

תאריך: 21/01/2015
א' שבט תשע"ה

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201501 ביום שלישי תאריך 20/01/15 כ"ט טבת, תשע"ה בשעה 16:00

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

השתתפו:

חברים:

עו"ד כנפו גבריאל	יו"ר הוועדה	
הרב מרדכי ליברמן	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	יצא בשעה 17:46 שב בשעה 18:00
הרב אבי אמסלם	חבר וועדה	הופיע בשעה 16:27 יצא בשעה 16:50 שב בשעה 17:44 עזב בשעה 17:57
ד"ר רו"ח אלי לחמני	חבר וועדה	
מר ולידימיר גרשוב	חבר וועדה	
מר דוד בן חמו	חבר וועדה	עזב בשעה 18:03
מר משה דנינו	חבר וועדה	הופיע בשעה 16:50
הרב יעקב טסלר	חבר וועדה	יצא בשעה 17:44 שב בשעה 17:55
הרב חיים אמסילי	חבר וועדה	
עו"ד נעים שומר	חבר וועדה	מ"מ למר כצלנסון.

מוזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הוועדה	
עו"ד שלומי כהן	עוזר ממ"ק ראש העיר	
עו"ד אייל אילוז	ממלא מקום היועמ"ש	
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה	
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון	
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה	
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.	
מהנדסת גיני רוזנבלט	מנהלת מח' רישוי בנייה.	
מהנדסת לריסה קגנוב	סגנית מנהל מח' תכנון כבישים.	
אדר' נוף ליאת בן אבו	מזכירת וועדת בניין ערים	רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

מר שמעון כצלנסון	חבר וועדה	
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה	
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש	
מר יחיאל בן צור	נציג מ.מ.י	

נציגת משרד הפנים
נציג הכבאות

גב' רחל קטוצ'בסקי
רשף רפאל לחיאני

אישור פרוטוקול 201417 מיום 30/12/14.

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, ממר בן חמו, הרב אמסילי וד"ר לחמני.
- עו"ד שומר, ד"ר לחמני ומר גרשוב נמנעו מאחר ולא נכחו בדיון.
- **הפרוטוקול אושר ברוב קולות.**

מס' דף: 3

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תב/1320	תכנית בינוי למרכז קהילתי ברובע ז'	2023	15	15	5

סעיף: 1 תכנית בינוי: תב/1320

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015

שם:

תכנית בינוי למרכז קהילתי ברובע ז'

נושא: אישור תכנית הבינוי

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 3,348.000 מ"ר

יחס

לתכנית

2/124/03/3

כפיפות

78/101/02/3

כפיפות

בעלי עניין:• **מגיש התוכנית:** עיריית אשדוד• **עורך התוכנית:** קרלוס קליימן**אזור/רובע**

רחוב רבי טרפון 2, שכונה: רובע ז', אשדוד

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

גוש: 2023 חלקות: 15

מטרות התכנית:

תכנית בינוי למרכז קהילתי ברובע ז'

הערות בדיקה תכנוניות:

הערות:

1. יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון עיר.

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

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו, הרב אמסלם, מר דנינו, הרב אמסילי וד"ר לחמני.
- הרב אמסלם ביקש להתנגד לכל הנושא מאחר וההקצאה של המגרש הייתה עבור בית ספר ולא מרכז קהילתי.
- אדרי' נער הסביר שע"פ התב"ע המגרש מיועד למרכז קהילתי בלבד.
- עו"ד כנפו הסביר שע"פ התב"ע מותר לבנות פה מרכז קהילתי, ואם ההקצאה היא לבית ספר זה בניגוד לתב"ע, ובשלב זה לא ניתן לאשר בית ספר.
- אדרי' נער הסביר שהתכנית בינוי היא דרישה של התב"ע.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה:

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

מס' דף: 5

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/15
תאריך: 21/01/2015

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20140274	7910	2023	15	113	עיריית אשדוד	רבי טרפון 2 אשדוד	7
2	20140283	937	2458	31	347	ג.ז.ניסנית בע"מ	מילמן 2 אשדוד	11
3	20140631	4343	2021	1		גרמטה נדיה	פורצי הדרך 22 אשדוד	15
4	20140099	4734	2193	35		עיריית אשדוד	מצדה 115 אשדוד	18
5	20140337	643	2464	100	47	תפארת דוד שאול ע.ר.	חטיבת גבעתי 3 אשדוד	20
6	20130570	7805	2452	104		ידידה חניונים בע"מ	ההדרים אשדוד	23
7	20130167	8379	2452	103	160	אמסלם יוסף ובניו בע"מ	בעלי המלאכה אשדוד	25
8	20140336	4967	2028	13	7	חברת יעקובי ברזל לבטון בע"מ	היזמה אשדוד	28
9	20140363	4872	472	168	164	בנימין מלכה	הרב י.מ. לוי 23 אשדוד	30
10	20140314	2457	2194	39	39	תורג'מן אריה	החרמון 20 אשדוד	33
11	20130021	5401	2386	28	56	בן עזרא ניסים	ביליו 5 אשדוד	35
12	20130009	4215	472	47	433	קמפי יהודית	מבוא האמוראים 4 אשדוד	39
13	20130889	5693	2678	10	640 א-ב	קריגל שרגא	היידן 5 אשדוד	42
14	20140378	5027	2023	118	11	איטח דבורה	נהלל 16 אשדוד	44
15	20140541	7063	2398	99	98	וייסבורד זויה	הנביא גד 9 אשדוד	46
16	20130935	2723	2197	37	36	גולדנברג שמואל	מצדה 11 אשדוד	49
17	20130164	6143	472	160	2001	פרקש אברהם	מאיר בעל הנס 12 אשדוד	52
18	20130113	3	2453	88	115	חברת אלבר ציי רכב (ר.צ.)	האורגים 7 אשדוד	54
19	20130178	4024	2189	48	373	שצילקונוב סבטלנה	ארן זלמן 13 אשדוד	56

מספר בקשה: 20140274	תיק בניין: 7910
סעיף: 1	
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015	

מבקש:

* עיריית אשדוד

הגשה 24/04/2014

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

אשדוד ת.ד. 28

עורך:

* קליימן קרלוס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רבי טרפון 2 אשדוד

שטח מגרש: 3360.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 15 מגרש: 113

תכנית: 2/124/03/3, 2099/3, 2095/3, 38/מא/3, 78/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשהבניני ציבור בניה חדשה**מהות הבקשה**

הקמת מרכז קהילתי בן 3 קומות והריסת מבנים זמניים קיימים.

ביום 3/11/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה מתכנית מפורטת למניין קומות – מ-2 קומות מעל הקרקע ל-3 קומות + עליית גג במסגרת השטחים המותרים.

2. הקלה בגובה מ-8 מ' נטו המותר ל-14.37 מ'.

3. הקלה בקו בנין צדדי במסגרת 10% המותרים – מ-8 מ' ל-7.2 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			
			287.37		2302.44		בניני ציבור		
			287.37		2302.44				
סה"כ:			287.37		2302.44				
0.00% %בניה:			287.37		2302.44				

מתנגדים

* מוריאל רפאל ינאי 14 דירה 15 אשדוד

* אלעד מלכה ינאי 12 דירה 3 אשדוד

מהות ההתנגדות

com.gmail@7642783

הערות בדיקה:

רקע:

מגרש 113

גוש 2023

חלקה 15

טב"ע קובעת במגרש 2/124/03/3

יעוד: בניני ציבור

שטח: 3360 מ"ר

שטחים מותרים:

שטח בניה עיקרי מעל מפלס הכניסה : $2688.0 = 80\%$ מ"ר
 שטח בניה עיקרי מתחת מפלס הכניסה : $1344.0 = 40\%$ מ"ר
 שטח בניה שירות מעל מפלס הכניסה : $672.0 = 20\%$ מ"ר
 שטח בניה שירות מתחת מפלס הכניסה : $1344.0 = 40\%$ מ"ר
 סה"כ קומות : 2 + מרתף
 תכנית מרבית : 50%

קווי בנין:

קיימת הבלטה מעבר לקו בנין צדדי בשיעור של 10% - מבוקשת הקלה

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 27.04.2014 :
 טרם בנוי

במגרש ממוקמים קרוואנים ע"פ תכנית מדידה, קרוואנים מיועדים לפינוי.
 הקרוואנים משמשים ככיתות לימוד זמניות ומתנ"ס.
 היתר בניה לקרוואנים פג בתאריך 16/11/13

התראות לחלקה:

אתר עתיקות מוכרז – יש למלא אחר דרישות רשות העתיקות.

מבוקש מבנה חדש מרכז קהילתי בן 3 קומות מעל הקרקע והריסת מבנים זמניים.
 יש לקבל אישור לתכנית בינוי תב/1320 טרם קבלת ההיתר.

בתאריך 3.11.14 בוצע פרסום כחוק

התקבלו התנגדויות

מהות ההקלה:

1. הקלה מתכנית מפורטת למבנין קומות – מ-2 קומות מעל הקרקע ל-3 קומות + עליית גג במסגרת השטחים המותרים.
2. הקלה בגובה מ-8 מ' נטו המותר ל-14.37 מ'.
3. הקלה בקו בנין צדדי במסגרת 10% המותרים – מ-8 מ' ל-7.2 מ'.

תנאי להיתר (ע"פ תב"ע 1/124/03/3):

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לפי תכנית זו ותכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
2. היתרי בניה יינתנו באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

שטחים עיקריים מבוקש:

- קומת קרקע – 903.83 מ"ר
- קומה א' – 732.67 מ"ר
- קומה ב' – 655.96 מ"ר
- קומת גג – 9.98 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מבוקש מעל מפלס הכניסה : 2302.44 מ"ר > 2688.0 מ"ר

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים פרטים וחתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן טבלת שטחים ע"י חישוב מתוקן, לרבות חישוב שטח הממ"מ.
- יש לפרט זכויות מותרות ע"פ תב"ע קובעת במגרש
- יש להוסיף את כל ההקלות שפורסמו
- יש לפרט גדרות בטופס 1 תקנה 2(א)
- חסרה חתימת מודד מסמך ע"ג תכנית מדידה עדכנית
- יש להציג תכנית פיתוח כפי שמקובל
- יש להוסיף מהות החדרים בתכנית
- יש להראות קווי בנין

- יש להראות מעקה גג תקני
- יש לבקש ולסמן בתכנית הריסת מבנים זמניים
- יש לציין מהות החדרים בהתאם לתכליות המותרות.
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה.

נבדק ע"י אלמירה דרוקר - בודקת תכניות :

המלצות מהנדס הועדה :

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו, ד"ר לחמני ומר דנינו.
- המתנגדים הסבירו שהבקשה היא למעשה לבית ספר ולא למרכז קהילתי, והם מתנגדים לבניית בית ספר.
- עו"ד כנפו הסביר שהבקשה היא למרכז קהילתי.
- אחת המתנגדות טענה שמבוקש מרתף לאולם אירועים, התכנית הוצגה בפניה ובה לא מבוקש קומת מרתף.
- נציג המתנגדים הסביר שבמקור הייתה תחנת דלק, במהלך אישור התב"ע אושר 2 קומות בלבד בגובה של כ 8 מ' עבור מרכז קהילתי, כיום מבוקשת קומה נוספת בהקלה ועוד יציאות לגג כולל שימוש בגג והם מגיעים לגובה של 14.5 מ', אם בעתיד הם גם יסגרו את הקומה העליונה יגיעו עד 16 מ'.
- אדרי' נער הסביר שמדובר בהקלה בקומה אחת בלבד, ונקודתית עבור פיר המדרגות והמעלית מגיעים לגובה 14.5 מ'.
- נציג המתנגדים הסביר שהם מתנגדים להקלה מהסיבות הבאות :
 - המבנה המבוקש הוא מכיוון דרום ויטתיר להם את השמש.
 - הבניין יגרום להיזק ראייה מאחר והחלונות והשימוש בגג פונים אל דירות המתנגדים.
 - ישנה בעיית תחבורה באזור, כבר היום חונים להם בחנייה הפרטית, ומרכז קהילתי רק יחמיר את המצב.
 - תהייה חסימת אוויר.
 - פגיעה בנוף.
 - ורעש שייווצר בגלל המרכז הקהילתי.
- וכל הסיבות האלו יוחמרו עם תאושר ההקלה הנוספת בקומה ובגובה.
- עו"ד כנפו הסביר שהתכנון נעשה לפי הצרכים שיש, ותמיד צריך למצוא את האיזון בין מה שמבוקש ותחושות המתנגדים, אך בכל מקרה כל המבנה מתוכנן לפי התקנים והדרישות בחוק לרבות חנייה.
- נציג המתנגדים הציע שהבניין יופנה לכיוון רחוב ירושלים ויורחק מהמגרש שלהם.
- בדיון פנימי ד"ר לחמני ביקש לקבל הסבר לנושא שליחת זימונים למתנגדים ונענה.
- ד"ר לחמני שאל האם אישור מח' תשתיות ומציאת פתרון חנייה לא צריך להיות תנאי לדיון.
- אדרי' נער הסביר שכל הדירות של הרשויות נבדקות לאחר שהבקשה מאושרת, והיתר לא יוצא עד להשלמת גיליון הדרישות.
- ד"ר לחמני שאל כמה כיתות חוגים מבוקשות.
- עו"ד כנפו הסביר שאנחנו לא מתכננים את הבקשה, יש מחלקה שאחראית על הפרוגמה לפי הצרכים.
- מר בן חמו שאל האם ריבוי מתנגדים זו סיבה לא לאשר ונענה שהוועדה צריכה להתייחס רק לשיקולים תכנוניים.
- ד"ר לחמני טען שהוא מתנגד להקלות מאחר ואין צורך במרכז קהילתי כזה גדול.
- מר בן חמו טען שמאחר ויש כיום בשטח מתנ"ס בן קומה אחת הוא אינו רואה צורך ביותר.
- עו"ד שומר טען שאין בכל העיר מתנ"ס כה גדול.
- הרב אמסילי טען שיש צרכים רבים ברובע ואין מניעה לעלות בגובה.
- הרב טסלר טען שהקמת מרכז קהילתי ברובע זהו דבר מבורך, הוא מבקש להוסיף תנאי להיתר של פינוי הקרוונים מרח' ינאי 5.

- עו"ד כנפו הסביר שיש צרכים עירוניים למרכזים קהילתיים אך יש למצוא את האיזון עם טענות המתנגדים, אך פה מדובר בבקשה של העירייה, וברובע זה במיוחד יש דרישה גדולה למרכז קהילתי, ולכן המלצתו לאשר את הבקשה.
- ד"ר לחמני שאל מדוע אין תכנון שונה ל 2 קומות ונענה שזה נעשה ע"פ הצרכים הנדרשים בעיר וברובע.
- נערכה הצבעה: עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב ומר דנינו הצביעו בעד. ד"ר לחמני, מר בן חמו ומעו"ד שומר הצביעו נגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר הצורך העירוני, והרובעי הינו למרכז קהילתי, ולמרות שהוצגו סיבות תכנוניות בהתנגדות, יש למצוא את האיזון ולכן דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- תנאי להיתר יהיה פינוי הקרוונים מרחוב ינאי 5.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור אגף חשמל ומאור.
- אישור אגף מחשוב.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור משרד החינוך.
- 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.
- תנאי להיתר יהיה פינוי הקרוונים מרחוב ינאי 5.
- 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.
- * 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.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.

937	תיק בניין:	מספר בקשה: 20140283	סעיף 2: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015
-----	------------	---------------------	---

מבקש:

♦ ג.ז. ניסנית בע"מ

הגשה 29/04/2014

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

♦ סטודיו 21

♦ ע"י אדריכל דני ישראלביץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מילמן 2 אשדוד**שכונה: רובע ו**שטח מגרש: 2016.00 מ"ר
שטח בניה מותר: 1731.90 מ"ר

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

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

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

ביום 1/6/2014 פורסמה הקלה:

- פרסום מכוח תמ"א 38/3: תוספת 4 יח"ד בקומות עמודים קיימת. ביטול דירות דופלקס בקומות 6 ו-7, ובמקומן תוספת 3 דירות עצמאיות בקומה שביעית קיימת במסגרת השלמת הפרויקט לחיזוק המבנה. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 43 יח"ד.
- קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.

ביום 28/08/2014 פורסמה הקלה:

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

התקבלו התנגדויות.

מ ת נ ג ד י ם

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

הערות בדיקה:

רקע:

גוש 2458

חלקה 31

מגרש 168

טב"ע קובעת במגרש 3/65/2

יעוד: מגורים ד'

שטח: 2016 מ"ר

שטחים מותרים ע"פ תמ"א 38/3:

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

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

- תוספת יחידות דיור בקומת עמודים כ-50% משטח קומה טיפוסית מורחבת
שטחים מותרים למרפסת ע"פ חוק המרפסות: 12-14 מ"ר ליח"ד

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 21.10.14:

ממ"דים – 6 קומות

מרפסות – 4 קומות

מבוקש:

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

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

קווי בנין ע"פ תב"ע 27/102/03/3:

קדמי – 5.0 מ'

צדדי – 4.0 מ'

אחורי – 8 מ'

ביום 1/6/2014 פורסמה הקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת. ביטול דירות דופלקס בקומות 6 ו-7, ובמקומן
תוספת 3 דירות עצמאיות בקומה שביעית קיימת במסגרת השלמת הפרויקט לחיזוק המבנה. סה"כ יהיה
הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 43 יח"ד.
קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ-2 מ', וקו בנין אחורי לא יקטן מ-3 מ'.
התקבלו התנגדויות

ביום 28/08/2014 פורסמה הקלה:

הקלה להבליט מרפסות מעבר לקו בנין קדמי עפ"י תב"ע במסגרת 40% המותרים –
מ-5.00 מ' ל-3.00 מ'
לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה:

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

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן שטח הבניה הכולל מבוקש בטופס הנ"ל
- יש לרשום אורך הגדרות קיים + מוצע
- יש לתקן חישוב השטחים + לתקן טבלת שטחים לפי זה
- יש להוסיף טבלת ריכוז שטחים מוצעים לקומות טיפוסיות לכל דירה ולכל קומה: תמ"א, חוק המרפסות
- חסרה חתימת המודד ע"ג מפה טופוגרפית
- חסרה תכנית העמדה 1:250
- חסר קו בנין אחורי ע"פ תב"ע בכל התכניות, חתכים, חזיתות כולל מידות
- לתת מידות לכל החריגות בניה מעבר לקווי בנין ע"פ תב"ע
- יש להראות בכל החזיתות והחתכים ק.ק.ט. וק.ק.מ. + מפלסים, גדרות
- חסרים מפלסים, מידות בכל התכניות, חתכים, חזיתות

- יש להראות מערכי קולטי שמש בחתכים וחזיתות
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201417 מ: 30/12/14 הוחלט:
להוריד את הבקשה מסדר היום לבדיקה נוספת.

מבדיקה עם המפקחת ומעיון בדיווחים ובצילומים שהועברו למחלקת הרישוי, נמצא כי חיזוק המבנה טרם הסתיים.

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו, הרב אמסילי, וד"ר לחמני.
- אד"ר נער הסביר את הבקשה.
- ד"ר לחמני הסביר שהיה במקום וראה שהבניין נבנה עד גבול מגרש, וכאשר יבנו את הגדר זה יהיה על המדרכה.
- אד"ר נער הציג את התכנית והסביר.
- הרב ליברמן ביקש הסבר לכמות דירות בקומת הקרקע ונענה.
- המתנגד הסביר שהיה לדיירים בחוזה מחסן, וע"פ התכנית החדשה אין מחסנים ובמקום זה יש דירות גן.
- הרב אמסלם הופיע.
- היזם טען שהדיירים חתומים על חוזה שלא מחייב בניית מחסנים עבורם.
- עו"ד כנפו הסביר שההתנגדות היא אינה על רקע תכנוני, ובכל מקרה ע"פ מסמך המדיניות של הוועדה אנו דורשים ש 50% מתכסית קומת הקרקע תהייה לרווחת הדיירים כגון מחסנים ולובי וכו'.
- המתנגד הסיר את התנגדותו לאחר שיחה עם היזם.
- בדיון פנימי טען ד"ר לחמני שבעיניו זה אינו מקובל שיזם משנה את התכנון בגלל שהוא רוצה להרוויח עוד, ולמעשה כשהוא נכנס לפרויקט מלכתחילה הוא עשה את התחשיבים שלו והחליט שהפרויקט רווחי, ועכשיו יש ניסיון להרוויח עוד, ועל חשבון הדיירים.
- עו"ד כנפו טען שכל עוד אין שטחים שהקצו לדייר ספציפי, ומאחר ואנו דורשים בכל מקרה 50% מתכסית קומת הקרקע לרווחת הדיירים, אין מניעה לאשר את הבקשה.
- ד"ר לחמני שאל האם מבוקשות מרפסות מעבר לגבולות המגרש ונענה שלא.
- ד"ר לחמני ביקש לקבל הסבר לנושא החניות ונענה שזה במסגרת אישור מח' תשתיות.
- נערכה הצבעה:
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו, הרב אמסילי והרב אמסלם הצביעו בעד.
- ד"ר לחמני נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

מאחר וההתנגדות הוסרה, מאשרים את הבקשה בכפוף לליווי תכנוני ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

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

- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים ססמים.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא יתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20140631	תיק בניין: 4343
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015	

סעיף 3:**מבקש:**

♦ גרמטה נדיה

הגשה 10/11/2014

בעל הנכס:

♦ גרמטה נדיה

פורצי הדרך 22/4 א אשדוד

♦ גרמטה רומן

פורצי הדרך 22/4 א אשדוד

עורך:

♦ דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: פורצי הדרך 22 אשדוד

שטח מגרש: 2338.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2021 חלקה: 1 ;

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

חלקה: מגרש: 33

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת ממ"ד

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**דיון נוסף בתוספת ממ"ד לדירה מספר 4 בקומה א' בבית משותף בן 3 קומות.****התקבלו התנגדויות.**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			13.00		1.25		מגורים		
			13.00		1.25				
סה"כ:			13.00		1.25				
0.00% :בניה:									

מ ת נ ג ד י ם♦ **מזל ואברהם מרזוק** פורצי הדרך 22 דירה 2 אשדוד**הערות בדיקה:**

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

לפי דיווח של מפקחת מתאריך 27.11.14: המבוקש טרם בנוי.**הערות רישוי:**

מבוקש ממ"ד בשטח 14.25 מ"ר < ממותר. שטח מעבר למותר חושב כעיקרי.
 לפי התפלגות שטחים עיקריים נותר לבניה ליח"ד 1.26 מ"ר. מבוקש 1.25 מ"ר. ניתן לאשר.
 יש לתקן טבלת שטחים המבוקשים ולהתאים להיתר.
 יש להשלים טבלת שטחים המותרים.
 יש למספר דירות.

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

בישיבת ועדת משנה מספר: 201417 מ: 30/12/14 הוחלט:
 ההתנגדות הוסרה בכפוף לשינוי התכנון, בהסכמה, ותוגש תכנית מתוקנת, הכוללת את חתימת המתנגדים.
 - ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 - ניתנת האפשרות להחזרת הבקשה לדיון באם לא ימצא פתרון מוסכם על הצדדים.

בתאריך 12/1/15 הוגש מכתב מהמבקשים שבו מוסבר שלא הצליחו להגיע להסכמה עם המתנגדת והם מבקשים להחזיר את הבקשה לדיון.

המלצות מהנדס הועדה:
 לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- עו"ד כנפו הסביר למתנגדים שמאחר והבקשה הינה לממ"ד ע"פ המותר, ולאור המצב הביטחוני בארץ, ככול הנראה הבקשה תאושר, ואז הם יבנו ולא יתקנו למתנגדים את החלון, ולכ עדיף שהם ילכו ביחד.
- המתנגד הסביר שהחלון שלהם יחסם וימנע אוויר ואור מלהיכנס לדירה.
- המבקשים הסבירו שהם ניסו למצוא פתרון שיהיה מקובל על השכנים אבל לא נמצא פתרון, והמצוקה שלהם גדולה, בגלל המצב הביטחוני.
- הסיבה שהם אינם רוצים שאנחנו נשנה להם את החלון זה מאחר והם ביצעו שם עבירת בנייה והרחיבו את המטבח שלהם ע"י המסתור כביסה.
- הצענו להם שהבקשה שלנו תסדיר את חריגת הבנייה שלהם, והם עדין לא מוכנים לשתף פעולה.
- אדר' נער הציע פתרון חלופי שיפגע בצורה מינימאלית בדירייר בקומת הקרקע.
- המבקשים הסכימו להצעה.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

מקבלים את ההתנגדות בחלקה, אך מאחר ומבוקש בניית ממ"ד, והצורך הביטחוני ברור, מאשרים את הבקשה בכפוף לליווי תכנוני כך שהפגיעה בדירת הקרקע תהייה מינימאלית.
 - 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'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20140099	תיק בניין: 4734	סעיף: 4
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015		

מבקש:

* עיריית אשדוד

הגשה 04/02/2014

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

הגדוד העיברי 10 אשדוד

עורך:

* ברגמן אלכס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצדה 115 אשדוד**שכונה: רובע י"א**

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור שינוי תכלית

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

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

ביום 21/11/14 פורסם שימוש חורג מהיתר מגן ילדים למשרדי הרשות המקומית. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				51.28		227.24			
				51.28		227.24			
סה"כ:			51.28		227.24				
0.00%			%בניה:						

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201404 מ: 23/02/14 הוחלט: לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

לפי דו"ח פיקוח מיום 5/02/14 המבוקש טרם בשימוש.

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

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

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

בוועדת משנה מס' 201417 מיום 30/12/14 הוחלט: להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.

מצ"ב תשובת סמנכ"לית העירייה – גב' בר אולפן:

הנושא הזה מגולגל כבר למעלה משנה וכל פעם יורד מסיבה אחרת מבלי שמבינים את התמונה כולה ואת הנזקים הנגרמים מאי אישור .

מנהל החינוך פועל בקומת הכניסה של המבנה באמצעות מחלקת גני ילדים ומחלקת רישום . כמו כן יושבים שם מחלקת איכות הסביבה ומחלקת התנדבות ופניות הציבור .

מצוקת המקום לא מכבדת לא את העובדים ולא את התושבים עשינו תכנית לתכנון מחדש שתיתן מענה לצורך . הפתרון מחייב הוצאת יחידות מהמבנה והעברתן מחוץ לעירייה ועל ידי כך לאפשר יצירת תנאים הולמים במערכת כה משמעותית שמהווה מוקד קבלת קהל מרכזי בבניין .

אותר גן ילדים שפונה מילדים והוא במבנה יביל ישן – נבנה לילדים שהיו בו גן חדש כי הוא לא מתאים גם לא לטרבטנבג

על המבנה הזה עשינו תכנית שתאפשר יצירת מקום עבודה למספר יחידות ותפנה גם משרדים לרווחה בא' שילמנו כבר למתכנן וכל שנדרש לביצוע הוא אישורכם בוועדה כאמור הוא לא מתאים לשמש כגן ילדים יותר אודה מאוד לאישור .

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- הרב ליברמן לא השתתף בדיון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הוועדה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

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

מספר בקשה: 20140337	תיק בניין: 643	סעיף: 5
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015		

מבקש:

* תפארת דוד שאול ע.ר.

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

עורד:

* שיק אלימלך

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חטיבת גבעתי 3 אשדוד**שכונה: רובע ג**

גוש וחלקה: גוש: 2464 חלקה: 100 מגרש: 47 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 20/101/02/3, 101/02/3, 3/64/5, 2/105/03/3, 34/103/03/3

6/101/02/3, 35/101/02/3, 27/102/03/3, 22/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת 2 כיתות גן, בית כנסת ומקווה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 10/11/14.

בתאריך 10/11/14 פורסמו הקלות:

1. הגדלת תכסית מ-50% המותרים ל-55%

2. ניווד שטח עיקרי בשיעור של 150.0 מ"ר מזכויות לא מנוצלות בקומה ב' לקומות קרקע, א', ג'.

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			
484.58			138.96		1714.73	-171.09	בנייני ציבור		
			138.96		1714.73	-171.09			
			138.96		1543.64		סה"כ:		
0.00% %בניה:			138.96		1543.64				

הערות בדיקה:

בוצע פרסום כחוק בתאריך 10/11/14. לא התקבלו התנגדויות.

מבוקשת הקלה:

1. הגדלת תכסית מ-50% המותרים ל-55%

2. ניווד שטח עיקרי בשיעור של 150.0 מ"ר מזכויות לא מנוצלות בקומה ב' לקומות קרקע, א', ג'.

רקע:

גוש 2464

חלקה 100

מגרש 408

טב"ע קובעת במגרש 20/103/03/3

יעוד: שטח לבנייני ציבור

שטח: 1000 מ"ר

שטחים מותרים ע"פ ת.ב.ע. 78/101/02/3:

שטח בניה עיקרי בקומה מעל הקרקע: $400.0 = 1000 \times 40\%$ מ"רשטח בניה עיקרי בקומה מתחת לקרקע: $400.0 = 1000 \times 40\%$ מ"ר

שטח שרות בקומה מעל הקרקע: $1000 \times 10\% = 100.0$ מ"ר
 שטח שרות בקומה מתחת לקרקע: $1000 \times 40\% = 400.0$ מ"ר
 סה"כ קומות: 4 + מרתף
 תכסית מרבית: $50\% = 500$ מ"ר

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

מבוקש: הריסת מבנה קיים. הקמת מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף ל-2 כיתות גן, בית כנסת, מקווה.

בתאריך 10.11.14 התקבלה תכנית מתוקנת.

שטחים מבוקשים - שטח עיקרי:

- קומת מרתף: 399.74 מ"ר > 400 מ"ר המותר
- קומת קרקע: 425.57 מ"ר < 400 מ"ר המותר – מבוקש בהקלה
- קומה א': 412.0 מ"ר < 400 מ"ר המותר – מבוקש בהקלה
- קומה ב': 223.36 מ"ר > 400 מ"ר המותר
- קומה ג': 449.32 מ"ר < 400 מ"ר המותר – מבוקש בהקלה
- תכסית מבוקש: $52.74\% < 50\%$ המותר – מבוקש בהקלה

קווי בנין:
 אין חריגה בקווי בנין.

הערות בדיקה:

1. קומת מרתף – אין פיתרון אוורור חללים במרתף. יש לתכנן חצרות אנגליים
2. בקומת מרתף מבוקש אולם להילולות ובעודה שלישית – יש להתאים לתכליות מותרות
3. אין פיתרון אוורור לחלק מחדרים רטובים בכל הקומות
4. לחזיתות המבנה המבוקש יש לקבל אישור תאום עיצוב ממח' תכנון

תיקונים נדרשים:

- לסגור כניסה מחלקה 86.
- להגדיל גינה של גן הילדים ע"ח הגינה בכניסה למבנה.
- לסמן סככות נדרשות לצורך תפעול הגן.
- לתקן מעקות.
- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לצרף תעודה לרשומה של עמותה + הצהרת מורשה חתימה
- יש לתקן חישוב שטחים וטבלת שטחים בהתאם
- יש להוסיף אורך גדרות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש להציג מפה טופוגרפית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך
- יש להראות תכניות ע"פ סדר, קודם חתכים אחר כך חזיתות
- יש להראות מעקה גג תקני
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.

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 ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- הרב ליברמן טען שחלק מהערות הבדיקה אינן עדכניות ותוקנו.
- **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.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור אגף חשמל ומאור.
- אישור אגף מחשוב.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור משרד החינוך.
- 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 להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20130570	תיק בניין: 7805
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015		

מבקש:

♦ ידידה חניונים בע"מ

הגשה 04/08/2013

בעל הנכס:

♦ ידידה חניונים בע"מ

עמק ברכה 41 תל אביב - יפו

עורך:

♦ כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

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

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

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 104 יעוד: תעשייה

תכנית: תמא/4/18, תמא/2/34/ב, תמא/2/10/ד, 62/101/02/3, 5/101/02/3,

22/101/02/3, תח/3062, 20/101/02/3, ד/12/357, 114/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש הדיון נוסף ע"פ החלטת הוועדה להקמת מבנה תעשייה לפי התכליות המותרות + ממ"מ.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 19/5/14.

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

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
41.13			32.32		266.52		תעשייה/אחסנה		
			32.32		266.52				
סה"כ:			32.32		266.52				
0.00%:			בניה: 0.00%						

הערות בדיקה:

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

בתאריך 19.05.14 התקבלה תוכנית מתוכנת:

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

במגרש קיים שימוש חורג בתוקף מתעשייה לחניון משאיות.

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

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

- ההודעה הומלצה בפני הוועדה המחוזית וטרם פורסמה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201411 מ: 19/08/14 הוחלט:
הבקשה תוחזר לדיון לאחר בדיקת הצוות המקצועי לטענות איכות הסביבה.

להלן סיכום ישיבה עם ד"ר איתי מירז:
"השימוש החורג לחניון למכליות גפ"מ מסתיים בינואר 2015. בקשה לחידוש תוקף השימוש החורג צריכה להיות מוגשת עד אז להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
ההמלצה שלי היא להמתין עם קידום תכנית בניין המשרדים, עד לאחר שתתקבל החלטה סופית בנושא חידוש השימוש החורג. במידה ויוארך השימוש החורג, נוכל לאשר את הקמת מבנה המשרדים המוצע, בהתאם להמלצות ולמידע שהובא בסקר הסיכונים. יובהר שאין לבצע פעילות של מילוי, ריקון, או העברת גז ממכלית למכלית בחניון. פעילות זו נאסרה במפורש בתנאי היתר הבנייה ותנאי רישיון העסק".

המבנה המוצע נראה כמבנה משרדים עצמאי.
התכליות המותרות ע"פ תב"ע תקפה לא מאפשרות בניית מבנה משרדים נפרד אלא כשימוש נלווה למפעל.
בשלב זה הוועדה המקומית הכינה הודעה לפי סעיף 77-78 לכל אזור תעשייה בינונית שמטרת התכנית העתידית הוא שינוי מגמה של כל האזור והפיכתו לאזור מסחר, בילוי, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
ההודעה והמלצה בפני הוועדה המחוזית וטרם פורסמה.

המלצות מהנדס הועדה:

המבנה המוצע מתוכנן כמבנה משרדים, ניתן לאשר משרדים כשימוש נלווה למפעל תעשייה ומלאכה בלבד, מאחר ולא הוצג בבקשה מפעל לתעשייה ומלאכה לא מאשרים את הבקשה.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- הרב אמסילי ביקש לקבל הסבר.
- ד"ר מירז הסביר.
- הרב ליברמן טען שהבקשה היא למבנה משרדים וזה מותר ע"פ התכליות.
- אדרי' נער הסביר שתכלית משרדים אינה מותרת באזור מלאכה ותעשייה זעירה אלא רק כחלק נלווה ממבנה תעשייה, ומאחר והבקשה אינה כוללת מפעל או מבנה תעשייה בגודל סביר אי אפשר לאשר רק מבנה משרדים.
- הרב אמסילי שאל מדוע הוא אינו יכול לבקש לבנות בשלב זה את מבנה המשרדים ובעתיד את המפעל.
- אדרי' נער הסביר שיש להגיש בקשה הכוללת מפעל/ מבנה תעשייה בהתאמה למגרש, ולהראות חלק ממנו כמשרדים, להוציא היתר על הכול ולבקש לבנות את המשרדים בשלב אי ולא הפוך.
- חברי הוועדה ביקשו שהנושא יורד מסדר היום לצורך תיקון הבקשה.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

הנושא הורד מסדר היום לצורך תיקון הבקשה.

מספר בקשה: 20130167	תיק בניין: 8379	סעיף 7:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015		

מבקש:* **אמסלם יוסף ובניו בע"מ****בעל הנכס:*** אמסלם יוסף ובניו בע"מ
קישון 7/6 אשדוד**עורך:**

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בעלי המלאכה אשדוד

שטח מגרש: 3004.00 מ"ר

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

גוש: חלקה: מגרש: 161 יעוד: תעשיה

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

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

הקמת מבנה תעשייה למתחם אריזה לפי התכליות המותרות.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 19/5/14.

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

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			66.59		194.26		תעשיה/אחסנה		
			66.59		194.26				
סה"כ:			66.59		194.26				
0.00% : %בניה:			66.59		194.26				

הערות בדיקה:

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

בישיבת ועדת ערר מספר: 201316 מ: 11/12/13 הוחלט:
ערר מס' אש6136/13:

מדובר בערר על סירוב לבקשה להיתר.

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

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

העוררת טענה כי מדובר בשימוש תואם תכנית.

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

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

בתאריך 19.05.14 התקבלה תוכנית מתוכנת:

מבוקש: הקמת מבנה תעשייה למתחם אריזה לפי התכליות המותרות.
פורסמה הקלה - הקלה בקו בניין צידי מ - 4 מטר המותרים לפי תוכנית 114/3/3 לקו בניין "0" לפי סעיף 4 (2) להגדלת סטייה ניכרת בקו בניין, לצורך הקמת שתי בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים בקירות של שתי בנינים בנויים על גבול משותף חופפים. פורסם בתאריך 13/3/14 - לא התקבלו התנגדויות.
שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע - 42.95 מ"ר מבנה > 40%
שטח שרות מבוקש בקומת קרקע לטובת ממ"מ - 15.54 מ"ר + 26 מ"ר בליטת גג של קומה עליונה סה"כ = 36 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש בקומה א' - 63.16 מ"ר > 40%
שטח שרות מבוקש בקומה א' לטובת ממ"מ - 11.29 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש בקומה ב' - 68.95 מ"ר > 40%
שטח שרות מבוקש בקומה ב' לטובת ממ"מ - 13.76 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש בקומת גג - 19.20 מ"ר > 40%
גג מרוצף בשטח של 61.75 מ"ר
גובה מקסימאלי מבוקש 14.0 מטר = 14.0 מטר המותרים - כל המבוקש יש להכניס את המבוקש בתחום קווי הבניין.
מבוקש יציקת בטון על כל תחום המגרש, יש להשעיר 20% משטח המגרש לטובת חלחול מי גשם.
ניתן לאשר את המבוקש.
- בשלב זה הוועדה המקומית הכינה הודעה לפי סעיף 77-78 לכל אזור תעשייה בינונית שמטרת התכנית העתידית הוא שינוי מגמה של כל האזור והפיכתו לאזור מסחר, בילוי, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
- ההודעה הומלצה בפני הוועדה המחוזית וטרם פורסמה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201411 מ: 19/08/14 הוחלט:
מאחר ואישור הבקשה תלוי באישור הבקשה של המגרש הגובל, שבו הוחלט לבצע בדיקה נוספת בעקבות טענות איכות הסביבה, בשלב זה לא ניתן לאשר הבקשה.
- הבקשה תוחזר לדיון ביחד עם בקשה מס' 20130570.

המבנה המוצע נראה כמבנה משרדים עצמאי.
התכליות המותרות ע"פ תב"ע תקפה לא מאפשרות בניית מבנה משרדים נפרד אלא כשימוש נלווה למפעל.
בשלב זה הוועדה המקומית הכינה הודעה לפי סעיף 77-78 לכל אזור תעשייה בינונית שמטרת התכנית העתידית הוא שינוי מגמה של כל האזור והפיכתו לאזור מסחר, בילוי, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
ההודעה הומלצה בפני הוועדה המחוזית וטרם פורסמה.

המלצות מהנדס הועדה:

המבנה המוצע מתוכנן כמבנה משרדים, ניתן לאשר משרדים כשימוש נלווה למפעל תעשייה ומלאכה בלבד, מאחר ולא הוצג בבקשה מפעל לתעשייה ומלאכה לא מאשרים את הבקשה.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- חברי הוועדה ביקשו שהנושא יורד מסדר היום לצורך תיקון הבקשה.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הנושא הורד מסדר היום לצורך תיקון הבקשה.

סעיף 8:

מספר בקשה: 20140336 תיק בניין: 4967

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015

מבקש:

* חברת יעקובי ברזל לבטון בע"מ

הגשה 21/05/2014

בעל הנכס:

* מ.מ.י

בן יהודה 34 ירושלים

עורך:

* לוטן רמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: היזמה אשדוד**שכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)**

שטח מגרש: 5336.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2188.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2028 חלקה: 13 מגרש: 7 יעוד: מלאכה ותעשיה זעירה

תכנית: 11/115/03/3, 118/מק, תמא/10/ד/10, תמא/4/18/3, 62/101/02/3,

20/101/02/3, 22/101/02/3, (26)11/115/03/3, 5/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת אגף למבנה תעשיה קיים.

ביום 12/11/14 פורסמה הקלה לניוד שטח מקומות עליונות הלא מנוצלות לקומת קרקע לצורך הגדלת תכסית מ – 40% המותרים ל – 55% במסגרת התכסית המרבית המותרת. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש: תוספת למבנה תעשייה קיים

לפי דוח פיקוח מתאריך 02.06.14 – המבוקש טרם בנוי.

על המגרש חלה תוכנית 11/115/03/3 יעוד המגרש תעשייה. איחוד חלקות 253+254 אושר בוועדת משנה 7.12.94 יצירת מגרש מס' 8 לפי תרש"צ 3/65/41. שטח המגרש המאוחד 5343 מ"ר.

בעלות לפי נסח טאבו – רשות הפיתוח הוצג חוזה חכירה מהוון.

שטח עיקרי המותר לבניה בקומה 40% * 5343 מ"ר = 2137.20 מ"ר

שטח עיקרי המרבי המותר לבניה 160% * 5343 מ"ר = 8548.80 מ"ר

שטח שרות המותר 15% מסך השטח העיקרי הקיים + מבוקש לפי תיקון 62.

קיים היתר למגרש למבנה תעשייה בן קומה אחד + קומה חלקית בשטח של 2379.80 מ"ר

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע – 2201.72 מ"ר

שטח עיקרי קיים בקומה חלקית – 242.39 מ"ר

שטח שרות קיים עבור מרחב מוגן – 43.80 מ"ר

שטח עיקרי מוצע כתוספת לקומת קרקע – 718.20 מ"ר

שטח עיקרי מוצע עבור מרחב מוגן – 16.80 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע בקומת הקרקע – 2919.92 מ"ר (54.65%) > 2938.65 מ"ר (55%)

סה"כ שטח עיקרי + שרות, קיים + מוצע בקומת הקרקע – 2936.72 (54.96%) > 55% התכסית המרבית המותרת.

בוצע פרסום לקלה לניוד שטח מקומות עליונות הלא מנוצלות לקומת קרקע לצורך הגדלת תכסית מ – 40% המותרים ל – 55% במסגרת התכסית המרבית המותרת. תאריך אחרון לביצוע פרסום 12.11.14 – לא התקבלו התנגדויות. ניתן לאשר את המבוקש בתנאים המקובלים, בדיקת חוות בהיטל השבחה ותיקון בקשה לפי הערות ע"ג הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד 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 להגנת הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 9:

מספר בקשה: 20140363

תיק בניין: 4872

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015

מבקש:

* בנימין מלכה

הגשה 02/06/2014

בעל הנכס:

* משכנות רוחה

רבי עקיבא 29 ת.ד. 3027 בני ברק

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב י.מ. לוין 23 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 3814.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2926.90 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 168 מגרש: 164 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/115, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תלר/223,

תקנה 6766, תמא/1/38, א, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף לאחר קבלת תכנית מתוקנת בעקבות החלטת הוועדה לתוספת חדרים ופרגולה על הגג לדירה מס' 14 בבנין מס' 23.

ביום 7/9/14 פורסמה הקלה לניוד שטחים מקומה ד' לקומת גג בשיעור של 54 מ"ר עבור חדרים על הגג, והפיכת הדירה לדופלקס ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה. 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			
26.25					64.28		מגורים		
					64.28				
0.00% : %בניה			64.28			סה"כ:			

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת חדרים ופרגולה על גג לדירה מס' 14 בבניין משותף בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים. ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 9/6/14 המבוקש לא בנוי. השימושים הקיימים בשטח תואמים לתכנית וכמו כן בבניין מתבצעות עבודות בנייה באגף דרום מזרחי אשר לא כלול בבקשה זו.

ע"פ מידע תכנוני יש 24 יח"ד- אך הוספו יח"ד בהיתרים וכעת יש 36 יח"ד במגרש, דהיינו 75% נחתמו סה"כ 27 חתימות לפי הנדרש.

תבי"ע קובעת מגרש 3/במ/115, אזור מגורים ג, שטח המותר לבניה: 3814 מ"ר * 150% = 5721 מ"ר, בנוי בהיתר לאחר הגדלת יחידות דיור במגרש: 3004.86 מ"ר, שטח הנותר: 5721 מ"ר - 3004.86 מ"ר = 2716.14 מ"ר / 36 יח"ד = 75.44 מ"ר, בנוסף תותר בניית חדר' על הגג בשטח של 23 מ"ר לדירה בקומה העליונה, סה"כ מותר לבנייה עבור יח"ד 14: 75.44 + 23 = 98.44 מ"ר, מבוקש חדר' על הגג בשטח של 98.44 מ"ר > 76.58 מ"ר, ע"י שטחים עיקריים לא מנוצלים מקומה ד' ובסה"כ במסגרת השטחים המותרים.

מרפסת גג בשטח 18.50 מ"ר לא מקורה ופרגולה בשטח של 12 מ"ר .

הקלות מבוקשות :

הקלה לניוד שטחים מקומה ד' לקומת גג בשיעור של 54 מ"ר עבור חדרים על הגג, והפיכת הדירה לדופלקס ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה.

מבוקש מטבח בקומת הגג המבוקשת, יש לסמן להריסה מטבח קיים בקומה ד' ולהתאים השינויים.
יש לתת פיתרון אוורור מאולץ לחדר השירותים הסמוכים לחדר השינה ובחדר השירותים בקומת הגג.

ישנו פרט ניתוק בקומת הגג .

להקטין שטח התוספת בקומת הגג ולבטל שטח מוצע מעל השטחים המשותפים.

יש לתקן את השטחים ולכלול בשטח העיקרי את המבוקש כולל תיקון של סכימת חישוב השטחים. המבוקש בתחום קווי הבניין.

יש לתקן חזיתות שהוצגו בבקשה לתוספות .

יש להכניס לשטחים המוצעים את שטח המרפסת המקורה.

יש להראות במרפסת הגג גובה מעקה גג וניקוז

אין בעיה בשטחים, אין נגיעה בקו בנין

בוצעו פרסומים כחוק, פרסום אחרון בתאריך 7/9/14 ולא התקבלו התנגדויות.

לסיכום :

ניתן לאשר הבקשה בכפוף לקבלת אישור מיועץ מיוזג אוויר לאוורור מאולץ בחדר השירותים והקטנת שטח התוספת ע"י ביטול מעל השטח המשותף.

הכל בתנאי הגשת תכנית מתוקנת והשלמת הערות בדיקה.

בודקת הבקשה: בת-אל בניטה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201416 מ: 09/12/14 הוחלט:

להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה משפטית.

בתאריך 29/12/14 הוגשה תכנית מתוקנת ללא בניה מעל חדר המדרגות המשותף.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140314	תיק בניין: 2457	סעיף: 10
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015		

מבקש:

* תורג'מן אריה

* טל אורי

בעל הנכס:

* טל אורי

החרמון 20/2 אשדוד

* תורג'מן אריה

החרמון 20/1 אשדוד

עורך:

* מוסן- לוי יהונתן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: החרמון 20 אשדוד

שטח מגרש: 642.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2194 חלקה: 39 מגרש: 39 יעוד: מגורים ב2

תכנית: 39/111/03/3, תמא/38, תממ/14/4, 85/101/02/3, 11/101/02/3,

98/101/02/3, החלטת ועדה, 3/מק/2071, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת שטחים ופרגולות בקומת הקרקע, שינויים פנימיים ושינויי חזיתות.

ביום 5/12/14 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומת מרתף הלא בנויה לקומת קרקע

בשיעור של 31.58 מ"ר.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			33.23		31.58		מגורים		
			33.23		31.58				
סה"כ:			33.23		31.58				
סה"כ:			33.23		31.58				
0.00% %בניה:			33.23		31.58				

הערות בדיקה:

תוספת שטחים, שינויים פנימיים ובחזיתות, בניית 2 פרגולות ו21 מחסנים לדירות בקומת קרקע בבית משותף בן 3 קומות.

לפי טופס בדיקה של מפקחת מתאריך 21.5.14: פרגולה מעץ בחזית מערבית לא בנויה.

מחסן בחלק מערבי של הבית טרם בנוי, פרגולה בחזית מזרחית בנויה,

מדרגות בחזית מזרחית לא בנויים, מעלית קיימת, מחסן בחלק מזרחי של הבית טרם קיים.

קיים ת.פ. להריגות בניה.

הערות רישוי: יעוד: מגורים ב2.

מבוקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומת מרתף הלא בנויה לקומת קרקע בשיעור 31.58 מ"ר.

הקלה פורסמה כחוק בתאריך 5.12.14. לא התקבלו התנגדויות.

תב"ע קובעת מגרש 39\111\03\3 שטח מגרש 642 מ"ר. יעוד: מגורים ב2. סה"כ יח"ד במגרש-4.

שטח פרגולות $15.0 + 18.23 = 33.23$ מ"ר

בטבלת שטחים המבוקשים רשומים רק שטחים של 2 יח"ד-יש להשלים ולתת שטחים של כול הבניין (4 יח"ד). מחסנים מבוקשים בצמוד לבנין בגודל 8 מ"ר < ממותר (4.0 מ"ר).

חישובי שטחים עיקריים:

בקומת קרקע מותר לבניה 46 מ"ר. קיים 46.0 מ"ר. מוצע $13.04 + 18.54 = 31.58$ מ"ר.
סה"כ קיים+מוצע בקומת קרקע $77.58 = 46.0 + 31.58$ מ"ר < מ-46 מ"ר מותרים-מבוקש בהקלה.
בניית מרתף מותרת לפי תיקון 85 לאזור מגורים ב'. מרתף לא בנוי. שטח עיקרי מותר לבניה במרתף $36.8 = 46 * 80\%$ מ"ר.
ליח"ד אחת $36.8 : 2 = 18.4$ מ"ר. מוצע לדירה מס' 2 18.4 מ"ר=מותר. לדירה מס' 1 מוצע 13.0 מ"ר > מ-18.4 מ"ר מותרים.
מוצע 31.0 מ"ר (ל 2 יח"ד) > מ-36.8 מ"ר מותרים.
יש להסיר מגוף התכנית בנייה בעתיד, לבטל חריגה בגבול מגרש בחזית דרום-מזרחית, לסמן גובה גדרות מבוקשים ולתת פריסה. בניית פרגולה עד גבול מגרש מותנית בהסכמת בעלים של מגרשים גובלים.
יש להזיז מיקום גדרות ופשפשים מוצעים כך שלא יחסמו גישה למחסנים ולמקלט.

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 ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

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

סעיף: 11

מספר בקשה: 20130021 תיק בניין: 5401

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015

מבקש:

* בן עזרא ניסים

הגשה 07/01/2013

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* גואטה יוסף שבתאי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ביל"ו 5 אשדוד**שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 388.00 מ"ר שטח בניה מותר: 201.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2386 חלקה: 28 מגרש: 56 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/במ/14, תמא/38/2, 3/65/38, תמא/1/38, א, תמא/35, תמא/38, 85/101/02/3, תמא/36, א, תמא/36/85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בנייה בקומת קרקע וקומה א', תוספת עליית גג, תוספת פרגולת עץ ומחסן גינה - הסדרת מצב קיים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 2/12/14.

ביום 7/6/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד שטח לא מנוצל מקומות מרתף לקומת קרקע וקומה א' ועליית הגג בשיעור של 70 מ"ר.

2. הקלה לשינוי קו בניין צדדי ב-10% מ-4.0 מ' ל-3.6 מ'.

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	170.00	50.00	30.75	12.40			
			170.00	50.00	30.75	12.40			
סה"כ:			220.00	43.15		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:

רקע:

ע"פ תב"ע 3/במ/14

יעוד: אזור מגורים א'

שטח המגרש: 386 מ"ר

שטחים עיקריים מותרים:

לפי דו"ח פיקוח מיום 15.01.13 המבוקש בנוי:

1. תכנית משקפת מצב הקיים בשטח מבחינת המידות
2. התוספת מזכוכית עולה מקומה א' ומתבססת על קירות בנויים
3. שטח החניה נמצא בשימוש כמחסן, ובנוסף לזה קיים מזגן

בדיקת תכנית מעודכנת מ - 02.12.2014

התיק הוקלט בשנת 2013

בתאריך 07.06.2013 נעשו פרסומים כחוק (על אחריות של עורך הבקשה)
לא התקבלו התנגדויות

הקלות שפורסמו:

- 1.הקלה לניוד שטח לא מנוצל מקומות מרתף לקומת קרקע וקומה א' ועליית הגג בשיעור של 70 מ"ר
- 2.הקלה לשינוי קו בניין צדדי ב-10% מ-4.0 מ' ל-3.6 מ'

בתאריך 22.04.2013 נשלח מכתב אי-התאמה
הוגש תכנית מעודכנת ב-16.09.2013
תכנית נבדקה ושובצה לוועדה בתאריך 06.12.2013 עם המלצה לא לאשר
בתאריך 12.12.13 עורך הבקשה כתב בקשה להוציא תיק מסדר יום של ועדה..

ב-16.01.14 הוגשה תכנית מעודכנת
תכנית נבדקה והוחזרה כמה פעמים

תכנית קודמת שהוחזרה - מ - 20.11.2014

בדיקת שטחים:

שטחים מותרים:

סה"כ שטח מרבי של בניין: 170 מ"ר (כולל כל שטחים מקורים)
שטח מרבי של קומת קרקע - 115 מ"ר

לפי תיקון 85 - שטח עיקרי לקומת מרתף - 80% מ היטל האופקי של המבנה (לפי תכנית - $116 \times 80\% = 92.8$ מ"ר

שטח קומת קרקע המבוקש(קיים + מוצע):
עיקרי: 95.02 מ"ר

שירות: 12.40 מ"ר (ממ"ד)

סה"כ שטח קומת קרקע: 107.42 מ"ר > 115 מ"ר המותרים

שטח קומה א' המבוקש (קיים + מוצע): 116.39 מ"ר

שטח בקומת גג: 8.45 מ"ר

סה"כ שטח בניין עיקרי (ללא ממ"ד): 219.86 מ"ר < 170 מ"ר מותרים

מבוקשת הקלה לניוד שטחים מזכויות של קומת מרתף (צריך כ-50 מ"ר, מבוקש-70 מ"ר)

חלק מהתוספת המבוקשת בקומה א' - מזכוכית, כולל גג זכוכית - לשיקול דעת של מהנדס העיר
להראות פרט מדרגות - מדרגות חייבים להיות תקניות.

עדכוני דרושים לתכנית:

- בעלות - מדינת ישראל. יש להגיש חתימת מנהל ע"ג תכנית כתנאי להיתר.
- להשלים טבלת שטחים מותרים - אסמכתא.
- אין צורך ב-2 תרשימי סביבה
- חישוב שטחים - לפרט חישוב שטח של יציאת גג

קומת קרקע:

- בתכנית מעודכנת בוטל מחסן במקום חנייה מקורה והוחזר לשימוש כחנייה
יש להראות את זה ע"י צביעה
שלב א' להיתר - ביטול מחסן בתוך חנייה בפועל + דיווח מפקח על החזרת השימוש בחנייה בהתאם להיתר.
- יש להשלים צביעה
- יש לבטל מדרגות בתוך חניה.
- להראות קו מרפסת קומה א' כולל מרפסת מעל חניה
- להתאים מפלסים של חניה עם תכנית מדידה

קומה א':

- יש לשפר צביעה - לחזק צבע צהוב ולהראות כל השינויים באדום
- לפי היתר מעל חניה קיימת מרפסת שבולטת מקונטר הקומה- יש להראות

- לצרף פרט מדרגות

קומת גג:

- להראות גג של מחסן + מפלס (עד 2.20)
- להתאים תכנית להיתר (בליטות)

חתכים וחזיתות:

- יש להראות ברור כל השינויים ביחס להיתר על ידי צביעה - קירות קיימים - באפור
- חזית מערבית לא תואמת לתכנית
- גג רעפים לא יכול להיות עם שבירה – להראות שיפוע אחיד. גובה מקסימלי בחלל הגג יהיה נמוך מ-1.80 מ'.
- בחתך א'-א' לבטל חלון בחלל גג
- ראה עדכונים על גבי התכנית**

לסיכום:

ניתן לאשר המבוקש בכפוף להשלמת כל העדכונים הדרושים בתכנית, בכפוף להשלמת גיליון דרישות ולאחר בדיקה שמאית בגין הקלות.
שלב א' להיתר – ביטול מחסן בתוך חנייה בפועל + דיווח מפקח על החזרת השימוש בחניה בהתאם להיתר.

בודקת: נוטקין ליליה
10.12.2014

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ל ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- **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.
- 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.

מספר בקשה: 20130009 תיק בניין: 4215

סעיף: 12

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015

מבקש:

הגשה 06/01/2013

קמפי יהודית

פרנקל אליהו

קראס חגי

בעל הנכס:

פרנקל אליהו

מבוא האמוראים 4/8 אשדוד

קמפי יהודית

מבוא האמוראים 4/4 אשדוד

קראס חגי

עורך:

אורי שרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מבוא האמוראים 4 אשדוד

שטח מגרש: 2186.33 מ"ר שטח בניה מותר: 1977.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 47 מגרש: 433 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 109/03/3, 93/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת ממ"ד

מהות הבקשה

תוספת בניה + ממ"ד לשתי יח"ד בקמות א' ו - ב' בבית משותף בן 4 קומות ע"ג קומת קרקע בבית משותף.

ביום 5/8/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה בקו בניין אחורי לצורך הבלטת מרפסת בקומה א' - ב' בשיעור של 1.0 מטר מ - 5.0 מטר המותרים ל - 4.0 מ'.

2. הקלה בקו בניין אחורי לצורך הקמת ממ"ד בקומות קרקע א', ב' בשיעור של 100% מ - 5.0 מטר המותרים ל - 0 מטר.

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			
			63.79		13.14	1753.66	מגורים		
			63.79		13.14	1753.66			
0.00% : %בניה			63.79		1766.80		סה"כ:		

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201401 מ: 07/01/14 הוחלט:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

- לאשר תוספות בקומות א' וב'.
- לאשר ממ"דים מוצעים בשטח המותר ע"פ פיקוד העורף בלבד מאחר ולא ניתן לאשר שטח עיקרי בסטייה מקו בניין.
- לאשר תוספת הגדלת סלון בקומת הקרקע בלבד.

4. לא לאחר מחסן בצמוד לחדר בקומת הקרקע בסטייה ניכרת מקו בניין.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מבוקש דיון נוסף לצורך הורדת מבקש ושינוי במהות הבקשה:
תוספת בניה + ממ"ד לשתי יח"ד בקומות א' ו - ב' בבית משותף בן 4 קומות ע"ג קומת קרקע בבית משותף.
מבוקש הקמת מרחב מוגן דירתי מעבר לקו בניין אחורי + הבלטת מרפסת לדירות בקומות א' - ב' מכוח חוק המרפסות עד 12.0 מטר.
בוצע פרסום להקלה בתאריך 5.8.13 - לא התקבלו התנגדויות!
הקלה בקו בניין אחורי לצורך הבלטת מרפסת בקומה א' - ב' בשיעור של 1.0 מטר מ - 5.0 מטר המותרים ל - 4.0 מ'.
2. הקלה בקו בניין אחורי לצורך הקמת ממ"ד בקומות קרקע א', ב' בשיעור של 100% מ - 5.0 מטר המותרים ל - 0 מטר.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:
1. לאשר תוספות בקומות א' וב'.
2. לאשר ממ"דים מוצעים בשטח המותר ע"פ פיקוד העורף בלבד מאחר ולא ניתן לאשר שטח עיקרי בסטייה מקו בניין.

- 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 ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר תוספות בקומות א' וב'.
2. לאשר ממ"דים מוצעים בשטח המותר ע"פ פיקוד העורף בלבד מאחר ולא ניתן לאשר שטח עיקרי בסטייה מקו בניין.

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

- 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 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.
היטל השבחה מס' 47200470433 ע"ס 2994.00 ש"ח

10/11/2014

מס' דף: 37

ערבות מס' 12861100004 ע"ס 4050 ש"ח
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
ערבות מס' 186201400043 ע"ס 6393 ש"ח

07/01/2015

מספר בקשה: 20130889	תיק בניין: 5693
סעיף: 13	
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015	

מבקש:

* קריגל שרגא

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* ברקוביץ' בנו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: היידן 5 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 359.50 מ"ר שטח בניה מותר: 250.39 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2678 חלקה: 10 מגרש: 640 ו-ב יעוד: מגורים א דו-משפחתי

תכנית: 127/03/3, 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, תמא/35

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים

מהות הבקשה

דיון נוסף בסגירת פטיו קיים ע"י קורות עץ ורעפים והריסת פרגולה קיימת.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 18/12/14.

ביום 2/7/14 פורסמה הקלה לניוד שטחים מקומת מרתף בשיעור של 9 מ"ר ובמסגרת סה"כ

אחוזי הבנייה 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			
					8.28		מגורים		
					8.28				
0.00% : %בניה					8.28		סה"כ:		

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201412 מ: 01/06/14 הוחלט:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

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

2. לא לאשר סגירת פטיו המהווה חריגה מהשטחים המותרים.

- ככל שתוגש בקשה בהליך של הקלה לניוד שטחים ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 18/12/14 אשר הוגשה מבוקש סגירת פטיו קיים ע"י קורות עץ ורעפים

והריסת פרגולה קיימת.

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 29/12/13:

*המבוקש קיים.

*פרגולה שמסומנת להריסה בתכנית נהרסה.

תב"ע קובעת מגרש 127/03/3 שטח מגרש רשום 730 מ"ר, מגורים א' דו משפחתי,

שטח עיקרי קיים מרתף 43.36 ללא שינוי.

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 78.48 מ"ר, מבוקש 8.28 מ"ר, ע"ח שטחים לא מנוצלים מקומת מרתף מותר לפי

תיקון 85 אשר תתאפשר בניית מרתף עד גבולות היטל אופקי של קומת הקרקע.

סה"כ 80% עיקרי משטח ק. קרקע מותר 62.78 מ"ר ומרתף בנוי 43.36 מ"ר נותר הפרש לניצול בשיעור של 19.42 מ"ר. שטח עיקרי קיים קומה א': 101.13 מ"ר ללא שינוי. שטח מגרש 730 מ"ר / 2 = 365 מ"ר למבקש, סה"כ אחוזי בנייה מותרים 50%, קיים ומבוקש 187.89 מ"ר מהווה 51.47% משטח המגרש

בוצע פרסום הקלה לניוד שטחים מקומות מרתף בשיעור של 9 מ"ר ובמסגרת סה"כ אחוזי הבנייה המותרים, התקבלות פרסומים כחוק, פרסום אחרון בתאריך 2/7/14 ולא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקה שמאית בגין ההקלה המבוקשת, ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות.

בודקת הבקשה: בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- 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 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: 20140378	תיק בניין: 5027
סעיף: 14	
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015	

מבקש:

הגשה 09/06/2014

♦ איטח דבורה

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

בן יהודה 34 ירושלים

עורך:

♦ דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נהלל 16 אשדוד

שטח מגרש: 325.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2386 חלקה: 91 מגרש: 118 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/במ/14, מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116,

תמא/2/38, תקנה 6766, 3/65/38, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38 א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה הכוללת סגירת מרפסת ופרגולה בבית דו משפחתי קיים בהיתר.

ביום 9/12/14 פורסמה הקלה מקו בניין צדדי ואחורי עד 10% לצורך תוספת בניה במסגרת

שטחים 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			
27.65					18.49		מגורים		
					18.49				
0.00% : %בניה					18.49		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת בניה הכוללת סגירת מרפסת + פרגולה בבית דו משפחתי קיים בהיתר.
ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 14//15/6: פרגולה טרם בנויה, השירותים עדיין לא נהרסו וכמו כן
עבודות בניית סגירת המרפסת הופסקו במהלך הבנייה.

תב"ע קובעת מגרש 3/במ/14, שטח מגרש 387 מ"ר, אזור מגורים א',
מס' יח"ד 1, שטח בניה מרבי ברוטו ליח"ד 170 מ"ר.
ע"פ תב"ע שטח בניה מרבי בקומת קרקע: במגרש ששטחו 350-400 מ"ר תותר בניה עד 115 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בהיתר קומת קרקע: 77.55 מ"ר, מבוקש: 5.18 מ"ר, סה"כ 82.73 מ"ר > 115 מ"ר המותרים.
שטח עיקרי קיים בהיתר קומה א': 69.35 מ"ר, מבוקש: 13.31 מ"ר, סה"כ 82.66 מ"ר,
סה"כ קיים ומבוקש 165.39 מ"ר > 170 מ"ר המותרים.
התוספות הנ"ל מבוקשות בבליטה מקו בניין צדדי ואחורי עד 10%.
מבוקשת פרגולה בשטח של כ-20 מ"ר, יש להראות סכימת חישוב שטח לפרגולה המבוקשת.

קווי בניין:

ראה פירוט הקלות מקו בניין.

שאר קווי הבניין ללא שינוי.

בתכנית המבוקשת מבוקש חומר גמר שונה מהיתר מקורי שהוצא לפי טייח אקרילי לבן, מוצע כרגע חיפוי אבן בשונה מהוראות התב"ע אשר הנחו לציפוי של טייח אקרילי לבן או חומר שווה ערך וכמו כן לא יותרו ציפויים אחרים אלא אם קיבלו אישור מהנדס הוועדה.

בבקשה זו מבוקשת הזזת חנייה מקורה ע"פ היתר למיקום חנייה לא מקורה שקיימת בהיתר - יש לצבוע ע"ג התכנית בהתאם לשינויים מהיתר קיים.

מבוקש מיקום פרגולה ע"ג מיקומה של חנייה מקורה - יש לקבל אישור מח' תשתיות לעניין זה.

הקלות מבוקשות:

הקלה מקו בניין צדדי ואחורי עד 10% לצורך תוספת בנייה במסגרת שטחים המותרים.
התקבלו פרסומים כחוק, פרסום אחרון בוצע בתאריך 9/12/14 ולא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקה שמאית בגין הקלות, ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות.

בודקת הבקשה: בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הוועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- 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.
- 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.

7063	תיק בניין:	מספר בקשה: 20140541	סעיף: 15
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015			

מבקש:

* וייסבורד זויה

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* סהרונני - נקש חגית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הנביא גד 9 אשדוד**שכונה: רובע י**

שטח מגרש: 389.00 מ"ר שטח בניה מותר: 160.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2398 חלקה: 99 מגרש: 98 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/ב, 9/מ, 117/מק, 118/מק, תמא/10/ד, 10/מק, 116/מק, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/35, 96/101/02/3, תמא/36, א, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א' ושינויים בחלוקה פנימית ובחזיתות.

ביום 7/12/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים מקומות מרתף הלא בנויה לקומות עליונות בשטח כ-41 מ"ר.

2. הקלה בגובה מקסימלי מ' 07.80 ל-8.0 מ' מעל הכניסה.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
-18.56			-5.86		41.71		מגורים		
			-5.86		41.71				
0.00% %בניה:			-5.86		41.71		סה"כ:		

הערות בדיקה:

תוספת בניה בקומת קרקע וקומה א' + שינויים פנימיים + שינויים בחזיתות.

לפי דיווח של מפקחת מתאריך 19.10.14: המבוקש טרם בנוי.

הערות רישוי:

מבוקשת תוספת בניה ליחידת קוטג' על מגרש בודד.

שטח מגרש 368 מ"ר. תב"ע קובעת מגרש 3/65/24. תכנית מפורטת 3/במ/9.

יעוד: אזור מגורים א'.

מותר בניית מרתף שגודלו לא יעלה על 60% מקומת קרקע. (עפ"י ת.ב.ע.). גודל קומת קרקע $107.86 \times 60\% = 64.72$ מ"ר.

במקום חל תיקון 85 מאפשר שטח עיקרי במרתף.

שטח 19 מ"ר כבר ניתן למבקש בהקלה בהיתר מס' 20040107. (לבניה בקומה א').

נותר לניוד $64.72 - 19 = 45.72$ מ"ר. מוצע כ-41 מ"ר.**מבוקשות הקלות:**

1. הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים מקומות מרתף הלא בנויה לקומות עליונות בשטח

כ-41 מ"ר.

2. הקלה בגובה מקסימלי מ' 07.80 ל-8.0 מ' מעל הכניסה.
הקלות פורסמו כחוק בתאריך 7.12.14. לא התקבלו התנגדויות.

שטחים המותרים לבניה:

בקומת קרקע מותר שטח עיקרי 100 מ"ר.
בקומה א' מותר שטח עיקרי 60 מ"ר.
סה"כ בשתי קומות מותר 160 מ"ר.

שטחים קיימים:

בקומת קרקע קיים שטח עיקרי 99.86 מ"ר.
בקומה א' קיים שטח עיקרי 78.29 מ"ר (כולל ניווד שטחים ממרתף בשטח 19 מ"ר לפי היתר קיים).
סה"כ שטח עיקרי קיים בשתי קומות $99.86 + 78.29 = 178.15$ מ"ר > 160 מ"ר מותרים.

שטחים מוצעים:

בקומת קרקע מוצע שטח עיקרי 23.15 מ"ר. (על חשבון מחסן קיים + הגדלת שטח בניה).
בקומה א' מוצע שטח עיקרי 18.56 מ"ר. (על חשבון מרפסת)
סה"כ מוצע בשתי קומות שטח עיקרי $23.15 + 18.56 = 41.71$ מ"ר.
סה"כ קיים + מוצע בשתי קומות $178.15 + 41.71 = 219.86$ מ"ר. > 220.0 מ"ר (עפ"י מדיניות).
התוספת מבוקשת בתוך קווי בנין.

ניתן לאשר הבקשה.

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, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- 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 תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130935	תיק בניין: 2723
סעיף: 16	
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015	

מבקש:

* גולדנברג שמואל

הגשה 30/12/2013

בעל הנכס:

* גולדנברג שמואל

רבא 16 אשדוד

עורך:

* דלויה כפיר - סטודיו 21 לאדריכלות

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצדה 11 אשדוד**שכונה: רובע י"א**

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

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

תכנית: 111/03/3, מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116,

תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, תמא/35

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

שינויים ותוספות במבנה קיים.

ביום 24/2/14 פורסמה הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים בקומת מרתף לקומות עליונות

בשיעור של כ-50 מ"ר במסגרת שטחים המותרים לבניה.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
25.29					49.24		מגורים		
					49.24				
0.00% : %בניה					49.24		סה"כ:		

הערות בדיקה:

שינויים ותוספות במבנה קיים.

לפי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 2.01.2014:

-קיים פירוק יחידות דיור.

-שינויים פנימיים בוצעו.

-קיים דוח במחלקה משפטית על יחידות דיור.

הערות רישוי:

מבוקשת הקלה לניוד שטחים הלא מנוצלים בקומת מרתף לקומות עליונות בשיור של כ-50 מ"ר

במסגרת שטחים המותרים לבניה. מתוך 50 מ"ר מנוצל לניוד 34 מ"ר, אשר 16 מ"ר מוצע להגדלת שטחים קיימים

במרתף.

הקלה פרסמה כחוק בתאריך 24.02.14. לא התקבלו התנגדויות.

במגרש חלה תב"ע מס' 14\111\03\3 מס' יח"ד במגרש-2.

שטח מגרש 761 מ"ר. ליח"ד אחת 380.5 מ"ר.

מותר לבניה קומה אחת+קומה חלקית+קומת מרתף.

קומת קרקע מותר עיקרי 30%*380.5=114.15 מ"ר. קיים בהיתר 142.81 מ"ר. (37.5% הכולל תיקון 20).

מוצע בקומת קרקע 9.39 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 152.20 מ"ר – מבוקש בהקלה.

בקומת קרקע מבוקשות 2 חניות לא מקורות. יש לקבל אישור מחלקת תשתיות.
מבוקש מחסן גינה צמוד לגדר בגודל 3.0 מ"ר = מותר ניתן לאשר.
קומת מרתף מותר עיקרי $142.8 = 114.24 \times 10\%$ מ"ר. קיים 51.29 מ"ר. יתרה 62.95 מ"ר. מבוקש 34 מ"ר.
מבוקש שטח אחסנה במרתף במסגרת 20% המותרים בגודל 18.80 מ"ר. גובה תקרה 2.30 מ'.
תוספת בניה בקומת מרתף מבוקשת על חשבון חניות 2 חניות במקומם מבוקשות בקומת קרקע-בכפוף לאישור מח' תשתיות.
יש לתת פיתרון אוורור לכול החדרים בקומת מרתף.
קומה א' (חלקית): מותר שטח עיקרי $380.5 = 38.05 \times 10\%$ מ"ר. קיים 25.52 מ"ר.
מוצע 23.72 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע 49.24 מ"ר < 38.05 מ"ר מותרים. חסר שטח בגודל 11.19 מ"ר. מבוקש כהקלה.
יש לצבוע תכנית לפי דרישת חוק. יש לתת פיתרון אוורור לכול החדרים ולהתאים תכנית להיתר.
סה"כ קיים + מוצע 201.44 מ"ר מעל הקרקע 67.42 מ"ר מתחת לקרקע. ניתן לנייד שטחים עד 220.0 מ"ר (לפי מסמך מדיניות).
בקומת גג עליון יש לסמן בצבע חלקים מבוקשים.
יש לתת גובה גדרות בחתכים וחזיתות. גובה גדרות מותר עד 1.80 מ'.
יש לתקן טבלת שטחים מבוקשים וטבלת שטחים המותרים לבניה בהתאם להיתר ומידע תכנוני.
יש לבדוק חבות היטל השבחה.
ע"פ דיווח נוסף מתאריך 29/12/14:
בבדיקה שנערכה עם מפקח שמעון בוזגלו נמצא שבקומת מרתף אחרי קידוח בקיר קיים חול.
קיימת דלת כניסה נוספת בקומת קרקע שלא מופיע בתוכנית (כניסה למטבח)

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

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

מספר בקשה: 20130164	תיק בניין: 6143
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015	

סעיף: 17**מבקש:**

♦ פרקש אברהם

הגשה 27/02/2013

בעל הנכס:

♦ משכנות רווחה

בני ברק ת.ד. 3027

עורך:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מאיר בעל הנס 12 אשדוד

שכונה: רובע ז

שטח מגרש: 8849.00 מ"ר שטח בניה מותר: 9972.25 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 160 מגרש: 2001 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 14/109/03/3, 14/109/03/3, תלר/223, תמא/38, תממ/14/4

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת בניה חדרים על הגג לדירה בקומה ד' לרבות מרפסות גג בבית משותף.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/12/14.

ביום 6/8/14 פורסמה הקלה לניוד זכויות בלתי מנוצלות מקומה ד' לקומת גג בשיעור של 40 מ"ר לצורך הקמת חדרים על הגג בשטח הכולל של כ- 64 מ"ר.
לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
12.47					63.50		מגורים		
					63.50				
סה"כ:					63.50				
0.00% : %בניה									

הערות בדיקה:

מבוקש: תוספת בניה חדרים על הגג לדירה בקומה ד' לרבות מרפסות גג בבית משותף.

לפי דוח פיקוח מתאריך 03.03.13 - המבוקש טרם בנוי. קיימת סגירה בקומת הגג, בבקשה מסומנת להריסה. קיימים לדירות אחרות בקומות ד' חריגות בניה שונות.

קבלת תוכנית מתוקנת מתאריך 09.09.14:

שטח מותר לבניה במגרש 95 מ"ר ממוצע לדירה * 80 יח"ד = 7600 מ"ר

שטח קיים ע"פ ההיתר המקורי 6110.60 מ"ר (7600 מ"ר - 6110.60 מ"ר = 1489.40 מ"ר)

כך שנוותר שטח של 1489.40 מ"ר / 80 יח"ד = 18.61 מ"ר ליח"ד + 4 מ"ר מכוח שינוי בתקנות הממ"דים.

מותר חדר על הגג בשטח של 25 מ"ר, שטח עיקרי מבוקש לחדרים על הגג 48.06 מ"ר < 25 מ"ר + 22.61 מ"ר = 47.61 מ"ר יש להתאים לשטח המותר.

כמו כן מבוקש ביצוע תוספת חדרים על הגג ללא נסיגה אלה ע"י פרט ניתוק.

הקלה לניוד זכויות בלתי מנוצלות מקומה ד' לקומת גג בשיעור של 40 מ"ר לצורך הקמת חדרים על הגג בשטח הכולל של כ- 64 מ"ר - תאריך אחרון לביצוע פרסום 06.08.14 לא התקבלו התנגדויות.

ניתן לאשר את המבוקש בתנאים המקובלים ולבצע נסיגה של המוצע מעל שטח המשותף.

יש לתקן מדרגות ע"פ תקן.

פרט הניתוק כפי שמוצע אינו מאושר - יש לתקן.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201414 מ: 21/10/14 הוחלט:
להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקה של היועץ המשפטי לעניין הגדרה של חלל חדר מדרגות קיים.

בתאריך 20/12/14 הוגשה תכנית מתוקנת במסגרת השטחים המותרים וללא בניה על חדר המדרגות המשותף.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- 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
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ואו בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130113	תיק בניין: 3	סעיף: 18
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501	בתאריך: 20/01/2015	

מבקש:

♦ חברת אלבר ציי רכב (ר.צ.) הגשה 10/02/2013

בעל הנכס:

♦ קורות ועמודים
בר כוכבא 36 פתח תקווה

עורך:

♦ שריקי מרסל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האורגים 7 אשדוד

שכונה: אזור תעשייה בינונית (2)

שטח מגרש: 10050.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3087.36 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 88 מגרש: 115 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 מבנים יבילים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף לצורך הארכת תוקף החלטה לשימוש וחורג למבנה קיים בהיתר מתעשייה ואחסנה למשרדים למשך 5 שנים, הצבת מבנה יביל, גידור זמני ללא חלוקת מגרש ופתיחת שער כניסה נוסף משביל מעבר בתוך המגרש.

ביום 13/6/13 פורסם שימוש חורג למבנה המיועד לתעשייה ואחסנה למשרדים במגרש להשכרת רכבים לתקופה של 5 שנים. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201313 מ: 23/07/13 הוחלט:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג במבנה הקיים למשך תקופת השימוש החורג המאושר במגרש עד לתאריך 4/10/16.
 2. לאשר בניית מבנה יביל ע"פ התכליות המותרות וגידור זמני ללא חלוקת המגרש.
 3. לא לאשר את פתיחת שער כניסה נוסף אלא לבצע כניסה פנימית.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

המלצות מהנדס הועדה:

להאריך החלטת ועדת משנה מספר: 201313 מיום: 23/07/13 שבה הוחלט:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג במבנה הקיים למשך תקופת השימוש החורג המאושר במגרש עד לתאריך 4/10/16.
 2. לאשר בניית מבנה יביל ע"פ התכליות המותרות וגידור זמני ללא חלוקת המגרש.
 3. לא לאשר את פתיחת שער כניסה נוסף אלא לבצע כניסה פנימית.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל כ ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

להאריך החלטת ועדת משנה מספר: 201313 מיום: 23/07/13 שבה הוחלט:
1. לאשר הבקשה לשימוש חורג במבנה הקיים למשך תקופת השימוש החורג המאושר במגרש עד לתאריך 4/10/16.

2. לאשר בניית מבנה יביל ע"פ התכליות המותרות וגידור זמני ללא חלוקת המגרש.
 3. לא לאשר את פתיחת שער כניסה נוסף אלא לבצע כניסה פנימית.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

ת. השלמה
22/12/2014

24/07/2014

24/07/2014

24/07/2014

24/07/2014

08/09/2014

24/07/2014

22/12/2014

24/07/2014

24/07/2014

24/07/2014

24/07/2014

24/07/2014

24/07/2014

18/12/2014

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- 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)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- 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- הצהרה
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- היטל השבחה מס' 245300880000 ע"ס 32559.14 ש"ח
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130178	תיק בניין: 4024	סעיף 19:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 20/01/2015		

מבקש:

♦ שצילקונוב סבטלנה הגשה 03/03/2013

בעל הנכס:

♦ פרימק יזמות ונדלן בע"מ
ירושלים ת.ד. 181 מיקוד: 91007

עורך:

♦ דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ארן זלמן 13 אשדוד

שכונה: רובע ד

שטח מגרש: 750.00 מ"ר שטח בניה מותר: 262.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2189 חלקה: 48 מגרש: 373 יעוד: יחידה מסחרית

תכנית: 14/104/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מסחר שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף לצורך הארכת תוקף החלטה להמשך שימוש חורג עבור גן ילדים לתקופה של 5 שנים, ביטול פרגולה ושינוי גדר.

גן קיים עפ"י היתר מס' 20080093 עד 16.04.2013. מבוקש עד 16.04.2018.

ביום 6/8/13 פורסמה הקלה להמשך שימוש חורג מחנויות לגן ילדים פרטי לתקופה של 5 שנים.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201317 מ: 10/12/13 הוחלט:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

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

המלצות מהנדס הועדה:

להאריך החלטת ועדת משנה מספר: 201317 מיום: 10/12/13 שבה הוחלט:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים (ועד לתאריך 10/12/18).

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

מ ה ל ח ה ד י ו נ

• נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, הרב אמסלם, מר דנינו והרב אמסילי.

• ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ת

להאריך החלטת ועדת משנה מספר: 201317 מיום: 10/12/13 שבה הוחלט:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים (ועד לתאריך 10/12/18).

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

ת. השלמה

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.

20/11/2014

09/02/2014

18/11/2014

18/11/2014

18/11/2014

20/11/2014

18/11/2014

עו"ד צבריאל כנפו
יו"ר הועדה

20/11/15
אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה