

תאריך: 19/06/2014
כ"א סיון תשע"ד

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201409 ביום שלישי תאריך 10/06/14 י"ב סיון, תשע"ד בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:06 והסתיימה 18:37.

השתתפו:

חברים:

יו"ר הוועדה	עו"ד כנפו גבריאל
חבר ועדה	הרב אבי אמסלם
חבר ועדה	ד"ר רו"ח אלי לחמני
חבר ועדה	מר שמעון כצנלסון
חבר ועדה	מר ולידימיר גרשוב
חבר ועדה	מר בוריס גיטרמן
חבר ועדה	מר דוד בן חמו
חבר ועדה	מר משה דנינו
חבר ועדה	הרב יעקב טסלר
חבר ועדה	הרב חיים אמסילי

יצא בשעה 17:58
שב בשעה 18:00

הופיע בשעה 16:09
עזב בשעה 18:10

הופיע בשעה 16:12

הופיע בשעה 16:33

יצא בשעה 17:05

שב בשעה 17:06

מוזמנים:

מהנדס הוועדה	אדרי שלמה נער
עוזר ממ"ק ראש העיר	עו"ד שלומי כהן
ממלא מקום היועמ"ש	עו"ד אייל אילוז
נציגת משרד הפנים	גב' רחל קטוצ'בסקי
מ"מ השר להגנת הסביבה	ד"ר איתי מירז
נציג הכבאות	רשף משנה רפאל לחיאני
נציג הירוקים	מר בועז רענן
סגנית מנהלת אגף תכנון	אדרי חיה גרינברג
מנהלת מח' תכנון	אדרי לדה קורנסונסקי
מנהל מח' השבחה	מר ליאור ישראלי
סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה	מר עמית גופר
מ"מ מנהלת מח' רישוי הבניה	גב' רינה גוטמן
סגנית מנהל מח' תכנון כבישים	מהנדסת לריסה קגנוב
רשמה את הפרוטוקול	אדרי נוף ליאת בן אבו
רכזת ועדת בניין ערים	

לא השתתפו

חברים:

הרב מרדכי ליברמן
חבר ומ"מ יו"ר הוועדה

אישור פרוטוקול 201408 מיום 27/5/14.

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, מר כצנלסון ומר בן חמו.
- הרב אמסלם ביקש להוריד מאישור הפרוטוקול את סעיף 1 של התב"עות.
- מר בן חמו מסביר שהבעיה היא שקיבלו 2 הצעות.
- עו"ד כנפו הסביר שבשלב זה לא דנים בתיק שוב אלא רק באישור הפרוטוקול.
- הרב אמסלם הציע לא לאשר את הפרוטוקול עד שיהיה סיום בשטח.
- מר גרשוב הגיע.
- ד"ר לחמני טען שההצעות מבטלות אחת את השנייה.
- עו"ד אילוז הסביר שהפרוטוקול צריך לשקף נאמנה את הנאמר בדיון והשאלה האם הפרוטוקול עושה זאת ניתן לאשר.
- מר כצנלסון אמר שהוא מקליט את הוועדות כדי לבדוק את עצמו.
- עו"ד כנפו אישר למר כצנלסון להקליט את הוועדות.
- מר כצנלסון טען שההחלטה שהתקבלה היא לצאת לסיור בשטח ואז לחזור לדיון וזה לא רשום בפרוטוקול.
- עו"ד כנפו הסביר שהתקבלו 2 החלטות.
- מר כצנלסון הציע לא לאשר הפרוטוקול עד לסיור בשטח.
- מר דנינו הגיע.
- עו"ד אילוז הסביר שדרך המלך היא לדון בבקשה כמו שהיא ע"פ המלצת הצוות המקצועי והיו"ר מנהל את הדיון אלא אם רצה היו"ר מס' הצעות.
- במקרה זה התקבלו 2 החלטות.
- עו"ד כנפו הציע לאשר את הפרוטוקול.
- ד"ר לחמני הציע לשלב בין ההחלטות.
- עו"ד כנפו הסביר שלא משנים את ההחלטה כי הנושא הוא אישור הפרוטוקול, ובכל מקרה התכנית עולה למליאה ע"פ בקשת מר כצנלסון.
- אדר" נער הסביר שאפשר לשנות את הפרוטוקול ולהוסיף את המילים "ולשוב ולדון לאחר הסיור".
- נערכה הצבעה לאישור הפרוטוקול בכפוף לשינוי:
- עו"ד כנפו, הרב אמסילי, מר גיטרמן ומר גרשוב הצביעו בעד.
- מר כצנלסון, מר דנינו, הרב אמסלם ומר בן חמו הצביעו נגד.
- עו"ד כנפו השתמש בקול כפול.
- **הפרוטוקול אושר בכפוף לעדכון ברוב קולות.**

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201409 בתאריך 10/06/14
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1258	רובע ה' - מגורים-רחוב אלכסנדר פן-רובע ה'-אשדוד	2071	155	155	5
2	1270	תכ' מתאר לשב"צ ושצ"פ עירוניים				9
3	תב/1278	תכנית בינוי למעון "יובלים" ומבנה רווחה	2071	260	260	11

תוכנית מפורטת: 1258

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014

שם: רובע ה' - מגורים-רחוב אלכסנדר פן-רובע ה'-אשדוד**נושא:** העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.**רשות:** אשדוד**שטח התוכנית:** 8,000.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	101/02/3
שינוי	34/106/03/3
כפיפות	62/101/02/3
כפיפות	85/101/02/3
כפיפות	96/101/02/3
כפיפות	98/101/02/3

בעלי עניין:♦ **מגיש התוכנית:** אוצר אביאל בע"מ-צחי אבו♦ **עורך התוכנית:** דוד שבזין אדריכל**אזור/רובע**

רחוב ארלוזורוב, שכונה: רובע ה, אשדוד

רחוב פן אלכסנדר, שכונה: רובע ה, אשדוד

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

גוש: 2071 חלקות: 155

חלקי חלקות:

גוש: 2071 ח"ח: 260

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית: 34/106/03/3**מטרות התכנית:**

הקמת פרויקט למגורים הכולל 260 יח"ד.

עיקרי הוראות התכנית:

הגדרת מס' יחידות במגרש מ-100 יח"ד ל-260 יח"ד.

הגדרת גובה בנינים מ-30 מ' ל-38 מ' ו-95 מ'.

קביעת תכנית בינוי.

קביעת כניסות ויציאות למגרש.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות מפורטות במסמכי התכנית.

הערות בדיקה תכנוניות:

עפ"י תב"ע תקפה מספר 34/106/03/3 מותר במגרש:

- יעוד קרקע - אזור מגורים ג'
- 100 יח"ד בצפיפות של 12.5 יח"ד לדונם.
- שטח בניה עיקרי מעל מפלס הכניסה - 150% (12,000 מ"ר)
- שטח שירות מעל מפלס הכניסה - 40% (3200 מ"ר)
- שטח שירות מתחת מפלס הכניסה - 80% (6400 מ"ר)
- תכסית - 40%
- 4 בניינים של ק"ק + 7 קומות + קומה למתקנים טכניים + קומת מרתף 1

- גובה מבנים – 30 מטר
- קווי בנין – קדמי 5 מ', צידי 3 מ', אחורי 8 מ', קווי בנין למרתף 0 ו-3 מ' לכיוון רח' אלכסנדר פן.

התכנית המוצעת מבקשת :

1. יעוד קרקע – אזור מגורים ד'
2. 260 יח"ד בצפיפות של 32.5 יח"ד לדונם – תוספת של 160 יח"ד לקיים.
3. שטח בניה עקרי מעל מפלס הכניסה – 30,000 מ"ר
4. שטח שירות מעל מפלס הכניסה – 11,000 מ"ר
5. שטח שירות מתחת למפלס הכניסה – 3700 מ"ר בתוספת זכויות לחניה מתכנית מתאר.
6. תכסית 40%
7. 3 בניינים של ק"ק גבוהה + 10 קומות + קומה חלקית למתקנים טכניים, בגובה 38 מטר, ו-3 קומות מרתף, בכל בניין.
- בנין 1 של ק"ק גבוהה + 26 קומות + 2 קומות חלקיות למתקנים טכניים, בגובה 95 מטר, ו-3 קומות מרתף.
8. קווי בנין – ללא שינוי

הערות:

בעקבות הגשת מספר תכניות קודמות לפינוי בינוי ברובע, נדרשה וקודמה, תכנית כוללת לרובע ה' לבחינת קיבולת הרובע לתוספת יח"ד ומענה לצרכי ציבור. התכנית הכוללת נדונה בישיבה מס' 201407 מיום 29.04.2014, הוועדה החליטה :

1. לא יאושר שינוי שצ"פ על רובעי שטח לצרכי ציבור.
2. מס' יח"ד הנוספות המקסימאלי יהיה עד 2400.
3. עדיפות תינתן לתמ"א 38, התחדשות רחוב הרצל ומה שנותר יהיה לפרויקט פינוי בינוי עפ"י העקרונות שהוצגו בדיון.

1. בהתאם לעקרונות שאושרו במסגרת התכנית הכללית של הרובע, תוספת יח"ד לפרויקט ייקבע בהתאם לשטח לצרכי ציבור שהיום יתרום משטחים בבעלותו לטובת שימושים ציבוריים עפ"י צרכי הרשות, שטח שיועבר לבעלות העירייה.
- מס' יח"ד זה יתווסף לתכנית מהקיבולת המקסימאלית שאושרה ע"י הוועדה לעד 2400 יח"ד להן יש מענה לצרכי ציבור במסגרת שטחים ציבוריים קיימים ברובע.
- העדיפות במתן יח"ד לפרויקטים להתחדשות הרובע, מתוך 2400 יח"ד, לפי הסדר הבא : תמ"א 38, והתחדשות רחוב הרצל עד 1500 יח"ד. תוספת יח"ד לפרויקטים האחרים, עד 900 יח"ד הנוותרות.
- לאור האמור לעיל, ועפ"י נתונים שהועברו ע"י היום, יש לכלול בתחום התכנית מגרש נוסף של 0.5 דונם, בחלקה 223 בגוש 2071 שבבעלותו, לצורך קביעת יעוד קרקע חדש לצרכי ציבור, בנייני ציבור, דירות קטנות להשכרה וכו' בתאום עם היח' האסטרטגית, היועץ המשפטי ומהנדס העיר.
- כמו כן, בתאום עם היח' האסטרטגית יש לקבוע את מס' יח"ד הנובעות משטח זה ולהטמיע במסמכי התכנית.
2. המגדל המוצע של כ-28 קומות חריג לסביבה הבנויה הקיימת של 7-9 קומות, ולרחוב שכונתי עם זכות דרך ברוחב 14 מ'.
- יש לתכנן בינוי שיתאים לסביבה הקרובה ושלא יעלה על גובה של כ-10 קומות.
3. יש להגיש תכנית מעודכנת דרך המערכת המקוונת להשלמת תנאי סף.
4. יש להשלים נספח תנועה וחניה מאושר ע"י מח' תשתיות מתוקן בהתאם להערות מח' תשתיות.
5. יש להשלים אישור יובלים לעניין תשתיות.
6. יש להשלים נספח רוחות והצללה מאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
7. יש להרחיב את קו הגבול של התכנית ולמקם אותו במרכז צירי הדרכים שמסביב למגרש, להוסיף תא שטח לדרך מאושרת, לעדכן את שטח התכנית ולתקן את הנתונים במסמכי התכנית בכל מקום רלוונטי.
8. יש להוסיף בתשריט מצב קיים את הרקע הסטאטוטורי של התכניות התקפות מעבר לרחובות אלכסנדר פן וארלוזורוב.
9. יש להשלים התייחסות ופרוט למהות הפרויקט בסעיף 4 בתקנון להוראות הבינוי והפיתוח לרבות שטחים משותפים ופתוחים לרווחת ציבור הדיירים, קומת לובי, מועדון דיירים וכו'.
- בהתאם למסמך מדיניות התכנון העירונית.

10. בהמשך להחלטות הנובעות ממדיניות פורום 15 הערים העצמאיות וחזון ראש העיר יש להכניס בסעיף 6 בתקנון סעיף של הנחיות מחייבות לעמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה בתאום עם מח' תכנון עיר.
- יש להטמיע הנחיות, בסעיף 6 בחוראות התכנית, לפינוי אשפה והפרדה במקור בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
11. בהתאם להחלטות ועדת מליאת בנין ערים מק/116, ישיבה מס' 201103 מתאריך 29.06.2011, יש לתאם ולנסח את הסעיף בתקנון לדירות קטנות עם היועמ"ש ולחתום מולו על הסכם בהתאם. כמו כן יש ליעד 30% מתוספת יח"ד המבוקשות לדירות קטנות של עד 75 מ"ר עיקרי.
12. יש להשלים בנספח הבינוי חתך טיפוסי של בנין D ביחד עם רחוב ארלוזורוב וחתך טיפוסי של בנין A ביחד עם רחוב אלכסנדר פן. כמו כן יש להראות את תכנית ההעמדה בקני"מ 1:250 הכוללת פירוט קומת הכניסה לבניינים בהתאם למסמך המדיניות לעניין לובי, חדרי עגלות ואופניים, גינות בכניסה, שטח חדיר למי נגר, מועדון דיירים וכו'.
13. לאור האמור לעיל יש לתקן את מסמכי התכנית בכל מקום רלוונטי.
14. לאחר העברת ובידקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטות ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר בן חמו, מר גרשוב, מר דנינו ומר כצנלסון.
- אדרי' מגדמן הסביר את התכנית.
- עו"ד כנפו שאל מדוע שני הבניינים החדשים לא חולקו בגובה אחיד כמו יתר המבנים במגרש.
- אדרי' שבזין הסביר שזה היה כדי לקבל כמה שיותר יח"ד.
- אדרי' מגדמן הסביר שהבניינים יוצרים אייקון אורבני ולכן תוכננו כך.
- כמו כן, הייתה הצעה של היזם לתרום שטחים לבעלות העירייה ממגרש של חצי דונם מסחרי, והעירייה צריכה להחליט מה היא רוצה במגרש ולהעביר להם פרוגרמה כדי שיוכלו להתקדם עם תכנון.
- אדרי' נער טען שהפרוגרמה היא דירות להשכרה.
- ד"ר קטושבסקי שאלה האם הבניינים הקיימים במגרש הם ע"פ גובה מותר בתב"ע ונענתה שכן.
- והאם אחרי התכנון הכולל של הרובע האם הם היו מתכננים את הבניינים החדשים אחרת ונענתה שלא.
- מר גרשוב שאל האם התושבים מסביב מסכימים למוצע.
- אדרי' מגדמן הסביר ששני הבניינים הראשונים תוכננו ע"פ תב"ע וקיבלו היתר, אך אין, מבחינת היזם, מניעה לשנות ולאזן בין הבניינים החדשים, אם הוועדה תרצה.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שבדיון הכולל על הרובע הוצע רעיון חדשני שבו הקריטריון לכך שיוזם יקבל יח"ד נוספות יהיה מתן צרכי ציבור לרשות.
- הרבה זמן אנו רוצים להוסיף אפשרות של דוור לזוגות צעירים להשכרה, ובמסגרת התכנית יורחב בקו בכחול כך שיכלול את המגרש שנתרם לצורך דירות להשכרה.
- הפתרון הוא מהפכני והוא מברך על הרעיון.
- לגבי הגובה הוא אכן חריג ויוצא דופן, ולכן יש לאזן בין הבניינים החדשים לגובה של בערך 14-15 קומות.
- בכפוף לליווי תכנוני לעניין הגובה, העמדה והרחבת הקו הכחול כך שיינתן לנו השטח המסחרי הוא ממליץ לאשר את התכנית.
- ד"ר לחמני שאל מה עם ערך הקרקע ונענה שערך הקרקע אינו שיקול של הוועדה.
- מר גרשוב שאל מדוע היזם לא יבנה את הדירות להשכרה שאנו רוצים ונענה שאז העירייה והיזם יהיו בעלים משותפים וזה לא מה שאנחנו רוצים.
- מר כצנלסון טען שהדרישה של 30% יח"ד לזכאים אינה מספקת וההנדסה צריכה ליזום דירות לזוגות צעירים כדי שהם יישארו בעיר ולכן ההצעה לבנות דירות להשכרה לזוגות צעירים הוא מצוין.
- ד"ר לחמני לא השתתף בהצבעה.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטות הועדה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמות הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

תוכנית מתאר מקומית: 1270 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014	סעיף: 2
--	-----------------------

שם: תכ' מתאר לשב"צ ושצ"פ עירוניים

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרות התכנית:

1. קביעת קו בנין 0 למגרשים המיועדים לשב"צ.
 2. הרחבת השימושים המותרים בשב"צ ובהתאמה להנחיות החוק.
- קביעת שימושים המותרים בשטחי שצ"פ.

הערות בדיקה תכנונית:

התכנית הוכנה במטרה להרחיב שימושים המותרים בשטחי הקרקע שהינם ציבוריים, כל זאת בעקבות התפתחות מהירה של העיר, גידול האוכלוסייה וכתוצאה מזה גדלו צרכיו של העיר ונדרש שיפור בהנחיות סטטוטוריות לשטחים לטובת הציבור ובכפוף לדרישת אגף תשתיות ובנייה ציבורית.

התכנית קובעת קווי בנין 0 למגרשים לבנייה ציבורית לניצול מיטבי של שטחי הקרקע.

התכנית מרחיבה שימושים המותרים בקרקע מיועדת לבנייה ציבור ע"י תוספת שימושים של מרכז מבקרים, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סעודיות לקשישים, מעונות דיור מוגן לקשישים, דיור מיוחד לקליטה ועליה, תחנת אוטובוס מרכזית ותח' רכבת, בת משפט, מחסני חירום של הרשות, מתקני תשתיות, מקלטים.

התכנית קובעת תנאים והנחיות לתוספת שימושים של תשתיות עיליות ותת- קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים, מקלטים תת- קרקעיים, חניה ציבורית תת-קרקעית במגרשים המיועדים לשצ"פ.

יש לתאם את התכנית מול מח' תשתיות מח' נכסים ומח' לבנייה ציבורית.

יש לקבל התייחסות לתכנית מגורמים רלוונטיים אחרים: תאגיד "יובלים", חפ"א, מח' משפטית.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר בן חמו, מר גרשוב, מר דנינו ומר כצנלסון.
- אדרי' נער הסביר את מהות התכנית ושאלו משוים שימושים שיש אצלנו בתכנית המתאר לשימושים לפי סעיף 188 בחוק.
- ד"ר לחמני הציע לא לפתוח אפשרות של בנייה עד גבולות מגרש.
- אדרי' נער טען שזה לשיקול הוועדה ולפי שיקול דעת ולא גורף, והסביר מקרים בהם מומלץ לתכנן כך.
- ד"ר לחמני הסביר שזה יוצר בלוקים של מבנים.
- הרב אמסלם ביקש לדעת למה לא מופיע ארגוני חסד ונענה שזה כבר קיים ע"פ תכנית המתאר.
- מר כצנלסון ביקש לציין שכמה תכליות מוצעות הינן מסחריות.
- אדרי' נער הסביר שהתכליות אינן מסחריות ולא יכולות להיות כי זה קרקע ציבורית.
- מר כצנלסון טען שיש בתי אבות מסחריים.
- אדרי' נער הסביר שהם אינם נמצאים על קרקע ציבורית.
- מר כצנלסון ביקש שיוסף תנאי שצרכי הציבור לא יהיו למטרות רווח, כמו כן הציע שלא לאפשר להגיע עד גבול מגרש בבניה ולהשאיר לפחות פס יקר של 1 מ', מה שיעלה את איכות החיים.
- עו"ד כנפו הסביר שהרעיון הוא לתת גמישות לוועדה בהתאם לצורך ולמקום.
- מר כצנלסון הציע לרשום עד קו בנין 0.

מס' דף: 8

- עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר גרשוב, מר דנינו ומר כצנלסון הצביעו בעד.
ד"ר לחמני התנגד.
מר בן חמו נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמות הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
- קווי בנין עד 0 למגרשים לבנייה ציבורית.

סעיף: 3	תכנית בינוי: תב/1278
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014	

שם: תכנית בינוי למעון "יובלים" ומבנה רווחה

נושא: אישור תכנית הבינוי

רשות: אשדוד

יחס
כפיפות

לתכנית
34/106/03/3

אזור/רובע

רחוב ארלוזורוב, שכונה: רובע ה, אשדוד

גושים/חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 2071 ח"ח 260

מגרשים לתכנית: 3 בשלמותו מתכנית: 34/106/03/3

מטרות התכנית:

תכנית בינוי למבנה רווחה + מעון יובלים לפי תכ" 34/106/03/3.

הערות בדיקה תכנונית:

ב- 11/03/14 הוגשה תכנית בינוי להקצאה נוספת של 4.0 ד' במגרש מס' 3 המיועד לבנייני ציבור.

1. עפ"י המידע שהועבר למח' תכנון במגרש יתוכננו 2 גני ילדים כולל ובית כנסת, אך תכנית בינוי אינה כוללת תכנון של גני ילדים. כאשר תוגש בינוי שכולל תכנון גני ילדים יבחן התכנון בהתאם ולרבות הסדרת גישה לגנים המתוכננים ובכפוף לתאום מול מח' תשתיות.

2. יש לציין כל השימושים ע"ג התכנית (לא במסגרת כותרת לתכנית קומה) ובהתאם לשימושים המותרים בתב"ע.

3. יש להראות פתרון למערכת מיזוג אוויר ואמצעים להסתרה.

4. יש למחוק תכנון חניה במגרש לשצ"פ מאחר ואינו תואם הנחיות תב"ע.

5. יש לקבל אישור מח' נכסים לתכנית ולהחתים את התכנית ע"י הבעלים.

6. התכנית הבינוי אינה מציגה פתרון חניה, יש לקבל אישור מח' תשתיות.

לאחר דיון ולאחר קבלת תכנית מתוקנת יועברו הערות נוספות במידת הצורך.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר בן חמו, מר גרשוב, מר דנינו ומר כצנלסון.
- אדרי' גרינברג מסבירה את התכנית.
- מר כצנלסון שאל האם זה אחרי וועדת הקצאות ונענה שכן.
- אדרי' נער הסביר שע"פ התב"ע נדרש הגשת תכנית בינוי.
- עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, הרב טסלר ומר דנינו הצביעו בעד.
- מר כצנלסון התנגד.
- מר בן חמו, מר גרשוב וד"ר לחמני נמנעו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

החלטת הועדה:

מאשרים את תכנית הבינוי בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

תאריך: 19/06/2014

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201409 בתאריך 10/06/14

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20130851	2896	2457	17	176	יוסי בריגה חב' לבניה בע"מ	גור דב 3 אשדוד	15
2	20130343	1350	2189	29	197	קבוצת ישפה התחדשות עירונית ע"י יואל גבאי	בן אליעזר אריה 18 אשדוד	18
3	20140284	2976	2198	45	103	לב אסתר	מצדה 45 אשדוד	22
4	20130293	1351	2189	31	195	קבוצת ישפה התחדשות עירונית ע"י יואל גבאי	בן אליעזר אריה 14 אשדוד	25
5	20130901	1882	2064	27		עיריית אשדוד	העבודה אשדוד	29
6	20130823	2947	2191	54	337	בית כנסת אהבת ישראל ע"י מרציאנו אלי	הגולשים 26 אשדוד	32
7	20120116	4888	2396	69	911	ועד בית כנסת "היכל יצחק"	המלך יהוא 8 אשדוד	35
8	20140218	1140	2048	3		פו בתי זיקוק אשדוד בע"מ באמצעות מלאכי אלפר	הנפט אשדוד	38
9	20140272	169	2453	87	114	חזן שחר	האורגים 4 אשדוד	41
10	20130100	2070	2026	18	54 א	חורי ירוחם	המתכת אשדוד	43
11	20130379	890	2453	44	44	שביט יהודה	העבודה 35 אשדוד	45
12	20130380	890	2453	44	44	שריקי מקס	העבודה 35 אשדוד	46
13	20140168	8827	2002	35	36 א	חזות אלי	עינבר 13 אשדוד	48
14	20140169	8828	2002	29	37	חזות אלי	עינבר 13 אשדוד	51
15	20130930	3793	2017		475	גלילי מנחם	דה וינצי 9 אשדוד	54
16	20130688	8550	2002	4	260	בנס שלמה	נופך 8 אשדוד	57
17	20130865	4257	2396	20	220	בוחניק נדן	המלך אמציה 1 אשדוד	59
18	20140128	3104	2068	64	10	גלבוע אורי ודליה	אחד העם 5 אשדוד	62
19	20110722	1012	2076	133	160	שמעוני חן	דקר 10 אשדוד	64
20	20130736	8849	2004	59	1	ברעם ניקול ודדי	פנינה 8 אשדוד	67
21	20140157	8651	3172	35	124	חזון לירון	אודם 30 ב אשדוד	69
22	20140158	8650	3172	35	123	בן שטרית אורית	אודם 30 א אשדוד	72
23	20140005	3613	2497	82	410	כהן עליזה	בגין עליזה 13 אשדוד	75
24	20130491	1608	2197	31		ביטון קרן	נחל אילון 1 אשדוד	77
25	20130399	2986	2464	30	2	סלומון ברוך מרדכי	האדמו"ר מבעלז 8 אשדוד	80
26	20120376	5271	2384	53	361	אפשטיין אליהו	הרא"ש 11 אשדוד	83
27	20120375	5273	2385	34	297	אפשטיין צבי	אור החיים 22 אשדוד	86
28	20120159	4873	472	24	164	ויזל גדליה צבי	אליעזר בן הורקנס 17 אשדוד	89

מספר בקשה: 20130851	תיק בניין: 2896	סעיף: 1
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

* יוסי בריגה חב' לבניה בע"מ

הגשה 28/11/2013

בעל הנכס:* דיירי הבנין ע"י יפוי כח עו"ד דוד רחמים
ככר שרת משה 2/14 ת.ד. 916 אשדוד**עורך:**

* אפריאט ערן

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: גור דב 3 אשדוד

שכונה: רובע ו

שטח מגרש: 1625.00 מ"ר שטח בניה מותר: 609.38 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2457 חלקה: 17 מגרש: 176 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

חיזוק מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 18 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו- 18 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 38 יח"ד.

ביום 6/1/14 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 18 יח"ד. תוספת 2
יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 18 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק
יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 6 קומות, 38 יח"ד.

קווי הבניין החזיתי והצדדיים לא יוקטנו מ-2 מ', קו בניין אחורי לא יקטן מ-3 מ'.
הקלות מכוח תכנון ובניה: הבלטת מעלית מעבר לקו בניין חזיתי עד לגבול מגרש, הבלטת
מרפסות מעבר לקו בניין חזיתי עד ל-0.8 מ'.
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			
303.98			1151.72		1837.07		מגורים		
			1151.72		1837.07				
0.00% : %בניה			1151.72		1837.07		סה"כ:		

מתנגדים

* בנימין הראל בשם שמחה מיכאלי גור דב 44 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש לחזק מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 18 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו- 18 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 38 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 01.12.13:
המבוקש לא בנוי.

בתאריך 6.1.14 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 18 יח"ד. תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 18 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 6 קומות, 38 יח"ד. קווי הבניין החזיתי והצדדיים לא יוקטנו מ- 2 מ', קו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.

הקלות מכוח תכנון ובניה: הבלטת מעלית מעבר לקו בניין חזיתי עד לגבול מגרש, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין חזיתי עד ל-0.8 מ'.

- התקבלו התנגדויות.

התקבלו בתאריך 07.11.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

בתאריך 9.3.14 התקבלה חוות דעת מח' תשתיות על פתרון החניה:

"פתרון חניה המוצע (עם תיקונים והערות ע"ג התכנית) מקובל עלי באופן עקרוני. יש להסדיר גישה למגרש דרך חניון ציבורי ע"י סימון חניה מקבילה (מסומן באדום) ויצירת כניסה ע"י א.ש.מ. ומדרכה מונמכת. יש לסמן עצים קיימים במגרש לפי תכנית מדידה (מצב קיים) טרם הוצג פתרון לרכב כיבוי אש. התייחסותי היא לצורך דיון בוועדה בלבד."

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 20.03.14:

שטחים:

שטח קומת קרקע מוצע 177.55 מ"ר עבור 2 יח"ד. כמו כן, מבוקשים מחסנים.

שטח תוספת מוצע לקומה 149.30 מ"ר > 150 מ"ר המותרים (6 יח"ד*25 מ"ר)

שטח קומות חדשות 533.72 מ"ר בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת 554.74 מ"ר.

שטח קומה שביעית חלקית 266.57 מ"ר > 266.86 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה.

שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6700. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.

על עורך הבקשה למלא את טבלת השטחים בהתאם.

כמו כן, מרפסות ניתן להבליט רק ע"פ חוק ולא כפי שהוצג – יש לתקן.

יש לצבוע את המגרש הרלוונטי בתרשים סביבה. יש להדגיש את קווי הבניין בצבע בתכנית העמדה ובתכנית פיתוח. יש להציג התייחסות לפיתוח שטח כולל חומות ומפלס שכן בחזיתות ובחלקים, ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.

לזמן את המתנגדים.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר גרשוב, הרב טסלר ומר דנינו.
- המתנגדת לא הופיעה ומכתב ההתנגדות הוקרא.
- המבקשת הסבירה שנעשו מאמצים להדברות עם המתנגדת ושסיבותיה אינן תכנוניות. כמו כן מתוך 18 דיירים בבנין חתמו 17 בעלי דירות.
- בדיון פנימי מר בן חמו ביקש לדעת מה יקרה בעתיד כאשר עוד מבנים ברחוב יבקשו תמ"א 38 מאחר ואין מספיק חניות כיום ברחוב ונענה שהחניות המוצעות הן תמיד בתחומי המגרש בלבד.
- עו"ד כנפו הציע לדחות את ההתנגדות שאינה על רקע תכנוני ולאשר את הבקשה בכפוף להערות הבדיקה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

דוחים את ההתנגדות, שאינה על רקע תכנוני, ומאשרים את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור סופי על החישובים הססמים 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 להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

סעיף 2:	מספר בקשה: 20130343	תיק בניין: 1350
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

קבוצת ישיבה התחדשות עירונית ע"י יואל גבאי

הגשה 26/05/2013

בעל הנכס:

עו"ד שי פורמן מיופה כח הדיירים
העצמאות 93 אשדוד

עורך:

אפרייט ערן

פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: בן אליעזר אריה 18 אשדוד
שטח מגרש: 854.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2189 חלקה: 29 מגרש: 197 יעוד: אזור מגורים ב
תכנית: 85/101/02/3, 14/104/03/3, 131/101/02/3, 104/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

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 ו11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 29 יח"ד.

ביום 23/6/13 פורסמו הקלות:
פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 3
יח"ד בקומת קרקע, תוספת 11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן
7 קומות מעל קומת הקרקע, 30 יח"ד.
הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין צדדיים עד ל-1.00 מ'.
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			
291.20			445.86	150.11	1346.91	1317.28	מגורים		
			445.86	150.11	1346.91	1317.28			

סה"כ:	2664.19	595.97	%בניה: 0.00%
-------	---------	--------	--------------

מתנגדים

תמיר אברהם בן אליעזר אריה 18 דירה 15 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 29 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 25.06.13:
לא בנוי.

בתאריך 23.6.13 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 3 יח"ד בקומת קרקע, תוספת 11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 30 יח"ד. הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין צדדיים עד ל-1.00 מ'. התקבלה התנגדות מטעם דיירי רחוב אריה בן אליעזר

התקבלו בתאריך 08.09.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 9.3.14: שטחים-

שטח מוצע לקומת קרקע 169.65 מ"ר עבור 2 יח"ד. כמו כן, מבוקשים מחסנים.
שטח מוצע לקומה טיפוסית 100 מ"ר = 100 מ"ר המותרים (4 יח"ד * 25 מ"ר)
שטח קומות חדשות 383.31 מ"ר = שטח קומה טיפוסית מורחבת.
שטח קומה שביעית חלקית 191.29 מ"ר > 191.65 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה המבוקש במסגרת קונטור קומה טיפוסית ובהתאם לשטחים המותרים.

בתאריך 29.04.14 התקבל אישור עקרוני ממח' תשתיות:
"פתרון החניות מקובל עלי אך יש לציין שבגלל תכנון מכפילי חניה (מתקנים) לצורך תוספת חניות עבור דירות חדשות גם משתמשים בחניה משותפת קיימת מבניינים הסמוכים (כ-13 תושבים) יצטרכו להשתמש במכפילי חניה. לכן ממליץ להסדיר מראש תנאי שלום עבור אחזקת מתקנים האלה בין הדיירים המשתמשים בחניון."
- יש לבטל חדר טכני בקומת הקרקע לצורך גיגון משותף.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.
יש לזמן את המתנגדים.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר גרשוב, הרב טסלר ומר דנינו.
- הדיון בסעיף 2 וסעיף 4 התקיים ביחד.
- מר ברנשטיין הסביר שהוא מייצג את בניין 20 והם אינם מתנגדים לפרויקט אך כיום יש מצוקת חנייה קשה ברחוב וכל תוספות של יח"ד רק תעמיס על המצב הקיים.
- מר ברבי קלמנט הסביר שהוא מייצג את כל הרחוב ושכל הרחוב מבצע תמ"א 38 ויש מצוקת חנייה קשה. כמו כן אין מספיק תשתיות לכל היח"ד הנוספות כגון גני ילדים וכו'.
- חב' ישפה הסבירה שלכל פרויקט יש פתרון חנייה בתחומי המגרש.
- עו"ד כנפו שאל את המתנגדים אם פתרונות החנייה נפתחים באישור מחלקת תשתיות האם עדיין הם מתנגדים.
- מר קלמנט ביקש שהצוות המקצועי יצא לשטח ויראה את מצוקתם ויצטרך לדאוג לפתור את מצוקת החנייה לפני הנחת האבן הראשונה.
- חב' ישפה הסבירה שכל האישורים נפתרים מול מח' תשתיות ובמקרה זה הפתרון הוא סידור החניון הקיים כולל שימוש במכפילי חנייה ע"פ דרישת הוועדה, ובמסגרת זיקות הנאה.
- התכנון כולל את כל הרחוב והתחדשותו ויש פתרונות חנייה עבור כל אחד מהפרויקטים, אך כמובן לא ניתן לרתום את העגלה לפני הסוס ולהתחיל בחניות לפני הבנייה.
- אדרי' נער הסביר שפתרון החנייה המוצע נותן מענה רק למגרש המבוקש ע"ח חנייה של כמה מגרשים.
- המתנגדים ביקשו שיצאו לשטח ושלא יאשרו מכפילי חנייה כי זה לא יעיל.
- דיון פנימי הסביר אדרי' נער שפתרון החנייה המוצע הינו בתחום חניון קיים שממוקם בין כמה בניינים ואינו שייך ספציפית לבניין המבקש, ולכן יש, אכן, מחסור בחניות, ולכן למרות שראיה רחבה טובה במקרה זה מח' תשתיות בדקה את החניות רק ביחס לפרויקט המוצע, והוא ממליץ שתעשה בדיקה רחבה יותר.

- בכל מקרה, מדיניות הוועדה הינה לאשר תמ"א 38 גם אם אין את כל החניות הנדרשות, אך רק לאחר מיצוי מקסימאלי של השטח.
- יש צורך בבדיקה נוספת של מח' תשתיות, וכמו כן מכפילי חניות ניתן לאשר בתוך תחומי המגרש, ואז הבניין אחראי על התחזוקה שלו, אך בשטח ציבורי אי אפשר לבצע מכפילי חנייה.
- כמו כן יש לתקן את קומת הקרקע כך שיבוטל חדר טכני ובמקומה יבוא גיטון משותף.
- מר בן חמו הציע שיש שטח בין רחוב זלמן ארן לבן אליעזר שאפשר לתכנן בו חניון גדול.
- אדר' נער טען שבמסגרת הראיה הרחבה יותר של מח' תשתיות השטח יבדק.
- מר כצנלסון הציע שבמסגרת מדיניות הוועדה לאשר פרויקטים של תמ"א 38 על הוועדה לקחת בחשבון 2 גורמים: יניות ומבני ציבור.
- יש לספק פתרונות לצורכי ציבור לכל היחיד הנוספות שנוצרות בעקבות התמ"א.
- אדר' נער הסביר שטרם נעשתה בדיקה כוללת לרובע ד' ולמרות זאת אין אנו רוצים לעצור ולא לאשר בקשות לתמ"א עד שהבדיקה תסתיים.
- מר כצנלסון הסכים שאין לעצור בקשות עד לבדיקה והציע פתרון של חניות תת קרקעיות וירוק מעל כפי שנעשה בערים אחרות.
- אדר' נער הסביר שהצוות המקצועי עובד על תב"ע שתאפשר חניות תת קרקעיות באזורים בהם יש מצוקת חנייה.
- מר כצנלסון ביקש הסבר למס' היחיד המבוקשות והוסבר שהפרסום היה על 30 יחיד ובפועל התכנית המתוקנת כוללת 29 יחיד.
- עו"ד כנפו הציע לדחות את ההתנגדות בכפוף לבדיקה של מח' תשתיות לחניות הנדרשות, ומציאת פתרון כנדרש וללא מכפילי חנייה בשטח הציבורי, ולאשר את הבקשה.
- הרב אמסילי לא נכח בזמן ההצבעה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

דוחים את ההתנגדות, בכפוף לבדיקה של מח' תשתיות לחניות הנדרשות, ומציאת פתרון כנדרש וללא מכפילי חנייה בשטח הציבורי, ומאשרים את הבקשה.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת 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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור סופי לחישובים סטטיים 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.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20140284	תיק בניין: 2976
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

♦ לב אסתר

בעל הנכס:

♦ לב אסתר

מצדה 45 אשדוד

עורך:

♦ מזור מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצדה 45 אשדוד

שטח מגרש: 451.50 מ"ר שטח בניה מותר: 214.46 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 45 מגרש: 103 יעוד: אזור מגורים א1

תכנית: 14/111/03/3, 111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים הסדרת מצב קיים

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים של גדר הקפית בכל החזיתות.

התקבלה התנגדות.

מתנגדים

♦ מטילדה ושלואל סימון מצדה 47 א אשדוד

הערות בדיקה:

הסדרת מצב קיים: גדר היקפית בכל החזיתות בגובה 1.80 מ'.

ע"פ בדיקה של הפיקוח מתאריך 29.04.14: גדר בנויה לפי תכנית.

קיים דוח + צו הריסה.

הערות רישוי:

במפת מדידה חסרה מדידה של חלק מהמגרשים מסביב - לא ניתן להשוות גובה גדר המבוקשת עקב מחסור מידע.

יש להשלים מדידה של חלקות 44,47,46.

בחתכים ובפריסת גדרות חסרים גבהים של פני הקרקע - יש להשלים.

בתאריך 4.05.2014 התקבלה תכנית מתוקנת לבדיקה.

הוגשו חתימות של שכן הגובל בקיר משותף.

התקבל מכתב התנגדות ממשפחת סימון- שכנים ממגרש גובל - יש להזמין מתנגד לדיון.

לפי פריסת גדר מערבית התברר שקיים הבדל בין גבהים במגרש של המבקש ומגרש של שכן.

גובה גדר מצד של השכן המתנגד מגיע לגובה של 2.8 מ'.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

♦ נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, מר כצנלסון, מר בן חמו, מר גרשוב, הרב

טסלר ומר דנינו.

♦ המתנגד הסביר שהבנייה נעשתה בפועל לפני הגשת בקשה והוא אינו מרוצה מכך.

אם הבקשה הייתה נבנית בהיתר אז זה היה ע"פ חוק אך זה לא המצב. קיים הפרש בגובה המגרשים מה שיוצר גדר גבוהה ב 2 מ' יותר ממה שהייתה, ממש כותל בגינה. לגבי בטיחות של המבנה לא ברור אם נעשתה בדיקה של מהנדס, כמו כן אף אחד לא בדק את החישובים הסטטיים.

אם הגובה של הגדר יונמך אין לו התנגדות.

- אדרי' מזור – עורך הבקשה, הסביר שגובה הגדר עומד בדרישות ע"פ חוק, ובקטע קטן מגיע לגובה מקסימאלי של 2.8 מ'.
- רוב הגדר אינה בגובה כזה אלא רק בנקודה קטנה יש גובה רק בגלל הפרשי הקרקע הגדולים בין המגרשים. הגדר הישנה הייתה נמוכה מידי עבור המגרש של המבקש והייתה במצב רעוע.
- אדרי' נער ביקש לדעת האם הגדר נבנתה כולה במגרש של המבקשים או בחלק המשותף ונענה שהגדר הינה בחלק המשותף.
- אדרי' מזור הסביר שהייתה בין השכנים הסכמה לפני תחילת הבנייה, אך בזמן הבנייה התנגד החל לדרוש עוד ועוד דברים כגון חיפוי ונקודות חשמל נוספות, וכל זאת למרות שהמבקשים בנו את הגדר על חשבונם, ולאחר שלא הגיעו להסכמות המתנגד החליט להגיש את התנגדותו ומעשה הרקע להתנגדות הינו כלכלי בלבד.
- אדרי' נער טען שזה אינו רלוונטי מאחר והגדר הינה משותפת ולכן חובה לקבל את הסכמת בעלי הזכות בנכס.
- עו"ד כנפו ניסה להציע הצעות למתנגד כגון הנמכת הגדר הבנויה ומעליה גדר קלה או צמחיה או גדר מחומר אחר, או כל הצעה אחרת שהמתנגד יוכל להיות שלם איתה.
- המתנגד הציע פרט גדר מדורגת, כאשר הדירוג הוא לכיוון המגרש של המבקש, וכולל אדנית לכיוון המגרש שלו, והציג פרט.
- בדיון פנימי שאל הרב אמסלם מה המצב המשפטי ונענה ע"י עו"ד אילוז שקיים צו הריסה מנהלי לגדר שנדחה ב 60 יום.
- אדרי' נער הסביר שמאחר ומדובר בבעלות משותפת בשטח, למעשה לא ניתן לאשר את הבקשה, מאחר והמתנגד מהווה חצי מהבעלים.
- ולכן הוא ממליץ לקבל את ההצעה של המתנגד לגדר מדורגת ע"פ הפרט שהוצג.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ת

מאחר והקיר המבוקש הינו בבעלות משותפת, והמתנגד מהווה חצי מהבעלים, לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהוגשה.

יחד עם זאת, מאשרים את ההצעה של המתנגד לגדר מדורגת ע"פ הפרט שהוצג מטעמו בדיון ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתיאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ואו בשל שינוי בתקן.

סעיף 4:	מספר בקשה: 20130293	תיק בניין: 1351
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409	בתאריך: 10/06/2014	

מבקש:

הגשה 25/04/2013

קבוצת ישיבה התחדשות עירונית ע"י יואל גבאי

בעל הנכס:

עו"ד שי פורמן בשם הדיירים
העצמאות 93 אשדוד

עורך:

אפריאט ערן

פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בן אליעזר אריה 14 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2189 חלקה: 31 מגרש: 195 ; חלקה: 32 מגרש: 194 יעוד: אזור
מגורים ב

תכנית: מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 62/101/02/3, 35/101/02/3,
2/104/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 14/104/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 30 יח"ד.

ביום 23/6/13 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 – חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 3
יח"ד בקומת הקרקע, תוספת 11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק יהיה
המבנה בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 30 יח"ד.

הקלה מכוח חוק תכנון והבניה – הבלטת ממ"דים מעבר לקו הבניין הצדדיים מ-0.50 נ' ל-1.0 מ'.

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			
291.20					1448.50	1333.28	מגורים		
					1448.50	1333.28			

0.00%	בניה:	2781.78	סה"כ:
-------	-------	---------	-------

מתנגדים

גרגי קלמנט בן אליעזר אריה 29 דירה 23 אשדוד

ועד הבית בן אליעזר אריה 22 אשדוד

ועד הבית ודיירים בן אליעזר אריה 27 אשדוד

ועד הבית ודיירים בן אליעזר אריה 16 אשדוד

ועד הבית ודיירים אריה 20 אשדוד

הערות בדיקה:

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

חיזוק דירות קיימות, תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 30 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 05.05.13:
המבוקש טרם בנוי.

בתאריך 23.06.13 בוצע פרסום הקלה.
מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 – חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 3 יח"ד בקומת הקרקע, תוספת 11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 30 יח"ד. הקלה מכוח חוק תכנון והבניה – הבלטת ממ"דים מעבר לקו הבניין הצדדיים מ-0.50 נ' ל-1.0 מ'. התקבלה התנגדות מטעם דיירי רחוב אריה בן אליעזר

התקבלו בתאריך 08.09.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 9.3.14:
שטחים-

שטח מוצע לקומת קרקע 249.55 מ"ר עבור 3 יח"ד.
שטח מוצע לקומה טיפוסית 100 מ"ר = 100 מ"ר המותרים (4 יח"ד * 25 מ"ר)
שטח קומות חדשות 383.31 מ"ר = שטח קומה טיפוסית מורחבת.
שטח קומה שביעית חלקית 191.61 מ"ר > 191.65 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה

המבוקש במסגרת קונטור קומה טיפוסית ובהתאם לשטחים המותרים.

בתאריך 29.04.14 התקבל אישור עקרוני ממח' תשתיות:
"פתרון החניות מקובל עלי אך יש לציין שבגלל תכנון מכפילי חניה (מתקנים) לצורך תוספת חניות עבור דירות חדשות גם משתמשים בחניה משותפת קיימת מבניינים הסמוכים (כ-13 תושבים) יצטרכו להשתמש במכפילי חניה. לכן ממליץ להסדיר מראש תנאי שלום עבור אחזקת מתקנים האלה בין הדיירים המשתמשים בחניון."

- יש לבטל חדר טכני בקומת הקרקע לצורך גינון משותף.
לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.
יש לזמן את המתנגדים.

המלצות מהנדס הועדה:
לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל צ ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, מר כצלנסון, מר בן חמו, מר גרשוב, הרב טסלר ומר דנינו.
- הדיון בסעיף 2 וסעיף 4 התקיים ביחד.
- מר ברנשטיין הסביר שהוא מייצג את בניין 20 והם אינם מתנגדים לפרויקט אך כיום יש מצוקת חנייה קשה ברחוב וכל תוספות של יח"ד רק תעמיס על המצב הקיים.
- מר ברבי קלמנט הסביר שהוא מייצג את כל הרחוב ושכל הרחוב מבצע תמ"א 38 ויש מצוקת חנייה קשה. כמו כן אין מספיק תשתיות לכל היח"ד הנוספות כגון גני ילדים וכו'.
- חבי' ישפה הסבירה שלכל פרויקט יש פתרון חנייה בתחומי המגרש.
- עו"ד כנפו שאל את המתנגדים אם פתרונות החנייה נפתחים באישור מחלקת תשתיות האם עדיין הם מתנגדים.
- מר קלמנט ביקש שהצוות המקצועי יצא לשטח ויראה את מצוקתם ושצריך לדאוג לפתור את מצוקת החנייה לפני הנחת האבן הראשונה.
- חבי' ישפה הסבירו שכל האישורים נפתרים מול מח' תשתיות ובמקרה זה הפתרון הוא סידור החניון הקיים כולל שימוש במכפילי חנייה ע"פ דרישת הוועדה, ובמסגרת זיקות הנאה.

- התכנון כולל את כל הרחוב והתחדשותו ויש פתרונות חנייה עבור כל אחד מהפרויקטים, אך כמובן לא ניתן לרתום את העגלה לפני הסוס ולהתחיל בחניות לפני הבנייה.
- אדר' נער הסביר שפתרון החנייה המוצע נותן מענה רק למגרש המבוקש ע"ח חנייה של כמה מגרשים.
 - המתנגדים ביקשו שיצאו לשטח ושלא יאשרו מכפילי חנייה כי זה לא יעיל.
 - דיון פנימי הסביר אדר' נער שפתרון החנייה המוצע הינו בתחום חניון קיים שממוקם בין כמה בניינים ואינו שייך ספציפית לבניין המבקש, ולכן יש, אכן, מחסור בחניות, ולכן למרות שראיה רחבה טובה במקרה זה מח' תשתיות בדקה את החניות רק ביחס לפרויקט המוצע, והוא ממליץ שתעשה בדיקה רחבה יותר.
 - בכל מקרה, מדיניות הוועדה הינה לאשר תמ"א 38 גם אם אין את כל החניות הנדרשות, אך רק לאחר מיצוי מקסימאלי של השטח.
 - יש צורך בבדיקה נוספת של מח' תשתיות, וכמו כן מכפילי חניות ניתן לאשר בתוך תחומי המגרש, ואז הבניין אחראי על התחזוקה שלו, אך בשטח ציבורי אי אפשר לבצע מכפילי חנייה.
 - כמו כן יש לתקן את קומת הקרקע כך שיבוטל חדר טכני ובמקומה יבוא גינן משותף.
 - מר בן חמו הציע שיש שטח בין רחוב זלמן ארן לבן אליעזר שאפשר לתכנן בו חניון גדול.
 - אדר' נער טען שבמסגרת הראיה הרחבה יותר של מח' תשתיות השטח יבדק.
 - מר כצנלסון הציע שבמסגרת מדיניות הוועדה לאשר פרויקטים של תמ"א 38 על הוועדה לקחת בחשבון 2 גורמים: יניות ומבני ציבור.
 - יש לספק פתרונות לצורכי ציבור לכל היחיד הנוספות שנוצרות בעקבות התמ"א.
 - אדר' נער הסביר שטרם נעשתה בדיקה כוללת לרובע ד' ולמרות זאת אין אנו רוצים לעצור ולא לאשר בקשות לתמ"א עד שהבדיקה תסתיים.
 - מר כצנלסון הסכים שאין לעצור בקשות עד לבדיקה והציע פתרון של חניות תת קרקעיות וירוק מעל כפי שנעשה בערים אחרות.
 - אדר' נער הסביר שהצוות המקצועי עובד על תב"ע שתאפשר חניות תת קרקעיות באזורים בהם יש מצוקת חנייה.
 - מר כצנלסון ביקש הסבר למס' היחיד המבוקשות והוסבר שהפרסום היה על 30 יחיד ובפועל התכנית המתוקנת כוללת 29 יחיד.
 - עו"ד כנפו הציע לדחות את ההתנגדות בכפוף לבדיקה של מח' תשתיות לחניות הנדרשות, ומציאת פתרון כנדרש וללא מכפילי חנייה בשטח הציבורי, ולאשר את הבקשה.
 - הרב אמסילי לא נכח בזמן ההצבעה.
 - ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הוועדה

דוחים את ההתנגדות, בכפוף לבדיקה של מח' תשתיות לחניות הנדרשות, ומציאת פתרון כנדרש וללא מכפילי חנייה בשטח הציבורי, ומאשרים את הבקשה.

- 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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור סופי לחישובים ססמים 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.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

סעיף 5:	מספר בקשה: 20130901	תיק בניין: 1882
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

* עיריית אשדוד

הגשה 18/12/2013

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

הגדוד העברי 10 אשדוד

עורך:

* פובזנר גדעון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העבודה אשדוד

שטח מגרש: 40000.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2064 חלקה: 27 יעוד: חלקה עם מספר יעודים

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור בניה חדשה

מהות הבקשה

מרכז תרבות לעדה האתיופית.

הבקשה מהווה תכנית בינוי.

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			
			234.64		2781.54			0.00	
			234.64		2781.54				
סה"כ:			234.64		2781.54				
0.00%:			בניה: 0.00%						

הערות בדיקה:

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 8.01.14:

המבוקש טרם בנוי

התראות:

החלקה נמצאת בתחום רדיוס מגבלות 2000 מ' של מפעל "אלתא" אדוד.

רקע:

מגרש 30

גוש 2064

חלקה 27 (חלק)

תב"ע קובעת במגרש 126/101/02/3

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

שטח המגרש: 3765 מ"ר

קווי בנין: לפי תב"ע 126/101/02/3

קידמי - 5 מ'

צדד - 3 מ'

שטחים מותרים: לפי תב"ע 126/101/02/3

שטח בניה עיקרי מעל הקרקע: $3765 \times 160\% = 6024.0$ מ"רשטח בניה עיקרי בקומה מתחת לקרקע: $3765 \times 40\% = 1506.0$ מ"ר

שטח שרות מעל הקרקע: $3765 \times 40\% = 1506.0$ מ"ר
 שטח שרות בקומה מתחת לקרקע: $3765 \times 40\% = 1506.0$ מ"ר
 סה"כ קומות: 4 + מרתף
 תכנית מרבית: $3765 \times 50\% = 1882.5$ מ"ר

בתאריך 20/03/14 התקבלה תכנית מתוקנת.

מבוקש: מרכז תרבות לעדה האתיופית.
 בקומת קרקע מתוכנן: חלל למוזיאון עתידי, משרדי הנהלה, חדרי פעילות.
 בקומה א' מתוכנן: אולם אירועים/כנסים + מטבחי בישול – לא מתאים לתכליות המותרות

שטחים מבוקשים:

- בעקבות צורתו של במנה התקבל קובץ ממוחשב לבדיקת חישוב שטחים. השטחים נבדקו ונמצאו נכונים.
- שטח בניה עיקרי מוצע מעל הקרקע: 2781.54 מ"ר > 6024.0 מ"ר
- שטח שירות מוצע מעל הקרקע: 244.54 מ"ר > 1506.0 מ"ר

המבנה מצוי בתחום קווי הבניין

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים פרטים בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לשתול תכנית מדידה עדכנית וחתומה ע"י מודד בתוך ההגשה.
- יש להתאים מבנה לתכליות המותרות.
- יש להדגיש בתכנית העמדה גבול מגרש, קו בנין כולל מידות, מידות מיקום מבנה במגרש
- חסרה תכנית פיתוח מפורטת כולל: חניות, דרכי גישה, פילר חשמל, גדרות, מפלסים...
- להראות גבול מגרש, קו בנין כולל מידות בכל התכניות וחזיתות וחתכים.
- חסרים מידות בכל מבנה התכניות
- לפרט ניקוזים בגגות
- יש לערוך הגשה לפי סדר מקובל: תכניות – חתכים – חזיתות
- יש לפרט חומרי גמר ע"ג חזיתות, להוסיף מפלסים
- יש לצרף פרט פרגולה
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה.

תנאי לקבלת היתר:

1. אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית – דרוש להגיש
2. אישור תשריט לצרכי רישום – הוגש, בטיפול מח' התכנון

המלצות מהנדס הועדה:

1. לאשר את תכנית הבינוי בהתאמה לתכליות המותרות.
2. לאשר הבקשה ע"פ התכליות המותרות ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

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

החלטת הועדה

1. לאשר את תכנית הבינוי בהתאמה לתכליות המותרות.
2. לאשר הבקשה ע"פ התכליות המותרות ובכפוף 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.
- תיאום עם אלתא.
- 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 ואו בשל שינוי בתקן.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20130823	תיק בניין: 2947
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

♦ בית כנסת אהבת ישראל ע"י מרציאנו אלי

הגשה 18/11/2013

בעל הנכס:

♦ עיריית אשדוד

עורך:

♦ ארונים שרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הגולשים 26 אשדוד

שכונה: רובע ד

שטח מגרש: 996.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2191 חלקה: 54 מגרש: 337 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 14/104/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה ושינויים פנימיים בבית כנסת קיים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 18/3/14.

ביום 7/4/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה בקו בנין צדדי בשיעור של 0.67 ס"מ לבניית עמוד בטון קונסטרוקטיבי תומך.

2. הקלה לבניית ממ"מ הבולט מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 2.5 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			
			26.60		69.74		בנייני ציבור		
			26.60		69.74				
סה"כ:			26.60		69.74				
0.00% : %בניה			26.60		69.74				

הערות בדיקה:

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 9.12.13:

המבוקש קיים פרט לממ"מ.

לתשומת לבך קיימת פרגולה וסככות (בכניסה ראשית וחזית צדדית).

רקע:

מגרש 337

גוש 2191

טב"ע קובעת במגרש 14/104/03/3

יעוד: בנייני ציבור

שטח: 996.0 מ"ר

קווי בנין: לפי תב"ע 78/101/02/3

קידמי מעל הקרקע - 5 מ'.

קידמי מתחת הקרקע - 5 מ'.

צדדי מעל הקרקע - 3 מ'.

צדדי מתחת הקרקע - 3 מ'.

אחורי מעל הקרקע - 3 מ'.

אחורי מתחת הקרקע – 3 מ'

שטחים מותרים:

שטח בניה עיקרי בקומה מעל הקרקע: $996 \times 40\% = 398.40$ מ"ר
 שטח בניה עיקרי בקומה מתחת לקרקע: $996 \times 40\% = 398.40$ מ"ר
 שטח שרות בקומה מעל הקרקע: $996 \times 10\% = 99.60$ מ"ר
 שטח שרות בקומה מתחת לקרקע: $996 \times 40\% = 398.40$ מ"ר
 סה"כ קומות: 4 + מרתף
 תכסית מרבית: $996 \times 50\% = 498.0$ מ"ר

שטחים עיקריים מאושרים:

- קומת קרקע – 259.50 מ"ר
 - קומה א' – 112.22 מ"ר

שטחים עיקריים מבוקשים:

- קומת קרקע – 92.49 מ"ר
 - קומה א' – 18.26 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי (קיים+מבוקש):

- קומת קרקע – 351.99 מ"ר > 398.40 מ"ר המותר
 - קומה א' – 130.48 מ"ר > 398.40 מ"ר המותר

סה"כ תכסית: 410.06 מ"ר > 498.0 מ"ר המותר

בתאריך 18.03.14 התקבלה תכנית מתוקנת.

- מבוקש עמוד קונסטרוקטיבי מעבר לקו בנין צידי לצורך חיזוק המבנה.
- מבוקשת הריסת פרגולה קיימת ללא היתר
- הקטנת סככה מאיסכוריט עד לקו בנין (סככה ללא היתר)

מבוקשת הקלה:

3. הקלה בקו בנין צדדי בשיעור של 0.67 ס"מ לבניית עמוד בטון קונסטרוקטיבי תומך.
4. הקלה לבניית ממ"מ הבולט מעבר לקו בנין אחורי בשיעור של 2.5 מ'.

בתאריך 7.04.14 בוצע פרוסום: לא התקבלו התנגדויות.

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים פרטים בטופס 1 תקנה 2(א)
- חסרה חתימת מודד ע"ג מפה טופוגרפית עדכנית
- אל עורך הבקשה יש להגיש תעודות השכלה רלוונטיות
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה.

ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

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

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- 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 7:	מספר בקשה: 20120116	תיק בניין: 4888
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409	בתאריך: 10/06/2014	

מבקש:

* ועד בית כנסת "היכל יצחק"

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

עורך:

* בלקאי ילנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלך יהוא 8 אשדוד

שכונה: רובע י"ג

שטח מגרש: 1327.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 69 מגרש: 911 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 78/101/02/3, 30/במ/3, תמא/38, תממ/14/4, 62/101/02/3,

2099/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית כנסת תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת לבית כנסת קיים בקומה שניה מעל גני ילדים:

שינוי מיקום מדרגות כניסה, תוספת ממ"מ, מעלית, הגדלת עזרת נשים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 24/10/13.

ביום 12/9/13 פורסמה הקלה לבניית ממ"מ ומעלית מעבר לקו בנין ועד גבול המגרש עפ"י

דרישת רשות מוסמכת - הג"א.

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			
			69.67	64.16	394.13	443.82	בית כנסת		
			69.67	64.16	394.13	443.82			
0.00% : %בניה:			133.83		837.95		סה"כ:		

הערות בדיוק:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201209 מ: 06/06/12 הוחלט:

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

יש להגיש תכנית מתוקנת כולל התאמת המדרגות להנחיות החוק.

* לא נתן לאשר מדרגות ראשיות (שאינן מדרגות חרום) מעבר לקו הבנין.

יש להציע הקירוי בגג בבניה קונבנציונאלית

מבוקש תוספת לבית כנסת קיים מעל גן ילדים קיים כולל: שינוי מיקום מדרגות כניסה,

הקמת ממ"מ + מעלית מעבר לקו בנין + מדרגות חירום, והגדלת עזרת נשים

עפ"י דיווח מהפיקוח:

המבוקש לא בנוי וקיימות סככות בגן הילדים ללא היתר.

התבקש פרסום:

הקלה לבניית ממ"מ, מעלית ומדרגות פתוחות בצמוד למעלית מעבר לקו בנין

עד גבול מגרש ע"פ דרישה של רשות מוסמכת הג"א

לצורך בניית תוספות לבית כנסת קיים.

הוגש חידוש פרסום מ-12.09.13, הודעות לשכנים מ-3.09.13

לסיכום:

- לדיון חוזר לצורך עדכון דרישות לפי הנחיות מח' חינוך ע"י שבי זילברשטיין וחידוש ההחלטה מס' 201209 מ-6.06.13 שפג תוקפה:
- ניתן לאשר את הבקשה עפ"י תכנית מתוקנת מ-24.10.13 במסגרת הקלה בתנאים הבאים:
1. תנאים המקובלים + תאום עיצוב
 2. ערבות בנקאית לקיום תנאי ההיתר
 3. בדיקת שמאי בגין ההקלות
 4. עדכון תבניות לפי הנחיות מח' רישוי
 5. הסכמת מח' גני ילדים של העירייה ע"י אריה מימון + חתימת עירייה כבעל הנכס ומבקש כולל הגשת תכנית לפי הנחיות מח' חינוך ע"י שבי זילברשטיין בתאום עם אריה מימון:
 - א. תכנית מצב קיים בק.מ. 1:50, כוללת סימון מתקני החצר וסימון היציאה מהגן לחצר.
 - ב. תכנית גידור במהלך עבודות הבנייה מאושרת בחתימת יועץ בטיחות.
 - ג. להראות על גבי התכנית את סידור הכניסה והיציאה של חומרי הבניה והפועלים.
 - ד. תכנית המראה את ארגון החצר, כולל מתקני משחק, בזמן ביצוע עבודות.
 - ה. הצהרה לגבי משך תקופת הביצוע.
- לאחר קבלת נתונים אלו תתקבל אישור של מינהל החינוך.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר בן חמו, מר דנינו ומר גרשוב.
- ד"ר לחמני ביקש לדעת האם כל מבני הציבור נדרשים בנגישות ונענה שכן.
- מר גרשוב ביקש לדעת מה בנוי ומה לא וקיבל הסבר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה
22/08/2013

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להכליל בתכנית את הסככות ללא היתר שבגן הילדים.
- אישור פקוד העורף - יש להחליף לאישור חדש בהתאם לתכנית מתוקנת
- אישור כיבוי אש
- אישור מורשה נגישות.
- תאום עיצוב.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

22/08/2013

15/09/2013

22/08/2013

מספר בקשה: 20140218	תיק בניין: 1140	סעיף: 8
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

♦ פז בתי זיקוק אשדוד בע"מ באמצעות מלאכי אלפר

הגשה 24/03/2014

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ יוסי זינגר

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: הנפט אשדוד

שכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)

שטח מגרש: 1622264.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2595622.40 מ"

גוש וחלקה: גוש: 2048 חלקה: 3 יעוד: מספר יעודים שונים;
חלקה: 7;

גוש: 2049 חלקה: 3; 4; 5 יעוד: תעשיה ואחסנה;

חלקה: 14 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2078 חלקה: 16 יעוד: תעשיה ואחסנה;

גוש: חלקה:

תכנית: 15/115/03/3, 14/115/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה תוספת בניה

מהות הבקשה

הקמת תחנת כח ומגדלי קרור במתחם פ בית זיקוק.

ביום 28/4/14 פורסמה הקלה בגובה מ – 14.0 מטר המותרים לפי תוכנית 15/101/02/3 ל – 36.0 מטר לצורך הקמת אלמנטים וארובות עבור תחנת כוח. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיוק:

מבוקש: הקמת תחנת כוח ומגדלי קרור במתחם פז בית זיקוק.

לפי דוח פיקוח מתאריך 31.03.14 – המבוקש טרם בנוי.

המתקן נמצא בתחום מתחם פז בתי זיקוק, בשנת 2008 יצא היתר לתחנת כוח (לאחר ועדת ערר שהחליטה שהועדה רשאית להוציא היתר בכפוף לתנאים המפורטים בתמ"א 10).

לפי התוכנית החלה 15/101/02/3 יעוד המגרש שטח שמור לבית זיקוק תעשייה ואחסנה לפי התכליות המותרות ניתן להקים תכנות כוח. שטחים מותרים 40% בקומה ותכנית מקסימאלית מותרת 55%. אין הגבלה במניין קומות רק בגובה מקסי של 14 מ'.

כמו כן בצמוד למתחם עובר קו גבול מתקני נפט ותוואי קווי דלק של תשתיות נפט ואנרגיה וקו מוצרי דלק בע"מ וקווי רכבת. קיים תחום 75 מ' מגדר פי גלילות, שטח נמצא בתחום מגבלות של משרד הביטחון יש לבצע תאום. המגרש נמצא בתחום תת"ל 23 ותמ"א 1/א/37 יש לתאם עם רשות הגז. המגרש נמצא בסמוך לתחנת רכבת יש לבצע תאום. המגרש נמצא בתחום תוכנית מתאר ארצית בהכנה לכבישי גישה לנמל יש לבצע תאום עם נתיבי ישראל.

סה"כ שטח עיקרי קיים: 60548.72 מ"ר (5.12%) > 40% המותרים.

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 3642.50 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 64191.22 מ"ר

יש להגיש תכנית מתוקנת כולל עדכון טבלת שטחים בהתאם, כמו כן הבקשה כוללת פירוקים של אלמנטים ומבנים במגרש יש לציין את שטח הפירוקים. גובה מקסימאלי מוצע 35.07 מ' ולכן יש צורך בהקלה. יש צורך בחתימת מנהל.

בתאריך 28.04.14 פורסמה הקלה "הקלה בגובה מ – 14.0 מטר המותרים לפי תוכנית 15/101/02/3 ל – 36.0 מטר לצורך הקמת אלמנטים וארובות עבור תחנת כוח" – לא התקבלו התנגדויות.

- ניתן לאשר הבקשה במסגרת ההקלה:
- בתנאים הכוללים את כל הדרישות ע"פ ת.מ.א 10,
 - אישור המשרד לתשתיות לאומיות,
 - המשרד להגנת הסביבה,
 - הגשת תסקיר השפעה על הסביבה,
 - עריכת סקר סיכונים,
 - במידה ומהתסקירים יעלה כי יהיה עודף חשמל שלא ינוצל ע"י המפעל ויהיה צורך בהובלה לרשת ארצית, יש להגיש תרשים סביבה בקני"מ 1:5000 בו תוצג התחנה הכוללת ומעבר קווי החשמל עד לנקודת החיבור עם רשת החשמל הארצית, סימון קווי בנין, סימון קווי תשתיות נכנסים ויוצאים, יציאות קווי חשמל וחיבורם לרשת החשמל,
 - סימון יחידות היצור, סוגיהן והטכנולוגיה על פיהן פועלות, כושר ייצורן המרבי ומשטר הפעלתן,
 - יש לציין מקורות האנרגיה להפעלת יחידות הייצור תהיה על בסיס גז טבעי בלבד ויש לסמן את דרכי אספקת הגז תוך שימת דגש על מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים,
 - אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לעת ההקמה וההפעלה, לרבות ע"פ ממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה.
 - אישור איכות הסביבה,
 - אישור הרכבת,
 - אישור משרד הביטחון והתעופה,
 - קווי דלק ונפט,
 - אישור כיבוי אש
 - אישור נתיבי איילון
 - יש לרשום גודל התחנה בהתאם לתמ"א 10.

המלצות מהנדס הועדה:

- ניתן לבחון את הבקשה רק לאחר הגשת בדיקה מערכתית הכוללת ראייה רחבה למס' תחנות הכוח המרבי בעיר כולה (הספק, ייצור, אופן הפיזור שלהם בעיר), וסקר השפעה על אזור תעשייה בכללותו.
- עד להגשת תסקיר מסוג זה לא ניתן לגבש עמדה מקצועית.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, מר בן חמו, ומר דנינו.
- עו"ד כנפו הציע לאשר הבקשה בכפוף להגשת בדיקה מערכתית.
- מר מירז שאל מי יבצע את הבדיקה.
- אדרי' נער הסביר שהבדיקה תעשה ע"י איכות הסביבה ותמומן ע"י פז בית זיקוק.
- ד"ר לחמני שאל האם התחנה עובדת על גז בלבד והאם אפשר לדרוש שהאנרגיה תהיה על בסיס אנרגיה טבעית בלבד ונענה שאיכות הסביבה יענו על כך.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- לאשר הבקשה בכפוף להגשת בדיקה מערכתית הכוללת ראייה רחבה למס' תחנות הכוח המרבי בעיר כולה (הספק, ייצור, אופן הפיזור שלהם בעיר), וסקר השפעה על אזור תעשייה בכללותו.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתקנת 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.
- 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.
- דרישות נוספות ע"פ תמ"א 10.
- אישור המשרד לתשתיות לאומיות.
- הגשת תסקיר השפעה על הסביבה ועריכת סקר סיכונים.
- אישור רכבת ישראל.
- אישור משרד הביטחון.
- אישור מנהל התעופה.
- אישור קצצ"א.
- אישור נתיבי ישראל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 9	מספר בקשה: 20140272	תיק בניין: 169
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

* חזן שחר

הגשה 23/04/2014

בעל הנכס:

* מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ

ההגנה 19 א.ת.חדש ראשלי"צ מיקוד: 75706

עורך:

* לוי איציק

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האורגים 4 אשדוד

שטח מגרש: 5055.00 מ"ר שטח בניה מותר: 8088.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 87 מגרש: 114 יעוד: תעשייה

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

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים בשטח של 1588.46 מ"ר.

ביום 18/5/14 פורסם שימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים בשטח של כ- 1600 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש: שימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים השטח של 1600 מ"ר לקופה של 5 שנים.

לפי דוח פיקוח מתאריך 23.04.14 - התכנית מתאימה למצב קיים בשטח. המקום בשלבי עבודות גמר. על המקום חל צו הפסקת עבודות וצו מניעת פעולות/שימוש שיפוטי.

בוצע פרסום לשימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים בשטח של כ- 1600 מ"ר לתקופה של 5 שנים. תאריך אחרון לביצוע הפרסום 18.05.14 - לא התקבלו התנגדויות.

קיימת בקשה קודמת 20140209 לשינויים ותוספות: הבקשה נדונה בישיבת רישוי 201410 בתאריך 11.05.14 ההחלטה שהתקבלה:

הואיל וישנה בקשה מס' 20140272 לשימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים הכרוכה בבקשה זו, ניתן לאשר הבקשה בכפוף להסדרת פתרונות חנייה ע"פ תקן בתחום המגרש, ובתנאי הגשת תב"ע להסדרת השימושים במגרש.

- יש להגיש ערבות בנקאית לתקופה של שנתיים להבטחת הגשת תב"ע בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה.

- יש לקבל חוות דעת מהיועץ המשפטי למעמד אותה תב"ע בכפוף להכרזה של 77-78.

ניתן לאשר את המבוקש בתנאי, קודם הוצאת היתר בניה לבקשה 20140209 בהמשך להחלטה הנ"ל ולאחר מכן קבלת היתר בניה לשימוש החורג.

המלצות מהנדס הוועדה:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

* נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, ומר בן חמו.

- הרב אמסלם שאל האם אפשר לאחד בקשה של בנייה עם שימוש חורג ונענה שלא.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

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

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתקנת 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.
- ההיתר יצא לאחר קבלת היתר לבקשה מס' 20140209.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130100	תיק בניין: 2070	סעיף: 10
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

* חורי ירוחם

* חורי שלום

בעל הנכס:

* קי.בי.עי

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המתכת אשדוד

שכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)שטח מגרש: 1569.00 מ"ר
שטח בניה מותר: 1882.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2026 חלקה: 18 מגרש: 54 א יעוד: מלאכה ותעשיה זעירה

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים ותוספות במבנה תעשייה קיים לרבות הריסות.

ביום 5/3/14 פורסמה הקלה לניוד שטח מקומות עליונות לקומת הקרקע בשיעור של 94 מ"ר לצורך הגדלת תכנית מ – 40% המותרים ל 46% במסגרת התכנית המרבית המותרת. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			38.41	24.10	478.13	508.21	תעשיה/מלאכה		
			38.41	24.10	478.13	508.21			
סה"כ:			62.51		986.34				
0.00% בנייה:									

הערות בדיוק:

מבוקש: שינויים ותוספות במבנה תעשייה קיים לרבות הריסות

לפי דוח פיקוח מתאריך 05.02.13 – המבוקש טרם בנוי.

לפי התוכנית החלה על המגרש: 11/115/03/3 שטח עיקרי המותר לבניה בקומה 40%, שטח מרבי לבניה במגרש 120%.

לאחר איחוד מגרשים מתלר/ 107 חלקה ארעית 2 שטחה 1568 מ"ר שטח עיקרי המותר לבניה לקומה 627.20 מ"ר

שטח עיקרי קיים בהיתר בניה למבנה בקומת קרקע (מפלס +0.00) – 429.80 מ"ר

שטח עיקרי קיים בהיתר לקומה חלקית (מפלס +2.35) – 78.40 מ"ר

מבוקש תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע (מפלס +0.00) – 250.10 מ"ר

שטח שרות מבוקש בקומת קרקע (חדר מדרגות + מעלית) (מפלס +0.00) – 17.20 מ"ר

שטח עיקרי מבוקש בקומה חלקית (מפלס +4.70) – 228.03 מ"ר

שטח שרות מבוקש בקומה חלקית (מפלס +4.70) – 21.24 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע בקומת קרקע – 679.90 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע בקומה א' – 78.41 מ"ר + מדרגות חיצוניות קונסטרוקטיביות לא מקורות.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע בקומה ב' – 228.03 מ"ר

שטח שרות קיים + מוצע בקומת קרקע – 41.30 מ"ר

שטח שרות קיים + מוצע בקומה ב' - 21.24 מ"ר
 בתאריך 5.03.14 פורסמה הקלה לניוד שטח מקומות עליונות לקומת הקרקע בשיעור של 94 מ"ר לצורך הגדלת תכסית מ - 40% המותרים 6% במסגרת התכסית המרבית המותרת. - לא התקבלו התנגדויות.
 כל המבוקש נמצא בגבולות קווי בניין המותרים ובגובה המותר.
 ניתן לאשר את המבוקש בתנאי:
 יש לבצע הריסת מבנה ללא היתר למסומנת להריסה בבקשה.
 יש לקבל אישור מח' תשתיות לעניין החנייה וכמות כניסות ויציאות למגרש.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, ומר בן חמו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח) כולל כניסה אחת בלבד למגרש.
- 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.

הקלה לניוד שטח לא מנוצל מקומות עליונות בשיעור של כ - 11% לקומת קרקע לצורך הגדלת תכסית מ - 40% המותרים ל - 51% במסגרת התכסית המרבית המותרת לפי תוכנית 114/03/3.

הקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 10% מ - 6 מטר המותרים ל - 5.40 מטר לצורך הסדרת מצב קיים. בתאריך 08.04.14 בוצע פרסום להקלה לא התקבלו התנגדויות. ניתן לאשר את התוספת בניה ויש לקבל חוות דעת לפיצול מבנה לשתי יחידות נפרדות, יש להשלים פריסת גדר מבוקשת.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, 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.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתקנת 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 התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130380	תיק בניין: 890	סעיף: 12
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

* שריקי מקס

הגשה 05/06/2013

בעל הנכס:

* שביט יהודה

הבשור אשדוד

עורך:

* סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העבודה 35 אשדוד**שכונה: אזור תעשיה קלה**

שטח מגרש: 2054.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2464.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 44 מגרש: 44 יעוד: מלאכה ותעשיה זעירה

תכנית: 114/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שימוש חורג לשירותי קייטרינג ואירוח בשטח של 509.11 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

ביום 7/11/13 פורסם שימוש חורג מתעשייה ומלאכה זעירה לשירותי קייטרינג ואירוח בשטח של 509.11 מ"ר לתקופה של 5 שנים.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש: שימוש חורג מתעשייה ומלאכה זעירה לשירותי קייטרינג ואירוח בשטח של 509.11 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

לפי דוח פיקוח מתאריך 05.06.13 המבוקש לא בנוי

רקע:

קיימת בקשה מס' 20130379 להסדרת מבנה כולל חריגות בניה "תוספת שטח וגלריות למבנה תעשיה קיים, חלוקת מבנה לשתי יחידות, בניית גדר חדשה בחזית דמית + הריסות של בנייה ללא היתר – הסדרת מצב קיים" ההיתר לשימוש החורג מותנה בהוצאת היתר לבקשה שכוללת שינויים ותוספות. יש לקבל אישור מחלקת תשתיות לעניין חנייה ותנועה במגרש.

בוצע פרסום לשימוש חורג, תאריך אחרון לפרסום 7.11.13 – לא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- * נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, ומר בן חמו.
- * התחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- 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)
- ההיתר יצא לאחר קבלת היתר לבקשה מס' 20130379.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 13	מספר בקשה: 20140168	תיק בניין: 8827
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

* חזות אלי

* חזות סמי

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* בניטה מוטי

הגשה 02/03/2014

שכונה: רובע י"ז

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עינבר 13 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 35 מגרש: 36א

תכנית: 2107/מק/3, 3/135/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת שלוש יח"ד בני 2 קומות מעל קומת מרתף כולל בריכות שחיה, ויח"ד רביעית בקומה שנייה (פנטהאוז) הכוללת בריכת שחיה. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 4/5/14.

ביום 4/5/14 פורסמו הקלות:

1. ניווד 25 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות מעל הקרקע לקומת מרתף.
2. בניית בריכת שחיה לכל אחד מ-4 יח"ד באזור מגורים ג', רובע י"ז.
3. הקלה מהוראות תב"ע לעניין הגדלת תכסית מ-51% המותרים ל-52.33%.
4. הקלה מתכנית בינוי לעניין ביטול הפנמה באופן חלקי אל תוך המגרש, ביטול מס' שערים לחניה ושינוי מערך החניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
253.13			379.11		719.04		מגורים		
			379.11		719.04				
סה"כ:			379.11		719.04				
0.00% בנייה:									

הערות בדריקה:

מבוקש הקמת שלוש יח"ד בני 2 קומות מעל קומת מרתף כולל בריכות שחיה, ויח"ד רביעית בקומה שנייה (פנטהאוז) הכוללת בריכת שחיה.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 4.3.14:
המבוקש טרם בנוי.

ביום 4/5/14 בוצע פרסום:

1. ניווד 25 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות מעל הקרקע לקומת מרתף.
2. בניית בריכת שחיה לכל אחד מ-4 יח"ד באזור מגורים ג', רובע י"ז.
3. הקלה מהוראות תב"ע לעניין הגדלת תכסית מ-51% המותרים ל-52.33%.
4. הקלה מתכנית בינוי לעניין ביטול הפנמה באופן חלקי אל תוך המגרש, ביטול מס' שערים לחניה ושינוי מערך החניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות

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

- ניתן לאשר בקומת מרתף שטח שרות בלבד בהתאם לתיקון 85.
- קיימת תכנית בינוי מס' 946. יש לבדוק האם מחייבת או מנחה?

שטחים-

שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע 270.12 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש בקומה א' 266.48 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש בקומה ב' 179.22 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מבוקש מעל הקרקע 715.82 מ"ר > 720 מ"ר המותרים (180 מ"ר*4 יח"ד) שטח שרות מבוקש מתחת לקרקע 274.99 מ"ר < 250.32 מ"ר (62.58 מ"ר*4 יח"ד). חריגה 24.66 מ"ר. מבוקש ניוו שטח שרות מקומות עליונות לקומת מרתף.

שטח שרות מבוקש בקומת קרקע 58 מ"ר. שטח שרות מבוקש בקומה א' 20.52 מ"ר. שטח שרות מבוקש בקומה ב' 12.50 מ"ר. סה"כ שטח שרות מבוקש מעל הקרקע 91.02 מ"ר > 130 מ"ר המותרים (32.50 מ"ר*4 יח"ד). נותר 38.98 מ"ר.

הערות בדיקה לתכנית מתאר 4.5.14:

על עורך הבקשה להציג את בתכנית פיתוח גבולות מגרשים גובלים כולל מבנים, חניות וכו'. כמו כן, יש לתקן חישוב שטחים מוצע מאחר וגרם המדרגות משמש את יח"ד מס' 4 בלבד. יש להשלים מידות לקווי בניין. יש להשלים פתרון אוורור לשירותים. יש להשלים מפלסים למעקה גג מבוקש, יש להשלים מידות וגבהים בחתכים ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

יש לתקן ולרשום את המרתף אחסנה של דירה מס' 4 כשטח משותף או לחילופין מחסן צמוד לדירה בשטח של עד 6 מ"ר. לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס תועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, 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.
- 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' בוק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,

- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - אישור מחלקת שרותי אשפה.
 - יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
 - אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4.
 - * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
 - ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140169	תיק בניין: 8828	סעיף: 14
פרוטוקול ועדת משנה: ישיבה מספר: 201409	בתאריך: 10/06/2014	

מבקש:

♦ חזות אלי

♦ גילי קטי

♦ חדד אסף

בעל הנכס:

♦ קי.בי.עי

עורך:

♦ בניטה מוטי

הגשה 03/03/2014

סוג בקשה: בקשה לחיתוך

כתובת הבניין: עינבר 13 אשדוד

שכונה: רובע י"ז

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 29 מגרש: 37 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2107/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת שלוש יח"ד בני 2 קומות מעל קומת מרתף כולל בריכות שחיה, ויח"ד רביעית בקומה שנייה (פנטהאוז) הכוללת בריכת שחיה.
ע"פ תכנית מתקנת מיום 4/5/14.

ביום 4/5/14 פורסמו הקלות:

1. ניוו 25 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות מעל הקרקע לקומת מרתף.
 2. בניית בריכת שחיה לכל אחד מ-4 יח"ד באזור מגורים ג', רובע י"ז.
 3. הקלה מהוראות תב"ע לעניין הגדלת תכסית מ-51% המותרים ל-52.33%.
 4. הקלה מתכנית בינוי לעניין ביטול הפנמה באופן חלקי אל תוך המגרש, ביטול מס' שערים לחניה ושינוי מערך החניה במגרש.
- לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת שלוש יח"ד בני 2 קומות מעל קומת מרתף כולל בריכות שחיה, ויח"ד רביעית בקומה שנייה (פנטהאוז) הכוללת בריכת שחיה.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 4.3.14:

המבוקש טרם בנוי.

ביום 4/5/14 בוצע פירסום:

1. ניוו 25 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות מעל הקרקע לקומת מרתף.
 2. בניית בריכת שחיה לכל אחד מ-4 יח"ד באזור מגורים ג', רובע י"ז.
 3. הקלה מהוראות תב"ע לעניין הגדלת תכסית מ-51% המותרים ל-52.33%.
 4. הקלה מתכנית בינוי לעניין ביטול הפנמה באופן חלקי אל תוך המגרש, ביטול מס' שערים לחניה ושינוי מערך החניה במגרש.
- לא התקבלו התנגדויות

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

- ניתן לאשר בקומת מרתף שטח שרות בלבד בהתאם לתיקון 85.

- קיימת תכנית בינוי מס' 946.

שטחים-

שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע 268.74 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש בקומה א' 266.44 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש בקומה ב' 179.82 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מבוקש מעל הקרקע 716.13 מ"ר > 720 מ"ר המותרים (180 מ"ר*4 יח"ד) שטח שרות מבוקש מתחת לקרקע 274.30 מ"ר < 250.32 מ"ר (62.58 מ"ר*4 יח"ד). חריגה 23.98 מ"ר. מבוקש ניד שטח שרות מקומות עליונות לקומת מרתף.

שטח שרות מבוקש בקומת קרקע 58 מ"ר. שטח שרות מבוקש בקומה א' 20.52 מ"ר. שטח שרות מבוקש בקומה ב' 12.50 מ"ר. סה"כ שטח שרות מבוקש מעל הקרקע 91.02 מ"ר > 130 מ"ר המותרים (32.50 מ"ר*4 יח"ד). נותר 38.98 מ"ר.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 4.5.14:

על עורך הבקשה להציג את בתכנית פיתוח גבולות מגרשים גובלים כולל מבנים, חניות וכו'. כמו כן, יש לתקן חישוב שטחים מוצע מאחר וגרם המדרגות משמש את יח"ד מס' 4 בלבד. יש להשלים מידות לקווי בניין. יש להשלים פתרון אוורור לשירותים. יש לתקן צביעה בכל התכניות. יש להשלים מפלסים לחדר מכוונות ולמעקה גג מבוקש. יש להשלים מידות וגבהים בחתכים ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

יש לתקן ולרשום את המרתף אחסנה של דירה מס' 4 כשטח משותף או לחילופין מחסן צמוד לדירה בשטח של עד 6 מ"ר.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, 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.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ואו בשל שינוי בתקן.

תיק בניין: 3793

מספר בקשה: 20130930

סעיף: 15

פרוטוקול ועדת משנה: ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014

מבקש:

* גלילי מנחם

הגשה 29/12/2013

* גלילי נאור

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* מזור מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דה וינצ'י 9 אשדוד

שכונה: רובע ט"ו

שטח מגרש: 495.00 מ"ר שטח בניה מותר: 222.75 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2017 חלקה: מגרש: 475 ;

גוש: 2678 חלקה: 98 מגרש: 475 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

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

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

שימוש עיקרי

תאור בקשה

תוכנית שינויים

מהות הבקשה

בקשה להסדרת מרפסות קיימות בולטות מעבר לקו בניין ע"י הקלה מקו בניין קידמי ואחורי עבור מרפסות, הגדלת מחסן גינה, תוספת מרפסת מקורה בקומה א', שינוי חזיתות, הגבהת קירות פיתוח, ושינויים פנימיים ע"פ מצב קיים ללא תוספת שטחים. ע"פ תכנית מתקנת מתאריך 18/5/14.

ביום 13/3/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה בקו בניין קדמי עבור מרפסת בולטת 1.40 מ' למרחק 3.60 מ' מגבול מגרש במקום 5 מ'.
 2. הקלה בקו בניין אחורי עבור מרפסת בולטת 1.20 מ' למרחק של 3.80 מ' מגבול מגרש במקום 5 מ'.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש הסדרת מרפסות קיימות בולטות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי ע"י הקלה מקו בניין, הגדלת מחסן גינה, תוספת מרפסת מקורה בקומה א', שינוי חזיתות, הגבהת קירות פיתוח ושינויים פנימיים ע"פ מצב קיים ללא תוספת שטחים + ביטול קומת גלריה.

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 7/1/14:

1. קומת מרתף: קיימת מרפסת מקורה בשטח של כ-9.41 מ"ר וכניסה נפרדת לקומת מרתף.
2. בקומת קרקע קיימת התקנת מטבח והגדלת שטח קומה ע"י בנית קיר מעוגל והחלפת חלונות.
3. שינוי חזית ע"י הרכבת חלונות במידות שונות.
4. קיימת הריסה חלקית של קומת הגלריה.
5. הגבהת קירות פיתוח.
6. הפיכת גג בטון למרפסת.
7. מחסן גינה קיים.
8. הוגש דו"ח עבור מח' משפטית.

שטח מגרש 508 מ"ר, אזור מגורים א' חד-משפחתי, תב"ע 127/03/3 מותר לבנייה יחיד 1, שטח עיקרי מקסי' לקומה 27% 137 מ"ר לקומה.

שטח עיקרי קיים בקומת מרתף 70.51 מ"ר, שטח שירות קיים 16.48 מ"ר, מבוקש שטח שירות כאחסנה 72.24 מ"ר, סה"כ קיים+מוצע מרתף 155.26 מ"ר < 158.96 מ"ר.
לפי תיקון 85 שטחי מרתפים יכללו 80% עיקרי ו-20% שירות.
שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 137.34 מ"ר, מבוקש ביטול של 1 מ"ר, יש לתקן ולהשלים ע"ג סכימת חישוב שטח, סה"כ שטח עיקרי בקומת קרקע 136.52 מ"ר, מהווה 26.87% < 27% משטח המגרש.
שטח שירות קיים בקרקע 7.97 מ"ר, מבוקש 6.55 מ"ר, סה"כ שטח קיים ומוצע עיקרי ושירות בקומת קרקע 158.96 מ"ר המהווה 31.29% משטח המגרש.
יש להעביר שטח מקורה בכניסה לבית משטח עיקרי לשירות.
שינוי בשטח השירות אשר לא חורג מסה"כ השטחים המותרים לבנייה עבור שטחי שירות לפי תיקון 85 מבוקש הריסה והגדלת חלק ממחסן הגינה ומקלחון לשירות הבריכה.
שטח עיקרי קיים בקומה א' 99.96 מ"ר, שטח מרפסת פתוחה מוצעת 52.58 מ"ר+ מרפסת פתוחה בחזית דרומית בשטח של 6.36 מ"ר. אין בעיה בשטחים.
שטח קומת גלריה קיים בהיתר- 40.55 מ"ר, מבוקש להריסה וביטול הקומה.
גובה קומה א' יהיה לאחר ביטול קומת הגלריה כ- 4.80 מ"ר.
תכנית גגות אינה תואמת להיתר אחרון, יש להתאים ולציין מפלסים.
חישוב שטחים בקומות קרקע ו-א' לא ברור יש להראות חישוב בטבלת חישוב שטחים.
יש להראות גובה מעקה מבוקש במרפסת.
יש לתקן צביעה ע"ג התכנית: מרפסת מקורה בקומת מרתף, סימון דלת כניסה נוספת להריסה והחזרת סימון חלון קיים לפי היתר קודם בקומת מרתף, יש להקטין קומת מרתף לפי המותר ראה הערות ע"ג התכנית.
להוסיף סימוני מפלסים, מידות וקווי בניין וגבולות מגרש ע"ג החתכים והחזיתות.
קיימים שינויים בפתחים בחזיתות יש להראות ע"ג התכנית שינויים אלו הכוללים צביעה של החלונות והדלתות בהיתר להריסה ומיקומם מחדש.
יש להראות ע"ג התכנית הגבהת קירות פיתוח ולסמן מפלסים ומידות בחתכים ובחזיתות אשר יכללו קווי בניין וגבולות מגרש.
הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.
הוגשה תכנית מפורטת 2248/מק/3 אשר החלטת הועדה הייתה:

- להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון:
 1. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת יח"ד אחת בלבד.
 2. יש להתאים את השטח למותר, לא נתן להגדיל השטח בתכנית בסמכות מקומית.
 3. יש לתקן התכנית עפ"י הערות הבדיקה, כולל הקטנת השטחים וסימון חלקים עודפים להריסה.
 4. נתן להתקין מטבח פסח בצמוד וכחלק מהמטבח הקיים.
 5. התכנון יעבור ליווי תכנוני להבטחת התיקונים בהתאמה למדיניות הועדה המקומית.
- בהמשך לכך הוגשה תכנית לבדיקת רישוי מתאריך 18/5/14 לצורך דיון בועדת משנה. הערות נוספות ע"ג התכנית.

קווי בניין:

קו בניין קדמי לכיוון צפון וכיוון מזרח 5 מ'. קיים לכיוון צפון 3.60 מ'.
קו בניין אחורי 5 מ'. קיים 3.80 מ'.
קו בניין מערב 3.5 מ'. מתאים.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה בקו בניין קדמי עבור מרפסת בולטת 1.40 מ' למרחק 3.60 מ' מגבול מגרש במקום 5 מ'.
 2. הקלה בקו בניין אחורי עבור מרפסת בולטת 1.20 מ' למרחק של 3.80 מ' מגבול מגרש במקום 5 מ'.
- פרסום נעשה כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה לאחר הקטנת שטח בקומת המרתף ובכפוף להערות הבדיקה והשלמת גיליון דרישות, ובכפוף לבדיקה שמאית בגין ההקלות המבוקשות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ד ר י ו ו

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, ומר בן חמו.
- מר גיטרמן לא השתתף בדיון.
- ד"ר לחמני טען שמטבח פסח אינו בהכרח מהווה פיצול יח"ד ואם אדם רוצה לעשות מטבח נוסף אין סיבה לא לאשר לו.
- הוסבר מה בוקש בתב"ע והבקשה שהוגשה כיום הינה ע"פ המותר ע"פ תב"ע תקפה ואינה כוללת מטבח פסח ולהיפך הוא מסומן להריסה.
- כמו כן מדיניות המליאה הייתה לאשר מטבח אחד בלבד בדירה ואם רוצים לשנות זאת הפורום הנכון הינה מליאת הוועדה.
- מר כצנסלון שאל האם מצפים מהמבקש להרוס את המטבח ונענה שזה מה שהוא בעצמו מבקש.
- ההחלטה התקבלה פת אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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 ואו בשל שינוי בתקן.

סעיף: 16	מספר בקשה: 20130688	תיק בניין: 8550
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

♦ בנס שלמה

♦ בנס גיזל

בעל הנכס:

♦ ק.ב.ע.

עורך:

♦ רחמי יאיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נופך 8 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 4 מגרש: 260 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/135/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

מבוקש תכנית שינויים להיתר מס' 20080442.

מהות השינוי:

1. שינוי גודל בריכת קיימת

2. הגדלת שטח עיקרי בקומת קרקע ע"י ביטול מחסן.

ביום 19/3/14 פורסמה הקלה לניוד 3.36 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית מגורים חד משפחתי, אזור מגורים א ברובע י"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			
24.50	1		-3.12	21.75	3.12	174.02	מגורים		
			-3.12	21.75	3.12	174.02			
0.00% בנייה:			18.63		177.14		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש תכנית שינויים להיתר מס' 20080442.

מהות השינוי:

1. שינוי גודל בריכת קיימת

2. הגדלת שטח עיקרי בקומת קרקע ע"י ביטול מחסן.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 1.10.13:

המבוקש בנוי, תכנית תואמת למצב קיים בשטח.

-אכלוס ללא טופס 4 ותעודת גמר למבנה מגורים בן 2 קומות ובריכה בגודל של כ-200 מ"ר.

-ביטול מחסן גינה בגודל של כ-3 מ"ר והפיכת שטח זה משטח שרות לשטח עיקרי.

- בחזית דרומית דלת נפרדת למחסן משמשת כדלת נוספת לבית המגורים בעקבות ביטול המחסן.

-קיים תיק פיקוח מס' 201100044

-נמסר למחלקה המשפטית בתאריך 7/11/2012

בתאריך 19.03.14 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה:

ניד 3.36 מ"ר שטח עיקרי מזכיות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית מגורים חד משפחתי, אזור מגורים א ברובע י"ז.
- לא התקבלו התנגדויות.

במגרש חלה תב"ע 3/135/03/3, אזור מגורים א' – חד משפחתיים.
באזור זה חל תיקון 85 המאפשר בניית בריכות שחיה, ובנוסף מאפשר בניית שטח עיקרי בקומת מרתף (80% מגבולות היטל אופקי של המבנה) ושטח שדות (20%).

שטחים:

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 82.65 מ"ר. מוצע 3.12 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 85.77 מ"ר
שטח עיקרי קיים בקומה א' 91.37 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע מעל לקרקע 177.14 מ"ר < 165.76 מ"ר המותרים. חריגה 11.38 מ"ר. יש לבקש ניד שטחים מקומות מרתף
בהיתר מס' 20080442 בוצע ניד 8.02 מ"ר שטח עיקרי מקומות מרתף. כעת מבוקש ניד עבור 3.36 מ"ר הנוותרים.
שטח שדות קיים מעל לקרקע 16.72 מ"ר. מוצעת הריסה 3.12 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 13.60 מ"ר
שטח שדות קיים בקומה א' 5.03 מ"ר. סה"כ שטח שדות קיים+מוצע מעל לקרקע 18.63 מ"ר > 31 מ"ר המותרים.
שטח בריכת שחיה קיימת 19.53 מ"ר. מוצע 4.97 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 24.50 מ"ר.

קיימת התאמה להיתר המקורי.

על עורך הבקשה להשלים מידע חסר בתכנית פיתוח כולל גדר היקפית סביב הבריכה. כמו כן, יש להציג תכנית בקניימ 1:50 של בריכת שחיה ושל חדר המשאבות אשר גובהו עד 1.80 מ'. יש להשלים טבלת שטחים מותרים עפ"י תב"ע. יש לצבוע את המגרש הרלוונטי בתרשים סביבה. יש להשלים מידות העמדה לבריכה. יש לתקן צביעת קירות המחסן למקווקו – שחור וצהוב. יש לתקן צביעה בחזיתות ובחתיכים ולתקן קניימ ל- 1:100, ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקת חבות היטל השבחה בגין הקלה

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, ומר בן חמו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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 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: 17	מספר בקשה: 20130865	תיק בניין: 4257
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

* בוחניק נדין

* בוחניק יורם

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* חזן קרן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלך אמציה 1 אשדוד

שטח מגרש: 3604.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2522.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 20 מגרש: 220 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/30, 3/במ/20, 3/במ/30, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3

197/תלר/85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

שינויים לתוספת קיימת בהיתר: במקום בנייה קלה לפי היתר - בנייה קונבציונלית. תוספת ממ"ד, הקמת פרגולה, פתיחת פשפש בגדר קיימת לדירה בקומת קרקע בבניין משותף קיים בן 3 קומות. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 1/4/14.

ביום 9/3/14 פורסמה מקו בניין קדמי מ-4.50 מ' המותרים ל כ-1.50 מ' לצורך בניית ממ"ד לדירה בקומת קרקע בבית משותף. 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			
					3.33		מגורים		
					3.33				
סה"כ:					3.33				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיקה:

לפי דוח פיקוח מתאריך 3.12.13 :

במקום פרגולה קיימת סככה עם גג מפולגל בשטח כ' 6.8 מ"ר.

בחזית כניסה קיימת תוספת לפי היתר מס' 20060115. יש לסמן חלק להריסה לפי בקשה.

ליד הבריכה קיימת סככה בשטח כ' 3.0 מ"ר ללא היתר. תמונות מצ"ב.

תבע קובעת - 3/במ/20

אזור מגורים ג'

מס. יח"ד במגרש - 27

שטחים מותרים לפי תבע:

שטח עיקרי מרבי 2511 מ"ר (כולל הרחבות וללא חדרים על הגג)

שטח שירות מרבי - 243 מ"ר

סה"כ שטח בנייה מרבי: 2754 מ"ר (כולל הרחבות וללא חדרים על הגג)

שטח הרחבות המותרות: - 220.5 מ"ר

שטח בנייה מרבי ללא הרחבות : $2754 - 220.50 = 2533.50$ מ"ר
לפי היתר מקורי מס 6624 משנת 91 שטח בנוי (עיקרי + שירות) – 2381 מ"ר
שטח נותר לבנייה : $2533 - 2381 = 152$ מ"ר ליד (5.65 מ"ר לדירה)

תוספת המבוקשת עבור דירה מס 1 בקומת קרקע
בשנת 2006 יצאה היתר מס 20060115 עבור אותה דירה לתוספת 11.20 מ"ר כולל ויתור זכויות של דירה מס. 13.
תוספת בנויה מחומרים קלים – קירות זכוכית ואלומיניום וגג מבודד.
היה הוגש התחייבות לכך שבמידה ובעתיד יבוקשו תוספות בניה מעל התוספת הקימת, תפורק
הבניה הקלה ותבנה תוספת בבניה קונבנציונאלית
לפי בקשה הנוכחית תוספת מבוקשת במקום תוספת קודמת מחומרים קשיחים
מבוקש גם בניית ממ"ד והקמת פרגולה

בדיקת תכנית מעודכנת מ-01.04.14
שטח תוספת המבוקשת לפי חישוב מעודכן :
סה"כ שטח תוספות - 26.87 מ"ר
שטח ממ"ר לשטח שירות : 14.73 מ"ר (9 מ"ר + קירות)
שטח עיקרי : $26.87 - 14.73 = 12.14$ מ"ר
שטח עיקרי מהיתר 20060115 להריסה : 11.20 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוגדל ב-0.94 מ"ר
לא נותרו זכויות לדירה – יש להקטין תוספת המבוקשת ל-0.94 מ"ר
יש לקבל אישור ויתור זכויות חדש מדיירי דירה 13 כולל חתימת נוטריון והערת אזהרה בטאבו

ממ"ד המבוקש עם חריגה מקו בניין קדמי - מבוקשת הקלה

בתכנית מבוקש פתיחת פשפש בגדר קיימת מחצר פרטית לכיוון שביל כניסה לבניין – ניתן לאשר
לפי דוח פיקוח קיים מחסן גינה בשטח כ- 3 מ"ר ליד בריכת שחייה (בחזית קדמית) שלא מסומן בתכנית – יש לסמן
להריסה
לא ניתן לאשר מחסן גינה צמוד לחזית קדמית – רק לצדדית ו אחורית – יש להראות להריסה
לפי דוח פיקוח במקום פרגולה קיימת סככה – להראות להריסה

בתאריך 09.03.2014 נעשה פרוסום הקלה כחוק
לא התקבלו התנגדויות

נוסח הקלה :

הקלה מקו בניין קדמי מ-4.50 מ' המותרים ל-1.50 מ' לצורך בניית ממ"ד לדירה בקומת קרקע בבית משותף.

עדכונים נוספים דרושים לתכנית :
להקטין גודל תוספת עד גודל המותר
לעדכן חישוב שטחים
לעדכן טבלת שטחים בדף ראשון
להשלים צביעה
להראות להריסה תוספת קיימת בצהוב בולט יותר
להראות להריסה סככה שבמקום פרגולה ומחסן ליד ברכת שחייה ליד גדר קדמי
להראות כמוצע פשפש יציאה מגינה פרטית ולהוסיף פתיחת פשפש המהות הבקשה
יש להוסיף פרט פרגולה ופריסת גדר עם פשפש
לעדכן גובה מעקה מעל ממ"ד עד גודל התקני – לפחות 1.05 מ'
להוסיף חתר דרך ממ"ד בקני"מ 1:100

לסיכום : ניתן לאשר המבוקש בתנאים מקובלים בכפוף לעדכונים דרושים ובכפוף לבדיקת היטל השבחה בגין הקלה.
יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לדירה מס. 13 על ויתור זכויות לטובת התוספת - דרישה שלא נדרשה בזמנו.

המלצות מהנדס הועדה :

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלס, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנسلון, ומר בן חמו.
- התחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות תתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לזכיון זכויות.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביו (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ואו בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140128	תיק בניין: 3104	סעיף: 18
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409	בתאריך: 10/06/2014	

מבקש:

גלבע אורי ודליה

בעל הנכס:

גלבע אורי

אחד העם 5 אשדוד

עורך:

כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אחד העם 5 אשדוד

שכונה: רובע ה

שטח מגרש: 1382.00 מ"ר שטח בניה מותר: 691.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2068 חלקה: 64 מגרש: 10

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים שמוש חורג

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג ממגורים (בית דו משפחתי), לגן ילדים לתקופה של 5 שנים.

ביום 21/3/14 פורסם שימוש חורג מבית מגורים דו משפחתי לגן ילדים לתקופה של 5 שנים לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

ע"פ דו"ח פיקוח מתאריך 13/02/14:

קיים שימוש חורג מבית לגן ילדים בקומת קרקע וקומה א'.

קיים דו"ח בלשכה משפטית 201200738 לכל החריגות בנכס.

ע"פ דו"ח פיקוח מתאריך 19/02/14:

סככה פורקה, יח"ד בחניה פורקה.

מהות הבקשה הנוכחית: שימוש חורג מבית מגורים דו משפחתי לגן ילדים לתקופה של 5 שנים

בתאריך 21.03.14 בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149: לא התקבלו התנגדויות.

מצורפת בקשה לפטור ממפת מדידה.

בתאריך 2/05/13 הוגשה בקשה 20130296 לתוספת בניה בעליית גג ושינויים פנימיים לאותו קוטג'.
הבקשה אושרה בתנאים ונמצאת בשלב השלמת גיליון דרישות.

היתר לשימוש חורג יצא בו זמנית עם היתר לשינויים (בקשה מס' 20130296)

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

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

מהלך הדיון

נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, ומר בן חמו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

- לאשר שימוש חורג למשך 5 שנים.

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'
- אישור פקוד העורף.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור כיבוי אש.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- ההיתר יצא לאחר הוצאת היתר מס' 20130296.

1012	תיק בניין:	מספר בקשה: 20110722	סעיף: 19
10/06/2014	בתאריך:	201409	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר:

מבקש:

* שמעוני חן הגשה 18/10/2011

* שמעוני שלמה

בעל הנכס:

* גואטה חן

דקר 10/2 אשדוד

* שמעוני שלמה

דקר 10/2 אשדוד

עורד:

* אפריאט ערן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דקר 10 אשדוד

שטח מגרש: 727.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 133 מגרש: 160 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: תמא/38, ד/455, ד/455, תממ/14, 24/101/02/3, 11/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף לצורך קביעת תנאים בשינויים ביח"ד שבקומה א' בבנין משותף 4 משפחתי בן 2 ק' על הקרקע:

סגירת מרפסת קיימת + תוספת בניה ובניית ממ"ד.

עפ"י תכנית שנדונה בוועדה המחוזית בישיבה 2013013 מ - 4.11.13.

ביום 6.7.12 פורסמה בקשה ל - 5 סעיפי הקלה:

1. הקלה כמותית עד 6% בסך 10.9 מ"ר

2. הקלה לניוד של 41.67 מ"ר שטחים עיקריים שנותרו לקומת הגג

3. הקלה במניין קומות מ-2 קומות על הקרקע ל-2 קומות + עליית גג

4. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין קדמי/אחורי עד 40%

מ-6 מ' המותרים ל-4.24 מ'

5. הקלה לתוספת בניה בהתאם לקו שלפני בנויים רוב הבניינים,

באותו קטע רחוב, בין שני צמתים.

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			
41.83			25.52		47.41	408.05	מגורים		
			25.52		47.41	408.05			
0.00% :בניה:			25.52		455.46		סה"כ:		

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201215 מ: 04/09/12 הוחלט:

א. על המקום חלה תכנית מופקדת 104/03/3 ולכן אישור הבקשה הינו בסמכות הוע. המחוזית.

ב. ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

בדיקת בעלות:

הוגש נסח טאבו מרוכז ל-4 יח"ד גוש 2076 חלקה 133, שטח חלקה במ"ר: 727.

ת.ב.ע. קובעת ד/455/7

מדובר בחלק ממגרש 3א

המגרש המבוקש מהווה חלק מהמגרש כולו כך שלא ניתן לבדוק מבחינת כל קוי הבניין

פרט לקו בניין לכיוון שדי' משה דיין שהוא 6 מ' – לפי מופקדת 6 מ'

שטח לחישוב זכויות (מגרש 3א כולו) 11850 מ"ר

יעוד מגורים ב', מסי יח"ד 72

שטח מותר לקומה 30% + 7.5% בגין תוספת מרפסות = 37.5%

11850 * 37.5% = 4443.75 מ"ר

סה"כ זכויות המותרות 120% + 30% בגין תוספת מרפסות = 150%

11850 * 150% = 17775 מ"ר

72: 17775 = 246.87 מ"ר (חלק יחסי מזכויות של כל המגרש)

שטח קיים בקומה א' 99.84 מ"ר עפ"י חישוב של עורך הבקשה (ההיתר המקורי לא נמצא)

מסי קומות המותרות עבור 72 יח"ד הינו 4 - קיים 2 קומות – פחות מהמותר

המבנה בנוי עפ"י ת.ב.ע. מופקדת 104/03/3 עפ"י 4 יח"ד במגרש

אחוזי בניה מותרים 30% + תיקון 20 לתוספת מרפסות, סה"כ 37.5%

שטח מגרש 727 מ"ר

חלק יחסי של המבקש עפ"י בעלות, 1/2,

2: 727 = 363.5 מ"ר

37.5% * 363.5 = 136.3 מ"ר

שטח קיים בקומה א' 99.84 מ"ר עפ"י חישוב של עורך הבקשה (ההיתר המקורי לא נמצא)

נותר 136.3 - 99.84 = 36.46 מ"ר – מבוקש הקלה לניוד לקומת הגג

מבוקש הקלה כמותית של 6% * 363.5 = 21.81 מ"ר - מבוקש 10.9 מ"ר (נותר 11.81 מ"ר)

אך לאחר חישוב שטחים התברר כי יש להוסיף עוד 16.25 מ"ר - 11.81 = 4.44 מ"ר חסרים

יש להקטין את המבוקש ב-4.44 מ"ר

לחילופין ניתן לבקש הקלה לניוד מזכויות במרתף שלא נוצלו עפ"י תיקון 85

קו בנין:

קו בנין לחזית 5 מ'

לצד - 4 מ'

קו בנין לשדי' משה דיין - 6 מ'

לדיון חוזר לצורך קביעת תנאים ובגין שינוי תכנית ההגשה לפי תכנית שנדונה בוועדה המחוזית

שהתקיימה בישיבה 2013013 מ-4.11.13 מצ"ב המלצה של ועדה המחוזית

לאחר דיון:

1. בתנאים המקובלים

2. עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי

* התכנית שהועברה למחוזית עם תוספת ממ"ד לא נדונה בוועדה מקומית

בטרם מסירתה

* במקביל הוגשה בקשה 20130514 הכוללת חדר ממ"ד – יש לבטלה ולאחד את הבקשות,

* מתחת לחדר ממ"ד ישנו חלל אטום ללא גישה בצמוד לדירת קרקע המהווה יסודות של ממ"ד מוצע

מצ"ב הסבר של יוע"המש ועדה המחוזית לעננין רובע ד':

"אסקיאל שלום,

בהמשך לשיחתנו, שוחחתי עם עו"ד לימור ספצ'ק, היועצת המשפטית של הועדה המקומית אשדוד, ושאלתי אותה בנוגע

לפרסום הנוסף שהתבקש על ידי הועדה המקומית.

היא אמרה שמדובר כנראה בשגגה של הועדה המקומית -

א. ברור כי לאחר שאנחנו אישרנו את הוצאת ההיתר (לאחר שהועדה המקומית כבר נתנה את אישורה, בכפוף לאישור

שלנו לפי סעיף 97 לחוק), אין צורך בכל פרסום נוסף.

ב. בנוסף, ואם עדיין נותר למישהו ספק - פרסום שעושה הועדה המקומית, לענין הקלות/שימוש חורג, ביחס להיתרים הללו

- הינו רק ביחס לתכנית המאושרת (ולא לתכנית המופקדת). הבדיקה אם יש צורך בהקלות נעשית על בסיס התכנית

שמכוחה מוצא ההיתר - התכנית המאושרת (ולא המופקדת!). הערנו על כך לנציגת הועדה המקומית בדיון בוועדה, ואני

מקווה שהענין הופנם. בכל מקרה, דעתה של היועצת המשפטית של הועדה המקומית זהה לדעתי, ואם מישהו נדרש

להבהרות - שיפנה אליה בענין. רק ההליכים שמתקיימים אצלנו (והסתיימו) מתייחסים לחריגות של ההיתר מהתכנית המופקדת. נושא זה מוצה ואושר (ביחס לבקשות שנדונו אצלנו), לאחר שפורסם כדין.
בברכה, וסופשבוע נעים,
דיינה ירום-ריזנר, עו"ד
יועצת משפטית לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה דרום"

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה ע"פ החלטת הוועדה המחוזית בישיבה מס' 2013013 מיום 4/11/13.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, ומר בן חמו.
- ד"ר לחמני ביקש הסבר לדרך שהבקשה עברה וקיבל.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה ע"פ החלטת הוועדה המחוזית בישיבה מס' 2013013 מיום 4/11/13.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

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

מספר בקשה: 20130736	תיק בניין: 8849	סעיף: 20
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

* ברעם ניקול ודדי

הגשה 14/10/2013

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* שיסמן רונית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: פנינה 8 אשדוד

שטח מגרש: 285.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2004 חלקה: 59 מגרש: 1 יעוד: מגורים א דו-משפחתי

תכנית: 3/135/03/3, תמא/38, 3/מק/2090

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים: תוספת בניה

מהות הבקשה

ביטול מחסן גינה בקומת קרקע והגדלת שטח שירות במרתף בבית קיים בהיתר מס' 20110110.

ביום 5/3/14 פורסמה הקלה לניוד 6 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומת קרקע בבית מגורים דו משפחתי ברובע י"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			
			-5.96	7.00	5.96	95.87		0.00	
			4.30	24.91	-4.30	60.91	מגורים	3.05-	
			-1.66	31.91	1.66	156.78			
סה"כ:			30.25		158.44				
0.00% : %בניה:									

הערות בדריקה:

מבוקש ביטול מחסן גינה בקומת קרקע והגדלת שטח שירות בקומת מרתף בבית מגורים קיים בהיתר מס' 20110110.

קיים טופס 4

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 14.10.13: מתאים. בית מגורים צמוד קרקע.

בתאריך 5.3.14 בוצע פרסום הקלה:

הקלה לניוד 6 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומת קרקע בבית מגורים דו משפחתי ברובע י"ז.

- לא התקבלו התנגדויות.

שטחים:

שטח עיקרי קיים מתחת לקרקע 60.91 מ"ר. מוצעת הריסה כ-4.3 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 56.61 מ"ר > 115.31 מ"ר המותרים (80% מגבולות היטל אופקי של המבנה). נותר 58.70 מ"ר.

שטח שירות קיים מתחת לקרקע 24.91 מ"ר. מוצע 3.91 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 28.82 מ"ר = 28.82 מ"ר המותרים (20% מגבולות היטל אופקי של המבנה).

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 95.87 מ"ר. מוצע 5.96 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 101.83 מ"ר

שטח עיקרי קיים בקומה א' 120.60 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים מעל לקרקע 222.43 מ"ר < 165 מ"ר המותרים. חריגה כ-57.43 מ"ר.

בהיתר המקורי בוצע ניוד שטח עיקרי 51.47 מ"ר. מבוקש ניוד שטח עיקרי נוסף - 5.96 מ"ר.

שטח עיקרי לאחר ניוך 222.43 מ"ר (חורג 2.43 מ"ר מהמותר עפ"י מדיניות הוועדה)
שטח שרות קיים מעל לקרקע 7 מ"ר. מוצעת הריסה כ-5.96 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 1.04 מ"ר > 31 מ"ר המותרים.

הערות בדיוק לתכנית:

קיימת התאמה להיתר המקורי.

יש לתקן את טבלת השטחים ולהשלים חתימות חסרות. יש להציג חישוב שטח גבולות היטל אופקי של המבנה. יש לתקן שטח שרות בקומת מרתף ולהתאים למותר. יש להשלים מידות לפתחים בקומת מרתף והשלמת מידות פנים המשכיות. יש לבטל את החתכים המוצגים ולהציג שני חתכים לאורך ורוחב המבוקש. יש להשלים קונטור אדום סביב המבוקש בחזיתות. ראה הערות מפורטות על גבי התכנית שנבדקה. ייתכנו הערות נוספות בהמשך.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה במסגרת השטחים המותרים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, ומר בן חמו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * 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: 20140157	תיק בניין: 8651	סעיף: 21
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

* חזון לירון

* חזון בנימין

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* שיסמן רונית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אודם 30 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 3172 חלקה: 35 מגרש: 124

תכנית: 2090/מק/3, 5/135/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת בית מגורים זו משפחתי.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 1/4/14.

ביום 24/4/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה בקווי בניין צידיים 10% - מ 3.00 מ' המותרים ל- 2.70 מ', מ- 6.00 מ' המותרים ל- 5.40 מ'.

2. הקלה מתכנית בינוי לעניין מיקום חניות ושערים.

3. הקלה לניוד 15 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות בקומת עליונות לקומת מרתף

4. הקלה לניוד 76 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית

מגורים זו משפחתי באזור מגורים א', רובע י"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			
4.53			34.98		224.53		מגורים		
			34.98		224.53				
סה"כ:			34.98		224.53		סה"כ:		
%בניה: 0.00%									

הערות בדיוק:

מבוקש הקמת בית מגורים זו משפחתי.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 2.3.14 : המבוקש טרם בנוי.

בתאריך 24.04.14 בוצע פרסום הקלה:

1. הקלה בקווי בניין צידיים 10% - מ 3.00 מ' המותרים ל- 2.70 מ', מ- 6.00 מ' המותרים ל- 5.40 מ'.

2. הקלה מתכנית בינוי לעניין מיקום חניות ושערים.

3. הקלה לניוד 15 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות בקומת עליונות לקומת מרתף

4. הקלה לניוד 76 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית מגורים זו

משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.

לא התקבלו התנגדויות

במגרש חלה תב"ע 5/135/03/3. ייעוד המגרש מגורים א'.

במגרש 124 חל תיקון 85 המאפשר בקומת מרתף 80% שטח עיקרי ו- 20% שטח שרות.

הערות בדיקה לתכנית מתאר 1.4.14:
שטחים:

שטח עיקרי מוצע מתחת לקרקע 26.78 מ"ר > 86.78 מ"ר המותרים (80%). נותר 60 מ"ר
שטח שרות מבוקש מתחת לקרקע 29.06 מ"ר < 21.70 מ"ר. חריגה 7.36 מ"ר מהמותר. מבוקש ניווד שטח שרות
מקומות עליונות לקומת מרתף
שטח עיקרי מבוקש בקומת הקרקע 93.82 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש בקומה א' 103.93 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי מבוקש מעל הקרקע קיים+מוצע 197.75 מ"ר. חריגה 72.75 מ"ר מהמותר. מבוקש ניווד שטח עיקרי
מקומת מרתף. חריגה 12.75 מ"ר. יש להתאים למותר
שטח שרות מבוקש בקומת קרקע (שטח מקורה) 5.92 מ"ר > 15 מ"ר המותרים. נותר 9.08 מ"ר

על עורך הבקשה להתאים את השטחים המבוקשים בהתאם למותר.

על עורך הבקשה למלא את טבלת שטחים מותרים עפ"י תב"ע ולתקן חישוב גבולות היטל אופקי של המבנה. כמו כן, יש להשלים חתימת שכנים גובלים לעניין חומות משותפות. יש לסמן להריסה את הגדר הקיימת במגרש, להציג מידות לקווי בניין ולסמן גבולות מגרשים גובלים. יש למלא את טופס 1 במלואו, כולל תיקון טבלת הקלות. יש להתאים את מידות שטח האחסנה במרתף לתכניות המבנה. יש להתאים גובה קומת מרתף בין התכניות לחתכים. יש לשלב תכנית בינוי מאושרת בתיק החגשה. יש לבטל בליטות מעבר לקו בניין המבוקש בהקלה. יש לצבוע את החומות המבוקשות בתכנית קרקע ולהציג התייחסות לפיתוח שטח, כולל הגבהת קרקע מבוקשת. יש לבטל מרפסת ממגרש גובל העובר למגרש המבוקש. יש להתאים את החתכים לתכניות המבנה, להשלים פירוט חיפויים וחומרי גמר בחזיתות ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה במסגרת השטחים המותרים.
יש לדרוש אישור סופי מחפ"א להזזת העמוד כתנאי בהיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, 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.
- 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 מחפ"א להזזת עמוד.
- 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 וטל"כ.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

תיק בניין: 8650

מספר בקשה: 20140158

סעיף: 22

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014

מבקש:

* בן שטרית אורית

הגשה 24/02/2014

* חזן אלי

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* שיסמן רונית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אודם 30 א אשדוד

שכונה: רובע י"ז

גוש וחלקה: גוש: 3172 חלקה: 35 מגרש: 123

תכנית: 5/135/03/3, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, 96/101/02/3, 62/101/02/3, 204/במ/3, 2090/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו משפחתי.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 1/4/14.

ביום 24/4/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה בקווי בניין צידיים 10% - מ 3.00 מ' המותרים ל- 2.70 מ', מ- 6.00 מ' המותרים ל- 5.40 מ'.

2. בקלה בקו בניין קדמי למרפסת לא מקורה עד 1.30 מ'.

3. הקלה מתכנית בינוי לעניין מיקום החניה.

4. הקלה לניוד 17 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות בקומת עליונות לקומת מרתף

5. הקלה לניוד 80 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית

מגורים דו משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת בית מגורים דו משפחתי.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 2.3.14: המבוקש טרם בנוי.

בתאריך 24.04.14 בוצע פרסום הקלה:

5. הקלה בקווי בניין צידיים 10% - מ 3.00 מ' המותרים ל- 2.70 מ', מ- 6.00 מ' המותרים ל- 5.40 מ'.

6. בקלה בקו בניין קדמי למרפסת לא מקורה עד 1.30 מ'.

7. הקלה מתכנית בינוי לעניין מיקום החניה.

8. הקלה לניוד 17 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות בקומת עליונות לקומת מרתף

9. הקלה לניוד 80 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית מגורים דו

משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.

לא התקבלו התנגדויות

במגרש חלה תב"ע 5/135/03/3. ייעוד המגרש מגורים א'.

במגרש 123 חל תיקון 85 המאפשר בקומת מרתף 80% שטח עיקרי ו- 20% שטח שרות.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 1.4.14:

שטחים:

שטח עיקרי מוצע מתחת לקרקע 26.78 מ"ר > 98.30 מ"ר המותרים (80%). נותר 71.52 מ"ר

שטח שרות מבוקש מתחת לקרקע 29.06 מ"ר < 24.57 מ"ר. חריגה 4.49 מ"ר מהמותר. מבוקש ניוד שטח שרות מקומות עליונות לקומת מרתף
 שטח עיקרי מבוקש בקומת הקרקע 93.82 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש בקומה א' 103.93 מ"ר.
 סה"כ שטח עיקרי מבוקש מעל הקרקע קיים+מוצע 197.75 מ"ר. חריגה 72.75 מ"ר מהמותר. מבוקש ניוד שטח עיקרי מקומות מרתף. חריגה 1.23 מ"ר. יש להתאים למותר
 שטח שרות מבוקש בקומת קרקע (שטח מקורה) 5.92 מ"ר > 15 מ"ר המותרים. נותר 9.08 מ"ר
על עורך הבקשה להתאים את השטחים המבוקשים בהתאם למותר.

על עורך הבקשה לבטל חריגה למגרש גובל. כמו כן, יש למלא את טבלת שטחים מותרים עפ"י תב"ע ולתקן חישוב גבולות היטל אופקי של המבנה. יש להשלים חתימת שכנים גובלים לעניין חומות משותפות. יש לשלב תכנית בינוי מאושרת בתיק ההגשה. יש לבטל בליטות מעבר לקו בניין המבוקש בהקלה. יש לסמן להריסה את הגדר הקיימת במגרש ולהציג מידות לקווי בניין. יש להציג גבולות מגרשים גובלים בתכנית פיתוח. יש למלא את טופס 1 במלואו, כולל תיקון טבלת הקלות. יש להתאים את מידות שטח האחסנה במרתף לתכניות המבנה. יש לתקן גובה קומת מרתף בהתאם לחתכים. יש לצבוע את החומות המבוקשות בתכנית קרקע ולהציג התייחסות לפיתוח שטח, כולל הגבהת קרקע מבוקשת. יש להתאים את החתכים לתכניות המבנה, להשלים פירוט חיפויים וחומרי גמר בחזיתות ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
 יש לבטל קורה מעל מרפסת קומה א'.
לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה במסגרת השטחים המותרים.
יש לדרוש אישור סופי מחפ"א להזזת העמוד כתנאי בהיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 - יש לבטל בנייה בסטייה ניכרת מקו בנייה קדמי ולהקטין את הגג עד לגודל 0.75 מ' כבליטה ע"פ חוק.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, ומר בן חמו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 - יש לבטל בנייה בסטייה ניכרת מקו בנייה קדמי ולהקטין את הגג עד לגודל 0.75 מ' כבליטה ע"פ חוק.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- אישור מחפ"א להזזת העמוד.
- 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 וטלייכ.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140005	תיק בניין: 3613	סעיף: 23
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409	בתאריך: 10/06/2014	

מבקש:

* כהן עליזה

הגשה 01/01/2014

* כהן חיים

בעל הנכס:

* מ.מ.י

בן יהודה 34 ירושלים

עורך:

* סטודיו לאדריכלות ש. מרסל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בגין עליזה 13 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 798.00 מ"ר שטח בניה מותר: 399.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2497 חלקה: 82 מגרש: 410 יעוד: מגורים א דו-משפחתי

תכנית: 125/03/3, מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116,

תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, א, 3/מק/2166

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

מבוקש תוספת בנייה בקומה א' כולל שינויים במבנה מצב קיים לאישור ושינוי גוון חזיתות מהיתר קודם.

ביום 28/3/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה בגין ניוד שטח מקומת מרתף לקומת קרקע ו-א' בשטח של כ-16 מ"ר.

2. הקלה בגין שינוי חומר גמר חזיתות מחיפוי אבן שיש טבעי, לחיפוי שיש בגוון אפור כהה בשונה מהוראות התב"ע.

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			
14.12					10.47		מגורים		
					10.47				
סה"כ:			10.47						
0.00% : %בנייה:									

הערות בדיוק:

מבוקש תוספת בנייה בקומה א' כולל שינויים במבנה מצב קיים לאישור ושינוי גוון חזיתות מהיתר קודם. ע"פ הפיקוח מתאריך 5/1/14 המבוקש טרם קיים, חזיתות וקירות פיתוח בצבע בז' ומה שמסומן להריסה טרם נהרס.

הערות רישוי:

לפי תב"ע קובעת 1/125/03/3 שטח מגרש 650 מ"ר, שטח מגרש קיים 797/2 = 399 מ"ר.
 שטח עיקרי קיים בהיתר קומת קרקע: 116.75 מ"ר, מבוקש: 2.66 מ"ר, סה"כ: 119.41 מ"ר,
 שטח עיקרי קיים בהיתר קומה א': 87.78 מ"ר, מבוקש: 9.87 מ"ר, סה"כ: 97.65 מ"ר,
 סה"כ שטח מבוקש + קיים קומת קרקע ו-א': 217.06 המהווים 54.4% < 50% אחוזי בנייה מותרים לבנייה.
 אין נגיעה בקווי הבניין.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה בגין ניוד שטח מקומת מרתף לקומת קרקע ו-א' בשטח של כ-16 מ"ר.

2. הקלה בגין שינוי חומר גמר חזיתות מחיפוי אבן שיש טבעי, לחיפוי שיש בגוון אפור כהה בשונה מהוראות התב"ע.

בוצעו פרסומים כחוק, פרסום אחרון בתאריך 28/3/14 וכמו כן לא התקבלו התנגדויות.

מבוקשת פרגולה נוספת במרפסת פתוחה בקומה א' אשר שטחה 14.12 מ"ר, מבוקש מחסן יביל בשטח של 3 מ"ר הממוקם בצמוד לגבול מגרש מכיוון דרום. הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להערות בדיקה והשלמת גיליון דרישות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, ומר בן חמו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

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

תיק בניין: 1608

מספר בקשה: 20130491

סעיף: 24

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014

מבקש:

* ביטון קרן

בעל הנכס:

* ביטון קרן

אקסודוס 26/68 אשדוד

עורך:

* ישראלביץ דן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נחל אילון 1 אשדוד

שכונה: רובע י"א

שטח מגרש: 753.00 מ"ר שטח בניה מותר: 385.54 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2197 חלקה: 31 יעוד: אזור מגורים א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית דו-משפחתי.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 15/5/14.

ביום 1/5/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה כמותית בגודל 6% משטח המגרש.
 2. הקלה מקו בנין צדי מזרחי מ-6.0 מ' ל-5.40 מ'.
 3. הקלה לתוספת קומה: לבניית 2 קומות מלאות במקום קומה 1 + קומה חלקית. 4. הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים מקומות מרתף לקומות עליונות בגודל כ-68.0 מ"ר במסגרת שטחים המותרים לבנייה.
 5. הקלה בגין תוספת קומה בשער 2.5% משטח מגרש.
 6. הקלה לגובה מ-4.50 מ' ל-7.60 מ'.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר על בניית בית דו-משפחתי.

על פי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 16.07.2013:
המבוקש טרם בנוי, למעט גדרות מסביב למגרש, שקיימים בחלקים.
חלקי גדרות המסומנים להריסה טרם נהרסו.

הערות רישוי לתכנית מתוקנת מיום 15.05.14
מבוקשות הקלות:

1. הקלה כמותית בגודל 6% משטח המגרש.
 2. הקלה מקו בנין צדי מזרחי מ-6.0 מ' ל-5.40 מ'.
 3. הקלה לתוספת קומה: לבניית 2 קומות מלאות במקום קומה 1 + קומה חלקית. 4. הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים מקומות מרתף לקומות עליונות בגודל כ-68.0 מ"ר במסגרת שטחים המותרים לבנייה.
 5. הקלה בגין תוספת קומה בשער 2.5% משטח מגרש.
 6. הקלה לגובה מ-4.50 מ' ל-7.60 מ'.
- הקלות פרסמו על פי חוק בתאריך 1.05.14. לא התקבלו התנגדויות.
- שטח המגרש 763 מ"ר.

חישובי שטחים עיקריים:

מותר במרתף:

80% מקומת קרקע-שטח עיקרי במרתף. $243.90 * 80\% = 195.12$ מ"ר.

מוצע 127.04 מ"ר > ממותר 195.12 מ"ר. עודף לניוד 68.08 מ"ר.

קומת קרקע:

מותר לבניה $30\% * 763 = 228.90$ מ"ר. מוצע 235.0 מ"ר < 228.90 מ"ר. חריגה 6.12 מ"ר.

קומה חלקית-א':

מותר 10% משטח המגרש $10\% * 763 = 76.3$ מ"ר. מוצע 195.94 מ"ר < 76.3 מ"ר. חריגה 119.64 מ"ר.

סה"כ מוצע 558.0 מ"ר > מותר+הקלות $64.86 + 19.08 + 45.78 = 129.72$ מ"ר. $565.18 - 129.72 = 435.46$ מ"ר.

מבוקשת הקלה כמותית בגודל: $6\% * 763 = 45.78$ מ"ר. ו הקלה 2.5% בגין תוספת קומה=19.08 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 430.96 מ"ר עבור 2 יחידות, 215.48 מ"ר ליח"ד אחת > 220 מ"ר.

קיימת חריגה מקווי בנין לידי מרפסות בקומה חלקית. חריגה מקו בנין אחורי מ' 6.00

ל 5.40 מ'. (10%) ומקו בנין לחזית מ' 5.00 ל 4.50 מ'. (10%). מבוקשת הקלה.

מוצע 2 חניות לא מקורות בגודל $2 * 15.0 = 30.0$ מ"ר. יש לקבל אישור ממחלקת תשתיות.

יש לשרטט חזיתות אחרי חתכים.

כמו כן מבוקשות בריכות שחייה בהתאם למותר בתיקון 85.

דרישות רישוי:

יש למחוק פריטים של מדידה מתכניות של קומות א' וגג.

יש לתת חישובי שטחים של ממ"דים במספרים ולתת מידות בסכמות.

יש לתת מידות בין קווי מגרש לקווי בנין בתכנית קומה א'.

לסיכום ניתן לאשר הבקשה במסגרת ההקלות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

• נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנسلון, ומר בן חמו.

• ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור יועץ בטיחות
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור פקוד העורף.

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

25: סעיף	מספר בקשה: 20130399	תיק בניין: 2986
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

הגשה 12/06/2013

* סלומון ברוך מרדכי

בעל הנכס:

* סלומון ברוך מרדכי

האדמו"ר מבעלז 8/4 אשדוד

עורד:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האדמו"ר מבעלז 8 אשדוד

שכונה: רובע ג

שטח מגרש: 2000.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2400.00

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2464 חלקה: 30 מגרש: 2 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 46/103/03/3, 2148/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרי, ממ"ד ומרפסת לדירה מס' 4, ומחסן בקומת קרקע.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 5/1/14.

ביום 25/2/14 פורסמה הקלה מהוראת התב"ע מס. 3/מק/2148 ומנספח בינוי לעניין ביצוע

תוספת לא בחזית שלמה בו זמנית.

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			12.00		41.68		מגורים		
			12.00		41.68				
0.00% : %בניה:			12.00		41.68		סה"כ:		

הערות בדיקה:

לפי דוח פיקוח מ-04.07.13 – המבוקש טרם בוי

במקום חלה תבע 3/מק/2148 ו-46/103/03/3

איזור מגורים ג

במגרש 2 בניינים וסה"כ 36 יח"ד

על גבי תכנית חתימות של 26 דיירים (כ-72%)

לשאר הדיירים נשלחו מכתבים לפי תקנה ב'2

היתר אחרון – 20090034 – מ-20.11.2010

קווי בניין מסומנים לפי תכנית 3/מק/2148

אין בעיה עם קווי בניין

שטחים מותרים לבנייה:

שטח בנייה לדירה – 155 מ"ר

שטח עיקרי מרבי לדירה – 110 מ"ר

שטח שירות ממוצע לדירה – 45 מ"ר

שטח דירה בקומה אחרונה – 179 מ"ר

שטח בנייה עיקרי מרבי מעל הקרקע : 4152 מ"ר (ל 36 יח"ד)
שטח שירות מעל הקרקע - 1620 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי + שירות - 5772 מ"ר

תכנית שטח מרבי - 1500 מ"ר

בתאריך 05.01.2014 הוגשה תכנית מעודכנת
בדיקת תכנית :

שטח עיקרי של דירה אחרי תוספות לפי תכנית מעודכנת : -כ 109 מ"ר > 110 מ"ר המותרים
שטח דירה המבוקשת אחרי הגדלה :
סה"כ שטח דירה ברוטו (עיקרי + שירות) – כ-122 מ"ר > 155 מ"ר המותרים

התוספת המבוקשת לדירה בקומה א' מצד מערב
לפי תב. 3/מק/2148 מחייבת מבחינת מיקום התוספות מסומנות : התוספות תתבצע בחזיתות שלמות של הבניינים
בו זמנית.
מבוקשת הקלה להראות התב"ע מס. 3/מק/2148 ומנספח בינוי לעניין ביצוע תוספת לא בחזית שלמה בו זמנית

העמודים של תוספת יורדים עד קומת קרקע ולפי תכנית מדידה נופלים למגרש חניה
יש לסמן חניות בתכנית ועם יש חניות מבוטלות בגין העמודים – יש לתת פיתרון חלופי בכפוף לאישור
מחלקת תשתיות

בתאריך 25.02.2014 נעשו פרסומי הקלה כחוק ולא התקבלו התנגדויות
נוסח הקלה : הקלה מהוראת הבתי"ע מס. 3/מק/2148 ומנספח בינוי לעניין ביצוע תוספת לא בחזית שלמה בו זמנית.

-עדכונים דרושים לתכנית :
-יש להשלים חתימות בעלים – חב.קבוצת יראים בע"מ
-יש להוסיף תכנית העמדה של 2 בניינים עם סימון קווי בניין
-יש להשלים מידות בתכנית המדידה
-יש לצרף תכנית פיתוח הכולל סימון חניות
-בתכנית קומת קרקע לא מובן מה זה הקיר העובי 60 ס"מ מקיר ממ"ד לקיר קיים של הדירה
יש לעשות חתך נוסף
-יש לסמן בקומת קרקע חניות קיימות
במקרה שהעמודים מבטלים חניות יש לתת פיתרון חלופי
-לשלים מידות חסרות
-בתכנית קומה א' יש לכתוב סוג מעקה וגובה
לתת פרט מעקה
-חזיתות לא תואמות לתכנית – יש לעדכן
ראה עדכונים על גבי התכנית

לסיכום ; ניתן לאשר המבוקש בכפוף לכל העדכונים הדרושים, בכפוף לאישור מחלקת תשתיות בגין חניות ובכפוף
לבדיקת חבות בהיטל השבחה בגין ההקלה ובגין תב"ע

מלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר, מר כצנסלון, ומר בן חמו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביו (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ואו בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20120376	תיק בניין: 5271	סעיף: 26
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409	בתאריך: 10/06/2014	

מבקש:

* אפשטיין אליהו

הגשה 03/06/2012

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרא"ש 11 אשדוד

שכונה: רובע ט

שטח מגרש: 387.00 מ"ר שטח בניה מותר: 245.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2384 חלקה: 53 מגרש: 361 יעוד: אזור מגורים א
 תכנית: 3/במ/14, 117/מק, 118/מק, תמא/10/ד/2, תמא/38/2, תקנה 6766,
 3/65/36, תמא/1/38/א, תמא/35/38, תמא/96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים הסדרת מצב קיים

מהות הבקשה

דיון נוסף בהסדרת מצב קיים בית"ד קיימת חלק מדו משפחתי.
 ע"פ תכנית מתוקנת מיום 26/11/13 ולאחר ליווי תכנוני.

ביום 2/8/13 פורסמו הקלות:

1. ניווד שטחים מהמרתף לקומות עליונות בסך 50 מ"ר.

2. חיפוי אבן מלא בשונה מהוראות התב"ע.

3. הקלה בגובה המבנה מ-8 מ' המותרים ל-9 מ'.

4. הקלה בגין קו בניין צדדי במקום 4 מ' ל-3.8 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			
29.35			32.72		120.62	193.33	מגורים		
			32.72		120.62	193.33			
0.00% %בניה:			32.72		313.95		סה"כ:		

הערות בדיקה:

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

1. התכנית שהוגשה אינה ערוכה כחוק ואינה ברורה ואינה תואמת למצב הקיים בשטח ולכן לא
לאשר הבקשה בצורתה הנוכחית.2. יש לעבור ליווי תכנוני לתפקוד המבנה כיחידת מגורים אחת ולאחר מכן ניתן להחזיר את הבקשה
לדיון נוסף.

לאחר בדיקת התכנית ולאחר ליווי תכנוני כפי שהוחלט בדיון בוועדה מיום 5/3/13,
 נמצא כי ע"י בדיקת פיקוח בתאריך 16/12/13 הנכס כיום הוא שלד, המבקש אומר כי אין גישה למרתף מפני שסגרו
 אותו כדי שלא יהיה מעבר לזרים.
 כמו כן קיימים 2 תיקי פיקוח.

הערות רישוי לפי תכנית מתוקנת מיום 26/11/13

יש לעדכן טבלה+סכימה חישוב שטחים.

יש להשלים חתימת מודד+ עדכון תאריך.

יש להשלים צביעה כנדרש ראה הערות ע"ג התגנית.
מבוקש מחסן גינה בשטח של 6 מ"ר כחלק אינטגרלי מהבית.
יש להקטינו ל-3 מ"ר ולהצמיד לחזית קדמית או אחורית.

חישוב שטחים :

לפי תב"ע 1/14/3 במ/14 שטח בנייה מירבי ברוטו עבור יח"ד 170 מ"ר.
שטח בנייה מירבי בקומת קרקע- במגרש ששטחו 350-400 מ"ר תותר בנייה עד 115 מ"ר.
שטח קיים בהיתר ק. מרתף- 39.75 מ"ר, מוצע - 6.51 מ"ר, סה"כ- 46.26 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בהיתר ק. קרקע- 80.03 מ"ר, מוצע- 20.99 מ"ר, סה"כ- 101.02 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בהיתר ק. א'- 88.28 מ"ר, מוצע- 27.55 מ"ר, סה"כ- 115.83 מ"ר.
שטח עיקרי מעל הקרקע סה"כ- 219.85 מ"ר > 220 מ"ר המותרים.
אין בעיה בשטחים.

קווי בניין-

קו בגין צפון 0.
קו בניין לכיוון מזרח ומערב- 6 מ'.
קו בניין דרום- 4 מ'. מבוקשת הקלה ל-3.80 מ'.
אין בעיה בקווי בניין.

הקלות מבוקשות :

1. ניווד שטחים מהמרתף לקומות עליונות בסך 50 מ"ר.
2. חיפוי אבן מלא בשונה מהוראות התב"ע.
3. הקלה בגובה המבנה מ-8 מ' המותרים ל-9 מ'.
4. הקלה בגין קו בניין צדדי במקום 4 מ' ל-3.8 מ'.

בוצעו פרסומים בעיתונות, פרסום אחרון בתאריך 2/8/13 ולא התקבלו התנגדויות.
מתוכננים מדרגות בסמוך לממ"ד, לא ניתן לאשר מדרגות מחוץ לבית.
יש להתאים תכנית להיתר המקורי של הבית ובחלקים בהם יש שינוי והתאמה למצב הקיים יש להראות פיתרון חלופי ומציאת החנייה המקורה, ועוד מס' שינויים ראה תכנית הערות.
יש לקבל אישור מחלקת תשתיות.

הערות ליווי תכנוני מיום 9/3/14 עם אלדד ממח' תכנון :

בתכנית נראה כי יש מדרגות בכניסה לבית וכמו כן מפלס ה-0.00 נקבע מפודסט הכניסה הראשי לבית וממנו יש 6 מדרגות עלייה לקומת הביניים/ קרקע. לא ברור!
נראה כי מתוכננת מרפסת בקומת קרקע אשר תלויה באוויר במפלס +24.30 וקיימים הפרשי גובה כ-1.20 מ' גובה לא תקני מאחר ויש מרווח בין הקרקע לבין המרפסת. כמו כן הקרקע לא באה לידי ביטוי בחזית הצפונית. בגג נראה כי מבוקש גג שטוח מעל פיר המדרגות, יש לקבל הסכמת מהנדס העיר.
מוצע מחסן גינה כחלק אינטגרלי של המבנה כולל עליה במדרגות מבחוץ - לא מקובל.

לסיכום :

1. ניתן לאשר את תוספת השטח.
2. לא ניתן לאשר מחסן גינה בצמוד וכחלק אינטגרלי מהמבנה בניגוד למדיניות הוועדה.

המלצות מהנדס הוועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי :

1. לאשר שינויים ותוספות בכפוף להשלמת הערות בדיקה ובתיאום עם מח' רישוי וגיליון דרישות.
2. לא לאשר מחסן גינה בצמוד וכחלק מהמבנה בניגוד למדיניות הוועדה.

מ ה ל כ ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר ומר כצנשלון.
- הרב אמסלם והרב טסלר ביקשו הסבר על המחסן ונענו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים ותוספות בכפוף להשלמת הערות בדיקה ובתיאום עם מח' רישוי וגיליון דרישות.
2. לא לאשר מחסן גינה בצמוד וכחלק מהמבנה בניגוד למדיניות הוועדה.

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.
- 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 ובתיאום 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 להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 27	מספר בקשה: 20120375	תיק בניין: 5273
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

* אפשטיין צבי

הגשה 03/06/2012

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אור החיים 22 אשדוד**שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 388.00 מ"ר שטח בניה מותר: 245.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 34 מגרש: 297 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/במ/14, 117/מק, 118/מק, תמא/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766,

3/65/37, תמא/א/1/38, תמא/35/38, תמא/96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים הסדרת מצב קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בהסדרת מצב קיים ביח"ד קיימת חלק מדו משפחתי.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 13/2/14 ולאחר ליווי תכנוני.

ביום 2/8/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה בגין ניוו שטח מקומות מרתף לקומות העליונות.
2. הקלה בגין חיפוי אבן מלא בשונה מהוראות התב"ע.
3. הקלה בגובה המבנה בשונה מהוראות התב"ע, במקום 8 מ' ל-9 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			
29.35			32.72		119.92	193.13	מגורים		
			32.72		119.92	193.13			
0.00% : %בניה			32.72		313.05		סה"כ:		

הערות בדיקה:

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

1. התכנית שהוגשה אינה ערוכה כחוק ואינה ברורה ואינה תואמת למצב הקיים בשטח ולכן לא לאשר הבקשה בצורתה הנוכחית.
2. יש לעבור ליווי תכנוני לתפקוד המבנה כיחידת מגורים אחת ולאחר מכן ניתן להחזיר את הבקשה לדיון נוסף.

לאחר בדיקת התכנית ולאחר ליווי תכנוני כפי שהוחלט בדיון בוועדה מיום 5/3/13, נמצא כי ע"י בדיקת פיקוח בתאריך 16/12/13 הנכס כיום הוא שלד, המבקש אומר כי אין גישה למרתף מפני שסגרו אותו כדי שלא יהיה מעבר לזרים. כמו כן קיימים 2 תיקי פיקוח.

הוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 13/2/14, מבדיקתה עולה כי מבוקשות 2 חניות לא מקורות וביטול החנייה המקורית, יש לקבל אישור מח' תשתיות.

ביטול החנייה לפי היתר מקורי וסגירתו ע"י תוספת שטח לבית.

בסכימת חישוב השטח קיים חישוב שטח קומת גג, יש לבטל ולהראות חישוב לפי שטח קיים + מוצע.

יש לעדכן טבלה+סכימה חישוב שטחים.
יש להשלים חתימת מודד+עדכון תאריך.
יש להשלים צביעה כנדרש ראה הערות ע"ג התגנית.
מבוקש מחסן גינה בשטח של 6 מ"ר כחלק אינטגרלי מהבית.
יש להקטינו ל-3 מ"ר ולהצמיד לחזית קדמית או אחורית.

חישוב שטחים:

לפי תב"ע 3/במ/14 שטח בנייה מירבי ברוטו עבור יח"ד 170 מ"ר.
שטח בנייה מירבי בקומת קרקע- במגרש ששטחו 350-400 מ"ר תותר בנייה עד 115 מ"ר.
שטח קיים בהיתר ק. מרתף- 39.75 מ"ר, מוצע - 6.51 מ"ר, סה"כ- 46.26 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בהיתר ק. קרקע- 80.03 מ"ר, מוצע- 20.99 מ"ר, סה"כ- 101.02 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בהיתר ק. א'- 88.28 מ"ר, מוצע- 27.55 מ"ר, סה"כ- 115.83 מ"ר.
שטח עיקרי מעל הקרקע סה"כ- 219.85 מ"ר > 220 מ"ר המותרים.
אין בעיה בשטחים.

קווי בניין-

קו בנין צפון 0.

קו בנין לכיוון מזרח ומערב- 6 מ'.

קו בנין דרום- 4 מ'.

אין בעיה בקווי בנין.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה בגין ניווד שטח מקומת מרתף לקומות העליונות.
2. הקלה בגין חיפוי אבן מלא בשונה מהוראות התב"ע.
3. הקלה בגובה המבנה בשונה מהוראות התב"ע, במקום 8 מ' ל-9 מ'.

בוצעו פרסומים בעיתונות, פרסום אחרון בתאריך 2/8/13 ולא התקבלו התנגדויות.
יש להתאים תכנית להיתר המקורי של הבית ובחלקים בהם יש שינוי והתאמה למצב הקיים
יש להראות פיתרון חלופי ומציאת החנייה המקורה, ועוד מס' שינויים ראה תכנית הערות.
יש לקבל אישור מחלקת תשתיות.

הערות ליווי תכנוני מיום 9/3/14 עם אלדד ממח' תכנון:

בתכנית נראה כי יש מדרגות בכניסה לבית וכמו כן מפלס 0.00 נקבע מפודסט הכניסה הראשי לבית וממנו
יש 6 מדרגות עלייה לקומת הביניים/ קרקע. לא ברור!
נראה כי מתוכננת מרפסת בקומת קרקע אשר תלויה באוויר במפלס 24.30 + וקיימים הפרשי גובה כ-1.20 מ'
גובה לא תקני מאחר ויש מרווח בין הקרקע לבין המרפסת. כמו כן הקרקע לא באה לידי ביטוי בחזית הצפונית.
בגג נראה כי מבוקש גג שטוח מעל פיר המדרגות, יש לקבל הסכמת מהנדס העיר.
מוצע מחסן גינה כחלק אינטגרלי של המבנה כולל עלייה במדרגות מבחוץ - לא מקובל.

לסיכום:

1. ניתן לאשר את תוספת השטח.
2. לא ניתן לאשר מחסן גינה בצמוד וכחלק אינטגרלי מהמבנה בניגוד למדיניות הוועדה.

המלצות מהנדס הוועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים ותוספות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר מחסן גינה בצמוד וכחלק מהמבנה בניגוד למדיניות הוועדה.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר ומר כצנסלון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים ותוספות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר מחסן גינה בצמוד וכחלק מהמבנה בניגוד למדיניות הוועדה.

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.
- 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 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: 20120159	תיק בניין: 4873	סעיף: 28
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201409 בתאריך: 10/06/2014		

מבקש:

♦ ויזל גדליה צבי

הגשה 01/03/2012

בעל הנכס:

♦ משכנות רווחה

עורך:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אליעזר בן הורקנוס 17 אשדוד

שטח מגרש: 1907.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1883.70

מ"ר

תכנית: 62/101/02/3, 96/101/02/3, 115/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף לצורך עדכון החלטה לתוספת חדרים על הגג לדירה מס' 16 שבקומה ד' בבנין משותף בן 4 ק' מעל קומת קרקע חלקית, במסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש. ע"פ תכנית מתקנת מיום 16/2/14.

* ביום 13.7.12 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד שטחים נותרים מקומה ד' לגג

2. הקלה במנין קומות: במקום 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית + חדרים על הגג,

ל - 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית

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			
					75.00	1362.76	מגורים		
					75.00	1362.76			
0.00% : %בניה:					1437.76		סה"כ:		

הערות בדיון:

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

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

- יש לבצע נסיגה של כ 1.0 מ' ממעטפת הבניין, ולהראות פתרון אוורור תיקני לשירותים.

בתאריך 16.02.14 התקבלה תוכנית מתקנת הכוללת נסיגה השלמת פרסום ולצורך הארכת תוקף החלטה.

שטח הנותר: 5721 מ"ר - 3004.86 מ"ר = 2716.14 מ"ר / 36 יחיד = 75.44 מ"ר -

שטח עיקרי מבוקש ליחיד בקומה ד' לצורך הקמת חדרים על הגג והפיכת דירה לדופלקס - 65.27 מ"ר > 75.44 מ"ר +

23.0 מ"ר המותרים לחדר על הגג. תוספת שתי פרגולות בשטח הכולל של 11.14 מ"ר ומרפסת גג. לא הוצג פתרון אוורור

מאוץ. יש להשלים אישור של יועץ מיזוג אוויר.

הקלות מבוקשות אשר בוצע פרסום והושלם לפי החוק.

ניוד כ-55 מ"ר מקומה ד' לגג

הקלה במנין קומות: במקום 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית + חדרים על הגג, 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית. -

אין התנגדויות.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201404 מ: 23/02/14 הוחלט:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש לבצע נסיגה של כ 1.0 מ' ממעטפת הבניין, ולהראות פתרון אוורור תיקני לשירותים.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש לבצע נסיגה של כ 1.0 מ' ממעטפת הבניין או פרט ניתוק.
- להראות פתרון אוורור תיקני לשירותים.
- לתקן מדרגות ע"פ תקן.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, ד"ר לחמני, הרב טסלר ומר כצנסלון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש לבצע נסיגה של כ 1.0 מ' ממעטפת הבניין או פרט ניתוק.
- להראות פתרון אוורור תיקני לשירותים.
- לתקן מדרגות ע"פ תקן.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

20/03/2014

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

20/03/2014

- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

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

20/03/2014

- תאום עיצוב כולל נסיגה ממעטפת המבנה.

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

- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת

המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .

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

20/03/2014

- התקשרות עם מכון בודק מורשה

20/03/2014

- אישור פקוד העורף.

- אישור כיבוי אש

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

- 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.

* שלב א' בהיתר הוא בצוע הריסת חריגות הבנייה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר

לבקשת הבניה.

עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

22/6/14
אדר' שלמה נער
מהנדס הועדה