

תאריך: 02/06/2011
כ"ט אייר תשע"א

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201109 ביום ד' תאריך 11/05/11 ז' אייר, תשע"א בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
מר אלבו שלמה	חבר ועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה

מוזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון
עו"ד יניב אהרון	מתאם תשתיות ותפעול
אדר' חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
גב' ג'ני רוזנבלט	מח' רישוי הבניה.
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 עמרם כנפו	מ"מ ליו"ר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר הועדה
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה

מוזמנים:

מר יחיאל ממן	נציג רשות כבאות
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים

* ד"ר לסרי עזב את הישיבה לאחר פתיחתה.

בעד מינויו של מר שלמה אלבו כמ"מ ליו"ר הצביעו מר קוזין, מר גרשוב ומר ליברמן.

מר צילקר נמנע.

מר שלמה אלבו נבחר לשמש כמ"מ ליו"ר.

* מר צילקר העיר שועדת בנין ערים צריכה למנות 11 חברים ולא 10.
יש למנות לוועדה חבר נוסף מן המניין.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	2264/מק/3	רובע א' - קביעת מספר יחידות דיור והתאמת זכויות בניה במגרש 90 "מלון אורלי" אשדוד	2061	29	29	4

תוכנית מפורטת: 2264/מק/3**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201109 בתאריך: 11/05/2011

שם: רובע א' - קביעת מספר יחידות דיור והתאמת זכויות בניה במגרש 90 "מלון אורלי" אשדוד

נושא: הפקדת התכנית
שטח התוכנית: 2,686.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	20/101/02/3
שינוי לתכנית	27/102/03/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	תמא/38/2
כפופה לתכנית	תמא/35
כפופה לתכנית	תמא/38

בעלי עניין:

- ♦ **מגיש התוכנית:** מלון אורלי אשדוד בע"מ
- ♦ **עורך התוכנית:** וולטר שיינקמן, אדריכל
- ♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

אזור/רובע

רחוב נורדאו מכס 22, שכונה: רובע א, אשדוד

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

גוש: 2061 חלקות: 90

חלקי חלקות:

גוש: 2061 ח"ח: 29, 94

מטרות התכנית:

קביעת מספר יחידות דיור והתאמת זכויות בניה - כולל תמ"א 38 במגרש למגורים בו קיים מלון אורלי.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א(א)(5).
- קביעת מספר יחידות דיור שלא נקבעו בתכנית תקפה, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, ל-72 יחידות, לפי סעיף 62א(א)(8).
- שינוי במספר הקומות מ-4 קומות ל-9 קומות + קומת חדרי עליית גג מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף + קומת גג טכנית, לפי סעיף 62א(א)(5).
- הקלה לתוספת שטח עיקרי של 6% עבור תכניות ישנות, לפי סעיף 62א(א)(9).
- הקלה לשינוי תכנית הבניין מ-45% ל-50%, לפי סעיף 62א(א)(9).

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

מפורטות על גבי העותק המודפס של מסמכי התכנית.

הערות בדיקה תכנוניות:

לפי תכנית תקפה 27/102/03/3 מותר:

- יעוד קרקע – אזור מגורים מיוחד.
- מספר קומות – 4.
- זכויות בניה – 150% שטח עיקרי.
- קווי בניין – קדמי 5 מטר, צידי 5 מטר.

לפי תכנית תיקון לתכנית מתאר 85/101/02/3 מותר:

1. שטחי שירות עבור מרתף עד גבולות המגרש בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף יישמש לחניה. תת קרקעית.
2. שטחי שירות של 10 מ"ר לקומה עבור חדר מדרגות ו-17 מ"ר לכל יח"ד.
3. 564 מ"ר שטח שירות + עיקרי עבור קומת הקרקע.
4. שטח שירות למתקנים טכניים על הגג, 50 מ"ר.
5. תכנית בניין של 45%.

לפי תכנית תמ"א 38 מותר:

1. תוספת שטח עקרי בשטח של היקף קומה לפי תכנית מאושרת.
2. תוספת שטח עקרי בשטח של סגירת קומה מפולשת.

בהתאם לתכניות תקפות ולסעיפים בחוק לשינוי תכנית בסמכות מקומית, התכנית המוצעת מבקשת:

1. הריסת מבנה המלון הקיים והקמת בית דירות חדש.
2. יעוד קרקע – מגורים ד' (לפי מבא"ת, כתוצאה מסיכום הזכויות במגרש).
3. קביעת 72 יח"ד כאשר 75% מהן יהיו דירות קטנות להשכרה לתקופה של 8 שנים, בשטח ממוצע של כ - 70 מ"ר, ולאחר 8 שנים ניתן יהיה למכור אותן בשוק החופשי.
4. שינוי מספר הקומות ל-9 קומות + קומת חדרי עליית גג מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף + קומת גג טכנית.
5. תכנית בניין של 50%.
6. תוספת 6% שטח עקרי כהקלה כמותית.
7. תוספת של 700 מ"ר מתוקף תמ"א 38 עבור היקף קומה נוספת.
8. תוספת של 700 מ"ר מתוקף תמ"א 38 עבור סגירת קומה מפולשת.
9. קווי בניין – קדמי 5 מטר, צידי 5 מטר.
10. צפיפות של 40 יח"ד לדונם.

הערות:

התכנית מוגשת כתכנית מפורטת בסמכות מקומית ומבקשת לאחד את הזכויות במגרש מתוקף תכניות קיימות ומתוקף שינוי מס' 2 לתמ"א 38 בטבלת הזכויות בתקנון התכנית החדשה.

1. בת.ב.ע חדשה לא נתן להכניס זכויות מת.מ.א 38.

יש להסיר ממסמכי התכנית את כל הסעיפים המתייחסים לתמ"א 38.

2. לפי תמ"א 35 צפיפות מקסימאלית של יח"ד לדונם באשדוד היא 14 יח"ד לדונם. בתכנית מבוקש צפיפות של כ - 40 יח"ד לדונם.

לפי תמ"א 35 ניתן לחרוג מהצפיפות אם התכנית נמצאת בסמיכות למרכז תחבורה או אם האוכלוסייה שצפויה להתגורר במקום משתייכת לדרוג סוציו אקונומי גבוהה שתבטיח את אחזקת המגורים לאורך זמן, או שהתכנית מצויה במתחם המיועד להתחדשות עירונית.

3. הפרויקט תואם לתכנית ההתחדשות העירונית לרובע א' בעריכת אדם איל דני איל אדריכלים, כמתחם שמוגדר לעיבוי בינוי ותוספת קומות, וממקום במתחם למבנים בני 8 קומות ומעלה.

4. יש לסמן בתשריט ברקע מפת המדידה ע"י המודד את קו 300 מטר מקו החוף ואם המגרש נמצא בתחום הנ"ל יש להפנות את התכנית לאישור הוולח"פ טרם הפקדתה.

5. לאור החלטות קודמות של ועדה, על הוועדה לקבוע קריטריונים לדיוור בר השגה לגבי הדירות הקטנות המוצעות בתכנית כמפורט לעיל. באם יוחלט על דיוור להשכרה, יש לנסח קריטריונים בהתאם על ידי היוע"מש.

6. לאור אופי הפרויקט על הוועדה להחליט בצורך לבצע בדיקה אסטרטגית לעניין השפעת תוספת יח"ד לסביבה מבחינת צרכי ציבור.

7. יש להגיש נספח תנועה מתוקן ומאושר ע"י מח' תשתיות.

8. בהמשך להחלטות הנובעות ממדיניות פורום 15 הערים העצמאיות וחזון ראש העיר יש להכניס בסעיף 6 בתקנון סעיף של הנחיות לבניה ירוקה כמפורט:

"בכל בקשה להיתר בנייה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא

- תפחת מ-55 נקודות). תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" שלא תפחת מ- 55 נקודות. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל".
9. יש להגדיל את השטח המגוון לרווחת כלל הדיירים לגודל של 20% - 25% משטח המגרש.
10. לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.
11. מצורף אישור היועמ"ש ומהנדס הועדה להפקדת התכנית בסמכות מקומית.

מהלך הדין:

- אדר' שיינקמן הציג את התכנית למגרש אשר ייעודו הוא "מגורים מיוחד". המצב הפיזי הירוד של המבנה מחייב את חיזוקו והיזום החליט להרסו ולהקים בנין בן 9 קומות מעל קומת קרקע + 2 מרתפי חניה. הבנין יהיה בן 72 יח"ד כאשר 75% מהן יהיו דירות קטנות (כ - 70 מ"ר בממוצע ש. עקרי) להשכרה למשך 8 שנים ולאחר מכן נתן יהיה למוכרן בשוק החופשי. התכנית הוגשה כתכנית בסמכות מקומית במטרה לקבוע את מספר יח"ד במגרש ולהתאים זכויות בניה המותרות מכח ת.מ.א. 38. כמו כן מבוקש להוסיף לזכויות הקיימות 6% עקב הגבהת המבנה מעל 4 ק', 5% בגין תוספת מעלית ועוד 5% עבור הקומות הנוספות. סה"כ = 16% כמקובל במסגרת הקלה.
- קומת הקרקע תיועד לשירותים לכלל הדיירים ותקן החניה הוא 1:1.5. רח' נורדאו נמצא בשיפוע ירידה לכוון הים, והבינוי שומר על קו הבנינים הסמוכים.
- בדיון פנימי הבהיר אדר' נער שלא נתן בבסיס נתוני ת.ב.ע. להוסיף זכויות לפי ת.מ.א. 38. בשלב ההיתר נתן יהיה לבקש תוספות לפי ת.מ.א. 38. התכנית הינה בסמכות מקומית ולכן לא נתן לבקש תוספת זכויות מעבר למה שנתן במסגרת סטייה ניכרת.
- שטח הדירות קטן, כ - 70 מ"ר ש. עקרי, ושינוי הבינוי אינו מוסיף זכויות.
- מר אלבז: יש להגיש תכנית מתוקנת ללא הזכויות לפי ת.מ.א. 38
- מר צילקר מסכים לשטח הדירות, אך מביע התלבטות כי יש צורך בעיר במלונות קטנים בני 2 - 3 כוכבים.
- * מר אלבז: אמנם אנו שואפים לקדם מלונות בעיר, אך במקרה זה הת.ב.ע. כוללת גם מגורים. בפועל המבנה אינו פועל כמלון לכל דבר אלא כחדרים להשכרה לפי שעה.
- מר צילקר: יש להציג תכנית ללא ת.מ.א. 38, יש לראות מה אנו אמורים לאשר.
- אדר' נער: יעוד הקרקע אינו רק למלונאות, ודיוור להשכרה עונה לאינטרס העירוני.
- 75% מיח"ד מיועדות להשכרה למשך 8 שנים, ויש לקבוע מנגנון שהדירות הקטנות תהיינה למכירה עפ"י הקריטריונים שיקבעו ע"י הועדה.
- בעד תיקון התכנית עפ"י ההערות והחזרתה לדיון נוסף הצביעו מר אלבז, מר ליברמן, מר קוזין ומר צילקר.

החלטת הועדה:

יש להביא התכנית לדיון נוסף לאחר תקונה עפ"י ההערות.

גליון דרישות:

לפי בקשת היזם התכנית לא נדונה.

לפי בקשת היזם התכנית לא נדונה.

תאריך: 02/06/2011

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201109 בתאריך 11/05/11

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20110188	2116	2061	143	4	א.ר.נ.ניהול נכסים בע"מ	הטיילת אשדוד	8
2	20101161	6832	2023	10	56	מזרחי שלומית	אביי 2 אשדוד	10
3	20101174	4994	472	107	א	סקלאר שלמה	מאיר בעל הנס 36 אשדוד	13
4	20100928	2457	2194	39	39	יניב יצחק	החרמון 20 אשדוד	15
5	20100667	2437	2198	107	197	רוקח אורית	כנרת 38 אשדוד	17
6	20100803	5021	2074	36	374	מלול חי יוסף	הרב בוזגלו דוד 1 אשדוד	19
7	20100676	5620	2680	92	624	אמרי רוני וציונה	סאלק יונה 4 אשדוד	21
8	20100912	5351	2023	30	232	הול רינה	אדוננו ברוך 24 אשדוד	23
9	20110109	2944	2072	45	45	שטרסברג ליבר בשם דיירי הבנין	שער האריות 4 אשדוד	25
10	20100921	2457	2194	39	39	דדון יאיר	החרמון 20 אשדוד	27
11	20110019	2530	2196	41	41	הורניק חיים וחנה	נחל לכיש 20 אשדוד	29

מספר בקשה: 20110188	תיק בנין: 2116
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201109 בתאריך: 11/05/2011	

מבקש:

♦ א.ר.נ.ניהול נכסים בע"מ

הגשה 10/03/2011

בעל הנכס:

♦ אלוש חיים

♦ בנו אלי

דקר 40 א אשדוד

♦ בנו רוני

דקר 40 ב אשדוד

עורך:

♦ כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הטיילת אשדוד**שכונה: רובע א**

שטח מגרש: 1999.00 מ"ר שטח בניה מותר: 999.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 143 מגרש: 4 יעוד: מגרש מיוחד ב

תכנית: 1/530/ד, 28/101/02/3, 2/118/03/3, 1/119/03/3, 38/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
אזור מיוחד	תוספת בניה	54.89	373.73

מהות הבקשה

שינויים בבנין הנמצא בשלבי בניה:

תוספת בניה לפי מצב קיים, תוספת פרגולות ומרפסת, הריסת מדרגות חיצוניות, וסככות.

* ביום 1.4.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה לבניית מדרגות חרום מעבר לקו בנין אחורי עפ"י דרישת רשות מוסמכת – כיבוי אש.
2. הקלה לבניית מרפסת בקומה א' 1.8 מ' מעבר לקו בנין אחורי.
3. הקלה בגובה במקום 7 מ' המותרים לגובה 8.20 מ' ובניית אלמנט בגובה מקסימאלי של 10.60 מ'.
4. הקלה של 10% בקו בנין צדדי: 3.60 מ' במקום 4.00.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת בניה לפי מצב קיים, תוספת פרגולות ומרפסת, הריסת מדרגות חיצוניות, וסככות.

למבנה קיים היתר אחרון משנת 84.

התכנית עם ההיתר לא נמצאת לצורך השוואה ולכן חישובי השטחים נעשו ע"ס הרשומים בדף ההיתר וע"פ מסמכים מהגבייה ומפת המדידה הינה הבסיס למצב הקיים.

ע"פ התב"ע מותר:

קומת מרתף – תכלית אולם שמחות – כפי שקיים.

קומת קרקע – מסעדה – כפי שמוצע.

קומה א' – אולם שמחות – כפי שקיים.

גובה מקסימאלי 7 מ' – מוצע הגבהה של המבנה ל 8.20 מ' ואלמנט דקורטיבי בגובה מרבי של 10.60 מ' – יש צורך בהקלה.

מבחינת קווי בנין קיימת חריגה בפועל ע"פ מפת המדידה של 40 ס"מ שהם 10% חריגה מקו בנין צדדי – יש צורך בהקלה.

מוצע פרגולה בגובה 2 קומות ברובה בתוך קווי בנין, חלקה בולטת מקו בנין צדדי, הפרגולה כוללת עמוד לחיזוק שלד הבניין שבולט מעבר לקו בנין 75 ס"מ..

קומת מרתף מבוקש שינויים הכוללים הריסת מדרגות פנימיות.

קומת קרקע ומבוקש שינויים פנימיים והריסת מדרגות פנימיות, הריסת סככות חיצוניות, הריסת מדרגות חיצוניות.

קומה א' מבוקש שינויים פנימיים כולל בניית מרפסת הבולטת מעבר לקו בנין אחורי 1.80 מ' ומדרגות חרום שיוורדות מהמרפסת

לקרקע ע"פ דרישה של רשות מוסמכת מעבר לקווי בנין – יש צורך בהקלה.

בגג מוצע הגבהה של המבנה.

מבחינת שטחים:

שטח מותר לקומת מרתף 339 מ"ר בגבולות המרתף הקיים – ע"פ הקיים אין שינוי לעומת ההיתר ובנוי 409.70 מ"ר.
שטח קומת קרקע מותר 639 מ"ר – קיים + מוצע = 531.40 מ"ר, ושירות = 91.91 מ"ר.
שטח קומה א' מותר 639 מ"ר – קיים + מוצע = 433.75 מ"ר, ושירות = 81.35 מ"ר.
אין בעיה בשטחים.

מאחר והמבנה נמצא בתחום קו 200 מ' מחוף הים יהיה צורך באישור הוולח"ף על ההקלות.
הבקשה כוללת שינוי בחזיתות המבנה.
יש להגיש תכנית מתקנת ע"פ הערות מח' רישוי, כולל אישור וולח"ף.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- מר צילקר הצהיר שאין לו כל קשר בנדון עם היזם ועם התכנית.
- מר צילקר לא השתתף בדיון ועזב את הישיבה בשעה 16.55
- נכחו מר אלבו, מר ליברמן ומר קוזין.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.
- יש להגיש תכנית מתקנת בתאום עם מח' רישוי.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- * אישור הולח"פ.

מספר בקשה: 20101161	תיק בנין: 6832
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201109 בתאריך: 11/05/2011	

מבקש:

♦ מזרחי שלומית

בעל הנכס:

♦ קי.בי.עי

עורך:

♦ פפה רבקה

הגשה 27/12/2010

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אביי 2 אשדוד

שטח מגרש: 239.00 מ"ר

שכונה: רובע ז

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 10 מגרש: 56 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: 10

תכנית: 3/מק/2007, תלר/272, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/4/14, תלר/173

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	239.24	41.05

מהות הבקשה

יחידת קוטג' במגרש דו משפחתי: 2 קומות מעל מרתף + חדרים על הגג.

* ביום 18.3.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

- הקלה לניוד כ - 22 מ"ר מזכויות במרתף לקומות העליונות.
 - הקלה במנין הקומות: מ 2 ק' מעל מרתף + יציאה לגג ל - 2 ק' מעל קומת מרתף + חדרים על הגג ללא שינוי בסה"כ הגובה המותר.
 - הקלה מהוראות הבינוי לענין חלוקה לא שווה של גובה קומות.
 - הקלה מהוראות תקון 85 לתוספת מחסן גינה בשטח של 3 מ"ר צמוד לגדר במקום 6 מ"ר צמוד למבנה.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י תב"ע 3/מק/2007, שטח המגרש 470 מ"ר ל-2 יח"ד, אזור מגורים א', שטח עיקרי מותר מעל הקרקע 79%, שטח שירות מותר 14%. שטח מרתף בהתאם לתיקון 85. קיים נספח בינוי מנחה, הקובע חתך למבנים, גבהים ומפלסים.

קומת מרתף:

שטח עיקרי מוצע 62.8 מ"ר > 80.76 מ"ר המותרים
שטח שירות מוצע 37.2 מ"ר עבור ממ"ד ואחסנה

קומת קרקע:

שטח עיקרי מוצע 97.05 מ"ר
לא מבוקשים שטחי שירות.
מוצע מחסן גינה בשטח 3 מ"ר צמוד לגדר. מבוקשת הקלה.

קומה א':

שטח עיקרי מוצע 79.39 מ"ר
לא מבוקשים שטחי שירות.

עליית גג:

שטח עיקרי מוצע 31.47 מ"ר
עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום מותרת יציאה למרפסת גג. מבוקשת הקלה.

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע: 207.91 מ"ר < 185.65 מ"ר.
מבוקשת הקלה לניוד שטחים מהמרתף.

תכנית פיתוח:

יש להראות מיקום חניות, מקורה ולא מקורה, בהתאם להנחיות הבינוי.
יש להראות מחסן גינה.

המלצות מהנדס הועדה:

- א. התכנית אינה מציגה פתרון חניה וחסרה תכנית פתוח המגרש.
- ב. הבניה המוצעת על הגג אינה עומדת בתקנות מבחינת גובה, מעקה, שיפועי גגות מקום המתקנים ההנדסיים (דוד שמש), ומהווה תקדים לתוספת קומה בבניה צמודת קרקע ברובע ז'.
- ג. לא נתן לאשר ניווד שטחים מהמרתף מאחר ומבוקש לממש את כל השטחים במרתף.
- ד. לאור האמור לעיל, לא נתן לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

* הבקשה לא נדונה.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הנושא לא נדון.

גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל התאמת השטח למותר.
- 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.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- 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.

מספר בקשה: 20101174	תיק בנין: 4994
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201109 בתאריך: 11/05/2011	

סעיף 3:**מבקש:**

♦ סקלאר שלמה

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מאיר בעל הנס 36 אשדוד שכונה: רובע ז

שטח מגרש: 3987.00 מ"ר שטח בניה מותר: 4093.33 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 107 מגרש: א יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: מגרש: 2006

תכנית: 3/במ/120, תמא/38, תב/602, 3/96/101/02/3, 3/98/101/02/3, 3/85/101/02/3, 3/62/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה	38.45

מהות הבקשה

תוספת מרפסת בקומה ד' ותוספת חדרים על הגג לדירה מס' 15 שבקומה ד' בבנין משותף בן 4 ק' מעל קומת קרקע חלקית.

* ביום 18.3.11 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד כ - 40 מ"ר שטחים לא מנוצלים מקומה ד' לגג.
 2. הקלה מהוראות הבינוי לענין מקום וגודל תוספות ומרפסות.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש קיים חלקית.

בשנת 2010 הופק היתר בניה לאותה יח"ד לתוספת חדרים על הגג + פרגולה בשטח של כ-25 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

עפ"י הנחיות התב"ע החלה במקום מותרות 4 קומות מעל קומת עמודים + חדרי גג. שטח דירה ממוצעת בקומה טיפוסית 95 מ"ר ומותרים חדרי יצאה לגג בשטח 25 מ"ר. בהיתר המקורי חושבו כל שטחי הבניה כשטחים עיקריים. עפ"י תיקון 85 ניתן לפנות שטחים עיקריים על חשבון ש. שירות מותרים עבור ממ"ד 12 מ"ר וחדר מדרגות 6.5 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ: 18.5 מ"ר. עפ"י עדכון המידע התכנוני מיום 11.11.10 יש תוספת 25% לזכויות המוקנות עפ"י תב"ע, בגין תיקון 20 - סה"כ 23.75 מ"ר. סה"כ שטח נותר לכל יח"ד 42.25 מ"ר.

מוצע בקומה ד' מרפסת פתוחה בשטח 8.84 מ"ר. אין נגיעה בקווי בנין.

מוצע שינוי גרם מדרגות לעליה לגג. יש לסמן את גרם המדרגות המאושר בהיתר הקודם להריסה.

בק' הגג מוצעת הגדלת החדרים על הגג לשטח כולל של 38.45 מ"ר > 42.25 מ"ר הנותרים לכל יח"ד. מסומנת גישה לחדרים על הגג מתוך חדר המדרגות. יש לבטל הגישה הנפרדת.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר אלבז, מר ליברמן ומר קוזין.

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'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- יש להגיש תכ' מתוקנת בתאום עם מח' רישוי, כולל ביטול הגישה הנפרדת לחדרים על הגג.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים 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.
- 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.

מספר בקשה: 20100928	תיק בנין: 2457
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201109 בתאריך: 11/05/2011	

סעיף 4:

מבקש:

• יניב יצחק

בעל הנכס:

• יניב יצחק

החרמון 20/3 אשדוד

עורך:

• שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: החרמון 20 אשדוד

שטח מגרש: 642.00 מ"ר

שכונה: רובע י"א

גוש וחלקה: גוש: 2194 חלקה: 39 מגרש: 39 יעוד: מגורים ב2;

חלקה: 39 מגרש: 11 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 39/111/03/3, תמא/38, תממ/4/14, 85/101/02/3, 11/101/02/3,

62/101/02/3, 98/101/02/3, החלטת ועדה, 3/מק/2071, 62/101/02/3

שימוש עיקרי

תאור בקשה

מגורים

תוספת מרפסת

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת מרפסת ליח"ד מס' 3 שבקומה ב' ע"ח גג קיים של דירה מס' 1 בבנין משותף בן 2 קומות מעל קומת עמודים במגרש 4 משפחתי.

* ביום פורסמה בקשת הקלה מהנחיות תכנית הבינוי לצורך בניית מרפסת פתוחה מעל לתוספת קימת ביח"ד שבקומה א'.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-3.10.10 קיימת יציאה לגג
הבקשה מהווה שינוי לתכנית בינוי

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר אלבז, מר ליברמן ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת גליון 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.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 5	מספר בקשה: 20100667	תיק בנין: 2437
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201109 בתאריך: 11/05/2011		

מבקש:

הגשה 05/07/2010

♦ רוקח אורית

♦ רוקח אברהם

♦ רוקח חגי

בעל הנכס:

♦ רוקח אברהם

כנרת 38/2 אשדוד

♦ רוקח אורית

כנרת 38/2 אשדוד

♦ רוקח חגי

כנרת 38/2 אשדוד

עורך:

♦ רוקח אביגדור

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע י"א

כתובת הבנין: כנרת 38 אשדוד

שטח מגרש: 1062.00 מ"ר שטח בניה מותר: 796.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 107 מגרש: 197 יעוד: מגורים ב2

תכנית: 1/111/03/3

שטח עיקרי

תאור בקשה

שימוש עיקרי

77.69

תוספת בניה

מגורים

מהות הבקשה

שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' מס' 2 במבנה טורי משותף:

תוספת מרתף, תוספת בקומת קרקע + פרגולה בקומה א'.

עפ"י תכנית מיום 27.1.11

* ביום פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה במנין הקומות מ 2 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת ל - 3 קומות מעל קמה חלקית בשיפועי הקרקע וללא שינוי בגובה הקיים.
2. הקלה לניוד של כ - 68 מ"ר שטח עקרי מזכויות הבניה שלא נוצלו במרתף לקומות העליונות מעל הקרקע.
3. הקלה לניוד של כ - 10 מ"ר שטחים עקריים בין הקומות מעל הקרקע, סה"כ במסגרת השטח המותר לבניה במגרש.
4. הקלה לחניה פתוחה מחוץ לבית במקום חניה מקורה בקומת עמודים מפולשת. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הבקשה היא לתוספת בניה בקומה חלקית בשיפועי הקרקע תוספת בקומת קרקע בגין סגירת קומת עמודים מפולשת + פרגולה בקומה א'.

התכנית מהווה ביטול חניה קיימת בקומת עמודים ויצירת חניה פתוחה בחזית לרח' הר הכרמל למקום חניה פתוחה נוספת עם פתיחת שער לחזית רחוב כנרת .

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ- 8.9.1 המבוקש בנוי, תוספת בכניסה נהרסה, אין יחידת דיור נוספת והמדרגות נהרסו (מדובר במדרגות קיימות בהיתר לצורך עליה למפלס כניסה)

על המקום חלה ת.ב.ע. 1/111/03/3. מגורים ב2. מס' יח"ד במגרש - 4 שטח מקסימלי לבניה בקומה 30% + 25% מהזכויות המותרות עבור מרפסות

שטח מקסימלי לבניה בכל הקומות 60% + 25% מהזכויות מותרות עבור מרפסות מס' קומות על עמודים -2. קומת עמודים מפולשת לשירותי חניה בלבד תיקון 85 לבניית מרתף מגורים עם גישה מתוך הבית בלבד -התוספת המבוקשת עם כניסה מבחוץ (עפ"י הסבר של המתכנן חייב גישה לחניה) וגם נבנה גרם מדרגות בנוסף לגרם מדרגות קיימת המהווה אפשרות ליצירת יחידת דיור נפרדת.

- שטח בנוי עפ"י היתר בקומה א' 4: 338.10=84.6 מ"ר (80% עיקרי =67.68 מ"ר)
- שטח מוצע ב-2 מפלסים 77.69 < 67.68 מ"ר – יש להתאים למותר
התוספת המוצעת במפלס 2.95 לא מתאימה לקריטריונים של מרתף מבחינת קטע בולט מעל הקרקע - הגדרתה קומה חלקית.

קו בנין לחזית – רח' הר כרמל וכנרת – 5 מ', לצד – 4 מ'
המבוקש נבנה מעבר לקו בנין לכיוון רח' הר כרמל עפ"י מפת מדידה ב-4.27 במקום 5 מ' – יש להתאים

1. יש לבנות גרם מדרגות אחד בהמשך לקיים בהיתר המקורי.
2. יש לבצע הריסת גרם מדרגות נוסף בצמוד לקיים לפני הוצאת ההיתר
3. לא ניתן לאשר בניה שמעבר לקו בנין קדמי של 5 מ' כאשר עפ"י מפת מדידה קיים 4.27 מ'
4. יש להשלים הוכחת בעלות מעודכנת.
5. יש לעדכן התכנית לפי הנחיות מח' רישוי כולל הקטנת השטח המוצע עפ"י המותר.
6. יש לקבל דיווח מהפיקוח להתאמת מצב בשטח לתכנית המאושרת לפי הוצאת ההיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר למעט בניה מעבר לקו בנין קדמי, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לבצוע ההריסה עפ"י הערות הבדיקה.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר אלבז, מר ליברמן ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר למעט בניה מעבר לקו בנין קדמי, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לבצוע ההריסה עפ"י הערות הבדיקה.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל התאמת השטח למותר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- 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
- בדיקה שמאית בגין ההקלות וסככה עפ"י תקון 85

סעיף: 6	מספר בקשה: 20100803	תיק בנין: 5021
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201109 בתאריך: 11/05/2011		

מבקש:

♦ מלול חי יוסף

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ אחוון רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הרב בוזגלו דוד 1 אשדוד**שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 351.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2074 חלקה: 36 מגרש: 374 ; חלקה: 37 מגרש: 374 ; חלקה: 38

מגרש: 374 יעוד: אזור מגורים א;

גוש: 2384 חלקה: 40 מגרש: 36

תכנית: 85/101/02/3, 487/ד, 14/4, תממ/38, תמא/1, 1/14/במ/3

שימוש עיקריתאור בקשהשטח עיקרי

מגורים

תוספת בניה

73.35

מהות הבקשה

שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד:

תוספת במרתף בקומת קרקע ובקומה א' ושינוי החזיתות.

* ביום 8.10.10 פורסמה בקשת הקלה להעברת כ - 30 מ"ר שטח עקרי לא מנוצל מקומת המרתף בפיזור לקומות העליונות. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

על פי דווח הפקוח מיום 05.09.2010 המבוקש בנוי בהתאם לתכנית המוגשת. קיים תיק פיקוח.

יש לקבל הסכמת מ.מ.י. בתור בעל הזכות בנכס במקרה הבקשה תאושר.

ביום 05.04.2011 התקבלה מפה מצבית עדכנית מיום 15.03.2011.

יש לציין שהמבנה קיים בסטייה מההיתר מס' 7185 משנת 1992:

קו בניין החזיתי הקיים - 1.7 מ' כאשר קו הבניין החזיתי המותר - 1.75 מ'. - בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס העיר.

מבחינת השטחים הקיימים והמוצעים אין בעיה. פורסמה כחוק הקלה לניוד שטחים עיקריים הלא מנוצלים מקומת המרתף

הקיימת לקומות העליונות בסה"כ של 30 מ"ר.

יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות מח' רישוי הבניה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר אלבז, מר ליברמן 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:

- תאום עיצוב.

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

מספר בקשה: 20100676	תיק בנין: 5620
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201109 בתאריך: 11/05/2011	

סעיף 7:**מבקש:**

♦ אמרי רוני וציונה

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

בן יהודה 34 ירושלים

עורך:

♦ שריקי מרסל (סטודיו לאדריכ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: סאלק יונה 4 אשדוד

שטח מגרש: 360.00 מ"ר

שכונה: רובע ט"ו

גוש וחלקה: גוש: 2680 חלקה: 92 מגרש: 624 יעוד: מגורים א דו-משפחתי

תכנית: 1/125/03/3, 127/03/3, 2166/מק/3, תמא/38, 2087/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה שטח עיקרי

מגורים תוספת בניה תוספת בניה 8.76

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

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

תוספת בניה בקומת קרקע ושינויים בקומה א'.

* ביום 14.1.11 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ 8 מ"ר שטח עקרי מהמרתף לקומות עליונות,

סה"כ במסגרת השטח המותר לבניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח: בקומת הקרקע קיימת תוספת הבניה, נאטם חלל, בוטל מקום חניה לא מקורה, בחזית האחורית של הבית קיימת קולונדה, בקומה א' אין התאמה לתכנית.

עפ"י תב"ע 127/03/3 המגרש נמצא באזור מגורים א'. שטחו = 720 מ"ר.

אחוזי בניה 35% בקומה ולא יותר מ-50% מעל הקרקע, מרתף ושטחי שירות עפ"י תיקון 85.

התקבלו חתימות הגובלים, בתנאי ביטול חלון על קו אפס והזזת מנוע מזגן מעל ההרחבה בקומת הקרקע.

מוצע בקומת קרקע: 7.65 מ"ר להגדלת המטבח

מוצע בקומה א: 3.38 מ"ר במקום חלל כפול

סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע: 187.61 מ"ר < 180 מ"ר המותרים

מבוקשת הקלה לניוד שטח מקומת המרתף בהתאם לתיקון 85.

בתכנית הפיתוח מסומנת חניה לא מקורה. עפ"י דיווח הפיקוח והמדידה קיים שביל כניסה להולכי רגל. **יש לתת פתרון****חניה לשני כלי רכב בהתאם לדרישות התב"ע.**

עפ"י דיווח הפיקוח קיימת קולונדה דקורטיבית בחצר – יש להראות בתכנית הפיתוח.

יש להגיש תכ' מתוקנת כולל חזית מזרחית, יש להתאים בין חישוב השטחים לטבלת השטחים.יש לתקן תכנית הפיתוח.ביום 12.4.11 התקבל אישור עקרוני ממח' תשתיות**המלצות מהנדס הועדה:**

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

מהלך הדיון

- נכחו מר אלבז, מר ליברמן ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מספר בקשה: 20100912	תיק בנין: 5351
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201109 בתאריך: 11/05/2011	

סעיף 8:**מבקש:**♦ **הול רינה****בעל הנכס:**♦ **מ.מ.י.****עורך:**♦ **דיברוב ויקטור**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אדונונו ברוך 24 אשדוד שכונה: רובע ט

שטח מגרש: 351.00 מ"ר שטח בניה מותר: 170.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 30 מגרש: 232 יעוד: אזור מגורים א;

גוש: 2385 חלקה: 96 ;

גוש: 2023 חלקה: מגרש: 98

תכנית: 14/4/תממ, 85/101/02/3, 38/תמא, 1/14/במ, 38/תמא, 14/4/תממ

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה	38.90

מהות הבקשה

אישור מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד:

תוספת פרגולה בחצר, שינויים ותוספת בניה במרתף, בקומת הקרקע ובקומה א' + ציפוי החזיתות באבן נסורה ללא פוגות. עפ"י תכנית מיום 1.2.11

* **ביום 25.2.11 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:**

1. הקלה לניוד שטח עיקרי של כ- 25 מ"ר לא מנוצל בקומת המרתף בפיזור לקומות העליונות.
2. הקלה לציפוי החזיתות באבן נסורה ללא פוגות.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיווח:

הבקשה היא לאישור מצב קיים: הגדלת מרתף, סגירת חלל קיים בקומה ב' והפיכתו לחדר מגורים ותוספת פרגולה בגינה בהבלטה מעבר לקו הבניין במסגרת 40% בהתאם למותר בתקנות השר.

על פי דווח של המפקח - המבוקש בנוי. קיים תיק פיקוח.

*** בוע. משנה 201018 מיום 26/10/10 הוחלט:**

לאשר הבקשה באופן חלקי:

- א. לאשר הפרגולה בכפוף להשלמת גליון הדרישות
- ב. לא נתן לאשר את תוספת הבניה המבוקשת המהווה סטיה ניכרת בחריגת מזכויות הבניה.
- ג. יש להעביר להמשך טיפול הפקוח.

ביום 1.2.11 הוגשה תכנית מתוקנת.**עפ"י דיווח הפקוח מיום 2.2.11:**

- המרתף קיים ובנוי על פי התכנית
- קומת הקרקע – בנויה ומתאימה לתכנית
- קומה א' - קיימת על פי התכנית
- פרגולות – טרם בנויות

שטח עיקרי קיים - 170 מ"ר. השטח המוצע – 23.22 מ"ר מבוקש כהקלה ע"י ניוד זכויות עיקריות מהמרתף לקומות העליונות.

שטח קיים של המרתף הוא – 54 מ"ר (שטח עיקרי מותר במרתף – 79 מ"ר) על פי דווח של המפקח המרתף קיים על פי התכנית המוגשת לאישור. גובה המרתף משתנה מ - 2.30 מ' עד ל - 2.7 מ'.
הפרגולות מבוקשות בהתאם למותר.
יש לקבל הסכמת מ.מ.י. בתור בעל הזכות בנכס.
יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות מח' רישוי הבניה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר אלבוז, מר ליברמן ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- פטור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) .
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל חתימת מ.מ.י.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מספר בקשה: 20110109	תיק בנין: 2944
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201109 בתאריך: 11/05/2011	

מבקש:

הגשה 15/02/2011

♦ שטרסברג ליבר בשם דיירי הבנין

בעל הנכס:♦ שטרסברג ליבר בשם דיירי הבנין
שער האריות 4/18 אשדוד**עורך:**

♦ ברקוביץ' בנו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שער האריות 4 אשדוד**שכונה: הקריה מע"ר**

שטח מגרש: 5897.00 מ"ר שטח בניה מותר: 8845.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: 45 מגרש: 45 יעוד: אזור מגורים ג;

גוש: חלקה: מגרש: 45

תכנית: 31/101/02/3, 35/101/02/3, 6/113/03/3, 62/101/02/3, 101/02/3, 113/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 3/113/03/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת מרפסת	136.32

מהות הבקשה**תוספת מרפסות מקורות בחזית דרומית בבנין קיים.****מתנגדים**

♦ שטנצלר צ'רלי - נציג המתנגדים שער האריות 2 דירה 11 אשדוד

הערות בדיקה:

מדובר בתוספת מרפסות לדירות שבחזית הדרומית בבנין האמצעי במגרש ובו 3 בנינים מחוברים

המרפסות מוצעות מקורות בקומות א-ד ובקומה ה המרפסות אינן מקורות .

שטח המרפסות המוצעות 17.04 מ"ר כל מרפסת

סה"כ שטח עיקרי מוצע 136.32 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים במגרש עפ"י היתר אחרון = 8075.22 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע = 8211.54 מ"ר = 139.25% > 150% המותרים

אין חריגה בסה"כ השטחים המותרים. אין חריגה בק.ב מותרים**קימות התנגדויות למרפסות המבוקשות שהוגשו מבעלי הדירות בשער האריות 2 עוד בטרם****הגשת הבקשה.****המלצות מהנדס הועדה:**

א. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את תכנון המרפסות כך שהקיר המזרחי יבנה בבניה אטומה אשר תמנע אפשרות של קשר עין עם החדרים בבנין השכן.

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

מהלך הדיון

- נכחו מר אלבוז, מר ליברמן ומר קוזין.
- נכחו נציגי המבקשים משער האריות 4: שטרסברג ריקי וליבר – דירה 18, בלום מרגלית – דירה 10, גילה עמיחי – דירה 6, אוהנה משה – דירה 17, אסתר בית הלחמי – דירה 14,

יהודית עובדיה – דירה 2.

המתנגדים משער האריות 2: מר שטנצלר – דירה 2, מר זפרני אמיל – דירה 19

ומר קרקואני דן – דירה 3.

- המבקשים הבהירו כי הבקשה לתוספת מרפסות בשער האריות 4 הוגשה כבר לפני כ-10 שנים. הוגשה בקשה למרפסות בשטח של כ-24 מ"ר, ולאור התנגדות השכנים הוקטן שטח המרפסות. בשער האריות 2 אושרו ונבנו מרפסות בשטח של כ-26 מ"ר, נבנו חדרי נוספים והוצמדו חניות. גם הם רוצים לשפר את איכות חייהם ע"י תוספת מרפסת. מכלל המתחם יש רק 6 מתנגדים מההווים אחוז קטן ביותר, וחלק מהמתנגדים אף אינו גר בבנין.
- מר זפרני הציג את התנגדות השכנים לתוספת המרפסות אשר תהווה הפרעה והסתרת אור ואויר לדיירי שער האריות 2 אשר כבר עתה נמצאים במצב של נישא שאינה מאווררת ואינה מוארת די הצורך. הועדה כבר דחתה בעבר את הבקשה לתוספת מרפסות, הוגש ערר וגם ועדת הערר קבעה שההפרעה היא מהותית וגיבתה את החלטת הועדה המקומית שאין להוציא היתר שיהווה הפרעה לשכנים. ההתנגדות היא של בעלי הנכס, ואין זה משנה אם הם גרים בבנין אם לאו.
- המבקשים והמתנגדים יצאו בשעה 17.10 ואזי התנהל דיון פנימי.
- אדר' נער חוזר בו מהמלצתו המקורית לאחר שהתברר כי מקום דירות המתנגדים הינו כזה שאין במרפסות כפי שהן מוצעות משום הרעה משמעותית כלפיהם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

א. לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

1. דיירי בנין 2 שהמתנגדים מהווים חלק ממנו כבר קבלו היתר לתוספת מרפסות דומות ומן הראוי לאפשר גם לדיירי בנין 4 לממש זכויותיהם בדומה.
2. ה"נישה" אליה כיוונו המתנגדים בדבריהם קיימת כבר על פי התכנון המקורי, ומופנים אליה בעיקר חלונות המטבחים. תוספת המרפסות אינה גורמת להרעה משמעותית באוויר המטבחים וזאת כנגד השיפור המשמעותי באיכות החיים לדיירי בנין 4.
- 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.
- תאום עיצוב כולל בנית הקיר המזרחי של המרפסות בבניה אטומה.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים 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 תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגדים.

מספר בקשה: 20100921	תיק בנין: 2457
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201109 בתאריך: 11/05/2011	

סעיף: 10**מבקש:****הגשה 21/09/2010**♦ **דדון יאיר**

♦ דדון מטילדה

בעל הנכס:

♦ דדון יאיר

החרמון 20/4 אשדוד

♦ דדון מטילדה

החרמון 20/4 אשדוד

עורך:

♦ פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: החרמון 20 אשדוד

שטח מגרש: 642.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2194 חלקה: 39 מגרש: 39 יעוד: מגורים ב2

תכנית: 39/111/03/3, תמא/38, תממ/14/4, 85/101/02/3, 11/101/02/3

שטח עיקרי

28.91

תאור בקשה

תוספת בניה

שימוש עיקרי

מגורים

מהות הבקשה

תוספת חדר על הגג לדירה מס' 4 בבנין משותף בן 2 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ בבנין 4 יח"ד.
 עפ"י תכנית מיום 9.12.10

* ביום 25.2.11 פורסמה בקשת הקלה מהנחיות תכנית הבינוי לנושא מיקום החדר על הגג.
 התקבלה התנגדות ממר אורי טל - רח' החרמון 20/2

מתנגדים

♦ טל אורי חרמון 20 דירה 2 אשדוד

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-3.10.10 המבוקש לא בנוי

על המקום חלה ת.ב.ע. 39/111/03/3. אזור מגורים ב2

שטח בניה עיקרי בקומת גג 2 חדרים * 23 מ"ר כל אחד

שטח בניה עיקרי בקומות א', ב' = 612 מ"ר. קו בנין צדדי - 2.5 מ'

הערות בדיקה לתכנית מ- 9.12.10

1. יש להשלים טבלת שטחים מותרים
2. יש להשלים טבלת שטחים המבוקשים כולל הקיים בהיתר
3. לא הוגשה מפת מדידה- במקום ישנו מכתב בקשה לפטור בגין בניה לדירה בקומה א'
4. יש להשלים תכנית קומת הקרקע עם תכנית הפיתוח עם סימון חניה קיימת
5. יש להשלים בתכנית קומת הקרקע תוספת בניה עפ"י בקשה מס' 20051025
6. בתכנית קומה א' סומנו מרפסות כקיימות שלא מופיעות בהיתר מקורי
7. יש להשלים תכנית קומת הגג מלאה עם פיתרון לקולטי שמש
8. יש להשלים את כל החזיתות המבנה
9. חובה לתת סימון קוי בנין ומידות החסרות לצורך קבלת החלטה לגבי מרפסת .
 לא נתן לאשר מרפסת מעבר לקו בנין צדדי.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר אלבו, מר ליברמן ומר קוזין.
- נכחו המבקש מר דדון יאיר והמתנגד מר טל אורי.
- מר דדון הבהיר שהבקשה היא לעליה על הגג בצד הצפון מזרחי של הבנין.
- מר טל הציג את ההתנגדות כמפורט במכתבו מיום 3.3.11. שינוי מקום העליה לגג מהצד הצפון מערבי לצד הצפון מזרחי פוגע בחזות הבנין ובאופי כל הרחוב, דבר שיגרום לירידת ערך הדירות. המבנה אינו עמיד בפני רעידות אדמה, והתוספת עוד תחליש את הבנין.
- המבקש והמתנגד יצאו בשעה 17.20 ואזי התקיים דיון פנימי.
- אדר' נער: ההתנגדות אינה לבניה על הגג אלא על רקע עיצובי בלבד. יש להעביר הבקשה לליווי תכנוני בו יבדק מקום חדר המדרגות בהתאמה לתכנית הבינוי המאפשרת את העליה לגג.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

א. מקבלים את ההתנגדות בחלקה, ומאשרים הבקשה בכפוף לליווי תכנוני לנושא מקום חדר המדרגות.

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.
- תאום עיצוב כולל ליווי תכנוני לנושא מקום מדרגות העליה לגג.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון.
- 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.
- 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.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20110019	תיק בנין: 2530
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201109 בתאריך: 11/05/2011	

סעיף: 11**מבקש:**

הגשה 09/01/2011

* הורניק חיים וחנה

בעל הנכס:* הורניק חיים וחנה
נחל לכיש 20/2 אשדוד**עורך:**

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבנין: נחל לכיש 20 אשדוד
 שכונה: רובע י"א

שטח מגרש: 9049.00 מ"ר
 שטח בניה מותר: 6786.75 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2196 חלקה: 41 מגרש: 41 יעוד: מגורים ב2

תכנית: 40/111/03/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה	56.77

מהות הבקשה

תוספת בניה על הגג ליחידת דיור מס' 2 שבקומה א' במגרש 4 משפחתי .

* ביום 25.2.11 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה במנין הקומות: מ - 2 קומות + חדר על הגג ל - 3 קומות.
2. הקלה לניוד של כ - 36.3 מ"ר שטח עקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לצורך תוספת קומה 3 .

התקבלו התנגדויות.

מתנגדים

- * האוזמן אבי ופנינה נחל הליטני 1 דירה 1 אשדוד
- * יחיאל צבי ודניאלה נחל הליטני 1 דירה 2 אשדוד

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-11.01.11 המבוקש לא בנוי,
 קיימת פרגולה בקומת גלריה, בקומת גג קיימים 2 מחסנים – לפי תמונה המחסנים "כתר" מפלסטיק
 המרתף לא נבנה.

על המקום חלה ת.ב.ע. 40/111/03/3. שטח לחישוב זכויות 832 מ"ר

מס' יח"ד במגרש 4- מגורים ב2

שטח בניה עיקרי בקומת גג -2 חדרים על הגג * 23 מ"ר כל אחד

שטח עיקרי מותר בקומת הקרקע 37.5%

 $312.00 = 37.5\% * 832$

היטל האופקי של הבנין 212.29:4 יח"ד=53.07 ליח"ד

שטח מבוקש לניוד בקומת הגג 36.23 מ"ר $53.07 >$

תיקון 85 למרתפי מגורים. בעלות ע"ש המבקש

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- הנושא לא נדון.
- התקבל מכתב המתכנן ובו בקשה לבטל את התכנית.

החלטת הועדה

הנושא לא נדון.
התקבל מכתב המתכנן ובו בקשה לבטל את התכנית.

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.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגדים.

ד"ר יחיאל לסרי
יו"ר הועדה

אדר' שלמה נער
מהנדס הועדה