

תאריך: 28/02/2012

ה' אדר תשע"ב

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201203 ביום ד' תאריך 08/02/12 ט"ו שבט, תשע"ב בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

מר בוריס גיטרמן

גב' ברוסקין מרי

מר קוזין אנטון

אינג' צבי צילקר

מר אלבו שלמה

מוזמנים:

אדר' שלמה נער

עו"ד רוני עמיר

אדר' רולנדו רייטר

אדר' חיה גרינברג

גב' סיגל גפני

מר ליאור ישראלי

גב' דיתה וייל

לא השתתפו

חברים:

מר כנפו עמרם

מר גרשוב ולדימיר

מר ליברמן מרדכי

מר יצחק גבאי

מר בוטרשווילי משה

מוזמנים:

מר אייל רוסו

גב' רחל קטוצ'בסקי

מר בועז רענן

ד"ר איתי מירז

מ"מ ליו"ר הועדה

חברת הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר ועדה

מהנדס הועדה

היועמ"ש

מנהל אגף תכנון

מנהלת מח' תכנון

מנהלת מח' רישוי הבניה

מנהל מח' השבחה

רכזת ועדת בנין ערים

הגיע בשעה 16:40 ויצא ב 17:20

רשמה את הפרוטוקול

מ"מ ליו"ר הועדה.

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר ועדה

חבר הועדה

נציג מ.מ.י

נציגת משרד הפנים

נציג הגופים הירוקים

מ"מ השר להגנת הסביבה

אישור פרוטוקול 201202 מיום 25.1.12

הפרוטוקול אושר פה אחד.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 201203 בתאריך 08/02/12
רשימת נושאים תכנוניים

סעי ף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תב/1145	אזור המרינה -תכנית בינוי למגרש למלונאות ומסחר מס' 40	2790	5	5	4
2	1186	רובע ד' - שינוי ייעוד במבנה קיים ברח' חיים משה שפירא - אשדוד	2189	18	18	6

תכנית בינוי: תב/1145**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012

שם: אזור המרינה -תכנית בינוי למגרש למלונאות ומסחר מס' 40

נושא: אישור תכנית הבינוי

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 4,650.000 מ"ר

בעלי ענין:* **מגיש התוכנית:** גנדר פרוייקטים בע"מ* **עורך התוכנית:** יהודה פייגין אדריכלים**אזור/רובע**

רחוב אוניון, שכונה: מרינה, אשדוד

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

גוש: 2791 חלקות: 65

חלקי חלקות:

גוש: 2790 ח"ח: 5

גוש: 2791 ח"ח: 91, 27

מטרות התכנית:

תכנית בינוי בהתאם להוראות התב"ע התקפה מס' 112/101/02/3

עפ"י תכנית מיום 31.1.12

הערות בדיקה תכנוניות:**1. קומות:**תכנית 112/101/02/3 קובעת ± 0.00 בגובה אבסולוטי $+7.50$ מ', ומאפשרת 6 קומות מעל ל ± 0.00 + ק. מתקנים טכניים ו-2 קומות מתחת ל ± 0.00 .

בתכנון המוצע מופיעות 7 קומות מעל למפלס הכניסה + קומת מתקנים וקומה אחת תת-קרקעית.

יש להתאים את מס' הקומות והמפלסים לתכנית התקפה.

2. תכנית הקרקע:

יש לציין חישוב במטרים של שטח קונטור תכנית המבנה, יש לוודא כי תכנית המבנה לא עולה על 50% משטח המגרש

ולתאים לתכנית התכנית התקפה.

3. מומלץ להראות את הגישה בין המטבח לחדר האוכל של המלון.**4.** יש לאפשר יציאה מאזור הספא וחדר הכושר למרפסת הצמודה במפלס $+7.50$ לצורך השמשת המרפסת לטובת אורחי ומשתמשי המלון.**5.** יש לתכנן גישה נוחה ממרפסת הבריכה למרפסת שמתחתיה לצורך הגברת הפעילות במרפסות, ולהראות הפיתוח במרפסות.**6.** יש להשלים סימון של המעבר המקורה (קולונדה) בחתך A-A ובכל מקום רלוונטי, ולשלב אותה בבינוי של המלון.**7.** תכנון המשכי עם מגרשים גובלים:

נספח הבינוי מתייחס לבינוי במגרש מס' 40 בלבד ללא התייחסות למגרשים הסמוכים ע"פ ההנחיה בתב"ע התקפה:

112/101/02/3

סעיף 14: להבטחת המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל שלבי הבינוי והפיתוח יש לפעול ע"פ ההנחיות הבאות:

א. תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים, השטחים הפרטיים הפתוחים ומגרשי

החניה בין כל מגרש שיאושר לבניה בפועל לבין המגרשים הסמוכים אליו.

סעיף 19: התכנית צריכה להבטיח המשכיות עם מגרשים שכנים בהתאם לעקרונות הבינוי המנחה

ולכלול גבהים של קומות הכניסה.

יש להשלים בנספח הבינוי חזיתות וחתכים המשכיים עם המגרשים הסמוכים.

8. תכנית בינוי זו אינה מהווה אישור לשטחי בניה נוספים מעבר לקבוע בתב"ע התקפה: 112/101/02/3.**9.** הסדרי תנועה יתואמו מול מחלקת תשתיות במסגרת בקשה להיתר.

10. יש להשלים סימון מיקום חתכים בתכניות.
11. יש להשלים עדכון התכנית בהתאם למכתב הערות מיום: 14.11.2011
12. הערות בדיקה יועברו לאחר החלטת הוועדה ובהתאם להחלטת הוועדה.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר אלבז, גב' ברוסקין ומר קוזין.
- אדר' נער הבהיר שמדובר במגרש הנמצא בצד הצפוני של המרינה והת.ב.ע שאושרה לא מזמן מחייבת אישור לתכנית הבינוי.
- נכחו אדר' בני מגדמן והמתכנן אדר' יואל פייגין אשר הציג את תכנית הבינוי למלון בן 115 סוויטות + מרכז כנסים אשר קבל את אישור משרד התיירות.
- אדר' נער בעד הפרויקט אשר עבר ליווי תכנוני במינהל ההנדסה. במקביל לתכנית הבינוי הוגשה גם בקשת ההיתר, ועל פניו נראה כי היא כוללת כ – 3000 מ"ר מעבר לשטחים המותרים. לכן יש להדגיש כי אישור תכנית הבינוי אינו מהווה אישור לשטחי בניה נוספים מעבר לת.ב.ע התקפה. נתן לאשר התכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הוועדה:

מאשרים את תכנית הבינוי בהתאמה לת.ב.ע התקפה, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

תוכנית מפורטת: 1186**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012

שם: רובע ד' - שינוי ייעוד במבנה קיים ברח' חיים משה שפירא - אשדוד

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 9,457.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	1/104/03/3
כפופה לתכנית	101/02/3
שינוי לתכנית	14/104/03/3

בעלי ענין:* **מגיש התוכנית:** טל דין נכסים בע"מ - שאול שאולוב* **עורך התוכנית:** זהבי אדריכלים* **בעלים:** עיריית אשדוד**אזור/רובע**

רחוב שפירא משה חיים, שכונה: רובע ד, אשדוד

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

גוש: 2189 חלקות 18, 61

מטרות התכנית:

הסדרת מצב קיים, הפחתת מספר יח"ד, איחוד וחלוקה, הסדרת זכויות ושימושים במגרש ושינוי יעוד קרקע ליעוד משולב מגורים מסחר ומבני ציבור עם חזית מסחרית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג' ליעוד משולב מגורים, מסחר ומבני ציבור עם חזית מסחרית.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. הפחתת מספר יח"ד מ-132 ל-99
5. הוראות בדבר חלוקה ורישום

הערות בדיקה טכנית

הערות טכניות:

מפורטות על גבי העותק המודפס של מסמכי התכנית.

הערות בדיקה תכנונית:**לפי תכנית תקפה 14/104/03/3 מותר:**

1. יעוד קרקע – אזור מגורים ג'.
2. מספר קומות – עד 10 קומות.
3. זכויות בניה – 150% בניה שטח עיקרי במגרש.
4. קווי בניין – קדמי 6 מטר, צידי 4 מטר, אחורי - שליש גובה הבניין.
5. 132 יח"ד + 2 דירות שרת.

לפי תכנית תקפה 1/104/03/3 מותר:

1. זכויות בניה לשטח עיקרי במגרש כולל מרפסות – 187.5% בניה.
2. שטח מגרש לחישוב זכויות בניה - 5,920 מ"ר = 11,100 מ"ר שטח עיקרי כולל מרפסות.
2. זכויות בניה למוסדות ציבור – 1800 מ"ר בקומת הקרקע. (שטח זה לא נכלל באחוזי הבניה המותרים)

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

1. שטח שירות לקומת מרתף יהיה עד 100% משטח המגרש בתנאי שלפחות 80% ממנו ישמש לחניה. תת קרקעית.
2. שטח שירות לקומת הקרקע יהיה כל ההיטל האופקי של קומת הקרקע שאינו מיועד לשטחים עיקריים.
3. שטח שירות לקומה טיפוסית 15 מ"ר לכל חדר מדרגות ו-17 מ"ר לכל יח"ד שבקומה עבור לובי קומתי, ארונות תשתית, מרחבים מוגנים ומחסנים.
4. שטח שירות למתקנים טכניים על הגג, 50 מ"ר.

התכנית המוצעת מבקשת:

1. לבצע איחוד וחלוקה בין מגרשים.
2. יעוד קרקע – מגרש משולב למגורים מסחר ומבני ציבור עם חזית מסחרית.
3. מ – 132 יח"ד + 2 דירות שרת ל – 99 יח"ד.
4. שינוי השימוש משטח למוסדות ציבור לשטח למסחר – 1800 מ"ר וקביעת 2000 מ"ר עיקרי למסחר.
5. סה"כ זכויות בניה מבוקשות – שטח עיקרי למגורים 11,100 מ"ר, שטח עיקרי למסחר 2000 מ"ר. שטח שירות למגורים 3,500 מ"ר, שטח שירות למסחר 200 מ"ר.
7. קווי בניין – קדמי לחזית מסחרית 0 מטר, צידי מערבי 6 מטר, צידי מזרחי 4.75 מטר, אחורי 4 מטר.
8. תכסית למגרש 50%.

הערות:

התכנית מוגשת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בסמכות וועדה מחוזית.
התכנית באה להסדיר את תחום תא השטח לבינוי ותחום תא השטח לשצ"פ בהתאם לקיים.
ולהסדיר תא שטח משולב למגורים מסחר ומבני ציבור עם חזית מסחרית.

1. ממליצים בפני הוועדה להשאיר את השימושים למוסדות ציבור בהיקף זכויות בניה של 600 מ"ר ו-1200 מ"ר לשימושים מסחריים.
- יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית בסעיף 6 הוראות נוספות, סעיף "שטחים לצרכי ציבור" שטח השימושים הציבוריים יועבר בהסכם מכר ללא תמורה לעיריית אשדוד.
2. יש לקבל את אישור מחלקת רישוי למספר יח"ד שאושרו בהיתרים.
3. יש להרחיב את נוסח כתב השיפוי להסכמת היזם על הורדת ערך בגין הפחתת מספר יחידות הדיור בהשוואה לקיים בתכנית תקפה בהתאם לקיים בפועל בתאום עם היועמ"ש.
- יתרת היחידות שלא ניבנו במגרש אושרו במסגרת הקלה במגרשים אחרים בעיר בבעלות היזם.
4. יש לעדכן טבלאות איזון בהתאם לשינויים בתכנית ולהעביר למח' השבחה לאישור.
5. בהתאם לנספח התנועה המתואם מול מח' תשתיות מוצעות חניות בתא שטח 003 הרשום כשצ"פ לטובת העירייה על מנת לעמוד בתקן החניה.
- מוצע לצרף שטח זה לתא שטח 001 כתא שטח אחד, ולקבוע ולסמן בו זכות מעבר לציבור עד קו החזית המסחרית הדרומית.
- יש לתקן בהתאם את מסמכי התכנית ולתאם מול מח' תשתיות את נספח הסדרי התנועה והחניה של המגרש לרבות תכנון חניות לציבור בשטח זיקת ההנאה ורח' חיים משה שפירא.
6. לפי מפת גוש שטח חלקה 61 – 1844 מ"ר
- לפי נסח טאבו שטח מופקע לטובת העירייה – 1247 מ"ר
- לפי המוצע במצב של חיבור תא שטח 003 למגרש המגורים – שטחי ציבור – 1001 מ"ר בהפקעות בנסח טאבו-חלקות "ר" "ק" ובנוסף כ-484 מ"ר בזיקת הנאה בתחום מגרש המגורים.
- מאחר והשטחים הם בבעלות העירייה יש לתאם ולאשר מול מח' נכסים.
7. לאחר העברת ובידיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

מהלך הדיון:

עפ"י בקשת המתכנן מיום 7.2.12 התכנית לא נדונה.

החלטת הועדה:

לפי בקשת המתכנן מיום 7.2.12 התכנית לא נדונה.

תאריך: 28/02/2012

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201203 בתאריך 08/02/12

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20110766	7973	473	53		מקורות בע"מ מרחב מרכז	אשדוד אשדוד	10
2	20110388	7549	2074	185		א.א. אשדוד יזמות והשקעות בע"מ באמצעות ג'קי אב	הנורית אשדוד	12
3	20110754	4407	2398	20	2169	ליטבינוב ולדימיר	הנביא שמואל 2 אשדוד	16
4	20110729	7977	2647	72	ב	עמותת בית הכנסת מייסדי החצר ע"י סרוסי מישל	מנחם אוסישקין אשדוד	18
5	20110564	3780	2680	69	308	מוסקוביץ רוברט	רנטגן 19 אשדוד	20
6	20110189	5245	2384	6	6	סיטרוק ברט	רבנו וידל הצרפתי 2 אשדוד	22
7	20100914	3291	2489	106	503 א	בן שבת אמיל	מלכת שבא 15 אשדוד	24
8	20101036	5242	2023	30	319	רופא מרינה	האר"י הקדוש 6 אשדוד	26
9	20110416	1437	2088	75		שלמה וקטי בן סימון	השיטה 3 אשדוד	28
10	20110085	4340	2398	3	2163	אוסקל בע"מ - קליניקה	הנביא אליהו 9 אשדוד	30
11	20110806	6033	2449	1	24	זנו ישראל	הציונות 121 אשדוד	32

7973	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110766	סעיף: 1
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012			

מבקש:

* מקורות בע"מ מרחב מרכז

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* רגב דורון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אשדוד אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 473 חלקה: 53 יעוד: יבוצע עדכון בעתיד

תכנית: מק/117, מק/118, 8888, תקנה 6766

שימוש עיקרי תאור בקשה

חקלאי מתקן הנדסי

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת תחנת שאיבה לבני דרום וניר גלים. (389-50020).

* ביום 23.12.11 פורסמה הודעה על הקמת תחנת שאיבה לבני דרום וניר גלים בשטח חקלאי.
לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק ה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			29.00				0	
			29.00					
סה"כ:			29.00				%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת תחנת שאיבה לבני דרום וניר גלים.

יעוד השטח: אזור חקלאי.

ע"פ תמ"א 34 ב/5 – מערכות הפקה והולכה של מים:

ניתן ע"פ סעיף 11.2: "ע"פ האמור בסעיף 10 ניתן יהיה לתת היתר לתחנת שאיבה במקום שיועד בתכנית מאושרת,

לחקלאות, אם שטח המגודר אינה עולה על 3 דונם, השטח הבנוי בתחומה אינו עולה על 300 מ"ר וגובה המבנים או

המתקנים בתחומה אינו עולה על 4 מ'".

התחום המגודר בבקשה זו הוא 504 מ"ר ושטח מבוקש 29 מ"ר, גובה 3.20 מ'.

ע"פ התמ"א – סעיף 9.3.1 – באזור שיועדו חקלאי ע"פ תכנית ולא קיימת כל תכנית המייעדת אותו לבניה או לשימוש

שאינם חקלאיים, רשאית הוועדה או רשות הרישוי המקומית, להתיר שימוש במקרקעין למתקן מים, אם המגבלות

הנובעות מהשימוש בו אינן פוגעות באפשרות השימוש במקרקעין המצויים מחוץ למתן בעת הוצאת ההיתר.

מתן ההיתר יהיה מותנה באפשרות להורות על הפסקת השימוש במתקן, או על שינויים בהיתר ובתנאים לגבי הפעלתו,

כתוצאה משינויים ביעודי הקרקע שמחוץ למתקן או בשימוש בהם העלולים להיפגע עקב הפעלת המתקן באופן שבו

הוא פועל על פי היתר הבניה בעת הוצאתו.

מתן ההיתר יהיה מותנה בקבלת התחייבות מבקש ההיתר לפעול בהתאם לתנאי האמור, ובהתחייבות להימנע מכל

תביעה עקב קבלת תנאי זה בהיתר והפעלתו במידת הצורך.

להבטחת מילוי תנאי זה בהיתר, תעביר הוועדה המקומית הערה לרשם המקרקעין בדבר התנאי וההתחייבות כאמור,

לפי תקנה 27 של תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל 1970.

מתן ההיתר יהיה מותנה בכך שמבקש ההיתר יעביר לידי הוועדה ניסוח של ההערה ופירוט המקרקעין עליה היא תחול,

הערה כאמור תרשם בהתייחס לחלקה שבה מבוקש השימוש במתקן ובחלקות הסמוכות לה העלולות להיפגע

מהשימוש במתקן".

כמו כן ע"פ התמ"א יחולו גם הסעיפים:

10.2, 10.4 – 10.7 האומרים:

שהבקשה תכלול – את תחומי השטח הנדרש ואת התכליות המותרות כולל דרכי הגישה, הבקשה תפרט מגבלות שיכולו על הסביבה כתוצאה משימוש בחומרים מסוכנים או מפגעי רעש, הבקשה תתייחס להיבטי הבטיחות והביטחון של תחנת השאיבה ותקבע אמצעים למיגונה וגידורה, תקבע את שטחי המבנים, גובהם, והמרחקים ביניהם ובין הגדר. האישורים הנדרשים ייקחו מסעיפים: 28.3 – 28.7 – אישור משרד הבריאות הוא הרלוונטי לבקשה זו. כמו כן על הבקשה להיתר יחולו הוראות סעיף 29 בדבר ידוע הציבור – שאומר שנדרש פרסום של הבקשה.

יש להגיש תכנית מתקנת כולל:

מפת מדידה נפרדת, תכנית העמדה כולל צביעת המבוקש ודרכי גישה קיימים ומוצעים, לצבוע את התכנית, להוסיף מידות, גבהים, חומרי גמר.

יש לקבל אישור אלתא וחתימת מ.מ.י.

ע"פ תמ"א 22 האזור מוגדר כנטיעות בגדות נחלים – נדרש אישור רשות הנחלים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר אלבוז, גב' ברוסקין ומר קוזין.

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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- אישור מח' תשתיות לצורך נגישות.
- אישור רשות הנחלים.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה

7549	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110388	סעיף 2:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012			

מבקש:

הגשה 31/05/2011

♦ אאא. אשדוד יזמות והשקעות בע"מ באמצעות ג'קי אב

בעל הנכס:♦ אאא. אשדוד יזמות והשקעות
הנורית אשדוד**עורך:**

♦ ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנורית אשדוד

שטח מגרש: 5995.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2074 חלקה: 185

תכנית: 32/108/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

דיון נוסף ב- 2 בנייני מגורים בני 17 קומות מעל מרתף חניה וקומת קרקע + מתקנים טכניים על הגג, סה"כ 144 יח"ד. עפ"י תכנית מיום 22.8.11 בשלב א' מבוקש בנין A + החניון ובשלב ב' מבוקש בנין B.

* ביום 26.8.11 פורסמה בקשה ל- 8 סעיפי הקלה:

1. בניית 144 יח"ד במקום 120 יח"ד המותרות = תוספת של 20%, 24 יח"ד (על פי תיקון מס' 43 "חוק שבס") מתוכן 18 יח"ד קטנות ובמסגרת שטחים המותרים לבנייה במגרש.
2. תוספת 2 קומות מגורים – סה"כ 17 קומות מגורים מעל ק' קרקע + קומה טכנית חלקית על הגג במקום 15 קומות מגורים מעל קומת קרקע + קומה טכנית חלקית על הגג.
3. הקלה בגובה מבנה מ- 53 מ' ל- 60 מ'.
4. הקלה מהוראות הבינוי בתב"ע לעניין העמדת הבניינים בהתאם לתכנון החדש.
5. הקלה מהוראות התב"ע למספר יח"ד בקומה: במקום 4 יח"ד בכל קומה – 5 יח"ד בקומות 1-9, 2 יח"ד בקומה 16 ויח"ד אחת בקומה 17.
6. הקלה להבלטת מרפסות מקו בנין קדמי עד 2 מ' ולא יותר מ- 40% המותרים.
7. בניית מחסנים דירתיים בלובי הקומתי במקום בקומת קרקע ובמרתף.
8. הקלה מהוראות הבינוי לעניין צורת הקומות, חתכים וחזיתות אופייניים למבנה. לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס / קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			16139.00		10918.00		144	
			16139.00		10918.00			
סה"כ:			16139.00		10918.00		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

- על פי תב"ע החלה על המקום 32/108/03/3 קיים נספח בינוי מחייב לענין העמדה, חתך אופייני, מס' קומות, גובה וחומרי גמר. קיים נספח פיתוח מנחה ונספח הצללה ומשטר רוחות.
- הבקשה לתוספת קומות והקלה בגובה מהווה סטיה ניכרת שלא ניתן לאשרה בהליך של הקלה.

תנאים למתן היתר מכח תכנית מס' 32/108/03/3

פיתוח השצ"פ הסמוך יעשה ע"ח היזם בתאום עם אגף נטיעות, עפ"י נספח הפיתוח.
יוצא היתר לשצ"פ בד בבד עם ההיתר לבנייני המגורים, טופס 4 מותנה בסיום ביצוע השצ"פ.
תיאום עם חברת החשמל לתכנון והקמת חדר שנאים או חדר מיתוג
הבטחת ניקוז השטח, שימור וניצול מי נגר עילי

על פי דיווח הפיקוח - המגרש ריק.

התייחסות לתכנית מיום 22.08.2011 :

- 18 הדירות הקטנות הן בנות 4 חדרים בשטח של 85 מ"ר כולל מרפסות מקורות. הושלמו חישובי שטחים גרפיים, טבלת השטחים כוללת את שטחי המרפסות, המרפסות המוצעות תואמות למסגרת קווי הבניין או ניתנות לאישור במסגרת הקלות. יש להשלים פירוט בתכנית הפיתוח, יש לצרף פרטי גידור. יש להשלים מתקנים טכניים על הגג.
- הוגשה בקשה נפרדת לפיתוח השצ"פ בלבד אשר אושרה בר. רישוי מיום 26.9.11 וקבעה בין היתר שההיתר לשצ"פ יצא בד בבד עם ההיתר לבנייני המגורים הסמוכים.

קומת מרתף:

מוצע חניון תת קרקעי משותף לשני הבניינים בשטח של 4922 מ"ר, המרתף מגיע לגבול המגרש – יש לקבל הסכמות בעלי מגרשים הגובלים.
 מוצעים 125 מקומות חניה בקומת המרתף כאשר מתוכנן 17 חניות כפולות – הדבר בניגוד להוראות התב"ע הקובעת שלכל דייר תהיה חניה אחת תת-קרקעית. בתכנית מוצעות 77 חניות עיליות. החניות הכפולות יהיו מיועדות לאותה דירה.
 יש לסמן גובה מרתף. הגובה לא יעלה על 2.4 מ'. בחתכים יש לסמן קו קרקע טבעי וקו קרקע מתוכנן.
 יש לצרף טבלת מאזן חניות. יש לקבל אישור מח' תשתיות.

קומה טיפוסית 1-9:

עפ"י הוראות התב"ע: "בכל בנין : קומת קרקע ללובי ומחסנים דירתיים + 15 קומות טיפוסיות- בכל קומה 4 יח"ד".
 מוצעות 5 יח"ד בכל קומה ומחסנים דירתיים צמודים לדירות עם גישה מחדר המדרגות – פורסמה הקלה.
 כ"כ מבוקשת הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ב- 1 מ' – פורסמה הקלה.

קומה 10:

מוצעות 4 יח"ד בקומה ומחסנים דירתיים צמודים לדירות עם גישה נפרדת מחדר המדרגות.
 המרפסות בולטות מעבר לקו בנין קדמי ב-1.0 מ' – ניתן להבליט בהקלה מרפסת עד 40% מקו הבניין שהם 2 מ' – פורסמה הקלה.

קומה טיפוסית 11-15:

מוצעות 4 יח"ד בקומה ומחסנים דירתיים צמודים לדירות עם גישה נפרדת מחדר המדרגות.

קומה 16:

מוצעות 2 פנטהאוזים בקומה בכל בנין ומחסנים דירתיים צמודים לדירות עם גישה נפרדת מחדר המדרגות – פורסמה הקלה.

מוצעות מרפסות גג בשטח של כ-120 מ"ר לכל יח"ד. במרפסות גג מבוקשות בריכות שחייה עבור כל יח"ד.
 על סמך תקדימים דומים שאושרו בעבר ברחבי העיר אין צורך בהקלה לבריכות השחייה על הגג.

קומה 17:

מוצעת דירת פנטהאוז אחת בקומה בכל בנין, ומחסן דירתי צמוד לדירה עם גישה נפרדת מחדר המדרגות – פורסמה הקלה.

מוצעת מרפסת גג בשטח של כ-170 מ"ר.

כ"כ מבוקשות בריכות שחייה על הגג עבור כל יח"ד- ניתן לאשר ללא הקלה.

גובה הבנין המוצע 59.40 מ' < 53 מ' המותרים בתב"ע - פורסמה הקלה.

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע: 16139.22 מ"ר = 16200 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע: 5996.84 מ"ר > 6000 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע

סה"כ שטח שירות מוצע מתחת הקרקע: 4923 מ"ר > 5996 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע

סה"כ יח"ד מוצעות בשני הבניינים 144 < 120 יח"ד המותרות עפ"י התב"ע. פורסמה הקלה לתוספת יח"ד מתוקף חוק שבס.

תכסית מותרת 25% שהם 1499 מ"ר, מוצעת- 1433 מ"ר

הצפיפות המבוקשת היא- 41.6 יח' לדונם.

הצפיפות הקיימת במגרש הסמוך למגרש המבוקש – היא 46.2 יח' לדונם. גובה הבניינים הקיימים – 11 קומות. הצפיפות הקיימת במגרש מעבר לכביש מול המגרש המבוקש - 27.8 יח' לדונם. גובה קיים – מ-9 קומות עד -15 קומות.

- יש למספר יח"ד, מחסנים וחניות
- יש להראות פתרון אוורור לכל חדרי השירותים בכל דירה
- יש להראות מיקום דוודים
- יש לפרט חומרי הגמר המוצעים
- קיים בתב"ע נספח הצללה ורוחות- יש להעביר לבדיקת איכות הסביבה לעמידה בדרישות.
- יש לצרף תכנית פיתוח כולל גדרות, שיפועי קרקע, מיקום פחי אשפה טמונים, עמודי תאורה, מספור חניות מוצעות, וכל הפירוט הנדרש עפ"י החוק. יש לתת פתרון למים חמים לבניינים. יש להגיש אישור של רשות התעופה
- יש לבצע הערת אזהרה בטאבו לאי- סגירת המרפסות

מבוקשת שלביות ההיתר ל- 2 שלבים, כל בניין שלב נפרד.
היתר לשלב א' יצא בד בבד עם היתר לפיתוח השצ"פ הצמוד.

הבקשה הופיעה בס. יום וע. משנה 201119 מיום 16.11.11 אך לא נדונה בשל חוסר קוורום חוקי.

- ביום 1.12.11 התקבלה חו"ד עו"ד וילצ'ק, בא כח המבקש ולפיה נתן לאשר הבקשה בהקלה למרות שנספח הבינוי מחייב**

- בועדת משנה 201120 מיום 01/12/11 הוחלט:**

- לאשר הבקשה באופן חלקי:
- א. מאשרים הבקשה להקלה לתוספת יח"ד.
- ב. יש להתאים את גובה הבניין לבנין הגבוה ביותר הקיים בסביבה = 17 קומות ולתכנן את יח"ד עפ"י גובה זה.
- ג. יש להציג את הבנין המוצע על רקע פריסת הבניינים הקיימים.
- * ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי .

- לבקשת היזם הנושא חוזר לדיון נוסף לשם הבהרת ההחלטה מיום 1.12.11**

המלצות מהנדס הועדה:

- א. לא ניתן לאשר הבקשה להקלה בגובה המהווה סטיה ניכרת. הבינוי הינו מחייב וקובע את מס' הקומות ואת הגובה המותר, לכן לא ניתן לאשר בהליך של הקלה תוספת 2 קומות מגורים (תוספת יח"ד) והקלה בגובה המבנה.
- ב. ניתן לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לת.ב.ע התקפה.
- ג. ניתן להמליץ ליזם לתכנן את יח"ד המבוקשות במסגרת הקומות המותרות.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר אלבוז, גב' ברוסקין ומר קוזין.
- אד"ר נער הבהיר כי הועדה מיום 1.12.11 החליטה לאשר את מספר יח"ד המבוקש בבנין בן 17 קומות ברוטו, כולל קומה טכנית וקומת קרקע. היזם מבקש לאשר 17 קומות מגורים ובנוסף קומה טכנית וקומת קרקע = סה"כ ברוטו 19 קומות. אד"ר נער אינו רואה בעיה באישור סה"כ 19 קומות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה ל - 2 בניינים בני 19 קומות - 17 קומות מגורים + קומת קרקע וקומה טכנית. סה"כ יהיו הבניינים בני 144 יח"ד, מתוכן 18 יח"ד קטנות ובמסגרת השטח המותר לבניה במגרש. האישור הוא לכל 8 סעיפי ההקלה כפי שפורסמו ביום 26.8.11

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

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה למרתף החניה ולפתרון סילוק האשפה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התקנת משאבה להגברת לחץ המים. (מעל הקומה השישית)
- פתוח השצ"פ הסמוך יעשה ע"ח היזם בתאום עם אגף נטיות.
- * ההיתר לשצ"פ יצא בד בבד עם ההיתר לבנייני המגורים.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- אישור מח' חשמל ומאור
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להתקין שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- טופס 4 מותנה בסיום בצוע השצ"פ.
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
- * תנאים לאיכלוס :
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- אישור הפקוח להתקנת שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20110754	תיק בנין: 4407
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012		

מבקש:

* ליטבינוב ולדימיר

בעל הנכס:

* ליטבינוב ולדימיר

הנביא שמואל 2/8 אשדוד מיקוד: 77474

עורך:

* קורמליצין בוריס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנביא שמואל 2 אשדוד

שטח מגרש: 1551.71 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2398 חלקה: 20 מגרש: 2169 ;

חלקה: 20 מגרש: 19 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 3/במ/9, 3/65/24, 3/במ/9, 2/9/במ/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3,

תממ/14/4, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת ממ"ד

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת ממ"ד בקומת קרקע וקומה א' בבנין משותף בן 2 ק' על הקרקע.

עפ"י תכנית מיום 15.1.12

* ביום 6.12.11 פורסמה בקשת הקלה בקו בנין קדמי במקום 8 מ', 5.60 מ' (בליטה של

2.40 מ') לבניית ממ"דים מעבר לקו בנין עפ"י דרישת רשדות מוסמכת, הג"א.

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	219.40			25.10	0	
			219.40			25.10		
סה"כ:			219.40		25.10		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

הממ"ד המוצע הוא בשטח 9 מ"ר + קירות.

אם מבוקש פשפש והגבהת גדר יש לצבוע את התכנית בהתאם כולל הוספת הגדר בחזיתות עם פירוט חומרי גמר. הפשפש פונה לכוון חניה פנימית.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 15/1/12 מבוקשים ממ"דים בקומת קרקע וא' + הגבהת גדר ופשפש.

הממ"דים מבוקשים בשטח של 12.55 מ"ר, וחורגים מקו בנין קדמי 2.4 מ'.

פורסמה הקלה להבלטת ממ"דים מעבר לקו בנין קדמי ע"פ דרישה של רשות מוסמכת.

יש לתקן בתכנית:

הצפנת התכנית, לצבוע הגבהת גדר מבוקשת, לצבוע פשפש מבוקש, להוסיף פריסת גדר.

ניתן לאשר הבקשה ע"פ תכנית מתוקנת במסגרת ההקלה בתנאים + בדיקת חבות בהיטל השבחה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר אלבז, גב' ברוסקין ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- 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 פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף 4:	מספר בקשה: 20110729	תיק בנין: 7977
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012		

מבקש:

הגשה 18/10/2011

• עמותת בית הכנסת מייסדי החצר ע"י סרוסי מישל

בעל הנכס:

• עיריית אשדוד

עורך:

• מזור מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מנחם אוסישקין אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 1203.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2406.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2647 חלקה: 72 מגרש: ב יעוד: שטח לבנייני ציבור
 תכנית: 78/101/02/3, מק/118, תמא/2/38, תמא/1/38, א, תלר/238, תמא/35, 62/101/02/3, 2099/מק/3, 2095/מק/3, תמא/36, א, מק/117, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
 בית כנסת בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית כנסת: מרתף, 2 קומות + גג שטוח
 עפ"י תכנית מתוקנת מיום 27.12.11

* ביום 6.1.12 פורסמה בקשת הקלה לניוד שטח עיקרי של כ- 80 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע, סה"כ במסגרת השטח והתכנית המותרים.
 לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		בנייני ציבור	1212.73		68.90		0	68.45
			1212.73		68.90			
סה"כ:			1212.73		68.90		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**עפ"י תכנית מתוקנת מיום 27/12/11:**

מבוקש בניית בית כנסת הכולל מרתף, קומת קרקע וא', קיים במגרש חדר חשמל (כמסומן התכנית).
 קומת מרתף מוצע: עיקרי: 407.62 מ"ר = 33.88% > 40% המותרים, שטח שירות מוצע: 32.52 מ"ר = 2.7% > 10% המותרים.
 קומת קרקע מוצעת: עיקרי: 560.83 מ"ר = 46.62% < 40% המותרים, שטח שירות מוצע: 40.19 מ"ר = 3.34% > 10% המותרים – סה"כ תכנית מוצעת 49.96% > 50% המותרים.
 קומה א' מוצע: עיקרי: 218.36 מ"ר = 18.15% > 40% המותרים, שטח שירות מוצע 18.19 מ"ר = 1.51% > 10% המותרים.
 ניתן לאשר הבקשה במסגרת הקלה לניוד שטחים עיקריים של כ- 80 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר אלבז, גב' ברוסקין ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור מורשה נגישות.
- אישור משרד הבריאות
- אישור חב' החשמל.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 5	מספר בקשה: 20110564	תיק בנין: 3780
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012		

מבקש:

♦ מוסקוביץ רוברט

הגשה 03/08/2011

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ קינן מקס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רנטגן 19 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 554.00 מ"ר שטח בניה מותר: 249.30 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2680 חלקה: 69 מגרש: 308 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, 2166/מק/3, תמא/35,

תמא/38, 96/101/02/3, 2087/מק/3, תמא/36/א, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת ושינויים ביחידת קוטג' על מגרש בודד, תוספת בריכה ופרגולה.

עפ"י תכנית מיום 12.1.12

* ביום 23.1.12 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. ניוד 19 מ"ר מזכויות שלא נבנו במרתף לקומה א'.

2. הקלה מחיפוי המבנה בצבע לבן לטיח בגווני כהים.

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		
			19.32	248.52			0	67.84
			19.32	248.52				
סה"כ:			267.84				%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש לא בנוי.

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע: 133.88 מ"ר – מבוקש 2.88 מ"ר, סה"כ מוצע + קיים = 136.76 מ"ר = 24.7% > 27% המותרים.

שטח עיקרי קיים בקומה א': 114.64 מ"ר, מבוקש: 16.44 מ"ר, סה"כ מוצע + קיים = 131.08 מ"ר = 23.7% < 18% המותרים.

סה"כ במבנה קיים + מוצע = 267.84 מ"ר = 48.40% < 45% המותרים.

ניתן לנייד את השטח העודף מזכויות מותרות במרתף שלא בנוי ע"פ תיקון 85.

התוספות המבוקשות נמצאות התחום קווי בנין.

הבריכה המבוקשת נמצאת במרחק של 1 מ' מגבולות מגרש – ניתן לאשר ע"פ תיקון 85.

הפרגולה המבוקשת נמצאת בתוך קווי בנין ושטחה 11.59 מ"ר – ניתן לאשר.

מבוקש שינוי החוף של המבנה – בהיתר היה טיח לבן ומבוקש – טיח כהה בחלק, טיח בינוני החלק וטיח בהיר בחלק – יש צורך בהקלה ע"פ התב"ע.

תיקונים דרושים בתכנית:

לתקן טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע

למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה
בתכנית פיתוח לצבוע בריכה ופרגולה.
לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה
לצבוע בחזיתות את החדש לעומת הקיים.
להוסיף פרט פרגולה.
בדיקת חבות תשלום היטל השבחה בגין הת.ב.ע, הקלות ותקון 85.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר אלבז, גב' ברוסקין ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20110189	תיק בנין: 5245
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012		

מבקש:

* סיטרוק ברט

* סיטרוק יעקב

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רבנו וידל הצרפתי 2 אשדוד

שכונה: רובע ט

שטח מגרש: 370.00 מ"ר שטח בניה מותר: 181.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2384 חלקה: 6 מגרש: 6 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים;

גוש: חלקה: מגרש: 10

תכנית: 3/65/36, 3/במ/14, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14/4, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תוספת בניה**מהות הבקשה**

אישור מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד: תוספת בריכת שחייה ותוספות בקומות.

* ביום 7.10.11 פורסמה בקשת הקלה לניוד שטח עקרי בסך של 25 מ"ר מקומת מרתף לא בנוי לקומות העליונות.
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	153.83	37.71	18.25		0	
			153.83	37.71	18.25			
סה"כ:			191.54		18.25		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

לבנין הוצא היתר מס' 7904 בשנת 1994 :
שטח עיקרי קיים על פי ההיתר הוא – 154 מ"ר. שטח שירות קיים – 18.25 מ"ר

ענה הוגשה בקשה לאישור מצב קיים:

תוספת בריכת שחייה בחצר והגדלת קומות א' ו-ב'

עפ"י דווח הפיקוח מיום 31.05.2011 המבוקש בנוי.
בריכת השחייה הקיימת אינה מתאימה לתכנית ההגשה
סגירה בחזית המזרחית קיימת ותואמת לתכנית הבקשה
קומה א' – קיימת סגירה חלקית של המרפסת ולא תואמת לתכנית ההגשה.

הבנין הקיים הוא בן 2 קומות ללא קומת מרתף.

על פי מפה מצבית מיום 05.09.2010 החתומה ע"י מודד מוסמך: התכנית מתאימה לקיים בשטח.

יש לקבל דווח עדכני מהפיקוח + מפה מצבית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך.

שטח עיקרי מוצע - 37.71 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי מגיע עד ל- 191.54 < 170 מ"ר המותרים ומבוקש כהקלה של ניווד שטחים עיקריים הלא מנוצלים במרתף לא בנוי לקומות העליונות.

בקומת הקרקע יש להפנים את הקיר הבנוי והחורג מקו בניין החזיתי המזרחי ב- 0.12 מ'. קו בניין מזרחי מותר - 1.50 מ', מוצע - 1.38 מ'.

יש להראות בתכנית את כל השינויים כלפי ההיתר: להסדיר צביעה, לציין שטח של בריכת שחייה בתכניות ומרחקים ממנה, לצרף חישוב שטח של הבריכה ולציין שטחה בטבלת השטחים המבוקשים ברובריקת שטחים לא מקורים. יש להתאים את בריכת השחייה לתקנות החוק לרבות מרחק מהגדר, ריצוף סביבה ומעקה.

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

ההיתר יצא לאחר דווח הפיקוח להזזת הקיר המזרחי לתוך קו הבניין 1.5 מ'.
את הגגות יש להתאים למותר בתב"ע 1/14/במ/3

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר אלבוז, גב' ברוסקין ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- תאום עיצוב - כולל התאמת הגגות לת.ב.ע 114/במ/3
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להזזת הקיר המזרחי לתוך קו הבנין.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20100914	תיק בנין: 3291
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012		

מבקש:♦ **בן שבת אמיל**

♦ בן שבת פולט

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

בן יהודה 34 ירושלים

עורך:

♦ בלקאי ילנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מלכת שבא 15 אשדוד

שטח מגרש: 477.00 מ"ר שטח בניה מותר: 238.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2489 חלקה: 106 מגרש: 503 א, 503 ב יעוד: מגורים א דו-משפחתי;

חלקה: מגרש: 15

תכנית: 125/03/3, 1/125/03/3, 3/65/13, 3/מק/2166, תמא/38, 3/מק/2087

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בשינויים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי:

תוספת שטח, שינויים בחזיתות ותוספת בריכת שחיה.

לפי מצב קיים ועפ"י תכנית מיום 25.1.12

* ביום 13.1.12 פורסמה בקשת הקלה מהוראות הת.ב.ע לענין צבע החיפוי של המבנה.

במקום לבן לצבע אפור ואפור כהה.

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	207.90	5.39	10.00	38.50	0	125.01
			207.90	5.39	10.00	38.50		
סה"כ:			213.29		48.50		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:• **ברשות רישוי 201035 מיום 20/12/10 הוחלט:**

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

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לביטול יחה"ד שבחניה והחזרת המקום לחניה בהתאם להיתר המקורי.

ע"פ בדיקת הפיקוח מיום 9/1/11 המבוקש בנוי ותואם לתכנית. נהרסו השירותים בחניה.

המבנה בצבע אפור ואפור כהה ולכן יש צורך בהקלה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לביטול יחה"ד שבחניה והחזרת המקום לחניה בהתאם להיתר המקורי.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר אלבוז, גב' ברוסקין ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לביטול יחה"ד שבחניה והחזרת המקום לחניה בהתאם להיתר המקורי.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- חתימת השכן הצמוד

24/05/2011

24/05/2011

14/02/2012

14/08/2011

24/07/2011

26/05/2011

24/05/2011

24/05/2011

24/07/2011

26/12/2011

08/05/2011

24/07/2011

26/12/2011

10/01/2012

- תאום עיצוב.

- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.

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

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

- אישור אגף תברואה - מח' הדברה

- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.

- אישור יועץ בטיחות

- אישור מח' תשתיות

* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. - פטור

- אישור מחלקת שרותי אשפה.

ערבות בנקאית מס' 015521/00001 ע"ס 13167 ש"ח

אישור הפיקוח להריסת השירותים בחניה

סעיף: 8	מספר בקשה: 20101036	תיק בנין: 5242
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012		

מבקש:

* רופא מרינה

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* אחוון רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האר"י הקדוש 6 אשדוד

שכונה: רובע ט

שטח מגרש: 388.00 מ"ר שטח בניה מותר: 241.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 30 מגרש: 319 יעוד: מגורים א דו-משפחתי;

גוש: 2385 חלקה: 12 ;

גוש: 2023 חלקה: מגרש: 8

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

בקשה לאישור מצב קיים: הפיכת חניה מקורה לחדר מגורים, שינויים בחזיתות והגדלת קומת קרקע וקומה א' ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי.

עפ"י תכנית מיום 9.11.10

* ביום 07.12.2011 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. ניווד שטחים עיקריים לא מנוצלים ממרתף לא בנוי לקומת הקרקע בשיעור של כ - 50 מ"ר
2. הקלה בשטח המירבי לבנייה בקומת הקרקע מ - 115 מ"ר ל - 136 מ"ר.

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	167.12	51.77	7.50		0	
			167.12	51.77	7.50			
סה"כ:			218.89		7.50		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

- תכנית קודמת נדונה ברשות רישוי 201101 מיום 5.1.11 אשר החליטה שלא נתן לאשר הבקשה המהווה סטיה ניכרת בחריגה ממספר יח"ד המותר במגרש, וכי יש להעביר הנושא להמשך טיפול הפקוח.
- ביום 19.09.2011 התקבל דווח מעודכן של הפיקוח ולפיו התכנית מתאימה למצב הקיים חוץ מקונסטרוקציית פרגולה הקיימת במרפסת פתוחה בקומה א' ולא מופיעה בתכנית ההגשה. קיימת יחידת דיור אחת.
- ביום 27.11.2011 התקבל אישור מח' תשתיות לפתרון חניה חילופי במקום החניה המקורה שעל פי ההיתר. האישור הוא עקרוני בלבד וניתן בהתחשב במצב הקיים בשטח בהתאם לגבהים הקיימים.

התייחסות לתכנית ההגשה: בשנת 1997 הוצא לבנין היתר מס' 7847.

שטח עיקרי קיים – 167.12 מ"ר. שטח שירות קיים – 23.64 מ"ר – ממ"ד + חניה מקורה

שטח עיקרי הכולל ההקלה המבוקשת על פי עורך הבקשה מגיע עד ל- 219 מ"ר .
כמו כן נבנה ללא היתר גג רעפים מעל מרפסת קומה שנייה ולכן מדובר בתוספת שטח עיקרי של כ- 27 מ"ר אשר אינו מבוקש ולא פורסמה הקלה. אין בעיה עם קווי הבניין.
התכנית אינה מכילה את כל השינויים להיתר המקורי. אינה צבועה כמקובל וחסרים מפלסים בחתכים ובחזיתות.

לא ניתן לאשר הבקשה המוגשת בצורה מטעה ולא ברורה ומהווה חריגה מהשטחים המותרים לבניה .

המלצות מהנדס הועדה:

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטיה ניכרת בחריגה מהשטח המותר לבניה וכמו כן מוגשת בצורה מטעה ולא ברורה המקשה על הבדיקה.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר אלבז, גב' ברוסקין ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטיה ניכרת בחריגה מהשטח המותר לבניה וכמו כן מוגשת בצורה מטעה ולא ברורה המקשה על הבדיקה.

1437	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110416	סעיף: 9
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012			

מבקש:

הגשה 14/06/2011

* שלמה וקטי בן סימון

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* דלויה כפיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: השיטה 3 אשדוד**שכונה: רובע א**

שטח מגרש: 329.00 מ"ר שטח בניה מותר: 98.70 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2088 חלקה: 75 יעוד: מגורים מיוחד א

תכנית: 71/102/03/3, 62/101/02/3, תמא/38, תממ/4/14, 85/101/02/3,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

בניה חדשה:

תוספת קומה, תוספת ממ"ד, חניה מקורה ושינוי גוון הצבע החיצוני של יחידת דיור בת קומה

אחת על הקרקע במגרש דו משפחתי. עפ"י תכנית מיום 27.11.11

מתנגדים

* נאור בטי השיטה 3 אשדוד

* נאור שירה דרך בגין מנחם 7 רמת גן

הערות בדיקה:

הבקשה היא לבניה חדשה בקומת הקרקע, ממ"ד, סככה לרכב, בנית קומה ב' וגג רעפים עם מרפסת פתוחה

עפ"י דיווח מהפיקוח (ערן) מ-22.06.11 המבוקש טרם בנוי, קיימת פרגולה ללא היתר – תיהרס עם הוצאת ההיתר. על המקום חלה ת.ב.ע. 71/102/03/3. גודל מגרש עבור המבקש 336 מ"ר מתוך 640 מ"ר מגורים מיוחד א. שטח מותר בקומת הקרקע 135 מ"ר < קיים + מבוקש 124.18 מ"ר שטח בקומה א' 80 מ"ר < 67.71 מ"ר סה"כ שטח מותר הוא 215 מ"ר < קיים + מבוקש 191.89 מ"ר קיימת תכנית בינוי לא מחייבת – הבקשה שונה מתכנית בינוי בעלות מ.מ.י. – טרם הושלם. קיימת התנגדות השכן הצמוד.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר אלבוז, גב' ברוסקין ומר קוזין.
- עורכי הבקשה דלויה כפיר ואופיר.
- המתנגדים: נאור בטי, נאור משה ונאור תמיר. עו"ד שירה נאור הציגה את ההתנגדות כמפורט במכתב ההתנגדות מיום 2.11.11. היא טוענת לטעות בתשריט מכוחו נרשמו היחידות בחלקה. מבדיקה מעודכנת שבצעו עולה כי שטח החלקה של המתנגדים היא 340 מ"ר עפ"י מדידה שהגישו המבקשים שטחם בגבולות הפנימיים הוא 300 מ"ר. הם מבקשים לבנות בהתאם להגדרת התכנית ליחידות בשטח שמעל 301 מ"ר בשעה שהם רשאים לבנות כמפורט בתכנית ביחס ליחידות ששטח מגרשם עד 300 מ"ר. עו"ד נאור

- הגישה את תקנון תכ' 71/102/03/3 שהוכנה לשכונת חב' החשמל ולפיו תותר הקמת קומה שניה צמודה לזאת שבנויה אצל השכן מצד אחד ומצד שני מרוחקת ב – 4 מ' לקו המגרש (סה"כ בין הבניינים 8 מ') ע"מ לתת לחזית האורבנית משחק בין גושים שלא יסגור את זרימת האויר מהים.
- הבקשה היא לבנית קומה שניה בצמוד לדירת המתנגדים ובניגוד להוראות הת.ב.ע. למתנגדים תגרם פגיעה בזכויות הבניה ופגיעה בזרימת האויר ובאור השמש.
- הבקשה כפי שהיא מוגשת מתעלמת מבניה חדשה הקימת במקום ללא היתר. כמו כן מבוקש שינוי בתשתיות החשמל והביוב שהם אינם מעוניינים בו. תוספת הבניה תגרום למתנגדים לחיות בתוך אתר בניה עם כל ההפרעה המשתמעת מכך. אם המבקשים יבנו רק בחלק שלהם, לא תגרם הפרעה לשכנים.
- מר דלויה עורך הבקשה הבהיר כי אתר בניה יהיה בכל מצב, כי כך מתנהלת כל בניה. השינויים בביוב ובחשמל ישביחו את הנכס, והובטח למתנגדים לממן עבורם בריכת ביוב חדשה. תכנית הבינוי של הת.ב.ע. אינה מחייבת ותכנון נכון דורש קומת מגורים מעל החדרים הקיימים. מדובר בבית ישן המבקש לעבור שידרוג.
 - בדיון פנימי הציע אדרי' נער לחזור ולבדוק התכנית באגף ההנדסה ולהגיש המלצות לוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להחזיר התכנית לדיון נוסף לאחר בדיקת מינהל הנדסה וגביוש המלצות לצורך הדיון.

גליון דרישות:

- 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.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- 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 תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20110085	תיק בנין: 4340
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012	

מבקש:

הגשה 01/02/2011

* אוסקל בע"מ - קליניקה

בעל הנכס:* ברונשטיין איגור
הנורית 15 אשדוד**עורך:**

* אליכס יצחק

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנביא אליהו 9 אשדוד**שכונה: רובע י**

שטח מגרש: 529.43 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2398 חלקה: 3 מגרש: 2163 יעוד: אזור מגורים ב;

גוש: חלקה: מגרש: 2

תכנית: 3/במ/9, 3/65/24, 3/במ/2, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3
תממ/14/4שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש השינוי יעוד ממגורים למרפאת שיניים ביח"ד מס' 3 שבקומה א' בבנין משותף בן 3 - 2 קומות
על הקרקע = לפי מצב קיים.* ביום 1.1.12 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים ממגורים למרפאת שיניים בדירה
בקומה א'.**התקבלו התנגדויות.**

תת חלק ה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים		64.01		10.99	0	1.18
				64.01		10.99		
סה"כ:			64.01		10.99		%בניה: 0.00	

מ ת נ ג ד י ם

* לויט ארקדי ואלנה הנביא אליהו 9 דירה 1 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש שימוש חורג בדירה קיימת בקומה א' בבנין מגורים עבור מרפאת שיניים.

המבקש לא רשם עבור כמה זמן הוא מעוניין.

ע"פ דיווח מהפיקוח המרפאה קיימת.

קיימת התנגדות.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ז ה ד י ו ן

* נכחו מר גיטרמן, מר אלבוז, מר צילקר, גב' ברוסקין ומר קוזין.

- המבקש מר איגור ברונשטיין והמתנגדים משפ' לויט.
- מר לויט הציג את ההתנגדות כמפורט במכתב מיום 13.2.11.
- הם רכשו דירה בבנין המיועד למגורים, ופעילות מרפאת שיניים במקום מורידה את ערך הנכס. הם סובלים מרעש המכונות הנשמע מהמרפאה הממוקמת מעל לדירתם. מרפאות ובתי עסק דומים אמורים לפעול בבנינים מסחריים ולא בבניני מגורים.
- מר ברונשטיין: רוב השכנים חתמו על הסכמתם למרפאה הפעילה במקום מזה כחצי שנה וללא תלונות משאר הדיירים. המרפאה היא ייחודית ומטפלת במקרים מיוחדים כגון השתלות, כך שאין במקום תנועה רבה ולעיתים אף אינה פועלת במשך כל ימות השבוע.
- הם נוהגים לארגן הסעות לפציינטים כך שאין תנועה רבה של כלי רכב ואין כל בעיית חניה במקום. בשיחה עם המתנגד הוא הביע חשש מהעתיד, מאפשרות שהמרפאה תגדל ותתפתח.
- יש לו מרפאה נוספת הפועלת במרכז רובע י' ובה מתבצעים הטיפולים השגרתיים של סתימות וכו'. מרפאה זו עובדת במינון נמוך יותר ואינה מהווה הפרעה לדיירים.
- בדיון פנימי טען מר אלבז שיש מגמה לפנות עסקים מבתי מגורים, למעט בנושא גני ילדים בשל המחסור הקיימים במבנים לגנים. מר אלבז הציע לקבל את ההתנגדות.
- מר קוזין: יש לבדוק כל נושא לגופו. המבקש השקיע עבודה לפני שרכש את הנכס.
- מר צילקר יצא בשעה 17.20
- מר קוזין וגב' ברוסקין נמנעו.
- מר גיטרמן ומר אלבז בעד קבלת ההתנגדות.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מקבלים את ההתנגדות.

מדובר בדירת מגורים בבנין המיועד למגורים.

פעילות המרפאה אכן מהווה פוטנציאל להפרעה לדיירים ולא נראית מניעה למיקום המרפאה במקום המיועד לכך עפ"י יעודי הקרקע. מה גם שעפ"י הודעתו של המבקש יש לו סניף נוסף הפועל במרכז מסחרי.

סעיף: 11	מספר בקשה: 20110806	תיק בנין: 6033
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201203 בתאריך: 08/02/2012		

מבקש:

* זנו ישראל

* זנו יפה

בעל הנכס:

* זנו יפה

הציונות 121/16 אשדוד

* זנו ישראל

הציונות 121/16 אשדוד

עורך:

* מזור מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הציונות 121 אשדוד

שטח מגרש: 17900.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2449 חלקה: 1 מגרש: 24 יעוד: מגורים מיוחד א

תכנית: 3/במ/17, 13/113/03/3, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38,

תקנה 6766, תמא/1/38, א, 3/65/34, תמא/38, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת פרגולה ופתיחת שער יציאה מהחצר בדירת גן.

תת חלק ה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים					0	15.00

--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

מתנגדים

* שושנה סופר הציונות 121 דירה 2 אשדוד

הערות בדיקה:

הבקשה היא להקמת פרגולת עץ בשטח של 15 מ"ר בגינה פרטית בגודל של כ- 162 מ"ר בהתאם לשטח המותר. אין בעיה עם קווי הבניין.

כ"כ מבוקש אישור בדיעבד של שער לכוון החצר הצדדית.

על פי דווח הפיקוח מיום 23.11.2011 הפרגולה טרם בנויה, השער קיים יש להוסיף פרט של גג הפרגולה.

התקבל מכתב התנגדות משכן הצמוד לפרגולה המוצעת: סופר שושנה מרח' הציונות 121/2.

מבוקש פטור ממפת מדידה - מצורף מכתב של עורך הבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר אלבוז, גב' ברוסקין ומר קוזין.
- נכחו המבקשים זנו ישראל ויפה.
- המתנגדת שלחה מכתב בו הבהירה כי ההתנגדות היא לפרגולה מתחת לחלון שלה בכוון דרום מזרח, ואין לה התנגדות לפרגולה בצד המערבי לכוון הכביש העורקי.
- המבקשים הבהירו כי הפרגולה המבוקשת פונה לחזית המערבית לכוון שד' הרצל ואין לה כל קשר לדירת גב' סופר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

א. מאשרים הבקשה על סמך מכתבה של גב' סופר מיום 8.2.12 בו הצהירה שאין לה התנגדות לפרגולה בחזית שד' הרצל.

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

גליון דרישות:

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

מר בוריס גיטרמן
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה