

תאריך: 15/09/2011

ט"ז אלול תשע"א

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201115 ביום ד' תאריך 17/08/11 י"ז אב, תשע"א בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

מר עמרם כנפו

מר גרשוב ולדימיר

אינג' צבי צילקר

מר אפרים וובר

מר יצחק גבאי

מוזמנים:

אדרי שלמה נער

עו"ד לימור ספצ'ק

אדרי חיה גרינברג

מר ליאור ישראלי

ד"ר איתי מירז

גבי דיתה וייל

לא השתתפו

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי

גבי ברוסקין מרי

מר קוזין אנטון

מר ליברמן מרדכי

מר בוריס גיטרמן

מר בוטרשווילי משה

מר אלבו שלמה

מוזמנים:

מר יחיאל ממך

גבי רחל קטוצ'בסקי

מר בועז רענן

מר אייל רוסי

מ"מ ליו"ר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר ועדה

חבר ועדה

מהנדס הועדה

המחלקה המשפטית

מנהלת מח' תכנון

מנהל מח' השבחה

מ"מ השר להגנת הסביבה

רכזת ועדת בנין ערים

מ"מ למר ליברמן

רשמה את הפרוטוקול

יו"ר הועדה

חברת הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

מ"מ ליו"ר הועדה

חבר הועדה

חבר ועדה

נציג רשות כבאות

נציגת משרד הפנים

נציג הגופים הירוקים

נציג מ.מ.י

אישור פרוטוקול 201113 מיום 20.7.11

- מר צילקר העיר שבדיון בתכ' 11/127/03/3 הוא בקש לרשום הערת אזהרה לאי פיצול יחה"ד.
- הובהר למר צילקר כי הערתו נרשמה במהלך הדיון אך לא התקבלה כחלק מההחלטה וזאת לאחר שאדר' גרינברג הסבירה שהתוספת היא בכיוון הסלון ולא בקדמת יחה"ד ולכן אין כל אפשרות לפיצול היחידות. כמו כן במסגרת ת.ב.ע לא נתן לרשום הערת אזהרה.

הפרוטוקול אושר פה אחד כולל הערתו של מר צילקר לתכנית 11/127/03/3

אישור פרוטוקול 201114 מיום 3.8.11

- מר צילקר העיר שבמהלך הדיון בנושא תכ' 48/114/03/3 הוא הזכיר שבקדנציה הקודמת שבראשותו הוא בקש להוסיף כביש שרות עבור גישה לתחנות דלק על צירים ראשיים.
- בנושא בקשתו של מר גלילי התקיימה הצבעה בבקשתו של מר גיטרמן לדחות הדיון לסוף הישיבה, ומר צילקר התנגד לדחייה.
- מר גרשוב העיר שהוא לא השתתף בדיון בנושא בקשתו של מר גלילי. (סעיף 1 בבקשות)

הפרוטוקול אושר פה אחד כולל הערותיהם של מר צילקר ומר גרשוב.

מר כנפו הודיע שהישיבה הבאה תקיים בחודש ספטמבר.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1183	א.ת.צ. - חניון משאיות	2803	33	33	4
2	מק/120	סגירת חניות בחניונים תת קרקעיים.				6

סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 1183
 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201115 בתאריך: 17/08/2011

שם: א.ת.צ. - חניון משאיות

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

שטח התוכנית: 50,780.000 מ"ר

בעלי ענין:

• **מגיש התוכנית:** עיריית אשדוד

• **עורך התוכנית:** וולטר שיינקמן, אדריכל

• **בעלים:** עיריית אשדוד

אזור/רובע

אשדוד אשדודאזור תעשיה כבדה (צפונית)

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2803 חלקות 33, 34

מטרות התכנית:

שינוי יעוד המגרש לצורך הקמת חניון משאיות והרחבת תכליות מותרות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור לבניני ציבור לתעסוקה ומבנים ומוסדות תיבור.
2. הרחבת תכליות מותרות בתכנית מתאר 78/101/02/3.
3. קביעת זכויות בניה והרחבת תכליות ושימושים.
4. הגדלת תכסית קרקע מ- 50% ל- 70%.

הערות בדיקה תכנונית:

תכנית לשינוי יעוד הקרקע מאזור לבניני ציבור לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לצורך הסדרת חניון משאיות.
 התכנית החלה בשטח היא תכנית 11/115/03/3 המייעדת קרקע לאזור לבניני ציבור כאשר זכויות הבנייה והשימושים הינם מתכנית מתארית 78/101/02/3.

הערות לתכנית:

כללי:

1. יש להשלים תנאי סף להגשת התכנית. המסמכים החסרים הינם אישור תקינות מב"ת, מסמכי בעלות, תצהירי עורכי התכנית לרבות מודד. **לידיעת והחלטת הועדה לא צורף כתב התחייבות ושיפוי לתכנית.**
2. יש לציין שמגיש התכנית "חפ"א" ולא "עיריית אשדוד".
3. יש לקבל אישור מח' תשתיות ע"ג נספח תנועה לרבות הדרך משולבת.
4. יש לקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לכל מסמכי התכנית בהמשך למכתב הערותיהם מ- 08/08/2011 לרבות שימושים מותרים, עמדת התדלוק, חומרים מסוכנים וגדרות.
5. **ממסמכי התכנית עולה כי מבוקשת הגדלת תכסית הקרקע מ- 50% ל- 70%, לאור זאת יש להגיש נספח בינוי יחד עם נספח חניה או בגיליון נפרד ולפרט בו מבנים עתידיים, פיתוח שטח וניצול תכסית של 70% משטח המגרש. כמו כן יש להראות מיקום של מרתף וגישה אליו.**

הערות לתשריט:

1. יש לסמן את גבול התכנית בתרשים סביבה ולהוסיף חץ צפון.
2. במצב המאושר יש להוסיף מס' מגרש מתכ' 11/115/03/3 וכמו כן להוסיף סימון של מס' המגרש במקרא.
3. במצב המוצע יש למחוק את סימון המבנים ומוסדות הציבור מהמקרא.

הערות לנספח תנועה:

1. יש להגיש נספח עם סימון גבול התכנית, מס' תאי שטח, קווי בנין ולתת מקרא בהתאם.

הערות לתקנון:

1. יש לבנות טבלת נתונים כמותיים (סעיף 2.3). לפי יעודי הקרקע שב"צ ואזור תעסוקה משולב.
2. יש להטמיע כל ההנחיות של איגוד ערים בסעיף 4 – שימושים והוראות בנייה.
3. בטבלת זכויות הבנייה יש לקבוע שטח מגרש מינימלי.

לאחר החלטת הועדה ולאחר השלמת הבדיקה התכנונית יועברו הערות בדיקה נוספות במידת הצורך.

מהלך הדין:

- נכחו מר כנפו, מר גבאי, מר צילקר ומר וובר. מר גרשוב לא השתתף בדיון בנושא.
- מר כנפו הבהיר שהכוונה בתכנית היא להוסיף תכלית ולא לשנות את יעוד הקרקע. בשלב א' אושרה בקשה לשימוש חורג בקרקע וחשבנו לנכון למסד את השימוש לחניון משאיות ולהוסיפו ביעודי הקרקע. אם הליך זה יאלץ אותנו לוותר על ההפקעה, נמשיך בשימוש החורג. יש להשאיר המגרש כ"חום", לא לוותר על ההפקעה ולשלם למ.מ.י דמי חכירה עבור השטח המניב שיתווסף למגרש עבור עמדת תדלוק פנימית. (כדוגמת ההליך במגרש האוניברסיטה)
- מר צילקר בעד הקמת חניון משאיות אך מעלה ספקות בנושא תוספת תחנת הדלק ושימושים מסחריים. השטח הוא ציבורי ומוטב להגדיר את התכלית המסחרית עבור תחנת הדלק למינימום ההכרחי. על מנת למזער את ההתחשבנות עם המינהל הציע מר צילקר לחלק את המגרש ל – 2, אחד לשימושים הציבוריים ואחד קטן יותר עבור השימוש המסחרי.
- ד"ר מירו: קיימת בעיה עם המרחקים המותרים בין ת. דלק למוסדות ציבור.
- מר כנפו: אם תחנת הדלק תהווה בעיה, יש לוותר עליה במסגרת תכנית זו.
- אדר' שיינקמן: הוסף דו"ח אקוסטי לתכנית. הגדלת התכנית מתבקשת בגלל הקירוי מעל החניון.
- המרתף המוצע בתכנית נובע מהתכנית המתארית למוסדות ציבור המתירה בניינים בני 4 ק' + מרתף. החברים הסכימו שמגיש התכנית תהא עירייה, היזם יהיה חב' חפ"א ולתכנית לא יצורף כתב התחייבות ושיפוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה :

- ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
- מגיש התכנית תהא עיריית אשדוד והיזם יהיה חב' חפ"א. אין צורך בהגשת כתב התחייבות ושיפוי.
- יש להגדיר למינימום את שטחי הבניה עבור התכליות המסחריות.
- עמדת התדלוק כפופה לאישור אעא"ס.
- יש לבטל בהערות לתכנית את סעיף מס' 5 שהינחה הגשת נספח בינוי ולהסתפק בסעיף 6.1 בתקנון הקובע כי היתרי בניה ינתנו עפ"י בקשה להיתר שתכלול תכנית בינוי.

גליון דרישות:

- ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
- מגיש התכנית תהא עיריית אשדוד והיזם יהיה חב' חפ"א. אין צורך בהגשת כתב התחייבות ושיפוי.
- יש להגדיר למינימום את שטחי הבניה עבור התכליות המסחריות.
- עמדת התדלוק כפופה לאישור אעא"ס.
- יש לבטל בהערות לתכנית את סעיף מס' 5 שהינחה הגשת נספח בינוי ולהסתפק בסעיף 6.1 בתקנון הקובע כי היתרי בניה ינתנו עפ"י בקשה להיתר שתכלול תכנית בינוי.

סעיף: 2 **דיון מקדמי: מק/120**
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201115 בתאריך: 17/08/2011

שם: סגירת חניות בחניונים תת קרקעיים.

נושא: דיון מקדמי

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרות התכנית:

דיון עקרוני בסגירת חניות בחניונים תת קרקעיים.

מהלך הדיון:

- נכחו מר כנפו, מר גבאי, מר גרשוב, מר צילקר ומר וובר.
- מר כנפו הציג את הנושא. קיים חשש שסגירת חניות פרטיות בחניונים תת קרקעיים תהפכם למחסנים וכך יתבטלו מקומות חניה
- מר גבאי ביקש להרחיב את נושא הדיון ולכלול גם את בעיית עמדות השטיפה לכלי רכב בחניונים תת קרקעיים וגוזלים מספר רב של מקומות חניה.
- מר כנפו הבהיר שאנו מתמודדים עם האכיפה בנושא .

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

- א. אין לאפשר סגירת חניות פרטיות בחניונים תת קרקעיים המאפשרת את ביטול החניה והפיכתה למחסן.
- ב. לחילופין, נתן לאפשר סגירת חניות פרטיות תת קרקעיות ע"י מחסום מתרומם.

גליון דרישות:

- א. אין לאפשר סגירת חניות פרטיות בחניונים תת קרקעיים המאפשרת את ביטול החניה והפיכתה למחסן.
- ב. לחילופין, נתן לאפשר סגירת חניות פרטיות תת קרקעיות ע"י מחסום מתרומם.

תאריך : 15/09/2011

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 201115 בתאריך 17/08/11

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בנין	בקשה	סעיף
8	שבט לוי 17 אשדוד	זימרמן דניאל	2021	22	2438	7548	20110315	1
9	אסתר המלכה 28 אשדוד	גלילי מנחם	38	45	2488	3416	20101045	2
12	מאיר בעל הנס 34 אשדוד	קליין שבתאי בשם הדיירים	א	107	472	4994	20101081	3
15	הנביאים 32 אשדוד	סטולין לאוניד	2132	3	2399	4448	20110329	4
17	מאיר בעל הנס 34 אשדוד	שיינר חיים	א	107	472	4994	20110032	5
20	רב ינאי 50 אשדוד	ימפל מרדכי בשם הדיירים	108ג	21	2023	6281	20110273	6
22	רכבת אשדוד	שער רכבת אשדוד בע"מ	2	4	180	7702	20090962	7
26	רב ינאי 11 אשדוד	עירית אשדוד	118		2023	6533	20100346	8
29	מאיר בעל הנס 10 אשדוד	כהן יהודה	2001	160	472	6143	20101006	9
32	טרם נקבע אשדוד	עמותת "מוסדות ביאלה חלקת יהושע"	2110	11	472	7840	20090200	10
34	העבודה 43 אשדוד	ק.נ תחנת דלק בע"מ		130	2453	356	20110261	11
36	דקר 6 אשדוד	בבילה סמי ורותי		135	2076	1247	20060081	12
39	רבא 1 אשדוד	וקסלמן שמואל	א82	1	182	6372	20101116	13
41	הר ציון 16 אשדוד	הראל עמרם	113	55	2198	3194	20110111	14
43	שפיה 16 אשדוד	ביטן יואל	138	2	2023	5340	20110087	15
45	פינטו חיים 2 אשדוד	לנקרי אלברט		25	2023	5179	20110095	16
47	יוספטל 15 אשדוד	אוחיון סימון וניקול	72	14	2066	3565	20090642	17
49	שפירא משה חיים 16 אשדוד	מירס תקשורת בע"מ	ב 49	76	2191	1516	20110392	18

7548	תיק בנין :	מספר בקשה : 20110315	סעיף 1:
17/08/2011 בתאריך :			פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201115

מבקש :

הגשה 08/05/2011

♦ זימרמן דניאל

בעל הנכס :

♦ מ.מ.י

עורך :

♦ קאופמן יגור

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : שבט לוי 17 אשדוד

שכונה : רובע י"ב

שטח מגרש : 3290.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2438 חלקה : 22 מגרש : 2021 יעוד : מגורים מיוחד ;

גוש : 2016 חלקה : 19 יעוד : מספר יעודים שונים

תכנית : תלר/183, 3/במ/10, 3/17/130/03/3, 3/98/101/02/3, 3/96/101/02/3,

20/101/02/3, 3/62/101/02/3, 3/85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים שונות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

התקנת תריס בחניה פרטית בקומת מרתף בבנין מגורים משותף.

הערות בדיקה :

יש להחתים את בעל הזכות בנכס בהתאם למופיע בנסח טאבו.

קיימת הוכחת הצמדת החניה למבקש. יש לעדכן את התכנית בהתאם למהותה.

על פי דווח הפיקוח מיום 13.05.2011 סגירת החניה טרם בוצעה.

*** בר. רישוי 201120 מיום 26/07/11 הוחלט :**

יש להעביר הדיון לוועדה המשנה בנושא עקרוני לסגירת חניות בחניונים תת קרקעיים.

המלצות מהנדס הועדה :

לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת ומאפשרת ביטל החניה והפיכתה למחסן.

לחילופין, נתן לאפשר סגירת החניה ע"י מחסום מתרומם.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו מר כנפו, מר גרשוב, מר גבאי, מר צילקר ומר וובר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת ומאפשרת ביטל החניה והפיכתה למחסן.

לחילופין, נתן לאפשר סגירת החניה ע"י מחסום מתרומם.

מספר בקשה: 20101045	תיק בנין: 3416
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201115	תאריך: 17/08/2011

סעיף 2:**מבקש:**

♦ גלילי מנחם

הגשה 10/11/2010

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ סטודיו לאדריכלות ש.מרסל ס.סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אסתר המלכה 28 אשדוד שכונה: רובע ט"ו

שטח מגרש: 623.00 מ"ר שטח בניה מותר: 280.35 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2488 חלקה: 45 מגרש: 38 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים;

חלקה: מגרש: 44

תכנית: 1/125/03/3, 40/101/02/3, 3/65/12, 125/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה שטח עיקרי

מגורים תוספת בניה תוספת עיקרי

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים פנימיים וחיצוניים ביחידת קוטג' על מגרש בודד כולל שינוי גוון הבנין ותוספת חדר על הגג.

* ביום 18.3.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. ניוך כ - 20 מ"ר שטח עיקרי מקומת מרתף לקומות העליונות

2. הקלה במנין קומות מ - 2 קומות ל - 2 קומות וחדר על הגג.

3. הקלה בגובה המבנה מ - 8.8 מ' המותרים ל - 9.8 מ'

4. הקלה בגוון חיפוי המבנה מלבן שבור לקרם כהה.

התקבלה התנגדות מחיה כהן, אסתר המלכה 26.

מ ת נ ג ד י ם

♦ חיה כהן אסתר המלכה 26 אשדוד

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים.

בעל הזכות בנכס מ.מ.י - הוגש תצהיר על נכונות פרטי הבקשה להיתר אך לא התקבלה חתימתם.

יש לצרף חתימת מ.מ.י. על התכניות הסופיות להיתר.

עפ"י דיווח הפיקוח החדר המבוקש על הגג טרם קיים, החניה משמשת לאחסנה ומותקן בה מזגן.

עפ"י ת.ב.ע. 1/125/03/3: אזור מגורים א', שטח המגרש 623 מ"ר.

אחוז בניה מירבי בקומה 27% (= 168.21 מ"ר), שה"כ שטח עיקרי מותר במבנה 45% (= 280.35 מ"ר). שטח מרתף

בהתאם לתיקון 85, גובה מירבי של המבנה 8.80 מ', מותרות 2 קומות.

ההיתר המקורי משנת 87, היתר לשינויים ותוספות משנת 2001.

שטח עיקרי קיים בהיתרים קודמים: 279.90 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע: שטח החדר על הגג 14.66 מ"ר

קיימים שינויים בתכנית ביחס להיתר האחרון, שאינם מופיעים בבקשה:

העתקת המטבח, תוספת חדר רחצה בק"ק במקום מזווה.

המבנה אינו כולל מרתף, ניתן להסדיר שטחי הבניה המוצעים בניוד שטח עיקרי מהמרתף.

מבוקשת הקלה לניוד.

העלייה לגג מגרם מדרגות נפרד ולא מגרם המדרגות הראשי של הבית מאושרת בהיתר קודם.

הגישה לחדר המוצע על הגג היא משטח מרפסת הגג.

מוצעת הגבהת גדר הפונה לשד' יצחק רבין בPVC. גובה הגדר המוצעת לכיוון שד' יצחק רבין לאחר ההגבהה 4.04 מ'. אושרה הגבהת גדר בהיתר הקודם עד לגובה אבסולוטי של 18.00 מ', והתוספת המוצעת עד גובה 18.90 מ'. גובה הגדר הקיימת ביחס למבנה וביחס לפיתוח השטח 1.2 מ' – עפ"י מדיניות הועדה גובה גדר לא יעלה על 2.20 מ' ממפלס הכניסה הקובע. עפ"י תכנית 2166/מק/3 הגדרות בחזיתות הפונות לכבישים הראשיים יצופו למלוא אורכם בציפוי אחיד ובו זמנית, בטיח לבן או לבן שבור או אבן נסורה בהירה. **ניתן לאשר הגבהת גדר** לגובה המוצע בנויה בגמר טיח לבן כדוגמת הקיים. לא ניתן לאשר תוספת PVC.

יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להוראות מח' הרישוי ולהראות בצורה ברורה בתכניות, בחתכים, בחזיתות, בחישובי השטחים ובטבלת השטחים את המאוסר, הקיים ללא היתר ואת המוצע בבקשה זו. יש להשלים תכנית פיתוח, יש לתקן פריסת הגדרות בהתאם למאוסר בהיתר הקודם. מקום החדר על הגג בנפרד מחדר המדרגות המוביל אליו מהווה תקדים, ותפקידו לא מובן. יש לשקול גג שטוח בגובה מירבי של 9.00 מ' למניעת תוספת גובה ביחס לסביבה. עקב הפרשי גובה של כ – 5.0 מ' לכוון הרחוב, תוספת הגובה לגדר תיסוג פנימה לדופן הבריכה. יש לסמן את כל המערכות הטכניות על הגג.

התקבלה התנגדות לאחר פרסום ההקלה – התנגדות לתוספת גובה ולשינוי גוון המבנה.

- הנושא הופיע בס. יום של ועדת משנה 201111 מיום 22.6.11, בוע. משנה 201112 מיום 5.7.11 ובעדת משנה 201114 מיום 3.8.11 אך לא נדון בשל הרכב חסר של הועדות.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גבאי, מר צילקר ומר וובר.
- מכתב ההתנגדות הוקרא.
- אדר' נער: הבקשה מוגשת בצורה רשלנית שלא מאפשרת תנאים בסיסיים לבדיקה ראויה של התכנית.
- מר צילקר מזה על הסחבת בדיון בנושא. נתן לאשר הבקשה בכפוף להגשת תכנית מתוקנת.
- מר גבאי: קיימים ברובע ט"ו בתים רבים בגובה מעל 9.0 מ'. ההתנגדות היא קנטרנית, כי מבוקשת הגבהה נקודתית בלבד.
- אדר' גרינברג הבהירה שהיו כבר תקדימים ברובע ט"ו בהם אושרו חיפויי בתים בגוון קרם.
- מר כנפו הציע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת גג שטוח בגובה שלא יעלה על גובה של 9.0 מ'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מר צילקר יצא בשעה 17.15

החלטת הועדה

- א. מקבלים את ההתנגדות בחלקה בנושא הגובה בלבד.
- ב. מאשרים הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ג. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת גג שטוח בגובה מירבי של 9.0 מ' למניעת תוספת גובה.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב כולל גג שטוח למניעת תוספת גובה ביחס לסביבה.

- יש להגיש תכ' מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה כולל חתימת מ.מ.י ובתאום עם מח' רישוי.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות
- 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 למתנגדת.

מספר בקשה: 20101081	תיק בנין: 4994
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201115	תאריך: 17/08/2011

סעיף 3:**מבקש:**

הגשה 30/11/2010

♦ קליין שבתאי בשם הדיירים

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מאיר בעל הנס 34 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	480.93

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים ומרפסות בבנין מס' 36 לדירות מס': 4,8,12,16 ובבנין מס' 34 לדירות מס': 1,2,4,6,10,14

* ביום 17.6.11 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד כ - 40 מ"ר מהשטחים הנותרים במגרש לקומת הגג לצורך בניית חדרים על הגג ליח"ד 14 בבנין 34, ליח"ד 16 בבנין 36 והפיכת הדירות לדירות דופלקס.
 2. הקלה במנין הקומות מ - 4 ק' מעל קומת עמודים + חדרים על הגג ל - 5 קומות מעל קומת עמודים.
 3. הקלה מהוראות הבינוי למיקום וגודל מרפסות.
- * ביום 12.6.11 התקבלה התנגדות.

מ ת נ ג ד י ם

♦ שמואל ליהמן מאיר בעל הנס 34 דירה 13 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת חדרים ומרפסות ל- 10 יח"ד בבנין מגורים דו אגפי קיים (בעל הנס 34, 36) בן 4 קומות מעל קומת עמודים + חדרי יציאה לגג. קיים היתר משנת 99 לתוספת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע. עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש אינו בנוי פרט לאחת התוספות בקומת הגג. בקומת הקרקע קיימות יחידות דיור במקום מחסנים.

התיק הוגש לפני 01.01.11 וכולל שטחי שירות בתוך הדירות.

שטח עיקרי מותר במגרש 3040 מ"ר, מותרת תוספת 25% מהזכויות עפ"י תיקון 20, שטח עיקרי קיים בהיתר 2871.52 טח נותר לכל יח"ד במגרש 29 מ"ר. מתוקף תיקון 85 ניתן להוסיף שטח חדרי המדרגות שחושבו בהיתר המקורי 36.72 מ"ר כשטח עיקרי לכל קומה (4.60 מ"ר לכל יח"ד) ניתן להוסיף שטח ממ"ד מעבר ל-5 מ"ר שחושבו בהיתר המקורי (3.41 מ"ר). שטח עיקרי שניתן להוסיף לכל יח"ד 37 מ"ר. מותרים חדרים על הגג בשטח של 25 מ"ר.

בקומה א' מוצעת הרחבת 4 יח"ד:

בנין 34 יח"ד מס' 1 – תוספת חדר שירות ע"ח מרפסת סוכה קיימת. סה"כ שטח מוצע 3.71 מ"ר > 37 מ"ר המותרים.

בנין 34 יח"ד מס' 2 – הגדלת סלון, 2 חדרי שינה, מרפסת פתוחה, הגדלת מטבח ע"ח מרפסת סוכה קיימת, תוספת מזווה. סה"כ שטח מוצע 36.69 מ"ר = 37 מ"ר המותרים.
בנין 34 יח"ד מס' 4 - הגדלת סלון, 3 חדרי שינה, מרפסת פתוחה, 2 חדרי רחצה, חדר שירות ע"ח מרפסת סוכה קיימת. סה"כ שטח מוצע 59.69 מ"ר < 37 מ"ר המותרים.
בנין 36 יח"ד מס' 4 – הגדלת סלון, תוספת 4 חדרי שינה, תוספת חדר כביסה, תוספת מרפסת פתוחה, תוספת מזווה. סה"כ שטח מוצע 47.72 מ"ר < 37 מ"ר המותרים.
יש להתאים השטחים המוצעים לשטח המותר. יש לסמן מידות בכל החללים, לדאוג לאוורור טבעי לכל חדר ולוודא התאמה לרוחב פרוזדורים.

בקומה ב' מוצעת הרחבת 2 יח"ד:

בנין 34 יח"ד מס' 6 - הגדלת סלון, 2 חדרי שינה, מרפסת פתוחה, הגדלת מטבח ע"ח מרפסת סוכה קיימת, תוספת מזווה. סה"כ שטח מוצע 36.39 מ"ר = 37 מ"ר המותרים.
בנין 36 יח"ד מס' 8 – הגדלת סלון, תוספת 4 חדרי שינה, תוספת מרפסת פתוחה, תוספת מזווה. סה"כ שטח מוצע 47.72 מ"ר < 37 מ"ר המותרים.
יש להתאים השטחים המוצעים לשטח המותר.

בקומה ג' מוצעת הרחבת 2 יח"ד:

בנין 34 יח"ד מס' 10 – הגדלת סלון, 2 חדרי שינה, מרפסת פתוחה, תוספת מזווה. סה"כ שטח מוצע 36.89 מ"ר = 37 מ"ר המותרים
בנין 36 יח"ד מס' 12 – הגדלת סלון, תוספת 4 חדרי שינה, תוספת חדר כביסה, תוספת מרפסת פתוחה, תוספת מזווה. סה"כ שטח מוצע 47.72 מ"ר < 37 מ"ר המותרים.
יש להתאים השטחים המוצעים לשטח המותר. לא ניתן לאשר המזווה המוצע על חשבון שטח הסלון ללא קשר למטבח.

בקומה ד' מוצעת הרחבת 2 יח"ד:

בנין 34 יח"ד מס' 14 – הגדלת סלון, 2 חדרי שינה, חדר רחצה, מרפסת פתוחה, הגדלת מטבח ע"ח מרפסת סוכה קיימת, מדרגות עליה לגג. סה"כ שטח מוצע 43.07 מ"ר < 37 מ"ר המותרים.
בנין 36 יח"ד מס' 16 – הגדלת סלון, תוספת 4 חדרי שינה, תוספת חדר כביסה, תוספת מרפסת פתוחה, תוספת מזווה.

בקומת הגג מוצעים חדרים על הגג הקשורים ל-2 יח"ד:

בנין 34 יח"ד מס' 14 - מוצעים 3 חדרי שינה וחדר רחצה. סה"כ שטח מוצע 38.83 מ"ר < 25 מ"ר המותרים על הגג.
בנין 36 יח"ד מס' 12 – מוצעים 2 חדרי שינה, חדר רחצה ומטבח פסח. שטח מוצע 45.29 מ"ר < 25 מ"ר המותרים על הגג.
יש להתאים השטחים המוצעים לשטח המותר

החדרים המוצעים חורגים ממסגרת הגג העליון הקיים. מבוקשת הקלה במניין קומות.
יש להגיש תכנית מתוקנת המתאימה בין השטחים המוצעים לשטח המותר.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גרשוב, מר גבאי ומר וובר.
- מר ליהמן הציג את ההתנגדות כמפורט במכתב מיום 12.6.11. התנגדותו היא לדירה 16 בלבד. הבניה תחסום את דירתו ותכניסה לתוך מובלעת. פתיחת החלונות לצד מערב תפגע בפרטיות.
- נציגו של מר קליין הגיש לועדה תשריט בו בוטל החדר השלישי במטרה למזער את ההפרעה לשכן.
- בדיון פנימי הסכימו החברים שאין פגיעה משמעותית בדירת המתנגד ויש לאשר תכנית שוויונית אשר תאפשר שיפור תנאי הדיור באופן דומה לכלל הדיירים המעוניינים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

- א. דוחים את ההתנגדות בנימוקים הבאים:
הועדה התרשמה שאין פגיעה משמעותית בדירת המתנגד.
במאזן הכללי של שיפור איכות הדיור והשיווינות לכלל הדיירים המבקשים את ההרחבות, הועדה החליטה לאשר את הבקשה לתוספת אחידה בכל הקומות, כולל החדר השלישי גם בקומה הרביעית - כפי שמופיע בבקשה הנדונה.
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.
- תאום עיצוב.
- יש להגיש תכנית מתוקנת כמפורט בהערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- 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
- 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 : 20110329	תיק בנין : 4448
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201115 בתאריך : 17/08/2011	

מבקש :

♦ סטולין לאוניד

בעל הנכס :

♦ סטולין לאוניד
הנביאים 32/2 אשדוד

עורך :

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה : בקשה להיתר

הגשה 15/05/2011

כתובת הבנין : הנביאים 32 אשדוד

שכונה : רובע י

שטח מגרש : 4469.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2399 חלקה : 3 מגרש : 2132 יעוד : מגורים ומסחר (מבא"ת)

תכנית : 3/במ/9, 3/65/25, 3/85/101/02/3, 3/96/101/02/3, 3/62/101/02/3
2/9/במ/3

שטח עיקרי
48.00

תאור בקשה
תוספת בניה

שימוש עיקרי
מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת מרפסות מקורות עבור 4 יח"ד ב - 2 אגפים בבנין משותף בן 3 ק' מעל קומת עמודים.

בבנין מס' 30 מבוקשות 2 מרפסות בקומות א' ו ב'.

בבנין מס' 32 מבוקשות 2 מרפסות בקומות א' ו ג'.

עפ"י תכנית מיום 19.6.11

מ ת נ ג ד י ם

♦ מיכאל וילנה סלפנר הנביאים 30 דירה 5 אשדוד

הערות בדיקה :

חישוב שטחים כולל למבנן ח' - הקיבוץ הארצי :

(הבדיקה נעשתה ע"י ליאת בתאריך 1/7/10)

ע"פ תב"ע 3/במ/93 החלה במקום השטחים המותרים הם 93 מ"ר ממוצע ליח"ד * יח"ד בכל המבנן.

מס' היתרים : 4448, 4447, 4446, 4449.

93 מ"ר * 138 יח"ד = 12834 מ"ר.

שטח עיקרי קיים ע"פ היתרים : 11004.48 מ"ר (ע"פ התב"ע למסחר קיים שטח עיקרי נפרד של 140 מ"ר ובנוי 125.28 מ"ר)

שטח שירות קיים ע"פ היתרים : 2163.26 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי נותר בפרויקט כולו : 1829.52 מ"ר.

לאחר חלוקת השטח הנותר ל 138 יח"ד יש 13.25 מ"ר עיקרי ליח"ד במבנן ח'.

ע"פ התב"ע אין שטחי שירות ולכן ניתן לחשב את שטחי השירות הקיימים רק ע"פ תיקון 85 באזור מגורים ג'.

בבנין 30 מבוקש בניית 2 מרפסות בקומות א' ו ב', ובבנין מס' 32 מבוקש בניית 2 מרפסות בקומות א' ו ג' (לקומה ב' לא בונים יציאה מהדירה).

המרפסות מבוקשות בשטח של 12 מ"ר > 13.25 מ"ר הנוותרים. אין בעיה בקו בנין.

בהמשך הבניין יצא היתר לתוספת חדרים ומרפסות.

יש להעביר הבקשה לליווי תכנוני לעיצוב החזיתות.

המלצות מהנדס הועדה :

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו מר כנפו, מר גרשוב, מר גבאי ומר וובר.
- המתנגדים זומנו אך לא הגיעו לישיבה, ובקשו להקריא את מכתב ההתנגדות.
- מכתב ההתנגדות הוצג בפני הועדה
- מר כנפו: טענות המתנגדים רבות ומפורטות, ויש לזמנם לישיבה הבאה ולאפשר להם להשמיע את טענותיהם.

לא התקבלה החלטה בנושא.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
לא התקבלה החלטה בנושא.
יש לזמן הצדדים לישיבה הבאה.

מספר בקשה: 20110032	תיק בנין: 4994
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201115 בתאריך: 17/08/2011	

סעיף 5:

מבקש:

♦ שיינר חיים

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מאיר בעל הנס 34 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	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	283.63	10.73

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים ומרפסות ל - 7 יח"ד, בשתי עמודות שלימות, בבנין משותף דו אגפי בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית + חדרי יציאה לגג: תוספת בניה בבנין מס' 34 לדירות מס' 1,5,9,13 ובבנין מס' 36 לדירות מס' 1,5,9,13

* ביום 15.7.11 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד שטחים לא מנוצלים בסך כ - 12 מ"ר מקומה ד' לגג לצורך תוספת חדרים על הגג ליח"ד מס' 13 בבנין 36 והפיכת הדירה לדופלקס.
2. הקלה במנין הקומות: במקום 4 ק' מעל קומת רקע חלקית + חדרים על הגג ל - 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית.
3. הקלה מהוראות הבינוי לשינוי מקום וגודל המרפסות המוצעות במסגרת סה"כ השטח המותר לבניה במגרש. התקבלה התנגדויות לאחר שליחת הודעות לפי תקנה 2 ב'.

* ביום 17.8.11 הוסרה ההתנגדות.

מ ת נ ג ד י ם

♦ שמואל ליהמן מאיר בעל הנס 34 דירה 13 אשדוד

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש בגג בנוי, יתר ההרחבות אינן קיימות, קיימות דירות מגורים במקום מחסנים בקומת הקרקע. קיים היתר משנת 99 לתוספת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע.

- התיק הוגש לפני 01.01.11 וכולל שטחי שירות בתוך הדירות.
- התקבלה התנגדות מדירה 13 בבנין 34 למרפסות המוצעות תחתיו ולתוספת הבניה המוצעת לצידו.
- ביום 17.8.11 ההתנגדות הוסרה.

עפ"י תב"ע 3/במ/120: שטח המגרש 4000 מ"ר. שטח עיקרי מותר 3040 מ"ר. תוספת 25% מהזכויות עפ"י תיקון 20 760 מ"ר שטח עיקרי קיים בהיתר 2710.16. שטח נותר לכל יח"ד במגרש 34 מ"ר.

מתוקף תיקון 85 ניתן להוסיף שטח חדרי המדרגות שחושבו בהיתר המקורי 36.72 מ"ר כשטח עיקרי לכל קומה (4.60 מ"ר לכל יח"ד) ניתן להוסיף שטח ממ"ד מעבר ל-5 מ"ר שחושבו בהיתר המקורי (3.41 מ"ר). סה"כ שטח עיקרי שניתן להוסיף לכל יח"ד 42 מ"ר. בנוסף מותרים חדרים על הגג בשטח של 25 מ"ר.

בקומה א' מוצעת הרחבת 2 יח"ד:

בבנין 34 יח"ד מס' 1 – הגדלת סלון, תוספת חדר שינה, מרפסת מקורה, הגדלת מטבח ותוספת חדר כביסה. מוצעת תוספת מזווה ע"ח שטח הסלון. סה"כ שטח מוצע 42.09 מ"ר = 42 מ"ר הנותרים. בבנין 36 יח"ד מס' 1 – הגדלת סלון, תוספת חדר שינה, מרפסת מקורה. מוצעת תוספת מזווה ע"ח שטח הסלון. סה"כ שטח מוצע 38.23 מ"ר > 42 מ"ר הנותרים.

בקומה ב' מוצעת הרחבת 2 יח"ד:

בבנין 34, יח"ד מס' 5 – הגדלת סלון, תוספת חדר שינה, מרפסת מקורה, הגדלת מטבח ותוספת חדר כביסה. מוצעת תוספת מזווה ע"ח שטח הסלון. סה"כ שטח מוצע 35.59 מ"ר > 42 מ"ר הנותרים. בבנין 36, יח"ד מס' 5 – הגדלת סלון, תוספת חדר שינה, מרפסת מקורה. מוצעת תוספת מזווה ע"ח שטח הסלון. סה"כ שטח מוצע 30.41 מ"ר > 42 מ"ר הנותרים.

בקומה ג' מוצעת הרחבת 2 יח"ד:

בבנין 34, יח"ד מס' 9 – הגדלת סלון, תוספת חדר שינה, מרפסת מקורה, הגדלת מטבח ותוספת חדר כביסה. מוצעת תוספת מזווה ע"ח שטח הסלון. סה"כ שטח מוצע 32.73 מ"ר > 42 מ"ר הנותרים. בבנין 36, יח"ד מס' 9 – הגדלת סלון, תוספת חדר שינה, מרפסת מקורה. מוצעת תוספת מזווה ע"ח שטח הסלון. סה"כ שטח מוצע 30.41 מ"ר > 42 מ"ר הנותרים.

בקומה ד' מוצעת הרחבת יח"ד אחת:

בבנין 36, יח"ד מס' 13 – הגדלת סלון, תוספת חדר שינה, מרפסת מקורה. מוצעת תוספת מזווה ע"ח שטח הסלון. סה"כ שטח מוצע 30.41 מ"ר > 42 מ"ר הנותרים. כמו כן מוצעת פריצת מדרגות מהדירה אל הגג.

בקומת הגג:

מוצעים חדר משחקים, חדר כביסה ומטבח פסח, חדר שירותים ומרפסת גג. סה"כ שטח מוצע 43.76 מ"ר כשטח עיקרי. מותרים 25 מ"ר על הגג. החדרים המוצעים חורגים ממסגרת הגג העליון הקיים. ניתן לנייד את יתרת השטח ליח"ד מקומה ד' – 11.6 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי שניתן לאשר על הגג 36.6 מ"ר. יש להקטין השטח המוצע.

חדר הכביסה ומטבח פסח מוצעים כשטח שירות 10.76 מ"ר. קיימת מרפסת כביסה בקומה ד', לא ניתן לאשר כשטחי שירות.

יש להקטין השטח המוצע למסגרת השטחים המותרים.

לא ניתן לאשר המזווים על חשבון שטח הסלונים בכל הדירות. יש להוסיף למנין השטחים העיקריים המבוקשים. מבוקשת הקלה ליותר זכויות וניוד שטח מדירות סמוכות. לא ניתן לאשר כי הבניין לא רשום בטאבו.

התקבלה התנגדות מתוקף תקנה ב2.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר כנפו, מר גרשוב, מר גבאי ומר וובר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאור הסרת ההתנגדות, מאשרים הבקשה 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.

- התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין 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.

מספר בקשה : 20110273	תיק בנין : 6281
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201115	בתאריך : 17/08/2011

סעיף 6:

מבקש :

♦ **ימפל מודכי בשם הדיירים**

בעל הנכס :

♦ קי.בי.עי

עורך :

♦ פפה רבקה

סוג בקשה : בקשה להיתר

הגשה 12/04/2011

כתובת הבנין : רב ינאי 50 אשדוד

שכונה : רובע ז

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

גוש וחלקה : גוש : 2023 חלקה : 21 מגרש : 108 יעוד : מגורים מיוחד

תכנית : 3/מק/2007, 3/109/03/6, תמא/38, תלר/160, תממ/4/14,

85/101/02/3, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה ל - 4 יח"ד בעמודה שלימה + חדרים על הגג בבנין משותף דו אגפי בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

* ביום פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה :

1. הקלה לניוד כ - 21 מ"ר מקומה ד' לקומת הגג לצורך תוספת חדרים על הגג הקשורים ליח"ד מס' 16 והפיכת הדירה לדופלקס, במסגרת השטחים הנותרים במגרש.
2. הקלה בקו בנין צדדי עד 25% להבלטת מרפסות סוכה, בגין מגרש אי רגולארי לצורך תוספת חדרים ומרפסות ל - 4 יח"ד. התקבלו התנגדויות.

מתנגדים

♦ שטיפנהולץ יענטי בשם המתנגדים רב ינאי 54 דירה 13 אשדוד

מתנגדים

♦ אליהו ועטל בוימל רב ינאי 54 דירה 5 אשדוד

♦ יחיאל צבי וחוה ויינר רב ינאי 54 דירה 9 אשדוד

הערות בדיקה:

ההיתר המקורי של הבנין הוא משנת 91, תב"ע קובעת מגרש וזכויות 3/מק/2007.

שטח נותר לכל יח"ד במגרש 79.65 מ"ר, מותרים חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר. הוצג חוזה המכירה של הדירה המוכיח הצמדת הגג לדירה.

התקבלו 75% חתימות מבעלי הנכס, אבל התקבלו התנגדויות מ-7 שכנים לבניה כולה.

התוספות המוצעות כוללות הגדלת סלון, הגדלת חדר שינה, תוספת 2 חדרי שינה וחדר רחצה, ומרפסת לכל יח"ד. התוספת בקומה ד' כוללת גם חדרים על הגג.

מוצע ליח"ד מס' 4 בק"א 67.59 מ"ר > 79.65 מ"ר המותרים.

מוצע ליח"ד מס' 8 בק"ב 59.71 מ"ר > 79.65 מ"ר המותרים

מוצע ליח"ד מס' 12 בק"ג 59.71 מ"ר > 79.65 מ"ר המותרים

מוצע ליח"ד מס' 16 בק"ד 48.29 מ"ר > 79.65 מ"ר המותרים

חדרים על הגג מוצעים בשטח של 43.48 מ"ר < 23 מ"ר המותרים.

מבוקש ניוד כ - 20 מ"ר מקומה ד' לגג.

אין בעיה בשטחים, אין נגיעה בקווי הבנין.

יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת טבלת שטחים קיימים ומוצעים בבירור.
יש למלא טבלת שטחים מותרים עפ"י החוק.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גרשוב, מר גבאי ומר וובר.
- נכח המבקש מר ימפל והמתנגדים מר יחיאל צבי וחיה ויינר, ישראל כהן ומר אליהו בוימל
- המתנגדים הציגו את ההתנגדות כמפורט במכתב מיום 3.5.11 תוספת הבניה צמודה מדי לדירותיהם ותגרום לחסימת אור ואוויר.
- מר ימפל טען שקנה את הדירה עם אופציה קיימת להרחבה. הבקשה הוגשה על סמך תכנית בינוי מאושרת, ומתוך התחשבות בשכנים יש רק חלון אחד בחדר השינה ולא תוכננה מרפסת שירות.
- מר כנפו הציג לא לקבל החלטה רק על סמך התכנית. יש לערוך סיור בשטח ולהתרשם מהמצב הקיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

יש לקיים סיור במקום בהשתתפות מה"ע ונציגי התכנון.
הנושא יחזור לדיון לאחר קבלת המסקנות מהסיור בשטח.

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.
- אישור הג"א
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגדים.

מספר בקשה : 20090962	תיק בנין : 7702
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201115 בתאריך : 17/08/2011	

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 : רכבת 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 ותעשייה זעירה ;

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

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

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

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

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

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

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מרכז תחבורה ואחסנה	תוכנית שינויים	18589.00	5546.00

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בתכנית שינויים למבנה מסחרי ולעבודות פיתוח (שינויים להיתר מס' 20070316) : שינויים והרחבת קומת קרקע וקומה א', תוספת קומת מרתף לחניה ומרתף ביניים לממד"ם, תוספת גלריה והקצאת מקום לתחנת מוניות. עפ"י תכנית מיום 17.7.11.

ביום 8.4.11 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 4850 מ"ר שהם כ - 15% מזכויות קיימות בקומות העליונות לקומת הקרקע לצורך שינויים בהיתר להקמת מרכז מסחרי, ובמסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש.

* התקבלה התנגדות.

מ ת נ ג ד י ם

♦ עו"ד נעמי וייל ועו"ד אלימלך קריסטל הלל 18 ת.ד. 4148 ירושלים

הערות בדיקה :

מבוקשת תכ' שינויים למרכז מסחרי "ביג" באזור התעשייה הדרומי – מגרשים 2, א2'. קיימים 2 היתרים מקוריים למגרשים משנת 2008: הראשון כולל 3 מבנים במגרש 2 (כחלק מתכנית פיתוח למגרש ולמגרש הסמוך לו א2), והשני כולל עבודות עפר וקירות תומכים לשני המגרשים.

מגרש 2:

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), תכנית מירבית של 55% לשטח עיקרי + שירות. כיוון שאין שטחי שירות מוגדרים למרכז תחבורה ואחסנה (רק למבנים בתכליות מסוימות), **ניתן לנייד, במסגרת הקלה, שטח עיקרי מקומה א' שלא נבנתה במלואה. לא מבוקשת הקלה.** סה"כ מוצע בקומת הקרקע 18130.75 מ"ר שהם 54.86%. סה"כ מוצע בקומה א' 3424.36 מ"ר שהם 10.36%. ניתן לאשר תוספת שטחי שירות בסמכות מקומית בגין דרישת רשות מוסמכת במסגרת תכנית מפורטת - יש לצרף פירוט שטחים נדרשים ע"י הג"א, חח"י, מח' תברואה וכו'.

מגרש א2:

מוצע מגרש החניה לשירות המרכז המסחרי. תקן חניה עפ"י תיקון 22: "מקומות החניה יוכשרו בגבולות שטחו של מבקש היתר מחוץ לשטח ציבורי כלשהו ועל חשבוננו" "במידה ולא ניתן להכשיר את מקומות החניה הדרושים בגבולות המגרש שבו יוקם נושא הבקשה, יוכל המבקש לכלול בבקשה להיתר תכניות להכשרת מקומות החניה החסרים במגרש אחר שבבעלותו ושיועד לכך, בתנאי שקרבת המגרש האחר למבנה נושא הבקשה לא תעבור 200 מ'". "התכנית שעל פיה מבוקש היתר תכלול כחלק בלתי נפרד ממנה את סידורי מקומות החניה ואת סידורי התמרון, הכניסה והיציאות". * מאזן החניות המוצע גדול מהנדרש בתיקון 22. יש לקבל אישור מח' תשתיות. **היום נתן פתרון והתחייבות לחניה במגרש צמוד שבבעלותו.** **בתאום עם היועמ"ש יש להגיש התחייבות לאי מכירת מגרש א2 המיועד לפתרון חניה לפרויקט בנפרד ממגרש 2.** מוצעת גם תחנת מוניות במגרש זה - תואם לתכליות המותרות במרכז תחבורה ואחסנה. היום מוכן לבטל את תחנת המוניות בהתאם לדרישת הועדה - ככל שתדרש.

עפ"י המידע התכנוני קיימת תכ" 3/מק/2216 בתהליך תכנון (עדיין לא הופקדה). יש לקבל חו"ד משפטית האם ניתן לאשר בניה במגרש בו אין תכ" מפורטת תקפה אלא תכנית מתאר בלבד. יש להסדיר תצ"ר למגרש א2.

יש לצרף תכ" בינוי עתידי לכל המתחם לניצול כלל הזכויות או לחילופין למסור התחייבות לויתור על זכויות בניה עתידיות בתיאום עם היועמ"ש. * **הבקשה כפי שהיא מוגשת, מהווה סטייה ניכרת מהשטחים העיקריים המותרים לבניה.** * **במסלול של הקלה לניוד שטחים, נתן לאשר הבקשה. לא מבוקשת הקלה.** **התכנית המוצעת אינה בסתירה מהתכליות המותרות במגרש אך אינה מהווה "מרכז תחבורה ואחסנה".**

ביום 10.8.10 הגיש היום ערר לוע. הערר המחוזית מאחר והתכנית הוגשה לועדה המקומית ביום 22.12.09 ועד היום טרם התקבלה החלטה בנדון. הערר הוגשה בהתאם לסעיף 157 לחוק התו"ב. **הבקשה לדין בערר שהוגשה לוע. המחוזית נדחתה בשלב זה בהסכמת הוע. המקומית והיזמים.**

*** ברשות רישוי 201103 מיום 26/01/11 הוחלט:**

לאשר למעט תחנת מוניות ובתנאי התאמת השטחים למותר. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ביום 8.4.11 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 4850 מ"ר שהם כ - 15% מזכויות קיימות בקומות העליונות לקומת הקרקע לצורך שינויים בהיתר להקמת מרכז מסחרי, ובמסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש. * **התקבלה התנגדות.**

*** ועדת משנה 201112 מיום 05/07/11 שמעה את המבקשים ואת המתנגדים והחליטה:** **דוחים את ההתנגדות מנימוקים כפי שפורטו במהלך הדיון.** **ב. מאשרים הבקשה במסגרת הקלה של כ 15% מזכויות קיימות בקומות העליונות לק' הקרקע**

ובמסגרת סה"כ השטח המותר לבניה במגרש.
ג. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי כולל בדיקת נושא התורן והאוהל. (גובה וקירו).)

ביום 17.7.11 הוגשה תכנית מעודכנת למרכז מסחרי "ביג" הכוללת חניה תת קרקעית מתחת למגרש 2 ומגרש 2א.

מפלס חניה תת קרקעי - 4.30 מ' :

מוצעת חניה תת קרקעית מתחת לשני המגרשים (פרט לשטח מעליו מתוכננת תחנת הדלק). אין בעיה מבחינת התכליות בשני המגרשים.

מוצע שטח אחסנה לחלוקה עתידיה במסגרת מגרש 2 המוסדר, בשטח 5546.04 מ"ר. מוצעים דרגנועים, חדרי מדרגות ומעליות לירידה.

לא צורפה טבלת מאזן חניות. הפרויקט היה בעודף חניות בבקשה הקודמת.

קומת גלריה תת קרקעית - 2.70 מ' :

מוצעים 16 ממי"מים בשטח כולל של 267.27 מ"ר שטחי שירות.

תכנית קומת קרקע :

סה"כ שטח עיקרי מוצע 17599.20 מ"ר שהם 53.25%

סה"כ שטח שירות מוצע 990.19 מ"ר בגין ממי"מ, מתקנים טכניים, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות

סה"כ שטח מוצע 18589.39 מ"ר שהם 56.25% - **יש להקטין ל-55% תכנית המותרת בהתאם לתיקון 62 ובהתאם להקלה שפורסמה.**

קומת גלריה + 2.70 מ' :

163.52 מ"ר שטח שירות בגין ממי"דים, מבואות וחדרי מדרגות.

קומה א + 6.00 מ' :

מוצעת קומה חלקית

שטח עיקרי מוצע 7100 מ"ר

שטח שירות מוצע 188.25 מ"ר בגין מבואות וחדרי מדרגות

פיתוח שטח :

1. מוצעות פרגולות להצללה מעל הכניסות לחנויות. יש לחשב סה"כ שטחי הפרגולות המוצעות ולהוסיף בטבלת השטחים (ללא שינוי באחוזי הבניה).
2. מוצעת מערכת הצללה מבוד על שני תרנים בגובה של כ-14 מ' מעל הקרקע במרכז מגרש 2. **מדובר באלמנט פיתוח שאינו מתבטא בשטחים.**
3. יש לקבל אישור מחלקת תשתיות לכניסות המוצעות לחניה התת-קרקעית.

ניתן לאשר הבקשה בתנאי התאמת התכנית למותר, ובתנאים המקובלים.

המלצות מהנדס הועדה :

בהמשך להחלטת וע. משנה מיום 5.7.11 אשר דחתה את ההתנגדות, ממליץ לאשר התכנית מיום 17.7.11 בתנאי התאמה לתכנית המותרת, בכפוף למילוי גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו מר כנפו, מר גבאי ומר וובר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

בהמשך להחלטת וע. משנה מיום 5.7.11 אשר דחתה את ההתנגדות, מאשרים את הבקשה מיום 17.7.11 בתנאי התאמה לתכנית המותרת, בכפוף למילוי גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות :

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת כמפורט בהערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- 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 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.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * על היזם להגיש התחייבות בתאום עם היועמ"ש לענין שימוש במגרש 2 א לחניה, כחלק בלתי נפרד ממגרש 2

מספר בקשה : 20100346	תיק בנין : 6533
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201115	תאריך : 17/08/2011

סעיף 8:

מבקש :

♦ **עיריית אשדוד**

בעל הנכס :

♦ עיריית אשדוד

עורך :

♦ שפיר גיורא

הגשה 09/03/2010

שכונה : רובע ז

כתובת הבנין : רב ינאי 11 אשדוד

שטח מגרש : 1632.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2023 חלקה : מגרש : 118

תכנית : 9/109/03/3, 2007/מק/3, 78/101/02/3, 62/101/02/3, 3/מק/2099, 2095/מק/3

שטח עיקרי
172.30

תאור בקשה
תוספת בניה

שימוש עיקרי
בנייני ציבור

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת גן ילדים מס' 4 + מקווה תת קרקעי.

* **ביום 10.6.11 פורסמה בקשת הקלה נקודתית בקו בנין קדמי לפי דישת כיבוי אש לתוספת מדרגות פתוחות עד לגבול המגרש, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. לא התקבלו התנגדויות.**

הערות בדיקה :

מבוקשים מקווה תת קרקעי, תוספת גן ילדים בקומת קרקע ומצללה בקומה א' כאגף חדש במבנה קיים בן 4 קומות על הקרקע במתחם בית מלכה. המבנה בהיתר המקורי משנת 99 כולל 3 כיתות גן ילדים בקומת הקרקע וההיתר משנת 2005 כולל בית כנסת בקומות א' ו-ב'. עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים.

עפ"י התב"ע החלה במקום 78/102/03/3, ברשימת התכליות המותר גן ילדים, מקווה. שטח מותר לבניה בכל קומה מעל הקרקע 40% עיקרי ו- 10% שרות. בכל קומה מתחת לקרקע 40% עיקרי ו- 40% שרות. עפ"י תב"ע 9/109/03/3 שטח המגרש 1632 מ"ר, שטח עיקרי מותר בקומה 653 מ"ר, שטח שירות מותר בקומה 163.2 מ"ר.

קומת מרתף :

שטח עיקרי מוצע 165.3 מ"ר לא מוצעים שטחי שירות מוצע גרם מדרגות לא מקורה, מעבר לקווי הבנין עד גבול מגרש, ובליטת פודסטים של גרם מדרגות שני מעבר לקו בנין. מבוקשת הקלה מתוקף דרישת רשות מוסמכת כיבוי אש ומשרד החינוך. עפ"י התקנות, תותר הגדלת סטייה ניכרת עבור :

"מדרגות וכבשים בלתי מקורים, המשמשים כיציאת חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים;"

המדרגות המוצעות אינן משמשות כיציאת חירום עפ"י התכנית אלא כמדרגות ראשיות למפלס המרתף. לא ניתן לאשר מדרגות מעבר לקו בנין. **יש להגיש דרישת כיבוי אש למיקום המדרגות לצורך פרסום ההקלה.**

מוצעת מדרגה אחת לירידה מחלל המלתחות לבריכת הטבילה – אינו עומד בתקנות התכנון והבניה. לא מוצע אוורור טבעי לקומת המרתף.

קומת קרקע:

שטח עיקרי קיים 385.77 מ"ר
שטח עיקרי מוצע 107 מ"ר
שטח שירות מוצע 17.5 מ"ר עבור ממ"מ
מסומן חדר אשפה להריסה ובמקומו מוצעים טמוני קרקע
סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע 492.77 מ"ר > 653 מ"ר המותרים
* קיימות סככות בקומת הקרקע, חלקית מעבר לקווי הבנין, שאינן בטבלת השטחים.

קומה א:

לא מוצעת תוספת שטחים.
מוצעת מצללה מקורות עץ במרפסת בשטח 96.72 מ"ר לצורך סוכה.
ניתן לאשר מצללה בשטח של עד 1/3 משטח המרפסת או 50 מ"ר. יש להקטין המצללה המוצעת עד 50 מ"ר (שטח המרפסת 150 מ"ר).

- בקומה זו מתחבר המבנה הקיים למבנה המוצע.

1. באגף החדש לא מוצעת מעלית – יש לדאוג להסדרת נושא הנגישות למקווה.
2. המגרש חל בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3. לא צורפה מפת מדידה חתומה.

יש להגיש תכנית מתוקנת כולל:

פירוט חומרי גמר בחזיתות, עדכון טבלת השטחים לפי המוצע בכל קומה, התאמת המבנה המוצע לתקני נגישות לנכים, הסדרת אוורור טבעי למרתף, מדידה חתומה ומעודכנת.

נתן לאשר הבקשה לאחר הסדרת נושא המדרגות מעבר לקו הבנין הקדמי.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גבאי ומר וובר.
- מר וובר בקש להוריד הנושא מס. היום. העמותה אמורה להגיש תכנית מתוקנת.

הנושא לא נדון.

החלטת הועדה

הנושא לא נדון.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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 - כולל אישור למיקום המדרגות.
- אישור משרד הבריאות
- אישור מורשה נגישות.

- אישור משרד החינוך
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור רשות העתיקות.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מספר בקשה: 20101006	תיק בנין: 6143
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201115	תאריך: 17/08/2011

סעיף 9:**מבקש:**

* כהן יהודה

בעל הנכס:* משכנות רווחה
בני ברק ת.ד. 3027**עורך:**

* דיין יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מאיר בעל הנס 10 אשדוד שכונה: רובע ז

שטח מגרש: 8849.00 מ"ר שטח בניה מותר: 9972.25 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 160 מגרש: 2001 יעוד: אזור מגורים ג;
חלקה: מגרש: 15

תכנית: 120/במ/3, 14/109/03/3, תלר/223, תמא/38, תממ/14/4

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה	61.24

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת חדר רביעי ותוספת בניה על הגג לדירה מס' 15 שבקומה ד' בבנין משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

עפ"י פרסום מעודכן מיום 3.6.11

* ביום 4.3.11 פורסמה בקשת הקלה לניוד 4.6 מ"ר מקומה ד' לקומת הגג לצורך בניית חדרים על הגג והפיכת הדירה לדירת דופלקס במסגרת השטח המותר לבניה במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

* ביום 3.6.10 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד 10.6 מ"ר מקומה ד' לקומת הגג לצורך בניית חדרים על הגג והפיכת הדירה לדירת דופלקס במסגרת השטח המותר לבניה במגרש.
2. הקלה במנין הקומות מ - 4 ק' מעל קומת עמודים + חדרים על הגג ל - 5 קומות מעל ק' עמודים לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:עפ"י דיווח הפיקוח החדר הרביעי קיים והתוספת בגג טרם קיימת.
כמו כן קומת הקרקע אינה תואמת את המצב הקיים וכוללת דירות ועסקים – אין נגיעה למבקש.
התבי"ע החלה במקום = 120/במ/3.

שטח נותר לכל יח"ד במגרש 18.61 מ"ר.

סה"כ שטח מוצע בקומה ד' 14.05 מ"ר. החדר המוצע תואם בגודלו ובמיקומו לבינוי המאושר ולבניה הקיימת.

מבוקש בקומת הגג 41.6 מ"ר מהם 6 מ"ר מחסן דירתי כשטח שירות.

סה"כ שטח עיקרי מוצע בגג 35.6 מ"ר < 25 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע

ניתן לנייד את יתרת השטח מקומה ד' שהם 4.6 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר בגג 29.6 מ"ר. יש להתאים השטח המוצע למותר.

* מבוקש פטור ממפת מדידה.

יש להגיש תכ' מתוקנת כולל סימון המדרגות כמוצעות גם בקומה ד', יש לעדכן בחישוב השטחים הורדת המדרגות, יש להתאים השטח המוצע למותר.
יש לסמן נסיגה ממעטפת הבנין.

*** בוע. משנה 201107 מיום 06/04/11 הוחלט:**

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

בדיקה מעודכנת מיום 19.05.11:

במניין השטחים מותרת תוספת 25% מתוקף תיקון 20 = בהתאם להחלטה שהתקבלה בועדה ביום 5.7.11 בנושא הפרשנות לתקון מס' 20.
שטח עיקרי מוצע על הגג 35.6 מ"ר + מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר. מותרים 25 מ"ר.
ניתן לנייד 10.6 מ"ר מקומה ד' לגג.

בישיבת ועדת משנה מספר : 201114 מ : 03/08/11 הוחלט :
הנושא לא נדון.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גבאי ומר וובר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בתנאי התאמת השטח למותר, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
לאשר פטור ממפת מזידה בתנאי תצהיר עורך הבקשה על נכונות הפרטים והעדר חריגות בניה בנכס.
גליון דרישות:

ת.
השלמה

01/07/2011

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת המבוקשת 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.

7840	תיק בנין :	מספר בקשה : 20090200	סעיף: 10
		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201115 בתאריך : 17/08/2011	

מבקש :

הגשה 12/03/2009

עמותת "מוסדות ביאלה חלקת יהושע"

ביכנ"ס מבקשי יחודך אשדוד

בעל הנכס :

עירית אשדוד
הבנים 12 אשדוד

עורך :

ויסנברגר מונוס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: טרם נקבע אשדוד

שטח מגרש: 493.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1410.74 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 11 מגרש: 2110

שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1410.74	985.34	בניה חדשה	בניני ציבור

מהות הבקשה

דיון נוסף בהקמת מבנה ל - 2 בתי כנסת: 4 קומות + קומת חלקית מעל קומת מרתף. עפ"י תכנית מיום 28.6.11

* ביום 8.7.11 פורסמה בקשה ל - 5 סעיפי הקלה:

1. הקלה במנין הקומות מ - 4 קומות מעל מרתף ל - 4 קומות מעל מרתף + עלית גג (קומה חלקית)
2. הקלה להגדלת תכסית הקרקע המירבית מ - 50% המותרים ל כ - 53%.
3. הקלה לניוד שטחים עקריים בין הקומות שמעל הקרקע וסה"כ במסגרת השטח המותר.
4. הקלה לניוד שטחי שרות בין הקומות שמעל לקרקע וסה"כ במסגרת השטח המותר.
5. הקלה לבניית מדרגות חרום למרתף לפי דרישת רשות מוסמכת - כיבוי אש. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (אל"י) מ-16.03.09 המבוקש טרם קיים. הקראוונים שנמצאים בשטח טרם נהרסו.

על המקום חלה ת.ב.ע.3/במ/160. **יעוד:** אזור משולב, מבני ציבור ושצ"פ. ת.ב.ע.78/101/02/3. מספר קומות: 4 קומות + מרתף + עליית גג (קומה חלקית). תכסית מירבית = 50% * במגרש ששטחו עולה על 5,000 מ"ר יהא מוסד התכנון רשאי להתיר תוספת של 2 קומות מעבר לקבוע בתכנית זו, אך בלא שינוי מהשטח הכולל המותר לבניה. יש לרשום זיקת הנאה בטאבו למעבר להולכי רגל עבור מגרשים גובלים ומגרש פנימי.

ביום 22/09/09 הוגשה תכנית בינוי חדשה המהווה שינוי לתכנית בינוי קודמת. התכנית כוללת שטח מעבר לצורך חישוב שטחים בלבד.

* מדובר בחלק מתכנית בינוי תב/430 לחלוקת זכויות בניה בין העמותות אשר אושרה בוע. משנה 200922 מיום 8.12.09.

טרם מולאו כל הערות מח' תכנון לתכנית הבינוי.

מטרת התכנית - הגדלת מגרש אמצעי הפונה לרח' התלמוד על חשבון מעבר למגרש פנימי. שינוי בזכויות בניה למגרש החדש וללא שינוי בסה"כ זכויות המותרות למבני ציבור.

• **וע. משנה 200922 מיום 8.12.09 דנה גם בבקשת ההיתר והחליטה כדלקמן:**

- א. נתן לאשר שינוי הבינוי, שינוי קו בנין ותכנית מבלי לצרף השטח של השביל אשר בכל מקרה אינו מוסיף זכויות בניה.
- ב. זכויות הבניה יוגדלו בתכנית הבינוי מכח תב"ע 78/101/03/3
- ג. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי. יש להתאים המבנה להוראות נגישות לנכים.
- ד. ההיתר יצא לאחר אישור תכנית בינוי לכל המתחם.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גבאי ומר וובר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- אישור מח' נכסים
- 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 מורשה נגישות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- 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 מחלקת שרותי אשפה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש לרשום זיקת הנאה בטאבו למעבר להולכי רגל עבור מגרשים גובלים ומגרש פנימי.
- * ההיתר יצא לאחר תקון תכנית הבינוי עפ"י הערות מח' תכנון.

מספר בקשה : 20110261	תיק בנין : 356
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201115	תאריך : 17/08/2011

סעיף: 11**מבקש :**

♦ ק.ג תחנת דלק בע"מ

הגשה 06/04/2011

בעל הנכס :♦ ק.ג תחנת דלק בע"מ
רוזינסקי מרדכי 9 ראשון לציון**עורך :**

♦ אילן פרץ

סוג בקשה : בקשה להיתר
כתובת הבנין : העבודה 43 אשדוד**שכונה : אזור תעשייה
קלה**

שטח מגרש : 2167.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2453 חלקה : 130 יעוד : מלאכה ותעשייה זעירה

תכנית : 114/03/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה	בניה חדשה	325.87	222.18

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בשינוי מיקום עמוד הפרסום, חלוקה לשלבי ביצוע ופיצול טופס 4. שלב א' : עמדות התדלוק, בניית גגון מעל עמדות תדלוק וחלק מקומת קרקע. שלב ב' : המשך קומת קרקע וקומות א' ב' ג'.

* ביום 23.6.11 פורסמה בקשת הקלה מהוראות תכנית 3/מק/2120 המחייבת הוצאת היתר בניה בו זמנית לתחנת דלק ולמבנה תעסוקה לצורך הוצאת היתר בשלבים : שלב א' ת. דלק וחלק מהמבנה המשרת את התחנה, ושלב ב' מבנה התעשייה ומלאכה זעירה. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה :

קיים היתר בניה בתוקף מס' 20090085 לתחנת דלק הכוללת עמדות תדלוק וגגון ומבנה ובו קומת קרקע הכוללת משרד וחנות לתחנה ועליה לקומות א', ב' וג' המיועדות לתעשייה ומלאכה זעירה.
בשלב א' מבוקש בניית גגון מעל עמדות תדלוק והעמדות וחלק מקומת הקרקע המוצעת בהיתר (שהם המשרד והחנות של התחנה).

בשלב ב' מבוקש המשך קומת קרקע וקומות א' ב' ג'.

ע"פ דיווח מהפיקוח שלב א' קיים.

ע"פ התב"ע 3/מק/2120 יש תנאי למתן היתר המחייב הוצאת היתר בו זמנית לתחנת הדלק ולמבנה התעסוקה ולכן יש צורך בהקלה

יש להגיש תכנית מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל צביעה נכונה של הבקשה .

הוגשה מפת מדידה מעודכנת.

יש לקבל את אישור הפקוח להשלמת העבודות בשלב א' (כולל גמר ועבודות פתוח) ולנקוט בכל אמצעי הבטיחות להמשך הבניה עם הפעלת תחנת הדלק.

*** בוע. משנה 201112 מיום 05/07/11 הוחלט :**

דוחים את הבקשה לפיצול ההיתר.

מדיניות הועדה המקומית היא להוצאת היתר בו זמנית לתחנת דלק ולמבנה התעסוקה, ואין לסטות ממדיניות זו.

* מאשרים את שינוי מקום עמוד הפרסום בלבד.

ביום 21.7.11 התקבל מכתב היזם בו הוא מבקש לשוב ולדון בבקשה לפיצול טופס 4.

- ביום 3.10.10 שולם סך של 238,209 ש"ח עבור אגרות בניה, תעול וסלילה בגין שטח בניה של 2256 מ"ר = תחנת הדלק ומבנה למלאכה ותעשייה זעירה.

המלצות מהנדס הועדה:

תנתן בעת הדיון.

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גבאי ומר וובר.
- עו"ד ספצ'ק: אישור הבקשה עלול ליצור תקדים בעיר. התכנית קבעה הוראה מחייבת שההיתר יצא בו זמנית לת. הדלק ומבנה התעסוקה, והבקשה לפיצול ההיתר היא סטייה שאינה ניתנת לאישור בהליך של הקלה. הסטייה מהוראה מהותית של התכנית מחייבת בדיקה משפטית.
- מר כנפו: לדעתו זו הבקשה האחרונה למימוש ת. דלק בד בבד עם מבנה לתעסוקה, כך שאין חשש לתקדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

- א. להעביר הנושא לבדיקת היועמ"ש.
- ב. הנושא יחזור לדיון לאחר קבלת חו"ד היועמ"ש.

מספר בקשה : 20060081	תיק בנין : 1247
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201115 בתאריך : 17/08/2011	

מבקש :

הגשה 09/02/2006

בבילה סמי ורותי

בעל הנכס :

בבילה סמי ורותי
דקר 2אשדוד

עורך :

פפה רבקה (אצל ח.א.ס)

סוג בקשה : בקשה להיתר

שכונה : רובע ד

כתובת הבנין : דקר 6 אשדוד

שטח מגרש : 670.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2076 חלקה : 135 יעוד : אזור מגורים ב

תכנית : 104/03/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	41.65	11.30

מהות הבקשה

דיון נוסף בתכנית שינויים לפי מצב קיים ביח"ד מס' 2 שבקומה א' במגרש 4 משפחתי : תוספות בניה בקומה א' ובגג ותוספת סככה.

עפ"י מכתב הועדה המחוזית מיום 7.9.10 ועפ"י תכנית מתוקנת מיום 3.2.11

מתנגדים

חדד בנימין דקר 4/4 אשדוד

הערות בדיקה :

התוספות המוצעות בנויות + רצו"ב תמונות הפיקוח

- כמו כן עפ"י דיווח הפיקוח :

קימת כניסה נפרדת למפלס הגג דרך מדרגות לוליניות היוצרות יח"ד נפרדת מהלך המדרגות הפנימיות סגור

- השכונה שבה ממוקם הבניין נבנתה בהיתרים ע"ס תבע מופקדת 104/03/3 משנת 75 תכנית זו הוותה שינוי לתכנית מפורטת מס' ד/455/ד משנת 70

מבחינת קוי הבנין :

המרפסות הקימות חורגות מקוי הבנין המותרים 4.4 מטר ו 3.8 מטר במקום 6 מטר ומוצעת סגירת אותן מרפסות

* רצו"ב מדידת קו רחוב - ניתן ליראות שהמרפסות הקימות חורגות בכל הרחוב

ישנה בעיה לאשר סגירת מרפסות החורגות מק.ב מאחר והבלטה מק.ב של עד 2 מטר מתאפשרת כאשר מדובר בגוזזטראות (מרפסות פתוחות) ולא במרפסת סגורה בויטרינות שמהווה תוספת בניה לכל דבר ולא גוזזטרה.

* עפ"י דו"ח הפקוח התכנית אינה משקפת את המצב בשטח, וקימת יח"ד נפרדת בקומת הגג וללא קשר פנימי בין היחידות.

הבקשה מוגשת במסגרת ההקלות הבאות :

1. הקלה לניוד 33.88 מ"ר שטח עיקרי לא מנוצל במרתף לגג
 2. הקלה בק.ב של 37% לצורך חריגה של 1.2 מטר מק.ב קדמי צפוני 3.8 מטר במקום 6 מטר
 3. הקלה בק.ב של 33% לצורך חריגה של 2 מטר מק.ב קדמי דרומי 4מטר במקום 6 מטר
- לא נתן לאשר הבקשה לתוספות בניה בגג מהסיבות הבאות :
- א. הבקשה מהווה יח"ד נפרדת ללא קשר ישיר לק.א ..

ב. הבקשה מהווה בניה בכל הגג בניגוד למדיניות העיריה לאשרבניהה בשטח מקסימלי של 23 מ"ר
ג. המחסן המוצע ליח"ד הינו 11.33 מ"ר במקום 4 מ"ר המותר עפ"י תיקון 85

יש להרוס בפועל של החריגות שבוצעו ולהתאים המצב למותר.
כמו כן יש לפתוח מדרגות פנימיות שאושרו ולהרוס מדרגות חיצוניות לוליניות המאושרות עד למפלס 2.2 מ' בלבד .

*** בר. רישוי מספר : 200913 מ : 13/05/09 הוחלט :**

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים :
א. הבקשה עומדת בסתירה לתכנית מופקדת 104/03/3 (מוסיפה יח"ד בגג מעבר ל - 4 היחידות המותרות בתכנית המופקדת)
ב. כמו כן יש סטיה בקוי בנין - סגירת מרפסות.

*** המבקשים פנו לוועדת העור**

**החלטת ועדת העור לבקשת הקלה ברח' המפרש שברובע ד' (בבקשה מס' 20080152)
התקבלה ביום 24.6.09 כדלקמן :**

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

*** עפ"י אותו דין, יש לשנות את החלטת ר. רישוי 200913 מיום 13.5.09 להמלצה להפניית המבקשים לסעיף 97(ב)1 לחוק התו"ב הקובע כי סמכות הדיון בבקשה זו היא ועדת המשנה של הועדה המחוזית.**

*** בר. רישוי 200919 מיום 15/07/09 הוחלט :**

- א. לשנות את החלטת ר. רישוי 200913 מיום 13.5.09 להמלצה בלבד מאחר ועפ"י סעיף 97(ב)1 לחוק התו"ב סמכות הדיון בבקשה זו היא של ועדת המשנה של הועדה המחוזית.
- ב. יש להפנות הבקשה לוועדה המחוזית ולראות בהחלטת הועדה המקומית מיום 13.5.09 כהמלצה בלבד שלא לאשר הבקשה מהנימוקים שפורטו.

עפ"י ועדת העור מיום 29.7.09 הערר נמחק לבקשת העוררים בהעדר סמכות לוע. הערר לדון בערר שענינו בבקשה העומדת בסתירה לתכנית מופקדת (תכ' 104/03/3). הובהר כי אין במחיקת הערר בכדי לגרוע מזכויות העוררים בפני הועדה המחוזית או בערר נוסף היה וידרש לכך.

- **ביום 7.9.10 התקבל מכתב הועדה המחוזית ובו החלטת הועדה לאשר הבקשה בחלקה.** הועדה המחוזית החליטה שלא ניתן לאשר סטיה מקו בנין הקבוע בתכנית, במסגרת היתר (תוספת בניה לקומה א'). הועדה תמכה כיצד אושרה סגירת המרפסות במבנים הסמוכים למבנה נשוא הבקשה.
עם זאת, העובדה כי נעשתה בניה בניגוד לתכנית אינה מאפשרת לוועדה לאשר הבקשה, בניגוד להוראות החוק.
עם זאת, אין מניעה לאשר את סגירת המרפסת העליונה, ואת הגידור המבוקש בקומה העליונה.

המלצות מהנדס הועדה:

בהסתמך על מכתב החלטת הועדה המחוזית מיום 7.9.10 לפיו ניתן לאשר הבקשה בחלקה :
לא ניתן לאשר סטיה מקו בנין הקבוע בתכנית, במסגרת היתר לתוספת בניה לקומה א'.
עם זאת אין מניעה לאשר את סגירת המרפסת העליונה ואת המעקה המבוקש בקומה העליונה.
ההיתר יצא בכפוף להשלמת גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גבאי ומר וובר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

א. בהסתמך על מכתב החלטת הועדה המחוזית מיום 7.9.10 לפיו ניתן לאשר הבקשה בחלקה :
לא ניתן לאשר סטיה מקו בנין הקבוע בתכנית, במסגרת היתר לתוספת בניה לקומה א'.
עם זאת אין מניעה לאשר את סגירת המרפסת העליונה ואת המעקה המבוקש בקומה
העליונה.

ההיתר יצא בכפוף להשלמת גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ב. יש להכין שינוי לתכנית המפורטת בה המדרגות יהיו חלק מהמבנה, ובתנאי שלא יהיה
פיצול ליח"ד נוספת.

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.

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

- אישור הג"א

* יש לקבל את אישור הפקוח לקשר ישיר מתוך הבית לקומה העליונה

ולביטול המטבח שבקומה העליונה.

* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת ההריסה כמסומן בתכנית.

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

מספר בקשה : 20101116	תיק בנין : 6372
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201115 בתאריך : 17/08/2011	

מבקש :

♦ **וקסלמן שמואל**

♦ גרשטנקורן ישראל

♦ פולצ'יק מאיר

בעל הנכס :

♦ קי.בי.עי.

עורך :

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה : בקשה להיתר

הגשה 15/12/2010

כתובת הבנין : רבא 1 אשדוד

שכונה : רובע ז

שטח מגרש : 8049.00 מ"ר שטח בניה מותר : 16098.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 182 חלקה : 1 מגרש : 82 א יעוד : מספר יעודים שונים ; גוש : 2023 חלקה : 26 מגרש : 82 א ; חלקה : 37 מגרש : 82 א יעוד : אזור מגורים ג

תכנית : 2007/3, 2063/3, 72/101/02/3, 62/101/02/3, 129/אוח, 101/02/3, 109/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 6/109/03/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	131.66

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים ומרפסות בעמודה שלמה באגף מזרחי/צפוני לדירות מס' 1,5,9,13 בבנין משותף דו אגפי בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

* ביום 1.7.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה :

1. הקלה בקו בנין צדדי מ - 4 מ' ל - 3.60 מ'
2. הקלה בקו בנין אחורי מ - 10 מ' ל - 9 מ'
3. הקלה לניוד כ 24 מ"ר משטחים שנותרו במגרש לצורך תוספת חדרים על הגג ליח"ד מס' 13 והפיכת הדירה לדירת דופלקס.
4. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי עד 2.0 מ' במסגרת סה"כ השטח המותר לבניה במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה :

עפ"י ת.ב.ע תב"ע 2007/3/מק : שטח נותר לכל יח"ד במגרש 27.24 מ"ר + שטחי ממ"ד שחושבו כשירות. סה"כ שטח עיקרי מותר ליח"ד 31.24 מ"ר. עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים פרט לחדר על הגג.

התוספות המוצעות :

קומה א' 31.40 מ"ר = שטח הנותר
קומה ב' מעטפת בלבד
קומה ג' 30.308 מ"ר
קומה ד' 30.308 מ"ר

חדרים על הגג מוצעים בשטח 38.67 מ"ר < 23 מ"ר המותרים על הגג. בבנין קיימות דירות בתפר בין שני האגפים שלא יכולות לנצל את הזכויות להרחבה. מבוקשת הקלה לניוד השטח המסתמכת על זכויות נותרות בדירות התפר אותן לא ניתן לנצל להרחבות בניה. יש להגיש תכ' מתוקנת הכוללת התאמת השטחים המוצעים לטבלת השטחים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גבאי ומר וובר.

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.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת המבוקשת 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 : 20110111	תיק בנין : 3194
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201115	בתאריך : 17/08/2011

סעיף: 14

מבקש :

הראל עמרם

הראל הנרייט

בעל הנכס :

הראל הנרייט

הר ציון 16 אשדוד

הראל עמרם

הר ציון 16 אשדוד

עורך :

אחווין רפי

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : הר ציון 16 אשדוד

שכונה : רובע י"א

שטח מגרש : 851.00 מ"ר שטח בניה מותר : 404.23 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2198 חלקה : 55 מגרש : 113 יעוד : אזור מגורים א

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

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	28.52	27.00

מהות הבקשה

שינויים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי :

הפיכת חניה לחדר, תוספת סככה לחניה, תוספת בניה ופרגולה בקומה א' וצפוי כל הבית

בקרימיקה עפ"י תכנית מיום 6.6.11

* ביום 1.7.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה :

1. הקלה בנין הקומות מקומה אחת + קומת חלקית ל - 2 קומות על הקרקע.
2. הקלה להגדלת התכסית המירבית מ - 30% ל - 42.35%
3. הקלה לניוד של כ - 94 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומת הקרקע וקומה א'.
4. הקלה למיקום חניה מקורה בחזית קדמית מעבר לקו הבנין. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה :

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-27.03.11 התברר כי :

1. חדר המגורים בקומת הקרקע קיים.
2. המחסן הוקטן לגודל של כ - 3.5 מ"ר
3. תוספת הבניה בקומה א' טרם בוצעה.
4. התוספת בחזית מערבית קיימת.
5. הפרגולה בחזית מערבית טרם בנויה.

על המקום חלה ת.ב.ע. 14/111/03/3 המחייבת אישור אזור אגף העתיקות.

אזור מגורים א1 . שטח מגרש $851/2=425.5$ מ"ר

מותר לבניה קומה 1 + 10% קומה חלקית - מבוקש 2 קומות מעל מקלט תת קרקעי = הקלה

שטח מותר עיקרי 30% + תוספת בגין מרפסות 25%=127.62+31.91

תיקון 85 מבנית מרתף מגורים 318.48 מ"ר (254.78 עיקרי + 63.7 מ"ר שטח שירות

קומה חלקית 42.55 מ"ר

שטח קיים + מבוקש 159.24 מ"ר + 20.98=180.22 מ"ר בקומת הקרקע

שטח קיים + מבוקש בקומה א' 36.79 מ"ר + 72.98 = 109.77 מ"ר
עפ"י מפת מזדידה קיימות מדרגות נוספות בשטח ללא היתר שמהווה כניסה נוספת לקומה א' וחלוקת היחידה בניגוד להנחיות ת.ב.ע.

לא ניתן לאשר כניסה עם מדרגות נוספות חיצוניות לקומה א' (ראה מפת מזדידה)
יש לעדכן התכנית לפי הנחיות מח' רישוי.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גבאי ומר וובר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסת המדרגות החיצוניות ולקיום יח"ד אחת בלבד בבנין.

מספר בקשה : 20110087	תיק בנין : 5340
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201115 בתאריך : 17/08/2011	

סעיף: 15**מבקש :****הגשה 02/02/2011****♦ ביטן יואל****בעל הנכס :****♦ מ.מ.י****עורך :****♦ דיברוב ויקטור**

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : שפיה 16 אשדוד

שטח מגרש : 325.00 מ"ר שטח בניה מותר : 181.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2023 חלקה : 2 מגרש : 138 יעוד : מגורים מיוחד ;

גוש : 2387 חלקה : 15 מגרש : 14

תכנית : 62/101/02/3 , 96/101/02/3 , 1/14/במ/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יחידות דיור
מגורים	תוספת בניה	98.04	24.00	1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

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

שינויים פנימיים ותוספת שטח, סככה לרכב, פרגולה בגינה ובניה בחלל הגג.

* ביום 1.7.11 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה :

1. הקלה במנין הקומות מ - 2 קומות ל - 3 קומות, השלישית בחלל הגג הקיים.
2. הקלה להעברת שטח עקרי בסך כ - 90 מ"ר ממרתף לא בנוי בפיזור לקומות העליונות . לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה :**על פי דוח הפיקוח :**

- המבוקש להריסה בק' הקרקע נהרס ומתאים לבקשה.
- תוספת הבניה בכניסה הראשית קיימת ומתאימה למבוקש.
- הסככה בחזית הצפונית בנויה לפי התכנית.
- הפרגולה מבוקשת מ - PVC טרם בנויה.
- הפרגולה הקיימת מתאימה לתכנית.
- בקומה א': תוספת הבניה בחזית המערבית קיימת ומתאימה למבוקש.
- סגירת המרפסת - טרם בוצעה.
- סגירת חלון קיימת ומתאימה למבוקש.
- קומת הגג טרם בנוי.
- דלת הממ"ד אינה תקנית.

הערות רישוי :

השטח העיקרי הקיים הוא - 159 מ"ר. מוצע - 98.04 מ"ר. סה"כ השטח העיקרי מגיע עד ל- 257.15 מ"ר ומבוקשת הקלה להעברת שטחים עיקריים בסך של כ- 90 מ"ר מקומת המרתף הלא בנויה לקומות העליונות כולל תוספת שטח בחלל הגג המהווה תוספת קומה שלישית.

- מליאת הועדה 201103 מיום 29.06.2011 דנה בקביעת קריטריונים לבניה עירונית ואישרה מסמך מדיניות לטיפול בבקשות להיתרי בניה לפיו: "שטחים שיוגדו לקומת מרתף לא ניתן יהיה להעבירם מעל מפלס ה- 0.000"

הבקשה אינה עומדת בתנאי מסמך הקריטריונים לבניה עירונית, אך מכיוון שהתכנית הוגשה ביום 2.2.11 והמידע התכנוני טרם כלל את ההנחיות שהתקבלו ע"י המליאה מיום 29.6.11 - נתן לאשר את ניווד השטח מהמרתף שלא נבנה.

- הבניין חורג מגובה המקסימאלי המותר שהוא - 8 מ' ומגיע עד ל- 8.7 מ'

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גבאי ומר וובר.

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.
- 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
- 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 : 20110095	תיק בנין : 5179
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201115 בתאריך : 17/08/2011	

סעיף: 16**מבקש :**♦ **לנקרי אלברט**

♦ לנקרי דבורה

בעל הנכס :

♦ מ.מ.י

עורך :

♦ כוינה אפי

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : פינטו חיים 2 אשדוד

שטח מגרש : 370.00 מ"ר שטח בניה מותר : 237.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2023 חלקה : 25 ;

גוש : 2385 חלקה : 91 מגרש : 237 יעוד : מגורים א חד-משפחתיים ;

גוש : חלקה : מגרש : 93

תכנית : 38/מא/3 , 62/101/02/3 , 85/101/02/3 , 1/14/במ/3

יחידות דיור	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	25.75	תוספת בניה	מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד :

הגדלת קומת המרתף ע"ח שטח עקרי, הריסת מדרגות פיתוח, שינויים פנימיים בקומות, שינויים בחזיתות, הצבת מחסני גינה, פרגולה בגינה ופרגולה במרפסת קומה שנייה.

* ביום 12.5.11 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 13 מ"ר זכויות עקריות לא מנוצלות בקומת המרתף בפיזור לקומות העליונות לצורך אישור בניה קיימת. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה :

על פי דווח הפיקוח המבוקש בנוי ומתאים לתכנית ההגשה. תכנית מרתף תואמת לבקשה קומה א' וקומת קרקע - תואם לבקשה. המדרגות להריסה אטומות.

שטח עיקרי במרתף לאחר ההגדלה מגיע עד ל- 53.97 מ"ר השטח של 181.33 מ"ר ב- 2 הקומות העליונות מבוקש כהקלה לניוד שטחים עיקריים לא מנוצלים מקומת המרתף לקומות העליונות.

יש להקטין את המחסן הקיים עד לגודל - 6 מ"ר ובהתאם לקבל דווח של המפקח. את המדרגות המסומנות להריסה - יש להרוס לפני הוצאת ההיתר ובהתאם לקבל דווח של המפקח.

על פי רישום זכות בנכס קיים הסכם חכירה מהוון, לכן אין צורך בהסכמת מ.מ.י. יש לבדוק חבות היטל השבחה בגין ההקלה ובגין פרגולה במרפסת קומה א'.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גבאי ומר וובר.

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.
- אישור הג"א
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסת המדרגות ולהתאמת שטח המחסן למותר.

מספר בקשה: 20090642 תיק בנין: 3565

סעיף: 17

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201115 בתאריך: 17/08/2011

מבקש:

* אוחיון סימון וניקול

הגשה 07/09/2009

בעל הנכס:* אוחיון סימון וניקול
יוספטל 15/1 אשדוד**עורך:**

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ב**כתובת הבנין: יוספטל 15 אשדוד**

שטח מגרש: 1123.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1078.08 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 14 מגרש: 72 יעוד: אזור מגורים ב

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	50.92	2.50

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה להסדרת מצב קיים לדירות מס' 1 ו- 3 ע"ח ויתור זכויות מדירה מס' 4 בבנין משותף בן 12 יח"ד. עפ"י תכנית מיום 2.6.11 המבקש הינו בעל 4 דירות בבנין ומוותר על זכויות אחת משתי הדירות הנותרות.

* ביום 28.10.10 פורסמה בקשה ל- 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה בשטח המירבי המותר לדירה מס' 1 בק' הקרקע מ- 113 מ"ר ל- 116 מ"ר ע"י ויתור זכויות מדירה מס' 4 שבקומה א'.
2. הקלה בשטח המירבי המותר לדירה מס' 3 שבקומה א' מ- 113.50 מ"ר (כולל חדרים על הגג) ל- 154 מ"ר כולל חדרים על הגג ע"י ויתור זכויות מדירה מס' 4 שבקומה א'.
3. הקלה לבניית חדרים על הגג עבור דירה מס' 3 בלבד במקום בניה בו זמנית לחדרים עבור 2 יח"ד הסמוכות על הגג.
4. הקלה לשינוי בנינוי ע"י פיזור זכויות בניה לטובת תוספת בניה ליח"ד 1 ו- 3 על חשבון זכויות לבניית תוספות עתידיות לדירה מס' 4.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיווח:

עפ"י דיווח מהפיקוח (אלי) מ-9.03.10 המבוקש בנוי, קיים דו"ח – מצ"ב תמונות

על המקום חלה ת.ב.ע. 23/105/03/3, 105/03/3. שטח דירה מקסימלי 113 מ"ר חדר על הגג מקסימלי 36 מ"ר. שטח מקסימלי לדירה עליונה לאחר הרחבה 113.5 מ"ר תנאי ההיתר – הבניה תתבצע בו זמנית בשתי קומות.

סה"כ בבנין 12 יח"ד, 3 כניסות, 4 יח"ד בכל כניסה.

מש' אוחיון סימון וניקול הם בעלים/חוכרים לדירות 1.2.3.4 (בעל הקרקע מ.מ.י.)
הוגש מכתב לויתור זכויות מדירה מס' 4 להסדרת תוספת בניה לדירות 1 ו-3 חתום ע"י עו"ד בן שימול דוד

ביום 2.06.11 הוגשה תכנית מתוקנת, ולפי דיווח נוסף של הפיקוח מיום 2.06.11 התכנית מתאימה למצב הקיים בשטח.

יש לרשות הערת אזהרה בטאבו/מ.מ.י על ויתור הזכויותיש לעדכן התכנית עפ"י הנחיות מח' רישוי כולל עדכון טבלת שטחים(חלוקה בין דירות אחרות לדירות בהן מבוקשות התוספות)

המלצות מהנדס הועדה:

הבקשה תובא לדיון נוסף לאחר הגשת תכנית מתוקנת הכוללת בינוי עתידי להרחבת 2 יחה"ד הסמוכות בקומת הקרקע.

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גבאי ומר וובר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

הבקשה תובא לדיון נוסף לאחר הגשת תכנית מתוקנת הכוללת בינוי עתידי להרחבת 2 יחה"ד הסמוכות בקומת הקרקע.

מספר בקשה: 20110392	תיק בנין: 1516
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201115 בתאריך: 17/08/2011	

מבקש:

♦ **מירס תקשורת בע"מ**

♦ סלקום ישראל בע"מ

בעל הנכס:

♦ קי.בי.ע

עורך:

♦ לוי יעקב

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 01/06/2011

כתובת הבנין: שפירא משה חיים 16 אשדוד שכונה: רובע ד

שטח מגרש: 17488.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2191 חלקה: 76 מגרש: 49 ביעוד: מרכז מסחרי רובעי;

חלקה: מגרש: 371

תכנית: 101/02/3, 104/03/3, 14/104/03/3, 19/104/03/3, 20/101/02/3,

6/101/02/3, 3/101/02/3, 35/101/02/3, 22/101/02/3

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

מסחר **אנטנות סלולריות**

מהות הבקשה

הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 על גג בנין משרדים בן 8 ק' מעל קומת מסחר.

הערות בדיקה:

מבוקש תורן בגובה 9 מ' עבור חב' מירס וסלקום.

בצמוד לתורן המבוקש קיים תורן של סלקום בהיתר מס' 9006, כמו כן בהמשך הבניין על גג נפרד קיים תורן של חב' פרטנר בהיתר מס' 20000138.

עפ"י התמ"א מותרים עד 2 תרנים בלבד בגובה 9 מ' באזור מגורים בבנין מעל 12 מ'.

ע"פ אישור הממונה הטווחים אינם חורגים מגבולות המגרש אך התורן הקיים של סלקום מסומן להריסה. בבקשה זו התורן הקיים אינו מסומן להריסה.

הבקשה אינה תואמת תמ"א (למרות שאולי הכוונה היא להריסת התורן הקיים של סלקום ובמקרה זה הבקשה תואמת תמ"א).

הבקשה אינה תואמת את תכנית הפריסה העירונית.

המלצות מהנדס הועדה:

בהתאם למדיניות הועדה המקומית לשמירה על הסביבה ועל איכות חיי התושבים, ועל מנת לאפשר מעקב ובקרה אחר מתקני התקשורת, הוכנה תכנית פריסת אתרים בהם ניתן להקים מתקני תקשורת סלולארית. במסגרת מפה זו, ובתאום עם מינהל הנדסה, יש לבדוק מקום חלופי לבקשה.

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר גבאי ומר וובר.
- מר כנפו: במקרה זה כבר קיימים בגג עמודי תקשורת של חב' סלקום ופרטנר, ונתן לדרוש התחברות לתורן הקיים ללא הצבת תורן חדש. במידה וההצטרפות לתורן הקיים אינה ברת בצוע, רק אז נדרוש הצבת המתקן עפ"י מדיניות הועדה לפריסה עירונית במקומות ציבוריים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

מאשרים הצטרפות לתורן הקיים, או מציאת מקום חלופי בהתאם למדיניות העיריה לפריסת מתקני התקשורת במקומות ציבוריים.

ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי .
גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'
- אישור בכתב של הממונה באעא"ס לעמידה בטווחי בטיחות + חתימתו על התכנית.
- אישור מנהל התעופה והתחבורה.
- אישור נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.
- הצהרת מהנדס
- יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית
- * יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה של צד ג'.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.

מר עמרם כנפו
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי שלמה נער
מהנדס הועדה