

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 200920 ביום ג' תאריך 10/11/09 כ"ג חשון, תש"ע בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר חדד בנימין	חבר ועדה
מר ליאון בן לולו	חבר הועדה

מוזמנים:

אדר' רינה קטיף	מהנדס הועדה
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון
עו"ד ניסים לוי	מ"מ היועמ"ש
גב' מימי פוגל	מנהלת מח' רישוי הבניה
גב' רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה
גב' נאוה מוקי	מנהלת מח' חשבות
מר גרי טננבאום	מנהל מח' פקוח
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים
מר שלמה חן	נציג מ.מ.י
גב' דיתה וייל	רכזת ועדת בנין ערים
	רשמה את הפרוטוקול

לא השתתפו

חברים:

מר כנפו עמרם	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר הועדה
מר אטיאס שמעון	חבר ועדה
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה
מר אלבז שלמה	חבר ועדה

מוזמנים:

מר יחיאל ממן	נציג רשות כבאות
גב' שרה אבוכף	נציגת משרד הפנים

אישור פרוטוקול 200919 מיום 20.10.09

הפרוטוקול אושר פה אחד.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	988	סיטי מע"ר צפון, מגרש 2 - מגדל מגורים בן 150 יח"ד מי	2072	29	29	4

סעיף: 1

תוכנית מפורטת: 988

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200920 בתאריך: 10/11/2009

שם: סיטי מע"ר צפון, מגרש 2 - מגדל מגורים בן 150 יח"ד מעל ק' משרדים ומסחר

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 5,952.000 מ"ר

יחס לתכנית

שינוי לתכנית 15/113/03/3

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: י.ח.דימרי בע"מ

עורך התוכנית: שרשבסקי-מרש אדר' בע"מ

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2072 ח"ח : 52, 31, 29

גוש: 2072 ח"ח : 56 ,

מגרשים לתכנית: 2 בשלמותו

מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מגדל מגורים יוקרתי משולב במסחר ומשרדים במע"ר הצפוני באשדוד.

1. הגדלת כמות יח"ד מ - 60 ל - 150 יח"ד.

2. הגדלת שטח הבניה למגורים (עיקרי) מ - 4,200 מ"ר ל - 19500 מ"ר

3. הקטנת שטח הבניה למשרדים (עיקרי) מ - 14,000 מ"ר ל - 5375 מ"ר

4. תוספת קומות מעל הקרקע מ - 19 ק' + 2 ק' טכניות ל - 48 ק' + 3 ק' מתקנים טכניים.

5. שינוי קו בניה צדדי צפוני מ - 5.0 מ' ל - 3.0 מ' למרפסות בלבד מגובה 26.0 מ'.

6. הגדלת התכסית מ - 35 % ל - 50 % למסחר ומשרדים.

החלטות קודמות:

* וע. משנה 200613 מיום 9.8.06 דנה בתכנית 2197/מק/3 והחליטה כדלקמן:

א. הועדה מסכימה שבשלב הסופי של הפרויקט הוא יכלול 120 יח"ד במגדל מגורים אחד בלבד

כאשר העברת יח"ד תתבצע ממאגר מוכר ומאושר.

ב. בשלב א' נתן להפקיד בסמכות מקומית תכנית עבור 60 יח"ד גדולות יותר כאשר מקום הבניה יהיה בסמכות מהנדס הועדה.

ג. התכנית תופקד ללא שינוי בקוי הבניה ובתנאים הבאים:

- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון העיר בהתאמה למפורט בסעיף 62א. (א) של

תכנית בסמכות מקומית + אישור עקרוני ממח' תשתיות לנספח תנועה וחניה.

- יש ליצור הפרדה בתנועה במגדל המשולב למגורים ומשרדים בין הולכי הרגל של המשרדים למגורים.

- יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'

* שינוי התכסית מ - 35 % ל - 50 % יאפשר מימוש הזכויות למסחר ומשרדים ויתאפשר לקומות התחתונות בלבד.

* וע. משנה 200805 מיום 26.3.08 דנה בתכנית בינוי תב/1041 עבור מגדל מגורים בן

120 יח"ד והחליטה כדלקמן:

מאשרים את תכנית הבינוי עבור 120 יח"ד בתנאי קבלת אישור עקרוני ממח' תשתיות לנספח

תנועה וחניה ולמפלס ± 0.00

* החלטה מתייחסת למקום מגדל המגורים והקשר בין קומות המסחר והסביבה.
גובה המגדל יקבע סופית בהתאם להחלטה על כמות יח"ד שנתן להוסיף במ.ע.ר צפון בהתייחס לתשתיות הקימות של מוסדות חינוך וקיבולת נפחי תנועה של הכבישים הקיימים.

הערות בדיקה תכנונית:

1. פירוט נתונים לפי תכנית תקפה:

המגרש נמצא במרכז רובע מע"ר צפון בין שני מבנים קיימים : בנין יוניטרייד ממזרח ושער הקריה ממערב.
תכנית סטאטוטורית 15/113/03/3 שחלה במגרש המוצע מיעדת אותו - לאזור משולב למסחר ומגורים כאשר השימושים המותרים : מסחר, משרדים ומגורים - 60 יח"ד, 70 מ"ר עיקרי ממוצע לדירה.
גובה המותר 19 קומות + 2 קומות טכניות מעל 4 ק' מרתף.

2. השינויים המבוקשים :

א. התכנית מציעה תוספת 90 יח"ד וסה"כ - 150 יח"ד (צפיפות של 25.2 יח"ד לדונם נטו).
הצפיפות עפ"י תמ"א 35 הינה 14 יחידות לדונם (לשטח מגרש - 5.952 ד' - 83 יח"ד).

ב. מגורים - למצב המאושר 4200 מ"ר שטח עיקרי מבוקשת תוספת 15300 מ"ר וסה"כ - 19500 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 130 מ"ר ממוצע ליח"ד.

משרדים - למצב המאושר 14000 מ"ר שטח עיקרי מבוקשת הפחתה של 8625 מ"ר ובסה"כ - 5375 מ"ר שטח עיקרי למשרדים.

מסחר - במצב המאושר 3700 מ"ר למסחר, לא מבוקש שינוי.

סה"כ שטח עקרי נוסף = 6,675 מ"ר.

ג. מבוקש גובה הבנינים - סה"כ 51 קומות ממפלס רח' הבנים.
(תוספת של 30 קומות בגובה של כ - 170 מ' ללא אנטנה).
מעל מרתף חניה הכוללים:

- 2 קומות - מסחר,
- קומה אחת - למסחר ומשרדים,
- 3 קומות - משרדים,
- קומה טכנית,
- 41 קומות - מגורים,
- 3 קומות - מתקנים טכניים.

ד. מבוקש שינוי קו בנין צפוני מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' צפוני למרפסות מגדל המגורים בלבד מגובה +26.0 מ'.

3. הערות תכנוניות:

א. התכנית אינה תואמת לבינוי כפי שאושר בהחלטה מיום 26.3.08 בענין גובה הקומות ומספר יח"ד.

ב. יש להגיש נספח צל ורוחות בתיאום ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ג. יש להציע פתרון לחוסר במוסדות ציבור בסיטי מע"ר צפון לתוספת יח"ד המבוקשת.

ד. נדרש תאום תשתיות עם "יובלים".

ה. יש לכלול בתחום גבול התכנית את דרך רח' הבנים - עד ציר הדרך ולעדכן שטח התכנית בהתאם בכל המסמכים ואישור מח' תשתיות להסדרי תנועה וחניה.

ו. יש לשנות קו בנין: קדמי = 5 מ', צפוני = 9 מ' (למעט מרפסות), מזרחי = 12 מ'.

- קו בנין לשביל: ב - 4 הקומות הראשונות = 4 מ' וביתר הקומות מעליהן = 7 מ'
 קו בנין דרומי = 8 מ'.
 ז. בהתאם לקריטריונים המוצעים ע"י לשכת התכנון המקומית, נתן לאשר תוספת של 68 יח"ד בלבד.
 ח. יש לשקול לחייב היזם ש - 30 % מסה"כ יחה"ד תהיינה בשטח של מ - 75 מ"ר עד 85 מ"ר שטח עקרי.

ו. הערות לתכנון:

1. בסעיף 4.1 יש לפרט שימושים ביחס לקומות. יש למחוק "ובטחו שטחים ירוקים לטובת הדיירים בתחום המגרש" מאחר ו לא תואם המתוכנן בבניו.
2. בתנאים למתן היתר בניה (סעיף 6) יש להוסיף תנאי נוסף שהינו אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן ע"י ובמימון מגיש התכנית על כל שטח התכנית. כמו כן יש למחוק תנאי להיתר שהינו חו"ד אקלימית לעניין השפעת הרוחות על המבנה וסביבתו מאחר והינו תנאי לאישור תב"ע.

ז. הערות לנספח בינוי:

1. לא ברור האם קומת ספא מכילה את כל השימושים לרווחת הדיירים (מועדון, מגרש מיני גולף, חדר כושר) או רק ספא ובריכה.
2. לא ברור מאיפה מתחילות קומות המגורים. יש למספר כל הקומות.
3. יש להתאים צורת המדרגות החיצוניות למבנה.

ח. לאחר דיון בועדה, יש להגיש למח' תכנון סט מתוקן בהתאם להחלטת הועדה ובהתאם להערות הבדיקה והדרישות, כולל הערות טכניות אשר תמסרנה ע"י מח' תכנון לאחר ההחלטה.

מהלך הדיון:

- * נכחו ד"ר לסרי, מר בן לולו, מר חדד, גב' ברוסקין, מר גרשוב ומר קוזין.
- * אדר' מרש הציג את הפרויקט באמצעות מצגת ממוחשבת.
- כיום מותרות 60 יח"ד קטנות + מסחר ומשרדים. מבוקשות 150 יחידות ב - 44 קומות מגורים. מדובר על דירות יוקרתיות בשטח של כ - 140 מ"ר ועד כ - 200 מ"ר, הפרויקט מלווה ע"י יועץ בנושא בקרת אקלים וקיים נספח מאושר לתנועה ופתוח.
- עפ"י החלטה קודמת של הועדה, בבנינים בגובה של יותר מ - 30 קומות תותר צפיפות של 25 יח"ד לדונם נטו. הצפיפות המוצעת היא 25 יח"ד לדונם נטו.
- הפרויקט כולל 3 קומות מסחר בשטח של כ - 3700 מ"ר ו - 5 קומות משרדים בשטח של כ - 5700 מ"ר. יש 440 מקומות חניה, וקימת הפרדה בין חנית המשרדים למגורים. בקומת הקרקע של המגורים מוצע מועדון ספורט, וברכת שחיה מקורה על הגג.
- * מר דימרי: עבר כבר תהליך ארוך של תכנון ותאום הפרויקט מול גורמי התכנון. הוצא היתר למרתפים אשר תוכננו לפי מצבו הסופי של הפרויקט, ובנייתם החלה בהתאם.
- הוא מוכן לתת בבנין בית כנסת לשרות הדיירים, ובקשתו היא שלא לעכב יותר את המשך הבניה.
- * מר רפי שטרית: לא הצליחו לרכוש קרקע למבני ציבור, והפתרון יהיה מחוץ למתחם. היזם מוכן לקבל על עצמו מטלות בנושא כמו שאר היזמים באזור.
- * לאחר צאת היזם והמתכנן, התנהל דיון פנימי.
- * אדר קטיף הציגה מצגת של תמונת המצב הכוללת במע"ר צפון ככל הנוגע למס' יחה"ד הקיימות, המתוכננות והעתידיות לעומת מצב הפתרונות למוסדות הציבור.
- במע"ר צפון אין פתרונות לתוספת מוסדות ציבור, ובנוסף, כבר כיום קיימת בעיה של צפיפות ועומס בתנועה וחניה.
- כרגע אין פתרון, ואם נאשר את תוספת יחה"ד, נהייה צפויים לבקשות דומות מיזמים נוספים.
- * ד"ר לסרי: אם נאשר התוספת, נתחייב לכולם, ויווצר מצב בלתי אפשרי. עבור מגרש ג' 1 במ.ע.ר התקבלו אישורים בקדנציה הקודמת, והיזם העמיד אותנו בפני עובדה מוגמרת של בניה עד קומה 4

יש לדחות את הבקשה לאור מחסור בשטחים למוסדות ציבור ולאור המצוקה הקימת כבר כיום בנושא התחבורה במתחם.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

דוחים את התכנית מהטעמים הבאים:

1. אין במתחם מענה לתוספת מבני ציבור הנדרשים עבור תוספת יחידות הדיור המוצעות.
2. קימת באזור בעית עומס תנועה.
3. אישור התכנית עלול להוות תקדים לבקשות נוספות לתוספת יח"ד אשר אף תחמיר את הבעיות הקיימות.
4. התכנית המוצעת אינה עדיפה על פני התכנית המאושרת, ועל כן אין סיבה לשנותה.

גליון דרישות:

דוחים את התכנית מהטעמים הבאים:

1. אין במתחם מענה לתוספת מבני ציבור הנדרשים עבור תוספת יחידות הדיור המוצעות.
2. קימת באזור בעית עומס תנועה.
3. אישור התכנית עלול להוות תקדים לבקשות נוספות לתוספת יח"ד אשר אף תחמיר את הבעיות הקיימות.
4. התכנית המוצעת אינה עדיפה על פני התכנית המאושרת, ועל כן אין סיבה לשנותה.

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20090742	53	2077	152		מימון יצחק, פרץ בוני ו	רוגוזין 1 אשדוד	9
2	20090321	7652	2061	142	152	אזוגי דניאל	הטיילת אשדוד	13
3	20090654	353	2066	481	902	איבריקה משאבי אנוש	המעפילים 46 אשדוד	19
4	20090272	4994	2074	40	2006	פישר חיים מאיר ומלכו	מאיר בעל הנס 36 אשדוד	21
5	20090586	4305	2396	37	242	פישר רומה	המלך חזקיה 69 אשדוד	23
6	20050282	5531	2003	2090	605	סלהוב שמעון	איינשטיין 15 אשדוד	25
7	20090258	7318	2016	48	713	בונבידה יצחק ומלי	יוסף ותקין 15 אשדוד	27
8	20090567	7872	2027	33		קונטרס בע"מ באמצעו	הבטיחות אשדוד	29

סעיף: 1

מספר בקשה: 20090742 תיק בנין: 53

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200920 בתאריך: 10/11/2009

מבקש:

הגשה 14/10/2009

■ מימון יצחק, פרץ בוני הנגב נכסים בע"מ ע"

בעל הנכס:■ עירית - אשדוד
אשדוד**עורך:**

■ קנפו דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע א

כתובת הבנין: רוגוזין 1 אשדוד

שטח מגרש: 22484.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2077 חלקה: 152 ; 146 ; 151 ; 136 ; 150 ; 143 ; 147 ; 149 ; 140

יעוד: אזור מסחרי;

חלקה: 148 יעוד: שטח ציבורי פתוח;

חלקה: 142 ; 129 ; 131 ; 132 יעוד: אזור מסחרי;

גוש: חלקה:

תכנית: 75/101/02/3, 5/101/02/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3

35/101/02/3, 6/101/02/3, 62/101/02/3, 101/02/3

תאור הבקשהשימוש עיקרי

חניה

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חניה תת קרקעית במרכז רובע א'.

הערות בדיקה:

מוצע מרתף חניה תת קרקעי בשני מפלסים בחלקה 148 (בבעלות עירית אשדוד)

הקומה המסחרית + המרתף שבחלקה 139 קיים עפ"י היתר מס' 20040133 משנת 2004
כמו כן עפ"י ההיתר:

שטח עיקרי בק.ק למסחר = 499.69 מ"ר

שטח שירות במרתף = 258.28 מ"ר

שטח שירות בק.ק = 235.94 מ"ר

על החלקות חלה תבע מס' 75/101/02/3 משנת 98

* המיעדת את מגרש 139 למגורים מיוחד + חזית מסחרית (שטח מגרש 823 מ"ר)

זכויות הבניה למגורים לחלקה זו: - מס' יח"ד מקסימלי= 80 יח"ד - שטח נטו לדירה = 60 מ"ר

- שטח עיקרי מקס' למגורים = 4800 מ"ר

- שטח שירות מקס' 1800 מ"ר (מקס' 25% משטח עיקרי בכל קומה לא כולל ממד"ים)

- מס' קומות למגורים = 20 + 1 ק' טכנית

* ואת מגרש 148 לשצ"פ (שטח מגרש 1805 מ"ר)

- השימושים מעל הקרקע בהתאם לתכנית מתאר אשדוד

- ומתחת לקרקע תותר בנית חניון עד גבול המגרש . מקומות החניה ישרתו את הבניין בחלקה 139

ואת הציבור הרחב בכפוף להסכמת העיריה והבעלים .
- תבוצע הפרדה בין חניה מסחרית לחניה למגורים.

עפ"י הבקשה המוצעת:

* מרתף חניה דו מפלסי (בחלקה 148) עד גבולות החלקה
כולל פיתרון חניה ל 100 מקומות חניה (מתוכם 20 חניות כפולות)
פתרון החניה הנדרש עבור 68 יח"ד המוצעים בבקשה 20090741 הינו 102 חניות
לא מצויין היכן החניות המוצעות לציבור הרחב.
* בנספח של הת.ב.ע נכללו כ - 113 מקומות חניה.
שטח החניון המוצע בכל מפלס 1650.75 מ"ר
סה"כ שטח חניה תת קרקעית מוצע = 3301.5 מ"ר > 3610 מ"ר המותר

יש לקבל הסכמת בעל הנכס (עיריית אשדוד) לחניון התת הקרקעי המוצע בשטחה
עפ"י דרישות התב"ע מקומות החניה המוצעות ישרתו את הבניין שבחלקה 139 וכן את
הציבור הרחב ובכפוף להסכמת הבעלים ועיריית אשדוד
יש לבצע הפרדה בין חניה למסחר לחניה למגורים
הכניסה לחניה תהיה במרחק 20 מ' משפת רח' רוגוזין
יש לקבל את אישור מח' תשתיות
תנאים למתן היתרי בניה:

א. היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית
ב. לא יוצאו היתרי בניה בחלקה 139 עד שיובטח ביצוע החניון בחלקה 148 וביצוע פיתוח
השטח הציבורי שמעליו .
ג. האישורים הנדרשים להוצאת היתרי הבניה יקבעו ע"י הועדה המקומית

- השבחה בגין תבע 75/101/02/3 ובגין הקלות אם ידרשו
- הבקשה תהווה גם תכנית בינוי.
- הכניסה לחניה תהיה במרחק 20 מטר משפת רח' רוגוזין
- יש לעדכן התכנית עפ"י הנחיות תח' הרישוי : סימון גבולות מגרש ברורים לתחום גבול
ביצוע.
- יש לצבוע את כל המוצע לבניה והמוצע להריסה. יש לצרף חתך נוסף לרוחב.

הערה:

היום קימת מזרקה ברחבה. על הועדה המקומית להחליט לגבי הפתוח המוצע שאינו כולל מזרקה.
יש לסמן מחסום/שער כניסה לחניון.

המלצות מהנדס הועדה:

א. עבור 68 יח"ד נדרש לתכנן 102 מקומות חניה עבור המגורים המוצעים בחלקה 139,
וכן מומלץ להקצות את כל החניות העיליות (17) כחניה לציבור, לרבות חנית נכים.
מותר לתכנן חניות כפולות עד 10 % מהחניות למגורים.
ב. ההיתר מותנה בהסכם בין המבקש לעיריית אשדוד אשר יבטיח את הקמת החניון ופיתוח
הרחבה שמעליו, לרבות חניה ציבורית בהתאם לדרישות מה"ע ואישור מח' נכסים לתכנית.
ג. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, מר בן לולו, מר חדד, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר גרשוב.

* אדר' כנפו הציג את הפרויקט באמצעות מצגת ממוחשבת.

* אדר' קטיף הבהירה שהנושא העומד לדיון הוא מרתף החניה ולא מגדל המגורים.

* אדר' מגדמן: החלטה קודמת של הועדה קבעה 37 מקומות חניה לציבור. עפ"י התקן של 1:1.5 עבור 68 יח"ד דרושות 102 חניות פרטיות.

במקום להשבית את מרכז רובע א' בתקופת בניית מרתף החניה מציע אדר' מגדמן לפתור את נושא החניה בהתאם להנחיות תכנית המתאר:

תקן מס' 20 לתכנית מתאר אשדוד בנושא תקני חניה קובע כי במידה ומסיבה של הפרעה לסדרי התנועה, או מכל סיבה אחרת לא נתן להכשיר את מקומות החניה הדרושים בגבולות המגרש נשוא הבקשה לבניה, רשאי המבקש לכלול בבקשה להיתר תכנית להכשרת מקומות חניה החסרים במגרש אחר שבבעלותו ושיועד לכך, בתנאי שקרבת המגרש האחר למבנה נושא הבקשה לא יעבור מרחק של 200 מ'. במרחק של כ- 70 מ' קים מגרש החניה לשעבר של חב' קי.ב.ע. עליו נתן להקים מבנה חניה עילי בן 4 קומות.

היזם מוכן לשלם עבור 102 מקומות חניה אשר יוצמדו לדיירים ו- 37 חניות תשארנה לטובת הציבור.

* לאחר צאת המתכנן ונציג היזם התנהל דיון פנימי.

* עו"ד לוי: על הועדה לדון רק בנושאים הכלולים בסדר היום הנוכחי. הצעתו היא לדחות את קבלת ההחלטה ולדון בנושא החניה יחד עם הבקשה להיתר למגדל המגורים עבור 68 יח"ד.

* אדר' קטיף: הת.ב.ע. קובעת שתנאי להוצאת היתר בחלקה 139 הוא בצו החניון בחלקה 148 ובצו פתוח השטח הציבורי שמעליו. הרעיון שהוצע סותר הנחיה ספציפית של הת.ב.ע., והדרך לישם כל פתרון אחר היא באמצעות שינוי לת.ב.ע. עבור מגדל המגורים פורסמה בקשה להקלה והתקבלה התנגדות. במסגרת התנאים להיתר של מגדל המגורים, ידרש מתן חניה עפ"י הת.ב.ע. אם ליזם יש מחשבות אחרות, עליו להגיש בקשה לשינוי הת.ב.ע.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

* עבור 68 יח"ד נדרש לתכנן 102 מקומות חניה עבור המגורים המוצעים בחלקה 139, וכן יש

להקצות את כל החניות העיליות (17) כחניה לציבור, לרבות חנית נכים.

נתן לתכנן חניות כפולות עד 10% מהחניות למגורים.

2. ההיתר מותנה בהסכם בין המבקש לעיריית אשדוד אשר יבטיח את הקמת החניון ופתוח הרחבה שמעליו לרבות חניה ציבורית בהתאם לדרישות מה"ע ואישור מח' נכסים לתכנית.

3. היזם רשאי להגיש בקשה לפתרון חלופי לנושא החניה, בדרך שנקבעה בחוק, אשר תובא לדיון בועדה, אם וכאשר תוגש.

גליון דרישות

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

* עבור 68 יח"ד נדרש לתכנן 102 מקומות חניה עבור המגורים המוצעים בחלקה 139, וכן יש

להקצות את כל החניות העיליות (17) כחניה לציבור, לרבות חנית נכים.

נתן לתכנן חניות כפולות עד 10% מהחניות למגורים.

2. ההיתר מותנה בהסכם בין המבקש לעיריית אשדוד אשר יבטיח את הקמת החניון ופתוח הרחבה שמעליו לרבות חניה ציבורית בהתאם לדרישות מה"ע ואישור מח' נכסים לתכנית.
3. היזם רשאי להגיש בקשה לפתרון חלופי לנושא החניה, בדרך שנקבעה בחוק, אשר תובא לדיון בועדה, אם וכאשר תוגש.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- אישור כיבוי אש
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- פתרון גישה לחניה הציבורית מהרחבה העילית, לרבות מעלית.
- אישור יועץ בטיחות
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור מורשה נגישות.
- אישור מח' נטיעות.
- אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20090321 תיק בנין: 7652

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200920 בתאריך: 10/11/2009

מבקש:■ **אזוגי דניאל**

■ אזוגי דניאל

בעל הנכס:

■ מדינת ישראל

עורך:

■ יהודה פייגין אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

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

שטח מגרש: 4500.00 מ"ר שטח בניה מותר: 15750.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 142 מגרש: 152 יעוד: אזור מלונאות ונופש מיוחד;

גוש: חלקה:

תכנית: 11/118/03/3, 2009/מק/3

שימוש עיקרי	תאור הבקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מלונאות	בניה חדשה	8984.76	7379.09

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

פרוייקט למלונאות ונופש מיוחד - 149 יח"ד, כולל תכנית בינוי ופתוח.

* ביום 25.9.09 פורסמה בקשה ל - 5 סעיפי הקלה:

1. הקלה לתוספת קומה אחת מעבר ל - 8 הקומות המותרות על הקרקע, במסגרת סה"כ שטחים המותרים לבניה והגובה האבסולוטי המכסימלי המותר עפ"י התב"ע.
2. הקלה לניוד שטח עקרי לא מנוצל בקומות העליונות לקומת המרתף לצורך בניית פונקציות הנדרשות ע"י משרד התיירות.
3. הקלה לבניית מתקנים טכניים בקומת המרתף מעבר לקווי הבניין ועד גבולות המגרש.
4. הקלה לשיווק כל היחידות בשיטת "ליס בק" כמוגדר בהנחיות משרד התיירות במקום שיווק בשיטה המוגדרת בתב"ע התקפה.
5. הקלה מתכנית הבינוי לצורך הקטנת המרחק בין 2 בתי מלון במגרשים הסמוכים מ - 40.0 מ' ל - 39.32 מ'.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בפרוייקט למלונאות ונופש מיוחד - מלון סוויטות נופש רמה A עפ"י אישור משרד התיירות מיום 25.11.08.

תכנית מאושרת ע"י משרד התיירות כוללת 149 יחידות אירוח מתוך 199 המותרות. יש להגיש את כל המסמכים המצויינים באישור הנ"ל כמצ"ב ואשר אינם מצורפים.

דרישות משרד התיירות:

פרוטוקול זה אושר בישיבת מוסד התכנון מתאריך של 24/11/09

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 200920 בתאריך 10/11/09

גרסה IB5.5x47 - קומפלוט בע"מ

- אישור משרד התיירות כפוף לקבלת אישור מורשה נגישות בכל ההיבטים הנדרשים. (לא תוכננו חדרים המותאמים לנכים).
- יש לוודא כי לא יותקנו ביחידות האירוח מוני חשמל, מים וגז נפרדים ולא ייחתמו חוזים נפרדים בין הרוכשים לבין חברת החשמל, חברת המים וחברת אספקת הגז. כמו כן לא ייחתמו חוזים נפרדים בין הרוכשים לבין חברת הכבלים ו/או הלוויין ו/או הלטפוניה הקווית.
- מבקש ההיתר נדרש להציג בפני הועדה המקומית וכן בפני משרד התיירות הסכמי מכר, הסכמי ניהול מלונאיים והסכמי התקשרות עם חברת ניהול מלונאית, חתומים עפ"י נוסחים שאושרו, ככל שאושרו, בידי משרד התיירות כתנאי לקבלת טופס איכלוס (טופס 4) לפרוייקט.

- מבקש ההיתר נדרש לרשום הערת אזהרה ו/או הערה תכנונית בדבר אופן השימוש על פי הנוסח הבא: "המבנה ישמש כמבנה מלונאי לתיירות ולא ישמש למגורים פרטיים, השימוש ביחידות האירוח במבנה יהיה מוגבל באופן הכפוף לתנאים ועקרונות של משרד התיירות".

תנאים למתן טופס איכלוס (טופס 4) :

1. אישור משרד התיירות להסכמי המכר והניהול שנחתמו עם רוכשי היחידות (בהתאם לנוסחים שאושרו) וכן הסכם בין הבעלים לחברת הניהול.
2. אישור משרד התיירות כי החומר הפרסומי והשיווקי הנוגע לפרוייקט תואם את עקרונות הניהול והתפעול המלונאי.
3. השלמת בניית כל היחידות בפרוייקט.
4. אישורה הסטטוטורי של תכנית 2190/מק/3.
5. טופס 4 ותעודת גמר ינתנו לאחר שהיזם ימנה חברת ניהול מלונאית שתקבל על עצמה את ניהולו ואחזקתו של המלון, בהתאם להנחיות משרד התיירות.

מותר עפ"י תב"ע 2009/מק/3:

- מספר יחידות נופש - 199
- שטח עיקרי בקומה מעל הקרקע - 35% משטח המגרש.
- שטח בנייה למסחר - 150 מ"ר (השטח נכלל בסה"כ זכויות הבניה).
- סה"כ שטח בניה עיקרי לכל הקומות - 200%
- בשטחי שרות נכללים: מרפסות, ממד"ם, מדרגות, מחסנים ומבואות.
- שטח שרות לקומה מעל הקרקע - 25% משטח המגרש.
- סה"כ זכויות בניה לקומה מעל לקרקע - 60% משטח המגרש.
- סה"כ שטח שרות לכל הקומות - 150%
- שטח שרות בקומה לחניה תת-קרקעית - 80%. סה"כ זכויות בניה בקומה מתחת לקרקע - 80%.
- סה"כ אחוזי הבניה לכל הקומות - 350% מספר הקומות = 8.
- תכנית מירבית מעל הקרקע - 60%. תכנית מירבית מתחת לקרקע - 80%.
- גובה מקס' לתקרותה אחרונה של הבנין - 32.40 מ' מדוד מפני הים.
- ניתן לבנות מעל גובה זה מתקנים טכניים כגון: חדרי מכונות למעליות וחדרי מדרגות.

שלבי בניה עפ"י הת.ב.ע:

בשלב א' יוצא היתר בניה עבור 3/4 (149 יחידות) מסה"כ כמות יחידות הנופש המתוכננות כאשר 38% מהן (56.6 יחידות) ישווקו בשיטת ה-ליסבק או שרינגטיים כמקובל ומאושר ע"י משרד התיירות, 62% מיחידות הנופש (92 יחידות) ישווקו בשיטת שיווק רגיל (למעט זכאי משב"ש).

בשלב ב' יוצא היתר בניה עבור רבע הנותר מסה"כ יחידות הנופש (50 יחידות נופש) וזאת רק לאחר וידוא ביצוע שלב א' עפ"י הקריטריונים של מלון דירות, כולל גמר של השרותים התומכים. שיווק היחידות בשלב ב' יעשה עפ"י אותם הקריטריונים שנקבעו לשלב א'. היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית. תכנית פיתוח שטח תתוכנן ע"י אדר' נוף ורמת הפיתוח תהיה גבהה במיוחד. היתרי בניה יוצאו על בסיס פרוגרמת המבנים שתאושר ע"י משרד התיירות. טופס 4 ותעודת גמר ינתנו לאחר שהיזם ימנה חברת ניהול מלונאית שתקבל על עצמה את ניהולו ואחזקה של המלון, באישור משרד התיירות.

קיים הסכם בין הועדה מקומית - לאזורי כחלק ממידע תכנוני.

הערות בדיקה לתכנית מתוקנת מיום 13.09.09:

*עפ"י חוות דעת משפטית בתאום עם מה"ע הוחלט כי פרוזדורים/מעברים יחושבו כשטחי שרות (מבואות) במסגרת סה"כ שטחי שרות המותרים עפ"י תב"ע החלה במקום.

1. במהות הבקשה יש לציין את שיטת השיווק.
2. לא נתן לאשר שטח עקרי מחוץ לקוי הבנין בקומת המרתף.
3. יש לכלול את שטח המרפסות כשטחי שרות בהתאם להוראות הת.ב.ע.
4. הבריכה חורגת מקוי בנין. יש להתאימה לקוי בנין ולתקנות לבריכות שחיה.
5. סה"כ שטח עיקר מוצע - 8997.77 מ"ר מתוך 9000 מ"ר המותרים כאשר עדיין מדובר ב - 149 יחידות אירוח מתוך 199 המותרות לבניה. לא נותר שטח לשלב ב' עבור 50 יחידות ארוח.
- * אישור משרד התיירות קיים ל-149 יחידות האירוח.
- * שטח של 539.20 מ"ר עבור ממ"קים דו-תכליתיים מוצע כשטח עיקרי מעבר למותר וזאת ע"ס תיקון 62 לתכנית מתאר אשדוד.
6. סה"כ שטחי שרות כולל מרפסות חורג בכ - 390 מ"ר מהמותר. יש להתאים למותר.
- מוצע סה"כ שטח שרות מתחת לקרקע - 2258.51 מ"ר מתוך 3600 מ"ר.
7. יש לציין כי בשלב א' מנצלים למעשה כל השטחים המותרים.
- בקומת הקרקע מוצעות בריכות שחיה בכל יחידת ארוח.
8. יש לתכנן הכניסה למגרש (לרבות לפריקה וטעינה) מרחוב הטיילת, ולא כפי שמוצע.
9. יש לתכנן את רחבת כיבוי אש במגרש.
10. פרוזדורים/מעברים נחשבו כשטחי שרות - יש לקבל חוות דעת בכתב מיועץ המשפטי.
11. מרפסות מקורות בקומות טיפוסיות לא נחשבו בשטחים. יש לציין כי תב"ע קבעה כי מרפסות נחשבות בשטחי שרות - זאת הוראה מיוחדת בעניין חישוב שטחים של גזוזטראות, לכן יש להוסיף שטח של 1603.98 מ"ר לסה"כ שטח שרות מוצע.
- הדבר יגרום לחריגה של 390 מ"ר. יש להתאים למותר.
12. בקומת הקרקע חלק מכניסה חושב כשטח עיקרי וחלק כשטח שרות, לא קיימת הפרדה ברורה

בתכנית.

13. יש לצבוע פרגולות מוצעות ולציין בטבלת השטחים לצורכי אגרות.
14. גובה אבסולוטי מקס' לתקרה אחרונה מתאים למותר.
15. יש להתאים גובה קומת המרתף למותר.
16. יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות.
17. יש לתת תרשים סביבה רחב.
18. יש לסמן צוברי גז (אם יש).
19. מבקש ההיתר נדרש לרשום הערת אזהרה ו/או הערה תכנונית בדבר אופן השימוש על פי הנוסח הבא: "המבנה ישמש כמבנה מלונאי לתיירות ולא ישמש למגורים פרטיים, השימוש ביחידות האירוח במבנה יהיה מוגבל באופן הכפוף לתנאים ועקרונות של משרד התיירות".
20. יש לתת פתרון חניה עפ"י התקן בגבולות המגרש.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי, בכפוף להתאמת השטחים העקריים ושטחי השרות למותר, בהתאמה לקוי הבנין המותרים, שינוי הכניסה ומתן פתרון חניה עפ"י התקן בגבולות המגרש.

מהלך הדיון

- * נכחו ד"ר לסרי, מר בן לולו, מר חדד, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר גרשוב.
- * אדר' קטיף הציגה את הבקשה והדגישה שיש לדרוש חניה עפ"י התקן ולתכנן כניסה לחניה שלא דרך השצ"פ.
- * מר רענן: יש להקפיד שלא יוצבו מתקנים על הגג.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי, בכפוף להתאמת השטחים העקריים ושטחי השרות למותר, בהתאמה לקוי הבנין המותרים, שינוי הכניסה ומתן פתרון חניה עפ"י התקן בגבולות המגרש.

לא מאשרים מכפילי חניה.

גליון דרישות

בכפוף להתאמת השטחים העקריים ושטחי השרות למותר, בהתאמה לקוי הבנין המותרים, שינוי הכניסה ומתן פתרון חניה עפ"י התקן בגבולות המגרש.

לא מאשרים מכפילי חניה.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.

- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד התיירות
- אישור משרד הבריאות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה, לרבות גידור ופרוט טכני מילולי וחז"ד בנושא אקוסטיקה.
- אישור אגף תברואה - מח' הדברה
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מחלקת תברואה.
- אישור מח' נטיעות.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגון חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- הגשת פרספקטיבה למבנה מעל 4 קומות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי, כולל תכנית פתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף.
- אישור מח' חשמל ומאור
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לכך שהמבנה ישמש כמבנה מלונאי לתיירות, ולא ישמש למגורים פרטיים. השימוש ביחידות הארוח במבנה יהיה מוגבל באופן הכפוף לתנאים והעקרונות של משרד התיירות.
- הסכם תקשרות עם חברת ניהול
- יש לסמן שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
- * תנאים לאיכלוס:
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4

4. אישור הפקוח להתקנת שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
5. אישור מש. התיירות להסכמי המכר והניהול שנחתמו עם רוכשי הדירות (בהתאם לנסחים שאושרו) וכן הסכם בין הבעלים לחברת הניהול.
6. אישור מש. התיירות שהחומר הפרסומי והשיווקי הנוגע לפרויקט תואם את עקרונות הניהול והתפעול המלונאי.
7. השלמת בניית כל היחידות בפרויקט.
8. אישורה הסטאטוטורי של תכנית 2190/מק/3
9. טופס 4 ותעודת גמר ינתנו לאחר שהיזם ימנה חב' ניהול מלונאית שתקבל על עצמה את ניהולו ואחזקתו של המלון, בהתאם להנחיות משרד התיירות.

סעיף: 3

מספר בקשה: 20090654 תיק בנין: 353

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200920 בתאריך: 10/11/2009

מבקש:

■ איבריקה משאבי אנוש בע"מ

בעל הנכס:

■ מ.מ.י

עורך:

■ ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המעפילים 46 אשדוד שכונה: רובע ב

שטח מגרש: 3492.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1047.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2066 חלקה: 481 מגרש: 902 יעוד: בניני ציבור

תכנית: 105/03/3, 78/101/02/3, 62/101/02/3, 3/64/5, 22/101/02/3

101/02/3, 6/101/02/3, 20/101/02/3

שימוש עיקרי **תאור הבקשה**

בניני ציבור שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המשך שימוש חורג ממוסדות חינוך למגורים זמניים לעובדים זרים.

* ביום 25.9.09 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 3 שנים ממוסדות חינוך למגורים זמניים לפועלים זרים. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מדובר בהמשך שימוש חורג ממוסדות חנוך למגורים זמניים לעובדים זרים

הבקשה הקודמת לש"ח אושרה בשנית בתאריך 17/09/08 למשך שנה

תוקף ההיתר עד 17/09/09.

במקביל להרצת תבע מס' 1025. עפ"י המידע התיכנוני נכון ל 21/07/09 התכנית הומלצה להפקדה.

הוגשה חתימת מ.מ.י ע"ג תכנית

ניתן לאשר הבקשה במסגרת ש"ח ל 3 שנים או עד לאישורה הסופי של התכנית המפורטת עפ"י המועד המוקדם מבניהם.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר שימוש חורג למשך 3 שנים או עד לאישורה של ת.ב.ע 1025, המוקדם מבניהם, בכפוף להשלמת גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, מר בן לולו, מר חדד, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר שימוש חורג למשך 3 שנים או עד לאישורה של ת.ב.ע. 1025, המוקדם מביניהם, בכפוף להשלמת גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
היטל ההשבחה יחול מיום פקיעת תוקפו של ההיתר הקודם.

גליון דרישות

בכפוף להשלמת גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
היטל ההשבחה יחול מיום פקיעת תוקפו של ההיתר הקודם.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.

- אישור הג"א

- אישור כיבוי אש

- אישור מח' תשתיות

- אישור מח' תברואה.

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 4

מספר בקשה: 20090272 תיק בנין: 4994

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200920 בתאריך: 10/11/2009

מבקש:

■ פישר חיים מאיר ומלכה

בעל הנכס:

■ מ.מ.י

עורך:

■ אורי שרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 21/04/2009

כתובת הבנין: מאיר בעל הנס 36 אשדוד שכונה: רובע ז

שטח מגרש: 3987.00 מ"ר שטח בניה מותר: 4093.33 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2074 חלקה: 40 מגרש: 2006 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: 117 מגרש: 2006; חלקה: 42 מגרש: 2006 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: 3/במ/120, תמא/38, תב/602, 96/101/02/3, 98/101/02/3

62/101/02/3, 85/101/02/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה שטח עיקרי

מגורים תוספת בניה 50.99

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בניה על הגג הקשורה ליח"ד שבקומה 4 בבנין משותף בן 4 ק' מעל לקומת עמודים.

עפ"י תכנית מיום 30.7.09

* ביום 11.9.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד 5 מ"ר מזכויות שנותרו בקומה ד' לקומת הגג

לצורך בנית חדרים על הגג והפיכת הדירה לדירת דופלקס.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

ההיתר המקורי של הבנין הוא משנת 99.

עפ"י תכנית מתוקנת מיום 30/07/09:

החדר המבוקש על הגג הוקטן ל - 34 מ"ר, עפ"י חישוב של 25 מ"ר המותרים על הגג וניוד

זכויות 5 מ"ר הנותרים לכל יח"ד. יש לפרסם הקלה, באחריות המתכנן.

התוספת המבוקשת תואמת לבינוי במיקומה ובצורתה.

כמו כן מבוקשת פרגולה בשטח 10.70 מ"ר > שליש שטח הגג 33.8 מ"ר.

ניתן להביא לדיון חוזר בועדה לאחר פרסום ההקלה.

פרסום אחרון ב11/09/09. לא התקבלו התנגדויות.

קיימות חריגות בניה בקומת הקרקע מטופלות בפיקוח.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל כ ה ד י ו ן

* נכחו ד"ר לסרי, מר בן לולו, מר חדד, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר גרשוב.

פרוטוקול זה אושר בישיבת מוסד התכנון מתאריך של 24/11/09

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 200920 בתאריך 10/11/09

גרסה IB5.5x47 - קומפלוט בע"מ

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקים בהתחשב בתוספת המבוקשת לענין עמידת הבנין בת"י 2413.
- 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.

סעיף: 5

מספר בקשה: 20090586 תיק בנין: 4305

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200920 בתאריך: 10/11/2009

מבקש:

■ פישר רומה

בעל הנכס:

■ מדינת ישראל

עורך:

■ דיברוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 12/08/2009

שכונה: רובע י"ג**כתובת הבנין: המלך חזקיה 69 אשדוד**

שטח מגרש: 7811.00 מ"ר שטח בניה מותר: 4836.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 37 מגרש: 242, 32 יעוד: אזור מגורים ג מיוחד

תכנית: 85/101/02/3, 62/101/02/3, 2/30/במ/3

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	16.69

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

סגירת מרפסת קיימת + הרחבת סלון ביח"ד מס' 3 שבקומה א' בבנין טורי משותף בן 2 ק' על הקרקע.

* ביום 18.9.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ - 8 מ"ר מזכויות בניה על הגג לקומה א'.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקשים סגירת מרפסת בסככה וחלונות במקום פרגולה קיימת, תוספת מרקיזה והגדלת סלון על חשבון מרפסת, בקומה א' בבנין מגורים קיים בן 2 קומות.
ההיתר המקורי של הבנין משנת 91.
עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש אינו בנוי. עפ"י התמונה המצורפת הפרגולה במרפסת נראית מקורה וסגורה.

שטח המרפסת המבוקשת לסגירה - 12.177 מ"ר
שטח מבוקש להגדלת הסלון על חשבון המרפסת - 4.44 מ"ר
סה"כ שטח מבוקש 16.69 מ"ר < 8.74 מ"ר שטח נותר לכל יח"ד במגרש.
מבוקשת הקלה לניוד שטחים 7.95 מ"ר מזכויות הבניה על הגג - עפ"י הנחיות התב"ע מותר חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר.
התוספות המבוקשות אינן חורגות מהיטל המבנה אולם יש לשקול מבחינה עיצובית סיפוח המרפסת לסלון וסגירת המרפסת, בשונה משאר המבנה.

עפ"י הנחיות התב"ע החלה במקום יותרו הרחבות דיור אך ורק בבנינים שתוכננו לכך מראש בהיתרי הבניה המקוריים של הבניינים, זו מעל זו ובבת אחת לכל גובה האגף. לא תורשה כל הרחבה נוספת אלא בהמלצת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.
בהיתר המקורי של הבנין לא סומנו הרחבות בניה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ר ה ד י ו ן

* נכחו ד"ר לסרי, מר בן לולו, מר חדד, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- אישור הג"א
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 6

מספר בקשה: 20050282 תיק בנין: 5531

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200920 בתאריך: 10/11/2009

מבקש:■ **סלהוב שמעון****בעל הנכס:**

■ מ.מ.י.

עורך:

■ סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: איינשטיין 15 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 360.00 מ"ר שטח בניה מותר: 253.20 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2003 חלקה: 2090 מגרש: 605' יעוד: מגורים א דו- משפחתי

תכנית: 127/03/3

שימוש עיקרי תאור הבקשה שטח עיקרי

מגורים תוספת בניה 63.72

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בבקשה לתוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א' ליחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי.
עפ"י תכנית מיום 4.5.09

* ביום 21.8.09 פורסמה בקשת הקלה לניוד של 54 מ"ר שטח עקרי מזכויות שלא נוצלו במרתף לצורך תוספת בניה בשתי קומות, סה"כ במסגרת השטח היחסי והתכסית המותרת במגרש. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

* ביום 22.7.05 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:
1. הקלה לניוד כ - 50 מ"ר שטח עקרי לא מנוצל מהמרתף לק' הקרקע וקומה א', סה"כ במסגרת השטח היחסי והתכסית המותרים במגרש.
2. הקלה של % 10 בקו בנין אחורי.
לא התקבלו התנגדויות.

* הבקשה אושרה בתנאים ע"י וע. משנה 200514 מיום 17.8.05 אך ההיתר טרם יצא.
* הבקשה אושרה בתנאים ע"י וע. משנה 200620 מיום 28.12.06 אך ההיתר טרם יצא.
* הבקשה אושרה בתנאים ע"י וע. משנה 200802 מיום 16.1.08. ההיתר טרם יצא.

הערות בדיקה לתכנית מתוקנת מ-04.05.09:

עפ"י דיווח מהפיקוח (גליה) מ-19.05.09 התברר כי המבוקש בנוי חלקית.
1. גג בכניסת הבית בנוי
2. גג במפלס +3.05 חזית אחורית טרם בנוי
3. גג במפלס קומה בנוי (חלונות טריס)
4. מצב תמונות וסימון בתכנית

נמסר למבקש נוסח פריסום חדש עפ"י שטח מוצע של כ-54 מ"ר

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ר ה ד י ו ן

* נכחו ד"ר לסרי, מר בן לולו, מר חדד, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להתאמת המצב בשטח לתכנית המאושרת.

- בתנאי מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.

- הגשת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות -המבוקש בנוי

- יש להגיש ערבות צמודה להבטחת השלמת ציפוי התוספת כדוגמת הקים, לסיום הבניה תוך 6

חודשים מיום הוצאת ההיתר, לפינוי פסולת הבניה לאתר מוכר ע"י אעא"ס ולהבטחת קיום תנאי ההיו

- לאשר הבקשה בתנאים המקובלים + תאום עיצוב ובמסגרת סעיפי ההקלה כמפורט במהות הבקשה

* ההיתר יצא בתנאים שנקבעו ע"י וע. משנה 200514 מיום 17.8.05

- לאשר הבקשה בתנאים המקובלים + תאום עיצוב ובמסגרת סעיפי ההקלה כמפורט במהות

* ההיתר יצא בתנאים שנקבעו ע"י וע. משנה 200514 מיום 17.8.05

- לאשר הבקשה בתנאים המקובלים + תאום עיצוב ובמסגרת סעיפי ההקלה כמפורט במהות הבקשה 25/09/05

- יש להגיש תוכנית מתוקנת עפ"י הנחיות מח' רישוי הבניה, כולל הסכמת מ.מ.י. 06/07/06

- אישור הג"א 05/02/06

- מסירת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס 05/02/06

- התקשרות עם מכון בודק מורשה 25/09/05

- חתימת השכן הצמוד 18/05/05

*תשלום היטל השבחה ע"ס 12,069.96 ש"ח עפ"י שמאי רייטן יוסף מ-10.01.06 12/01/06

- הסכם לפינוי פסולת 12/02/06

-עפ"י דיווח מהפיקוח מ-6.07.06 המבוקש בנוי, אין צורך בערבות 06/07/06

*ערבות בנקאית מס' 012038/0001 ע"ס 5,000 ש"ח להבטחת קיום תנאי ההיתר מ-24.12.07 25/12/07

נ. השלמה

סעיף: 7

מספר בקשה: 20090258 תיק בנין: 7318

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200920 בתאריך: 10/11/2009

מבקש:▪ **בונבירה יצחק ומלי****בעל הנכס:**

▪ מ.מ.י.

עורך:

▪ סטודיו לאדריכלות ש.מרסל ס.סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יוסף ותקין 15 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 544.00 מ"ר שטח בניה מותר: 310.08 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2016 חלקה: 48 מגרש: 713 יעוד: מגורים א חד משפחתיים;

גוש: 2647 חלקה: 6 מגרש: 1 יעוד: מגורים א חד משפחתיים

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור הבקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
מגורים	תוספת בניה	6.08

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד:

תוספת שטח למרתף והפיכתו לשטח עקרי למגורים, תוספת פרגולות ושינוי בציפוי מעטפת הבנין והגוונים. לפי תכנית מיום 25.8.09

* ביום 2.10.09 פורסמה בקשת הקלה לנושא צביעת החזיתות מצבע לבן לצבע קרם בהיר. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח מהפיקוח (גליה) מ-14.05.09

1.המבוקש בנוי, מצב תמונות

2.המדרגות המסונים להריסה נהרסו

הערות בדיקה לתכנית מ-25.05.09:

1.יש להתאים תכנית פיתוח לתכנית עם היתר כולל סימון קווי בנין עפ"י דף מידע

על המקום חלה ת.ב.ע.3/במ/196

מגורים א חד-משפחתי. שטח לחישוב זכויות 544 מ"ר

ת.ב.ע.3/קמ/2040 לשינוי קו בנין

הוגש פרסום מ-2.10.09, 1.10.09. הודעות לשכנים מ-9.10.09

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

א. לאשר שינויים ותוספת במרתף, פרגולות ושינוי בגוון החזיתות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

ב. נתן לאשר דלתות במרתף בתנאי החזרת מצב הפתוח להיתר המקורי או הקטנת רוחב

החצר האנגלית ל - 1.50 מ' מקו בנין.

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להתאמת הפתוח בשטח לתכנית המאושרת או לאחר הקטנת רוחב החצר האנגלית.

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, מר בן לולו, מר חדד, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

א. לאשר שינויים ותוספת במרתף, פרגולות ושינוי בגוון החזיתות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

ב. נתן לאשר דלתות במרתף בתנאי החזרת מצב הפתוח להיתר המקורי או הקטנת רוחב החצר האנגלית ל - 1.50 מ' מקו בנין.

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להתאמת הפתוח בשטח לתכנית המאושרת או לאחר הקטנת רוחב החצר האנגלית.

גליון דרישות

לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

א. לאשר שינויים ותוספת במרתף, פרגולות ושינוי בגוון החזיתות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

ב. נתן לאשר דלתות במרתף בתנאי החזרת מצב הפתוח להיתר המקורי או הקטנת רוחב החצר האנגלית ל - 1.50 מ' מקו בנין.

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להתאמת הפתוח בשטח לתכנית המאושרת או לאחר הקטנת רוחב החצר האנגלית.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.

- תאום עיצוב.

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

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

- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.

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

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

* יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 8

מספר בקשה: 20090567 תיק בנין: 7872

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200920 בתאריך: 10/11/2009

מבקש:

הגשה 09/08/2009

קונטרס בע"מ באמצעות אריה קרמן**עורך:**

שוסט יוסף

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הבטיחות אשדוד

שטח מגרש: 8648.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2027 חלקה: 33 יעוד: תעשיה

תכנית: 11/115/03/3, 13/115/03/3, תח/263, תמא/18/4, תמא/38,

תאוח/237

תאור הבקשהשימוש עיקרי

בניה חדשה

תעשיה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בהקמת סילו במפעל קונטרס (לשם עדכון התנאים להיתר).

* ביום 21.8.09 פורסמה בקשת הקלה בגובה מ - 14 מ' לסילו בגובה 17.33 מ'

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

במגרש קיים בניין נוסף בשטח 841.84 מ"ר.

שטח הסילו המוצע 12.56 מ"ר (נפח 123 מ"ק)

אין חריגה בסה"כ השטחים המותרים ובסה"כ התכסית המותרת 40%

גובה הסילו המוצע 17.33 מטר < 14 מטר המותר עפ"י תבע

עפ"י תבע 11/115/03/3 גובה מקס' לבנין 14 מטר

הבקשה מוגשת במסגרת הקלה

הסילו המוצע בתחום ק.ב המותרים

בסמוך לחלקה עובר תוואי דלק של תשתיות נפט ואנרגיה וקו מוצרי דלק בע"מ

יש לסמן מרחק ממסילת הרכבת ולפעול בהתאם לדרישות תמ"א 23

יש לפרט בבקשה את השימוש המבוקש בסילו. (אילו חומרים יאוכסנו בו)

יש לקבל אישור קצאא ואישור תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ הגובלים במגרש הנדון.

* **בוע. משנה 200919 מיום 20/10/09 הוחלט:**

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

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת גליון הדרישות עפ"י ההחלטה מיום 20.10.09, למעט הדרישה לאישור משרד הבטחון, אישור רשות שדות התעופה ואישור רשות הרכבות.

מהלך הדיון

* נכחו ד"ר לסרי, מר בן לולו, מר חדד, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר גרשוב.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להשלמת גליון הדרישות עפ"י ההחלטה מיום 20.10.09, למעט הדרישה לאישור משרד הבטחון, אישור רשות שדות התעופה ואישור רשות הרכבות.

נ. השלמה

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור כיבוי אש
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה (יש להחליף לאוריגיןל)
- אישור ק.צ.א ואשור תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

05/11/09

19/11/09

05/11/09

ד"ר יחיאל לסרי
יו"ר הועדה

אדר' רינה קטיף
מהנדס הועדה