

תאריך: 02/06/2011

כ"ט אייר תשע"א

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201108 ביום ד' תאריך 27/04/11 כ"ג ניסן, תשע"א בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

מר עמרם כנפו	מ"מ ליו"ר הועדה
מר כנפו גבריאל	חבר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר לאון בנלולו	חבר הועדה
מוזמנים:	
אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
אדר' חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון
גב' ג'ני רוזנבלט	מח' רישוי הבניה.
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים

לא השתתפו

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר הועדה
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה
מר אלבו שלמה	חבר ועדה
מוזמנים:	
מר יחיאל ממך	נציג רשות כבאות
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים
מר שלמה חן	נציג מ.מ.י

אישור פרוטוקול 201107 מיום 6.4.11

הפרוטוקול אושר פה אחד.

מר עמרם כנפו ברוך את מה"ע לרגל נישואי בתו.
לרגל פרישתן מהעבודה, בקש מר כנפו להודות בשם הועדה לגב' מימי פוגל – מנהלת מח' רישוי
ולגב' נאוה מוקי – מנהלת מח' אגרות על השרות המקצועי והמסור שהעניקו לתושבי העיר.

אושרה הבקשה להוסיף לס. היום תכ' 1161 – מגרש 18 ברובע ט"ז.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1084	רובע מיוחד, תכנון מחדש	181	1	1	4
2	2238/3/מק	שינוי קווי בנין לצד ולאחור ברח' אחלמה 32 ברובע י"ז באשדוד	2002	35	35	8
3	2264/3/מק	רובע א' - קביעת מספר יחידות דיור והתאמת זכויות בניה במגרש 90 "מלון אורלי" אשדוד	2061	29	29	10
4	1180	ביטול יחידה מסחרית וקביעת יעודי קרקע וזכויות ל4 יח"ד צמודות קרקע - רובע טו'	2488	51	51	13
5	1161	רובע טז' - הגדלת מס' יח"ד וזכויות בניה	2815	18	18	16

סעיף: 1 תוכנית מתאר מקומית: 1084

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108 בתאריך: 27/04/2011

שם: רובע מיוחד, תכנון מחדש

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 770,199.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	101/02/3
כפופה לתכנית	105/101/02/3
שינוי לתכנית	108/101/02/3
שינוי לתכנית	2/124/03/3
שינוי לתכנית	23/101/02/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	78/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	96/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3
שינוי לתכנית	תמא/22

בעלי ענין:♦ **מגיש התוכנית:** עיריית אשדוד♦ **עורך התוכנית:** אדר' פינצי רוה♦ **בעלים:** מדינת ישראל

♦ רשות הפיתוח

אזור/רובע

אשדוד אשדוד הרובע המיוחד

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

גוש: 2013 חלקות 28-32

חלקי חלקות:

גוש: 181 ח"ח 1, 7-16, 18-38

גוש: 181 ח"ח 47-58,

גוש: 2013 ח"ח 3-4, 23-27

גוש: 2022 ח"ח 4

גוש: 2023 ח"ח 30, 4

מטרת הדין

דיון נוסף בתכנית מעודכנת הכוללת שינויים בתכנון עפ"י:

א. דרישות הועדה המחוזית

ב. בקשת היזם לתוספת יח"ד.

מטרות התכנית:

תכנון מחדש של הרובע המיוחד, קביעת יעודי הקרקע, זכויות בניה והנחיות בינוי ופיתוח שטח.

עיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית בהתאם לחוק התכנון

והבניה.

- ב. קביעת הוראות בניה לכל יעוד ויעוד, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבניני ציבור.
- ד. תכנון מערכת הדרכים בהתאמה למערכת הדרכים המאושרות באיזור.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח נופי בהתייחס לערכי הטבע באיזור ולדיונה הגדולה.
- ו. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה, קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים וקביעת הנחיות בנושא הניקוז כתכנית משמרת נגר.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

יש לתקן תקנון ותשריט עפ"י הערות מ- 07/01/10 כולל התאמת שטחי מגרשים בכל המסמכים. יש להשלים את כל הנספחי תב"ע.

הערות בדיקה תכנוניות:

תכנית קודמת נדונה במליאת הועדה 201002 מיום 19.1.10 אשר המליצה בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת טבלאות האיזון והתאמת התכנון לטבלאות וכפוף להשלמת הערות הבדיקה.

בהמשך להחלטה הקודמת מיום 19.1.10, ובהמשך לישיבות עבודה עם גורמי התכנון בלשכת התכנון המחוזית הוגשה תכנית מתוקנת שהינה כוללת שינויים לעומת גרסה שנדונה עפ"י הפירוט שלהלן:

1. שינוי מיקום השטח לאוניברסיטה ללא שינוי בשטחו.
2. שינוי צורת המתחם המיועד למסחר ותעסוק, ללא שינוי בשטחו ובזכויותיו.
3. שינוי במערך התנועה, יש לתאם ולאשר נספח תנועה במח' תשתיות.
4. הגדלת שטחי מסחר בתחום התכנית מ- 13790 מ"ר ל- 21800 מ"ר במגרשים משולבים של מסחר, מגורים מסחר ותח' דלק.
5. הגדלת יחידות מעונות סטודנטים בתחום התכנית מ- 740 ל- 1500 יח' במגרשים משולבים המיועדים למסחר מעונות ולמסחר ותעסוקה.
6. הגדלת מס' יח"ד בתחום התכנית מ- 57 יח"ד בבניה צמודי קרקע ו- 1405 בבניה רוויה ל- 1196 בבניה רוויה ו- 566 בבניה משולבת עם מסחר (ללא בניית צמודי קרקע). סה"כ מתוכננות ברובע 1762 יח"ד לעומת 1462 בדיון קודם. כמו כן תכנית מציעה אופציה לתוספת 20% נוספים מסה"כ יחידות הדיור המתוכננות ללא צורך בהליך הקלה של 20% במגורים ד' מ- 1196 יח"ד + 239 יח"ד נוספות = סה"כ 1435 יח"ד ביעוד מגורים ד' וסה"כ בתכנית 2001 יח"ד.
7. הגדלת שטחים המיועדים לבניית מבני ציבור לצרכי הרובע (ללא שטחי אוניברסיטה ובית חולים) מ- 46 ד' ל- 53.5 ד'.
8. לאור השינויים במס' יחידות דיור יש להכין פרוגרמה לצרכי ציבור לצורך בדיקת שטחי הקרקע למוסדות ציבור המתוכננות ברובע האם הינם מספיקים לכמות הדירות המתוכננות.
9. בהתאם להחלטת הועדה מ- 19/01/2010 והשינויים המפורטים לעיל יש לעדכן ע"י שמאי מקרקעי טבלאות האיזון המהווים תנאי להפקדת התכנית.
10. בהמשך להחלטות הנובעות ממדיניות פורום 15 הערים העצמאיות וחזון ראש העיר יש להכניס בסעיף 6 בתקנון סעיף של הנחיות לבניה ירוקה כמפורט:

"בכל בקשה להיתר בנייה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות). תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" שלא תפחת מ- 55 נקודות. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל".

בהמשך לסיכום בישיבה במחוז התקבלו הנחיות ממשרד להגנת הסביבה ונמצא בשלבי הכנה מסמך סביבתי נופי. להלן הערות למסמך התכנית:

כללי:

1. בעלי עניין בקרקע – יש לפרט את כולם: אבו יחיאל, אחים ישראל, מדינת ישראל, עיריית אשדוד. הערות לתשריט:

1. יש לבטל שצ"פ בתוך דרך בין מגרשים משולבים. יש להשאיר מגרשים 201 ו- 202 בלבד כשצ"פים.
2. במגרשים משולבים 602,603 ו- 604 יש לבטל שבילים ולקבוע זיקת מעבר במקום. כמו כן שינוי זה מתאים לבנינוי במגרשים האלו.
3. במגרש 701 יש לסדר קו בנין מזרחי בהתאמה עם גבול המגרש.
4. לא ניתן לתת קו 0 במגרשים הפונים לכבישים ראשיים (הכוונה למגרש 501 ו- 502).

- במגרש 801 ניתן לאפשר קו 0 לגגון תחנת הדלק בלבד. יש לעגן זאת בבינוי ובתקנון.
- 5. בנספח הסדרת שטח יש לאחד מבנינים י, יא, יב וחלק ששייך למגורים במתחם ט למתחם אחד. יש להכניס מגרש 1000 למתחם יג.
- 6. בהוראות התכנית יש לכלול הנחיות לבנייה ירוקה בהתאם להנחיות "פורום ה-15".

הערות נוספות יועברו במידת הצורך לאחר הדיון בוועדה.

מהלך הדיון:

- אדר' נער: התכנית מהווה שינוי לתכנית שנדונה בוועדה המקומית, ומוגשת בהמשך לתאום עם הווע. המחוזית והגורמים הירוקים. התכנית מבטלת יח"ד צמודות קרקע בבניה רוויה ומבקשת להוסיף 10% במס' יחה"ד. אזור החייץ היה גם בתכנית שנדונה כבר. סוכם עם המשרד להגנת הסביבה והווע. המחוזית שהתכנית תתואם לנושא המסמך הסביבתי הנופי. השטחים הרגישים בשטח האוניברסיטה יובאו לתכנון בינוי תוך שילוב עם שטחים פתוחים.
- אדר' מולי רווה: בגירסה הראשונה הוצגה שכונה "סגורה" שהכילה את שטחי הציבור. בגירסה החדשה שטח הדיונה נכנס לתוך השכונה והדיירים נהנים מגישה ישירה לפארק החולות.
- מר אבו יחיאל מבקש להגדיל את מס' יחה"ד בתכנית לסה"כ 2001 יח' המובטחות.
- אדר' רווה: צורכי הציבור מספיקים למספר זה של יחה"ד.
- מר צילקר: התחלנו עם כ 460 יח"ד צמודות קרקע ועכשיו מציעים כ 2000 יח"ד.
- המעונות צריכים להיות בתוך שטח האוניברסיטה כהכנסה וע"מ שלא יהיו בידי יזם פרטי.
- מר בועז רענן: יש לבדוק אם לא מכבידים על הרובע. יש נגיסה לתוך אזור החייץ, ויש חשש שעבור האוניברסיטה ישאר פחות מ- 150 ד'.
- אדר' נער: אזור החייץ היה גם בתכנית שנדונה כבר. סוכם עם המשרד להגנת הסביבה והוועדה המחוזית שהתכנית תתואם לנושא המסמך הסביבתי הנופי. השטחים הרגישים בשטח האוניברסיטה יובאו לתכנון בינוי תוך שילוב עם שטחים פתוחים.
- מר כנפו: יעשה תאום עם חב' יובלים ככל הנוגע לצורך במתקן לשאיבת מים. מומלץ שהגודל הממוצע של 80% מיחה"ד לא יעלה על 140 מ"ר. התכנית מציעה כ 2000 יח"ד עם תמהיל של 20 דירות קטנות. יש לשמור על טבלאות האיזון שיושלמו טרם ההפקדה ויש לחכות למסמך הסביבתי לענין תכנון האוניברסיטה.
- בעד הצעת ההחלטה כפי שהוצגה ע"י מר כנפו הצביעו מר עמרם כנפו, מר גבי כנפו, גב' ברוסקין, מר קוזין, מר בן לולו. מר ליברמן נמנע. מר צילקר התנגד.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הוועדה:

- ממליצים בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
- ממליצים לאשר את הגדלת מס' יח"ד עד ל- 2001 יחידות בגודל ממוצע שלא יעלה על 140 מ"ר שטח עקרי כאשר 20% מהן תהיינה דירות קטנות בשטח עקרי שלא יעלה על 75 - 85 מ"ר. היחידות הקטנות יפוזרו בכל מתחם המגורים.
- סה"כ מעונות הסטודנטים יהיו 740 יחידות. יש לעגן בתקנון התכנית ובתאום עם היועמ"ש שהיחידות תהיינה רק לשימוש זה. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת הדורש שינוי ת.ב.ע.
- עוד 760 מעונות יתוכננו במתחם האוניברסיטה.
- יש לקבל את אישור חב' יובלים לנספחי התכנית לענין הצורך במתקן שאיבה.

גליון דרישות:

ממליצים בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה

ובתאום עם מח'

תכנון.

- ממליצים לאשר את הגדלת מס' יח"ד עד ל - 2001 יחידות כאשר % 20 מהן תהיינה דירות קטנות

בשטח עקרי שלא יעלה על 75 - 85 מ"ר. שטח שאר יחה"ד לא יעלה על 140 מ"ר שטח עקרי.

היחידות הקטנות יפוזרו בכל מתחם המגורים.

- סה"כ מעונות הסטודנטים יהיו 740 יחידות. יש לעגן בתקנון התכנית ובתאום עם היועמ"ש

שהיחידות תהיינה רק לשימוש זה. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת הדורש שינוי ת.ב.ע.

עוד 760 מעונות יתוכננו במתחם האוניברסיטה.

- יש לקבל את אישור חבי יובלים לנספחי התכנית לענין הצורך במתקן שאיבה.

סעיף: 2	תכנית מפורטת+נספח הבינוי: 2238/מק/3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108 בתאריך: 27/04/2011	

שם: שינוי קווי בנין לצד ולאחור ברח' אחלמה 32 ברובע י"ז באשדוד
 נושא: מתן תוקף - אישור התכנית בסמכות הועדה המקומית.
 רשות: אשדוד
 שטח התוכנית: 299.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	3/135/03/3
כפופה לתכנית	2090/מק/3
כפופה לתכנית	48/101/02/3
שינוי חלק מתכנית	85/101/02/3

בעלי ענין:

- ♦ **מגיש התוכנית:** סמי מרקס
- ♦ **עורך התוכנית:** דיברוב ויקטור אדרי
- ♦ סאלם שלומי- הנדסאי
- ♦ **בעלים:** מדינת ישראל

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

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

גוש: 2002 חלקות: 35

מטרת הדין

אישור התכנית אשר סיימה את תקופת ההפקדה ללא התנגדויות.
 התכנית אינה טעונה אישור השר.

מטרות התכנית:

שינוי קווי בנין צדדי צפוני ואחורי לפי סעיף 62א(א)4.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי בקו בנין אחורי, מ-6 מטר ל-4.75 מטר, לפי סעיף 62א(א)4.
2. שינוי נקודתי בקו בנין צדדי צפוני, מ-2.7 מטר ל-1.5 מטר, לפי סעיף 62א(א)4.
3. שינוי בקו בנין לבריכה בהסכמת שכנים, מ-1 מטר ל-0 מטר, לפי סעיף 62א(א)4.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א(א)5.

הערות בדיקה תכנונית:*** בועדת משנה 201013 מיום 27/07/10 הוחלט:**

להפקיד את התוכנית בתנאי שהבריכה תמוקם על קו בנין 0 בהסכמת השכנים, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
 יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

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

החלטת הועדה:

לאשר את התכנית בתנאי השלמת הערות לשכת התכנון המחוזית.

גליון דרישות:

לאשר את התכנית בתנאי השלמת הערות לשכת התכנון המחוזית.
לאשר את התכנית בתנאי השלמת הערות לשכת התכנון המחוזית.

סעיף: 3 תוכנית מפורטת: 3/מק/2264

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108 בתאריך: 27/04/2011

שם: רובע א' - קביעת מספר יחידות דיור והתאמת זכויות בניה במגרש 90 "מלון אורלי" אשדוד

נושא: הפקדת התכנית

שטח התוכנית: 2,686.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	20/101/02/3
שינוי לתכנית	27/102/03/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	תמא/38/2
כפופה לתכנית	תמא/35
כפופה לתכנית	תמא/38

בעלי עניין:

♦ **מגיש התוכנית:** מלון אורלי אשדוד בע"מ

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

♦ **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

אזור/רובע

רחוב נורדאו מכס 22, שכונה: רובע א, אשדוד

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

גוש: 2061 חלקות: 90

חלקי חלקות:

גוש: 2061 ח"ח: 94, 29

מטרות התכנית:

קביעת מספר יחיד והתאמת זכויות בניה - כולל תמ"א 38 במגרש למגורים בו קיים מלון אורלי.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א(א)(5).
- קביעת מספר יחיד שלא נקבעו בתכנית תקפה, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, ל-72 יחיד, לפי סעיף 62א(א)(8).
- שינוי במספר הקומות מ-4 קומות ל-9 קומות + קומת חדרי עליית גג מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף + קומת גג טכנית, לפי סעיף 62א(א)(5).
- הקלה לתוספת שטח עיקרי של 6% עבור תכנית ישנות, לפי סעיף 62א(א)(9).
- הקלה לשינוי תכנית הבניין מ-45% ל-50%, לפי סעיף 62א(א)(9).

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

מפורטות על גבי העותק המודפס של מסמכי התכנית.

הערות בדיקה תכנוניות:

לפי תכנית תקפה 27/102/03/3 מותר:

- יעוד קרקע - אזור מגורים מיוחד.
- מספר קומות - 4.
- זכויות בניה - 150% שטח עיקרי.
- קווי בניין - קדמי 5 מטר, צידי 5 מטר.

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

1. שטחי שירות עבור מרתף עד גבולות המגרש בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה. תת קרקעית.
2. שטחי שירות של 10 מ"ר לקומה עבור חדר מדרגות ו-17 מ"ר לכל יח"ד.
3. 564 מ"ר שטח שירות + עיקרי עבור קומת הקרקע.
4. שטח שירות למתקנים טכניים על הגג, 50 מ"ר.
5. תכנית בניין של 45%.

לפי תכנית תמ"א 38 מותר:

1. תוספת שטח עקרי בשטח של היקף קומה לפי תכנית מאושרת.
2. תוספת שטח עקרי בשטח של סגירת קומה מפולשת.

בהתאם לתכניות תקפות ולסעיפים בחוק לשינוי תכנית בסמכות מקומית, התכנית המוצעת מבקשת:

1. הריסת מבנה המלון הקיים והקמת בית דירות חדש.
2. יעוד קרקע – מגורים ד' (לפי מבא"ת, כתוצאה מסיכום הזכויות במגרש).
3. קביעת 72 יח"ד כאשר 75% מהן יהיו דירות קטנות להשכרה לתקופה של 8 שנים, בשטח ממוצע של כ - 70 מ"ר, ולאחר 8 שנים ניתן יהיה למכור אותן בשוק החופשי.
4. שינוי מספר הקומות ל-9 קומות + קומת חדרי עלית גג מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף + קומת גג טכנית.
5. תכנית בניין של 50%.
6. תוספת 6% שטח עקרי כהקלה כמותית.
7. תוספת של 700 מ"ר מתוקף תמ"א 38 עבור היקף קומה נוספת.
8. תוספת של 700 מ"ר מתוקף תמ"א 38 עבור סגירת קומה מפולשת.
9. קווי בניין – קדמי 5 מטר, צידי 5 מטר.
10. צפיפות של 40 יח"ד לדונם.

הערות:

התכנית מוגשת כתכנית מפורטת בסמכות מקומית ומבקשת לאחד את הזכויות במגרש מתוקף תכניות קיימות ומתוקף שינוי מס' 2 לתמ"א 38 בטבלת הזכויות בתקנון התכנית החדשה.

1. בת.ב.ע חדשה לא נתן להכניס זכויות מת.מ.א 38.

יש להסיר ממסמכי התכנית את כל הסעיפים המתייחסים לתמ"א 38.

2. לפי תמ"א 35 צפיפות מקסימאלית של יח"ד לדונם באשדוד היא 14 יח"ד לדונם. בתכנית מבוקש צפיפות של כ - 40 יח"ד לדונם.

לפי תמ"א 35 ניתן לחרוג מהצפיפות אם התכנית נמצאת בסמיכות למרכז תחבורה או אם האוכלוסייה שצפויה להתגורר במקום משתייכת לדרוג סוציו אקונומי גבוה שתבטיח את אחזקת המגורים לאורך זמן, או שהתכנית מצויה במתחם המיועד להתחדשות עירונית.

3. הפרויקט תואם לתכנית ההתחדשות העירונית לרובע א' בעריכת אדם איל דני איל אדריכלים, כמתחם שמוגדר לעיבוי בינוי ותוספת קומות, וממקום במתחם למבנים בני 8 קומות ומעלה.

4. יש לסמן בתשריט ברקע מפת המדידה ע"י המודד את קו 300 מטר מקו החוף ואם המגרש נמצא בתחום הנ"ל יש להפנות את התכנית לאישור הוולח"פ טרם הפקדתה.

5. לאור החלטות קודמות של ועדה, על הוועדה לקבוע קריטריונים לדיוור בר השגה לגבי הדירות הקטנות המוצעות בתכנית כמפורט לעיל. באם יוחלט על דיוור להשכרה, יש לנסח קריטריונים בהתאם על ידי היוע"מש.

6. לאור אופי הפרויקט על הוועדה להחליט בצורך לבצע בדיקה אסטרטגית לעניין השפעת תוספת יח"ד לסביבה מבחינת צרכי ציבור.

7. יש להגיש נספח תנועה מתוקן ומאושר ע"י מח' תשתיות.

8. בהמשך להחלטות הנובעות ממדיניות פורום 15 הערים העצמאיות וחזון ראש העיר יש להכניס בסעיף 6 בתקנון סעיף של הנחיות לבניה ירוקה כמפורט:

"בכל בקשה להיתר בנייה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא

- תפחת מ-55 נקודות). תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" שלא תפחת מ- 55 נקודות. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל".
9. יש להגדיל את השטח המגוון לרווחת כלל הדיירים לגודל של 20% - 25% משטח המגרש.
10. **לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.**

החלטת הועדה :

לפי בקשת היזם התכנית לא נדונה.

גליון דרישות:

לפי בקשת היזם התכנית לא נדונה.

לפי בקשת היזם התכנית לא נדונה.

תוכנית מפורטת: 1180	סעיף: 4
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108 בתאריך: 27/04/2011	

שם: ביטול יחידה מסחרית וקביעת יעודי קרקע וזכויות ל4 יח"ד צמודות קרקע - רובע טו'

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.
 רשות: אשדוד
 שטח התוכנית: 3,921.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	1/125/03/3
שינוי לתכנית	3/125/03/3
כפופה לתכנית	2071/מק/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3
כפופה לתכנית	תאוח/257

בעלי ענין:

- ♦ **מגיש התוכנית:** חברת מרחב הים אשדוד בע"מ
- ♦ **עורך התוכנית:** אדרי' חיים ורדה
- ♦ **בעלים:** עיריית אשדוד
- ♦ מינהל מקרקעי ישראל

אזור/רובע

אשדוד אשדודרובע ט"ו

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש : 2488 חלקות 52

חלקי חלקות:

גוש : 2488 ח"ח 51, 56

מגרשים לתכנית:

- 1002, 52, בשלמותו
- 1004 בשלמותו
- 1601 בשלמותו מתכנית : 1/125/03/3
- 1601 בשלמותו מתכנית : 3/125/03/3

מטרות התכנית:

ביטול חזית מסחרית ב - 2 מגרשים, קביעת 2 יח"ד בכל מגרש וקביעת זכויות בניה.

עיקרי הוראות התכנית:

ביטול חזית מסחרית בתאי שטח 1002 ו-1004 קביעת 2 יח"ד בכל תא שטח באופן שיתאים לבינוי הקיים בסביבה, והגדרת זכויות בניה למגורים.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

מפורטות על גבי העותק המודפס של מסמכי התכנית.

הערות בדיקה תכנוניות:

תכניות תב"ע תקפות: 3/125/03/3 ו-1/125/03/3.

תכניות מתאר עירוניות תקפות: 3/125/03/3, 98/101/02/3, 62/101/02/3, 85/101/02/3, 2071/מק/3.

התכנית המוצעת מבקשת:

1. שינוי יעוד קרקע מ "אזור מגורים מיוחד" ל "אזור מגורים ב".
2. 4 יח"ד בשני מגרשים (מבנה דו משפחתי בכל מגרש)
3. בכל אחד מהמגרשים עבור 2 יח"ד מבוקשים 500 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי, 100 מ"ר שטח שירות על קרקעי ו-100 מ"ר שטח שירות תת קרקעי.
4. עפ"י תקן חניה נדרשות 8 מקומות חניה, בתכנית מוצעות 12 מקומות חניה.
5. תכסית בניין של 50% משטח המגרש.
6. 2 קומות מעל הקרקע + קומת מרתף אחת.
7. קו בניין קדמי 8 מטר, קו בניין צידי לשצ"פ 3 מטר, קו בניין צידי למגרש שכן 6 מטר.
8. גישה לחניה במגרשים דרך זיקת הנאה למעבר לרכב בשצ"פ.

הערות:

התכנית מוגשת לוועדה המקומית כתכנית בסמכות מחוזית, לאחר שבעבר דחתה הוועדה המחוזית את בקשת היזמים ל - 6 יח"ד בכל מגרש. **הבקשה ונדחתה** לאור התנגדות תושבי השכונה. מצ"ב החלטת הוועדה מחוזית מיום 18.10.10 בדבר דחיית התכנית. יחד עם זאת סברה הוועדה המחוזית כי תאי השטח המוצעים אכן מתאימים לתוספת מגורים, **אולם בהיקפים פחותים מהמוצע בתכנית ותוך שמירת מגבלות קווי בניין וגובה:**

1. קווי בניין ראויים כמקובל – 6 מ' מגבול המבנים הקימים ו- 3 מ' מהשביל.
 2. גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות מעל פני הקרקע.
- התכנית החדשה המוצעת לקחה בחשבון והטמיעה את המגבלות הנ"ל.
11. **טרם הושלמו תנאי הסף לקליטת התכנית, יש להשלים תנאי סף לרבות נספח תנועה מאושר ע"י מח' תשתיות והדמיה תלת ממדית על רקע הסביבה הקיימת.**
 12. **יש להשלים כתב שיפוי עדכני.**
 13. **יש להשלים בדיקה תכנונית לאחר השלמת מסמכי התכנית.**
 14. **בהמשך להחלטות הנובעות ממדיניות פרום 15 הערים העצמאיות וחזון ראש העיר יש להכניס בסעיף 6 בתקנון סעיף של הנחיות לבניה ירוקה כמפורט:**
"בכל בקשה להיתר בנייה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות). תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של "בניין ירוק" שלא תפחת מ- 55 נקודות. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל".
 15. **לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת ועדה מקומית יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.**

מהלך הדיון:

- אדר' ורדה הציג את התכנית.

התכנית אושרה פה אחד.

החלטת הועדה:

ממליצים בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. יח"ד יועברו ממאגר מוכר ומאושר.
- יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הוועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'

גליון דרישות:

ממליצים בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם

מח' תכנון. יח"ד יועברו ממאגר מוכר ומאושר.

- יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הוועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה

במקרקעין של צד ג'
ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה
ובתאום עם
מח' תכנון. יח"ד יועברו ממאגר מוכר ומאושר.
- יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה
במקרקעין של צד ג'

תוכנית מפורטת: 1161	סעיף: 5
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108 בתאריך: 27/04/2011	

שם: רובע טז' - הגדלת מס' יח"ד וזכויות בניה
נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.
שטח התוכנית: 6,300.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	2071/מק/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
שינוי לתכנית	א/90/101/02/3
כפופה לתכנית	96/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3

בעלי ענין:

- ♦ **מגיש התוכנית:** קלוד נחמיאס
- ♦ **עורך התוכנית:** וולטר שיינקמן, אדריכל
- ♦ **בעלים:** מדינת ישראל
- ♦ קלוד נחמיאס

אזור/רובע

רחוב אפרסק, שכונה: רובע ט"ז, אשדוד
רחוב ענבים, שכונה: רובע ט"ז, אשדוד

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

גוש: 2815 חלקות: 18

חלקי חלקות:

גוש: 2815 ח"ח: 39

מטרת הדיון

דיון חוזר לבקשת היזם במכתבו מיום 27.4.11 המבקש להשוות אותו להחלטה שהתקבלה למגרשים 7 - 4 ברובע ט"ז: לא לחייבו בשליש מהתוספת לדירות קטנות לזוגות צעירים.

מטרות התכנית:

הגדלת מספר יח"ד וזכויות בניה במגרש.

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת של 41 יח"ד ל- 81 יח"ד מותרות. סה"כ במגרש 122 יח"ד.
2. תוספת של 6460 מ"ר עיקרי ל- 8240 מ"ר עיקרי מותרים. סה"כ זכויות עיקריות 14700 מ"ר.
3. קביעת הוראות ומגבלות בנייה.

הערות בדיקה תכנונית:

התכנית המאושרת החלה במגרש מאפשרת זכויות לבניית 2 בנינים בני 13 קומות מעל מרתף חניה, וסה"כ 81 יח"ד בשטח עיקרי של 8240 מ"ר. השטח הממוצע לדירה = 102.0 מ"ר.

תכנית מוצעת מבקשת תוספת של 41 יח"ד ל- 81 היחידות המותרות, סה"כ מבוקשות 122 יח"ד. מבוקשת בתוספת של כ- 50% ביחה"ד המהווה הגדלת הצפיפות במגרש מ- 16.7 ל- 25.1 יחידות לדונם.

כמו כן תוספת שטחים עיקריים של 6460 מ"ר המהווים שטח עיקרי ממוצע ליח"ד כ- 120 מ"ר. התכנית מייעדת 52 יח"ד מסה"כ יחה"ד במגרש, (כ- 43%) לדירות קטנות לזוגות צעירים. כמו כן מבוקשת הגבהת המבנים ב- 6 קומות לעומת תכנית מאושרת. לתשומת לב הועדה: הבנינים הסמוכים הם בני 13 קומות. יש להגיש הדמיה על רקע הבנינים

בסביבה הקרובה.

הערות תכנוניות.

כללי:

1. יש להשלים תנאי סף לרבות נספח תנועה מאושר ע"י מח' תשתיות.
2. **יש להגדיל הקו הכחול של התכנית** כך שיכלול שצ"פ עם זכות מעבר הצמוד למגרש מזרח דרך מס' 6 (עד הציר) המהווים דרך גישה למגרש. כמו כן יש לעדכן שטח התכנית בהתאם בכל מסמכי התכנית.
3. יש להשלים חלקי חלקות של כביש ושצ"פ עפ"י גבול התכנית המתוקן.
4. **יש להכניס במטרת התכנית שינוי קו בנין** למרפסות בלבד בקו בנין מערבי מ- 10 מ' ל- 6 מ' וקו בנין דרום-מערבי מ- 6 מ' ל- 4.6 מ'.
5. עפ"י בדיקה שבוצעה ע"י חב' גיאוקרטוגרפיה לבקשת מינהל הנדסה עולה כי יש מענה לצורכי ציבור עבור תוספת יח"ד ברובע ט"ז. בדיקה זו טרם הוצגה בפני הועדה.
6. **מאחר ומדובר בתוספת יח"ד של כ- 50% על היזם לבצע בדיקה ספציפית לענין מענה לצרכי ציבור באזור ובהתאם לבקשתו.**

הערות לנספח בינוי:

1. בתכנית קומות מרתף **יש להקטין את השטח הבנוי עד 85% משטח המגרש** להבטחת חלחול מי נגר. יש להשאיר שטח לא בנוי באזור של הגינה המשותפת בפניה המעוגלת של המגרש.
 2. יש לציין קווי בנין של מבנה וקווי בנין של מרפסות תוך התייחסות וציון שהקו המוקטן הינו למרפסות בלבד.
 3. יש להתאים גבול הנספח לגבול התכנית המעודכן.
 4. עפ"י הנספח לא ברור אם יש צורך בשתי זיקות מעבר בכניסה למגרש. אם זו הכוונה, יש לבקש לבטל זיקת מעבר מיותרת.
 5. בקומת הקרקע **יש להגדיל את הלובי של שני הבניינים** על חשבון השטח המרוצף הצמוד, כך שהכניסה למועדון הדיירים תהיה מהלובי של כל בנין.
 6. **יש להשלים את השימושים לטובת הדיירים עפ"י מסמך המדיניות שיקבע ע"י הועדה.** אין למספר קומות של דירות דופלקס באופן 13.1 ו- 13.2. מדובר בקומה נוספת מבחינת גובה ויש למספר אותן כמו כל קומה – 13 ו- 14. יש לעדכן בהתאם את הקומות שמעל: 15, 16, 17. קומה 18 הינה קומה טכנית חלקית. סה"כ בבניין יש 19 קומות: ק.קרקע, 17 קומות מגורים וקומה טכנית חלקית. יש לעדכן ציון קומות בחתכים וחזיתות.
 7. **גובה הבנין מגיע ל- 59.0 מ'. יש להסביר כיצד נוספו עוד 3 מ'. (הגובה המסומן: 62.0 מ').**
 8. יש להתאים שטחי הבנייה במרתף עפ"י בנייה של 85% משטח המגרש. כמו כן יש לכלול בזכויות את שטחי המרפסות ולתת הנחייה בהתאם לעניין המרפסות.
 9. יש להוסיף בהערות התכנית הנחיות לבנייה ירוקה.
 10. אושרה בקשה להיתר עבור 2 מגדלי מגורים בהתאם לזכויות התקפות, ויש להתאים את הבקשה להחלטה על מרתף החניה עפ"י התכנית המחוזית 1161. (בקשה מס' 20101171 שאושרה ע"י ועדת משנה 201103 מיום 9.2.11)
- לאחר החלטת הועדה ולאחר השלמת הבדיקה התכנונית תועברנה הערות בדיקה נוספות במידת הצורך.**

*** בועדת משנה 201104 מיום 02/03/11 הוחלט:**

- ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. - יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'

מהלך הדיון:

- מר עמרם כנפו הקריא את מכתב היזם מיום 27.4.11
- מר ליאון בן לולו נמנע.

החלטת הועדה :

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון

וכפי שנקבע בהחלטה מיום 2.3.11

- כמו כן, לאור זאת שהפרויקט מתוכנן מלכתחילה במינון של 50% לזוגות צעירים, הועדה רואה לנכון להחריגו מהעקרון ששליש מתוספת יחה"ד תהיינה דירות קטנות לזוגות צעירים. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'

גליון דרישות:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון

וכפי שנקבע בהחלטה מיום 2.3.11

- כמו כן, לאור זאת שהפרויקט מתוכנן מלכתחילה במינון של 50% לזוגות צעירים, הועדה רואה

לנכון להחריגו מהעקרון ששליש מתוספת יחה"ד תהיינה דירות קטנות לזוגות צעירים.

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

תכנון

וכפי שנקבע בהחלטה מיום 2.3.11

- כמו כן, לאור זאת שהפרויקט מתוכנן מלכתחילה במינון של 50% לזוגות צעירים, הועדה רואה

לנכון להחריגו מהעקרון ששליש מתוספת יחה"ד תהיינה דירות קטנות לזוגות צעירים.

יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'

תאריך : 02/06/2011

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 201108 בתאריך 27/04/11

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בנין	בקשה	סעיף
20	הנפט אשדוד	פז בתי זיקוק אשדוד בע"מ באמצעות מלאכי אלפר		3	2048	1140	20101018	1
22	אחלמה 14 אשדוד	צרויה לילי	342	23	2002	8602	20110205	2
25	תרשיש 13 אשדוד	גולן אלי	227	5	2002	8712	20101173	3
27	נופך 1 אשדוד	סולובודינסקי רוני		24	2002	8740	20101157	4
30	קורל 4 אשדוד	בן נעים יעקב	510	29	2002	8780	20101022	5
32	רבא 17 אשדוד	טינקלרויט אברהם בשם הדיירים	4	1	182	6496	20101163	6
34	מבוא התנאים 2 אשדוד	רוטנברג ישראל	434	46	472	4218	20101057	7
36	הנביא יואל 8 אשדוד	סרויה ניר	2158	56	2398	7013	20110011	8
38	המלך דוד 10 אשדוד	קוזלוב ילנה	208	22	2395	4166	20090446	9
40	כנרת 16 אשדוד	נהון שלמה	208	97	2197	3810	20101076	10
42	המלך אמציה 11 אשדוד	טומצינסקי לאוניד	221	19	2396	4253	20110082	11
44	המתכת 48 אשדוד	מסיכה יצחק	50	23	2026	7820	20090516	12
46	אבן עזרא 23 אשדוד	אלטמן טטיאנה	9	196	2071	4505	20100226	13
48	קרן היסוד 32 אשדוד	קבוצת ישפה הבונים חב' להתחדשות עירונית בע"מ	216	11	2191	1564	20110112	14

מספר בקשה: 20101018	תיק בנין: 1140
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108	בתאריך: 27/04/2011

סעיף 1:

מבקש:

הגשה 03/11/2010

פז בתי זיקוק אשדוד בע"מ באמצעות מלאכי אלפר

בעל הנכס:

מ.מ.י

עורך:

יוסי זינגר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנפט אשדוד

שכונה: אזור תעשייה

כבדה (צפונית

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

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

שטח עיקרי

תאור בקשה

שימוש עיקרי

10.17

תוספת בניה

תעשייה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דין נוסף בשדרוג מתקן לזיקוק גלם במתחם פז בתי זיקוק = עפ"י תכנית מתוקנת מיום 6.4.11

* **ביום 19.11.10 פורסמה בקשת הקלה בגובה מ - 14 מ' ל - כ 32 מ'.**
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש שדרוג מתקן לזיקוק גלם - הכולל בניית מתקן צינורי בגובה 31.90 מ'.

המתקן נמצא בתחום מתחם פז בתי זיקוק.

שטחים מותרים 40% בקומה ותכנית מקסימלית מותרת 55%.

אין הגבלה במניין קומות רק בגובה מקס' 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 = 51954.47 מ"ר = 5.08% (מתקן ההתפלה לא אושר).

בבקשה זו מוצע שטח של 10.17 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע כולל בקשה זו = 51964.64 מ"ר = 5.08%

אין בעיה בשטחים או בקווי בנין.

יש להגיש תכנית מתוקנת כולל עידכון טבלת שטחים בהתאם.

טרם הוסדר תצ"ר למגרש

בוע. משנה 201021 מיום 21/12/10 הוחלט:

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

ביום 6.4.11 הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת תוספת של 205.13 מ"ר, אין שינוי חוץ מזה. הגובה לא השתנה, ואין בעיה בקווי בניין.
סה"כ שטח קיים + מוצע = 52150.60 מ"ר = 5.099%.
ביום 19.11.10 פורסמה בקשת הקלה בגובה ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

ת.
השלמה
17/05/2011

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

17/05/2011

- 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 אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.

- אישור מש. הבטחון

17/04/2011

- אישור רשות שדות התעופה.

- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.

21/02/2011

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

21/02/2011

היטל השבחה לתיק חלקה 207800160000 בקשה למימוש 20110015 בגין היתר בניה ע"ס 2308.55 ש"ח

מספר בקשה: 20110205	תיק בנין: 8602
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108 בתאריך: 27/04/2011	

סעיף 2:

מבקש:

♦ צרויה לילי

הגשה 14/03/2011

בעל הנכס:

♦ קי.בי.עי.

עורך:

♦ מגן רינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אחלמה 14 אשדוד

שטח מגרש: 254.00 מ"ר

שכונה: רובע י"ז

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 23 מגרש: 342 ; חלקה: 29 מגרש: 342 יעוד: אזור

מגורים ג

תכנית: 3/135/03/3, 3/מק/2090, תמא/38

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יחידות דיוור
מגורים	בניה חדשה	239.64	84.43	1

מהות הבקשה

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש דו משפחתי.

* ביום 18.3.11 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. ניווד כ - 15 מ"ר זכויות מהמרתף לקומות עליונות.
2. הקלה בקו בנין צדדי מ 3.0 מ' ל - 2.70 מ'
3. הקלה להבלטת מרפסת עד 2 מ' מעבר לקו בנין אחורי ולא יותר מ - 40% המותרים בחוק.
4. הקלה להבלטת מרפסת עד 1.60 מ' מעבר לקו בנין קדמי ולא יותר מ - 40% המותרים בחוק. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י ת.ב.ע. 3/135/03/3, אזור מגורים א', שטח עיקרי מותר מעל הקרקע 166 מ"ר, שטח שירות מותר מעל הקרקע 31 מ"ר, שטחי מרתף עפ"י תיקון 85. עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים.

התראות במידע התכנוני:

1. המגרש נמצא בתחום שני מרחבי תכנון/תחומי שיפוט – אשדוד ובאר טוביה. הנושא נמצא בהסדר בין עיריית אשדוד ומועצה מקומית באר טוביה לענין הרחבת גבול שיפוט אשדוד דרומה עד לגבול הדרומי של רובע י"ז.
2. המגרש חל בתחום תצ"ר 290 שנמצאת בשלב מילוי תנאים לאישור.
3. המגרש חל בתחום תמ"א 22 / תמ"א 39.
4. לקבלת 0.00 מעודכן יש לפנות לחפ"א.

קומת קרקע:

שטח עיקרי מוצע 88.6 מ"ר

שטח שירות מוצע 6 מ"ר עבור מחסן גינה בהתאם לתב"ע

קומה א':

שטח עיקרי מוצע 91.53 מ"ר

לא מוצעים שטחי שירות

מוצעת מרפסת בולטת מעבר לקו בנין אחורי ב-2 מ'. מבוקשת הקלה.

מוצעת מרפסת בולטת מעבר לקו בנין קדמי ב-1.6 מ'. מבוקשת הקלה.

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 180.13 מ"ר < 166 מ"ר המותרים.

מבוקשת הקלה לניוד כ-15 מ"ר מזכויות מרתף.

קומת מרתף:

שטח עיקרי מוצע 59.51 מ"ר
שטח שירות מוצע 18.92 מ"ר עבור ממ"ד ואחסנה.
יש לסמן גובה מפלס הרצפה בקומת המרתף.
יש להתאים גובה המרתף ואוורור לשטח עיקרי – מעל 2.60 מ'.
יש לסמן חצר אנגלית ולקבוע את עומקה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

תכנית פיתוח:

מיקום שערים ופילרים ופרסית הגדרות תואמים לתכנית הבינוי.
מוצעת חניה טורית במקום חניות סמוכות זו לזו – מותנה באישור מח' תשתיות.
מוצעת בריכת שחיה בחצר האחורית מרוחקת 1 מ' מגבול המגרש בהתאם להוראות תיקון 85.
מבוקשת הקלה בקו בנין צדדי עד 2.7 מ'.
אישור גובה 0.00 ± משנת 2008! יש לקבל מחפ"א אישור עדכני.

חזיתות המבנה מחופות כ-70% באבן נסורה בגוון אפור בהיר עפ"י הוראות התב"ע ויתרת החזיתות בחיפוי טיח ולייסטים מעץ. מותנה באישור מהנדס העיר.

תכנית גג:

לא מסומנים מתקנים טכניים – דוודים, מעבים, קולטנים.
גובה מעקה הגג המוצע 54 ס"מ.
יש לסמן מיקום מערכות טכניות ולוודא פתרון הסתרה.

יש להגיש תכ' מתוקנת כולל התאמת גובה ופתחי אוורור של המרתף למוצע, מיקום מתקנים טכניים על הגג.

הפקת ההיתר מותנית בפיתוח הטיילת הדרומית.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר פתוח הטיילת הדרומית.

ה ח ל ט ה ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר פתוח הטיילת הדרומית.

גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.

- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור יועץ בטיחות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * ההיתר יצא לאחר פתוח הטיילת הדרומית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * תנאים לאיכלוס :
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

מספר בקשה : 20101173	תיק בנין : 8712
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201108	תאריך : 27/04/2011

סעיף 3:

מבקש :

♦ גולן אלי

♦ גולן מירב

עורך :

♦ קי.בי.עי.

♦ שיסמן רונית

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : תרשיש 13 אשדוד

שטח מגרש : 352.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2002 חלקה : 5 מגרש : 227 יעוד : אזור מגורים ג

תכנית : 85/101/02/3 , 296/מק/2090, תצ/מא/38, תמא/38

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יחידות דיור
בניה חדשה		160.00	100.16	1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

עפ"י תכנית מיום 6.4.11

* ביום 25.3.11 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה :

1. הקלה להבלטת מרפסת פתוחה ב - 1.40 מעבר לקו בנין קדמי.
2. הקלה לניוד שטחים לא מנוצלים מקומה א' לקומת הקרקע והגדלת תכסית ק' הקרקע מ - 80 מ"ר ל - 85.33 מ"ר.
3. הקלה מהוראות תקון 85 לצורך בנית בריכת שחיה באזור מגורים ג' במקום באזורי מגורים א/ב לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה :

עפ"י תבע 2090/מק/3 מגרש 227 מוגדר כאזור מגורים ג שטחו עפ"י תצ 352 מ"ר שטח עיקרי מרבי 160 מ"ר (80 מ"ר בקומת קרקע). שטח שירות מרבי מעל הקרקע 30 מ"ר תכסית מכסימלית 46% . מרתף בגודל 20% כשטח שירות = 70.4 מ"ר **ק.ב.** מוצעת הבלטת מרפסת פתוחה ב 1.4 מטר מק.ב קדמי

שטחים :

מרתף אחסנה = 70.86 מ"ר < 70.4 (יש להקטין ב 46 ס"מ) * יש לעדכן גובה מרתף + חצר אנגלית קומת קרקע = שטח עיקרי ק.ק מוצע 85.33 מ"ר < 80 מ"ר תכסית מותרת – מוגש במסגרת הקלה להגדלת תכסית עיקרית ע"י ניוד שטחים לא מנוצלים בק.א לק.ק שטח שירות מוצע = 15.86 מ"ר קומה א = שטח עיקרי 73.64 מ"ר שטח שירות = 12.63 מ"ר מרפסת פתוחה בשטח = 12.75 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי = 158.97 מ"ר > 160 מ"ר המותרים

סה"כ שטח שירות בקומות = 28.49 מ"ר > 30 מ"ר המותרים

אין חריגה בסה"כ השטחים המותרים.

בריכת שחיה : מוצעת בריכת שחיה בשטח של 30 מ"ר – מוגש במסגרת הקלה מהוראות תקון 85 לעניין בריכת שחיה באזור מגורים ג . יש לעדכן התכנית עפ"י הנחיות מח' רישוי .

המלצות מהנדס הועדה :

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

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור יועץ בטיחות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * תנאים לאיכלוס :
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

מספר בקשה: 20101157	תיק בנין: 8740
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108 בתאריך: 27/04/2011	

מבקש:

♦ סולובודינסקי רוני

♦ סולובודינסקי אנה

בעל הנכס:

♦ קי.בי.עי.

עורך:

♦ אליעזר רות

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: נופך 1 אשדוד

שטח מגרש: 323.00 מ"ר

הגשה 26/12/2010

שכונה: רובע י"ז

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 24 ; 25 מגרש: 255 יעוד: חלקה עם מספר יעודים

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

שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי
מגורים	בניה חדשה	מגורים	120.44	149.05

מהות הבקשה

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

עפ"י תכנית מיום 22.3.11

* ביום 1.4.11 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי חלקה:

1. חלקה בת 10% בקוי בנין צדדיים מ - 3.0 מ' ל - 2.70 מ' ו מ - 6.0 מ' ל - 5.40 מ'
 2. חלקה לתוספת בריכה באזור מגורים ג'.
 3. חלקה מהוראות הבינוי לתוספת חומרי גמר בחזיתות: זכוכית ועץ.
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י ת.ב.ע. 3/מק/2090: אזור מגורים ג', שטח מגרש 323 מ"ר, שטח עיקרי מירבי מותר 160 מ"ר, שטח שירות מותר 30 מ"ר.

שטח מרתף מותר 20% משטח המגרש, מדובר במגרש זווית (פינת). **במגרש לא קיימת תצ"ר.**

יש להתאים סימון קווי הבנין לגבולות המגרש ביחס לקצות הקשת, ולהפנים אלמנטים אל מסגרת קווי הבנין הקדמיים.

המבנה כולל קיר משופע הבולט בקצה הגג העליון מעבר לקווי הבנין הקדמיים (בגובה 2 קומות) וכן הבלטת קיר תומך משופע.

ניתן לאשר הבלטת הקיר המשופע עד 75 ס"מ בהתאם להוראות בניה במרווחים.

קומת מרתף:

שטח אחסנה מוצע 84.70 מ"ר < 64.6 מ"ר המותרים.

יש להתאים השטח המוצע למותר (20% משטח המגרש).

קומת קרקע:

שטח עיקרי מוצע 79.67 מ"ר > 80 מ"ר המותרים.

שטח שירות מוצע 9.25 מ"ר עבור מחסן גינה ומזווה.

יש להראות גובה מתאים לשטחי שירות 2.20 מ'.

קומה א':

שטח עיקרי מוצע 73.91 מ"ר.

שטח שירות מוצע 21.96 מ"ר עבור בליטות גג, גגון כניסה וחדר כביסה.

יש לחשב גגון הכניסה כקומה מפולשת בקומת הקרקע.

מסומן חדר שירות נוסף בחישוב השטחים שאינו תואם לתכנית או לטבלה.

יש לתקן חישוב שטחי השירות בקומה א'.

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע : 153.58 מ"ר > 160 מ"ר המותרים.

מוצעת מרפסת צפונית הבולטת מעבר לקו בנין קדמי כ-90 ס"מ > 1.20 מ' המותרים.
מוצעת מרפסת דרומית בולטת מעבר לקו בנין צדדי ב-65 ס"מ. ניתן לאשר בהקלה הבלטת מרפסת עד 10% מקו בנין צדדי.

תכנית פיתוח:

מיקום השערים ופריסת הגדרות תואמים לתכנית הבינוי.
מוצעת בריכת שחיה בהקלה (אזור מגורים ג), במיקום תואם להוראות תיקון 85.
החצר האנגלית הצפונית הפונה לחזית הקדמית מוקפת בטרסות גנניות.

חזיתות המבנה מוצעות בגמר גרניט או אבן בגוון לבן, זכוכית קבועה, לייסטים של עץ (לא צוין גוון).
יש לפרסם הקלה מהוראות הבינוי לחומרי הגמר.
גובה המבנה המירבי המוצע 8.37 מ' > 8.80 מ' המותרים

יש להגיש תכ' מתוקנת ולהתאים את מסגרת קווי הבנין לגבולות המגרש וביטול הבלטת אלמנטים מעבר לקו הבנין הקדמי. יש להתאים השטחים המוצעים למותר, לעדכן טבלת השטחים וחישובם.

המלצות מהנדס הועדה:

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

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

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.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור יועץ בטיחות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.

- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי, כולל אישור חפ"א.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * תנאים לאיכלוס :
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

8780 : תיק בנין :	מספר בקשה : 20101022	סעיף 5:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201108 בתאריך : 27/04/2011		

מבקש :

♦ **בן נעים יעקב**

♦ בן נעים הילה

בעל הנכס :

♦ קי.בי.עי.

עורך :

♦ כהן משה

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : קורל 4 אשדוד

שטח מגרש : 315.00 מ"ר

שכונה : רובע י"ז

גוש וחלקה : גוש : 2002 חלקה : 29 מגרש : 510 יעוד : מגורים א חד-משפחתיים

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

11/101/02/3

שטח עיקרי

247.30

תאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

* ביום פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה :

1. הקלה בת % 10 בקוי בנין צדיים מ - 3.0 מ' ל - 2.70 מ'

2. הקלה לניוד כ - 7 מ"ר שטחים עקריים מזכויות במרתף לקומות העליונות.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה :

אזור מגורים א', מותרים 174 מ"ר עיקרי, 29 מ"ר שירות, מרתף עפ"י תיקון 85. שטח המגרש 315 מ"ר. עפ"י דיווח הפיקוח המגרש ריק.

קומת מרתף :

מוצע 68.46 מ"ר עיקרי. 12.5 מ"ר שירות

קומת קרקע :

מוצע 87.65 מ"ר עיקרי. 9.33 מ"ר שטח שירות בגין חדר שירות (יש לחלק למחסן גינה בשטח 6 מ"ר ואת יתרת השטח לחשב כמזווה)

קומה א' :

מוצע 91.19 מ"ר עיקרי

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 178.84 < 174 מ"ר המותרים מבוקשת הקלה לניוד כ-7 מ"ר מזכויות המרתף.

תכנית הפיתוח :

גובה 0.00 מאושר 26.00 מ' ומוצע 26.40 – יש להתאים לגובה המאושר או לחילופין לקבל אישור חפ"א וגדעון שריג במסגרת הקלה. מיקום החניות, הגדרות והשערים תואמת להנחיות הבינוי. מוצעת בריכת שחיה בחצר. יש לוודא מרחק 1 מ' מגבול מגרש סביב הבריכה בהתאם להוראות תיקון 85.

המלצות מהנדס הועדה :

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

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות :

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור הג"א
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור.
- אישור יועץ בטיחות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי, כולל אישור חפ"א.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * תנאים לאיכלוס :
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

מספר בקשה: 20101163	תיק בנין: 6496
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108 בתאריך: 27/04/2011	

סעיף 6:**מבקש:**

הגשה 27/12/2010

* טינקלרויט אברהם בשם הדיירים

בעל הנכס:

* קי.בי.עי.

עורך:

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ז

כתובת הבנין: רבא 17 אשדוד

שטח מגרש: 2572.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5499.96 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 182 חלקה: 1 מגרש: 4 יעוד: מגורים מיוחד;

גוש: 2023 חלקה: 36; 25

תכנית: 2007/מק/3, 2063/מק/3

שטח עיקרי

תאור בקשה

שימוש עיקרי

114.60

תוספת בניה

מגורים

מהות הבקשה

תוספת בניה עבור 6 יח"ד בבנין משותף בן 5 ק' על הקרקע + חדרים על הגג.

עפ"י תכנית מיום 10.3.11

* ביום 18.3.11 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד 25 מ"ר עבור יח"ד 15, 16 ברח' רבא 15 מקומה ד' לקומת הגג לצורך

בניית חדרים על הגג והפיכת דירות 15, 16 לדירות דופלקס.

2. הקלה מהוראות הבינוי להגדלת סלון עבור כל אחת מיח"ד 10, 14 ברח' רבא 15 ו - 17

במסגרת השטח המותר לבניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים.

עפ"י תב"ע 2063/מק/3 = אזור מגורים מיוחד, ההיתר המקורי משנת 99.

שטח נותר לכל יח"ד במגרש 21 מ"ר שטח עיקרי, 9.21 מ"ר שטח שירות.

ניתן להמיר בחישוב השטחים 4 מ"ר עיקרי לשירות בגין חישוב ממ"ד.

סה"כ שטח נותר 25 מ"ר עיקרי ו-5.1 מ"ר שירות.

מותרים חדרים על הגג בשטח 23 מ"ר מתוקף תב"ע.

חישוב השטחים נעשה לפי חלוקת יתרת שטחי הבניה המותרים במגרש ולמספר יח"ד**הקיימות.**

התוספות המוצעות בקומות ג' די' (יח"ד 10, 15 מס' ברבא 15, יח"ד מס' 10, 14 ברבא 17) נמצאות

מעל בניה קיימת בקומת הקרקע ובקומה א'. **התוספת קיימת גם בקומה ב' ללא היתר.**שטח התוספת המוצעת 28.65 מ"ר. **התוספות תואמות לבינוי בהיתר המקורי.**

כמו כן מוצעת הגדלת סלון בשטח של 3.85 מ"ר, בקומה ג' התוספת זיזית, בקומה ד' התוספת על חשבון מרפסת

קיימת.

מוצעת תוספת חדרים על הגג ל-3 יח"ד: ליח"ד מס' 14 ברבא 17 מוצעים 23 מ"ר עפ"י תב"ע, בגבולות הגג העליון

הקיים.

ליח"ד מס' 15, 16 ברבא 15 מוצעים 48.50 מ"ר על חשבון השטח הנותר המיועד להרחבות. מבוקשת הקלה מהוראות

הבינוי וניוד השטח לגגות. יש להשלים תכנית גג עליון בשלמותה.

כל התוספות המוצעות הן במסגרת קווי הבנין.

מבוקש פטור ממפת מדידה – אין נגיעה בקומה הקרקע.

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.
* להעביר לטיפול הפקוח את הבניה הקימת ללא היתר בקומה ב'.

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.
* להעביר לטיפול הפקוח את הבניה הקימת ללא היתר בקומה ב'.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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 הקים 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 להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

מספר בקשה : 20101057	תיק בנין : 4218
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201108 בתאריך : 27/04/2011	

סעיף 7:

מבקש :

♦ רוטנברג ישראל

הגשה 15/11/2010

בעל הנכס :

♦ רוטנברג ישראל
מבוא התנאים 2/16 אשדוד

עורך :

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : מבוא התנאים 2 אשדוד שכונה : רובע ז

שטח מגרש : 13023.00 מ"ר שטח בניה מותר : 19534.50 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 472 חלקה : 46 מגרש : 434 יעוד : אזור מגורים ג

תכנית : 3/במ/93, תמא/38, תלר/165

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	82.05

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה על הגג עבור יח"ד מס' 16 שבקומה ד' בבנין משותף בן 4 ק' מעל קומת קרקע חלקית.

* ביום פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 60 מ"ר שטחים שלא נוצלו מקומה ד' לגג, לצורך בניית חדרים על הגג ליח"ד מס' 16 ובמסגרת השטח המותר לבניה במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים. תכנית קומת קרקע אינה תואמת למציאות.

מותרת בניית חדרים על הגג בשטח של 30 מ"ר. שטח נותר לכל יח"ד במגרש 52.40 מ"ר. מוצע חישוב שטחים עפ"י תיקון 85 לתוספת שטחי שירות – הפחתת חדר המדרגות כשטח שירות, הפחתת מחסן דירת י בשטח 6 מ"ר, הפחתת מרפסת שירות. סה"כ שטח שהתפנה כשטח שירות 17.76 מ"ר.

חישוב השטחים נעשה לפי חלוקת יתרת שטחי הבניה המותרים במגרש ולמספר יח"ד הקיימות.

סה"כ שטח קיים בגג בהיתר המקורי 13.59 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע בגג 82.05 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי בגג לאחר התוספת 95.75 מ"ר.

שטח הדירה לאחר התוספת כ-195 מ"ר.

יש להעביר לבדיקה שמאית בגין התוספת, בגין ניוד שטחים ובגין תיקון 85.

יש להתאים החלונות המוצעים בגודלם ובמיקומם לחלונות הקיימים באותה חזית.

יש להרחיק התוספת המוצעת ממעקה הגג.

• מבוקש פטור ממפת מדידה. יש להוסיף תרשים סביבה והצהרת המתכנן על אי חריגות בנכס.

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.

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.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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 להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

7013	תיק בנין :	מספר בקשה : 20110011	סעיף 8:
		27/04/2011	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201108 בתאריך :

מבקש :

הגשה 06/01/2011

סרויה ניר

בעל הנכס :

מ.מ.י.

עורך :

מזור מנשה

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : הנביא יואל 8 אשדוד שכונה : רובע י

שטח מגרש : 384.00 מ"ר שטח בניה מותר : 160.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2398 חלקה : 56 מגרש : 2158 יעוד : אזור מגורים א

תכנית : 62/101/02/3, 14/4/תממ/85, 38/מא/3, 9/במ/3, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה שטח עיקרי

מגורים תוספת בניה 43.96

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספות ושינויים ביחידת קוטג' על מגרש בודד, כולל שינוי חזיתות.

עפ"י תכנית מיום 15.3.11

* ביום 24.3.11 פורסמה בקשה ל 2 סעיפי הקלה :

1. הקלה לניוד שטחים עקריים ממרתף לקומת הקרקע וקומה א' : כ - 6 מ"ר לקומת הקרקע

וכ - 31 מ"ר לקומה א'.

2. הקלה בגובה : 9.30 מ' במקום 8 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה :

בשנת 2004 הוגשה בקשה דומה ואושרה חלקית מאחר וע"פ הדיווח מהפיקוח היו 2 יח"ד.

ע"פ דיווח מהפיקוח קיימות הרבה חריגות בניה וכל המבנה מפוצל ל 15 יח"ד (נפתח תיק פיקוח).

התכנית אינה מראה את כל חריגות הבניה או את היח"ד הקיימות.

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת במספר יח"ד.

הערות לתכנית מתוקנת מתאריך 15/3/11:

התקבל מכתב מעו"ד של המבקש שבו הוא מסביר : "שידוע להם על עבירות הבניה והבקשה הינה למצב תכנוני חדש, לפיו

תהרסנה יחידות הדיור ותחתן יבנה האמור בבקשה להיתר"

התכנית אינה מראה הריסה של שינויים פנימיים הקיימים לצורך היחידות דיור אלה רק שינויים לעומת ההיתר אך לפי התכנית

המוגשת

אין חלוקה ליחידות דיור. כל התוספות המבוקשות נמצאות בתחום קווי בנין.

מבחינת שטחים :

שטח עיקרי מותר 100 מ"ר בקומת קרקע, ו 60 מ"ר בקומה א'.

שטח עיקרי קיים 92.39 מ"ר ומוצע 13.33 מ"ר = 105.72 מ"ר.

שטח עיקרי קיים קומה א' 59.76 מ"ר ומוצע 30.63 מ"ר = 90.39 מ"ר.

שטח שירות קיים במרתף 62.40 מ"ר ומוצע מילוי חלק מהמרתף והריסת הרצפה וסה"כ שטח המרתף (לאחסנה, גובה 2.2 מ') = 60.83 מ"ר.

מבחינת הגובה מותר 8 מ' ומבוקש 9.3 מ' ע"פ מצב קיים.

יש צורך בהקלות לניוד שטחים עיקריים ממרתף לקומת הקרקע וקומה א' והקלה בגובה.

השינויים בחזיתות כוללות במקום לבני סיליקט ברוב המבנה וטיח בחלקו ומבוקש טיח אקרילי חלק בצבע לבן.

לפני הוצאת ההיתר יש לוודא ביטול יחידות הדיור הקיימות, ביטול הדלת בחניה והפיכתה לחניה, ולוודא שאין גישה לגג

הרעפים כפי שמסומן בתכנית.

המלצות מהנדס הועדה:

- א. המרתף בנוי, ולא נתן לנייד זכויות מהמרתף, אלא אם יתקבל אישור הפקוח לפרוק הרצפה ומילוי כל החלל באדמה. לחילופין, נתן למלא את כל החלל בבטון.
- ב. יש לקבל את אישור הפקוח לביטול יחה"ד הנוספות, להחזרת השימוש בחניה עפ"י ההיתר המקורי ואישור לכך שאין דלת גישה לגג הרעפים.
- ג. יש להביא הבקשה לדיון נוסף לאחר השלמת דו"ח הפקוח על מילוי הדרישות כמפורט לעיל.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

- א. המרתף בנוי, ולא נתן לנייד זכויות מהמרתף, אלא אם יתקבל אישור הפקוח לפרוק הרצפה ומילוי כל החלל באדמה. לחילופין, נתן למלא את כל החלל בבטון.
- ב. יש לקבל את אישור הפקוח לביטול יחה"ד הנוספות, להחזרת השימוש בחניה עפ"י ההיתר המקורי ואישור לכך שאין דלת גישה לגג הרעפים.
- ג. יש להביא הבקשה לדיון נוסף לאחר השלמת דו"ח הפקוח על מילוי הדרישות כמפורט לעיל.

מספר בקשה : 20090446	תיק בנין : 4166	סעיף 9:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201108 בתאריך : 27/04/2011		

מבקש :

♦ קוזלוב ילנה

בעל הנכס :

♦ מ.מ.י

עורך :

♦ דיברוב ויקטור

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : המלך דוד 10 אשדוד**שכונה : רובע י"ג**

שטח מגרש : 3682.00 מ"ר שטח בניה מותר : 3060.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2395 חלקה : 22 מגרש : 208 יעוד : אזור מגורים ג

תכנית : 3/במ/30, 3/85/101/02/3, 3/מק/2071, תלר/197, 3/65/19, 35/101/02/3, 98/101/02/3, 2/30/במ/3, 62/101/02/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	11.89

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדר ליח"ד שבקומת הקרקע בבנין משותף בן 4 ק' על הקרקע.
 עפ"י תכנית מיום 8.3.11

* ביום 31.3.11 פורסמה בקשת הקלה מהנחיות הבינוי לבניה בו זמנית באגף שלם לבניה במיקום המבוקש, לצורך תוספת חדר ליח"ד 21 בק' הקרקע בלבד, ובמסגרת סה"כ השטח המותר לבניה במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה :**הערות בדיקה לתכנית מתאריך 30/12/10:**

מבוקש תוספת חדר בקומת קרקע בלבד, בשטח המותר ע"פ הבינוי אך לא במיקום ע"פ הבינוי. הבינוי מחייב בניה החזית קדמית ופה מוצע תוספת בחזית אחורית שבעקבותיו נוצר מצב שאין אוורור למטבח למרות שמסומן ונטה והריסת קיר פנימי. עפ"י הנחיות התב"ע החלה במקום:

1. תותר הרחבות דיור אך ורק בבניינים שתוכננו לכך מראש, כמסומן בתכניות להיתר בניה של הבניינים המקוריים (לפני ההרחבה).
 2. לא תורשה כל הרחבה נוספת לנ"ל ושלא כמסומן בתכניות להיתר בניה שהוגשה לוועדה המקומית ושעל פיה נבנה הבניין אלה בהמלצת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.
 3. תותר בניית הרחבות דיור המתוכננות זו מעל זו רק אם תבנינה כולן בבת אחת לכל גובה האגף. בתכנית הקודמת הבקשה הייתה לדירה בקומת הקרקע ודירה בקומה ג' ללא סימון של ונטה והבקשה לא אושרה מהסיבות הבאות:
 - א. אין גודל מינימאלי לחלקי הבניין ואין אוורור חדרים ע"פ התקן.
 - ב. אין חישובי שטחים מלאים.
 - ג. המרפסת בקומה ב' היא ללא מעקה תיקני.
 - ד. הבקשה מהווה שינוי מהבינוי ואינה מקובלת תכנונית.
 כדי לאשר הבקשה יש צורך בהקלות.
- לאחר ישיבה עם מהנדס העיר מתאריך 13/2/11 הוחלט שמאחר ואין אוורור ע"פ חוק למטבח לא ניתן לאשר את הבקשה.

ביום 8/3/11 הוגשה תכנית מתוקנת לכאורה, הכוללת חלון קטן וצר ברוחב כ 10 ס"מ במטבח. התיקון אינו מקובל.

המלצות מהנדס הועדה:

התכנית מובאת לדיון לאחר שהוגשה בפעם השנייה ללא מענה להערות הבדיקה.
ממליץ לדחות הבקשה.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

התכנית מובאת לדיון לאחר שהוגשה בפעם השנייה ללא מענה להערות הבדיקה, ולכן
דוחים את הבקשה.

מספר בקשה: 20101076	תיק בנין: 3810
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108 בתאריך: 27/04/2011	

מבקש:

הגשה 28/11/2010

♦ **נהון שלמה**

♦ נהון מרגלית

בעל הנכס:

♦ נהון מרגלית

כנרת 16/1 אשדוד

♦ נהון שלמה

כנרת 16/1 אשדוד

עורך:

♦ שריקי מרסל (סטודיו לאדריכלות)

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע י"א

כתובת הבנין: כנרת 16 אשדוד

שטח מגרש: 931.00 מ"ר שטח בניה מותר: 349.13 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2197 חלקה: 97 מגרש: 208 יעוד: מגורים ב2

תכנית: ד/592/ג, 1/111/03/3, תמא/38, 85/101/02/3, 62/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3

שטח עיקרי

48.50

תאור בקשה

תוספת בניה

שימוש עיקרי

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים ביחידת קוטג' על מגרש 4 משפחתי:

שינויים בק' קרקע, תוספת פרגולה, קורות מעל החניה ותוספת חדר בעליית הגג.

* ביום 10.2.11 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה במנין הקומות מ - 2 ק' מעל קומת עמודים מפולשת ל - 3 ק' על הקרקע.
2. הקלה לניוד של כ - 48.4 מ"ר שטח עקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לצורך תוספת בניה במפלס קומת הגג - סה"כ במסגרת הגובה והזכויות המותרות במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-12.12.10 המבוקש לא בנוי

על המקום חלה תב"ע ד/592/ג, 1/111/03/3, 85/101/02/3 מגורים ב2

גודל מגרש עפ"י מפת מזידה 931 מ"ר

החישוב בהיתר מקורי נעשה עפ"י חלוקה הבאה: $4/931 = 232.8$ מ"ר

בעלות (6) – יש להחתים את כל בעלי הזכות בנכס

מס' יח"ד 4, שטח מקסימלי לבניה בקומה $30\% + 7.5\% = 37.5\% = 87.28$ מ"ר

שטח עיקרי מותר במרתף לפי תיקון $85 = 80 * 87.28 = 69.82 < 48.5$ – הקלה לניוד מזכויות בקומת מרתף

מס' קומות על עמודים – 2, קומת עמודים מפולשת לשירותי הבית בלבד.

לא ניתן לאשר חניה מקורה נוספת.

יש לעדכן התכנית לפי הנחיות מח' רישוי כולל ביטול קורות מעל חניה פתוחה.

יש להוסיף את שטח המרפסת במפלס קומת הגג.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסת הקיר בכניסה לחניה הקיימת.

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 להריסת הקיר בכניסה לחניה הקיימת.

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 הקים 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 להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסת הקיר בכניסה לחניה הקיימת.

מספר בקשה: 20110082	תיק בנין: 4253
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108 בתאריך: 27/04/2011	

סעיף: 11**מבקש:**♦ **טומצי'נסקי לאוניד****בעל הנכס:**

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך אמציה 11 אשדוד שכונה: רובע י"ג

שטח מגרש: 3836.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2493.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 19 מגרש: 221 יעוד: מגורים ג (מבא"ת);

גוש: חלקה: מגרש: 14 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 85/101/02/3, 96/101/02/3, תמא/38, 3/65/20, 2/30/30, 3/65/20, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תלר/197

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	11.04

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים ביח"ד מס' 19 שבקומת הקרקע בבנין משותף בן 3 ק' על הקרקע: תוספת חדר ושינוי מקום פרגולה בחצר.

* ביום 3.4.11 פורסמה בקשת הקלה לחלוקת השטח הנותר במגרש לדירות להן אין אופציה לבניה בעתיד עפ"י תכנית הביוי המאושרת לצורך תוספת שטח של 11 מ"ר לדירה מס' 19. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

הגדלת החדר מוצע בשטח של 11 מ"ר.

ע"פ הבינוי מהתב"ע לדירה זו אין תוספת עתידית. בעבר אושר לשתי דירות צמודות בבנין, שגם להן אין תוספת עתידית, תוספת בשטח זהה בהקלה לחלוקת השטח הנותר במגרש לדירות להן אין תוספת עתידית.

התוספת המוצעת היא בתחום קווי בנין וניתנת לאישור בהקלה לחלוקת השטח הנותר במגרש רק ל 14 יח"ד להן אין תוספות עתידיות.

הזות הפרגולה היא בתחום קווי בנין.

סה"כ שטח פרגולות כ 21 מ"ר ($1/5 >$ הגינה).

יש להגיש תכנית מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל סימון התוספות הקיימות עפ"י היתר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר 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.

- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

- תאום עיצוב.

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

מספר בקשה: 20090516	תיק בנין: 7820
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108	בתאריך: 27/04/2011

סעיף: 12**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

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

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

מ"ר

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

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה שטח עיקרי שטח שירות

תעשייה תוספת בניה 16.00 133.59

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בהסדרת מצב קיים במוסך: תוספת בניה כולל תוספת ממ"ד, הריסת סככה ופרגולה ושינוי חזית. עפ"י תכנית מיום 13.3.11

* ביום 18.3.11 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד 110 מ"ר שטחים עקריים לא מנוצלים מקומות עליונות לק' הקרקע והגדלת התכנית עד ל - 53% במקום 40% המותרים.

2. הקלה להבלטת מבנה מקו בנין אחורי ב - 60 ס"מ: 5.40 מ' במקום 6.0 מ' = 10% . 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 = 107.59 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע 493.47 מ"ר = 53.39% 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 מ' 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 קדמית לקריטריונים המותרים (גגון כניסה)
יש לעדכן התכנית עפ"י הנחיות מח' הרישוי: טבלת שטחים, עדכון הפרגולה, עידכון הבלטת חדר צביעה למקס' 60 ס"מ.
גידור המגרש עפ"י הקריטריונים באזור התעשייה הצפונית ובתאום עם מח' התכנון

בקשה קודמת נדונה בוע. משנה 200923 מיום 22.12.09 אשר החליטה לאשרה בתנאי התאמת הפרגולה בחזית הקדמית למותר, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות. ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסה בפועל של החלקים המסומנים להריסה.
ההיתר טרם יצא.

ביום 13.3.11 הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת תוספת ממ"ד.

המלצות מהנדס הועדה:

- א. לאשר למעט פרגולה ומדרגות מעבר לקוי הבנין בחזית הדרומית.
- ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ג. ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסה בפועל של החלקים שלא נתן לאשר.

החלטת הועדה

- א. לאשר למעט פרגולה ומדרגות מעבר לקוי הבנין בחזית הדרומית.
- ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ג. ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסה בפועל של החלקים שלא נתן לאשר.

גליון דרישות:

ת.

השלמה

- 27/02/2011 - הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- 27/02/2011 - תאום עיצוב.
- 27/02/2011 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 27/02/2011 - אישור הג"א + חייב בהתקנת מערכת אורור וסינון
- 27/02/2011 - אישור כיבוי אש
- 26/03/2010 - אישור היחידה לאיכות הסביבה
- 27/02/2011 - אישור מורשה נגישות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- 27/02/2011 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה- פטור
- 27/02/2011 - תשלום היטל השבחה ע"ס 18928.56 ש"ח
- * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח לפרוק הבניה שבוצעה ללא היתר ובסתירה לתכנית המאושרת.

מספר בקשה : 20100226	תיק בנין : 4505
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201108 בתאריך : 27/04/2011	

מבקש :

הגשה 10/02/2010

אלטמן טטיאנה

בעל הנכס :

גזית ושחם חב' בניה בע"מ

עורך :

דיברוב ויקטור

סוג בקשה : בקשה להיתר

שכונה : רובע ה

כתובת הבנין : אבן עזרא 23 אשדוד

שטח מגרש : 3371.00 מ"ר שטח בניה מותר : 5393.60 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2071 חלקה : 196 מגרש : 9 יעוד : קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים (מבא"ת)

תכנית : תמא/38, תממ/14/4, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

העברת שטח עיקרי שלא נוצל לקומת מרתף לשטיפת מכוניות ידנית.

מתנגדים

- ועד בית הרופאים אבן עזרא 23 אשדוד
- פרופ' שמואל עברון אבן עזרא 23 אשדוד

הערות בדיקה :

הגשה חדשה לבקשה מס' 20080340 שלא אושרה בהליך של שימוש חורג

מבוקש שימוש חורג מחניה לשטיפת מכוניות + מחסן במרתף חניה המשמש מרכז מסחרי ורפואי

עפ"י תבע 3/במ/51/1 החלה במקום כל השטחים התת קרקעיים הם שטחי שירות כמו כן עפ"י ההיתר מרתף החניה הינו שטח שירות - לא ניתן לאשר ש"ח בשטח שירות. הבקשה כפי שהוגשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית החלה במקום.

תקדימים :

קניון אגד ת.ב. 4459 אושרה בר. רישוי עמדה לרחיצת מכוניות ללא שימוש חורג והוצא היתר. קניון סימול ת.ב. 4501 הוגשה בקשה לעמדת שטיפה ממתין לפרסום הקלה לניוד שטחים מסחריים מקומות עליונות לק. מרתף.

* עפ"י ההיתר המקורי נותרו שטחים עיקריים לא מנוצלים בקומות העליונות של המבנה וניתן לנייד שטחים עיקריים אלו למרתף. * עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש קיים.

פורסמה הקלה לניוד 48 מ"ר. פרסום אחרון מיום 06.11.09. התקבלה התנגדות מנציג ועד בית הרופאים. יש לזמן המתנגד לשמיעת ההתנגדות.

עפ"י הנחיית מהנדס העיר, תכנית נמסרה למתכננת (נינה) לבדיקת מאזן חניות מול מח' תשתיות.

ביום 17.03.11 התקבלה חו"ד ממח' תשתיות לפיה קיים חוסר של 4 מקומות חניה, עוד לפני הקצאת השטח לשטיפת המכוניות.

המלצות מהנדס הועדה:

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת כמפורט בהערות הבדיקה.
* יש להעביר להמשך טיפול הפקוח.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא ניתן לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת כמפורט בהערות הבדיקה.
* יש להעביר להמשך טיפול הפקוח.

מספר בקשה: 20110112	תיק בנין: 1564
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201108 בתאריך: 27/04/2011	

סעיף: 14**מבקש:**

הגשה 15/02/2011

קבוצת ישפה הבונים חב' להתחדשות עירונית בע"מ**בעל הנכס:**

קבוצת ישפה הבונים חב' להתחדשות עירונית בע"מ
הציונות 23 דירה 19 אשדוד

עורך:

אפרייט ערן

פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: קרן היסוד 32 אשדוד

שטח מגרש: 2254.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2191 חלקה: 11 מגרש: 216 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 14/104/03/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/14/4, 35/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תמ"א 38	1513.43	1370.60

מהות הבקשה

חיזוק מבנים לפי תמ"א 38 + תוספת מרפסות, ממ"דים, 2 קומות, 4 דירות בק' קרקע ומעלית
ב - 2 בנינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים. בכל בנין קומות 16 יח"ד וסה"כ 32 יח"ד ב - 2 הבנינים
לאחר הוספת יהיו הבנינים בני 7 קומות על הקרקע וסה"כ 52 יח"ד. (סה"כ תוספת של 20 יח"ד).

ביום 25.2.11 פורסמה הודעה לפי ת.מ.א 38:

1. תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים מפולשת (2 יח"ד 2X בנינים) ו 10 יח"ד בקומה ה' (2X 5)
2. הקלה בקו בנין צדדי לצורך בניית ממ"דים ומרפסות כך שלא יקטנו מ - 2 מ' לחזית ולצד, ו - 3 מ' לאחור לפי סעיף א.2. 11 בתמ"א 38

הקלות נוספות:

1. הקלה כמותית 6% + 5% בגין בניית מעלית + הקלה 2.5% בגין תוספת קומה 2X קומות, וסה"כ 16% הקלות כמותיות.
2. הקלה בקומה אחת מעבר לתמ"א
3. הקלה לתוספת 6 יח"ד נוספות עד 20% בקומה ו'
4. הקלה להבלטת מרפסות ב 60 ס"מ מעבר לקו בנין עפ"י תמ"א 38
5. הקלה לניוד של כ - 718 מ"ר שטחים עקריים שנותרו במגרש לצורך הרחבת יח"ד בקומה ה', ובניית קומה ו' הכוללת 6 יח"ד וקומות עליונות עבור 2 דירות דופלקס שתחילתן בקומה ה'.

התקבלה התנגדות.

מתנגדים

חנה ברמן קרן היסוד 30 דירה 25 אשדוד

הערות בדיקה:

עפ"י החישובים הסטטיים שהוגשו, הבנין לא נכנס לקטגוריה של חיזוק עפ"י ת.מ.א 38
לפי בקשת היזם החישובים נלקחו לחוות דעת שניה ביום 28.2.11
הבקשה הוגשה עבור 2 בנינים צמודים זהים. מבוקש:

1. בקומת הקרקע 4 יח"ד סה"כ (2 יח"ד * 2 בנינים) בקומת עמודים מפולשת
2. בניית 2 קומות נוספות כאשר בקומה ה' מוצעות 10 יח"ד (5 יח"ד * 2 בנינים)
3. בקומה ו' 6 יח"ד (3 יח"ד * 2 בנינים) + 2 קומות עליונות עבור דירות דופלקס שתחילתן בקומה

ה' (2*1)

4. תוספת ממ"דים ומרפסות לכל היחידות הקיימות והמוצעות

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 16.02.11 המבוקש לא בנוי

הערות לתכנית מ-15.02.11

איכות ההגשה אינה מאפשרת בדיקה לעומק על כל מרכיביה.

לא הוצג פתרון חניה בתחומי המגרש.

התוספת המבוקשת בק' הקרקע הינה על חשבון כל השטחים הפתוחים ששימשו במקור לרווחת הדיירים.

1. יש לסמן גבולות מגרש
2. יש להשלים תכנית העמדה על רקע מפת מדידה עם סימון תוספות המוצעות כדי להבין יחס לשוחות ביוב קיימות
3. בתכנית פיתוח השטח יש לסמן פיתרון העתקה שוחות ביוב לפי דרישות תמ"א 38
בקומת הקרקע מוצעות יח"ד צמודות קרקע . התקן לגובה מגורים 2.5 מ' – יש לוודה גובה קיים מול גובה מוצע עם המתכנן .

גודל מגרש 2254 מ"ר עפ"י מפת המדידה. על המקום חלה ת.ב.ע. 14/104/03/3

סה"כ השטחים הקיימים והמוצעים תואמים לשטחים המותרים ע"פ תב"ע, עפ"י תמ"א ועפ"י תיקון 85 וההקלות.

יש להשלים דו"ח קרקע, ודו"ח מעבדה.
יש להעביר את התכ' לבדיקה שמאית בגין ההקלות ותיקון 85.
יש להגיש תכ' מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל השלמת צביע כנדרש, פיתרון חניה בתכ' פיתוח, סימון טמוני אשפה בתוך המגרש, סימון אבן שפה מונמכת, בקומת קרקע הוספת תכליות במחסנים + התקנת גנרטור ופיתרון חלופי לשוחות ביוב .
החישובים הסטטיים שהוגשו נדחו ע"י מהנדס בודק ואינם עומדים בתנאים.
יש להשלים חישובים סטטיים כנדרש.

ועדת משנה 201107 מיום 6.4.11 החליטה להביא הבקשה לדיון כולל חוות דעת קונסטרוקטיבית האם הבנין עומד בתנאי ת.מ.א 38.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו נציגי היזם דניאל ומר יואל גבאי.
- המתנגדים מר אורן זיני, חנה ברגמן ובריג'ט בוג'ר

נציגי חב' ישפה הציגו את הבקשה.

המתנגדים בקשו הסבר על התכנית.

מר כנפו הציג למבקשים לשבת עם המתנגדים ולהבהיר להם את כל התמונה.

החלטת הועדה

התכנית תחזור לדיון לאחר מתן אפשרות לצדדים להגיע להבנה ביניהם.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת המבוקשת, בהתאם לסעיף 4 בתמ"א 38 לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- 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.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- 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