

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 200923 ביום ג' תאריך 22/12/09 ה' טבת, תש"ע בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

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

מוזמנים:

מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון	מ"מ למהנדס הועדה
עו"ד ניסים לוי	מ"מ היועמ"ש	
מר יחיאל ממן	נציג רשות כבאות	
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה	
מר שלמה חן	נציג מ.מ.י	הגיע בשעה 16.55
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 גרי טננבאום	מנהל מח' פקוח	
גב' דיתה וייל	רכזת ועדת בנין ערים	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:

אדר' רינה קטיף	מהנדס הועדה
גב' שרה אבוכף	נציגת משרד הפנים
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים

אישור פרוטוקול 200922 מיום 8.12.09

* מר צילקר נמנע.

* שאר החברים בעד.

הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תב/1095	תכנית בינוי למתחם בנמל עפ"י תכ 71/101/02/3 א	2057	9	9	4
2	2246/מק/3	שינוי קו בנין ברח' הנגר -אזור תעשייה קלה אשדוד	2453	47	47	6
3	2243/מק/3	הקמת מבנה מגורים רח' חנה סנש , רובע ג- אשדוד	2462	35	35	8
4	1096	הקמת מבנה ציבור -רח' מבצע נחשון -רובע ג'	2462	51	51	11
5	תב/1103	נספח בינוי רעיוני למע"ר דרום	2019	33	33	12

סעיף: 1

תכנית בינוי : תב/1095

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 200923 בתאריך : 22/12/2009

שם: תכנית בינוי למתחם בנמל עפ"י תכ 71/101/02/3

נושא : אישור תכנית הבינוי

רשות : אשדוד

בעלי ענין :

מגיש התוכנית : חב' נמלי ישראל

עורך התוכנית : א.אלדר-אדריכלים בע"מ

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקי חלקות:**

גוש : 2057 ח"ח : 9, 17, 23-27

גוש : 2057 ח"ח : 29-30 ,

מגרשים לתכנית: 71/101/02/3, 21-24, 26, 31-35, בשלמותו מתכנית : 71/101/02/3

71/101/02/3, 38, 52-56, 75, 76, בשלמותו מתכנית : 71/101/02/3

71/101/02/3, 78, 302, 603 בשלמותו מתכנית : 71/101/02/3

מטרות התכנית:

תכנית בינוי למתחם המגרשים המיועדים לאזור תפעולי נמלי + ציר תנועה , בהתאמה לתכ' 71/101/02/3.

הערות בדיקה תכנונית:

- יש להשלים תכנון של כל המגרשים. כמו כן לא כל המגרשים המסומנים בתכנית הינם כלולים בבקשה להיתר. קיימת אי התאמה בין סימון תחום המתחם לבין רשימת המגרשים הכלולים במתחם.
- אין צורך בהגשת תכנון של ביתנים ברמה של היתר בניה.
- לאחר הגשת תכנית מלאה יש לקבל התייחסות של מח' תשתיות.
- יש לכלול את הדרך הפנימית (כביש 23 למכס) בתחום המתחם.

הערות טכניות:

- יש לציין בכותרת התכנית " תכנית בינוי ופיתוח מס' תב/1095 , מסוף הרכבת..."
- יש לתת גושים וחלקות ההתכנית חלה אליהם ולתת אותם ברקע של תרשים סביבה בקנ"מ 1:5000.
- במקרא יש לשנות כיתוב , במקום "גבול הבקשה להיתר" יש לכתוב : " גבול מתחם בינוי לבקשה להיתר".
- במקרא יש לתת סימון של יעוד הקרקע "אזור תפעולי נמלי + ציר תנועה".
- יש למחוק קטע מתכנית 71/101/02/3 בקנ"מ 1:2500 ו- 1:1000 ולתת אחת בקנ"מ 1:1250.
- יש למחוק כותרת התכנית 71/101/02/3 ומקרא של התכנית .
- יש לציין בתכנית תחנת רכבת מוצעת וכמו כן לפרט מבנים המסומנים בהתאמה להיתר.
- יש לתאם התכנית עם חב' נתיבי איילון באזור המפגש עם רח' הרצל.
- גבולות המתחם צריכים להקבע לפי גבולות מגרשים במדויק, ולכלול מגרשים שלמים.
- יש להציג בינוי בכל המגרשים הנכללים במתחם וכן לקבוע מפלס הכניסה הראשית למבנים.
- יש לתקן התכנית באזור מגרשים 31, 55, 32 או לאחדם עם מגרש 34.
- יש להכין תצ"ר, לפחות למתחם המבוקש.
- יש להתאים גבול בקשה להיתר לגבול המתחם או לגבולות המגרשים.

מהלך הדיון:

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

* מר דוידוביץ הציג הנושא: התכנית המפורטת קבעה שיש להכין תכנית בינוי עבור כל מתחם, וזוהי תכנית הבינוי עבור מתחם המהווה אזור תפעולי וכולל מבנים המשרתים את אזור הפריקה והטעינה לרכבת.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

לאשר את תכנית הבינוי בכפוף להשלמת התיקונים והערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר.

גליון דרישות:

לאשר את תכנית הבינוי בכפוף להשלמת התיקונים והערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר.

שם: שינוי קו בנין ברח' הנגר - אזור תעשייה קלה אשדוד

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 1,010.000 מ"ר

יחס לתכנית

כפופה לתכנית 101/02/3

שינוי לתכנית 114/03/3

כפופה לתכנית 20/101/02/3

כפופה לתכנית 22/101/02/3

כפופה לתכנית 62/101/02/3

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: רהיטי "עמק איילון 1992 בע"מ"

עורך התוכנית: בלנקה ביסטריצקי ניסים אדר'

בעלים: בנימקס-בניה והשקעות בע"מ

אזור/רובע

רחוב הנגר 5, שכונה: אזור תעשייה קלה, אשדוד

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

גוש: 2453 חלקות: 47

מטרות התכנית:

שינוי קו בנין צדדי מערבי במבנה המיועד למלאכה ותעשייה זעירה.

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי בקו בנין צדדי מערבי הקבוע בתכנית מ-3.0 מ' ל-0.0 מ' להתאמה למצב הקיים בשטח עפ"י סעיף 62

הערות בדיקה תכנוניות:**הערות בדיקה תכנוניות:****כללי:**

עפ"י תכנית 114/03/3 המגרש הנמצא ברח' הנגר 5 מיועד ל"אזור מלאכה ותעשייה זעירה" קו בנין צדדי מערבי על פי התכנית התקפה הינו 3.0 מ' בתכנית זו מבוקש שינוי קו בנין צדדי מערבי מ-3.0 מ' ל-0.0 מ' לצורך התאמה למצב קיים בשטח. יש לכלול בהוראות התכנית איסור לפתחים בקיר בקו בנין 0. יש לקבל הסכמת המגרש הגובל.

הערות לתשריט:

יש לכלול את הדרך הצמודה למגרש רח' הנגר עד ציר הדרך ולעדכן בהתאמה במקרא ובטבלת שטחים.

הערות לנספח הבינוי:

יש להשלים חזית קדמית ולסמן גבול מגרש וגבול תכנית.

הערות להוראות התכנית:

- טבלת זכויות מצב מוצע: יש לפרט הזכויות עפ"י תכניות 114/03/3 ו-62/101/02/3 במטרים ובאחוזים עפ"י נוהל מבא"ת.
- יש להוסיף יעוד הדרך בסעיף 4 ובכל מקום רלוונטי.

מהלך הדיון:

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

* מר דוידוביץ הציג התכנית.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

גליון דרישות:

להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

שם : הקמת מבנה מגורים רח' חנה סנש , רובע ג- אשדוד

נושא : הפקדת התכנית

רשות : אשדוד

שטח התוכנית : 2,712.000 מ"ר

יחסלתכנית

101/02/3	כפופה לתכנית
20/101/02/3	כפופה לתכנית
20/103/03/3	שינוי לתכנית
23/103/03/3	שינוי לתכנית
2071/מק/3	כפופה לתכנית
36/103/03/3	שינוי לתכנית
62/101/02/3	כפופה לתכנית
85/101/02/3	כפופה לתכנית
96/101/02/3	כפופה לתכנית
98/101/02/3	כפופה לתכנית

בעלי ענין :

מגיש התוכנית : צ.א.אוצר השקעות בע"מ

עורך התוכנית : וולטר שיינקמן, אדריכל

בעלים : מדינת ישראל

עיריית אשדוד

צ.א.אוצר השקעות בע"מ

אזור/רובע

אשדוד אשדודרובע ג

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

גוש : 2462 חלקות : 35

חלקי חלקות:

גוש : 2462 ח"ח : 62, 50

101 בשלמותו מתכנית : 23/103/03/3

211 בשלמותו מתכנית : 36/103/03/3

מטרת התכנית:

שינוי בהוראות בניה וצורת המגרש להקמת מבנה מגורים מותאם לצרכי האוכלוסיה באזור :

1. איחוד וחלוקת מגרשים עפ"י סעיף 62א (א)(1) לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

3. שינוי מס' יח"ד עפ"י סעיף 62א (א)(8) לחוק התכנון והבניה.

4. שינוי בהוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א)(5) לחוק התכנון והבניה.

עיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית :

1. איחוד וחלוקת מגרשים המיועדים למגורים ושצ"פ בהסכמת הבעלים.

2. שינוי בקו בנין אחורי מ- 10 מ' ל- 5.0 מ' למבנה ול- _____ מ' למרפסות , ושינוי בקו בנין קדמי

מ- 5 מ' ל- _____ מ' למרפסות בלבד.

3. תוספת 4 יח"ד ל- 32 יח"ד קיימות לסה"כ 36 יח"ד.

4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי ע"י שינוי בתכנית מ- 45% ל- 55%

משטח המגרש ושינוי במס' קומות מ- 8ק' +ק.עמודים ל- ק.קרקע חלקית למגורים + 6 ק' טיפוסיות וק.טכנית חלקית מעל מרתף חניה.

הערות בדיקה תכנונית:

כללי:

* התכנית החלה במגרש מאפשרת בנין מגורים בן 8 ק' + קומת עמודים, סה"כ 32 יח"ד בצפיפות של 23.7 יח"ד לדונם.

1. יש לציין שם התכנית 2243/מק/3 בכל מסמכי התכנית.
2. יש לציין בעלי עניין בקרקע "צ.א.אוצר השקעות בע"מ" במקום "ק.י.בי.ע".
3. בתרשימי סביבה בתשריט ובנספח יש לתקן גבול התכנית.
4. איחוד וחלוקה עם שטחי ציבור טעון אישור מועצת העיר.
5. יש לקבל אישור מח' תשתיות לנספח חניה ופתוח

בתשריט:

1. יש לתקן טבלת הקצאות מצב מוצע באופן ששטח המגרש למגורים ירשם על שם "צ.א.אוצר השקעות" ושצ"פ ודרכים על שם "עיריית אשדוד" וכמו כן יש להוריד הערה עפ"י סעיף 123 בחלקה של דרך. ההערה הנ"ל רלוונטית לחצי הצפוני של הדרך בחלקה 50 כך שאיננה רלוונטית גם במצב מאושר.
2. יש להתייחס במצב מאושר לתכנית תקפה 23/103/03/3 שחלה בשטח. כמו כן יש להוסיף מס' מגרש 101 עפ"י תכניות תקפון ולהוסיף סימון של מס' מגרש במקרא. יש לציין במקרא "אינו עפ"י מבא"ת".
3. בתשריט מצב מאושר יש לסמן קו בנין אחורי 10.0 מ' עפ"י תכנית תקפה.
4. במצב מוצע יש לציין כל שינוי קווי בנין הנדרשים במטרת התכנית. אין לתת סימון של קו בנין עילי אלא לציין ע"ג קו בנין למרפסות "למרפסות בלבד".

נספח בינוי

1. יש להגיש כנספח בינוי, פיתוח והסדרי תנועה וחניה מנחה ומחייב לעניין קווי בנין, עמדת המבנה וגובה.
2. בתכנית קומת הקרקע יש להשלים גינות של דירות גן, פיתוח גנני מסביב לבנין, חיבור / גישה לגן ציבורי סמוך.
3. בקומת מרתף יש להשאיר שטח לא בנוי בכדי להבטיח חלחול מי גשם עפ"י תמ"א 34.
4. יש להשלים גובה בנין ולשמור על קו בנין צידי 3 מ'.

בהוראות התכנית:

1. התכנית אינה עפ"י סעיף 62א(א)(6), יש לתקן בכל המקום הרלוונטי.
2. יש לתקן מטרת התכנית :
"שינוי בהוראות בניה וצורת המגרש להקמת מבנה מגורים מותאם לצרכי האוכלוסיה באזור :
1. איחוד וחלוקת מגרשים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי מס' יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי בהוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה."
3. יש לתקן את "עיקרי הוראות התכנית":
1. איחוד וחלוקת מגרשים המיועדים למגורים ושצ"פ בהסכמת הבעלים.
2. שינוי בקו בנין אחורי מ- 10 מ' ל- 5.0 מ' למבנה ול- מ' למרפסות, ושינוי בקו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- מ' למרפסות בלבד.
3. תוספת 4 יח"ד ל- 32 יח"ד קיימות.
סה"כ 36 יח"ד = שינוי הצפיפות מ- 23.7 ל- 26.7 יח"ד לדונם נטו.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי ע"י שינוי בתכנית מ- 45% ל- 55% משטח המגרש ושינוי במס' קומות מ- 8ק' +ק.עמודים ל- ק.קרקע חלקית למגורים + 6 ק' טיפוסיות וק.טכנית חלקית מעל מרתף חניה.

4. בטבלת זכויות בניה יש לתקן:

- שטחי שירות עפ"י חישוב של תכנית הקרקע - 45% ולא 50%.
מס' קומות יש לתקן ל-6קומות במקום 7. יש לציין קומת מרתף אחת ולתקן זכויות בהתאם.
קווי בנין יש להתאים למטרת התכנית המתוקנת.

- צפיפות הינה 26.7, יש לתקן.
5. בתנאים למתן היתר בניה יש לציין תנאי של אישור תצ"ר לכל שטח התכנית.
6. יש לציין שלביות ביחס לתכנית של הסדרת מגרש למבני ציבור (תיק 1096) וכן לקבוע שלא ינתן היתר למבנה המגורים עד להריסה בפועל של המבנה הקיים במגרש.
7. מאחר והתכנית מוגשת בסמכות מקומית, אין להוסיף שטחים על המותר (שטחי מרפסות). במידה והיזם מעוניין בשטחי מרפסות, התכנית תהייה בסמכות מחוזית.
8. אין לתכנן קומת עמודים בק' הקרקע.
9. יש לכלול הוראות לשימור מי נגר עילי והחדרתם לקרקע.
10. יש לקבל התחיבות היזם, לפי נוסח שיוכן ע"י היועמ"ש, להקמת מבנה בית כנסת במגרש החדש שיווצר לאחר אישור תכנית מס' 1096.
11. תנאי להוצאת היתר למגורים יהיה מתן היתר למבנה בית הכנסת.
12. תנאי לאיכלוס מבנה המגורים יהיה השלמת הקמת בית הכנסת.
13. כתנאי לדיון יש לקבל אישור מח' תשתיות לנספח חניה ופתוח.
- הערות טכניות לתקנון יועברו בהמשך.**

מהלך הדיון:

- * נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר, מר וובר, מר גבאי ומר גרשוב.
- * נכחו נציג היזם והמתכנן.
- * אדר' שיינקמן הציג את התכנית אשר מטרתה לאפשר את שמירת מבנה בית הכנסת הקיים בעת בניית מבנה המגורים. כ - 2/3 מבית הכנסת נמצא מחוץ למגרש, ושטח זה יחזור להיות שצ"פ. התכנית משנה את צורת המגרש, ושטחו המקורי נשמר. המגמה היא לא להרוס את בית הכנסת עד להקצאת קרקע חלופית. הסעיף הבא, תכנית 1096, היא ההקצאה עבור בית הכנסת אשר יפונה מהמגרש הנדון.
- * מר צילקר מתנגד לתכנית של 55% עבור בנין מגורים בשכונה חרדית ולהגדלת הצפיפות במגרש. הצעתו היא להוריד הנושא מסדר היום ולהגיע להסדר עם היזם.
- * מר גבאי: יש בעיה עם הזכויות הקניניות של היזם וכאשר בגין בית כנסת לא חוקי הקיים המקום מעמידים לו תנאים! בית הכנסת קיים במבנה יביל שנתן להעבירו למקום אחר. אנו נאלצים לקבל במועצה החלטה על הקצאת השטח לבית הכנסת שהוצב באופן בלתי חוקי.
- * מר וובר אינו רואה בעיה. קיים במגרש בית כנסת, ועל מנת לפתור הבעיה, היזם מוכן לבא לקראתינו ומציע פתרון.
- * ד"ר לסרי הציע לדחות הדיון לישיבה הבאה ולבקש תכנית מתוקנת.
- * אדר' גרינברג: לפי מקום בית הכנסת במגרש, היזם אינו יכול להתחיל בבניה. נתן להגיש בקשה להיתר ובה יסומן בית הכנסת להריסה.
- * פה אחד הוחלט להוריד הנושא מסדר היום.

החלטת הועדה:

הנושא הורד מסדר היום.

גליון דרישות:

הנושא הורד מסדר היום.

שם: הקמת מבנה ציבור - רח' מבצע נחשון - רובע ג'

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 5,597.000 מ"ר

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: עיריית אשדוד

עורך התוכנית: וולטר שיינקמן, אדריכל

בעלים: עיריית אשדוד

אזור/רובע

רחוב מבוא מבצע נחשון, שכונה: רובע ג, אשדוד

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

גוש: 2462 חלקות: 51, 62

מגרשים לתכנית: 163 בשלמותו

מטרות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית: הפיכת חלק משצ"פ לשטח מיועד למבנים ומוסדות ציבור וקביעת השימושים המותרים ביעוד. איחוד וחלוקה. קביעת הוראות זכויות בניה.

עיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. הפיכת חלק משצ"פ לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת שימושים המותרים בשטח למבני ציבור.
4. קביעת הוראות זכויות בניה.

מהלך הדיון:

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

* את מהלך הדיון ראה כמפורט בסעיף 3, תכנית 2243/מק/3.

* פה אחד הוחלט להוריד הנושא מסדר היום.

החלטת הועדה:

הנושא הורד מסדר היום.

גליון דרישות:

הנושא הורד מסדר היום.

שם: נספח בינוי רעיוני למע"ר דרום

נושא: אישור תכנית הבינוי
רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 27,662.000 מ"ר

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: י.ח.דימרי בע"מ
עורך התוכנית: וולטר שיינקמן, אדריכל
בעלים: מינהל מקרקעי ישראל

אזור/רובע

אשדוד אשדוד הקריה מע"ר

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

גוש: 2019 חלקות: 33
גוש: 2072 חלקות: 61

חלקי חלקות:

גוש: 2019 ח"ח: 35
גוש: 2020 ח"ח: 34
גוש: 2072 ח"ח: 16, 14, 13
גוש: 2072 ח"ח: 73, 60, 46
גוש: 2072 ח"ח: 77
גוש: 2304 ח"ח: 1
גוש: 2791 ח"ח: 94

מטרות התכנית:

דיון עקרוני לבינוי ולתוספת יח"ד ברובע מע"ר דרום:

1. עפ"י ת.ב.ע. 11/113/03/3 מאושרות סה"כ 1620 יח"ד
2. עפ"י ת.ב.ע. 25/113/03/3 מאושרות 54 יח"ד
3. עפ"י מצב מאושר קימות ברובע סה"כ 1674 יח"ד
4. מבוקשת תוספת של 1194 יח"ד
5. סה"כ מבוקשות במ.ע.ר דרום 2868 יח"ד

מהלך הדיון:

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

- * מצורפים בזה המסמכים אשר חולקו לחברים ובהם פרוט נתוני הבדיקה לתכנית הבינוי שנעשתה ע"י מח' תכנון, הפרוגרמה לשטחי ציבור במע"ר דרום והמלצת מה"ע.
- * מר דודוביץ סקר את הרקע לתכנית. עד כה נדחו הבקשות להיתר שהוגשו וזאת עד לאישורה של תכנית כוללת למע"ר דרום המציגה את כל תוספת היחידות המבוקשת ברובע.
- * ד"ר לסרי: יש בצנרת כל מיני בקשות להעברת יח"ד מבנין לבנין, ואנו רוצים להיות בטוחים שההעברה לא תעמיד אותנו בפני עובדה מוגמרת של מספר יח"ד ללא מענה לצורכי ציבור.
- * מר צילקר בקש לדעת האם בתוך התוספת המבוקשת של 1194 יח"ד יש מענה לשלושת המגרשים המפונים מחוף הים.
- * מר אטיאס: אנו נלחמים בהקטנת הצפיפות, וכאן מדובר על הגדלה של כ - 90 % ביח"ד !
- * ד"ר לסרי: יש לדון בנושא יחד עם בקשת היזם להעביר יח"ד ממגרש למגרש.

* מר דודוביץ: היזם הציג תכנית דמה (לא אמיתית), והועדה החליטה שבשלב א' יש לראות תכנית הכוללת את סה"כ יחה"ד המבוקשות במע"ר דרום, ורק אז נוכל לדון בבקשה להעברת יח"ד ממגרש למגרש.

* מר צילקר עזב את הישיבה בשעה 16.55, לפני הצגת התכנית ע"י נציגי היזם.
* נכנסו נציגי היזם אדר' מגדמן ואדר' שיינקמן.

* אדר' מגדמן: תוצאות הסקר הפרוגרמתי שנערך לפי בקשת היזם מצביעות על כך שמוסדות הציבור והשטחים הירוקים נותנים מענה ל - 2868 יח"ד. יחד עם תכנית זו המציגה את כלל יחה"ד ברובע, יש לדון ולהחליט על הפקדת התכנית בסמכות מקומית וזאת על מנת לאפשר את שווק שלב א' של המגרשים בטבעת החיצונית של הרובע.
קימות החלטות הועדה ל - 2710 יח"ד במע"ר דרום. הנושא נבדק ע"י צוות מתכננים ומומחים אשר הגיעו למסקנה שנתן להוסיף עוד 160 יח"ד למע"ר כי יש מענה לצורכי ציבור ולתשתיות רטובות.

* מר אטיאס העלה את בעית הצפיפות.
* אדר' מגדמן: במרכזים עירוניים המאופיינים בבניה לגובה, רמת הצפיפות אינה מושפעת, והבדיקה היא בנושא רמת השרות לאוכלוסיה. נושא זה נבדק ונמצא ראוי.
על סמך כל הבדיקות הרובע יכול להכיל מכסימום 2868 יח"ד.
* ד"ר לסרי: הנושא היום הוא תכנית בינוי רעיונית בלבד, והאם אנו מסכימים שברובע יש מענה למוסדות ציבור אם מספר יחה"ד הכולל במע"ר דרום גיע ל - 2868 יח"ד.
* אדר' גרינברג שאלה האם הבדיקה הפרוגרמטית שנערכה מטעם היזם נותנת מענה לבית ספר על יסודי גם עבור תוספת יחה"ד במרינה.
* אדר' מגדמן: ע"י שינוי בתוואי הכביש נתן להגדיל את מגרש 27 עד ל - 32 דונם, כך שנתן לכלול בו 8 - 9 כיתות עבור המרינה.

* בשעה 17.15 יצאו נציגי היזם והתנהל דיון פנימי.

* אדר' גרינברג הבהירה שעפ"י תכנית שבתוקף יש במע"ר דרום 1674 יחידות סטאטוטוריות, והבקשה היא לתוספת של 1194 יח"ד. היו דיונים לפינוי 3 מגרשים מחוף הים, והתקבלו החלטות והסכמים לתוספת של 360 יח"ד שיועברו מהחוף למע"ר דרום. (100 יח"ד לחב' פאר לי, 100 יח"ד לחב' אדווית ו - 160 יח"ד לחב' קי.ב.ע). בדיון נוסף בת.ב.ע מחוזית אושרה לחב' דימרי תוספת של 355 יח"ד במע"ר. 2 תכניות אלו לא התקדמו ולא קבלו תוקף חוקי, וכרגע עפ"י תכניות בנין עיר תקפות מאושרות במע"ר דרום סה"כ 1674 יח"ד.
לאור הבדיקה שנעשתה בנתוני תכנית הבינוי, יש לערוך תיקונים ושיפורים בריכוז השצ"פ ובחלוקה נכונה של המגרשים. לאור ריבוי שטחי המסחר באזור המע"ר, על הועדה לשקול את נחיצות המסחר בתא שטח מס' 1 שבפינה הצפון מזרחית. במידה והועדה תחליט ליעדו למגורים, יש לקבוע את כמות יחה"ד המירבית בשטח זה. יש לשקול את ביטול המבנים בני 6 ק' בחזית הדרומית של הרובע וע"י איחוד וחלוקה עם המגרשים צפונה להם ליצור מבנה נוסף בן כ - 12 ק', סה"כ 3 בנינים במגרש וללא שינוי במס' יחה"ד. יש להגדיל תא שטח מצ 7 ל 31.5 ד' ולמקם לידו את המתנ"ס ובכך להגדיל את השטח לסה"כ 34.5 ד' ע"י שינוי תוואי כביש מס' 2.
לפי הפרוגרמה לשטחי ציבור שנערכה ע"י מה"ע, הרובע יכל להכיל מכסימום 2372 יח"ד, וע"י תכנון נכון נתן להתגבר על החוסר בשטחים לבניני ציבור ובשטחים פתוחים.

* ד"ר לסרי: ל - 2372 יח"ד יש פתרונות. כרגע אנו לא מאשרים תוספת של יח"ד במע"ר, אלא דנים בשאלה לכמה יח"ד יש מענה ברובע למוסדות ציבור.

* ד"ר לסרי מציע לאשר את תכנית הבינוי ובלבד שמספר יחה"ד לא יעלה על 2372.
* מר גבאי העלה את שאלת תא שטח מס' 1. אם לא נממש את החלק המסחרי, אזי תהייה שם תוספת מגורים.

* ד"ר לסרי: כרגע לא דנים על השטח המסחרי. אנו מסכימים של - 2300 יח"ד יש מענה לצורכי ציבור ומקבלים את המלצות הצוות המקצועי.

* עו"ד לוי: מספר יחה"ד הסופי במע"ר יקבע ע"י ת.ב.ע. על סמך תכנית הבינוי המוצעת והערות מהנדס העיר, יש להכין ת.ב.ע שתובא לאישור הועדה.

* מר אטיאס: יש להוריד הנושא מסדר היום. קימת בעיה של צפיפות, העמדה והשטח המסחרי.

* הצעתו של מר אטיאס לא התקבלה.

* ד"ר לסרי הציע לאשר תכנית בינוי רעיונית שבה יש מענה למוסדות ציבור במידה וברובע יהיו סה"כ 2372 יח"ד.

* בעד הצעתו של ד"ר לסרי הצביעו מר גרשוב, מר גבאי, מר וובר, ומר בוטרשווילי.
* מר אטיאס נמנע.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

מאשרים עקרונית תכנית בינוי רעיונית לסה"כ 2372 יח"ד ברובע ובהתאם לפרוגרמה למוסדות ציבור שצורפה לסדר היום ע"י המנדט העיר.

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20080223	4	2453	78		מוסד טלנוע בע"מ	העופרת 4 אשדוד	16
2	20080794	2109	2453	83	121	ניו-קופל מכירת רכב (נ)	בעלי המלאכה אשדוד	18
3	20080175	169	2453	87	114	מ.י. מאיר מסחר והשק	האורגים 4 אשדוד	20
4	20080393	169	2453	87	114	מ.י. מאיר מסחר והשק	האורגים 4 אשדוד	22
5	20090466	6863	2062	38		דהרי משה	הבונים אשדוד	24
6	20080093	4024	2189	48	373	שצילקונוב סבטלנה	ארן זלמן 13 אשדוד	27
7	20090516	7820	2026	23	50	מסיכה יצחק	המתכת 48 אשדוד	29
8	20090661	3906	2198	42		פרידמן פטר-גינה	מצדה 49 אשדוד	31
9	20090469	5054	2074	35	8	שוקרני הבמן שהין	רבנו וידל הצרפתי 10 א	34
10	20090342	515	2088	105	12	כהן אסנת	התאנה 7 אשדוד	36
11	20080272	1701	2080	49	49	פרלמן מיכאל	הראשונים 27 אשדוד	39

סעיף: 1

מספר בקשה: 20080223 תיק בנין: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200923 בתאריך: 22/12/2009

מבקש:

הגשה 09/04/2008

▪ מוסך טלנוע בע"מ

בעל הנכס:

▪ דויטש את שפיגל

העמל 29 אשדוד

עורך:

▪ גולדהכט גיורא, פריזנט צבי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשייה קלה**כתובת הבנין: העופרת 4 אשדוד**

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 78 ; 79 יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה	בניה חדשה	2376.66	270.25

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הריסת מבנים קיימים ובנית מבנה חדש לשרות רכב הכולל מרתף חניה.

דיון נוסף עפ"י תכנית מתקנת מיום 6.12.09 המציעה מרתף חניה במסגרת המותר.

הערות בדיקה:

הבקשה היא להריסת מבנים קיימים וגדרות פח + בנית בנין חדש לשרות רכב בן-4 מפלסים
כולל קומת חניון במפלס +11.05

עפ"י דיווח מהפיקוח (יוסי) מ-20.05.08 המבוקש טרם בנוי, המסומן להריסה טרם נהרס

על המקום חלה ת.ב.ע. 114/03/3

יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה

קו בנין קדמי - 5מ' צדדי - 3 מ' אחורי - 6 מ'

שטח מקסימלי לבניה לקומה - 40%

תכסית קרקע מירבית - 55% תוספת שטח שירות - 15%

מס' קומות מירבי - 3

לפי שיקול הועדה המקומית מותר להתיר בניית בנינים במספר קומות אחר בתנאי

כי שטח רצפות כולל של הבנין לא יעלה על 120% משטח המגרש

שטח המגרש 2211.00 מ"ר

* פתרון הגישה לרכב לחניה על הגג מוצע באמצעות מעלית.

מבוקש הקלה לניוד שטח עיקרי בין הקומות, סה"כ במסגרת שטחים המותרים

* ביום 15.8.08 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד של % 14.9 ש. עקרי בין הקומות וסה"כ במסגרת השטחים העקריים המותרים (עד % 120) ובמסגרת התכנית המותרת של עד % 55
2. הקלה במנין הקומות מ - 3 ק' על הקרקע ל - 3 ק' על הקרקע + גג לחניה ומתקנים טכניים. לא התקבלו התנגדויות.

* בוע. משנה 200815 מיום 17/12/08 הוחלט:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי ובכפוף לפתרון חניה שלא באמצעות מעלית.

עפ"י תכנית מתוקנת מיום 6.12.09 מוצע מרתף חניה במסגרת המותר.

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, מר וובר, מר גבאי 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.
- הסכמת בעלי מגרשים גובלים למרתף החניה עד לגבולות המגרש.
- תאום עיצוב, כולל לנושא הגידור, הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- בתנאי מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- אישור הג"א - אישור כיבוי אש
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגו וחלונות, 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 להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20080794 תיק בנין: 2109

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200923 בתאריך: 22/12/2009

מבקש:

הגשה 01/12/2008

■ **ניו-קופל מכירת רכב (2000) בע"מ**

■ ע"י ניר גלילי

■ ע"י שלמה שמלצר

בעל הנכס:

■ צימר ישעיהו

רוגוזין 21 אשדוד ת.ד. 193.

עורך:

■ נבון גבריאלי

סוג בקשה: בקשה להיתר

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

שטח מגרש: 6503.00 מ"ר שטח בניה מותר: 10404.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 83 מגרש: 121 יעוד: תעשיה

תכנית: 114/03/3

שטח עיקריתאור הבקשהשימוש עיקרי

105.84

שימוש חורג

תעשיה

מהות הבקשה

שימוש חורג ממגרש המיועד לתעשיה ואחסנה למגרש למכירת והשכרת כלי רכב לתקופה של 5 שנים כולל העמדת 2 מבנים יבילים, אספלט, גדר בחזית מזרחית וקיר פיתוח תומך בתוך המגרש. עפ"י מצב קיים ולפי בקשה מיום 8.2.09

* ביום 30.1.09 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים בחלק ממגרש המיועד לתעשיה ואחסנה (כ-3 דונם) למגרש למכירת והשכרת כלי רכב, כולל העמדת 2 מבנים יבילים. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

במקום חלה תב"ע 114/03/3 ועל פיה יעוד המגרש - תעשיה. (תעשיה ואחסנה) במגרש קיים מבנה בן קומה אחת עפ"י היתר.

מבוקש שימוש חורג בחלק ממגרש המיועד לתעשיה ואחסנה (כ-3.0 ד') למגרש למכירה והשכרת כלי רכב כולל העמדת מבנים יבילים לתקופה של 5 שנים. בנוסף לשימוש חורג הבקשה כוללת השלמת עבודות פיתוח, סלילת אספלט, בניית קיר בטון תומך וגדר בגבול מגרש מזרחי. * בשנת 2006 הוגשה ואושרה בקשה לעבודות פיתוח הנ"ל, הוכן ההיתר אך טרם שולמו אגרות וההיתר לא הוצא.

עפ"י בדיקת מפקח מיום 9.12.08 המבוקש קיים לפי תכנית כולל שימוש במבנים יבילים למכירת מכוניות.

בתאריך 8.02.09 הוגשה תכנית מתוקנת המראה פתרון חניה למבנה הקיים עפ"י היתר.

ניתן לראות בתכנית כי מוצעת כניסה נוספת למגרש מכיוון שד' בני ברית דרך השצ"פ + שער להולכי רגל - קיים בשטח. (לא צויין במהות הבקשה) - דבר לא ניתן לאשר (התקבלה התייחסות מח' תשתיות בנושא).

קיימת כניסה מאושרת למגרש מרח' בעלי מלאכה.

יש לבטל גדר המחלקת את המגרש.

מבנים יבילים קיימים בחריגה מקו בניין ומסומנים להזזה אל תוך קו הבנין.
שטח עקרי קיים + מוצע - 1714.54 מ"ר המהווה 26.36% משטח המגרש > מ- 40% המותרים.
יש למלא טבלת שטחים מותרים עפ"י תב"ע ותכניות המתאר החלות במקום.

הבקשה פורסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.02.09

* בוע. משנה 200906 מיום 17/03/09 הוחלט:

לאשר בתנאי סגירת כניסה/יציאה מכון שד' בני ברית ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* היתר ינתן לאחר אישור הפקוח על סגירת הכניסה משד' בני ברית.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בהתאם להחלטה מיום 12.3.09 למעט הדרישה לסגירת כניסה/יציאה מכון שד' בני ברית.
תותר יציאה בלבד לכוון שד' בני ברית.

מהלך הדין

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר, מר וובר, מר גבאי ומר גרשוב.
* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בהתאם להחלטה מיום 12.3.09 למעט הדרישה לסגירת כניסה/יציאה מכון שד' בני ברית.
תותר יציאה בלבד לכוון שד' בני ברית.

גליון דרישות:

ג. השלמה

- 01/12/08 - הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- 03/03/09 - המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'. (בוצע במסגרת הפרסום)
- 26/11/09 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 26/11/09 - התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור הג"א
- 26/11/09 - אישור כיבוי אש
- 26/11/09 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20080175 תיק בנין: 169

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200923 בתאריך: 22/12/2009

מבקש:

הגשה 16/03/2008

■ **מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ**

■ ע"י מאיר מניה

■ ע"י מניה יעקב

בעל הנכס:■ **מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ****עורך:**

■ גדליה נח

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשיה בינונית (2)**כתובת הבנין: האורגים 4 אשדוד**

שטח מגרש: 5055.00 מ"ר שטח בניה מותר: 8088.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 87 מגרש: 114 יעוד: תעשיה

תכנית: 62/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 114/03/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה שטח עיקרי

תעשיה שמוש חורג שטח עיקרי 227.34

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף לשם הארכת תוקף ההחלטה בהמשך שימוש חורג מתעשיה למסחר - סופרמרקט "מעדני מניה" למשך 7 שנים מיום 26.3.08 כולל תוספת סככות לאיחסון, שינויים ועמוד פרסום לתקופת השימוש החורג בלבד.

הערות בדיקה:**בוע. משנה 200811 מיום 23/07/08 הוחלט:**

לאשר הבקשה להמשך השימוש חורג עד ליום 26.3.2010 בתנאי תשלום היטל השבחה מיום פקיעתו של ההיתר הקודם, באישור כיבוי אש ומשרד הבריאות .
* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.

* הבקשה אושרה בוע. משנה 200811 מיום 23.7.08, ובמכתב היזם מיום 14.8.08 מבוקש לאשר הארכה נוספת של השימוש החורג בעוד 5 שנים, סה"כ 7 שנים.

בוע. משנה 200812 מיום 27/08/08 הוחלט:

לאפשר פרסום הבקשה להארכת השימוש החורג ל - 3 שנים עם אופציה לשנתיים נוספות .
* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.
* במידה ובתום 3 שנים לא יסתיים הטיפול בת.ב.ע שתוגש, תנתן אופציה להארכת השימוש החורג לשנתיים נוספות.

* ביום 12.9.08 פורסמה בקשה להמשך שימוש חורג מתעשיה למסחר לתקופה של 3 שנים עם אופציה לשנתיים נוספות. לא התקבלו התנגדויות.

* הפרסום בוצע על סמך החלטת וע. משנה 200812 מיום 27.8.08

בוע. משנה 200814 מיום 06/10/08 הוחלט:

לאשר הבקשה להארכת השימוש החורג ל - 3 שנים ועד יום 26.3.2011 עם אופציה להארכה לשנתיים נוספות.

* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.

* במידה ובתום 3 שנים לא יסתיים הטיפול בת.ב.ע שתוגש, תנתן אופציה להארכת השימוש החורג לשנתיים נוספות.

כל התנאים מולאו וההיתר טרם יצא.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הארכת תוקף ההחלטה מיום 6.10.08 יש לדרוש אישור הג"א ואישור מח' תשתיות.

מ ה ל ר ה ד י ו ן

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

* מר וובר נמנע.

* ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הארכת תוקף ההחלטה מיום 6.10.08 יש לדרוש אישור הג"א ואישור מח' תשתיות.

גליון דרישות

לאשר הבקשה להארכת השימוש החורג ל - 3 שנים ועד יום 26.3.2011 עם אופציה להארכה לשנתיים נוספות.

* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.

* במידה ובתום 3 שנים לא יסתיים הטיפול בת.ב.ע שתוגש, תנתן אופציה להארכת השימוש החורג לשנתיים נוספות.

- אישור הג"א

- אישור מח' תשתיות (חניה)

- אישור כיבוי אש

- אישור משרד הבריאות

- שולם היטל השבחה ע"ס 320,816.20 ש"ח בגין שימוש חורג עפ"י שומה מוסכמת.

ז. השלמה

24/12/08

28/09/08

05/05/09

סעיף: 4

מספר בקשה: 20080393 תיק בנין: 169

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200923 בתאריך: 22/12/2009

מבקש:

הגשה 26/06/2008

■ **מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ**

■ ע"י מאיר מניה

■ ע"י מניה יעקב

בעל הנכס:

■ עיריית אשדוד

עורך:

■ גדליה נח

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשייה בינונית (2)**כתובת הבנין: האורגים 4 אשדוד**

שטח מגרש: 5055.00 מ"ר שטח בניה מותר: 8088.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 87 מגרש: 114 יעוד: תעשייה

תכנית: 62/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 114/03/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה

תעשייה שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף לשם הארכת תוקף ההחלטה להמשך שימוש חורג למשך 7 שנים בחלק משצ"פ (רצועה ברוחב כ - 11 מ') לחניה עבור מסחר מיום 26.03.08 לצורך פתרון חניה למגרש הסמוך, סופרמרקט "מעדני מניה".

הערות בדיקה:**בוע. משנה 200811 מיום 23/07/08 הוחלט:**

לאשר הבקשה להמשך השימוש חורג עד ליום 26.3.2010 בתנאי תשלום היטל השבחה מיום פקיעתו של ההיתר הקודם וחידוש החוזה עם העיריה.
* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.

* הבקשה אושרה בוע. משנה 200811 מיום 23.7.08, ובמכתב היזם מיום 14.8.08 מבוקש לאשר הארכה נוספת של השימוש החורג בעוד 5 שנים, סה"כ 7 שנים.

בוע. משנה 200812 מיום 27/08/08 הוחלט:

לאפשר פרסום הבקשה להארכת השימוש החורג ל - 3 שנים עם אופציה לשנתיים נוספות.
* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.
* במידה ובתום 3 שנים לא יסתיים הטיפול בת.ב.ע שתוגש, תנתן אופציה להארכת הש"ח בשנתיים נוספות.

* ביום 12.9.08 פורסמה בקשה להמשך השימוש החורג בחלק משצ"פ (רצועה ברוחב כ - 11 מ') לחניה עבור המסחר מיום 26.3.08 למשך 3 שנים עם אופציה לשנתיים נוספות לצורך פתרון חניה

למגרש הסמוך, סופרמרקט "מעדני מניה". * לא התקבלו התנגדויות.

* הפרסום בוצע על סמך החלטת וע. משנה 200812 מיום 27.8.08

בוע. משנה 200814 מיום 06/10/08 הוחלט:

לאשר הבקשה להארכת השימוש החורג ל - 3 שנים ועד יום 26.3.2011 עם אופציה להארכה לשנתיים נוספות.

* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.

* במידה ובתום 3 שנים לא יסתיים הטיפול בת.ב.ע שתוגש, תנתן אפשרות להארכת השימוש החורג לשנתיים נוספות.

* יש לחדש את ההסכם עם העיריה לשימוש בחלק מהשצ"פ לחניה.

כל התנאים מולאו וההיתר טרם יצא.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הארכת תוקף ההחלטה מיום 6.10.08
יש לדרוש אישור מח' נכסים ואישור מח' תשתיות.

מהלך הדיון

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

* מר וובר נמנע.

* ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר הארכת תוקף ההחלטה מיום 6.10.08
יש לדרוש אישור מח' נכסים ואישור מח' תשתיות.

גליון דרישות

לאשר הבקשה להארכת השימוש החורג ל - 3 שנים ועד יום 26.3.2011 עם אופציה להארכה לשנתיים נוספות.

* זו התקופה האחרונה לאישור הבקשה במסגרת שימוש חורג, ועל היזם להסדיר הנושא בת.ב.ע, או לחילופין, להעתיק החנות לאזור מסחרי.

* במידה ובתום 3 שנים לא יסתיים הטיפול בת.ב.ע שתוגש, תנתן אפשרות להארכת השימוש החורג לשנתיים נוספות.

- אישור מח' נכסים

- אישור מח' תשתיות.

29/11/09 * יש לחדש את ההסכם עם העיריה לשימוש בחלק מהשצ"פ לחניה.

נ. השלמה

סעיף: 5

מספר בקשה: 20090466 תיק בנין: 6863

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200923 בתאריך: 22/12/2009

מבקש:

■ דהרי משה

בעל הנכס:

■ דהרי משה

אשדוד ת.ד. 3091

עורך:

■ אחוון רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הבונים אשדוד

שטח מגרש: 3004.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2062 חלקה: 38 יעוד: תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה

תכנית: 101/02/3, 14/114/03/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה	בניה חדשה	2672.22	1396.94

מהות הבקשה

מבנה חדש בן 2 קומות לתעשייה ומסחר: קומת מרתף למאפיה וחניה, ק' קרקע לחנויות וקומה א' לתעשייה ומלאכה. עפ"י תכנית מיום 22.9.09

* ביום 24.7.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים בשיעור של כ - 25 % מתוך 160 % המותרים בין הקומות בהגדלת תכנית הקומה ל- 55 % ע"ס תיקון 62 לתכנית מתאר אשדוד. לא התקבלו התנגדויות.

* ביום 27.11.09 פורסמה בקשת הקלה לבניית רמפה בגבול המגרש לצורך עליה לגג המבנה עליו מוצע פתרון חניה. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 1.07.09 המגרש ריק.

עפ"י תב"ע 14/114/03/3 החלה במקום:

- יעוד המגרש תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה. ברשימת התכליות המותרות מופיעות חנויות למינהן.
- שטח מקס' לבניה בקומה - 40%
- מספר קומות מעל הקרקע - 3 או יותר לפי צרכי המפעל ובאישור הועדה המקומית.
- מותר בניית מרתפים תת- קרקעיים לשרותי הבניה כגון: מקלטים, חדרי מכוניות למיניהם, מחסנים לשימוש הבניין וחנויות אשר לא יכללו באחוזי הבניה.
- כל מטרה אחרת של מרתף תחושב כאחוזי בנין אבל תותר הגדלת אחוזים בשליש למטרה זו.

בבניית מרתפים לא תהיה חריגה מקווי בניין, למעט כמצויין בתיקון 62 לתכנית מתאר.

כאשר שטח המגרש עד 3 דונם תותר בניה בשטח רצפות כללי עד 120% משטח המגרש.
 במגרש גדול מ-3 ד' תותר בניה בשטח רצפות כללי עד 160%.
 - שטחי שרות מכח תיקון 62.
 - שטח המגרש - 3004 מ"ר ולכן מותר לבניה סה"כ 160% משטח המגרש.

* ביום 24.7.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים בשיעור של כ-25% מתוך 160% המותרים בין הקומות בהגדלת תכנית הקומה ל- 55% ע"ס תיקון 62 לתכנית מתאר אשדוד. לא התקבלו התנגדויות.

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

בתאריך 22.09.09 הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת ביטול קומה א', רמפה בגבול המגרש המובילה לגג המבנה.
 התבקשה הקלה לבניית רמפה בגבול המגרש לצורך עליה לגג המבנה עליו מוצע פתרון חניה. נמסר נוסח פירסום למבקש.
 תאריך פרסום אחרון 27.11.09, תאריך שליחת ההודעות לזכאים 6.12.09

התכנית בצירוף נספח הסדרי תנועה וחניה הועברה למח' תשתיות לצורך בדיקה לפני הדיון בועדה.

הערות מח' תשתיות ע"י משה אטין מיום 18.11.09:

1. כניסות למגרש:
 - רמפה אשר עולה לגג המבנה (חניה על הגג) מתוכננת מחוץ לקווי הבנין.
 - כניסה שניה למפלס התחתון מתוכננת משצ"פ חניה קיימת אשר בוצעה ע"י העירייה לצורך השלמת חניות לפרוייקטים הסמוכים.
2. בחזית לפרוייקט בשטח ציבורי (תחום זכות הדרך) תוכננו 2 מקומות תפעוליות (משאיות) לצורך מאזני חניה בפרוייקט הנ"ל. במקרים כאלה עד היום היתה נדרשת תוספת חניה לציבור בתוך החניון של פרוייקט כפיצוי על חניה אפשרית ברחוב. לכן נדרשת תוספת חניה (פיצוי) על 6 מקומות חניה בחזית של פרוייקט 21 מקומות חניה בחזית מזרחית (על ביטול 2 מקומות ציבוריים ע"י כניסה מתוכננת). סה"כ כ- 8 מקומות חניה.
3. גישה ממקומות פריקה וטעינה אשר ברחוב הבנאים למחסני חנויות אפשרית אך ורק דרך חנויות כי אין גישות לדלתות אשר בחלק אחורי של חנויות.
4. הבדיקה הזאת היא עקרונית בלבד ולא מהווה בדיקה לצורך היתר בניה לפי הנחיות מקובלות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בתנאי בטול כניסת רכב מכוון השצ"פ, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 * יש להשלים במגרש את החניות הציבוריות המתבטלות בשטח הציבורי.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר, מר וובר, מר גבאי ומר גרשוב.
 * ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בתנאי בטול כניסת רכב מכוון השצ"פ, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

* יש להשלים במגרש את החניות הציבוריות המתבטלות בשטח הציבורי.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- פתרון למזגנים.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור מח' נטיעות.
- אישור מחלקת תברואה.
- אישור מח' חשמל ומאור
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגו חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק
- אישור חב' בזק, חב' החשמל וטל"כ.
- 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
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4.
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

סעיף: 6

מספר בקשה: 20080093 תיק בנין: 4024

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200923 בתאריך: 22/12/2009

מבקש:

■ שצילקונוב סבטלנה

בעל הנכס:

■ פרימק יזמות ונדלן בע"מ

תבור 5 מבשרת ציון

עורך:

■ ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: ארן זלמן 13 אשדוד**שכונה: רובע ד**

שטח מגרש: 750.00 מ"ר שטח בניה מותר: 262.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2189 חלקה: 48 מגרש: 373 יעוד: יחידה מסחרית

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מסחר שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף לצורך הארכת תוקף החלטה לשימוש חורג מחנויות לגן ילדים ב - 2 חנויות במרכזון מסחרי
בן קומה אחת כולל גידור, הצמדת חצר ותוספת פרגולה.

הערות בדיקה:

* ביום 22.2.08 פורסמה הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים ממסחר לגן ילדים.
לא התקבלו התנגדויות.

* בוע. משנה 200806 מיום 16/04/08 הוחלט:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממסחר לגן ילדים למשך 5 שנים בתנאים הבאים:

- באישור כיבוי אש, מש. הבריאות והפקוח על הגנים מטעם מח' החינוך.

- בתנאי אי הפעלת גן הילדים בזמני חרום.

* יש להגביל את מספר הילדים ל 30.

- בתנאי אישור מח' תשתיות למאזן החניה עפ"י השימוש המבוקש.

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)

- מסירת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים (ועד יום 16.4.13) ממסחר לגן ילדים

בתנאים שנקבעו ע"י וע. משנה 200806 מיום 16.4.08 ובתנאי אישור הג"א

ומורשה נגישות.

מ ה לך ה ד י ון

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

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים (ועד יום 16.4.13) ממסחר לגן ילדים
בתנאים שנקבעו ע"י וע. משנה 200806 מיום 16.4.08 ובתנאי אישור הג"א
ומורשה נגישות.

גליון דרישות

נ. השלמה

- אישור הג"א

- אישור מורשה נגישות.

02/04/09 - אישור הפקוח על הגנים מטעם מח' החינוך.

02/04/09 * יש להגביל את מספר הילדים ל 30.

19/02/09 - בתנאי אישור מח' תשתיות למאזן החניה עפ"י השימוש המבוקש.

19/02/09 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)

19/02/09 - מסירת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

19/02/09 * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית- שולם היטל השבחה בסכום של 20084.51 ש"ח עפ"י דיווח

19/02/09 של י.גרשוני מתאריך 19/2/2009 .

26/08/08 - אישור משרד הבריאות

19/02/09 - כיבוי אש

סעיף: 7

מספר בקשה: 20090516 תיק בנין: 7820

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200923 בתאריך: 22/12/2009

מבקש:

הגשה 20/07/2009

מסיכה יצחק**בעל הנכס:**

- מסיכה יצחק
- האשלג 50 אשדוד
- פאר גז אשדוד (1986) בע"מ
- האשלג 50 אשדוד

עורך:

- כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשייה כבדה (צפוני**כתובת הבנין: המתכת 48 אשדוד**

שטח מגרש: 2993.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3591.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2026 חלקה: 23 מגרש: 50 יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה

תכנית: 62/101/02/3, 5/101/02/3, 22/101/02/3, 11/115/03/3

101/02/3, 115/03/3, 20/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה	תוספת בניה	133.59	16.00

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה למוסך, בניית סככה ושינוי חזית = לפי מצב קיים.

* ביום 16.10.09 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. ניוד 123.59 מ"ר שטח עקרי לא מנוצל מקומות עליונות לקומת הקרקע והגדלת התכסית

המותרת עד 53 % במקום 40 %

2. הקלה להבלטת המבנה מקו בנין אחורי ב - 60 ס"מ, 5.40 מ' במקום 6.0 מ'

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בהסדרת מצב קיים במוסך ב.מ.מ קיים: תוספות + שינויים בחזיתות

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש בנוי עפ"י תכנית

המוסך קיים עפ"י היתר מקורי מס' 3471 משנת 81

בבקשה מס' 20000063 אושרו השינויים המבוקשים ולא הוצא היתר

עפ"י חישוב שטחים: (מחושב באופן יחסי עפ"י הבעלות שטח מגרש יחסי = 943.5 מ"ר)

בק.ק: 1. מבוקש תוספת למבנה + מתקן לצבע

שטח עיקרי קיים = 385.88 מ"ר שטח עיקרי מוצע = 123.59 מ"ר

סה"כ שטח עקרי קיים + מוצע = 509.47 מ"ר = 53.09 % באופן יחסי < 40 % המותרים

2. מוצעת פרגולה בשטח 14.55 מ"ר בפועל הפרגולה קיימת עד גבול מגרש - לא ניתן לאשר פרגולה בהבלטה מק.ב המותרים ניתן לאשר גגון מעל הכניסה בלבד בהבלטה מק.ב קדמי עד 3 מטר (ללא עמודים).
3. קיימת סככה בגבולות המגרש האחורי - מסומנת להריסה

בק.א : שינוי במיקום גלריה מאושרת + תוספת גלריה נוספת
שטח עיקרי קיים = 105.17 מ"ר מוצע 10 מ"ר סה"כ 115.17 מ"ר

מבחינת ק.ב : ישנה חריגה בק.ב אחורי של מתקן הצביעה של 70 ס"מ - יש לעדכן חריגה מקס' מותרת 10% בק.ב אחורי 60 ס"מ (ק.ב אחורי 6 מטר)

יש להתאים הפרגולה המוצעת בחזית קידמית לקריטריונים המותרים (גגון כניסה) ועידכון התכניות עפ"י הנחיות מח' הרישוי : טבלת שטחים, עידכון הפרגולה, עידכון הבלטת חדר צביעה מקס' 60 ס"מ
גידור המגרש עפ"י הקריטריונים באזור התעשייה הצפונית ובתאום עם מח' התיכנון.

יש לסמן להריסה את כל המבנים ללא היתר שלא נתן לאשרם.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בתנאי התאמת הפרגולה בחזית הקדמית למותר, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסה בפועל של החלקים המסומנים להריסה.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר, מר וובר, מר גבאי ומר גרשוב.
* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בתנאי התאמת הפרגולה בחזית הקדמית למותר, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסה בפועל של החלקים המסומנים להריסה.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור מורשה נגישות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 8

מספר בקשה: 20090661 תיק בנין: 3906

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200923 בתאריך: 22/12/2009

מבקש:

הגשה 14/09/2009

▪ פרידמן פטר-ג'נה

בעל הנכס:

▪ פרידמן פטר

מצדה 42 ב אשדוד

עורך:

▪ כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: מצדה 49 אשדוד**שכונה: רובע י"א**

שטח מגרש: 823.00 מ"ר שטח בניה מותר: 308.63 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 42 יעוד: אזור מגורים א1

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה	21.90

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

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

סגירת פטיו ומרפסת, תוספת בריכה ופרגולה. עפ"י תכנית מיום 25.10.09

* ביום 27.11.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד 17 מ"ר שטח עקרי לא מנוצל מהמרתף לקומות עליונות. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בתוספות ושינויים לבית קיים בן 2 ק' מעל מרתף
* לבקשה מצורף מיכתב לבקשה לפטור ממפת מדידה

עפ"י דיווח הפיקוח: המבוקש קיים
בקומת הקרקע קיימת יחידה הכוללת מטבחון

עפ"י תכנית מתוקנת מיום 25/10/09 בהתאם להערות מח' הפיקוח

קומת מרתף:

1. אין שינוי בשטח המרתף
2. ישנה הפיכה של חלק מהמרתף לשטח עיקרי
3. מוצעת בריכת שחיה במרתף

שטח מאושר במרתף 116.29 מ"ר
* יש לחשב השטח של המרתף שהופך לשטח עיקרי ולעדכן בטבלת השטחים

ק.קרקע:

1. הפיכת חניה מקורה לשטח מגורים החניה חושבה בהיתר מקורי כשטח עיקרי.
2. מתן פתרון חניה חלופי

3. סגירת פטיו

שטח עיקרי קיים = 150 מ"ר מוצע = 10.2 מ"ר = 160.2 מ"ר = 38.93% < 37.5% המותר

ק.א :

1. סגירת חלל פטיו

2. תוספת חדר

3. פרגולה מוצעת בשטח 12 מ"ר

שטח עיקרי מאושר = 40.9 מ"ר מוצע = 11.7 מ"ר סה"כ = 52.6 מ"ר = 12.78% < 10% המותר

עפ"י תבע 14/111/03/3 החלה במקום מותרות 2 יח"ד.

קומות מותרות : קומה אחת + קומה חלקית בשיפועי הגג.הקרקע

זכויות הבניה : 37.5% בקומה הראשית + 10% בשיפועים סה"כ 47.5%

מרתף שירות + עיקרי עפ"י תיקון 85

סה"כ שטחים עיקריים קיימים + מוצעים בקומות = 212.8 מ"ר = 51.71% < 47.5% = 195.46
* ניתן לאשר ניווד הקלה של כ - 17 מ"ר שטחים עיקריים לא מנוצלים במרתף אל הקומות העליונות.

* יש לחשב הפיכת חלק מהמרתף לשטח עיקרי כמוצע וביטולו כשטח שירות במפלס מרתף .

יש לבדוק חבות היטל השבחה בגין מרתף עפ"י תיקון 85.

יש לעדכן התכנית עפ"י הנחיות הרישוי.

יש לקבל מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך.

ההיתר יצא לאחר קבלת דיווח הפיקוח לפינוי היחידה הנפרדת הקיימת, ביטול המטבח הקיים וסגירת כניסה חיצונית נפרדת ליחידה .

המלצות מהנדס הועדה:

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

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לביטול יח"ד הנפרדת, סגירת הכניסה החיצונית הנוספת, ומתן 2 מקומות חניה בתחום המגרש.

מהלך הדיון

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

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לביטול יח"ד הנפרדת, סגירת הכניסה החיצונית הנוספת, ומתן 2 מקומות חניה בתחום המגרש.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.

- תאום עיצוב.

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

- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.

- אישור אגף תברואה - מח' הדברה

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- הריצוף סביב הבריכה יהיה ברוחב של לא פחות מ - 1.20 מ' נטו.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 9

מספר בקשה: 20090469 תיק בנין: 5054

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200923 בתאריך: 22/12/2009

מבקש:▪ **שוקרני הבמן שהין****בעל הנכס:**

▪ מ.מ.י.

עורך:

▪ סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רבנו וידל הצרפתי 10 אשדוד שכונה: רובע ט

שטח מגרש: 325.00 מ"ר שטח בניה מותר: 202.54 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2074 חלקה: 35 מגרש: 8 יעוד: מגורים א דו- משפחתי;

גוש: 2384 חלקה: 8 מגרש: 8 יעוד: מגורים א דו- משפחתי

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	39.86	23.92

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי:

הגדלת חדרים בקומת הקרקע ובקומה א'.

* ביום 23.10.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 40 מ"ר שטח עקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הבקשה היא לתוספת בניה ב-2 קומות ליחידת קוטג' קיימת למגורים על מגרש חצי מדו-משפחתי

עפ"י דיווח מהפיקוח (אירנה) מ-2.07.09 המבוקש טרם בנוי, קיימת יחידה אחת

על המקום חלה ת.ב.ע. 3/במ/14, 85/101/02/3 לבנית מרתפים למגורים

מותר לבניה 170 מ"ר מעל הקרקע

שטח קיים כולל המבוקש 209.22 מ"ר < 170 מ"ר --- הקלה

יש לסמן את סככת החניה הקיימת.

המלצות מהנדס הועדה:

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

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להעדר פיצול יח"ד ולסגירת הדלת בצד המערבי של הבנין.

מ ה ל כ ה ד י ו ן

* נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר, מר וובר, מר גבאי 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.

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להעדר פיצול יח"ד ולסגירת הדלת בצד המערבי של הבנין.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- 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 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: 10

מספר בקשה: 20090342 תיק בנין: 515

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200923 בתאריך: 22/12/2009

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

דיון נוסף בהריסת מבנה קיים ובנית יחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי.
 עפ"י מכתב המבקשים מיום 10.9.09 בו מבוקש לקבל פטור מחניה שניה במגרש.

* ביום 3.7.09 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. ניוד 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.

* ביום 3.7.09 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. ניווד של כ - 6 מ"ר מזכיות 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.

בוע. משנה 200915 מיום 04/08/09 הוחלט:

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

* ביום 10.9.09 התקבל מכתב ממשפ' כהן בו מבוקש פטור מחניה נוספת במגרש.

המלצות מהנדס הועדה:

- א. לאשר בהתאם להחלטת וע. משנה 200915 מיום 4.8.09.
- ב. לא נתן לאשר פטור מחניה שניה בתחום המגרש.
- ג. מדובר בבניה חדשה, ויש לתכנן הבית כך שתתאפשרנה 2 חניות בתחום המגרש.

מהלך הדיון

- * נכחו ד"ר לסרי, מר בוטרשווילי, מר אטיאס, מר צילקר, מר וובר, מר גבאי ומר גרשוב.
* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

- א. לאשר בהתאם להחלטת וע. משנה 200915 מיום 4.8.09.
- ב. לא נתן לאשר פטור מחניה שניה בתחום המגרש.
- ג. מדובר בבניה חדשה, ויש לתכנן הבית כך שתתאפשרנה 2 חניות בתחום המגרש.

נ. השלמה

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). יש לחייב 2 חניות במגרש.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגו 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: 11

מספר בקשה: 20080272 תיק בנין: 1701

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200923 בתאריך: 22/12/2009

מבקש:

▪ פרלמן מיכאל

בעל הנכס:

▪ חדד ניטה

הראשונים 27\2

עורך:

▪ ברקוביץ' בנו

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 13/05/2008

כתובת הבנין: הראשונים 27 אשדוד**שכונה: רובע א**

גוש וחלקה: גוש: 2080 חלקה: 49 מגרש: 49 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 101/02/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 27/102/03/3,

62/101/02/3, 6/101/02/3, 57/102/03/3, 35/101/02/3

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

שמוש חורג

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף לשם הארכת תוקף ההחלטה להמשך שימוש חורג למשך 5 שנים ממגורים למעבדת שיניים.

ההיתר הקודם הוצא בשנת 96 למשך שנתיים ותוקפו פג ביום 17.4.98.

הערות בדיקה:

מדובר בהמשך שימוש חורג ממגורים למעבדת שיניים

היתר אחרון שהוצא ב 96 למשך שנתיים עד לתאריך 17/04/98

* ביום 11.7.08 פורסמה הבקשה להמשך השימוש החורג למשך 5 שנים. לא התקבלו התנגדויות.

* בוע. משנה 200812 מיום 27/08/08 הוחלט:

לאשר הבקשה להמשך השימוש חורג למשך 5 שנים בתנאי תשלום היטל השבחה מיום פקיעתו של ההיתר הקודם. (17.4.98)

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה להמשך השימוש חורג למשך 5 שנים ועד ליום 27.8.13

בתנאי תשלום היטל השבחה מיום פקיעתו של ההיתר הקודם. (17.4.98)

* יש להעביר לטיפול הפקוח במידה וההיתר לא יצא תוך 60 יום מיום ההחלטה.

מ ה לך ה ד י ון

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

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה להמשך השימוש חורג למשך 5 שנים ועד ליום 27.8.13

בתנאי תשלום היטל השבחה מיום פקיעתו של ההיתר הקודם. (17.4.98)

*** יש להעביר לטיפול הפקוח במידה וההיתר לא יצא תוך 60 יום מיום ההחלטה.**

17/12/09 לאשר הבקשה להמשך השימוש חורג למשך 5 שנים בתנאי תשלום היטל השבחה מיום

17/12/09 פקיעתו של ההיתר הקודם. (17.4.98) - שולם היטל השבחה בסכום כולל של 18,161.46 ש"ח

ד"ר יחיאל לסרי

י"ר הועדה

מהנדס אייל דוידוביץ

מ"מ מהנדס הועדה