

תאריך: 02/06/2014
ד' סיון תשע"ד

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201408 ביום שלישי תאריך 27/05/14 כ"ז אייר, תשע"ד בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:10 והסתיימה בשעה 18:05.

השתתפו:

חברים:	יו"ר הוועדה	הופיע בשעה 16:18 יצא בשעה 17:54 שב בשעה 18:01 עזב בשעה 17:53
עו"ד כנפו גבריאל		
הרב מרדכי ליברמן	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	
הרב אבי אמסלם	חבר וועדה	
מר שמעון כצנלסון	חבר וועדה	יצא בשעה 17:20 שב בשעה 17:22
מר ולידימיר גרשוב	חבר וועדה	עזב בשעה 18:02
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה	
מר דוד בן חמו	חבר וועדה	
מר משה דנינו	חבר וועדה	הופיע בשעה 16:27 יצא בשעה 17:22 שב בשעה 17:45
הרב יעקב טסלר	חבר וועדה	יצא בשעה 17:22 שב בשעה 17:32
הרב חיים אמסילי	חבר וועדה	הופיע בשעה 16:24 עזב בשעה 18:00
אינג' צבי צילקר	חבר וועדה	מ"מ לד"ר לחמני עזב בשעה 17:58
מוזמנים:	מהנדס הוועדה	
אדרי שלמה נער	היועמ"ש	
עו"ד רוני עמיר	עוזר ממ"ק ראש העיר	
עו"ד שלומי כהן	נציגת משרד הפנים	
גב' רחל קטוצ'בסקי	מ"מ חשר להגנת הסביבה	
ד"ר איתי מירז	סגנית מנהלת אגף תכנון	
אדרי חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון	
אדרי לדה קורנסונסקי	מנהל מח' השבחה	
מר ליאור ישראלי	מ"מ מנהלת מח' רישוי הבניה	
גב' רינה גוטמן	מנהלת בקרה מח' רישוי בנייה	
מהנדסת גיני רוזנבלט	סגנית מנהל מח' תכנון כבישים	
מהנדסת לריסה קגנוב	רכזת ועדת בניין ערים	
אדרי נוף ליאת בן אבו	רשמה את הפרוטוקול.	

לא השתתפו

חברים:

די"ר רוי"ח אלי לחמני

חבר וועדה

מוזמנים:

מר יחיאל בן צור

נציג מ.מ.י

רשף משנה רפאל לחיאני

נציג הכבאות

מר בועז רענן

נציג הירוקים.

אישור פרוטוקול 201407 מיום 29/4/14.

- נכחו הרב ליברמן, הרב טסלר, הרב אמסלם, מר גיטרמן, אינג' צילקר, מר גרשוב, מר בן חמו ומר כצנלסון.
- הרב ליברמן ניהל את הישיבה.
- מר כצנלסון טען שהחלטה של תכנית מס' 1242 רובע ה' אינה כפי שהוא אמר בדיון.
- לדבריו הוא הציע לאשר ללא שינוי השצ"פ, עד ל 2400 יח"ד, כאשר תהייה עדיפות לתמ"א 38 ולא תהייה עדיפות להתחדשות רחוב הרצל.
- עו"ד כנפו הגיע.
- הציעו שישמעו את ההקלטות והפרוטוקול יתוקן בהתאם, במידה ויש צורך.
- **הפרוטוקול אושר, בכפוף לנאמר בהקלטה, פה אחד.**

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 201408 בתאריך 27/05/14
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	נוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	134/101/02/3	רובע ז' - מתחם מסחר משרדים ומגורים - במגרש המסחרי מס' 168-עבור פסגת אשדוד.	472	61	61	5
2	תח/320	א.ת.צ.תשריט חלוקה -בגוש 2028 חלקה 15- עבור עדי ואמנון גולן	2028	15	15	10
3	תא/344	תשריט איחוד חברת סטאר ב.ר עורף נמל	2054	8	8	13
4	תח/343	בקמה - תשריט חלוקה של מגרש מסבב	2062	23	23	16
5	תאוח/335	תשריט לצרכי רישום עבור חב' אוניל-א.ת.2.	2451	14	14	19

סעיף: 1	תוכנית מפורטת: 134/101/02/3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014	

שם: רובע ז' - מתחם מסחר משרדים ומגורים - במגרש המסחרי מס' 168-עבור פסגת אשדוד.

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 23,080.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי	93/במ/3
כפיפות	2071/מק/3
שינוי	2160/מק/3
כפיפות	62/101/02/3
כפיפות	77/101/02/3
כפיפות	85/101/02/3
כפיפות	96/101/02/3
כפיפות	98/101/02/3
כפיפות	תלר/165

בעלי עניין:

♦ **מגיש התוכנית:** פסגת אשדוד הנדסה אזרחית ותשתיות בע"

♦ **עורך התוכנית:** אדר' אבנר ישר

♦ **בעלים:** מדינת ישראל

♦ רשות הפיתוח

♦ עיריית אשדוד

אזור/רובע

רחוב אור לציון, שכונה: רובע ז', אשדוד
רחוב יוחנן בן זכאי, שכונה: רובע ז', אשדוד
רחוב רשב"י, שכונה: רובע ז', אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 472 ח"ח 61, 66, 70

גוש: 472 ח"ח 74 ,

גוש: 2023 ח"ח 30

מגרשים לתכנית: 168 בשלמותו

מטרות התכנית:

מטרת התכנית הינה חיזוק מרכז רובע ז' באופן המשתלב עם מדיניות העירייה באזור וזאת באמצעות שינוי תכנית המתאר 77/101/02/3 החלה על המתחם בחיבטים הבאים:

- צימצום שטחי הבניה למסחר והגדלת שטחי הבניה למגורים.

- קביעת מס' יחידות דיור בהתאם.

- קביעת מיקום מגרש למבני ציבור בתחום התכנית ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד זה.

- קביעת שטחים ליעודים ציבוריים פרטיים בתוך מתחם המגורים בהיקפים המפורטים בהמשך הפרדה מוחלטת בין מסחר ומגורים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בתחום התכנית.

2. צימצום שטחי הבנייה למסחר והגדלת שטחי הבנייה למגורים. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה, בכללם שימושים למסחר, תעסוקה מגורים ולמבני ציבור.
3. קביעת הוראות וזכויות בנייה.
4. קביעת מספר יחידות הדיור במתחם, סה"כ 360.
5. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

הערות בדיוק תכנונית:

כללי:

1. יש להשלים נסחי טאבו עדכניים, אישור תקינות מבא"ת, תצהירים של עורכי התכנית.
2. יש להגיש תכנית על רקע מדידה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך.
3. יש להשלים נספח הסדרי תנועה וחניה מתואם מול מח' תשתיות.
4. יש להתאים שמות בעלי הקרקע לנסחי טאבו וכמו כן, מאחר ותכנית מוגשת כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים יש להחתים את כל הבעלים הרשומים במסמכי התכנית ולהשלים טבלת הקצאות לתכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך.
5. יש להגיש כתב שיפוי אחד לכל גבולות התכנית (הוגשו 2 כתבי שיפוי על 2 המגרשים מהמצב הקיים בנפרד).

הערות תכנוניות:

- יש להגדיל תחום התכנית שיקלול דרכי גישה לפרויקט לרבות תא שטח 200.
- יש לתת התייחסות לתכנית 2219/מק/3 שנמצאת לפני הפקדה ומסדירה קווי בנין לחריוגות במגורים קיימים או לבקש שינוי קווי בנין הג"ל בתכנית זו בכפוף לבקשה לבטל תכנית 2219/מק/3.
- החלוקה מוצעת אינה מקובלת. יש להשאיר כל האזור המזרחי הבנוי כתא שטח אחד שכולל מבני מגורים מסחר וחניה משותפת לפי התכנון וההיתרים שיצאו. כמו כן יש לציין זיקת מעבר ברכב לטובת תא שטח 103 או ליצור גישה ישירה אליו.
- יש לתת קווי בנין ביחס לחלוקה מוצעת לכל תא שטח.
- עפ"י השימושים המבוקשים יש לשנות יעוד הקרקע בתא שטח 103 ל"מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור". כמו כן יש לתת סימון של חזית מסחרית בהתאמה לחזית מתוכננת של כניסות למסחר.
- יש לקבוע נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין העמדה, חתף אופייני ופיתוח השטח. יש לפרט גבהים, מס' קומות, מרחקים מינימליים בין הבנינים. כמו כן יש להשלים פריסת חזיתות כלפי הרחוב ובשילוב עם מבנים קיימים.
- יש להגיש נספח בינוי על רקע מדידה עדכנית ובהתאמה לחלוקה מוצעת בתשריט.
- יש להוסיף בנספח בינוי מקרא לסימונים של השימושים השונים.
- יש לשנות נוסח מטרת התכנית ועקרי הראות התכנית תוך פירוט שטחי בנייה במ"ר המועברים משימושים שונים ותוספות שטחי בניה ויח"ד המבוקשים במסגרת תכנית זו וביחס לתכנית מאושרת 2160/מק/3.
- עפ"י מדיניות הועדה יש ליעד 30% מהדירות לדירות בר השגה לזוגות צעירים בהתאם לקריטריונים של הוועדה המקומית. גובה הבנין יש להקטין עד כ- 40-36 מ' במקום 64.0 מ' בהתאמה למס' קומות מתוכננות.
- יש לבנות טבלת זכויות בנייה ביחס לשטחי תאי השטח המוצעים. ניתן לבנות טבלה במ"ר או ב-%, אך לא גם וגם במסגרת אותו שימוש.
- יש לוודא ביצוע השטחים המשותפים המוגנים לרווחת הדיירים מעל שטחי מסחר מבונים ופתרון לחלחול מי נגר.
- יש להוסיף חתך ג-ג שעובר מצפון לדרום מזרחה מחתך ב-ב דרך מגרש ציבורי.
- יש לקבוע שטחים עיקריים ושירות לשימושים ציבוריים במגרש משולב.
16. בהמשך להחלטות הנובעות ממדיניות פורום 15 הערים העצמאיות וחזון ראש העיר יש להכניס סעיף בתקנון של הנחיות לבניה ירוקה בתאום עם מח' תכנון עיר.

17. יש להכניס סעיף להוראות התכנית בדבר התחייבות להפעלת חברת ניהול

לאחזקה ותפעול של הפרויקט.

18. יש להגיש פרוגרמה לצרכי ציבור לסה"כ יח"ד בפרויקט על מנת לוודא שהשטח שהוקצו בפרויקט מספק.

19. יש להתנות מתן היתר בנייה לתוספת יח"ד לפי תכנית זו לביצוע מבני ציבור בתא שטח 200. וכמו כן יש להכניס תנאי שטופס 4 למבני מגורים יתן לאחר מתן טופס 4 למבני ציבור בתא שטח 200. בנוסף יש לציין במסמכי התכנית שביצוע מבני ציבור בתא שטח 200 הינו על חשבון יזם התכנית זו. יש להגיש כתב התחייבות לדרישות אלו שהניסוח יאושר בסיכום עם היועץ המשפטי של העירייה.

20. לאחר דיון בועדה המקומית יועברו הערות נוספות מחלקת תכנון במידת הצורך.

התכנית נדונה בוועדה המחוזית ב- 23/01/12 . המחוז רואה בחיוב הרווית המרכז הרובעי והחליט להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון.
2. הגשת פרוגרמה לצרכי ציבור, טבלת הקצאות ונספח תנועה וחניה, לרבות הכללת תא שטח 101, שיועבר לבדיקת יועץ התנועה לשכת התכנון.
3. הגשת נספח בדיקת צל, משטר רוחות ופתרון לטיפול במי נגר עילי, ובדיקתם על ידי יועצת הסביבה לשכת התכנון והטמעת המסקנות במסמכי התכנית.
4. קומת המסד של בנייני המגורים 1-4 תהיה קומת עמודים בגובה כפול.
5. הכללת תא שטח 2110, עפ"י תכנית 160/במ/3, בתחום התכנית, ע"מ לתכנן את דרך הגישה לתא שטח 200, ברוחב שייקבע על ידי לשכת התכנון. ייקבע בתכנית כי ביתרת המגרש כאמור יחולו הוראות התכנית התקפה.
6. קבלת המלצת הוועדה המקומית לתכנית המעודכנת והמתוקנת כאמור.

ב- 17/05/12 הוגשה תכנית מתוקנת לצורך דיון חוזר להמלצת וועדת בנין ערים עפ"י דרישת המחוזית בהחלטה מיום 23/01/12.

- הערות לתכנית:
1. על היזם לטפל בהשלמת המסמכים הנדרשים עפ"י החלטת הוועדה המחוזית: טבלת הקצאות, נספח חניה המעודכן, נספח צל ומשטר הרוחות וטיפול במי נגר לרבות התייחסות אגוד ערים לאיכות הסביבה, פרוגרמה לצרכי ציבור ערוכה עפ"י תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור.
 2. יש לקבוע שלביות הבניה ביחס לבניית מבני ציבור המהווים פתרון למוסדות הנדרשים לתוספת יח"ד ובהתאמה לפרוגרמה.
 3. יש להשלים מסמכי בעלות עדכניות.
 4. יש להגיש כתב שיפוי אחד לכל גבול התכנית.
 5. מצב מאושר ומוצע בתשריט יש לתקן עפ"י ההערות טכניות שיועברו בנפרד.
 - כמו כן יש לתקן קווי בנין למרפסות בתא שטח 100 לתכנית שהומלצה למחוזית בדיון הראשון ב- 18/01/11. בתא שטח 200 יש לתקן קווי בנין צפוני למגורים בתא שטח 200 ל- 4.0 מ', אין צורך בשינוי קווי בנין למרפסות עפ"י נספח בינוי.
 6. יש לתכנן קומת מסד גבוהה בהתאמה לדרישת הוועדה המחוזית. הערות נוספות לנספח בינוי יועברו בנפרד.
 7. בתוספת זכויות הבנייה יש לפרט שטחי מרפסות בנפרד לזכויות עיקריות למגורים.
 8. בתקנון התכנית קיימות אי התאמות בין שטחי הקרקע ושטחי הבנייה בין סעיפים שונים. הערות לתקנון יועברו בנפרד.
 9. עפ"י החלטת מליאת הוועדה בישיבה מס' 201103 מ- 29/06/11 יש להכניס סעיף "בנייה ירוקה" לפי נוסח שלהלן:
 1. בכל בקשה להיתר בנייה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בנינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בנין ירוק" (שלא פחות מ- 55 נקודות).
 2. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף. "בנינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בנין ירוק" (שלא פחות מ- 55 נקודות).
 3. תנאי לקבלת תופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל.

לאחר דיון בוועדה המקומית יועברו הערות נוספות ממחלקת תכנון.

התכנית נדונה בוועדה המקומית ב- 18/01/2011 ו- 22/08/2012 הועדה החליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

ועדה המחוזית ב- 18/03/2012 החליטה להפקיד את התכנית בתנאים ואושרה להפקדה בתנאים.

התכנית שונתה וב- 26/03/14 היוזם העביר מסמכים חדשים עם קונספט בינוי שונה לעומת התכנית שהומלצה בוועדה המקומית, כמפורט:

1. הורדת מפלס הגינה מגג המסחר למפלס הקרקע בהתאמה למפלס הרחוב רשב"י. השינוי המוצע משפר את המצב התכנוני באופן שהגינה המשותפת והכניסות לשימושים הציבוריים (גני ילדים, מעון) הינם נגישים לדיירי המתחם כולו לרבות תא שטח 100 – מבני מגורים קיימים.
2. בהמשך לשינוי הבינוי מבוקשת הפחתת זכויות הבנייה לפי פירוט הבא:
למשרדים מ- 10,000 מ"ר עיקרי ו- 3,750 מ"ר שירות
ל- 7,000 מ"ר עיקרי ו- 2,800 מ"ר שירות
למסחר מ- 10,000 מ"ר עיקרי ו- 3,750 מ"ר שירות
ל- 4,800 מ"ר עיקרי ו- 1,920 מ"ר שירות.
3. לתשומת לב הועדה במסגרת העבודה על מסמכי התכנית נערכה פרוגרמה למענה ציבורי הנדרש במתחם והתקבלה התייחסות היחידה האסטרטגית לנושא. הפרויקט נדרש לכלול 4 גני ילדים, מעון ובית כנסת. יש להטמיע במסמכי התכנית את השימושים הנדרשים.
יש להוסיף סעיף הרלוונטי להעברת השימושים והמבנים למטרת ציבור לעירייה בתאום עם היועמ"ש של העירייה.
4. יש לקבוע בסעיף שלביות הבנייה ובסעיף תנאים למתן היתר את התייחסות למתן היתר וטופס 4 לפיתוח הגן המרכזי.
5. מאחר ובמסגרת התאום מול אגוד ערים לאיכות הסביבה נקבעו מס' קומות למבנים 5,6,7 במתחם, יש להטמיע הנחייה זו במסמכי התכנית ולקבל אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה.
6. לתשומת לב הועדה, עפ"י הנחיית הועדה המחוזית על הועדה המקומית להיות חלק ממגיש התכנית.
7. יש להסדיר מבחינה סטאטוטורית את המשך רחוב אור לציון בתחום מגרש 2110 באמצעות סימון של זיקת הנאה ולכלול כל התחום התכנית לרבות זיקת הנאה הנ"ל בנספח תנועה לתב"ע ולקבל אישור מח' תשתיות לנספח הסדרי תנועה וחניה המעודכן.
8. בחישוב שטחי הבנייה המאושרים יש להתייחס לשטחים לפי שטחי המגרשים המקוריים שבתכניות המאושרות 93/במ/3 ו- 2160/מק/3.

מה לד הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, אינג' צילקר, מר גרשוב, הרב אמסילי, מר בן חמו, מר דנינו ומר כצנלסון.
- אד"ר גרינברג מסבירה את התכנית.
- אינג' צילקר אמר שלמרות שהוא בעד לתת לאזרחים ברובע ז' עוד יח"ד הוא רוצה להבין איפה יהיו שטחים ירוקים מספקים.
- ד"ר קטושבסקי הסבירה שיש בתכנית שטח ירוק.
- כמו כן, יש לבחון שצ"פים מול הנדרש, יש למצוא את האיוון בין רצון לבנות ולספק יח"ד ובין מה שנותנים בתמורה, וכל זאת כדי לתת מענה לביקוש הגדול ליח"ד נוספות.
- עו"ד כנפו הסביר שגם המדינה מכוונת לציפוף אזורי המגורים בעיר.

מס' דף: 8

- ד"ר קטושבסקי הסבירה שאיכות חיים זהו דבר מורכב ומשתנה, הדרישות והתנאים שהיו פעם אינם זהים למה שמבוקש כיום.
- עו"ד כנפו הסביר שע"פ הצוות המקצועי אין פה חוסר בשצ"פים אלא בשטחים חומים.
- הרב אמסלם טען שהרובע מיצה את עצמו מבחינת כמות יח"ד.
- הרב ליברמן טען שהתכנית הזו זה ברכה לרובע מאחר ואין מספיק יח"ד ברובע לעומת הביקוש. יש למצות את הרובע ולאשר יח"ד דיוור נוספות.
- התכנית נותנת מענה למבני ציבור וחינוך בקומות הראשונות מעל המסחר, ויש להוסיף גם גני ילדים ובית כנסת.
- ד"ר קטושבסקי הסבירה שבכל מקרה הוועדה המחוזית דורשת אמירה כוללת לאן רוצים להגיע עם הרובע.
- הרב אמסלם ביקש לדעת אם אפשר לבקש בתכנים יותר מ 240 יח"ד, והאם הוועדה יכולה להגביל את כמות יח"ד.
- אדרי' גרינברג הסבירה שהוועדה יכולה לאשר יותר או פחות יח"ד והוועדה המחוזית תבחן ותחליט בסופו של דבר.
- הרב אמסלם הסביר שהרובע הכי צפוף בעיר ואין בו מספיק גני ילדים, ואין אפילו מתנ"ס.
- אדרי' גרינברג טענה שתב"עית יש מקום לכל מבני הציבור הנדרשים.
- מר כצנלסון הציע שמאחר ותושבי הרובע יודעים הכי טוב מה מתאים לרובע שלהם, יש לערוך סיור בשטח ולאחר מכן להחליט.
- עו"ד כנפו הציע לאשר את התכנית ע"פ המלצת הצוות המקצועי.
- נערכה הצבעה:
הצעתו של מר כצנלסון:
מר כצנלסון, הרב אמסלם, הרב טסלר, אינג' צילקר, מר בן חמו, ומר דנינו הצביעו בעד.
עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, מר גרשוב והרב אמסילי הצביעו נגד.
הצעתו של עו"ד כנפו:
עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, מר גרשוב והרב אמסילי הצביעו בעד.
הרב אמסלם, מר כצנלסון, מר דנינו, אינג' צילקר ומר בן חמו הצביעו נגד.
הרב טסלר נמנע.
עו"ד כנפו השתמש בקול כפול.
- התקבלו 2 ההצעות:
לצאת לסיור בשטח ולהמליץ למחוזית לאשר את התכנית בתנאים.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הוועדה:

1. ממליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מחלקת תכנון העיר.
2. יש לקיים בשטח סיור ולשוב ולדון לאחר הסיור.

תשריט חלוקה : תח/320**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

שם: א.ת.צ. תשריט חלוקה - בגוש 2028 חלקה 15-עבור עדי ואמנון גולן**נושא:** אישור תכנית חלוקת חלקות**רשות:** אשדוד**שטח התוכנית:** 2,998.000 מ"ר**יחס**
כפיפות לתכנית
11/115/03/3**בעלי עניין:*** **מגיש התוכנית:** עדי גולן ואמנון לוי* **בעלים:** לוי אמנון וחנה* **רשות הפיתוח****אזור/רובע**

רחוב החניכים, שכונה: אזור תעשייה כבדה (צפונית), אשדוד

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

גוש: 2028 חלקות 15

מטרות התכנית:

תשריט חלוקה בגוש 2028 חלקה 15 א.ת.צ.

הערות בדיקה תכנונית:

התקבלה חוות דעתו המקצועית של **המודד אלדד פנקס** עבור הועדה המקומית בעניין התאמת תשריט החלוקה המוגש, לתב"ע תקפה החלה בתחומו. **להלן פירוט הבדיקה וההמלצות:**

1. התקבלו מהועדה המקומית כל מסמכי וקבצי תשריט החלוקה.

2. תוכנית סטטוטורית

1.2. התב"ע החלה על חלקה זו היא 11/115/03/3 אשר קיבלה תוקף ב 31/8/1978.

גושים וחלקות בתב"ע:

גוש: 2028. מגרש: 5.

2.2. פירוט השטחים על פי תב"ע:

מגרש מס'	יעוד	שטח במ"ר
5	מלאכה ותעשייה זעירה	שטח מינימלי 975

3. תשריט חלוקה:

3.1. המודד: אריאלה קוארטלר, מס' רישון: 1305.

3.2. תכולת התוכנית: גוש 2028 חלקה 15.

3.3. הוכן עבור: עדי גולן ואמנון לוי.

4. בדיקת תשריט החלוקה:

4.1. תכולה מול התב"ע: הגושים והחלקות תואמים את התב"ע.

4.2. צורת המגרשים : תואם.

4.3. מידות בתב"ע מחייבות : תואם.

על פי תכ" 11/115/03/3 שטח מגרש מינימלי ליעוד אזור מלאכה ותעשייה זעירה הינו 975 מ"ר – תואם.
על פי תכנית המתאר אשדוד- (101/02/3) – רוחב חזית מינימלי ליעוד אזור מלאכה ותעשייה זעירה הינו 20 מ' – תואם.

הערות:

1. התשריט ערוך כתצ"ר. במכתב מלווה מבוקשת חלוקת חלקה רשומה. עפ"י הנחיות העירייה לא ניתן לאשר תשריט איחוד ו/או חלוקה אשר ערוך כתצ"ר, יש להגיש את התשריט בשני שלבים:
א. תשריט חלוקה ב. תשריט לצרכי רישום התואם את תשריט החלוקה.
 2. יש לערוך את התכנית כתשריט חלוקה עפ"י חוק, לרבות הוספת תרשים סביבה הכולל סימון בקו עבה של גבולות השטח נשוא החלוקה.
 3. יש לסמן מרחקים מגבולות המבנים אל גבולות המגרשים המוצעים.
- בהתאם לכך, ממליץ לאשר תשריט חלוקה זה בכפוף לתיקונו עפ"י ההערות המפורטות לעיל.

הערות מח' תכנון:

- יש להחתים התשריט ע"י כל הבעלים בנכס.
- בתנאים עם מח' תשתיות ובהנחיית מהנדס העיר – תנאי לאישור התשריט יהיה סגירה בפועל של הכניסות/יציאות הקיימות בחלקה 15 אל רחוב המדע ומרחוב המדע. יש לסמן להריסה ע"ג התשריט את השערים הנ"ל.
- יש לציין מרחקים מהמבנים אל כל גבולות החלקות המוצעות, כמו כן יש לציין תכנית המבנה הקיים בחלקה מוצעת מס' 2 לצורך בדיקת התאמת הנתונים למפורט בתב"ע.
- יש לעדכן מדידה לרבות לעניין חריגות הבנייה שניתן לראות בתצלום אוויר.

יצויין כי עפ"י חוות דעת משפטית מיום 4/3/13: "התשריטים(הן) איחוד וחלוקה והן לצרכי רישום) אינם מאשרים את תקפות או חוקיות הבניה הקיימת במקרקעין נשוא החלוקה. מומלץ כי הועדה תקבע מפורשות בהחלטתה- כי " אין בהחלטה זו כדי התייחסות או הכשרה של הבנייה הקיימת במגרשים. " מובהר, כי נראה, שהועדה יכולה לפי שיקול דעתה... להחליט כי לא תדון בתשריטים עד להכשרת חריגות הבניה או הריסתן, אולם התניה כאמור, איננה מתחייבת על פי החוק."

- בפאנל מהנדס העיר מיום 11/2/14 הוטל על מחלקת תשתיות לבדוק היתכנות החלוקה המוצעת לאור הסדרי תנועה וחניה שאושרו בהיתרי הבניה.
בתאריך 30/3/14 התקבלה התייחסות מנהל מח' תכנון כבישים מר משה אטין. מר אטין מציין כי "בהתחשב בהיתרים קודמים – החלוקה כבר מאושרת וקיימת בפועל ויכולה להימשך בצורה כזאת עם כניסות/יציאות נפרדות לרחוב המתכת" כמו כן מציין מר אטין כי "לצורך תפקוד של חלקה 15 א בצורה עצמאית(ללא חיבור לרח' המדע)- צריך לפרק גדר מחיצה פנימית בתוך המגרש."

מ ה ל ד ה ד י ו 1:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, אינג' צילקר, גרשוב, הרב אמסילי, מר בן חמו ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

לאשר תשריט איחוד וחלוקה בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

סעיף: 3	תשריט איחוד: תא/344
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014	

שם: תשריט איחוד חברת סטאר ב.ר. עורף נמל

נושא: אישור תכנית איחוד חלקות.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 47,413.000 מ"ר

יחס
כפיפות
שינוי

לתכנית
 א/71/101/02/3
 תצר/301

בעלי עניין:

מגיש התוכנית: סטאר ב.ר. ניהול ואחזקה בע"מ

אזור/רובע

אשדוד אשדוד עורף הנמל

גושים/חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש : 2054 ח"ח 8

גוש : 2057 ח"ח 22

מגרשים לתכנית: 138 בשלמותו מתכנית : א/71/101/02/3

139 בשלמותו מתכנית : א/71/101/02/3

140 בשלמותו מתכנית : א/71/101/02/3

145 בשלמותו מתכנית : א/71/101/02/3

146 בשלמותו מתכנית : א/71/101/02/3

מטרות התכנית:

תשריט איחוד חמישה מגרשים מס' 138-140,145-146 עפ"י תכ' א/71/101/02/3.

הערות בדיקה תכנונית:

א. נתוני רקע:

1. פרטי התשריט:

- **מסמכים:** גליון 1 תאריך 11.2.14

- **חמודד:** מ. פלוס 442 - **הוכן עבור:** סטאר ב.ר. ניהול ואחזקות.

2. מטרת התשריט:

איחוד חמישה מגרשים מס' 138-140,145-146 ויצירת מגרש אחד חדש מס' 1 בפינת דרכים מס' 4 ו-9 בעורף הנמל. על פי מכתב מהחברה היוזמת את התשריט - בכוונתם להגיש בקשה להיתר בשטח של כ-10 דונם מתוך השטח הכלול בתשריט וביתרת השטח מתוכננת אחסנה פתוחה. לבקשת מח' תכנון הוגש תשריט(מצ"ב) המראה את הבינוי המתוכנן על רקע **חלק** מהמגרשים המיועדים לאיחוד.

3. גושים וחלקות בתשריט:

גוש רשום	חלק מחלקות רשומות	מגרשי תב"ע
2057	22	138,139,140,145,146
2054	8	
גוש עתידי: 3187		

4. תוכניות סטטוטוריות:

4.1-תב"ע: במקרקעין הכלולים בתשריט המוגש חלה תכנית בנן עיר מאושרת מס' א/71/101/02/3

(תכ' כוללת לעורף הנמל) התכ' קיבלה תוקף בתאריך 27.02.06.
 4.2-תשריט לצרכי רישום: תצר/301 תשריט לצרכי רישום לחלק מעורף הנמל. אושר ב-22.1.12.

5. שטחי מגרשים קיימים ויעודם לפי תב"ע תקפה:

5.1-יעוד: יעוד המגרשים על פי התב"ע התקפה הינו "אזור תעשייה".
 5.2-שטחים:

גוש	חלקות רשומות	מס' מגרש תבע"י	שטח מגרש בתב"ע (מ"ר)	מס' חלקה ארעי על פי תצר/301	שטח חלקות ארעיות עפ"י תצר/301 ועל פי תשריט האיחוד המוגש (מ"ר)
2057	22	13 8	6,564	34	6,569
		13 9	8,923	35	8,931
		14 0	8,923	36	8,932
2054	8	14 5	9,265	41	9,265
		14 6	13,714	42	13,716
		סה"כ	47,389	סה"כ	47,413

6. הוראות בנייה מתב"ע מאושרת:

- 6.1 זכויות בניה: זכויות הבנייה הינם באחוזים וזהים עבור חמשת המגרשים לגביהם מבוקש האיחוד.
- 6.2 קווי בניין: קווי בניין מותרים: לחזית 5 מ', לצד 5-6 מ' לאחור 6 מ'.
- 6.3 תכנית מירבית מותרת: 55%
- 6.4 רוחב דרכים גובלות עפ"י תשריט תב"ע: רוחב כביש 4 : 25 מ' רוחב כביש 9 : 20 מ'.

ב.

הערות בדיקה:

1. פעלויות: על פי נסחי טאבו הבעלים במקרקעין הם רשות הנמלים והרכבות. יש להחתים את רני"ר ואת רמ"י ע"ג התשריט, כמו כן, נדרשת הוכחת זיקה של מגיש תשריט האיחוד לחמשת המגרשים הכלולים בו.
2. עריכת התשריט: התשריט ערוך כתצ"ר המודד עודכן כי נדרש פורמט של תשריט איחוד, לרבות טבלאות ומצב קיים ומוצע.

3. התאמה לתב"ע:

- 3.1 - שטחים: שטחי המגרשים בתשריט האיחוד אינם תואמים לשטחים בתב"ע תקפה 71/101/02/3 א. קיימת סטייה בשטחי המגרשים בתשריט המוגש לעומת שטחים בתב"ע (סה"כ +0.05%, +24 מ"ר).

יצויין, כי השטחים בתשריט המוצע-תואמים לתשריט לצרכי רישום תצר/301.
יש להתאים שטחי מגרשים לשטח המצויין בתב"ע.

3.2 – גושים/חלקות-יש לסמן ברקע גושים וחלקות רשומות לרבות מספריהם
אין לסמן ברקע ובכותרת מספרים ארעיים מתצר/301, אלא מספרי מגרשי תב"ע בלבד.

3.3 – רוחב דרכים: יש לחוסיף מידות רוחב של רצועות הדרך הגובלות במגרשים,
נדרשת התאמה לתב"ע.

3.4 - קווי בניין ותכנית-המגרשים לא מבונים.

4. פיתוח: על פי רקע מדידה ניתן לראות כי חלק מפיתוח של מעגל תנועה על דרך מספר 4,
נעשה בתוך מגרש 138 (חלקה ארעית 34). ניתן להסדיר הנ"ל בתב"ע, ובמקביל לצמצם
את תחום תשריט האיחוד כך שייכלול רק את ארבעת המגרשים הנותרים: 139,140,145,146.

5. תשריט בינוי ודרכי גישה:
יש להשלים בינוי עתידי לכלל המגרש המאוחד (הבינוי שהוגש הינו לחלק מהמגרש),
כמו כן, יש לסמן כניסות ויציאות למגרש המאוחד לרבות תיאום ואישור של מח' תשתיות.

מה לך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, אינג' צילקר, מר גרשוב, הרב אמסילי, מר בן חמו ומר כצנלסון.
- אדרי' גרינברג הסבירה את התכנית.
- אינג' צילקר ביקש לדעת האם ע"פ תקנה 260 לחוק התכנון והבנייה לא היה צריך לדון בתכנית בתחילת הדיון.
- עו"ד עמיר הסביר שחנ"י היא אינה חברה ממשלתית.
- מר כצנלסון ביקש לדעת האם הבינוי מחויב בתכנית איחוד וחלקה.
- אדרי' גרינברג הסבירה שבינוי אינו תנאי מחייב בתכנית מסוג זה אך במקרה זה הוגש בינוי אבל חלקי וחצוות המקצועי ביקש שיושלם לכל השטח.
- נערכה הצבעה:
עו"ד כנפו, מר גיטרמן, מר גרשוב והרב אמסילי הצביעו בעד.
מר כצנלסון והרב אמסלם הצביעו נגד.
אינג' צילקר, הרב ליברמן ומר בן חמו נמנעו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

לאשר תשריט איחוד וחלוקה בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

סעיף: 4	תשריט חלוקה: תח/343
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014	

שם: בקמה - תשריט חלוקה של מגרש מס3ב

נושא: אישור תכנית חלוקת חלקות

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 53,023.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	101/02/3
כפיפות	63/101/02/3

בעלי עניין:

• **מגיש התוכנית:** סגול ב.ר. השקעות בע"מ

אזור/רובע

אשדוד אשדודבקה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש : 2062 ח"ח 23

גוש : 2077 ח"ח 163

מגרשים לתכנית: מס3ב בשלמותו מתכנית : 63/101/02/3

מטרות התכנית:

תשריט חלוקה של מגרש מס3ב (סטאר סנטר) בבקמה, חמועד ל"אזור מסחרי" בתכ' תקפה 63/101/02/3 - לשני מגרשים חדשים.

הערות בדיקה תכנונית:

התקבלה חוות דעתו המקצועית של המודד אלדד פנקס עבור הועדה המקומית בעניין התאמת תשריט החלוקה המוגש, לתב"ע תקפה החלה בתחומו. להלן פירוט הבדיקה וההמלצות:

5. התקבלו מהוועדה המקומית כל מסמכי וקבצי התב"ע ותשריט החלוקה.

6. פרטי התשריט:

שם המודד: נתן ודן שלסינגר

7. תכולת התשריט: גוש 2062 ח"ח 23, גוש 2077 ח"ח 163 (מגרש מס3ב).

8. **תוכניות סטטוטוריות.**

התב"עות החלות על השטח הכלול בתשריט החלוקה הן :

8.1.1. 63/101/02/3-תכ' כללית לאזור הבקמה אשר קיבלה תוקף בתאריך 14.01.2003.

8.1.2. 101/02/3- תכנית מתאר אשדוד, אשר קיבלה תוקף בתאריך 13.1.1960.

9. בדיקת תשריט חלוקה והתאמת המגרשים המוצעים לתכניות תקפות:

9.1. שטח מגרש: לא קיים אזכור פרטני בתב"ע תקפה לגבי שטח מגרש מס3ב.

9.2. עפ"י תכנית מתאר אשדוד (101/02/3), שטח מגרש מינימלי ליעוד אזור מסחרי

הינו: 500 מ"ר - תואם.

9.3. עפ"י תכנית מתאר אשדוד (101/02/3), רוחב חזית מינימלי ליעוד אזור מסחרי

הינו: 18 מ' – תואם.

9.4. עפ"י תב"ע 63/101/02/3, קווי הבניין של מגרש מסבב הינם: 8 מ' בחזית הצפון-מזרחית, 3 מ' בחזית הדרום-

מזרחית, 6 מ' בחזית הדרום-מערבית ו- 8 מ' בחזית הצפון-מערבית – תואם.

9.5. עפ"י תב"ע 63/101/02/3, התכנית המירבית המותרת הינה 55%, השטח הבנוי במגרש מסבב מהווה 44.21%

משטח המגרש המוצע שמספרו 1.

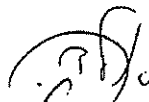
9.6. עפ"י תב"ע 63/101/02/3, לא קיים איסור לגבי חלוקת המגרש.

הערות ומסקנות:

1. המודד עודכן כי עליו לסמן מרחקים מגבולות המבנים אל גבולות המגרשים המוצעים.

2. יש להחתים את בעלי הקרקע.

בהתאם לכתוב מעלה אני ממליץ לאשר את תכנית החלוקה הנ"ל.



אינג' אלדד פנקס
מהנדס ומודד מוסמך
רישיון מס' 1260

הערות מחלקת תכנון:

9.6.1.1. במכתביהם מיום 27.2.14 ומיום 8.4.14 מציינים היזמים-חב' סגול-כי מטרת תשריט החלוקה הינה הסדרה קניינית של השטח שבבעלותם וכי בכוונתם להגיש בהמשך תצ"ר תואם החלוקה לצורך ההסדרה הנ"ל, וכי במקביל הוגשה תב"ע לרבות נספח בינוי לשני המגרשים המוצעים.

9.6.1.2. בתכנית בניין עיר 50/114/03/3 המצויה בהליכי תכנון והחלה על השטח הכלול בתשריט החלוקה, מבוקש שינוי יעוד למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור תוך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. בתב"ע המתוכננת מוצעת חלוקה של מגרש מסבב.

9.6.1.3. קיימת אי התאמה בין צורתם, שטחם של שני המגרשים המוצעים בתשריט זה לבין שני המגרשים המוצעים בתב"ע 50/114/03/3 לרבות אי התאמה בין נספח הבינוי של התב"ע המוצעת לבין תשריט החלוקה המוצע. יש להתאים החלוקה המוצעת בתשריט החלוקה לחלוקה בתב"ע שהוגשה.

9.6.1.4. התב"ע התקפה מס' 63/101/02/3 אוסרת גישה למגרשים משדרות הרצל ומשדרות בן גוריון (כביש S), אי לכך-גדרש תיאום ואישור של מח' תשתיות לענין הסדרי גישה, כניסות וחניה למגרשים המוצעים בתשריט החלוקה דרך מגרש מס' 1 או שלא בניגוד לתב"ע כמפורט.

9.6.1.5. נדרשת השלמת הוכחת זיקה למקרקעין של חברת סגול ב.ר. השקעות בע"מ (מגישת התשריט) לכל השטח הכלול בתשריט וכן חתימות בעלי הקרקע הרשומים ושל כל הזכאים להירשם כבעלים כתשריט חלוקה בהסכמת בעלים.

10. בכפוף לחוות דעת משפטית לעניין גישה בזיקת הנאה דרך מגרש מס' 4.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, הרב טסלר, מר גיטרמן, אינג' צילקר, מר גרשוב, הרב אמסילי, מר בן חמו ומר כצנלסון.
- אדר' גרינברג הסבירה את המבוקש.
- אינג' צילקר שאל האם נלקחו בחשבון 640 היח"ד בתכנית הכוללת של רובע א'.
- אדר' גרינברג הסבירה שהם נלקחו בחשבון בתכנית הכוללת של רובע ב'.
- אדר' גרינברג הסבירה שהתשריט מוגש בהסכמת בעלים וצריך להיחתם, אם לא תהיה הסכמה לא יאושר התשריט.
- אדר' נער הסביר שהתשריט אינו משנה זכויות בנייה או קווי בניין והוא תואם לתב"ע שבהליכים והתשריט הוא למטרה קניינית בלבד.
- ד"ר קטושבסקי שאלה מה יקרה אם התב"ע לא תאושר.
- אדר' גרינברג הסבירה שאם התב"ע לא תאושר יהיו שני מגרשים למסחר.
- הרב ליברמן ביקש לעבור על החומר של התב"ע לפני קבלת החלטה.
- ד"ר קטושבסקי הסבירה שהתב"ע כבר אושרה בוועדה המקומית, וגם אם התשריט לא יאושר אין קשר לתב"ע, ובכל מקרה התב"ע תאשר את החלוקה הזו.
- ולמעשה אין השלכות בין אם יאושר התשריט עכשיו או לא.
- נערכה הצבעה:
עו"ד כנפו, מר גרשוב הצביעו בעד.
הרב אמסלם, הרב אמסילי, אינג' צילקר, מר בן חמו ומר כצנלסון הצביעו נגד.
הרב ליברמן, מר גיטרמן ומר טסלר נמנעו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

לדחות את תשריט החלוקה.

תשריט איחוד וחלוקה : תא/ח/335**סעיף: 5**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

שם: תשריט לצרכי רישום עבור חב' אוניל-א.ת.2**נושא:** אישור תכנית איחוד וחלוקה**רשות:** אשדוד**שטח התוכנית:** 124,837.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	2052/מק/3
כפיפות	31/114/03/3
כפיפות	תלר/101

בעלי עניין:**+ מגיש התוכנית:** חב' אוניל בע"מ**אזור/רובע**

רחוב הבושם, שכונה: אזור תעשייה בינונית (2), אשדוד

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

גוש: 2451 חלקות: 14, 19

מטרות התכנית:

תשריט איחוד וחלוקה עבור חב' אוניל בגוש 2451 חלקות 14,19

הערות בדיקה תכנוניות:**א. נתוני תשריט ורקע תבע"י:****2. פרטי התשריט:****מסמכים:**

- גליון 1 – מס' סידורי ZR10127 מתאריך 25/02/14
 - המודד: מדבא מב"ר שמעון וורזגר הוכן עבור: חברת "אוניל".

הערה: התשריט הוגש כתצ"ר. לאחר שהמודד קיבל הסבר כי לא ניתן להגיש חלוקה חדשה כתצ"ר – הוגש בתאריך 27/2/14 תשריט הערוך כתשריט איחוד וחלוקה לא לצרכי רישום.

2. מטרת התשריט:

איחוד וחלוקה מחדש של שתי חלקות באזור התעשייה הצפוני (14,19) ויצירת שלושה מגרשים חדשים. לפי מכתב מהיזמית חברת "אוניל" התשריט מוגש לצורך חלוקת החלקות לפי הבעלויות הקיימות.

3. גושים, חלקות ומגרשים בתחום התשריט:

גוש	חלקות רשומות	מגרשים	מתב"ע	רשים בתב"ע(מ"ר)
2451	14,19	14	2052/מק/3	54,484.3
		(1)	(31/114/03/3)	(54,516)
		2	31/114/03/3	70,321

4. חלוקה מוצעת לחלקות ארעיות ושטחן:

גוש	חלקות רשומות	חלקה ארעית מוצעת	שטח חלקה מוצעת (מ"ר)
-----	--------------	------------------	----------------------

2,500	2	14,19	2451
52,016	3		
70,321	4		

5. תוכניות סטטוטוריות:

במקרקעין הכלולים בתשריט המוגש חלות התוכניות הבאות:

מס' תכנית/תשריט	מהות	תאריך מתן תוקף
31/114/03/3	תוכנית מפורטת לחלקות 14 ו-19	19.1.1986
2052/מק/3	תב"ע בסמכות מקומית לתחנת תדלוק	14.10.2002
תלר/101 (לא נרשם)	תשריט לצרכי רישום	10/1/2001 (רשות רישוי)

6. יעוד מגרשים קיימים ושטחם לפי תב"ע ת תקפות:**6.1 מגרש מס' 14 לפי תב"ע מקומית 2052/מק/3 (מגרש 1 לפי תכ' 31/114/03/3)-**

מיועד **לאזור תעשייה עם תחנת דלק**. מיקום תחנת הדלק נקבע בתשריט ע"י סימון קווקו אלכסוני בצורת שתי וערב. שטח מגרש 14 בתכ' הראשית 31/114/03/3 בה הוא נקרא מגרש 1 - 54,516 מ"ר.

שטח המגרש (14) בתכנית המקומית (2052/מק/3) - 54484.3 מ"ר בתשריט האיחוד והחלוקה המוגש-מבקשים היזמים לחלק את מגרש 14 לשני מגרשים חדשים. כאשר המגרש הקטן יותר תוחם את מבנה תחנת הדלק הקיימת ומגדיר אותה כמגרש עצמאי שאיננו קיים בתב"ע.

6.2 מגרש מס' 2 לפי תב"ע 31/114/03/3 מיועד לתעשייה. שטח מגרש 2 בתכנית 31/114/03/3 - 70,321 מ"ר

הערה: שטחי המגרשים בתשריט לצרכי רישום מאושר תלר/101- תואמים בדיוק לשטחם בתכ' 31/114/03/3 שטח מגרש 14 בתכ' המקומית 2052/מק/3 נקבע ללא התייחסות לתלר/101 ולתב"ע 31/114/03/3 שקדמו לה- ושטחו שונה מהשטח שנקבע בתכ' הראשית 31/114/03/3 ובתצ"ר תלר/101 התואם לה..

7. הוראות בניית מתבעו"ת מאושרות:

7.1 זכויות בנייה: התב"ע התקפה במגרש 14 (2052/מק/3) הגדירה עבור מגרש 14 סה"כ 160% זכויות עיקריות. (159.362% לשימוש תעשייה ו-0.638% לשימוש תחנת הדלק) **התשריט המוגש מפריד, באמור, את מגרש 14 לשני מגרשים חדשים.**

7.2 קווי בניין: קווי הבניין למגרש 14 נקבעו בתב"ע ת תקפות כ: קדמי 5 מ', צדדי מערבי 4 מ' צדדי מזרחי 4 / 0 (חלקי).

7.3 שטחים: שטח מינימלי של מגרש: שטח מגרש מינימלי בתכנית הראשית (31/114/03/3) הינו 2,000 מ"ר.

ב. חוות דעת משפטית:

מח' תכנון העיר פנתה לקבלת חוות דעת משפטית לעניין התאמת החלוקה המבוקשת לתב"ע ת תקפות מבחינת יעוד הקרקע, זכויות הבניה וקווי הבניין. להלן עיקרי חוות הדעת (מצ"ב המסמך בשלמותו) של עו"ד כרמית רבי ממושרד "כהן, וילציק, קמחי ושות' עורכי דין":

לבקשתכם, הריני להעלות על הכתב את חתייחסותי לאפשרות חלוקת המקרקעין למגרשים כמסומן בתצ"ר וזאת באמצעות תשריט חלוקה, כמפורט להלן:

1. פרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, קובע הוראות בדבר חלוקה ואיחוד של קרקעות.
2. סעיף 137 לחוק, שעניינו תשריט חלוקת קרקע, קובע כי בעל קרקע שעל חלקתו חלה תכנית שאושרה ושאיננה כוללת חלוקת קרקע, רשאי להגיש לאישור הועדה המקומית תשריט לחלוקת אותה הקרקע.
3. סעיף 138 לחוק מוסיף ומבהיר כי בתשריט יפורטו בבירור גבולות הקרקע, גבולות החלקות המוצעות, דרכי הגישה לכל חלקה, כפי שהן בתכנית המאושרת, ופרטים נוספים לפי דרישת הועדה המקומית, אשר נועדו לאפשר לה לבדוק את מידת התאמתה של החלוקה לתכנית המאושרת.
4. לצד האמור, קיים בחוק התכנון והבניה מנגנון נוסף המאפשר חלוקה ואיחוד של קרקעות, הוא המנגנון התכנוני של תכנית מתאר מקומית ושל תכנית מפורטת, כפי שהוא מוסדר בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (סעיפים 122-128 לחוק). סעיף 121 לחוק, המצוי בסימן זה, מורה כי בתכנית מתאר מקומית ובתכנית מפורטת ניתן לקבוע גם הוראות בדבר איחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם, ואף בדבר חלוקתם של מגרשים בין בעליהם, הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים בבעלות נפרדת, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם.

12. כידוע, אין בכוחו של תשריט חלוקה לשנות יעודי קרקע וזכויות בניה. לפיכך, בהנחה כי מגיש התצ"ר יבקש לדון בה כבתשריט חלוקה, הרי משמעות הדברים היא שלא יהיה בחלוקה המוצעת לשני מגרשים כדי לשנות את יעודי הקרקע בכל מגרש חדש, לאמור: כל אחד מהמגרשים החדשים שיווצרו (הן מגרש מס' 1 והן מגרש מס' 2) ייוותר ביעוד של תעשייה בו מותר גם שימוש של תחנת תדלוק, בהתאם לזכויות המוקנות בתכנית המאושרת 2052/מק/3: 0.638% לתחנת דלק ו-159.362% תעשייה. מבחינה זו, נראה כי אין מניעה משפטית באישור תשריט חלוקה ובכלל שבכל מגרש יישמר יעוד הקרקע המקורי לתעשייה ויישמרו זכויות הבניה כפי שהן מופיעות בתכנית התקפה. עם זאת, יש לשים לב כי אישור תשריט כאמור מאפשר, ברמה התיאורטית, הקמתן של שתי תחנות תדלוק על המקרקעין.

13. בעיה אחרת המתעוררת כתוצאה מהחלוקה המתוארת בתצ"ר היא זו הנוגעת לקווי הבנין, ויובהר: כפי שצוין לעיל, קווי הבנין למגרש 14 אינם אחידים לאורך כל גבולותיו (קו הבנין לכיוון מערב הינו 4 מ', קווי הבנין לכיוון דרום ולכיוון צפון עומדים על 5 מ' ואילו קו הבנין הצדדי, לכיוון מזרח, משתנה לאורך הגבול המזרחי של המגרש, כאשר בחלקים מסויימים מותרת בניה בקו בנין "0" ואילו בחלקים אחרים יש לשמור על קו בנין של 4 מ', הכל כמסומן בתשריט התכנית התקפה). החלוקה המוצעת בתצ"ר יוצרת, חלכה למעשה, קווי בנין חדשים ואת זאת לא ניתן להתיר במסגרת תשריט חלוקה.

בחקשר זה אבקש לציין ולהבהיר כי לא ניתן לאשר את קווי הבנין החדשים מכוח תשריט שבסטיה מתכנית. לענין זה ראי נא ספרו של המלומד עו"ד משה רו-כהן, איחוד וחלוקה, הוצאת בורסי (2008), בעמ' 387-390, שם מציין המחבר כי ככל שהסטיה מהתכנית המאושרת היא רבה יותר כך תגדל הנטיה שלא לאשר את התשריט. עוד מצוין שם כי אם הבניה בחלקות החדשות "כרוכה בסטיה מן התכנית החלה, עד כדי היותה "סטיה ניכרת", בהתאם להוראת תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ד-2002, כי אז יש להימנע מלאשר את התשריט". בענייננו ובהנחה שיוגש תשריט לחלוקה זהה לזו שמופיעה בתצ"ר, הרי שקווי הבנין למגרש [2] הם בהכרח בגדר "סטיה ניכרת" שלא ניתן להתירה מכוח תשריט חלוקה.

ג. סיכום:

מחווה הדעת המשפטית ועמדת מה' תכנון עולה, כי לא ניתן לאשר את תשריט האיחוד והחלוקה המוצע מאחר ואינו תואם את הוראות התכניות התקפות לעניין יעודי קרקע, זכויות בניה וקווי בנין, וכי ההליך התכנוני הראוי הינו במסגרת שינוי לתכנית מפורטת.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, איג' צילקר, מר גרשוב, הרב אמסילי, מר בן חמו ומר כצנלסון.
- היום ביקש להוריד את התכנית מסדר היום.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

לבקשת היום התכנית לא נדונה.

מס' דף: 20

תאריך: 02/06/2014

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 27/05/14 בתאריך 201408

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20130933	4225	2395	26	308	נטלי דואב	המלך יהוא 3 אשדוד	24
2	20130430	2432	2072	39		אבוחצירא אהרון ואחרים	שדרות ירושלים 2 אשדוד	27
3	20140192	3938	2073	63	93	עיריית אשדוד	הנרקיס 13 אשדוד	30
4	20130080	2017	2188	9	8	חב' תשתית להתחדשות עירונית בע"מ	הרותם 8 אשדוד	33
5	20130129	1485	2066	233	266	התחדשות עירונית	המעפילים 2 אשדוד	36
6	20140147	10519	2815	18	18	קלוד נחמיאס יוזם והשקעות בע"מ	אפרסק אשדוד	39
7	20140074	4723	2384	117	500	אמסילי חיים	הרב ריינס 49 אשדוד	43
8	20130237	8743	2002	5	301	עמר לבנה ומרדכי	תרשיש 14 אשדוד	45
9	20130415	8566	2003	18	276	מרציאנו רוני	גביש 1 אשדוד	48
10	20110577	1246	2076	134	161	אוקסנהורן ישראל	דקר 8 אשדוד	51
11	20140251	8808	3172	141	538	שוקרון אליאן	עינבר 10 אשדוד	54
12	20140248	8772	2004	18	502	אלטיט איריס רחל	פנינה 4 אשדוד	56
13	20140015	5537	2678	23	434	זנודה יוגב	ויקטור הוגו 7 אשדוד	59
14	20130743	8762	2002	56	320	אבן חיים סימי	תרשיש 52 אשדוד	61
15	20120635	3965	2464	28	28	וייס נפתלי	האדמו"ר מבעלז 22 אשדוד	64
16	20100704	3965	2464	28	28	אלבום יוסף	האדמו"ר מבעלז 20 אשדוד	67
17	20120099	6281	2023	21	108	הורביץ יעקב	רב יטאי 52 אשדוד	70
18	20120848	930	2076	32	75/ב	מור יוסף אורי	דקר 64 אשדוד	72
19	20130673	8547	2003	64	257	בניזרי דוד	נופך 4 אשדוד	75
20	20130671	8546	2003	63	256	דוד בניזרי	נופך 2 אשדוד	77
21	20130558	53				חברת עמידר	הראשונים 26 אשדוד	79

סעיף: 1	מספר בקשה: 20130933	תיק בניין: 4225
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014		

מבקש:

* נטלי דואב

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* דלויה כפיר - סטודיו 21 לאדריכלות

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלך יהוא 3 אשדוד

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

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

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תופסת בנייה לדירה בקומת קרקע בבניין משותף בן 8 קומות.

התקבלו התנגדויות.

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

מתנגדים

* אאולוב רפאל המלך יהוא 3 דירה 5 אשדוד

* דיירי בניין (29 חתימות) המלך יהוא 3 אשדוד

* לב מינסוב המלך יהוא 3 דירה 4 אשדוד

הערות בדיקה:

לפי דוח פיקוח מתאריך 30.12.13 :

המבוקש לא בנוי

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

תבע קובעת במקום : 30/במ/3

אזור מגורים מיוחד

מגרש 308 שטח המגרש 4415 מ"ר

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

חתימות שכנים לא התקבלו.

נשלחו מכתבים רשומים לפי תקנה 2 (ב) ל-64 דיירים והתקבלו התנגדויות מרוב הדיירים של הבניין

שטחים מותרים לבנייה במגרש:

שטח בנייה מרבי : 6136 מ"ר ל 2 בניינים (3068 מ"ר לבניין)

שטח ממוצע לדירה : 93 מ"ר

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

לא קיימת תכנית בינוי המאפשרת הרחבת הדירות בבנין

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

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

שטח התוספת המבוקשת – כ 36.96 מ"ר כולל ממ"ד

שטח ממ"ד – 12.63 מ"ר

תוספת שטח עיקרי – 24.33 מ"ר < 18.38 מ"ר נותרים לדירה – יש להקטין

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

עדכונים נוספים:

יש להגיש תכנית לא באלכסון

לעדכן חישובי שטחים

לעדכן קווי בנין לפי תשריט תבע

להשלים מידות

לעדכן גובה מעקה לפי תקן- לפחות 1.05 מ'

חתכים בהגשה צריכים להיות לפני חזיתות

ראה עדכונים על גבי התכנית

התכנון כפי שמוצע אינו מראה פתרונות אוורור כנדרש בחוק ומהווה חריגה מהשטח הנותר.
יש להקטין את המבוקש ולעבור ליווי תכנוני.

מלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, אינג' צילקר, מר גרשוב, מר בן חמו, מר כצנלסון, הרב אמסילי ומר דנינו.
- המתנגד הסביר שהוא מייצג את הבנין והדירה שלו היא מעל המבקש.
כאשר הבנייה המבוקשת מגיעה עד למרפסת שלו ויוצר מדרגה כזו שתאפשר כניסה לדירה שלו.
כמו כן, ערך הדירה שלו יורד, וחזית הבנין, שכיום היא אחידה, תשתנה ותיהרס.
יש בקרבה מיכל גז ויש חשש שיפגעו בו.
- המבקשים טענו שהמבוקש הוא במסגרת הזכויות היחסיות המותרות לכל דירה, והתכנון של הממ"ד הוא כזה שיוכלו בעתיד כל הבנין לבנות מעליהם.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שלמבקשים אין רוב של חתימות בעלי הזכות בנכס ולכן לא ניתן לקבל החלטה, בשלב זה, מאחר ואין רוב חוקי לבקשה.
אם יושלמו החתימות כנדרש בחוק ניתן יהיה לדון בבקשה שוב ולהתייחס מבחינה תכנונית.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.
- חברי הוועדה הצביעו פה אחד לכך שבבקשות שאין בהם רוב חוקי של חתימות בעלי הזכות בנכס לא יזומנו המתנגדים לדיון.

החלטת הועדה

מאחר ולמבקשים אין רוב של חתימות בעלי הזכות בנכס לא ניתן לקבל החלטה בשלב זה.
- אם יושלמו החתימות כנדרש בחוק ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה ולהתייחס מבחינה תכנונית.

מספר בקשה: 20130430	תיק בניין: 2432	סעיף: 2
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014		

מבקש:

הגשה 25/06/2013

אבוחצירא אהרון ואחרים

בעל הנכס:

אבוחצירא אהרון ואחרים
שער האריות 8 אשדוד

עורך:

סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: שדרות ירושלים 2 אשדוד
גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: 39 יעוד: אזור מגורים ג
תכנית: 3/113/03/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/14/4
שימוש עיקרי: תאור בקשה
מגורים: תוספת ממ"ד

מהות הבקשה

הוספת ממ"ד לדירות: 2.24.22.18.14.10.6. בשד' ירושלים 2
הוספת ממ"ד לדירות: 2.3.4.6.7.8.10.11.12.14.15.16.18.19.20.22.23.24. בשער האריות 8
תוספת שטח למש' אבוחצירא (תיקון טעות) והוספת מרפסת פתוחה בדירה מס' 18 לצורך גישה לממ"ד.
התקבלו התנגדויות.

מגדלים

- אכלר יעקב שער האריות 2 דירה 3 אשדוד
- אלטחן אתי שער האריות 8 דירה 21 אשדוד
- גרנות יהודית שער האריות 2 דירה 7 אשדוד
- מוני אנבינדר שער האריות 8 דירה 21 אשדוד
- מטילדה אמסלם שער האריות 8 דירה 21 אשדוד
- מיכאל בן שבת שער האריות 2 דירה 11 אשדוד
- מירלשוילי בנציון שער האריות 2 דירה 19 אשדוד
- מירלשוילי יוסי שער האריות 2 דירה 15 אשדוד

הערות בדיוק:

הבקשה היא להוספת ממ"ד לדירות: 2.24.22.18.14.10.6. בשד' ירושלים 2
הוספת ממ"ד לדירות: 2.3.4.6.7.8.10.11.12.14.15.16.18.19.20.22.23.24. בשער האריות 8 ותוספת שטח למש'
אבוחצירא (תיקון טעות) והוספת מרפסת פתוחה בדירה מס' 18 לצורך גישה לממ"ד.

עפ"י דיווח מהפיקוח

בבדיקה שערכתי לבניין המבוקש טרם נבנה.
בבניין 2 בוצע בדירת גג מס' 24 סככה בשטח של כ- 75 מ"ר ללא היתר בנייה.
בבניין מס' 8 בוצע בניית מרפסת מבטון בשטח של כ- 22 מ"ר.
בבניין מס' 8 בוצע קירוי מרפסת מבטון בשטח של כ- 8 מ"ר.

על המקום חלה ת.ב.ע. 3/113/03/3, 6/113/03/3
אחוזי בניה כולל תוספת מרפסות 150%
מס' יחיד במגרש 76

סה"כ שטח מקסי' עיקרי כולל מרפסות 63440 מ"ר שטח הנותר לכל יחיד 19.32 מ"ר במידה ובדירה הנ"ל לא נבנה מרפסת. בדירות אשר נבנו מרפסות לא נותרו שטחים!

מבוקשים ממ"דים ב – 4 אגפים שונים, גודל הממ"ד נטו גדול מ – 9 מ"ר לכן את יתרת השטח יש להעביר לשטחים עיקריים או לחלופין להקטין את הממ"דים לשטחים המותרים. כמו כן מבוקשים מחסנים בקומת הקרקע ע"ג קירות ממ"ד, בבניין קיימים מחסנים לדירות.

לפי דוח פיקוח על חריגות בניה של דירות בבניינים בהם מבוקשים מרחבים מוגנים ומבקשות הקודמות להסדרת חריגות בניה, ניתן יהיה לאשר את המבוקש בתנאי: יש לכלול בבקשה את כל חריגות הבניה בדירות המבקשים כגון סגירת מרפסות, קירויים ותוספות על מנת להכשרת במסגרת בקשה הנ"ל או לחלופין במידה ואין שטחים נותרים יש לבצע הריסה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, מר טסלר, אינג' צילקר, מר גרשוב, הרב אמסילי, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- מטעם המתנגדים הופיע גב' אלטמן.
- מכתבי ההתנגדות הוקראו.
- גב' אלטמן טענה שיש בדירתה ליקויי בניה, עוד משנת 2006, שנגרמו בגלל הבנייה של מר אבוחצירא שלא תוקנו.
- אין לה התנגדות לבניית הממ"דים אלא לתוספות בניה שמבקשות מעבר לממ"דים.
- גם היא מבקשת לסגור את המרפסת בחלונות ואינה מעוניינת שייקחו שטח ממנה.
- אדרי' נער שאל את המתנגדת אם יצרפו אותה לבקשה האם עדיין תתנגד.
- המתנגדת הסכימה וביקשה שהוועד של הבניין ידאג לטיפול בליקויים של הבניין.
- אדרי' נער הסביר שהוועדה הינה תכנונית ואינה מטפלת בתחזוקת הבניין.
- מר אבוחצירא הסביר שבבניין יש מקלט תחתי וכיום זה אינו מתאים לדרישות של הג"א.
- בדיון פנימי המליץ עו"ד כנפו לדחות את ההתנגדות מאחר והיא אינה על רקע תכנוני, אך במקביל לצרף את כל הדיירים המעוניינים, ולאשר הבקשה בכפוף לליווי תכנוני לכל התוספות, במסגרת השטחים המותרים.
- יש להכליל בבקשה את כל החריגות בניה הקיימות בבניין.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

דוחים את ההתנגדות מאחר והיא אינה על רקע תכנוני, אך במקביל יש לצרף את כל הדיירים המעוניינים, ולאשר הבקשה בכפוף לליווי תכנוני לכל התוספות, במסגרת השטחים המותרים.

- יש להכליל בבקשה את כל החריגות בניה הקיימות בבניין.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

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

- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20140192 תיק בניין: 3938

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

מבקש:

* עיריית אשדוד

הגשה 09/03/2014

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

הגדוד העברי 10 אשדוד

עורך:

* בן עמי סלו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הנרקיס 13 אשדוד**שכונה: רובע ח**

גוש וחלקה: גוש: 2073 חלקה: 63 מגרש: 93 ; חלקה: 64 מגרש: 92 יעוד: שטח לבנייני

ציבור

שימוש עיקרי

תאור בקשה

מגורים

בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה "גמילות חסדים" בן 6 קומות מעל הקרקע הכולל 121 חדרים.

ביום 22/4/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לקו בניין "0" בגבול משותף בין חלקות, ע"פ הוראות "סטייה ניכרת" סעיף 4(2).
2. הקלה במניין הקומות מ-4 קומות מעל הקרקע המותרים ל-6 קומות מעל הקרקע+עליית גג.
3. הקלה לגיוד 1225 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומות א', ב' לקומות ד', ה'.
4. הקלה לגיוד 665 מ"ר שטח שירות מזכויות לא מנוצלות בקומה מרתף לקומות ד', ה'.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

רקע:

גוש 2073 חלקה 63 שטח 1874 מ"ר

גוש 2073 חלקה 64 שטח 1233 מ"ר

תבע קובעת 6/108/03/3

יעוד: בנייני ציבור

שטחים מותרים ע"פ תבע 78/101/02/3:

שטח בניה עיקרי בקומה מעל הקרקע: 40%

שטח בניה עיקרי בקומה מתחת לקרקע: 40%

שטח שרות בקומה מעל הקרקע: 10%

שטח שרות בקומה מתחת לקרקע: 40%

סה"כ קומות: 4 + מרתף

תכסית מרבית: 50%

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 12.12.13:

המגרש ריק. המבוקש טרם בנוי.

קווי בנין:

קדמי מעל לקרקע – 5 מ'

קדמי מתחת לקרקע – 5 מ'

צדדי מעל לקרקע – 3 מ'

צדדי מתחת לקרקע – 3 מ'

אחורי מעל לקרקע – 3 מ'

אחורי מתחת לקרקע – 3 מ'

מבוקש: הקמת מבנה "גמילות חסדים" בן 6 קומות מעל קרקע הכולל 121 חדרים.

- המבוקש מתוכנן כמבנה אחד על שתי חלקות עם קו בנין "0" בגבול משותף של החלקות – ע"פ סעיף 24(2) – "סטייה ניכרת מתכנית" – בניית שני בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית ובלבד שהקירות של שני הבנינים הבנויים על הגבול המשותף חופפים. המבוקש לא מתאים להגדרה של 2 בנינים עם קירות חופפים בגבול החלקות – יש לתקן.
- המבוקש 121 חדרים.
- המבוקש בן 6 קומות מעל הקרקע – ע"פ תבע קובעת מותר 4 קומות מעל הקרקע – מבוקשת הקלה.
- אין אישור וחתימה של הבעל זכות בנכס ע"י מח' נכסים עיריית אשדוד.
- השטח המבוקש כולל גם חלקה 68, וחלק מחלקה 53 – לא הוזמן מידע תכנוני – יש להשלים.
- חסרה חתימת מודד מוסמך ע"ג המפה טופוגרפית - לתקן.
- חסרות תכנית העמדה, תכנית פיתוח.

*** הוגש שינוי תב"ע לאיחוד מגרשים ותוספת תכלית של בית אבות, שינויי בקווי בנין וכו' – נמצא בשלב מילוי תנאים להפקדה בסמכות ועדה מחוזית.**
הבקשה תואמת לתב"ע תקפה ולתב"ע מופקדת.

בתאריך 22.04.14 בוצע פרסום הקלה ב-3 עיתונים, תליית מודעה בחזית הכניסה לבניין, אישור קבלות מרשות הדואר, אישור בכתב על תליית המודעה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בהתאמה לתב"ע תקפה ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, אינג' צילקר, מר גרשוב, הרב אמסילי, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- מר גרשוב לא השתתף בדיון.
- הרב אמסילי ביקש הסבר לקומות המבוקשות ונענה שעל זה ביקשו הקלה.
- אדרי' נער הסביר שיש תב"ע מופקדת והבקשה תואמת לתב"ע המופקדת ותב"ע התקפה.
- מר כצנלסון ביקש לדעת האם גמילות חסדים זו תכלית מותרת ע"פ תב"ע ונענה שכן.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

לאשר בהתאמה לתב"ע תקפה ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור אגף חשמל ומאור.
- אישור אגף מחשוב.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור תאגיד מים וביוב (ובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת בעל תעודה.

- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד 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 4:	מספר בקשה: 20130080	תיק בניין: 2017
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014		

מבקש:

הגשה 27/01/2013

חב' תשתית להתחדשות עירונית בע"מ

בעל הנכס:

דיירי הבנין ע"י מיופה כוחם - חב' תשתית

עורך:

כרינה אפי

שכונה: רובע ח

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: הרותם 8 אשדוד

שטח מגרש: 9653.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2188 חלקה: 9 מגרש: 8 יעוד: תכנית כללית/נושאת

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים: תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 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 24/4/14.

ביום 21/11/13 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3:

חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 2 יח"ד בקומת
העמודים, תוספת 10 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7
קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד. קווי הבניין החזיתי והצדדי לא יוקטנו מ-2 מ', קו בניין
אחורי לא יוקטן מ-3 מ'

פרסום מכוח חוק התכנון והבניה בהתאם לסעיף ד' (ג',ד') של סטייה ניכרת:

הבלטת ממ"דים ומעלית ב-2 מ' מעבר לקו בניין אחורי לפי תמ"א 38.

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			
317.52	28		727.06	316.22	1206.00	1193.52			
			727.06	316.22	1206.00	1193.52			
0.00%: %בניה:			1043.28		2399.52		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים 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
- המבנה בנוי עפ"י היתר מקורי משנת 75.
עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 27.01.13: המבוקש לא בנוי.

בתאריך 21.11.13 בוצע פרסום הקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3:

חילווק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומות עמודים, 16 יח"ד. תוספת 2 יח"ד בקומות העמודים, תוספת 10 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החילווק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 28 יח"ד. קווי הבניין החזיתי והצדדי לא יוקטנו מ- 2 מ', קו בניין אחורי לא יוקטן מ- 3 מ' פרסום מכוח חוק התכנון והבניה בהתאם לסעיף ד' (ג',ד') של סטייה ניכרת: הבלטת ממ"דים ומעלית ב- 2 מ' מעבר לקו בניין אחורי לפי תמ"א 38. לא התקבלו התנגדויות

התקבלו בתאריך 20.01.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

הערות בדיקה לתכנית מיום 24.04.14: **שטחים-**

שטח קומת קרקע מוצע 139.29 מ"ר ובו 2 יח"ד ומחסנים.
שטח מוצע לתוספת 96.19 מ"ר > 100 מ"ר המותרים (25 מ"ר * 4 יח"ד)
שטח קומות חדשות מוצע 343.27 מ"ר > 346.57 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת.
שטח קומה שביעית 169.45 מ"ר > 171.63 מ"ר המהווה מחצית משטח קומה שמתחתיה

- מבוקש פיר מעלית מעבר לקו בניין כדי להגיש את הבניין לנכה כך שיישאר לו מקום לנוע. **"תותר הבלטת מבנה המעלית ומרחבים מוגנים זירתיים, רכיבי חילווק לפי סעיף 10 מעבר לקווי הבניין המותרים..אם כי יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי בניין"**

על עורך הבקשה להציג תכנית פיתוח הכוללת את פתרון החניה המאושר עקרונית ע"י מח' תשתיות. קיים אישור מח' תשתיות עקרוני עבור 3 מגרשים (הנמצא בבקשה של רחוב החמצץ 3) הכולל הסכמת כל המגרשים – יש לקבל הסכמה גם בבקשה זו.
יש להגיש מפת מדידה עדכנית לחצי שנה. יש לתקן גובה מעקה גג ל-1.05 מ' לפחות. יש להשלים קונטור אדום סביב המבוקש ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
הקונסטרוקציה לא מתייחסת לחילווק קומות קיימות ואינה ברורה – יש להדגיש קורות ועמודים חיצוניים מאושרים ע"י מהנדס בודק.
בקומת קרקע יש להוריד חלון ממ"ד במחסן המוצע ולבטל מילוי קירות.
לפתוח דלת כניסה נוספת מהחזית האחורית ללובי הבניין.
לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, אינג' צילקר, מר גרשוב, הרב אמסילי, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- מר בן חמו ומר כצנלסון לא השתתפו בדיון.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

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

- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- 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.
- אישור סופי לחישובים סיסמים ע"י דוד ישראל.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 5	מספר בקשה: 20130129	תיק בניין: 1485
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014		

מבקש:

* התחדשות עירונית

הגשה 15/02/2013

בעל הנכס:

* התחדשות עירונית

שד ירושלים 18 אשדוד

עורד:

* כהן משה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המעפילים 2 אשדוד**שכונה: רובע ב**

שטח מגרש: 1634.00 מ"ר

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

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

101/02/3, 105/03/3, 6/101/02/3, 20/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

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

סה"כ לאחר החיזוק הבניין יהיה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 26 יח"ד. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 24/4/14.

ביום 24/4/13 פורסמו הקלות:

פרסום מכח תמ"א 38/3 :

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

תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים

תוספת 8 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות

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

לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 03.04.14 בוצע פרסום הקלה נוסף:

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

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
192.30			749.95		1140.23	10896.00			
			749.95		1140.23	10896.00			
0.00% :בניה:			749.95		12036.23		סה"כ:		

הערות בדיקה:

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

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

בתאריך 03.04.14 בוצע פרסום הקלה:

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

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 24.04.14:

שטחים:

שטח מוצע בקומת קרקע 170.37 מ"ר עבור 2 יח"ד. כמו כן, מבוקשים מחסנים.
שטח תוספת מוצע לקומה 99.85 מ"ר > 100 מ"ר המותרים (25 מ"ר*4 יח"ד)
שטח קומות חדשות 5 ו-6 322.77 מ"ר – בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת 328.90 מ"ר
שטח קומה שביעית חלקית 172.58 מ"ר < 161.38 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה. חריגה כ-
11.20 מ"ר

יש להשלים מידות ומפלסים חסרים. יש לתקן גרפיקה. יש לתקן בליטת גג מעבר לקונטור קומה. יש לערוך את הגרמושקה כמקובל – הצגת חתכים לפני החזיתות, ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה. להוסיף חתך לרוחב ולהתאים קומות עליונות לקומות קיימות.
לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38/3.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להתאמת קומות חדשות למותר ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- יש להשאיר שטח בצמוד למבנה לגינון לרווחת הדיירים.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, איג' צילקר, מר גרשוב, הרב אמסילי, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- מר בן חמו ומר כצנלסון לא השתתפו בדיון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להתאמת קומות חדשות למותר ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- יש להשאיר שטח בצמוד למבנה לגינון לרווחת הדיירים.

ת. השלמה

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת חודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח) - בתנאים כולל הסדרת זיקת חנאה
- אישור תאגיד מים וביו (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור סופי לחישובים סיסמים ע"י דוד ישראל.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- * התקבלה חבות היטל השבחה 0
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20140147	תיק בניין: 10519
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014	

סעיף 6:**מבקש:**

* קלוד נחמיאס יזום והשקעות בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אפרסק אשדוד

שטח מגרש: 4852.00 מ"ר

הגשה 20/02/2014

שכונה: רובע ט"ז

גוש וחלקה: גוש: 2815 חלקה: 18 מגרש: 18 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 135/101/02/3, תמא/1/38, תמא/א, תב/903, תמא/38, תלר/245,

85/101/02/3, תמא/א/90/101/02/3, תמא/א/96/101/02/3, תמא/א/36/85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת 41 יח"ד: 20 יח"ד בבנין מס' 1, ו-21 יח"ד בבנין מס' 2 לסה"כ 81 יח"ד שבהיתר, ע"י

השלמת קומה 10 ותוספת 7 קומות נוספות - סה"כ 17 קומות מעל קומת קרקע חלקית + קומה

חלקית למתקנים טכניים, סה"כ כולל התוספת 122 יח"ד בהתאם למותר עפ"י תב"ע

135/101/02/3

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 24/4/14.

ביום 28/3/14 פורסמה הקלה מהוראת בניה בתכנית מפורטת, לצורך הגדלת קומה עליונה בדירות

דופלקס (קומה 14) מעבר ל- 30% משטח הקומה שמתחתיה במסגרת סה"כ שטחים המותרים

לבניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	41		1699.89	11317.57	7181.69	8973.25	מגורים		
			1699.89	11317.57	7181.69	8973.25			
0.00% : %בניה			13017.46		16154.94		סה"כ:		

הערות בדיקה:

במגרש נמצא בשלבי בניה עפ"י היתר מס' 20101171 פרויקט מגורים הכולל 2 בניינים מחוברים בני 10 קומות מעל ק"ק חלקית ע"ג 2 קומות מרתפי חניה, סה"כ 81 יח"ד, כאשר 41 יח"ד מתוכן "במחיר למשתכן" של משהב"ש (50%).

1. היתר בניה מס' 20101171 הוצא מכח תב"ע 90/101/02/3.

2. למגרש נערכה תב"ע חדשה מס' 135/101/02/3 בתוקף מתאריך 16.01.14.

3. כעת מבוקש השלמת הפרויקט עפ"י תב"ע חדשה.

הבקשה היא לתוספת 41 יח"ד: 20 יח"ד בבנין מס' 1, ו-21 יח"ד בבנין מס' 2 לסה"כ 81 יח"ד שבהיתר, ע"י

השלמת קומה 10 ותוספת 7 קומות נוספות - סה"כ 17 קומות מעל קומת קרקע חלקית + קומה חלקית למתקנים

טכניים, סה"כ כולל התוספת 122 יח"ד בהתאם למותר עפ"י תב"ע 135/101/02/3.

עפ"י בדיקת מפקח מיום 23.02.14:

1. שני הבניינים בנויים עד קומה 9 (קיימת תקרה של קומה 9).

2. שינוי במפלסים 7-4 - כבר קיים.

3. בשני הבניינים קיים ריצוף, טיח ואלומיניום עד קומה 8.

הבקשה כוללת הקלה הבאה:

הקלה מהוראת בניה בתכנית מפורטת, לצורך הגדלת קומה עליונה בדירות דופלקס (קומה 14) מעבר ל- 30% משטח הקומה שמתחתיה במסגרת סה"כ שטחים המותרים לבניה במגרש. תאריך פרסום אחרון 28.03.14. לא התקבלו התנגדויות.

בעלות:

יש להגיש תכנית חתומה ע"י מנהל כתנאי להיתר. הוגש חוזה פיתוח עם מנהל.

יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין תב"ע 135/101/02/3 ובגין ההקלה.

קווי בניין:

המבוקש מוצע בתחום קווי הבניין.

יש לסמן קווי בניין למרפסות בהתאם לתשריט.

מספר יחידות דיור:

קיים - 81 יח"ד + מוצע - 41 יח"ד = 122 יח"ד - מתאים למותר.

מספר קומות:

קיים מתחת לכניסה הקובעת - 2, בהתאם להיתר הקודם ובהתאמה למותר. מעל לכניסה הקובעת - סה"כ 17 קומות מעל קומת הקרקע + קומה חלקית למתקנים טכניים - בהתאם למותר.

גובה מבנה:

מוצע 60.86 מ' > מ- 62 מ' המותרים.

חישוב שטחים:

מעל לכניסה הקובעת:

שטח עיקרי קיים - 8973.25 מ"ר (כולל מרפסות)

שטח עיקר מוצע - 7181.69 מ"ר (כולל מרפסות)

שטח עיקרי קיים + מוצע בשני בניינים כולל מרפסות - 16154.94 מ"ר > מ- 16164 מ"ר המותרים במגרש כולל זכויות עבור מרפסות.

שטח שרות קיים - 3075.76 מ"ר

שטח שרות מוצע - 1699.89 מ"ר.

שטח שרות קיים + מוצע בשני הבניינים - 4775.65 מ"ר > מ- 5488 מ"ר המותרים.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

קיים - 8241.81 מ"ר > מ- 8250 מ"ר המותרים.

סה"כ שטחי בניה (קיים + מוצע) = 29172.40 מ"ר > מ- 29902 מ"ר המותרים.

תכסית מהווה 26.84% משטח המגרש > מ- 30% המותרים.

תנאים למתן היתר:

- התחייבות היזם לשיווק לזכאים, בהתאם לתנאים והקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון שנחתמו ע"י

היזם במסגרת המכרז לרכישת הקרקע.

- התחייבות להקמת חברת אחזקה וניהול.

שלבי ביצוע

- היתר בניה למבנה מגורים מכוח התב"ע מותנה בקבלת היתר בניה להקמת מבנה ציבור בשטח של 685 מ"ר

במגרש 23 המיועד למבני ציבור בתכנית 90/101/02/3.

- מתן טופס 4 למבנה מגורים מותנה במתן טופס 4 למבנה ציבור.

• יצוין כי קיים כתב שיפוי והתחייבות לתכנית מס' 135/101/02/3

הערות לעדכון לתכנית מתוקנת מיום 24.04.14.

יש לתת טבלת התפלגות הדירות ולציין דירות לזכאים.
קיים מספר דירות עם בעיית אוורור מטבחים – יש לתקן.
שטחי מרפסות גג בלבד ירשמו בנפרד כשטחים בלתי מקורים. יש לציין שטח בריכות שחיה.
יש לתת ביטוי לשינויים המוצעים בקומות המרתף בחישוב שטחים ובטבלת השטחים לרבות השלמת צביעת התכניות.
יש למספר מחסנים.
יש להראות גדר בטיחות מסביב לבריכות השחיה.
יש לתת פרט למסתור כביסה.
חסרה תכנית של גג עליון.
יש לתקן חתך אי-אי.
יש להשלים טבלה לשימוש הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
יש לציין מס' תב"ע בטבלת שטחים מותרים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, אינג' צילקר, מר גרשוב, הרב אמסילי, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- מר גיטרמן מנהל את הדיון.
- הרב אמסלם ביקש שהיח"ד הנוספות יהיו גם בתהליך של משרד השיכון.
- אדרי' נער השיב שהבקשה היא ע"פ תב"ע חדשה ואין דרישה כזו בתב"ע ולכן לא ניתן לדרוש זאת.
- הרב אמסלם, מר בן חמו, ומר כצנלסון נמנעו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר חבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת בעל תעודה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- 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.
- קבלת היתר בניה להקמת מבנה ציבור בשטח של 685 מ"ר במגרש המיועד למבני ציבור בתכנית 90/101/02/3.א.
- התחייבות היזם לשיווק לזכאים בהתאם לתנאים ולקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון שנחתמו ע"י
- היזם במסגרת המכרז לרכישת הקרקע.
- התחייבות להקמת חברת אחזקה וניהול.
- מתן טופס 4 למבנה המגורים מותנה במתן טופס 4 למבנה הציבור.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 7:	מספר בקשה: 20140074	תיק בניין: 4723
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014		

מבקש:

הגשה 26/01/2014

* אמסילי חיים

* עוזרי עמיחי

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* דיין יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב ריינס 49 אשדוד**שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 2803.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1690.49 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2384 חלקה: 117 מגרש: 500 יעוד: אזור מגורים ג
 תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, 3/65/36, תמא/1/38/א, תמא/35/38, תמא/96/101/02/3, תמא/א/36/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה בגג לדירות מס': 49/5, 51/12, ותוספת פרגולה בדירה מס' 49/5.

ביום 24/4/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה במניין הקומות מ-3 ל-4 קומות לצורך בניית חדריים על הגג במסגרת השטחים המותרים.

2. ניוו שטחים לא מנוצלים בדירה 51/12 בשטח של 46.73 מ"ר, ובדירה 49/5 בשטח 53.87 מ"ר מקומה 3 לקומה 4 והפיכת הדירות לדירות דופלקס.
 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			
48.58					107.19		מגורים		
					107.19				
סה"כ:			107.19		סה"כ:				
0.00%			בניה:						

הערות בדיוק:

מבוקש תוספת בנייה בגגות לדירות 51/12, 49/5 ופרגולה לדירה 49/5 בבית משותף קיים בהיתר.
 ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 6/2/14 המבוקש טרם בנוי.

הערות רישוי:

תב"ע קובעת 1/14/3 במ/2803 מ"ר,

קומת קרקע ללא שינוי בשטחים.

קומה א' ללא שינוי בשטחים.

שטח עיקרי קיים בהיתר קומה ב': 468.14 מ"ר,

דירה מס' 49/5: שטח קיים בהיתר, 63.36 מ"ר + 6.95 מ"ר מבוקש, תוספת שטח בקומת גג 53.87 מ"ר, סה"כ קיים+ מוצע: 123.82 מ"ר > 150 מ"ר מירבי המותר לדירה.

דירה מס' 51/12: שטח קיים בהיתר: 74.19 מ"ר, תוספת שטח בקומת גג 46.73 מ"ר,

סה"כ קיים+מוצע > 150 מ"ר.

התוספות הם במסגרת השטחים הנתונים במגרש.

לציין כי מדובר בגג משותף ולא קיים בתיק הוכחת בעלות הכוללת שטח הצמדה של הגג עבור הדירות הנ"ל. הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה במניין הקומות מ-3 ל-4 קומות לצורך בניית חדרים על הגג במסגרת השטחים המותרים.
2. ניווד שטחים לא מנוצלים בדירה 51/12 בשטח של 46.73 מ"ר, ובדירה 49/5 בשטח 53.87 מ"ר מקומה 3 לקומה 4 והפיכת הדירות לדירות דופלקס.

בוצעו פרסומים בעיתונות, פרסום אחרון בתאריך 24/4/14 וכמו כן לא התקבלו התנגדויות, יש להשלים צילומי תמונות לפי הנחיות הפרסום.

לסיכום: ניתן לאשר הבקשה בכפוף לנסיגה של 1 מ' מקונטור המבנה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש לבצע נסיגה של 1 מ' מקונטור המבנה או שווה ערך.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, אינג' צילקר, מר גרשוב, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- מר כצנלסון התנגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש לבצע נסיגה של 1 מ' מקונטור המבנה או שווה ערך.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות 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 החיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130237	תיק בניין: 8743	סעיף: 8
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014		

מבקש:

* עמר לבנה ומרדכי

הגשה 10/04/2013

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* שיסמן רונית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: תרשיש 14 אשדוד

שטח מגרש: 252.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 5 מגרש: 301 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 85/101/02/3, 38/תמא, 2090/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בהקמת בית מגורים חדש במגרש דו משפחתי (יחידה אחת מתוך השתיים) הכולל: מגורים, ממ"ד, מרתף, גדרות + 2 משטחי חניות לא מקורות ובריכת שחיה. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 16/2/14.

ביום 19/1/14 פורסמו הקלות:

1. ניוו 30 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות בקומות א' + ב' לקומת מרתף בבית מגורים דו משפחתי, אזור מגורים ג' רובע י"ז.

2. הקלה של 10% מקו בנין אחורי - מ-6 מ' המותרים ל-5.6 מ'

3. הבלטת מרפסת לא מקורה ב-1.90 מ' מעבר לקו בנין אחורי

4. הקלה מתכנית מתאר לצורך הקמת בריכת שחיה בחצר באזור מגורים ג'

5. הקלה במניין קומות: מ-2 קומות מעל מרתף ל-2 קומות מעל מרתף + עליית גג

6. הקלה למדרגות עליה מקומה א' לקומת גג

7. הקלה בגובה מ-8.80 מ' המותרים ל-9.80 מ' לצורך בליטת פיר מעלית

ביום 6/3/14 פורסמה הקלה נוספת:

8. הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית במרחק כ-0.20 מ' מגבול מגרש בחצר בית מגורים דו משפחתי, אזור מגורים ג' ברובע י"ז

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
26.50			51.04		147.75		מגורים		
			51.04		147.75				
סה"כ:			51.04		147.75				
0.00% : %בניה									

הערות בדיוק:

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

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

מבוקש הקמת בית מגורים חדש במגרש דו משפחתי (יחידה אחת מתוך השתיים) הכולל: מגורים, ממ"ד, מרתף, גדרות + 2 משטחי חניות לא מקורות ובריכת שחיה באזור מגורים ג' - בית דו משפחתי.

עפ"י דיווח מהפיקוח המבוקש טרם בנוי

בתאריך 19.1.14 בוצע פרסום הקלה:

1. ניוד 30 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות בקומות א' + ב' לקומת מרתף בבית מגורים דו משפחתי, אזור מגורים ג' רובע י"ז.
2. הקלה של 10% מקו בנין אחורי - מ-6 מ' המותרים ל-5.6 מ'.
3. חבלטת מרפסת לא מקורה ב-1.90 מ' מעבר לקו בנין אחורי.
4. הקלה מתכנית מתאר לצורך הקמת בריכת שחיה בחצר באזור מגורים ג'.
5. הקלה במניין קומות: מ-2 קומות מעל מרתף ל-2 קומות מעל מרתף + עליית גג.
6. הקלה למדרגות עליה מקומה א' לקומת גג.
7. הקלה בגובה מ-8.80 מ' המותרים ל-9.80 מ' לצורך בליטת פיר מעלית.

בתאריך 6.3.14 בוצע פרסום הקלה:

8. בנוסף להקלות שפורסמו, מבוקשת הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית במרחק כ-0.20 מ' מגבול מגרש בחצר בית מגורים דו משפחתי, אזור מגורים ג' רובע י"ז.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה לתכנית מיום 16.2.14:

- במגרש חלה תב"ע 3/מק/2090, ייעוד המגרש אזור מגורים ג' – דו משפחתי.
- תיקון 85 לא חל במגרש ולכן לא ניתן לאשר שטחים עיקריים בקומת מרתף.
- בהתאם להסכמת מהנדס העיר בפאנל בתאריך 14.1.14, ניתן לבקש כהקלה ניוד שטחי שרות מעל הקרקע לקומת מרתף, בגובה 2.49 מ'.

שטחים-

שטח שרות מבוקש מתחת לקרקע 72 מ"ר < 50.40 מ"ר. חריגה 21.60 מ"ר = מבוקש ניוד שטחי שרות 17.63 מ"ר מקומות עליונות. יש להקטין עד 68.03 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע 80.34 מ"ר < 80 מ"ר. חריגה כ-0.34 מ"ר. יש להתאים למותר שטח עיקרי מבוקש בקומה א' 69.62 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מבוקש מעל לקרקע 149.96 מ"ר > 150 מ"ר המותרים שטח שרות מבוקש בקומות קרקע (ממ"ד) 12.37 מ"ר > 30 מ"ר. נותר 17.63 מ"ר שניידו לקומת מרתף

על עורך הבקשה לתקן גובה גדרות ל-2.00 מ' בהתאם להנחיות חבניה. כמו כן, יש לתקן עובי קיר משותף ל-20 ס"מ. יש להציג בתכנית פיתוח את המגרשים הגובלים כולל מבנים וחומות, להשלים פרט חיבור בין הגדרות ואת פריסת גדרות. יש להבליט קווי בניין. יש להסיר גגון מאלומיניום. יש להציג פתרון ניקוז למדרגות המוליכות מקומה א' לקומת גג. יש להתאים גובה מרתף בתכניות וחתכים. יש להשלים מפלסים, ציון סוג גג ואחוז שיפוע בתכנית גג, יש להראות את הגדרות בתוך גבולות המגרש, להתאים את החתכים לתכניות המבנה ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

לא מאושרות מדרגות יציאה לגג לא מקורות.

כמו כן מבוקש תריס גלילה מעל הבריכה כפתרון בטיחות – אינו מקובל.

יש סגור שער חניה שני שאינו נדרש.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר למעט יציאה לא מקורה לגג בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר למעט יציאה לא מקורה לגג בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור תאגיד מים וביו (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- אישור יועץ בטיחות
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ואו בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130415 תיק בניין: 8566

סעיף: 9

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

מבקש:

* מרציאנו רוני

* מרציאנו לאורה

בעל הנכס:

* ק.ב.ע.

עורך:

* כוינה אפי

הגשה 20/06/2013

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: גביש 1 אשדוד

שכונה: רובע י"ז

גוש וחלקה: גוש: 2003 חלקה: 18 מגרש: 276 ; חלקה: 8 מגרש: 276 ; חלקה: 9

מגרש: 276 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2090/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

תכנית שינויים לבית מגורים חדש לאחר בניה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 21/1/14.

ביום 4/11/13 פורסמו הקלות:

1. ניוד כ-18.20 מ"ר שטח עיקרי מקומת מרתף לקומת הקרקע.
 2. הקלה לביטול מרחקים בין הבריכה למבנה בגין הגדלת בריכת שחיה פרטית בבית מגורים חדש-משפחתי ברובע י"ז.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הערות בדיקה לתכנית מיום 21.1.14:

מבוקש תכנית שינויים להיתר מס' 20080446.

מהות השינוי:

- שינוי מיקום חדר משאבות בקומת מרתף ויצירת חיבור לחצר אנגלית קיימת, הגדלת שטח בריכת שחיה פרטית, תוספת מחסן, הגדלת שטח שרות קיים והפיכתו לעיקרי.
- הגדלת שטח עיקרי ע"י ביטול מחסן גינה ומזווה בקומת קרקע, הרחבת שטח המטבח, שינויים בפיתוח השטח וביטול כניסה צידית, ביטול שטח עיקרי והרחבת שטח מבואה, ריצוף מונע החלקה וגידור סביב בריכת שחיה.
- שינויים פנימיים בקומה א' ללא תוספת שטח.
- שינויים בחזיתות כמתואר בתשריט, ושינוי חיפוי גדר.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 25.07.13:

קומת מרתף:

1. הגדלת שטח המרתף ע"י חפירה יצקת רצפות קירות היקפים ותקרות בטון.
2. בצמוד לפיר המדרגות בחזית הצפונית הגדלה בשטח של כ-7.5 מ"ר והריסת פתח בקיר בטון למעבר חלל המשמש כמחסן.
3. במרכז חזית דרומית הגדלת שטח האחסנה בכ-4 מ"ר.
4. שינוי מיקום חדר משאבות לבריכה כולל הריסת פתח בקיר הדרומי בחצר האנגלית מערבית למעבר לחדר משאבות.

קומת קרקע:

1. ביטול שטחי שרות- מזווה + מחסן גינה לשטחים עיקרים המשמשים למטבח ע"י אטימת דלת למחסן גינה בחזית מערבית, הריסת מחיצות פנימיות בין שטחי השירות.

2. ביטול דלת בחזית המזרחית כניסה למוזון כולל ביטול מדרגות המובילות לכניסה זו.
 3. תוספת בניה למטבח ע"י בניית קירות חוץ וחריסת קיר למעבר לשטח זה. סה"כ שטח עיקרי נוסף כ-15.50 מ"ר.
 4. הגדלת שטח בריכה ע"י חפירה וציקת רצפה וקירות היקפים בשטח כ-12 מ"ר.
 5. שינוי חזיתות ע"י ביטול, הוספה ושינוי גודלם בכל החזיתות.
 6. ציפוי גדר בחזיתות צפון ומזרח באבן שיש לבן במקום באבן כוכרית ולבנים דקורטיביות "משרביה".
- קיים תיק פיקוח מס' 200901291 הוגש למחלקה המשפטית

בתאריך 4.11.13 בוצע פרסום הקלה.
מהות ההקלה:

1. ניווד כ-18.20 מ"ר שטח עיקרי מקומת מרתף לקומת הקרקע.
 2. הקלה לביטול מרחקים בין הבריכה למבנה בגין הגדלת בריכת שחיה פרטית בבית מגורים חד-משפחתי ברובע י"ז.
- לא התקבלו התנגדויות.

במגרש חלה תב"ע 3/135/03, ייעוד המגרש אזור מגורים א'.
במגש חל תיקון 85 המאפשר 80% מגבולות היטל האופקי של המבנה כשטח עיקרי, ו-20% שטח שרות.

שטחים:

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 59.04 מ"ר. מוצע 10 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 69.04 מ"ר > 130.25 מ"ר המותרים (80%).
שטח שרות קיים 24.16 מ"ר. מוצע 1.69 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 26.29 מ"ר > 32.56 מ"ר המותרים
שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 110.18 מ"ר. מוצעת חריסה 2.70 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 107.48 מ"ר.
שטח עיקרי קיים בקומה א' 111.01 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע מעל הקרקע 218.49 מ"ר < 174 מ"ר המותרים.
חריגה כ-39 מ"ר. בהיתר המקורי בוצע ניווד של 47.19 מ"ר שטח עיקרי מקומת מרתף לקומות עליונות
לאשר את החריגה. סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע לאחר הניווד 218.49 מ"ר

על עורך הבקשה לציין שטח שרות – כניסה מקורה' במקום 'מרפסת מקורה' בקומת קרקע. כמו כן, יש לתקן את חזית מערבית ואת חתך 2 לעניין עומק חדר משאבות בהתאם לתכנית יש להתאים את פריסת הגדרות למוצע. יש להתאים את החתכים לתכניות המבנה ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
שלב א' יהיה חריסה בפועל, ושלב ב' יינתן ההיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

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

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 10	מספר בקשה: 20110577	תיק בניין: 1246
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014		

מבקש:

* אוקסנהורן ישראל

בעל הנכס:* אוקסנהורן ישראל
דקר 8/1 אשדוד**עורך:**

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דקר 8 אשדוד

שטח מגרש: 2250.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 134 מגרש: 161 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 35/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 104/03/3, 101/02/3

ד/455, ד/455, 62/101/02/3, 6/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת שטח בדירה בקומת קרקע מתחת לבניה קיימת בקומה א בשתי חזיתות+פרגולות

כולל הריסת קירוי מעל פרגולות והריסת מחסן.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 9/12/13.

ביום 7/12/12 פורסמה הקלה מקו בנין לכיוון שד/ משה דיין: מ-6 מ' המותרים ל-3.72 מ'
לצורך תוספת בניה ליחידת דיור קיימת בקומת הקרקע בבנין דו-קומתי 4-משפחתי בהתאם
לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים, רובע ד'.
לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
12.92			23.00	10.72	18.92	417.30	מגורים		
			23.00	10.72	18.92	417.30			
0.00% : %בניה			33.72		436.22		סה"כ:		

הערות בדיקה:

הבקשה היא לתוספת בניה של 8.2 מ"ר + 2 פרגולות ליח"ד קיימת מס' 1 בבנין 4-משפחתי

עפ"י דיווח מהפיקוח (גליה) מ-25.09.11

1. הבקשה הוגשה ללא מפת מדידה – הוגשה בקשה לפטור ע"י עורך הבקשה

2. קיימת סככה בכניסה לבית

3. מצ"ב תמונות וסימון בתכנית

על המקום חלה ת.ב.ע. ד/455 מגורים ב'

המבנה בנוי עפ"י ת.ב.ע. 104/03/3 – תכ' מופקדת מגורים ב'

המבנה קיים עפ"י היתר מס' 8352 מ-13.07.94

אחוזי בניה המותרים לקומה = 30% + 7.5% = 37.5% = 264.75 מ"ר

גודל המגרש 706 מ"ר

שטח קיים + המבוקש הוא 31.14% לפני הגשת תכנית מתוקנת >37.5% לאחר פגישה אצל מנהל מח' עם אפי מ-7.05.12 הוחלט כי לעורך הבקשה להגיש מפת מדידה מורכבת הכוללת מגרשים ברחוב שבנויים לפי טענתה גם בסטייה לצורך הגשת בקשה במסגרת הקלה לפי סעיף חוק תכנון ובניה: (סטייה ניכרת מתכנית) (ב)2(5) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים. ***התכנית מיועדת להעברת לוועדה מחוזית בגין ההקלה

ב-11.06.12 הוגשה תכנית מתוקנת

חסרים פרטים בתכנית מתוקנת כמו מפת מדידה מורכבת ועדיין חסרים מידות ומרחקים בין המבנה הקיים לגבול מגרש התכנית המוגשת לא תואמת חוק תכנון ובניה, חסרים מידות של מרווחים בין מבנה הקיים לגבול המגרש. כמו כן גם במפת הטופוגרפית חסרים נתונים ומידות הרלוונטיות. הוגשו הוכחות לקו בנין קדמי קיים ברחוב בהיתרים קודמים.

הוגשה תכנית מתוקנת מ-09.12.13

הקלה מקו בנין לכיוון שד' משה דיין: מ-6 מ' המותרים ל-3.72 מ' לצורך תוספת בנייה ליחידת דיור קיימת בקומת הקרקע בבניין דו-קומתי 4-משפחתי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים, רובע ד' הוגש פרסום מ-7.12.12

לסיכום: ניתן להמליץ לוועדה מחוזית לאשר את הבקשה במסגרת הקלה לפי תכנית מ-09.12.13

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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 לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי החיתור כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

8808	תיק בניין:	מספר בקשה: 20140251	סעיף: 11
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014			

מבקש:

* שוקרון אליאן

* שוקרון יעקב

בעל הנכס:

* ק.ב.ע.

עורך:

* מזור מנשה

הגשה 07/04/2014

שכונה: רובע י"ז

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עינבר 10 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 3172 חלקה: 141 מגרש: 538

תכנית: 2107/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים חסדרת מצב קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

ביטול מחסן גינה והגדלת חצר אנגלית לצורך חסדרת מצב קיים.

ביום 27/4/14 פורסמה הקלה לניוד 5 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית מגורים חד משפחתי ברובע א', רובע י"ז, לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יחיד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			-6.00		6.00		מגורים		
			-6.00		6.00				
סה"כ:			-6.00		6.00				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיקה:

מבוקש ביטול מחסן גינה בקומת הקרקע ושינוי והגדלת חצר אנגלית.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 9/4/14: מתאים בית מגורים יחיד צמוד קרקע על מגרש בודד.

בתאריך 27.04.14 בוצע פרסום הקלה:

הקלה לניוד 5 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית מגורים חד משפחתי ברובע א', רובע י"ז.

במגרש חלה תב"ע 3/135/03/3, ייעוד המגרש אזור מגורים א' – חד משפחתיים.

כמו כן, חל תיקון 85 המאפשר בקומת מרתף 80% שטח עיקרי מגבולות היטל אופקי של המבנה, ו-20% שטח שרות.

שטחים:

שטח עיקרי קיים בקומת מרתף 71.38 מ"ר < 85.58 מ"ר המותרים. נותר 14.20 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 95.58 מ"ר. מוצע 6 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 101.58 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בקומה א' 77.38 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע מעל הקרקע 178.96 מ"ר < 174 מ"ר המותרים. חריגה 4.96 מ"ר. מבוקש ניוד שטח עיקרי מקומת מרתף לקומות עליונות.

קיימת התאמה להיתר המקורי למעט עניין עומק וגודל חצר אנגלית בקומת מרתף, והשינויים בתכנית פיתוח. יש לסמן את השינויים כמבוקש.

החצר האנגלית המבוקשת היא בעומק 1.32 מ' – ע"פ המותר.

אין שינוי ביתר החצרות האנגליות הקיימות בהיתר.
יש להראות פרט רשת מעל חצר אנגלית לעניין חנייה.

על עורך הבקשה לבקש את שינוי בגובה אבסולוטי של המבנה בין ההיתר לבין הבנוי בפועל. יש להציג את השינויים ביחס להיתר כמקובל ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.
לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- תאום עיצוב.
- הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח) כולל פרט לפתרון חנייה מעל חצר אנגלית.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 12:

מספר בקשה: 20140248 תיק בניין: 8772

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

מבקש:

* אלטיט איריס רחל

* אלטיט שלום

בעל הנכס:* אבו יחיאל חבי לבניה
האורגים 16 אשדוד**עורך:**

* שיסמן רונית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: פנינה 4 אשדוד

שכונה: רובע י"ז

גוש וחלקה: גוש: 2004 חלקה: 18 מגרש: 502 יעוד: אזור מגורים ג;
גוש: 3172 חלקה: 113 מגרש: 502א

תכנית: 2107/מק/3, 3/135/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש, יח"ד אחת במגרש דו משפחתי.

ביום 24/4/14 פורסמו הקלות:

1. ניוד 55 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית מגורים דו משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.
2. הקלה בקו בניין אחורי 10% מ- 6.00 מ' המותרים ל- 5.40 מ'.
3. הקלה בקו בניין צידי 10% מ- 3.00 מ' המותרים ל- 2.70 מ'.
4. הקלה לביטול מרחקים בין הברכה למבנה.
5. הקלה למיקום בריכת שחיה כ- 0.60 מ' מגבול מגרש.
6. הקלה מתכנית בינוי לחניה.

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			
9.20			20.12		255.00		מגורים		
			20.12		255.00				
0.00% : %בניה			20.12		255.00		סה"כ:		

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת בית מגורים דו משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 8.4.13:

המבוקש טרם בנוי, המגרש ריק.

בתאריך 24.04.14 בוצע פרסום:

1. ניוד 55 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית מגורים דו משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.
2. הקלה בקו בניין אחורי 10% מ- 6.00 מ' המותרים ל- 5.40 מ'.
3. הקלה בקו בניין צידי 10% מ- 3.00 מ' המותרים ל- 2.70 מ'.

4. הקלה ממסמך מדיניות לביטול מרחקים בין הברכה למבנה.

5. הקלה למיקום בריכת שחיה כ- 0.60 מ' מגבול מגרש.

6. הקלה מתכנית בינוי לחניה.

לא התקבלו התנגדויות.

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

במגרש חל תיקון 85 המאפשר בקומת מרתף 80% שטח עיקרי מגבולות היטל אופקי של המבנה, ו- 20% שטח שרות.

שטחים:

שטח עיקרי מבוקש מתחת לקרקע 55.67 מ"ר > 104.85 מ"ר המותרים (80%). נותר 49.18 מ"ר

שטח שרות מבוקש מתחת לקרקע 11.57 מ"ר > 26.21 מ"ר המותרים (20%)

שטח עיקרי מבוקש מעל הקרקע 212.90 מ"ר < 165.76 מ"ר המותרים. חריגה 47.14 מ"ר. מבוקש ניוו 48 מ"ר שטח עיקרי מקומת מרתף. שטח עיקרי בקומות עליונות בהתאם למדיניות הוועדה.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 5.5.14:

על עורך הבקשה להשלים תכנית קומת קרקע חסרה. כמו כן, יש להציג בחזיתות את המבנה השכן כולל חומרי גמר, גבהים וכו'. יש להשלים גבול מגרש וקווי בניין בחזיתות ובחלקים. יש להשלים גדרות של מגרשים גובלים בפריסת גדרות. יש להציג שטח מרפסות לא מקורות בטבלת שטחים. יש לתקן טבלת שטחים מותרים עפ"י תב"ע ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הוועדה:

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

- לאשר בריכת שחיה במרחק מינמאלי של 0.9 מ' מגבול מגרש.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

• נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצלסון ומר דנינו.

• התחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

- לאשר בריכת שחיה במרחק מינמאלי של 0.9 מ' מגבול מגרש.

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

- 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.

- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.

- אישור אגף תברואה - מח' הדברה

- אישור יועץ בטיחות

- אישור פקוד העורף.

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).

- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 13

מספר בקשה: 20140015 תיק בניין: 5537

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

מבקש:

* זנודה יוגב

הגשה 06/01/2014

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* בלקאי ילנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ויקטור הוגו 7 אשדוד

שכונה: רובע ט"ו

שטח מגרש: 510.00 מ"ר שטח בניה מותר: 301.83 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2678 חלקה: 23 מגרש: 434 יעוד: מגורים א-חד-משפחתיים

תכנית: 127/03/3, 3/מק/2166, תמא/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

שינויים לבית קיים בהיתר, תוספת קירוי מזגנים בגג והגבהת בית.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 1/5/14.

ביום 14/2/14 פורסמה הקלה להגבהת בית מגובה +8.80 לגובה +9.80.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יחיד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					14.04		מגורים		
					14.04				
0.00% : %בניה					14.04	סה"כ:			

הערות בדיקה:

מבוקש הגבהת גובה של בית פרטי קיים בהיתר והתאמה של מיקום הבריכה לפי מצב קיים, ביטול חצר אנגלית ושינויים פנימיים.

לפי דיווח הפיקוח מתאריך 8/1/14 המבוקש טרם בנוי.

קיים היתר מס' 20130781, ישנם מס' שינויים פנימיים בגובה מפלס הבית אשר היה קיים בהיתר:

מפלס קומה א': קיים בהיתר +3.50, מבוקש: +4.025

מפלס קומת גג: קיים בהיתר +6.45, מבוקש: +7.35

מסתור דוד קיים בהיתר +8.80, מבוקש: +9.40

מבוקשת הריסת חצר אנגלית, מהווה בעיית אוורור בקומת מרתף.

מבוקש ביטול מעקות מסביב לבריכה והתקנת תריס גלילה חשמלי, הוגש אישור יועץ בטיחות לעניין כיסוי תריס

הגלילה החשמלי – יש לקבל אישור היועץ המשפטי לכך.

מבוקש הזזה של מיקום הבריכה ב-40 ס"מ.

לציין בניית מעקה סביב פתח יציאה לגג בגובה +9.40.

מבוקש שינוי בשטחים בגלל הבנייה אך אין שינוי בסה"כ השטחים הקיימים.

תביע קובעת 127/03/3 מגדירה גובה מקסי' לבית +8.80,

הקלה מבוקשת:

1. הגבהת בית מגובה +8.80 לגובה +9.80.

בוצעו פרסומים כחוק וכמו כן פרסום אחרון היה בתאריך 14/2/14, לא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לחוק התכנון והבנייה לרבות ריצוף וגדר סביב הבריכה, הכל בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות. במידה ויוגש אישור היועץ המשפטי של העירייה להחלפת הגדר בתריס חשמלי כשווה ערך ניתן יהיה לאשר את הכיסוי החשמלי.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

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

סעיף: 14

מספר בקשה: 20130743 תיק בניין: 8762

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

מבקש:

* אבן חיים סימי

הגשה 16/10/2013

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* שיסמן רונית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: תרשיש 52 אשדוד**שכונה: רובע י"ז**

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 56 מגרש: 320 ; חלקה: 159 מגרש: 320

תכנית: 2090/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש, יח"ד אחת במגרש בודד הכולל: מגורים, ממ"ד, מרתף, גדרות, ושתי משטחי חניות לא מקורות.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/4/14.

ביום 16/1/14 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד 2.50 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות מקומה א' לקומת קרקע בבית מגורים חד משפחתי, אזור מגורים ג' ברובע י"ז.
2. הקלה לניוד 30 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות מקומות א'+ב' לקומת מרתף.
3. הקלה 10% בקו בניין אחורי מ- 6.00 מ' המותרים ל- 5.40 מ'.
4. הקלה 10% בקו בניין צידי מ- 3.00 מ' המותרים ל- 2.70 מ'.
5. הקלה לבליטת מרפסת 40% מקו בניין קדמי מ- 4.00 מ' המותרים ל- 2.40 מ'.
6. הקלה לבליטת מרפסת 40% מקו בניין אחורי מ- 6.00 מ' המותרים ל- 3.60 מ'.
7. הקלה במניין הקומות מ- 2 קומות מעל קומת מרתף ל- 2 קומות מעל קומת מרתף + עליית גג
8. הקלה בגרם מדרגות מקומה א' לעליית גג 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			
24.80			72.28		159.93		מגורים		
			72.28		159.93				
סה"כ:			72.28		159.93				
0.00% :בניה%									

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף ו-2 חניות לא מקורות.

עפ"י דו"ח פיקוח: המבוקש טרם בנוי.

בתאריך 16.1.14 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה:

1. הקלה לניוד 2.50 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות מקומה א' לקומת קרקע בבית מגורים חד משפחתי, אזור מגורים ג' ברובע י"ז.
2. הקלה לניוד 30 מ"ר שטח שרות מזכויות לא מנוצלות מקומות א'+ב' לקומת מרתף.

3. הקלה 10% בקו בניין אחורי מ- 6.00 מ' המותרים ל- 5.40 מ'.
4. הקלה 10% בקו בניין צידי מ- 3.00 מ' המותרים ל- 2.70 מ'.
5. הקלה לבליטת מרפסת 40% מקו בניין קדמי מ- 4.00 מ' המותרים ל- 2.40 מ'.
6. הקלה לבליטת מרפסת 40% מקו בניין אחורי מ- 6.00 מ' המותרים ל- 3.60 מ'.
7. הקלה במניין הקומות מ- 2 קומות מעל קומת מרתף ל- 2 קומות מעל קומת מרתף + עליית גג
8. הקלה בגרם מדרגות מקומה א' לעליית גג
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 24.12.13:

- במגרש חלה תב"ע 3/מק/2090
- ייעוד המגרש אזור מגורים ג', בו תיקון 85 לא תקף. לא ניתן לאשר שטחים עיקריים בקומת מרתף.
- בליטת מסתור כביסה מקו בניין צידי בהתאם לבניה מותרת במרווחים בגובה 2.40 מ'.
- בהתאם להסכמת מהנדס העיר בפאנל בתאריך 14.1.14, ניתן לבקש כהקלה ניווד שטחי שרות מעל הקרקע לקומת מרתף.

שטחים:

שטח שרות מבוקש מתחת לקרקע 80.97 מ"ר < 59.80 מ"ר המותרים (20% משטח המגרש) חריגה 21.17 מ"ר. מבוקש ניווד שטח שרות מקומות עליונות 17.50 מ"ר. יש להקטין עד 77.30 מ"ר

שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע 82.03 מ"ר < 80 מ"ר המותרים. חריגה כ- 2.03 מ"ר. מבוקש ניווד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע

שטח עיקרי מבוקש בקומה א' 77.90 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מבוקש מעל הקרקע 159.93 מ"ר > 160 מ"ר המותרים.

שטח שרות מבוקש מעל הקרקע 12.50 מ"ר > 30 מ"ר המותרים. נותר לניצול 17.50 מ"ר. מבוקש ניווד שטח שרות מקומות עליונות לקומת מרתף

הערות בדיקה לתכנית מיום 20.02.14:

על עורך הבקשה להציג בתכנית פיתוח את המגרשים הגובלים כולל מבנים וחומות. כמו כן, יש להשלים פרט חיבור בין הגדרות ופריסת גדרות. יש לתקן את טבלת ההקלות. יש לבטל חישוב ממוחשב. יש להשלים מעקה תקני בקומת הקרקע, ולסמן חלל עובר כמקובל. יש לציין סוג גג ואת אחוז השיפוע. יש לתקן צביעה ולסמן חומה מבוקשת. יש להתאים את החתכים לתכניות המבנה ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

יש לתקן תכנית פיתוח, להוסיף חתך, להראות פרט חניה מעל חצר אנגלית – לקבל אישור תשתיות לנושא, להוריד שער חנייה שני מאחור ואינו נדרש כי החנייה המבוקשת טורית.

לא מאושר יציאה לא מקורה לגג.

המלצות מהנדס הועדה:

רישוי.

לאשר למעט יציאה לא מקורה לגג בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח'

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר למעט יציאה לא מקורה לגג בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

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

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

סעיף 15:

מספר בקשה: 20120635 תיק בניין: 3965

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

מבקש:

* וייס נפתלי

הגשה 02/09/2012

בעל הנכס:

* וייס נפתלי

האדמו"ר מבעלז 22/14 אשדוד

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האדמו"ר מבעלז 22 אשדוד

שטח מגרש: 2638.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3165.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2464 חלקה: 28 מגרש: 28 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2148/מק/3, 20/103/03/3, 46/103/03/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים על הגג ליח"ד מס 14 בבניין מגורים קיים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 30/12/13.

ביום 13/1/13 פורסמה הקלה לניוד 30 מ"ר מזכויות של דירה בקומה ד'.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
36.59			12.28	512.51	54.31	3963.13	מגורים		
			12.28	512.51	54.31	3963.13			
0.00% :בניה:			524.79		4017.44		סה"כ:		

הערות בדיקה:**בדיקת תכנית מעודכנת מ-28.10.2013**

בדיקה מפקח בשטח נעשה מול תכנית לא מעודכנת מ-10.10.12 – יש צורך לבדיקה חוזרת

בדיקת תכנית מול היתר האחרון מס. 20090447

קיימות אי התאמה בין תכנית להיתר 20090447 – גודל מרפסת וגודל חדר אחד (ראה הערות על גבי התכנית)

מבוקשת חסבת חלק מהדירה הקיימת למחסן (שטח שירות) בצמוד לדירה ועם גישה מחדר המדרגות בלבד. שטח המחסן - 13.02 מ"ר > 16 מ"ר המותרים למחסן קומתי לפי מדיניות של עירייה ופחות מ"ר 45 שטח שירות המותר לכל יחיד במגרש עפ"י תב"ע.

המחסן מבוקש עם חלון גדול + מסתור כביסה הצמוד. יש לתקן ולכתוב בתכנית "מחסן קומתי" + חתימות שכנים מהקומה

השטח העיקרי ש"מתפנה" מבוקש לתוספת השטח העיקרי בגג במסגרת ניוד השטחים.

בדיקת שטחים**שטחים מותרים:**

שטח עיקרי מרבי לדירה: 110 מ"ר

שטח עיקרי בקומה ד' + חדר על חג: 134=110+24 מ"ר

שטח עיקרי מרבי למגרש : 4152 מ"ר
שטח שירות ממוצע : 1620 מ"ר
סה"כ שטח ממוצע למגרש : 5772 מ"ר

שטח דירה המבוקשת בקומה ד' אחרי שינויים :
שטח עיקרי ללא מרפסות : 77.23 מ"ר > 110 מ"ר המותרים
שטח שירות (מחסן עם כניסה מחדר מדרגות) : 13.02 מ"ר
שטח מרפסות – 8.16 מ"ר > 12 מ"ר המותרים

שטח עיקרי מבוקש בקומה ה' (קומת גג) כ-54.0 מ"ר < 24 מ"ר המותרים – פורסמה הקלה לניוד 30 מ"ר מזכויות של דירה בקומה ד'
סה"כ שטח עיקרי לדירה בשתי קומות : 131.23=77.23+54.0 מ"ר > 134 מ"ר המותרים לדירה
אין בעיות שטחים
קיימת בעיית אורור של שירותים ואמבטיה בקומה ד' – יש לתקן לאורור ע"פ תקנות חוק התכנון והבנייה.

בדיקת תכנית מעודכנת מ-30.12.13
יש להתאים תכנית להיתר 20090447 :
באזור שירותים ואמבטיה בקומה ד'
לא מסומן מסתור כביסה בקומה ד' כמו שבהיתר
בקומת גג רוחב של חדר קיים צמוד לח. מדרגות לא נכון
לסמן כל המרפסות מקומות תחתונות בתכנית גגות
חתכים וחזיתות עדיין לא תואמות לתכנית
לא עודכן חישוב שטחים של קומה ד'
להשלים חתימות בדף ראשון
להשלים מידות ומפלסים
בתוך מחסן בקומה ד' יש לכתוב "מחסן דיירים קומת" ולרשום הערת אזהרה
להקטין חלון ולבטל מסתור כביסה
לחתום דיירי הקומה
לתת פיתרון למקום לתליית כביסה בתוך שטח הדירה
להשלים חתימות ונסח טאבו מעודכן
דראה הערות על גבי התכנית

לסיכום : ניתן לאשר המבוקש בכפוף לעדכון תכנית לפי הערות בדיקה והשלמת גיליון דרישות

המלצות מהנדס הועדה :

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

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות :

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

- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' למחסן משותף קומתי.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ מיזוג אוויר וחתימתו ע"י תכנית.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 16:

מספר בקשה: 20100704 תיק בניין: 3965

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

מבקש:

הגשה 14/07/2010

אלבום יוסף**בעל הנכס:**

קבוצת יראים בע"מ

עורך:

שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: האדמו"ר מבעלז 20 אשדוד**שכונה: רובע ג**

שטח מגרש: 2638.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3165.60

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2464 חלקה: 28 מגרש: 28 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2148/מק/3, 20/103/03/3, 46/103/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה בקומה ד' לדירה מס' 15 ותוספת חדרים על הגג ע"י ניוד שטחים לא מנוצלים מקומה ד' והפיכת הדירה לדירת דופלקס.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 6/1/14.

ביום 9/6/13 פורסמה הקלה לניוד כ-38 מ"ר מקומה ד' לקומת גג לצורך בניית חדרים על הגג לדירה מס' 15.

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			
30.21			12.33	481.69	75.08	4033.54			
			12.33	481.69	75.08	4033.54			

סה"כ:	4108.62	494.02	%בניה: 0.00%
-------	---------	--------	--------------

הערות בדיקה:

בדיקת תכנית מול היתר האחרון מס. 20090447 – גם בקומה ד' וגם בקומת גג תכנית המבוקשת לא תואמת להיתר 20090447 – במקום חדר שינה קיים מבוקשת מרפסת פתוחה, במקום מחסן ומסתור כביסה - חדר שינה. נעשו שינויים במיקום קירות והריסות תקרות. צביעה של תכנית לא נותנת תמונה שלמה של שינויים שנעשו בתכנית.

בדיקת שטחים

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מרבי לדירה: 110 מ"ר

שטח שירות ממוצע לדירה: 45 מ"ר

סה"כ שטח דירה ממוצע: 155 מ"ר

שטח מרבי של דירה בקומה אחרונה: 179 מ"ר (24 מ"ר חדר על הגג)

שטח עיקרי בקומה ד' + חדר על הגג: 134=110+24 מ"ר

שטח דירה המבוקשת בקומה ד' אחרי שינויים:

שטח עיקרי ללא מרפסות: 75.20 מ"ר

שטח שירות (מחסן עם כניסה מחדר מדרגות): 13.82 מ"ר
שטח מרפסות (2 מרפסות) – 23.48 מ"ר - (10.62 מ"ר מרפסת גג)

שטח בניה מבוקשת בקומה ה' (קומת גג) – כ – 63 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי לדירה בשתי קומות: $138.20 = 75.20 + 63$ $134 <$ מ"ר המותרים

הערות לתכנית:

יש לציין שהתכנית אינה ברורה, ולא תואמת להיתר המקורי. לא ניתנת להבנה מבחינת צביעתה.
- לעדכן טבלת שטחים מותרים בדף ראשון
- לעדכן סכמת חישובי שטחים + להגדיל
- יש לעשות חישוב שטחים של תוספות לקומה ד (נתונים לדף ראשון)
- יש להתאים תכנית להיתר האחרון ולהראות על ידי צביעה שינויים שנעשו באופן ברור
- להתאים גודל תוספת לשטחים מותרים
- בקומת גג מבוקשת חדר שינה בגודל לא תיקני-יש להתאים למותר או לכתוב 1/2 חדר
- מבוקשת קביעת מחסן על חשבון שטח עיקרי של הדירה עם גישה נפרדת מחדר המדרגות
נעשו גם הזות קירות ו הריסת תקרות יחסית להיתר המקורי
השטח העיקרי המפונה מבוקש בנייד לקומת הגג. לשיקול דעת מה"ע.

התכנית הוחזרה לעורך הבקשה

בדיקת תכנית מעודכנת מ-06.01.2014

- בחיתר מס. 20090447 בתכנית של קומה ד' בחזית צפונית במקום מרפסת קיימת חדר

לפי דוח פיקוח מתאריך 23.01.2014 - התכנית תואמת למצב בשטח ובמקום חדר שבחיתר קיים מרפסת

חסרה תכנית עם סימון עדכונים אחרי בדיקה קודמת

שטח עיקרי של דירה בקומה ד' (קיים+מוצע) לפי תכנית מעודכנת ללא מרפסות גג וללא שטח מחסן : 73.34 מ"ר > 110
מ"ר המותרים
שטח מרפסות גג לדירה : 23.89 מ"ר

שטח חדריים על הגג : 61 מ"ר > 24 מ"ר המותרים
פורסמה הקלה לנייד שטחים מקומה ד' בתאריך 13.01.13
נוסח הקלה:

הקלה לנייד כ-38 מ"ר מקומה ד' לקומת גג לצורך בניית חדריים על הגג לדירה מס. 15.
לא התקבלו התנגדויות

שטח מרפסות גג: 21.63 מ"ר
סה"כ שטח דירת דופלקס : $135.34 = 73.34 + 61.0$ מ"ר – תואם ל 134 מ"ר המותרים
שטח מרפסות גג לדירה : $45.49 = 23.89 + 21.63$ מ"ר

קיימת בעיית אוורור של שירותים חדשים בקומה ד' – יש לתקן לאורור ע"פ תקנות חוק התכנון והבנייה.

עדכונים דרושים לתכנית:

תכנית עדיין לא תואמת היתר 20090447
לסמן בצהוב ואפור חדר שקיים בחיתר ולא נבנה
בחזית מזרחית במקום מרפסת – חדר + מרפסת קטנה – לא מסומן להריסה

- תכנית גג – לא תואם להיתר
- חזיתות וחתכים לא תואמים לתכנית
- להשלים מידות בתכנית כך אפשר יהיה לחשב שטחים
- לעדכן חישוב שטחים קומה ד' כולל שטח תוספות וחורדות יחסית להיתר האחרון
- לעדכן שטחים קיימים מהיתר קיים
- יש להשלים חתימות ונסח טאבו עדכני.
- יש לרשום מחסן לרווחת הדיירים ולרשום הערת אזהרה.
- יש להראות פתרון למסתור כביסה

ראה עדכונים על גבי התכנית

לסיכום : ניתן לאשר בקשה לאחר כל העדכונים הדרושים ובכפוף לגיליון דרישות

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- מטבח מאושר רק בקומת הכניסה לדירה ולא בקומה העליונה.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- מר בן חמו נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- מטבח מאושר רק בקומת הכניסה לדירה ולא בקומה העליונה.

גיליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' למחסן קומתי משותף.
- אישור יועץ מיזוג אוויר כולל חתימתו ע"ג תכנית.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- 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: 17

מספר בקשה: 20120099 תיק בניין: 6281

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

מבקש:

* הורביץ יעקב

בעל הנכס:

* קי.בי.עי

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רב ינאי 52 אשדוד

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

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

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חדרים ומרפסת בקומה ד' ובניית חדרים על הגג לדירה מס' 15.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 20/1/14.

ביום 17/2/14 פורסמה הקלה לניוד שטח מקומה ד' לקומת גג בשיעור של 15 מ"ר.

לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
7.39			27.84	411.78	103.00	1401.13	מגורים		
			27.84	411.78	103.00	1401.13			
סה"כ:			439.62		1504.13				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201307 מ: 18/04/13 הוחלט:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת.

- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית הערוכה ע"פ חוק התכנון והבנייה ולאחר השלמת חתימות בעלי הזכות בנכס.

בתאריך 20.01.14 התקבלה תוכנית מתוכנת לתוספת בניה בקומה ד' לפי בינוי ותוספת חדרים על הגג.

שטח הבניה המבוקש בקומה ד' – 65.17 מ"ר > 61.08 מ"ר הנותרים

שטח הבניה המבוקש בקומת גג – 37.92 > 23.0 המותרים

הוצג ויתור זכויות כולל התחייבות של חברה משכנת בשיעור של 20 מ"ר סה"כ שטח הנותר כולל ויתור זכויות 61.08

מ"ר + 23.0 מ"ר + 20 מ"ר = 104.08 מ"ר < סה"כ מבוקש 103.09 מ"ר

כמו כן מבוקשת פרגולה בשטח 59 מ"ר

מבוקשת הקלה לניוד שטח מקומה ד' לקומת גג בשיעור של 15 מ"ר

ניתן לאשר את המבוקש, יש להכניס פנימה את התוספת שיראה כחזית אחידה.

ראה הערות ע"ג התוכנית.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

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

סעיף: 18

מספר בקשה: 20120848 תיק בניין: 930

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

מבקש:

* מור יוסף אורי

הגשה 06/12/2012

בעל הנכס:

* מור יוסף יגאל

דקר 64 אשדוד

* מור יוסף רן

דקר 64 אשדוד

עורך:

* ארונים שרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דקר 64 אשדוד

שטח מגרש: 821.00 מ"ר שטח בניה מותר: 814.29 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 32 מגרש: ב/75 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: ד/455, א/101/02/3, 85/104/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

שינויים והריסות לעומת היתר מס' 20090159.

ע"פ תכנית מתקנת מיום 20/8/13.

ביום 26/12/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה במניין קומות: מ-2 קומות מעל קומת מרתף מגורים ל-3 קומות על הקרקע + עלית גג

2. הקלה לניוד של כ-35 מ"ר שטח עיקרי מזכויות הלא מנוצלות במרתף לקומה חלקית במפלס 3.20-

3. הקלה לניוד של כ-3.5 מ"ר שטח עיקרי מזכויות הלא מנוצלות במרתף לקומת עלית גג

4. הקלה מקו בניין צדדי במסגרת 10% מ-3 מ' המותרים עד ל-2.7 מ'

5. הקלה בגובה כללי של המבנה המותר בהיתר מ-8.8 מ' ל-9.5 מ'

לצורך בניית קוטג' בן-3 קומות על הקרקע + עלית גג

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			
35.50			-1.65	23.70	70.25	438.90	מגורים		
			-1.65	23.70	70.25	438.90			
סה"כ:			22.05		509.15				
0.00% :בניה									

הערות בדיקה:

תכנית שינויים לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20090159 משנת 2011 למעשה המבנה לא נבנה בכלל ע"פ ההיתר ולכן זוהי למעשה בקשה לבנייה חדשה. מבוקש יח"ד אחת בלבד.

ע"פ תב"ע ד/455 מאושרת

יעוד: אזור מגורים א'

מס' יח"ד: 2

שטח המגרש: 831 מ"ר עפ"י מפת מדידה

מס' קומות מירבי: 2
שטחים עיקריים מותרים:
שטח מקסימאלי לקומה: 25%
תוספת לשטח בניה עבור מרפסות: 25% מהאחוז המותר למגורים בלבד.
סה"כ שטח מקסימאלי לבניה בקומה: $831 \times 31.25\% = 259.68$ מ"ר
חריגה מגובה מקסי של בנין: לבלוט עד 3.0 מ' ברוטו מעל פני ריצוף הגג.
קוי בניין: לחזית-5 מ', לצד-3 מ', לאחור-5 מ', לשד' משה דיין-6 מ'.

ע"פ תב"ע 104/03/3 מופקדת
יעוד: אזור מגורים א'
מס' יח"ד: 2
שטח המגרש מינימלי: 575 מ"ר
מס' קומות מירבי: 2
שטחים עיקריים מותרים:
שטח מקסימאלי לקומה: 25%
סה"כ % בניה מירבי: 50% (לא כולל תוספת למרפסות מתיקון 20) $= 415.50$ מ"ר
חריגה מגובה מקסי של בנין: לבלוט עד 3.0 מ' ברוטו מעל פני ריצוף הגג.
קוי בניין: לחזית-5 מ', לצד-3 מ', לאחור-5 מ'.

יצא היתר 20090159 בשנת 2011
החישוב שטחים והקלות ניתנו על סמך תבע ד/455/א מאושרת

שטחים מבוקשים: (מוצע + קיים) – חישוב לפי תב"ע ד/455/ד מאושרת
קומת קרקע: 223.41 מ"ר > 259.68 מ"ר המותר
קומה א': 158.19 מ"ר > 259.68 מ"ר המותר
עליית גג (מדרגות + מעלית): 12.51 מ"ר (בהיתר מס' 20090159 מאושרת הקלה מ-2 קומות ל-3 קומות) – ללא שינוי כלפי היתר
קומת מרתף: 128.09 מ"ר > 213.36 מ"ר המותר (80% שטח עיקרי מהחיטל האופקי של מבנה שמעל מפלה הכניסה הקובע)
סעיף 20. גדרות. גדרות בחזית הבית יהיו מאבן בגובה של 70 ס"מ מעל גובה מד; ; ; רכה

שטחים מבוקשים: (מוצע + קיים) – חישוב לפי תב"ע 104/03/3 מופקדת
קומת קרקע: 223.41 מ"ר > 227.75 מ"ר המותר (207.75 מ"ר המותר + 20 מ"ר – יח"ד משנה מותרת)
קומה א': 158.19 מ"ר > 207.75 מ"ר המותר
עליית גג (מדרגות + מעלית): 12.51 מ"ר (בהיתר מס' 20090159 מאושרת הקלה מ-2 קומות ל-3 קומות)
קומת מרתף: 128.09 מ"ר $>$ אין התייחסות למרתף בת.ב.ע. זה (בהיתר מס' 20090159 מאושרת ק.מרתף 96.20 מ"ר)
1. יש לעדכן מהות הבקשה
לתכנית שינויים לבנין שנמצא בשלבי בניה בו-2 קומות מעל מרתף מגורים + עליית גג
2. לפרט מהות החקלה

1. הקלה במניין קומות: מ-2 קומות מעל קומת מרתף מגורים ל-3 קומות על הקרקע + עליית גג
2. הקלה לניוד של כ-35 מ"ר שטח עיקרי מזכויות הלא מנוצלות במרתף לקומה חלקית במפלס 3.20-
3. הקלה לניוד של כ-3.5 מ"ר שטח עיקרי מזכויות הלא מנוצלות במרתף לקומת עליית גג
4. הקלה מקו בניין צדדי במסגרת 10% מ-3 מ' המותרים עד ל-2.7 מ'
5. הקלה בגובה כללי של המבנה המותר בהיתר מ-8.8 מ' ל-9.5 מ'

לצורך בניית קוטג' בן-3 קומות על הקרקע + עליית גג

התקבל פרסום מ-26.12.13
ההודעות נשלחו ב-17.12.13
פרסום בעיתון מ-19.12.13, 20.12.13

המבנה לאחר ההקלות גדול משטח של 220 מ"ר ולכן אינו תואם למדיניות הוועדה לניוד שטחים עיקריים מקומת מרתף ע"פ תיקון 85.
במהות הבקשה מבוקש יח"ד אחת בלבד במקום שניים אבל הבית אינו מתפקד כך ולמעשה קומת הקרקע המוצעת (במפלס 3.2 -) יכולה ומתפקדת (לכאורה) כיחידת דיור נפרדת, וכמו כן יש בה מטבח נוסף וכניסה נפרדת.
בנוסף לכך מבוקש פשפש מרחוב משה דיין – בניגוד למדיניות הוועדה.

מבוקש הגבהת קרקע לגובה מפלס קומת כניסה מסביב לבריכה אך לא ברור אם יש גישה והאם יש להכליל בשטחים.
לא ניתן לאשר בניית גדר / חומה מעל 3 מ' המותרים בחוק תכנון ובניה – מהווה סטייה ניכרת.

עפ"י דיווח מהפיקוח (גליה) מ-4.03.14 התברר כי:
התכנית מתאימה פרט ל- יש לציים כרגע אין מקום במגרש ל 2 חניות, חסר חלון, רואה סימון בתכנית

המלצות מהנדס הועדה:

1. לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת ובניגוד למדיניות הוועדה לעניין ניווד שטחים מעבר ל 220 מ"ר ומספר יח"ד.
2. לא לאשר בניית חומה בגובה העולה על 3 מ' המהווה סטייה ניכרת.
3. לא לאשר פשפש לכיוון שדרות משה דיין בניגוד למדיניות הוועדה.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

1. לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת ובניגוד למדיניות הוועדה לעניין ניווד שטחים מעבר ל 220 מ"ר ומספר יח"ד.
2. לא לאשר בניית חומה בגובה העולה על 3 מ' המהווה סטייה ניכרת.
3. לא לאשר פשפש לכיוון שדרות משה דיין בניגוד למדיניות הוועדה.

סעיף: 19

מספר בקשה: 20130673 תיק בניין: 8547

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

מבקש:

הגשה 09/09/2013

* בניזרי דוד

בעל הנכס:

* קי.בי.עי

עורך:

* מגן רינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נופך 4 אשדוד

שטח מגרש: 258.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2003 חלקה: 64 מגרש: 257

תכנית: 3/מק/2090, 3/135/03/3, תמא/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

מבוקש הקמת בית מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף הכולל עלייה לגג, 2 חניות לא מקורות, ממ"ד והקמת בריכת שחיה פרטית.

הקלות מבוקשות:

1. ניוד 14.20 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית מגורים דו

משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.

2. הקלה במניין הקומות מ-2 קומות מעל הקרקע ל-2 קומות + עליית גג.

3. הקלה במדרגות חיצוניות המוליכות מקומה א' לקומת גג.

4. הקלה 10% מקו בניין אחורי מ-6.00 מ' המותרים עד 5.40 מ'.

הבקשה לא פורסמה.

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			
			18.50		239.63		מגורים		
			18.50		239.63				
סה"כ:			18.50		239.63				
0.00% : %בניה			18.50		239.63				

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת בית מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף הכולל עלייה לגג, 2 חניות לא מקורות והקמת בריכת שחיה פרטית.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 11.09.13:

המבוקש טרם בנוי, יש לציין במהות הבקשה הקמת מרתף.

במגרש חלה תב"ע 3/135/03/3, ייעוד הקרקע מגורים א' – דו משפחתי.

במגרש חל תיקון 85 המאפשר הקמת בריכת שחיה פרטית, ומאפשר בניית מרתף הכולל 80% מגבולות היטל אופקי של המבנה כשטח עיקרי ו- 20% כשטח שרות.

שטחים:

שטח עיקרי מבוקש מתחת לקרקע 59.70 מ"ר > 74.08 מ"ר המותרים (80% מגבולות היטל אופקי של המבנה) נותר לניצול 14.38 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע 92.60 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש בקומה א' 87.33 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מבוקש מעל הקרקע 179.93 מ"ר < 165.76 מ"ר המותרים. חריגה כ-14.17 מ"ר. מבוקש ניווד שטחים מקומת מרתף לקומות עליונות. שטח שרות מבוקש מתחת לקרקע 18.50 מ"ר < 18.52 מ"ר המותרים. יש להתאים למותר.

הקלות מבוקשות:

1. ניווד 14.20 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומת מרתף לקומות עליונות בבית מגורים דו משפחתי באזור מגורים א', רובע י"ז.
2. הקלה במניין הקומות מ-2 קומות מעל הקרקע ל-2 קומות +עליית גג.
3. הקלה במדרגות חיצוניות המוליכות מקומה א' לקומת גג.
4. הקלה 10% מקו בניין אחורי מ-6.00 מ' המותרים עד 5.40 מ'.

על עורך הבקשה לתקן את מיקום העמדת הבריכה ל-1.00 מ' לפחות מגבול מגרש. כמו כן, יש לתקן את טבלת ההקלות ואת טבלת השטחים. יש לבטל בליטת עמוד מעבר לקו בניין קדמי. יש להציג בתכנית פיתוח- גידור, ריצוף מונע החלקה, חדר מכונות כולל גישה, מפלסים וכ"ל לעניין בריכת שחיה מבוקשת. יש להציג את הקיר המשותף כולו בתוך גבולות המגרש. יש לצבוע את החומות בהתאם לחומרי הבניה. יש לתקן עומק חצר אנגלית בהתאם לחוק תכנון ובניה – עד 1.50 מ'. יש לציין על המבנה הסמוך 'לא שייך לבקשה'. יש להשלים מידות וגבהים לפתחים. יש לתקן צביעה בהתאם לחומרי הבניה, יש לציין מילוי אדמה ולהציגו כמקובל. יש ליצור התאמה בין תכנית פיתוח לתכנית קומת קרקע. יש לתקן הצגת גרם מדרגות. יש להשלים פירוט חומרים ומפלסים למעקה במרפסת ולקורות מבוקשות. יש להציג פתרון ניקוז למדרגות המוליכות מקומה א' לקומת גג. יש לתקן גובה מעקה בקומת גג – לפחות 1.05 מ'. יש להשלים בחזיתות ובחלקים חומות ולצבוע כמקובל כולל פירוט חומרים וגבהים, יש לתקן חומרי גמר לחיפוי המבנה כמפורט בהנחיות הבניה. יש לציין קק"ט וקק"מ, ולבצע עדכונים כמפורט בגוף הבקשה.

האדריכל לא הסכים לקבל את הפרסום.

לסיכום: יש לדחות את הבקשה ע"ס מכתב אי התאמה שנשלח בתאריך 31.12.13 ועל אי ביצוע פרסום

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת וללא ביצוע פרסום ע"פ חוק.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- האדרי' ביקש להוריד את התיק מסדר היום.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לבקשת האדרי' הבקשה לא נדונה.

סעיף: 20

מספר בקשה: 20130671 תיק בניין: 8546

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

מבקש:

* דוד בניזרי

בעל הנכס:

* קי.בי.עי

עורך:

* מגן רינה

הגשה 09/09/2013

שכונה: רובע י"ז

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נופך 2 אשדוד

שטח מגרש: 262.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2003 חלקה: 63 מגרש: 256

תכנית: 3/מק/2090, 3/135/03/3, תמא/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו-משפחתי בן 2 קומות מעל מרתף הכולל 2 חניות לא מקורות ובריכת שחיה.

הקלות מבוקשות:

1. ניוד 11.40 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות מקומות מרתף לקומות עליונות בבית

מגורים דו משפחתי באזור מגורים א' ברובע י"ז.

2. הקלה לבלית מרפסת מעבר לקו בניין אחורי – 1.9 מ'

הבקשה לא פורסמה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			13.58		231.82		מגורים		
			13.58		231.82				

סה"כ:	231.82	13.58	%בניה: 0.00%
-------	--------	-------	--------------

הערות בדיוק:

מבוקש הקמת בית מגורים דו-משפחתי בן 2 קומות מעל מרתף הכולל 2 חניות לא מקורות ובריכת שחיה.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 11.09.13:

המבוקש לא בנוי. תכנית תואמת למצב קיים בשטח.

במגרש חלה תב"ע 3/135/03/3, אזור מגורים א'.

במגרש חל תיקון 85 המאפשר בנייה בקומת מרתף - 80% מגבולות היטל אופקי של המבנה כשטח עיקרי, ו-20% כשטח שרות.

שטחים:

שטח עיקרי מבוקש מתחת לקרקע 54.67 מ"ר > 80.22 מ"ר המותרים (80% מגבולות היטל אופקי)

מבוקש ניוד 11.40 מ"ר שטח עיקרי מקומות מרתף לקומות עליונות. לאחר הניוד נותר 14.16 מ"ר.

שטח שרות מבוקש מתחת לקרקע 13.58 מ"ר > 20.05 מ"ר המותרים (20% מגבולות היטל אופקי)

שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע 76.87 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש בקומה א' 100.28 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מבוקש מעל לקרקע 177.15 מ"ר < 165.76 מ"ר המותרים. חריגה כ-11.39 מ"ר

הקלות:

1. ניוד 11.40 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות מקומות מרתף לקומות עליונות בבית מגורים דו משפחתי באזור מגורים א' ברובע י"ז.
2. הקלה לבליטת מרפסת מעבר לקו בניין אחורי – 1.9 מ'

על עורך הבקשה להציג נסח טאבו עדכני ואישור חפ"א לפילר נוסף מבוקש. כמו כן, יש להציג את קיר המשותף כולו בתוך המגרש ולתקן את הבליטה מעבר לקו בניין קדמי בהתאם למותר. יש לתקן את מס' מגרש וחלקה, שם בעל הזכות בנכס, טבלת שטחים מותרים עפ"י תב"ע ותיקון טבלת הקלות, יש לבטל מיקום אשפה, יש לתקן עומק חצר אנגלית ל-1.50 מ' בהתאם לחוק תכנון ובניה, יש להציג תכנית פיתוח מפורטת הכוללת שער גרירה, ריצוף נוגד החלקה, מפלסים ומידות, חדר מכונות וכו'. יש להשלים צביעת חומות בהתאם לחומרי הבניה. יש לתקן העמדת בריכה – עד 1.0 מ' מגבול מגרש. יש להשלים קונטור קומה מעל ותיקון צביעה. יש להשלים ייעוד חלל, ולהתאים בין תכנית פיתוח לקומת קרקע. יש להשלים פירוט חומרים, גבהים ומידות למעקה תקני מוצע, ולהציג חישוב בליטת מרפסת מקו בניין. יש להתאים את החתכים לתכניות המבנה, להתאים את החיפוי המוצע למותר, להשלים גבהים אבסולוטיים וציון קק"ט וקק"מ.

ראה הערות מפורטות על גבי התכנית שנבדקה. ייתכנו הערות נוספות בהמשך.

האדריכל לא הסכים לקחת את הפרסום.

טרם הוגשה תכנית מתוקנת לבדיקה.

לסיכום: יש לדחות את הבקשה ע"ס מכתב אי התאמה שנשלח בתאריך 27.11.13 ואי ביצוע הפרסום.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת וללא ביצוע פרסום ע"פ חוק.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- האדרי' ביקש להוריד את התיק מסדר היום.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

לבקשת האדרי' הבקשה לא נדונה.

סעיף: 21

מספר בקשה: 20130558

תיק בניין: 53

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201408 בתאריך: 27/05/2014

מבקש:

חברת עמידר

הגשה 30/07/2013

בעל הנכס:

חברת עמידר
אשדוד

עורך:

זשינסקי ראובן

שכונה: רובע א

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: הראשונים 26 אשדוד

שטח מגרש: 22484.00 מ"ר

תכנית: 22/101/02/3, 20/101/02/3, 5/101/02/3, 75/101/02/3
101/02/3, 62/101/02/3, 6/101/02/3, 35/101/02/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה
מגורים: שמוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר ממשרדים למגורים, שינויים פנימיים, ובניית ממ"קים.

ביום 12/3/14 פורסם שימוש חורג ממשרדים למגורים ל-5 שנים.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש שימוש חורג ממשרדים למגורים ושינויים פנימיים בקומה ב' בבנין בן 4 קומות מעל קרקע + מרתף שייד לחברת עמידר.

על פי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 6/4/14:
בקומה א' של המבנה קיים שימוש חורג ממשרדים למטרת מגורים.
בקומה ב' של המבנה קיים משרד כמבוקש בבקשה 20130558 שאינו בשימוש.
בקומה ג' של המבנה קיים שימוש חורג ממשרדים למטרת מגורים.
בפתח תיק פיקוח.

הערות רישוי:

מבוקש שימוש חורג ממשרדים של חברת עמידר למגורים עבור 6 יח"ד 21 ממ"קים בקומה ב'.
בתאריך 16.01.2014 הוגשה תכנית מתוקנת לבדיקה שימוש חורג ממשרדים למגורים ל-5 שנים פורסמה כחוק בתאריך 12.03.2014. לא התקבלו התנגדויות.
שטח מוצע של 2 ממ"קים 29.91 מ"ר (כ-15.0 מ"ר כול אחת). ת.ב.ע.: 77\101\02\3. מדובר על מבנה M.
שימושים לפי מידע תכנוני – מסחר ומגורים. שטח בניה במבנה M עבור מגורים:
קומה א'-709 מ"ר. קומה ב'-709 מ"ר. קומה ג'-709 מ"ר.
שטח מוצע למגורים 297.45 מ"ר בקומה ב'. מוצע העברת שטח 297.45 מ"ר ממשרדים למגורים.
שטח קיים למשרדים במבנה 327.36 מ"ר. מפת מדידה לא עדכנית. יש לעדכן ולהגיש.
לא מוצג פיתרון חניה (חניות במגרש כוללות את כל החניות שלמרכז מסחרי)

בשנת 2008 הוגשה בקשה לשימוש חורג מהיתר ממשרדים למגורים עבור 16 יח"ד בקומות א' ו-ג' (לא מוגבל בזמן) + שינויים פנימיים ושימוש חורג למשך 5 שנים ממסחר למגורים עבור 4 יח"ד בקומת הביניים. עפ"י תכנית 10.12.09. בתאריך 2.02.2010 בישיבה מס' 201003 אושרה ועדת משנה בקשה לשימוש חורג עם התנאה "על המבקש להכין ת.ב.ע."

למיסוד המגורים בשטח המסחרי". היתר לא יצא.
כעט מבוקש שימוש חורג בקומה ב' ממשרדים למגורים ל-6 יח"ד.
הבקשה פרסמה באחריות עורך הבקשה, כמות יח"ד לא פורסמה.
לא קיים היתר בארכיב. לא ברור האם המשרדים קיימים עפ"י היתר אם בכלל.
השינויים המבוקשים כוללים שינויי אינסטלציה ותוספת ממ"קים ואינם יכולים להיות באותה בקשה כמו השימוש חורג – יש להסדיר בקשה לשינויים ע"פ חוק ורק לאחר מכן להגיש בקשה לשימוש חורג.
הדירות המבוקשות קטנות מ-75-80 מ"ר בניגוד למדיניות הוועדה.

המלצות מהנדס הועדה:

- לא לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:
1. מדיניות הוועדה אינה לאשר דירות בשטח הקטן מ-75-80 מ"ר כפי שמוצע בבקשה זו.
 2. הבקשה כוללת שינויים פנימיים כולל שינוי סניטרי הדורשים היתר בנייה ולכן לא ניתן באותה בקשה לאשר שינויים ושימוש חורג.
 3. מאחר ולא הושלם הוצאת היתר הבנייה לבקשה עבור קומות א' וג' וכמו כן לא הוגשה תב"ע במהלך 4 השנים מאז החלטת הוועדה, לא ניתן להמשיך להוסיף חריגות על הקיים.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר גיטרמן, הרב טסלר, מר בן חמו, מר כצנלסון ומר דנינו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- לא לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:
1. מדיניות הוועדה אינה לאשר דירות בשטח הקטן מ-75-80 מ"ר כפי שמוצע בבקשה זו.
 2. הבקשה כוללת שינויים פנימיים כולל שינוי סניטרי הדורשים היתר בנייה ולכן לא ניתן באותה בקשה לאשר שינויים ושימוש חורג.
 3. מאחר ולא הושלם הוצאת היתר הבנייה לבקשה עבור קומות א' וג' וכמו כן לא הוגשה תב"ע במהלך 4 השנים מאז החלטת הוועדה, לא ניתן להמשיך להוסיף חריגות על הקיים.

עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

8/6/14
אדר שלמה נער
מהנדס הועדה