

תאריך: 29/03/2011
כ"ג אדר ב תשע"א

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201106 ביום ד' תאריך 23/03/11 י"ז אדר ב, תשע"א בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

מר עמרם כנפו	מ"מ ליו"ר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
ד"ר טיומקין יבגני	מ"מ למר גרשוב
מר קוזין אנטון	חבר ועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר טסלר יעקוב	חבר הועדה
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה
מ"מ למר ליברמן	מ"מ למר גרשוב
הגיע בשעה 16.40	הגיע בשעה 16.40

מזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון
אדר' חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
מר משה אטין	מח' תשתיות.
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים
מר שלמה חן	נציג מ.מ.י
גב' דיתה וייל	רכות ועדת בנין ערים
	הגיע בשעה 16.30
	הגיע בשעה 16.40
	רשמה את הפרוטוקול.

א. השתתפו:

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר הועדה
מר אלבו שלמה	חבר ועדה
מזמנים:	
מר יחיאל ממון	נציג רשות כבאות
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים

אישור פרוטוקול 201104 מיום 2.3.11

מר צילקך בעד אישור הסעיפים בהם נכת.

הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	2258/מק/3	שינוי קו בנין וניוד שטחים מותרים בין קומות במגרש למלאכה ותעשיה זעירה באזור התעשיה הצפוני	2026	17	17	4
2	1129/תפ	מע"ר דרום-נספח פרטי והנחיות פיתוח מע"ר דרום				6
3	1123	רובע ד'-פינוי בינוי -רב שאולי	2067	24	24	8
4	57/111/03/3	רובע יא , תוספת יח"ד וזכויות בניה במגרש למגורים , רח' נחל לכיש	2019	35	35	12

תוכנית מפורטת: 2258/מק/3**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011

שם: שינוי קו בנין וניוד שטחים מותרים בין קומות במגרש למלאכה ותעשייה זעירה באזור התעשייה הצפוני

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 1,290.000 מ"ר

בעלי ענין:

• **מגיש התוכנית:** מ.שיימן-עבודות מתכת בע"מ

• **עורך התוכנית:** אדר' ויקטור קאינוב

• **בעלים:** מ.שיימן עבודות מתכת בע"מ

אזור/רובע

רחוב המתכת, שכונה: אזור תעשייה כבדה (צפונית), אשדוד

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

גוש: 2026 חלקות: 17

חלקי חלקות:

גוש: 2026 ח"ח: 41

מטרות התכנית:

שינוי קווי בנין, ניוד שטחים עקריים מקומות עליונות לקומת הקרקע ושינוי תכנית לצורך בניית משטחי עבודה מבטון מקורים בסככות ממכתב בגבולות המגרש.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי קווי בנין צידיים מ-3 מטר ל-0 מטר, שינוי קו בנין אחורי מ-6 מטר ל-0 מטר, לפי סעיף 62(א)(4).
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62(א)(5).
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%, לפי סעיף 62(א)(6).
- הקלה לשינוי תכנית הבניין מ-55% ל-85%, לפי סעיף 62(א)(9).

הערות בדיקה תכנונית:**'כויות קיימות מתוקף תכנית 11/115/03/3:**

- יעוד קרקע - מלאכה ותעשייה זעירה, שטח מגרש מינימלי 975 מ"ר.
- שטח חלקה 17 - 1073 מ"ר.**
- שטח עיקרי על קרקעי 120% ב-3 קומות. (1287.6 מ"ר עיקרי)
- תכנית בניה 55% מהמגרש.
- 3 קומות מעל מפלס הכניסה.
- קוי בנין, קידמי 5 מטר, אחורי 6 מטר, צידי 3 מטר.

זכויות נוספות קיימות מתוקף תכנית 62/101/02/3:

- שטח שירות על קרקעי 15%. (193.14 מ"ר שירות)
- קומת מרתף לחניה בגבולות המגרש.

התכנית המוצעת מבקשת:

- שינוי בקו בנין אחורי מ-6 מטר ל-0 מטר לצורך הקמת סככה למשטח עבודה מקורה וחניה.
- שינוי קווי בנין צידיים מ-3 מטר ל-0 מטר לצורך הקמת סככה למשטח עבודה מקורה וחניה.
- הגדלת תכנית הבניין מ-55% ל-85%.
- 1352 מ"ר שטח עיקרי.
- ניוד שטחים עקריים מקומות עליונות לקומת הקרקע.

הערות:

* לאור השינויים המבוקשים, נדרש נספח תנועה ערוך ע"י יועץ תנועה ומתואם עם מח' תשתיות. במידה ואין פתרון חניה במגרש, יש לציין זאת בצורה ברורה.

* לא מקובל למסד את הבינוי כפי שהוא מוצע עפ"י המצב הקיים בפועל ולפי התמונות המצורפות. יש לתאם עם מח' תכנון בינוי מוצע המשתלב ומשדרג את המבנה הקונבנציונאלי הקיים, מבחינת פרטים, גבהים, חומרי גמר וכו' לרבות גדרות כלפי הרחוב. נדרש ליווי תכנוני.

1. לא ניתן לחרוג משטח בניה עקרי מותר של 1287.6 מ"ר בתכנית בסמכות מקומית.
2. יש לעדכן את תכנית הבינוי החדש ושטחי הבניה המותרים בטבלה 5 בתקנון.
3. יש לעדכן את עקרי הוראות התכנית לפי סעיפים לחוק 62א(א)(4)(5)(6)(9) בסמכות וועדה מקומית ובכל מקום רלוונטי במסמכי התכנית.
4. בנוסף לחתימת בעלי המגרשים הגובלים עם המגרש על תשריט התכנית להסכמתם לקו בנין 0 בגבולות מגרש, יש להגיש למח' תכנון הסכם מול רשות הפיתוח של בעלי הזכויות בנכסים במגרשים 16,18,25. יש להשלים נסח טאבו של חלקה 25.
5. הערות טכניות מפורטות במסמכי התכנית המודפסים בתיק התב"ע.
6. לאחר העברת וביקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית תועברנה הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

מהלך הדיון:

- נכחו מר כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין ומר טסלר.
- אדר' גרינברג הציגה את התכנית. מדובר במפעל לעבודות מתכת בו קיים מבנה מקורי ומסביבו סככות. הסככות מגיעות עד לקו בנין 0 וזאת על מנת לאפשר תהליך צביעה נקי.
- חלק מהסככות משמשות לחניה מקורה, ובקשנו לשפר את הבינוי המוצע ובכפוף להסכמת השכנים.
- מר צילקר מתנגד לתכנית של 85% , לקו בנין 0 ונגד אפשרות של תשלום כופר חניה בעתיד.
- מר כנפו: הבניה הינה בתכנית הנכונה, והשאר הן סככות משנה לצורכי צביעה וסככות לחניה מקורה.

מר צילקר מתנגד.

מר כנפו, גב' ברוסקין מר טיומקין מר קוזין ומר טסלר בעד.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה :

להפקיד את התוכנית בתנאי השלמת הערות הביקורת ובתאום עם מח' תכנון.
- יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'

תכנית פיתוח: תפ/1129**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011

שם:

מע"ר דרום-נספח פרטי והנחיות פיתוח מע"ר דרום

רשות: אשדוד

בעלי ענין:

עיריית אשדוד

+ מגיש התוכנית:

ישראל צויק - טריפל - אר בע"מ

+ עורך התוכנית:**אזור/רובע**

אשדוד אשדודקריית מע"ר דרום

גושים/ חלקות לתכנית:**מטרות התכנית:**

נספח פרטי והנחיות פיתוח מע"ר דרום:

1. שטחים פתוחים ודרכים.
2. גובה קירות בין מגרשים ושטחים ציבוריים.
3. חיפוי קירות.
4. הפרדת כניסת הולכי רגל מאזור חניית הרכבים.

הערות בדיקה תכנונית:

1. יש להשלים תכנית פיתוח הכוללת גובה ± 0.00 של כל מגרש ותיאום מערכות לרבות גינות וכל התשתיות בהתאם לבקשה להיתר מס' 20090488 ובאישור מחלקת תשתיות.
2. יש להשלים פריסות גדרות הכוללת גבהים ומידות, ויש להשלים תכנית פרטי פיתוח הכוללת סימון הפריסות, ריהוט גן, פרגולות וכו'...
3. יש לערוך את חוברת הפרטים כך שכל הפרטים כולל חתכים יהיו **בקנ"מ**. כמו כן גודל מידות וכיתוב צריכים להיות **ברורים וקריאים**.
4. הפרטים מאופיינים בעומס רב של צבעים גוונים וסוגים שונים של אריחים ופרטים - יש לתאם עם מחלקת תכנון עיר ולתקן ע"פ הערות מח' תשתיות המפורטות בגוף החוברת.
5. יש להראות בתכנית פיתוח הכנות לצנרת תת-קרקעית לרבות צנרת גז וצנרת פינוי אשפה וכו'... ויש לעדכן את חוברת פרטי הפיתוח בהתאם להערות מחלקת תשתיות ולקבל את אישורם.

הגשת תכנית פיתוח:

- א. סעיף 2.3 יש לקבוע גובה מקסימלי לגדרות בחוברת פרטי פיתוח כולל גובה גדר חזיתית וגובה גדר בין מגרשים ויש לציין גבהים אלו בהתאמה בפריסות הנדרשות (ראה סעיף 2 לעיל).
7. סעיף 2.13 גינות:
- א. יש לעדכן: סימון עצים קיימים במגרש המיועדים לעקירה, יסומנו בהתאם לתיקון 89 סעיף 83ג' - "שמירה על עצים בוגרים".
- ב. יש למחוק הערה בנוגע לחישוב שטח הגינות במגרשים.

הנחיות פיתוח וחמרי גמר:

8. יש להראות פרט של קיר תמך, קיר גבוה הכולל ערוגה, קיר הפונה לשצ"פ, דירוגים - בהתאם לסעיפים: 2.1, 2.2, 2.6, 2.7 - הגבהים יקבעו בתיאום עם מחלקת תכנון עיר ועם מהנדס העיר.
9. יש לעדכן סעיף 2.8 ללא משרביות.
10. פריסת ריצוף מזרכות ציבוריות:
- א. יש לבחון את בחירת הצבעים והגוונים העזים זה לצד זה, כמפורט בסעיף 4 לעיל.
- ב. יש לשנות מיקום של ספסלי הישיבה לעבר הרחוב ולא לעבר קירות המגרשים, ולמקם עצים הנותנים הצללה לצד ספסלי הישיבה, בתיאום עם מחלקת תכנון-עיר.
- ג. אבן השפה המפרידה בין המדרכה לרצועת הגינות צריכה להיות מוגבהת.
11. פרט קיר הפרדה:
- א. יש לשנות ולאחד לפרט זהה את הגדרות בין מגרשים פרטיים והגדרות כלפי הרחובות, ולתקן הסעיפים

- הרלוונטיים בהנחיות פיתוח וחמרי גמר.
 ב. יש להשלים חתכים העוברים בעובי הגדרות.
 ג. פרט העמוד אינו פרופורציונאלי לפרט גוף הגדר (רוחב 62 ס"מ), יש לשנותו כך שפרט הגדר יהיה כדוגמת גדר "עידן" של אקרשטיין – או שווה ערך - ולשנות פרט העמוד בדגם הנ"ל לעמוד מדגם עמוד "דרומי" המאפשר תוספת חוליות של 30 ס"מ כל אחת ע"פ גובה העמוד (שבסיסו יתחיל מגובה המדרכה). המבוקש.
 ד. מס' המידות אינם ברורים, יש להגדילם.
 12. פרט חזית הכניסה לבניין ממדרכה ציבורית:
 א. יש להגדיל מס' מידות ואת הכיתוב.
 ב. יש לבחון את שילוב הצבעים וכמותם, כמפורט בסעיף 4 לעיל.
 13. על מנת שלא ליצור חימום יתר עקב קרינה חוזרת, יש לשנות את הגוון השחור של ריצוף מפרצי החנייה-לגוון אפור בהיר, ואת גוון ריצוף יתר החנייה לשנות מאפור כהה לגוון בהיר יותר.
 14. יש לקבל צילום חוברת הפרטים כולל הערות בגוף החוברת ממחלקת תכנון עיר.
 15. יש להשלים בתכנית פרטים וסימון פרטי שילוט שמות רחובות, מס' בתים, שילוט רגיל לבתים ושילוט מואר לכניסות.
 16. הערות נוספות יועברו במידת הצורך לאחר החלטת הוועדה.

מהלך הדיון:

- נכחו מר כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין ומר טסלר.
- אדרי' ישראל צויק, מתכנן הנוף של מע"ר דרום הציג את פרטי הפתוח שתוכננו עפ"י הת.ב.ע שבתוקף. הוצגו פרטי ריצוף, פרטי קירות וגידור, שצפ"ים ופרטי ריהוט גן ורחוב.
- מר צילקר בעד שילוב של דקלים ברובע, ושאל מה יקרה אם דרגת המינוע ברובע תגדל – האם רוחב הכבישים יוכל לשאת תנועה של כ 5000 יח"ד?
- מר כנפו הבהיר שמערכת הכבישים והתשתיות הרטובות תוכננו לקיבולת של עד כ – 3500 יח"ד.
- אדרי' גרינברג: עד כה נדונה תכנית בינוי עירונית בלבד ולפיה אושרו 2370 יח"ד בלבד.

פרטי הפתוח אושרו פה אחד.

החלטת הוועדה:

מאשרים את נספח הפתוח למע"ר דרום בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. יש להשלים את גבהי הפתוח במגרשים הפרטיים. (±0.00)

דיווח
 רכזת ועדה בנוי יורים
 ניווית אשור

סעיף: 3 תוכנית מפורטת: 1123
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011

שם: רובע ד'-פינוי בינוי-רב שאולי

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 31,802.000 מ"ר

בעלי ענין:

♦ **מגיש התוכנית:** י.ח.דימרי בע"מ

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

♦ **בעלים:** מדינת ישראל

♦ דיירי בתים

♦ עיריית אשדוד

אזור/רובע

רחוב הרב שאולי 25, שכונה: רובע ד', אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש : 2072	חלקות	19
גוש : 2190	חלקות	14, 13, 12
גוש : 2190	חלקות	17, 16, 15
גוש : 2190	חלקות	34, 30, 29
גוש : 2190	חלקות	, 36

חלקי חלקות:

גוש : 2067	ח"ח	32, 29, 24
גוש : 2067	ח"ח	, 48
גוש : 2072	ח"ח	229, 75
גוש : 2190	ח"ח	32

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו

2 בשלמותו

3 בשלמותו

מטרת הדיון

דיון נוסף בתכנית בהתאם להחלטת וע. משנה 201014 מיום 17.8.10

מטרות התכנית:

התחדשות עירונית ע"י פינוי 6 בנייני מגורים ישנים ו- 2 גני ילדים והקמת 4 מבנים רבי קומות במסגרת "פינוי בינוי" ומבנים ציבוריים חדשים.
 התכנית מוגשת במסלול של "פינוי בינוי" ליזמים פרטיים ובהתאם לקריטריונים של משהב"ש.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים ב למגורים ד עם חזית מסחרית.
 2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
 3. קביעת שימושים מותרים.
 4. קביעת הוראות בנייה:
- תוספת יח"ד במסגרת פינוי-בינוי מ- 152 יח' ל- 684 יח"ד עפ"י יחס של 1:4.5.
- תוספת זכויות בנייה שטחים עיקריים ושירות.
- קביעת מרווחי בנייה.

- שינוי גובה בנינים מ- 4 קומות + עמודים ל- 34 קומות מעל הקרקע ומרתפי חניה.
- קביעת הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.
- שינוי בהסדרי תנועה.
- קביעת מגרש למבני ציבור וכמו כן קביעת השימושים הציבוריים הנדרשים.
- קביעת שלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

הערות בדיקה תכנונית:

לתשומת לב הועדה: היזם מבקש פטור מהיטל ההשבחה במסגרת כתב השיפוי.

1. התכנית מוגשת כתכנית ללא הסכמת הבעלים, לפיכך יש להשלים טבלאות איזון ערוכות וחתימות ע"י שמאי מקרקעין מוסמך.
2. מאחר וקיימת תוספת משמעותית במס' הקומות מ- 4 קומות על עמודים ל- 34 ק' מירבי מעל הקרקע, יש להשלים נספח רוחות והצללה לתכנית, על מנת לבדוק את ההשפעה על המתחם ומחוצה לו.
3. יש לקבל אישור מח' תשתיות בכפוף להשלמת ההערות כמפורט בנספח הסדרי תנועה וחניה. נספח החניה הינו מחייב לענין החניה התת קרקעית.
4. התכנית מציעה הגדלת מס' יח"ד ביחס של 1:4.5 מ - 152 יח"ד ל - 684 יח"ד. תוספת זו תגדיל את הצפיפות באזור ל - 52.7 יח"ד לדונם(!).
- יש לציין שעפ"י תמ"א 35 הצפיפות המותרת הינה 14 יח"ד לדונם, וניתן לחרוג מכך אם התכנית מצויה במתחם שנקבע ע"י מוסד התכנון כמתחם לחידוש עירוני.
5. בהתאם למדיניות ראש העיר והועדה המקומית, יש ליעד 30% מהתוספת יח"ד המבוקשת עבור זוגות צעירים זכאים.
6. מאחר ומדובר בתוספת משמעותית של יח"ד וזכויות בניה, יש לקבל אישור "יובלים" לעניין התשתיות.
7. יש לבצע בדיקה אסטרטגית לעניין השפעת תוספת יח"ד לסביבה מבחינת צרכי ציבור. בהתאם לבדיקה יש להשלים פרוגרמה לצרכי ציבור ולמאזן השטחים הירוקים ברובע. בתאום עם היוע"מ, יש להטמיע במסמכי התכנית את התחייבות היזם להקים 4 גני ילדים במקום הגנים שהירסו, וכן גם התחייבותו לבניית מבני ציבור אחרים, אם יהיה בהם צורך, וזאת בהתאם לבדיקה האסטרטגית שתבצע.
8. בתאום עם היוע"מ המשפטי יש לכלול במסמכי התכנית תנאי שבמקרה ולא ימומשו כל הזכויות המוצעות בתכנית זו, לא ניתן יהיה להעביר זכויות אלו למגרשים אחרים. לא ניתן ליצר מהמתחם "בנק" של זכויות לפרוייקטים עתידיים.
9. יש לפרט במסמכי התכנית שהשימושים המותרים למסחר הינם מסחר קימונאי לסוגיו. החנויות לממכר אוכל תהיינה: גלידריות, פיצריות, מזנונים ובתי קפה בסה"כ שטח שלא יעלה על 45.0 מ"ר ובכפוף להנחיות תקנות רישוי עסקים לבתי אוכל.
10. בטבלאות זכויות הבניה יש להפריד ולפרט שטחי מסחר (עיקרי ושירות).
11. בשטחי המגורים יש לפרט באופן מחייב את שטחי הבנייה לשימושים משותפים (לובי, ספא, מועדון דיירים וכו').
12. בנספח בינוי יש להציג תכנון של קומת הקרקע במגדלי מגורים, כולל שימושים משותפים לדיירי הבניין.
13. הבינוי יהיה בינוי מחייב לעניין ניצול שטחי הבנייה והשימושים המשותפים המצויינים בו.
14. יש לסמן בחלקים המשותפים את גבולות תחזוקת החניון ושיוך גבולות התחזוקה לבנינים.
- יש לחלק את המתחם ל-4 מגרשים, בכל מגרש בנין אחד, ולאפשר זיקת הנאה בתוך המגרשים.
15. יש לתכנן מרתפי חניה על שטח של כ- 85% משטח המגרש בכדי להבטיח שטח לחילחול מי נגר. כמו כן יש לתכנן 20-25% משטח המגרש שטח מגוון לרווחת התושבים. יש לוודא שמתחת לשטח המגוון הנ"ל לא יהיה שטח בנוי. יש להשלים נספח פתוח וגינון כולל נספח נקוז וחילחול.
16. את הגשר להולכי רגל יש לתכנן עם אפשרות לעליה במעלית במקום ברמפה. כמו כן יש להזיז הגשר דרומה בכדי שהחיבור יהיה באמצע המגרש הציבורי עם זכות מעבר להולכי רגל בגבול הדרומי והצפוני של המגרש הציבורי, עד לחיבור עם רח' הרב שאולי. יש להטמיע בתקנון כי הגשר יכלל בהיתר הראשון לפרוייקט. כמו כן, בצוע הגשר יהיה תנאי למתן טופס 4 לבנין ראשון.
17. לא ברורה השלבויות של בנייה והריסה, יש לפרט את השלבויות הבצוע בבניין ובתקנון. כמו כן יש לפרט שלבויות בבניית מרתפי חניה ובניין ציבור.

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

*** בועדת משנה 201014 מיום 17/08/10 הוחלט:**

א. הועדה המקומית רואה בחשיבות גדולה את נושא פינוי בינוי בעיר, אך על מנת לקבל החלטה

- בנושא, יש לקבל נתונים נוספים :
1. פריסה של שדי הרצל והתיחסות של יועץ תנועה לכביש הרצל כולל המשמעות של רמזור נוסף לאחר כ - 150 מ' מצומת הרצל/שדי ירושלים.
 2. פתרון למוסדות ציבור. 3. בדיקה שמאית לנושא.
 3. הבקשה תוחזר לדיון נוסף לאחר קבלת הנתונים כמפורט לעיל.

ביום 13/02/2011 התקבלה תכנית מתקנת הכוללת השלמות שנדרשו בועדה 201014 מיום 08/08/2010 ולהלן הערות הבדיקה:

1. יש להשלים אישור מח' תשתיות לנספח התנועה והניתוח התחבורתי ולזמן את מח' תשתיות יועץ התנועה לדיון.
2. נדרשת חוות דעת מאגף החינוך ומהיחידה האסטרטגית לדו"ח מכון גיאוקרטוגרפיה לענין צורכי ציבור כפי שהוגש ע"י היזם.
3. נדרשת התייחסות תאגיד יובלים לפרויקט המוצע.
4. יש לקבל את אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנספח רוחות והצללה.
5. יש לקבל אישור ממחלקת השבחה לטבלאות האיוון.
6. **יש להשלים את הבדיקה התכנונית בהתאם להחלטות הועדה הקודמות .**
7. לאחר החלטת הועדה, יועברו הערות נוספות במידת הצורך.

מהלך הדיון:

- נכחו מר כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.
- נכחו נציגי חב' דימרי: מר יגאל דימרי, מר רפי שיטריה, אדר' צופית כחלון, גלית זלוצובס, אדר' שיינקמן, יעל כהן ממשרד מילוסלבסקי – סקר מבני ציבור, מר גיא מילוסלבסקי וגב' אולגה צרנובסקי – יועצת תנועה.
- אדר' שיינקמן הציג את הפרויקט למתחם בן כ - 13,500 מ"ר על ציר שד' הרצל ורח' הרב שאולי ממערב, ובו קיימים 6 מבנים טרומיים בני 4 ק' על עמודים שנבנו בשנות ה - 60. סה"כ קימות 168 יח"ד. בקצה הצפוני והדרומי של המתחם קיימים 2 מגרשים ציבוריים בני כ 1.5 דונם ובכל אחד מהם קיימים 2 גני ילדים. קיימת הכרזה מקדמית של משהב"ש ל"פינוי בינוי" במתחם.
- אורך הציר מצומת יהודה הלוי לשד' ירושלים הוא כ - 330 מ'. הפרויקט לפינוי בינוי מתוכנן לפי יחס של 1:4.5, מתוכננים 4 מגדלי מגורים וסה"כ 684 יח"ד כאשר 2 המגרשים הציבוריים יאוחדו למגרש אחד בן כ 6 דונם במרכז הפרויקט ובו יבנה היזם 6 גני ילדים + מעונות יום. עפ"י הנחיית העירייה, ולשם חיזוק הרחוב, תוכננה חזית מסחרית מתונה לכיוון שד' הרצל.
- תוכננו צומת נוספת בשד' הרצל המאפשרת פניה למתחם ולחניית התת קרקעיות וגשר להולכי רגל למעבר בין ביה"ס המקיף שבצד המזרחי של שד' הרצל לפרויקט שבצדו המערבי של הרחוב.
- 15 % מהשטח נשמר עבור חילחול מי גשם. התכנית הועברה לאעא"ס לבדיקת נושא ההצללה ומשטר הרוחות.
- גב' יעל כהן הציגה את תוצאות הבדיקה האסטרטגית לבחינת היקף מבני ציבור כתוצאה מהגדלת יח"ד שבפרויקט המוצע. נבדק נושא שטחי ציבור פתוחים, מוסדות חינוך, מרכזי העשרה ותרבות, מוסדות דת ומוסדות בריאות. עפ"י הדו"ח מינואר 2011: אין צורך בהקצאת שטחים ירוקים נוספים. בנוסף ל - 4 כיתות הגן שיש להקים מחדש, יש צורך להוסיף בין 3 - 4 כיתות גן חדשות.
- למערכת החינוך היסודית ברובע נתן להוסיף כ 600 תלמידים, ואין צורך להוסיף כיתות לימוד לרובע בגין הפרויקט המוצע. כמו כן אין צורך בהקצאת שטח נוסף לכיתות לימוד על יסודיות ברובע. יש ברובע 7 בתי כנסת, ואין צורך להקצות מקום נוסף לבית כנסת. ובמידה ויתעורר צורך כזה, נתן לשלב ביכ"נס בפונקציות ציבוריות נוספות כגון גן ילדים. בסמוך לפרויקט יש ריכוז גבוה של מרפאות, ותוספת של כ - 1900 נפשות אינה מצדיקה הקצאה נוספת למוסדות בריאות.
- **לסיכום,** תוספת יח"ד בפרויקט ל"פינוי בינוי" באזור לא תהווה נטל גדול על מוסדות הציבור ברובע, מלבד על גני הילדים אשר יזדקקו להקצאות נוספות.
- ד"ר מירז: ככל הנוגע לשצפ"ים, יש לתת מענה של 5 מ"ר לנפש בסביבה הקרובה, ו - 7 מ"ר לנפש

- ברמה הרובעית. לדעתו אין פתרון מספק לשטחים הירוקים וכמו כן קימת בעיה בנושא ההצללה.
 - אדר' שיינקמן: המרחק בין הבנינים הוא כ- 40 מ', ובמרכז המרחק הוא 70 מ'.
 - מר צילקר חולק על הגתונים כפי שהוצגו ע"י משרד מילוסלבסקי. על מוסדות החינוך ברובע ד' כבר הועמסה תוספת יח"ד מהסיטי, ועבור "פינוי בינוי" יש לתת מענה נוסף.
 - מר בוטרשווילי תומך בדעתו של מר צילקר. כמו כן קימת בעיה קשה בתנועה ברח' הרב שאולי.
 - ד"ר טיומקין: יש לתת מענה לבעיית הצפיפות הקיימת כבר כיום ברח' הרב שאולי.
 - מר צילקר מתנגד לתוספת הככר בשד' הרצל שהוא ציר תנועה ראשי, ותוספת מסחר עוד תעמיס על התנועה ברחוב. תוספת מכוניות, מסחר וחציית הרחוב הינה בעייתית.
 - אדר' שיינקמן: נתן להרחיב את רח' הרב שאולי ולשנות את חתך הדרך.
 - מר יגאל דימרי: התכנית נדונה ואושרה כבר ברמה העירונית עוד בקדנציה הקודמת. כ- 85 % מהדיירים חתמו על הסכמה לפרויקט, ובגדול הפתרונות לבעיות קיימים. החזית המסחרית הוספה עפ"י מדיניות העירייה, וכתוצאה מכך תוכננו 2 מפלסי חניה תת קרקעית. תוספת של בתי קפה תתן אופי נכון למקום, והוא מבקש לקדם הפרויקט אשר יאושר בסופו של דבר בוועדה המחוזית שגם היא תדרוש פתרון לבעיות שהועלו. בישיבה אצל ראש העיר הוחלט שהפרויקט לא יכנס לקטגוריה של דיור לזוגות צעירים, כי הדיונים עליו החלו עוד לפני קביעת מדיניות זו.
 - מר כנפו הבהיר כי הועדה לנושא דיור בר השגה החליטה שבפרויקטים ל"פינוי בינוי", 20 % מדירות הנוספות יהיו דירות קטנות כאשר 10 % מהן ימכרו בשוק החופשי ו- 10 % יהיו במחירים לדיור בר השגה.
 - אדר' נער: ההחלטה הקודמת מיום 17.8.10 קבעה שיש לקבל בדיקה שמאית ליחס המבוקש של 1:4.5 וטרם התקבלה הבדיקה לנושא.
 - מר כנפו: יש לתת מענה לכל ציר הרחוב ולהגדיל את הקו הכחול של התכנית מצומת חיים משה שפירא ועד שד' ירושלים.
 - היזם ונציגיו יצאו בשעה 17.30.
 - אדר' נער תומך בפרויקט עם מספר הסתייגויות. מדובר כאן על 2 נושאים: התחדשות עירונית ושינוי פני שד' הרצל שיש לו ערך חשוב בעיר ומראש תוכנן כציר עירוני ראשי המחבר בין הרבעים השונים. כל רובע בעיר עובד פנימה לתוך עצמו, וחסר גורם משותף לכלל העיר. שד' הרצל מתאים לנושא העירוני המשותף וזו ההזדמנות להפכו לשכזה. לא נתן לתכנן רחוב עירוני ראשי ללא אלמנטים מסחריים אשר יתנו תמריץ להחייאת הרחוב. כניסת מסחר מתוך של בתי קפה, גלריות וכו' תוריד את ההיררכיה התחבורתית ברחוב אשר תעבור לשד' בני ברית. יש למצות את ההזדמנות העכשווית, כי דחייה ועיכוב עלולים להרוס את המומנטום ומימוש הפרויקט.
 - הועדה צריכה לתת את הכוון, ויש לקדם הפרויקט עם כל המגבלות וההתניות.
 - מר צילקר: שינוי התפיסה לשד' הרצל צריך לעבור במליאה. יש למצוא פתרון לנושא התחבורתי ולמוסדות הציבור. מר צילקר בעד "פינוי בינוי" עם כל הפתרונות אך מתנגד לתוספת המסחר.
- בעד הפרויקט אך נגד תוספת המסחר הצביעו מר צילקר וגב' ברוסקין.**
- מר בוטרשווילי נמנע.**
- בעד הפרויקט כולל תוספת המסחר הצביעו מר כנפו, מר טיומקין מר קוזין ומר טסלר.**
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

החלטת הועדה:

- ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מחלקת תכנון.
- יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית משד' ירושלים ועד רח' חיים משה שפירא.
- 20 % מתוספת יח"ד תהיינה דירות קטנות בנות 3, 3.5 חדרים בשטח עקרי של 85 - 75 מ"ר כאשר חציין תמכרנה בשוק החופשי וחציין תהיינה לדיור בר השגה עפ"י הקריטריונים שיקבעו ע"י הועדה.
- יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

סעיף: 4	תוכנית מפורטת: 57/111/03/3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011	

שם: רובע יא, תוספת יח"ד וזכויות בניה במגרש למגורים, רח' נחל לכיש
נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.
רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 13,850.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	29/111/03/3
שינוי לתכנית	תב/573

בעלי עניין:

• **מגיש התוכנית:** נוף ים כחול מבט אל המרינה בע"מ

• **עורך התוכנית:** אדרי' חיים ורדה

• **בעלים:** נוף ים כחול מבט אל המרינה בע"מ

אזור/רובע

רחוב נחל לכיש 21, שכונה: רובע י"א, אשדוד
 רחוב נחל לכיש 23, שכונה: רובע י"א, אשדוד
 רחוב נחל לכיש 25, שכונה: רובע י"א, אשדוד

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

גוש: 2196 חלקות 8-10

חלקי חלקות:

גוש: 2019 ח"ח 35

גוש: 2196 ח"ח 19

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית: תא/232

מטרת הדיון

"דיון בפרוגרמה שהוגשה ביום 22.2.11 מטעם היוזם לכושר הנשיאה של מוסדות ושטחי ציבור עבור וספת הבניה במגרש.

הועדה המחוזית החליטה ביום 10.2.11 שיש לקבל את חוות דעת מהנדס העיר לפרוגרמה.

מטרות התכנית:

תוספת 30 יח"ד ל- 150 יח"ד המותרות במגרש ושינויים בזכויות בניה. (מתוכן בנויות 120 יח"ד)

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת 30 יח"ד ל- 150 יח"ד קיימות.
 2. תוספת 6765.0 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ל- 18035.0 מאושרים עפ"י תכנית תקפה כך שסה"כ יהיו 24800.0 מ"ר עיקרי.
 3. שינוי במספר קומות מ-8 קומות +ק.עמודים וקומת דירות גג למס' קומות מירבי-14 קומות מעל ק.קרקע חלקית +מרתף חניה.
 4. שינוי קווי בנין עפ"י פרוט הבא:
 - שינוי נקודתי בקו בנין מערבי מ- 8.0 מ' ל- 6.2 מ'.
 - שינוי קו בנין הגובל עם מגרש מסחרי מ- 8.0 מ' ל- 5.0 מ'.
- הערות בדיקה תכנוניות:**
ועדת משנה 200902 מיום 28.1.09 החליטה כדלקמן:
 ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובכפוף לתנאים

הבאים:

1. סה"כ השטח העקרי הנוסף יהיה עד 3000 מ"ר.
2. שטח היחידות יהיה עד 100 מ"ר ולא פחות מ- 80 מ"ר.
3. בתנאי אישור מח' תשתיות לפתרון חניה לפי תקן אשדוד.
4. התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.
5. יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון העיר.

במכתב מיום 15.11.09 בקש המתכנן להוסיף 12 מ"ר שטח מרפסת לכל יח"ד חדשה, דהיינו:
60 יח"ד כפול 12 מ"ר = 720 מ"ר.

ועדת משנה 200921 מיום 24/11/09 החליטה בדלקמן:

ממליצים בפני הועדה המחוזית לחפקיד התכנית בתנאים שנקבעו ע"י וע. משנה 200902 מיום 28.1.09. בנוסף לכך יש להכליל שטח למרפסות בלבד בזכויות הבניה לפי 12 מ"ר ליח"ד עבור 60 היחידות החדשות, סה"כ 720 מ"ר.

ביום 20.2.11 הועדה המחוזית דנה באישור התכנית והורתה ליזם להגיש פרוגרמה לצורכי ציבור בגין תוספת יח"ד במגרש.

כמו כן קבעה הועדה המחוזית שיש לקבל את חות דעת מהנדס העיר לפרוגרמה.

מהלך הדיון:

הנושא הורד מסדר היום.

החלטת הועדה:

הנושא הורד מסדר היום.

תאריך: 29/03/2011

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201106 בתאריך 23/03/11

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20101027	3852	2453	73	8	בר-לין נכסים בע"מ	העמל 43 אשדוד	15
2	20100695	3599	2027	25	318	קונטרס בע"מ ע"י קרמן אריה	הבטיחות אשדוד	17
3	20100982	4510	2453	127	86	גוזלן יגאל	העבודה 20 אשדוד	20
4	20101158	8595	2002	29	335	מרגוליס יפה	פטדה 18 אשדוד	22
5	20101132	8806	2002	29	536	אבן חן יגאל	עינבר 6 אשדוד	25
6	20101110	8709	2002	5	224	אלמוזנינו מאיר	תרשיש 19 אשדוד	28
7	20101016	8587	2002	4	297	אבו יחיאל	נופך 22 אשדוד	31
8	20101187	8741	2002	4	299	אבו יחיאל	נופך 24 אשדוד	34
9	20090948	9529	2072	14	מ-20	רוקח חברה לבניין	טרם נקבע אשדוד	37
-	20101026	308	2088	14	28	ברזילי יוסף	הדס 2 אשדוד	40
11	20101159	3092	2192	23	323	שושנה נחמיאס	מצדה 81 אשדוד	42
12	20101060	6372	182	1	א82	אייכלר דוד נציג הדיירים	רבא 13 אשדוד	45
13	20100999	6612	472		3	אברהם חנוך לב נציג הדיירים	אבטליון 15 אשדוד	47
14	20090778	7882	2086	116	21	י.ל.ד-ה השקעות בע"מ	ההסתדרות 22 אשדוד	49
15	20070149	4950	2074		507	סול עזרא	ראש פינה 30 אשדוד	52
16	20100932	3717	2678	104	472	בין-ישי אדמונד	זה וינצי 2 אשדוד	54
17	20110037	5622	2679	15	511	גוזלן יוסי	קורציק יאנוש 6 אשדוד	56
18	20100767	3125	2080	40	40	ראובן עופר ואורנה בשם הדיירים	סיני 22 אשדוד	58

מספר בקשה: 20101027	תיק בנין: 3852	סעיף 1:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106	בתאריך: 23/03/2011	

מבקש:

* בר-לין נכסים בע"מ

בעל הנכס:* האדמה הטובה נכסים והשקעות בע"מ ע"י עו"ד אלחרי
רוגוזין 28 אשדוד**עורך:**

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: העמל 43 אשדוד

שכונה: אזור תעשיה
קלה

שטח מגרש: 1625.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1950.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 73 מגרש: 8 יעוד: מלאכה ותעשיה זעירה
תכנית: 114/03/3, תמא/4, 18/02/3, 62/101/02/3, 5/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3שטח עיקרי
140.77שימוש עיקרי
תאור בקשה
תעשיה, מלאכה
תוספת בניה
ותעשיה זעירה**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

שינויים פנימיים במבנה קיים, תוספת גלריות בקומת קרקע, שינוי מפלס קומה א' לעומת ההיתר, הריסת תנור וסככה קיימת, ושינוי חזיתות.

* ביום 11.2.11 פורסמה בקשת הקלה לנידוח כ - 11% מזכויות המותרות בקומה ב' לקומת הקרקע, סה"כ במסגרת השטח המותר והתכנית המותרת במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש תכנית שינויים ע"פ מצב קיים המבנה קיים:

שינויים פנימיים במבנה קיים, תוספת גלריות בקומת קרקע, שינוי מפלס קומה א' לעומת ההיתר, הריסת תנור וסככה קיימת, ושינוי חזיתות.

כל התוספות והשינויים הם המסגרת הבניין הקיים. אין בעיה מבחינת תכליות.

קומת מרתף קיים: 43.95 מ"ר.

קומת קרקע קיימת 655.87 מ"ר, מוצע גלריות: 170.71 מ"ר, סה"כ קיים + מוצע = 826.58 מ"ר = 50.86% < 40% המותרים.

קומה א' קיימת 644.82 מ"ר = 39.68% = 40% המותרים.

סה"כ קיים + מוצע בכל הקומות = 1471.41 מ"ר = 90.54% > 120% המותרים.

סה"כ תכנית קיימת + מוצעת בקומת קרקע = 50.86% > 55% המותרים.

ניתן לנייד את השטח העודף (10.86% = 166 מ"ר) מקומה ב' לקומת הקרקע סה"כ במסגרת השטחים המותרים והתכנית המותרת.

ע"פ ההיתר גובה קומת הקרקע היה 4.60 מ', במציאות גובה הקומה הוא 4.78 מ' (לכן ניתן לאשר גלריות) ולכן מבוקש הגבהת גג קומת קרקע לעומת ההיתר.

מבוקש שינוי החזיתות ע"פ חיפוי פח בגוון אפור כסף.

מבוקש פטור ממפת מדידה מאחר והשינויים הם פנימיים. ע"פ הדיווח של הפיקוח התנור טרם נהרס והמבוקש טרם בנוי.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור מורשה נגישות.
- 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: 2	מספר בקשה: 20100695	תיק בנין: 3599
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106	בתאריך: 23/03/2011	

מבקש:

* קונטרס בע"מ ע"י קרמן אריה

הגשה 12/07/2010

בעל הנכס:* קונטרס בע"מ ע"י קרמן אריה
הבטיחות ת.ד 4091 אשדוד**עורך:**

* שוסט יוסף

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הבטיחות אשדוד

שכונה: אזור תעשיה
כבדה (צפונית)

שטח מגרש: 20784.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2027 חלקה: 25 מגרש: 318 יעוד: תעשיה

תכנית: 11/115/03/3

שטח עיקרי

תאור בקשה

שימוש עיקרי

86.40

תוספת בניה

תעשיה

מ ה ו ת ה ב ק ש המיכל 9000 ליטר לסולר ומשאבה במאצות פח + 2 קרוואנים למשרדים.
דיון נוסף בבקשה בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 18.1.11* ביום 6.8.10 פורסמה בקשת הקלה לניד כ - 0.5% מאחוזי הבניה המותרים בקומות העליונות לקומות הקרקע לצורך בניית מקלט והצבת מבנים יבילים במגרש, סה"כ במסגרת האחוזים המותרים והתכסית המותרת.
לא התקבלו התנגדויות.**הערות בדיקה:**

מבוקש הצבת 2 מבנים יבילים למשרדים עבור המפעל + מקלט + תחנת תידלוק פנימית.

המבנים היבילים המבוקשים הם בתחום קווי בנין.

המקלט המוצע הוא בתחום קווי בנין.

תחנת התדלוק הפנימית לשימוש עצמי היתה בהיתר בשימוש חורג שפג תוקפו בתאריך 2/6/09.

לאחר קבלת חוות דעת משפטית מהיועץ המשפטי הוחלט כי ניתן לאשר תחנת תדלוק לצריכה עצמית בהליך של רשות רישוי ע"פ סעיף 8 לתמ"א 18, מאחר ומדובר באזור תעשיה בתנאי ש:

1. אספקת הדלק היא לשימוש עצמי ולא מסחרי או לציבור הרחב.
2. לא יותר להקים מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.
3. במפעל תעשייתי או ממשלתי לצורך תדלוק כלי רכב שנועד לשרת ישירות את פעילוק המפעל התעשייתי.

העמדה לתדלוק נמצא בתחום קווי בנין.

כמו כן מבוקש הריסת 2 מבנים יבילים מחוץ מקווי בנין בגבול המגרש.

השטחים המוצעים בבקשה זו:

בקומת קרקע - שטח עיקרי מוצע 86.40 מ"ר + שטח עיקרי קיים 9349.83 מ"ר = סה"כ 9436.23 מ"ר = 45.40% < 40% המותרים.

קומה א' - שטח עיקרי קיים 10179.13 מ"ר = 48.97%.

שטח שירות מוצע בקומת קרקע - 19.20 מ"ר, שטח שירות קיים 1047 מ"ר.

תכסית קיימת + מוצעת בקומת קרקע = 50.53% > 55% המותרים.

יש צורך בהקלה לניוד שטחים עיקריים מקומות עליונות (מאחוזי בנין מותרים בקומות עליונות) לקומות קרקע - סה"כ במסגרת האחוזים המותרים ובמסגרת התכסית המותרת.

אין בעיה בגובה.

הערת מהנדס הועדה:

נדרשת התאמה בין הצריכה העצמית ובין הכמות המבוקשת.

בוע. משנה 201017 מיום 12/10/10 הוחלט:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
על המבנים המבוקשים להבנות כחלק מהמבנה הקיים, ולא כמכולות.

המבקשים פנו לוועדת הערר אשר ביום 18.1.11 קבלה את ההחלטה המגבה את החלטת הועדה המקומית מיום 12.10.10 שעל המבנים המבוקשים להבנות כחלק מהמבנה הקיים ולא כמכולות.

*** בוועדת ערר 201101 מיום 18/01/11 הוחלט:**

ועדת הערר קבעה כי החלטת הועדה המקומית ראויה ונכונה ואכן יש מקום לקבוע סטנדרטים עיצוביים גם באזורי תעשייה וגם במפעלים אשר עוסקים במכולות.
"לכך, נקבע כי הבקשה להיתר תוחר לועדה המקומית, על מנת שבדיאלוג תכנוני ועיצובי בין עורכי הבקשה לבין מהנדס העיר ימצא פתרון של מיקום ועיצוב נכון למשרדים וזאת תוך התחשבות בכך שאכן נדרשים משרדים אך גם בפרמטר העיצובי, באופי המפעל ובאפשרויות האדריכליות העומדות במצב זה.
ועדת הערר אף ציינה כי העובדה כי המכולות כבר קיימות כמשרדים במיקומן הנוכחי, אינה מהווה שיקול, להותירן ככאלה, כאשר אין מחלוקת כי אין להם היתר.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
ובתנאי תאום עיצוב למבנים היבילים/הסתרה.

מ ה ל כ ה ד י ו נ

- נכחו מר כנפו, מר צילקר, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.
- מר צילקר העיר שיש להתריע מראש על מועד פקיעתו של היתר לשימוש חורג.
כ - 3 חודשים לפני מועד פקיעתו של ההיתר יש לשלוח מכתב התרעה למבקשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מר צילקר עזב את הישיבה בתום הדיון בנושא.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ת

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
ובתנאי תאום עיצוב למבנים היבילים/הסתרה.

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור אעא"ס אשדוד - תבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור מורשה נגישות.
- 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: 3	מספר בקשה: 20100982	תיק בנין: 4510
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011		

מבקש:

* גוזלן יגאל

הגשה 20/10/2010

בעל הנכס:* אטיאס מארק
דקר 14/2 אשדוד**עורך:**

* שריקי מרסל (סטודיו לאדריכלות)

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: העבודה 20 אשדוד

שכונה: אזור תעשיה
קלה

שטח מגרש: 1105.00 מ"ר שטח בניה מותר: 453.05 מ"ר
 גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 127 מגרש: 86 ; חלקה: 128 יעוד: מלאכה ותעשיה זעירה
 תכנית: 62/101/02/3, 25/114/03/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, תח/3052, 101/02/3, 114/03/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשיה, מלאכה ותעשיה זעירה	תוספת בניה	155.90	14.95

מהות הבקשה

תוספת למבנה קיים: תוספת קומה חלקית, שניים וממ"ד.

* ביום 10.2.11 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ 4% מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת השטח המותר לבניה ובמסגרת התכנית המותרת.
 לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

המבנה הקיים מחולק ל - 8 ביתנים.

מבוקש בניית ביתן נוסף, ממ"ד צמוד לביתן וקומה נוספת מעל הביתן המבוקש וביתן 8.

התוספות נמצאות בתחום קווי בנין.

ע"פ דיווח מהפיקוח קיימת סככה שלא מסומנת בתכנית בחזית מערבית כ 18 מ"ר, וסגירה בין הבניינים בגדר רשת. מסומן מחסן להריסה.

מבחינת שטחים מבוקשת הקלה לניוד שטחים שנותרו בקומה א' לקומת הקרקע סה"כ $3.21\% = 35$ מ"ר.שטח קיים בקומת קרקע = 429 מ"ר, מוצע 48.50 מ"ר = סה"כ 477.50 מ"ר $40.21\% < 40\%$ המותרים.

שטח שירות מוצע בקומת הקרקע 14.95 מ"ר (ממ"ד).

שטח קיים קומה א' (בפועל קיים אך לא בהיתר) = 121.90 מ"ר, מוצע 107.40 מ"ר = 229.30 מ"ר $20.75\% > 40\%$ המותרים.סה"כ קיים + מוצע בכל המבנה (כולל מה שלא בהיתר) = 706.80 מ"ר $63.96\% > 120\%$ המותרים.
 תכנית מרבית מותרת 55% ופה קיים + מוצע = 44.56% .

ניתן לאשר את התוספת במסגרת ההקלה.

יש לעדכן את התכנית: יש לסמן קווי בנין נכונים, לסמן את הסככה והגידור הקיימים ללא היתר להריסה, לרשום תכליות בכל החללים (ע"פ התכליות המותרות). לרשום קיים לא בהיתר על כל הקומה הקיימת השנייה. יש לקבל דיווח מהפיקוח להריסת המחסן, הסככה והגדר לפני הוצאת ההיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

- * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסת המחסן, הסככה והגדר.
- * יש לקבל תצהיר מהמבקש שאין לו קשר לחריגות הבניה במבנה.

מהלך הדיון

- נבחרו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר טסלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

- לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסת המחסן, הסככה והגדר.
- * יש לקבל תצהיר מהמבקש שאין לו קשר לחריגות הבניה במבנה.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה כולל אישור לפינוי גג האסבסט לאתר מורשה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 4	מספר בקשה: 20101158	תיק בנין: 8595
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011		

מבקש:

* מרגוליס יפה

* מרגוליס מריאן

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* קינן מקס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: פטדה 18 אשדוד

שטח מגרש: 301.00 מ"ר

יש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 29 מגרש: 335 יעוד: אזור מגורים ג

.כנית: 14/4/3, 2090/מק/3, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14/4

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	151.72	45.38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

יחידת קוטג' על מגרש בודד.

עפ"י תכנית מיום 24.2.11

* ביום 14.1.11 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה בקוי בנין צדדיים וקו בנין אחורי, לא יותר מ - 10 % המותרים בחוק.

2. הקלה לניוד של כ 7 מ"ר שטח עקרי מקומה א' לקומת הקרקע.

לא התקבלו התנגדויות.

לאחר מתן נוסח הפרסום הוגשה תכנית מתוקנת ובה אין צורך בהקלה לניוד שטח מקומה א' לקומת הקרקע.

הערות בדיקה:

יפ"י תבי"ע 3/מק/2090, המגרש נמצא באזור מגורים ג'.

טח עיקרי מותר 160 מ"ר, שטח שירות מותר 30 מ"ר.

מרתף 20% משטח המגרש לצורך אחסנה בלבד. שטח המגרש 301 מ"ר.

במגרש המבוקש לא קיימת תצ"ר. יש להגיש תצ"ר כתנאי למתן היתר.

המגרש נמצא בשורות הבתים הדרומית בסמוך לרצועת הגריעה מת.מ.א 22 כפי שאישרה

המועצה הארצית

לתשומת לב הועדה: אושרו כבר כ - 50 % מהבקשות להיתר באזור ויש להתחיל בפתוח**לשיקול דעת הועדה** האם לדרוש את אישור רשות שמורות הטבע.**קומת מרתף:**

שטח מרתף מוצע 90.56 מ"ר כשטח שירות < 60.2 מ"ר המותרים כ-20% משטח המגרש.

יש להתאים שטח המרתף למותר.

יש להראות סימון מפלסים בחצרות האנגליות ולהוסיף חתך דרכן.

קומת קרקע:

שטח עיקרי מוצע 79.89 מ"ר = 80 מ"ר המותרים

שטח שירות מוצע 10.67 מ"ר למזווה ולמחסן גינה.

יש לסמן עמודים בכחול. יש לבטל דלת כניסה נוספת על יד המדרגות.

קומה א':

שטח עיקרי מוצע 80.03 מ"ר = 80 מ"ר המותרים.

שטח שירות מוצע 12.16 מ"ר עבור חדר כביסה וחדר שירות.

יש לעדכן שטח שירות מוצע בטבלת השטחים, בהתאם לחישוב השטחים.
יש לסמן עמודים בכחול.

תכנית גג:

מוצע גג טכני בחלק הצפוני.
מוצעת מרפסת גג עם יציאה מהמעלית אל מפלס הגג.
אין חריגה מגובה המבנה המותר 8.80 מ'. עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום גגות המבנים יהיו שטחים ולא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו מעל תקרת הקומה השניה.
יש לבטל את היציאה לגג או לחילופין לפרסם בקשת הקלה לנושא.
יש לסמן חדר מכונות למעלית.

תכנית פיתוח שטח:

תכנית הפיתוח המוצעת תואמת להוראות הבינוי המאושר.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור תצ"ר למגרש.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור תצ"ר למגרש.

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.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- 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 כולל אישור חפ"א.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * 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.

8806	תיק בנין:	מספר בקשה: 20101132	סעיף: 5
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011			

מבקש:

* אבן חן יגאל

* אבן חן רונית

בעל הנכס:

* קי.בי.עי

עורך:

* אפרייאת ערן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: עינבר 6 אשדוד

שטח מגרש: 315.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 29 מגרש: 536 יעוד: מגורים א-חד-משפחתיים

תכנית: 3/135/03/3, תמא/38, תממ/14/4, 24/101/02/3, 11/101/02/3, 2107/מק/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	254.24	31.92

מהות הבקשה

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

* ביום 28.1.11 פורסמה בקשה ל- 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד של כ- 4.0 מ"ר שטחים עיקריים הנותרים לניצול מקומות המרתף קומת הקרקע במסגרת סה"כ שטחים עיקריים מותרים ותכנית מותרת לבניה במגרש.
2. הקלה בת 10% בקוי בניין צדדיים מ- 3.0 מ' ל- 2.70 מ'.
3. הקלה בת 10% בקו בניין אחורי מ- 6.0 מ' ל- 5.40 מ'.
4. הקלה לצורך הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין קדמי ואחורי עד 2.0 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

במקום חלה תכנית מפורטת 3/135/03/3 המגדירה יעוד המגרש מגורים א' - חד משפחתיים.

שטח מגרש לחישוב זכויות: 315 מ"ר.

שטח עיקרי מירבי מותר מעל הקרקע - 174 מ"ר ליה"ד.

עפ"י תיקון 85 עד 80% משטחו של המרתף יוכל לשמש למתרות עיקריות.

מותר בניית מרתף עד לגבולות ההיטל האופקי של המבנה שמעל מפלס הכניסה הקובע.

שטח שירות מירבי מותר מעל הקרקע - 29 מ"ר ליה"ד.

תכנית מכסימלית - 46%.

מספר קומות מירבי - 2 קומות, 8.80 מ'.

התראות במידע תכנוני:

1. בתכנית לא קיימת תכנית לצורכי רישום אולם קיימת תכנית לצורכי רישום תצר/290 שנדונה בועדה ב- 13/01/10 בישיבה 201001.

טרם אושרה, נמצאת בשלב מילוי תנאים לאישור.

2. בתחום קיימים צינורות מים תת-קרקעיים ומתקנים אחרים של "מקורות".

הבקשה נקלטה לפני תאריך 1.01.11 וכוללת שטחי שרות בתוך הדירה.

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 21.12.10 המבוקש טרם קיים.

הערות לעדכון התכנית:

יש להשלים תכנית פיתוח על רקע מפה טופוגרפית + תכנית הבינוי, כולל הפנמה הנדרשת לחניות.

יש להראות בקומת הקרקע בריכת שחיה מבוקשת כמוצעת ולהתרחק מגבולות המגרש ב- 1.0 מ' יש להשלים מידות בכל הקומות.
יש לסמן קווי הבניין בכל הקומות.
יש להתאים הבלטת הגג למותר, מוצעת הבלטה מעבר ל 0.75 מ'. לא מסומנות מידות של ההבלטות.
מוצעת מרפסת הבלטת מקו בניין אחורי ב - 2.20 מ' - יש להקטין עד 2.0 מ' ולבקש הקלה.
מבוקשת הקלה מקו בניין אחורי ב - 10% ומרפסת בולטת מעבר לכך.
כ"כ מוצעת מרפסת הבלטת מקו בניין קדמי בנקודה הרחוקה ב 2.0 מ' - לא מבוקשת הקלה.
יש לבטל הבלטת מרפסת מעבר לקווי בנין צדדיים. לפי תקנות התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית) ניתן לאשר הקלה לבניית קיר עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב - 10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית מצדי המגרש והמשאירה
מרחק של 2.70 מ' לפחות, מהגבול הצדי של המגרש.
מבוקשת הקלה בת 10% מקווי בניין צדדיים והמרפסת בולטת מעבר ל - 2.70 מ' ומשאירה מרחק קטן מ - 2.70 מ' מצדי המגרש. לחילופין ניתן להבליט גבולית עד 0.75 מ' - יש להראות בתכנית.
יש לרשום מפלסים על המעקות בחללים כפולים.
יש לסמן בבירור חלון בקומת המרתף ולא דלת יציאה לחצר אנגלית.
יש להוסיף לשטחי השרות שטח מקורה - בליטות בקומת הקרקע.
יש לקבל אישור מגדעון שריג לחניה הטורית.

ניתן לאשר הבקשה כתנאי הגשת תכנית מתקנת בהתאם להנחיות מח' רישוי.
יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין תיקון 85, תב"ע 3/135/03/3 וההקלות.
יש לדרוש כתנאי להיתר אישור משרד הבריאות ומקורות ואישור התצ"ר.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר השלמת התצ"ר.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר השלמת התצ"ר.

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.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ" הבנין.

- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור גדעון שריג לחניה הטורית.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור משרד הבריאות ואישור חב' מקורות.
- 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 כולל אישור חפ"א.
- * 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.

מספר בקשה: 20101110	תיק בנין: 8709
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106	בתאריך: 23/03/2011

סעיף 6:**מבקש:**

* אלמוזנינו מאיר

* אלמוזנינו אדווה

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* שי שטרית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תרשיש 19 אשדוד

שטח מגרש: 419.00 מ"ר

שכונה: רובע י"ז

י"ש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 5 מגרש: 224 יעוד: אזור מגורים ג

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

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	בניה חדשה	172.22

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

עפ"י תכנית מיום 3.2.11

* ביום 11.2.11 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה לתוספת בריכת שחיה באזור מגורים ג'.

2. הקלה מהוראות הבינוי לחיפוי בעץ ובטיח בצבע לבן במקום באבן נסורה בהירה .
לא התקבלו התנגדויות.**הערות בדיוק:**עפ"י תב"ע 2090/מק/3 המגרש נמצא באזור מגורים ג'. שטחו = 419 מ"ר.
שטח עיקרי מותר 160 מ"ר, שטח שירות 30 מ"ר. מותר מרתף אחסנה 20% משטח המגרש.

יפ"י דיווח הפיקוח המגרש ריק.

קומת מרתף: מוצעים 83.7 מ"ר כשטח שירות > 83.8 מ"ר שהם 20% משטח המגרש.

כמו כן מוצע חדר מכוניות תת קרקעי לבריכה.

מסומנות 2 חצרות אנגליות תואמות להגדרה בחוק וכן קיר כפול היורד בהמשך לקירות הממ"ד ואינו מהווה תוספת שטח.

קומת קרקע: מוצעים 80 מ"ר כשטח עיקרי = לשטח המותר עפ"י תב"ע.

מוצעים 24.22 מ"ר כשטח שירות עבור ממ"ד, מחסן גינה ומזווה

קומה א': מוצעים 78.25 מ"ר כשטח עיקרי > 80 מ"ר המוצעים.

מוצעים 5.52 מ"ר כשטח שירות עבור חדר כביסה.

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 158.25 מ"ר > 160 מ"ר המותרים.

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע 29.74 מ"ר > 30 מ"ר המותרים.

אין חריגה בשטחים.**יש לסמן מדרגות תיקניות.**

מוצע גג טכני מחולק לשני חלקים מופרדים במעקה גג.

עפ"י החתכים נראים הבדלי מפלסים בגג – יש לסמן גבהים מוצעים גם בתכנית הגג.

תכנית פיתוח:

תכנית הפיתוח המוצעת אינה תואמת במדויק לתכנית הבינוי: יש לסמן הפנמת החניות אל תוך המגרש, יש לסמן הפילר בהתאם למאוסר.

יש לתקן החזית המערבית ולבטל דלת גישה למזווה מבחוץ.
יש להתאים את תכנית הפיתוח לבינוי המאוסר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מה לך הדיון

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר ססלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכ' מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל מדרגות תקניות ואישור חפ"א.
- תאום עיצוב.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות תומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור גדעון שריג לחניה הטורית.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור משרד הבריאות ואישור חב' מקורות.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטליכ.

- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- * 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.

מספר בקשה: 20101016	תיק בנין: 8587
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011	

מבקש:

* אבו יחיאל

הגשה 02/11/2010

בעל הנכס:

* קי.בי.עי

עורך:

* זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נופך 22 אשדוד**שכונה: רובע י"ז**

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 4 מגרש: 297, 299 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תכנית: 204/מק/3, 62/101/02/3, 2090/מק/3, 204/במ/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה

גורים: בניה חדשה

מ ה ת ה ב ק ש ה

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

* ביום 7.1.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה בהתאם להוראות סטיה ניכרת לבניית 2 בנינים צמודים על 2 מגרשים גובלים בקיר משותף, בהסכמת בעלים.
 2. הקלה מהוראות הבינוי בתקנון התכנית המפורטת לחיפוי בעץ בשילוב אלומיניום ובטון חשוף במקום באבן.
 3. הקלה להנמכת הפתוח בחזית צפונית לצורך יצירת כניסה חיצונית מהבריכה למפלס התחתון במגרש 297 א'.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים.

הבית מוצע בצמוד למגרש 299, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. הוגש יחד עם בקשה 20101187.

גרש 297 א':

.נב"ע קובעת מגרש 3/135/03/3, אזור מגורים א', שטח עיקרי מותר מעל הקרקע 250 מ"ר, שטח שירות מותר 30 מ"ר, שטחי מרתף עפ"י תיקון 85, תכסית 46%, 2 קומות בגובה 8.80 מ' מירבי. שטח המגרש 399 מ"ר.

קומת מרתף:

שטח עיקרי מוצע 121.26 מ"ר

שטח שירות מוצע 17.71 מ"ר לממ"ד ומערכות טכניות.

שטח המבנה שמעל מפלס הקרקע הקובע 168.025 מ"ר $\times 80\% = 134.42$ מ"ר.אין בעיה בשטח המרתף. **המרתף כולל שטח עקרי.**

מוצעת הנמכת פיתוח השטח כחצר אנגלית, עד גבול המגרש. בסמוך לגבול המגרש מוצעות מדרגות מהמרתף אל החצר האחורית. מבוקשת הקלה מהוראות תכנית מתאר אשדוד.

לא נתן לאשר כניסה נפרדת למרתף ויש להתאים את החצר האנגלית להוראות החוק.**קומת קרקע:**

שטח עיקרי מוצע 130.41 מ"ר

שטח שירות מוצע 11.06 מ"ר עבור מחסן גינה ובלטות

שרותי האורחים מוצעים ללא אוורור טבעי.

קומה א':

שטח עיקרי מוצע 116.51 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 246.92 מ"ר > 250 מ"ר המותריםסה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע 28.77 מ"ר > 30 מ"ר המותרים

אין בעיה בשטחים המוצעים.**תכנית פיתוח שטח:**

מוצעת בריכת שחיה, מרוחקת מגבול המגרש ב-1.22 מ'. תואם להנחיות תיקון 85.
מיקום החניות, השערים והפילרים אינו תואם לתכנית הבינוי. יש להתאים הפיתוח לבינוי המחייב או לחילופין לפרסם הקלה.
 התקבל אישור עקרוני לשינוי מאדרי' גדעון שריג. מותנה באישור חפ"א.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר למעט כניסה נפרדת למרתף, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 * יש להתאים את החצר האנגלית להוראות החוק.

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.**החלטת הועדה**

לאשר למעט כניסה נפרדת למרתף, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 * יש להתאים את החצר האנגלית להוראות החוק.

גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד
- תצהיר מינוי אתראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל אישור חפ"א.
- תאום עיצוב.
- 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" 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

- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- 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.

8741	תיק בנין:	מספר בקשה: 20101187	סעיף: 8
פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011			

מבקש:

* אבו יחיאל

בעל הנכס:

* קי.בי.עי

עורך:

* זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נופך 24 אשדוד**שכונה: רובע י"ז**

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 4 מגרש: 299 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2090/מק/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	155.73	124.88

מהות הבקשה

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

* ביום 7.1.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה בהתאם להוראות סטייה ניכרת לבניית 2 בנינים צמודים על 2 מגרשים גובלים בקיר משותף, בהסכמת בעלים.
2. הקלה מהוראות הבינוי בתקנון התכנית המפורטת לחיפוי בעץ בשילוב אלומיניום ובטון חשוך במקום באבן.
3. ניוך 8.5 מ"ר שטח שרות מקומות עליונות לקומת המרתף לצורך אחסנה בלבד במגרש 299. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקשת בניית בית מגורים חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים.

הבית מוצע בצמוד למגרש 297א, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. התיק הוגש יחד עם בקשה 20101016. במגרש לא קיימת תצ"ר.

מגרש 299:

תב"ע קובעת מגרש 2090/מק/3, אזור מגורים ג', שטח עיקרי מותר מעל הקרקע 160 מ"ר, שטח שירות מותר 30 מ"ר, שטח מרתף אחסנה עד 20% משטח המגרש, תכנית 46%, 2 קומות בגובה 8.80 מ' מירבלי. שטח המגרש 304 מ"ר.

קומת מרתף:

שטח מרתף אחסנה מוצע 68.64 מ"ר.

שטח המגרש 304 מ"ר X 20% = 60.8 מ"ר. מבוקשת הקלה לניוד כ-8 מ"ר שטח שירות מהקומות העליונות לקומת המרתף לצורך אחסנה.

קומת קרקע:

שטח עיקרי מוצע 75.19 מ"ר

שטח שירות מוצע 15.26 מ"ר עבור חניה מקורה חלקית ומחסן גינה.

קומה א':

שטח עיקרי מוצע 80.54 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 155.73 מ"ר > 160 מ"ר המותרים

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע 15.26 מ"ר > 30 מ"ר המותרים

אין בעיה בשטחים המוצעים.**תכנית פיתוח שטח:**

מיקום החניות, השערים והפילרים תואמים לתכנית הבינוי.

לא מוצעת גדר בחצר האחורית בין הבית המוצע לבית השכן המוצמד אליו בבקשה המקבילה 20101016

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל אישור חפ"א.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- פתרון למוגנים, 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.
- 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
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- 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 9:	מספר בקשה: 20090948	תיק בנין: 9529
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011		

מבקש:

הגשה 21/12/2009

* רוקח חברה לבניין

בעל הנכס:

* רוקח חברה לבניין
הציונות 50/2 ת.ד. 368 אשדוד

עורך:

* דה האז אדריכלים ע"י הרן ילין

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: הקריה מע"ר

כתובת הבנין: טרם נקבע אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: 14 מגרש: מ-20 יעוד: דרך קיימת/מאושרת;

חלקה: 73 מגרש: מ-20 יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה (מבא"ת);

חלקה: 60 מגרש: מ-20 יעוד: אזור לתכנון בעתיד

תכנית: 8/113/03/3, 9/113/03/3, 62/101/02/3, 25/113/03/3

22/101/02/3, 101/02/3, 113/03/3, 31/101/02/3, 4/113/03/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יחידות דיור
מגורים	בניה חדשה	6448.70	4807.80	54

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף לצורך חידוש תוקף ההחלטה לבניין מגורים - 14 קומות מעל קומת קרקע וקומות מרתף - סה"כ 54 יח"ד מתוך 90 היחידות המותרות במגרש.

* ביום 22.1.10 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה מנספח הבינוי:

1. הקלה לבניית בניין למגורים הכולל 54 יח"ד במקום 27 יח"ד.
2. הקלה בגובה 4 קומות - 14 קומות למגורים מעל מרתף ומעל קומת קרקע, במקום 10 קומות מעל לקומת הקרקע.
3. הקלה בגובה המירבי של הבניין מ - 46.60 מ' ל - 57.10 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

* קימות התנגדות משנת 2006 של עו"ד חפוטה בשם חנן עזרן.

מ ת נ ג ד י מ

* חנן עזרן בשם עו"ד חפוטה אשדוד ת.ד. 6182

הערות בדיקה:**בוע. משנה 200917 מיום 1.9.09 הוחלט כדלקמן:**

ההחלטה מתייחסת למגרשים מ-10, מ-13, מ-14, מ-18, מ-19, ג-12, ג-15, מ-22, מ-23.

1. התנאים להגשת בקשות להיתרים:

- עמידה בתנאי הקליטה הרגילים.
- אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית לאחר תיקונו עפ"י הערות לשכת התכנון המקומית, ולאחר החתמתו ע"י הועדה המקומית.

2. תנאים להוצאת היתרים:

- 2.1 עמידה בדרישות הרגילות כמקובל בכל בקשה להיתר והתאמה להוראות התב"ע.
- 2.2 ההיתר לא יותנה בביצוע עבודות פיתוח ותשתיות ציבוריות ברובע ובתנאי שמגיש הבקשה ובעלי הזכויות בקרקע יתנו התחייבות בכתב כפי שתנוסח ע"י היועץ המשפטי של הועדה המקומית לנושאים הבאים:
 - א. מגיש הבקשה לא יבקש טופס 4 לפני השלמת עבודות פיתוח והתשתיות הדרושות לדעת מהנדס העיר לאיכלוס המבנה.

- ב. למגיש הבקשה ולבעלי הזכויות בקרקע לא תהיה כל תביעה כנגד העיריה ו/או הועדה המקומית ו/או תאגיד המים והביוב יובלים בגין נזקים היכולים להגרם להם כתוצאה מאי השלמת עבודות הפיתוח והתשתיות ו/או אי קבלת טופס 4 כתוצאה מכך.
- ג. מגיש הבקשה ובעלי הזכויות בקרקע יתחייבו לכלול בהסכמים עם רוכשי הדירות שלא תהיה להם תביעה ו/או טענה כאמור בסעיף 2.3 ב'.
- ד. מגישי הבקשה ישפו את הועדה המקומית, העיריה וחברת יובלים במקרה בו תוגשנה תביעות מצד ג'.
- ה. חיבור זמני למים וביוב ופריצת דרכי גישה זמניות למגרשים יהיה באחריות ובמימון מגיש הבקשה/היזמים וללא אפשרות קיזוז העלויות מהיטלי פיתוח.
- טופס 2 (חיבור זמני למים, חשמל בתקופת הבניה) ינתן לאחר תאום עם תאגיד "יובלים" לבצוע החיבורים הזמניים אל התשתיות העירוניות הקיימות. אם יבוצעו קוים סופיים בתאום עם יובלים, נתן יהיה לקיזוז העלויות שלהם מתוך היטלי הביוב ו/או המים.
- (למרכיב הבניה בלבד ולא למרכיב הקרקע)
- ו. באחריות הבעלים לבצע עבודות עפר גסות בכל הרובע על חשבונם וללא אפשרות קיזוז העלויות מהיטלי פיתוח בהתאם להיתר הבניה שינתן. באחריות הבעלים לקבל את הסכמת ממ"י להיתר.
- 2.4 תכנית בינוי: תוגש בנפרד לכל בקשה להיתר, ואישורה יהיה תנאי לדיון בבקשה. במסגרת תקון הת.ב.ע המקומית ו/או המחוזית שהיזמים הצהירו על הגשתה, ינתן מענה לתכנית בינוי כוללת ועדכנית.

* בועדת משנה 201005 מיום 18/03/10 הוחלט:

- א. דוחים את ההתנגדות בנימוקים הבאים:
1. לא מדובר בסטיה ניכרת אלא בהקלה לשינוי הבינוי ובמסגרת הזכויות המותרות.
 2. תכנית מתאר אשדוד שונתה כבר מספר פעמים, והבקשה תואמת לת.ב.ע התקפה ולת.ב.ע החדשה.
 3. לא הוגשו כל מסמכים המעידים על בעלותו של מר עזר בנכס.
- הועדה הינה ועדת תכנון, ואינה דנה בנושאים קנייניים.
- ב. מאשרים הבקשה בכפוף לבדיקת היועמ"ש ומח' השבחה את ההסכם עם מר ז'וז'ו אבוטבול ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי

כל התנאים מולאו וההיתר טרם יצא. יש לחדש את תוקף ההחלטה מיום 18.3.10

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו ע"י וע. משנה 201005 מיום 18.3.10

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

מר בוטרשווילי נמנע.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה בתנאים שנקבעו ע"י וע. משנה 201005 מיום 18.3.10

גליון דרישות:

- כתב התחייבות בלתי חוזרת בדבר מתן היתרי בניה במע"ר דרום.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי. (כתב שיפוי)
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

ת.

השלמה

13/10/2010

11/10/2010

11/10/2010

13/03/2011

11/10/2010

11/10/2010

11/10/2010	- אישור הג"א
11/10/2010	- אישור כיבוי אש
11/10/2010	- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
11/10/2010	- אישור מחלקת תברואה.
11/10/2010	- אישור מח' נטיות.
11/10/2010	- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח) ללא פרטי פיתוח.
13/03/2011	- אישור יועץ בטיחות
12/10/2010	- אישור מורשה נגישות.
11/10/2010	- אישור היחידה לאיכות הסביבה למרתף החניה ולאמצעי פינוי אשפה.
11/10/2010	- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
11/10/2010	- הגשת דו"ח סקר קרקע.
11/10/2010	- 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.
11/10/2010	- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
11/10/2010	- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
11/10/2010	- הגשת פרספקטיבה למבנה מעל 4 קומות.
12/10/2010	- יש להגיש תכנית מתקנת בתאום עם מח' רישוי.
11/10/2010	- אישור מח' חשמל ומאור
12/10/2010	- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
20/10/2010	* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. - אישור מח' השבחה על הסדרת התשלום. (שולם סך של 165,581.27
11/10/2010	- יש להתקין שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
12/10/2010	- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
11/10/2010	- התחייבות החברה לרישום הערת אזהרה בטאבו לאי - סגירת מרפסות מקורות בעתיד.
	- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
	- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
	* תנאים לאיכלוס :
	1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
	2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
	3. קבלת טופס 4
	- אישור הפקוח להתקנת שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
	- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.
02/01/2011	תאום עם רשות העתיקות.
	- אישור חפ"א
14/03/2011	- אישור מתכנן פיתוח רובע מע"ר דרום ישראל צויק לגובה 0.00 של 23.45.
	- אישור לפרטי פיתוח.

סעיף: 10	מספר בקשה: 20101026	תיק בנין: 308
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011		

מבקש:

* ברזילי יוסף

* ברזילי אלישבע

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הדס 2 אשדוד**שכונה: רובע א**

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

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

.כנ"ת: 102/03/3, תמא/38, 98/101/02/3, החלטת ועדה, 85/101/02/3,

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

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח שירות
מגורים	תוספת ממ"ד	9.00

מהות הבקשההוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו בחצר יחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי.
עפ"י תכנית מיום 4.11.11

* ביום 3.2.11 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה מהנחיות הבינוי למיקום הממ"ד.
2. הקלה מהנחיות הת.ב.ע מבניית מקלט זעיר חיצוני משותף ל - 2 יח"ד צמודות שמרכזו על הגבול המשותף של 2 החלקות צמוד למבנה עזר, לבניית ממ"ד חיצוני בצמוד לגבולות המגרש ומעבר לקוי בנין אחורי וצדדי בהתאם לדרישת רשות מוסמכת.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:יבוקשת תוספת ממ"ד בבית מגורים קיים. ההיתר המקורי לא קיים.
י"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם בנוי.

על המקום חלה ת.ב.ע. 71/102/03/3 מגורים א מיוחד

עפ"י התב"ע החלה במקום ייתר לבנות מקלט זעיר חיצוני משותף ל-2 יח' צמודות שמרכזו על הגבול המשותף של החלקות צמוד למבנה עזר, או חדרי בטחון לפי דרישות הג"א החדשות במסגרת קוי הבניין. הממ"ד המוצע בשטח של 9 מ"ר צמוד לגבולות ציד/אחורי של המגרש, אינו צמוד לשכן ואינו במסגרת קוי הבנין.

ניתן לאשר הממ"ד מעבר לקוי בנין, עפ"י הנחיות הג"א בהליך של הקלה.
קיים מחסן בשטח של 6.0 מ"ר צמוד לגבול המגרש הצידי ולא צמוד למבנה.

יש לעדכן התכנית לפי הנחיות מח' רישוי כולל הגשת תכנית חניה ופיתוח
יש להגיש הוכחה/היתר לאישור מחסן הגינה שקיים מעבר לקו בנין ובצמוד לגבול הצידי.
להילופין יש להגיש בקשה להסדרת המחסן הקיים

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- אישור הג"א
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 11	מספר בקשה: 20101159	תיק בנין: 3092
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011		

מבקש:

* שושנה נחמיאס

* קלוד נחמיאס

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מצדה 81 אשדוד**שכונה: רובע י"א**

שטח מגרש: 652.00 מ"ר שטח בניה מותר: 268.95 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2192 חלקה: 23 מגרש: 323 יעוד: מגורים א (רובע יא)

תכנית: 34/111/03/3, 85/101/02/3, 38/תמא, 14/111/03/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יחידות דיור
מגורים	תוספת בניה	359.89	188.77	1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הריסת בית קיים ובניית בית חדש בן 2 קומות מעל מרתף + קומה חלקית בגג + בריכת

שחיה בחצר. עפ"י תכנית מיום 27.2.11

* ביום 4.2.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה לתוספת קומה אחת: סה"כ 2 קומות + קומת חלקית בשיפועי הגג במקום קומה אחת ראשית + קומת אחת חלקית בשיפועי הגג.
 2. הקלה בגובה מ - 7.50 מ' ל - 9.80 מ'.
 3. הקלה כמותית של 6% הצהווה תוספת שטח עקרי של 39.12 מ"ר.
 4. הקלה לניוד 59 מ"ר שטחים עקריים לא מנוצלים במרתף לקומה א'.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

המבוקש נמצא במגרש 323 ששטחו 652 מ"ר המיועד למגורים א - חד משפחתי

שטחים עיקריים מותרים: 31.25% שטח עיקרי בקומה ראשית = 203.75 מ"ר

10% שטח עיקרי בשיפועי הקרקע \ הגג

מס' קומות מותר: קומה אחת + קומה חלקית בשיפועי הגג/הקרקע מעל מרתף

הבקשה מוגשת במסגרת הקלה לתוספת קומה אחת: סה"כ 2 ק' + קומה חלקית בשיפועי הגג מעל מרתף

גובה מותר: 7.5 מטר גובה מוצע במסגרת הקלה 9.8 מטר**שטחים מוצעים****מרתף:** היטל אופקי = 240 מ"ר שטח עיקרי מקסימאלי מותר 80% = 192 מ"ר

שטח עיקרי מוצע = 100.99 מ"ר שטח שירות מוצע = 70.31 מ"ר

קומות קרקע - א:

שטח עיקרי מוצע = 301.68 מ"ר = 46.26% < 31.25% המותרים שטח שירות מוצע = 33.9 מ"ר

מוגש במסגרת ההקלות הבאות: 1. הקלה כמותית של 6% = 39.12 מ"ר

2. הקלה לניוד כ 59 מ"ר שטחים עיקריים לא מנוצלים במרתף לקומות עליונות

קומה חלקית בשיפועי הגג:

קומה חלקית בשיפועי הגג = 62.8 מ"ר = 9.63% = 10% המותרים

סה"כ שטחים עיקריים בקומות = 364.48 מ"ר < 268.95 מ"ר המותרים

ק.ב. אין חריגה בק.ב. מותרים

עדכון תכניות: עדכון קומת מרתף, עדכון טבלת שטחים עפ"י הנחיות הרישוי עדכון טבלת הקלות י. עדכון בריכת השחייה תהיה במרחק של 1 מטר מגבול המגרש.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש לגדר המגרש בגדר אטומה בגובה 2.0 מ'
- הצהרת מהנדס
- יש לקבל את אישור תאגיד מים וביוב וחב' החשמל לניתוק המבנה מהתשתיות העירוניות לפני בצוע ההריסה. יש להודיע על ההריסה לכל המגרשים הגובלים 48 שעות לפני בצועה.
- יש לבצע ריסוס המבנה 48 שעות לפני בצוע ההריסה.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

ג"י
צור

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* לאשר ויתור זכויות רק מבעלי דירות באותו הבנין ובכפוף להצגת מסמך בעלויות.

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר ססלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* לאשר ויתור זכויות רק מבעלי דירות באותו הבנין ובכפוף להצגת מסמך בעלויות.

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 בת"י 2413.
- אישור הג"א
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מספר בקשה: 20100999	תיק בנין: 6612
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106	בתאריך: 23/03/2011

סעיף: 13**מבקש:*** **אברהם חנוך לב נציג הדיירים**

הגשה 24/10/2010

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אבטליון 15 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 5133.00 מ"ר שטח בניה מותר: 8212.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: מגרש: 3 יעוד: מגורים ג (מבא"ת); חלקה: 122 מגרש: 3 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 160/במ/3, 8/109/03/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה	234.86

מהות הבקשה

תוספת חדרים ומרפסות ל - 7 יח"ד (2,5,7,9,11,15,19) בבנין משותף דו אגפי בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית + חדרים על הגג.

* ביום 24.12.11 פורסמה בקשת הקלה בקו בנין אחורי לצורך הבלטת מרפסות ב - 2 מ' ולא יותר מ - 40% המותרים בחוק ובמסגרת השטח המותר לבניה במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:**תוספות מוצעות:**

ליח"ד מס' 2 בק"ק - 2 חדרי שינה + חדר רחצה בשטח 33.34 מ"ר.
 ליח"ד מס' 5 בקומה א' - 33.11 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר מרפסת
 ליח"ד מס' 7 בקומה א' - 34.56 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת
 ליח"ד מס' 9 בקומה ב' - 34.02 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר מרפסת
 ליח"ד מס' 11 בקומה ב' - 27.47 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר מרפסת
 ליח"ד מס' 15 בקומה ג' - 29.15 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר מרפסת
 ליח"ד מס' 19 בקומה ד' - 43.21 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר מרפסת

• בבניין קיימות דירות קרקע, ניתן לחשב שטח מרפסות כ-14 מ"ר ולהפחית השטח העיקרי המוצע.

שטח עיקרי נותר לכל יח"ד 13 מ"ר עיקרי + 8 מ"ר שירות.

ניתן לפנות 4 מ"ר מחישוב ממ"דים כשטח שירות.

סה"כ שטח נותר ליח"ד 17 מ"ר עיקרי.

צורפו ויתורי זכויות מדירות שכנות בבנין.

יש להתאים השטחים המוצעים לשטח המותר.**ניתן לאפשר ויתור זכויות רק מבעלי דירות באותו הבנין ובכפוף להצגת מסמך בעלויות.****בוע. משנה 201104 מיום 02/03/11 הוחלט:**

להחזיר הבקשה לדיון לאחר בדיקה נוספת.

המלצות מהנדס הועדה:

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

* לאשר ויתור על זכויות רק מבעלי דירות באותו הבנין ובכפוף להצגת מסמך בעלויות.
מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* לאשר ויתור על זכויות רק מבעלי דירות באותו הבנין ובכפוף להצגת מסמך בעלויות.

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 .
- אישור הג"א
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

7882	תיק בנין:	מספר בקשה: 20090778	סעיף: 14
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011			

מבקש:

הגשה 29/10/2009

* י.לי-דה השקעות בע"מ

בעל הנכס:* י.לי-דה השקעות בע"מ
קדושי בלזן 1/10 אשדוד**עורך:**

* כהן משה

שכונה: רובע א

כתובת הבנין: ההסתדרות 22 אשדוד

טח מגרש: 1032.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2086 חלקה: 116 מגרש: 21 יעוד: מגורים 3-4 קומות
תכנית: 20/101/02/3, 22/101/02/3, 3/64/4, 35/101/02/3, 62/101/02/3
101/02/3, 6/101/02/3, 27/102/03/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יחידות דיור
מגורים	תמ"א 38	871.17	407.83	23

מ ה ו ת ה ב ק ש הדיון נוסף בתוספת 7 יח"ד ב-2 קומות 4 יח"ד עפ"י תמ"א 38 + 3 יח"ד בהקלה + מרפסות + מעלית
+ מחסנים + ממ"דים ל-16 יח"ד קיימות, עפ"י תמ"א 38
עפ"י תכנית מיום 20.2.11**הקלות מבוקשות:**

הודעות בגין ת.מ.א 38

- תוספת קומה בת 4 יח"ד בהתאם לתמ"א 38

- הקלה בקו בנין אחורי עד 3.8 מ' בגין תוספת ממ"ד בהתאם לתמ"א 38
הקלות עפ"י חוק:- ניוו 267 מ"ר מהשטחים הנותרים במגרש לצורך תוספת קומה ו', במסגרת השטח המותר
'בניה במגרש'.

- הקלה בקוי בנין קדמי ואחורי בקומה ו' עד 40% בגין הבלטת מרפסות

* פרסום אחרון מיום 31.01.2010 לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:מבוקשת תוספת 2 קומות ובהן 7 יח"ד נוספות, תוספת ממ"דים ומרפסות + מחסנים דירתיים
ומעלית, לבנין מגורים קיים בן 4 קומות (16 יח"ד) מעל קומת עמודים מפולשת.
ניתן לאשר קומה אחת בהקלה בגין תמ"א ותוספת יח"ד בגין הקלות כמותיות 20%, שהם 3.2 יח"ד
~ 3 יח"ד.שטח המגרש 1032 מ"ר ומותרים בקומה 30% + תוספת 7.5% סה"כ 37.5% שהם 387 מ"ר.
בכל קומה קיים 251.17 מ"ר ומוצע 58.37 מ"ר סה"כ 309.54 מ"ר > 387 מ"ר המותרים.

קומה ה' המוצעת בגין תמ"א 38 זהה לקומות א-ד.

קומה ו' המוצעת בגין ניוו שטחים נותרים והקלות כמותיות מותרות עפ"י שבס מונה 3 יח"ד בשטח
עיקרי של 257.57 מ"ר. > 309.84 מ"ר שטחים נותרים במגרש.מוצעים 10 מחסנים דירתיים בקומת העמודים המפולשת וכן הגדלת הלובי, המחושבים כשטחי
שירות במסגרת תיקון 85.

מאזן החניות המוצע כולל 16 מקומות חניה בסך הכל, מתוכם 10 חניות מקבילות ו-3 חניות טוריות.

יש להציג אישור מח' תשתיות למאזן החניות המוצע.
בקומות הקיימות מוצעים תוספת ממ"ד ומרפסת. הקמת הממ"ד חוסמת אוורור טבעי לכן מוצעים פריצת פתחים בחזיתות הצידיות. הממ"דים בולטים ב-20 ס"מ מהמבנה הקיים בחזית המערבית וב-50 ס"מ מהחזית המזרחית. יש לשקול מבחינה עיצובית.

הקומות המוצעות (ה' ו-ו') זהות להיקף הקומות הקיימות לאחר ההרחבה. בקומה ו' מוצעות 3 יח"ד אולם מוצעים 4 ממ"דים.

עפ"י הנחיות התמ"א תותר חריגה בקווי בנין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מטר בקווי בנין קדמי וצדדי ו 3 מטר בקו בנין אחורי.

כיוון שקומה ו' אינה מוצעת על בסיס תמ"א, יש להקטינה למסגרת קוי הבנין המקוריים. מוצעות פרגולות בטון לקירוי המרפסות העליונות. חלק מהגג מוצע כמרופף עפ"י דרישת כיבוי אש. אין סימון עתידי לחדרים על הגג או למדרגות יציאה לגג, אך חדר המדרגות המשותף עולה עד לרצפה השביעית. מוצעת מעלית על חשבון שטח מהדירות המזרחיות. אין שינוי במהלך המדרגות הקיים.

בחזיתות מזרחית ומערבית הממ"דים המוצעים בולטים מעבר לקו הבנין עד 4.05 מ' - תואם למותר עפ"י הנחיות תמ"א 38.

בטבלת השטחים מצורף חישוב הקלות עפ"י שבס וניוד שטחים שלא נוצלו לקומות המוצעות. הועברה חו"ד הנדסית של גרי כי המבנה דורש חיזוק. בחתך א-א יש להתאים גודל הממ"דים לתכנית ולתקן מידות.

הבקשה לתוספת קומה בהתאם לת.מ.א 38 והבקשה ל - 3 סעיפי הקלה פורסמה ביום 31.1.10 ולא התקבלו התנגדויות.

בוע. משנה 201004 מיום 3.2.10 החלט:

לאשר הבקשה בתנאי עדכון התכניות עפ"י הערות מח' רישוי ומילוי גיליון דרישות.

עפ"י תכנית מתוקנת מיום 24.02.11:

ניתנו הערות בהתאם לאישור מח' תשתיות:

1. שינוי הפיתוח במגרש המבוקש ובמגרש הגובל כוללים הריסת קירות תומכים, שינוי מערך טרסות, תוספת חניות לטובת שני המגרשים.
2. יש להעביר יפוי כח ע"ש נציגות הבית המשותף של המגרש הגובל (ההסתדרות 20) כיוון שהשינוי נוגע גם לשטח שלהם.
3. יש לסמן קו אדום (גבולות ביצוע) על שני המגרשים

הערות עפ"י התכנית:

בקומה ו', בדירה המזרחית יש לבטל את קיר ההפרדה במרפסת המוצעת.
יש להוסיף סימון מפלסים, לסמן החלקים החדשים בחזיתות, יש להראות ע"ג תכנית קומת הקרקע את כל הקירות המוצעים להריסה, יש לצרף תכנית מפלס מקלט.

הבקשה מועברת לדיון נוסף לצורך:

1. **חידוש תוקף החלטה.**
2. **שונה שם המבקש מחברת מ.ל. החברה לשירותי תחזוקה באשדוד ל - י.לי-דה השקעות בע"מ.**

מבוקש ביטול הדרישה לרישום זיקת הנאה למעבר בטאבו בתנאי מסירת יפוי כח של נציגות הבית השכן.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובכפוף להוספת הסכמת הבעלים של מגרש מס' 20 לבצוע עבודות פתוח במגרשים.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובכפוף להוספת הסכמת הבעלים של מגרש מס' 20 לבצוע עבודות פתוח במגרשם.
גליון דרישות:

ת.
השלמה
08/07/2010
22/04/2010
11/08/2010
08/07/2010
22/04/2010
08/03/2011
08/07/2010
08/07/2010
08/07/2010
20/02/2011
22/04/2010

- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מחלקת תברואה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מילוי גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- שולם השבחה תיק חלקה 208601160021 בקשה למימוש 20100120 ע"ס 142779.16 ש"ח שומה של בירנבאום
- תיאום עיצוב

סעיף 15:	מספר בקשה: 20070149	תיק בנין: 4950
פרוטוקול ועדת משנה	ישיבה מספר: 201106	בתאריך: 23/03/2011

מבקש:

* סול עזרא

הגשה 11/03/2007

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ראש פינה 30 אשדוד

שכונה: רובע ט

שטח מגרש: 2041.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1208.27 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2074 חלקה: מגרש: 507

בנית: 85/101/02/3, 1/14/במ/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה	5.00

מהות הבקשה

דיון נוסף בתכנית שינויים ביחידת קוטג' במבנן טורי משותף:
 סגירת מרפסת בקומת הקרקע וקירוי מרפסות פתוחות בקומה א'.
 לפי בקשה מתוקנת מיום 14.12.10

* ביום 14.1.11 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 25 מ"ר שטח עקרי מזכויות שלו נוצלו במרתף לק' הקרקע. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הבקשה היא לתוספת בניה ליחידת דופלקס קיימת במבנן קוטגים טוריים.
 הבקשה כוללת תוספת בניה בקומת הקרקע, ותוספת בניה בקומה א' ע"י קירוי 2 מרפסות קימות.

עפ"י דיווח מהפיקוח מ-13.03.07 (אלי) המבוקש טרם קיים -מצב תמונות

זר. רישוי 200712 מיום 20/06/07 הוחלט:

כאשר הבקשה באופן חלקי:

א. לאשר קירוי מרפסת בק' א' בחזית הפנימית בתנאי תאום עיצוב והצהרת מהנדס.

- יש להגיש תוכנית מתוקנת עפ"י הנחיות מח' רישוי הבניה כולל חתימת מ.מ.י

- חתימת בעלי הדירות במגרש המשותף.

ב. לא נתן לאשר תוספת בניה בק' הקרקע וקירוי מרפסת בחזית הרחוב מעבר לזכויות המותרות.

עפ"י בקשה מתוקנת מיום 28.12.08 נתן לאשר הבקשה במסגרת הקלה לניוד שטח עקרי
 שלא נוצל במרתף.

* ביום 27.3.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 15 מ"ר שטח עקרי מזכויות שלו נוצלו במרתף לק' הקרקע. לא התקבלו התנגדויות.

*** בוע. משנה 200909 מיום 05/05/09 הוחלט:**

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

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לאישור**תאום עיצוב.**

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

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.

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

יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.

- אישור הג"א - פטור

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

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

*תשלום היטל השבחה ע"ס 11,305.36 ש"ח מ-14.10.10 לפי בדיקה שמאית

* ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק מס' 072257-00-0670-004-0000001

מ-1.11.10

ת.
השלמה

31/01/2010

14/12/2010

14/12/2010

20/07/2009

14/12/2010

14/12/2010

14/12/2010

14/12/2010

סעיף: 16	מספר בקשה: 20100932	תיק בנין: 3717
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011		

מבקש:

* בין-ישי אדמונד

הגשה 28/09/2010

בעל הנכס:

* מ מ י

עורך:

* שריקי מרסל (סטודיו לאדריכלות)

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: דה וינצ'י 2 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 508.00 מ"ר שטח בניה מותר: 228.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2678 חלקה: 104 מגרש: 472 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 127/03/3, 2166/מק/3, תמא/38, 2087/מק/3

ימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	22.86	13.09

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים ביחידת קוטג' על מגרש בודד:

תוספת בניה בקומת קרקע וקומה א' כולל פרגולה.

* ביום 21.1.11 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניד כ - 15 מ"ר מזכויות קימות בקומת המרתף לקומות עליונות.

2. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי מ' ל - 3.15 מ'.

3. הקלה מהוראות הבינוי לחיפוי הגדר ההקפית באבן ירושלמית במקום אבן נסורה ללא פוגות. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקשת תכנית שינויים ותוספת בניה בבית מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית. עפ"י דיווח הפיקוח: המבוקש קיים חלקית, קיים חיפוי גדרות באבן.

עפ"י תב"ע 127/03/3 המגרש נמצא באזור מגורים א'. שטחו = 508 מ"ר. אחוזי בניה 27% בקומה ולא יותר מ-45% על הקרקע.

מרתף עפ"י תיקון 85, שטחי שירות עפ"י תב"ע.

מוצע בקומת קרקע:

7.15 מ"ר לתוספת חדר רחצה, בולט מעבר לקו בנין צדדי ב-35 ס"מ שהם 10% המותרים בהקלה פרגולה בשטח 13.09 מ"ר, בולטת ב-1.7 מ' מקו הבנין, ולא יותר מ-40% המותרים. כמו כן מוצעים שינויים פנימיים ללא תוספת שטח.

מוצע בקומה א:

תוספת בשטח 11.21 מ"ר מעל התוספת המוצעת בק"ק סגירת מרפסת בחזית הקדמית בשטח 4.50 מ"ר סה"כ שטח מוצע 15.71 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 243.23 מ"ר < 228.6 מ"ר המותרים

עפ"י דיווח הפיקוח הגדרות בחזית מחופות באבן ירושלמית. עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום: חזיתות הגדרות יהיו מטיח

או אבן בהירה נסורה ללא פוגות.

הגדרות הפונות לכבישים הראשיים ולשצ"פ יצופו למלוא אורכם עפ"י המקטעים הקיימים בציפוי אחד. לא יאושרו יותר משלושה סוגי חיפויים ברחוב אחד.

נמסר נוסח פרסום הקלה לחיפוי באבן ירושלמית. יש לצרף פריסת גדרות של המקטעים הקיימים. מוצעת הגדלת מרתף (הכשרת שטח קיים) ב-13.20 מ"ר. סך כל שטח המרתף הקיים + מוצע קטן מהשטח המותר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור הג"א
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 17	מספר בקשה: 20110037	תיק בנין: 5622
פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011		

מבקש:

* גוזלן יוסי

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* זוהר מיכאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: קורצ'ק יאנוש 6 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 510.00 מ"ר שטח בניה מותר: 320.70 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2679 חלקה: 15 מגרש: 511 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים
 תכנית: תמא/2, 38/2, 3/מק/2166, תמא/35, תמא/38, החלטת ועדה, 3/מק/2087,
 תמא/36/א, 3/מק/85, 31/35, תממ/4/14, 3/מק/43101/02

שימוש עיקרי תאור בקשה
 מגורים סגירת מרפסת קיימת

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

סגירת מרפסת בקומה א' ביחידת קוטג' על מגרש בודד = לפי מצב קיים.

* ביום 28.1.11 פורסמה בקשה לניוד 4.16 מ"ר שטח עקרי לא מנוצל מהמרתף לקומה א'.
 לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בסגירת מרפסת קיימת בקומה א של בית קיים על מגרש בודד בין 2 ק' מעל מרתף חלקי
 המבוקש קיים

שטח עיקרי קיים בקומות 228.4 מ"ר = 44.78% > 45% המותרים = 229.5 מ"ר
 שטח עיקרי קיים + מוצע = 232.56 מ"ר נדרשת הקלה לניוד כ 3.06 מ"ר שטח עיקרי לא מנוצל במרתף לקומה א'.
 מצורפת בקשה לפטור ממפת מדידה.

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.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.

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

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 18	מספר בקשה: 20100767	תיק בנין: 3125
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201106 בתאריך: 23/03/2011		

מבקש:

הגשה 17/08/2010

* ראובן עופר ואורנה בשם הדיירים

בעל הנכס:

* ראובן עופר ואורנה בשם הדיירים

סיני 22/22 אשדוד

עורך:

* קורמליצין בוריס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: סיני 22 אשדוד

שטח מגרש: 1715.00 מ"ר

שכונה: רובע א

גוש וחלקה: גוש: 2080 חלקה: 40 מגרש: 40 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: מגרש: 131

תכנית: 96/101/02/3, 38/תמא/27/102/03/3, 62/102/03/3, א

35/101/02/3, 62/101/02/3, 14/4/תממ/85/101/02/3

שטח שירות

12.76

תאור בקשה

תוספת ממ"ד

שימוש עיקרי

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת ממ"ד ומרפסת לדירה מס' 22 שבקומה א' בבנין משותף בן 3 קומות על הקרקע .
הבקשה מציעה בניה זהה עבור ק' הקרקע לבניה אחידה בשתי הקומות.

מ ת נ ג ד י ם

* שטרן ארמון סיני 22 דירה 20 אשדוד

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (ערן) מ-18.08.10 המבוקש טרם קיים

המבוקש בקומה א' מעל דירה בקומת הקרקע – יש התנגדות של השכן מלמטה,

המבוקש מצריך בניה 3 קירות תומכים לצורך בניה ממ"ד המבוקש.

ימו כן מרפסת מוצעת מעל 2 עמודי בטון שמתחילות בקומת הקרקע מעבר לקו בנין קדמי של 0.55 ס"מ > 1.2 מ'

בניה מרפסת בודדת בכל החזית מהווה פגיעה עיצובית.

ניתן לאשר בניית ממ"ד עד 12 מ"ר בלבד.

לא ניתן לאשר בניה מרפסת פתוחה אחת בלבד בכל החזית המהווה פגיעה עיצובית בבנין.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ה ז י ו ן

- נכחו מר כנפו, גב' ברוסקין, מר טיומקין, מר קוזין מר טסלר ומר בוטרשווילי.

- המבקשים והמתנגד לא הופיעו לישיבה.

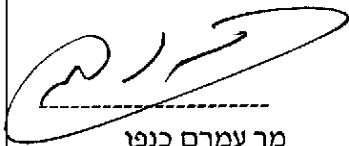
- מכתב ההתנגדות הוקרא.

- אדר' נער: הבקשה מהווה פגיעה עיצובית בבנין. נתן לאשר בתנאי בניה אחידה לכל האגף.

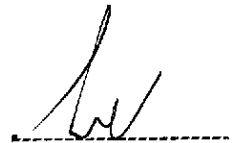
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- א. מקבלים את ההתנגדות מאחר והבקשה כפי שהוגשה מהווה פגיעה עיצובית בבנין.
ב. נתן לדון בחיוב בתנאי הגשת בקשה לבניה אחידה לכל האגף.



מר עמרם כנפו
מ"מ יו"ר הועדה



אדרי שלמה נער
מהנדס הועדה