

תאריך: 17/02/2015
כ"ח שבט תשע"ה

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201503 ביום שלישי תאריך 17/02/15 כ"ח שבט, תשע"ה בשעה 16:00

הוועדה התחלה בשעה 16:18 והסתיימה בשעה 17:00.

השתתפו:

חברים:

עו"ד כנפו גבריאל	יו"ר הוועדה	הופיע בשעה 16:28.
הרב מרדכי ליברמן	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	
מר ולידימיר גרשוב	חבר וועדה	הופיע בשעה 16:37.
מר משה דנינו	חבר וועדה	יצא בשעה 16:53 שב בשעה 16:56.
עו"ד נעים שומר	חבר וועדה	מ"מ למר כצלסון.
אינג' צבי צילקר	חבר וועדה	מ"מ לד"ר לחמני.
מוזמנים:		
אד"ר שלמה נער	מהנדס הוועדה	
עו"ד שלומי כהן	עוזר ממ"ק ראש העיר	
עו"ד אייל אילוז	ממלא מקום היועמ"ש	
אד"ר חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון	
אד"ר לדה קורנסונסקי	מנהלת מח' תכנון.	
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה	
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.	
מהנדסת לריסה קגנוב	סגנית מנהל מח' תכנון כבישים.	
אד"ר נוף ליאת בן אבו	מוזכרת וועדת בניין ערים	רשמה את הפרוטוקול.
רשף רפאל לחיאני	נציג הכבאות	

לא השתתפו

חברים:

הרב אבי אמסלם	חבר וועדה
ד"ר רו"ח אלי לחמני	חבר וועדה
מר שמעון כצלסון	חבר וועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה
מר דוד בן חמו	חבר וועדה
הרב יעקב טסלר	חבר וועדה
הרב חיים אמסילי	חבר וועדה
מוזמנים:	
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
מר יחיאל בן צור	נציג מ.מ.
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה

אישור פרוטוקול 201502 מיום 3/2/15.

- נכחו הרב ליברמן, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר דנינו.
- אינג' צילקר ומר דנינו נמנעו מאחר ולא נכחו בדיון.
- הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

מס' דף: 3

תאריך: 17/02/2015

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201503 בתאריך: 17/02/15

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20130888	6205	2449	8	17	שומרו - חב' לבנין ופיתוח בע"מ	הציונות 79 אשדוד	5
2	20130933	4225	2395	26	308	נטלי דואב	המלך יהוא 3 אשדוד	8
3	20130639	947	2066	117	170	ספיר יסודות בניה בע"מ	יוספטל 12 אשדוד	11
4	20120698	1555	2061	76	209	קבוצת ישפה - שהם התחדשות עירונית ע"י יואל גבא	האצ"ל 12 אשדוד	15
5	20140450	2013	2188	5		אם מגה בית פרוייקטים בע"מ	הרותם 10 אשדוד	18
6	20140560	9512	2304	1	מ3	אחים דוניץ חברה לבניה והשקעות בע"מ	אשדוד אשדוד	21
7	20140377	10530	2815	6	106	אוצר אשדוד- דיור להשכרה	תפוז 2 אשדוד	25
8	20120362	1997	2456	38	38	אפללו ארמונד	גרונר דב 1 אשדוד	28
9	20140446	8803	2002	29	533	וידל יגאל	עינבר 28 אשדוד	31
10	20140578	2971	2066	344	69	שרפי סילבי ורון	בורוכב 12 אשדוד	34
11	20140160	6281	2023	21	108ג	שטרן אליהו	רב ינאי 52 אשדוד	36
12	20140334	2426	2192	20		שני חולדה	הר מירון 3/1 אשדוד	38

סעיף 1:	מספר בקשה: 20130888	תיק בניין: 6205
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201503 בתאריך: 17/02/2015		

מבקש:

הגשה 12/12/2013

* שומר - חב' לבנין ופיתוח בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: הקריה מגורים

כתובת הבניין: הציונות 79 אשדוד

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

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

חלקה: מגרש: 18;

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית פיתוח

מהות הבקשה

דיון נוסף לאחר אישור התב"ע בבקשה לפיתוח גנני במתחם ו' המשותף - עפ"י דרישת הדיירים.

ביום 9/2/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לשינוי תכנית בינוי במתחם ו' ע"י ביטול בריכת שחיה וביטול מבנה לרווחת הדיירים ובמקומו פיתוח גנני.

2. הקלה מתנאי סעיף 7.1.3 להוראות תכנית 3/מק/2183 (שלבי הביצוע): "קבלת טופס 4 למתחם ו' כתנאי למתן טופס 4 לבנין ב".
התקבלו התנגדויות.מתנגדים

* פרץ אליס איזבל ויגאל אדיסון 5 אשדוד

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201405 מ: 04/03/14 הוחלט:

אין התנגדות עקרונית לביטול הבריכה, אך הואיל והבקשה אינה תואמת הן לתכנית המופקדת והן לתכנית התקפה, נוכל לשוב ולדון בבקשה לאחר אישורה הסופי של התב"ע, ובכפוף להסדרת זכויות הבנייה הנותרות עבור המתחם והסדרת חתימות בעלי הזכות בנכס והשכנים.

הבקשה היא לפיתוח גנני במתחם ו' המשותף - עפ"י דרישת הדיירים וביטול בריכת שחיה שמופיע בתכנית בינוי

עפ"י דיווח מהפיקוח

המבוקש טרם בנוי.

המגרש מגודר ובתוכו ציוד לבניה המתבצעת בסמוך.

בעלות: מ.מ.י.

לבעלי הזכויות -

1. חב' שומר - הסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד 01.11.2015 בשטח 3.196 מ"ר

2. אפרידר חב' לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ הסכם פיתוח מוון שפג תוקפו ביום 1.07.2008 על שטח 21,365 מ"ר

3. גרשור בע"מ הסכם פיתוח פג מיום 20.06.2005 על שטח 9,520 מ"ר

על המקום חלה ת.ב.ע. 3/קמ/2183
קיים נוהל מינהל התכנון בנושא הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. עותק מהנוהל ניתן לקבל במח' תכנון עיר
יש למלא אחרי דרישות רשות העתיקות/
מתחם ו': תותר הקמת מבנה לרווחת הדיירים ובריכת שחיה ללא קירוי עפ"י
תכנית מס' 85/101/02/3 בנפרד ממבנה המגורים
קיימת תב"ע מאושרת 139/03/3.

הבקשה מהווה שינוי לתכנית הבינוי
פורסמה הקלה בהתאם לבקשת הדיירים
1.הקלה לשינוי תכנית בינוי במתחם ו' ע"י ביטול בריכת שחיה
וביטול מבנה לרווחת הדיירים ובמקומו פיתוח גנני
2.הקלה מתנאי סעיף 7.1.3 להוראות תכנית 3/מק/2183 (שלבי הביצוע):
"קבלת טופס 4 למתחם ו' כתנאי למתן טופס 4 לבנין ב "

התחייבות בלתי חוזרת שהוגשה ע"י חב' שומרז חתומה ע"י חברה עצמה ללא חתימת ועדי הבתים ועורך דין המאשר את ההתחייבות – יש להשלים הסכם חתום לפני הוצאת ההיתר

לסיכום:

- 1.ההיתר שייצא לאחר 1.07.14 יחוייב בחתימת מ.מ.י
2. יש להשלים הסכם חתום ע"י נציגות ועדים ועו"ד לפני הוצאת ההיתר
- 3.בדיקת שמאי בגין ההקלות
- 4.אישור מח' תשתיות
- 5.אישור יובלים
- 6.אישור עתיקות
7. קיים נוהל מינהל התכנון בנושא הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. עותק מהנוהל ניתן לקבל במח' תכנון עיר
- 8.עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי

הוגשה התנגדות ב-10.03.2014 ע"י משפ' פרץ יגאל הבעלים של הדירה רח' הציונות 71/1 בפרויקט שומרז.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל צ ה ד י ו ן

- נכחו הרב ליברמן, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר דנינו.
- עורך הבקשה הופיע.
- המתנגדת לא הופיע ומכתב ההתנגדות הוקרא.
- אינג' צילקר טען אישור רשות העתיקות צריך להיות תנאי לפני דיון.
- הרב ליברמן ביקש הסבר לנושא ההתחייבות הבלתי חוזרת ונענה.
- אדר' נער הסביר שלאחר התלבטות בנושא בעליות בבקשה נדרשו היזמים בשליחת פרסום לכל הדיירים במגרש.
- אדר' זהבי הסביר שהתב"ע מאשרת בניית בריכת שחייה, הבקשה הזו נדונה כבר לפני אישור התב"ע ללא התנגדויות ואושרה עקרונית.
- מאחר ורוב דיירי המגרש (כ 400 יח"ד) התנגדו לבניית הבריכה, היזם עשה איתם הסכם לא לבנות את הבריכה ובמקומה שיבצע שצ"פ, כאשר הכסף שמיועד לבריכה הועבר לחשבון שממנו ישתמשו לתחזוק המקום.
- העו"ד שחתם על הבקשה הוא זה שחתום מול הדיירים על ההסכם הזה.
- **התחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר וההתנגדות אינה על רקע תכנוני, ורוב דיירי המתחם אינם מעוניינים בבניית בריכת שחייה, ומאחר ולוועדה אין התנגדות עקרונית לביטול הבריכה לטובת פיתוח גנני שמפחית הוצאות לדיירים לטענתם, דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה.

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מורשה נגישות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

סעיף 2:	מספר בקשה: 20130933	תיק בניין: 4225
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201503 בתאריך: 17/02/2015		

מבקש:

* נטלי דואב

הגשה 29/12/2013

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* דלויה כפיר - סטודיו 21 לאדריכלות

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלך יהוא 3 אשדוד**שכונה: רובע י"ג**

שטח מגרש: 4415.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6136.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2395 חלקה: 26 מגרש: 308 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 30/במ/3, 85/101/02/3, תלר/197, 3/65/19, 62/101/02/3,

20/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3, 98/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בתופסת בנייה לדירה בקומת קרקע בבניין משותף בן 8 קומות.

ע"פ תכנית הכוללת חתימות דיירי הבניין מתאריך 20/1/15.

התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תח חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			10.83		25.50		מגורים		
			10.83		25.50				
סה"כ:			10.83		25.50				
0.00% :בניה:									

מ ת נ ג ד י ם* **אאולוב רפאל** המלך יהוא 3 דירה 5 אשדוד* **דיירי בניין (29 חתימות)** המלך יהוא 3 אשדוד* **לב מינסוב** המלך יהוא 3 דירה 4 אשדוד**הערות בדיקה:**

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

מאחר ולמבקשים אין רוב של חתימות בעלי הזכות בנכס לא ניתן לקבל החלטה בשלב זה.

- אם יושלמו החתימות כנדרש בחוק ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה ולהתייחס מבחינה תכנונית.

לפי דוח פיקוח מתאריך 30.12.13 :

המבוקש לא בנוי

קיימת סככה עם גג מפולגל בשטח כ-9.0 מ"ר ללא היתר. קיים ת.פ. 201301243

תבע קובעת במקום : 30/במ/3

אזור מגורים מיוחד

מגרש 308 שטח המגרש 4415 מ"ר

במגרש 2 בניינים בני 8 קומות ו סה"כ 64 יח"ד

חתימות שכנים לא התקבלו.
נשלחו מכתבים רשומים לפי תקנה 2 (ב) ל-64 דיירים והתקבלו התנגדויות מרוב הדיירים של הבניין

שטחים מותרים לבנייה במגרש:
שטח בנייה מרבי : 6136 מ"ר ל 2 בניינים (3068 מ"ר לבניין)
שטח ממוצע לדירה : 93 מ"ר

היתר מקורי מס. 6546 משנת 91 ומס. 8665 משנת 95
שטח בנוי לבניין-2479.6 מ"ר
שטח נותר לבניה – 3068-2479.6 = 588.40 מ"ר ל-32 יח"ד – 18.38 מ"ר לדירה

לא קיימת תכנית בינוי המאפשרת הרחבת הדירות בבניין

בקומת קרקע של הבניין קיים ממ"ק משותף לכל הדיירים בשטח כ-120 מ"ר

בתכנית מבוקשת תוספת בניה לדירה בקומת קרקע כולל ממ"ד ושינויים פנימיים
תוספת בניה בולטת מקונטור הבניין לכיוון קו בניין צדדי בחזית מזרחית

שטח התוספת המבוקשת – 36.96 מ"ר כולל ממ"ד
שטח ממ"ד – 12.63 מ"ר
תוספת שטח עיקרי – 24.33 מ"ר < 18.38 מ"ר נותרים לדירה – יש להקטין
**ביטול מסתור כביסה ותוספת חדר מהווה לביטול אוורור של מטבח – בניגוד לתקנות
לא ניתן לבטל מסתור כביסה לבניית תוספת צמודה.**

את הסככה הקיימת ללא היתר יש לסמן להריסה או להתאים לקריטריונים של פרגולה מבחינת גודלה

עדכונים נוספים :
יש להגיש תכניות לא באלכסון
לעדכן חישובי שטחים
לעדכן קווי בניין לפי תשריט תבע
להשלים מידות
לעדכן גובה מעקה לפי תקן- לפחות 1.05 מ'
חתכים בהגשה צריכים להיות לפני חזיתות
ראה עדכונים על גבי התכנית

20.01.2015

המבקש הגיש תכנית חתומה ע"י 19 דיירים של הבניין (56%) ו- 29 דיירים של בניין השני במגרש (91%).
סה"כ חתימות במגרש : 48 (75% מ-64 יח"ד)
בעבר נשלחו מכתבים לפי תקנה 2 (ב) לכל הדיירים
התקבלו התנגדויות

לסיכום: ניתן לאשר המבוקש באופן חלקי :

- לאשר בניית ממ"ד ותוספת בנייה עד גודל המותר
- לא לאשר תוספת בנייה הצמודה למסתור כביסה המבוטל מהווה בעיות אוורור של מטבח

ניתן להחזיר תיק לדיון נוסף לשמיעת התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ת ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר דנינו.
- המבקשים הופיעו.
- המתנגדים לא הופיעו ומכתב ההתנגדות הוקרא.
- אינג' צילקר ביקש לדעת האם יש ת.פ. ונענה.

- הרב ליברמן ביקש לקבל הסבר לתקנות אוורור ונענה.
- המבקשים הסבירו שבהתחלה הדיירים לא חתמו אך אחר כך חלקם הסכימו, והבעיה שלהם זה אבק בזמן הבנייה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר וההתנגדות אינה על רקע תכנוני, ומבוקש תוספת וממ"ד במסגרת הגינה הפרטית ובשטח היחסי הנותר, דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה במסגרת השטחים המותרים.

לא מאשרים ביטול מסתור כביסה בניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה לעניין אוורור.
- 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 מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית 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 ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20130639	תיק בניין: 947	סעיף: 3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201503	בתאריך: 17/02/2015	

מבקש:

* ספיר יסודות בניה בע"מ

* ע"י ספיר פיינשמידט

בעל הנכס:

* עו"ד אזולאי ירון בשם דיירי הבנין

עורד:

* דיברוב ויקטור

* סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יוספטל 12 אשדוד

שטח מגרש: 1050.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 117 מגרש: 170 יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: 105/03/3, תמא/38, תממ/14/4, 11/101/02/3, 96/101/02/3

62/101/02/3, 85/101/02/3

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 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 17/12/14.

מבוקשת בקשה לפטור ממקומות חנייה חסרים והשתתפות בגינם בקרן חניה.

ביום 6/10/14 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3:

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

- חיזוק והרחבת דירות קיימות

- תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת

- תוספת 11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 30 יח"ד.

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

הקלות מכוח חוק התכנון והבניה:

- הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין צדדיים עד ל-1.00 מ' מגבול מגרש

- הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין חזיתי עפ"י תב"ע במסגרת ה-40% המותרים - מ-

4.00 מ' המותרים ל-1.60 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלט/קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
515.21			691.06		1380.80		מגורים		
			691.06		1380.80				

סה"כ:	1380.80	691.06	%בניה: 0.00%
-------	---------	--------	--------------

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 ו10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 25.06.13:

המבוקש לא בנוי, תואם למצב בשטח. קיימים מס' תיקי פיקוח על פיצול דירות סגורים. קיים תיק פיקוח פתוח על פיצול בדירה מס' 1.

התקבלו בתאריך 18.08.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

בתאריך 19.06.14 התקבלה חו"ד של מח' תשתיות :
 "לפי תכנית חניה המוצעת ישנו חוסר חניות כ-31 מקומות לשלב הסופי (במידה ויהיו בקשות לתמ"א 38 לכל הבניינים הקיימים במגרש) ומתוכן 6 מקומות חניה חסרים לשלב הנוכחי לפי בקשה לתמ"א 38 של בניין אחד (מס' 12). יש לציין שניתן לתת פתרון ללא חוסר חניות (לשני השלבים) ע"י התקנת מכפילי חניה בשטח."

בתאריך 6/10/14 בוצע פרסום כנדרש.

מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3:

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

- חיזוק והרחבת דירות קיימות
- תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת
- תוספת 11 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות.
- סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 30 יח"ד.
- קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.
- הקלות מכוח חוק התכנון והבניה:

- הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין צדדיים עד ל-1.00 מ' מגבול מגרש
- הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין חזיתי עפ"י תב"ע במסגרת ה- 40% המותרים – מ- 4.00 מ' המותרים ל- 1.60 מ'.
- לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 17/12/14 התקבלה תכנית מתוקנת לדיון.

קומת קרקע:

שטח עיקרי מבוקש 298.34 מ"ר

- הוצגו 3 יח"ד – יש להתאים למסמך המדיניות.
- לא תוכננה גינה לרווחת הדיירים בסמוך ללובי - יש להתאים למסמך המדיניות.
- יש להציג פיתרון אוורור לכל החדרים הרטובים.
- יש להציג אוורור למטבח בדירה מס' 1.
- יש לרשות מהות כל החללים.
- יש להציג מיקום למזגנים בחצרות פרטיים.

קומות טיפוסיות:

שטח עיקרי קיים לכל קומה - 344.38 מ"ר

שטח מוצע ע"פ תמ"א: דירות 5,9,13 – 22.0 מ"ר > 25 מ"ר המותרים

דירות 4,8,12 – 23 מ"ר > 25 מ"ר המותרים

דירות 6,7,10,11,14,15 – 19 מ"ר > 25 מ"ר המותרים

שטח מוצע למרפסת בכל דירה ע"פ חוק המרפסות ~ 12.0 מ"ר המותר.

- יש להציג חתך נוסף העובר דרך מסתורי כביסה.

קומות ה'-ו':

מתוכננת בקונטור של קומה טיפוסית שמתחת.

שטח עיקרי מוצע – 364.61 מ"ר

- יש להציג פיתרון אוורור לכל החדרים הרטובים.

קומה חלקית ז':

- הוצגו 3 יח"ד ששטחן פחות מ-75 מ"ר - יש להתאים למסמך המדיניות.

- מוצעת מרפסות גג מקורה המהווה תוספת שטח עיקרי - יש לחשב שטח זה בסה"כ שטח עיקרי ולשמור על זכויות מותרות בקומה זו - מחצית מקומה שמתחתיה.

- חסרים מפלסים

חתכים:

- יש להציג פיתרון למסתור מערכי סולארית בגג.

- יש להתאים את כל החתכים לתכניות
- יש להראות ק.ק.ט. וק.מ. בכל החתכים.
- חזיתות:
- יש להראות מערכי סולארית במקווקו בגג.
- יש להציג חומרי גמר לכל הקירות.
- יש להראות ק.ק.ט. וק.מ. בכל החתכים.
- ראה תיקונים נוספים ע"ג תכנית ההגשה שנבדקה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר דנינו.
- אינג' צילקר טען שלפי הערות הבדיקה יש חוסר של 31 חניות.
- עו"ד כנפו הסביר שיש מספר שלבים בבקשות לתמ"א: הראשון הינו מציאת פתרונות חנייה בתחומי המגרש. השני, באם לא ניתן למצוא פתרון בתחומי המגרש, אז מחפשים בקרבת המגרש. ובכל מקרה הוחלט שגם אין בנמצא פתרון חנייה, לא עוצרים תמ"א 38, ויגבה קרן חנייה.
- אינג' צילקר ביקש שתתוכנן חנייה לכל המתחם כבר היום.
- אדרי' נער הסביר שהצוות המקצועי מחפש פתרונות חנייה במרחק סביר בכל רובע לפי הצורך.
- עו"ד כנפו הסביר שלדוגמא במקרה של גן אלישבע, שהוא מלווה אותו אישית, אנו מנסים לתקצב את בניית החניון כבר עכשיו.
- עו"ד שומר שאל מה המשמעות של קרן חנייה, ולכן הכסף שמופקד הולך, והאם הוא מיועד ונלקח רק עבור חניות ונענה שכן.
- עו"ד כנפו ענה שנערכה בדיקה שמאית לעניין ערך קרן חנייה עבור כל חנייה, יש סכום גבוה וסכום נמוך, אך יש למצוא את האיזון כדי שקבלנים עדיין ירצו ויהיה להם שווה לתת לנו קרן.
- עו"ד שומר שאל האם יש מצב שהעירייה נוגסת משצ"פים עבור חניות.
- הוסבר שחנייה זה תכלית שמוותר לעשות בשצ"פ, אך כמדיניות אנו לא לוקחים משצ"פים, אבל כן ניתן לבנות חניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

לאשר השתתפות בקרן חנייה להקמת חניון תת קרקעי עבור חוסר במקומות חנייה שתקבע ע"י הערכת שמאי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים סטטיים.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית 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.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 4:	מספר בקשה: 20120698	תיק בניין: 1555
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201503	בתאריך: 17/02/2015	

מבקש:

הגשה 14/10/2012

* קבוצת ישפה - שהם התחדשות עירונית ע"י יואל גבא

בעל הנכס:

* עו"ד שי פורמן בשם הדיירים
העצמאות 93 דירה 903 אשדוד

עורך:

* אפרייט ערן

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האצ"ל 12 אשדוד

שכונה: רובע א

שטח מגרש: 2023.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2427.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 76 מגרש: 209 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 11/101/02/3, 14/4/תממ, 38/תמא, 27/102/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד :
חיזוק דירות קיימות, תוספת 24 מחסנים דירותיים בקומת העמודים, 10 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות.
בקומות טיפוסיות מבוקשת תוספת מעלית, מרפסות, ממ"דים .
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 27/3/14.
מבוקשת בקשה לפטור ממקומות חנייה חסרים והשתתפות בגינם בקרן חניה.

ביום 13/12/12 פורסם בהתאם לנדרש בתמ"א 38/3 :
תוספת 2.5 קומות חדשות ובהן 10 יח"ד, סה"כ לאחר התוספת הבניין יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 26 יח"ד

קווי הבניין החזיתי והצדדיים לא יוקטנו מ- 2 מ' , קו הבניין האחורי לא יוקטן מ- 3 מ'.
הקלה מכוח חוק התכנון והבניה :

הבלטת ממ"דים ומרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב- 0.8 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			
							מגורים		

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

הערות בדיקה:

הבקשה היא לחיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד :
חיזוק דירות קיימות, תוספת 24 מחסנים דירותיים בקומת העמודים, 10 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות.
בקומות טיפוסיות מבוקשת תוספת מעלית, מרפסות, ממ"דים .

התקבלו בתאריך 08.09.2013 חישובים סטטיים מאושרים לצורך דיון בוועדה.
כתנאי להיתר - יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על וורסיה אחרונה רלוונטית.

התקבלו 100 % הסכמות הדיירים.

על פי דיווח של המפקח מיום 14.10.2012 :

המבוקש טרם בנוי.
השימושים הקיימים בשטח תואמים לתכנית ולהיתר.
אין חריגות בניה.
ע"פ דיווח מעודכן מתאריך 9/2/15 המבוקש לא בנוי.

נעשו פרסומים כחוק בתאריך 13.12.2012 בהתאם לנד"ש בתמ"א 38/3 :

תוספת 2.5 קומות חדשות ובהן 10 יח"ד, סה"כ לאחר התוספת הבניין יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 26 יח"ד קווי הבניין החזיתי והצדדיים לא יוקטנו מ- 2 מ', קו הבניין האחורי לא יוקטן מ- 3 מ'.
הקלה מכוח חוק התכנון והבניה :
הבלטת ממ"דים ומרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב- 0.8 מ'
לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 26.5.14 התקבל חו"ד ע"י מח' תשתיות:

" 127 יחידות דיור חדשים במסגרת תמ"א 38 לבנין ברח' האצל 12 ניתן להוסיף כ- 12 מקומות חניה בחניון ציבורי אשר ליד הפרויקט ע"י הסדרי חניה חדשים (חניות בזווית) וזאת בהשוואה למצב קיים היום אשר חונים רכבים בחניה (ראה תכנית מצב קיים). כמו כן, יש לבדוק ולאשר פתרונות פינוי אשפה וגישה לרכב כיבוי אש מבחינת תמרון רכבים האלה לכל הבניינים אשר צמודים לחניה הציבורית "

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 27.03.14 :

שטחים:

שטח מוצע לתוספת לקומה טיפוסית 100 מ"ר > 100 מ"ר המותרים (25 מ"ר*4 יח"ד)
שטח קומות חדשות 439.49 מ"ר – בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת
שטח קומה שביעית חלקית 219.72 מ"ר > 219.74 מ"ר המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה.
שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6700. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.
אין חריגה בשטחים.

- פתרון החניה האחרון מציג פתרון חניה בחניה ציבורית המשותפת לחלקות הגובלות אך הוא מתייחס לתוספת יח"ד בבניין הנ"ל בלבד, ולא מאפשר לבניינים אחרים להשתמש בו בעת הצורך. יש להתנות את אישור הוועדה במציאת פתרון חניה המאושר ע"י מח' תשתיות.
- יש להציג קווי בניין עפ"י תב"ע בלבד ולהשלים מידות לחריגות המבוקשות במסגרת המותר עפ"י תמ"א.
- יש להציג טבלת ריכוזי בניה לפי תמ"א ולפי חוק המרפסות.
- מבוקשות מרפסות מעבר לקו בניין צידי עפ"י תב"ע. יש להתאים למותר ולא לעבור את החריגה המותרת עפ"י תמ"א.
- יש להציג פתרון אוורור לחדרים רטובים ומטבחים בקומות החדשות.
- על עורך הבקשה להתאים את קונטור קומת הקרקע לעמודים הקיימים.
- הערות גרפיות: יש להתאים גודל מחסנים מבוקשים למותר לפי מסמך מדיניות. יש להתאים מיקום מעקה גג בחתך ב-ב לקונטור קומה שמתחתיה. יש להשלים התייחסות לפיתוח שטח קיים ומוצע כולל מגרש שכן בחזיתות ובחלקים. יש להעביר חתך נוסף ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים ססמים.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 5	מספר בקשה: 20140450	תיק בניין: 2013
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201503 בתאריך: 17/02/2015		

מבקש:

הגשה 03/08/2014

* אם מגה בית פרויקטים בע"מ

בעל הנכס:

* עו"ד טל אזוגי והדיירים

האשל 9/4 אשדוד

עורך:

* חוגו רוזנפלד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרותם 10 אשדוד

שטח מגרש: 963.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2188 חלקה: 5

תכנית: ד/531/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים

מהות הבקשה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו- 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 30 יח"ד. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 1/2/15.

ביום 8/8/14 פורסמה ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות, 30 יח"ד.

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

הקלות מכוח חוק התכנון והבניה:

הבלטת מעליות מעבר לקו בניין אחורי עפ"י תמ"א עד ל-2 מ' מגבול מגרש.

הבלטת מרפסות מכוח תקנות חוק המרפסות מעבר לקו בניין קדמי במסגרת ה 40%

המותרים - עד 2 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
272.98	14	16	79.96	77.12	1466.86	1279.72	מגורים		
			79.96	77.12	1466.86	1279.72			
0.00% : %בניה:			157.08		2746.58		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו- 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 30 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 04.08.14:

המבוקש לא בנוי.

ביום 8/8/14 פורסמה ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 : חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 4 יח"ד בקומות עמודים קיימות, תוספת 10 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות, 30 יח"ד. קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'. הקלות מכוח חוק התכנון והבניה : הבלטת מעליות מעבר לקו בניין אחורי עפ"י תמ"א עד ל-2 מ' מגבול מגרש. הבלטת מרפסות מכוח תקנות חוק המרפסות מעבר לקו בניין קדמי במסגרת ה 40% המותרים - עד 2 מ'. - לא התקבלו התנגדויות.

התקבלו בתאריך 07.07.14 חישובים סטטיים מאושרים לדין בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 01.02.15:

שטחים:

בקומת עמודים מבוקש 274.93 מ"ר עבור 4 יח"ד. שטח מוצע לתוספת לקומה 99.67 מ"ר > 100 מ"ר המותרים (4 יח"ד * 25 מ"ר) שטח מוצע לקומה 5 ו-6 נוספות חדשות 366.04 מ"ר > 370.78 מ"ר המהווה שטח קומה טיפוסית מורחבת שטח מוצע בקומה שביעית חלקית 173.73 מ"ר > 183.02 מ"ר המהווה מחצית משטח קומה שמתחתיה. שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6670. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות. **אין חריגה בשטחים**

- **במגרשים הגובלים (רח' מבוא החמציץ 3 ומבוא הדגנית 4) קיימות בקשות נפרדות לתמ"א 38, והוצג פתרון חניה כולל ל- 3 המגרשים. יש להציגו כולל מאזן חניה.** התקבלה חו"ד מחלקת תשתיות מתאריך 29.12.13 המתייחסת לפתרון חניה ב-3 מגרשים גובלים: "פתרון החניה המוצע מקובל עלי באופן עקרוני וזאת בתנאי הסדרת זיקת הנאה בצורה חוקית בין המגרשים 4,5,6 לצורך מעבר רכב, הולכי רגל, חניה, ניקוז מי גשם והעברת תשתיות. יש לציין שבמגרש 4 מטופל ע"י חב' תשתיות במסגרת תמ"א 38. התייחסותי היא לצורך דיון בוועדה בלבד."
- יש לעבור ליווי תכנוני לקומת הקרקע תוך התייחסות למס' יח"ד, שטח לובי וגניון לרווחת הדיירים בצמוד ללובי, וכו'.
- כמו כן, יש לתקן בהתאם להנחיות מח' תכנון את מהלך המדרגות המוצע.
- יש להשלים טבלת ריכוזי בניה המציגה את סך השטחים שנוספו ליח"ד בקומות הטיפוסיות במסגרת תמ"א ובמסגרת חוק המרפסות.
- יש לעבות את הקירות בקומות הטיפוסיות לצורך התאמה לקונטור קומה מוצע בקומת קרקע ובקומות החדשות. כמו כן, יש להתאים בין קונטור מרפסות מוצע בקומות הקיימות למוצעות.
- הערות גרפיות: יש להשלים מידות לחריגות מעבר לקו בניין. יש לתקן את טבלת ההקלות בהתאם לנוסח פרסום שנמסר. יש למנות יועץ מיזוג אוויר לעניין פתרון אוורור מוצע בכל הקומות. יש להשלים מפלסים במסתור כביסה בהתאם לפרט. יש להעביר חתך נוסף לאורך המבנה המציג את העיבוי המבוקש ואת המסתור כביסה. יש ליצור התאמה בין קונטור המבנה לגג. יש להתאים את החתכים וחזיתות לתכניות המבנה ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
- **קומת הקרקע כפי שהיא מוצעת אינה הגיונית ואינה תואמת למסמך המדיניות:** יש לעבור ליווי תכנוני כולל שינוי קומת הקרקע והתאמתו למסמך המדיניות לעניין תכנית, כמות יח"ד, גניון ולובי.
- יש לשנות את כל הכניסה ומהלך המדרגות, ולתכנן את המעלית כך שהגישה אליו תהיה סבירה. ניתן לשנות את קומת הקרקע בתכנון שונה ותואם למסמך המדיניות.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר דנינו.
- **התחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הוועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים סטטיים.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20140560	תיק בניין: 9512
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201503 בתאריך: 17/02/2015		

מבקש:

הגשה 01/10/2014

♦ אחים דוניץ חברה לבניה והשקעות בע"מ

♦ ע"י אחיעזרא ניסים מורשה חתימה

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אשדוד אשדוד

שטח מגרש: 11960.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2304 חלקה: 1 מגרש: 3 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 3/מק/2179, 3/101/62, 3/03/113/9, 3/03/113/8, תלר/1,

101/02/3, 113/03/3, 31/101/02/3, 4/113/03/3, 22/111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת בניין מגורים בן 12 קומות מגורים על גבי קומת קרקע+קומת גג טכני + 3 קומות המרתף המשותף המשותף ל 2 בניינים- לרבות גרעין של בניין 2, סה"כ 53 יח"ד מתוך 106 יח"ד המותרים. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 25/1/15.

ביום 31/10/14 פורסמו הקלות:

הקלה מתב"ע לצורך תוספת 4 קומות מעל המותר, מ 15 קומות ל 19 קומות(ק"ע+19). - לא רלוונטי.

1. הקלה להקמת 2 ברכות שחיה בקומה 19. - לא רלוונטי.

2. הקלה בקווי בניין צדדי 10% מ 5 מ ל 4.5 מ.

3. הקלה בקו בנין קדמית להעמדת חדר טרפו. - לא רלוונטי.

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			
	53		12677.85		6323.14		מגורים		
			12677.85		6323.14				
0.00% %בניה:			12677.85		6323.14		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת בניין מגורים בן 12 קומות מגורים על גבי קומת קרקע+קומת גג טכני + 3 קומות המרתף המשותף ל 2 בניינים- לרבות גרעין של בניין 2, סה"כ 53 יח"ד מתוך 106 יח"ד המותרים.

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 7.10.2014 :

- יש לבחון הצגת ביסוס עקרוני בבקשה לקומת מרתף 3- הנמצאת בנסיגה מ-2.

הערות מ. רישוי:

תב"ע החלה במקום 3/מק/2179 כוללת נספח בינוי מנחה.

שטח מגרש = 5374 מ"ר.

ע"פ התב"ע יש דרישה להגשת תכנית בינוי -תכנית בינוי מס' תב/ 1 -אושרה בתנאים בוועדה .

אישור סופי לתכנית בינוי - מהווה תנאי להיתר.

ע"פ תב"ע 3/מק/2179 מותר:
 2 בנייני מגורים הכוללים 106 יח"ד.
 כאשר התפלגות יח"ד עבור כל בניין 53 יח"ד בנספח בינוי מנחה.
 במגרש קיים זכות מעבר לציבור/רכב – לא סומן בתכנית – יש להראות.
 יש לתאם ולאשר מול מחלקת תשתיות את נושא פיתוח הגדרות, ניקוזים, תנועה, חניה ומפלסים בהתאם לתכנית הפיתוח ומפלסי 0.00 מגרשים של מע"ר דרום.
 בתכנית המבוקשת מפלס +00.00 מבוקש = +31.00.
 במגרש מ-3 בתחום זיקת המעבר, הגובל עם מגרש ג-5, יש להראות מיסעה ומדרכה בתאום עם מח' תשתיות ומגרש ג-5.

בעלות:

קיים חוזה חכירה ביין ממי לבין אחים דוניץ.
 בעלים רשום מנהל, לכן יש לקבל חתימת מנהל ע"ג תכנית כתנאי להיתר.

קווי בניין:

קווי בניין מותרים 5 מ' לכל כיוון- מבוקשת הקלה בקווי בניין צדדי 10% מ-5 מ' ל-4.5 מ',
 חדר טרפו חורג מקו הבניין קדמי- לפי בניה מותרות למרווח(גובה מעל הקרקע 1.40 מ') - נתן לאישור – אין צורך בהקלה.

יח"ד:

במגרש זה מותרות 106 יח"ד ובכל בניין 53 יח"ד.
 מבוקש בבניין זה 53 יח"ד. נישאר לבניין 2: 53 יח"ד.

קומות:**מותר**

קומת מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת- 1
 מרתף ע"פי תיקון 62.
 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת - 15
 סה"כ 16 קומות מירבי.
 מס' קומות המירבי אינו כולל קומות מתקנים
 וחדרים טכניים ע"פ תיקון 62.

מבוקש

3 קומות מרתף- ע"פ תיקון 62
 (מניין קומות מרתפים תת קרקעיים יקבע בהתאם למאזני החניה).
 13 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (12 מגורים+ק"ק).
 +קומת גג טכני.

תנאי למתן היתר:

היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
 היתרי בניה יינתנו באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פנוי לאתר מוסדר.
 תנאי למתן היתר למגרש מ-3 הוא תיאום עם חברת מקורות לעניין דרישות המיגון לקידוח נקז חופי אשדוד 19.
 לתב"ע מס' 3/מק/2179 קיים תצ"ר מאושר.

חישובי שטחים:

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה: ע"פ תב"ע מותר: 12380 מ"ר
 מבוקש: 6323.14 מ"ר - תואם למותר
 נישאר לניצול לבנין 2 מס': 6056.86 מ"ר
 6056.86 מ"ר. 53 יח"ד = 114.28 מ"ר לדירה.

שטח שרות מעל מפלס הכניסה: ע"פ תב"ע: 3724 מ"ר
 מבוקש: 2195.19 מ"ר - תואם למותר
 נישאר לניצול לבנין מס' 2: 1528.81 מ"

שטח שרות מתחת למפלס הכניסה: ע"פ תב"ע: 2700, מבוקש: 10482.66 מ"ר (לפי תיקון 62 עבור חנייה תת קרקעית)

התבקשו ופורסמו הקלות הבאות: (פרסום נתון באחריות המבקש)
 הקלה מתב"ע לצורך תוספת 4 קומות מעל המותר, מ 15 קומות ל 19 קומות (ק"ע+19).
 1. הקלה להקמת 2 ברכות שחיה בקומה 19 - לא רלוונטי.
 2. הקלה בקווי בניין צדדי 10% מ 5 מ ל 4.5 מ.
 3. הקלה בקו בנין קדמית להעמדת חדר טרפו - לא רלוונטי.
 בתאריך 31.10.2014 נעשו פרסומים כחוק וכמו כן לא התקבלו התנגדויות.

הערות לעדכון:

יש להראות מדרכה המשכית בתוכנית פיתוח.
 יש לסמן את חץ הצפון בכל התכניות
 יש להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך
 יש לעדכן מהות הבקשה בהתאם למפורט בתכנית.
 יש הראות מפת מדידה עדכנית + חתימת מודד.
 יש להראות תכנית פיתוח והעמדה הכוללת קווי בניין וגבולות מגרש, מפלסים, ניקוזים, שיפועי קרקע, מידות, וכו.
 יש להוסיף מפלסים, גבול מגרש, קווי בנין ושמות הרחובות כולל מידות בכל תכניות.
 יש לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות מוצעות כולל גובה ופתחים
פריסת גדרות מבוקשות כולל גובה וחומרי גמר מבוקשים
 יש להוסיף תרשים סביבה GIS מאתר העירייה וסימון המגרש המבוקש.
 יש לתקן חתך ב-ב: להראות חתך דרך 2 מרתפים + חדר טרפו.
 יש להורות פתרון אוורור לשירותים בכל הקומות.
 יש לציין גובה מעקה מרפסת בחתך ובחזית.
 יש לתקן גובה מרתף עד 2.40 מ', ולסמן תקרה מונמכת.
יש להראות מפת ארגון אתר כחלק בלתי נפרד מגרמושקה.
יש להוסיף חתך - פרט מרפסת שרוט.
 יש להראות חתך ב-ב באופן מלא עד גבול מגרש ב 2 צדדים + חדר טרפו.
יש לבטל חלל סגור במרתפים ולהוסיף שטח בטבלת שטחים.
 יש להראות **פיתוח וסגירת חדר מדרגות** למבנה עתידי מס' 2.
 ע"פ מסמך המדיניות:
 יש לוודא שטח גינון משותף בגודל של לפחות 25% משטח המגרש שלא כולל חניות וגינות פרטיות,
יש להראות זכות מעבר לציבור/רכב - שקיים במגרש.
 ראה הוראות על גבי התוכנית.
נדרשת התאמת התכנית להערות הפיקוח.
 על היזם לתת על כתב התחייבות בלתי חוזרת בדבר מתן היתרי בנייה במע"ר דרום (לפי נוסח של יועץ משפטי).
המלצה:
לאשר בקשה בתנאי השלמת גיליון דרישות, הערות בדיקה בדיקת הפיקוח בשטח, בכפוף לבדיקת היטל השבחה.
 נבדק ע"י רימה פלקין - בודקת תכניות:

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 ליברמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר דנינו.
- עו"ד כנפו הסביר שמע"ר דרום הינו נושא מורכב, ובמקרה זה היזם רוצה לבנות ע"פ הפרוגרמה שאושרה בוועדה.
- בהתחלה היזם ניסה להעביר בוועדה בקשה הכוללת ריקון בניין אחד מיח"ד והעברתם לשני, אך לא הסכמו לבקשה מסוג זה, ולכן הוא הגיש בקשה שתואמת לתב"ע תקפה מבחינת יח"ד.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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 מקורות.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת בעל תעודה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 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.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20140377	תיק בניין: 10530
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201503 בתאריך: 17/02/2015		

מבקש:

* אוצר אשדוד - דיור להשכרה

הגשה 09/06/2014

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: תפוז 2 אשדוד**שכונה: רובע ט"ז**

גוש וחלקה: גוש: 2815 חלקה: 6 מגרש: 106 יעוד: מגורים ד (מבא"ת)

תכנית: מק/117, 128/101/02/3, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116,

תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/35, תב/903, תלר/245

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים גידור המגרש + התארגנות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

ארגון וגידור אתר הבניה, חפירה ודיפון קומת החניה בשלב א' והצבת קרוונים לתקופת הבניה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 1/2/15.

ביום 15/1/15 פורסמה הקלה מהוראות תב"ע לעניין שיטת חלחול מי נגר העילי במגרש בו מתוכננים לבניה 2 בניינים חדשים להשכרה בני 14 קומות מעל מרתף חניה, רובע ט"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			
3559.85							חניה		

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

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201423 מ: 17/09/14 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מבוקש ארגון וגידור אתר הבניה, חפירה ודיפון קומת חניה בשלב א' והצבת 4 קרוונים לתקופת הבניה לצורך בניית 2 בניינים חדשים בני 14 קומות מעל קומת מרתף + קומה טכנית להשכרה (בקשה 20130783)

עפ"י דיווח מהפיקוח
המבוקש טרם בנוי, קיים גידור מסביב

התקבלה תכנית תתומה ע"י טימור מגרלי, אדריכל מחוז המרכז משרד בינוי והשיכון
בעלות - מ.מ.י. - טרם הוגש חתימת מ.מ.י. - יש לדרוש בתנאים

על המקום חלה ת.ב.ע. 128/101/02/3 בתוקף מ-21.05.12 - יש לדרוש בדיקת שמאי

יש לקבל -0.00 באישור חפ"א

על המקום חלה תכנית בינוי חדשה

נספח בינו ופיתוח מנחה ומחייב מבחינת העמדת מבנים וקוי בנין
מגרש מס' 6 – שימוש מגורים ד'
מבוקש לבניית 2 בניינים חדשים בני 14 קומות מעל קומת מרתף + קומה טכנית
להשכרה

גודל מגרש 4,468
לפי דרישת ת.ב.ע. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חזיר למים – שטח מגוון או מכוסה
בחומר חזיר אחר
התכנית כוללת קומת מרתף שמגיעה כמעט עד גבול המגרש, באופן שלא נותר שטח מחלחל בהיקף של 15% משטח
המגרש כנדרש בתמ"א 34 ב/4. במקרים כאלה, התמ"א מאפשרת שימוש בחלופה של מתקני החזירה כגון קידוחי
החזרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

הוגש פרסום:

הקלה מהוראות תב"ע לעניין שיטת חלחול מי נגר העילי במגרש בו מתוכננים לבניה 2 בניינים חדשים
להשכרה בני 14 קומות מעל מרתף חניה, רובע ט"ז
הוגש פרסום מ-15.01.15

לסיכום:

ניתן לאשר הבקשה במסגרת הקלה בכפוף לאישור מנהל מח' ניקוז
ואישור איכות הסביבה מ-18.01.15
בתנאים המקובלים + חתימת מ.מ.י. + אישור חפ"א ל-0.00
עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי כולל סימון מידות כלליות של המגרש
בהתאם למפת המדידה, יש לסמן דיפון בתכנית קומת המרתף

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, אינג' צילקר ועו"ד שומר.
- 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:

ת. השלמה

04/12/2014	- חתימת בעלי הזכות בנכס. - מ.מ.י. בבקשה של כל המבנה 20130783
02/12/2014	- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
17/11/2014	- התחיבות לתקן כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי. - בבקשה 20130783
29/09/2014	- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים. לפי אישור משה א
17/11/2014	- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות. בבקשה 20130783
18/11/2014	- אישור פקוד העורף. - סוכם עם עמית כי בשלב א' במרתף ללא תקרה אין צורך באישור הג"א
17/11/2014	- אישור חפ"א ל 0.00.
20/11/2014	- אישור כיבוי אש. - אישור לכל הפרוייקט נמצע בבקשה 20130783
29/09/2014	- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
17/11/2014	- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
18/11/2014	- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה. בבקשה 20130783
08/12/2014	- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
18/11/2014	- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
29/09/2014	* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. שומה 0.00
	- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
	- ממונה בטיחות

מספר בקשה: 20120362	תיק בניין: 1997	סעיף: 8
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201503 בתאריך: 17/02/2015		

מבקש:

* אפללו ארמונד

* אפללו דניס

בעל הנכס:

* אפללו ארמונד

גרונר דב 1 אשדוד

* אפללו דניס

גרונר דב 1 אשדוד

עורך:

* שישמן רונית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: גרונר דב 1 אשדוד

שטח מגרש: 540.00 מ"ר שטח בניה מותר: 405.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 38 מגרש: 38 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: ד/458, ד/458/ב, מק/117, מק/118, תמא/10/ד, תמא/2/38, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36/א

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

תוספת ליח' קוטג' למגורים על מגרש דו משפחתי.

ביום 27/10/13 פורסמה הקלה בקו בניין צדדי מ-2.0 מ"ר ל-0.0 לצורך בניית תוספת בצמוד לקיר חופף עם בניין במגרש הסמוך לפי סעיף 4(2) בתקנות סטייה ניכרת בקו בניין: "בניית 2 בניינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת בעלים" לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
		מגורים	100.30	12.90	4.20				
			100.30	12.90	4.20				
סה"כ:			113.20	4.20		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:

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

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים פנימיים ופרגולה.
 2. לא לאשר תוספת מעבר לקו בניין צדדי ועד לגבול מגרש המהווה סטייה ניכרת.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ב 25.08.2013 הוגש תכנית מעודכן + תמונות מהשטח שאפשר לראות תוספת דומה אצל שכן(בית צמוד) בתיק נמצא היתר מס. 1520 (תיק בניין 1828) משנת 1974 לסגירת חצר משק לבית צמוד (מש.פוקס) בתכנית שהוגשה מבוקשת סגירת חצר משק עם גג בטון עד קו בניין 0- בצמוד לקיר חופף למגרש הסמוך והגודל זהה בהקלה

קיימת הסכמה של בעלים של מגרש הצמוד

בדיקת שטחים:

שטח מותר לבניה בקומת קרקע: 37.5% - 95.81 מ"ר

שטח קיים בקומת הקרקע: 52.25 מ"ר, מוצע: 12.90 = 65.15 מ"ר > 95.81 מ"ר

קומה א' - שטח עקרי קיים הוא - 49.72 מ"ר, לא מבוקש שום שינוי, פרט לפרגולת אלומיניום

אין בעיות שטחים

קווי בניין:

קו בניין קדמי מותר: 4.00 מ' קיים: 4.00 מ' - תואם

קו בניין אחורי מותר: 5.00 מ' קו בניין אחורי: 5.00 מ' - תואם

קו בניין צדדי מותר: 2.00 מ' קו בניין צדדי קיים/ מבוקש: 0.00 מ' - מבוקשת הקלה

נוסח הקלה:

הקלה בקו בניין צדדי מ-2.00 מ"ר ל-0.00 לצורך בניית תוספת בצמוד לקיר חופף עם בניין במגרש הסמוך לפי סעיף

4(2) בתקנות סטייה ניכרת בקו בניין: "בניית 2 בניינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת בעלים"

בתאריך 27.10.2013 נעשו פרסומים כחוק

לא התקבלו התנגדויות

בודקת רישוי: נוטקין ליליה

המלצות מהנדס הועדה:

מאחר ולשכן הצמוד יש היתר לבניית תוספת דומה ניתן לאשר הבקשה במסגרת הקלה ע"פ סעיף 4(2)

בתקנות סטייה ניכרת.

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

מהלך הדיון

• נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר דנינו.

• ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

מאחר ולשכן הצמוד יש היתר לבניית תוספת דומה ניתן לאשר הבקשה במסגרת הקלה ע"פ סעיף 4(2)

בתקנות סטייה ניכרת.

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.

- תאום עיצוב.

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

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

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

- התקשרות עם מכון בודק מורשה

- אישור פקוד העורף.

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).

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

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

* שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר

לבקשת הבניה.

* יש 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: 20140446	תיק בניין: 8803	סעיף: 9
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201503	בתאריך: 17/02/2015	

מבקש:

✦ וידל יגאל

✦ וידל ליה

בעל הנכס:

✦ קי.בי.עי

עורך:

✦ ויץ אורן - דורית סלע אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עינבר 28 אשדוד

שטח מגרש: 308.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 29 מגרש: 533 יעוד: מגורים א-חד-משפחתיים;

גוש: 3172 חלקה: 136 מגרש: 533

תכנית: 3/מק/2107, 3/135/03/3, תמא/38, 3/מק/2090

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית שינויים להיתר מס' 20110006.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 28/12/14.

ביום 19/10/2014 פורסמו הקלות:

1. הקלה 10% בקו בניין צידי בקומת מרתף - מ- 6.00 מ' המותרים ל- 5.40 מ'.
2. הקלה לניוד כ- 3 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות
3. הקלה לניוד כ- 2 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות בקומות עליונות לקומת מרתף לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

תכנית שינויים להיתר מס' 20110006.

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 09.09.14:

פירוט: אכלוס ללא טופס 4 ותעודת גמר

חצר אנגלית צפונית

1. בניית עומק נוסף של כ- 1.6 מ' על ידי חפירה ויציקת רצפה וקירות היקפים מבטון.
2. הגדלת שטח החצר בכ- 1 מ"ר על ידי הרחבת החצר בכ- 30 ס"מ.
3. הגדלת גובה החלון בכ- 1 מ'.

חצר אנגלית דרומית

1. בניית עומק נוסף של כ- 1.6 מ' על ידי חפירה ויציקת רצפה וקירות היקפים מבטון.
2. הגדלת גובה החלון בכ- 1 מ'.

מרתף

1. ביטול חצר אנגלית מזרחית והוספת השטח לקומת המרתף.
2. תוספת שטח למרתף מהסעיף הנ"ל בפינה הדרג' - מז' בשטח של כ- 1.5 מ"ר מעבר לקו בנין על ידי יציקת רצפה קירות היקפיים ותקרה מבטון.
3. תיחום שני חללים בשטח של כ- 10 מ"ר על ידי קירות בלוקים ובטון בחללים אלו נבנו חדרי רחצה כולל התקנת מערכות מים וביוב.

קומת קרקע

1. שינוי מיקום חדר מכוונות לכריכה ובנייתו בצמוד לצד המערבי של החצר אנגלית הצפונית.
 2. תוספת שטח עיקרי וביטול שטח שירות על ידי אי בניית מחסן גינה בשטח של כ- 4 מ"ר.
- קיים תיק פיקוח מס' 201300480 בתאריך 11.9.13 עבר לטיפול המחלקה המשפטית.

ביום 19/10/2014 בוצע פרסום הקלה.
מהות ההקלה:

1. הקלה 10% בקו בניין צידי בקומת מרתף- מ- 6.00 מ' המותרים ל- 5.40 מ'.
 2. הקלה לניוד כ- 3 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות
 3. הקלה לניוד כ- 2 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות בקומות עליונות לקומת מרתף
- לא התקבלו התנגדויות.

במגרש חלה תב"ע 3/135/03/3, ייעוד המגרש: אזור מגורים א' שטחים:

שטח עיקרי קיים מתחת לקרקע 71.47 מ"ר. שטח מוצע 4.79 מ"ר. סה"כ שטח קיים+מוצע 76.26 מ"ר > 91.96 מ"ר המותרים (80%) נותר 15.70 מ"ר
שטח שרות קיים מתחת לקרקע 12.15 מ"ר. מוצע 11.85 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 24 מ"ר < 22.99 מ"ר המותרים (20%)
חריגה 1.01 מ"ר. מבוקש ניוד שטח שרות מקומות עליונות לקומת מרתף
שטח עיקרי קיים מעל הקרקע 184.09 מ"ר. מוצע 1.9 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 185.99 מ"ר < 174 מ"ר המותרים.
חריגה 11.99 מ"ר. מתוכם 10.09 מ"ר נויודו בהיתר המקורי מקומת מרתף לקומות עליונות. כעת מבוקש ניוד שטח עיקרי נוסף 1.90 מ"ר.
שטח שרות קיים מעל הקרקע 10.32 מ"ר. מבוקש 0.45 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 10.77 מ"ר > 29 מ"ר המותרים.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 28.12.14:

- יש לציין שבהיתר המקורי אושרה הקלה בקו בניין בקומות שמעל, ולכן אין באישור הקלה בקו בניין בקומת מרתף משום הגדלת קונטור המבנה
 - יש לערוך את טבלת השטחים כמקובל.
 - יש לבטל ביטול נסיגת שער החניה ולהחזיר למצב המאושר בהיתר.
 - יש להתאים בליטת עמודים מבוקשים מעבר לקו בניין חזיתי ואחורי להיתר המקורי.
 - יש להתאים הבלטות כרכוב גג לפי בניה מותרת במרווחים
 - יש להוסיף חתכים דרך חצרות אנגליות.
 - הערות גרפיות: יש לציין מפלס קיים בחצרות אנגליות ומפלס מוצע לאחר מילוי. יש להציג פרט מילוי המאושר ע"י מהנדס העיר ולתקן את החתכים בהתאם. יש להשלים מפלסים בחדר מכוונות. יש להשלים ייעוד חלל בקומת מרתף. יש לבטל טקסט 'קו בניין לאחר הקלה'.
 - יש להתאים את החתכים וחזיתות לתכניות המבנה ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
 - יש להזמין את המפקח בעת ביצוע מילוי חצרות אנגליות בהתאם לפרט מאושר ע"י מה"ע
- לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- לא ניתן לאשר איטום חצר אנגלית מעבר לקו בניין קדמי מהווה סטייה ניכרת.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- לא ניתן לאשר איטום חצר אנגלית מעבר לקו בניין קדמי מהווה סטייה ניכרת.

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 להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 10	מספר בקשה: 20140578	תיק בניין: 2971
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201503 בתאריך: 17/02/2015		

מבקש:

הגשה 06/10/2014

♦ שרפי סילבי ורונן

♦ שרפי משה ופנינה

בעל הנכס:

♦ שרפי משה ופנינה

בורוכוב 12 אשדוד

♦ שרפי סילבי ורונן

בורוכוב 12 אשדוד

עורך:

♦ אפרייאת ערן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בורוכוב 12 אשדוד**שכונה: רובע ב**

שטח מגרש: 880.00 מ"ר שטח בניה מותר: 330.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 344 מגרש: 69 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 19/105/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה ליח"ד בקומה א' כוללת בניית ממ"ד, תוספת שטח עיקרי על הגג, מדריגות עליה לקומת הגג, מרפסת פתוחה ותוספת ממ"ד ליח"ד בקומת קרקע בבנין מגורים קיים בן 2 קומות מעל הקרקע.

ביום 19/12/14 פורסמה הקלה להבלטת ממ"ד מעבר לקו בנין צדדי מ-2.0 מ' ל-0.50 מ' .
לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
12.09			25.50		24.32			10.00	
			25.50		24.32				
0.00%		25.50		24.32		סה"כ:			

הערות בדיקה:

מהות הבקשה: תוספת בניה ליח"ד בקומה א' כוללת בניית ממ"ד, תוספת שטח עיקרי על הגג, מדריגות עליה לקומת גג, מרפסת פתוחה ותוספת ממ"ד ליח"ד בקומת קרקע .

לפי דיווח של מפקח מתאריך 20.10.14: המבוקש לא בנוי. תכנית לא תואמת למצב בשטח. סיבה- ביצוע גידור פלסטיק בשטח כ-15 מ"ר בשטח משותף לא מצוין במפת מדידה בקומת קרקע בחזית מערבית בכניסה האמצעית.

הערות רישוי:

תכנית מתוקנת התקבלה בתאריך 8.12.14. הוגשו הסכמות בעלים ונשלחו מכתבים לפי תקנות 2. מבוקשת הקלה להבלטת ממ"ד מעבר לקו בנין צדדי מ-2.0 מ' ל-0.50 מ' . הקלה פרסמה כחוק בתאריך 19.12.14. לא התקבלו התנגדויות. מבוקשים ממ"דים בשטח 12.75 מ"ר=מותר.

מבוקשת מרפסת פתוחה (גג) בשטח 12 מ"ר לדירה בקומה א'.
 ע"פ ת.ב.ע. ניתן להרחיב דירות עד 110 מ"ר. בדירה המבוקשת בקומה א' קיים שטח עיקרי 71.5 מ"ר. נותר לבניה $110.0 - 71.5 = 38.5$ מ"ר. מוצע בניה בקומת גג (מותרת ע"פ ת.ב.ע.) בשטח 24.32 מ"ר + ממ"ד $12.75 = 37.07$ מ"ר > ממותר.
 לצורך עליה לקומת גג מבוקשות מדרגות מתוך הדירה.
 לדירה בקומת קרקע מבוקש רק ממ"ד בגודל 12.75 מ"ר = מותר.
 גידור פלסטיק קיים בשטח משותף מסומן להריסה בתכנית. יש לקבל אישור על הריסת גדר לפני יציאת היתר.
 יש לתת חישובי שטחים כפי שנדרש בחוק (מסגרת והורדות).
 יש להשלים מידות בסכמת חישובי שטחים.
 מבוקש גג שטוח.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכתו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר דנינו.
- 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
- 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 וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת 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 (גג) 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: 11	מספר בקשה: 20140160	תיק בניין: 6281
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201503 בתאריך: 17/02/2015		

מבקש:

* שטרן אליהו

* שטרן אליהו

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רב ינאי 52 אשדוד**שכונה: רובע ז**

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

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 21 מגרש: 108 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 3/מק/2007, 6/109/03/3, תמא/38, תלר/160, תממ/14/4,

85/101/02/3, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה עבור יח"ד מס' 13, שבקומה ד' עפ"י בינוי וחדר על הגג.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 13/1/15.

ביום 6/11/14 פורסמה הקלה בגין ניווד שטחים עיקריים מקומה ד' לקומת גג בשיעור של 14

מ"ר לצורך הקמת חדר על הגג במסגרת השטחים המותרים.

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			
					45.26		מגורים		
					45.26				
0.00% : %בניה					45.26		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת בניה בקומה ד' ובגג לדירה מס' 13 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע. עפ"י דיווח הפיקוח מיום 27.2.14 המבוקש לא בנוי, בבניין קיימת בניה בהיתר מס' 20110187 בשלבי גמר, השימושים הקיימים בשטח תואמים לתכנית. לא הוגשה תכנית קומת קרקע.

קיימות דירות קרקע בבניינים ללא היתר.

בשנת 97 הופק היתר בניה לתוספת מחסנים בקומות הקרקע של הבניינים במגרש בשטח עיקרי בסך 1060 מ"ר. בפועל נבנו דירות שאינן קשורות למבקשים. לכן יש לקבל דוח פיקוח לעניין דירות לא חוקיות בקומת הקרקע בכל המגרש! שטח יחסי הנוותר לבנייה נעשה בהורדת שטחים של דירות בלתי חוקיות בק.קרקע.

קיימת בקשה להיתר שכללה בינוי במסגרת היתר לתוכנית בינוי 20080286 לכל ההרחבות במגרש. שטח הנוותר במגרש:

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

לפי ההיתרים מקוריים שטח עיקרי בנוי – 6521.00 מ"ר

שטח הנוותר לבניה עבור יח"ד: $11830 - 6521 = 5309$ / 93 יח"ד = 57.08 מ"ר + 4 מ"ר עבור שינוי בתקנות הממ"דים.

בתאריך 24.2.14 התקבלה תכנית מתוקנת לתוספת בניה בקומה ד' לפי בינוי ותוספת חדרים על הגג. שטח הבניה המבוקש בקומה ד' 8.24 מ"ר > 61.08 מ"ר הנותרים. שטח הבניה המבוקש בקומת גג – 37.02 מ"ר > 23.0 המותרים.

כמו כן התוספת בקומת גג מבוקשת ע"ג שטח משותף, יש לבטל ולתכנן באופן שונה. ראה הערות נוספות ע"ג התכנית.

הקלות מבוקשות:
הקלה בגין ניווד שטחים עיקריים מקומה ד' לקומת גג בשיעור של 14 מ"ר לצורך הקמת חדר על הגג במסגרת השטחים המותרים.
התקבלו פרסומים כחוק, פרסום אחרון בוצע בתאריך 6/11/14 לא התקבלו התנגדויות.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 13/1/15 הושלמו כל חתימות בעלי הזכות בנכס.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון התכנית ולהשלמת כל הערות הבדיקה וגיליון הדרישות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גיליון דרישות:

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

סעיף: 12	מספר בקשה: 20140334	תיק בניין: 2426
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201503 בתאריך: 17/02/2015		

מבקש:

* שני חולדה

הגשה 21/05/2014

בעל הנכס:

* שני חולדה

הר מירון 4 אשדוד

עורך:

* גואטה יוסף שבתאי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הר מירון 3/1 אשדוד**שכונה: רובע י"א**

שטח מגרש: 378.50 מ"ר שטח בניה מותר: 113.55 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2192 חלקה: 20 יעוד: אזור מגורים א1

תכנית: 111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

ביטול חניה מקורה והוספת שני חניות לא מקורות, חלוקת מקלט לשני שכנים, הגדלת הבית ע"י סגירת מרפסת, שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים, תוספת גגון.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/1/15.

ביום 5/9/14 פורסמה הקלה לניוד שטחים מקומת מרתף המותרת לפי תיקון 85 לקומות עליונות

במסגרת שטחים המותרים לבניה.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			3.63	37.94	24.16	113.74	מגורים		
			3.63	37.94	24.16	113.74			
0.00% : %בניה:			41.57		137.90		סה"כ:		

הערות בדיקה:

ביטול חניה מקורה והוספת שני חניות לא מקורות, חלוקת מקלט לשני שכנים, הגדלת הבית ע"י סגירת מרפסת, שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים, תוספת גגון.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/1/15.

לפי טופס בדיקה של מפקחת מתאריך 17.6.14:

בקומת מרתף קיים מטבח, קיימת חלוקה שלא מופיע בתכנית.

בקומת קרקע הריסת קיר בוצע, פרגולה בנויה.

בקומה א' קיימת הגדלת חדר במקום מרפסת.

הערות רישוי:

מבוקשת הקלה לניוד שטחים מקומת מרתף המותרת לפי תיקון 85 לקומות עליונות

במסגרת שטחים המותרים לבניה.

הקלות פורסמו כחוק בתאריך 5.9.14. לא התקבלו התנגדויות.

שטח המגרש 797 מ"ר. יעוד: אזור מגורים א1. מס' יח"ד במגרש-2.

תכנית מתוקנת התקבלה לבדיקה בתאריך 20.1.15: התקבל דיווח מפיקוח.
שטחים עיקריים מותרים לבניה:

30% לקומה = $239.1 = 797 * 30\%$ מ"ר. ליח"ד 119.55 מ"ר.

10% לקומה חלקית = $79.7 = 797 * 10\%$ מ"ר. ליח"ד 39.85 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר: 159.40 מ"ר.

בקומה חלקית מפלס -1.80 מ קיים שטח שירות 75.88:2=37.94 מ"ר > 39.85 מ"ר מותרים. לא מבוקשת תוספת.
שטח ממ"ד בגודל 9.36 מ"ר חושב כשירות.

קיים בקומת קרקע שטח עיקרי 113.74 מ"ר. מוצע 24.16 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 137.90 מ"ר < 119.55 מ"ר
מותרים-מבוקש בהקלה.

מוצעת פרגולה בשטח 22.88 מ"ר. ניתן לאשר.

מוצע גגון – שטח מקורה יש לחשב כבליטה.

מבוקש מחסן גינה בשטח 3.63 מ"ר. מיקום וגודל של מחסן תואמים למותר.

תיקונים דרושים בתכנית:

יש להגיש אישור מחלקת תשתיות לגבי מיקום וגודל חניות המבוקשות – לא ניתן לאשר חניות ע"פ המוצע – חוסם את הכניסה הראשית למבנה.

יש לתקן טבלת שטחים המבוקשים ולהתאים להיתר.

יש לתקן טבלת שטחים המותרים לבניה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר תוספות ושינויים פנימיים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

2. לא לאשר ביטול חניות מקורות מאחר והמיקום המוצע חוסם את הכניסה למבנה.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

• נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר דנינו.

• אינג' צילקר ביקש הסבר לנושא אילו עבירות בנייה קיימות ונענה.

• ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר תוספות ושינויים פנימיים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

2. לא לאשר ביטול חניות מקורות מאחר והמיקום המוצע חוסם את הכניסה למבנה.

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 תומה ע"י מהנדס בטיחות

- אישור יועץ מיזוג אוויר כולל חתימתו ע"ג תכנית.

- 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 לחגנת הסביבה.

ת. השלמה

01/02/2015

01/02/2015

- 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.

18/2/15
עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

18/2/15
אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה