

תאריך: 05/08/2015
כ' אב תשע"ה

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201512 ביום שלישי תאריך 04/08/15 י"ט אב, תשע"ה בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:15 והסתיימה בשעה 17:28.

השתתפו:

חברים:

עוזב בשעה 17:25.	יו"ר הוועדה	עו"ד כנפו גבריאל
	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	הרב מרדכי ליברמן
	חבר וועדה	ד"ר רו"ח אלי לחמני
הופיע בשעה 16:47.	חבר וועדה	מר שמעון כצנלסון
	חבר וועדה	מר ולידימיר גרשוב
הופיע בשעה 16:21, יצא בשעה 17:24 שב בשעה 17:25.	חבר וועדה	מר משה דנינו

מוזמנים:

מהנדס הוועדה	אדרי שלמה נער
היועמ"ש	עו"ד רוני עמיר
עוזר ממ"ק ראש העיר	עו"ד שלומי כהן
מ"מ השר 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
סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.	מר עמית גופר
מנהלת מח' רישוי בנייה.	מהנדסת גיני רוזנבלט
נציג מבקר העירייה	מר אלי שבמנאו
מזכירת וועדת בניין ערים	אדרי נוף ליאת בן אבו
רשמה את הפרוטוקול.	

לא השתתפו

חברים:

חבר וועדה	הרב אבי אמסלם
חבר וועדה	מר בוריס גיטרמן
חבר וועדה	מר דוד בן חמו
חבר וועדה	הרב יעקב טסלר
חבר וועדה	הרב חיים אמסילי
נציג מ.מ.י.	מר יחיאל בן צור
נציגת משרד הפנים	גבי רחל קטושבסקי
נציג הכבאות	רשף רפאל לחיאני

אישור פרוטוקול 201511 מיום 21/7/15.

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב וד"ר לחמני.
- ד"ר לחמני נמנע מאחר מלא נכת בדיון.
- הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	603-0269563	תוספת זכויות בניה באזור מגורים מיוחד ומסחר, רובע יב' אשדוד	2437	44	44	4
2	603-0178459	שינוי קו בגין ותוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברובע ט' באשדוד	2385	43	43	11
3	603-0249961	שינוי בינוי לתכנית 127/101/02/3 מגרשים ברחוב העצמאות אשדוד	2448	7	7	18
4	603-0207738	תכנית לתוספת זכויות למגורים במגרש מסחרי	2459	14	14	25

תוכנית מפורטת: 603-0269563

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015

שם: תוספת זכויות בניה באזור מגורים מיוחד ומסחר, רובע יב' אשדוד

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 5,825.000 מ"ר

יחס לתכנית

שינוי 3/130/03/3

גבולות:

רובע יב' אשדוד, סמוך לכיכר השבטים, מרכז מסחרי הכולל קומת משרדים שמעליו ממוקמים בנייני מגורים.

בעלי עניין:

* מגיש התוכנית: "אבו יחיאל חברה לבניה בע"מ"

* עורך התוכנית: מרוות חירי

* לאוניד ברנוביץ

* חגית סהרוני-נקש

* ויקטור דיברוב

אזור/רובע

רחוב שבט לוי 16, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2438 חלקות: 24

חלקי חלקות:

גוש: 2437 ח"ח 44

גוש: 2438 ח"ח 37, 39

מגרשים לתכנית:

208 בשלמותו מתכנית: 3/130/03/3

מטרות התכנית:

תוספת שטח עיקרי למטרות מסחר, משרדים וקליניקות.

עיקרי הוראות התכנית:

תוספת שטח עיקרי, 150 מ"ר, בקומת הקרקע לצורך המרת שטחי מחסנים הצמודים לחנות לשטח עיקרי באזור המסחר.

תוספת שטח עיקרי, 280 מ"ר, בקומה ראשונה-קומת המשרדים והקליניקות לצורך הסדרת מצב קיים. סה"כ תוספת 430 מ"ר עיקרי מסחר.

הערות בדיקה תכנוניות:

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

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

עורך חוות הדעת		
שם:	תאריך:	חתימה:
אדרי' שלומה נער	03/06/2015	
זיהוי התכנית		
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:

603-0269563		"אבו יחיאל חברה לבניה בע"מ"		ויקטור דיברוב	
כתובת: שבת לוי 16, רובע יב' אשדוד					
גושים וחלקות: גוש: 2437 מחלקה: 44 עד: 44 גוש: 2438 מחלקה: 24 עד: 24 גוש: 2438 מחלקה: 37 עד: 37 גוש: 2438 מחלקה: 39 עד: 39					
עיקרי התכנית ומטרותיה					
מטרת התכנית			תוספת שטח עיקרי למטרות מסחר, משרדים וקליניקות.		
עיקרי הוראות התכנית			תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע לצורך המרת שטחי מחסנים הצמודים לחנות לשטח עיקרי באזור המסחר. תוספת שטח עיקרי בקומה ראשונה-קומת המשרדים והקליניקות לצורך הסדרת מצב קיים. סה"כ תוספת 430 מ"ר עיקרי מסחר.		
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	63	4409	75.69	420.25%	עפ"י הוראות התכנית
מסחר ותעסוקה				108.41%	
דרך		1416.29	24.31		
מצב הקיים על פי תב"ע 3/130/03/3					
שטח המגרש: 4.409 דונם. ייעוד: אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית. מספר יח"ד: 63 יח"ד. מס' קומות מרבי: 2 קומות מרתף + קומת מסחר וקולונדה + קומת מסחר חלקית + 17 קומות מגורים + מתקנים טכניים על הגג. שטחים עיקריים למגורים: 7929 מ"ר מעל מפלס הכניסה. שטחים עיקריים למסחר: 2500 מ"ר מעל מפלס הכניסה. שטחי שירות למגורים: 2100 מ"ר מעל מפלס הכניסה. שטחי שירות למסחר: 1850 מ"ר מעל מפלס הכניסה. שטחי שירות משותפים למגורים ולמסחר: 500 מ"ר ח. שנאים + 8000 מ"ר חניה בשני מפלסים מתחת מפלס הכניסה, סה"כ 8500 מ"ר מתחת מפלס הכניסה. היקפי בנייה מצטברים: 22879 מ"ר. תכסית: 3500 מ"ר. שטחי הקולונדה סומנו בתשריט כזכות מעבר. במפלס 0.00 הותר לבנות קומת מסחר וקולונדה. במפלס 5.50 הותר לבנות קומת מסחר חלקית הכוללת משרדים קליניקות ומחסנים למגורים. המסחר שיותר לא יגרום מטרד למגורים. במפלס +61.00 מתקנים טכניים על הגג.					
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
הסדרת מצב קיים, תוספת שטחים עיקריים במבנה קיים למטרות מסחר ותעסוקה.					
הערות לגבי עריכת התכנית					
תב"ע מס' 603-0269563 ברובע יב', תוספת זכויות בניה באזור מגורים מיוחד ומסחר, בבנין המגייק, זוהי תב"ע הבאה להסדיר חריגות בניה הקיימת בשטח.					
הועדה המחוזית לתכנון ובניה, בישיבתה מס' 2015007 שהתקיימה ב-13/04/2015, מחייבת מעתה לשקול את השיקול של מניעת עבריינות בניה כחלק משיקולה בעת שהיא דנה בתכנית.					

בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 8.1150 מיום 24.5.01, הורשו ועדות התכנון לשקול שיקול של שמירת שלטון החוק, בין מגוון שיקוליהן בהתבססן להכשיר בנייה בדיעבד. לימים, בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/04 שבא בעקבות ההנחיה הנ"ל, נאמר כך: "מרכיב ההרתעה בסוג עבריינות זו הוא מרכיב קריטי, לאור ריבוי העבירות והרווחים הכלכליים הכרוכים בביצוען. אישור תיקון או שינוי לתכנית, בדיעבד לשם הכשרת עבירות בניה בטרות, משרד מסד שלילי לציבור ופוגע ביסוד ההרתעה שבאכיפה. יתרה מזו, לעיתים קרובות, בלחץ העובדות המוגמרות, מאשרות מוסדות התכנון תיקונים ושינויים, שלא עולים בקנה אחד עם עקרונות התכנון הראוי, ושלא היו מתאשרים מלכתחילה. בכך ניתן עידוד לעבריינות וחוטאים יוצאים נשכרים". בפסק הדין בעניין עע"מ 9057/09 איגור נ' השמורה בע"מ (ניתן בשנת 2010), קבע בית המשפט העליון את המבחן הבא לעניין בנייה בלתי חוקית אשר מתבקש אישורה בדיעבד: "כדאי במקרים רבים כשנשקלת השאלה האם 'להכשיר' בניה בלתי חוקית שחברי מוסד התכנון יציגו לעצמם תחילה את השאלה – בהנחה שאין בניה בלתי חוקית שהכשרתה מתבקשת, האם מבחינה תכנונית היה מקום לאשר את התכנית אם לאו. בחינה זו רואה כביכול את השטח 'כאילו' לא קיימת בו כל בניה בלתי חוקית. על בחינה זו אמונים חברי מוסדות התכנון. אם התשובה היא בשלילה, דהיינו שאין התכנית ראויה, תהא הנטייה שלא להכשיר את הבניה הבלתי חוקית ולא לאשר את התוכנית". מבחן זה זכה לכינוי "מבחן המגרש הריק".

תב"ע מס' 603-0269563 ברובע יב', תוספת זכויות בניה באזור מגורים מיוחד ומסחר, בבנין המגיק, זהו תב"ע הבאה להסדיר מצב קיים בשטח ולהוסיף זכויות בנייה עיקריות ללא תוספת בניה בפועל.

להלן דיווח של מפקחת תרי עטיה:

1. לגבי תוספת השטח (שבגינה מבוקשת הסדרת מצב קיים בקומת המרפאות (קומה א' – תוספת שטח) לא נפתח בעבר תיק פיקוח בגין החריגות.
2. לגבי שטח המעבר (הסמוך לסופרמרקט) בחזית מערבית ושימוש חורג, הוגש דו"ח למחלקה המשפטית (201301106) בגין העברות:
 - א. שימוש חורג ממסחר ומחסנים בשטח של כ 230 מ"ר,
 - ב. סיפוח מעבר משותף בשטח של כ 80 מ"ר
 - ג. סגירת מעבר משותף ע"י גדר סורגים בחזית דרומית.
 - ד. תוספת גדר סורגים בחזית מערבית.
 - ה. סגירת מדרגות ע"י גדר סורגים בחזית צפונית.

הערות כלליות:

1. יש להוסיף את כתב ההתחייבות והשיפוי כחלק ממסמכי התכנית בטבלה 1.7.
2. לאחר הדיון יש לקבל במחלקת תכנון הערות נוספות על גבי מסמכי התכנית.

הערות תכנוניות:

לפי שיקולים תכנוניים התוספת המבוקשת אינה מהווה חריגה מהאופי הקיים במרכז הרובע, מה גם שהבנייה בוצעה בתחום קווי בניין ובמסגרת התכנית והגובה המותרים.

הערות מחלקת תשתיות לנספח החניה:

מאשר תכנית מוצעת בהזזה של מחסום אוטומטי מתכנית מאושרת קודמת ע"פ המסומן בתשריט.

<u>הערות לעריכת מסמכי התכנית :</u>		
<u>תשריט מצב מאושר :</u>		
- יש להשלים סימון תוכנית רובע מאושרת, 3/במ/10, במקרא ובתשריט		
- יש להשלים סימון קווי בניין		
- יש להשלים חתימת מודד		
<u>תשריט מצב מוצע :</u>		
- יש לעדכן ייעודי קרקע למגורים ד' עם חזית מסחרית		
- יש להוסיף כיתוב קו בניין לקולונדה		
- יש להוסיף סימון זכות מעבר להולכי רגל בתחום הקולונדה		
<u>חוראות התכנית :</u>		
- יש להוסיף את סעיף החוק במטרת התכנית.		
- יש לתקן טבלה 5.		
- יש להוסיף סעיף 6.3 סעיף השבחה סטנדרטי		
- לאחר הדיון יש לקבל במחלקת תכנון צילום תקנון הכולל את כל הערות.		
- לאחר הדיון יועברו הערות נוספות במידת הצורך.		
<u>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</u>		
ל.ר.		
<u>התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)</u>		
ל.ר.		
<u>התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות</u>		
ל.ר.		
<u>התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות</u>		
תמ"א 35		
ל.ר.		
<u>מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור – אין תוספת יח"ד</u>		
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית
הערות		
חינוך, תרבות וחברה	לא רלוונטי	
בריאות		
דת		
שטחים פתוחים		
עתודות / אחר		
<u>מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים</u>		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	לא רלוונטי	לא רלוונטי
כלכלת היישוב/הרשות:	לא רלוונטי	לא רלוונטי

מס' דף: 8

השפעות חברתיות:	לא רלוונטי	לא רלוונטי
תשתיות ותחבורה:	לא רלוונטי	לא רלוונטי
סביבה ונוף:	לא רלוונטי	לא רלוונטי
אחר:	לא רלוונטי	לא רלוונטי
המלצת אגף ההנדסה		
להפקיד בתנאים הבאים:	לדחות מהסיבות הבאות:	
מסדירה מצב קיים ואינה מהווה חריגה מהאופי הקיים במרכז הרובע, מה גם שהבנייה בוצעה בתחום קווי בניין ובמסגרת התכנית והגובה המותרים.		
לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת הועדה המקומית, יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.		
הערות נוספות בגוף מסמכי התכנית, יש לצלם ממחלקת תכנון עיר ולעדכן בהתאם.		

טופס
15914

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

אשרוד

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1

(א)

זיהוי המסמך		מספר התכנית 603-0569563	
שם התכנית תוספת זכויות בניה באזור מגורים מיוחד ומסחר, רובע ב'י אשרוד	מגיש התכנית "אבו יחאל חברת לבניה בע"מ"	עורך התכנית ריקסור דיכורב	
יבנה הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) ☒ עצמאית ☐ עצמאית מיוחדת ☐ עצמאית עם תכנית מתאר כללית			
סוג הרשות		שם הרשות	
☒ עירונית ☐ קרית ☐ יש ☒ אין		סוג הרשות ☒ עירונית ☐ קרית ☐ יש ☒ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרור ☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית. כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית. כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או יחיד השטח הכלול מס' (מאג/מאג/1)	מחוז הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות לתכנית הכלולות לשטח התכנית הגדלת השטח הכולל הכותר עכשית, בתחום רשות עירונית -	
תוספת שטח עיקרי למסדרת מסחר, משרדים וקליניקה	מס' (מאג/מאג/1)	(א) במגרש המיועד לפי זכויות שאישרה הוועדה המתוארת במגורים בבנייה חופה ובמגרש המיועד לפי זכויות במגרש לבנייה שאינה למגורים - בשיעור שלא יעלה על 10% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן. במסגרת זו, "בנייה רחוקה" - בנייה במגרש של ארבע יחידות דיור או יותר במבנה אחת בשתי קומות לפחות.	
תצהיר ותמיכה בדקתי את סגירת הסמכות של התכנית לעיל, ותצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כנוסמן צסקין (ב) כנוסמן זה			
מהנדס הוועדה שם ושם משפחה מספר ת.ז. חתימה תאריך			
היועץ המשפטי לוועדה שם ושם משפחה מספר ת.ז. חתימה תאריך			

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצנלסון.
- אדר' קורנסונסקי הסבירה את התכנית.
- ד"ר לחמני שאל כמה זמן הבניין קיים ונענה שהרבה שנים.
- ד"ר לחמני לא השתתף בהצבעה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
התכנית מסדירה מצב קיים ואינה מהווה תריגה מהאופי הקיים במרכז הרובע, מה גם שהבנייה בוצעה בתחום קווי בניין ובמסגרת התכנית והגובה המותרים.
לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת הועדה המקומית, יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.
הערות נוספות בגוף מסמכי התכנית, יש לצלם ממחלקת תכנון עיר ולעדכן בהתאם.

תוכנית מפורטת: 603-0178459

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015

שם:

שינוי קו בנין ותוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברובע ט' באשדוד

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 465.000 מ"ר

יחס

לתכנית

3/02/101

כפיפות

14/1/במ/3

כפיפות

גבולות:

מגרש לבית צמוד קרקע הגובל במגרשים בעלי אותו יעוד

בעלי עניין:

♦ מגיש התוכנית: יורם כהן

♦ ישועה כהן

♦ דניאל כהן

♦ עורך התוכנית: רבקה פפה

אזור/רובע

רחוב הרי"ף 5, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:חלקות בשלמותן:

גוש: 2385 חלקות: 43

חלקי חלקות:

גוש: 2385 ח"ח 50, 186

מגרשים לתכנית:

בשלמותן מתכנית: 3/ במ/ 14 / 1 290

מטרות התכנית:

שינוי קווי בנין, שינוי מס' קומות, שינוי בינוי ותוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברובע ט' באשדוד

עיקרי ההוראות התכנית:

- 1 - שינוי קו בנין קידמי מ- 6 מ' ל- 5 מ' לפי סעיף 62א(א)(4)
- 2 - שינוי קו בנין אחורי נקודתי עבור מקווה מ- 6 מ' ל- 5.14 מ' לפי סעיף 62א(א)(4)
- 3 - שינוי קו בנין צדדי נקודתי עבור מקווה מ- 4 מ' ל- 0.60 מ' לפי סעיף 62א(א)(4)
- 4 - תוספת זכויות בניה של 159 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)
- 5 - שינוי בהוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5)
- 6 - שינוי מספר קומות מ- 2 קומות מעל הקרקע + מרתף חלקי ל- 2 קומות מעל הקרקע + קומת מרתף לפי סעיף 62א(א)(4)

הערות בדיקה תכנוניות:חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

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

עורך חוות הדעת		
שם:	תאריך:	חתימה:
אדרי' שלמה נער	25/06/2015	
זיהוי התכנית		
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:
603-0178459	דניאל כהן	רבקה פפה

כתובת: הריף 5, רובע ט', אשדוד					
גושים וחלקות: גוש: 2385 מחלקה: 43 עד: 43 גוש: 2385 מחלקה: 50 עד: 50 גוש: 2385 מחלקה: 186 עד: 186					
עיקרי התכנית ומטרותיה					
מטרת התכנית			שינוי קווי בנין, שינוי מס' קומות, שינוי בינוי ותוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברובע ט' באשדוד.		
עיקרי הוראות התכנית			1 - שינוי קו בנין קדמי מ-6 מ' ל-5 מ' לפי סעיף 62א(א)(4) 2 - שינוי קו בנין אחורי נקודתי עבור מקווה מ-6 מ' ל-5.14 מ' לפי סעיף 62א(א)(4) 3 - שינוי קו בנין צדדי נקודתי עבור מקווה מ-4 מ' ל-0.60 מ' לפי סעיף 62א(א)(4) 4 - תוספת זכויות בניה של 159 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1) 5 - שינוי בהוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) 6 - שינוי מספר קומות מ-2 קומות מעל הקרקע+ מרתף חלקי ל-2 קומות מעל הקרקע+ קומות מרתף לפי סעיף 62א(א)(4)		
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	1	388	83.33	470.5 מ"ר	חישוב על פי הוראות התכנית.
שטח פרטי פתוח		62.5	13.44		
דרך		15.0	32.3		
מצב קיים					
לפי תכנית מאושרת הקובעת זכויות: 1/14/3 (במ/14/1992) שטח המגרש: 388 מ"ר ייעוד: אזור מגורים א. שטח בניה מרבי ברוטו ליח"ד: 170 מ"ר מעל הקרקע. ובנוסף שטחי שרות: 4.0 מ"ר מבואת כניסה, 24.0 מ"ר חניה, 5.0 מ"ר מקלט, 40.0 מ"ר מרתף. תכנית: 115 מ"ר. תכליות: מגורים. מבנים צמודי קרקע, חד משפחתיים, דו משפחתיים וקוטג'ים טוריים. מרתפים: גובהו לא יעלה על 2.5 מ'. המרתף יבלוט לא יותר מ-0.8 מ' מפני אבן השפה מול מרכז המגרש. בנוסף שטחי בנייה עיקרי + שירות מכח תיקון 85/101/02/3 (2001): סה"כ שטחי בנייה: עיקרי – 170.0 מ"ר מעל הקרקע, 92.0 מ"ר תת-קרקעי. שירות – 33.0 מ"ר מעל הקרקע, 23.0 מ"ר תת-קרקעי. קווי בניין: קו בניין אחורי 6.0 מ'. קו בניין קדמי 6.0 מ'. קו בניין צדדי צפוני 4.0 מ'. קו בניין צדדי דרומי 0.0 מ'. גובה בניין מקסימלי: 8.0 מ', נמדד מגובה אבן השפה שבמרכז המגרש ועד לקצה פסגת גג הרעפים. הגובה ומספר הקומות נמדדים ממפלס הכניסה הראשי. חניה: בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר אשדוד. בשורת המגרשים שאינה צמודה לרחוב המשולב, מעל הברגים: החניה תהיה אחת במגרש והשנייה כחלק אינטגרלי של הבית. הכול בהתאם לתכנית הבינוי לביצוע. עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
1. תוספת זכויות בניה לסה"כ 429 מ"ר עיקרי מעל ומתחת לקרקע והתאמת שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע. 2. שינוי קווי בניין. 3. שינוי מספר קומות ע"י יצירת קומת מגורים נוספת במפלס מתחת למפלס הכניסה הקובעת במקום קומת מרתף. 4. הגבהת מפלס הכניסה הקובעת ב-0.35 מ', מעבר ל-0.8 מ' המאושרים בתכנית תקפה.					
סקירת מצב קיים בשטח כולל הנחיית היועץ המשפטי					
בכתובת זו קיימת היסטוריה של עבירות בניה לרבות צווי הריסה. לא יצא טופס 4.					
הועדה המחוזית לתכנון ובניה, בישיבתה מס' 2015007 שהתקיימה ב-13/04/2015, מחייבת מעתה לשקול את השיקול של מניעת עבריינות בניה כחלק משיקולה בעת שהיא דנה בתכנית.					
בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 8.1150 מיום 24.5.01, הורשו ועדות התכנון לשקול שיקול של שמירת שלטון החוק,					

בין מגוון שיקוליהן בהתבקשן להכשיר בנייה בדיעבד.

לימים, בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/04 שבא בעקבות ההנחיה הנ"ל, נאמר כך:

"מרכיב ההרתעה בסוג עבריינות זו הוא מרכיב קריטי, לאור ריבוי העבירות והרווחים הכלכליים הכרוכים בביצוען.

אישור תיקון או שינוי לתכנית, בדיעבד לשם הכשרת עבירות בניה בוטות, משדר מסר שלילי לציבור ופוגע בייסוד ההרתעה שבאכיפה. יתרה מזו, לעיתים קרובות, בלחץ העובדות המוגמרות, מאשרות מוסדות התכנון תיקונים ושינויים, שלא עולים בקנה אחד עם עקרונות התכנון הראוי, ושלא היו מתאשרים מלכתחילה. בכך ניתן עידוד לעבריינות וחוטאים יוצאים נשכרים".

בפסק הדין בעניין ע"מ 9057/09 איגנר נ' השמונה בע"מ (ניתן בשנת 2010), קבע בית המשפט העליון את המבחן הבא לעניין בנייה בלתי חוקית אשר מתבקש אישורה בדיעבד:

"כדאי במקרים רבים כשנשקלת השאלה האם 'להכשיר' בניה בלתי חוקית שחברי מוסד התכנון יציגו לעצמם תחילה את השאלה – בהנחה שאין בניה בלתי חוקית שהכשרתה מתבקשת, האם, מבחינה תכנונית היה מקום לאשר את התכנית אם לאו. בחינה זו רואה כביכול את השטח 'כאילו' לא קיימת בו כל בניה בלתי חוקית. על בחינה זו אמונים חברי מוסדות התכנון. אם התשובה היא בשלילה, דהיינו שאין התכנית ראויה, תהא הנטייה שלא להכשיר את הבניה הבלתי חוקית ולא לאשר את התוכנית".

מבחן זה זכה לכינוי "מבחן המגרש הריק".

להלן דיווח של מפקחת שירה אטדגי: לגבי הנכס ברחוב הרי"ף 5:

בתאריך 30.06.02 נפתח תיק פיקוח בגין החריגות הבאות:

1. בחזית הצפונית - מערבי בנית בניית חדר במפלס 3.10 - מ'.
 2. בנית קומת מרתף כקומת מגורים עם דלתות כניסה ויציאה לחצר האחורית שבמפלס 3.10 - מ'.
 3. בגבול המגרש שבצד המערב - דרום בנית תוספת חדר בגודל של כ- 3 מ' על 3 מ' לערך.
 4. בחזית המערב - דרום בנית מדרגות המובילות לחצר שבמפלס 3.10 - מ'.
 5. המפלס של הכניסה גבוה עולה על 0.9 מ' מעל המפלס המתוכנן.
 6. אי בנית חניה. במקום חניה נבנה חדר מגורים עם קיר וחלון במקום כניסה לחניה.
 7. בקומת הקרקע אי בנית חדר ממ"ד.
 8. הגדלת שטח קומת קרקע ובקומה א' בגודל של כ- 8 מ"ר.
- כמו כן קיים פיצול בית ליח"ד ללא היתר.
- לא יצא למבנה טופס 4.

ביקור אחרון בשטח ב-24/02/2015

הוגש דוח למחלקה משפטית ותוצאות הדיון הן:

צו התאמה להיתר נדחה ל-6 חודשים (05.10.05)

צו הריסה נדחה ל-6 חודשים (05.10.05)

בתאריך 17.11.05 נפתח תיק בגין הפרת צו בית משפט מס' העמק 20190/03

(בניית תוספת שטח במרתף ובקומות עליונות, שינוי חזיתות, שימוש חורג) והוגש דוח למחלקה משפטית.

הערות לגבי עריכת התכנית

הערות כלליות:

1. חסר תצהיר מודד וחתימתו ע"ג מדידה.
2. אין התאמה בין "תצהיר (ב) מגיש התכנית בדבר עיין בקרקע בניגוד לרישום בנסח טאבו" לנסח טאבו ולרשום במסמכי התכנית. יש להשלים מסמכים רלוונטיים, במידה ובעלי הקרקע הינה מדינת ישראל יש להחתים רמ"י ע"ג המסמכים.
3. יש להוסיף את כתב ההתחייבות והשיפוי כחלק ממסמכי התכנית בטבלה 1.7.
4. יש להשלים חתימת בעלי העניין בקרקע לרבות בעלי חלקה 50, שהינה חלק מתחום התכנית.

הערות תכנוניות

1. לפי השיקול התכנוני התוספת המבוקשת מעל הקרקע אינה מהווה חריגה מאופי הבינוי הקיים בשכונה, הן מבחינת הגובה והן מבחינת נפח הבניה.
2. קומת מרתף מתוכננת כחלק אינטגרלי מן הבית ומהווה קומה נוספת במפלס 3.0 - מ' במקום המרתף. במידה וימצא פתרון ניקוז ראוי לחצר השקועה הנ"ל ניתן להמליץ לתוספת השטח המבוקשת ליצירת קומה נוספת מתחת למפלס 0.0.

3. התקבלה התייחסות מח' תשתיות שפתרון חניה מוצע איננו מקובל.
יש לחזור לפתרון המקורי של התכנית התקפה. חניה 1 בתחום המבנה וחניה שנייה בחזית המזרחית וללא שינוי קו בנין מזרחי מבוקש 5.0 מ' שאינו מאפשר פתרון חניה ראוי.
4. לא ניתן לאשר שימוש של מקווה ביעוד מגורים, כמו כן, לא ניתן לאשר קווי בניין המבוקשים עבור מקווה.
5. יש לקבל הסכמת השכנים של החלקות הגובלות: 42,44 ו-140 לכל השינויים המבוקשים.
6. יש לציין פתרון מקלוט במבנה.
7. בחזית הצפונית אין ליצור גדר גבוהה יותר מ-1.80 מ' ממפלס הקרקע של המגרש הצפוני 289 (חלקה 42). כמו כן, יש לציין דירוג בגדרות/קירות מעל 3.0 מ'.

הערות לעריכת התכנית :

תכנית מצב מאושר :

1. יש להדגיש מס' תכנית מאושרת.

תכנית מצב מוצע :

1. יש להגיש מדידה ברמת דיוק קו כחול אנליטית.
2. חסר סימון פרגולה ומדרגות קיימות במדידה.
3. לרשום קו בניין למקווה בלבד במקומות הרלוונטיים ולהשלים סימונים חסרים.

נספח בינוי :

1. יש להשלים מפת מדידה וחתימת מודד ע"ג התכנית.
2. יש להסיר ממסמכי התכנית את חישובי שטחים המופיעים הנספח.
3. יש לקבל אישור מחלקת תשתיות ע"ג הנספח.
4. הערות נוספות ע"ג הנספח.

הוראות התכנית :

1. יש להוסיף את סעיפים החוק הרלוונטיים בסעיף 1.4.
2. טבלה 1.5.7 לא רלוונטית
3. בסעיף 1.6 יחס לתכנית 3/במ/14/1 הוא שינוי.
4. יש להשלים חוסרים בטבלה 1.7.
5. יש לתקן סעיף 2.2.1 מטרת התכנית תוך התייחסות לסעיפי החוק ולפי הערות מח' תכנון שיועברו בהמשך ובהתאם להחלטת הוועדה.
6. יש לפרט סעיף 2.2.2, עיקרי הוראות התכנית, תוך התייחסות לסעיפי מטרת התכנית ופרוט השינויים המבוקשים.
7. יש לתקן טבלה 2.3 מצב מאושר, והבקשה לשינוי.
8. יש לתקן טבלה 3.2 עפ"י הרשום.
9. יש לפרט את הסעיפים הרלוונטיים בטבלה 4 עפ"י המבוקש ועפ"י תכנית מאושרת.
10. יש לתקן ולהוסיף לטבלה 5 עמודה של היקפי בנייה מצטברים ואחוזי בנייה.
11. יש להוסיף בסעיף 6.1 "תתוכנן בתחום המגרש על פי תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד", יש להוסיף הנחיות לעניין חניה על פי תכנית מאושרת קודמת.
12. יש להוסיף סעיף הפקעה.

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

לאחר הדיון יש לקבל במחלקת תכנון צילום תקנון הכולל את כל הערות.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לא רלוונטי

התייחסות לתכנית המתאר הכוללת (המאושרת / המופקדת / בהכנה)

לא רלוונטי

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות

לא רלוונטי

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות			
תמ"א 35		לא רלוונטי	
תמ"א 34		הסדרת מבנה קיים, מרבית משטח המגרש מרוצף ואטום לחלחול.	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור - לא רלוונטי אין תוספת יח"ד			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לא רלוונטי אין תוספת יח"ד		
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	
כלכלת הרשות	לא רלוונטי	לא רלוונטי	
השפעות חברתיות	לא רלוונטי	לא רלוונטי	
תשתיות ותחבורה	לא רלוונטי	לא רלוונטי	
סביבה ונוף	לא רלוונטי	לא רלוונטי	
אחר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	
המלצת אגף ההנדסה			
להפקיד בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:	
1. ניתן לאשר שינוי מקומת מרתף לקומת מגורים בתנאי מציאת פתרון ניקוז לחצר אחורית שקועה, ובתנאי הסכמת השכנים הצמודים (חלקות 42,44,140).			
2. לא ניתן לאשר שימוש של מקווה ביעוד מגורים, יש לסמן להריסה. כמו כן, לא ניתן לאשר קו בנין המבוקש למקווה.			
3. אישור פתרון חניה בתאום עם מחלקת תשתיות, ובכפוף להחזרת פתרון החניה המקורי שבתכנית התקפה, כמו כן לא ניתן לאשר שינוי קו בנין מזרחי מ-6.0 מ' ל-5.0 מ', מאחר ופוגע בפתרון החניה.			
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה הריסת הקירות המסומנים בתכנית להריסה בפועל וביטול יח"ד נוספת, החזרת פתרון חניה לפי היתר המקור, בכפוף לאישור מח' פיקוח.			
5. יש לציין פתרון מקלוט למבנה.			
6. בתנאי תיקון התכנית לפי הערות מחלקת תכנון.			
7. לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת הועדה המקומית, יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.			
8. הערות נוספות בגוף מסמכי התכנית, יש לצלם ממחלקת תכנון עיר ולעדכן בהתאם.			

0510
1514

הוועדה הנקומית לתכנון ולבניה

אשדוד

חנות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית		מגיש התכנית		עורך התכנית	
503-0172459		שינוי קו בנין ותוספת זכויות בניה לתגרש מגורים ברובע ט' באשדוד		דניאל כהן		רבקה ספה	
זיהוי הרשות והוועדה							
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ רעליז' (שטוח לא) ☒ עצמאית ☐ עצמאית מיוחדת ☐ עצמאית עם תכנית מתאר כללית							
סוג הרשות							
שטח הרשות (בה וילה התכנית) ☒ אשדוד ☐ עיריית ☐ כפרית ☐ יש ☒ אין							
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית והאשרה							
☐ התכנית היא בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מחוזית, נמסרת לה.							
☒ יש לפרט טעם אחד לחבות שכן התוצאה עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית.							
☒ התכנית היא בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מחוזית, נמסרת לה.							
המשאבים בהם התכנית עוסקת		סוג המשיק או זיהוי העסק במסלולית		אישור המשיק בתוק או ההוראות הרלוונטיות בתכנית המקומית לשטח התכנית			
שינוי קו בנין		502(א)(4)		קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית			
שינוי בתוכנית בדבר בנין		502(א)(5)		שינוי של תוכנית לפי תכנית בדבר בנין או שינוי אזוריית			
שינוי מספר קומות		502(א)(4)		קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמתחת לתקנים בבנין או שינוי תוכנית בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות שמתחת לתקנים בבנין			
תוספת זכויות בניה של 159 מ"ר		502(א)(1)		תכנון מקומית או תכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית (במסגרת זו - תכנית שאישרה הוועדה המחוזית) אם מספר הקומות בבנין שניתן לתקנים במגרש הגל 50 והקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, אינו עולה על שתיים - 100% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית.			
תצדיר והתייחסות							
בדקתי את נאמית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, נמסרת.							
מספר (4) 159 מספר זה.							
מהנדס הוועדה שם וטעם המשיק							
מספר ת.ז.		051208438		תאריך		5/2/15	
היועץ המשפטי לוועדה שם ושם המשיק							
מספר ת.ז.		0188333		תאריך		21.1.15	

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, ד"ר לחמני ומר כצנלסון.
- אדרי קורנסונסקי הסבירה את התכנית.

מס' דף: 17

- הרב ליברמן ביקש הסבר להבדל בין מקווה ובריכת שחיה.
- ע"ד כנפו טען שכאשר לבניין יש היסטוריה של עבירות בנייה, להכשיר זה להזמין עוד עבירות בניה, ולכן הוא ממליץ לא לאשר את התביעה, ולא להפקיד אותה.
- עו"ד כנפו, מר גרשוב, ד"ר לחמני ומר כצנלסון הצביעו בעד. הרב ליברמן נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

לאור הערות הצוות המקצועי, ובמיוחד לנוכח היסטוריית עבירות הבנייה במקום, דוחים את התכנית.

תוכנית מתאר מקומית: 603-0249961

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015

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

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 71,256.000 מ"ר

יחס
שינוי
לתכנית
3/02/101/127

גבולות:

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

בעלי עניין:

♦ מגיש התוכנית: קלוד נחמיאס קלוד נחמיאס חב' לבנין

♦ עורך התוכנית: לאוניד ברנוביץ' סמי מרקס שרותי מזיד

♦ וולטר שיינקמן וולטר שיינקמן אדריכלי

אזור/רובע

רחוב העצמאות, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2448 חלקות: 7, 8

חלקי חלקות:

גוש: 2448 ח"ח 14, 15, 16

מגרשים לתכנית: 15 בשלמותו מתכנית: 3/ במ/ 17/ 1

18 בשלמותו מתכנית: 3/ במ/ 17/ 1

מטרות התכנית:

1. הקמת בריכות שחיה בקומות העליונות לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון.

2. שינוי שלבי ביצוע לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הקמת בריכות שחיה בקומות העליונות בבניינים המתוכננים בתאי שטח 115 ו-118 בדירות דופלקס ובדירות גג

בלבד ללא שינוי בשטחים המאושרים, לפי לסעיף 62א(א)(5)

2. התאמת גובה המבנים בנספח הבינוי בהתאם להוראות התכנית.

3. תיקון סעיף 7 בתכנית 127/101/02/3 שלביות ביצוע התכנית, ע"מ לאפשר ביצוע תקין של הבניה בתא שטח 115 עבור

בניין מגורים מס' 7 (בניין אחרון) ומבנה הציבור.

הערות בדיוק תכנוניות:

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

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

עורך חוות הדעת		
שם:	תאריך:	חתימה:
אדר' שלמה נער	12/06/2015	
זיהוי התכנית		
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:
603-0249961	קלוד נחמיאס קלוד נחמיאס חב' לבנין	וולטר שיינקמן, וולטר שיינקמן אדריכלים

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

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

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

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

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

2. הקמת בריכות שחיה בקומות העליונות בדירות דופלקס ופנטהאוס לפי סעיף 62א(א)(9), "כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147..."

הערות לגבי עריכת התכנית

הערות כלליות:

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

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

מצב מאושר:

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

נספח בינוי:

איננו נחוץ ויש להסירו ממסמכי התכנית.

מצב מוצע:

1. יש לרשום במקרא "חניה ציבורית".

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

הוראות התכנית:

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

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

"הקמת בריכות שחיה בקומות העליונות, על פי סעיף 62א(א)(9) לחוק"
"שינוי שלביות ביצוע, על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק"

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

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

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

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

7. סעיף 4 יש לעדכן על פי :

א. סעיף 4.1 לעדכן כותרת ל- "מגורים ג' (תא שטח 118)",

ב. סעיף 4.1.2 להחליף את הכיתוב "למסומן בנספח בינוי" ל-"בכתובת רח' העצמאות 36 א' ו-36 ב'"

ג. סעיף 4.2 לעדכן כותרת ל- "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 115)",

ד. סעיף 4.2.1 לכתוב "אין שינוי מהוראות תכנית 127/101/02/3", במקום כל הכתוב.

ה. סעיף 4.2.2 להחליף את הכיתוב "למסומן בנספח בינוי" ל-"בכתובת רח' העצמאות 77 ו-83".

8. תחת כותרת טבלה 5 יש לרשום "לא רלוונטי לתכנית זו, אין שינוי מתכנית 127/101/02/3".

9. סעיף 6 הוראות נוספות :

א. 6.1 תנאים למתן היתרי בנייה יש לרשום

"1. היתרי בנייה לברכות יינתנו עפ"י תכנית זו ולפי תכנית 127/101/02/3 לשאר הנושאים.

2. תנאי להיתר בנייה הכולל ברכות יהיה אישור משרד הבריאות עבור בריכות השחייה הפרטיות בקומות העליונות."

3. תנאים למתן היתרי בנייה יש להשלים סעיף 6.4.1 מתכנית 127/101/02/3, לעניין השלמות בנייה לקאונטרי קלאב ולגני ילדים.

10. להסיר סעיף 6.3, יש להגיש במכתב נפרד הסבר לעניין טעות. כמו כן נראה שמדובר לא בטעות בחישוב אלא בטעות בסימון קו כחול.

11. יש להוסיף לסעיף 6 הנחיות מסעיפים "פינוי פסולת", "חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה", "הסדרי תנועה", "חניה", "הפקעות לצרכי ציבור", "רישום וחלוקה" מתכנית 127/101/02/3, סעיפים רלוונטיים הממשיכים לחול.

12. לתקן בסעיף 7.1 "אישור אכלוס" במקום "טופס 4" ובכל מקום רלוונטי נוסף.

13. לאחר הדיון יש לקבל במחלקת תכנון צילום תקנון הכולל את כל הערות.

לאחר הדיון יועברו הערות נוספות במידת הצורך.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לא רלוונטי

התייחסות לתכנית המתאר הכוללת (המאפשרת / המופקדת / בהכנה)

לא רלוונטי

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות

לא רלוונטי

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות

תמ"א 35 לא רלוונטי

תמ"א 34 לא רלוונטי

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור – אין תוספת יח"ד

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

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

[illegible]

מהלך הדיון:

- נכחו הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצלסון.
- אדר' קורנסונסקי הסבירה את התכנית.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

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

תוכנית מפורטת: 603-0207738

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015

שם: תכנית לתוספת זכויות למגורים במגרש מסחרי
נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.
רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 3,566.000 מ"ר

לח"ס	תכנית
כפיפות	3/02/101
כפיפות	3/02/101/20
כפיפות	3/02/101/22
כפיפות	3/02/101/35
כפיפות	3/02/101/62
כפיפות	3/02/101/78
כפיפות	3/02/101/85
שינוי	458/ד
שינוי	ד/458

גבולות:

רח' מיכקשווילי פינת אברהם שפירא

בעלי עניין:

- ♦ **מגיש התוכנית:** גבריאלי ישראל אסי השקעות בע"מ
- ♦ **עורך התוכנית:** לאוניד ברנוביץ
- ♦ **אירית יוגב יוגב הנדסה תכנון פיקוח ו**
- ♦ **חיים ורדה חיים ורדה אדריכלים**

אזור/רובע

רחוב מיכשווילי 27, אשדוד

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

גוש: 2459 חלקות: 14

חלקי חלקות:

גוש: 2459 ח"ח 25

מגרשים לתכנית:

224 בשלמותו מתכנית: ד/458 ד

מטרות התכנית:

הוספת זכויות למגורים למגרש מסחרי והגדרת בינוי והסדרי תנועה מנחים.

עיקרי הוראות התכנית:

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

הערות בדיקה תכנונית:**חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית**

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

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

603-0207738		גבריאלי ישראל אסי השקעות בע"מ		חיים ורדה אדריכלים	
כתובת:					
מיכשולי 27, רובע ו', אשדוד					
גושים וחלקות:					
גוש: 2459		מחלקה: 14		עד: 14	
גוש: 2459		מחלקה: 25		עד: 25	
עיקרי התכנית ומטרותיה					
מטרת התכנית			הוספת זכויות למגורים למגרש מסחרי והגדרת בינוי והסדרי תנועה מנחים.		
עיקרי הוראות התכנית			לתא שטח 10 שיעודו מסחרי יתווספו זכויות ל- 28 יח"ד במבנה מגורים בן 7 קומות מעל קומת מסחר.		
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		מ"ר	%		
מסחר ומגורים	28	1133.59	31.79%	890 מ"ר למסחר ו- 5480 מ"ר למגורים (עפ"י הוראות התכנית)	מעל ומתחת לקרקע
מבנים ומוסדות ציבור		1467.86	41.16%	280% (עפ"י הוראות התכנית)	
דרך מאושרת		964.94	27.06		
מצב הקיים					
שטח מגרש: 1100 מ"ר לפי: תכנית ד / 458 / ז יעוד: יחידה מסחרית. שטח בניה מירבי בקומה: 40% גובה הבניין: קומה אחת קו בניין אחורי: 5.0 מ' קו בניין חזית: 4.0 מ' (עפ"י הרוואטה בתשריט) קו בניין צידי: 3.0-0 מ'.					
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
שינוי ייעוד מיחידה מסחרית למגורים ומסחר. תוספת זכויות בניה עיקריות ושירות ל- 28 יחידות דיור למגורים. קביעת הוראות בינוי למבנה בגובה של 9 קומות, קומת קרקע מסחרית + 7 קומות מגורים + קומה טכנית חלקית מעל 2 קומות חניה תת קרקעית. קביעת תקן חניה 1:1.					
הערות לגבי עריכת התכנית					
הערות כלליות:					
1. הוספת כתב התחייבות ושיפוי כחלק ממסמכי התכנית, סעיף 1.7. 2. יש לסרוק את כל הצרופות (נספח 1 בדיקת תנאי סף והצהרות) ולהכניסם למערכת המקוונת תחת צרופות. הערות תכנוניות:					
1. מגיש התכנית הינו בעל עניין של 32% משטח התכנית המהווה פחות מ-75% המוגדרים בסעיף 61א(ב1)(1) לחוק התכנון והבנייה, עקב כך איננו יכול להגיש תוכנית.					
2. התכנית כוללת מגרש שב"צ שהינו בבעלות עירייה ואין למגיש זיקה לשטח הנ"ל, כמו כן, לא הוגשה חתימת העירייה ולא ברור מה הסיבה התכנונית בגינה הוכנס המגרש הנ"ל בתחום התוכנית.					
3. התכנית מבקשת תוספת של 28 יח"ד ויצירת צפיפות של 24 יח"ד לדונם. לא הוגשה פרוגרמה לצרכי ציבור המציגה את המענה הציבורי הנדרש לתוספת היחידות הנ"ל.					
משרד הבינוי והשיכון יחד עם מנהל הנדסה, עובדים בימים אלו על תכנית אב להתחדשות עירונית ברובע ו'. הבחינה הפרוגרמטית של מענה לצרכי ציבור מצאה כי יש מענה רק לתוספת יח"ד עבור פרויקטים של פינוי בינוי לאורך צירי רחובות שלמה בן יוסף ודב גור (ציר האורך, צפון דרום, וציר הרוחב, מזרח מערב מרכזיים ברובע) ולפרויקטים של תמ"א 38 בלבד.					
מבחינת ראייה כוללת של התחדשות הרובע העדיפות בתוספת של יח"ד לרובע למטרת חידוש של מלאי המבנים הקיימים לרבות אזור מרכז הרובע ואזור הסמוך לציר של התחבורה הציבורית החדשה המתוכננת.					

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

לסיכום:

לא ניתן לקדם תכנית נקודתית זו ללא בחינת ההתאמה והשפעתה של התכנית המוצעת על תכנית כוללת להתחדשות הרובע. התכנית הנקודתית צריכה להיגזר מהתכנית הכוללת ולא להפך.
 היות והמלצתנו לדחות את התכנית הערות נוספת לגבי עריכתה אינן רלוונטיות בשלב זה ויוצגו במסמך נפרד לעניין עריכת מסמכי התכנית.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לא רלוונטי

התייחסות לתכנית המתאר הכוללת (המאושרת / המופקדת / בהכנה)

לא רלוונטי

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות

לא רלוונטי

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות

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

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

תמ"א 22 לא רלוונטי

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש

נידרש ע"פ תדריך ההקצאות

מוצע בתכנית

הערות

חינוך, תרבות וחברה

בריאות

דת

שטחים פתוחים

עתודות / אחר

לא נעשה, ואינו תואם את תכנית התחדשות הרובע המקודמת בימים אלו.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

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

להפקיד בתנאים הבאים:

לדחות מהסיבות הבאות:

מאחר ומגיש התכנית אינו רשאי להגיש תכנית בגבולות המוצעים.

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

אשדוד

חצת דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לענין טכנות

שם התכנית: תכנית לתוספת זכויות למגורים במגרש מסחרי		מגיש התכנית: נכדאל ישראל אסי		עורך התכנית: חיים ורדה אדריכלים																
דילמי הרשות והוועדה: מספר התכנית: 503-0207738																				
אם קודמה (יש לסמן אחד בלבד): ☐ "רגילה" (שעוד לא) ☒ עצמאית ☐ עצמאית כמותית ☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת																				
שם הרשות (גם חלק התכנית): אשדוד ☒ עירונית ☐ נפרדת ☐ יש ☐ אין																				
תוסף התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה: ☒ התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כן שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים המסמכות במקומות במפורט להלן: ☐ יש לפרט טעם אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית שינוי ייעוד מיוחדת מסחרית למגרש ביעוד משולב מגורים ומסחר. תוספת זכויות בבית עיקרית ושירות ל-28 יח"ד. ☐ התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כן שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים המסמכות במקומות במפורט להלן: <table border="1"> <thead> <tr> <th>הנושאים בהם התכנית עוסקת</th> <th>מס' הסעיף או דיווח חשש במכללת</th> <th>מהות הסעיף בחוק או הזמראות חללבנסיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>						הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או דיווח חשש במכללת	מהות הסעיף בחוק או הזמראות חללבנסיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית												
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או דיווח חשש במכללת	מהות הסעיף בחוק או הזמראות חללבנסיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית																		
תגביר החלטה: בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית. (מחשבו את גודל) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.																				
מהנדס הועדה: שם וטעם חששה: תאריך: 5/2/15 חתימה: מספר ת.ז.: 651208478																				
היועץ המשפטי לוועדה: שם וטעם חששה: תאריך: 12.7.15 חתימה: מספר ת.ז.: 5887111																				

החלטת הועדה:
לבקשת היום התכנית לא נדונה.

מס' דף: 30

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/15
תאריך: 05/08/2015
רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20140626	2448	2194	46	46	עמר אליס	כנרת 23 אשדוד	32
2	20150308	8437	2459	28	162	אם סי פרוייקטים תמ"א 38 בע"מ	שפירא אברהם 37 אשדוד	37
3	20150090	8021	2791	49	26	יתד הבונים יזום ובניה בע"מ	אגוז 17 אשדוד	40
4	20140573	2544	2191	26	20	גינבורסקי עודד	רוגוזין 61 אשדוד	45
5	20140678	8427	2448	19	75	עיריית אשדוד מח' מבני ציבור	העצמאות 63 אשדוד	48
6	20150221	6834	2066	248	3	עיריית אשדוד - מח' מבני ציבור	הרב קוק 4 אשדוד	51
7	20150101	18	2453	16		אלעזרה שחר	העבודה 50 אשדוד	54
8	20120636	6268	2029	18		סלע ש.ג. מסחר בע"מ	המדע אשדוד	56
9	20150099	6632	2026	2	345	חב' יקיר תעשיות	הפלדה 13 אשדוד	58
10	20150009	9537	2304	1	5	אבו יחיאל חב' לבנין בע"מ	טרם נקבע אשדוד	60
11	20130936	4148	2396	8	238	טל ארנון	המלך שלמה 23 אשדוד	64
12	20150147	4176	472	44	424	הוס הלל	יוסי בר חלפתא 17 אשדוד	66
13	20120635	3965	2464	28	28	וייס נפתלי	האדמו"ר מבעלו 22 אשדוד	68
14	20150174	8709	2002	214	224	עמיר עידן	תרשיש 19 אשדוד	70
15	20130937	6827	2464	21	21	יאקאב משה בשם הדיירים	חטיבת הנגב 17 אשדוד	73

סעיף 1:

מספר בקשה: 20140626 תיק בניין: 2448

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015

מבקש:

הגשה 30/10/2014

✦ עמר אליס

✦ כרמלי עמירם

✦ מור משה

✦ שטינברג ברונו

בעל הנכס:

✦ כרמלי עמירם

כנרת 23/3 אשדוד

✦ מור משה

כנרת 23/4 אשדוד

✦ עמר אליס

כנרת 23/1 אשדוד

✦ שטינברג ברונו

כנרת 23/2 אשדוד

עורך:

✦ זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: כנרת 23 אשדוד

שכונה: רובע י"א

שטח מגרש: 786.88 מ"ר שטח בניה מותר: 590.16 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2194 חלקה: 46 מגרש: 46 יעוד: מגורים ב2

תכנית: 39/111/03/3, תמא/38/3, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה בן 2 קומות מעל קומות עמודים, 4 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומות עמודים קיימות ו6 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 5 קומות מעל קומת הקרקע, 12 יח"ד. ע"פ תכנית מתקנת מיום 6/7/15.

ביום 12/02/15 פורסמה ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 2 קומות מעל קומות עמודים, 4 יח"ד: חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומות עמודים קיימות, תוספת 6 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 5 קומות מעל קומת הקרקע, 12 יח"ד. קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ-2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ-3 מ'. הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין צדדיים עד לגבול מגרש.

התקבלה התנגדות.

מתנגדים

✦ ישראל כהן כנרת 27 דירה 4 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש לחזק מבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים, 4 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3: חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-6 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 5 קומות מעל קומת הקרקע, 12 יח"ד.

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

התקבלו בתאריך 07.10.14 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

ביום 12/02/2015 פורסמה ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים, 4 יח"ד: חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 6 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 5 קומות מעל קומת הקרקע, 12 יח"ד. קווי הבניין החזיתי והצידיים לא יוקטנו מ-2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ-3 מ'. הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין צדדיים עד לגבול מגרש.

- התקבלה התנגדות

בתאריך 13.05.15 התקבלה חו"ד מח' תשתיות על פתרון החניה לצורך דיון בוועדה: "פתרון חניה המוצע (עם תיקונים והערות ע"ג התכנית) מקובל עלי, אך יש לציין:

1. טרם תוכנן ואושר פתרון לפינוי אשפה
2. לא סומן מיקום של צוברי גז.
3. פתרון גישה לרכב כיבוי אש "

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 06.07.15:

שטחים:

בקומת עמודים מבוקש 182.20 מ"ר ל-2 יח"ד < 182.85 מ"ר המהווה מחצית מתכנית קומת הקרקע. כמו כן, מבוקש מחסנים.

שטח מוצע לתוספת לקומה 50 מ"ר = 50 מ"ר המותרים (2 יח"ד * 25 מ"ר)

שטח מוצע לקומה 3 ו-4 נוספות חדשות 331.41 מ"ר < 329.04 מ"ר המותרים המהווים שטח קומה טיפוסית מורחבת. פער של 2.37 מ"ר הנובע מעיבוי קירות בקומה טיפוסית מורחבת וחישוב שטחן.

שטח מוצע בקומה חמישית חלקית 170.82 מ"ר > 165.70 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה. חריגה 5.12 מ"ר, יש להתאים למותר

שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6670. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.

- בוצעה הקלה להבלטת ממ"דים עד גבול מגרש 0. יש להציג תכנית המציגה את האפשרות לביצוע תכנית תמ"א 38 בבניינים הסמוכים, לרבות מיקום ממ"דים ופתרון חניה.
- יש ליצור התאמה בין קונטור קומות חדשות לקונטור קומה טיפוסית מורחבת. כמו כן, יש להתאים את קונטור הגג לקונטור המבנה.
- יש לציין שטח דירות חדשות אשר שטחן אינו פחות מ-75 מ"ר.
- יש לשלב חלון בוויטרינה אשר בדירות גן לצורך אוורור תקין במטבחים.
- במטבחים בקומה חמישית חלקית.
- מבוקש אוורור מאולץ לחדרים רטובים. יש להציג במקווקו לאן האוורור פונה, ולמנות יועץ מיזוג אוויר.
- יש לציין את שטח הלובי ושטח מחסנים בהתאם למסמך מדיניות. כמו כן, יש להציג גיבון נוסף לרווחת הדיירים בצמוד ללובי.
- יש לתקן חישוב שטחים מוצע- מבוקש מרפסת שרות אשר מחושבת כמרפסת גג למרות שהיא מקורה וסגורה בן 4 קירות.
- מבוקש מסתור כביסה אשר אינו נכלל במניין השטחים: יש לציין חומרי בניה, יש להשלים מפלסים 50 ס"מ פחות ממפלס הרצפה, יש להעביר חתך ולהשלים פרט המציג רצפה דקה ובשיפוע (10-7 ס"מ)
- יש לתקן גובה מעקה גג ל-1.10 מ' ולהשלים מפלסים חסרים.
- לא ניתן לאשר קורות מרחפות. יש לתקן.
- יש להתאים את החתכים וחזיתות לתכניות המבנה, ולהעביר חתכים נוספים.
- הערות גרפיות: יש להשלים מפלסים לחומות המבוקשות – עד 1.80 מ'. יש לציין גובה חללים בקומת הקרקע התואמים ליעוד מגורים. יש לתקן גרפיקה ולהציג את התעגלות הרצפה כמקובל.

הערות מהנדס:

לאחר קריאת ההתנגדות, ולאחר סיור בשטח, הנני סבור שאופי הרחוב יפגע כתוצאה מבניית מירב זכויות הבנייה ע"פ תמ"א (קפיצה משלוש קומות לשש קומות), וכן יהיו השלכות על תשתיות קיימות. אי לכך, הנני סבור שתוספת בנייה של קומה שלמה וקומה חלקית תיצור את האיזון האופטימאלי בין הצורך בחיזוק ובין שמירת ציוון המקום.

המלצות מהנדס הוועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב וד"ר לחמני.
- הרב ליברמן שאל האם יש מגבלות בתמ"א 38 על בניין בן 2 קומות ונענה שלא אבל ייבדק שוב.
- עו"ד עמיר הסביר שיש את אותן זכויות.
- מר דנינו הופיע.
- המתנגד הסביר שהוא רכש את הנכס לפני הרבה שנים, והוא חיפש איכות חיים, פחות שכנים, בניין בלי מעלית, עם חצר, מקום טוב לגדל ילדים ומשפחה.
- היום אי אפשר לעבור ברחוב מאחר ומי שמגיע לבית ספר, מקווה, טיפת חלב מחנה ברחוב שלהם. התוספת שהם מבקשים תגדיל את השכונה ב 150% תושבים, זה לא ראלי, ומעמיס על התשתיות של הרחוב. חלק גדול מהדירות מושכרות ובעלי הנכס לא גרים שם בכלל.
- עו"ד כנפו הסביר שהצוות המקצועי היה בשטח כדי לסייע לוועדה לקבל החלטה, וזאת לאחר שקראו את ההתנגדות.
- הוועדה לא קבעה את התמ"א, אך אנו תמיד מנסים להחליט לפי מה שהתמ"א קבעה.
- לא בטוח שהתמ"א התכוונה למבנים מסוג אלו כשהיא קבעה את הזכויות הניתנות לקבל עבור חיזוק המבנה, אך עדיין הזכויות הללו קיימות וחלות על בניין זה.
- הבקשה של המתנגד היא למנוע מהמבקשים לנצל את הזכויות המותרות להם ע"פ תמ"א, אם נעשה כך והם יפנו לוועדת ערר יאושר להם.
- אנחנו, כוועדה, יכולים לשקול שיקולים תכנוניים אחרים, ולכן הצוות המקצועי יצא לשטח לבדוק. במקרה זה, הצוות המקצועי, חשב שאולי לא מתאים לבניין זה, בגלל האופי של הסביבה, לנצל את מלוא הזכויות המותרות ע"פ תמ"א 38, מה שיגרור לשינוי כל כך קיצוני ברחוב ובשכונה.
- המבקשים הסבירו שאין צורך להרע איתם, כאשר מה שעומד על הפרק זה חיזוק המבנה, והתמ"א באה לתת מענה לחיזוק ע"י מימון הבנייה.
- לגבי נפת התחבורה, זה נכון שהיו בעיות תחבורה ברחוב, אך לפני שנתיים פנו למוקד ובעקבות פנייתם צד אחד של הרחוב סומן אדום לבן, ונפתרה בעיית התחבורה.
- המתנגד גר בקצה הדרומי של הרחוב, ובמרחק של שני בניינים מהם, ולכן הבנייה שלהם אינה אמורה להפריע לו.
- עו"ד כנפו הסביר שאם בבניין של 4 קומות הוספה של 2.5 קומות נותן פתרון כלכלי ליום, אז כך שלבניין בן 2 קומות כבר מדובר בביזנס.
- בבניין בן 4 יח"ד אתם מבקשים לצקת לתוכו עוד 8 יח"ד ולהכפיל את גובהו, מה שישנה בצורה קיצונית את הרחוב, ובמיוחד לאחר שכולם ירצו לבנות כמוהם.
- עו"ד כנפו שאל את המבקשים האם יהיו מוכנים להסתפק בקומה אחת נוספת בלבד.
- המבקשים טענו שהם צריכים להתייעץ עם כל הדיירים.
- עו"ד כנפו הסביר שהוועדה אינה רוצה למנוע מהדיירים לחזק את המבנה נגד רעידות אדמה, ולהוסיף ממ"דים, אך היא תצטרך לקבל החלטה שתאזן בין הדרישות הללו ובין השכונה כולה.
- לוועדה יש שיקול דעת האם הזכויות המוקנות ע"פ התמ"א אינן מפירות את האיזון של השכונה המלאה.
- ד"ר לחמני שאל האם יש פתרונות חנייה ונענה שיש פתרונות חנייה בתחום המגרש.
- בדיון פנימי טען מר דנינו שהייתה את אותה בעיה ברחוב הדולפין והוצע שתוכן תכנית כוללת.
- עו"ד כנפו הסביר שמהנדס העיר והצוות המקצועי התרשם שאישור הבקשה במלוא הזכויות המותרות ע"פ תמ"א תהווה פגיעה באופי השכונה, ותעמיס על תשתיות קיימות, ולכן הוא ממליץ לקבל את המלצת המהנדס, שמהווה איזון בין רצון המבקשים ואופי השכונה, ולאשר קומה נוספת אחת וקומה חלקית בנסיגה מהרחוב,

ומילוי קומת העמודים בהתאם למסמך המדיניות, וזאת במקום 2 קומות מלאות וקומה חלקית, ומילוי קומת העמודים.

- אדרי' נער הסביר שע"פ ניצול מלוא הזכויות ע"פ תמ"א ניתן לאשר 2 קומות מלאות, וקומה חלקית ומילוי קומת העמודים, המקום זה, הוא מציע, לאשר קומה מלאה אחת, קומה חלקית בנסיגה מהרחבות, ומילוי קומת העמודים, בהתאמה למסמך המדיניות.
- אם יינתנו כל מלוא הזכויות של התמ"א, הרחוב יוכל בגובהו וישתנה בצורה דרסטית.
- זה רחוב בעל אופי ייחודי, הכולל בניה נמוכה של עד 2 קומות על עמודים, הנושק לשכונה של מבנים צמודי קרקע.
- ד"ר לחמני שעושים פה אינטרפלציה לתמ"א בין מבנה בין 6 קומות למבנה בין 2 קומות, ויש לבדוק מה הייתה כוונת המחוקק, האם כל בניין בן 2 קומות יכול לקבל את כל הזכויות.
- עו"ד עמיר הסביר שכוונת המחוקק הייתה לתמרץ את היוזם.
- ד"ר לחמני טען שזה רחוב צר מאוד ואולי צריך לאשר אפילו פחות.
- עו"ד כנפו שאל את שמאי הוועדה האם זה יוצא עדיין לכללי למבקשים אם על כל דירה הם יקבלו דירה.
- מר ישראלי ענה שיש לעשות בדיקה שמאית.
- אדרי' נער הציע לאשר כפי שמליף בכפוף לבדיקה כלכלית.
- אדרי' גרינברג הסביר שלפני שהיה תיקון 3 לתמ"א הוועדה קידמה תכנית שתגדיר בדיוק כמה מותר לבנות, לאחר שהתיקון התאשר נראה שאין צורך להמשיך בתכנית והיא נגנזה.
- הדירוג שעל פיו נעשתה החשיבה בתכנית הייתה בהתאמה לתקנות סטייה ניכרת, משמע, בבנין עד 4 קומות מוספים קומה אחת, ובנין מעל 4 קומות יש מדרג נוסף.
- עו"ד כנפו טען שמאחר והבניין הזה הינו ראשון בשכונה, ואופי הסביבה אינו מתאים לניצול מלוא הזכויות, ניתן לאשר קומה אחת נוספת בלבד וסה"כ 4 דירות.
- הרב ליברמן שאל מדוע להגביל ב 4 יח"ד וקומה אחת.
- מר כצנלסון הופיע.
- הרב ליברמן הסביר שכשמסתכלים על תמ"א 38 ישר חושבים על הכיס של היוזם, אבל המדינה החליטה לתת שיקול דעת למהנדס לא מבחינת שיקולים כלכליים אלא שיקולים תכנוניים, ואם מהנדס העיר חושב שקומה וחצי זה מה שיתאים מבחינה תכנונית לשכונה אז יש לקבל את המלצתו.
- מר גרשוב טען שיש להשליך את ההחלטה גורפת על כל הרחוב.
- נערכה הצבעה לקומה נוספת ומילוי קומת העמודים, בהתאם למסמך המדיניות, ולא יותר מ 4 יח"ד:
- עו"ד כנפו, מר גרשוב, מר דנינו וד"ר לחמני הצביעו בעד.
- הרב ליברמן הצביע נגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מקבלים את ההתנגדות חלקית, ומתוך רצון לשמור על אופי הסביבה וצביונו, מאשרים קומה נוספת אחת בלבד, ומילוי קומת העמודים בהתאם למסמך המדיניות, וסה"כ 4 יח"ד בלבד. אנו סבורים שהתוצאה תהווה איזון בין צרכי הבניין לחיזוק ובין שמירת אופי הרחוב ותפקודו.

החלטה זו תהיה גורפת לכל הרחוב בעתיד.

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.

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

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

- תאום עיצוב.

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

- אישור פקוד העורף.

- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח).
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מסירת הודעה לחברת הגז.
- אישור מורשה נגישות.
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתיאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים ססמים.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20150308 תיק בניין: 8437

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015

מבקש:

הגשה 13/05/2015

אם סי פרויקטים תמ"א 38 בע"מ

בעל הנכס:

עו"ד שי פורמן עפ"י יפוי כח בעלי הזכות בנכס
העצמאות 93 דירה 307 אשדוד

עורך:

רוזנפלד חוגו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שפירא אברהם 37 אשדוד

שכונה: רובע ו

גוש וחלקה: גוש: 2459 חלקה: 28 מגרש: 162 יעוד: אזור מגורים ד
תכנית: מק/118, תנאים מרחבים/1, מק/117, תמא/3/38, תמא/10/ד/10,
מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 8 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו- 20 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 60 יח"ד.

ביום 25/06/15 פורסמו ההקלות:

פרסום הודעה מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד:
חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 8 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 20 יח"ד ב-2.5 קומות
נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 60 יח"ד.

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

הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי במסגרת 40% המותרים
ולא יותר מ-2.00 מ' - מ-6.00 מ' ל-4.00 מ', מ-5.00 מ' ל-3.00 מ'.

הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין צדדיים במסגרת 10% המותרים - מ-4.00 מ' ל-3.40 מ'
התקבלו התנגדויות

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
366.03			1073.65		2684.64			10.00	
			1073.65		2684.64				
0.00% : %צנייה			1073.65		2684.64		סה"כ:		

מתנגדים

אביחי ברגיג שפירא אברהם 37 דירה 21 אשדוד

אביטבול יצחק שפירא אברהם 37 דירה 2 אשדוד

משפחת טסלר שפירא אברהם 37 דירה 5 אשדוד

מתנגדים

ריבה בגדדי שפירא אברהם 37 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 8 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו- 20 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.

סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 60 יח"ד.

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 19.05.15: המבוקש טרם בנוי.

ביום 25/06/15 פורסמו ההקלות:

פרסום הודעה מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד:
חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 8 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 20 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 60 יח"ד.
קווי הבניין הקדמי והצדיים לא יוקטנו מ- 2 מ', וקו בניין אחורי לא יקטן מ- 3 מ'.
הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ- 2.00 מ' מ- 0-4.00 מ', מ- 5.00 מ' ל- 3.00 מ'.
הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין צידיים במסגרת 10% המותרים – מ- 4.00 מ' ל- 3.40 מ'.

התקבלו התנגדויות

■ מצ"ב נוסח לביצוע פרסום הקלה על פי מהות המבוקש בבקשה להיתר נושא ההקלה המבוקשת. עמדת הוועדה המקומית הינה כי מהות ההקלה המבוקשת מנוגד למדיניות הוועדה המקומית ו/או לדיני התכנון והבניה ו/או לתוכניות החלות המקום.
הנוסח הועבר בזאת לבקשת המבקש ועל אף האמור, ובהתאם לכך הינו באחריות המבקש בלבד, ואין בכך כדי לגרוע מעמדת הוועדה המקומית כאמור.

התקבלו בתאריך 29.03.15 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

בתאריך 5.7.15 התקבלה חו"ד מקדימה של מח' תשתיות על פתרון החניה:

- " כל החניות מתוכננות במגרש הן ברמת שרות 2 ו-3 בלבד. יש לשפר רמת שרות ע"י הגדלת כמות מכפילי חניה מתוכננים (או פתרון אחר).
- יש להרחיב מדרכה מול כניסה לבית הדרומי
- ליצור מדרכת מילוט לפחות לאורך מעבר לרכב בין שני מגרשים.
- לתכנן צובר גז במקום כזה שגישה אליו תהיה בתוך המגרש ולא חניית מיכלית גז בזמן מילוי בשדר' הרב לוי (ולא בתוך חצרות פרטיים).
- תכנון פחל חדש בתוך מגרש השכנים מותנה בהסכמתם.
- ישנה בעיית פרטיות בדירת הקרקע. "

שטחים:

שטח שרות מוצע בקומת מרתף 23.37 מ"ר עבור מאגר מים וחדר משאבות.
שטח מוצע בקומת עמודים 678.82 מ"ר עבור 8 יח"ד < 432.94 מ"ר המהווים מחצית מתכסית קומת קרקע. חריגה 245.88 מ"ר. **ביטול 3 יח"ד יבטל את החריגה.**
שטח מוצע לתוספת לקומה 146.71 מ"ר > 200 מ"ר המותרים (8 יח"ד * 25 מ"ר)
שטח עיקרי מוצע לקומה 5 ו-6 נוספות חדשות 818.31 מ"ר – בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת
שטח מוצע בקומה שביעית חלקית 419.64 מ"ר < 409.15 מ"ר המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה. חריגה 10.149 מ"ר, **יש להתאים למותר**
שטח המרפסות בהתאם למותר עפ"י תקנה 6670. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי-סגירת מרפסות.

- **מבוקש בקומת הקרקע 8 יח"ד, דבר אשר מקטין משמעותית את השטח לרווחת הדיירים.**
על המבקש לעבור ליווי תכנוני ולהתאים את התכנון המוצע למסמך מדיניות כך ששטח הדירות לא יחרוג ממחצית מתכסית קומת הקרקע, ויתרת השטח ינוצל לרווחת הדיירים – לובי בהתאם לגדלים שנקבעו, גינות לרווחת הדיירים בצמוד ללובי, מחסנים וכו'.
- יש לציין את שטח הדירות החדשות כך ששטחן לא יפחת מ- 75 מ"ר ברוטו.
- גודל חצר חיצונית פתוחה אינו תואם לתקנות חוק תכנון ובניה. **יש לתקן.**
- יש לתקן קווי בניין קדמי לכיוון רח' הרב לוי 6 מ', ולאורך רח' אברהם שפירא 5 מ'. כמו כן, יש להציג קו חריגה מותרת לפי תמ"א.
- מבוקש הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין קדמיים במסגרת חוק המרפסות. יש להתאים למותר- עד 40% ולא יותר מ- 2.00 מ', ולהשלים מידות.
- המרפסות המבוקשות במסגרת חוק המרפסות בולטות מעבר לקווי בניין צידיים וחורגות מהמותר- 10% בהליך של הקלה. **יש לתקן**
- אין התאמה בין קונטור קומות חדשות לקונטור קומה טיפוסית מורחבת. **יש לתקן.**

- יש להשלים פתרון אוורור לחדרים רטובים בכל הקומות, ולמנות יועץ מיזוג אוויר.
- הערות גרפיות: יש לסמן מרפסת שירות כולל גרפיקה וטקסט לצורך אוורור תקין למטבחים.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לבקשת היזם ובהסכמת המתנגדים הבקשה נדחית לדיון הבא.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20150090	תיק בניין: 8021
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015		

מבקש:

* יחד הבונים יזום ובניה בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אגוז 17 אשדוד

שטח מגרש: 3866.00 מ"ר

שכונה: מרינה

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים

מהות הבקשה

1. הגדלת שטח קומת מרתף של דירת גו דו-קומתי מס. 4 ע"י ניוד שטחים עיקריים לא מנוצלים של מעל קומת כניסה למתחת קומת כניסה, שינויים פנימיים בקומת קרקע של הדירה והריסת פרגולת עץ מחוץ לקו בניין. הגדלת שטח עיקרי של דירות 3 ו-4 שבקומת קרקע.
2. חלוקת דירת דופלקס מס. 2 ל 2 יח"ד ויצירת ממ"ד חדש בהתאם. סה"כ בבניין יהיה 37 יח"ד.
3. התאמת הפרש שטחי ממד"ים בסך 4 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י תקנות העברת שטחי בניה מעיקרי לשירות של 144 מ"ר (36 * 4 מ"ר).

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

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			171.73		5.99		מגורים		
			171.73		5.99				
סה"כ: 0.00%			171.73		5.99				

מתנגדים

- * אמסלם יצחק אגוז 15 דירה 22 אשדוד
- * בואזיז ליליאן ע"י לזוסקי פבי אגוז 15 דירה 34 אשדוד
- * ביטון אסף אגוז 15 דירה 8 אשדוד
- * בניש מישל אגוז 15 דירה 29 אשדוד
- * בנישו מואיז אגוז 15 דירה 19 אשדוד
- * ברק שבתאי ורבקה אגוז 15 דירה 4 אשדוד
- * גרסרו ליפה ורותי אגוז 15 דירה 23 אשדוד
- * גרסרו ליפה ורותי אגוז 15 דירה 30 אשדוד
- * ועד הבית ודיירי הבניין אגוז 15 אשדוד

- ◊ ישראל מואיז אגוז 15 דירה 14 אשדוד
- ◊ כהן זאק ואיבון אגוז 15 דירה 21 אשדוד
- ◊ ממון ארמנד ומשלן אגוז 15 דירה 20 אשדוד
- ◊ מסילתי מרק ע"י עייש קורין אגוז 15 דירה 33 אשדוד
- ◊ מקיגילוב מיקי וחנה אגוז 15 דירה 31 אשדוד
- ◊ סמולנסקי מריה אגוז 15 דירה 5 אשדוד
- ◊ שקד אריאל ע"י עמוס בדסו אגוז 15 דירה 9 אשדוד

הערות בדיוק:

לפי דוח פיקוח מתאריך 06.05.2015 :
 קומה 4.50 - בחזית דרומית לפי הבקשה הוצגו מחסנים שבעבר היו דירה מגורים
 קומה 4.50 - בחזית מערבית קיימים מחסנים שלא היו בהיתר
 קומה 4.50 - דירה 4 תואם לתוכנית
 קומה 4.50 - דירה 37 תואמת לתוכנית
 קומה 4.50 - מחסנים עם דלת מלובי כניסה ראשית תואם לתוכנית
 קומה 0.00 - בחזית דרומית הגדלת דירות בנויות בפועל
 קומה 0.00 - בחזית מערבית הגדלת דירה 4 תואם לתוכנית
 קומה 0.00 - בדירות 37 ודירה 1 קיימות כניסה אחד שמובילה ל2 דלתות
 קיימים ת.פיקוח לחריגות בניה האלו.

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

שטחים מותרים לבנייה לפי תב"ע:

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

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

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

שטחים קיימים לפי היתר 20070506:

לפי היתרים הקודמים בבניין קיימים 36 יח"ד במקום 37 המותרים (קיים היתר לאיחוד 2 דירות)
 שטח עיקרי קיים מעל מפלס כניסה : 4374.96 מ"ר
 שטח עיקרי מתחת למפלס כניסה : 278.35 מ"ר
 שטח שירות מעל מפלס כניסה : 1376.49 מ"ר
 שטח שירות מתחת למפלס כניסה : 670.72 מ"ר
 סה"כ שטח בנוי מעל קרקע : 5751.45 מ"ר
 סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע : 949.07 מ"ר
 סה"כ שטח בנייה : 6700.52 מ"ר

שינויים מבוקשים:

קומת מרתף:

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

קומת קרקע:

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

סה"כ שטח קיים + מוצע: (מעודכן לפי כל התוספות)

סה"כ שטח עיקרי מעל מפלס כניסה: 4328.76 מ"ר > 4409 מ"ר המותרים לאחר ניוז של 191 מ"ר לקומת מרתף בהיתר הקודם
 שטח שירות מעל קומת קרקע: 1526.15 מ"ר > 1544 מ"ר מותרים
 סה"כ שטח בנייה מעל קומת קרקע קיים + מוצע: 5854.91 מ"ר > 5953 מ"ר מותרים לאחר ניוז.

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

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

מבוקשת הקלה לניוד שטחים.

נוסח הקלה:

הקלה לניוד שטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות עליונות לשטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת מרתף בשיעור של כ- 60 מ"ר במסגרת סה"כ שטחים המותרים לבנייה במגרש עליו קיים בניין מגורים.
 בתאריך 14.06.205 נעשה פרסום הקלה כחוק.
 לא התקבלו התנגדויות

עדכונים נוספים:

- חסרה חתימת בעלים – מ.מ.י.
- יש לעשות חישוב שטח עיקרי של כל חלק דרום מערבי של בניין ולהוציא משטח הזה 85.17 מ"ר לפי היתר 20070506 (ראה עדכון בתכנית)
- לעדכן טבלת שטחים מותרים לפי תבע
- לעכן טבלת שטחים מוצעים
- לתת פתרון אוורור של תוספת שטח בקומת מרתף
- בקומת קרקע יש להראות הגדלת סלון של דירה מס. 3 ושירותים במקום מחסן צמוד לכניסה לדירה. מזווה צמוד למטבח מבוטל. לחשב כל התוספות האלה כשטח עיקרי.
- יש להעביר מטבח בדירה מס. 4 – לתת למטבח פתרון אוורור טבעי

- לבטל גדר באמצע חצר פרטית או להסביר משמעותו.
- לעדכן תכניות לפי היתרים קודמים
- תכנית קומה א': גובה מעקה של תוספת בצד מזרח לא תקין. יש לכתוב סוג של גג (לפי חתך-בטון). יש להראות ניקוזים של הגג.
- גג של תוספת מדרום לפי תכנית – חומר קל, לפי חתך ב-ב – בטון – יש לעדכן + ניקוזים
- בחתכים וחזיתות יש לעדכן גובה מעקות של תוספות.
- לבטל דלת בכניסה לדירות 2, 37.
- ראה עדכונים על גבי התכנית.
- בודקת רישוי : נוטקין ליליה

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצנלסון.
- עו"ד כנפו ביקש מהאדריכל הסבר לבקשה.
- אדרי' שיינקמן הסביר את מהות הבקשה.
- המתנגדת הסבירה שהיא נציגת הדיירים והם אינם מתנגדים לבנייה אך הקבלן לא עמד בתנאים שהובטח להם בחוזה.
- כל הבניינים ברחוב בנויים כמעט אותו הדבר, ולכולם יש בקומת הקרקע שטח לדיירים כגון חדר כושר, חדר ישיבות וכו'.
- למרות שהובטח להם אותו הדבר לא נבנה.
- עו"ד כנפו הסביר למתנגדת שהבקשה היא לתוספות בנייה ברחוב האגוז 17 ושאל האם היא מתנגדת לבניין 17.
- המתנגדת הסבירה שהיא מבניין 15 ואינה מתנגדת לתוספות בבניין 17.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר וההתנגדות הינה לבניין אחר ולבניין זה אין התנגדות, מאשרים את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיוק וגיליון דרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

- ♦ פסלר שמואל רוגוזין 61 דירה 24 אשדוד
- ♦ פרץ ניסים רוגוזין 61 דירה 13 אשדוד
- ♦ שמעון מור רוגוזין 61 דירה 18 אשדוד

הערות בדיוק:

מבוקשת תוספת מרפסת עפ"י היתר מס' 20090002 וסגירת מרפסת מערבית.

ע"פ דיווח הפיקוח מתאריך 7/10/14: מרפסת קיימת וסגירת מרפסת קיימת. קיים דו"ח עבירה.

קיימת יציקת רצפה למרפסת בחזית צפונית בשטח של כ- 14 מ"ר. פתיחת דלת (במקום חלון סלון קיים) בקיר חזית צפונית למרפסת ללא היתר. פירוק קורה קונס' בין הסלון למרפסת ללא היתר. סגירת פתח מרפסת שירות בחזית מערבית עם חלונות זכוכית ומסגרת אלומיניום ללא היתר.

תב"ע קובעת מגרש 17/104/03/3, שטח מגרש 1487 מ"ר, אזור מגורים ב' משנה 5 + חניה פרטית. שטח עיקרי קיים בהיתר 20090002 : 3279.38 מ"ר הכולל בתוכו שטח מרפסות מקורות ל-28 יח"ד (חלק חושב במסגרת 12 מ"ר וההפרש הועבר לשטח עיקרי). כעת מבוקש תוספת מרפסת בקומה א' אשר הוצגה בהיתר האחרון כמבוקשת בנוסף לכך מבוקש סגירת מרפסת נוספת באותה יח"ד מחדר ההורים - לא ניתן לסגור מרפסות המהווה פגיעה עיצובית בבניין. המבוקש לא נבנה בהיתר הקודם מס' 20090002. מרפסת מבוקשת בשטח : 13.52 מ"ר.

לסיכום:

1. ניתן לאשר את הבקשה לבניית מרפסת עבור יח"ד מוצעת בקומת קרקע בהתאם לשאר המרפסות שניתנו בהיתר 20090002.
2. לא ניתן לאשר סגירת מרפסת יחידה באגף שלם למרפסות קיימות מאחר והדבר פוגע עיצובית בבניין והינה בניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה לעניין אזור המטבח וחדר הכביסה.

התקבלו התנגדויות – יש להזמין לדיון. בודקת הבקשה: בת-אל בניטה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201509 מ: 16/06/15 הוחלט:
הוועדה תפנה למהנדס ברקוביץ ותשמע את טענותיו, באם הוא חוזר בו, ניתן יהיה לדחות את ההתנגדות מאחר והיא מבוססת על חוות דעתו בלבד, ולאשר חלקית את הבקשה בכפוף להערות הבדיקה.
באם הוא אינו משנה את דעתו, אז הוועדה תפנה לחוות דעת שלישית ותטיל את ההוצאות על המבקשים והמתנגדים, ולפי חוות דעתו תתקבל החלטה.

בתאריך 5/7/15 התקבל חוות דעת ממהנדס פינטו. ע"פ חוות דעתו ניתן לאשר את המרפסת ואת יציבותה.

המלצות מהנדס הועדה:

1. בהמשך להחלטת ועדת משנה מס' 201509, לאחר קבלת אישור ממהנדס, מאשרים את הבקשה חלקית: לאשר בניית מרפסת בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר סגירת מרפסת קיימת בניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה לעניין אזור, ומהווה פגיעה עיצובית בחזית הבניין.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצנלסון.
- אדרי' נער הסביר שבזמנו הוחלט שהעלות של המהנדס יחולק בין המבקש למתנגדים.

- נערכה הצבעה :
עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר דנינו ומר גרשוב הצביעו בעד.
ד"ר לחמני ומר כצלסון נמנעו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ת

- בהמשך להחלטת וועדת משנה מס' 201509, לאחר קבלת אישור ממהנדס, מאשרים את הבקשה חלקית:
1. לאשר בניית מרפסת בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 2. לא לאשר סגירת מרפסת קיימת בניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה לעניין אוורור, ומהווה פגיעה עיצובית בחזית הבניין.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20140678	תיק בניין: 8427	סעיף: 5
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015		

מבקש:

* עיריית אשדוד מח' מבני ציבור

הגשה 24/11/2014

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד מח' מבני ציבור

עורך:

* גיא כנען - V5 אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העצמאות 63 אשדוד

שכונה: הקריה מגורים

גוש וחלקה: גוש: 2448 חלקה: 19 מגרש: 75 א יעוד: זרף קיימת/מאושרת

תכנית: מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, 3/65/34,

3/מק/2121, תמא/35, 2099/מק/3, 14/113/03/3, 2095/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניי ציבור בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית אולם ספורט בן קומה אחת.

ביום 22/6/15 פורסמה הקלה מתכנית בינוי מחייבת לצורך בניית אולם ספורט במקום המיועד למגרש ספורט.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

רקע:

גוש 2448

חלקה 19

מגרש 75-א

תב"ע קובעת במגרש 14/113/03/3

יעוד: שטח לבנייני ציבור

שטח: 11012 מ"ר

שטחים מותרים ע"פ ת.ב.ע. 78/101/02/3:

שטח בניה עיקרי בקומה מעל הקרקע: $4404.80 = 40\%$ מ"רשטח בניה עיקרי בקומה מתחת לקרקע: $4404.80 = 40\%$ מ"רשטח שרות בקומה מעל הקרקע: $1101.2 = 10\%$ שטח שרות בקומה מתחת לקרקע: $4404.80 = 40\%$ מ"ר

סה"כ קומות: 4 + מרתף

תכסית מרבית: $5506.0 = 50\%$ מ"ר

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 3.12.14:

המבוקש טרם בנוי.

מבוקש: הקמת אולם ספורט חד-קומתי

המבנה ממוקם בשטח של מגרש ספורט (מגרש ספורט ע"פ תכנית בינוי)

שטחים מבוקשים:

שטח עיקרי: ק.קרקע - 919.86 מ"ר

שטחים קיימים במגרש: קיים במגרש בית הספר וגני ילדים
יש להוסיף בטבלת שטחים שטח מאושר ע"פ היתר למבנים קיימים

סה"כ שטח קיים + מוצע:
ע"פ מדידה > 4404.80 מ"ר המותר.

קווי בנין:
אין חריגה בקווי בנין.

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן חישוב השטחים + לתקן טבלת שטחים לפי זה ולהוסיף שטחים קיימים
- יש לפרט שטחים מותרים ע"פ שטח המגרש
- חסרה מפה טופוגרפית מפורטת עדכנית כולל חתימת המודד
- יש להראות גבולות מגרש בתכנית מדידה
- יש לערוך תכנית העמדה כפי שנדרש בקנ"מ. 1:250
- קיימים עצים בשטח המבוקש, יש לקבל אישור פקיד יערות.
- יש לערוך תכנית פיתוח כפי שנדרש כולל קוי גובה, ניקוזים... חסר סימון חתכים
- חסרה תכנית בגובה 5.5-6 מ' העוברת דרך חלונות עליונים
- יש לסמן גבולות מגרש וקווי בנין כולל מידות בכל התכניות
- יש להצפין את כל התכניות
- יש לתקן תכנית גג
- יש לערוך הגשה לפי סדר: תכניות, חתכים, חזיתות
- חסרה צביעה, מידות, מפלסים בחתכים
- יש לתקן חזיתות
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.

בתאריך 22.06.15 בוצע פרסום כחוק וע"פ חוות דעת משפטי.
הקלה מתכנית בינוי מחייבת לצורך בניית אולם ספורט במקום המיועד למגרש ספורט.
לא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות והשלמת הערות הבדיקה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצנלסון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

- אישור אגף חשמל ומאור.
- אישור יועץ תקשורת לעניין תשתית מחשוב.
- אישור פקוד העורף.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור תאגיד מים וביו (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתיאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה
- ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- בבית שימוש ציבורי תתוקן יחידת החלטה גם במדור הגברים וגם במדור הנשים לשימוש הציבור,
- בהתאם
- לתקן ישראלי ת"י 5115 חלק 3 - יחידות החתלה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 6:	מספר בקשה: 20150221	תיק בניין: 6834
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015		

מבקש:

* עיריית אשדוד - מח' מבני ציבור

הגשה 12/04/2015

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

עורך:

* ברגמן אלכס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב קוק 4 אשדוד

שטח מגרש: 8500.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 248 מגרש: 3 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 101/02/3, 105/03/3, א/433/ד, ה/433/ד

שימוש עיקרי: תאור בקשה

בנייני ציבור תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת ממ"מ ושירותי נכים בשטח בית ספר "אחדות" (עבור האגודה לקשיש).

ביום 15/5/15 פורסמה הקלה להבליטת ממ"מ מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 2.3 מ' ע"פ תקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) סעיף 4 (ג) כתוספת לבית ספר קיים. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יחיד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תח חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			21.36		16.21		בנייני ציבור		
			21.36		16.21		סה"כ:		
	0.00% : %בניה		21.36		16.21				

הערות בדיקה:

רקע:

גוש 2066

חלקה 248

תב"ע קובעת במגרש 105/03/3

יעוד: שטח לבנייני ציבור

שטח: 43898 מ"ר

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 15.04.15 :

המבוקש טרם בנוי.

שטחים מותרים: ע"פ 78/101/02/3

שטח בניה עיקרי בקומה מעל הקרקע: 40% = 17559.20 מ"ר

שטח בניה עיקרי בקומה מתחת לקרקע: 40% = 17559.20 מ"ר

שטח שרות בקומה מעל הקרקע: 10% = 4389.80 מ"ר

שטח שרות בקומה מתחת לקרקע: 40% = 17559.20 מ"ר

סה"כ קומות: 4 + מרתף

תכסית מרבית: 50%

שטחים קיימים (> 17559.20 מ"ר):

בחלקה קיימים "בית הספר "אחדות" כולל אולם ספורט, מועדון לקשיש יצחק כהן, ספרייה עירונית, גן הלוחמים.

שטחים מבוקשים:שטח עיקרי:

- קומת קרקע – 25.57 מ"ר
שטח שרות:

- קומת קרקע - 12.0 מ"ר
קווי בנין:

הממ"מ המבוקש בולט מעבר לקו בנין קדמי – ניתן לאשר בכפוף לפרסום ההקלה.

מבוקש תוספת ממ"מ ושירותי נכים כחלק בלתי נפרד מאולם ספורט.
תיקונים הדרושים:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן מהות הבקשה
- יש להציג בטבלת שטחים את כל השטחים הקיימים בחלקה
- יש לתקן חישוב השטחים + לתקן טבלת שטחים לפי זה
- יש לרשום הקלה להבלטת ממ"מ מעבר לקו בנין בטבלת הקלות
- יש להציג מפת מדידה עדכנית שתומה ע"י מודד מוסמך
- יש לתכנן מעקה גג תקני
- יש להציג חומרי גמר לחזיתות.
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.
- בתאריך 15.05.15 בוצע פרסום כחוק, לא התקבלו התנגדויות.
- לסיכום: ניתן לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון דרישות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצלנסון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות שתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור אגף חשמל ומאור.
- אישור יועץ תקשורת לעניין תשתית מחשוב.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור אג"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ואו בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20150101	תיק בניין: 18	סעיף: 7
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015		

מבקש:

* אלעזרה שחר

* אלעזרה נועם

בעל הנכס:

* אשכנזי מנחם

* לוי רחמים

עורך:

* רייטבלט מיכאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: העבודה 50 אשדוד

שכונה: אזור תעשייה קלה

שטח מגרש: 2863.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3435.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 16 ; מגרש: 13 יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה

תכנית: 114/03/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה

תעשייה שמוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג מתעשייה ומלאכה זעירה למסחר לתקופה של 5 שנים.

ביום 4/6/15 פורסם שימוש חורג בשטח של כ- 30 מ"ר מתעשייה ומלאכה זעירה לפי תכנית 114/03/3 למסחר לתקופה של 5 שנים.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש: שימוש חורג מתעשייה ומלאכה זעירה למסחר לתקופה של 5 שנים.

לפי דוח פיקוח 22.02.15 – המקום משמש לקיוסק.

שימוש חורג בשטח של כ- 30 מ"ר מתעשייה ומלאכה זעירה לפי תכנית 114/03/3 למסחר לתקופה של 5 שנים.

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

ראה הערות ע"ג הבקשה, ניתן פרסום למבקש בתאריך 21.04.15
בתאריך 4.06.15 בוצע פרסום לשימוש חורג: שימוש חורג בשטח של כ- 30 מ"ר מתעשייה ומלאכה זעירה לפי תכנית 114/03/3 למסחר לתקופה של 5 שנים לא התקבלו התנגדויות.
ניתן לאשר את המבוקש בתנאים המקובלים.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

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

מהלך הדיון

* נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצנלסון.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ה ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

- 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.
- הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח).
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מורשה נגישות.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 8	מספר בקשה: 20120636	תיק בניין: 6268
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015		

מבקש:

* סלע ש.ג. מסחר בע"מ

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* מסילתי ישראל

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: המדע אשדודשכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)

שטח מגרש: 30000.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2029 חלקה: 18 יעוד: פרוזדור חב' חשמל ושמורת טבע;

חלקה: 15 מגרש: 336 ; חלקה: 16 מגרש: 337 יעוד: תעשיה;

חלקה: 23 יעוד: שטח ציבורי פתוח;

חלקה: 32 ;

חלקה: 27 יעוד: דרך קיימת/מאושרת

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

20/101/02/3, 11/115/03/3, 22/101/02/3, 5/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה תוכנית פיתוח

מהות הבקשה

דיון נוסף להקמת חנייה פתוחה.

ביום 1/2/15 פורסם שימוש חורג מפרוזדור חברת חשמל ושמורת הטבע לחניון רכב בשטח של 15025 מ"ר מהמגרש לתקופה של 5 שנים.
לא התקבלו התנגדויות.הערות בדיקה:בישיבת ועדת משנה מספר: 201406 מ: 01/04/14 הוחלט:
ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מבוקש: הקמת חנייה פתוחה

בתאריך 03.03.14 הוגש מכתב הכולל הסבר וסיבות לצורך דיון חוזר בוועדה, לאחר שיחה עם מהנדס העיר הוחלט להכניס את התיק לדיון נוסף בוועדת משנה.

החלטת ועדת משנה היה המלצה לאשר לוועדה מחוזית.

בתאריך 08.01.15 התקבל מכתב מוועדה המחוזית:

"להבנתנו השימוש המבוקש, לחניה פתוחה, אינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע הקבוע בתוכנית שבנדון בשטח זה - "שטח פרוזדור חברת חשמל ושמורת הטבע". בנסיבות אלה לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר כמבוקש.

בשיחתנו ציינתי, כי בשים לב למצב בשטח, לעובדה כי הבקשה אינה כוללת בניה כל שהיא, וכן לשימושי הקרקע המותרים בתמ"מ, יתכן ניתן יהיה לקדם את הבקשה כאמור כהיתר לשימוש חורג. כמובן כי החלטה בעניין זה

מסורה, בראש ובראשונה לשיקול דעת הוועדה המקומית, ואולם נראה כי ככול שהועדה המקומית תסבור כי אין

מניעה תכנונית לקידום היתר בדרך זו – פתרון זה יכול לשמש כמוצא חוקי בנסיבות העניין."

בתאריך 01.2.15 בוצע פרסום – לא התקבלו התנגדויות!

שימוש חורג מפרוזדור חברת חשמל ושמורת הטבע לחניון רכב בשטח של 15025 מ"ר מהמגרש לתקופה של 5 שנים.
יש להוסיף שטחי חלחול.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201504 מ: 03/03/15 הוחלט:

ממליצים לוועדה המחוזית לאשר שימוש חורג למשך 5 שנים בכפוף לכך שאין מדובר באזור שמורת טבע ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

הוועדה המחוזית ביקשה הבהרה להחלטת הוועדה.

המלצות מהנדס הועדה:

ממליצים לוועדה המחוזית לאשר שימוש חורג למשך 5 שנים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצלסון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

ממליצים לוועדה המחוזית לאשר שימוש חורג למשך 5 שנים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה 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.
- הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אצא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20150099	תיק בניין: 6632	סעיף: 9
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015		

מבקש:

חב' יקיר תעשיות

הגשה 12/02/2015

בעל הנכס:

ק.י.בי.עי.

עורך:

סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הפלדה 13 אשדוד

שכונה: אזור תעשייה כבדה
(צפונית)

שטח מגרש: 5438.00 מ"ר

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

תכנית: 11/115/03/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה

תעשייה תוספת בניה

מהות הבקשה

שינויים והוספת גלריה למבנה תעשייה קיים – הסדרת מצב קיים.

ביום 2/7/15 פורסמה הקלה לניוד שטח מקומה מקומות העליונות הלא מנוצלות לקומת קרקע בשיעור של 14% לצורך הגדלת תכנית מ – 40% המותרים לפי תכנית 11/115/03/3 ל – 54% במסגרת התכנית המרבית המותרת. 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			
					73.15		תעשייה/מלאכה		
					73.15				
					73.15		סה"כ:		
0.00% :בניה:									

הערות בדיוק:

מבוקש: שינויים והוספת גלריה למבנה תעשייה קיים – הסדרת מצב קיים. לפי דוח פיקוח מתאריך 14.04.15 המבוקש בנוי ומתאים לתוכנית. על המגרש חלה תוכנית 11/115/03/3 – יעוד המגרש, מגרש מיוחד. מדובר במגרש א2 לפי תשריט חלוקה תח/192. שטח המגרש א2 – 3478 מ"ר.

שטח עיקרי המותר לבניה בקומה – 40% * 3478 מ"ר = 1391.20 מ"ר
שטח עיקרי המרבי המותר לבניה במגרש 160% * 3478 מ"ר = 5564.80 מ"ר
שטחים הקיימים לפי היתר בניה 20060146 :
שטח עיקרי קיים בקומת קרקע – 1254.57 מ"ר
שטח עיקרי קיים בקומה א' – 203.48 מ"ר
שטח שרות קיים בקומת קרקע – 612.20 מ"ר
שטח שרות קיים בקומה א' – 27.93 מ"ר
מבוקש גלריה בשטח – 73.15 מ"ר

שטח הגלריה יש לכלול בסך השטחים שבקומת קרקע – 1254.57 מ"ר + 73.15 מ"ר + 543.65 מ"ר שטח שחושב בהיתר כשטח שרות שהוא מהווה חלק של המבנה וכמו כן חורג משטח שרות המותר לבניה. שטח קומת קרקע קיים + מוצע – 1871.37 מ"ר (53.81%) < 40% המותרים לבניה. יש צורך בהקלה: הקלה לניוד שטח מקומה מקומות העליונות הלא מנוצלות לקומת קרקע בשיעור של 14% לצורך הגדלת תכנית מ – 40% המותרים לפי תכנית 11/115/03/3 ל – 54% במסגרת התכנית המרבית המותרת.

לאחר ביצוע הקלה ניתן יהיה לאשר את הבקשה בתנאים המקובלים.
בתאריך 02.07.15 בוצע פרסום להקלה: הקלה לניוד שטח מקומה מקומות העליונות הלא מנוצלות לקומת קרקע בשיעור של 14% לצורך הגדלת תכנית מ – 40% המותרים לפי תכנית 11/115/03/3 ל – 54% במסגרת התכנית המרבית המותרת – לא התקבלו התנגדויות.
ניתן לאשר את המבוקש בתנאים המקובלים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצלסון.
- 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.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח).
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 10	מספר בקשה: 20150009	תיק בניין: 9537
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015		

מבקש:

* אבו יחיאל חב' לבנין בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י *

יפו 216 ירשלים

עורך:

* פינצי רוח אדריכלים 2001 בע"מ ע"י שמואל רוח

* שמואל רוח

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: טרם נקבע אשדוד

שטח מגרש: 3266.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2304 חלקה: 1 מגרש: 5 יעד: מספר יעודים שונים

תכנית: 3/מק/2179, תב/1103, תצר/287, 11/113/03/3, 31/101/02/3, 96/101/02/3, 101/02/3, 113/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

בניה לבנין חדש: 3 קומות טיפוסיות, קומת גג טכני וקומת קרקע על מרתף קיים - סה"כ 11 יח"ד, ושינוי פנימי במרתף.

ביום 19/6/15 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד של כ-960 מ"ר שטח עיקרי המותרים לבנייה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

2. הקלה לניוד של כ-220 מ"ר שטח שירות המותרים למגורים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

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			
55.81			521.20	2399.67	1529.66	1372.86	מגורים		
			521.20	2399.67	1529.66	1372.86			
0.00% : %בניה:			2920.87		2902.52		סה"כ:		

הערות בדיוק:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201505 מ: 10/02/15 הוחלט:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת מאחר והיא מראה ניצול חלקי של יח"ד וזכויות הבנייה המותרות במגרש.

- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית הכוללת ניצול מלוא זכויות הבנייה ויח"ד.

התייחסות לתכנית מעודכנת מתאריך 13.05.2015:

מבוקשת בנית הבניין החדש: 3 קומות טיפוסיות, קומת גג טכני וקומת קרקע על מרתף קיים - סה"כ 11 יח"ד, ושינוי פנימי במרתף.

קיים חוזה חכירה מהוון בין מנהל מקרקעי ישראל לבין אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ.

היתרים קיימים במגרש 5:

היתר מס' 20120370:

הקמת בנין מגורים משותף בן 4 ק' מעל מרתף חניה לכל המגרש + מתקנים טכניים על הגג, סה"כ 12 יח"ד.

היתר מס' 20140387:

ביצוע ביסוס בקומת מרתף לבנין עתידי.

תנאי להיתר: חתימת מנהל מקרקעי ישראל.

במגרש חלה תב"ע 3/מק/2179. קיבלה תוקף בתאריך: 11.06.2009.

שטח מגרש = 3249 מ"ר.

תב"ע כוללת נספח בינוי מנחה. ע"פ התב"ע יש דרישה להגשת תכנית בינוי – תב/1225 – הבקשה לא תואמת לבינוי שהוגש מבחינת יחיד. הוגש תצהיר לפי נוסח של יועץ משפטי לויתור על יחיד 1.

תנאי להיתר:

היתרי בניה יינתנו לאחר השלמות תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. היתרי בניה יינתנו באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם הברת מקורות לעניין דרישות המיגון לקידוח נקז חופי אשדוד 19.

אתר עתיקות מוכרז – יש למלא אחד דרישות רשות העתיקות.

במגרש קיים זכות מעבר לציבור/רכב.

קיים פרוזדור תשתיות שלא סומן. יש לסמן בתכנית.

תנאי להיתר: השלמת תכנון פיתוח המעבר במסגרת הבקשה להיתר ובתאום עם פיתוח של מגרש ג6 ומול המחלקות הרלוונטיות בעירייה.דירות:

יח"ד:	ע"פ תב"ע	קיים	מוצע	סה"כ
	24	12	11	23 = תואם למותר. נותר לניצול 1 יח"ד

בתיק קיים תצהיר חתום ע"י עו"ד אורטל אסולין והמבקש ובעל חברה לבניה אבו יחיאל:
לא תהיה זכאית לנייד זכות ליח"ד אחת ללא שטחי בניה למגרש אחר.
העתק – עו"ד רוני עמיר, היועץ המשפטי, עיריית אשדוד.

קומות:

ע"פ תב"ע מספר קומות מעל מפלס הכניסה: 5

– מבוקש 4 קומות מגורים + קומה 1 מתקנים טכניים – מתאים למותר.

ע"פ תב"ע מספר קומות מתחת מפלס הכניסה – 1.

– מבוקש מרתף 1 – מתאים למותר.

שטחים:שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה

ע"פ תב"ע	קיים:	מוצע:	סה"כ:
2160 מ"ר	1372.86 מ"ר	1529.66 מ"ר	2902.52 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע = 2902.52 מ"ר < 2160 מ"ר

שטח עיקרי מותר מתחת למפלס הכניסה: 960 מ"ר. – מבוקש לנייד למעל מפלס הכניסה.

2902.52 – 2160 = 742.52 מ"ר.

יישאר לניצול אחרי ניוד: 217.48 מ"ר שטח עיקרי.

התבקשו ופורסמו הקלות הבאות:

1. הקלה לניוד של כ-960 מ"ר שטח עיקרי המותרים לבנייה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

2. הקלה לניוד של כ-220 מ"ר שטח שירות המותרים למגורים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

בוצעו פרסומים בעיתונות, וכמו כן פרסום אחרון בתאריך 19/06/2015. וכמו כן לא התקבלו התנגדויות.

שטח שרות

ע"פ תב"ע	קיים:	מוצע:	סה"כ:
500.0 מ"ר	500.9 מ"ר	521.2 מ"ר	1022.1 מ"ר

נוצל עפ"י היתר מס' 20120370 כול שטחי שירות מעל מפלס הכניסה.

חריגה של 521.2 מ"ר.

פירוט שטחי שרות מותרים:

1. 500 מ"ר – ע"פ תב"ע.

2. בגין ממדיים: 23 יח"ד * 92 = 4 מ"ר - תוספת לשטח שרות מעל מפלס הכניסה.
3. שטח שירות מותר מתחת למפלס הכניסה: 220 מ"ר - מבוקש לנייד אל מעל מפלס הכניסה.
 $220 \text{ מ"ר} + 92 \text{ מ"ר} = 500 \text{ מ"ר}$
 $812.0 \text{ מ"ר} = 500 \text{ מ"ר} + 812.0 \text{ מ"ר}$ (לרבות ניוד)
 $812.0 \text{ מ"ר} - 1022.1 \text{ מ"ר} = 210.1 \text{ מ"ר}$ חריגה לאחר ביצוע ניוד.
 ניתן לנצל ע"ח שטח עיקרי: 210.1 מ"ר - 217.48 מ"ר = 7.38 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי נותר לניצול אחרי ניוד: 7.38

שטח שירות מתחת למפלס הכניסה:
 (לפי תיקון 62 עבור חנייה תת קרקעית)
 לפי תיקון לתכנית 62/101/02/3 (סעיף 6.5) שטח שרות לכל קומת המרתף יהיה עד 100% משטח המגרש. שטח המגרש: 3266 מ"ר (לפי תביע)
 1947.81 מ"ר > 3266 מ"ר המותרים.

קווי בניין:
 המבוקש מוצע בתוך קווי הבניין.

ע"פ מסמך המדיניות: יש לוודא שטח גינון משותף בגודל של לפחות 25% משטח המגרש שלא כולל חניות וגינות פרטיות,

גוזטראות עפ"י חוק המרפסות ק"ת 6670.
 שטח קיים - 99.14 מ"ר, מוצע: 91.64 מ"ר = סה"כ 190.78 מ"ר. 12 מ"ר * 23 יח"ד = 276 מ"ר
 190.78 מ"ר > 276 מ"ר - מתאים למותר
המרפסות לא ניתנות לסגירה בעתיד. יש לרשום הערת אזהרה בטאב.

הערות לעדכון:
 יש לעדכן מהות הבקשה בהתאם למפורט בתכנית.
 יש לעדכן טבלת שטחים: להוסיף שטחי מרפסות - קיים ומוצע, לעדכן שטחים בקומת קרקע.
 יש להראות זיקת הנאה ופרוזדור תשתיות + מעבר ציבורי.
 יש לציין שם רחוב בכול התכניות.
 יש להראות תכנית התארגנות אתר.
 יש להוסיף תרשים סביבה GIS ולתחום באדום מגרש רלוונטי
 יש להוסיף חתך נוסף דרך מרפסת שרות
 יש להוסיף מפלסים ניקוזים ושיפועים במרפסות.
 יש להוסיף פרט סטנדרטי של גדר ברובע.
 יש לתקן חתכים וחזיתות, לסמן חומד גמר, לסמן קווי בניין וגבולות מגרש.
 יש לצרף מכתב התחייבות של יזם על אפשרות לבצע כל עבודות תשתיות ופיתוח בשטח ציבורי (שדי עובד בן עמל) לפי דרישה של חפ"א (חברה מפתחת את הרובע).
 ראה הוראות על גבי התוכנית.

נבדק ע"י רימה פלקין - בודקת תכניות.

המלצות מהנדס הועדה:
 לאחר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 - יש להגיש תצהיר חתום לווייתור יח"ד אחת במגרש באישור היועץ המשפטי.

- מהלך הדיון
- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצנלסון.
 - ד"ר לחמני נמנע.
 - ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה
 לאחר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 - יש להגיש תצהיר חתום לווייתור יח"ד אחת במגרש באישור היועץ המשפטי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתיאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח).
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטלי"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתיאום עם מח' רישוי.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 11	מספר בקשה: 20130936	תיק בניין: 4148
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015		

מבקש:

* טל ארנון

בעל הנכס:

* טל ארנון

המלך שלמה 23/1 אשדוד

עורך:

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: המלך שלמה 23 אשדוד

שטח מגרש: 1519.75 מ"ר

תכנית: 3/במ/30, 3/במ/30, 3/65/20, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תלר/197, תממ/14/4, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/116

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים: תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת בניה כולל ממ"ד לדירה בקומת הקרקע של בניין משותף, הגדלת פרגולה קיימת בהיתר, והקמת מחסן גינה מפלסטיק. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 6/7/15.

ביום 15/8/14 פורסמה הקלה מתוכנית הבניין 3/במ/30 לתוספת בניה שלא באגף שלם. התקבלה התנגדות. ההתנגדות הוסרה לתכנית המתוקנת.

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			
			12.00		20.12		מגורים		
			12.00		20.12				
סה"כ:			12.00		20.12				
0.00% :בניה:									

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201506 מ: 20/04/15 הוחלט: בהסכמת הצדדים, מאשרים את הבקשה בתנאי הגשת תכנית מתוקנת הכוללת הקטנת המבוקש כך שלא תהיה פגיעה בחניות, הזזת העץ הקיים, העתקת נקודת הניקוז וקבלת אישור הג"א לנושא אוורור המקלט הקיים. - ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

בתאריך 06.07.2015 הוגשה תכנית מעודכנת, כוללת אישור מחלקת תשתיות, התכנית נותנת פתרון לחנייה בלי צורך להקטין תוספת המבוקשת. התקבלה חתימת המתנגד על התכנית שאינו מתנגד לפתרון. ניתן לאשר הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצנלסון.
- 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 כולל לאוורור המקלט הקיים.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקיד היערות.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

סעיף 12: מספר בקשה: 20150147 תיק בניין: 4176
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015

מבקש :

♦ הוס' הלל

בעל הנכס:

♦ הוס היל

יוסי בר חלפתא 17/17 אשדוד

۵۹۹۹:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יוסי בר חלפתא 17 אשדוד

שטח מגרש: 19194.00 מ"ר שטח בניה מותר: 28791.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 44 מגרש: 424 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תכנית : 93/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים
תוספת בניה

מהות הבקשה

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

ביום 25/5/15 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים לא מנוצלים מקומה ד' לקומת גג בשיעור של כ-60 מ"ר עבור חדריים על הגג ליחידה מס' 16 בבית משותף קיים בהיתר. לא התקבלו התנגדויות.

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

הערות בד"ק:

מבוקש תוספת מרפסת בקומה ד' וחדרים על הגג לדירה מס' 17.

ע"פ דיווח הפיקוח תאריך 26/3/15 המבוקש טרם בנוי.

מידע תכנוני לא בתוקף!

סה"כ 171 יח"ד, מתוכן קיימות 147 חתימות וליתר הדירות נשלחו הודעות תקנה ב' (ללא התנגדויות).
תביע קובעת מגרש 3/במ/96, אזור מגורים ג',

שטח המגרש 19194 מ"ר,

שטח המגרש 19194 מ"ר,

שטח עיקרי המותר לבניה 19194 מ"ר * 150% = 28791 מ"ר

שטח עיקרי קיים בהיתר 15803 מ"ר שטח הנוטר : 28791 מ"ר - 15803 מ"ר = 12898 מ"ר
12898 מ"ר / 171 יחיד = 75.0 מ"ר.

$$12898 \text{ מ"ר} / 171 \text{ יח"ד} = 75.0 \text{ מ"ר}.$$

מבוקש תוספת שטח עבור יח"ד מס' 17 בקומה ד':

הגדלת מרפסת ע"ח מסתור כביסה קיים- לא ניתן לאשר ביטול מסתור כביסה יחיד מבניין שלם מהווה פגיעה עיצובית.

ומבוקש תוספת חדר' על הגג ע"פ תב"ע קובעת מותר חדר' בגג בשטח 30 מ"ר, כולל ניווד שטחים מקומה ד' לגג בשיעור של כ-60 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר ליחיד מס' 17 : 75 מ"ר + 30 מ"ר חדר' על הגג = 105 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מבוקש ליחיד מס' 17: 91.29 מ"ר > 105 מ"ר המותרים ליחיד.

מבוקשת מרפסת מכוח חוק מרפסות בשטח של 11.92 מ"ר.
הכול במסגרת קווי הבניין המותרים.
יש להציג התפלגות שטחים נכונה כולל קווי בניין וגבולות מגרש בכל החזיתות והחלקים.

הקלות מבוקשות:
הקלה לניוד שטחים עיקריים לא מנוצלים מקומה ד' לקומת גג בשיעור של כ-60 מ"ר עבור חדרים על הגג ליחידה מס' 16 בבית משותף קיים בהיתר.
בוצעו פרסומים כחוק, נשלחו הודעות ופורסם בעיתונות. מועד אחרון בתאריך 25/5/15 ללא התנגדויות.

אושר בקשות והוצאו היתרים לתוספת חדר' על הגג בבניין זה לדירות מס' 15,18.

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

בת-אל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- לא לאשר ביטול מסתור כביסה המהווה פגיעה עיצובית בחזית הבניין.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצנלסון.
- הרב ליברמן ביקש שביטול מרפסת כביסה יאושר בכפוף למציאת פתרון עיצובי בליווי תכנוני.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- לאשר ביטול מסתור כביסה בכפוף למציאת פתרון עיצובי אחיד לכל הבניין בליווי תכנוני.

גיליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתקן כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות תתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20120635	תיק בניין: 3965	סעיף: 13
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015		

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

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

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשהדיון נוסף בתוספת חדרים על הגג ליח"ד מס 14 בבניין מגורים קיים.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 11/6/15.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			
סה"כ:			524.79		4017.44				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיקה:בישיבת ועדת משנה מספר: 201408 מ: 27/05/14 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.בדיקת תכנית מעודכנת מתאריך 11.06.2015:
הבקשה עברה כבר ועדת משנה ב - 27.08.2014 עם החלטה חיובית.לפי תכנית מעודכנת מבוססת בקשה להסבת חלק מהדירה למחסן קומתי והוקטן גודל תוספת על הגג.
בדיקת שטחים

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מרבי למגרש: 4152 מ"ר - ל 36 יח"ד (כולל 8 דירות בקומה אחרונה)

שטח עיקרי מרבי לדירה בקומות טיפוסיות: 110 מ"ר - קיים 28 דירות כאלה.

שטח מרבי לדירות בקומה אחרונה (סה"כ 8 דירות): 8 : (13428) = 4152 - 110 X מ"ר - כולל חדר על הגג

שטח עיקרי המבוקש בקומה ראשונה של דירת דופלקס (קומה ד'): כ-90 מ"ר > 110 מ"ר המותרים
שטח עיקרי מעודכן של חדרים על הגג: כ-42 מ"ר < 24 מתרים המותרים - דרוש ניוד של 18 מ"ר מזכויות הלא
מנוצלות של קומה תחתונה.

סה"כ שטח עיקרי של הדיר: כ-132 מ"ר > 134 מ"ר המותרים

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

לא התקבלו התנגדויות.

קיימים חדרי שירותים ללא חלונות גם בקומה תחתונה, גם בקומה עליונה של הדירה, הוגש פתרון אוורור ע"י ונטה + חתימה של יועץ מיזוג אוויר יש להחזיר תכנית לדיון נוסף.

עדכונים דרושים לתכנית :

- יש להתאים תכנית להיתר 20090447: באזור שירותים ואמבטיה בקומה ד'
- אין צורך לחשב שטח של מסתור כביסה כשטח עיקרי
- להשלים מידות ומפלסים
- לסמן כל המרפסות מקומות תחתונות בתכנית גגות
- חתכים וחזיתות עדיין לא תואמות לתכנית
- להוסיף חתך דרך מרפסת קיימת ומדרגות פנימיות
- לעדכן נוסח הקלה לפי פרסום
- יש להוסיף פרט ניתוק בעומק 2 ס"מ.
- ראה עדכונים על גבי התכנית

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצלסון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

12/05/2015

12/05/2015

12/05/2015

12/05/2015

12/05/2015

12/05/2015

12/05/2015

12/05/2015

12/05/2015

12/05/2015

12/05/2015

- 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: 14	מספר בקשה: 20150174	תיק בניין: 8709
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015		

מבקש:

* עמיר עידן

* עמיר לימור

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* כוונה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: תרשיש 19 אשדוד

שטח מגרש: 419.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 214 מגרש: 224

תכנית: 35/101/02/3, 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

הקמת בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף, ובריכת שחיה פרטית.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 7/6/15.

ביום 12/07/15 פורסמו ההקלות:

1. הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית בחצר בית מגורים חד-משפחתי באזור מגורים ג', רובע י"ז.

2. הקלה להקטנת מרחקים מגבול מגרש לבריכת שחיה, מ-1.00 מ' המותרים ל-0.50 מ'.

3. הקלה לניוד כ- 2 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומה א' לקומת הקרקע, ללא חריגה מהשטחים המותרים.
לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			128.38		156.05		מגורים		
			128.38		156.05				
סה"כ:			128.38		156.05				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיוק:

הקמת בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף, ובריכת שחיה.
(היתר בניה מס' 20101110 בעל אותה המהות לא נבנה בפועל)

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 18.03.15: המבוקש טרם בנוי.

הערות בדיוק לתכנית מתאריך 07/06/15:

ביום 12/07/15 פורסמו ההקלות:

1. הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית בחצר בית מגורים חד-משפחתי באזור מגורים ג', רובע י"ז.

2. הקלה להקטנת מרחקים מגבול מגרש לבריכת שחיה, מ-1.00 מ' המותרים ל-0.50 מ'.

3. הקלה לניוד כ- 2 מ"ר שטח עיקרי מזכויות לא מנוצלות בקומה א' לקומת הקרקע, ללא חריגה מהשטחים המותרים.
לא התקבלו התנגדויות

במגרש חלה תב"ע 3/מק/2090, ייעוד המגרש: מגורים ג'

שטחים:

שטח שרות מוצע מתחת לקרקע 82.44 מ"ר > 83.80 מ"ר המותרים (20% משטח המגרש).
שטח עיקרי מוצע בקומת הקרקע 81.16 מ"ר < 80 מ"ר המותרים. חריגה 1.16 מ"ר, בוצע ניוד מקומה א'
שטח עיקרי מוצע בקומה א' 77.93 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 159.09 מ"ר > 160 מ"ר המותרים
לבניינים חד-משפחתיים.
שטח שרות מוצע מעל הקרקע 22.50 מ"ר > 30 מ"ר המותרים

- קביעת קווי בניין נעשית בתיאום מול מח' תכנון.
 - לשיקול דעת מהנדס העיר- מבוקש בקומה א' חלל עובר הסגור בין 3 קירות וחלון קבוע, וחלל עובר בסמוך למדרגות. האם מקובל כהורדה? במידה והחללים הכפולים יסגרו, הדבר יהווה חריגה בשטחים. כמו כן, דרך חללים אלו לא עוברים חתכים.
 - בקומת הקרקע מוצעת מרפסת בסמוך למטבח, המוקפת במעקה.
 - יש להתאים את גובה המרתף לתכליות – שטח שרות. יש לתקן גובה חלל עד 2.40 מ' ולהתאים את החתכים לתכנית.
 - יש להציג את גדר הבטיחות במרחק תקני מבריכת שחיה, ולתקן גובה לנדרש בתקן.
 - החומות מבוקשות מעבר לגבול מגרש. יש להשלים חתימת בעלי הזכות בנכס הגובל.
 - יש להתאים את החתכים וחזיתות לתכנית המבנה.
 - נספח בריכת שחיה לא תואם לתכנית המבנה. יש לתקן.
 - הערות גרפיות: יש להשלים בתכנית קומת הקרקע את גבולות המגרשים הגובלים. יש לתקן גרפיקה. יש לסמן מהלך מדרגות כמקובל לרבות מספר. יש להשלים מידות פנים. מבוקשת מכולה להריסה שלא מופיעה במפת מדידה, יש לתקן. יש להשלים סבכה או מעקה תקני בסמוך לחצר אנגלית.
- לסיכום:** ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

- לאשר הבקשה באופן חלקי:
1. לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 2. לא לאשר ההקלה לבניית בריכת שחיה במרחק הקטן מ 1 מ', כנדרש ע"פ תיקון 85, כדי לאפשר מרחק בטיחות מסביב לבריכה.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצלנסון.
- אדרי' נער הסביר שע"פ תקנות הבטיחות יש להשאיר 2.5 מ' מרחק מסביב לבריכה, לוועדה יש שיקול ולכן הוא מציע לאפשר מרחק מינימלי של 0.9 מ', שזה רוחב מינימלי של מסדרון.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לאשר ההקלה לבניית בריכת שחיה במרחק הקטן מ 1 מ' ולא יותר קטן מ 0.9 מ', כנדרש ע"פ תיקון 85, כדי לאפשר מרחק בטיחות מסביב לבריכה.

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, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור כיבוי אש.
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

6827	תיק בניין:	מספר בקשה: 20130937	סעיף: 15
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201512 בתאריך: 04/08/2015			

מבקש:

הגשה 30/12/2013

♦ יאקאב משה בשם הדיירים

בעל הנכס:♦ יאקאב משה בשם הדיירים
חטיבת הנגב 17/13 א אשדודעורך:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חטיבת הנגב 17 אשדוד

שכונה: רובע ג

שטח מגרש: 1914.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2871.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2464 חלקה: 21 מגרש: 21 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 32/103/03/3, 20/103/03/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3,

תממ/14/4, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

הגדלת סלון ומרפסות לדירות מס': 1,5,9,13 וחדרים על הגג.

ביום 13/1/15 פורסמו הקלות:

1. הקלה לבניית תוספת קומה ע"י מדרגות פנימיות והפיכת הדירה לדופלקס.

2. הקלה לניוד שטחים מקומה ד' לצורך בניית חדרים על הגג עבור יח"ד 13.
לא התקבלו התנגדויות.הערות בדיוק:מבוקש הגדלת סלון ותוספת מרפסות עבור יח"ד 1,5,9,13 + חדרים על הגג בבית משותף קיים בהיתר.
ע"פ דיווח הפיקוח מתאריך 5/1/14 המבוקש לא בנוי.

ע"ג התכנית חתימות של 75% מהדיירים.

לשאר הדיירים נשלחו מכתבים לפי תקנה 2(ב).

תבע קובעת מגרש: 32/103/03/3, איזור מגורים מיוחד, מגרש 21, שטח מגרש 1914 מ"ר,
שטחים מותרים:

חישוב שטח בהיתרים קודמים נעשה לפי שטח מגרש 21 – 1914 מ"ר ושטח מגרש חניה צמוד מס. 41-2542 מ"ר (סה"כ 4456 מ"ר).

שטח עיקרי מותר לבנייה בבנין ע"פ תב"ע – 150% * 4456 מ"ר = 6684 מ"ר.

שטח עיקרי מרבי לבנייה בקומה – 30% * 4456 מ"ר = 1336.80 מ"ר.

קומה א':

שטחים קיימים:

לפי היתרים קודמים שטח קיים של קומה א' ללא מרפסות (היתרים 20020702, 20100517 ו-20110529) 763.37 מ"ר
קיימת בקשה מס. 20120101 שמוסיפה 39.12 מ"ר (הוצא היתר)

קיימת בקשה מס' 20130611 שמוסיפה 29.54 מ"ר (הוצא היתר)

סה"כ שטח קיים ומבוקש בהגשות קודמות בקומה א': 763.37 + 39.12 = 832.03 מ"ר

שטח מרפסות בבקשות קודמות אשר ההפרש הועבר לשטח עיקרי = 111.23 מ"ר.

שטח מוצע:

תוספת שטח המבוקשת לקומה א' (דירה מס. 1) – 10.48 מ"ר. (הגדלת מרפסת חושב כשטח עיקרי).

סה"כ שטח עיקרי קומה א' קיים + מוצע = 111.23 + 832.03 + 10.48 = 953.26 מ"ר > 1336.80 מ"ר מותרים לקומה.

קומה ב':

שטחים קיימים :

לפי היתרים קודמים שטח קיים של קומה ב" ללא מרפסות (היתרים 20100517, 20020702 ו-20110529) 746.65 מ"ר
קיימת בקשה מס. 20120101 שמוסיפה 31.11 מ"ר (הוצא היתר)
קיימת בקשה מס' 20130611 שמוסיפה 29.54 מ"ר (הוצא היתר)
סה"כ שטח קיים ומבוקש בהגשות קודמות בקומה ב': $807.30 = 763.37 + 39.12$ מ"ר
שטח מרפסות בבקשות קודמות אשר ההפרש הועבר לשטח עיקרי = 55.92 מ"ר.

שטח מוצע:

תוספת שטח המבוקשת ליחיד מס' 5 : 36.44 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי בקומה ב' קיים + מוצע : $807.30 + 55.92 + 36.44 = 899.66$ מ"ר > 1336.80 מ"ר.

קומה ג':

שטחים קיימים :

לפי היתרים קודמים שטח קיים של קומה ג' ללא מרפסות (היתרים 20100517, 20020702 ו-20110529) 746.65 מ"ר
קיימת בקשה מס. 20120101 שמוסיפה 21.75 מ"ר (הוצא היתר)
קיימת בקשה מס' 20130611 שמוסיפה 29.54 מ"ר (הוצא היתר)
סה"כ שטח קיים ומבוקש בהגשות קודמות בקומה ג': $797.94 = 763.37 + 39.12$ מ"ר
שטח מרפסות בבקשות קודמות אשר ההפרש הועבר לשטח עיקרי 53.01 מ"ר.

שטח מוצע:

תוספת שטח מבוקשת ליחיד מס' 9 : 28 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי בקומה ג' קיים + מוצע : $797.94 + 53.01 + 28 = 878.95$ מ"ר > 1336.80 מ"ר.

קומה ד':

שטח עיקרי קיים בקומה ד' : 752.2 מ"ר,
מבוקש תוספת ליחיד מס' 13 בשטח של 27.03 מ"ר,
סה"כ קיים + מוצע = 779.23 מ"ר > 1336.80 מ"ר המותרים.

מבוקש חדרים על הגג עבור יחיד מס' 13 :

חדרים על הגג הכוללים מדרגות פנימיות והפיכת הדירה לדופלקס, שטח חדרים על הגג 61.67 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מבוקש בבניין 1 מתוך 2 ע"ג המגרש :
3511.1 מ"ר > 6684 מ"ר המותרים לכל המגרש.

יש להציג שטח קיים בבניין הסמוך ולהראות חישוב שטח קיים למגרש כולו.
יש להציג התפלגות שטחים נכונה הכוללת את כל המגרש.

הקלות :

1. הקלה לבניית תוספת קומה ע"י מדרגות פנימיות והפיכת הדירה לדופלקס.
 2. הקלה לניוד שטחים מקומה ד' לצורך בניית חדרים על הגג עבור יחיד 13.
- בוצעו פרסומים כחוק, פרסום אחרון בתאריך 13/1/15 לא התקבלו התנגדויות.

חלון בחדר שירותים קטן מאוד! יש להתאים לגודל פתחים ע"פ תקנות.
יש להראות פתרון אוורור לחדר אמבטיה מבוקש הממוקם במרכז הדירה.
יש לקבל אישור מח' תשתיות.

אין בעיה בקווי בניין.
הערות נוספות ראה ע"ג התכנית.

הבקשה מציגה תוספות שלא ברור איך יעמדו מבחינה קונסטרוקטיבית – ע"פ דרישת מהנדס העיר יש להביא
אישור קונסטרוקטור חיצוני לפני הדיון.
טרם הושלם דרישה זו.
בודקת הבקשה : בתאל בניטה.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה מאחר ולא מולא תנאי סף, ע"פ דרישת מהנדס העיר, לאישור קונסטרוקטור לפני הדיון.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב, מר דנינו, ד"ר לחמני ומר כצנלסון.
- הרב ליברמן ביקש שהבקשה תאושר בכפוף לאישור קונסטרוקטור.
- נערכה הצבעה:
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גרשוב ומר דנינו הצביעו בעד.
- ד"ר לחמני ומר כצנלסון הצביעו נגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

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
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביו (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ואו בשל שינוי בתקן.

9/8/2015

עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

אדרי שלמה נעז
מהנדס הועדה