

מסי דף: I

תאריך: 02/09/2015
י"ח אלול תשע"ה

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201513 ביום שני תאריך 31/08/15 ט"ז אלול, תשע"ה בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:13 והסתיימה בשעה 18:08.

השתתפו:

חברים:

עו"ד כנפו גבריאל

יו"ר הוועדה

יצא בשעה 17:25
שב בשעה 17:42

הרב מרדכי ליברמן

חבר ומ"מ יו"ר הוועדה

הופיע בשעה 16:27

הרב אבי אמסלם

חבר וועדה

יצא בשעה 17:03
שב בשעה 17:25
עזב בשעה 18:05

גב' הלן גלבר

חברת וועדה

מר ולידימיר גרשוב

חבר וועדה

עזב בשעה 17:55

מר דוד בן חמו

חבר וועדה

הרב יעקב טסלר

חבר וועדה

הרב חיים אמסילי

חבר וועדה

עו"ד נעים שומר

חבר וועדה

מ"מ למר כצנלסון
יצא בשעה 17:03
שב בשעה 17:25
עזב בשעה 17:48

מזמנים:

אדרי שלמה נער

מהנדס הוועדה

עו"ד רוני עמיר

היועמ"ש

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

אדרי חיה גרינברג

סגנית מנהלת אגף תכנון

מר ליאור ישראלי

מנהל מח' השבחה

מהנדסת ג'ני רוזנבלט

מנהלת מח' רישוי בנייה.

מהנדסת לריסה קגנוב

סגנית מנהל מח' תכנון כבישים.

מר אלי שבמנאו

נציג מבקר העירייה

אדרי נוף ליאת בן אבו

מזכירת וועדת בניין ערים

רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

מר שמעון כצנלסון

חבר וועדה

מר בוריס גיטרמן

חבר וועדה

מר משה דנינו

חבר וועדה

מזמנים:

נציג מ.מ.י
נציגת משרד הפנים
נציג הכבאות

מר יחיאל בן צור
גבי רחל קטושבסקי
רשף רפאל לחיאני

- עו"ד כנפו ביקש לבקש את גבי גלבר להצטרפותה לחברי ועדת המשנה.
- עו"ד כנפו בירך את אדרי נער על שנות עבודתו במנהל ההנדסה.
כמו כן, לציין איך הוא נהנה לעבוד במשך השנים עם אדרי נער.
ולציין שאדרי נער ימשיך כיועץ שלו לענייני תכנון.
כמו כן, עו"ד כנפו, בירך את אדרי חזן על כניסתו לתפקיד.
אדרי חזן יקבל את שיתוף פעולה מהצוות המקצועי, מאדרי נער, כיועצו.
כל הצלחה של אדרי חזן הינה הצלחה של העיר.
- חברי הוועדה הצטרפו לברכות.

אישור פרוטוקול 2015112 מיום 4/8/15.

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליבורמן, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר גרשוב, מר בן חמו, עו"ד שומר וגבי גלבר.
- הרב אמסלם, הרב אמסילי, מר בן חמו, עו"ד שומר וגבי גלבר נמנעו מאחר ולא נכחו בדיון.
- הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	603-0249961	שינוי בינוי לתכנית 127/101/02/3 מגרשים ברחוב העצמאות אשדוד	2448	7	7	5
2	603-0181347	הגדלת זכויות בניה למגורים במגרש 16 - מרינה אשדוד	2791	34	34	12
3	תב/1350	תכנית בינוי לבית כנסת - מע"ר דרום	2019	33	33	23
4	תב/1348	מגרש 8 - חוף יא	2018	29	29	25
5	603-0207738	תכנית לתוספת זכויות למגורים במגרש מסחרי	2459	14	14	28

סעיף: 1**תוכנית מתאר מקומית: 603-0249961**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

שם:

שינוי בינוי לתכנית 127/101/02/3 מגרשים ברחוב העצמאות אשדוד

נושא: הפקדת התכנית**רשות:** אשדוד**שטח התוכנית:** 71,256.000 מ"ר**יחס****לתכנית**שינוי
3/02/101/127**גבולות:**

תאי שטח 115 ו-118 ברחוב העצמאות - קריית המגורים אשדוד

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:**

קלוד נחמיאס קלוד נחמיאס חב' לבנין

* **עורך התוכנית:**

לאוניד ברנוביץ' סמי מרקס שרותי מדיד

* וולטר שיינקמן וולטר שיינקמן אדריכלי

אזור/רובע

רחוב העצמאות, אשדוד

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

גוש: 2448 חלקות: 7, 8

חלקי חלקות:

גוש: 2448 ח"ח 14, 15, 16

מגרשים לתכנית:

15 בשלמותו מתכנית: 3/ במ/ 1/17

18 בשלמותו מתכנית: 3/ במ/ 1/17

מטרות התכנית:1. הקמת בריכות שחיה בקומות העליונות לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון.
2. שינוי שלבי ביצוע לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון.**עיקרי הוראות התכנית:**1. הקמת בריכות שחיה בקומות העליונות בבניינים המתוכננים בתאי שטח 115 ו-118 בדירות דופלקס ובדירות גג בלבד ללא שינוי בשטחים הנאושרים, לפי לסעיף 62א(א)(5)
2. התאמת גובה המבנים בנספח הבינוי בהתאם להוראות התכנית.
3. תיקון סעיף 7 בתכנית 127/101/02/3 שלביות ביצוע התכנית, ע"מ לאפשר ביצוע תקין של הבניה בתא שטח 115 עבור בניין מגורים מס' 7 (בניין אחרון) ומבנה הציבור.
הערות בדיקה תכנוניות:**חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית**

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

עורך חוות הדעת**שם:****תאריך:**

12/06/2015

חתימה:

אדר' שלמה נער

זיהוי התכנית**מספר התכנית:**

603-0249961

מגיש התכנית:**עורך התכנית:**

קלוד נחמיאס קלוד נחמיאס חב' לבנין

וולטר שיינקמן, וולטר שיינקמן אדריכלים

כתובת:					
רחוב העצמאות, אשדוד					
גושים וחלקות:					
גוש:	2448	מחלקה:	7	עד:	7
גוש:	2448	מחלקה:	8	עד:	8
גוש:	2448	מחלקה:	14	עד:	14
גוש:	2448	מחלקה:	15	עד:	15
גוש:	2448	מחלקה:	16	עד:	16
עיקרי התכנית ומטרותיה					
מטרת התכנית		1. הקמת בריכות שחיה בקומות העליונות לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון. 2. שינוי שלבי ביצוע על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון.			
עיקרי הוראות התכנית (לפי נוסח שהוגש)		1. הקמת בריכות שחיה בקומות העליונות בבניינים המתוכננים כתאי שטח 115 ו-118 בדירות דופלקס ובדירות גג בלבד ללא שינוי בשטחים המאושרים, לפי סעיף 62א(א)(5). 2. התאמת גובה המבנים בנספח הבינוי בהתאם להוראות התכנית. 3. תיקון סעיף 7 בתכנית 127/101/02/3 שלביות ביצוע התכנית, ע"מ בינוי בהתאם שטח 115 עבור בניין מגורים מס' 7 (בניין אחרון) ומבנה הציבור.			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מגורים ומוסדות ציבור	532	34,628	48.76%	102,520 מ"ר	אין שינוי מהוראות תכנית מס' 127/101/02/3 לנושא היקפי בניה מצטברים.
מגורים	440	27,386	38.53%	87,000 מ"ר	
מצב קיים					
לפי תוכנית מאושרת הקובעת זכויות : 127/101/02/3 (02/07/2013) ייעוד ושטח המגרש: תא שטח 115 : מגורים ומוסדות ציבור 34,628 מ"ר. תא שטח 118 : מגורים ג' 27,386 מ"ר. תכליות : תא שטח 115 : מגורים, מבנה נפרד ל"קאנטרי קלאב" הכולל בריכת שחיה, מתקני בריכה, מלתחות, מכון כושר, גני ילדים ושטחי מסחר שונים כגון : חנויות בתי קפה ומרפאות. תא שטח 118 : מגורים בלבד. מספר יח"ד מאושרות : תא שטח 115 : 532 יח"ד. תא שטח 118 : 440 יח"ד.					
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					

1. שינוי סעיף שלביות הבניה וסעיף תנאים למתן היתר בניה.

מהות השינוי במקום שתנאי **להוצאת היתר בנייה** למבנה האחרון בתא שטח 115 יהיה השלמת הקאנטרי קלאב וגני הילדים והעברת גני הילדים לחזקת העירייה, רישום זיקת הנאה לרכב עבור דרך גישה ומקומות החניה המיועדים לגני הילדים ולמרכז הרפואי. כל ההתניה תהיה **לשלב מתן טופס 4** (תעודת אכלוס).

מהות השינוי מבחינת דיירי המתחם – אכלוס גני ילדים, מרפאות והקאנטרי יבוצע לאחר אכלוס של 350 יח"ד נוספות במתחם, במקום אכלוס של 286 יח"ד חדשות. הבניין האחרון כולל 64 יח"ד אחרונות בפרויקט. כיום במתחם ישנן 718 יח"ד בנויות. מתוך סה"כ 972 יח"ד מאושרות במתחם (בשני המגרשים יחד).

בתאריך 09/12/2014 נדונה בקשה להיתר, מספר 20130811, להקמת מבנה למוסדות ציבור הכולל גני ילדים, בריכת שחיה ומסחר, טרם יצא היתר.

2. הקמת בריכות שחיה בקומות העליונות בדירות דופלקס ופנטהאוס לפי סעיף 62א(א)(9), "כל עניין שניתן

לבקשו כהקלה לפי סעיף 147..."

הערות לגבי עריכת התכנית

הערות כלליות:

1. יש לתקן את שם התכנית "תוספת ברכות ושינוי שלביות הבניה במתחם סיטי מגורים, אשדוד".

2. הוספת כתב התחייבות ושיפוי כחלק ממסמכי התכנית, סעיף 1.7.

מצב מאושר:

הסר כיתוב במקרא "מספר תכנית מאושרת", כמו כן יש לחזק בתשריט את הכיתוב והמדידה.

נספח בינוי:

איננו נהוץ ויש להסירו ממסמכי התכנית.

מצב מוצע:

1. יש לרשום במקרא "חניה ציבורית".

2. יש לדייק בקווי בניין קדמי לרח' העצמאות, 2.8 מ' ו-1 מ'.

הוראות התכנית:

1. בסעיף 1.6 הערה ליחס בין התכנית לבין תכנית מאושרת "לעניין סעיפים המפורטים בתכנית זו, שאר ההנחיות ממשיכות לחול".

2. יש לתקן נוסח סעיף 2.1 "מטרת התכנית", לפי הפירוט הבא:

"הקמת בריכות שחיה בקומות העליונות, על פי סעיף 62א(א)(9) לחוק"

"שינוי שלביות ביצוע, על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק"

3. להסיר סעיף 2.2.2 בהתאם לבקשת האדריכל מכתב מה-16.04.2015, לעניין שינוי גובה המבנים.

4. יש לתקן שטחי דרכים במצב מאושר ולהגיש מכתב הסבר לנושא אי התאמה בין שטחי דרכים בתכנית מאושרת ותכנית מוצעת.

5. יש להסיר את הטבלה תחת סעיף 2.3 ולרשום "אין שינוי לעומת תכנית 127/101/02/3".

6. טבלת שטחים 3.2 יש לציין שטח דרך לפי השטח הרשום ולעדכן את סה"כ השטחים.

7. סעיף 4 יש לעדכן על פי :

- א. סעיף 4.1 לעדכן כותרת ל- "מגורים ג' (תא שטח 118)",
- ב. סעיף 4.1.2 להחליף את הכיתוב "למסומן בנספח בינוי" ל- "בכתובת רח' העצמאות 36 א' ו-36 ב'".
- ג. סעיף 4.2 לעדכן כותרת ל- "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 115)",
- ד. סעיף 4.2.1 לכתוב "אין שינוי מהוראות תכנית 127/101/02/3", במקום כל הכתוב.
- ה. סעיף 4.2.2 להחליף את הכיתוב "למסומן בנספח בינוי" ל- "בכתובת רח' העצמאות 77 ו-83".
8. תחת כותרת טבלה 5 יש לרשום "לא רלוונטי לתכנית זו, אין שינוי מתכנית 127/101/02/3".
9. סעיף 6 הוראות נוספות :
 - א. 6.1 תנאים למתן היתרי בנייה יש לרשום
 1. "היתרי בניה לברכות יינתנו עפ"י תכנית זו ולפי תכנית 127/101/02/3 לשאר הנושאים.
 2. תנאי להיתר בניה הכולל ברכות יהיה אישור משרד הבריאות עבור כריכות השחייה הפרטיות בקומות העליונות."
 3. תנאים למתן היתרי בנייה יש להשלים סעיף 6.4.1 מתכנית 127/101/02/3, לעניין השלמת בנייה לקאונטרי קלאב ולגני ילדים.
 10. להסיר סעיף 6.3, יש להגיש במכתב נפרד הסבר לעניין טעות. כמו כן נראה שמדובר לא בטעות בחישוב אלא בטעות בסימון קו כחול.
 11. יש להוסיף לסעיף 6 הנחיות מסעיפים "פינוי פסולת", "חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה", "הסדרי תנועה", "חניה", "הפקעות לצרכי ציבור", "רישום וחלוקה" מתכנית 127/101/02/3, סעיפים רלוונטיים הממשיכים לחול.
 12. לתקן בסעיף 7.1 "אישור אכלוס" במקום "טופס 4" ובכל מקום רלוונטי נוסף.
 13. לאחר הדיון יש לקבל במחלקת תכנון צילום תקנון הכולל את כל הערות.

לאחר הדיון יועברו הערות נוספות במידת הצורך.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לא רלוונטי

התייחסות לתכנית המתאר הכללית (המאוישרת / המופקדת / בהכנה)

לא רלוונטי

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות

לא רלוונטי

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות

תמ"א 35 לא רלוונטי

תמ"א 34 לא רלוונטי

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור - אין תוספת יח"ד

שימושים	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
---------	------------------------	-------------	-------

עפ"י התייחסות היחידה האסטרטגית סיטי מגורים עמוס למכביר בילדים כך שלא ניתן להיענות לבקשת היזם לשינוי בסעיף שלביות.	היגון, תרבות וחברה	
	בריאות	
	דת	
	שטחים פתוחים	
	עתודות / אחר	
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים ש להתכנית	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	התאמה להזון העיר
לא רלוונטי	לא רלוונטי	כלכלת היישוב / הרשות
ישנו מחסור במבני ציבור ברובע הסיטי, לכן לא ניתן להיענות לבקשה לשינוי בשלביות הביצוע.		השפעות חברתיות
העברת שלב ביצוע ורישום זיקת הנאה לציבור לשלב מאוחר יותר.		תשתיות ותחבורה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	סביבה ונוף
המלצת אגף ההנדסה		
להפקיד בתנאים הבאים:	לדחות מהסיבות הבאות:	
לאור חוות הדעת של היחידה האסטרטגית, כבר היום נדרש פתרון לגני ילדים ברובע.		
יש להפקיד את התכנית ללא שינוי בסעיפים המתייחסים לנושא שלביות הביצוע, אלא לנושא הקמת ברכות שהיה פרטיות בלבד.		
תיקון התכנית ע"פ הערות מחלקת תכנון.		
לאחר הדיון יש לקבל במחלקת תכנון צילום תקנון הכולל את כל הערות והערות נוספות במידת הצורך.		

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201512 : שנערכה ב: 04/08/15
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

לאור חוות הדעת של היחידה האסטרטגית, כבר היום נדרש פתרון לגני ילדים ברובע.
יש להפקיד את התכנית ללא שינוי בסעיפים המתייחסים לנושא שלביות הביצוע, אלא לנושא הקמת ברכות שהיה פרטיות בלבד.
תיקון התכנית ע"פ הערות מחלקת תכנון.
לאחר הדיון יש לקבל במחלקת תכנון צילום תקנון הכולל את כל הערות והערות נוספות במידת הצורך.

לבקשת המתכנן, התכנית מובאת לדיון נוסף לצורך הצגת התכנית בפני הוועדה ע"י המתכנן.

1. 2000年1月1日起，凡在我国境内销售货物的单位和个人，均应按销售额的一定比例缴纳增值税。

$$\left\{ \begin{array}{l} \mathcal{F}^{\text{in}} = \mathcal{F}^{\text{out}} \cap \mathcal{F}^{\text{in}} \\ \mathcal{F}^{\text{out}} = \mathcal{F}^{\text{in}} \cup \mathcal{F}^{\text{out}} \end{array} \right. \quad (1)$$

מהלך הדיון:

- נכתו הרב ליברמן
- אדר' נער הסביר
- אדר' שיינקמן ה
- בדיון פנימי גב' ג

- אדרי גרינברג הסבירה שהתב"ע האחרונה הוסיפה בשני מגרשים 350 יח"ד, כאשר לצורך התב"ע נעשתה בדיקה פרוגרמטית, ופועל יוצא זה הצורך לתת את גני הילדים. כעת נבחנת שאלת השלכיות.
- גבי גלבר טענה שהשלכיות טובה לנו, ולמעשה אנו נותנים לקבלן והוא לא צריך לקבל עוד הטבות. כמו כן, שאלה האם יש פה יח"ד קטנות ונעננה שכן.
- אדרי נער הסביר שבדין הקודם השיקול שלנו היה שאנחנו רוצים לקבל את גן הילדים. כל עוד שהתנאי הוא שהכל יבנה במקביל ואכלוס של הגן יהיה במקביל לאכלוס המבנים, ובתנאי שכל סטייה מזה יהווה סטייה ניכרת, נראה לי שניתן לקבל את הבקשה של האדרי. בנוסף לכך, גם אכלוס גן ילדים בזמן שמתקיימת בנייה מסביב אינה בטיחותית.
- גבי גלבר שאלה לנושא בריכות השחייה במגרש השני מדוע הקבלן לא בונה אותם.
- נערכה הצבעה:
- הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר ומר בן חמו הצביעו בעד. גבי גלבר הצביע נגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה החלטת הועדה :

- בהמשך להחלטת וועדת המשנה מיום 4/8/15 שבה הוחלט להפקיד את התכנית, לנושא השלכיות מקבלים את בקשת היזם ומחליטים על נוסח כמפורט:
1. טופס 4 ל 2 הבניינים שנותרו במגרש מס' 6 ומס' 7 (המוקדם מבניהם) יצא יחד עם טופס 4 לגני הילדים.
 2. אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת.
 3. יותר התנאים בסעיפי השלכיות נותרים ע"פ התב"ע התקפה.

תוכנית מפורטת: 603-0181347**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

שם: הגדלת זכויות בניה למגורים במגרש 16 - מרינה אשדוד**נושא:** הפקדת התכנית**רשות:** אשדוד**שטח התוכנית:** 8,349.000 מ"ר**יחס****לתכנית**

כפיפות 3/02/101

שינוי 3/02/101/70

גבולות:

המגרש הממוקם בצידו הדרומי של רחוב אקסודות

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:** י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ

* יגאל דמרי- מורשה חתי דמרי י.ח.דמרי

* **עורך התוכנית:** וולטר שיינקמן, אדריכל

* וולטר שיינקמן וולטר שיינקמן אדריכלי

* אריק נתן שלסינגר שלסינגר מדידות ומע

* וולטר שיינקמן

* אריק נתן שלסינגר

* **בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

רחוב אקסודות, אשדוד

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

גוש: 2791 חלקות: 34

חלקי חלקות:

גוש: 2791 ח"ח 88, 92

מטרות התכנית:

הגדלת זכויות בניה עיקריות, עיגון ניווד שטחים ובריכות שחיה שניתנו במסגרת הקלה ועיגון מספר קומות במגרש 16 (חלקה 34) ברחוב אקסודות - מרינה אשדוד

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת זכויות בניה במגרש 16 (חלקה 34) לפי תכנית מס' 70/101/02/3: מ-6,000 מ"ר עיקרי ל-7,200 מ"ר עיקרי (6,300 מ"ר מעל הכניסה הקובעת + 900 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, הכוללים מרפסות שניבנו במסגרת תקנות המרפסות) לצורך הקמת 2 יח"ד שלא נוצלו מתוך זכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית (סה"כ 60 יח"ד).

2. עיגון זכויות שניתנו בהיתרים במסגרת הקלה:

א. בריכות שחיה עבור כל יח"ד במפלס 2- (דירות גן), סה"כ 4 בריכות שחיה.

ב. ניווד זכויות עיקריות מקומות עליונות ל- 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

3. עיגון תוספת קומות שניתנו בהיתר שלא במסגרת הקלה: קומת קרקע חלקית

+ 8 קומות מעל קומת קרקע + קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג ו-2 קומות מתחת

למפלס הכניסה הקובעת.

4. התאמת גובה מרבי של המבנה לגובה הנבנה בפועל עפ"י היתר בניה : מ-40.5 לפי תכנית מס' 70/101/02/3 ל-4.6 בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

הערות בדיקה תכנונית:

נתונים מתב"ע תקפות:

מגרש מס' 14

תב"ע תקפה: 112/101/02/3

גוש מס' 2791, חלקה מס' 18, שטח חלקה רשום: 6.112 ד'

מס' יחיד: 85

ייעוד: אזור מגורים מיוחד;

מיועד לבניינים משותפים גבוהים+קוטגים

מס' קומות: 21 מעל ± 0.00 , 4 קומות מתחת ל- ± 0.00 .

גובה בנייה רוויה: 81 מ', גובה קוטגים: 28.5 מ' - לא כולל חדרי מכונות על הגג, פירי מעליות, מדרגות ואנטנות. תכנית מרבית: 40%

שטח עיקרי מעל ± 0.00 למגורים: 10,500 מ"ר.

שטח שירות מעל ± 0.00 למגורים: 4,292 מ"ר.

שטח שירות מתחת ל- ± 0.00 למגורים: 2,125 מ"ר.

שטח שירות מתחת ל- ± 0.00 לחניה: 3,125 מ"ר.

המגרש שייך למתחם ו'.

קווי בנין: 4 מ' מכל כיוון, קו בנין 0 תת-קרקעי.

מגרש מס' 16

תב"ע תקפה: 70/101/02/3

גוש מס' 2791, חלקה מס' 34, שטח חלקה רשום: 6.283 ד'

מס' יחיד: 60.

ייעוד: אזור מגורים מיוחד.

תכליות: יחידות מגורים ומגורי נופש ובכלל זה:

הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר בניה שילוב של משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ובתנאי שהני"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יתיר מ-30.0 מ"ר.

השטח הממוצע ליחידת מגורים יהיה 100 מ"ר.

שטח בניי מקסימאלי בקומת קרקע 35% משטח המגרש.

תכנית מרבית: 40%.

שטח עיקרי למגורים מעל הכניסה: 6,000 מ"ר.

שטח שירות למגורים מעל הכניסה: 3,000 מ"ר.

שטח שירות למגורים מתחת לכניסה: 1,500 מ"ר.

שטח שירות לחניה מתחת לכניסה: 2,202 מ"ר.

מס' קומות: 8 קומות מעל הכניסה, 4 קומות מתחת לכניסה.

קווי בנין: 4 מ' מכל כיוון, קו בנין 0 תת-קרקעי.

שינויים מבוקשים:

1. תוספת 250 מ"ר שטח עיקרי במגרש מס' 16, (תא שטח מס' 34) מ-6,000 מ"ר ל-6,250 מ"ר, לצורך הקמת 2 יחידות דיור שלא נוצלו מתוך 60 יחידות הדיור המאושרות ע"פ תכנית תקפה.
2. הפחתת 250 מ"ר שטח עיקרי במגרש מס' 14 (תא שטח מס' 18), מ-10,500 מ"ר ל-10,250 מ"ר.

הערות תכנוניות:

1. יש להוריד את מגרש מס' 14 מתכנית זו, ולהגיש תכנית המבקשת תוספת זכויות בלבד למגרש מס' 16, ללא העברת זכויות ממגרש 14 למגרש 16.
2. יש לכלול דרכי גישה למגרש בתחום שטח התכנית בתוך הקו הכחול.
3. יש לקבל דו"ח מחלקת רישוי לעניין שטחים שנוצלו במגרש מס' 16 ומס' יחיד בכל מבנה במגרש.

4. מס' הקומות ע"פ תב"עות תקפות אינו תואם למס' הקומות הקיימות והמבוקשות בתכנית זו, במידה ואושרו הקלות בהיתרים לעניין מס' הקומות, יש לעגן הקלות אלו במסמכי התכנית ולציין בהערה מאיזה היתר מס'... מיום... תיק בניין מס'.... ולהביא אישור ממחלקת רישוי להקלות אלו.
5. יש להראות פתרון חניה לשתי יחידות הדיר המאושרות בתכנית התקפה, נדרש אישור מחלקת תשתיות.
6. יש להשלים נספח בינוי המראה את מיקום יחידות הדיר שטרם נבנו והשטחים שמבוקשים כתוספת עבורן. לבדוק עם שלמה נער האם נספח הבינוי נדרש כתנאי לדיון.
7. יש לקבל את אישור הוולחוף לעת הפקדת התכנית, כיוון שתא שטח מס' 34 (מגרש מס' 16) מצוי בחלקו בתחום הסביבה החופית : 300 מ' מהים.
8. יש להשלים סימון קו 300 מטר מהים בתשריט מצב מאושר ומצב מוצע, ע"י מודד המוסמך לכך.
9. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם להערות בגוף מסמכי התכנית –תשריט ותקנון.
10. יש להשלים חתימת מנהל מקרקעי ישראל הרשומים בנסחים כבעלי הקרקע, טרם הפקדת התכנית.

הערות טכניות:

תקנון:

11. יש לעדכן את מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית בהתאם להערות בגוף התקנון ובנפרד לכל תכנית.
 12. יש להשלים ולפרט הנחיות בינוי עיצוב ופיתוח רלוונטיות ע"פ תכנית תקפות בתקנון התכנית, שימושים ותכליות, תנאים למתן היתר בניה וכד'...
- תשריט:
13. מצב מאושר:
 - א. יש לעדכן את ייעודי הקרקע בהתאם לתכנית תקפות במקרא ובתכנית (אזור משולב שצ"פ, חניה תת-קרקעית ומסחר...).
 - ב. יש לציין בהערה לגבי ייעודים שאינם ע"פ מבא"ת.
 - ג. יש להתאים בין סימונים במקרא לסימון בתכנית (מבנה קיים, מס' חלקה...).
 - ד. יש להשלים מס' מגרשים במקרא ובתכנית.
 - ה. יש להשלים סימון מתחם ו'.
 - ו. יש לעדכן גבולות ומס' תכניות מאושרות (במקרא- מס' תכנית מאושרת, ובתכנית 99/101/02/3...).
 - מצב מאושר ומצב מוצע:
 - ז. יש להדגיש ולהשלים סימון קו בניין תחתי.
 - מצב מוצע:
 - ח. ייעוד תאי שטח 18, 34 במצב מוצע ע"פ אחוזי הבנייה הינו מגורים ג', יש לסמן בהתאם ע"פ נוהל מבא"ת במקרא ובתכנית מצב מוצע.
14. הערות נוספות בגוף מסמכי התכנית, יש לצלם ממחלקת תכנון ולעדכן בהתאם.

התכנית מובאת לדיון חוזר עקב שינויים מהתכנית שנדונה, לרבות תוספת של שטחי בנייה מבוקשים הכוללים שטחי המרפסות + שטחים שניידו מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהקלה בהיתר.

חזרת דעת מהגבס הוועדה המקומית

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

עורך חזרת הדעת		
שם: שלמה נער	תאריך: 25/06/2015	חתימה:
זיהוי התכנית		

מספר התכנית: 603-0181347		מגיש התכנית: י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ		עורך התכנית: אדר' וולטר שיינקמן	
כתובת: אשדוד - רחוב אקסדוס					
גושים וחלקות:					
גוש:	2791	מחלקה:	34	עד:	34
גוש:	2791	מחלקה:	88	עד:	88
גוש:	2791	מחלקה:	92	עד:	92
עיקרי התכנית ומטרותיה					
מטרת התכנית		הגדלת זכויות בניה עיקריות, עיגון ניוו שטחים ובריכות שחיה שניתנו במסגרת הקלה ועיגון מספר קומות במגרש 16 (חלקה 34) ברחוב אקסדוס - מרינה אשדוד			
(לפי נוסח שהוגש ע"י עורך התכנית במסגרת הוראות התכנית) נדרש תיקון בהתאם להערות המפורטות בהמשך.					
עיקרי הוראות התכנית		1. הגדלת זכויות בניה במגרש 16 (חלקה 34) לפי תכנית מס' 70/101/02/3: מ-6,000 מ"ר עיקרי ל-7,200 מ"ר עיקרי (6,300 מ"ר מעל הכניסה הקובעת + 900 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, הכוללים מרפסות שניבנו במסגרת תקנות המרפסות) לצורך הקמת 2 יח"ד שלא נוצלו מתוך זכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית (סה"כ 60 יח"ד). 2. עיגון זכויות שניתנו בהיתרים במסגרת הקלה: א. בריכות שחיה עבור כל יח"ד במפלס 2- (דירות גן), סה"כ 4 בריכות שחיה. ב. ניוו זכויות עיקריות מקומות עלינות ל- 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 3. עיגון תוספת קומות שניתנו בהיתר שלא במסגרת הקלה: קומת קרקע חלקית + 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת חלקית למתקנים טכניים על הגג ו- 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 4. התאמת גובה מרבי של המבנה לגובה הנבנה בפועל עפ"י היתר בניה: מ-40.5 לפי תכנית מס' 70/101/02/3 מ' ל-4.6 בהתאם למסומן בנספח הבינוי.			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע		מס' יח"ד		שטח המגרשים בייצור	
				דונם	
				%	
מגורים ג'		60		6.283	
				233.96% בניה	
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
נתונים מתב"ע ותקפות:					

מגרש מס' 16

תב"ע תקפה: 70/101/02/3

גוש מס' 2791, חלקה מס' 34, שטח חלקה רשום: 6.283 ד'
מס' יח"ד: 60.

ייצוג: אזור מגורים מיוחד.

תכליות: יחידות מגורים ומגורי נופש ובכלל זה:

הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר בניה שילוב של משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יתאר מ-30.0 מ"ר.

השטח הממוצע ליחידת מגורים יהיה 100 מ"ר.

שטח בנוי מקסימאלי בקומת קרקע 35% משטח המגרש.

תכנית מרבית: 40%.

שטח עיקרי למגורים מעל הכניסה: 6,000 מ"ר.

שטח שירות למגורים מעל הכניסה: 3,000 מ"ר.

שטח שירות למגורים מתחת לכניסה: 1,500 מ"ר.

שטח שירות לחניה מתחת לכניסה: 2,202 מ"ר.

מס' קומות: 8 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומה טכנית חלקית, 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

גובה מרבי מוחלט: 40.5 מ', אינו כולל חדרי מכוניות על הגג, פירי מעליות ומדרגות ואנטנות לסוגיהן.

קרוי בניין: 4 מ' מכל כיוון מעל הקרקע וגם תת-קרקעי.

שינויים מבוקשים:

א. תוספת 300 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. מ-6,000 מ"ר ל-6,300 מ"ר במטרה להסדיר שטחי מרפסות לשני בניינים ולשתי דירות במפלס +3.00.

ב. תוספת 900 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת מ-0 מ"ר ל-900 מ"ר. ע"פ דיווח מחלקת רישוי חלק מהשטח המבוקש אושר בהקלה בהיתר.

ג. תוספת 798 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת, מ-3,702 מ"ר ל-4,500 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. לאחר בדיקה מול עורך התכנית, לא מבקשים בתכנית זו תוספת שטחי שירות כלל.

ד. תוספת קומות מ-8 קומות + קומה חלקית למתקנים טכניים מעל מפלס הכניסה הקובעת,

לסה"כ 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. כולל קומה טכנית חלקית.

והפחתת קומות מתחת לכניסה הקובעת, מארבע קומות לשתי קומות.

ה. שינוי גובה מבנה אבסולוטי מירבי מגובה 40.5 +ק. טכנית חלקית. לגובה: 43.04 מ' (גובה ע"פ ההיתר),

על פי ההיתר הקיים לא נדרש שינוי גובה מכיוון שתואם לתב"ע התקפה, יש לקבל הסבר מעורך התכנית.

ו. תוספת 4 בריכות שחיה במפלס 2- (דירות גן) -- אושר בהקלה בהיתר.

ז. שינוי הנחיות בינוי ע"י הקטנת מרחק מינימאלי בין המבנה הדרומי במגרש מס' 16 לבין המבנה הצפוני במגרש מס' 15, מ-24 מ' ל-23 מ' מרחק בין הבניינים. להסדרת מצב קיים.

ה. שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים ותיירות בהתאמה למבא"ת.

כללי:

1. חתימת מנהל להפקדה: לבדוק עם אייל בפאנל האם נדרשת חתימת מנהל מקרקעי ישראל על התכנית לצורך הפקדתה- בנסח הבעלים מדינת ישראל, קיים כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין/ מהוון בין המרינה הכחולה ל- י.ח.דמרי – מסמך של מנהל מקרקעי ישראל. (הסכם חכירה בין המרינה הכחולה למנהל מקרקעי ישראל).
2. נדרש אישור מחלקת תשתיות לעניין חניה ותנועה.
3. יש לקבל אישור הוולח"פ כתנאי להפקדת התכנית, כיוון שמגרש מס' 16 נמצא בחלקו בתחום הסביבה החופית 300 מ' מהים.
4. מדידה: יש לעדכן את המדידה לעת הפקדת התכנית, המדידה העדכנית צריכה להיות בשיטה האנליטית.
5. נדרש דיווח רישוי לעניין השטחים שאושרו במסגרת היתר, ודיווח מה' פיקוח על הבנייה האם קיימות חריגות בנייה מעבר לסה"כ השטחים שאושרו בהיתר.

הערות תכנוניות:

א. מטרת התכנית:

יש לעדכן לנוסח הבא:

1. תוספת שטח עיקרי מעל ומתחת לכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(1)(א)(2).
2. תוספת קומות מעל הכניסה הקובעת והפחתת קומות מתחת לכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(4)(א).
3. תוספת בריכות שחיה, לפי סעיף 62א(9).
4. הקטנת מרחק מינימאלי בין המבנים, לפי סעיף 62א(5).
5. שינוי הנדיות בינוי, לפי סעיף 62א(5).
6. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לתיירות בהתאמה למבא"ת.
7. מאחר והתכנית מבקשת תוספת שטחים עיקריים מתוכם חלק מהשטחים נועדו לשנות שטח שירות לשטח עיקרי, יש להפחית שטח שירות בהתאם. יש להוסיף סעיף לעניין זה.

ב. עיקרי הוראות התכנית:

יש לעדכן בהתאם לנוסח הבא:

1. א. תוספת 300 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. מ- 6,000 מ"ר ל- 6,300 מ"ר (השטח כולל את שטח המרפסות).
ב. תוספת 900 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, מ- 0 מ"ר ל- 900 מ"ר. (חלק מהשטחים המבוקשים אושרו בהקלה בהיתר מס' _____ (יש להשלים מס' היתר)
2. א. תוספת קומות מ-8 קומות + קומה חלקית למתקנים טכניים, לסה"כ 10 קומות מעל הקרקע הכוללות קומה טכנית חלקית למיסוד מצב קיים.
ב. הפחתת קומות מתחת לכניסה הקובעת מארבע קומות לשתי קומות.
ג. שינוי גובה אבסולוטי מרבי של המבנים מגובה 40.5 +ק. טכנית חלקית.

לגובה אבסולוטי מרבי: 43.04 מ'.

–יש לקבל הסבר מעורך התכנית מדוע נדרש שינוי זה, על פי ההיתר הקיים לא נדרש שינוי גובה מכיוון שתואם לתב"ע התקפה.

3. תוספת 4 בריכות שחיה במפלס 2 (דירות גן) – אושר בהיתר מס' _____ - (יש להשלים מס' היתר)

4. הקטנת מרחק מינימאלי בין המבנה הדרומי במגרש מס' 16 לבין המבנה הצפוני במגרש מס' 15, מ- 24 מ' ל- 23 מ' מרחק בין הבניינים, מיסוד מצב קיים.

5. ביטול הנחייה לעניין גודל ממוצע של דירות 100 מ"ר.

6. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, ליעוד: מגורים ותיירות, בהתאמה למבא"ת.

7. יש להוסיף סעיף לעניין התאמת שטח שירות. (ראו סעיף 7 במטרת התכנית).

הערות לגבי עריכת התכנית

1. נספח בינוי:

א. יש לסמן מיקום התוספות המבוקשות לרבות ברכות, קומה נוספת, שטחים מבוקשים... הבינוי יהיה מחייב למיקום התוספות המוצעות.

ב. יש לציין גובה אבסולוטי מקסימאלי של המבנים, וגם גובה אבסולוטי קיים של גג קומת המגורים האחרונה (כולל מעקה). בהתאם לקיים ולהיתר. יש לרשום גובה 0.00 אבסולוטי בהתאם לקיים ולהיתר.

ג. יש למספר את קומות המבנים (סה"כ 10 קומות מעל הכניסה הקובעת)

ד. יש לציין: מבנן 2.

2. תשריט:

יש לתקן את ייעוד המגרש ליעוד: מגורים ותיירות (אלכסונים ורוד וצהוב)
יש למחוק סימון קו בניין תת –קרקעי 0. קו הבניין התת קרקעי- הינו 4 כמו מעל לקרקע.

3. נספח מצב מאושר:

יש לעדכן סימון גבולות תכניות מאושרות בקומפילציה של סביבת התכנית.

4. תכנון:

יש להשלים ולפרט בסעיף 4 ייעודי קרקע ושימושים סעיף עיצוב אדריכלי, ככל שסעיף 14 בתכנית התקפה:
70/101/02/3 רליונטי, יש לצטט אותו ולהשלים שינויים רלוונטיים בהתאמה לבינוי המוצע ולשינויים המבוקשים בתכנית זו.

5. יש להשלים הנחיות למבנן 2 ע"פ תכנית 70/101/02/3

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

7. הערות נוספות יועברו במידת הצורך לאחר קבלת תכנית מעודכנת בהתאם להחלטת הועדה ולהערות מחלקת תכנון עיר.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
לא רלוונטי.	
התייחסות לתכנית המתאר הכוללת (המאשרת / המפקדת / בהכנה)	
תכנית המתאר הכוללת הינה בשלב הכנת חלופות תכנוניות – לא רלוונטי בשלב זה.	
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות	
תמ"מ 4 שינוי מס' 14/ 63 : המגרש נמצא ע"פ התמ"מ באזור מלונאות ונופש, התכנית המבוקשת אינה משנה את יעוד המגרש מהתכנית התקפה 70/101/02/3 למעט התאמתו למבא"ת: מגורים ותיירות.	
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות	
תמ"מ א' 35	הצפיפות הינה: 9.55 יח"ד לדונם (60/6.283) – תואם לתמ"מ א' 35 (בין 7-14 יח"ד לדונם)
תמ"מ א' 13	המגרש נמצא ע"פ התמ"מ באזור תיירות ונופש, שימוש הקרקע ע"פ תב"ע תקפה הינו ליה"ד מגורים ומגורי נופש, התכנית המבוקשת אינה משנה את יעוד המגרש מהתכנית התקפה 70/101/02/3 למעט התאמתו למבא"ת: מגורים ותיירות.

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור –

שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לא רלוונטי – לא מוסיפים יחידות דיור.		
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עבודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר			
כלכלת היישוב / הרשות			

			השפעות חברתיות
			תשתיות ותחבורה
			סביבה ונוף
		התכנית אינה מגדילה נפחי בניה, לעומת היתרים מאושרים, אלא מסדירה תוספת שטח עיקרי ל-2 יחידות דיור מאושרות בתב"ע התקפה, במקום שני אגפי מחסנים שקיימים בהיתר כשטחי שירות. התכנית מוסיפה את שטחי המרפסות לפי הנחיות חוק המרפסות, ובנוסף מטמיעה הקלות שניתנו במסגרת היתרי בניה.	אחר

המלצת אגף ההנדסה	
להפקיד בתנאים הבאים:	לדחות מהסיבות הבאות
עדכון מסמכי התכנית בהתאם להערות מחלקת תכנון עיר, לרבות התאמת שטח שירות עקב שינוי שטח שירות לשטח עיקרי במבנים קיימים.	
אישור הוולח"פ	
אישור מחלקת פיקוח שהמבוקש בתכנית זו מסדיר את כל השטחים הבנויים בפועל.	
אישור מחלקת תשתיות לעניין תנועה וחניה	
אישור חפ"א לתכנית לעמידה בהתחייבויות והסכמים, לרבות אישור רמ"י ככל שיידרש ע"י חפ"א	

מספר
15514

הוועדה המקומית לחכונ ולכנייה

שם ועדה

חונג דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית		מספר התכנית 603-0161347		שם הועדה הגדלת זכויות בניה למספר במגרש 16 - גרסה אשדוד		מניש העמותה חונג דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות		עורך התכנית אדר' וולטר שיינקמן	
(ב) זיהוי הרשות והועדה סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד) ☐ "הגלה" (שעור) ☒ עצמאית ☐ עמותאית מיוחדת ☐ עצמאית עם חבריו המארח כולליות									
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) ☒ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☒ אין									
(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה ☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית ☐ יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית									
(ד) התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית ☒ מקומית חקונת המפורט להלן הנושאים בהם התכנית עוסקת									
מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללית		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללית		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללית		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללית		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללית	
לפי סעיף 62א(א)(1)(א)(2)		לפי סעיף 62א(א)(1)(א)(2)		לפי סעיף 62א(א)(1)(א)(2)		לפי סעיף 62א(א)(1)(א)(2)		לפי סעיף 62א(א)(1)(א)(2)	
לפי סעיף 62א(א)(4)		לפי סעיף 62א(א)(4)		לפי סעיף 62א(א)(4)		לפי סעיף 62א(א)(4)		לפי סעיף 62א(א)(4)	
לפי סעיף 62א(א)(9)		לפי סעיף 62א(א)(9)		לפי סעיף 62א(א)(9)		לפי סעיף 62א(א)(9)		לפי סעיף 62א(א)(9)	
לפי סעיף 62א(א)(5)		לפי סעיף 62א(א)(5)		לפי סעיף 62א(א)(5)		לפי סעיף 62א(א)(5)		לפי סעיף 62א(א)(5)	
לפי סעיף 62א(א)(5)		לפי סעיף 62א(א)(5)		לפי סעיף 62א(א)(5)		לפי סעיף 62א(א)(5)		לפי סעיף 62א(א)(5)	
(ה) תאריך ותחיתות בדקנו את תוכנית המסמכת של התכנית לעיל, ומצאנו כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית. כנסותן בסעיף (ג) בסופו זה.									
תאריך 28/4/15		תאריך 17.4.15		תאריך 05/12/14		תאריך 05/12/14		תאריך 05/12/14	
חתימה [חתימה]		חתימה [חתימה]		חתימה [חתימה]		חתימה [חתימה]		חתימה [חתימה]	
חתימה [חתימה]		חתימה [חתימה]		חתימה [חתימה]		חתימה [חתימה]		חתימה [חתימה]	

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו וגב' גלבר.
- אדרי גרינברג הסבירה את התכנית.
- גב' גלבר ביקשה הסבר לסעיף 4 ונענתה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

להפקיד בתנאים הבאים:

- עדכון מסמכי התכנית בהתאם להערות מחלקת תכנון עיר,
- לרבות התאמת שטח שירות עקב שינוי שטח שירות לשטח עיקרי במבנים קיימים.
- אישור הוולחוי"פ
- אישור מחלקת פיקוח שהמבוקש בתכנית זו מסדיר את כל השטחים הבנויים בפועל.
- אישור מחלקת תשתיות לעניין תנועה וחניה
- אישור חפ"א לתכנית לעמידה בהתחייבויות והסכמים, לרבות אישור רמ"י ככל שיידרש ע"י חפ"א.

תכנית בינוי: תב/1350**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

שם: תכנית בינוי לבית כנסת- מע"ר דרום

נושא: אישור תכנית הבינוי

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 1,100.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	11/113/03/3
כפיפות	1236

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:** עמותת אורות חיים ומשה פינטו* **עורך התוכנית:** אדרי' אספי כווינה**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקי חלקות:**

גוש: 2019 ח"ח 33

מגרשים לתכנית: 9 מצב בחלקו מתכנית: 11/113/03/3**מטרות התכנית:**

תכנית בינוי להקצאת קרקע של 1.1 ד' לבית כנסת לעמותת אורות חיים ומשה פינטו, מתוך מגרש סטאטוטורי מצב 9 מתכנית 11/113/03/3.

הערות בדיקה תכנונית:

עפ"י הנחית התכנית המאושרת נדרש אישור תכנית בינוי –תנאי למתן היתר.

שטח המגרש מס' 9 – 26,784 ד',

יעוד המגרש – שטח לבניני ציבור לפי תכנית תקפה מס' 11/113/03/3.

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

160% - שטחים עיקריים מעל הקרקע, 40% שטחים עיקריים מתחת לקרקע, 40% שטחי שירות מעל הקרקע, 40% שטחי שירות מתחת לקרקע.

4 קומות מעל הקרקע, קומה 1 מתחת לקרקע.

תותר הגבהה של עד 6 קומות מעל הקרקע (במגרשים בגודל 5.0 ד' ויותר).

במקביל מקודמת בחינה תכנונית (מס' 1236) לכל הרובע מע"ר דרום.

גבולות המגרש ככל הנראה ישתנו בעקבות תכנית שנמצאת בהליכים אך גבולות ההקצאה לבית כנסת (1.1 ד') תואמות את הגבולות הרלוונטיים של המגרש שב"צ לפי תכנית מאושרת 11/113/03/3 ותואמות גבולות המגרש המוצע לפי תכנית אב.

הבחינה התכנונית אושרה במליאת ועדת בנין ערים בועדה המקומית, הוצגה והועברה ללשכת התכנון המחוזית ומהווה בסיס לקידום תכנית מפורטת לכלל הרובע.

במסגרת תכנון עתידי בתא שטח שב"צ הנ"ל יתוכננו שני מגרשים: מגרש לבית כנסת התואם לגבולות ההקצאה שאושרה ומגרש בשטח של כ- 23.0 ד' לתכנון בית ספר על יסודי ל- 30 כיתות.

תכנית בינוי מראה תכנון של בית כנסת לפי גבולות ההקצעה וללא התייחסות לתכנון של בית ספר הסמוך. מבחינת מח' תכנון תכנית בינוי לבית ספר על יסודי יתוכנן ע"י האדריכל שיבחר לתכנן את בית הספר. כמו כן מדובר בניצול עשרות אלפי מ"ר שטחי בנייה עיקרי ושירות וככל שיתקדם תכנון מפורט של הרובע יהיה נכון לגשת לתכנון בית הספר.

תכנית בינוי מוצעת קובעת מרחק מינימלי בין גבול ההקצאה לבין גבול הבנייה העתידית של בית ספר.

הערות לתכנית בינוי:

1. בכותרת הבינוי אין לציין שטח התכנית אלא לציין במקום הרלוונטי שטח הקצאה שהוגש אליו תכנית בינוי.
2. יש לתקן כותרת ל"גבול הקצאת קרקע על רקע תכנית תקפה..." במקום "תכנית בינוי על רקע..."
3. בתרשים על רקע תכנית סטטוטורית ובתרשים על רקע בחינה תכנונית בתכנון יש למחוק תכנון המבנה ולהשאיר גבולות הקצאה, קווי בנין וסימון של תכנית המבנה בלבד. כמו כן יש לציין מס' מגרש.
4. יש להוסיף חץ צפון בכל שלושת התרשימים.
5. בתכנית בינוי ק. הקרקע יש להשלים כותרת, קנ"מ. כמו כן יש לציין קו בנין 0 מגבול ההקצאה במקומות הרלוונטיים ע"י כיתוב.
6. מומלץ להגדיל קני מידה של התכנית ולשפר גרפיקה, מאחר והכיתוב עולה על התכנון. כמו כן יש להשלים תכנית פיתוח השטח לרבות התייחסות לגבהים מתוכננים, שטחי גינון, הצללות, אלמנטים של פיתוח, גדרות. כמו כן יש להשלים פרט של גדר היקפית לבית כנסת.
7. יש להשלים שימושים בקומה השלישית ע"ג חתך ב-ב.
8. יש להתאים תכנון ק. מרתף לפי הזכויות המותרות בתב"ע: 40% שטחים עיקריים ו-40% שטחי שירות. לפי החתך המצורף גובה קומת מרתף הינו 3.7 מ', לא תואם להגדרת שטחי שירות.
9. בתכנית בינוי ק. קרקע יש לציין קו בנין 5.0 מ' לכוון מגרש הסמוך מדרום ולציין מרחקי בנייה של 5.0 מ' למבנה בית ספר עתידי.
9. יש לתקן כיתוב המתייחס לשטח ההקצאה בכל המקומות הרלוונטיים ל-1.100 מ"ר במקום 1000 מ"ר.

מ ה ל ך ה ד י ו ן:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו וגב' גלבר.
- אדרי גרינברג הסבירה את התכנית.
- מר גרשוב נמנע.
- **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

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

תכנית בינוי: תב/1348**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

שם: מגרש 8- חוף יא

נושא: אישור תכנית הבינוי

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 5,510.000 מ"ר

יחס
לתכנית
תואם לתוכנית 14/118/03/3**גבולות:**

מגרש לפיתוח שפת הים הפונה בחזית המזרחית לשד' משה דיין ובחזית המערבית לחוף הים.

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:** מנור א.ד. בנין והשקעות בע"מ**אזור/רובע**

אשדוד אשדודרובע י"א

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2018 ח"ח 29

גוש: 2019 ח"ח 37

מגרשים לתכנית: 8 בשלמותו מתכנית: 14/118/03/3**מטרות התכנית:**

תכנית בינוי מוגשת בהתאם להנחיית התכנית התקפה תנאי למתן היתר - אישור תכנית בינוי ופיתוח.

הערות בדיוקת תכנוניות:**1. הנחיות וזכויות לפי תב"ע:**

תכנית בינוי מוגשת עפ"י הנחיות תכ' 14/118/03/3 לחוף יא.

מגרש מס' 8 לפי התכנית 14/118/03/3.

שטח המגרש 5.510 ד'.

יעוד המגרש אזור פיתוח שפת הים ב.**שימושים המותרים:**

- השכרת ציוד ים,
- קיוסקים,
- בתי קפה,
- מסעדות,
- מלתחות שירותים,
- נקודת מ.ד.א.,
- נקודת משטרה,
- אחסון כסאות נוח וציוד הצלה,
- מגלשות מים,
- מועדון ספורט,
- ברכות שחיה,
- חנויות,
- מועדונים חברתיים,

- מגרשים ומתקני ספורט.

זכויות המותרות:

שטח עיקרי 25% משטח המגרש.

2 קומות, גובה 7.0 מ' + 1.5 מ' להתקנת מזגנים ומערכת אוורור ע"י מסתורים ומעקות דקורטיביים.
סה"כ 50%.

תכנית 25%.

קווי בנין: קדמי- 4.0 מ' לשד משה דיין, צדדיים- 5.0 מ', קדמי לטיילת החוף 10.0 מ'.
חניה תתוכנן בתחום המגרש

2. התכנית קובעת הנחיות לבינוי:

1. יבנו מבנים מרכזיים בחזית המערבית של המגרשים ואילו השירותים התפעוליים לרבות בניינים המשמשים לשירות ולתחזוקת המבנים המרכזיים, יבנו בחזית המזרחית של המגרשים. הגדר שתיבנה לאורך הטיילת, תהא מתואמת אדריכלית עם השימוש הגובל של הטיילת.
2. הוראות לעניין עיצוב ארכיטקטוני:
 - כל קירות חוץ של הבניינים יהיו מבלוקי סיליקט או לבנים מסיליקט או לבנים מחמר שרוף בתנור, כולם בגוון צהוב בהיר או מאבן טבעית מרובעת מסותתת, חומרים עמידים בהתחשב במיקומם על שפת הים ובאישור מהנדס העיר.
 - חלונות ודלתות יבוצעו מחומרים עמידים בהתחשב במיקומם על שפת הים ובאישור מהנדס העיר.
 - העמודים והקירות בפיתוח השטח יהיו מבלוקי סיליקט בגוון צהוב בהיר או לבנים מסיליקט בגוון צהוב בהיר או לבנים מחמר שרוף בתנור בגוון צהוב. הקופינג – מאבן טבעית מרובעת מסותתת. גובה קירות בפיתוח יהיה עד גובה 80 ס"מ, מעל גובה זה תותר גדר עד גובה 200 ס"מ אשר ב- 50% משטחה תהיה שקופה. לא תותר שימוש בחומרים כגון ברזל או אלומיניום.

3. המגרש נכלל בתכנית אב לחוף.

התכנית האסטרטגית הינה תכנית כוללת בקני"מ 1:2500 לשישה ק"מ חוף ולא תכנית מפורטת. תכנית מפורטת קיימות כרגע בחוף הצפוני בלבד.
הדגש במתחם הדרומי בו מצוי המגרש המוצע הינו על שילוב הבינוי באופי החוף הדרומי הטבעי המצוי במרחב החוף של אשדוד.

במסגרת התכנון התקבלו הנחיות מאדריכלי נוף - עורכי תכנית כוללת לחוף כאשר העיקרון הינו לייצר בינוי המשתלב בסביבת חוף טבעית בשונה מהחוף הצפוני שהינו חוף מאוד אורבאני, או מהמגרש הסמוך שנמצא בתהליכי בנייה ומבנה את כל המגרש.

להלן ההנחיות הנ"ל:

בינוי:

- ריכוז הבינוי במבנה אחיד ככל הניתן.
- קירוב הבינוי לצד המזרחי של המגרש ושמירה על כ- 1/3 המגרש בחלק המערבי פתוח.
- מומלץ למקס את המסעדה בחזית הים.
- אופי הבינוי צריך להיות "אורירי" וקל, כזה שמשלב בסביבה החופית.
- שימוש בהפרשי גבהים קיימים לטובת שילוב הבינוי בנוף.

חזיתות:

- מעוצבות חזית קדמית כל אחת.
- עיצוב חזיתות "אוריריות", דגש על חומרי גמר המשתלבים בנוף החוף הטבעי: עץ, זכוכית.
- שימוש בגג כחזית חמישית.

חניות:

- יש לתכנן את השטח החניה במקביל לשד' משה דיין.
- יחס עצים גבוה: עץ לכל 3-4 חניות.
- מומלץ להשתמש במצעים לטובת החניה ולא באספלט, על מנת לרכך את סביבת הפיתוח.

כללי:

- יש להימנע ככל הניתן משימוש בגדרות, עמודים וחסמים אחרים.
- יש לשמור על המשכיות מרכיבי החוף הדרומי (טיילת, צמחיה ועוד) ולאפשר תנועה מירבית בסביבת הפיתוח. שמירה על מבט פתוח מכיוון הכביש כלפי הים.

4. הערות מח' תכנון לתכנית:

1. יש לציין באופן ברור את גבולות המגרש ע"ג תרשים הסביבה. ניתן להציג תרשים סביבה אחד ברור הכולל גבול התכנון, סימון יעוד הקרקע של המגרש המוצע והמגרשים מסביב בהתאם לתכנית התקפה מס' 14/118/03/3.
2. יש להגיש תכנון על רקע מדידה עדכנית כולל חתימת מודד מוסמך.
3. יש למחוק התייחסות לזום התכנית, אלא להגיש תכנית חתומה ע"י מגיש ועורך התכנית. אין צורך בהתייחסות לבעלי הקרקע בתכנית בינוי. יש להציג מסמכי זיקה למקרקעין של המבקש.
4. יש להוסיף חתכים לאורך ולרוחב שיכללו מפלסי הקרקע מעבר לגבולות המגרש המוצע.
5. אין לפרט תכנון המבנה המזרחי ברמה של היתר, אלא לתכנן המבנה הנ"ל באותו הסגנון כמו המבנים האחרים.
6. יש להציג תכנון עקרוני של ביתן ולצרף הדמיה. יש לתכנן קירות מסך בדפנות המבנים ככל שניתן.
7. יש לשנות זווית של העמדת הביתנים בשורה הדרומית בדומה לשורה הצפונית.
8. לא הושלם תכנית פיתוח של המתחם. לא מקובל כיסוי הקרקע כולה בבטון מוחלק. יש לתכנן פיתוח המתאים לסביבה חופית לרבות שטחים מגוינים עם צמחיה המתאימה לקרבה לים, דקים, ספסלים, אלמנטים של הצללה.
9. יש ליצור קשר בין טיילת המערבית למתחם ולבין השצ"פ הגדול מצפון למתחם. כמו כן יש לתכנן אזור הטיילת כרצונו ממערב למזרח תוך תכנון אזורי כניסה בקצה המזרחי והמערבי ע"י יצירת אלמנטים מיוחדים בדומה לפיתוח של מגרש 7 הסמוך מדרום.
10. יש למקם חניה בפינה הדרום מזרחית של המגרש ולקבל אישור מח' תשתיות לפתרון חניה.
11. בהמשך להנחיות האדריכלי נוף ובכדי להימנע מהגדרות ניתן לייצר גדר בנוי נמוכה המשולבת עם ספסלי ישיבה. יש להשלים פרטי פיתוח לרבות ציון חומרי הגמר.
12. יש לציין את השימושים המתוכננים הינם מסעדות וחנויות ע"ג תכנית ק. קרקע וע"ג תכנית ק. שנייה.
13. יש להגיש תרשים סביבה אחד, תכנית ק. הקרקע כולל תכנית פיתוח, תכנית גגות כולל תכנון הצללות. שימושים המתוכננים יש לפרט ע"ג תכנון ק. קרקע ע"י פרוט מה השימושים בכל קומה.
14. יש לתקן גובה המבנים בהתאמה לתב"ע - 7.0 מ' 1.5 מ' נוספים הינם למתקנים טכניים בלבד.
15. פריסת חזיתות יש להתאים לעמדת המבנים המתוכננת.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו וגבי גלבר.
- אדרי' גרינברג הסבירה את התכנית.
- גבי גלבר הצביע נגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

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

תוכנית מפורטת: 603-0207738

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

שם: תכנית לתוספת זכויות למגורים במגרש מסחרי

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 3,566.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	3/02/101
כפיפות	3/02/101/20
כפיפות	3/02/101/22
כפיפות	3/02/101/35
כפיפות	3/02/101/62
כפיפות	3/02/101/78
כפיפות	3/02/101/85
שינוי	458/ד
שינוי	ד/458

גבולות:

רח' מיכקשווילי פינת אברהם שפירא

בעלי עניין:

* מגיש התוכנית: גבריאלי ישראל אסי השקעות בע"מ

* עורך התוכנית: לאוניד ברטוביץ

* אירית יוגב יוגב הנדסה תכנון פיקוח ו

* חיים ורדה חיים ורדה אדריכלים

אזור/רובע

רחוב מיכשווילי 27, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2459 חלקות: 14

חלקי חלקות:

גוש: 2459 ח"ח: 25

מגרשים לתכנית:

224 בשלמותו מתכנית: ד/458 ד

מטרות התכנית:

הוספת זכויות למגורים למגרש מסחרי והגדרת בינוי והסדרי תנועה מנחים.

עיקרי הוראות התכנית:

לתא שטח 10 שייעודו מסחרי יתווספו זכויות ל- 28 יח"ד במבנה מגורים בן 7 קומות מעל קומת מסחר.

הערות בדיקה תכנוניות:

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

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

עורך חוות הדעת		
שם:	תאריך:	חתימה:
אדרי שלמה נער	24/06/2015	
זיהוי התכנית		
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:

603-0207738		גבריאלי ישראל אסי השקעות בע"מ		חיים ורדה אדריכלים	
כתובת: מיכשולי 27, רובע ו', אשדוד					
גושים וחלקות: גוש: 2459 מחלקה: 14 עד: 14 גוש: 2459 מחלקה: 25 עד: 25					
עיקרי התכנית ומטרותיה					
מטרות התכנית			הוספת זכויות למגורים למגרש מסחרי והגדרת בינוי והסדרי תנועה מנחים.		
עיקרי הוראות התכנית			לתא שטח 10 שיעודו מסחרי יתווספו זכויות ל- 28 יח"ד במבנה מגורים בן 7 קומות מעל קומת מסחר.		
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		מ"ר	%		
מסחר ומגורים	28	1133.59	31.79%	890 מ"ר למסחר ו-5480 מ"ר למגורים (עפ"י הוראות התכנית)	מעל ומתחת לקרקע
מבנים ומוסדות ציבור		1467.86	41.16%	280% (עפ"י הוראות התכנית)	
דרך מאושרת		964.94	27.06		
מצב הקיים					
שטח מגרש: 1100 מ"ר לפי: תכנית ד / 458 / ז יעוד: יחידה מסחרית. שטח בניה מירבי בקומה: 40% גובה הבניין: קומה אחת קו בניין אחורי: 5.0 מ' קו בניין חזית: 4.0 מ' (עפ"י הרוזאטה בתשריט) קו בניין צידי: 0-3.0 מ'					
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
שינוי ייעוד מניחידה מסחרית למגורים ומסחר. תוספת זכויות בניה עיקריות ושירות ל- 28 יחידות דיור למגורים. קביעת הוראות בינוי למבנה בגובה של 9 קומות, קומת קרקע מסחרית + 7 קומות מגורים + קומה טכנית חלקית מעל 2 קומות חניה תת קרקעית. קביעת תקן חניה 1:1.					
הערות לגבי עריכת התכנית					
הערות כלליות:					
1. הוספת כתב התחייבות ושיפוי כחלק ממסמכי התכנית, סעיף 1.7. 2. יש לסרוק את כל הצרופות (נספח 1 בדיקת תנאי סף והצהרות) ולהכניסם למערכת המקוונת תחת צרופות.					
הערות תכנוניות:					
1. מגיש התכנית הינו בעל עניין של 32% משטח התכנית המהווה פחות מ-75% המוגדרים בסעיף 61א(ב)(1) לחוק התכנון והבניה, עקב כך איננו יכול להגיש תוכנית.					
2. התכנית כוללת מגרש שב"צ שהינו בבעלות עירייה ואין למגיש זיקה לשטח הנ"ל, כמו כן, לא הוגשה חתימת העירייה ולא ברור מה הסיבה התכנונית בגינה הוכנס המגרש הנ"ל בתחום התוכנית.					
3. התכנית מבקשת תוספת של 28 יח"ד ויצירת צפיפות של 24 יח"ד לדונם. לא הוגשה פרוגרמה לצרכי ציבור המציגה את המענה הציבורי הנדרש לתוספת היחידות הנ"ל.					
משרד הבינוי והשיכון יחד עם מנהל הנדסה, עובדים בימים אלו על תכנית אב להתחדשות עירונית ברובע ו'. הבחינה הפרוגרמטית של מענה לצרכי ציבור מצאה כי יש מענה רק לתוספת יח"ד עבור פרויקטים של פינוי בינוי לאורך צירי רחובות שלמה בן יוסף ודב גור (ציר האורך, צפון דרום, וציר הרוחב, מזרח מערב מרכזיים ברובע) ולפרויקטים של תמ"א 38 בלבד.					
מבחינת ראייה כוללת של התחדשות הרובע העזיפות בתוספת של יח"ד לרובע למטרת חידוש של מלאי המבנים הקיימים לרבות אזור מרכז הרובע ואזור הסמוך לציר של התחבורה הציבורית החדשה המתוכננת.					

- בעדיפות השנייה יכולה להגיע בחינה של תוספת יח"ד חדשות.
- בחינה כוללת של רובע ו' טרם הגיעה למסקנות סופיות, אין להגיש תכנית נקודתית לציפוף ותוספת יח"ד טרם סיומה של תכנית אב כוללת להתחדשות הרובע ואישורה בוועדה המקומית/מחוזית.
4. מאחר ומתוכננת התחדשות של מרכזי רובעי מסחרי וחיזוק רחוב שלמה בן יוסף ע"י פרויקטים שיכללו אלמנט מסחרי (חזית מסחרית), נדרשת בחינה נוספת לגבי נחיצות שטחי המסחר במגרש המוצע ובהתחשב במיקום שלו ברובע ו'.
- כמו כן, אין הצדקה מבחינה אדריכלית ליצירת קולונדה אשר איננה מקבלת המשך – רצף בינויי בחזית רחוב מיכקשווילי.
5. התכנית מבקשת קו בניין 0.0 לכיוון מגרש שב"צ וקו בנין 0.0 בשב"צ לכיוון המגורים, דבר אשר איננו מקובל.
6. בתכנית מבוקש מבנה בגובה 8 קומות שיהיה חריג בסביבה הקיימת, המאופיינת בבניינים בגובה 4 קומות על עמודים. במידה ובנייני מגורים בסביבת הפרויקט יוגדרו בתכנית להתחדשות הרובע כבניינים המתאימים לתמ"א 38 אזי הגובה המוצע של 8 קומות ישתלב עם הסביבה המתוכננת.

לסיכום :

לא ניתן לקדם תכנית נקודתית זו ללא בחינת ההתאמה והשפעתה של התכנית המוצעת על תכנית כוללת להתחדשות הרובע. התכנית הנקודתית צריכה להיגזר מהתכנית הכוללת ולא להפך.

היות והמלצתנו לדחות את התכנית הערות נוספת לגבי עריכתה אינן רלוונטיות בשלב זה ויוצגו במסמך נפרד לעניין עריכת מסמכי התכנית.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לא רלוונטי

התייחסות לתכנית המתאר הכוללת (המאושרת / המופקדת / בהכנה)

לא רלוונטי

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות

לא רלוונטי

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות

תמ"א 35 אינו תואם את הגדרות הצפיפות של התמ"א, 24 יח"ד/לדונם.

תמ"א 34 התכנית לא משאירה שטחים חזירי מים בתחומה.

תמ"א 22 לא רלוונטי

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לא נעשה, ואינו תואם את תכנית התחדשות הרובע המקודמת בימים אלו.		
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	התאמה לחזון העיר
לא רלוונטי	לא רלוונטי	כלכלת היישוב / הרשות
לא רלוונטי	לא רלוונטי	השפעות חברתיות
לא רלוונטי	לא רלוונטי	תשתיות ותחבורה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	סביבה ונוף
לא רלוונטי	לא רלוונטי	אחר

המלצת אגף ההנדסה

להפקיד בתנאים הבאים :	לדחות מהסיבות הבאות :
	מאחר ומגיש התכנית אינו רשאי להגיש תכנית בגבולות המוצעים.

לא ניתן לקדם תכנית נקודתית ללא התייחסות צוות התכנון של תכנית אב להתחדשות רובע ו', וללא המלצתם לקידום התכנית.	
במידה וימצא על ידי צוות תכנית האב ומחלקת התכנון כי יש צורך בשינוי ייעוד ממצב הקיים שהינו יחידה מסחרית, יועברו הנחיות למתכנן התב"ע על אופן הבינוי המומלץ מבחינת גובה, נפחי בנייה הנדרשים ומומלצים במקום והתכליות הרצויות.	
תכנית חדשה שתוגש בהתאם להנחיות הנ"ל תבחן מחדש בוועדה ובכפוף לכל המסמכים הרלוונטיים לתכנית מסוג זה, לרבות בעלויות, פרוגרמה למענה לצורכי ציבור, אופי הבינוי וכן פתרונות חניה באישור מחלקת תשתיות.	
לאחר הדיון יש לקבל במחלקת תכנון צילום תקנון הכולל את כל הערות במידת הצורך.	

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201512 : שנערכה ב: 04/08/15
לבקשת היום התכנית לא נדונה.

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו וגב' גלבר.
- אדרי' נער הסביר שהתכנית לא נדונה פעם אחת מאחר והיזם ביקש לדחות את הדיון, גם היום התקבל מכתב מהיזם והאדריכל שבו הם מבקשים לדחות את מועד הדיון.
- ההמלצה של הצוות המקצועי היא לדחות את התכנית.
- חברי הוועדה לא הסכימו לדחיית מועד הדיון והתכנית נדונה.
- אדרי' נער הסביר את התכנית.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

לדחות מהסיבות הבאות:
מאחר ומגיש התכנית אינו רשאי להגיש תכנית בגבולות המוצעים.
לא ניתן לקדם תכנית נקודתית ללא התייחסות צוות התכנון של תכנית אב להתחדשות רובע ו', וללא המלצתם לקידום התכנית.
במידה וימצא על ידי צוות תכנית האב ומחלקת התכנון, כי יש צורך בשינוי ייעוד ממצב הקיים שהינו יחידה מסחרית, יועברו הנחיות למתכנן התב"ע על אופן הבינוי המומלץ מבחינת גובה, נפחי בנייה הנדרשים ומומלצים במקום והתכליות הרצויות.
תכנית חדשה שתוגש בהתאם להנחיות הנ"ל תבחן מחדש בוועדה ובכפוף לכל המסמכים הרלוונטיים לתכנית מסוג זה, לרבות בעלויות, פרוגרמה למענה לצורכי ציבור, אופי הבינוי וכן פתרונות חניה באישור מחלקת תשתיות.
לאחר הדיון יש לקבל במחלקת תכנון צילום תקנון הכולל את כל הערות במידת הצורך.

תאריך:
מספר:

המסמך המסווג לרובן לידוע

אשדוד

כ"ח חשוון תשע"ה (2015) חששתי לעזר סגור

המסמך המסווג

המסמך המסווג
המסמך המסווג

המסמך המסווג
המסמך המסווג
המסמך המסווג

המסמך המסווג
המסמך המסווג
המסמך המסווג

המסמך המסווג
המסמך המסווג
המסמך המסווג

המסמך המסווג
המסמך המסווג

המסמך המסווג
המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

6/1/15

6/1/15

6/1/15

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

המסמך המסווג

תאריך: 02/09/2015

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/15

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20140219	3338	2198	92		מרצי אייל	גלעד 16 אשדוד	35
2	20150116	1710	2197	53	52	בן סוסן פיליפ	הבשור 19 אשדוד	37
3	20130752	1247	2076	135	162	בבילה רותי	דקר 6 אשדוד	40
4	20150353	6155	2450	6	113 א	וייס מתן	ה' באייר 8 אשדוד	44
5	20130102	6535	2023	41	109 א	עירית אשדוד/ בית הספר האחים חנציינסקי	רשב"י 42 אשדוד	46
6	20130692	7638				עמותת בית כנסת שירה חדשה	שבט שמעון 17 אשדוד	48
7	20140097	6889	2384	98	902	עמותת אפיקים חדשים	שדרות רש"י 10 אשדוד	51
8	20140494	1635	2062	1		ספיר יסודות הבניה בע"מ	הרב קוק 41 אשדוד	54
9	20140713	1637	2066	216		תלפיות אשדוד בניה והשקעות בע"מ	הרב קוק 45 אשדוד	58
10	20150305	1637	2066	216		תלפיות אשדוד בניה והשקעות בע"מ	הרב קוק 43 אשדוד	62
11	20150218	6381	2456	65	III (חלק)	אירנשטיין מוגה בית פרוייקטים.	שפירא אברהם 17 אשדוד	66
12	20120859	456	2453	47	43	רהיטי עמק אילון 1992 בע"מ	הנגר 5 אשדוד	69
13	20130647	27	2451	19	14	אבו יחיאל חבי לבניה בע"מ	הבושם 41 אשדוד	72
14	20140414	27	2451	14	14	ש אל ציוד טכני בע"מ	הבושם 41 אשדוד	75
15	20150212	4075	472	152	97	מאייער ברוך בשם הדיירים	אליעזר בן הורקנוס 2 אשדוד	78
16	20140457	2601	2076	191	14	סבג משה	הדולפין 12 אשדוד	80
17	20140388	3967	2465	32	20	הפטקה אברהם	היסמין 4 אשדוד	82
18	20150414	867	2076	59	57/ד	מוריס אלוך מיופה כח של פרוספר פרץ	האלמוגים 26 אשדוד	85
19	20150250	4543	472	159	100	שטרן שרה	אליעזר בן הורקנוס 19 אשדוד	88
20	20150276	3632	2497	88	192	בן שושן רות	יוהנה זיבוטינסקי 9 אשדוד	90
21	20130749	5376	2385	105	223	פרץ מיכאל	אדוננו ברוך 11 אשדוד	92
22	20150193	4997	472	105	2005	קאליש שמואל	מאיר בעל הנס 30 אשדוד	95
23	20150236	2139	2197	56	55	ישראל גורי	נחל ירקון 1 אשדוד	97
24	20140671	7806	2066	106	110	מולנר טיבריו	בארי 4 אשדוד	100

מספר בקשה: 20140219	תיק בניין: 3338	סעיף 1:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015		

מבקש:* **מרצי אייל****הגשה 25/03/2014****בעל הנכס:*** **מרצי אייל**

גלעד 16 אשדוד

* **מרצי חנה**

גלעד 16 אשדוד

עורך:* **שיסמן רונית**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: גלעד 16 אשדוד

שטח מגרש: 743.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 92 יעוד: מגורים ב (רובע יא)

תכנית: 18/111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

דיון נוסף בשינויים בבית קיים תוך כדי בניה הכולל שינוי שטחים חזיתות וחומות.

ביום 18/6/15 פורסמה הקלה לבניית תקרת בטון בסככה לרכב במקום גג בטון. התקבלו התנגדויות.

מנתגדים* **צבי ושמחה צימרמן** גלעד 14 דירה 1 אשדוד**הערות בדיקה:**

בישיבת רשות רישוי מספר: 201428 מ: 23/11/14 הוחלט: לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מבוקשת הקלה לבניית תקרת בטון בסככה לרכב במקום גג בטון.
הקלה פורסמה כחוק בוגאריד 17.6.15 - התקבלה התנגדות משכנים: משפ' צימרמן.
יש להזמין מתנגדים לדיון.
בבדיקה עם המחלקה המשפטית - הבקשה לתקרת בטון מהווה סטייה ניכרת - לא ניתן לאשר.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- * נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו וגבי גלבר.
- * המתנגדים טענו שלשינויים הפנימיים אין להם התנגדות.
- * עו"ד כנפו ביקש הסבר מהאדריכלית.
- * אדרי' שיסמן הסבירה שהוצא היתר לבית, ובזמן הבנייה נפלה החומה. אז החומה תוקנה ונבנתה מחדש.

- גובה החומה לא עובר 1 מ'.
- עו"ד כנפו הסביר למתנגדים לנושא החייה יש לשים בצד מאחר וזה בכל מקרה לא ניתן לאישור.
- עו"ד אופק, שמייצג את המשפחה, הסביר שמה שהוצג בתשריט אינו נכון והציג תמונות.
- עו"ד כנפו טען שע"פ תיקון 101, ע"פ תקנות הפטור גדר בגובה 1 מ' אינה דורשת היתר, אך לפי התמונות לא מדובר בגדר כזו.
- אדרי' שיסמן הסביר שגובה גדר של 1 מ' זה מצד המבקש, אבל בגלל שמפלס הבניין הצמוד יותר נמוך אז לצד שלהם הגדר יותר גבוהה.
- עו"ד כנפו הסביר שמבחינת המתנגד הבנייה הפרה את המצב שלו.
- המתנגד טען שיש סכנת קריסה.
- עו"ד כנפו טען שלגבי החומה דעתו אינה נוחה, ולכן הוא מציע שתוגש תכנית מצבית שתראה את המצב האמיתי כולל פריסת קירות וכל מה שנדרש, כולל מדידה מצד המתנגד בהסכמתו.
- המתנגדים הסכימו שמודד יכנס לשטח שלהם.
- עו"ד כנפו טעם שכדי להגיע להחלטה מאוזנת בין כל הצדדים, הוא מציע ששני הצדדים ידברו וימצאו פתרון. באם לא ימצא פתרון הבקשה תוחזר לדיון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לצורך קבלת החלטה מאוזנת, על הצדדים לנסות להגיע להידברות ומציאת פתרון בהסכמה. הבקשה תוחזר לדיון לאחר מכן, ולאחר קבלת תכנית מתוקנת הכוללת מדידה מלאה ופריסת קירות.

- לנושא החנייה, לא מאשרים הבקשה המהווה סטייה ניכרת.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- 11/02/2015 - חתימת בעלי הזכות בנכס.
- 29/01/2015 - תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- 28/01/2015 - התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 01/02/2015 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 01/02/2015 - מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- 28/01/2015 - התקשרות עם מכון בודק מורשה
- 29/01/2015 - אישור פקוד העורף.
- 22/01/2015 - אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- 01/02/2015 - התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- 11/01/2015 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- 29/01/2015 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 12/02/2015 - יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל. -תנאי בהיתר עפ"י שיחה עם עמית גופר וג'ני רוזנבל
- 03/02/2015 * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. שומה מס' 5632.14 של שלומי חדד מיום 2.2.15-פטור מהיטל השבחה
- 02/02/2015 * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות כהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20150116	תיק בניין: 1710
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015	

מבקש:

* בן סוסן פיליפ

* בן סוסן הלן

בעל הנכס:

* בן סוסן הלן

הבשור 19 אשדוד

* בן סוסן פיליפ

הבשור 19 אשדוד

* חנקיס חווה

הבשור 19 אשדוד

* חנקיס ישראל

הבשור 19 אשדוד

עורך:

* בלקאי ילנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הבשור 19 אשדוד

שטח מגרש: 372.50 מ"ר שטח בניה מותר: 139.69 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2197 חלקה: 53 מגרש: 52 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 14/111/03/3, תנאים מרחבים/1, מק/117, תמא/3/38, תמא/10/ד/10,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בריכת שחיה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית שינויים לבית פרטי קיים בהיתר כוללת: ביטול מחסן בתוך הבית והקמת מטבח

במקומו, סגירת מרפסת, סגירת חלל ללא היתר במרתף, הקמת בריכת שחיה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 8/6/15.

ביום 19/6/15 פורסמה הקלה כמותית בגודל 6% משטח המגרש.

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			
18.00			77.13	48.80	24.81	157.18			
			77.13	48.80	24.81	157.18			
סה"כ:			125.93		181.99		סה"כ:		
0.00% : %בניה									

מ ת נ ג ד י ם

* חווה חנקיס לידי עו"ד יוסי בוקר הבשור 19 אשדוד

הערות בדיווח:

תכנית שינויים לבית קיים בהיתר: ביטול מחסן בתוך הבית, הקמת מטבח במקום מחסן, סגירת מרפסת (דרומית), אטימת חלל ללא היתר במרתף, ביטול פרגולה, הקמת בריכת שחיה בחצר בבית פרטי קיים במגרש דו-משפחתי.

לפי דיווח של מפקחת:

ברוכה שחיה לא בנויה,
בקומת מרתף קיימות מקלחת ושירותים,
בקומת מרתף סגירת חלל לא בוצע,
בקומת קרקע סגירת שטח למטבח בוצע,
בקומת קרקע סגירת מרפסת בוצע,
הריסת פרגולה בוצע,
חלל פאטיו בוצע,
קיים תיק פיקוח 201500211.
שטחים:

תכנית מתוקנת התקבלה בתאריך 8.6.15.

יעוד מגורים א', שטח המגרש $743/2 = 371.5$ מ"ר. תכנית קובעת 14/111/03/3.

סה"כ שטח המותר בקומה 743 * 37.5% = $278.62 / 2 = 139.31$ מ"ר ליחיד.

מותרת קומה חלקית בשטח של $743 * 10\% = 74.3$ מ"ר. ליחיד 74.3: 2 = 37.15 מ"ר.

קיים שטח עיקרי בגודל 25.16 מ"ר. מוצע שטחי שירות בגודל 77.13 מ"ר לאחסנה בלבד.

סה"כ שטח עיקרי מותר ליחיד כולל הקלה כמוטית 199.10 מ"ר. קיים לפי היתר 157.18 מ"ר. מוצע 24.81 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע שטחים עיקריים 182.79 מ"ר > 199.10 מ"ר מותרים.

שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע: 24.81 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע בקומת קרקע 156.83 מ"ר < מ-139.31 מ"ר מותרים.

מבוקשת הקלה כמותית בגודל 6% משטח המגרש. $371.5 * 6\% = 22.29$ מ"ר.

הקלה פרסמה כחוק בתאריך 19.6.15.

התקבל מכתב התנגדות משכן הדו-יש לזמן לדין.

מותרת קומת מרתף עפ"י תיקון 85 מותרת בקומת מרתף שטח בגודל 132.02 מ"ר.

קיים במרתף שטח שירות בגודל 48.80 מ"ר. מוצע שטח אחסנה בגודל 77.13 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע 125.93 מ"ר > ממותר.

יש לרשום בטבלת שטחים המבוקשים וקיימים שטחי שירות קיימים של שכן (זכויות למגרש כולו).

יש לתקן טבלת שטחים המותרים וטבלת שטחים המבוקשים (להתאים להיתר).

מבוקשת בניית בריכת שחיה בגודל 18.0 מ"ר. מיקום של בריכה תואם לקריטריונים.

יש לתקן טבלת שטחים מבוקשים.

יש להשלים טבלת שטחים המותרים לבניה.

יש להוסיף חתכים.

יש לתקן סכמות חישובי שטחים.

יש לתכנן אזור למטבח.

יש לתכנן גדר בטיחות מסביב לבריכה.

ניתן לאשר הבקשה – יש לזמן את המתנגד.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו וגב' גלבר.
- המתנגדת טענה שהחצר של המבקשים הינה במפלס שעמוק יותר מהגינה שלה ב 1.8 מ', וישנה סכנה של קריסת החומה בגלל החפירה של הבריכה.
- עו"ד כנפו הסביר למתנגדת שיש אישורים של מהנדס בניין ובהתבסס עליהם האם היא מסירה את ההתנגדות.
- המתנגדת הסביר שהבריכה תביא רעש, יבוא ילדים קטנים, והרעש מפריע לה.
- עו"ד כנפו ביקש מהאדריכלית שתסביר איך היא יכולה לתת פתרון לנושא הרעש.
- אדרי' בלקאי הסבירה שתבנה חומה בין השכנים בגובה של 2 מ'.
- עו"ד כנפו שאל האם המבקשים יהיו מוכנים לבנות קיר אקוסטי, לצורך איזון בין הרצונות של המבקשים ובין ההתנגדות של השכנה.
- אדרי' בלקאי טענה שהמתנגדת צריכה להשתתף בתשלום.
- עו"ד כנפו טען שלצורך האיזון יתכן ויידרש מהמבקשים הוצאה כספית קלה.
- אדרי' בלקאי הסבירה שזה אפשרי, אבל ההחלטה היא של המבקש.
- המתנגדת טענה שע"פ החוק נדרש מרחק של 3 מ' מהקיר לבריכה.

- אדרי נער הסביר שזה הדרישה במקרה של בריכה ציבורית, וזה לא המקרה.
- בדיון פנימי, הציע עו"ד כנפו, לקבל את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לבניית קיר אקוסטי בין השכנים, ובאישור של יועץ אקוסטי.
- הרב אמסילי טען שהחלטה מסוג זה יוצרת תקדים, כאשר רעש היא אינה סיבה תכנונית.
- עו"ד כנפו הסביר שמאחר והם הסכימו בניהם אין תקדים.
- נערכה הצבעה:
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו וגב' גלבר הצביעו בעד.
- הרב אמסילי הצביע נגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לקבל את ההתנגדות חלקית, ובהסכמת הצדדים, לאשר את הבקשה בתנאי בניית קיר ההפרדה בין השכנים עם ציפוי אקוסטי, ובאישור יועץ אקוסטי.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור יועץ אקוסטי.
- 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 ובתיאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ואו בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20130752	תיק בניין: 1247
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015		

מבקש:

* בבילה רותי

הגשה 17/10/2013

בעל הנכס:

* בבילה רותי

דקר 2 אשדוד

עורך:

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דקר 6 אשדוד

שטח מגרש: 670.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 135 מגרש: 162 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 104/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

סגירת מבואת כניסה, סגירת מרפסות בק.א ובקומת גג.

ביום 2/6/15 פורסמו הקלות:

1. הקלה כמותית של 6% משטח מגרש בשיעור של 40 מ"ר.
2. הקלה לתוספת בנייה בקומה א' בהתאם לקו הרחוב שלפיו בנויים כל הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים בקו בניין קדמי מ-6 מ' ל-4' ומקו בניין אחורי מ-5 מ' ל-4.6 מ'.

התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
15.40				7.60	64.42		מגורים		
				7.60	64.42				
סה"כ:			7.60		64.42				
0.00%:			%בניה:						

מ ת נ ג ד י ם

* חדד אליהו ע"י עו"ד חפוטא אשר דקר 4 דירה 3 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקשות סגירת מבואת כניסה + סגירת מרפסות בק.א ובקומת גג עבור יח"ד מס' 4.

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 21/10/13 אין אפשרות לבדוק את הנכס מאחר ואין תשובה.

ע"פ תכנית נוספת ודיווח נוסף של הפיקוח מתאריך 9/5/14 קיים גרם מדרגות חיצוני.
יש לציין כי המבקשת מסרבת לקבל את הפיקוח לבקר בתוך הנכס.
קיים תיק פיקוח וכתב אישום מס' 20050145.

האזור שבו ממוקם הבניין נבנה בהיתרים ע"ס תב"ע מופקדת 104/03/3 משנת 75

תכנית זו היוותה שינוי לתכנית מפורטת מס' ד/455 משנת 70

זכויות עפ"י מפורטת מס' ד/455

שטח מגרש 670 מ"ר,

הזכויות המותרות בכל קומה = 30% וסה"כ 120%

מס' יח' מותרות כממוצע 6 יח' בדונם
מס' קומות מירבי 4
זכויות בניה עפ"י מפורטת מס' 104/03/3
הזכויות המותרות בכל קומה 30% וסה"כ 2 ק'
מס' יח"ד מותרות: 4
וסה"כ זכויות 120%

חישוב שטחים:

ק.ק: שטח עיקרי קיים: 203.28 מ"ר, ללא שינוי, מהווה 30% משטח המגרש.
ק.א: שטח עיקרי קיים: 203.28 מ"ר,
ק.ג: שטח עיקרי קיים: 23.10 מ"ר,
שטח עיקרי מוצע **בקומה א'**: 20.80 מ"ר, שטח עיקרי + קיים 224.08 מ"ר אשר מהווים 33.44% משטח מגרש.
שטח עיקרי מבוקש **בקומות גג**: 46.62 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי קיים ומבוקש קומת גג = 69.72 מ"ר.
סה"כ קיים + מבוקש לדירה: 507.06 מ"ר המהווה 75.6% משטח המגרש > 120% המותרים.
מדרגות מבוקשות להריסה ומדרגות חיצוניות מתוכננות לא צבועות ע"ג הבקשה, נראה כי מתוכננת יח"ד נוספת.

מבחינת קווי הבניין:

המרפסות הקיימות חורגות מקווי הבניין המותרים 4.4 מטר ו 3.8 מטר במקום 6 מטר ומוצעת סגירת אותן מרפסות.
* רצוי"ב מדידת קו רחוב - ניתן לראות שהמרפסות הקיימות חורגות בכל הרחוב

ישנה בעיה לאשר סגירת מרפסות החורגות מק.ב מאחר והבלטה מק.ב של עד 2 מטר מתאפשרת כאשר מדובר בגזוזטראות (מרפסות פתוחות) ולא במרפסת סגורה בויטרינות שמהווה תוספת בניה לכל דבר ולא גזוזטרה.
אי לכך בהסתמך על מדידת קו הרחוב ניתן לראות כי כל סגירת המרפסות קיימות באותו קו רחוב.

מאחר ולא קיים דו"ח עדכני של פיקוח מסיבות שבהן המבקש מסרב לקבל את הפיקוח: קיים דו"ח קודם אשר לפיו קיימת יח"ד נפרדת בקומת הגג, ללא קשר פנימי בין היחידות.

הבקשה מוגשת במסגרת ההקלות הבאות:

1. הקלה כמותית של 6% משטח מגרש בשיעור של 40 מ"ר.
2. הקלה לתוספת בנייה בקומה א' בהתאם לקו הרחוב שלפיו בנויים כל הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים בקו בניין קדמי מ-6 מ' ל-4' ומקו בניין אחורי מ-5 מ' ל-4.65 מ'.

בקשה דומה נידונה בוועדה המקומית ולא אושרה.

ביום 7/09/2010 אישרה הוועדה המחוזית את הבקשה באופן חלקי.

נמסר פרסום בתאריך 7/5/15, התקבל פרסום כחוק, נשלחו הודעות ומועד אחרון לפרסום בתאריך 2/6/15. הוגש מכתב התנגדות ע"י עו"ד אשר חפטה בשנת 2006 ובתאריך נוסף 6/2/14 בנוגע לתוספות הבניה בכתובת הנ"ל. הוגשה התנגדות נוספת ע"י עורך הדין הנ"ל בשם חדד אליהו מרח' דקר 4/4.

כמו כן הוצגה תכנית אשר לפיה חישוב שטחים עבור יח"ד מותר במגרש. בתכנית אשר הוגשה לבדיקה הוצגו מדרגות חיצוניות אשר נכללו בהיתר קודם להריסה! מדרגות אלה טרם נהרסו ואף הוצגו בתכנית כקיימות בניגוד להחלטת הוועדה בבקשה הקודמת כי על המבקש להרוס את המדרגות לאלתר! יש להרוס בפועל החריגות שכבועו ולהתאים המצב למותר. כמו כן יש לפתוח מדרגות פנימיות שאושרו ולהרוס מדרגות חיצוניות לוליניות המאושרות. המשך טיפול מח' פיקוח.

יש להציג תכנית מתוקנת ובה שטח עיקרי קיים ומבוקש ליח"ד מס' 4, כמו כן יש להראות שטח עיקרי קיים בכל המגרש ובפרט ביח"ד המבוקשת.

לסיכום: ניתן להמליץ לוועדה המחוזית לאשר הבקשה כולל מדרגות פנימיות מתוך הדירה בלבד בכפוף להיטל השבחה בגין ההקלות המבוקשות, תנאי להיתר יהיה הריסת מדרגות חיצוניות.

יש לזמן את המתנגדים.

בודקת הבקשה : בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל כ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר בן חמו וגב' גלבר.
- עו"ד כנפו שאל את המבקשת מדוע היא אינה נותנת לפיקוח להיכנס לדירתה.
- המתנגדת טוענת שהיא מאשרת.
- עו"ד כנפו הסביר שהבקשה היא לשינויים ותופסות כאשר המתנגד טוען שהבקשה אינה משקפת את המצב האמתי.
- עו"ד חפוטה, מטעם המתנגד, הסביר שהבקשה אינה משקפת את המצב הקיים בפועל, ושיש פה הליך משפטי ארוך.
- עו"ד כנפו ניסה למקד את המתנגד להסביר על מה ההתנגדות.
- המתנגד טען שהוא קנה בית ברחוב יוקרתי, וכעת המקום נראה כמו עזה, כולל תוספות בנייה לא בהיתר. המבקשים כבר הודו בבית משפט על החריגות, ויש צו הריסה, ופיצול ל - 3 יח"ד.
- הבקשה עברה מס' הליכים בוועדות השונות ונדחתה.
- עו"ד כנפו טען שכל ההליך המשפטי והרישוי מתועד, וללא ספק מדובר בנכס עם היסטוריה, מאבקים משפטיים, ובנייה לא חוקית.
- המבקשת הסבירה שהוגשה בקשה לוועדה המחוזית ואושרה למעט המרפסת.
- המתנגד טען שמבוקשת הקלה לפי קו רחוב, כאשר הרחוב בנוי בצורה מדורגת והסגירה של המרפסת תגרום לו לחסימת אוויר.
- בדיון פנימי, הסביר עו"ד אילוז שהוגש כתב אישום עוד בשנת 2006, שכלל בניית 2 מרפסות, בנייה על הגג, ותוספת שטח ושימוש בדירה ל 2 יח"ד.
- הוטל צו הריסה עד 10/2010, וככל הידוע לו, אין אורכה בצו ההריסה, והוא נמצא בהפרת צו.
- הבקשה היא בסמכות וועדה מחוזית, אך ללא ספק נדרש הריסה בפועל וביטול יח"ד נוספות, לפני הערת התיק להמשך הליכים.
- עו"ד כנפו הסביר שהפיקוח יצטרך לצאת ולבדוק.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לקבל את ההתנגדות חלקית, לעניין פיצולי הדירות, ובהמלצת הצוות המקצועי, ממליצים לוועדה המחוזית לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. קבלת דיווח מעודכן מהפיקוח.
 2. הריסת מדרגות חיצוניות ובניית מדרגות פנימיות מתוך הדירה בלבד.
 3. הריסה בפועל של חריגות הבנייה טרם העברת הבקשה לוועדה המחוזית.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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 וכתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20150353	תיק בניין: 6155	סעיף: 4:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015		

מבקש:

* וייס מתן

* וייס רונית

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* רייטבלט מיכאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ה' באייר 8 אשדוד**שכונה: הקריה מגורים**

שטח מגרש: 33400.00 מ"ר שטח בניה מותר: 33400.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2450 חלקה: 6 מגרש: 13 אזור מגורים ג

תכנית: 2177/3, 17/3, 3/מק/2177

שימוש עיקרי תאור בקשהמגורים ברכת שחיה**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת בריכת פיברגלס והגבהת גדר קיים בחצר פרטית של דירת קרקע בבית משותף בן 3 קומות וסה"כ 28 יח"ד.

ביום 14/7/15 פורסמה הקלה מתיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד לצורך הקמת בריכת שחיה בחצר פרטית של יחידת קוטג' קיימת באזור מגורים ג'.
התקבלה התנגדות.

הערות בדיוק:

מבוקשת הקמת ברכת שחיה והגבהת גדר קיימת בחצר פרטית של זירה בקומת קרקע.

לפי דוח פיקוח מתאריך 09.06.2015 המבוקש טרם בנן.

תב"ע קובעת במגרש – 2177/3, 17/3, 3/מק/2177
אזור מגורים ג'

המגרש בבעלות של מ.מ.י.

בתאריך 06.07.2015 התקיימה ישיבה עם אייל אילון.
סוכס:

1. בניין לא רשום כבית משותף. יש צורך בחתימת מנהל בלבד או מכתב ממנהל.

2. הקמת בריכה בחצר פרטית דורשת הקלה.

הודעות על הקלה יש לשלוח לכל הבניין קוטגיים שבו נמצאת הדירה (28 יח"ד) + לבניין קוטגיים שהם לצורך העניין בניינים הגובלים. יש לתלות הודעות על כל המבנים במגרש.

חוץ מהקמת בריכת שחיה מבוקשת הגבהת גדר קיימת בדלוקים עד גובה כ-2.0 מ'.

יש להקטין עד גובה המותר – 1.80 מ'.

יש לעדכן מהות הבקשה.

יש להוסיף חתך נוסף (ראה עדכונים בתכנית)

נוסח הקלה:

הקלה מתיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד לצורך הקמת בריכת שחיה בחצר פרטית של יחידת קוטג' קיימת באזור מגורים ג'.

בתאריך 17.07.2015 הקלה פורסמה בעיתונים.

בתאריך 14.07.2015 נשלחו תכתבים ו נעשה תליית נודעות על בניינים

התקבל מכתב התנגדות אנונימי ליחידה לפניות הציבור עיריית אשדוד - ללא שם, כתובת או מס. טלפון – אין אפשרות להזמין מתנגדים לדיון. ההתנגדות מדוברת על רעש.

לסיכום: ניתן לאשר המבוקש בתנאים מקובלים.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב, עו"ד שומר, מר בן חמו וגב' גלבר.
- ההתנגדות הוקראה.
- עו"ד כנפו טען שבמקרה שמתנגד לא דואג שנוכל להזמין לדיון, וההתנגדות היא על נושאים שאינם תכנוניים, אז צריך לדחות את ההתנגדות.
- עו"ד אילוז טען שגם לגופה של ההתנגדות, רעש ויתושים, ישנם פתרונות שמכוסים בחוקי העזר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לדחות את ההתנגדות, אשר אינה על רקע תכנוני, ולמעשה יש פתרונות בחוקי העזר העירוניים, ולאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- 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.
- לא ניתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20130102	תיק בניין: 6535
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015	

סעיף 5:**מבקש:**

* עיריית אשדוד/ בית הספר האחים חנצ'ינסקי

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

עורך:

* נעמי רומן - אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רשב"י 42 אשדוד

שטח מגרש: 1048.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 41 מגרש: 109 א יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: מק/117, 3/03/109/17, מק/118, תמא/10/ד/10, 3/מק/2235, תמא/2/38, תקנה 6766, תמא/1/38, א, 3/מק/2155, 3/מק/2160

שימוש עיקרי: תאור בקשה
בנייני ציבור: תוכנית שינויים**מ ה ת ה ב ק ש ה**

דיון נוסף בתכנית שינויים למבנה למעון, גן ילדים ובית ספר על יסודי עפ"י היתר מס' 20040361.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 2/7/15.

ביום 7/8/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לצורך בניית ממ"ס בקומת הקרקע מעבר לקו בניין קדמי של 5 מ' ועד גבול מגרש 0 מ' - אין צורך בפרסום זה ע"פ תכנית מתוקנת.

2. הקלה לצורך הוספת יציאה נוספת מקומת מרתף לקומת הקרקע לפי דרישת רשות מוסמכת - כיבוי אש.

למבנה שנמצא בשלבי בניה בן-4 קומות + יציאת גג מעל קומת המרתף. 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			
				482.61		1951.48			
				482.61		1951.48			
%בניה: 0.00%			482.61		1951.48				סה"כ:

הערות בדיקה:

בוועדת משנה מס' 201313 מיום 23/7/13 הוחלט: לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201412 מ: 01/09/14 הוחלט: לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתיאום עם מח' רישוי.

הבקשה היא לתכנית שינויים פנימיים + פרגולות למבנה למעון, גן ילדים ובית ספר על יסודי עפ"י היתר מס' 20040361 ולצורך קבלת טופס 4

עפ"י דיווח מהפיקוח

השינויים המבוקשים קיימים ומתאימים לבקשה זו.

לא ניתן טופס 4 לאכלוס למבנה. נפתח תיק פיקוח 201300188
תכנית קומת הקרקע תואמת לקיים בשטח
על המקום חלה ת.ב.ע.3/מק/2010
זכויות בניה עפ"י תכנית 78/101/02/3, אין בעיה בשטחים
יש לציין כי עפ"י מכתב של המבקש גדר צידי והאחורי קיימים ונבנו ע"י מגרשים גובלים
(מצ"ב תמונות)

לדיון חוזר לפי תכנית מתוקנת לאחר בדיקת הפיקוח מ-2.07.15
לפי אישור פיקוד העורף חדש:
לאשר הבקשה בתנאים המקובלים + בדיקת שמאי + הסכמת גני ילדים שבקומת הקרקע
יש להגיש תכנית מתוקנת לפי הנחיות מח' רישוי וחתימת עירייה
יש להתאים פרגולות למותר ולהסיר קירוי מעליהן

הוגש פרוסום מ-18.07.14, הודעות לשכנים מ-7.08.14

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב וגב' גלבר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- תלונות, 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
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית - פטור מהשבחה מתאריך 30.07.13
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 6:

מספר בקשה: 20130692

תיק בניין: 7638

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

מבקש:

* עמותת בית כנסת שירה חדשה

הגשה 16/09/2013

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

עורך:

* ברקוביץ' בנו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שבט שמעון 17 אשדוד**שכונה: רובע י"ב**

שטח מגרש: 825.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1320.00 מ"ר

תכנית: 3/11/113/03/3, 3/6/130/03/3, 3/4/130/03/3, 3/3/130/03/3, 3/2062/מק/3, 3/2054/מק/3, 3/2044/מק/3, 3/2047/מק/3, 3/13/113/03/3, 3/78/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית כנסת תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת בניה במרתף במסגרת ניווד שטחים, כולל הרחבת והנמכת מהלך המדרגות חיצוניות היורדות למרתף בבית כנסת שנמצא בשלבי בניה. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 15/6/15.

ביום 29/5/15 פורסמו הקלות:

- הקלה לצורך בניית מדרגות חרום פתוחות מעבר לקו בניין קדמי של 5 מ' ל-2.5 מ' לצורך יציאה מהמרתף לפי זרישת רשות מוסמכת (כיבוי אש).
- הקלה לניוד של כ-160 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שנוותרו בקומה ב' לקומת המרתף במבנה בית כנסת "שירה חדשה" 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			
			68.47	134.31	7.50	927.57	בניני ציבור		
			68.47	134.31	7.50	927.57			
%בניה: 0.00%			202.78		935.07		סה"כ:		

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201317 מ: 10/12/13 הוחלט: לאחר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מבוקש שינויים של תוספת בניה במרתף במסגרת ניווד שטחים בבית כנסת שנמצא בשלבי בניה כולל הרחבת והנמכת מהלך המדרגות חיצוניות היורדות למרתף כאשר קומת מרתף בנויה בגובה של כ-6 מ"ר ע"פ תכנית מתוקנת מיום 15/6/15.

יש לעדכן סכמת הישוב השטחים קומת מרתף קיים: שטח עיקרי: 318.96 מ"ר = 38.7% > 40% המותרים. עפ"י המלצת מה"ע יש להציג שטח המבוקש של 160 מ"ר כמפלס נוסף – מפלס גלריה בקומת המרתף ולעדכן טבלת שטחים המבוקשים לציין "כאפשרות לבניה עתידית" שטח שירות קיים: 93.94 מ"ר = 11.38% > 40% המותרים. המרתף הקיים בפועל הוא בגובה 6.09 מ' כחלל כפול.

3. חסר מורשה חתימה של העמותה

- הוגש פרסום נוסף מ-26.05.15, 29.05.15
1. הקלה לצורך בניית מדרגות חרום פתוחות מעבר לקו בניין קדמי של 5 מ' ל-2.5 מ' לצורך יציאה מהמרתף לפי דרישת רשות מוסמכת (כיבוי אש)
 2. הקלה לניוד של כ-160 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שנותרו בקומה ב' לקומת המרתף במבנה בית כנסת "שירה חדשה"
- עפ"י דיווח מהפיקוח (תרי) מ-15.07.15 המבנה בנוי כשלד גדר דרומית עדיין לא נבנתה הקיים בשטח תואם לבקשה
- התקבלה תכנית חתומה ע"י עירייה (מ-5.08.15) יש להשלים טופס מורשה חתימה של העמותה יש להשלים מידות החסרות (כמו מרחק בין המבנה לגבול ההקצעה) במפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך מ-22.06.15 שטח ההקצאה עפ"י מפת המדידה הינו כ-825 מ"ר אין התאמה בין תכנית פיתוח השטח למפת המדידה שטח לפי הסכם ההקצעה 8000 מ"ר חישובי שטחים עפ"י התכנית לפי מפת המדידה
- חייב באישורים הבאים:
1. בדיקת שמאי
 2. ערבות בנקאית לקיום תנאי ההיתר
 3. עדכון תכנית לפי הנחיות מח' רישוי בניה כולל השלמת מידות במפת מדידה ועדכון טבלת השטחים המבוקשים
 4. אישור מהנדס בטיחות
 5. יש לסיים בניית גדר בהתאם לדיווח של הפיקוח
 6. יש להשלים טופס מורשה חתימה של העמותה
 7. אישור כיבוי אש והג"א לפי תכנית עדכנית

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב וגבי גלבר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

ת. השלמה

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף. - אבי מתחייב להשלים מכתב בכפוף לאישור לתכנית מאושרת

05/02/2015

מס' דף: 48

15/01/2015

- אישור כיבוי אש

15/01/2015

- אישור משרד הבריאות

03/03/2013

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).

15/01/2015

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח) - לפה בקשה 20110718

- אישור יועץ בטיחות

- אישור מורשה נגישות.

10/06/2013

- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,

10/06/2013

חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי

10/06/2013

עפ"י תקן 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378. - ב-20110718

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

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

- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.

10/06/2013

* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק. בבקשה 20110718

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 7:

מספר בקשה: 20140097 תיק בניין: 6889

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

מבקש:

• עמותת אפיקים חדשים

• שם משמעון

בעל הנכס:

• עיריית אשדוד

עורך:

• כוונה אפי

הגשה 03/02/2014

שכונה: רובע ט

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שדרות רש"י 10 אשדוד

שטח מגרש: 1065.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2130.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2384 חלקה: 98 מגרש: 902 יעוד: שטח לבנייני ציבור
תכנית: 3/במ/14, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 3/65/36, תיקון 89 לחוק,
תמא/35, 3/מק/2099, 3/מק/2095, תמא/36/א, 78/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית כנסת חדש.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 12/7/15.

ביום 25/5/14 פורסמו הקלות:

1. הגדלת תכנית מ-50% המותרים ל-60%.
2. ניוו שטח עיקרי בשיעור של 110.0 מ"ר מזכויות לא מנוצלות בקומה ב' לקומת מרתף.
3. ניוו שטח עיקרי בשיעור של 110.0 מ"ר מזכויות לא מנוצלות בקומה ב' לקומת קרקע.

לא התקבלו התנגדויות.

ביום 12/7/15 פורסמה הקלה נוספת:

הקלה להבטלת מדרגות בלתי מקורות מעבר לקו בניין צדדי, המשמשות כיציאת חירום מקומת מרתף (המגרש הגובל (חלקה 169) בצד המדרגות אינו מיועד למגורים) לפי סעיף 4(ז)-סטייה ניכרת מתכנית במבנה בית כנסת חדש.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201411 מ: 19/08/14 הוחלט:

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

בתאריך 19/08/14 הבקשה עברה וועדה והחלטת הוועדה – לאשר בכפוף להערות בדיקה והשלמת גליון דרישות. בהערות בדיקה צוין "יש להתאים למותר לרבות ביטול מדרגות עלייה לקרקע במרווחים צפוני ודרומי". המדרגות תוכננו בצמוד לגבול מגרש, כאשר בגבול מגרש דרומי המגרש הגובל הוא מיועד למגורים.

בתאריך 12/07/15 התקבלה תכנית מתוקנת:

השינוי המבוקש הוא במיקום של מדרגות חירום יציאה מקומת מרתף. הן מבוקשות בצמוד למבנה, בולטות ב-1.50 מ' מעבר לקו בניין צדדי בצד המערבי. בגבול מגרש זה שמבוקשות מדרגות חירום המגרש הגובל לא מיועד למגורים. ניתן לאשר מדרגות אלו כביצוע פרסום הקלה.

בתאריך 7/7/15 ניתן נוסח פרסום למבקש.

מהות ההקלה:

הקלה להבטלת מדרגות בלתי מקורות מעבר לקו בניין צדדי, המשמשות כיציאת חירום מקומת מרתף (המגרש הגובל (חלקה 169) בצד המדרגות אינו מיועד למגורים) לפי סעיף 4(ז)-סטייה ניכרת מתכנית. במבנה בית כנסת חדש.

בתאריך 12/07/15 בוצע פרסום כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: ניתן לאשר בכפוף להערות בדיקה והשלמת גיליון דרישות ובכפוף להחלטת וועדה מתאריך 19/08/15.

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, הרב טסלר, מר גרשוב וגב' גלבר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גיליון דרישות:

ת. השלמה

- חתימות בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור אגף חשמל ומאור.
- אישור אגף מחשוב.
- אישור פקוד העורף.
- אישור רשות העתיקות.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות. - ניתן פטור ע"י עמית
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופנתח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת
- בעל תעודה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 8	מספר בקשה: 20140494	תיק בניין: 1635
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015		

מבקש:

הגשה 02/09/2014

* ספיר יסודות הבניה בע"מ

בעל הנכס:* עו"ד ירון אזולאי בשם דיירי הבניין
שד ירושלים 18 אשדוד**עורך:**

* ויקטור זיברוב

* סאלם שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב קוק 41 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2062 חלקה: 1 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 433/ד

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומות עמודים (סה"כ 16 יח"ד קיימות) ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומות עמודים קיימת ו-10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות,
ו-2 יח"ד בקומת קרקע.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 26/5/15.

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 לקווי בניין קדמי ב-3.0 מ', וצדדי ב-1.0 מ'

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	חזק חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	13	16							

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

הערות בדריקה:

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

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 03/09/14:

המבוקש לא בנוי.

בתאריך 11/02/15 בוצע פריסום 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 לקווי בנין קדמי ב-3.0 מ', וצדדי ב-1.0 מ'.
- לא התקבלו התנגדויות.**

בתאריך 26/05/15 התקבלה תכנית מתוקנת:

חוות דעת מח' תשתיות מתאריך 28.07.15

- פתרון החניה המוצע (עם תיקונים והערות ע"י תכנית) מקובל באופן עקרוני. יש לציין שחניות תוכננו לרמת שרות שתיים ומומלץ מאוד לשפר רמת שרות עד כמה שניתן (במסגרת הכנת תכנית להיתר).
- פיתרון חניה משותף לבניינים רב קוק 39, 41, 43, 45

הערות בדיקה

- גוש 2066
- חלקה 216
- מגרש 277
- ד/433-12 - תבע מאושרת
- חלקה 216 מורכבת מ-3 מגרשים, כאשר בכל מגרש קיים בנין.
- הוגשו 3 בקשות לכל ה-3 בניינים לחיזוק מכח תמ"א 38/3:
- 20140713 – לבנין רח' רב קוק 45 (מגרש 279)
- 20150305 – לבנין רח' רב קוק 43 (מגרש 278)
- 20140494 – בקשה נוכחית לבנין רח' רב קוק 41
- הוצגה תכנית פיתוח וחניות משותף לכל המגרש עבור כל ה-3 הבניינים.

קומת קרקע:

- שטח עיקרי מבוקש 163.38 מ"ר
- הוצגו 2 יח"ד בהתאם למסמך המדיניות.
- תוכננה גינה לרווחת הדיירים בסמוך ללובי בהתאם למסמך המדיניות.
- יש להראות קונטור של קומה מעל
- יש להראות קונטור הנמכת ריצפה להריסה.
- פיתוח:**
- יש להציג תכנית פיתוח כנדרש: קוי גובה, שיפועים, ניקוזים, מפלסים, צמחיה, גדרות, חומרי גמר למשטחים, מידות לקוי בנין....
- חסרה פריסת גדרות

קומות טיפוסיות:

- שטח עיקרי קיים לכל קומה – 287.25 מ"ר
- שטח מוצע ע"י תמ"א לכל דירה בדירות 1,2,5,6,9,10,13,14: 24.74 מ"ר > 25 מ"ר המותרים
- + מרפסת 10.21 מ"ר ע"י חוק המרפסות
- שטח מוצע ע"י תמ"א לכל דירה בדירות 16, 12, 8, 4: 25.06 מ"ר ~ 25 מ"ר המותרים
- + מרפסת 5.40 מ"ר ע"י חוק המרפסות
- שטח מוצע ע"י תמ"א לכל דירה בדירות 15, 11, 7, 3: 26.81 מ"ר < 25 מ"ר המותרים – יש להקטין ולהתאים למותר
- לא מבוקשת מרפסת ע"י חוק המרפסות
- ממ"דים מוצעים בולטים מעבר לקו בנין חזיתי במרחק של 1.20 מ' מגבול מגרש – מבוקש בהקלה.
- בדירות הקיימות אורזור למטבחים מתבצע דרך מרפסת שירות מוצעת מקורה ולא סגורה.

קומות הי"י

- מתוכננת בקונטור של קומה טיפוסית שמתחת.
- שטח עיקרי מוצע – 326.87 מ"ר > משטח של קומה טיפוסית מורחבת (342.69 מ"ר)

- בדירות המוצעות אוורור למטבחים מתבצע דרך מסתורי כביסה למסתור כביסה.

קומה חלקית ז'

- הוצגו 2 יח"ד ששטחן העיקרי סה"כ 147.80 מ"ר > 326.87 מ"ר של שטח קומה מתחת. כאשר תכנית קומה ז' 194.01 מ"ר > 404.19 מ"ר תכנית קומה מתחת.

- חסר מיקום מזגנים, דודים.

- בית הדירות באזור המטבחים מתוכננת מרפסת ללא גישה לאורור המטבחים של שתי הדירות – יש לתכנן מטבחים אלו ע"י קיר משוטף כך שלא יהיו חללים ללא גישה או למצוא פיתרון חלופי.

חתכים:

- יש להציג קווי בניין וגבולות מגרש

- 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 את מהות הבקשה – להוסיף תאור של מבנה קיים

• יש לתקן חישוב שטחים וטבלת שטחים בהתאם

• יש לרשום בטבלת הקלות את הנוסח שפורסם

• יש לתקן מפת מדידה – לסמן גבולות מגרשים ע"פ תבע מאושרת.

• יש לבקש הסכמת דיירים בעלים במגרשים הסמוכים על כניסה למגרש ושימוש בחניות.

• יש להראות את השוחות ביוב שמופיעות בתוך קומת קרקע המתוכננת להריסה

• יש לפרט תכנית פיתוח כנדרש

• בכל התכניות יש לתת מידוד לחריגות בניה מעבר לקו בניין ע"פ תבע

ראה תיקונים נוספים ע"ג תכנית ההגשה שנבדקה.

לסיכום:

ניתן לאשר בכפוף להשלמות גיליון דרישות והערות בדיקה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ג י ו נ

• נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב וגבי גלבר.

• הרב ליברמן ביקש לקבל הסבר לנושא פתרון חניה ברמה 2 והאם עדיף לדרוש מכפיל חנייה במקרה של רמה 2, או לחילופין במקרה של תמ"א צריך לעודד חנייה בכל הרמות ללא מכפילי חנייה.

• גבי קגנוב הסבירה שבתמ"א 38 לא מאשרים חנייה רמה 3, ומעדיפים מכפיל חנייה, אבל כן מאשרים רמה 2.

• הרב ליברמן ביקש הסבר האם ע"פ התמ"א מותר 25 מ"ר לדירה או לקומה ונענה שהשטח הוא עבור כל דירה.

• 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 החזעה 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 וכיבוי (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מסירת הודעה לחברת הגז.
- אישור מורשה נגישות.
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתיאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים סכמים.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערכות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 9:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

מספר בקשה: 20140713 תיק בניין: 1637

מבקש:

* תלפיות אשדוד בניה והשקעות בע"מ

בעל הנכס:* עו"ד ירון אזולאי בשם דיירי הבנין
שד ירושלים 18 אשדוד**עורך:**

* דיברוב ויקטור

* סאלס שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב קוק 45 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 216 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: מק/117, תמא/38/3, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים (סה"כ 16 יח"ד קיימות) ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות, ו-2 יח"ד בקומת קרקע. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 26/5/15.

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 לקווי בנין קדמי ב-3.0 מ', וצדדי ב-1.0 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			
277.14					1260.10		מגורים		
					1260.10				
0.00% : בניה					1260.10				סה"כ:

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, ו-2 יח"ד בקומת קרקע.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 11/12/14:

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 לקווי בנין קדמי ב-3.0 מ', וצדדי ב-1.0 מ'

לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 26/05/15 התקבלה תכנית מתוקנת:

חוות דעת מח' תשתיות מתאריך 28.07.15

פתרון החניה המוצע (עם תיקונים והערות ע"ג תכנית) מקובל באופן עקרוני. יש לציין שחניות תוכנו לרמת שרות שתיים ומומלץ מאוד לשפר רמת שרות עד כמה שניתן (במסגרת הכנת תכנית להיתר).

• פיתרון חניה משותף לבניינים רב קוק 39, 41, 43, 45

• תכנית עם חוות דעת מח' תשתיות נמצא בתיק הבקשה 20140494

הערות בדיקה

גוש 2066

חלקה 216

מגרש 279

ד/433/12- תבע מאושרת

חלקה 216 מורכבת מ-3 מגרשים, כאשר בכל מגרש קיים בנין.

הוגשו 3 בקשות לכל ה-3 בניינים לחיזוק מכח תמ"א 38/3 : בתכנון זהה.

20140713 – בקשה נוכחית לבנין רח' רב קוק 45 (מגרש 279)

20150305 – לבנין רח' רב קוק 43 (מגרש 278)

20140494 – לבנין רח' רב קוק 41 (מגרש 277)

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

קומת קרקע:

שטח עיקרי מבוקש 163.38 מ"ר

- הוצגו 2 יח"ד בהתאם למסמך המדיניות.

- תוכננה גינה לרווחת הדיירים בסמוך ללובי בהתאם למסמך המדיניות.

- יש להראות קונטור של קומה מעל

- יש להראות קונטור הנמכת ריצפה להריסה.

פיתוח:

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

מידות לקוי בנין....

- חסרה פריסת גדרות

קומות טיפוסיות:

שטח עיקרי קיים לכל קומה – 287.25 מ"ר

שטח מוצע ע"פ תמ"א לכל דירה בדירות 3,4,7,8,11,12,15,16 : 25.61 מ"ר < 25 מ"ר המותרים- יש להקטין ולהתאים

למותר

+ מרפסת 5.4 מ"ר ע"פ חוק המרפסות

שטח מוצע ע"פ תמ"א לכל דירה בדירות 1,5,9,13 : 24.39 מ"ר > 25 מ"ר המותרים

+ מרפסת 5.40 מ"ר ע"פ חוק המרפסות

שטח מוצע ע"פ תמ"א לכל דירה בדירות 2,6,10,14 : 21.45 מ"ר > 25 מ"ר המותרים

+ מרפסת 10.32 מ"ר ע"פ חוק המרפסות

- ממ"דים מוצעים בולטים מעבר לקו בנין חזיתי במרחק של 1.20 מ' מגבול מגרש – מבוקש בהקלה.

- בדירות הקיימות אוורור למטבחים מתבצע דרך מרפסת שירות מוצעת מקורה ולא סגורה.

קומות ה'ו'

מתוכננת בקונטור של קומה טיפוסית שמתחת.
שטח עיקרי מוצע -- 324.41 מ"ר > משטח של קומה טיפוסית מורחבת (337.42 מ"ר)
- בדירות המוצעות אוורור למטבחים מתבצע דרך מסתורי כביסה למסתור כביסה.

קומה חלקית ז'

- הוצגו 2 יח"ד ששטחן העיקרי סה"כ 147.80 מ"ר > 324.41 מ"ר של שטח קומה מתחת. כאשר תכנית קומה ז' 194.01 מ"ר > 404.19 מ"ר תכנית קומה מתחת
- חסר מיקום מזגנים, דודים.
- בית הדירות באזור המטבחים מתוכננת מרפסת ללא גישה לאורור המטבחים של שתי הדירות -- יש לתכנן מטבחים אלו ע"י קיר משותף כך שלא יהיו חללים ללא גישה או למצוא פיתרון חלופי.

חתיכים:

- יש להציג קווי בניין וגבולות מגרש
- יש להתאים את כל החתיכים לתכניות
- יש להראות ק.ק.ט. וק.ק.מ. בכל החתיכים עד לגדרות כולל.

חזיתות:

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

- יש לתקן את מהות הבקשה -- להוסיף תאור של מבנה קיים
 - יש לתקן חישוב שטחים וטבלת שטחים בהתאם
 - יש לרשום בטבלת הקלות את הנוסח שפורסם
 - יש לתקן מפת מדידה -- לסמן גבולות מגרשים ע"פ תבע מאושרת.
 - יש לבקש הסכמת דיירים בעלים במגרשים הסמוכים על כניסה למגרש ושימוש בחניות.
 - יש להראות את השוחות ביוב שמופיעות בתוך קומת קרקע המתוכננת להריסה
 - יש לפרט תכנית פיתוח כנדרשו
 - בכל התכניות יש לתת מידוד לחריגות בניה מעבר לקו בניין ע"פ תבע
- ראה תיקונים נוספים ע"ג תכנית ההגשה שנבדקה.

לסיכום:

ניתן לאשר בכפוף להשלמת גיליון דרישות והערות בדיקה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב וגב' גלבר.
- 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.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מסירת הודעה לחברת הגז.
- אישור מורשה נגישות.
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתיאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים סכמים.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתיאום עם מח' רישוי.
- אישור מחלקת שדות אשפה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 10

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20150305 בתאריך: 31/08/2015

מספר בקשה: 1637 תיק בניין:

מבקש:

* תלפיות אשדוד בניה והשקעות בע"מ

בעל הנכס:* עו"ד ירון אזולאי בשם דיירי הבנין
שד ירושלים 18 אשדוד**עורד:**

* דיברוב ויקטור

* סאלס שלומי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב קוק 43 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 216 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: מק/117, תמא/38/3, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38, תמא/38/1
תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים (סה"כ 16 יח"ד קיימות) ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות, ו-2 יח"ד בקומת קרקע. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 23/7/15.

ביום 19/7/15 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 לקווי בנין קדמי ב-3.0 מ', וצדדי ב-1.0 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			
250.62			654.72		1161.28		מגורים		
			654.72		1161.28				
0.00% : %בניה			654.72		1161.28		סה"כ:		

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, ו-2 יח"ד בקומת קרקע.

עפ"י דו"ח ביקוח מתאריך 12.05.15:

המבוקש לא בנוי.

בתאריך 19/07/15 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 לקווי בנין קדמי ב-3.0 מ', וצדדי ב-1.0 מ' לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 23/07/15 התקבלה תכנית מתוקנת:

חוות דעת מח' תשתיות מתאריך 28.07.15

פתרון החניה המוצע (עם תיקונים והערות ע"ג תכנית) מקובל באופן עקרוני. יש לציין שחניות תוכננו לרמת שרות שתיים ומומלץ מאוד לשפר רמת שרות עד כמה שניתן (במסגרת הכנת תכנית להיתר).

- פיתרון חניה משותף לבניינים רב קוק 39, 41, 43, 45
- תכנית עם חוות דעת מח' תשתיות נמצא בתיק הבקשה 20140494

הערות בדיקה

גוש 2066

חלקה 216

מגרש 279

ד/12/433- תבע מאושרת

- חלקה 216 מורכבת מ-3 מגרשים, כאשר בכל מגרש קיים בנין.
- הוגשו 3 בקשות לכל ה-3 בניינים לחיזוק מכח תמ"א 38/3: בתכנון זהה.
- 20150305 - בקשה נוכחית לבנין רח' רב קוק 43 (מגרש 278)
- 20140713 - לבנין רח' רב קוק 45 (מגרש 279)
- 20140494 - לבנין רח' רב קוק 41 (מגרש 277)
- הוצגה תכנית פיתוח וחניות משותף לכל המגרש עבור כל ה-3 הבניינים.

קומת קרקע:

שטח עיקרי מבוקש 163.38 מ"ר

- הוצגו 2 יח"ד בהתאם למסמך המדיניות.
- תוכננה גינה לרווחת הדיירים בסמוך ללובי בהתאם למסמך המדיניות.
- יש להראות קונטור של קומה מעל
- יש להראות קונטור הנמכת ריצפה להריסה.
- פיתוח:
- יש להציג תכנית פיתוח כנדרש: קוי גובה, שיפועים, ניקוזים, מפלסים, צמחיה, גדרות, חומרי גמר למשטחים, מידות לקוי בנין....
- חסרה פריסת גדרות

קומות טיפוסיות:

שטח עיקרי קיים לכל קומה - 287.25 מ"ר
שטח מוצע ע"פ תמ"א לכל דירה בדירות 3,4,7,8,11,12,15,16 : 25.61 מ"ר < 25 מ"ר המותרים - יש להקטין ולהתאים למותר

- + מרפסת 5.4 מ"ר ע"פ חוק המרפסות
- שטח מוצע ע"פ תמ"א לכל דירה בדירות 1,5,9,13 : 24.39 מ"ר > 25 מ"ר המותרים
- + מרפסת 5.40 מ"ר ע"פ חוק המרפסות
- שטח מוצע ע"פ תמ"א לכל דירה בדירות 2,6,10,14 : 21.45 מ"ר > 25 מ"ר המותרים
- + מרפסת 10.32 מ"ר ע"פ חוק המרפסות
- ממ"דים מוצעים בולטים מעבר לקו בנין חזיתי במרחק של 1.20 מ' מגבול מגרש - מבוקש בהקלה.
- בדירות הקיימות אוורור למטבחים מתבצע דרך מרפסת שירות מוצעת מקורה ולא סגורה.

קומות ה"י

מתוכננת בקונטור של קומה טיפוסית שמתחת.

שטח עיקרי מוצע – 324.41 מ"ר > משטח של קומה טיפוסית מורחבת (337.42 מ"ר)
 - בדירות המוצעות אורור למטבחים מתבצע זרך מסתורי כביסה למסתור כביסה.
קומה תלקית ז'

- הוצגו 2 יחיד ששטחן העיקרי סה"כ 147.80 מ"ר > 324.41 מ"ר של שטח קומה מתחת. כאשר תכנית קומה ז' 194.01 מ"ר > 404.19 מ"ר תכנית קומה מתחת
- חסר מיקום מזגנים, דודים.
- בית הדירות באזור המטבחים מתוכננת מרפסת ללא גישה לאורור המטבחים של שתי הדירות – יש לתכנן מטבחים אלו ע"י קיר משוטף כך שלא יהיו חללים ללא גישה או למצוא פיתרון חלופי.

חתכים:

- יש להציג קווי בניין וגבולות מגרש
- יש להתאים את כל החתכים לתכניות
- יש להראות ק.ק.ט. וק.ק.מ. בכל החתכים עד לגדרות כולל.

חזיתות:

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

- יש לתקן את מהות הבקשה – להוסיף תאור של מבנה קיים
 - יש לתקן חישוב שטחים וטבלת שטחים בהתאם
 - יש לרשום בטבלת הקלות את הנוסח שפורסם
 - יש לתקן נפת מדידה – לסמן גבולות מגרשים ע"פ תבע מאושרת.
 - יש לבקש הסכמת דיירים בעלים במגרשים הסמוכים על כניסה למגרש ושימוש בחניות.
 - יש להראות את השוחות ביוב שמופיעות בתוך קומת קרקע המתוכננת להריסה
 - יש לפרט תכנית פיתוח כנדרשו
 - בכל התכניות יש לתת מידוד לתריגות בניה מעבר לקו בניין ע"פ תבע
- ראה תיקונים נוספים ע"ג תכנית ההגשה שנבדקה.

לסיכום:

ניתן לאשר בכפוף להשלמת גיליון דרישות והערות בדיקה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר, מר גרשוב וגב' גלבר.
- 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.
- 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 וכיוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מסירת הודעה לחברת הגז.
- אישור מורשה נגישות.
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתיאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים סטטיים.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק וכידוד אקוסטי
- עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 11:

מספר בקשה: 20150218 תיק בניין: 6381

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

מבקש:

הגשה 31/03/2015

* אירנשטיין מנה בית פרויקטים.

בעל הנכס:* עו"ד אפרים גרידינגר עפ"י יפוי כח מהדיירים
מאיר בעל הנס 30 אשדוד**עורך:**

* רוזנפלד הוגו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שפירא אברהם 17 אשדוד

שטח מגרש: 1098.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 65 מגרש: III (חלק) יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: מק/117, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

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

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

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

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 11/6/15.

ביום 24/07/15 פורסמו ההקלות:

פרסום הודעה מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד:

חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 10 יח"ד ב- 2.5 קומות

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

קווי הבניין הקדמי והצדדיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 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			
	14	16							

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

הערות בדיוק:

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

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

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

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 20.04.15: המבוקש טרם בנוי.

ביום 24/07/15 פורסמו ההקלות:

פרסום הודעה מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד:

חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 10 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות. סה"כ

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

קווי הבניין הקדמי והצדדיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.

לא התקבלו התנגדויות

התקבלו בתאריך 15.02.15 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 11.6.15:

בתאריך 14.07.15 התקבלה חו"ד מח' תשתיות על פתרון החניה:

" פתרון חניה המוצע מקובל עלי באופן עקרוני וזאת בתנאי שיוסדר נושא זיקת הנאה בין המגרשים לצורך מעבר רכב וניקוז מי גשם"

שטחים:

שטח שרות מבוקש בקומת מרתף 26.40 מ"ר עבור חדר משאבות, מאגר מים ופיר מעלית.
שטח מבוקש בקומת עמודים עבור 3 יח"ד 333.41 מ"ר < 192.49 מ"ר המותרים המהווים מחצית מתכנית קומת קרקע. **חריגה 140.92 מ"ר**. יש להתאים למותר, כאשר שטח דירה לא יפחת מ- 75 מ"ר ברוטו. **הדבר חורג ממסמך מדיניות. במקרה הנ"ל לא רואים לנכון לסטות ממנו.**
שטח מוצע לתוספת לקומה 99.84 מ"ר > 100 מ"ר המותרים (4 יח"ד * 25 מ"ר)
שטח מוצע לקומה 5 ו-6 נוספות חדשות 336.58 מ"ר בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת
שטח מוצע בקומה שביעית חלקית 169.41 מ"ר < 168.29 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה.
חריגה 1.12 מ"ר

- במגרש חלה תב"ע 14/107/03/3 אשר יצרה מגרש אחד הכולל 3 חלקות שונות. הושלם 66% הסכמת דיירים של החלקה הרלוונטית בלבד, ובעת ביצוע הפרסום נשלחו מכתבים לבעלי הזכות בנכס במגרשים הגובלים.
- התכנון המוצע כולל 3 יח"ד בקומת הקרקע, דבר המקטין את השטח המשותף לרווחת הדיירים. על המבקש להתאים את התכנית למסמך מדיניות לרבות ביטול יח"ד, הגדלת שטח הלובי וכו'.
- כמו כן, יש לעבור ליווי תכנוני מול מח' תכנון על גודל דירות בקומת שביעית חלקית, גינון לרווחת הדיירים בצמוד ללובי, תכנון חדר הכושר, מיקום מסתורי כביסה וכו'.
- יש להתאים את השטחים המבוקשים לשטחים המותרים במסגרת תמ"א.
- קונטור קומות חדשות אינו תואם לקונטור קומה טיפוסית מורחבת, יש לתקן.
- יש להשלים קו בניין לפי תב"ע וקו חריגה מותרת לפי תמ"א, בכל התכניות.
- יש להציג טבלת ריכוזי בניה כמקובל, הכולל את סך השטחים שנוספו במסגרת תמ"א ובמסגרת חוק המרפסות.
- יש להשלים פתרון אוורור לחדרים רטובים ולמטבחים בקומות הקיימות והחדשות. כמו כן, יש למנות יועץ מיזוג אוויר.
- יש לבטל קורות מרחפות.
- לא ברורה הגישה אל קומת המרתף שנוצרה עבור חדר משאבות ומאגר מים. יש להציג גישה דרך קומת הקרקע
- יש להתאים בין חתכים וחזיתות לתכנית המבנה.
- הערות גרפיות: יש לתקן מיקום מסתורי כביסה. יש להשלים מיקום דודי שמש ומנוע מזגנים. יש להשלים קו קומות מעל ולסמן חלל עבור כמקובל. יש להשלים מידות לפתחים. יש להציג תכנית גג עליון במלואה.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בהתאמה למסמך המדיניות ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכתו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגבי גלבר.
- הרב ליברמן שאל אם בבניין היו דירות קטנות של 60 מ"ר האם אנחנו דורשים שכל דירה תהיה לא פחות מ 75 מ"ר.
- כמו כן, ביקש הסבר לנושא קורות מרחפות, ומדוע מרפסות סוכה חייבות עם קורות.

- אדר' נער הסביר תמיד נמצאו פתרונות יצירתיים.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בהתאמה למסמך המדיניות ובכפוף 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 מסירת הודעה לחברת הגז.
- אישור מורשה נגישות.
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים סכמים.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

עבודות ההריסה בחלק המסומן בקומה העליונה יבוצעו כתנאי למתן תעודת גמר באופן שיאפשר מתן טופס 4 לשאר חלקי המבנה, וזאת בכפוף להגשת תכנית להסדרת הקומה העליונה (ככל שהדבר אפשרי) ובכפוף לקיום התנאים הבאים:

1. איסור שימוש בחלק המיועד להריסה ואטימתו עד לביצוע עבודות ההריסה על פי ההיתר.
2. חתימת המבקש על התחייבות מתאימה לקיום התנאי האמור ולביצוע עבודות ההריסה עד למועד החוקי להוצאת תעודת גמר, והפקדת ערבות בנקאית בסך שיקבע ע"י ס/מנהל אגף רישוי ופיקוח לקיום ההתחייבות.

רקע:

המבנה המבוקש קיים בשלב שלד מתקדם. למבנה יצא היתר משנות ה-90. היתר הבניה כולל קומות מרתף ו-3 קומות של מבנה תעשייה ומלאכה. המבנה נבנה בסטייה מההיתר לרבות תוספת אגף נוסף בקו בניין 0. למבנה לא יצא טופס 4 עקב חריגת בניה. בשנת 2012 קיבלה תוקף תכנית 2246/מק/3 המסדירה קו בניין בלבד לא שינוי בסך הזכויות המורשות במגרש. על מנת להכשיר את כל הבניה במגרש לרבות החריגה יש חוסר בזכויות הבניה בסך כ-150 מ"ר.

שטחים:

שטח עיקרי קיים בהיתר בניה עבור 3 קומות כולל הקלה של 6% - 1272.60 מ"ר = 126%
שטח שרות המותר עבור מלאכה ותעשייה זעירה - 15% משטח במבוקש לבניה - 190.89 מ"ר
שטח עיקרי קיים בקומת קרקע - 421.36 מ"ר, שטח שרות מוצע בקומת קרקע - 79.80 מ"ר. סה"כ שטח הקומה עיקרי קיים + שרות מוצע = 501.16 מ"ר 49.62%
שטח שרות מוצע בקומת ביניים - 79.80 מ"ר.
שטח עיקרי קיים + מוצע בקומה א' - 488.45 מ"ר 48.36%, שטח שרות מוצע בקומת קרקע - 12.71 מ"ר. סה"כ שטח הקומה עיקרי קיים + שרות מוצע = 501.16 מ"ר 49.62%
ביטל קומה ב' לצורך הכשרת קומות תחתונות של הבניין - שטח עירי קיים בהיתר - 424.20 מ"ר
סה"כ שטח שרות טכני על הגג - 22.64 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי קיים + מבוקש בכל הקומות - 909.81 מ"ר
סה"כ שטח עירי קיים + מוצע בקומות מעל פני הקרקע - 172.32 מ"ר
בתאריך 30.04.15 בוצע פרוסום להקלה - לא התקבלו התנגדויות!
הקלה לניוד שטח עיקרי בשיעור של 150 מ"ר מקומה ב' המיועדת להריסה לקומות קרקע וקומה א' לצורך הגדלת גודל הקומות מ-40% המותרים לפי תכנית 2246/מק/3 ל-55% במסגרת התכנית המרבית המותרת.
ניתן לאשר את המבוקש בתנאים המפורטים ותיקון הבקשה עפ"י הערות ע"ג התוכנית.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ל ד ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגב' גלבר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

24/11/2014

- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי אי השימוש ואטימת הקומה בסכום שיקבע ע"י סגן
- מנהל אגף רישוי ופיקוח.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

•

סעיף 13:

מספר בקשה: 20130647 תיק בניין: 27

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

מבקש:

הגשה 01/09/2013

* אבו יחיאל חבי' לבניה בע"מ

בעל הנכס:* אבו יחיאל חבי' לבניה בע"מ
האורגים 16 אשדוד* אוניל חבי' לבניה בע"מ
ז'בוטינסקי 35 רמת גן* חירון מסחר השקעות ומבני ציבור בע"מ
דרך בן צבי 20 תל אביב - יפו**עורך:**

* אפריאט ערן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הבושם 41 אשדוד

שטח מגרש: 70321.00 מ"ר שטח בניה מותר: 112513.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2451 חלקה: 14 מגרש: 14 יעוד: תעשייה

תכנית: 31/114/03/3, תאוח/101, 62/101/02/3, 22/101/02/3, 14/114/03/3, 20/101/02/3, 101/02/3, 114/03/3, ד/357/ה

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה בניה חדשה

מהות הבקשה

דיון נוסף בהקמת מבנה לוגיסטי ואחסנה סייטונאית.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 9/6/15.

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			
313.20			250.85		1497.35				
			250.85		1497.35				
0.00% : %בניה			250.85		1497.35		סה"כ:		

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201508 מ: 25/02/15 הוחלט:
לא ניתן לבדוק את הבקשה כפי שהיא מוגשת מאחר ויש ריבוי בקשות על אותו מגרש ואין פתרונות
כוללים למגרש מבחינה תחבורתית, הסדרי התנועה והתניות במגרש.

מבוקש: הקמת מבנה לוגיסטי ואחסנה סייטונאית.
בתאריך 09.06.15 התקלה תכנית מתוקנת: הכוללת לפי החלטות ועדה במגרש הנ"ל את נספח תנועה וחניה מאושר
ע"י מחלקת תשתיות עבור כל הבקשות במגרש הנ"ל לרבות מבנים חדשים ובקשות לשימושים חורגים. הנספח הנ"ל
מקובל ע"י כל בעלי זכות בנכס במגרש וחתום על ידם.

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

- ההודעה הומלצה בפני הוועדה המחוזית וטרם פורסמה.

שטח מגרש – 54,484 מ"ר

שטח מכסימלי מותר לקומה – 40% משטח המגרש = 21.700 מ"ר
 שטח עיקרי קיים בקומת קרקע – 9536.11 מ"ר
 בקשה 20120766 לתוספת בקומת קרקע של 992.20 מ"ר אשר אושרה בוועדה – טרם קיבלה היתר.
 בקשה 20140414 לתוספת בקומת קרקע של 7049.62 מ"ר אשר מיועדת לדיון בוועדה.
 שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע – 1258.87 מ"ר
 סה"כ עיקרי קיים + מוצע + בקשות נוספות בקומת קרקע – 18836.80 מ"ר > 21700 מ"ר המותרים
 שטח עיקרי קיים בקומה א' – 590 מ"ר
 בקשה 20140414 לתוספת בקומה א' של 344.28 מ"ר אשר מיועדת לדיון בוועדה.
 שטח עיקרי מוצע בקומה א' – 238.48 מ"ר
 סה"כ עיקרי קיים + מוצע + בקשות נוספות בקומה א' – 934.28 מ"ר > 21700 מ"ר המותרים
 שטח שרות קיים בקומת קרקע – 1190.11 מ"ר
 בבקשה 20140414 שטח שרות מבוקש בקומת קרקע – 504.12 מ"ר
 שטח שרות מוצע בקומת קרקע – 235.37 מ"ר
 סה"כ שטח שרות מוצע + קיים + בקשות נוספות – 1426.08 מ"ר
 שטח שרות קיים בקומה א' – 1223.04 מ"ר
 בבקשה 20140414 שטח שרות מבוקש בקומה א' – 59.45 מ"ר
 שטח שרות מוצע בקומה א' – 15.48 מ"ר
 סה"כ שטח שרות מוצע + קיים + בקשות נוספות – 1238.52 מ"ר
 כמו כן מבוקשת גם פרגולה מבטון בשטח של 313.20 מ"ר
 כל המבוקש נמצא במסגרת השטח המותר, בגובה המותר ובתחום קווי הבניין.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201518 מ: 16/07/15 הוחלט:
 לא לאשר הבקשה מאחר ומדובר ביעוד העומד בסתירה למגמה תכנונית להפיכת אזור התעשייה
 הבינונית לאזור מסחר, בילוי, תעסוקה ושימושים ציבוריים (התואם כורח המציאות בשטח), כאשר
 מגמה זו מצויה בהליכים מתקדמים לקראת פרסום לפי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה.

ביום 18/8/15 התקבל מכתב מהיזם שבו מבוקש בקשה להוצאת היתר ע"פ התכליות המותרות ולא בהתאם לסעיף
 77-78.

המכתב כולל התחייבות היזם לשינוי והתאמת המבנה לאחר סעיף 77-78 לתכליות ולהוראות העתידיות באזור.

המלצות מהנדס הועדה:

- לאשר הבקשה בתנאים הבאים:
- 1. חתימת היזם על התחייבות מול היועץ המשפטי להבטחת האמור להעיל.
- 2. ליווי תכנוני שיבטיח התאמת המבנה לתכנית התקפה והמתוכננת.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליכרמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגב' גלבר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- לאשר הבקשה בתנאים הבאים:
- 1. חתימת היזם על התחייבות מול היועץ המשפטי להבטחת האמור להעיל.
- 2. ליווי תכנוני שיבטיח התאמת המבנה לתכנית התקפה והמתוכננת.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימות בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תכנית ארגון אתר הכניה 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.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אצא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- בבית שימוש ציבורי תתוקן יחידת החלטה גם במדור הגברים וגם במדור הנשים לשימוש הציבור, בהתאם
- לתקן ישראלי ת"י 5115 חלק 3 - יחידות החתלה.
- אישור תאגיד מים וכיוב (יובלים אשדוד).
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח).
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 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.
- חתימת התחייבות מול היועץ המשפטי להתאמת המבנה לתכליות ולשימושים המותרים ע"פ 77-78.

סעיף: 14	מספר בקשה: 20140414	תיק בניין: 27
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015		

מבקש:

* ש.אל ציוד טכני בע"מ

בעל הנכס:

* אוניל בנייה בע"מ

ז'בוטינסקי 35 רמת גן

* חב' אבו יחיאל

האורגים 16/6 ת.ד. 15023 אשדוד

* חירון מסחר והשקעות מבני תעשייה בע"מ

דרך בן צבי 20 תל אביב - יפו

* ש.אל ציוד טכני בע"מ

המרכבה 36 חולון

עורך:

* עשור ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הבוסם 41 אשדוד**שכונה: אזור תעשייה בינונית (2)**

שטח מגרש: 70321.00 מ"ר שטח בניה מותר: 112513.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2451 חלקה: 14 מגרש: 14 יעוד: תעשייה;

חלקה: 2

ותכנית: 31/114/03/3, תאוח/101, 62/101/02/3, 22/101/02/3,

20/101/02/3, 14/114/03/3, 14/114/03/3, 101/02/3, ד/357/ה

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**דיון נוסף הקמת מבנה אחסון והפצה כולל ביתן שומר מאגר מים וחדר משאבות.****ע"פ תכנית מתקנת מיום 9/6/15.**

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			
					8469.59		תעשייה/מלאכה		
					8469.59				
סה"כ:					8469.59				
0.00% : %בניה									

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201423 מ: 17/09/14 הוחלט:

לא ניתן לבדוק את הבקשה כפי שהיא מוגשת מאחר ויש ריבוי בקשות על אותו מגרש ואין פתרונות כוללים לכל המגרש.

- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית מתקנת הכוללת את כל המבוקש במגרש או לחילופין בקשות נפרדות כאשר ברקע ניתן לראות את כל הבקשות כולל כל הפתרונות הנדרשים.

מבוקש: הקמת מבנה אחסון והפצה כולל ביתן שומר מאגר מים וחדר משאבות.

בתאריך 09.06.15 התקבלה תכנית מתקנת: הכוללת לפי החלטות וועדה במגרש הנ"ל את נספח תנועה וחניה מאושר ע"י מחלקת תשתיות עבור כל הבקשות במגרש הנ"ל לרבות מבנים חדשים ובקשות לשימושים חורגים. הנספח הנ"ל מקובל ע"י כל בעלי זכות בנכס במגרש וחתום על ידם.

- בשלב זה הוועדה המקומית הכינה הודעה לפי סעיף 77-78 לכל אזור תעשייה בינונית שמטרת

התכנית העתידית הוא שינוי מגמה של כל האזור והפיכתו לאזור מסחר, בילוי, תעסוקה ושימושים ציבוריים.

- ההודעה הומלצה בפני הוועדה המחוזית וטרם פורסמה.

שטח מגרש – 54,484 מ"ר

שטח מכסימלי מותר לקומה – 40% משטח המגרש = 21.700 מ"ר

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע – 9536.11 מ"ר + ברשות נספות במגרש 2251.07 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי קיים בקומת קרקע – 11787.18 מ"ר

שטח עיקרי מוצע בקומת קרקע 7049.62 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים = 18836.80 מ"ר > 21700 מ"ר

שטח עיקרי קיים בקומה א' – 590 מ"ר + ברשות נספות במגרש 238.48 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי קיים בקומת קרקע – 828.48 מ"ר

שטח עיקרי מוצע בקומה א' 344.28 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים = 1172.76 מ"ר > 21700 מ"ר

שטח עיקרי מוצע בקומה ב' – 118.47 מ"ר

שטח עיקרי מוצע בקומה ג' – 957.22 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע בכל הקומות – 8469.59 מ"ר

שטח שרות קיים בהיתר + כל הבקשות הנוספות בקומת קרקע – 1190.71 + 235.37 = 1426.08 מ"ר

שטח שרות מוצע בקומת קרקע – 504.12 מ"ר

סה"כ שטח שרות מוצע + קיים בקומת קרקע – 1930.20 מ"ר

שטח שרות קיים בהיתר + כל הבקשות הנוספות בקומה א' – 1223.04 + 15.48 = 1238.52 מ"ר

שטח שרות מוצע בקומה א' – 59.45 מ"ר

סה"כ שטח שרות מוצע + קיים בקומה א' – 1297.97 מ"ר

שטח שרות מוצע בקומה ג' – 44.20 מ"ר

כל המבוקש נמצא במסגרת השטח המותר, בגובה המותר ובתחום קווי הבניין.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201518 מ: 16/07/15 הוחלט:

לא לאשר הבקשה מאחר ומדובר ביעוד העומד בסתירה למגמה תכנונית להפיכת אזור התעשייה הבינונית לאזור מסחר, בילוי, תעסוקה ושימושים ציבוריים (התואם כורח המציאות בשטח), כאשר מגמה זו מצויה בהליכים מתקדמים לקראת פרסום לפי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה.

ביום 18/8/15 התקבל מכתב מהיזם שבו מבוקש בקשה להוצאת היתר ע"פ התכליות המותרות ולא בהתאם לסעיף 77-78.

המכתב כולל התחייבות היזם לשינוי והתאמת המבנה לאחר סעיף 77-78 לתכליות ולהוראות העתידיות באזור.

המלצות מהניס הוועדה:

- לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

1. חתימת היזם על התחייבות מול היועץ המשפטי להבטחת האמור להעיל.

2. ליווי תכנוני שיבטיח התאמת המבנה לתכנית התקפה והמתוכננת.

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

מ מ ה ל י ה ד י ו ן

◦ נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגב' גלבר.

◦ ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

1. חתימת היזם על התחייבות מול היועץ המשפטי להבטחת האמור להעיל.

2. ליווי תכנוני שיבטיח התאמת המבנה לתכנית התקפה והמתוכננת.

- ההיתר יצא 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 מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אג"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- בבית שימוש ציבורי תתוקן יחידת החלתה גם במדור הגברים וגם במדור הנשים לשימוש הציבור, בהתאם
- לתקן ישראלי ת"י 5115 חלק 3 - יחידות החתלה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתיאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון כודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 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.
- חתימת התחייבות מול היועץ המשפטי להתאמת המבנה לתכליות ולשימושים המותרים ע"פ 77-78.

סעיף: 15	מספר בקשה: 20150212	תיק בניין: 4075
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015		

מבקש:

הגשה 26/03/2015

* מאייער ברוך בשם הדיירים

בעל הנכס:

* מאייער ברוך בשם הדיירים
אליעזר בן הורקנוס 2/3 אשדוד

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ז

כתובת הבניין: אליעזר בן הורקנוס 2 אשדוד

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, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תלר/223,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת ממד"ס, חדרים ומרפסות ל-3 יח"ד בעמודה אחת בקומות א-ג, בדירות מס': 3,7,11, בבנין
מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

ביום 31/5/15 פורסמו הקלות:

1. הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקו בנין צדדי.

2. הקלה מקו בנין קדמי לצורך בניית מרפסות בשיעור של 40% ועד 2 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		מגורים	83.54		37.62				39.12
			83.54		37.62				
סה"כ:			83.54		37.62		%בניה: 0.00%		

הערות בדיוק:

מבוקש תוספת ממ"דים, חדרים ומרפסות עבור 3 יח"ד בעמודה אחת בקומות א-ג.
בדירות מס' 3,7,11 בבנין מגורים קיים בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים.

ע"פ דיווח הפיקוח מתאריך 29/3/15 המבוקש טרם בנוי.

תביע קובעת מגרש/3/במ/115, שטח מגרש 3992 מר, אזור מגורים ג',
מס' יח"ד קיים- 64 יח"ד, ישנה הסכמה של 100% מהדיירים.

שטח עיקרי נותר ליח"ד: 28.30 מ"ר,

מבוקש תוספת ממ"דים בקומה א' ב' ו' עבור 3 יח"ד אשר שטח הממ"ד: 12.54 מ"ר

מעבר לקו בנין צדדי ומרפסת מעבר לקו בנין קדמי- פורסמה הקלה.

מבוקש ביטול מסתור כביסה – לא ניתן לאשר מאחר ומבטל אורזור של מטבח קיים – בניגוד לחוק התכנון והבנייה.

קיים אישור מח' תשתיות לעניין עמודים בק. קרקע וחניות קיימות.

הקלות מבוקשות:

הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקו בנין צדדי.

הקלה מקו בניין קדמי לצורך בניית מרפסות בשיעור של 40% ועד 2 מ'.
בוצע פרסום כחוק ונשלחו הודעות, פרסום אחרון בתאריך 31/5/15, לא התקבלו התנגדויות.

הערות לתכנית:
יש לציין מס' דירות בקומות המבוקשות.
יש להציג קווי בניין וגבולות מגרש בכל החזיתות והחלקים.

לסיכום:

1. ניתן לאשר תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין במסגרת הקלה ומרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 1.2 מ'.
2. לא ניתן לאשר מרפסת מעבר לקו בנין צדדי – מהווה סטייה ניכרת.
3. לא ניתן לאשר ביטול מסתור כביסה המבטח אוורור טבעי של מטבח קיים – בניגוד לחוק התכנון והבניה.

בודקת הבקשה: בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר בניית ממ"דים, וחדרים בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
2. לאשר בניית מרפסות מעבר לקו בנין קדמי בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובתיאום עם מח' רישוי.
3. לא לאשר בניית מרפסת מעבר לקו בנין צדדי המהווה סטייה ניכרת.
4. לא לאשר ביטול מסתור כביסה הנוגד את חוק התכנון והבניה לעניין אוורור המטבח הקיים.

מהלך הדיון

- הרב ליברמן ביקש להוריד את הבקשה מסדר היום.

החלטת הועדה

לבקשת הרב ליברמן הבקשה ירדה מסדר היום.

מספר בקשה: 20140457	תיק בניין: 2601
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015	

סעיף: 16**מבקש:**

* סבג משה

בעל הנכס:

* סבג משה

הדולפין 12 אשדוד

עורך:

* ברינבוים אמיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הדולפין 12 אשדוד

שטח מגרש: 1576.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2250.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 191 מגרש: 14

תכנית: 104/03/3, 17/104/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים סגירת מרפסת קיימת

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

סגירת שתי מרפסות בקומה ה' (קומה אחרונה) בדירה קיימת.

ביום 7/7/15 פורסמה הקלה כמותית 6% משטח המגרש בשיעור של 27 מ"ר לצורך סגירת מרפסת

קיימת בקומה ה' בבית משותף קיים בן 5 קומות מעל קומת קרקע.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					26.85		מגורים		
					26.85				
%בניה: 0.00%					26.85		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת שטחים בקומה ה' ע"י סגירת מרפסות עבור יח"ד בבית משותף קיים בהיתר.
ע"פ דיווח הפיקוח מתאריך 10/9/14 המבוקש טרם בנוי.

תביע קובעת מגרש 17/104/03/3, אזור מגורים ב' (משנה 3),
יחס הונכנית לתכנית ראשית: כל תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת מס' ד/455, ג/455, ד/455 ופרט לאותם עניינים שנקבעו בתכנית זו אחרת.

שטח מגרש 1576 מ"ר, סה"כ 18 יח"ד - קיימות חתימות של כל בעלי הזכות בנכס.
שטח מקסי מותר בקומה: 31.70%, שטח עיקרי מקסי לקומה: 500 מ"ר,
סה"כ שטח עיקרי מרבי: 142.76% (= 2250 מ"ר).
שטח עיקרי קיים ק. קרקע: ללא שינוי.
שטח עיקרי קיים ק. א: 454.54 מ"ר, 28.9% משטח המגרש.
שטח עיקרי קיים ק. ב: 454.54 מ"ר,
שטח עיקרי קיים ק. ג: 454.54 מ"ר,
שטח עיקרי קיים ק. ד: 454.54 מ"ר,
שטח עיקרי קיים קומה ה': 313.13 מ"ר, מבוקש: 26.85 מ"ר, סה"כ: 339.98 מ"ר,
המהווה 21.5% > 31.7% לקומה.
סה"כ לכל הבניין עיקרי קיים ומבוקש: 2158.14 מ"ר המהווה 136.93% > 142.76% המותרים.

אין שינוי בקווי בניין.

סה"כ שטח עיקרי מותר במגרש 2250 מ"ר – 2130.69 מ"ר שטח עיקרי קיים = 119.31 מ"ר,
 119.31 / 18 יח"ד = 6.63 מ"ר נותר ליח"ד + הקלה כמותית 6% בשיעור של 27 מ"ר,
 סה"כ שטח עיקרי מבוקש ליח"ד מס' 18 : 26.85 מ"ר, אין בעיה בשטחים.

הקלה מבוקשת:

מבוקשת הקלה כמותית 6% משטח המגרש בשיעור של 27 מ"ר לצורך סגירת מרפסת קיימת בקומה ה' בבית משותף קיים בן 5 קומות מעל קומת קרקע.
 התקבל פרסום כחוק, פרסום אחרון בתאריך 7/7/15, ללא התנגדויות.

יש להציג התכנית ממוחשבת וברורה כולל מידות ומפלסים כנדרש.
 יש להציג חתך מקומי דרך סגירת המרפסת המבוקשת לכיוון אורך ורוחב.
 יש להציג קווי בניין וגבולות מגרש ע"ג תכנית.
 הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.
חומרי גמר בתיאום עם מח' תכנון.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להיטל השבחה בגין ההקלה המבוקשת ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות.
 בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגבי גלבר.
- 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 כנכס.
- 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 כניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 17	מספר בקשה: 20140388	תיק בניין: 3967
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015		

מבקש:

* הפטקה אברהם

הגשה 12/06/2014

בעל הנכס:

* הפטקה אברהם

היסמין 4/4 אשדוד

* הפטקה חנה

היסמין 4 דירה 4 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: היסמין 4 אשדוד**שכונה: 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, 3/מק/117, תמא/3/38, 118/מק, תמא/10/ד/10, 116/מק, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, תמא/35

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת 2 חדרים ושינויים פנימיים + סגירת ותוספת שטח למרפסת שרות + מרפסת נוספת לא מקורה לדירה מס' 4 שבקומה ב' בבית קיים בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים.

ביום 12/6/15 פורסמה הקלה מהוראות תב"ע לעניין בניית תוספת ליח"ד אחת במקום בנייה במבנן

אחיד. בבניין משותף למגורים קיים ע"ג קומת עמודים.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					26.79		מגורים		
					26.79				
0.00% : %בניה			26.79			סה"כ:			

הערות בדיווח:

מבוקשת תוספת 2 חדרים ושינויים פנימיים + סגירת ותוספת שטח למרפסת שרות + מרפסת נוספת לא מקורה לדירה מס' 4 שבקומה ב' בבית קיים בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים.

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 16.6.2014 :

המבוקש- (תוספת במ"ר, חדר ומרפסת לדירה מס' 4) - טרם בנוי.

הערות מח' רישוי:

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, ומיקום ומידות תוספות הבניה. "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 B. **מבוקש פרסום להקלה.**

הקלה מהוראות תב"ע לעניין בניית תוספת ליח"ד אחת במקום בנייה במבנן אחיד. בבניין משותף למגורים קיים ע"ג קומת עמודים.

בוצעו פרסומים בעיתונות, וכמו כן פרסום אחרון בתאריך 12/06/2015. וכמו כן לא התקבלו התנגדויות.

שטח עיקרי

שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת : $5726/2$ מ"ר = 2863 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בהיתר מס' $6483=2250.84$ מ"ר.

$612.16=2250.84-2863$ מ"ר

הפרש שנותר : 612.16 מ"ר/ 24 יח"ד = 25.5 מ"ר – סה"כ שטח עיקרי המותר ליח"ד.

שטח עיקרי בתוספת 2 חדרים : 24.22 מ"ר

שטח עיקרי בתוספת למרפסת שרות – 2.57 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מבוקש: 26.79 מ"ר.

26.79 מ"ר < 25.5 מ"ר

לא ניתן לאשר סגירת מרפסת שירות-קיימת חריגה מהשטחים הנותנים ליח"ד ובניגוד לחוק התכנון והבניה לעניין אוורור המטבח וחדרי רחצה, ומהווה פגיעה עיצובית בבניין.

שטח שרות מוצע בקומה מפולשת – 25.5 מ"ר.

שטח שרות קיים בקומה מפולשת : 586.71 מ"ר.

שטח שרות מותר בקומת קרקע : $2147/2$ מ"ר = 1073.5 מ"ר.

586.71 מ"ר – 1073.5 מ"ר = 486.79 מ"ר – נותר לניצול – מתאים.

קווי בניין :

המבוקש מוצע בתוך קווי הבניין.

מרפסת :

מבוקשת מרפסת גדולה מהמופיע בתכנית הבינוי המחייב לעניין מידות המרפסות.

שטח מרפסת קיים מבוקש סה"כ

4.5 מ"ר 7.5 מ"ר 12 מ"ר

12.0 מ"ר – מותר סה"כ שטח מרפסות לדירה ע"פ חוק המרפסות – מתאים למותר.

המרפסת לא ניתנת לסגירה בעתיד. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו.

קווי בניין :

המבוקש מוצע בתוך קווי הבניין

הערות לעדכון :

יש לעדכן טבלת חישובי שטחים.

יש לציין שמות רחובות , קווי בנין , גבול מגרש בכל התכניות.

יש להורות פתרון אוורור לשירותים.

יש להורות ניקוזים במרפסות.

יש להראות חתך לפני חזיתות.

יש להתאים חזיתות לתוכנית.

יש להוסיף בקומה ג' מעל יציאה למרפסת מפלסי חלונות : עליון ותחתון

יש לבטל גגון במרפסת קיימת.

ראה הוראות על גבי התוכנית.

המלצה :

לאשר הבקשה באופן חלקי :

א. ניתן לאשר תוספת 2 חדרים ושינויים פנימיים + מרפסת נוספת לא מקורה בתנאי השלמת גיליון דרישות

והערות בדיקה ובתאום עם מח' השבחה לבדיקה שמאית בגין הקלה.

ב. לא ניתן לאשר סגירת מרפסת שירות-קיימת חריגה מהשטחים הנותנים ליח"ד ובניגוד לחוק התכנון והבניה לעניין אוורור המטבח וחדרי רחצה, ומהווה פגיעה עיצובית בבניין.

נבדק ע"י רימה פלקין - בודקת תכניות

המלצות מהנדס הועדה:

1. לאשר הבקשה באופן חלקי:
2. לאשר תוספת חדרים ושינויים פנימיים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
3. לא לאשר ביטול מסתור כביסה המהווה חריגה מהשטחים הנוותרים, מהווה פגיעה עיצובית בחזית הבניין, ובניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה לעניין אורור של המטבח.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגב' גלבר.
- הרב ליברמן ביקש לשנות את ההמלצה לאישור הבקשה במסגרת השטחים בכפוף לליווי תכנוני ואישור יועץ מיזוג אוויר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה במסגרת השטחים המותרים, ובליווי תכנוני הכולל מציאת פתרון אורור תקני, ובכפוף להשלמת הערות בדיקה וגליון דרישות 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 וכיוב (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: 20150414

תיק בניין: 867

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

מבקש:

* מוריס אלוך מיופה כח של פרוספר פרץ

הגשה 30/06/2015

בעל הנכס:

* הראל אורה

האלמוגים 26 אשדוד

* הראל גלעד

האלמוגים 26 אשדוד

* פרוספר פרץ

האלמוגים 26 אשדוד

עורך:

* שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האלמוגים 26 אשדוד**שכונה: רובע ד**

שטח מגרש: 848.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 59 מגרש: ד/57 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 62/101/02/3, 22/101/02/3, 26/101/02/3, 10/101/02/3, 35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

תכנית שינויים ותוספות בניה קיימת על מגרש דו משפחתי.

ביום 24/7/15 פורסמו הקלות:

1. הקלה כמותית של 6% שהם 25.68 מ"ר.
2. הקלה לניוד שטחים עיקריים לא מנוצל מקומות מרתף לקומות מעל הקרקע וסה"כ במסגרת השטחים המותרים.
3. הקלה במניין הקומות מ-2 קומות ל-2 קומות וחדר על הגג. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש תכנית שינויים ותוספות בניה עבור יח"ד קיימת על מגרש דו משפחתי.

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 9/7/15 המבוקש טרם בנוי.

יש לקבל הסכמת שכן גובל.

הוצא היתר בשנת 2012 אך לא נבנה – ההיתר בוטל.

חישוב שטחים:

לפי תב"ע ד/455/ד ותכנית 104/03/3 אשר הופקדה, מדובר במגרש המותרות בו 2 יח"ד וכמו כן מותרת תוספת יחידת משנה אשר לא תעלה על 40 מ"ר.

שטח המגרש: 856 מ"ר עבור כל יח"ד = 428 מ"ר.

שטח מקסימלי לבנייה בקומה - 25% עבור 2 קומות מותר 50% שטח מרבי ליחידת המשנה - 40 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע - 103.63 מ"ר. שטח מוצע בקומת קרקע - 41.94 מ"ר, סה"כ 145.57 מ"ר, המהווה 34% < 25% המותרים,

שטח מוצע בקומה אי- 135.88 מ"ר. 31.7% < 25% המותרים

שטח מוצע בקומה ב- 11.66 מ"ר. 2.72%

סה"כ קיים ומבוקש - 293.11 מ"ר. המהווה 68.48% משטח המגרש.

סה"כ שטח עיקרי מותר כולל הקלה כמותית 6% הינו : $428 \text{ מ"ר} = 214 \text{ מ"ר} + (25.68 \text{ מ"ר} \times 6\%) = 239.68 \text{ מ"ר} + 40$
 מ"ר (יחידת משנה) = 279.68 מ"ר - שטח עיקרי מותר -
 מבוקש $293.11 \text{ מ"ר} < 279.68 \text{ מ"ר}$ מבוקשת הקלה כמותית.

שטח פריגולות מבוקשת בקומת קרקע: 21.57 מ"ר - לא ידוע שטח חצר לכן לא ניתן לדעת שטח פריגולה מותרת.
 שטח פריגולות מבוקשת בק.א: 26.97 מ"ר - שטח פריגולה לא יעלה על $1/3$ משטח מרפסת או 12 מ"ר לפי הגדול מבניהן.

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקלה כמותית של 6% שהם 25.68 מ"ר .
 2. הקלה לניוד שטחים עיקריים לא מנוצל מקומות מרתף לקומות מעל הקרקע וסה"כ במסגרת השטחים המותרים.
 3. הקלה במניין הקומות מ2 קומות ל, 2 קומות וחדר על הגג.
- התקבלו פרסומים כחוק, פרסום אחרון בתאריך 24/7/15, ללא התנגדויות.

קווי בניין:

- קו בניין לחזית- 6 מ' - מסומן 5 מ'. יש להתאים קווים למותר.
 - קו בניין לצד- 3 מ' - מתאים.
 - קו בניין לאחור- 5 מ' - מתאים.
- יש להרוס את המדרגות החיצוניות בחזית מערבית, יש להראות פרטי קירוי, יש להוסיף מיזות מפלסים וחומרי גמר בחזיתות ובחלקים.

תיקונים דרושים בתכנית:

- להשלים פרטים בדף הראשון
- לתקן טבלת חישוב השטחים,
- לתקן סכמות חישוב השטחים, יש להראות סכימה הכוללת את שטח הדירה הקיים והמוצע, וכמו כן להראות את חישוב קירוי המרפסת בחצר ויחס שטח החצר כולה.
- למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע
- חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית
- תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש
- לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח.

לסיכום: ממליצים למחוזית לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה.

בודקת הבקשה: בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגב' גלבר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימות בעלי הזכויות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביו (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד 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.
- ^א יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ^א 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: 20150250	תיק בניין: 4543
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015	

סעיף 19:

מבקש:

הגשה 19/04/2015

* שטרן שרה

* שטרן מאיר

בעל הנכס:

* שטרן מאיר

אליעזר בן הורקנוס 19/17 אשדוד

* שטרן שרה

אליעזר בן הורקנוס 19/17 אשדוד

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ז

כתובת הבניין: אליעזר בן הורקנוס 19 אשדוד

שטח מגרש: 2424.88 מ"ר שטח בניה מותר: 16368.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 159 מגרש: 100 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 62/101/02/3, 223/תלר/3, 115/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה בדירת נכה בקומת הקרקע.

ביום 9/7/15 פורסמה הקלה מקו בניין צדדי בשיעור של 10% במרחק 4.7 מ' במקום 5 מ'

לצורך הרחבת חדרים בגית משותף קיים.

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			
					39.67		מגורים		
					39.67				
0.00% : %בניה					39.67		סה"כ:		

הערות בדיוק:

מבוקש תוספת בניה בדירת נכה בקומת קרקע בבית משותף קיים בהיתר.

ע"פ דיווח הפיקוח מתאריך 5/6/15 המבוקש טרם בנן.

תביע קובעת מגרש 3/במ/115, אזור מגורים ג', שטח מגרש 10690 מ"ר, סה"כ 136 יח"ד קיימות, ישנן חתימות של 127 יח"ד ונשלחו הודעות תקנה 2 ב' ליתר הדירות. חסרה חתימה של חברה משכנת ע"ג תכנית, יש להשלים.

בתכנית שהוגשה לא הוצגה התפלגות שטחים- יש להציג לפי טבלה נדרשת. שטח מבוקש לדירה מס' 2 בקומת קרקע: 39.67 מ"ר > 34.8 מ"ר הנותרים ליח"ד. מזוהר בהגדלת חדר בדומה לשאר הדירות בהן אושר חדר רביעי. (ראה נספח בינוי) יש לתקן חזיתות וחתימים בהתאם למבוקש.

יש להקטין שטח מבוקש לשטח נותר ליח"ד.

הקלה מבוקשת :
 הקלה מקו בניין צדדי בשיעור של 10% במרחק 4.7 מ' במקום 5 מ' לצורך הרחבת חדרים בבית משותף קיים.
 התקבלו פרסומים כחוק, נשלחו הודעות ותמונות, מועד אחרון לפרסום בתאריך 9/7/15, ללא התנגדויות.
 הוצא היתר בעבר ע"י משכנות רווחה אך לא נבנה, מס' ההיתר 4543001.
שטח דירת המבקש קיים ומוצע מהווה 45% משטח קומת קרקע, ולכן נותר יותר מ-50% לטובת הדיירים.
 לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקה שמאית בגין ההקלה ובכפוף להשלמת הערות בדיקה לגיליון דרישות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר במסגרת השטחים המותרים ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל י ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגב' גלבר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר במסגרת השטחים המותרים ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

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

סעיף 20:	מספר בקשה: 20150276	תיק בניין: 3632
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015		

מבקש:

הגשה 03/05/2015

* בן שושן רות

* בן שושן אשר

בעל הנכס:

* הבעלים ע"י יפוי כח עו"ד אמיר כהן

עורך:

* שיסמן רונית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יוהנה ז'בוטינסקי 9 אשדוד

שטח מגרש: 591.00 מ"ר שטח בניה מותר: 265.95 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2497 חלקה: 88 מגרש: 192 יעוד: מגורים א-חד-משפחתיים

תכנית: 125/03/3, 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 לבית קיים, ושיפור חזיתות.

ביום 15/7/15 פורסמה קלות:

1. הקלה לחומרי גמר בשונה מהוראות התב"ע, במקום טיח אקרילי לבן לחומר גמר אבן

בגוון אפור בבית פרטי קיים בהיתר.

2. הקלה כמותית בגין 6% שהם 35.4 מ"ר.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות בני"ר		שטח עיקרי בני"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					23.19		מגורים		
					23.19				
%בניה: 0.00%					23.19		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת לבית פרטי קיים בהיתר כולל שינוי גוון חזית הבית.

ע"פ דיווח הפיקוח מתאריך 19/5/15 המבוקש טרם בנן.

תב"ע קובעת מגרש 1/125/03/3, מגורים א' חד משפחתי, שטח מגרש 590 מ"ר, קיימות בעלות ע"ש מרסיאנו אזרי ופירנטה מרלן אשר הוצגה בבעלי עניין ע"י עו"ד אמיר כהן שלא הגיש יפוי כוח מאת הבעלים.

אחוזי שטח עיקרי לבנייה מקסי' בקומה: 27%, עיקרי בקומה נוספת: 18%, שטח מותר במרתף 12%, סה"כ אחוזי בנייה עיקריים מותר 45%.

חישוב שטחים: שטח עיקרי קיים בהיתר בקומת קרקע: 158.90 מ"ר, מבוקש: 0.95 מ"ר, סה"כ: 159.85 מ"ר המהווה 27% מאחוזי בנייה מותרים בקומה.

שטח עיקרי קיים בהיתר בקומה א': 94.44 מ"ר, מבוקש: 10.69 מ"ר, סה"כ: 105.13 מ"ר המהווה 17.81% משטח המגרש > 18% המותרים.

מבוקשת הקלה כמותית בגין 6% בשטח של 35.4 מ"ר במסגרת הזכויות המותרות.
סה"כ שטח עיקרי קיים ומבוקש מעל הקרקע: 276.53 מ"ר

קווי בניין ללא שינוי.
יש לתקן סכמת וטבלת חישוב שטחים קיימים ומבוקשים.
יש לתקן הצביעה ע"פ הקיים ביחס למבוקש.

הקלה מבוקשת:
1. הקלה לחומרי גמר בשונה מהוראות התב"ע, במקום טייח אקרילי לבן לחומר גמר אבן בגוון אפור בבית פרטי קיים בהיתר.
2. הקלה כמותית בגין 6% שטחם 35.4 מ"ר.
התקבלו פרסומים כחוק, פורסמו הודעות ותמונות, תאריך אחרון לפרסום 15/7/15, ללא התנגדויות.
לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות ובכפוף להצגת ייפוי כוח מהבעלים.
בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ן ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגב' גלבר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

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

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

מבקש:

הגשה 17/10/2013

♦ פרץ מיכאל

♦ פרץ אסתר

בעל הנכס:

2.2.2 *

עורר:

♦ סבן חיים

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין: אדוננו ברוך 11 אשדוד

שטח מגרש: 387.00 מ"ר שטח בניה מותר: 241.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 105 מגרש: 223 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/במ/1, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116, תקנה 6766,

37/65/3, תיקון 89 לחוק, תמא/35, 3/02/101/96, תמא/36/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים

מ ה ה ו ת ה ב ק ש ה

בקשה להסדרת מצב קיים לקבלת טופס 4.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/4/15.

ביום 10/6/15 פורסמה הקלה לניוז שטחים עיקריים לא מנוצלות לפי תיקון 85/101/02/3

מקומות מרתף לקומות עליונות של בניין צמוד קרקע בן 2 קומות בשיעור כ- 8.0 מ"ר.

לא התקבלו התנגדויות.

[illegible]

העלות בד"ק:

לפי דוח פיקוח אחרון מתאריך 11.05.2015:

תכנית תואמת למצב בשטח

תכנית מדידה משנת 2012

מידע תכנונית - מ - 2013

נסח טאבו לא מעודכן

תב"ע קובעת: 3/במ/14/1

אזור מגורים אי'

מס' לח"ד : 1

שטח המגרש : 387 מ"ר

שטח עיקרי מותר לקומת קרקע: עד 115 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי כותר: 170 מ"ר

לפני תבע מותר מרתף בשטח עד 40 מ"ר, חניה מקורה בשטח של 24 מ"ר, ממ"ד עד 5 מ"ר, שטח של מבואה עד 4 מ"ר

לא יכללו בשטח הבניה

לפי תיקון 85 מותרת בניית מרתף עד גבול היטל האופקי של המבנה.
שטח עיקרי מותר – 80% משטח המרתף (כ- 70 מ"ר)

היתר מקורי נוס. 8396 משנת 1994
לפי היתר סה"כ שטח עיקרי בנוי : 169.80 מ"ר
שטח עיקרי בקומת קרקע : 81.91 מ"ר
מרתף בשטח 39.83 מ"ר נחשב כשטח שירות

בתכנית מבוקשת הגדלת שטח מרתף ל- 5.29 מ"ר והקמת שירותים במרתף – הופך מרתף לשטח עיקרי
שטח מרתף קיים + מוצע : 45.12 מ"ר > 80% לפי תיקון 85 – יש לחשב כשטח עיקרי

מבוקשים שינויים בקומת קרקע כוללים תוספת לשטח עיקרי כ- 7.65 מ"ר ע"ח הקטנת שטח חניה מקורה.

שטח עיקרי של קומת קרקע קיים + מוצע : 89.56 מ"ר > 115 מ"ר המותרים
שטח עיקרי קיים + מוצע למבנה : 177.45 מ"ר < 170 מ"ר המותרים
מבוקשת הקלה לניוד שטחים מזכויות של קומת מרתף.

נוסח הקלה:

הקלה לניוד שטחים עיקריים לא מנוצלות לפי תיקון 85/101/02/3 מקומות מרתף לקומות עליונות של בניין צמוד
קרקע בן 2 קומות בשיעור כ- 8.0 מ"ר.
בתאריך 10.06.2015 נעשה פירסום הקלה כחוק.
לא התקבלו התנגדויות.

עדכונים דרושים:

- יש לעדכן תאריך של תכנית מדידה + חתימת מודד
- יש לצרף נסח טאבו מעודכן
- יש לעדכן טבלת שטחים המותרים לפי תבע
- לעדכן טבלת שטחים : יש לחשב שטח מרתף כעיקרי
- יש להדגיש שינויים בקומת קרקע בצבע
- להראות שינויים ביחס להיתר גם בקומה ב' ו
- להראות שינויים גם בחתכים וחזיתות

ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים ותוספות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר ביטול חנייה פנימית, מאחר ואין פתרון חנייה חלופי עבור 2 מכוניות בטור כנדרש.

מ ה ל י ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגב' גלבר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים ותוספות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר ביטול חנייה פנימית, מאחר ואין פתרון חנייה חלופי עבור 2 מכוניות בטור כנדרש.

גליון דרישות:

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

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

סעיף: 22

מספר בקשה: 20150193 תיק בניין: 4997

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

מבקש:

* קאליש שמואל

הגשה 22/03/2015

בעל הנכס:

* קאליש שמואל

מאיר בעל הנס 30/14 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מאיר בעל הנס 30 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 4007.00 מ"ר שטח בניה מותר: 4093.33 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 105 מגרש: 2005 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/120, 109/03/3, תב/602

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים על הגג לדירה מס' 14.

ביום 28/7/15 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומה ד' לקומת חדרים על הגג בשטח של כ-24 מ"ר ע"י יצירת מדרגות פנימיות והפיכת הדירה לדופלקס. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיוק:

מבוקש חדרים על הגג לדירה מס' 14 כולל ניוד שטחים מקומה ד' לקומת גג.

ע"פ זיווח הפיקוח מתאריך 24/3/15 המבוקש בנוי וכמו כן קיים דו"ח מס' 201200282.

קיימות במגרש ע"פ מידע תכנוני 32 יח"ד, ישנן חתימות של כל בעלי הזכות בנכס.

התוכנית החלה על החלקה 3/במ/120 הזכויות למגרש הם כדלקמן:

שטח עיקרי המותר לבניה עבור יחידת דיור -- 95 מ"ר,

סה"כ 32 יחידות דיור במגרש,

שטח המותר לבניה: $32 * 95 = 3040$ מ"ר למגרש,שטח עיקרי קיים בהיתר -- 2871.52 מ"ר, סה"כ זכויות נותרות לניצול: $3040 - 2871.52 = 168.48$ מ"ר,מות ע"פ תיקון 20: $3040 * 25\% = 760$ מ"ר, סה"כ זכויות שלא נוצלו כולל תיקון 20: 928.48 מ"ר, $928.48 / 32 = 29$ מ"ר לכל יח"ד.

+ חדר על הגג עבור זירות עליונות בשטח של 25 מ"ר לכל דירה.

מבוקש: בניית מדרגות מקומה ד' לצורך עלייה לחדר על הגג וחדרים על הגג,

שטח עיקרי מותר ליח"ד מס' 14: 19.39 מ"ר + 25 מ"ר (עבור חדר על הגג), סה"כ 44.39 מ"ר.שטח עיקרי מוצע: 53.87 מ"ר < 54 מ"ר המותרים לדירה זו.**הקלה מבוקשת:**

מבוקש ניוד שטחים עיקריים מקומה ד' לקומת חדרים על הגג בשטח של כ-24 מ"ר ע"י יצירת מדרגות פנימיות והפיכת הדירה לדופלקס.

התקבלו פרסומים כחוק, נשלחו הודעות ותמונות, פרסום אחרון בתאריך 28/7/15, ללא התנגדויות.

חדר שירותים בקומת גג המוצעת מתאורר ע"י אוורור מאולץ- יש לקבל חו"ד יועץ מיזוג אויר.

בתכנית הוצגו מדרגות מבוקשות מקונס' ברזל- יש להציג צביעה בהתאם.

לא ניתן לאשר מעקה גג ממס' חומרים שונים,

יש להציג מעקה בנוי בגובה תקני ובחומר גמר תואם לקיים.
ישנו שטח סגור מעל חדר המדרגות שנראה לא פתור ללא התייחסות לקומה ולמבוקש.
יש לתקן ולהציג ביחס להיתר ולסמן להריסה.

אין שינוי בקווי בניין.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.
בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר במסגרת השטחים המותרים ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגב' גלבר.
- התחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות הועדה

לאשר במסגרת השטחים המותרים ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

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

תיק בניין: 2139

מספר בקשה: 20150236

סעיף 23:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015

מבקש:

הגשה 19/03/2014

* ישראל גורג'

בעל הנכס:

* ישראל גורג'

נחל ירקון 1 אשדוד

עורך:

* דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נחל ירקון 1 אשדוד

שטח מגרש: 930.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2197 חלקה: 56 מגרש: 55 יעוד: אזור מגורים א1

תכנית: 14/111/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14/4, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בניית יח"ד חדשה על מגרש דו משפחתי, ותוספת בניה לבית קיים במגרש דו-משפחתי, הגבהת גדר קיימת, פרגולה, ביטול גג רעפים וחדר עליית גג. מרפסת גג, 2 חניות, שער כניסה לחניה.

ביום 5/7/15 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד שטחים עיקריים ביין הקומות (מקומות קרקע לקומה א') במסגרת שטחים המותרים לבניה.
 2. הקלה במספר קומות: במקום קומה אחת + קומה חלקית מעל קומת מרתף-2 קומות מעל קומת מרתף + עליית גג.
 3. הקלה בגובה בנין במקום 4.50 מ' - 7.90 מ'.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

בניית יח"ד חדשה על מגרש דו משפחתי, ותוספת בניה לבית קיים במגרש דו-משפחתי, הגבהת גדר קיימת, פרגולה, ביטול גג רעפים וחדר עליית גג. מרפסת גג, 2 חניות, שער כניסה לחניה.

לפי דיווח של מפקחת מתאריך 23.3.14: המבוקש טרם בנוי.

הערות רישוי:**יש להראות ע"י צביעה כל השינויים המבוקשים לעומת ההיתר.**

שטח מגרש 930 מ"ר.

יעוד: מגורים א1, תכנית קובעת מגרש: 14/111/03/3.

על המגרש קיים בית אחת.

מבוקשת בניית בית שני - בהתאם למותר והגדלת בית קיים.

מותר לבנות קומה אחת + קומה חלקית + קומת מרתף (לפי תיקון 85). סה"כ מותר $10\% + 37.5\% = 47.5\%$.מותר לבניה בקומה $930 \times 37.5 = 348.75$ מ"ר.מותרת קומה חלקית בגודל $930 \times 10\% = 93.0$ מ"ר.קיים בהיתר שטחי שירות **במרתף** בשטח 97.28 מ"ר - לא מבוקש שינוי.סה"כ קיים + מוצע בקומת קרקע $118.56 + 112.17 = 230.73$ מ"ר > 348.75 מ"ר מותרים. נותר לניוד 118.02 מ"ר.סה"כ קיים + מוצע בקומה א' $103.85 + 98.95 = 202.80$ מ"ר.

מבוקש ניוד מקומות קרקע 109.8 מ"ר.

סה"כ מעל הקרקע קיים + מוצע $202.80 + 230.73 = 433.53$ מ"ר-ל יח"ד.

מבוקשים הקלות:

1. הקלה לניוד שטחים עיקריים ביין הקומות (מקומת קרקע לקומה א') במסגרת שטחים המותרים לבניה.
 2. הקלה במספר קומות: במקום קומה אחת + קומה חלקית מעל קומת מרתף-2 קומות מעל קומת מרתף + עליית גג.
 3. הקלה בגובה בנין במקום 4.50 מ' - 7.90 מ'.
- הקלות פורסמו בתאריך 5.7.15 לא התקבלו התנגדויות.

בקומת גג מבוקשת הקטנת שטחים ע"י הריסה והחלפת גג רעפים לגג שטוח.
מבוקשת הגבהת גדרות מסביב למגרש - יש להגיש הסכמות שכנים ממגרשים סמוכים. (חלקות 55 ו 57).
יש להראות חזיתות של מגרשים סמוכים.
הגבהת גדרות מבוקשת מעבר לגובה מותר - יש להנמיך עד 1.80 מ'.
מבוקשת פרגולה בשטח 29.20 מ"ר בקומת קרקע. לא רשומה בטבלת שטחים המבוקשים, יש לרשום כרובריקה נפרדת.

גם שטח של בריכה יש לרשום בטבלת שטחים הקיימים כרובריקה נפרדת.
מבוקשת פתיחת שער כניסה נוסף מצד רחוב מנחם בגין - יש לקבל אישור מח' תשתיות.
מצד רחוב נחל הירקון מוצע פתיחת שער חשמלי מתרומם לכניסת רכבים - יש לקבל אישור מח' תשתיות.
מבוקשות 2 חניות פתוחות לרחוב ברצף.
בטבלת שטחים המבוקשים מופיע שטח של קומת עמודים מפולשת-לא ברור על מה מדובר.
שטחים של מרפסות פתוחות בקומה א' וגג לא רשומים בטבלת שטחים-יש להשלים.
יש לתקן מספרי קומות בטבלת שטחים המבוקשים.

בהמשך הרחוב אושרה בקשה לבניית מבנה חדש הכולל גג שטוח ונקבע שגובה הגג לא יחרוג מגובה 6.5 מ' המותרים לגג משופע, כולל אפשרות להנמיך את ה 0.00 של המבנה – מאחר ומדובר באותו קו ראשון לים ניתן לאשר את ההקלה בגובה עד לגובה של 6.5 מ' בלבד.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- מאחר ומדובר בבנייה בקו ראשון לים, גובה המבנה לא יחרוג מגובה כולל של 6.5 מ' בהתאמה לדרישות התב"ע של גובה מקסימאלי לגג משופע.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליכרמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגב' גלבר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- מאחר ומדובר בבנייה בקו ראשון לים, גובה המבנה לא יחרוג מגובה כולל של 6.5 מ' בהתאמה לדרישות התב"ע של גובה מקסימאלי לגג משופע.

ג ל י ו נ ד ר י ש ו ת :

- חתימות בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,

חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.

- אישור וולחוי"ף.

- אישור כיבוי אש.

- אישור פקוד העורף.

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח).

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).

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

- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.

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

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

- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140671	תיק בניין: 7806
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201513 בתאריך: 31/08/2015	

סעיף 24:**מבקש:**

* מולנר טיבריו

* מולנר אנה

בעל הנכס:

* מולנר אנה

בארי 4 אשדוד

* מולנר טיבריו

בארי 4 אשדוד

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בארי 4 אשדוד

שטח מגרש: 403.00 מ"ר שטח בניה מותר: 151.13 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 106 מגרש: 110 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 35/101/02/3, 62/101/02/3, 85/101/02/3, 105/03/3

20/101/02/3, 22/101/02/3, 26/101/02/3, 10/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בתוספת לקומת קרקע - ממ"ד, ומחסן.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 15/6/15.

ביום 27/1/15 פורסמו הקלות:

1. הקלה לבניית ממ"ד בהבלטה מקו בנין צדדי: 3.94 מ' במקום 5.0 מ'.

2. הקלה לניוד שטחים עיקריים בשטח כ- 13 מ"ר מקומת מרתף הלא בנויה לקומת קרקע

לצורך תוספת בניה.

לא התקבלו התנגדויות.

ביום 18/7/15 פורסמו הקלות נוספות:

1. לניוד שטחים מקומת מרתף הלא בנויה לקומה א' בשער של כ-26 מ"ר.

2. הקלה מקו בנין אחורי ב-10% מ-5.0 מ' ל-4.5 מ'.

3. הקלה לתוספת קומה במקום קומה אחת-2 קומות לצורך בניית גג רעפים במקום גג בטון.

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			
			20.85		57.79		מגורים		
			20.85		57.79				
%בניה: 0.00%			20.85		57.79		סה"כ:		

הערות בדיוק:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201505 מ: 24/03/15 הוחלט:

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

בתאריך 15.6.15 התקבלה תכנית מתוקנת לבדיקה.

מבוקשת הקלות נוספות:

1. לנייד שטחים מקומת מרתף הלא בנויה לקומה א' בשער של כ-26 מ"ר.
2. הקלה מקו בנין אחורי ב-10% מ-5.0 מ' ל-4.5 מ'.
3. הקלה לתוספת קומה במקום קומה אחת-2 קומות לצורך בניית גג רעפים במקום גג בטון. הקלות פורסמו כחוק בתאריך 18.7.15. לא התקבלו התנגדויות.

מבוקשת תוספת שטחים עיקריים בגודל של 25.21 מ"ר בחלל הגג(גובה יותר מ-1.80 מ'). מוצע תוספת שטח עיקרי בגודל של 57.79 מ"ר ותוספת שטחי שירות בגודל 15.0 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע מעל הקרקע $57.79 + 98.82 = 156.61$ מ"ר > 220 מ"ר(לפי מדיניות). להתאים מיקום המחסן למסמך המדיניות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליכרמן, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב טסלר וגב' גלבר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

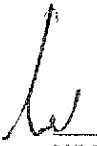
גליון דרישות:

- חתימות בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורות 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 וכיוב (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 שבמית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

10/08/2015

ת. השלמה

2/9/2015
עו"ד גבאיאל כנפו
יו"ר הועדה


אדר' שלמה נער
מהנדס הועדה