

תאריך: 22/12/2010

ט"ו טבת תשע"א

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201021 ביום ג' תאריך 21/12/10 י"ד טבת, תשע"א בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

מר עמרם כנפ	מ"מ ליו"ר הועדה
גבי ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר יצחק גבאי	חבר ועדה
מר אטיאס שמעון	חבר ועדה
מר אלבז שלמה	חבר ועדה
מוזמנים:	
מהנדס אייל דודוביץ	מ"מ למר גיטרמן
עו"ד רוני עמיר	
גבי מימי פוגל	מנהל אגף תכנון
גבי רינה גוטמן	היועמ"ש
מר ליאור ישראלי	מנהלת מח' רישוי הבניה
מר גרי טננבאום	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה
אדרי' אלדד קידר	מנהל מח' השבחה
ד"ר איתי מירז	מנהל מח' פקוח
מר בועז רענן	מח' תכנון העיר
מר שלמה חן	מ"מ השר להגנת הסביבה
גבי דיתה וייל	נציג הגופים הירוקים
	נציג מ.מ.י
	רכזת ועדת בנין ערים
	רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו:

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי
מר גרשוב ולדימיר
מר ליברמן מרדכי
מר בוריס גיטרמן
מר בוטרשווילי משה

מוזמנים:
אדרי' שלמה נער
מר יחיאל ממן
גבי שרה אבוכף

בתחילת הישיבה בקש מר כנפו להוסיף 2 סעיפים לסדר היום:

1. בקשה מס' 20101002 של לוגסי יואל להריסת יח"ד ובנית יחידת קוטג' חדשה על מגרש בודד ברובע ט"ו.
2. בקשה מס' 20100993 של חב' נובל אנרגי לגידור מגרש לצורך אחסון זמני לצנרת.

החברים הסכימו פה אחד לתוספת 2 הסעיפים לסדר היום.

אישור פרוטוקול 201020 מיום 30.11.10

- מר צילקר ומר אטיאס נמנעו.
- הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

אישור רשימת שמאי ועדה 2011

מס' פקס	מס' טלפון		כתובת	שם השמאי		מס'
	נייד	קבוע		פרטי	משפחה	
08-8538844	0505646558	08-8559246 08-8538833	רח' רוגוזין בנין משרדים מרכז מסחרי א' אשדוד 77106 ת.ד. 833	יעקב	בן דוד	1.
03-5757995	0544691997	03-5757999	רח' בצלאל 28, רמת-גן , 52521	יעקב	בירנבאום	2.
0779347468	0543300559	03-9347468	רח' חובבי ציון 46, (קניון לב העיר) פ"ת	חיים	מסילתי	3.
03-6993476	0505200237	03-6040323	ז'בוטינסקי 33, ר"ג	שאויל	לב	4.
03-5033030	0522459569	03-5012323	רח' סוקולוב 87, ת"א 62284	גבי	קיינר	5.
			רח' ארלוזורוב 32, חולון 58324	יוסי	רייטן	6.
	0505360450	03-5749001		שי	חזן	7.
	0528485403	03-5715055	שפירא 6 גבעתיים	שלומי	חדד	8.
	0544749674	03-7528322	סמדר 26 רמת גן	אוהד	דנוס	9.
	052-223228	03-9228088	הצפירה 2 פתח תקוה	אברהם	לוי	10.

מר אטיאס: על החברים להצהיר שאין להם כל קשר עם השמאים המופיעים ברשימה.

מר כנפו הודיע שמי שרוצה להצהיר רשאי.

מר אטיאס, מר צילקר ומר גבאי הצהירו שאין להם כל קשר עם השמאים המופיעים ברשימה.

רשימת השמאים אושרה פה אחד.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	2197/3 מק/3	סיטי מע"ר צפון, מגרש 2, שינוי תמהיל זכויות	2072	29	29	4
2	988	סיטי מע"ר צפון, מגרש 2 - מגדל מגורים בן 150 יח"ד מעל ק' משרדים ומסחר	2072	29	29	7
3	1146/תב	תכנית בינוי במגרשים מ-18, מ-19 - מע"ר דרום, אשדוד	2019	35	35	11
4	1147/תב	רובע טז' - תכ' בינוי למגרש מס' 1	2816	4	4	14
5	2257/3 מק/3	בית כנסת "מגן יוסף"-רח' ראשון לציון רובע ט-	2023	30	30	16
6	2240/3 מק/3	שינוי קו בנין במגרש למגורים ברובע יג'	2393	35	35	18
7	1087	תוספת זכויות בבית מגורים רובע טו'	2678	64	64	20
8	1088	תוספת בניה ושינוי קווי בנין רח' יונה סאלק	2680	93	93	23

סעיף: 1	תוכנית מפורטת: 2197/מק/3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

שם: סיטי מע"ר צפון, מגרש 2, שינוי תמהיל זכויות

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 6,975.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	15/113/03/3

בעלי ענין:

• **מגיש התוכנית:** י.ח. דימרי בע"מ

• **עורך התוכנית:** שרשבסקי מרש

• **בעלים:** מדינת ישראל

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 2072 ח"ח 29, 31, 52

מגרשים לתכנית: 2 בשלמותו מתכנית: 15/113/03/3

מטרת הדיון

דיון בתכנית בסמכות מקומית המעבירה זכויות ממסחר ומשרדים למגורים ומשנה קו בנין אחורי ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה במגרש.

סה"כ בתחום התכנית 60 יח"ד, עפ"י הקים בת.ב.ע. התקפה.

* עפ"י תכנית הבינוי למצב הסופי בכוונת היזם להגיש תכנית בסמכות מחוזית לתוספת 59 יח"ד, (סה"כ יהיו במתחם 119 יח"ד) בשני מגדלים משולבים למסחר, משרדים ומגורים.

מטרות התכנית:

1. העברת זכויות ממסחר ומשרדים למגורים ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה עפ"י סעיף 62 א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי בינוי ותכסית הקרקע ושינוי גובה הבנינים עפ"י סעיף 62 א (א) (5), (9) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. העברת זכויות הבנייה בין שימושים שונים עפ"י המפורט להלן:
 1. הגדלת שטח הבנייה למגורים (עיקרי) מ- 4200 מ"ר ל- 6300 מ"ר ושירות מ- 560 מ"ר ל- 1080 מ"ר.
 2. הפחתת שטחי הבניה למסחר (עיקרי) מ- 3700 מ"ר ל- 2000 מ"ר ושטחי שירות מ- 1900 מ"ר ל- 1000 מ"ר.
 3. הפחתת שטח הבניה למשרדים (עיקרי) מ- 14000 מ"ר ל- 13600 מ"ר.
- ב. הגדלת שטח התכסית מ- 35% ל- 50%.

שינוי תכנית הבינוי ע"י הוספת קומות מעל הקרקע מ - 19 ק' + 2 ק. טכניות מעל 4 קומות מרתף ל - 26 ק' + קומה טכנית חלקית מעל 4 ק' מרתף, שינוי במיקום מגדל המגורים והעמדת המבנה. ג. שינוי קו בנין צפוני מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' למרפסות.

הערות בדיקה תכנונית:

- גרסה קודמת של התכנית נדונה בוע. משנה 200613 מיום 9.8.06 ומטרתה היתה קביעת מסגרת תכנונית למגרש 2 בתכנית בסמכות מקומית לפי סעי' 62א.א. (א) כמפורט להלן:
1. שינוי קו בנין אחורי מ - 5 מ' ל - 4 מ' לפי סעי' 62א.א. (א) (4)
 2. שינוי הבינוי והגדלת תכנית הקרקע מ - 35 % ל - 50 % לפי סעי' 62א.א. (א) (5)
 3. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי סעי' 62א.א. (א) (6)
 4. הוספת קומות מעל הקרקע מ - 19 + 2 ק' טכניות ל - 24 קומות סה"כ לפי סעי' 62א.א. (א) (9)

בשל קידום גרסה חדשה לתכנית בסמכות מחוזית המוסיפה זכויות בניה ויח"ד, הופסק הטיפול בתכנית המקומית.
בשלב זה החליטו היזמים לחזור לתכנית המקומית ובו זמנית לקדם גם תכנית בסמכות מחוזית.
התכנית המקומית מהווה שלב ביניים בין המצב המאושר כיום לבין התכנית המחוזית כשלב סופי.

ביום 05/08/10 הוגשה תכנית מקומית לשם חידוש ההחלטה לשינויים שניתן לקדם במסגרת סעיף 62 א (א) לחוק.
 הגרסה המעודכנת חוזרת על אותן מטרות שנדונו ביום 9.8.06, למעט שינוי במספר הקומות: מבוקש שינוי מ- 19 ק' + 2 ק' טכניות מעל 4 קומות מרתף ל - 26 ק' + קומה טכנית חלקית מעל 4 קומות מרתף.
 התכנית נבדקה כתכנית הנגזרת מהתכנית המחוזית שבמטרתה להוסיף שטחי בניה ויח"ד.

להלן ההערות לתכנית המקומית:

1. יש להשלים נסחי טאבו מעודכנים וכתב התחייבות ושיפוי.
2. יש להגיש אישור תקינות מבא"ת.
3. יש להכין נספח בינוי מחייב ולקבוע שלביות הבניה כך שכל שלב יסתיים במבנה מוגמר, ללא שלבי ביניים בין אישור תכנית מקומית ומחוזית.
4. בנספח הבינוי יש להתאים את נפח המבנה המסחרי ומגדל המגורים לשטחים המבוקשים בתכנית המקומית. מאחר והופחתו שטחי מסחר ומשרדים, יש להתאים את הבינוי לנפח החדש המבוקש.
5. יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול בה גם את השביל הדרומי למגרש.
6. בנוגע לגזוטרואות, יש לציין שבתכנית מקומית ומתוקף תקנה 4, לא ניתן להוסיף שטחי בניה לרבות מרפסות, ולפיכך יש למחוק הערה מס' 3 בטבלת זכויות הבניה המתיוחסת לגזוטרואות.
7. בתנאים למתן היתרי בניה יש לקבוע שלביות בהתאמה לבינוי.
8. את השינוי המבוקש בקו בנין יש להסדיר כשינוי נקודתי למרפסות בלבד.
9. יש להשלים נספח רוחות והצללה לתכנית, על מנת לבדוק את ההשפעה על המתחם ומחוצה לו.
10. יש לסמן כניסות למסחר בחזית מזרחית מכון טיילת / שצ"פ מפותח קיים. יש לתכנן המשכיות של פיתוח הטיילת בחזית הנ"ל ובהמשך שביל ציבורי בגבול הדרומי של המגרש.
11. יש לעגן בתקנון הנחיה לכך שהפיתוח בפועל של השביל הדרומי יהיו באחריות היזם של תכ"ז.

מהלך הדיון:

- נכחו: מר כנפו, מר אלבו, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר אטיאס, מר קוזין ומר גבאי.
- נכחו אדר' מרש, עו"ד מינטוס ונציג היזם.
- אדר' מרש הציג את התכנית בסמכות מקומית המהווה שלב ביניים עד לאישורו של הפרויקט הגדול אשר יכלול 119 יח"ד. בתכנית זו מבוקשות 60 יח"ד כפי שמותר עפ"י הת.ב.ע. התקפה. התכנית מניידת שטחים ממשרדים ומסחר למגורים ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים.

הוחל כבר בבניית מרתפי החניה עפ"י הזכויות שמבקשת התכנית הגדולה בסמכות מחוזית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

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

סעיף: 2	תוכנית מפורטת: 988
פרוטוקול ועדת משנה ישיבת מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

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

עלי ענין:

- מגיש התוכנית:** י.ח.דימרי בע"מ
- עורך התוכנית:** שרשבסקי-מרש אדרי 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:

שינויים במגדל מגורים יוקרתי משולב במסחר ומשרדים במע"ר צפון, אשדוד.

החלטות קודמות:

- וע. משנה 200613 מיום 9.8.06 דנה בתכנית 3/מק/2197 והחליטה כדלקמן:
 - הועדה מסכימה שבשלב הסופי של הפרויקט הוא יכלול 120 יח"ד במגדל מגורים אחד בלבד כאשר העברת יח"ד תתבצע ממאגר מוכר ומאושר.
 - בשלב אי נתן להפקיד בסמכות מקומית תכנית עבור 60 יח"ד גדולות יותר כאשר מקום הבנין יהיה בסמכות מהנדס הועדה.
 - התכנית תופקד ללא שינוי בקוי הבנין ובתנאים הבאים:
 - יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון העיר בהתאמה למפורט בסעיף 62.א.א. של תכנית בסמכות מקומית + אישור עירוני ממח' תשתיות לנספח תנועה וחניה.
 - יש ליצור הפרדה בתנועה במגדל המשולב למגורים ומשרדים בין הולכי הרגל של המשרדים למגורים.
 - יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג' * שינוי התכנית 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 עירוני 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.

* היזם הגיש תכנית עבור 150 יח"ד במגרש.

3. וע. משנה 200920 מיום 10.11.09 דחתה את התכנית מהטעמים הבאים:

1. אין במתחם מענה לתוספת מבני ציבור הנדרשים עבור תוספת יחידות הדיור המוצעות.
2. קימת באזור בעיית 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.

* ביום 21.1.10 הוגשה תכנית חדשה המציעה תוספת של 59 יח"ד ל- 60 יח"ד המותרות. התכנית הציעה בנין בן 41 קומות וסה"כ 119 יח"ד.

4. התכנית נדונה בוועדת משנה 201005 מיום 18/03/10 אשר החליטה:

- יש לדון בתכנית לאחר קבלת תוצאות הבדיקה של הועדה שמונתה לנושא הצפיפות במע"ר דרום.
- יש לקיים דיון אחד ומשותף בנושא בקשות לתוספות יח"ד במע"ר דרום ובמע"ר צפון.

* עדיין לא בוצעה בדיקה כאמור לעיל מטעם היזם, והעיריה פתחה בהליכים לבדיקת הנושא.

עיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת כמות יח"ד המותרות מ- 60 ל- 119 יח"ד.
2. הגדלת שטח הבנייה למגורים (עיקרי) מ- 4200 מ"ר ל- 18000 מ"ר.
3. הקטנת שטח הבנייה למשרדים (עיקרי) מ- 14000 מ"ר ל- 7000 מ"ר.
4. הקטנת שטח הבנייה למסחר (עיקרי) מ- 3700 מ"ר ל- 3200 מ"ר.
5. תוספת קומות מעל הקרקע מ- 19 + 2 ק. טכניות, ל- 40 קומות + 4 ק. מתקנים טכניים.
6. שינוי קו בנין צידי כך שמגובה 26.0 מ' יוקטן קו הבניין מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' למרפסות בלבד.
7. הגדלת שטח תכסית מ- 35% ל- 50%.
8. תוספת שטח לגזוסטראות בשיעור 6500 מ"ר.

הערות בדיקה תכנוניות:

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 החלה 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. ביום 21.1.10 הוגשה תכנית מעודכנת אשר בקשה תוספת של 59 יח"ד וסה"כ 119 יח"ד.

הגרסה הקודמת לתוספת 59 יח"ד נדונה בוע. משנה 201005 מיום 18.3.10 ומטרתה היתה לשנות את זכויות הבניה לפי פירוט הבא:

1. הגדלת כמות יח"ד המותרות מ- 60 ל- 119 יח"ד.
2. הגדלת שטח הבנייה למגורים (עיקרי) מ- 4200 מ"ר ל- 16805 מ"ר.
3. הקטנת שטח הבנייה למשרדים (עיקרי) מ- 14000 מ"ר ל- 6855 מ"ר.
4. הקטנת שטח הבנייה למסחר (עיקרי) מ- 3700 מ"ר ל- 3340 מ"ר.
5. תוספת קומות מעל הקרקע מ- 19 + 2 ק. טכניות, ל- 40 קומות + 4 ק. מתקנים טכניים.
6. שינוי קו בנין צידי כך שמגובה 26.0 מ' יוקטן קו הבניין מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' למרפסות בלבד.
7. הגדלת שטח תכסית מ- 35% ל- 50%.
8. תוספת שטח לגזוסטראות בשיעור 5000 מ"ר.

הגרסה הנוכחית הוגשה ביום 05/08/2010 ומציעה כמה שינויים בזכויות הבניה לעומת הגרסה שנדונה ביום 18.3.10, כמפורט בעיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת כמות יח"ד המותרות מ- 60 ל- 119 יח"ד.
2. הגדלת שטח הבנייה למגורים (עיקרי) מ- 4200 מ"ר ל- 18000 מ"ר.
3. הקטנת שטח הבנייה למשרדים (עיקרי) מ- 14000 מ"ר ל- 7000 מ"ר.
4. הקטנת שטח הבנייה למסחר (עיקרי) מ- 3700 מ"ר ל- 3200 מ"ר.
5. תוספת קומות מעל הקרקע מ- 19 + 2 ק' טכניות, ל- 40 קומות + 4 ק' מתקנים טכניים.
6. שינוי קו בנין צידי כך שמגובה 26.0 מ' יוקטן קו הבניין מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' למרפסות בלבד.
7. הגדלת שטח תכסית מ- 35 % ל- 50 %.
8. תוספת שטח לגזוסטראות בשיעור של 6500 מ"ר.

1. הערות תכנוניות:

- א. יש להגיש נספח צל ורוחות מאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. מאחר והתכנית מוסיפה זכויות יח"ד, יש לבצע בדיקה אסטרטגית לעניין השפעת תוספת יח"ד על הסביבה מבחינת צרכי ציבור. בהתאם לבדיקה יש להשלים פרוגרמה לצרכי ציבור ולמאזן השטחים הירוקים ברובע. בתאום עם היועמ"ש, יש להטמיע במסמכי התכנית את התחייבות היוזם לבניית מבני ציבור, אם יהיה בהם צורך, ובהתאם לבדיקה האסטרטגית.
- ג. נדרש תאום תשתיות עם "יובלים".
- ד. יש לכלול בתחום גבול התכנית את דרך רח' הבנים - עד ציר הדרך, ולעדכן בהתאם בכל המסמכים את שטח התכנית.
- ה. יש לקבל את אישור מח' תשתיות להסדרי תנועה וחניה.
- ו. יש להשלים אישור תקינות מבא"ת.

2. הערות לתשריט:

- א. יש לתקן סימון של יעוד הקרקע במצב מוצע ל"מגורים", מסחר, תעסוקה".
- ב. יש לציין שינוי קו בנין ל- 3.0 מ' באופן נקודתי ובנוסף לציין בכיתוב שקו בנין זה למרפסות בלבד מגובה + 26.0 מ'.
- ג. בהמשך לבדיקת הצורך בשימושים ציבוריים נוספים (בית כנסת, גנים וכו'), יש לציין בתכנית בכל מקום רלוונטי את השימושים הציבוריים הנדרשים.

3. הערות לנספח בינוי:

- א. בין המשרדים למסחר יש להוסיף תכנית קומה מפולשת בגובה 2 קומות בה יותרו תכליות ציבוריות ושטחים לטובת הדיירים (ספא, מועדון) לרבות שטחים משותפים פתוחים.
- יש לפרט בתכנית הקומה המפולשת את מיקום השימושים הציבוריים כולל כניסה נפרדת. בתאום עם היועמ"ש יש לסמן זכות מעבר לציבור לגישה לשטחים הציבוריים.
- ב. יש למספר קומות לכל הגובה בחתך ובחזית.
- ג. יש להגיש חזיתות באופן קריא יותר על מנת שאפשר יהיה לראות באופן ברור איפה יהיו הסוגים השונים של חיפויים, מרפסות וכו', כמו כן יש להגדיל את הכיתוב.

4. הערות לתקנון:

- א. בסעיף 4 - שימושים ותכליות: יש לפרט שימושים ביחס לקומות. השימושים הציבוריים הנדרשים הינם שימושים מחייבים, ויש לנסח בהתאם הנחיות לגבי תכנונם.
- יש למחוק הנחייה לענין אפשרות לשימוש של משרדים/קליניקות בתוך מגורים.
- יש לציין כמה קומות סה"כ יש בכל שימוש (מגורים, משרדים).
- ב. בטבלת זכויות: יש לפרט את שטחי הגזוסטראות לפי שימושים (מסחר, מגורים).
- יש להקטין את שטחי המרתף בהתאם למימוש של 85 % משטח המגרש בכל קומה על מנת להבטיח חילחול מי גשם.
- יש לתקן את מס' הקומות וגובה המבנה בהתאמה לנספח הבינוי.
- יש לפרט את הזכויות של חדר הכושר, מועדון, מבני ציבור וכו'.
- ג. בסעיף 6 - תנאים למתן היתר בניה: יש להוסיף תנאי נוסף שהינו אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן על כל שטח התכנית במימון ועל ידי מגיש התכנית.
- יש למחוק תנאי להיתר שהינו חו"ד אקלימית לעניין השפעת הרוחות על המבנה וסביבתו מאחר ותנאי זה נדרש להפקדת התכנית.

הערות נוספות תועברנה במידת הצורך לאחר הדיון.

מהלך הדיון:

- נכחו: מר כנפו, מר אלבו, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר אטיאס, מר קוזין ומר גבאי.
- נכחו אדר' מרש, עו"ד מינטוס, נציג היזם ואדר' קורסונסקי ממח' תכנון העיר.
- אדר' מרש הציג את התכנית המבקשת 119 יח"ד בבנין בן 40 קומות + 4 קומות טכניות. מדובר בפרויקט יוקרתי ויקר מבחינת התחזוקה ולכן אינו מתאים להקצאת דירות לדיור בר השגה. השטח הממוצע ליח"ד = כ - 150 מ"ר.
- הוחל כבר בבניית מרתפי התניה, ותהיה בהם הפרדה בין חניות המגורים למשרדים. בקומת הקרקע מתוכנן שטח עבור 2 כיתות גן ילדים.
- מר צילקר הודיע שיבקש להעביר התכנית לדיון במליאה.
- מר אטיאס: יש לדחות הדיון עד להצגת המלצות הועדה שמונתה לנושא דיור בר השגה.
- מר כנפו: הפרויקט נדון עוד בקדנציה הקודמת, ואת מדיניות ההקצאה של 1/3 מיחה"ד לדיור בר השגה יש להכיל על הפרויקטים עתידיים ולא על אלו שנדונו בעבר.
- במתחם יוקטנו שטחי המסחר והמשרדים, היזם נותן פתרון לשטחים ציבוריים, ומה"ע מבקש בדיקה פרוגרמטית לנושא.
- מר צילקר: הועדה החליטה בעבר שבאזור הסיטי והמע"ר הגענו לקצה גבול יחה"ד המותרות וזאת בשל נושא מוסדות הציבור. יש לקחת בחשבון שבפינת שד' הרצל, במרחק של כ - 100 מ' ממתחם זה יש מיום לפינוי בינוי אשר יוסיף עוד כ 400 יח"ד.
- מר צילקר: בעד תוספת יח"ד, אך יש לעשות זאת בתכנית כוללת.
- מר אטיאס: יש לעשות חשיבה כוללת לכל המתחם ולא לנקוט בשיטת ה"סלאמי". הגדלה של % 100 ביחה"ד הינה מוגזמת! יש לדחות הדיון בנושא.
- מר כנפו: בבדיקה מחמירה של הנושא ע"י אדר' רינה קטיף נמצא שנתן להוסיף עוד כ - 2273 יח"ד במע"ר דרום, ובמגרש זה נלקחו בחשבון 148 יח"ד. הוזמנה עבודה ממכון גיאוקרטוגרפיה אשר הכין חוברת אשר תוצג בפני הועדה.
- מר קוזין מודאג מנושא עומסי התנועה באזור. 3 חניונים תת קרקעיים אשר יצאו לרח' הבנים יצרו בעיה תנועתית במקום העמוס כבר כיום.
- מר כנפו הציע לאשר התכנית עפ"י הערות הבדיקה למעט חיוב של 1/3 מיחה"ד לדיור בר השגה.

בעד הצביעו מר כנפו, מר אלבו, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר גבאי.

נגד הצביעו מר צילקר ומר אטיאס.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר.
מדובר בפרויקט אשר נדון כבר בעבר ולכן אין להכיל עליו את ההתניה ל - 30 % יח"ד לדיור בר השגה.
יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

סעיף: 3	תכנית בינוי: תב/1146
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

שם: תכנית בינוי במגרשים מ18, מ19 - מע"ר דרום, אשדוד

נושא: אישור תכנית הבינוי

שטח התוכנית: 7,908.000 מ"ר

בעלי ענין :

• **מגיש התוכנית:** י.לי.דה השקעות בע"מ

• **עורך התוכנית:** זהבי אדריכלים

גזר/רובע

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 2019 חלקות 35

גוש : 2072 חלקות 73

מטרת התכנית:

תכנית בינוי למגרשים מ - 18 ו - מ - 19 במע"ר דרום :

בנין מגורים אחד בן 18 ק' + קומה טכנית, סה"כ 62 יח"ד.

בנין מגורים שני בן 10 ק' + קומה טכנית, סה"כ 30 יח"ד.

סה"כ 92 יח"ד מתוך 159 יח"ד המותרות עפ"י הת.ב.ע התקפה 3/מק/2179

הערות בדיקה תכנוניות:

ועדת משנה 201018 מיום 26.10.11 המליצה לוועדה המחוזית להפקיד תכנית מפורטת 1133

יספת זכויות בניה ו - 77 יח"ד ל - 159 יח"ד המותרות במגרשים מ-18 ו - מ-19.

הוגשה בקשת היתר מס' 20100693 עבור שלב א' בפרויקט למגדל מגורים בן 19 קומות + 2 מרתפי חניה.

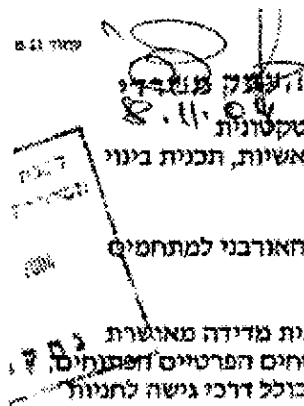
הערות בדיקה לתכנית בינוי למגרשים מ18, מ19 במע"ר דרום:

1. לשכת התכנון המחוזית נתנה הנחייה לעדיפות קידום תכנית כוללת לכל מע"ר דרום,

לפני קידום תכניות נקודתיות מקומיות.

כמו כן ע"פ תב"ע 11/113/03/3 היתרי בנייה יינתנו רק לאחר אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני,

ע"פ התנאים הבאים:



15. תכנית בנין ועיצוב ארכיטקטונית

למגרשי המגורים, בנין הציבור ותמסחר תוגש תכנית עיצוב ארכיטקטונית ע"י בעלי הזכויות במקרקעין הכוללת: תשריט עיצוב החזיתות הראשיות, תכנית בנין ופיתוח - באישור הועדה המקומית, לפי התנאים דלחלק:

15.1 תשריט חזיתות ראשיות של המגרשים והקשרם העיצובי והאורבני למתחמים הסמוכים, בקני"מ לפי דרישות מהנדס העיר.

15.2 תכנית בנין בק.נ.מ. לפי דרישות מהנדס העיר על רקע תכנית מדידה מאושרת שתכלול העמדת מבנים ופיתוח השטחים הציבוריים, השטחים הפרטיים והפנתונים, השטחים הפרטיים, דרכי גישה לרכב ולחולכי רגל, חניה, כולל דרכי גישה לחניות

תת-קרקעיות - באישור גורמי תחבורה מוסמכים, מיקום מכולות אשפה, טלפונים ציבוריים, ברזי שריפה, תאורת, ריחוט רחוב.

התכנית צריכה להבטיח המשכיות עיצובית עם מגרשים שכנים, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

התכנית תגדיר לפי הצורך חלוקה למגרשי בניה משניים, שלבים, ויחידות מגורים לביצוע.

א. תכנית בנין זו אינה נותנת מענה לעיצוב המשכי של חזיתות ראשיות עם המגרשים השכנים, אלא מראה את חזית המבנים של מגרשי תכנית זו בלבד, ללא קשר עיצובי אורבני למתחמים הסמוכים.
ב. יש לתאם את פיתוח הגדרות ופרטים עם מתכנן הנוף של הרובע.

2. בתכנית לא נוצלו כל יחידות הדיור המותרות ע"פ תב"ע. מותרות סה"כ $159 = 3 \times 53$ יח"ד

מבוקשות: $62 + 30 = 92$ יח"ד. נותרו 67 יח"ד לא מנוצלות.

3. בתכנית לא מצויינים מחסנים פרטיים ומשותפים לרווחת הדיירים. יש לפרט באופן מחייב את השימושים המשותפים לרווחת הדייר: מחסנים, חדר גנרטור, חדר עגלות וכו'.

4. בחלקים המשותפים יש לסמן את גבולות תחזוקת החניון והפיתוח ושייך גבולות התחזוקה לבניינים עד גבולות המגרש.

5. יש להגיש תכנית פיתוח צבעונית אשר תבטא את השטחים המרוצפים והמגוננים תוך פירוט שטחים במ"ר.

6. על מנת להבטיח שטח להלחול מי נגר ולאפשר פיתוח גנני, יש לתכנן לפחות 20-25% משטח המגרש כשטחי גינון לרווחת הדיירים. יש להגיש נספח מי נגר וחלחול באישור אע"ס.

7. תכנית ק' הקרקע שבמרכז המתחם, בין שני הבניינים, מהווה מגרש חנייה אליו מובילה דרך.

יש ליצור דרך חלופית שתוביל לצד המזרחי ולמבנה המזרחי, במקום הדרך והחניה

העילית שבמרכז המתחם. כך יתפנה שטח גנני לרווחת הדיירים.

יש לבחון אופציה של ביטול חניות במפלס הקרקע והעברתן למפלסים אחרים.

8. ליד סימון מיקום המעבים של המזגנים יש לציין כמה כוח סוס המעבים מספקים.

9. בחתך 2-2 יש לתקן את סימון גבול המגרש בצד המזרחי.

10. יש לסמן בחתכים את המרחקים בין קווי הבניין לגבולות המגרש.

11. טבלת גושים וחלקות: יש לעדכן בגוש 2072 את חלקי חלקה 73 ולמחוק את ח"ח 100 – באחריות מורד.

12. תרשים התמצאות: יש לעדכן את המיקום המדויק של המגרשים.

הערות מהנדס העדה:

לניכוח הת.ב.ע. לתוספת זכויות ויח"ד, יש להבטיח בהוראות תכנית זו שהבניינים המוצעים בשלב א' יראו גמורים לכל שלב. ממליץ להגיש ת.ב.ע. בסמכות מקומית להעברת זכויות בניה מהבנין הנמוך לבנין הגבוה לשם השלמת בנין אחד שישקף את התהליך הסופי.

מהלך הדיון:

- נכחו: מר כנפו, מר אלבו, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר אטיאס, מר קוזין ומר גבאי.

- מר דודוביץ הציג את התכנית: עפ"י התכנית התקפה מותרים במגרש 3 בנינים. היום מבקש 2 בנינים ושינוי מספר הקומות על מנת לאפשר יותר נוף לים.
- מר צילקר: הועדה המחוזית בקשה לקדם את כל מע"ר דרום כמקשה אחת, ולא לדון בתכניות נקודתיות.
- מר כנפו: תנאי השוק הם חזקים יותר, אנו יודעים לקראת מה אנו הולכים ולא נתן לעצור את התקדמות הרובע.

בעד אישור תכנית הבינוי עפ"י ההערות הצביעו מר כנפו, מר אלבז, גב' ברוסקין, מר קוזין ומר גבאי.
מר צילקר ומר אטיאס נמנעו.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

לאשר את תכנית הבינוי בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר.



סעיף: 4	תכנית בינוי: תב/1147
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

שם: רובע טז' -תכ' בינוי למגרש מס' 1

נושא: אישור תכנית הבינוי

רשות: אשדוד

בעלי ענין:

- **מגיש התוכנית:** משכנות אשדוד
- **עורך התוכנית:** אדרי' גיורא שפיר
- **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל
- עיריית אשדוד

אזור/רובע

רחוב אשכולית, שכונה: רובע ט"ז, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2816 חלקות: 4

מטרת הדיון

דיון נוסף בתכנית הבינוי: היזם מבקש לשקול מחדש את נושא ביטול יח"ד אחת בקומת הקרקע.

מטרות התכנית:

מגדל מגורים בן 20 קומות וסה"כ 72 יח"ד = בהתאמה לתכנית התקפה 90/101/02/3

הערות בדיקה תכנוניות:

תכנית בינוי למגרש 1 ברובע ט"ז המוגשת כנספח לבקשה להיתר מס' 20100911 = בהתאם לדרישת התב"ע. הבינוי מציע מגדל מגורים אחד בן 20 קומות הכולל 72 יח"ד, בהתאם לת.ב.ע תקפה 90/101/02/3.

יש להגיש תכנית בינוי בצבע ולהפריד בצביעה בין תכנית המבנה, שטחים מרוצפים, חניות ושטחי גינון.

1. התכנית מציעה תכנון קומת קרקע הכוללת 3 דירות גן ושטחים משותפים לכלל הדיירים.
יש לשנות את תכנון קומת הקרקע במטרה להגדיל ולפרט השימושים לשטחים המשותפים לכלל הדיירים עד ל- 50% מהשטח הבנוי של הקומה ובתאים עם מח' תכנון.

2. תכנון ק' הקרקע כולל חניות עיליות, רמפת ירידה למרתף, שטחים מרוצפים ושטחי גינון.
יש להגדיל את השטח לגינון המשותף לדיירים (לא כולל גינות של דירות הגן) ע"י שינוי מיקום המבנה דרומה והגדלת השטח המגונן מצפון.
את השטח הפנוי בחלק הצפוני של המגרש יש להראות כשטח לגינון.
3. בתכנית קומת הקרקע והפתוח יש להראות שבילים מרווחים מרוצפים בשילוב עם גינון המובילים אל הכניסות ולובי הבנין.
4. בהתאם להערות המפורטות לעיל, יש לעדכן את תכנית הבינוי לשלב ב' הכוללת תוספת יח"ד עתידית. יש להכניס את המבנה העתידי לקוי הבנין לא חריגות. כמו כן יש לתקן את כותרת התכנית ל" הצעת בינוי לתב"ע חדשה לתוספת יח"ד"

ברע. משנה 201020 מיום 30.11.10 הוחלט כדלקמן:
לאשר את התכנית הבינוי בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון כולל שינוי תכנון קומת הקרקע.

הערת מהנדס הועדה:
ממליץ על תכנון 2 יח"ד בלבד בקומת הקרקע על מנת לאפשר תכנון שטחים משותפים לרווחת כלל הדיירים.

מהלך הדיון:
נכחו: מר כנפו, מר אלבו, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר אטיאס, מר קוזין ומר גבאי.

- מר גבאי לא השתתף בדיון.
- נכחו אדר' שפיר ונציגי משכנות אשדוד.
 - אדר' שפיר הציג את הפרויקט. עפ"י הערות מהנדס העיר, הוזז הבנין דרומה לכוון שד' בני ברית, צומצם תחום המבנים והוגדרו שטחים ציבוריים. בעתיד יבקשו תוספת של 8 יח"ד.
- עפ"י הת.ב.ע מותרות 72 יח"ד, והבקשה הסופית היא ל – 80 יח"ד.
- החלקים הציבוריים המוגנים מהווים % 30 משטח המגרש. הלובי מתוכנן בגובה כפול, ומעליו יש מקום למועדון לדיירים אשר ימוסד בת.ב.ע החדשה. העמותה התחייבה מראש לתכנן 3 יח"ד בק' הקרקע. הלובי מכובד מאוד, ויש חדרי עגלות גם במרתף. מוצעים 72 מחסנים כמניין יחה"ד.
- * בעד אישור תכנית הבינוי למעט הדרישה ל % 50 בק' הקרקע לשטח משותף לדיירים הצביעו מר כנפו, מר אלבו, מר צילקר, מר אטיאס ומר קוזין.
- * גב' ברוסקין התנגדה.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:
מאשרים את תכנית הבינוי בכפוף להשלמת הערות הבדיקה למעט השינוי בק' הקרקע. מאשרים בניית 3 יח"ד בקומת הקרקע

סעיף: 5	תוכנית מפורטת: 2257/מק/3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

שם: בית כנסת "מגן יוסף"-רח' ראשון לציון רובע ט-

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 1,041.000 מ"ר

בעלי ענין:

- **מגיש התוכנית:** מרכז רוחני "מגן יוסף"
- **עורך התוכנית:** אדרי' רבקה פפה
- אדרי' ערן אפרייט
- **בעלים:** מדינת ישראל

אזור/רובע

רחוב שדרות ראשון לציון 8, שכונה: רובע ט, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2023 חלקות: 30

מטרות התכנית:

שינוי קו בנין צדדי לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבנייה.

עיקרי תוצאות התכנית:

1. שינוי קו בנין צפוני צדדי מ- 3.0 מ' ל- 0.0 מ' נקודתי.
2. שינוי קו בנין מערבי נקודתי להסדרת חריגה של מבנה קיים.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

כללי:

יש לציין מס' התכנית 2257/מק/3 ושם התכנית "מרכז רוחני מגן יוסף, רובע ט, שינוי קו בנין" בכל מסמכי התכנית.

תשריט:

1. יש לתקן שטח התכנית עפ"י קו כחול (כולל דרך).

2. במצב מאושר:

- יש לציין מס' מגרש
- יש לתקן רוזטות כבישים בהתאמה לתכנית 3/במ/14.
- יש לציין מס' תכנית מאושרת, גוש וחלקה בתחום קו כחול. כמו כן יש להשלים חץ צפון.
- במקרא יש למחוק סימון של גבול תכנית מאושרת, לתקן צביע של מגורים ג לצהוב ולבן ולהוסיף סימונים של מס' מגרש ומבנה קיים.
- יש למחוק סימון של עגול עם מספרים בפנים.

3. במצב מוצע:

- יש לתקן כל מה שרלוונטי מההערות למצב מאושר.
- יש לציין קו בנין חדש נקודתי לפינה צפון מערבעת של המבנה החורגת מקו בנין מאושר.
- קו בנין 3.0 מ' יש לציין רק בתחום הבנייה הקיימת ומעבר יש לציין קו בנין 3.0 מ'. כמו כן יש לציין שקו בנין 0 הינו לבנייה קיימת בלבד.
- במקרא יש להשלים סימון של מס' תא שטח.

בנספח בינוי:

1. יש לתקן כותרת הנספח:
"נספח בינוי לתכ" 3/מק/2257
מרכז רוחני מגן יוסף, שינוי קו בנין
מחייב לעניין קווי בנין
- למחוק "תשריט".
2. אין צורך במפה טופוגרפית, יש להגיש תכנית בינוי / קומת קרקע על רקע מדידה כולל סימון גבול התכנית, קווי בנין, מיקום החתך א-א, חץ צפון. יש למחוק סימון מס' מגרש ולהוסיף מס' תאי שטח בהתאמה לתשריט.
3. יש לתת כותרת לתכנית שנייה כולל קנ"מ. אפשרי במקום תכנית קומה לתת תכנית גגות הכוללת מפלסים. כמו כן יש להשלים סימונים החסרים עפ"י סעיף 2 בהערות לנספח.
4. בחזיתות יש להגדיל כיתוב של מפלסים ולציין תוספת בנייה בסימון בולט (אדום).
5. אין לסמן תוספת בנייה בהמשך לחריגה שנבנתה על קו בנין 0.
6. בחתך יש להוסיף מפלס הקרקע צפונה מהמגרש.

תקנון:

הערות לתקנון ניתן לקבל במח' תכנון אחרי הועדה.

הערות בדיקה תכנוניות:

1. יש לציין שם התכנית "מרכז רוחני מגן יוסף, רובע ט, שינוי קו בנין".
2. יש לציין במטרת התכנית שינוי קו בנין נוסף נקודתי מערבי להסדרת חריגה קיימת בפינה הצפון מערבית של המבנה.
3. בנספח הבינוי יש להשלים מפלסי הקרקע בחזית צפונית כולל מפלס אחרון של התוספת המבוקשת.
4. יש להגיש אופציה נוספת לחזית התוספת המשתלבת עם החזית הקיימת.
5. יש לקבל הסכמת השכנים הגובלים.
6. עפ"י החוק, אין לאפשר פתחים בקו בנין 0.

לאחר החלטת הועדה תועברנה הערות בדיקה נוספות במידת הצורך.

מהלך הדיון:

נכחו: מר כנפו, מר אלבוז, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר אטיאס ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

סעיף: 6	תכנית מפורטת+נספח הבינוי: 2240/מק/3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

שם: שינוי קו בנין במגרש למגורים ברובע יג'
נושא: מתן תוקף - אישור התכנית בסמכות הועדה המקומית.
רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 5,996.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	20/101/02/3
כפופה לתכנית	3/65/20
שינוי לתכנית	30/במ/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	96/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3
כפופה לתכנית	תמא/38

בעלי ענין :

- **מגיש התוכנית:** הרמן בוריס-ועד הבית
- ויריחנוב אירנה-ועד הבית
- **עורך התוכנית:** אדרי' ויקטור קאיינוב
- **בעלים:** דיירי הבנין
- דיירי הבנין

זור/רובע

רחוב המלך אליקים 11, שכונה: רובע י"ג, אשדוד
 רחוב המלך אליקים 13, שכונה: רובע י"ג, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמות:

גוש : 2396 חלקות 43

חלקי חלקות:

גוש : 2393 ח"ח 35
 גוש : 2396 ח"ח 77, 76, 63
 גוש : 2396 ח"ח 84 ,

מטרות התכנית:

שינוי קו בנין לצורך בניית מרפסות מקורות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.

עיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית : שינוי קו בנין דרומי נקודתי מ- 13.0 מ' ל- 10.0 מ' לצורך בניית מרפסות מקורות.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

בתשריט:

1. יש לתקן טבלת שטחים, מצב מוצע בעמודה של "יעוד" ל"מגורים ג" ו-"שצ"פ" במקומות הרלוונטיים.
2. במצב מאושר יש לתקן צביעה של "מגורים מיוחד" בהתאמה לתכנית בתוקף ושונה מ"מגורים ג מיוחד". כמו כן לתקן צביעה של שצ"פ לירוק. יש להוסיף סימון של רוזטה הכוללת מס' מגרש ומס' יחיד עפ"י תכ" 3/במ/30.
3. במצב מוצע יש לציין קו בנין דרומי רציף 13.0 מ' ובשינוי נקודתי של קו בנין 10.0 מ' יש להוסיף כיתוב "למרפסות בלבד".

בתקנון:

תקנון מצולם כולל הערות לתיקונים ניתן לקבל במח' תכנון.

הערות בדיקה טכנוניות:

- ועדת משנה 200921 מיום 24/11/09 החליטה על הפקדת התכנית בסמכות מקומית.
- ביום 14.12.10 סיימה התכנית את תקופת ההפקדה ללא התנגדויות.
- נתן לאשר התכנית בכפוף להשלמת הערות מנהל התכנון מיום 9.12.10

מהלך הדיון:

נכחו: מר כנפו, מר אלבוז, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר אטיאס ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד

סעיף: 7	תוכנית מפורטת: 1087
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

שם: תוספת זכויות בבית מגורים רובע טו'
נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.
רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 659.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	127/03/3

בעלי ענין:

- **מגיש התוכנית:** אזורל שמעון
- **עורך התוכנית:** אדר' רבקה פפה
- **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

אזור/רובע

רחוב ואן גוך 9, שכונה: רובע ט"ו, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמות:**

גוש: 2678 חלקות: 64

מגרשים לתכנית: 488 בשלמותו

מטרת הדיון

דיון נוסף בתכנית לשם אישור השינוי המבוקש בקוי בנין ותוספת שטחי בניה בלבד.

מטרות התכנית:

תוספת יחידות דיור, תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין בבית מגורים ברח' ואן גוך ברובע טו' באשדוד.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. תוספת יחידות דיור- מיחידה אחת לחמש יחידות דיור.
- ב. תוספת זכויות בניה: 39.1 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע, 20 מ"ר שטח שירות מעל לקרקע ו- 58.63 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע.
- ג. שינוי קו בנין דרומי מ- 3.50 מ' ל- 2.85 מ'.
- ד. שינוי קו בנין צפוני מ- 3.50 מ' ל- 2.15 מ'.
- ה. שינוי קו בנין מערבי מ- 7.0 מ' ל- 5.20/6.0 מ'

הערות בדיקה טכניות**תשריט:**

- א. אופי התכנית: יש לרשום: תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות.
- גושים וחלקות בתכנית:
- ב. יש לעדכן את חלקי החלקות בהתאם לגבול התכנית החדש שנדרש כלומר למחוק את חלקה 65 ולרשום את החלקה של הדרך: 12.
- כל זאת באחריות המודד.
- תרשים הסביבה הקרובה:**

א. יש לשנות קני"מ ל-2,500:1 ולהדגיש את גבול התכנית.
ב. יש להשלים מס' חלקה 65.

תרשים התמצאות כללי:

א. יש למחוק את האות ת' מהשם של התרשים: (כללי במקום כללית)
ב. יש לשנות קני"מ כך שיראו את רובע טו' והרובעים הגובלים ואת גבול התכנית.
ג. יש לסמן חץ צפון.
ד. יש להשלים קואורדינטות חסרות מסביב לתרשים.

מצב מאושר:

א. יש לרשום קני"מ מתחת לשם התשריט, גם במצב מוצע.

מקרא מצב מאושר:

א. יש לסמן קו בניין בהתאם לנוהל מבא"ת. (קו, נקודה, קו...) גם בתכנית מצב מאושר וגם במקרא ובתכנית מצב מוצע.

ב. יש להוסיף במקרא סימון גבול תכנית מאושרת ולסמן בתכנית מצב מאושר את גבולות ומספרי תכנית מאושרת.

ג. יש לעדכן: אזור מגורים א חד-משפחתי.

תכנית מצב מאושר:

א. יש להשלים סימון חלקות שלא מסומנות.
ב. יש לסמן את מס' חלקה 65 במקום אחר בתחום החלקה כך שגבול התכנית לא יעלה על המספר.
ג. יש לעדכן: גבול בין חלקה 58 לחלקה 81, כמו כן יש לעדכן סימון יעוד לחלקה 81 (מגרש 855) מגורים מיוחד, צבע כתום תחום כתום כהה. (יש להוסיף יעוד זה במקרא)

תכנית מצב מוצע:

א. יש לוודא כי קווי הבניין המבוקשים מסדירים את כל המבנה.
ב. יש לשנות את מספר תא שטח אחד ל-488, ולהקטין את הסימון של מספרי תאי שטח.
ג. יש להוסיף מידות לקו הבניין המערבי.

כללי:

ניתן לקבל צילומים של ההערות בגוף התשריט במחלקת תכנון עיר.

נספח בינוי:

א. יש להשלים מתחת לכותרת את שם התכנית.
ב. יש לסמן בבירור את יחידות הדיור הנפרדות כולל מספורן ולסמן במקרא בהתאם.
ג. יש להשלים סימון גבול תא שטח בתכנית המרתף ובתכנית קומה א'.
ד. יש להתאים את מיקום הברכה למיקום במפת המדידה.
ה. יש להשלים סימון פרגולת בטון המופיעה במפת מדידה.

הוראות התכנית:

א. יש לעדכן התקנון בהתאם להערות בגוף התקנון, צילום התקנון כולל ההערות ניתן לקבל במחלקת תכנון-עיר.

ב. יש לעדכן את מס' יחידות הדיור המבוקשות בכל התקנון ובכל מסמכי התכנית בהתאמה.

הערות בדיקה תכנוניות:

1. פירוט נתונים לפי תכניות תקפות: 85/101/02/3, 127/03/3

א. התכנית כוללת את מגרש 488 שבחלקה 64 ברובע טו'.

ב. שטח החלקה: 592 מ"ר.

ג. ייעוד: אזור מגורים א חד-משפחתי

ד. מס' יחיד-1.

ה. מס' קומות: 2+מרתף

ו. שטח עיקרי: 266.4 מ"ר מעל הקרקע, 135.87 מ"ר מתחת לקרקע.

ז. שטח שירות: 33 מ"ר מעל הקרקע, 34 מ"ר מתחת לקרקע.

סה"כ שטחי בנייה: 469.27 מ"ר

ז. קווי בניין: צפוני: 3.5 מ', מזרחי: 5 מ', דרומי: 3.5 מ', מערבי: 7 מ'.

2. השינויים המבוקשים:

א. תוספת יחידות דיור- מיחידה אחת לחמש יחידות דיור.

ב. תוספת זכויות בנייה: סה"כ תוספת מבוקשת של שטחי בנייה (עיקרי+שרות): 117.73 מ"ר.

ג. שינוי קווי בניין:

צפוני: מ- 3.50 מ' ל- 2.15 מ' דרומי: מ- 3.50 מ' ל- 2.85 מ' מערבי: מ- 7.0 מ' ל- 5.20/6.0 מ'

הערה: יש לוודא כי קווי הבניין המבוקשים מסדירים את כל החלק הבנוי.

3. הערות תכנוניות:

א. האזור מאופיין במגרשים למבנים חד משפחתיים, ורק במגרשים גדולים יותר באזור תוכננו מבנים דו משפחתיים. שטח המגרשים הדו משפחתיים באזור = כ - 720 מ"ר.
יש לבחון את הבקשה לתוספת יחידות דיור: לא מוצג פתרון חניה, פתרון מקלוט ופתרון לקולטי שמש עבור 5 יח"ד.

ב. יש לשנות את גבול התכנית (הפוליגון הכחול) כך שהשצ"פ מצפון לא יהיה בתחום התכנית וקטע מהדרך גישה למגרש יתווסף לגבול התכנית. יש לעדכן בכל מקום רלוונטי: שטח התכנית, תרשימי סביבה, מס' חלקות וכו'...
ג. יש להסדיר את פרגולת הבטון בצמוד לגבול המגרש בפינה הדרום מערבית בתכנית (יש לבקש קו בניין 0 לפרגולה בלבד).
4. יש להשלים נספח הסדרי תנועה וחניה לפי תקן וע"פ מס' יח"ד המבוקשות, ויש לקבל אישור מחלקת תשתיות.

5. כללי:
יש להשלים חתימת מנהל מקרקעי ישראל כבעלי הקרקע, וחתימות: מגיש התכנית, עורך התכנית ומודד, כולל הצהרת המודד ועדכון מפת המדידה לחצי שנה האחרונה.

לאחר הדיון בוועדה, במידת הצורך תועברנה הערות בדיקה נוספות ע"י מח' תכנון עיר.

ביעדת משנה 201018 מיום 26/10/10 הוחלט:

לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

א. האזור מאופיין במגרשים למבנים חד משפחתיים, ורק במגרשים גדולים יותר באזור תוכננו מבנים דו משפחתיים. שטח המגרשים הדו משפחתיים באזור = כ - 720 מ"ר, ואילו שטח המגרש בו מוצעות 5 יח"ד = 592 מ"ר.
ב. אין בתכנית מענה למקלוט וחניה בתחומי המגרש עבור 5 יח"ד.

לבקשת היוזם, התכנית חוזרת לדיון לשם שינוי קוי הבנין ותוספת שטחי בניה בלבד.

יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

מהלך הדיון:

יכחו: מר כנפו, מר אלבוז, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר אטיאס ומר קוזין .

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הועדה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית לשינוי קוי הבנין ותוספת שטחי בניה בלבד - ללא תוספת יח"ד בתנאי תקן התכנית עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

סעיף: 8	תוכנית מפורטת: 1088
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

שם: תוספת בניה ושינוי קווי בנין רח' יונה סאלק

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 899.000 מ"ר

בעלי ענין:

• **מגיש התוכנית:** אזרואל יגאל

• **עורך התוכנית:** אדר' רבקה פפה

• **בעלים:** מינהל מקרקעי ישראל

אזור/רובע

רחוב סאלק יונה 2, שכונה: רובע ט"ו, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2680 חלקות: 93

חלקי חלקות:

גוש: 2680 ח"ח: 101, 96

מגרשים לתכנית: 426 בשלמותו מתכנית: 127/03/3

מטרת הדיון

דיון נוסף בתכנית לשם אישור השינוי המבוקש בקוי בנין ותוספת שטחי בניה בלבד.

י ת ר ו ת ה ת כ נ י ת:

וספת יחידות דיור, תוספת זכויות בנייה, הגדלת תכסית, שינוי קווי בניין ושינוי ייעוד בבית מגורים ברח' יונה סאלק ברובע טו' באשדוד.

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת יחידות דיור מיחידה אחת לשלוש יחידות דיור.
2. תוספת זכויות בנייה: 110.1 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ו- 20 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע.
- 57.57 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע, 1.02 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע.
- סה"כ תוספת שטח מבוקש: 188.69 מ"ר.
3. שינוי קו בניין מזרחי מ- 3.50 מ' ל- 2.80 מ'.
4. שינוי קו בנין מערבי מ- 5 מ' ל- 4.80/3.92 מ'.
5. שינוי קו בניין דרומי מ- 5 מ' ל- 4.60 מ'.
6. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים א' חד משפחתי ל-מגורים ב'.
7. הגדלת תכסית קרקע מ- 33.57% (27%+חניה+מקלט+מחסן גינה) ל- 40%.

הערות בדיקה טכניות

תשריט:

אופי התכנית: יש לרשום: תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות.

תרשים סביבה קרובה:

א. יש לשנות קני"מ ל- 2,500:

ב. יש לתקן כיתוב הפוך.

ג. יש לסמן חץ צפון.

תרשים התמצאות כללית:

א. יש לשנות קני"מ כך שיראו את רובע טו' בבירור, את גבול התכנית ואת הרובעים הגובלים בלבד.
 ב. יש לסמן חץ צפון.
 תכנית מצב מאושר:
 א. יש לרשום מתחת לכותרת מצב מאושר את הקני"מ 1:250 (גם במצב מוצע) מקרא:

א. יש לעדכן: אזור מגורים א' דו-משפחתי- כתום עם אלכסונים בצבע כתום כהה ושחור.
 ב. יש לעדכן סימון קו בניין ע"פ מבא"ת, גם במקראות וגם בתכניות מצב מאושר ומצב מוצע.
 ג. המילה גוש כתובה הפוך יש לעדכן גם בתשריט (גם במצב מוצע).
 ד. יש לעדכן: אזור מגורים א' חד-משפחתי (חסרה האות א)
 ה. יש להוסיף סימון: גבול ומס' תכנית מאושרת גם במקרא וגם בתכנית מצב מאושר.
 ו. יש להוסיף סימון קו חלוקה בין יח' דיור באותו המגרש- גם במקרא וגם בתשריט.
 ז. יש להוסיף סימון: חניה משולבת בגינון: גם במקרא וגם בתשריט.
 תכנית מצב מאושר:

א. יש לסמן חץ צפון. (גם במצב מוצע)
 ב. יש להדגיש סימון מבנה קיים בתשריט בהתאם למקרא. (גם במצב מוצע)
 ג. גבול תכנית: יש לסמן מחוץ לשטח התכנית ע"פ נוהל מבא"ת. (גם במצב מוצע)
 ד. יש לתקן קו בנין מזרחי ל- 3.5 מ'.
 ה. יש לסמן על חלקה מס' 624 קו חלוקה בין יח' דיור באותו מגרש וסימון א' ו-ב'.
 ו. רוזטה דרומית: יש לעדכן רוחב דרך: 19, מספר הדרך ו'.
 ז. יש לסמן ייעוד אזור מגורים א' דו-משפחתי גם במגרש 623.
 תכנית מצב מוצע:
 א. יש לתקן את קווי הבניין ברוזטות בהתאם לקווי הבניין המבוקשים.
 ב. ברוזטה המערבית אין לרשום קו בניין כיוון שיש מס' קווי בניין.
 ב. יש לשנות את מס' תא שטח 1 למספר: 426.

נספח בינוי:

א. יש לציין את שם התכנית בכותרת של נספח הבינוי מתחת למס' התכנית.
 ב. נספח הבינוי אינו בקנה מידה כלל! יש לערוך אותו בקני"מ.
 ג. יש לסמן מדרגות לפני הכניסה הדרומית לבית שמופיעות במפת המדידה שבתשריט.
 ד. תכנית קומת המרתף אינה ברורה. האם ישנו קשר בין החלק המזרחי והחלק המערבי של המרתף? יש לעדכן התכנית כך שתובן בבירור.
 ה. יש לסמן בבירור את יחידות הדיור הנפרדות, לסמן במספר ולעדכן במקרא.

הוראות התכנית:

א. יש לעדכן התקנון בהתאם להערות בגוף התקנון, צילום התקנון כולל ההערות ניתן לקבל במחלקת תכנון עיר.
 ב. יש לעדכן את מס' יחידות הדיור המבוקשות בכל התקנון ובכל מסמכי התכנית בהתאמה.

הערות בדיקה תכנוניות:

1. פירוט נתונים עפ"י תכניות תקפות 127/03/3, ו- 85/101/02/3:
 א. התכנית כוללת את מגרש 426 שבחלקה 93 ברובע טו'.
 ב. שטח החלקה: 502 מ"ר.
 ג. ייעוד: אזור מגורים א' חד-משפחתי
 ד. מס' יח"ד- 1.
 ה. מס' קומות 2+מרתף.
 ו. שטח עיקרי: 225.9 מ"ר מעל הקרקע, 116.43 מ"ר מתחת לקרקע.
 שטח שרות: 33 מ"ר מעל הקרקע, 29.1 מ"ר מתחת לקרקע.
 סה"כ שטחי בנייה: 404.43 מ"ר
 ז. קווי בניין: צפוני- 3.5 מ', מזרחי- 3.5 מ', דרומי- 5 מ', מערבי- 5 מ'.
 2. השינויים המבוקשים:
 א. תוספת יחידות דיור - מיחידה אחת לשלוש יחידות דיור.
 ב. תוספת זכויות בנייה: סה"כ תוספת מבוקשת של שטחי בנייה (עיקרי+שרות): 188.69 מ"ר.
 ג. שינוי קווי בניין:
 ד. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.
 ה. הגדלת תכנית קרקע מ- 33.57% (+27% מקלט+חניה+מחסן גינה) ל-40%.
 3. הערות תכנוניות:

האזור מאופיין במגרשים למבנים חד-משפחתיים, ורק במגרשים גדולים יותר באזור תוכנו מבנים דו משפחתיים.

עפ"י ת.ב.ע 127/03/3 החלה במקום, שטח מגרש מינימאלי לדו משפחתי = 650 מ"ר.

שטח המגרש הנדון = 502 מ"ר

יש לבחון את הבקשה לתוספת יחידות דיור: לא מוצג פתרון חניה, פתרון מקלוט ופתרון לקולטי שמש עבור 3 יח"ד.

4. יש להשלים נספח הסדרי תנועה וחניה לפי תקן וע"פ מס' יח"ד המבוקשות. ויש לקבל אישור מחלקת תשתיות.

5. כללי:

יש להשלים חתימות מנהל מקרקעי ישראל כבעלי הקרקע, וחתימות: מגיש התכנית, עורך התכנית ומודד, כולל הצהרת המודד ועדכון מפת המדידה לחצי שנה האחרונה.

לאחר הדיון בוועדה, במידת הצורך תועברנה הערות בדיקה נוספות ע"י מח' תכנון עיר.

ברעדת משנה 201018 מיום 26/10/10 החלט:

לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

- האזור מאופיין במגרשים למבנים חד משפחתיים, ורק במגרשים גדולים יותר באזור תוכנו מבנים דו משפחתיים. שטח המגרשים הדו משפחתיים באזור = כ - 720 מ"ר, ואילו שטח המגרש בו מוצעות 3 יח"ד = 502 מ"ר.
- ב. אין בתכנית מענה למקלוט וחניה בתחומי המגרש עבור 3 יח"ד.

לבקשת היוזם, התכנית תוזרת לדיון לשם שינוי קוי בנין ותוספת שטחי בניה בלבד.

יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

מהלך הדיון:

נכחו: מר כנפו, מר אלבו, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר אטיאס ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד

חלטת הועדה:

למליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית לשינוי קוי הבנין ותוספת שטחי בניה בלבד - וללא תוספת יח"ד בתנאי תקון התכנית עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

תאריך: 22/12/2010

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201021 בתאריך 21/12/10
רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגוש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20100981	4500	2047	9	279	חמת מפעל ארמטורות ויציקות	היזמה אשדוד	BT AK 000 01
2	20101018	1140	2048	3		פז בתי זיקוק אשדוד בע"מ באמצעות מלאכי אלפר	הנפט אשדוד	BT AK 000 02
3	20101019	1140	2048	3		פז בתי זיקוק אשדוד בע"מ באמצעות מלאכי אלפר	הנפט אשדוד	BT AK 000 03
4	20100911	10522	2816	4	1	משכנות אש-דוד	אשכולית אשדוד	BT AK 000 04
5	20100693	9533	2019	35	18	י.ל. דה השקעות בע"מ	טרם נקבע אשדוד	BT AK 000 05
6	20100942	6811	2462	35	101	צ.א. אוצר השקעות בע"מ	סנש חנה אשדוד	BT AK 000 06
7	20090226	348	2086	48	166	יחיה דינה ואחרים	שבי ציון 31 אשדוד	BT AK 000 07
	20090862	348	2086	48	166	מ/ל החברה לשירותי תחזוקה באשדוד בע"מ	שבי ציון 27 אשדוד	BT AK 000 08
9	20090922	1240	2076	90	89	ארד יוסי	האלמוגים 35 אשדוד	BT AK 000 09
10	20100794	8716	2002	5	231	פרובסקי דניאל	תרשיש 5 אשדוד	BT AK 000 10
11	20101015	8847	2004	59	9	כהן שלמה	אגת שבו 7 אשדוד	BT AK 000 11
12	20100711	3034	2071	267	15	בנאיש עידית	שילנסקי אברהם 10 אשדוד	BT AK 000 12

BT AK 000 13	שד' תל חי 19 אשדוד	רוזמרין אינה	N 15	25	2003	6204	20100754	13
BT AK 000 14	בעלי המלאכה אשדוד	ברזל און בע"מ	82	82	2453	112	20101065	14
BT AK 000 15	גוגול 1 אשדוד	לוגסי יואל	385	90	2679	3719	20101002	15
BT AK 000 16	רכבת אשדוד	נובל אנרגי בע"מ ע"י ירון דייסי		13	180	7931	20100993	16

מספר בקשה: 20100981	תיק בנין: 4500
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

סעיף 1:**מבקש:**

הגשה 18/10/2010

חמת מפעל ארמטורות ויציקות

* אביבי אבינועם

* נחום אבנר

* שלמה יוסף

בעל הנכס:

* רשות הפיתוח

עורך:

* אחוון רפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: היזמה אשדוד**שכונה: אזור תעשיה
כבדה (צפונית)**

שטח מגרש: 12402.00 מ"ר שטח בניה מותר: 13898.70 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2047 חלקה: 9 מגרש: 279 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2046 חלקה: מגרש: 2002 ;

חלקה: 3 מגרש: 278 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2045 חלקה: 13 יעוד: שייך לרשות אחרת

תכנית: 11/115/03/3, 62/101/02/3, 18/בת/3, אכרזת העיר

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
-------------	-----------	-----------

תעשיה	תוספת בניה	650.20
-------	------------	--------

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת למבנה קיים ותוספת סככה.

* ביום 18.11.10 מורסמה בקשת הקלה לניוד 650.20 מ"ר שטחים עקריים מקומה א' לקומת הקרקע, סה"כ 3.2% במסגרת השטחים המותרים במגרש ובמסגרת התכנית המקסימלית המותרות. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

שטחים עיקריים מותרים 40% בקומה = 8114.40 מ"ר.

תכנית מקסימלית של 55%.

שטח עיקרי קיים בהיתר בקומת קרקע = 8975.38 מ"ר ומבוקש 650.20 מ"ר = 9625.58 מ"ר = 47.44% < 40% המותרים.

קומה א' קיים 3578.44 מ"ר = 17.63%.

אין בעיה בקווי בנין. אין בעיה בגובה המותר.

יש להגיש תכנית מתוקנת ע"פ הנחיות מח' רישוי כולל סימון קווי בנין ברורים, סימון להריסת

כל הסככות הקיימות בשטח ללא היתר.

יש לקבל דיווח מהפיקוח להריסת הסככות לפני הוצאת ההיתר.

המלצות מהנדס הועדה:

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

* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסת הסככות.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

נכחו: מר כנפו, מר אלכז, גב' ברוסקין, מר צילקר ומר אטיאס.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הוועדה

✓ לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
* ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסת הסככות.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור מורשה נגישות.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * ההיתר יצא לאחר אישור הפקוח להריסת הסככות הקימות בשטח ללא היתר.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף 2:	מספר בקשה: 20101018	תיק בנין: 1140
פרוטוקול ועדת משנה	ישיבה מספר: 201021	בתאריך: 21/12/2010

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 תעשיה
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: תעשיה ואחסנה;

חלקה: 14 יעוד: מספר יעודים שונים;

גוש: 2078 חלקה: 16 יעוד: תעשיה ואחסנה;
גוש: חלקה:

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

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
תעשיה	תוספת בניה	10.17

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שדרוג מתקן לזיקוק גלם במתחם פז בתי זיקוק.

* 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 מקסי של 14 מ'.

כמו כן בצמוד למתחם עובר קו גבול מתקני נפט ותוואי קווי דלק של תשתיות נפט ואנרגיה וקו מוצרי דלק בע"מ וקווי 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 מתקנת כולל עידכון טבלת שטחים בהתאם.

טרם הוסדר תצ"ר למגרש

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

נכחו: מר כנפו, מר אלבוז, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר אטיאס ומר קוזין .

✓
ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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
- אישור רשות שדות התעופה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף 3:	מספר בקשה: 20101019	תיק בנין: 1140
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010		

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, 11/115/03/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
תעשייה	תוספת בניה	391.75

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שינויים ותוספות במתקן פז"ק הנמצא בתחום בתי הזקוק.

• ביום 19.11.10 פורסמה בקשת הקלה בגובה מ - 14.0 מ' ל - כ 45 מ'.
לא התקבלו התנגדויות.**הערות בדיקה:**

שטחים מותרים 40% בקומה ותכנית מקסימלית מותרת 55%.

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

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

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

במתחם קיימים אתרי עתיקות מוכרזים - לא רלוונטי לבקשה זו.

סה"כ שטח קיים + שאושרו בועדה = 51954.47 מ"ר = 5.08% (מתקן ההתפלה לא אושר).

בבקשה זו מוצע שטח של 391.75 מ"ר (וישנה בקשה נוספת שטרם אושרה ל 10.17 מ"ר).

סה"כ קיים + מוצע כולל בקשה זו = 52356.39 מ"ר = 5.12%.

אין בעיה בשטחים או בקווי בנין.

יש להגיש תכנית מתוקנת כולל עידכון טבלת שטחים בהתאם.

טרם הוסדר התצ"ר

המלצות מהנדס התעדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו ן

נכחו: מר כנפו, מר אלבוז, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר אטיאס ומר קוזין .

ההחלטה התקבלה פה אחד

* מר אטיאס יצא בשעה 17.20

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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
- אישור רשות שדות התעופה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף 4:	מספר בקשה: 20100911	תיק בנין: 10522
פרוטוקול ועדת משנה	ישיבה מספר: 201021	בתאריך: 21/12/2010

מבקש:

• משכנות אש-דוד

הגשה 20/09/2010

בעל הנכס:

• מ.מ.י

עורך:

• שפיר גיורא

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אשכולית אשדוד

שכונה: רובע ט"ז

גוש וחלקה: גוש: 2816 חלקה: 4 מגרש: 1 יעוד: מגורים מיוחד

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

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

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יחידות דיור
מגורים	בניה חדשה	7275.98	5632.82	72

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בהקמת מגדל מגורים בן 20 קומות (19 קומות + קומת גג חלקית) מעל מרתף תת קרקעי במפלס 1- הכולל חניון, מחסנים וחדרים למערכות טכניות. סה"כ בבנין 72 יח"ד.

עפ"י תכנית מיום 28.11.10

הדיון הנוסף הוא לענין ביטול יח"ד אחת בקומת הקרקע.

* ביום 22.10.10 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה מתכנית הבינוי לצורך לבניית כל 72 יח"ד המותרות במבנה אחד.
2. הקלה לתוספת 2 קומות מעבר למותר עפ"י תב"ע: בניית קומת מרתף חניה, קומת כניסה, 18 קומות מגורים וקומת גג חלקית (חדרים על הגג במקום קומת מרתף חניה, קומת כניסה + 16 קומות וקומת גג חלקית (חדרים על הגג).
- סה"כ בניית בניין בן 20 קומות ע"ג מרתף במקום בניין בן 18 קומות ע"ג מרתף, ובמסגרת הזכויות המותרות.
3. הקלה בגובה בניה מרבי מ - 56 מ' ל - 66 מ' (ללא אנטנה).
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

- במקום חלה תב"ע 90/101/02/3 יעוד המגרש - מגורים מיוחד.
- ועדת משנה 200511 מיום 29.06.05 אישרה תכנית בינוי ופתוח לרובע ט"ז אשר הוכנה בשיתוף עם משרד הבינוי והשכון מחוז מרכז.
- תכנית הבינוי מחייבת להעמדת הבניינים, אופי הבינוי, פתרון דרכי גישה למגרשים בהפרדה מפלסית, ולחומרי ופרטי גמר. * האישור מתייחס לבניינים בלבד.
- השצי"פ החוצה את השכונה מדרום לצפון יבוא לאישור בשלב מאוחר יותר.
- תכנית ההגשה לא תואמת לתכנית בינוי המאושרת.**
- ביום 9.11.10 הוגשה תכנית בינוי לאישור בועדה.**
- כ"כ הוגש אישור משרד השיכון. יש להגיש חתימת מנהל ע"ג התכנית כתנאי להיתר.
- מבוקש בניין מגורים בן 20 קומות על הקרקע + מרתף חניה, סה"כ 72 יח"ד.
- המבנה מוצע בתוך קווי הבניין למעט הבלטת המרפסת מעבר לקו בניין במסגרת המותר.
- קווי בניין לקומת המרתף - 0 עפ"י תב"ע.
- יש להתאים שטח מחסנים ומתקנים טכניים במרתף למותר.
- יש להתאים גובה המרתף למותר.
- מרפסות מקורות חושבו עפ"י תיקון חדש למרפסות, שטח מותר לא לחשב במניין השטחים עבור המרפסות - 864 מ"ר
- שטח מרפסות אשר לא נכלל בשטחים בתכנית הגשה - 809.87 מ"ר.
- יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי סגירת המרפסות בעתיד.

- יש לתקן סיכום סה"כ השטחים בקומת המרתף ובקומת הקרקע.
- יש לשלב בגוף התכנית טבלת התפלגות הדירות לפי גודלן הממוצע.
- עפ"י טבלה המוגשת בנפרד ניתן לראות כי זה תואם לתב"ע.
- יש לעדכן חישוב השטחים. עפ"י עורך הבקשה השטחים תואמים למותר בתב"ע.
- פתרון החניה קובע שלפחות 50% מהחניות תהיינה תת-קרקעיות.
- יש להשלים תכנית פתוח כללית לכל המתחם כולל שטח מגוון לרווחת הדיירים.

תנאי למתן היתר בנייה למגרש הוא אישור תכניות פיתוח נופי למגרשים 30 ו 42, המתואמות עם רשות שמורות הטבע, קק"ל ואיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד.
יש לתאם מפלס 0.00 (מפלס הכניסה) עם חפ"א.
יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין תב"ע, הקלות ותיקון 85.

הבקשה נדונה בועדת משנה 201020 מיום 30.11.10 אשר החליטה:
 לאשר הבקשה בהתאמה לתכ" הבינוי, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
 ההיתר יצא לאחר תיקון תכנית הבינוי עפ"י הערות מח' תכנון.

לבקשת היזם התכנית חוזרת לדיון נוסף לנושא ביטול ית"ד אחת בקומת הקרקע.

המלצות מהנדס הועדה:
 ממליץ על תכנון 2 יח"ד בלבד בקומת הקרקע על מנת לאפשר תכנון שטחים משותפים לרווחת כלל הדיירים.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

נכחו: מר כנפו, מר אלבוז, גב' ברוסקין, מר צילקר ומר קוזין.

- בעד הצביעו מר כנפו, מר אלבוז, מר צילקר ומר קוזין.
- גב' ברוסקין נגד.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאשרים הבקשה בהתאמה לתכ" הבינוי, כולל 3 יח"ד בק' הקרקע, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התקנת משאבה להגברת לחץ המים. (מעל הקומה השישית)
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מח' נטיעות.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.

- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- עפ"י תקן ישראלי 1004.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- אישור מח' חשמל ומאור
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להתקין שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
- * תנאים לאיכלוס :
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- אישור הפקוח להתקנת שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.

9533	תיק בנין:	מספר בקשה: 20100693	סעיף: 5
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010			

מבקש:

* י.ל.-דה השקעות בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: טרם נקבע אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2019 חלקה: 35 מגרש: מ18 יעוד: מגורים מיוחד;

גוש: 2072 חלקה: 73 מגרש: מ19 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 2179/מק/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יחדות דיוור
מגורים	בניה חדשה	12107.41	15379.51	63

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שלב א': בנין מגורים אחד מתוך שניים: 18 קומות + קומה טכנית ושלוש קומות מרתפים משותפים.
 62 יח"ד + דירה אחת במפלס מתחת לכניסה הקובעת בבנין השני.
 סה"כ מבוקשות 63 יח"ד מתוך 159 יח"ד המותרות לבניה.

* ביום 16.7.10 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי הקלה:

1. הקלה להפחתת מס' בניינים במגרש וניוד זכויות עודפות לבניינים הנוותרים.
2. הקלה לתוספת 4 קומות לסה"כ 18 קומות מגורים וקומה טכנית.
3. ניוד שטח עיקרי עודף מתחת לקומת הכניסה לקומות עליונות.
4. הקלה להקמת בריכת שחיה בדירת גן בבניה רוויה במקום בניית בריכת שחיה באזור מגורים א' ע"פ הוראות תיקון 85.

לא התקבלו התנגדויות.

5. ביום 26.11.10 פורסמה בקשת הקלה מהוראות תיקון 20 לתכנית המתאר לבנית קומת מרתף חניה במפלס 6.75 - בהבלטת תקנת המרתף מעל ל - 1.0 מ' מגובה אבן השפה שמולה בחזית הכניסה.
 לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:**בוע. משנה 200917 מיום 1.9.09 הוחלט כדלקמן:**

ההחלטה מתיחסת למגרשים מ-10, מ-13, מ-14, מ-18, מ-19, ג-12, ג-15, מ-22, מ-23.

1. התנאים להגשת בקשות להיתרים:

- עמידה בתנאי הקליטה הרגילים.

- אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית לאחר תיקונו עפ"י הערות לשכת התכנון המקומית, ולאחר החתמתו ע"י הועדה המקומית.

2. תנאים להוצאת היתרים:

2.1 עמידה בדרישות הרגילות כמקובל בכל בקשה להיתר והתאמה להוראות התב"ע.

2.2 ההיתר לא יותנה בביצוע עבודות פיתוח ותשתיות ציבוריות ברובע ובתנאי שמגיש הבקשה ובעלי הזכויות בקרקע יתנו התחייבות בכתב כפי שתנוסח ע"י היועץ המשפטי של הועדה המקומית לנושאים הבאים:

א. מגיש הבקשה לא יבקש טופס 4 לפני השלמת עבודות פיתוח ותשתיות הדרושות לדעת מהנדס העיר לאיכלוס המבנה.

ב. למגיש הבקשה ולבעלי הזכויות בקרקע לא תהיה כל תביעה כנגד העיריה ו/או הועדה המקומית ו/או תאגיד המים והביוב יובלים בגין נזקים היכולים להגרם להם כתוצאה מאי השלמת עבודות הפיתוח והתשתיות ו/או אי קבלת טופס 4 כתוצאה מכך.

- ג. מגיש הבקשה ובעלי הזכויות בקרקע יתחייבו לכלול בהסכמים עם רוכשי הדירות שלא תהיה להם תביעה ו/או טענה כאמור בסעיף 2.3 ב'.
- ד. מגישי הבקשה ישפו את הוע. המקומית, העיריה וחב' יובלים במקרה בו תוגשנה תביעות מצד ג' ה. חיבור זמני למים ובניב ופריצת דרכי גישה זמניות למגרשים יהיה באחריות ובמימון מגיש הבקשה/הזמים וללא אפשרות קיזוז העלויות מהיטלי פיתוח.
- טופס 2 (חיבור זמני למים, חשמל בתקופת הבניה) ינתן לאחר תאום עם תאגיד "יובלים" לבצוע החיבורים הזמניים אל התשתיות העירוניות הקיימות. אם יבוצעו קוים סופיים בתאום עם יובלים, נתן יהיה לקזוז העלויות שלהם מתוך היטלי הבניב ו/או המים.
- (למרכיב הבניה בלבד ולא למרכיב הקרקע)

וע. משנה 201018 מיום 26.10.10 המליצה לוע. המחוזית על הפקדת תכ' 1133 להקמת 2 מגדלי מגורים במגרש ע"י תוספת זכויות, קומות ויח"ד.

התראות עפ"י מידע תכנוני:

1. המגרש מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז. יש למלא אחר דרישות רשות העתיקות, עפ"י מכתב מיום 2.10.08 לעניין זה.
2. בתחום הרובע מצוי קידוח נקז חופי של חברת מקורות. יש למלא אחר התב"עות (מצורפות במידע)
3. במגרשים המבוקשים לא קיימת תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י מודד מחוזי/ועדה מקומית. לא ניתן להוציא היתר ללא תצ"ר מאושר.

תנאים למתן היתר בניה:

1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכניות מס' 2179/מק/3, 11/113/03/3 ו- 9/113/03/3 ע"י הועדה המקומית ולאחר אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
 2. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפיתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות פיתוח.
 3. היתרי בניה יינתנו באישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוך. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי לאתר מסודר. תנאי לאכלוס הינו ביצועו המלא של תכניות הסדר התנועה מאושרות.
 4. תנאים למתן היתר לעניין גובה המבנים:
 - א. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 59.5 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור בכתב מרשות התעופה האזרחית.
 - ב. גורמים ומנופים שגובהם עולה על 59.5 מ' מעל פני השטח יש לסמן בסימני יום ולילה לפי תקן ישראלי 5139.
 5. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הגשת תשריט לצורכי רישום ע"י המגיש, על כל שטח תכנית זו 2179/מק/3 לאישור הועדה המקומית.
 - * בתאריך 27.10.09 התקבל מכתב ממח' תכנון עיר כי קיים תצ"ר 287/ מאושר בסמכות ועדה מקומית לרובע מע"ר דרום.
- במגרשים המבוקשים לא קיימת תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י מודד מחוזי/ועדה מקומית. לא ניתן להוציא היתר ללא אישור תצ"ר.
- אחזקה: מפתחי כל יחידות הביצוע במגרשי המגורים יתחייבו להסדר שמטרתו להבטיח אחזקה שוטפת ותקינה של הרכוש המשותף כגון גינות, אחזקה, ניקיון, תשתיות עיליות ותת-קרקעיות בישיבה עם מה"ע ביום 29.08.10 הוחלט כי על עורך הבקשה להגיש תכנית בינוי ופיתוח מפורטת המראה שטחים ירוקים לרווחת הדיירים והתחברות עם מגרשים הסמוכים.
- יש לתאם את התכנית הפיתוח עם מתכנן הרובע. בכל מקרה לא מקובלים המרתפים הגלויים לרחוב בגובה כ-9 מ'.

הערות לתכנית מתקנת מיום 16.12.10:

- קיים תצ"ר מאושר המאחד מגרשים מ18 ומ19 לחלקה 101.
- הוגשה תכנית בינוי לאישור בועדה. יש לקבל אישור מח' תכנון לתכנית בינוי ולעדכן תכנית הגשה בהתאם כתנאי להיתר.
- תכנית בינוי מציגה: בניין מגורים אחד בן 18 קומות + קומה טכנית, סה"כ 62 יח"ד.
- בניין מגורים שני בן 10 קומות + קומה טכנית, סה"כ 30 יח"ד.
- סה"כ 92 יח"ד מתוך 159 יח"ד המותרות עפ"י התב"ע התקפה 2179/מק/3

תכנית הגשה כוללת בניין מגורים אחד מתוך שניים, בנין בן 18 קומות + קומה טכנית ושלוש קומות מרתפים משותפים 62 יח"ד כולל דירה אחת במפלס מתחת לכניסה הקובעת. יש לציין כי מוצעת יח"ד אחד מתחת למפלס הכניסה הקובעת גם עבור הבניין השני. סה"כ מוצעות 63 יח"ד מתוך 159 יח"ד המותרות לבניה.

יש לציין בתכנית מחסנים דירתיים ומשותפים לרווחת הדיירים. יש לפרט באופן מחייב את השימושים המשותפים לרווחת הדייר: חדר כושר לרווחת דיירי הבניין, מחסנים, חדר גנרטור כולל עדכנה בפועל, חדר עגלות וכד'. בקומות המרתף מוצעים חללים סגורים, יש לבטלם ולחשב בשטחים. יש לקבל הסכמת בעלי מגרשים גובלים עבור מרתפי חניה מגיעים עד לגבולות המגרש. הבניין מוצע בתוך קווי הבניין. יש לתקן חישוב שטחים לעניין הוספת לשטחי שרות שטח מפולש וחישוב ממ"דים. (ניתן לרשום בשטחי שרות 9 מ"ר + קירות מסביב בלבד). יש למלא טבלת שטחים מותרים וטבלת פרטי הבניין – התפלגות הדירות. לקבל חתימת מנהל ע"ג התכנית כתנאי להיתר. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לאי סגירת מרפסות בעתיד. שטח עיקרי מוצע (לפני העדכון) – 12107.41 מ"ר מתוך 19080 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע התקפה. שטח שרות מוצע מעל הקרקע (לפני העדכון) – 3976.83 מ"ר מתוך 5565 מ"ר המותרים. שטחי מרתפים מעבר למותר בתב"ע מכות תיקון 85. שטח עקרי מתחת לכניסה הקובעת – 481.71 מ"ר מתוך 720 מ"ר המותרים. יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין תב"ע, הקלות ותיקון 62 ו85.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף לאישור ותקון תכ' הבינוי בתאום עם מח' תכנון, בתנאי השלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובתנאי הגשת תכנית פתוח מלאה למגרש ואישור תצ"ר.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

נכחו: מר כנפו, מר אלבו, גב' ברוסקין, מר צילקר ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד

ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף לאישור ותקון תכ' הבינוי בתאום עם מח' תכנון, בתנאי השלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות, בתאום עם מח' רישוי ובתנאי הגשת תכנית פתוח מלאה למגרש ואישור תצ"ר.

גליון דרישות:

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

- התקנת משאבה להגברת לחץ המים. (מעל הקומה השישית)
- אישור מח' נטיעות.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- תאום עם רשות העתיקות
- אישור מקורות ונציבות המים
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- עפ"י תקן ישראלי 1004.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- אישור מח' חשמל ומאור
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להתקין שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
- * תנאים לאיכלוס :
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- אישור הפקוח להתקנת שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.

מספר בקשה: 20100942	תיק בנין: 6811
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

מבקש:

* צ.א.אוצר השקעות בע"מ

בעל הנכס:

* צ.א.אוצר השקעות בע"מ

האורגים 16 אשדוד

עורך:

* שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: סנש חנה אשדוד

שטח מגרש: 1349.00 מ"ר

ש' וחלקה: גוש: 2462 חלקה: 35 מגרש: 101 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 23/103/03/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/14/4,

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

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקר	שטח שירות	יחידות דיור
מגורים	הריסת הקיים ובניה חדשה	2673.12	2809.18	36

מהות הבקשה

הריסת מבנה שנבנה בשטח ללא היתר והקמת בנין מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומעל חניה תת קרקעית. סה"כ 36 יח"ד.

עפ"י תכנית מיום 5.12.10

* ביום 15.10.10 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. תוספת 4 יח"ד ל - 32 יח"ד המאושרות.
2. הקלה בת 10% בקווי בנין צדדיים מ - 3 מ' ל - 2.7 מ'
3. הקלה כמותית לתוספת 6% משטח המגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

ערות בדיקה:

מבוקשת הקמת בנין מגורים בן 6 קומות מעל מרתף חניה וקומת קרקע וסה"כ 36 יח"ד במסגרת הקלות. במהות הבקשה מצוין הריסת מבנה קיים. עפ"י דיווח הפיקוח במגרש קיימת גדר בטיחות ובית כנסת ללא היתר. קיים דו"ח מס' 10/01 וכן דו"ח לאחר הפרת צו בית משפט מס' 432/10.

המגרש ממוקם בפינת הרחובות חנה סנש ומבצע נחשון.

תב"ע קובעת מגרש 23/103/03/3 יעוד מגורים מיוחד.

שטח המגרש 1349 מ"ר, מס' יח"ד מותר 32, מס' קומות מותר 8 מעל עמודים קווי בנין: חזית 5, צד 3, אחורי 10, קו בנין לכיוון מערב 0 לחניה פרטית

שטח עיקרי מותר בקומה $37.5\% = 505.875$ מ"רסה"כ שטח עיקרי מותר במגרש $187.5\% = 2529.375$ מ"ר

מותרת דירת שרת בשטח 65 מ"ר

מבוקשת הקלה כמותית של 6% שהם 80.94 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר 2675.315 מ"ר < סה"כ שטח עיקרי מוצע בבנין 2673.12 מ"ר.

שטחי שירות עפ"י תיקון 85.

שטחים מוצעים:

קומת מרתף: כוללת 23 מקומות חניה בהם חניה טורית אחת לשני כלי רכב, ושטח מיועד לאחסנה. לא מוצעת חלוקה. סה"כ שטח מוצע 1357.47 מ"ר, עד גבולות המגרש.

קומת הקרקע: כוללת 24 מחסנים, חדר עגלות, חדר חשמל וכיו"ב ולובי כניסה. לא מסומן חדר אשפה. מוצעות 12 חניות פתוחות ו-6 חניות מקורות.

הבנין בולט מעבר לקו בנין צדדי ב-31 ס"מ. מבוקשת הקלה של 10% בקו בנין צדדי.

קומות 1-5 כוללות 6 דירות בכל אחת. סה"כ שטח עיקרי מוצע 460.45 מ"ר בכל קומה.

יש לפתור נושא אזורי רחצה ומטבחים.

מוצעים מחסנים דירתיים מתדר המדרגות ל-5 מתוך 6 הדירות בכל קומה (שטח כל מחסן 3.37 מ"ר).

קומה 6 כוללת 4 דירות של 2 חדרי שינה ו-3 מחסנים דירתיים, עם מרפסות גג לכיוון דרום.

יש לפתור נושא אזורי רחצה ומטבחים.

קומת הגג כוללת מתקנים טכניים בלבד.

סה"כ מוצעות במגרש 41 חניות. יש לקבל אישור מח' תשתיות למאזן חניות ופיתוח המגרש.

יש להגיש תכנית מתוקנת המראה את המבנה המוצע להריסה.

יש להוסיף לפחות חתך אחד לרוחב הבניין, ולתת פתרון לפינוי אשפה.

תנאים למתן היתר עפ"י תב"ע 20/103/03/3:

- הגשת תכניות פיתוח שטח מפורטות במסגרת הבקשה לבינוי
- כל הזכויות לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית

ע להגיש תכנית מתוקנת + תכנית בינוי ותכנית פיתוח שטח.

הערת מהנדס הועדה:

1. בקומת הקרקע יש לסמן מועדון לרווחת הדיירים (ללא ממ"ד), ולכן נדרש ליווי תכנוני לקומת הקרקע.
2. בקומת המרתף יש לבטל את השטח המסומן כ"אחסנה לעתיד", או לחילופין לסמן שם חניות תת קרקעיות במקום עיליות.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בתנאי הצגת תכנית בינוי ופתוח למגרש, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

נכחו: מר כנפו, מר אלבו, גב' ברוסקין, מר צילקור ומר קוזין.

- נכחו אדר' שיינקמן ונציג היזם.
- אדר' שיינקמן הציג את התכנית. מוצעת חניה עילית ותת קרקעית עפ"י מקום חניה 1 לכל יח"ד. המרתף מיועד לאחסנה.

החברים הסכימו לאשר הבקשה למעט סעיף 2 בהערת מהנדס הועדה. אין הגבלה במרתף החניה ובתנאי שיהיו לו פתחי אזורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הועדה

לאשר בתנאי הצגת תכנית בינוי ופתוח למגרש, 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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.

- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה למרתף החניה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל סימון פתח איורור למרתף.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- עפ"י תקן ישראלי 1004.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- אישור מח' חשמל ומאור
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להתקין שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
- * תנאים לאיכלוס:
- 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
- 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
- 3. קבלת טופס 4
- אישור הפקוח להתקנת שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.

סעיף 7:	מספר בקשה: 20090226	תיק בנין: 348
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021	בתאריך: 21/12/2010	

מבקש:

* יחיה דינה ואחרים

הגשה 24/03/2009

בעל הנכס:* יחיה דינה ואחרים - לפי רשימה
שבי ציון 31 אשדוד**עורך:**

* סבן חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע א

כתובת הבנין: שבי ציון 31 אשדוד

שטח מגרש: 14895.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5585.63 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2086 חלקה: 48 מגרש: 166 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 101/02/3, 62/101/02/3, 27/102/03/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תמ"א 38	891.24	806.78

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בתוספת בניה וחיזוק בנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל ק' עמודים, לפי ת.מ.א 38: תוספות לדירות ומעלית, תוספת 2 דירות בקומת קרקע ותוספת קומה חמישית ובה 4 דירות עם חדרים על הגג. סה"כ מבוקשת תוספת של 6 יח"ד מעבר ל - 16 היחידות הקיימות.

* ביום 4.9.09 בוצע פרסום:

א. הודעה בגין ת.מ.א 38:

חיזוק מבנה מסוכן, הרחבת דירות, תוספת דירות דופלקס ודירות גן בבנין קיים בן 4 קומות. ב. הקלה כמותית:

1. תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים מפולשת
2. הקלה במנין הקומות לתוספת חדרים על הגג.
3. הקלה בשטח קומה ה' על חשבון שטח מסתורי כביסה
4. הקלה בגין הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי.

לא התקבלו התנגדויות.

* ביום 15.10.10 בוצע פרסום נוסף:

הקלה לניוד של כ - 92 מ"ר משטחים נותרים במגרש לקומה ו' לצורך בנית חדרים על הגג והפיכת הבנין לבנין בן 5 ק' מעל דירות גן + חדרים על הגג. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבקשת תוספת חדרים ומרפסות לדירות הקיימות, תוספת מעלית, תוספת 2 דירות בקומת עמודים מפולשת, קומה נוספת מלאה הכוללת 4 דירות + חדרים על הגג במסגרת תמ"א 38.

ההיתר המקורי של הבנין משנות ה-60 ותואם תמ"א. ביום 19.7.09 המבנה הוכרז ע"י מהנדס העיר כמבנה מסוכן.

סה"כ שטח המגרש 14144 מ"ר. סה"כ בנוי 12919.52 מ"ר בל בניינים הקיימים במגרש.

סה"כ זכויות בניה $4 \times 37.5\%$ קומות $14144 \times$ מ"ר = 21216 מ"ר.

סה"כ שטח נותר לניצול זכויות 8296 מ"ר.

סה"כ יח"ד במגרש 144. סה"כ שטח נותר ליח"ד 57.61 מ"ר.

סה"כ זכויות בניה נותרות לבנין המדובר 57.61 מ"ר X 16 יח"ד = 921.77 מ"ר.
אין בעיה בשטחים.

הוגש נספח חניה בתיאום עם מחלקת תשתיות המציג מאזן חניות (תוספת 6 יח"ד = תוספת 9 חניות) ופתרון חניה הכולל מקומות חניה לנכים.
הקומה החמישית המוצעת מנצלת את היקף הבנין במלואו כולל את מסתורי הכביסה. יש להציע פתרון למסתור כביסה בדירות המוצעות.
שטח הרצפה של הקומה החדשה גדול 9.82 מ"ר משטח הקומות הקיימות.

קוי הבנין המותרים עפ"י תמ"א 38 להרחבות: לא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד, לא יקטנו מ-3 מ' לאחור.

ההרחבה המוצעת לדירות הקיימות כוללת הגדלת המרפסות, תוספת ממ"ד וחדר. המרפסות בחזית הצפונית חורגות מקו הבנין הצדדי ב-1.20 מ' בנקודה המירבית אך לא קטנים מ-2 מ' = בהתאם למותר בתמ"א. אין בעיה בקוי הבנין.

גובה קומת העמודים המפולשת הוא 2.30 מ' ואינו תואם למגורים עפ"י חוק התכנון והבניה. יש להגביה הקומה המפולשת ל-2.5 מ' נטו (יש להראות חפירה בקרקע).
בחזית המזרחית נמצא מקלט ציבורי ויציאת חירום. יש לקבל התייחסות ואישור הג"א.
בדירות בקומת הקרקע מוצעת יח"ד נפרדת.
אין צורך בסגירת כל ההיטל האופקי של הממ"ד - ניתן להציג פתרון של מחסנים דירתיים או לחלופין לנצל החלל לחניה מקורה.
בהיתר המקורי של הבנין מסומנים בקומת העמודים חדר אשפה, 2 חדרי למיכלי גז וחלל כביסה. יש להציגם להריסה ע"ג התכנית, ולהציג פתרון אשפה וגז. יש להוסיף בחישוב השטחים.

יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי כולל:

- התאמת יח"ד בקומת הקרקע לגובה המותר בתקן
- העתקת תשתיות קיימות בקומת הקרקע אם קיימות
- העתקת מתקנים טכניים מהג הקיים לגג החדש
- תכנית קומת קרקע על גבי תכנית חניה ופיתוח - כולל גדרות, שיפועי קרקע, מערכות ומתקנים
- סימון תכליות וקבועות אינסטלציה בכל הקומות + פתרון למסתורי כביסה ומזגנים.

- * צורך אישור עקרוני מהג"א שאין מניעה למיקום התוספת המבוקשת בסמוך למקלט הציבורי.
- * צורך נספח חניות מאושר עקרונית ע"י מח' תשתיות.
- * עפ"י הנחיות מה"ע יש לבטל 2 מקומות חניה בחזית הבנין ע"מ לאפשר גישה נוחה להולכי רגל בכניסה לבנין.

ברעדת משנה 201011 יום: 22/06/10 הוחלט:

לאשר בכפוף להכנת תצ"ר, להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ב בדיקה שמאית מיום 22.08.10 התברר כי:

מוצעים חדרי על הגג עבור 4 יח"ד X 23 מ"ר = 92 מ"ר.
לא פורסמה (או התבקשה) הקלה לניוד שטחים נותרים במגרש לצורך בניית חדרי יציאה אל הגג.
יש לפרסם ההקלה כדי לסיים בדיקת חבות בהיטל השבחה.

המלצות מהנדס העדה:

לאשר בכפוף להכנת תצ"ר, להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

נכחו: מר כנפו, מר אלכז, גב' ברוסקין, מר צילקר ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הוועדה

לאשר בכפוף להכנת תצ"ר, להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות 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
- זמבוקשת, בהתאם לסעיף 4 בתמ"א 38 לענין עמידת הבנין בת"י 2413 .
- מסירת תכ" מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מחלקת תברואה.
- 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
- 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: 20090862	תיק בנין: 348
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

סעיף 8:**מבקש:**

* מ/ל החברה לשירותי תחזוקה באשדוד בע"מ

בעל הנכס:* מ/ל החברה לשירותי תחזוקה באשדוד בע"מ
הגדוד העברי 10 אשדוד**עורך:**

* כהן משה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שבי ציון 27 אשדוד

שטח מגרש: 14895.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5585.63 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2086 חלקה: 48 מגרש: 166 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 101/02/3, 62/101/02/3, 27/102/03/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תמ"א 38	986.38	540.16

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בתוספות ושינויים לפי ת.מ.א 38 בבנין מגורים בן 16 יח"ד ב - 4 ק' מעל קומת עמודים: תוספת 2 קומות, 7 יח"ד, מרפסות, ממד"ים, מעלית ומחסנים. לאחר התוספת היה הבנין בן 6 קומות מעל ק' עמודים וסה"כ 23 יח"ד. עפ"י תכנית מיום 28.10.10

* ביום 30.7.10 פורסמו שתי הודעות:

א. הודעת פרסום בהתאם לתמ"א 38

1. תוספת 6 יח"ד: 2 יח"ד בקומת הקרקע ו - 4 יח"ד בקומה ה'
2. הקלה בקווי בנין: שלא יקטנו מ - 2 מ' לחזית ולצד ו - 3 מ' לאחור לפי סעיף 2.11 א בתמ"א 38 ב. הקלות כמותיות:

1. הקלה כמותית של 6% + 5% בגין בניית מעלית + 2.5% בגין תוספת קומה 2X קומות, סה"כ הקלה כמותית של 16%
 2. הקלה במנין קומות לתוספת קומה אחת מעבר לתמ"א 38
 3. הקלה לתוספת 3 יח"ד במסגרת 20% הגדלת צפיפות מותרת
 4. ניווד שטחים נותרים במגרש לצורך הרחבת יח"ד בקומה ה' ובניית 3 יח"ד בקומה ו'.
- במסגרת חיזוק והרחבת מבנה קיים נגד רעידות אדמה בהתאם לת.מ.א 38, סה"כ תוספת 2 ק' ו - 9 יח"ד, תוספת מעלית, ממד"ים ומרפסות.

בשלב הסופי יהיו בבנין 25 יח"ד ב - 6 קומות מעל קומת קרקע. לא התקבלו התנגדויות.

* ביום 5.11.10 פורסמה בקשת הקלה נוספת מהוראות ת.מ.א 38 להבלטת המרפסות מעבר לקו בנין בנין אחורי עד 1.50 מ'. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

התוספת כוללת 4 יח"ד בקומה ה', 3 יח"ד בקומה ו' ב - 2 קומות חדשות וכן תוספת ממד"ים, מרפסות, מחסנים דירתיים ומעלית.

* בשיחה עם המתכנן והיזם, נמסר כי יתכן ובעתיד יוצעו 2 יח"ד בקומת העמודים המפולשת. על סמך הערה זו נמסר נוסח הפרסום.

ניתן לאשר קומה אחת בהקלה בגין תמ"א ועוד 20%, שהם 3.2 יח"ד ~ 3 יח"ד בהקלה כמותית. מוצעים מחסנים דירתיים בקומת העמודים המפולשת, המחושבים כשטחי שירות.

שטח כל מחסן מוצע כ - 10 מ"ר.
מוצעת תוספת 12 חניות עפ"י חישוב של 1.5 חניות לדירה * 8 יח"ד מוצעות.

יש להציג אישור מח' תשתיות למאזן החניות המוצע.
בקומות הקיימות מוצעים תוספת ממ"ד ומרפסת. מוצעים פריצת דלתות לממ"ד מתוך חדרי שינה קיימים. כמו כן מוצעים שינויים פנימיים והרחבת הדירות על חשבון מרפסות השירות ומרפסות קיימות בחדרי המגורים. המרפסות המוצעות אינן מתחברות זו לזו. יש לשקול מבחינה עיצובית.

הקומות המוצעות (ה' ו-ו') זהות בהיקפן לקומות הקיימות לאחר ההרחבה. מוצעות פרגולות בטון לקירוי המרפסות העליונות וחלק מהגג מוצע כמרופף. אין סימון עתידי לחדרים על הגג או למדרגות יציאה לגג, אך חדר המדרגות המשותף עולה עד לרצפה השביעית.

המבנה המקורי נבנה בחריגה מעבר לקו בנין קדמי ותוספת המרפסות בחזית זו מותירה בנקודה הצרה ביותר 1.40 מ' מגבול המגרש. עפ"י הנחיות תמ"א 38 לאחר הבלטת אלמנטים במבנה לא יקטנו קווי הבנין מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

יש לקבל חו"ד משפטית בנוגע להבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין החדש עפ"י התמ"א.

טבלת השטחים מצורף חישוב הקלות כמותיות וניוד שטחים שלא נוצלו לקומות המוצעות.
* הוגשה ואושרה בקשה לבנין סמוך באותו המגרש - שבי ציון 33, ע"י עורך בקשה שונה.

• ועדת משנה 201015 מיום 31.8.10 אישרה הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

עפ"י תכ' מעודכנת מיום 28.10.10:
מבוקשות 9 יח"ד (2 בק"ק, 4 בקומה ה' ו-3 בקומה ו') + תוספת מרפסות וממ"דים ל-16 יח"ד קיימות.
בהתאם לחו"ד המשפטית מיום 05.10.10, ניתן לבקש הקלה מתמ"א 38.
נוסח פרסום נוסף להבלטת המרפסות מעבר לקו הבנין הועבר למתכנן באישור היועמ"ש.

המלצות מהנדס הועדה:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון
נכחו: מר כנפו, מר אלכזר, גב' ברוסקין, מר צילקר ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הועדה
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.
- 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.
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- על התכנון הקונסטרוקטיבי לקחת בחשבון את חוזק וקשיחות הבנין הקיים 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 הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור מח' חשמל ומאור
- 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: 20090922	תיק בנין: 1240
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

סעיף 9:**מבקש:**

• ארד יוסי

• זוהר מיכל

בעל הנכס:

• וינגרטן חיה

האלמוגים 35 אשדוד

עורך:

• מינסטר גיל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האלמוגים 35 אשדוד

שטח מגרש: 621.00 מ"ר שטח בניה מותר: 155.25 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 90 מגרש: 89 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 22/101/02/3, 20/101/02/3, 104/03/3, 101/02/3, 10/101/02/3

455/ד, 62/101/02/3, 6/101/02/3, 35/101/02/3, 26/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	הריסת הקיים ובניה חדשה	484.35	126.36

מהות הבקשה

הריסת בית ישן על מגרש דו משפחתי והקמת 2 יחידות קוטג' + עליה לגג בו מבוקשות בריכות שחיה.

הערות בדיקה:

מבוקש הריסת בית קיים על מגרש דו משפחתי ובניית בית דו משפחתי חדש בן 2 ק' מעל מרתף + עלית גג. עפ"י דיווח הפיקוח: המבוקש טרם נהרס

זכויות הבניה עפ"י תבע מופקדת מס' 104/03/3 שלא קבלה את אישור השר ועל פיה נבנה הרובע:

2 יחיד + יחידת עזר בשטח 40 מ"ר

שטח מקסימלי בקומה: 31.25% וסה"כ 62.5%

מס' קומות 2

זכויות בניה עפ"י תבע מאושרת מס' ד/455מגרש מינמלי 1000

2 יחיד

שטח מקסימלי לבניה בקומה: 37.5% וסה"כ 150%

ק.ב צדדי 4 מטר

קומת מרתף:

שטח שירות מוצע = 25 מ"ר שטח עיקרי מוצע ע"ס תיקון 85 = 101.36 מ"ר

קומות קרקע + א:

שטח עיקרי מוצע בבקשה = 477.46 מ"ר = 77.13% < 62.5% המותרים

* מוצע במסגרת הקלה לניוד 90.58 מ"ר שטח עיקרי לא מנוצל במרתף לקומות.

גג: מוצעת עלית גג + בריכת שחיה

הבקשה מוגשת במסגרת ההקלות הבאות לעומת תכנית מופקדת:

הקלה של 10% בק.ב צדדי ואחורי

הקלה בק.ב של עד 40% מק.ב אחורי לצורך הבלטת מרפסת (לא יותר מ 2 מטר)

הקלה במניין קומות 3 ק' במקום 2 ק' לצורך תוספת עלית גג

הקלה לניוד כ 91 מ"ר שטח עיקרי לא מנוצל במרתף לקומות העליונות

הקלה מתיקון 85 למיקום בריכת שחיה בגג במקום בחצר

• בוע. משנה 201012 מיום 6.7.10 הוחלט כדלקמן:

- א. מבחינה תכנונית, הבקשה ראויה ועומדת בקריטריונים לפיהם אושרו בקשות דומות בעבר.
 ב. יחד עם זאת, לא נתן בשלב זה לדון בבקשה בגין אי התאמה לתכנית. עפ"י החלטת הועדה המחוזית, הועדה המקומית פועלת למציאת פתרון בדרך של הכנת תכנית חדשה שתוכרז גם ע"י סעיף 78 - 77
 ג. עד מתן תוקף להודעה עפ"י סעי' 78 - 77, לא נתן לדון בבקשה בסמכות מקומית.

בהתאם להחלטות הועדה המחוזית מיום 11.8.10 (בענין בקשה להיתר ברח' המפרש 9) וההחלטה מיום 1.11.10 בנושא הכרזת הועדה המקומית על הודעה לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק, נתן לאשר הבקשה בסמכות הועדה המחוזית. הבקשה מובאת לדיון לשם קבלת המלצת הועדה המקומית לפני העברתה להמשך הליכי האישור בועדה המחוזית.

המלצות מהנדס הועדה:

- ממליץ לועדה המחוזית לאשר הבקשה בכפוף לפרסום ההקלות עפ"י החוק ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

מהלך הדיון

נכחו: מר כנפו, מר אלבו, גב' ברוסקין, מר צילקר ומר קוזין.

מר צילקר לא השתתף בדיון.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הועדה

ממליצים לועדה המחוזית לאשר הבקשה בכפוף לפרסום ההקלות עפ"י החוק ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש לגדר המגרש בגדר אטומה בגובה 2.0 מ'
- הצהרת מהנדס
- יש לקבל את אישור תאגיד מים וביוב וחב' החשמל לניתוק המבנה מהתשתיות העירוניות לפני בצוע
- ההריסה. יש להודיע על ההריסה לכל המגרשים הגובלים 48 שעות לפני בצועה.
- יש לבצע ריסוס המבנה 48 שעות לפני בצוע ההריסה.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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
- 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.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378 .
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

8716	תיק בנין:	מספר בקשה: 20100794	סעיף 10:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010			

מבקש:

הגשה 22/08/2010

• פדרובסקי דניאל

• פדרובסקי שושנה

בעל הנכס:

• קי.בי.עי.

עורך:

• מגן רינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תרשיש 5 אשדוד

שטח מגרש: 313.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2002 חלקה: 5 מגרש: 231 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 35/101/02/3, 22/101/02/3, 85/101/02/3, 2090/מק/3

48/101/02/3

שטח שירות

79.17

שטח עיקרי

159.93

תאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

יחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

• ביום 5.11.10 פורסמה בקשה ל - 4 סעיפי חקלה:

1. חקלה בת 10 % בקו בנין צדדי מזרחי מ - 3 מ' ל - 2.70 מ'
 2. חקלה להבלטת מרפסת לא מקורה עד 2 מ' מעבר לקו בנין אחורי ולא יותר מ - 40 % המותרים.
 3. חקלה לתוספת בריכה באזור מגורים ג'
 4. חקלה נקודתית בגובה המבנה מ - 8.8 מ' ל - 9.65 מ' לצורך בנית מעלית ליציאה לגג .
- לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש בית מגורים חדש על מגרש בודד בן 2 קומות מעל קומת מרתף + בריכת שחיה.
מדובר באזור מגורים ג', שטח המגרש 313 מ"ר.
עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש טרם קיים.

שטחים מותרים:

סה"כ שטח עיקרי 160 מ"ר מתוכם 80 מ"ר בקומת הקרקע, שטח שירות 30 מ"ר, מרתף שירות בלבד 20% משטח המגרש.

מוצע בקומת הקרקע: 79.39 מ"ר כשטח עיקרי ו-16.8 מ"ר כשטח שירות עבור מזווה, חדר כביסה ומחסן גינה.

מוצע בקומה א' 79.96 מ"ר כשטח עיקרי ו-5.8 מ"ר כשטח שירות.

מוצע בקומת המרתף 59.12 מ"ר כשטח שירות כולל ממ"ד (>20% משטח המגרש = 62.6 מ"ר)
לא ניתן לאשר חריגה בגובה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר למעט חריגה בגובה המותר, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

נכחו: מר כנפו, מר אלבו, גב' ברוסקין, מר צילקר ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הועדה

לאשר למעט חריגה בגובה המותר, 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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ" הבינוי.
- 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.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- 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.

8847	תיק בנין:	מספר בקשה: 20101015	סעיף 11:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010			

מבקש:

• כהן שלמה

• כהן דורית

בעל הנכס:

• קי.בי.עי.

עורך:

• מגן רינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אגת שבו 7 אשדוד**שכונה: רובע י"ז**

גוש וחלקה: גוש: 2004 חלקה: 59 מגרש: 9 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים;

חלקה: 14 מגרש: 9 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 204/3, 62/101/02/3, 96/101/02/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יחידות דיור
מגורים	בניה חדשה	265.73	40.64	1

מ ת ו ת ה ב ק ש ה

יחידות קוטג' + בריכת שחיה על מגרש בודד.

• ביום פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה עד 10% בקוי בנין צדדיים. ק.ב. צדדי מערבי 2.70 מ' במקום 3.0 מ' וק.ב. צדדי צפוני 5.40 מ' במקום 6.0 מ'.

2. הקלה לניוד כ - 42 מ"ר שטח עקרי מקומות המרתף לקומות עליונות.

3. הקלה מהוראת הבינוי לענין מיקום שער הכניסה לבית ומיקור הפילר.
לא התקבלו התנגדויות.**הערות בדיקה:**

עפ"י התב"ע הקובעת למגרש 3/135/03/3, שטח המגרש 357 מ"ר.

מדובר במגרש פינתי ובו אין קו בנין אחורי - קיימים 2 קווי בנין קדמיים הפונים לרח' אגת ושני קווי בנין צדדיים הפונים למגרשים הגובלים.

שטח עיקרי מותר 174 מ"ר, שטח שירות מותר 29 מ"ר, שטחים מותרים במרתף עפ"י תיקון 85.

שטח מרתף מוצע 75.64 מ"ר מהם 51.80 מ"ר כשטח עיקרי. שטח עיקרי מותר במרתף עפ"י ההיטל האופקי 123.84 מ"ר $X = 80\%$ 101.18 מ"ר.שטח מוצע בקומת קרקע 123.84 מ"ר, מהם 117.84 מ"ר כשטח עיקרי.
שטח מוצע בקומה א' 102.05 מ"ר מהם 91.57 מ"ר כשטח עיקרי.סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע 209.41 מ"ר < 174 מ"ר המותרים.
מבוקשת הקלה לניוד כ-36 מ"ר מהשטח העיקרי הנותר בקומות המרתף.

בתכנית הפיתוח מוצעת בריכת שחיה מורחקת מגבול המגרש ב-1.2 מ'.

מוצעת פרגולה מחומר קל בשטח 10.08 מ"ר ביציאה מהסלון.

מוצעת פרגולה מאלומיניום בשטח 24.94 מ"ר מעל החניה. עפ"י הוראות תכנית 2097/מק/3 תותר בנית פרגולה עד 3 מ' מגבול המגרש. הפרגולה מוצעת במרחק 2.4 מ' מגבול המגרש.

יש להתאים להוראות. יש לצרף פריסת גדרות.

גובה המבנה המותר 8.8 מ'. יש לוודא הסתרת דוד השמש.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

נכחו: מר כנפו, מר אלבו, גב' ברוסקין, מר צילקר ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד

מר צילקר יצא בשעה 17.35

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.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ" הבינוי.
- 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.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל סימון קוי בנין העוקבים אחר צורת המגרש.
- 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: 20100711	תיק בנין: 3034
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

סעיף 12:

מבקש:

הגשה 27/07/2010

• בנאיש עידית

• בנאיש אברהם

בעל הנכס:

- אוחנה שולה
- שלונסקי אברהם 12 אשדוד
- בן חמו יפה
- שלונסקי אברהם 12 אשדוד
- דהן ארמונד
- שלונסקי אברהם 12 אשדוד
- דהן יהודה
- שלונסקי אברהם 12 אשדוד
- דהן יוסף
- שלונסקי אברהם 12 אשדוד
- דהן יעקב
- שלונסקי אברהם 12 אשדוד
- דהן שלום
- שלונסקי אברהם 12 אשדוד
- כהן רחל
- שלונסקי אברהם 12 אשדוד
- לוי יעל
- שלונסקי אברהם 12 אשדוד

עורך:

• סורג'ון אודי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שילנסקי אברהם 10 אשדוד שכונה: רובע ה

שטח מגרש: 682.66 מ"ר שטח בניה מותר: 426.66 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2071 חלקה: 267 מגרש: 15 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 14/106/03/3

שטח עיקרי

תאור בקשה

שימוש עיקרי

80.38

תוספת בניה

מגורים

מהות הבקשה

שינויים ביחידת קוטג' על מגרש דו משפחתי:

בקומת הקרקע: פרגולות, חניה מקורה ושער, גדר, תוספת מעלית ותוספת שטח.
בקומה א': שינוי חזית, הריסת חלק מגג מרפסת פתוחה, פרגולה, תוספת עליית גג ופרגולה.
עפ"י תכנית מיום 7.9.10

• ביום 8.10.10 פורסמה בקשה ל - 3 סעיפי הקלה:

1. הקלה בגובה גג רעפים מ - 9.20 מ' ל - 10.12 מ' מאבן השפה.
2. העברת 80 % שטח עקרי מזכיות לא מנוצלות במרתף למפלס עליית הגג.
3. הקלה למיקום חניה מקורה מחוץ לקוי הבנין במקום במסגרת קוי הבנין.
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

1. בקומת קרקע מבוקשת בנית חניה מקורה, הגבהת הגדרות, 2 פרגולות עץ, תוספת מעלית ותוספת בניה ע"י הגדלת הכניסה לבית. שינויים פנימיים, שינוי מיקום כניסה לחצר ותוספת רמפה.
2. בקומה א' מבוקשים שינויים פנימיים, הגדלת שטח, הפיכת מרפסת מקורה לחדרים, ותוספת פרגולה במרפסת.
3. מבוקשת תוספת קומת מגורים חדשה במפלס עליית הגג מתחת לגג רעפים + מרפסת עם פרגולה

עפ"י דיווח מהפיקוח (אינה) מ-2.08.10 המבוקש לא בנוי

על המקום חלה ת.ב.ע. 14/106/03/3. אזור מגורים א
קימת בעיה עם גבולות מגרש במפת מדידה - נמסר לאו"ב - 29.08.10
 יש לסמן קו בנין על רקע מפת מדידה ע"י מח' תכנון
הבית נבנה בסטיה מההיתר המקורי מבחינת קו בנין קדמי,
 החניה המוצעת על שטח מדרכה - יש להתאים לגבולות המגרש.
 גובה גדר עד 1 מ'. חניה מותר בתחום קו הבנין - מבוקש הקלה
 מס' קומות מירבי 2- עם גג רעפים. גובה מירבי 9.2 מ' מאבן שפה - מבוקש הקלה עד 10.12 מ'
 מבוקש הקלה להעברת זכויות עיקריות על הגג עפ"י תיקון 85 - (כ-80 מ"ר)
שטח מגרש $252.5 = 505/2$ מ"ר
 שטח מותר לבניה בקומת הקרקע $37.5\% = 94.69$ מ"ר - קיים + מבוקש 101.98 (גדול ב-7.29 - הקלה
 לניוד). שטח מותר לבניה ב-2 קומות $62.5\% = 157.81$ מ"ר
 שטח מותר בקומה א' $94.69 - 157.81 = 63.12$ - מבוקש 94.68 (גדול ב-31.56 - הקלה לניוד מהמרתף)
 שטח עיקרי מותר לבניה במרתף 126.25 מ"ר.
 שטח מבוקש בעלית גג 80.38 מ"ר - הקלה לניוד מהמרתף.
 $126.25 > 119.23 = 80.38 + 31.56 + 7.29$
בתכנית מסומנת דלת כניסה נוספת בצמוד למעלית - יש לקבל חוות דעת מה"ע

- יש לקבל אישור מח' תשתיות כולל התאמת מיקום חניה מוצעת לגבולות המגרש בלבד.
- יש לעדכן תכנית לפי הנחיות מח' רישוי כולל ביטול סימון מטבחון במפלס השלישי.
- יש להשלים יעודים של החדרים ולהתאים השטחים למותר.
- יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכות בנכס.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

נכחו: מר כנפו, מר אלבוז, גב' ברוסקין ומר קוזין.

ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת השכן הצמוד והשכן הגובל.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' רישוי.
- 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

מספר בקשה: 20100754	תיק בנין: 6204
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

סעיף: 13

מבקש:

• רוזמרין אינה

הגשה 08/08/2010

בעל הנכס:

• מ.מ.י

עורך:

• דיבור ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שד' תל חי 19 אשדוד

שכונה: רובע ט"ו

שטח מגרש: 13828.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2003 חלקה: 25 מגרש: 15 א יעוד: מגורים מיוחד + חזית מסחרית

נכנית: 3/במ/196, תא/113, תמא/38, 98/101/02/3, 96/101/02/3

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים ומסחר שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שימוש חורג ממסחר למרפאה בק' קרקע מסחרית = לפי מצב קיים.

* ביום 19.11.10 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים ממסחר למרפאת קו"פ מאוחדת

בק' הקרקע של בבנין מגורים מעל חזית מסחרית.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש שימוש חורג ממסחר למרפאת "מאוחדת" בחזית המסחרית שמתחת לבנייני המגורים

ברובע ט"ו.

עפ"י דיווח הפיקוח המרפאה קיימת ותואמת לתכניות.

* יש לחשב את היטל ההשבחה מיום השימוש בפועל.

המלצות מהנדס הועדה:

המלצה תנתן בעת הדיון.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

נכחו: מר כנפו, מר אלבו, גב' ברוסקין ומר קוזין.

* מר דודוביץ הבהיר כי בתכלית המותרות לאורך החזית המסחרית של שד' תל חי לא מופיע יעוד

של מרפאות.

* חו"ד של היועמ"ש היא שאם מרפאות אינן כלולות ברשימת היעודים המותרים, הליך האישור הוא

ע"י שימוש חורג

* מר כנפו: מסחר אינו שונה ממרפאות. יש לבדוק סוגיה זו ולהחזיר הנושא לדיון נוסף לאחר הבדיקה.

ההחלטה התקבלה פה אחד

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

להחזיר הבקשה לדיון לאחר בדיקה נוספת.

סעיף 14:	מספר בקשה: 20101065	תיק בנין: 112
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010		

מבקש:

• ברזל און בע"מ

בעל הנכס:• ברזל און בע"מ
האורגים 18 אשדוד**עורך:**

• יהונתן מוסן - לוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

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

שטח מגרש: 12788.00 מ"ר שטח בניה מותר: 20460.80 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 82 מגרש: 82 יעוד: תעשיה

תכנית: 36/114/03/3, 120/101/02/3, 979, תמא/4/18

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה שמוש חורג

מהות הבקשה

שינויים והגדרת שימוש חורג מתעשיה למסחר.

* ביום 26.11.10 פורסמה בקשה לשימוש חורג למשך 10 שנים מתעשיה למסחר במבנה בן קומת אחת על הקרקע. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש שימוש חורג ממבנה המיועד לתעשייה למבנה למסחר למשך 10 שנים

עפ"י דיווח הפיקוח המבוקש נמצא בשלבי בניה עפ"י היתר שניתן למבנה מיום 06/10 בהיתר מס' 20100454

הבקשה כוללת שינויים פנימיים ובמעטפת המבנה ועדכון חישובי שטחים יש לעדכן התכניות ללא חריגה בשטחים עיקריים מותרים 40% בקומה ללא חריגה בתכנית המכסימאלית המותרת, 45%.

המלצות מהנדס הועדה:

א. לאשר השינויים במבנה התעשיה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ב. לאשר שימוש חורג למשך 5 שנים בתנאי שתוך שנתיים תוגש ת.ב.ע למיסוד השימוש המבוקש. ג. במידה ולא תוגש ת.ב.ע כאמור, יפוג ההיתר לשימוש החורג בתום שנתיים מיום הוצאתו.

מהלך הדיון

נכחו: מר כנפו, מר אלכז, גב' ברוסקין ומר קוזין.

- מר כנפו הציע לאשר השימוש החורג למשך 10 שנים, ואם תוך 3 שנים לא תוגש ת.ב.ע למיסוד השימוש המבוקש, אזי תוקף ההיתר לשימוש החורג יהיה למשך 5 שנים בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

ב. לאשר שימוש חורג למשך 10 שנים בתנאי שתוך 3 שנים תוגש ת.ב.ע למיסוד השימוש המבוקש. ג. במידה ולא תוגש ת.ב.ע כאמור, יפוג ההיתר לשימוש החורג בתום 5 שנים מיום הוצאתו.

גליון דרישות:

- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד)
- אישור מח' תשתיות למאזן החניה עפ"י השימוש המבוקש.
- אישור חב' החשמל
- אישור מורשה נגישות.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

סעיף: 15	מספר בקשה: 20101002	תיק בנין: 3719
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010		

מבקש:

• לוגסי יואל

• לוגסי רוני

בעל הנכס:

• מ.מ.י.

עורך:

• מגן רינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גוגול 1 אשדוד

שטח מגרש: 508.00 מ"ר שטח בניה מותר: 228.60 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2679 חלקה: 90 מגרש: 385 יעוד: מגורים א-חד-משפחתיים

תכנית: 127/03/3, 2166/מק/3, תמא/38, תלר/238, 2087/מק/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	הריסת הקיים ובניה חדשה	297.92	36.66

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הריסת בית קיים ובנית יחידת קוטג' + בריכה על מגרש בודד.

• ביום 19.11.10 פורסמה בקשת הקלה לניוד כ-6 מ"ר מקומת המרתף לקומות העליונות ומחסן גינה צמוד לגדר במקום צמוד למבנה. לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י דיווח הפיקוח טרם החלו בהריסה.

תב"ע קובעת מגרש 127/03/3, שטח לחישוב זכויות 508 מ"ר, אזור מגורים א' התיק הוגש ללא חתימת מ.מ.י. – יש להשלים כתנאי להיתר.

סה"כ אחוזי בניה כשטח עיקרי 45%, מתוכם 27% בקומה. שטחי שירות עפ"י תיקון 85. בקומת המרתף מוצע 63.37 מ"ר כשטח עיקרי ו-10 מ"ר ממ"ד כשטח שירות.

בקומת הקרקע מוצע 120.13 מ"ר כשטח עיקרי > 137.16 מ"ר שהם 27% המותרים.

בקומה א' מוצע 114.42 מ"ר כשטח עיקרי. שטח שירות מוצע 2.66 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע: 234.55 מ"ר < 228.6 מ"ר

מבוקשת הקלה לניוד שטח עיקרי מקומת המרתף לקומה א'.

אין נגיעה בקווי הבנין.

מוצעת פרגולה מעל המרפסת בקומה א' בשטח 8.60 מ"ר.

חזיתות המבנה מוצעות בגמר טיח לבן משולב בטיח אפור בהיר וחזיפי אלומיניום בגוון אפור בהיר.

עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום מותרים טיח אקרילי לבן או לבן שבור, לבני סיליקט, קרמיקה, פסיפס או אבן נסורה אך הועדה המקומית תהיה רשאית לאפשר ציפויים אחרים בהתאם להמלצתו של מהנדס העיר.

יש להראות חזית החניה המקורה בהתאם להוראות הבינוי – יש לתקן החזית המזרחית.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ד ה ד י ו נ

נכחו: מר כנפו, מר אלבוז, גב' ברוסקין ומר קוזין.

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:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- יש לגדר המגרש בגדר אטומה בגובה 2.0 מ'
- יש לקבל את אישור תאגיד מים וביוב וחב' החשמל לניתוק המבנה מהתשתיות העירוניות לפני בצוע ההריסה. יש להודיע על ההריסה לכל המגרשים הגובלים 48 שעות לפני בצועה. יש לבצע ריסוס המבנה 48 שעות לפני בצוע ההריסה.
- תאום עיצוב.
- חתימת השכן הגובל עם המחסן.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- 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.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ" הבינוי.
- 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 וטליכ.
- 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 תעודות שקילה לפסולת בנין.

3. קבלת טופס 4

- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.

מספר בקשה: 20100993	תיק בנין: 7931
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201021 בתאריך: 21/12/2010	

סעיף 16:

מבקש:

• נובל אנרג'י בע"מ ע"י ירון דייסי

בעל הנכס:

• רשות הפיתוח - קי.בי.עי

עורך:

• פרץ אילן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רכבת אשדוד

שכונה: אשדוד כללי

גוש וחלקה: גוש: 180 חלקה: 13; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30

31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 46; 47; 48; 49;

50; 55 יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה;

גוש: 181 חלקה: 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45 יעוד: מלאכה ותעשייה

זעירה;

גוש: 154 חלקה: 2; 3; 4 יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה, מלאכה גידור מסביב למגרש

ותעשייה זעירה

מהות הבקשה

גידור המגרש, יישור קרקע, פיזור והידוק לצורך אחסון זמני של צנרת ואביזרי צנרת.

הערות בדיקה:

מבוקש גידור מגרש וישור קרקע לצורך אחסנה זמנית פתוחה של צינורות.

עפ"י דיווח הפיקוח טרם קיים.

השטח המבוקש מורכב מ-37 חלקות באזור התעשייה הדרומי עד הלום, ביעוד מלאכה ותעשייה זעירה. בין התכליות המותרות: אחסנת חומרי בנין, מחסני עצים, ברזל וצנורות – אין בעיה מבחינת יעוד הקרקע והתכלית.

1. במגרשים המבוקשים לא קיימת תצ"ר

2. באזור חלה תמ"א 22 ליעור

3. החלקות נמצאות בסמוך לתחנת רכבת בתחום תמ"א 23

4. החלקות גובלות בתוואי קווי דלק

עפ"י תמ"א 23, אם לא נקבע אחרת, מרחק בין קו בנין לציר רצועת מסילת רכבת כפולה יהיה 120 מ'. ניתן יהיה לקבוע מרחקים שונים במסגרת תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, באישור המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

ברצועה המתוכננת ובתחום שבין קו הבנין לבין ציר הרצועה המתוכננת לא ינתן היתר בניה, זולת למתקנים הכלולים בהגדרות "רצועה מתוכננת" ו-"תחנה קיימת".

בתכנית המוגשת לא סומן מרחק גבול המגרש מציר הרצועה. יש לסמן מרחק מגבול המגרש המבוקש ומקווי בנין בהתאם לתכנית מתאר אשדוד.

חנותים על גבי ההגשה כבעלי הזכות בנכס: בעלות מ.מ.י, חכירה "שער רכבת אשדוד". לא צורף חוזה חכירה או מסמכים המעידים על כך.

בעלויות על הקרקע לפי נסחי טאבו:

גוש 181 חלקות 39-45 בבעלות רשות הפיתוח

גוש 154 חלקות 2, 3 בבעלות רשות הפיתוח, מ.א. באר טוביה ועיריית אשדוד

- גוש 154 חלקה 4: - זכות שימוש לחלק מהחלקה לשם הנחת צינור דלק והחזקתו עד שנת 2071
- קיימות שתי הערות לפי פקודת מדינת ישראל לדרכים על חלק מהחלקה
- זיקת הנאה וזכות מעבר לאורך הגבול המזרחי לטובת חלקות 6-8
- זיקת הנאה וזכות מעבר לאורך הגבול המערבי לטובת חלקה 5
- גוש 180 חלקה 13: - הפקעת חלקה מחלקה לטובת מדינת ישראל
- הערה לפי פקודת מדינת ישראל לדרכים
- זכות שימוש לשם הנחת צינור דלק והחזקתו עד שנת 2071
- זיקת הנאה וזכות מעבר לטובת חלקה 14
- גוש 180 חלקות 21-28 בבעלות רשות הפתוח
- גוש 180 חלקות 29-39: - הפקעת חלק מהחלקה לטובת מדינת ישראל
- הערה לפי פקודת הדרכים
- זכות שימוש לשם הנחת צינור דלק והחזקתו עד שנת 2071
- גוש 180 חלקה 40: בבעלות רשות הפתוח
- גוש 180 חלקה 46: - הפקעת חלק מהחלקה לטובת מדינת ישראל
- שתי הערות לפי פקודת הדרכים
- זכות שימוש לשם הנחת צינור דלק והחזקתו עד שנת 2071
- גוש 180 חלקה 47: נהנית מזיקת הנאה וזכות מעבר מחלקה 44, 45
- גוש 180 חלקות 48, 49: - הפקעת חלק מהחלקה לטובת מדינת ישראל
- הערה לפי פקודת הדרכים
- זכות שימוש לשם הנחת צינור דלק והחזקתו עד שנת 2071
- גוש 180 חלקה 50: - הפקעת חלק מהחלקה לטובת מדינת ישראל
- שתי הערות לפי פקודת הדרכים
- זכות שימוש לשם הנחת צינור דלק והחזקתו עד שנת 2071

לא צורפו נסחי טאבו עבור גוש 180 חלקה 55, גוש 181 חלקה 40.

1. באזור המבוקש לא קיימת תכנית מפורטת וחלה רק תכנית מתאר אשדוד. לא ניתן להפיק היתרי בניה מתוקף תכנית המתאר בלבד.
2. יש לתאם זכות השימוש ברצועה המתוכננת עם החברות המחזיקות בצינורות הדלק העוברים בחלקות הנ"ל - תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ וקו מוצרי דלק בע"מ.
3. יש לתחום בזמן את תקופת האחסנה הזמנית המבוקשת.
4. יש להגיש תכ' מתוקנת הכוללת את המרחק מציר מסילות הרכבת בהתאם לדרישות תמ"א 23
5. יש להשלים חתימת מ.מ.י כבעלת הזכות בנכס, להשלים נסחי טאבו חסרים ולצרף חוזה חכירה אם קיים.
6. יש להגיש תצ"ר להסדרת רישום.
7. בתחום המבוקש עובר קטע יער פארק חופי לפי תמ"א 22:
 - א. בתכנית מתאר מחוזית ובאין תכנית מתאר מחוזית בתכנית מתאר מקומית ובאישורה של המועצה הארצית, ובאין תכנית מתאר מחוזית ומקומית בתכנית מתאר מפורטת ובאישורה של המועצה הארצית, מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטייה מהתכנית, כדי להתאים את גבולות התכנית לתנאים המקומיים, הכל במידה הנראית לועדה המחוזית והמועצה הארצית לתכנון ולבניה. לא תיקבע הוראה שיש בה משום סטייה מהתכנית אלא לאחר קיום התיעצות עם קרן קיימת לישראל.
 - ב. ניתן יהיה לשנות יעוד עד 5% משטחו עפ"י תכנית שתאושר ע"י ועדה מחוזית ובתנאי שגודל השטח הרצוף שישונה לא יעלה על 30 דונם. לא ישונה יעודם של שטחי יער בתכנית אלא בהתייעצות עם קק"ל.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה בכפוף לחוות דעת של היועמ"ש ובתנאי השלמת גליון הדרישות.
* במידה ונדרשת גריעה מת.מ. א 22, ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הגריעה.

מ ה ל כ ה ד י ו ן

נכחו. מר כנפו, מר אלבוז, גב' ברוסקין ומר קוזין.

- מר כנפו הבהיר כי הבקשה היא לגידור המגרש לצורך אחסנת צינורות. במידה ותדרש גריעה מת.מ.א 22 הועדה ממליצה לוועדה המחוזית לאשר הגריעה מת.מ.א 22

ההחלטה התקבלה פה אחד

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה בכפוף לחוות דעת של היועמ"ש ובתנאי השלמת גליון הדרישות.
* במידה ותדרש גריעה מת.מ.א 22, ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הגריעה.

גליון דרישות:

- הוכחת בעלות וחתימת כל בעלי הנכס.
- יש להגיש תכ' מתוקנת בתאום עם מח' רישוי כולל טבלת מאזני עבודות עפר הנדרשות.
- אישור כיבוי אש
- אישור מח' תשתיות לכניסות ויציאות למגרש, לניקוז ולגובה ± 0.00
- אישור הסיירת של משרד התשתיות לכריית חולות.
- אישור רכבת ישראל
- אישור קק"ל
- הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- * ההיתר יצא בכפוף לחו"ד בכתב של היועמ"ש.



מר עמרם כנפו
מ"מ יו"ר הועדה



מהנדס אייל דוידוביץ
מ"מ מהנדס הועדה