

מס' דף: 1

עיריית אשדוד

תאריך: 03/09/2015
י"ט אלול תשע"ה

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי

ישיבה מספר: 201523 ביום חמישי תאריך 03/09/15 י"ט אלול, תשע"ה בשעה 14:00

השתתפו:

חברים:

עו"ד כנפו גבריאל

יו"ר הוועדה

אדרי' דורון חזן

מהנדס הוועדה

מוזמנים:

עו"ד רוני עמיר

היועמ"ש

עו"ד שלומי כהן

עוזר ממ"ק ראש העיר

אדרי' נוף ליאת בן אבו

מזכירת וועדת בניין ערים

אושר פרוטוקול 201522 מיום 31/8/15.

מס' דף: 2

תאריך: 03/09/2015

פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מספר: 201523 בתאריך: 03/09/15
רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20150493	7925	2449	14	44	עיריית אשדוד	הציונות 56 אשדוד	4
2	20140744	4457	2072		8	עיריית אשדוד	הבנים 12 אשדוד	8
3	20150502	8388	2042	1	90	מגוויץ ישראל בע"מ	כביש 1 אשדוד	10
4	20150318	3546	2062	50	256	שוורצבורגר רומן	הבנאים 3 אשדוד	12
5	20150460	883	2052	3		חברת חשמל לישראל ע"י דוד בן ישי	חברת החשמל אשדוד	14
6	20150467	6883	466	70	101	מרכז שירותי רכב קלינטון בע"מ	דרך ניר גלים אשדוד	16
7	20150352	4826	2679	13	יז	בית חלומותי גני ילדים בע"מ	שדרות מונטיפיורי 6 אשדוד	18
8	20120711	7562	472	145	102	מלאך אברהם יהושע	רבי יהודה הנשיא 10 אשדוד	20
9	20150051	1279	2066	114	2 א	ד.א.מניבים בע"מ	שבי ציון 28 אשדוד	22
10	20150004	8818	3172	150	548	מנשה שולה	אופל 43 אשדוד	24
11	20150005	8819	3172	151	549	מדינה סמי	אופל 41 אשדוד	26

7925	תיק בניין:	מספר בקשה: 20150493	סעיף: 1
פרוטוקול רשות רישוי ישיבה מספר: 201523 בתאריך: 03/09/2015			

מבקש:

* עיריית אשדוד

הגשה 02/08/2015

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

הגדוד העברי 10 אשדוד

עורך:

* וולטר שיינקמן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הציונות 56 אשדוד

שטח מגרש: 17693.00 מ"ר

שכונה: הקריה מגורים

גוש וחלקה: גוש: 2449 חלקה: 14 מגרש: 44 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 23/113/03/3, 78/101/02/3, 62/101/02/3, תמא/38, תממ/4/14,

2099/מק/3, 2095/מק/3, תלר/144

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

1. הקמת מבנה חדש למשרדי הרשות המקומית בן 4 קומות מעל הקרקע + 2 קומות מרתפי חניה.

2. קביעת שלביות.

הערות בדיקה:

רקע:

גוש 2449

חלקה 14

מגרש 44

תב"ע קובעת במגרש 23/113/03/3

יעוד: שטח לבנייני ציבור

שטח: 17693 מ"ר

שטחים מותרים ע"פ ת.ב.ע. 23/113/03/3

שטח בניה עיקרי בקומות מעל הקרקע: 40% = 7077.20 מ"ר

שטח בניה עיקרי בקומה מתחת לקרקע: 40% = 7077.20 מ"ר

שטח שרות בקומות מעל הקרקע: 10% = 1769.30 מ"ר

שטח שרות בקומה מתחת לקרקע: 40% = 7077.20 מ"ר

סה"כ קומות: 4 + מרתף חניה

תכסית מרבית: 50%

ע"פ ת.ב.ע. 78/101/02/3 במגרש ששטחו עולה מעל 5000 מ"ר מוסד התכנון רשאי להתיר תוספת של 2 קומות מעבר לקבוע בתכנית, אך בלא שינוי מהשטח הכולל המותר.

מרתפי חניה ע"פ ת.ב.ע. 62/101/02/3:

תותר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש.

שטח השירות למרתף חניה תת קרקעי – 100%.

יש להבטיח פיתרון חניה בנוסף לשימושים המוצעים במגרש עבור מגרש 2.**תנאי למתן היתרי בניה:**

1. היתר בניה למגרש הנ"ל יינתן לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לענייני ביו, מי שתייה ותנאי תברואה נאותים.

2. הסדרי תנועה ומיקום סופי של מעברי חציה מוגבהים יעשה באישור רשות תמרור המקומית ובתאום עם משרד התחבורה.

שטחים קיימים:

במגרש קיים מבנה למרכז עירוני "כיוונים":
עיקרי – קומת קרקע – 1333.07 מ"ר
שירות – קומת קרקע – 21.23 מ"ר
במגרש קיים מבנה לבית כנסת:

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 3.08.15:
המבוקש טרם בנוי.

מבוקש:

1. הקמת מבנה חדש למשרדי הרשות המקומית בן 4 קומות מעל הקרקע + 2 קומות מרתפי חניה.
2. קביעת שלביות.

המבוקש תואם לשימושים מותרים במגרש ע"פ ת.ב.ע. 23/113/03/3 – משרדי הרשות המקומית

שטחים מבוקשים:

שטח עיקרי:

- קומת קרקע - 935.63 מ"ר
- קומה א' - 1017.99 מ"ר
- קומה ב' - 1227.48 מ"ר
- קומה ג' - 1290.54 מ"ר
- קומת גג - 8.26 מ"ר

שטח שרות:

- קומת קרקע - 383.49 מ"ר
- קומה א' - 309.30 מ"ר
- קומה ב' - 124.52 מ"ר
- קומה ג' - 124.52 מ"ר
- קומת גג - 101.07
- קומת מרתף 1 - 5229.09 מ"ר
- קומת מרתף 2 - 5698.40 מ"ר

סה"כ שטחים קיים + מוצע:

שטח עיקרי:

- קומת קרקע - 2268.70 מ"ר > 7077.20 מ"ר המותר – תואם למותר
- קומה א' - 1017.99 מ"ר > 7077.20 מ"ר המותר – תואם למותר
- קומה ב' - 1227.48 מ"ר > 7077.20 מ"ר המותר – תואם למותר
- קומה ג' - 1290.54 מ"ר > 7077.20 מ"ר המותר – תואם למותר
- קומת גג - 8.26 מ"ר

שטח שרות:

- קומת קרקע - 404.72 מ"ר > 1769.30 מ"ר המותר – תואם למותר
- קומה א' - 309.30 מ"ר > 1769.30 מ"ר המותר – תואם למותר
- קומה ב' - 124.52 מ"ר > 1769.30 מ"ר המותר – תואם למותר
- קומה ג' - 124.52 מ"ר > 1769.30 מ"ר המותר – תואם למותר
- קומת גג - 101.07 – תואם

- קומת מרתף 1 - 5229.09 מ"ר – תואם למותר
- קומת מרתף 2 - 5698.40 מ"ר – תואם למותר

סה"כ שטח קיים + מוצע לא חורג מהמותר בתכנית.

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א)
- יש לתקן את מהות הבקשה ולפרט שלביות
- יש לתקן חישוב שטחים ולתקן טבלת שטחים ע"פ זה + להוסיף את כל השטחים הקיימים המאושרים במגרש.
- יש לפרט שטחים מותרים בטבלת זכויות
- יש להציג מפת מודד עדכנית חתומה
- יש לסמן בתרשים סביבה את החלקה המבוקשת
- יש לערוך תכנית פיתוח כפי שמקובל כולל כל המידע הנדרש
- חסר תכנית העמדה 1: 250 + תכנית העמדה לקומות מרתף 1: 250
- יש להראות בכל התכניות כולל חזיתות וחתיכים רלוונטיים את קווי בנין וגבול מגרש
- יש לתת פיתרון אוורור לכל החללים במבנה
- יש להגדיר מהות הקומות ג', ד'
- יש לתקן חתיכים ולהוסיף מידות, מפלסים...
- חסרים בחזיתות מפלסים, חומרי גמר...
- יש להראות שלביות בצבע בכל התכניות, חתיכים, חזיתות כולל מקרא
- יש להציג בחתיכים וחזיתות את הפיתוח המוצע עד לגדרות כולל, כולל ציון ק.ק.ט., מפלסים קווי בנין..
- יש להציג בתכנית גג, חתיכים, חזיתות מיקום מערכות בגג במידה ויש: מזגנים..
- בתכנית גגות חסר פיתרון ניקוז.
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות והשלמת הערות הבדיקה.

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:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור אגף חשמל ומאור.
- אישור יועץ תקשורת לעניין תשתית מחשוב.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתיאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור אג"א אשדוד - חבל יבנה.
- אישור יועץ בטיחות מורשה.

- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- בבית שימוש ציבורי תתוקן יחידת החלטה גם במדור הגברים וגם במדור הנשים לשימוש הציבור, בהתאם לתקן ישראלי ת"י 5115 חלק 3 - יחידות החלטה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 2	מספר בקשה: 20140744	תיק בניין: 4457
פרוטוקול רשות רישוי ישיבה מספר: 201523 בתאריך: 03/09/2015		

מבקש:

* עיריית אשדוד

הגשה 22/12/2014

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

הגדוד העברי 10 אשדוד

עורך:

* וולטר שיינקמן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הבנים 12 אשדוד

שטח מגרש: 295000.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2072 חלקה: מגרש: 8 יעוד: שטח לבנייני ציבור;

חלקה: 76 מגרש: 1

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת לבניין עיריית אשדוד: והתאמת שטחים קיימים.

הערות בדיקה:

רקע:

גוש 2072

חלקה 76

מגרש 1

תב"ע קובעת במגרש 18/113/03/3

יעוד: שטח לבנייני ציבור

שטח: 3818 מ"ר

שטחים מותרים ע"פ תב"ע 18/113/03/3:

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה: 7027 מ"ר

שטח עיקרי מתחת מפלס הכניסה: 300 מ"ר

שטח שרות מעל מפלס הכניסה: 2100 מ"ר

שטח שרות מתחת מפלס הכניסה: לחניות - 2700 מ"ר, לשימושים אחרים - 700 מ"ר

סה"כ קומות: 7 - מעל כניסה קובעת + 1 - מתחת כניסה קובעת

תכסית מרבית: 60%

התראות לחלקה:

1. לא קיים תצ"ר/תרש"צ מאושר התואם תב"ע אחרונה בתוקף.

* בתאריך 16/05/2010 יצא היתר 20090915 לתוספת שטחים בקומות הקיימות, תוספת קומה 7-קומה מכונות, ותוספת קומה 8 (ז) - קומת משרדים. לא בוצע תוספת 2 קומות.

* בתאריך 15/9/2010 יצא היתר 20100743 לתוספת שטחים בקומה 5 (ו) ושינויים בקומה 2 (ג). לא בוצעו שינויים בקומה 2 (ג).

* בתאריך 2/05/2013 - הערכת תוקף להיתר 20100743 לשנתיים.

ע"פ סיכום ישיבה מיום 17/8/15:

שטח עודף שנוצר בעקבות ביטול קומות ו' + ז' מההיתר האחרון:

שטח שירות שמיועד לביטול - 789 מ"ר.

שטח עיקרי שמיועד לביטול - 855 מ"ר.

מבוקש שטח עיקרי ע"פ תכנית מתוקנת מיום 1/9/15:
קומה 2 – 208.42 מ"ר.
קומה 4 – 132.76 מ"ר.
קומה 5 – 189.73 מ"ר.
סה"כ מבוקש שטח עיקרי 548.90 מ"ר – תואם.

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:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
 - תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
 - מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
 - תאום עיצוב.
 - הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
 - אישור אגף חשמל ומאור.
 - אישור יועץ תקשורת לעניין תשתית מחשוב.
 - אישור פקוד העורף.
 - אישור כיבוי אש.
 - אישור משרד הבריאות.
 - אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
 - אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
 - עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתאום עם מח' רישוי בניה.
 - אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
 - אישור יועץ בטיחות מורשה.
 - אישור מורשה נגישות.
 - הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
 - * יש להעביר תכנית לבדיקה שמאית.
- בבית שימוש ציבורי תתקן יחידת החלתה גם במדור הגברים וגם במדור הנשים לשימוש הציבורי, בהתאם
- לתקן ישראלי ת"י 5115 חלק 3 - יחידות החלתה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20150502	תיק בניין: 8388
פרוטוקול רשות רישוי ישיבה מספר: 201523 בתאריך: 03/09/2015		

מבקש:

♦ מגויץ' ישראל בע"מ

♦ ברקלי אלן

בעל הנכס:

♦ מגויץ' ישראל בע"מ

אשדוד ת.ד. 4131

עורך:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: כביש 1 אשדוד

שכונה: אזור תעשייה צפון חדש

גוש וחלקה: גוש: 2042 חלקה: 1 מגרש: 90 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2043 חלקה: 9 מגרש: 90 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: חלקה: מגרש: 92, 93

תכנית: מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/1/38, א/3, בת/18, 1/123/03/3,

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה תוכנית שינויים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית שינויים מהיתר מס' 20140052 במפעל לעיבוד מתכות.

הערות בדיקה:

מבוקש: שינויים ותוספות להיתר בניה 20140052 במפעל לעיבוד מתכת.

לפי דוח פיקוח מתאריך 05.08.15 – בנוי לפי תכנית שינויים שהוגשה.

רקע:

על החלקה חלה תוכנית 18/במ/3: יעוד המגרש תעשייה עתירת ידע כמו כן לפי תיקון 62 התוסף התכלית תעשייה לא מזהמת לכן יש צורך באישור איכות הסביבה.

שטח עיקרי המרבי המותר לבניה הוא 180% מעל מפלס הכניסה, שטח שרות מרבי המותר 20% מעל הכניסה הקובעת.

כמו כן מותר 80% שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת. תכנית מרבית 50% וגובה 24 מטר.

שטח עיקרי מרבי מעל הכניסה הקובעת 26105 מ"ר * 180% = 49989 מ"ר

שטח שרות מרבי מעל הכניסה הקובעת 26105 מ"ר * 20% = 5221 מ"ר

תכנית מרבית – 26105 מ"ר * 50% = 13052.50 מ"ר

היתרי בניה קיימים על המגרשים 90, 92, 93:

היתר מס' 20130710 – עבור עבודות עפר וגדרות.

היתר מס' 20140052 – הקמת מפעל לעיבוד מתכת – שלב א'.

היתר מס' 20140700 – שלב ב' להיתר 20140052 לאחר אישור תוכנית איחוד למגרשים תא/341.

היתר מס' 20130710 – פיצול היתר לצורך הוצאת טופס 4.

שטחים קיימים:

שטח עיקרי קיים בהיתר בקומת קרקע עבור משרדים – 319.51 מ"ר

שטח עיקרי קיים בהיתר בקומת קרקע עבור תעשייה (בניה) – 1869.38 מ"ר

שטח עיקרי קיים בהיתר בקומת קרקע עבור תעשייה (מתקנים) – 954.85 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים בהיתר בקומת קרקע – 3143.74 מ"ר (12.04%) > 50%

שטח עיקרי קיים בהיתר בקומה א' עבור משרדים – 152.45 מ"ר

שטח עיקרי קיים בהיתר בקומה א' עבור תעשייה (בניה) – 68.88 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים בהיתר בקומה א' – 221.33 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים בהיתר במגרש – 3365.07 מ"ר (12.89%) > 180%

סה"כ שטח שרות קיים במגרש (קומת קרקע עבור מרחבים מוגנים) – 101.21 מ"ר

מבוקשים שיניים ותוספות ע"י ביטול, שינויים ותוספות של הבניה :
 סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים במגרש – 3402.95 מ"ר (13.03%) תואם.
 סה"כ שטח שרות קיים + מוצע במגרש – 115.88 מ"ר (0.004%) תואם.
 הכול בתחום קווי הבניין המותרים ובגובה המותר לפי התוכנית החלה - תואם.
 ניתן לאשר המבוקש בתנאי תיקון בקשה לפי ערות ע"ג התוכנית :

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:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ואו בשל שינוי בתקן.

סעיף: 4	מספר בקשה: 20150318	תיק בניין: 3546
פרוטוקול רשות רישוי ישיבה מספר: 201523	בתאריך: 03/09/2015	

מבקש:

* שוורצבורגר רומן

בעל הנכס:

* מור יוסף אורי

דקר 64 אשדוד

עורך:

* ארוניס שרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הבנאים 3 אשדוד

שטח מגרש: 6112.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 9779.20 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2062 חלקה: 50 מגרש: 256 יעוד: אזור מיוחד (מגרש הפורום)

תכנית: מק/118, תנאים מרחבים/1, תמא/3/38, תמא/10/ד/10, תמא/2/38,

תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38, תמא/4/ב/34

שימוש עיקרי תאור בקשהתעשיה תוספת בניה**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

שינויים פנימיים, תוספת סככה לחנות בקומת קרקע ובניית במה מדק, במבנה המיועד למסחר, אולמות ומשרדים – הסדרת מצב קיים.

הערות בדיקה:

מבוקש:

שינויים פנימיים, תוספת סככה לחנות בקומת קרקע ובניית במה מדק, במבנה המיועד למסחר, אולמות ומשרדים – הסדרת מצב קיים.

לפי דוח פיקוח מתאריך 27.05.15 – סככה, במה - בנוי. קיים תיק פיקוח 201400781.

רקע:

המבנה מיועד למסחר יצא היתר בניה 16.01.89, סה"כ שטח עיקרי קיים בהיתר 9778 מ"ר. לפי תוכנית החלה על החלקה ד/537 יעוד המגרש אזור מיוחד, סה"כ שטח הבניה המותר 160% שטח החלקה 6097 מ"ר = 9755.20 – אין יתרת השטחים העיקריים במגרש. *** לא ניתן גם להוסיף שטחי שרות עקב כך כי היתר המקורי לבניין הוצא לפני שנת 1992 כמו כן לא ניתן להוסיף שטחי שרות למסחר מכוח תכניות מתאר.

יש להשלים חתימת ס.ע. – רן חברה לבניה ולהשקעות בע"מ.

ראה הערות ע"ג הבקשה.

ניתן לאשר את הבקשה חלקית:

ניתן לאשר את הדק בלבד ובתנאי אישור נגישות, ניתן לאשר את השינויים הפנימיים ולא ניתן לאשר את תוספת סככה בחזית המהווה סטייה ניכרת מהשטחים.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

1. לאשר דק בלבד בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא ניתן לאשר סככה המהווה סטייה ניכרת מהשטחים - ניתן לאשר פרגולה ע"פ תנאי הפטור ותקנה 101.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

1. לאשר דק בלבד בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא ניתן לאשר סככה המהווה סטייה ניכרת מהשטחים - ניתן לאשר פרגולה ע"פ תנאי הפטור ותקנה 101.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה לחבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 5	מספר בקשה: 20150460	תיק בניין: 883
פרוטוקול רשות רישוי ישיבה מספר: 201523 בתאריך: 03/09/2015		

מבקש:

♦ חברת חשמל לישראל ע"י דוד בן ישי

הגשה 19/07/2015

בעל הנכס:

♦ חברת חשמל לישראל ע"י דוד בן ישי

חברת החשמל ת.ד. 10 חיפה

♦ ע"י בן ישי דוד

ת.ד. 10 חיפה

עורך:

♦ חברת חשמל לישראל ע"י חדוה צימרמן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חברת החשמל אשדוד

שטח מגרש: 597126.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2052 חלקה: 3 יעוד: תעשייה ואחסנה;

גוש: 2053 חלקה: 3 יעוד: תעשייה ואחסנה;

גוש: 2054 חלקה: 2 יעוד: תעשייה ואחסנה;

גוש: 2053 חלקה: 2 יעוד: איזור פיתוח שפת הים א-ב;

חלקה: 2 יעוד: מתקן הנדסי

תכנית: 11/115/03/3, תמא/4/18, תמא/34/ב/2, תמא/10/ד/2, 62/101/02/3,

5/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תחנת כח תוספת בניה

מהות הבקשה**הארכת תעלות מוצא ותעלות ניקוז מוצעות.****הערות בדיקה:**

מבוקש: הארכת תעלות מוצא ותעלות ניקוז מוצעות.

לפי דוח פיקוח מתאריך 13.08.15 – המבוקש טרם בנוי ר"ב תמונות.

מבוקשת תעלות בטון סגורות תת קרקעיות בנפח הכולל של - 64974.96 מ"ק ובשטח של - 21658.32 מ"ר. מיקום להקמת תעלות הוא חלק בתחום מתחם אשכול ורוב התעלות מחוץ לגבול של מתחם אשכול, המבוקש נמצא בשטח של חנ"י וממ"י, הוגשה חתימת חנ"י.

יעוד המגרש: איזור פיתוח שפת הים.

ע"פ התכליות המותרות לא ניתן לאשר צנרת אך ע"פ תמ"א 13 השטח מיועד למתקנים הנדסיים.

לפי דרישות איכות הסביבה מבקשות קודמות:

1. שטח תעלת המוצא לא יגודר ותשמר גישה חופשית לציבור לאורך החוף.

2. פלטות הבטון המכסות את תעלת המוצא יסומנו כמדרך להולכי רגל.

3. חברת חשמל תודיע למפקח אגף ים וחופים במשרד לאיכות הסביבה על תחילת העבודה.

המבוקש נמצא בתחום העתיקות מוכרז

המבוקש נמצא בתחום מגבלות של משרד הביטחון

לא קיימת תוכנית בניין עיר מפורטת לאזור המבוקש מחוץ למתחם אשכול.

השטח נמצא בגבול סקירה ועובר בתחומו של צנרת גז טבעי – יש לבצע תאום מול רשות הגז

ניתן לאשר הבקשה בתנאי חתימת בעלים, אישור וולחויף

המלצות מהנדס הועדה:

ע"פ התכליות המותרות לא ניתן לאשר צנרת, אך ע"פ תמ"א 13 השטח מיועד למתקנים הנדסיים.

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

החלטת הועדה

ע"פ התכליות המותרות לא ניתן לאשר צנרת, אך ע"פ תמ"א 13 השטח מיועד למתקנים הנדסיים.

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור וולחור"ף
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה כולל התעדה ע"פ מק/118 ובתאום עם מח' רישוי בניה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור רשות העתיקות.
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור משרד הביטחון.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 6:	מספר בקשה: 20150467	תיק בניין: 6883
פרוטוקול רשות רישוי ישיבה מספר: 201523 בתאריך: 03/09/2015		

מבקש:

♦ מרכז שירותי רכב קלינטון בע"מ

הגשה 22/07/2015

בעל הנכס:

♦ חנוך לבקוביץ בע"מ

חיפה מיקוד: 31017

♦ לבקוביץ חנוך

חיפה מיקוד: 31017

עורך:

♦ בן חמו יריב

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דרך ניר גלים אשדוד

שכונה: עורף הנמל

גוש וחלקה: גוש: 466 חלקה: 70 מגרש: 101 יעוד: תעשייה

תכנית: מק/118, תנאים מרחבים/1, תמא/3/38, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/8/ד/10, תמא/23/23

שימוש עיקרי: תאור בקשה

שמוש חורג

תעשייה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים פנימיים ללא תוספת בשטחים במבנה לאחסנה

הערות בדיקה:

מבוקש שינויים פנימיים במבנה קיים בהיתר מס' 20020782.

בנפרד הוגשה בקשה לשימוש חורג ממבנה לאחסנה למוסך שירותי דרך, מס' 20150564

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 23.07.15: התכנית מתאימה למצב קיים בשטח. המקום פעיל ומשמש כמוסך רכבים כבדים.

במגרש חלה תביע 71/101/02/3, ייעוד המגרש: תעשייה.

אין תוספת שטחים

- השינויים הפנימיים המבוקשים כוללים יצירת משרדים בגובה 3.50 מ'.
- מבוקש תוספת שירותים. יש להשלים פתרון אוורור מכני, או לחלופין לדאוג ליצירת פתח אוורור טבעי ע"י חלון עליון שיתן פתרון גם לחדר שירותים שצמוד וגם שבצמידות לו.
- לפי מפת המדידה, קיימת מכולה במגרש. יש להציג את מס' ההיתר או לחלופין לסמן להריסה כמקובל.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה

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:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- יש להגיש תכנית מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.

- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מורשה נגישות.
- 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, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378, בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

סעיף 7:	מספר בקשה: 20150352	תיק בניין: 4826
פרוטוקול רשות רישוי ישיבה מספר: 201523	בתאריך: 03/09/2015	

מבקש:

♦ בית חלומותי גני ילדים בע"מ

הגשה 03/06/2015

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ מזור מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שדרות מונטיפיורי 6 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 2602.00 מ"ר שטח בניה מותר: 649.20 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2679 חלקה: 13 מגרש: יז יעוד: אזור מסחרי

תכנית: 43/101/20/3, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, תמא/35, תמא/38, תמא/א/36, א/31/65/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור תוכנית שינויים

מהות הבקשהתכנית שינויים לצורך הקמת גן ילדים ע"י איחוד מס' חניות.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 30/7/15.**הערות בדיקה:**

רקע:

גוש 2679

חלקה 13

מגרש י"ז

תב"ע קובעת במגרש 43/101/02/3

יעוד: אזור מסחרי

שטח: 2704.0 מ"ר

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 28/06/15:

תכנית לא מתאימה למצב בשטח

אזור אחסנה באזור סמוך למבטח טרם קיים ---ראה סימון בתכנית ותמונות מס' 1 מצ"ב

2. איזור אחסנה באזור פיר מעלית טרם קיים ראה תמונות מצ"ב וסימון בתכנית

3. קיים דו"ח עבירה 201400594 - נתנה ארכה ע"י מחלקה משפטית עד 1/8/15

4. מצ"ב תכנית עם סימונים, תמונות, העתק דו"ח עבירה

5. בגן - 9 ילדים

מבוקש: תכנית שינויים לצורך הקמת גן ילדים.

מבוקש איחוד 3 חנויות פינתיות עם תא שירותים 1 בתוך החנות עם כניסה מפרוזדור המשותף של הקניון - אין כניסה נפרדת לחלק החנויות המבוקשות. מבוקש ביטול מחסן קיים שהוגדר כשטח שרות, ובניית 3 מחסנים. אין שינוי בשטחים (ראה חישוב שטחים). בסמוך לחנויות המבוקשות קיימת חצר - מבוקשת יציאה לחצר זו כולל גידור והצללה שלא משמשת כמעבר לכלל ציבור. קיימת דלת כניסה לחדר טרפו מהחצר המבוקשת. כמו כן צוין שהכניסה לחב' חשמל בלבד. הבקשה הנוכחית באה להסדיר את החלוקה חדשה.

לאחר קבלת דו"ח פיקוח התכנית הוחזרה לעורך הבקשה לתיקון סעיפים 1,2 בדו"ח פיקוח.

בתאריך 30/07/15 התקבלה תכנית מתוקנת עם התייחסות לסעיפים אלו: המחסן הקיים בשטח 59.09 מ"ר מסומן להריסה ומבוקשים 3 מחסנים נפרדים בשטח סה"כ 59.09 מ"ר - אין שינוי בשטחים. בעקבות חלוקה חדשה, נוצרו כיתות גן בשטח 29 מ"ר, חדר לינה בשטח 30 מ"ר.

קיימת בקשה מס' 20140278 לשימוש חורג ממסחר לגן ילדים, ובקשה נוכחית באה להסדיר חריגות ושינויים.

תיקונים הדרושים:

- יש להשלים חתימות בטופס 1 תקנה 2(א).
- יש לתקן את מהות הבקשה
- יש לרשום אורך הגדרות בטופס 1
- יש לתקן חישוב שטחים
- יש להראות הנמכת תקרה במחסנים בחתכים.
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה שנבדקה.
- ע"פ נסח טאבו מנהל מקרקעין ישראל בעלים. כמו כן קיימים חוכרים רשומים בנסח. נשלחו מכתבים לחוכרים – תקנה 2ב. יש להחתים בתכנית להיתר את מנהל מקרקעי ישראל – בעל זכות בנכס בתתי חלקות שאין חוכרים.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות בדיקה וגיליון דרישות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות מורשה.
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 8: מספר בקשה: 20120711 תיק בניין: 7562
פרוטוקול רשות רישוי ישיבה מספר: 201523 בתאריך: 03/09/2015

מבקש:

♦ מלאך אברהם יהושע

♦ פרידלנדר ישראל

בעל הנכס:

◆ מלאך אברהם יהושע

רבי יהודה הנשיא 10/17 אשדוד

◆ פרידלנדר ישראל

רבי יהודה הנשיא 10/19 אשדוד

עזרה:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רבי יהודה הנשיא 10 אשדוד

שכונה: רובע ז

שטח מגרש: 8369.00 מ"ר שטח בניה מותר: 24400.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 145 מגרש: 102 ; חלקה: 144 מגרש: 102 יעוד: מגורים,
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (מב"ת)

תכנית: 13/109/03/3, 62/101/02/3, 8/109/03/3, 17/109/03/3, 117/מק

מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, תלר/272

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים

מ ה ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים על הגג עבור דירה 17 ו- 19 בבית משותף.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 30/8/15.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		מגורים	10995.47	49.68					
			10995.47	49.68					
סה"כ:			11045.15				%בניה: 0.00%		

הערות בדיוק:

רקע:

מאוסרת בקשה מס' 20130878 להקמת בניין 2, 3 בני 5 קומות מעל קומת קרקע ומעל מרתף קיים בהיתר מס'

20110901 סה"כ 42 יח"ד (שינויים במרתף לא נכללים בבקשה זו).

על החלקה חלה תוכנית 17/109/03/3 אשר פורסמה למתן תוקף 26.09.11.

יעוד המגרש מגורים מסחר ובנייני ציבור.

לא קיים תצ"ר מאושר התואם את התוכנית האחרונה.

המבוקש נמצא באתר העתיקות מוכרז יש למלא לאחר דרישות של רשות העתיקות.

שטח עיקרי המותר לבניה מעל פני הקרקע למגורים – 23200 מ"ר

שטח שרות המותר לבניה מעל פני הקרקע למגורים – 1200 מ"ר לחניה, 6600 למתקנים ומערכות טכניים, מבואות

וחדרי מדרגות, אחסנה, קומת עמודים מפולשת, ממ"דים.

שטח שרות המותר לבניה למגורים מתחת לכניסה הקובעת – 3000 מ"ר

קווי הבניין: לחזית – "0", לצד – 5 מטר, לאחור – 4 מטר גובה מרבי למבנה 27 מטר.

סה"כ קומות המותרות לבניה: קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג לפי נספח בינוי אשר מחייב לעניין העמדת המבנים גובה. תכסית מרבית 40%.

סה"כ שטח עיקרי כולל ומשולב בהיתר אחרון – 17361.91 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים בהיתר למסחר – 1159.46 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי קיים בהיתר לבנייני ציבור – 1096.99 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי קיים בהיתר מעל הכניסה הקובעת – 15105.46 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי הנותר לבניה למגורים : 23000 מ"ר – 15105.46 מ"ר = 7894.54 מ"ר
 סה"כ שטח שרות קיים לבניה למגורים – 4033.19 מ"ר
 סה"כ שטח שרות הנותר לבניה למגורים : 6600 מ"ר – 4033.19 מ"ר = 2566.81 מ"ר
 שטחים מבוקשים לבניינים 2, 3 סה"כ 42 יח"ד.
 שטח עיקרי מבוקש – 4765.96 מ"ר > 7894.54 הנותרים
 שטח שרות מבוקש – 1957.71 מ"ר > 2566.81 הנותרים

בתאריך 30.08.15 הוגשה תוכנית מתוקנת :
 מבוקש תוספת חדרים על הגג עבור דירה 17 ו – 19 בבית משותף .
 לפי דוח פיקוח מתאריך 19.08.15 – המבוקש טרם בנן.
 תב"ע קובעת מגרש וזכויות 13/109/03/3, אזור מגורים משולב מגורים מיוחד ומוסדות ציבור.
 הוגש אישור ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו ל-50 מ"ר זכויות בניה בגג לדירה מס' 17 וכתב אישור והסכמה מחברה
 "בונניך לבניה לעמי בע"מ" על סך של 43 מ"ר לטובת דירה 19 ואישור התחייבות הרישום של 43 מ"ר לטאבו לטובת
 דירה 19.
 דירה מס' 17 :
 מבוקש 49.99 מ"ר שטח עיקרי = 50 מ"ר המותרים עפ"י טאבו
 מרפסת גג בשטח 52.68 מ"ר
 דירה מס' 19
 מבוקש 43.0 מ"ר שטח עיקרי = 43 מ"ר עפ"י אישור והסכמה "בונניך לבניה לעמי בע"מ"
 מרפסת גג בשטח 81.29 מ"ר
 הושלמו הודעות לפי תקנה 22.
 ניתן לאשר את הבקשה בתנאי, יש להגיש שנסח טאבו עדכני הכולל רישום שטח לאחר רכישה לטובת הדירות +
 הצמדת גג.

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:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- 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 פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 9	מספר בקשה: 20150051	תיק בניין: 1279
פרוטוקול רשות רישוי ישיבה מספר: 201523 בתאריך: 03/09/2015		

מבקש:

ד.א.א.מניבים בע"מ

הגשה 22/01/2015

בעל הנכס:

פרימק יזמות ונדלן בע"מ

עורך:

בלקאי ילנה

גלייזר אלכס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שבי ציון 28 אשדוד

שכונה: רובע א

שטח מגרש: 2886.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3463.20 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 114 מגרש: 2 א יעוד: מגורים ד + מוסד בנקאי + קומת ביניים

תכנית: 10/105/03/3, 10/433/ד, 105/03/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3, 6/101/02/3, 62/101/02/3, ד/433/א, 101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת שטח בקומה א', שינויים פנימיים בבנין קיים.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					396.00	3489.46			
					396.00	3489.46			
סה"כ:					3885.46		0.00% : %בניה		

הערות בדיקה:

תוספת בניה בקומה א' בבנין קיים בהיתר, שינויים פנימיים בקומת קרקע.

לפי טופס של מפקחת מתאריך 28.1.15: תכנית לא תואמת למצב בשטח. ביצע שימוש חורג בקומת הקרקע ממוסד בנקאי למסחר וחלוקה מחדש הכוללת מינימרקט ובתי קפה. תוספת קומת גלריה ללא היתר וחלוקת הקומה למשרדים. בניית מדרגות ופתיחת דלת מהרחוב לעליה לקומת גלריה ומשרדים. הוספת שירותים וכיורים בקומה א'. עפ"י דיווח מתאריך 12.6.15: תכנית תואמת למצב בשטח.

הערות רישוי:

יש לציין שקיים בארכיב היתר מקורי בלבד. (ללא חלוקה פנימית). הבקשה מבוססת על מדידה - לא קיים היתר לבנק בקומה א' (בנק). תכנית מתוקנת לבדיקה התקבלה בתאריך 14.7.15. שטח מגרש 2886 מ"ר. תכנית קובעת 10/105/03/3 משנת 1974. מותר לבנות 6 קומות מגורים מעל קומה מסחרית אחת (בנק). שטח מותר לבניה בקומת קרקע לפי תב"ע 25% (משטח המגרש) = 721.5 מ"ר. קיים בהיתר שטח של 552.2 מ"ר.

נותר לניצול עבור בנק $169.3 = 721.5 - 552.2$ מ"ר בקומת קרקע.
תב"ע לא מקנה זכויות מסחריות בקומה א', אלא למגורים בלבד.
מוצע עבור מסחר 369.0 מ"ר.
בנייה מבוקשת מעל כול שטח של הבנק. - לא ניתן לאשר-סטייה ניכרת.
לצורך הסדרת מצב קיים ניתן להמליץ על שינוי תב"ע.

לסיכום: לא ניתן לאשר את הבקשה המהווה סטייה ניכרת משטחים המותרים לבניה עבור מסחר ובמפלס בו מותר שטח למגורים בלבד.
להמשך טיפול פיקוח.

המלצות מהנדס הועדה:

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. הבקשה לקומה א' מהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים עבור מסחר, כאשר התב"ע מגדירה מסחר אך ורק בקומת הקרקע.
2. התכלית המותרות בקומה א' ע"פ תב"ע הינן מגורים.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. הבקשה לקומה א' מהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים עבור מסחר, כאשר התב"ע מגדירה מסחר אך ורק בקומת הקרקע.
2. התכלית המותרות בקומה א' ע"פ תב"ע הינן מגורים.

סעיף: 10	מספר בקשה: 20150004	תיק בניין: 8818
פרוטוקול רשות רישוי ישיבה מספר: 201523 בתאריך: 03/09/2015		

מבקש:

הגשה 05/01/2015

* מנשה שולה

* מנשה אחיה

בעל הנכס:

* ק.ב.ע.

עורך:

* יעבץ נאווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אופל 43 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 3172 חלקה: 150 מגרש: 548

תכנית: 3/135/03/3

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מגורים: תוספת בניה

מהות הבקשה

הסדרת שטחים לבית מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף - תכנית מצב קיים לאחר בניה למטרת טופס 4.

הערות בדיקה:

מבוקשת תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20080741

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 18.03.15:

- אכלוס ללא טופס 4 ותעודת גמר

- מרתף

- תוספת שטח בפינה הצפ-מז' של כ- 13 מ"ר על ידי יציקת רצפה וקירות היקפים מבטון.

- הקטנת אורך חצר אנגלית דרומית וביטול פתח אוורור לחדר רחצה בפינה הדר-מז'.

- ביטול חצר אנגלית מערבית כולל ביטול פתחי אוורור לפונקציות השונות המקבילות לחזית מערבית.

- הגדלת שטח בפינה הצפ-מז' על ידי יציקת קירות היקפים בשטח של כ- 6 מ"ר.

- קומת קרקע

- ביטול מחסן גינה ומזווה בפינה הדר-מז' בשטח של כ- 12 מ"ר המוגדרים שטחי שירות וסיפוח השטח

לשטח עיקרי

- ביטול שטח חלל עובר הצמוד למערכת המדרגות על ידי המשך יציקת הרצפה.

- שינוי מערך המדרגות.

- קומה א'

- ביטול שטח שירות של כ- 10 מ"ר בפינה הדר-מז' וסיפוח השטח לעיקרי המשמש חדר רחצה.

- גג

- תוספת גובה ותחנה נוספת לפיר המעלית ליציאה ישירה לגג על ידי יציקת קירות ותקרת בטון.

- ריצוף כול שטח הגג.

- תוספת גובה של כ- 30 ס"מ לתקרות קומת הקרקע וקומה א'.

- נפתח תיק פיקוח מס' 201500238

■ התראות: בתחום הנדון קיימים צינורות מים תת-קרקעיים ומתקנים אחרים של חב' "מקורות".

במגרש חלה תב"ע 3/135/03/3, ייעוד המגרש מגורים א' – חד משפחתיים.

שטחים:

שטח עיקרי קיים בקומת מרתף 82 מ"ר. מוצע 13.40 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 95.40 מ"ר > 107.12 מ"ר המותרים

(80% מגבולות היטל אופקי של המבנה) נותר 11.72 מ"ר, תואם למותר

שטח שרות קיים בקומת מרתף 25.80 מ"ר. מוצע 5.40 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 32 מ"ר < 26.78 מ"ר המותרים (20%)

מגבולות היטל אופקי של המבנה) חריגה 5.22 מ"ר, לא תואם למותר

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 115.50 מ"ר. מוצע 17.50 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 133 מ"ר.
 שטח עיקרי קיים בקומה א' 74 מ"ר. מוצע 17.90 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 91.90 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בקומה ב' 2.10 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע מעל הקרקע 227 מ"ר < 174 מ"ר המותרים. חריגה 53 מ"ר, לא תואם למותר.
בהיתר המקורי ניוז 14.50 מ"ר, כעת מבוקש ניוז 38.50 מ"ר
 שטח שרות קיים מעל הקרקע 25.05 מ"ר אשר מוצע להריסה

- קיימת חריגה בשטחים. יש להגיש תכנית מתוקנת המתאימה את הקיים בשטח למותר.
- יש להציג בתכניות את כל השינויים ביחס להיתר בניה המקורי. התכנית כפי שמוצגת אינה משקפת את כל השינויים שבוצעו ביחס להיתר.
- יש לתקן צביעה – המבוקש בסטייה מההיתר צריך להיות צבוע כמוצע-קיים.
- בתכנית מרתף מוצג מטבח נוסף. יש לסמן להריסה ולהתנות את ההיתר בבדיקה של מפקח הבניה.
- יש לתקן חישוב שטחים מוצע, כמו כן, יש להציג חישוב גבולות היטל אופקי של המבנה לצורך חישוב שטחים בקומת מרתף.
- יש לתקן עומק חצר אנגלית ל-1.50 מ', לתקן את החתכים בהתאם ולשלב בגוף הבקשה פרט מילוי המאושר ע"י מה"ע. כמו כן, גודל חצר חיצונית מוצעת נוגד את הוראות חוק תכנון ובניה לעניין גובל חצר אנגלית.
- יש להציג פתרון אוורור לחדרים רטובים בקומת מרתף.
- יש להתאים את החתכים וחזיתות לתכניות המבנה, ולבטל צביעה במגרש סמוך. כמו כן, יש להעביר חתך נוסף לאורך המבנה.
- הערות גרפיות: חדר המכונות לא מופיע כקיים בהיתר בניה המקורי, יש להציגו כקיים-מוצע. יש למלא ולתקן את טופס 1 כמקובל. יש לתקן גרפיקה ומפלסים ולסמן חלל עובר כמקובל יש לתקן גובה מעקה גג ל-1.10 מ'.
- נשלח מכתב אי התאמה ב-26/04/15.
- נכון להיום, טרם התקבלה תכנית מתוקנת.
- מכיוון שלא הוגשה תכנית המראה פתרון לאישור חלקי של השטחים שנותרו בקומת מרתף, הבקשה כפי שהוצגה מהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים.

המלצות מהנדס הועדה:

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. לא ניתן לאשר את הבקשה אשר מהווה סטייה ניכרת מהשטחים.
2. הבקשה לא מוגשת כראוי מבחינת שרטוטית.
3. הבקשה מציגה חריגה מהוראות חוק תכנון ובניה לעניין החצר האנגלית.
4. לבקשה הנדונה קיים תיק פיקוח מס' 201500238, לא ניתן לאשר עד להחזרת המצב לקדמותו בהיתר המקורי.

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. לא ניתן לאשר את הבקשה אשר מהווה סטייה ניכרת מהשטחים.
2. הבקשה לא מוגשת כראוי מבחינת שרטוטית.
3. הבקשה מציגה חריגה מהוראות חוק תכנון ובניה לעניין החצר האנגלית.
4. לבקשה הנדונה קיים תיק פיקוח מס' 201500238, לא ניתן לאשר עד להחזרת המצב לקדמותו בהיתר המקורי.

תיק בניין: 8819

מספר בקשה: 20150005

סעיף: 11

פרוטוקול רשות רישוי ישיבה מספר: 201523 בתאריך: 03/09/2015

מבקש:

* מדינה סמי

* מדינה מיכל

בעל הנכס:

* ק.ב.ע.

עורך:

* יעבץ נאווה

הגשה 05/01/2015

שכונה: רובע י"ז

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אופל 41 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 3172 חלקה: 151 מגרש: 549

תכנית: 3/135/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

הסדרת שטחים לבית מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף - תכנית מצב קיים לאחר בניה לטופס 4.

הערות בדיקה:

מבוקשת תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20080740

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 18.03.15:

- אכלוס ללא טופס 4 ותעודת גמר

- מרתף

- תוספת שטח בפניה הצפ-מז' של כ- 13 מ"ר על ידי יציקת רצפה וקירות היקפים מבטון.

- הקטנת אורך חצר אנגלית דרומית וביטול פתח אוורור לחדר רחצה בפניה הדר-מז'.

- ביטול חצר אנגלית מערבית כולל ביטול פתחי אוורור לפונקציות השונות המקבילות לחזית מערבית.

- הגדלת שטח בפניה הצפ-מז' על ידי יציקת קירות היקפים בשטח של כ- 6 מ"ר.

- קומת קרקע

- ביטול מחסן גינה ומזווה בפניה הדר-מז' בשטח של כ- 12 מ"ר המוגדרים שטחי שירות וסיפוח השטח

לשטח עיקרי

- ביטול שטח חלל עובר הצמוד למערכת המדרגות על ידי המשך יציקת הרצפה.

- שינוי מערך המדרגות.

- קומה א'

- ביטול שטח שירות של כ- 10 מ"ר בפניה הדר-מז' וסיפוח השטח לעיקרי המשמש חדר רחצה.

- גג

- תוספת גובה ותחנה נוספת לפיר המעלית ליציאה ישירה לגג על ידי יציקת קירות ותקרת בטון.

- ריצוף כול שטח הגג.

- תוספת גובה של כ- 30 ס"מ לתקרות קומת הקרקע וקומה א'.

- נפתח תיק פיקוח מס' 201500241

במגרש חלה תב"ע 3/135/03/3, ייעוד המגרש מגורים א' - חד משפחתיים.**שטחים:**

שטח עיקרי קיים בקומת מרתף 82 מ"ר. מוצע 13.40 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 95.40 מ"ר > 107.12 מ"ר המותרים

(80% מגבולות היטל אופקי של המבנה) נותר 11.72 מ"ר, תואם למותר

שטח שירות קיים בקומת מרתף 25.80 מ"ר. מוצע 5.40 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 32 מ"ר < 26.78 מ"ר המותרים (20%)

מגבולות היטל אופקי של המבנה) חריגה 5.22 מ"ר, לא תואם למותר

שטח עיקרי קיים בקומת קרקע 115.50 מ"ר. מוצע 17.50 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 133 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בקומה א' 74 מ"ר. מוצע 17.90 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 91.90 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בקומה ב' 2.10 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע מעל הקרקע 227 מ"ר < 174 מ"ר המותרים. חריגה 53 מ"ר, לא תואם למותר. בהיתר המקורי נמיד 14.50 מ"ר, כעת מבוקש נמיד 38.50 מ"ר
שטח שרות קיים מעל הקרקע 25.05 מ"ר אשר מוצע להריסה

- התראות: בתחום הנדון קיימים צינורות מים תת-קרקעיים ומתקנים אחרים של תב' "מקורות".
 - קיימת חריגה בשטחים. יש להגיש תכנית מתוקנת המתאימה את הקיים בשטח למותר.
 - יש להציג בתכנית את כל השינויים ביחס להיתר בניה המקורי. התכנית כפי שמוצגת אינה משקפת את כל השינויים שבוצעו ביחס להיתר.
 - יש לתקן צביעה – המבוקש בסטייה מההיתר צריך להיות צבוע כמוצע-קיים.
 - בתכנית מרתף מוצג מטבח נוסף. יש לסמן להריסה ולהתנות את ההיתר בבדיקה של מפקח הבניה.
 - יש לתקן חישוב שטחים מוצע, כמו כן, יש להציג חישוב גבולות היטל אופקי של המבנה לצורך חישוב שטחים בקומת מרתף.
 - יש לתקן עומק חצר אנגלית ל-1.50 מ', לתקן את החתכים בהתאם ולשלב בגוף הבקשה פרט מילוי המאושר ע"י מה"ע. כמו כן, גודל חצר חיצונית מוצעת נוגד את הוראות חוק תכנון ובניה לעניין גובל חצר אנגלית.
 - יש להציג פתרון אוורור לחדרים רטובים בקומת מרתף.
 - יש להתאים את החתכים וחזיתות לתכנית המבנה, ולבטל צביעה במגרש סמוך. כמו כן, יש להעביר חתך נוסף לאורך המבנה.
 - הערות גרפיות: חדר המכונות לא מופיע כקיים בהיתר בניה המקורי, יש להציגו כקיים-מוצע. יש למלא ולתקן את טופס 1 כמקובל. יש לתקן גרפיקה ומפלסים ולסמן חלל עובר כמקובל יש לתקן גובה מעקה גג ל-1.10 מ'.
- נשלח מכתב אי התאמה ב-26/04/15.
 - נכון להיום, טרם התקבלה תכנית מתוקנת.
 - מכיוון שלא הוגשה תכנית המראה פתרון לאישור חלקי של השטחים שנותרו בקומת מרתף, הבקשה כפי שהוצגה מהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים.

המלצות מהנדס הועדה:

- לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:
1. לא ניתן לאשר את הבקשה אשר מהווה סטייה ניכרת מהשטחים.
 2. הבקשה לא מוגשת כראוי מבחינת שרטוטית.
 3. הבקשה מציגה חריגה מהוראות חוק תכנון ובניה לעניין החצר האנגלית.
 4. לבקשה הנדונה קיים תיק פיקוח מס' 201500241, לא ניתן לאשר עד להחזרת המצב לקדמותו בהיתר המקורי.

החלטת הועדה

- לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:
1. לא ניתן לאשר את הבקשה אשר מהווה סטייה ניכרת מהשטחים.
 2. הבקשה לא מוגשת כראוי מבחינת שרטוטית.
 3. הבקשה מציגה חריגה מהוראות חוק תכנון ובניה לעניין החצר האנגלית.
 4. לבקשה הנדונה קיים תיק פיקוח מס' 201500241, לא ניתן לאשר עד להחזרת המצב לקדמותו בהיתר המקורי.

* כל התכניות המאושרות ברשות רישוי מתאימות להוראות הת.ב.ע. התקפה החלה במקום.

3/9/2015
עו"ד גבריאל כנפו
נ"ד הועדה

3/9/15
אד"ר דורון חתן
מהנדס הועדה