

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201001 ביום ג' תאריך 05/01/10 י"ט טבת, תש"ע בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר אלבז שלמה	חבר ועדה

מוזמנים:

אדר' רינה קטיף	מהנדס הועדה
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון
עו"ד לימור ספצ'ק	המחלקה המשפטית
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 יחיאל ממן	נציג רשות כבאות
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
מר שלמה חן	נציג מ.מ.י
גב' דיתה וייל	רכזת ועדת בנין ערים
	רשמה את הפרוטוקול

לא השתתפו

חברים:

מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר כנפו עמרם	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	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

אישור פרוטוקול 200923 מיום 22.12.09

* מר צילקר העיר שבמהלך הדיון לתכנית הבינוי הרעיונית למספר יחה"ד במע"ר דרום לא צוטטה עמדתו שמספר יחה"ד שהוצג אינו משקף את כלל יחה"ד במע"ר. בחשבון הכללי חסרות עוד 600 יח"ד העלולות לגרום למחסור במענה לצורכי הציבור. מר צילקר התנגד לאישור הפרוטוקול.

* שאר החברים בעד.

הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

* מר צילקר ומר אלבז הגישו בקשה להעלות לדיון במליאה את תכנית הבינוי הרעיונית שקבעה את מס' יחה"ד במע"ר דרום. (תב/1103 אשר נדונה בועדת משנה 200923 מיום 22.12.09)

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	2242/מק/3	העברת זכויות בניה בין מגרשים במתחם קיריית מע"ר ז	2019	35	35	4
2	1102	תוספת יחדות דיור וזכויות בנייה במגרש 2015 ברובע יב	2438	41	41	6

סעיף: 1
תוכנית מפורטת: 2242/מק/3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201001 בתאריך: 05/01/2010

שם: העברת זכויות בניה בין מגרשים במתחם קיריית מע"ר דרום

נושא: הפקדת התכנית
רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 119.838 מ"ר
יחס
לתכנית
כפופה לתכנית 11/113/03/3
שינוי לתכנית 2179/מק/3

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: י.ח.דימרי בע"מ
עורך התוכנית: וולטר שיינקמן, אדריכל
בעלים: מדינת ישראל
עיריית אשדוד

אזור/רובע

אשדוד אשדוד הקריה מע"ר

גושים/ חלקות לתכנית :

<u>חלקי חלקות:</u>		
גוש:	2019	ח"ח 35 :
גוש:	2020	ח"ח 38 :
גוש:	2072	ח"ח 61, 60, 14 :
גוש:	2304	ח"ח 1 :

מטרות התכנית:

- א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית ללא שינוי סה"כ השטחים הכוללים המותרים לבניה, בהתאם לסעיף 62 א(א)(6).
- ב. שינוי מס' יחידות דיור בין המגרשים ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 64 א(א)(6)
- ג. שינוי במס' קומות בהתאם לסעיף 62 א(א)(5) ו- (9)

עיקרי הוראות התכנית:

העברת יח"ד וזכויות בניה בין מגרשים כמפורט בסעיף 2.3 בהוראות התכנית הגבהת מבנים
קביעת זכויות ומגבלות בניה.

הערות בדיקה תכנוניות:

1. א. במגרשים 1027, 1028, 1029 מוצע-2 יח' לבנין/מגרש ומבנים בגובה 2 קומות. המשמעות היא, כביכול, בנית צמודי קרקע על מגרשים גדולים-אין בכך כל הגיון תכנוני.
- ב. מגרשים 6006, 6011, 6012, 6015-הגובה המוצע הוא 4 קומות ו-15 יח"ד למרות שבאותה שורה בהמשך קיים מגרש ג' בו מאושר מבנה בן 5 קומות ו-12 יח"ד:
- הרצף לא סביר-יש לכלול גם את מגרש ג-5 בתחום התכנית כדי ליצור אחידות.
- ג. מגרשים 1410, 1413, 1414, 1422 ו-1423 הכוללים יחד 9 בנינים-השתנו מ-15 קומות לבנין ל-22 קומות: אין כל יתרון תכנוני בהגבהת מבנים אלו ביחס למצב הקודם.
- ד. במגרשים 1016, 1017, 1020 ו-1021 לא השתנה גובה מבנים ביחס לתב"ע התקפה(14 קומות) אולם כמות היחידות הוקטנה מ-50 יח"ד לבנין ל-14 יח"ד לבנין:
- אין כל הגיון תכנוני בהקטנת מס' יחידות דיור במגרשים הנ"ל.
- ה. לא ברור מדוע נכללים מגרשים 1418 ו-1419 בתחום התכנית. לא מבוקש שום שינוי עבורם.
- ו. במגרשים 1026 ו-1024 (בטבעת הפנימית) גובה המבנים הוקטן מ-23 קומות ל-14 קומות ו-

16 יח"ד בכל בנין. כמו כן במגרש 1025 הוקטן גובה הבנין מ-18 קומות ל-9 קומות ו-11 יח"ד בבנין. אין בשינויים הנ"ל כל הגיון תכנוני.

2. אישורים והתאמה לתכניות מאושרות:

- א. יש צורך באישורים של כל בעלי הקרקע קרי: ממ"י, קיביע ודימרי
 - ב. יש צורך באישור מח' תשתיות ויובלים
 - ג. יש להתאים התכנית לתצ"ר/287 מאושר.
 - ד. יש לשמור על סך כל השטחים המותרים מתכ' תקפה 3/מק/2179 (עיקרי ושירות ללא שינוי).
 - ה. יש להגדיר גבול מסדרון תשתיות "כפי שהוגדר בתכ' 3/מק/2179 (לא רק תת-קרקעי אלא כל סוגי התשתיות).
- במידת הצורך יינתנו הערות נוספות לאחר שתוגש ותיבדק תכנית מתוקנת.

* בועדת משנה 200921 מיום 24/11/09 הוחלט:

- א. להוריד הנושא מסדר היום.
- ב. היזם רשאי להגיש תכנית כוללת לרובע המציגה את המצב הסופי המבוקש על ידו לכלל יח"ד תוך מתן מענה לנושאי תנועה, מערכת הכבישים, שטחים פתוחים ושטחים למוסדות ציבור.
- ג. רק לאחר קבלת החלטה על התכנית הכוללת (אם תוגש), נתן יהיה לשקול תכנית חלקית בסמכות מקומית.

* בוע. משנה 200923 מיום 22.12.09 נדונה תכנית בינוי רעיונית תב/1103 אשר הציגה את סה"כ יח"ד המבוקשות במע"ר דרום. הועדה החליטה כדלקמן:

מאשרים עקרונית תכנית בינוי רעיונית לסה"כ 2372 יח"ד ברובע ובהתאם לפרוגרמה למוסדות ציבור שצורפה לסדר היום ע"י מהנדס העיר.

התקבלה חו"ד היועמ"ש להפקדת התכנית בסמכות מקומית.

הערה כללית: יש להתאים התכנית לבינוי המוצע.

מהלך הדיון:

* נכחו ד"ר לסרי, גב' ברוסקין, מר גרשוב, מר צילקר ומר אלבז.

* אדר' קטיף הבהירה שתכנית זו המניידת זכויות בין המגרשים במע"ר קשורה להחלטה הקודמת בנושא המספר הכולל של יח"ד שברובע. מאחר והוגשה בקשה לדון במליאה בתכנית הבינוי למע"ר, יש לדון בתכנית זו לאחר קבלת ההחלטה לתכנית הבינוי.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

להעביר התכנית לדיון במליאה יחד עם תכנית הבינוי הרעיונית של הרובע.

שם: תוספת יחידות דיור וזכויות בנייה במגרש 2015 ברובע יב'.

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.
שטח התוכנית: 3,686.000 מ"ר

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: יחד הבונים בע"מ
עורך התוכנית: וולטר שיינקמן, אדריכל
בעלים: מדינת ישראל

אזור/רובע

רחוב שבט נפתלי 11, שכונה: רובע י"ב, אשדוד
רחוב שבט נפתלי 13, שכונה: רובע י"ב, אשדוד

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

גוש: 2438 חלקות: 48

חלקי חלקות:

גוש: 2438 ח"ח: 41

מגרשים לתכנית: 2015 בשלמותו מתכנית: 10/במ/3

מטרות התכנית:

תוספת זכויות בניה, יחידות וקומות במגרש 2015 - רובע י"ב.

עיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת זכויות הבניה מ-6640 ל-11460 מ"ר שטחים עיקריים.
2. הגדלת מס' יח"ד מ-64 יח"ד ל-78 יח"ד במגרש.
3. שינוי גובה המבנה מ-8 קומות מלאות + ק. חדרי גג מעל קות עמודים וחניון תת-קרקעי ל- קומת קרקע הכוללת יח"ד + 11 קומות מגורים + מתקנים על הגג מעל קומת מרתף חלקית למגורים ומעל קומת מרתף שנייה לחניה.

הערות בדיקה טכניות**הערות טכניות:****כללי:**

1. יש להגדיל תחום קו כחול שיכלול חלק מדרך - רח' נפתלי.
2. בכל מסמכי התכנית יש לתקן שם התכנית ל" תוספת יח"ד וזכויות בניה למגרש 2015 - רובע יב , אשדוד".

הערות לתשריט:

1. בכותרת התכנית יש להוסיף מס' חלקה של דרך.
2. בתרשים התמצאות יש לכתוב רח' נפתלי..

3 במצב מאושר

- יש להוסיף קטע מדרך כולל סימון במקרא.
- יש לתקן קו בנין ברזטה של דרך 71 ל- 4.5 מ' במקום 5.0 מ'.
- יש לתקן שם יעוד המגורים במקרא.
- יש להשלים סימון של מבנה קיים
- יש לצבוע יעודי הקרקע מסביב לתחום התכנית
- חסר סימון של תכנית מאושרת גובלת מס' 2001/מק/3.
- חסרה רוזטה של יחידות וקומות כפי שמופיע בתכ' 10/במ/3.

4. במצב מוצע

- יש להוסיף קטע מדרך כולל סימון במקרא.
- יש להוסיף סימון של מס' חלקה ומבנה קיים.
- יש לסמן להריסה מבנה של משרד בפינה הדרומית של במגרש וכמו כן להוסיף סימון במקרא.
- יש לתקן קו בנין ברוזטה של דרך 71 ל- 4.5 מ' במקום 5.0 מ'.

5. בנספח בינוי

- יש לציין רח' נפתלי בתרשים סביבה 1:2500
 - בחתך 1-1 יש למחוק מגרש 19 ולהשאיר רק 2014.
 - יש להוסיף גובה מכסימלי בחתך ובחזית
 - יש לציין מרחק מינימלי של 13 מ' בין המבנים.
6. הערות לתקנון:
- יש לקבל תקנון מצולם כולל הערות במח' תכנון אחרי דיון.

הערות בדיקה תכנוניות:

1. פירוט נתונים לפי תכנית תקפה:

מגרש מס' 2015

אזור מגורים מיוחד מיועד לבניית 64 יח"ד בגובה של 8 קומות מלאות + קומת חגג מעל קומת עמודים ומרתף חניה. שטח ממוצע ליח"ד 100 מ"ר שטח עיקרי ו- 25 מ"ר שטחי שירות.

2. פירוט השינויים המבוקשים:

בתא שטח 48:

תוספת יח"ד - 14 יח"ד ל-64 יח"ד מאושרות וסה"כ - 78 יח"ד (תוספת של כ-22%).
 תוספת שטח עיקרי למגורים - 4820 מ"ר ל-6640 מ"ר המאושר וסה"כ - 11460 מ"ר.
 שינוי מס' קומות כפי שמפורט בעיקרי הוראות (סה"כ תוספת של 3 קומות מעל הקרקע וקומה אחד מתחת למפלס הכניסה).
 הגדלת תכסית - מכ-1000 מ"ר ל-1400 מ"ר.
 שינוי צפיפות מ-17.4 יח"ד לדונם ל-21.2 יח"ד. עפ"י החלטת הועדה לתכנית בינוי עיקרוני לתוספת יח"ד (ישיבה מס' 200614 מ-30/08/06) אושרה תוספת של 10 יח"ד וסה"כ 74 יח"ד במגרש בכדי לא לעבור צפיפות מכסימלית שרובע של 20 יח"ד.
 שטח ממוצע ליח"ד כ- 137 מ"ר עיקרי, 43.5 מ"ר שרות - סה"כ 180.5 מ"ר.
 תוספת בריכות שחיה בדירות גן ובדירות גג.

3. התקבל אישור מח' תשתיות לנספח הסדרי תנועה וחניה.
4. יש לשמור על מרחק בין הבנינים שלא יפחת מ- 13 מ'.
5. לאחר הדיון בועדה יש להגיש למח' תכנון סט מתוקן בהתאם להחלטת הועדה ובהתאם להערות הבדיקה והדרישות כמפורט בהחלטת הועדה בפרוטוקול המאושר.

* וע. משנה 200614 מיום 30.8.06 דנה בתכנית בינוי למגרש 2015 והחליטה כדלקמן:

- לאשר את תכ' הבינוי בכפוף לשינויים הבאים:
- א. בהתחשב בתקדימים שהועדה קבעה בפרויקטים אחרים ברובע ובאזורים אחרים בעיר, מאשרים צפיפות מכסימלית של 20 יח"ד לדונם נטו. לכן יהיו במגרש בסה"כ 74 יח"ד במקום 64 היחידות המותרות עפ"י הת.ב.ע. התקפה, ובתנאי שתוספת 10 יח"ד תהייה ממאגר זכויות מוכר ומאושר ובתנאי פתרונות חניה בסטנדרט המקובל ברובע. לפחות 20% מהשטח יהיה מגוון לרווחת הדיירים, ורוב החניות תהינה תת קרקעיות.
 - ב. גובה הבנין לא יעלה על 13 קומות מעל הקרקע, כולל דירות גן ודירות גג.
 - יש לתקן התכנית ולשמור על מרחק בין הבנינים בהתאם לכלל של 1 מ' לכל קומה.
 - סה"כ המרחק בין 2 הבנינים המוצעים לא יפחת מ- 13 מ'
 - ג. הבקשה להיתר הראשון תכלול את כל הזכויות המותרות הן מבחינת יח"ד והן מבחינת הנפח המותר לבניה, גם אם ההליך יכלול פרסום הקלה בגובה הנובע מבניה של 3 יח"ד במקום 4 יח"ד בכל קומה.

ד. לחילופין יש להגיש תכנית בינוי שתכלול את כל זכויות הבניה ותאפשר את התחלת בניית הבנין הראשון במצבו הסופי. (37 יח"ד + 27 יח"ד)

הערה: נתן לדרוש שהיחידות הנוספות תהיינה מיועדות לזוגות צעירים וגודלן 75 - 85 מ"ר .

מהלך הדיון:

- * נכחו ד"ר לסרי, גב' ברוסקין, מר גרשוב, מר צילקר ומר אלבז.
- * אדר' גרינברג הציגה את התכנית וההחלטות הקודמות כמפורט לעיל.
- * מבוקשת תוספת של 14 יח"ד, תוספת שטח והגדלת התכנית.
- * הצפיפות תגיע עד ל - 21.2 יח"ד לדונם נטו.
- * מר צילקר הדגיש את סעיף א' בהחלטת הועדה מיום 30.8.06 בנושא ההתניה שתוספת יח"ד תהייה ממאגר זכויות מוכר ומאושר.
- * אדר' קטיף: אם התוספת לא תהייה ממאגר מוכר, יגבה היטל השבחה כחוק.
- * אדר' גרינברג: אם התוספת תהייה ממאגר, יש לקבל כתב הסכמה כמקובל.
- * ד"ר לסרי: אנו מכבדים את ההחלטה מיום 30.8.06. כמו כן, אנו לא נאשר תוספת יח"ד אלא אם תבונה דירות קטנות בהתאם לקריטריונים שתקבע הועדה המקומית עפ"י המלצות ועדת אד הוק שבקרוב תסיים את עבודתה והמלצותיה יובאו לאישור הועדה המקומית.
- * אדר' קטיף בקשה לעדכן שבישיבות הועדה לזוגות צעירים דובר על דירות בנות 3.5 - 3 חדרים בשטח עקרי של 80 - 70 מ"ר.
- * מר צילקר בעד הקצאת דירות לזוגות צעירים ומציע להגביל את המחיר.

*ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

1. ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי שכל תוספת היחידות תהייה ממאגר זכויות מוכר ומאושר.
- כל 14 היחידות הנוספות תהיינה בנות 3.5 - 3 חדרים בשטח עקרי של לפחות 70 מ"ר ולכל היותר 80 מ"ר ובהתאם לקריטריונים אשר יקבעו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר.
- יש להתאים את תוספת השטחים המבוקשים (עקרי + שירות) בהתאם לגודל הדירות.
2. התכנית תועבר להפקדה לאחר השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
3. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה צד ג', וכתב הסכמה לענין מימוש היחידות ממאגר מאושר.

גליון דרישות:

1. ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי שכל תוספת היחידות תהייה ממאגר זכויות מוכר ומאושר.
- כל 14 היחידות הנוספות תהיינה בנות 3.5 - 3 חדרים בשטח עקרי של לפחות 70 מ"ר ולכל היותר 80 מ"ר ובהתאם לקריטריונים אשר יקבעו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר.
- יש להתאים את תוספת השטחים המבוקשים (עקרי + שירות) בהתאם לגודל הדירות.
2. התכנית תועבר להפקדה לאחר השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
3. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה צד ג', וכתב הסכמה לענין מימוש היחידות ממאגר מאושר.

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
2	20090767	309	2088	18	34	סולטן/ יעבץ ליאורה, ז	הזית 8 אשדוד	10
3	20090568	4144	2396	11	237	טשלי שושנה וכרמל	המלך חזקיה 19 אשדוד	12
4	20090166	3509	2458	26		בנשימול מור	מיכשוילי 7 אשדוד	14
5	20090560	7273	2648	42	779	איציק דינה	יואל משה סולומון 6 אי 17	17

סעיף: 2

מספר בקשה: 20090767 תיק בנין: 309

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201001 בתאריך: 05/01/2010

מבקש:

■ סולטן/ יעבץ ליאורה, ציפי, נאווה

בעל הנכס:

■ סולטן/ יעבץ ליאורה, ציפי,

הזית 8 אשדוד

עורך:

■ יעבץ נאווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הזית 8 אשדוד**שכונה: רובע א**

שטח מגרש: 593.00 מ"ר שטח בניה מותר: 215.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2088 חלקה: 18 מגרש: 34 יעוד: מגורים מיוחד א

תכנית: 71/102/03/3, החלטת ועדה, 85/101/02/3, 2071/מק/3,

26/101/02/3, 35/101/02/3, 98/101/02/3, 62/101/02/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	11.02

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי:

תוספת שטח בקומה א', ביטול חניה, סגירת שער, שינוי בגג, שינוי חזיתות ושינויים פנימיים =

שינוי להיתר מס' 20070471.

* ביום 6.11.09 פורסמה בקשת הקלה מהנחיות הבינוי בצורת הגג ל - 1/3 רעפים ו - 2/3

גג בטון שטוח. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקשים שינוי צורת גג וחזיתות למבנה, תוספת שטח לקומה א', ביטול חניה פתוחה וסגירת שער

חניה בבניית גדר. התכנית מעדכנת היתר מס' 20070471.

פורסמה הקלה מהנחיות הבינוי לצורת הגג. פרסום אחרון מיום 6.11.09, לא התקבלו התנגדויות.

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש בנוי בהתאם לתכניות.

התקבלה בקשה מבעלי הנכס לבטל את הדרישה לחניה בגבולות המגרש, עפ"י דרישת התב"ע.

יש לקבל אישור מח' תשתיות.

תוספת השטח המוצעת 11.02 מ"ר.

שטחים מותרים: ק"ק עיקרי 120 מ"ר. ק"א עיקרי 75 מ"ר

שטחי שירות בהתאם לתיקון 85.

סה"כ קיים + מוצע עיקרי: 177.90 מ"ר > 195 מ"ר המותרים

אין שינוי בשטחי השירות שאושרו.

יש להגיש תכ' מתוקנת הכוללת חתך דרך חלל הגג לאורכו, יש להנמיך החלל לגובה של 1.8 מ'.

מעבר לכך יש לחשב כשטח, יש לתקן התכנית בהתאם למדידה, יש לצרף פריסת גדרות מוצעת.

* מבוקש פטור ממקום חניה אחד קיים עפ"י היתר, בהתאם להמלצת מח' תשתיות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
לא מאושר ביטול החניה. יש לתת 2 מקומות חניה במגרש.

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, גב' ברוסקין, מר גרשוב, מר צילקר ומר אלבז.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
לא מאושר ביטול החניה. יש לתת 2 מקומות חניה במגרש.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.

- תאום עיצוב.

10/01/10

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

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

ז. השלמה

סעיף: 3

מספר בקשה: 20090568 תיק בנין: 4144

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201001 בתאריך: 05/01/2010

מבקש:

■ טשלי שושנה וכרמל

בעל הנכס:

■ מדינת ישראל

עורך:

■ סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך חזקיה 19 אשדוד**שכונה: רובע י"ג**

שטח מגרש: 3992.00 מ"ר שטח בניה מותר: 824.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 11 מגרש: 237 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/65/20, 197/תלר, 85/101/02/3, תמא/38, 2/30/במ, 62/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	32.60	42.00

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה על הגג + 2 פרגולות ליח"ד מס' 3 שבקומה א' בבנין משותף בן 2 ק' על הקרקע.

* ביום 4.12.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד 9 מ"ר שטח שנותר במגרש לצורך בניית חדירים על הגג

והפיכת הדירה לדירת דופלקס, במסגרת סה"כ השטח המותר.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת בניה על הגג ותוספת פרגולות בבית מגורים קיים.

ההיתר המקורי של המבנה משנת 91. קיימת תכ' בינוי מאושרת משנת 2007.

על הגג מבוקשים 2 חדירים + חדר רחצה בשטח של 32.6 מ"ר. עפ"י הנחיות התב"ע מותר חדר

יציאה לגג בשטח של 23. יש להקטין התוספת המוצעות למותר. (מבוקשת הקלה לניוד שטחים

נותרים - אין בעיה בשטחים אלא במותר עפ"י תב"ע).

התוספת מגיעה עד מעקה הגג, יש להרחיק משיקולים עיצוביים.

מוצעות 2 פרגולות בשטח כולל של 13.56 מ"ר > 10.85 מ"ר המותרים (שליש שטח הגג).

שטח הפרגולות אינו מופיע בטבלת השטחים.

יש להגיש תכ' מתוקנת בהתאם להנחיות מח' רישוי כולל התאמת שטח התוספות למותר, הקטנת

הפרגולות המוצעות לשטח המותר. יש לסמן מידות, קווי בנין וגבולות מגרש. יש להראות תכ' גגות

מעודכנת הכוללת העתקת מתקנים טכניים אל הגג החדש, אם קיימים.

ניתן לאשר הבקשה לאחר התיקונים הנדרשים.

פרסום אחרון מיום 4.12.09 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בתנאי התאמת השטח למותר, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, גב' ברוסקין, מר גרשוב, מר צילקר ומר אלבז.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בתנאי התאמת השטח למותר, 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
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- 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: 4

מספר בקשה: 20090166 תיק בנין: 3509

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201001 בתאריך: 05/01/2010

מבקש:■ **בנשימול מור****בעל הנכס:**

■ מ.מ.י

עורך:

■ סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מיכשויילי 7 אשדוד**שכונה: רובע ו**

שטח מגרש: 255.00 מ"ר שטח בניה מותר: 111.56 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2458 חלקה: 26 יעוד: מגורים א'

תכנית: 107/03/3, 17/107/03/3, 11/107/03/3, ד/458/ד, 98/101/02/3

62/101/02/3, 2071/מק/3, 85/101/02/3

שטח עיקריתאור הבקשהשימוש עיקרי

138.34

תוספת בניה

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בשינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי.

עפ"י תכנית מיום 19.9.09

* ביום 10.5.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 61 מ"ר ממרתף לא בנוי לק' קרקע וקומה א'

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:**הערות בדיקה לתכנית קודמת:**

מבוקש תוספת בקומת קרקע וקומה א'. ההיתר המקורי הוא משנת 87.

1. בקומת קרקע מבוקש הרחבה ובניית ממ"ד וחניה מקורה, התוספות המבוקשות הם במסגרת קווי בנין.

2. מסומנות 2 כניסות נוספות לבית שלא ע"פ ההיתר המקורי, הקיר בו מבוקשות הכניסות הנוספות נמצא בחריגה מקו בנין אחורי במקום 3 מ' הקיר בנוי ב 2.54 מ' המוזה חריגה מעבר ל 10% האפשריים בהקלה - ולכן לא ניתן לאשר את הכניסות הנ"ל.

3. החניה המוקרה המוצעת היא בשטח של 17.60 מ"ר וע"פ התב"ע מותר 15 מ"ר בלבד, בנוסף ע"פ תיקון 85 מותרת סככה לרכב בגובה 2.2 מ' בלבד ופה מדובר במבנה בגובה 2.83 מ'.

4. קומה א' מוצעת על כל השטח של קומת הקרקע ושוב בחזית האחורית קיימת חריגה מקו בנין אחורי מעבר למותר, לחלק מהחללים 4 המוצעים אין רוחב מינימלי בין הקירות לצורך מגורים, ולא רשום תכליות.

5. הגובה המקסימלי המותר ע"פ תב"ע של המבנה הוא 8.80 מ' מאבן שפה - לא ברור מהתכ' האם הגג מקיים דרישה זו - יש להוסיף מידות אוניברסליות. הגג המוצע הוא גג רעפים דו שיפועי המותר ע"פ תב"ע.

6. קיים חלל בגג ללא גישה שלא ברור בתכ' האם הוא מעל 1.8 מ'.

7. סה"כ שטח עיקרי מותר ע"פ תב"ע 43.75% לקומה ובשתי הקומות סה"כ של 67.5%.

שטח עיקרי מוצע + קיים בקומת קרקע = 113.82 = 44.81% > 43.75% המותרים.

שטח עיקרי מוצע בקומה א' = 118.61 מ"ר = 46.69%.

סה"כ שטח עיקרי מוצע במנה = 232.43 מ"ר = 91.5% < 67.5% המותרים.

כמו כן מוצע שטח שירות לממ"ד בסך 10.36 מ"ר.

ע"פ תיקון 85 ניתן לנייד שטח עיקרי ממרתף לא בנוי בסך 60.98 מ"ר החסרים לקומת קרקע וא'.

יש להעביר את התכ' לבדיקה שמאית בגין ההקלה.

8. מבוקשת מרפסת לא מקורה בקומה א' בולטת מעבר לקו בנין קדמי 0.8 מ' > 1.2 מ' המותרים.

9 בתב"ע קיימת תכ' בינוי מנחה בלבד והתוספת המוצעת אינה תואמת לבינוי זה.

10. בתכ' מבוקשים 8 חדרי אמבטיה, והתכ' מראה חלוקה ברורה ל 8 יח"ד אף על פי שמסומנים 4 מטבחים להריסה, כולל 3 כניסות לבית.

* פרסום אחרון לבקשה 10/05/09 ולא התקבלו התנגדויות.

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

לא ניתן לאשר הבקשה שנועדה לאפשר חלוקה ל - 8 יח"ד נפרדות כאשר כל יחידה כוללת שירותים, מקלחת ומטבחון.

* יש להעביר התכנית להמשך טיפול הפקוח.

עפ"י תכנית מתוקנת מיום 19.09.09:

1. בתכנית קומת הקרקע בוטלו 2 חדרי רחצה ושירותים. התוספת המוצעת היא עבור הסלון בלבד. יש לסמן המטבחים להריסה בחדרים בחזית הצפונית, בהתאם להגשה המקורית. יש לקבל דיווח הפיקוח להריסתם בפועל.
2. החניה המקורה המוצעת לא שונתה. יש להקטין ל 15 מ"ר המותרים, לקבוע מידות בהתאם לתקן, ולהנמיך לגובה נטו 2.2 מ' המותרים.
3. הממ"ד המוצע מתאוורר אל החניה. יש לקבל אישור הג"א.
4. יש לבצע חניה טורית לשני רכבים בחזית המזרחית של המבנה. כמו כן, החניה המקורה אינה בעומק המספיק לחניה, ולכן יש לבטל הקירוי והקירות של החניה המוצעת.
5. החדר המוצע בסמוך לממ"ד ללא איורור טבעי.
6. אין גישה למטבח - יש להתאים להיתר המקורי.
7. בקומה א' בוטלו 2 חדרי רחצה ושירותים. יש לבחון החלל הפתוח עם הג'קוזי. לא ברור מדוע מוצע פאטיו ללא כל גישה.
8. לא סומנה דלת יציאה למרפסת בקומה א'.
9. סה"כ 4 חדרי רחצה ושירותים במבנה.
10. בתכנית הקודמת סומנו 2 מטבחים בקומת הקרקע (בתכ' המתוקנת מוצע מטבח אחד תואם במיקומו למטבח בהיתר המקורי). יש לקבל אישור הפיקוח להריסת המטבחים.
11. בקומה א' המוצעת יש לסגת בחזית האחורית לקו בנין 3 מ'.

יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי כולל התאמת החניה לתקן ולהנחיות התב"ע, סימון המטבחים להריסה בק"ק, אוורור טבעי לכל החדרים, סימון תכליות בכל החללים, סימון דלת יציאה למרפסת בק"א.

לאחר התאמת התכנית למותר, ניתן לאשר הבקשה. יש לקבל אישור הפיקוח להריסה לאחר הסרת הצו השיפוטי.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, גב' ברוסקין, מר גרשוב, מר צילקר ומר אלבז.

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.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להתאמת המצב בשטח לתכנית המאושרת.

סעיף: 5

מספר בקשה: 20090560 תיק בנין: 7273

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201001 בתאריך: 05/01/2010

מבקש:

הגשה 06/08/2009

■ איציק דינה

■ איציק זיוה

בעל הנכס:

■ מ.מ.י.

עורך:

■ מזור מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יואל משה סולומון 6 אשדוד שכונה: רובע ט"ו

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

גוש וחלקה: גוש: 2648 חלקה: 42 מגרש: 779 יעוד: מגורים א חד משפחתיים

תכנית: 3/במ/196, 3/מק/2166, 3/מק/2087, 3/101/02/85, תממ/14/4, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד:

תוספת בריכת שחיה, שינויים פנימיים ושינוי צבע החזיתות מלבן לאפור.

* ביום 4.12.09 פורסמה בקשת הקלה לצביעת החזיתות מצבע לבן/לבן שבור לצבע אפור. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (גליה) מ-8.07.09 המבוקש קיים -מצב תמונות

על המקום חלה ת.ב.ע. 3/במ/196, 3/קמ/2166

יש לעדכן התכניות לפי הנחיות מח' רישוי (התאמה בין קומת הקרקע לתכנית פיתוח)

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה לך ה ד י ו ן

* נכחו ד"ר לסרי, גב' ברוסקין, מר גרשוב, מר צילקר ומר אלבז.

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.

- תאום עיצוב.

- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות
- הריצוף סביב הבריכה יהיה ברוחב של לא פחות מ - 1.20 מ' נטו.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

ד"ר יחיאל לסרי
יו"ר הועדה

אדר' רינה קטיף
מהנדס הועדה