

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 200903 ביום ג' תאריך 03/02/09 ט' שבט, תשס"ט בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר ועדת בנין ערים
גב' ברוסקין מרי	חבר הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר טלקר דוד	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר הועדה
מר אטיאס שמעון	חבר ועדה
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה
מר אלבז שלמה	חבר ועדה

מוזמנים:

אדר' רינה קטיף	מהנדסת הועדה
עו"ד סימה קלנג	המחלקה המשפטית
דר' אלי לחמני	חבר הועדה
אדר' חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון
גב' רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה
גב' דבורה זיו	מנהלת מח' נכסים
מר יעקוב גרשוני	מנהל מח' השבחה
מר גרי טננבאום	מנהל מח' פקוח
גב' נאוה מוקי	מנהלת מח' חשבות
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים
מר יחיאל ממון	נציג רשות כבאות
גב' דיתה וייל	רכזת ועדת בנין ערים

רשמה את הפרוטוקול

לא השתתפו

חברים:

מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר כנפו עמרם	חבר הועדה

**החברים הסכימו פה אחד להצעתו של ד"ר לסרי לקיים את ישיבות ועדת המשנה לתו"ב
אחת לשבועיים בימי ג' בשעה 16.00.**

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	2218/מק/3	חלוקה למגרשים והסדרת דרכי גישה במתחם "באר-מש	0			4
2	946/תב	רובע י"ז, בינוי ל - 15 מגרשים לאורך השצ"פ, סה"כ 15	2002	26	28	5
3	1071	מגרש משולב מגורים, מסחר, תעסוקה - רובע ז' - רח' י	2023	19	19	7
4	1066	רובע י"א, שינוי יעוד ממסחר לשילוב של מסחר, משרדי	2192	109	109	10

שם: חלוקה למגרשים והסדרת דרכי גישה במתחם "באר-משה", רובע ג

נושא: הפקדת התכנית

שטח התוכנית: 39,327.000 מ"ר

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: וי.די.אי ריאליטי קורפוריישן

עורך התוכנית: זהבי אדריכלים

בעלים: וי.די.אי ריאליטי קורפוריישן

אזור/רובע

אשדוד אשדודרובע ג

מטרות התכנית:

1. חלוקה למגרשים - לפי סעיף 62א(א) (1) לחוק התכנון והבניה.
2. הסדרת דרכי גישה למעבר כלי רכב למגרשים המוצעים.
3. שינוי קווי בנין נקודתיים להקמת מבנים טכניים לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי קו בנין קדמי לפי מצב קים מ - 8 מ' ל - 6.70 מ'

הערות בדיקה:

דיון נוסף עפ"י תכנית מעודכנת מיום 31.11.08 הכוללת גם שינוי נקודתי בקו בנין מערבי מ - 8 מ' ל - 6.70 מ'. בהמשך לבדיקת הפקוח ומדידה מעודכנת מהשטח.

* התקבלה חו"ד היועמ"ש להפקדת התכנית בסמכות מקומית.
* התכנית נדונה בוע. משנה 200813 מיום 17.9.08 אך לא התקבלה החלטה.

* וע. משנה 200814 מיום 6.10.08 דנה בתכנית והחליטה:
להפקיד את התוכנית בתנאי הגשת תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון העיר.
- יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'
* יש לכלול בהוראות התכנית הוראה לענין הכנת תצ"ר ע"י מגיש התכנית.

מהלך הדיון:

* נכחו ד"ר לסרי, מר גיטרמן, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר קוזין, מר אלבז, מר טלקר, מר בוטרשווילי ומר לחמני.

* אדר' קטיף הציגה את התכנית שאושרה בספטמבר 08 וחוזרת לדיון בשל סטיה נקודתית בקו בנין קדמי.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה

סעיף:**2**

תכנית בינוי: תב/946

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200903 בתאריך: 03/02/2009

שם: רובע י"ז, בינוי ל - 15 מגרשים לאורך השצ"פ, סה"כ 51 יח"ד.

נושא: אישור תכנית הבינוי

רשות: אשדוד

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: אבו יחיאל

עורך התוכנית: חגית סהרונ

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2002 ח"ח: 26-28

מטרת הדיון

דיון נוסף בתכנית הבינוי עבור 15 מגרשים לאורך השצ"פ ברובע י"ז, לאחר אישורה של תכ' 3/135/03/3 ובהתאם להחלטת הועדה מיום 3.4.06 אשר קבעה כי לאחר אישורה של התכ' המפורטת בסמכות מחוזית, יש להגיש תכ' בינוי מתוקנת עבור 55 יח"ד במתחם. עפ"י תכנית מיום 18.1.09

מטרות התכנית:

תכנית בינוי עבור 15 מגרשים לאורך השצ"פ ברובע י"ז, בהתאם לנספח הבינוי של תכ' 3/135/03/3:

בניה נמוכה, 3 ק' על הקרקע ב - 3 מגרשים בני 1 יח"ד

12 מגרשים בני 4 יח"ד

סה"כ = 15 מגרשים ו - 51 יח"ד

תכנית קודמת שנדונה בוע. משנה 200606 מיום 3.4.06 כללה:

בינוי עבור 16 מגרשים לאורך השצ"פ ברובע י"ז:

בניה נמוכה, 3 קומות על הקרקע ב - 4 מגרשים 4 משפחתיים = 16 יח"ד

3 מגרשים חד משפחתיים = 3 יח"ד

9 מגרשים דו משפחתיים = 18 יח"ד

סה"כ = 37 יח"ד

* התכנית מהווה שינוי לנספח הבינוי המנחה לת.ב.ע 3/מק/2107

* לאחר אישור התכנית בסמכות מחוזית, יגיש היזם תכנית בינוי מתוקנת עבור 55 יח"ד במתחם 16 המגרשים.

הערות בדיקה:

- * וע. משנה 200606 מיום 3.4.06 דנה בתכנית והחליטה כדלקמן:
לאשר את תכנית הבינוי.
- * יש לקבל את התחייבות היזם לכך שבמידה ולא תאושר התכנית המפורטת הנמצאת בהליכי אישור בועדה המחוזית, הוא יוותר על 18 יח"ד. (37 - 55)
ההתחייבות תכלול כתב שיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'.
- * לאחר אישורה הסופי של התכנית בסמכות מחוזית, יש להגיש תכ' בינוי מתוקנת עבור 55 יח"ד במתחם.
- * תכנית מיום 18.1.09 תואמת את נספח הבינוי של ת.ב.ע 3/135/03/3 מבחינת העמדת המגרשים ומספר יח"ד.
- * יש להוסיף פרטי שערים וגדרות (גדר קדמית ואחורית) בק.מ. 1:50

מהלך הדיון:

- * נכחו ד"ר לסרי, מר גיטרמן, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר קוזין, מר אלבז, מר טלקר, מר בוטרשווילי ומר לחמני.
- * אדר' קטיף הציגה את התכנית.
- * ד"ר לחמני לא השתתף בהצבעה.
- * שאר החברים בעד אישור תכנית הבינוי.

החלטת הועדה:

מאשרים את תכנית הבינוי בתנאי השלמת הערות הבדיקה.

סעיף: 3

תוכנית מפורטת: 1071

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200903 בתאריך: 03/02/2009

שם: מגרש משולב מגורים, מסחר, תעסוקה - רובע ז' - רח' ינאי - אשדוד

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 5,235.000 מ"ר

יחס לתכנית

שינוי לתכנית 2007/מק/3

שינוי לתכנית 6/109/03/3

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: טגור א.ג.ל. השקעות ומסחר בע"מ ע"י

עורך התוכנית: שיינקמן וולטר אדרי'

בעלים: רשות הפיתוח

אזור/רובע

רחוב רב ינאי 32, שכונה: רובע ז', אשדוד

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

גוש: 2023 חלקות: 19

חלקי חלקות:

גוש: 2023 ח"ח: 25

מגרשים לתכנית: 108 א בשלמותו מתכנית: 2007/מק/3

108 א בשלמותו מתכנית: 6/109/03/3

מטרת התכנית:

שינוי יעוד למגרש 108 א משטח למוסד (בית אבות סיעודי) ליעוד משולב למגורים, מסחר ותעסוקה ע"י קביעת מס' יח"ד, זכויות בניה, שינוי קו בנין וקביעת בינוי.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מ"שטח למוסד" ל-"מגורים, מסחר ותעסוקה".
2. קביעת 72 יח"ד.
3. קביעת זכויות בניה-9,600 מ"ר עיקרי ו-3,400 מ"ר שרות למגורים, 400 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר למסחר ותעסוקה.
4. קביעת צפיפות ל-18.6 יח"ד לדונם.
5. קביעת גובה בנינים ל-8 קומות מירבי.
6. הנחיות בינוי והסדרי תנועה וחניה.
7. הנחיות לעיצוב אדריכלי.

הערות בדיקה:

26/1/09 - הערות בדיקה לתכנית שהתקבלה ב-12/1/09 וטרם מילאה תנאי סף.
כללי:

1. יש להמציא נסחי טאבו מקוריים ועדכניים לחצי שנה אחרונה
2. יש להמציא כתב התחייבות ושיפוי לטובת הועדה המקומית מקור.
3. יש להמציא הוכחת בעלות לזכאי להרשם כבעלים, תעודת רישום מרשם החברות כולל ח.פ., מורשי חתימה מסמכים מאושרים מקור ע"י עו"ד נכון להיום.
4. להשלים נספח הסדרי תנועה וחניה כולל טבלת מאזן חניה לאישור מח' תשתיות.
5. מאחר ומבוקש לשנות היעוד למגורים, יש לכלול בתחום התכנית ובגבולות המגרש מבני ציבור הנדרשים בק' קרקע עפ"י "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור"

- ולציין בהוראות התכנית כי המבנים והשטחים למוסדות החינוך ירשמו ע"ש עיריית אשדוד ללא תמורה. לחילופין, יש להקצות 40% משטח הקרקע לבניני ציבור.
6. יש לבטל את השטח המוצע למסחר ותעסוקה בקומת הקרקע ואת החניות המוצעות לו בחזית רח' ינאי חלקן על רצועת הדרך, מאחר ושילוב זה של שימושים עם מגורים מהווה מטרד זאת גם בהתחשב בכך שמול מגרש זה קיים מסחר בפועל, וכמו כן עדיין לא מומשו כל שטחי הבניה המותרים למסחר ותעסוקה במרכז הרובעי.
- יש לעדכן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
7. אין לשנות קו בנין צדדי מ-4.0 מ' ל-3.0 מ' ומאחר ומבוקש שינוי במס' הקומות מ-5 ק' ל-8 ק' מירבי יש להגדיל קווי הבנין הצדדיים ל-1/3 גובה הבנין שיאושר.
8. יש לתכנן גינה בשטח של כ-300 מ"ר (כיחידה אחת) לרווחת כלל הדיירים.
9. הצפיפות המוצעת בתכנית הינה - 18.6 יח"ד לדונם יש לשנות ל-14 יח"ד לפי המותר בתמא 35 ובסה"כ - 54 יח"ד. (במקום 72 היחידות המוצעות).

הוראות התכנית:

1. לעדכן שם התכנית בכל מקום רלוונטי- "מגרש משולב מגורים, ומוסדות ציבור - רובע ז' - רח' ינאי - אשדוד"
2. להשלים מס' בית - 32.
3. להשלים סעיפים 1.5, 1.6, 1.8 (ע"פי מסמכים עדכניים) 3, .
4. לעדכן את מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית כפי שמופיע בסדר יום לוועדה.
5. להוסיף סעיף - "תנאים למתן היתרי בניה" כמקובל ולהוסיף כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור תשריט לצורכי רישום תואם את התכנית וחתום ע"י הועדה המקומית.

תשריט:

1. בכותרות הקנ"מ הציין לא תואם את המצויין בלוגו המודד בגוף התשריט, לעכדון.
2. יש לעדכן את פרטי כל בעלי הענין לפי נסחים ומסמכי הוכחת בעלות כמפורט לעיל.
3. יש לעדכן בטבלת השטחים במצב מאושר / יעוד במקום הכתוב - "שטח למוסד" ולהוסיף עמודת מס' מגרש, במצב מוצע להוסיף עמודת תאי שטח לציין מספריהם, להפריד שטח דרכים לפי תאי השטח שלהם.
4. בתרשים סביבה להוסיף שימושי הקרקע מסביב לגבול התכנית כמקובל לפי מבא"ת + מקרא מתאים.
5. בתשריט מצב מאושר להוסיף מס' המגרש המאושר בתכנית ובמקרא.
6. בכל מקום רלוונטי לרבות מקרא וצביעה לשנות יעוד מוצע - "מגורים ומוסדות ציבור".

שטח המגרש = 3855 מ"ר.

נספח בינוי:

1. לעדכן את הנספח ולהתאים לפי הערות כמפורט לעיל.

לאחר החלטת הועדה במידת הצורך יועברו הערות בדיקה נוספות ע"י מח' תכנון.

מהלך הדיון:

* נכחו ד"ר לסרי, מר גיטרמן, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר קוזין, מר אלבז, מר טלקר, מר אטיאס, מר בוטרשווילי ומר לחמני.

* אדר' קטיף הציגה את התכנית ואת הערות הבדיקה.

קיים מחסור במוסדות ציבור ברובע ז', וכל תוספת יח"ד מחייבת מענה לצרכי הציבור. העיריה בדקה אפשרות לרכישת מגרשים פרטיים לטובת מוסדות ציבור, וזה אחד המגרשים שאותו ברובע.

נבחנת אפשרות לצאת למכרז. אדר' קטיף מציעה שלא לערבב מסחר עם מגורים.

* מר בוטרשווילי: אם קיים חוסר בדירות, אין צורך בתוספת מסחר.

* מר אלבז: לדעתו המכרז לא יצא אל הפועל, והצעתו היא לפתור את החוסר הקיים במוסדות ציבור ברובע ז' ע"י החלפת שטחים. קיים גם חוסר בדירות מגורים לציבור החרדי, ואין מספיק שטחי

מסחר ברובע.

- * אדר' גרינברג: קימים ברובע שטחים המיועדים למסחר שטרם מומשו.
- * מר ליברמן: זהו אחד המגרשים שהוצעו לפתרון עבור המחסור במוסדות ציבור ברובע, לכן אין לאשר כאן יח"ד או מסחר. לא חסר מסחר ברובע ומקומו של המסחר המוצע ייצור בעיות בתנועה.
- * מר אלבז הציע להוריד הנושא מסדר היום ולבדוק אפשרות להחלפת שטחים כפתרון לחוסר של מוסדות ציבור.
- * עו"ד קלנג העירה כי הליך שכזה חייב להתקבל בהחלטת המועצה.
- * מר צילקר: יש להסתכל 10 שנים קדימה. בית אבות נדרש גם ברובע ז'.
- אין חשיבות לכמה יח"ד תהיינה, אלא מה כמות האוכלוסיה שתגור בהן בשים לב לכך שגודל משפחה ממוצעת ברובע ז' הינו כ - 10 - 8 נפשות. מר צילקר הציע לדחות את קבלת ההחלטה בשבועיים על מנת לבחון האפשרות לחילופי קרקע.
- * מר אלבז: יש להטיל על היועמ"ש לבדוק עם היזם את נושא החלפת השטחים. המכרז שהוכן הוא בלתי ישים.
- * ד"ר לסרי: נותרו מעט שטחים ברובע: המגרש הנדון בשטח של כ - 3800 מ"ר, מגרש בן כ - 7 דונם ומגרש נוסף בן כ - 2 דונם. על מנת לחסוך בזמן יש לפנות לשלושת היזמים בהצעה לחילופי קרקע.
- * מר צילקר: דיון על הצעה שכזו יכל להמשיך שנים והמינהל לא יוותר על חלקו.
- * גב' זיו: תמורת החרגול ויתרנו על מגרש חום ברובע ט"ו. לא נותרו מגרשים חומים בעיר שנתן להמירם בשטחים מרובע ז', ואנו במצוקה של שטחי ציבור. ברובע ג' ניידנו זכויות ועד היום אנו במשפטים מול המינהל בנושא זה.

* ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

דוחים את קבלת ההחלטה לשם עריכת בדיקה לנושא פתרון מצוקת שטחי הציבור ברובע ז' בהליך של חילופי שטחים.
התכנית תובא לדיון בעוד כחודש.

סעיף:**4**

תוכנית מפורטת: 1066

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 200903 בתאריך: 03/02/2009

שם: רובע י"א, שינוי יעוד ממסחר לשילוב של מסחר, משרדים ומגורים

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 5,252.000 מ"ר

יחס לתכנית

שינוי לתכנית 4/111/03/3

בעלי ענין:

מגיש התוכנית: י.לי.דה השקעות

עורך התוכנית: אדר' חיים ורדה

בעלים: י.לי.דה השקעות

אזור/רובע

אשדוד אשדודרובע י"א

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

גוש: 2192 חלקות: 109

מטרות התכנית:

שינוי יעוד ממסחר למגורים עבור 80 יח"ד בבנין בן 19 קומות.

הערות בדיקה:

* בעבר הוגשה תכנית לשילוב של מסחר ומגורים אשר נדחתה ע"י הועדה המקומית. עתה הוגשה תכנית חדשה למגדל מגורים.

*** הערות הבדיקה לתכנית מיום 20.1.09:**

- האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע ובבנינים בני כ - 8 קומות.
- ברובע י"א קיימים מספר מצומצם של בנינים בגובה 14 קומות ובנין אחד בן 17 קומות.
- התכנית מציעה גובה של 19 קומות.
- יש לתת פתרון לצורכי ציבור עבור תוספת יח"ד בתאום עם היועמ"ש.
- מוצעות 80 יח"ד במגרש ששטחו 2670 מ"ר. הצפיפות המוצעת היא 30 יח"ד לדונם נטו וזאת בניגוד לת.מ.א 35 הקובעת מכסימום של 14 יח"ד לדונם נטו = 37 יח"ד למגרש הנדון.
- התכנית מוגשת כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים וללא חתימת העיריה.
- חילופי הקרקע טעונים החלטת מועצת העיר.
- לחילופין נתן להגיש תכנית ללא איחוד וחלוקה, בגבולות המגרש המקורי.
- יש לבדוק מסמכים של תנאי סף.
- התכנית אינה כוללת טבלת הקצאות.
- יש לקבל אישור מח' תשתיות לנספח תנועה וחניה.
- השטח המוצע לדירה כ - 160 מ"ר שטח עקרי + 50 מ"ר שטח שרות.
- סה"כ = כ - 210 מ"ר שטח ממוצע ברוטו.
- יש להגיש כתב התחייבות ושיפוי.
- מוצע מרתף עד לגבולות המגרש. יש להרחיק את המרתף עד כ - 3 מ' מגבול המגרש למתן פתרון חלחול מי גשם לבניה משמרת.
- בתכנית הבינוי יש לסמן מקום להטמנת צובר גז ומטמוני אשפה.
- אין להקטין קו בנין צדדי.
- יש לשמור על קו בנין צדדי ואחורי של 1/3 מגובה הבנין.
- לאחר החלטת הועדה, ובמידת הצורך, יועברו הערות בדיקה נוספות ע"י מח' תכנון.

* בעבר הוגשה התנגדות של ועד רובע י"א לבניה לגובה של 14 קומות במגרש זה.

מהלך הדיון:

- * נכחו ד"ר לסרי, מר גיטרמן, מר ליברמן, גב' ברוסקין, מר צילקר, מר קוזין, מר אלבז, מר טלקר, מר אטיאס, מר בוטרשווילי ומר לחמני.
- * נכח היזם מר אמסילי.
- * אדר' ורדה הציג את התכנית והסביר כי ההפרש בין 54 יח"ד שאושרו ע"י הועדה לבין 80 יח"ד המבוקשות בתכנית זו נובע מויתור על 3 קומות המסחר. זה המגרש האחרון שנותר לבניה ברובע י"א, ותוספת יח"ד לא תגרום לחריגה מת.מ.א 35. עפ"י תקון 6 הצפיפות הממוצעת ברובע י"א היא בין 6 ל - 10 יח"ד לדונם, כך שתוספת היחידות אינה משמעותית לגבי ממוצע הצפיפות ברובע. המגרש הוא פינתי, מוקף בכבישים ממערב ודרום ובשאר הכוונים יש מוסדות ציבור ולכן אין פגיעה במגורים סמוכים. הבקשה היא להעמיד את הבנין בחלקו הצפוני של המגרש. התכנית טרם פורסמה, ולכן לא הוגשה התנגדות עפ"י החוק.
- * לאחר צאת היזם והמתכנן, התנהל דיון פנימי בנושא.
- * אדר' קטיף הציגה את התכנית על רקע הערות הבדיקה. המלצתה היא שלא לבצע חילופי קרקע בין שטחי ציבור לשטח המגרש ולהשאיר את השביל הירוק במלוא רוחבו. יש לשמר את השטח הירוק כמקשה אחת. ריכוז שטחים ירוקים ולא פיזורם היא ראייה תכנונית נכונה. לפי דעתו של שמאי הועדה השווי של המגרש במצבו התכנוני הנוכחי שווה ערך לכ - 27 יח"ד.
- * ד"ר לסרי: לא נתן להתעלם מהחלטות קודמות של הועדה. על סמך החלטה קודמת שאישרה 54 יח"ד מעל המסחר היזם התחייב בבנק.
- * מר אלבז: היתה החלטה קודמת של הועדה לאשר 3 ק' מסחר + 14 קומות מגורים. זהו המגרש האחרון ברובע י"א שאין בו צפיפות יותר מ - 10 יח"ד לדונם. התוספת במגרש זה לא תשנה את המאזן בכלל הרובע. על סמך בדיקת מוסדות ציבור ברובע י"א התברר כי האוכלוסיה בו מזדקנת ואין מחסור במוסדות ציבור. כאן היזם מוותר על מסחר, אין פגיעה במגרשים גובלים, והאופציה היא הת.ב.ע המקורית למסחר. ההתנגדות של ועד השכונה אינה אקטואלית.
- * לגבי תביעות לפי סעיף 197 - ינתן שיפוי ע"י היזם. אין מגרשים גובלים העלולים להפגע מהתכנית. לגבי קו בנין צדדי, לא נתן לדרוש 1/3 מגובה הבנין, כי אז לא ישאר מקום לבנין במגרש. מר אלבז הציע לאשר התכנית כפי שהיא על סמך האישור הקודם. אין לשנות החלטות ישנות, והתכנית מיטיבה עם האוכלוסיה ע"י ביטול המסחר.
- * מר אטיאס מברך על ההחלטה לביטול המסחר. יש שינוי בתפישה באשדוד בבניה לגובה. המגרש הוא פינתי ואין כל בעיה בבניה לגובה.
- * אדר' קטיף הסבירה את הנחיות ת.מ.א 35, ואדר' גרינברג הקריאה את הקריטריונים עפ"י ת.מ.א 35 לגבי חריגה מכפל הצפיפות:
1. סמיכות למרכז תחבורה.
 2. מתחם לעיבוי והתחדשות עירונית
 3. אוכלוסיית יעד בדורג סוציו אקונומי גבוה.
- * מר צילקר מקבל את ביטול המסחר ומציע להמירו ב - 12 יח"ד (3 ק', 4 יח"ד בכל קומה), וכמו כן לתכנן תכנית של 6 יח"ד בכל קומה כך שנתן יהיה להוריד מהגובה המוצע.
- * מר צילקר מזכיר כי המצב של בית הנשיא ברובע י"א שונה כי הוא ממוקם מול פארק גדול, ובמגרש זה בניה לגובה 19 קומות תהווה בעיה. הצעתו לאשר תוספת של 66 יח"ד.
- * אדר' קטיף המליצה לאשר תוספת של 37 יח"ד בהתאם לצפיפות המירבית המותרת בת.מ.א 35 ובכפוף להערות הבדיקה.
- * מר אלבז הציע לאשר התכנית כפי שהיא ל - 80 יח"ד.
- * בעד המלצת מה"ע הצביעו מר לחמני, מר בוטרשווילי וגב' ברוסקין.
- * נמנעו ד"ר לסרי מר צילקר ומר קוזין.
- * נגד הצביעו מר גיטרמן, מר ליברמן, מר אלבז, מר אטיאס ומר טלקר.

* בעד הצעתו של מר צילקר לאשר תוספת של 66 יח"ד ובתכנית של 6 יח"ד לקומה הצביעו מר צילקר ומר קוזין.

* נגד הצביעו מר גיטרמן, מר אלבז, מר טלקר ומר אטיאס.

* נמנעו ד"ר לסרי, מר לחמני, מר גיטרמן, מר ליברמן וגב' ברוסקין.

* בעד הצעתו של מר אלבז לאשר תוספת של 80 יח"ד בתכנית ללא איחוד וחלוקה אלא בגבולות המגרש המקורי הצביעו מר אלבז, מר אטיאס, מר טלקר, מר גיטרמן.

* נמנעו ד"ר לסרי, מר לחמני, מר בוטרשווילי, מר קוזין, גב' ברוסקין מר ליברמן.

* נגד הצביע מר צילקר.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית כתכנית ללא איחוד וחלוקה.

יש להשאיר את גבולות המגרש המקורי עפ"י הת.ב.ע התקפה.

- יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון העיר.

- יש להגיש נספח תנועה וחניה מאושר ע"י מח' תשתיות

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

ד"ר יחיאל לסרי
יו"ר הועדה

אדר' רינה קטיף
מהנדס הועדה