים הוזמנו.
- הופיעו מר אפנגר, אדרכלים מטעם אדר' זחבי ודיירי הבניין.
- מר אפנגר הסביר שהם הכינו את הפרויקט ע"פ תמ"א 38 ויצא להם 2.5 קומות ביחד עם זכויות בנייה והבקשה לא יצאה כלכלית.
- נעשו פגישות עם אדר' רינה קטיף, מהנדסת העיר בזמנו, וניסו למצוא פתרונות שיהפכו את הפרויקט לכלכלי.
- רינה קטיף הסכימה שיבנו את קומת הקרקע מה שנתן את הפתרון הכלכלי המיוחל.
- הבקשה עברה כמה וכמה גלגולים וכמה פעמים דיון.
- לבסוף אושר תיקון 3 לתמ"א והבקשה תוקנה ע"פ סעיף 3.
- הבקשה עברה את כל ההליך כולל בדיקת מס' בודקות רישוי והגיע לשלב החתימה על ההיתר.
- אז הבקשה הוחזרה אליהם לאחר שמהנדס העיר לא הסכים לחתום עליה וטען שנעתה פה הטעייה של המערכת.
- אין פה שום הטעייה כל מה שנעשה נעשה בתום לב.
- יש פה פרויקט שעומד בפני שוקת שבורה.
- יצרתי קשר עם יזם מקומי שנגרם לו נזק כלכלי חמור.
- יש פגיעה בדיירים שמחכים כל כך הרבה זמן ואפילו ממ"ד אין להם.
- יש פה עבודה של 3.5 שנים שירדו לטמיון.
- צריך לפתור את הבעיה ע"פ סעיף 23 לתמ"א ולהקל על היזם.
- שמעון וזנה מטעם הדיירים הסביר שבתור אנשים פשוטים הם אינם מבינים בתכניות, אך במהלך 3.5 שנים הם אוכלים מירורים, ויש אפילו מס' דיירים שכבר התייאשו ועזבו את הבניין.
- עו"ד רחמים כהן הסביר שהיזם הולך להפסיק כ-1/2 מילון ש, וקיים סעיף 23 בתמ"א שנותן אפשרות לפתור את כל הבעיה כדי להפוך את הפרויקט לכלכלי.
- אדר' נער הסביר ליזם שסעיף 23 לתמ"א מדבר על הגשת תביעה.
- בדיון פנימי הסביר אדר' נער שהוא מבדיל בין מה שנעשה עד רגע זה ובין מה שצריך לעשות.
- הבקשה כפי שהוגשה אינה נאמנה להיתר המקורי ומהווה סטייה ניכרת ואינה ניתנת לאישור.
- צריך לשנות את ההחלטה בהתאם ולאפשר ליזם להגיש בקשה מתוקנת התואמת לתמ"א.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת האם הבניין חוקי ונענה שכן.
- הרב אמסילי שאל האם יש היתר לבנין כולל קומת עמודים.
- אדר' נער הסביר שיש תכנית בלי חותמות התואמת לבנין הקיים ואין בה קומת עמודים.
- מר גרשוב שאל מה אפשר לאשר שם ונענה שרק ע"פ תמ"א.
- הרב ליברמן ביקש שכשתוגש הבקשה המתוקנת שהיא תובא לדיון בהקדם.

לגבי מה שהוצע פה ע"י החברים מדובר על הורדת קומה במבנה מה שייפגע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט, ולטעמו התמ"א מהתיקון הראשון ועד השלישי ניסתה תמיד לשפר לא את החיזוק אלא את הכדאיות הכלכלית.

אם תתקבל החלטה שבסופה בניינים מסוג זה לא יקבלו את הקומה הנוספת, יחסם עליהם הגולל ולא יבנה שם תמ"א 38.

הרב ליברמן הסביר שהוא התייעץ עם עו"ד אמיר בנושא והם אינם רואים עין בעין בנושא. יש לקיים דיון בפורום אחר שינסה לפרש את הקומה כקומה מפולשת והעתקת הזכויות לקומה עליונה, כי אחרת נותרנו עם 2.5 קומות שאינם כלכליים.

- מר דנינו הסביר שהיזום טען שאם כל מה שהוא יכול לעשות זה 2.5 קומות אז הוא לא יעשה את הפרויקט.
- אדרי' נער טען שזו לא הפעם הראשונה שהוא מציע שחפז שנהוג בוועדות אחרות, בכל מקרה של תמ"א יוגשו גם דוחות כלכליים, שעליהם יעבור שמאי הוועדה, ואז טענה מסוג זה יהיה לנו את המידע לבדוק את נכונותה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לבטל את החלטת וועדת משנה 201301 מיום 01/01/13 ולא לאשר הבקשה מהווה סטייה ניכרת.
- במידה ותוגש תכנית התואמת למצה הקיים ולתמ"א 38 ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה.

סעיף 2:	מספר בקשה: 20110096	תיק בניין: 7818
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

הגשה 08/02/2011

* אדיר גרופ השקעות ויזמות בע"מ

* ע"י סמי אסולין

* ע"י שאול אקב

בעל הנכס:

* קי.בי.עי

עורך:

* פייגין אדריכלים ע"י יהודה פייגין

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: טרם נקבע אשדוד

שטח מגרש: 6029 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2018 חלקה: 29 מגרש: 7 יעוד: איכסון ונופש מיוחד

תכנית: 14/118/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מלונאות בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תיקון טעות סופר שנפלה בהחלטה בעניין בקשה מס' 20110096 בישיבה מס' 201306 מיום 19.3.2013, והוספת תנאים.

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			
			627.85		2380.00		מלונאות		
			627.85		2380.00				
0.00% : %בניה			627.85		2380.00		סה"כ:		

הערות בדיקה:

ביום 19.3.2013 בישיבה מס' 201306 נדונה ואושרה בקשה להיתר בניה להקמת בית מלון בן 49 חדרים. במהות הבקשה נכתב: דיון נוסף בבית מלון בן 49 חדרים דרגה B ארבעה חדרים עפ"י תכנית מיום 29.2.13. הבקשה כוללת את הצגת תכנית הבינוי.

בדיון זה מבוקש כדלקמן:

1. תיקון טעות סופר שנפלה בהחלטה-

בישיבה מס' 201306 מהנדס הוועדה המליץ על אישור הבקשה להיתר, בין היתר בכפוף לאישור תכנית הבינוי (שכאמור היתה כלולה בבקשה להיתר), והוועדה המקומית קיבלה את המלצת המהנדס. אלא, שנפלה טעות סופר בהחלטה- נרשם בה בטעות שהוועדה מאשרת את הבקשה להיתר בכפוף לאישור תכנית בינוי (כפי שנכתב בהמלצת המהנדס) במקום לרשום שהוועדה מאשרת את תכנית הבינוי והפיתוח שהוטמעה בבקשה להיתר וכן את הבקשה להיתר. במסגרת דיון זה, מבוקש לתקן את טעות הסופר שנפלה בסעיף "א" להחלטת הוועדה מיום 19.3.2013, כך שיירשם בו (במקום מה שנרשם במקור) "לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח הכלולה בבקשה להיתר. כמו כן לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לאישור מש. התירות, והסכמת מ.מ.י".

2. הוספת תנאים בנוסף לאלו שצויינו בהחלטה מיום 19.3.2013-

- א. יש להוסיף תנאי בדבר אישור תכניות הסדרי תנועה על ידי רשות התמרון.
- ב. יש לקבוע בהיתר הבניה כי: "הפרויקט למלונאות ונופש במגרש 7 שבחלקה 29 בגוש 2018 ינוהל כמקשה אחת ע"י חברת ניהול אחת על כל יחידותיו, יותקן מונה אחד לכל אחת מתשתיות מים, חשמל, גז. לא תותרנה מכירה של יחידות ותירשם הערת אזהרה בעניין זה. השימוש יהיה מלונאי בלבד".
- ג. תירשם הערת אזהרה לפיה לא תותרנה מכירה של יחידות.
- ד. יש להוסיף תנאי למתן אישור איכלוס טופס 4,5 - "בדיקה על ידי הוועדה המקומית כי התנאי שבסעיף 15.5 לתכנית 14/118/03/3 קויים".

המלצות מהנדס הוועדה:

1. לתקן את טעות הסופר שנפלה בהחלטת הוועדה מיום 19.3.2013, ובמסגרת זו לקבוע כי תכנית הבינוי והפיתוח (אשר היתה כלולה בבקשה להיתר) אושרה על ידי הוועדה המקומית ביום 19.3.2013.
2. להוסיף את התנאים הנוספים שצוינו בסעיף "הערות הבדיקה".
3. לאשר הבקשה בכפוף לתיקונים המבוקשים בדיון זה ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- עו"ד עמיר הסביר שיש לעשות תיקון טעות סופר בהחלטת הוועדה ויש להוסיף דרישות ע"פ התב"ע.
- ד"ר לחמני שאל האם יצא היתר לבקשה ונענה שכן.
- ד"ר לחמני שאל האם יש גוף הבדק את נושא כמות החולות שמוציאים מהמקום, במיוחד מאחר וזה בצמוד לשפת הים.
- ד"ר מירזי הסביר שיש גוף מטעם המנהל שמפקח על כריית חולות.
- היזם הוזמן וניתנה לו האפשרות לומר את טענותיו.
- היזם הסכים עם הוועדה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הוועדה

1. לתקן את טעות הסופר שנפלה בהחלטת הוועדה מיום 19.3.2013, ובמסגרת זו לקבוע כי תכנית הבינוי והפיתוח (אשר הייתה כלולה בבקשה להיתר) אושרה על ידי הוועדה המקומית ביום 19.3.2013.
2. להוסיף את התנאים הנוספים שצוינו בסעיף "הערות הבדיקה".
3. לאשר הבקשה בכפוף לתיקונים המבוקשים בדיון זה ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

ת. השלמה	19/03/2013	- אישור תכנית בינוי ופיתוח
	26/06/2013	- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
	26/06/2013	- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
	11/09/2013	- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
	20/10/2013	- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
	22/10/2013	- תאום עיצוב.
	26/06/2013	- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
	11/09/2013	- אישור הג"א
		- אישור תכניות הסדרי תנועה על ידי רשות התמרון.
	11/09/2013	- אישור כיבוי אש
	17/09/2013	- אישור משרד הבריאות
	10/06/2013	- אישור משרד התיירות
	21/01/2014	- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי. - תנאי נדחה ל- 3 חודשים - באישור של אייל + מה"ע
		- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח) - תנאי נדחה ל- 3 חודשים - באישור של אייל דוידוביץ + מה"ע
	26/06/2013	- הגשת דו"ח סקר קרקע.
	26/06/2013	- אישור מורשה נגישות.
	26/06/2013	- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.

מס' דף: 23

- 20/10/2013 - חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- 26/06/2013 - 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
- 26/06/2013 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- 26/06/2013 - אישור מחלקת שרותי אשפה.
- 26/06/2013 - אישור מח' חשמל ומאור-תנאי נדחה ל-3 חודשים-באישור של אייל דווידוביץ' + מח"ע
- 26/06/2013 - יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- 20/10/2013 * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. שומה מס' 20130468.03 אין חבות בהיטל השבחה.
- 20/10/2013 - הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- 20/10/2013 -הסכמת קי.בי.עי.(מ.מ.י).
- 20/10/2013 - אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
- * תנאי למתן אישור איכלוס טופס 4, 5 יהיה בדיקה על ידי הוועדה המקומית כי התנאי שבסעיף 15.5 לתכנית 14/118/03/3 קיים.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- * תנאים לאיכלוס :
1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
 3. קבלת טופס 4
- * בהיתר יירשם- "הפרויקט למלונאות ונופש במגרש 7 שבחלקה 29 בגוש 2018 ינוהל כמקשה אחת ע"י חברת ניהול אחת על כל יחידותיו, יותקן מונה אחד לכל אחת מתשתיות מים, חשמל, גז. לא תותרנה מכירה של יחידות ותירשם הערת אזהרה בעניין זה. השימוש יהיה מלונאי בלבד".
- * תירשם הערת אזהרה לפיה לא תותרנה מכירה של יחידות.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20130857	תיק בניין: 1270
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

הגשה 02/12/2013

♦ קבוצת ישפה נופך התחדשות עירונית בע"מ ע"י יואל

בעל הנכס:♦ עו"ד ליאור אלביליה מיופה כח דיירים
העצמאות 89 אשדוד**עורך:**

♦ אפריאט ערן

♦ פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בן אליעזר אריה 7 אשדוד**שכונה: רובע ד**

גוש וחלקה: גוש: 2189 חלקה: 38 מגרש: 169 יעוד: אזור מגורים ב

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

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

ביום 13/1/14 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. חיזוק
והרחבת דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות
נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות, 28 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.**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			
524.76			764.84		1434.52		מגורים		
			764.84		1434.52				
0.00% : %בניה:			764.84		1434.52		סה"כ:		

מתנגדים

♦ מגיד סלומון בן אליעזר אריה 9 דירה 26 אשדוד

הערות בדיקה:מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 15.12.13:
המבוקש טרם בנוי.

בתאריך 13.1.14 בוצע פרוסום 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 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 10 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות, 28 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.
- התקבלה התנגדות בתאריך 29.12.13.

התקבלו בתאריך 17.11.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

שטחים:

בקומת עמודים מבוקש 182.40 מ"ר ל- 2 יח"ד. כמו כן, מבוקש מחסנים.
שטח מוצע לתוספת לקומה 100 מ"ר = 100 מ"ר המותרים (4 יח"ד * 25 מ"ר)
שטח מוצע לקומה 5 ו-6 נוספות חדשות 419.69 מ"ר – בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת כולל שטח קורות חיזוק
שטח מוצע בקומה שביעית חלקית 212.74 מ"ר - חריגה 1.24 מ"ר. יש להתאים למחצית משטח קומה שמתחתיה
שטח שרות מוצע בקומות החדשות ובקומת הקרקע הוא 493.43 מ"ר על סמך תיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד, בכפוף לבדיקת חבות היטל השבחה.
שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6700. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.

על עורך הבקשה להשלים פרטי תכנית פיתוח, לתקן צביעת חומות מבוקשות כולל פריסת גדרות ופתרון חניה. כמו כן, יש לבטל תכנון מחוץ לקווי בניין ולהתאים קומה שביעית לקונטור קומה שמתחתיה.
יש לתקן את טבלת השטחים, להשלים טבלת שטחים מותרים,
יש להציג קווי בניין, יש להסיר תכנית מצב קיים ולהציג תכנית פיתוח מפורטת, יש למספר דירות, יש לתקן מפלסים בתכנית קומת גג, ולתקן גובה מעקה גג מוצע בהתאם למוצע,
יש לסמן להריסה בחתכים את רצפת קומת העמודים כדי להתאים את הגובה למגורים. יש להתאים את החתכים לתכניות המבנה, להשלים מספור קומות וקונטור אדום סביב המבוקש, ולבצע עדכונים בהתאם למפורט בגוף הבקשה.

בתאריך 29.07.14 התקבלה חו"ד מח' תשתיות לעניין פתרון החניה:

"בהתחשב בזיקת הנאה קיימת היום (מצ"ב), פתרון החניה המוצע לשני הבניינים (מס' 7 ומס' 11) מקובל עלי באופן עקרוני, אך יש לציין ש:

- ישנו צורך לשנות מסמכי זיקת הנאה לפי תכנון מוצע.
- לצורך בניית פרויקט תמ"א 38 עבור בניין מס' 7 צריך להתקין מכפילי חניה בתחום של חניות מס' 7 (לפי סימון בתשריט ולפי המסומן ע"ג התכנית בצבע צהוב)
- לצורך בניית פרויקט תמ"א 38 עבור בניין מס' 11 בעתיד, יהיה צורך להרחיב מעבר משותף ע"ח הפיתוח של בניין מס' 7 וחניות יהיו לפי המסומן ע"ג התכנית בצבע ירוק.
- טרם הוצג פתרון פינוי אשפה, פתרון גישה לרכב כיבוי אש.
- יש לתכנן חניות לנכים לפי חוק הנגישות."

- יש לעבור ליווי תכנוני לקומת הקרקע כולל השארת שטח לגינון משותף, צובר גז ופרט הגנה על פתחי מילוי מאושר ע"י מהנדס, ביטול גינות פרטיות באזור מחסנים, תכנית פיתוח מלאה, ביטול מאגר מים וכו'.
- יש להשלים חתימות בעלי הזכות בנכס מכל המגרשים כולל נסחי טאבו ועדכון רישום זיקת הנאה לחניות.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- מר סלומון טען שהכניסה לחנייה של הבניין שלו תחסם עקב בניית הממ"דים מעבר לקו בניין.

- כמו כן עבור הבנייה המבוקשת נדרשים 18 חניות נוספות, במקום קיים חוסר בחניות גם כך ולא ברור היכן ימוקמו החניות החדשות.
- יש לוודא שהחניות המוצעות אינן על שטח החניות של הבניין שלו.
- בזמן הבנייה יצטרכו לגדר והעביר משאיות מה שיחסום את הגישה למגרש החנייה המשותף.
- מר גבאי הסביר שקיים אישור תשתיות לבקשה ובה מוסדרות 12 חניות חדשות, כנדרש ע"פ התקן, בתחום החניות המותרות של הבניין.
 - כמו כן, נעשתה בדיקה עבור מח' תשתיות מה יקרה אם הבניין השני יבקש בעתיד בקשה ע"פ תמ"א, וגם עבורם נמצאו חניות.
 - הממ"דים המוצעים נמצאים בתחום המגרש ואינם מפריעים לחניות, ולהיפך הבקשה מגדילה את רדיוס הכניסה לחניה.
 - בזמן הבנייה יש כשבעים עד חודש ימים שהם בזמן בניית היסודות שבהם אכן תהייה הפרעה לכניסה לחנייה, אך מדובר בזמן קצר לעומת התועלת המתקבלת בעקבות התמ"א.
 - הרב ליברמן הסביר למתנגד שלא יצא היתר בלי שיתקבל אישור מח' תשתיות וללא פגיעה בחניות של בניין אחר.
 - המתנגד טען שהוא מעוניין לראות את מיקום החניות לפני שיאשר אותם.
 - בדיון פנימי הסביר אדר' נער שהחנייה הקיימת הינה משותפת למס' בניינים.
 - במח' תשתיות נבדד היחס מה כל בניין צריך לצורך תוספות ע"פ תמ"א 38 ונמצא פתרון מבלי לפגוע בזכויות של אף אחד.
 - וענת המתנגד להפרעה בזמן הבנייה הינה הגיונית ותמשך על תקופה ארוכה של כשנה ולכן יש לדרוש תכנית התארגנות אתר כדי למזער את הפגיעה.
 - מר בן חמו טען שבדיון קודם היתה בקשה של בן אליעזר עם אותה בעיה.
 - אדר' נער הסביר שזה לא המקרה מאחר ולבניין הזה יש חנייה מסודרת במגרש פרטי ולא כפי שהיה בבקשות הקודמות ששם דובר על מגרש ציבורי.
 - הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר וד"ר לחמני הצביעו בעד.
 - מר בן חמו התנגד.
 - ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר וקיים אישור תשתיות לחניות הנדרשות ללא פגיעה בחניות הקיימות של הבניינים הסמוכים דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה.

לעניין הפגיעה בכניסה לחנייה בזמן הבנייה נדרש הגשת תכנית התארגנות אתר כולל בדיקתה ע"י הצוות המקצועי כדי למעזר את תקופת הפגיעה בכניסה לחנייה.

כמו כן, נדרש ליווי תכנוני לקומת הקרקע כולל השארת שטח לגינון משותף, צובר גז, ביטול סימון גינות פרטיות בצמוד למחסנים, הגשת תכנית פיתוח מלאה וכו'.

- 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.

מספר בקשה: 20120794	תיק בניין: 4743	סעיף: 4
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* פרץ יוסף בשם הדיירים

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: פתח תקווה 5 אשדוד

שטח מגרש: 3675.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 166 מגרש: 707 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, 3/65/37, תמא/1/38/א, תמא/35/א, תמא/38/101/02/3, תמא/96/36/א

שימוש עיקרי

תאור בקשה

מגורים

תוספת מרפסת

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת מרפסת בשלושה אגפים בהמשך להחלטה קודמת.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/1/14.

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			
					204.48	3962.86	מגורים		
					204.48	3962.86			
סה"כ:					4167.34				
0.00% : %בניה									

מתנגדים

* יודין ולרי פתח תקווה 5 דירה 9 אשדוד

* לב שיכמן דירה 49,43,37,31,25,19,13 פתח תקווה 5 דירה 49 אשדוד

* ע"וד שרון כהן בשם דיירי 43,19,31,25 שד' דואני 46 ת.ד. 767 יבנה

* עו"ד ויצן בשם יאביץ מיכאל שד ירושלים 18 ב דירה 106 אשדוד

* ראיסה שציגרב פתח תקווה 5 דירה 3 אשדוד

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201306 מ: 19/03/13 הוחלט:

הוועדה מסמיכה את הצוות המקצועי לקבלת החלטה שתאפשר לכל הדיירים בבניין ניצול הזכויות העומדות לרשותם.

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

בישיבת ועדת משנה מספר: 201407 מ: 29/04/14 הוחלט:

לדחות את קבלת ההחלטה, ולהביא את הבקשה לדיון נוסף, ללא המתנגדים, לאחר בדיקת הצוות המקצועי של חתימות בעלי הזכות בנכס וחתימת בעלי הנכס של דירות הגן.

המלצות מהנדס הועדה:

לאחר בדיקת הצוות המקצועי לעניין חתימת בעלי הזכות בנכס, נמצא כי רק 59% מבעלי הזכות בנכס חתמו על הסכמתם לבקשה להיתר, כמו כן, 37% מתנגדים לבקשה. יש לציין, שיתכן וניתן לפתור את הבעיות התכנוניות שהועלו ע"י המתנגדת לעניין מיקום העמודים ע"י תכנון שונה, אך הואיל וכאמור אין חתימת רוב בעלים כנדרש ע"פ חוק המקרקעין, הבקשה דינה להדחות.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכתו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- מר בן חמו לא משתתף בדיון.
- **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאחר בדיקת הצוות המקצועי לעניין חתימת בעלי הזכות בנכס, נמצא כי רק 59% מבעלי הזכות בנכס חתמו על הסכמתם לבקשה להיתר, כמו כן, 37% מתנגדים לבקשה. יש לציין, שיתכן וניתן לפתור את הבעיות התכנוניות שהועלו ע"י המתנגדת לעניין מיקום העמודים ע"י תכנון שונה, אך הואיל וכאמור אין חתימת רוב בעלים כנדרש ע"פ חוק המקרקעין, הבקשה דינה להדחות.

סעיף: 5	מספר בקשה: 20130393	תיק בניין: 4505
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

♦ לוינסקי איילה

הגשה 12/06/2013

בעל הנכס:

♦ פ.ק.אמזם נכסים והשקעות בע"מ
הסנפיר 36 ראשון לציון

עורך:

♦ רייכלין סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יהודה הלוי 13 אשדוד

שכונה: רובע ה

שטח מגרש: 3371.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5393.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2071 חלקה: 196 מגרש: 9 יעוד: אזור משולב - מסחרי וציבורי

תכנית: תמא/38, תממ/14, 62/101/02/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מסחר שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף להצגת מסקנות סיור במקום לבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים לגן ילדים פרטי ללא תוספת שטח.

ביום 28/6/13 פורסם שימוש חורג ממסחר לגן ילדים פרטי בשטח של כ-254.54 מ"ר לתקופה של 5 שנים.
התקבלו התנגדויות.

מ ת נ ג ד י ם

♦ ועד בית הרופאים. אבן עזרא 23 אשדוד

מ ת נ ג ד י ם

♦ דר' מירושניק אבן עזרא 23 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש שימוש חורג ממסחר לגן ילדים פרטי לתקופה של 5 שנים ללא תוספת שטח+ הריסת קירות ושינויים פנימיים. ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 13/6/13 המקום נמצא בשיפוץ ועדיין לא עובד וכמו כן מיקום המקום תואם לבקשה.

אין שינוי בשטחי המבנה, אך יש שינויים פנימיים שלא תואמים להיתר המקורי כולל שימושים פנימיים כגון: שירותים, מטבח, אמבטיה, ומחיצות בנויות נוספות ללא פתחים.

אין בעיה בקווי בניין.

יש להראות חתכים וחזיתות מלאים וצבועים באופן ברור.

בוצעו פרסומים כחוק בתאריך 28.06.2013,

התקבלה התנגדות מד"ר מירושניק בתאריך 10.7.2013.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201315 מ: 20/08/13 הוחלט:
לשוב ולדון לאחר ביקור בשטח לצורך התרשמות מהתנאים הפיזיים של המקום.

• ביום 25/8/13 התקיים סיור ובו נכחו מר גיטרמן, אדר' נער ואדר' קורנסונסקי.

• מסקנות הסיור:

1. הגן מבוקש בבניין מסחרי במקום המיועד לחניות.

2. בסיוור נוכחנו לדעת שאכן לא קיימת חצר לגן כדברי המתנגדים, ומה שהוצג כחצר פנימית ע"י המבקשים הינה חנות לכל דבר ואינה יכולה לשמש כחצר לגן ילדים. המקום סגור ואינו יכול לתפקד כחצר.
3. לא התקבל אישור ממח' הגנים לצורך בבניית גן נוסף.
4. בביקור במקום התגלה כי עבודות הבנייה מתבצעות ללא היתר הכוללות ניסור פתחים ופתיחת פתחים לחדר מדרגות משותף של הבניין, וזאת ללא קבלת חוות דעת מכיבוי אש לנושא. לאור האמור מובאת הבקשה לקבלת החלטה ע"י הוועדה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201318 מ: 17/12/13 הוחלט:
לבקשת היו"ר הבקשה הורדה מסדר היום.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201404 מ: 18/02/14 הוחלט:
לפי בקשת המבקש הבקשה לא נדונה.

המלצות מהנדס הועדה:

ילדי

לאחר סיוור בשטח הוחלט שיש ממש בטענות המתנגדים לעניין התנאים הנדרשים לקיום גן התגלו חריגות בנייה אשר מהווה סכנה בטיחותית, ולכן מקבלים את ההתנגדות ולא מאשרים את הבקשה.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- אדרי' נער הסביר שלמרות שההתנגדות הוסרה נערך סיוור במקום ולטעמו המקום אינו מתאים להיות גן ילדים, מאחר ואין חצר לגן.
- אם היה פתרון לחצר אז אפשר היה לאשר את הבקשה.
- מר גיטרמן ציין שהגן עובד כבר שנה וההורים מרוצים ממנו גם בלי חצר.
- ד"ר לחמני שאל מי בודק מה מותר וצריך שיהיה גן.
- אדרי' נער הסביר שהצוות המקצועי יודע מה מקובל שיהיה בגנים.
- מר בן חמו ביקש להבין מה חשיבות החצר.
- אדרי' נער הסביר שחצר נותנת אור, שמש ואוויר.
- הרב אמסלם שאל האם יש אכיפה במקרה זה ונענה שכן.
- הרב ליברמן שאל האם ניתן לגב' זהבה כהן להיכנס לדיון ונענה שרק מי שרשום כבעל עניין ראשי להיכנס לדיון או מי מטעמו.
- המבקשים וגב' זהבה כהן ועו"ד מימון הוכנסו לדיון.
- עו"ד צבי מימון מטעם המבקשים הסביר שהבקשה לשימוש חורג לגן ילדים בדרך כלל מאושרת ללא כל בעיה, במיוחד לאור הפסיקה הקיימת לחשיבות גני ילדים, אך במקרה זה בגלל ההתנגדות הבקשה הגיע לדיון. כעת אין התנגדות וקיימים כל האישורים הנדרשים כגון כיבוי אש ומשרד הבריאות. הבעיה היחידה שעלתה זה שאין חצר.
- הגופים האחראים, כולל משרד הבריאות שמלווה ומפקח על גני הילדים מציין שחדר כולל חלון, כפי שקיים במקום, מספיק עבור קבוצת הגילאים של ילדי הגן.
- החדר מואר והחלונות פתוחים.
- הגב' זהבה כהן הסבירה שמדובר על פעוטון עד גיל 3.
- הרב ליברמן הציע לשקול שנית את אישור הבקשה.
- ד"ר לחמני ביקש לשנות את מהות הבקשה לפעוטון עד גיל 3.
- הרב ליברמן, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו הצביעו בעד אישור הבקשה לפעוטון עד גיל 3.
- הרב אמסילי התנגד להגבלת הגיל.
- הרב אמסלם נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה לשימוש חורג לפעוטון לילדים עד גיל 3 למשך 5 שנים.

- 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'

- אישור מחלקת שרותי אשפה.

- אישור כיבוי אש.

- אישור יועץ בטיחות

- אישור משרד הבריאות.

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).

- אישור מורשה נגישות.

- אישור פקוד העורף.

- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

ת. השלמה

08/05/2014

08/05/2014

08/05/2014

מספר בקשה: 20140097	תיק בניין: 6889	סעיף: 6
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* עמותת אפיקים חדשים

* שם משמעון

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שדרות רש"י 10 אשדוד

שטח מגרש: 1065.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2130.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2384 חלקה: 98 מגרש: 902 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 3/65/36, תיקון 89 לחוק, תמא/35, 3/מק/2099, 3/מק/2095, תמא/36, א, 78/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית כנסת חדש.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 27/4/14.

ביום 25/5/14 פורסמו הקלות:

- הגדלת תכסית מ-50% המותרים ל-60%.
- ניוד שטח עיקרי בשיעור של 110.0 מ"ר מזכויות לא מנוצלות בקומה ב' לקומת מרתף.
- ניוד שטח עיקרי בשיעור של 110.0 מ"ר מזכויות לא מנוצלות בקומה ב' לקומת קרקע.

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			
			58.51		533.88			0.00	
			22.90		238.84			1.00	
			61.93		533.91		בנייני ציבור	1.00-	
			143.34		1306.63				

סה"כ:	1306.63	143.34	%בניה: 0.00%
-------	---------	--------	--------------

הערות בדיקה:

בוצע פרסום כחוק בתאריך 25/05/14. לא התקבלו התנגדויות.

מבוקשת הקלה:

- הגדלת תכסית מ-50% המותרים ל-60%.
- ניוד שטח עיקרי בשיעור של 110.0 מ"ר מזכויות לא מנוצלות בקומה ב' לקומת מרתף.
- ניוד שטח עיקרי בשיעור של 110.0 מ"ר מזכויות לא מנוצלות בקומה ב' לקומת קרקע.

רקע:

גוש 2384

חלקה 98

מגרש 902

טב"ע קובעת במגרש 1/14/3 במ/מ
יעוד: שטח לבנייני ציבור
שטח: 1068 מ"ר

שטחים מותרים ע"פ ת.ב.ע. 78/101/02/3:

שטח בניה עיקרי בקומה מעל הקרקע: $427.20 = 1068 \times 40\%$ מ"ר
שטח בניה עיקרי בקומה מתחת לקרקע: $427.20 = 1068 \times 40\%$ מ"ר
שטח שרות בקומה מעל הקרקע: $106.80 = 1068 \times 10\%$ מ"ר
שטח שרות בקומה מתחת לקרקע: $427.20 = 1068 \times 40\%$ מ"ר
סה"כ קומות: 4 + מרתף
תכסית מרבית: $534 = 50\%$ מ"ר

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 10.02.14:
המבוקש טרם בנוי.

התראות לחלקה:

1. אתר עתיקות מוכרז – יש למלא אחר דרישות רשות העתיקות.

מבוקש: מבנה בית כנסת חדש, מחולק ל-2 אגפים סימטריים בקומת קרקע + א', קומת מרתף – חלל 1 לכל השטח המבנה.

ע"פ הערת כרמית סיני – מפקחת מח' נכסים, קיים קרוואן השייך לעמותת אפיקים הממוקם סמוך לבי"ס אשכול. דרישה לתנאי לטופס 4 או ערבות לטופס 4.

בתאריך 27.04.14 התקבלה תכנית מתוקנת.

קומת מרתף – יש להתאים למותר לרבות ביטול מדרגות עלייה לקרקע במרווחים צפוני ודרומי.
יש להתאים חצר אנגלית למותר מבחינת עומק ורוחב.

שטחים מבוקשים:

שטח עיקרי:

- קומת מרתף: $533.91 < 427$ מ"ר המותר – מבוקש בהקלה
- קומת קרקע: $533.88 < 427$ מ"ר המותר – מבוקש בהקלה
- קומה א': $238.0 > 427$ מ"ר המותר
- תכסית מבוקש: $57.43\% < 50\%$ המותר – מבוקש בהקלה

קווי בנין:

אין חריגה בקווי בנין.

הערות נוספות:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לצרף תעודה לרשומה של עמותה + הצהרת מורשה חתימה
- יש לתקן חישוב שטחים וטבלת שטחים בהתאם
- יש להוסיף נוסח פרסום ההקלות בטבלת ההקלות
- חסרה מפה טופוגרפית עדכנית כולל חתימת המודד
- חסרה תכנית העמדה
- יש לערוך תכנית פיתוח כפי שמקובל
- יש להקטין חצר אנגלית עד לרוחב – 1.5 מ' ועומק 1.50 מ'
- יש לתקן פריסת גדרות
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ד"ר לחמני לא משתתף בדיון.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור אגף חשמל ומאור.
- אישור אגף מחשוב.
- אישור פקוד העורף.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת בעל תעודה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 7:	מספר בקשה: 20130396	תיק בניין: 509
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

♦ האחים י.ד. כהן בשם הדיירים

בעל הנכס:

♦ האחים י.ד. כהן בשם הדיירים

הבוס 1 אשדוד

עורך:

♦ פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יהודה המכבי 3 אשדוד**שכונה: רובע ו**

שטח מגרש: 1830.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2455 חלקה: 16 מגרש: 115 יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: ד/458, תמא/38, 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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:

חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

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

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 13/5/14.

ביום 27/8/13 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 – חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד.

תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק

יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת עמודים, 28 יח"ד.

קווי הבניין חזיתי וצדדי לא יוקטנו מ-2 מ'. קו בניין אחורי לא יוקטן מ-3 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			
451.35	28		497.52	50.48	1264.12	1362.40	מגורים		
			497.52	50.48	1264.12	1362.40			

סה"כ:	2626.52	548.00	%בניה: 0.00%
-------	---------	--------	--------------

הערות בדיקה:

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:

חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

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

- מבנה קיים לפי היתר מקורי מס' 650108 משנת 1965.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 01.07.13:

המבוקש טרם בנוי. תכנית לא תואמת למצב הקיים – אין התייחסות למחסנים שנמצאים מאחורי הבניין וגם

למחסנים בקומת העמודים. טרם נתגלה בעלים של המחסנים לצורך פתיחת תיקי פיקוח.

בתאריך 27.08.13 בוצע פרסום הקלה ולא התקבלו התנגדויות

מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 – חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 2 יח"ד בקומות עמודים, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת עמודים, 28 יח"ד.
קווי הבניין חזיתי וצדדי לא יוקטנו מ-2 מ'. קו בניין אחורי לא יוקטן מ-3 מ'.

התקבלו בתאריך 02.06.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

בתאריך 30.12.13 הוגשה תכנית המציגה פתרון חניה בתוך תחום המגרש ותואמת לדו"ח פיקוח. בשלב א' בהיתר יש לבצע הריסה בפועל של הריסת סככות קיימות ללא היתר במגרש.

הערות בדיקה לתכנית מתוקנת מתאריך 13.05.14:

שטחים-

- שטח קומת קרקע מוצע 210.94 מ"ר ובו 2 יח"ד ומחסנים.
- שטח מוצע לקומה 99.04 מ"ר > 100 מ"ר המותרים (25 מ"ר * 4 יח"ד)
- שטח קומות חדשות 357.16 מ"ר > פחות משטח קומה טיפוסית מורחבת 375.12 מ"ר.
- שטח קומה שביעית 174.90 מ"ר > 178.58 מ"ר המהווה מחצית משטח קומה שמתחתיה.
- שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6700. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.
- קיימת התאמה לקונטור קומה טיפוסית מורחבת.
- יש לחשב בקומה רביעית טיפוסית את שטח הקומה כולל קירות עד עובי 0.25 מ'.
- לא ניתן לאשר את פתרון אוורור המוצע במטבחים וחדרים רטובים בקומת הקרקע ובקומות הקיימות, יש להתאים למותר.
- יש לשנות ולהתאים למותר את תכנון הדירות בקומות החדשות ולהתאים את אוורור המטבחים וחדרים רטובים למותר.
- יש להקטין את שטח הגינה הפרטית לטובת גינות ציבורי לרווחת הדיירים בסמוך ללובי על מנת להתאים את התכנון למסמך מדיניות הוועדה המחייב 100 מ"ר בסמיכות ללובי.
- יש להשלים מידה לבליטת עמודים קונסטרוקטיביים שמעבר לקו בניין קדמי לחיזוק המבנה בהתאם למותר.
- לא ניתן לאשר מחסן כחלק אינטגרלי מדירה בקומת הקרקע.
- יש להציג את גבולות המגרשים הגובלים בתכנית פיתוח.
- יש להשלים צביעה, לציין 'קירות ממ"ד יורדים' (תומך ממ"ד) בקומת הקרקע, ולציין "תריס בלבד" בסמוך למטבח.
- יש לבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- **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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.

- אישור סופי של חישובים סכמים ע"י דוד ישראל.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * 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: 20140130	תיק בניין: 1986
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411	בתאריך: 19/08/2014

סעיף 8:**מבקש:**

♦ קבוצת ישפה התחדשות עירונית בע"מ ע"י יואל גבאי

הגשה 12/02/2014

בעל הנכס:

♦ עו"ד שי פורמן בשם הדיירים
העצמאות 93 דירה 309 אשדוד

עורך:

♦ אפרייאט ערן

♦ פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מבוא העירית 10 אשדוד

שכונה: רובע ח

שטח מגרש: 2020.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2073 חלקה: 42 מגרש: 63 יעוד: אזור מגורים ג

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/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 8 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו24 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 64 יח"ד. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 24/7/14.

ביום 27/4/14 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד. חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 8 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 24 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות, 64 יח"ד.

קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ-2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ-3 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			
351.89			1250.22		2705.34		מגורים		
			1250.22		2705.34				
0.00% : %בניה:			1250.22		2705.34		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 8 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו24 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 64 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 16.02.14 המבוקש לא בנוי.

בתאריך 27.04.14 בוצע פרסום הקלה ולא התקבלו התנגדויות. מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 : חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד. חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 8 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 24 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות, 64 יח"ד. קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.

התקבלו בתאריך 24.02.14 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

שטחים:

בקומת עמודים מבוקש 465.7 מ"ר ל- 8 יח"ד.
שטח מוצע לתוספת לקומה 200 מ"ר = 200 מ"ר המותרים (8 יח"ד * 25 מ"ר).
שטח מוצע לקומה 5 ו-6 נוספות חדשות 673.75 מ"ר > 681.5 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת.
שטח מוצע בקומה שביעית חלקית 332.38 מ"ר > 336.5 מ"ר המהווה מחצית משטח קומה שמתחתיה.
מבוקשות מרפסות בהתאם לתקנות החוק 6670, יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת המרפסות.

- יש לעבור ליווי תכנוני לקומת הקרקע כולל ביטול יח"ד אחת לפחות בכל כניסה לצורך גינון וכל הנדרש ולרבות צובר גז.
- יש לרשום זכות מעבר ולהשלים חתימות של המגרש הגובל.
- יש להתאים אוורור מטבחים לתקנות חוק התכנון והבנייה.

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 הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ד"ר לחמני ביקש שתהייה התייחסות לנושא החניות.
- מר בן חמו התנגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימות בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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
- ורישום זכות מעבר.
- 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.

סעיף 9:	מספר בקשה: 20140129	תיק בניין: 1987
פרוטוקול ועדת משנה	ישיבה מספר: 201411	בתאריך: 19/08/2014

מבקש:

הגשה 12/02/2014

* קבוצת ישיבה התחדשות עירונית ע"י יואל גבאי

בעל הנכס:* עו"ד אנטו קוזין בשם הדיירים
שד ירושלים 18 דירה 404 אשדוד**עורך:**

* אפריאט ערן

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

שמונה: רובע ח

כתובת הבניין: מבוא העירית 14 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2073 חלקה: 40 מגרש: 64 יעוד: אזור מגורים ג
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, תמא/35, תמא/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשהחיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 8 יח"ד בקומת עמודים קיימת 24 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 64 יח"ד.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 24/7/14.

היום 27/4/14 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד. חיזוק
והרחבת דירות קיימות, תוספת 8 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 24 יח"ד ב- 2.5 קומות
נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות, 64 יח"ד.
קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 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			
351.89			1250.22		2705.34		מגורים		
			1250.22		2705.34				

0.00%	%בניה:	1250.22	2705.34	סה"כ:
-------	--------	---------	---------	-------

הערות בדיקה:מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 8 יח"ד בקומת עמודים קיימת 24 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 64 יח"ד.עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 16.02.14:
המבוקש לא בנוי.בתאריך 27.04.14 בוצע פרסום הקלה ולא התקבלו התנגדויות.
מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 : חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד. חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 8 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 24 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות, 64 יח"ד. קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.

התקבלו בתאריך 04.02.14 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

שטחים:

בקומת עמודים מבוקש 477.47 מ"ר ל- 8 יח"ד.
שטח מוצע לתוספת לקומה 201.80 מ"ר < 200 מ"ר המותרים (8 יח"ד * 25 מ"ר) יש להתאים למותר
שטח מוצע לקומה 5 ו-6 נוספות חדשות 693.26 מ"ר < 683.30 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת. חריגה 9.96 מ"ר -
יש להתאים למותר.
שטח מוצע בקומה שביעית חלקית 403.75 מ"ר < 341.65 מ"ר המהווה מחצית משטח קומה שמתחתיה. חריגה 62.10 מ"ר -
יש להתאים למותר.

על עורך הבקשה להתאים גודל דירה למותר- בקומת הקרקע ובקומה שביעית. כמו כן, יש להתאים קונטור קומות חדשות לקונטור קומה טיפוסית מורחבת. יש לסמן חלל עובר כמקובל. יש לתקן גובה מעקה גג עליון. יש לתקן חתכים ולהתאים לקונטור קומה טיפוסית. יש לערוך את הגרמושקה כמקובל. יש להציג התייחסות לפיתוח שטח בחזיתות ובחלקים ולהתאים לתכניות המבנה, יש לתקן צביעה בחזיתות ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

- יש לעבור ליווי תכנוני לקומת הקרקע כולל ביטול יח"ד אחת לפחות בכל כניסה לצורך גינון וכל הנדרש ולרבות צובר גז.
- יש לרשום זכות מעבר ולהשלים חתימות של המגרש הגובל.
- יש להתאים אזורר מטבחים לתקנות חוק התכנון והבנייה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ד"ר לחמני ביקש שתהיה התייחסות לנושא החניות.
- מר בן חמו התנגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף לליווי תכנוני בקומת 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' 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 חבי בוק, אישור חבי חשמל וטל"כ.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד
- כולל רישום זכות מעבר.
- 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.

מספר בקשה: 20120896	תיק בניין: 866	סעיף: 10
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* אגן יצרני כימיקלים בע"מ

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

* מרטון רוזליה - לודן הנדסה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האשלג 3 אשדוד

שכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)

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

תכנית: 20/101/02/3, 17/115/03/3, 101/02/3, 115/03/3, 11/115/03/3
22/101/02/3, 5/101/02/3, 62/101/02/3, תא/157, תלר/3017שימוש עיקרי: תאור בקשה
תעשיה בניה חדשה**מהות הבקשה**

מתקן 43 - מתקן מילוי ואריזה לחומרים נוזלים.

ביום 15/6/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה בגובה מ - 14 מטר המותרים לפי תוכנית 11/115/03/3 ל - 20 מטר לצורך הקמת מתקן.

2. הקלה להבלטת גגות ב - 1.0 מטר מעבר לקו בניין קדמי עפ"י תקנה 4 (ה) (2).

3. הקלה להבלטה ב- 0.65 ס"מ של גזוטריות ומדרגות המשמשים כיציאת חרום מעבר לקו בניין עפ"י תקנה 2 (5) (א), תקנה 4 (ז).
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			
					3232.92	75046.09	תעשיה/אחסנה		
					3232.92	75046.09			
					78279.01		סה"כ:		
0.00% %בניה:									

הערות בדיקה:

מבוקש: מתקן 43 - מתקן מילוי ואריזה לחומרים נוזלים.

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

סה"כ שטח עיקרי המותר לבניה 160% : 90411.0 מ"ר * 160% = 144657.60 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי המותר לתכסית 40% : 90411.0 מ"ר * 40% = 36164.40 מ"ר

שטח עיקרי מאושר בהיתר לרבות בקשות שאושרו בוועדה אך טרם קיבלו היתר 5132.44 מ"ר, סה"כ תכסית 28534.60 מ"ר, שטח שרות - 3828.47 מ"ר

שטח עיקרי מוצע לבניה במפלס 0.00 - 3582.10 מ"ר (קומת קרקע) > 40% מותרים

שטח עיקרי מוצע לבניה במפלס 3.50 - 39.47 מ"ר > 40% מותרים

שטח עיקרי מוצע לבניה במפלס 4.50 - 656.03 מ"ר > 40% מותרים

שטח עיקרי מוצע לבניה במפלס 6.80 - 2536.49 מ"ר > 40% מותרים

סה"כ שטח שרות מוצע - 878.18 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 6814.09 מ"ר

תכנית קיימת + מבוקשת כולל בקשות קודמות: 28534.60 מ"ר + 6814.08 מ"ר = 32116.70 מ"ר

תכנית קיימת + מבוקשת: 32116.70 מ"ר (35.52%) > 36164.40 מ"ר (40%)

סה"כ כל השטח הקיים + המבוקש כולל בקשות קודמות: 58138.53 מ"ר > 144657.60 מ"ר

הגובה המקסימאלי של המבוקש 20 < 14 מטר המותרים.

בבקשה להקמת מתקן המבוקש על קו בניין צידי "0", ניתן לאשר מתקנים לפי תוכנית 2068/מק/3 בקו בניין צידי "0".

בתאריך 15.06.14 – פורסמו הקלות: - לא התקבלו התנגדויות.

הקלה בגובה מ – 14 מטר המותרים לפי תוכנית 11/115/03/3 ל – 20 מטר לצורך הקמת מתקן.

הקלה להבלטת גגות ב – 1.0 מטר מעבר לקו בניין קדמי עפ"י תקנה 4 (ה1) (2).

הקלה להבלטה ב- 0.65 ס"מ של גזוזטראות ומדרגות המשמשים כיציאת חרום מעבר לקו בניין עפ"י תקנה 2 (5) (א), תקנה 4 (ז).

ניתן לאשר את המבוקש בתנאים המקובלים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- 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 הבטחון.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אע"א"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 לאיכות הסביבה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 11	מספר בקשה: 20120693	תיק בניין: 27
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* וידה ארועים בע"מ

בעל הנכס:

* אוניל בנייה בע"מ

זבוטינסקי 35 רמת גן

עורך:

* סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הבוס 41 אשדוד

שטח מגרש: 70321.00 מ"ר שטח בניה מותר: 112513.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2451 חלקה: 14 מגרש: 14 יעוד: תעשייה

תכנית: ד/357, תאורח/101, 62/101/02/3, 31/114/03/3, 22/101/02/3, 101/02/3, 114/03/3, 14/114/03/3, 20/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
תעשייה שמוש חורג**מהות הבקשה**

שימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים וידה בשטח של 2025 מ"ר בקומת הקרקע של מבנה קיים לתקופה של 5 שנים.

שימוש חורג מתעשייה למשטחים מגודרים בסמוך למבנה בהיקף של 885 מ"ר לקבלת פנים של אולם אירועים לתקופה של 5 שנים. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 17/7/14.

ביום 19/6/14 פורסם:

שימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים וידה בשטח של 2025 מ"ר בקומת הקרקע של מבנה קיים לתקופה של 5 שנים.

שימוש חורג מתעשייה למשטחים מגודרים בסמוך למבנה בהיקף של 885 מ"ר לקבלת פנים של אולם אירועים לתקופה של 5 שנים. 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			
סה"כ:									
0.00% : %בניה									

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201302 מ: 15/01/13 הוחלט:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים למשך 5 שנים.
2. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה לקבלת פנים של אולם אירועים לתקופת החורף למשך 4 חודשים. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

הבקשה אושרה בתנאים, עברה שנה לא מולאו התנאים וטרם הוצא היתר. בתאריך 17.07.14 הוגשה תכנית מתוקנת לשימוש חורג.

שימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים וידה בשטח של 2025 מ"ר בקומת הקרקע של מבנה קיים לתקופה של 5 שנים.

שימוש חורג מתעשייה למשטחים מגודרים בסמוך למבנה בהיקף של 885 מ"ר לקבלת פנים של אולם אירועים לתקופה של 5 שנים.

תאריך שליחת הודעות לזכאים - 15.06.14 תאריך פרסום אחרון - 19.06.14
לא התקבלו התנגדויות.

יש לעדכן צביעת התכנית.

הוצאת ההיתר לשימוש חורג מותנה בהוצאת ההיתר לבקשה מס' 20120766 עבור גידור שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ד"ר לחמני אם אין בעיה של חנייה ונענה ע"י גב' קגנוב שנעשתה בדיקה מקיפה בכל המתחם ואין חוסר בחניות.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

24/03/2014

18/08/2014

10/03/2014

18/08/2014

10/03/2014

24/02/2014

04/03/2014

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- 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 תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חנייה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- אישור אע"ס אשדוד - חבל יבנה. בכפוף לתנאים עפ"י מכתב מיום 3.03.14

סעיף: 12	מספר בקשה: 20130570	תיק בניין: 7805
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* ידידה חניונים בע"מ

בעל הנכס:

* ידידה חניונים בע"מ

עמק ברכה 41 תל אביב - יפו

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ההדרים אשדוד**שכונה: אזור תעשיה בינונית (2)**

שטח מגרש: 8994.00 מ"ר שטח בניה מותר: 14390.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 104 יעוד: תעשיה

תכנית: תמא/4, תמא/34/ב, תמא/2, תמא/10/ד, תמא/62/3, תמא/101/2/3, תמא/5, תמא/101/2/3, תמא/22/3, תמא/3062, תמא/20/101/2/3, תמא/114/3/3, תמא/12/357/ד

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת מבנה תעשייה לפי התכליות המותרות + ממ"מ.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 19/5/14.

ביום 13/3/14 פורסמה הקלה בקו בניין צידי מ – 4 מטר המותרים לפי תוכנית 114/3/3 לקו בניין "0" לפי סעיף 4 (2) להגדלת סטייה ניכרת בקו בניין, לצורך הקמת שתי בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים בקירות של שתי בנינים בנויים על גבול משותף חופפים.

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			
41.13			32.32		266.52		תעשיה/אחסנה		
			32.32		266.52				
סה"כ:			32.32		266.52				
0.00%		%בניה:							

הערות בדיקה:

לפי דוח פיקוח מתאריך 05.08.13 - מבנה משרדים שמבוקש בתכנית טרם קיים. התכנית מתאימה למצב קיים בשטח. המקום משמש לחניון משאיות.

בתאריך 19.05.14 התקבלה תוכנית מתוכנת:

מבוקש: הקמת מבנה תעשייה לפי התכליות המותרות + ממ"מ.

במגרש קיים שימוש חורג בתוקף מתעשייה לחניון משאיות.

פורסמה הקלה - הקלה בקו בניין צידי מ – 4 מטר המותרים לפי תוכנית 114/3/3 לקו בניין "0" לפי סעיף 4 (2) להגדלת סטייה ניכרת בקו בניין, לצורך הקמת שתי בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים בקירות של שתי בנינים בנויים על גבול משותף חופפים. פרסום נעשה בתאריך 13/3/14 – לא התקבלו התנגדויות.

שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע – 42.95 מ"ר מבנה + קיים 16.4 מ"ר = 59.35 > 40%

שטח שירות מבוקש בקומת קרקע לטובת ממ"מ – 15.54 מ"ר + 26 מ"ר בליטת גג של קומה עליונה סה"כ = 36 מ"ר

שטח עיקרי מבוקש בקומה א' – 63.16 מ"ר > 40%

שטח שירות מבוקש בקומה א' לטובת ממ"מ – 11.29 מ"ר

- שטח עיקרי מבוקש בקומה ב' – 68.95 מ"ר > 40%
שטח שרות מבוקש בקומה ב' לטובת ממ"מ – 13.76 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש בקומת גג – 19.20 מ"ר > 40%
גג מרוצף בשטח של 61.75 מ"ר
גובה מקסימאלי מבוקש 14.0 מטר = 14.0 מטר המותרים – כל המבוקש יש להכניס את המבוקש בתחום קווי הבניין.
ניתן לאשר את המבוקש.
- בשלב זה הוועדה המקומית הכינה הודעה לפי סעיף 77-78 לכל אזור תעשייה בינונית שמטרת התכנית העתידית הוא שינוי מגמה של כל האזור והפיכתו לאזור מסחר, בילוי, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
 - ההודעה הומלצה בפני הוועדה המחוזית וטרם פורסמה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ד"ר מירז הסביר שבמגרש קיים בהיתר חניון למכליות גפ"מ ויש סיכונים בחניון זה ולכן ננקטו אמצעי בטיחות גבוהים במגרש כגון קיר משוריו בגובה 3 מ'.
כעת מבוקש לבנות מבנה תעשייה במגרש בצמוד למבנה תעשייה במגרש גובל ולא ניתן לאשר תכלית של תעשייה כזו ביחד עם מכלי גפ"מ והקיר שיבוטל יפגע במיגון המגרש.
כמו כן, כשמתייחסים לתכנית שהעירייה תכננה לאזור כולל פינוי שימושים מסוכנים צריך לא לאשר את המבוקש.
- הרב ליברמן הציע להוריד את הבקשה לצורך בדיקה נוספת של הצוות המקצועי לאור טענת איכות הסביבה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה תוחזר לדיון לאחר בדיקת הצוות המקצועי לטענות איכות הסביבה.

מספר בקשה: 20130167	תיק בניין: 8379	סעיף: 13
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* אמסלם יוסף ובניו בע"מ

בעל הנכס:

* אמסלם יוסף ובניו בע"מ

קישון 7/6 אשדוד

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בעלי המלאכה אשדוד

שטח מגרש: 3004.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 103 מגרש: 160 ;

גוש: חלקה: מגרש: 161 יעוד: תעשיה

תכנית: 114/03/3, תאוח/276, תתל/23, תמא/4, תמא/38

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

הקמת מבנה תעשייה למתחם אריזה לפי התכליות המותרות.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 19/5/14.

ביום 13/3/14 פורסמה הקלה בקו בניין צידי מ – 4 מטר המותרים לפי תוכנית 114/3/3 לקו בניין "0" לפי סעיף 4 (2) להגדלת סטייה ניכרת בקו בניין, לצורך הקמת שתי בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים בקירות של שתי בנינים בנויים על גבול משותף חופפים.

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			
			66.59		194.26		תעשיה/אחסנה		
			66.59		194.26				
סה"כ:			66.59		194.26				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיוק:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201313 מ: 14/07/13 הוחלט:
לא לאשר הבקשה שאינה מתאימה לתכליות המותרות ע"פ תב"ע.

בישיבת ועדת ערר מספר: 201316 מ: 11/12/13 הוחלט:

ערר מס' אש/6136/13:

מדובר בערר על סירוב לבקשה להיתר.

העוררת הבהירה כי היא מבקשת להקים במקרקעין שטח לאחסון חומר לפני גריסה, ולאחר מכן לעשות מיון של החומר, וכן מחזור על ידי מגרסה.

כמו כן, מבוקש שטח לאחסנת גרוטאות וזבל.

הוועדה המקומית סירבה לבקשה להיתר, היות ולטעמה, השימוש המבוקש אינו תואם את שימוש התעשייה המותר במקום.

העוררת טענה כי מדובר בשימוש תואם תכנית.

הדיון במחלוקת זו מתייחד לאור העובדה אושרה תמ"א 16, תיקון 4, אשר מאפשרת הקמת מתקן מחזור במקרקעין המיועדים לתעשייה, וזאת בכפוף להליכים המתוארים בתמ"א.

אנו סבורים כי הבקשה להיתר שבפנינו, עונה על תיאור מתקן מחזור, ולכן מדובר בשימוש מותר עקרונית מכוח התמ"א.
עם זאת, אכן התמ"א מותירה שיקול דעת למוסדות הרישוי האם לאשר את הבקשה להיתר. בנסיבות אלו, יש להשיב את הבקשה להיתר אל הוועדה המקומית, על מנת שיתבצע הליך מכוח התמ"א.
נציין כי אנו ממליצים כי בטרם יבוצע ההליך, יבוצע תיאום תכנוני עקרוני ביחס לשטחי האחסנה הפתוחים, כך שאלו יעמדו בדרישות המשיבה.
יובהר, כי אין בעצם התיאום בכדי לחייב את הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר. על ההחלטה הוועדה המקומית תהיה לעוררת זכות ערר בהתאם לחוק ובהתאם לתמ"א.

בתאריך 19.05.14 התקבלה תוכנית מתוכנת:

מבוקש: הקמת מבנה תעשייה למתחם אריזה לפי התכליות המותרות.
פורסמה הקלה - הקלה בקו בניין צידי מ - 4 מטר המותרים לפי תוכנית 114/3/3 לקו בניין "0" לפי סעיף 4 (2) להגדלת סטייה ניכרת בקו בניין, לצורך הקמת שתי בניינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים בקירות של שתי בניינים בנויים על גבול משותף חופפים. פורסם בתאריך 13/3/14 - לא התקבלו התנגדויות.
שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע - 42.95 מ"ר מבנה $40\% >$
שטח שרות מבוקש בקומת קרקע לטובת ממ"מ - 15.54 מ"ר + 26 מ"ר בליטת גג של קומה עליונה סה"כ = 36 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש בקומה א' - 63.16 מ"ר $40\% >$
שטח שרות מבוקש בקומה א' לטובת ממ"מ - 11.29 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש בקומה ב' - 68.95 מ"ר $40\% >$
שטח שרות מבוקש בקומה ב' לטובת ממ"מ - 13.76 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש בקומת גג - 19.20 מ"ר $40\% >$
גג מרוצף בשטח של 61.75 מ"ר
גובה מקסימאלי מבוקש 14.0 מטר = 14.0 מטר המותרים - כל המבוקש יש להכניס את המבוקש בתחום קווי הבניין.
מבוקש יציקת בטון על כל תחום המגרש, יש להשעיר 20% משטח המגרש לטובת חלחול מי גשם.
ניתן לאשר את המבוקש.

- בשלב זה הוועדה המקומית הכינה הודעה לפי סעיף 77-78 לכל אזור תעשייה בינונית שמטרת התכנית העתידית הוא שינוי מגמה של כל האזור והפיכתו לאזור מסחר, בילוי, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
- ההודעה הומלצה בפני הוועדה המחוזית וטרם פורסמה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- מאחר ואישור הבקשה תלוי באישור הבקשה של המגרש הגובל, שבו הוחלט לבצע בדיקה נוספת בעקבות טענות איכות הסביבה, בשלב זה לא ניתן לאשר הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

מאחר ואישור הבקשה תלוי באישור הבקשה של המגרש הגובל, שבו הוחלט לבצע בדיקה נוספת בעקבות טענות איכות הסביבה, בשלב זה לא ניתן לאשר הבקשה.
- הבקשה תוחזר לדיון ביחד עם בקשה מס' 20130570.

מספר בקשה: 20140319

תיק בניין: 6028

סעיף: 14

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014

מבקש:

* מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

הגשה 12/05/2014

* ע"י שמעון צרפתי

בעל הנכס:

* מ מ י

עורך:

* חיון קרן

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: הריביירה הדרומית

כתובת הבניין: שדרות הים התיכון 1 אשדוד

שטח מגרש: 5816.00 מ"ר שטח בניה מותר: 14540.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2003 חלקה: 7 מגרש: 5 ; חלקה: 8 מגרש: 5 יעוד: חלקה עם מספר יעודים

תכנית: 101/02/3, 62/101/02/3, 44/101/02/3, 94/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3, 67/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
מלונאות תוכנית שינויים**מהות הבקשה**

שינויים פנימיים במבנה בית מלון והוספת דחסנית.

ביום 20/6/14 פורסמו הקלות:

1. הקמת חדר טכני עבור דחסנית בגבולות המגרש בקומה תת. קרקעית.
 2. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומות עליונות לקומה מתחת לקרקע בשיעור של כ-220 מ"ר, ללא שינוי בסה"כ הזכויות המותרות.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש שינויים פנימיים + הוספת דחסנית בבית מלון קיים בהיתר. ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 11/6/14 המבוקש בנוי ותואם לתכנית.

הקלות מבוקשת:

1. הקמת חדר טכני עבור דחסנית בגבולות המגרש בקומה תת. קרקעית.
2. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומות עליונות לקומה מתחת לקרקע בשיעור של כ-220 מ"ר, ללא שינוי בסה"כ הזכויות המותרות.

תביע קובעת מגרש 94/101/02/3, שטחים ע"פ היתר קיימים:

שטח עיקרי ק. מרתף 4-: 869.72 מ"ר, מבוקש 247.77 מ"ר, שטח שירות 172.23 מ"ר,
 שטח עיקרי ק. קרקע: 526.35 מ"ר, מבוקש 44.48 מ"ר, שירות 14.65 מ"ר,
 שטח עיקרי ק. א': 808.68 מ"ר, מבוקש 59.21 מ"ר, שירות 37.98 מ"ר,
 שטח עיקרי ק. ב': 652.72 מ"ר, מבוקש 15.08 מ"ר, שירות 1.30 מ"ר,
 שטח עיקרי ק. ג': 671.59 מ"ר, מבוקש 15.08 מ"ר, שירות 1.30 מ"ר,
 שטח עיקרי ק. ד': 676.35 מ"ר, מבוקש 15.08 מ"ר, שירות 1.30 מ"ר,
 שטח עיקרי ק. ה': 671.59 מ"ר, מבוקש 15.08 מ"ר, שירות 1.30 מ"ר,
 שטח עיקרי ק. ו': 676.35 מ"ר, מבוקש 16.33 מ"ר, שירות 4.74 מ"ר,
 שטח עיקרי ק. ז': 671.59 מ"ר, מבוקש 16.33 מ"ר, שירות 16.33 מ"ר,
 שטח עיקרי ק. ח': 676.35 מ"ר, מבוקש 16.33 מ"ר, שירות 4.74 מ"ר,
 שטח עיקרי ק. ט': 671.59 מ"ר, מבוקש 16.33 מ"ר, שירות 16.33 מ"ר,

שטח עיקרי ק"י: 676.35 מ"ר, מבוקש: 16.33- מ"ר, שירות 4.74- מ"ר,
 שטח עיקרי ק"א: 676.35 מ"ר, מבוקש: 16.66- מ"ר, שירות 5.74- מ"ר,
 סה"כ שטח עיקרי קיים בהיתר מעל הקרקע: 8785.28 מ"ר, עיקרי מבוקש מעל הקרקע: 233.22- ,
 שטח עיקרי מתחת לקרקע קיים בהיתר: 869.72 מ"ר, עיקרי מבוקש מתחת לקרקע: 247.77 מ"ר,
 שטח שירות קיים בהיתר מעל הקרקע: 1905.98 מ"ר, שירות מבוקש מעל הקרקע: 5.19- מ"ר,
 שטח שירות קיים בהיתר מתחת לקרקע: 2685.88 מ"ר, שירות מבוקש מתחת לקרקע: 172.23- מ"ר,
 סה"כ שטח עיקרי קיים ומבוקש מעל הקרקע 7793.54 מ"ר > 8100 מ"ר המותרים ע"פ תב"ע.
 סה"כ שטח עיקרי קיים ומבוקש מתחת לקרקע 1117.49 מ"ר, (ראה פירוט הקלות)
 סה"כ שטח שירות קיים ומבוקש מעל לקרקע 1923.97 מ"ר > 3600 מ"ר המותרים.
 סה"כ שטח שירות קיים ומבוקש מתחת לקרקע 2513.65 מ"ר > 3600 מ"ר המותרים.

יש לתקן טבלת שטחים ולהתאים שטחים בקומות עבור שטחים עיקריים ושטחי שירות.
 יש התאים סכמות חישוב שטח לטבלת השטחים ולתכנית הקומה הרלוונטית.
 הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה לתוספת השטחים בקומת מרתף הכולל שינויים בקומות העליונות.
 הכול בכפוף להערות בדיקה והשלמת גיליון דרישות ובכפוף לבדיקה שמאית בגין ההקלות המבוקשות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- מר גרשוב לא משתתף בדיון.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

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
- 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 שירותי 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 לאיכות 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.

פרוטוקול זה טרם אושר
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201411 בתאריך 19/08/14
גרסה 10x5.7IB - קומפלט בע"מ

סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים בקומה א' – 489.90 מ"ר

יש צורך בהקלה לניוד שטח מקומה עליונה לקומה א' בשיעור של 21 מ"ר מ – 42.45% ל – 44.30% הקיימים ללא שינוי בקונטור המבנה. בתאריך אחרון לביצוע פרסום 06.06.14 – טרם התקבלו התנגדויות. לא ניתן לאחר סגירת חורף בניגוד להוראות תיקון 35.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים והסדרת מצב קיים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר סגירת חורף בניגוד להוראות תיקון 35.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים והסדרת מצב קיים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר סגירת חורף בניגוד להוראות תיקון 35.

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 אעא"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 לאיכות הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר תכנית לבדיקה שמאית.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130031	תיק בניין: 435	סעיף: 16
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411	בתאריך: 19/08/2014	

מבקש:

דנינו דניאל

הגשה 10/01/2013

בעל הנכס:

בזשוילי איסק

בן אליעזר אריה 3/13 אשדוד

קוסאשוילי צילה

אשדוד

עורך:

גרינפלד רפאל - אדריכל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ארווין שלזינגר (המלאכה לשעבר אשדוד

שכונה: אזור תעשייה קלה

שטח מגרש: 5200.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2451 חלקה: 15 מגרש: 83 יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה

תכנית: 101/02/3, 114/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה שמוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג ממלאכה למסעדת דגים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 17/12/13.

ביום 15/5/14 פורסם שימוש חורג הכולל קומת קרקע וגלריה בהיתר ע"ס 151.80 מ"ר לתקופה של 5 שנים. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש: שימוש חורג מתעשייה ומלאכה למסעדה לפי דוח פיקוח מתאריך: 10.01.13 המבוקש קיים.

מבוקש פרסום לשימוש חורג מתעשייה ומלאכה למסעדה לתקופה של 5 שנים.

רקע: לפי בדיקה עם ארכיב לא נמצא היתר לבניין בתיק הבניין.

שטח הבנוי לפי נסח טאבו עדכני הוא 5406 מ"ר, שטח בנוי לפי מדידה של הבניין הוא עיקרי 5039.67 מ"ר + 645.48 מ"ר שרות סה"כ שטח בנוי 5725.15 מ"ר.

שטח המותר לבניה לפי תוכנית 114/03/3 הוא 40% - 2162.40 מ"ר שטח לקומה סה"כ שטח מרבי לבניה 120% - 6487.20 מ"ר

שטח מבוקש לשימוש חורג הכולל קומת קרקע וגלריה בהיתר ע"ס 151.80 מ"ר לתקופה של 5 שנים - תאריך אחרון לביצוע פרסום 15.05.14 - לא התקבלו התנגדויות

ניתן לאשר שימוש חורג למשך 5 שנים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- 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.
- 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 אצא"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.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

תיק בניין: 4242

מספר בקשה: 20140215

סעיף: 17

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014

מבקש:

* שנדלין דימטרי בשם הדיירים

בעל הנכס:* שנדלין דימטרי בשם הדיירים
המלך עמרי 2/25 אשדוד**עורך:**

* שמוקלר דימטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלך עמרי 2 אשדוד

שטח מגרש: 5165.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6136.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 27 מגרש: 22 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 30/במ/3, 85/101/02/3, 96/101/02/3, 98/101/02/3, 3/מק/3, 2071/תלר/197, 3/65/20, 62/101/02/3, 35/101/02/3, 22/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

מהות הבקשה

תוספת מרפסות בשני אגפים לבניין קיים.

ביום 12/6/14 פורסמה הקלה לצורך הבלטת מרפסות בחזית צפון מערבית בשיעור של עד 2.00 מטר מעבר לקו בניין קדמי. 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			
190.00					192.32		מגורים		
					192.32				
סה"כ:					192.32				
0.00% בניה:									

הערות בדיקה:

מבוקש: תוספת מרפסות בחזית צפון מערבית ודרום מזרחית באגף שלם עבור 32 יח"ד לבניין משותף בן 8 קומות. לפי דוח פיקוח מתאריך 23.03.14 – המבוקש טרם בנן.

מבוקש הקמת מרפסות מכוח תקנת המרפסות עבור 32 יח"ד באגף שלם בשטח של 12.0 מ"ר עבור כל יח"ד ובשטח הכולל של כ- 384 מ"ר.

מבוקשת הקלה לצורך הבלטת מרפסות בחזית צפון מערבית בשיעור של עד 2.00 מטר מעבר לקו בניין קדמי, מ – 7.0 מטר המותרים ל – 4.10 מטר.

פרסום נעשה ע"פ חוק בתאריך 12/6/14 – לא התקבלו התנגדויות.

יש לשנות מיקום עמודים בחזית קדמית כך שיהיו בתוך קווי בניין.

ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- מר בן חמו לא משתתף.

• ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

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
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130455	תיק בניין: 8809	סעיף: 18
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

לוי יצחק ויעל

הגשה 01/07/2013

בעל הנכס:

לוי יצחק ויעל

אשדוד

עורך:

כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עינבר 12 אשדוד

שטח מגרש: 315.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 29 מגרש: 539 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/מק/2107, 3/135/03/3, תמא/38, תממ/14, 24/101/02/3, 11/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

תכנית שינויים לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20100388. מהות השינוי:

1. הגדלת שטח מרתף בהתאם לתיקון 85, ושינויים בחצר אנגלית קיימת.
2. התאמת שטחי שרות בקומת קרקע, הכוללים מחסן ומזווי, להיתר המקורי.
3. ביטול שטח אחסנה בקומה א' במסגרת השטחים המותרים.
4. יצירת גרם מדרגות המשכי מקומה א' לעליית הגג, תוך מתן פתרון ניקוז.
5. ביטול בקשה מס' 20110815.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 27/3/14.

ביום 26/5/14 פורסמו הקלות:

1. יציאה לגג וחריגה מהגובה המותר מ- 8.80 מ' ל- 10 מ'.
2. ניוד שטח עיקרי בשיעור 10 מ"ר מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

תכנית שינויים לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20100388. מהות השינוי:

1. הגדלת שטח מרתף בהתאם לתיקון 85, ושינויים בחצר אנגלית קיימת.
2. התאמת שטחי שרות בקומת קרקע, הכוללים מחסן ומזווי, להיתר המקורי.
3. ביטול שטח אחסנה בקומה א' במסגרת השטחים המותרים.
4. יצירת גרם מדרגות המשכי מקומה א' לעליית הגג, תוך מתן פתרון ניקוז.
5. ביטול בקשה מס' 20110815.

במגרש חלה תב"ע 3/135/03/3, ייעוד המגרש מגורים א'.

במגרש חל תיקון 85 המאפשר בקומת מרתף 80% מגבולות היטל האופקי של המבנה כשטח עיקרי ו- 20% כשטח שרות.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 25.07.13:

פירוט: -אכלוס ללא טופס 4

קרקע

- מחסן גינה

ביטול שטח שירות ושימוש כשטח עיקרי על ידי אי בניית קיר בניצב לחזית מערבית סה"כ השטח כ- 5.5 מ"ר.

מזווה

ביטול שטח שירות ושימוש כשטח עיקרי על ידי אי בניית קיר בניצב לחזית מערבית סה"כ השטח כ- 3.5 מ"ר.

קומת מרתף

- הגדלת שטח עיקרי לכיוון מערב על ידי חפירה יציקת רצפה וקירות היקפים בשטח של כ- 38 מ"ר.

- בניית חצר אנגלית בחזית מערבית מעבר לקו בניה על ידי חפירה לעומק רצפת המרתף ויציקת קירות היקפים סה"כ השטח כ- 8.5 מ"ר.

- הגדלת אורך חצר אנגלית בחזית צפונית על ידי חפירה לעומק רצפת המרתף ויציקת קירות היקפים כולל שינוי מיקום דלת ותוספת חלון.

- חצר אנגלית בחזית דרומית שינוי מפלס הגובה על ידי חפירה ויציקת רצפה וקירות היקפים בשטח של כ- 6 מ"ר.

קומה א'

שינוי מיקום דלת ואי ביצוע הנמכת תקרה לגובה 2.20 מ'.

גג

בניית תקרה וקירות היקפים למדרגות על ידי יציקת בטון ובלוקים בשטח של כ- 10 מ"ר.

קיים תיק פיקוח מס' 201300117

בתאריך 26.05.14 בוצע פרוסום הקלה:

1. הקלה מבוקשת – יציאה לגג וחריגה מהגובה המותר מ- 8.80 מ' ל- 10 מ'.
2. ניווד שטח עיקרי בשיעור 10 מ"ר מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 27.3.14:

שטחים:

שטח עיקרי קיים מתחת לקרקע 48.12 מ"ר. מוצע 37.83 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 85.95 מ"ר > 115.92 מ"ר (80% מגבולות היטל אופקי של המבנה) **נותר לניצול 29.97 מ"ר**
שטח שרות קיים מתחת לקרקע 20.88 מ"ר. מוצע 1.47 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 22.35 מ"ר > 28.98 מ"ר המותרים (20% מגבולות היטל אופקי של המבנה)
שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 95.93 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בקומה א' 76.67 מ"ר. מוצע 10.98 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 87.65 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע 183.58 מ"ר > 174 מ"ר המותרים. **חריגה 9.58 מ"ר. מבוקש ניווד שטח עיקרי מקומת מרתף לקומות עליונות**

על עורך הבקשה להתאים את החתכים לתכניות המבנה ולתקן צביעה. כמו כן, יש לתקן את חישוב השטחים ולמלא את טופס 1 במלואו.

- המחסן ומזווה בקומת הקרקע נבנו כשטח שירות בהתאם להיתר.
- ההיתר יותנה באישור המפקח על השינוי בפועל בעומק חצר אנגלית.
- לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור פקוד העורף.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130450	תיק בניין: 3635	סעיף: 19
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* בן חמו שי וגואן

הגשה 30/06/2013

בעל הנכס:

* בן חמו שי וגואן

גולדברג לאה 20 אשדוד

עורך:

* שריקי מרסל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: גולדברג לאה 20 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 371.00 מ"ר שטח בניה מותר: 185.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2016 חלקה: מגרש: 128 ב

תכנית: 1/125/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בריכת שחיה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בריכת שחיה קיימת לאישור כולל פרגולה בחזית אחורית ושינוי גוון טיח מלבן לקרם אפור בהיר בבית פרטי בן 2 קומות במגרש דו-משפחתי.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 7/4/14.

ביום 20/5/14 פורסמה הקלה לשינוי גוון הבניין מטיח חלק לבן לטיח שפריץ גוון קרם אפור בהיר. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

אישור בריכת שחיה קיימת, בניית פרגולה בחזית אחורית ושינוי גוון טיח מלבן לקרם אפור בהיר בבית פרטי בן 2 קומות במגרש דו-משפחתי.

על פי טופס בדיקה של מפקחת מתאריך 3.09.2013: בניית ברכת שחיה בשטח של כ-28.5 מ"ר. הגבהת קירות פיתוח ע"י בניית מעקה מלוחות עץ. קיימת סככה באזור בין חניה למקלט בשטח של כ-8 מ"ר. ביטול שער גלילה ע"י בניית קיר מגבס בחניה. שימוש חורג מחניה בשטח של כ-34.8 מ"ר למגורים. ביצוע עבודות אינסטלציה, חשמל, הרכבת כלים סניטריים, ושעון חשמל ומטבחון בחניה. צביעת חזיתות בצבע גוון אפור. קיים תיק פיקוח 2013000903.

הערות רישוי:

תכנית מתוקנת התקבלה בתאריך 7.04.2014.

מבוקשת הקלה לשינוי גוון הבניין מטיח חלק לבן לטיח שפריץ גוון קרם אפור בהיר. הקלה פרסמה כחוק בתאריך 20.5.14. לא התקבלו התנגדויות.

שטח מגרש 744 מ"ר. תב"ע חלקה במגרש 1\125\03\3 מס בתים-2.

יש לתת סכמת חישוב שטח של פרגולה ובריכת שחיה.

יש לתכנן גדר בטיחות מסביב לבריכה וריצוף נגד החלקה מסביב לבריכת שחיה.

הגבהת גדר מסומנת על תכנית ולא מבוקשת בבקשה. יש להוסיף קיימת צביעת גדרות רק על חזיתות. ניתן לאשר הגבהת גדר עד 1.80 מ' מותרים.

יש להגיש אישור של מפקחת על הריסת בנייה לא חוקית וחריגות בנייה.

פרגולה מוצעת בהבלטה מקו בנין בשטח 16.98 מ"ר > ממותר (50 מ"ר).

יש לבדוק חבות היטל השבחה לפי 2071. יש לצרף חישוב שטח פרגולה.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה כהקלה בתנאי הריסת בניה בלתי חוקית והחזרת מצב לקדמותו לעניין שימוש בחניה כחניה בלבד.
היתר יצאי לאחר דיווח של מפקח.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

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.
 - התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
 - אישור אגף תברואה - מח' הדברה
 - אישור יועץ בטיחות
 - מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
 - התקשרות עם מכון בודק מורשה
 - אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
 - אישור תאגיד מים וביו (יובלים אשדוד).
 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
 - ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
 - * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
 - ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20120332

תיק בניין: 4541

סעיף: 20

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014

מבקש:

הגשה 18/05/2012

שמעיה שמחה ואחרים

בעל הנכס:

משכנות רווחה

עורך:

שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אליעזר בן הורקנוס 7 אשדוד

שכונה: רובע ז

שטח מגרש: 12360.00 מ"ר שטח בניה מותר: 18540.00 מ"ר

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

תכנית: 3/במ/115, תב/514, 96/101/02/3, 62/101/02/3, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תלר/223, תקנה 6766, תמא/1/38/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד חדרים ומרפסות לדירות 4, 8, 12, תוספת בניה והפיכת יח"ד מס' 2 לדופלקס, תוספת בניה ליח"ד מס' 6 ותוספת מחסנים בקומת קרקע. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 19/6/14.

ביום 30/4/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע.
2. הקלה במניין קומות: במקום 4 קומות מעל עמודים וחדרים על הגג, 4 קומות על קומת קרקע חלקית וחדרים על הגג.
3. הקלה בקו בנין קדמי לצורך הבלטת מרפסת עד 40%.
4. הקלה בקו בנין צדדי עד 10% המותרים.
5. הבלטת ממ"דים מעבר לקו בנין צדדי ב-3.45 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			
12.00			54.00	282.97	108.59	2763.06	מגורים		
			54.00	282.97	108.59	2763.06			

סה"כ:	2871.65	336.97	%בניה: 0.00%
-------	---------	--------	--------------

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201309 מ: 28/05/13 הוחלט:

לאשר הבקשה במסגרת השטחים המותרים ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מבוקשת תוספת ממ"דים, חדרים ומרפסות לדירות 4, 8, 12 בעמודה אחת, תוספת בניה לדירה מס' 2 והפיכתה לדירת דופלקס, תוספת לדירה מס' 6, ותוספת מחסנים בקומת העמודים.

עפ"י דיווח הפיקוח:

תכנית קומה א' אינה תואמת לקיים בשטח.

בלובי קומת קרקע לא קיימת דלת יציאה לכיוון דרום

בבנין מספר חריגות בניה (סגירת מרפסות שרות) בבדיקה מחלקת הפיקוח

בתאריך 19.06.14 הוגשה תוכנית מתוקנת ופג תוקף החלטה.

בבקשה הנ"ל בוצע פרסום להקלות הבאות ללא התנגדויות:

1. הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע
2. הקלה במניין קומות: במקום 4 קומות מעל עמודים וחדרים על חגג, 4 קומות על קומת קרקע חלקית וחדרים על חגג
3. הקלה בקו בנין קדמי לצורך הבלטת מרפסת עד 40%
4. הקלה בקו בנין צדדי עד 10% המותרים
5. הבלטת ממ"דים מעבר לקו בנין צדדי ב-3.45 מ'

תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע לדירה שבקומה א' – 75.42 מ"ר שטח הנותר + הצמדה מחברה המשכנת. תוספת שטח בקומה א' – לדירה מ' 2 – 4 – 81.04 מ"ר + 6.03 מ"ר העברה לשטח עיקרי של מרפסות מעל 12.0 מטר, שתי מרפסות בשטח הכולל 24.00 מ"ר

תוספת שטח בקומה ב' – לדירה מס' 8 – 6 – 45.63 מ"ר + מרפסת לדירה מס' 8 – 11.76 מ"ר

תוספת שטח בקומה ג' – לדירה מס' 12 – 42.51 מ"ר + מרפסת בשטח 11.46 מ"ר

תוספת ממ"ד בשטח שרות של 13.00 מ"ר לדירות מס' 4 – 12 – 8.

תוספת מחסנים והגדלת לובי כניסה בקומת עמודים מפולשת: שטח המחסן לכל דירה הוא כ- 5.0 מ"ר סה"כ 5 מחסנים לדירות – 1 – 2 – 5 – 6 – 7.

המרפסות הם מתוקף חוק המרפסות ולא נותנות לסגירה הוצגו חתימות של בעלי זכות בנכס במגרש כמו כן הושלם פרסום הקלה.

ניתן לאשר את המבוקש בתנאי:
הקטנת שטח המבוקש לשטח הנותר עבור יחידת דיור בשיעור של 42.50 מ"ר.
ניתן לאשר כניסה ומטבח אחד בלבד לדירה מס' 2.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה במסגרת השטחים המותרים ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- ניתן לאשר כניסה אחת ומטבח אחד בלבד לדירה מס' 2 (דירת הדופלקס).

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- הרב ליברמן הסביר שמדובר במקרה חריג של נכה שצריך לאפשר לו כניסה נוספת לדירה מקומת הקרקע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה במסגרת השטחים המותרים ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- מאחר ומדובר במקרה חריג של נכה (בעל תעודות המוכיחות זאת) ניתן לאשר כניסה נוספת לדירה מס' 2 מקומת הקרקע, ובתנאי שיהיה מטבח אחד בלבד.

* יודגש כי מקרה זה אינו מהווה שינוי במדיניות הוועדה ולא יהיה בו משום תקדים לעתיד לבוא.

גליון דרישות:

ת. השלמה
15/05/2014
15/05/2014
15/05/2014
15/05/2014

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

מס' דף: 68

15/05/2014	- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
15/05/2014	- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
15/05/2014	- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתונות לסגירה בעתיד,
15/05/2014	ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
15/05/2014	- התקשרות עם מכון בודק מורשה
15/05/2014	- אישור פקוד העורף.
15/05/2014	- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
15/05/2014	- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
15/05/2014	- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
15/05/2014	ערבות מס' 47200990099 ע"ס 7564.53 ש"ח
15/05/2014	ערבות מס' 030103570 ע"ס 35084 ש"ח
	- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
15/05/2014	ערבות מס' 186201300138 ע"ס 12753 ש"ח
15/05/2014	ערבות מס' 186201300154 ע"ס 12753 מ"ר
15/05/2014	ערבות מס' 186201300144 ע"ס 14400 מ"ר

תיק בניין: 2597

מספר בקשה: 20120903

סעיף: 21

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014

מבקש:

* הרוש יעקב

הגשה 31/12/2012

בעל הנכס:

* הרוש יעקב

המליץ 7 אשדוד

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המליץ 7 אשדוד

שכונה: רובע ה

שטח מגרש: 252.00 מ"ר שטח בניה מותר: 157.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2068 חלקה: 167 מגרש: 238

תכנית: 106/03/3, 3/106/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תכנית שינויים ותוספות בבית קיים הכולל:

- שינויים בקומת קרקע: ביטול חנייה מקורה והפיכתה לחדר, שינויים פנימיים והגדלת קומה, תוספת ממ"ד.

- שינויים בקומה א' כולל הגדלת שטחים.

- שינויים בקומת גג כוללים הגדלת שטחים.

- שינוי גג מגג רעפים וגג שטוח חלקי + גג רעפים ללא הגבהת גג.

- שינויים בחזיתות.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 2/6/14.

ביום 9/9/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד שטחים מזכויות של קומת מרתף לקומות עליונות בשיעור כ- 52 מ"ר.

2. הקלה לבניית ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי: מ- 5.0 מ' ל- 0.0 מ' לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

לפי דו"ח פיקוח מ-2013.04.21:

קיים ת.פיקוח ת.פ. 201300004

תוכנית תואמת לבקשה

ממ"ד טרם בנוי

שינויים פנימיים בקומת קרקע קיימים

שינויים פנימיים בקומה א' בנוי

שינויים חיצוניים בנויים

הבניין הוא חצי מבית דו-משפחתי

על גבי התכנית ישנה חתימת שכן.

שטח תת חלקה: 2: 250=500 מ"ר

במקום חלה תבע 3/106/03/3 משנת 1978

קווי בניין:

קו בניין קדמי: מותר - 4.00 מ', מוצע - 4.0 מ' מתאים

קו בניין אחורי: מותר - 5.0 מ', קיים לבניין בנוי-4.71 מ' לפי תכנית מדידה

מוצע: קו בניין 0 עבור ממ"ד - מבוקשת הקלה

קו בניין צדדי: מותר – 3.0 מ', קיים – 3.0 מ' - מתאים
גובה מרבי של קצה הגג מאבן השפה מותר : 9.20 מ'

שטחים:

שטח עיקרי מותר:

שטח קומה מרבי : $37.5\% \times 250 = 93.75$ מ"ר
שטח ל-2 קומות : $62.5\% \times 250 = 156.25$ מ"ר
+ חדר על הגג 12 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מותר לבנייה : 168.25 מ"ר מעל קרקע
שטח שירות מותר:
ממ"ד – 8.5 מ"ר
מחסן גינה – 3 מ"ר

מותר לבנות מרתף בגודל 100% להיטל האופקי של מבנה - $6.20 + 14.88 + 70.52 = 91.60$ מ"ר
(שטח עיקרי+שירות – לפי היתר 3019)
שטח עיקרי המותר למרתף – $80\% \times 91.60 = 73.28$ מ"ר
שטח שירות מותר למרתף – $20\% \times 91.60 = 18.32$ מ"ר

שטחים קיימים לפי היתר 3019 מ-01.11.1979:

קומת קרקע: 70.52 מ"ר
קומה א': 59.39 מ"ר
עליה לגג: 14.23 מ"ר

לפי היתר בקומת מרתף בנוי חדר ביטחון + מדרגות בשטח כ – 11 מ"ר לשתי יח"ד (5.5 מ"ר ליחידה שטח שירות)
שטח הזה לא נכלל בשטחים של ההיתר 3019

בדיקת תכנית מעודכנת מתאריך 02.06.14

בתכנית מעדכנת מבוקשים:

- שינויים בקומת קרקע: ביטול חנייה מקורה והפיכתה לחדר, שינויים פנימיים והגדלת קומה, תוספת ממ"ד
- שינויים בקומה א' כולל הגדלת שטחים
- שינויים בקומת גג כוללים הגדלת שטחים
- שינוי גג מגג רעפים וגג שטוח חלקי + גג רעפים ללא הגבהת גג
- שינויים בחזיתות

בדיקת חישוב שטחים מבוקשים (קיים+מוצע):

שטח קומת קרקע - 109.63 מ"ר $= 43.85\% < 37.5\%$ המותרים לקומה (93.75 מ"ר)
שטח קומה א' - 93.51 מ"ר > 93.75 מ"ר המותרים לקומה
שטח קומת גג - 17.97 מ"ר < 12 מ"ר המותרים
סה"כ שטח בניין : 221.11 מ"ר מבוקשת הקלה של ניווד שטח מקומת מרתף יש להקטין עד 220 מ"ר.
מבוקש הפיכת חנייה מקורה לשטח עיקרי ושינוי מיקום חניה – דרוש אישור מחלקת תשתיות

בתאריך 09.09.2013 נעשה פרסום הקלה כחוק.

לא התקבלו התנגדויות
נוסח הקלה:

1. הקלה לניווד שטחים מזכויות של קומת מרתף לקומות עליונות בשיעור כ- 52 מ"ר.
2. הקלה לבניית ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי : מ- 5.0 מ' ל- 0.0 מ'

לסיכום: ניתן לאשר המבוקש בכפוף להקטנת בניין עד גודל המותר, אישור מחלקת תשתיות בגין שינוי חניות, בדיקת היטל השבחה בגין הקלות והשלמת כל התיקונים הדרושים.

הערות לתכנית:

- לעדכן טבלת שטחים
- להשלים טבלת שטחים המותרים
- עדכון תכנית מדידה + חתימת מודד
- להוסיף מידות ומפלסים בקומות

-לא לצבוע מה שלא מבוקש
לתת גובה גדר + פריסה
לעדכון צביעה לפי הדרוש
ראה עדכונים על גבי התכנית

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- מר בן חמו לא משתתף.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 22	מספר בקשה: 20130922	תיק בניין: 1821
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* פרטיאלי יעקב

* פרטיאלי שרונה

בעל הנכס:

* פרטיאלי יעקב

בארי 1 אשדוד

* פרטיאלי שרונה

בארי 1 אשדוד

עורך:

* בניזרי דויד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בארי 1 אשדוד

שטח מגרש: 462.00 מ"ר שטח בניה מותר: 138.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 108 מגרש: 238 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 105/03/3, תמא/38/3, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38/2,

תמא/1/38/א, תמא/38/3, 98/101/02/3, 85/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

בניית מבנה לחניה, שינויים פנימיים ותוספת קומה למגורים, תוספת פרגולה ושינויים בחזיתות כולל חיפוי אבן והגבהת חומה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 26/6/14.

ביום 20/2/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה במספר קומות: מקומה אחת מעל קומת מרתף ל-2 קומות מעל קומת מרתף.

2. הקלה בגובה של בית מגובה 4.50 מ' ל-6.23 מ'.

3. הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים מקומת מרתף לקומת גג במסגרת שטחים המותרים להניה בגודל כ-75 מ"ר.

4. הקלה לשינוי ציפוי חזיתות מטיח לבן לאבן.

5. הקלה מקו בנין קדמי לבניית ממ"ד מ-2.0 מ' ל-1.40 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			
	1		31.36		81.45		מגורים		
			31.36		81.45				
סה"כ:			31.36		81.45				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיקה:

תוספת ממ"ד לבית חד משפחתי קיים, בניית מבנה לחניה, שינויים פנימיים ותוספת קומה למגורים, תוספת פרגולה, שינוי בחזיתות כולל חיפוי אבן והגבהת חומה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 26/6/14.

לפי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 21.10.2013: מתאים בית מגורים חד קומתי

צמוד קרקע על מגרש בודד. קיימות חריגות בנייה בבנין כולו:
 - פירוק רעפים ושלד עץ מגג בשטח של כ-130 מ"ר.
 - תוספת גובה של כ-1.4 מ' ואורך של כ-17 מ' בגמלונים צפוני ודרומי מבטון ובלוקים.
 - תוספת גובה של כ-1.2 מ' ואורך של כ-26 מ' בחזיתות מזרח ומערב.
 - ציפוי אבן לחזיתות המבנה כולל לתוספת הגובה בהיקף המבנה בשטח של כ-207 מ"ר.
 - בניית שלד מתכת מעל תקרת קומת הקרקע כהכנה לרצפת עץ בשטח של כ-130 מ"ר.
 - בניית הכנה למרפסת מפרופילי מתכת בשטח של כ-5 מ"ר בחזית מזרחית.
 - בניית סככה מקורה בצמוד לחומה הצפונית בגבול מגרש בגג רעפים וקיר חזית בניה קלה בשטח כ-48 מ"ר.
קיים תיק פיקוח מס' 201300989.

הערות רישוי:

מבוקשות הקלות:

1. הקלה במספר קומות: מקומה אחת מעל קומת מרתף ל-2 קומות מעל קומת מרתף.
2. הקלה בגובה של בית מגובה 4.50 מ' ל-6.23 מ'.
3. הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים מקומת מרתף לקומת גג במסגרת שטחים המותרים להניה בגודל כ-75 מ"ר.
4. הקלה לשינוי ציפוי חזיתות מטיח לבן לאבן.
5. הקלה מקו בנין קדמי לבניית ממ"ד מ-2.0 מ' ל-1.40 מ'.
- הקלות פרסמו בתאריך 20.02.14 לא התקבלו התנגדויות.
- תב"ע חלה במגרש 105\03\3 שטח מגרש 469 מ"ר, אזור מגורים א'.
- מותר לבניה: בית בן קומה 1. קומת מרתף מותרת מכוח תיקון 85.
- מותרת בניה שטח עיקרי בקומת מרתף בגודל $140.7 \times 80\% = 112.56$ מ"ר.
- בפועל קומת מרתף לא בנויה ולא מבוקשת בבקשה הנוכחית.
- מותר שטח עיקרי לקומה $140.7 \times 30\% = 469$ מ"ר.
- קיים בקומת קרקע 131.18 מ"ר. מוצע 6.45 מ"ר.
- סה"כ קיים+מוצע $131.18 + 6.45 = 137.57$ מ"ר $= 27.9\% > 30\%$ מותרים לבניה בקומה. ניתן לאשר.
- מבוקשת קומת עלייה לגג בגודל 75 מ"ר שטח עיקרי.
- בקומת קרקע מוצע חדר ממ"ד בגודל 13.36 מ"ר = מותר. ניתן לאשר במסגרת הקלה.
- סה"כ שטח קיים+מוצע ב2 קומות $137.57 + 75 = 212.57$ מ"ר > 220 מ"ר.
- יש לבטל כניסה בסמוך למדרגות ולהשאיר כניסה ראשית.
- תיקון 85 מאפשר בניה סככה לרכב (קירוי בלבד) ללא סגירת חזיתות בגודל חניה מותר 18 מ"ר בלבד ובגובה 2.20 מ'.
- מבנה חניה בגודל 30 מ"ר לא ניתן לאשר.
- מבוקש שינוי בקונסטרוקציה של גג מגג רעפים קונסטרוקציה עץ לגג קונסטרוקציה פלדה.
- מבוקש שינוי חומרי חיפוי קירות מטיח קד לבן לציפוי אבן. יש לקבל אישור מחלקת תכנון לגבי חומרי גמר.
- מבוקשת הריסת סככה קיימת ללא היתר ובניית פרגולה בגודל 16.34 מ"ר. ניתן לאשר-קיימת הסכמת שכן.
- על פי היתר קיימם מחסן בגודל 2.97 מ"ר. בפועל קיימת סככה בגודל כ-48 מ"ר. מסומנת להריסה-תנאי לקבלת היתר.
- יש לסמן בצבע מדרגות מוצעות והחלפת חלון בדלת ולהוסיף למהות הבקשה.
- יש לתקן טבלת שטחים המבוקשים.
- יש לבדוק היטל השבחה בגין הקלות, תיקון 85 ותב"ע 3\מק\2071.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר תוספות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר מבנה לחניה בניגוד לתב"ע ולתיקון 85, לחילופין, מאשרים סככה לרכב בהתאם למותר.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר תוספות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר מבנה לחניה בניגוד לתב"ע ולתיקון 85, לחילופין, מאשרים סככה לרכב בהתאם למותר.

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.

סעיף: 23	מספר בקשה: 20140032	תיק בניין: 8589
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* נקש אילן

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* רגב יצחק

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: לשם 24 אשדוד

שכונה: רובע י"ז

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 23 מגרש: 329 ; חלקה: 25 מגרש: 329 ; חלקה: 29
מגרש: 329 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2090/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשההקמת בריכת שחיה ופרגולה לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20060148, והריסת מחסן.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 8/4/14.ביום 1/6/14 פורסמה הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית בבית מגורים באזור מגורים ג',
רובע י"ז.

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			
36.00							מגורים		
סה"כ:									
0.00% : %בניה									

הערות בדיוק:

מבוקש הקמת בריכת שחיה ופרגולה לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20060148, והריסת מחסן.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 20.1.14 :

המבוקש לא בנוי, תכנית תואמת למצב קיים בשטח.

במגרש חלה תב"ע 2090/מק/3, ייעוד המגרש אזור מגורים ג', בו ניתן לאשר הקמת בריכת שחיה במסגרת הקלה.

בתאריך 1.6.14 בוצע פרסום הקלה :

הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית בבית מגורים באזור מגורים ג', רובע י"ז.
לא התקבלו התנגדויות.על עורך הבקשה להחתים את קי.בי.ע כבעל הזכות בנכס. כמו כן, יש להציג גישה לחדר מכונות ולבצע עדכונים כמפורט
בגוף הבקשה.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה לפי תכנית מתוקנת מתאריך 8.4.14

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור יועץ בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- * 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: 20130012	תיק בניין: 4309	סעיף: 24
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* קליחמן דויד

הגשה 06/01/2013

בעל הנכס:

* קליחמן דויד

המלך חזקיה 53/4 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלך חזקיה 53 אשדוד

שטח מגרש: 1364.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 35 מגרש: 240 יעוד: אזור מיוחד

תכנית: 98/101/02/3, 85/101/02/3, 62/101/02/3, 2/30/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף תוספת בנייה בקומה א' והגדלת סלון.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 10/6/13.

ביום 5/7/13 פורסמה הקלה לניוד שטחים מזכויות של חדר על הגג לתוספת בנייה בקומה א'

בשיעור של כ-11 מ"ר.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
		מגורים	643.34	17.28					
			643.34	17.28					
סה"כ:			660.62				%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201309 מ: 12/05/13 הוחלט:

לאשר הבקשה בהתאמה לשטחים הנותרים בלבד בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201417 מ: 15/07/14 הוחלט:

להאריך תוקף החלטת רשות רישוי מספר: 201309 מיום 12/05/13 שבה הוחלט:

לאשר הבקשה בהתאמה לשטחים הנותרים בלבד בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי לפי דו"ח מחלקת פיקוח מ-13.01.2013 המבוקש טרם בנוי

במקום חלה תבע 3/במ/30

שטחים מותרים:

שטח דירה מרבי - 103 מ"ר

מספר יח"ד מרבי בבניין - 8

שטח בנייה מרבי למטרות עיקריות - 744 מ"ר

שטח בנייה מרבי למטרות שרות - 80 מ"ר

סה"כ שטח בניה מרבי עיקרי + שירות - 824 מ"ר

+ חדר על הגג – 23 מ"ר

שטחים קיימים לפי היתר מס. 6688 מ-26.06.1991

סה"כ שטח בנוי- 754.08 מ"ר

לפי היתר 20030384 – קיימת תוספת בנייה לדירה זו- 166 מ"ר

שטח נותר לדירה : (824-754.08) = 8.74 מ"ר = 1.66 מ"ר = 7.08 מ"ר

בתאריך 10.06.2013 הוגשה בקשה חדשה מעודכנת על תוספת בנייה בקומה א' ללא בניית חדר על הגג שטח התוספת – 17.28 מ"ר < 7.08 מ"ר המותרים

מבוקש ניווד שטחים מזכויות של חדר על הגג בשיעור של 10.2 מ"ר בהקלה

הקלה לניוד שטחים מזכויות של חדר על הגג לתוספת בנייה בקומה א' בשיעור של כ-11 מ"ר

בתאריך 05.07.2013 נעשה פרסום הקלה לניוד שטחים כחוק

לא התקבלו התנגדויות

ניתן לאשר תוספת בנייה בקומה א'

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- מר בן חמו לא השתתף.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

02/07/2014

02/07/2014

26/06/2014

26/06/2014

02/07/2014

02/07/2014

26/06/2014

01/07/2014

26/06/2014

26/06/2014

26/06/2014

26/06/2014

01/07/2014

26/06/2014

26/06/2014

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף. - פטור
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. - פטור
- * 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: 20130426	תיק בניין: 8708	סעיף: 25
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* יוסי בריגה חב' לבניה בע"מ

הגשה 24/06/2013

בעל הנכס:* יוסי בריגה חב' לבניה בע"מ
גביש 2 אשדוד**עורך:**

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: תרשיש 21 אשדוד

שטח מגרש: 250.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 5 מגרש: 223 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 35/101/02/3, 85/101/02/3, 38/מא, 2090/מק

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מבוקש שינוי חומרי הבניה במחסן גינה ומזווה מבלוקים לגבס ללא שינוי שטח, שינוי מיקום דלת חיצונית למחסן גינה, שינוי גובה 0.00 של המבנה ללא שינוי גובה במרתף, ותוספת בריכת שחיה וחדר משאבות.

ע"פ תכנית מתקנת מיום 30/6/14.

ביום 16/10/13 פרסמו הקלות:

1. הגבהת גובה 0.00 של המבנה - מ' 19.65 מ' שהותר ברישיון בניה ל-19.83 מ'.
 2. הקמת בריכת שחיה בשטח 23.07 מ"ר באזור מגורים ג'.
 3. הקלה מהוראות תכנית מתאר לבריכות שחיה לעניין מרחק מגבולות המגרש - 0.32 מ' במקום 1.0 מ'.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש שינוי חומרי הבניה במחסן גינה ומזווה מבלוקים לגבס ללא שינוי שטח, שינוי מיקום דלת חיצונית למחסן גינה, שינוי גובה 0.00 של המבנה ללא שינוי גובה במרתף, ותוספת בריכת שחיה וחדר משאבות.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 11.8.13:

פירוט: קומת קרקע

1. בנית בריכת שחיה בשטח של כ- 17 מ"ר על ידי יציקת רצפה וקירות היקפים מבטון כולל התקנת מערכות מים וניקוז.
2. בנית מחסן גינה מקירות גבס בפינה הדר-מז'.
3. שינוי חזית דרומית על ידי ביטול דלת למחסן גינה.
4. בנית קיר גבס בין מזווה למחסן גינה.
5. התקנת מערכות מים וניקוז בשטח המזווה.
6. שינוי חזית מזרחית הגדלת חלון וויטרינה.
7. בנית חדר מכונות לבריכה בשטח של כ- 4 מ"ר במקביל לחלון הוויטרינה על ידי חפירה ויציקת רצפה קירות היקפים ותקרה מבטון.

קומת מרתף

הקטנת שטח המרתף על ידי בנית קיר בטון בפינה הדר-מז' בשטח של כ- 3 מ"ר.
ביטול מהלך מדרגות חיצוני לחצר אנגלית צפונית שנתגלה במהלך הבניה עם ציפוי גבס בדפנות.

קיים תיק פיקוח מס' 201100732

בתאריך 16.10.13 בוצע פרסום הקלה כחוק:

1. הגבהת גובה 0.00 של המבנה- מ19.65 מ' שהותר ברישיון בניה ל-19.83 מ'.
2. הקמת בריכת שחיה בשטח 23.07 מ"ר באזור מגורים ג'.
3. הקלה מהוראות תכנית מתאר לבריכות שחיה לעניין מרחק מגבולות המגרש – 0.32 מ' במקום 1.0 מ'.
לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 30.06.14:

- על עורך הבקשה להתאים בין התכנית לחזית מזרחית לעניין ביטול הוויטרינה הקיימת לא בחיתר, ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
- ניתן היתר לבית המגורים הצמוד עבור שינוי חומרי בניה של המחסן והמזווה ביחס להיתר מבוקשים לגבס, ושינוי מיקום דלת למחסן מאחר ועוברת צנרת בקיר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- **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.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- * 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 26: מספר בקשה: 20140276 תיק בניין: 2370
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014

מבקש:

* אסולין עמרם(ארמונד) ופיבי

בעל הנכס:* אסולין עמרם(ארמונד) ופיבי
ספ"ח 11 אשדוד**עורך:**

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצדה 52 אשדוד

שטח מגרש: 502.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 79 מגרש: 137 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 14/111/03/3, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים הריסת הקיים ובניה חדשה

מהות הבקשה

הריסת בית מגורים ובנית בית חדש במגרש בודד.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 27/7/14.

ביום 29/5/14 פורסמה הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים מקומה חלקית הלא בנויה לקומת

קרקע בשער כ-50 מ"ר.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			18.00		345.92		מגורים		
			18.00		345.92				
			18.00		345.92		סה"כ:		
0.00% %בניה:			18.00		345.92				

הערות בדיקה:

הריסת בית קיים ובנית בית חדש במגרש בודד.

לפי טופס בדיקה של מפקחת מתאריך 28.4.2014: בית טרם נהרס.

הערות רישור:

מבוקשת הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים מקומה חלקית הלא בנויה לקומת קרקע בשער כ-50 מ"ר.

הקלה פרסמו כחוק בתאריך 29.5.14. לא התקבלו התנגדויות.

יש לפרסם הקלה לגובה המבנה מ-7.30 מ' מותרים לפי מידע ל-7.9 מ' המתוכננים(כולל מעקה) – ע"פ שיחה עם האדריכל גובה המבנה יתוקן ל 7.3 מ' ע"פ המותר.

שטח המגרש 502 מ"ר.

מותרת בנית בית בן 2 קומות+קומה חלקית+קומת מרתף.

לקומה אחת מותר 25% משטח של מגרש.

סה"כ מותר לבניה 10%+25%+25%=60% משטח המגרש. (301.2=502*60% מ"ר).

קומת קרקע מותר: 125.5=25%*502 מ"ר. שטח עיקרי מוצע 172.65 מ"ר < ממותר. מבוקש בהקלה.

קומה א' מותר: $502 \times 25\% = 125.5$ מ"ר. מוצע 102.04 מ"ר > ממותר.
 קומת מרתף מותר: שטח עיקרי $204.37 \times 80\% = 163.50$ מ"ר. מוצע 71.23 מ"ר > ממותר.
 מבוקשת בניית ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר = מותר. ניתן לאשר.
 בתכנית מופיע פרגולת בטון שלא מבוקשת בבקשה. לא ברור מה שטח של פרגולה. יש להוסיף לבקשה, לסמן כמבוקשת, לצבוע, לתת חישוב שטח ולרשום בטבלת שטחים המבוקשים.
 מבוקש מחסן גינה בגודל 6.0 מ"ר = מותר. מיקום של מחסן צמוד לגדר.
 מבוקשת בריכת שחייה בגודל 33.46 מ"ר. שטח של בריכה לא רשום בטבלת שטחים מבוקשים. יש להשלים.
 -יש לתת מרחק בין בריכה לגדר.
 -יש לקבל אישור מחלקת תשתיות לגבי חניות ושער כניסת מכוניות.
 -יש להשלים גובהים בחתכים וחזיתות.
 ניתן לאשר הבקשה בתנאי הנמכת המבנה למותר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- 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 לאיכות הסביבה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטליי.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * 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 27: מספר בקשה: 20130424 תיק בניין: 8391
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014

מבקש:

חב' מ.ת.ל. השקעות בע"מ

הגשה 24/06/2013

בעל הנכס:

עו"ד ונטוריון עו"ד דוד איזקסון בשם הדיירים
ז'בוטינסקי 155 רמת גן

עורך:

ברקוביץ' בנו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יהודה המכבי 15 אשדוד

שכונה: רובע ו

גוש וחלקה: גוש: 2455 חלקה: 22 מגרש: 121 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, תמא/35, תמא/38

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20090292: פיצול דירה קיימת בקומה ו' ל- 2 יח"ד, ותוספת
יח"ד בקומת קרקע.

סה"כ בבניין לאחר התוספת יהיו 27 יח"ד.

ביום 1/9/13 פורסם חלקית תוספת יח"ד אחת בקומה ו' ויח"ד אחת בקומת בקרקע. סה"כ
בבניין יהיו 27 יח"ד.

הפרסום לא הושלם כחוק.

התקבלה התנגדות מטעם וועד הבית יהודה המכבי 15.

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			
					70.72	2432.19	מגורים		
					70.72	2432.19			
					2502.91		סה"כ:		
0.00% :בניה%									

מתנגדים

בן עטר משה יהודה המכבי 15 דירה 23 אשדוד

מתנגדים

ועד הבית ע"י מר לירון אלזם יהודה המכבי 15 דירה 10 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקשת תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20090292.
מהות השינוי:

פיצול דירה קיימת בקומה ו' ל- 2 יח"ד, ותוספת יח"ד בקומת קרקע. סה"כ בבניין לאחר התוספת יהיו 27 יח"ד

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 8.9.13:

1. תכנית שהוגשה משקפת מצב הקיים בשטח (אין אפשרות לבדוק כמות חניות כי חניות קיימות אך לא מסומנות) אין
חלוקה).

2. בנוסף לזה קיים:

א. אכלוס דירות חדשות שהוספו במהלך בנייה ללא טופס 4 מס' הדירות (17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26).

- ב. שימוש בתוספות לדירות ממספר 1 עד 16 ללא תעודת גמר.
- ג. אי סיום ביצוע בנייה תוך 3 שנים מתאריך הפקת היתר.
- ד. חלוקת דירה בקומה ו' לשתי דירות בניגוד להיתר, שינוי המבוקש בוצע.
- ה. שימוש חורג של דירה מס' 17 ממגורים לעסק בניגוד להיתר/ קיימים מכתבים מבעל נכס הנ"ל).
3. קיים תיק פיקוח מס' 201300847.
4. דירה מבוקשת בקומת קרקע טרם קיימות.
5. קורות מסומנות במפלס קומה ו' בחזיתות צפונית ודרומית לא קיימות, מסתורי כביסה בחזיתות מזרחית ומערבית טרם קיימים, קיימות חלונות נוספים בחזיתות מזרחית ומערבית.
6. קיימת התנגדות מדיירי הבניין.

בתאריך 1.9.13 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה:

- תוספת יח"ד אחת בקומה ו' ויח"ד אחת בקומת בקרקע. סה"כ בבניין יהיו 27 יח"ד.
- **התקבלה התנגדות מטעם ועד הבית יהודה המכבי 15.**
- **לא התקבל פרסום מלא : לא הוצגו קטעי העיתונים בהם פורסמה הבקשה.**

שטחים:

שטח עיקרי קיים בקומת הקרקע 195.33 מ"ר. מוצע 70.72 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 266.05 מ"ר

שטח שרות קיים בקומת הקרקע 227.07 מ"ר. מוצע 12.00 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 239.07 מ"ר

על עורך הבקשה להציג את השינויים המבוקשים ביחס למצב מאושר בהיתר בתכניות המבנה, בחזיתות ובחתיכים. כמו כן, לתקן את טבלת השטחים ואת טבלת ההקלות, יש להציג פתרון חניה המתייחס לתוספת יח"ד המוצעות, יש להציג חדר משאבות חלופי במקום זה שבוטל והומר למחסן, יש לבטל קונטור אדום סביב הקומות ולהשלים צביעה, יש להציג פתרון אוורור למטבח לאחר השינויים המבוקשים בקומה ה', יש להשלים מספור דירות וייעוד חלל, יש לצבוע את המגרש המבוקש בתרשים סביבה, יש להשלים קווי בניין עפ"י תמ"א כולל מידות, יש להשלים תכנית גגות חסרה, ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

- יש לציין שההיתר הופק מכוח תמ"א תיקון 1 עפ"י דו"ח פיקוח הבניין נבנה ואוכלס.
- לא ניתן לאשר תוספת ע"פ תיקון 3 כאשר הבניין חזק ע"פ תיקון 1.
- הפרסום לא הושלם כחוק.
- כמו כן רוב הבניין מתנגד לתוספות המבוקשות – למעשה אין חתימת בעלי הזכות בנכס.
- אין פתרון חנייה ליח"ד החדשות המבוקשות.
- אין פתרונות אוורור למטבח בקומה ה'.
- יש לזמן את המתנגדים.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201403 מ: 04/02/14 הוחלט:
ע"פ בקשת היום הנושא לא נדון.

המלצות מהנדס הועדה:

- לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת מהסיבות הבאות:
1. ההיתר הופק ע"פ תמ"א 38/2 וכיום מאוכלס, ולכן לא ניתן לבקש תוספות מכח תמ"א 38.
2. הפרסום לא הושלם כחוק.
3. לא הוצגו פתרונות חנייה ליח"ד המבוקשות.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- הרב ליברמן ביקש להוריד את התיק מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לבקשת מ"מ יו"ר הוועדה הבקשה הורדה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.

מספר בקשה: 20110772	תיק בניין: 8510	סעיף: 28
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201411 בתאריך: 19/08/2014		

מבקש:

* לוי מואיז

* לוי סוזאן

בעל הנכס:

* קי.בי.עי

עורך:

* סולומון יניב

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: פטדה 36 אשדוד

שטח מגרש: 590.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 29 מגרש: 169 ; חלקה: 25 מגרש: 169 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/מק/2090, 3/135/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14/4

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף כולל גדרות, חניות ובריכת שחיה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 29/4/14.

ביום 24/4/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד 43.45 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות לבית חד משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.

2. הקלה במניין הקומות מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-2 קומות מעל קומת מרתף + עליית גג

3. הקלה בגרם מדרגות נוסף מקומה א' לעליית גג.

4. הקלה 10% בקו בניין אחורי מ' 5.00 מ' המותרים ל- 4.50 מ'

5. הקלה למיקום בריכת שחיה 0.70 מ' מגבול מגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
24.98			148.17		343.45		מגורים		
			40.00				בריכת שחיה		
			188.17		343.45				
סה"כ:			188.17		343.45				
בניה: 0.00%									

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201222 מ: 12/09/12 הוחלט:

א. לא ניתן לאשר הבקשה כמפורט בהערות הבדיקה.

ב. ניתן לשוב ולדון בתכנית מתוקנת עפ"י ההערות ובתאום עם מח' רישוי.

הערות בדיקה לתכנית מיום 6.11.13:

מבוקש הקמת בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף כולל גדרות, חניות ובריכת שחיה.

הבקשה נידונה ברשות רישוי ונדחתה מאחר והבקשה אינה תאמה לדרישות חוק תכנון ובניה בדבר הגשת הבקשה.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 14.05.14:
המבוקש טרם בנוי.

ביום 24.04.14 בוצע פרסום הקלה כחוק:

1. הקלה לניוד 43.45 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות לבית חד משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.
 2. הקלה במניין הקומות מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-2 קומות מעל קומת מרתף + עליית גג.
 3. הקלה בגרם מדרגות נוסף מקומה א' לעליית גג.
 4. הקלה 10% בקו בניין אחורי מ 5.00 מ' המותרים ל-4.50 מ'.
 5. הקלה למיקום בריכת שחיה 0.70 מ' מגבול מגרש.
- לא התקבלו התנגדויות.

במגרש חלה תב"ע 3/135/03/3, ייעוד המגרש אזור מגורים א' – חד משפחתיים
במגרש חל תיקון 85 המאפשר בקומת מרתף 80% מגבולות היטל אופקי של המבנה כשטח עיקרי, ו- 20% כשטח שרות.

שטחים:

שטח עיקרי מבוקש מתחת לקרקע 124.81 מ"ר < 170.20 מ"ר המותרים (80% מגבולות היטל אופקי) נותר 45.39 מ"ר לניוד.

שטח שרות מבוקש מתחת לקרקע 21.59 מ"ר > 26.56 מ"ר המותרים (20% מגבולות היטל אופקי של המבנה)
שטח עיקרי מוצע מעל לקרקע 371.77 מ"ר < 300 מ"ר המותרים. חריגה כ-71.77 מ"ר. יש להתאים לשטחים שנוותרו.
הערות בדיקה לתכנית מתוקנת מתאריך 29.04.14:

- על עורך הבקשה להציג בתכנית פיתוח גבולות מגרשים גובלים כולל מבנים, חומות וכו'. כמו כן, יש להציג תכנית העמדה מצבית על רקע מפת מדידה כולל סימון מבנה וחומות.
- חישוב שטחים: יש לבטל מדרגות פתוחות המוליכות מקומה א' ולכלול את השטח במניין שטחים עיקריים. יש לחשב את השטח המקורה בן 3 קירות כשטח עיקרי ולתקן חישוב שטחים מוצע כולל ביטול שטחי אחסנה כשירות.
- תכנית פיתוח: יש לתקן חומרי בניה של עמודי הפרגולה המוצעים מחוץ לקווי בניין לחומרים קלים. יש לסמן גידור סביב הבריכה כמקובל. יש לבטל בליטת עמודים דקורטיביים מחוץ לקווי בניין קדמיים. יש לתקן צביעת חומה קיימת כמוצעת. יש להתאים את גודל ועומק חצר אנגלית למותר.
- חזיתות וחתכים: יש להתאים חומרי חיפוי להנחיות הבניה – חיפוי אבן מוטבה ללא פוגות ועד 30% משטח החזיתות חיפוי טיח. יש להתאים בין החתכים לתכניות המבנה ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

לסיכום: לא ניתן לאשר את הבקשה המהווה סטייה ניכרת מזכויות בניה המותרים

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, הרב טסלר, ד"ר לחמני ומר בן חמו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים.

24/8/14
הרב מורדכי ליברמן
מ"מ יו"ר הועדה

24/8/14
אדרי שלמה נער
מהנדס הועדה