

תאריך: 11/08/2013
ה' אלול תשע"ג

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201314 ביום שלישי תאריך 06/08/13 ל' אב, תשע"ג בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:15 והסתיימה בשעה 18:21.

השתתפו:

חברים:

מר בוריס גיטרמן	מ"מ ליו"ר הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר בועז רענן	חבר ועדה

מוזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.
גב' רינה גוטמן	מנהלת מח' רישוי הבניה
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
עו"ד אייל אילוז	ממלא מקום היועמ"ש
עו"ד איריס אדמון	מח' משפטית
אדר' נוף לילית בן אבו	רכזת ועדת בניין ערים

רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

מר כנפו גבריאל	חבר הועדה
מר דוד טלקר	חבר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר שמעון אטיאס	חבר הועדה
מר אלבו שלמה	חבר ועדה

מוזמנים:

עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
עו"ד יניב אהרון	מתאם תשתיות ותפעול
גב' שקמה סיג	נציגת מ.מ.י
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה

אישור פרוטוקול 201313 מיום 23/7/13.

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- אינג' צילקר ביקש להוסיף הערות לפרוטוקול:
 1. לעניין סדר הסעיפים, מאחר ושני סעיפים נדונו בתחילת הוועדה, מדוע לא שונה מיקומם בפרוטוקול – לכך נענה שהסדר של הפרוטוקול לא משתנה לעומת הסדר יום אך נרשם בהם הערה לכך שנדונו ראשונים.
 2. לעניין מלון אורלי, ההתנהלות לא הייתה תקנית, כדי להעלות נושא לדיון נוסף בוועדה יש לקבל מכתב מחבר וועדה המפרט מדוע הוא מבקש להעלות את התיק בשנית, ואז התיק מועלה למליאה, לא התקבל מכתב כזה ולכן ההליך לא היה תקני.
- מר גיטרמן הסביר שהוא ביקש להעלות את התיק לדיון נוסף בע"פ.
- עו"ד אילוז הסביר שיש סעיפים שונים בחוק שמאפשרים להעלות תיקים לדיון נוסף והוא יבדוק את הנושא.
- הוחלט שאינג' צילקר יקבל תשובה בכתב לנושא.
- **הפרוטוקול אושר פה אחד.**

אישור ההסכם בין טרופיק על הים בע"מ והוועדה המקומית:

תוספת להסכם מיום 13.9.2005

שנערכה ונחתמה באשדוד ביום _____ לחודש _____ 2013

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד
ת.ד. 28 אשדוד

בין:

(להלן: "הוועדה המקומית" או "הוועדה")

מצד אחד;

טרופיק על הים בע"מ

לבין:

ח.פ. 513722124

מרחוב שד' הרצל 1 אשדוד

(להלן: "טרופיק")

מצד שני;

1. **יורשי אזוגי מישל ז"ל** ת.ז. 30413728

לבין:

ה"ה אזוגי יהודית; פירסט קורין; אזוגי
דניאל; אזוגי משה; אזוגי גלית; ממן
אוה; אזוגי שרון;

כולם ע"י מר דניאל אזוגי ת.ז. 069893691
באמצעות יפוי כוח מיום _____

2. **אזוגי דוד**

ת.ז. 12580122

3. **אזוגי דניאלה**

ת.ז. 01318711

כולם יחד מרחוב נורדאו ת.ד. 242 אשדוד

(להלן כולם יחד: "אזוגי")

מצד שלישי;

הואיל ואזוגי זכאים להירשם כבעלים וכמחזיקים של מקרקעין הידועים כחלקה 142 בגוש
2061 בשטח של כ-4,500 מ"ר באשדוד, וזאת מכוח עסקת מכר שנערכה בין אזוגי
לבין קי.בי.עי - קבוצת בוני ערים בע"מ (להלן: "המגרש" ו-"קי.בי.עי" בהתאמה);

הואיל וביום 13.9.05 נחתם הסכם בין אזוגי לבין הוועדה המקומית לפיו אזוגי התחייבו,
בין היתר, להגיש למוסדות התכנון ולגרום לאישורה ולמתן תוקף לתוכנית אשר
תהווה תיקון לתכנית 3/מק/2009 במסגרתה ייקבע כי כלל יחידות הנופש
המתוכננות במגרש ייבנו בשיטת ה-Lease Back הכל בתנאים ובמועדים הקבועים
שם (להלן: "ההסכם");

והואיל וביום 5.3.2006 חתמו אזוגי על הסכם מכר עם טרופיק ומכרו את זכויותיהם במגרש
לטרופיק תוך חלוקת הזכויות והחובות של אזוגי מכוח ההסכם (להלן: "הסכם
המכר");

והואיל ואזוגי ו/או טרופיק לא קיימו את התחייבויותיהם מכוח ההסכם;

והואיל והעירייה הסכימה לעדכן את הוראות ההסכם וזאת בכפוף לקיום מלוא

התחייבויותיהם של אזוגי ו/או טרופיק עפ"י ההסכם, כפי שיעודכן בתוספת זו להלן, במועדים ובתנאים כמפורט להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה ובחזקת תנאיה.
- 1.2. כל ההוראות בהסכם אשר לא שונו במפורש בתוספת זו ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים.
- 1.3. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם ותיקרא כמיקשה אחת איתו. בכל מקום אשר בו מוזכר "ההסכם" – גם תוספת זו במשמע.
- 1.4. הכותרות בתוספת זו נועדו לשם הנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.
- 1.5. הנספחים לתוספת זו מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, ואלו הם:
 - נספח א' - ההסכם.
 - נספח ב' - הסכם המכר.
 - נספח ג' - נוסח כתב ערבות.
 - נספח ד' - יפוי כוח בלתי חוזר לטובת הוועדה המקומית לביצוע פעולות במגרש.

2. הצהרות אזוגי וטרופיק

אזוגי ו/או טרופיק (שניהם ביחד ולחוד ויקראו לשם הנוחות להלן: "היזמים") מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

- 2.1. כי הם חותמים על תוספת זו לאחר שקראו את כל הוראותיה הבינו אותן ואין מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותם בתוספת זו.
- 2.2. כי כל התחייבויותיהם המפורטות בהסכם ובתוספת זו יחולו על כל אחד מהם ביחד ולחוד והם יהיו ערבים האחד כלפי השני לקיום התחייבויותיהם כאמור (וזאת למרות האמור בסעיף 19 או בכל הוראה בהסכם).
- 2.3. כי נכון למועד חתימתה של תוספת זו ועל אף האמור בהסכם, בהתאם לבקשה מס' 20090321 מיום 11.5.09 אשר הוגשה על ידי אזוגי דניאל ואושרה בתנאים על ידי הוועדה המקומית ביום 4.10.11 - ניתן לבנות על המגרש 149 יח"ד בשיטת Lease Back (להלן: "הבקשה להקלה") ונכון למועד חתימתה של תוספת זו פקע תוקפה של הבקשות והחלטות הוועדה האמורות והיזמים יפעלו לחידוש ההחלטות או להגשת הבקשות לפי העניין.
- 2.4. כי יקיימו את כלל התנאים שנקבעו בבקשה להקלה ובאישור לה ו/או בכל החלטה נוספת או אחרת שתתקבל ע"י הוועדה או כל גוף מוסמך אחר, ואין לא תהיה להם טענה ו/או תביעה כנגד הוועדה המקומית בגין תנאים כאמור, לרבות מספר יחידות הדיור המותר לבניה במגרש.
- 2.5. כי הזכויות במגרש נקיות מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד ג' אחרת, למעט הערה לפי תקנה 27 לתקנות התכנון והבניה לפי שטר 031349/0001 מיום 6.7.2010 על ייעוד המגרש, משכון מס' 2005121692 מיום 15.9.2005 על זכויותיהם של אזוגי במגרש והתחייבות לרישום משכנתא מאת אזוגי לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מיום 13.9.2005 ללא הגבלה בסכום בגוש 2061 חלקה 142, המפורטים בסעיף 7.1 להלן.

3. הפקדת תוכנית לוחות זמנים

- 3.1. על אף האמור בסעיף 2 להסכם, מוסכם כי היזמים או מי מהם יגישו למוסדות התכנון והבניה ויפעלו ככל שיידרש לצורך אישורה ומתן תוקף סופי לתכנית שתתקן את תוכנית מס' 3/מק/2009 ובה ייקבע כי כל יחידות הנופש במגרש ישווקו בשיטת ה-Lease Back, בהתאם להנחיות משרד התיירות (להלן: "**התוכנית החדשה**").
- 3.2. התוכנית החדשה תוגש כשהיא מושלמת ותואמת את כל התנאים וההחלטות כפי שיחייבו נכון למועד הגשת התכנית ואשר ייקבעו ע"י מי מבין הרשויות המוסמכות בקשר למגרש דנן, וזאת עד ולא יאוחר מ- 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.3. היזמים יפרסמו הודעה לפי סעיף 78 לחוק תוך 30 ימים ממועד חתימתו של הסכם זה.
- 3.4. כל תיקון ו/או תנאים אשר יידרשו על ידי מוסדות התכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לרבות משרד התיירות ביחס לתוכנית החדשה, יבוצעו ע"י היזמים באופן מיידי ולא יאוחר מ-45 ימים קבלת ההודעה על דבר התיקון ו/או התנאים המבוקשים.
- 3.5. היזמים ימלאו כל בקשה ו/או דרישה ו/או תנאי של מוסדות התכנון ו/או של כל רשות מוסמכת, לרבות משרד התיירות במסמכי התכנית וזאת באופן מיידי וללא כל דיחוי ויגרמו לכך כי התוכנית החדשה תופקד ולאחר מכן תאושר ותיכנס לתוקף סופי ומלא עד ולא יאוחר מ-36 חודשים ממועד חתימתו של הסכם זה.
- 3.6. האחריות להכנת התוכנית, הגשתה, פרסום הודעות בהתאם לחוק התכנון והבניה וביצוע כלל הפעולות הצריכות לאישור התוכנית תחול אך ורק על היזמים ועל חשבונם.

4. הוראות נוספות

- 4.1. היזמים יסדירו את יתרת חובם בגין היטל השבחה לגבי המגרש בצירוף הפרשי הצמדה למדד וריבית שנתית של 4.5% לשנה, אשר נכון ליום חתימת הסכם זה עומד על סך של 293,150 ₪. ניתנת ליזמים אפשרות להסדיר חוב זה בשלושה תשלומים שווים, הראשון תוך 30 ימים ממועד חתימתם על הסכם זה, השני תוך 60 ימים והשלישי תוך 90 ימים. אי הסדרת החוב, כולו או חלקו, על פי סעיף זה יהווה הפרה של ההסכם ותוספת זו.
- 4.2. כאמור בסעיף 5 להסכם, היזמים מתחייבים לפעול ככל שיידרש לצורך קבלת היתר בניה לכלל יחידות הנופש שהקמתן תהא מותרת על פי התב"ע המתוקנת וכן להשיג את כלל האישורים הנדרשים לשם התחלת הקמת הפרויקט על פי היתרי הבניה תוך 30 חודשים ממועד אישור הסכם זה ע"י הועדה.
- מובהר, למען הסר ספק, כי לא יוצאו היתרי בניה לפרויקט ו/או ליחידות הנופש (כולם או חלקם) ללא אישור ומתן תוקף לתוכנית החדשה כהגדרתה לעיל.
- 4.3. כאמור בסעיף 7 להסכם, היזמים ישלימו את בניית הפרויקט והפעלתו (לרבות הוצאת טופס 4 ליחידות הנופש וביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות) תוך 42 חודשים ממועד קבלת היתרי הבניה - הכל כמפורט שם.

5. פיצוי ליזמים

- הובהר ליזמים כי לעניין סעיף 14 בהסכם, עמדת הועדה והעירייה במועד חתימת תוספת זו הינה שלא לאשר פיצוי נוסף.

6. הפרות ותרופות

- 6.1. בנוסף לאמור בהסכם ובתוספת זו, על הפרות של סעיפים בהסכם זה יחול האמור בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
- 6.2. יתווסף סעיף 10.6 חדש, כדלקמן:

"היזמים הפרו איזו מהתחייבויותיהם לפי הסכם זה ולא תיקנו את ההפרה בתוך 90 יום מיום שנמסרה להם הודעה בכתב על ההפרה מאת הועדה המקומית".
- 6.3. סעיף 16 לאחר המילים "בסעיפים 6 ו-10.4 לעיל" יתווסף "אך לא לפני אישור ומתן תוקף לתכנית החדשה, כהגדרתה לעיל".

7. בטוחות

- 7.1. נכון למועד חתימתה של תוספת זו ולהבטחת קיום התחייבויותיו של היזם עפ"י ההסכם עומדות לטובת הוועדה המקומית הבטוחות הבאות:
 - 7.1.1. הערה לפי תקנה 27 לתקנות התכנון והבניה לפי שטר 031349/0001 מיום 6.7.2010 על ייעוד המגרש.
 - 7.1.2. משכון מס' 2005121692 מיום 15.9.2005 על זכויותיהם של אזוגי במגרש.
 - 7.1.3. התחייבות לרישום משכנתא מאת אזוגי לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מיום 13.9.2005 ללא הגבלה בסכום בגוש 2061 חלקה 142. ככל שזכויות אזוגי במגרש ירשמו בלשכת רישום המקרקעין תרשם משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הוועדה המקומית כאמור בהוראות ההסכם.
- 7.2. מובהר כי הבטוחות המפורטות לעיל, ימשיכו להבטיח את התחייבויותיהם של היזמים מכוח ההסכם וכן יבטיחו את התחייבויות היזמים המפורטות בתוספת זו.
- 7.3. היזמים מתחייבים שלא לשעבד את המגרש (כולו או חלקו) בשעבודים קודמים או מאוחרים לשעבודים המפורטים לעיל אלא בהסכמת הוועדה המקומית מראש ובכתב ובכל מקרה השעבודים דלעיל יהיו ראשונים כלפי כל שעבוד אחר שלא לטובת הוועדה המקומית שיבוא אחריהם, אם יבוא.

8. כללי

- 8.1. ההסכם ותוספת זו מבטאים את ההתחייבויות המלאות וזכויות הצדדים לגבי האמור בהם, והם מחליפים ומבטלים כל מצג, הסכם, משא ומתן, נוהג, זיכרון דברים, הצעות, סיכומי דיון, מכתבי כוונה והתחייבות, וכל מסמך אחר, ששררו או הוחלפו (בין בכתב ובין בעל פה) בנושאים ובעניינים האמורים, בין הצדדים, קודם חתימתו של ההסכם ו/או תוספת זו.
- 8.2. עם אישור תוספת זו על ידי הוועדה המקומית יפעלו היזמים לרשום את הקרקע ע"ש טרופיק בלשכת רישום המקרקעין ובד בבד תרשום טרופיק את המשכנתא הראשונה לטובת הוועדה המקומית. טרופיק תחשב לבעלת המקרקעין לכל דבר ועניין לרבות לעניין הוראות ההסכם ובכללן סעיף 19.
- 8.3. כל תיקון, שינוי או תוספת להסכם או לתוספת זו יהיו תקפים רק אם ייעשו בכתב ובהסכמת הצדדים.
- 8.4. שום ויתור, הנחה, דחייה, מתן ארכה או הימנעות מפעולה במועד מצד כלשהו לא יפורשו כויתור מצדו על זכויותיו לפי ההסכם ותוספת זו ולא ישמשו כטענה או כמניעה לתביעה מצדו.
- 8.5. סמכות השיפוט הייחודית בכל הקשור לנושאים והעניינים הנובעים ו/או הקשורים בהסכם ובתוספת זו תהיה לבתי המשפט המוסמכים כדלקמן: ערכאות שלום והמקבילות לו - באשדוד ; ערכאות מחוזי והמקבילות לו - בבאר שבע.

8.6. כתובות הצדדים לעניין הסכם זה הן הכתובות המפורטות ברישא להסכם זה, או כל כתובת אחרת עליה יודיע אחד הצדדים למשנהו בכתב. משלוח הודעה בדואר רשום יחשבו כדרך מספקת למתן הודעות.

ולראיה באו הצדדים על החתום

טרופיק על הים בע"מ	יורשי אזוגי מישל ז"ל ע"י מר [] ייפוי כוח	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד
--------------------	---	---------------------------------------

אזוגי דניאלה

אזוגי דוד
11177/4/9 - 27 מאי, 2013

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- עו"ד אדמון הסבירה את מהות ההסכם.
- מר גרשוב טען שאין לתת יד להליך כזה שהמבקש קיבל זכויות, ניצל אותם, מכר את החלק שאף אחד לא רוצה בו, בית המלון, ועכשיו אנו במקום לקחת את המגרש, ע"פ ההסכם ומאחר והוא למעשה לא עמד בו, אנו ממשיכים.
- מר גרשוב הציע שנדחה את הדיון בהסכם לצורך למידת ההסכם.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201314 בתאריך 06/08/13

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תא/333	רובע ה' - תשריט איחוד, גוש 2071 ח"ח 260	2071	260	260	9
2	תא/330	ריביירה דרומית-פארק מים עבור חופית תשריט איחוד וחלוקה	2003	2	4	11
3	129/101/02/3	תכנית חלוקת מגרש המיועד למלונאות למגרש למלונאות ומסחר ומגרש למגורים ותיירות - רובע טו', אשדוד	2649	5	5	14

סעיף: 1 תשריט איחוד: תא/333

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013

שם:

רובע ה' -תשריט איחוד, גוש 2071 ח"ח 260

נושא: אישור תכנית איחוד חלקות.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 10,169.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי חלק מתוכנית	34/106/03/3
שינוי	תצר/311

בעלי ענין:* **מגיש התוכנית:** עיריית אשדוד**אזור/רובע**

רחוב פן אלכסנדר, שכונה: רובע ה', אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2071 ח"ח 260

מגרשים לתכנית: 2 בשלמותו מתכנית: 34/106/03/3

3 בשלמותו מתכנית: 34/106/03/3

מטרות התכנית:

תשריט איחוד שני מגרשים מתכנית 34/106/03/3 המיועדים למבני ציבור. מוצע תא שטח מספר A המהווה איחוד של מגרש 2 ומגרש 3 בתב"ע התקפה.

הערות בדיקה תכנוניות:**א. נתוני רקע:****1. תוכניות סטטוטוריות:**

במקרקעין הכלולים בתשריט המוגש חלה תכנית מפורטת 34/106/03/3, אשר קיבלה תוקף ב-10.8.11. כמו כן הוגש ואושר תשריט לצרכי רישום מס' תצר/311 התואם את התב"ע המאושרת.

2. יעוד קרקע ומידות מחייבות בתב"ע:**3.1 שטח ויעוד:**

מגרשים 2 ו-3 מיועדים למבנים ומוסדות ציבור ע"פ התב"ע התקפה.

מס מגרש	שטח המגרש בתב"ע תקפה (מ"ר)	שטח המגרש בתצר"ר (מ"ר) מאושר	שטח המגרש בתשריט האיחוד (מ"ר)
2	1519	1516	1515
3	8676	8678	8654

3.2 זכויות ומגבלות בניה רלוונטיים לאיחוד:**קווי בניין:** קדמי מערבי: במגרש מס' 2: 4 מ', במגרש מס' 3: 5 מ'.

קדמי דרומי וצפון מערבי: 5 מ'

צדדי-: 3 מ'.

תכנית מירבית: 50% לכל מגרש.

שטחי הבניה הכוללים הינם 280% עבור כל מגרש.

מספר קומות מעל לכניסה: 4 ומתחת לכניסה: 1

ב. בדיקת תשריט החלוקה .

1. חלקות רשומות (קדסטר): החלקות המשתתפות בתשריט החלוקה נבדקו ונמצאו **תואמים**

לקדסטר (מפות גושי רישום).

2. שטח המגרש:

ישנם הפרשים בין שטחי המגרשים בתשריט האיחוד, לבין שטחם בתב"ע

ובתצ"ר.

3. גיאומטריה: צורת המגרשים (טרם איחוד) בתשריט האיחוד **תואמת** לצורתם בתב"ע.

הערות:

1. יש להתאים גבולות ושטחי המגרשים לשטחם בתשריט לצרכי רישום המאושר.
2. קווי הבניין יהיו עפ"י התב"ע, למעט קווי בניין בין שני המגרשים-אשר מתבטלים בשל האיחוד.
3. יש להחתים את בעלי הקרקע.

מה לך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

לאשר תשריט איחוד וחלוקה בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

סעיף: 2 תשריט איחוד וחלוקה: תאוח/330

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013

שם: ריביירה דרומית-פארק מים עבור חופית תשריט איחוד וחלוקה

נושא: אישור תכנית איחוד וחלוקה

רשות: אשדוד

בעלי ענין:* **מגיש התוכנית:** חופית- החב' העירונית לפיתוח התיירות**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד הריביירה הדרומית

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2003 ח"ח 49, 2-4

גוש: 2017 ח"ח 46, 15

מגרשים לתכנית: 13 בשלמותו מתכנית: 67/101/02/3

מתארי בחלקו מתכנית: 101/02/3

מטרות התכנית:

איחוד וחלוקה מחדש של שטחי שצ"פ בחוף הדרומי ויצירת שני מגרשים חדשים, למטרת הקמת פארק מים: מגרש מוצע מס' 1000 בשטח של 41,403 מ"ר ומגרש מוצע מס' 1001 – בשטח של 2,724 מ"ר.

הערות בדיקה תכנוניות:

להלן חוות דעתו המקצועית מיום 6/5/13 של מב"ר אבי שחם מס' רישיון 765 ממשרד איזבוקי מדידות עבור הועדה המקומית בענין התאמת תשריט אחד וחלוקה ע"פ פרק ד', לתב"עות תקפות 67/101/02/3, 101/02/3.

א.

1. פרטי התשריט:**מסמכים:**

גליון 1 – מס' סידורי ורסיה 3 תאריך 06/05/13

המודד: גנטיו ברני מב"ר 570

תכולת התוכנית: גוש 2003 חלקות 49, 2-4

גוש 2017 חלקות 46,15

הוכן עבור: חופית, חברה לפיתוח תיירות אשדוד.

2. מטרת התשריט:

איחוד וחלוקה מחדש של שטחי שצ"פ בחוף הדרומי ויצירת שני מגרשים חדשים, למטרת הקמת פארק מים: מגרש מוצע מס' 1000 בשטח של 41,403 מ"ר ומגרש מוצע מס' 1001 – בשטח של 2,724 מ"ר.

3. גושים וחלקות בתשריט:

גוש	חלקי חלקות	חלקות בשלמות
2003	49,4,3,2	
2017	46,15	

4. תוכניות סטטוטוריות:

במקרקעין הכלולים בתשריט המוגש חלות התוכניות הבאות:

מספר תוכניות	תאריך מתן תוקף
תוכנית מתאר מפורטת 67/101/02/3	3/6/1997
תוכנית מתאר מפורטת 44/101/02/3	24/12/1992
תוכנית מתאר אשדוד (צפון) 101/02/3	13/1/1960

5. שטחי מגרשים קיימים ויעודם לפי תב"ע"ת תקפות:

מגרש מס' 13 מיועד לשצ"פ ע"פ תב"ע 67/101/02/3 ו- 44/101/02/3 – לא קיים פירוט שטח עבור מגרש 13 בתב"ע"ת התקפות..

חלקה ארעית A: השטח המסומן בתשריט האו"ח באות A איננו מגרש תב"ע"י. חלקה זו נגזרה משטח גדול המיועד לשצ"פ בתכנית המתאר אשדוד 101/02/3, אשר לא חולק למגרשים ולא פורט שטחו בתכנית המתאר.

ב. בדיקת תשריט האיחוד והחלוקה ע"פ פרק 4 ד' לחוק:

4. צורת המגרשים:

- מגרש 13 (במצב קיים) בתשריט דומה לצורתו בתב"ע התקפה, למעט הקטע שבין נקודות 42 ו-43 במצב קיים. יש לתקן המקטע על פי תכ' 67/101/02/3. כנ"ל במצב מוצע.
- כמו כן, נראה כי בתכ' 67/101/02/3 הגבול הדרום מערבי של מגרש 13 רחוק יותר מגבול חלקה רשומה 4. לאור האמור לעיל, יש לבדוק שוב את העיגון של תכ' 67/101/02/3 לקואורדינטות (קיימים קבצים מעוגנים באתר מ"י) ולעדכן גבולות ושטחי מגרשים בהתאם.
- "מגרש A" בתשריט איננו מגרש תב"ע"י אלא נגזרת משצ"פ מתארי ולכן לא ניתן לבדוק התאמה גיאומטרית מול תב"ע.

5. מידות מחייבות בתב"ע : לא קיימות מידות מחייבות בתכניות המתאר התקפות עבור השטח הכלול בתשריט האו"ח.

6. שטחים:

3.1 חלקות רשומות (קדסטר):

חלקי חלקות רשומות 2-4, 49 בגוש 2003 וחלקי חלקות רשומות 15,46 בגוש 2017 המשתתפות בתשריט האיחוד והחלוקה נבדקו ונמצאו תואמים לקדסטר (מפות גושי רישום).

3.2 שטחי מגרשים – מצב קיים:

כפי שצויין בסעיף א-5 לעיל, שטח מגרש 13 בתשריט אינו מופיע בתב"ע. כמו כן, הפוליוגון שסומן באות A איננו מגרש תב"ע"י אלא נגזר משטח מתארי שלא פורט שטחו. יש לציין זאת בהערה ע"ג התשריט. לאור האמור לעיל, אין לפרט שטחים במצב קיים בטבלה. ניתן לציין בעמודה נפרדת, שטח מדוד גרפית / אנליטית תוך הפניה להערה כנ"ל.

7. עריכת תשריט האו"ח: יש לערוך התשריט והטבלה כמקובל בתשריטי איחוד וחלוקה לרבות חלקות ביניים ומספריהן, סימני בריסים וכו'.

הערות מחלקת תכנון:

1. נדרשות חתימות :
- ממ"י כבעלי הקרקע, חופית כיזמית ועיריית אשדוד כבעלים (לגבי השטחים שהופקעו).
2. עפ"י הוראות התב"ע"ת התקפות ולפי תשריט אתרי עתיקות מוכרזים- השטח מוגן בפקודת עתיקות- נדרש תיאום מול רשות העתיקות.
3. יש להגיש התשריט כתשריט חלוקה ולחלק השטח למספר מגרשים – לרבות יצירת תא שטח מתארי בקטע עליו חלה תכנית 101/02/3.

מה לך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה :

לאשר תשריט איחוד וחלוקה בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

סעיף: 3	תכנית מפורטת+נספח הבינוי:
	129/101/02/3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

שם: תכנית חלוקת מגרש המיועד למלונאות למגרש למלונאות ומסחר ומגרש למגורים ותיירות - רובע טו', אשדוד

נושא: דיון בהתנגדות

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 6,434.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי	196/במ/3

בעלי ענין:

• **מגיש התוכנית:** אבו יחיאל חבי לבניין בע"מ

• **עורך התוכנית:** יהודה פייגין אדריכלים

• **בעלים:** מנהל מקרקעי ישראל

אזור/רובע

רחוב שדרות מונטיפיורי, שכונה: רובע ט"ו, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2649 חלקות 5, 8

מגרשים לתכנית: 18 בשלמותו

מטרת הדיון

תכנית משולבת למלונאות מגורים ומסחר במגרש 18 ברובע ט"ו.
התכנית הוגשה בהתאם לתכנית תקפה 196/במ/3 המייעדת את המגרש למלונאות, וקובעת כי יש להכין תכנית מפורטת לאישור הועדה המקומית.

התכנית מובאת לוועדה לצורך הצגת התנגדות.

מטרות התכנית:

תכנון מחדש של מגרש 18 לפי תכנית 196/במ/3 (ברובע טו' באשדוד) לצורך הקמה של פרויקט משולב למלונאות, מגורים ומסחר.

עיקרי הוראות התכנית:

א. חלוקת מגרש 18 המיועד למלונאות לשני תאי שטח ושינוי ייעודם. המגרש הצפון- מערבי שהינו המגרש הגדול (תא שטח 100) יהיה מיועד למלונאות ומסחר והמגרש הדרום-מזרחי (תא שטח 200) יהיה מיועד למגורים ותיירות.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה בתא שטח 100 לצורך הקמת מבנה תיירות ומסחר בן 37 קומות+ קומה טכנית ממפלס הכניסה הקובעת+ קומה תת קרקעית למלונאות ומסחר + עד 4 מרתפי חניה. מבנה התיירות יכיל 200 יחידות אירוח מלונאיות לכל הפחות וכן שטחי מסחר.

ג. קביעת זכויות בניה והוראות בניה בתא שטח 200 להקמת מבנה מגורים בן 37 קומות +קומה טכנית ממפלס הכניסה הקובעת, כולל הקמת 2 כיתות גן ילדים בתחום תא השטח +קומה תת קרקעית, שטחי שירות למגורים ועד 4 מרתפי חניה. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 200.

ד. קביעת זכויות בניה למרתפי חניה משותפים לתאי שטח 100 ו-200 וקביעת הוראת בניה למרתפי חניה באופן שמספר הקומות יהיה עד 4 קומות לחניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ה. קביעת קווי הבניין כמסומן בתשריט וקביעת זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הרחובות תל חי ומונטיפיורי.

הערות בדיקה טכניות

הערות לתשריט:

1. יש לשנות את שם התכנית בכל המקומות הרלוונטיים לתכנית חלוקת מגרש המיועד למלונאות למגרש למגורים ומגרש לתיירות ומסחר, רובע טו'- אשדוד.
2. יש לעדכן טבלת גושים וחלקות ע"י מודד מוסמך+לוגו+חתימתו ותאריך. (ע"פ הידוע לנו מס' הגוש והחלקה הרשומים אינם מעודכנים).
3. יש להשלים בטבלת שטחים את הדרך.
4. מצב מאושר:
- יש לסמן את הדרך כדרך מאושרת ולצבוע בהתאם לתכנית מאושרת 3/במ/196.
- יש לפרט סימון של מס' גוש ומס' חלקה ולהכניסם לתוך תחום תכנית מצב מאושר יש לסמן בתכנית את מס' החלקה (גם במצב מוצע).
- יש להשלים ייעוד המקיף ממזרח לגבול התכנית, מתכנית מאושרת 3/במ/195 (אזור מגורים מיוחד- כתום מתוחם בכתום כהה, מגרש 17).
- יש להכניס לתחום התכנית, בתוך גבול התכנית חלק מהדרך המקיפה מצפון מערב ומדרום (גם במצב מוצע).
6. מצב מוצע:
- יש לעדכן את תכנית מצב מוצע בהתאם לחלוקה לשני תאי השטח החדשים עבור:
1. מסחר ותיירות.
2. מגורים.
- יש לעדכן במקרא ובתכנית ייעוד: מגורים, וייעוד: מסחר ותיירות ע"פ נוהל מבא"ת.
- יש לסמן קווי בניין ע"פ נוהל מבא"ת- קו בניין, קו בניין עילי וקו בניין תחתי (תת-קרקעי) יש לעדכן רוזטות בהתאם.
- יש לתקן מס' מגרש ולסמנו בהתאם לסימון במקרא.
- יש לתקן קנ"מ 1: 500 גם בלוגו המופיע במצב מאושר ובמצב מוצע.
- מוצע מרתף עד לגבולות המגרש. יש להרחיק את המרתף עד כ-3 מ' מגבול המגרש למתן פתרון חלחול מי גשם לבניה משמרת.

הערות לנספח בינוי ותנועה:

1. יש לציין כי מדובר בתכנית חלוקה (בטבלה מתחת לכותרת איחוד וחלוקה).
2. יש למחוק את טבלת גושים וחלקות.
3. יש למחוק את טבלאות שמות וחתימות למעט עורך התכנית ומגיש התכנית.
4. יש להשלים תכנית קומת קרקע חסרה.
5. יש לסמן קווי בניין בבירור.
6. יש להוריד סימון קווי גובה של הטופוגרפיה מהחלקים המוצעים כבנויים.
7. מס' קומות מבנה התיירות ומבנה המגורים בחתך בנספח הבינוי אינם תואמים להוראות התכנית. בהוראות התכנית מצויין כי מבוקשות 35 קומות בכל מגדל ואילו בחתך בנספח הבינוי מופיעות 36 קומות + קומה טכנית חלקית, יש להתאים בין התקנון לנספח הבינוי.
8. גבהי מבנה התיירות ומבנה המגורים המופיעים בחתך אינם תואמים להוראות התכנית (בטבלת זכויות והוראות בניה).

הערות להוראות התכנית:

1. יש לעדכן את שם התכנית. (ראה הערה מס' 1 לתשריט)
2. יש לעדכן את סוג התכנית לתכנית מפורטת.
3. דברי הסבר לתכנית: יש לעדכן ל- התכנית מחלקת את מגרש 18 לשני חלקים: מזרחי ומערבי, במסגרת התכנית יוקמו שני מבנים: המבנה המערבי ישמש לתיירות ומסחר, והמבנה המזרחי ישמש למגורים.
4. סעיף 1- זיהוי וסיווג התכנית-
 - 1.1- יש לשנות את שם התכנית ע"פ הערה 1 לתשריט.
 - 1.4- יש לעדכן סוג התכנית לתכנית מפורטת, סוג איחוד וחלוקה: תכנית חלוקה.
 5. סעיף 1.5- מקום התכנית-
 - 1.5.4- יש לציין כתובת מדוייקת כולל מס' רחוב.
 - 1.5.5- יש לתקן טבלת גושים וחלקות- ע"פ מודד מוסמך.
 6. סעיף 1.6- יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

יש להוסיף תיקונים לתכנית מתאר אשדוד הרלוונטיים לתכנית, ואת תכנית מתאר אשדוד: 22/101/02/3, 98/101/02/3, 2071/מק/3, 96/101/02/3, 85/101/02/3, 62/101/02/3, 101/02/03.
 7. סעיף 1.7- מסמכי התכנית-

- בהוראות התכנית יש להשלים מס' עמודים.
בנספח בינוי ותנועה יש לציין תחת עמודת תחולה: מנחה ומחייב לגבי קווי בניין וגובה.
8. סעיף 1.8- בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו-
1.8.1. מס' הטלפון ופקס של מגיש התכנית אינם תואמים לתשריט.
1.8.3. מס' הטלפון ופקס של החוכר שונה מהתשריט,
הכתובת, מס' הטלפון והפקס של הבעלים (מ.מ.י) אינם נכונים.
1.8.4. כתובת האדריכל אינה תואמת לתשריט (ע"פ התשריט הינה ברמת-גן).
פרטי המודד שונים מהמופיע בתשריט.
9. סעיף 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה-
2.1. יש לעדכן את מטרת התכנית לנוסח הבא: תכנון מחודש של מגרש 18 המיועד למלונאות לפי תכנית 3/במ/196 (ברובע טו' באשדוד) הכולל חלוקה לשני מגרשים: במזרחי- ייעוד מגורים, ובמערבי- ייעוד תיירות ומסחר.
2.2. עיקרי הוראות התכנית-
יש למחוק את סעיפים א', ב'- ולעדכן במקום:
חלוקת מגרש 18 המיועד למלונאות לשני מגרשים ושינוי ייעוד, במגרש המזרחי ייעוד מגורים, ובמגרש המערבי ייעוד תיירות ומסחר.
סעיף ה'- יש לעדכן את הוראות הבניה וזכויות הבניה לשטחי מסחר כך שתהיה קומת מסחר אחת בלבד, בגבולות תכנית קומת הקרקע של המלון.
2.3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית-
סה"כ שטח התכנית- יש למחוק את המילה בקירוב.
יש לתקן את כמות השטח העיקרי של המגורים- אינו תואם לטבלת זכויות.
יש לעדכן את שטחי המסחר בהתאם לשטח לקומה אחת בלבד בגבולות תכנית קומת הקרקע של המלון.
10. סעיף 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית-
יש לעדכן את סעיף 3 בהתאמה לחלוקת המגרש לעניין ייעודים ומס' תאי שטח חדשים שנוצרים. יש לשנות את הייעוד ליעודים הבאים: 1. מסחר ותיירות. 2. מגורים.
11. סעיף 4. יעודי קרקע ושימושים-
4.1. יש לעדכן את כל הסעיף לרבות סעיף קטן ה' בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות וע"פ אישור משרד התיירות, כולל פירוט של דרגת המלון.
יש לעדכן את הייעודים ע"פ הערה מס' 10, כלומר להפריד: סעיף 4.1- מסחר ותיירות וסעיף 4.2- מגורים.
יש לעדכן: סעיף 4.1.2 - הוראות (למסחר ותיירות)
יש לעדכן: סעיף 4.2.1 - שימושים (למגורים).
4.2.1. הבקשה להקמת בריכות במרפסות דירות המגורים תיבדק מול מהנדסת העיר.
יש למחוק מסעיף א' שימושים למגורים: "וכן יותרו שירותים מלונאיים גם למבנה המגורים".
יש למחוק בסעיף ג': "שירותי מלון ומסחר וכל השירותים הנלווים כגון", "אולמות".
יש למחוק את כל שימושי המסחר המופיעים תחת שימושי המגורים.
יש לעדכן: סעיף 4.2.2- הוראות (למגורים) במקום סעיף 4.1.2.
יש למחוק את סעיף ב'- קווי הבניין.
סעיף ג'- עיצוב אדריכלי- יש למחוק: "לעת היתר הבניה יותרו שינויים באישור מהנדס העיר", "ותור הבלטת גגונים מעבר לקו בניין ועד לקו אבן השפה בכניסות למבני המלון והמגורים".
יש להעביר את הכיתוב: "תנאי להיתר בניה יהיה אישור של משרד התיירות... בדבר התאמת המלון ... של משרד התיירות".- לסעיף 6.3 תנאים למתן היתר בניה.
יש למחוק את סעיף ד' ולהעביר את השורה האחרונה: "תנאי למתן היתר בניה- יובטח כי הנוף לים ממבנה המלונאות לא יפגע.
יש למחוק את סעיפים: ה', ו' (שינויים, הסבת שטחים למלונאות).
12. סעיף 5. טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע-
יש לעדכן את הטבלה ואת זכויות הבניה בהתאם לחלוקה לשני תאי השטח החדשים עבור:
1. מסחר ותיירות.
2. מגורים- ייעוד המגורים ע"פ מבא"ת ייקבע ע"פ סה"כ מכסת הזכויות למגורים, כולל החניה מתחת למגורים.
13. סעיף 6. הוראות נוספות-
6.1. יש לעדכן: "הסדרי התנועה והחניה יהיו על פי נספח הבינוי והתנועה המנחה, באישור מח' תשתיות בעיריית אשדוד. החניה תהיה בתחומי המגרש וע"פ תקן החניה בתכ' מתאר אשדוד על תיקוניה".
6.2. יש למחוק את המילים: ככל האפשר.
6.3. יש להוסיף סעיף- המלון יבנה לפני או בהינף אחד עם המגורים (ע"פ דרישת משרד

התיירות).

- יש למחוק בסעיף ב' את המילה "לא" (מופיעה פעמיים ברצף)
- 6.6- יש להעביר את סעיף ב' לסעיף 6.3 תנאים למתן היתר בניה, ולעדכן במקום: "שתוגש ותאושר" ל-"שתאושר".
- 6.8, 6.9, 6.10- יש להעביר סעיפים אלו לסעיף 6.3 תנאים למתן היתר בניה.
- יש להוסיף 2 סעיפים:
- 6.13- היטל השבחה.
- 6.14- הפקעות לצרכי ציבור-
- שטחים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית אשדוד בהתאם להוראות החוק.
14. סעיף 7. ביצוע התכנית-
- 7.2- יש לעדכן ל- משך ביצוע התכנית- 7 שנים מיום מתן תוקף...
15. סעיף 10. תצהירים-
- תצהיר עורך התכנית- יש לציין גם את שם המשפחה של האדר'.

הערות בדיקה תכנוניות:

כללי:

- ע"פ תכנית תקפה 3/במ/196 מגרש 18 הינו מגרש המיועד לאזור מלונאות.
- התכנית אינה מפרטת שימושים וזכויות.
- התכנית המבוקשת הינה תכנית מפורטת המציעה להוסיף למלונאות ייעוד של מסחר ושל מגורים.
- התכנית מציעה שני מגדלים בגובה של 35 קומות כל אחד! מגדל מערבי ל-200 חדרי מלון ולמסחר, ומגדל מזרחי ל-120 יחידות דיור.
- סה"כ 17,372 מ"ר שטח בניה מבוקש מעל הקרקע למלון, ו- 14,798 מ"ר שטח בניה מבוקש מעל לקרקע למגורים, במגרש שגודלו 6,434 מ"ר!

- שטח התכנית נמצא מעבר לתחום הסביבה החופית, במרחק של למעלה מ-300 מ' מהים.
- מבנה המגורים המוצע המשכי לבינוי ברח' תל-חי שהוא בן 9 קומות.
- מדרום למגרש קיימים מבני מגורים בני 12 קומות. ומצפון ישנו מבנה מסחרי בן 2 קומות.
- מדרום מערב בריווריה הדרומית קיים מגרש מס' 5 ובו מבנה מלונאות ונופש בן 13 קומות, סה"כ 12,600 מ"ר בניה מעל לקרקע בשטח מגרש של 6000 מ"ר, עבור 200 חדרי מלון עירוני.
- מגרשים מס' 3 ו-4 ממערב מיועדים למלונות בגובה של 10 קומות (טרם נבנו), במגרש 3 כ-19,200 מ"ר בניה מעל לקרקע בשטח מגרש של 12,000 מ"ר, ובמגרש 4 כ-12,800 מ"ר בניה מעל לקרקע בשטח מגרש של 8000 מ"ר.

1. מטרדי רוח והצללה:

במגרש נעשתה בחינת מטרדי רוח והצללה והוגש דו"ח. להלן מסקנות הדו"ח:

לענין הצללה-

אחוזי ההצללה הגבוהים של המגדלים (מעל 20%) אינם כוללים את אזורי המגורים הסמוכים למגרש.

לענין רוחות-

- א. הבינוי באתר לא ייצור הפחתה של הרוחות המאווררות בעונת הקיץ. לכן לא צפויה השפעה על הגברת עומס החום באתר.
- ב. צפויה הגברה של עוצמת הרוחות בין הבניינים כתוצאה מגובהם וקרבתם אחד למשנהו.
- ג. יש צורך בהגנה נקודתית מהרוח במפלס הולכי הרגל.
- ד. ממליצים לבחון בחינת קומת עמודים בכל אחד מהמגדלים לפחות בקומות 5-6 ורצוי גם בקומה 25.

2. התייחסות משרד התיירות לתכנית:

משרד התיירות במכתביו מיום 22/11/09 ומיום 15/11/09 מציין כי אין לו התנגדות שהועדה המקומית תדון בתכנית בכפוף להערות המשרד שנכללו במכתביהם מיום 25/9/08, 22/10/09 ומיום 22/11/09 כמפורט להלן:

2.1 הערות עפ"י מכתב מיום 22/10/09:

2.1.1-תשריט:

על המגרש להתחלק לשניים באופן שהמלונאות תהיה בחלקו המערבי ואילו המגורים בחלקו המזרחי של המגרש. ייעוד הקרקע על החלק המערבי יהיה: מלונאות-אכסון מלונאי רגיל, ובחלקו המזרחי -יהיה היעוד מעורב(מגורים, מלונאות ומסחר).יש לתקן התשריט בהתאם לנ"ל.

2.1.2-הוראות התכנית:

2.1.2.1 - יש לתקן את הוראות התכנית באופן שיתאים לחלוקת המגרש בתשריט המתוקן כאמור

לעיל.

2.1.2.2 - סעיף 2.2 (עיקרי הוראות התכנית) תת סעיף ב-יש לתקן באופן ש"מספר היחידות המלונאיות

יהיו לפחות 200 חדרים" (במקור נכתב "עד 200 חדרים")

2.1.2.3 - סעיף 4 (יעודי קרקע ושימושים) תת סעיף ז-יש למחוק את כיתות הגן ולהעבירן, ככל שנדרש לאזור המגורים.

משרד התיירות יאשר התכנית בכפוף לתיקונים הנ"ל. ובכפוף להערותיהם במכתב מיום 25/9/08 כדלקמן:

2.2 הערות עפ"י מכתב מיום 25/9/08:

2.2.1 מרבית זכויות הבניה בתכנית יהיו למלונאות (לפחות 51% ולא פחות מ-200 יחידות אירוח (כ-16,800 מ"ר).

2.2.2 פתיחות הנוף לים של החלק המלונאי לא ייפגעו בשום מקרה.

2.2.3 למלון תובטח כניסה נפרדת.

2.2.4 המלון ייבנה לפני או בהינף אחד עם המגורים. בכל מקרה לא יינתן היתר בניה וטופס 4 למגורים

לפני שיינתן היתר בניה/טופס 4 למלונאות. יש לקבוע כי סטייה מסעיף זה תיחשב סטייה ניכרת מתכנית.

2.2.5 הבינוי המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון של המשרד. תנאי למתן היתר בניה יהיה

אישור משרד התיירות בדבר התאמת המלון לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני איכסון תיירותי של משרד התיירות.

2.2.6 משך ביצוע התכנית 7 שנים מיום מתן תוקף. לאחר מכן יחזור המצב התכנוני לקדמותו.

2.3 במכתב של משרד התיירות מיום 22/11/09 מודגש כי משרד התיירות עומד על דרישתו לחלוקה של שני המגרשים בהתאם לאמור במכתביהם מיום 25/9/08 ו-22/10/09 כמפורט לעיל.

3. הערות מח' תכנון:

3.1 יש לערוך את התכנית כתכנית חלוקה (בהסכמת בעלים/לא בהסכמה) כולל טבלת הקצאות או טבלאות איזון-בהתאם להמלצות משרד התיירות והמלצת מה"ע. יש לעשות הפרדה לשני מגרשים.

3.2 יש לצמצם את מכסת זכויות המסחר רק לשטח המלונאי, אשר יוגבל לקומה אחת בלבד, בגבולות תכנית קומת הקרקע של המלון. מסחר זה ישרת בעיקר את בתי המלון. אין הגיון תכנוני בתוספת שטחים מסחריים מעבר לנ"ל מאחר ובסמוך למגרש נמצא קניון שאינו פעיל, ולאורך כל רחוב תל-חי קיימת חזית מסחרית.

3.3 יש לתקן התכ' עפ"י הערות בדיקה ראשוניות של מח' תשתיות כולל מתן רמפת ירידה למרתף חניה בכניסה של בית המלון והפרדת חניה למגורים מחניה ליתר השימושים. יש לקבל אישור מחלקת תשתיות להסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות ומאזן חניה ע"פ תקן לשני המגרשים שחולקו.

3.4 יש לציין בהוראות התכנית כי תנאי לקיומו של רשיון עסק יהיה הפעלתו של החניון התת קרקעי לשימושים שאינם מגורים.

3.5 על היזם לתת בסביבה הקרובה מענה לשתי כיתות גן. עליו להגיע להסכם עם עיריית אשדוד לגבי הקמת שתי כיתות הגן והעברתן לבעלות העירייה.

3.6 יש לשנות את קווי הבניין כך שיהיו לא פחות מ-10 מ' מגבולות המגרש, לכל הכיוונים.

3.7 הבקשה להקמת בריכות במרפסות דירות המגורים -לבדיקה עם מהנדסת העיר.

3.8 יש לכלול הוראות בתכנית לגבי איסור מכירת יחידות מלונאיות והבטחת ניהולו כמלון רגיל.

הערות בדיקה טכניות: הערות לתשריט:

1. יש לשנות את שם התכנית בכל המקומות הרלוונטיים לתכנית חלוקת מגרש המיועד למלונאות למגרש למגורים ומגרש לתיירות ומסחר, רובע טו'- אשדוד.
 2. יש לעדכן טבלת גושים וחלקות ע"י מודד מוסמך+לוגו+חתימתו ותאריך. (ע"פ הידוע לנו מס' הגוש והחלקה הרשומים אינם מעודכנים).
 3. יש להשלים בטבלת שטחים את הדרך.
 4. מצב מאושר :
יש לסמן את הדרך כדרך מאושרת ולצבוע בהתאם לתכנית מאושרת 3/במ/196.
יש לפרט סימון של מס' גוש ומס' חלקה ולהכניסם לתוך תחום תכנית מצב מאושר יש לסמן בתכנית את מס' החלקה (גם במצב מוצע).
 - יש להשלים ייעוד המקיף ממזרח לגבול התכנית, מתכנית מאושרת 3/במ/195 (אזור מגורים מיוחד- כתום מתוחם בכתום כהה, מגרש 17).
יש להכניס לתחום התכנית, בתוך גבול התכנית חלק מהדרך המקיפה מצפון מערב ומדרום (גם במצב מוצע).
 6. מצב מוצע :
יש לעדכן את תכנית מצב מוצע בהתאם לחלוקה לשני תאי השטח החדשים עבור :
1. מסחר ותיירות.
2. מגורים.
יש לעדכן במקרא ובתכנית ייעוד : מגורים, וייעוד : מסחר ותיירות ע"פ נוהל מבא"ת.
יש לסמן קווי בניין ע"פ נוהל מבא"ת- קו בניין, קו בניין עילי וקו בניין תחתי (תת-קרקעי) יש לעדכן רוזטות בהתאם.
יש לתקן מס' מגרש ולסמנו בהתאם לסימון במקרא.
יש לתקן קנ"מ 1: 500 גם בלוגו המופיע במצב מאושר ובמצב מוצע.
מוצע מרתף עד לגבולות המגרש. יש להרחיק את המרתף עד כ-3 מ' מגבול המגרש למתן פתרון חלחול מי גשם לבניה משמרת.
- הערות לנספח בינוי ותנועה :
1. יש לציין כי מדובר בתכנית חלוקה (בטבלה מתחת לכותרת איחוד וחלוקה).
 2. יש למחוק את טבלת גושים וחלקות.
 3. יש למחוק את טבלאות שמות וחתימות למעט עורך התכנית ומגיש התכנית.
 4. יש להשלים תכנית קומת קרקע חסרה.
 5. יש לסמן קווי בניין בבירור.
 6. יש להוריד סימון קווי גובה של הטופוגרפיה מהחלקים המוצעים כבנויים.
 7. מס' קומות מבנה התיירות ומבנה המגורים בחתך בנספח הבינוי אינם תואמים להוראות התכנית. בהוראות התכנית מצוין כי מבוקשות 35 קומות בכל מגדל ואילו בחתך בנספח הבינוי מופיעות 36 קומות + קומה טכנית חלקית, יש להתאים בין התקנון לנספח הבינוי.
 8. גבהי מבנה התיירות ומבנה המגורים המופיעים בחתך אינם תואמים להוראות התכנית (בטבלת זכויות והוראות בניה).
- הערות להוראות התכנית :
1. יש לעדכן את שם התכנית. (ראה הערה מס' 1 לתשריט)
 2. יש לעדכן את סוג התכנית לתכנית מפורטת.
 3. דברי הסבר לתכנית : יש לעדכן ל-
התכנית מחלקת את מגרש 18 לשני חלקים : מזרחי ומערבי, במסגרת התכנית יוקמו שני מבנים : המבנה המערבי ישמש לתיירות ומסחר, והמבנה המזרחי ישמש למגורים.
 4. סעיף 1- זיהוי וסיווג התכנית-
1.1- יש לשנות את שם התכנית ע"פ הערה 1 לתשריט.
1.4- יש לעדכן סוג התכנית לתכנית מפורטת, סוג איחוד וחלוקה : תכנית חלוקה.
5. סעיף 1.5- מקום התכנית-
1.5.4- יש לציין כתובת מדויקת כולל מס' רחוב.
1.5.5- יש לתקן טבלת גושים וחלקות- ע"פ מודד מוסמך.
6. סעיף 1.6- יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
יש להוסיף תיקונים לתכנית מתאר אשדוד הרלוונטיים לתכנית, ואת תכנית מתאר אשדוד :
22/101/02/3 , 98/101/02/3 , 2071/מק/3 , 96/101/02/3 , 85/101/02/3 , 62/101/02/3 , 101/02/03.
 7. סעיף 1.7- מסמכי התכנית-
בהוראות התכנית יש להשלים מס' עמודים.
בנספח בינוי ותנועה יש לציין תחת עמודת תחולה : מנחה ומחייב לגבי קווי בניין וגובה.

8. סעיף 1.8- בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו-
 - 1.8.1- מס' הטלפון ופקס של מגיש התכנית אינם תואמים לתשריט.
 - 1.8.3- מס' הטלפון ופקס של החוכר שונה מהתשריט, הכתובת, מס' הטלפון והפקס של הבעלים (מ.מ.י) אינם נכונים.
 - 1.8.4- כתובת האדרי' אינה תואמת לתשריט (ע"פ התשריט הינה ברמת-גן). פרטי המודד שונים מהמופיע בתשריט.
9. סעיף 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה-
 - 2.1- יש לעדכן את מטרת התכנית לנוסח הבא : תכנון מחודש של מגרש 18 המיועד למלונאות לפי תכנית 3/במ/196 (ברובע טו' באשדוד) הכולל חלוקה לשני מגרשים : במזרחי- ייעוד מגורים, ובמערבי- ייעוד תיירות ומסחר.
 - 2.2- עיקרי הוראות התכנית-
 - יש למחוק את סעיפים א', ב'- ולעדכן במקום :
 - חלוקת מגרש 18 המיועד למלונאות לשני מגרשים ושינוי ייעוד, במגרש המזרחי ייעוד מגורים, ובמגרש המערבי ייעוד תיירות ומסחר.
 - סעיף ה'- יש לעדכן את הוראות הבניה וזכויות הבניה לשטחי מסחר כך שתהיה קומת מסחר אחת בלבד, בגבולות תכנית קומת הקרקע של המלון.
 - 2.3- נתונים כמותיים עיקריים בתכנית-
 - סה"כ שטח התכנית- יש למחוק את המילה בקירוב.
 - יש לתקן את כמות השטח העיקרי של המגורים- אינו תואם לטבלת זכויות.
 - יש לעדכן את שטחי המסחר בהתאם לשטח לקומה אחת בלבד בגבולות תכנית קומת הקרקע של המלון.
10. סעיף 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית-
 - יש לעדכן את סעיף 3 בהתאמה לחלוקת המגרש לעניין ייעודים ומס' תאי שטח חדשים שנוצרים. יש לשנות את הייעוד ליעודים הבאים : 1. מסחר ותיירות. 2. מגורים.
11. סעיף 4. יעודי קרקע ושימושים-
 - 4.1- יש לעדכן את כל הסעיף לרבות סעיף קטן ה' בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות וע"פ אישור משרד התיירות, כולל פירוט של דרגת המלון.
 - יש לעדכן את הייעודים ע"פ הערה מס' 10, כלומר להפריד : סעיף 4.1- מסחר ותיירות וסעיף 4.2- מגורים.
 - יש לעדכן : סעיף 4.1.2 - הוראות (למסחר ותיירות)
 - יש לעדכן : סעיף 4.2.1 - שימושים (למגורים).
 - 4.2.1- הבקשה להקמת בריכות במרפסות דירות המגורים תיבדק מול מהנדסת העיר.
 - יש למחוק מסעיף א' שימושים למגורים : "וכן יותרו שירותים מלונאיים גם למבנה המגורים".
 - יש למחוק בסעיף ג' : "שירותי מלון ומסחר וכל השירותים הנלווים כגון", "אולמות".
 - יש למחוק את כל שימושי המסחר המופיעים תחת שימושי המגורים.
 - יש לעדכן : סעיף 4.2.2- הוראות (למגורים) במקום סעיף 4.1.2.
 - יש למחוק את סעיף ב'- קווי הבניין.
 - סעיף ג'- עיצוב אדריכלי- יש למחוק : "לעת היתר הבניה יותרו שינויים באישור מהנדס העיר", "ותותר הבלטת גגונים מעבר לקו בניין ועד לקו אבן השפה בכניסות למבני המלון והמגורים".
 - יש להעביר את הכיתוב : "תנאי להיתר בניה יהיה אישור של משרד התיירות...בדבר התאמת המלון ... של משרד התיירות". - לסעיף 6.3 תנאים למתן היתר בניה.
 - יש למחוק את סעיף ד' ולהעביר את השורה האחרונה : "תנאי למתן היתר בניה- יובטח כי הנוף לים ממבנה המלונאות לא יפגע.
 - יש למחוק את סעיפים : ה', ו' (שינויים, הסבת שטחים למלונאות).
12. סעיף 5. טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע-
 - יש לעדכן את הטבלה ואת זכויות הבניה בהתאם לחלוקה לשני תאי השטח החדשים עבור :
 1. מסחר ותיירות.
 2. מגורים- ייעוד המגורים ע"פ מבא"ת ייקבע ע"פ סה"כ מכסת הזכויות למגורים, כולל החניה מתחת למגורים.
 13. סעיף 6. הוראות נוספות-
 - 6.1- יש לעדכן : "הסדרי התנועה והחניה יהיו על פי נספח הבינוי והתנועה המנחה, באישור מח' תשתיות בעיריית אשדוד. החניה תהיה בתחומי המגרש וע"פ תקן החניה בתכ' מתאר אשדוד על תיקוניה".
 - 6.2- יש למחוק את המילים : ככל האפשר.
 - 6.3- יש להוסיף סעיף- המלון יבנה לפני או בהינף אחד עם המגורים (ע"פ דרישת משרד התיירות).
- יש למחוק בסעיף ב' את המילה "לא" (מופיעה פעמיים ברצף)

- 6.6- יש להעביר את סעיף ב' לסעיף 6.3 תנאים למתן היתר בניה, ולעדכן במקום: "שתוגש ותאושר" ל-"שתאושר".
- 6.8, 6.9, 6.10- יש להעביר סעיפים אלו לסעיף 6.3 תנאים למתן היתר בניה.
- יש להוסיף 2 סעיפים:
- 6.13- היטל השבחה.
- 6.14- הפקעות לצרכי ציבור-
- שטחים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית אשדוד בהתאם להוראות החוק.
14. סעיף 7. ביצוע התכנית-
- 7.2- יש לעדכן ל- משך ביצוע התכנית- 7 שנים מיום מתן תוקף...
15. סעיף 10. תצהירים-
- תצהיר עורך התכנית- יש לציין גם את שם המשפחה של האדרי'.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 200922: שנערכה ב: 08/12/09 ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להפריד בין מגרש המגורים למגרש המלון.
2. יש לבטל את המסחר מתחת למגורים. (במגרש המגורים)
3. מסחר יותר רק במגרש המלונאי בשתי קומות מעל הקרקע + קומת מסחר תת קרקעית. תכנית המסחר תהייה מכסימום 70 % לקומה. סה"כ מסחר (עקרי + שירות): 200 % בשלוש קומות.
4. יש לתקן את תכנית הבינוי בהתאם להחלטה.
5. התכנית תועבר להפקדה בועדה המחוזית לאחר הגשת תכנית מתוקנת עפ"י ההחלטה, הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
6. יש להגיש נספח תנועה וחניה מאושר ע"י מח' תשתיות.
7. שלביות הבניה תהייה בהתאם להנחיות משרד התיירות. לא ינתן היתר בניה למגורים לפני היתר בניה לבית המלון, ולא ינתן טופס 4 למגורים לפני מתן טופס 4 לבית המלון.
8. יש להטמיע בתכנית את דרישות משרד התיירות.
9. במידה ונותרה ליום זכות לתוספת יח"ד מכח ההסכם משנת 2005, עליו לממשן במסגרת תכנית זו, ולהמציא לוועדה הודעה בכתב על כך.
10. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'

התכנית נמצאת בתקופת הפקדה, מאחר והתכנית אינה תואמת לתכנית שהועברה לוועדה המחוזית מצ"ב נוסח התנגדות:

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 129/101/02/3 – חלוקת מגרש המיועד למלונאות למגרש למלונאות ומסחר ומגורים ותיירות- רובע טו', אשדוד.

- התכנית שבנדון חתומה ע"י הועדה המקומית הועברה לוועדה המחוזית בתאריך- 05.09.2010 בליווי מכתב הערות.
- בתאריך 15.08.2011 הוחלט בועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאים.
- בתאריך- 19.05.2013 התקבלה במשרדי הועדה המקומית תכנית מופקדת.
- תכנית זו נשלחה ישירות ע"י היזם לוועדה המחוזית, ללא חתימת הועדה המקומית.

להלן הערותינו לת' המופקדת:

מס' קומות:

1.

בתכנית שהופקדה מופיעות שתי קומות יותר מבתכנית שהועדה המקומית העבירה לוועדה המחוזית בתכנית שהועברה: המבנים (מגורים ומלון) בני 37 קומות+קומה טכנית.

כמו כן ישנן אי התאמות במס' הקומות בין מסמכי התכנית המופקדת. בתכנית המופקדת: בטבלת הזכויות מבנה המלון ומבנה המגורים סה"כ 39 קומות + קומה טכנית. בנוסח לפרסום ובעיקרי הוראות התכנית: סה"כ 37 קומות + קומה טכנית בנספח הבינוי: מופיעות 39 קומות + קומה טכנית.

לאור הסתירה או מבקשים להחזיר את התכנית לדיון בוועדה המקומית לעניין הקומות.

2. גובה המבנים:

גובה המבנים בסט שנשלח למחוז חתום היה 135 מ' ואילו גובה המבנים תכנית המופקדת הינו: 147 מ'

לאור הסתירה או מבקשים להחזיר את התכנית לדיון בוועדה המקומית לעניין גובה המבנים.

3. קווי בניין:

בהחלטת הוועדה המקומית (סעיף 3.6) ובהערות בסט שנשלח למחוז דרשנו לשנות את קווי הבניין כך שיהיו לא פחות מ- 10 מ' מגבולות המגרש, לכל הכיוונים. קווי הבניין לא תוקנו בהתאם, קו בניין עילי מזרחי למגדל המגורים הינו 6 מ', קו בניין עילי דרומי משתנה מ- 8 מ' עד 3 מ', קו בניין עילי מערבי הינו 3 מ', קו בניין עילי צפוני הינו 8 מ',

לאור האמור לעיל או מבקשים כי קווי הבניין העיליים ישונו ל-10 מ' לפחות מגבולות המגרש, כאשר המרחק המינימאלי בין המגדלים ישאר 20 מ' לפי החלטת הוועדה המקומית.

4. מס' יחידות דיור למגורים:

קיימת אי-התאמה במסמכי התכנית לעניין מס' יח"ד: בתכנית שהועברה למחוז ע"י הוועדה המקומית התבקשו 120 יחידות דיור

בתכנית המופקדת:

בטבלת הזכויות שבתכנית המופקדת ישנן 120 יח"ד בעיקרי הוראות ובנוסף ההפקדה ושימושים כתוב: מספר יחידות הדיור לא יעלה על 200.

מענה לצרכי ציבור שדרשה הוועדה המקומית: שתי כיתות גן חושב בהתאם ל-120 יחידות הדיור שהתבקשו,

לאור הסתירה או מבקשים להחזיר את התכנית לדיון בוועדה המקומית לעניין מס' יחידות הדיור והצפיפות.

5. פרוגרמה לצרכי ציבור:

הוועדה המחוזית בהחלטתה להפקדה דרשה פרוגרמה לצרכי ציבור, לא הופקד מסמך פרוגרמה. ע"פ היחידה לתכנון אסטרטגי נדרש בפרויקט זה:

- כיתת גן אחת.
- בית כנסת אחד במסגרת המגורים או המסחר שמתחת למלון, בית הכנסת יהיה פתוח לקהל הרחב.
- הפרויקט יידרש להקצות 1.9 דונם שצ"פ בגבולות התכנית וזאת ע"פ החלוקה הבאה: 0.7 דונם שצ"פ פנימי+ 1.2 שצ"פ רובעי כגן שכונתי.

6. תנאים למתן היתר בניה:

בתקנון שהועדה המקומית העבירה לוועדה המחוזית היה כתוב: לא יינתן היתר בניה למבנה המגורים לפני שיינתן היתר בניה למבנה המלון- סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת. בתקנון המופקד לא מצוין כי סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת, כמו כן ישנה טעות במספר תא השטח למגורים אשר צריך להיות 200.

לאור האמור לעיל או מבקשים כי ירשם כי סטייה מסעיף זה תיחשב סטייה ניכרת ויתוקן מס' תא השטח.

סעיף ה' יש לתקן ל-"מגיש הבקשה".

סעיף יא': יש למחוק את המילים: "כי הוועדה השתכנעה".

יש להוסיף סעיף טז': תנאי להיתר בניה הינו הפרדת חניות בין השימושים השונים כמפורט בנספח הסדרי תנועה וחניה, כל שינוי מסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.

7. נספח הסדרי תנועה וחניה:

נספח התנועה המופקד לא קיבל אישור מח' תשתיות של עיריית אשדוד (סעיף 3.3 בהחלטת הוועדה)

ובניגוד לדרישתם, החניון של המלונאות, מסחר ומגורים הינו משותף. מצורף מכתב הערות של מחלקת תשתיות בעיריית אשדוד לתכנית המופקדת.

לאור האמור לעיל אנו מבקשים לעדכן הנספח שיקבע כמחייב ולהראות פתרון חניה עבור המלונאות, המסחר, המגורים ועבור הציבור הרחב, תוך הפרדה פיסית המאפשרת שימוש עצמאי עבור כל אחד מהשימושים הנ"ל.

8. תנאי למתן רישיון עסק:
על מנת לוודא חניה בפועל עבור השימושים: מלונאות, מסחר ולציבור הרחב,

אנו מבקשים לשנות את נוסח הסעיף כמפורט:
תנאי לרישיון עסק למבנה המלונאות והמסחר יהיה הפעלתו של החניון התת-קרקעי גם עבור השימושים שאינם מגורים.

9. מרתפי חניה:
קיימת אי התאמה בין המסמכים לעניין מס' קומות מרתף מגורים: בעיקרי הוראות התכנית רשום 4 מרתפי חניה למגורים ואילו בנספח בינוי ובטבלת הזכויות ישנם 5 מרתפי חניה למגורים.
לאור האמור לעיל אנו מבקשים להתאים בין המסמכים ל-5 מרתפי חניה.

10. שימושים:
מלונאות ומסחר:

א. יש למחוק שימוש של אולמות אירועים כפי שהתבקש בהחלטת הוועדה המקומית.
ב. יש לפרט את שימושי המסחר כך שיהיו בזיקה למלונאות.

מגורים ותיירות:

ג. סעיף 4.2.1 א' מאחר ואין מבנה ציבורי (למעט גני הילדים) יש למחוק: "תותר הקמת בריכת שחיה במבנה הציבורי לצורך ציבורי".

11. תכנית שטחי המסחר:

יש להתאים בטבלת זכויות בניה את אחוזי הבניה הכוללים של המסחר+אטרקציה תיירותית, שטח עיקרי+שירות למרבי: 210% לפי 70% תכנית בקומה (סה"כ 3 קומות).

12. הפקעות לצרכי ציבור:

יש לתקן טעות סופר "גן הילדים"

13. שטח 2 כיתות גן:
שטח עיקרי 200 ושטח שירות 50, לא ברור כמה שטח החצר.

יש להוסיף 400 מ"ר שטח חצר רציפה לגני הילדים ע"פ תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור, ולציין כי הגנים ירשמו ע"ש עיריית אשדוד ויועברו לעירייה ללא תמורה.

14. יש להראות במסמכי התכנית שימושים תומכים משותפים לרווחת דיירי המגורים ומבקרי המלון.

15. מסמכי התכנית צריכים לעמוד בתנאי מסמך מדיניות לתכנון עירוני המצ"ב.

נוכח האמור לעיל, הננו מציעים להגיש התנגדותנו לנוסח התכנית שהופקדה ומבקשים להחזירה לדין בוועדה המקומית בהתאם לנ"ל.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- אדר' נער הסביר שאנו לא דנים בתכנית מחדש אלא בהגשת התנגדות לוועדה המחוזית. החלון שנפתח לוועדה המקומית להגיש על התכנית שהופקדה הוא רק בזמן ההפקדה. ההפקדה מסתיימת בתאריך 20/8/13 ולכן אנו צריכים להחליט האם אנו מגישים התנגדות או לאו. ההתנגדות למעשה הינה מכתב המפרט את השינויים בין התכנית המופקדת ובין התכנית שאושרה להמלצה בוועדה המקומית. וזאת מאחר והתכנית המופקדת אינה תואמת להחלטה של הוועדה המקומית.
- אינג' צילקר טען שלא הגיוני שתכנית מתנהלת כל כך הרבה זמן בוועדה המחוזית ואנו רק בשלב ההפקדה שמים לב לשינויים. יש דרך אחרת להתנהל ואפשר לכתוב מכתב לוועדה המחוזית, או לחילופין בפרויקט כה יקר וגדול להיפגש עם היזם ולהבין למה הדברים שונים. ולכן הוא מבקש לקרא להם לדיון. כמו כן אינג' צילקר טען שבתקופתו רק מהנדס הוועדה הגיש התנגדויות ואינו רואה סיבה שהוועדה תגיש במקומו.
- מר גיטרמן הסביר שהוועדה כבר שמעה אותם בזמן הצגת התכנית והדיון היום הוא לא על הפרויקט אלא על רק על האם מגישים התנגדות לתכנית המופקדת או לא.
- מר רענן ציין שכנציג הפורום הציבורי הם הגישו התנגדות לתכנית.
- נערכה הצבעה :
- מר גיטרמן, מר קוזין ומר רענן הצביעו בעד הגשת ההתנגדות. אינג' צילקר לא משתתף בהצבעה.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה :

להגיש התנגדות וועדה.

תאריך : 11/08/2013

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 201314 בתאריך 06/08/13

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20120835	8368	2396	45	908	הדור הרביעי	המלך שלמה 16 אשדוד	26
2	20120166	4812	2077	161	39	שיק אשדוד חברה להשקעות בע"מ	חיבת ציון 47 אשדוד	29
3	20120869	5339	2385	15	313	פומרץ מנחם יואל	אור החיים 19 אשדוד	33
4	20130193	3072	2198	105		דוקהן מיכאל ויעל	כנרת 42 אשדוד	36
5	20120536	50	2453	45	41	אושרי פ. בע"מ	העבודה 37 אשדוד	39
6	20120252	81	2452	19		אילן קריאף	העבודה 5 אשדוד	41
7	20130133	6319				יחד הבונים	בלפור 7 אשדוד	43
8	20120829	4269	2386	154	563	שנדרוב סרגיי	הרב משאש יוסף 4 אשדוד	47
9	20130261	4741	2029	30	21/ב	גולן טלקום בע"מ	המדע 11 אשדוד	50
10	20130083	3351	2062	46		גולן טלקום בע"מ	האורגים 16 אשדוד	52
11	20130300	920	2069	40	2	סלקום ישראל בע"מ	הנשיא ויצמן אשדוד	54
12	20130119	6966	2022	2	5	פלאפון תקשורת בע"מ	שדרות אלטלנה אשדוד	56
13	20120097	3676	2497	94	190	אסא יצחק	חולדה הנביאה 6 אשדוד	58
14	20120453	7325	2648	46	819 א ו	צור מנחם	יואל משה סולומון 16 אשדוד	60
15	20120441	5709	2679	57	364	הקנזר מהגרפטה יחזקאל	גטה 11 אשדוד	62

מספר בקשה: 20120835	תיק בנין: 8368
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

סעיף: 1

מבקש:

♦ הדור הרביעי

הגשה 05/12/2012

בעל הנכס:

♦ עיריית אשדוד

הגדוד העברי 10 אשדוד

עורך:

♦ קאינוב ויקטור

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלך שלמה 16 אשדוד

שכונה: רובע י"ג

גוש וחלקה: גוש: 2396 חלקה: 45 מגרש: 908

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בית כנסת ותלמוד תורה.

ביום 1/7/13 פורסמה הקלה במניין קומות מ-4 קומות מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל המרתף + עליית גג וחדר טכני לצורך הקמת מבנה חדש של בית כנסת ותלמוד תורה ברובע י"ג. התקבלו התנגדויות.

מ ת נ ג ד י ם

- ♦ אסלנוב אינה המלך יהושפט 3 דירה 1 אשדוד
- ♦ גויכברג גלינה המלך שלמה 21 דירה 3 אשדוד
- ♦ גורקור אירינה המלך יהושפט 3 אשדוד
- ♦ גלמן אלינה המלך יהושפט 3 דירה 3 אשדוד
- ♦ סנדר פטר המלך יהושפט 5 דירה 8 אשדוד
- ♦ פרברוב לאוניד המלך יהושפט 3 דירה 6 אשדוד
- ♦ צצולין סופיה המלך יהושפט 3 דירה 10 אשדוד

הערות בדיקה:

הבקשה היא לבית כנסת ותלמוד תורה

הוגשה תכנית חתומה ע"י עירייה בעל הזכות בנכס שטח המגרש יפ"י מפת המדידה 684 מ"ר

עפ"י דיווח מהפיקוח המבוקש טרם בנוי על המקום חלה ת.ב.ע. 30/במ/30 יעוד – שטח למבני ציבור

זכויות בניה לפי תיקון 78/101/02/3, אין בעיה בשטחים

לצורך עליית גג מבוקש הקלה

קו בנין עפ"י תכנית 78/101/02/3, אין בעיה בקוי בנין

תיקונים דרושים בתכנית עם הערות מ-30.05.2013:

1. לתקן סכמות חישוב השטחים ע"י השלמת טבלת חישובי שטחים כנדרש בחוק
2. תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש
3. לצייין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח

4. להצפין את כל התכניות (הצפון למעלה)
5. לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח פתרון לפינוי אשפה כולל מידות
6. להוסיף פרטים בחתך S 2
7. לפרט חומרי גמר בחזיתות ובפריסת גדרות
8. יש להשלים הסכם ההקצאה עם העירייה ונסח טאבו
- צילום רשיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי

קו בנין קדמי מתאים למותר. מותר: 5 מ' מוצע: 5 מ'
 קו בנין אחורי מתאים למותר. מותר: 3 מ' מוצע: 3 מ'
 קו בנין צדדי מתאים למותר. מותר: 3 מ' מוצע: 3 מ'

מס' קומות לא בהתאם למותר. מותר: 4 מוצע: 4 + עלית גג טכני עם קורות ועמודים ע"ג שטח הגג הפתוח – מבוקש הקלה.
 במרתף מבוקש מקווה ומטבחון

הוגש פרסום מ-1.02.2013
הושלמו הודעות לשכנים מ-01.07.13
התקבלו התנגדויות
עיריית אשדוד כבעלת הנכס מתנגדת לקיום כולל בבית הכנסת מאחר ואינו תואם להקצאה.

המלצות מהנדס הועדה:
 לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- מטעם המתנגדים דיברה עו"ד ג'ני רינדוביץ, אני תושבת הרובע ומייצגת את הדיירים, מדובר ברובע חילוני, שבה החניות פתוחות בשבת, אנשים חיים ומבלים גם בשבתות וחגים ובית כנסת הכולל כולל אינו מתאים לצביון השכונה.
 באותה מידה שלא מצפים שיקימו "טיב טעם" בשכונה חרדית, לא ניתן להקים כולל בשכונה חילונית לחלוטין.
 כמו כן הבנה המבוקש יהיה בן 5 קומות מעל מרתף בצמוד לבינוניים נמוכים מה שייפגע בתושבים הסמוכים, יחסום אוויר ושמש ויגרום לצפיפות גדולה.
 מר סנדר הסביר שהוא גר בסמוך ותושבי האזור מרגישים פגועים מאחר וכבר בשלב ההקצאה הם הגישו התנגדות ועכשיו חוזרים ודנים בנושא למרות שבית כנסת וכולל לא מתאימים לשכונה.
 זה מהווה כפייה דתית ובאותה מידה הם היו מתנגדים גם להקמת כנסיית או מנזר בודהיסטי.
 העירייה צריכה להקים בשטחים המיועדים למבני ציבור מבנים התומכים בשכונה ומתאים לשכונה.
 אנו לא נגד הדת אבל לא חושבים שבנין בגודל ועצימות כה גבוהה מתאים לאופי הסביבה.
 עו"ד חנוך דרך ארליך הסביר שלמרות שע"פ התב"ע מותר להקים כאן בית כנסת, ותלמוד תורה עדיין כאשר הבקשה כוללת הקלה לוועדה יש זכות לשיקול דעת ובמקרה זה התושבים של השכונה מבקשים לא להקים בית כנסת בשכונה.
 יש לקחת בחשבון את זכויות התושבים שגרים שם ובחרו לגור בשכונה בעל צביון חילוני.
 כמו כן יש באזור הקרוב 3 בתי כנסת ויש כולל גדול ברובע "הסמוך".
- אדרי' אלכס בלאנק, עורך הבקשה, הסביר שאכן הייתה להם הקצאה לבית כנסת בלבד, אבל כתושב המקום וחילוני יש אכן צורך בבית כנסת בשכונה.
 הבית כנסת מיועד לרוסים וכלל פעילות ציונית.
 המבוקש תואם תב"ע וההקלות הם רק לניוד בין הקומות וליציאה לגג.
 הבקשה נחתמה ע"י העירייה.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שיש בעיה בנושא הבעלות מאחר ולמרות שככל הנראה הבקשה נחתמה ע"י העירייה לאחר מכן הוגשה התנגדות מטעם העירייה לכולל מאחר וזה לא תואם את ההקצאה.
 המלצתו היא להחזיר את התיק לדיון לאחר בירור נושא הבעלות וההתנגדות של העירייה.
- עו"ד אילוז הסביר שנוכח המכתב התנגדות של העירייה כל החלטה שתתקבל תהייה כפופה לחתימת בעלים.
- מר גיטרמן הסביר שלדעתו יש לדון בהתנגדות.

- נערכה הצבעה לקבל את ההתנגדות מאחר והמוצע אינו תואם לאופי הסביבה או להקצאה, ולא לאשר הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
מאחר והמבוקש אינו מתאים לאופי הסביבה או להקצאה, מקבלים את ההתנגדות ולא מאשרים את הבקשה.

מספר בקשה: 20120166	תיק בנין: 4812
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

מבקש:

הגשה 05/03/2012

* שיק אשדוד חברה להשקעות בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* ורדה חיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: חיבת ציון 47 אשדוד**שכונה: רובע א**

שטח מגרש: 3025.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5053.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2077 חלקה: 161 מגרש: 39 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: 175 מגרש: 39 יעוד: דיור מיוחד (מבא"ת)

תכנית: 85/101/02/3, 96/101/02/3, 98/101/02/3, 38/תמא, 2256/מק/3,

69/102/03/3, 79/102/03/3, 62/101/02/3, 85/102/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת 4 יח"ד במקום מבנה קיים בקומות קרקע ו-א' במבנה לשירותים תומכים, תוספת יח"ד אחת על

הגג של בניין הדיור המוגן - סה"כ תוספת של 5 יח"ד לפי תב"ע מס' 2256/מק/3.

התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס קומה/	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	3449.63	399.97	1370.50		5	12.58
			3449.63	399.97	1370.50			
סה"כ:			3849.60		1370.50		%בניה: 0.00	

מתנגדים

* גריגורי לובשבסקי ודיירים נוספים חיבת ציון 47 אשדוד

* דוד פרץ נחל קדרון 2 דירה 20 אשדוד

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201227 מ: 13/11/12 הוחלט:

לא ניתן לאשר הבקשה מהטעמים הבאים:

- קיימת סטייה ניכרת בשטחים עיקריים ושטחי שירות.

- קיימת חריגה מהגובה המותר.

- קיימת סטייה ניכרת בתכנית המותרת.

בישיבת ועדת ערר מספר: 201304 מ: 11/03/13 הוחלט:

מדובר בערר על החלטת הועדה המקומית שלא לאשר בקשה להיתר.

לאחר ששמענו את הצדדים אנו סבורים כי יש מקום להחזיר את הבקשה להיתר לוועדה

המקומית על מנת שיעשה חישוב שטחים מחדש וזאת בהתאם להוראות התכנית 2256/מק/3

ובהתאם להנחיות הבאות:

אנו סבורים כי במסגרת הבקשה להיתר ניתן להכשיר את הדירות בבנין שהיה מיועד לשטחי

ציבור וזאת בשטח שאינו עולה על 400 מ"ר עיקרי. ככל שנשארו שטחים עיקריים עודפים

ניתן להשתמש בהם לדירת הגג וזאת בהתאם לתכנית המקומית המפורטת לעיל.

יובהר כי ככל שנצמדים לתכנית המקומית, ומבקשים רק את הדירות במבנה הציבורי ובדירת הגג, אין צורך לעשות חישוב שטחים לגבי כלל הבניין, אלא רק לגבי שטחים אלו בבנין הציבורי ובדירת הגג, וזאת בהתאם לזכויות שהעניקה התכנית המקומית לגביהם. אולם, ככל שמתבקשים שינויים נוספים במבנה, הרי יש לערוך חישוב שטחים חדש לגבי כלל הבניין כאשר השטחים המותרים הם אלה המפורטים בטבלה בתכנית המקומית. לגבי גובה הבניין - גובה זה אינו יכול לעלות על גובה של 31.25 מטר כפי שנקבע בתכנית. לגבי התכנית - כל עוד הבקשה להיתר אינה חורגת מהתכנית שנקבעה בהיתר הקודם, אין מקום לעשות חישוב מחדש של התכנית. ככל שתבקש תוספת לתכנית, מעבר לתכנית שנקבעה בהיתר הקודם, יש לערוך חישוב כולל גם לתכנית. לאור האמור לעיל, העוררת רשאית לתקן בקשה להיתר מתוקנת, בהתאם להנחיות הנ"ל, ככל תוגש בקשה להיתר מתוקנת תידון זאת בתוך 90 יום, וזאת בהתאם להנחיות המפורטות לעיל.

בתאריך 27.05.13 הוגשה בקשה מתוקנת.

הבקשה הוגשה במצב ללא תוספת שטחים או שינויים בבניין יש לציין שבניין במצבו הנוכחי אינו תואם להיתר. רצ"ב דוח פיקוח:

לפי דוח פיקוח מתאריך 11.06.13 – המבוקש לא בנוי והתוכנית לא מתאימה.
בבנין מס' 49 – המבוקש טרם בנוי חלק ממחיצות הפנים נהרסו וכן הריצוף.
בבנין מס' 47 – יח"ד נוספות מבוקשות טרם בנויות.
בקומת קרקע ישנה סגירה של שטח משותף לצורך איחסון בשטח של 8.5 מ"ר אשר לא מופיע בבקשה להיתר.
בבנינים מס' 45, 47 – קיימות דירות גן עם חצרות פרטיות כפי שמופיעה בבקשה. בדירה מס' 2 בבנין מס' 47 נתגלה ששטח המיועד לעגלות סופח לדירה, שטח החדר הנ"ל 10 מ"ר.
בבנין מס' 47 – במקום שבו מבוקשת יח"ד נוספת נתגלו 3 סככות בשטח של 60 מ"ר.
אין בבנין שטחים ו/או חדרים המשמשים כפונקציות נותנות שירות לדיור מוגן.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- המתנגדים לא הופיעו.
- מכתב התנגדות אחד הוקרא למרות שהוגשו שני מכתבים אך לא נמצאו בתיק.
- עו"ד אמיליה קסלמן כץ הסביר שלמתנגדים אין זכות להתנגד מאחר והבקשה אינה כוללת פרסום הקלות או שימוש חורג.
- אדו"ר חיים ורדה הסביר:
 - ביום 12/12/95 הוצא היתר ל 87 יח"ד עבור "דיור מיוחד".
 - ביום 27/7/10 הופקדה תכנית בסמכות מקומית לתוספת 5 יח"ד למגרש.
 - היזם קנה 5 "יחידות אוויר" ממאגר מוכר וכן שילם דמי השבחה למ.מ.י ע"פ החלטת הוועדה המקומית כתנאי לקידום התכנית.
 - בחודש 2/11 אושרה התכנית לתוספת 5 יח"ד במגרש ומספרה 2256/מק/3.
 - בחודש 2/12 הוגשה בקשה להיתר לתוספת 5 יח"ד במגרש.
 - רק ב 11/12, 10 חודשים אחרי ההגשה, נדונה הבקשה ונדחתה ע"י הוועדה המקומית בנימוק של "סטייה ניכרת מהתכנית, מהגובה ומהשטחים", בו בזמן שדבר לא השתנה בהיקף הבניין הקיים. היזם הגיש ערר על דחיית הבקשה.
 - ביום 11/3/13 נדונה הבקשה בוועדת ערר שהחליטה:
 - "ניתן להכשיר את הדירות בבנין שהיה מיועד לשטחי ציבור וזאת בשטח שאינו עולה על 400 מ"ר עיקרי, ככל שנשארו שטחים עיקריים עודפים ניתן להשתמש בהם לדירת הגג וזאת בהתאם לתכנית המקומית המפורטת לעיל (2256/מק/3).
 - יובהר כי ככל שנצמדים לתכנית המקומית ומבקשים רק את הדירות במבנה הציבורי ובדירת הגג, אין צורך לעשות חישוב שטחים לגבי כלל הבניין, אלא רק לגבי שטחים אלו בבנין הציבורי ובדירת הגג, וזאת בהתאם לזכויות שהעניקה התכנית המקומית לגביהם.
 -לגבי התכנית כל עוד הבקשה להיתר אינה חורגת מהתכנית שנקבעה בהיתר הקודם, אין מקום לעשות חישוב מחדש של התכנית.

- במאי 2013 הוגשה בקשה מתוקנת ע"פ הנחיות וועדת ערר הכוללת תוספת 5 יח"ד בתוך המבנים הקיימים, ללא תוספת תכנית או גובה וללא "נגיעה" בשטחים הציבוריים המשותפים והכול ע"פ הזכויות שניתנו בתכנית 2256/מק/3.
...ועתה אחרי כל התהליך הארוך שהחל ב 2009 הוזמנתי ע"י המהנדס ל"הציג את הבקשה להיתר"....

בשולי הדברים ברצוני להעיר, כמי שמלווה את תכנון הבניין המדובר מ 1995 וכמי שעבד מול 5 מהנדסי עיר באשדוד, שמעולם לא נתקלתי בנמסכת זו של ייסורים שעובר יזם באשדוד בבקשה לתוספת של 5 יח"ד לבניין. הרי לא מדובר ביצירת 600 יח"ד חדשות בצפיפות של 50 יח"ד לדונם (שטח המגרש 3.022 והצפיפות לאחר התוספת בסה"כ 30 לדונם).

ולא מדובר בהכפלת יח"ד במאות אחוזים במגרשים אחרים, מדובר בסה"כ בבניין ובו דירות קטנות המנוהלות למופת ואיש מהדיירים לא התלונן או התנגד לתכנית.

יתרה מזאת, באותו הפרויקט אושרו כבר תוספת לדירת גג סמוכה ללא התנגדויות וועדות ערר!! וללא טענות על שטחים ותכנית!

ואני שואל את עצמי ומרגיש חובה להעלות זאת בפני הוועדה הנכבדה: האם להתנהלות זו של המהנדס יש קשר ליחסיו האישיים איתי? האם זו איננה התנכלות על רקע אישי? יש לי דוגמאות רבות של פרויקטים שהוגשו על ידי ובחתימתי שלא נדונו, שנדחו, שעברו מסכת בלתי נגמרת של מעצורים ודחיות.

ואין שמץ של בסיס תכנוני או ענייני בדחיות, הכול על רקע אישי, ואני אומר זאת בפני הוועדה ע"מ שלא תכשלו בנימוקים שאינם מקצועיים וענייניים ונוגדים את דברי וועדת ערר.

אדרבא, יתכבד יו"ר הוועדה ויבדוק כמה פעמים נאלצתי בשנים האחרונות לפנות לוועדת הערר על המלצות המהנדס שהפכו להחלטות הוועדה הנכבדה, וכמה פעמים הוחזרה התכנית מוועדת הערר עם המלצה הפוכה לדעת המהנדס?

האם כך קורה גם בפרויקטים של תוספות מאות ואלפי יח"ד ברובעים שונים באשדוד? חברי הוועדה מכירים את החוק ויודעים איזה כוח הקנה החוק למהנדס הוועדה, השאלה איך משתמש האיש בכוח שניתן לו?

אשר על כן, אינני מבין מדוע הוזמנתי "להציג את הבקשה" להיתר שהינה תואמת במאה אחוזים את החלטת וועדת ערר, זהו הליך חדש שאינו מוכר לי עד כה....
אשר על כן אבקש מהוועדה הנכבדה לאשר הבקשה להיתר.

- בדיון פנימי הסביר אדר נער שהדיון היה לא ראוי והוא אינו מתכוון להתייחס לדבריו של האדר' אלא לענות עניינית.
- בכפוף להחלטת וועדת ערר המלצתו לאשר את הבקשה, ככל שנצמדים לתכנית המקומית, ובתנאי החזרת המצב בבניינים להיתר המקורי, ולדחות את ההתנגדות שאינה רלוונטית.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ת

בכפוף להחלטת וועדת ערר מאשרים את הבקשה, ככל שנצמדים לתכנית המקומית, ובתנאי החזרת המצב בבניינים הקיימים להיתר המקורי, ולדחות את ההתנגדות שאינה רלוונטית.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 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 פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור מורשה נגישות.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות

- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ניתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20120869	תיק בנין: 5339
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

מבקש:

* פומרץ מנחם יואל

* פומרץ מיכל

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* רייכלין סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 13/12/2012

כתובת הבנין: אור החיים 19 אשדוד

שכונה: רובע ט

שטח מגרש: 388.00 מ"ר שטח בניה מותר: 170.30 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 15 מגרש: 313 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3/במ/14, 117/מק, 118/מק, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766,

37/65/3, תמא/1/38/א, תמא/35/א, תמא/38/א, 96/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת 2 פרגולות בקומת קרקע, תוספת שטח בקומה א' ותוספת מרתף ע"פ מצב קיים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 21/5/13.

ביום 30/5/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה לניוד שטח לא מנוצל מקומת מרתף לקומה א' בשיעור של 34 מ"ר.

2. הקלה לניוד שטח לא מנוצל מקומת קרקע לקומה א' בשיעור של 13 מ"ר.

התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	170.30	8.98	45.66			48.94
			170.30	8.98	45.66			
סה"כ:			179.28		45.66		%בניה: 0.00	

מתנגדים

* שטובר יצחק וברכה האר"י הקדוש 20 אשדוד

* שמשון שמשון אור החיים 23 אשדוד

הערות בדיקה:

לפי דו"ח פיקוח מתאריך 31/12/12:

- 1- תכנית שהוגשה לא משקפת מצב קיים בשטח, בשטח הנכס קיים גן ילדים.
- 2- בחזית מערבית קיימת סככה שלא מסומנת להריסה, אך מסומנת פרגולה, חזית מערבית לא תואמת למצב הקיים, תוספת בנייה בחזית המזרחית טרם נהרסה, בתכנית מסומנת פרגולה. בחזית הדרומית קיימת דלת שלא מסומנת ע"ג תכנית. בקומת קרקע מתחת לגרם מדרגות המוביל לקומה א' נמצאה דלת, שלפי דיווח בעלים של גן הילדים לא יכולים לפתוח כי מפתח של דלת נמצא רק אצל בעלים וניתן לפתוח רק בתאום מולם.
- 3- קיים תיק במח' המשפטית 32995-04-02 בנושא שימוש חורג ממגורים לגן ילדים ותוספת בנייה של כ-24 מ"ר.

בתאריך 21.05.13 נתקבלה תכנית מתוקנת להסדרת מצב קיים לפני טיפול בשימוש חורג.

בקשה לשימוש חורג הוגשה בנפרד ונמצאת לפני דיון בוועדה.

לפי ת.ב.ע. קובעת במגרש: 1/14/3
יעוד: אזור מגורים א'
שטח מגרש: 387 מ"ר
מס' יחיד: 1

שטחים מותרים:
סה"כ שטח בניה מירבי עיקרי ברוטו ליחיד: 170 מ"ר
לקומה קרקע - עד 115 מ"ר, לקומה א' - 55 מ"ר
שטח המרתף - עד לגבולות ההיטל האופקי של המבנה שמעל מפלס הכניסה הקובע.

שטחים עיקריים מבוקשים:
קומת קרקע: 87.83 מ"ר
קומה א': 100.02 מ"ר
קומת מרתף: 61.94 מ"ר

מבוקשות הקלות לניוד שטחים:

1. הקלה לניוד שטח לא מנוצל מקומת מרתף לקומה א' בשיעור של 34 מ"ר
 2. הקלה לניוד שטח לא מנוצל מקומת קרקע לקומה א' בשיעור של 13 מ"ר
- ב-30.05.2013 נעשו פרסומים כחוק.
התקבלו התנגדויות משכנים: מיצחק וברכה שטובר ומשמשון שמשון.

תיקונים הדרושים:

- יש לתקן תאור הבקשה
 - יש להראות חישוב תכסית לחישוב שטח מותר לקומת מרתף
 - יש לצרף מפה טופוגרפית עם תאריך מעודכן וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 - יש להשלים פרטים בתכנית פיתוח
 - ראה תיקונים נוספים ע"ג תכנית ההגשה.
 - לתקן את התכנית כך שתראה בית מגורים בלבד ולא גן ילדים.
 - להוסיף חתך דרך החצר האנגלית.
- לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות והסדר תיקונים נדרשים.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- המתנגדים והמבקשים לא הופיעו.
- מכתבי ההתנגדות הוקראו.
- אדרי' נער הסביר שבשלב זה מבוקש להסדיר את החריגות בנייה הקיימות במגרש ללא קשר לשימוש החורג הקיים בפועל, שעבורו הוגשה בקשה נפרדת, בכפוף לתיקון התכניות כך שיתאימו לדיווח של הפיקוח, ובכפוף לליווי תכנוני למבנה כך שיתפקד כבית מגורים ניתן לאשר הבקשה. ההתנגדויות הן למעשה לשימוש החורג ולא לתוספות.
- מר רענן נמנע.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

מאחר ובשלב זה מבוקש להסדיר את החריגות בנייה הקיימות במגרש ללא קשר לשימוש החורג הקיים בפועל, שעבורו הוגשה בקשה נפרדת, בכפוף לתיקון התכניות כך שיתאימו לדיווח של הפיקוח, ובכפוף לליווי תכנוני למבנה כך שיתפקד כבית מגורים מאשרים את הבקשה ודוחים את ההתנגדויות שהם לשימוש בפועל בלבד.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 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 פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ניתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20130193	תיק בנין: 3072
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

סעיף 4:**מבקש:**♦ **דוקהן מיכאל ויעל****הגשה 08/03/2013****בעל הנכס:**♦ **הוד מאיר ושרה**
כנרת 42 אשדוד**עורך:**♦ **שיסמן רונית**סוג בקשה: **בקשה להיתר****כתובת הבנין: כנרת 42 אשדוד****שכונה: רובע י"א**

שטח מגרש: 1592.00 מ"ר שטח בניה מותר: 597.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2198 חלקה: 105 יעוד: מגורים ב2

תכנית: 111/03/3

שימוש עיקרי **תאור בקשה****מגורים** **תוספת בניה****מהות הבקשה****הריסת מבנה ובניית יח"ד כולל ממ"ד ושינוי חזיתות לבית קיים.**
ע"פ תכנית מתקנת מיום 11/6/13.**התקבלה התנגדות.****מתנגדים**♦ **זילברבוש ענת ויצחק** כנרת 42 דירה 13 אשדוד♦ **יששכר ורדה וזבולון** הר כר 9 דירה 1 אשדוד**הערות בדיקה:****מדובר על תוספת בניה, תוספת ממ"ד ושינוי חזיתות לבית פרטי קיים בן 2 קומות.****עפ"י דיווח מהפיקוח מתאריך 10.03.2013: קירות להריסה טרם נהרסו.****קיימות 3 סככות ללא סימון בבקשה של כ-20 מ"ר סה"כ.****קיים תיק פיקוח מס' 201300251.****הערות רישוי:****במגרש קיימים 4 בנינים.****חתומים בהגשה 4 בעלי זכות בנכס מהווים 50 % מכלל הבעלים.****4 הנותרים-מתנגדים.****יש להשלים טבלת השטחים המבוקשים לבניה.****סכמות חישובי שטחים לא הושלמו. (חלק מהשטחים מחושבים****ע"י מחשב.)****שטח מותר לבניה על פי מידע תכנוני- $60\% \cdot 1592 = 955.20$ מ"ר למגרש עבור 4 בנינים. $25\% +$** **סה"כ $1592 \cdot 76\% = 1210$ מ"ר.****שטח בניה שנוצל עפ"י היתר קודם 727.57 מ"ר.****שטח בניה נותר $1210 - 727.57 = 482.43$ מ"ר. שטח ליחידה $482.43 : 4 = 120.6$ מ"ר.****שטח מוצע ליחידה 71.25 מ"ר $120.6 >$ מ"ר מותרים. ניתן לאשר.****יש להחתים בעלי זכות בנכס.****אין חריגה מקווי בנין.**

ניתן לאשר הבקשה.
3 סככות שקיימות בשטח סומנו להריסה.

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- המתנגדים הסבירו שהם הבעלים של הדירה הצמודה ושאינם גרה בבית והתנגדותם היא לשני נושאים:
 - המבקש מעוניין להקים ממ"ד במקום שבו היה מחסן, המחסן הקיים הוא בקיר משותף עם המחסן שלהם והם מפחדים שזה ייפגע בקיר הקיים ובביסוס של המבנה.
 - הגג הקיים הוא גג רעפים משופע משותף והמבקש הורס את הגג בחלק שלו ומבצע גג שטוח, לא ברור מה יקרה אחר כך לדירה שלה, האם נלקח מחשבון השיפועים של הניקוזים כך שלא יכנס גשם לדירה שלהם, האם יבוצעו איטומים בצורה שלא תיהרס הדירה הקיימת.
- המבקשים לא הראו למתנגדים תכנית ולא בטוח שהנושאים נלקחו בחשבון.
- מטעם המבקשים הופיעה האדרי' רונית שיסמן, והסבירה שכל הנושאים הללו נלקחו בחשבון והם לא הורסים קיר משותף אלא בונים בצמוד לקיר הקיים, והניקוזים בגג סומנו כך שהם יהיו לכיוון המבקש. לא תהייה פגיעה בדירה של המתנגדים.
- אדרי' נער הסביר למתנגדים שבמסגרת תכנית מתוקנת יינתן פתרון לקיר המשותף ולגג הרעפים, והסביר שהמהנדס ועורך הבקשה החתומים ע"ג התכנית לוקחים את האחריות.
- בדיון פנימי הסביר אדרי' נער שלמעשה ההתנגדות הינה על שני נושאים הניתנים לפתרון במסגרת תכנית מתוקנת שתעבור ליווי תכנוני ולכן ניתן לאשר הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

מקבלים את ההתנגדות בחלקה ומאשרים את הבקשה בכפוף לליווי תכנוני לעניין בניית הממ"ד בקיר המשותף, והניקוזים והאיטומים בגג.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 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 פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

מספר בקשה: 20120536	תיק בנין: 50
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

סעיף 5:**מבקש:**

* אושרי פ. בע"מ

בעל הנכס:* קורן (קלאוז) יעקב
רמת אפעל**עורך:**

* סגל עפר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: העבודה 37 אשדוד

שטח מגרש: 980.00 מ"ר שטח בניה מותר: 392.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 45 מגרש: 41 יעוד: מלאכה ותעשיה זעירה

תכנית: 114/03/3, 101/02/3, 62/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 35/101/02/3

שימוש עיקרי**תאור בקשה**

תעשיה הריסת הקיים ובניה חדשה

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת תחנת דלק מדרגה ב': חנות נוחות, ממ"מ ושירותים + משרדים בקומה א' וגידור המגרש.

הבקשה מובאת לדיון לצורך ביטול החלטה.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		תחנת דלק		292.00		45.90		97.80
				292.00		45.90		
סה"כ:			292.00		45.90		% בניה:	0.00

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201222 מ: 12/09/12 הוחלט:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

א. לאשר הריסת המבנה הקיים והקמת תחנת דלק מדרגה ב' בהתאם למותר.

ב. לא ניתן לאשר חריגה מקו בנין קדמי המהווה סטייה ניכרת.

ג. לא ניתן לאשר משרדים אשר אינם מופיעים בין התכליות המותרות עפ"י הת.ב.ע התקפה.

ד. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ע פ"י דיווח הפיקוח מיום 01.08.12 המבוקש לא בנוי.

תב"ע קובעת מגרש וזכויות 114/03/3, אזור מלאכה ותעשיה זעירה.

(ההיתר המקורי משנת 62 לגריה. מבוקשת הריסת המבנה).

עפ"י תכנית המתאר לתחנות דלק 5/101/02/3, באזור תעשיה קלה ובינונית ניתן להקים תחנות בכל דרגה בהתאם להוראות תמ"א/18.

ע"פ תמ"א 18 יש חובת הכנת תכנית מפורטת.

לאחר בדיקה מחודשת התברר שלא ניתן לאשר תחנת דלק ללא הכנת תכנית מפורטת.**לא ניתן לאשר הבקשה מהווה סטייה ניכרת.**

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה מהווה סטייה ניכרת.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רעץ.
- אדר' נער הסביר שלאחר קבלת חוות דעת משפטית מבוקש להוריד הבקשה מסדר היום.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

הבקשה הורדה מסדר היום לאחר קבלת חוות דעת משפטית וההחלטה מרשות רישוי מס'

201222 מיום 12/9/12 בתוקף:

לאשר הבקשה באופן חלקי:

- א. לאשר הריסת המבנה הקיים והקמת תחנת דלק מזדרגה ב' בהתאם למותר.
ב. לא ניתן לאשר חריגה מקו בנין קדמי המהווה סטייה ניכרת.
ג. לא ניתן לאשר משרדים אשר אינם מופיעים בין התכליות המותרות עפ"י הת.ב.ע התקפה.
ד. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש לגדר המגרש בגדר אטומה בגובה 2.0 מ'
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- 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.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור משרד הבריאות
- חוות דעת השרות ההידרולוגי
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- תוכנית בטיחות אתר
- אישור מח' חשמל
- אישור חברת החשמל, בזק, חוט

סעיף: 6	מספר בקשה: 20120252	תיק בנין: 81
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013		

מבקש:

• אילן קריאף

בעל הנכס:

• מ.מ.י

עורך:

• נבט יצחק

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: העבודה 5 אשדוד

שטח מגרש: 3978.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 19 ; 64 ; 65 יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה ;

חלקה: 66 יעוד: מספר יעודים שונים

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה, מלאכה בניה חדשה

ותעשייה זעירה

מהות הבקשה

דיון חוזר ע"פ תכנית מתוקנת מתאריך 12/12/12 עבור תחנת דלק ובה 4 עמדות תדלוק ומבנה
בן 3 קומות (במקום תחנת דלק זעירה שאושרה).

הבקשה מובאת לדיון לצורך ביטול החלטה.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
				מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		תעשייה/מלאכה		444.35		137.95			
				444.35		137.95			
סה"כ:				444.35		137.95		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201214 מ: 10/07/12 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

בישיבת רשות רישוי מספר: 201301 מ: 02/01/13 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת גליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 01.08.12 המבוקש לא בנוי.
תב"ע קובעת מגרש וזכויות 114/03/3, אזור מלאכה ותעשייה זעירה.
(ההיתר המקורי משנת 62 לנגריה. מבוקשת הריסת המבנה).
עפ"י תכנית המתאר לתחנות דלק 5/101/02/3, באזור תעשייה קלה ובינונית ניתן להקים תחנות בכל דרגה בהתאם להוראות תמ"א 18.
ע"פ תמ"א 18 יש חובת הכנת תכנית מפורטת.

לאחר בדיקה מחודשת התברר שלא ניתן לאשר תחנת דלק ללא הכנת תכנית מפורטת.
לא ניתן לאשר הבקשה מהווה סטייה ניכרת.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה מהווה סטייה ניכרת.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- אדר' נער הסביר שלאחר קבלת חוות דעת משפטית מבוקש להוריד הבקשה מסדר היום.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

הבקשה הורדה מסדר היום לאחר קבלת חוות דעת משפטית וההחלטה מרשות רישוי מס' 201301 מיום 2/1/13 בתוקף:
לאשר הבקשה 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.
- יש להגיש תכנית מתקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

ת. השלמה

14/07/2013

מספר בקשה: 20130133	תיק בנין: 6319
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

סעיף 7:**מבקש:**

הגשה 17/02/2013

* יחד הבונים

בעל הנכס:

* יחד הבונים

האורגים 29/2 אשדוד מיקוד: 77609

עורך:

* קנפו דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: בלפור 7 אשדוד**שכונה: רובע ה**

שטח מגרש: 21900.00 מ"ר שטח בניה מותר: 55585.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: חלקה:

גוש: 2071 חלקה: 45 מגרש: 102 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: 239 מגרש: 4 יעוד: מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)

תכנית: 3/מק/2217, 46/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית מבנה מגורים בן 16 קומות מגורים מעל קומת מרתף ו-3 קומות חניה על קרקעיות ובו 90 יח"ד במסגרת הקלה לתוספת 15 יח"ד ובהתבסס על החלטה 20103 מתאריך 27.7.10.

ביום 19/7/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה לשינוי במספר קומות מ-18 קומות מגורים + קומת גג טכני ל 16 קומות מגורים + קומת גג טכני מעל 3 קומות חניה עילית וסה"כ 19 קומות מעל קומת קרקע.
2. הקלה לבניית 3 חניונים מעל קומת הקרקע וחניות בקומת מרתף במקום 2 חניונים מתחת לקרקע.
3. הקלה לתוספת 15 יח"ד ל-75 יח"ד המותרים וסה"כ בניית 90 יח"ד במבנה.
4. שינוי תכנית בינוי לעניין התפלגות יחידות דיור בקומות.
5. הקלה בקו בניין קדמי של כרכוב ברוחב 60 ס"מ בגובה 9.10+ מעל מפלס הכניסה.
6. הקלה מהוראות תכנית בינוי לעניין העמדה ומרחקים בין בניינים.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		

סה"כ:		%בניה: 0.00
-------	--	-------------

הערות בדיקה:

הבקשה היא לבניית מבנה בן 16 קומות מגורים + קומת גג טכני מעל קומת מרתף חניה ו 3 קומות חניה עילית וסה"כ 90 יח"ד

לפי דו"ח פיקוח מ-17.02.2013 המבוקש טרם בוי

המגרש הוא משולב ועליו קיים קניון מסחרי ו 2 בניינים מקבץ דיור ובהם 388 יח"ד.

במקום חלה תב"ע 3/מק/2217

לפי תב"ע:

מספר קומות מעל קומת כניסה : 19 (18 קומות מגורים+קומת גג טכני)
מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור אזור מגורים - 2 קומות
מספר דירות בבניין המבוקש : 75 יח"ד
(9 קומות X 5 יח"ד + 6 קומות X 4 יח"ד + 2 קומות X 3 יח"ד)
קווי בניין :

קו בניין קידמי – 5 מ"ר

קו בניין צדדי – 0.0 מ"ר

קיימת בליטת כרכוב ברוחב 60 ס"מ מקו בניין קדמי – מבוקשת הקלה

בתכנית מבוקשות הקלות :

1. הקלה לשינוי במספר קומות מ-18 קומות מגורים + קומת גג טכני ל 16 קומות מגורים + קומת גג טכני מעל 3 קומות חניה עילית וסה"כ 19 קומות מעל קומת קרקע.
2. הקלה לבניית 3 חניונים מעל קומת הקרקע וחניות בקומת מרתף במקום 2 חניונים מתחת לקרקע.
3. הקלה לתוספת 15 יח"ד ל-75 יח"ד המותרים וסה"כ בניית 90 יח"ד במבנה.
4. שינוי תכנית בינוי לעניין התפלגות יחידות דיור בקומות.
5. הקלה בקו בניין קדמי של כרכוב ברוחב 60 ס"מ בגובה 9.10+ מעל מפלס הכניסה.

שטחים מותרים לבנייה עבור מגורים ומקבץ דיור:

שטח עיקרי מרבי מתחת ומעל מפלס הכניסה : - 26554 מ"ר

שטח שירות מרבי מעל קומת כניסה : - 21031 מ"ר

שטח שירות מרבי מתחת לקומת כניסה - 6000 מ"ר

שטח בנייה מרבי : 53585 מ"ר

שטחים קיימים במגרש עבור מגורים ומקבץ דיור:

שטח עיקרי : 13738 מ"ר

שטח שירות : 5653 מ"ר

מעל קומת כניסה

שטח נותר לבנייה:

שטח עיקרי : 12816 מ"ר

שטח שירות מעל הקרקע : 15378 מ"ר

שטח שירות מתחת לקרקע : 6000 מ"ר

שטח מבוקש בתכנית :

שטח עיקרי מעל הקרקע : כ 9492 מ"ר > 12816 מ"ר המותרים

שטח שירות מעל הקרקע : 8356.79 מ"ר > 15378 מ"ר המותרים

(בתוכם 4562.30 מ"ר – 3 קומות חניה

(יכולים להיות שינויים קלים בשטחים אחרי בדיקה סופית של בודקת רישוי)

אין בעיות שטחים

לפי סעיף 6.9.2 תנאים למתן היתר בניה : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עמידה בקריטריונים שתקבע הועדה המקומית בנוגע להקצאת 25 יח"ד בפרויקט לבעלי תעודת זכאות של משב"ש.
בקומות טיפוסיות 12-1 ישנם דירות בשטח כ 90 מ"ר (סה"כ 24 יח"ד) שלפי דיווח המבקש מיועדים לבעלי תעודות זכאות – יש לציין את זה באופן ברור.

פרסומים לגבי הקלה נעשו בתאריך 24.05.2013

ולא התקבלו התנגדויות

בדיקת תכנית מעודכנת מ-26.06.2013

מבנה המבוקש תואם להגשה קודמת

בקומה 16 – לא נחשב שטח מרפסות, יש להוסיף

יש לעשות עדכון חישובי שטחים

שטחים של חניונים מעל קומת כניסה נחשבו כשטחים עיקריים

שטח קיים + מוצע :

שטח עיקרי : 26488 מ"ר > 26544 מ"ר המותרים (לפי עורך הבקשה- שטח 26183 מ"ר – יש לעדכן)

שטח שירות מעל קומת קרקע : 12066 מ"ר > 21033 מ"ר (לפי עורך הבקשה – 12084 מ"ר)

שטח שירות מתחת לקרקע: 2589.68 מ"ר > 6000 מ"ר המותרים
אין בעיות שטחים

בתאריך 18.07.2013 נעשה פרסום הקלה מחדש.

בתכנית מבוקשות הקלות:

1. הקלה לשינוי במספר קומות מ-18 קומות מגורים + קומת גג טכני ל 16 קומות מגורים + קומת גג טכני מעל 3 קומות חניה עילית וסה"כ 19 קומות מעל קומת קרקע.
2. הקלה לבניית 3 חניונים מעל קומת הקרקע וחניות בקומת מרתף במקום 2 חניונים מתחת לקרקע.
3. הקלה לתוספת 15 יח"ד ל-75 יח"ד המותרים וסה"כ בניית 90 יח"ד במבנה.
4. שינוי תכנית בינוי לעניין התפלגות יחידות דיור בקומות.
5. הקלה בקו בניין קדמי של כרכוב ברוחב 60 ס"מ בגובה 9.10 + מעל מפלס הכניסה.
6. הקלה מהוראות תכנית בינוי לעניין העמדה ומרחקים בין הבניינים.

פרסום נעשה כחוק

לא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- מר רענן ביקש לדעת האם יש אישור תשתיות לנושא החניות במתחם ונענה שכן.
- מר גיטרמן, מר קוזין ומר רענן הצביעו בעד.
- מר גרשוב ואינג' צילקר נמנעו.
- **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- 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 פקוד העורף.
- חתימה על הסכם להבטחת דירות קטנות בתיאום עם היועץ המשפטי.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה מינימלית של 55 נקודות ע"י עורך בקשה ואחראי לבקורת בעל תעודה.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,

- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
 - אישור מחלקת שרותי אשפה.
 - יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
 - יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
 - הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
 - אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
 - * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
 - ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20120829	תיק בנין: 4269
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

מבקש:

הגשה 03/12/2012

שנדרב סרגיי

- ♦ ואטניק טטיאנה
- ♦ ואטניק מיכאל
- ♦ פרטנוב אנג'ליקה
- ♦ קיקוט אלכסנדר
- ♦ קיקוט טטיאנה

בעל הנכס:

- ♦ מ.מ.י.

עורך:

- ♦ גואטה יוסף שבתאי

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ט

כתובת הבנין: הרב משאש יוסף 4 אשדוד

שטח מגרש: 1647.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2386 חלקה: 154 מגרש: 563 יעוד: אזור מיוחד;

גוש: חלקה: מגרש: 118

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/2/38, תקנה 6766, 3/65/38, תמא/1/38, א,

תמא/35, תמא/38, תמא/36, א, תלר/94, תממ/14/4, 3/במ/14/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

הרחבת סלון ותוספת ממ"ד בקומת קרקע, גגון, מחסן 3 מ"ר, תוספת בניה בקומה א', תוספת

שטח בקומות ב', ג', תוספת פשפש בקומת קרקע ושינויים פנימיים עבור תוספת הבניה.

ביום 7/4/13 פורסמה הקלה בקו בנין צדדי לצורך בניית ממ"ד.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	1164.08	57.64	14.36			
			1164.08	57.64	14.36			
סה"כ:			1221.72		14.36			%בניה: 0.00

הערות בדיקה:

מבוקש הרחבת סלון, תוספת ממ"ד, גגון מחסן ופשפש בקומת קרקע+ תוספת שטח בקומות א' ב' ג' בבית משותף קיים בהיתר.

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 17/12/12 המבוקש טרם בנוי, התכנית שהוגשה משקפת מצב קיים בשטח, וכמו כן קיים תיק פיקוח ותיק פלילי+ צו הריסה לביצוע עד התאריך 1/4/13.

שטח המגרש 563, לפי תב"ע 1/14/3 במ/14 הקובעת במגרש מותר 40 יח"ד, ל-3 בניינים, שטח דירה מירבי- ברוטו 150 מ"ר.

40 יח"ד*150 מ"ר= 6000 מ"ר מותר לבניה לכל בניין, סה"כ 2000 מ"ר*3 בניינים

סה"כ קיים בהיתר בבנין המבוקש: 1273.80 מ"ר.

2000 מ"ר-1164 מ"ר= 836 / 15 יח"ד= 55.7 מ"ר מותר לכל יח"ד.

מבוקש עבור יח"ד בקומת קרקע-42.12 מ"ר, מדובר בתוספת ממ"ד מעבר לקו בניין בשטח של 26.92 מ"ר אשר לא ניתן לאשר כשטח עיקרי ולכן יש להקטין שטח ממ"ד ל-12 מ"ר. בנוסף מבוקש תוספת בשטח של 15.2 מ"ר, סה"כ קיים+ מוצע בדירה המבוקשת: 113.72 מ"ר > 150 מ"ר.

בנוסף מבוקש מחסן ארעי בשטח של 3 מ"ר כשטח שרות המותר לפי התב"ע וגגון בשטח של 2.56 מ"ר. **מבוקש עבור יח"ד בקומה א'-** תוספת בשטח של 16.72 מ"ר, סה"כ קיים+ מוצע בדירה המבוקשת: 101.22 מ"ר > 150 מ"ר.

מבוקש עבור יח"ד קומה ב'- תוספת מרפסת בשטח של 18.24 מ"ר, 12 מ"ר כשטח מרפסת מקורה ו-6.24 מ"ר כשטח עיקרי.

סה"כ קיים+מוצע בדירה המבוקשת $90.74=84.5+6.24$ מ"ר > 150 מ"ר. מבוקש עבור יח"ד בקומה ג'- תוספת מרפסת בשטח של 19.76 מ"ר, 12 מ"ר כשטח מרפסת ו-7.76 מ"ר כשטח עיקרי. סה"כ קיים+מוצע בדירה המבוקשת $92.26=84.5+7.76$ מ"ר > 150 מ"ר.

יש לתקן חישובי שטחים עבור כל הקומות ולהפריד בין הדירות, כמו כן יש להראות סכימת חישוב שטחים עבור כל קומה הכוללת את שטח הדירה הקיים בהיתר ואת בשטח המבוקש עבור היח"ד המוצעת. התקבלו פרסומים בתאריך 22/5/13 אשר בוצעו בעיתונות פרסום אחרון בתאריך 21/3/13, לא התקבלו התנגדויות.

קווי בניין:

קו בניין לכל כיון 4 מ'.

מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי לצורך בניית ממ"ד.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה כהקלה בתנאי הקטנת שטח ממ"ד עד ל-13 מ"ר ברוטו. יש להתאים תכניות לחזיתות והחתכים.

נעשו פרסומים כחוק בתאריך 7/4/13. לא התקבלו התנגדויות.

תיקונים דרושים בתכנית:

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות+ תאריך

לתקן טבלת חישוב השטחים

לתקן סכמות חישוב השטחים

למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע

חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית

תכנית ממוחשבת במלואה ללא הדבקות ותיקונים ביד

תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש

לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח

למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה

להצפין את כל התכניות (הצפון למעלה)

לסמן את חץ הצפון בכל התכניות

לצבוע שינויים בצבע ביחס להיתר קודם

מפת מדידה עדכנית וחתימה בנפרד + בתוך התכנית

תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:100

לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות

לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה

לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות קימות ומוצעות כולל גובה ופתחים

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה בכפוף להתאמת שטח הממ"ד המוצע למותר ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

• נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.

• מר רענן נמנע.

• ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה בכפוף להתאמת שטח הממ"ד המוצע למותר ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- 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
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה : 20130261	תיק בנין : 4741
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201314 בתאריך : 06/08/2013	

מבקש :* **גולן טלקום בע"מ****בעל הנכס :*** ישיר טכני בע"מ
המדע 11 אשדוד**עורך :**

* ברן רביב בע"מ

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבנין : המדע 11 אשדוד**שכונה : אזור תעשיה כבדה
(צפונית)**

שטח מגרש : 9184.00 מ"ר שטח בניה מותר : 14694.40 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 2029 חלקה : 30 מגרש : 21/ב יעוד : תעשיה ואחסנה (מבא"ת)

תכנית : 11/115/03/3, 16/115/03/3, 19/115/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
תעשיה אנטנות סלולריות**מ ה ו ת ה ב ק ש ה****הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 - הכולל תורן 15 מטר.****הערות בדיקה :**

מבוקש הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 הכולל תורן בגובה 15 מ' ושטח לציוד תקשורת בגודל $1.00 \times 1.00 \times 1.00$ על גג מבנה תעשיה קיים.
על גג המבנה לא קיימות אנטנות סלולאריות נוספות.
הבקשה תואמת מ"א 36 א'.
אישור המשרד להגנת הסביבה מתאריך 18.4.13
אישור בעלים ע"ג תשריט הבקשה, כולל נסח טאבו – בוצע.
הצגת מפת טווחים תואמת למבוקש – בוצע.
המתקן המוצע מבוקש באזור תעשיה, הדבר אינו תואם את מפת פריסה עירונית.

המלצות מהנדס הועדה :

לאשר הבקשה בכפוף להתחייבות החברה להעתקת המתקן בתוך שנה למבנה ציבורי בתאום עם העירייה.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה לך ה ד י ון

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- מר גיטרמן, מר גרשוב ומר קוזין הצביעו בעד.
- מר רענן הצביע נגד.
- אינג' צילקר לא השתתף בהצבעה.
- **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה בכפוף להתחייבות החברה להעתקת המתקן בתוך שנה למבנה ציבורי בתאום עם העירייה.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'
- אישור בכתב של הממונה באצ"ס לעמידה בטווחי בטיחות + חתימתו על התכנית.
- אישור מנהל התעופה והתחבורה.
- אישור נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית
- קבלת התחייבות החברה להעתקת המתקן בתוך שנה למבנה ציבורי בתאום עם העירייה.
- * יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה של צד ג'.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130083	תיק בנין: 3351
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

סעיף: 10

מבקש:

• גולן טלקום בע"מ

הגשה 27/01/2013

בעל הנכס:

• עזרא גבריאלי

האורגים 18 אשדוד

עורך:

• ברן רביב בע"מ ע"י לוי יעקב

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האורגים 16 אשדוד

שכונה: אזור תעשייה בינונית (2)

שטח מגרש: 3386.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5417.60

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2062 חלקה: 46 יעוד: אזור מיוחד (מגרש הפורום)

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה אנטנות סלולריות

מהות הבקשה

הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 - הכולל תורן 15 מטר.

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 - הכולל תורן 15 מטר, ושטח ציוד תקשורת בגדול $1.00 \times 0.80 \times 0.80$, על גג מבנה תעשייה קיים.

עפ"י דיווח מהפיקוח המבוקש טרם בנוי.

על גג המבנה אין אנטנות סלולאריות נוספות.

הבקשה תואמת תמ"א 36 א'.

הוגש אישור משרד להגנת הסביבה מ-05.09.2013

בעל הזכות בנכס – מ.מ.י.

בנוסף הוגש טופס ק.ב.ע שמצהיר כי מר עזרא גבריאלי הינו הבעלים.

מיקום האנטנה המבוקשת באזור תעשייה אינו תואם את הפריסה העירונית.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה בכפוף להתחייבות החברה להעתקת המתקן בתוך שנה למבנה ציבורי בתאום עם העירייה.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- מר גיטרמן, מר גרשוב ומר קוזין הצביעו בעד.
- מר רענן הצביע נגד.
- אינג' צילקר לא השתתף בהצבעה.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה בכפוף להתחייבות החברה להעתקת המתקן בתוך שנה למבנה ציבורי בתאום עם העירייה.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'
- אישור בכתב של הממונה באצ"ס לעמידה בטווחי בטיחות + חתימתו על התכנית.
- אישור מנהל התעופה והתחבורה.
- אישור נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית
- קבלת התחייבות החברה להעתקת המתקן בתוך שנה למבנה ציבורי בתאום עם העירייה.
- * יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה של צד ג'.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130300	תיק בנין: 920
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

סעיף: 11

מבקש:

• סלקום ישראל בע"מ

בעל הנכס:

• עיריית אשדוד

הגדוד העיברי 10 אשד

עורך:

• ברן רביב בע"מ ע"י אשכנזי תומר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הנשיא ויצמן אשדוד

שטח מגרש: 167327.00 מ"ר שטח בניה מותר: 16732.70 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2069 חלקה: 40 מגרש: 2 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 22/101/02/3, 12/101/02/3, 62/101/02/3, 118/101/02/3, 101/02/3, 313/ד

שימוש עיקרי תאור בקשה

שטח ציבורי פתוח אנטנות סלולריות

מהות הבקשה

מבוקש הקמת מתקן תקשורת קטן כהגדרתו עפ"י תמ"א 36 על גבי עמוד תאורה קיים בהיתר מס' 20110419 ומיקום ארון תקשורת בשטח 9.28 מ"ר ע"ג הקרקע כמתואר בתשריט.

הערות בדיקה:

מבוקש הקמת מתקן תקשורת קטן כהגדרתו עפ"י תמ"א 36 על גבי עמוד תאורה קיים בהיתר מס' 20110419, ומיקום ארון תקשורת בשטח 9.28 מ"ר ע"ג הקרקע כמתואר בתשריט.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 19.05.13: שטח ציבורי (פארק). קיים אנטנה על תורן בגובה 38 מ' לפי היתר מס' 20110419 של חב' מירס.

הבקשה תואמת תמ"א 36 א'.

אישור משרד לאיכות הסביבה מתאריך 11.3.13

עפ"י מפת טווחים, טווח בריאות הציבור בתוך גבול מגרש.

חתימת הבעלים (עיריית אשדוד) ע"ג תשריט הבקשה, כולל נסח טאבו – בוצע.

אישור חב' הוט מובייל לשימוש משותף בתורן – בוצע.

מיקום המתקן המבוקש על תורן קיים.

מיקום הקמת המתקן בפארק תואם למיקום המוצע במפת פריסות עירונית.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מהלך הדיון

• נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.

• ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

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

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- אישור בכתב של הממונה באעא"ס לעמידה בטווחי בטיחות + חתימתו על התכנית.
- אישור מנהל התעופה והתחבורה.
- אישור נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית
- * יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה של צד ג'.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130119	תיק בנין: 6966
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

סעיף: 12**מבקש:**

הגשה 12/02/2013

פלאפון תקשורת בע"מ

- ♦ הוט מובייל ב"מ
- ♦ סלקום-ישראל בע"מ
- ♦ פרטנר תקשורת בע"מ

בעל הנכס:

- ♦ ממ"מ

עורך:

- ♦ לוי יעקב

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: הרובע המיוחד

כתובת הבנין: שדרות אלטלנה אשדוד

שטח מגרש: 5000.00 מ"ר שטח בניה מותר: 10000.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2022 חלקה: 2 מגרש: 5 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 124/03/3, 78/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

שונות אנטנות סלולריות

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הוספת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 ע"ג מתקן קיים בהיתר עבור מד"א ומשטרת ישראל.

הערות בדיקה:

הבקשה היא להוספת אנטנות נוספות על תורן קיים של משטרה ומד"א חדש.

למרות שהבקשה נקלטה בתאריך 3/2/13 אישור להגנת הסביבה שהוא תנאי הכרחי לצורך בדיקת הבקשה הוגש רק**בתאריך 6.06.13 – (הוגש ערר מטעם המבקשים על אי קבלת החלטה בתיק).**

יש לקבל אישור מנהל התעופה.

יש להגיש תכנית מתוקנת כולל עדכון מהות הבקשה בהתאם למבוקש ויש להשלים את התכנית

כולל מצב קיים עפ"י היתר מס' 20110480

הערות בדיקה לתכנית הגשה:

1. עדכון מהות הבקשה

2. יש לפרט עבור איזה חברות מבוקש תוספות.

3. יש להכין בצורת טבלה רשימת כל החברות המצויות ע"ג התורן (גם קיימות וגם מבוקשות)

4. לא ברור למה 3 שלטים של מד"א מסומים לפירוק

5. יש לקבל הסכמת בעל הזכות בנכס מ.מ.י.

6. יש לציין כי מבוקש מבנה יביל לשימוש חברות שונות בשטח 24.5 מ"ר ובגובה 3.5 מ' בניגוד

הוראות תמ"א 36 א (במקום ארון תקשורת)

7. יש לוודא שהגובה הכללי של האנטנה נשאר עפ"י היתר מס' 20110480

8. התורן עליו מבוקש להציב אנטנות סלולאריות נמצא בסמיכות לבית החולים אשר עבורו ניתן היתר בניה והוא נמצא בבנייה.

לבית החולים המאושר יש מנחת מסוקים, מיקומו הנוכחי של התורן עלול להפריע לפעילות המנחת ויתכן ותידרש העתקתו.

יש לקבל את הסכמת/ עמדת בית החולים ומ.מ.י.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה המהווה סטייה מהוראות תמ"א 36 א'.
- כמו כן מאחר והתורן הקיים נמצא בסמיכות לבית החולים הנמצא בשלבי בנייה ייתכן ויהיה צורך להעתיקו כך שלא יפריע לתפקוד בית החולים ומנחת המסוקים ולכן, ככל שתוגש בקשה תואמת תמ"א, יהא צורך לבצע תיאום עם בית החולים ומ.מ.י בנושא התחום האווירי, והשלכתו על מיקום התורן והמתקנים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

החלטת הועדה

לא לאשר הבקשה המהווה סטייה מהוראות תמ"א 36 א'.
- כמו כן מאחר והתורן הקיים נמצא בסמיכות לבית החולים הנמצא בשלבי בנייה ייתכן ויהיה צורך להעתיקו כך שלא יפריע לתפקוד בית החולים ומנחת המסוקים ולכן, ככל שתוגש בקשה תואמת תמ"א, יהא צורך לבצע תיאום עם בית החולים ומ.מ.י בנושא התחום האווירי, והשלכתו על מיקום התורן והמתקנים.

מספר בקשה: 20120097	תיק בנין: 3676
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

סעיף: 13**מבקש:****הגשה 31/01/2012****אסא יצחק****בעל הנכס:****מ.מ.י**

בן יהודה 34 ירושלים

עורך:**דיברוב ויקטור**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: חולדה הנביאה 6 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 454.00 מ"ר שטח בניה מותר: 204.30 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2497 חלקה: 94 מגרש: 190 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 125/03/3, 1/125/03/3, 2166/מק/3, תמא/38, 2087/מק/3,

85/101/02/3, תממ/14/4

שימוש עיקרי**תאור בקשה**

ציפוי גדר

מגורים

מהות הבקשה

ציפוי גדר וחניה באבן ירושלמית לקוטג' למגורים קיים על המגרש חד-משפחתי והצבת מחסן.

ביום 18/10/12 נמסר למבקש פרסום להקלה לעניין ציפוי גדרות וחניה באבן ירושלמית

במקום טיח אקרילי לבן בקוטג' למגורים קיים.

עד כה לא הושלם הליך הפרסום כחוק.

הערות בדיקה:

מבוקש ציפוי גדר וחניה באבן ירושלמית לקוטג' למגורים קיים על המגרש חד-משפחתי והצבת מחסן.
לפי דיווח הפיקוח מיום 04.03.2012 נמצא כי קיים ציפוי חזיתות וקירות פיתוח, וחניה באבן ירושלמי. קיים מחסן באזור בריכת השחייה.

חומרי גמר מותרים לגדרות: טיח אקרילי, קרמיקה, פסיפס בצבע לבן בלבד מבוקש: חיפוי אבן ירושלמית – לא

תואם ניתן לאשר במסגרת הקלה – נמסר נוסח פרסום לפני כשנה ונשלח מכתב אי התאמה.**הבקשה עד להיום לא פורסמה ולא תוקנה.**

המחסן ממוקם צמוד לגדר בפינת חזית אחורית צדדית, כמותר. לבדוק לגבי גודל גובה וחומרים

לציין גובה כל הגדרות הקיימות בפריסה ובתכנית

יש לסמן מחסן כמבוקש כולל חישוב שטחים ותכנית 1:100 יש לציין גובה וחומר המחסן

ראה הערות ע"ג התכנית

לאחר בדיקה נוספת ייתכנו הערות נוספות

תשלום פיקדון לפתיחת תיק

חוזה חכירה ממ"י כולל תשריט או תעודת היוון ע"ש המבקש

בקשה נבדקה ע"י מיטל, נמסר פרסום ב-18/10/12 ומכתב אי התאמה להשלמת דרישות.

לסיכום:

לא ניתן לאשר הבקשה המוגשת בניגוד לחוק בדבר הגשת בקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

התכנית אינה ערוכה וצבועה ע"פ חוק ולכן לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת וללא פרסום הבקשה ע"פ

סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

התכנית אינה ערוכה וצבועה ע"פ חוק ולכן לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת וללא פרסום הבקשה ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

מספר בקשה: 20120453	תיק בנין: 7325
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

סעיף: 14**מבקש:****• צור מנחם****בעל הנכס:****• מ.מ.י.****עורך:****• שמוקלר דמיטרי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יואל משה סולומון 16 אשדוד

שכונה: רובע ט"ו

שטח מגרש: 360.00 מ"ר שטח בניה מותר: 223.20 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2648 חלקה: 46 מגרש: 819 ו יעוד: מגורים א חד-משפחתי + קיר

משותף

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/1/38/א,

3/מק/2166, תלר/238, תמא/35, 96/101/02/3, 3/מק/2087

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

מבוקש תוספות בניה בקומת המרתף, קומת הקרקע ובקומה א' מבנה מגורים חלק מדו משפחתי.

ביום 14/10/12 נשלח למבקש פרסום עבור הקלה בניוד שטח עיקרי של 15 מ"ר מקומת המרתף לקומת קרקע ולקומה א'.

עד כה לא הושלם הליך הפרסום כחוק.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
				קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
	2.70-				24.20				
	0.00				7.58				
	3.50				9.31				
					41.09				
		סה"כ:		41.09				%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש תוספות בניה בקומת המרתף, קומת הקרקע ובקומה א' מבנה מגורים חלק מדו משפחתי ע"פ דיווח הפיקוח מיום 24.07.2012 מצא כי:

1. אין מקום לחניה טורית לא מקורה (ביטול חניה לא מקורה)
2. קומת מרתף לא מתאימה קיימת עד תוספת שטח ראה תמונות וסימון בתכנית
3. הגדלת קומת קרקע וסגירת פטיו קיים
4. סגירת מרפסת קומה א" קיים

תיקונים דרושים בתכנית:

לתקן טבלת וסכמת חישוב השטחים
 חתימות שכנים בטבלה בגוף התכנית
 לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח
 לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות קימות ומוצעות כולל גובה ופתחים
 לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח מקומות חניה ממוספרים
 להוסיף חתך דרך המבוקש

תכנית שכן צמוד בכל הקומות
לאחר בדיקה נוספת ייתכנו הערות נוספות לפי הצורך
ראה הערות על גבי התכנית
תשלום פיקדון לפתיחת תיק
צילום רשיון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי
חוזה חכירה ממ"י כולל תשריט או תעודת היוון על שם המבקש

קוי בנין בהתאם למותר.
% בניה לקומה מותר: 35% (125 מ"ר) < מוצע: 27.12%, 26.90%
שטח עיקרי מותר מעל פני הקרקע: 180 מ"ר > שטח קיים + מוצע: 194.52 מ"ר **לא תואם-ניתן לאשר במסגרת הקלה בניוד שטחים (שטח עיקרי כולל לאחר הניוד לא עולה על 220 מ"ר)**
שטח בנוי לקומה מותר: 125 מ"ר < מוצע קומת קרקע: 97.65 / קומה א': 96.87 מ"ר
שטח עיקרי מותר במרתף: 97.65X80%=78.12 מ"ר > שטח קיים ומבוקש: 62.24 מ"ר
שטח עיקרי מותר לניוד 62.24-78.12=15.88 מ"ר < שטח מבוקש לניוד: 15.00 מ"ר
בקשה נבדקה ע"י מיטל. הופק פרסום ומכתב אי התאמה אך ללא מענה.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת וללא פרסום הבקשה ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת וללא פרסום הבקשה ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

מספר בקשה: 20120441	תיק בנין: 5709
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201314 בתאריך: 06/08/2013	

סעיף: 15**מבקש:**

♦ הקנזר מהגרפטה יחזקאל

♦ מהגרפטה שולמית

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ מזור מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גטה 11 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 553.00 מ"ר שטח בניה מותר: 343.93 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2679 חלקה: 57 מגרש: 364 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, 3/מק/2166,

תמא/35, תמא/38, 3/96/101/02/3, 3/מק/2087, תמא/36/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים הסדרת מצב קיים

מהות הבקשה

אשרור מצב קיים מבנה חד משפחתי בעל שתי קומות מעל קומת המרתף ובריכת שחייה.

ביום 4/2/13 נמסר למבקש פרסום עבור:

1. שילוב צבע ורוד בחזיתות המבנה.

2. ניוז כ- 54 מ"ר מקומת מרתף לקומות העליונות לפי תיקון 85.

עד כה לא הושלם הליך הפרסום כחוק.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	312.64	61.50	10.00	39.96		
			312.64	61.50	10.00	39.96		
סה"כ:			374.14		49.96		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש אשרור מצב קיים מבנה חד משפחתי בעל שתי קומות מעל קומת המרתף ובריכת שחייה ע"פ דיווח הפיקוח מהתאריך 15.07.2012 המבוקש בנוי קיים תיק פיקוח

תיקונים דרושים בתכנית:

שטח קומת קרקע חורג מהמותר מהווה סטייה ניכרת יש להקטין לשטח המותר

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות+ תאריך

לתקן טבלת חישוב השטחים

לתקן סכמות חישוב השטחים

תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש

לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח

לצבוע שינויים בצבע ביחס להיתר קודם כולל חלוקה פנימית

תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:100 נפרדת מתכנית קומה א'

לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות קיימות ומוצעות כולל גובה ופתחים

פריסת גדרות קיימות כולל גובה וחומרי גמר קיימים ומבוקשים

לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח מקומות חניה ממוספרים כולל טבלת מאזן חניה

לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח פתרון לפינוי אשפה כולל מידות

לציין מיקום קולטי שמש בגג עליון כולל הסתרה

לציין גובה מעקה מרפסת בחתך

יש להציג שימושים בכל חלל

יש להרחיק את הבריכה ב-1.00 מ' מכל גבול מגרש, יש להתקין גדר ביטחון לבריכה

יש להציג מידות פתחים כולל U.K במרתף חסרות מידות אגפים ומידות כלליות של המבנה
יש להציג בתכנית קומת המרתף את גבול ההיטל האופקי של המבנה שמעל מפלס הכניסה הקובע
יש להחליף את צבע הטיח הורוד בחזיתות המבנה לצבע לפי המותר
יש להציג חצר אנגלית להריסה בנוסף לא ברור כיצד מאווררים את המרתף ללא חצר אנגלית
חסרים מפלסים בחזיתות
יש להציג שטח תכנית ע"פ המותר ככל הנראה לא תואם למותר
פרט פרגולה

חישוב שטח פרגולה מתוך שטח המרפסת
לאחר בדיקה נוספת ייתכנו הערות נוספות לפי הצורך
ראה הערות על גבי התכנית
ללא תיקון התכנית והשלמת הדרישות לא נוכל להמשיך לטפל בבקשה.
תשלום פיקדון לפתיחת תיק
הגשת תכנית לצרכי רישום לפי תב"ע
נסח טאבו רגיל או מרוכז (כולל תשריט בית משותף אם יש)
צילום רישון מהנדס/ אדריכל/ הנדסאי
חוזה חכירה ממ"י כולל תשריט או תעודת היוון על שם המבקש
קוי בנין בהתאם למותר.
לא ניתן לבדוק האם המרתף בהתאם למותר יש לציין שימושים
חומרי גמר מותר: טיח אקרילי בצבע לבן, לבן שבור מוצע: טיח בצבע לבן וטיח בצבע ורוד – **לא תואם**
פרגולה במרפסת גג מותר 10 מ"ר מוצע 9.40 מ"ר
מרפסת מותר להבליט עד 40% מקו בנין 1.40 מ' מוצע 0.30 מ'
תכנית שטח בנוי מתוך שטח מגרש מותר: 149.85-27% מ"ר > מוצע: למעלה מ- 169.39 מ"ר – **לא תואם**
שטחים:

% בניה לקומה מותר 149.85---27% מ"ר > מוצע 169.39 מ"ר בקומת קרקע- **לא תואם**
סה"כ % בניה מותר 250---45% מ"ר > מוצע 303.04 מ"ר מעל הקרקע- **לא תואם**
לסיכום:
לא ניתן לאשר את הבקשה, הבקשה אינה עומדת בתנאים אשר פורטו במכתב אי התאמה מהתאריך 13.08.2012.
כמו כן נמסר נוסח פרסום למבקש ועד היום לא פורסם.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה ללא ביצוע פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה וללא הגשת תכנית מתוקנת ע"פ הערות הבדיקה.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר גרשוב, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה

לא לאשר הבקשה ללא ביצוע פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה וללא הגשת תכנית מתוקנת ע"פ הערות הבדיקה.

מ"מ יו"ר הועדה
מר בוריס גיטרמן

מהנדס הועדה
אדרי' שלמה נער