

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה**ישיבה מספר: 201303 ביום שלישי תאריך 28/05/13 י"ט סיון, תשע"ג בשעה 18:00**

הישיבה החלה בשעה 18:15 וננעלה בשעה 19:30.

השתתפו:**חברים:**

מר בוריס גיטרמן	מ"מ ליו"ר הועדה	
מר יהודה פרנקל	חבר הועדה	
מר כנפו גבריאלי	חבר הועדה	
ד"ר טיומקין יבגני	חבר ועדה	הגיע בשעה 18:28
גב' לנין לריסה	חברת הועדה	הגיע בשעה 18:34
מר קוזין אנטון	חבר הועדה	עזב בשעה 19:13
מר שמעון אטיאס	חבר הועדה	הגיע בשעה 18:22 עזב בשעה 19:23
עו"ד בני חדד	חבר הועדה	
מר דוד טלקר	חבר הועדה	
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה	הגיע בשעה 19:06
מר ללוש אריה	חבר הועדה	
גב' הלן גלבר	חברת ועדה	
מר יצחק גבאי	חבר ועדה	
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה	הגיע בשעה 18:28 עזב בשעה 19:16
מר אפרים וובר	חבר ועדה	הגיע בשעה 18:34
מר טסלר יעקוב	חבר הועדה	הגיע בשעה 18:28
גב' סלוצקי מאיה	חברת הועדה	
עו"ד נריה און	חבר ועדה	
מר לאון בנלולו	חבר הועדה	
מר בועז רענן	חבר ועדה	
מוזמנים:		
אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה	
עו"ד אלי וינצ'יק	יועץ משפטי	
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון	
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה	
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.	
גב' רינה גוטמן	מנהלת מח' רישוי הבניה	
עו"ד סיגלית אסייג צרויה	מנהלת המחלקה הפלילית בלשכה המשפטית	
אדר' נוף ליאת בן אבו	רכזת ועדת בניין ערים	רשמה את הפרוטוקול

לא השתתפו

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי

מר עמרם כנפו

גב' ברוסקין מרי

מר גרשוב ולדימיר

עו"ד לובה בורשטיין

מר בוטרשווילי משה

מר אלבז שלמה

מוזמנים:

עו"ד רוני עמיר

עו"ד יניב אהרון

גב' שקמה סיג

גב' רחל קטוצ'בסקי

ד"ר איתי מירז

יו"ר הועדה

מ"מ ליו"ר הועדה

חברת הועדה

חבר הועדה

חברת ועדה

חבר הועדה

חבר ועדה

היועמ"ש

מתאם תשתיות ותפעול

נציגת מ.מ.י

נציגת משרד הפנים

מ"מ השר להגנת הסביבה

אישור פרוטוקול 201302 מיום 17/4/13.

- נכחו מר גיטרמן, מר פרנקל, מר גבי כנפו, מר קוזין, עו"ד חדד, מר טלקר, מר ללוש, גב' גלבר, מר גבאי, גב' סלוצקי, עו"ד און, מר בן לולו ומר רענן.
- מר גיטרמן תיקן פרוטוקול הצבעתה של גב' בורשטיין בבקשה 20120489 תמ"א 38 היא הצביע נמנעת ולא כפי שנרשם.
- **הפרוטוקול אושר פה אחד.**
- מר גיטרמן ביקש לשנות את סדר הדיונים ולדון בסעיף 3 בתחילת הדיון מאחר ועו"ד וילציק לא יכול להיות נוכח בדיון בסעיף הראשון.
- מר ללוש טען שהוא אינו רוצה לשנות את סדר הדיון מאחר והוא לא יכול להישאר עד מאוחר והדיון הראשון והשני יש להם השלכות עירוניות ולכן יותר חשובות.
- נערכה הצבעה :
מר גיטרמן, גב' סלוצקי, מר כפנו, מר בן לולו, מר פרנקל ומר טסלר הצביעו בעד שינוי סדר הדיון.
עו"ד חדד, מר רענן, גב' גלבר, מר גבאי ומר ללוש הצביעו נגד שינוי סדר הדיון.
מר קוזין ומר און נמנעו.
- **ההחלטה לשינוי סדר הדיון התקבלה ברוב קולות.**

פרוטוקול לשיבת מליאת הועדה מספר: 201303 בתאריך 28/05/13

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	112/101/02/3	תכנית מפורטת באזור המרינה	2019	32	32	5
2	1244	תכנית חלוקת מגרש מס' 19 המיועד למלונאות לתא שטח למגורים ותא שטח לתיירות ומסחר, רובע טו' אשדוד	2649	6	6	8
3	2248/מק/3	תכנית לשינוי קוי בנין במגרש ברובע ט"ו - אשדוד	2678	98	98	14

סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 112/101/02/3

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201303 בתאריך: 28/05/2013

שם: תכנית מפורטת באזור המרינה

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 164,523.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	45/101/02/3
שינוי לתכנית	70/101/02/3

בעלי ענין:* **מגיש התוכנית:** המרינה הכחולה.* **עורך התוכנית:** י.גולדנברג-מ.בוכמן אדריכלים* **בעלים:** מ.מ.י**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2019	ח"ח	32
גוש: 2072	ח"ח	35
גוש: 2079	ח"ח	14, 1

מטרת הדין

לידיעת הועדה: החלטת הועדה המחוזית מיום 1.5.06 אשר החליטה על הפקדת התכנית, וזאת בהמשך להחלטת הולחוי"פ מיום 25.1.06

סעיף 1.5 בהחלטת הועדה המחוזית מיום 1.5.06 קובע כי גרסת התכנית המעודכנת והמתוקנת עפ"י החלטת הולחוי"פ תועבר לידיעה/לעדכון הועדה המקומית, וכי הועדה המקומית אינה נדרשת להחלטה סטטוטורית כל שהיא בתכנית.

להלן פרוט הדיונים הקודמים שנערכו בנושא:

א. תכנית מיום 8.10.02 נדחתה ע"י וע. משנה 200221 מיום 27.11.02

* תכנית מעודכנת מיום 16.6.03 הוגשה על סמך סקר פרוגרמתי שהוזמן ע"י המרינה הכחולה ואשר קבע כי שטחי המסחר והמשרדים במרינה, (כ 40,000 מ"ר ש. עקרי) עולה בהרבה מעל הדרוש.

1. התכנית החדשה מציעה להסב חלק משטחי המסחר והמשרדים לאזור מגורים מיוחד. סה"כ מבוקשת המרה לכ 315 יח"ד בבניה מדורגת כלפי הפארק המרכזי במרינה.
2. יתר השטח יועד עבור תוספת שטחים למוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים שיתנו מענה לצורכי האוכלוסיה הנוספת.
3. שטחי המלונאות שהיו משולבים בשטחי מסחר ומשרדים יועברו לקו החוף המיועד לתיירות בלבד.

ב. תכנית מיום 16.6.03 נדונה בוע. משנה 200313 מיום 23.7.03 אשר החליטה כדלקמן:
התכנית המוגשת מהווה שיפור תכנוני למתחם כולו, הן מבחינת מאזן שטחי הציבור והן מבחינת הבינוי כמפורט להלן:

1. התכנית יוצרת מבנן למוסדות ציבור הנותן מענה לחוסר הקים ולתוספת יחידה"ד במתחם. במצב הקודם התכנית כללה כ 7 דונם לצורכי ציבור, ועתה מוצעת תוספת של כ- 11.7 דונם

- לצורכי ציבור. (סה"כ יהיו במרינה 19 דונם שטחים חומים לצרכי ציבור).
 2. בנינו המוצע מרווח ויוצר פתיחות אל הים, לעומת הבינוי הקודם אשר יצר "חומה" מול קו המים. מוצעת בניה מדורגת כלפי הפארק המרכזי במרינה, והפחתת גובה הבינויים בשורה הראשונה של המתחם. (בניה מדורגת של 5 - 2 קומות לעומת 6 קומות).
 3. התכ' מציעה קולונדה המלווה ומגדירה את הפארק, ומהווה המשך לטיילת לרווחת הציבור.
 4. מקומם הטבעי של המשרדים הוא במ.ע.ר ומגרשי המלונאות יש ריכוז של מסחר המשרת את המלונות ואת הציבור. הסבת חלק משטחי המסחר והמשרדים למגורים תספק מנוף כלכלי להמשך פיתוח המרינה.

לאור האמור לעיל ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לחלק את המתחם ל- 5 מתחמים: 50 + 50, 51 + 51, 52 + 52, 53 + 53, 53 ב' - 50 ב' ולהכין תכ' בינוי מחייבת עבור כל מתחם ומתחם אשר תהווה חלק בלתי נפרד מהתכ' המפורטת.
2. יש להציע ליזמים לבטל את הפלישה לתוך השטח הציבורי ולבחון חלופה של ביטול היחידות הבודדות בשורה הראשונה. כמו כן יש להגיש 2 הדמיות לנושא השימוש בחלקה 307. חלופה אחת עבור אגם והשניה עבור פארק שיכלול משחקי מים.
3. לאחר שיקבע השימוש בחלקה 307, יש לחייב את היזם בפתוח מידי של החלקה, ותחילת בצועו יהווה תנאי למימוש הזכויות החדשות.
- יש לחייב את היזם בביצוע מידי של החניון הציבורי התת קרקעי.
4. מגרשים 55 ו- 55א' יאוחדו, והמגרש המאוחד יכלול סה"כ 120 יח"ד במקום 160 היח' המבוקשות (סה"כ תוספת של 275 יח"ד במקום 315 היחידות המבוקשות).
5. במידה ותבחר חלופה הכוללת קוטג'ים, המגרשים ליחידות חד משפחתיות ודו משפחתיות יסומנו כאזור מגורים א'.
- יש להגדיל את זכויות הבניה במתחם הקוטג'ים על מנת לאפשר תכנון דירות מרווחות יותר כראוי למקומן באזור יוקרתי.
6. יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול בה גם את המגרשים 17 - 14. יש להגדיל זכויות הבניה לקוטג'ים במתחם זה ולשנות את מיקומם ביחס למגדלי מגורים.
7. במגרש מס' 40 יש להפחית את גובה המבנה ל- 5 קומות בלבד, (במקום 6 ק' שבמצב הקיים) על מנת להתאימו לבינוי החדש.
8. בחזית הקולונדה (במפלס הפארק) יש לבחון חלופה שתכלול מסחר תיירותי עבור מסעדות, בתי קפה וגלריות לאומנות לכל אורך הקולונדה אשר יהווה מוקד משיכה לתיירים ולציבור הרחב.
9. יתר זכויות המסחר והמלונאות ירוכזו במגרשים המיועדים למלונאות בקו החוף.
10. יש להעביר את מגרש מס' 1 המיועד למלונאות לבעלות העיריה ללא תמורה או לחילופין לחייב היזם בבנית בית מלון כתנאי למימוש הזכויות המבוקשות.
11. יש להגיש נספח תנועה וחניה מאושרת ע"י מח' תשתיות.
12. יש לרשום את חב' המרינה הכחולה כיום התכנית.
13. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין צד ג' ולכל תביעה בגין אישור התכנית.
14. היטלי השבחה יגבו כחוק.
15. החניה התת קרקעית תפוצל ל- 2 מוקדים: חניון אחד בן כ- 500 קומות בסמוך לככר המפרשים, וחניון שני בן כ- 250 מקומות בסמוך למגרש מס' 40. שני החניונים יהיו תת קרקעיים.

* מר ללוש בקש להעלות התכנית לדיון במליאה.

ג. מליאה 200304 מיום 27.8.03 דנה בתכנית והחליטה להביאה לדיון נוסף עם זימון אנשי מקצוע בתחום התיירות, לשם קבלת חוות דעת בנושא שטחי המלונאות שבתכנית.

ד. מליאה 200305 מיום 10.9.03 השתכנעה ששטחי המלונאות בתכנית יאפשרו בעתיד פתוח פרויקטים מלונאיים במתחם המרינה והחליטה להעביר התכנית לוועדה המחוזית עם הנחיות לתקונים, עפ"י החלטת וע. משנה 200313 מיום 23.7.03

מטרות התכנית:

שינוי יעודי קרקע ממסחר, משרדים ומלונאות (אזור משולב) למגורים מסחר ומלונאות, תוספת שטחי ציבור, העברת שטחי מלונות לקדמת מתחם המרינה וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

הערות בדיקה תכנוניות:

- הוחלט בישיבת מליאת הועדה 200602: שנערכה ב: 26/07/06
- א. הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד רואה שיפור רב בתכנית החדשה, ומחליטה פה אחד על בצוע אגם בשטח שבין 15 ל - 18 דונם בפארק המרכזי.
- ב. בכל המגרשים המיועדים למלונאות יש לקבל את אישור משרד התיירות על הפרוגרמה ושיטת הניהול והשיווק בטרם הגשת הבקשה להיתר בניה לוועדה המקומית.
- ג. יש להעביר לוועדה המחוזית את הערות היועמ"ש כפי שנרשמו במהלך הדיון, ולבקש שהדברים כפי שנאמרו, כולל נושא האגם ושטחי המלונאות יקבלו ביטוי מתאים במסמכי התכנית שתופקד.

התב"ע קיבלה תוקף בתאריך 22/9/08

- במכתב מיום 22/10/12 מר רענן ומר ללוש ביקשו לדון בתכנית במליאה.

החלטת הועדה:
הנושא לא נדון.

סעיף: 2

תוכנית מפורטת: 1244

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201303 בתאריך: 28/05/2013

שם: תכנית חלוקת מגרש מס' 19 המיועד למלונאות לתא שטח למגורים ותא שטח לתיירות ומסחר, רובע טו' אשדוד

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 8,904.000 מ"ר

בעלי ענין:

♦ **מגיש התוכנית:** משה כהן

♦ כהן דוד

♦ **עורך התוכנית:** חיים ורדה - אדריכלים

♦ **בעלים:** מדינת ישראל

אזור/רובע

אשדוד אשדודרובע ט"ו

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 2649 חלקות: 6

מטרות התכנית:

הגדרת הייעודים במגרש 19 ברובע טו' באשדוד לצורך הקמת מגורים, מסחר ומלונאות תוך כדי חלוקתו ל-2 תאי שטח, האחד למגורים והשני למלונאות ומסחר.

עיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית:

א. חלוקת מגרש 6 ל-2 תאי שטח 61 ו-62.

ב. בתא שטח 62 ששטחו 3.861 דונם יוקם מבנה מלונאות בן 36 קומות טיפוסיות מעל 6 קומות מסד ו-2 קומות חניונים הכולל יח' אירוח מסוגים שונים: 96 חדרים בודדים ו-192 חדרים כפולים ובסה"כ 288 יחידות אירוח עפ"י הגדרתם כ"אכסון מלונאי רגיל" כהגדרתם בהנחיות משרד התיירות. בקומות המסד יתוכננו המבואות, חדרי האוכל והמסעדות וכל השירותים הדרושים לרבות קומה לבריכת שחייה, לספא ושטחי מסחר בקומת הכניסה, הפונים למבואת המלון.

ג. בתא שטח 61 ששטחו 3 דונם יוקם מבנה מגורים בן 45 קומות מעל קומת קרקע כפולה ו-3 קומות חניונים הכולל 135 יח"ד.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות לתכנית מס' זמני 1244

- יש להתאים בין כל מסמכי התכנית, לרבות ייעודים, מס' קומות, גבהי המבנים, קומות תת-קרקעית, הסדרי תנועה וחניה היקף שטחים מבוקשים... יעוד:

בתא שטח מס' 61 יש להתאים בכל מסמכי התכנית את היעוד ע"פ נוהל מבא"ת, האם מדובר במגורים ד' או בדיוור מיוחד המסומן בתשריט ובסעיף 4 בתקנון - וע"פ נוהל מבא"ת מוגדר לאוכלוסיה עם צרכים מיוחדים???

קומות:

בעיקרי הוראות התכנית מבוקש 42 קומות למבנה המלונאות והמסחר ושתי קומות תת-קרקעיות, ו-46 קומות למבנה המגורים ו-3 קומות תת-קרקעיות. בטבלת הזכויות מבוקשות 45 קומות לשני המבנים, ו-2 קומות תת-קרקעיות למלונאות, 3 קומות תת-קרקעיות למסחר, ואין פירוט של קומות תת-קרקעיות מבוקשות למגורים.

בנספח הבינוי מופיעות שתי קומות מרתף מתחת למגורים בלבד, ללא קומת מרתף

שלישית וקומת חניה עילית מעל הקרקע שאינה מופיעה בחתך ואינה ראויה
תכנונית מול לובי הכניסה
למגורים, וקומת מרתף אחת בלבד למלונאות והמסחר.
בנספח התנועה ישנן 3 קומות תת-קרקעיות למגורים, וקומת מרתף אחת בלבד
למלונאות והמסחר.

הסדרי תנועה דרכי גישה וחניה:

אין התאמה בין נספח הבינוי לנספח התנועה (ראה פירוט בסעיף 6 א', ב').

גובה מבנים:

גובה המבנים ע"פ תקנון התכנית הינו 135 מ' ואילו בנספח הבינוי מופיע גובה 157
מ'.

בהדמיות מס' הקומות שונה.

תכנית:

- יש להתאים בין התכנית המבוקשת בתקנון לתכנית בנספח הבינוי.
- יש לשנות את שם התכנית בכל המקומות הרלוונטיים לתכנית חלוקת מגרש מס' 19
המיועד למלונאות לתא שטח למגורים ותא שטח לתיירות ומסחר, רובע טו'-
אשדוד.
- יש לעדכן טבלת גושים וחלקות ע"י מודד מוסמך+לוגו+חתימתו ותאריך. (ע"פ
הידוע לנו מס' הגוש והחלקה הרשומים אינם מעודכנים) בכל מקום רלוונטי.
- יש להשלים בטבלת שטחים את הדרך ממזרח.
- יש לסמן קווי בניין ע"פ נוהל מבא"ת- קו בניין, קו בניין עילי וקו בניין תחתי (תת-
קרקעי) יש לעדכן רוזטות בהתאם.
- מוצע מרתף עד לגבולות המגרש. יש להקטין את תכנית המרתפים עד 85% תכנית
מקסימאלית משטח המגרש התת-קרקעי, למתן פתרון חלחול מי גשם.
- יש לסמן את קו 300 מ' בתרשים סביבה.
- הערות לתשריט:
- תרשים התמצאות: יש להשלים את סביבת התכנית לרבות רובע י"ז והריבירה
הדרומית.
- תרשים סביבה: יש להשלים את קו 300 מ'.
- מצב קיים:
- יש לעדכן במקרא ובתכנית: גבולות ומספרי: מגרשים, חלקות, גושים, יעודי קרקע,
מס' תכניות מאושרות תקפות וגבולותיהן, קווי בניין, סימון מבנים קיימים, מדידה
במגרשים מסביב למגרש.
- מצב מוצע:
- יש להשלים כל הרלוונטי מסעיף 10.
- יש לעדכן את ייעוד תא שטח מס' 61 בהתאם למבוקש.
- נספח בינוי:
- צילום אוויר הסביבה הקרובה:
- יש להשלים קנ"מ ולסמן את גבול התכנית במיקום הנכון.
- מיקום כללי: יש לרשום קנ"מ.
- יש לסמן מיקום חתך.
- חתך: יש להשלים קנ"מ, יש להשלים מספור קומות.
- חזית: יש לרשום כיוון החזית וקנ"מ.
- הערות לתקנון התכנית בגוף התקנון.
- הערות נוספות בגוף מסמכי התכנית, יש לצלם ממח' תכנון ולעדכן בהתאם
ובהתאם להחלטת הוועדה.

הערות בדיקה תכנונית:

הערות בדיקה תכנונית לתכנית מס' זמני 1244

כללי:

ע"פ תכנית תקפה 3/במ/196 מגרשים מס' 19 (מגרש בתחום התכנית המוצעת), ומגרש מס'
18 הינם מגרשים המיועדים לאזור מלונאות, אשר לא הוגדרו להם זכויות בנייה,
אלא צוין בתכנית התקפה כי לאזור זה תוכן תכנית מפורטת נפרדת שתוגש לאישור הוועדה המחוזית.

שטח התכנית המוצעת נמצא מעבר לתחום הסביבה החופית, במרחק של למעלה מ-300 מ' מהים.

במגרש מס' 18 הסמוך מדרום כבר הוגשה תכנית אשר הומלצה ע"י הוועדה המקומית והוחלט להפקיד בתנאים
בועדה המחוזית, התכנית טרם הופקדה. תכנית זו (מס' 129/101/02/3) מבקשת להוסיף למלונאות יעוד של מסחר
ומגורים בחלוקה הבאה: לחלק את המגרש לשני תאי שטח בהם:

שני מגדלים, מגדל מערבי בן 37 קומות+קומה טכנית ל-200 חדרי מלון ולמסחר, ומגדל מזרחי בן 35 קומות ל-120 יחידות דיור.

סה"כ 18,422 מ"ר שטח בניה מבוקש מעל הקרקע למלון ומסחר בתא שטח שגודלו 4.584 ד' (כ- 402% אחוזי בניה), ו- 14,798 מ"ר שטח בניה מבוקש מעל לקרקע למגורים, בתא שטח שגודלו 1.850 ד' (כ- 800% אחוזי בניה). וצפיפות של 64.9 יח"ד לדונם.

הסביבה הקיימת והמתוכננת:

מבנה המגורים המוצע המשכי לבינוי קיים ברחוב משה דיין ובשד' מונטיפיורי של מגורים בגובה 2-3 קומות (בתי קרקע ודירות גן+גג).

בהיקף הכיכר המרכזית מאושרים בתכניות מבני מלונאות בני 10 קומות, קיים מבנה מלונאות בן 13 קומות, ומבני מגורים בני 12 קומות ומדרום מזרח ישנו מבנה מסחרי בן 2 קומות.

פירוט לעניין מגרשי המלונאות בסיכר :

מגרשים מס' 3 ו-4 ממערב ומדרום מערב, מיועדים למלונות בגובה של 10 קומות (טרם נבנו), אחוזי בניה כוללים : 160% בכל מגרש, שטחי המגרשים : 12 דונם (מגרש 3), ו-8 דונם (מגרש 4). מגרש מס' 5 ובו מבנה מלונאות ונופש קיים בן 13 קומות, סה"כ 12,600 מ"ר בניה מעל לקרקע בשטח מגרש של 6 דונם, עבור 200 חדרי מלון עירוני.

עקרונות התכנון המוצע:

התכנית מבקשת להוסיף למלונאות ייעוד של מסחר ומגורים בחלוקה הבאה : לחלק את המגרש לשני תאי שטח :

תא שטח מס' 61 : יעוד מבוקש מגורים. מגדל בן 46 קומות מעל הקרקע! + 3 קומות תת-קרקעיות, הכולל 135 יחידות דיור.

סה"כ 23,125 מ"ר שטח בניה מבוקש מעל הקרקע בתא שטח שגודלו כ-3 דונם בלבד, כלומר כ- 771% אחוזי בניה מעל הקרקע!!!, צפיפות של כ-45 יח"ד לדונם קווי בניין : מזרחי- 5 מ', צפוני- 5 מ', דרומי – 5 מ', בין תאי השטח בתכנית זו : 3 מ' בלבד!

תא שטח מס' 62 : יעוד מבוקש מסחר ותיירות. מגדל בן 46 קומות מעל הקרקע! + 2-3 קומות תת-קרקעיות הכולל 288 יחידות אירוח מלונאיות, ומסחר בקומת הקרקע.

סה"כ 36,300 מ"ר שטח בניה מבוקש מעל הקרקע בתא שטח שגודלו כ- 3.8 דונם בלבד, כלומר כ- 955% אחוזי בניה מעל הקרקע!!! קווי בניין : צפוני- 5 מ', מערבי – 8 מ', דרום מערבי ודרומי- 5 מ', בין תאי השטח- 3 מ' בלבד!

הערות לתכנית:

1. יש לקבל אישור משרד התיירות על גבי כל מסמכי התכנית- לבדיקה האם נדרש כתנאי לדיון.
2. יש להתאים את גובה המבנים המוצעים שלא יעלה על 135 מ' כפי שתוכנן במגרש 18 הסמוך ביעוד מבוקש זהה.

3. **הסכם יחידות דיור קטנות:** התכנית מבקשת להוסיף 135 יחידות דיור, ע"פ החלטה מק/116, מגיש התכנית מחויב לחתום על הסכם להבטחת 20% בניית דירות קטנות לזוגות צעירים מיחידות הדיור המבוקשות, (27=0.2*135 דירות) בנות 3-3.5 חדרים בשטח עיקרי של 75-85 מ"ר.

4. **שינוי גבול התכנית, הגדלת רוחב הדרך, רח' מארק שאגל:**

יש לשנות את גבול התכנית כך שתכלול גם את הדרך ממזרח למגרש רחוב מארק שאגל עד ציר הדרך המהווה דרך גישה למגרש ויש לתקן את הגבול המזרחי של תא שטח 61 לתכנון הרחבת דרך רח' מארק שאגל בהתאמה לנספח תנועה ובתאום עם מח' תשתיות.

ע"פ הידוע לנו חלקה רשומה מס' 6 בגוש מס' 2649, אינה תואמת לגבולות מגרש מס' 19 בתב"ע התקפה 3/במ/196 ובתרש"צ מאושר מס' 3/65/31, יש להתאים את גבולות מגרש מס' 19 לתב"עות התקפות, לרבות תב"ע מס' 3/במ/196 והתב"עות הגבולות, ולתרש"צ מס' 3/65/31.

דרכי גישה:

מאחר ודרכי הגישה לרכב לתא שטח 62 (מסחר ותיירות) הינם על חשבון תא שטח 61 (מגורים), יש להסדיר ע"י קביעת זיקת הנאה או קביעת גבולות תאי השטח בהתאם לדרך הגישה (הקטנת תא

שטח למגורים).

במידה ותקבע זיקת הנאה, יש לקבוע בהוראות התכנית כי בעל תא שטח 62 יתחזק את דרך הגישה. פתרונות חניה:

יש לתת פתרון חניה למסחר ומלון בגבולות תא שטח 62 בלבד. אין לתת חניות למלונאות ומסחר על חשבון תא שטח למגורים.

יש לקבוע הנחיות בהוראות התכנית ובנספח החניה (לרבות בטבלת איזון חניה) להפרדה בין חניות למסחר וחניות המלון. כמו כן יש להטמיע במסמכי התכנית הנחיות להבטחת שימוש חופשי לטובת הציבור בחניונים המיועדים למסחר - בתיאום עם היועמ"ש. החניה העל קרקעית המבוקשת בבינוי בתכנית קומה א' בתא השטח של המגורים, אינה ברורה כמו גם הגישה אליה, והיא אינה מופיעה בחתך ובנספח תנועה. קומת חניה עילית מעל קומת הקרקע אינה ראויה תכנונית מול לובי הכניסה למגורים ויש לבטלה ולהתאים לנספח התנועה.

5. שימושים ושטחי בניה מבוקשים:

גודל המסחר המופיע בקומת הקרקע בבינוי אינו משקף את כמות שטחי המסחר המבוקשים בתכנון, יש להגדיל החזית המסחרית לאורך כל רח' משה דיין, ולהתאים זכויות בניה למסחר בהתאם.

הכניסה לחנויות תהיה מרחבה ציבורית וקולונדה בחזית דרום מערבית שתעוגן ע"י סימון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. יש לשנות את מיקום החניה התפעולית ולהפנימה למפלס תת-קרקעי, על מנת ליצור חזית מסחרית.

שימושי המסחר צריכים להיות מוגדרים היטב כך שיתאימו לאופי תיירותי.

בתכנון התכנית בשימושים של המסחר ותיירות מבוקשים אולמות מועדונים בקומות המרתף, אך לא מבוקש שטח עיקרי בקומות המרתף בטבלת הזכויות - יש להתאים. ובכל מקום בו רשום שימוש של אולמות מועדונים/אולמות אירועים יש לשנות לשימוש: אולמות כנסים והרצאות.

6. מגדל המגורים שמרחקו כ-15 מ' ממבנה המסחר בקומת הקרקע, אינו נהנה מגישה ישירה לבריכה, ספא, חדר כושר ומועדון המלון ויתר הפונקציות הציבוריות של המלון. יש לתכנן גישה ישירה (חלל מקורה) בין תאי השטח, ולהוסיף זיקת הנאה שתחבר בין המגורים לשירותים הציבוריים בתא השטח של המסחר והתיירות. **לבדוק עם שלמה.**

7. **יש להתאים את התכנון למסמך מדיניות לתכנון עירוני בתא השטח למגורים**, ויש לתכנן ולפרט יותר את השימושים בקומת הקרקע ובקומות עם שימושים ציבוריים (לרווחת כלל הדיירים/אורחים), ויש לפרט בסעיף 4 בתכנון התכנית:

שטח מגוון המשותף לכלל הדיירים: לפחות 25% משטח המגרש (לא כולל שטח חניה/גינות פרטיות) מתוכנן לפחות 100 מ"ר מגוון בסמיכות ללובי.

15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדר מים.

בפירוט זכויות הבניה יש להגדיר שטחים לשימושים משותפים שלא יפחתו מהשטחים שנקבעו בקריטריונים לבניה עירונית:

לובי כפול בגובה שתי קומות שלא יפחת מ-100 מ"ר

מועדון דיירים בשטח של 50 מ"ר לפחות,

ופונקציות נוספות כגון: ספא, חדר כושר, בריכה וכו....

יש להקצות שטח (1 מ"ר לכל יח"ד) עבור פונקציות נוספות לרווחת הדיירים,

חדר עגלות ואופניים, (0.4 מ"ר ליח"ד), מחסן לדיירים.

סיומת המבנה: יש לתכנן את 2 הקומות עליונות בנסיגה שלא תפחת מ-1.2 מ' או בהבלטה.

יש לתכנן מחסנים בקומות המרתף.

חדר אשפה ממוקם בחזית בצמוד לכניסה ללובי המגורים, על מנת למנוע מטרדי ריח ומראה,

יש להגדיל את המרחק בין הכניסה לחדר האשפה והכניסה ללובי המגורים.

8. **יש להגיש פרוגרמה שתיתן מענה לצרכי ציבור עקב תוספת יחידות דיור, יש לקבל אישור היחידה לתכנון אסטרטגי לפרוגרמה זו.**

יש להטמיע מענה לצרכי ציבור, כפי שיידרש בפרוגרמה, במסמכי התכנית.

9. קווי בניין:

קווי הבניין בין תאי השטח הינם 3 מ' בלבד המותירים מרווח מינימלי של 6 מ' בין המגדלים!

יש לקבוע קווי בניין בהתאמה לבינוי המוצע לרבות מרחק מינימאלי של 15 מ' בין מבנה המגורים לבין מפלסי המסחר וקומות המסד במבנה המלונאות ומסחר. ויש לקבוע מרחק מינימאלי של 30 מ' בין מגדל המגורים למגדל המלונאות. יש להשלים קו בניין תחתני.

10. שטח ממוצע ליחידת דיור :

139 מ"ר שטח עיקרי, 32.5 מ"ר שטח שירות, יש לתת התייחסות לשטחי מרפסות. יש לקבוע שטח ממוצע ליחידת אירוח (חדר בודד וחדר כפול) בהתאמה לדרישות משרד התיירות.

11. יש להוסיף בתקנון סעיף תנאים למתן היתר בניה וטופס 4 כמפורט:

א. מבנה המלון יבנה לפני מבנה המגורים או בהינף אחד עימו. לא יינתן היתר בניה למבנה המגורים לפני שיינתן היתר בניה למבנה המלון, ולא יינתן טופס 4 למבנה המגורים לפני שיינתן טופס 4 למבנה המלון. כל סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת.

ב. היתר בניה לבניין המגורים יינתן בתנאי שאותה בקשה תכלול מענה לצרכי ציבור בהתאם לפרוגרמה שתאושר ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי, אשר יבנה ע"י מגיש הבקשה ובמימונו. כל סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת.

יש ליצור טבלת שלביות מסודרת בסעיף 7 בהוראות התכנית בהתאם לסעיפים א', ב'.

ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה המלון יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת המלון לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח למגורים: התחייבות הזים לחברת ניהול ואחזקות.

ה. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח: הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, פרטי ופריסות גדרות, ותכנית פיתוח הכוללת פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, לאישור הועדה המקומית.

ו. תנאי למתן היתר בניה לשני תאי השטח יהיה תצ"ר מאושר.

12. יש להוסיף סעיפים בתקנון לעניין: עתיקות, השבחה, הפקעות לצרכי ציבור, סעיף המחייב לעניין חומרי גמר לציין כי עליהם להיות עמידים לתנאי הקרבה לים.

13. בהמשך להחלטות הנובעות ממדיניות פורום 15 הערים העצמאיות וחזון ראש העיר יש להכניס בסעיף 6 בתקנון סעיף של הנחיות לבניה ירוקה.

14. התכנית המוגשת כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, יש להשלים חתימת מנהל מקרקעי ישראל הרשומים כבעלי הקרקע בנסח טאבו, ויש להשלים את כל חתימות בעלי-עניין/זכויות/גורמים המעורבים בעריכת התכנית.

15. יש לפרט בתקנון הוראות לגבי איסור מכירת יחידות מלונאיות והבטחת ניהולו כמלון רגיל.

16. **טבלת הקצאות:**

יש לעדכן בהתאם לשטח הרשום של חלקה מס' 6 ובהתאם לתכנית מתוקנת לרבות גבולות בין תאי השטח והרחבת הדרך, טבלת ההקצאות צריכה להיות חתומה ע"י מודד ובאחריותו!

17. קיימות אי התאמות בין מסמכי התכנית, יש להתאים בין כל מסמכי התכנית, לרבות ייעודים, מס' קומות, גבהי המבנים, קומות תת-קרקעיות, הסדרי תנועה דרכי גישה וחניה, היקף שטחים מבוקשים...

כמו כן בתא שטח מס' 61 יש להתאים את היעוד ע"פ נוהל מבא"ת, במגורים ד' במקום מגורים מיוחד המסומן בתשריט ובסעיף 4 בתקנון – אשר ע"פ נוהל מבא"ת מוגדר לאוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.

תכנית:

התכנית המופיעה בנספח הבינוי גדולה בהרבה מ-40% תכנית המבוקשת בתקנון, יש לקבוע ולתכנן את תכנית תא השטח למסחר ותיירות לא יותר מ-70%, ועקב אי ההתאמות בין מסמכי התכנית, יש לבחון את גודל התכנית של תא השטח למגורים.

18. תכנית קומה טיפוסית של 6 יח"ד דיור בקומה, כוללת תכנון לקוי של מרפסות שלא ניתן לצאת אליהן, יש לעדכן תכנון.

19. יש לציין במסמכי התכנית כי נספח הבינוי מחייב מבחינת העמדת המבנים, מרחק מינימאלי בין המבנים, וקווי הבניין.

20. יש לעדכן בתקנון את מטרת התכנית לנוסח הבא :
- חלוקת מגרש מס' 19 המיועד לאזור מלונאות לשני תאי שטח :
תא שטח מס' 61- ייעוד מגורים.
תא שטח מס' 62- ייעוד מסחר ותיירות.
 - הגדרת זכויות בניה בכל תא שטח, לרבות שטחי בנייה, שימושים, קווי בניין, מרחקים מינימאליים בין מבנים, תכנית, גובה מבנה וכד'.
21. יש לנסח את עיקרי התכנית לפי הסדר הבא :
- חלוקת מגרש מס' 19 המיועד לאזור מלונאות לשני תאי שטח :
תא שטח מס' _____
 - לפרט ייעוד הקרקע בהתאמה למבא"ת.
 - לפרט מס' יח"ד.
 - לפרט מס' קומות מעל ומתחת לקרקע.
 - תכנית.
 - גובה מבנה.
 - קווי בניין
 - אחוזי בניה.
 - צפיפות.
 - הגדרת שימושים ל.....
22. יש למחוק סעיף בתקנון המאפשר העברת שטחי מסחר לשטחי מלונאות (סעיף 4.2.2 ד').
23. יש להשלים נספח אקלימי : לרבות רוחות והצללות.
24. יש לקבל אישור חב' יובלים.
25. הערות נוספות בגוף מסמכי התכנית, יש לצלם ממח' תכנון עיר ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
26. לאחר העברת ובידוק סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

הוחלט בשיבת ועדת משנה 201302 מיום 29/1/13 :

ממליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- לא לחלק את המגרש לשני תאי שטח אלה לקבוע ייעוד משולב.
- להנמיך את גובה המבנים בהתאמה לגובה המאוסר במגרש של אבו.
- אישור משרד התיירות.
- יש להוסיף בתקנון סעיף תנאים למתן היתר בניה וטופס 4 כמפורט :

א. מבנה המלון יבנה לפני מבנה המגורים או בהינף אחד עימו. לא יינתן היתר בניה למבנה מגורים לפני שיינתן היתר בניה למבנה המלון, ולא יינתן טופס 4 למבנה המגורים לפני שיינתן טופס 4 למבנה המלון. כל סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת.

ב. היתר בניה לבניין המגורים יינתן בתנאי שאותה בקשה תכלול מענה לצרכי ציבור בהתאם לפרוגרמה שתאושר ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי, אשר יבנה ע"י מגיש הבקשה ובמימונו. כל סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת.

- בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

• במכתב מיום 18/2/13 מבקש מר רענן לדון בתכנית במליאה.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :
הנושא לא נדון.

תוכנית מפורטת: 2248/מק/3**סעיף: 3**

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201303 בתאריך: 28/05/2013

שם: תכנית לשינוי קוי בנין במגרש ברובע ט"ו - אשדוד

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 1,580.000 מ"ר

בעלי ענין:♦ **מגיש התוכנית:** מנחם גלילי♦ **עורך התוכנית:** אדר' חיים ורדה♦ **בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

רחוב דה וינצ'י 9, שכונה: רובע ט"ו, אשדוד

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

גוש: 2678 חלקות: 98

מגרשים לתכנית: 198 בשלמותו**מטרת הדין**

במכתב מיום 1.8.12 מבקש מר יצחק גבאי לדון במליאה בתכנית 2248/מק/3

מטרות התכנית:

מיסוד חריגות בניה ע"י, שינוי קוי בנין, הגדלת שטח תכנית, תוספת קומה וניוד שטחים מקומת המרתף לקומות העליונות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי בקו בנין דרומי נקודתי מ-5 מ' ל-3.5 מ' לצורך הקמת מרפסת חדשה בקומה א' ושינוי בקו בנין נקודתי צפוני מזרחי מ-5 מ' ל-4.0 מ'.

2. תוספת יח"ד 1 לסה"כ 2 יח"ד ללא שינוי בזכויות הבנייה.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

הערות טכניות:

הוראות התכנית:

הוראות התכנית:

1.1 מספר תכנית 2248/מק/3

1.1 מספר תכנית 2248/מק/3

1.4 סיווג התכנית לפי סעיף בחוק 62א(4)(5)(9)

1.4 סיווג התכנית לפי סעיף בחוק 62א(4)(5)(9)

2.1 מטרת התכנית שינוי קוי בנין, תכנית, קומות, העברת שטחים בין קומות.

2.1 מטרת התכנית שינוי קוי בנין, תכנית, קומות, העברת שטחים בין קומות.

2.2 עקרי הוראות התכנית: שינוי קו בנין צפוני נקודתי מ-5 ל-3.6 מטר

2.2 עקרי הוראות התכנית: שינוי קו בנין צפוני נקודתי מ-5 ל-3.6 מטר

ושינוי קו בנין דרומי מ-5 ל-3.5 מטר למרפסת בקומה א' בלבד, לפי סעיף 62א(4).

ושינוי קו בנין דרומי מ-5 ל-3.5 מטר למרפסת בקומה א' בלבד, לפי סעיף 62א(4).

שינוי תכנית לפי סעיף 62א(5).

שינוי תכנית לפי סעיף 62א(5).

העברת שטחים בין קומות לפי טבלת השטחים המבוקשים מתוך הבקשה להיתר ברישוי.

העברת שטחים בין קומות לפי טבלת השטחים המבוקשים מתוך הבקשה להיתר ברישוי.

כהקלה לפי סעיף 62א(9).

כהקלה לפי סעיף 62א(9).

ותוספת קומה מ-2 קומות ל-3 קומות מעל הקרקע לפי סעיף 62א(9).

ותוספת קומה מ-2 קומות ל-3 קומות מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9).

2.3 נתונים כמותיים, מצב מאושר 347 מ"ר שטח עקרי. מצב מוצע 347 מ"ר שטח עקרי.

2.3 נתונים כמותיים, מצב מאושר 347 מ"ר שטח עקרי. מצב מוצע 347 מ"ר שטח עקרי.

3.1 מספר תא שטח 198.

3.1 מספר תא שטח 198.

3.2 טבלת שטחים, לסכם מצב מאושר.

3.2 טבלת שטחים, לסכם מצב מאושר.

5.0 טבלת הזכויות מצב מוצע:

5.0 טבלת הזכויות מצב מוצע:

שטח עקרי על קרקעי 54.5% שטח עקרי תת קרקעי 13.7%.

שטח עקרי על קרקעי 54.5% שטח עקרי תת קרקעי 13.7%.

שטח שירות על קרקעי 7.6% שטח שירות תת קרקעי 4.5%.

שטח שירות על קרקעי 7.6% שטח שירות תת קרקעי 4.5%.

(27% עקרי בקומת הקרקע)

(27% עקרי בקומת הקרקע)

סה"כ אחוזי בניה כוללים 80%.

סה"כ אחוזי בניה כוללים 80%.

סה"כ תכסית 30%.

סה"כ תכסית 30%.

3 קומות מעל הכניסה הקובעת.

3 קומות מעל הכניסה הקובעת.

6.1 הוראות נוספות,

6.1 הוראות נוספות,

הוראות לחניה ולבניה לאיזור מגורים א' כפי שמופיע בתקנון לא רלוונטי.

הוראות לחניה ולבניה לאיזור מגורים א' כפי שמופיע בתקנון לא רלוונטי.

התכנית המוצעת כפופה לתכנית 127/02/3.

התכנית המוצעת כפופה לתכנית 127/02/3.

להוסיף סעיף תנאי למתן היתר, הגשת בקשה להיתר לאישור הועדה המקומית

להוסיף סעיף תנאי למתן היתר, הגשת בקשה להיתר לאישור הועדה המקומית

עפ"י תכנית זו.

עפ"י תכנית זו.

הערות בדיקה תכנוניות:

לפי תכנית מאושרת 127/03/3 מותר:

1. יעוד קרקע - איזור מגורים א', מגרש לבית חד משפחתי.
2. קוי בנין: מערבי 3.5 מטר, מזרחי 5 מטר, צפוני 5 מטר, דרומי 5 מטר.
3. תכסית קומת קרקע 27% (137 מ"ר) + 20 מ"ר חניה + 10 מ"ר מקלט.
4. שתי קומות מעל מפלס הכניסה + קומת מרתף.
5. שטח עקרי על קרקעי 45% (229 מ"ר),
- שטח עקרי תת קרקעי 12% (61 מ"ר) סה"כ 57% (290 מ"ר)
6. שטחי שירות 30 מ"ר. (חניה+מקלט)

לפי תיקון 85/101/02/3 ניתן להוסיף:

- 6 מ"ר עבור מחסן שירות או 3 מ"ר עבור מחסן גינה.
- (לפי נספח הבינוי קיים מחסן גינה)
- קומת מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע (80% עקרי ו-20% שירות)
- תכסית מאושרת לקביעת שטח מרתף 137 מ"ר + 10 מ"ר מקלט = 147 מ"ר**
- מתוכם: 118 מ"ר עקרי ו-29 מ"ר שירות.**
- סה"כ שטחים מותרים מתוקף 2 התכניות:**
- עקרי על קרקעי: 228.6 מ"ר. (45%), עקרי תת קרקעי: 118 מ"ר. (23%)
- שירות על קרקעי: 33 מ"ר. (6.5%), שירות תת קרקעי: 29 מ"ר. (5.7%)
- סה"כ: 80 אחוזי בניה כוללים 408.6 מ"ר

* בועדת משנה 201006 מיום 13/04/10 הוחלט:

- א. דוחים את התכנית כפי שהיא מוגשת מאחר ואינה משקפת את המציאות, את נספח הבינוי ואת הבקשה להיתר הנמצאת בבדיקה במינהל ההנדסה.

ב. יש להגיש תכנית מתוקנת אשר תשקף את כל הנושאים הנדרשים להסדרת הקיים כדוגמת תוספת שטח, מספר קומות, מספר יח"ד וכו'.

ביום 09/05/10 הוגשה תכנית חדשה שאינה שונה מתכנית קודמת והועבר מכתב כי ניתן יהיה לעלות הבקשה לדיון נוסף עד שיושלמו ויתוקנו המסמכים לפי הערות הועדה והערות הבדיקה מיום 13/04/10.

ביום 13/11/11 הוגשה תכנית חדשה שאינה שונה מתכניות קודמות שהוגשו וללא תיקון עפ"י החלטת הועדה מיום 13/04/10. כמו כן אין התאמה בין תכנית שהוגשה לבין בקשה להיתר שהוגשה ב- 22/11/11.

1. התכנית המוצעת מציינת שטחי בנייה כוללים של 446.5 מ"ר. מאחר והתכנית מוגדרת בסמכות מקומית יש להקטין את שטחי הבנייה עפ"י המפורט לעיל, או להגיש תכנית ערוכה בסמכות מחוזית.
2. הבניין מתוכנן כך שבמפלס מתחת לכניסה הקובעת (2.50 - / - 2.10) מתחלק השטח למרתף אחסנה ולקומה עיקרית עם כניסה נוספת. תכנון זה יוצר בחזית הצפונית בנין בגובה 3 קומות על הקרקע, לכן יש לפרט במטרת התכנית עניין תוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(5) – שינוי בינוי.
3. כמו כן תכנון זה מצריך העברת זכויות עיקריות המותרות בקומת מרתף לקומה על קרקעית, יש להוסיף במטרת התכנית סעיף 62 א (א) (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה. יש לפרט טבלת שטחי בנייה לפי מפלסים בנספח הבינוי.
4. **תכנית מציעה תוספת יח"ד 1 לסה"כ 2 יח"ד במגרש.**
דירה מס' 1 מתפרשת על כל שטח הקומה במפלס 0.00 ובמפלס 2.50 - . כפי שנאמר בסעיף 2 ו-3 קומה תת-קרקעית מחולקת לשני חצאים ללא אין קשר ביניהם למרות שהינם שייכים לאותה יח"ד.

ביח"ד מס' 1 קיימים סה"כ שני ממ"דים, שני סלונים, שני מטבחים ו- 3 כניסות .

במפלס 0.00 קיים סלון ומטבח בחצי הצפוני של הדירה ובחצי הדרומי קיים סלון ומטבח נוספים 21 כניסות למפלס זה. מאחר ומדובר ביח"ד אחת קיים קשר בין שני החצאים אך הינו דרך חדר מגורים שמתוכננות בו 2 דלתות . תכנון זה מאפשר שתי יח"ד נפרדות עצמאיות.
דירה מס' 2 מתפרשת על כל הקומה העליונה מפלס 3.00+ כאשר הכניסה אליה דרך גרם מדרגות ממפלס 0.00 -
ביח"ד מס' 2 אין ממ"ד, אין סלון וגם חסר מטבח. הדירה מתוכננת כ- 4 חדרי מגורים עם חדרי שירותים/ מקלחות המוצמדים לכל חדר.

תכנון זה מאפשר 3 יח"ד בכל הבנין!

5. **התכנית מציעה שינוי תקן חניה של 1:1 ליח"ד קטנה יותר (שטח כ- 112.0 מ"ר).**
מדובר באזור מגורים א – יח"ד צמודי קרקע עם תקן חניה 1:2.
לא נתן לשנות תקן חניה בתכ' בסמכות מקומית.
6. יש לשמור על קווי בנין עפ"י המבוקש בכל מסמכי התכנית לרבות תקנון.
יש לציין שינוי קו בנין צפון מזרחי מ- 5.0 מ' ל- 4.0 מ' נקודתי בלבד לפי נספח בינוי , אין צורך לשנות קו בנין לכרכוב. יש לפרט מידת קו בנין נקודתי המבוקש לברכה.
7. יש לבטל תכנית קומת גלריה מאחר ולא מתוכננת גלריה. בתכנית קומה א יש לציין גובה כפול בקטע רלוונטי.
8. יש לתקן מפלס סלון ל- 1.30 + במקום 0.13+.
9. **לתשומת לב הועדה: מדיניות הועדה המקומית היא שלא לאשר פיצול יח"ד.**

לאחר החלטת הועדה ולאחר השלמת הבדיקה התכנונית יועברו הערות בדיקה נוספות במידת הצורך.

• **ועדת משנה 201209 מיום 6.6.12 דנה בתכנית והחליטה להביאה לדיון נוסף.**

• **בועדת משנה 201210 מיום 13/06/12 הוחלט:**

- להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון:
1. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת יח"ד אחת בלבד.
 2. יש להתאים את השטח למותר, לא נתן להגדיל השטח בתכנית בסמכות מקומית.
 3. יש לתקן התכנית עפ"י הערות הבדיקה, כולל הקטנת השטחים וסימון חלקים עודפים להריסה.
 4. נתן להתקין מטבח פסח בצמוד וחלק מהמטבח הקיים.
 5. התכנון יעבור ליוזי תכנוני להבטחת התיקונים בהתאמה למדיניות הועדה המקומית.

מר גבאי בקש לעדכן הפרוטוקול מיום 13.6.12 והנושא נדון כתיקון לפרוטוקול בוע. משנה 201212 מיום 18.7.12

במכתב מיום 10.7.12 טען מר גבאי שמה"ע הציע לאשר קווי בנין כפי שהתבקש, לאשר הגדלת התכנית כפי שהתבקש. לא ניתן לפצל היחידה הקיימת ל-2 ולא ניתן לאשר ניווד זכויות מהמרתף, לכן המבקש יוכל להשתמש לצרכיו במרתף. מר גבאי מבקש לאשר מטבח פסח כפי שהועדה אישרה לפני מס' חודשים. המטבח ממוקם בקומה השנייה ולא בסמוך למטבח הקיים, ויש לאשר ע"מ שלא ליצור איפה ואיפה בהחלטות הועדה.

• **המלצת מהנדס הועדה ולע. משנה 201212 מיום 18.7.12:**

1. לאשר השינויים בטקסט לגבי קווי הבנין, הגדלת התכנית, אי פיצול הדירה ואי ניווד זכויות.
2. לאשר שינוי חלקי בטקסט כדלקמן: השימוש במרתף יהיה לפי כל דין.
3. לא לאשר שינוי הטקסט לנושא המטבח הנוסף. הנוסח ישאר עפ"י המקור: ניתן לאשר מטבח פסח כחלק מהמטבח הראשי ובכפוף לליווי תכנוני.

- מר גיטרמן, גב' ברוסקין ומר טלקר בעד המלצת מהנדס הועדה.
- מר ליברמן נמנע.
- מר צילקר נגד, ובעד מטבח נוסף נפרד.

המלצת מהנדס הועדה אושרה ברוב קולות.

במכתב מיום 1.8.12 מבקש מר יצחק גבאי לדון בתכנית במליאה.

הוחלט בישיבת מליאת הועדה 201204: שנערכה ב: 27/11/12 להחזיר את הנושא לדיון למליאה הקרובה לאחר קבלת חוות דעת של היועץ המשפטי.

חוות דעת של היועץ המשפטי – עו"ד רוני עמיר:

הנדון: תכנית 3/מק/2248

נתבקשתי לחוות את דעתי בקשר לתכנית זו שאישורה מתבקש על ידי המבקש, מר מנחם גלילי. להלן חוות דעתי:

1. מדובר בתכנית נקודתית, המבקשת להכשיר מצב קיים ובין היתר, כך עולה מהוראות התכנית, לאפשר יח"ד נוספת, לשנות קווי בנין, לנייד שטחים ולהגדיל תכנית קיימת.
2. בישיבת ועדת המשנה מיום 13.6.12 הבהיר מהנדס העיר "כי למבנה יש הסטוריה ארוכה של עבירות בניה ועל כן הנחה את המבקש להציג באופן ברור ומלא את כל המבוקש וכל הנדרש להסדרה. התכנית המוגשת עדיין לא משקפת את המציאות מבחינת שטחי הבניה. מדיניות הועדה הינה שלא לאשר פיצול יח"ד קיימות וכן לא לאשר ניווד שטחים מקומות המרתף לקומות אחרות. ניתן לאשר שינוי קוי בנין והגדלת שטח התכנית. לא ניתן לאשר ניווד שטח מהמרתף ולא ניתן לפצל את היחידה הקיימת ל-2 יח"ד. ניתן לאשר יח"ד אחת+מטבח פסח בכפוף לליווי תכנוני שיבטיח קיום מדיניות הועדה המקומית."
3. בהמשך ניתנה החלטת הועדה:

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

1. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת יח"ד אחת בלבד.
2. יש להתאים את השטח למותר, לא נתן להגדיל השטח בתכנית בסמכות מקומית.
3. יש לתקן התכנית עפ"י הערות הבדיקה, כולל הקטנת השטחים וסימון חלקים עודפים להריסה.
4. נתן להתקין מטבח פסח בצמוד וכחלק מהמטבח הקיים.
5. התכנון יעבור ליו" תכנוני להבטחת התיקונים בהתאמה למדיניות הועדה המקומית.
4. בישיבת ועדת המשנה מיום 18.7.12 נדונה בקשת חבר המועצה, מר גבאי, לתקן את פרוטוקול הדיון מיום 13.6.12 כך שיאושר מטבח פסח בקומה השנייה ולא בסמוך למטבח הקיים. המלצת מהנדס העיר נותרה בעינה והיא אושרה ברוב קולות.
5. בעקבות החלטה זו ביקש מר גבאי להעלות את הדיון בתכנית למליאת הועדה. התכנית נדונה במליאה כשחברי המליאה התמקדו בשאלת המטבח הנוסף המבוקש תוך התעלמות מראיית התמונה הכוללת, בין היתר מהעובדה שמדובר במבנה קיים אשר קיימות בו חריגות בנייה ושפוצל בעבר למס' יחידות דיור.
6. התכנית שהחלטה בדבר הפקדתה נדרש, מאפשרים מבחינה תכנונית, פיצול המבנה לשתי יחידות, דבר העומד בסתירה מוחלטת למדיניות הועדה המקומית שלא להתיר פיצול יחידות דיור.
7. נראה לי כי דווקא עמדתו של מהנדס העיר לאשר הפקדת תכנית מתוקנת שתכלול יח"ד אחת בלבד עם אפשרות למטבח פסח צמוד כחלק ממטבח קיים תוך לוויתור על מאזנת נכון יותר את הרצון להפקיד ולאשר בסופו של יום, תכנית המכשירה חריגות בניה מחד, אך מונעת פיצול יחידות דיור מאידך.
8. יש לזכור כי לא מדובר בבקשה להיתר בניה תואמת תב"ע או אפילו כזו המבקשת הקלה. מדובר בבקשה לתכנית בנין עיר שמוגשת לא על רקע של מגרש ריק אלא על רקע מצב קיים שיש לו מספר כניסות ויש לו את כל האלמנטים שנקבעו בפסיקה ככאלו שיש בהם להעיד על פיצול יח"ד, אלמנטים שספק אם היו מאושרים היום בבקשה חדשה להיתר. על כן הועדה המקומית כועדת תכנון רשאית להביא בחשבון גם את העובדה שמדובר בחריגות בניה ולשלול את האפשרות ליצירת מבנה שיכלול יותר מיחידה אחת.
9. לעניין זה נקבע במס' פסקי דין, כי על מוסד התכנון לשקול גם את עקרון שלטון החוק ומניעת עידוד עבריינות בניה - ר' עע"מ 9057/09 דן איגנר ועוד 32 אח' נ' השמורה בע"מ [פורסם בבנו]. כן ר' עת"מ (ת"א) 4145-11-11 אלעד ישראל מגורים בע"מ נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית [פורסם בבנו] בו נקבע כי גם אם התכנית אפשרית מבחינה תכנונית, לא היו מוסדות התכנון חייבות לאשרה. שכן, כאשר התכנית היא אפשרית אך ניתן מבחינה תכנונית לדבוק גם בתכנית המקורית, שיקול השמירה על שלטון החוק עשוי להכריע את הכף לדחייה.

מהלך הדיון:

- נכחו מר גיטרמן, מר פרנקל, מר גבי כנפו, ד"ר טיומקין, גבי' לנין, מר קוזין, מר אטיאס, עו"ד חדד, מר טלקר, מר ללוש, גבי' גלבר, מר גבאי, הרב ליברמן, מר וובר, מר טסלקר, גבי' סלוצקי, עו"ד און, מר בן לולו ומר רענן.
- מר גבאי הסביר שחוות דעתו של עו"ד עמיר התקבלה רק עכשיו וגם מכתבים מיו"ר הוועדה וזה יוצר רושם שיש פה יד מכוונת ואילו הדיון הוא על נושאים אחרים ולא על חשבונות עבר.
- למעשה התכנית אושרה למעט מטבח נוסף, בדיון הקודם טען עו"ד עמיר ששינויים בשטח עיקרי כולל הוספת מטבח אינם נדרשים בהיתר, כפי שיש להרבה משפחות דתיות מטבח פסח ללא היתר ולכן הציבו שי לקבל חוות דעת נוספת תוך שבועיים.
- אני מזכיר שאישרנו מטבח פסח למר דוד בן מנחם וגם שם ידענו שזה פותח תקדים מסוכן.
- בהצבעה היו 18 או 19 חברים וההכרעה הייתה על קול אחד והבקשה אושרה מסיבות פוליטיות.

- אם נעשה סיור ברובעים רבים נגלה שלהרבה יש יותר ממטבח אחד.
- גם במטבח של מנחם בן דוד לא דרשנו להצמיד את המטבח פסח למטבח הקיים ולכן גם במקרה זה אין צורך לדרוש הצמדה.
- לעניין הבקשה שעומדת בפנינו אם קוראים את החוות דעת של עו"ד עמיר גם את המטבח המפורסם של מנחם בן דוד לא היינו צריכים לאשר אלא רק בצמידות למטבח הקיים.
- אותה תמונה ואותה סיטואציה כפי שאתם משייכים למר גלילי היה גם למר דוד בן מנחם, מטבחים בקומות שונות, דלת כניסה מבחוץ וכו'.
- אמרו למנחם בן דוד לסגור את הדלת ולהשאיר את המטבח פסח וסגרנו עיניים.
- ההצעה שלי זה לאשר את התכנית כולל מטבח נוסף כפי שכבר נעשה בעבר וע"פ דבריו של היועץ המשפטי שבשטח עיקרי אפשר לעשות מטבח נוסף.
- מר גיטרמן הסביר שהדיון הקודם הובל לנושא מטבח פסח ולא כפי שנדרש שיהיה הדיון האם מסכימים עם המלצת המהנדס או לא.
 - מר ללוש מזכיר שהדיון היה על מטבח פסח ולא יכול להיות עכשיו יעלו פתאום נושאים אחרים כגון פיצול דירות, אם זה הנושא אז למה הוא לא הוצג ע"י הצוות המקצועי.
 - קיבלנו מכתב מתושב תמים שהיה צריך להפעיל המון לחצים כדי להיכנס לדיון.
 - יו"ר הוועדה טוען שמופעל עליו לחצים רבים ואני מעוניין לדעת מי הגורמים האלו שלוחצים עליו.
 - מר גיטרמן טען שהוגשה תלונה במשטרה בנושא.
 - מר ללוש חזר והסביר שאם כותבים מכתב לכל חברי הוועדה שמופעלים על היו"ר לחצים אפשר אולי להבין שהלחצים הם מחברי הוועדה מה שלא בסדר ולא תיקני ולכן אסור שיקרה ואנו צריכים להתאחד כדי שלא יופעלו לחצים על חברי וועדה.
 - כרגע אנו יושבים במליאה ומגלים שיש בבקשה פיצול ליח"ד שזהו מידע חשוב ולא הועלה עד היום, ולכן הוא מבקש להעלות את הנושא למבקר העירייה כי החברים מקבלים החלטות על סמך מידע לא מלא ולא נכון.
 - אם יש מקרה של חריגות בנייה יש להציג אותם לחברי הוועדה.
 - הדיון עכשיו צריך להיות תכנוני באם הנושא הוא מטבח או יש מעבר לכך.
 - מר גבאי ציין שהתכנית ככולה אושרה למעט המטבח הנוסף בלבד.
 - אדרי' נער הסביר שמדובר בתכנית מתאר עיר שהוגשה להסדרת חריגות בנייה קיימות והתכנית כוללת בקשה לפיצול הדירה, מאחר ופיצול דירות נוגד את מדיניות הוועדה, הוועדה אישרה את כל החריגות למעט המטבח הנוסף שהוא סממן לפיצול דירות.
 - כל הנתונים נרשמו בהערות הבדיקה, הועלו בדיונים קודמים, ולא הוסתרו מחברי הוועדה.
 - מר ללוש ומר בן לולו טענו שהדיון היה על מטבח פסח.
 - אדרי' נער הסביר שהדיון היה על מכלול התכנית וקיבלנו החלטה לאשר הכול למעט נושא הפיצול ולכן המטבח הנוסף שהוא קשור לפיצול דירות לא אושר אלא בצמידות למטבח הקיים.
 - הנושא הועלה למליאה וחברי המליאה התמקדו בנושא המטבח ולא התכנית כולה.
 - לעניין המטבח לא עומד באוויר אלא חלק ממכלול שלם וברור שמטרת המטבח הנוסף במקרה זה הוא עבור יח"ד נוספת.
 - אם מטרת המבקש היה באמת עבור מטבח פסח לא היה לו בעיה והתעקשות למקם אותו בקרבת המטבח הקיים והוא היה מגיש את התכנית כפי שצריך.
 - מר ללוש טען שיש להגיש תכנית מתוקנת ללא פיצול ליח"ד נוספות.
 - בעיתון דה מרקר יצא כתבה שוועדת ערר חיפה קבעה שבמקרה שזו משפחה אחת מדרגה ראשונה זה לא יחשב כפיצול יח"ד, האם יש להחלטה כזו תוקף גם במקרה זה.
 - אדרי' גרינברג טענה שאי אפשר לשלוט בכך שתמיד זו תהיה משפחה אחת ושהוועדה כבר קיבלה החלטת וועדת ערר ממחוז דרום שטענה אחרת.
 - עו"ד וילציק אמר שלמרות שהוא לא היה נוכח בישיבה הקודמת הוא יסביר שמטרת התכנית היא מיסוד חריגות בנייה כך שלומר בשלב זה שלא ידעו שמדובר בחריגות בנייה אינו הגיוני ובכל מקרה יש לדון בכל התכנית ולא רק במטבח פסח.
 - הוא מעוניין להצדיק את יו"ר הוועדה ולהסביר שאסור לו למסור אינפורמציה שהיא חלק מחקירה משטרתית מאחר וזה שיבוש חקירה והכשלה להכריח אותו למסור פרטים בנושא.
 - גבי' גלבר ביקשה לדעת רק האם מישו מחברי הוועדה או המליאה לחצו על היו"ר.
 - עו"ד וילציק חזר והסביר שאסור לו לענות על שאלות מסוג זה.
 - לעניין התכנית האמורה עד לא מזמן זה היה בשגרה להכשיר חריגות בנייה למרות שזה קיים.
 - לאחרונה ע"פ פסיקה מבית המשפט העליון אסור להכשיר חריגות בנייה למעט במקרים יוצאי דופן.
 - בית המשפט קבע מהו המבחן שיכריע באם זהו מקרה שניתן לאישור או לא, והמבחן הוא מבחן המגרש הריק – האם מישו היה מביא תכנית כזו במגרש ריק האם הוועדה הייתה מאשרת.

- אני לא מכיר תב"עות כאלו שאישרו מטבחים נוספים רק בגלל שזה בנוי והמבקש מציב לנו עובדות מאחר והוא ביצע עבירות בנייה.
- הבקשה של דוד בן מנחם הייתה בקשה להיתר שבה ניתן לדון במטבחים ולא כפי שמבוקש פה לדון במטבח בתכנית בניין עיר.
- תב"ע נועדה לאשר תכנון כולל ולא לרדת לרמת פירוט כזו.
- המבקש מאלץ את חברי הוועדה לאשר דברים שאסור לעלות בהליך של תב"ע.
- מר ללוש שאל האם אצל מנחם בן דוד מותר בתב"ע שני מטבחים.
- אדר' נער הסביר שאצל מנחם בן דוד דובר על בקשה להיתר.
- מר גבאי אמר שבתב"ע הוא לא צריך להראות מטבחים ורק אחר כך יגיש את המטבחים בבקשה להיתר.
- עו"ד צרויה אסייג הסבירה שיש במקרה זה טענה לחוסר מידע ואנחנו דנים בתכנית ולא בבקשה להיתר, ובתכנית אכן יש משקל להיסטוריה של המבנה הספציפי ויש משמעות לעובדה שבמקרה זה המבקש כופה על הוועדה את המצב הקיים בפועל.
- בשנת 2006 הוגש כתב אישום נגד המבקש ובנו ע"פ דיווח מהפיקוח על חריגות בנייה גדולות :
- בניית מרתף ב 80 מ"ר יותר גדול מההיתר,
- בניית גלריה 36 מ"ר,
- פתיחת חלונות נוספים,
- פתיחת דלת כניסה נוספת ומחסן,
- כל החריגות ללא ההיתר.
- נעשה הסדר טיעון ומבקש הודע והורשה ונענש והיה צו הריסה או הגשת תכנית בהתאמה לקיים.
- הוגשה בקשה להיתר וניתן להם היתר בשנת 2009.
- סוגיית המטבח עלתה כי החריגות בנייה שהם מאוד משמעותיות למעשה מחלקות את המבנה לשלושה אגפים נפרדים ומראים סממנים לפיצול ליח"ד.
- כיום מבקשים להוסיף מטבח נוסף וזה הנעץ האחרון לאחר סיום התב"ע המבקש יוכל לבקש בקשה להיתר לפתיחת דלת והנה יש פיצול ולנו לא תהיה דרך לשמור על החוק.
- הטענות שהועלו לעניין מטבח פסח אינן רלוונטיות למבנה זה מאחר ולא מדובר בפועל על מטבח פסח. המבנה שונה ומנותק מיתר האזור.
- המצב הוסדר חלקית אבל מאחר ולא ניתן היה לאשר את כל החריגות בפועל בהליך של בקשה להיתר הוגשה התכנית, אחרת לא היינו יושבים פה.
- בשלב הוצאת ההיתר הייה בפועל פיצול ליח"ד והמבקש ביקש להתעלם מהנושא ולא לערוב את החריגות בנייה והפיצול ויפעלו בנפרד על כל נושא.
- לאחר שהוגש דו"ח של הפיקוח המבקש הרס בפועל את כל מה שיכל כדי שלא יהיו לנו ראיות לתבוע אותו בנושא הפיצול.
- המבקש ביקש אורכה לצו ההריסה ואנחנו פנינו לפרקליטות כדי שיחליטו בנושא ללא משוא פנים והוחלט לתת לו אורכה והמצב כיום עומד בעינו.
- הפיקוח יצא לשטח לצורך מתן דיווח מעודכן לוועדה וגילה שבמבנה יש עדין חריגות בנייה ולמעשה יכולנו להגיש עליהם כתב אישום ואנחנו ניקח את הנושא לבחינה נוספת לפרקליטות.
- לצערי ההתנהלות עם אדם שהיא לא התנהלות נורמטיבית.
- כיום יש עדין חריגות בנייה ואם הוועדה מחליטה לאשר מטבח נוסף למעשה היא מאשרת את הפיצול של היח"ד.
- גב' גלבר טענה שהאשמות של יו"ר הוועדה פוגעת בכל אחד מחברי הוועדה.
- דחיית המליאה מיום 29/1/13 שבה הוחלט לדון תוך שבועיים נראית לא בסדר ובמיוחד שהיו מאז מליאות אחרות שבהם הנושא לא הועלה.
- נשאלת השאלה מהו שינוי פנימי.
- עו"ד וילציק טען שאם מדובר בשינוי פנימי אין צורך בהגשת תב"ע כפי שהוגש.
- שינויי אינסטלציה דורש היתר בנייה.
- גב' גלבר שאלה האם מטבחון נוסף או שירותים נוספים דורשים היתר.
- עו"ד וילציק טען שכן והקריא את סעיף 145 לחוק התכנון והבנייה.
- בכל מקרה בהליך של בקשה להיתר ניתן לאשר שינויים מסווג זה אבל בהליך של תכנית בניין עיר לא מדברים על מטבחים, אלא על קווי בניין, יעוד מגרשים וכו'.
- גב' גלבר הזכירה שהיום בדיון שהתקיים בוועדת המשנה אושרו תוספות ע"פ מצב קיים.
- עו"ד וילציק הסביר שזה ההבדל בין בקשה להיתר לתכנית בניין עיר.
- מר ללוש הוסיף שבהמשך לדברים של עו"ד אסייג צרויה הוא אינו תומך ולא תמך בפיצול יח"ד.
- הצעתו היא למנות וועדת אד הוק שתצא לשטח ותחזור תוך חודש עם המלצות.
- אינג' צילקר הגיע.

- אינג' צילקר הזכיר שלמר בן מנחם אושר מטבח נוסף בהיתר ולכן אם מר גלילי יגיש בקשה להיתר למטבח נוסף הוועדה תאשר.
- מר ללוש טען שאי אפשר להחזיק אדם בחזקת אשם.
- עו"ד אסייג צרויה טענה שזה לא בחזקת אשם כי במקרה זה כבר קיימת הרשעה.
- מר לאון מציע לתמוך ברעיון של מר ללוש ולהקים וועדת אד הוק והוא מעוניין להיות חלק ממנה.
- מר וובר ביקש לדעת למה הנושא הועלה למליאה.
- אדרי' נער הסביר שהוועדה דנה בתכנית לתוספות והסדרת מצב קיים ותוספת יח"ד והתכנית לוותה הנספח בינוי מאוד מפורט שמראה שני מטבחים, שני סלונים, 2 מהלכי מדרגות נפרדים.
- ההחלטה הייתה לאשר את התכנית למעט הסממנים לפיצול ליח"ד נוספות ובניהם המטבח הנוסף. הדיון הוא על התכנית עצמה.
- אדרי' נער טען שיש אפשרות להסכים עם המלצת המהנדס ולאשרר את החלטת וועדת משנה קודמת או לא לאשרר את ההחלטה הקודמת ולהציע רעיונות אחרים.
- נערכה הצבעה על ההצעה של מר ללוש – הקמת וועדת אד הוק :
מר גיטרמן, מר כנפו, גב' סלוצקי, מר פרנקל, מר טסלר, הרב ליברמן, מר וובר, גב' לנין, ד"ר טיומקין ומר טלקר הצביעו נגד.
מר בן לולו, עו"ד חדד, מר רענן, גב' גלבר, עו"ד און, מר גבאי, מר ללוש ואינג' צילקר הצביעו בעד.
- ההצעה נדחתה.
- נערכה הצבעה לאשרר את ההחלטה הקודמת :
מר גיטרמן, מר אטיאס, מר קוזין, מר כנפו, גב' סלוצקי, מר בן לולו, מר רענן, עו"ד און, מר גבאי, מר פרנקל, מר טסלר, הרב ליברמן, מר וובר, גב' לנין, ד"ר טיומקין ומר טלקר הצביעו בעד.
מר ללוש, עו"ד חדד, גב' גלבר ואינג' צילקר לא ממשו את זכות ההצבעה.
- ההחלטה אושרה ברוב קולות.

החלטת הוועדה :

1. להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון :
2. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת יח"ד אחת בלבד.
3. יש להתאים את השטח למותר, לא נתן להגדיל השטח בתכנית בסמכות מקומית.
4. יש לתקן התכנית עפ"י הערות הבדיקה, כולל הקטנת השטחים וסימון חלקים עודפים להריסה.
5. נתן להתקין מטבח פסח בצמוד וכחלק מהמטבח הקיים.
5. התכנון יעבור ליוי תכנוני להבטחת התיקונים בהתאמה למדיניות הוועדה המקומית.

מר בוריס גיטרמן
מ"מ יו"ר הוועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הוועדה