

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201511 ביום שלישי תאריך 21/07/15 ה' אב, תשע"ה בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:15 והסתיימה בשעה 17:45.

השתתפו:

חברים:

הרב מרדכי ליברמן	מ"מ יו"ר הוועדה	הופיע בשעה 16:18
הרב אבי אמסלם	חבר וועדה	יצא בשעה 17:20
		שב בשעה 17:25
מר דוד בן חמו	חבר וועדה	יצא בשעה 16:51
		שב בשעה 16:53
		יצא בשעה 17:19
		שב בשעה 17:20
		עזב בשעה 17:29
		עזב בשעה 17:08
	חבר וועדה	מ"מ לד"ר לחמני.
	חבר וועדה	מ"מ למר כצלסון.
	חבר וועדה	

מוזמנים:

הרב יעקב טסלר	מהנדס הוועדה	
אינג' צבי צילקר	היועמ"ש	
עו"ד נעים שומר	עוזר מ"מ ק ראש העיר	
	ממלא מקום היועמ"ש	
	מ"מ השר להגנת הסביבה	
	סגנית מנהלת אגף תכנון	
	מנהלת מח' תכנון.	
	מנהל מח' השבחה	
	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.	
	מנהלת מח' רישוי בנייה.	
	סגנית מנהל מח' תכנון כבישים.	
	נציג מבקר העירייה	
	מזכירת וועדת בניין ערים	רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

עו"ד כנפו גבריאל	יו"ר הוועדה
ד"ר רו"ח אלי לחמני	חבר וועדה
מר שמעון כצלסון	חבר וועדה
מר ולידימיר גרשוב	חבר וועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה

חבר וועדה	מר משה דנינו
חבר וועדה	הרב חיים אמסילי
נציג מ.מ.י	מוזמנים:
נציגת משרד הפנים	מר יחיאל בן צור
נציג הכבאות	גב' רחל קטושבסקי
	רשף רפאל לחיאני

אישור פרוטוקול 201510 מיום 30/6/15.

- נכחו הרב ליברמן, הרב טסלר, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר בן חמו.
- עו"ד שומר, אינג' צילקר ומר בן חמו נמנעו מאחר ולא נכחו בדיון.
- הרב ליברמן והרב טסלר הצביעו בעד אישור הפרוטוקול למעט סעיף 4.
- הפרוטוקול אושר למעט סעיף 4 ברוב קולות.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תב/1340	החוף הנפרד - תכנית בינוי ופיתוח עירונית				5
2	תב/1346	מגרש 23 - מבנה ציבור לפעילות ילדים ונוער	2815	22	22	9
3	603-0213280	הסדרת מתחם "באר-משה", רובע ג', אשדוד	471	9	9	10
4	603-0214577	חלוקת מגרש למגורים וקביעת זכויות והנחיות בניה, רובע א'	2061	26	26	16

תכנית בינוי: תב/1340

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015

שם: החוף הנפרד - תכנית בינוי ופיתוח עקרונית

נושא: אישור תכנית הבינוי

רשות: אשדוד

בעלי עניין:

+ עורך התוכנית: מוריה סקלי אדריכלות נוף

מטרות התכנית:

תכנית בינוי ופיתוח עקרונית זו, נותנת הנחיות בינוי ופיתוח למגרשים הכלולים בה המהווים תנאי להיתר בניה.
תכנית זו מייצרת זכויות בניה למבני שירותי חוף והצלה בחלק ממגרש 11 מתב"ע 44/101/02/3.
ובנוסף מטרתה לענות על בקשות הוולחוני"פ שניתנו בפגישה מקדמית, המפורטות להלן:
א. יצירת הנחיות המסיטות את הבינוי בחזית החוף לכיוון מזרח, על מנת להרחיב את רצועת החוף.
ב. הצגת המעבר החופשי הקבוע לציבור הרחב, פרוט לגבי הגדר המוצעת.

הערות בדיקה תכנוניות:

הערות בדיקה לתכנית בינוי ופיתוח עקרונית תב/1340 החוף הנפרד

תכנית בינוי ופיתוח עקרונית למגרשים מס': 1,2,7,11 מתב"ע תקפה: 67/101/02/3 (מגרש מס' 7 כלול בתחום הקו הכחול של תכנית מס' 67/101/02/3 אך זכויותיו מתכנית מס' 44/101/02/3)
מגרש מס' 6 מתכנית מס' 44/101/02/3.
והחלק הדרומי של אזור פיתוח שפת הים – מתכנית המתאר 101/02/3 (ד/313)

זכויות בניה ע"פ תב"ע מס' 67/101/02/3:

מגרשים 1,2:

יעוד: מלונאות ונופש.

שטח מגרש מינימלי: 6 ד'.

סה"כ אחוזי בניה שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע: 120%.

אחוזי בניה שטחי שירות מעל הקרקע: 40%.

אחוזי בניה שטחי שירות תת-קרקעיים (לצורך חניונים תת-קרקעיים, ושימושים נלווים לבתי מלון):

לחניה פריקה וטעינה: 30%, אחר: 60%.

סה"כ אחוזי בניה: 250 %

מס' קומות מרבי מעל קומת הכניסה: 10.

מס' קומות מתחת לקומת הכניסה: 3.

קווי בנין: תת-קרקעי: קו בנין 0 (גבול המגרש), חזית: 5 מ', צדדי: 5 מ', אחורי: 5 מ'.

תכנית מרבית (לא כולל שטח מגוון מעל שטחים בנויים תת-קרקעיים) 40%.

זכויות בניה ע"פ תכנית מס' 44/101/02/3:

מגרשים מס' 6,7:

יעוד: אכסון ונופש מיוחד.

שטח מגרש: 6: 53 ד', שטח מגרש: 7: 55 ד'.

אחוזי בניה שימוש עיקרי מעל פני הקרקע: 35 %.

אחוזי בניה שטחי שירות מעל פני הקרקע: 5%.
סה"כ %בניה במגרש: 40%.
סה"כ מ"ר לבניה: מגרש 6: 21,200 מ"ר, מגרש 7: 22,000 מ"ר.
מספר קומות מרבי: 2 קומות.
קווי בנין: חזית: כמסומן בתשריט, צד: 5 מ', אחור: 5 מ'.

תכנית מס' 44/101/02/3 סעיף 22 קובעת תנאי להיתרי בניה:
"היתרי הבניה יוצאו אך ורק לתכנון וביצוע כולל של כל מגרש ומגרש כמופיע בתשריט ולא לחלקים ממנו, ועפ"י תכנית בינוי ופתוח למגרש שתאושר תחילה ע"י הועדה המקומית.

תכנית בינוי ופיתוח עקרונית זו, נותנת הנחיות בינוי למגרשים הכלולים בה.

בנוסף מטרתה לענות על בקשת הוולח"פ:
א. יצירת הנחיות המסיטות את הבינוי בחזית החוף לכיוון מזרח, על מנת להרחיב את רצועת החוף.
ב. הצגת המעבר החופשי הקבוע לציבור הרחב, פרוט לגבי הגדר המוצעת.

אזור חוף רחצה (מגרש 11):

זכויות בניה עבור מבני שירותי חוף והצללה לחוף הנפרד:

1. ע"פ הנחיות תב"ע מס' 44/101/02/3 סעיף 29, יש לקבוע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, גם את זכויות הבניה למגרש מס' 11 (עבור מבני שירותי חוף והצללה).
2. שימושים המותרים (לפי סעיף 19): "באזור אסורה כל בניה פרט להקמת תחנות הצלה, סככות, מקלחות, כסאות נוח, חנית נכים, שירותים – הכל עפ"י תוכניות פיתוח באישור הועדה המקומית". יש לשנות את העמדה של מבני שירותי החוף ולהצמידם על קיר משותף שיעבור על גבול ההפרדה המרכזי.
באישור הוולח"פ הצבת גדרות שאינם ברשימת השימושים המותרים.
3. יש לעדכן את זכויות הבניה המבוקשות עבור מבני שירותי חוף והצללה בהתאם לשטחי הבניה בהיתר של החוף הנפרד הקיים – חוף יא'.
4. יש לציין שתכנית זו באה להסדיר מיקום חדש המחליף את החוף הנפרד הקיים בחוף יא'. יש לציין בתנאי למתן היתר להסדרת החוף המוצע עפ"י תוכנית זו – סימון לביטול החוף הנפרד הקיים.
5. יש לעדכן את הקו הכחול של תכנית כך שיכלול גם את מגרשים 1,2,6,7.
כמן כן, יש לציין שהבינוי המוצע אינו מהווה תחליף לבינוי שיהיה צורך להגיש כתנאי להיתר למגרשים הנ"ל אלא הנחיות מחייבות לבינוי שיוגש לכל מגרש.
6. יש לציין שהמיקום של החוף הנפרד פוגע באופציה של שימוש החוף הציבורי לאורחי המלון שיבנה במגרש 6. עקב כך בכדי לשמור על גישה חופשית לציבור המלון, יש להזיז מיקום הנבחר דרומה ולהשאיר רצועת טיילת ברוחב 7.0 מ' לכיוון מזרח-מערב, המתחילה מפינה צפון מערבית של מגרש 6 והמשכית לטיילת המוצעת בכיוון צפון-דרום.
7. לא ברור מהו המקור הסטטוטורי להצבת גדר הפרדה בתחום הימי. ועל כן תכנית בינוי זו הינה בתחום היבשתי בלבד, הגדרות בתחום הימי, ככל שיהיו, ידונו בסמכות ובהתאם למדיניות ואישור הוולח"פ.

תנועה וחניה:

יש לתאם עם מחלקת תשתיות בנושא תנועה וחנייה, לרבות שיעור כמות אוטובוסים צפויה,

ותכנון חנייה מספקת עבורם בעונת הרחצה.

אופציות לגידור:

הגדר מהווה חזית חשובה במבט אל הים, יש לשלב בגדר צמחייה מקומית המתאימה לתנאי הקרבה לים.

הערות לעריכת המסמך:

סטריפ כותרות:

- א. יש להדגיש את קווי החציצה המפרידים בין המגרש וייעודו לבין המגרש הבא וייעודו.
- ב. יש להוסיף למגיש התכנית: עיריית אשדוד – חופית החברה העירונית לתיירות.

תמ"א 35:

המקרא אינו קריא (ג'בריש) יש לתקנו כך שיהיה קריא.

תמ"א 13:

יש להגדיל את המקרא כך שיהיה קריא.

תמ"מ 4:

יש להוסיף בכותרת: שינוי מס' 14.

קומפילציה של תב"עות:

- א. יש לשנות קנ"מ ל- 1:2,500
- ב. יש להשלים את הקומפילציה עד לגבול שיפוט דרומי של אשדוד.
- ג. יש למחוק את התיחום הכחול ולסמן גבול תכנית בינוי ופיתוח עקרונית (לא בצבע כחול), גם במקרא וגם בקומפ', שיכלול את כל המגרשים הרשומים בסטריפ הכותרות.
- ד. יש לסמן גבול תכנית מאושרת ומספרה גם במקרא וגם בקומפילציה.
- ה. יש להשלים מס' מגרשים סטטוטוריים גם במקרא וגם בקומפ', ולמחוק מספרים שאינם סטטוטוריים.
- ו. יש לסמן קו 100, 200, 300 מטר מחוף הים.
- ז. יש לצמצם מקרא רק לייעודים שמופיעים ולהוסיף את הייעודים החסרים כגון סימון חוף רחצה (צהוב), ויש לתקן את צביעת הסימונים בהתאם למופיע בתכניות המאושרות למשל סימון חניה ציבורית: יש להדגיש סימון רשת אלכסונים גם במקרא וגם בקומפ', יעוד מלונאות ונופש- יש לסמן בנוסף צהוב עם תיחום שחור. הערות נוספות בגוף התכנית.

תרשים בינוי החוף הנפרד:

- א. יש לשנות קנ"מ ל- 1:2,500
- ב. יש להשלים מס' מגרשים סטטוטוריים, ולמחוק מספרים שאינם סטטוטוריים.
- ג. יש לתקן את גודל הגדר הצפונית והדרומית ל- 100-110 מ"א.
- ד. יש לעדכן בסימונים: טיילת מוצעת (רוחב 7 מ')
- ה. יש לסמן קו 100, 200, 300 מטר מחוף הים.

תרשים סביבה:

- א. יש לשנות קנ"מ ל- 1:2,500
- ב. במגרשים מס': 1,2,5,6 יש להשלים סימון קווי בנין ומידותיהן, סימון מס' קומות, וסימון תכנית מקסימלית (בהתאם לתב"ע התקפה).
- ג. יש למחוק תוואי טיילת עירונית (עוברת על חניון בניו).
- ד. יש למחוק מס' שאינם סטטוטוריים, להשלים מס' מגרשים סטטוטוריים ולתקן את מספרי התב"עות החלות.
- ה. יש לעדכן את קו 100 מטר מקו החוף וקו 300 מטר מקו החוף בהתאם למדידה. ולהוסיף את קו 200 מטר מקו החוף. (אלו אינם קווים ישרים).

המחשבות אינטנסיביות הבינוי והפיתוח הגנני:
יש לתקן לפי הערות א, ב, ד, בהערות לתרשים הסביבה.

כללי:
יש לקבל ממחלקת תכנון עיר צילומי הערות בגוף הגליון ויש לעדכן בהתאם, לרבות הערות מפורטות להנחיות הבינוי.

- מהלך הדיון:
- נכחו הרב ליברמן, הרב טסלר, הרב אמסלם, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר בן חמו.
 - הרב ליברמן ביקש להוריד את הנושא מסדר היום.

החלטת הועדה:
התכנית הורדה מסדר היום לבקשת הרב ליברמן.

תכנית בינוי: תב/1346

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015

שם: מגרש 23- מבנה ציבור לפעילות ילדים ונוער

נושא: אישור תכנית הבינוי

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 2,622.000 מ"ר

יחס כפיפות: לתכנית
90/101/02/3 א

בעלי עניין:

• **מגיש התוכנית:** עירייה (וולטר שיינקמן)

• **עורך התוכנית:** וולטר שיינקמן

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2815 חלקות: 22

מטרות התכנית:

תכנית בינוי מנחה למבנה ציבור בהתאם להנחיית תכ' 90/101/02/3 א.

הערות בדיקה תכנוניות:

תכנית החלה במגרש 23 – 90/101/02/3 א-תכנית כללית רובע ט"ז.

שטח המגרש – 2,622 ד'.

יעוד המקרקע- שב"צ

שימושים המותרים לפי תכ' 90/101/02/3 א- מגרש רזרבי.

זכויות הבנייה לפי תכנית המתאר לבניני ציבור 78/101/02/3 :

מעל הקרקע- 40% עיקרי , 10% - שירות

מתחת לקרקע 40% עיקרי , 40%- שירות

תכסית 50%

מס' קומות מעל הקרקע- 4

מס' קומות מתחת לקרקע – 1.

תנאי למתן היתר בנייה – אישור תכנית בינוי.

בעקבות לדרישה תביעת הנ"ל מוגשת תכנית בינוי להקמת מבנה ציבור לפעילות בשעות פנאי לילדים ובני נוער שוחרי מדע.

התכנית מציעה בשלב א – מבנה 3 קומות הכולל חדרי יועצים, חדרי פעילות, אולם לפעילות חינוכית וחדרים נלווים לרבות מזכירות, ח.מדריכים, ממ"מ.

קומה רביעית הינה אופציונלית לשלב ב.

חומרי גמר – שילוב חיפוי אבן נסורה וטיח.

התכנית מקובלת ותואמת הנחיות תביעת התקפה.

מהלך הדיון:

• נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקר ועו"ד שומר.

• **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה:

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

תוכנית מפורטת: 603-0213280

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015

שם:

הסדרת מתחם "באר-משה", רובע ג', אשדוד

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 39,327.000 מ"ר

גבולות:

מבנין ברח' באדמור מבע"ל 19 עד רח' האדמור מבע"ל 43.

בעלי עניין:

* מגיש התוכנית: חב' וי.אי.די.ריאלטי קורפורשין

* עורך התוכנית: זהבי אדריכלים

* בעלים: חב' - וי.אי.די.ריאלטי קורפורשין

אזור/רובע

רחוב האדמור מבע"ל 19, שכונה: רובע ג', אשדוד

רחוב האדמור מבע"ל 43, שכונה: רובע ג', אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:חלקות בשלמותן:

גוש: 2464 חלקות: 22-23, 36-38

חלקי חלקות:

גוש: 471 ח"ח 9

גוש: 2064 ח"ח 15

גוש: 2065 ח"ח 12, 18

גוש: 2069 ח"ח 14, 30

מטרות התכנית:

1. חלוקה למגרשים והסדרת גישה לעניין זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א) (1).
2. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א) (4).
3. תוספת יחיד ללא הגדלת שטחי בנייה המותרים בתכנית לפי סעיף 62א(א) (8).
4. שינוי בגבולות בין מגרשי שב"צ, שצ"פ ודרך על מנת להסדיר מצב קיים לפי סעיף 62א(א) (3).
5. קביעת הנחיות בינוי לפי סעיף 62א(א) (5).

עיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית:

1. חלוקת מגרש 2000 ל-4 תאי שטח: 1,2,3,4 המיועדים למגורים ג.
2. הגדלת תא שטח 5 לשב"צ, ע"ח תא שטח סמוך המיועד לחניה של שב"צ בתחום מגרש למגורים וקביעת קווי בנין חדשים נקודתיים למתקנים טכניים ולבית כנסת.
3. תתוית דרכי גישה למעבר כלי רכב והולכי רגל ע"י שינוי בתוואי זיקת הנאה קיים וקביעת זיקת הנאה חדש.
4. בתא שטח 1: קביעת קו בנין דרומי - 1.4 מ' וקו בנין מזרחי - 2.7 מ' עקב שינוי בגבול המגרש וקו בנין מערבי - 4.7 מ' בפינת בנין 11 לצורך הסדרת מצב קיים.
5. בתא שטח 3: שינוי נקודתי בקו בנין מערבי מ- 8 מ' ל- 6.5 מ' לצורך הסדרת מצב קיים.
6. בתא שטח 4: שינוי נקודתי בקו בנין מערבי מ- 8.0 מ' ל- 0 מ' ובקו בנין דרומי מ- 4.0 מ' ל- 0 מ' לצורך הקמת ח. טרפו.
7. תוספת 14 יחיד לבנין עתידי, לסה"כ 24 יחיד בתא שטח 4.
8. הסדרת גבולות בין תא שטח 5 ושטחים ציבוריים סמוכים: שצ"פ ודרכים ע"י מצב בשטח

וקביעת קו בנין מזרחי ושינוי נקודתי בקו בנין מזרחי ל- 0 מ' למתקנים טכניים כפי שמסומן בתשריט.
9. קביעת הנחיות בינוי לתוספת בנייה לבנינים קיימים.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

כללי:

1. יש להגיש תכנית במבא"ת 07/2009.
2. יש להגיש טבלאות הקצאה בנפרד.

תשריט מצב מאושר:

1. יש להראות יעודי הקרקע מסביב לגבול התכנית.
2. במגרש 2900 יש להתאים קו בנין לתכנית המאושרת 2195/מק/3 (מעוגל).
- יש להראות סימון של זיקת הנא באופן ברור יותר, כמו כן יש לציין בכיתוב מקומות החניה המיועדים למגרש 2900 בתחום מגרש 2000 עפ"י תכ' 40/103/03/3.

תשריט מצב מוצע:

1. יש לתת מידות של זיקות מעבר.
2. יש ליישר גבול מגרש 1 עפ"י הערות לנספח בינוי.
3. יש לציין קווי בנין של מתקנים טכניים בתחום תא שטח 1 בגבול עם תא שטח 2900.
4. בסימון קווי בנין נקודתיים קדמי וצדדי- 1.0 מ' בתחום תא שטח 4 המיועדים לח.טרפו יש לציין שהינם לח.טרפו בלבד.
5. יש לעדכן צביעת סוג המגורים לאחר תיקון שטחי בניה בתקנון.
6. חשוב לציין במסמכי התכנית שאין גישה ישרה מתא שטח 3 לתא שטח 2900 (מחניה למרכז רוחני שהחניה שייחת) עקב הפרשי גבהים.
7. יש לציין בכל המסכים שקו בנין דרומי בקרקע במגרש 4 יהיה במרחק שסוכם באישור מח' תשתיות (6.0 מ' אחרי שורת החניות הפנימיות).

נספח בינוי:

1. יש לתת פריסה של חזיתות של בנין 1 ו- 6 בכדי להבטיח שהינם זהים.
2. יש ליישר גבול מגרש 1 ע"י העברת 4 חניות לטובת מגרש 1 והוספת 2 מקומות חניה חסרות למגרש 2 בהמשך של חניה 23 של מגרש 2. את שתי החניות (1/6 ו- 2/6) יש להעביר לתחום המגרש 4 שהינם שייכים אליו בהמשך לחניות 16/6 ו- 24/6.
3. יש לציין שבבנין 6 יהיו דירות גן, ויש לתת שטחי גינות שלהם. כמו כן יש לציין שטחי גינון משותפים בתחום תא שטח 4.
4. יש לתקן בכיתוב של מס' קומות "ק...קרקע חלקית..." במקום "עמודים" בכל הבנינים שמתוכננות בהם דירות גן.
5. יש להגיש תכנית העמדה על רקע מדידה כולל גבהים.

תקנון:

יעברו הערות לתקנון והערות טכניות לכל מסמכי התכנית לאחר דיון בהפקדת התכנית.

הערות בדיקה תכנוניות:

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201403: שנערכה ב: 04/02/14
ממליצים בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

התכנית המוצעת נדונה בישיבה מס' 201403 שהתקיימה ב- 04/02/2014 והומלצה בפני הוועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
התכנית תוקנה לפי רוב ההערות, הוגשה בפורמט חדש דרך מערכת מקוונת של משרד הפנים ב- 27/04/2015

מ- 01/08/2014 נכנס לתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה ולפי הנחיות התיקון הנ"ל התכנית המוצעת הינה בסמכות הוועדה המקומית ואין צורך בהעברתה לטיפול בוועדה המחוזית.
עקב כך התכנית המתוקנת הוגשה לפי הפורמט של תכנית בסמכות הוועדה המקומית.
עקב כך יש צורך בדיון בחוזר בהתחשב בסעיפי החוק התכנון והבנייה שבסמכות המקומית.

מצ"ב חוות דעת מהנדס והיועמ"ש לעניין סמכות התכנית.

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית
(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

עורך חוות הדעת		תאריך:	חתימה:
שם:		28/06/2015	
קורסונסקי לדה			
זיהוי התכנית			
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	
603-0213280	וי.אי.די ריאליטי קורפוריישן בע"מ	וולטר שיינקמן	
כתובת:			
רח' האדמו"ר מבעלז 19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43 , אשדוד			
גושים וחלקות:			
גוש:	471 ח' מחלקה:	9	
גוש:	2064 ח' מחלקה:	14-15	
גוש:	2065 ח' מחלקה:	12	
גוש:	2069 ח' מחלקה:	39	
גוש:	2464 חלקות:	22,23,36-38,46 , ח' מחלקה:	40
עיקרי התכנית ומטרותיה (לפי נוסח בהוראות התכנית)			
מטרת התכנית		1. חלוקה למגרשים והסדרת גישה לעיניין זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א) (1). 2. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א) (4). 3. תוספת יח"ד ללא הגדלת שטחי בנייה המותרים בתכנית לפי סעיף 62א(א) (8). 4. שינוי בגבולות בין מגרשי שב"צ , שב"פ ודרך על מנת להסדיר מצב קיים לפי סעיף 62 א(א) (3). 5. קביעת הנחיות בינוי לפי סעיף 62א(א) (5).	
עיקרי הוראות התכנית		1. חלוקת מגרש 2000 ל-4 תאי שטח : 1,2,3,4 המיועדים למגורים ג. 2. הגדלת תא שטח 5 לשב"צ , ע"ח תא שטח סמוך המיועד לחניה של שב"צ בתחום מגרש למגורים וקביעת קווי בנין חדשים נקודתיים למתקנים טכניים ולבית כנסת. 3. התווית דרכי גישה למעבר כלי רכב והולכי רגל על ע"י שינוי בתוואי זיקת הנאה קיים וקביעת זיקת הנאה חדש. 4. בתא שטח 1: קביעת קו בנין דרומי - 1.4 מ' וקו בנין מזרחי - 2.7 מ' עקב שינוי בגבול המגרש וקו בנין מערבי - 4.7 מ' בפינת בנין 11 לצורך הסדרת מצב קיים. 5. בתא שטח 3: שינוי נקודתי בקו בנין מערבי מ- 8 מ' ל- 6.5 מ' לצורך הסדרת מצב קיים. 6. בתא שטח 4 : שינוי נקודתי בקו בנין מערבי מ- 8.0 מ' ל- 0 מ' ובקו בנין דרומי מ- 4.0 מ' ל- 0 מ' לצורך הקמת ח. טרפו. 7. תוספת 14 יח"ד לבנין עתידי , לסה"כ 24 יח"ד בתא שטח 4. 8. הסדרת גבולות בין תא שטח 5 ושטחים ציבוריים סמוכים : שב"פ ודרכים עפ"י מצב בשטח וקביעת קו בנין מזרחי ושינוי נקודתי בקו בנין מזרחי ל- 0 מ' למתקנים טכניים כפי שמסומן בתשריט. 9. קביעת הנחיות בינוי לתוספת בנייה לבנינים קיימים.	
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	הערות
		דונם %	היקפי בניה מצטברים

מבנים ומוסדות	-	2,625	6.43	139.2%
ציבור	254	23,0	56.36	259.93%
מגורים	-	0.830	2.04	-
שטח ציבורי פתוח	-			

עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים

1. חלוקת מתחם למגורים (בניו) ל- 4 תא שטח חדשים למגורים ויצירת דרכי גישה בין תאי השטח ע"י קביעת תוואי חדש לזיקת הנאה.
2. קביעת קווי בנין לפי גבולות חדשים של תאי השטח לרבות קווי בנין נקודתיים להסדרת מצב קיים.
3. הגדלת תא שטח המיועד לשב"צ על חשבון תא שטח למגורים בקטע המאושר כחניה לשב"צ הנ"ל.
4. הוספת 14 יח"ד (מתוכם 4 יח"ד קטנות) ל- 240 יח"ד קיימות- לסה"כ 254 יח"ד.
5. חלוקת שטחי בנייה עיקריים בין תאי השטח המוצעים וקביעת הנחיות בינוי לביצוע תוספות בנייה בבניינים הקיימים בהתאמה לזכויות המוצעות.

הערות לגבי עריכת התכניתהערות כלליות :

1. יש להשלים כתב שיפוי חדש המתאים לגבולות התכנית החדשה.
2. יש להגיש נסחי טאבו מעודכנים לשנה אחרונה.
3. יש להגיש מסמכי התכנית על רקע מדידה עדכנית .
4. יש לערוך טבלאות הקצאה תוך התייחסות למגרשים בנוסף להתייחסות לחלקות.
5. יש להגיש התחייבות לבניית יח"ד קטנות.

הערות תכנוניות

1. יש לערוך מטרת התכנית תוך התייחסות לסעיף הסדרת דרכי גישה תוך יצירת זיקות הנאה לרכב ולהולכי רגל לפי סעיף חדש 62א(א) (19).
2. יש לתקן נוסח סעיפי עיקרי הוראות התכנית לפי הנחיות מח' תכנון שיועברו בנפרד.
3. גבולות מוצעים בין שב"פ (תא שטח 6) לבין שב"צ (תא שטח 5) יש להתאים לסימון הגדר הקיימת לפי מדידה.
4. יש להתאים סה"כ זכויות למגורים לשטחי בנייה קיימים + תוספת מוצעת בהתאמה לנספח בינוי. יש לקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה לתוספות תוך התייחסות לשלביות בנית תוספות.

הערות לעריכת התכנית :תכנית מצב מאושר :

1. תיקון במקרא לפי הערות מח' תכנון.

תכנית מצב מוצע :

1. יש לסדר כיתוב של מידות קווי בנין לרבות מידות אורך ורוחב של קו בנין 0 נקודתי בתא שטח 4.
2. יש לתקן גבול בין תאי שטח 3 ו-4 בהתאמה לבינוי.

נספח בינוי :

1. בתא שטח 1 יש לסמן קו בנין נקודתי לבנין 11 לפי תשריט.
2. יש להשלים מידות אורך ורוחב של קו בנין 0 נקודתי בתא שטח 4.
3. יש לתקן סימונים של תוספות בנייה מוצעות לפי הערות מח' תכנון.
4. בכותרת הנספח יש להוסיף "...מחייב לתוואי , מידות ושטח של זיקות הנאה".

הוראות התכנית :

1. יש להוסיף סעיף הפקעה לצרכי ציבור.
2. יש לתקן שטחי הקרקע בסעיף 3.2 מאושר לפי שטחים הרשומים.
3. יש להוסיף סעיף חניה.
4. יש להטמיע זכויות בנייה והנחיות רלוונטיות מתכניות מתאר למגורים בסעיף 4 ו- 6.
5. יש להוסיף הנחיות לעניין שלביות ביצוע תוספות בנייה מוצעות.

לאחר הדיון יש לקבל במחלקת תכנון הערות נוספות על גבי מסמכי התכנית.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לא רלוונטי

התייחסות לתכנית המתאר הכללית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)

לא רלוונטי

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות

לא רלוונטי

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות

תמ"א 35 | הצפיפות המוצעת – 10.4 - 12.7 אינו עולה על המאושר בתמ"א.

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לא נדרשת בדיקה פרוגרמטית לתוספת 14 יח"ד.		
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עבודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר	התכנית תורמת לתוספת יח"ד לעיר אך אינה פוגעת במרקם הבנוי הקיים.
כלכלת היישוב / הרשות	חלוקה ויצירת תא שטח חדשים ודרכי גישה משפרת את המצב התכנוני ומשלימה הליך תכנוני הנדרש לרישום המתחם בספרי מקרקעין.
השפעות חברתיות	
תשתיות ותחבורה	
סביבה ונוף	
אחר	

המלצת אגף ההנדסה

להפקיד בתנאים הבאים:

לדחות מהסיבות הבאות:

בתנאי השלמת הערות מח' תכנון.

בתנאי השמת מסמכים הנדרשים לרבות כתב שיפוי, התחייבות לבניית דירות קטנות, הגשת טבלאות הקצאה חתומות ע"י כל בעלי עניין בקרקע.

לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת הועדה המקומית, יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

הערות נוספות בגוף מסמכי התכנית, יש לצלם ממחלקת תכנון עיר ולעדכן בהתאם.

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקר ועו"ד שומר.
- אדר' קורנסונסקי הסבירה את התכנית.
- אינג' צילקר ביקש לדעת מה שטח מוסדות הציבור.
- הוסבר שזה מצב קיים ומוסיפים 14 יח"ד.
- אדר' גרינברג הסבירה שהוועדה זכתה בקול קורא של משרד השיכון ברובעים ג' וו', ובמסגרת זו תבחן התחדשות עירונית ברובע, כאשר על פניו קיימת יתרה של שטחי ציבור.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

- להפקיד בתנאים הבאים:
- בתנאי השלמת הערות מח' תכנון.
- בתנאי השלמת מסמכים הנדרשים לרבות כתב שיפוי, התחייבות לבניית דירות קטנות, הגשת טבלאות הקצאה חתומות ע"י כל בעלי עניין בקרקע.
- לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת הועדה המקומית, יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.
- הערות נוספות בגוף מסמכי התכנית, יש לצלם ממחלקת תכנון עיר ולעדכן בהתאם.

תוכנית מפורטת: 603-0214577**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015

שם: חלוקת מגרש למגורים וקביעת זכויות והנחיות בניה, רובע א'**נושא:** הפקדת התכנית**רשות:** אשדוד**שטח התוכנית:** 906.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי	3/03/102/27
שינוי	3/03/102/63

בעלי עניין:

- **מגיש התוכנית:** טדי מנשה
- אליאב מנשה
- ריטה קופרט
- **עורך התוכנית:** בנימין ישראל מגדמן בני מגדמן-פרוייק
- לאוניד ברנוביץ'
- בנימין ישראל מגדמן

אזור/רובע

רחוב קדושי בלזן 17, אשדוד

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

גוש: 2061 חלקות: 26

חלקי חלקות:

גוש: 2061 ח"ח 65

מטרות התכנית:

חלוקת המגרש לשני מגרשים עם שינוי שטח מינימלי וקווי בנין. ללא שינוי בזכויות הבניה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. חלוקת מגרש 26 לשני תאי שטח A 26 ו-B 26 בהסכמת הבעלים.
2. קביעת קו בנין 0 בין המגרשים החדשים.
3. שינוי גודל שטח מגרש מינימלי שמותר להקים עליו בנין מ- 450 מ"ר ל-388 מ"ר.
4. הגדלת מספר יחיד מ-2 יחיד ל-4 יחיד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות מפורטות במסמכי התכנית.

הערות בדיקה תכנוניות:

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201412: שנערכה ב: 01/09/14
הוועדה דחתה את המלצת הצוות המקצועי והמליצה להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתיאום עם מח' תכנון.

לפי תכנית תקפה 27/102/03/3 מותר במגרש:

1. יעוד קרקע – אזור מגורים א'1.
2. מספר קומות – קומה אחת + קומה חלקית נוספת.
3. זכויות בניה – 50% שטח בניה מקסימאלי (30% בקומת קרקע + 20% בקומה נוספת).
4. קווי בנין – קדמי 5 מטר, צידי 3 מטר, אחורי 5 מטר.
5. מס' יחיד – בנין בודד או דו משפחתי.

לפי תכנית תיקון לתכנית מתאר 85/101/02/3 מותר :

1. שטח לקומת מרתף בהיקף של ההיטל האופקי של המבנה במפלס הכניסה כאשר 80% מיועד לשטח עיקרי ו-20% לשטח שירות.
2. 8.5 מ"ר שטח שירות לממ"ד לכל יח"ד. 6 מ"ר שטח שירות למחסן לכל יח"ד.
3. 30 מ"ר שטח שירות למבנה חניה או 18 מ"ר שטח שירות לסככת חניה לכל יח"ד.

סה"כ שטחי בניה קיימים במגרש לשני בתים עפ"י התכניות לעיל :
(שטח מגרש לחישוב זכויות 776 מ"ר)

לקומת קרקע – 30% (232.8 מ"ר עיקרי) + 29 מ"ר שירות (2x 6+8.5)
לקומה נוספת – 20% (155.2 מ"ר עיקרי)
לקומת מרתף – 209.4 מ"ר עיקרי, 52.4 מ"ר שירות.
למבנה חניה – 60 מ"ר שירות (30x2)

סה"כ שטחי בניה במגרש - 597.4 מ"ר שטח עיקרי ו-141.4 מ"ר שטח שירות.
שטח של כ- 185.0 מ"ר סה"כ עיקרי+שירות לכל יח"ד.
סה"כ תכנית בניה במגרש - 34% (עפ"י ניתוח הזכויות הנ"ל ללא שטח חניה)

התכנית המוצעת מבקשת :

1. לחלק את המגרש לשני תאי שטח נפרדים – 388 מ"ר כל אחד.
תא שטח 26A "מגורים א" ותא שטח 26B "מגורים א".
2. שינוי גודל מגרש מינימלי מ-450 מ"ר ל-388 מ"ר.
3. מספר יח"ד – 2 בכל תא שטח - תוספת של 2 יח"ד בתכנית ובסה"כ 4 יח"ד.

הערות תכנוניות :

המגרש בתכנית נמצא בסביבה של בתים צמודי קרקע במגרשים דו משפחתיים מרווחים.
חלוקת המגרש ל-2, וקביעת גודל של 388 מ"ר למגרש דו משפחתי תהווה תקדים לציפוף השכונה ושינוי אופייה ממתחם ווילות למתחם של בתים משותפים.

עפ"י תכנית המדיניות להתחדשות רובע א', שבוצעה בשיתוף עם משרד השיכון, אזור זה קיים בפועל כמתחם לבתים צמודי קרקע והכוונה בתכנית המדיניות לשמור על אופי השכונה.
חלוקת מגרש מקורי המיועד לבניה של בניינים פרטיים צמודי קרקע, תוספת יחידות, ושינוי בינוי מהווה תקדים לשינוי כל האזור עד כדי הכפלת מספר יחידות הדיור במתחם שאינו מתוכנן בתכנית האב הנ"ל לשינוי.

מכסת יחידות דיור נוספות לרובע נלקחה בחשבון במתחמים אחרים המיועדים להתחדשות במסגרת תמ"א 38 / עיבוי / פינוי בינוי ובבחינה רחבה של מענה לצרכי ציבור שב"צ, שצ"פ, תחבורה ותנועה, ובדיקה שמאית.

מטרת הדין

התוכנית נידונה בוועדת משנה מספר 201412 מתאריך 01/09/2014, והוחלט : "הוועדה דחתה את המלצת הצוות המקצועי והמליצה להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתיאום עם מחלקת תכנון".
התכנית ראויה להפקדה אך יש להביא לדיון נוסף, בהנחיית היועמ"ש, לצורך תיקון טעות סופר שנפלה בנוסח הפרוטוקול בסעיף נושא לדיון. מאחר והינם מתייחסים לפרמט תכנית שבסמכות ועדה מחוזית כאשר התכנית שהוגשה הינה בסמכות הוועדה מקומית.

0505
15914

השערה המקומית לתכנון ולבנייה

אשדוד

חזות דעת מהנדס היעוץ והעץ המשפטי לענין סמכות

שם המועצה אליאב כנסת, טדי כנסת	שם המועצה מלוקה יגור למגורים וקביעות זכויות ומוניות רחוק ביבס א'	שם המועצה מלוקה יגור למגורים וקביעות זכויות ומוניות רחוק ביבס א'	יחיד התכנית 0014577 003
יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003
יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003
יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003
יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003

יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003
יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003	יחיד התכנית 0014577 003

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקר ועו"ד שומר.
- אדרי' נער הסביר שמטרת הדיון הינה טעות סופר בניסוח אך מאחר ואנו דנים בשנית בתכנית שהומלצה בניגוד לדעת הצוות המקצועי, ובניגוד לדעת מהנדס העיר, ניתן לשקול בשנית את ההחלטה, ובמיוחד מאחר וזוהי תכנית המהווה תקדים והינה בסמכות מקומית.
- אינג' צילקר טען שלא זכור לו מקרה שהוסיפו כל כך הרבה יח"ד במגרש כל כך קטן.
- הרב ליברמן הסביר שלא פותחים את הדיון בתכנית שוב מאחר והיא באה רק לתיקון טעות סופר.
- נערכה הצבעה:
- הרב ליברמן, הרב אמסלם ועו"ד שומר הצביעו בעד.
- אינג' צילקר הצביע נגד וטען שהוא מתכוון להעלות את התכנית למליאה.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

הוועדה דחתה את המלצת הצוות המקצועי והחליטה להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתיאום עם מחלקת תכנון.

תאריך: 27/07/2015

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 21/07/15 בתאריך: 21/07/15

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20140402	1331	2456	14		אשדוד מתרחבת ע"י מאיר זרביב	בן יוסף שלמה 11 אשדוד	21
2	20110464	1224	2076	1061	54	ניסנביום יוסף ורינת	רוגוזין 54 אשדוד	26
3	20150284	4314	2396	43	38	מרקוביץ סופיה בשם הדיירים	המלך אליקים 13 אשדוד	30
4	20150211	6400	2439	23	2081	ארמה חיה	אלול 3 אשדוד	33
5	20140616	6012	2452	95		עיריית אשדוד	היהלומים אשדוד	35
6	20150093	8429	2023	82	10	עמותת כולל אברכים אוהל דינה	רבי טרפון אשדוד	37
7	20140654	1311	2189	33	178	צאלי ייזום והשקעה בע"מ	בן אליעזר אריה 29 אשדוד	40
8	20130169	991	2455	63	97	דיירי הבניין ע"י חברת תשתית להתחדשות עירונית	בן יוסף שלמה 6 אשדוד	45
9	20140561	7937	2072	31	3	מגדלי המרינה שותפות מגובלת רשמה - יצחק חדר, ג	שדרות הרצל אשדוד	48
10	20150090	8021	2791	49	26	יחד הבונים יזום ובניה בע"מ	אגוז 17 אשדוד	52
11	20150033	1607	2458	25	25	ברמן אקסל יונתן	מיכשוילי 5 אשדוד	56
12	20150117	8807	3172	140	537	רביבו יעיש	עינבר 8 אשדוד	59
13	20150298	4247	2396	25	20	חודוס לנה	המלך אמציה 8 אשדוד	62
14	20150145	4262	472	46	434	האואר ישראל	מבוא התנאים 11 אשדוד	65
15	20150070	8855	3172	13	8	שיסמן דן	אגת שבו 5 אשדוד	67
16	20140760	6786	2188	63		אמסלם מוטי	הסחלב 7 אשדוד	70
17	20140290	4233	2396	6	1	ישראל אמיר	המלך יהואחז 5 אשדוד	73

תיק בניין: 1331

מספר בקשה: 20140402

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015

מבקש:

הגשה 19/06/2014

* **אשדוד מתרחבת ע"י מאיר זרביב****בעל הנכס:**

* דיירי הבניינים ע"י עו"ד רפאל דיין

שד ירושלים 18 ת.ד. 2210 אשדוד מיקוד: 77507

עורך:

* ישראלביץ דני - אדריכל

* סטודיו 21

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ו

כתובת הבניין: בן יוסף שלמה 11 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 14

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. חיזוק מבנה (מס' 9) בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:

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

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

2. חיזוק מבנה (מס' 11) בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 24 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:

חיזוק דירות קיימות, תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו- 15 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 42 יח"ד.

3. חיזוק מבנה (מס' 13) בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:

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

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

ביום 15/06/15 פורסמו ההקלות:

פרסום הודעה מכוח תמ"א 38/3:

1. בניין מס' 9: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

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

2. בניין מס' 11: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 24 יח"ד. חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 15 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 42 יח"ד.

3. בניין מס' 13: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

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

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

הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת ממ"דים ומעליות עד 4.50 מ' מעבר לקווי הבניין צידי ואחורי. הבלטת מרפסות עד 10% מקו בניין צידי, מ- 5.00 מ' המותרים ל- 4.50 מ'.

התקבלו התנגדויות.

מ ת נ ג ד י ס

♦ סטניסלב ליטבנוב בן יוסף שלמה 9 דירה 3 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש:

1. חיזוק מבנה (מס' 9) בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.
2. חיזוק מבנה (מס' 11) בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 24 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-15 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 42 יח"ד.
3. חיזוק מבנה (מס' 13) בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 03.09.13: המבוקש לא בנוי.

ביום 15/06/15 מורסמו ההקלות:

פרסום הודעה מכוח תמ"א 38/3:

1. בניין מס' 9: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.
 2. בניין מס' 11: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 24 יח"ד. חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 15 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 42 יח"ד.
 3. בניין מס' 13: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.
- קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ-2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ-3 מ'.
הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת ממ"דים ומעליות עד 4.50 מ' מעבר לקווי הבניין צידי ואחורי. הבלטת מרפסות עד 10% מקו בניין צידי, מ-5.00 מ' המותרים ל-4.50 מ'.

התקבלו התנגדויות.

התקבלו בתאריך 30.03.2014 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

בתאריך 15.06.15 התקבל חו"ד מח' תשתיות על פתרון החניה:

"פתרון החניה המוצע עם תיקונים והערות ע"ג התכנית, מקובל עלי באופן עקרוני"

שטחים בניין מס' 9:

שטח מוצע לתוספת לקומה 71.23 מ"ר > 100 מ"ר המותרים (4 יח"ד * 25 מ"ר)
שטח מוצע לקומה 5 ו-6 נוספות חדשות 429.56 מ"ר > 454.42 מ"ר המהווה שטח קומה טיפוסית מורחבת.
שטח מוצע בקומה שביעית חלקית 231.74 מ"ר < 214.78 מ"ר המהווה מחצית משטח קומה שמתחתיה. **חריגה 16.96 מ"ר, יש להתאים למותר**
שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6670. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.

שטחים בניין מס' 11:

שטח מוצע לתוספת לקומה 145.42 מ"ר > 150 מ"ר המותרים (6 יח"ד * 25 מ"ר)
שטח מוצע לקומה 5 ו-6 נוספות חדשות 719.21 מ"ר - בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת
שטח מוצע בקומה שביעית חלקית 383.50 מ"ר < 359.60 מ"ר המהווה מחצית משטח קומה שמתחתיה. **חריגה 23.90 מ"ר, יש להתאים למותר**
שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6670. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.

שטחים בניין מס' 13:

שטח מוצע לתוספת לקומה 73.63 מ"ר > 100 מ"ר המותרים (4 יח"ד * 25 מ"ר)
 שטח מוצע לקומה 5 ו-6 נוספות חדשות 429.56 מ"ר > 431.96 מ"ר המהווה שטח קומה טיפוסית מורחבת.
 שטח מוצע בקומה שביעית חלקית 231.74 מ"ר < 214.78 מ"ר המהווה מחצית משטח קומה שמתחתיה. **חריגה 16.96 מ"ר, יש להתאים למותר**
 שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6670. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.

- יש להתאים את השטחים למותר בהתאם להוראות תמ"א 38.
- יש להתאים את קומת הקרקע למסמך המדיניות כולל השארת שטח של לפחות 50% לרווחת הדיירים, כולל תכנון שטח הגינון בצמוד לכל בנין.
- יש להנמיך גדרות של גינות לגובה מקסימאלי של 1 מ'.
- יש לצרף סכמות לטבלת ריכוזי בניה בכל הבניינים.
- קונטור קומות חדשות אינו תואם לקונטור קומה טיפוסית מורחבת, יש לתקן.
- יש לציין שטח דירות חדשות, אשר שטחן אינו פוחת מ-75 מ"ר.
- התכנון המוצע יוצר חצר חיצונית פתוחה. יש להתאים למותר.
- מבוקש חדר טרפו תת-קרקעי מעבר לקו בניין קדמי. יש להכניס לתחום קווי הבניין או לחלופין להתאים לבניה מותרת במרווחים ולתקן צביעה מאחר והוא צבוע כקיים.
- יש לצרף תכנית קומת קרקע לכל המבנים בנפרד מתכנית פיתוח.
- יש להציג מפת מדידה עדכנית לחצי שנה, חתומה ע"י מודד.
- לא ניתן לאשר קורות מרחפות.
- מבוקשות מרפסות במסגרת חוק המרפסות אשר בולטות מעבר לקו בניין צידי. יש להתאים למותר כפי שפורסם – עד 10%, או לחלופין לבקש את שטחן לפי תמ"א 38.
- מבוקש הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי במסגרת תכנית מתאר אשדוד – עד 1.20 מ'. יש להשלים מידות ביחס לקו בניין.
- יש להתאים את אוורור המטבחים בקומות החדשות למותר- אוורור ישיר, או לחלופין אוורור אל עבר מרפסת שירות הסגורה בתריס בלבד.
- יש להתאים את קונטור הגג לקונטור המבנה, ולתקן גובה מעקה גג ל-1.10 מ'.
- יש להשלים מפלסים למסתור כביסה המבוקש - 50 ס"מ פחות ממפלס הרצפה, פרט המציג רצפה דקה ובשיפוע (7-10 ס"מ) וחתך.
- קיימת קומת מרתף. יש לצרף את התכנית של כל הבניינים, ולציין את השטחים הקיימים בעמודה הרלוונטית.
- לא ברור מדוע העמודים אינם ממשיכים לקומות החדשות. יש לתקן גרפיקה או לצרף הסבר.
- יש להתאים את החתכים וחזיתות לתכניות המבנה.
- הערות גרפיות: אין להציג פיתוח לרבות גידור, בתכנית קומות א-ז. יש להציג מיקום דוודים, מזגנים ותליית כביסה במסתור כביסה. יש להשלים קו קומה מעל במקווקו, כולל טקסט.
- יש לקבל את אישור חב' הגז.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201510 מ: 30/06/15 הוחלט:
 הנושא הורד מסדר היום מאחר ולא הסתיימה תקופת הפרסום.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה לך ה ד י ו

- נכחו הרב ליברמן, הרב טסלר, הרב אמסלם, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר בן חמו.
- הוסבר שהוסרה ההתנגדות.
- אינג' צילקר ביקש לדעת אם יש פתרון חנייה ונענה שכן.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
מאחר והוסרו ההתנגדויות, מאשרים את הבקשה בכפוף לליווי תכנוני לקומת הקרקע בהתאמה למסמך המדיניות, ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מסירת הודעה לחברת הגז.
- אישור מורשה נגישות.
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתיאום עם מח' רישוי בניה.
- 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, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתיאום עם מח' רישוי.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

סעיף 2:	מספר בקשה: 20110464	תיק בניין: 1224
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015		

מבקש:

הגשה 26/06/2011

* ניסנביום יוסף ורינת

בעל הנכס:

* ניסנביום יוסף ורינת
רוגוזין 54/25 אשדוד

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רוגוזין 54 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 1061 מגרש: 54

תכנית: 104/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת בניה בשטח של 24 מ"ר לדירת גג מס' 25 בבנין משותף בן 7 קומות מעל

קומות עמודים = לפי מצב קיים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 23/1/14.

לאחר קבלת הסכמות בעלי הזכות בנכס.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	1				24.00		מגורים		
					10.00		פרגולה		
					24.00				
0.00% : %בניה					24.00	סה"כ:			

מתנגדים

- * אברמן פניה רוגוזין 54 דירה 1 אשדוד
- * אליהו מרזוק רוגוזין 54 דירה 17 אשדוד
- * בוקסר לובה רוגוזין 54 דירה 13 אשדוד
- * עובדיה יניב רוגוזין 54 דירה 20 אשדוד
- * אמה רוגוזין 54 דירה 5 אשדוד

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201207 מ: 01/05/12 הוחלט:
יש להעביר התכנית לוועדה המחוזית בתנאי הגשת תכנית מתוקנת הכוללת חומרי גמר
בהתאם לבנין הקיים.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201404 מ: 23/02/14 הוחלט:
הבקשה להיתר נועדה להסדיר עבירות בנייה קיימות, התכנית כפי שהוגשה אינה משקפת את עבירת הבניה

בישיבת ועדת משנה מספר: 201407 מ: 29/04/14 הוחלט:
מקבלים את ההתנגדות, מאחר ואין רוב הסכמת בעלי הזכות בנכס, ולא מאשרים את
הבקשה.

בישיבת ועדת ערר מספר: 201408 מ: 07/12/14 הוחלט:
ערר מס' אש/6044/14:

לבקשת המשיבה 1 ובהסכמת העוררים, יוחזר הדיון בבקשת היתר הבנייה לוועדה המקומית, אשר תבחן את טענות העוררים לגבי התימוכין הקניינים לבקשה ותיתן בבקשה החלטה חדשה. במסגרת זו תשוב ותבחן הוועדה המקומית גם האם מתקיימת בנסיבות העניין, מחלוקת קניינית מהותית, אשר מצדיקה שימוש בשיקול דעת הוועדה והימנעות מדיון בבקשה בהיבט התכנוני.
נוכח החלטה זו ייסגר תיק הערר.

הבקשה היא לתוספת בניה בשטח של 24.02 מ"ר לדירה מס' 25 + פרגולה בבניין בן-6 קומות + 2 דירות גג מעל קומות עמודים

עפ"י דיווח מהפיקוח (גליה) מ-3.07.11 המבוקש בנוי, קיים תיק פיקוח, מצ"ב תמונות הוגש נסח טאבו מרוכז

עפ"י ת.ב.ע. ד/455/ד בתוקף מ-29.01.1970
מותר לבניה 174 יח"ד
מס' קומות מותרות 4 מעל קומת העמודים
באישור הוועדה המחוזית תותר בניה עד 12 קומות בתנאי שתשמר הצפיפות המתוכננת לחלקה כולה.
6: 174=29 יח"ד בבניין (מותר)
מס' מגרש 4, שטח מגרש לחישוב זכויות עפ"י דף מידע הינו 19600 עבור 6 בניינים
לאחר תוספת מרפסות בהתאם לתיקון 20 $150\% = 120\% + 30\%$
 $29400 = 150\% \cdot 19600$
 $4900 = 29400 : 6$
שטח בנוי כולל סגירת מרפסות 2607.45 מ"ר
 $2292.55 = 4900 - 2607.45$ מ"ר
29: $2292.55 = 79.05$ מ"ר (עודף)
 $24.02 > 79.05$ מ"ר

עפ"י ת.ב.ע. 104/03/3 בהפקדה מ-28.07.1975 שטח מגרש בודד 2224 מ"ר (ראה נסח טאבו)
*הבניין נבנה עפ"י ת.ב.ע. מופקדת
מותר לבניה 6 קומות על עמודים + 2 דירות גג – מתאים לקיים
 $2224 \cdot 120 = 2668.8$ מ"ר
שטח עיקרי בנוי בהיתר = 2318.42 מ"ר
 2668.8 מ"ר – 2318.42 מ"ר = 350.38 מ"ר $26 = 13.46$ מ"ר
בדיקה לאחר תוספת מרפסות בהתאם לתיקון 20 כי בהיתר מקורי המרפסות חושבו בנפרד וזה מופיע בשטח עיקרי:
 $2224 \cdot 150 = 3336$ מ"ר
 $3336 - 2607.47 = 728.53$ $28 = 728.53 : 26$ מ"ר
 $24 > 28$ מ"ר

יש להראות פרט ניתוק.

הוגשה הסכמת בעלי הזכות בנכס חתומה ע"י עו"ד שמרית שטרית ע"ג טפסים בלבד ולא ע"ג התכנית ההגשה כמקובל – יש להשלים חתימות ע"ג תכנית.
מתוך 26 יחידות דיון בבניין חתמו 18 כולל המבקש המהווה 69% מתוך רשימה כוללת להלן רשימת הדירות: 2,3,4,6,7,8,9,10,11,16,19,20,21,22,23,24,25,26.
יש להוסיף כי גם ע"י עירייה נשלחו הודעות תקנה 2 ב' לכל בעלי הזכות בנכס מ-20.10.13 לפני זה בתאריך 3.11.11
נשלחו הודעות תקנה 2 ע"י המבקש לדירות 5,12,14,15,17,18.
נשלחו הודעות בדואר רשום מ-4.06.15, התקבלו התנגדויות מדירות 1,5,13,17,20.
למעשה מדובר בהתנגדות פוזיטיבית של 19%.

המלצות מהנדס הועדה:
לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב טסלר, הרב אמסלם, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר בן חמו.
- עו"ד אילוז הסביר מה נדרש מבחינת חתימות בעלי הנכס.
- עו"ד עמיר הסביר שע"פ החלטת וועדת ערר עלינו לדון תכנונית בלבד.
- אדרי' נער הסביר שקיים פסק דין של בית המשפט העליון שבו נאמר שאם אין תימוכין קנייניים אין לוועדה המקומית למה לדון בבקשה, אך בבקשה זו יש סיבה לחשוב שיש תימוכין קנייניים.
- הוסבר שקיימות 19 חתימות שהם 73%, קיימות 3 דירות שלא הגיבו למכתב לפי תקנה 22.
- המתנגדת הסבירה שהיא אינה מוכנה שייקחו ממנה זכויות בניה, זה בניין שנבנה בשנת 74 וכל השטחים נוצלו.
- כמו כן, מבחינה חיצונית התוספת מכערת את הבניין ונותנת מראה של מעברה, מה שמוריד מערך הדירה.
- הרב ליברמן שאל את המתנגדת באם הוועדה והצוות המקצועי ימצא שהתוספת המבוקשת הינה מהשטח היחסי של המבקשים בלבד, ואין שימוש באחוזי בניה של אחרים, האם היא עדיין מתנגדת.
- המתנגדת הסבירה שכן, ואם נשאר אחוזי בניה אז מגיע לכולם לבנות ממ"ד או משהו אחר.
- עו"ד שומר שאל את המתנגדת האם הייתה בקשה של הבניין לתוספת כלשהיא.
- המתנגדת טענה שכן אבל שלא אישרו להם, אך היא אינה זוכרת מתי.
- כמו כן, המבקשים מחתימים דיירים שלא מבינים על מה הם חותמים.
- עו"ד חדד הסביר שהוא מיצג את המבקשים, משפחת ניסבאום.
- המחלוקת אינה תכנונית, באם יש זכויות בניה או לא, מאחר ורשום בהערות בדיקה שמדובר בשטח היחסי של המבקשים.
- כמו כן, הוועדה בעבר כבר אישרה את הבקשה, ע"פ תב"ע תקפה ומופקדת.
- גם אם הולכים לפי הסכם הבית המשותף, מדובר בדירת פנטהאוז, שיש לה שטח יחסי יותר גדול.
- וועדת המשנה קבעה שאין מניעה תכנונית, אך בשלב ההוא הבקשה נעדרה תימוכין קנייניים, ולכן נדחתה.
- הוגש ערר, שבו הוחלט להחזיר את הבקשה לוועדה לצורך בדיקת הנושא הקנייני, ולצורך בירור האם המחלוקת הקניינית מהותית או לא.
- מאז פנו המבקשים לדיירים וקיבלו הסכמה של 19 דיירים, 3 נוספים לא חתמו אך גם לא התנגדו.
- ישנה למעשה התנגדות אחת בלבד של גבי לובה.
- לגופו של עניין, לטענות ההתנגדות:
- מבחינת שטחים – לא נלקח שטח מאף אחד, מדובר בבקשה לתוספת בשטח היחסי של המבקשים בלבד.
- מבחינת פגיעה בחזית הבניין – כל הרחוב כבר בנה תוספות דומות, אך בכל מקרה הם מוכנים לשנות מבחינה עיצובית כל דבר שיידרש ע"י הוועדה.
- בדיון פנימי, אינג' צילקר ביקש לדעת מה המצב המשפטי ונענה שקיים כתב אישום תלוי ועומד הקבוע להקראה.
- הרב ליברמן הסביר שלעניין טענת המתנגדים לנושא שטחי הבנייה, הצוות המקצועי מצא שהיא אינה נכונה, והשטח המבוקש הינו בשטח היחסי של המבקשים.
- כמו כן, לעניין חזית הבניין, גם לצוות המקצועי יש הערות לנושא חומרי הגמר, לפיכך, ניתן לדחות את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בכפוף לליווי תכנוני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הוועדה

לקבל את ההתנגדות חלקית:

1. לעניין שטחי הבנייה, מדובר בשטח היחסי של הדירה במסגרת אחוזי הבנייה נותרים לדירה, וללא פגיעה באחוזי הבנייה היחסיות של דירות אחרות בבניין.
2. לעניין הנושא העיצובי, הבקשה תאושר בכפוף לליווי תכנוני לצורך שיפור מראה התוספת, בהתאמה לבניין הקיים.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.

- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד 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: 20150284	תיק בניין: 4314
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015	

סעיף: 3

מבקש:

• מרקוביץ סופיה בשם הדיירים

בעל הנכס:

• מרקוביץ סופיה בשם הדיירים
המלך אליקים 13/24 אשדוד

עורך:

• שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע י"ג

כתובת הבניין: המלך אליקים 13 אשדוד

שטח מגרש: 4928.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6136.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 43 מגרש: 38 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)
תכנית: 30/במ/3, 118/מק, תנאים מרחבים/1, 117/מק, 3/מק/2240,
תמא/10/ד/10, 116/מק, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/35

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת מרפסות לבניין קיים.

התקבלה התנגדות.

מתנגדים

• הרמן בוריס המלך אליקים 11 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש בניית מרפסות לבניין קיים בשני אגפים
ע"פ דיווח מהפיקוח מתאריך 04.05.2015 המבוקש לא בנוי.

בחלקה בנוי 2 בניינים בני 32 יח"ד כל אחד – סה"כ 64 יח"ד
על גבי התכנית חתימות של כ-88% מדיירי הבניין המבוקש בלבד
לשאר הדיירים נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב'
התקבלו התנגדויות מועד הבית של המלך אליקים 11

במקום חלה תב"ע 3/מק/2240 משנת 2011 – שינוי קו בניין צדדי נקודתי לצורך בניית מרפסות ל 2 הבניינים.

מיקום המרפסות תואם לקו הבניין המאושר.
המרפסות מוצעות לכל הבניין בשני אגפים מלאים.

לפי תבע שטח הבנייה העיקרי המותר 6136 מ"ר כולל שטחי מרפסות.
יש לציין כי תב"ע אושרה בסמכות מקומית ושינתה קווי בניין בלבד. לכן ניתן להוסיף שטח למרפסות עפ"י ק"ת. 6670.
על כך בעבר התקבלה החלטה לבקשה קודמת מס. 20120241.
בקשה קיבלה היתר לאחר קבלת חוות דעת משפטית המסבירה שכאשר תכנית באה לשנות קווי בניין היא אינה יכולה לגרוע זכויות בנייה המותרות ע"פ חוק.

חישוב שטחים:

שטח עיקרי מותר לבנייה 6136 מ"ר / 2 בניינים = 3068 מ"ר לבניין.
שטח עיקרי קיים בהיתר (לאחר העברה לשטח שירות חדרי המדרגות והלובי – 33.72 מ"ר) = שטח קיים בהיתר:
3198.40 מ"ר – 269.76 מ"ר = 2928.64 מ"ר.
שטח נותר ליח"ד:
3068 מ"ר – 2928.64 מ"ר = 139.36 מ"ר / 32 יח"ד = 4.35 מ"ר בלבד.

המרפסות המוצעות הם בשטח של כ-12 מ"ר – תואם למותר לפי תקנה 6670.

תיקונים דרושים בתכנית:

- לעדכן מס. תבע קובעת
- להשלים טבלת שטחים מותרים
- לסמן בכל התכניות וחתכים וחזיתות גבולות מגרש – קווי בניין

ראה הערות על גבי התכנית

בודקת רישוי : נוטקין ליליה

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, אינג' צילקר ועו"ד שומר.
- המתנגדים הסבירו שכאשר הם רצו לבנות מרפסות הייתה להם בעיה עם קו בניין, לצורך בניית המרפסות הם נדרשו בהכנת תב"ע לשינוי קו בנין.
- התב"ע עלתה כסף, והיא הייתה על כל המגרש.
- כיום כשהדיירים בבניין 13 רוצים לבנות עליהם לשלם להם את חלקם בתב"ע.
- נציגת המבקשים הסבירה שהם הסכימו לבניין 11 לבנות מרפסות אבל לא רצו להשתתף בהוצאות.
- הרב ליברמן הסביר שהוועדה הינה תכנונית ואינה דנה בנושאים כספיים.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימות בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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 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: 20150211	תיק בניין: 6400
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015	

סעיף 4:

מבקש:

הגשה 26/03/2015

♦ ארמה חיה

בעל הנכס:

♦ ארמה אבי

אלול 3/7 אשדוד

♦ ארמה חיה

אלול 3/7 אשדוד

עורך:

♦ רייכלין סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אלול 3 אשדוד

שטח מגרש: 3282.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3171.23 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2439 חלקה: 23 מגרש: 2081 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 10/במ/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תלר/183,

תממ/14/4, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים שמוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג ממגורים לגן ילדים פרטי לתקופה של 5 שנים ביח"ד מס' 7 בקומה ב' בבנין- משותף למגורים בן 8 קומות על הקרקע.

ביום 1/5/15 פורסם שימוש חורג ממגורים לגן ילדים למשך 5 שנים. התקבלו התנגדויות.

מתנגדים

♦ קוטרמן אלכסנדר אלול 3 דירה 17 אשדוד

מהות ההתנגדות

ועד בית

הערות בדיקה:

מבוקש שימוש חורג ממגורים לגן ילדים פרטי לתקופה של 5 שנים ביח"ד מס' 7 שבקומה ב' בבנין- משותף למגורים בן 8 קומות על הקרקע.

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 31.03.2015 :

קיים גן פרטי בבית עם 15 ילדים (ביום הביקורת נכחו 12 ילדים) קיים תיק פיקוח- 201400624 והוגש דו"ח למחלקה המשפטית על שימוש חורג (נושא הבקשה)

הערות מח' רישוי:

בגן יש 12 ילדים עד גיל שנתיים.

ניתן נוסח פרסום למבקש לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים למשך 5 שנים. בוצעו פרסומים בעיתונות, וכמו כן פרסום אחרון בתאריך 01/05/15.

התקבלו התנגדויות.

מתנגדים: ועד בית אלול 3 דירה 17- קוטרמן אלכסנדר.

304766223 ט. : 052-9573242.

בקשה לא כוללת תוספת שטח.

ת.נ.:

הערות לעדכון:

יש להוסיף תכנית פיתוח והעמדה.
יש להוסיף תכנית קומה א' וקומה ג'.
יש לסמן מבוקש באדום בחתכים ובחזיתות.
יש להוסיף חתך רלבנטי ולסמן מבוקש.
יש לסמן קווי בניין וגבולות מגרש בכל התכניות.
ראה הוראות על גבי התוכנית.

סיכום:

להזמין את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
נבדק ע"י רימה פלקין - בודקת תכניות

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר בן חמו.
- המתנגד הסביר שהוא נציג וועד הבניין, והם מתנגדים לקיום הגן, מאחר ושעות העבודה של המעלית גדלו בצורה משמעותית, ועלות החשמל של המעלית מופרז.
- כמו כן, יש בעיה עם החניות.
- הרב ליברמן שאל את המתנגד אם המבקשים מבטיחים לא להשתמש במעלית, האם עדין הוא מתנגד.
- המתנגד הסביר שזה אינו ראלי מאחר ומדובר על עגלות.
- הרב ליברמן הציע שהמבקשים ישלמו תוספת על החשמל של המעלית.
- המתנגד הסביר שהיה רעיון כזה אך הוא התמוסס.
- המבקשים הסבירו שהם הציעו לשלם תוספת לוועד על השימוש במעלית, אך נאמר להם שעדין הם יתנגדו, ולכן הם לא המשיכו עם זה.
- הגן עובד משעה 16:00 - 7:30, הוא לילדים בגיל 3 חודשים עד שנתיים.
- בסוף היום הם מנקים את כל האזור של הלובי.
- יש בגן 15 ילדים, כעת הם רוצים לסיים את השנה, ובשנה הבאה הם לוקחים רק 10 ילדים.
- הרב ליברמן הסביר שאם מבקשים בקשה לשימוש חורג ל 5 שנים לנו אין דרך לבדוק כמה ילדים נמצאים, כמו כן, לדעתו עד 10 ילדים אין צורך בהיתר.
- עו"ד עמיר טען שנדרש היתר בניה.
- הרב ליברמן הסביר שאם הבקשה תאושר התנאי יהיה חתימות של בעלי הזכות בנכס, השכנים, ונראה שיש במקרה זה גישה טובה בין השכנים, ואולי יש על מה לדבר ולנסות להסתדר בניהם.
- ולכן, הוא מציע לתת למבקשים ולמתנגדים אורכה של שבועיים, לנסות למצוא פתרון שיתאים לכולם, ואולי ההתנגדות תוסר ונשוב לדון בבקשה.
- המבקשים והמתנגדים הסכימו להצעה.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

בהסכמת הצדדים, הוחלט לתת למבקשים ולמתנגדים אורכה של שבועיים, לנסות למצוא פתרון שיתאים לכולם, ואולי ההתנגדות תוסר.
הבקשה תוחזר לדיון לצורך קבלת החלטה.

מספר בקשה: 20140616	תיק בניין: 6012
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015	

סעיף 5:**מבקש:**

הגשה 26/10/2014

*** עיריית אשדוד****בעל הנכס:**

* עיריית אשדוד
הגדוד העברי 10 אשדוד

עורך:

* דיברוב ויקטור

שכונה: אזור תעשיה בינונית (2)

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: היהלומים אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 95

שימוש עיקרי: תאור בקשה
בנייני ציבור: תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת ממ"מ, במפעל עיסוקי שיקומי (מע"ש).
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 11/5/15.

ביום 29/5/15 פורסמה הקלה להבלטת ממ"מ מעבר לקו בניין אחורי עד גבול המגרש 0 מ'.
לצורך תוספת מ.מ.מ. במבנה מפעל עיסוקי שיקומי מע"ש.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201432 מ: 22/12/14 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

בתאריך 11.05.15 התקבלה תכנית מתוקנת המהווה שינוי מהתכנית שעברה וועדה.
מבוקש ממ"מ אחד (בתכנית קודמת - 2 ממ"מ) המהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה עם כניסה נוספת מבחוץ.
הממ"מ המבוקש בולט מעבר לקו בניין אחורי עד גבול מגרש "0". - ניתן לאשר בביצוע פרסום הקלה.

שטח ממ"מ מבוקש: 94.55 מ"ר - מחושב כשטח שירות כולו. - שטח שירות לממ"מ בבתי מלאכה מותר 2% נטו
מהשטח העיקרי בקומה = 25 מ"ר ברוטו.
שטח עיקרי מוצע: 94.55 - 25 = 69.55 מ"ר
שטח עיקרי קיים: 1053.70 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 1123.25 מ"ר > 1243.60 מ"ר המותר

בתאריך 29/05/15 בוצע פרסום כחוק.
לא התקבלו התנגדויות.

עדכונים דרושים לתכנית:

- למלא פרטים חסרים בדף ראשון.
- למלא טבלת שטחים מותרים.
- יש לתקן חישוב שטחים כולל סכמה ולתקן טבלת שטחים ע"פ זה.
- יש לסמן בתרשים סביבה רק את חלקה המבוקשת
- אין להראות שינויים/תוספות על מפה טופוגרפית של מודד
- חסרה מפת מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך
- חסרה תכנית העמדה בקנ.מ. 1:250 כולל קווי בנין
- חסרה תכנית פיתוח כנדרש.

- יש להציג פרט חיבור מבנה מוצע למבנה קיים.
 - יש להציג בכל התכניות, חתכים, חזיתות את גבולות מגרש, קווי בניין.
 - יש להתאים חומרי גמר בממ"מ המבוקש לחומר גמר של המבנה הקיים
- ראה עדכונים על גבי התכנית

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

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר בן חמו.
- הרב ליברמן שאל לנושא גודל הממ"מ ונענה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גיליון דרישות:

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

מספר בקשה: 20150093

תיק בניין: 8429

סעיף: 6:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015

מבקש:

הגשה 11/02/2015

• עמותת כולל אברכים אוהל דינה

בעל הנכס:

• עיריית אשדוד

עורך:

• גלור אלכס

• קינן מקס

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ז

כתובת הבניין: רבי טרפון אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 82 מגרש: 10 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 18/109/03/3, 19/109/03/3, 118/מק, תנאים מרחבים/1, תצר/309, 17/109/03/3, תב/1235, תמא/3/38, תב/1134, 17/109/03/3, תא/299

שימוש עיקרי

תאור בקשה

בנייני ציבור

בניה חדשה

מהות הבקשה

הריסת מבנים זמניים קיימים, בנית מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומה 1 - :

קומה 1 - : אולם כנסים עם חצר פתוחה, ממ"מ

קומת קרקע: בית מדרש, מקווה

קומה א': בית כנסת

קומה ב': עזרת נשים, ח. רב, ח. המתנה

קומה ג': כולל אברכים.

ביום 8/6/15 פורסמו הקלות:

1. הקלה מתכנית בינוי לצורך בנייה נוספת לשטח ההקצאה מכיוון המערב

2. הקלה לבניית קומה מתחת למפלס 0.00 במקום קומת מרתף

3. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומה ב' לקומות 1- , קרקע, ג'

במבנה חדש בן 5 קומות: 4 קומות מעל הקרקע + קומה אחת מתחת למפלס 0.00

הכולל בית כנסת, 2 כיתות גן, מקווה וכולל.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

רקע:

גוש 472

חלק חלקה 177, 178, 179

תב"ע קובעת במגרש תא/299

יעוד: שטח לבנייני ציבור

שטח ההקצאה (ע"פ תכנית בינוי – מס' 10) : 720 מ"ר

שטח המגרש: 22492 מ"ר

שטחים מותרים ע"פ תב"ע 12/109/03/3: (ע"פ שטח ההקצאה)

שטח בניה עיקרי בקומה מעל הקרקע: 40% = 288.0 מ"ר

שטח בניה עיקרי בקומה מתחת לקרקע: 40% = 288.0 מ"ר

שטח שרות בקומה מעל הקרקע: 10% = 72.0 מ"ר

שטח שרות בקומה מתחת לקרקע: 40% = 288.0 מ"ר

סה"כ קומות: 4 + מרתף

תכסית מרבית: 50%

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 23.02.14 :
המבוקש טרם בנוי. יש לסמן גבולות הקצאה במפת מדידה.

בתאריך 8/06/15 בוצע פרסום כחוק.
מהות ההקלה:

1. הקלה מתכנית בינוי לצורך כניסה נוספת לשטח ההקצאה מכיוון המערב
2. הקלה לבניית קומה מתחת למפלס 0.00 במקום קומת מרתף
3. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומה ב' לקומות 1- , קרקע, ג'
במבנה חדש בן 5 קומות: 4 קומות מעל הקרקע + קומה אחת מתחת למפלס 0.00
הכולל בית כנסת, 2 כיתות גן, מקווה וכולל.
לא התקבלו התנגדויות

בתאריך 29.06.15 התקבלה תכנית מתוקנת.

מבוקש: הריסת מבנים זמניים קיימים, בניית מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומה 1- :
קומה 1- : אולם כנסים עם חצר פתוחה, ממ"מ
קומת קרקע : בית מדרש, מקווה
קומה א' : בית כנסת
קומה ב' : עזרת נשים, ח. רב, ח. המתנה
קומה ג' : כולל אברכים

שטחים עיקריים מבוקשים:

- קומה 1- : 278.92 מ"ר > 288.0 מ"ר המותר
- קומת קרקע : 292.18 מ"ר < 288.0 מ"ר המותר – יש להתאים למותר בהתאם ההקלה שפורסמה.
- קומה א' : 279.94 מ"ר > 288.0 מ"ר המותר
- קומה ב' : 182.10 מ"ר > 288.0 מ"ר המותר
- קומה ג' : 300.08 מ"ר < 288.0 מ"ר המותר – יש להתאים למותר בהתאם ההקלה שפורסמה.

שטח עיקרי קיימים:

בשטח של המגרש לאחר איחוד קיימים מבנים – יש לרשום סה"כ בניה קיימת בטבלת שטחים

קווי בנין:

קיימת חריגה מעבר לקו בנין קדמי – 5 מ' - יש לתכנן מבנה בגבולות קווי בנין

תיקונים הדרושים :

- יש להשלים פרטים וחתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש להראות כניסה/יציאה למגרש ע"פ תכנית בינוי מאושרת
- יש לצרף צילום תעודת אדריכל של העורך הבקשה (מבנה ציבור רשאי להגיש רק אדריכל)
- יש להגיש אישור מורשה חתימה מטעם העמותה
- יש לתקן טבלת שטחים מותרים ע"פ שטח המגרש וגם ע"פ שטח ההקצאה
- יש לתקן חישוב השטחים + לתקן טבלת שטחים לפי זה ולהוסיף שטחים קיימים במגרש
- יש להראות גבולות מגרש/הקצאה במפה טופוגרפית עדכנית
- חסרה תכנית העמדה כנדרש
- יש להתאים חזיתות וחתימים לתכניות
- יש להראות בכל התכניות כולל חזיתות וחתימים את גבולות הקצאה/מגרש וקווי בנין
- יש להראות את המערכות – מיזוג, דודים בחתימים וחזיתות
- חסרה פריסת גדרות כולל ציון חומרי גמר
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר בן חמו.
- הרב ליברמן טען שכבר הייתה בקשה להריסה ונענה שכן.
- אינג' צילקר טען שבניית 5 קומות על שטח של 720 מ"ר נראה צפוף.
- נערכה הצבעה:
- הרב ליברמן, הרב אמסלם, עו"ד שומר ומר בן חמו הצביעו בעד.
- אינג' צילקר נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור אגף חשמל ומאור.
- אישור יועץ תקשורת לעניין תשתית מחשוב.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתיאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור אג"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- 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, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- 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.
- בבית שימוש ציבורי תתוקן יחידת החלטה גם במדור הגברים וגם במדור הנשים לשימוש הציבור, בהתאם
- לתקן ישראלי ת"י 5115 חלק 3 - יחידות החלטה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20140654	תיק בניין: 1311
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015		

מבקש:

* צאלי ייזום והשקעה בע"מ

בעל הנכס:

* עו"ד טדי מנשה בשם הדיירים

תא דואר 23 אשדוד

עורך:

* אפרייט ערן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בן אליעזר אריה 29 אשדוד**שכונה: רובע ד**

שטח מגרש: 874.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2189 חלקה: 33 מגרש: 178 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: תמ"א/38, 14/104/03/3, 98/101/02/3, 96/101/02/3, 85/101/02/3,

תמ"מ/14, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומות עמודים (סה"כ 16 יח"ד קיימות) ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:

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

ו-2 יח"ד בקומות קרקע.

ע"פ תכנית מתקנת מתאריך 24/6/15.

ביום 11/02/15 פורסמו הקלות:

הודעה מכוח תמ"א 38/3:

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

- תוספת 2 יח"ד בקומות עמודים קיימות.

- בניית 2.5 קומות נוספות ובהן 10 יח"ד.

סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 8 קומות מעל קרקע, 28 יח"ד.

קווי בניין החזיתי והצדדיים לא יוקטנו מ-2 מ', קו בנין אחורי לא יוקטן מ-3 מ'.

הקלה מכח חוק התכנון והבניה:

- הבלטת ממ"דים מעבר קווי בניין קדמי ב-3.3 מ', ואחורי ב-1.5 מ'

- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ב-40% ולא יותר מ-2 מ' (מ-6 מ' ע"פ תב"ע ל-4 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			
307.52	12	16	726.90	71.41	1449.03	1503.20	מגורים		
			726.90	71.41	1449.03	1503.20			
%בניה: 0.00%			798.31		2952.23		סה"כ:		

הערות בדיקה:

רקע:

גוש 2189

חלקה 33

מגרש 178

תב"ע קובעת במגרש 14/104/03/3

יעוד: מגורים ב'

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 (עד 14 מ"ר ליח"ד בתנאי שסה"כ שטח מרפסות לא עובר על 12 מ"ר כפול מס' יח"ד)

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים (סה"כ 16 יח"ד קיימות) ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות, ו-2 יח"ד בקומת קרקע.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 25.11.14:

המבוקש לא בנוי
מצ"ב תמונות

בתאריך 11/02/15 בוצע פרסום כנדרש.

מהות ההקלה:

הודעה מכוח תמ"א 38/3:

- חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד:
 - תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת.
 - בניית 2.5 קומות נוספות ובהן 10 יח"ד.
 - סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 8 קומות מעל קרקע, 28 יח"ד.
 - קווי בניין החזיתי והצדדיים לא יוקטנו מ-2 מ', קו בנין אחורי לא יוקטן מ-3 מ'.
- הקלה מכח חוק התכנון והבניה:**
- הבלטת ממ"דים מעבר קווי בניין קדמי ב-3.3 מ', ואחורי ב-1.5 מ'
 - הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ב-40% ולא יותר מ-2 מ' (מ-6 מ' ע"פ תב"ע ל-4 מ')
- לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 24/06/15 התקבלה תכנית מתוקנת:

חוות דעת מח' תשתיות מתאריך 24.06.15

בהתחשב במסמך צו רישום בית משותף על רשום המקרקעין, פיתרון חניה המוצע מקובל באופן עקרוני עם תיקונים והערות ע"ג התכנית.
במידה וגם בניין במגרש 34 יגיש תכנית תמ"א 38 ניתן לתת פתרון חניה בשטח הנותר של תחום זיקת הנאה ע"י התקנת מכפילי (או שלישית) חניה.
טרם תוכננו: פיתרון פינוי אשפה, מיקום לצובר גז, פיתרון לכיבוי אש.

הערות בדיקה

קומת קרקע:

חניות קיימות נמצאות על מגרש 43. קיימת זיקת הנאה וזכות חניה לכלי רכב בשטח של 416 מ"ר לטובת חלקה 33 (מבוקשת תמ"א) וחלקה 34 (ראה נסח טאבו ותשריט בתיק הבקשה). פיתרון חניה דורש הסכמת בעלי זכות בנכס בחלקה 34.

שטח עיקרי מבוקש 201.21 מ"ר

- הוצגו 2 יח"ד בהיקף השטחים בהתאם למסמך המדיניות.
 - תוכננה גינה לרווחת הדיירים בסמוך ללובי בהתאם למסמך המדיניות.
 - יש להראות קונטור הנמכת ריצפה להריסה.
 - יש לתכנן מדרגות ירידה לדירה מוצעת.
 - מדרגות מוצעות מקטינות מעבר – יש לאשר מול יועץ נגישות.
 - בדירות קרקע חסר פיתרון מיקום דוד, מזגן, מסתור כביסה
- פיתוח:

מס' דף: 39

- יש להציג תכנית פיתוח כנדרש: קוי גובה, שיפועים, ניקוזים, מפלסים, צמחיה, גדרות, חומרי גמר למשטחים, מידות לקוי בנין....
- חסרה פריסת גדרות

קומות טיפוסיות:

שטח עיקרי קיים לכל קומה – 375.80 מ"ר
שטח מוצע ע"פ תמ"א לכל דירה 26.74 מ"ר < 25 מ"ר המותרים – יש להקטין ולהתאים למותר
+ מרפסת 14.50 מ"ר ע"פ חוק המרפסות – יש להקטין ולהתאים למותר
המרפסות המוצעות בולטות מעבר לקו בנין קדמי יותר מ-2 מ' המותרים – יש להקטין ולהתאים למותר
קומות ה' ו':

מתוכננת בקונטור של קומה טיפוסית שמתחת.

שטח עיקרי מוצע – 420.05 מ"ר > משטח של קומה טיפוסית מורחבת (425.24 מ"ר)

- בדירות המוצעות אוורור למטבחים ולחדרי מקלחות מתבצע דרך חדר שירות למסתור כביסה דרך תריס בלבד.

קומה חלקית ז'

- הוצגו 2 יח"ד ששטחן העיקרי סה"כ 209.96 מ"ר > חצי של שטח קומה מתחת. כאשר תכנית קומה ז' 251.34 מ"ר < חצי תכנית קומה מתחת
- חסר מיקום מזגנים, דודים.
- בדירות המוצעות אוורור למטבחים ולחדרי מקלחות מתבצע דרך חדר שירות למסתור כביסה דרך תריס בלבד.

חתכים:

- יש להציג קווי בנין וגבולות מגרש
- יש להתאים את כל החתכים לתכניות
- יש להראות ק.ק.ט. וק.ק.מ. בכל החתכים עד לגדרות כולל.
- יש להראות קולטי שמש על הגג
- יש להציג חתך ג-ג העובר דרך מסתורי כביסה

חזיתות:

- יש להראות מערך סולארית במקווקו בגג.
- יש להציג חומרי גמר לכל הקירות.
- יש להראות ק.ק.ט. וק.ק.מ. בכל החזיתות עד לגדרות כולל.
- יש להתאים חזיתות לתכניות

- יש לתקן את מהות הבקשה – להוסיף תאור של מבנה קיים
- יש לתקן חישוב שטחים וטבלת שטחים בהתאם
- יש לרשום בטבלת הקלות את הנוסח שפורסם
- יש להציג מפת מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך.
- חסרה תכנית העמדה כולל שטח חניות.
- יש לבקש הסכמת דיירים בעלים חלקה 34 לסידור חניה מוצע.
- יש לפרט תכנית פיתוח כנדרש
- יש למספר כל הדירות
- חסרה טבלת ריכוז שטחים
- יש לרשום שטח דירות מוצעות בתכניות
- חסר חץ צפון
- יש לתת מידות לחריגות בניה מעבר לקו בנין תבעי
- להראות מדרגות קיימות להריסה ולקבל אישור יועץ נגישות למדרגות מוצעות
- יש להציג צביעה כנדרש
- לא ניתן לאשר את קורות מרחפות מוצעות
- יש לרשום מהות החללים
- יש לרשום חדר גנרטור והתקנה בפועל.

- יש להוסיף פרט דרך מכפיל חניה תת קרקעי.
 - לבדיקת מהנדס חיצוני לחישוב ססמי הוגשה תכנית עם רצפה חדשה מעל גג קיים – יש לתקן תכנית בהתאם לאישורו.
 - יש להציג ולהבליט קווי בניין בכל התכניות, חתכים, חזיתות
 - ע"פ המוצע ועקב הריסת המדרגות, נראה שלא ניתן יהיה להשתמש בדירות הקיימות בזמן הבנייה, ולכן, נדרש להראות שלביות של עבודות הבניה כנגד פינוי הדיירים, ושימוש בדירות הקיימות עד לתקופה שהמדרגות יוקמו.
- ראה תיקונים נוספים ע"ג תכנית ההגשה שנבדקה.
- לסיכום: ניתן לאשר בכפוף להשלמת גיליון דרישות והערות בדיקה.**

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר בן חמו.
- אינג' צילקר ביקש לדעת אם יש פתרון חנייה ונענה שכן.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גיליון דרישות:

- חתימות בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מסירת תכ" מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מסירת הודעה לחברת הגז.
- אישור מורשה נגישות.
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתיאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור תכ" 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 ססמיים.
- 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, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.

- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130169	תיק בניין: 991
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015	

סעיף: 8**מבקש:**

הגשה 28/02/2013

* דיירי הבניין ע"י חברת תשתית להתחדשות עירונית

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* מינסטר גיל

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ו

כתובת הבניין: בן יוסף שלמה 6 אשדוד

שטח מגרש: 1436.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2455 חלקה: 63 מגרש: 97 יעוד: אזור מגורים ד
תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/א/1/38, תמא/א/35,

תמא/38, תמא/96/101/02/3, תמא/א/36, תמא/62/101/02/3, תמא/14/4

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

דיון נוסף חיזוק מבנה מגורים קיים ותוספת 2.5 קומות מגורים כולל דירות בקומת קרקע + ממד"ים + חניות.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 4/6/15.

ביום 18/7/14 פורסמו הקלות:

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

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

הקלות מכוח חוק תכנון ובניה: הבלטת מעליות מעבר לקו בניין חזיתי עד ל-1.00 מ'.

הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי במסגרת ה-40% המותרים – מ-5.00 מ' ל-3.00 מ'. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
520.12	12	16	18.99	48.99	1402.41	1257.60	מגורים		
			18.99	48.99	1402.41	1257.60			
0.00% %בניה:			67.98		2660.01		סה"כ:		

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201502 מ: 03/02/15 הוחלט: לאשר בכפוף להתאמת השטחים למותר ולליווי תכנוני לקומת הקרקע ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

התייחסות לתכנית מתאריך 04/06/15:

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.

- **הבקשה נדונה בוועדה מס' 201412 בתאריך 01/09/2014 ושם הוחלט כי** "לאחר בדיקה המצב הקיים בפועל מהווה סטייה מהיתר בכל הקומות, ע"פ תמ"א 38 ניתן להוסיף עד 25 מ"ר ליח"ד, ובמקרה זה עד 100 מ"ר בקומה, אי לכך יש להטמיע את הבנייה ללא היתר כחלק מהשטח המותר ע"פ תמ"א".
- **הבקשה נדונה בוועדה מס' 201502 בתאריך 03/02/2015 ושם הוחלט כי** "לאשר בכפוף להתאמת השטחים למותר ולליווי תכנוני לקומת הקרקע ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי".
- **כעת מובאת הבקשה לדיון בוועדה לאחר קבלת תכנית המציגה תכנון שונה לרבות שינוי בשטחים.**

ביום 16.06.14 בוצע פרוסום הקלה כחוק:

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

קווי הבניין החזיתי והצידדי לא יוקטנו מ-2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ-3 מ'.
הקלות מכוח חוק תכנון ובניה: הבלטת מעליות מעבר לקו בניין חזיתי עד ל-1.00 מ'.

ביום 18.07.14 בוצע פרוסום הקלה כחוק:

בנוסף להקלות שפורסמו-
הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי במסגרת ה-40% המותרים – מ-5.00 מ' ל-3.00 מ'.

- לא התקבלו התנגדויות

בתאריך 30.6.15 התקבלה חו"ד מח' תשתיות על פתרון החניה:

" פתרון החניה המוצע מקובל עלי באופן עקרוני"

שטחים:

שטח מוצע בקומת עמודים 228.80 מ"ר עבור 2 יח"ד > 264.36 מ"ר המהווה מחצית מתכסית קומת קרקע. כמו כן, מבוקש מחסנים.
שטח מוצע לתוספת לקומה 91.88 מ"ר > 100 מ"ר המותרים (4 יח"ד * 25 מ"ר)
שטח עיקרי מוצע לקומה 5 ו-6 נוספות חדשות 471.73 מ"ר > 472.64 מ"ר המהווה שטח קומה טיפוסית מורחבת
שטח מוצע בקומה שביעית חלקית 258.56 מ"ר < 235.86 מ"ר המהווה מחצית משטח קומה שמתחתיה. **חריגה 22.70 מ"ר, יש להתאים למותר**
שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6670. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.

- יש ליצור התאמה בין חישוב שטחים לטבלת ריכוזי בניה, המציגה את סך השטחים שנוספו ליח"ד בקומה טיפוסית מורחבת.
 - יש לשלב בגוף הבקשה מפה טופוגרפית המציגה מצב קיים, ללא צביעה.
 - כמו כן, יש להציג תכנית העמדה על רקע מפת מדידה ובה תכנית פיתוח לרבות פתרון החניה.
 - יש להציג תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה בקני"מ 1:100 הכולל פתרון חניה, גינון וכו'.
 - יש להשלים קו חריגה מותרת לפי תמ"א לרבות מידות.
 - יש לערוך את הגרמושקה כמקובל.
 - יש להעביר חתך נוסף לאורך המסתור כביסה.
 - הערות גרפיות: יש לתקן את טבלת ההקלות. יש לתקן גרפיקה. יש לציין שטח דירות ששטחן לא יפחת מ-75 מ"ר ברוטו. יש לציין חומרי בניה של מסתור הכביסה, ולהשלים פרט כמקובל – רצפה דקה ובשיפוע (7-10 ס"מ) מונמכת ב-50 ש"מ ממפלס הרצפה. יש להשלים מפלס למעקה גג שלא יפחת מ-1.10 מ' הנדרש.
- לסיכום:** ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להתאמת השטחים למותר ולליווי תכנוני לקומת הקרקע ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה לך ה ד י ו ן

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, איג' צילקר ועו"ד שומר.
- איג' צילקר ביקש לקבל הסבר מדוע לוקח לבקשה כל כך הרבה זמן להגיע לדיון, 28 חודשים, ו 4 תכניות מתוקנות, לפי נתונים אלו מצבנו החמיר, בערים אחרות זמן הטיפול לבקשות של תמ"א 38 קצר הרבה יותר. ביקשתי לקבל נתונים של שנת 2014 ולא קיבלתי.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

מספר בקשה: 20140561	תיק בניין: 7937
סעיף 9: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015	

מבקש:

הגשה 01/10/2014

* מגדלי המרינה שותפות מגובלת רשמה - יצחק חדד, ג

* אברהם אמסלם

* גבריאל ישראל

* יצחק חדד

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שדרות הרצל אשדוד

שכונה: הקריה מע"ר

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: 31 מגרש: 3 יעוד: יבוצע עדכון בעתיד;

חלקה: 76 מגרש: 3 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: תמא/2/38, תמא/1/38/א, תמא/35, תמא/38/3, 18/113/03/3, תמא/36/א,

9/113/03/3, 16/113/03/3, 62/101/02/3, ד/2000, תממ/14/4, 9/113/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת מבנה משולב של מסחר ומגורים מעל 3 קומות מרתף לחניה, מתקנים ומערכות טכניים ואחסנה בשני שלבים:

שלב א' הקמת חלק המבנה מתחת למפלס הכניסה כולל חניה, מתקנים ומערכות טכניים אחסנה בלבד, בנית מסחר בקומת המרתף במסגרת הקלה ובניית קומת ביניים עבור מסחר במסגרת הקלה שלב ב' - הקמת 7 קומות מגורים וחניון עילי מעל המסחר ע"פ תכנית מתוקנת מיום 21/6/15.

ביום 27/3/15 פורסמו הקלות:

1. הקלה לצורך העברת חלק מזכויות המותרות למסחר בקומת הקרקע בשיעור של כ-2100 מ"ר למפלס מתחת לכניסה הקובעת לצורך ניצול הפרשי גובה בטופוגרפיה של המגרש.

2. הקלה לבניית קומת ביניים מסחריות מעל קומה מסחרית במקום קומה מסחרית אחת המותרת עפ"י ת.ב.ע.

3. הקלה לניוד שטח לא מנוצל המיועד למסחר מקומת הקרקע למפלס קומת ביניים בשיעור של כ-2800 מ"ר במסגרת סה"כ זכויות המותרות לבניית מסחר ובמסגרת מניין קומות המותר לבנייה.

במגרש עליו מותר לבנייה עפ"י תב"ע פרויקט משולב מגורים ומסחר מעל 3 קומות מרתפי חניה ומתקנים טכניים.

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			
			23838.97				מגורים		
			23838.97						
0.00% : %בניה			23838.97				סה"כ:		

הערות בדיקה:

הבקשה היא להקמת מבנה משולב של מסחר ומגורים מעל 3 קומות מרתף לחניה, מתקנים ומערכות טכניים ואחסנה בשני שלבים:

שלב א' הקמת חלק המבנה מתחת למפלס הכניסה כולל חניה, מתקנים ומערכות טכניים אחסנה בלבד, בנית מסחר בקומת המרתף במסגרת הקלה ובניית קומת ביניים עבור מסחר במסגרת הקלה
שלב ב' - הקמת 7 קומות מגורים וחניון עילי מעל המסחר

עפ"י דיווח מהפיקוח טרם נבנה. החפירה נעשתה עבור קיר תומך ידני באישור מחלקת תשתיות.

1. במגרש קיים היתר מספר 20101067 עבור גידור המגרש ע"י פח מגולוון בגובה של 2.10 מ' ועבודות דיפון עד גבולות המגרש
2. הבקשה זהה מס' 20110647 אושרה בוועדת משנה מס' 201119 מ-16.11.11 כולל תכנית בינוי ללא היתר אף לא ייצא היתר

עפ"י מידע תכנוני:

שטח לחישוב זכויות בניה – 9136 מ"ר

במגרש לא קיימת תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י מודד מחוזי/ועדה מקומית.
טרם הוגשה תכנית עם חתימת מ.מ.

זכויות בניה עפ"י תב"ע 9/113/03/6 התקפה.

יעוד : אזור מגורים משולב – מגורים ומסחר

מותר : מספר יחידות דיור - 40 < מבוקש 18 יח"ד

מותר : שטח עיקרי למגורים – 4600 מ"ר < מבוקש (3562.44 + 492.60) = 4055.04 מ"ר

מותר : שטח בניה עיקרי למסחר – 11000 מ"ר < מבוקש 8004.63 מ"ר לפי חלוקה הבא :

מבוקש 3172.26 מ"ר בקרקע, 2076.60 מ"ר במרתף במסגרת הקלה לניוד שטחים

2755.77 מ"ר בקומת ביניים מעל קומת הקרקע במסגרת הקלה לניוד שטחים

מותר : שטח שירות לצורכי מסחר – 11000 מ"ר

מותר : שטח שירות למגורים 2760 מ"ר < מבוקש 2610.07 מ"ר --שלב ב'

שטחי שירות עבור מרתף עפ"י תיקון 62 לתכנית מתאר אשדוד :

מבוקש 3 מרתפי חניה בשטח סה"כ 24189.77 מ"ר

שהוגשו עפ"י תיקון 62 למרתפי חניה בלבד

חלוקת שטחי שירות בין המפלסים : (עפ"י תב"ע)

שטחי שירות יתחלקו כדלקמן :

35% = 3850 מ"ר- מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-65% = 7150 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת של בנין.
מותרת גמישות של עד 10% מסה"כ שטחי השירות בהעברתם מאזורים שמעל מפלס הכניסה אל אזורים שמתחת מפלס הכניסה ולהפך.

קווי בנין לכל הכיוונים – 0 מ'

מותר מס' קומות מרבי מעל מפלס הכניסה - 1 קומה מסחרית + 10 קומות מגורים , מבוקש

3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים מסחרית ; (הקלה) וקומת עמודים – סה"כ 6 מפלסים.

תכליות – יחידות מגורים ו/או מגורי נופש על קומת קרקע מסחרית. (לפי רשימת סוגי המסחר המותרים).

רישום זיקת הנאה.

תירשם זיקת הנאה כחוק בעת רישום הנכסים בלשכת מרשם מקרקעין מול החזיתות המסחריות , בין גבול המגרש לבין קיר הבניין וזאת לצורך שיוכם של אזורים אלה למדרכה.

תכנית בינוי ופיתוח.

תכנית בינוי שאישור הועדת משנה 201119 מ-16.11.11 כוללת 10 קומות מגורים – מבוקש 7 קומות – נגזר מתוך המאשר

גישה למגרש.

לא תינתן גישה למגרש ישירות מדרך ירושלים ו/או רחוב הרצל. הגישה תהיה מכביש השרות המקביל לרחוב הרצל והצמוד למגרש 1 ב.

הנגישות למגרש תהיה מרחובות 2-ד , ד-4.

השטחים מבוקשים ע"י עורך הבקשה עפ"י תיקון 62 , בנוסף למותר עפ"י תב"ע. יש לבדוק חבות בהיטל השבחה.
יש לקבל אישור מח' תשתיות לכניסות ויציאות מהמגרש, מאזני חניה לזכויות המותרות ולגבוהים מתוכננים.

יש לעדכן טבלת שטחים מותרים.

הבקשה במגרש זה אושרה בו. משנה מס' 201119 מ-16.11.11 שכוללת את תכנית הבינוי למגרש בהתאם לת.ב.ע. התקפה אך לא ייצא היתר.

מבחינת גובה כללי המבנה ומס' קומות מגורים

פורסמו הקלות:

1. הקלה לצורך העברת חלק מזכויות המותרות למסחר בקומת הקרקע בשיעור של כ-2100 מ"ר למפלס מתחת לכניסה הקובעת לצורך ניצול הפרשי גובה בטופוגרפיה של המגרש.
2. הקלה לבניית קומת ביניים מסחריות מעל קומה מסחרית במקום קומה מסחרית אחת המותרת עפ"י ת.ב.ע.
3. הקלה לניוד שטח לא מנוצל המיועד למסחר מקומת הקרקע למפלס קומת ביניים בשיעור של כ-2800 מ"ר במסגרת סה"כ זכויות המותרות לבניית מסחר ובמסגרת מניין קומות המותר לבנייה. במגרש עליו מותר לבנייה עפ"י תב"ע פרויקט משולב מגורים ומסחר מעל 3 קומות מרתפי חניה ומתקנים טכניים

יש לציין כי פתרון מיקלוט שהוגש הינו ע"י ממ"קים ולא ממ"דים, מתוך 6 יחידות דיור שבקומה 2 ממקים לקומה טיפוסית כאשר גישה קרובה מחולקת לממ"ק 1-4 יחידות דיור, ולממ"ק שני 2- יח"ד

לסיכום:

ניתן לאשר הבקשה לפי תכנית מ-21.06.2015 בהתאם לתכנית בינוי שאושר בו. משנה

מס' 201119 מ-16.11.11

במסגרת הקלות בתנאים הבאים בשלכיות:

- שלב א – הקמת המבנה מתחת למפלס הכניסה כולל חניה, מתקנים ומערכות טכניים ואחסנה, קירוי חלק מקומת מרתף 1- עבור שימוש מסחרי במסגרת בקשה להקלה, הקמת מסחר בקומת קרקע וקומת ביניים במסגרת הקלה
- שלב ב – 7 קומות מגורים וחניון עילי מעל המסחר
1. תנאים המקובלים.
2. השלמת אישור מ.מ.י.
3. בדיקת שמאי ותשלום השבחה בגין בגין ההקלות
4. יש לקבל אישור מח' תשתיות לכניסות ויציאות מהמגרש, מאזני חניה לזכויות המותרות ולגבוהים מתוכננים.
- *** לא תינתן גישה למגרש ישירות מדרך ירושלים ו/או רחוב הרצל. הגישה תהיה מכביש השרות המקביל לרחוב הרצל והצמוד למגרש 1 ב. הנגישות למגרש תהיה מרחובות ד-2, ד-4.
5. עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי
6. תירשם זיקת הנאה כחוק בעת רישום הנכסים בלשכת מרשם מקרקעין מול התזיתות המסחריות, בין גבול המגרש לבין קיר הבניין וזאת לצורך שיוכם של אזורים אלה למדרכה.
7. יש להגיש אישור יועץ בטיחות לתפקוד המבנה בגין שלכיות המבוקש לתשומת לב:
- במגרש לא קיימת תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י מודד מחוזי/ועדה מקומית
- *לא מהווה תנאי להיתר כי ת.ב.ע. אושרה לפני 2009

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף לליווי תכנוני לקומת הקרקע בגלל ההפניה לרחובות ראשיים, ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדין

- נכחו הרב ליברמן, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר בן חמו.
- אדר' גרינברג הסבירה שהבקשה מתאימה לתב"ע העתידית ולפרוגרמה של מע"ר צפון שאושרה.
- נערכה הצבעה:
- הרב ליברמן, אינג' צילקר ועו"ד שומר הצביעו בעד.
- מר בן חמו נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף לליווי תכנוני לקומת הקרקע בגלל ההפניה לרחובות ראשיים, ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- רישום זיקת הנאה ע"פ הנדרש בתב"ע.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתיאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח).
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- 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, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 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: 10

מספר בקשה: 20150090 תיק בניין: 8021

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015

מבקש:

* יחד הבונים יזום ובניה בע"מ

הגשה 11/02/2015

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אגוז 17 אשדוד

שטח מגרש: 3866.00 מ"ר

שכונה: מרינה

גוש וחלקה: גוש: 2791 חלקה: 49 מגרש: 26 יעוד: יבוצע עדכון בעתיד

תכנית: 70/101/02/3, 107/101/02/3, 117/מק, 118/מק, תמא/10/ד/3, 10/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. הגדלת שטח קומת מרתף של דירת גו דו-קומתי מס. 4 ע"י ניווד שטחים עיקריים לא מנוצלים של מעל קומת כניסה למתחת קומת כניסה, שינויים פנימיים בקומת קרקע של הדירה והריסת פרגולת עץ מחוץ לקו בניין. הגדלת שטח עיקרי של דירות 3 ו-4 שבקומת קרקע.

2. חלוקת דירת דופלקס מס. 2 ל 2 יח"ד ויצירת ממ"ד חדש בהתאם. סה"כ בבניין יהיה 37 יח"ד.

3. התאמת הפרש שטחי ממד"ים בסך 4 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תקנות העברת שטחי בניה מעיקרי לשירות של 144 מ"ר (36*4 מ"ר).

ביום 14/6/15 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות עליונות לשטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת מרתף בשיעור של כ- 60 מ"ר במסגרת סה"כ שטחים המותרים לבנייה במגרש עליו קיים בניין מגורים.

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			
			171.73		5.99		מגורים		
			171.73		5.99				
סה"כ:			171.73		5.99				
%בניה: 0.00%									

הערות בדיקה:

לפי דוח פיקוח מתאריך 06.05.2015 :

קומה 4.50 - בחזית דרומית לפי הבקשה הוצגו מחסנים שבעבר היו דירה מגורים

קומה 4.50 - בחזית מערבית קיימים מחסנים שלא היו בהיתר

קומה 4.50 - דירה 4 תואם לתוכנית

קומה 4.50 - דירה 37 תואמת לתוכנית

קומה 4.50 - מחסנים עם דלת מלובי כניסה ראשית תואם לתוכנית

קומה 0.00 - בחזית דרומית הגדלת דירות בנויות בפועל

קומה 0.00 - בחזית מערבית הגדלת דירה 4 תואם לתוכנית

קומה 0.00 - בדירות 37 ודירה 1 קיימות כניסה אחד שמובילה ל2 דלתות

קיימים ת.פיקוח לחריגות בניה האלו.

במקום חלה תבע מס. 107/101/02/3 משנת 2005

שטחים מותרים לבנייה לפי תב"ע:

שטח עיקרי מרבי מתחת למפלס כניסה : 250 מ"ר
 שטח עיקרי מרבי מעל מפלס כניסה : 4600 מ"ר
 שטח שירות מרבי מתחת למפלס כניסה : 250 מ"ר + 275 מ"ר לחנייה – 525 מ"ר
 שטח שירות מרבי מעל מפלס כניסה : 1400 מ"ר + 144 מ"ר (הכשרת שטח ממדים) = 1544 מ"ר
 סה"כ שטח בניה מרבי מעל מפלס כניסה : 6144 מ"ר
 סה"כ שטח בניה מרבי מתחת לכניסה : 775 מ"ר
 סה"כ שטח מרבי לבניה במגרש : 6919 מ"ר

מס. קומות: קומה 1 תחת מפלס כניסה + 13 קומות (12 מגורים + 1 טכנית) מעל מפלס כניסה
 מספר יח"ד : 37
 קיימים 3 היתרים לבניין

בהיתר מס 20070506 אושרה הקלה לניוד שטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות עליונות לשטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת מרתף בשיעור כ-191 מ"ר. (29 מ"ר לשטחים עיקריים ו-162 מ"ר לשטחי שירות) לאחר ניוד שטחים, שטח עיקרי מותר לבנייה בקומות מעל הקרקע : 4409=4600-191 מ"ר
 סה"כ שטח בניה מותר מעל קומת קרקע לאחר הניוד : 6144-191 = 5953 מ"ר
 שטח עיקרי מותר לבנייה מתחת לכניסה : 250 + 29 = 279 מ"ר
 שטח שירות מותר לבנייה מתחת לכניסה : 162+525=687 מ"ר
 סה"כ שטח בניה מתחת לקרקע : 191+775 = 966 מ"ר

שטחים קיימים לפי היתר 20070506:

לפי היתרים הקודמים בבניין קיימים 36 יח"ד במקום 37 המותרים (קיים היתר לאיחוד 2 דירות)

שטח עיקרי קיים מעל מפלס כניסה : 4374.96 מ"ר
 שטח עיקרי מתחת למפלס כניסה : 278.35 מ"ר
 שטח שירות מעל מפלס כניסה : 1376.49 מ"ר
 שטח שירות מתחת למפלס כניסה : 670.72 מ"ר

סה"כ שטח בנוי מעל קרקע : 5751.45 מ"ר
 סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע : 949.07 מ"ר
 סה"כ שטח בניה : 6700.52 מ"ר

שינויים מבוקשים:

קומת מרתף:

1. בחלק דרום-מערבי מבוקש ביטול מחסנים, פתיחת שטח אטום לפי היתר קודם והפיכת כל חלק הזה לשטח עיקרי עבור דירה מס. 4. בכל שטח הזה קיים רק חלון אחד שפונה לחצר אנגלי.
2. **קיימת בעיית אוורור ובעיית של הכנסת אור טבעי.**
3. תוספת לשטח עיקרי מתחת לקומת קרקע (לפי חישוב מעודכן) – 54.02 מ"ר – יש לעדכן חישוב שטחים כמפורט ע"ג התכנית.
4. מבוקשים שינויים בדירת דופלקס מס. 2 (צפון-מערב) ופיצול דירה ל 2 דירות – אשרי כי לפי היתרים קודמים בבניין קיימות 36 דירות במקום 37 מותרות. יש להוסיף לשטח עיקרי מחסן במרתף בשטח 4.8 מ"ר שהפך להיות שטח עיקרי.
5. מבוקשת תוספת שטח שירות בצמוד לחניות בחזית מערבית.

קומת קרקע:

4. לדירות 3,4 מבוקשת תוספת שטח עיקרי בחזית דרומית - התוספת סוגרת חלונות של ממ"דים ומהווה בעיה עם אוורור ואור טבעיים. – **ניתן לאשר רק בכפוף לאישור הג"א על סגירת חלונות;**
5. מבוקשת תוספת לדירה מס. 4. בחזית מערבית.
6. **התוספת המבוקשת מהווה לבעיות אוורור של מטבח.** יש להעביר מטבח למקום אחר.
7. בתכנית רואים 2 פינות אוכל – יש לתקן.
8. לא מובנת משמעות של גדר בטון בגובה 1.10 בחצר פרטי – **יש לבטל.**
9. לפי דיווח של פיקוח בדירה מס. 3. במקום מחסן סמוך לדלת כניסה- שירותים (שטח עיקרי). לא קיימת מזווה צמוד למטבח. – **יש להראות בתכנית ולהוסיף לשטחים עיקריים.**
10. מבוקשים שינויים לדירה מס. 2 והפיכתה לדופלקס. מבוקשת תוספת ממ"ד מעל ממ"ד בק. מרתף – **כפוף באישור הג"א.**
11. מבוקשת התאמת שטחי ממד"ם לדרישת הג"א ותוספת הפרש של 4 מ"ר לכל ממ"ד לסה"כ שטחי שירות המותרים.

סה"כ שטח קיים + מוצע : (מעודכן לפי כל התוספות)
סה"כ שטח עיקרי מעל מפלס כניסה : 4328.76 מ"ר > 4409 מ"ר המותרים לאחר ניווד של 191 מ"ר לקומת מרתף בהיתר הקודם

שטח שירות מעל קומת קרקע : 1526.15 מ"ר > 1544 מ"ר מותרים
סה"כ שטח בנייה מעל קומת קרקע קיים + מוצע : 5854.91 מ"ר > 5953 מ"ר מותרים לאחר ניווד.

שטח עיקרי מתחת לקרקע : 324.37 מ"ר < 279 מ"ר המותרים חסר כ-46 מ"ר
שטח שירות מתחת לקרקע : 692.79 מ"ר < 687 מ"ר המותרים- חסר כ-6 מ"ר
סה"כ שטח בנייה מתחת לקרקע קיים + מוצע : 1017.16 מ"ר < 966 מ"ר מותרים לאחר ניווד של 191 מ"ר בהיתר הקודם.
סה"כ שטחים עיקריים + שירות חסרים בקומת מרתף: כ-52 מ"ר

סה"כ שטח מבוקש במגרש : 6872.07 מ"ר > 6919 מ"ר המותרים

מבוקשת הקלה לניוד שטחים.

נוסח הקלה:

הקלה לניוד שטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות עליונות לשטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת מרתף בשיעור של כ- 60 מ"ר במסגרת סה"כ שטחים המותרים לבנייה במגרש עליו קיים בניין מגורים.

בתאריך 14.06.205 נעשה פרסום הקלה כחוק.

לא התקבלו התנגדויות

עדכוניים נוספים:

- חסרה חתימת בעלים – מ.מ.י.
- יש לעשות חישוב שטח עיקרי של כל חלק דרום מערבי של בניין ולהוציא משטח הזה 85.17 מ"ר לפי היתר 20070506 (ראה עדכון בתכנית)
- לעדכן טבלת שטחים מותרים לפי תבע לעכן טבלת שטחים מוצעים
- לתת פתרון אוורור של תוספת שטח בקומת מרתף
- בקומת קרקע יש להראות הגדלת סלון של דירה מס.3 ושירותים במקום מחסן צמוד לכניסה לדירה. מזווה צמוד למטבח מבוטל. לחשב כל התוספות האלה כשטח עיקרי.
- יש להעביר מטבח בדירה מס. 4 – לתת למטבח פתרון אוורור טבעי
- לבטל גדר באמצע חצר פרטית או להסביר משמעותו.
- לעדכן תכניות לפי היתרים קודמים
- תכנית קומה א': גובה מעקה של תוספת בצד מזרח לא תקין. יש לכתוב סוג של גג (לפי חתך-בטון). יש להראות ניקוזים של הגג.
- גג של תוספת מדרום לפי תכנית – חומר קל, לפי חתך ב-ב – בטון – יש לעדכן + ניקוזים
- בחתכים וחזיתות יש לעדכן גובה מעקות של תוספות.
- לבטל דלת בכניסה לדירות 2, 37.
- ראה עדכונים על גבי התכנית.

בודקת רישוי : נוטקין ליליה

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- התקבלה התנגדות יומיים לפני הדיון, ולא הספיקו להזמין אותם ולכן הנושא יורד מסדר היום ויהיה בדיון הבא.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הבקשה מועברת לדיון הבא לצורך שמיעת התנגדויות.

סעיף: 11	מספר בקשה: 20150033	תיק בניין: 1607
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015		

מבקש:

הגשה 14/01/2015

* ברמן אקסל יונתן

* ברמן בקי

בעל הנכס:* ברמן אקסל יונתן
מיכשילי 5/2 אשדוד* ברמן בקי
מיכשילי 5/2 אשדוד**עורך:**

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מיכשילי 5 אשדוד

שטח מגרש: 503.00 מ"ר שטח בניה מותר: 176.05 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2458 חלקה: 25 מגרש: 25 יעוד: אזור מגורים א
תכנית: מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/א/1/38, תמא/35, תמא/38שימוש עיקרי: תאור בקשה
מגורים: תוספת בניה**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הריסת בית קיים ובניית בית חצי מבית דו-משפחתי קיים: הגדלת קומת קרקע + תוספת ממ"ד, בניית קומה א', גג רעפים, חניה לא מקורה ושער כניסה לחניה. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 14/5/15.

ביום 14/6/15 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד שטחים לא מנוצלים של מרתף לפי תיקון 85/101/02/3 לקומות עליונות לצורך תוספת בנייה של חצי מבית דו-משפחתי בשיעור של כ-48 מ"ר.

2. הקלה מקו בנין אחורי בשיעור עד 10% (30 ס"מ) לצורך בניית תוספת. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					156.79	60.20	מגורים		
					156.79	60.20			
סה"כ: 0.00% %בניה:					216.99				

הערות בדיקה:

לפי דוח פיקוח מתאריך 02.02.2015:

קיימת סככה בכניסה של הבית

תוספת שטח באזור ח.הורים

המבוקש טרם בנוי

נפתח תיק פיקוח 201500110

על גבי תכנית קיימת חתימת שכן הצמוד.

שטח מגרש – 503 מ"ר (ל-2 יח"ד)

במקום חלה תבע 17/107/03/3 משנת 1994

אזור מגורים א'

שטח עיקרי מותר לבנייה בקומת קרקע: - 43.75% - $(0.4375 \times 503) = 220.03$ מ"ר
 שטח עיקרי מותר לבנייה בבניין: - 67.50% - $(0.6750 \times 503) = 339.76$ מ"ר
 במגרש חל גם תיקון 85 שמוסיף זכויות לקומת מרתף עד גבול המגרש - 80% (201 מ"ר ליח"ד) שטח עיקרי ו-20% (50.3 מ"ר) ליח"ד שטח שירות

גובה מרבי של המבנה: 8.80 מ"ר

היתר מקורי לא נמצא.

קיימים היתרים לחצי השני של המבנה משנת 92 ו-94.

שטח קומת קרקע של הדירה אחרי הגדלה (קיים + מוצע) - 106.84 מ"ר > 110.03 מ"ר המותרים
 סה"כ שטח קיים + מוצע ליח"ד: 216.99 מ"ר < 169.76 מ"ר המותרים

מבוקשת הקלה לניוד שטח לא מנוצל מזכויות של קומת מרתף בשיעור כ-48 מ"ר

גובה מבנה המוצע - 8.80 מ' - תואם למותר לפי תב.ע.

מדרגות לא עלולות לחלל גג.

יש לציין שגובה של בניין שכן הקיים - 7.40 מ', לכן מבחינה עיצובית יש להנמיך חלל הגג למנת להתאים לבניין השכן.

קווי בניין:

קו בניין קדמי לפי תשריט של תב"ע: - 4.0 מ'

קו בניין אחורי לפי תשריט - 3.0 מ'

לפי תכנית קו בניין אחורי לאחר תוספות - כ- 2.85 מ"ר חריגה פחות מ-10%

מבוקשת הקלה מקו בניין אחורי בשיעור כ-10%

לפי תכנית מבוקשת 2 כניסות למגרש: אחת מרח. מיכשילי - תואמת להיתר מקורי ושניה מחזית אחורית
 לפי היתר קיים לא נראה שהייתה מתוכננת חניה בתוך חצר פרטי,
 לפי תכנית מבוקשת חנייה לא מקורה עם כניסה מרח. מיכשילי.
 חניה מבוקשת במפלס של הרחוב ובהנמכה ביחס לחצר פרטית.
 יש לקבל חוות דעת של מחלקת תשתיות.

סככה שקיימת לפי דוח פיקוח ללא היתר מבוקשת להריסה

הקלות:

1. הקלה לניוד שטחים לא מנוצלים של מרתף לפי תיקון 85/101/02/3 לקומות עליונות לצורך תוספת בנייה של חצי מבית דו-משפחתי בשיעור של כ-48 מ"ר.
 2. הקלה מקו בניין אחורי בשיעור עד 10% (30 ס"מ) לצורך בניית תוספת.
- בתאריך 14.06.2015 נעשה פרסום הקלה כחוק.**
לא התקבלו התנגדויות.

עדכונים נוספים דרושים:

- יש לפרט חישוב שטחים קיימים של קומת קרקע ולעדכן טבלת שטחים בהתאם.
 - לפי מידות של תכנית מדידה ממ"ד המבוקש בולט מקו בניין קדמי ל-5 ס"מ - יש לסדר.
 - לפי חזית מזרחים קיים חלון ביציאת גג - יש לצרף קומת יציאת גג.
 - יש להוסיף פריסת גדר אחורית.
- ראה עדכונים על גבי התכנית.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר בן חמו.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

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

מספר בקשה: 20150117	תיק בניין: 8807
סעיף: 12	
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015	

מבקש:

* רביבו יעיש

* רביבו מזל

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* קינן מקס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עינבר 8 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 3172 חלקה: 140 מגרש: 537 יעוד: מגורים א (מבא"ת)

תכנית: 2107/מק/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים: בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף, מחסן ובריכת שחיה.

ביום 21/06/15 פורסמו ההקלות:

1. הקלה 10% בקווי בניין צידיים, מ-3.00 מ' המותרים ל-2.70 מ'.
2. הקלה 10% בקו בניין אחורי, מ-6.00 מ' המותרים ל-5.40 מ'.
3. הקלה מתיקון 85 להקטנת מרחקים בין בריכת שחיה לגבול מגרש, מ-1.00 מ' המותרים ל-0.70 מ'.
4. הקלה להבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי ואחורי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ-2.00 מ', מ-4.00 מ' 2.40 מ', מ-6.00 מ' המותרים ל-4.00 מ'.
5. הקלה לניוד כ-14 מ"ר שטח עיקרי מזכיות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות.
6. הקלה לניוד כ-8 מ"ר שטח שרות מזכיות לא מנוצלות בקומות עליונות לקומת מרתף בבית מגורים חד משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.

לא התקבלו התנגדויות

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
15.60			49.20		262.64		מגורים		
			49.20		262.64				
0.00% :בניה:			49.20		262.64		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת בית מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, מחסן ובריכת שחיה.

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 17.02.15: המבוקש טרם בנוי.

ביום 21/06/15 פורסמו ההקלות:

1. הקלה 10% בקווי בניין צידיים, מ-3.00 מ' המותרים ל-2.70 מ'.
2. הקלה 10% בקו בניין אחורי, מ-6.00 מ' המותרים ל-5.40 מ'.
3. הקלה מתיקון 85 להקטנת מרחקים בין בריכת שחיה לגבול מגרש, מ-1.00 מ' המותרים ל-0.70 מ'.
4. הקלה להבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי ואחורי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ-2.00 מ', מ-4.00 מ' 4.40 מ'.

6.00 מ' המותרים ל-4.00 מ'.

5. הקלה לניוד כ- 14 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות.
 6. הקלה לניוד כ- 8 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות בקומות עליונות לקומת מרתף בבית מגורים חד משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.
- לא התקבלו התנגדויות**

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 29/06/15:

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

שטחים:

שטח עיקרי מבוקש מתחת לקרקע 75 מ"ר > 92.96 מ"ר המותרים. נותר 17.96 מ"ר
שטח שרות מבוקש מתחת לקרקע 31.22 מ"ר < 23.24 מ"ר המותרים. **חריגה 7.98 מ"ר, מבוקש ניוד מקומות עליונות**
שטח עיקרי מבוקש מעל הקרקע 187.64 מ"ר < 174 מ"ר המותרים. **חריגה 13.64 מ"ר, מבוקש ניוד מקומות מרתף**
שטח שרות מבוקש מעל הקרקע 17.98 מ"ר > 29 מ"ר המותרים. נותר 11.02 מ"ר

- מבוקש שטח שרות בקומת מרתף, יש לתחום את החלל באמצעות קירות ולהנמיך את הגובה ל-2.40 מ'.
 - יש לתקן את חישוב השטחים, ולהשלים חישוב גבולות היטל אופקי של המבנה לצורך חישוב שטח קומת מרתף.
 - יש להשלים פתרון אוורור לחדרים רטובים בקומת מרתף, ולמנות יועץ מיזוג אוויר.
 - יש להשלים בתכנית פיתוח ובחתכים גדר בטיחותית סביב הבריכת שחיה, תוך שמירה על מרחקים בטיחותיים משפת הבריכה. כמו כן, יש לציין ריצוף נוגד החלקה.
 - מבוקש שינוי חומרי חיפוי המבנה. יש לעבור ליווי תכנוני מול מח' תכנון.
 - יש להשלים חישוב הצללה בפרגולה מבוקשת – עד 40%. כמו כן, יש לשלב בגוף הבקשה פרט.
 - הערות גרפיות: יש להשלים ניקוז המגרש אל עבר החניה. יש להציג מיקום בלוני גז. יש להשלים התייחסות לפיתוח שטח בחתכים וחזיתות, לרבות מפלס מגרש שכן. כמו כן, יש להשלים צביעה. יש לתקן גובה מעקה גג המחסן ל-1.10 מ'. יש להציג קווי בניין בחתכים וחזיתות.
- לסיכום:** ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת השטחים למותר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקר, עו"ד שומר ומר בן חמו.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

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

ירוקה בהתאם לת"י 5281.

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

מספר בקשה: 20150298	תיק בניין: 4247
סעיף: 13	
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015	

מבקש:

הגשה 10/05/2015

* חודוס לנה

בעל הנכס:

* חודוס לנה

המלך אמציה 8/9 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלך אמציה 8 אשדוד

שטח מגרש: 2508.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 25 מגרש: 20 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 3/במ/30, 3/65/20, 3/85/101/02/3, 3/96/101/02/3, 3/98/101/02/3

3/מק/2071, תלר/197, 3/במ/2/30, 3/62/101/02/3

תאור בקשה

שימוש עיקרי

תוספת מרפסת

מגורים

מהות הבקשה

תוספת מרפסות בשני אגפים שלמים בבנין משותף קיים בן 8 קומות וסה"כ 32 יח"ד.

ביום 12/6/15 פורסמה הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של 40% המותרים ולא יותר מ-2.0 מ מ
 5.0 מ' ל-3.0 מ' לצורך בניית מרפסות בבניין קיים בן 8 קומות.
 לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

לפי דוח פיקוח מתאריך 10.05.2015 המבוקש טרם בנוי.
 על גבי תכנית חתימות של כ-84% מדיירי המגרש.
 נשלחו מכתבים לפי תקנה 22 ב' – לא התקבלו התנגדויות.

תבע קובעת במקום – 30/במ/3 משנת 1991
 שטחים מותרים לבנייה במגרש 6136 מ"ר ל-2 הבניינים – 3068 מ"ר לבניין
 שטח בנוי לפי היתר מקורי מס. 6663 משנת 1991 כ-2525 מ"ר
 שטח נותר לכל דירה – כ-16.96 מ"ר

מבקשת בניית מרפסות בשני אגפים שלמים.
 שטח כל מרפסת כ-12 מ"ר > 16.96 מ"ר הנותרים - אין בעיות שטחים
 שטח מרפסות נחשב לפי בקשה לפי חוק המרפסות - יש לקבל הערת אזהרה בטאבו על אי-סגירת מרפסות או לחלופין
 לחשב שטח כשטח עיקרי..
 בחזית דרומית מרפסות מבוקשות מעבר לקו בניין קדמי – בליטה מרבי בקומות ז'-ח' כ-200 מ"ר
מבוקשת הקלה לבליטת מרפסות מעבר לקו קדמי
 עמודים תמיכה במרפסות בולטות מעבר לקו בניין קדמי – לא ניתן לאשר בליטת עמודים בקומת קרקע – יש לתקן

נוסח פרוסום הקלה:
 הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של 40% המותרים ולא יותר מ-2.0 מ מ 5.0 מ' ל-3.0 מ' לצורך בניית
 מרפסות בבניין קיים בן 8 קומות.

בתאריך 12.06.2015 פורסמה הקלה כחוק.
 לא התקבלו התנגדויות

עדכונים דרושים לתכנית:

- יש לעדכן מהות הבקשה
- יש למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע
- יש לעדכן טבלת שטחים קיימים כולל היתרים לחדרים על הגג
- יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי או לקבל הערת אזהרה בטאבו על אי-סגירת מרפסות
- בתכנית פיתוח שטח יש להגדיר גבול מגרש, קווי בניין כולל מידות, לסמן מידות בליטה של מרפסות מקו בניין לסמן תוספת מרפסות בצבע.
- לא ניתן לאר בליטת עמודים מעבר לקו בניין קדמי.
- יש לסמן מידות של קווי בניין
- יש להראות ריצוף של מרפסות, להשלים מידות ומפלסים
- בתכניות יש למספר דירות
- לפי היתרים קודמים קיימים חדרים על הגג – יש להראות בתכנית ולעדכן תכנית גגות
- חתכים A-A ו-B-B זהים – יש להשאיר אחד
- יש להתאים חתך לתכנית
- יש להוסיף חזיתות חסרות
- בחתכים וחזיתות יש להראות גבול מגרש וקו בניין + מידות
- לצרף פרט מעקה של מרפסת
- ראה עדכונים על גבי התכנית

לסיכום:

ניתן לאשר המבוקש בכפוף להשלמת עדכונים הדרושים ובכפוף להשלמת גיליון דרישות

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקר ועו"ד שומר.

- 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
- 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 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 ואו בשל שינוי בתקן.

תיק בניין: 4262

מספר בקשה: 20150145

סעיף: 14

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015

מבקש:

הגשה 01/03/2015

* האואר ישראל

בעל הנכס:

* האואר ישראל

מבוא התנאים 11/17 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ז**כתובת הבניין: מבוא התנאים 11 אשדוד**

שטח מגרש: 1475.50 מ"ר שטח בניה מותר: 5100.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 46 מגרש: 434 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: מק/118, תנאים מרחבים/1, מק/117, תמא/3/38, תמא/10/ד/10,

מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת מרפסות בקומה ד' וחדרים על הגג לדירה מס' 17.

ביום 25/5/15 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומה ד' לקומת גג בשיעור של כ- 35 מ"ר.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת מרפסות בקומה ד' וחדרים על הגג עבור דירה מס' 17 בבית משותף בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים.

ע"פ דיווח הפיקוח מיום 30/3/15 המבוקש טרם בנוי.

קיימות 135 יח"ד, 100 הסכמות דיירים ושליחת הודעות תקנה לב' ל-35 היחידות הנוותרות, ללא התנגדויות.

תביע קובעת מגרש 3/במ/93, שטח מגרש 12948 מ"ר, אזור מגורים ג',

שטח עיקרי קיים בהיתר מקורי: 2415.90 מ"ר, שטח עיקרי קיים בהיתרים נוספים ע"ג המגרש: 10075.26 מ"ר,

סה"כ בנוי ע"פ היתרים: 12409.16 מ"ר.

סה"כ 135 יח"ד ע"ג המגרש, 12948 מ"ר * 150% = 19422 מ"ר,

19422 מ"ר - 12409.16 מ"ר = 7012.84 מ"ר / 135 יח"ד = 52.40 מ"ר.

מותר חדרים על הגג בשטח 30 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר לדירה הני"ל: 52.41 מ"ר + 30 מ"ר = 82.4 מ"ר.

שטח מבוקש עבור יח"ד מס' 17 בקומה ד': 12.30 עבור מרפסת מכוח חוק מרפסות,

ומרפסת נוספת בשטח עיקרי של 5.89 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש קומת חדרי על הגג: 64.42 מ"ר,

סה"כ לכל הדירה שטח עיקרי מבוקש: 70.31 > 82.4 מ"ר.

יש להציג חתך נוסף דרת המבוקש.

יש לתקן חתך א'-א' וב'-ב' בהתאם לתכנית.

הקלות מבוקשות:

הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומה ד' לקומת גג בשיעור של כ- 35 מ"ר.

התקבל פרסום כחוק, נשלחו הודעות ופרסום אחרון בעיתונות בתאריך 25/5/15, לא התקבלו התנגדויות.

סיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות.

בודקת הבקשה: בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, 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:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד 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: 20150070 תיק בניין: 8855

סעיף: 15 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015

מבקש:

* שיסמן דן

* שיסמן רונית

בעל הנכס:* אבו יחיאל חבי' לבניה בע"מ
האורגים 16 אשדוד**עורך:**

* שיסמן רונית

הגשה 30/01/2015

שכונה: רובע י"ז

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אגת שבו 5 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 3172 חלקה: 13 מגרש: 8

תכנית: 3/135/03/3, תצר/290, 3/מק/2167

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשהדיון נוסף תכנית שינויים בהיתר קיים - תוך כדי בניה.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 5/6/15.

ביום 18.03.15 פורסמו הקלות:

1. הקלה 10% בקווי בניין צידיים - מ-3.00 מ' המותרים ל-2.70 מ' בבית מגורים חד משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.
 2. הקלה 10% בקו בניין אחורי - מ-6.00 מ' המותרים ל-5.40 מ'.
 3. הקלה לניוד כ-47 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות, ללא חריגה מהתכנית המותרת.
 4. הקלה להבלטת מרפסת מעבר לקו בניין אחורי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ-2.00 מ'.
 5. הקלה מהנחיות בניה לעניין חיפוי המבנה: מחיפוי אבן בהירה ועד 30% טיח לעד 90% טיח, חיפוי אבן בהירה וחיפוי עץ לא התקבלו התנגדויות.
- ביום 05/06/15 פורסמה הקלה בנוסף להקלות שפורסמו - הקלה מתיקון 85 להקטנת מרחקים בין גבול מגרש לבריכת שחיה, מ-1.00 מ' המותרים ל-0.20 מ'.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:בישיבת ועדת משנה מספר: 201506 מ: 20/04/15 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מבוקשת תכנית שינויים להיתר מס' 20140303 בזמן בניה.

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 01.02.2015: בנוי רצפת מרתף, טרם החל שימוש.

ביום 18/03/15 פורסמה ההקלה:

1. הקלה 10% בקווי בניין צידיים - מ-3.00 מ' המותרים ל-2.70 מ' בבית מגורים חד משפחתי באזור מגורים א', רוב
 2. הקלה 10% בקו בניין אחורי - מ-6.00 מ' המותרים ל-5.40 מ'.
 3. הקלה לניוד כ-47 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות, ללא חריגה מהתכנית
 4. הקלה להבלטת מרפסת מעבר לקו בניין אחורי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ-2.00 מ' : מ-6.00 מהמותרים
- מ'.

5. הקלה מהנחיות בניה לעניין חיפוי המבנה: מחיפוי אבן בהירה ועד 30% טיח לעד 90% טיח, חיפוי אבן בהירה וחיפוי לא התקבלו התנגדויות

ביום 05/06/15 פורסמה ההקלה:

בנוסף להקלות שפורסמו -
הקלה מתיקון 85 להקטנת מרחקים בין גבול מגרש לבריכת שחיה, מ-1.00 מ' המותרים ל-0.20 מ'.
לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה:

- **התקבל אישור עקרוני ממח' תשתיות לעניין חניה מעל חצר אנגלית קטנה כולל פרט מצורף בגוף הבקשה לשיקול דעת מהנדס העיר.**
 - **יש לעבור ליווי תכנוני לעניין שינוי חומרי גמר בחזיתות המבנה.**
 - **לא ניתן לאשר קורה מרחפת מעבר לקו בניין.**
 - **יש להתאים את המרחקים בין גבול מגרש לבריכת שחיה מבוקשת למסמך מדיניות – 1.00 מ'. כמו כן, יש להתאים את המרחקים בין המבנה לבריכה כך שיתאימו לתקנות הבטיחות.**
 - **יש להתאים את הבליטה הדקורטיבית המבוקשת למותר.**
 - **יש לתקן תכנית פיתוח- מבוקשת חצר אנגלית במלואה מתחת לחניה, יש לתקן. הפיתוח המוצע לא ברור. יש להתאים את המרווח בין הגדר בטיחות לבריכת השחיה ל-1.20 מ'.**
 - **יש להשלים פתרון אוורור לחדרים רטובים בקומת מרתף.**
 - **הערות גרפיות: יש לתקן צביעה למוצע-קיים. יש ליצור התאמה בין תכנית קומת קרקע לתכנית פיתוח. יש להציג את תכנית קומה א' וגג על רקע גבול מגרש וקווי בניין בלבד. יש להשלים ייעוד חלל. יש לתקן גרפיקה לא ברורה בקומה א'. יש להשלים ולתקן מפלסים וצביעה. לא ברור למה מוצגים 3 קולטי שמש. יש לתקן ולהתאים לתכניות המבנה את החתכים וחזיתות, כולל הצגת השינויים ביחס להיתר הקודם. יש לתקן ולהתאים להנחיות הבניה את חיפוי המבנה המבוקש- עד 30% טיח, היתר חיפוי אבן בהירה ללא פוגות. יש להשלים חזית מבנים סמוכים.**
 - **הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 201506 בתאריך 20/04/2015 ושם הוחלט "לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי."**
 - **כעת מובאת הבקשה לדיון נוסף בוועדה לאחר הוספת הקלה להקטנת מרחקים בין בריכת השחיה לגבול מגרש.**
- לסיכום:** ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ההקלה המבוקשת לעניין הקטנת המרחק בין גבול המגרש לבריכה מאושרת בכפוף לקבלת חוות דעת של יועץ בטיחות.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקר ועו"ד שומר.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ההקלה המבוקשת לעניין הקטנת המרחק בין גבול המגרש לבריכה מאושרת בכפוף לקבלת חוות דעת של יועץ בטיחות.

גליון דרישות:

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

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

מספר בקשה: 20140760	תיק בניין: 6786
סעיף 16: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015	

מבקש:

הגשה 29/12/2014

* אמסלם מוטי

בעל הנכס:* פסטל חברה לבנין בע"מ
אחים שטרייט 9 פתח תקווה**עורך:**

* ברקוביץ' בנו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הסחלב 7 אשדוד

שטח מגרש: 506.00 מ"ר שטח בניה מותר: 303.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2188 חלקה: 63 ; 62 יעוד: אזור מגורים א;

גוש: חלקה: מגרש: 563

תכנית: 3/מק/2005, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה בעליית הגג, תוספת בניה במרתף, מרפסת פתוחה בקומה א', שינוי פנימי בכל הקומות, שינוי פיתוח ובניית פרגולה – הסדרת מצב קיים בבית מס' 7 : קוטג' דו-משפחתי ב-2 קומות.

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			
					65.67		מגורים		
					65.67				
0.00% : %בניה:					65.67		סה"כ:		

הערות בדיקה:

תוספת בניה בעליית הגג, תוספת בניה במרתף, מרפסת פתוחה בקומה א', שינוי פנימי בכל הקומות, שינוי פיתוח ובניית פרגולה – הסדרת מצב קיים בבית מס' 7 : קוטג' דו-משפחתי ב-2 קומות.

לפי טופס בדיקה מפקח מתאריך 11.03.2015:

המבוקש בנוי.

קיים תיק פיקוח 201400447

בדיקת מח' רישוי.

בעלות:

יש להשלים חתימה של חב' פסטל.

ניתן לראות בתכנית שינויים בפיתוח המהווים ביטול פתרון חניה - המהווה סטייה ניכרת - יש להחזיר את המצב להיתר מס' 20020028.

ניתן פרסום להקלות הבאות:

- הקלה במניין הקומות : מ2 קומות ל2 קומות+עלית גג.
 - הקלה לניוד 5.72 מ"ר שטח עיקרי לא מנוצל בקומות תחתונות לעלית הגג
 - הקלה לניוד 7.39 מ"ר שטח עיקרי לא מנוצל במרתף לעלית הגג – נותר 4.66 מ"ר.
- לצורך בניית חדר בחלל הגג הקיים ללא שינוי בגובה הקיים ובסה"כ הזכויות המותרות לבניה במגרש.

בוצעו פרסומים בעיתונות, וכמו כן פרסום אחרון בתאריך 15/05/15.

לא התקבלו התנגדויות.שטחים:

שטח מגרש – 506 מ"ר.

עפ"י תבע 3/מק/2005 שחלה במקום המגרש מוגדר כאזור מגורים א'.

שטח בניה עיקרי לקומה: 30%

סה"כ שטח עקרי מותר לקומות א+ק.קרקע=60%=303.6 מ"ר

סה"כ שטחים עיקריים מנוצלים במגרש ע"פ היתר מס' 20020028: 292.2 מ"ר = 57.74%

סה"כ שטח נותר לניצול: 2.26% = 11.44 מ"ר.

סה"כ שטח נותר לניצול ליחידה אחד בקומות א'+קרקע=5.72 מ"ר.

מרתף:

מכוח תיקון 85 מותר: בניית מרתף עד לגבולות ההיטל האופקי של המבנה שמעל מפלס הכניסה הקובעת

עד 80% משטחו – שטח עיקרי. יתרה – למטרות שירות.

163.83 מ"ר=2/81.92 מ"ר.

81.92 מ"ר=80% 65.54 מ"ר- שטח עיקרי מותר במרתף ליחיד.

סה"כ שטח עיקרי קיים במרתף = 8.4 מ"ר ליחיד.

סה"כ שטח עיקרי מבוקש במרתף = 52.48 מ"ר.

52.48 מ"ר+8.4 מ"ר=60.88 מ"ר > 65.54 מ"ר – מתאים למותר.

סה"כ שטח עיקרי נותר לניצול במרתף = 4.66 מ"ר

קומת גג – במסגרת ההקלה.בבדיקת מפקח נוספת:

לפי טופס בדיקה מפקח מתאריך 29.06.2015:

בקומת הגג קו בגובה של כ-1.80 מ' נמצא במרחק של כ-1.40 מהקיר דרומית

סה"כ שטח עיקרי מבוקש בקומת גג = 21.3 מ"ר.

נותר לניצול אחרי ניוד בקומות מרתף ובקומות עליונות = 5.72+4.66 = 10.38 מ"ר.

21.3 מ"ר < 10.38 מ"ר – יש להקטין עד גודל המותר ולבטל שימושים עיקריים (שירותים) בקומת גג במקום שגובה

חדר פחות מ-1.80 מ'.

מבוקשת פרגולה בקומת קרקע בשטח של 31.64 מ"ר- בגודל מתאים,

קווי בניין:

יש לסמן להריסה פרגולה שחורגת יותר מ-40% מקווי הבניין.

ערות לעדכון:

יש לעדכן מהות הבקשה בהתאם למפורט בתכנית.

יש לעדכן טבלת שטחים.

יש להוסיף כל הבעלים בנכס.

תוכנית קומת קרקע לא ברורה – יש להגיש בנפרד ק. קרקע ותכנית פיתוח.

יש לסמן מבוקש באדום.

יש לתקן חתך א-א.

יש להוסיף חתך דרך חצר אנגלית.

יש להתאים כל התוכניות להיתר האחרון

ראה הוראות על התוכנית.

לסיכום ניתן לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לא ניתן לאשר ביטול חניות – יש לסמן להריסה שינויים בפיתוח ולהחזיר את המצב לקדמותו – שלא אי בהיתר
2. ניתן לאשר שינויים פנימיים, תוספת מרפסת בקומה א', פרגולה ותוספת שטח בקומת המרתף.
3. ניתן לאשר שימוש בחלל הגג למגורים במסגרת שטחים המותרים בלבד.

נבדק ע"י רימה פלקין - בודקת תכניות:

המלצות מהנדס הועדה:

- לאשר הבקשה באופן חלקי:
1. לאשר שינויים פנימיים, מרפסת, פרגולה והגדלת מרתף בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 2. לאשר שימוש בחלל הגג במסגרת השטחים הנותרים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 3. לא לאשר ביטול חניות המהווה סטייה ניכרת.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקר ועו"ד שומר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

- לאשר הבקשה באופן חלקי:
1. לאשר שינויים פנימיים, מרפסת, פרגולה והגדלת מרתף בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 2. לאשר שימוש בחלל הגג במסגרת השטחים הנותרים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 3. לא לאשר ביטול חניות המהווה סטייה ניכרת.

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 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: 20140290	תיק בניין: 4233
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201511 בתאריך: 21/07/2015	

סעיף 17:**מבקש:**

* ישראל אמיר

הגשה 04/05/2014

בעל הנכס:

* ישראל אמיר

המלך יהואחז 5 דירה 8 אשדוד

* ישראל רחל

המלך יהואחז 5 דירה 8 אשדוד

עורך:

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלך יהואחז 5 אשדוד

שטח מגרש: 3683.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 6 מגרש: 1 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 30/במ/3, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, 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 על הגג ופרגולה לדירה בקומה ב' בבניין משותף בן 3 קומות ו-26 יח"ד.

ביום 11/5/15 פורסמה הקלה לניוד שטח עיקרי בשיעור כ-4 מ"ר הנותר לבנייה בקומה ב'

לקומה ג' לצורך בניית חדר על הגג בשטח כ-27 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			
34.63			12.60		26.75		מגורים		
			12.60		26.75				
0.00% : %בניה:			12.60		26.75		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקשת בנייה חדרים על הגג לדירה בקומה ב'.

לפי דוח פיקוח מתאריך 04.05.2014 המבוקש טרם בנוי.

תבע קובעת: 30/במ/2 משנת 97.

אזור מגורים ג'

לפי תבע מס. יח"ד מרבי במגרש - 27

היתר המקורי - מספר 6766 משנת 1991,

לפי היתר קיימים 26 יח"ד במגרש

על גבי התכנית חתימות של 19 דיירים (כ-73%)

לשאר הדיירים נשלחו מכתבים לפי תקנה 2(ב).

התקבל מכתב מכמה דיירים מהבניין שלא מתנגדים לבנייה אבל יש להם כמה תנאים להליך הבנייה.

אין בעיות עם קווי בניין.

בדיקת שטחים:

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מרבי מותר לבנייה כולל הרחבות : 2511 מ"ר
 שטח שירות מרבי " 243 מ"ר
 סה"כ שטח בנייה מרבי כולל הרחבות : 2764 מ"ר
 שטח הרחבות : 74.20 מ"ר
 שטח עיקרי ללא הרחבות : 2436.80 מ"ר
 מותר בניית חדר על הגג לדירות בקומות האחרונות בשטח 23 מ"ר
 שטח דירה מרבי : 106 מ"ר

שטחים קיימים לפי היתר מקורי 6766 :

סה"כ שטח בנייה : 2514 מ"ר
 שטח שירות בנוי לפי היתר: 389.48 מ"ר (כלל מקלט, חדרי מדרגות, לובי, מחסנים)
 שטח עיקרי (שטח דירות) : 2124.52 מ"ר
 שטח שירות לצורך חישוב : 243 מ"ר (מותר)
 שטח עיקרי לצורך חישוב : 2271 מ"ר

שטח עיקרי נותר לבנייה : 165.80 מ"ר (לא כולל הרחבות וחדרים על הגג) – ל-26 דירות בנויות
 שטח עיקרי נותר לכל דירה : 6.38 מ"ר

שטחים מבוקשים:

מבוקש בניית 2 חדרים על הגג, שחדר אחד – חדר עם שיפור מיגון.

בדיקת תכנית מעודכנת מתאריך 19.03.2015 :

הוגשה תכנית מעודכנת עם אישור הג"א על חדר מוגן על הגג.
 ניתן לחשב חדר מוגן כשטח שירות (9 מ"ר + קירות).
 שטח עיקרי המבוקש : 26.75 מ"ר > 29.38 = 23 + 6.38 מ"ר המותרים – אין בעיית שטחים

הבניה מבוקשת עם נסיגה מקו החזית בכ-20 ס"מ
 לפי מדיניות של עריה יש לעשות נסיגה של 1 מ' או לתת פתרון חלופי

במפרסת גג מבוקשת פרגולה עץ בשטח 11.40 מ"ר – ניתן לאשר

מבוקשת הקלה

נוסח הקלה:

- הקלה לניוד שטח עיקרי בשיעור כ-4 מ"ר הנותר לבנייה בקומה ב' לקומה ג' לצורך בניית חדר על הגג בשטח כ- 27 מ"ר.
 בתאריך 11.05.2015 פורסמה הקלה כחוק.
 לא התקבלו התנגדויות.

עדכונים דרושים לתכנית:

- לעשות נסיגה מקו חזית או לתת פרט ניתוק
 - לעדכן דף מהות הבקשה ושמות הבעלים
 - לעדכן טבלת שטחים – תוספת מבוקשת בקומה ג'
 - לעדכן טבלת שטחים מותרים
 - אין צורך ל 2 תרשימי סביבה
 - להתאים מיקום תוספת קיימת מהיתר 990629
 - להוסיף מפלסים בתכנית גגות
 - לעדכן מדרגות עלייה לגג – צריך 16 מדרגות.
 - לעדכן חתכים וחזיתות ולתאם אותם להיתרים הקיימים
- ראה עדכונים על גבי התכנית

לסיכום: ניתן לאשר את המבוקש בכפוף להערות בדיקה וגיליון דרישות ולאחר בדיקת היטל השבחה בגין הקלה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, אינג' צילקר ועו"ד שומר.
- 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.
- * 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.

הרב ליברמן
הועדה המקומית
לתיכנון ערים
עיריית אשדוד
הרב מורדכי ליברמן
מ"מ יו"ר הועדה

אדו"ר שלמה נער
מהנדס הועדה