

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 200914 ביום ג' תאריך 21/07/09 כ"ט תמוז, תשס"ט בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

מר כנפו עמרם	חבר הועדה	מ"מ ליו"ר הועדה.
מר כנפו גבריאל	חבר הועדה	מ"מ לד"ר לסרי
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה	
מר קוזין אנטון	חבר הועדה	
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה	
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה	
מר אטיאס שמעון	חבר ועדה	הגיע בשעה 16.20
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה	הגיע בשעה 16.20

מוזמנים:

אדר' רינה קטיף	מהנדס הועדה	
עו"ד ניסים לוי	מ"מ היועמ"ש	
אדר' חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון	
גב' מימי פוגל	מנהלת מח' רישוי הבניה	
גב' רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה	
גב' נאוה מוקי	מנהלת מח' חשבות	
מר גרי טננבאום	מנהל מח' פקוח	
מר שלמה חן	נציג מ.מ.י	
גב' דיתה וייל	רכזת ועדת בנין ערים	רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה	
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה	
מר בוריס גיטרמן	חבר הועדה	
מר אלבז שלמה	חבר ועדה	

מוזמנים:

מר יחיאל ממן	נציג רשות כבאות	
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה	
גב' שרה אבוקף	נציגת משרד הפנים	
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים	

פה אחד אושר פרוטוקול 200913 מיום 7.7.09

סדר הדיון:

תחילה נדונו בקשות מס' 1 עד 9 בסדר היום.

אחריהן נדונו תכניות בנין עיר.

אחריהן נדונו בקשות 10 עד 14 בסדר היום.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1073	מע"ר צפון , מגרש ג-1 , תוספת 126 יח"ד	2072	33	33	2
2	1025	רובע ב' - שינוי יעוד לבית לזרוס.	2066	253	253	2
3	2238/3	שינוי קווי בניין במגרש מס' 146 לדו-משפחתי ברובע יז',	0			2

סעיף: 1
תוכנית מפורטת: 1073
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

שם: מע"ר צפון, מגרש ג-1, תוספת 126 יח"ד

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 13,968.000 מ"ר

יחס לתכנית

שינוי לתכנית 2221/מק/3

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: קלוד נחמיאס

עורך התוכנית: וולטר שיינקמן, אדריכל

בעלים: מדינת ישראל

אזור/רובע

אשדוד אשדוד הקריה מע"ר

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

גוש: 2072 חלקות: 54, 49-50

חלקי חלקות:

גוש: 2072 ח"ח: 51, 48, 33

גוש: 2072 ח"ח: 75-76, 55-57, 53

מגרשים לתכנית: 1ג בשלמותו מתכנית: 2221/מק/3

מטרת הדיון

מגרש ג' 1 במע"ר צפון - תוספת 126 יח"ד במתחם משולב למגורים, מסחר ותעסוקה.

מטרות התכנית:

תוספת יחידות דיור, תוספת קומות והגדלת זכויות בניה למגורים.

עיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת מס' יח"ד מ- 60 יח"ד ל- 186 יח"ד ע"י תוספת 126 יח"ד.

2. שינוי בהוראות בינוי: הגבהת מבנים: מ- 4 קומות חניה תת- קרקעית + קומת מסחר אחד הכוללת גלריות + 3 קומות חניה עילית + 5 קומות משרדים, קומה טכנית ומעליה 11 קומות משרדים ו- 8 קומות מגורים + קומה חלקית למתקנים בשני מגדלים.
סה"כ במצב הקיים = 30 קומות מעל הקרקע.

ל- 2 קומות חניה תת- קרקעית + קומת מסחר אחת הכוללת גלריות + 8 קומות משרדים (3 מהם משולבות עם חניה עילית) + קומה טכנית כפולה + 28 קומות מגורים ב- 2 מגדלים + קומה חלקית למתקנים טכניים.
מבוקשות סה"כ 39 קומות מעל הקרקע = תוספת של 9 קומות מעבר לקיים.

3. בנוסף ל- 4200 מ"ר שטח עיקרי המאושר למגורים עפ"י תכנית תקפה מבוקשת העברה של 9200 מ"ר שטח עיקרי ממשרדים למגורים ותוספת 29600 מ"ר שטח עיקרי. סה"כ 43000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים. (כולל הקיים) הגדלת שטחי שירות מ- 560 מ"ר ל- 9600 מ"ר.

4. הגדלת זכויות בניה למסחר מ- 3000 מ"ר ל- 3500 מ"ר שטח עיקרי ומ- 1500 מ"ר ל- 3000 מ"ר

שטחי שירות מעל הקרקע.

5. הפחתת שטחי בניה למשרדים מ - 23000 מ"ר ל-13800 מ"ר שטח עיקרי ומ-11500 מ"ר ל-2400 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע.

* סה"כ תוספת השטחים: סה"כ ש. עקרי = 30,100 מ"ר

סה"כ ש. שירות = 1,440 מ"ר

סה"כ תוספת = 31,540 מ"ר

6. שינוי צפיפות מ-7.0 ל-21.6 יח"ד לדונם נטו.

7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

הערות בדיקה תכנוניות:

1. התכנית מוסיפה 126 יח"ד על 60 יח"ד קיימות בתכנית מאושרת.
2. מבוקש תוספת של 9 קומות מעבר לתכנית שבתוקף (סה"כ 39 ק' מעל הקרקע).
3. מבוקש הגדלת צפיפות מ-7.0 ל-21.6 יחידות לדונם. עפ"י תמ"א 35 הצפיפות המותרת הינו 14 יח"ד לדונם - סה"כ 120 יח"ד למגרש לעומת 186 יח"ד מבוקשות.
4. מבוקש סה"כ 43000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, שטח עיקרי ממוצע לדירה 230 מ"ר (!).
- יש להקטין שטח דירה ממוצע, ולהקטין בהתאם את השטח העקרי במגרש.
5. מבוקש תוספת שטחים עיקריים למסחר (500 מ"ר) והפחתת שטחי בניה עיקריים למשרדים (9200 מ"ר).
6. עפ"י תכניות סטאטוטוריות אושרו 553 יח"ד במע"ר צפון, ונותר מגרש אחד בלבד בן 1.5 ד' המיועד לבניני ציבור.
- ביום 10.05.09 הועברה בקשה לאגף החינוך לקבלת דו"ח על כמות התלמידים שניתן להוסיף לבתי ספר יסודיים ומקיפים ברובעים הסמוכים למע"ר צפון (רובעים ד', ה' וסיטי מגורים), ובהתאם לכך, כמה יח"ד ניתן להוסיף מעבר ל- 553 יח"ד המאושרות.
- מאחר ומבוקשת תוספת יח"ד למגרש יש לתת מענה לשטחים הנדרשים למבני ציבור.
7. יש צורך בהגשת דו"ח הצללה ורוחות מאחר ומבוקשת הגבהת המבנים.
8. יש לאשר פיתוח וחניה ע"י מח' תשתיות. בתקן החניה יש לכלול 2 מקומות חניה לכל יח"ד נוספת מעבר למותר, וללא חפיפה בין השימושים. (מגורים, מסחר ומשרדים)
- יש להעביר התכנית לבדיקת התשתיות וחב' יובלים בנושאי מים וביוב, ניקוז וכבישים.
9. הערה לנספח בינוי:
- חסרים סימונים של גבהים מכסימלים של המבנים.
10. הערות לתקנון:
- יש לתקן בעיקרי הוראות התכנית פירוט הקומות במצב מאושר וכמו כן סה"כ הקומות.
- תיקונים בטבלה יועברו בפקס.
11. יש לכלול במגרש 2 כיתות גן אשר תבננה ע"י המבקש ותרשמנה ע"ש עיריית אשדוד, בכפוף להסכם שיחתם.

לאחר החלטת הועדה במידת הצורך יועברו הערות בדיקה נוספות ע"י מחלקת תכנון.

* וע. משנה 200702 מיום 31.1.07 דנה בתכנית בינוי למגרש ג' 1 במע"ר צפון. תכנית הבינוי הציגה את השלב הסופי של הפרויקט עבור 186 יח"ד, והציעה 25 קומות מגורים מעל 5 ק' משרדים בכל אחד משני הבנינים שבמגרש.

הועדה מיום 31.1.07 אישרה בינוי בהתאם לזכויות המותרות עפ"י הת.ב.ע. התקפה, סה"כ עבור 60 יח"ד בתכנית של 30% ובהתאם לגובה המותר של 21 קומות + 2 קומות טכניות.

* בוע. משנה 200805 מיום 23.7.08 נערך דיון מקדמי בנושא תוספת של כ - 400 יח"ד במע"ר צפון, והוצג בפני הועדה דו"ח על תשתיות של מוסדות ציבור מול בקשות לתוספות שאושרו ע"י הועדה.

הועדה מיום 23.7.08 החליטה כדלקמן:

א. הדיון היה כללי בלבד לצורך דיווח של מהנדס העיר על תשתית מוסדות הציבור הנותנות מענה עבור תוספות מתוכננות ומאושרות במע"ר צפון.
ב. לא התקבלו החלטות ספציפיות למיזמים המבקשים תוספת יח"ד במע"ר צפון.

מהלך הדיון:

- * נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר בוטרשווילי, מר צילקר, מר קוזין ומר גרשוב.
- * אדר' קטיף הציגה את הנושא והבהירה שיש מגרשים נוספים באזור הכוללים בקשות לתוספת יח"ד. התבקשו ע"י ראש העיר להציג תמונה כוללת של מתחם מע"ר צפון.
אדר' קטיף הציגה את הנתונים באמצעות מצגת ממוחשבת.
המצגת חולקה למשתתפים בדיון.
במתחם נמצאות בהכנה תכניות לתוספת של כ - 500 - 400 יח"ד וזאת בנוסף ל - 226 יח"ד מאושרות שטרם מומשו. נבחנו הצרכים למבני ציבור ליחידות אלו, וקיים מחסור במבני ציבור כמפורט: 4 - 3 כיתות גן, 3 כיתות מעון, 1 בית כנסת.
לגבי בית ספר תיכון, נתן להקצות מגרש בן 17 דונם בסיטי דרום תוך מציאת פתרון חלופי עבור המגרש שהוקצה לתזמורת האנדלוסית.
במתחם קיים מגרש אחד בלבד בן 1.5 דונם לבניני ציבור. במידה והועדה תאשר תוספות מגורים במתחם בהיקף כזה, תדרש בדיקה תחבורתית. כמו כן, במידה ומאשרים תוספת יח"ד, יש לקבוע קריטריונים אחידים לגבי כל המגרשים במתחם.
לאור החלטת הועדה המקומית מיום 21.3.07 בנושא מדיניות המרת שטחי תעסוקה למגורים, מוצע להשאר עם הקריטריון של המרה עד 50 % משטחי תעסוקה למגורים, עפ"י מפתח של 1 מ"ר תעסוקה מול 1 מ"ר מגורים, ולקבוע גודל יח"ד ל - 130 מ"ר שטח עקרי.
אדר' קטיף הציגה לקבוע מפתח ובסיס אחיד לבקשות לתוספת יח"ד.
בתכנית זו מבקש היזם תוספת של 126 יח"ד ותוספת שטח עקרי של כ - 30,000 מ"ר.
השטח העקרי הממוצע לדירה = 230 מ"ר, ושינוי הצפיפות הוא מ - 7 ל - 21.6 יח"ד לדונם נטו !
- * מר עמרם כנפו הודה לאגף ההנדסה על עריכת המצגת היפה והברורה, ובקש לדון לגופה של התכנית.
- * מר גרשוב: אין מקום לתוספת יח"ד במתחם זה, ולא נתן לדון בפרויקט ללא קביעת מדיניות אחידה לכל המע"ר. אנו צפויים לבקשות מיזמים נוספים לתוספת יח"ד, והמע"ר הוא המקום למשרדים.
- * בשעה 17.20 נכנסו לאולם היזם מר קלוד נחמיאס והמתכנן אדר' וולטר שיינקמן.
- * אדר' שיינקמן הציג את התכנית לתוספת 126 יח"ד המתבססת על החלטת הועדה מיום 17.8.05 לאשר עקרונית את התוספת המבוקשת. (באותה העת יזם התכנית היתה חב' שיק אשדוד והמתכנן היה אדר' ורדה)
- הבניה באתר החלה עפ"י הת.ב.ע. התקפה, ותכנון המרתפים לקח בחשבון את התוספת המבוקשת. קימת הפרדה בחניונים בין המסחר למגורים, ונתן מענה בחניון העילי ל - 291 חניות למגורים ו - 300 חניות במרתף עבור מסחר ומשרדים. מגדל המגורים מקושר עם מעלית אחת עד למרתף התחתון, כך שבערב ובסופי שבוע נתן יהיה להשתמש גם במרתף התחתון כחניה למגורים.
- * מר נחמיאס: הוא התחייב לממן את פתוח הככר שתבוצע ברמה גבוהה וכראוי למקום מרכזי וחשוב בעיר. מדובר בפרויקט יוקרתי שימשוך אוכלוסיה חזקה. התכנון הוא לדירות גדולות כראוי לפרויקט שכזה, ואין כל כוונה בעתיד לחלק את היחידות.
- * בדיון פנימי העלה מר קוזין את נושא העומס שיתווסף לכבישים בסביבה.
- * אדר' קטיף השיבה כי עפ"י בדיקת מח' תשתיות, ומכיוון שיש הפחתה בשטח משרדים, כמות התנועה לא תגדל לעומת המצב הקודם.
- * מר צילקר ציין את ההצגה המדויקת והמכובדת של אגף התכנון. אכן מדובר בתכנית נקודתית, אך ברור לנו שיזמים נוספים ירצו לקבל תוספת דומה, ולא רק במתחם זה, אלא ברחבי העיר.
ההחלטה משנת 05 היתה לתוספת יח"ד ממאגר מוכר. לדעת מר צילקר יש לדחת את קבלת ההחלטה ולבדוק את ההשלכות על כל הסיטי + מע"ר דרום שגם שם יבקשו תוספת יח"ד.
תוספת של 30,000 מ"ר במקום אחד זו מאסה קריטית, ויש לבדוק את כל הנתונים ולמצוא פתרונות. אין להוסיף אף יח"ד, אלא בכפוף למציאת פתרון למבני ציבור החסרים.
- * מר גבי כנפו: היזם פועל עפ"י החלטות קודמות, בנה את הגרעין בהתאם, מספק פתרונות חניה לכל התוספת המבוקשת ולכן אין מניעה לאשר התכנית. הפרויקט מציג אופן חדשני של בניה בעיר, ותייה הקפדה על התחזוקה.

* מר עמרם כנפו: הנושא הוקף על כל ההיבטים, ויש לקבוע קריטריונים ברורים, למרות שבנושא תכנון ובניה קשה לקבוע קריטריונים אחידים. כל מקרה נדון לגופו, אין מגרש אחד דומה לשני ולכל אחד האילוצים והתנאים המיוחדים לו. פרויקט זה הינו מיוחד, ועפ"י החלטה קודמת אושרו במגרש 186 יח"ד.

* מר אטיאס שאל האם לאור ההחלטה משנה 05 יש עדיין תוקף להחלטה על תוספת יח"ד ממאגר מוכר.

* אדר' קטיף: הנושא הוא תכנוני, האם נתן להוסיף כאן יח"ד, ומה שחל עפ"י החוק זה היטל השבחה. מר קוזין: יש לציין שההחלטה במגרש זה לא תהווה תקדים לבעלי ענין אחרים במע"ר. יש לספק פתרונות למצוקת מוסדות הציבור.

* מר עמרם כנפו: החלטה זו לא תהווה תקדים לאף אחד. הנוסחה של המרה עד 50 % משטחי משרדים למגורים הגיונית, וכל מקרה ידון לגופו.

* מר אטיאס: יש לקבוע שהעקרונות שיתקבלו היום יחולו על כולם.

* מר צילקר בעד תוספת של 100 יח"ד.

* אדר' קטיף הציעה לאשר תוספת של 100 יח"ד. נתן להוריד את 3 הקומות האחרונות, להקטין את השטח העקרי הממוצע ליח"ד עד ל - 200 מ"ר ולדרוש ש - 50 % מכלל החניות למסחר ומשרדים לא יוצמדו ואזי יהיה חניון של כ - 150 מקומות פתוחים לכלל הציבור.

* מר עמרם כנפו : לאור רצף החלטות קודמות, יש לאשר תוספת של 126 יח"ד בגודל ממוצע של לא יותר מ - 200 מ"ר שטח עקרי, לא כולל מרפסת בשטח של 12 מ"ר.

תקן חניה לפי 1:1.5 לכל יח"ד. כמו כן יש לכלול בהוראות התכנית ש 50 % ממקומות החניה לתעסוקה לא יוצמדו, ויהיו פתוחים לציבור.

מכיוון שמדובר בפרויקט שהוחל בבניתו, ואין בו מקום לתוספת גני ילדים, נחייב את היזם בהשתתפות יחסית לבנית גנים במקום שיאוותר לשם כך במע"ר, והוא יתן בתחום הפרויקט מענה לביכ"נס. יש להוסיף בהוראות התכנית את התכלית לבניית בית כנסת ואת ההנחיות לחב' ניהול ואחזקה.

* מר צילקר הציע להוסיף רק 100 יח"ד עם כל ההתניות שפורטו.

* נגד הצעתו של מר צילקר הצביעו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, ומר אטיאס.

* נמנעו מר קוזין ומר גרשוב.

* בעד הצעתו של מר כנפו הצביעו מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר אטיאס ומר עמרם כנפו.

* נמנעו מר צילקר, מר קוזין ומר גרשוב.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

לאור רצף ההחלטות הקודמות ממליצים בפני הוע. המחוזית להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. ממליצים לאשר תוספת של 126 יח"ד. שטח עקרי ממוצע של יח"ד במגרש לא יותר מ - 200 מ"ר ובנוסף מרפסת בשטח של 12 מ"ר לפי התקנות.
2. יש להקטין את סה"כ השטח העקרי למגורים בהתאם.
3. תקן החניה יהיה לפי 1:1.5 לכל יח"ד.
4. כמו כן 50 % מכלל החניות למסחר ומשרדים יהיו פתוחות לציבור ולא יוצמדו ליחידות העסקיות.
5. מכיוון שמדובר בפרויקט שהוחל בבניתו, ואין בו מקום לתוספת גני ילדים, יש לחייב את היזם בהשתתפות יחסית לבניית גני ילדים במקום שיאוותר לשם כך במע"ר, וזאת בכפוף לחתימת הסכם עם העיריה.
6. על היזם לספק בתחום הפרויקט מענה לבית כנסת בגודל מינימאלי של כ - 200 מ"ר.
7. יש להטמיע בהוראות התכנית את התכלית לבית כנסת, וכן הנחיות לחברת ניהול ואחזקה לפרויקט.
8. יש לתקן התכנית עפ"י הערות לשכת התכנון המקומית.
9. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

* אין לראות בהחלטת הועדה תקדים לגבי מגרשים אחרים במתחם זה.

גליון דרישות:

לאור רצף ההחלטות הקודמות ממליצים בפני הוע. המחוזית להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. ממליצים לאשר תוספת של 126 יח"ד. שטח עקרי ממוצע של יח"ד במגרש לא יותר מ - 200 מ"ר
2. ובנוסף מרפסת בשטח של 12 מ"ר לפי התקנות.

- יש להקטין את סה"כ השטח העקרי למגורים בהתאם.
2. תקן החניה יהיה לפי 1:1.5 לכל יח"ד.
- כמו כן 50 % מכלל החניות למסחר ומשרדים יהיו פתוחות לציבור ולא יוצמדו ליחידות העסקיות.
3. מכיוון שמדובר בפרויקט שהוחל בבניתו, ואין בו מקום לתוספת גני ילדים, יש לחייב את היזם בהשתתפות יחסית לבניית גני ילדים במקום שיאותר לשם כך במע"ר, וזאת בכפוף לחתימת הסכם עם העיריה.
4. על היזם לספק בתחום הפרויקט מענה לבית כנסת בגודל מינימאלי של כ - 200 מ"ר.
- יש להטמיע בהוראות התכנית את התכלית לבית כנסת, וכן הנחיות לחברת ניהול ואחזקה לפרויקט
5. יש לתקן התכנית עפ"י הערות לשכת התכנון המקומית.
6. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.
- * אין לראות בהחלטת הועדה תקדים לגבי מגרשים אחרים במתחם זה.

שם: רובע ב' - שינוי יעוד לבית לזרוע.

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 6,320.000 מ"ר

יחס לתכנית

שינוי לתכנית 105/03/3

שינוי לתכנית 3/64/5

שינוי לתכנית 78/101/02/3

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: איבריקה משאבי אנוש בע"מ

עורך התוכנית: אדר' חיים ורדה

בעלים: איבריקה משאבי אנוש בע"מ

ד.ש. מתן בע"מ

מוריס חליווה

אזור/רובע

רחוב המעפילים 46, שכונה: רובע ב, אשדוד

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

גוש: 2066 חלקות: 481

חלקי חלקות:

גוש: 2066 ח"ח: 513, 253

מטרת הדיון

המלצה בפני הועדה המחוזית להפקדת התכנית.

מטרת התכנית:

שינוי יעוד משטח לבניני ציבור לאזור מגורים מיוחד בו יבנה מבנה למקבץ דיור ו/או דירות להשכרה.

ב- 02/07/09 הוגשה תכנית חדשה שונה מהתכנית שנדונה בועדה ב- 16/01/08. מטרת התכנית הינו איחוד של שלושה מגרשים המיועדים לבניני ציבור עפ"י תכנית 105/03/3 ושינוי יעודו של המגרש החדש למגורים ומגורים מיוחד.

עיקרי הוראות התכנית:**עיקרי הוראות התכנית:**

1. איחוד שלושה מגרשים שיעודם "אזור לבניני ציבור" לתא שטח מס' 481.
2. שינוי יעוד תא שטח 481 מ"אזור לבניני ציבור" ל"מגורים ומגורים מיוחד".
3. קביעת זכויות בניה, שימושים והנחיות בינוי להקמת שני מבנים: אחד- למגורים רגיל 70 יח"ד ואחד למבנה להשכרה - 70 יח"ד.

הערות בדיקה תכנונית:

* **התכנית נדונה בוע. משנה 200914 מיום 16/01/08 אשר החליטה כדלקמן:**

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכליות ושימושים: הקרקע תהיה מיועדת להקמת פרויקט למגורים שיאפשר 2 חלופות:

- חלופה א' = מקבץ דיור בן 200 יחידות בשטח מכסימאלי של 36 מ"ר לכל יחידה.
- היתר הבניה יצא לאחר הצגת חוזה התקשרות עם גורם מוסמך בתחום כגון עמידר או מש. הקליטה.
- יש לוודא פתרון חניה של מקום 1 לכל 2 יח' מקבץ, וזאת בהתאם לתקנים שנקבעו בהסכמת מש. התחבורה והוע. המחוזית עבור יעוד של מקבצי דיור ובהתאם לנספח תנועה וחניה מאושר ע"י מח' תשתיות.
- בתום תקופת השכירות יהפוך מקבץ הדיור לדיור להשכרה חופשית, והדירות תאוחדנה ביחס של 1:3 - המבנה יחובר למונה חשמל אחד ולמד מים אחד בלבד, ובתקנון התכנית יופיעו כל ההגדרות הסטנדרטיות למקבצי דיור.
- חלופה ב' = מבנה מגורים בן 66 יח"ד בנות 109 מ"ר להשכרה בשוק החופשי או למכירה לזכאי משהב"ש לפי "מחיר למשתכן"
- בחלופה זו יהיה תקן החניה 1:1.50 (99 מקומות)
2. בינוי: הבנין יהיה בן 10 קומות וימוקם במרכז המגרש לפי קווי בנין של 6 מ' לכוון שד' הרצל, 5 מ' לכוון רח' המעפילים ו- 10 מ' לכוון הצפוני והדרומי.
3. יש לקבל את הסכמת מ.מ.י כתנאי להעברת התכנית להמשך הליכי האישור בועדה המחוזית
4. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'

ביום 02/07/09 בהוגשה תכנית חדשה שונה מהתכנית הקודמת.

1. פירוט נתונים לפי תכנית תקפה:

השטח שבתחום התכנית כולל שלושה מגרשים המיועדים לאזור לבניני ציבור, כאשר בפינה הדרום מערבית מוגדר שטח לחניית מכוניות.

זכויות בניה הינם עפ"י תכנית מתארית למבני ציבור 78/101/02/3 - 200 % שטח עיקרי (8940.0 מ"ר), 4 קומות + מרתף.

2. השינויים המבוקשים :

מטרת התכנית הינה איחוד של שלושה מגרשים המיועדים לבניני ציבור ושינוי יעודו של המגרש החדש לאזור משולב מגורים ומגורים מיוחד.

התכנית מציעה בשלב א' בניית שני מבנים שבאחד - 70 יחידות להשכרה / מקבץ ובשני - 70 יחידות דיור רגילות שתשווקנה לזכאי משב"ש. בשלב זה צפיפות מבוקשת - 31.3 יח"ד לדונם.

בשלב ב' ניתן לאחד יחידות להשכרה (70 יחידות) לדירות רגילות כל 2 יח"ד ליחידה אחת. סה"כ 35 יח"ד.

יש להקטין כמות היחידות בשלב הסופי ל- 62 יח"ד, כך שסה"כ צפיפות במגרש לא תחרוג מצפיפות המותרת של 14 יחידות לדונם ע"פי תמא 35 .

נתן להשיג זאת ע"י 50 יח"ד בבניה למגורים ועוד 50 יח"ד בבניה להשכרה אשר תאוחדנה בשלב הסופי ל - 12 יח"ד.

מבוקש גובה הבנינים - 20 קומות סה"כ מעל מרתף חניה.

20 קומות הנ"ל כוללים - קומת קרקע לשימושים לכלל הדיירים + 18 קומות למגורים וקומה טכנית חלקית.

שטחי הדירות הינם 57 מ"ר שטח עיקרי לדירות להשכרה / מקבץ ו- 100 מ"ר שטח עיקרי לדירות רגילות.

לא ניתן לאשר קווי בנין קיימים ומאושרים למבני ציבור מאחר ומבוקשת תוספת קומות משמעותית, יש לכלול במטרת התכנית שינוי קווי בנין צדדיים ל- 10 מ' דרומי ו- 5/10 מ' צפוני עפ"י סימון בתשריט.

ברובע ב' ישנם מקומות פנויים בבתי ספר הקיימים באזור - עפ"י דיווח מח' חינוך.

נדרש תאום תשתיות עם "יובלים" ואישור מח' תשתיות להסדרי תנועה וחניה.

דרוש הגשת נספח צל ורוחות.

לאחר דיון בוועדה, יש להגיש למח' תכנון סט מתוקן בהתאם להחלטת הועדה ובהתאם להערות הבדיקה והדרישות, כמפורט בהחלטת הועדה וכפי שידרש ע"י לשכת התכנון המקומית.

הערות מהנדס העיר:

על הועדה לשקול אם השטח כולו או חלקו דרוש למבני ציבור בהתאם ליעודו המקורי.

מהלך הדיון:

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר אטיאס ומר צילקר.

* אדר' קטיף הציגה את התכנית. לפי ת.מ.א 35 נתן להגיע ל - 62 יח"ד לפי צפיפות של 14 יח"ד לדונם נטו, והצעתה היא לאשר תוספת לפי המתכונת בה הוגשה התכנית הקודמת: 50 יח"ד רגילות + 50 יח"ד להשכרה שתאוחדנה ל - 12 יח"ד כך שבמצב הסופי נקבל 62 יח"ד. הסביבה מאופיינת בבניה נמוכה (קוטג'ים) ובנינים בגובה 4 - 3 קומות. בנין בגובה 20 קומות יהיה חריג בנוף הקיים, וגם בדיון הקודם מיום 16.1.08 אושר בנין בן 10 קומות. אדר' קטיף ממליצה לא לחרוג מעבר ל - 14 יח"ד לדונם נטו בבניה עד לגובה 12 קומות. הבקשה ל - 140 יח"ד על 4 דונם הינה מוגזמת, ויש לזכור שהמגרש במקור היה מיועד לצורכי ציבור עם זכויות מינימאליות.

* הועלתה הצעה לאפשר ליזם לבחור בין 2 חלופות:

1. 2 בנינים בני 66 יח"ד סה"כ כאשר 30% מהדירות תהיינה קטנות ותשווקנה לזוגות צעירים בהתאם לקריטריונים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
 2. 2 בנינים בני 50 יח"ד כ"א: 50 יח"ד רגילות ו - 50 יח"ד מקבץ דיור אשר תאוחדנה בעתיד ל - 16 יח"ד כך שבמצב הסופי תהיינה סה"כ 66 יח"ד.
- תקן החניה עבור 66 יח"ד יהיה 1.5 : 1

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. הקרקע תהייה מיועדת להקמת פרויקט למגורים שיאפשר אחת משתי חלופות: חלופה א' = 2 בניני מגורים בני סה"כ 66 יח"ד כאשר 30% מהדירות תהיינה קטנות ותשווקנה לזוגות צעירים לפי הקריטריונים שתקבע הועדה המקומית, ובתקן חניה של 1.5:1 (99 מקומות חניה)
- חלופה ב' = בנין מגורים בן 50 יח"ד רגילות + בנין בן 50 יחידות מקבץ דיור אשר תאוחדנה בעתיד ל - 16 יח"ד ובמצב הסופי תהיינה 66 יח"ד בתקן חניה של 1.5:1.
2. יש להגיש תכנית בינוי בהתאם לחלופה שתבחר בתאום עם מח' תכנון העיר, כאשר הבניה תהייה לגובה של עד 12 קומות בלבד.
3. יש לעגן בתקנון התכנית את ההנחיות וההגדרות הסטנדרטיות למקבץ דיור
4. יש לקבל את הסכמת מ.מ.י כתנאי להעברת התכנית להפקדה בוועדה המחוזית.
5. יש לתקן התכנית עפ"י הערות לשכת התכנון המקומית.
6. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

גליון דרישות:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. הקרקע תהייה מיועדת להקמת פרויקט למגורים שיאפשר אחת משתי חלופות: חלופה א' = 2 בניני מגורים בני סה"כ 66 יח"ד כאשר 30% מהדירות תהיינה קטנות ותשווקנה

לזוגות צעירים לפי הקריטריונים שתקבע הועדה המקומית, ובתקן חניה של 1:1.5 (99 מקומות חניה)

חלופה ב' = בנין מגורים בן 50 יח"ד רגילות + בנין בן 50 יחידות מקבץ

דיור אשר תאוחדנה בעתיד

ל - 16 יח"ד ובמצב הסופי תהיינה 66 יח"ד בתקן חניה של 1:1.5.

2. יש להגיש תכנית בינוי בהתאם לחלופה שתבחר בתאום עם מח' תכנון העיר, כאשר

הבניה תהייה לגובה של עד 12 קומות בלבד.

3. יש לעגן בתקנון התכנית את ההנחיות וההגדרות הסטנדרטיות למקבץ דיור

4. יש לקבל את הסכמת מ.מ.י כתנאי להעברת התכנית להפקדה בועדה המחוזית.

5. יש לתקן התכנית עפ"י הערות לשכת התכנון המקומית.

6. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

שם: שינוי קווי בניין במגרש מס' 146 לדו-משפחתי ברובע יז', אשדוד לפי סעיף 62א(א)4.

נושא : הפקדת התכנית

רשות : אשדוד

שטח התוכנית : 299.000 מ"ר

יחס לתכנית

שינוי לתכנית 3/135/03/3

בעלי ענין :

מגיש התוכנית : סמי מרקס

עורך התוכנית : דיברוב ויקטור אדרי

סאלם שלומי- הנדסאי

בעלים : מדינת ישראל

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

מטרות התכנית :

שינוי קווי בניין צדדי צפוני ואחורי לפי סעיף 62א(א)4.

עיקרי הוראות התכנית :

שינוי קו בניין אחורי מ-6 מטר ל-4.75 מטר ושינוי קו בניין צדדי צפוני מ-3 מטר ל-2.70 מטר לפי סעיף 62א(א)4.

הערות בדיקה תכנוניות :

הערות בדיקה תכנוניות :

1. ע"פ תכנית תקפה מס' 3/135/03/3 :

מגרש 146 (בחלקה 29 בגוש 2002)

ייעודו: אזור מגורים א'- מבנים בני 2 קומות, בגובה מקס' של 8.8 מ' מ-0.00+ על המגרש חלות הנחיות תכ' 85/101/02/3.

שטח מגרש מינימלי במ"ר: 250

מס' יח"ד למגרש: 1 דו-משפחתי עם קיר משותף.

תכנית מקס': 46%

מס' קומות מירבי: 2 (על גג המבנה לא תאושר בניה כלשהיא, למעט מתקנים הנדסיים (קולטי שמש, מזגנים וכד')

קווי בניין: קידמי- 4 , אחורי- 6 , צדדי צפוני- 3 , צדדי דרומי- 0.

2. השינוי המבוקש לתכנית התקפה:

שינוי קו בניין אחורי מ-6 מטר ל-4.75 מטר שינוי קו בניין צדדי צפוני מ-3 מטר ל-2.70 מטר .

3. מדובר בתכנית של רובע חדש יחסית כאשר המגרשים באיזור קטנים יחסית ומרווחי הבנייה אינם גדולים, שינוי בקו בניין אחורי שנקבע ל-6 מטר אינו מומלץ עקב ציפוף יתר ויצירת תקדים לשינוי שאינו תואם לאופי הסביבה.

כמו כן, ניתן במסגרת בקשה להיתר להגדיל את חדר המגורים עד לקו בניין אחורי- 6 מטר, מה שלא נוצל עד כה.

מדובר על שורת בנינים זהים ואין הצדקה להחריג המגרש הנדון מהכלל.

4. המגרש כולו נמצא בתחום רדיוס מגן ג' מקידוח מים. המגרש נמצא בחלקו בתחום אתר עתיקות מוכרז. יש צורך בתיאום עם מקורות, משרד הבריאות, ורשות העתיקות. (יש לשים לב לתנאים להיתר בנייה מתכנית תקפה 3/135/03/3 הכוללים בניה משמרת מים והגנת קווי ביוב).

5. לאחר הדיון בועדה יש להגיש למח' תכנון סט מתוקן בהתאם להחלטת הועדה ובהתאם להערות הבדיקה והדרישות כמפורט בהחלטת הועדה בפרוטוקול המאושר.

מהלך הדיון:

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן ומר גבי כנפו.

* אדר' קטיף הציגה את התכנית. המגרשים ברובע י"ז הם צפופים, וקוי הבנין נועדו לשמור על מירווח מינימאלי בין הבתים. כמו כן לא נוצל כל קו הבנין האחורי, ולכן מומלץ לדחות את התכנית.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

א. מדובר על שורת בנינים זהים, ואין כל הצדקה להחריג המגרש הנדון מהכלל.
ב. דוחים את התכנית.

גליון דרישות:

א. מדובר על שורת בנינים זהים, ואין כל הצדקה להחריג המגרש הנדון מהכלל.
ב. דוחים את התכנית.

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20090352	1438	2452	56	1	חירון בע"מ	בעלי המלאכה אשדוד	4
2	20090144	2089	2198	117		חדד מזל	מצדה 36 אשדוד	6
3	20080517	2089	2198	117		נחמיאס שרון	מצדה 36 אשדוד	10
4	20070748	1324	2076		11	אהל אבי	המפרש 9 אשדוד	14
5	20090356	8845	2002		585	צרפתי שמעון בע"מ	אופל 1 אשדוד	17
6	20090402	4035	472	44	424	ינקי ולדר ושרי	יוסי בר חלפתא 11 אשדוד	20
7	20090241	1237	2456	34	34	דבירוב סרגיי	גרונר דב 2/2 אשדוד	22
8	20090253	1056	2088	116	70	מרוואני שלום וג'ואל	הארז 2 אשדוד	24
9	20070385	7068	2398	286	2161/1	גפן ברוריה	הנביא הושע 1 אשדוד	26
10	20090060	385	2452	26	138	מיכאלוב גיא	ההדרים 34 אשדוד	28
11	20090134	4812	2077	161	39	שיק אשדוד חברה להש	חיבת ציון 45 אשדוד	30
12	20080049	5554	2017		452	אמסלם מזל	היידן 8 אשדוד	32
13	20090316	4114	2400	23	2138	חדד אנריקו	הנביא יחזקאל 20 אשדוד	33
14	20090018	6368	2023		109	דיירי הבנין ע"י ישראל	רשב"י 38 אשדוד	35

סעיף: 1

מספר בקשה: 20090352 תיק בנין: 1438

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:■ **חירון בע"מ****בעל הנכס:**

■ חירון בע"מ

דרך בן צבי 20 ת"א יפו מיקוד: 68162

עורך:

■ בן עמי סלו

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשייה בינונית (2)**כתובת הבנין: בעלי המלאכה אשדוד**

שטח מגרש: 11547.00 מ"ר שטח בניה מותר: 13856.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 56 מגרש: 1 ; חלקה: 57 מגרש: 1 יעוד: תעשייה

תכנית: 114/03/3, תמא/18/4, תאוח/243, תמא/2/34, תמא/10/10,

62/101/02/3, 5/101/02/3, 22/101/02/3, תח/3063

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
תעשייה	בניה חדשה	4614.08	283.96

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מבנה לאחסנה (ה') בן קומה אחת על הקרקע.

* ביום 19.6.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד שטחים עקריים בשיעור של עד 14.5% מקומות עליונות לקומת הקרקע, סה"כ במסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש ובתכנית המותרת עפ"י תקון 62 לתכנית המתאר. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

תכליות המותרות במגרש - תעשייה ואחסנה.
עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 15.06.09 המבוקש טרם קיים.

המבנה מוצע בתוך קווי הבניין.
מבוקשת הקלה לניוד זכויות מקומות העליונות לקומת הקרקע.
תכנית קומת הקרקע - 55% משטח המגרש - מתאים למותר עפ"י תיקון מתארי 62.
יש לבדוק חבות בהיטל השבחה.
התכנית מראה ביטול פתרון חניה קיים ופתרון חניה חדש, יש לקבל אישור מח' תשתיות.
מפת מצבית מעודכנת הוגשה בנפרד, יש לשלב בגוף התכנית.
יש לעדכן טבלת שטחים, אין צורך לפרט שטחי שרות קיימים.

פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים בשיעור של 14.5% מקומות עליונות לקומת הקרקע במסגרת סה"כ שטחים המותרים ותכנית מותרת עפ"י תיקון 62 לתכנית מתאר אשדוד.
תאריך פירסום אחרון 19.06.09, לא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר אטיאס, מר צילקר, מר בוטרשווילי מר קוזין ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20090144 תיק בנין: 2089

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:▪ **חדד מזל****בעל הנכס:**▪ **חדד מזל**

אלבר קמי 2 אשדוד

▪ **נחמיאס שרון**

הר חורב 7 אשדוד

▪ **צ'פליק רוני**

התאנה 1 אשדוד

▪ **שחר שלי**

אדיסון 5 אשדוד

עורך:▪ **זהבי אדריכלים**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מצדה 36 אשדוד**שכונה: רובע י"א**

שטח מגרש: 667.00 מ"ר שטח בניה מותר: 266.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 117 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 43/111/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, 98/101/02/3, 2071/מק/3,

18/111/03/3, 35/101/02/3, א/18/111/03/3, 62/101/02/3

שימוש עיקריתאור הבקשה

שטח עיקרי

שטח עיקרי

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בשינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' מעל מרתף + עלית גג במגרש דו משפחתי.

* ביום 8.4.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד 14.66 מ"ר שטח עקרי לא מנוצל בקומות לעלית הגג

התקבלו התנגדויות.**מ ת נ ג ד י ם**

♦ גוסטנסקי ויקטור ורשימת דיירי

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח כולל תמונות מצורפות: המבוקש בנוי.

הבית קיים עפ"י היתר משנת 2005 ל - 2 יח"ד שבמגרש

עפ"י בעלות קימים 4 בעלים במגרש שלושה חתומים בהגשה לרבעי נשלחה הודעה ולא התקבלו התנגדויות

עפ"י תבע 43/111/03/3 משנת 98: שטח עיקרי מירבי מעל הקרקע 330 מ"ר

השטח כולל 30 מ"ר שטח עיקרי בעלית הגג שטח שירות מירבי מעל הקרקע לכל יח"ד = 40 מ"ר

שטח שירות מירבי מתחת לקרקע = 185 מ"ר. מס' קומות מירבי = מרתף + 2 + עלית גג

ק.ב צדדי 0 או 3 עפ"י המסומן. ק.ב קידמי 5 או 4 מטר עפ"י המסומן בתשריט

מרתף

שינויים ותוספות של מקלחות ללא שינוי בסה"כ השטח שאושר

ק.ק

שינויים פנימיים + ביטול חלק מפטיו + שינויי מיקום חניות ובנית חניה אחת מקורה
שינויים בגידור המגרש בתחום גבולות המגרש המאושרים - יש לקבל היחסות מח' תשתיות
סככת חניה מותרת עפ"י תיקון 85 בשטח 18 מ"ר מק.ב צדדי קידמי אפס .

ק.א

ביטול חלק מפטיו

שטח עיקרי בהיתר = 118.46 מ"ר שטח מוצע = 3.19 מ"ר סה"כ = 121.65 מ"ר

שטח שירות מוצע (הגדלת מחסן שירות) = 1.86 מ"ר

עלית גג

שינויים ותוספות בגג כולל ג'קוזי חדר סאונה ושינויים בבריכה המאושרת
השינויים המוצעים אינם עונים על דרישות החוק החדשות לעניין בריכות השחיה לגידור ומרחק של
1.2 מטר מכל צד של הבריכה.

שטח עיקרי בהיתר = 30 מ"ר שטח מוצע = 14.66 מ"ר סה"כ = 44.66 מ"ר

מעל 30 מ"ר השטח העיקרי המותר בעלית הגג

אין חריגה בסה"כ השטחים העיקריים המותרים במגרש

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע בגג = 44.66 מ"ר < 30 מ"ר שטח עיקרי מותר בעלית הגג

חריגה של 14.66 מ"ר מהשטח המותר בגג מוגש במסגרת הקלה לניוד שטח לא מנוצל

מהקומות לגג.

* ועדת הערר מיום 27.11.03 קבלה את הערר שהגישו המתנגדים לבקשת הקלה לניוד
שטחים בין קומת הביניים לקומת הגג וקבעה כי ההקלה המבוקשת פוגעת בעוררים ולא היה
מקום לאשרה. ההחלטה התקבלה לאחר סיור שערכה ועדת הערר בשטח. כמו כן ציינה
ועדת הערר מיום 27.11.03 את החלטת הועדה המחוזית בענין התכנית המפורטת שאושרה
למקום (החלטת הועדה המחוזית גם היא התקבלה לאחר סיור שנערך בשטח) ואשר לפיה
נראה כי תוספת שטח של 30 % משטח המעטפת בקומה העליונה הינו בלתי סביר, כי זה
מאפשר הקמת יחידות דיור בשטח של כ - 170 מ"ר ו - 60 מ"ר (עלית גג) שזה סה"כ
230 מ"ר. ועדת הערר הדגישה כי הועדה המחוזית היתה ערה לכך שאין מקום לתוספת
מעבר ל - 60 מ"ר בגג, וכי הועדה המקומית אינה יכולה להפר את דעתה של הוע. המחוזית
ובהליך של הקלה לשנות מדיניות ברורה שנקבעה ע"י הועדה המחוזית.

1. ניתן לאשר הבקשה לסככת החניה המוצעת עפ"י תיקון 85, בכפוף לאישור חניה ע"י
מחלקת תשתיות.

2. לא ניתן לאשר השינוי המוצע בבריכות- המבוקש אינו עומד בדרישות החוק לבריכות שחיה

3. אין לאשר השינויי בגבולות המגרש. הגידור גורע ממדרכה קיימת .

4. יש לבטל את הכניסה להולכי רגל מכוון רח' הר גלעד המובילה למרתף.

5. יש לאטום את פתח הכניסה למרתף מבחוץ.

6. אין לאשר ניוד זכויות לקומת הגג, וזאת לאור החלטת ועדת הערר מיום 27.11.03.

הבקשה פורסמה והתקבלו התנגדויות אשר הוגשו גם בעבר לבקשות הקודמות ולתבע

* בוע. משנה 200910 מיום 26/05/09 הוחלט:

- א. הצדדים הסכימו לערוך סיור משותף בשטח הבניה ולנסות להגיע לפשרה.
 במידה ותהיינה הסכמות, הן תמסרנה לוועדה בכתב.
 ב. החלטת הצדדים תובא לדיון נוסף בועדת המשנה לתו"ב.

* הסיור נערך ביום 26.6.09, וביום 1.7.09 הוגש מכתב החתום ע"י מר גוסטינסקי וגב' ינאי. המכתב אינו מהווה הסרת ההתנגדות, ובו נטען כי מאחר והבניה המבוקשת כבר התבצעה, אין זה הוגן להטיל עליהם את הקביעה להתנגדות או הסכמה. כמו כן הם מטילים על העיריה אחריות בטיחותית להקטנה המשמעותית של המדרכה בפניה הצפון מערבית של המגרש ולהעדר חניה לדירה הדרומית.

המלצות מהנדס הועדה:

מאחר והצדדים לא הגיעו להסכמות:

- א. לקבל את ההתנגדות וזאת בהסתמך על החלטת ועדת הערר מיום 27.11.03 המפורטת לעיל.
 ב. לאשר השינויים שנתן לאשר עפ"י הערות הבדיקה בכפוף להשלמת ההערות וגליון הדרישות.
 ג. ההיתר ינתן לאחר קבלת דווח הפקוח על הריסת החלקים שלא אושרו ותקון הגידור הגורע מהמדרכה הקיימת.
 ד. יש להעביר הבקשה להמשך טיפול הפקוח.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר אטיאס, מר קוזין ומר גרשוב.

* אדר' קטיף הציגה את התכנית והבהירה כי ההיתר המקורי נתן כאשר הגדר בסטיה מגבול המגרש וזאת על מנת לאפשר מדרכה. המבקש בנה בסטיה מההיתר, והתייחס לפינת המגרש ולא להיתר. יש להתאים המצב להיתר המקורי ולחסום הגישה החיצונית למרתף.
 * מר כנפו: הניוד של 14 מ"ר לגג נובע מהכוונה ליצור פיר מעלית ומהרחבת המדרגות, והמתנגדים הצהירו שאין להם התנגדות להרחבה המבוקשת. את הבריכות נתן לאשר עפ"י ההיתר המקורי.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

1. מקבלים חלקית את ההתנגדות.
2. מאשרים הבקשה לסככת חניה עפ"י תקון 85 בכפוף לאישור מח' תשתיות.
3. הבריכות בגג מאושרות עפ"י ההיתר המקורי.
4. לא מאושר השינוי המבוקש בגידור בגבולות המגרש. הגידור גורע מהמדרכה הקיימת.
5. יש לבטל את הכניסה להולכי רגל מכוון רח' הר גלעד המובילה למרתף.
6. יש לאטום את פתח הכניסה למרתף מבחוץ.
7. מאשרים את ניווד הזכויות לקומת הגג במסגרת הקלה.
8. יש לתקן הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
9. ההיתר ינתן לאחר קבלת דווח הפקוח על הריסת החלקים שלא אושרו ותקון הגידור הגורע מהמדרכה הקיימת, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.
10. יש להעביר הבקשה להמשך טיפול הפקוח.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.

- תאום עיצוב.

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

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת ההחלטה למתנגדים.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20080517 תיק בנין: 2089

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:▪ **נחמיאס שרון****בעל הנכס:**▪ **חדד מזל**

אלבר קמי 2 אשדוד

▪ **נחמיאס שרון**

הר חורב 7 אשדוד

▪ **צ'פליק רוני**

התאנה 1 אשדוד

▪ **שחר שלי**

אדיסון 5 אשדוד

עורך:▪ **ורדה חיים**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מצדה 36 אשדוד**שכונה: רובע י"א**

שטח מגרש: 667.00 מ"ר שטח בניה מותר: 266.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 117 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 43/111/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, 98/101/02/3, 2071/מק/3,

18/111/03/3, 35/101/02/3, א/18/111/03/3, 62/101/02/3

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספת בניה

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בתכנית שינויים עפ"י מצב קיים בבית דו משפחתי קיים בן 2 ק' + עלית גג מעל מרתף

* ביום 2.4.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 16.4 מ"ר שטח עקרי לא מנוצל בקומות לעלית הגג .

* ביום 5.5.09 התקבלו התנגדויות. (המכתב נכתב ביום 30.4.09)

מ ת נ ג ד י ם

♦ גוסטנסקי ויקטור ורשימת דיירים

הערות בדיקה:

עידכון בדיקה עפ"י תכנית מתוקנת מיום 27/04/09

עפ"י דיווח הפיקוח כולל תמונות מצורפות :

המבוקש בנוי. קיים מטבח במרתף.

בכניסה לחניה קימת הגבהה.

קומה א בולטת מקו מגרש .

הבית קיים עפ"י היתר משנת 2005

עפ"י בעלות קימים 4 בעלים במגרש כולם חתומים בהגשה

עפ"י תבע 43/111/03/3 משנת 98

השטח כולל 30 מ"ר שטח עיקרי בעלית הגג

שטח שירות מירבי מעל הקרקע לכל יח"ד = 40 מ"ר

שטח שירות מרבי מתחת לקרקע = 185 מ"ר

מס' קומות מירבי = מרתף + 2 + עלית גג

ק.ב. צדדי 0 או 3 עפ"י המסומן

ק.ב. קידמי 5 או 4 מטר עפ"י המסומן בתשריט

מרתף

ביטול שטח אחסנה במרתף

לא ניתן לאשר הפיכת אחסנה במרתף לשטח עיקרי .

ק.ק

ביטול חלק מפטיו ותוספת חדר מכונות עד גבול מגרש 0 בהמשך לקומה עליונה .

שינויי מיקום חניות

כמו כן מוצעת פרגולה בשטח של כ 30 מ"ר בגבול מגרש צדדי אפס - יש להחתים שכן גובל בפרגולה

ק.א

ביטול חלק מפטיו

עלית גג

שינויים ותוספות בגג כולל ג'קוזי חדר סאונה ופרגולה שינויים בבריכה המאושרת

מוצע מעל 30 מ"ר השטח העיקרי המותר בעלית הגג. פרגולה מוצעת = 10.56 מ"ר

אין חריגה בסה"כ השטחים העיקריים המותרים במגרש

חריגה של 16.43 מ"ר מהשטח המותר בגג מבוקשת במסגרת הקלה לניוד שטח לא מנוצל

מהקומות לגג.

* ועדת הערר מיום 27.11.03 קבלה את הערר שהגישו המתנגדים לבקשת הקלה לניוד

שטחים בין קומת הביניים לקומת הגג וקבעה כי ההקלה המבוקשת פוגעת בעוררים ולא היה

מקום לאשרה. ההחלטה התקבלה לאחר סיור שערכה ועדת הערר בשטח. כמו כן ציינה

ועדת הערר מיום 27.11.03 את החלטת הועדה המחוזית בענין התכנית המפורטת שאושרה

למקום (החלטת הועדה המחוזית גם היא התקבלה לאחר סיור שנערך בשטח) ואשר לפיה

נראה כי תוספת שטח של 30 % משטח המעטפת בקומה העליונה הינו בלתי סביר, כי זה

מאפשר הקמת יחידות דיור בשטח של כ - 170 מ"ר ו - 60 מ"ר (עלית גג) שזה סה"כ

230 מ"ר. ועדת הערר הדגישה כי הועדה המחוזית היתה ערה לכך שאין מקום לתוספת

מעבר ל - 60 מ"ר בגג, וכי הועדה המקומית אינה יכולה להפר את דעתה של הוע. המחוזית

ובהליך של הקלה לשנות מדיניות ברורה שנקבעה ע"י הועדה המחוזית.

יש להתאים התכנית למצב הקיים בשטח לרבות סימון דרכי גישה למרתף, פתחים ומטבחון

במרתף, ושינויים בגובה מפלסי הקומות .

יש לקבל אישור מח' תשתיות לשינויים בחניות וכניסות למגרש.

1 . ניתן לאשר פרגולה בחזית צדדית עד גבול מגרש 0 בתנאי הסכמת השכן הגובל בפרגולה

2. לא ניתן לאשר הפיכת שטח אחסנה במרתף לשטח עיקרי - ויש לקבל התייחסות למטבח

הקיים עפ"י דיווח הפיקוח

3 . לא ניתן לאשר השינוי המוצע בבריכות

4. אין לאשר ניוד זכויות לקומת הגג וזאת לאור החלטת ועדת הערר מיום 27.11.03
5. החניה כפי שמסומנת בבקשה אינה תואמת את המצב בשטח. בפועל קיים הפרש גבהים בין המדרכה לכניסה לחניה, ולכן בפועל לא קימת חניה בתחום המגרש.
- יש להסדיר את הכניסה לחניה כתנאי להיתר.

יש לעדכן התכנית עפ"י הנחיות מח' הרישוי כולל עידכון חישובי שטחים + טבלת שטחים יש להראות השינויים המוצעים במיקום החניות בחזיתות במיקום הדודים בגובה הבנין ובהתאם לתמונות המצו"ב.

צביעת הפרגולה המוצעת בק.ק. עידכון חצר אנגלית, עידכון בריכת שחיה עפ"י החוק מרחק של 1.2 מטר מכל צד. סימון מפלסים.

הבקשה פורסמה למתן הקלות בתאריך 2/04/09

התקבלו התנגדויות אשר הוגשו בעבר גם לבקשות הקודמות וגם לתבע שהוכנה במקום.

* בוע. משנה 200910 מיום 26/05/09 הוחלט:

- א. הצדדים הסכימו לערוך סיור משותף בשטח הבניה ולנסות להגיע לפשרה.
- במידה ותהיינה הסכמות, הן תמסרנה לוועדה בכתב.
- ב. החלטת הצדדים תובא לדיון נוסף בועדת המשנה לתו"ב.

* הסיור נערך ביום 26.6.09, וביום 1.7.09 הוגש מכתב החתום ע"י מר גוסטינסקי וגב' ינאי. המכתב אינו מהווה הסרת ההתנגדות, ובו נטען כי מאחר והבניה המבוקשת כבר התבצעה, אין זה הוגן להטיל עליהם את הקביעה להתנגדות או הסכמה. כמו כן הם מטילים על העיריה אחריות בטיחותית להקטנה המשמעותית של המדרכה בפניה הצפון מערבית של המגרש ולהעדר חניה לדירה הדרומית.

המלצות מהנדס הועדה:

מאחר והצדדים לא הגיעו להסכמות:

- א. לקבל את ההתנגדות וזאת בהסתמך על החלטת ועדת הערר מיום 27.11.03 המפורטת לעיל.
- ב. לאשר השינויים שנתן לאשר עפ"י הערות הבדיקה בכפוף להשלמת ההערות וגליון הדרישות.
- ג. ההיתר ינתן לאחר קבלת דווח הפקוח על הריסת החלקים שלא אושרו ובתנאי הסדרת החניה בתחומי המגרש.
- ד. יש להעביר הבקשה להמשך טיפול הפקוח.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר אטיאס, מר קוזין ומר גרשוב.

- * אדר' קטיף הציגה את התכנית והבהירה כי בפועל לא בוצעה חניה בתחום המגרש.
- המבקש בנה בסטיה מההיתר, ויש להתאים המצב להיתר המקורי בנושא החניה.
- * מר כנפו: הניוד של 16 מ"ר לגג נובע מהכוונה ליצור פיר מעלית ומהרחבת המדרגות, והמתנגדים הצהירו שאין להם התנגדות להרחבה המבוקשת. את הבריכות נתן לאשר עפ"י ההיתר המקורי.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

1. לקבל חלקית את ההתנגדות
2. לאשר פרגולה בחזית צדדית עד גבול מגרש 0 בתנאי הסכמת השכן הגובל.
3. לא מאושר הפיכת שטח אחסנה במרתף לשטח עקרי.
4. לאשר הבריקות בגג עפ"י ההיתר המקורי.
5. לאשר ניוו זכויות לקומת הגג בהקלה.
6. יש לבצע בפועל חניה בתחום המגרש בהתאם להיתר המקורי.
7. יש לתקן התכנית בכפוף להערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
8. ההיתר ינתן לאחר קבלת דווח הפקוח על הריסת החלקים שלא אושרו, בתנאי הסדרת החניה בתחומי המגרש ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה לגליון הדרישות.
9. יש להעביר הבקשה להמשך טיפול הפקוח.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- הסכמת השכן הגובל עם הפרגולה.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור מח' תשתיות לפתרון חניה בתחומי המגרש
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת ההחלטה למתנגדים.

סעיף: 4

מספר בקשה: 20070748 תיק בנין: 1324

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:

■ אהל אבי

בעל הנכס:

■ אהל אבי

המפרש 9 דירה 4 אשדוד

עורך:

■ אחוון רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המפרש 9 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: מגרש: 11

תכנית: ד/455/ד

שימוש עיקריתאור הבקשהשטח עיקרי

מגורים

תוספת בניה

3.90

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית שינויים לפי מצב קיים: תוספת בניה בחדר על הגג ושינוי מפרגולת עץ לפרגולה מאלומיניום .

דיון נוסף לשם ביטול ההחלטה מיום 22.4.09

* ביום 5.9.08 פורסמה בקשת הקלה לניוד 3.9 מ"ר שטח עקרי מקומה א' לקומת הגג, וסה"כ במסגרת השטח המותר. התקבלו % 75 חתימות הסכמה.

* התקבלה התנגדות ממר לוי רח' המפרש 9/2

מ ת נ ג ד י ם

♦ לוי יעקב

הערות בדיקה:

מבוקש עידכון תכניות עפ"י מצב קיים בשטח עבור דירה מס' 4 שבקומה א בבנין קיים בן 2 ק' + חדרים בגג .

1. תוספת שטח של 3.9 מ"ר עיקרי בגג

2. שינוי פרגולה מעץ לאלומיניום ותוספת שטח של 3 מ"ר בפרגולה .
מבוקש תוספת לדירה מס' 2 שבק' א בבנין קיים בן 2 ק' ע"ע + עליות גג

אין חריגה בקוי הבנין ובזכויות הבניה המאושרות במגרש

אין חריגה בזכויות המותרות לכל יח"ד

* יש לתת פתרון נגישות לדודים שעל הגג כתנאי להיתר.

ההיתר המקורי לבנין הוצא בשנת 1971.

בשנת 2004 ו- 2005, הוצאו היתרים לתוספות בקומות א', ב' ובג' שבמסגרתן התקבלו הצהרה + חישובים של מהנדס אשר לקחו בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לפי סעיף 4 בת.מ.א 38.

* וע. משנה 200902 מיום 28/01/09 שמעה את המבקשים ואת המתנגדים והחליטה

להחזיר הבקשה לדיון נוסף לאחר עריכת בדיקה לנושא ת.מ.א 38

* ביום 26.2.09 נשלח מכתב למבקש להגיש תכ' התואמת ת.מ.א 38.

* בוע. משנה 200908 מיום 22/04/09 הוחלט:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובתנאי מתן פתרון גישה לדודים.

לאחר דיון שהתקיים בוועדת הערר, בערר שהגיש מר אהל לבקשת השכן מר לוי - (בקשה מס'

20080152) התברר כי תכנית 104/03/3 אשר לפיה נבנה רובע ד', הינה תכנית מפקדת

עוד משנה 1975 אשר לא קבלה תוקף חוקי.

ועדת הערר הפנתה את הועדה המקומית לסעיף 97(ב)(1) בחוק התכנון והבניה,

וביטלה את ההחלטה המקומית מיום 22.4.09

* עפ"י אותו דין, יש לבטל את ההחלטה שהתקבלה בבקשה זו בוע. המקומית מיום 22.4.09,

ולהפנות הצדדים לוועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית.

החלטת ועדת הערר (בבקשה מס' 20080152) התקבלה ביום 24.6.09 כדלקמן:

1. התברר כי ההקלה המבוקשת אינה מהתכנית המאושרת המתירה הן את השטחים והן את הקומות, אלא מתכנית מופקדת 104/03/3 שעל פיה נבנה הרובע.
2. הבקשה להיתר אינה תואמת את התכנית המופקדת, ואין הדבר אומר שלא נתן לאשר הבקשה, אלא שיש לנקוט בהליך הקבוע בסעיף 197(ב)(1) לחוק התכנון והבניה.
3. סעיף 97(ב)(1) קובע: " הפקידה הועדה המחוזית תכנית שבסמכותה כאמור בסעיף 61א', ועוד לא ניתן לה תוקף, לא ניתן כל היתר לפי סעי' 145 לגבי המקרקעין שבתחום התכנית שלא בהתאם לתכנית המופקדת, אלא באישור ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית." כמו כן קובע הסעיף כי ערר על החלטת ועדת המשנה יוגש לוועדה המחוזית ולא לוועדת הערר.
4. אין מחלוקת כי מדובר בתכנית מופקדת בסמכות הועדה המחוזית, ואין מחלוקת כי בקשת ההיתר אינה תואמת את התכנית המופקדת. לכן ברור כי ההליך שננקט אינו נכון, היות ולא מבוקשת הקלה מתכנית מאושרת, אלא היתר בניגוד לתכנית מופקדת.
- לכן הסמכות לדון בבקשה זו הינה של ועדת המשנה של הועדה המחוזית ולא של ועדת הערר.
5. אשר על כן אנו מקבלים את הערר, מבטלים את החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד, ומפנים הצדדים אל ההליך המתאים לדיון בבקשה להיתר, וזאת בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית כמפורט לעיל.

המלצות מהנדס הועדה:

על סמך החלטת ועדת הערר מיום 24.6.09 בבקשה מס' 20080152, יש לנהוג בהתאם לסעיף 97(ב)(1) לחוק התו"ב, ולשנות את החלטת הוע. המקומית מיום 22.4.09 להמלצה להפנות את הצדדים לוועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית.

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר אטיאס, מר צילקר, מר קוזין ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

על סמך החלטת ועדת הערר מיום 24.6.09 בבקשה מס' 20080152, יש לנהוג בהתאם לסעיף 97(ב)(1) לחוק התו"ב, ולשנות את החלטת הוע. המקומית מיום 22.4.09 להמלצה. לפיכך, הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתנאי מתן פתרון גישה לדודים.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת, בהתאם לסעיף 4 בתמ"א 38 לענין עמידת הבנין בת"י 2413.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 5

מספר בקשה: 20090356 תיק בנין: 8845

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:■ **צרפתי שמעון בע"מ****בעל הנכס:**

■ צרפתי שמעון בע"מ

הבנאים 12 אשדוד מיקוד: 77609

■ קי.בי.עי.

מרכז עזריאלי תל אביב - יפו

עורך:

■ ליעד דן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אופל 1 אשדוד**שכונה: רובע י"ז****גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: מגרש: 585, 586, 587, 588 יעוד: מגורים א דו-**

משפחתי

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים	בניה חדשה	706.67	372.93

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בניית 4 קוטג'ים דו משפחתיים במגרשים 585-588.

* ביום 19.6.09 פורסמה בקשת הקלה בהוראות תקון 85 לצורך תוספת בריכות שחיה בחצרות פרטיות במגרשים 586 ו- 587. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר ב-4 קוטג'ים דו-משפחתיים.

הבקשה מוגשת עפ"י ת.ב.ע חדשה מס' 4/135/03/3 וכוללת הקלה מהוראות תיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד לצורך תוספת בריכות שחיה. יש לוודא תשלום היטל השבחה.
עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 1.06.09 המבוקש טרם בבניה.
הוגש תצ"ר, טרם אושר.

עפ"י ת.ב.ע 4/135/03/3 מותר עבור מתחם הכולל 88 קוטג'ים דו-משפחתיים -

מוצעים חללים אטומים לא לשימוש בכל המרתפים.

יש לעדכן צביעה בקומת המרתף במגרשים 585 ו-586 לקירות בטון בחללים האטומים.
כ"כ יש לרשום תכליות בכל מרתף המוצע - אחסנה בלבד ולהתאים גובה המרתף למותר.
יש לעדכן טבלה מרכזת עבור כל המחתם.

תכנית מתאימה למותר. גובה מירבי בהתאם למותר. המבנים מוצעים בתוך קווי הבנין.
פורסמה הקלה לתוספת בריכות שחיה.

יש לקבל אישור משרד הבריאות ואישור המקורות כתנאי להיתר. המגרשים נמצאים בתחום צינורות מים תת-קרקעיים ומתקנים אחרים של "מקורות", לרבות קידוח "נ.ח.אשדוד 11".
אישור והיתר ביצוע ינתנו בשטח ע"י מהנדס מקורות מרחב מרכז או מי מטעמו.

אישור משרד הבריאות להגנת קווי ביוב שעוברים ברדיוס מגן ג, של קידוח מי שתיה נקז חופי אשדוד.
10.

יש להפנים שערים גם במגרשים הפינתיים כפי שמופיע בבינוי. יש לקבל אישור חניה ופיתוח.
מיקום המחסנים בהתאם לבינוי. מוצע משטח עם הערה: מחסן גינה להצבה ע"ג המשטח המוצע
כתנאי לטופס 4. השטחים נלקחו בחשבון. כנ"ל לגבי פרגולות בהן רשום "אופציה".
* ההיתר ייצא לאחר אישור התצ"ר (שטח מגרשים המוצעים בהתאם לתצ"ר!).
* יש לוודא תשלום היטל השבחה בגין תב"ע, הקלה ותיקון 85.
* יש להתאים שטח עקרי למותר.
* חובה לבצע מחסנים לכלי גינה.

תאריך אחרון לפרסום ההקלה - 19.06.09

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור סופי של תצ"ר ע"י לשכת התכנון המקומית.

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר אטיאס, מר צילקר, מר קוזין ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור סופי של תצ"ר ע"י לשכת התכנון המקומית.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור יועץ בטיחות

- הריצוף סביב הבריקה יהיה ברוחב של לא פחות מ - 1.20 מ' נטו.
- אישור מחלקת תברואה.
- 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.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * תנאים לאיכלוס:
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- 4. נתן לדחות בצוע הפרגולות בתקופת תוקפו של ההיתר וכנגד ערבות בנקאית.
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

סעיף: 6

מספר בקשה: 20090402 תיק בנין: 4035

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:■ **ינקי ולדר ושרי****בעל הנכס:**

■ ינקי ולדר ושרי

יוסי בר חלפתא 11 דירה 17 אשדוד

עורך:

■ אחוון רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יוסי בר חלפתא 11 אשדוד שכונה: רובע ז

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

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 44 מגרש: 424 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 93/במ/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	66.99

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה על הגג לדירה מס' 17 שבקומה ד' בבנין משותף בן 4 ק' מעל קומת עמודים.

* ביום 19.6.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 37 מ"ר מקומה ד' לקומת הגג והפיכת הדירה

לדירת דופלקס במקום בנית חדר על הגג בשטח של 30 מ"ר.

שטח הדירה לאחר ההרחבה יהיה כ - 60 מ"ר ובמסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

ההיתר המקורי של הבנין הוא משנת 91.

שטח מוצע 66.99 מ"ר ומותר 30 מ"ר על הגג, ניתן לנייד לגג שטח של 36.99 מ"ר > שטח נותר

לכל יח"ד במגרש 75 מ"ר. שטח הדופלקס לאחר ההרחבה יהיה כ 160 מ"ר.

קיימת בקשה דומה לדירה מס' 16 בבנין.

היות והבניה היא על הגג, מבוקש פטור ממפת מדידה.

יש להעביר את התכ' לבדיקה שמאית בגין ההקלה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל כ ה ד י ו ן

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר אטיאס, מר צילקר, מר קוזין ומר גרשוב.

* 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:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להעביר לבדיקת פקוח תקופתית מדי חצי שנה ע"מ לוודא העדר חלוקה למספר יח"ד.

סעיף: 7

מספר בקשה: 20090241 תיק בנין: 1237

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:▪ **דבידוב סרגיי****בעל הנכס:**

▪ דבידוב סרגיי

גרונר דב 2/2 אשדוד

עורך:

▪ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גרונר דב 2/2 אשדוד**שכונה: רובע ו**

שטח מגרש: 511.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 34 מגרש: 34 יעוד: מגורים א'

תכנית: ד/458, ב/458, 19/107/03/3, תממ/4/14, תמא/38

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים	תוספת ממ"ד	9.62	33.61

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת ממ"ד ליחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי.

* ביום 19.6.09 פורסמה בקשת הקלה מקו בנין לכוון רח' אליהו אפרתי עד לגבול המגרש, עפ"י דרישת הג"א. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

*הממ"ד המבוקש מעבר לקו בנין צדדי -מבוקש הקלה

עפ"י דיווח מהפיקוח (אירנה) מ-30.03.09 המבוקש טרם בנוי

על המקום חלה ת.ב.ע. 19/107/03/3, ד/458

אזור מגורים א' אחוזי בניה לקומה 37.5%

סה"כ קומות 2- שטח שירות 6.26%

שטח המגרש 511 מ"ר

הערות בדיקה לתכנית מ-29.03.09 הכוללת אישור הג"א בתוקף ל-18.03.10 יש לעדכן חישובי הממ"ד המוצע כולל שטח המבואה ולעדכן חישובי שטחים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל כ ה ד י ו ן

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר אטיאס, מר צילקר, מר קוזין ומר גרשוב.

* 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:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- אישור הג"א
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 8

מספר בקשה: 20090253 תיק בנין: 1056

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:■ **מרוואני שלום וג'ואל****בעל הנכס:**

■ מ.מ.י.

עורך:

■ סטודיו לאדריכלות ש. מרסל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הארז 2 אשדוד**שכונה: רובע א**

שטח מגרש: 717.00 מ"ר שטח בניה מותר: 254.54 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2088 חלקה: 116 מגרש: 70 יעוד: מגורים מיוחד א

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	3.38	17.07

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית שינויים ביחידת דיור בת קומה אחת על הקרקע במגרש דו משפחתי:
שינויים פנימיים, תוספת ממ"ד בגבול מגרש אחורי, תוספת בכניסה, הריסה גג רעפים וציקת גג חדש

* ביום 5.6.09 פורסמה בקשת הקלה לבניית ממ"ד עפ"י דרישת הג"א בגבול מגרש אחורי.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

ההיתר המקורי של המבנה הוא משנת 69.
השינויים המבוקשים הם במסגרת השטחים המותרים כולל התוספת בכניסה.
שטח עיקרי קיים + מוצע = 131.76 מ"ר > 135 מ"ר המותרים.
התוספת המוצעת בכניסה היא מעבר לקו בין קדמי- יש להקטין את התוספת כך שתהיה בתחום קווי בנין.
הגג המוצע הוא גג דו שיפועי בגובה של 5.18 מ' > 8 מ' המותרים.
בניית הממ"ד הוא בגבול מגרש אחורי בשטח של 17.07 מ"ר > 32 מ"ר המותרים לשטחי שירות.
קיים אישור הג"א ולכן ניתן לאשר הקלה לבניית ממ"ד בגבול מגרש אחורי במקום במסגרת קווי בנין ע"פ דרישה של רשות מוסמכת.
יש להעביר את התכ' לבדיקה שמאית בגין ההקלה.
יש להגיש תכ' מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל הקטנת התוספת בכניסה כך שתעמוד בתוך קווי בנין.

המלצות מהנדס הועדה:

- לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש לתקן התכנית כך שיהיה גג רעפים מעל הגגות השטוחים.
- ממליצה להצמיד הממ"ד למבנה העקרי על מנת לאפשר בעתיד בניית קומה ב'.

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר אטיאס, מר צילקר, מר קוזין ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

ב. יש לתקן התכנית כך שיהיה גג רעפים מעל הגגות השטוחים.

ג. הועדה ממליצה להצמיד הממ"ד למבנה העקרי על מנת לאפשר בעתיד בניית קומה ב'.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת, בהתאם לסעיף 4 בתמ"א 38 לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל התאמת התוספת בכניסה לקוי הבנין
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 9

מספר בקשה: 20070385 תיק בנין: 7068

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:▪ **גפן ברוריה****בעל הנכס:**

▪ מ.מ.י

עורך:

▪ ענת רגב

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנביא הושע 1 אשדוד**שכונה: רובע י**

שטח מגרש: 516.00 מ"ר שטח בניה מותר: 160.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2398 חלקה: 286 מגרש: 2161/1 יעוד: אזור מגורים;

גוש: 2021 חלקה: 7

תכנית: 9/ב"מ/3

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

שמוש חורג

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שימוש חורג ממגורים לגן ילדים ביחידת קוטג' על מגרש בודד:

* ביום 20.3.09 פורסמה בקשה להמשך השימוש החורג למשך 5 שנים מיום האישור הקודם ועד

12.11.2012 ממגורים לגן ילדים. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

בוע. משנה 200718 מיום 12/11/07 הוחלט:

לאשר הבקשה להמשך השימוש חורג ממגורים לגן ילדים למשך 5 שנים בתנאים הבאים:

- באישור כיבוי אש, מש. הבריאות והפקוח על הגנים מטעם מח' החינוך.

- בתנאי אי הפעלת גן הילדים בזמני חרום.

- הסכמת השכנים הגובלים. * יש להגביל את מספר הילדים ל 30.

* יש לקבל אישור הפקוח לאי שימוש בחניה כחלק מהגן.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר המשך שימוש חורג ממגורים לגן ילדים למשך 5 שנים, ועד ל - 12.11.012

בכפוף להשלמת גליון הדרישות .

מ ה לך ה ד י ו ן

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר אטיאס, מר צילקר, מר קוזין ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר המשך שימוש חורג ממגורים לגן ילדים למשך 5 שנים, ועד ל - 12.11.012
בכפוף להשלמת גליון הדרישות .

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנס

- אישור הג"א

- אישור כיבוי אש

* יש להגביל את מספר הילדים ל - 30.

- אישור משרד הבריאות

- אישור מח' תשתיות לחניה.

- אישור מחלקת תברואה.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לאי שימוש בחניה כחלק מהגן.

נ. השלמה

05/07/09

סעיף: 10

מספר בקשה: 20090060 תיק בנין: 385

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:

▪ מיכאלוב גיא

בעל הנכס:

▪ אוטו הייטק א.פ.י. בע"מ

ההדרים 34 אשדוד

עורך:

▪ אחוון רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ההדרים 34 אשדוד

שטח מגרש: 10310.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 26 מגרש: 138 יעוד: תעשייה

תכנית: 101/02/3, 114/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 62/101/02/3

2172/מק/3

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

שמוש חורג

תעשייה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הנחת מיכל סולר על קרקעי 20,000 ליטר במעצרה ומשאבה אחת - סולר לשימוש עצמי.

הערות בדיקה:

מבוקש: מיכל סולר על קרקעי 20.000 ל' במאצרה, משאבה אחת - סולר לשימוש עצמי.
מדובר בעצם בתחנת תדלוק עצמי למשאבות. על כך מעיד גם מכתב הסכמת בעלי המגרש.

מבוקשת הקלה מקו בנין קדמי.

עפ"י בדיקת הפיקוח (מיכאל) מיום 11.02.09:

1. קיים מיכל תת קרקעי במקום השייך למשאבה אך המשאבה לא קיימת.
2. קיים קירוי מאסכורית גג+קירות מיועד למיכל סולר, השטח אטום ולא ניתן לבדיקה האים מבוקש קיים.

3. הבדיקה למבוקש בלבד.

- מיכל תת קרקעי אשר קיים בשטח עפ"י בדיקת הפיקוח טרם מוצע בתכנית.
- קווי בנין לא מסומנים בתכנית והמבוקש מוצע בחריגה מקווי הבנין.
- קיימת בנייה בגבול מגרש הדרומי (לא מופיעה במפת מדידה מיום 19.11.08) - מיקום של מיכל סולר המבוקש גם הוא בחריגה מקו בנין.
- עפ"י תמונה מהשטח קיימת הכנה ל- 2 משאבות, מבוקשת משאבה אחת בחריגה מקו בנין קדמי.

*** יש לציין כי במקום חלה תכנית מפורטת 2172/מק/3 בתוקף מ-5.08.08 לתחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בתמ"א 18. לפי הבינוי התחנה אמורה להיות ממוקמת לכיוון שד' בני ברית.

לא ניתן להמליץ בחיוב על הבקשה אשר לא תואמת לתכ' מפורטת 2172/מק/3 החלה במקום.

הערות בדיקה לתכנית מתוקנת מיום 18.03.09

עפ"י המפורטות החלות במקום המגרש מיועד לתעשיה ובצידו המזרחי לכיוון שד' בני ברית מותרת תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בתמ"א 18.

מבוקש שימוש חורג לנקודת תדלוק שרות עצמי למשאיות לתקופה של 5 שנים בקטע המיועד לתעשיה.

מיכל סולר 15.000 ליטר מוצע בתוך קו בנין, לא סומנה להריסה בנייה קיימת עפ"י בדיקת הפיקוח. משאבה אחת מוצעת גם היא בתוך קו הבנין.

הפרסומים הוגשו בתאריך 24.05.09

תאריך פרסום אחרון 3.04.09, לא התקבלו התנגדויות.

תאריך שליחת ההודעות ביום 27.04.09

חסרות תמונות מהפירסומים.

* בעבר הוגשה בקשה לשימוש חורג באותו מקום, הועדה החליטה בשלב ראשון לאשר השימוש אולם עקב הדיווח של הפיקוח לקיום תחנת תדלוק במקום במקום נקודת תדלוק לשימוש עצמי עפ"י המבוקש, הוחלט לדחות את הבקשה ובכל מקרה לא הוצא היתר לשימוש חורג.

* בתאריך 10.05.09 הוגשה בקשה להיתר לבניית תחנת תדלוק חדשה במגרש הנ"ל - בחלק המזרחי של המגרש לכיוון שד' בני ברית.

פקדון שולם ביום 2.06.09 והבקשה נמצאת בבדיקת הפיקוח.

המלצות מהנדס הועדה:

- לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:
- א. במגרש התאשרה ת.ב.ע חדשה 3/מק/2172 (בתוקף מיום 5.8.08) הכוללת תחנת תדלוק מדרגה ב' בחזית שד' בני ברית.
- ב. תנאי להוצאת היתר לתחנת דלק הינו הגשת ואישור תכנית בינוי ופתוח למגרש .
- ג. בכל מקרה, ניתן לאשר תחנת דלק אחת בלבד במגרש.
- ד. להעביר להמשך טיפול הפקוח.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- * נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן ומר גבי כנפו.
- * אדר' קטיף הציגה את התכנית ואת ההערות כמפורט לעיל.
- * ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:
- א. במגרש התאשרה ת.ב.ע חדשה 3/מק/2172 (בתוקף מיום 5.8.08) הכוללת תחנת תדלוק מדרגה ב' בחזית שד' בני ברית.
- ב. תנאי להוצאת היתר לתחנת דלק הינו הגשת ואישור תכנית בינוי ופתוח למגרש .
- ג. בכל מקרה, ניתן לאשר תחנת דלק אחת בלבד במגרש.
- ד. להעביר להמשך טיפול הפקוח.

סעיף: 11

מספר בקשה: 20090134 תיק בנין: 4812

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:▪ **שיק אשדוד חברה להשקעות בע"מ****בעל הנכס:**

▪ מ.מ.י.

עורך:

▪ ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע א**כתובת הבנין: חיבת ציון 45 אשדוד**

שטח מגרש: 3025.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5053.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2077 חלקה: 161 מגרש: 39 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: 175 מגרש: 39 יעוד: מגורים מיוחד ראה הערה

תכנית: 85/102/03/3, תמא/38, 98/101/02/3, 96/101/02/3, 85/101/02/3,

2071/מק/3, 62/101/02/3, 79/102/03/3, 69/102/03/3

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

תוכנית שינויים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת 5 יחידות ל - 2 בניינים קיימים ובהם 87 יח' ובסה"כ 92 יח' ללא שינוי בזכויות הבניה.

* ביום 28.5.09 פורסמה בקשת הקלה לתוספת 5 יח"ד ב - 2 בנינים, במקום 87 יח"ד מבוקשות 92 יח"ד.

התנגדויות:**מתנגדים:**

♦ ביטון מישל

מהות ההתנגדות

תאריך פרסום אחרון 2/6/09 כפי שצוין אצלנו, אולם 3 מתנגדים שונים הגיעו ב25/6/09 והוכיחו שקיבלו את ההודעה אחרי ה15/6/09. ההתנגדות בגין פגיעה בתשתיות, חניה, רעש ולכלוך.

מהות ההתנגדות:

התקבלה התנגדות מביטון מישל בתאריך 25/6/09, 3 שבועות לאחר תאריך פרסום אחרון כפי שהופיע אצלנו (2/6/09). זהו מתנגד שלישי שנכנס היום והוכיח שקיבל את ההודעה רק בימים האחרונים, לכן ההתנגדות נקלטה.

הערות בדיקה:

ההיתר המקורי של המתחם הוא משנת 94 עבור דיור מיוחד.

המתחם כולל 2 בינינים לדיור מיוחד בני 87 יח"ד בני 42 מ"ר ומבנה בן 2 קומות לשירותים תומכים לדיור המיוחד.

השימוש הקיים בפועל הינו למגורים רגיל.

מבוקש 4 יח"ד במבנה לשירותים התומכים - אך הדרך היא שימוש חורג ולא הקלה לתוספת יח"ד.

כמו כן מבוקש בקומה 9 תוספת דירה נוספת אך היא לא צבועה ואין תוספת שטחים כשבפועל מדובר

בדירה על שטח שהיה בעבר מרפסת לא מקורה.
 ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 9א (1-2) ניתן לאשר בהקלה תוספת בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, בתנאי ששטחן הממוצע של כל הדירות במגרש לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר.
 שטח הדירות הממוצע כיום עומד על כ 43 מ"ר.
 אין שטחים נותרים במגרש (נעשתה תב"ע בשנת 2004 לתוספת של 60 מ"ר ל 2 יח"ד בגג - קקון וקופלוביץ - מאחר ואין שטחים מיותרים במגרש).
 לא ניתן לאשר את הבקשה מהווה סטייה ניכרת.
 נמסר נוסח פרסום למבקש על אחריותו לפי בקשתו.
 פרסום אחרון נעשה בתאריך 2/6/09.

המלצות מהנדס הועדה:

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת.
 להעביר להמשך טיפול הפקוח.

מ ה ל כ ה ד י ו ן

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן ומר גבי כנפו

* נכנסו היזם מר גולן, עו"ד נווה ואדר' ורדה.

* אדר' ורדה: הבקשה היא להוסיף 5 יח"ד במסגרת הזכויות הקימות. פרשנותם ללשון החוק היא שתוספת עד 20 % מיחה"ד ובתנאי שהדירות תהיינה מעל 80 מ"ר היא שההתניה לגודל הדירות מתיחסת לדירות הנוספות ולא לקימות. היזם שילם השבחה למינהל ורכש היחידות ממאגר מוכר.
 * עו"ד נווה הציג את הטיעונים כמפורט במכתבו מיום 12.7.09. חוק שבס נועד לעודד דירות גדולות.
 * עו"ד לוי: הנושא הוא משפטי, ולדעתו לא נתן לאשר הבקשה כהקלה. הבעיה היא בבסיס, כי עפ"י התכנית החלה במקום המגרש מוגדר כאזור מגורים מיוחד והוראות התכנית קובעות 86 יח"ד בשטח של - 42 מ"ר בלבד. לכן הבקשה מהווה סטייה ניכרת ולא נתנת לאישור בהקלה.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:
 מאחר והוראות התכנית מציינות את מספר יחה"ד המותרות וגודלן, ובהתאם לחו"ד מ"מ היועמ"ש, עו"ד ניסים לוי, לא נתן לאשר בהקלה תוספת יח"ד כמבוקש, היות ומדובר בסטייה ניכרת לתכנית.
 * יש להעביר הבקשה להמשך טיפול הפקוח.

סעיף: 12

מספר בקשה: 20080049 תיק בנין: 5554

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:▪ **אמסלם מזל****בעל הנכס:**

▪ מ.מ.י.

עורך:

▪ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: היידן 8 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 506.00 מ"ר שטח בניה מותר: 254.70 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2017 חלקה: מגרש: 452

תכנית: 127/03/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים	תוספת בניה	41.54	7.00

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדר גן במפלס 2.20- ותוספת מחסן ליחידת קוטג' על מגרש בודד.

הערות בדיקה:

הבקשה היא לבנית חדר גן + מחסן בצמוד לבית מגורים על מגרש חד-משפחתי עפ"י דיווח מהפיקוח (גליה) שהתקבל ב-3.08.08 התברר כי:

1. המבורש בנוי
2. קיימת שער כניסה נפרדת בגדר מערבית
3. שימוש בחדר גן לגן ילדים
4. בצמוד לחדר גן קיימת קונסטרוקציה עם כיסוי בד
5. ציפוי חזיתות בפסיפס

*** החדר המבוקש בנוי עד קו בנין 0 מצפון וממזרח.**

על המקום חלה ת.ב.ע. 127/03/3

קוי בנין: קדמי - 5 מ' צדדי - 3.5 מ' אחורי - 7 מ'. אחוזי בניה המותרים 45%

המלצות מהנדס הועדה:

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטיה ניכרת בקוי הבנין.

מ ה ל כ ה ד י ו ן

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן ומר גבי כנפו.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

א. לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטיה ניכרת בקוי הבנין.

ב. הדרך לאשר הבקשה היא ע"י שינוי לת.ב.ע.

סעיף: 13

מספר בקשה: 20090316 תיק בנין: 4114

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:▪ **חדד אנריקו****בעל הנכס:**

▪ מ.מ.י

עורך:

▪ דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנביא יחזקאל 20 אשדוד

שטח מגרש: 2459.70 מ"ר

שכונה: רובע י

גוש וחלקה: גוש: 2400 חלקה: 23 מגרש: 2138, 21 יעוד: אזור מגורים ג

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים	תוספת בניה	2.16	20.62

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים ביח"ד מס' 5 שבקומת הקרקע בבנין משותף בן 3 ק' על הקרקע:
תוספת ממ"ד, הגדלת חדר שינה ותוספת מחסן גינה.

מ ת נ ג ד י ם

- ♦ איטח אליס
- ♦ שבתאי אליהו

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (נינה) מ-11.05.09 המבוקש טרם בבניה,
קיים מחסן ללא היתר, פריצת גדר + שער, פרגולה קיימת לפי היתר

על המקום חלה ת.ב.ע. 3/ב"מ/9 תיקון 85 לתוספת שטח שירות
תוספת ממ"ד לפי דרישת פיקוד העורף עד 12 מ"ר. מצ"ב אישור עיקרוני של יעקב אמיר

* קיים מתנגד לבקשה.

* יש לבדוק אם הוגשו 75% חתימות בעלי הנכס.

נתן לאשר חלקית:

לסמן להריסה מחסן גינה בגודל של 6 מ"ר בצמוד לדירה בבנין הקיים.

עפ"י דיווח מהפיקוח קיים מחסן גינה ללא היתר - ראה מפת מדידה

- יש לעדכן התכנית לפי הנחיות מח' רישוי כולל ביטול מחסן מוצע בצמוד לסלון וסימון מחסן קיים לפי
מפת מדידה כמוצע עד 3 מ"ר בלבד

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן ומר גבי כנפו.

- * נכח המבקש מר חדד
- * המתנגדים לא הופיעו למרות שזומנו.
- * הוקרא מכתב ההתנגדות.
- * מר חדד הבהיר כי הגינה אינה שלו אלא שטח לכלל הדיירים, ואין לו מקום אחר לבניית הממ"ד הדרוש למיגון.
- * הובהר למר חדד כי עפ"י דרישת הג"א נתן לבנות ממ"ד גם בחריגה מקו הבנין.
- * ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מקבלים חלקית את ההתנגדות ומאשרים הבקשה כולל ממ"ד בצמוד למבנה הקיים בחזית צפון מזרחית. אם הממ"ד יבלוט מקו בנין, יש לפרסם הבקשה להקלה עפ"י החוק. לא נתן לאשר המחסן הצמוד לבנין ויש לסמנו להריסה. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * במידה ועפ"י תכ' מתוקנת הממ"ד חורג מקו בנין, יש לפרסם בקשת הקלה כחוק.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת ההחלטה למתנגדים.

סעיף: 14

מספר בקשה: 20090018 תיק בנין: 6368

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200914 בתאריך: 21/07/2009

מבקש:

הגשה 12/01/2009

■ **דיירי הבנין ע"י ישראל הרשקוביץ****בעל הנכס:**

■ מ.מ.י

עורך:

■ רפאל גרינפלד

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ז**כתובת הבנין: רשב"י 38 אשדוד**

שטח מגרש: 9748.00 מ"ר שטח בניה מותר: 13257.28 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: מגרש: 109 יעוד: אזור מגורים מיוחד

תכנית: 109/03/3, 2010/מק/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	133.00	36.00

מהות הבקשה

דיון נוסף עפ"י החלטת ועדת הערר מיום 22.4.09 בנושא תוספת חדרים ומרפסות ב - 3 בניינים.
עפ"י בקשה מתוקנת מיום 22.6.09

מתנגדים

- ◆ מנדל אלימלך וחנה
- ◆ משפחת זורגר
- ◆ נורית אלפסי
- ◆ בן חמו מאיר

מהות ההתנגדות

התנגדות אחרונה התקבלה בתאריך 05/07/2009

הערות בדיקה:

ביום 22.6.09 הוגשה תכנית מתוקנת ובה התוספת המבוקשת בקומת הקרקע אינה גורמת לביטול חניות. אין שינוי בתוספות בשאר הקומות.

צורפו חתימות של 59 מבעלי הנכסים וכן חתימת משרד השיכון כבעל החלק העיקרי של הנכסים בבניינים אלו.

נשלחו הודעות למתנגדים לבוא לעיין בתכנית המתוקנת.

28/06/09 הוגש ביטול התנגדות של אלפסי נורית (קובץ סרוק מצורף).

05/07/09 התקבלה התנגדות נוספת ממאיר בן חמו. רשב"י 38

המתנגדים הנותרים (משפחות אלפסי וזורגר) יגישו התנגדות רלוונטית כאשר יעמוד לדיון חלקו השני של השיפוף, בחזית הקדמית.

יש לקבל פרט טכני הנדסי מחייב מבנו ברקוביץ למיקום העמודים שלא במגרש החניה.

ע"פ התב"ע יעוד המגרש "מגורים מיוחד" - חניות ע"פ תכנית המתאר.

ע"פ תכ' מתאר 96/101/02/3 באזור ז' תקן החניה הוא 1:1, ובמקבצי דיור להשכרה עבור גורמים ממשלתיים וציבוריים או בהתקשרות עימם תקן החניה יהיה מקום אחד לכל 2 יח"ד.

ע"פ התב"ע התקפה המגרש מיועד ל"מגורים מיוחד" ולא למקבץ דיור ממשלתי אך בפועל

המתחם כולו בבעלות משרד השיכון ולמעשה הדיירים הם שוכרים - ולכן אולי ניתן לקרא לזה כך ולאשר תקן חניה של 1:1/2.

אין בעיה בקווי בנין. קים אישור מ.מ.י ומשרד השיכון וחתימת ועדים ע"ג טופס 8 חתום ע"י עו"ד.

*** בר. רישוי 200906 מיום 25/02/09 הוחלט:**

1. לקבל חלקית את התנגדות משפ' בן חמו.
- יש להקטין את המרפסות עפ"י התקנות ומתוך מגמה לצמצם את עומקן.
2. לדחות את התנגדות משפ' מנדל שהינה על קרע קנייני.
3. לדחות את התנגדות נורית אלפסי הגרה בק' הקרקע.
- הועדה סבורה כי תוספת הבניה בקומות העליונות אינה גורמת לחסימת אור ואויר.
4. לאשר בתנאי תקון הבקשה כך שלא תבוטלנה חניות קימות והחניה תהייה לפי תקן מגורים ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.
- קיימות ותקן החניה במגרש יחושב לפי תקן מגורים רגיל ברובע ז'.
5. לא ינתן היתר אלא בתום 30 יום מיום שליחת ההחלטה למתנגדים.

המתנגד מר בן חמו פנה לוע. הערר .

*** בועדת הערר 200904 מיום 22/04/09 הוחלט:**

ענין העררים בהחלטת רשות הרישוי, אשר התקבלה בישיבה מס' 200906 מתאריך 25.2.09, לאשר באופן חלקי, ובכפוף לשינויים, את בקשת דיירי 3 בניינים (מתוך סך 7 בניינים במגרש) הממוקם ברח' רשב"י במקרקעין הידועים כגוש 2023 מגרש 109, ברובע ז' באשדוד, לתוספת חדר ומרפסת, לכל אחת מ- 36 יחידות דיור מתוך 175 יחידות דיור למגורים. ראשית, ועדת הערר ציינה כי היא רואה את הבקשה להיתר ואת תוספות הבניה בחיוב, בהיותן תואמות תוכנית ובהחלט משפרות את מצוקת הדיור במקום. לגוף הענין, ועדת הערר דחתה את העררים ככל הנוגע לטענות המתייחסות לחניות, ואף קבעה כי בהחלטת הועדה המקומית יש פתרון נאות בענין החניות. יתר על כן, ועדת הערר דחתה את בקשת מבקשי ה לתוספות לדיון בהשגות מטעמם על החלטת הועדה המקומית בנוגע לתקני חנייה. יחד עם זאת, קבעה וע הערר כי אין בהכרעתה כדי למנוע מהועדה המקומית לשקול פעם נוספת את נושא החניות, תקן החנייה פתרונות החנייה ומאזן החניה, על מנת להגיע לפתרון תכנוני הראוי ביותר לטעמה ולשיקול דעתה.

לגבי נושא המרפסות – לאור החלטת הועדה המקומית, אשר קיבלה את ההתנגדות בחלקה, נדחו העררים.

לגבי תוספת הבניה – לאור הצורך בהגשת בקשה חדשה (בשל החלטת הועדה המקומית לענין

החניות) התנגדות העורר לנושא זה אינה רלוונטית.

לפיכך, הדיון חוזר לועדה המקומית על מנת שתבחן את טענות העוררים לאור התכנית המתוקנת שתוגש לה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגד והמבקשים.

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן ומר גבי כנפו.

* מר בן חמו הציג את ההתנגדות כמפורט במכתבו מיום 5.7.09

הוא גר בקומה א' בדירות 7 + 6 ותוספת הבניה תחסום את האויר ותחשיך את החדרים.

ההרחבה מתוכננת גם אצלו, אך הוא לא זקוק לה.

* מר הרשקוביץ: הוגשה תכנית הכוללת הרחבות לכל האזור. הבקשה עונה לצרכי התושבים במקום

וכולל שיפוף החזיתות. 170 דיירים שותפים לפרויקט, והגיעו להסכמות עם כל הדיירים למעט מר חדד אשר דחה את הצעות הפשרה.

* בדיון פנימי אמרה אדר' קטיף שיש להתחשב במאזן הנוחות. נעשו הרבה מאמצים לאורך זמן לאשר את הפרויקט הכללי, והיא לא רואה כל פתרון אחר.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- א. דוחים את ההתנגדות וזאת בהתחשב בכך שמדובר בזכויות בניה המוקנות בת.ב.ע.
הועדה אינה רואה לנכון לעכב פרויקט חשוב ומוסכם ע"י רוב הדיירים, מה גם שתוספת החדר למתנגד עשויה לפתור את בעייתו.
ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב, הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- תכ' יסודות ותכ' קונסטרוקציה מאושרות גם ע"י מהנדס ביסוס, כולל הגשת דו"ח סקר קרקע.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- הגשת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור הג"א - אישור כיבוי אש
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- יש להגיש ערבות צמודה להבטחת השלמת ציפוי התוספת כדוגמת הקים, לסיום הבניה תוך 6 חודשים מיום הוצאת ההיתר ולהבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- כולל הצגת תעודת שקילה לפני קבלת תעודת גמר.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת ההחלטה למתנגד.

אדר' רינה קטיף
מהנדס הועדה

מר עמרם כנפו
מ"מ יו"ר הועדה