

תאריך: 13/05/2015
כ"ד אייר תשע"ה

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201507 ביום שלישי תאריך 12/05/15 כ"ג אייר, תשע"ה בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:10 והסתיימה בשעה 17:17.

השתתפו:

חברים:

עו"ד כנפו גבריאל	יו"ר הוועדה	יצא בשעה 16:38 שב בשעה 16:52
הרב מרדכי ליברמן	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	
הרב אבי אמסלם	חבר וועדה	
ד"ר רו"ח אלי לחמני	חבר וועדה	יצא בשעה 17:02 שב בשעה 17:14
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה	
הרב חיים אמסילי	חבר וועדה	
עו"ד נעים שומר	חבר וועדה	מ"מ למר כצלסון. יצא בשעה 17:12 שב בשעה 17:13

מוזמנים:

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

לא השתתפו:

חברים:

מר שמעון כצלסון	חבר וועדה
מר ולידימיר גרשוב	חבר וועדה
מר דוד בן חמו	חבר וועדה
מר משה דנינו	חבר וועדה
הרב יעקב טסלר	חבר וועדה

מוזמנים:

היועמ"ש	עו"ד רוני עמיר
נציג מ.מ.י	מר יחיאל בן צור
נציגת משרד הפנים	גב' רחל קטושבסקי
נציג הכבאות	רשף רפאל לחיאני

אישור פרוטוקול 201506 מיום 20/4/15.

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- עו"ד שומר וד"ר לחמני נמנעו מאחר ולא נכחו בדיון.
- הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

מס' דף: 3

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	603-0214965	תכנית לתוספת זכויות בנייה במגרש למגורים	2189	50	50	5

תוכנית מפורטת: 603-0214965

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015

שם: תכנית לתוספת זכויות בנייה במגרש למגורים
נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.
רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 5,334.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	3/02/101
כפיפות	3/02/101/20
כפיפות	3/02/101/22
כפיפות	3/02/101/62
כפיפות	3/02/101/85
כפיפות	3/02/101/96
שינוי	3/03/104/14
שינוי	3/03/104/64

גבולות:

מגרש מד"א לשעבר

בעלי עניין:

- ♦ **מגיש התוכנית:** ברוך צימר אורן הסלע בניה והשקעות בע
- ♦ **עורך התוכנית:** אליאב ורדה חיים ורדה אדריכלים
- ♦ לאוניד ברנוביץ
- ♦ אולגה צ'רנובסקי

אזור/רובע

רחוב ארן זלמן 4, אשדוד

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

גוש: 2189 חלקות: 50, 70

מגרשים לתכנית: 348 בשלמותו מתכנית: 3/03/104/64

מטרות התכנית:

תוספת זכויות למגרש למגורים

עיקרי הוראות התכנית:

- * שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'
- * קביעת תכליות ומגבלות בנייה לתא שטח 384 ביעוד מגורים ד'
- * שינוי מס' קומות וגובה בנין בתא שטח 348 מ-10 קומות ל-25 קומות
- * שינוי קו בניין קדמי ואחורי מ-8 ל-5.3 בק.ב. אחורי ומ-5 ל-2.3 בק.ב. קדמי עבור מרפסות בלבד
- * תוספת 9330 מ"ר שטחים עיקריים לזכויות המותרות.
- * תוספת 61 יח"ד ל-35 המותרות לסה"כ 96 יח"ד.

הערות בדיקה תכנוניות:**חות דעת מהנדס הורעדה המקומית**

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

עורך חוות הדעת

שם: אדר' ענת סביר-אהרן		
תאריך:	01/03/2015	חתימה:

זיהוי התכנית			
מספר התכנית: 603-0214965		מגיש התכנית: ברוך צימר – אורן הסלע בניה והשקעות בע"מ	
עורך התכנית: אליאב ורדה – חיים ורדה אדריכלים			
כתובת: זלמן ארן 4 א אשדוד			
גושים וחלקות:			
גוש: 2189 מחלקה: 50 עד: 50 גוש: 2189 מחלקה: 70 עד: 70			
עיקרי התכנית ומטרותיה			
מטרת התכנית		תוספת זכויות למגרש למגורים	
עיקרי הוראות התכנית		* שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ד' * קביעת תכליות ומגבלות בנייה לתא שטח 384 ביעוד מגורים ד' * שינוי מס' קומות וגובה בנין בתא שטח 348 מ-10 קומות ל-25 קומות * שינוי קו בניין קדמי ואחורי מ-8 ל-5.3 בק.ב. אחורי ומ-5 ל-2.3 בק.ב. קדמי עבור מרפסות בלבד * תוספת 9330 מ"ר שטחים עיקריים לזכויות המותרות. * תוספת 61 יח"ד ל-35 המותרות לסה"כ 96 יח"ד.	
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	הערות
		דונם	היקפי בניה מצטברים
		%	
מגורים ד'	96	2.448 דונם חלקה מס' 50 בגוש 2189	24,872 מ"ר כולל מרתפים <u>1,016 % אחוזי</u> <u>בניה!!!</u>
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
<u>זכויות קיימות מתכנית מאושרת מס' 64/104/03/3 החלה על המגרש:</u> חלקה מס' 50 בגוש 2189 מס' מגרש: 348 שטח המגרש: 2.448 ד' יעוד: אזור מגורים מיוחד תכליות ושימושים: יותר לבנות בנין אחד בן 10 קומות מעל קומת מרתף לחניה ושרותים טכניים, סה"כ 35 יח"ד. מס' יחידות דיור: 35 מס' קומות מרבי: 10 קומות מעל מפלס הכניסה, קומה אחת מתחת למפלס הכניסה. גובה בניה מרבי: 36 מ'			

תכנית מירבית (מעל הקרקע): 37.5%

שטח עיקרי מעל הקרקע: 4,590 מ"ר

שטח שירות מעל הקרקע: 1400 מ"ר

שטח שירות מתחת לקרקע: 1960 מ"ר עבור חניה, 486 מ"ר (עבור חדר מדרגות משותף, מבואות, ארונות תשתית, חדרים טכניים ומחסנים ע"פ תיקון 85)

קרוי בנין: צפוני: 5 מ', מזרחי מערבי ודרומי: 8 מ', וקו בנין 0 תת-קרקעי.

צפיפות: 14.3 יח"ד/דונם.

שינויים מבוקשים בתכנית הנדונה:

ייעוד: שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'.

יחידות דיור: תוספת של 61 יח"ד לסה"כ: 96 יח"ד.

קומות: תוספת של 16 קומות לסה"כ 26 קומות.

שימושים: בניין מגורים הכולל 2 מרתפי חניה, קומת קרקע כפולה הכוללת לובי, מועדון דיירים, ומחסנים לדיירים, 25 קומות מגורים וקומה חלקית למתקנים טכניים על הגג.

בקומת קרקע ובקומה הראשונה יוחדו שטחים לרווחת הדיירים כולל מועדוני כושר, חדרי ישיבות, ומחסנים.

בקומת המרתף יבנו חניות ומחסנים.

תכנית: הגדלת תכנית ל- 55%.

גובה מבנה: שינוי גובה המבנה ל- 80 מ'

אחוזי בניה כוללים: 1016% !!!

צפיפות: 39.2 יח"ד/דונם.

קרוי בנין: שינוי קו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 2.3 מ' נקודתית, שינוי קו בנין דרומי מ- 8 מ' ל- 5.3 מ' נקודתית למרפסות.

שטח עיקרי מעל הקרקע: תוספת 10,482 מ"ר, לסה"כ: 15,072 מ"ר.

שטח שירות מעל הקרקע: תוספת של 3,400 מ"ר לסה"כ 4,800 מ"ר.

שטח שירות מתחת לקרקע: תוספת של 2,554 מ"ר לסה"כ 5,000 מ"ר.

הערות לגבי עריכת התכנית

הערות תכנוניות:

1. טרם תוכננה תכנית כוללת להתחדשות רובע ד', הבוחנת בין היתר כושר נשיאה של תוספת יחידות דיור, מענה לצרכי ציבור כגון בתי ספר וגני ילדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מענה של תשתיות, מגרשים המומלצים לעיכוי/ פינוי בינוי/ שימור, וכד'...

מדיניות הועדה המקומית התואמת את מדיניות מבקר המדינה והועדה המחוזית הינה כי אין לקדם תכניות נקודתיות המוסיפות יחידות דיור בטרם אישור תכנית כוללת להתחדשות הרובע, הבוחנת את ההשלכות התכנוניות של השינויים המוצעים.

2. נפח המבנה במצב המאושר - 10 קומות נגזר מ**נספח בדיקת השפעת הצל** – מסמך שהינו חלק מתכנית מאושרת אחרונה שחלה על מגרש מס' 348, מספרה: 64/104/03/3

תכנית זו קיבלה מתן תוקף בשנת 2006 התכנית שינתה את היעוד משב"צ לאזור מגורים מיוחד. עקב סמיכות מבנה המגורים למבני ציבור, ובעקבות המסמך, נקבע שימוש למבנה מגורים בן 10 קומות ולא יותר.

תוספת 16 קומות מעבר ל-10 הקומות המאושרות בתכנית התקפה, כלומר תוספת 44 מ' גובה מעבר ל- 36 מ' גובה המקסימליים (מבוקש מבנה בגובה 80 מ') והגדלת תכנית מ- 37.5% ל- 55% כלומר הגדלה של כ-430 מ"ר שטח קומה – מגדיל את נפח המבנה באופן ניכר המהווה פגיעה חמורה בחשיפת המבנים אל השמש הדרומית עקב הצללה הפוגעת במבני הציבור הסמוכים וחצרותיהם, והנפגע העיקרי הינו "בית ספר רעים".

3. צפיפות יחידות דיור: התכנית מבקשת להוסיף 61 יח"ד ל-35 יח"ד מאושרות לסה"כ 96 יח"ד ואינה מציעה יח"ד קטנות כלל.

הצפיפות הגבוהה המוצעת 39.2 יח"ד לדונם - חורגת מהצפיפות המותרת על פי תמ"א 35 שהינה: 7-14 יח"ד לדונם. ע"פ תמ"א 35 ניתן לחרוג מצפיפות זו במידה והמגרש הינו בסמיכות למרכז תחבורה או שהמגרש מיועד להתחדשות עירונית- פינוי בינוי - תנאים אלו אינם מתקיימים בתכנית המבוקשת. כמו כן ניתן לחרוג במידה והאוכלוסיה הצפויה להתגורר משתייכת לדירוג סוציו אקונומי גבוה, ובשלב זה לא ניתן לצפות שתנאי זה מתקיים, ובתמהיל האוכלוסיה הנדרש בכל תכנית המוסיפה יח"ד (30% יח"ד קטנות) לא נראה שיתקיים תנאי זה.

4. המבנה המוצע חריג בסביבתו מבחינת מס' קומות וגובה. בלב שכונת מגורים עם בניינים בני 4-8 קומות ומבני ציבור בני קומה אחת עד 3 קומות.

5. לסיכום:

התכנית המוצעת איננה משפרת את התכנון התקף היום שאושר בשנת 2006 במסגרת תכנית מס': 64/104/03/3, ואף פוגעת ברקמה הבנויה הקיימת בלב שכונת מגורים ובקרבה לבית ספר וגן ילדים. לכן איננו רואים לנכון לקדם שינוי לתכנית התקפה שכבר מיצתה את הפוטנציאל לעיכוי האפשרי בסביבה הקיימת.

הערות טכניות:

1. תיאור מס' הקומות בתקנון בסעיף שימושים אינו מתאים למס' הקומות המבוקש בתכנית.

התכנית לא עברה תנאי סף, לרבות:

א. תאום מול מחלקת תשתיות על גבי נספח חניה עדכני מהמערכת המקוונת.

ב. לא הוגש טופס תנאי סף מהמערכת המקוונת, מעודכן ע"י עורך התכנית.

ג. יש להשלים חתימת אדר' רשוי על כל מסמכי התכנית בהם נדרשת חתימת אדר' רשוי.

ד. שטח התכנית כולל כ- 54% שטח של דרך ציבורית, יש להקטין את שטח הדרך הנכללת בתחום התכנית כך ששטחה יהיה עד 25% משטח התכנית כיוון שמגיש התכנית חייב להיות הבעלים של 75% ויותר משטח התכנית בהתאם לסעיף: 61 א (ב) (1) (1).

ה. חסר נספח עצים בוגרים, ולא מסומנים במדידה כל העצים המופיעים בתצ"א.

ו. לא צורף תצהירי עורך התכנית, עורך נספחים מצב מאושר ובינוי, מודד התכנית, יועץ תנועה, מלאים וחתומים.

ז. שם עורך נספח מצב מאושר ונספח בינוי אינו מופיע בתקנון בסעיף 1.8: בעלי עניין/ עורך התכנית ובעלי מקצוע.

ח. לא צורף הסכם יחידות דיור קטנות חתום.

ט. לא צורפה פרוגרמה לצרכי ציבור לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי.

היות ואנו מגילצים לדחות את התכנית בנדון, הערות נוספות לגבי עריכתה אינן רלוונטיות בשלב זה.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה המיועד להריסה אינו מבנה לשימור.

התייחסות לתכנית המתאר הכוללת (המאושרת / המופקדת / בהכנה)

תכנית המתאר הכוללת הינה בתחילת שלב חלופות תכנון, לא רלוונטי בשלב זה.

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות			
לא רלוונטי			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות			
תמ"א 35		הצפיפות הנדרשת הינה בין 7-14 יח"ד/לדונם, בתכנית מבוקשת צפיפות של 39.2 יח"ד לדונם.	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה		לא מוצעת בתכנית פרוגרמה הבוחנת צרכי ציבור הנדרשים עקב תוספת יחידות דיור המבוקשות	לא הוגשה ע"י מגיש התכנית פרוגרמה לצרכי ציבור ליחידה לתכנון אסטרטגי לצורך בחינת מענה לצרכי ציבור עקב תוספת 61 יח"ד
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר		הבינוי המוצע אינו תואם את סביבתו מבחינת מס' קומות וגובה המבנה. המבוקש בתכנית אינו תואם לחזון העיר שכן אין תכנית להתחדשות רובע ד' הבוחנת כושר נשיאה של תוספת יחידות דיור, מענה לצרכי ציבור, היבטי תשתיות וכד'. המבנה המוצע יוצר הצללה על סביבתו, לא שומר על חשיפת חזיתות המבנים הסובבים (מבני ציבור) אל השמש הדרומית. ופוגע במיוחד בבית ספר "רעים". כמו כן לא מוצע בתכנית יחידות קטנות לזוגות צעירים.	
כלכלת היישוב / הרשות			
השפעות חברתיות			
תשתיות ותחבורה			
סביבה ונוף			
אחר			

המלצת אגף ההנדסה	
להפקיד בתנאים הבאים:	לדחות מהסיבות הבאות:
<u>טרם תוכננה תכנית כוללת להתחדשות רובע ד' הבוחנת כושר נשיאה של תוספת יחידות דיור, מענה לצרכי ציבור כגון בתי ספר וגני ילדים, מענה של תשתיות, מקומות המולצים לעיבוי / פינוי בינוי / לשימור, וכד'...</u> מדיניות הועדה המקומית התואמת את מדיניות מבקר המדינה	

מס' דף: 9

והועדה המחוזית הינה כי אין לקדם תכניות נקודתיות המוסיפות יחידות דיור בטרם אישור תכנית כוללת להתחדשות הרובע, הבוחנת את ההשלכות התכנוניות של השינויים המוצעים.	
המבנה המוצע חריג בסביבתו מבחינת מס' קומות וגובה. בלב שכונת מגורים עם בניינים בני 4-8 קומות ומבני ציבור בני קומה אחת עד 3 קומות.	
הצפיפות הגבוהה המוצעת 39.2 יח"ד/דונם חריגה בלב שכונת מגורים עם צפיפות נמוכה.	
בשנת 2006 אושרה תכנית החלה על מגרש מס' 348, התכנית שינתה את היעוד משב"צ לאזור מגורים מיוחד. התכנית כוללת נספח בדיקת השפעת הצל עקב סמיכותו למבני ציבור, ובעקבות המסמך, נקבע שימוש למבנה מגורים בן 10 קומות ולא יותר. תוספת קומות והגדלת תכנית מעבר לכך פוגעת בחשיפת המבנים אל השמש הדרומית עקב הצללה, והנפגע העיקרי הינו "בית ספר רעים"	

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- היוזם ביקש להוריד את התיק מסדר היוזם למשוך את התכנית.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

לבקשת היוזם, הועדה מסכימה למשוך את התכנית ולא לדון בה, ולפיכך התכנית נסגרת.

מס' דף: 10

תאריך: 13/05/2015

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/15
רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20140646	1081	2462	12	74	א.א. סטרונגר בע"מ	הרב אבוחצירה 8 אשדוד	12
2	20150014	7728	2450	6	13 ב'	קלוד נחמיאס חבי לבנין בע"מ באמצעות קלוד נחמיא	ה' באייר 1 אשדוד	15
3	20150108	4111	2399	23	36	יקיר אברהם	קק"ל 51 אשדוד	18
4	20140275	765	2080			א.ישראל חברה לבנין ופיתוח בע"מ	שבי ציון 16 אשדוד	20
5	20130884	1896				חבי י.י.טרקלין בע"מ	שבי 8 אשדוד	24
6	20140455	1896	2068	88		חבי י.י.טרקלין בע"מ	נאות ספיר 15 אשדוד	28
7	20140456	1896	2068	88		חבי י.י.טרקלין בע"מ	נאות ספיר 11 אשדוד	32
8	20130129	1485	2066	233	266	התחדשות עירונית	המעפילים 2 אשדוד	36
9	20130032	9516	2019	37	13	האחים ישראל בע"מ	שדרות מנחם בגין אשדוד	39
10	20140636	4501	2072	4		גיי.טי.אל.וי 1	הגדוד העברי 6 אשדוד	43
11	20150092	1140	2048	3		פז בתי זיקוק אשדוד בע"מ	הנפט אשדוד	46
12	20130552	7952	2026	2	345	איברגן חנניה	המדע אשדוד	49
13	20140535	8823	3172	15	32א	ישיר נכסים בע"מ	פנינה 9 אשדוד	51
14	20140373	8824	2004	18	33	ישיר נכסים בע"מ	פנינה 7 אשדוד	54
15	20150222	2774	2192	70	370	לויאן אבי	מצדה 76 אשדוד	57
16	20140768	5656	2680	12	354	גרויסמן ויאצילב וסבטלנה	חורחה לואיס בור 11 אשדוד	59
17	20150034	4148	2396	8	3	לוי סוזן	המלך שלמה 23 אשדוד	61
18	20150032	8611	2002	23	351	איציה גיא-ישראל	אודם 16 אשדוד	64
19	20110904	4079	472	152	97	ויזל מאיר בשם הדיירים	אליעזר בן הורקנוס 4 אשדוד	66
20	20150094	8602	3172	91	342	צרויה לילי	אחלמה 14 אשדוד	69
21	20140389	3967	2465	32	20	לב ישראל	היסמין 4 אשדוד	72

מספר בקשה: 20140646	תיק בניין: 1081	סעיף: 1
פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201507	בתאריך: 12/05/2015	

מבקש:

♦ א.א. סטרונגר בע"מ

הגשה 17/11/2014

בעל הנכס:

♦ בעלים שונים באמצעות עו"ד טדי מנשה ושות'
האורגים 29 א אשדוד

עורך:

♦ זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב אבוחצירה 8 אשדוד

שכונה: רובע ג

שטח מגרש: 1091.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2462 חלקה: 12 מגרש: 74 יעוד: אזור מגורים ג
תכנית: מק/117, מק/118, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

תכנית שינויים בהיתר מס' 20110594:

מבוקש שינויים פנימיים ביח"ד קיימות בהיתר בקומת הקרקע, שינויים במרפסות בקומה שלישית, ביטול דופלקסים בקומה שלישית ללא תוספת יח"ד, פתיחת דלתות בקומה שביעית חלקית כולל שינויים פנימיים ותוספת פרגולות בקומת הגג. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 10/3/15.

התקבלה התנגדות.

מתנגדים

♦ אגאי מרדכי הרב אבוחצירה 8 אשדוד

♦ פרנקל אליעזר הרב אבוחצירה 8 אשדוד

מתנגדים

♦ מלכה דניאל הרב אבוחצירה 8 דירה 13 אשדוד

הערות בדיקה:

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 19.11.14: במפלס 0.00 נהרס ונבנה עד מחסן 12. בקומה 3- השינויים נעשו. בקומה 6- השינויים נעשו. בקומה 7- השינויים נעשו. בדירות עדיין לא בוצעו השינויים.
לפי דו"ח פיקוח מתאריך 15.02.15: גמר שלד. התחלת חיפוי האבן. יצקו את התקרה האחרונה.

שטחים:

שטח עיקרי קיים בקומה ג' 320.67 מ"ר. מוצע 0.16 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 320.83 מ"ר
שטח עיקרי קיים בקומה ו' 293.68 מ"ר. מוצע 0.97 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 294.65 מ"ר > 316.48 מ"ר המהווה שטח קומה טיפוסית מורחבת
שטח עיקרי קיים בקומה ז' 136.12 מ"ר. מוצע 12.74 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 148.86 מ"ר > 147.32 מ"ר המהווה מחצית משטח הקומה שמתחתיה
שטח שרות קיים בקומה ו' 73.06 מ"ר. מוצעת הריסה 0.97 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 72.09 מ"ר
שטח שרות קיים בקומה ז' 46.69 מ"ר. מוצעת הריסה 0.60 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 46.69 מ"ר

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 10.03.15:

תכנית שינויים בהיתר מס' 20110594:

מבוקש שינויים פנימיים ביח"ד קיימות בהיתר בקומת הקרקע, שינויים במרפסות בקומה שלישית, ביטול דופלקסים בקומה שישית ללא תוספת יח"ד, פתיחת דלתות בקומה שביעית חלקית כולל שינויים פנימיים ותוספת פרגולות בקומת הגג.

- תוספת השטחים נוצרה מהשינוי המבוקש במרפסות וביטול גדרם מדרגות פנימי בקומה שביעית. מאחר והבניין חוזק והזכויות התכלו, יש להתאים את השטחים להיתר המקורי.
- שינוי גודל המחסנים שקיימים בהיתר נועד להתאים את שטח הלובי למסמך מדיניות.
- יש למנות יועץ מיזוג אוויר על פתרון אוורור מוצע.
- יש להציג פיר אוורור רציף עד קומת גג, ולהחתים יועץ מיזוג אוויר על הפתרון המוצג.
- הוגשה התנגדות.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת השטחים להיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- המתנגדים הסביר שהבקשה משנה את הלובי ואת המחסנים שהיו להם לפי ההיתר הקודם. המחסנים שעליהם הוסכם יוקטנו לגודל בלתי סביר, וזאת לצורך הרחבת הלובי. אם רוצים להרחיב את הלובי אפשר לקחת מהדירות החדשות ולא מהמחסנים. המחסנים מאוד חשובים להם, יותר מהרחבת הלובי. כמו כן מרפסת בדירה מס' 13 לא נבנתה כמו ההיתר.
- אדרי' נער אמר שישלח מפקח בנייה לבדוק האם הבנייה מתבצעת ע"פ היתר.
- המתנגדים טענו שהפרויקט מבוצע בצורה מכובדת ובסה"כ הם מרוצים. המדרגות נראות להם צרות, והם מברזל.
- אדרי' זהבי הסביר שהמסגרת תכנית שינויים היאם התבקש להגדיל את הלובי כדי שיתאים למסמך המדיניות.
- אדרי' נער הסביר שהיזום קיבל היתר בנייה שכלל בתוכו את כל ההערות שהיו לוועדה והתחיל לבנות. בזמן הבנייה, הוא בנה בשונה מההיתר, ולכן הוגשה תכנית שינויים.
- אדרי' זהבי טען שעדיין לא נעשו שינויים.
- עו"ד כנפו שאל את המתנגדים האם הם מוכנים להסכים ללובי יותר קטן, על מנת לאפשר להם להשאיר את המחסנים כפי שהם ונענה שכן.
- בדיון פנימי שאל ד"ר לחמני אם ניתן היתר למה אנו דורשים מהקבלן להתאים למסמך מדיניות שחלו אחרי ההיתר שלו.
- אדרי' נער הסביר שהיזום בא מטעמו.
- עו"ד כנפו טען שגם אם נעשים שינויים בחקיקה יש להתאים להם, ואם נקבע מסמך מדיניות והיזום מבקש שינויים בבניין, אז אנחנו רוצים שהוא ינסה להתאים את עצמו למסמך המדיניות, שמטרתו לתת לדיירים שגרים בבניין איכות חיים יותר גבוהה. אך, אם כמו במקרה זה, הדיירים אינם מסכימים, זה המקום להפעיל שיקול דעת.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

נוכח הנסיבות המיוחדות בהם מדובר בלובי שאושר בהיתר משנת 2011, ובכך שזהו רצון הדיירים בבניין, מקבלים את ההתנגדות לעניין הלובי בלבד.

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מסירת תכ" מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- 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 מורשה נגישות.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
- 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.

סעיף: 2	מספר בקשה: 20150014	תיק בניין: 7728
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015		

מבקש:

הגשה 05/01/2015

* קלוד נחמיאס חב' לבנין בע"מ באמצעות קלוד נחמיא

בעל הנכס:

* מ.מ.י

ירושלים

עורך:

* שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ה' באייר 1 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2450 חלקה: 6 מגרש: 13 ב' יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2177/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת מחסנים במרתף בנין B.

התקבלה התנגדות.

שטח אחר במ"ר	מס' יחיד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			98.27						
			98.27						
0.00% : %בניה:			98.27				סה"כ:		

מתנגדים

* אברהם סויסה ה' באייר 1 דירה 6 אשדוד

* יוסף שוקרון ה' באייר 1 דירה 7 אשדוד

* ינינה רולניק ה' באייר 1 דירה 16 אשדוד

הערות בדיוק:

מבוקשת הגדלת שטח מרתף ביחס להיתרים קודמים (20080324, 20090312) ע"י תוספת מחסנים

לפי דוח פיקוח מתאריך 12/01/2015 :

מעטפת חיצונית בנויה

חלוקת המחסנים בנויה חלקית.

לפי תבע קובעת 2177/מק/3 שטח מגרש 13 ב' – 4598 מ"ר

שטח עיקרי מותר לבנייה במגרש : 11324 מ"ר

שטח עיקרי קיים במגרש - כ-11320 מ"ר

לא מבוקשת תוספת לשטח עיקרי

תכנית מפורטת לא נותנת מענה לשטחי שירות לכן חל תיקון 85

לפי תיקון 85 מותר לבנות מרתף עד גבול המגרש (4598 מ"ר) שלפחות 80% ממנו – שטח חניה.

סה"כ תוספת לשטח המבוקשת לאחסנה – 98.27 מ"ר

סה"כ שטח מרתף קיים + מוצע – 2251.62 מ"ר

ששטח החניה קיים + מוצע (כולל מעברים מחניון למבנה) – 1631.78 מ"ר (כ- 73%) > 1801 מ"ר ממותרים (80%) לפי תיקון 85 (נותר לניצול כ- 170 מ"ר)

שטח מחסנים קיים + מוצע – כ-620 מ"ר (27% < כ-450 מ"ר המותרים) (20%) לפי תיקן 85 (גדול ב כ-170 מ"ר) דבר ניתן לאשר עפ"י סעיף 10 של תקנות לחישובי שטחים (שינויים המותרים):
סך כל השטח שמבקשים לשנות את ייעודו, אינו עולה על 200 מטרים רבועים או חמישה אחוזים מכלל השטחים שנועדו בתכנית להיות שטחי שירות, לפי הנמוך שביניהם

קיימים מחסנים ששטחם יותר מ-6 מ"ר – יש להקטין
יש למספר מחסנים
תוספת מחסנים מבוקשת מתחת לקונטור של הבניין.
יש להתאים תכנית להיתר 20090750 ולהוסיף לשטחים עיקריים קיימים -13.44 מ"ר
התקבלו התנגדויות.
בודקת רישוי : נוטקין ליליה

המלצות מהנדס הועדה:
לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- המתנגדים לא הופיעו ומכתב ההתנגדות הוקרא.
- היו, מר נחמיאס, הסביר שבזמן בניית הבניין המרתף נבנה ונוצקו קירות תומכים מתחת לכל הבניין. נבנו 46 מחסנים במרתף.
- המרתף הינו משותף לשני הבניינים הקיימים במגרש, אך הוא בנוי רק מתחת לבניין B.
- סה"כ במגרש קיימים 82 יח"ד, בני בניינים.
- השטח המבוקש הוא במסגרת מה שמותר ע"פ תב"ע, והינו שטח חדש ושאינו שייך לרכוש המשותף.
- בבניין B קיימים 41 יח"ד, ויש בו 38 מחסנים.
- הרצון הוא להוסיף עוד 9 מחסנים שיהיו עבור דירות בבניין A.
- אדר' נער שאל האם המחסנים לא יעברו 6 מ"ר ויהיו לטובת הדיירים בלבד ונענה שכן.
- ד"ר לחמני שאל האם המחסנים נבנים על שטח משותף.
- מר נחמיאס הסביר שהשטח הינו חדש ואינו שייך לרכוש המשותף.
- הרב ליברמן שאל האם מבחינה משפטית אפשר לאשר מחסנים לבניין השכן בבניין אחר.
- עו"ד אילוז הסביר שמאחר ומדובר במגרש אחד ניתן לאשר.
- בדיון הפנימי הסביר עו"ד אילוז שמאחר והוא הבעלים הרשום בלבד, ומאחר וזהו שטח חדש שלא היה קיים, ולכן הוא רק בבעלותו.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

מדובר בשטח נוסף תת קרקעי, שאינו כלול בהיתר הקיים, ותואם לתכניות החלות.
המחסנים המבוקשים הינם ביחס הולם וסביר למספר היח"ד הקיימות במגרש, והינם עבור הדיירים במגרש, ובהתאם לכך, הוחלט לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור 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.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20150108	תיק בניין: 4111
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015		

מבקש:

* יקיר אברהם

הגשה 16/02/2015

בעל הנכס:

* יקיר אברהם

קק"ל 51/3 אשדוד

* יקיר אירקה הדסה

קק"ל 51/3 אשדוד

עורך:

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: קק"ל 51 אשדוד

שטח מגרש: 2953.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2399 חלקה: 23 מגרש: 36 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 35/101/02/3, 62/101/02/3, 85/101/02/3, 3/65/25, 9/במ/3

22/101/02/3, 20/101/02/3, 118/מק, תנאים מרחבים/1, 117/מק

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת ממ"ד

מ ה ת ה ב ק ש ה**תוספת ממ"ד בקומה א' דירה מס' 3.****התקבלה התנגדות.**

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

מ ת נ ג ד י ם

* סילביה קארס אייזנברג קק"ל 51 דירה 5 אשדוד

הערות בדיקה:

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

לפי דיווח של מפקחת מתאריך 22.2.15: המבוקש טרם בנוי.

הערות רישוי:

שטח מגרש 2432 מ"ר. יעוד: אזור מגורים ב'. מס יח"ד במגרש 36.

חישוב שטחים כולל למבנן ט':

(הבדיקה נעשתה ע"י ליאת בתאריך 26/5/10)

ע"פ תב"ע 2/93/במ/3 החלה במקום השטחים המותרים הם 93 מ"ר ממוצע ליח"ד * יח"ד בכל המבנן.

93 מ"ר * 152 יח"ד = 14136 מ"ר עיקרי.

שטח עיקרי קיים ע"פ היתרים: 13943.87 מ"ר

שטח שירות קיים ע"פ היתרים: 705.56 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי נותר בפרויקט כולו: 192.13 מ"ר.

לאחר חלוקת השטח הנותר ל 152 יח"ד יש 1.26 מ"ר עיקרי ליח"ד במבנן ט'.

מבוקשת תוספת ממ"ד על הגג של מקלט קיים בגודל 14.25 מ"ר.
שטח בגודל 1.25 מ"ר מעבר למותר חושב כעיקרי.
לפי נסח טובו קיימים 18 בעלים במבנה.
התקבלה התנגדות משכנה סילביה קארס אייזנברג.
יש לזמן את המתנגדת לדיון.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- המתנגדת לא הופיעה ומכתב ההתנגדות הוקרא.
- עו"ד כנפו הסביר למבקש שהמתנגדת רוצה שתהיה אפשרות לה בעתיד לבנות מעל הממ"ד שלו.
- המבקש הסביר שאין לו בעיה רק שזה עולה כסף.
- עו"ד כנפו הסביר למבקש שכאשר בונים משהו, הגג של התוספת אוטומטית הופך להיות רכוש משותף, ומאחר והוא בונה הוא יצטרך לבנות כך שהיסודות והקונסטרוקציה תוכל לשאת עומסים לבנייה מעל בכל הקומות. לעניין הכספים זו לא הועדה הרלוונטית.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

דוחים את ההתנגדות, שאינה על רקע תכנוני, בכפוף לכך שהממ"ד המוצע ייבנה כך שיוכל לשאת בנייה באגף שלם.

- 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 ותומה 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.

סעיף: 4	מספר בקשה: 20140275	תיק בניין: 765
מבקש:	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015	

הגשה 27/04/2014

* א.ישראל חברה לבנין ופיתוח בע"מ

בעל הנכס:

* דיירי הבנין ע"י עו"ד יצחק שטיינבורצל

עורך:

* דיברוב ויקטור

* סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שבי ציון 16 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2080 חלקה:

שימוש עיקרי

תאור בקשה

תמ"א 38

מגורים

מהות הבקשה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: 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 הקרקע, 28 יח"ד. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 5/2/15. מבוקשת בקשה לפטור ממקומות חנייה חסרים והשתתפות בגינם בקרן חניה.

ביום 20/9/14 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3:

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

- חיזוק והרחבת דירות קיימות

- תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת

- תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 29 יח"ד.

קווי הבניין החזיתיים והצידיים לא יוקטנו מ-2 מ'.

הקלות מכוח חוק התכנון והבניה:

הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין חזיתי ואחורי עד ל-1.30 מ' מגבול מגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	12	16	498.03		1290.00		מגורים		
			498.03		1290.00				
			498.03		1290.00		סה"כ:		
%בניה: 0.00%			498.03		1290.00				

הערות בדיקה:

רקע:

גוש 2080

חלקה 127

מגרש 213

תב"ע קובעת במגרש 27/102/03/3

יעוד: מגורים ג'

שטח: 954 מ"ר

שטחים מותרים ע"פ תמ"א 38/3:

- תוספת שטח לקומה: 25 מ"ר X 4 יח"ד = 100 מ"ר
- תוספת 2.5 קומות חדשות בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת כולל שטח קורות חיזוק
- תוספת יחידות דיור בקומת עמודים כ-50% משטח קומה טיפוסית מורחבת

שטחים מותרים למרפסת ע"פ חוק המרפסות: 12-14 מ"ר ליח"ד

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 29.04.14:
המבוקש טרם בנוי.

קווי בנין ע"פ תב"ע 27/102/03/3:

- קדמי - 5.0 מ'
- צדדי - 4.0 מ'
- אחורי - 8 מ'

הבניין הקיים בולט מעבר לקו בנין אחורי כ-3.1 מ'

בתאריך 20.09.14 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3:

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

- חיזוק והרחבת דירות קיימות
- תוספת 3 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, 29 יח"ד.

קווי הבניין החזיתיים והצדיים לא יוקטנו מ-2 מ'.

הקלות מכוח חוק התכנון והבניה:

הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבנין חזיתי ואחורי עד ל-1.30 מ' מגבול מגרש.
- לא התקבלו התנגדויות

בתאריך 5/02/15 התקבלה תכנית מתוקנת.

לא הוגש היתר מקורי לבדיקת שטחים, אבל בדיקה מול מפת מודד השטח העיקרי שרשום בטבלת שטחים תואם למדידה.

מבוקש:

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

- תוכננו 2 יח"ד עם חצרות פרטיים. יש להציג מיקום למזגן בכל יח"ד.
- אין פיתרון חניה במגרש לדירות מוצעות -

חוות דעת מח' תשתיות: 1. לפי פתרון חניה המוצע חסרים 10 מקומות חייה לרכב פרטי בתוך מגרש. 2. לא הוצג ע"י מתכנן פתרון חניה עם מכפילי חנייה. 3. בקירבת המגרש נמצא שצ"פ מפותח עם מתקני קושר ומתקנים לילדים אשר משמשים תושבי השכונה, לכן לא ממליץ על פתרון "קרו חנייה". (הוגש מכתב בקשה לקרו חנייה ע"י מבקש)

קומות טיפוסיות:

- המרפסות שמחושבות חלקן ע"פ חוק המרפסות בולטות מעבר לקו בנין אחורי ע"פ תב"ע בשיעור של 2.5 מ' - ניתן לאחר הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין רק 40% ולא יותר מ-2 מ' בכפוף להשלמת פרסום להבלטה זו. יש לתקן את כל המבנה בהתאם.
 - יש להציג פיתרון אוורור במטבחים, חדרי רטובים.
 - יש להציג מיקום למזגן בכל יח"ד.
- קומות חדשות:**
- יש להציג מיקום למזגן בכל יח"ד.
 - חסר סימון גרפי של ריצוף במרפסות, חדרי שירות.

בתאריך 5/02/15 התקבלה תכנית מתקנת בעניין קומת קרקע – השינוי בהקטנת לובי בהתאם למסמך מדיניות ויצירת קומה מפולשת.

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן מהות הבקשה, ולרשום שטח המגרש
- יש לרשום אורך הגדרות קיים + מוצע
- יש לתקן חישוב השטחים + לתקן טבלת שטחים לפי זה ולהוסיף שטחים קיימים במגרש ע"פ היתר
- יש להוסיף טבלת ריכוז שטחים מוצעים לקומות טיפוסיות לכל דירה ולכל קומה: תמ"א, חוק המרפסות
- חסרה מפה טופוגרפית עדכנית כולל חתימת המודד
- חסרה תכנית העמדה 1: 250
- בכל התכניות, חתכים, חזיתות יש להראות קווי בנין ע"פ תב"ע כולל מידה.
- לתת מידות לכל החריגות בניה מעבר לקווי בנין ע"פ תב"ע
- יש לערוך תכנית פיתוח כפי שנדרש כולל צביעת גדרות (ראה הערות ע"ג תכנית שנבדקה)
- יש להראות בכל החזיתות והחתכים ק.ק.ט. וק.ק.מ. + מפלסים, גדרות
- יש למספר כל הדירות בתכניות
- יש להוסיף חתך העובר דרך מדרגות ומסתור כביסה
- יש לתת פיתרון אוורור לתדרים רטובים ומטבחים
- חסרים מפלים, מידות בכל התכניות, חתכים, חזיתות
- יש לתת פיתרון ניקוז בתכנית גגות
- יש להראות מערכי קולטי שמש בחתכים וחזיתות
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
לאשר השתתפות בקרן חנייה להקמת חניון תת קרקעי עבור חוסר במקומות חנייה שתקבע ע"י הערכת שמאי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן ועו"ד שומר.
- אדרי' נער הסביר שע"פ חוות דעת מתשתיות השצ"פ בו רצה היזם לתכנן חנייה חלופית, הינו שצ"פ שבו משתמשים בצורה אינטנסיבית, ואינו מתאים לתכנון חנייה תת קרקעית.
- ולכן, הוא מציע לאשר הבקשה, ולאשר פטור מחנייה כולל השתתפות בקרן חנייה, בכפוף לכך שיימצא מגרש ציבורי אחר, או לחילופין, שיימצא פתרון בתוך המגרש עם מכפילי חנייה, תוך 60 יום.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
לאשר השתתפות בקרן חנייה להקמת חניון תת קרקעי עבור חוסר במקומות חנייה, שתקבע ע"י הערכת שמאי, בכפוף לכך שיימצא מגרש ציבורי אחר, או לחילופין, שיימצא פתרון בתוך המגרש עם מכפילי חנייה, תוך 60 יום.

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 מורשה נגישות.
- אישור חב' בוק, 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: 20130884	תיק בניין: 1896	סעיף: 5
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507	בתאריך: 12/05/2015	

מבקש:

חב' י.י. טרקלין בע"מ

הגשה 11/12/2013

בעל הנכס:

עו"ד רפי דיין בשם דיירי הבנין

עורך:

דיברוב ויקטור

סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שבזי 8 אשדוד

שטח מגרש: 1580.00 מ"ר

תכנית: ד/381/א, ד/381/תמא, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה תלת-אגפי בן 4 קומות מעל קומות עמודים, 24 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 3 יח"ד בקומות עמודים קיימת ו- 15 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 8 קומות מעל הקרקע, 42 יח"ד. ע"פ תכנית מתקנת מיום 24/3/15.

ביום 11/2/15 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 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

- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ב-40% ולא יותר מ-2 מ' לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	18	24	920.71		1894.68	2194.80	מגורים		
			920.71		1894.68	2194.80			
0.00% %בניה:			920.71		4089.48		סה"כ:		

הערות בדיוק:

מבוקש לחזק מבנה תלת-אגפי בן 4 קומות מעל קומות עמודים, 24 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 3 יח"ד בקומות עמודים קיימת ו- 15 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 8 קומות מעל הקרקע, 42 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 12/08/14:
המבוקש לא בנוי.

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 בנין
- הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ב-40% ולא יותר מ-2 מ'
- לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 24/03/15 התקבלה תכנית מתוקנת :

חוות דעת מח' תשתיות מתאריך 14.04.15

1. לפי תכנון המוצע חסרים 32 מקומות חניה למגרש.
2. יש לציין שחלק מחניות תכנון לרמת שרות 2.
3. לדעתי חסרים פתרונות לפינוי אשפה במגרש – יש לקבל אישור אגף התברואה.
4. חסרים צוברי גז מתוכננים.
5. טרם הוצע ולא נבדק פתרון חניה עם מכפילי חניה.
6. יש לציין שתכנון המוצע מנתק שביל הולכי רגל אשר עובר דרך מגרש ומתחבר לשפ"פ והיום מהווה שביל הליכה של כל המתחם.

הערות בדיקה

1/א/3/381 - תבע מאושרת

- חלוקת המגרשים והבניינים נבנו ע"פ תבע מופקדת. במגרש הנ"ל קיימים 3 בנינים.
- הוגשו 3 בקשות במקביל לכל ה-3 בניינים לחיזוק מכח תמ"א 38/3:
- 20130884 – בקשה נוכחית לבנין רח' שבזי 8
- 20140455 – לבנין רח' נאות ספיר 15
- 20140456 – לבנין רח' ספיר 11
- הוצגה תכנית פיתוח וחניות משותף לכל המגרש עבור כל ה-3 הבניינים.

קומת קרקע:

שטח עיקרי מבוקש 178.66 מ"ר

- הוצגו 2 יח"ד בהתאם למסמך המדיניות.
- תוכננה גינה לרווחת הדיירים בסמוך ללובי בהתאם למסמך המדיניות.
- יש להציג פיתרון אוורור לכל החדרים הרטובים.
- יש להציג מיקום למזגנים, דודים, מסתור כביסה בחצרות פרטיים.
- יש להראות קונטור של קומה מעל
- יש להראות קונטור הנמכת ריצפה ומילוי בצהוב להריסה.
- פיתוח:

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

- חסר מאזן חניות בתכנית ההגשה

- חסרה פריסת גדרות

קומות טיפוסיות:

שטח עיקרי קיים לכל קומה כולל מרפסות – 365.83 מ"ר

שטח מוצע ע"פ תמ"א (ממ"ד+מרפסת): 24.50 מ"ר > 25 מ"ר המותרים לא מבוקשות מרפסות ע"פ חוק המרפסות

- ממ"דים מוצעים בולטים מעבר לקו בניית חזיתי במרחק של 1.77 מ' מגבול מגרש – מבוקש בהקלה.
- מסתורי כביסה לא מונמכות כנדרש ולא חושבו בשטח עיקרי מוצע – יש להתאים למסתור כביסה תקני (הנמכה 0.50 מ')

- יש להציג מיקום דודים, מזגנים במסתורי כביסה מוצע
 - יש להגדיר חומרי גמר למסתור כביסה
 - בדירות הקיימות אוורור למטבחים מתבצע דרך ח.שירות, יש לרשום "תריס בלבד" בפתח למסתור כביסה.
- קומות ה'ו'
- מתוכננת בקונטור של קומה טיפוסית שמתחת.
- שטח עיקרי מוצע – 335.78 מ"ר > משטח של קומה טיפוסית מורחבת
- מסתורי כביסה לא מונמכות כנדרש ולא חושבו בשטח עיקרי מוצע – יש להתאים למסתור כביסה תקני (הנמכה 0.50- מ')
 - יש להציג מיקום דודים, מזגנים במסתורי כביסה מוצע
 - יש להגדיר חומרי גמר למסתור כביסה
 - בדירות המוצעות אוורור למטבחים מתבצע דרך ח.שירות, יש לרשום "תריס בלבד" בפתח למסתור כביסה.
- קומה חלקית ז'
- הוצגו 2 יח"ד ששטחן העיקרי סה"כ 163.59 מ"ר > 335.78 מ"ר של שטח קומה מתחת
 - חסרים מסתורי כביסה לדירות גג כולל מיקום מזגנים, דודים.
- חתכים:
- יש להציג פיתרון למסתור מערכ' סולארית בגג.
 - יש להתאים את כל החתכים לתכניות
 - יש להראות ק.ק.ט. וק.ק.מ. בכל החתכים עד לגדרות כולל.
- חזיתות:
- יש להראות מערכ' 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 קו בנין חזיתי 5 מ' בכל התכניות, חזיתות, חתכים
 - יש להראות קווי בנין ע"פ תמ"א 38
- ראה תיקונים נוספים ע"ג תכנית ההגשה שנבדקה.
- לסיכום: מכיוון שמבוקשות הקלות לפי חוק תכנון ובניה ובמקום חלות תבע תקפה ותבע מופקדת אישור הבקשה בסמכות וועדה מחוזית.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן ועו"ד שומר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

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

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

סעיף: 6	מספר בקשה: 20140455	תיק בניין: 1896
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015		

מבקש:

* חב' י.י. טרקלין בע"מ

בעל הנכס:

* עו"ד רפי דיין בשם דיירי הבנין

עורד:

* דיברוב ויקטור

* סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נאות ספיר 15 אשדוד

שטח מגרש: 1580.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2068 חלקה: 88 יעוד: יבוצע עדכון בעתיד

תכנית: ד/381/א, ד/381/א, תמא/38, 85/101/02/3, 8888

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק 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. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 8 קומות מעל קרקע, 28 יח"ד. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 24/3/15.

ביום 11/2/15 פורסמו הקלות:

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

- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ב-40% ולא יותר מ-2 מ' לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	12	16	699.77		1186.32	1463.30	מגורים		
			699.77		1186.32	1463.30			
			699.77		2649.62		סה"כ:		
0.00%: בבניה:			699.77		2649.62				

הערות בדיוק:

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.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 12/08/14 המבוקש לא בנוי.

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 בנין
 - הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ב-40% ולא יותר מ-2 מ' לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 24/03/15 התקבלה תכנית מתוקנת:

חוות דעת מח' תשתיות מתאריך 14.04.15

1. לפי תכנון המוצע חסרים 32 מקומות חניה למגרש.
2. יש לציין שחלק מחניות תכנן לרמת שרות 2.
3. לדעתי חסרים פתרונות לפינוי אשפה במגרש – יש לקבל אישור אגף התברואה.
4. חסרים צוברי גז מתוכננים.
5. טרם הוצע ולא נבדק פתרון חניה עם מכפילי חניה.
6. יש לציין שתכנון המוצע מנתק שביל הולכי רגל אשר עובר דרך מגרש ומתחבר לשפ"פ והיום מהווה שביל הליכה של כל המתחם.

הערות בדיקה

- 1/א/3/381 - תבע מאושרת
- חלוקת המגרשים והבניינים נבנו ע"פ תבע מופקדת. במגרש הנ"ל קיימים 3 בנינים.
- הוגשו 3 בקשות במקביל לכל ה-3 בניינים לחיזוק מכח תמ"א 38/3:
- 20130884 – לבנין רח' שבזי 8
- 20140455 – בקשה נוכחית לבנין רח' נאות ספיר 15
- 20140456 – לבנין רח' ספיר 11
- הוצגה תכנית פיתוח וחניות משותף לכל המגרש עבור כל ה-3 הבניינים.

קומת קרקע:

שטח עיקרי מבוקש 178.66 מ"ר

- הוצגו 2 יח"ד בהתאם למסמך המדיניות.
- תוכננה גינה לרווחת הדיירים בסמוך ללובי בהתאם למסמך המדיניות.
- יש להציג פיתרון אוורור לכל החדרים הרטובים.
- יש להציג מיקום למזגנים, דודים, מסתור כביסה בחצרות פרטיים.
- יש להראות קונטור של קומה מעל
- יש להראות קונטור הנמכת ריצפה ומילוי בצחוב להריסה.
- פיתוח:
- יש להציג תכנית פיתוח כנדרש: קוי גובה, שיפועים, ניקוזים, מפלסים, צמחיה, גדרות, חומרי גמר למשטחים, מידות לקוי בנין....
- חסר מאזן חניות בתכנית ההגשה
- חסרה פריסת גדרות

קומות טיפוסיות:

- שטח עיקרי קיים לכל קומה כולל מרפסות – 365.83 מ"ר
- שטח מוצע ע"פ תמ"א (ממ"ד+מרפסת): 24.50 מ"ר > 25 מ"ר המותרים לא מבוקשות מרפסות ע"פ חוק המרפסות
- ממ"דים מוצעים בולטים מעבר לקו בניית חזיתי במרחק של 1.77 מ' מגבול מגרש – מבוקש בהקלה.
 - מסתורי כביסה לא מונמכות כנדרש ולא חושבו בשטח עיקרי מוצע – יש להתאים למסתור כביסה תקני (הנמכה 0.50- מ')
 - יש להציג מיקום דודים, מזגנים במסתורי כביסה מוצע
 - יש להגדיר חומרי גמר למסתור כביסה

- בדירות הקיימות אוורור למטבחים מתבצע דרך ח.שירות, יש לרשום "תריס בלבד" בפתח למסתור כביסה. קומות ה' ו'
- מתוכננת בקונטור של קומה טיפוסית שמתחת.
- שטח עיקרי מוצע – 335.78 מ"ר > משטח של קומה טיפוסית מורחבת
- מסתורי כביסה לא מונמכות כנדרש ולא חושבו בשטח עיקרי מוצע – יש להתאים למסתור כביסה תקני (הנמכה 0.50- מ')
- יש להציג מיקום דודים, מזגנים במסתורי כביסה מוצע
- יש להגדיר חומרי גמר למסתור כביסה
- בדירות המוצעות אוורור למטבחים מתבצע דרך ח.שירות, יש לרשום "תריס בלבד" בפתח למסתור כביסה. קומה חלקית ז'
- הוצגו 2 יח"ד ששטחן העיקרי סה"כ 163.59 מ"ר > 335.78 מ"ר של שטח קומה מתחת
- חסרים מסתורי כביסה לדירות גג כולל מיקום מזגנים, דודים.
- חתכים:
- יש להציג פיתרון למסתור מערכ' סולארית בגג.
- יש להתאים את כל החתכים לתכניות
- יש להראות ק.ק.ט. וק.ק.מ. בכל החתכים עד לגדרות כולל.
- חזיתות:
- יש להראות מערכ' 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 קו בנין חזיתי 5 מ' בכל התכניות, חזיתות, חתכים
- יש להראות קווי בנין ע"פ תמ"א 38
- ראה תיקונים נוספים ע"ג תכנית ההגשה שנבדקה.
- לסיכום: מכיוון שמבוקשות הקלות לפי חוק תכנון ובניה ובמקום חלות תבע תקפה ותבע מופקדת אישור הבקשה בסמכות וועדה מחוזית.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן ועו"ד שומר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

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

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

סעיף 7:	מספר בקשה: 20140456	תיק בניין: 1896
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015		

מבקש:

* חב' י.י. טרקלין בע"מ

הגשה 07/08/2014

בעל הנכס:

* עו"ד רפי דיין בשם דיירי הבנין

עורך:

* דיברוב ויקטור

* סאלס שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נאות ספיר 11 אשדוד

שטח מגרש: 1580.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2068 חלקה: 88 יעוד: יבוצע עדכון בעתיד

תכנית: 38/3, 1/א/381, ד/381, תמא/38, 85/101/02/3, 8888

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים (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. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 8 קומות מעל קרקע, 28 יח"ד. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 24/3/15.

ביום 11/2/15 פורסמו הקלות:

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

- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ב-40% ולא יותר מ-2 מ'

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	12	16	699.77		1186.32	1463.30			
			699.77		1186.32	1463.30			

סה"כ:	2649.62	699.77	%בניה: 0.00%
-------	---------	--------	--------------

הערות בדיקה:

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.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 12/08/14:

המבוקש לא בנוי.

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 בנין
 - הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ב-40% ולא יותר מ-2 מ'
 - לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 24/03/15 התקבלה תכנית מתוקנת:

חוות דעת מח' תשתיות מתאריך 14.04.15

7. לפי תכנון המוצע חסרים 32 מקומות חניה למגרש.
8. יש לציין שחלק מחניות תכנן לרמת שרות 2.
9. לדעתי חסרים פתרונות לפינוי אשפה במגרש – יש לקבל אישור אגף התברואה.
10. חסרים צוברי גז מתוכננים.
11. טרם הוצע ולא נבדק פתרון חניה עם מכפילי חניה.
12. יש לציין שתכנון המוצע מנתק שביל הולכי רגל אשר עובר דרך מגרש ומתחבר לשפ"פ והיום מהווה שביל הליכה של כל המתחם.

הערות בדיקה

1/א/3/381 - תבע מאושרת

חלוקת המגרשים והבניינים נבנו ע"פ תבע מופקדת. במגרש הנ"ל קיימים 3 בנינים.

הוגשו 3 בקשות במקביל לכל ה-3 בניינים לחיזוק מכח תמ"א 38/3:

20130884 – לבנין רח' שבזי 8

20140455 – לבנין רח' נאות ספיר 15

20140456 – בקשה נוכחית לבנין רח' ספיר 11

הוצגה תכנית פיתוח וחניות משותף לכל המגרש עבור כל ה-3 הבניינים.

קומת קרקע:

שטח עיקרי מבוקש 178.66 מ"ר

- הוצגו 2 יח"ד בהתאם למסמך המדיניות.
- תוכננה גינה לרווחת הדיירים בסמוך ללובי בהתאם למסמך המדיניות.
- יש להציג פיתרון אוורור לכל החדרים הרטובים.
- יש להציג מיקום למזגנים, דודים, מסתור כביסה בחצרות פרטיים.
- יש להראות קונטור של קומה מעל
- יש להראות קונטור הנמכת ריצפה ומילוי בצוהב להריסה.
- פיתוח:
- יש להציג תכנית פיתוח כנדרש: קוי גובה, שיפועים, ניקוזים, מפלסים, צמחיה, גדרות, חומרי גמר למשטחים, מידות לקוי בנין....
- חסר מאזן חניות בתכנית ההגשה
- חסרה פריסת גדרות

קומות טיפוסיות:

שטח עיקרי קיים לכל קומה כולל מרפסות – 365.83 מ"ר

שטח מוצע ע"פ תמ"א (ממ"ד+מרפסת): 24.50 מ"ר > 25 מ"ר המותרים

לא מבוקשות מרפסות ע"פ חוק המרפסות

- ממ"דים מוצעים בולטים מעבר לקו בניית חזיתי במרחק של 1.77 מ' מגבול מגרש – מבוקש בהקלה.
- מסתורי כביסה לא מונמכות כנדרש ולא חושבו בשטח עיקרי מוצע – יש להתאים למסתור כביסה תקני (הנמכה 0.50 מ')
- יש להציג מיקום דודים, מזגנים במסתורי כביסה מוצע

- יש להגדיר חומרי גמר למסתור כביסה
- בדירות הקיימות אוורור למטבחים מתבצע דרך ח.שירות, יש לרשום "תריס בלבד" בפתח למסתור כביסה.
- קומות ה' ו':
- מתוכננת בקונטור של קומה טיפוסית שמתחת.
- שטח עיקרי מוצע – 335.78 מ"ר > משטח של קומה טיפוסית מורחבת
- מסתורי כביסה לא מונמכות כנדרש ולא חושבו בשטח עיקרי מוצע – יש להתאים למסתור כביסה תקני (הנמכה 0.50- מ')
- יש להציג מיקום דודים, מזגנים במסתורי כביסה מוצע
- יש להגדיר חומרי גמר למסתור כביסה
- בדירות המוצעות אוורור למטבחים מתבצע דרך ח.שירות, יש לרשום "תריס בלבד" בפתח למסתור כביסה.
- קומה חלקית ז':
- הוצגו 2 יח"ד ששטחן העיקרי סה"כ 163.59 מ"ר > 335.78 מ"ר של שטח קומה מתחת
- חסרים מסתורי כביסה לדירות גג כולל מיקום מזגנים, דודים.
- חתכים:
- יש להציג פיתרון למסתור מערכ' סולארית בגג.
- יש להתאים את כל החתכים לתכניות
- יש להראות ק.ק.ט. וק.ק.מ. בכל החתכים עד לגדרות כולל.
- חזיתות:
- יש להראות מערכ' 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 קו בנין חזיתי 5 מ' בכל התכניות, חזיתות, חתכים
- יש להראות קווי בנין ע"פ תמ"א 38
- ראה תיקונים נוספים ע"ג תכנית ההגשה שנבדקה.
- לסיכום: מכיוון שמבוקשות הקלות לפי חוק תכנון ובניה ובמקום חלות תבע תקפה ותבע מופקדת אישור הבקשה בסמכות וועדה מחוזית.

המלצות מהנדס הועדה:

ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן ועו"ד שומר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

סעיף: 8	מספר בקשה: 20130129	תיק בניין: 1485
מבקש:	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015	

הגשה 15/02/2013

* התחדשות עירונית

בעל הנכס:

* התחדשות עירונית

שד ירושלים 18 אשדוד

עורך:

* כהן משה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המעפילים 2 אשדוד

שטח מגרש: 1634.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 233 מגרש: 266 יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: 22/101/02/3, 8/105/03/3, 35/101/02/3, 62/101/02/3, 20/101/02/3, 6/101/02/3, 105/03/3, 101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בחיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח, בהתאם לתמ"א 38/3 : תוספת 2 יח"ד ומחסנים דירתיים בקומת עמודים, חיזוק דירות קיימות, התקנת מעלית, תוספת 2.5 קומות חדשות.

סה"כ לאחר החיזוק הבניין יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 23/3/15.

ביום 24/4/13 פורסמו הקלות:

פרסום מכח תמ"א 38/3 :

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

תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים

תוספת 8 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות

קווי הבניין החזיתי והצדדי לא יוקטנו מ-2 מ', קו הבניין האחורי מ-3 מ' סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 26 יח"ד. לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 03.04.14 בוצע פרסום הקלה נוסף:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 – תוספת 2 יח"ד בקומה שביעית חלקית. סה"כ יהיו בבניין 28 יח"ד. לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 23/03/2015 פורסמה הקלה נוספת:

הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ-2.00 מ' המותרים- מ-6.00 מ' המותרים ל-4.00 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			
192.30	12	16	749.95		1140.23	10896.00			
			749.95		1140.23	10896.00			
			749.95		12036.23		סה"כ:		
0.00% : %בניה			749.95		12036.23				

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201310 מ: 11/06/13 הוחלט:

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

בישיבת ועדת משנה מספר: 201408 מ: 27/05/14 הוחלט:
לאשר בכפוף להתאמת קומות חדשות למותר ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להשאיר שטח בצמוד למבנה לגינון לרווחת הדיירים.

הבקשה היא לחיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומות עמודים, 16 יח"ד בהתאם לתמ"א 38/3 :
תוספת 2 יח"ד בקומות עמודים + מחסנים, חיזוק דירות קיימות ע"י תוספת ממ"ד ומרפסת. התקנת מעלית ותוספת
2.5 קומות ובהן 8 יח"ד.
סה"כ הבניין יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד.

חישובים סטטיים מאושרים לדיון התקבלו ביום 03.02.2013.
טרם התקבלה חו"ד של מח' תשתיות

בתאריך 24/04/2013 פרסמו ההקלות:
חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומות עמודים, 16 יח"ד
תוספת 2 יח"ד בקומות עמודים
תוספת 8 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות

קווי הבניין החזיתי והצדדי לא יוקטנו מ-2 מ', קו הבניין האחורי מ-3 מ'
סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 26 יח"ד.
לא התקבלו התנגדויות

בתאריך 03/04/14 בוצע פרסום הקלה:
פרסום מכוח תמ"א 38/3 – תוספת 2 יח"ד בקומה שביעית חלקית. סה"כ יהיו בבנין 28 יח"ד.
לא התקבלו התנגדויות

בתאריך 23/03/2015 פורסמה ההקלה:
בנוסף להקלות שפורסמו-
הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ-2.00 מ' המותרים- מ-6.00 מ' המותרים ל-
לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה לתכנית:

שטחים:

שטח מוצע בקומת קרקע 175.08 מ"ר עבור 2 יח"ד. כמו כן, מבוקשים מחסנים.
שטח תוספת מוצע לקומה 100 מ"ר = 100 מ"ר המותרים (25 מ"ר*4 יח"ד)
שטח קומות חדשות 5 ו-6 337.02 מ"ר – בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת
שטח קומה שביעית חלקית 168.50 מ"ר > 161.51 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה.
אין חריגה בשטחים

- הבקשה נידונה בוועדה מס' 201310 בתאריך 11/06/2013 עם 26 יח"ד מבוקשות.
 - הבקשה הובאה לדיון פעם נוספת מס' בתאריך 27/05/2014 לאחר ביטול דירות דופלקס, דבר המוסיף 2 יח"ד.
 - כעת מבוקש לדון בבקשה פעם נוספת מאחר והמרפסות המבוקשות הכוללות מקו בניין קדמי לפי תב"ע הינם בחלקם במסגרת 25 מ"ר וחלקם לפי חוק המרפסות.
- לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן ועו"ד שומר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הוועדה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

26/12/2013

21/01/2014

06/01/2014

26/12/2013

22/01/2015

22/01/2015

22/01/2015

26/12/2013

04/12/2013

26/12/2013

- 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.

- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

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

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

- התקשרות עם מכון בודק מורשה

- אישור פקוד העורף.

- אישור כיבוי אש

- אישור יועץ בטיחות

- אישור מורשה נגישות.

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתות) - בתנאים כולל הסדרת זיקת הנאה

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).

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

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

- אישור סופי לחישובים סיסמים ע"י דוד ישראל.

- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.

* התקבלה חבות היטל השבחה 0

* 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: 20130032	תיק בניין: 9516	סעיף: 9
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507	תאריך: 12/05/2015	מבקש:

מבקש:

* האחים ישראל בע"מ

* האחים ישראל (ירושלים) 1994 בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* סיון יוסי - משרד יסקי מור סיון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שדרות מנחם בגין אשדוד

שטח מגרש: 1697.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2019 חלקה: 37 מגרש: 13 יעוד: מגורים ד (מבא"ת)

תכנית: 3/מק/2242, 3/101/02/62, 3/113/03/9, 3/113/03/8, תלר/1,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

דיון נוסף לבניית בנין מס' 1 (מתוך 2 בניינים) בן 23 קומות הכולל 79 יח"ד. ע"פ תכנית מתקנת מיום 17/12/14.

ביום 16/1/15 פורסמו הקלות:

1. ניווד שטחים עיקריים אשר היו מיועדים למגורים מתחת למפלס הכניסה אל מעל מפלס הכניסה בשטח של 480 מ"ר.

2. ניווד שטחי שרות אשר היו מיועדים למגורים מתחת למפלס הכניסה אל מעל מפלס הכניסה בשטח של 600 מ"ר.

3. הקמת 5 בריכות שחיה במרפסות גג בקומות 20 עד 22

בבנין מגורים מס' 1 הכולל 79 יח"ד, במגרש שעליו נמצא בניה ע"פי היתר, בניין מס' 2 הכולל 79 יח"ד.

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			
1247.25	79	79	3594.59		9311.89		מגורים		
			3594.59		9311.89				
סה"כ:			3594.59		9311.89				
0.00%			%בניה:						

הערות בדיקה:

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

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

התייחסות לתכנית מעודכנת מתאריך 17.12.2014:

היתרים קיימים במגרש 13:

במגרש 13 קיימים 2 היתרים:

מס' 20120307 עבור בנין מגורים מס' 2 בן 21 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מפולשת+קומת ביניים לחניה והחסנה+מרתף חניה משותף גם לבניין עתידי מס' 1+קומה עליונה- מתקנים תכנים. סה"כ 79 יח"ד.

מס' 20120662 עבור גידור אתר בניה, והצבת שלט בגודל 3מ*5מ.

הבקשה שאשרה בנין מגורים מס' 1 - ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013.

כעת מדובר בדיון נוסף.

יח"ד:	ע"פ תב"ע	קיים	מוצע	סה"כ	
	158	79	79	158	= תואם למותר.
קומות:	28+מרתף 1	מרתף 1	22	22+מרתף 1	= תואם למותר.

שטחים: שטח עיקרי

קיים: 9311.89 מ"ר
מוצע: 9311.89 מ"ר
סה"כ: 18623.78 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע = 18623.78 מ"ר < 18480 מ"ר
שטח עיקרי מותר מתחת למפלס הכניסה: 480 מ"ר.
18480 – 18623.78 = 143.78 מ"ר – מבוקש כהקלה- ניווד שטח עפ"י המותר מתחת לקניסה למפלס הכניסה.

שטח שרות מעל מפלס הכניסה:

קיים: 3594.59 מ"ר
מוצע: 3594.59 מ"ר
סה"כ: 7189.18 מ"ר
סה"כ שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקיים ומבוקש: 7189.18 מ"ר
מותר:
סה"כ שטח שרות מעל מפלס הכניסה ע"פ תב"ע: 5560 מ"ר
שטח שירות מותר מתחת למפלס הכניסה: 600 מ"ר – מבוקש-כהקלה לניוד לקומות העליונות.
בגין ממד"ם: 158 יח"ד * 4 מ"ר = 632 מ"ר – תוספת לשטח שרות מעל מפלס הכניסה.
שטח עיקרי שנישאר לניצול מקומות מרתף לקומות עליונות: 336.22 מ"ר.
בגין שיפור נגישות – סעיף 151 תקנה(ב): 61 מ"ר.
5560 מ"ר + 600 מ"ר + 632 מ"ר + 336.22 מ"ר = 61 מ"ר = 7189.22 מ"ר – סה"כ מותר.
7189.18 מ"ר > 7189.22 מ"ר – תואם למותר.

גובה מרבי מוצע = 81.34 מ"ר.

לכן יש להגיש כתנאי להיתר אישור בכתב מרשות התעופה האזרחית.

גזוטרואות עפ"י חוק המרפסות ק"ת 6670.

שטח קיים – 947.96 מ"ר, מוצע: 947.96 מ"ר = סה"כ 1895.92 מ"ר. 12 מ"ר * 158 יח"ד = 1896 מ"ר
1895.92 מ"ר > 1896 מ"ר – מתאים למותר
המרפסות לא ניתנות לסגירה בעתיד. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו.

בריכות שחיה.

בקומות 20, 21, 22 קיימות בריכות שחיה. – מבוקשת הקלה.

בתכנית מבוקשת הקלה.

התבקשו ופורסמו הקלות הבאות:

1. ניווד שטחים עיקריים אשר היו מיועדים למגורים מתחת למפלס הכניסה אל מעל מפלס הכניסה בשטח של 480 מ"ר.
2. ניווד שטחי שרות אשר היו מיועדים למגורים מתחת למפלס הכניסה אל מעל מפלס הכניסה בשטח של 600 מ"ר.
3. הקמת 5 בריכות שחיה במרפסות גג בקומות 20 עד 22 בבנין מגורים מס' 1 הכולל 79 יח"ד, במגרש שעליו נמצא בניה ע"פי היתר, בניין מס' 2 הכולל 79 יח"ד. בוצעו פרסומים בעיתונות, וכמו כן פרסום אחרון בתאריך 16/1/15. וכמו כן לא התקבלו התנגדויות.

תיקונים דרושים בתכנית:

לעדכן טופס 1 תקנה 2(א2):

- יש להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + מס' תכנית רלבנטית.
- יש להוסיף שם מורשה חתימה למבקש ולבעל הזכות בנכס.
- יש לעדכן טבלת שטחים בהתאם להיתר האחרון.
- יש להוסיף תרשים סביבה GIS מאתר העירייה וסימון המגרש המבוקש.
- יש להחתים מפת מדידה על ידי מודד.
- יש להראות מפת ארגון אתר כחלק בלתי נפרד מגרמושקה.
- יש להראות סכמה בגין שיפור נגישות חתומה על ידי יועץ נגישות.
- ראה הוראות על גבי התוכנית.

המלצה: ניתן לאשר הבקשה בתנאי השלמת גיליון דרישות והערות הבדיקה. נבדק ע"י רימה פלקין - בודקת תכניות:

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן ועו"ד שומר.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

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

גיליון דרישות:

ת. השלמה

06/10/2013

06/10/2013

06/10/2013

06/10/2013

29/08/2013

16/09/2013

29/08/2013

16/09/2013

06/10/2013

06/10/2013

06/10/2013

29/08/2013

06/10/2013

06/10/2013

06/10/2013

29/08/2013

06/10/2013

06/10/2013

29/08/2013

07/10/2013

06/10/2013

29/08/2013

- 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.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור משרד החינוך
- אישור תאגיד מים וכיוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ - הושלם רק חברת חשמל ובזק.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור מח' תכנון על התאמה לתכנית הבינוי והבקשה להיתר של המגרש הצמוד מדרום.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ואו בשל שינוי בתקן.
- אישורה הסופי של תכנית בינוי מס' תב/1237
- אישור רשות התעופה הזרחית לפי דרישת תבי"ע

סעיף: 10

מספר בקשה: 20140636 תיק בניין: 4501

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015

מבקש:

* גיי. טי. אל.וי 1

הגשה 13/11/2014

בעל הנכס:

* מ.מ.יי

עורך:

* וולטר שיינקמן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הגדוד העברי 6 אשדוד

שכונה: הקריה מע"ר

שטח מגרש: 18919.00 מ"ר שטח בניה מותר: 82248.46 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: 4 ; 5 ; 78 ; 31 ; 76 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: 18/113/03/3, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, תמא/35/תב, 914

שימוש עיקרי תאור בקשה
מסחר תוכנית שינויים

מהות הבקשה

שינויים פנימיים בשטחי מסחר ומשרדים במפלסים בקניון סימול, שינוי מיקום דרגנועים בין המפלסים +5.50 - 00.00 שינוי וחיפוי חזיתות. פיתוח שטח סמוך לקניון.

ביום 16/2/15 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד שטח לא מנוצל המיועד למסחר מקומות עליונות לקומות מתחת למפלס הכניסה בשיעור של כ- 400 מ"ר ללא שינוי בסה"כ שטח המותר המיועד למסחר - לצורך שינויים בקניון הקיים.

2. הקלה לניוד שטח לא מנוצל המיועד למשרדים מקומות עליונות לקומות מתחת למפלס הכניסה בשיעור של כ- 500 מ"ר ללא שינוי בסה"כ שטח המותר המיועד למשרדים - לצורך שינויים בקניון הקיים.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש: שינויים פנימיים בשטחי מסחר במפלסים +5.50, +3.70, 0.00, -5.50, -10.00, שינוי מיקום הדרגנועים בין המפלסים שינוי וחיפוי חזיתות פיתוח שטח סמוך לקניון.
קיימת בקשה 20130645 טרם קיבלה היתר בניה - חסר רק אישור של ממ"י, הבקשה היא לשינויים פנימיים בשטחי מסחר ומשרדים בקניון הקיים, תוספת דרגנועים ומעלית בין מפלסים +5.50 ו- 0.00, שינוי חזיתות. כמו כן בעתיד תוגש בקשה בהתאם לשינויים המבוקשים בבקשה הנ"ל לשימוש חורג ממסחר למשרדים.
על המגרש חלה תוכנית 18/113/03/3.שטח עיקרי המותר למסחר - 8020 מ"ר, שטח עיקרי המותר למשרדים - 19500 מ"ר.
שטח שרות המיועד לחנייה - 24165 מ"ר, שטח המיועד למעברים עבור כלל הציבור 21335 מ"ר.
מבוקשים שינויים בתחום המבנה בין השטחים.

שטח עיקרי קיים למסחר מעל פני הקרקע - 5103.18 מ"ר, שטח עיקרי מוצע מעל פני הקרקע עבור מסחר - 433.77 - מ"ר, סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים למסחר מעל פני הקרקע - 4669.41 מ"ר > 5570.0 מ"ר - (900 מ"ר אשר נויד בהקלה בהיתר הקודם ונוצל 403.29 מ"ר).

שטח עיקרי קיים למסחר מתחת לפני הקרקע - 2853.29 מ"ר, שטח עיקרי מוצע מתחת לפני הקרקע עבור מסחר - 388.18 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים למסחר מתחת לפני הקרקע - 3241.47 מ"ר < 2450.0 מ"ר (900 מ"ר מההקלה מתוכה נוצל 403.29 מ"ר יש לפרסם הקלה לניוד של 388.18 מ"ר).
שטח עיקרי קיים למשרדים מעל פני הקרקע - 2164.39 מ"ר, שטח עיקרי מוצע מעל פני הקרקע עבור משרדים - 1158.36 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים למשרדים מעל פני הקרקע - 3322.95 מ"ר > 17400.00 מ"ר. כמו כן מבוקש מבנה משרדים עצמאי מעל פני הקרקע בשטח של 500 מ"ר במסגרת הזכויות הנתונות עבור משרדים, לפי התוכנית החלה קיים נספח בינוי אשר מחייב לעניין העמדה גובה וחתך אופייני. המבנה המוצע מבוקש ע"ג כיכר עירונית לצורכי ציבור, כמו כן ניתן לראות שהמבנה המבוקש אינו תואם בינוי מחייב של תוכנית 18/113/03/3.

שטח עיקרי קיים למשרדים מתחת לפני הקרקע – 1836.54 מ"ר, שטח עיקרי מוצע מתחת לפני הקרקע עבור משרדים – 688.80 סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים למסחר מתחת לפני הקרקע – 2525.34 מ"ר < 2100.0 מ"ר שטח עבור חנייה קיים 6086.39 מ"ר שטח שרות קיים בכל מעל פני הקרקע – 8430.97 מ"ר, שטח שרות מוצע מעל פני הקרקע – 299.57 מ"ר = 8131.40 מ"ר > 11000 מ"ר שטח שרות קיים מתחת לפני הקרקע – 32036.63 מ"ר, שטח שרות מוצע מתחת לפני הקרקע – 1220.08 מ"ר = 30816.55 מ"ר > 34500.0 מ"ר שטח אינו מקורה קיים בשטח של 98.46 מ"ר מבוטל. הבקשה הנ"ל מסתמכת על הבקשה 20130645 אשר טרם קיבלה היתר, אשר בהם פורסמו הקלות לניוד שטח עיקרי למסחר מקומות מעל פני הקרקע מתחת לפני הקרקע בשיעור של 900 מ"ר. יש צורך בחתימת מינהל. בתאריך 16.02.15 – פורסמו הקלות, לא התקבלו התנגדויות. הקלה לניוד שטח לא מנוצל המיועד למסחר מקומות עליונות לקומות מתחת למפלס הכניסה בשיעור של כ- 400 מ"ר ללא שינוי בסה"כ שטח המותר המיועד למסחר – לצורך שינויים בקניון הקיים. הקלה לניוד שטח לא מנוצל המיועד למשרדים מקומות עליונות לקומות מתחת למפלס הכניסה בשיעור של כ- 500 מ"ר ללא בסה"כ שטח המותר המיועד למשרדים – לצורך שינויים בקניון הקיים. ניתן לאשר את השינויים המבוקשים לקניון, לא ניתן לאשר את מבנה משרדים ע"ג כיכר עירונית לצרכי ציבור בניגוד לנספח בינוי לעניין העמדה גובה וחתך אופייני.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים בקניון בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר את מבנה משרדים ע"ג כיכר עירונית לצרכי ציבור בניגוד לנספח בינוי לעניין העמדה, גובה וחתך אופייני, ולא בתיאום לתכנון הכולל של הכיכר העירונית.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן ועו"ד שומר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים בקניון בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר את מבנה משרדים ע"ג כיכר עירונית לצרכי ציבור בניגוד לנספח בינוי לעניין העמדה, גובה וחתך אופייני, ולא בתיאום לתכנון הכולל של הכיכר העירונית.

גליון דרישות:

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

- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מבקש:

♦ פז בתי זיקוק אשדוד בע"מ

♦ באמצעות מלאכי אלפר

♦ ובאמצעות יוסי זינגר

בעל הנכס:

♦ בית זיקוק לנפט בע"מ

אשדוד ת.ד. 338 מיקוד: 77102

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ יוסי זינגר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הנפט אשדוד

שכונה: אזור תעשייה כבדה
(צפונית)

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

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

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

חלקה: 14 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2078 חלקה: 16 יעוד: תעשייה ואחסנה;

גוש: חלקה:

תכנית: 15/115/03/3, 14/115/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מתקן השבה.

ביום 30/3/15 פורסמה הקלה בגובה מ – 14 מטר המותרים לפי תוכנית 15/101/02/3 ל – 74.0 מטר לצורך הקמת מתקן השבה.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש: הקמת מתקן השבה.

לפי דוח פיקוח מתאריך 22.02.15 – המבוקש טרם בנוי.

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

כמו כן בצמוד למתחם עובר קו גבול מתקני נפט ותוואי קווי דלק של תשתיות נפט ואנרגיה וקו מוצרי דלק בע"מ וקווי רכבת. קיים תחום 75 מ' מגדר פי גלילות, שטח נמצא בתחום מגבלות של משרד הביטחון יש לבצע תאום. המגרש נמצא בתחום תת"ל 23 ותמ"א 1/א/37 יש לתאם עם רשות הגז. המגרש נמצא בסמוך לתחנת רכבת יש לבצע תאום. המגרש נמצא בתחום תוכנית מתאר ארצית 1/2/ב/13 הרחבת נמל אשדוד – יש לבצע תאום. המגרש בתחום אתר העתיקות מוכרז.

המתחם בבעלות מנהל מקרקעי ישראל – יש להשלים חתימת מנהל.

סה"כ שטח עיקרי קיים לרבות בקשות אשר טרם קיבלו היתר: 64191.22 מ"ר (6.29%) > 40% המותרים.
שטח עיקרי מוצע - 999.15 מ"ר + 2615.41 מ"ר משטחי פלדה = 3614.56 מ"ר
סה"כ עיקרי קיים + מוצע - 67805.78 מ"ר 6.65% > 40% המותרים

פורסמה הקלה – בגובה מ – 14 מטר המותרים לפי תוכנית 15/101/02/3 ל – 74.0 מטר לצורך הקמת מתקן השבה – לא התקבלו התנגדויות.

ויקטוריה וקסנבורג

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן ועו"ד שומר.
- די"ר מירז ביקש להוסיף דרישה להגשת מסמך חוות דעת סביבתית.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- הגשת מסמך חוות דעת סביבתית.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור רשות שדות התעופה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור משרד הבטחון.
- אישור רשות העתיקות.
- תיאום עם רשות הגז.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור רכבת ישראל.
- אישור קצצ"א.
- 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.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 12:

מספר בקשה: 20130552 תיק בניין: 7952

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015

מבקש:

* איפרגן חנניה

הגשה 29/07/2013

בעל הנכס:

* קי.בי.ע

עורך:

* ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המדע אשדוד**שכונה: אזור תעשייה כבדה
(צפונית)**

שטח מגרש: 42054.00 מ"ר שטח בניה מותר: 67286.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2026 חלקה: 2 מגרש: 345 יעוד: אזור מיוחד

תכנית: 11/115/03/3, תמא/38, 62/101/02/3, 5/101/02/3, 35/101/02/3, 22/101/02/3, תמא/4, 20/101/02/3, 14/434/ד, 101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש הדיון נוסף לבניית מבנה מלאכה ותחנת תדלוק מדרגה א באזור תעשייה צפוני.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 23/3/15.

ביום 14/11/13 פורסמה הקלה מתוכנית בינוי מס' 630: הקמת מבנה מעבר לכמות המבנים המופיעים בבינוי ותחנת תדלוק במקום המיועד לחנייה, כל זה במסגרת הזכויות והשימושים המותרים לפי תוכנית בניין עיר מס' 11/115/03/3. התקבלה התנגדות.

מ ת נ ג ד י ם

* סונול ישראל בע"מ פריש דניאל 3 תל אביב - יפו

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201403 מ: 04/02/14 הוחלט:

מאחר ותחנת הדלק אינה מבוקשת בהקלה אלא מותרת ע"פ תבי"ע דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה בכפוף להערות הבדיקה והתנאים הנדרשים ע"פ תמ"א 18 לתחנת דלק מדרגה ב'.

- לא ניתן לאשר כניסות ויציאות נוספות למתחם מרחוב המדע.

- כמו כן יש לרשום שהחניות המוצעות יהיו משותפות לכל המגרש ולא ניתן לשייך אותם לאך אדם/עסק/חברה.

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

מבוקש דיון נוסף לשינוי של מהות הבקשה במקום "הקמת מבנה מסחר ותחנת תדלוק" מבוקש "מבנה מלאכה ותחנת תדלוק מדרגה א"יהשינוי הנ"ל בא לאחר התייחסות של איכות הסביבה רצ"ב התייחסות של איתי:אני רואה שיש צורך לחדד את הניסוח במכתב שלי מ 15/3/2012. ובכן,האיגוד מתנגד לאישור השימושים המסחריים, בגלל אי עמידה במרחקי ההפרדה המינימליים שנדרשים בין מוקדי סיכון(חומרים מסוכנים במפעלי תעשייה סמוכים) לרצפטור ציבורי (המסחר). נבקש שהיתר הבנייה יסייג את השימושיםהמסחריים.למעט חנות נוחות במסגרת הזכויות בתחנת הדלק עצמה.הבנתי גם שהיזם מוכן להסכים לכך.התנאים בסעיפים 1 ו 2 מתייחסים לשימושי מלאכה ותעשייה זעירה.
ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

בהמשך להחלטת וועדת משנה 201403 מיום 4/2/14 מאשרים את הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי ומר גיטרמן.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

בהמשך להחלטת וועדת משנה 201403 מיום 4/2/14 מאשרים את הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- | | |
|--|--|
| <p>ת. השלמה</p> <p>20/02/2014</p> <p>24/02/2014</p> <p>20/02/2014</p> <p>06/03/2014</p> <p>10/02/2014</p> <p>20/02/2014</p> <p>11/03/2015</p> <p>20/02/2014</p> <p>11/03/2015</p> <p>20/02/2014</p> <p>20/02/2014</p> <p>20/02/2014</p> <p>24/02/2014</p> <p>24/02/2014</p> <p>24/02/2014</p> <p>20/02/2014</p> | <p>- חתימת בעלי הזכות בנכס.</p> <p>- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.</p> <p>- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.</p> <p>- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות</p> <p>- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.</p> <p>- תאום עיצוב.</p> <p>- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.</p> <p>- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.</p> <p>- אישור פקוד העורף.</p> <p>- אישור כיבוי אש.</p> <p>- אישור משרד הבריאות.</p> <p>- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.</p> <p>- אישור מחלקת שרותי אשפה.</p> <p>- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).</p> <p>- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)</p> <p>- אישור יועץ בטיחות</p> <p>- אישור מורשה נגישות.</p> <p>- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.</p> <p>- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,</p> <p>חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי</p> <p>עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.</p> <p>- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>- דרישות ע"פ תמ"א 18.</p> <p>* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.</p> <p>- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.</p> <p>- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.</p> <p>כתב שיפוי</p> |
|--|--|

סעיף 13: מספר בקשה: 20140535 תיק בניין: 8823
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015

מבקש :

• ישיר נכסים בע"מ

הגשה 15/09/2014

ENI ♦

בעל הנכס:

◆ קי.בי.עי

עורר:

♦ דורית סלע אדריכלים - ע"י וייץ אורן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: פנינה 9 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 3172 חלקה: 15 מגרש: 32

תכנית : 2107/מק/3, 3/135/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים

מַהֲוֹת הַבִּקְשָׁה

הקמת מבנה חדש הכולל 4 יח"ד, בעל 3 קומות, וחדר יציאה לגג, מרתף ובריכות שחייה, וחניית.

ביום 23/02/2015 פורסמו הקלות:

1. הקלה הקמת 4 בריכות שחיה עבור 4 יח"ד באזור מגורים ג', רובע י"ז, מתוכן 2 בחצר ו- 2 בקומת הגג.

2. הקלה מתכנית בינוי מחייבת לביטול נסיגה, שינוי מיקום כניסות למגרש להולכי הרגל, שינוי מיקום פילרים וכו'.

3. הקלה לניוד כ- 7 מ"ר משטחי שרות לא מנוצלים מקומות עליונות לקומת מרתף.

4. הקלה נקודתית בגובה מבנה עבור מתקנים ומערכות טכניות מ- 12.25 מ' ל- 12.58 מ'.

5. הקלה 10% מקווי בניין צידיים, מ-3.00 מ' המותרים ל-2.70 מ'.
לא התקבלו התנגדויות

ביום 22/03/2015 פורסמו הקלות נוספות:

1. הקלה במניין הקומות והקלה נקודתית בגובה המבנה לתוספת יציאה לגג מחדר מהמדרגות והמעלית: במקום 3 קומות מעל קומת מרתף, 3 קומות מעל מרתף + קומת גג הכוללת יציאה למרפסות גג ובריכות שחיה במסגרת השטח המותר לבניה.

2. הקלה לנייד כ-26 מ"ר מזכיות לא מנוצלות בקומות עליונות לקומת מרתף בבית מגורים ארבע-משפחתי באזור מגורים ג', רובע י"ז

לא התקבלו התנגדויות

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

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת בית מגורים עבור 4 יח"ד בן 3 קומות מעל קומת מרתף + עלייה לגג, ובריכות שחיה.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 10.06.14: המבוקש טרם בנוי.

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

תכליות: יבנו מבנים בני עד 3 קומות+מרתף, ותותר בניית דירות גן צמודות קרקע – תואם למוצע

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 25.02.15:

ביום 23/02/2015 פורסמו ההקלות:

1. הקלה הקמת 4 בריכות שחיה עבור 4 יח"ד באזור מגורים ג', רובע י"ז, מתוכן 2 בחצר ו- 2 בקומת הגג.
2. הקלה מתכנית בינוי מחייבת לביטול נסיגה, שינוי מיקום כניסות למגרש להולכי הרגל, שינוי מיקום פילרים וכו'.
3. הקלה לניוד כ- 7 מ"ר משטחי שרות לא מנוצלים מקומות עליונות לקומת מרתף.
4. הקלה נקודתית בגובה מבנה עבור מתקנים ומערכות טכניות מ- 12.25 מ' ל- 12.58 מ'.
5. הקלה 10% מקווי בניין צידיים, מ- 3.00 מ' המותרים ל- 2.70 מ'.

לא התקבלו התנגדויות

ביום 22/03/2015 פורסמו ההקלות:

בנוסף להקלות שפורסמו-

1. הקלה במניין הקומות והקלה נקודתית בגובה המבנה לתוספת יציאה לגג מחדר מהמדרגות והמעלית: במקום 3 קומות מעל קומת מרתף, 3 קומות מעל מרתף + קומת גג הכוללת יציאה למרפסות גג ובריכות שחיה במסגרת השטח המו לבניה.
2. הקלה לניוד כ- 26 מ"ר מזכויות לא מנוצלות בקומות עליונות לקומת מרתף בבית מגורים ארבע-משפחתי באזור מו רובע י"ז

לא התקבלו התנגדויות

שטחים:

שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע 307.21 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בקומה א' 215.39 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בקומה ב' 196.65 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 719.25 מ"ר > 720 מ"ר המותרים (180 מ"ר*4 יח"ד) שטח שרות מוצע בקומת מרתף 276.24 מ"ר < 250.32 מ"ר המותרים (62.58 מ"ר*4 יח"ד) **חריגה 25.92 מ"ר** שטח שרות מוצע בקומת קרקע 44.47 מ"ר. שטח שרות מוצע בקומה א' 41.28 מ"ר. שטח שרות מוצע בקומה ב' 9.96 מ"ר. שטח שרות מוצע בקומת גג 6.09 מ"ר. סה"כ שטח שרות מוצע מעל הקרקע 101.80 מ"ר > 130 מ"ר המותרים (32.5 מ"ר*4 יח"ד) **נותר 28.20 מ"ר**.

- התכנון המוצע מציג את המבואות וחדרי המדרגות כשטחי שירות מאחר והם משותפים ל- 2 יח"ד שבקומות א', יש להציג דלת כניסה אחת בלבד למבואה.
- יש לשלב בגוף הבקשה את נספח הבינוי.
- יש להציג פתרון אורזר לחדרים רטובים בקומה א'.
- מבוקש בליטת גג מחורר מעבר לקו בניין אחורי. יש להתאים לבניה מותרת במרווחים- עד 75 ס"מ. כמו כן, יש לתקן חישוב שטחים מוצע כך שיכלול את שטח בליטות גג מעבר 0.50 מ'.
- יש להתאים את חומרי הבניה של המחסנים לחומרי הבניה של הגדר.
- יש להוסיף חתכים בקומת מרתף שיציגו חלון עליון בלבד בסמוך לחצר אנגלית.
- הערות גרפיות: יש להשלים בתכנית קומה א' את גגות המחסנים ואת הקיר המשותף של דירות הגן. יש להשלים גדר בטיחותית סביב בריכות השחיה שבקומת הקרקע. יש להפוך את קירות המחסן עבור דירות שבקומה א' לקירות בטון. יש להתאים את טבלת ההקלות לנוסח הפרסום שנמסר. יש להציג גרפית נכון את המעקה המבוקש בקומה א'. יש להציג תכנית גגות של המחסנים בקומה א'. יש להשלים ייעוד חלל בקומת מרתף ולציין 'קירות ממ"ד יורדים'. יש להשלים מפלסים חסרים וסימון חלל עובר כמקובל. יש להשלים במבט את מרפסות קומה א' בתכנית קומה ב' כולל מפלסים וטקסט חסר. יש להשלים בקומת הגג פירוט חומרים ומפלסים חסרים. יש לתקן גובה מעקה גג ל- 1.10 מ' לפחות אך ללא לחרוג מההקלה. יש ליצור התאמה בין החתכים וחזיתות לתכניות המבנה.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן ועו"ד שומר.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הוועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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).
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת בעל תעודה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140373

תיק בניין: 8824

סעיף: 14

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015

מבקש:

* ישיר נכסים בע"מ

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* וייץ אורן - "דורית סלע בע"מ"

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: פנינה 7 אשדוד

שכונה: רובע י"ז

גוש וחלקה: גוש: 2004 חלקה: 18 מגרש: 33 יעוד: אזור מגורים ג;

גוש: 2003 חלקה: 17 מגרש: 33 יעוד: אזור מגורים ג;

גוש: 3172 חלקה: 16 מגרש: 33א

תכנית: 3/135/03/3, 3/מק/2107, תצר/290, 3/מק/2167, תב/946

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה חדש בעל 3 קומות וחדר יציאה לגג, מרתף, בריכות שחיה, חניות לצורך הקמת 4 יח"ד.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 19/4/15.

ביום 17/02/2015 פורסמו ההקלות:

- הקלה להקמת 4 בריכות שחיה עבור 4 יח"ד בבית מגורים באזור מגורים ג', רובע י"ז, ומתוכן 2 בריכות שחיה מבוקשות על הגג.
- הקלה מתכנית בינוי מחייבת לעניין ביטול נסיגת חניות, שינוי מיקום פילרים, שינוי כניסה למגרש, שינוי גובה 0.00 מ' - 27.40 מ' ל- 26.90 מ'.
- הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין צידיים במסגרת 10% המותרים. מ- 3.00 מ' המותרים ל- 2.70 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ- 2.00 מ' - מ- 6.00 מ' המותרים ל- 4.00 מ'.

ביום 22/03/2015 פורסמו הקלות נוספות:

- הקלה במניין הקומות והקלה נקודתית בגובה המבנה לתוספת יציאה לגג מחדר מהדרגות והמעלית: במקום 3 קומות מעל קומות מרתף, 3 קומות מעל מרתף + קומת גג הכוללת יציאה למרפסות גג ובריכות שחיה.
- הקלה לניוד כ- 5 מ"ר שטחי שירות מזכויות לא מנוצלות מקומות עליונות למרתף בבית מגורים ארבע-משפחתי באזור מגורים ג', 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			
64.11			378.61		717.58		מגורים		
			378.61		717.58				
סה"כ:			378.61		717.58				
%בניה: 0.00%									

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת בית מגורים עבור 4 יח"ד בן 3 קומות מעל קומת מרתף + עלייה לגג, ובריכות שחיה.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 10.06.14: המבוקש טרם בנוי.

במגרש חלה תב"ע מס' 3/135/03/3, ייעוד המגרש מגורים ג'.
מס' יחיד במגרש 4 – תואם למוצע.

תכליות: יבנו מבנים בני עד 3 קומות ותותר בניית דירות גן צמודות קרקע – תואם למוצע

ביום 17/02/2015 פורסמו ההקלות:

1. הקלה להקמת 4 בריכות שחיה עבור 4 יחיד בבית מגורים באזור מגורים ג', רובע י"ז, ומתוכן 2 בריכות שחיה מבוי חגג.
2. הקלה מתכנית בנין מחייבת לעניין ביטול נסיגת חניות, שינוי מיקום פילרים, שינוי כניסה למגרש, שינוי גובה 2.00 מ' ל- 26.90 מ'.
3. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין צידיים במסגרת 10% המותרים. מ- 3.00 מ' המותרים ל- 2.70 מ'.
4. הקלה בקו בניין אחורי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ- 2.00 מ' – מ- 6.00 מ' המותרים ל- 4.00 מ' לא התקבלו התנגדויות

ביום 22/03/2015 פורסמו ההקלות:

בנוסף להקלות שפורסמו-

1. הקלה במניין הקומות והקלה נקודתית בגובה המבנה לתוספת יציאה לגג מחדר מהדרגות והמעלית: במקום 3 קומות מעל קומות מרתף, 3 קומות מעל מרתף + קומת גג הכוללת יציאה למרפסות גג ובריכות שחיה.
 2. הקלה לניוד כ- 5 מ"ר שטחי שירות מזכיות לא מנוצלות מקומות עליונות למרתף בבית מגורים ארבע-משפחתי באזור מגורים ג', רובע י"ז.
- לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 19.04.15:

שטחים:

שטח שרות מוצע מתחת לקרקע 248.20 מ"ר > 250.32 מ"ר המותרים (62.58 מ"ר * 4 יחיד
שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 716.64 מ"ר > 720 מ"ר המותרים (180 מ"ר * 4 יחיד)
שטח שרות מוצע מעל הקרקע 129.67 מ"ר > 130 מ"ר המותרים (32.50 מ"ר * 4 יחיד)
אין חריגה בשטחים

הבקשה עברה ליווי תכנוני מול מח' תכנון (אדר' לדה קורסונסקי) בתאריך 11.02.2015. האדריכל נדרש לבצע את העדכונים הבאים:

1. " במידה ותוכננה בקומת הקרקע עליה משותפת לקומה א' וירידה משותפת למרתף ולובי משותף ל- 2 יחיד עליונות, יש לשהות תכנון כך שיווצר כניסה אחת לשניהם מרחבת כניסה.
2. יש לתקן בהתאם תכנון קומה א' ו-ב', או לחזור לחלוקה מק. קרקע לשני לובאים.
3. יש להראות פשפש כניסה ליחיד מערבית על הקרקע
4. לא ברור שייכות מחסנים במרתף ליחיד."

- התכנון המוצע מציג את המבואות וחדרי המדרגות כשטחי שירות מאחר והם משותפים ל- 2 יחיד שבקומות א', יש להציג דלת כניסה אחת בלבד למבואה ולבטל יציאה מקומה ב' אל דירות הדופלקס.
- יש לשלב בגוף הבקשה את נספח הבינוי.
- לא ניתן לאשר הקלה מעבר לקו בניין קדמי. יש לתקן תכנון מוצע.
- יש להציג פתרון אוורור לחדרים רטובים ולמנות יועץ מיזוג אוויר כעורכי הבקשה.
- מבוקש בליטת גג מחורר מעבר לקו בניין אחורי. יש להתאים לבניה מותרת במרווחים- עד 75 ס"מ.
- יש להוסיף חתכים בקומת מרתף שיעיגו חלון עליון בלבד בסמוך לחצר אנגלית.
- כמו כן, יש להפוך את קירות המחסן עבור דירות שבקומה א' לקירות בטון.
- מבוקש גגון בקומה א', יש להוסיף את השטח במניין שטחי השרות ללא חריגה מהשטחים המותרים.
- הערות גרפיות: יש להשלים בתכנית קומה א' את גגות המחסנים ואת הקיר המשותף של דירות הגן. יש ליצור התאמה בין חומרי הבניה של המחסנים לחומרי הבניה של הגדר. יש להשלים גדר בטיחותית סביב בריכות השחיה שבקומת הקרקע. יש להתאים את טבלת ההקלות לנוסח הפרסום שנמסר. יש להציג גרפית נכון את המעקה המבוקש בקומה א'. יש להציג תכנית גגות של המחסנים בקומה א'. יש להשלים ייעוד חלל בקומת מרתף ולציין 'קירות ממ"ד יורדים'. יש להשלים מפלסים חסרים וסימון חלל עובר כמקובל. יש להשלים במבט את מרפסות קומה א' בתכנית קומה ב' כולל מפלסים וטקסט חסר. יש להשלים בקומת הגג פירוט חומרים ומפלסים

חסרים. יש לתקן גובה מעקה גג ל-1.10 מ' לפחות אך ללא חריגה מההקלה. יש ליצור התאמה בין החתכים וחזיתות לתכניות המבנה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן 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.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת בעל תעודה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח).
- אישור יועץ בטיחות 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.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת ציבורי גז לצורך קבלת טופס 4.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20150222	תיק בניין: 2774	סעיף: 15
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015		

מבקש:

* לויאן אבי

* לויאן סוזי

בעל הנכס:

* לויאן אבי

מצדה 76 א אשדוד

* לויאן סוזי

מצדה 76 א אשדוד

עורך:

* רגב יצחק

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצדה 76 אשדוד

שטח מגרש: 373.50 מ"ר שטח בניה מותר: 233.44 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2192 חלקה: 70 מגרש: 370 יעוד: מגורים ב

תכנית: 111/03/3, מק/118, תנאים מרחבים/1, מק/117, תמא/3/38, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בריכה ותוספות ושינויים לבית פרטי.

ביום 20/4/15 פורסמה הקלה מעבר לקו בנין אחורי בשטח של 10% מ-6.0 מ' לפי תכנית 111/03/3 ל-5.40 מ' לצורך הקמת תוספת בניה בבית פרטי במגרש דו-משפחתי. 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			
21.00					15.23		מגורים		
					15.23				
סה"כ:			15.23						
0.00%			%		בניה:				

הערות בדיקה:

תוספת בריכה לבית פרטי, תוספת שטח בגודל 15.23 מ"ר, שינוי חזיתות, הגבהת גדרות מסביב לבית, בניית חדר מכוניות.

לפי דיווח של מפקחת מתאריך 14.4.15: קומת קרקע טרם בנוי, קיימת הריסת קירות המבוקשים ובניית קירות, קיים ת.פ. מס' 201500217.

הערות רישוי:

מדובר על מגרש דו-משפחתי. הוגשה הסכמת שכן.

שטח מגרש 748 מ"ר. ליח"ד אחת 374 מ"ר. תב"ע קובעת 14/111/03/3.

יעוד: מגורים ב1. מותר לבניה 2 קומות + מרתף לפי תיקון 85.

מותר לבניה שטחים עיקריים סה"כ 62.5%.

לקומה מותר 37.5% = 374 * 140.25 מ"ר.

קיים 110.26 מ"ר. מוצע 4.75 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע 115.01 מ"ר > 140.25 מ"ר מותרים.

לקומה א' מותר 25% = 374 * 93.5 מ"ר.

קיים 60.66 מ"ר. מוצע 10.48 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע 71.14 מ"ר > 93.5 מ"ר מותרים.
 בניה בקומה א' מבוקשת מעל בניה קיימת בקומת קרקע מעבר לקו בנין.
 הקלה פורסמה בתאריך 20.4.14. לא התקבלו התנגדויות.
 בריכת שחייה בגודל 21.0 מ"ר תואמת לקריטריונים. תוכננו גדר בטיחות וריצוף גדר החלקה.
 מבוקשת הגבהת חלקים של גדר עד גובה 1.80 מ' מסביב לבית.
 מבוקש שינוי מיקום של שער כניסה למכוניות בהתאם להיתר המקורי.
 מבוקש חדר מכוניות בגודל 2.52 מ"ר. שטח חושב כשירות.
 יש לתקן טבלת שטחים המבוקשים ולהתאים להיתר הקיים. יש לרשום שטחים של מרפסות
 לא מקורות כרובריקה נפרדת.
 יש לתקן טבלת שטחים המותרים לבניה.
 יש לצבוע כול הפריטים המבוקשים בהתאם לחוק.
 יש לתקן מיקום של גדר בחתכים בהתאם לתכנית (חצי-חצי על הגבול המגרש) ולהגיש הסכמות בעלים
 של מגרשים גובלים.
 מבוקשת העברת עץ קיים על מדרכה למקום אחר-כפוף לאישור של פקיד יערות.
 יש להשלים טבלת הקלות.
 ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן 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.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור פקיד היערות.
- 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.

סעיף: 16	מספר בקשה: 20140768	תיק בניין: 5656
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015		

מבקש:

* גרויסמן ויאצ'סלב וסבטלנה

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חורחה לואיס בור 11 אשדוד

שטח מגרש: 510.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2680 חלקה: 12 מגרש: 354 יעוד: מגורים א-חד-משפחתיים

תכנית: 127/03/3, מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בריכת שחיה

מהות הבקשה

תוספת בריכת שחיה ושינוי גוון חזיתות.

ביום 26/3/15 פורסמה הקלה לשינוי גוון חזיתות המבנה מטייח אקרילי לבן לשליכט בצבע אפור.

לא התקבלו התנגדויות.

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

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת בריכת שחייה בבית פרטי קיים בהיתר.

ע"פ דיווח הפיקוח מתאריך 11/1/15:

קיימת פרגולה, קיימת בריכת שחייה, סאונה וחזיתות בצבע אפור.

תב"ע קובעת מגרש 127/03/3, שטח מגרש 509 מ"ר, אזור מגורים א-חד משפחתי,

שטח עיקרי מקס לקומה 27%, וסה"כ 45%,

שטח עיקרי קיים בהיתר קומת קרקע: 123.96 מ"ר, ללא שינוי.

שטח עיקרי קיים ק.א': 93.25 מ"ר, ללא שינוי.

סה"כ שטח עיקרי קיים 225.28 מ"ר המהווה 43.10%, ללא שינוי בשטחים.

קווי בניין ללא שינוי.

בריכת מבוקשת בחזית צפון מזרחית של הבית, יש להתאים מרחק מינימלי של 1 מ' מכיוון חזית צפונית.

נדרש פרסום הקלה לשינוי גוון חזיתות המבנה מטייח אקרילי לבן לשליכט בצבע אפור.

התקבל פרסום כחוק ובוצעו פרסומים בעיתונות, פרסום אחרון בתאריך 26/3/15, לא התקבלו התנגדויות.

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

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן 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.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20150034	תיק בניין: 4148	סעיף: 17
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015		

מבקש:

* לוי סוזן

בעל הנכס:

* לוי סוזן

המלך שלמה 23/6 אשדוד

עורך:

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלך שלמה 23 אשדוד

שטח מגרש: 1519.75 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 8 מגרש: 3 יעוד: מגורים ג מיוחד

תכנית: 3/במ/30, 2/30/3, 3/65/20, 3/96/101/02/3, 3/85/101/02/3

תלר: 197, תממ/4/14, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**תוספת בניה על הגג.**

ביום 15/3/15 פורסמו הקלות:

1. הקלה מתכנית בנינו לצורך בניית תוספת בקומת גג במקום בקומה ב'.
2. הקלה לנייד שטח עיקרי המותר לבניית תוספת בקומה ב' לדירה מס. 6 לקומת גג לצורך בניית חדרים על הגג בשטח גדול מ-23 מ"ר המותרים. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
22.30					39.02		מגורים		
					39.02				
סה"כ:					39.02				
0.00% : %בניה									

הערות בדיקה:

הבקשה היא לבניית חדרים על הגג לדירה בקומה ב'.

לפי דוח פיקוח מתאריך 18.01.2015 – המבוקש טרם בנוי

במקום חלה תבע 3/במ/20 ו- 3/65/20

אזור מגורים ג' מיוחד

חלקה מהווה חלק ממגרש 238 לפי תבע 3/במ/20

בחלקה 8 – 26 יח"ד

מגרש 238 בניין 236-18 יח"ד

שטחים מותרים לבנייה לבניין 236 לפי תבע:

שטח מרבי לדירה בבניין: 115.2 מ"ר

שטח עיקרי מרבי לבניין: 1728 מ"ר (כולל הרחבות)

שטח שירות מרבי לבניין: 162 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי + שירות מרבי לבניין: 1890 מ"ר (כולל הרחבות)

שטח בנייה להרחבת בניין: 297.90 מ"ר

שטח עיקרי מותר לבנייה ללא תוספות : $1728 - 297.9 = 1430.10$ מ"ר

גודל תוספת לדירה לפי תכנית בינוי והיתר המקורי 14.80 מ"ר
 מותר לבנות גם חדר על הגג בשטח 23 מ"ר
 לפי היתר מקורי 9667 שטח קיים : 1429.45 מ"ר שבתוכם כ-85 מ"ר שטח מדרגות
 שה"כ שטח עיקרי קיים : $1429.45 - 85 = 1344.45$ מ"ר
 שטח עיקרי נותר לבנייה : $1430.10 - 1344.45 = 85.65$ מ"ר ל-18 יח"ד = 4.76 מ"ר לדירה (לא כולל תוספת מותרות לפי בינוי)

בתכנית מבוקשת בנייה מדרגות מקומה ב' מתוך הדירה לגג על חשבון מרפסת שירות ומחסן כביסה.
 תוספת שטח לקומה ב' בגין ביטול מסתור כביסה – 1.44 מ"ר
 הוגש פתרון חלופי לתלית כביסה מרפסת גג + מקום חלופי למכונת כביסה
 שטח חדרים על הגג המבוקשים – כ 37.60 מ"ר < 23 מ"ר המותרים

מבוקשת הקלה לניוד שטחים לא מנוצלים בקומה ב' בשיעור כ-14.80 מ"ר לקומת גג

תוספת המבוקשת על הגג מעל הדירה
 לפי נסח טאבו שטח של גג לא מצורף לדירה
 קיימים הסכמות של כל הדיירים

נוסח פרסום :

1. הקלה מתכנית בינוי לצורך בניית תוספת בקומת גג במקום בקומה ב'.
 2. הקלה לנייד שטח עיקרי המותר לבניית תוספת בקומה ב' לדירה מס. 6 לקומת גג לצורך בניית חדרים על הגג בשטח גדול מ-23 מ"ר המותרים.
- בתאריך 15.03.2015 נעשה פרסום הקלה כחוק.
 לא התקבלו התנגדויות.

עדכונים לתכנית :

- יש לעדכן טבלת שטחים מותרים לפי תב 3/במ/2/30
 - יש לעדכן שטחים קיימים לפי כל ההיתרים
 - לעדכן תכנית קומת קרקע או לחלופין לא להראות תכנית הזה.
 - יש להסדיר שם של בעל הנכס – לפי נסח – וקנין סוזן
- לסיכום:** ניתן לאשר את המבוקש בכפוף להערות בדיקה לגיליון דרישות ובכפוף לבדיקת היטל השבחה בגין הקלות.
 בודקת רישוי : נוטקין ליליה

המלצות מהנדס הועדה :

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן ועו"ד שומר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור 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.

סעיף 18:

מספר בקשה: 20150032 תיק בניין: 8611

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015

מבקש:

* איצ'ה גיא-ישראל

הגשה 14/01/2015

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* בניזרי דויד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אודם 16 אשדוד**שכונה: רובע י"ז**

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 23 מגרש: 351 ; חלקה: 29 מגרש: 351 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2090/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**תכנית שינויים לתעודת גמר עבור בית מגורים חד משפחתי קיים.**

ביום 9/03/15 פורסמה ההקלה:

הקלה לניוד כ-9 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות, ללא חריגה מתכסית מותרת, בבית מגורים חד משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20080124

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 23.02.2015:

בית מגורים צמוד קרקע על מגרש בודד.

קומת הקרקע: ביטול מחסן גינה ומזווה המוגדרים שטחי שירות בשטח של כ-6 מ"ר והגדלת המטבח. קומה א': ביטול מחסן בקומה המוגדר שטח שירות בשטח של כ-5.5 מ"ר והריסת הקיר החוצץ לחדר הצמוד. נפתח תיק פיקוח מס' 201500184

ביום 9/03/15 פורסמה ההקלה:

הקלה לניוד כ-9 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות, ללא חריגה מתכסית מותרת, בבית מגור משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז לא התקבלו התנגדויות

במגרש חלה תב"ע 3/135/03/3, ייעוד המגרש: מגורים א' – דו משפחתיים שטחים:שטח עיקרי קיים מתחת לקרקע 68.53 מ"ר > מ"ר המותרים (80% מגבולות היטל אופקי של המבנה), נותר מ"ר, מבוקש ניוד שטח עיקרי לקומות עליונות
שטח עיקרי קיים בקומת הקרקע 78.33 מ"ר. מוצע 8.10 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 86.43 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בקומה א' 80.61 מ"ר. מוצע 6.12 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 86.73 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע 173.16 מ"ר < 165.76 מ"ר המותרים. חריגה 7.40 מ"ר

- יש לתקן חישוב שטחים מוצע. כמו כן, יש להשלים חישוב גבולות היטל אופקי של המבנה.
- יש להציג את השינויים המבוקשים ביחס להיתר בתכנית, חזיתות וחתימים – שינוי גובה אבסולוטי של המבנה, שינוי גבהים בחומות ובפיתוח, להשלים צביעה חסרה וכו'. יש לציין ייעוד חלל.

■ הערות גרפיות: יש לתקן ולהשלים את טבלת השטחים ואת טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע תקפה. יש לתקן סימני שאלה במדידה. יש לתקן עובי קו. יש להעביר את החתכים במבוקש.

ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן 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.

סעיף: 19	מספר בקשה: 20110904	תיק בניין: 4079
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015		

מבקש:

♦ ויזל מאיר בשם הדיירים

בעל הנכס:

♦ משכנות רווחה

עורך:

♦ פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אליעזר בן הורקנוס 4 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 3990.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6583.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 152 מגרש: 97 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/115, תלר/223

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בנית חדרים ומרפסות עבור 12 יח"ד בבניין מגורים קיים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 29/2/15.

ביום 1/1/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של עד 40% או 2.0 מטר לצורך הבלטת מרפסות.

2. הקלה לניוד של 17 מ"ר מקומה ד' לקומת גג לצורך בניית חדרים על הגג עבור יחידות דיור מס' 13, 15, 16 במסגרת הזכויות המותרות במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
88.80			181.30		141.31		מגורים		
			181.30		141.31				
סה"כ:			181.30		141.31				
0.00% %בניה:									

הערות בדיוק:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201414 מ: 21/10/14 הוחלט: לא לאשר הבקשה בסטייה ניכרת מקו בניין.

בתאריך 29.02.15 הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת בניה עבור 12 יח"ד.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 1 בקומה א' – 7.60 מ"ר > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 7.80 מ"ר מכוח חוק המרפסות.

מרפסת מוצעת לדירה מס' 3 בקומה א' – 4.84 מ"ר > 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות. כמו כן בדירה קיימת מרפסת בשטח של 3.80 מ"ר לכן סה"כ שטח קיים + מוצע = 8.64 מ"ר > 12.00 מ"ר המותרים.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 4 בקומה א' – 26.13 מ"ר (לרבות העברה שטח נוסף העולה מ-12.0 מ"ר עבור מרפסות) > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות.

מס' דף: 64

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 5 בקומה ב' – 33.09 מ"ר (לרבות העברה שטח נוסף העולה מ-12.0 מ"ר עבור מרפסות) < 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות. יש להתאים לשטח הנותר.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 7 בקומה ב' – 26.95 מ"ר > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12.49 מ"ר מכוח חוק המרפסות.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 8 בקומה ב' – 29.68 מ"ר (לרבות העברה שטח נוסף העולה מ-12.0 מ"ר עבור מרפסות) > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות. יש להתאים לשטח הנותר.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 9 בקומה ג' – 29.01 מ"ר (לרבות העברה שטח נוסף העולה מ-12.0 מ"ר עבור מרפסות) < 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות. יש להתאים לשטח הנותר.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 11 בקומה ג' – 19.35 מ"ר > 28.30 מ"ר + 2.73 מ"ר > 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות. כמו כן בדירה קיימת מרפסת בשטח של 4.30 מ"ר לכן סה"כ שטח קיים + מוצע = 7.03 מ"ר > 12.00 מ"ר המותרים.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 12 בקומה ג' – 27.36 מ"ר (לרבות העברה שטח נוסף העולה מ-12.0 מ"ר עבור מרפסות) > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות.

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 13 בקומה ד' – 22.13 מ"ר > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר מכוח חוק המרפסות + ניוד שטח מקומה ד' בשיעור של 6 מ"ר לקומת גג.
חדרים על הגג בשטח של 29.08 מ"ר > 23.0 מ"ר המותרים + 6 מ"ר ניוד = 29.08 מ"ר + פרגולה בשטח של 17.70 מ"ר ומרפסת גג 61.58 מ"ר

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 15 בקומה ד' – 19.35 מ"ר > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 6.93 מ"ר מכוח חוק המרפסות + ניוד שטח מקומה ד' בשיעור של 8.5 מ"ר לקומת גג.
חדרים על הגג בשטח של 31.38 מ"ר > 23.0 מ"ר המותרים + 8.50 מ"ר ניוד = 31.50 מ"ר + מרפסת גג 59.92 מ"ר

שטח עיקרי מוצע לדירה מס' 16 בקומה ד' – 26.95 מ"ר > 28.30 מ"ר + מרפסת בשטח של 11.85 מ"ר מכוח חוק המרפסות + ניוד שטח מקומה ד' בשיעור של 2 מ"ר לקומת גג.
חדרים על הגג בשטח של 25.24 מ"ר > 23.0 מ"ר המותרים + 2 מ"ר ניוד = 25.00 מ"ר + פרגולה בשטח של 17.70 מ"ר ומרפסת גג 73.70 מ"ר

בתאריך 01.01.14 בוצע פרסום:

הקלה מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של עד 40% או 2.0 מטר לצורך הבלטת מרפסות.
הקלה לניוד של 17 מ"ר מקומה ד' לקומת גג לצורך בניית חדרים על הגג עבור יחידות דיור מס' 13, 15, 16 במסגרת הזכויות המותרות במגרש. – לא התקבלו התנגדויות.
לאחר קבלת בקשה מתוקנת הניוד הוא בשיעור של 6 מ"ר לקומת גג של דירה 13 בלבד.

ניתן לאשר את הבקשה בתנאים המקובלים, ולהראות פתרון אוורור מאולץ ע"י יועץ מיזוג אוויר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכתו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן 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
- 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.

מספר בקשה: 20150094	תיק בניין: 8602	סעיף: 20
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015		

מבקש:

* צרויה לילי

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* כוונה אפי

הגשה 11/02/2015

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אחלמה 14 אשדוד

שטח מגרש: 254.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 3172 חלקה: 91 מגרש: 342

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תכנית שינויי להיתר בנייה מס' 20150094.

ביום 13/04/15 פורסמו ההקלות:

- הקלה לניוד כ- 10 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות ללא חריגה מתכנית מותרת בבית מגורים דו משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.

- הקלה מתכנית בינוי לעניין שינוי גובה 0.00 אבסולוטי של המבנה מ- 21.15 מ' המותרים ל- 21.53 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יחיד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			2.77		33.59		מגורים		
			2.77		33.59				
			2.77		33.59		סה"כ:		
0.00% :בניה:			2.77		33.59				

הערות בדיקה:

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20110205.

ביום 13/04/15 פורסמו ההקלות:

- הקלה לניוד כ- 10 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות ללא חריגה מתכנית מותרת ב מגורים דו משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.

- הקלה מתכנית בינוי לעניין שינוי גובה 0.00 אבסולוטי של המבנה מ- 21.15 מ' המותרים ל- 21.53 מ' לא התקבלו התנגדויות

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 23.02.2015:

- אכלוס ללא טופס 4 ותעודת גמר.

- קומת מרתף

- הגדלת שטח המרתף לכיוון דרום בכ- 20 מ"ר, על ידי חפירה ויציקת רצפה וקירות היקפים מבטון.

- חצר אנגלית מערבית

- עומק נוסף לחצר אנגלית על ידי חפירה ויציקת רצפה וקירות היקפים לגובה מפלס התחתון של רצפת מרתף.

- תוספת אורך לחצר אנגלית ובניית חלל נוסף בפינה הדר- מער' במבנה על ידי חפירה ויציקת רצפה

וקירות ותקרה מבטון בשטח של כ- 12 מ"ר.

- קומת קרקע

- ביטול מחסן גינה בשטח של כ- 5 מ"ר המוגדר שטח שירות ושימוש בו כשטח עיקרי.
תיק פיקוח: 201400593

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

שטח עיקרי קיים בקומת מרתף 59.51 מ"ר. מוצע 20.30 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 79.81 מ"ר > 104.54 מ"ר המותרים (80% מגבולות היטל אופקי של המבנה)
שטח שירות קיים בקומת מרתף 18.92 מ"ר. מוצע 3.61 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 22.53 מ"ר > 26.13 מ"ר המותרים (20% מגבולות היטל אופקי של המבנה)
שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 88.60 מ"ר. מוצע 6 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 94.60 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בקומה א' 91.53 מ"ר. מוצע 3.93 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 95.46 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע מעל הקרקע 190.06 מ"ר < 165.76 מ"ר המותרים. חריגה 24.30 מ"ר. נויז בהיתר הקודם 14.37 מ"ר, כעת מבוקש נויז 9.93 מ"ר

- יש לתקן עומק חצר אנגלית ל- 1.50 מ'.
כמו כן, יש לתקן ולהציג מילוי חצר אנגלית המבוקש לביטול כמקובל, ולשלב בגוף הבקשה את הפרט המאושר ע"י מה"ע.
- יש להשלים בתכנית פיתוח גדר סביב הבריכת שחיה תוך שמירת מרחק בטיחותי של 1.20 מ', לציין ריצוף מונע החלקה ולהשלים מפלסים חסרים.
- יש להציג את פרט תשתיות לעניין חניה מעל חצר אנגלית.
- הערות גרפיות: יש לשלב בגוף הבקשה את תכנית בינוי. יש להשלים ייעוד חלל ומפלסים חסרים. יש לציין גובה חדר משאבות
- יש להמציא את אישור חפ"א וגדעון שריג לעניין שינוי גובה אבסולוטי של המבנה.
ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן 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 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: 20140389	תיק בניין: 3967	סעיף: 21
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201507 בתאריך: 12/05/2015		

מבקש:

* לב ישראל

בעל הנכס:

* לב ישראל

היסמין 4/6 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: היסמין 4 אשדודשכונה: רובע ח

שטח מגרש: 4942.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5930.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2465 חלקה: 32 מגרש: 20 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)
 תכנית: 3/מק/2234, 117/מק, תמא/3/38, 118/מק, תמא/10/ד/10, 116/מק, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, תמא/35/35

שימוש עיקרי: תאור בקשה
 מגורים: תוספת בניה

מהות הבקשה

הגדלת מרפסת קיימת לדירה מס' 6 בקומה ב' בבית קיים בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים.

ביום 27/3/15 פורסמה הקלה לצורך שינוי מידות של מרפסת לעומת הנדרש בנספח בינוי של תב"ע מס' 3/מק/2234 בבניין מס' 4 משותף למגורים קיים, בדירה מס' 6 בקומה ב'. 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			
7.37							מגורים		
סה"כ:									
0.00% %בניה:									

הערות בדיקה:

מבוקש הגדלת מרפסת לא מקורה קיימת לדירה מס' 6. שבקומה ב' בבית קיים בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים. ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 16.06.2014:

המבוקש (הגדלת מרפסת קיימת לדירה מס' 6) טרם בנוי חריגות בניה קיימות בבנין כולו. קיים ת.פ. 200501093.

תב"ע קובעת מגרש: 3/מק/2234
 פרסום הפקדה - בתאריך 10/10/2011.
 תכנית זו אינו משנה שטחי בניה.
 שטח מגרש 4772 מ"ר.

ע"פ תב"ע 3/מק/2234 במקום קיים נספח בינוי מנחה המחייב מבחינת קווי בניין, מרחקים מינימאליים בין המרפסות ומידות מרפסות. "כל מסמכי התוכנית בינוי מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחד".

ע"פ טיפוס ומיקום מדלג מקומה לקומה, בבקשה הנ"ל מדובר בטיפוס A. שטח מרפסת:

קיים: 4.65 מ"ר + מבוקש: 7.37 מ"ר = סה"כ שטח מרפסת: 12.02 מ"ר - מותר ע"פ חוק המרפסות.

המרפסות לא ניתנות לסגירה בעתיד. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו.
מרפסת מוצעת כוללת שטח מסתור כביסה קיים – יש למצוא פתרון למסתור כביסה.
קווי בניין:
המבוקש מוצע בתוך קווי הבניין.

מבוקשת הקלה:
הקלה לצורך שינוי מידות של מרפסת לעומת הנדרש בנספח בניוי של תב"ע מס' 3/מק/2234 בבניין מס' 4 משותף
למגורים קיים, בדירה מס' 6 בקומה ב'.
בתאריך 27.03.2015 נעשו פריסומים כחוק, ולא התקבלו התנגדויות.

לעדכן טופס 1 תקנה 2(א2):
להוסיף כל הבעלים בנכס.
יש לעדכן טבלת שטחים מוצע וטבלת שטחים מותרים לפי תב"ע.
יש לחדש מפת המדידה.
יש למלא טבלה להקלה.
יש להראות תוכנית של כל קומה.
יש להראות קווי בניין וגבולות מגרש בכל התכניות.
ראה הוראות על גבי התוכנית.
נבדק ע"י רימה פלקין - בודקת תכניות:

המלצות מהנדס הועדה:
לא לאשר הבקשה בניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה לעניין אוורור.
מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר גיטרמן, עו"ד שומר וד"ר לחמני.
- הרב ליברמן ביקש לקבל הסבר לנושא האוורור.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה
מאשרים את ההקלה, אך לא מאשרים את הבקשה כפי שהיא מוגשת.
לאחר ליווי תכנוני לעניין האוורור, תובא הבקשה לדיון ברשות הרישוי.

13/5/2015
עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

אדרי שלמה נער
מהנדס הועדה