

תאריך: 06/05/2013
כ"ז אייר תשע"ג

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201308 ביום שלישי תאריך 30/04/13 כ' אייר, תשע"ג בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:17 והסתיימה בשעה 17:20.

השתתפו:

חברים:

מר בוריס גיטרמן	מ"מ ליו"ר הועדה
מר דוד טלקר	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר בועז רענן	חבר ועדה

מוזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה	עזב בשעה 17:00
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש	
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה	
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון	
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.	
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה	רשמה את הפרוטוקול
גב' רינה גוטמן	מנהלת מח' רישוי הבניה	
אדר' נוף ליאת בן אבו	רכזת ועדת בניין ערים	

לא השתתפו:

חברים:

מר כנפו גבריאל	חבר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר שמעון אטיאס	חבר הועדה
מר אלבו שלמה	חבר ועדה

מוזמנים:

עו"ד יניב אהרון	מתאם תשתיות ותפעול
גב' שקמה סיג	נציגת מ.מ.י
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים

חבר ועדה נכבד :

כידוע, במהלכה של כל ישיבה שנערכת בוועדה המקומית, מתקיים ניהול פרוטוקול של תוכן הישיבה כמתחייב ע"פ החוק. עוד קובע החוק כי בפתחה של כל ישיבה, הועדה מאשרת את הפרוטוקול של הישיבה הקודמת, וזאת על מנת שדברים ייכתבו על דיוקם ולא יהיו דברים אשר לא נאמרו ו/או לא נקבעו ו/או ייצאו מהקשרם. עד לאישור זה, נוסח הפרוטוקול אינו סופי וההחלטות אשר נקבעו בישיבה אינן צריכות להתפרסם. לאחר אישורו של הפרוטוקול, אין מניעה לדבר על כך ולפרסם זאת בציבור, ובכלל לגורמים שביחס אליהם התקבלו ההחלטות.

על כן, כל עוד תוכן הדברים הנאמרים בוועדה וההחלטות המתקבלות בה אינם מאושרים בנוסח הסופי של הפרוטוקול, הנך מתבקש שלא להפיצם ברבים ובכלל זאת לא לפרסם את תוכן ההחלטה לגורמים חיצוניים שאינם מבין חברי הועדה.

בתודה מראש,

שלמה נער, מהנדס העיר

אישור פרוטוקול 201307 מיום 17/04/13.

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- אינג' צילקר הצביע נגד אישור הפרוטוקול מאחר ואינו משקף את הדברים שנאמרו על ידיו.
- מר טלקר ציין שלא היה נוכח בדיון.
- **הפרוטוקול אושר ברוב קולות.**

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	2253/מק/3	רובע ט - שינוי קו בנין אחורי - רח' זיכרון יעקב 16-20	2386	113	113	5
2	1247	רובע ז' שינוי יעוד וקווי בנין רח' רבא 6,8	2023	26	26	8
3	1245	רובע ח' מרכז קליטה פלדות - התחדשות עירונית	2188	24	24	12

תוכנית מפורטת: 2253/מק/3**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013

שם: רובע ט - שינוי קו בנין אחורי -רח' זיכרון יעקב 16-20

נושא: מתן תוקף - אישור התכנית בסמכות הועדה המקומית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 3,603.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	1/14/במ/3
כפופה לתכנית	2071/מק/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3

בעלי ענין:♦ **מגיש התוכנית:** קרקואנו יוליקה

♦ בוזגלו שמעון

♦ **עורך התוכנית:** ויקטור דיברוב♦ **בעלים:** מדינת ישראל באמצעות מנהל**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד 16

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

גוש : 2386 חלקות 113

חלקי חלקות:

גוש : 2386 ח"ח 143

מגרשים לתכנית: 512 בשלמותו מתכנית : 1/14/במ/3**מטרות התכנית:**

שינוי בקו בנין אחורי על מנת לאפשר מקום למימוש זכויות בניה במגרש שטרם מומשו, שינויים בבינוי, הוספת קומה חלקית ליציאה לגג והרחבת הדירות בבנין הקיים מבלי להוסיף זכויות בניה במגרש.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי בקו בנין אחורי מ-8 מטר ל-4 מטר כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט, לפי סעיף 62א(א)(4).
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א(א)(5).
- שינוי במספר הקומות מ-3 קומות ל-3 קומות + קומה חלקית ליציאה לגג, לפי סעיף 62א(א)(9).

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

מפורטות על גבי העותק המודפס של מסמכי התכנית.

הערות בדיקה תכנוניות:

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201102 : שנערכה ב: 18/01/11 להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

לפי תכנית תקפה 1/14/במ/3 מותר:

1. יעוד קרקע – אזור מגורים ג'.
- מספר מגרש מתב"ע 512, שטח המגרש 2412 מ"ר.
2. 18 יח"ד במגרש.
3. שטח דירה מרבי ברוטו 150 מ"ר.
4. שטח בניה עקרי 2700 מ"ר (150X18).
5. גובה מבנה 3 קומות.
5. קוי בנין, קידמי 4 מטר, אחורי 8 מטר, צידי 4 מטר.

זכויות נוספות קיימות מתוקף תכנית 85/101/02/3:

1. תותר הקמת מרתף בגבולות המגרש כשטח שירות בתנאי שלפחות 80% משטח יישמש לחניה.
2. שטח שירות למתקנים על הגג 50 מ"ר עבור חדרים טכניים על הגג.

עפ"י היתר מס' 20020197 בנויים במגרש 1656.34 מ"ר עיקרי.
נותרים זכויות בניה של 1043.66 מ"ר עיקרי שלו נוצלו.

התכנית המוצעת מבקשת:

1. שינוי בקו בנין אחורי מ-8 מטר ל-4 מטר לצורך הקמת תוספות בניה ומימוש הזכויות הנותרות.
2. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
3. הוספה של קומה חלקית ליציאה לגג בקומה נוספת.

הערות:

1. לעדכן את עיקרי הוראות התכנית לפי סעיפים 62א(4)(5)(9).
2. לעדכן את מספר התכנית ושטח התכנית בכל מסמכי התכנית.
3. לעדכן נתוני גושים וחלקות בכל מסמכי התכנית.
4. לפי תכנית 85/101/02/3 מותר לבנות על הגג 50 מ"ר שטח שירות לחדרים טכניים. החזית המערבית בנספח הבינוי מראה תוספת נרחבת של קומה חלקית ליציאה לגג כקומה 4, יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
5. יש להשלים בנספח הבינוי את התכנית שמראה את התוספת המוצעת כקומה חלקית ליציאה לגג.
6. קיימות סתירות בין החתכים, החזיתות והתכניות בנספח הבינוי, יש לעדכן כך שתהיה התאמה בניהם ולהבדיל בצורה גראפית בין חלקי הבניין הקיימים והמוצעים.
7. שינוי קו הבניין האחורי יהיה לפי קונטור התוספת המוצעת, יש להשלים מידות קווי בניין בכל מקום רלוונטי במסמכי התכנית.
8. סככות וכל מה שלא מוצע כבינוי יש לסמן בנספח הבינוי להריסה בצהוב ואת כל התוספות המוצעות באדום.
9. יש לפרט בסעיף 4 בתקנון הוראות בדבר תוספות הבינוי וחומרי גמר, ולציין על גבי החזיתות בנספח הבינוי את סוג חומרי הגמר הקיימים והמוצעים.
10. יש לעדכן את הנתון של תכסית המבנה בטבלת הזכויות בהתאם לתוספות המוצעות לכל הדירות בקומת הקרקע.
11. יש להשלים קווי בניין בין תוספת הבינוי המוצעת לבין החזיתות הקיימות.
11. יש לעדכן תאריך מפת מדידה.
12. לפי תכנית תקפה גודל דירה לא יעלה על 150 מ"ר, יש לבדוק שהדירות בקומות העליונות בתוספת חדרי היציאה לגג לא חורגות מהגודל הנתון, ואם נוצר שינוי בגודל הדירות יש לעדכן את סעיף 4 בתקנון בהתאם.
13. יש להחתים את כל בעלי הדירות בבניין על נספח הבינוי המתוקן כהסכמתם לבינוי המוצע.
14. לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

התכנית סיימה תקופת הפקדה ללא התנגדויות, נקבעה כלא טעונה אישור לפי סעיף 109 (א) לחוק, וקיבלה הערות מלשכת התכנון המחוזית במכתב מיום 03.03.2013.

לפיכך התכנית מובאת לדיון לאישור בכפוף לתיקון הערות לשכת התכנון –

1. להסיר מכותרת התשריט - "שינוי לתכנית 3/במ/14/1" "תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מתאר מפורטת".
2. להוסיף לטבלת כותרת התשריט עמודה משמאל לאופי התכנית "סוג התכנית" ולציין "מפורטת לפי סעיף 62א(א)(4)(5)(9)".
3. את תרשים הסביבה בתשריט יש להציג על רקע יעודי קרקע מאושרים בתוך ומחוץ לתחום התכנית.
4. יש להוסיף בתקנון תת סעיף 6 "רעידות אדמה" ולציין: "היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413".
5. יש להשלים תצהירים ממולאים וחתומים ע"י עורך התכנית והמודד, רשימת תיוג חתומה, נסחי טאבו ונספח הליכים סטטוטוריים חתום.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה:

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הערות מח' תכנון ולשכת תכנון המחוזית.

תוכנית מפורטת: 1247**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013

שם:

רובע ז' שינוי יעוד וקווי בנין רח' רבא 6,8

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 726.000 מ"ר

בעלי ענין:♦ **מגיש התוכנית:** שכטר שלמה

♦ רוזנבוים מיכל

♦ **עורך התוכנית:** מונוס ויסנברג אדר'

♦ א.ס.סי.פרוייקטים בע"מ

אזור/רובע

רחוב רבא 6, שכונה: רובע ז', אשדוד

רחוב רבא 8, שכונה: רובע ז', אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2023 ח"ח 26

מטרות התכנית:

תוספת יעודים במגרש, ושינוי קווי בנין מעל הקרקע ומתחת לקרקע, והגדרת קומות במבנה, וגובה מרבי למבנה, ותקן חניה.

הערות בדיקה תכנונית:**על המגרש חלה תכנית מס' 3/מק/2007, להלן נתונים מהתכנית התקפה:**

1. מגרש מס' 45 שטחו: 0.591
2. יעוד: אזור מגורים א'.
3. מס' יחיד: 2 יחיד - מבנה דו משפחתי עם קיר משותף.
4. שימוש: מגורים בלבד.
5. מס' קומות: 2 קומות+מרתף
6. זכויות בנייה:
 - 79% שטח עיקרי מעל הקרקע
 - 14% שטח שירות מעל הקרקע
 - 9.6% שטח עיקרי מתחת לקרקע (אופציה להעברת שטח עיקרי מקומת הקרקע למרתף), או 40% שטח עיקרי מתחת לקרקע ע"פ תכנית 85/101/02/3
 - 31% שטח שירות מתחת לקרקע ע"פ תכנית 3/מק/2007 או 10% שטח שירות ע"פ תכנית 85/101/02/3.
 - סה"כ שירות+עיקרי מתחת לקרקע לא יעלה על 50% משטח המגרש ע"פ תכנית 85/101/02/3.
 - שטח עיקרי ושטח שירות מתחת לקרקע יחושבו ע"פ תכנית 85/101/02/3 ובהתאם להיתר הקיים למבנה, יש להביא אישור מחלקת רישוי לשטחים אלו.
 - תתאפשר בניית מרתפים עד לגבולות ההיטל האופקי של המבנה שמעל מפלס הכניסה הקובע. המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיוור שמעליו ולא תתאפשר התנתקות ממנה.
 - עד 80% משטחו של המרתף שטח עיקרי, יתרת המרתף תשמש למטרות שירות.
7. קווי בניין: צדדי: 2.5 מ', אחורי: 5 מ', קדמי: 4 מ'.
8. תכסית: 50%

שינויים מבוקשים בתכנית:

1. שינוי ייעוד ממגורים - למגורים, מסחר ותעסוקה.

2. תוספת 7 יח"ד לסה"כ 9 יחידות דיור יח"ד (2 יח"ד ראשיות ו-7 יח"ד משנה)
שטח יחידת דיור משנה- עד 40 מ"ר
3. תוספת 2 קומות, לסה"כ - 4 קומות+מרתף ושינוי גובה מבנה מ- כ-9 מ' ל-12.1 מ'
4. סה"כ מבוקשים 166.7% שטחים עיקריים כלומר תוספת של 47.7% ל-119% שטחים עיקריים מאושרים סה"כ.
- תוספת שטח עיקרי מעל הקרקע של 46.5% משטח המגרש לסה"כ 125.5% (79+46.5=125.5) כלומר סה"כ: 741.55 מ"ר
39.37 מ"ר מתוכו מיועד למסחר (6.66% משטח המגרש).
- תוספת 1.23% שטח עיקרי מתחת לקרקע משטח המגרש לסה"כ 41.23%
(41.23=40+1.23) כלומר סה"כ : 243.66 מ"ר.
- 147.93 מ"ר מתוכו מיועד לתעסוקה (25.03% משטח המגרש).
- הפחתת 11.2% שטח שירות מעל הקרקע מ-14% לסה"כ 2.8% משטח המגרש. מבוקש סה"כ 16.53 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע.
- הפחתת שטח שירות תת-קרקעי ל-8.6% משטח המגרש כלומר סה"כ 50.82 מ"ר שטח שירות תת-קרקעי.
5. שינוי קווי בניין:
קו בניין קדמי מזרחי מבוקש : 3 מ' במקום 4 מ'.
קו בניין מערבי אחורי מבוקש : 4.5 מ' במקום 5 מ'
קו בנין דרומי צדדי מבוקש : 2 מ' במקום 2.5 מ'
קו בניין תת-קרקעי צדדי צפוני מבוקש : 0.8 מ' במקום 2.5 מ'
קו בניין תת-קרקעי אחורי מערבי מבוקש : 1 מ' במקום 5 מ'
6. שימושים מבוקשים:
מגורים- בתי מגורים ובתי דירה כלומר 2 יח"ד ראשיות שתורשמה כבעלים בנכס ובנוסף 7 יח"ד משנה שאינן יח"ד עצמאיות הקשורות ליח"ד הראשיות.
תעסוקה- בקומת מרתף - תעשייה ותעסוקה שקטה של תפירת פאות ואחסנה.
מסחר- בקומת הקרקע – חנות לממכר פאות וסירוק
- ע"פ דיווח מהפיקוח:
א. אין שיתוף פעולה מצד מגישי הבקשה לאפשר כניסה לנכס.
ב. לשתי היחידות קיים דו"ח במחלקה המשפטית על עבירות בניה רבות
ת.פ. 200700207, 200700207 עבירות הבניה כוללות תוספת שטחים שניונים פנימיים רבים בניגוד להיתרים ואכלוס ללא טופס 4 ותעודת גמר.
- הערות תכנוניות:
1. תוספת 7 יחידות הדיור (עד 40 מ"ר שטח כל יחידה), ובנוסף תוספת תעסוקה ומסחר המבוקשים אינם מתאימים למגרש בפרט ולמרקם העירוני מסביב, שכונה זו של בתי קרקע זו משפחתיים חשובה לתמהיל אוכלוסיה ברובע צפון זה.
אישור תוספת יחידות דיור למבנה קיים במתכונת זו פורצת דרך לכמות בלתי ידועה של תוספת דירות באזור שעומדות באותם התנאים.
הואיל וכך יש לבחון את משמעות אישור תוספת יחידות הדיור לכל רובע ז' (בו כבר כיום קיים מחסור חמור בשטחי ציבור).

בתכנית התקפה קיים נספח בינוי ועיצוב ארכיטקטוני מפורט שנועד לתת לשכונת בתי קרקע זו משפחתיים זו אופי בינוי אחיד ראוי.
המבוקש בתכנית זו לרבות תוספת 2 קומות מבוקשות, אינו מתאים לנספח זה ומשנה את אופי השכונה.

2. **הבקשה בתכנית זו לתוספת יחידות דיור מתבססת על תקנות התכנון והבנייה לעניין פיצול דירות (סטייה ניכרת מתכנית) הוראות שעה התשע"ב 2011 תקנה 2(א9)(3):**
ע"פ התקנה מספר הדירות שניתן להוסיף הוא בשיעור שאינו עולה על 30% מן המספר המרבי של הדירות המותר לבנייה על מגרש לפי הוראות התכנית החלה על המגרש, או ממספר הדירות הקיימות בבניין, לפי הנמוך מביניהם, ואולם אם מס' הדירות כאמור נמוך משלוש, תותר הוספה של דירה אחת.

כלומר ניתן לבקש ע"פ תקנה זו תוספת של דירה אחת בלבד במידה ויתר התנאים ע"פ תקנה זו ימולאו, לרבות חו"ד מה"ע לעניין מענה לצרכי ציבור, חניה, ותמהיל ושילוב הדירות בסביבה.

תקנה זו של פיצול יחידות דיור אינה רלוונטית לתכנית המבוקשת, כמו כן פיצול דירות קיימות הינו בניגוד למדיניות הוועדה.

להלן קטע מפרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201216 בתאריך: 23/10/2012
מס' בקשה: 20110771 תיק בנין: 6308 לעניין תוספת יחידת דיור ברובע ז':
ככלל אין הוועדה המקומית נוטה לאשר דירות של פחות מ-75 מ"ר – 70 מ"ר שכן הדירות קטנות אינן עומדות בפרופורציה לגודל המשפחה. ומניסיון קודם, נעשה אח"כ כל ניסיון אפשרי להגדילן מחמת הצפיפות.
רובע ז' במיוחד ידוע בגודל משפחה ממוצעת גבוה כך שדירה קטנה מסוג זה אינה מתאימה לאזור.

יש מקום להשוואת הבקשה לתקנות פיצול יח"ד שאושרו לאחרונה, תקנות המאפשרות הגדלת יח"ד בבניינים קיימים.
תקנות אלו התנו את קיום יח"ד החדשות בקיום בדיקות הנדסיות לעניין יכולת התשתיות העירוניות לשאת קיבולת עודפת זו.
ברובע ז' לא נעשו בדיקות כאלו (כפי שנעשה לדוגמא ברובע א' ע"י משרד השיכון) וגם לא מוצעות ע"י המבקש.
ללא בדיקות אלו לא ניתן למהנדס הוועדה לקבוע את המלצתו.

3. **מענה לצרכי ציבור:**
ע"פ התקנה לפיצול יח"ד (4):
נדרשת הצגת חוות דעת מהנדס הוועדה, המתייחסת לתמהיל הדירות המתקבל לאחר הפיצול והשתלבותן בסביבה וכי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה בסביבת הבניין נותנים מענה לצרכים הנובעים מתוספת הדירות.

התכנית אינה מציעה מענה לצרכי ציבור בעקבות תוספת יח"ד המבוקשת, במידה והוועדה תחליט שראוי להוסיף את יח"ד המבוקשות, יש להשלים פרוגרמה לצרכי ציבור הכולל סקר לבדיקת קיבולת תשתיות, מבני ציבור שטחי ציבור פתוחים וכו' ברובע, ויש לתת מענה לצרכים אלו בגוף התכנית.
בתכנית זו לא בוצע סקר מקדים מסוג זה.

4. **מקלוט:**
התכנית המוצעת אינה מציעה פתרונות מקלוט ליחידות הדיור הנוספות-
יש לתת פתרונות מקלוט לתוספות המבוקשות.

5. **חניה:**
התכנית המוצעת אינה נותנת פתרונות חניה ל-9 יחידות הדיור סה"כ, כאשר לפי תקן חניה נדרשות 2 חניות לכל יחידת דיור מאושרת, ובנוסף 7 חניות ל-7 יח"ד המבוקשות כתוספת ותוספת חניות למסחר ותעסוקה.
התכנית המבוקשת מציעה הקטנת תקן חניה - בתקנון בסעיף חניה מבוקש תקן חניה של 1:1 לכל יחידת דיור ראשית בלבד +2 מקומות חניה "עודפים" כלומר סה"כ 4 מקומות חניה ל-9 יחידות דיור לתעסוקה ולמסחר !!!

התייחסות מחלקת תשתיות:
לאחר עיון בתכנית הריני לציין שלא ברורה לי מסגרת בדיקתי לגבי נושא חניה. מציע לקבל הסברים והנחיותיכם בנושא, אשר אני אמור לטפל וזאת לאחר עיונכם הראשוני בתכנית הנ"ל.

כמו כן נמסר ע"י מח' תשתיות כי התכנית כפי שהוגשה להם אינה ערוכה כך שניתן לבדוק אותה באופן מקצועי, יש להשלים נספח תנועה שיוכן ע"י יועץ תנועה מטעם מגיש התכנית אשר יכלול טבלת מאזן חניה ויפורטו שטחי המסחר והתעסוקה המבוקשים ושימושיהם.

יש לתת פתרונות חניה לכל התוספות המבוקשות בהתאם לתקן חניה.

6. התכנית הקיימת בפועל גדולה מהתכנית המאושרת בתכנית התקפה ולא התבקש להגדילה.

7. תכנון וקווי בניין:

התכנון של הדירות הראשיות והיחידות הנוספות המבוקשות אינו ברור וגם המיקום של השימושים המסחריים והתעסוקה כיוון שחירות תכנית של כל המפלסים לרבות סימון שימושים, יש להשלים בהתאם.

קו בניין צדדי פחות מ- 2.50 מ' אינו סביר, כמו כן ע"פ הנחיות משרד התחבורה רוחב מינימאלי של תא חניה בין קירות הינו: 2.80 מ', יש לשמור על רוחב חוקי בשטח החניה.

יש להתאים את קווי הבניין המבוקשים נקודתית בהתאם לחריגות הקיימות. כמו כן קווי הבניין המבוקשים אינם תואמים בכל המסמכים, יש לעדכן בהתאם.

8. הערות נוספות בגוף מסמכי התכנית- יש לעדכן בהתאם.

9. הערות נוספות יועברו במידת הצורך לאחר החלטת הועדה וקבלת מסמכי תכנית מעודכנים בהתאם להחלטת הועדה והערות תכנון-עיר.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- הרב ליברמן ביקש להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת היום.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה:

להוריד את התכנית מסדר היום.

סעיף: 3 תוכנית מתאר מפורטת: 1245

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013

שם: רובע ח' מרכז קליטה פלדות -התחדשות עירונית

נושא: דיון חוזר

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 10,739.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	2071/מק/3
שינוי לתכנית	6/108/03/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	78/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	96/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3

בעלי עניין:♦ **מגיש התוכנית:** משרד הבינוי והשיכון♦ **עורך התוכנית:** וולטר שיינקמן, אדריכל♦ **בעלים:** מדינת ישראל

♦ דיירים

♦ דיירים

♦ דיירים

אזור/רובע

רחוב שדרות הפרחים, שכונה: רובע ח, אשדוד

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

גוש: 2188 חלקות: 24

חלקי חלקות:

גוש: 2188 ח"ח: 71, 40, 39

מגרשים לתכנית: 18 בשלמותו מתכנית: 6/108/03/3**מטרות התכנית:**

התחדשות עירונית ע"י פינוי 3 בנייני מגורים ישנים צמודים והקמת 4 מבני מגורים חדשים וגני ילדים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מ-"מגורים מיוחד" ל"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור".

2. קביעת שימושים מותרים.

3. קביעת הוראות בנייה:

- תוספת יח"ד במסגרת פינוי בינוי מ- 84 יח"ד ל- 406 יח"ד לפי יחס של 4.8:1.

- שינוי גובה הבנינים מ- 6' עד 10 ק' + עמודים לבנינים בני 15 ק' (כולל קומה 14 כפולה עם דירות דופלקס) עד 28 ק' מגורים מעל 2 מרתפי חניה המתחברים לחניון תת-קרקעי שמתחת לחניה ציבורית קיימת ברח' מבוא שרביטן וקומת קרקע מפולשת גבוהה (כפולה) הכוללת שטחים לתכליות ציבוריות ולרווחת הדיירים וחניה מקורה בעורף המבנה לכוון רח' מבוא השרביטן ומעליה חניה עילית פתוחה + קומת מתקנים טכניים על הגג.

4. קביעת מרווחי בניה.
5. קביעת הנחיות בינוי והנחיות עיצוב אדריכלי.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

הערות בדיקה תכנוניות:

מצב קיים

עפ"י תכנית 6/108/03/3 האחרונה בתוקף החלקה המוצעת הינה חלק מקטע תכנון מס' 1 ויש להגיש תכנית מפורטת למקטע זה.

קיימת תכנית מס' 8/108/03/3 עבור מקטע 1 שעל פיה נעשתה בנייה אך לא קיימת תכנית חתומה למתן תוקף. בכל מקרה הזכויות המאושרות הינם 84 יח"ד ו- 120% משטח המגרש – זכויות עיקריות. גובה המותר 7 קומות + ק. עמודים.

בנוסף לזכויות הנ"ל ניתן להוסיף 30% לסה"כ הזכויות מכוח תיקון 20/101/02/3.

מצב מוצע

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 322 יח"ד ל- 84 יח"ד קיימות ל- 406 יח"ד סה"כ - יחס של 1: 4.8.

שטח המגרש – 7.738 ד', צפיפות מוצעת 52.5 יח' לדונם.

שטח בנייה מבוקש 50,000 מ"ר עיקרי ו- 40,600 מ"ר שירות – ממוצע ליח"ד 123.0 מ"ר עיקרי ו- 100.0 מ"ר שירות, כאשר בשטחי שירות כלולים שטח ספא, מועדון דיירים, ביה"כ, מחסנים וכד'.

תכנית מציע 30% מהדירות בשטח של כ- 100.0 מ"ר, 40% דירות בשטח של 120.0 מ"ר.

30% דירות בשטח של כ- 140.0 מ"ר.

מתוכננים 4 בנינים בגבהים של 16, 19 ו- 29 קומות מעל הקרקע.

תכנית מציעה פתרון לתוספת שני גני ילדים במתחם עקב כך יעוד הקרקע המוצע הינו משולב מגורים ומבני ציבור.

בנוסף מבוקש שינוי תקן חניה ל- 1: 1 במקום 1: 1.5 למגורים ל- 84 יח"ד ול- 322 יח"ד תקן של 1: 1.5.

הערות תכנוניות.

כללי:

1. עפ"י מדיניות הועדה יש להגיש 80% הסכמות בעלי הקרקע לתכנית בינוי (בעלי הקרקע הינם מדינת ישראל – עמיגור ובעלים פרטים) לקראת הפקדת התכנית.

הערות תכנוניות לתכנית

1. יש לחלק את המגרש לשני תאי השטח כאשר תא שטח אחד מיועד למגורים ותא השני לשב"צ.
2. יש להכין בדיקה פרוגרמטית לפי תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור ולתת פתרונות למבני ציבור ושטחים פתוחים בהתאם.
- במידה וניתן לתת פתרון לחלק ממוסדות ציבוריות במסגרת מבני מגורים, יש לקבוע יעוד הקרקע של מגורים עם הנחיות מיוחדות.
3. עפ"י החלטת המליאה יש לקבוע לדירות הקטנות שטח של 75.0 – 85.0 מ"ר במקום 100 מ"ר.
4. יש להטמיע שימושים נלווים ולפרט אותם במסמכי התכנית לרבות נספח הבינוי בהתאמה לדרישות שנקבעו במסמך המדיניות המאושר ע"י ועדת בנין ערים.
5. יש לקבל אישור מח' תשתיות על נספח חניה וחוות דעת לבקשה לשינוי תקן חניה ל- 84 יח"ד ל- 1: 1 במקום 1: 1.5.
6. לעניין זכויות הבנייה:
 - יש להקטין שטחי השירות שנקבעו לצורך מגורים ל- 40.0 מ"ר ממוצע בנוסף ל- 2500 מ"ר לצרכים משותפים.
 - זכויות לבניני ציבור יש לקבוע עפ"י תכנית המתאר 78/101/02/3 לתא שטח המיועד לשב"צ.
 - זכויות הבנייה למרתפי חניה יש לקבוע לפי 85% משטח הקרקע לצורך חלחול מי נגר.
 - יש להוסיף סעיף המחייב בהפעלת חברת אחזקה לתחזוקת הבנין.
 - 7. יש להכין נספח הצללה ורוחות ולקבל אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה לנספח הנ"ל.
 - 8. נדרש נספח ניתוח כלכלי לפרויקט.
 - 9. את גני הילדים (החצר והמבנים) יש להעביר לעיריה במכר ללא תמורה.

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

הוחלט בישיבת ועדת משנה 2012/14 : שנערכה ב: 22/08/12
ממליצים בפני הוועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה והערות הדיון
ובתאום עם מח' תכנון.

בהמשך לדיון בוועדת בנין ערים ב- 22/08/12 חל התקדמות בנושא קידום התכנית כמפורט:

1. התקיימה ישיבת עבודה בלשכת התכנון מחוז דרום להצגת התכנית.
2. בהמשך לסיכום ישיבה הנ"ל נערך סיור בשטח התכנית בהשתתפות מתכננת המחוז ,
ס/ מתכננת המחוז , נציגי משרד השיכון , מהנדס העיר וגורמים נוספים.
3. היו כוונות לקדם את התכנית במסלול תכנית וד"ל , אך בבדיקה מול יועצים משפטיים של מחוז
דרום התברר שלא ניתן לקדמה במסלול וד"ל ותוכנית תקודם כתכנית בנין עיר מפורטת.
4. משרד התחבורה תומך בתכנית.
5. פרוגראמה לצרכי ציבור לצורך בדיקת מענה לצרכי ציבור לפרויקט בשלב
תאום / אישור ע"י היח' האסטרטגית.
6. ב- 21/03/13 התקיימה ישיבה נוספת בלשכת התכנון ועדה מחוזית בהשתתפות גורמי העירייה ,
משרד השיכון ולשכת מחוז דרום.

בהמשך להתקדמות בתכנון ובהמשך לבדיקת חלופות נוספות ועריכת בדיקת כדאיות כלכלית לפרויקט
שנעשו ע"י משרד השיכון והבינו ב- 24/04/13 הוגשה תכנית מעודכנת לצורך דיון נוסף בוועדה המקומית.

תכנית מוגשת ללא כתב התחייבות ושיפוי הועדה – יזם התכנית משרד השיכון.

לעומת תכנית שנדונה בוועדה המקומית והומלצה להפקדה מול המחוז , תכנית מעודכנת כוללת כמה שינויים :

1. הגדלת גבול התכנית והכללת מגרש חניה ציבורית מזרחה ממגרש המוצע לצורך קביעת זכויות לחניה
תת- קרקעית לטובת הפרויקט בשטח הנ"ל. כמו כן תכנית מעודכנת כוללת מגרש לצרכי ציבור דרומה
מפרויקט לצורך הסדרת זכות מעבר לשטח של פארק ציבורי רובעי לדיירי הפרויקט.
 2. נקבעו קווי בנין של 5.0 מ' בכל חזית.
 3. מס' יח"ד ללא שינוי מהגרסה הקודמת (406 יח"ד במקום 84 יח"ד).
 4. שינוי גובה המבנים מ-6ק' עד 10ק' ל- 15 ק' עד 28 ק' .
 5. קביעת תוספת שטחי בניה למטרות ציבוריות ל- 900.0 מ"ר שטחים עיקריים לעומת 700.0 מ"ר בגרסה
קודמת.
 6. חל שינוי בינוי לעומת תכנית קודמת :
- 2 קומות מרתף תת-קרקעי לעומת 3 ק' מרתף לגרסה קודמת.
 - הבנינים יהיו מחוברים ע"י קומת מסד של עד 5 מפלסים מעל קומת הקרקע על מנת להדגיש חזית
הרחוב ומעליה יצמחו מגדלי מגורים.
 - מוסדות ציבור יוקמו בקומת קרקע בלבד עם כניסה נפרדת ועם הצמדת חצרות לגני הילדים.
 - פונקציות משותפות לרווחת דיירי הפרויקט יוקמו בקומת הקרקע ובקומות מסד נוספות.
 - קומת חניה מקורה תוקם באורך הפרויקט לכוון רח' מבוא השרביטן ומעליה קומת גג-חניה משולבת
בגינן.

- תכנית מציעה 20% מהדירות – בגודל של 5 חדרים ובשטח כולל של 130 מ"ר ו- 80% מהדירות דירות
בנות 3-4 חדרים בשטח של 110 מ"ר.
- לא תוכננו דירות קטנות של 75-85 מ"ר.

- 10% משטח המגרש יועדו לשטחי גינון
- **תקן חניה 1:1 לדירות של 3-4 חדרים (80%) ותקן של 1:1.5 לדירות גדולות (20%).**
- תכנית קובעת שלביות בנייה באופן שהיתר הבנייה לבנין הראשון יכלול הריסת מבנים הקיימים במגרש בתנאי עמידה בכל התקנים של אגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לפינוי חומר אסבסט. כמו כן היתר הבנייה הראשון יכלול בניית מוסדות ציבור הנדרשים עפ"י הפרוגרמה.

היתר בנייה לבנין השלישי יצא בתנאי מסירת מוסדות ציבור שהוקמו בנין הראשון והשני לידי הרשות המקומית ללא תמורה.

תכנית מאפשרת מתן טופס 4 לכל בנין בנפרד בתנאי ביצוע פיתוח וחניה עפ"י התקן היחסי הנדרש עבור כל בנין.

הערות תכנוניות לתכנית:

-יש להשלים בעיקרי הוראות לתכנית את הסדרת זכות מעבר דרך מגרש שב"צ הסמוך. כמו כן יש לפרט תוספת שטחי בנייה.

- בטבלת זכויות יש לתת התייחסות לשטחי המרפסות ומרחבים מוגנים.

-יש להוסיף חזיתות הפונות לרחובות צפונה ומערבה.

-יש לרווח בין הבניינים ב-5 קומות המסד ל-7-8 מ' במקום 5 מ'.
בקומה 1 יש להגדיל שטח המגוון ומפותח בכניסה לבנין מס' 4 בדומה לשאר הכניסות.

הערות נוספות במידת הצורך יועברו אחרי הדיון.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- אדר' שיינקמן הציג את השינוי בפרויקט.
- הקו הכחול שונה כך שהוא כולל את הפארק מאחורי המגרש.
- אדר' גרינברג הסבירה שהיזם משרד השיכון לא הגיש כתב התחייבות ושיפוי.
- אינג' צילקר ביקש לדעת לאילו תביעות אנו צפויים.
- עו"ד עמר ענה שהצפי הוא לתביעות לירידת ערך ע"פ סעיף 197 לחוק.
- אינג' צילקר הציע לידע את הוועדה המחוזית בנושא כך שהם יתנו את הדעת ואף גיבוי לוועדה.
- עו"ד עמר הסביר שלא יינתן גיבוי לוועדה בתביעות מסוג זה.
- אדר' נער הציע שעמיגור יגישו כתב שיפוי.
- הרב ליברמן ביקש מאדר' שנייקמן להסביר היכן הכניסות לרכב.
- אדר' שיינקמן הסביר שיש 2 כניסות לרכב.
- אינג' צילקר שאל היכן יהיו 400 חניות.
- אדר' שיינקמן הסביר שיש חנייה עלית וחניון תת קרקעי.
- אינג' צילקר ביקש לדעת כמה כיתות לימוד נוספות נדרשות.
- אדר' וולטר הסביר שיש צורך בעוד 6 כיתות שרובם הוכנסו לתוך המבנים וחלק יהיו ע"י שימוש בבתי ספר קיימים ברובע.
- אינג' צילקר ביקש לדעת האם עמיגור מציעה את הפרויקט למכרז ונענה שכן.
- בדיון פנימי הסביר אדר' נער שהתכנית החלה בגלל לחץ ציבורי ומאחר והיא עלתה הרבה כסף משרד השיכון אימץ את הפרויקט.
- אינג' צילקר טען שאם הפרויקט היה יוצא למכרז היינו יכולים לקבל צפיפות הרבה יותר נמוכה.
- הרב ליברמן ביקש לדעת מה ההיתכנות לתביעות.
- עו"ד עמר טען שההיתכנות גבוהה והתביעה תהייה נגד הוועדה המקומית.

- אינג' צילקר טען שאת מרכז פלדות חייבים להרוס אבל זה היה צריך להתבצע ע"י המדינה ולהבנות מחדש על ידם.
אנחנו מטילים אחריות כבדה על חברי הוועדה בקדנציה הבאה.
- אדרי נער ביקש לדעת האם אנו יכולים לקבל נוסח המלצה שבה אנו מביעים את הדאגה שלנו לוועדה המחוזית.
- עו"ד עמיר טען שכן ניתן לדרוש מהוועדה המחוזית שתטיל על הבעלים כתב שיפוי.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

ממליצים בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
- ממליצים להטיל על הבעלים הגשת כתב התחייבות ושיפוי.

תאריך: 07/05/2013

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201308 בתאריך 30/04/13

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20110709	4831	2385	150	537	ניסני אליהו ואילנה	הגר"א 47 אשדוד	18
2	20110771	6308	2023	37	א83	סגל לאה	רב חיסדא 17 אשדוד	21
3	20110525	866	2299	2		אגן יצרני כימיקלים באמצעות ע.חורש גרין וצבי מ	האשלג 3 אשדוד	25
4	20120433	2512	2068	136	207	זנאתי שמואל	המשקיף 1 אשדוד	27
5	20120023	4001	2070	99	99	וקשסטוק שמואל דוד	הרב י.מ. לוי 33 אשדוד	29
6	20110516	308	2088	14	28	ברזילי יוסף	חדס 2 אשדוד	31
7	20120332	4541	472	151	99	סלומון יחזקאל ואחרים (לפרט)	אליעזר בן הורקנוס 7 אשדוד	34
8	20120351	4968	472	85	2010	אסרף אוריאל מאיר	מאיר בעל הנס 3 אשדוד	36
9	20110051	4995	472	104	2004	גרינפלד יוסף מרדכי נציג הדיירים	מאיר בעל הנס 26 אשדוד	38
10	20120374	4074	472	11	101	אייזנברג משה	הרב י.מ. לוי 7 אשדוד	40
11	20110053	6308	2023	28	83	רכניצר יהודה אריה	רב חיסדא 13 אשדוד	42
12	20110227	2488	2196	49	9	חסין רפאל	נחל ליטני 7 אשדוד	44

מספר בקשה: 20110709	תיק בנין: 4831
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013	

סעיף 1:**מבקש:**

* ניסני אליהו ואילנה

הגשה 10/10/2011

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הגר"א 47 אשדוד**שכונה: רובע ט**

שטח מגרש: 2098.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1074.16 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 150 מגרש: 537 יעוד: אזור מגורים א;

גוש: חלקה: מגרש: 157

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/2/38, תקנה 6766, 3/65/37, תמא/1/38, א, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36, א, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשההוספת חדר וקירוי חניה בקומת קרקע + סגירת 2 מרפסות בקומה א'.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 4/4/13.

ביום 8/6/12 פורסמה הקלה בגין ניוד שטח מקומת מרתף לקומות עליונות בשטח של כ-30 מ"ר.

התקבלה התנגדות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		15.34	56.00	63.94	1074.32	מגורים		
		15.34	56.00	63.94	1074.32			
סה"כ:		71.34		1138.26				
%בניה: 0.00								

מתנגדים

* אשתמקר אהרון ואסתר הגר"א 51 אשדוד

הערות בדיקה:

יש להשלים מס' ת.ז. של המבקשים

יש להשלים בטופס 1, תקנה 2 (א) שטח הבניה הכולל המבוקש + % בניה

חסרות חתימות של המבקשים בגוף הבקשה – יש להשלים

יש לצרף לבקש כחלק בלתי נפרד ממנה תרשים סביבה מפורט ממפת העיר באינטרנט וסימון מגרש המבוקש

יש לציין רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת הקרקע ובתכנית פיתוח + סימון קווי הבניין

יש להגיש תכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:100

בתרשים מגרש יש לסמן מיקום של תוספת המבוקשת

יש לצרף להגשה פרישת גדרות קיימות כולל ציון גובה וחמרי גמר

כ"כ יש לסמן חמרי גמר בחזיתות המבנה

יש לקבל אישור מח' תשתיות לחניה המוצעת

יש לכלול בשטח עיקרי שטח בחלל הגג בגובה העולה על 1.8 מ'

התקבלה תכנית מיום 27.02.2012 ועדיין לא עדכנית בהתאם למכתב אי התאמה, יש לעדכן.

לפי תכנית מתוקנת מיום 4/4/13 מבוקש תוספת חדר וקירוי חניה בקומת קרקע+ סגירת 2 מרפסות בקומה א' + סגירת דלת מטבח ושינוי פתח קיים מחלון לויטרניה בסלון. התקבל דיווח של הפיקוח מהתאריך 15/1/13 והמבוקש טרם בנוי, כמו כן חלק מהחזיתות שמופיעות ע"ג התכנית לא תואמת למצב הקיים בשטח.

חישוב שטחים:

לפי תב"ע 3/במ/14 שטח בנייה מרבי ליח"ד 170 מ"ר ברוטו כולל כל השטחים המקורים.
שטח מותר לבנייה 170 מ"ר * 8 יח"ד = 1360 מ"ר.
שטח קיים בהיתר לכל המגרש 1074.32 מ"ר.
סה"כ ההפרש- 285.68 מ"ר/ 8 יח"ד, סה"כ נותר לניצול לכל יח"ד- 35.71 מ"ר.
מבוקש שטח תוספת ליחידת קוטג' אחת:
קיים בק.קרקע- 61.90 מ"ר, מבוקש- 28 מ"ר, סה"כ- 89.9 מ"ר.
קיים ק.ראשונה- 69.71 מ"ר, מבוקש- 9.14 מ"ר, סה"כ- 78.85 מ"ר.
סה"כ מבוקש 37.14 מ"ר < 35.71 מ"ר הנותר לכל יח"ד.

הקלות מבוקשות:

מבוקשת הקלה בגין ניווד שטח מקומת מרתף לקומות עליונות בשטח של כ-30 מ"ר.
בוצעו פרסומים בעיתונות וכמו כן פרסום אחרון בתאריך 8/6/12.
התקבלה התנגדות בתאריך 26/6/12 ע"י אהרון ואסתר אשתמק.
בתאריך 10.05.2012 התקבל אישור מח' תשתיות.

יש לציין שהתכנית אינה מכילה שטח קיים בעליית הגג, השטח לא הוצג ולא חושב.
שטח מוצע בתכנית הכולל שטח עליית גג מגיע ל-60 מ"ר כאשר פורסמו רק – 30 מ"ר.
התכנית צבועה בצורה מטעה, מהווה חריגה מקו בניין חזיתי- הדבר מהווה סטייה ניכרת.
התכנית עדיין לא עונה לדרישות שהופיעו במכתב אי התאמה מיום 13/12/11.

המלצה:

לא ניתן לאשר את הבקשה המהווה סטייה ניכרת מקו בניין חזיתי וחריגה מהשטח המותר.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- המתנגד לא הופיע.
- מכתב ההתנגדות הוקרא.
- המבקש הסביר שבהתחלה כל השנים חתמו לו על הבקשה ולאחר מכן בזמן הפרסום המתנגד החליט שזה מפריע להם לאוויר.
- הבנייה היא בצד מערב ובמרחק מהחומה כך שלא יכולה להיות פגיעה במתנגד.
- בדיון פנימי אינג' צילקר ביקש להבין איך יכול להיות שבקשה שהוגשה לפני שנה וחצי לוקחת כל כך הרבה זמן להגיע לוועדה במיוחד כאשר הבקשה היא לסירוב.
- גב' גוטמן הסבירה שתכנית מתוקנת לאחר הערות של בודקת הרישוי הוגשה למחלקה רק בתאריך 4/4/13.
- אינג' צילקר טען שזה לא נראה זמן סביר למשוך בן אדם.
- אדרי' נער הסביר שבשנה האחרונה המחלקה עובדת כדי להביא תיקים לדיון בזמן הקצר ביותר גם במקרה שהתכנית לא בסדר ולצורך סירוב לבקשה כדי שימנע פיג פונג בין המבקש לוועדה שבו הוא מגיש שוב ושוב תכנית מתוקנת ונמרח על תקופה ארוכה ללא דיון.
- מר גיטרמן הסביר שהתיקים לא יישבו יותר משלושה חודשים ללא דיון ולשם כך אנו מנסים לגייס עוד עובדים למחלקה.
- אינג' צילקר ביקש שוב להעלות את נושא חוקיות הוועדה שדנה בתיקים קטנים לפני תיקים האמורים להיות בעדיפות כגון תיקים של מדינת ישראל.
- הרב ליברמן ועו"ד עמיר הסבירו שהחוק קובע שיש לתת עדיפות לתיקים ולא מדובר בעניין של דקות.

- אינג' צילקר אני יעלה את נושא התנהלות הוועדה למליאה והוא דרש לדון בתכנית של מרכז פלדות ולאשרו כחוק לפני דיונים בהתנגדויות.
- הרב ליברמן הציע לדון בתכנית של מרכז פלדות ישר לאחר ההתנגדויות.
- אינג' צילקר הציע להצביע בנושא.
- מר גיטרמן טען שאין צורך בהצבעה ולאחר סיום הדיונים בהתנגדויות נעבור לסעיפים תכנוניים.
- נערכה הצבעה בבקשה לאחר שמהנדס העיר הסביר שבכל מקרה לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת מקו בניין קדמי וחריגה מהשטחים המותרים.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת בקו בניין קדמי וחריגה מהשטחים המותרים.

מספר בקשה: 20110771	תיק בנין: 6308
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013	

מבקש:

* סגל לאה

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* אורי שרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רב חיסדא 17 אשדוד

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

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 37 מגרש: 83 יעוד: אזור מגורים ג

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בעקבות החלטת ועדת ערר בתוספת בניה על הגג כיח"ד נוספת בהקלה בבנין משותף בן 5 קומות.

עפ"י תכנית מיום 16.4.12

* ביום 11.5.12 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. תוספת יח"ד בקומת הגג מתוקף הגדלת צפיפות מותרת "חוק שבס"

2. ניווד שטחים בלתי מנוצלים מיח"ד מס' 14 שבומה ד' לקומת הגג לצורך תוספת יח"ד בגג, במסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש.

התקבלה התנגדות ממר שלמה בוחבוט מיח"ד מס' 2 שבקומת הקרקע

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	9957.16	56.73	4476.15	39.13	1	
			9957.16	56.73	4476.15	39.13		
סה"כ:			10013.89		4515.28		%בניה:	0.00

מתנגדים

* בוחבוט שלמה רב חיסדא 17 דירה 2 אשדוד

הערות בדיקה:

* בוועדת משנה 201212 מיום 18/07/12 הוחלט לקיים סיור במקום לפני קבלת ההחלטה.

* ביום 4.9.12 התקיים סיור בשטח בהשתתפות אדר' נער, ליאת בן אבו, אדר' גרינברג וסיגל גפני.

מסקנות הסיור:

הבנייה מבוקשת במגרש 83' עפ"י תב"ע 109/03/3 ו - 3/מק/2007.

המגרש משותף לכמה בניינים (כולם קיימים).

היחידה המבוקשת ממוקמת בקומה עליונה.

בקומה זו בנויות כבר 2 יח"ד (בניגוד לקומה טיפוסית בהן קיימות 4 יח"ד לקומה),

המנצלות כחצי מתכסית הקומה.

לגבי יתרת הקומה – ברבע האחד קיימת בניה, ללא, היתר בהיקף דומה לדירה המוצעת וברבע הנותר, לגבי מבוקשת הבקשה, לא קיימת בניה.

יצוין כי הבניה המוצעת אינה לשיפור רווחת הדיירים אלא לדירה נוספת בבניין.

מבחינת זכויות הבניה קיימת יתרת זכויות כוללת של 5426 מ"ר המתחלקות בין 114 יח"ד.

קרי – 47.6 מ"ר ליח"ד.

לגבי הדירות העליונות קיימת עוד תוספת של 23 מ"ר לדירה עליונה לצורך הרחבה על גג היחידה.

הדירה החדשה מוצעת בשטח של כ-63 מ"ר ועל כן נדרשת לכאורה הקלה לצורך ניווט השטחים המוקנים ליחידות הקיימות לטובת היחידה החדשה וכן הסכמת הדיירים במגרש על פי חוק המקרקעין.

לגופו של ענין ייחוד הבקשה הינו עצם הקמת יח"ד נוספת בבניין קיים.

בד"כ הזכויות הנותרות במגרש מנותבות להרחבת יח"ד קיימות במטרה לשפר את רווחת הדיירים ולהקל על הצפיפות.

אישור יח"ד במתכונת זו פורצת דרך ל- 14 יח"ד במגרש זה ולכמות בלתי ידועה של דירות באזור

שעומדות באותם התנאים.

במקרה דנן מדובר כאמור על יח"ד נוספת לכל דבר ועניין.

הואיל וכך יש לדעתי לבחון את משמעות אישור הבקשה לגבי המגרש בכללותו ואף מעבר לכך לכל רובע ז' (בו כבר כיום קיים מחסור חמור בשטחי ציבור).

ככלל אין הוועדה המקומית נוטה לאשר דירות של פחות מ-75 מ"ר – 70 מ"ר שכן הדירות קטנות אינן עומדות בפרופורציה

לגודל המשפחה. ומניסיון קודם, נעשה אח"כ כל ניסיון אפשרי להגדילן מחמת הצפיפות.

רובע ז' במיוחד ידוע בגודל משפחה ממוצעת גבוה כך שדירה קטנה מסוג זה אינה מתאימה לאזור.

יש מקום להשוואת הבקשה לתקנות פיצול יח"ד שאושרו לאחרונה, תקנות המאפשרות הגדלת

יח"ד בבניינים קיימים.

תקנות אלו התנו את קיום היח"ד החדשות בקיום בדיקות הנדסיות לעניין יכולת התשתיות

העירוניות לשאת קיבולת עודפת זו.

ברובע ז' לא נעשו בדיקות כאלו (כפי שנעשה לדוגמא ברובע א' ע"י משרד השיכון) וגם לא מוצעות

ע"י המבקש.

ללא בדיקות אלו לא ניתן למהנדס הוועדה לקבוע את המלצתו.

לא נכונה לדעתי גם ההשוואה לתמ"א 38 ככל שתידרש, שגם היא מאפשרת תוספת יח"ד.

עפ"י תמ"א 38 תוספת יח"ד הינה פיצוי כלכלי על חיזוק הבניין לטובת כל הדיירים מה שלא מתקיים במקרה הזה.

לאור האמור לעיל המלצתי לדחות את הבקשה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201216 מ: 23/10/12 הוחלט:

לאור ממצאי הסיוור, ממליץ לדחות את הבקשה.

בישיבת ועדת ערר מספר: 201301 מ: 16/01/13 הוחלט:

לאחר שבחנו את הדברים, אנו סבורים כי מין הראוי להחזיר את הבקשה להיתר לבחינה

נוספת של הוועדה המקומית.

בקשה להיתר זו מחוללת אינטרסים מנוגדים.

מצד אחד קיימת מדיניות ברורה וחד משמעית של ממשלת ישראל, מנהל התכנון והמועצה

הארצית להגדיל את היצע הדיוור, בפרט בערים ובפרט של דירות קטנות.

מצד שני עומדת עמדת הוועדה המקומית כי מתעמי תשתיות וצפיפות אין מקום לאשר

יח"ד נוספות ברובע זה.

אנו סבורים כי בהחלטת הוועדה המקומית לא ניתן מספיק משקל למדיניות המוצהרת של

הגדלת היצע הדיוור בערים ובפרט של דירות קטנות.

נבהיר, איננו קובעים כי יש לאשר דירות נוספות כלאחר יד ללא בדיקת קיומה של תשתית

ראויה, אם זאת בהחלט יש לעשות מאמץ ולאפשר יח"ד נוספות כאשר הדבר אפשרי. לפיכך, על מנת לקבל החלטה במקרה שלפנינו יש לבחון תחילה את הצפיפות ברובע ולאחר מכן את פוטנציאל תוספת הדירות הגלומה באישור בקשה להיתר מסוג זה. כך והיה והצפיפות ברובע אינה גבוהה באופן משמעותי מהצפיפות הנוהגת בעיר והמתוות ע"י תמ"א 35 וכאשר פוטנציאל לתוספת דירות דומות אינו בעל השפעה מהותית על הצפיפות, בהחלט ראוי לאשר את הבקשה להיתר. לעומת זאת, היה ומדובר ברובע בעל צפיפות גבוהה באופן משמעותי והפוטנציאל לאישור דירות דומה נרחב, יהיה מקום לסרב לבקשה להיתר. נציין, כי מקרה זה שונה מהדיון שנתקיים בפני וועדת הערר בעניין פיצול דירות ברובע אחר בעיר. אישור של פיצול דירות משמעותו פוטנציאל בלתי נשלט של תוספת יח"ד, היות וכל דירה ודירה, וכל קומה וקומה, בעלת שטח של מעל 100 מ"ר ניתנת עקרונית לפיצול. לכן, וועדת הערר סבורה כי המדיניות של אי אישור פיצול דירות שנקטה שם ע"י המשיבה, הינה מדיניות ראויה. לעומת זאת המקרה שלפנינו מדובר בבניית דירה על גג של בניין וזאת מכח ניצול זכויות קיימות כלומר ללא תוספת זכויות. לפיכך, כבר על פני הדברים פוטנציאל תוספת הדירות באופן דומה אינו גדול, היות ופוטנציאל זה מוגבל רק לגגות הבניינים הקיימים ברובע, רק לגבי בניינים בהם אכן קיימות זכויות בלתי מנוצלות, ורק לגבי בניינים בהם קיימת אפשרות פיזית. בנסיבות אלו אנו סבורים כי אין לשלול באופן מוחלט מתן אפשרות לתוספת דירות על גגות אלו ברובע זה מכח זכויות בלתי מנוצלות, וסירוב לבקשות שכאלו צריך להעשות רק על רקע בדיקה של צפיפות קיימת וכן פוטנציאל תוספת יח"ד דומות ברובע. לאור האמור להעיל, הערר מתקבל בחלקו, כך שהבקשה להיתר חוזרת לוועדה המקומית, ע"מ שתערוך את הבדיקות והשיקולים כמפורט בהחלטה זו.

- בבדיקה נוספת בעניין שטחים נמצא ששטח נותר ליח"ד 45.60 מ"ר > 63.45 מ"ר המבוקשים – **חריגה מהשטחים המותרים.**

המלצות מהנדס הועדה:

1. בהתאם להחלטת וועדת הערר בתיק מס' 6121/12, הבקשה להיתר חוזרת לבחינה נוספת של הועדה המקומית, על מנת לבחון את הצפיפות ברובע, וכן את פוטנציאל תוספת הדירות הגלום באישור בקשה להיתר מסוג זה.
2. בחינת ובדיקת נושאים אלו הינה בדיקה מקיפה ומטבע הדברים אורכת זמן. בבדיקה נדרשת ראייה כוללת לכל הרובע לגבי קיבולת מבני ציבור ומיקומם (הן הקיימים והן הנדרשים), ואת היכולת של התשתיות הקיימות ברובע להכיל את הצפיפות הנובעת מתוספת יח"ד שעשויה להתווסף כתוצאה מאישור של בקשות דומות בעתיד.
3. נכון להיום, טרם הושלמה הבדיקה הכוללת ולפיכך המלצתי הינה לשוב ולדון בבקשה לאחר השלמת כלל הבדיקות הנחוצות.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- הרב ליברמן ביקש לדעת כמה זמן תיקח בדיקה מסוג זה.
- ועדת ערר אמרה כאן דבר מאוד ברור ובסה"כ זוהי עוד דחייה כך שזה לגיטימי לקבל הערכת זמן לבדיקה ולא יש מצב שהבדיקה תיקח עוד 4 שנים.
- אדרי' נער טען שבמקרה שהוועדה תאשר לו את התקציב לבדיקה היא תעשה בעדיפות גבוהה.
- מר גיטרמן רצה להבין האם חוץ מנושא קיבולת הרובע האם הבקשה ניתנת לאישור.
- אדרי' נער הסביר שמאחר והוא אמור להמליץ על הבקשה הוא אינו יכול לגבש דעה בכל הנושאים עד להשלמת בדיקה מסוג זה.
- אינג' צילקר הזכיר שבעת בניית הרובע היה דילול של הצפיפות כדי להתאימו למגור.
- ולכן הוא ממליץ לוועדת הכספים לאשר את התקציב.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

1. בהתאם להחלטת וועדת הערר בתיק מס' 6121/12, הבקשה להיתר חוזרת לבחינה נוספת של הועדה המקומית, על מנת לבחון את הצפיפות ברובע, וכן את פוטנציאל תוספת הדירות הגלום באישור בקשה להיתר מסוג זה.
2. בחינת ובדיקת נושאים אלו הינה בדיקה מקיפה ומטבע הדברים אורכת זמן. בבדיקה נדרשת ראייה כוללת לכל הרובע לגבי קיבולת מבני ציבור ומיקומם (הן הקיימים והן הנדרשים), ואת היכולת של התשתיות הקיימות ברובע להכיל את הצפיפות הנובעת מתוספת יח"ד שעשויה להתווסף כתוצאה מאישורן של בקשות דומות בעתיד.
3. נכון להיום, טרם הושלמה הבדיקה הכוללת ולפיכך ההחלטה הינה לשוב ולדון בבקשה לאחר השלמת כלל הבדיקות הנחוצות.

מספר בקשה: 20110525	תיק בנין: 866
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013	

מבקש:

הגשה 21/07/2011

* אגן יצרני כימיקלים באמצעות ע.חורש גרין וצבי מ

בעל הנכס:* אגן יצרני כימיקלים באמצעות
האשלג 3 אשדוד**עורך:**

* מרטון רוזליה - לודן הנדסה בע"מ

* צייטלין מירון - לודן הנדסה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האשלג 3 אשדוד**שכונה: אזור תעשיה כבדה
(צפונית)**

שטח מגרש: 90414.00 מ"ר שטח בניה מותר: 144662.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2299 חלקה: 2 ; 3 ;

חלקה: 4 מגרש: A יעוד: תעשיה;

חלקה: 5 יעוד: מספר יעודים שונים;

חלקה: 6 מגרש: 1 יעוד: תעשיה

תכנית: 20/101/02/3, 17/115/03/3, 101/02/3, 115/03/3, 11/115/03/3

22/101/02/3, 5/101/02/3, 62/101/02/3, תא/157, תלר/3017

שימוש עיקרי תאור בקשהתעשיה בניה חדשה**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

דיון נוסף לצורך הוצאת היתר לאחר שמולאו כל התנאים עבור ביתן שומר (מכולה) ושער
כניסה מזרחי, משרדי רישוי (מבנים יבילים) גשר צנרת עילי, החלפת מיכל מים, מיכל מים
רכים, 3 סככות ומיכל מים להריסה = לפי מצב קיים.

* ביום 15/3/13 פורסמה בקשת הקלה בגובה מ - 14 מ' ל - 15.40 מ' לצורך בניית גשר צנרת
עילי.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס קומה/	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			225.32	55123.84				

			225.32	55123.84				
--	--	--	--------	----------	--	--	--	--

סה"כ:	55349.16	%בניה: 0.00
-------	----------	-------------

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש בנוי.

עפ"י היתרים מאושר במתחם = 54975 מ"ר.

שטחים מבוקשים: בבקשה 20100274 - 309.60 מ"ר. בבקשה הנוכחית - 225.32 מ"ר.

סה"כ תכסית קומת קרקע קיים (33167.21 מ"ר) + מוצע (סיכום של 2 בקשות) = 33702.13 מ"ר = 37.27% > 40% המו
תרים.

אין חריגה בסה"כ השטח המותר ובקווי הבנין. אין חריגה בתכסית המכסימלית המותרת = 40%.

הגובה המכסימלי המוצע מכל המבוקש (גשר צנרת עילי) 15.40 מ' < 14 מטר הגובה המותר – יש צורך בהקלה.
יש להגיש תכ' מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל עדכון טבלת שטחים וצביעת התכ' ע"פ חוק.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201117 מ: 04/10/11 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

06/03/2013	- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
06/03/2013	- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
05/12/2012	- אישור הג"א
07/03/2012	- אישור כיבוי אש
07/11/2011	- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
01/04/2012	- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
19/12/2011	- אישור מח' תשתיות
06/02/2013	תשלום היטל השבחה על סך של 6789.46 ש"ח 229900040000

2512	תיק בנין :	מספר בקשה : 20120433	סעיף 4:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201308 בתאריך : 30/04/2013			

מבקש :

הגשה 20/06/2012

זנאתי שמואל

זנאתי לינדה

בעל הנכס :

זנאתי לינדה

המשקיף 1 אשדוד

זנאתי שמואל

המשקיף 1 אשדוד

עורך :

שריקי מרסל (סטודיו לאדריכלות)

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המשקיף 1 אשדוד

שטח מגרש: 566.00 מ"ר שטח בניה מותר: 353.75 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2068 חלקה: 136 מגרש: 207 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/106/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14/4, 62/101/02/3

24/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת ושינויים ביח"ד קיימת כולל פרגולה ושינוי גוון הבית והגדרות - ע"פ מצב קיים, ובניית ממ"ד.

ע"פ תכנית מתקנת מיום 3/1/13.

ביום 22/3/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה מקו בנין קדמי לחזית רח' המשקיף מ-5.5 מ' המותרים ל-5 מ' לצורך בניית ממ"ד.

2. הקלה לניוד כ 4 מ"ר משטח מותר לבנייה בחלל הגג לקומה א' לצורך הסדרת מצב קיים.

ביח"ד קיימת על מגרש דו משפחתי.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	123.18	65.36	6.73	11.60		30.78
			123.18	65.36	6.73	11.60		
סה"כ:			188.54		18.33		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201219 מ: 04/12/12 הוחלט:

לאשר הבקשה למעט החריגה מקו בנין קדמי בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- לא ניתן לאשר סגירת חנייה אשר אינה עומדת המידות מינימאליות לחנייה - ניתן לחלופין לאשר קירוי החנייה בלבד (ללא קיר ההפרדה).

הבקשה היא לדיון חוזר עפ"י תכנית מ-3.1.13 בכפוף לאישור מח' תשתיות

מ-27.12.12 הכוללת הוספת ממ"ד תיקני ושינוי מיקום חניה מעבר למבוקש בדיון קודם

הממ"ד המוצע מעבר לקו בנין קדמי של 5.5 מ' ל-5 מ' – עבור ממ"ד ניתן לתת הקלה

לסיכום:

ניתן לאשר הבקשה לפי במסגרת הקלה מקו בנין קדמי מ-5.5 מ' המותרים ל-5 מ' וניוד כ-4 מ'ר התנאים שנקבעו בו. משנה מס' 201219 מ-4.12.12 + בדיקת שמאי בגין ההקלות יש להגיש תכנית מתקנת לפי הנחיות מח' רישוי

הוגש פרסום מ-22.03.13

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה למעט החריגה מקו בנין קדמי (לבני זכוכית) בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה למעט החריגה מקו בנין קדמי (לבני זכוכית) בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

ת. השלמה

03/01/2013

מספר בקשה: 20120023	תיק בנין: 4001
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013	

סעיף 5:**מבקש:*** **וקשסטוק שמואל דוד****הגשה 04/01/2012****בעל הנכס:**

* משכנות רווחה

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הרב י.מ. לוי 33 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 4105.00 מ"ר שטח בניה מותר: 15396.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2070 חלקה: 99 מגרש: 99

תכנית: 3/במ/115, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תלר/223, תקנה 6766, תמא/1/38, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חדרים ומרפסת לדירה מס' 16 + הסדרת מצב קיים על הגג בתוספת גג בטון. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 13/11/12.

ביום 21/10/12 פורסמו הקלות:

1. ניוד שטחים של 30 מ"ר מקומה ד' לגג.

2. הבלטת מרפסת 1.2 מ' מעבר לקו בנין קדמי.

לצורך הסדרת מצב קיים של חדרים על הגג ותוספות בקומה ד'.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	2778.30	64.29	978.53			
			2778.30	64.29	978.53			
סה"כ:			2842.59		978.53		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201219 מ: 04/12/12 הוחלט: לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

בדיקה חוזרת מתאריך 08.04.13 – לדיון נוסף על מנת ביטול החלטה קודמת!

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 08.01.12 המבוקש בנוי חלקית. יש להשלים סימון פתחים וקירות קיימים ולהריסה.

בהחלטה מישיבת משנה 201219 בתאריך 04.12.12, אושר:

הקלה ניוד שטחים מקומה ד' לגג ו - הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין קדמי. הפרסומים לא כוללים את הודעות השכנים בדואר רשום אלא הוצג תצהיר עו"ד על שליחת הודעות. התצהיר אינו כולל את נסח טאבו עם רשימה של כל בעלי זכות בנכס.

שטחים:

לפי הבדיקה בין המותר והקיים בהיתר שטח הנותר במגרש ליח"ד דיור הוא:

שטח המותר לבניה לפי תוכנית 3/במ/115 הכולל תיקון 20: $12367 * 150\% = 18550.50$ מ"ר

שטח עיקרי קיים בהיתר – 12079.84 מ"ר

שטח הנותר למגרש: $18550.50 - 12079.84 = 6470.66$ מ"ר

שטח הנותר ליחידת דיור: $6470.66 / 152$ יח"ד = 42.57 מ"ר
כמו כן תוכנית קובעת חדר על הגג על סך של 23 מ"ר.

שטח המבוקש והאושר בבקשה כולל חדר על הגג הוא: 94.46 מ"ר < 65.57 מ"ר הנותרים!
יש לבטל את החלטה משיבת משנה 201219 ולהגיש בקשה חדשה במסגרת השטחים הנותרים!

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה במסגרת השטחים המותרים בלבד ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר, אינג' צילקר ומר רענן.
- הרב ליברמן ביקש את דעתו של עו"ד עמיר האם ניתן לשנות ולבטל החלטה קודמת בלי לידע את המבקשים.
- עו"ד עמיר הסביר שע"פ סעיף 216 בחוק יש לשמוע את המבקש למרות שלא ברור לו מה יהיה לו להגיד מאחר ואין שטחים.
- המלצת המהנדס לדון בבקשה שנית בנוכחות המבקש.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לשוב ולדון בבקשה לאחר הזמנת המבקש לדיון.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- 11/03/2013 - המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- 11/03/2013 - תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- 11/03/2013 - התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 11/03/2013 - מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- 11/03/2013 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 11/03/2013 - על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413.
- 11/03/2013 - מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- 11/03/2013 - מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- 11/03/2013 - התקשרות עם מכון בודק מורשה
- 11/03/2013 - אישור פקוד העורף.
- 11/03/2013 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- 11/03/2013 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- 11/03/2013 - יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- 11/03/2013 - יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- 11/03/2013 - תשלום היטל השבחה מס' 47200151099 על סך 9059.85 ש"ח
- 11/03/2013 - ערבות בנקאית מס' 186-2013-00016 על סך של 27000 ש"ח
- 11/03/2013 - תאום עיצוב כולל נסיגה ממעטפת הבנין.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.

מספר בקשה: 20110516	תיק בנין: 308
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013	

סעיף: 6**מבקש:**♦ **ברזילי יוסף**

♦ ברזילי אלישבע

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הדס 2 אשדוד

שטח מגרש: 301.00 מ"ר שטח בניה מותר: 112.88 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2088 חלקה: 14 מגרש: 28 יעוד: מגורים מיוחד א

תכנית: 102/03/3, תמא/38, 98/101/02/3, החלטת ועדה, 85/101/02/3,

35/101/02/3, 71/102/03/3, 62/101/02/3, 2071/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים הריסת הקיים ובניה חדשה

מהות הבקשה

דיון נוסף להריסת בית מגורים בן קומה אחת במגרש דו משפחתי ובניית בית מגורים בן 2

קומות הכולל יחידת דיור ויחידת נופש.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 13/5/13.

ביום 8/6/12 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד של כ-9 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומת הקרקע.

2. הקלה של כ-34 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומה א'.

3. הקלה מהנחיות תכנית בניו לגבי אופי הבניין במקום 2/3 בניו ו-1/3 מרפסת קומה א' מלאה.

לצורך תוספת בנייה ושינויים לבית מגורים קיים חצי מדו-משפחתי, רובע א'.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
		מגורים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
									12.85
		מגורים	64.86-	249.47	28.36			1	15.37
			64.86-	249.47	28.36				
סה"כ:			184.61		28.36				0.00 %בניה:

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201206 מ: 21/03/12 הוחלט:

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:

א. התכנית משקפת 2 יחידות דיור אשר אינן מבוקשות במהות הבקשה.

ב. הבקשה אינה תואמת את תכנית הבנוי המהווה נספח לת.ב.ע 71/102/03/3 שהוכנה לשכונה.

ג. הבקשה לניוד שטח עיקרי מהמרתף לקומות העליונות סותרת את החלטת מליאה 201103

מיום 29.6.11 ככל הנוגע לניוד שטחים מהמרתף.

הבקשה היא להריסת בית מגורים בן קומה אחת במגרש דו משפחתי ובניית בית מגורים בן 2 קומות הכולל יחידת דיור ויחידת נופש.

עפ"י דיווח מהפיקוח (ערך) מ-31.07.11 המבוקש טרם בנוי.

קיימת בקשה עם היתר לממ"ד
חסר הסכמת השכן הצמוד – יש לשלוח הודעה/ חתימה + נסח טאבו מרוכז

תיקונים דרושים בתכנית מ-15.05.12 :

1. יש להשלים פריסת גדרות קימות ומבוקשות כולל גובה וחומרי גמר קיימים ומבוקשים
2. לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח ומקומות חניה +מידות פח אשפה
3. חתימת מודד ע"ג מפת מדידה עדכנית
4. להוסיף צילום מתוך תכנית הבינוי
5. להשלים פרט פרגולה+ ביטול קיר מוצע מעבר לקו בנין קדמי
6. לסמן בליטת פרגולה עד 40% מקו בנין וסימון מחומר קל בלבד
7. יש לבטל אלמנטים מיותרים של פיתוח הקרקע בכל תכנית קומה וגם לבטל סימון של ריהוט

קו בנין קדמי מתאים למותר. מותר: 5 מ' מוצע: 5 מ'
קו בנין אחורי מתאים למותר. מותר: 5 מ' מוצע: 5 מ'
קו בנין צדדי מתאים למותר. מותר: 1/0 מוצע: 0 –ראה הנחיות בינוי
שטח מגרש $292.5 = 585/2$ מ"ר
מס' קומות בהתאם למותר. מותר: 2 מוצע: 2

נמסר לאדריכל להשלים נסח טאבו מרוכז לצורך מסירת הודעה לשכן הצמוד שטרם חתם
המבקש בחכירה של מ.מ.י. –שכירות מהוונת

על המקום חלה ת.ב.ע. 71/102/03/3, מגורים א מיוחד +תיקון 85 לבניית מרתפים
גובה מקסימלי בהתאם למותר. מותר: 8 מ' מוצע: 7.9 מ'

מס' יחידות דיור בהתאם למותר. מותר: 1 + יחידת נופש מוצע: תואם
יש להשלים בחישובי שטחים חלוקה של יחידת נופש עד 35 מ"ר.

שטח עיקרי: קיים: 64.86 מ"ר להריסה

מותר: 120 מ"ר +75 מ"ר לקומה עליונה =195 מ"ר מוצע: 249.47 מ"ר (גדול ב-54.5 מ"ר –מבוקשת הקלה)
שטח של דירת נופש-35 מ"ר מקסימום יכול כלול בשטח מקסימאלי המותר לדירות כמסומן בתכנית בינוי.

קיים תכנית בינוי- התכנית המוצעת לא תואמת תכנית הבינוי, פורסם הקלה
הבקשה הוגשה ללא פיתרון חניה.

מבוקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים ממרתף לקומות שמעל הקרקע, סה"כ שטח עיקרי מבוקש
מעל הקרקע 249.47 מ"ר < 220 מ"ר: מנוגד למדיניות הועדה (מליאת הועדה 201202 מ-04.07.12)

יש להביא לאישור עקרוני של הועדה או מהנדס העיר
התקבל פרסום מ-8.06.12, הודעות לשכנים מ-7.06.12:

1. הקלה לניוד של כ-9 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומת הקרקע
2. הקלה של כ-34 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומה א'
3. הקלה מהנחיות תכנית בינוי לגבי אופי הבניין במקום 2/3 בנין ו-1/3 מרפסת קומה א' מלאה
לצורך תוספת בנייה ושינויים לבית מגורים קיים חצי מדו-משפחתי, רובע א'.

לסיכום:

לא ניתן לאשר הבקשה עפ"י תכנית מ-15.05.12 מסיבות הבאות:

1. מבוקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים ממרתף לקומות שמעל הקרקע, סה"כ שטח עיקרי מבוקש
מעל הקרקע 249.47 מ"ר < 220 מ"ר: מנוגד למדיניות הועדה (מליאת הועדה 201202 מ-04.07.12)
2. יחיד הנופש ע"י תכנית הבינוי אמורה להיות בקומת הקרקע ולא כפי שהוגשה בקומה א'.
3. התכנית המוגשת לא תואמת חוק תכנון ובניה.
4. קיים תכנית בינוי- התכנית המוצעת לא תואמת תכנית הבינוי.
5. הבקשה הוגשה ללא פיתרון חניה.

המלצות מהנדס הועדה:

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:

- א. הבקשה אינה תואמת את תכנית הבינוי המהווה נספח לת.ב.ע. 71/102/03/3 שהוכנה לשכונה.
- ב. הבקשה לניוד שטח עיקרי מהמרתף לקומות העליונות סותרת את החלטת מליאה 201103
מיום 29.6.11 ככל הנוגע לניוד שטחים מהמרתף מעל שטח כולל של 220 מ"ר.

מ ה לך ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר ומר רענן.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים :

- א. הבקשה אינה תואמת את תכנית הבנוי המהווה נספח לת.ב.ע 71/102/03/3 שהוכנה לשכונה.
- ב. הבקשה לניוד שטח עקרי מהמרתף לקומות העליונות סותרת את החלטת מליאה 201103 מיום 29.6.11 ככל הנוגע לניוד שטחים מהמרתף מעל שטח כולל של 220 מ"ר.
- ג. מומלץ ליווי תכנוני לצורך התאמת הבקשה לתב"ע ולבינוי.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20120332	תיק בנין: 4541
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013		

מבקש:* **סלומון יחזקאל ואחרים (לפרט)****הגשה 18/05/2012****בעל הנכס:**

* משכנות רווחה

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

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

שטח מגרש: 12360.00 מ"ר שטח בניה מותר: 18540.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 151 מגרש: 99 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/במ/115, תב/514, 3/101/96, 3/101/62, מק/117, מק/118,

תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תלר/223, תקנה 6766, תמא/1/38/א

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד חדרים ומרפסות לדירות 4, 8, 12, תוספת בניה והפיכת יח"ד מס' 2 לדופלקס, תוספת בניה ליח"ד מס' 6 + תוספת מחסנים בקומת קרקע.

ביום 27/12/12 פורסמו הקלות:

1. ניווד כ-76 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע לצורך הפיכת דירה מס' 2 לדופלקס.
 2. הקלה במנין קומות: במקום 4 קומות מעל קומת עמודים וחדרים על הגג, 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית וחדרים על הגג
 3. הקלה בקו בנין קדמי לצורך הבלטת מרפסת עד 40%, ולא יותר מ-2 מ' המותרים
 4. הקלה בקו בנין צדדי עד 10% המותרים
 5. הבלטת ממ"דים מעבר לקו בנין צדדי ב-3.5 מ' ובמסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש.
- הפרסום לא הושלם במלואו כחוק.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	2763.06	108.59	282.97	54.00		12.00
			2763.06	108.59	282.97	54.00		
סה"כ:			2871.65		336.97			0.00 %בניה:

הערות בדיקה:

בתאריך 19.02.13 הוחזרה בקשה לתוספת בניה לאחר בדיקה של בודקת רישוי אותו רובע וביצוע פרסום.

לפי הבדיקה הפרסום בוצע לא לפי חוק תכנון ובניה סעיף 149 (לא נשלחו הודעות רשמיות לבעלי זכות בנכס אלה הוצג תצהיר עורך דין ללא נסח טאבו ורשימת כל בעלי זכות בנכס).

הבקשה שהוגשה חורגת מסך השטחים הנותנים במגרש, שטח הנותר ליח"ד במגרש הוא 42.57 מ"ר, כמו כן הבקשה הוגשה ללא התפלגות של שטחים המותרים ושטחים הקיים בהיתר. חישוב השטחים יש לבצע כולל חישוב מתמטי ומידות ולא חישוב ממוחשב. יש לחשב בטבלת שטחים לכל הבניינים במגרש ולא לבניין ספציפי.

לא ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת וללא פרסום מלא.
- ניתן לדון בבקשה לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה ע"פ חוק התכנון והבנייה, במסגרת השטחים המותרים ובתום פרסום הבקשה כחוק.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר ומר רענן.
- הפרסום הושלם נכון להיום.
- המלצת המהנדס להוריד את התיק מסדר היום עד לתום תקופת הפרסום.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

החלטת הועדה

להוריד את התיק מסדר היום עד לסיום תקופת הפרסום ע"פ חוק.

מספר בקשה: 20120351	תיק בנין: 4968
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013	

מבקש:

* אסרף אוריאל מאיר

בעל הנכס:* אסרף אוריאל מאיר
מאיר בעל הנס 3/3 אשדוד**עורך:**

* דיין יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מאיר בעל הנס 3 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 2306.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2191.91 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 85 מגרש: 2010 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 109/03/3, 3/65/27, 120/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' ליח"ד מס' 5 בבנין מגורים קיים דו-אגפי בן 3 קומות מעל קומת עמודים + חדרים על הגג.

ביום 5/12/12 פורסמה הקלה:

הקלה לניוד כ-25 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע, לצורך תוספת בניה בקומת הקרקע והפיכת

דירה מס' 3 לדופלקס, ובמסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	1717.66	50.55	551.07			10.76
			1717.66	50.55	551.07			
סה"כ:			1768.21		551.07		%בניה:	0.00

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' ליח"ד מס' 5 בבנין מגורים קיים דו-אגפי בן 3 קומות מעל קומת עמודים + חדרים על הגג.

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים, אך קיימת תוספת בניה שאינה בהיתר ואינה מבוקשת.

תב"ע קובעת מגרש 120/במ/3, אזור מגורים ג, שטח המגרש 2500 מ"ר, זכויות מותרות 24 יח"ד X 118.75 מ"ר = 2850 מ"ר.

שטח נותר לכל יח"ד 50.35 מ"ר (כולל תוספת זכויות מתוקף תיקון 20).
מותרים חדרים על הגג בשטח 25 מ"ר, מנין קומות: 3 + עמודים + חדרים על הגג.

• הוגשה מפת מדידה שאינה בתוקף.

• בשנת 2004 ניתן היתר דומה לדירה הסמוכה (מס' 20030579).

קומת קרקע

שטח עיקרי מוצע 24.17 מ"ר

קומה א

שטח עיקרי מוצע 26.38 מ"ר
מרפסת פתוחה בשטח 10.76 מ"ר

מבוקשת הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע.

לפי הבדיקה של הבקשה מתאריך 19.02.13:

בוצע פרסום להקלות בתאריך 07.12.12 – לא התקבלו התנגדויות.

**לאחר בדיקת הבקשה שטח ההגדלה המבוקש בקומת הקרקע גדול משטח המפורסם בפרסום.
שטח הדרוש לניוד 30.0 מ"ר < שטח אשר פורסם 25.0 מ"ר
שטח הנותר ליחידת הדיור 57.38 מ"ר שטח עיקרי מבוקש הוא 55.80 מ"ר
55.80 מ"ר > 57.38 מ"ר
התוכנית הוגשה לא לפי חוק התכנון והבניה, השטחים הקיימים ומבוקשים לא נכונים .
הבקשה ערוכה ברמה נמוכה מאוד.**

לא ניתן לאשר את הבקשה !

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת.
- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה ע"פ חוק התכנון והבניה, במסגרת השטחים המותרים ולאחר פרסום הבקשה ע"פ חוק.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר ומר רענן.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת.
- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה ע"פ חוק התכנון והבניה, במסגרת השטחים המותרים ולאחר פרסום הבקשה ע"פ חוק.

מספר בקשה: 20110051	תיק בנין: 4995
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013	

מבקש:

הגשה 24/01/2011

* גרינפלד יוסף מרדכי נציג הדיירים

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מאיר בעל הנס 26 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 4039.00 מ"ר שטח בניה מותר: 4093.33 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 104 מגרש: 2004 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 109/03/3, תב/602, 120/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת חדרים ומרפסות לדירות מס': 4,8,12,16.

ע"פ תכנית מתקנת מיום 20/12/12

* ביום 19.8.11 פורסמה בקשת הקלה מהוראות הבינוי למיקום וגודל מרפסות סוכה, לצורך תוספת חדרים ומרפסות ל-4 יח"ד בעמודה שלימה בבנין מגורים דו אגפי בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית, ובמסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש. הבקשה לא פורסמה במלואה ולא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	2877.57	188.18	1565.81	20.16		
			2877.57	188.18	1565.81	20.16		
סה"כ:			3065.75		1585.97		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201214 מ: 22/08/12 הוחלט:

א. לא נתן לדון בבקשה אשר אינה משקפת את המצב בשטח.

ב. יש לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת תכנית מתקנת עפ"י ההערות וללא שטחי שרות בתוך הדירה.

בתאריך 19.02.12 התקבלה בקשה + פרסום.

פרסום בוצע לא לפי החוק סעיף 149, לא נשלחו הודעות רשומות לכל בעלי זכות בנכס. הוצג תצהיר ללא נסח טאבו וללא רשימת בעלי זכות בנכס.

הבקשה הוגשה ללא התפלגות של שטחים המותרים ושטחים מאושרים בהיתר. כמו כן יש לתקן את סכמת חישוב שטחים אשר תכלול מידות וחישובים.
לא הוגש מידע תכנוני עדכני, לא הוגשה מפת מדידה עדכנית.
לא ניתן לאשר את הבקשה!
שטח נותר ליח"ד כ 20 מ"ר (מבוקש 55 מ"ר) – יש להתאים לשטחים המותרים.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת.

- ניתן לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה ע"פ חוק התכנון והבנייה, השלמת דף מידע, מפת מדידה ופרסום הבקשה ע"פ חוק.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר ומר רענן.
- הפרסום הושלם נכון להיום.
- המלצת המהנדס להוריד את התיק מסדר היום עד לתום תקופת הפרסום.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

החלטת הועדה

להוריד התיק מסדר היום עד להשלמת הפרסום ע"פ חוק.

מספר בקשה: 20120374	תיק בנין: 4074
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013	

סעיף: 10**מבקש:**

♦ אייזנברג משה

♦ בריזל יששכר דב

בעל הנכס:

♦ משכנות רווחה

עורך:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הרב י.מ. לוי 7 אשדוד

שטח מגרש: 6443.00 מ"ר שטח בניה מותר: 9664.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 11 מגרש: 101 יעוד: מגורים ג (מבא"ת);
גוש: 2070 חלקה: 49 מגרש: 101 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תכנית: 2196/מק/3, 115/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשהתוספת חדרים ומרפסות לדירות 10, 14 + תוספת חדרים על הגג לדירה מס' 14 והפיכת הדירה לדופלקס.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 30/12/12.ביום 12/1/13 בוצע פרסום חלקי להקלה לניוד כ-30 מ"ר מקומה ד' לקומת הגג לצורך בניית חדרים על הגג ובמסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש.
לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	2778.30	80.07	957.83	4.99		
			2778.30	80.07	957.83	4.99		
סה"כ:			2858.37		962.82		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת בניה ל-2 יח"ד בקומות ג' ו-ד' ותוספת חדרים על הגג בבנין מגורים דו-אגפי קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 18.6.12:

. תרשים הסביבה אינו תואם לכתובת המבוקשת

2. המבוקש טרם בנוי.

3. קומת הגג אינה תואמת לקיים, לא מופיעה תוספת בניה בהיתר של השכן.

בבנין מספר חריגות בניה, סגירת מרפסות שרות, בטיפול מחלקת הפיקוח

• התוספות המוצעות מעל תוספות קיימות מאושרות בהיתר בקומות א ו-ב

• הערת הפיקוח לענין תרשים הסביבה תוקנה

תב"ע קובעת מגרש וזכויות 3/במ/115, אזור מגורים ג. שטח נותר לכל יח"ד במגרש 48.52 מ"ר. מותרים חדרים על הגג בשטח 23 מ"ר.

שטחים מוצעים

קומה ג

שטח עיקרי מוצע 10.64 מ"ר > 48.52 מ"ר

קומה ד

שטח עיקרי מוצע 10.64 מ"ר > 48.52 מ"ר
קומת גג

שטח עיקרי מוצע 58.79 מ"ר < 23 מ"ר המותרים על הגג. מבוקשת הקלה
מרפסת גג מוצעת 41.59 מ"ר

הקלות מבוקשות

ניוד כ-30 מ"ר מקומה ד' לגג לצורך בניית חדרים על הגג ליח"ד מס' 14
הערות לתכנית

יש למלא טבלת שטחים מותרים
יש לסמן ניקוז ושיפועים בכל המרפסות

בוצע פרסום בתאריך 12.01.12 – לא התקבלו התנגדויות.

לפי הבדיקה, הפרסום בוצע לא לפי חוק תכנון ובניה סעיף 149 (לא נשלחו הודעות רשמיות לבעלי זכות בנכס אלה
הוצג תצהיר עורך דין אשר לא מלווה בנסח טאבו ורשימת בעלי זכות בנכס אשר להם הוצהר שנשלחו הודעות).

חתימות שכנים בוצע רק לבניין אחד בו מבוקשת התוספת ולא כל בעלי זכות בנכס של המגרש, כמו כן הוצגו
חתימות ועד של בניינים שכנים.

כמו כן בנוסף החישוב השטחים אינו בוצע כדין לפי החוק תכנון ובניה, הבקשה הוגשה עם חישוב של בניין המבוקש
בלבד ללא התייחסות לבניינים נוספים במגרש, יש להגיש בקשה עם התפלגות של שטחים המותרים ושטחים הקיימים
לכל המגרש.

לא ניתן לאשר את הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת וללא פרסום מלא ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה ע"פ חוק התכנון והבניה.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר ומר רענן.
- מר רענן טען שאינו מוכן לדון בבקשות שיש בהם חריגות בבניה.
- אדרי' נער הסביר שהתנאי לתחילת העבודה היא הריסה בפועל של החריגות.
- הרב ליברמן ביקש שייבדק נושא החתימות בבקשה ולהוריד את התיק מסדר היום עד לבדיקה נוספת.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להוריד את התיק מסדר היום לבדיקה נוספת של חתימות בעלי הזכות בנכס.

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201308 בתאריך 30/04/13
גרסה 20b5.7IB - קומפלוט בע"מ

לא כולל את רשימה של כל בעלי זכויות לפי נסח טאבו.
3. הבקשה אינה ערוכה לפי חוק התכנון והבניה, סכמת חישובי שטחים לא בוצעו בשיטה של מסגרת והורדות.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה המהווה חריגה מהשטחים המותרים ליח"ד במגרש.
- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה ע"פ חוק התכנון והבניה, לאחר פרסום הבקשה ע"פ חוק ולאחר התאמת השטחים למותר.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר ומר רענן.
- גבי גוטמן הסבירה שזו בקשה שהוכן עבורה היתר בניה ושולמו אגרות אך לפני החתימות התגלה שאין שטחים כפי שאושרו.
- הרב ליברמן ביקש להבין אם שולמו אגרות האם זה לא נחשב כהיתר.
- עו"ד עמיר טען שיש לדון בתיק בנוכחות המבקש.
- המלצת המהנדס לשוב ולדון בבקשה בנוכחות המבקש.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לשוב ולדון בבקשה לאחר הזמנת המבקש לדיון.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- | | |
|------------|--|
| 31/12/2012 | - המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'. |
| 31/12/2012 | - תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי. |
| 31/12/2012 | - התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי. |
| 31/12/2012 | - מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר. |
| 31/12/2012 | - יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי. |
| 31/12/2012 | - תאום עיצוב. |
| 31/12/2012 | - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות. |
| 31/12/2012 | - על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 . |
| 31/12/2012 | - מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות |
| 31/12/2012 | - התקשרות עם מכון בודק מורשה |
| 31/12/2012 | - אישור פקוד העורף. - פטור |
| 31/12/2012 | - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי. |
| 31/12/2012 | - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה |
| 31/12/2012 | ערבות מס' 186-2012-00180 ע"ס 21000 ש"ח בתוקף עד 31.12.13 ע"ש בוקשטיין יצחק מאיר |
| 31/12/2012 | ערבות מס' 856-020625/65-30-0841-0001/6 ע"ס 8100 ש"ח בתוקף עד 31.12.13 ע"ש רכניצר חנה |
| 31/12/2012 | שולם היטל השבחה בקשה למימוש 20120301 ע"ס 8759.13 ש"ח שומה של בירנבאום |

מספר בקשה: 20110227	תיק בנין: 2488
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201308 בתאריך: 30/04/2013	

סעיף: 12**מבקש:**

* חסין רפאל

הגשה 27/03/2011

* חסין נני

בעל הנכס:

* חסין רפאל ונני

נחל ליטני 7 דירה 2 אשדוד

עורך:

* לוי אילן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נחל ליטני 7 אשדוד

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

גוש וחלקה: גוש: 2196 חלקה: 49 מגרש: 9 יעוד: מגורים ב2

תכנית: 12/111/03/3, 40/111/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14/4, 22/101/02/3, 35/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף לצורך הוצאת היתר לאחר שמולאו כל התנאים עבור תוספת בניה לפי מצב קיים

ליח"ד מס' 2 שבקומה א' בבנין 4 משפחתי:

תוספת פרגולה וקירוי בגג רעפים במרפסת גג.

עפ"י תכנית מיום 20.9.11

* ביום 7.10.11 פורסמה בקשת הקלה לניוד של כ- 7.4 מ"ר שטח עקרי מזכויות שלא נוצלו

במרתף למפלס קומת הגג.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	539.66	20.68	24.51	24.51		36.44
			539.66	20.68	24.51	24.51		
סה"כ:			560.34		24.51		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 31.03.11 התברר כי המבוקש בנוי. בקומה א' סגירת מרפסות שירות + בחזית מערבית ובקומת גג פרגולה בנויה. קיימת נקודת ביוב.

1. מבוקשת פרגולה בשטח של 29.77 מ"ר. עפ"י דיווח הפיקוח הפרגולה גדולה יותר. מותר לאשר שליש משטח הגג. מותרת פרגולה בשטח של כ-35 מ"ר
2. מוצעת תוספת סככה בשטח של 19.22 מ"ר
3. בפועל היציאה לגג הקיימת מעבר למאושר בהיתר. שטח מאושר בהיתר לעלית גג = 6 מ"ר

עפ"י תכנית 40/111/03/3 החלה במקום מותר שטח בניה עיקרי בקומת הגג = 46 מ"ר (23 לכל יח"ד) שטח מבוקש בקומת הגג 20.68 (סככה) + 8.84 (עלית גג קיים + מוצע) = 29.52 מ"ר שטחים עיקריים המבוקשים לניוד מקומות המרתף ע"ס כ-7.4 מ"ר

יש לעדכן התכנית לפי הנחיות מח' רישוי.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201205 מ: 06/03/12 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ז ה ד י ו נ

• נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר טלקר ומר רענן.

• מר רענן נמנע.

• **ההחלטה אושרה ברוב קולות.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'. - הסכמות השכנים

- תאום עיצוב.

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

* לפי בדיקה שמאית שולם ע"ס 17,328.10 ש"ח מ-13.02.13

ת. השלמה

27/03/2011

12/03/2013

13/02/2013

מר בוריס גיטרמן
מ"מ יו"ר הועדה

אד'ר שלמה נער
מהנדס הועדה