

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201011 ביום ג' תאריך 22/06/10 י' תמוז, תש"ע בשעה 16:30

השתתפו:

חברים:

מר עמרם כנפו	מ"מ ליו"ר הועדה	
מר קוזין אנטון	חבר הועדה	הגיע בשעה 16.30
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה	עזב את הישיבה בשעה 16.40
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה	
מר אלבז שלמה	חבר ועדה	הגיע בשעה 16.40

מוזמנים:

אדרי' שלמה נער	מהנדס הועדה	
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש	
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון	
מר גרי טננבאום	מנהל מח' פקוח	
גב' מימי פוגל	מנהלת מח' רישוי הבניה	
גב' רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה	
אדרי' לדה קורסונסקי	מח' תכנון העיר	
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה	
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 גרשוב ולדימיר	חבר הועדה	
מר בוריס גיטרמן	חבר הועדה	
מר אטיאס שמעון	חבר ועדה	
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה	

מוזמנים:

גב' שרה אבוכף	נציגת משרד הפנים	
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים	
מר שלמה חן	נציג מ.מ.י	

הישיבה החלה בשעה 16.30 בנוכחות מר כנפו, מר ליברמן, מר צילקר ומר קוזין.

אישור פרוטוקול 201010 מיום 8.6.10

* מר צילקר בעד אישור הסעיפים בהם נכח.

הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

תביעה לפיצויים לפי סעי' 197 בגין תכ' מפורטת 2207/מק/3 של חב' אבו יחיאל לבנין בן 14 קומות וסה"כ 52 יח"ד ברחוב מצדה 87, רובע י"א.
התובע = מר שטיינמץ מרח' פארן 4 רובע י"א.

* שמאי הועדה מר יוסף רייטן הציג הנושא בפני וע. משנה 201010 מיום 8.6.10 אשר החליטה שיש להביאו לדיון נוסף בועדה הבאה ולזמן לדיון את באי כח התובע והיזם.

מהלך הדיון מיום 22.6.10:

* נכחו בדיון מר כנפו, מר ליברמן ומר קוזין.
* מר שטיינמץ זומן במכתב רשום מיום 14.6.10 אך לא הופיע לדיון.
* נכחו מר אבו יחיאל, מר יוסי אוחיון, עו"ד הלוי והשמאי מר עופר עמיאל.
* עו"ד הלוי ומר אבו יחיאל הבהירו כי הטענות של מר שטיינמץ הן טענות סרק. היו כבר מספר דיונים בבתי משפט שונים בגין תביעות של מר שטיינמץ על פגיעה בנכס. כל הטענות, כולל עתירה משפטית של התובע נדחו ע"י בתי המשפט.
* מר כנפו: בישיבה הקודמת שמענו את חוות דעתו של מר רייטן, ויש לקבל את עמדת שמאי הועדה לכך שאין בסיס לתביעה, ויש לדחות הטענה לירידת ערך.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

מקבלים את חו"ד שמאי הועדה לכך שאין טענה המצדיקה את התביעה ועל כן דוחים את התביעה לירידת ערך.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1020	הגדלת זכויות בניה ושינוי נקודתי בקו בנין קדמי-ז'בוטי	2061	16	16	4

סעיף: 1
תוכנית מפורטת: 1020
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201011 בתאריך: 22/06/2010

שם: הגדלת זכויות בניה ושינוי נקודתי בקו בנין קדמי-ז'בוטינסקי 5

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 3,641.000 מ"ר

יחס לתכנית

שינוי לתכנית 76/102/03/3

בעלי ענין:

עורך התוכנית: זהבי אדריכלים

בעלים: מדינת ישראל

אזור/רובע

רחוב ז'בוטינסקי 5, שכונה: רובע א, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 2061 ח"ח : 108, 69-70, 16

מגרשים לתכנית: 120א בשלמותו מתכנית: 76/102/03/3

מטרות התכנית:

הגדלת זכויות בניה ושינוי נקודתי בקו בנין קדמי.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת זכויות בניה-תוספת של 15 מ"ר שטח עיקרי לכל יחיד בחלקה ובסה"כ תוספת של 630 מ"ר.

2. שינוי מרווח (קו) בניה קדמי-דרומי מ-5 מ' המותרים עפ"י תכנית 76/102/03/3 ל-3.8 מ' ו-3 מ' המוצעים בתכנית זו כמסומן בתשריט.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

מפורטות על גבי העותק המודפס של מסמכי התכנית.

הערות בדיקה תכנוניות:

וע. משנה 200718 מיום 11.07.12 דנה בתכנית קודמת והמליצה לוע. המחוזית להפקיד התכנית בתנאי הגשת תכ' מתוקנת בתאום עם מח' תכנון. התכנית לא קודמה, ותוקף ההחלטה הינו לשנה. ביום 29.12.09 התקבלה תכנית מעודכנת להמשך טיפול.

לפי תכנית מאושרת 76/102/03/3 מותר:

1. יעוד קרקע - איזור מגורים מיוחד.
2. קוי בנין - מערבי, דרומי, מזרחי 5 מטר, צפוני 5/3 מטר.
3. קומות - קרקע+7+קומת דירת גג.
4. שטח עקרי על קרקעי 187.5%.
- 43.9% שטח שירות על קרקעי
- 8.9% שטח שירות תת קרקעי
5. יחידות דיור - 42.
6. צפיפות - 20 יח"ד לדונם.

לפי תיקון 85/101/02/3 ניתן להוסיף:

שטח שירות עבור מרתף - 100% מתוכם לפחות 80% לחניה.

לפי תיקון 62/101/02/3 ניתן להוסיף:

קומת מתקנים טכנים על הגג.

התכנית המוצעת מבקשת:

1. לשנות נקודתית קו בנין קדמי (דרומי) מ-5 מטר ל-3.8 מטר ו-3 מטר.
 2. להוסיף 15 מ"ר לכל יחיד ובסה"כ 630 מ"ר שטח עקרי על קרקעי .
- מבוקש שטח עיקרי על קרקעי 217%,**
וביחד עם שטחי השירות המותרים מבוקשים 361% בניה כוללים, איזור מגורים ד'.

הערות תכנוניות:

1. לשנות יעוד קרקע לאיזור מגורים ד' בתכנית המוצעת.
2. הגדר בגבול מגרש לא תואמת לגבולות החלקה לפי התצ"ר.
3. במצב המוצע בתשריט יש לתקן את קו הבנין הקדמי נקודתית באופן סימטרי גם לדירת הקרקע המערבית, מ-5 מ' ל-3 מ'.
4. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מיקום התוספות וחומרי הגמר במקום קוי בנין.
5. לציין חומרי גמר במבנה הקיים ובתוספת המוצעת על גבי החזיתות בנספח הבינוי.
6. לסמן את מיקום תוספת הבינוי המוצעת גם בתכנית הגגות בנספח הבינוי.
7. יש לשפר את הלווי הקיים עפ"י הנחיות מה"ע.
8. לאור האמור לעיל יש לתקן את מסמכי התכנית בכל מקום רלוונטי.
9. לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

מהלך הדיון:

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן, מר צילקר ומר קוזין.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
- יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'

גליון דרישות:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
- יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20100332	9013	466	21		חברת נמל אשדוד	טרם נקבע אשדוד	7
2	20090226	348	2086	48	166	יחיה דינה ואחרים	שבי ציון 31 אשדוד	10
3	20080774	4175	472	44	424	סטפנסקי טובה	יוסי בר חלפתא 15 אשד	13
4	20090250	426	2453	117	84	שור עזרא	העבודה 38 אשדוד	15
5	20100037	4218	472	46	434	לובלינג מרדכי	מבוא התנאים 2 אשדוד	17
6	20090835	7268	2004	52	733	בלומנשטיין דידיאר וא	א.אטאלי 7 אשדוד	19
7	20090648	4147	2396	12	237	בוהדנה מישל	המלך חזקיה 21 אשדוד	21
8	20090756	3846	2088	13	27	אסייג יצחק	הדס 4 אשדוד	23

סעיף: 1

מספר בקשה: 20100332 תיק בנין: 9013

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201011 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:

▪ חברת נמל אשדוד

בעל הנכס:

▪ חברת נמלי ישראל

דרך בגין 74 תל אביב - יפו מיקוד: 67215

עורך:

▪ רונן פלג -אדרכילים יועצים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור הנמל**כתובת הבנין: טרם נקבע אשדוד**

גוש וחלקה: גוש: 466 חלקה: 21 ; 23 ; 25 ; 62 יעוד: תעשייה ואחסנה הקשורה בנמל;

גוש: 2058 חלקה: 46 ; 50 ; 52 ;

גוש: 2059 חלקה: 5 יעוד: מספר יעודים שונים;

חלקה: 6 יעוד: תעשייה ואחסנה הקשורה בנמל

תכנית: 101/02/3, 28/114/03/3, 62/101/02/3, א, 71/101/02/3,

114/03/3, 27/114/03/3, 40/114/03/3, 2/ח/357/ד,

שטח שירות**תאור הבקשה****שימוש עיקרי**

1056.54

בניה חדשה

תעשייה

מהות הבקשה

מסוע גרעיניים ומגדלי מעבר.

הבקשה מהווה גם תכנית בינוי.

הערות בדיקה:מדובר בבנית מסוע גרעיניים (תבואה) מרציף 21 בנמל לממגורות הנמצאות בעורף הנמל.

המסוע עובר דרך מס' גושים וחלקות כולל חצית כביש

על החלקות חלות התבעות: תכנית מפורטת מס' 189/02/11 של נמל אשדוד

ותכנית 71/101/02/3 א של עורף הנמל. החלקות בהן עובר המסוע מוגדרות עפ"י התבע כאזור

תפעולי נימלי ואזור תפעולי נימלי לשירותים נלווים.

שימושים מותרים

בשטח אזור תפעולי נימלי יותרו מבנים ומתקנים הקשורים לעגירת כלי שיט ולתפעול הנמל לרבות

הקמת שובר גלים ורציפים בין השאר ע"י יבוש ים מסילות ברזל... ובתנאי שימושים אלו קשורים

שירות ונחוצים לפעילות הנמל.

בשטח תפעולי נימלי לשירותים נלווים יותרו כל השירותים המותרים באזור תפעולי נימלי וכן כל שימוש

הדרוש לאספקת שירותים לתפעול הנמל כגון: בתי מלאכה תחזוקה בתי קירור מתקנים הנדסיים.

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש אינו בנוי.

ק.ב

במגרשים המוגדרים כאזור תפעולי נימלי ושלאורכם עובר רוב המסוע - ק.ב 0

במגרשים המוגדרים כאזור תפעולי נימלי לשירותים נלווים יש קווי בניין קדמי ואחורי 5 מ'

הבעלות

הבעלות : ממ"י

התקבל מסמך ממ.מ.י כי אין צורך בחתימת מ.מ.י על מקרקעין שמגישה חנ"י בתוקף עד
24/07/2010 בנין היתר : עבור חלקות 1 3 בגוש 2349 גוש 2090 חלקה 1 גוש 2059 חלקות
2.4.5 גוש 2058 גוש 446 הינם בבעלות חנ"י

תנאים להוצאת היתרי בניה

- בקשה להיתר עבור...מסוע..תנאים עם המשרד לאיכות הסביבה
- היתרי בניה מתחם לקווים וכבלי חשמל ובקרתם ינתן בכפוף לסעיף 11.1
- המאפשר הקמת מערכות ומתקנים וקוי תשתית עיליים ותחתיים בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- היתרי בניה יצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית .

עידכון התכניות : הבקשה תוגש על רקע תבע מאושרת הכוללת חלקות וגושים.
שטח המסוע והמגדלים יחושבו בשטחים העיקריים.
- השלמת בעלויות : יש לצרף נסחי טאבו מעודכנים של כל החלקות שדרכם עובר המסוע

ניתן לאשר הבקשה בהתאם להוראות התכניות מפורטות החלות במקום .

* **הבקשה תהווה תכנית בינוי**

- בדיקת חבות היטל השבחה בגין תבע : 189/02/11 ובגין תבע 71/101/02/3 א
- אישור המשרד לאיכות הסביבה. - אישור ח"ח
- הוראות סביבתיות לתקופת ההקמה בהתאם לסעיף 12 בתבע 189/02/11.
- יש לבדוק אפשרות לשילוב תאורת רחוב על העמודים.

המלצות מהנדס הועדה:

- א. לאשר את תכנית הבינוי.
- ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן, מר צילקר ומר קוזין.

* **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

- א. לאשר את תכנית הבינוי.
- ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- 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.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור כיבוי אש
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור היחידה לאיכות הסביבה

- אישור מח' תשתיות
- אישור מח' חשמל ומאור.
- אישור חברת חשמל
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מבקש:

הגשה 24/03/2009

יחיה דינה ואחרים**בעל הנכס:**

- יחיה דינה ואחרים - לפי רשימה
- שבי ציון אשדוד

עורך:

- סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע א**כתובת הבנין: שבי ציון 31 אשדוד**

שטח מגרש: 14895.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5585.63 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2086 חלקה: 48 מגרש: 166 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 101/02/3, 62/101/02/3, 27/102/03/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תמ"א 38	891.24	806.78

מהות הבקשה

תוספת בניה וחיזוק בנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל ק' עמודים, לפי ת.מ.א 38:
 תוספות לדירות ומעלית, תוספת 2 דירות בקומת קרקע ותוספת קומה חמישית ובה 4 דירות עם
 חדרים על הגג.
 סה"כ מבוקשת תוספת של 6 יח"ד מעבר ל - 16 היחידות הקיימות.

* ביום 4.9.09 בוצע פרוסום:

א. הודעה בגין ת.מ.א 38:

חיזוק מבנה מסוכן, הרחבת דירות, תוספת דירות דופלקס ודירות גן בבנין קיים בן 4 קומות.
 ב. הקלה כמותית:

1. תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים מפולשת
2. הקלה במנין הקומות לתוספת חדרים על הגג.
3. הקלה בשטח קומה ה' על חשבון שטח מסתורי כביסה
4. הקלה בגין הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבקשת תוספת חדרים ומרפסות לדירות הקיימות, תוספת מעלית, תוספת 2 דירות בקומת
 עמודים מפולשת, קומה נוספת מלאה הכוללת 4 דירות + חדרים על הגג במסגרת תמ"א 38.

ההיתר המקורי של הבנין משנות ה-60 ותואם תמ"א.

ביום 19.7.09 המבנה הוכרז ע"י מהנדס העיר כמבנה מסוכן.

סה"כ שטח המגרש 14144 מ"ר. סה"כ בנוי 12919.52 מ"ר בן 7 בניינים הקיימים במגרש.

סה"כ זכויות בניה 37.5% X 4 קומות X 14144 מ"ר = 21216 מ"ר.

סה"כ שטח נותר לניצול זכויות 8296 מ"ר.

סה"כ יחיד במגרש 144. סה"כ שטח נותר ליחיד 57.61 מ"ר.

סה"כ זכויות בניה נותרות לבנין המדובר 57.61 מ"ר X 16 יחיד = 921.77 מ"ר.

אין בעיה בשטחים.

הוגש נספח חניה בתיאום עם מחלקת תשתיות המציג מאזן חניות (תוספת 6 יחיד = תוספת 9 חניות) ופתרון חניה הכולל מקומות חניה לנכים.
הקומה החמישית המוצעת מנצלת את היקף הבנין במלואו כולל את מסתורי הכביסה. יש להציע פתרון למסתור כביסה בדירות המוצעות.
שטח הרצפה של הקומה החדשה גדול ב-9.82 מ"ר משטח הקומות הקיימות.

קוי הבנין המותרים עפ"י תמ"א 38 להרחבות: לא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד, לא יקטנו מ-3 מ' לאחור.

ההרחבה המוצעת לדירות הקיימות כוללת הגדלת המרפסות, תוספת ממ"ד וחדר. המרפסות בחזית הצפונית חורגות מקו הבנין הצדדי ב-1.20 מ' בנקודה המירבית אך לא קטנים מ-2 מ' = בהתאם למותר בתמ"א. אין בעיה בקוי הבנין.

גובה קומת העמודים המפולשת הוא 2.30 מ' ואינו תואם למגורים עפ"י חוק התכנון והבניה. יש להגביה הקומה המפולשת ל- 2.5 מ' נטו (יש להראות חפירה בקרקע).
בחזית המזרחית נמצא מקלט ציבורי ויציאת חירום. יש לקבל התייחסות ואישור הג"א.
בדירות בקומת הקרקע מוצעת יחיד נפרדת.
אין צורך בסגירת כל ההיטל האופקי של הממ"ד - ניתן להציג פתרון של מחסנים דירתיים או לחילופין לנצל החלל לחניה מקורה.
בהיתר המקורי של הבנין מסומנים בקומת העמודים חדר אשפה, 2 חדרים למיכלי גז וחלל כביסה. יש להציגם להריסה ע"ג התכנית, ולהציג פתרון אשפה וגז. יש להוסיף בחישוב השטחים.

יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי כולל:

- התאמת יחיד בקומת הקרקע לגובה המותר בתקן
- העתקת תשתיות קיימות בקומת הקרקע אם קיימות
- העתקת מתקנים טכניים מהגג הקיים לגג החדש
- תכנית קומת קרקע על גבי תכנית חניה ופיתוח - כולל גדרות, שיפועי קרקע, מערכות ומתקנים
- סימון תכליות וקבועות אינסטלציה בכל הקומות + פתרון למסתורי כביסה ומזגנים.

* צורך אישור עקרוני מהג"א שאין מניעה למיקום התוספת המבוקשת בסמוך למקלט הציבורי.

* צורך נספח חניות מאושר עקרונית ע"י מח' תשתיות.

* עפ"י הנחיית מה"ע. יש לבטל 2 מקומות חניה בחזית הבנין ע"מ לאפשר גישה נוחה להולכי רגל

בכניסה לבנין.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להכנת תצ"ר, להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן, מר צילקר ומר קוזין.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להכנת תצ"ר, להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- 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.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים 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
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מחלקת תברואה.
- 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
- 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.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20080774 תיק בנין: 4175

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201011 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:

הגשה 25/11/2008

סטפנסקי טובה

- סטפנסקי טובה
- טנבוים מרים
- ליכטשטיין יהודה

בעל הנכס:

- ליכטשטיין יהודה
- יוסי בר חלפתא 15 דירה 8 אשדוד
- סטפנסקי טובה
- יוסי בר חלפתא 15 דירה 4 אשדוד

עורך:

- דיין יהודה
- סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ז**כתובת הבנין: יוסי בר חלפתא 15 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)

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	115.59

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת חדרים ומרפסות ל - 3 יח"ד בקומות א', ב' ו - ג' בבנין משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

לפי תכנית מיום 2.5.10 הכוללת הצעת בינוי לתוספות בכל המגרש.

* ביום 28.5.10 פורסמה בקשת הקלה להבליטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ב - 2.0 מ' (עד 40 %) לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

ע"פ תכ' מתוקנת מ 12/2/09 מבוקש תוספת בקומות א', ב' ו - ג'.

ההיתר המקורי של הבנין הוא משנת 91.

שטח מבוקש בקומה א': 56.54 מ"ר, ומרפסת לא מקורה בולטת מעבר לקו בנין קדמי 2 מ'.

שטח מבוקש בקומה ב': 42.16 מ"ר ומרפסת לא מקורה בשטח של 12 מ"ר, חלקה בולטת מעבר לקו בנין קדמי 2 מ'.

שטח מבוקש בקומה ג' 38.53 מ"ר.

שטח נותר לכל יח"ד במגרש 75 מ"ר - ולכן אין בעיה בשטחים.

ניתן לאשר בהקלה את המרפסות מעבר לקו בנין.

ע"פ דיווח מהפיקוח קיימות חריגות בניה בקומת הקרקע ובגג שלא קשורות לדירות שמבקשות את התוספות.

יש להגיש תכ' מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל עידכון טבלת שטחים, לרשום תכלית בכל אחד מהחדרים וכו'.

* ביום 3.4.09 פורסמה בקשת הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ב - 2.0 מ' (עד % 40) לא התקבלו התנגדויות.

* בוע. משנה 200909 מיום 05/05/09 הוחלט:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור תכנית בינוי לתוספות בכל המגרש.

ביום 2.5.10 הוגשה תכנית עם הערות מח' תכנון. התכנית כוללת הצעת בינוי לתוספות בכל המגרש.

המלצות מהנדס הועדה:

א. לאשר את תכנית הבינוי לתוספות בכל המגרש.
ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן, מר צילקר ומר קוזין.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

א. לאשר את תכנית הבינוי לתוספות בכל המגרש.
ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- 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.
- 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
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- 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.

סעיף: 4

מספר בקשה: 20090250 תיק בנין: 426

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201011 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:

הגשה 31/03/2009

שור עזרא

שור מיטה

בעל הנכס:

מילצר יוסף

ארן זלמן 21 דירה 8 אשדוד

עורך:

סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשייה קלה**כתובת הבנין: העבודה 38 אשדוד**

שטח מגרש: 3261.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3913.20 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 117 מגרש: 84 יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה

תכנית: 101/02/3, 114/03/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מלאכה	תוספת בניה	147.60

מהות הבקשה

תוספת בניה למכבסה לביתנים 10 (תת חלקה 3) 11 (תת חלקה 4) = דיון נוסף עפ"י מצב קיים ועפ"י תכנית מתוקנת מיום 2.4.10

* ביום 20.5.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד שטח של כ - 36 מ"ר מזכויות נותרות בקומה א' לקומת הקרקע לצורך הרחבת 2 ביתנים קיימים. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת בניה למכבסה קיימת בביתנים מס' 10 ו 11 ותוספת גלריה. תוספות בקומת קרקע וגלריות קטנות אושרו בביתנים הצמודים למבוקש בהליך של הקלה כמותית והקלה לתוספת שטחי שירות 15% משטח הקומה.

* תכנית קודמת נדונה בר. רישוי 201003 מיום 03/02/10 אשר החליטה: לא ניתן לאשר הבקשה היות וקיימת סטיה מהשטחים המותרים.

* הוגשה בקשה מעודכנת אשר פורסמה בהליך של הקלה לניוד זכויות מקומה א' לק' הקרקע.

הערות בדיקה לתכ' מתוקנת מתאריך 2/4/10:

התוספות בקומת קרקע מבוקשות בהקלה לניוד שטחים עיקריים מקומות עליונות לקרקע. ע"פ בתב"ע מותר 40% בקומה * 3 קומות = 120%. מבוקש בקומת קרקע תוספת של 39.65 מ"ר + 46 מ"ר (המקור), ובגלריה מבוקש 30.80 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע בקומת קרקע = 85.65 מ"ר לביתן. שטח עיקרי מותר לביתן 46 מ"ר + 21.67 מ"ר = 67.67 מ"ר.

שטח מבוקש לנייד מקומה א' לקרקע = 17.98 מ"ר לביתן * 2 ביתנים = 35.96 מ"ר.

תכנית קרקע מירבית לקומה מותרת 55% וקיים 40.83%.

הגלריות מחושבות באחוזי הבניה המותרים לקומה.

יש להגיש תכ' מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל עידכון טבלת שטחים, צביעת התכ' ע"פ חוק, הוספת תכליות בכל חלל, תכ' חניה ופיתוח, חומרי גמר וצבע.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו ן

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן, מר צילקר ומר קוזין.

* 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:

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

- אישור הג"א

- אישור כיבוי אש

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)

- אישור מח' תשתיות

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 5

מספר בקשה: 20100037 תיק בנין: 4218

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201011 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:

▪ לובלינג מרדכי

בעל הנכס:

▪ לובלינג מרדכי

מבוא התנאים 2/18 אשדוד

עורך:

▪ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ז**כתובת הבנין: מבוא התנאים 2 אשדוד**

שטח מגרש: 13023.00 מ"ר שטח בניה מותר: 19534.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 46 מגרש: 434 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/93, תמא/38, תלר/165

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	44.12	4.33

מהות הבקשה

תוספת חדרים על הגג לפי מצב קיים בדירה מס' 18 שבקומה ד' בבנין משותף בן 4 קומות מעל קומת קרקע + חדרים על הגג. לפי מצב קיים ועפ"י תכנית מיום 7.6.10

* ביום 5.3.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 24 מ"ר שטחים לא מנוצלים מקומה ד' לגג, במסגרת סה"כ השטח המותר לבניה במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש קיים ותואם לתכנית. ההיתר המקורי משנת 1992.

עפ"י הנחיות התב"ע החלה במקום מותרים חדרי יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר כאשר המדרגות למפלס הגג קיימות בהיתר המקורי. שטח נותר לכל יחיד במגרש 52.40 מ"ר. התוספת המבוקשת בשטח של 44.12 מ"ר. מבוקשת הקלה לניוד שטחים נותרים מקומה ד' לגג (23.31 מ"ר).

התוספת המוצעת כוללת חדר שינה, מחסן, מטבח וחדר רחצה והיא מקורה בגג רעפים. אין הנחיות בתב"ע לגבי חומרי גמר אך מבחינה עיצובית לא נראה כי תוספת גג רעפים מתאימה לסביבה.

יש לבצע גג שטוח ולהפנים התוספת ממעטפת הבנין.

שטח הדירה לאחר ההרחבה המוצעת כ-140 מ"ר.

הוגשה בקשה לפטור ממפת מדידה. אין שינוי או נגיעה בקוי הבנין.

* קיימת בקשה לתוספת חדרים על הגג לדירה הסמוכה בתכנון שונה, הנמצאת בשלב השלמת דרישות להיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בתנאי בצוע גג שטוח, או כל פתרון אחר בתאום עם מה"ע, בתנאי התאמת התוספת למעטפת הבנין,

בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
לאשר פטור ממפת מדידה בתנאי תצהיר עורך הבקשה על נכונות הפרטים והעדר חריגות בניה בנכס.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן, מר צילקר ומר קוזין.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בתנאי בצוע גג שטוח, או כל פתרון אחר בתאום עם מח"ע, בתנאי התאמת התוספת למעטפת הבנין, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
לאשר פטור ממפת מדידה בתנאי תצהיר עורך הבקשה על נכונות הפרטים והעדר חריגות בניה בנכס.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- 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 .
- אישור הג"א
- תאום עיצוב לנושא פתרון הגג.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 6

מספר בקשה: 20090835 תיק בנין: 7268

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201011 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:

הגשה 16/11/2009

■ **בלומנשטיין דידיאר ואגנס ע"י ב"כ שממה ו****בעל הנכס:**■ בלומנשטיין דידיאר ואגנס ע"י ב"כ שממה רות
העצמאות 93/33 אשדוד**עורך:**

■ זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ט"ו**כתובת הבנין: א.אטאלי 7 אשדוד**

שטח מגרש: 510.00 מ"ר שטח בניה מותר: 290.70 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2004 חלקה: 52 מגרש: 733 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 3/במ/196, 3/מק/2166, תמא/38, תלר/238

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	הסדרת מצב קיים	57.20	6.11

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד:

הגדלת שטח המרתף, שינוי בפתחים ושינוי גמר חזיתות וקירות פיתוח.

* ביום 21.5.10 פורסמה בקשת הקלה מהנחיות הבינוי בתכ' המפורטת: מבוקש חיפוי בטיח אקרילי בגוון בהיר ובאבן נסורה בגוון ביז' במקום בגוון לבן עבור כמתחייב עפ"י הת.ב.ע. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיוק:

מבוקשים שינויים מהיתר כולל הגדלת מרתף, שינוי פתחים, שינוי חמרי גמר ופיתוח בבית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בהיתר משנת 98. עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש קיים ותואם לתכניות. קיים דו"ח פיקוח מס' 200800787. מוצעת הגדלת מרתף בשטח של 57.2 מ"ר כשטח עיקרי. מדובר באזור מגורים אי ועפ"י תיקון 85 ניתן לאשר 80% משטח המרתף כעיקרי.

חומרי הגמר המוצעים הם טיח לבן, טיח ירוק בהיר ואבן נסורה - לא צוין גוון. עפ"י הנחיות התב"ע החלה במקום כל חזיתות הבניינים תהיינה לבנות, טיח אקרילי עמיד בצבע לבן, לבן עבור או לבני סיליקט, קרמיקה או פסיספס בצבע לבן או אבן בהירה נסורה ללא פוגות. יש לפרט בתכנית גוון חיפוי האבן. לא ניתן לאשר טיח אקרילי בגוון ירוק בהיר ללא הקלה.

בתכנית קומת המרתף מוצע גרם מדרגות מן החצר המוביל למבוי סתום, וכן מוצעת אטימת דלת קיימת בהיתר. יש לקבל דיווח הפיקוח לאי חלוקה אפשרית ליח"ד. יש לאפשר גישה למרתף רק מתוך הבית ולבטל את המדרגות החיצוניות והחצר האנגלית בחזית הצפונית. ההיתר יצא רק לאחר בצוע השינויים בתכנית הפתוח וסגירת הכניסות החיצוניות למרתף.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסת המדרגות החיצוניות, סגירת הכניסות החיצוניות למרתף ולשינוי בתכנית הפתוח. (מילוי עד גובה פני הקרקע)

מה לד הדיון

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן, מר צילקר ומר קוזין.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסת המדרגות החיצוניות, סגירת הכניסות החיצוניות למרתף ולשינוי בתכנית הפתוח. (מילוי עד גובה פני הקרקע)

גליון דרישות:

- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 7

מספר בקשה: 20090648 תיק בנין: 4147

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201011 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:▪ **בוהדנה מישל****בעל הנכס:**

▪ מדינת ישראל

עורך:

▪ שנידרמן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך חזקיה 21 אשדוד**שכונה: רובע י"ג**

שטח מגרש: 3677.00 מ"ר שטח בניה מותר: 824.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 12 מגרש: 237, 7 יעוד: מגורים מיוחד ג

תכנית: 3/במ/2, 3/98, 3/101/02, 3/85, 3/מק/2071

שימוש עיקרי תאור הבקשה שטח עיקרי

מגורים סגירת מרפסת קיימת 6.25

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים ביח"ד מס' 4 שבקומה א' בבנין משותף בן 2 ק' על הקרקע וסה"כ 8 יח"ד:

סגירת מרפסת בשטח של 6.25 מ"ר באמצעות קירוי קל ופתיחת חלון בחדר השינה.

* ביום 10.3.10 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה לצורך סגירת מרפסת קיימת שלא עפ"י הבינוי:

1. הקלה לחלוקת הזכויות הותרות במגרש ליח"ד להן לא מסומנות תוספות עתידייות בהיתר

המקורי.

2. הקלה מבניה בו זמנית באגף שלם.

3. הקלה מתכנית הבינוי הקיימת בהיתר המקורי.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש סגירת מרפסת קיימת ופתיחת חלון בחדר קיים.

ההיתר המקורי הוא משנת 91 והוא כולל תוספות עתידייות לדירות.

קיים היתר משנת 2006 שחילק את השטח הנותר במגרש בהקלה לדירות להן אין תוספת עתידיית.

לדירה זו אין תוספת עתידיית וניתן לאשר בהקלה של חלוקת השטח הנותר במגרש לדירות להן אין

תוספת עתידיית. שטח התוספת הוא 6.25 מ"ר > 16 מ"ר ליח"ד שאין לה תוספת עתידיית.

כמו כן יש הקלות נוספות: הקלה מבניה בו זמנית באגף שלם והקלה מהבינוי.

אין בעיה בקווי בנין. מבוקש פטור ממפת מדידה.

יש להגיש תכ' מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל:

1. מילוי טבלת שטחים מותרים.

2. מילוי טבלת הקלות.

3. תרשים מגרש כולל סימון קווי בנין.

4. סימון קווי בנין וגבולות מגרש בכל קומה.

5. סימון חץ צפון.

6. הוספת חתך.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
לאשר פטור ממפת מדידה בתנאי תצהיר עורך הבקשה על נכונות הפרטים והעדר חריגות בניה בנכס.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן, מר צילקר ומר קוזין.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
לאשר פטור ממפת מדידה בתנאי תצהיר עורך הבקשה על נכונות הפרטים והעדר חריגות בניה בנכס.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- 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.

סעיף: 8

מספר בקשה: 20090756 תיק בנין: 3846

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201011 בתאריך: 22/06/2010

מבקש:

הגשה 25/10/2009

■ **אסייג יצחק**

■ אסייג מיכל

בעל הנכס:

■ מ.מ.י

בן יהודה 34 ירושלים

עורד:

■ צור כינורי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הדס 4 אשדוד שכונה: רובע א

שטח מגרש: 585.00 מ"ר שטח בניה מותר: 390.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2088 חלקה: 13 מגרש: 27 יעוד: מגורים מיוחד א

תכנית: 71/102/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14/4, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה שטח עיקרי

מגורים תוספת בניה 136.09

מהות הבקשה

שינויים ביחידת דיור בת קומה אחת על הקרקע על מגרש דו משפחתי:

תוספת ממ"ד בקומת קרקע, תוספת קומה א' וגג רעפים.

עפ"י תכנית מיום 24.3.10

* ביום 9.4.10 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה לשינוי תכנית הבינוי: הזזת מיקום בניה בחזית קומה א' מבניה עד 2/3 מחזית

המגרש וב - 1/3 מרפסת פתוחה.

2. הקלה לניוד של 4.73 מ"ר שטח עקרי מקומת מרתף לקומת הקרקע.

3. הקלה לניוד של 5.95 מ"ר שטח עקרי מקומת מרתף לקומה א'.

סה"כ ניוד של 10.68 מ"ר במסגרת הזכויות המותרות במגרש.

מתנגדים

♦ טובי משה

הערות בדיקה:

ע"פ תכנית מ-24.03.2010 מבוקש תוספת בניה בקומת הקרקע וממ"ד, בנית קומה א' + מרפסת

פתוחה עם פרגולה ווגג רעפים מעל קומה א' ליחידת דיור קיימת על המגרש חצי מדו-משפחתי

עפ"י דיווח מהפיקוח (אבי) מ-9.12.09 המבוקש טרם בנוי

ע"פ התב"ע החלה במקום 71/102/03/3 מותר:

כאשר גודל המגרש 292.5 מ"ר

קומת קרקע שטח עיקרי 120 מ"ר > קיים + מוצע = 124.73 (גדול ב-5 מ') -הקלה

כמו כן מוצע ממ"ד בשטח של 12.9 מ"ר.

קומה א' שטח עיקרי 75 מ"ר = ומוצע 80.95 מ"ר (גדול בכ-5 מ"ר) -הקלה

אופי הבנין: בקומה א' מותר לבנות עד 2/3 מחזית המגרש וב 1/3 הנישאר תותר מרפסת פתוחה,

המידות שונות - הקלה

עם אפשרות לבניית פרגולה ללא כיסוי - ע"פ השטחים המוצעים אכן יש 2/3 בנוי ו 1/3 פתוח אך לגמרי לא ע"פ החתך בבינוי ולכן יש צורך בהקלה מאופי הבינוי.
 גגות: רעפים בלבד בגג דו שיפועי כפי שמוצע.
 גובה מקסימלי 8 מ' נמדד מ 0.00 קיים כפי שמוצע.
 מוצע גם פרגולה מבטון בגינה בתחום קווי בנין בשטח של 19.22 מ"ר.

קווי בנין: קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 0 מ' במקרה של בניה בקומה א' של קיר משותף או 1 מ' - ע"פ הקיים. הבניה היא עד לקו בנין 0 מ' (וגם תואם לבינוי).

התכנית המוגשת לא מציגה פיתרון חניה

הוגש מכתב בקשה ע"י המבקש יצחק אסייג לפטור מחניה.

בקומה א' מופיע חדר מכונות/דודים - לא ברור באיזה מכונות מדובר ואיזה מטרה, מיקומם של דודי שמש חייב להיות בהתאם להנחיות ת.ב.ע. בחלל הגג.

יש לעדכן התכנית עפ"י הנחיות מח' רישוי כולל התאמה של קומה א' עפ"י קו בנין קדמי של 5 מ' יש לדרוש 2 חניות עפ"י התקן.

*** בועדה מיום 22.6.10 הוחלט שנושא החניה יקבע בהתאם לפתרון שיגובש בתאום עם מה"ע****ומחלקת תשתיות.****המלצות מהנדס הועדה:**

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן, מר קוזין ומר אלבוז.

* נכחו מר אסייג ומר משה טובי.

* מר טובי הבהיר כי קבל את ההודעה על ההקלה בדואר, וחשב בטעות שמדובר בשכן שגר מתחתיו.

מר טובי הצהיר שאין לו התנגדות לבקשתו של מר אסייג.

* מר אסייג הציג את בקשתו והגיש לוועדה מכתב המפרט 6 סיבות לבקשתו לקבלת פטור מחניה במגרש.

* בדיון פנימי טען מה"ע שהבעיה היא עקרונית, ויש לקבוע מדיניות אחידה בנושא. אומנם מדובר בבנינים ישנים, אך מחובתינו לדרוש תקן חניה, ולא, נאבד שליטה בכל העיר. אכן המקום מאופיין במצוקת חניה, ויש לפעול לשיפור המצב. לדעת אדר נער ניתן ליצור בחצר תנאים נאותים לחניה, ויש לדרוש חניה במגרש.

* מר כנפו הציע להעביר הנושא לבדיקת מח' תשתיות אשר תכין תכנית להסדרי תנועה וחניה בכל מתחם שכונת חברת החשמל.

*** ההחלטה התקבלה פה אחד.****החלטת הועדה**

א. מאחר ומר טובי חזר בו מההתנגדות, מאשרים הבקשה הכוללת 3 סעיפי הקלה.

ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

ג. לנושא הבקשה לפטור מחניה: הנושא יבדק ע"י מח' תשתיות אשר תכין תכנית להסדרי תנועה וחניה בכל המתחם.

פתרון החניה למגרש ידרש בהתאם לפתרון שיגובש ע"י מהנדס העיר ומח' תשתיות.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- חתימת השכן הצמוד.
- 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
- 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.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- 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.

מר עמרם כנפו
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה