

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבת מספר: 201018 ביום ג' תאריך 26/10/10 י"ח חשוון, תשע"א בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
גבי ברוסקין מרי	חברת הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר אלבז שלמה	חבר ועדה

מוזמנים:

אדרי שלמה נער	מהנדס הועדה
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון
מר יניב אהרון	עוזר ראש העיר
אדרי חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון
אדרי ענת סביר	מח' תכנון העיר
מר גרי טננבאום	מנהל מח' פקוח
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבתה
גבי רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
מר שלמה חן	נציג מ.מ.י
גבי דיתה וייל	רכזת ועדת בנין ערים
	רשמה את הפרוטוקול

לא השתתפו

חברים:

מר עמרם כנפו
מר גרשוב ולדימיר
מר קוזין אנטון
מר בוריס גיטרמן
מר אטיאס שמעון
מר בוטרשווילי משה

מוזמנים:

מר יחיאל ממן	נציג רשות כבאות
גבי שרה אבוכף	נציגת משרד הפנים
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים

אישור פרוטוקול 201017 מיום 12.10.10

* מר צילקר נמנע.

* שאר החברים בעד.

הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	2245/3/מק	איחוד וחלוקת מגרשים במתחם מוזיאון "קורין ממך" ר	2191	50	50	4
2	1135	רובע ה' שינוי יעוד ממגרש לבני ציבור ושצ"פ	2068	194	194	6
3	1118	פינוי בינוי, מתחם רחובות האצ"ל/זיבוטינסקי/יאי-רון	2061	60	60	8
4	1133	תוספת זכויות בנייה ויח"ד בתא שטח למגורים במע"ר ז	2019	35	35	12
5	1087	תוספת זכויות בבית מגורים רובע טו'	2678	64	64	15
6	1088	תוספת בנייה ושינוי קווי בנין רח' יונה סאלק	2680	93	93	18

סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 2245/מק/3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

שם: איחוד וחלוקת מגרשים במתחם מוזיאון "קורין ממך"-רובע ד'

נושא: מתן תוקף - אישור התכנית בסמכות הועדה המקומית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 68,963.000 מ"ר

לחסי	לתכנית
כפופה לתכנית	14/104/03/3
כפופה לתכנית	26/104/03/3
שינוי לתכנית	א/26/104/03/3
כפופה לתכנית	2095/מק/3
כפופה לתכנית	2099/מק/3
שינוי לתכנית	6/104/03/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	78/101/02/3

בעלי עניין:

מגיש התוכנית: עיריית אשדוד
עורך התוכנית: וולטר שיינקמן, אדריכל
בעלים: עיריית אשדוד

אזור/רובע

רחוב השייטים, שכונה: רובע ד, אשדוד
רחוב הצוללים, שכונה: רובע ד, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2191 חלקות: 59, 50

מגרשים לתכנית: 50, 59 בשלמותן מתכנית: א/26/104/03/3

מסרות התכנית:

איחוד וחלוקת מגרשים תוך שמירת האיזון בין שטחים למבני ציבור לשטחים ציבוריים פתוחים
עפ"י מצב קיים בשטח ועל מנת לאפשר תוספת בנייה למוזיאון קיים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62 א (א) (1).

הערות בדיקה טכניות

- יש להגדיל גבול התכנית שיכלול גם דרך גישה למגרש (ח"ח 68).
- בתשריט מצב מאושר יש לציין מס' תכניות שחלות מסביב: 14/104/03/3 ו- 6/104/03/3.
במקרא יש לתת סימונים של יעודי הקרקע המסומנים בתשריט: מגורים א, ב, ג. כמו כן יש לציין בכותרת מקרא של מצב מאושר "אינו עפ"י מבא"ת".
- במצב מוצע יש להגדיל קו כחול עפ"י תיקון במצב מאושר.
- הערות לתקנון הועברו לאחר דיון במסגרת תקנון מצולם.

הערות בדיקה תכנוניות:

* התכנית סיימה את תקופת ההפקדה ללא התנגדויות, ואינה טעונה את אישור השר.

פרסום בעיתונות = 30.7.10

הצבת שלט במגרש = 10.8.10

מהלך הדיון:

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבו, מר צילקר

התחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הוועדה:

לאשר את התכנית אשר סיימה את תקופת ההפקדה ללא התנגדויות.

סעיף: 2

תוכנית מפורטת: 1135

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

שם: רובע ה'- שינוי יעוד ממגרש לבניני ציבור וש"צ

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

שטח התוכנית: 56,877.000 מ"ר

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

עורך התוכנית: אדר' יוסף אסא

בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

אזור/רובע

אשדוד אשדודרובע ה

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2068 ח"ח: 210, 208, 194

גוש: 2071 ח"ח: 260, 23

מטרות התכנית:

1. פינוי תחנת המשטרה הקיימת לטובת פרויקט מגורים מיוחד.
2. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
3. שינוי יעוד קרקע משב"צ וש"צ ליעוד מגורים מיוחד עבור מגורים / מקבץ דיור / בית אבות.
4. תוספת זכויות בניה.

הערות בדיקה תכנוניות:**תכנית תקפה 9/101/02/3**

התכנית הני"ל יצרה מגרש של 2 דונם ליעוד בנייני ציבור עליו הוקמה תחנת המשטרה.

זכויות נוספות קיימות מתוקף תכנית 78/101/02/3:

1. שטח עקרי על קרקעי + תת קרקעי 200%
2. שטח שירות על קרקעי + תת קרקעי 80%
3. תכסית בניה של 50% משטח המגרש.

התכנית המוצעת מוגשת בהמשך לדיון מקדמי מק/99 אשר נדון בוע. משנה 200716 מיום 11.10.2007**אשר החליטה בדלקמן:**

- א. מאשרים עקרונית את הפרויקט בתאום עם מ.מ.י והדיור הממשלתי.
- יש לסכם מראש עם מ.מ.י את הפרטים הכלכליים ושיטת המכרז: מכרז לתכנון וביצוע או שווק לאחר שינוי התכנית.
- ב. ממליצים על הקמת מבנה בן 25 ק' + קומת כניסה כפולה, מתקנים על הגג וקומה למתקנים טכניים + מרתפי חניה ושטחי שרות עד לגבולות המגרש. הקומה הטיפוסית תהיה בת 750 מ"ר ברוטו (600 מ"ר שטח עקרי + 150 מ"ר שטח שרות). המבנה ישמש לאחד מהיעודים הבאים:
 1. מבנה מגורים בן 100 יח"ד.
 2. מקבץ דיור בן 300 יחידות, מקבץ אשר ינוחל כעסק ע"י חב' ניהול, ובעתיד יהפוך ל-100 יח"ד.
 3. בית אבות לעצמאיים ו/או סיעודיים ו/או לתשושים.
- ג. יש להגיש שינוי לתכנית מפורטת בהתאם.

התכנית הינה בסמכות מחוזית ומציעה:

1. יצירת מגרש חדש בשטח של 3007 מ"ר ליעוד מגורים מיוחד במבנה בן 25 ק' ובשטח בניה כולל של 31,770 מ"ר.
2. יצירת 2 מגרשים חדשים לבנייני ציבור: מגרש אחד בשטח של 456 מ"ר עבור מבנה מנהלה למרכז לבטיחות בדרכים, ומגרש אחד בשטח של 1838 מ"ר עבור מתקני התירגול של המרכז לבטיחות

בדרכים.

3. יצירת תא שטח עבור דרך מוצעת בשטח של 205 מ"ר על מנת לאפשר גישה למגרש המגורים

המיוחד מרח' הרב ניסים.

4. יצירת תא שטח עבור דרך משולבת בשטח של 125 מ"ר מכיוון שד' יצחק הנשיא על מנת לאפשר

גישה למתקן לזהירות בדרכים.

הערות:

1. יש לעדכן את שטח התכנית וטבלאות השטחים במסמכי התכ' בהתאם לנתונים בטבלת ההקצאות.

2. יש להשלים נספח תנועה וחניה מאושר ע"י מח' תשתיות.

3. במידה ויאושר מבנה בן 25 קומות, יש להשלים נספח הצללה ורוחות.

4. יש לבחון בינוי נמוך יותר המשתלב עם הבית אבות הקיים ממערב והבניה צמודת הקרקע מזרע.

5. אם התכנית הינה בהסכמת בעלים, יש להחתים את כל הבעלים בתחום התכנית ולהשלים טבלאות

הקצאה, או לחילופין לקבוע תכ' שלא בהסכמת בעלים ולהעביר טבלאות האיזון לבדיקת מח'

השבחה.

6. יש להתאים זכויות הבניה למגרשים לבנייני ציבור לפי תכנית מתאר 78/101/02/3 לבנייני ציבור.

7. שטח מירבי ממוצע לדירה למגורים 210 מ"ר - לבחינה עם מהנדס העיר.

8. יש להקצות 30 % מסך כל יחיד כדירות קטנות בנות 75-85 מ"ר שטח עקרי.

9. הערות טכניות לתכנית מסומנות על גבי מסמכי התכנית במח' תכנון עיר, ויש לעדכן התכנית

בהתאם.

10. לאור האמור לעיל יש לתקן את מסמכי התכנית בכל מקום רלוונטי.

11. בהתאם לצרכי העיר, מומלץ לייעד השטח לבית אבות.

לאחר העברת וביקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית, תועברנה הערות

מחלקת תכנון במידת הצורך.

מ ה ל ד ה ד י ו ן :

* נכחו : ד"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבו, מר צילקר

* אדר' נער הציג הנושא והבהיר כי עפ"י צורכי העיר הכוונה היא ליעד את השטח לבניית בית אבות

אשר יכלול כ - 300 יחידות .

ההחלטה התקבלה פה אחד.**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :**

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום

עם מח' תכנון העיר.

שם: פינוי בינוי, מתחם רחובות האצ"ל/ז'בוטינסקי/אייר-רובע א אשדוד

נושא: העברת התכנית להמשך חליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 16,586.000 מ"ר

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: י.לי - דה השקעות בע"מ

עורך התוכנית: זחבי אדריכלים

בעלים: מדינת ישראל

אזור/רובע

רחוב ז'בוטינסקי, שכונה: רובע א, אשדוד

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

גוש: 2061 חלקות: 79, 78, 60

חלקי חלקות:

גוש: 2061 ח"ח: 80, 71, 70

גוש: 2061 ח"ח: 145 ,

גוש: 2077 ח"ח: 219

גוש: 2087 ח"ח: 2

מטרת הדיון

דיון נוסף בתכנית בהמשך להחלטת הועדה מיום 8.6.10 ועפ"י תכנית מיום 14.9.10

*** הפרויקט נדון לראשונה בוועדת משנה 201010 מיום 08/06/10 אשר החליטה:**

א. באופן עקרוני הועדה תומכת בפרויקטים ל"פינוי בינוי".

ב. על היזם להגיש חלופה אחרת עפ"י הערות מהנדס העיר ומח' תכנון.

ג. תכנית מתוקנת כאמור תובא לדיון נוסף בוועדה.

מטרות התכנית:

התחדשות עירונית במסגרת פרויקט "פינוי בינוי" במתחם רח' האצ"ל/ז'בוטינסקי/אייר ברובע א':

פינוי 6 בנייני מגורים ישנים והקמת 3 מבנים רבי קומות.

עיקרי חוראות התכנית:

שינוי יעוד מ-מגורים ג' למגורים ד'

קביעת שימושים מותרים

קביעת חוראות בנייה:

-תוספת יחידות דיור במסגרת פינוי בינוי מ-112 יח"ד ל-460 יח"ד (עפ"י יחס של 1:4.1)

-קביעת מרווחי בנייה

-שינוי קווי בניין

-שינוי גובה בניינים מ-4 קומות על עמודים, ל-33 קומות מעל קומת כניסה כפולה,

קומת גג חלקית למתקנים טכניים, ומרתפי חנייה.

-הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי

-קביעת השלבים וההתניות לביצוע

-קביעת הנחיות סביבתיות

-איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הערות בדיקה טכניות

1. יש להביא אישור מחלקת רישוי לגבי כמות יחידות הדיור הקיימות בשטח התכנית ע"פ ההיתרים הקיימים.
2. יש לעדכן את גבול המגרש בפינה הדרום מזרחים ע"פ תכנית 69/102/03/3.
3. צילום תקנון התכנית כולל הערות בגוף התקנון ניתן לקבל במחלקת תכנון עיר.
4. יש לחשב שטחים מתוך שטח חלקות: 78,79,60
בהפחתת חלקי הדרך מתכנית 69/102/03/3 בחלק הדרום מזרחי.

הערות בדיקה תכנוניות:

1. התכנית מוגשת כתכנית שלא בהסכמת בעלים, ולפיכך יש להשלים טבלאות איזון ערכות ותומות ע"י שמאי מקרקעין מוסמך.
2. מאחר וישנה תוספת משמעותית במס' הקומות מ-4 קומות על עמודים, ל-35 קומות מירבי מעל הקרקע, יש להשלים נספח רוחות והצללה לתכנית, על מנת לבדוק את ההשפעה על המתחם ומחוצה לו.
3. הערות מחלקת תשתיות לאחר בדיקה של יועץ תנועה ותחבורה מטעמם:
 - א. הניתוח התחבורתי מקובל.
 - ב. בנוגע לנספח התנועה:
 - חסרה התייחסות לחניות אורחים בתכנית.
 - יש להסדיר את הצומת החדש בין רח' זיבוטנסקי לכניסה לפרויקט החדש.
 4. יש לקבל אישור חברת "יובלים" לענין תשתיות מאחר ומדובר בפרויקט פינני בינוי.
 5. יש להתאים קוי בנין מוצעים למבנה הדרומי ע"י תכנית מאושרת וע"י מיקום המבנה הקיים ע"י תכנית מדידה.
6. בהתאם למדיניות רח"ע והועדה המקומית, יש לייעד 30% מהתוספת המבוקשת של יחידות דיור עבור זוגות צעירים זכאים.
7. יש לסמן את גבולות תחזוקת החניון ושטחי הפתוח, ויש לשייך את גבולות התחזוקה לבניינים.
8. מבוקשות 460 יח"ד = תוספת של 348 יח"ד ל - 112 היחידות הקיימות, ביחס של 1:4.1
השטח הממוצע המבוקש לדירה = שטח עקרי כ - 180 מ"ר, שטח שדות כ - 52 מ"ר.
9. הערות לבינוי:
 - הבינוי המוצע אינו מתייחס לרחובות הסובבים, ובמיוחד לרח' אבא חילל סילבר ולרח' זיבוטנסקי.
 - הבינוי המוצע אינו מלווה את הרחוב ואינו משתלב בקיים.
 - יש ליצור בינוי אשר יתחבר ויתייחס לקו הרחוב הקיים.
 - יש ליצור קשר בין הבינויים.
 - על הבינוי לחתייחס לצומת וללוות את הרחוב.
 - יש להראות בק' הקרקע שרותים תומכים לרווחת הדיירים כגון מועדון, ספא וכו'.
 - יש להשאיר בשולי המגרש רצועה ברוחב 5 מ' לפחות לחילחול מי גר, יש לעדכן את גבולות מרתפי החנייה בהתאם.
 - לא ברור כיצד ניתן לפתח בקומת הקרקע את הפיתוח הגנני המוצע מעל מרתף החנייה, יש לתת פתרון ולבטאו בחתך.
 - יש להשלים ניספח נקוז וחילחול, כולל נספח פתוח וגינון.
 - יש להוסיף תכנית קומת קרקע שבה יפורט הקשר בין הכניסות למגרש לבין כניסות המבנים, ומהמבנים לשטחי הגינון המשותפים.
 - יש לבטל את הכניסה מרחוב האצ"ל לגינה הפרטית, על מנת לאפשר את רצף הפיתוח הנופי כלפי הרחוב וליצור פרטיות לדיירי הפרויקט.
 - יש להתאים בין התכנית לחתך ולחזיתות לרבות הקירוי של הקומה המפולשת המחברת בין שלושת המבנים.
 - יש להתאים את החזיתות לתכנית המבנה הטיפוסי שבתכנית העמדה ולפרט חומרי גמר.
 - יש להוסיף חתכים של רח' זיבוטנסקי ורח' האצל על רקע הקיים.
10. עפ"י בדיקה כוללת של רובע א' אשר נעשתה ע"י מש. השיכון, שטח התכנית מיועד לעיבוי ולא לפינוי בינוי.
11. נספח התנועה והחניה אינו תואם את ניספח הבינוי.
12. יש להגיש פרוגרמה לצורכי ציבור ולמאזן השטחים הירוקים ברובע.
13. נדרשת בדיקת כדאיות כלכלית לצורך בחינת מס' יחה"ד המבוקשות.
14. לאור ההערות המפורטות בסעיף 9 לעיל, מומלץ לבחון חלופות בינוי אחרות.
15. יש להמציא מסמך הכרזה עקרונית של משהב"ש ל "פינוי בינוי".
16. לתשומת לב הועדה: בכתב השיפוי הוסף ע"י היוזם סעיף לעניין ההשבחה, בו הוא מתנה את מימוש הפרויקט בפטור מהיטל השבחה. לאור זאת לא יחול האמור בכתב השיפוי הנוגע להיטלי

השבה.

17. לאחר החלטת הוועדה ולאחר השלמת הבדיקה התכנונית תועברנה הערות בדיקה נוספות במידת הצורך.

מהלך הדיון:

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבו, מר צילקר.

* נכחו היזם מר אמסילי והמתכנן אדרי זהבי.

* אדרי זהבי הציג את הפרויקט ל - 3 מגדלים מדורגים. הבנין הגבוה ביותר בן 40 קומות ממוקם בצד האחורי של המתחם ובפינה ממוקם בנין בן 34 קומות אשר קבל התייחסות לרחוב. הבנין האמצעי הוא בן 34 קומות. סה"כ מתוכננות 460 יח"ד לפי יחס של 1:4. מתוכננת חניה עילית וחניה תת קרקעית.

* בדיון פנימי טען מר צילקר כי הצטלבות של רח' ז'בוטינסקי/יאיר היא בעייתית. הרחובות צרים, והעמסת כל כך הרבה יח"ד אינה ראויה למקום. משרד השיכון מיעד את רובע א' לעיבוי ולא לפינוי בינוי. כמו כן יש לקחת בחשבון את תקון מס' 6 לתכנית המתאר (קביעת צפיפויות לרובעים) ותוספת של כ - 350 יח"ד + נושא ת.מ.א 38 ועיבוי הרובע יגרמו לחריגה משמעותית מהנחיתת תכנית המתאר. לפני קדום התכנית יש להגיש נספת תנועה וחניה. אומנם מוסדות הציבור ברובע אינם מלאים, ומר צילקר לא רואה בעיה בנושא זה, אך יש להתייחס לתמונה הכללית של רובע א', ולא לעבוד עפ"י אישורים נקודתיים.

* ד"ר לסרי: קיימנו ישיבות עבודה עם משרד הבינוי והשיכון בנושא התחדשות רובע א', והגענו להסכמה שהדרך להתמודדות עם חוסר עתודות קרקע היא ע"י בניה לגובה. אין ברובע א' מחסור במוסדות ציבור, ויש להגיש תכנית תנועה. על פניו התכנית נראית ראויה, ומוצעים 3 בנינים גבוהים במקום 6 הבנינים הקיימים. ד"ר לסרי ממליץ לתמוך בתכנית.

* מר צילקר: יש להציג את התמונה של הרובע השלם, כפי שגם משרד השיכון דן על כל הרובע.
* ד"ר לסרי: אין הצדקה לעכב את היזם העובד על התכנית כבר מספר שנים. תמונת הרובע הכללית תוצג בפני הוועדה.

* אדרי נער הצהיר שהינו חסיד של פרויקטים לפינוי בינוי, ואינו חושש מבניה לגובה. יחד עם זאת יש לציין כי הפרויקט נדון ביום 8.6.10 ובו פורטו הדרישות לבינוי המוצע. מאז ועד היום לא שונתה התכנית, ולמעשה הוורסיה האחרונה שהוגשה הינה אף גרועה יותר. כמו כן התכנית אינה תואמת את תכנית האב הכללית לרובע א' ולהתחדשות העירונית שהוכנה ע"י משהבייש ואשר התקבלה ע"י כל הגורמים בעירייה. הוצגו בפני הוועדה אלטרנטיבות לבינוי שעיקרן יצירת מעטפת בינוי לאורך רח' ז'בוטינסקי ואבא הלל סילבר ובגובה התואם לבנינים בסביבה (5 - 4 קומות). המעטפת יוצרת מתחם פנימי - חצר, שמתוכה תתאפשר פעילות ואיכות חיים לדיירים וכן גם בניה לגובה שתוסיף יח"ד למתחם - ככל שיוכיח הנספח הנדרש (ואשר לא הוגש) להיתכנות כלכלית. היזם לא קבל את הנחיות מינהל ההנדסה, ולכן אדרי נער ממליץ שלא לאשר התכנית כפי שהיא מוגשת.
* מר צילקר: אין להתחיל בפרויקט בניגוד למדיניות משהבייש, יש לעבוד בתאום איתו.
* ד"ר לסרי: הפרויקט המוצע יחייב את הפינה במגדלים הצופים אל הים. עתיד העיר טמון בפינוי בינוי.

* בעד אישור התכנית הצביעו ד"ר לסרי, מר ליברמן ומר אלבו.

* גב' ברוסקין נמנעה.

* מר צילקר התנגד ובקש להעלות הנושא לדיון במליאה.

יש לבחון התכנית יחד עם תכנית משהבייש לכלל רובע א'.

החלטת התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר.
יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

שם: תוספת זכויות בנייה ויח"ד בתא שטח למגורים במע"ר דרום, אשדוד

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 10,950.000 מ"ר

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: י.לי - דה השקעות בע"מ

עורך התוכנית: זהבי אדריכלים

בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

אזור/רובע

אשדוד אשדוד הקריה מע"ר

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

גוש: 2019 חלקות: 35

גוש: 2072 חלקות: 73

חלקי חלקות:

גוש: 3174 ח"ח: 101

מגרשים לתכנית: מ-14 בשלמות

מ-18 בשלמות

מ-19 בשלמות

מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שני מגדלי מגורים ע"י תוספת זכויות בניה, קומות, יחידות דיור וקביעת הנחיות וחוראות בנייה.

עיקרי חוראות התכנית:

1. הוספת 27900 מ"ר לשטח עיקרי, וסה"כ 46980 מ"ר שטחים עיקריים.
2. הוספת 7500 מ"ר לשטחי שירות, וסה"כ 13765 מ"ר שטחים למטרות שירות.
3. תוספת 77 יח"ד ל- 159 יח"ד המותרות לסה"כ 236 יח"ד בתא השטח.
4. תוספת 17 קומות ל- 15 קומות המאושרות למגורים בתכנית תקפה לסה"כ 32 קומות מגורים (לא כולל קומה טכנית חלקית).
5. הוספת שימושים לרווחת הדיירים.
6. קביעת הנחיות להקמת ברכות שחיה בדירות גג וגן.
7. הגדלת צפיפות ל- 29.84 יח"ד לדונם.
8. קביעת בינוי חדש.

הערות בדיקה תכנונית:

1. התכנית מציעה שינוי בזכויות המותרות במגרשים מ-18 ו- מ-19 במקור (מכוח תכנית מאושרת 2179/מק/דרום). במע"ר דרום.
- למגרשים אלו הוגשה תכנית איחוד אשר טרם קיבלה אישור סופי. בכל מקרה יש להתייחס במצב המאושר למגרש אחד מס' 101. יש לחשלים מסמכים לאישור סופי של תשריט איחוד.
2. **טרם הושלמו תנאי סף - חסר נספח תנועה וחניה.**
3. **לשכת התכנון המחוזית נתנה הנחייה לעדיפות קידום תכנית כוללת לכל מע"ר דרום לפני קידום תכניות נקודתיות מקומיות.**
4. מבוקשת תוספת משמעותית במס' הקומות מ- 15 קומות על עמודים ל- 32 ק' + קומה טכנית חלקית- מירבי מעל הקרקע. לכן יש לחשלים נספח רוחות והצללה לתכנית, על מנת לבדוק את

- ההשפעה על המתחם ומחוצה לו.
- בכל מסמכי התכנית יש להתייחס לתוספת קומות ביחס לתכנית 2179/מק/3, תוך ציון כמה קומות מהתוספת המבוקשת אושרו בהקלה, במידה והתקבל היתר וההקלה אושרה.
5. יש לקבל אישור מח' תשתיות לנספח הסדרי תנועה וחניה לפרויקט.
- 6. התכנית מציעה הגדלת צפיפות מ- 20.1 יח"ד ל- 29.84 יח"ד לדונם (!). יש לציין שעפ"י תמ"א 35 הצפיפות המותרת הינה 14 יח"ד לדונם, וניתן לחרוג מכך אם שטח התכנית נמצא בסמיכות למרכז תחבורה ואם האוכלוסייה הצפויה להתגורר בשטח התכנית משתייכת לדירוג הסוציאקונומי הגבוה ואם קיימים אמצעים מתאימים להבטחת ניהול ואחזקה של המגורים לאורך זמן.**
7. התכנית מציעה תוספת משמעותית (!) של שטחים עיקריים ושירות למגורים : 199 מ"ר עיקרי ממוצע לדירה ו- 57.9 מ"ר ממוצע שירות.
8. יש לקבל אישור "יובלים" לעניין תשתיות מאחר ומדובר בתוספת משמעותית של יח"ד וזכויות בנייה.
- 9. יש לבצע בדיקה אסטרטגית לעניין השפעת תוספת יח"ד לסביבה מבחינת צרכי ציבור. בהתאם לבדיקה יש להשלים פרוגרמה לצרכי ציבור ולמאזן השטחים הירוקים ברובע. יש להטמיע בתאום עם היוע"מ במסמכי התכנית התחייבות חיוס לבניית מבני ציבור, אם בהתאם לבדיקה האסטרטגית יהיה בהם צורך.**
10. בשטחי המגורים יש לפרט באופן מחייב את שטחי הבנייה לשימושים משותפים לרווחת הדייר (לובי, ספא, מועדון דיירים וכו').
- 11. הבינוי יתיה בנינו מחייב לעניין ניצול שטחי הבנייה והשימושים המשותפים המצויינים בו, שטחי גינון: יש לתכנן 20-25 % משטח המגרש שטח מגוון לרווחת הדיירים.**
- על מנת להבטיח שטח לחילחול מי נגר, יש לוודא שמתחת לשטח המגוון הנ"ל לא יהיה שטח בנוי.
12. בחלקים המשותפים יש לסמן את גבולות תחזוקת החניון והפיתוח ושיוך גבולות התחזוקה לבניינים.
- 13. יש לתקן את הבינוי כך שלא יחרוג מקווי חבנין הקימים לכל אלמנט בניה מעל גובה הקרקע.**
14. את עקרי הוראות התכנית יש לפרט לפי נוסח זה :
- א. הוספת 27900 מ"ר לשטח עיקרי לסה"כ 46980 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ב. הוספת 7500 מ"ר לשטחי שירות לסה"כ 13765 מ"ר שטחים למטרות שירות.
 - ג. תוספת 77 יח"ד ל- 159 יח"ד המותרות, וסה"כ 236 יח"ד בתא השטח.
 - ד. תוספת 17 קומות ל- 15 קומות המאושרות למגורים בתכנית תקפה.
 - סה"כ 32 קומות מגורים (לא כולל קומה טכנית חלקית).
 - ה. הוספת שימושים לרווחת הדיירים.
 - ו. קביעת הנחיות להקמת ברכות שחיה בדירות גג וגן.
 - ז. הגדלת צפיפות ל- 29.84 יח"ד לדונם.
 - ח. קביעת בינוי חדש.
15. שטחי מרפסות: בטבלת זכויות בניה לציין כי השטח העיקרי לכל יח"ד כולל שטח מרפסות.
- 16. בתנאים למתן היתרי בנייה יש להוסיף תובה על הפעלת חב' אחזקה.**

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

מחלף הדיון:

- * נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבו, מר צילקר.
- * אדרי' זהבי הציג את הפרויקט ל- 2 תאי שטח מ-18 ו מ-19 שאוחדו למגרש אחד. מוצעים 2 מגדלים בני 32 קומות, 118 יח"ד בכ"א וסה"כ 236 יח"ד. בשל תנאי הקרקע הפתוח הינו מדורג.
- * אדרי' נער: המבנים משתלבים באזור. קימת תכנית פתוח כללית לרובע לחזות אחידה בנושא הגדרות, ויש להצמד לתכנית זו. אדרי' נער ממליץ לאשר התכנית.
- * מר צילקר: טרם התחלנו לבנות את הרובע וכבר מוסיפים יח"ד. מדובר ברובע חדש, ואין לתכנן חלקים חלקים בנפרד. קימות הנחיות המחוז לקידום תכנית כוללת לכל הרובע.
- * אדרי' נער: הקרקעות בעיר אוזלות, הצגנו במחוז את כלל הרובע ועשינו בדיקה לנושא מוסדות ציבור ומערך התשתיות. הבהרנו ליום את הנחיות המחוז, ואנו ממליצים לאשר התכנית אשר תשתלב בכלל הרובע ולא תפגע בו.

* בעד הצביעו ד"ר לסרי, מר ליברמן, גבי ברוסקין ומר אלבו.
* מר צילקר התנגד.

החלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מחלקת תכנון העיר.
יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

שם: תוספת זכויות בבית מגורים רובע טו'

נושא: העברת התכנית לחמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 659.000 מ"ר

לחסי

127/03/3

שינוי לתכנית

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: אזורל שמעון

עורך התוכנית: אדרי רבקה פפח

בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

אזור/רובע

רחוב ואן גוך 9, שכונה: רובע ט"ו, אשדוד

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

גוש: 2678 חלקות: 64

מגרשים לתכנית: 488 בשלמותו

מטרות התכנית:

תוספת יחידות דיור, תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין בבית מגורים ברח' ואן גוך ברובע טו' באשדוד.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. תוספת יחידות דיור- מיחידה אחת לחמש יחידות דיור.
- ב. תוספת זכויות בניה: 39.1 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע, 20 מ"ר שטח שירות מעל לקרקע ו- 58.63 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע.
- ג. שינוי קו בנין דרומי מ- 3.50 מ' ל- 2.85 מ'.
- ד. שינוי קו בנין צפוני מ- 3.50 מ' ל- 2.15 מ'.
- ה. שינוי קו בנין מערבי מ- 7.0 מ' ל- 5.20/6.0 מ'.

הערות בדיקה טכניות**תשריט:**

- א. אופי התכנית: יש לרשום: תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות. גושים וחלקות בתכנית:
- ב. יש לעדכן את חלקי החלקות בהתאם לגבול התכנית החדש שנדרש כלומר למחוק את חלקה 65 ולרשום את החלקה של הדרך: 12. כל זאת באחריות המודד.

תרשים הסביבה הקרובה:

- א. יש לשנות קני"מ ל- 2,500: 1 ולהדגיש את גבול התכנית.
- ב. יש להשלים מסי חלקה 65.

תרשים התמצאות כללי:

- א. יש למחוק את האות ת' מהשם של התרשים: (כללי במקום כללית)
- ב. יש לשנות קני"מ כך שיראו את רובע טו' והרובעים הגובלים ואת גבול התכנית.
- ג. יש לסמן חץ צפון.
- ד. יש להשלים קואורדינטות חסרות מסביב לתרשים.

מצב מאושר:

א. יש לרשום קניימ מתחת לשם התשריט, גם במצב מוצע.

מקרא מצב מאושר:

א. יש לסמן קו בניין בהתאם לנוהל מבא"ת. (קו, נקודה, קו...) גם בתכנית מצב מאושר וגם במקרא ובתכנית מצב מוצע.

ב. יש להוסיף במקרא סימון גבול תכנית מאושרת ולסמן בתכנית מצב מאושר את גבולות ומספרי תכניות מאושרת.

ג. יש לעדכן: אזור מגורים א חד-משפחתי.

תכנית מצב מאושר:

א. יש להשלים סימון חלקות שלא מסומנות.

ב. יש לסמן את מס' חלקה 65 במקום אחר בתחום החלקה כך שגבול התכנית לא יעלה על המספר.

ג. יש לעדכן: גבול בין חלקה 58 לחלקה 81, כמו כן יש לעדכן סימון יעוד לחלקה 81 (מגרש 855)

מגורים מיוחד, צבע כתום תחום כתום כהה. (יש להוסיף יעוד זה במקרא)

תכנית מצב מוצע:

א. יש לוודא כי קווי הבניין המבוקשים מסדירים את כל המבנה.

ב. יש לשנות את מספר תא שטח אחד ל-488, ולהקטין את הסימון של מספרי תאי שטח.

ג. יש להוסיף מידות לקו הבניין המערבי.

כללי:

ניתן לקבל צילומים של ההערות בגוף התשריט במחלקת תכנון עיר.

נספח בינוי:

א. יש להשלים מתחת לכותרת את שם התכנית.

ב. יש לסמן בבירור את יחידות הדיור הנפרדות כולל מספורן ולסמן במקרא בהתאם.

ג. יש להשלים סימון גבול תא שטח בתכנית המרתף ובתכנית קומה א'.

ד. יש להתאים את מיקום הברכה למיקום במפת המדידה.

ה. יש להשלים סימון פרגולות בטון המופיעה במפת מדידה.

הוראות התכנית:

א. יש לעדכן התקנון בהתאם להערות בגוף התקנון, צילום התקנון כולל ההערות ניתן לקבל במחלקת תכנון-עיר.

ב. יש לעדכן את מס' יחידות הדיור המבוקשות בכל התקנון ובכל מסמכי התכנית בהתאמה.

הערות בדיקה תכנוניות:

1. פירוט נתונים לפי תכניות תקפות: 85/101/02/3, 127/03/3:

א. התכנית כוללת את מגרש 488 שבחלקה 64 ברובע טו'.

ב. שטח החלקה: 592 מ"ר.

ג. ייעוד: אזור מגורים א חד-משפחתי

ד. מס' יח"ד- 1.

ה. מס' קומות: 2+מרתף

ו. שטח עיקרי: 266.4 מ"ר מעל הקרקע, 135.87 מ"ר מתחת לקרקע.

ז. שטח שירות: 33 מ"ר מעל הקרקע, 34 מ"ר מתחת לקרקע.

ח. סה"כ שטחי בנייה: 469.27 מ"ר

ז. קווי בניין: צפוני: 3.5 מ', מזרחי: 5 מ', דרומי: 3.5 מ', מערבי: 7 מ'.

2. השינויים המבוקשים:

א. תוספת יחידות דיור- מיחידה אחת לחמש יחידות דיור.

ב. תוספת זכויות בנייה: סה"כ תוספת מבוקשת של שטחי בנייה (עיקרי+שרות): 117.73 מ"ר.

ג. שינוי קווי בניין:

צפוני: מ- 3.50 מ' ל- 2.15 מ' דרומי: מ- 3.50 מ' ל- 2.85 מ' מערבי: מ- 7.0 מ' ל- 5.20/6.0 מ'

הערה: יש לוודא כי קווי הבניין המבוקשים מסדירים את כל החלק הבנוי.

3. הערות תכנוניות:

א. האזור מאופיין במגרשים למבנים חד משפחתיים, ורק במגרשים הגדולים יותר באזור תוכננו

מבנים דו משפחתיים. שטח המגרשים הדו משפחתיים באזור = כ - 720 מ"ר.

יש לבחון את הבקשה לתוספת יחידות דיור: לא מוצג פתרון חניה, פתרון מקלוט ופתרון לקולטי

שמש עבור 5 יח"ד.

- ב. יש לשנות את גבול התכנית (הפוליון הכחול) כך שהשצ"פ מצפון לא יהיה בתחום התכנית וקטע מהדרך גישה למגרש יתווסף לגבול התכנית. יש לעדכן בכל מקום רלוונטי: שטח התכנית, תרשימי סביבה, מס' חלקות וכו'...
- ג. יש להסדיר את פרגולת הבטון בצמוד לגבול המגרש בפינה הדרום מערבית בתכנית (יש לבקש קו בניין 0 לפרגולה בלבד).
4. יש להשלים נספח הסדרי תנועה וחניה לפי תקן וע"פ מס' יח"ד המבוקשות, ויש לקבל אישור מחלקת תשתיות.
5. **כללי:**
- יש להשלים חתימת מנהל מקרקעי ישראל כבעלי הקרקע, וחתימות: מגיש התכנית, עורך התכנית ומודד, כולל הצהרת המודד ועדכון מפת המדידה לחצי שנה האחרונה.

לאחר הדיון בוועדה, במידת הצורך תועברנה הערות בדיקה נוספות ע"י מח' תכנון עיר.

מ ה ל ד ה ד י ו ן:

* נכתו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גבי ברוסקין, מר אלבז, מר צילקר.

- * אדרי גרינברג הבהירה כי התכנית מבקשת למסד מצב קיים.
- * אדרי נער: האזור מאופיין במגרשים למבנים חד משפחתיים, ושטח המגרשים חדו משפחתיים באזור הוא כ - 720 מ"ר. שטח המגרש הוא 592 מ"ר ומבוקש לחלקו ל - 5 יח"ד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

- לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:
- א. האזור מאופיין במגרשים למבנים חד משפחתיים, ורק במגרשים גדולים יותר באזור תוכננו מבנים דו משפחתיים. שטח המגרשים הדו משפחתיים באזור = כ - 720 מ"ר, ואילו שטח המגרש בו מוצעות 5 יח"ד = 592 מ"ר.
- ב. אין בתכנית מענה למקלוט וחניה בתחומי המגרש עבור 5 יח"ד.

שם: תוספת בניה ושינוי קווי בנין רח' יונה סאלק

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 899.000 מ"ר

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: אזרואל יגאל

עורך התוכנית: אדרי' רבקה פפה

בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

אזור/רובע

רחוב סאלק יונה 2, שכונת: רובע ט"ו, אשדוד

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

גוש: 2680 חלקות: 93

חלקי חלקות:

גוש: 2680 ח"ח: 101, 96

מגרשים לתכנית: 426 בשלמותו מתכנית: 127/03/3

מטרות התכנית:

תוספת יחידות דיור, תוספת זכויות בנייה, הגדלת תכנית, שינוי קווי בנין ושינוי ייעוד בבית מגורים ברח' יונה סאלק ברובע טו' באשדוד.

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת יחידות דיור מיחידה אחת לשלוש יחידות דיור.
2. תוספת זכויות בנייה: 110.1 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ו- 20 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע.
- 57.57 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע, 1.02 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע.
- סה"כ תוספת שטח מבוקש: 188.69 מ"ר.
3. שינוי קו בנין מזרחי מ- 3.50 מ' ל- 2.80 מ'.
4. שינוי קו בנין מערבי מ- 5 מ' ל- 4.80/3.92 מ'.
5. שינוי קו בנין דרומי מ- 5 מ' ל- 4.60 מ'.
6. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים א' חד משפחתי ל-מגורים ב'.
7. הגדלת תכנית קרקע מ- 33.57% (27%+חניה+מקלט+מחסן גינה) ל- 40%.

הערות בדיקה טכניות

תשריט:

אופי התכנית: יש לרשום: תכנית שניתן מכוחה להוציא חיתרים או הרשאות.

תרשים סביבה קרובה:

א. יש לשנות קני"מ ל- 2,500

ב. יש לתקן כיתוב הפוך.

ג. יש לסמן חץ צפון.

תרשים התמצאות כללית:

א. יש לשנות קני"מ כך שיראו את רובע טו' בבירור, את גבול התכנית ואת הרובעים הגובלים בלבד.

ב. יש לסמן חץ צפון.

תכנית מצב מאושר:

א. יש לרשום מתחת לכותרת מצב מאושר את הקני"מ 1: 250 (גם במצב מוצע)

מקרא:

א. יש לעדכן: אזור מגורים א' דו-משפחתי- כתום עם אלכסונים בצבע כתום כהה ושחור.

- ב. יש לעדכן סימון קו בניין ע"פ מבא"ת, גם במקראות וגם בתכניות מצב מאושר ומצב מוצע.
- ג. המילה גוש כתובה הפוך יש לעדכן גם בתשריט (גם במצב מוצע).
- ד. יש לעדכן: אזור מגורים א חד-משפחתי (חסרה האות א)
- ה. יש להוסיף סימון: גבול ומס' תכנית מאושרת גם במקרא וגם בתכנית מצב מאושר.
- ו. יש להוסיף סימון קו חלוקה בין יח' דיור באותו המגרש- גם במקרא וגם בתשריט.
- ז. יש להוסיף סימון: חניה משולבת בגינן: גם במקרא וגם בתשריט.
- תכנית מצב מאושר:
- א. יש לסמן חץ צפון. (גם במצב מוצע)
- ב. יש להדגיש סימון מבנה קיים בתשריט בהתאם למקרא. (גם במצב מוצע)
- ג. גבול תכנית: יש לסמן מחוץ לשטח התכנית ע"פ נוהל מבא"ת. (גם במצב מוצע)
- ד. יש לתקן קו בנין מזרחי ל- 3.5 מ'.
- ה. יש לסמן על חלקה מס' 624 קו חלוקה בין יח' דיור באותו מגרש וסימון א' ו-ב'.
- ו. רוזטה דרומית: יש לעדכן רוחב דרך: 19, מספר הדרך ו'.
- ז. יש לסמן ייעוד אזור מגורים א דו-משפחתי גם במגרש 623.
- תכנית מצב מוצע:
- א. יש לתקן את קווי הבניין ברוזטות בהתאם לקווי הבניין המבוקשים.
- ברוזטה המערבית אין לרשום קו בניין כיוון שיש מס' קווי בניין.
- ב. יש לשנות את מס' תא שטח 1 למספר: 426.

נספח בינוי:

- א. יש לציין את שם התכנית בכותרת של נספח הבינוי מתחת למס' התכנית.
- ב. נספח הבינוי אינו בקנה מידה כלל! יש לערוך אותו בקנ"מ.
- ג. יש לסמן מדרגות לפני הכניסה הדרומית לבית שמופיעות במפת המדידה שבתשריט.
- ד. תכנית קומת המרתף אינה ברורה. האם ישנו קשר בין החלק המזרחי והחלק המערבי של המרתף? יש לעדכן התכנית כך שתובן בבירור.
- ה. יש לסמן בבירור את יחידות הדיור הנפרדות, לסמן במספר ולעדכן במקרא.

הוראות התכנית:

- א. יש לעדכן התקנון בהתאם להערות בגוף התקנון, צילום התקנון כולל ההערות ניתן לקבל במחלקת תכנון עיר.
- ב. יש לעדכן את מס' יחידות הדיור המבוקשות בכל התקנון ובכל מסמכי התכנית בהתאמה.

הערות בדיקה תכנוניות:

1. פירוט נתונים עפ"י תכניות תקפות 127/03/3, ו- 85/101/02/3:
 - א. התכנית כוללת את מגרש 426 שבחלקה 93 ברובע טו'.
 - ב. שטח החלקה: 502 מ"ר.
 - ג. ייעוד: אזור מגורים א' חד-משפחתי
 - ד. מס' יח"ד- 1.
 - ה. מס' קומות 2+מרתף.
 - ו. שטח עיקרי: 225.9 מ"ר מעל הקרקע, 116.43 מ"ר מתחת לקרקע.
 - שטח שרות: 33 מ"ר מעל הקרקע, 29.1 מ"ר מתחת לקרקע.
 - סה"כ שטחי בנייה: 404.43 מ"ר
 - ז. קווי בניין: צפוני- 3.5 מ', מזרחי- 3.5 מ', דרומי- 5 מ', מערבי- 5 מ'.
2. השינויים המבוקשים:
 - א. תוספת יחידות דיור- מיחידה אחת לשלוש יחידות דיור.
 - ב. תוספת זכויות בנייה: סה"כ תוספת מבוקשת של שטחי בנייה (עיקרי+שרות): 188.69 מ"ר.
 - ג. שינוי קווי בניין:
 - דרומי: מ- 5 מ' ל- 4.6 מ' מזרחי: מ- 3.5 מ' ל- 2.8 מ' מערבי: מ- 5 מ' ל- 4.8/3.92 מ'
 - ד. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.
 - ה. הגדלת תכסית קרקע מ- 33.57% (+מקלט+חניה+מחסן גינה) ל- 40%.
3. הערות תכנוניות:

האזור מאופיין במגרשים למבנים חד-משפחתיים, ורק במגרשים הגדולים יותר באזור תוכנו מבנים דו משפחתיים. שטח המגרשים הדו משפחתיים באזור = כ - 720 מ"ר.

יש לבחון את הבקשה לתוספת יחידות דיור: לא מוצג פתרון חניה, פתרון מקלט ופתרון לקולטי

שמש עבור 3 יח"ד.

4. יש להשלים נספח הסדרי תנועה וחניה לפי תקן וע"פ מס' יח"ד המבוקשות. ויש לקבל אישור מחלקת תשתיות.

5. כללי:

יש להשלים חתימות מנהל מקרקעי ישראל כבעלי הקרקע, וחתימות: מגיש התכנית, עורך התכנית ומודד, כולל הצהרת המודד ועדכון מפת המדידה לחצי שנה האחרונה.

לאחר הדיון בוועדה, במידת הצורך תועברנה הערות בדיקה נוספות ע"י מח' תכנון עיר.

מה לך הדיון:

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבוז, מר צילקר.

* אדרי גרינברג תבחירה כי התכנית מבקשת למסד מצב קיים.

* אדרי נער: האזור מאופיין במגרשים למבנים חד משפחתיים, ושטח המגרשים הדו משפחתיים באזור הוא כ - 720 מ"ר. שטח המגרש הוא 502 מ"ר ומבוקש לחלקו ל - 3 יח"ד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.החלטת הוועדה:

לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

- א. האזור מאופיין במגרשים למבנים חד משפחתיים, ורק במגרשים גדולים יותר באזור תוכננו מבנים דו משפחתיים. שטח המגרשים הדו משפחתיים באזור = כ - 720 מ"ר, ואילו שטח המגרש בו מוצעות 3 יח"ד = 502 מ"ר.
- ב. אין בתכנית מענה למקלוט וחניה בתחומי המגרש עבור 3 יח"ד.

תאריך: 27/10/2010

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20040424	6958	2061	140	17 א'	גלי הים יזמות וניהול פ	הטיילת אשדוד	22
2	20100602	1606	2453	140		יחזקאל ניסים	האורגים אשדוד	24
3	20090688	971	2076	99	202/ב	דהן אלברט	דקר 76 אשדוד	26
4	20100276	3771	2679	14	512	עוז רחל	קורצ'ק יאנוש 8 אשדוד	28
5	20100338	8820	2002	28	550	פרטוק ליאורה	אופל 39 אשדוד	31
6	20100038	2935	2085	13	13	שטרית מטי	סיני 6 אשדוד	34
7	20100281	4891	472	99	97	הנדלס צבי	אליעזר בן הורקנוס 8 א	36
8	20100591	6281	2023	21	108ג	גרינבלט ישראל בשם ה	רב ינאי 58 אשדוד	38
9	20100665	5220	2023		207	אליאס אורי	אדוננו ברוך 22 אשדוד	40
10	20100769	3964	2464	27	27	מרכז מוסדות בית מלכ	האדמו"ר מבעלז 16 אש	42
11	20100795	2020	2464	20	20	מרכז מוסדות " בית מ'	חטיבת הנגב 15 אשדוד	44
12	20100885	2231	2197	74		דואני אורלי מטילדה	נחל דן 9 אשדוד	46
13	20100912	5351	2023	30	232	חול רינה	אדוננו ברוך 24 אשדוד	48
14	20100747	7829	2459	27	344	ולדמן מלכה	שפירא אברהם 35 אשד	50

תיק בנין: 6958

מספר בקשה: 20040424

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

מבקש:**הגשה 02/08/2004****■ גלי הים יזמות וניהול פרויקטים בע"מ****בעל הנכס:****■ אח"י אשדוד בע"מ****■ מ.מ.י****■ עיריית אשדוד****עורך:****■ נאמן אדריכלים ע"י נאמן דב****סוג בקשה: בקשה להיתר****כתובת הבנין: הטיילת אשדוד****שכונה: רובע א****גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 140 מגרש: 17 א' יעוד: אזור מלונאות****תכנית: 62/101/02/3, 2/119/03/3**

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מלונאות	בניה חדשה	3524.90	1140.60

מהות הבקשה**בקשה לחידוש ההיתר למבנה בית מלון ברמה C: מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף + שפ"פ.****הערות בדיקה:****היתר מספר 20040424 ניתן ביום 15.7.07 ותוקפו פג ביום 15.7.10****המלצות מהנדס הועדה:****לחדש את תוקפו של ההיתר למשך שנתיים ועד ליום 15.7.12 בתנאי הגשת ערבות בנקאית צמודה להבטחת התחלת הבניה וסתימת הבור במגרש תוך 6 חודשים מיום החלטת הועדה.****מהלך הדיון***** נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבוז, מר צילקר****ההחלטה התקבלה פה אחד.****החלטת הועדה****לחדש את תוקפו של ההיתר למשך שנתיים ועד ליום 15.7.12 בתנאי הגשת ערבות בנקאית צמודה להבטחת התחלת הבניה וסתימת הבור במגרש תוך 6 חודשים מיום החלטת הועדה.****גליון דרישות***** לא תותר מכירת יחידות מלון ויותקן מד מים ומונה חשמל אחד לפרויקט.****- בתנאי מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.****לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו ע"י וע. משנה 200416 וע"י וע. משנה 200515****05/11/06 - לאשר הבקשה בתנאים המקובלים + תאום עיצוב ובמסגרת 2 סעיפי הקלה כמפורט במהות הבקשה.****06/07/06 * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית****25/07/05 - אישור משרד התיירות**

15/08/06	- השפ"פ בתאום פתוח עם איכות הסביבה.
26/09/06	* יש לחייב חברת ניהול אחזקה לפרויקט.
15/08/06	- יש להגיש תוכנית מתוקנת עפ"י הנחיות מח' רישוי הבניה, כולל חתימת מ.מ.י העיריה וטופס מורשה
06/07/06	חתימה של גלי הים ואח"י אשדוד.
25/07/05	- אישור הג"א
25/07/05	- אישור כיבוי אש
26/02/06	- אישור משרד הבריאות
04/04/06	- אישור היחידה לאיכות הסביבה
20/08/06	- אישור מח' מים וביוב
20/08/06	- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
06/07/06	פתרון החניה עפ"י תקן החניה המחייב יהיה ע"י תשלום לועדה המקומית לקרן למימון החניה.
06/07/06	- בתאום עם היועמ"ש יש להבטיח השארת שטח במגרש 17 אי' לשימוש הציבור הרחב.
06/07/06	- מסירת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
04/04/06	- התקנת סידורים לנכים
06/07/06	- אישור מכון בודק מורשה לאופן הבצוע ולרמת חומרי גמר לחיפוי קירות חיצוניים, חלונות,
06/07/06	לאלומיניום ולצבע בהתחשב במקומו של הבנין בסמוך לחוף הים.
06/07/06	- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
06/07/06	חלונות, מערכת גז, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
10/09/06	- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י אעא"ס.
15/08/06	* ההיתר יצא לאחר הוצאת ההיתר להריסת המבנה הקים.
20/08/06	- בנוסף להקלות שאושרו ע"י וע. משנה 200416 מיום 2.9.05, מאשרים הבקשה במסגרת הקלה כמפורט
20/08/06	במחות הבקשה ובתנאי אישור כיבוי אש, אישור מח' מים, אישור אעא"ס
15/08/06	- מסירת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
14/06/06	* יש להעביר תוכנית לבדיקה שמאית
05/11/06	- יש להגיש תוכנית מתוקנת עפ"י הנחיות מח' רישוי הבניה.
20/08/06	* ההיתר יצא לאחר מילוי שאר התנאים כפי שנקבעו ע"י וע. משנה 200416 מיום 22.9.05
14/06/06	היטל השבחה לתיק חלקה 206101400017 בקשה למימוש 20040328 בגין היתר בניה ע"ס 379,570.90 ש"ח
14/06/06	שולם היטל ההשבחה בסך 144,622.34 ש"ח נותר לשלם קת קרן החניה בטרם הוצאת טופס 4.
06/07/06	חתימת מ.מ.י

מבקש:■ **יחזקאל ניסים****בעל הנכס:**

■ יחזקאל כדורי

■ יחזקאל ניסים

הר ציון 19 אשדוד

■ יחזקאל ראובן

■ ירון סמי ואביבה

■ עמר רפאל

עוד:

■ פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האורגים אשדוד

שטח מגרש: 1003.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2006.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 140 יעוד: אזור מיוחד

תכנית: 2134/מק/3

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

שמוש חורג

מסחר

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שימוש חורג ממסחר לאכסניה עבור קומה א' וקומה ג'. הבקשה כוללת שינויים פנימיים.

* ביום 25.6.10 פורסמה בקשת שימוש חורג מאזור מיוחד לאכסניה בקומות א' ו - ג' למשך שנה

או עד לאישורה של הת.ב.ע אשר תסדיר את השימוש לאכסניה במבנה הקיים.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הבקשה הוגשה ללא הוכחת בעלות מעודכנת והסכמת הבעלים ע"י התכנית וללא מידע תכנוני.

כ"כ לא הוגשה תכנית מעודכנת הכוללת מפת מדידה עדכנית, ללא תיק ורוד.

נמסר למבקש כי ללא המצאת כל המסמכים הנ"ל לא נוכל לדון בבקשה לאחר הגשת הפרסומים.

* וע. משנה 200702 מיום 31.01.07 המליצה לוועדה מחוזית על הפקדת תכנית מפורטת 980 לתוספת

תכלית של אכסניה לשימושים המותרים במגרש.

בבדיקה מול מח' תכנון התברר כי התיק נסגר עקב חוסר טיפול מטעם המבקש.

* וע. משנה 200709 מיום 30.05.07 אישרה את הבקשה לשימוש חורג מאזור מיוחד לאכסניה

בקומות א' ו ג' בבית כ.ג.ר. למשך שנה או עד לאישורה של תביע אשר תסדיר את השימוש

לאכסניה במבנה הקיים, המוקדם מביניהם.

* כל התנאים מולאו למעט תשלום היטל השבחה וההיתר לא יצא.

הבקשה נקלטה מחדש ונמסר למבקש נוסח פרסום.

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 7.07.10 שימוש חורג ממסחר לאכסניה קיים בקומות א, ג .

* נוסח פרוסום נמסר לפי מספר הבקשה הקודמת ועפ"י סיכום עם מנהל האגף.
רק מאוחר יותר נקלטה בקשה חדשה , ולכן בפירסומים מופיע מסיבתקשה 20060018 כאשר מדובר
בפרסום חדש המתייחס לבקשה הנוכחית שמספרה 20100602.

הפירסומים הוגשו למח' רישוי בתאריך 19.09.10

מ ה ל ד ה ד י ו ן

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבו, מר צילקר

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר שימוש חורג מאזור מיוחד לאכסניה בקומות א' ו ג' בבית כ.ג.ר למשך שנה בתנאי
הגשת התחיבות וערבות בנקאית להמשיך הטיפול בת.ב.ע כך שתוך שנה תועבר להפקדה
בועדה המחוזית.

גליון דרישות:

- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- אישור מח' תשתיות למאזן החניה במגרש.
- אישור מורשה נגישות.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה לתבטחת המשך הטיפול בת.ב.ע והעברתה להפקדה
בועדה המחוזית בתוך שנה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 3 מספר בקשה: 20090688 תיק בנין: 971
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

מבקש:

- דהן אלברט
- כהן רוברט

בעל חוב:

- דהן אלברט
- דקר 76 אשדוד
- כהן רוברט
- דקר 76 אשדוד

עורך:

- כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: דקר 76 אשדוד**שכונה: רובע ד**

שטח מגרש: 884.00 מ"ר שטח בניה מותר: 552.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 99 מגרש: ב/202 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 26/101/02/3, 10/101/02/3, 35/101/02/3, 62/101/02/3

22/101/02/3, 20/101/02/3, ד/455/ד, ד/455/א, 6/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוכנית שינויים	32.24	12.00

מהות הבקשה

בקשה מעודכנת לפי מצב קיים במבנה זו משפחתי
לפי תכנית מיום 5.9.10

* ביום פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 22 מ"ר שטח עיקרי לא מנוצל במרתף לקומות עליונות,
ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים לצורך הסדרת מצב קיים בבית זו משפחתי בן 3 ק' מעל
מרתף.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:עפ"י דיווח הפיקוח:

מרתף במפלס 2.2- לא ניתן להיכנס
במפלס 0.00- קומות 4 יח"ד נפרדות
מפלס 0.00 ומפלס 3.00 תואם למצב בשטח
סגירת חניה בק.ק והפיכתו למחסן

עפ"י תכנית מפורטת תקפה מס' ד/455/א

2 יח"ד + יח' עזר (40 מ"ר)

מס' קומות מירבי 2 קומות

זכויות לכל קומה = 31.25% וסה"כ 62.5% + 40 מ"ר יח' עזר

סה"כ שטח מותר 592.5 מ"ר ולכל יח"ד 296.25 מ"ר

מס' קומות 1 או 2 כמסומן בתשריט

עפ"י התכנית המתוקנת המוגשת מוצע בניין בן 3 מפלסים מעל מרתף ו - 2 יח"ד המקושרות בניתן ע"י מהלכי מדרגות נוספים הכוללים 2 יח"ד עזר של 20 מ"ר כ"א.

חישובי שטחים

1. משפחת דהן : היתר אחרון מס' 970568 אושר במסגרת הקלה במנין קומות מרתף אחסנה מוצע = 108.78 מ"ר
שטחים עיקריים קימים בהיתר בקומות = 258.71 מ"ר מוצע= 83.87 מ"ר סה"כ = 296.91 מ"ר
2. משפחת כהן : היתר אחרון מס' 970569 אושר במסגרת הקלה במנין קומות מרתף אחסנה מוצע = 100.45 מ"ר
שטחים עיקריים קימים בהיתר בקומות = 259.57 מ"ר מוצע = 57.76 מ"ר סה"כ = 317.33 מ"ר

גובה בניין

אין שינוי בגובה הבניין ובמניין הקומות שמעל הקרקע לעומת ההיתר האחרון.

יש לעדכן התכנית עפ"י הנחיות מח' רישוי, כולל ביטול כניסות נוספות ושערים לכוון שד' משה דיין. יש להציג פתרון חניה במגרש עבור 2 חניות לכל יח"ד.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לבצוע ההריסות כמסומן בתכנית.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבו, מר צילקר

התחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לבצוע ההריסות כמסומן בתכנית.

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.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י משרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 4 מספר בקשה: 20100276 תיק בנין: 3771
פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

מבקש:

■ עוז רחל

בעל הנכס:

■ עוז רחל

קורצ'ק יאנוש 8 אשדוד מיקוד: 77108

עורך:

■ מגן רינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: קורצ'ק יאנוש 8 אשדוד שכונה: רובע ט"ו

שטח מגרש: 510.00 מ"ר שטח בניה מותר: 229.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2679 חלקה: 14 מגרש: 512 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 127/03/3, 43/101/02/3, 2151/מק/3, תמא/38, 98/101/02/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה שטח עיקרי

מגורים תוכנית שינויים 131.77

מהות הבקשה**תכנית שינויים לבית מגורים קיים:**

הריסת המבנה הקיים ובניית יחידת קוטג' על מגרש בודד + עליה מקורה למרפסת גג.

1. ביום 23.04.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 40 מ"ר ממרתף לא בנוי לקומות העליונות,

סה"כ במסגרת השטח המותר לבניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

2. ביום 21.5.10 פורסמה בקשת הקלה מהוראות תכ' מפורטת 127/03/3 לצורך הגדלת התכסית

המותרת במגרש מ - 27 % ל - 30 % במסגרת השטח המותר לבניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

3. ביום 17.9.10 פורסמה בקשת הקלה מהוראות תכנית 127/03/3 החלה במקום לצורך קירו

מדרגות עליה לגג.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש הריסת בית מגורים חד משפחתי קיים ובניית בית מגורים חדש. הבקשה הוגדרה ע"י העורך

כתכנית שינויים לבית קיים אך מהמבנה המקורי נשארים ממ"ד, קיר תיצוני אחד בלבד וחלק

מהעמודים המקוריים המוצעים בעטיפת גבס דקורטיבית. החיתר המקורי משנת 92.

עפ"י דיווח הפיקוח טרם החלו בביצוע הריסה ואו בניה.

המבנה המוצע תואם להנחיות התב"ע החלה במקום מבחינת קוי בנין - בשנת 2006 אושרתתכנית מפורטת לשינוי קווי בנין במגרש.

עפ"י הנחיות התב"ע מותרות 2 קומות מעל קומת מרתף כשטח עיקרי (אזור מגורים א'), סה"כ אחוזי

בניה מותרים כשטח עיקרי: מעל הקרקע 45% ומתחת לקרקע 80% משטח ק"ק.

שטחים מוצעים:

בקומת הקרקע מוצע כשטח עיקרי 151.57 מ"ר שהם 29.72%. תכנית מירבית מותרת 27%. יש לפרסם הקלה מהנחיות התכנית. אין שינוי בשטחי השירות. בקומה א' מוצעים כשטח עיקרי 152.77 מ"ר שהם 29.95%.

כמו כן מוצעות מדרגות מקורות לעלייה למרפסת גג - עפ"י הנחיות התב"ע החלה במקום גגות המבנים יהיו שטחים אופקיים בלבד, לא תותר בניית ח. מדרגות שתקרתו מעל תקרת קומה שניה. יש לעדכן התכנית ולסמן המדרגות ללא קירוי.

חומרי הגמר המוצעים בחזיתות כוללים טיח בהיר ואבן נסורה בהירה. יש לציין טיח אקרילי לבן. בתכנית הפיתוח נראית חניה אחת כפי שאושר בהיתר המקורי. יש לצרף תכנית גדרות ולציין חומרי גמר בהתאם למותר בהנחיות התב"ע.

* בוע. משנה 201012 מיום 06/07/10 הוחלט:

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

עפ"י בקשת המבקשים מיום 12.09.10 - מבוקשת הקלה נוספת לקירוי חדר המדרגות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* יש לצמצם את גודל קירוי המדרגות למינימום ההכרחי ובכפוף להנחיות תאום עיצוב.

מה לד' הדין

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבוז, מר צילקר

התחלטת התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* יש לצמצם את גודל קירוי המדרגות למינימום ההכרחי ובכפוף להנחיות תאום עיצוב.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש לקבל את אישור תאגיד מים וביוב וחב' החשמל לניתוק המבנה מהתשתיות העירוניות לפני בצוע ההריסה. יש לחודיע על ההריסה לכל המגרשים הגובלים 48 שעות לפני בצועה.
- יש לבצע ריסוס המבנה 48 שעות לפני בצוע ההריסה.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תאום עיצוב, כולל צימצום גודל קירוי המדרגות למינימום ההכרחי.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.

- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- אישור חג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- 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: 5 מספר בקשה: 20100338 תיק בנין: 8820

פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

מבקש:

■ פרטוק ליאורה

■ פרטוק טיראן

בעל הנכס:

■ קי.בי.עי

עורך:

■ אליעזר רות

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אופל 39 אשדוד

שטח מגרש: 423.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 28 מגרש: 550 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2107/מק/3, 3/135/03/3, תמא/38, תממ/4/14, 24/101/02/3

11/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	225.57	99.47

מהות הבקשה

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

• ביום 17.9.10 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד כ - 42 מ"ר משטחים נותרים במרתף לקומות העליונות.

2. הקלה בת 10% מקוי בנין צדדיים מ - 3.0 מ' ל - 2.70 מ'

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י הנחיות התבי"ע החלה במקום מדובר באזור מגורים א'.

שטח המגרש 423 מ"ר, שטח עיקרי מותר מעל הקרקע 174 מ"ר, שטח שירות מותר 29 מ"ר,

תכסית מותרת 46%. מותרת בניית מרתפים ב-80% שטח עיקרי.

שטחים מוצעים:

בקומת הקרקע מוצע סה"כ שטח עיקרי 121.87 מ"ר ושטח שירות 13.49 מ"ר. במסגרת שטח

השירות מוצע מחסן בשטח 6.29 מ"ר ~ 6 מ"ר המותרים למחסן גינה.

סה"כ תכסית מוצעת 135.36 מ"ר = 32% > 46% המותרים

בקומה א' מוצע סה"כ 70.43 מ"ר שטח עיקרי הכולל 2 חדרי שינה וחדר רחצה. שטח שירות מוצע

10.03 מ"ר עבור חדר כביסה.

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע (לפי חישוב מתוקן) 192.3 מ"ר < 174 מ"ר המותרים.

יש צורך בניוד כ-18.5 מ"ר אך מבוקשת הקלה לניוד כ-42 מ"ר שטח עיקרי לא מנוצל מהמרתף.

מוצע מרתף בשטח כולל של 107.06 מ"ר. מוצע גרם מדרגות נפרד למרתף.

מוצע 33.27 מ"ר כשטח עיקרי למגורים ו-73.79 מ"ר מוצע כשטח שירות (ממ"ד בשטח של 13.72 מ"ר) אך מוצע בגובה של 2.8 מ'. יש להתאים שטח שירות למותר 2.2 מ' או לחשבו כשטח עיקרי. שטח עיקרי מותר במרתף 108.288 מ"ר. יש לתקן חישוב השטחים, טבלת השטחים ותכנון קומת המרתף. **יש לבטל מדרגות חירידה הנפרדות למרתף.**

יש להראות פתרון למזגנים ולבטל הגישה למחסן הגינה מתוך הבית, בהתאם להנחיות.

יש להתאים תכנית הפיתוח ופריסת הגדרות לבינוי המאושר מבחינת מיקום שערי הכניסה לחניות ולהולכי רגל, מיקום מסתור האשפה. יש להתאים הברכה המוצעת לתיקון 85 הכוללות מרחק 1 מ' מגבול המגרש.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ח ל ז ח ד י ו ן

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גבי ברוסקין, מר אלבז, מר צילקר

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ח ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ"י הבינוי.
- 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 להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- 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: 20100038 תיק בנין: 2935

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

מבקש:

■ שטרית מטי

בעל הנכס:

■ מ.מ.י.

עורך:

■ דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: סיני 6 אשדוד

שכונה: רובע א

שטח מגרש: 968.00 מ"ר שטח בניה מותר: 392.04 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2085 חלקה: 13 מגרש: 13 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 96/101/02/3, 98/101/02/3, 38/תמא, 62/102/03/3

2071/מק/3, 85/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	26.52	19.02

מהות הבקשה

תוספת חדר על הגג עבור דירה מס' 12 בבנין משותף בן 3 קומות על הקרקע = לפי מצב קיים.

עפ"י תכנית מיום 18.5.10

• ביום 13.8.10 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי חקלה:

1. חקלה בגובה מ - 3 קומות על הקרקע ל - 4 קומות על הקרקע
 2. חקלה לניוד שטחים עיקריים שנותרו במגרש לקומת הגג וסה"כ במסגרת השטח המותר.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

קיים בינוי המאשר הרחבות בבנין בקומות קרקע - ב', התוספת המוצעת לא תואמת תכנית בינוי קיימת ומהווה חקלה מתכנית בינוי והקלה בגובה.

עפ"י דיווח מהפיקוח (ערן) מ-26.05.10 המבוקש בנוי ומתאים - מצ"ב תמונות

ע"פ התביע: "תוספות בניה - תותר בניה נפרדת בקומת קרקע וקומה א' (על עמודים של לא יותר מ 3 מ' גובה) והבניה בקומות הנוספות תחיה רק לאחר הבניה בקומות התחתונות".

לא קיים בינוי לחדרים על הגג ובבקשה זו מופיע בינוי מוצע לחדרים על הגג. מותר 3 קומות. יש צורך בהקלה בקומה.

שטח נותר במגרש 123 מ"ר.

ניתן לחלק את השטח נותר ל 6 דירות בקומה העליונה = 20.5 מ"ר.

מוצע חדר על הגג בשטח של 37.09 מ"ר < 20.5 מ' (גדול 17.4 מ"ר)

הערות בדיקה לתכנית מ-16.05.10:

1. אין פיתרון ממ"ד

2. יש להשלים תרשים רובע א'

3. להשלים טבלת חישובי שטחים כוללת (בנפרד)

4. בעלות - מ.מ.י.

5. יש להגיש תכנית מתוקנת

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בתנאי התאמה ליתרת הזכויות הקימת וללא ויתור על זכויות, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל צ ה ד י ו ן

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גבי ברוסקין, מר אלבז, מר צילקר

התחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בתנאי התאמה ליתרת הזכויות הקימת וללא ויתור על זכויות, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

- 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 .

- אישור הג"א

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

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 7 מספר בקשה: 20100281 תיק בנין: 4891
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

מבקש:

■ הנדלס צבי

בעל הנכס:

■ משכנות רווחה

בני ברק ת.ד. 3027

עורך:

■ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה לחיתוך

הגשה 22/02/2010

שכונה: רובע ז

כתובת הבנין: אליעזר בן הורקנוס 8 אשדוד

שטח מגרש: 3990.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6583.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 99 מגרש: 97 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 115/במ/3, תלר/223

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה	59.51

מהות הבקשה

תוספת חדרים בקומה ד' ועל הגג עבור יח"ד מס' 13 בבנין משותף בן 4 ק' מעל קומת עמודים.
לפי תכ' מיום 10.10.10

* ביום 13.8.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 23 מ"ר מזכויות נותרות בקומה ד' לגג לצורך בנית חדרים על הגג והפיכת הדירה לדירת דופלקס, במסגרת סה"כ השטח המותר לבניה במגרש.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת חדר רביעי והצמדת הסלון השכן בק"ד ותוספת חדרים על הגג ליח"ד מס' 13 בבנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.
עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש בנוי חלקית - החדרים בגג בנויים, התוספת בקומה ד' לא קיימת.

שטח נותר ליח"ד במגרש 23.73 מ"ר. מותרים חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר.
מבוקש חדר רביעי בשטח 14.15 מ"ר, בהתאם לבינוי. ניתן לאשר החדר הרביעי.
השטח המוצע על הגג כ-47 מ"ר. מבוקשת הקלה לניוד כ-23 מ"ר לא מנוצלים אל הגג.
מוצע פינוי שטח עיקרי בהתאם לתיקון 85 (מבואה, חדר מדרגות וממ"ד שחושבו בהיתר המקורי כשטח עיקרי ומחושבים כיום כשטח שירות). סה"כ שטח עיקרי נוסף 20.47 מ"ר.
הוגש ויתור זכויות נוטריוני מהדירה השכנה מס' 16 עבור הסלון. הדירה המתקבלת כוללת סלון כפול ומרפסת כפולה. אין שינוי מבחינת החזית.
שטח הדירה לאחר ההרחבה יהיה כ-160 מ"ר. יש להעביר לבדיקת שמאית.

* מבוקש פטור ממפת מדידה. אין נגיעה בקוי הבנין.
יש להגיש תכ' מתוקנת הכוללת את כל המידות החסרות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מחלף הדיון

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבז, מר צילקר

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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 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.

סעיף: 8 מספר בקשה: 20100591 תיק בנין: 6281

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

מבקש:

■ גרינבלט ישראל בשם הדיירים

בעל הנכס:

■ קי.בי.עי

עורך:

■ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה לחיתר

כתובת הבנין: רב ינאי 58 אשדוד

שכונה: רובע ז

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

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 21 מגרש: 108 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תכנית: 6/109/03/3, 2007/מק/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים

מ ה ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים ומרפסות בדירות מס' 8,12,16 ותוספת חדרים על הגג לדירה מס' 16.

* ביום 13.8.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 17 מ"ר מהשטח הנותר בקומה ד' לקומת הגג, לצורך בניית חדרים על הגג והפיכת דירה מס' 16 לדירת דופלקס, במסגרת השטח המותר לבניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקשים תוספת חדרים ומרפסות ל-3 יח"ד באגף שלם (יח"ד 8, 12, 16) + מעטפת ליח"ד אחת (יח"ד מס' 4) וכן תוספת חדרים על הגג עבור דירה מס' 16 בבנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

עפ"י דיווח הפיקוח, המבוקש אינו קיים אך קומת הקרקע והחזיתות אינן תואמות לקיים.

שטח נותר לכל יח"ד במגרש 79.65 מ"ר.

התוספת המוצעת בקומות ב-ד כוללת 2 חדרי שינה, 2 מרפסות, חדר רחצה והגדלת סלון קיים בשטח של: קומה ב' 59.62 מ"ר, קומה ג' 64.35 מ"ר, קומה ד' 61.66 מ"ר + 39.86 מ"ר על הגג.

מותרים חדרים על הגג בשטח 23 מ"ר ומבוקש ניוד כ-17 מ"ר מזכויות נותרות בקומה ד' לגג.

שטח דירה לאחר ההרחבות המוצעות: כ- 140 מ"ר.

שטח דירת הפנטהאוז (13) לאחר ההרחבות המוצעות: כ- 170 מ"ר.

אין נגיעה בקוי הבנין.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו ן

פרוטוקול זה טרם אושר

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבוז, מר צילקר

התחלטה 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:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 9 מספר בקשה: 20100665 תיק בנין: 5220

פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

מבקש:

■ אליאס אורי

בעל הנכס:

■ מ.מ.י.

עורך:

■ דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אדוננו ברוך 22 אשדוד

שכונה: רובע ט

שטח מגרש: 437.00 מ"ר שטח בניה מותר: 205.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: מגרש: 207

תכנית: 1/14/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה שטח עיקרי

מגורים תוספת בניה 29.64

מהות הבקשה

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

הפיכת חניה למגורים, תוספת בניה ופרגולה בקומת הקרקע, פרגולה בקומה א' וסגירת מרפסת קיימת לפי תכנית מיום 4.6.10

* ביום 9.7.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד של כ - 29 מ"ר שטח עיקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומות העליונות.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הבקשה היא להפיכת חניה קיימת למגורים ומחסן, תוספת בניה בקומת הקרקע, 2 פרגולות וסגירת מרפסת בקומה א' בקוטג' קיים למגורים חצי מדו-משפחתי *יש הסכמת השכן

עפ"י דיווח מהפיקוח (אל" מ-5.07.10 התברר כי:

1. תכנית לא תואמת מצב בשטח,
2. הפיחת חניה למגורים + מחסן קיים ולא מתאים: קיים כניסה לחניה (מגורים) דרך מחסן שחלק מהחניה
3. תוספת מבוא (במקום פרגולה) קיים ומתאים
4. סגירת מרפסת ותוספת פרגולות בקומה א' קיים ומתאים
5. קיים דו"ח

עפ"י תיקון 85 גודל מחסן גינה לא יעלה על 3 מ"ר

שטח בניה קיים כולל המבוקש בקומת הקרקע 137.12 < 125 - הקלה

שטח הבניה כולל המבוקש סה"כ 198.29 מ"ר < 170 מ"ר (גדול ב-28.29 מ"ר) - הקלה לניוד

פרגולה במרפסת קומה א' מותר שליש או 10 מ"ר - הגדול ביניהם

לא ניתן לאשר מחסן גינת הנבנה בניגוד לקריטריונים המותרים ומעבר לגודל המותר
החיתר ייצא לאחר קבלת דיווח מהפיקוח להתאמת מצב בשטח לתכנית המאושרת ע"י מח' תשתיות
(ללא מחסן גינה) וסגירת דלת המסומנת ככניסה למחסן.

יש להגיש תכנית מתוקנת לפי הנחיות מח' רישוי כולל השלמת חישובי שטחים וחתימת מ.מ.י.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר למעט המחסן בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 * החיתר יצא לאחר אישור הפקוח להתאמת המצב בשטח לתכנית המאושרת.

מהלך הדיון

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גבי ברוסקין, מר אלבז, מר צילקר

התחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר למעט המחסן בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 * החיתר יצא לאחר אישור הפקוח להתאמת המצב בשטח לתכנית המאושרת.

גליון דרישות:

- הסכמת השכן הצמוד
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- אישור מח' תשתיות לפתרון חניה במגרש.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 10 מספר בקשה: 20100769 תיק בניה: 3964

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

מבקש:

▪ מרכז מוסדות בית מלכה

בעל הנכס:

▪ שמואלי שמעון

עורד:

▪ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האדמו"ר מבעלז 16 אשדוד **שכונה: רובע ג**

שטח מגרש: 2552.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5772.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2464 חלקה: 27 מגרש: 27 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2148/מק, תמא/38, 98/101/02/3, 96/101/02/3, 46/103/03/3

54/במ/3, 1/54/במ/3, 2/54/במ/3, 62/101/02/3, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים שמוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג מזירת מגורים לגן ילדים.

* ביום 27.8.10 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים ממגורים לגן ילדים בדירה מס' 5

שבקומת הקרקע בבנין משותף בן 5 קומות.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש שימוש חורג ממגורים לגן ילדים בדירת גן למשך 5 שנים

הדירה קיימת עפ"י היתר בבקשה מס' מס' 3964001 משנת 92

יש להראות חצר גן ילדים

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גבי ברוסקין, מר אלבז, מר צילקר

* מר ליברמן: לאור המחסור בגני ילדים והצורך לאשרם כשימוש חורג בדירות מגורים, יש לבטל

הדרישה לאישור הג"א ולחילופין לבקש מהיזם התחייבות לאי הפעלת הגן בזמני חרום.

כמו כן יש לבטל הדרישה לבדיקה שמאית.

* חובחר למר ליברמן שאישור/פטור מהג"א וכן הבדיקה השמאית הן דרישות עפ"י החוק שלא נתן

לבטל.

* מר צילקר התנגד מתוך הנחה שהגן כבר פועל ללא היתר.

התחלטה התקבלה 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'
- אישור הג"א - אישור כיבוי אש
- אישור מחלקת תברואה.
- אישור משרד הבריאות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מח' הגנים, כולל חצר משחק לילדים.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

תיק בניהן: 2020

מספר בקשה: 20100795

סעיף: 11

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

מבקש:**הגשה 22/08/2010****■ מרכז מוסדות " בית מלכה "****בעל הנכס:****■ מאירס אליעזר****עורך:****■ שמוקלר דמיטרי****סוג בקשה: בקשה להיתר****שכונה: רובע ג****כתובת הבנין: חטיבת הנגב 15 אשדוד****שטח מגרש: 3960.21 מ"ר שטח בניה מותר: 1485.08 מ"ר****גוש וחלקה: גוש: 2464 חלקה: 20 מגרש: 20 יעוד: אזור מגורים ג;****חלקה: מגרש: 14****תכנית: 32/103/03/3, 23/103/03/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3,****תממ/14, 72/101/02/3****תאור הבקשה****שימוש עיקרי****שימוש חורג****מגורים****מ ה ו ת ה ב ק ש ה****שימוש חורג מדירת לגן ילדים.***** ביום 29.8.10 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים בדירה מס' 1 שבקומה א' ממגורים****לגן ילדים.****לא התקבלו התנגדויות.****הערות בדיקה:****מדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בדירה שבקומה א' בבנין קיים בן 4 ק' מעל****עמודים.***** הבקשה מוגשת ללא חצר מוצמדת לגן הילדים.****המלצות מהנדס הועדה:****לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.****מ ה ל ד ה ד י ו נ***** נכחו: די"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבז, מר צילקר***** מר ליברמן: לאור המחסור בגני ילדים והצורך לאשרם כשימוש חורג בדירות מגורים, יש לבטל****הדרישה לאישור הג"א ולחילופין לבקש מהיזם התחייבות לאי הפעלת הגן בזמני חרום.****כמו כן יש לבטל הדרישה לבדיקה שמאית.***** הובהר למר ליברמן שאישור/פטור מהג"א וכן הבדיקה השמאית הן דרישות עפ"י החוק שלא נתן****לבטלן.***** מר צילקר התנגד מתוך הנחה שהגן כבר פועל ללא היתר.****ההחלטה התקבלה ברוב קולות.****פרוטוקול זה טרם אושר**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ת

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

גליון דרישות:

- המצאת חודעה עפ"י תקנה 2 ב'
- אישור הג"א - אישור כיבוי אש
- אישור מחלקת תברואה.
- אישור משרד הבריאות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מח' הגנים כולל חצר משחק לילדים.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מבקש :

■ דואני אורלי מטילדה

בעל הנכס :

■ אברהם יחיאל וחסידה
אשדוד

עורך :

■ גואטה יוסף שבתאי
סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : נחל דן 9 אשדוד

שטח בניה מותר : 311.40 מ"ר

גוש וחלקה : גוש: 2197 חלקה: 74 יעוד: מגורים ב (רובע יא)

תכנית : 111/03/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שימוש חורג ממגורים לגן ילדים .

* ביום 17.9.10 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים ממגורים לגן ילדים בחלק מיח"ד בת 2 קומות על הקרקע על מגרש בודד.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הבקשה כוללת פתיחת דלת יציאה לחצר + סככות מעל מתקני משחקים - ניתן לאשר עפ"י דרישה של רשות מוסמכת. בתום השימוש הסככות יפורקו והדלת תאטם.
יש להגיש התחיבות להחזרת המצב לקדמותו בתום השימוש החורג.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ח ל ד ה ד י ו

* נכחו: די"ר לסרי, מר ליברמן, גבי ברוסקין, מר אלבז, מר צילקר

* מר ליברמן : לאור המחסור בגני ילדים והצורך לאשרם כשימוש חורג בדירות מגורים, יש לבטל הדרישה לאישור הג"א ולחילופין לבקש מהיום התחיבות לאי הפעלת הגן בזמני חרום.
כמו כן יש לבטל הדרישה לבדיקה שמאית.
* הובהר למר ליברמן שאישור/פטור מהג"א וכן הבדיקה השמאית הן דרישות עפ"י החוק שלא נתן לבטלן.
* מר צילקר התנגד מתוך הנחה שהגן כבר פועל ללא היתר.

ההחלטה התקבלה 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:

- אישור הג"א - אישור כיבוי אש
- אישור מחלקת תברואה.
- אישור משרד הבריאות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מח' הגנים.
- הצהרת מהנדס
- יש לקבל את התחייבות המבקש להחזרת המצב לקדמותו בתום השימוש החורג.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 13 מספר בקשה: 20100912 תיק בנין: 5351
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

מבקש:

■ **הול רינה**

בעל הנכס:

■ **מ.מ.י.**

עורך:

■ **דיברוב ויקטור**

סוג בקשה: בקשה לחיתוך

הגשה 20/09/2010

כתובת הבנין: אדונו ברוך 24 אשדוד

שכונה: רובע ט

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

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

גוש: 2385 חלקה: 96 ;

גוש: 2023 חלקה: מגרש: 98

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

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה	56.58

מהות הבקשה

אישור מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד:

תוספת פרגולה בחצר + שינויים ותוספת בניה במרתף, בקומת הקרקע ובקומה א'.

הערות בדיקה:

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

ניתן לאשר רק את הפרגולה. הבקשה לתוספות מהווה סטיה ניכרת מאחר ולא נותר שטח עיקרי במגרש. לא ניתן לגיידו ממרתף שבנוי בגובה 2.30 מ' ושטחו מגיע עד ל - 72 מ"ר כאשר על פי תיקון 85 לתכנית המתאר שטח עקרי מקסימלי במרתף - 79 מ"ר.

הבניה הקיימת הכולל שטח המבוקש מעל הקרקע - 192.66 < 170 מ"ר המותרים.

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

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

א. לאשר הפרגולה בכפוף להשלמת גליון הדרישות

ב. לא נתן לאשר את תוספת הבניה המבוקשת המהווה סטיה ניכרת בחריגת מזכויות הבניה.

ג. יש להעביר להמשך טיפול הפקות.

מהלך הדיון

* נכחו: די"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבוז, מר צילקר

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

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

גליון דרישות:

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

סעיף: 14 מספר בקשה: 20100747 תיק בנין: 7829
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201018 בתאריך: 26/10/2010

מבקש:

הגשה 05/08/2010

▪ ולדמן מלכה

בעל הנכס:

▪ ולדמן מלכה

שפירא אברהם 35/16 אשדוד

עורך:

▪ דיין יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שפירא אברהם 35 אשדוד**שכונה: רובע ו**

שטח מגרש: 2775.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2459 חלקה: 27 מגרש: 344 יעוד: אזור מגורים ד;

גוש: חלקה: מגרש: 161

תכנית: ד/458, 3/65/2, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/4/14,

62/101/02/3

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספת מרפסת

מגורים

מחלת הבקשה

תוספת מרפסת בדירה מס' 16 שבקומה ד' בבנין משותף בן 4 ק' מעל קומת עמודים =
בהתאם לבינוי מאושר.

מתנגדים

♦ מעבלה מיכאלי

♦ פרץ רחל

הערות בדיקה:

מדובר בתוספת מרפסת מקורה בשטח של 9.5 מ"ר בקומה ד' בקונטור הבנין בחזית בה אושר
מרפסות. הבקשה תואמת את הבינוי שאושר.

מרפסת בקומה ג' אושרה בהיתר מס' 20090050.
מרפסות בקומות א,ב אושרו בבקשה מס' 20100640 ונמצאות בהליך להוצאת היתר.
המרפסת בקומה ד בעמודה מקבילה באותה חזית

אין חריגה בסה"כ שטחים מותרים המרפסות מוצעות ע"ס התיקון לחוק לעניין מרפסות ולא
תתאפשר סגירתן בעתיד. אין חריגה בק.ב מותרים

יש לרשום הערת אזהרה לאי סגירת המרפסות בעתיד.
יש לעדכן התכנית ולהשחיר את המרפסת הקיימת בהיתר.
יש לבצע את השלמת המעקה ל - 2 יחיד באותה הקומה.

התקבלו התנגדויות מדיירי דירה מס' 8 ודירה מס' 12.

פרוטוקול זה טרם אושר

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

* נכחו: ד"ר לסרי, מר ליברמן, גבי ברוסקין, מר אלבו, מר צילקר

* נכחו המבקשים מר וולדמן ומר רוזנברג.

* המתנגדות גבי רחל פרץ ומטבלה מיכאלי.

* גבי פרץ הציגה ההתנגדות כמפורט במכתב מיום 22.8.10

הבניה מעליה תגרום לחסימת אור השמש ואויר. היא לא מעוניינת לבנות ובניה לא אחידה תכער את חזית הבנין.

* מר רוזנברג: הבקשה תואמת את הבינוי שאושר.

התחלטה התקבלה פה אחד.**החלטת הועדה**

1. לדחות ההתנגדות בנימוקים הבאים:

א. מתוך 16 דיירים התקבלו 2 התנגדויות, והועדה התרשמה שאין ממש בטענות ההתנגדות כי הבניה אינה יוצרת חסימה משמעותית של אור ושמש ואינה מונעת את אפשרות המתנגדים למימוש זכותם לתוספת מרפסת בעתיד.

ב. הבניה מבוקשת בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובמסגרת הזכויות המותרות.

2. 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.

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

- תאום עיצוב.

- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתונות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.

- 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"י 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 למתנגד.

* נכחו: די"ר לסרי, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר אלבז, מר צילקר

בקשת הדיירים במגרש 26 הסמוך למבנה בית המלון שבחוף רובע ט"ו להופיע בפני הועדה להצגת טענותיהם לנושא אנטנות התקשורת ללא היתר שעל גג מבנה בית המלון.

רשות רישוי 200711 מיום 6.6.07 אישרה את בקשת חב' פרטנר, מירס וסלקום להצבת 4 אנטנות משתמלות על גג מבנה בית המלון. ההחלטה שהתקבלה לבקשה מס' 20050421 :
על סמך החלטת וע. משנה 200605 מיום 8.3.06 מאשרים 4 אנטנות למשך שנה או עד לאיכלוס המלון או איכלוס בנין B במגרש 26 הסמוך, המוקדם מביניהם, וזאת בהתאם להתחייבות חתומה שתנוסח ע"י היועמ"ש ותלווה בערבות בצו על סך 100,000 ש"ח.
- לאשר הבקשה בתנאי תאום עיצוב, הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- אישור בכתב של הממונה באעמ"ס לעמידה בטווחי בטיחות + חתימתו על התכנית.
* יש לקבל את התחייבות היזמים לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג' החיתר לבקשה מס' 20050421 ניתן ביום 6.9.07

*** ביום 24.7.08 הוגשו 3 בקשות להיתר לאנטנות תקשורת על גג מבנה בית המלון בחוף רובע ט"ו :**

1. בקשה מס' 20080482 של חב' פלאפון
2. בקשה מס' 20080483 של חב' פרטנר
3. בקשה מס' 20080484 של חב' מירס

וע. משנה 200814 מיום 6.10.08 החליטה כדלקמן:

- א. לדחות את הבקשות על הסף, וזאת לאור החלטת הועדה המקומית מיום 6.6.07 בדבר אישור 4 אנטנות למשך שנה או עד לאיכלוס המלון או איכלוס בנין B במגרש 26 הסמוך, המוקדם מביניהם.
- ב. יש לדאוג להסרת האנטנות בהקדם.

המבקשים פנו לוועדת הערר אשר קבלה החלטה ביום 17.2.09

ישיבת ועדת הערר התקימה ביום 28.1.09

החלטת ועדת הערר התקבלה ביום 17.2.09

ועדת הערר דחתה את העררים והותירה את החלטת הועדה המקומית על כנה.
ועדת הערר קבעה כי הועדה המקומית רשאית לשנות מהחלטותיה, בנסיבות מיוחדות, כאשר קיים נימוק מהותי וענייני לשינוי העמדה, כשחל שינוי נסיבות המצדיק את השינוי בעמדה ושקיימים טעמים לטובת הציבור, כאשר אל מול כל אלו יש לשקול את הסתמכות הציבור על ההחלטה שהתקבלה. (כאשר במקרה דנן – דיירים רבים רכשו דירות בבניינים הסמוכים לאתר המיועד, וחלקם של הבניינים אוכלס).

בנסיבות המקרה קבעה ועדת הערר כי לא נמצא כל שיקול של שינוי נסיבות המצדיק שינוי החלטת הועדה המקומית, ולא הוכח כל קשר סיבתי ולא הובאה כל זיקה לכך שטובת הציבור (לעניין פריסת תשתית סלולארית) מחייבת הקמת מתקנים דווקא באתר זה. לאור האמור, ובשים לב לשאר נסיבות המקרה, ולדרך התנהלותן של החברות דחתה ועדת הערר את העררים.

יחד עם זאת, קבעה ועדת הערר כי לא יעלה על הדעת כי מכאן ולעולם לא ניתן יהיה להקים אתרי שידור במקום לאור החלטתה הישנה של הועדה המקומית, ואי לכך אין ועדת הערר פוסלת כי בעתיד ניתן יהיה להקים אתרי שידור על בית המלון, אולם זה יעשה כאשר העוררות יוכלו להוכיח כי קיים

שינוי נסיבות וכי הן אינן יכולות ליתן שירות סלולארי ראוי אלא באמצעות אתר שידור זה. רק אז תבחן הועדה המקומית את שינוי הנסיבות, הצורך הציבורי בשירות הסלולארי לעומת תחסימכות.

* נכחו מר עדי גולן, מר יצחק גל ודיירים נוספים.

* עו"ד ליאור כץ - בא כח הדיירים.

* עו"ד כץ הבהיר שעפ"י החוק, אנטנות תקשורת חייבות בהיתר בניה.

האנטנות פועלות ללא היתר, ועל הרשות המקומית לדאוג להסרתן באופן מיידי.

המשרד לאיכות הסביבה הוציא צווי סילוק.

יש למצוא מקום חלופי לאנטנות, שממנו לא תהייה פגיעה בתושבים.

בית המלון נמצא בבעלות משותפת של חב' צרפי וחפ"א, לכן לחפ"א יש סמכות וזכות לפעול לסילוק

האנטנות מגג בית המלון הסמוך לבתי המתנגדים.

* ד"ר לסרי: כל דבריו של עו"ד כץ מקובלים עלינו, וכבר התקבלה החלטה לסלק האנטנות מגג בית

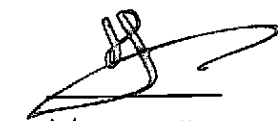
המלון. איתרנו מבנה חלופי של מתקן מים אשר קבל הסכמה של תאגיד המים "יובלים".

ד"ר לסרי הבטיח שהוא ילווה באופן אישי את תהליך הפינוי.

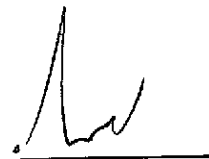
* אדרי נער: פנינו לחב' יובלים, קבלנו את הסכמת אחת החברות, ויש להגיש בקשה חדשה להיתר.

נפנה לחברות הסלולאריות ונבקש שתוך חודש יגישו בקשות להיתר. ולא, נטפל בהם באמצעות

חפ"א.



ד"ר יחיאל לסרי
יו"ר הועדה



אדרי שלמה נער
מתנדס הועדה