

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201016 ביום ג' תאריך 14/09/10 ו' תשרי, תשע"א בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

מר עמרם כנפו	מ"מ ליו"ר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר יצחק גבאי	חבר ועדה
מר אלבז שלמה	חבר ועדה

מוזמנים:

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

לא השתתפו

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
גבי ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר הועדה
מר אטיאס שמעון	חבר ועדה
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה

מוזמנים:

מר יחיאל ממן	נציג רשות כבאות
מר בועז רענן	ממונה על שימור אתרים באשדוד
גבי שרה אבוכף	נציגת משרד הפנים

אישור פרוטוקול 201015 מיום 31.8.10

מר צילקר בעד אישור הסעיפים בהם נכח.

הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1126	איחוד וחלוקת מגרשים ושינוי יעוד ברח' הבושם במסגר	466			4

שם: איחוד וחלוקת מגרשים ושינוי יעוד ברח' הבושם במסגרת תכנית מפורטת .

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 59,731.000 מ"ר

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: אוניל
עורך התוכנית: וולטר שיינקמן, אדריכל
בעלים: אוניל
חירון מסחר ותעשייה

אזור/רובע

רחוב הבושם, שכונה: אזור תעשייה בינונית (2), אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי גושים:

466

חלקות בשלמותן:

גוש: 2451 חלקות: 14

חלקי חלקות:

גוש: 466 ח"ח: 54
גוש: 2452 ח"ח: 32

מטרות התכנית:

1. חלוקת מגרש 14-ל-2 מגרשים המיועדים ל"מסחר ותעשייה" ו"תחנת תדלוק".
2. הרחבת דרך ברחוב היהלומים ויצירת מעגל תנועה בצומת רחובות הבושם והיהלומים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מ"אזור תעשייה" הכולל סימון שטח לתחנת תדלוק ל"מסחר ותעשייה" ו - "תחנת דלק" עפ"י נוהל מבא"ת.
2. חלוקת מגרש 14 ל-2 תאי שטח: 1501 - המיועד למסחר ותעשייה ו - 9101 המיועד לתחנת דלק.
3. קביעת זכויות בניה עקריות: למסחר 13000 מ"ר ולתעשייה 47705 מ"ר תוך הפחתת סה"כ זכויות בנייה המאושרות בתכנית קודמת.
4. הגדלת שטחי בנייה עיקריים לתא שטח של תח' דלק ב - 752 מ"ר וסה"כ 1100 מ"ר .
5. קביעת זכות מעבר ברכב במסגרת תא שטח 1501 לטובת גישה לתח' דלק.
6. הפחתת שטחי שירות ב _____ מ"ר לסה"כ _____ מ"ר.
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
7. הרחבת דרך ברחוב היהלומים ויצירת מעגל תנועה בצומת רחובות הבושם והיהלומים.

הערות בדיקה תכנוניות:

1. לאור חלוקת המגרש יש לקבוע בתחום תא שטח 1501 זכות מעבר ברכב לטובת תא שטח 9101 .
2. כמו כן יש להוסיף סעיף בתקנון בהתאם.
3. בתשריט מצב מאושר יש להשלים רקע של יעודי הקרקע מסביב ולהוסיף סימון גבול תכנית מאושרת 31/114/03/3.
3. יש לתקן סימון קו בנין בתשריט במצב מאושר ומוצע עפ"י תכנית מאושרת 3/מק/2052 בפינה דרום מזרחית.
4. לא ברור מה מטרת תוספת שטח עיקרי של 752 מ"ר ל - 348 מ"ר במגרש לתח' דלק. יש לפרט שימושים המותרים בתא שטח לתח' דלק ולתת ביטוי בנספח הבינוי לתוספת השטח

המבוקשת.

5. יש לתאם את נספח התנועה מול מח' תשתיות.
6. מאחר והמגרש כולו משולב מסחר ו/או תעשייה ואחסנה, יש לבטל החזית המסחרית המסומנת בנספח הבינוי להתאים השימושים המשולבים עבור כל המבנים בתא שטח 1501.
7. לעניין קביעת הנחיות של עיצוב אדריכלי, יש לתקן בהוראות התכנית התייחסות לשריד המבנה הקיים מבחינת חומרי הגמר לציפויים קשיחים בלבד ולהתאים לחומרי הגמר של המבנה המוצע החדש. בנספח הבינוי יש לתת פריסת חזיתות בקנ"מ 1: 500 תוך התתייחסות לפרוייקט כקומפלקס אחיד מבחינת השפה הארכיטקטונית.

8. יש לתקן סעיף עיקרי הוראות התכנית ולפרט את כל השינויים שהתכנית מציעה:

- א. שינוי יעוד מ"אזור תעשייה" הכולל סימון שטח לתחנת תדלוק ל"מסחר ותעשייה" ו-"תחנת דלק" עפ"י נוהל מבא"ת.
- ב. חלוקת מגרש 14 ל- 2 תאי שטח : 1501- המיועד למסחר ותעשייה ו- 9101 המיועד לתחנת דלק.
- ג. קביעת זכויות הבניה העיקריות : למסחר 13000 מ"ר ולתעשייה 47705 מ"ר תוך הפחתת סה"כ זכויות הבניה המאושרות בתכנית קודמת.
- ד. הגדלת שטחי בנייה עיקריים לתא שטח של תח' דלק ב- 752 מ"ר לסה"כ 1100 מ"ר.
- קביעת זכות מעבר ברכב במסגרת תא שטח 1501 לטובת גישה לתח' דלק.
- ה. הפחתת שטחי שירות ב- _____ מ"ר לסה"כ _____ מ"ר.
- ו. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ז. בשל הסדרת כיכר והרחבת הדרך, יש לדרוש מהיזם כתב התחייבות לאי תביעת פיצויים עקב הקטנת שטח המגרש ליעוד משולב.

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

מהלך הדיון:

* נכחו מר כנפו, מר אלבז מר צילקר ומר גבאי.

- * נכחו נציגי חב' אוניל גב' רונית פורת ומר ערן פלד והמתכנן אדרי' שיינקמן אשר הציג את התכנית על שטח של כ- 50 דונם בחלק הצפוני של אזור התעשייה הבינוני, בצומת רחוב הבושם והיהלומים. מבוקשת הפחתת שטחי תעשייה ויצירת כ- 13,000 מ"ר שטחי מסחר, כ- 42,000 מ"ר שטחי תעסוקה ותוספת של כ- 400 מ"ר לתחנת הדלק. המתחם מתחלק ל- 2 מגרשים : אחד לתחנת הדלק והיתרה לשאר השימושים. התכנית כוללת נספח בינוי מנחה.
- * מר מירז : יש להתנות את תוספת השימושים המסחריים בסילוק הסיכונים של חומרים מסוכנים מהאזור. בית הקרור של חב' מנרב נמצא בסמוך, והשפעתו מגיעה למגרש זה. יש להוסיף התנייה ברורה בת.ב.ע לתנאי בטיחות בנושא.
- * נציגי חב' אוניל טענו שמדובר ביזם אחר, ועד שחב' מנרב לא תפנה את בית הקרור, חב' אוניל לא תוכל לפעול בנדון.
- * מר אלבז : בשלב ההיתר נתן לדרוש את אישור אעא"ס.
- * מר צילקר : האחראי לנושא הוא יוצר המפגע.
- * ד"ר מירז : מדובר בתכנית מפורטת באזור התעשייה, וכאשר מבוקשת תוספת זכויות, נתן לקבוע תנאי בטיחות. גז אמוניה הינו גז רעיל.
- * מר כנפו הזכיר כי בבקשת השימוש החורג לחב' מנרב, התנינו את האישור בהסכמתם לסילוק בית הקרור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה :

- א. ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
- ב. מאחר ומדובר בתוספת זכויות מסחריות באזור התעשייה, יש להוסיף בתקנון התכנית את התנאים לתקנות הבטיחות הנדרשות, כולל מרחקי בטיחות מחומרים מסוכנים, וזאת בתאום עם אעא"ס.
- ג. יש לקבוע תנאי תאום עיצוב מחייב בחזית רחוב הבושם.
- ד. יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

גליון דרישות:

- א. ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
- ב. מאחר ומדובר בתוספת זכויות מסחריות באזור התעשייה, יש להוסיף בתקנון התכנית את התנאים לתקנות הבטיחות הנדרשות, כולל מרחקי בטיחות מחומרים מסוכנים, וזאת בתאום עם אעא"ס.
- ג. יש לקבוע תנאי תאום עיצוב מחייב בחזית רחוב הבושם.
- ד. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20100696	1140	2048	3		פז בתי זיקוק אשדוד ב	הנפט אשדוד	8
2	20100697	1140	2048	3		פז בתי זיקוק אשדוד ב	הנפט אשדוד	11
3	20100673	27	2451	14		אוניל בנייה בע"מ	הבוסם 41 אשדוד	13
4	20100692	10520	2815	17	17	דונה חב' להנדסה ובניי	הרימון אשדוד	15
5	20100694	10521	2815	19	19	דונה חב' להנדסה ובנין	הרימון אשדוד	19
6	20090785	7678	2061	141	151	אבו יחיאל חברה לבנין	הטיילת 21 אשדוד	23
7	20090660	9531	2072	14	ממ23	ש.ס. אדיר חברה לזימו	דרך בגין מנחם אשדוד	25
8	20100391	7885	2062	20		עמית מנור לנכסים בע'	הצורפים אשדוד	27
9	20070580	4501	2072		ה-2	רסידו סי בע"מ ע"י רו.	הגדוד העברי 6 אשדוד	30
10	20100592	6600	472	123	4	ברגמן מנחם	שמאי 10 אשדוד	33
11	20100594	6600	472	123	4	ברגמן מנחם	שמאי 10 אשדוד	35
12	20100689	4038	2070	48	435	וייסבאום ברוך	יוסי בר חלפתא 7 אשדוד	36
13	20100474	4327	2397	48	2102	פירדמן מרק	הנביא חבקוק 6 אשדוד	38
14	20100388	8809	2002	29	539	לוי יצחק	עינבר 12 אשדוד	40
15	20100651	8648	2004	14	א121	אלון ורדי	אגת שבו 8 אשדוד	43
16	20100600	1140	2048	3		פז בתי זיקוק אשדוד ב	הנפט אשדוד	45
17	20100597	7906	2051	11		בית זיקוק אשדוד באב	אזור התעשייה אשדוד	47
18	20100790	6098	2448	7	15	קלוד נחמיאס חב' לבני	העצמאות 67 אשדוד	48
19	20100715	6222	2195	220	א'220	קלוד נחמיאס חב' לבני	נחל לכיש 36 אשדוד	50
20	20100620	4386	2393	20	319	ברין מיכאל	המלך שאול 1 אשדוד	53
21	20100368	4386	2393	20	319	גלמדין מיכאל	המלך שאול 3 אשדוד	56
22	20100217	916	2456	46	46	אהרונב שמעון	אפרתי אליהו 9 אשדוד	59

סעיף: 1

מספר בקשה: 20100696 תיק בנין: 1140

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

הגשה 12/07/2010

פז בתי זיקוק אשדוד בע"מ באמצעות מלאכי

בעל הנכס:

מ.מ.י

עורך:

יוסי זינגר

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

שטח עיקריתאור הבקשהשימוש עיקרי

1383.28

בניה חדשה

תעשייה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תחנת כוח ומגדלי קרור.

* ביום 6.8.10 פורסמה בקשת הקלה בגובה מ - 14.00 מ' לגובה של 35.073 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

המתקן נמצא בתחום מתחם פז בתי זיקוק בצמוד לתחנת כח הקיימת.

בשנת 2008 יצא היתר לתחנת כח (לאחר ועדת ערר שהחליטה שהועדה רשאית להוציא היתר בכפוף לתנאים המפורטים בתמ"א 10).

שטחים מותרים 40% בקומה ותכנית מקסימלית מותרת 55%.

אין הגבלה במניין קומות רק בגובה מקסי' של 14 מ'.

כמו כן בצמוד למתחם עובר קו גבול מתקני נפט ותוואי קווי דלק של תשתיות נפט ואנרגיה וקו מוצרי דלק בע"מ ווקווי רכבת.

קיים תחום 300 מ' מגדר פי גלילות - לא רלוונטי לבקשה זו.

במתחם קיימים אתרי עתיקות מוכרזים - לא רלוונטי לבקשה זו.

סה"כ שטח קיים + שאושרו בוועדה = 49886.30 מ"ר = 4.89%.

שטחים מוצעים ע"פ בקשות שנמצאות בצנרת:

32833.65 מ"ר - מתקן התפלה, 684.89 מ"ר - מתקן API.

סה"כ קיים + מוצע שבצנרת = 82719.95 מ"ר.

בבקשה זו מוצע שטח של 1383.28 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע כולל בקשה זו = 84788.12 מ"ר = 8.3%.
אין בעיה בשטחים או בקווי בנין. גובה מקסימלי מוצע 35.07 מ' ולכן יש צורך בהקלה.
 יש להגיש תכנית מתוקנת כולל עידכון טבלת שטחים בהתאם.

ניתן לאשר הבקשה במסגרת ההקלה בתנאים הכוללים את כל הדרישות ע"פ ת.מ.א 10,

- אישור המשרד לתשתיות לאומיות, - המשרד להגנת הסביבה, - הגשת תסקיר השפעה על הסביבה, עריכת סקר סיקונים. - במידה ומהתסקירים יעלה כי יהיה עודף חשמל שלא ינוצל ע"י המפעל ויהיה צורך בהובלה לרשת ארצית, יש להגיש תרשים סביבה בקנ"מ 1:5000 בו תוצג התחנה הכוללת ומעבר קווי החשמל עד לנקודת החיבור עם רשת החשמל הארצית, סימון קווי בנין, סימון קווי תשתיות נכנסים ויוצאים, יציאות קווי חשמל וחיבורם לרשת החשמל, סימון יחידות היצור, סוגיהן והטכנולוגיה על פיהן פועלות, כושר ייצורן המרבי ומשטר הפעלתן, יש לציין מקורות האנרגיה להפעלת יחידות הייצור תהיה על בסיס גז טבעי בלבד ויש לסמן את דרכי אספקת הגז תוך שימת דגש על מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לעת ההקמה וההפעלה, לרבות ע"פ ממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר אלבז מר צילקר ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- חתימת מ.מ.י.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור חברת חשמל
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה כולל הגשת תסקיר השפעה על הסביבה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- 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

- אישור המשרד לתשתיות לאומיות
- אישור רשות העתיקות
- אישור המשרד להגנת הסביבה
- אישור הרכבת - אין צורך.
- אישור מש. הבטחון ורשות שדות התעופה
- אישור קווי דלק ונפט - אין צורך
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20100697 תיק בנין: 1140

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

הגשה 12/07/2010

פז בתי זיקוק אשדוד בע"מ באמצעות מלאכי

בעל הנכס:

מ.מ.י

עורך:

יוסי זינגר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנפט אשדוד**שכונה: אזור תעשיה 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: תעשיה ואחסנה;

חלקה: 14 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2078 חלקה: 16 יעוד: תעשיה ואחסנה;

גוש: חלקה:

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

שטח עיקריתאור הבקשהשימוש עיקרי

684.89

בניה חדשה

תעשיה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**מתקן API - תוספת למתקן לטיפול בשפכים (מט"ש).***** ביום 6.8.10 פורסמה בקשת הקלה בגובה מ - 14 מ' ל כ - 18 מ' לצורך בניית מיכלים למתקן לטיפול****בשפכים במתחם בתי הזיקוק.****לא התקבלו התנגדויות.****הערות בדיקה:**

מבוקש בניית מתקן API - מתקן להפרדת שמן ממים כתוספת למתקן לטיפול בשפכים (מט"ש).

המתקן נמצא בתחום מתחם פז בתי זיקוק.

שטחים מותרים 40% בקומה ותכנית מקסימלית מותרת 55%.

אין הגבלה במניין קומות רק בגובה מקסי של 14 מ'.

כמו כן בצמוד למתחם עובר קו גבול מתקני נפט ותוואי קווי דלק של תשתיות נפט ואנרגיה וקו מוצרי

דלק בע"מ ווקווי רכבת - לא רלוונטי לבקשה זו.

קיים תחום 300 מ' מגדר פי גלילות - לא רלוונטי לבקשה זו.

במתחם קיימים אתרי עתיקות מוכרזים - לא רלוונטי לבקשה זו.

סה"כ שטח קיים + שאושרו בוועדה = 49886.30 מ"ר = 4.89%.

שטחים מוצעים ע"פ בקשות שנמצאות בצנרת:

32833.65 מ"ר - מתקן התפלה, 1383.28 מ"ר - תחנת כח

סה"כ קיים + מוצע שבצנרת = 84103.23 מ"ר.

בבקשה זו מוצע שטח של 684.89 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע כולל בקשה זו = 84788.12 מ"ר = 8.3%.

אין בעיה בשטחים או בקווי בנין.

יש להגיש תכנית מתוקנת כולל עידכון טבלת שטחים בהתאם.

הגובה המקסימלי המוצע למכלים 17.956 מ' ולכן יש צורך בהקלה בגובה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר אלבז מר צילקר ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור כיבוי אש
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מבקש:

הגשה 06/07/2010

■ אוניל בנייה בע"מ

בעל הנכס:

- אוניל בנייה בע"מ
- זיבוטנסקי 35 רמת גן
- חירון מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
- דרך בן צבי 20 תל אביב - יפו

עורך:

- שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ
- סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשייה בינונית (2)**כתובת הבנין: הבושם 41 אשדוד**

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

גוש וחלקה: גוש: 2451 חלקה: 14 יעוד: תעשייה

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

תאור הבקשהשימוש עיקרי

שמוש חורג

תעשייה

מהות הבקשה

הארכת תוקף של שימוש חורג מאושר עפ"י היתר מיום 16/9/07, לתקופה נוספת של שנתיים או עד לאישורה של התב"ע בטיפול.

* ביום פורסמה בקשה להמשך שימוש חורג למשך שנתיים או עד לאישורה של הת.ב.ע, לפי המוקדם מביניהם, מתעשייה ואחסנה למסחר. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בהמשך שימוש חורג מתעשייה ואחסנה למסחר לתקופה נוספת של שנתיים או עד לאישורה הסופי של התכנית המפורטת שתסדיר את התכליות.

עפ"י דיווח הפיקוח התכנית מתאימה לשימושים בשטח.

הבקשה מהווה המשך ש"ח להיתר אחרון שהוצא מס' 20060070 מיום 16/09/07
תוקף היתר יפוג ביום 18.10.10
היטל ההשבחה ילקח רטרואקטיבית מתום האישור לש"ח הקודם 18/10/2009.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה להמשך השימוש החורג למשך שנתיים או עד לאישורה של הת.ב.ע, המוקדם מביניהם בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר אלבז מר צילקר ומר גבאי.

* מר כנפו הבהיר שיש להפריד בין הבקשה לת.ב.ע לשימוש החורג. כאן מדובר על הארכת שימוש קיים.

* ד"ר מירז הציע לאשר שימוש חורג למשך שנה בלבד ולראות מה ההתקדמות בנושא התחייבות חב' מנרב לפינוי חדר הקרור. יש להכין ת.ב.ע כוללת לכל אזור התעשייה.

* מר צילקר בעד אישור המשך השימוש החורג למשך שנה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה להמשך השימוש החורג למשך שנה או עד לאישורה של הת.ב.ע, המוקדם מביניהם בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

גליון דרישות:

- אישור הג"א

- אישור כיבוי אש

- אישור משרד הבריאות

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. היטל ההשבחה יחושב רטרואקטיבית מיום 18.10.09

- עפ"י מכתב מיום 07/09/2010 אין לאשר הארכת ש"ח עד לפינוי בית הקירור ממתחם מנרב

ת. השלמה

03/10/10

סעיף: 4

מספר בקשה: 20100692 תיק בנין: 10520

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

הגשה 12/07/2010

■ דונה חב' להנדסה ובניין בע"מ

בעל הנכס:

■ מ.מ.י.

עורך:

■ ורדי תלמה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הרימון אשדוד

שטח מגרש: 6306.00 מ"ר

שכונה: רובע ט"ז**גוש וחלקה:** גוש: 2815 חלקה: 17 מגרש: 17 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: א/90/101/02/3, תמא/1/38, תמא/א, תמא/35, תב/903, תמא/38, תלר/245,

96/101/02/3, תמא/36, א/85/101/02/3, 62/101/02/3, תממ/14/4

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	7338.69	4723.85

מהות הבקשה

בניין בן 17 קומות מעל קומת הכניסה הכולל 69 יח"ד + 11 יח"ד בבניה הנמוכה + מרתף חניה משותף עם מגרש 19 הסמוך. סה"כ 80 יח"ד כאשר מתוכן 8 יח"ד מבוקשות בהקלה. הבקשה כוללת נספח בינוי מיום 2.9.10

* ביום 13.8.10 פורסמה בקשה ל - 6 סעיפי הקלה:

- הקלה לבניה שלא בהתאם לדרישות תכנית הבינוי ופיתוח המאושרת ע"י ועדה מקומית לרובע ט"ז ללא שינוי באופי הבניה ובשמירה על אופי וחזות הסביבה.
- הקלה לתוספת 8 יח"ד המהוות 11.1% מעל כמות היחידות המותרות, בניית סה"כ 80 יח"ד במקום 72 היחידות המותרות במסגרת סה"כ השטח המותר.
- הקלה בגובה מירבי המותר מ - 56 מ' ל - 57.80 מ'
- הקלה להפיכת קומת חדרים על הגג לקומת גג במסגרת השטחים המותרים לבניה.
- הקלה לשינוי בהתפלגות הדירות ובשטחן הממוצע לעומת הנקבע בתב"ע.
- הקלה לבניית מחסנים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע ובמפלס +3.0 בנוסף למחסנים המותרים לבניה במפלס החניה.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

במקום חלה תב"ע א/90/101/02/3

יעוד המגרש - מגורים מיוחד + זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.

ועדת משנה בישיבה מס' 200511 בתאריך 29.06.05 אישרה תכנית בינוי ופיתוח לרובע ט"ז אשר הוכנה בשיתוף עם משרד הבינוי והשכון מחוז מרכז.

תכנית הבינוי מחייבת להעמדת הבניינים, אופי הבינוי, פתרון דרכי גישה למגרשים בהפרדה מפלסית ולענין חומרי ופרטי גמר.

* האישור מתייחס לבניינים בלבד. השצ"פ החוצה את השכונה מדרום לצפון יבוא לאישור בנפרד.

עפ"תב"ע:

לקבוצת מגרשים 17+19 קיים זכות מעבר מעל ותת-קרקעי לרכב/הולכי רגל מכח תב"ע 90/101/02/3. למגרשים תהיה כניסה משותפת לחניה. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין. יותרו זכויות מעבר לרכב/הולכי רגל ברצועה שרוחבה עד 10 מ' עפ"י המסומן לכך בתשריט בתחום מגרש השצ"פ מס' 32 וזאת בעבור כניסה לחניה וגישה למגרשים הפרטיים. יש לקבל חתימת העירייה ע"ג התכנית. פתרון החניה קובע שלפחות 50% מהחניות תהיינה תת-קרקעיות.

- **התכנית לא תואמת לתכנית הבינוי. יש להגיש תכנית בינוי לאישור בועדה.**
בתאריך 19.08.10 הוגשו תכנית מתוקנת ותכנית מאושרת ע"י משרד השיכון.

הפרויקט כולו תוכנן בשיתוף עם משרד השיכון כך ש 50 % מיחצ"ד תשווקנה לזכאי משהב"ש. יש להמשיך במדיניות זו גם ביחס לתוספת יחצ"ד

התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 19.08.10

- קווי בניין סומנו בקומות המרתף ובקומות הקרקע בלבד. יש לסמן בכל הקומות. יש לציין כי עפ"י תב"ע החלה במקום קווי בניין לקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו 0
- יש להתאים סימון זכות מעבר לרכב/הולכי רגל לסימון בתשריט ולרשום זיקת הנאה בספרי מקרקעין כתנאי להיתר.
- מוצע מרתף חניה משותף עבור מגרשים 17 ו 19 עם רמפת כניסה/יציאה במגרש 17 בלבד. על פניו נראה כי עלול להיווצר עומס תנועה.
- לבדיקה מול מח' תשתיות ולעידכון במידת הצורך לאפשרות כניסה ויציאה ממרתף בכל מגרש בנפרד.
- הרמפה מוצעת לא בזכות המעבר המותר עפ"י תב"ע, אלא בעצם מבקשים קביעת זכות מעבר במסגרת בקשה להיתר. לבדיקה עם מה"ע + לקבל חוות דעת משפטית בכתב בנושא.
- יש להתאים גובה המרתף למותר.
- בקומות הקרקע ובקומה ראשונה של מגדל מגורים מוצעים מחסנים בניגוד לתב"ע.
- עפ"י תב"ע החלה במקום בניית מחסנים המוצמדים לדירות מותרת במפלס החניה שמתחת למפלס הכניסה בלבד.
- חדר כושר לרווחת הדיירים המוצע בקומת הקרקע ניתן לאשר ע"ס תיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד
- יש להראות מחסני גינה לדירות גן עפ"י תיקון 85 בתאום עם מח' תכנון במסגרת אישור תאום עיצוב. כ"כ יש לרשום גבהים של גדרות בגינות הפרטיות.
- בבניה נמוכה מוצעות מצללות בהבלטה של 40% מקו בניין - ניתן לאשר ע"ס תקנון תכנון והבניה, בניה מותרת במרווח 4.09 (12).
- צובר גז המוצע ניתן לאשר ע"ס בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (6).
- יש להמציא אישורים הנדרשים כתנאי למתן טופס 4.
- יש לתאם גובה 0.00 עם חפ"א.
- לא מופיע בתכנית חדר גנרטור הכולל התקנה בפועל, יש לעדכן.
- יש לדרוש אישור משרד הבטחון ומינהל התעופה האזרחית לתאום גובה המבנה המבוקש בהקלה.
- לפי טבלאות התפלגות הדירות המוגשת ניתן לראות כי כמות יח"ד קטונות ששטחן קטן מ- 100 מ"ר ברטו - 48 דירות, כאשר 36 יח"ר עפ"י דרישת משרד השיכון.
- קיים מענה למדיניות הועדה לתת 30% מכמות הדירות המבוקשות בהקלה דירות קטנות.

יש לשלב את הטבלה בגוף התכנית.

- התפלגות הדירות לפי שטח הממוצע בשונה מהנקבע בתב"ע מבוקשת כהקלה.

- יש להשלים מפלסים בתכניות של קומות העליונות.

- בחישוב שטחים אין התייחסות למרפסות המוצעות, יש לתת חישוב ולרשום בטבלת

השטחים בהפרדה משטחים לא מקורים. שטח מותר עבור מרפסות מקורות עפ"י ק"ת 6670

864 מ"ר ל-72 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע 9601 מ"ר ל-80 יח"ד במידה ותאושר הקלה.

שטח העודף על המותר מתווסף לשטחים עיקריים.

- חישוב שטחים נערך עם טעויות, קיימים שטחים עיקריים שלא נלקחו בחשבון, הוספת שטחים

הנ"ל למכסת השטחים המוצעים תגרום לחריגה מסה"כ שטחים עיקריים המותרים לבניה

שהם 7340 מ"ר.

*** יש להתאים שטחים עיקריים למותר עפ"י תב"ע.**

- יש להגיש תכ" מתקנת בתאום עם מח' רישוי כולל איורור ישיר של המטבחים וחצרות פנימיות בגודל תקני.

- יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי סגירת המרפסות בעתיד.

-יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין תב"ע, הקלות ותיקון 85.

- יש להגיש חתימת מנהל כתנאי להיתר.

- יש לחייב מנגנון לחב' ניהול ואחזקה לפרויקט.

- נדרשת חו"ד בכתב של היועמ"ש לאופן הסדרת זכות המעבר ולחלוקת תחזוקת החניונים בין

המגרשים.

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 13.07.10 טרם החלו בעבודות בניה.

המלצות מהנדס הועדה:

א. לאשר את נספח הבינוי מיום 2.9.10 בתנאי שינוי בפתוח באופן שישווה לטובה את

הפיתוח של 2 המגרשים.

ב. ההיתר יצא בהתאם לשטחים המותרים, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה, גליון הדרישות

ובתאום עם מח' רישוי, ולאחר הסדרת נושא הקריטריונים לדירות לזכאים.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר אלבז מר צילקר ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

א. לאשר את נספח הבינוי מיום 2.9.10 בתנאי שינוי בפתוח באופן שישווה לטובה את

הפיתוח של 2 המגרשים.

ב. ההיתר יצא בהתאם לשטחים המותרים, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה, גליון הדרישות

ובתאום עם מח' רישוי, ולאחר הסדרת נושא הקריטריונים לדירות לזכאים.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.

- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

- תאום עיצוב.

- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתונות לסגירה בעתיד,

- ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התקנת משאבה להגברת לחץ המים. (מעל הקומה השישית)
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה למרתף החניה ולסידורי פינוי אשפה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- 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
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- אישור מח' חשמל ומאור
- אישור מש. הבטחון ומנהל התעופה האזרחית לגובה הבנין.
- יש לקבל חו"ד מהיועמ"ש לאופן הסדרת זכות המעבר ולחלוקת תחזוקת החניונים בין המגרשים.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להתקין שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- 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.

תיק בנין: 10521

מספר בקשה: 20100694

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

הגשה 12/07/2010

■ דונה חב' להנדסה ובנין בע"מ

בעל הנכס:

■ מ.מ.י.

עורך:

■ ורדי תלמה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הרימון אשדוד

שטח מגרש: 6051.00 מ"ר

שכונה: רובע ט"ז

גוש וחלקה: גוש: 2815 חלקה: 19 מגרש: 19 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: א/90/101/02/3, תמא/1/38, תמא/א, תמא/35, תב/903, תמא/38, תלר/245,

96/101/02/3, תמא/36, א/85/101/02/3, 62/101/02/3, תממ/14/4

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	7338.69	4641.16

מהות הבקשה

בניין בן 17 קומות מעל קומת הכניסה הכולל 69 יח"ד + 11 יח"ד בבניה הנמוכה + מרתף חניה משותף עם מגרש 19 הסמוך. סה"כ 80 יח"ד כאשר מתוכן 8 יח"ד מבוקשות בהקלה. הבקשה כוללת נספח בינוי מיום 2.9.10

* ביום 13.8.10 פורסמה בקשה ל - 6 סעיפי הקלה:

- הקלה לבניה שלא בהתאם לדרישות תכנית הבינוי ופיתוח המאושרת ע"י ועדה מקומית לרובע ט"ז ללא שינוי באופי הבניה ובשמירה על אופי וחזות הסביבה.
- הקלה לתוספת 8 יח"ד המהוות 11.1% מעל כמות היחידות המותרות, בניית סה"כ 80 יח"ד במקום 72 היחידות המותרות במסגרת סה"כ השטח המותר.
- הקלה בגובה מירבי המותר מ - 56 מ' ל - 57.80 מ'
- הקלה להפיכת קומת חדרים על הגג לקומת גג במסגרת השטחים המותרים לבניה.
- הקלה לשינוי בהתפלגות הדירות ובשטחן הממוצע לעומת הנקבע בתב"ע.
- הקלה לבניית מחסנים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע ובמפלס +3.0 בנוסף למחסנים המותרים לבניה במפלס החניה.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

במקום חלה תב"ע 90/101/02/3 א'
 יעוד המגרש - מגורים מיוחד + זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.
 ועדת משנה בישיבה מס' 200511 בתאריך 29.06.05 אישרה תכנית בינוי ופיתוח לרובע ט"ז אשר הוכנה בשיתוף עם משרד הבינוי והשכון מחוז מרכז.
 תכנית הבינוי מחייבת להעמדת הבניינים, אופי הבינוי, פתרון דרכי גישה למגרשים בהפרדה מפלסית ולענין חומרי ופרטי גמר.

* האישור מתייחס לבניינים בלבד. השצ"פ החוצה את השכונה מדרום לצפון יבוא לאישור בנפרד.

עפ"תב"ע:

לקבוצת מגרשים 17+19 קיים זכות מעבר מעל ותת-קרקעי לרכב/הולכי רגל מכח תב"ע 90/101/02/3. למגרשים תהיה כניסה משותפת לחניה. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין. יותרו זכויות מעבר לרכב/הולכי רגל ברצועה שרוחבה עד 10 מ' עפ"י המסומן לכך בתשריט בתחום מגרש השצ"פ מס' 32 וזאת בעבור כניסה לחניה וגישה למגרשים הפרטיים. יש לקבל חתימת העירייה ע"ג התכנית. פתרון החניה קובע שלפחות 50% מהחניות תהיינה תת-קרקעיות.

- **התכנית לא תואמת לתכנית הבינוי. יש להגיש תכנית בינוי לאישור בועדה.**
בתאריך 19.08.10 הוגשו תכנית מתוקנת ותכנית מאושרת ע"י משרד השיכון.

הפרויקט כולו תוכנן בשיתוף עם משרד השיכון כך ש 50 % מיחידת תשווקנה לזכאי משהב"ש. יש להמשיך במדיניות זו גם ביחס לתוספת יחידה"

התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 19.08.10

- קווי בניין סומנו בקומות המרתף ובקומות הקרקע בלבד. יש לסמן בכל הקומות. יש לציין כי עפ"י תב"ע החלה במקום קווי בניין לקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו 0
- אין כניסה/יציאה למרתף חניה במגרש המוצע, אלא במגש הסמוך בלבד.
- לבדיקה מול מח' תשתיות ולעדכון במידת הצורך לאפשרות כניסה ויציאה ממרתף בכל מגרש בנפרד.
- יש להתאים גובה המרתף למותר.
- יש לבטל חריגה נקודתית מקו בנין קדמי.
- בקומות הקרקע ובקומה ראשונה של מגדל מגורים מוצעים מחסנים בניגוד לתב"ע.
- עפ"י תב"ע החלה במקום בניית מחסנים המוצמדים לדירות מותרת במפלס החניה שמתחת למפלס הכניסה בלבד.
- חדר כושר לרווחת הדיירים המוצע בקומת הקרקע ניתן לאשר ע"ס תיקון 85 לתכנית מתאר אשדוד
- יש להראות מחסני גינה לדירות גן עפ"י תיקון 85 בתאום עם מח' תכנון במסגרת אישור תאום עיצוב. כ"כ יש לרשום גבהים של גדרות בגינות הפרטיות.
- בבניה נמוכה מוצעות מצללות בהבלטה של 40% מקו בנין - ניתן לאשר ע"ס תקנון תכנון והבניה, בניה מותרת במרווח 4.09 (12).
- יש להמציא אישורים הנדרשים עבור צובר גז המוצע כתנאי למתן טופס 4.
- יש לתאם גובה 0.00 עם חפ"א.
- יש לרשום בחדר גנרטור התקנה בפועל.
- לא ברור האם מוצע בתכנית ח. טרנספורמציה, יש לתת פרטים נוספים.
- יש לציין כי עפ"י התב"ע על מגיש הבקשה להיתר לתאם עם חב' חשמל את הצורך בח. טרפו במסגרת המבנה ולכלול אותו במסגרת הבקשה להיתר.
- יש לדרוש אישור משרד הבטחון ומינהל התעופה האזרחית לתאום גובה המבנה המבוקש בהקלה.
- לפי טבלאות התפלגות הדירות המוגשת ניתן לראות כי כמות יח"ד קטונות ששטחן קטן מ- 100 מ"ר ברטו - 48 דירות, כאשר 36 יח"ר עפ"י דרישת משרד השיכון.
- קיים מענה למדיניות הועדה לתת 30% מכמות הדירות המבוקשות בהקלה דירות קטנות. יש לשלב את הטבלה בגוף התכנית.
- התפלגות הדירות לפי שטחן הממוצע בשונה מהנקבע בתב"ע מבוקשת כהקלה.

- יש להשלים מפלסים בתכניות של קומות העליונות.
- בחישוב שטחים אין התייחסות למרפסות המוצעות, יש לתת חישוב ולרשום בטבלת השטחים בהפרדה משטחים לא מקורים. שטח מותר עבור מרפסות מקורות עפ"י ק"ת 6670 864 מ"ר ל-72 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע 9601 מ"ר ל-80 יח"ד במידה ותאושר הקלה. שטח העודף על המותר מתווסף לשטחים עיקריים.
- חישוב שטחים נערך עם טעויות, קיימים שטחים עיקריים שלא נלקחו בחשבון, הוספת שטחים הנ"ל למכסת השטחים המוצעים תגרום לחריגה מסה"כ שטחים עיקריים המותרים לבניה שהם 7340 מ"ר.

*** יש להתאים שטחים עיקריים למותר עפ"י תב"ע.**

- יש להגיש תכ' מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל איורור ישיר של המטבחים וחצרות פנימיות בגודל תקני.
- יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי סגירת המרפסות בעתיד.
- יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין תב"ע, הקלות ותיקון 85.
- יש להגיש חתימת מנהל כתנאי להיתר.
- יש לחייב מנגנון לחב' ניהול ואחזקה לפרויקט.

- נדרשת חו"ד בכתב של היועמ"ש לאופן הסדרת זכות המעבר ולחלוקת תחזוקת החניונים בין המגרשים.

עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 13.07.10 טרם החלו בעבודות בניה.

המלצות מהנדס הועדה:

- א. לאשר את נספח הבינוי מיום 2.9.10 בתנאי שינוי בפתוח באופן שישווה לטובה את הפתוח של 2 המגרשים.
- ב. ההיתר יצא בהתאם לשטחים המותרים, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה, גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי, ולאחר הסדרת נושא הקריטריונים לדירות לזכאים.

מהלך הדיון

- * נכחו מר כנפו, מר אלבז מר צילקר ומר גבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

- א. לאשר את נספח הבינוי מיום 2.9.10 בתנאי שינוי בפתוח באופן שישווה לטובה את הפתוח של 2 המגרשים.
- ב. ההיתר יצא בהתאם לשטחים המותרים, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה, גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי, ולאחר הסדרת נושא הקריטריונים לדירות לזכאים.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתונות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התקנת משאבה להגברת לחץ המים. (מעל הקומה השישית)
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה למרתף החניה ולסידורי פינוי אשפה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- 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
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- אישור מח' חשמל ומאור
- אישור מש. הבטחון ומנהל התעופה האזרחית לגובה הבנין.
- יש לקבל חו"ד היועמ"ש לאופן הסדרת זכות המעבר ולחלוקת תחזוקת החניונים בין המגרשים.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להתקין שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- 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.

סעיף: 6

מספר בקשה: 20090785 תיק בנין: 7678

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:■ **אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ****בעל הנכס:**

■ מ.מי (קיבי עי)

עורך:

■ שפריר שלמה

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע א**כתובת הבנין: הטיילת 21 אשדוד**

שטח מגרש: 2500.00 מ"ר שטח בניה מותר: 8750.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 141 מגרש: 151 יעוד: אזור מלונאות ונופש מיוחד

תכנית: 93/102/03/3, 11/118/03/3, 2009/מק/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה שטח עיקרי

מלונאות תוספת בניה 15.42

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המרת שטחים עיקריים לשרות במסגרת התב"ע וכן הפיכת מחסנים לסוויטות במסגרת שלב ב' של התב"ע. סה"כ בשלב זה 99 סוויטות, כולל שינויים במסגרת תכנית שינויים.

עפ"י תכנית מיום 26.8.10

* דיון נוסף עפ"י בקשתו של היזם לשם ביטול התנאי לאישור חדש של משרד התיירות.

הערות בדיקה:

1. במגרש נמצא בשלבי בניה עפ"י היתר בית מלון בשיטת הליס-בק, שלב א' הכולל 80 יחידות אירוח - סוויטות.

קומה 9 - קומה טכנית (אושרה במסגרת הקלה בגובה קומה אחת).

* **תכנית מאושרת ע"י משרד התיירות מתאריך 16.01.08 כוללת 113 יחידות אירוח.**

ביום 24.3.10 התקבלה חו"ד היועמ"ש בנושא הכללת מסדרונות בשטחי שרות.

* ביום 5.3.101 פורסמה בקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים מסה"כ שטחים המותרים לבניה במגרש לקומה התשיעית שהיא קומה טכנית עפ"י היתר, לצורך הפיכתה לקומה הכוללת 15 יחידות אירוח במסגרת סה"כ יחידות נופש המותרות לבניה בבית מלון הנמצא בשלבי בניה. לא התקבלו התנגדויות.

*** בוע. משנה 201007 מיום 27/04/10 הוחלט:**

- לאשר הבקשה בהתחשב בהיתר הקודם ובחו"ד המשפטית מיום 24.3.10.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

כל התנאים מולאו למעט אישור נוסף ממשרד התיירות.

* ביום 26.8.10 התקבל מכתבו של עו"ד הלוי, בא כח היזם ובו בקשה לבטל הדרישה לאישור מחודש של משרד התיירות.

לטענתו הומצא אישור מש. התיירות עבור 113 סוויטות, וההיתר הנוכחי מבקש 99 מסוויטות.

המלצות מהנדס הועדה:

הפרויקט קבל את אישור משרד התיירות ל - 113 יחידות ארוח, ונדרשת התייחסות הועדה לבקשת היזם לשחררו מאישור נוסף עבור שלב הביניים הכולל 99 יחידות ארוח.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר אלבז, מר צילקר ומר גבאי.

* מר צילקר לא השתתף בדיון ובהצבעה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

א. הפרויקט קבל את אישור משרד התיירות ל - 113 יחידות ארוח, ולא נדרש אישור נוסף עבור שלב הביניים הכולל 99 יחידות ארוח.

ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת גליון הדרישות.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- 24/08/10 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 13/10/10 - יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- 24/08/10 - אישור הג"א
- 24/08/10 - אישור כיבוי אש
- 14/09/10 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- 26/08/10 - אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- 14/09/10 * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. - שולם היטל השבחה ע"ס 104,488.00 ש"ח בגין ההקלה.
- 13/10/10 - אישור לרישום זיקת הנאה לציבור בספרי מקרקעין.
- 13/10/10 - אישור מורשה נגישות

סעיף: 7

מספר בקשה: 20090660 תיק בנין: 9531

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

הגשה 14/09/2009

■ ש.ס. אדיר חברה לזימות והשקעות בע"מ

בעל הנכס:

■ מדינת ישראל ע"י ממ"י

עורך:

■ שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: הקריה מע"ר**כתובת הבנין: דרך בגין מנחם אשדוד**

שטח מגרש: 5889.00 מ"ר שטח בניה מותר: 23574.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: 14 מגרש: ממ"מ 23 יעוד: דרך קיימת/מאושרת;

חלקה: 60 מגרש: ממ"מ 23 יעוד: אזור לתכנון בעתיד;

חלקה: מגרש: 17 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: : 4/113/03/3, 8/113/03/3, 9/113/03/3, 62/101/02/3, 2179/3/מק, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 101/02/3, 113/03/3, 31/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	9691.71	9104.28

מהות הבקשה

דיון נוסף בבנין מגורים בן 21 קומות מעל קומת עמודים ומרתף חניה בשני מפלסים .

סה"כ 77 יח"ד מתוך 106 יח"ד המותרות לבניה במגרש בשני הבנינים.

* **הבקשה חוזרת לדיון לשם עדכון התנאים כפי שנקבעו ע"י מליאה 201001 מיום 12.1.10 וקביעה כי הבנין העתידי יבנה עם שטחי המסחר.**

הערות בדיקה:

* **הבקשה הופיע בסדר היום של וע. משנה 201001 מיום 5.1.10 אך לא נדונה מאחר והוחלט להעבירה לדיון בישיבת המליאה יחד עם תכנית הבינוי הרעיונית למע"ר.**

במליאה 201001 מיום 12/01/10 הוחלט:

1. לאשר את הבינוי ובקשת ההיתר עבור בנין אחד בן 77 יח"ד בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. ההיתר ינתן בתנאי התחיבות בעל הנכס עפ"י נוסח שיוכן ע"י היועמ"ש לויתור על זכויות מסחר במגרש והתחיבות להכנת ת.ב.ע ללא מסחר.
3. ההיתר ינתן בכפוף להחלטת וע. משנה 200917 מיום 1.9.09 בענין תנאים למתן היתרים ברובע.

הבקשה חוזרת לדיון לשם ביטול סעיף 2 בהחלטת המליאה מיום 12.1.10 ובמקומו ירשם כי הבנין העתידי יבנה עם השטח המסחרי.

המלצות מהנדס הועדה:

1. לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. הבנין השני יבנה עם שטחי המסחר.

3. ההיתר ינתן בכפוף להחלטת וע. משנה 200917 מיום 1.9.09 בענין תנאים למתן היתרים ברובע.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר אלבז מר צילקר ומר גבאי.

* מר צילקר בעד המסחר, אך מסתייג מהבנין השני.

* מר גבאי מסתייג מהבנין השני.

* מר צילקר: ההחלטה הקודמת בנושא התקבלה בישיבת המליאה, לכן כל שינוי בהחלטה מחייב דיון במליאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* מר גבאי עזב את הישיבה בשעה 17.10

החלטת הועדה

יש להעביר הנושא לדיון במליאה.

סעיף: 8

מספר בקשה: 20100391 תיק בנין: 7885

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

הגשה 22/03/2010

■ עמית מנור לנכסים בע"מ

בעל הנכס:

■ קי.בי.עי.

עורך:

■ כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הצורפים אשדוד

שטח מגרש: 103546.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2062 חלקה: 20 יעוד: תעשיה, מלאכה ותעשיה זעירה

תכנית: 14/114/03/3, 27/101/02/3, 62/101/02/3, א/71/101/02/3

101/02/3, 114/03/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשיה	בניה חדשה	6546.91	307.33

מהות הבקשה

דיון נוסף במבנה בן 3 קומות + קומת חלקית למלאכה ותעשייה עתירת ידע + חנויות.

* ביום 16.4.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד שטחים עקריים בין הקומות ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים במגרש לצורך הגדלת תכנית עקרית מעבר ל 40% המותרים בקומה. לא התקבלו התנגדויות.

* ועדת משנה 201008 מיום 11.5.10 אישרה הבקשה בתנאים, כולל הצגת פתרון חניה עבור ניצול מלוא הזכויות במגרש, או לחילופין, ויתור היזם על הזכויות הנותרות.
* לבקשת היזם, הנושא חוזר לדיון לשם אישור תשלום קרן חניה.

הערות בדיקה:

מדובר במבנה חדש למלאכה ותעשייה עתירת ידע כולל חנויות בהתאם לתכליות מותרות התבצע החלה על המגרש תבע מס' 14/114/03/3 מגדירה את המגרש לתעשיה מלאכה ותעשיה זעירה. בתכליות המותרות חנויות כמו על פי תיקון 62 לרשימת התכליות המותרות תתוסף תכלית לעשיה עתירת ידע. שטח מקסימלי לבניה בקומה כשטח עיקרי 40% וסה"כ 160%. תכנית מקסימלית עיקרי + שירות = 55%

הבקשה מוגשת במסגרת הקלה להגדלת תכנית בקומות בוג מעבר ל 40% המותרים ע"י ניוד שטחים לא מנוצלים בין הקומות ובסה"כ השטחים המותרים במגרש.

* אין חריגה בסה"כ השטחים המותרים. אין חריגה בקוי בנין המותרים.

* אין חריגה בתכנית מקס' מותרת בקומה 55%.

על המגרש חלות התראות:

1. תוואי למערכת הולכה לגז הטיבעי בסמוך לחלקה
2. לא קימת תכנית לצורכי רישום מאושרת
3. קיים אתר עתיקות מוכרז (מור תל) - בקשה להיתר תתואם מול רשות העתיקות

תכנית לצורכי רישום לחלקה 3 אושרה בועדה המקומית ולא נגמר הליך הרישום.
ההיתר יצא לאחר סיום הליך הרישום של התצ"ר .

יש לעדכן התכנית עפ"י הנחיות מח' רישוי (עידכון טבלה וחישובי שטחים)
יש לבדוק חבות היטל השבחה בגין התבע החלה במגרש , תיקון 62 וההקלה.

בועדת משנה 201008 מיום 11/05/10 הוחלט:

- א. לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ב. יש להציג פתרונות חניה עבור ניצול יתרת הזכויות במגרש בעתיד, או לחילופין, על היזם להגיש כתב ויתור על הזכויות הנותרות.
- ג. ההיתר יצא לאחר השלמת הערות מח' תכנון לתצ"ר המאושר.

עפ"י אישור מח' תשתיות מיום 14.7.10, חסרות 3 חניות לרכב פרטי וחניה תפעולית אחת למשאית.

המלצות מהנדס הועדה:

1. הנושא חוזר לדיון לפי בקשת היזם.
2. המלצת מהנדס הועדה הינה בהתאם להמלצה שנתנה לוע. משנה 201008 מיום 11.5.10

מ ה ל ד ה ז י ו ן

* נכחו מר כנפו, מר אלבז מר צילקר ומר ליברמן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* מר צילקר יצא בשעה 17.15

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- א. על מנת לעמוד במאזן החניה הנדרש עפ"י התקן, מאשרים שימוש במתקנים מכפילי חניה .
- ב. סוג המתקן יקבע בתאום עם מינהל הנדסה.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- | | |
|----------|---|
| 16/09/10 | - תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי. |
| 12/08/10 | - התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי. |
| | - מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר. |
| 12/08/10 | - תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים. |
| 12/08/10 | - תאום עיצוב. |
| 12/08/10 | - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות. |
| 12/08/10 | - יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי. |
| 12/08/10 | - אישור הג"א |
| 12/08/10 | - אישור כיבוי אש |

- 12/08/10 - אישור משרד הבריאות
- 12/08/10 - אישור היחידה לאיכות הסביבה-בתנאי שקומת המסחר לא תשמש לעסקי מזון או הסעדה
- 12/08/10 המבנה לא ישמש לאחסנת כימקלים או חומרים מסוכנים
- 12/08/10 - אישור רשות העתיקות.
- 12/08/10 - אישור מח' חשמל ומאור
- 12/08/10 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- 12/08/10 - ערבות בנקאית להשלמת אישור מח' תשתיות שיכלול מכפילי חניה ע"ס 100,000 ש"ח
- 16/09/10 מס' 496214/00002
- 12/08/10 - אישור מורשה נגישות.
- 12/08/10 - אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- 12/08/10 - הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- 12/08/10 חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- 12/08/10 - עפ"י בדיקת שמאי אין חבות בהיטל השבחה
- 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

סעיף: 9

מספר בקשה: 20070580 תיק בנין: 4501

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש :

הגשה 15/10/2007

■ רסידו סי בע"מ ע"י רובינסון פרדי**בעל הנכס :****■ מ.מ.י.****עורך :****■ יער אדריכליפ ע"י אביב יער**

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : הגדוד העברי 6 אשדוד**שכונה : הקריה מע"ר**

שטח מגרש: 18007.42 מ"ר שטח בניה מותר: 78286.02 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: מגרש: ה-2

תכנית: 18/113/03/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מסחר	תוספת בניה	111.37	27.03

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף לשם חידוש תוקף ההחלטה לתכנית שינויים בקניון הקיים:
תוספת עסק לשטיפת מכוניות במפלס 10.00 - , תוספת גלריה למסעדה בככר, ביטול שטח מסחרי
במפלס 3.70 - , הגדלת שטח מסחרי בקומת הכניסה ± 0.00 , תוספת וביטול שטח מסחרי במפלס
5.50 + , דרגנוע חדש ממפלס ± 0.00 עד למפלס 5.50 +

*** ביום 30.7.10 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה :**

1. הקלה להעברת שטח מסחרי של כ - 55 מ"ר לא מנוצל בקומות העליונות לקומת המרתף לצורך אישור עסק לשטיפת מכוניות בקומת המרתף בקניון "סי מול"
 2. אישור מצב קיים: הקלה במניין הקומות במסגרת המעטפת הקיימת של המבנה: מ-2 קומות המותרות על פי תכנית מס' 18/113/03/3 ל- 3 קומות הקיימות בפועל הכוללות מסחר משולב עם משרדים.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:**הבקשה היא לאישור מצב קיים (טרם בוצעו הדרגנוע והריסות כנדרש)**

במפלס 10.00 - מקום לשטיפת מכוניות בשטח של כ- 54 מ"ר. יש לציין ששטח עיקרי מותר תת-קרקעי הוא 2450 מ"ר, מנוצל - 2449 מ"ר, כך שאין אפשרות לאשר את הבקשה לשטיפת המכוניות כפי שהיא הוגשה אלא בהליך הקלה של העברת שטחים עיקריים למסחר מקומות עליונות למרתף. בקומת מסחר במפלס 3.70 - מבוקשת תוספת גלריה למסעדה קיימת בשטח של כ- 42 מ"ר. שטח עיקרי מותר מעל הקרקע - 5570 מ"ר, קיים הוא - 5496 מ"ר (יתרת השטחים - 74 מ"ר).

על עורך הבקשה לעדכן טבלת השטחים המבוקשים בהתאם להיתר אחרון מבחינת ציון שטחים הקיימים וטבלת השטחים המותרים בהתאם לת.ב.ע. תקפה מס' 18/113/03/3. כ"כ מבוקש בבקשה הנוכחית במפלס הכניסה 0.000 פתיחת קפה "ארומה" המהווה תוספת שטח של כ- 58 מ"ר. התוספת המבוקשת חורגת מין המעטפת של הקניון, יש להוסיף לבקשה 4 חזיתות

וחתך דרך התוספת המבוקשת. באותו מפלס מבקשים גם תוספת מסחר ע"ח המעבר - יש להוסיף מידות של התוספת.

במפלס 5.50 + מבוקשת תוספת למסחר - אישור בניה קיימת, פינוי שטחים מסחריים לטובת מעברים. כ"כ מבוקשת פתיחת דרגנוע. פינוי שטחי מסחר ושטחי משרדים לטובת שטח שרות - מעברים ומבואות מבוקש על מנת לאשר הבניה המוצעת והקיימת. יש לציין שלא ניתן לנצל שטחים המיועדים למשרדים לטובת המסחר המוקש.

התכנית אינה מכילה חזיתות, יש להשלים. כ"כ יש להוסיף חתכים רלוונטיים דרך הבניה המוצעת בעיקר דרך קפה "ארומה".

אין צורך לציין שטח של בניין העיריה מכון והוא נמצא במגרש נפרד עם זכויות הבניה נפרדות. מספר קומות מסחריות על פי ת.ב.ע הקודמת - 3 קומות. ת.ב.ע. מס' 18/113/03/3 קבעה - 2 קומות מסחר. הדבר מהווה קומה נוספת מסחרית מעבר למותר. * יש להגיש תכנית מאזן חניה.

על המבקש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת הריסות ופינוי שטחי מסחר לטובת מבואות ומעברים.

הוגשה תכנית מתוקנת מיום 14.04.2008, התכנית נמסרה שנית למפקח מאחר ומכילה שינויים כלפי התכנית הקודמת. על פי דווח שלהמפקח מיום 02.09.08 :

- שטיפת מכוניות קיימת - גלריה במסעדה - קיימת.
- ביטול שטח מסחרי במפלס 3.70 - = לא מבוטל, קיים. - תוספת "ארומה" - קיים
- ביטול שטח מסחרי במפלס 5.50 + - מבוטל.

הבקשה נמצאת במסגרת שטח המותר לבניה :

שטח מסחרי לאחר השינויים מגיע עד ל- 7988 מ"ר > 8020 מ"ר המותרים
שטח משרדים מגיע עד ל- 3908 מ"ר לעומת 19500 מ"ר
שטחי שרות מגיעים עד ל- 42532 מ"ר > 45500 מ"ר
עדיין יש צורך לעדכן את טבלת השטחים המבוקשים מבחינת ציון שטח שרות מתחת לקרקע ומעל הקרקע.
יש לעדכן גם את טבלת השטחים המותרים מבחינת ציון שטח שרות המותר.

הפירסומים נעשו כחוק ביום 28.03.2008 (הפירסום נמסר למחלקה ביום 17.06.2008).

הפירסום הכיל 2 סעיפי הקלה :

1. הקלה של העברת שטח מסחרי של כ- 55 מ"ר הלא מנוצל בקומות העליונות לקומת המרתף לצורך אישור עסק לשטיפת מכוניות בקומת המרתף בקניון "סי מול"
2. אישור מצב קיים : הקלה במניין הקומות במסגרת המעטפת הקיימת של המבנה : מ-2 קומות המותרות על פי תכנית מס' 18/113/03/3 ל- 3 קומות הקיימות בפועל הכוללות מסחר משולב עם משרדים.

לא התקבלו התנגדויות.

ביום 14.1.10 התקבל אישור מחלקת תשתיות.

בוע. משנה 200901 מיום 14/01/09 הוחלט :

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

* ההיתר טרם הוצא וביום 30.7.10 בוצע פרסום חדש ללא התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מה לד הדיון

* נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר ליברמן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.**החלטת הועדה**

- א. מאשרים הבקשה כשימוש עקרי ובכפוף לבדיקת יתרת השטחים העקריים בנכס.
ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ת. השלמה**גליון דרישות:**

- 15/06/10 - הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס. - מ.מ.י
- 30/07/09 - מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- 15/06/10 - חתימת מ.מ.י- 54370 מ"ר
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- 14/01/10 - אישור הג"א- פטור
- 14/01/10 - אישור מח' תשתיות לבדיקת מאזן החניה
- 15/06/10 - מסירת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- 30/07/09 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי. - אישור מים בלבד
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת הריסות ופינוי שטח מסחרי לטובת מעברים ומבואות.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- 14/01/10 - אישור ביוב
- 02/08/09 - אישור אעא"ס
- 18/10/09 אישור משרד הבריאות
- 03/08/10 - אישור כיבוי אש
- 03/08/10 - הצהרת מהנדס, טופס 9, אחראי לביקורת
- 19/08/10 - 4 תכניות להיתר

סעיף: 10

מספר בקשה: 20100592 תיק בנין: 6600

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:▪ **ברגמן מנחם****בעל הנכס:**

▪ קי.בי.עי

עורך:

▪ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שמאי 10 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 4566.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6849.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 123 מגרש: 4 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תכנית: 160/במ/3, 8/109/03/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה שטח עיקרי

מגורים תוספת בניה 10.33

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינוי שימוש ממחסן בהיתר לשטח עיקרי ע"י ניווד שטחים לא מנוצלים במגרש מקומה ב' בדירה 15 לקומת קרקע.

* ביום 6.8.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 20 מ"ר מזכויות נותרות במגרש מיח"ד מס' 15 בקומה ג' לקומת הקרקע לצורך הפיכת המחסנים לשטח עיקרי.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקשת הפיכת מחסן קיים בהיתר לשטח מסחרי בבנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע. בהיתר המקורי קיימות 3 דירות ו - 5 מחסנים בקומת הקרקע. עפ"י דיווח הפיקוח במקום קיימת חנות מכולת. מבוקש ניווד שטחים נותרים במגרש מדירה מס' 15 בקומה ג' לקומת הקרקע, והפיכת שטח המחסנים לעיקרי. הוצגו חתימות 16 יח"ד מתוך 19. לא הוצגו מסמכי בעלות על המחסנים.

ההיתר המקורי של המבנה משנת 2001, והוא הופק במסגרת פיצול היתרים ל-3 הבניינים במגרש. שטח המגרש 4566 מ"ר. שטח מותר עיקרי+שירות 190% שהם 8675.4 מ"ר. שטח בנוי בהיתרים 7572.92 מ"ר. סה"כ שטח נותר במגרש 1102.48 מ"ר. סה"כ יח"ד במגרש 56. סה"כ שטח נותר לכל יח"ד 19.68 מ"ר. קיים בינוי מנחה להרחבות עתידיות שאינו זהה בין היחידות. יח"ד מס' 15 כוללת אופציה להרחבה בשטח של כ-12 מ"ר. ניווד השטח יפגע באפשרות להרחבה בעמודה שלמה. לשיקול דעת הועדה מבחינה עיצובית עתידית.

* הוגשה בקשה לפטור ממפת מדידה כיוון שאין שינוי מבני.

יש להציג אישור בעלות על המחסנים

המלצות מהנדס הועדה:

לדחות את הבקשה שמטרתה ניווד שטחים ע"מ לאפשר שימוש מסחרי בק' הקרקע.

מה לד ה ד י ו ן

* נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר ליברמן.

לפי בקשת המבקש, הנושא לא נדון.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לפי בקשת המבקש, הנושא לא נדון.

מבקש:▪ **ברגמן מנחם****בעל הנכס:**

▪ קי.בי.עי

עורך:

▪ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שמאי 10 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 4566.00 מ"ר שטח בניה מותר: 6849.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 123 מגרש: 4 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תכנית: 160/במ/3, 8/109/03/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה

מגורים שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בקשה לשימוש חורג ממגורים למסחר.

* ביום 6.8.10 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 7 שנים מאחסנה למסחר בק' הקרקע של בנין

מגורים בן 4 ק' מעל קומת קרקע.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח במקום קיימת חנות מכולת.

בבקשה מס' 20100592 הוגשה בקשה לניוד שטחים מדירה מס' 15 בקומה ג' לקומת הקרקע,

והפיכת שטח המחסנים לעיקרי. הוצגו חתימות 16 יח"ד מתוך 19.

לא הוצגו מסמכי בעלות על המחסנים.

* הוגשה בקשה לפטור ממפת מדידה כיוון שאין שינוי מבני.

יש להציג אישור בעלות על המחסנים**המלצות מהנדס הועדה:**

יעוד המגרש הינו למגורים בלבד, ולא נתן לאשר שימוש חורג למסחר מבחינה

תכנונית בכל היבט שהוא.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

* נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר ליברמן.

לפי בקשת המבקש, הנושא לא נדון.**ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה**

לפי בקשת המבקש, הנושא לא נדון.

סעיף: 12

מספר בקשה: 20100689 תיק בנין: 4038

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

■ וייסבאום ברוך

בעל הנכס:■ פלינקר מרים
אשדוד**עורך:**■ שמוקלר דמיטרי
סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 11/07/2010

שכונה: רובע ז

כתובת הבנין: יוסי בר חלפתא 7 אשדוד

שטח מגרש: 12836.00 מ"ר שטח בניה מותר: 19254.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2070 חלקה: 48 מגרש: 435 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תכנית: 93/במ/3

תאור הבקשהשימוש עיקרי

תוספת בניה

מגורים

מהות הבקשה

תוספת בניה על הגג ליח"ד מס' 18 שבקומה ד' בבנין משותף בן 4 ק' מעל קומת קרקע.

* ביום 6.8.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ 65 מ"ר משטחים נותרים במגרש מקומה ד' לקומת הגג לצורך בנית חדרים על הגג והפיכת הדירה לדירת דופלקס במסגרת השטח המותר לבניה במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת חדרי על הגג ליח"ד מס' 18 בבנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע. ההיתר המקורי משנת 91. עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם בבניה אך קיים גרם מדרגות מקומה ד' לקומת הגג.

עפ"י הנחיות התב"ע החלה במקום 93/במ/3 מותרים חדרים על הגג בשטח 30 מ"ר. שטח נותר לכל יח"ד במגרש 75 מ"ר. אין שטחי שירות בתב"ע החלה במקום. ניתן להוסיף שטחי שירות בהתאם לתיקון 85. התוספת המבוקשת על הגג בשטח 86.71 מ"ר וכוללת 4 חדרים. מבוקשת הקלה לניוד שטחים נותרים אל הגג בסך כ-65 מ"ר. שטח הדירה לאחר ההרחבה כ-220 מ"ר. יש להעביר לבדיקה חבות בהיטל השבחה.

אין נגיעה בקווי הבנין - מבוקש פטור ממפת מדידה.**המלצות מהנדס הועדה:**

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

מהלך הדיון

פרוטוקול זה אושר בישיבת מוסד התכנון מתאריך של 12/10/10

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201016 בתאריך 14/09/10

* נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר ליברמן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

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

סעיף: 13

מספר בקשה: 20100474 תיק בנין: 4327

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש :

הגשה 26/04/2010

פירדמן מרק**בעל הנכס :****פירדמן מרק**

הנביא חבקוק 6/6 אשדוד

עורך :**טורבן ילנה**

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : הנביא חבקוק 6 אשדוד**שכונה : רובע י**

שטח מגרש : 2775.25 מ"ר

גוש וחלקה : גוש: 2397 חלקה: 48 מגרש: 2102 יעוד: מגורים ג (מבא"ת);

חלקה : מגרש: 8

תכנית : 9/במ/9, 3/65/23, 3/במ/2, 85/101/02/3, 96/101/02/3,

35/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	5.26	3.14

מהות הבקשה

תוספת פרגולה ויציאה לגג ביח"ד מס' 48 שבקומה ג' בבנין משותף בן 3 ק' על הקרקע.

* ביום 28.7.10 פורסמה בקשת הקלה מנספח הבינוי לצורך תוספת מדרגות יציאה לגג ובמקום

3 קומות, 3 ק' ויציאה לגג .

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:**חישוב שטחים כולל למבנן א' - חב' הקיבוץ הארצי:**

(הבדיקה נעשתה ע"י ליאת בתאריך 7/6/10)

ע"פ תב"ע 3/במ/93 החלה במקום השטחים המותרים הם 93 מ"ר ממוצע ליח"ד * יח"ד בכל המבנן.

ת.ב מס': 4328, 4329, 4327, 4326, 4324, 4325, 4336, 4323.

מותר 93 מ"ר * 208 יח"ד = 19344 מ"ר עיקרי.

שטח עיקרי קיים ע"פ היתרים: 18196.68 מ"ר.

שטח שירות קיים ע"פ היתרים: 1205.18 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי נותר בפרויקט כולו: 1147.32 מ"ר.

לאחר חלוקת השטח הנותר ל 208 יח"ד נותר 5.51 מ"ר ליח"ד במבנן א'.

ע"פ התב"ע אין שטחי שירות ולכן ניתן לחשב שטחי שירות רק ע"פ תיקון 85.

מבוקש בניית מדרגות יציאה לגג מתוך הדירה ופרגולה בגג.

שטח התוספת המוצעת 5.26 מ"ר והפרגולה בשטח של 9.43 מ"ר.

ע"פ התב"ע מותר במתחם ביניניים בין 3 - 4 קומות, לפי נספח הבינוי - בבנין זה ע"פ נספח הבינוי

אמור להיות 3 קומות ולכן יש צורך בהקלה מהנספח בינוי.

יש להגיש תכ' מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל עידכון טבלת שטחים ע"פ ההיתרים, גידור מסביב להצמדת גג המבוקש, סימון העתקת קולטי השמש הקיימים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר ליברמן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

10/10/10	- המצאת הודעה ע"י תקנה 2 ב'.
20/09/10	- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
	- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
	- תאום עיצוב.
07/09/10	- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
07/09/10	- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת
07/09/10	המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
10/10/10	- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
	- התקשרות עם מכון בודק מורשה
11/10/10	- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה - אין צורך
10/10/10	* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
20/09/10	* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית- אין חבות בהיטל השבחה הוגש תצהיר.
10/10/10	ערבות מס' 373696/0001 ע"ס 5000 ש"ח

סעיף: 14

מספר בקשה: 20100388 תיק בנין: 8809

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

▪ לוי יצחק

▪ לוי יעל

בעל הנכס:

▪ קי.בי.עי.

עורך:

▪ מגן רינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: עינבר 12 אשדוד

שטח מגרש: 315.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 29 מגרש: 539 יעוד: אזור מגורים ג

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

11/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	בניה חדשה	221.64	39.43

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף ביחידת קוטג' על מגרש בודד.

עפ"י תכנית מיום 3.8.10

1. ביום 4.6.10 פורסמה בקשת הקלה בת 10 % בקוי בנין צדדיים מ - 3.0 מ' ל - 2.70 מ'

ובמסגרת סה"כ השטח המותר לבניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות

2. ביום 13.8.10 פורסמה הקלה מהוראות הת.ב.ע החלה במקום להבלטת מרפסות מעבר לקוי הבנין:

הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין קדמי ב - 1.60 מ' והבלטת מרפסת מעבר לקו בנין אחורי ב - 2.0 מ'

ולא יותר מ - 40 % המותרים.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר באזור מגורים אי - שטח מותר לבניה מעל הקרקע: 174 מ"ר עיקרי, 29 מ"ר שירות

שטח עיקרי מותר לבניה מתחת לקרקע עפ"י התכנית המוצעת 84.38 מ"ר.

שטחים מוצעים:

קומת מרתף 48.12 מ"ר כשטח עיקרי, 21.04 מ"ר שטח שירות

קומת קרקע 96.06 מ"ר עיקרי 9.42 מ"ר שירות (מחסן גינה ומזווה)

קומה אי 77.46 מ"ר עיקרי, 8.97 מ"ר שירות (חדר כביסה ואחסנה)

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 173.52 מ"ר > 174 מ"ר המותרים.

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע 18.39 מ"ר > 29 מ"ר המותרים. אין בעיה בשטחים.

* גובה המרתף המוצע 2.48 מ'. יש להגביה ל-2.6 בשטח המחושב כעיקרי בהתאם לתקן מגורים,

ולהנמיך ל-2.2 בשטח המיועד לאחסנה.

* תכנית הבינוי המוצעת כוללת חניה טורית ל-2 כלי רכב כאשר המרחק נטו בין הקירות הוא 2.60 מ'.

יש לאפשר 2.80 מ' נטו לחניה בין קירות בהתאם לדרישות התקן.

* מוצע חיפוי חלקי באלומיניום - לשיקול דעת מח' תכנון.

בוע. משנה 201012 מיום 06/07/10 הוחלט:

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

עפ"י תכ' מתוקנת מיום 03.08.10:

מבוקשת הקלה נוספת להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין:

- מרפסת בחזית קדמית בולטת ב-1.6 מ' מעבר לקו הבנין, ולא יותר מ-40% המותרים.

- מרפסת בחזית אחורית בולטת ב-2 מ' מעבר לקו הבנין, ולא יותר מ-40% המותרים.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר ליברמן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

- 03/10/10 - תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- 03/10/10 - התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 03/10/10 - מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- 03/10/10 - תאום עיצוב.
- 03/10/10 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 03/10/10 - פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- 03/10/10 - 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.
- 03/10/10 - חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- 03/10/10 - הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- 03/10/10 - הגשת דו"ח סקר קרקע.
- 03/10/10 - אישור הג"א - בתוקף עד 26.07.11
- 03/10/10 - אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- 03/10/10 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- 03/10/10 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- 03/10/10 - אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- 07/10/10 - יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- 07/10/10 שולם היטל השבחה לתיק חלקה 200200290539 בקשה למימוש 20100229 ע"ס 22061.46 ש"ח
- 03/10/10 - הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.

* תנאים לאיכלוס:

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

סעיף: 15

מספר בקשה: 20100651 תיק בנין: 8648

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש :

▪ אלון ורדי

בעל הנכס :

▪ קי.בי.עי.

עורך :

▪ שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : אגת שבו 8 אשדוד

שטח מגרש : 523.00 מ"ר

שכונה : רובע י"ז

גוש וחלקה : גוש: 2004 חלקה: 14 מגרש: 121א יעוד: מגורים א-חד-משפחתיים

תכנית : 204/מק/2090, 96/101/02/3, 62/101/02/3, 204/במ/3

שטח שירות**תאור הבקשה****שימוש עיקרי**

129.77

בניה חדשה

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

* ביום פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 67 מ"ר שטח עקרי מהמרתף לקומות העליונות .
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקשת יחידת קוטג' מעל קומת מרתף חלקית + בריכת שחיה.
שטח המגרש 523 מ"ר. התב"ע החלה במקום 3/135/03/3, אזור מגורים א'.

בתחום המגרש חלה תכנית אשר סיימה את תקופת ההפקדה ומטרתה הפיכת המגרש החד משפחתי לזו משפחתי.

עפ"י דיווח הפיקוח המבנה טרם בבניה והמגרש ריק.

שטח עיקרי מוצע בק"ק 166.74 מ"ר

שטח עיקרי מוצע בק"א 149.85 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 316.59 מ"ר < 250 מ"ר המותרים.

מבוקשת הקלה לניוד כ-70 מ"ר מזכויות מרתף (עפ"י תיקון 85). נוסח פרוסום נמסר למתכנן על אחריותו.

שטחים מוצעים בקומת המרתף :

שטח עיקרי 82 מ"ר, שטח שירות 103.87 מ"ר. סה"כ שטח המרתף 185.87 מ"ר.

החלק המוצע כשטח שירות מסומן עם תקרה מונמכת אך כולל פתחים וחצר אנגלית.

יש להקטין החצר האנגלית המוצעת בכיוון צפון ל-1.50 מ'.

יש להראות מיקום פתח עליה לגג.

**לא ניתן לאשר הבקשה לבית בודד במגרש בו נמצאת תכנית להפיכת מגרש בודד למגרש
דו משפחתי - התכנית סיימה את תקופת ההפקדה ללא התנגדויות.**

המלצות מהנדס הועדה:

- א. לא ניתן להוציא היתרים במגרש בו חלה תכנית נוספת אשר סיימה את תקופת ההפקדה
ללא התנגדויות, ואין התאמה בין הבקשה לתכנית .
ב. יש לשוב ולדון בבקשה לאחר אישורה הסופי של הת.ב.ע.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

* נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר ליברמן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- א. לא ניתן להוציא היתרים במגרש בו חלה תכנית נוספת אשר סיימה את תקופת ההפקדה
ללא התנגדויות, ואין התאמה בין הבקשה לתכנית .
ב. יש לשוב ולדון בבקשה לאחר אישורה הסופי של הת.ב.ע.

סעיף: 16

מספר בקשה: 20100600 תיק בנין: 1140

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

הגשה 15/06/2010

▪ פז בתי זיקוק אשדוד בע"מ באמצעות מלאכי

בעל הנכס:

▪ מ.מ.י

עורך:

▪ לרמן אדריכלים - רפי לרמן

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

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה	בניה חדשה	22391.31	73.62

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת מתקן להתפלת מי ים בתחומי בית הזיקוק אשדוד, פירוק מתקנים והריסה, צנרת ומסילת רכבת קיימים.

* ביום 30.7.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד שטחים עקריים מעל הקרקע למפלס מתחת לקרקע במסגרת סה"כ השטחים המותרים במגרש .
התקבלו התנגדויות.

מ ת נ ג ד י ם

- ♦ הממשלתי ע"י מיטל עשות טייבו
- ♦ חב' נובל אנרג'י בע"מ ע"י ירון די
- ♦ חב' נתיבי הגז הטבעי בע"מ ע"י י
- ♦ משרד האוצר - אגף החשב הכללי מנהל נכסי דיור

הערות בדיקה:

לא התקבלה חתימת מ.מ.י

המלצות מהנדס הועדה:

1. החל משנת 2004, חלה ת.מ.א למתקני התפלה אשר סימנה את האתרים להקמת מתקני התפלה

2. לפי הת.מ.א, לכל אתר אחר שאינו ברשימה, נדרשת הכנת תכנית מפורטת.
3. האתר המבוקש אינו כלול בת.מ.א
4. לאור האמר לעיל, לא נתן לאשר הבקשה.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר ליברמן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

1. החל משנת 2004, חלה ת.מ.א למתקני התפלה אשר סימנה את האתרים להקמת מתקני התפלה
2. לפי הת.מ.א, לכל אתר אחר שאינו ברשימה, נדרשת הכנת תכנית מפורטת.
3. האתר המבוקש אינו כלול בת.מ.א
4. לאור האמר לעיל, לא נתן לאשר הבקשה.

מבקש:

הגשה 13/06/2010

■ בית זיקוק אשדוד באמצעות מלאכי אלפר

בעל הנכס:

■ מ.מ.י.

עורך:

■ לרמן רפאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

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

גוש וחלקה: גוש: 2051 חלקה: 11 ;

גוש: 2078 חלקה: 7 יעוד: רזרבה לתעשייה אחסנה וליעור ;

חלקה: 16 יעוד: תעשייה ואחסנה

תכנית: 5/101/02/3, 101/02/3, 23/313/ד, 15/101/02/3, 62/101/02/3

20/101/02/3, 22/101/02/3

תאור הבקשהשימוש עיקרי

בניה חדשה

תעשייה

מהות הבקשה

צנרת תת קרקעית לאספקת מי ים וצנרת לסילוק מי ים רכז עבור מתקן התפלה מי ים בתחום

בית הזיקוק אשדוד.

הערות בדיקה:

לא התקבלה חתימת מ.מ.י.

המלצות מהנדס הועדה:

1. בקשה זו קשורה לבקשה קודמת מס' 20100600 להקמת מתקן להתפלת מי ים.
2. לא נתן לאשר הבקשה להקמת מתקן להתפלת מי ים בשל אי התאמה לת.מ.א למתקני התפלה, ולכן גם לא נתן לאשר את הבקשה לצנרת המשרתת את המתקן.
3. בנוסף לכך, לא נתן לדון בבקשה ללא חתימת בעלים.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר ליברמן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.**החלטת הועדה**

1. בקשה זו קשורה לבקשה קודמת מס' 20100600 להקמת מתקן להתפלת מי ים.
2. לא נתן לאשר הבקשה להקמת מתקן להתפלת מי ים בשל אי התאמה לת.מ.א למתקני התפלה, ולכן גם לא נתן לאשר את הבקשה לצנרת המשרתת את המתקן.
3. בנוסף לכך, לא נתן לדון בבקשה ללא חתימת בעלים.

סעיף: 18

מספר בקשה: 20100790 תיק בנין: 6098

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

▪ קלוד נחמיאס חב' לבנייה בע"מ

בעל הנכס:

▪ מ.מ.י

עורך:

▪ ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 22/08/2010

כתובת הבנין: העצמאות 67 אשדוד**שכונה: הקריה מגורים**

שטח מגרש: 3803.04 מ"ר שטח בניה מותר: 49420.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2448 חלקה: 7 מגרש: 15 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 3/במ/17, 3/במ/17, תב/866, 3/מק/2209

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	שונות	841.20	1281.10

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

קביעת שלבים לבניית מבנה מגורים: שלב א' - בניית 7 יח"ד ב-2 קומות מעל קומת מרתף למחסנים ובשלב ב' - 57 יח"ד שידונו ויאושרו לאחר אישור התב"ע.

הערות בדיקה:

מדובר בבנין מגורים מס' 10 אשר הוגש בבקשה קודמת מס' 20100008 עם הקלות + שינוי בינוי. הבקשה אושרה בוועדת משנה 201005 מיום 18.3.10 ונדחתה עפ"י החלטת ועדת הערר מיום 15.8.10 ועדת ערר קבעה כי החלטת הוועדה המקומית לאישור ההקלה מבוטלת וכי היזם יהיה רשאי להגיש בקשה חדשה להיתר רק לאחר שיסתיים ההליך התכנוני של תכנית 1083 ולאור תוצאותיו של הליך זה.

כעת הוגשה בקשה חדשה עבור אותו הבנין .
 עפ"י בדיקת הפיקוח מיום 25.08.10 המבוקש לא בנוי.
 - מוצעת קומת מרתף לאחסנה הכוללת 67 מחסנים.
 - בקומת הקרקע מוצעת יח"ד אחת - דבר מהווה הקלה. עפ"י התב"ע מותרת קומה מפולשת כפולה.
 2 דירות נוספות בקומת הקרקע מסומנות בתכנית כשלב ב'.
 בבקשה קודמת פורסמה הקלה לבניית דירות גן. הבקשה נדחתה ע"י ועדת ערר.
 כעת לא מבוקשת הקלה.
 - בקומה א' מוצעות 6 יח"ד נוספות. מרפסת מקורה חורגת מקו בנין צדדי.
 - סה"כ מבוקשות לבניה 7 יח"ד הנותרות לבניה במגרש מכח תכנית התקפה במסגרת השטחים המותרים לבניה. בניית דירת גן מהווה הקלה.
 - התכנית מראה כשלב ב' 57 יח"ד הנוספות בבנין (יח"ד לא סטטוטוריות) אשר נכללו בבקשה קודמת כהקלה ונדחו בהחלטת ועדת הערר מיום 15.8.10
 שטחים של 57 יח"ד נרשמו בטבלת השטחים המבוקשים תוך ציון " לא הוגש בבקשה זו".
 לא הוגשה תכנית חתומה ע"י מנהל.

המלצות מהנדס הועדה:

לדחות את הבקשה הסותרת את החלטת ועדת הערר מיום 15.8.10

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר אלבז ומר ליברמן.

* מר דודוביץ הבהיר כי הוגשה אותה הבקשה כפי שנדונה בעבר, ורק סומנו השלבים בבניה.

קומת המרתף כוללת 67 מחסנים !

* נכנסו מר נחמיאס, יקי וטורי ואדר' ורדה אשר הציגו את תכנית הבינוי שבתוקף לעומת הת.ב.ע. המוצעת. לזכות היזם נותרו 7 יח"ד מסך כל היחידות המותרות במגרש.

* מר כנפו: יש להראות תכנית בינוי עם 7 יח"ד

* אדר' נער: יש להציג בנין עצמאי כולל מתקנים על הגג, בנין גמור העומד בפני עצמו עפ"י הגובה המותר. נוכל לאשר בקשה במסגרת הזכויות הקימות ועפ"י הבינוי הקיים. כמו כן יש לסמן מחסנים לפי 7 יח"ד המותרות בלבד.

* מר דודוביץ: לדעתי כדאי לאשר את כל קומת המרתף לחניה בלבד.

יש לעצור בקומת החניה ועבור יח"ד להמתין לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

היזם יתכן את הבנין הקטן בכל ההיקף עבור תוספת יח"ד, ושמירת המעטפת תיצור בנין לא פרופורציונאלי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.**החלטת הועדה**

א. הועדה התרשמה שהבקשה היא בהתאם לזכויות התקפות ובהתאם לתכנית הבינוי

התקפה המאפשרת בנין בן 7 יח"ד.

ב. מאשרים הבקשה בתנאי תקון התכנית כך שתציג בנין עצמאי העומד בפני עצמו עפ"י הזכויות

הקיימות והגובה המותר. יש לסמן מחסנים לפי מספר הדירות המבוקשות בלבד.

ג. ההיתר יצא 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.

- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.

- 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 גגות,

חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.

- הגשת דו"ח סקר קרקע.

- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.

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

סעיף: 19

מספר בקשה: 20100715 תיק בנין: 6222

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

▪ קלוד נחמיאס חב' לבניה בע"מ

בעל הנכס:▪ קלוד נחמיאס חב' לבניה בע"מ
הבנים אשדוד**עורך:**

▪ ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נחל לכיש 36 אשדוד

שטח מגרש: 2214.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2195 חלקה: 220 מגרש: 220א'

תכנית: 111/03/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה	1079.96	1046.08

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת 8 יח"ד לבניין מאושר בן 20 יח"ד בהקלה לתוספת 2 קומות טיפוסיות ו-2 דירות גן בקומת קרקע חלקית.

* ביום 13.8.10 פורסמה בקשה ל - 5 סעיפי הקלה:

1. הקלה לתוספת שטחים עקריים:

א. הקלה כמותית של 6 % משטח המגרש

ב. הקלה של 2.5 % משטח המגרש עבור תוספת כל קומה נוספת וסה"כ 5 %

ג. הקלה של 5 % משטח המגרש בגין תוספת מעלית.

2. הקלה לבנית קומת קרקע חלקית הכוללת 2 יח"ד במקום קומת עמודים.

3. הקלה במנין הקומות: 8 קומות מעל קומת קרקע חלקית + 2 דירות גג במקום 6 ק' + קומת עמודים + 2 דירות גג.

4. הקלה לתוספת 8 יח"ד

5. הקלה לתוספת בריכות שחיה בדירות גג

התקבלו התנגדויות.

וע. משנה 2.1015 מיום 31.8.10 שמעה את היזם ואת המתנגדים וקבלה את הצעת היזם לנסיון נוסף של הדברות עם הדיירים.

הדיירים הסכימו לקיים פגישה נוספת, והנושא חוזר לדיון לשם קבלת החלטה.

מתנגדים

♦ איתן כחל

♦ ברוך משה

- ♦ **וזנה - נציג דיירי נחל לכיש 34**
- ♦ **יוכי לטוכה - נציגת ועד בית 39**
- ♦ **משה ברוך**
- ♦ **פרידמן אלויס נציג דיירי נחל לכי**
- ♦ **רוברט הופנר**
- ♦ **ריבשטיין יעקב ושרה**

הערות בדיקה:

מדובר בתוספות ושינויים לבנין מאושר בן 6 ק' + דירות גג מעל קומת עמודים ומעל מרתף אחסנה

מגרש 220 א עפ"י תשריט איחוד ת.א. 118 : תשריט זה איחד את מגרשים 220 221 222 במגרש קיימים 2 בנינים
הבנין בו מוצעים השינויים הינו הבנין האחרון הנמצא בחלק המזרחי במתחם

בנין 1 : הבנין המערבי קיים 6 ק' ע"ע + דירות גג ובו 26 יח"ד
שטח עיקרי קיים = 2836.94 מ"ר
בנין 2 : הבנין האמצעי קיים בן 8 ק' מעל ק.עמודים חלקית ובו 32 יח"ד
שטח עיקרי קיים = 4362.74 מ"ר

עפ"י ת.ב.ע תקפה מותרים לבניה 3 בנינים בני 6 ק' ע"ע + 2 דירות גג וסה"כ 7 ק' ע"ע .
קומת העמודים תהיה מפולשת ומרתף לשירותי הבנין בלבד
סה"כ במגרש 78 יח"ד ושטח בניה מותר 150% = 9975 מ"ר

עפ"י החלטת המליאה מס' 97001 מיום 22.1.97

אושר בינוי מס' 317 למגרשים : 220.221.222
בנין 1 מערבי : 6 ק' ע"ע + דירות גג - 26 יח"ד
בנין 2 אמצעי : 7 ק' ע"ע + דירות גג - 26 יח"ד
בנין 3 מזרחי : 8 ק' ע"ע + דירות גג - 26 יח"ד
תוך שמירה על זכויות הבניה וכמות היח"ד המותרות במתחם

עפ"י החלטת ועדת משנה מס' 200106 מיום 14.03.2001 - תב/635

אושרה העברת 6 יח"ד מהבנין המזרחי לבנין האמצעי ללא שינוי בגובה ובסה"כ היח"ד המותרות במגרש (78 יח"ד)
והקלה לבנית קומת עמודים חלקית (2 יח"ד בק.קרקע) במקום קומת עמודים עפ"י המותר בת.ב.ע.
החלה במקום וכפי שאושר בתכנית הבינוי משנת 97.
במסגרת החלטה זו הוצא היתר עבור בנין 2. בבנין מס' 3 - 20 יח"ד בלבד

סה"כ שטחים עיקריים נותרו לניצול לבנין 3 = 3065.32 מ"ר
שטחי שירות עפ"י תיקון 85

עפ"י היתר אחרון מס' 20100200 עבור בנין 3
שטח עיקרי = 3047.42 מ"ר

שטח שירות = 1453.08 מ"ר

עפ"י החלטת ועדת הערר מיום 15.12.08 אשר דנה בעררים שהוגשו לבניין השלישי בגין הקלות כפ"י שהוצע בבקשה קודמת זכאית העותרת (חב' אבו) לקבל היתר בניה על פי זכויות הבניה הנותרות לה בלבד.

וע. הערר קבעה כי אין מקום לאשר בקשה להקלה, לא לגבי מס' הקומות ולגבי מס' יח"ד, וכי יש להעדיף את אינטרס תושבי הרחוב לשמירה על איכות חייהם על האינטרס של היזם להעצים רווחים. אי לכך אין מקום לאשר תוספת יח"ד בהליך של הקלה, כאשר מדובר ברח' אשר כבר כיום סובל מבעיות תכנוניות רבות מחינת תנועה, חניה, רעש ועומס תשתיות. מבחינת מס' הקומות קבעה וע. הערר כי באיזון בין אינטרס היזם בתוספת קומות לבין הפגיעה שיש בתוספת הקומות בדירות העוררים, ובפרט מבחינת הנוף הנשקף מהן, יש להעדיף את אינטרס העוררים ולסרב להקלה במספר הקומות. בנוסף קבעה וע. הערר כי לא נתן לאשר הקלה להפיכת קומת עמודים לדירות גן, הן משום שהינה בניגוד ליעוד אשר נקבע בתכנית והן משום שמבחינה תכנונית אין לגרוע מקומות העמודים המפולשת אשר נועדה ליצור שטחי איכות משותפים לכלל דיירי הבנין.

בבקשה המוגשת כעת מוצע:

1. תוספת 2 יח"ד (דירות גן) בקומת העמודים + תוספת מחסנים
2. שינויים במהלך המדרגות
3. הפיכת קומה 7 (2 דירות הגג) לקומה טיפוסית ובה 3 יח"ד
4. תוספת קומה 8 הכוללת 3 יח"ד
5. תוספת 2 דירות גג הכוללות בריכת שחיה

שטחים עיקריים מוצעים : 1079.96 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע לבנין 3 = 4127.38 מ"ר < 3065.32 מ"ר הנותרים

שטח ניתן לאישור במסגרת הקלות : 3065.32 מ"ר + 1064 מ"ר = 4129.32 מ"ר

*** נשלחו הודעות בדבר ההקלות המוצעות לכל בעלי הנכסים במגרש ובמגרשים הגובלים והתקבלו התנגדויות מבעלי הנכס במגרש ובמגרשים הגובלים**

* יש לקבל חתימת אבו יחיאל כבעל הזכות בנכס ע"ג תכנית

וע. משנה 2.1015 מיום 31.8.10 שמעה את היזם ואת המתנגדים וקבלה את הצעת היזם לנסיון נוסף של הדברות עם הדיירים.

הדיירים הסכימו לקיים פגישה נוספת, והנושא חוזר לדיון נוסף לשם קבלת החלטה.

המלצות מהנדס הועדה:

להחזיר הנושא לדיון לקבלת החלטה.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן ומר אלבו.

לפי בקשת היזם הנושא לא נדון.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לפי בקשת היזם הנושא לא נדון.

מבקש:▪ **ברין מיכאל****בעל הנכס:**

▪ מ.מ.י.

עורך:

▪ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך שאול 1 אשדוד שכונה: רובע י"ג

שטח מגרש: 3630.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3765.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2393 חלקה: 20 מגרש: 319 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: מגרש: 17

תכנית: 30/במ/3, 85/101/02/3, תלר/197, 3/65/17, 62/101/02/3,

20/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3, 98/101/02/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת מרפסת	72.57

מהות הבקשה

דיון נוסף בתוספת מרפסות ל - 5 יח"ד, תוספת חדר וקירוי מסתור כביסה לדירה מס' 9 בבנין משותף בן 5 קומות על הקרקע.

לפי המלצת היועמ"ש, הנושא מובא לדיון נוסף לפני הדיון בועדה הערר.

מתנגדים♦ **לפקוביץ מוריס****הערות בדיקה:**

מבוקש בניית מרפסות עבור 5 יח"ד, סגירת מרפסת קיימת והפיכתה לחדר לדירה מס' 9 וקירוי מסתור כביסה לדירה זו.

המרפסות המוצעות הן ב 2 עמודות, עמודה ראשונה כוללת מרפסות לדירות 5, 10 ורצפה בלבד לדירה בקומה ב', בעמודה השניה יש מרפסות לדירות 3, 6, 9.

לדירה 9 מוצע גם סגירת מרפסת והפיכתה לחדר בשטח של 10.47 מ"ר וקירוי מסתור כביסה בשטח של 2.1 מ"ר - סה"כ שטח מוצע לדירה זו (חוץ מהמרפסות) 12.57 מ"ר.

אין בעיה בקווי בנין - יש לסמן קווי בנין בקומות ולא רק בתרשים סביבה.

מבחינת שטחים שטח מותר לבניה כשטח עיקרי 3765 מ"ר ושטח שירות ע"פ תיקון 85 (מאחר ואין שטחי שירות בתב"ע) - 978 מ"ר.

שטח עיקרי קיים ע"פ ההיתר המקורי (לאחר קיזוז שטחי שירות) - 3217.96 מ"ר.

שטח שירות קיים ע"פ ההיתר המקורי - 791.04 מ"ר. שטח עיקרי נותר ליח"ד = 14.02 מ"ר.

יש לעדכן טבלת שטחים מבוקשים ע"פ ההיתר המקורי וההיתרים הקיימים.

שטח מבוקש למרפסת 12 מ"ר (מהתיקון של המרפסות מאחר ויש דירות בבנין שסגרו מרפסות על חשבון השטח העיקרי הנותר ליח"ד).

יש הוסיף חתכים לאורך המרפסות המבוקשות, ולהעמיד את קומת קרקע על רקע מפת המדידה, יש

להוסיף מעקה בקומה ב' שלא בונה מרפסת.
יש לרשום הערת אזהרה לאי סגירת המרפסות בעתיד.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201019 מ: 07/07/10 הוחלט:

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

הערות בדיקה מתאריך 24/8/10:

לאחר שהתקבל ערר לבקשה של המלך שאול 3, ואחר עיון בהתנגדויות שהוגשו בבקשה של המלך שאול יתכן שצריך לשמוע את המתנגד (ליפקוביץ) גם בבקשה זו מאחר והוא טוען לפגיעה בצינורות גז.
בתכנית לא נראה שיש פגיעה במערכת תשתיות כלשהי.
בבנין זה קיימות חתימות של השכנים וועדים של שתי הכניסות הנוספות (המלך שאול 3 והמלך דוד 22). כמו כן מאחר והבקשה של המלך שאול 3 נדונה חודש ימים לפני הבקשה הזו ולא אושרה אולי מבחינה כוללת של המבנה כדאי להגיע להחלטה זהה בשתי הבקשות.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

* נכחו מר עמרם כנפו, מר ליברמן ומר אלבו

* נכח מר אנטולי אלמן, שאול המלך 1/5 המייצג את המבקש מר ברין מיכאל.
המתכנן מר שמוקלר דימיטרי ומר לפקוביץ - שאול המלך 3.
* מר לפקוביץ הצהיר שאין לו כל התנגדות לתוספת מרפסות בשאול המלך 1, והוא רק התריע על הצורך בנקיטת אמצעי בטיחות למניעת פגיעה בצנרת מים וגז.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאור הסרת ההתנגדות של מר לפקוביץ, מאשרים הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- 19/08/10 - המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- 19/08/10 - תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- אישור הג"א
- 19/08/10 - תאום עיצוב.
- 19/08/10 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 19/08/10 - על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת
- 19/08/10 - המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- 19/08/10 - מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתונות לסגירה בעתיד,
- 19/08/10 - ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- 19/08/10 - מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות

19/08/10	- התקשרות עם מכון בודק מורשה
10/10/10	- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
21/09/10	- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
07/09/10	- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
19/08/10	* יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
19/08/10	ערבות בנקאית מס' 481654/00001 ע"ס 3500 ש"ח
19/08/10	ערבות מס' 827-013108/95-30-0841-0001/6 ע"ס 7000 ש"ח
19/08/10	ערבות מס' 963-043308/55-30-0841-0001/6 ע"ס 3500 ש"ח
19/08/10	ערבות בנקאית מס' 291419/00002 ע"ס 3500 ש"ח

סעיף: 21

מספר בקשה: 20100368 תיק בנין: 4386

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

▪ גלמדין מיכאל

בעל הנכס:

▪ מ.מ.י.

עורך:

▪ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך שאול 3 אשדוד**שכונה: רובע י"ג**

שטח מגרש: 3630.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3765.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2393 חלקה: 20 מגרש: 319 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: מגרש: 17

תכנית: 30/במ/3, 85/101/02/3, תלר/197, 3/65/17, 62/101/02/3,

20/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3, 98/101/02/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת מרפסת	48.00

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת מרפסות ל - 4 יח"ד בבנין משותף בן 5 ק' על הקרקע.

מ ת נ ג ד י ם

♦ טננבאום יפים

♦ ליפקוביץ מוריץ

הערות בדיקה:

המרפסות המבוקשות הן בשתי עמודות ברח' המלך שאול 3. בעמודה אחת מבוקש בניית מרפסות לדירות 5,8 בקומות א' וב' ע"ג עמודים היורדים לשביל מרוצף.

בעמודה השניה מבוקש מרפסות לדירות 7,10 בקומות ב' וג' ורצפה בלבד לקומה א', גם במקרה זה העמודים יורדים לתוך ערוגה במהלך המדרגות.

אין בעיה בקווי בנין.

מבחינת שטחים שטח מותר לבניה כשטח עיקרי 3765 מ"ר ושטח שירות ע"פ תיקון 85 (מאחר ואין שטחי שירות בתב"ע) - 978 מ"ר.

שטח עיקרי קיים ע"פ ההיתר המקורי (לאחר קיזוז שטחי שירות) - 3217.96 מ"ר.

שטח שירות קיים ע"פ ההיתר המקורי - 791.04 מ"ר.

שטח עיקרי נותר ליח"ד = 14.02 מ"ר.

יש לעדכן טבלת שטחים מבוקשים ע"פ ההיתר המקורי וההיתרים הקיימים.

שטח מבוקש למרפסת 12 מ"ר.

יש הוסיף חתכים לאורך המרפסות המבוקשות, והעמיד את קומת קרקע על רקע מפת המדידה.

יש להוסיף מעקה הקומה א' שלא בונה מרפסת.

מבחינה תיכנונית אין מניעה לאישור הבקשה אך קיימות התנגדויות של מס' שכנים - חלק

מההתנגדויות מדברות על קווי מים וביוב קיימים וחשש לפגיעה בהם. עפ"י מפת המדידה לא

נראה שיש פגיעה בקווי צנרת קיימים. כמו כן קיימת התנגדות מהשכן בעמודה שבונים מעליו.

*** וע. משנה 201010 מיום 8.6.10 שמעה את המבקש והמתנגדים והחליטה כדלקמן:**

מקבלים את ההתנגדות ודוחים את הבקשה בשל הפגיעה בדיירי קומת הקרקע בגלל הצללה, חסימת האויר והגברת זיהום האויר מהמכונות החונות בסמוך.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן ומר אלבו.

* נכח המתכנן מר שמוקלר דימיטרי והמתנגדים מר טננבאום ומר ליפקוביץ.

* ההתנגדויות הוצגו כמפורט במכתב מיום 8.6.10. אזור החניה קרוב מאוד לחלונות המגורים של הדירות בק' הקרקע. תוספת המרפסות תגרום להצללה, חסימת אור אויר והגברת זיהום האויר מפליטת הגזים של המכונות.

* מר ליפקוביץ הגיש מכתב נוסף מיום ובו פרוט טענותיו. הוא מתנגד למרפסות בצד הדרומי לדירות 17 - 10.

* המתכנן הבהיר שרצפת מרפסת תבוצע בכל הקומות, כמופיע בחתך שבתכנית ההגשה.

* לאחר שהובהר למר ליפקוביץ כי תבנה לו רצפה ותקרה, הוא הסיר התנגדותו ובקש לוודא שהרצפה תבוצע עם גמר על מנת שלא לגרום לפגם אסטטי.

* מר טננבאום טען שאין לו צורך ויכולת כלכלית לבניית המרפסת, מה גם שהיא פונה לכוון החניה ותגרום להגברת המטרד של רעש וזיהום האויר מפליטת הגזים של המכונות. האזור משמש כחניה ל - 24 רכבים.

* בדיון פנימי הציע מר כנפו אפשרות של ביטול החניה במקביל לדירת מר טננבאום, או אפשרות נוספת של הצעה לדיירים לבנות המרפסות בהמשך לחדרי השינה, לכוון שטח ירוק ולא לכוון החניה.

*** ההחלטה התקבלה פה אחד.****החלטת הועדה**

א. הועדה שמעה את המתנגדים ואת הסבר המתכנן כי תבוצע רצפה בכל הקומות. מאחר שהוסרה ההתנגדות לתוספת מרפסות בצד הדרומי בתנאי יציאת רצפה עם גמר לדירה מס' 4, מאשרים את הבקשה לתוספת מרפסות בצד הדרומי.

ב. ככל הנוגע לתוספת מרפסות בצד המזרחי, מאמצים את ההחלטה מיום 8.6.10. מקבלים את ההתנגדות ודוחים את הבקשה בשל פגיעה בדיירי קומת הקרקע בגלל הצללה, חסימת האויר והגברת זיהום האויר מהמכונות החונות בסמוך.

ג. במידה והמבקשים ימצאו פתרון חניה חלופי לחניה המקבילה לדירת המתנגדים, הועדה תאשר את הבקשה בכפוף להגשת תכנית מתקנת שתובא לדיון נוסף.

ד. היתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- התחייבות לתקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- אישור הג"א
- תאום עיצוב.
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתונות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

סעיף: 22

מספר בקשה: 20100217 תיק בנין: 916

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201016 בתאריך: 14/09/2010

מבקש:

■ אהרונוב שמעון

בעל הנכס:

■ אהרונוב שמעון ולודמילה

אפרתי אליהו 9 אשדוד

עורך:

■ סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אפרתי אליהו 9 אשדוד

שטח מגרש: 710.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 46 מגרש: 46 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/65/2, 458/ד, 19/107/03/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים	תוספת בניה	123.66	23.11

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד ושינויים בקומת קרקע ותוספת קומה א' ביח"ד על מגרש דו משפחתי.

עפ"י תכנית מיום 1.7.10

* ביום 27.7.10 הוגשה התנגדות מטעם עו"ד בן שימול.

מתנגדים

♦ בן שימול דוד

הערות בדיקה:

עפ"י תכנית תוקנת מיום 1/07/10

מבוקש תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א בבית קיים בן קומה אחת על מגרש דו משפחתי
+ פרגולה + מחסן גינה. בקשה כוללת ביטול של סככה לא מאושרת מחסן קיים.

עפי דיווח הפיקוח המבוקש טרם בבניה

עפ"י מפת מדידה מצורפת קיימות חריגות לא מאושרות: של סככות בחזית קידמית ואחורית יש

לסמנם להריסה ולוודא הריסה בטרם הוצאת ההיתר

עפ"י היתר מקורי אושר חצר משק מקורה ולא חדר כפ"י שמופיע בתכנית יש להראות החדר כמוצע

בשטחים ובתכנית

עפ"י תבע 19/107/03/3 החלה על המגרש מותר:

בכל קומה 37.5% וסה"כ 75% שטח עיקרי ו 6.26% שטח שירות

ק.ב

יש לעדכן סימון ק.ב בתכנית

קומת קרקע

שטח עיקרי : קיים = 96.06 מ"ר מוצע = 5.83 מ"ר
 שטח שירות : קיים = 13.16 מ"ר מוצע = 15.32 מ"ר חניה מקורה = 26.45 מ"ר
 פרגולה = 23.11 מ"ר

קומה א

שטח עיקרי מוצע = 117.83 מ"ר + מרפסת פתוחה בשטח 13.26 מ"ר (השטח העודף על 12 מ"ר
 יחשב כשטח עיקרי)

יש להעביר הבקשה לליווי תכנוני.

- יש לעדכן איורור ישיר למטבח ולהעתיק את דלת הכניסה קדימה כך שלא ייוצר פרוזדור לא תקני.

אין חריגה בסה"כ השטחים המותרים

יש לבדוק חבות היטל השבחה בגין תבע 19/107/03/3

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

* נכחו מר כנפו, מר ליברמן ומר אלבו.

* נכחו המבקשים מר וגב' אהרונב והמתנגדת גב' בן שימול.

* הגב' בן שימול הציגה את ההתנגדות כמפורט במכתבים מיום 27.7.10 ומיום 14.9.10

* מר אהרונב הבהיר כי הוא מבקש תוספת קומה למגורי בנו. המבנה מהווה יח"ד אחת ללא פיצול וללא כניסות נפרדות.

* הובהר לגב' בן שימול כי הבקשה הנדונה אינה פוגעת בזכויות הנכס שלה ואינה קשורה להיטל השבחה בעת מכירת הנכס. היטל ההשבחה החל עליה קשור רק לזכויות הבניה השייכות לנכס שלה עפ"י התכנית המפורטת התקפה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.**החלטת הועדה**

א. דוחים את ההתנגדות אשר בעיקרה אינה על רקע תכנוני .

ב. הועדה אינה מאפשרת פיצול ליח"ד, והבקשה היא להרחבת יח"ד אחת בלבד.

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

- תאום עיצוב.

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

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

- התקשרות עם מכון בודק מורשה

- אישור הג"א

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

- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מר עמרם כנפו
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה