

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201019 ביום ג' תאריך 09/11/10 כסלו, תשע"א בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
מר עמרם כנפו	מ"מ ליו"ר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה
מוזמנים:	
אדרי שלמה נער	מהנדס הועדה
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון
אדרי חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
מר גרי טננבאום	מנהל מח' פקוח
גב' רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה
מר בועז רענן	נציג חגופים הירוקים
מר שלמה חן	נציג מ.מ.י
גב' דיתתה וייל	רכזת ועדת בנין ערים
	רשמה את הפרוטוקול

לא השתתפו:

חברים:

מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר הועדה
מר אטיאס שמעון	חבר ועדה
מר אלבו שלמה	חבר ועדה
מוזמנים:	
מר יחיאל ממן	נציג רשות כבאות
ד"ר אתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
גב' שרה אבוכף	נציגת משרד הפנים

אישור פרוטוקול 201018 מיום 26.10.10

תפרוטוקול אושר פה אחד.

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20090962	7702	180	4	2	שער רכבת אשדוד בע"מ	טרם נקבע אשדוד	4
2	20100579	10516	2004		42	עיריית אשדוד	רובע ט"ז אשדוד	7
3	20100986	6222	2195	220	220א'	קלוד נחמיאס חב' לבני	נחל לכיש 36 אשדוד	9
4	20100722	4995	472	104	2004	רויטמן מנדל בשם הדי	מאיר בעל הנס 28 אשדוד	10
5	20100699	8702	2002	24	217	ביטון רחל	תרשיש 33 אשדוד	13
6	20090258	7318	2016	48	713	בונבידה יצחק ומלי	יוסף ותקין 15 אשדוד	16
7	20100880	2454	2194	44	8	ועקנין יצחק	הר אביטל 8 אשדוד	18
8	20090114	6993	2023		133	חזון מאיר ובית ישראל	רשב"י 2 אשדוד	20
9	20040684	5097	2023	203		קורקוס ציון ופורטונה	אדוננו ברוך 6 אשדוד	23
10	20100888	1650	2071	123	52	נעמן רונית בשם הדייר	ביאליק 3 אשדוד	25
11	20100710	6205	2449	8	17	שומרז - חברה לבניין ו	הציונות 47 אשדוד	27

סעיף: 1

מספר בקשה: 20090962 תיק בנין: 7702

פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201019 בתאריך: 09/11/2010

מבקש:■ **שער רכבת אשדוד בע"מ**

■ ע"י יואב קפלן

בעל הנכס:

■ מ.מ.י

■ קי בי עי

אשדוד ת.ד. 21

עורך:

■ פרץ אילן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: טרם נקבע אשדוד

שטח מגרש: 61232.00 מ"ר

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מחלת הבקשה

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

מתנגדים

♦ עו"ד אלימלך קריסטל בשם בעלי

הערות בדיקה:

מבוקשת תכ' שינויים למרכז מסחרי ביג באזור התעשייה הדרומי.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

החניה המוצעת היא בשטח מגרש 2א בלבד. תקן חניה עפ"י תיקון 22 :
- "מקומות החניה יוכשרו בגבולות שטחו של מבקש ההיתר מחוץ לשטח ציבורי כלשהו ועל חשבונות" -
- "התכנית שעל פיה מבוקש ההיתר תכלול כחלק בלתי נפרד ממנה את סידורי מקומות החניה ואת סידורי התמרון, הכניסה והיציאות".

מאזן החניות המוצע גדול מהנדרש בתיקון 22 אך יש לקבל חו"ד משפטית ואישור מח' תשתיות. מוצעת גם תחנת מוניות במגרש זה - תואם לתכליות המותרות במרכז תחבורה ואחסנה. לא ניתן לאשר בניה כיוון שלא קיימת תכ' מפורטת במגרש.

לא נתן לאשר הבקשה מחסיבות הבאות:

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

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

המלצות מהנדס הועדה:

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

מה לד הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, מר עמרם כנפו, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר בוטרשווילי, מר גרשוב ומר גבאי.

* ד"ר לסרי הודיע שהיזמים בקשו שלא לקיים את הדיון.

* הנושא לא נדון.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לבקשת היזמים הנושא לא נדון.

מספר בקשה: 20100579 תיק בניה: 10516

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201019 בתאריך: 09/11/2010

מבקש:**עיריית אשדוד****בעל הנכס:****עיריית אשדוד**

אשדוד ת.ד. 28 מיקוד: 77100

עורך:**גת דוד**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רובע ט"ז אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2004 חלקה: מגרש: 42 ;

גוש: 2005 חלקה:

גוש: 2015 חלקה: מגרש: 30

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

תוכנית פיתוח

שטח ציבורי פתוח

מהות הבקשה

פיתוח גנין שצ"פ מזרחי.

הערות בדיקה:

מדובר בפיתוח גנין שצ"פ מזרחי רובע טז במגרשים 30 ו 42

עפ"י תבע 90/101/02/3 : מגרש 30 מוגדר כשטח ציבורי פתוח ומגרש 42 כשטח ציבורי אקסטנסיבי באזור פארק החולות. התבע כוללת פיתוח נופי מנחה .

בשצ"פ יותרו השימושים הבאים:

ככרות גנים ציבוריים, נטיעות מעברי קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים ... גנין מתקני משחק וריחוט גן ושבילים להולכי רגל.

מגרש 30

יחווה המשך ישיר של פארק החולות ויתואם מול תכנית האב וקק"ל ויתרו בה גם השימושים הבאים שירותים ציבוריים חדר טרנספורמציה יתוכננו לפחות שלשה שבילים מרוצפים אשר יחצו את המגרש בשני קצוותיו ובמרכזו לכוון פארק החולות בתאום עם קק"ל ובמקום אשר יקבע על ידיה ע"מ לשמור על קשר תיכוני בין פארק החולות לבין אזורי המגורים.

מגרש 40

יחווה המשך ישיר של פארק החולות ויתואם עם קק"ל מגרש זה משמש כאזור מעבר בין פאר החולות לשטחים הציבוריים הפתוחים של העיר.. והוא ייכלל גנין וערכי טבע הקיימים בפארק החולות

בו יותרו: גנין נטיעות רחבות מרוצפות קירות מגן וסוללת הגנה בפני חול, יצוב חולות ומדרונות

היתרי בניה במגרשים 30.42 יוצאו על פי תכניות פיתוח נופי, המתואמות עם רשות שמורות הטבע, קק"ל, ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

תנאי לאישור התכניות הוא סימון גבולו המערבי של מגרש 30 סבימון קבוע ויצב בנוכחות נציג

קק"ל ואיגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד.

יש לתאם הבקשה עם קק"ל, עם רשות שמורות הטבע ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.
יש לסמוך בברור של גבולות הביצוע ולחגיש מפת מדידה.
יש להגיש תכנית עבודות עפר על מנת לוודא אי הוצאת חולות מהמתחם.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, מר עמרם כנפו, גבי ברוסקין, מר צילקר, מר גרשוב ומר גבאי.

* אדרי' גרינברג הציגה את התכנית בקטע המזרחי של רובע ט"ז = אזור החייץ עם הדיונה.
 התכנית מתואמת עם קק"ל והגורמים הירוקים, ואישורה מותנה במילוי דרישותיהם.
 * מר צילקר שאל האם תהייה גדר מפרידה בגבול הדיונה על מנת למנוע סחף של חולות.
 * אדרי' גרינברג הבהירה שיעשה שימוש בקרקע הקיימת ע"י ייעור ונטיעת צמחיה עוצרת חולות.
 הגורמים הירוקים אמונים על הנושא, והערותיהם יוטמעו בתכנית.

* ההחלטת התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תצחיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל מאזן עבודות עפר.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- אישור מח' תשתיות
- אישור אגף נטיעות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור מח' חשמל ומאור
- תאום עם קק"ל ורשות שמורות הטבע
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מכון התקנים לבטיחות מתקני המשחקים.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה = תנאי בחיתר.

סעיף: 3 מספר בקשה: 20100986 תיק בנין: 6222
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201019 בתאריך: 09/11/2010

מבקש:

▪ קלוד נחמיאס חב' לבניה בע"מ

בעל הנכס:

▪ קלוד נחמיאס חב' לבניה בע"מ
חבנים אשדוד

עורד:

▪ ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נחל לכיש 36 אשדוד

שטח מגרש: 2214.00 מ"ר

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

תכנית: 111/03/3

שימוש עיקרי**תאור הבקשה**

מגורים סגירת קומת עמודים

מהות הבקשה

סגירת קומת עמודים ע"י קירות בטון קונסטרוקטיביים עם פתחים.

הערות בדיקה:

מדובר בתוספת קירות ועמודים במפלס קומת העמודים.
השטח המוצע לסגירה ע"י הקירות והעמודים נחשב כשטח מפולש. השטח עולה על 200 מ"ר.
יש לעדכן תכניות: יש להוסיף השטח המוקף ע"י הקירות כתוספת לשטח המפולש.

בקשה מס' 20100715 ל - 5 סעיפי הקלה כולל הקלה לבנית קומת קרקע חלקית עבור 2 יח"ד במקום קומת עמודים, אושרה בועדת משנה 201017 מיום 12.10.10
הוגש ערר לבקשה זו.

* ביום 7.11.10 הוגש מכתבו של מר רוברט הופר בו הוא מצהיר על הסרת התנגדותו לבקשת ההקלה לתוספת 8 יח"ד לבנין המבוקש.

המלצות מהנדס הועדה:

ההמלצה תנתן בעת הדיון.

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, מר עמרם כנפו, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גרשוב ומר גבאי.

* אדרי' נער הבהיר שהמתנגד הסיר את ההתנגדות, ולכן אין מניעת לאשר הבקשה.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

פרוטוקול זה טרם אושר

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201019 בתאריך 09/11/10

גלי נדרישות:

- ה ש ת ח י ש ו ב י מ ס ט ט י י מ , ה צ ה ר ת מ ה נ ד ס + ט ו פ ס 9 ל ת ק נ ו ת .
- ה ת ק ש ר ו ת ע מ מ כ ו ן ב ו ד ק מ ו ר ש ה
- י ש ל ה ג י ש ת כ נ י ת מ ת ו ק נ ת ב ת א ו מ ע מ מ ח ' ר י ש ו י .

מספר בקשה: 20100722	תיק בנין: 4995	סעיף: 4
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201019 בתאריך: 09/11/2010		

מבקש:

הגשה 29/07/2010

רויטמן מנדל בשם הדיירים**בעל הנכס:**

מ.מ.י

עורך:

שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מאיר בעל הנס 28 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: 120/במ/3, תב/602, 109/03/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה	261.92

מהות הבקשה

תוספת בניה באגף הדרומי בבנין משותף (28) בן 4 ק' מעל קומת קרקע, בדירות מס' 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 12, 13, 14, 16 + תוספת חדרים על הגג. עפ"י תכנית מיום 21.10.10

* ביום 8.10.10 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי חלקה:

1. חקלה מחוראות הבינוי לעניין תוספת מרפסות סוכה בגודלן ובמיקומן
2. ניווד שטחים נותרים מקומה ד' לקומת הגג: 29 מ"ר ליח"ד מס' 13 ו - 28 מ"ר ליח"ד מס' 14. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקשות תוספות בניה באגפים שלמים בבנין מס' 28 דירות מס' 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 12, 13, 14, 16 בבנין מגורים קיים דו אגפי בן 4 קומות מעל קומת קרקע. עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים. ההיתר המקורי של המבנה משנת 95.

עפ"י הנחיות התב"ע החלה במקום מותרים 4 קומות מעל קומת עמודים + חדרי גג. שטח דירה ממוצעת בקומה טיפוסית 95 מ"ר ומותרים חדרי יצאה לגג בשטח 25 מ"ר. עפ"י תיקון 85 ניתן לפנות שטחים עיקריים על חשבון שטחי שירות מותרים עבור: ממ"ד 12 מ"ר, מ. שירות 3 מ"ר, ח. מדרגות 6.5 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ: 21.5 מ"ר. עפ"י תיקון 20 ניתן לחוסף 25% מהזכויות לתוספת מרפסת - סה"כ 23.75 מ"ר. סה"כ שטח נותר לכל יח"ד 45.25 מ"ר. (בשיחה עם חיה הובהר נושא השטחים המותרים בגין תכניות מוקדמות לתב"ע זו).

התקבלו ויתורי זכויות:

מיח"ד מס' 10 הועברו 4 מ"ר

מיח"ד מס' 11 בבנין הסמוך הועברו 12 מ"ר

שטח חדירות לאחר ההרחבה המוצעת משתנה בהתאם לגודל הדירה המקורית (שטח חדירות מחושב בממוצע). כל דירה מחושבת בנפרד ואינה כוללת את פינוי השטחים בגין תקון 85. יש להעביר לבדיקת חבות בהיטל השבחה.

יחיד 2: שטח קיים 86.36 מ"ר, שטח מוצע 44.67 מ"ר. יש להוסיף שטח המחסן ולהתאים המרפסת לתקנות.

יחיד 3: שטח קיים 151.30 מ"ר, שטח מוצע 27.53 מ"ר. שטח לאחר התוספת 178.83 מ"ר.

יחיד 1, 4, 9, 12, 16: שטח קיים 86.36 מ"ר, שטח מוצע 3.41 מ"ר.

יחיד 6: שטח קיים 86.36 מ"ר, שטח מוצע 40.45 מ"ר. יש להוסיף שטח המחסן כעיקרי.

יחיד 10: שטח קיים 86.36 מ"ר, שטח מוצע 29.90 מ"ר. יש להוסיף שטח המחסן כעיקרי.

יחיד 13: שטח קיים 76.56 מ"ר, שטח מוצע 3.41 מ"ר בקומה ד' ו-53.44 מ"ר בקומת הגג.

יחיד 14: קיים 86.36 מ"ר, שטח מוצע 32.68 מ"ר בקומה ד' (יש להוסיף שטח המחסן כעיקרי) ו-68.04 מ"ר בקומת הגג. שטח לאחר ההרחבה 187.08 מ"ר.

יש להקטין למסגרת השטחים המותרים לאחר הניד.

יש להגיש תכ' מתוקנת הכוללת:

תכ' העמדת קומת קרקע ע"ג תכ' חניה ופיתוח.

בתוספת המוצעת בקומה א' דירה מס' 2 מסומנת מרפסת שאינה עומדת בתקנות החוק לענין נישות ביחס של 2:1 במידות אורך/רוחב. יש להקטין המרפסת או לבטלה.

יש לבטל פריצת החלון של דירה מס' 3 בק"א אל מרפסת זו.

לא ניתן לאשר מחסן דירתי כפי שמוצע בדירה מס' 2.

בקומה ב' דירה מס' 7 מוצעת דלת יציאה לגג התוספת של דירה מס' 4 בקומה א'.

יש לסמן הגג כמרפסת גג, להוסיף בחישוב השטחים כמרפסת לא מקורה, לסמן מעקה וגובה עפ"י חוק

יש להראות גבהי מעקה בכל המרפסות המוצעות.

יש להתאים חומרי גמר של המעקות המוצעים למעקות הקיימים.

יש להראות התוספות המאושרות ליחיד מס' 16 בהיתר מס' 20090803.

* התוספת המוצעת של סגירת פיר המטבחים חוסמת איורור טבעי לממ"דים - תוספת זו אושרה בבקשות קודמות בבנינים זהים. מותנה באישור הג"א.

אין נגיעה בקווי הבנין, אין שינוי במתקנים טכניים על הגג העליון.

יש להציע התוספות על הגג בנסיגה ממעקה הגג או לחילופין לצרף פרט ניתוק.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, מר עמרם כנפו, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גרשוב ומר גבאי.

* מר ליברמן: יש לחשב את המחסן כשטח שרות ולא כשטח עקרי, וזאת בהתאם למדיניות שנקבעה

שעד יום 1.1.11 יחושבו השטחים עפ"י הנוהג שהיה קיים עד כה.

* אדר' נער: הנושא יבדק ע"י הרישוי.

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 הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור הג"א כולל התיחסות לאיוורור הממ"דים.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש לרשום הערת אזהרה בטאבו ליח"י"ד מהן התקבל כתב ויתור על זכויות.

סעיף: 5

מספר בקשה: 20100699 תיק בנין: 8702

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201019 בתאריך: 09/11/2010

מבקש:■ **ביטון רחל****בעל הנכס:**

■ קי.בי.עי

עורך:

■ צור כינורי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תרשיש 33 אשדוד

שטח מגרש: 315.00 מ"ר

שכונה: רובע י"ז

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 24 מגרש: 217; חלקה: 23 מגרש: 217; חלקה: 5

מגרש: 217 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 35/101/02/3, 85/101/02/3, 38/תמא, 2090/מק/3

שימוש עיקרי**תאור הבקשה**

שטח עיקרי	שטח שירות
160.49	77.99

בניה חדשה

מגורים

מחלת הבקשה

דיון נוסף בבקשה ליחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד = עפ"י פרסום הקלה נוספת מיום 22.10.10

1. ביום 6.8.10 פורסמה בקשת הקלה בת 10% בקו בנין צדדי מ - 3.0 מ' ל - 2.80 מ' וחקלה לתוספת בריכת שחייה באזור מגורים ג'.
לא התקבלו התנגדויות.

2. ביום 22.10.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 9 מ"ר שטח עיקרי לא מנוצל מקומה א' לק' הקרקע, ללא חריגה מהתכנית המותרת ובמסגרת השטח המותר לבניה במגרש.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש בית מגורים על מגרש בודד בן 2 קומות מעל קומת מרתף.
שטח המגרש 315 מ"ר, אזור מגורים ג', תב"ע קובעת מגרש 3/מק/2090.
עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום תכנית מירבית מותרת 46%, שטח עיקרי מותר מעל הקרקע 160 מ"ר (80 מ"ר מירבי בק"ק), שטח שירות מותר מעל הקרקע 30 מ"ר.
חישוב שטחים

קומת מרתף:

מוצע מרתף בהתאם למותר כשטח שירות סה"כ 48.04 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד.

קומת קרקע:

שטח עיקרי מוצע 89.20 מ"ר < 80 מ"ר המותרים בקומת הקרקע. יש לחקטין שטח עיקרי מוצע או לחילופין לפרסם הקלה לניוד שטח נותר בק"ר.
שטח שירות מוצע 11.99 מ"ר עבור מחסן גינת ומזווה.

קומה א':

שטח עיקרי מוצע 71.29 מ"ר

שטח שירות מוצע 5.46 מ"ר עבור חדר כביסה

פרוטוקול זה טרם אושר

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201019 בתאריך 09/11/10

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע: 160.49 מ"ר ~ 160 מ"ר המותרים יש להסדיר ניוד שטח מק"א לק"ק או להקטין ק"ק.
שטח שירות מוצע מעל הקרקע: 17.45 מ"ר > 30 מ"ר המותרים.

תכנית הפיתוח המוצעת תואמת לתכנית הבינוי המאושרת מבחינת מיקום שער חניה ומבנה פילר, מוצעת בריכת שחיה (בהקלה). אין סימון חומרי גמר או פיתוח שטח.

בקומה א' מוצעת מרפסת לכל חדר בולטת מעבר לקו בנין אחורי וקדמי 1.2 מ' בהתאם למותר ללא הקלה.

* יש להסדיר נושא הבעלות על הנכס: עפ"י קי.בי.עי בעל הזכות בנכס הוא מלול ג'קוב ואווה, עפ"י חפ"א בעל הזכות הוא כהן ג'קי, בבקשה מופיע מבקש ובעל הזכות בנכס ביטון רחל.

יש להציג הוכחת בעלות חד משמעית על הנכס ולהתאים השטח המוצע למותר.

* בוע. משנה 201017 מיום 12/10/10 חוחלט:

לאשר בתנאי הוכחת בעלות, התאמת השטח למותר ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ביום 13.10.10 התקבלה בקשה להקלה נוספת: ניוד שטח עיקרי לא מנוצל מקומה א' לקומת הקרקע, ללא חריגה מהתכנית המותרת ובמסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש.
נוסח פרסום נמסר למבקש.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בתנאי הוכחת בעלות, התאמת השטח למותר ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מחלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, מר עמרם כנפו, גבי ברוסקין, מר צילקר, מר גרשוב ומר גבאי.

תחלטה התקבלה פה אחד.

חלטה הועדה

לאשר בתנאי הוכחת בעלות, התאמת השטח למותר ובכפוף 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.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

פרוטוקול זה טרם אושר

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201019 בתאריך 09/11/10

- 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.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ" תב"מ.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור יועץ בטיחות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * תנאים לאיכלוס:
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

סעיף: 6

מספר בקשה: 20090258 תיק בנין: 7318

פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201019 בתאריך: 09/11/2010

מבקש:■ **בונבידה יצחק ומלי****בעל הנכס:**

■ מ.מ.י.

עורך:

■ סטודיו לאדריכלות ש.מרסל ס.סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יוסף ותקין 15 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 544.00 מ"ר שטח בניה מותר: 310.08 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2016 חלקה: 48 מגרש: 713 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים;

גוש: 2647 חלקה: 6 מגרש: 1 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 196/במ/3

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

מגורים

תוספת בניה

6.08

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד:

תוספת שטח למרתף והפיכתו לשטח עקרי למגורים, תוספת פרגולות ושינוי בציפוי מעטפת הבנין והגוונים. לפי תכנית מיום 1.8.10

1. ביום 2.10.09 פורסמה בקשת הקלה לנושא צביעת החזיתות מצבע לבן לצבע קרם בהיר. לא התקבלו התנגדויות.

2. ביום 6.8.10 פורסמה בקשת הקלה במנין הקומות ע"י הפיכת חלק מהמרתף לקומת מגורים וללא שינוי בגובה המבנה הקיים ביח"ד בת 2 קומות + מרתף למגורים על מגרש בודד. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (גליה) מ-14.05.09

1. המבוקש בנוי, מצב תמונות. הוגש כתב אישום.

2. המדרגות המסומנות להריסה נהרסו

על המקום חלה ת.ב.ע. 196/במ/3

מגורים א חד-משפחתי. שטח לחישוב זכויות 544 מ"ר

ת.ב.ע. 3/קמ/2040 לשינוי קו בנין

* בוע. משנה 200920 מיום 10/11/09 הוחלט:

לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

א. לאשר שינויים ותוספת במרתף, פרגולות ושינוי בגוון החזיתות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

ב. נתן לאשר דלתות במרתף בתנאי החזרת מצב הפתוח להיתר המקורי או הקטנת רוחב

פרוטוקול זה טרם אושר

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201019 בתאריך 09/11/10

החצר האנגלית ל - 1.50 מ' מקו בנין.

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להתאמת הפתוח בשטח לתכנית המאושרת או לאחר הקטנת רוחב החצר האנגלית.

ביום 1.8.10 חוגשה תכנית מתוקנת הכוללת בקשה להקלה נוספות:

הקלה במנין הקומות ע"י הפיכת חלק מהמרתף לקומת מגורים וללא שינוי בגובה המבנה הקיים ביחיד בת 2 קומות + מרתף למגורים על מגרש בודד.
יש לעדכן התכנית לפי הנחיות מח' רישוי.

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, מר עמרם כנפו, גבי ברוסקין, מר צילקר, מר גרשוב ומר גבאי.

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.

- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.

- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה

*ערבות בנקאית מס' 0001/6-0841-30-024910/51-963 להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.

ע"ס 5,000 ש"ח מ-25.07.10

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

ת. השלמה

22/04/10

22/04/10

22/04/10

25/07/10

25/07/10

סעיף: 7 מספר בקשה: 20100880 תיק בניה: 2454
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201019 בתאריך: 09/11/2010

מבקש:

הגשה 30/08/2010

■ ועקנין יצחק**בעל הנכס:****■ ועקנין יצחק**

הר אביטל 8 דירה 1 אשדוד

■ ועקנין סמדר

הר אביטל 8 דירה 1 אשדוד

עורך:**■ דיין יהודה**

סוג בקשה: בקשה לחיתוך

שכונה: רובע י"א**כתובת הבנין: הר אביטל 8 אשדוד**

שטח מגרש: 786.88 מ"ר שטח בניה מותר: 590.16 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2194 חלקה: 44 מגרש: 8 יעוד: מגורים 22

תכנית: 39/111/03/3, 11/111/03/3, 85/101/02/3, 62/101/02/3,

35/101/02/3

שטח עיקרי

17.99

תאור הבקשה

תוספת בניה

שימוש עיקרי

מגורים

מהות הבקשה

שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש 4 משפחתי: תוספת בניה בקומת קרקע.

* ביום 13.10.10 פורסמה בקשה לנידוח כ - 18 מ"ר שטח עקרי לא מנוצל במרתף לק' קרקע ללא שינוי

בסה"כ השטחים המותרים, לצורך הסדרת תוספת בניה בק' הקרקע המוצמדת לדירה מס' 1

שבקומה א' בבנין 4 משפחתי.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש שינוי ותוספת בניה בק.ק עבור דירה מס' 1, הפיכת מחסן מאושר לשטח עיקרי ותוספת

בניה. התוספת המוצעת בשטח עיקרי של 17.99 מ"ר

סה"כ בניה עיקרית בק.ק עבור דירה מס' 1 40.96 מ"ר

קיימת תוספת מאושרת בהיתר מס' 9600672 בהתאם לתב"ע 39/111/03/3 משנת 96

ת.ב.ע זו מאפשרת תוספות של 23 מ"ר עיקרי עבור דירות בק.א. כמו כן התב"ע הצמידה את

החצרות לדירות אלו. קיים נספח בינוי מנחה

על מגרש זה המוגדר כאזור מגורים ב חל תיקון 85 משנת 2002- המאפשר שטחים עיקריים

במרתף באזור מגורים ב בבנינים בני מקס' 4 יח"ד

החיטל האופקי של הבנין הינו 292.48 מ"ר = תכנית מקסימלית אפשרית למרתף

שטח עיקרי מותר במרתף = 292.48 * 0.8 = 233.98 מ"ר יח"ד = 58.5 לכל יח"ד

ניתן לאשר הבקשה במסגרת הקלה לנידוח שטחים עיקריים לא מנוצלים מהמרתף

אין חריגת בסה"כ השטחים המותרים במגרש. אין חריגת בק.ב המותרים

לפי דווח הפקוח קימת יציאה חיצונית מהחצר כלפי חוץ - יש להראות בתכנית. המבוקש קיים. הוגש כתב אישום.

יש לעדכן התכנית עפ"י הנחיות מח' רישוי (יש לצבוע בצחוב מצב קיים בהיתר קודם, יש לרשום תכליות בכל חדר)

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדין

* נכחו ד"ר לסרי, מר עמרם כנפו, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גרשוב ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תאום עיצוב.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- הגשת חישובים סטטיים, הצחרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 8 מספר בקשה: 20090114 תיק בנין: 6993
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201019 בתאריך: 09/11/2010

מבקש:

הגשה 09/02/2009

חזון מאיר ובית ישראל ע"י חיים אזרזר

בעל הנכס:

עיריית אשדוד

חבנים 12 אשדוד

עורך:

ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רשב"י 2 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 1829.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3658.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: מגרש: 133 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 78/101/02/3, 109/03/3, תמא/38, 2099/3, 2095/3, 101/02/3, 22/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
בניני ציבור	תוספת בניה	158.11	235.67

מחלת הבקשה

דיון נוסף בתוספת קומה 4 + עלית גג למבנה בן 3 קומות הנמצא בבניה ושינויים בקומות קרקע, א' ו - ב'.

• ביום 24.7.09 מורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה בגובה המבנה מ - 4 קומות על הקרקע ל - 4 ק' על הקרקע + עלית גג.
2. הקלה לבניית ח. מדרגות מעבר לקו בנין קדמי באופן נקודתי, מ - 5 מ' ל - 3 מ' בגין דרישת כיבוי אש.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח מ-11.02.09 התכ' מתאימה, בני שלד לפי הבקשה קיים דו"ח (מצ"ב תמונות) בקומת הקרקע קיים מעון ילדים.

על המקום חלה ת.ב.ע. 78/101/02/3, 109/03/3

קו בנין קדמי 5- מ' - תוספת המדרגות המוצעות עוברת קו בנין קדמי וגם מבנה עצמו נבנה במקום נקודתי במרחק של 4.65 במקום 5 מ' בחזית של המגרש קו בנין צדדי - 3 מ'

מס' קומות - 4 עפ"י ת.ב.ע. 78/101/02/3 תכנית מירבית -50%

חריגה מגובה מקסימלי של בנין:

תותר באופן נקודי עבור חדרי מדרגות ומתקנים הנדסיים אשר יוכלו לבלוט עד 3.0 מטר ברוטו מעל פני ריצוף הגג ובתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח הגג

הערות לתכנית מ-9.02.09:

1. יש למלא טבלת שטחים המותרים + טבלת החקלות
 2. יש להשלים תרשים רובע
 3. יש להחליף מפת מדידה למפה מעודכנת וחתומה עם השלמת מידות חסרות וסימון קוי בנין
 4. יש לעדכן חישובי שטחים (מדרגות בקי קרקע, שטחי שירות בקומות א ו-ב, חישוב שטח שירות בקומת הגג)
 5. יש לסמן קו בנין קדמי בכל התכניות לפי מידות בהתאם למפת המדידה מעודכנת
 6. בתכנית קומת הגג יש לסמן שטח שירות מוצע ואז להראות שטח של הגג שלו באופן נקודתי
- התקבל אישור כיבוי אש מ-17.05.09

* בוע. משנה 200919 מיום 20/10/09 הוחלט:

לאשר למעט חקלה בקו בנין קדמי העומדת בסטיה מהתקנות, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובכפוף לתאום עם ההקצאה המקורית למגרש.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובכפוף לתאום עם ההקצאה המקורית למגרש.
- יש לתכנן את מהלך המדרגות כך שלא תחרוגנה מקו הבנין הקדמי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

* נכחו ד"ר לסרי, מר עמרם כנפו, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר גרשוב ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובכפוף לתאום עם ההקצאה המקורית למגרש.
- יש לתכנן את מהלך המדרגות כך שלא תחרוגנה מקו הבנין הקדמי.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- 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 הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בתי"י 2413.
- מסירת תכ" מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.

ת. השלמה

11/06/09

17/10/10

- יש להגיש תכנית מתקנת בתאום עם מח' רישוי.
 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
 - * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- *בתאריך 18.02.2010 חיים אזרזר לקח מפת מדידה מתוך התיק לצורך חתימת תאריך מעודכן

סעיף: 9

מספר בקשה: 20040684 תיק בניה: 5097

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201019 בתאריך: 09/11/2010

מבקש:■ **קורקוס ציון ופורטונה****בעל הנכס:**

■ מ.מ.י.

עורך:

■ סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: **אדונונו ברוך 6 אשדוד**שכונה: **רובע ט**

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

גוש וחלקה: **גוש: 2023 חלקה: 203**

תכנית: 1/14/במ/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה	22.82

מהות הבקשה

שינויים לפי מצב קיים חלקית ביחידת קוטג' על מגרש זו משפחתי.

* ביום 14.10.10 מורסמה בקשת הקלה לניוד של כ - 40 מ"ר שטח עיקרי לא מנוצל מקומת המרתף לקומות העליונות. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הבקשה היא לתוספת בניה ליחידת קוטג' למגורים חצי מדו-משפחתי
הבקשה כולל גם הסדרת מצב קיים.

עפ"י דיווח מהפיקוח מ-4.08.09 תכנית מ-25.06.09 מתאימה למצב קיים בשטח:
ממ"ד במפלס מרתף בנוי, פרגולות טרם נבנו - מצ"ב תמונות

על המקום חלה ת.ב.ע. 1/14/במ/3, תיקון 85 למרתפי מגורים, 3/קמ/2071 לפרגולות
אזור מגורים -א'

*התקבל אישור מ.מ.י. מתאריך 2.06.09 - יש לחדש לפני הוצאת ההיתר

שטח מבוקש מעל הקרקע 191.38 מ"ר < 170 מ"ר --מבוקש כחלקה של ניוד שטחים מהמרתף
יש לקבל אישור מח' תשתיות ל- 2 מקומות חניה במגרש.

יש לסמן את כל השינויים כלפי ההיתר הקיים, להגיש מפה מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה.
יש לקבל את דווח הפקוח לאיטום החלל במרתף ועל כך שהכניסה למרתף הינה פנימית בלבד מתוך המבנה.

יש לחשלים את הצביעה. יש לבדוק חבות היטל השבחה בגין ההקלה ובגין פרגולות.

פירסומים נעשו כחוק ביום - 14.10.2010 ונמסרו למחלקה לאחר שהבקשה נסגרה מחוסר טיפול.

המלצות מתנדס הועדה:

א. לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטיה ניכרת בחריגה מסה"כ השטח המותר.

בפועל שטח המרתף מנוצל, ולא נתן לניידו.

ב. יש לסמן את המרתף להריסה, ולהגיש בקשה להריסה בהתאם.

* להעביר להמשך טיפול הפקוח.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

* נכחו די"ר לסרי, מר עמרם כנפו, גבי ברוסקין, מר צילקר, מר גרשוב ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

א. לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטיה ניכרת בחריגה מסה"כ השטח המותר.

בפועל שטח המרתף מנוצל, ולא נתן לניידו.

ב. יש לסמן את המרתף להריסה, ולהגיש בקשה להריסה בהתאם.

* להעביר להמשך טיפול הפקוח.

סעיף: 10 מספר בקשה: 20100888 תיק בנין: 1650
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201019 בתאריך: 09/11/2010

מבקש:

■ נעמן רונית בשם הדיירים

בעל חכס:

■ נעמן רונית בשם הדיירים
ביאליק 3/34 אשדוד

עורד:

■ ברקוביץ' בנו
סוג בקשה: בקשה לחיתר

כתובת הבנין: ביאליק 3 אשדוד

שטח מגרש: 7769.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2071 חלקה: 123 מגרש: 52 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 10/106/03/3, 18/106/03/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניח	494.32

מהות הבקשה

תוספת מרפסות והגדלת חדרי המגורים בשני אגפים שלמים, צפוני ודרומי בבנין משותף
בן 9 קומות מעל קומת עמודים.

מתנגדים

- ♦ אחרק יואב ולילי
- ♦ איזבלה וולדמיר יקובזון
- ♦ פבזנר ולדימיר ופאינה

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-5.09.10 מהבוקש טרם בנוי

על המקום חלה ת.ב.ע. 18/106/03/3

עפ"י חיתר עבור בנין ביאליק 9 מגרש לפי מפת מדידה 2919 מ"ר

שטח מותר לבניה $2919 \times 187.5\% = 5473$ מ"ר. שטח עיקרי קיים + מבוקש $= 3328.45 > 5473$
אין חריגה בשטח המבוקש.

חתמו 28 מתוך 34 ויש מתנגדים לבקשה.

בקומה ה- 9 יש 2 דירות בלבד ובהן מבוקשות מרפסות כפולות בגודל כ- 33.5 מ"ר כ"א.
המרפסות פתוחות

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

* נכחו די"ר לסרי, מר כנפו, גבי ברוסקין ומר ליברמן.

פרוטוקול זה טרם אושר

- * נכחה רוגנית נעמן - בשם הדיירים. בקשה לאשר הבקשה לרווחת הדיירים. הקבלן הבטיח שיש פתרון קונסטרוקטיבי להבדל המפלסים בין הסלון למרפסת.
- * איזבלה יקובזון הודיעה שתהיה בחו"ל. מכתב ההתנגדות חוקרא.
- * המתנגדים לילי ויואב אחרק וולדימיר פבזנר הציגו את ההתנגדות כמפורט במכתב מיום 14.9.10 תקרת המרפסת נמוכה מתקרת הסלון. הגדלת הסלון תפגע בקיר החיצוני של הבנין. יש חשש לאי יציבות המבנה ופגיעה בעת רעידת אדמה. הם בחרו לגור בקומה 8 בידיעה שאין מעליהם מרפסת. תגרם פגיעה באיכות חייהם.

* בדיון פנימי הבחיר אדרי' נער שאין כל סיבה לא לאשר את תוספת המרפסות בשל הבדל המפלס בתקרות בין הסלון למרפסת. נתן למצוא פתרון קונסטרוקטיבי, והמרפסת בקומות העליונות אינה חורגת מקו שאר המרפסות. עפ"י התכנית כל המרפסות חופפות.

התחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- א. לדחות את ההתנגדות אשר בעקרה אינה על רקע תכנוני.
- נתן לפתור את בעית הבדל המפלסים בתקרה בין הסלון למרפסת בקומה 8, וכמו כן עפ"י הבקשה להיתר, המרפסות בכל הקומות חופפות, ואין הבלטה של מרפסת בקומה 9 מעבר לזו שבקומה 8.
- ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- מסירת תכ" מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגדים.

סעיף: 11 מספר בקשה: 20100710 תיק בנין: 6205
פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201019 בתאריך: 09/11/2010

מבקש:

■ שומרז - חברה לבניין ופיתוח בע"מ

בעל הנכס:

■ מ.מ.י

ירושלים

עורך:

■ זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה לחיתוך

כתובת הבנין: הציונות 47 אשדוד**שכונה: הקריה מגורים**

שטח מגרש: 40900 מ"ר שטח בניה מותר: 49080.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2449 חלקה: 8 מגרש: 17 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 62/101/02/3, 98/101/02/3, 17/במ/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	6358.73	1982.16

מהות הבקשה

בנין משותף למגורים בן 10 קומות מעל קומת מרתף חניה + מתקנים טכניים על הגג.

(בנין א' מתוך 2 בנינים זהים במגרש) סה"כ - 35 יח"ד.

עפ"י תכנית מיום 13.10.10

* ביום 20.8.10 פורסמה בקשת הקלה לדחיית תנאי עפ"י ת.ב.ע 3/מק/2183 להוצאת חיתוך בניה לבנין

א' מלאחר הפקדת תכנית בסמכות הועדה המחוזית למועד קבלת טופס 4 ל 2 הבנינים.

התקבלו התנגדויות.

מתנגדים

♦ מוסביאן משה

♦ מריו ונילי לוין

♦ פרגר ליאוניד

♦ קורצמן ברוך

מתנגדים

♦ נציגי הבית מס' 61 יעקב ולרי

הערות בדיקה:

ועדת משנה 200908 מיום 22.4.09 דנה בתכנית בסמכות מקומית - 3/מק/2183 אשר מטרתה הגדלת

מספר יח"ד במגרש מס' 17 מ - 341 יח' ל - 409 יח"ד = תוספת של 20% ליח"ד המותרות

במגרש מס' 17, במסגרת סה"כ השטח המותר לבניה וע"י ניצול זכויות בניה שנותרו במגרש.

היזם מבקש להוסיף במגרש 2 בניני מגורים בני 10 קומות, 34 יח"ד בכל בנין וסה"כ תוספת

של 68 יח"ד. הועדה החליטה כדלקמן:

לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יש לעדכן התכנית עפ"י הערות לשכת התכנון המחוזית.
- ב. יש לעגן בתקנון התכנית את תכנון הקאנטרי לטובת הדיירים.
- ג. נושא ההשבחה יהיה עפ"י הטבלה שקבעה הועדה או עפ"י הצגת אישורים לרכישת יח"ד ממקור מוכר ומאושר.
- ד. אין לפגוע בכביש הגישה הקיים לאורך הגבול הצפוני של המגרש ולא בכמות החניות הקיימות. על היזם להגיש תכ"י בינוי מתוקנת בתאום עם מח' תכנון העיר, ויש לקבל את אישור מח' תשתיות להסדרי תנועה וחניה בכל המגרש, כולל הבנינים הקיימים, לרבות בחינת כמה אפשרויות כניסה מכיוון מערב.
- ה. יש לקבל את התחייבות היזם למימון תכ"י מפורטת בסמכות מחוזית שתוגש בשם הדיירים עבור תוספת שטח לטובת הרכוש המשותף של הדיירים. (תוספת השטח תהיה עפ"י יתרת השטח שנותר לדיירים עפ"י התכ"י התקפה ואשר נוצל ע"י היזם בתכנית זו).
- יש להוסיף תנאי בתקנון התכנית לפיו מותנה ההיתר לבנין הראשון עפ"י תכ"י 3/מק/2183 בהפקדת תכנית כאמור בוע. המחוזית, וההיתר לבנין השני עפ"י תכ"י 3/מק/2183 מותנה בקבלת תוקף לתכנית בסמכות מחוזית.
- כמו כן מותנה ההיתר לבנין השני בקבלת טופס 4 לקאנטרי.

הערות בדיקה לבקשה:

- הבניין מצוי בתוך קווי הבניין ובמסגרת השטח המותר. עדיין קיימת יתרה של 32 יח"ד לבניה.
- יש לקבל הסכמת מ.מ.י בתור בעל הזכות בנכס לפני הוצאת ההיתר.
- * רוב ההודעות שנשלחו לדיירי הבנינים הקיימים במגרש החזרו מסיבות שונות לועדה המקומית.

קיימת התחייבות היזם מכח תכנית מס' 3/מק/2183 למימון של כיתת גן ילדים אחת בסכום של 700000 ש"ח והתנאי יהווה תנאי להוצאת ההיתר כולל תשלום בפועל בהתאם.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מחלף הדיון

- * נכחו ד"ר לסרי, מר כנפו, מר ליברמן וגב' ברוסקין.
- * נכח היזם ואדרי' זהבי.
- * נכחו המתנגדים מר ליאוניד פרגר - הציונות 73, אלי סלם - הציונות 73 ומרסל בביב - הציונות 65.
- * נילי ומריו לוי - הציונות 57/17 טענו שהם מעוניינים להגדיל את שטח המרפסת שלהם, ורוצים לקבל מסמך רשמי המעיד על זכותם לתוספת למרפסת.
- * נציגי בית מס' 61 הסירו את ההתנגדות.
- * היזם הבהיר שזכותם רשומה במסמכי הת.ב.ע, ונתן לעיין בה במחלקת התכנון.
- הת.ב.ע המחוזית מוסיפה זכויות לכל הדיירים.
- * מר כנפו הבהיר למשפ' לוי שעל סמך המידע התכנוני נתן להגיש בקשה להיתר להגדלת המרפסת.
- * מר ליאוניד פרגר: דרישת הדיירים היא שהיזם יפעל עפ"י ההחלטות הקודמות. הובטח קאנטרי, והדיירים חוששים שלאחר שבניית יח"ד תסתיים, היזם יעזוב את השטח והם יצטרכו להוציא כסף על עבודות גמר וישארו בלי הקאנטרי שהובטח. הדיירים שבעי אכזבות מהעבר והם דורשים ערבות להבטחת בניית הקאנטרי.

* נציג היזם הבהיר שקימות הנחיות מפורשות לבניה, וההיתר לבנין השני מותנה בקבלת טופס 4 לקאנטרי. הבעיה היא שהדיירים חלוקים בדעותיהם, חלק מעוניינים בקאנטרי, וחלק לא.

* בדיון פנימי הבהיר מר כנפו שחייבנו את היזם להכין ת.ב.ע. מחוזית לתוספת שטח לטובת הרכוש המשותף של הדיירים. (תוספת השטח תהיה עפ"י יתרת השטח שנותר לדיירים עפ"י התכנית התקפה ונוצל ע"י היזם בתכ" 3/מק/2183). הת.ב.ע. הוכנה ונדונה, וההיתר לבנין הראשון מותנה בהפקדת התכנית בוע. המחוזית.

ההתנגדות היחידה הינה של משפ' לוי, ונתן להסדיר בקשתם ע"י הגשת בקשה להיתר. נושא הקאנטרי מעוגן בת.ב.ע. המנגנון שיצרנו נועד להיטיב עם הדיירים ולהבטיח את זכויותיהם. מכיוון שהפרוצדורה מתארכת, בקש היזם הקלה שמשמעותה קבלת טופס 4 לבנינים לאחר הפקדת התכנית, ולא מתן ההיתר לאחר הפקדת התכנית.

* אדרי' נער: נתן לאשר בכפוף להחלטות הקודמות.

* עו"ד עמיר הבהיר שאומנם אין בבקשת ההקלה משום סטיה ניכרת. סעיף 2(71) קובע כי סטיה ניכרת הינה "סטיה מהוראות תכ" המתנות היתר בניה באישורה של תכ" מפורטת או בקבלת אישורה של רשות מוסמכת למתן היתר בניה". המקרה הנדון הינו שונה כי מדובר בדרישה להפקדת תכנית ולא באישורה, לכן נתן לדון בענין. יחד עם זאת מדובר בהקלה משמעותית וב"עצימות גבוהה" (כפי שמכנה זאת יו"ר וע. הערר).

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

1. לדחות ההתנגדות בנימוקים הבאים:

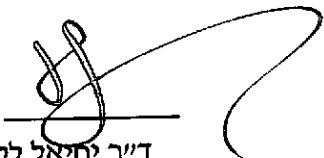
א. הובהר למשפ' לוי כי על סמך מידע תכנוני נתן להגיש בקשה להיתר להגדלת המרפסת.
ב. חיוב היזם בבניית הקאנטרי מעוגנת בת.ב.ע, והועדה יצרה מנגנון שנועד להבטיח את זכויות הדיירים.

ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ולאחר שהיזם ישלם סך של 700,00 ש"ח למימון בנית כיתת גן ילדים.

גליון דרישות:

- תצחיר 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.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התקנת משאבה להגברת לחץ המים. (מעל הקומה השישית)
- אישור מח' נטיעות.
- 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.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה למרתף החניה.
- 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 להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להתקין שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגדים.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים ובהפקדת תכנית מחוזית שתוגש בשם הדיירים עבור תוספת שטח לטובת הרכוש המשותף של הדיירים.
- * 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.


 ד"ר יחיאל לסרי
 יו"ר הועדה


 אדרי שלמה נער
 מהנדס הועדה