

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201015 ביום ג' תאריך 31/08/10 כ"א אלול, תש"ע בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

מר עמרם כנפו	מ"מ ליו"ר הועדה	
מר כנפו גבריאל	חבר הועדה	מ"מ לד"ר לסרי הגיע בשעה 16.40
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה	
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה	
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה	
מר יצחק גבאי	חבר ועדה	מ"מ למר אטיאס
מר אלבז שלמה	חבר ועדה	

מוזמנים:

אדרי שלמה נער	מהנדס הועדה	
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש	
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון	
מר יניב אהרונים	עוזר רה"ע	
אדרי חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון	
גב' רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה	
מר גרי טננבאום	מנהל מח' פקוח	
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים	
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	
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה	
מר קוזין אנטון	חבר הועדה	
מר בוריס גיטרמן	חבר הועדה	
מר אטיאס שמעון	חבר ועדה	
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה	

מוזמנים:

ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה	
גב' שרה אבוכף	נציגת משרד הפנים	

אישור פרוטוקול 201014 מיום 17.8.10

* מר צילקר בעד אישור הסעיפים בהם נכח.
הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	2233/מק/3	חיבור דרכים דרך רבין ורחוב אלטלנה, אשדוד.	2014	2	2	4
2	1132	רובע ז' שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים למוסדות	472	58	58	6

סעיף: 1
 תוכנית מפורטת: 2233/מק/3
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

שם: חיבור דרכים דרך רבין ורחוב אלטלנה, אשדוד.

נושא: מתן תוקף - אישור התכנית בסמכות הועדה המקומית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 57,220.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	1/30/במ/3
כפופה לתכנית	30/במ/3
שינוי לתכנית	א/90/101/02/3
שינוי לתכנית	313/ד
כפופה לתכנית	תמא/22

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה
 עורך התוכנית: ו.מקומית ע"י אדרי' סיגורה טובה
 בעלים: מדינת ישראל
 עיריית אשדוד

אזור/רובע

רחוב אוריה החיתי, שכונה: רובע י"ג, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש:	2014	ח"ח	: 2, 6, 16
גוש:	2014	ח"ח	: 17, 20,
גוש:	2015	ח"ח	: 30
גוש:	2022	ח"ח	: 4
גוש:	2393	ח"ח	: 35
גוש:	2396	ח"ח	: 76
גוש:	2815	ח"ח	: 40

מגרשים לתכנית: 635 בחלק מתכנית: 1/130/במ/3

מטרת הדיון

אישור התכנית אשר סיימה את תקופת ההפקדה ללא התנגדויות.

מטרות התכנית:

השלמת כביש עוקף רובע יג- חיבור שדי רבין ואלטלנה.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי תוואי מאושר של החיבור בין הכבישים העורקיים - אלטלנה ורבין העוקפים את רובע י"ג, בהתחשב בשטחי "הדיונה הגדולה" וב"איזור החיץ" עפ"י תכנית הרוויה לתכנית מתאר אשדוד (ד/2000) ועפ"י הוראות התב"ע התקפה.
- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1)(3).
- קביעת תנאים למתן היתר.

הערות בדיקה תכנוניות:

- * ביום 21.8.10 התכנית סיימה את תקופת ההפקדה ללא התנגדויות.
- * התכנית אינה טעונה את אישור השר.

מהלך הדיון:

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבז ומר גבאי.

* מר בועז רענן הציג את התנגדות הפורום הציבורי לאיכות הסביבה. (מכתב ההתנגדות הגיע ביום 27.8.10, בתום תקופת ההפקדה. ד.ו.)
 הפורום אינו מתנגד לתוואי הכביש אלא לחניות בעיקול הכביש בלבד. החניות מתוכננות בהיקף החיצוני של העיקול, כך שהן אמורות לשמש את באי פארק החולות בלבד. מדובר על כ - 200 חניות, כאשר התכניות לפארק החולות אינן מזכירות מבואה לפארק במקום זה אלא במקומות סמוכים אחרים. לדעת הפורום חניות אלו אינן נחוצות, וביצען יפגע באזור הדיונות ובחייץ עליו יש להגן.
 * מר צילקר: מאחר והגענו להסדר בנושא הדיונה, יש להשלים את הכביש בזוית ולהגיע לקצה המשולש. כך נרוויח כמה דונמים ונתן יהיה להפכם לשטח מפותח.
 * אדרי' נער: יש הגיון בחניה מסודרת במקום זה ע"מ לאפשר ניצול הדיונה כמשאב למבקרים.
 * מר צילקר: אם זו ברירת מחדל, הרי שיש להגדיל את מס' החניות עד ל כ - 500 מקומות.
 * מר כנפו: שמענו את ההתנגדות אשר הוגשה בתום תקופת ההפקדה. בשלב הוצאת ההיתר לחניה יהיה תאום עם קק"ל והגופים הירוקים לנושא השילוב עם פארק החולות.

* מר צילקר נמנע.

* שאר החברים בעד.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הערות מינהל התכנון.

גליון דרישות:

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הערות מינהל התכנון.

סעיף: 2

תוכנית מפורטת: 1132

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

שם: רובע ז' שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים למוסדות ציבור בחלקה 154 גוש 472

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

שטח התוכנית: 6,109.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	101/02/3
שינוי לתכנית	115/במ/3
כפופה לתכנית	78/101/02/3

בעלי עניין:

מגיש התוכנית: עיריית אשדוד
 עורך התוכנית: זהבי אדריכלים
 בעלים: עיריית אשדוד

אזור/רובע

רחוב אליעזר בן הורקנוס, שכונה: רובע ז', אשדוד
 רחוב חנינא בן דוסא, שכונה: רובע ז', אשדוד

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

גוש: 472 חלקות: 154

חלקי חלקות:

גוש: 472 ח"ח: 155, 58

מטרות התכנית:

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית כנסת באמצעות:
 א. חלוקה מחדש בהסכמת בעלים.
 ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.
 ג. קביעת זכויות בניה והנחיות לבינוי.

הערות בדיקה תכנוניות:**לפי תכנית מאושרת 115/במ/3 מותר:**

1. יעוד קרקע בחלקה 154 "שטח ציבורי פתוח" בשטח של 5361 מ"ר.

התכנית המוצעת מבקשת:

1. לשנות חלק מחלקת השצ"פ בשטח של 818 מ"ר ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור כמשמעותו בחוק.
2. קביעת זכויות בניה והנחיות לבינוי לפי תכנית תקפה 78/101/02/3.

הערות תכנוניות:

1. הערות טכניות מפורטות ע"ג מסמכי התכנית המודפסים.
2. התקבל אישור מח' תשתיות לתכנית.
3. יש לצמצם את גבול המגרש באופן שלא יחדור לגבול השצ"פ
4. יש להגיש תכנית בינוי מחייבת ובה שטח מגרש שלא יעלה על 600 מ"ר.

לאחר העברת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית תועברנה הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

מהלך הדיון:

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבוז ומר גבאי.

* מר צילקר: מעולם לא הפכנו שטח ירוק לשטח חום, ואין ליצור תקדים בנושא.
 * מר כנפו הציע להגדיל את הקו הכחול של התכנית ולכלול בה גם את שטח "השטייבלך" (תכ' מס' 3/מק/2185 שהפכה לתכ' מחוזית מס' 15/109/03/3) שהוא שטח חום שבפועל משמש כשטח ירוק. ע"י איחוד וחלוקה נתן לבצע חילופי שטחים של חום בירוק ולשמור על האיזון ברובע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי הרחבת הקו הכחול של התכנית באופן שתכלול גם את גבולות תכ' 03/3'15/109, בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

גליון דרישות:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי הרחבת הקו הכחול של התכנית באופן שתכלול גם את גבולות תכ' 03/3'15/109, בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20090962	7702	180	4	2	שער רכבת אשדוד בע"מ	טרם נקבע אשדוד	9
2	20090518	7736	2072	29		י.ח. דימרי	הבנים אשדוד	12
3	20090862	348	2086	48	166	מ/ל החברה לשירותי ח	שבי ציון 27 אשדוד	16
4	20100538	1	465		279	בר ברגוע בע"מ - בני מ	שדרות בני ברית אשדוד	19
5	20100504	8542	2002	24	199	דהן דקל	לשם 7 אשדוד	21
6	20100691	8585	2002	4	295	סויסה אברהם	נופך 18 אשדוד	24
7	20090331	4539	472	99	99	אבלס אהרון	אליעזר בן הורקנוס 7 א	26
8	20090401	6308	182	1	83	סגל אריה ויוכבד	רב חיסדא 15 אשדוד	28
9	20100416	6281	2023	21	108	גרוס אריה	רב ינאי 54 אשדוד	31
10	20100536	4178	472	44	424	שיליץ אברהם	יוסי בר חלפתא 13 אש	33
11	20100508	3664	2497	103	ה	גן ילדים פעמונים - אי	ברוריה 1 אשדוד	35
12	20090224	5715	2003	16	361	פיטיסי מוריס מרסל	גטה 1 אשדוד	37
13	20100546	4643	2678	81	855	ברבי עמוס	שאגל מארק 20 אשדוד	39
14	20100347	2814	2192	34	334	בניש מיכאל	הר גלבוע 12/2 אשדוד	41
15	20100342	3331	2071	277	1	שושן שלמה וקלרה	גרינברג אורי צבי 4 אש	43
16	20100590	6191	2648	66	1	בטיטו גלית ורפי	מנחם אוסישקין 17 אש	45
17	20100387	5409	2023	2	134	כהן רפאל	שפיה 12 אשדוד	47
18	20100715	6222	2195	220	220	קלוד נחמיאס חב' לבני	נחל לכיש 36 אשדוד	50
19	20100620	4386	2393	20	319	ברין מיכאל	המלך שאול 1 אשדוד	54

סעיף: 1

מספר בקשה: 20090962 תיק בנין: 7702

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:

הגשה 22/12/2009

▪ **שער רכבת אשדוד בע"מ**

▪ ע"י יואב קפלן

בעל הנכס:

▪ מ.מ.י

▪ קי בי עי

אשדוד ת.ד. 21

עורך:

▪ פרץ אילן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: טרם נקבע אשדוד

שטח מגרש: 61232.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 180 חלקה: 4 מגרש: 2 ; חלקה: 5 מגרש: 2 יעוד: מרכז תחבורה ואחסנה;

חלקה: 6 מגרש: 2 יעוד: מלאכה ותעשיה זעירה;

חלקה: 7 מגרש: 2 ; חלקה: 8 מגרש: 2 ; חלקה: 9 מגרש: 2 יעוד: מרכז תחבורה ואחסנה;

חלקה: 12 מגרש: 2 יעוד: מלאכה ותעשיה זעירה;

גוש: 181 חלקה: 7 מגרש: 2 יעוד: מרכז תחבורה ואחסנה;

גוש: 180 חלקה: 17 מגרש: 2 יעוד: מלאכה ותעשיה זעירה

תכנית: 1/121/03/3, 101/02/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 62/101/02/3

121/03/3, 5/101/02/3, 35/101/02/3, תתל/4, 8/3, תלר/196

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מרכז תחבורה ואחסנה	תוכנית שינויים	9385.60	966.13

מהות הבקשה

תכנית שינויים למבנה מסחרי ותחנת מוניות ולעבודות פיתוח (להיתר מס' 20070316).

מתנגדים

♦ עו"ד אלימלך קריסטל בשם בעלי

הערות בדיקה:

מבוקשת תכ' שינויים למרכז מסחרי ביג באזור התעשיה הדרומי.

קיימים 2 היתרים מקוריים למגרשים משנת 2008: הראשון כולל 3 מבנים במגרש 2 (כחלק מתכנית פיתוח למגרש ולמגרש הסמוך לו 2א), והשני כולל עבודות עפר וקירות תומכים לשני המגרשים.

* קיימת התנגדות מתמשכת מטעם קבוצת בעלי עסקים ונכסים באשדוד, ע"י משרד עו"ד זאב וייל ושות'.

עפ"י המידע התכנוני קיימת תכ' 3/מק/2216 בתהליך תכנון (עדיין לא הופקדה). יש לקבל חו"ד

משפטית האם ניתן לדון בתיק בסמכות מקומית בלא תכ' מפורטת בתוקף החלה במגרש. יש להסדיר תצ"ר למגרש 2א'.

התכלית המסחרית אינה התכלית העיקרית החלה במגרש זה. יש לשקול מבחינה משפטית. מבוקשים 21714.15 מ"ר בנוי ב-2 קומות (קומה א' חלקית בלבד) במגרש 2 המוסדר במסגרת תכ' מפורטת. עפ"י הנחיות התב"ע החלה במקום מותר שטח עיקרי 40% בקומה (יעוד מרכז תחבורה ואחסנה) אך מותרת תכסית מירבית של 55% לשטח עיקרי + שירות. כיוון שאין שטחי שירות מוגדרים למרכז תחבורה ואחסנה (רק למבנים בתכליות מסוימות),

יש לצרף תכ' בינוי עתידי לכל המתחם לניצול כלל הזכויות או לחילופין למסור התחייבות לויתור על זכויות בניה עתידיות בתיאום עם היועמ"ש.

סה"כ מוצע בקומת הקרקע 18130.75 מ"ר שהם 54.86%.

סה"כ מוצע בקומה א' 3424.36 מ"ר שהם 10.36%.

יש להשלים בטבלת השטחים את הקיים בהיתר הקודם, גם אם מוצע להריסה.

החניה המוצעת היא בשטח מגרש 2א בלבד. תקן חניה עפ"י תיקון 22 :
 - "מקומות החניה יוכשרו בגבולות שטחו של מבקש ההיתר מחוץ לשטח ציבורי כלשהו ועל חשבונות"
 - "התכנית שעל פיה מבוקש ההיתר תכלול כחלק בלתי נפרד ממנה את סידורי מקומות החניה ואת סידורי התמרון, הכניסה והיציאות".
 מאזן החניות המוצע גדול מהנדרש בתיקון 22 אך יש לקבל חו"ד משפטית ואישור מח' תשתיות. מוצעת גם תחנת מוניות במגרש זה - תואם לתכליות המותרות במרכז תחבורה ואחסנה. לא ניתן לאשר בניה כיוון שלא קיימת תכ' מפורטת במגרש.

לא נתן לאשר הבקשה מהסיבות הבאות:

1. התכנית המפורטת החלה במקום אינה כוללת שטחי שירות, ולא נתן לאשר תוספת שטחי שירות במסגרת בקשה להיתר = סטיה ניכרת.
2. בבקשה המוצעת אין פתרון חניה במגרש נשוא הבקשה אלא במגרש צמוד. נדרש לתת פתרון חניה עפ"י התקן למלוא הזכויות ובתחום המגרש.
3. בקומת הקרקע מוצעים כ- 18,130 מ"ר המהווים 54.86% = מעבר ל- 40% המותרים.

ביום 10.8.10 הגיש היזם ערר לועדת הערר המחוזית מאחר והתכנית הוגשה לועדה המקומית ביום 22.12.09, ועד היום טרם התקבלה החלטה בנדון. הערר הוגש בהתאם לסעיף 157 לחוק התו"ב.

המלצות מהנדס הועדה:

- א. לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטיה ניכרת עפ"י המפורט בהערות הבדיקה.
- ב. נדרשת תכ' מפורטת בראיה כוללת ל- 2 המגרשים להסדרת יעודי קרקע, תכליות, תנועה, חניה וכו'. דרישה זו נתמכת בין השאר על החלטת ועדת הערר מיום 23.9.08

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גבי ברוסקין, מר אלבו ומר גבאי.

* היזמים בקשו שלא לקיים את הדיון.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לבקשת היזמים הנושא לא נדון.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20090518 תיק בנין: 7736

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:

■ י.ח. דימרי

בעל הנכס:

■ מ.מ.י

עורך:

■ מרש אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 20/07/2009

כתובת הבנין: הבנים אשדוד**שכונה: הקריה מע"ר**

שטח מגרש: 5952.00 מ"ר שטח בניה מותר: 54990.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: 29 ; 31 ; 52 מגרש: 2 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: 8/113/03/3, 9/113/03/3, 62/101/02/3, 16/113/03/3

22/101/02/3, 31/101/02/3, 4/113/03/3, 35/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מסחר+מגורים	תוספת בניה	15464.00	10337.00

מהות הבקשה

בניית מבנה משולב למסחר, משרדים ומגורים מעל חניה תת קרקעית מאושרת בהיתר.

א. ביום 7.1.10 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הגדלת תכסית מ- 35 % ל- 50 %

2. המרת שטחים עיקריים לשטח שרות.

לא התקבלו התנגדויות

ב. ביום 23.7.10 פורסמה בקשת הקלה לביטול קומת עמודים המפרידה בין קומות המסחר וקומות

המשרדים בפרויקט משולב למסחר, משרדים ומגורים.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 20.06.2010:

בשנת 2009 הוצא היתר בניה מס' 20080453 לבניית 3 קומות מרתפים עבור פרויקט משולב.

כעת הוגשה בקשה להקמת מבנה משולב למסחר, משרדים ומגורים מעל קומות מרתף.

סה"כ גובה מבנה הוא 2- קומות מסחר, 5 קומות משרדים, קומה טכנית, קומת "ספא", 6 קומות

טיפוסיות של מגורים (27 יח"ד) ו - 5 קומות משרדים + קומה טכנית (גג).

סה"כ 21 קומות מעל 3 קומות מרתפים.

כ"כ מבוקש שינויים במרתפים להם הוצא היתר.

על המקום חלה תכנית מס' 15/113/03/3 המכילה נספח בינוי.

על פי בדיקה לעניין התאמת הבקשה לת.ב.ע. ולתכנית בינוי מנחה מתברר שהמבנה אינומתאים לחתך המנחה מבחינת התפלגות התכליות ומבחינת גובה מותר.

מוצע	נקבע
חניה תת-קרקית	3 קומות
מסחר	2 קומות
קומת עמודים	אין
משרדים + מסחר	5 קומות
קומת עמודים	1
מגורים	7 קומות
משרדים	5 קומות
קומה טכנית	1
מס יח"ד	27
	4 קומות חובה
	2 קומות
	2.3 מ' גובה נטו
	7 קומות משרדים ללא מסחר
	1
	10 קומות
	אין
	אין
	60

סה"כ לפי תכנית 15/113/03/3 מותרות 7 קומות משרדים במרוכז, ומוצעות 10 ק' משרדים בפיזור. המעברים במשרדים לא חושבו כשטח עיקרי.

לא סומנו בברור בתכניות קווי הבניין וגבולות המגרש.

שטח שרות מעל הקרקע : עבור המגורים- 942 מ"ר < 560 מ"ר המותרים
עבור המסחר - 2491 מ"ר < 1900 מ"ר המותרים
עבור המשרדים- 6914 מ"ר < 7000 מ"ר

שטח עקרי מעל הקרקע : עבור מסחר - 2324 מ"ר > 3700 מ"ר המותרים
עבור משרדים- 9494 מ"ר > 14000 מ"ר
עבור המגורים - 3643 מ"ר > 4200 מ"ר

שטח עיקרי ממוצע של יח"ד מכח תכנית 115/113/03/3 - 70 מ"ר, מוצע - 135 מ"ר.

הת.ב.ע. דורשת הגשת תכנית בינוי ותכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י ועדת תמרור.
התכנית המוצעת מגיעה עד ל- 48% < 35% המותרים המירביים.

הבקשה מנצלת בין היתר את כל השטח העיקרי המיועד למגורים עבור 60 יח"ד לטובת 27 היח"ד המוצעות, כך שיתרת היחידות נשארת ללא שטח.

לסיכום :

ניתן לאשר :

- הגדלת תכנית קומת המסחר.
- שינויים פנימיים בקומת המרתף.
- ביטול קומת עמודים בין מסחר ומשרדים

לא נתן לאשר :

- א. התפלגות תכליות בקומות משרדים מול מגורים.
 ב. מסחר בקומת משרדים.
 ג. 5 קומות המשרדים העליונות המוצעות מהוות בסיס לדירות מגורים שאין עבורן שטח ייעודי.

* סעיפים א', ב' ג' מהווים שינוי לת.ב.ע התקפה.

המלצות מהנדס הועדה:

- א. לאשר הבקשה להגדלת התכסית, שינויים פנימיים במרתף וביטול ק' עמודים בין המסחר והמשרדים.
 ב. שאר הסעיפים ידונו במסגרת שינוי ת.ב.ע, אם וכאשר תוגש.
 ג. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- * נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גבי ברוסקין, מר אלבז ומר גבאי.
 * מר עמרם כנפו הזכיר שבמידה והיזם יגיש בקשה לתוספת יח"ד בפרויקט, הוא התחייב לתת בקומת העמודים פתרון למוסדות ציבור.
 בקשה זו כוללת 27 יח"ד ב - 7 קומות.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הועדה

- א. לאשר הבקשה כולל הגדלת התכסית, שינויים פנימיים במרתף וביטול ק' עמודים בין המסחר והמשרדים.
 ב. שאר הסעיפים ידונו במסגרת שינוי ת.ב.ע, אם וכאשר תוגש.
 ג. 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.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- עפ"י תקן ישראלי 1004.

- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- התקנת משאבה להגברת לחץ המים. (מעל הקומה השישית)
- התקנת גנרטור
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- אישור מחלקת תברואה.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה לסידורי פינוי אשפה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להציב מתקן לאיסוף פסולת נייר ופלסטיק לשם מיחזור.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20090862 תיק בנין: 348

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:

הגשה 23/11/2009

■ מ/ל החברה לשירותי תחזוקה באשדוד בע"מ

בעל הנכס:■ מ/ל החברה לשירותי תחזוקה באשדוד בע"מ
הגדוד העברי 10 אשדוד**עורך:**

■ כהן משה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שבי ציון 27 אשדוד**שכונה: רובע א**

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	986.38	540.16

מהות הבקשה

תוספות ושינויים לפי ת.מ.א 38 בבנין מגורים בן 16 יח"ד ב - 4 ק' מעל קומת עמודים:
תוספת 2 קומות, 7 יח"ד, מרפסות, ממד"ים, מעלית ומחסנים.
לאחר התוספת היה הבנין בן 6 קומות מעל ק' עמודים וסה"כ 23 יח"ד.

* ביום 30.7.10 פורסמו שתי הודעות:

א. הודעת פרסום בהתאם לתמ"א 38

1. תוספת 6 יח"ד: 2 יח"ד בקומת הקרקע ו - 4 יח"ד בקומה ה'
2. הקלה בקווי בנין: שלא יקטנו מ - 2 מ' לחזית ולצד ו - 3 מ' לאחור לפי סעיף 2.11 בתמ"א 38
- ב. הקלות כמותיות:

1. הקלה כמותית 6% + 5% בגין בניית מעלית + 2.5% בגין תוספת קומה X 2 קומות, סה"כ הקלה כמותית של 16%
 2. הקלה במנין קומות לתוספת קומה אחת מעבר לתמ"א 38
 3. הקלה לתוספת 3 יח"ד במסגרת 20% הגדלת צפיפות מותרת
 4. ניווד שטחים נותרים במגרש לצורך הרחבת יח"ד בקומה ה' ובניית 3 יח"ד בקומה ו'.
- במסגרת חיזוק והרחבת מבנה קיים נגד רעידות אדמה בהתאם לת.מ.א 38, סה"כ תוספת 2 ק' ו - 9 יח"ד, תוספת מעלית, ממד"ים ומרפסות.

בשלב הסופי יהיו בבנין 25 יח"ד ב - 6 קומות מעל קומת קרקע.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיוק:

התוספת כוללת 4 יח"ד בקומה ה', 3 יח"ד בקומה ו' ב - 2 קומות חדשות וכן תוספת ממד"ים, מרפסות, מחסנים דירתיים ומעלית.

* בשיחה עם המתכנן והיזם, נמסר כי יתכן ובעתיד יוצעו 2 יח"ד בקומת העמודים המפולשת.

על סמך הערה זו נמסר נוסח הפרסום.

ניתן לאשר קומה אחת בהקלה בגין תמ"א ועוד 20%, שהם 3.2 יח"ד ~ 3 יח"ד בהקלה כמותית. מוצעים מחסנים דירתיים בקומת העמודים המפולשת, המחושבים כשטחי שירות.

שטח כל מחסן מוצע כ - 10 מ"ר.

מוצעת תוספת 12 חניות עפ"י חישוב של 1.5 חניות לדירה * 8 יח"ד מוצעות.

יש להציג אישור מח' תשתיות למאזן החניות המוצע.

בקומות הקיימות מוצעים תוספת ממ"ד ומרפסת. מוצעים פריצת דלתות לממ"ד מתוך חדרי שינה קיימים. כמו כן מוצעים שינויים פנימיים והרחבת הדירות על חשבון מרפסות השירות ומרפסות קיימות בחדרי המגורים. המרפסות המוצעות אינן מתחברות זו לזו. יש לשקול מבחינה עיצובית.

הקומות המוצעות (ה' ו-ו') זהות בהיקפן לקומות הקיימות לאחר ההרחבה. מוצעות פרגולות בטון לקירוי המרפסות העליונות וחלק מהגג מוצע כמרופף. אין סימון עתידי לחדרים על הגג או למדרגות יציאה לגג, אך חדר המדרגות המשותף עולה עד לרצפה השביעית.

המבנה המקורי נבנה בחריגה מעבר לקו בנין קדמי ותוספת המרפסות בחזית זו מותרת בנקודה הצרה ביותר 1.40 מ' מגבול המגרש. עפ"י הנחיות תמ"א 38 לאחר הבלטת אלמנטים במבנה לא יקטנו קוי הבנין מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

יש לקבל חו"ד משפטית בנוגע להבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין החדש עפ"י התמ"א.

בטבלת השטחים מצורף חישוב הקלות כמותיות וניוד שטחים שלא נוצלו לקומות המוצעות. * הוגשה ואושרה בקשה לבנין סמוך באותו המגרש - שבי ציון 33, ע"י עורך בקשה שונה.

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 עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבו ומר גבאי.

* הובהר כי בשלב זה היזם מממש תוספת של 7 יח"ד בלבד. הפרסום היה לתוספת של 9 יח"ד, ובעתיד יתכן וייבנו עוד 2 יח"ד בקומת העמודים.

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:

- 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.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- 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
- 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 כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מח' חשמל ומאור
- 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: 20100538 תיק בנין: 1
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:

הגשה 24/05/2010

▪ בר ברגוע בע"מ - בני מימון

בעל הנכס:

▪ אביווד נכסים בע"מ
שד בני ברית 1 אשדוד

עורד:

▪ סאלם שלומי
סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשיה בינונית (2)

כתובת הבנין: שדרות בני ברית אשדוד

שטח מגרש: 25000.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 465 חלקה: מגרש: 279 יעוד: תעשיה (מבא"ת);

חלקה: 35 יעוד: מספר יעודים שונים;

חלקה: 36 יעוד: תעשיה;

חלקה: 33 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: 114/03/3, 71/101/02/3 א, 62/101/02/3, 27/101/02/3, 101/02/3
27/114/03/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה

תעשיה שמוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג לחמש שנים למועדון זמר וארועים.

* ביום 6.8.10 פורסמה בקשה להמשך שימוש חורג למשך 5 שנים מתעשיה למסחר בחלק מק' קרקע של מבנה תעשיה קיים עבור מועדון זמר/אולם ארועים. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בהמשך שימוש חורג מתעשיה למסחר (אולם ארועים) בחלק מק.קרקע של מבנה קיים

היתר קודם לשימוש חורג מתעשיה למועדון לילה פג תוקפו בתאריך 13/10/09
כעט מבוקש המשך ש"ח ל - 5 שנים נוספות עבור אולם שמחות

עפ"י מס' 114/03/3 יעוד המגרש תעשיה
על המגרש חלה תמ"א 22 יער פאר חופי ותכנית מס' 114/03/3 א אשר גרעה מתמ"א 22 את המגרש.

המבוקש קיים.

יש לשלם היטל השבחה רטרואקטיבית מתום הש"ח החורג (מתאריך 13/10/09)

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר המשך שימוש חורג למשך שנתיים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 * במשך תקופת השימוש החורג נדרש לאשר ת.ב.ע למיסוד השימוש המבוקש.

מה לד הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבו ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הועדה

לאשר המשך שימוש חורג למשך שנתיים בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 * במשך תקופת השימוש החורג נדרש לאשר ת.ב.ע למיסוד השימוש המבוקש.

גליון דרישות:

- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור משרד הבריאות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת הגשת שינוי לת.ב.ע בתקופת השימוש החורג.

סעיף: 5

מספר בקשה: 20100504 תיק בנין: 8542

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:▪ **דהן זקל**

▪ דהן רויטל

בעל הנכס:

▪ קי.בי.עי.

עורך:

▪ מגן רינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: לשם 7 אשדוד

שטח מגרש: 316.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 24 מגרש: 199 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 35/101/02/3, 22/101/02/3, 85/101/02/3, 2090/מק/3

48/101/02/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים	בניה חדשה	159.78	92.09

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

יחידת קוטג' מעל מרתף אחסנה + בריכה על מגרש בודד.

עפ"י תכנית מיום 10.8.10

* ביום 16.7.10 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה בת 10% מקוי בנין צדדים מ - 3.0 מ' ל - 2.70 מ'

2. הקלה בת 10% מקו בנין אחורי מ - 6 מ' ל - 5.40 מ' לצורך הבלטת עמוד דקורטיבי.

3. הקלה להנחיות ת.ב.ע 2090/מק/3 לתוספת בריכת שחיה באזור מגורים ג'

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המגרש ריק.

אזור מגורים ג', שטח המגרש 316 מ"ר, שטח עיקרי מירבי מעל הקרקע 160 מ"ר (שטח עיקרי

מירבי בק"ק 80 מ"ר), שטח שירות מירבי מעל הקרקע 30 מ"ר.

מוצע:

מרתף אחסנה בשטח 63.30 מ"ר

ק"ק: 80 מ"ר עיקרי, 19.13 מ"ר שירות (מתוכם 13.13 מ"ר מזווה!!!)

ק"א: 79.78 מ"ר, 9.66 מ"ר שירות

מסומנת הבלטת אלמנטים דקורטיביים מעבר לקוי בנין צדדים עד 2.6 מ'.לא ניתן לאשר - סטיה ניכרת.

בתכנית הפיתוח מוצעת חניה טורית לשני רכבים - המרחק בין הקירות באזור החניה 2.60 מ'.

יש להתאים לתקן 2.80 מ'. כמו כן מוצעת חצר אנגלית ברוחב 2.30 מ', ומעליה שביל-גשר למעבר

לחצר האחורית.

לשיקול דעת הועדה האם ניתן לאשר.

מוצעת כניסה נוספת לבית מהחניה אל הפודסט המוביל אל הירידה למרתף.

יש לוודא אי חלוקה ליח"ד. לא ניתן לאשר כניסה נוספת.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבז ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הועדה

לאשר 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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- תאום עיצוב.
- 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.
- 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.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור יועץ בטיחות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * תנאים לאיכלוס:

1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

סעיף: 6

מספר בקשה: 20100691 תיק בנין: 8585

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:**■ סויסה אברהם**

■ סויסה רות

בעל הנכס:

■ קי.בי.עי.

עורך:

■ מזור מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נופך 18 אשדוד

שטח מגרש: 297.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 4 מגרש: 295 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 2090/מק/3, 38/תמא/3, 3/135/03/3, 2107/מק/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	240.86	29.23

מהות הבקשה

יחידת קוטג' מעל קומת מרתף + בריכת שחיה.

* ביום 6.8.10 פורסמה בקשת הקלה בת 10 % בקו בנין צדדי מ - 3.0 מ' ל - 2.70 מ' לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

שטח המגרש 297 מ"ר. תב"ע קובעת מגרש 3/135/03/3 אזור מגורים א'.

שטח עיקרי מותר מעל הקרקע 174 מ"ר שטח שירות מותר 30 מ"ר.

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם בבניה.

שטח עיקרי מוצע בק"ק 85.28 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בק"א 86.61 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 171.89 מ"ר > 174 מ"ר המותרים

שטח שירות מוצע 6.46 מ"ר למחסן גינה.

מוצע מרתף בהתאם להוראות תיקון 85: שטח עיקרי מוצע 68.97 מ"ר, שטח שירות מוצע

22.77 מ"ר עבור ממ"ד ומחסן.

הקלה מבוקשת בקווי בנין צדדים מ-3 מ' ל-2.7 מ' בהתאם למותר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבוז ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחדה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר 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.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- 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.
- 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.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור יועץ בטיחות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * תנאים לאיכלוס:
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

סעיף: 7

מספר בקשה: 20090331 תיק בנין: 4539

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:

הגשה 13/05/2009

■ **אבלס אהרון**

■ וייס מאיר חיים

■ פרסטר מרדכי

בעל הנכס:

■ משכנות רווחה בע"מ

עורך:

■ אחוון רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אליעזר בן הורקנוס 7 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 12367.00 מ"ר שטח בניה מותר: 18550.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 99 מגרש: 99 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/115, 3/03/109, תמא/38, תממ/4/14, 3/מק/2213

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	141.53

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בתוספת בניה על הגג לדירות 13,15,16 - בבנין משותף מס' 7 בן 4 ק' מעל קומת עמודים.
עפ"י תכנית מיום 22.7.10.

* ביום 6.8.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 75 מ"ר מהשטח שנותר מקומה ד' לגג והפיכת הדירות לדירות דיפולקס במסגרת סה"כ השטח המותר לבניה במגרש.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת חדרים בגג לדירות מס' 13, 15, 16.
ההיתר המקורי של הבנין הוא משנת 92.
שטח נותר 40.98 מ"ר ליחיד במגרש
קיים בינוי למבנין בבקשה מס' 20030515.
קיימים היתרים ובקשות לתוספות ע"פ הבינוי עד לקומה שלישית.
קיימת בקשה לתוספת חדרים על הגג לדירה מס' 14 שלא אושרה מעבר ל 23 מ"ר המותרים
מאחר ואם המבקש ינייד את השטח הנותר לו לגג זה יפגע בבינוי ובחזית הבנין.
התוספות המבוקשות הם עבור 141.53 מ"ר במקום 69 מ"ר המותרים (23 מ"ר ליחיד בגג * 3 דירות). כל השטח הנותר מיועד לניצול בקומה ד' ע"פ הבינוי וניוד השטח המיועד לבינוי לגג יפגע בחזית הבנין. לא מבוקשת הקלה.
ע"פ הדיווח הפיקוח המבוקש בנוי בפועל הרבה יותר גדול ממה שמבוקש ומהווה תוספת קומה מלאה.

התכ' אינה מתאימה למצב בשטח ולהיתרים ולבקשות שאושרו בבנין (לא מופיע בכלל הבינוי).

לסיכום ניתן לאשר בגג רק את ה 23 מ"ר המותרים ולא מעבר לכך.

יש להגיש תכ' מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל סימון להריסה של הקיים מעבר למותר, סימון הקומות והבנין ע"פ ההיתרים והבקשות הקיימות, עידכון טבלת שטחים.

ההחלטה יצא לאחר קבלת דיווח מהפיקוח להריסה בפועל והתאמת השטח למותר.

* בר. רישוי 200917 מיום 15/06/09 הוחלט:

הבקשה תובא לדיון לאחר תיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה ודו"ח הפקוח על העדר חריגות בניה בק' הקרקע.

עפ"י תכנית מתוקנת מיום 22.07.10 מבוקשת הקלה לניוד שטחים נותרים במגרש לקומת הגג,

סה"כ 75 מ"ר עבור 3 יח"ד.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבו ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

- תאום עיצוב.

21/07/10 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

21/07/10 - על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת

21/07/10 המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .

- התקשרות עם מכון בודק מורשה .

21/07/10 - אישור הג"א

- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

ת. השלמה

סעיף: 8

מספר בקשה: 20090401 תיק בנין: 6308

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:**הגשה 07/06/2009****■ סגל אריה ויוכבד**

■ כהן ארזי עמנואל ורבקה

■ סירוקה הניה ושאול

בעל הנכס:

■ כהן ארזי עמנואל ורבקה

רב חיסדא 15 דירה 11 אשדוד

■ סגל אריה ויוכבד

רב חיסדא 15 דירה 3 אשדוד

■ סירוקה הניה ושאול

רב חיסדא 15 דירה 7 אשדוד

עורך:

■ אחוון רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ז**כתובת הבנין: רב חיסדא 15 אשדוד**

שטח מגרש: 8719.00 מ"ר שטח בניה מותר: 11770.65 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 182 חלקה: 1 מגרש: 83 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/מק/2007, 3/מק/2063, 72/101/02/3, 62/101/02/3, תאוח/129,

101/02/3, 109/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 6/109/03/3

שטח עיקריתאור הבקשהשימוש עיקרי

142.95

תוספת בניה

מגורים

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת בניה בקומות א, ב, ג, ותוספת בקומה ד' לדירות 11, 12 + תוספת פרגולות.

עפ"י תכנית מיום 10.8.10

* ביום 30.7.01 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 58 מ"ר מקומה ג' לקומת הגג לצורך בניית חדרים

על הגג ל - 2 יח"ד והפיכתן לדירות דופלקס במסגרת השטח המותר לבניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת חדרים ל - 4 דירות בבנין מגורים קיים.

ההיתר המקורי של הפרויקט משנת 98 (7 בניינים) ובשנת 99 הוספו 16 יח"ד בקומות הקרקע.

עפ"י דיווח הפיקוח חלק מהמבוקש קיים.

קיימות חריגות בניה בבנין (שימוש חורג ממגורים לגן ילדים וממחסנים למגורים).

בקומות א' ו-ב' מבוקשים 2 חדרים לכל דירה: בחזית המזרחית מבוקשים חדרים תואמים לבינוי

המקורי במיקומם ובגודלם (11.76 מ"ר). כמו כן מבוקשים חדרים בחלק הצפוני בשטח 10.7 מ"ר,

שיצור חיבור אל הבנין השכן. סה"כ תוספת מוצעת ליח"ד 22.46 מ"ר.

התוספות המבוקשות בקומות ג' ו-ד' כוללות חדר רביעי עפ"י הבינוי, הרחבת הסלון, הקטנת

המרפסות, הפיכת חדר אחד בכל דירה לגרם מדרגות ובניית חדרים על הגג. בנוסף מבוקשת

- פרגולה בכל אחד מהגגות. כמו כן לדירה מס' 11 מבוקש גם החדר הצפוני.
- לגבי הוספת החדרים בחזית הצפונית אין בעיה מבחינת השטחים. יש לשקול מבחינה עיצובית.
- לגבי הפיכת חדר שינה לחדר מדרגות יש לבדוק מבחינה סטטית.
- בנוגע לחדרים על הגג, הם אינם תואמים במיקום לבינוי המאושר (אין חיבור לדירות בחזית המערבית) ושטחם המוצע 38.75 מ"ר < 23 מ"ר המותרים על הגג. ניתן לנייד 8.85 מ"ר הנותרים מקומה ג' לאחר התוספות המוצעות. לא מבוקשת הקלה.
- שטח הפרגולה המבוקשת 15.01 מ"ר שטח מרפסת הגג > 16.16 מ"ר שהם שליש שטח הגג.

סה"כ שטח מותר לבניה עיקרי + שירות במגרש כולו 8719 מ"ר $15388 \times 176.5\% =$ מ"ר.

סה"כ בנוי 9957.4 מ"ר

סה"כ נותר 5430.6 מ"ר

במגרש 114 יח"ד בהיתר, סה"כ שטח נותר לכל יח"ד 47.6 מ"ר.

אין בעיה בשטחים או בקוי בנין.

יש להגיש תכנית מתוקנת ממוחשבת וצבועה בהתאם להנחיות מח' הרישוי כולל תכ' גגות תואמת למוצע וצבועה בהתאם, וכן להראות מתקנים טכניים על הגג והעתקתם אם קיימת.

יש להקטין התוספת המוצעת על הגג לשטחים המותרים.

יש להעביר תצהיר של המבקשים שאינם קשורים לחריגות הבניה הקיימות בבנין.

בר. רישוי 201001 מיום 13/01/10 הוחלט:

1. לאשר בתנאי הקטנת שטח החדר על הגג ל - 23 מ"ר המותרים, בכפוף

להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

2. יש לסמן להריסה את כל הקיים לא היתר.

3. יש להעביר לטיפול הפקוח את חריגות הבניה והשימוש החורג הקיים בבנין ללא היתר.

עפ"י תכ' מתוקנת מיום 10.08.10 שטח מוצע בקומה ד' 104.2 מ"ר, ע"י ניוד 58 מ"ר מקומה ג' לגג.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבו ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

22/07/10

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

22/07/10

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

22/07/10

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

- תאום עיצוב.

22/07/10

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

22/07/10

- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת

22/07/10

המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413.

- 22/07/10 - מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- 22/07/10 - התקשרות עם מכון בודק מורשה
- 22/07/10 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- 22/07/10 * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.

סעיף: 9

מספר בקשה: 20100416 תיק בנין: 6281

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:

▪ גרוס אריה

בעל הנכס:

▪ קי.בי.ע.

עורך:

▪ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ז**כתובת הבנין: רב ינאי 54 אשדוד**

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

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 21 מגרש: 108 ג יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תכנית: 6/109/03/3, 2007/מק/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה שטח עיקרי

מגורים תוספת בניה 60.83

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים על הגג לדירה מס' 16 בבנין משותף בן 4 ק' מעל קומת קרקע + חדרים על הגג, במסגרת סה"כ השטח המותר לבניה במגרש.

* ביום 11.6.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 38 מ"ר מקומה ד' לקומת הגג לצורך הפיכת דירה מס' 16 לדירת דופלקס, והקלה מהנחיות הבינוי למיקום וגודל תוספת הבניה בקומה ד' ובקומת הגג. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים.

עפ"י הנחיות התב"ע החלה במקום מותרים 23 מ"ר לבניית חדרים על הגג.

בנוסף קיים שטח נותר לכל יחיד של 79.65 מ"ר. החדרים המבוקשים על הגג בשטח של 60.83

מ"ר. ניתן לנייד בהקלה כ-38 מ"ר. קיים בינוי מנחה עקרוני בבקשה מס' 20050378.

מבוקשת הקלה גם מהנחיות הבינוי.

שטח הדירה לאחר ההרחבה יהיה - יש להעביר לבדיקת חבות בהיטל השבחה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גבי ברוסקין, מר אלבז ומר גבאי.

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:

- 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 .
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- 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: 10

מספר בקשה: 20100536 תיק בנין: 4178

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:■ **שיליץ אברהם****בעל הנכס:**

■ שיליץ אברהם

יוסי בר חלפתא 13/18 אשדוד

עורך:

■ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 24/05/2010**שכונה: רובע ז****כתובת הבנין: יוסי בר חלפתא 13 אשדוד**

שטח מגרש: 2391.38 מ"ר שטח בניה מותר: 2581.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 44 מגרש: 424

תכנית: תמא/38, תלר/165, 3/במ/93

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	70.00

מהות הבקשה

תוספת חדרים על הגג לדירה מס' 18 בבנין משותף בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

* ביום 30.7.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ- 45 מ"ר שלא נוצלו מקומה ד' לקומת הגג לצורך הפיכת דירה מס' 18 לדירת דופלקס, במסגרת השטח המותר לבניה במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

ההיתר המקורי של הבנין משנת 91. עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם בנוי אך קיימת בניה ללא היתר בגג השכן וכן מתקיים גן ילדים בשימוש חורג בקרקע. עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום 3/במ/93 מותרים חדרי גג בשטח של 30 מ"ר. שטח התוספת המוצעת 70 מ"ר. שטח קיים על הגג כ-12.5 מ"ר. שטח נותר לכל יחיד במגרש 75 מ"ר. מבוקש ניוד של כ-45 מ"ר משטח נותר בקומה ד' לקומת הגג. חלק מהתוספת המוצעת מגיע עד מעטפת הבנין. יש להראות פרט ניתוק או לחילופין להציע בנסיגה של 20 ס"מ. *מבוקש פטור ממפת מדידה כיוון שהבניה המוצעת היא בגג בלבד.

מוצע גג נפתח לחלק ממרפסת הגג, ללא סגירת מעטפת. יש לציין חומרי גמר. מדרגות היציאה לגג קיימות בהיתר המקורי. סה"כ שטח הדירה לאחר ההרחבה יהיה כ-180 מ"ר. יש להעביר לבדיקת חבות בהיטל השבחה בגין ניוד השטח לגג.

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.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבז ומר גבאי.

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.
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.
- 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 .
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- 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: 11

מספר בקשה: 20100508 תיק בנין: 3664

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:

הגשה 10/05/2010

■ **גן ילדים פעמונים - אילנה טקצנקו****בעל הנכס:**

■ מ.מ.י.

עורך:

■ גואטה יוסף שבתאי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ברוריה 1 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 1020.00 מ"ר שטח בניה מותר: 408.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2497 חלקה: 103 מגרש: ה יעוד: מסחר (מבא"ת);

חלקה: מגרש: 800

תכנית: 125/03/3, 1/125/03/3, 3/65/14, תמא/38, 3/מק/2087,

62/101/02/3, 85/101/02/3

שטח עיקריתאור הבקשהשימוש עיקרי

6.30

שימוש חורג

מסחר

מהות הבקשה

שימוש חורג מחנות לגן ילדים בקומת קרקע ובקומה א' במרכז מסחרי קיים בן 2 קומות.

* ביום 30.7.10 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים ממסחר לגן ילדים בקומת הקרקע וקומה א' במרכז מסחרי קיים בן 2 קומות על הקרקע.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בשימוש חורג בקומת קרקע ובקומה א' במרכז מסחרי קיים בן 2 קומות

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש קיים והתכנית אינה משקפת את המציאות

עפ"י תכנית עם היתר שהוצא למרכזון:

קימים מחסנים בק.ק בשטח של 30.17 מ"ר

ומחסנים בקומה א' בשטח של 47.85 מ"ר

מחסנים אלו בוטלו בבקשה ומשמשים לשטח עיקרי יש לעדכן התכנית בהתאם ולהסדיר את השטחים.

עפ"י תבע 1/125/03/3:

המגרש מיועד לשטח מסחרי שטח עיקרי 20% בקומה ולא יותר מ 40% סה"כ

במגרש קיים שטח כולל מחסנים 407.7 מ"ר = 39.95%

לאחר עדכון התכנית, אין חריגה בסה"כ השטחים המותרים.יש לעדכן ההגשה עפ"י הערות הפיקוח

ניתן לאשר בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים ממסחר לגן ילדים .
יש לקבל הסכמת עיריית אשדוד כמגרש גובל.

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 עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבו ומר גבאי.

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:

- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור מח' תשתיות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור מחלקת החינוך
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי ומח' פקוח.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מבקש:**■ פיטיסי מוריס מרסל****בעל הנכס:****■ מ.מ.י****עורך:****■ אחוון רפי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גטה 1 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 508.00 מ"ר שטח בניה מותר: 315.56 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2003 חלקה: 16 מגרש: 361 יעוד: חלקה עם מספר יעודים;

גוש: 2679 חלקה: 51 מגרש: 361 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	17.20

מהות הבקשה

אישור למצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד:

הגדלת מרתף, הגדלת ח. אמבטיה בקומה א' ע"י סגירת מרפסת, תוספת פרגולה ועלייה לגג.

דיון נוסף לפי תכנית מעודכנת מיום 28.6.10

* ביום 9.7.10 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה וללא שינוי בשטחים המותרים:

1. הקלה מהוראות ת.ב.ע 127/03/3 החלה במקום למנין הקומות: במקום 2 קומות מעל קומת מרתף,

2 ק' מעל קומת מרתף ויציאה לגג לצורך מדרגות למרפסת גג.

2. הקלה להבלטת עמודים דקורטיביים וקורה מעבר לקו בנין קדמי.

(יציאת ק. ב. קדמי של 1.0 מ' במקום 5 מ')

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הבקשה היא לתוספת בניה עפ"י מצב קיים:

1. הגדלת מרתף.

2. הגדלת חדר אמבטיה בקומה א' ע"י סגירת מרפסת

3. תוספת פרגולה עליה לגג מתוך הבית

עפ"י דיווח מהפיקוח מיום 5.04.09 התברר כי: 1. המבוקש בנוי. 2. קיים דווח במחלקה משפטית

3. בקומה א' הגדלת שטח ע"י סגירת חלק מ-2 מרפסות: 1 מסומנת ושניה לא מסומנת

4. עלית גג קיימת בהמשך לחדר מדרגות - בניגוד להנחיות ת.ב.ע.

* בר. רישוי 201005 מיום 17/02/10 הוחלט:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

א. לאשר הגדלת המרתף למגורים והגדלת חדר האמבטיה.

ב. לא נתן לאשר פרגולה מעבר ל % 40 מקו הבנין, ולא נתן לאשר עליית גג בניגוד להנחיות הת.ב.ע.

ג. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי הבניה ולאחר

אישור הפקוח להחזרת השימוש בחניה לפי יעודה המקורי ולהתאמת המצב בשטח לתכ' המאושרת

ביום 28.6.10 הוגשה תכנית מעודכנת הכוללת הקלה לצורך עלית גג והקלה לעמודים דקוטריביים.

הפרגולה בק' קרקע חורגת מעבר ל 40 % המותרים מעבר לקו בנין קדמי
יש לקבל אישור הפקוח להחזרת השימוש בחניה לפי ההיתר המקורי ולהריסת תוספת בקומה א'
(על חשבון מרפסת) בחזית קדמית אשר אינה מופיעה בתכנית.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להתאמת המצב בשטח לתכנית המאושרת.

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גבי ברוסקין, מר אלבו ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להתאמת המצב בשטח לתכנית המאושרת.

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.
- חתימת מ.מ.י.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 13

מספר בקשה: 20100546 תיק בנין: 4643

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:**הגשה 26/05/2010****ברבי עמוס**

לוטטי ניסים

סרויה אורן

בעל הנכס:

ברבי עמוס

שאגל מארק 20/74 אשדוד

לוטטי ניסים

שאגל מארק 20/78 אשדוד

סרויה אורן

שאגל מארק 20/76 אשדוד

עורך:

כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ט"ו**כתובת הבנין: שאגל מארק 20 אשדוד**

שטח מגרש: 4138.31 מ"ר שטח בניה מותר: 2348.64 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2678 חלקה: 81 מגרש: 855 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 43/101/02/3, 55/101/02/3, 38/מא/3, 2166/מק/3, 96/101/02/3, 38/מא/3

62/101/02/3, 85/101/02/3

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוכנית שינויים

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים לפי מצב קיים ב - 3 דירות גן במבנן טורי משותף בן 3 ק' על הקרקע:
שינוי חזית מערבית הכולל: הרחבת חלונות, שינוי גוון, תוספת בריכה ותוספת גובה לגדרות.

* ביום 16.7.10 פורסמה בקשת הקלה מהוראות התכנית המפורטת לענין חומרי גמר בחזיתות,
לחיפוי יח"ד מס' 76 באריחים קרמיים בגוון חום בהיר במקום באבן נסורה או טיח לבן.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

- עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש קיים. קיים תיק פיקוח מס' 201000635.
1. יח"ד מס' 74 מבוקשת תוספת בריכת שחיה ושינוי מפלסים בחצר הצמודה, חיפוי חזית בשליכט אפור בהיר והרחבת חלון, הגבהת גדר היקפית ופריצת פשפש.
 2. ביח"ד מס' 76 מבוקש חיפוי חזית באריחים בגוון חום בהיר והנמכת הויטריות של הסלון עד הרצפה
 3. ביח"ד מס' 78 מבוקש חיפוי חזית בשליכט אפור בהיר והנמכת הויטריות של הסלון עד הרצפה.

עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום מותר חיפוי חזיתות באבן נסורה בהירה או בטיח לבן או לבן

שבור.

יש להגיש תכ' מתוקנת שתכלול הריסת הפיתוח הקיים בקומת הקרקע.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מה לד הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבו ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.

סעיף: 14

מספר בקשה: 20100347 תיק בנין: 2814

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש :▪ **בניש מיכאל****בעל הנכס :**

▪ בניש מיכאל

אגוז 15/29 אשדוד

▪ בניש מרסל

אגוז 15/29 אשדוד

עורך :

▪ קנדיוטי ז'יק

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : הר גלבוע 12/2 אשדוד

שטח מגרש : 760.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש: 2192 חלקה: 34 מגרש: 334 יעוד: אזור מגורים א1

תכנית : 85/101/02/3, 14/111/03/3, 62/101/02/3, תממ/4/14, תמא/38, 14/101/02/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	שמוש חורג	27.08

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' במגרש דו משפחתי.**

הסדרת חריגות בניה משנת 1982 במסגרת תיקון 85: הפיכת שטח חניה למגורים, ניווד שטחים והקלה של 0.57 מ' בגובה בנין.

לפי תכנית מיום 5.8.10

*** ביום פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:**

1. הקלה לניווד של כ - 27.4 מ"ר שטח עקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומה א'.
2. הקלה לניווד כ - 5.5 מ"ר שטח עקרי מזכויות שנותרו בק' קרקע לקומה א'.
3. הקלה לביטול חניה קיימת במעטפת הבנין בק' קרקע לחניה חלופית פתוחה בחזית המגרש.
4. הקלה בגובה המבנה המכסימאלי מ - 7.50 מ' ל - 8.07 מ' לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיוק:

הבקשה היא להסדרת חריגות בניה כולל:

הפיכת חניה קיימת מקורה בתוך קוי הבנין למגורים, ניווד שטחים, הקלה בגובה של 0.57 ס"מ, התאמת תכנית למצב קיים

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-15.03.10 התכנית מתאימה לבניה בשטח

יש הסכמת השכן הצמוד

עפ"י דיווח של הפיקוח מס' 200901375 קיימת סגירת עם דלת כניסה, אינסטלציה ומטבחון, הפיכת מרפסת לשטח מגורים

על המקום חלה ת.ב.ע. 14/111/03/3. מגורים א1. תיקון 85

שטח מקסימלי לבניה בקומה 30% + 25% עבור שטח מרפסות
 קו בנין לחזית 5- מ', לצד 3- מ', לאחור 6- מ'
 מס' קומות - 1 + קומה חלקית 10% וגג רעפים משופע
 גובה בנין - גובה כללי של המבנה לא יעלה על 6.50 מ' במקרה של גג עליון משופע

הודעות לשכנים מ-25.07.09. פרסום בעיתון 18.07.10

לא ניתן לאשר דלת כניסה נפרדת ליחידת הורים המוצעת במקום חניה קיימת בהיתר מקורי

המהווה יצירת יח"ד נוספת בניגוד להנחיות ת.ב.ע.

הדלת קיימת עפ"י דיווח מהפיקוח

ההיתר ייצא לאחר קבלת דיווח מהפיקוח לסגירת דלת כניסה נוספת לחדר הורים בקומת הקרקע

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לסגירת דלת הכניסה הנוספת ולאי חלוקה ל - 2 יח"ד.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבז ומר גבאי.

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.
 * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לסגירת דלת הכניסה הנוספת ולאי חלוקה ל - 2 יח"ד.

גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד

- תאום עיצוב.

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

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

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מבקש:

▪ שושן שלמה וקלרה

בעל הנכס:

▪ שושן שלמה וקלרה
גרינברג אורי צבי 4 אשדוד

עורך:

▪ סבן חיים
סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 07/03/2010

כתובת הבנין: גרינברג אורי צבי 4 אשדוד

שטח מגרש: 592.00 מ"ר שטח בניה מותר: 370.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2071 חלקה: 277 מגרש: 1 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 14/106/03/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	8.64	25.91

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי:
תוספת גג רעפים לחצר הכביסה הקיימת, סגירת קירות בחניה הקיימת ותוספת בעליית הגג.
* מבוקשת הקלה לניוד כ - 14 מ"ר מקומה ב' לעלית הגג.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-16.03.10 התוספת גג רעפים קיים, סגירת קירות בחניה בנוי, תוספת מחסן בקומת גג קיים

על המקום חלה ת.ב.ע. 14/106/03/3. אזור מגורים א'
השטחים המותרים לבניה: קומה טיפוסית -37.5%. ב-2 קומות - 62.5%
בתוך חלל הגג תותר הקמת חדר בשטח 12 מ"ר בנוסף לאחוזי בניה, קיים בהיתר 20.09 (גדול מהמותר), מחסן מבוקש 8.64 - לא ניתן לאשר ניוד שטחי שירות במסגרת הקלה
רוחב החדר 1.1 מ' - לא מתאים לחדר מגורים כאשר מינימם 2.6 מ'
שטח שירות ל-2 קומות מעל הקרקע 25 מ"ר (כולל חניה מקורה, מחסן וחדר הסקה)-אושר מחסן בקומת הקרקע בגודל של 14.4 מ"ר. גובה בנין מירבי 9.2 מ' מאבן השפה
בתוך שטח המגרש תותר חניה מקורה בתחום קוי הבנין -קירוי חניה בקו בנין קדמי-צדדי, קיים אישור לחניה עפ"י בקשה מס' 9800762 אך לא נמצא בארכיב
שטח חניה כ-18 מ"ר + מחסן קיים 32.4 < 25 מ"ר
תיקון 85 מאפשר מרתף למגורים

התכנית מוגשת ללא מפת מדידה - מצ"ב מכתב בקשה לפטור מאת עורך הבקשה חיים סבן
*מפני שהבקשה מתייחסת לשינוי המבוצעים בקומת הקרקע חובה להגיש מפת מדידה

הערות בדיקה לתכנית מ-7.03.10:

1. יש לעדכן טבלת שטחים המותרים עפ"י דף מידע

2. יש לעדכון בטבלת שטחים המבוקשים חניה מוצעת
3. לעדכן טבלת הקלות ולחתום
4. להשלים מפת מדידה חתומה ע"י מודד ועדכנית
5. יש לקבל במח' תכנון עיר סימון קוי בנין על רקע מפת מדידה
6. יש לסמן קוי בנין בכל התכנית בהתאם
7. חסר פיתרון חניה נוספת לפי תקן חניה
8. חסר תכנית גגות
9. חתכים בתכנית לא רלוונטיים לבקשה -יש להשלים חתכים דרך התוספת המבוקשת
10. יש להשלים חזיתות בהתאם למבוקש

לסיכום:

לא ניתן לאשר הבקשה עפ"י תכנית מ-07.03.10 במסגרת הקלה לניוד שטחים מהסיבות הבאות:

1. לא ניתן לאשר בקשה לקירוי חצר משק והפיכתה לחדר כביסה הבנוי מעבר לקו בנין צדדי.
2. לא ניתן לאשר מחסן קיים במפלס עלית גג בניגוד להנחיות ת.ב.ע. ולא ניתן לאשר ניוד שטחי שירות עפ"י תקנות חוק תכנון ובניה.

המלצות מהנדס הועדה:

- לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטיה ניכרת:
1. לא נתן לאשר קירוי חצר משק עד לקו בנין צדדי 0
 2. לא נתן לאשר המחסן בעלית הגג בניגוד להנחיות הת.ב.ע.
- * להעביר להמשך טיפול הפקוח

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבז ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

- לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטיה ניכרת:**
1. לא נתן לאשר קירוי חצר משק עד לקו בנין צדדי 0
 2. לא נתן לאשר המחסן בעלית הגג בניגוד להנחיות הת.ב.ע.
- * להעביר להמשך טיפול הפקוח

תיק בנין: 6191

מספר בקשה: 20100590

סעיף: 16

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:■ **בטיטו גלית ורפי****בעל הנכס:**

■ מ.מ.י.

עורך:

■ שנידרמן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 09/06/2010**שכונה: רובע ט"ו****כתובת הבנין: מנחם אוסישקין 17 אשדוד**

שטח מגרש: 19133.00 מ"ר שטח בניה מותר: 19320.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2648 חלקה: 66 מגרש: 1 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: 66 מגרש: 2

תכנית: 3/במ/196, תמא/38, 3/02/101/96, 3/02/101/85, תממ/4/14

תאור הבקשהשימוש עיקרי

הקמת גדר

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת גדר בלוקים במקום גדר סורגים קיימת כהפרדה עם גינת השכן ביחידת קוטג' במבנן טורי.

* התקבלה התנגדות השכן הצמוד.

מ ת נ ג ד י ם

♦ לוי הנרי וציפורה

הערות בדיקה:

מבוקשת הקמת גדר בנויה בין 2 חצרות צמודות בגובה 2.2 מ' בבנין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת קרקע.

עפ"י דיווח הפיקוח הגדר בנויה. קיים תיק פיקוח 201000242 עם התראה.

* קיימת התנגדות של השכנים הצמודים, שהגדר נמצאת חלקית בשטחם.

הגדר מחופה שיש בחזית הפונה לחצר של המבקשים, והושארה בבלוקים חשופים בחזית הפונה לשכנים.

עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום 3/במ/196:

- קירות פיתוח וגדרות יהיו בנויים בלוקים ו/או בטון ויצופו באבן חול נסורה בגוון צהבהב תואם לחומר גמר המבנה.

- הגדר בין מגרשים גובלים תבנה כך שציר מרכזה יהיה קו המגרש ורוחבה לא יעלה על 20 ס"מ. בעל המגרש השכן יאפשר ביצוע הגדר.

- גובה גדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ' מצד המגרש הנמוך יותר ולא יפחת מ-1 מ' מצד המגרש הגבוה.

יש להנמיך הגדר המוצעת לגובה 2 מ' בהתאם להוראות התב"ע. יש לוודא ביצוע חיפוי אבן בחזית הפנימית של הבית השכן.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבוז ומר גבאי

* נכחה המבקשת גלית בטיטו.

* המתנגדים לא הופיעו.

* מכתב ההתנגדות הוקרא.

* גב' בטיטו הבהירה שהשכנה חתמה על הסכמה לבניית גדר משותפת, ולאחר מכן חזרה בה.

בעת קניית הבית היה קיר הפרדה לגובה 2.50 מ' ב 1/3 מהמגרש, ועתה היא משלימה את הבניה ומוכנה לבצע גמר טיח בחלק של השכנים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.**החלטת הועדה**

דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה בתנאי הגשת כתב שיפוי כנגד תביעה מצד ג' ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.

- הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל התאמת הגדר לגובה 2.0 מ' בלבד.

* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת השלמת ציפוי הגדר בחצר השכן הצמוד.

- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

סעיף: 17

מספר בקשה: 20100387 תיק בנין: 5409

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש:

▪ כהן רפאל

בעל הנכס:

▪ מ.מ.י

עורך:

▪ קאינוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שפיה 12 אשדוד**שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 387.00 מ"ר שטח בניה מותר: 170.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 2 מגרש: 134 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: 30 ;

גוש: 2387 חלקה: 9 ;

גוש: 2023 חלקה: מגרש: 8 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/ב"מ/14, 96/101/02/3, 62/101/02/3

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

22.27

עדכון תוספת שטח

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספות ושינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש זו משפחתי.

* ביום 25.6.10 פורסמה בקשת הקלה להעברת שטחים עיקריים לא מנוצלים בסך של 25 מ"ר

ממרתף לא בנוי, בפיזור לקומות העליונות.

התקבלו התנגדויות מהמגרש הגובל.

מ ת נ ג ד י ם

♦ זהבית ואשר מזרחי

הערות בדיקה:

מדובר על אישור מצב קיים:

שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת שטח בקומת הקרקע, תוספת מדרגות פנימיות פתוחות ע"ח

מרפסת פתוחה, תוספת שרותים לחדר בחלל הגג ומחסן גינה.

בשנת 2003 הוצא היתר מס' 20020366 וכעת השינויים הם כלפי ההיתר.

על פי דווח של המפקח מיום 08.04.2010:

הבקשה הוגשה בעקבות דו"ח.המבוקש בנוי

בתאריך 16.06.2010 הוגשה תכנית מתוקנת:

שטח עיקרי קיים על פי היתר: 223.85 מ"ר, שטח עיקרי מוצע - 22.27 מ"ר, סה"כ שטח מגיע עד ל-

12.246 מ"ר. הדבר ניתן לאחר כהקלה של העברת שטחים עיקריים הלא מנוצלים בקומת המרתף שלא נבנתה - סה"כ מניידים - כ- 23 מ"ר.

ביום 28.12.09 אושרה תב"ע 3/מק/2184 ששינתה קו בניין אחרי ל-3.2 מ' על מנת לאפשר את הבניה הקיימת.

על פי דווח של המפקח מיום 22.06.2010 - המבוקש בנוי ומתאים למציאות. טרם קיים טריס גלילה.

יש לקבל הסכמת מ.מ.י בתור בעל הזכות בנכס לפני הוצאת ההיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבז ומר גבאי.

* נכחו המבקשים ובא כוחם עו"ד טדי מנשה

* המתנגדים זהבית ואשר מזרחי.

* מר מזרחי הגיש לועדה תמונה מהבניה שהתבצעה ללא היתר, התלונן על הטיב הירוד של הבניה המורידה מערך הבית שלו והקריא את מכתב ההתנגדות מיום 20.7.10.

גב' מזרחי מתנגדת לקרבה של התוספת המכוערת לביתם, וטענה לעבירות בניה רבות שבוצעו בשטח.

* עו"ד מנשה הבהיר כי עבירות הבניה לא בוצעו ע"י משפ' כהן. הם קנו את הבית אשר קבל טופס 4 ותעודת גמר, ונקלעו בעל כורחם למצב הבעייתי. הוגש נגדם אישום בגין שימוש בעבודות ללא היתר והם על חשבונם יזמו ת.ב.ע. לשינוי קוי הבנין. הת.ב.ע. אושרה וקבלה תוקף חוקי, ובקשת ההיתר תואמת את הת.ב.ע. המאושרת ובאה להסדיר את המצב בשטח. מקור ההתנגדות הוא בסיכסוך שכנים, כל הטענות נטענו כבר בעת הדיון בת.ב.ע. ונחו אחת לאחת ע"י הועדה המקומית. המתנגדים לא הגישו התנגדות לאישור הת.ב.ע. לועדה המחוזית, ולאחר שהת.ב.ע. לשינוי קוי הבנין אושרה, אין מניעה מלהוציא ההיתר.

* מר מזרחי מוכן לבחון תכנית לבניה משופרת שלא תפגע אסטטית בחזית הבנין .

* בדיון פנימי ביקש מר צילקר לבדוק איך נתנה תעודת גמר לבית עם כל החריגות.

* גב' ברוסקין נמנעה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

א. דוחים את ההתנגדות מאחר והיא נדונה כבר ונדחתה במסגרת הדיונים לת.ב.ע. 3/מק/2184 הבקשה תואמת את הת.ב.ע. ששינתה קו בנין אחורי ל - 3.20 מ' על מנת לאפשר את הבניה הקיימת, ומבוקשת הקלה לניוד זכויות בין הקומות, במסגרת השטח המותר לבניה במגרש.
ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי .

גליון דרישות:

- תאום עיצוב

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

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

סעיף: 18

מספר בקשה: 20100715 תיק בנין: 6222

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201015 בתאריך: 31/08/2010

מבקש :

הגשה 28/07/2010

▪ קלוד נחמיאס חב' לבניה בע"מ

בעל הנכס :

▪ קלוד נחמיאס חב' לבניה בע"מ

הבנים אשדוד

עורך :

▪ ורדה חיים

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : נחל לכיש 36 אשדוד**שכונה : רובע י"א**

שטח מגרש : 2214.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2195 חלקה : 220 מגרש : 220 א'

תכנית : 111/03/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	1079.96	1046.08

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת 8 יח"ד לבניין מאושר בן 20 יח"ד בהקלה לתוספת 2 קומות טיפוסיות ו-2 דירות גן בקומת קרקע חלקית.

* ביום 13.8.10 פורסמה בקשה ל - 5 סעיפי הקלה :

1. הקלה לתוספת שטחים עקריים :

א. הקלה כמותית של 6 % משטח המגרש

ב. הקלה של 2.5 % משטח המגרש עבור תוספת כל קומה נוספת וסה"כ 5 %

ג. הקלה של 5 % משטח המגרש בגין תוספת מעלית.

2. הקלה לבנית קומת קרקע חלקית הכוללת 2 יח"ד במקום קומת עמודים.

3. הקלה במנין הקומות : 8 קומות מעל קומת קרקע חלקית + 2 דירות גג במקום 6 ק' + קומת עמודים + 2 דירות גג.

4. הקלה לתוספת 8 יח"ד

5. הקלה לתוספת בריכות שחיה בדירות גג

התקבלו התנגדויות.

מ ת נ ג ד י ם

♦ איתן כחל

♦ ברוך משה

♦ וזנה - נציג דיירי נחל לכיש 34

♦ יוכי לטוכה - נציגת ועד בית 39

♦ משה ברוך

♦ פרידמן אלויס נציג דיירי נחל לכי

♦ רוברט הופנר

♦ ריבשטיין יעקב ושרה

הערות בדיקה:

מדובר בתוספות ושינויים לבנין מאושר בן 6 ק' + דירות גג מעל קומת עמודים ומעל מרתף אחסנה

מגרש 220 א עפ"י תשריט איחוד ת.א. 118 : תשריט זה איחד את מגרשים 220 221 222

במגרש קיימים 2 בנינים

הבנין בו מוצעים השינויים הינו הבנין האחרון הנמצא בחלק המזרחי במתחם

בנין 1 : הבנין המערבי קיים 6 ק' ע"ע + דירות גג ובו 26 יח"ד

שטח עיקרי קיים = 2836.94 מ"ר

בנין 2 : הבנין האמצעי קיים בן 8 ק' מעל ק.עמודים חלקית ובו 32 יח"ד

שטח עיקרי קיים = 4362.74 מ"ר

עפ"י ת.ב.ע תקפה מותרים לבניה 3 בנינים בני 6 ק' ע"ע + 2 דירות גג וסה"כ 7 ק' ע"ע .

קומת העמודים תהיה מפולשת ומרתף לשירותי הבנין בלבד

סה"כ במגרש 78 יח"ד ושטח בניה מותר 150% = 9975 מ"ר

עפ"י החלטת המליאה מס' 97001 מיום 22.1.97

אושר בינוי מס' 317 למגרשים : 220.221.222

בנין 1 מערבי : 6 ק' ע"ע + דירות גג - 26 יח"ד

בנין 2 אמצעי : 7 ק' ע"ע + דירות גג - 26 יח"ד

בנין 3 מזרחי : 8 ק' ע"ע + דירות גג - 26 יח"ד

תוך שמירה על זכויות הבניה וכמות היח"ד המותרות במתחם

עפ"י החלטת ועדת משנה מס' 200106 מיום 14.03.2001 - תב/635

אושרה העברת 6 יח"ד מהבנין המזרחי לבנין האמצעי ללא שינוי בגובה ובסה"כ היח"ד המותרות

במגרש (78 יח"ד)

והקלה לבניית קומת עמודים חלקית (2 יח"ד בק.קרקע) במקום קומת עמודים עפ"י המותר בת.ב.ע.

החלה במקום וכפי שאושר בתכנית הבינוי משנת 97.

במסגרת החלטה זו הוצא היתר עבור בנין 2. בבנין מס' 3 - 20 יח"ד בלבד

סה"כ שטחים עיקריים נותרו לניצול לבנין 3 = 3065.32 מ"ר

שטחי שירות עפ"י תיקון 85

עפ"י היתר אחרון מס' 20100200 עבור בנין 3

שטח עיקרי = 3047.42 מ"ר

שטח שירות = 1453.08 מ"ר

עפ"י החלטת ועדת הערר מיום 15.12.08 אשר דנה בעררים שהוגשו לבנין השלישי בגין הקלות

כפ"י שהוצע בבקשה קודמת זכאית העותרת (חב' אבו) לקבל היתר בניה על פי זכויות הבניה

הנותנות לה בלבד.

וע. הערר קבעה כי אין מקום לאשר בקשה להקלה, לא לגבי מס' הקומות ולגבי מס' יח"ד, וכי יש להעדיף את אינטרס תושבי הרחוב לשמירה על איכות חייהם על האינטרס של היזם להעצים רווחים. אי לכך אין מקום לאשר תוספת יח"ד בהליך של הקלה, כאשר מדובר ברח' אשר כבר כיום סובל מבעיות תכנוניות רבות מחינת תנועה, חניה, רעש ועומס תשתיות. מבחינת מס' הקומות קבעה וע. הערר כי באיזון בין אינטרס היזם בתוספת קומות לבין הפגיעה שיש בתוספת הקומות בדירות העוררים, ובפרט מבחינת הנוף הנשקף מהן, יש להעדיף את אינטרס העוררים ולסרב להקלה במספר הקומות. בנוסף קבעה וע. הערר כי לא נתן לאשר הקלה להפיכת קומת עמודים לדירות גן, הן משום שהינה בניגוד ליעוד אשר נקבע בתכנית והן משום שמבחינה תכנונית אין לגרוע מקומת העמודים המפולשת אשר נועדה ליצור שטחי איכות משותפים לכלל דיירי הבנין.

בבקשה המוגשת כעט מוצע :

1. תוספת 2 יח"ד (דירות גן) בקומת העמודים + תוספת מחסנים
2. שינויים במהלך המדרגות
3. הפיכת קומה 7 (2 דירות הגג) לקומה טיפוסית ובה 3 יח"ד
4. תוספת קומה 8 הכוללת 3 יח"ד
5. תוספת 2 דירות גג הכוללות בריכת שחיה

שטחים עיקריים מוצעים : 1079.96 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע לבנין 3 = 4127.38 מ"ר < 3065.32 מ"ר הנותרים

שטח ניתן לאישור במסגרת הקלות : 3065.32 מ"ר + 1064 מ"ר = 4129.32 מ"ר

* נשלחו הודעות בדבר ההקלות המוצעות לכל בעלי הנכסים במגרש ובמגרשים הגובלים והתקבלו התנגדויות מבעלי הנכס במגרש ובמגרשים הגובלים

* יש לקבל חתימת אבו יחיאל כבעל הזכות בנכס ע"ג תכנית

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר אלבז ומר גבאי.

* נכחו היזם מר נחמיאס ואדר' ורדה.

* המתנגדים : ריבשטיין שרה ויעקוב - נחל לכיש 35/34, וזנה יהודה - נחל לכיש 34/1, לטוכה יוכי - נחל לכיש 39/33, פרידמן אלויס - נחל לכיש 38/21, איתן כחל - נחל לכיש 39/30, ברוך משה - נחל לכיש 39/21

* מר איתן כחל : הנושא נדון כבר מס' פעמים, מהנדס העיר הקודם המליץ שלא לאשר תוספת יח"ד והועדה אישרה בבנין 20 יח"ד בלבד. ועדת הערר בקרה במקום והחליטה בצורה ברורה וחד משמעית שלא נתן לאשר במגרש יותר מאשר 20 יח"ד המותרות עפ"י הת.ב.ע. התקפה. קימות ברחוב בעיות של תנועה וחניה, ואין להוסיף על העומס הקיים. מר כחל גר בקומה 8 על עמודים ומתנגד להסתרת הנוף שתגרם ע"י תוספת גובה לבנין.

* מר משה ברוך : כל הטענות כבר נטענו בוועדת הערר אשר נמקה את החלטתה בצורה מפורטת ומעמיקה ב - 45 עמודים היורדים לפרטי פרטים, סיבות ונימוקים מדוע לדחות את בקשת היזם להקלה. אין כל סיבה להתחיל את כל הדיון מחדש. הכל נכתב בצורה ברורה, וההליך כבר מיצה את

- עצמו. כל הנימוקים דאז, תקפים גם כיום, והוא מתנגד לתוספת גובה ולתוספת יח"ד.
- * מר זונה טען שהוא אינו מתנגד אלא מחכה לנקיון השטח וסיום הבניה.
- * גב' יוכי לטובה: ההחלטה המנומקת של וע. הערר הינה חש משמעית, ואין מקום להוסיף אף יח"ד! היא גרה בדירה גג ואינה רוצה להפסיד את הנוף שכבר הופרע ע"י הבנין הבלתי חוקי שנבנה ברחוב ע"י אבו יחיאל.
- * מר פרידמן גר בקומה 6, כך שבמילא תוספת קומה לא תשנה את מצבו. הוא מתנגד לתוספת בשל עומס התנועה ברחוב.
- * גב' ריבשטיין גיבתה את כל הטענות שהועלו. נוף שווה כסף והדיירים אינם רוצים לפגוע באיכות חייהם. עדיין קימת תביעה חיה נגד אבו יחיאל בגין הקומה הנוספת שנבנתה שלא כחוק בבנין הקודם. אין להוסיף חטא על פשע ואסור לאשר הקלות נוספות.
- * אדר' ורדה: בפני ועדת הערר עמדה תכנית לבנין בן 10 קומות ותוספת של 12 יח"ד. עתה מדובר בתכנית חדשה המציע 9 קומות ותוספת של 8 יח"ד. ועדת הערר התייחסה לנושא העצימות, ואם יש 20 יח"ד הרי בקשה ל - 36 יח"ד הינה תוספת של קרוב ל - 50 %. עתה צומצמה כמות היחידות הנוספות ב - 50 %, החניה תפתר בתחומי המגרש ומבוקשת תוספת של קומה אחת בלבד. אדר' ורדה הציע להציג בפני הדיירים את המצב הפנומי של המצב הסופי ואולי ישתכנעו שאין בו נזק.
- * מר כנפו הציע לדיירים לנסות להגיע לפשרה עם היזם. הנושא חזר לדיון כי הוגשה תכנית שונה.
- * גב' לטובה: שום פתרון לא ישנה את מצבה. היא גרה בקומה 9 ואינה רוצה לפגוע בנוף הנותר.
- גב' לטובה הודתה ליו"ר הועדה ולחברי הועדה על ההתייחסות ועל השינוי שהיא חשה באוירת קבלת ההחלטות.
- * מר קלוד נחמיאס טען שעפ"י המידע שברשותו יש לו אפשרות לבנות 26 יח"ד. הוא מציע לדיירים לקיים ישיבה משותפת. הבנינים בסביבה הם בני 8 קומות, לכן לא יוכל לבנות בנין חריג בן 6 ק' בלבד.
- * הדיירים קבלו את הצעת היזם לקיים ישיבה נוספת בה תוצג בפניהם הדמייה של הפרויקט על רקע הרחוב.
- * לקראת סוף הדיון נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר גבאי, גב' ברוסקין ומר אלבוז.
- * בדיון פנימי אמר מר כנפו כי מקרה זה מהווה דוגמה לנחישות דיירים. הועדה שואפת לשמור על איזון נכון בין אינטרס התושבים לאינטרס היזם, ולא נאפשר פגיעה בדיירים. ההצעה היא לתת לצדדים אפשרות להדברות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הועדה מקבלת את הצעת היזם לנסיון נוסף של הדברות עם הדיירים.
הדיירים הסכימו לקיים פגישה נוספת, והנושא יוחזר לדיון בישיבה הבאה.

מבקש:▪ **ברין מיכאל****בעל הנכס:**

▪ מ.מ.י.

עורך:

▪ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך שאול 1 אשדוד שכונה: רובע י"ג

שטח מגרש: 3630.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3765.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2393 חלקה: 20 מגרש: 319 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: מגרש: 17

תכנית: 30/במ/3, 85/101/02/3, תלר/197, 3/65/17, 62/101/02/3,

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

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
--------------------	-------------------	------------------

מגורים	תוספת מרפסת	72.57
--------	-------------	-------

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת מרפסות ל - 5 יח"ד, תוספת חדר וקירוי מסתור כביסה לדירה מס' 9 בבנין משותף
בן 5 קומות על הקרקע.

לפי המלצת היועמ"ש, הנושא מובא לדיון נוסף לפני הדיון בועדה הערר.

מתנגדים♦ **לפקוביץ מוריס****הערות בדיקה:**

מבוקש בניית מרפסות עבור 5 יח"ד, סגירת מרפסת קיימת והפיכתה לחדר לדירה מס' 9 וקירוי מסתור כביסה לדירה זו.

המרפסות המוצעות הן ב 2 עמודות, עמודה ראשונה כוללת מרפסות לדירות 5, 10 ורצפה בלבד לדירה בקומה ב', בעמודה השניה יש מרפסות לדירות 3, 6, 9.

לדירה 9 מוצע גם סגירת מרפסת והפיכתה לחדר בשטח של 10.47 מ"ר וקירוי מסתור כביסה בשטח של 2.1 מ"ר - סה"כ שטח מוצע לדירה זו (חוץ מהמרפסות) 12.57 מ"ר.

אין בעיה בקווי בנין - יש לסמן קווי בנין בקומות ולא רק בתרשים סביבה.

מבחינת שטחים שטח מותר לבניה כשטח עיקרי 3765 מ"ר ושטח שירות ע"פ תיקון 85 (מאחר ואין שטחי שירות בתב"ע) - 978 מ"ר.

שטח עיקרי קיים ע"פ ההיתר המקורי (לאחר קיזוז שטחי שירות) - 3217.96 מ"ר.

שטח שירות קיים ע"פ ההיתר המקורי - 791.04 מ"ר. שטח עיקרי נותר ליח"ד = 14.02 מ"ר.

יש לעדכן טבלת שטחים מבוקשים ע"פ ההיתר המקורי וההיתרים הקיימים.

שטח מבוקש למרפסת 12 מ"ר (מהתיקון של המרפסות מאחר ויש דירות בבנין שסגרו מרפסות על חשבון השטח העיקרי הנותר ליח"ד).

יש הוסיף חתכים לאורך המרפסות המבוקשות, ולהעמיד את קומת קרקע על רקע מפת המדידה, יש

להוסיף מעקה בקומה ב' שלא בונה מרפסת.
יש לרשום הערת אזהרה לאי סגירת המרפסות בעתיד.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201019 מ: 07/07/10 הוחלט:

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

הערות בדיקה מתאריך 24/8/10:

לאחר שהתקבל ערר לבקשה של המלך שאול 3, ואחר עיון בהתנגדויות שהוגשו בבקשה של המלך שאול יתכן שצריך לשמוע את המתנגד (ליפקוביץ) גם בבקשה זו מאחר והוא טוען לפגיעה בצינורות גז.

בתכנית לא נראה שיש פגיעה במערכת תשתיות כלשהי.

בבנין זה קיימות חתימות של השכנים וועדים של שתי הכניסות הנוספות (המלך שאול 3 והמלך דוד 22). כמו כן מאחר והבקשה של המלך שאול 3 נדונה חודש ימים לפני הבקשה הזו ולא אושרה אולי מבחינה כוללת של המבנה כדאי להגיע להחלטה זהה בשתי הבקשות.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן, מר גבי כנפו, מר גבאי, גב' ברוסקין ומר אלבז.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

להחזיר הנושא לדיון יחד עם הבקשה מרח' המלך שאול 3.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- 19/08/10 - המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- 19/08/10 - תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- 19/08/10 - תאום עיצוב.
- 19/08/10 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 19/08/10 - על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת
- 19/08/10 המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- 19/08/10 - מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתונות לסגירה בעתיד,
- 19/08/10 ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- 19/08/10 - מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- 19/08/10 - התקשרות עם מכון בודק מורשה
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- 19/08/10 * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- 19/08/10 ערבות בנקאית מס' 481654/00001 ע"ס 3500 ש"ח
- 19/08/10 ערבות מס' 827-013108/95-30-0841-0001/6 ע"ס 7000 ש"ח

19/08/10

ערבות מס' 6/0001-0841-30-55-043308/963 ע"ס 3500 ש"ח

19/08/10

ערבות בנקאית מס' 291419/00002 ע"ס 3500 ש"ח

מר עמרם כנפו
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה