

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 200915 ביום ג' תאריך 04/08/09 י"ד אב, תשס"ט בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר אטיאס שמעון	חבר ועדה
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה

הגיע בשעה 16.20

מוזמנים:

אדר' רינה קטיף	מהנדס הועדה
עו"ד ניסים לוי	מ"מ היועמ"ש
אדר' חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון
גב' מימי פוגל	מנהלת מח' רישוי הבניה
גב' רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה
גב' נאוה מוקי	מנהלת מח' חשבות
מר יוסי קורקוס	מח' פקוח על הבניה
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
מר שלמה חן	נציג מ.מ.
גב' דיתה וייל	רכזת ועדת בנין ערים

הגיע בשעה 16.20
רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר כנפו עמרם	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר הועדה
מר אלבז שלמה	חבר ועדה

מוזמנים:

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

פה אחד אושר פרוטוקול 200914 מיום 21.7.09

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1080	אזור תע. בינונית: שינוי יעוד מתעשיה לאזור משולב (תו)	2453	87	87	4
2	2231/מק/3	שער האריות 2 - תוספת מרפסות.	2072	43	43	6

סעיף: 1

תוכנית מפורטת : 1080

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 200915 בתאריך : 04/08/2009

שם: אזור תע. בינונית: שינוי יעוד מתעשייה לאזור משולב (תע. עתירת ידע, משרדים ומסחר)

נושא : העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות : אשדוד

שטח התוכנית : 5,594.200 מ"ר

יחס לתכנית

שינוי לתכנית 114/03/3

בעלי ענין :

מגיש התוכנית : יעקב מניה

עורך התוכנית : נח גדליה -אדריכל

בעלים : מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

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

גוש : 2453 חלקות : 87

חלקי חלקות:

גוש : 2453 ח"ח : 141, 100

מטרת התכנית:

שינוי ייעוד קרקע מתעשייה לאזור משולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר תוך קביעת שימושים, זכויות ומגבלות בניה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור משולב לתע. עתירת ידע, משרדים ומסחר.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. שינוי בשטחי בניה עיקריים מ-160% ביעוד תעשייה ל-24% ביעוד המוצע.
4. שינוי בגובה בנין מ-14 מ' ל-6 קומות+קומת גג טכנית.
5. קביעת קווי בנין והנחיות לחומרי גמר.
6. קביעת הנחיות לתשתיות.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
8. קביעת הוראות בדבר חניה.

הערות בדיקה תכנוניות:**הערות בדיקה****1. פירוט נתונים לפי תכנית תקפה:**

- השטח שבתחום התכנית כולל חלקה שהגישה אליה הינה מרח' האורגים דרך חלקה נוספת הממוקמת מצפון לה ומיועדת לתעשייה. היעוד וזכויות בניה הינם עפ"י התכנית הכללית לאזור תעשייה קלה ובינונית-114/03/3 כדלקמן: סה"כ אחוזי בניה עיקריים במגרש 160% (כלומר 8088 מ"ר, גובה מקסימלי 14 מ').
- שטחי שירות מותרים -עפ"י תיקון מתארי מס' 62.
- 2. השינויים המבוקשים :**

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד של מגרש ביעוד תעשייה ליעוד אזור משולב :
תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר

מבוקש גובה בנינים 6- קומות +קומת גג טכנית ללא מרתף.
מבוקש שטח עיקרי של 1213.2 מ"ר (24 %) במקום 8088 מ"ר (160%) המותרים
עפ"י התב"ע המאושרת.

3. הערות טכניות:

- א. יש לציין שתקן החניה יקבע בהתאם לשימוש המבוקש במסגרת ההיתר.
נספח הבינוי יציג את התקן הגבוה בין כל השימושים המבוקשים.
אין לכלול פתרונות חניה וגישה בתחום השצ"פ.
- ב. יש לקבוע אחוזי בניה לכל שימוש. השימוש המסחרי ב - 2 קומות תחתונות בלבד, ולא יותר מ - 80 % תכסית.
- ג. יש לפרט זכויות בניה ושימושים לחלקה 141 המשמשת גם כגישה למגרש נשוא התכנית.
הזכויות כמפורט בתכ' מאושרת 3/מק/2134..
- ד. יש להוסיף לטבלת גושים וחלקות ובכל מקום רלוונטי במסמכי התכנית את חלקה 141 המשמשת גם כמעבר כמפורט לעיל, וכן את חלקה 100 (חלק) המהווה חלק מרח' האורגים.
ה. מבנים קיימים החורגים מקווי הבנין יסומנו להריסה.
- ו. בחלקה 141 יש לסמן זיקת הנאה כמפורט בתכ' מאושרת 3/מק/2134.
- ז. נדרש אישור מח' תשתיות לנספח הסדרי תנועה וחניה.
- ח. יש להוסיף נספח בינוי הכולל שידרוג חומרי הגמר של המבנה הקיים.
- ט. רשימת השימושים המוצעים ליעוד החדש תיבחן עם מהנדסת העיר טרם דיון.
- י. יש לקבל התחיבות היזם להעדר תביעות לפי סעיף 197 ושיפוי כמקובל.

לאחר דיון בועדה, יש להגיש למח' תכנון סט מתוקן בהתאם להחלטת הועדה ובהתאם להערות הבדיקה והדרישות, כמפורט בהחלטת הועדה בפרוטוקול המאושר.

מהלך הדיון:

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר צילקר ומר גרשוב.

* אדר' קטיף הציגה את התכנית להסדרת מצב הקיים בפועל מזה זמן רב. הבקשה היא לשינוי יעוד מתעשייה למסחר תוך צימצום זכויות הבניה העקרויות מ כ - 8,000 מ"ר ל כ - 1,200 מ"ר.
כתב השיפוי יכלול העדר תביעות בגין ירידת ערך. הת.ב.ע אמורה לתת מענה לחניה ונספח התנועה וחניה טרם אושר ע"י מח' תשתיות.

* מר בוטרשווילי: קודם יש לאשר את נספח החניה ורק לאחר מכן להביא הנושא לדיון.
* ד"ר לסרי: מדוע לתת לציבור שרות ברמה ירודה וללא פתרון חניה? כאן לא מדובר בת.ב.ע מקורית אלא בשינוי לת.ב.ע. יש להביא הנושא לדיון לאחר אישור מח' תשתיות לפתרון החניה.
ד"ר לסרי הציע לקבוע עקרון זה כמדיניות כללית.

* מר צילקר: כבר לפני מספר שנים העלה את הבעיה של כל האזור שהפך לאזור תעסוקה.
אין להתעסק עם כל מפעל בנפרד אלא להכין תכנית כוללת לכל האזור שיהפוך מאזור תעשייה לאזור תעסוקה.

* אדר' קטיף: אכן אנו שוקדים על הכנת תכנית שכזו.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

א. התכנית תובא לדיון לאחר אישור מח' תשתיות לנספח תנועה וחניה.

ב. עקרון זה נקבע כמדיניות כללית: תכניות שיש בהן שינוי במאזן החניה יובאו לדיון לאחר אישור מחלקת תשתיות לפתרון החניה.

גליון דרישות:

- א. התכנית תובא לדיון לאחר אישור מח' תשתיות לנספח תנועה וחניה.
- ב. עקרון זה נקבע כמדיניות כללית: תכניות שיש בהן שינוי במאזן החניה יובאו לדיון לאחר אישור מחלקת תשתיות לפתרון החניה.

שם: שער האריות 2 - תוספת מרפסות.

נושא: מתן תוקף - אישור התכנית בסמכות הועדה המקומית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 9,524.000 מ"ר

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: אורי מור יוסף בשם בעלי הדירות

עורך התוכנית: אדרי' זהבי

אזור/רובע

אשדוד אשדוד הקריה מע"ר 2

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

גוש: 2072 חלקות: 43, 45

מטרת הדיון

אישור התכנית אשר סיימה את תקופת ההפקדה ללא התנגדויות.

מטרות התכנית:

תוספת מרפסות למבנה קיים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים של חניה ומגורים, ללא שינוי בסה"כ השטחים = לפי סע' 62א.(א)(1)
2. שינוי חלקי בקו בנין קדמי מ - 7.50 מ' ל - 5.50 מ' לפי סע' 62א.(א)(4)

הערות בדיקה תכנוניות:

* בוע. משנה 200809 מיום 25/06/08 הוחלט:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון העיר.
- יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'

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

מהלך הדיון:

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר צילקר ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

לאשר את התכנית אשר סיימה את תקופת ההפקדה ללא התנגדויות.

גליון דרישות:

לאשר את התכנית אשר סיימה את תקופת ההפקדה ללא התנגדויות.

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20090254	1140	2048	3		פז בתי זיקוק אשדוד ב	הנפט אשדוד	8
2	20080777	6790	2043	2		מקורות בע"מ - מרחב	טרם נקבע אשדוד	11
3	20090431	27	2451	19		חירון בע"מ	הבושם אשדוד	13
4	20090203	8759	2002	5	317	אזולאי שי	תרשיש 46 אשדוד	15
5	20090232	8600	2002	23	340	נעים ניסים וחנה	פטדה 28 אשדוד	18
6	20090342	515	2088	105	12	כהן אסנת	התאנה 7 אשדוד	21
7	20090315	7637	2438	48	2015	יחד הבונים ייזום ובנין	שבט נפתלי 11 אשדוד	24

סעיף: 1

מספר בקשה: 20090254 תיק בנין: 1140

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200915 בתאריך: 04/08/2009

מבקש:

הגשה 01/04/2009

■ פז בתי זיקוק אשדוד בע"מ באמצעות מלאכי

בעל הנכס:

■ מ.מ.י

עורך:

■ זינגר יוסף

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנפט אשדוד**שכונה: אזור תעשייה כבדה (צפוני**

שטח מגרש: 1622264.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2595622.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2048 חלקה: 3 יעוד: מספר יעודים שונים;

חלקה: 7;

גוש: 2049 חלקה: 3; 4; 5 יעוד: תעשייה ואחסנה;

חלקה: 14 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2078 חלקה: 16 יעוד: תעשייה ואחסנה;

גוש: חלקה:

תכנית: 11/115/03/3, 15/115/03/3, 14/115/03/3

שטח עיקריתאור הבקשהשימוש עיקרי

1128.69

בניה חדשה

תעשייה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מתקן אלקילציה.

* ביום 26.6.09 פורסמה בקשת הקלה בגובה מ - 14 מ' למתקנים בגובה של עד 66.90 מ' לצורך

בנית מתקן אלקילציה בתחום בתי הזיקוק.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בהקמת מתקן אלקיליזציה (מתקן להשבחת דלק) במתחם בית זיקוק

המתקן המוצע אינו קיים

עפ"י תבע 11/101/02/3 החלה במקום:

תכלית: תעשייה ואחסנה

שטח מקס' מותר בקומה 40% תכנית מקס' מותרת 55%

גובה מקס' 14 מטר הועדה המקומית רשאית להתיר בנינים גבוהים יותר באישור אגף התעופה

במשרד התחבורה ובאישור משרד הביטחון.

גובה מקסימלי מוצע עבור ארובות למתקן = 66.9 מטר < 14 מטר המותר

יש לסמן את כל המעקות עפ"י התקן.

במתחם עובר קו גבול מתקני נפט ותוואי קוי דלק של תשתיות נפט ואנרגיה וקו מוצרי דלק

בע"מ. הבניה המוצעת ממוקמת מעבר למרחק ה - 300 מטר מגדר פי גלילות במתחם קימים אתרי עתיקות מוכרזים בסמוך לחלקה קיים תוואי למערכת הולכה לגז הטיבעי עפ"י התב: היתרים יוצאו במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה הקמת מבנה תותנה בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים + הגשת דו"ח סביבתי תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורו ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה

ניתן לאשר הבקשה במסגרת הקלה בגובה מבנים בגובה 14 מטר למתקן בגובה מקס' של 66.9 מטר ובתנאי חתימת מ.מ.י. הבקשה תהווה גם תכנית בינוי. יש לקבל אישור אגף התעופה של משרד התחבורה ואישור משרד הביטחון עידכון התכניות: יש לסמן ע"ג תכנית את תחום 300 מטר מגדר פי גלילות + עידכון טבלת שטחים אישור רשות העתיקות. אישור תשתיות נפט ואנרגיה ואישור קו מוצרי דלק אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. הגשת דו"ח סביבתי. תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורו ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה. **יש לתת פתרון חניה לפי התקן לכל הקיים בהיתר והמוצע בתחום המגרש.**

המלצות מהנדס הועדה:

- א. לאשר את תכנית הבינוי.
- ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ר ה ד י ו ן

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- א. לאשר את תכנית הבינוי.
- ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- חתימת מ.מ.י.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- אישור הג"א - אישור כיבוי אש.
- הגשת דו"ח סביבתי ואישור היחידה לאיכות הסביבה
- תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורו ע"י משרד הבריאות ואע"ס.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- אישור מח' תשתיות לחניה בתחום המגרש.
- 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 אגף התעופה במשרד התחבורה.

- אישור משרד הבטחון
- אישור רשות העתיקות
- אישור תשתיות נפט ואנרגיה ואישור קו מוצרי דלק.
- 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: 20080777 תיק בנין: 6790

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200915 בתאריך: 04/08/2009

מבקש:

הגשה 25/11/2008

▪ מקורות בע"מ - מרחב מרכז

בעל הנכס:

▪ מ.מ.י

עורך:

▪ תה"ל שורק עמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: טרם נקבע אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2043 חלקה: 2 יעוד: רזרבה לתעשייה אחסנה וליעור;

חלקה: 3; 5 יעוד: תעשייה ואחסנה;

חלקה: 15 יעוד: רזרבה לתעשייה אחסנה וליעור;

גוש: 2044 חלקה: 1 יעוד: שייך לרשות אחרת;

חלקה: 3 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 4880 חלקה: 2 יעוד: מספר יעודים שונים;

חלקה: 3; 8 יעוד: שייך לרשות אחרת;

גוש: 4882 חלקה: 2; 3 יעוד: שייך לרשות אחרת;

חלקה: 4; 7; 9 יעוד: חלקת ביניים (לא סופית);

חלקה: 12 יעוד: שייך לרשות אחרת;

חלקה: 15; 16; 17 יעוד: חלקת ביניים (לא סופית);

חלקה: 18 יעוד: רזרבה לתעשייה אחסנה וליעור;

חלקה: 19 יעוד: חלקת ביניים (לא סופית);

חלקה: 21; 22; 23 יעוד: רזרבה לתעשייה אחסנה וליעור;

חלקה: 24; 25 יעוד: חלקת ביניים (לא סופית);

חלקה: 26 יעוד: רזרבה לתעשייה אחסנה וליעור;

חלקה: 27; 28 יעוד: חלקת ביניים (לא סופית)

תכנית: 5/101/02/3, אכרזת העיר, 20/101/02/3, 62/101/02/3, 101/02/3

18/בת/3

שטח שירות

4.00

תאור הבקשה

שמוש חורג

שימוש עיקרי

תעשייה ואחסנה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המשך שימוש חורג לאגני החדרה ד

* ביום 3.7.09 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים או עד לאישורה של הת.ב.ע לפי המוקדם מביניהם מאזור רזרבה לתעשייה, אחסנה, ויעור לשטח אדמה להרחבת אגני החדרה ד-4. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש המשך שימוש חורג לאגני החדרה יבנה 4.

היה היתר לשימוש חורג מאזור רזרבה לתעשייה, אחסנה, וייעור לשטח אדמה להרחבת אגני

החדרה ד - 4 למשך 5 שנים שפג תוקפו בתאריך 15/5/07.

ישנה תב"ע חדשה הנמצאת לפני הפקדה (תב"ע מס' 119/101/02/3) המיעדת את השטח כולו לאגני החדרה.

מבוקש המשך שימוש חורג עד לאישורה הסופי של התב"ע.

קיימת חתימת מ.מ.י.

ניתן לאשר הבקשה לשימוש חורג ל 5 שנים או עד לאישורה של התב"ע בתנאי בדיקת חבות היטל השבחה ואישור משרד הבריאות, איכות הסביבה, תאגיד יובלים, תשתיות, תברואה, צה"ל, מ.ע.צ, חב' חשמל, רשות העתיקות, חפ"א, רשות שמורות הטבע, ביצוע גדר בטיחות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר שימוש חורג למשך 3 שנים או עד לאישור הת.ב.ע (המוקדם מביניהם) בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ר ה ד י ו ן

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר שימוש חורג למשך 3 שנים או עד לאישור הת.ב.ע (המוקדם מביניהם) בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

- אישור משרד הבריאות

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מבקש:

הגשה 16/06/2009

▪ **חירון בע"מ****בעל הנכס:**

- אוניל בניה בע"מ
- מזא"ה 3 תל אביב - יפו
- חירון בע"מ
- דרך בן צבי 20 ת"א

עורך:

- בן עמי סלו
- סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשיה בינונית (2)**כתובת הבנין: הבושם אשדוד**

שטח מגרש: 70321.00 מ"ר שטח בניה מותר: 112513.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2451 חלקה: 19 יעוד: תעשיה;

חלקה: מגרש: 19 א ;

חלקה: מגרש: 14 א ; חלקה: 14 יעוד: תעשיה

תכנית: ד/357, תאוח/101, 62/101/02/3, 31/114/03/3, 22/101/02/3

101/02/3, 114/03/3, 14/114/03/3, 20/101/02/3

שטח עיקריתאור הבקשהשימוש עיקרי

1525.76

תוספת בניה

תעשיה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים לבית קירור קיים, הריסת חניה מקורה והעתקת מקלט קיים.

* ביום 13.7.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד שטחים עקריים בשיעור של 2.5% (כהשלמה לסה"כ 11.5%) מקומות עליונות לקומת הקרקע לצורך תוספת לבית קירור קיים במסגרת הגדלת התכנית עד ל- 53% על סמך תקן 62 לתכנית המתאר.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

יעוד המגרש - תעשיה ואחסנה. הבקשה תואמת לתכליות המותרות.

התוספת מוצעת בתוך קווי הבנין.

יש להתאים גובה התוספת למותר, שהוא 14 מ' מקס'.

יש להתאים סימון המבנים הקיימים בתכנית העמדה לתכנית של הקומה.

הבקשה כוללת הקלה לניוד שטחים עיקריים בשיעור של 2.5% (כהשלמה לסה"כ 11.50%) מקומות עליונות לקומת הקרקע במסגרת הגדלת התכנית עד ל-53% ע"ס תיקון 62, אשר מאפשר תכנית מקס' 55%.

יש לוודא תשלום היטל השבחה בגין ההקלה ובגין תיקון 62 לפני הוצאת ההיתר.

מוצעת הריסת חניה מקורה. יש לקבל אישור מח' תשתיות לפתרון חניה חדש.

הבקשה פורסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות. תאריך פרסום אחרון 3.07.09

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 22.06.09 :

- החדרים לא קיימים. - חניה קיימת - מקלט קיים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר ומר גרשוב.

* 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:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

- אישור הג"א

- אישור כיבוי אש

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

- תאום עיצוב.

13/08/09 - הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות. (חסר טופס 9)

- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות

13/08/09

- התקשרות עם מכון בודק מורשה

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

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

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 4

מספר בקשה: 20090203 תיק בנין: 8759

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200915 בתאריך: 04/08/2009

מבקש:■ **אזולאי שי****בעל הנכס:**

■ אזולאי שי מירב נועה

תמוז 4 אשדוד

עורך:

■ מינסטר גיל

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 17/03/2009

שכונה: רובע י"ז**כתובת הבנין: תרשיש 46 אשדוד**

שטח מגרש: 301.00 מ"ר שטח בניה מותר: 157.52 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 5 מגרש: 317 ; חלקה: 23 מגרש: 317 יעוד: אזור

מגורים ג

תכנית: 2090/מק/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	157.52	81.07

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

יחידת קוטג' מעל מרתף אחסנה + בריכת שחיה על מגרש בודד.

עפ"י בקשה מיום 11.6.09

* ביום 3.7.09 פורסמה בקשה ל - 5 סעיפי הקלה:

1. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בנין אחורי עד 1.90 מ'
2. הקלה לבניית בריכת שחיה באזור מגורים ג'
3. הקלה של 10 % מקוי בנין צדדיים מ - 3 מ' ל - 2.70 מ'
4. הקלה עד 10 % מקו בנין אחורי מ - 6 מ' ל - 5.50 מ'
5. הקלה לניוד של 4 מ"ר שטח עקרי מקומה א' לקומת הקרקע, וסה"כ במסגרת השטח המותר.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הבקשה היא לבנית יחידת קוטג' על המגרש חד-משפחתי +מרתף אחסנה + בריכת שחיה

עפ"י דיווח מהפיקוח (נינה) מ-29.03.09 המבוקש טרם בבניה

על המקום חלה ת.ב.ע.3/קמ/2090. אזור מגורים ג'. שטח המגרש 301 מ"ר
 ***יש להשלים מכתב מחברת מדידות על סימון מגרש בשטח -תזכורת לאדר' ב-27.04.09

אישור +0.00 עפ"י אישור של חפ"א 19.15

גובה מתוכנן הוא 19.50 -לפי אישור של גדעון שריג

מבוקשת הקלה בקווי בנין צדדיים מ-3מ' ל-2.7 ואחורי מ-6 מ' ל-5.5 מ'

בריכת שחיה -הקלה לאזור מגורים ג'
מרפסות מעבר לקו בנין אחורי וקדמי - הקלה
הקלה להעברת 4 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע -סה"כ במסגרת הזכויות המותרות הקלה מתכנית
בינוי לחניה טורית

- * המגרש גובל בשצ"פ בו עובר קו מקורות ויש רדיוס מגן לקידוחי מים.
- * דרוש אישור מח' תכנון לגובה יסוד וגובה קיר הגדר הדרימית בגבול השצ"פ.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל כ ה ד י ו ן

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר ומר גרשוב.

* 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:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- אישור חפ"א.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- 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 חב' מקורות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור יועץ בטיחות
- הריצוף סביב הבריכה יהיה ברוחב של לא פחות מ - 1.20 מ' נטו.
- אישור מחלקת תברואה.
- 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.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * תנאים לאיכלוס:
1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

סעיף: 5

מספר בקשה: 20090232 תיק בנין: 8600

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200915 בתאריך: 04/08/2009

מבקש:■ **נעים ניסים וחנה****בעל הנכס:**■ נעים ניסים וחנה
מצדה 66 א אשדוד**עורך:**■ זהבי אדריכלים
סוג בקשה: בקשה להיתר**כתובת הבנין: פטדה 28 אשדוד****שכונה: רובע י"ז**שטח מגרש: 265.00 מ"ר שטח בניה מותר: 148.36 מ"ר
גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 23 מגרש: 340 ; חלקה: 29 מגרש: 340 יעוד: אזור
מגורים ג

תכנית: 2090/מק/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	147.46	81.95

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

יחידת קוטג' מעל מרתף אחסנה על מגרש דו משפחתי.

עפ"י תכנית מעודכנת מיום 2.7.09

* ביום 10.7.09 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה להבלטת אלמנטים דקורטיביים של קורות בטון מעבר לקו בנין קדמי עד 1.1 מ'
במפלס 6.80 +

2. הקלה מעבר לקו בנין אחורי עד 1.78 מ' במפלס 7.80 מ'

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (נינה) מ-29.03.09 המבוקש טרם בנוי

על המקום חלה ת.ב.ע. 3/קמ/2090

מגורים ג' -דו-משפחתי שטח המגרש 265 מ"ר שטח עיקרי 150 מ"ר מעל הקרקע
שטח שירות מעל הקרקע 30 מ"ר מרתף אחסנה 20% משטח המגרש
קו בנין קדמי -4מ', צדדי -3 מ', אחורי -6 מ'מבוקש הקלה לצורך בנית מרפסת פתוחה מעבר לקו בנין אחורי עד 1.2 מ'
ולצורך בנית אלמנטים (קורות) דקורטיביים סביב המבנה- יש לעדכן התכנית לפי הנחיות מח' רישוי כולל ביטול היציאה ממרתף המיועד לאחסנה לחצר
אנגלית והתאמת גובה החצר והחלונות לפי המותר למרתף אחסנה.
- עפ"י תקנות בניה במרווחים מותר להבליט קורות בקו בנין קדמי רק 0.75 מ'.

יש להקטין הבליטה המוצעת עפ"י המותר בתקנות.

- המגרש גובל בשצ"פ בו עובר קו מקורות ויש רדיוס מגן לקידוחי מים.
- דרוש אישור מח' תכנון לגובה יסוד וגובה קיר הגדר הדרומית בגבול השצ"פ.

המלצות מהנדס הועדה:

- לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להתאים את הבליטה בקו בנין קדמי לפי התקנות לבניה במרווחים.

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

- לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להתאים את הבליטה בקו בנין קדמי לפי התקנות לבניה במרווחים.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- אישור חפ"א.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- 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 חב' מקורות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מחלקת תברואה.
- 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.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * תנאים לאיכלוס:

1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

סעיף: 6

מספר בקשה: 20090342 תיק בנין: 515

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200915 בתאריך: 04/08/2009

מבקש:

■ כהן אסנת

■ כהן יעקב

בעל הנכס:

■ מ.מ.י

עורך:

■ עזרן ירון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: התאנה 7 אשדוד**שכונה: רובע א**

שטח מגרש: 507.00 מ"ר שטח בניה מותר: 152.10 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2088 חלקה: 105 מגרש: 12 יעוד: מגורים מיוחד א

תכנית: 85/101/02/3, 71/102/03/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	75.17	18.58

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים ובניית יחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי.

עפ"י בקשה מיום 9.7.09

* ביום 3.7.09 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. ניוו של כ - 6 מ"ר מזכויות במרתף לא בנוי לקומה א'.
2. הקלה מהנחיות הבינוי המחייבות בניית 2/3 מחזית המגרש בקומה א' לבניית חזית מלאה.
3. הקלה נקודתית של 1.20 מ' בקו בנין קדמי לצורך הפיכת חדר קיים לממ"ד עפ"י דרישת הג"א.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקשים הרחבה ושינוי לבית דו משפחתי קיים. ההיתר המקורי של הבית משנת 65.

- המבנה הקיים חורג מקו בנין קדמי ב 1.20 מ'. (עפ"י ההיתר הקיים)
- ישנה הבלטה של מרפסת פתוחה מקו בנין קדמי של 1.20 מ'. (מעל גג קים בהיתר)
- מבוקשת קומה א' עם חזית מלאה לרחוב התאנה. עפ"י הנחיות התב"ע לבינוי במקום מותרת בניה בקומה א' עד 2/3 מחזית המגרש וב 1/3 הנשאר תותר מרפסת פתוחה עם אפשרות לבניית פרגולה ללא כיסוי.
- המחסן הקיים אינו בהיתר ויש לסמנו כמוצע.

סה"כ שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע 104.48 מ"ר > 105 מ"ר המותרים

סה"כ שטח עיקרי מבוקש בקומה א' 75.39 מ"ר < 70 מ"ר המותרים.

יש לתת 2 מקומות חניה בתחום המגרש.

הקלות מבוקשות:

1. ניוד כ-6 מ"ר מזכיות מרתף לא בנוי לקומה א'
2. הקלה מהנחיות הבינוי המחייבות בניית 2/3 מחזית המגרש בקומה א' לבניית חזית מלאה.
3. הקלה נקודתית של 1.2 מ' בקו בנין קדמי והפיכת חדר קיים לממ"ד עפ"י דרישת רשות מוסמכת הג"א.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית בגין ההקלות.

09/07/09 - פרסום אחרון התקבל ב03/07/09, לא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר ומר גרשוב.

* 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:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- 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
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגון חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור מחלקת תברואה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * תנאים לאיכלוס:

1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
3. קבלת טופס 4

סעיף: 7

מספר בקשה: 20090315 תיק בנין: 7637

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200915 בתאריך: 04/08/2009

מבקש:

הגשה 10/05/2009

■ **יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ****בעל הנכס:**

■ מ.מ.י

עורך:

■ שיינקמן וולטר אדריכלים בע

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע י"ב**כתובת הבנין: שבט נפתלי 11 אשדוד**

שטח מגרש: 3687.00 מ"ר שטח בניה מותר: 10360.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2438 חלקה: 48 מגרש: 2015 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 10/במ/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוכנית שינויים	604.76	294.98

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בענין הקלה לבריכות שחיה בדירות גן.

לפי בקשת היזם מיום 27.7.09 לדון מחדש בבקשה לבריכות שחיה בדירות הגן.

* ביום 22.5.09 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה לבנית בריכות שחיה בגינות של דירות גן ובמרפסות של דירות הגג.

2. הקלה בגובה קומה אחת לצורך תוספת קומה טיפוסית בקומה 9 ומעליה 2 קומות דירות גג.

סה"כ = 11 קומות במקום 10 קומות מעל מפלס הכניסה ± 0.00

* בעבר ניתנה כבר הקלה לתוספת קומה אחת.

* התקבלו התנגדויות.

* ביום 28.5.09 התקלה הסרת ההתנגדות מכל הדיירים שהתנגדו.

הערות בדיקה:

במגרש נמצא בשלבי בניה עפ"י היתר מס' 20060345 פרויקט מגורים, סה"כ 31 יח"ד מתוך 64

יח"ד (בשני בנינים) המותרות עפ"י תב"ע 10/במ/3 החלה במקום.

* עפ"י הת.ב.ע מותר 8 קומות מעל ק' עמודים + קומת חדרי גג. סה"כ = 10 קומות.

למגרש אושרה תכנית בינוי בתאריך 30.08.06

בהחלטה לעניין גובה רשום כי גובה הבניין לא יעלה על 13 קומות מעל הקרקע, כולל דירות גן ודירות

גג. לא הוגש שינוי לבינוי ועפ"י בדיקה במח' התכנון לא הוגשה תב"ע חדשה למגרש.

* בוע. משנה 200913 מיום 07/07/09 הוחלט:

לאשר למעט בריכות בקומת המרתף (דירות גן), בכפוף להשלמת הערות הבדיקה

וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

* במכתב מיום 27.7.09 מבקש היזם להחזיר הנושא לדיון ולאשר את הברירות בדירות הגן מאחר וקימת הסכמת כל הדיירים, דירות הגן תוכננו על חניון תת קרקעי ולא נתן לבצע גינן.

המלצות מהנדס הועדה:



להחזיר הנושא לדיון בבקשה לברירות השחיה בדירות גן לקבלת עמדת הועדה המקומית ככל הנוגע לבנית בריכות בחצרות דירות גן בבניה רוויה בעיר.

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר ומר גרשוב.

* במכתב מיום 3.8.09 בקש היזם לדחות את הדיון בנושא.

* הנושא לא נדון.

החלטת הועדה

לפי בקשת היזם הנושא הורד מסדר היום.

ד"ר יחיאל לסרי
יו"ר הועדה

אדר' רינה קטיף
מהנדס הועדה