

תאריך: 07/03/2012

י"ג אדר תשע"ב

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201204 ביום ד' תאריך 22/02/12 כ"ט שבט, תשע"ב בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

מר בוריס גיטרמן

מר גרשוב ולדימיר

מר קוזין אנטון

אינג' צבי צילקר

מר יצחק גבאי

מוזמנים:

אדרי שלמה נער

עו"ד רוני עמיר

אדרי רולנדו רייטר

אדרי חיה גרינברג

מר ליאור ישראלי

גבי סיגל גפני

מר אהרון ישראלזה

ד"ר אתי מירז

גבי דיתה וייל

לא השתתפו

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי

מר עמרם כנפו

גבי ברוסקין מרי

מר ליברמן מרדכי

מר בוטרשווילי משה

מר אלבז שלמה

מוזמנים:

מר אייל רוסו

גבי רחל קטוצ'בסקי

מר בועז רענן

מ"מ ליו"ר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר ועדה

מהנדס הועדה

היועמ"ש

מנהל אגף תכנון

מנהלת מח' תכנון

מנהל מח' השבחה

מנהלת מח' רישוי הבניה

מ"מ מנהל מח' הפיקוח על הבניה.

מ"מ השר להגנת הסביבה

רכזת ועדת בנין ערים

יצא בשעה 16.45

רשמה את הפרוטוקול

יו"ר הועדה

מ"מ ליו"ר הועדה

חברת הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר ועדה

נציג מ.מ.י

נציגת משרד הפנים

נציג הגופים הירוקים

אישור פרוטוקול 201203 מיום 8.2.12

- מר צילקר נמנע כי לא השתתף ברוב הישיבה.
- הפרוטוקול אושר ברוב קולות.
- החברים הסכימו להוסיף לסדר היום בקשה של חב' מנרב למבנה תעשייה בן 4 ק' ברח' הבושם 3 (בקשה מס' 20110757) ואת הבקשה של חב' נמלי ישראל לחידוש ההיתר לגשר מעל מסילת הרכבת בעורף הנמל. (בקשה מס' 20080295)
- מר גיטרמן הודיע שבגלל תענית אסתר החלה ביום ד' 7.3.12, הועדה הבאה תתקיים ביום ג' 6.3.12 בשעה 16.00.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201204 בתאריך 22/02/12

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	127/101/02/3	תוספת זכויות במגרשים 15, 18, סיטי מגורים - אשדוד	2448	7	7	4
2	1186	רובע ד' - שינוי ייעוד במבנה קיים ברח' חיים משה שפירא - אשדוד	2189	18	18	8
3	6/135/03/3	רובע י"ז, שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים א', הפחתת שטחי שירות, תוספת שטחים עיקריים ושינוי קו בנין קדמי במגרש 44	2002	31	31	11

תוכנית מפורטת: 127/101/02/3**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012

שם: תוספת זכויות במגרשים 15, 18 סיטי מגורים - אשדוד

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 68,861.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	1/17/במ/3

בעלי ענין:* **מגיש התוכנית:** קלוד נחמיאס חברה לבנין בע"מ* **עורך התוכנית:** חיים ורדה - אדריכלים* **בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

רחוב העצמאות, שכונה: הקריה מגורים, אשדוד

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

גוש: 2448 חלקות 8, 7

חלקי חלקות:

גוש: 2448 ח"ח 16, 15

מגרשים לתכנית: 18, 15 בשלמותן מתכנית: 1/17/במ/3**מטרות התכנית:**

הגדרה מחדש של זכויות הבניה בתאי שטח 115 ו-118 ע"י תוספת יח"ד, מבני ציבור וזכויות בניה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. בתא שטח 115 תוספת 225 יח"ד ל- 347 יח"ד מאושרות וסה"כ - 572 יח"ד, תוספת שטח עיקרי למגורים 16,500 מ"ר ל-49,420 מ"ר המאושר וסה"כ - 65,920 מ"ר. תוספת שימוש ושטח עיקרי לבינייני ציבור - 400 מ"ר. הפחתת שטח עיקרי למסחר - 100 - מ"ר המאושר. שינוי מס' קומות מ-16 מעל ק. מפולשת כפולה ל-16 ק' מירבי. הגדלת תכסית מכ-24% ל-36%. שינוי מערבי נקודתי מעבר ל- 1 מ' זכות מעבר להולכי רגל מ- 5 מ' ל- 4 מ'. שינוי קו בנין צפוני נקודתי מ-31 מ' ל-20 מ'. שינוי צפיפות מ-10 יח"ד לדונם ל-16.5 יח"ד.

2. בתא שטח 118 תוספת 229 יח"ד ל-275 יח"ד מאושרות וסה"כ - 504 יח"ד. תוספת שטח עיקרי למגורים 20,000 מ"ר ל-39,600 מ"ר המאושר וסה"כ - 59,600 מ"ר. הפחתת שטח עיקרי למסחר - 100 - מ"ר מ-450 מ"ר המאושר וסה"כ - 350 מ"ר. שינוי מס' קומות מ-17 מעל ק. מפולשת כפולה ל-16 ק' מירבי. הגדלת תכסית מכ-25% ל-40%. שינוי מערבי נקודתי מ- 5 מ' ל- 4 מ'. שינוי קו בנין צפוני מ-5 מ' ל-3 מ'. שינוי קו בנין מזרחי נקודתי מעבר ל- 1 מ' זכות מעבר להולכי רגל מ- 5 מ' ל-4 מ'. שינוי צפיפות מ-10 יח"ד לדונם ל-18.4 יח"ד.

3. קביעת הנחיות ומגבלות בניה בתאי שטח 115, 118.

הערות בדיקה טכניות

1. תקנון - הערות לתקנון יש לקבל במח' תכנון לצורך עדכון ע"פי החלטת הועדה.

2. תשריט -

3. נספח בינוי ובסדרי תנועה וחניה.-

מתנגדים:

- ♦ ביטון יוסי - נציג דיירי העצמאות, 71 העצמאות 73 דירה 48 אשדוד
- ♦ ביטון יוסי - צציג דיירי העצמאות 75, העצמאות 73 דירה 48 אשדוד
- ♦ ביטון יוסי-נציג דיירי העצמאות 81 העצמאות 73 דירה 48 אשדוד
- ♦ דוד חסן - צ.ד.א אחזקה ושרותים בע"מ העצמאות 89 דירה 223 אשדוד
- ♦ פלג יהושוע העצמאות 42 דירה 7 אשדוד

הערות בדיקה תכנוניות:

וע. משנה 200714 מיום 29.8.07 דנה בבקשה לתוספת של 124 יח"ד במסגרת השטח המותר לבניה = תכנית מקומית 3/מק/2209. הועדה אישרה סה"כ תוספת של 114 יח"ד: 23 יח' במגרש 15 ו - 91 יח' במגרש 18.

וע. משנה 200911 מיום 9.6.09 דנה בתכנית בינוי תב/866 עבור מגרשים 18 + 15 בסיטי. הבינוי המוצע הינו נגזר מהבינוי שהוגש במסגרת ת.ב.ע 3/מק/2209, מתיחס ליח"ד מאושרות בתכנית תקפה 3/במ/17/1 ונותן ניצול חלקי של כל היח' הנותרות במגרשים הנ"ל. הועדה החליטה כדלקמן:
מאשרים את תכנית הבינוי בהתאמה לזכויות הקימות בת.ב.ע התקפה בכפוף להשלמת הערות 55 מ"ר שרות - סה"כ 173 מ"ר.

הערות מהנדס הועדה:

בהתאם לנספח הבינוי והמוצע בבניינים מס' 6, 7 יש לעגן בתקנון התכנית 30 % יח"ד קטנות בשטח עקרי של 75 מ"ר - 85 מ"ר ליח"ד, ולפזר הדירות באופן יחסי בכל בנין.

לפי החלטת מועצת העיר מיום 6.2.09, בכל תכנית המוסיפה יח"ד נדרש להקצות לפחות 30 % דירות קטנות לזוגות צעירים. יש להקצות 30 % מהיחידות לזוגות צעירים.

* התכנית נדונה בוע. משנה 200918 מיום 15/09/09 אשר החליטה כדלקמן:
ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאים כולל בדיקת היתכנות תחבורתית עפ"י הנחיות מח' תשתיות כתנאי להמשך הליכי האישור בועדה המחוזית. תוצאות הבדיקה התחבורתית תוצגנה בפני הועדה בטרם העברת התכנית לוע. המחוזית.

* מליאת הועדה 200908 מיום 20/10/09 אימצה את החלטת וע. משנה 200918 מיום 15.9.09

התכנית חזרה לדיון בוע. משנה 201005 מיום 18.3.10 לשם הצגת תוצאות הבדיקה התחבורתית.

הערת מה"ע: יש לרשום זיקת הנאה למעבר הציבור למקומות המרכזיים של השכונה.

* ועדת משנה 201005 מיום 18.3.10 החליטה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית לאמץ את תוצאות הבדיקה התחבורתית של אילן מרכוס עפ"י המסמך מיום 28.12.09 ולהפקיד התכנית בתנאים שנקבעו ע"י וע. משנה 200918 מיום 15.9.09 ובתנאים נוספים.

* ועדת משנה 201104 מיום 02/03/11 החליטה:

א. מאשרים את הפרוגרמה בתנאי תקונה בתאום עם מח' תכנון ובאישור אגף החינוך.
ב. מאשרים את המרת הדרישה ל - 30 % דירות לזוגות צעירים בדרישה לבנית 30 % מהתוספת כדירות בנות 3.5 - 3 חדרים בשטח עקרי של כ - 85 - 75 מ"ר.

התכנית נדונה בועדה המחוזית בישיבה 2011013 מיום 12/12/11.

הוחלט להפקיד נוסח התכנית כפי שאושר בועדה המקומית. בעת הדיון הוצגה בקשת היזם לתוספת 1000 מ"ר שטחים עיקריים בכל תא שטח לדירות הדופלקס הנמצאות בקרקע. הובהר בדיון שתוספת השטח הנ"ל לא נדונה בועדה מקומית.

ביום 01/02/12 הוגש נספח בינוי מתוקן ומכתב בקשה לדיון נוסף במטרה לאשר תוספת 1000 מ"ר שטחים עיקריים בכל תא שטח לבניית דירות דופלקס (בקומת הקרקע ובקומה 1-).

יש לציין שלפי התכנון המוצע דירות הדופלקס יתכננו עם גינה צמודה במפלס קומת הקרקע, הכניסות לדירות יהיו ממפלס קומת הקרקע. ירידה לקומה השנייה של הדופלקס במפלס 1- מתוכננת מתוך הדירות הנ"ל. אוורור ותאורה בקומה תת-קרקעית מתוכננים ע"י חצר אנגלית.

חלק משטח הדירה במפלס התת-קרקעי יהיה כ- 166.0 מ"ר בתא שטח 118 וכ- 125.0 מ"ר בתא שטח 115.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, מר צילקר ומר גבאי.
- אדרי גרינברג: התכנית מוסיפה 350 יח"ד ב- 2 מגרשים. 30% מתוספת היחידות תהיינה יח"ד קטנות עפ"י הקריטריונים שתקבע הועדה. היזם חתם על הסכמה להקצאת 30% מהיחידות לדירות קטנות. בעת הדיון להפקדת התכנית בועדה המחוזית בקש היזם להוסיף 1000 מ"ר שטח עקרי בכל תא שטח לדירות הדופלקס שבקומת הקרקע.
- נושא זה חוזר לדיון לשם קבלת החלטת הועדה המקומית.
- אדרי נער הציג את הבקשה לתוספת 1000 מ"ר שטח עקרי בכל מגרש עבור הדופלקסים שבק' הקרקע. הדופלקסים יתוכננו כדירות גן בק' הקרקע עם ירידה מתוך הדירה למפלס 1 - סה"כ מבוקשות 16 דירות דופלקס ללא שינוי בתכנית הבינוי.
- מר גבאי העלה את נושא פתרון החניה הדרוש לתכנית ושאל מה הרציונאל באישור שינויים לתכניות בנין עיר.
- אדרי נער: יש לתכנית פתרונות חניה. השיקולים שלנו לאשר שינוי ת.ב.ע הם שיקולים תכנוניים ואם יש פתרונות לשינויים המבוקשים (חניה, מענה לצורכי ציבור וכו')
- מר צילקר: תוספת של 350 יח"ד בנקודה אחת דורשת כ- 700 מקומות חניה ומהווה כ- 40% בית ספר.
- מר גבאי: יש בסיטי מצוקת חניה ותנועה, ותוספת 350 יח"ד ליד ב"ס עוד תחמיר את הפקקים הקיימים במקום בשעות הבוקר!
- מר צילקר מבקש לראות את פתרונות החניה, תנועה ונגישות ומה הפתרון עבור גני ילדים נוספים הנדרשים עקב תוספת יח"ד.
- מר צילקר מבקש להעלות למליאה את נושא המדיניות לתוספת יח"ד.
- אדרי גרינברג הבהירה שהתכנית הועברה להמשך הליכי האישור בועדה המחוזית יחד עם נספח חניה מאושר ע"י מח' תשתיות והסבה את תשומת הלב להחלטות שהתקבלו בועדה ביום 15.9.09, ביום 20.10.09, ביום 18.3.10 וביום 2.3.11 (ראה כמפורט בעמ' 5).
- אדרי נער: אנו בשלב של בדיקה איפה נתן בעיר להוסיף גני ילדים וזאת לאור מדיניות הממשלה לחינוך חינוך לגילאי הגן.
- מר צילקר בקש להעביר לו נתונים כמה יח"ד תהיה בסיטי (ללא מע"ר דרום) וכמה היו מתוכננות במקור.
- מר גבאי: לתכנית זו לא הוצג פתרון למבני ציבור.
- אדרי גרינברג הבהירה שנושא זה הועלה בהערות הבדיקה המקוריות לתכנית, עוד בטרם נשלחה לועדה המחוזית. נערכה בדיקה פרוגרמטית לצורכי ציבור אשר נבדקה ע"י אגף החינוך והיחידה האסטרטגית. הפרוגרמה נשלחה לועדה המחוזית ונבדקה גם שם.
- הוקצה מגרש למועדון ופתרון ל- 2 גני ילדים שיבנו ע"י היזם.
- בהצבעה השתתפו מר גיטרמן, מר קוזין, מר צילקר ומר גבאי.
- מר צילקר ומר גבאי נמנעו.
- מר גיטרמן ומר קוזין בעד.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה :

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית הכוללת תוספת 1000 מ"ר שטח עקרי בכל תא שטח עבור הדופלקסים שבקומת הקרקע בתאום עם מח' תכנון.

תוכנית מפורטת: 1186**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012

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

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 9,457.000 מ"ר

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

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

רחוב שפירא משה חיים, שכונה: רובע ד, אשדוד

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

גוש: 2189 חלקות 18, 61

מטרות התכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

הערות בדיקה טכנית

הערות טכניות:

מפורטות על גבי העותק המודפס של מסמכי התכנית.

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

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

לפי תכנית תקפה 1/104/03/3 מותר:

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

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

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

התכנית המוצעת מבקשת:

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

הערות:

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

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

- הנושא הופיע בסדר יום ועדת משנה 201203 מיום 08/02/12, אך לפי בקשת המתכנן מיום 7.2.12 התכנית לא נדונה.

מהלך הדיון:

- עפ"י בקשת המתכנן הנושא לא נדון.

החלטת הועדה:

עפ"י בקשת המתכנן הנושא לא נדון.

תוכנית מפורטת: 6/135/03/3**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012

שם: רובע י"ז, שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים א', הפחתת שטחי שירות, תוספת שטחים עיקריים ושינוי קו בנין קדמי במגרש 44

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 959.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	101/02/3
כפופה לתכנית	20/101/02/3
שינוי לתכנית	3/135/03/3
כפופה לתכנית	204/במ/3
כפופה לתכנית	2071/מק/3
כפופה לתכנית	2090/מק/3
כפופה לתכנית	2107/מק/3
שינוי לתכנית	2167/מק/3
כפופה לתכנית	48/101/02/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3

בעלי ענין:

♦ **מגיש התוכנית:** אדרי אליהו זהבי מיופה כח של שטיינר

♦ **עורך התוכנית:** אליהו זהבי

♦ **בעלים:** מדינת ישראל

אזור/רובע

רחוב אמרלד 21, שכונה: רובע י"ז, אשדוד

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

גוש: 2002 חלקות 31

מטרת הדין

דיון נוסף עפ"י בקשת היזם ועפ"י תכנית מעודכנת ליום 24.11.2011

מטרות התכנית:

שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים א', הפחתת שטחי שירות, תוספת שטחים עיקריים ושינוי קו בנין קדמי.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים א', בתא שטח מספר 44.
- הפחתת 100 מ"ר משטחי השרות מתחת לקרקע ו-70 מ"ר משטחי השרות מעל הקרקע. ותוספת 255 מ"ר שטח עיקרי, לסה"כ 505 מ"ר שטח עיקרי ו-80 מ"ר שטח שירות בתא שטח מספר 44.
- שינוי נקודתי בקו בנין קדמי מ-3 מ' לאפס עבור מחסן גינה חיצוני.
- שינוי חומרי גמר המותרים לחיפוי חזיתות המבנה.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות לתכנית שהתקבלה ביום: 24.11.2011:

כללי:

- יש לעדכן גושים וחלקות בכל מקום רלוונטי כולל רקע של תצר/290 מאושר ורקע של גושים וחלקות רשומים ויש לעדכן

- טבלת גושים וחלקות בהתאם.
2. יש להחתים את כל בעלי העניין על גבי מסמכי התכנית המבוקשת (כולל חתימת מודד וכולל עדכון מפת מדידה לחצי שנה אחרונה).
3. יש לעדכן את שם התכנית באופן אחיד בכל מסמכי התכנית (תשריט, תקנון ונספח בינוי) ל- שינוי זכויות בניה בתא שטח מס' 44, רובע יז'-אשדוד
4. שמות וחתימות: יש להתאים את פרטי אדרי' אליהו זהבי כך שיהיו זהים ונכונים בכל מסמכי התכנית (תשריט, נספח בינוי ותקנון).
5. תשריט:
 - תרשים סביבה:
 - 5.1 יש להשלים גבולות ומספרי חלקות (גם במצב מאושר ומוצע).
 - 5.2 מס' תאי שטח/מגרשים וגבולותיהם אינם ברורים, יש לסמנם בצורה ברורה (לא ב-5.3 מומלץ לשנות קנ"מ ל- 2000:1)
 - 5.4 יש לעדכן את רוחב הדרך ברוזטה צפונית ברח' אמרלד.
 - 5.5 יש להדגיש סימון גבולות תכניות מאושרות.
 - 5.6 מקרא יש לעדכן: גבול תכנית מאושרת (במקום תקפה).
6. מצב מאושר:
 - 6.1 יש לסמן מידות קווי בניין מגבולות המגרש (מצפון ומדרום).
 - 6.2 יש לעדכן רוזטה ברחוב אמרלד
7. מצב מוצע:
 - 7.1 יש לסמן קו בניין רגיל בנוסף לקו הבניין עבור מחסן גינה בלבד (בכל מקום רלוונטי).
 - 7.2 יש לסמן להריסה את המכולות במפת המדידה, כולל סימון תואם במקרא.
8. נספח בינוי:
 - 8.1 יש להשלים את שם התכנית בכותרת נספח הבינוי.
 - 8.2 יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם לתיקונים ידניים שבוצעו בנספח הבינוי שהוגש לדיון בוועדה.
 - 8.3 יש לשנות סימון במקרא ובתכנית ולרשום: שטח שרות, שטח עיקרי (בנוסף להריסה, קיים, מוצע) ולסמן את כל שטח השירות וכל השטח העיקרי.
 - 8.4 יש להשלים סימון קו חיצוני של חצר אנגלית דרום מערבית.
 - 8.5 תכנית קומת קרקע: יש להשלים סימון קו מרוסק המעיד על מיקום הגג.
 - 8.6 יש להתאים בין תכניות חתכים וחזיתות.
 - 8.7 יש להתאים בין גבהי הגדרות ע"פ הנחיות תכנית בינוי תב/927 אשר מופיעים בתכנית קרקע לגבהי הגדרות בחזיתות ובחתכים.
9. הוראות התכנית:
 - 9.1 יש לעדכן את עיקרי הוראות התכנית סעיף 3 ל-שינוי מקומי בקו בניין דרומי מ-6 מ' ל- 5.40 מ'- אושר בהקלה בהיתר מס': 06.10.08 20070644
 - ושינוי מקומי בקו בניין קדמי מערבי- מ-3 מ' לקו בניין 0 מ' עבור מחסן גינה חיצוני.
 - 9.2 יש לעדכן את שטח המגרש בטבלת זכויות בהתאם לשטח המגרש ע"פ תב"ע תקפה וע"פ תצר מאושר- באחריות מודד.
- 9.3 יש לקבל במחלקת תכנון צילום של תקנון התכנית הכולל הערות בגוף התקנון.

הערות טכניות לתכנית שנדונה בתאריך: 06.07.2010:

כללי:

יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לתיקונים הידניים שבוצעו במסמכי התכנית שהוגשו לדיון בוועדה.

תשריט:

יש לעדכן את שם התכנית: שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים א', הפחתת שטחי שירות, תוספת שטחים עיקריים ושינוי קו בניין קדמי במגרש 44 ברובע י"ז.

מקרא:

יש לעדכן צבע ייעוד מבני ציבור לצבע חום תחום חום כהה.

תרשים סביבה:

חסר רוזטה מערבית ברחוב אמרלד.

מצב מאושר: יש למחוק את ייעוד מגורים א' שלא ע"פ מבא"ת (לא מופיע במצב

(מאושר)

יש לתקן סימון קווי בניין (אינס מתחילים מגבול המגרש מצפון ומדרום)
יש לעדכן רוזטה מערבית ביותר (ברח' אמרלד) ע"פ תכנית 3/מק/2107.

נספח בינוי:

יש לציין את שם התכנית מתחת למס' התכנית.
שמות וחתימות: יש להתאים מס' תעודת זהות לרשום בתשריט ובתקנון.
קומת מרתף:
יש לסמן קו בניין.
יש להוסיף במקרא סימון של קיר בצבע כחול (מוצע)
קומת קרקע:
יש להדגיש סימון קו בניין דרומי.

תקנון:

מצורפים צילומים של תקנון התכנית הכוללים הערות בגוף התקנון.

הערות בדיקה תכנוניות:

• תכנית קודמת נדונה בועדת משנה 201012 מיום 06/07/10 אשר החליטה:

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

• הנושא מובא לדיון נוסף עפ"י בקשת היזם ועפ"י תכנית מתוקנת מיום 24.11.2011 אשר הוסיפה זכויות בנייה. התכנית מיום 24.11.11 כוללת נספח בינוי, טבלת זכויות, מטרת התכנית עיקרי הוראות ונתונים כמותיים עיקריים.

1. פירוט נתונים על פי תכנית תקפה: 3/135/03/3
 - א. התכנית כוללת את מגרש מס' 44 ברובע יז'.
 - ב. שטח המגרש ע"פ תב"ע וע"פ תצר/0.845 290 דונם.
 - ג. יעוד: מגורים ג'.
 - ד. מס' יחידות: 1.
 - ה. מס' קומות: 3+מרתף.
 - ו. שטח עיקרי: 250 מ"ר מעל הקרקע.
 - ז. שטח שירות: 100 מ"ר מעל הקרקע, ו-150 מ"ר מתחת לקרקע.
 - ח. קווי בניין: קדמי: 3, אחורי: 3, צדדי-צפוני: 6, צדדי-דרומי: 6 עם הקלה מקומית לקו בניין 5.4 מ'.
2. השינויים המבוקשים:
 - א. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים א'.
 - ב. הקטנת שטחי שירות והגדלת שטחים עיקריים: הפחתת 100 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע, ו-70 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע, ותוספת 255 מ"ר שטח עיקרי לסה"כ 505 מ"ר שטח עיקרי ו-80 מ"ר שטח שירות.
 - ג. שינוי מקומי בקווי בניין: שינוי מקומי בקו בניין דרומי מ-6 מ' ל-5.40 מ'- אושר בהקלה בהיתר מס': 20070644 מיום: 06.10.08 ושינוי מקומי בקו בניין קדמי מערבי-מ-3 מ' לקו בניין 0 מ' עבור מחסן גינה חיצוני. התוספת המבוקשת הינה במסגרת מעטפת המבנה הקיים לרבות שטח עיקרי מתחת לקרקע ומחסן גינה בנוסף.
 - יש להוסיף בנספח הבינוי טבלת שטחים: עיקרי ושירות למפלסים השונים ולעדכן בהתאם את השטחים המבוקשים בתכנית זו.
 4. יש לעדכן את מטרת התכנית ל- שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים א', הפחתת שטחי שירות, תוספת שטחים עיקריים ושינוי מקומי בקווי בניין.

הערות נוספות יועברו במידת הצורך לאחר החלטת הוועדה.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין ומר גבאי.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה :

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

תאריך: 07/03/2012

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201204 בתאריך 22/02/12

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20090514	7869	2038	1		חב' "מקורות" בע"מ	אזור התעשיה אשדוד	16
2	20120122	348	2086	48	166	י.לידה השקעות בע"מ	שבי ציון 27 אשדוד	18
3	20110416	1437	2088	75		שלמה וקטי בן סימון	השיטה 3 אשדוד	20
4	20110708	8773	2002	29	503א	חמואל יצחק	פנינה 5 אשדוד	22
5	20120075	8744	2002	5	302	אדרי אלברט	תרשיש 16 אשדוד	25
6	20110878	8571	2003	8	281	נחמיאס רחל	גביש 10 אשדוד	27
7	20110575	7221	2016	12	801ב'	יורם חדד	אלכסנדר זייד אשדוד	29
8	20110175	2753	2193	8		חייט טלי ואדוארד	כנרת 60 אשדוד	31
9	20100117	2828	2062	25		סונול ישראל בע"מ	האורגים 18 אשדוד	33
10	20110447	2263	2191	38		בן מנחם דוד	הגולשים 14 אשדוד	35
11	20110757	6085	2452	12		מנרב אחזקות בע"מ	הבושם אשדוד	38
12	20080295	7776	2057	22	603	חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ	טרם נקבע אשדוד	41

סעיף 1:	מספר בקשה: 20090514	תיק בנין: 7869
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012		

מבקש:

* חב' "מקורות" בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* תה"ל שורק עמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אזור התעשייה אשדוד**שכונה: אזור תעשייה צפון חדש**

גוש וחלקה: גוש: 2038 חלקה: 1 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2040 חלקה: 1 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: 1/123/03/3, 101/02/3, 18/בת/3, 62/101/02/3, 59/101/02/3

280/תא, 19/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה בניה חדשה

מהות הבקשה

תחנת שאיבת מים ומאגר אשדוד: מתקנים להכלרה, הפלרה, חשמל ודיגום, דיזל-גנרטור, מאצרות

דלק וכלור, 8 שוחות וגדר, יסודות למשאבות.

עפ"י תכנית מיום 22.6.10

* ביום 18.1.12 פורסמה הודעה לציבור על הקמת תחנת שאיבת מים ומאגר אשדוד הכוללת מתקנים

להכלרה, הפלרה, חשמל ודיגום, דיזל - גנרטור, מאצרות דלק וכלור, 8 שוחות וגדר, יסודות

למשאבות באזור התעשייה הצפוני החדש.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק ה	מפלס / קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		תעשייה			643.00		0	
					643.00			
סה"כ:					643.00		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**הערות בדיקה מתאריך 22/8/10:**

ע"פ תמ"א 34 ב' / 5 - תכ' מתאר ארצית משולבת למשק המים - מערכות הפקה והולכה של מים.

ע"פ סעיף 11.1 וסעיף 13.1 - ניתן להוציא היתר לתחנת שאיבה ומאגר מים בכל מקום

שבתכנית יועד לתכלית של תעשייה - "יראה תחנת שאיבה ומאגר מים כנכללת או מותרת ביעודים

אלו. זכויות הבניה יהיו ע"פ התכנית החלה על המקום שמכוחה ניתן לתת היתרי בניה".

התמ"א שולחת לסעיפים 9.3.1, 9.3.2, 10.2, 10.4 ועד 10.7, 28.3 ועד 28.7, וידוע הציבור ע"פ סעיף 29.

ככל יש להוסיף לתכנית גם בגבולותיה שטחים העלולים להפגע כתוצאה משימוש בחומרים

מסוכנים או מרעש ולכן יש להוסיף את המגבלות על הסביבה.

אישורים נוספים שנדרשים ע"פ סעיף 28: משרד הבריאות, נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.

יש לתקן את התכנית ע"פ דרישות התמ"א וההערות בהמשך.

ע"פ סעיף 29 לתמ"א יש לבצע פירסום (במיוחד ע"פ סעיף 29.2 - מאחר וקיימת חוות דעת

משפטית של היועץ המשפטי שלנו שהתכליות לא מתאימות למותר - ידוע הציבור יכול לזמן

להתנגדויות של 30 יום.

כמו כן יש צורך באישורים המקובלים כולל משרד הביטחון, איכות הסביבה, תיאום עם תשתיות ומערכות קיימות, אישור מח' תשתיות לנושא גישה וכבישים לכניסה למגרש וכו'.

* ביום 17.9.10 פורסמה הודעה לציבור על הקמת תחנת שאיבת מים ומאגר אשדוד הכוללת מתקנים להכלרה, הפלרה, חשמל ודיגום, דיזל - גנרטור, מאצרות דלק וכלור, 8 שוחות וגדר, יסודות למשאבות באזור התעשייה הצפוני החדש. לא התקבלו התנגדויות.

- **בועדת משנה 201020 מיום 30/11/10 הוחלט:**
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
• ההיתר טרם הוצא.

המלצות מהנדס הועדה:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

- | | |
|------------|---|
| 03/11/2011 | - תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי. |
| 27/01/2011 | - התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי. |
| 03/11/2011 | - מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר. |
| 13/06/2011 | - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות. |
| 13/06/2011 | - אישור הג"א |
| 03/01/2012 | - אישור כיבוי אש |
| 27/01/2011 | - אישור משרד הבריאות |
| 27/01/2011 | - אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה. |
| 03/01/2012 | - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי. |
| 06/11/2011 | - אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח) |
| 27/01/2011 | - אישור חב' החשמל. |
| 27/01/2011 | - אישור משרד הבטחון |
| 27/01/2011 | - התקשרות עם מכון בודק מורשה |
| 10/11/2011 | - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה |

מספר בקשה: 20120122	תיק בנין: 348
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012	

סעיף 2:

מבקש:

הגשה 08/02/2012

י. לידה השקעות בע"מ

בעל הנכס:

י. לידה השקעות בע"מ

קדושי בלזן 1/10 אשדוד

עורך:

כהן משה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שבי ציון 27 אשדוד

שכונה: רובע א

שטח מגרש: 14895.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5585.63

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2086 חלקה: 48 מגרש: 166, 167, 168 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 101/02/3, 62/101/02/3, 27/102/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

תוספות ושינויים לפי ת.מ.א 38 בבנין מגורים בן 16 יח"ד ב - 4 ק' מעל קומת עמודים:

דיון נוסף לצורך אישור הממ"דים בהבלטת מעבר לקו בנין צדדי.

עפ"י תכנית מיום 28.12.11

* ביום 28.12.11 פורסמה בקשה להבלטת ממ"דים מעבר לקו בנין צדדי מותר 2.0 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הבקשה מהווה תכנית שינויים להיתר מס' 20090862.

התכנית המקורית כללה גם את הבלטת הממ"דים לצד מזרח, אולם לא בוצע פרסום.

- היתר מס' 20090862 לתוספת 9 יח"ד ע"י תוספת 2 ק' + קומת קרקע חלקית + מרפסות, ממ"דים מעלית ומחסנים נתן ביום 5.1.12.
- הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך אישור הבלטת הממ"דים לצד מזרח מעבר לקו בנין.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.

- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ב-5.03.12 תכנית עם אישור מח' תשתיות נמסרה לשמאי דני

1437	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110416	סעיף: 3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012			

מבקש:

• **שלמה וקטי בן סימון**

בעל הנכס:

• מ.מ.י.

עורך:

• דלוייה כפיר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: השיטה 3 אשדוד

שכונה: רובע א

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

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

תכנית: 71/102/03/3, 62/101/02/3, תמא/38, תממ/4/14, 85/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף בבקשה לבניה חדשה:

תוספת קומה, תוספת ממ"ד, חניה מקורה ושינוי גוון הצבע החיצוני של יחידת דיור בת קומה אחת על הקרקע במגרש דו משפחתי. עפ"י תכנית מיום 27.11.11

מתנגדים

• נאור בטי השיטה 3 אשדוד

• נאור שירה דרך בגין מנחם 7 רמת גן

הערות בדיקה:

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

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

- ועדת משנה 201203 מיום שמעה את המבקשים ואת המתנגדים והחליטה להחזיר התכנית לדיון נוסף לאחר בדיקת מינהל הנדסה וגייבוס המלצות לצורך הדיון.
- ביום 15.2.12 התקיים סיור בשטח בהשתתפות אדר' נער – מה"ע, אדר' רייטר – מנהל אגף תכנון, אדר' לדה קורסונסקי – מח' תכנון, גב' סיגל גפני – מ/מח' רישוי וגב' דיתה וייל – רכזת וע.ב.ע. הצוות המקצועי התרשם שיש ממש בטענות המתנגדים. תכנית מפורטת 71/102/03/3 החלה על המגרש קובעת את אחוזי הבניה המותרים ואת פיזורם על פני הקומה: קומת קרקע מלאה וקומה א' בהיקף של 2/3 מחזית המגרש, ו ב – 1/3 הנותר תותר מרפסת פתוחה עם אפשרות לבניית פרגולה ללא כיסוי. תשריט הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה להקמת קומה א' באופן כזה שכל 2 יח"ד יוסיפו את קומה א' בצמידות, ושאר השטח ישאר פנוי כמרווח וישמש כמרפסת שטוחה. בסיוור שנערך בכל השכונה נראה כי לרוב נשמרה רוח התכנית, אם כי במקרים אחדים נמצאו חריגות.

הצד המערבי של הרחוב נשוא הבקשה מורכב מ - 4 יח"ד טוריות מקוריות מסוף שנות ה - 60, כאשר בבית הראשון ובאחרון נבנתה קומה א' כנדרש, יח"ד שניה לא נבנתה כלל ויח"ד שלישית הינה נשוא הבקשה, ומבוקשת בצד ההפוך לתכנית הבינוי המנחה.

מבדיקת הבקשה להיתר עולה כי מבוקשת קומה א' חלקית וללא מרפסת בהתאם לת.ב.ע, אם כי לא במיקום שנקבע. לא ניכרת בעיה אמיתית למקם את התוספת עפ"י הנחית הבינוי ועל מנת לשמר את היתרונות שהנחו את תכנית הבינוי.

מיקום התוספת חורג מהבינוי ומבוקש בצד הצפוני של הבנין ולא בצידו הדרומי.

לאור האמור לעיל נראה כי נתן לקבל את ההתנגדות לגבי מיקום התוספת.

מומליץ להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון ומח' רישוי.

המלצות מהנדס הועדה:

לאור מסקנות הסיור שנערך בשטח ביום 15.2.12 ממליץ לקבל את ההתנגדות כמפורט בהערות הבדיקה שלעיל.

* יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון ומח' הרישוי ובה תמוקם תוספת הבניה עפ"י הנחיות תכנית הבינוי.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין ומר גבאי.
- עפ"י בקשת המתכנן במכתבו מיום 22.2.12, הנושא לא נדון.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

עפ"י בקשת המתכנן במכתבו מיום 22.2.12, הנושא לא נדון.

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 תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- חתימת השכנים הצמודים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20110708	תיק בנין: 8773
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012	

סעיף 4:**מבקש:****חמואל יצחק**

הגשה 09/10/2011

בעל הנכס:

ק.י.בי.עי.

עורך:

כוונה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: פנינה 5 אשדוד

שטח מגרש: 517.00 מ"ר

שכונה: רובע י"ז

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 29 מגרש: 503 א יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 3/135/03/3, תמא/38, 2090/מק/3, 2107/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

עפ"י תכנית מיום 13.2.12

* ביום 6.1.12 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה של 10% מקו בנין צדדיים = 30 ס"מ.

2. הקלה מהוראות תקון 85 לבריכת שחיה בדבר שינוי מרחק מינימאלי של 1.0 מ' מגבול המגרש.

3. הקלה עד 10% = 15 ס"מ מקו בנין אחורי.

4. הקלה לצורך שילוב אלמנטים מזכוכית ואלומיניום בחיפוי המבנה.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	344.31		15.00		1	67.28
			344.31		15.00			
סה"כ:			344.31		15.00		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:**התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 13.02.12.**במגרש חלה תב"ע 3/135/03/3 המגדירה יעוד מגורים א' חד משפחתיים.קיים תצ"ר מאושר.מותרים שטחים עיקריים בקומת המרתף מכוח תיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד.

מוצע שינוי בכניסה לבית ולהולכי רגל לעומת תכנית הבינוי.

יש לקבל אישור מתכנן פיתוח הרובע גדעון שריג לשינוי המבוקש, שינוי בחזית מערבית של הגדר.

חניות מוצעות בהתאם לבינוי ובגודל תיקני ואין הפרעה לכניסה. יש לקבל אישור מח' תשתיות.

יש להחתים מודד מוסמך ע"ג מפת מדידה בגוף התכנית.

בתכנית פיתוח מוצע עמוד בטון מעבר לקו בנין. **יש לבטל.**

יש להראות תכנית הבינוי המאושרת.

בריכת השחיה מוצעת במרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרש. ההקלה שפורסמה לעניין שינוי המרחק מתייתרת. לא נתןלבקש הקלה מקו בנין קדמי.

שטח עיקרי מוצע בקומת המרתף – 94.91 מ"ר > מ – 133.10 מ"ר המותרים .
 שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע – 249.40 מ"ר מתאים ל – 250 מ"ר המותרים.
 שטח שירות מוצע בגין ממ"ד ובגין מחסן גינה = 15.0 מ"ר > מ – 30 מ"ר המותרים מכוח תב"ע.
 יש לעדכן טבלת השטחים ולציין שטח בריכת שחיה בשטחים לא מקורים.
 כ"כ יש לציין בשטחים לא מקורים גג טכני עליו קיימת יציאה .
 יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין ההקלות ותיקון 85.
 יש לקבל חתימת השכנים הצמודים ע"ג התכנית לעניין הגדרות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכ' מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה, בתאום עם מח' רישוי ובאישור מתכנן הפתוח של הרובע
- 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.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור פקוד העורף.
- 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
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.

- 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.

8744	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120075	סעיף: 5
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012			

מבקש:* **אדרי אלברט****בעל הנכס:**

* קי.בי.עי.

עורך:

* שיסמן רונית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תרשיש 16 אשדוד

שטח מגרש: 256.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 5 מגרש: 302 יעוד: אזור מגורים ג

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים בהיתר קיים תוך כדי בנייה של יחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי: קירוי מדרגות שירות ליציאה לגג לצורכי שירות וטיפול במתקנים.

עפ"י תכנית מיום 16.2.12

* ביום 3.2.12 פורסמה בקשת הקלה לקירוי מדרגות יציאה לגג והגבהה נקודתית מ - 8.80 מ' ל - 9.80 מ'. לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק ה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	149.95		6.63		0	18.98
			149.95		6.63			
סה"כ:			149.95		6.63		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מדובר בשינויים להיתר מס' 20101106.

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 23.01.12 מתאים מבחינת הקיים המבוקש טרם בנוי.

עפ"י היתר קיימות מדרגות יציאה לגג ללא קירוי.

מבוקש לסגור את היציאה כשטח שרות לצורך טיפול במתקנים על הגג.

עפ"י תב"ע החלה במקום לא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו מעל תקרת הקומה השנייה.

שטח שירות מוצע – 6.63 מ"ר.

שטח שרות מותר: 30 מ"ר מכוח תב"ע + 6.0 מ"ר מכוח תיקון 85 בגין מחסן גינה.

שטח שרות קיים עפ"י היתר כולל מחסן גינה – 27.28 מ"ר

שטח שרות קיים + מוצע = 33.91 מ"ר > מ – 36.0 מ"ר.

יש לתחום באדום את המגרש בתרשים הסביבה. - מוצע

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- חתימת השכן הצמוד.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

8571	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110878	סעיף: 6
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012			

מבקש:

* נחמיאס רחל

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* בניזרי דויד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גביש 10 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2003 חלקה: 8 מגרש: 281 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: 18 מגרש: 281 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 3/135/03/3, 62/101/02/3, 9999, 204/במ/3, 44/101/02/3, 2090/מק/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים במהלך בניה עם היתר ביחידת קוטג' על מגרש בודד:

תוספת שטח עיקרי, שינוי בפתחי חלונות ומיקומם ושינוי במיקום הבריכה וצורתה.

* ביום 13.1.12 פורסמה בקשת הקלה מהוראות תקון 85 בדבר שינוי המרחק המינימאלי

של בריכת השחיה מגבולות המגרש מ - 1.0 מ' ל - 0.60 ס"מ.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק ה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
			159.79	7.66	87.53		0
			159.79	7.66	87.53		
סה"כ:			167.45		87.53		%בניה: 0.00

הערות בדיקה:

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 23.11.11 תכנית תיקונים לתיק 8571 ללא שינוי בשטחים או אינסטלציה, בנוי, מתאים לשטח.

הבקשה הוגשה על טופס 2 במתכונת שינויים בסמכות מהנדס הועדה ללא צירוף מידע תכנוני.

הבקשה אינה בסמכות המהנדס מהסיבות הבאות:

שינויים פנימיים בקומת הקרקע ובקומה א' גורמים לתוספת שטח עיקרי של סה"כ כ - 12.0 מ"ר בקומת הקרקע קיימת תוספת שטח עיקרי של כ - 2.72 מ"ר עקב הגדלת המטבח על חשבון המזווה שחושב בהיתר המקורי כשטח שרות.

קומה א' קיימת תוספת שטח של כ - 9.0 מ"ר עקב ביטול קיר המפריד בין חדר אמבטיה לחדר ארונות אשר בהיתר אושר חדר שירות אחסנה בגובה 2.20 מ'.

שטחים הנ"ל לא מוצעים בתכנית.

מותר סה"כ שטח עיקרי - 174 מ"ר, קיים עפ"י היתר - 159.79 מ"ר

נותר לניצול - 14.21 מ"ר.

תכסית מכס' 46% משטח המגרש.

שטח המגרש עפ"י מפת מדידה ועפ"י היתר המקורי - 0.327 ד'

יש לתת חישוב שטחים ולמלא טבלת שטחים מבוקשים וטבלת שטחים מותרים בהתאם לתב"ע החלה במקום. בריכת שחיה ממוקמת בשטח במרחק קטן מהמרחק מנמלי של 1.0 מ' מגבולות המגרש הנדרש עפ"י תיקון 85.

ביום 11.01.12 הוגשה תכנית מתוקנת המראה תוספת שטח עיקרי ע"י הקטנת שטח שרות שלא נבנה בפועל.

יש לעדכן טבלת שטחים מבוקשים :

לרשום שטח עיקרי במפלס המרתף כפי שמופיע בהיתר.
בטבלת שטחי שרות יש להראות הקטנה המוצעת.
סה"כ שטח עיקרי כולל התוספת של $7.66 \text{ מ"ר} = 167.45 \text{ מ"ר} > 174 \text{ מ"ר}$ המותרים.
לעניין מיקום בריכת השחיה ניתן נוסח פרסום

הוגש תצהיר חתום ע"י עו"ד על כך כי 3 פעמים השליח היה ברח' גביש 8 לצורך מסירה של הודעת ההקלה ואיש לא היה בבית. תאריך אחרון בתצהיר 29.01.12

המלצות מהנדס הועדה :

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות :

- תאום עיצוב.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20110575	תיק בנין: 7221
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012		

מבקש:

♦ יורם חדד

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ סטודיו לאדריכלות ש.מרסל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אלכסנדר זייד אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 363.00 מ"ר שטח בניה מותר: 225.06 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2016 חלקה: 12 מגרש: 801' יעוד: אזור מגורים א;

גוש: 2647 חלקה: 28 מגרש: 801' ו יעוד: מגורים א חד-משפחתי + קיר

משותף

תכנית: 2166/מק/3, 196/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

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

שינוי גוון הבנין כולל שילוב אבן (גוון קרם בהיר) ושינויים פנימיים במבנה.

עפ"י תכנית מיום 1.2.12

* ביום 6.1.12 פורסמה בקשת הקלה מהוראות הת.ב.ע לענין צבע חיפוי החזיתות במקום לבן,

לצבעי קרם בהיר וכהה. לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק ה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
							0	1.20
סה"כ:							%בניה : 0.00	

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד.

- תאום עיצוב.

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

- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לקיום חניה שניה במגרש.

ת. השלמה

05/03/2012

05/03/2012

מספר בקשה: 20110175	תיק בנין: 2753
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012	

סעיף: 8

מבקש:

• חייט טלי ואדוארד

הגשה 06/03/2011

בעל הנכס:

• מ.מ.י

עורך:

• צור כינורי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: כנרת 60 אשדוד

שכונה: רובע י"א

שטח מגרש: 2605.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3126.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2193 חלקה: 8 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים שמוש חורג

מהות הבקשה

המשך שימוש חורג ממגורים למרפאה למשך 5 שנים.

* ביום 3.6.11 פורסמה בקשה להמשך השימוש החורג ממגורים למרפאת שיניים בדירה מס' 1 שבקומה א' בבנין מגורים בן 4 קומות מעל ק' עמודים. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בבקשה להמשך שימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים בדירה מס' 1 בבנין מגורים קיים

המבוקש קיים עפ"י היתרים קודמים משנת 96
שימוש חורג קודם פג תוקפו בתאריך 22/2/11
עתה מבוקש חידוש נוסף.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 3 שנים, החל מיום 22.2.11

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 3 שנים, החל מיום 22.2.11

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- אישור פקוד העורף.
- אישור משרד הבריאות
- אישור מח' תשתיות

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
* תוקף ההיתר עד ליום 22.2.14

סעיף 9:	מספר בקשה: 20100117	תיק בנין: 2828
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204	בתאריך: 22/02/2012	

מבקש :

* סונול ישראל בע"מ

בעל הנכס :* ינאי מרכז הפרי והירק בע"מ
הבונים 24 אשדוד**עורך :**

* עשהאל ירון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האורגים 18 אשדוד

שטח מגרש: 1119.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1342.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2062 חלקה: 25 יעוד: תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה

תכנית: 2101/מק/3, 14/114/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה תוכנית שינויים

מהות הבקשה

דיון נוסף בשינויים פנימיים והפיכת שטח משרדים ומחסן לחנות נוחות בתחנת דלק קיימת.

* הבקשה תואמת תקון מס' 4 בת.מ.א. 18.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		תעשייה/מלאכה		178.53				0
				178.53				
סה"כ:			178.53		%בניה: 0.00			

הערות בדיקה:

הבקשה כוללת שינויים פנימיים לעומת ההיתר המקורי - יש לעדכן בתכנית

עפ"י תב 2101/מק/3 החלה במגרש: עפ"י התכליות והשימושים המותרים ניתן להקים תחנת דלק דרגה א' שיכלול קירוי מעל עמודות התידלוק בשטח של 250 מ"ר משרדים בשטח של 60 מ"ר ושטחי שירות (מחסנים וממ"ק) בשטח 35 מ"ר

עפ"י תמ"א 18 תיקון 4: מותר בתחנות תדלוק מדרגה א' שטח של עד 80 מ"ר עבור מסעדה, בתי קפה קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד

עפ"י היתר שהוצא שטח המשרדים 43.52 מ"ר + מחסן 3.55 + ממ"ק 13.57 מ"ר .
יש לעדכן בבקשה הפיכת מחסן לשטח עיקרי במסגרת סה"כ השטחים המותרים
שטח עיקרי עבור תחנת הדלק מוצע + קיים: 3.55 + 43.52 מ"ר = 47.07 מ"ר > 60 מ"ר המותרים
ניתן לאשר בקשה לשינויים הפנימיים והפיכת שטח משרדים ומחסן לחנות נוחות לא כשימוש חורג כפי שהוגש, אלא בהתאם לתיקון 4 בתמא 18 .

• בועדת משנה 201013 מיום 27/07/10 הוחלט:

לאשר בהתאם לתקון 4 בת.מ.א. 18, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בהתאם לתקון 4 בת.מ.א 18, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בהתאם לתקון 4 בת.מ.א 18, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

ת. השלמה

22/09/2011

02/12/2010

22/09/2011

09/10/2011

23/01/2012

01/03/2012

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

- אישור כיבוי אש

- אישור מורשה נגישות.

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

- אישור משרד הבריאות

- תשלום היטל השבחה ע"ס 64961 ש"ח ע"ס תמ"א 18

מספר בקשה: 20110447	תיק בנין: 2263
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012	

סעיף: 10**מבקש:*** **בן מנחם דוד****בעל הנכס:*** **בן מנחם דוד**
הגולשים 14 אשדוד**עורך:*** **אפרייט ערן**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הגולשים 14 אשדוד**שכונה: רובע ד**

שטח מגרש: 641.00 מ"ר שטח בניה מותר: 384.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2191 חלקה: 38 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 104/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים הסדרת מצב קיים

מהות הבקשה

דיון נוסף בהסדרת מצב קיים ליח"ד על מגרש דו משפחתי.

* **ביום פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:**

1. הקלה בת 10% בקו בנין צדדי מ - 3.0 מ' ל - 2.70 מ'
2. ניווד כ - 102 מ"ר מזכויות שלא נוצלו במרתף לקומת המסד, ק' קרקע ועלית גג סה"כ במסגרת השטח המותר לבניה במגרש וללא שינוי בגובה המבנה. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בתוספות ושינויים לצורך הסדרת מצב קיים ביח"ד על מגרש דו משפחתי.

- הבקשה הוגשה יחד עם יח"ד הצמודה במגרש המשותף כבקשה מס' 20110061 אשר אושרה בתנאים בוע. משנה 201107 מיום 6.4.11
- השכנה הצמודה, דבידה אסתר מילאה את כל התנאים, כולל הריסת המטבחים בק' המסד וביום 13.12.11 קבלה את ההיתר.
- עתה יש לקבל החלטה נפרדת עבור משפ' בן מנחם על מנת לאפשר הוצאת ההיתר.

עפ"י דיווח הפיקוח: המבוקש קיים, כמו כן בקומת המסד קיימים מטבחים + מקלחות וכניסות נפרדות מצורפות תמונות מהשטח

מגרש 109 מוגדר עפ"י תכנית מאושרת אזור מגורים א מיוחד
זכויות הבניה: 2 יח"ד 2 ק' + עלית גג. שטח בניה מותר בקומה $31.25\% = 189.37$ מ"ר.
שטח בניה מותר בגג עפ"י מפורטת מס' 16/104/03/3 $20\% * 31.25\% = 6.25\% * 606 = 37.87$ מ"ר
תוספת שטח עפ"י תכנית מפורטת מס' 24/104/03/3 $6\% = 36.36$ מ"ר
סה"כ שטחים מותרים במגרש עבור 2 יח"ד 452.97 מ"ר ועבור כל יח"ד 226.48 מ"ר
עפ"י תיקון 85: שטח עיקרי מותר במרתף 229.6 מ"ר ולכל יח"ד 114.8 מ"ר

חישובי שטחים:**משפ' בן מנחם**

שטח עיקרי קיים $= 162.59$ מ"ר מוצע $= 165.4$ מ"ר סה"כ $= 329.38$ מ"ר < 226.48 מ"ר המותרים
הבקשה מוגשת במסגרת הקלה לניוד 102.9 מ"ר שטחים עיקריים לא מנוצלים במרתף לקומות עליונות

קומות

סה"כ קומות בבקשה 3 ק' על הקרקע + עלית גג במקום 2 ק' + עלית גג – מוגש במסגרת הקלה במניין הקומות לצורך תוספת קומה

ק.ב.

הבקשה מוגשת במסגרת הקלה בק.ב צדדי של 10% 2.7 במקום 3 מטר

הבקשה כוללת פרגולה בשטח 21.84 בק.ב צדדי אפס – יש לקבלת חתימת השכן הגובל בפרגולה ע"ג תכנית ההגשה. כמו כן שינוי בגג כולל הגבהת הגג ל 9.65 מטר במקום 9 מ"ר + תוספת מרפסות במפלס הגג

עדכון תכניות : - יש להוסיף שטח מרפסות פתוחות בטבלת שטחים לא מקורים

- יש להוסיף מרפסות מוצעות המפלס הגג כולל בחישוב שטחים
- יש לעדכן חישובי שטחים + טבלת שטחים עפ"י הנחיות מח' רישוי בניה.
- יש להראות בתכניות פתרונות חניה מוצעים ולקבל אישור תשתיות
- יש להראות ביטול מטבחים + וביטול כניסות נפרדות לקומת המסד

יש לקבל אישור מח' תשתיות

חתימת בעל הנכס הגובל בפרגולה המוצעת בגבול מגרש

תשלום היטל השבחה בגין ההקלות המוצעות + בגין פרגולה מוצעת בגבול מגרש

ההיתר יצא לאחר קבלת דיווח הפיקוח לביטול המטבחים הקיימים בקומת המסד + הכניסות הנפרדות הקיימות לקומת המסד אשר יוצרות חלוקה ליחידות נפרדות.

• בועדת משנה 201202 מיום 25/01/12 הוחלט:

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

- הנושא חוזר לדיון נוסף לפי בקשת בעל ההיתר הטוען שהוא זקוק למטבח הנוסף בקומת המסד מטעמי כשרות (מטבח פסח)

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין ומר גבאי.
- הוגש מכתב המתכנן בו הוא מבהיר כי מדובר במשפחה דתית המשתמשת במטבח שבקומת המסד כמטבח לפסח והכניסה מהחניה לבית נועדה להגן מפגעי מזג האוויר. לא מדובר בחלוקה ליחיד נפרדת.
- מר גבאי: מקרה זה יהווה תקדים.
- אדר' נער: נדרש שיקול דעת בין 2 צדדים סותרים לכאורה: 1. הענות לצרכים מיוחדים של המבקש. 2. יצירת תקדים שעלול להפריע בעתיד להחלטות הועדה ולמדיניותה. לנוכח הנסיבות שהועלו ע"י המבקש (שהינו מוהל במקצועו) – משפחה דתית, שמטבח פסח מהווה חלק בלתי נפרד מאורח החיים בבית, ולנוכח מקרים דומים שאושרו בעבר במגזר החרדי, נתן במקרה זה להיענות לבקשה בחלקה ולאשר מטבח פסח בלבד וללא כניסה נפרדת.
- מר קוזין מתנגד.
- מר גרשוב ומר גבאי נמנעו.
- מר גיטרמן בעד הצעתו של אדר' נער.

ההחלטה התקבלה בקול הכפול המוענק ליו"ר הועדה במקרה של שוויון בהצבעה.

החלטת הועדה

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

לאור הנסיבות המיוחדות של מקרה זה מאשרים את המטבח הנוסף בקומת המסד וללא הכניסה הנוספת לבית.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- תאום עיצוב. 24/10/2011
- חתימת בעל הנכס הגובל עם הפרגולה בגבול המגרש. 29/12/2011
- (הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס) + טופס 9 לתקנות. 24/10/2011
- אישור הג"א- בבקשה מס' 20110061 24/10/2011
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי. בבקשה מס' 20110061 24/10/2011
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)- עקרוני
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי. 29/12/2011
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה = 24/10/2011
- לפינוי פסולת ההריסות בקומת המסד. בבקשה מס' 20110061 24/10/2011
- תשלום היטל השבחה ע"ס 104307.31 ש"ח 15/12/2011
- * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לביטול הכניסות הנפרדות בקומת המסד
- היוצרות אפשרות של חלוקה ליח"ד נפרדות.

סעיף: 11	מספר בקשה: 20110757	תיק בנין: 6085
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201204 בתאריך: 22/02/2012		

מבקש:* **מנרב אחזקות בע"מ****בעל הנכס:*** **מנרב בע"מ**

הבושם 3 אשדוד

עורך:* **זהבי אדריכלים**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הבושם אשדוד

שטח מגרש: 39041.00 מ"ר שטח בניה מותר: 62465.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 12; 2 מגרש: 142; חלקה: 17 מגרש: 142 יעוד: תעשיה

תכנית: 114/03/3, 117/מק, 118/מק, 62/101/02/3, ד/357/ה

שימוש עיקרי תאור בקשהתעשיה בניה חדשה**מהות הבקשה**

מבנה תעשיה בן 4 קומות מעל קומת מרתף חניה קיים.

עפ"י תכנית מיום 10.2.12

* **ביום 27.1.12 פורסמה בקשת הקלה בגובה מ' - 14 מ' ל - 19.14 מ'.****לא התקבלו התנגדויות.**

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		תעשיה/מלאכה	7431.76	7598.35	5561.00	795.49	0	
			7431.76	7598.35	5561.00	795.49		
סה"כ:			15030.11		6356.49		%בניה:	0.00

הערות בדיקה:

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 15.01.12 המבוקש לא בנוי.

קומת המרתף קיימת לפי תכנית ומבוקשים שינויים פנימיים להריסה.

קיימת סגירה חלקית במרתף לאחסנת הציוד.

התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 16.02.12

מדובר בשינויים ותוספות לעומת היתר מס' 20020585.

שינויים במרתף חניה קיים בהיתר + תוספת מבנה לתעשיה בן 4 קומות + קומה טכנית.

במקום חלה תב"ע 114/03/3 המגדירה יעוד - תעשיה.

במידע תכנוני לאחר עדכון מופיעה הערה: חלקה ארעית 17 עפ"י תשריט איחוד וחלוקה תאוח/154 (שלא הוגש כתצ"ר ושלא נרשם) איננה תואמת לצורת מגרשים 139,143,142,141 מתכ"ס 114/03/3 וחלקות רשומות 11-14.

שטח חלקה 17 - 10.735 ד'.

בקומת מרתף מוצעת תוספת אחסנה ע"י ביטול חניות, לא מוצעות חניות חילופיות.יש לתת טבלת מאזני חניה לקיים במגרש + מוצע **לקבל אישור מח' תשתיות.**

חדרי שנאים קיימים בהיתר עד גבול המגרש.

התכנית המפורטת החלה במקום לא מפרידה בין שטח עיקרי לשירות. שטחי שרות מוצעים ע"ס תיקון 62 לתכנית מתאר אשדוד – יש לבדוק חבות בהיטל השבחה. שטח שרות העודף על המותר נרשם כשטח עיקרי. שטח עיקרי קיים + מוצע במגרש = 15030.11 מ"ר מהווה 140.01% משטח המגרש > מ – 160% המותרים. שטח עיקרי קיים + מוצע בכל הקומות קטן מהמותר. סה"כ שטח עיקרי מוצע במגרש = 7598.35 מ"ר. סה"כ שטח שרות מוצע במגרש = 795.49 מ"ר מהווה 10.50% משטחים עיקריים > מ-15% המותרים. (630.76 מ"ר שטחי שרות התווספו לשטחים עיקריים). שטח שרות בכל קומה מוצע בהתאם למותר עפ"י תיקון 62. תכנית קומה - 4537.24 מ"ר מהווה 42.27% משטח המגרש > מ – 55% המותרים עפ"י תיקון 62. כרוך בבדיקת חבות בהיטל השבחה. (מדובר בהגדלת התכנית מ – 40% המותרים עפ"י תב"ע ל – 42.3% עפ"י תיקון 62).

גובה מקס' מותר לבניה 14 מ'. מבוקש במסגרת הקלה גובה 19.14 מ'. יש לציין כי בנין קיים אליו מתחבר הבניין המוצע אושר גם כן במסגרת הקלה בגובה עד ל – 17.97 מ'. תכליות המוצעות בהתאם למותר – מבוקש מבנה לתעשייה. יש לציין תכליות בחללים שבקומה טכנית. יש לסמן בבירור חלל כפול. יש לתת פריסת גדרות קיימות ומוצעות כולל פירוט גבהים וחומרי גמר. יש לסמן חץ צפון בכל התכניות. יש להחתים מודד מוסמך ע"ג מפת מדידה בגוף התכנית ולציין תאריך העדכון. יש לעדכן טבלת שטחים מותרים מבחינת שטחי השרות. יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין ההקלה ובגין תיקון 62 לתוספת שטחי שרות והגדלת התכנית. בנושא קווי בנין להתייעצות עם מה"ע האם להמשיך כפי שהיה בהיתר הקודם.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, מר צילקר ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור מח' חשמל ומאור

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- 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.

7776	תיק בנין :	מספר בקשה : 20080295	סעיף 12:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201204 בתאריך : 22/02/2012			

מבקש :

הגשה 19/05/2008

♦ **חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ**

♦ ע"י שלמה בריימן

בעל הנכס :

♦ חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ

♦ ע"י לביא מאיר

עורך :

♦ גדעון ירושלמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: טרם נקבע אשדוד

גוש וחלקה : גוש : 2057 חלקה : 22 מגרש : 603

שימוש עיקרי תאור בקשה

כביש בניה חדשה

מהות הבקשה

חידוש תוקף ההיתר לביצוע גשר מעל מסילת הברזל בכביש מס' 4 = בהתאם לתכ'

№ 71/101/02/3

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

הערות בדיוק:

- היתר מס' 20080295 נתן ביום 15.3.09.
- הוחל בעבודות אך הן טרם הסתיימו.
- נתן לחדש ההיתר למשך שנתיים ועד ליום 15.3.14

המלצות מהנדס הועדה:

לחדש את ההיתר למשך שנתיים ועד ליום 15.3.14

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, מר צילקר ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לחדש את ההיתר למשך שנתיים ועד ליום 15.3.14

מר בוריס גיטרמן
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה