

תאריך: 18/01/2015
כ"ז טבת תשע"ה

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה

ישיבה מספר: 201501 ביום שלישי תאריך 13/01/15 כ"ב טבת, תשע"ה בשעה 18:00

הוועדה החלה בשעה 18:10 והסתיימה בשעה 20:56.

השתתפו:

חברים:

מר יהודה פרנקל	חבר וועדה	
עו"ד כנפו גבריאל	יו"ר הוועדה	
הרב אבי אמסלם	חבר וועדה	יצא בשעה 20:17 שב בשעה 20:45
עו"ד מאיר בן סימון	חבר וועדה	
מר ולידימיר גרשוב	חבר וועדה	
מר משה דנינו	חבר וועדה	הופיע בשעה 18:12 יצא בשעה 20:14
אינג' צבי צילקר	חבר וועדה	
ד"ר רוי"ח אלי לחמני	חבר וועדה	יצא בשעה 20:14 שב בשעה 20:16
גב' הלן גלבר	חברת וועדה	
הרב מרדכי ליברמן	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	
מר עזרא שור	חבר וועדה	עזב בשעה 20:17
הרב אפרים וובר	חבר וועדה	
הרב יעקב טסלר	חבר וועדה	עזב בשעה 20:11
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה	
מר אלון חסן	חבר וועדה	
מר שמעון כצנלסון	חבר וועדה	
עו"ד נעים שומר	חבר וועדה	
מר גרשון פלדמן	חבר וועדה	
מר דוד בן חמו	חבר וועדה	
מוזמנים:		
אדר' שלמה נער	מהנדס הוועדה	
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש	
עו"ד שלומי כהן	עוזר ממ"ק ראש העיר	
עו"ד אייל אילוז	ממלא מקום היועמ"ש	
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון	
אדר' לדה קורנסונסקי	מנהלת מח' תכנון	
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה	
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה	

מס' דף: 2

מנהלת מח' רישוי בנייה.	מהנדסת ג'ני רוזנבלט
מזכירת וועדת בניין ערים	אדרי' נוף לילית בן אבו
רשמה את הפרוטוקול.	<u>לא השתתפו</u>
	חברים:
ראש העיר	ד"ר יחיאל לסרי
חבר וועדה	הרב עמרם כנפו
חבר וועדה	הרב חיים אמסילי
חבר וועדה	משה בוטרשוילי
חברת וועדה	עו"ד לובה בורשטיין
חבר וועדה	עו"ד צחי אבו
חברת וועדה	גב' שירלי אסולין
חבר וועדה	מר אבינועם שושן
	מזמנים:
נציג מ.מ.י	מר יחיאל בן צור
נציגת משרד הפנים	גב' רחל קטוצ'בסקי
מ"מ השר להגנת הסביבה	ד"ר איתי מירז
נציג הכבאות	רשף רפאל לחיאני

- חברי הוועדה ביקשו שדיוני המליאה יתקיימו בחדר המועצה כולל הגברה.
- עו"ד כנפו הציע לקבל הערות של חברי וועדה שתורמות לדיון יש ליישם אותם כגון צילומים מאתרים שבהם מוגשות תכניות.
- ד"ר לחמני הציע שכאשר נושא עולה לדיון חוזר אז יש לצרף את כל החומר ואת פרוטוקול הדיון.
- אינג' צילקר הציע שכאשר מעלים נושא למליאה הוא ינומק ונענה שזה הדרישה בחוק.

אישור פרוטוקול 201406 מיום 2/12/14.

- נכחו עו"ד כנפו, מר פרנקל, הרב אמסלם, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, אינג' צילקר, ד"ר לחמני, גב' גלבר, הרב ליברמן, מר שור, הרב וובר, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר חסן, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן ומר בן חמו.
- מר כצנלסון נמנע.
- **הפרוטוקול אושר ברוב קולות.**

פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר: 201501 בתאריך: 13/01/15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	3/124/03/3	רובע מיוחד, תכנון מחדש	181	1	1	5
2	תא/344	תשריט איחוד חברת סטאר ב.ר עורף נמל	2054	8	8	10
3	117/101/02/3	אזור תעשייה דרומי מס' 4, אזור תעסוקה.	151			13
4	603-0165803	אשדוד-חוף רובע א'-מגרש 2 -ציון ביטון	2061	143	143	15
5	1266	סיטי מגורים - תוספת בניה למקבץ דיור עבור ח.פ.ה. השקעות בע"מ	2449	10	10	19

תוכנית מתאר מקומית: 3/124/03/3**סעיף: 1**

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 13/01/2015

שם: רובע מיוחד, תכנון מחדש

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 770,199.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי	101/02/3
כפיפות	105/101/02/3
שינוי	108/101/02/3
שינוי	2/124/03/3
שינוי	23/101/02/3
כפיפות	62/101/02/3
כפיפות	78/101/02/3
כפיפות	85/101/02/3
כפיפות	96/101/02/3
כפיפות	98/101/02/3
שינוי	תמא/22

בעלי עניין:♦ **מגיש התוכנית:** עיריית אשדוד♦ **עורך התוכנית:** אדר' פינצי רוח♦ **בעלים:** מדינת ישראל

♦ רשות הפיתוח

אזור/רובע

אשדוד אשדוד הרובע המיוחד

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

גוש: 2013 חלקות: 28-32

חלקי חלקות:

גוש: 181 ח"ח 1, 7-16, 18-38

גוש: 181 ח"ח 47-58 ,

גוש: 2013 ח"ח 3-4, 23-27

גוש: 2022 ח"ח 4

גוש: 2023 ח"ח 4, 30

מטרת הדיון

דיון נוסף בתכנית עפ"י מכתבו של המתכנן מיום 2.6.11

מטרות התכנית:

תכנון מחדש של הרובע המיוחד, קביעת יעודי הקרקע, זכויות בניה והנחיות בינוי ופיתוח שטח.

עיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ב. קביעת הוראות בניה לכל יעוד ויעוד, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבנייני ציבור.

- ד. תכנון מערכת הדרכים בהתאמה למערכת הדרכים המאושרות באיזור.
ה. קביעת הוראות לפיתוח נופי בהתייחס לערכי הטבע באיזור ולדיונה הגדולה.
ו. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה, קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים וקביעת הנחיות בנושא הניקוז כתכנית משמרת נגר.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות:

יש לתקן תקנון ותשריט עפ"י הערות מ- 07/01/10 כולל התאמת שטחי מגרשים בכל המסמכים.
יש להשלים את כל הנספחי תב"ע.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, מר פרנקל, הרב אמסלם, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, מר דנינו, אינג' צילקר, ד"ר לחמני, גבי גלבר, הרב ליברמן, מר שור, הרב וובר, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר חסן, מר כזנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן ומר בן חמו.
- אד"ר נער הסביר שהרובע המיוחד הוא הרובע האחרון שנותר לתכנון.
הרובע נמצא בצד המזרחי של העיר.
הרובע קרוי רובע מיוחד מאחר ויש בו תכליות מיוחדות כגון בית חולים ואוניברסיטה.
התכנון של הרובע עבר הרבה גלגולים במשך כ 10 שנים, עוד טרם הגעתי לעבוד פה.
מהות התכנון היה לשנות את התכליות ויעודי הקרקע.
המטרה הייתה להשאיר את בית החולים ואת שטחי המסחר אבל לשנות את התכליות של רבע מהרובע שהיו מיועדים לשטחי פנאי ובילוי ולהפוך אותם למגורים.
היו הרבה גרסאות לתכנית.
התכנית שמאושרת לתכנית שבתוקף משנות ה 90.
יש מספר תכניות בתוקף, ויש גם חלקים שהם ע"פ תכנית המתאר שלפיהם לא ניתן להוציא התרים אלא הם הבסיס לתכניות מפורטות שמתוכם ניתן להוציא היתרי בנייה.
בית החולים בבניה, מרפאות נבנו, והמכללה טרם נבנה אך ניתן להוציא לו היתרים.
מה שהתכנית רצתה לשנות בין השאר זה להוסיף מגורים.
התכניות נדנו פה מס' פעמים ונשלחו למחוז לפני כ 4 שנים, היו מס' דיונים אך התכנית לא הייתה מקובלת עליהם בכלל, וטענו שכמות היחידות מוגזמות ולא מתאימות לאופי המקום.
כמו כן, רצו שיפותח האזור ברגישות מסוימת בגלל הדיונה וכמות העצים הקיימים באזור כגון השקמה.
אנחנו הקמנו בשנה וחצי האחרונות, אחרי תקופת התנגדויות גדולה, הוקם צוות הכולל נציג מכל משרד ממשלתי כגון אדם טבע ודין, רשויות ירוקות, איכות הסביבה, וכל הגופים הממשלתיים שיכולים להיות להם נגיעה לאזור, וצוות שלנו.
ישבנו עד שיצא עשן לבן.
מה שיצא מהתכנית זה התכנון המוצע כאשר האזורים של בית החולים והמכללה לא שונו, והשינויים הם בחלקים האחרים, ונוספו מגורים.
אין בתוך הרובע שמורת טבע ומעולם לא היה.
בהתחלה היה מגורים רק בחלק מהרובע ועכשיו הכמות עלתה.
פנו אלינו בעלי הקרקע, אחים ישראל, וביקשו לשנות את השטח שלהם שהיה מיועד למסחר, אינו יכול להתחרות בביג שנבנה ולכן הם רוצים להפוך אותו למגורים.
יש פה שטחי מסחר שישתת גם את האוניברסיטה ואת יתר התכליות שטח הרובע כולו כ 720 דונם.
מס' היח"ד שהיה קודם נדחו ע"י הוועדה המחוזית, אך התכנית כיום כוללת מס' שונה של יח"ד ולכן הוועדה המחוזית רוצה את המלצתנו.
סה"כ בכל הרובע יהיו כ 2000 יח"ד.
כל צורכי הציבור שנוספו תומך בכמות היח"ד המוצעות.
יש גם מגורי סטודנטים שהם כ 900 יח"ד, חצי בתוך שטח המכללה וחצי בשטחים אחרים.
התכנית מקובלת ע"י כל הגופים החיצוניים, ולאחר החלטת הוועדה שלנו התכנית תועבר להמשך טיפול בוועדה המחוזית.
- ד"ר לחמני שאל מדוע לא שלחו את המצגות ואת כל החומר לחברי הוועדה שבועיים לפני הדיון כדי שילמדו את החומר.

- עו"ד כנפו טען שהוא מבין את תחושת חברי הוועדה, ואם תידרש וועדה נוספת כדי שתקבל החלטה לאחר בדיקת החומר, אז תהיה. חשוב שהחברים ירגישו לא עושים מחטף ושהכול נגיש ושקוף.
- עו"ד שומר שאל האם לא היה ראוי שראש העיר ישב בנושאים חשובים כמו רובע חדש.
- עו"ד כנפו הסביר שלמרות שהוא היה שמח שראש העיר ישב בדיון, הוא נמצא בניגוד עניינים מאחר ויש לו קשר לאחד מבעלי הקרקע.
- מר כצנלסון שאל האם התכנית היא בהסכמת בעלים ונענה שלא.
- אדרי רווה הציג את התכנית.
- עו"ד שומר ביקש לקבל הסבר בנושא עצי השקמה.
- אדרי רווה הסביר שהרוב הגדול לא יעקר.
- מר גרשוב ביקש לקבל הסבר איך מחושבים כמה יח"ד ניתן להכניס לשטח מסוים ונענה.
- ד"ר לחמני טען שיש התייחסות של הפורום הציבורי בנושא עצי השקמה ונכתב בו ש 16 עצים יעקרו.
- אדרי גרינברג הסביר שהתכנית כוללת נספח אקולוגי, ויש ברובע הרבה יותר מ 16 עצים שקמה בוגרים, וכל העצים מיועדים לשימור או העתקה, והעצים שיעקרו אינם ראויים להעתקה או שימור.
- אינג' צילקר שאל האם החניות יהיו תת קרקעיות ונענה שכן.
- הרב ליברמן שאל האם תכנית התחבורה מתייחסת רק לקו הכחול.
- אדרי רווה הסביר שנספח החנייה הוא רק לקו הכחול, אך התכנון נעשה בתיאום עם הבה"ת, והתקבל אישור של משרד התחבורה.
- הרב ליברמן שאל האם הבה"ת מתייחסת רק לעומס של הרובע או לדרכים נוספים והאם אנחנו מאשרים את הבה"ת.
- אדרי רווה הסביר שהבה"ת הוא על כל העיר אבל אתם לא מאשרים אותו, אלא רק את התכנית של הרובע.
- מר גרשוב שאל האם יש מענה בתכנית לסטודנטים ולזוגות צעירים ונענה שכן.
- אדרי רווה הסביר שחצי מהמעונות לסטודנטים נמצא בתוך הקמפוס וחצי ברובע.
- עו"ד כנפו הסביר שבעלי הקרקע ביקשו להציג בפני הוועדה את הצד שלהם ומה הם היו רוצים ברובע.
- ד"ר לחמני ביקש הסבר איפה היו מעונות הסטודנטים במצב הקיים ובמוצע.
- אינג' צילקר טען שיש בעיית חנייה באזור הרכבת.
- עו"ד כנפו הסביר שכבר הימים הקרובים, הבעלים של קניון ביג, יעמידו לרשות הבאים לרכבת, ולתושבי העיר חניון תת קרקעי ללא עלות.
- בעלי הקרקעות: מר אבו וחבי אחים ישראל הוכנסו.
- אדרי שמאי אסיף הציג את התכנון הכולל תוספת של 500 יח"ד מעבר לתכנית המוצעת.
- עו"ד כנפו טען שהתכנית כפי שהיזמים רוצים כבר הוצג בוועדה המחוזית ולא הצליחו לשכנע שנדרש הגדלת יח"ד, ופה יש להם את האפשרות להציג לחברי הוועדה מדוע עלינו להמליץ למחוזית על תכנית הכוללת תוספת יח"ד.
- אדרי אסיף הסביר שיש 2 בדיקות שנעשו:
 - האם יש מספיק שטחי ציבור עבור תוספת נוספת של 500 יח"ד, ונמצא שיש מענה בלי לכלול את בית החולים ואת האוניברסיטה.
 - הנושא של תחבורה, האם העומס הנוסף שייווצר בתוספת 500 יח"ד אינו עומד התכנון, והנושא נבדק מול יועץ התנועה של הפרויקט, ונמצא שאין בעיה מאחר וזה רובע שמוציא תחבורה, ולכן אין הבדל, ובנוסף התכנון אינו סותר את הבה"ת.
- ההצעה שלנו שומרת על אותם עקרונות של התכנון המוצע, והתוספת של 500 יח"ד הינה תוספת של כ 25%, ונשאר המתווה של 20% עבור זוגות צעירים.
- מר חסן שאל האם ההוראות המיוחדות שיש לגבי הדיונה מטופלות גם בתכנון הזה ונענה שכן.
- עו"ד כנפו שאל האם התכנון של היזמים עומד לפי כל הכללים של מוסדות ציבור ע"פ הדרישות כיום.

מס' דף: 7

- נציגה מטעם גיאוקרטוגרפיה ענתה שכן, כל התכנון לצורכי ציבור נעשה לפי הספר הכחול, כאשר השוני היחיד זה שכ 40% נתנו גני ילדים בקומות.
- מחב' אורבניקס הוסבר שהתכנון המוצע של הוועדה עומד בדרישות של הספר הכחול, כאשר השוני בין התכנון של הוועדה לבין התכנון של היזמים, היה בחישוב שאנחנו לקחנו בחשבון שגם עבור הסטודנטים שיגורו במעונות נדרש שטחי ציבור, אנו ראינו את הסטודנטים כחלק מהרובע והנחנו שגם הם יצטרכו גני ילדים.
- אדרי' אסיף הסביר שהשכונה הזו עתירת שטחי ציבור, ולמרות זאת עמדנו בדרישות.
- כמו כן, היינו בקשר עם כל גורמי החוץ ואף אחד עוד לא סתר את התכנון שלנו.
- עו"ד שומר שאל מה הגודל הממוצע של דירות.
- אדרי' אסיף הסביר שיש 2 סוגי דירות: דירות מסוג של כ 127 מ"ר ודירות קטנות בשטח של 75-80 מ"ר.
- מר גרשוב שאל האם יהיו פה דירות בר השגה ונענה שיהיו דירות קטנות.
- אינג' צילקר שאל איך התכנון מסתדר עם תמ"א 35.
- אדרי' אסיף הסביר שתמ"א 35 קבעה שיש לחזק את המטרופולינים והרימה את התקרה והתכנון מתאים לכך.
- מר צנלסון שאל באם הוועדה תסכים לתוספת יח"ד האם היזמים מוכנים להתחייב להעלות את כמות הדירות לזוגות צעירים מ 20% ל 30%.
- מר יחיאל אבו טען שהוא מוכן לתת 2% יותר ממה שנתנו במע"ר.
- מר פרנקל טען שכמשתמש קבוע בבתי כנסת הוא אינו חושב ש 2-3 בתי כנסת מספיקים לרובע כזה ונענה שזה עומד בתקנים.
- מר פרנקל טען שבאשדוד כמות התלמידים בכיתה עומד על 25 ילדים ולכן אנו לא צריכים להסכים לתכנון של 30 תלמידים בכיתה.
- אדרי' אסיף טען שהתכנון עומד בדרישות של משרד החינוך בנושא הקצאות קרקע ותמיד ניתן לבנות בית ספר בכמה קומות.
- אדרי' אסיף הסביר שלוועדה המחוזית אין אינטרס להוסיף יח"ד לרובע, והוועדה המקומית, שמייצגת את התושבים, תמליץ על תוספת יח"ד ניתן להניח שהוועדה המחוזית תסכים.
- כמו כן, אם התכנית תופקד עם יותר יח"ד יותר פשוט אחר כך להפחית מאשר המצב ההפוך.
- בדיון פנימי:
- עו"ד כנפו הסביר שהוא יאפשר ליזמים בצעד חריג להסביר את העמדה שלהם, וזה לא נהוג בדרך כלל.
- הצוות המקצועי מטפל בתכנון כבר כ 10 שנים כדי לקדם את התכנון הטוב ביותר.
- המשמעות של אישור תוספת יח"ד מעבר למומלץ ע"י הצוות המקצועי תהווה עיקוב לעבודתנו.
- מר חסן טען שנאמר שאין סתירה בין 2 התכנונים.
- עו"ד כנפו הסביר שאותם קריטריונים הופעלו כמו שהופעלו במע"ר דרום.
- מר צנלסון ביקש לדעת מה ההבדלים בין הקריטריונים.
- גבי פילוס הסבירה שיש קריטריונים להתחדשות עירונית ויש קריטריונים לרובע חדש, ההבדל בין מע"ר דרום לפה זה שברובע זה יש סטודנטים ואנו לקחנו בחשבון שמחצית מהם יהיו בעלי משפחות ויצטרכו צורכי ציבור.
- מר גרשוב שאל באם נרצה שהיזמים יבנו דירות לשכירות האם אפשר לחייב אותם ונענה שכן.
- ד"ר לחמני ציין שהרובע המיוחד במקור לא היה צריך לשמש למגורים בכלל וכיום נהפך לרובע רגיל.
- עו"ד כנפו הסביר שזה לא רובע רגיל מאחר ויש בו אוניברסיטה ובית חולים.
- הקרקע שנותרה נמכרה ע"י קי.בי.ע ליזמים פרטיים.
- אחד מהדברים הראשונים שראש העיר עשה בתחילת הקדנציה שלו היה לקחת שטחים מהיזמים לצורך הקמפוס האקדמי, בתמורה ליח"ד.
- אדרי' רווה הסביר שאם הרובע היה נבנה לפי התכנית המקורית שלו הוא לא היה מתפקד בשבתות וחגים, ולמעשה עירוב התכליות רק יטיב עימו, וזה מה שיהפוך אותו לרובע מיוחד.
- עו"ד כנפו הסביר שהתכנית שהוצגה ע"י הצוות המקצועי נעשתה בתיאום עם מנהל התכנון.
- היזמים רוצים להוסיף יח"ד וזה לא צלח מול המחוז, ולכן הם מחכים להמלצה מהוועדה המקומית.

- גב' גלבר שאלה איך תוספת יח"ד שהיזמים מבקשים מסתדרת עם הבה"ת.
- אדרי' נער טען שהתוספת לא תשנה את הבה"ת.
- מר גרשוב שאל האם אפשר שהיזמים יסכימו להפוך את כל היח"ד הנוספות לדירות להשכרה.
- אדרי' נער טען שהוועדה יכולה לקבל החלטה כזו.
- עו"ד שומר טען שחברי הוועדה אינם בשלים לתת החלטה בתכנית כזו, ולמרות שהתכנון המוצע נשמע טוב, הוא מציע שחברי הוועדה יקבלו את כול החומר כולל כל המצגות ונחזור לדון התכנית כדי לקבל החלטה.
- ד"ר לחמני הצטרף לבקשת עו"ד שומר וטען שיש לדחות את קבלת ההחלטה לצורך למידת החומר.
- מר שור טען שיש לקבל החלטה ומי שיתנגד שיפנה לוועדה המחוזית.
- גב' גלבר טענה שהיא רוצה לקבל גם את הסיבות שהוועדה המחוזית דחתה את התכנון, כמו כן שיש סתירה מאחר ובקרבת הדיונה אמרו שלא ניתן לבנות לגובה.
- עו"ד כנפו טען שהוא אינו חושב שיהיה נכון לקבל החלטה מאחר ולא נראה שחברי הוועדה שלמים לקבל החלטה, אך הנושא יוחזר לדיון לאחר למידת החומר רק לצורכי הצבעה.
- עו"ד שומר טען שהוא מברך על החלטת עו"ד כנפו.
- מר פלדמן טען שרוב חברי הוועדה לא מבינים בתכניות וצריכים לסמוך על הצוות המקצועי.
- הוחלט שיש לשלוח את החומר לכל חברי הוועדה לצורך למידה ולאחר מכן התכנית תוחזר לדיון לצורך הצבעה בלבד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

החלטת ביניים :
לשלוח את החומר לכל חברי הוועדה לצורך למידה ולאחר מכן התכנית תוחזר לדיון לצורך הצבעה בלבד.

תשריט איחוד : תא/344**סעיף: 2**

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 13/01/2015

שם: תשריט איחוד חברת סטאר ב.ר עורף נמל**נושא:** אישור תכנית איחוד חלקות.**רשות:** אשדוד**שטח התוכנית:** 47,413.000 מ"ר

יחס	לתכנית
כפיפות	א/71/101/02/3
שינוי	תצר/301

בעלי עניין:**• מגיש התוכנית:** סטאר ב.ר ניהול ואחזקה בע"מ**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד עורף הנמל

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2054 ח"ח 8

גוש: 2057 ח"ח 22

מגרשים לתכנית: 138 בשלמותו מתכנית: א/71/101/02/3

139 בשלמותו מתכנית: א/71/101/02/3

140 בשלמותו מתכנית: א/71/101/02/3

145 בשלמותו מתכנית: א/71/101/02/3

146 בשלמותו מתכנית: א/71/101/02/3

מטרות התכנית:

תשריט איחוד חמישה מגרשים מס' 138-140,145-146 עפ"י תכ' א/71/101/02/3.

הערות בדיקה תכנוניות:**א. נתוני רקע:****1. פרטי התשריט:**- **מסמכים:** -גליון 1 תאריך 11.2.14-**המודד:** מ. פלוס 442 -**הוכן עבור:** סטאר ב.ר. ניהול ואחזקות .**2. מטרת התשריט:**

איחוד חמישה מגרשים מס' 138-140,145-146 ויצירת מגרש אחד חדש מס' 1 בפינת דרכים מס' 4 ו-9 בעורף הנמל. על פי מכתב מהחברה היוזמת את התשריט –בכוונתם להגיש בקשה להיתר בשטח של כ-10 דונם מתוך השטח הכלול בתשריט וביתרת השטח מתוכננת אחסנה פתוחה. לבקשת מח' תכנון הוגש תשריט(מצ"ב) המראה את הבינוי המתוכנן על רקע חלק מהמגרשים המיועדים לאיחוד.

3. גושים וחלקות בתשריט:

גוש רשום	חלק מחלקות רשומות	מגרשי תב"ע
2057	22	138,139,140,145,146
2054	8	
גוש עתידי: 3187		

4. תוכניות סטטוטוריות:

4.1-תב"ע: במקרקעין הכלולים בתשריט המוגש חלה תכנית בנין עיר מאושרת מס' א/71/101/02/3 (תכ' כוללת לעורף הנמל) התכ' קיבלה תוקף בתאריך 27.02.06

4.2-תשריט לצרכי רישום: תצר/301 תשריט לצרכי רישום לחלק מעורף הנמל. אושר ב-22.1.12

5. שטחי מגרשים קיימים ויעודם לפי תב"ע תקפה:

5.1-יעוד: יעוד המגרשים על פי התב"ע התקפה הינו "אזור תעשייה".

5.2-שטחים:

גוש	חלקות רשומות	מס' מגרש תב"ע	שטח מגרש בתב"ע (מ"ר)	מס' חלקה ארעי על פי תצר/301	שטח חלקות ארעיות עפ"י תצר/301 ועל פי תשריט האיחוד המוגש (מ"ר)
2057	22	13 8	6,564	34	6,569
		13 9	8,923	35	8,931
		14 0	8,923	36	8,932
2054	8	14 5	9,265	41	9,265
		14 6	13,714	42	13,716
		סה"כ	47,389	סה"כ	47,413

6. הוראות בנייה מתב"ע מאושרת:

6.1 זכויות בניה: זכויות הבנייה הינם באחוזים וזהים עבור חמשת המגרשים לגביהם מבוקש האיחוד.

6.2 קווי בניין: קווי בניין מותרים: לחזית 5 מ', לצד-5 מ' לאחור-6 מ'.

6.3 תכנית מירבית מותרת: 55%

6.4 רוחב דרכים גובלות עפ"י תשריט תב"ע: רוחב כביש 4 : 25 מ' רוחב כביש 9 : 20 מ'.

ב.

הערות בדיקה :

1. בעלויות: על פי נסחי טאבו הבעלים במקרקעין הם רשות הנמלים והרכבות. יש להחתים את רנ"ר ואת רמ"י ע"ג התשריט, כמו כן, נדרשת הוכחת זיקה של מגיש תשריט האיחוד לחמשת המגרשים הכלולים בו.
2. עריכת התשריט: התשריט ערוך כתצ"ר המודד עודכן כי נדרש פורמט של תשריט איחוד, לרבות טבלאות ומצב קיים ומוצע.

3. התאמה לתב"ע:

3.1 - שטחים: שטחי המגרשים בתשריט האיחוד אינם תואמים לשטחים בתב"ע תקפה 71/101/02/3 א. קיימת סטייה בשטחי המגרשים בתשריט המוגש לעומת שטחים בתב"ע (סה"כ +0.05%, 24 + מ"ר).

יצוין, כי השטחים בתשריט המוצע-תואמים לתשריט לצרכי רישום תצר/301.
יש להתאים שטחי מגרשים לשטח המצויין בתב"ע.

3.2 –גושים/חלקות –יש לסמן ברקע גושים וחלקות רשומות לרבות מספריהם
אין לסמן ברקע ובכותרת מספרים ארעיים מתצר/301, אלא מספרי מגרשי תב"ע בלבד.

3.3 –רוחב דרכים: יש להוסיף מידות רוחב של רצועות הדרך הגובלות במגרשים,
נדרשת התאמה לתב"ע.

3.4 - קווי בניין ותכנית –המגרשים לא מבונים.

4. פיתוח: על פי רקע מדידה ניתן לראות כי חלק מפיתוח של מעגל תנועה על דרך מספר 4,
נעשה בתוך מגרש 138 (חלקה ארעית 34). ניתן להסדיר הנ"ל בתב"ע, ובמקביל לצמצם
את תחום תשריט האיחוד כך שייכלול רק את ארבעת המגרשים הנוותרים: 139,140,145,146.

5. תשריט בינוי ודרכי גישה:
יש להשלים בינוי עתידי לכלל המגרש המאוחד(הבינוי שהוגש הינו לחלק מהמגרש),
כמו כן, יש לסמן כניסות ויציאות למגרש המאוחד לרבות תיאום ואישור של מח' תשתיות.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201408 : שנערכה ב: 27/05/14
לאשר תשריט איחוד וחלוקה בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

• במכתב מיום 2/6/14 מבקש מר כצנלסון לדון בתכנית במליאה.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, מר פרנקל, הרב אמסלם, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, מר דנינו, אינג' צילקר, ד"ר לחמני, גב' גלבר, הרב ליברמן, מר שור, הרב וובר, מר גיטרמן, מר חסון, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן ומר בן חמו.
- מר כצנלסון ביקש לדעת האם יש חתימת בעלים ונענה שכן.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת הועדה:

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

סעיף: 3	תוכנית מפורטת: 117/101/02/3
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 13/01/2015	

שם: אזור תעשיה דרומי מס' 4, אזור תעסוקה.
נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.
רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 402,004.000 מ"ר

יחס
 שינוי
לתכנית
 101/02/3

בעלי עניין:

♦ **מגיש התוכנית:** אבו יחיאל בע"מ

♦ **עורך התוכנית:** רכטר אדריכלים

אזור/רובע

אשדוד אשדודאזור תעשיה דרומי

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי גושים:

151, 2012

חלקות בשלמותן:

גוש: 180	חלקות: 41
גוש: 181	חלקות: 38, 40-43, 44
גוש: 181	חלקות: 45, 47, 48-49
גוש: 181	חלקות: 54, 59,
גוש: 2013	חלקות: 1-2, 5-10, 20-21
גוש: 2013	חלקות: 38,

חלקי חלקות:

גוש: 180	ח"ח 22, 40, 42-45
גוש: 180	ח"ח 54,
גוש: 181	ח"ח 36
גוש: 2013	ח"ח 3-4, 11-12, 19
גוש: 2013	ח"ח 22-25, 34, 37

מסרת הדיון

דיון נוסף עפ"י תכנית מיום 1.7.09 שהוגשה ע"י חב' אבו יחיאל בע"מ.

מסרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעסוקה ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

הערות בדיקה תכנוניות:

- במכתב מיום 13/4/14 מבקש מר כצנלסון לדון בתכנית במליאה.

התכנית קיבלה תוקף.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, מר פרנקל, הרב אמסלם, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, אינג' צילקר, גב' גלבר, הרב ליברמן, הרב וובר, מר גיטרמן, מר חסון, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן ומר בן חמו.
- מר כצנלסון טען שהייתה מגבלה של 100 מ' לחנות וביקשתי להוריד את המגבלה הזו. ביקשתי להעלות את התכנית לדיון באפריל ומאז ועד היום התכנית קיבלה תוקף.
- מר פרנקל הסביר שרצינו באזור הזה היי טק ומסחר תומך היי טק ולא אולמות אירועים וסופרים, ולכן הייתה מגבלה בגודל ובסוף אושר 200 מ"ר.
- לא התקיימה הצבעה מאחר והתכנית מאושרת.

תוכנית מפורטת: 603-0165803

סעיף: 4

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 13/01/2015

שם: אשדוד-חוף רובע א'-מגרש 2 -ציון ביטון

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 244.000 מ"ר

יחס
שינוי
לתכנית
3/02/101/60

גבולות:

מגרש על חוף הים ברובע א', צפונית לחוף לידו. מערבית למלון ווסט.

בעלי עניין:

♦ **מגיש התוכנית:** ציון ביטון

♦ **עורך התוכנית:** אפי כוינה

♦ ליאוניד ברנוביץ

אזור/רובע

רחוב הטיילת 22, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 2061 ח"ח 143

מטרות התכנית:

התכנית באה לשנות ולהסדיר את המצב הקיים בשטח.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי קומות - מאושר בתב"ע: 2 קומות מעל קומת מרתף, מוצע: 4 קומות מעל קומת מרתף.

2. הגדלת זכויות - מאושר בתב"ע: 376 מ"ר, מוצע: 564 מ"ר = 940 מ"ר.

הערות בדיקה תכנוניות:

מצב מאושר:

תכנית שקבעה את המגרש והזכויות בנייה הינה תכנית מס' 60/101/02/3 בתוקף מ- 26/05/2011.

מס' מגרש - 2

יעוד המגרש - אזור פיתוח שפת הים ג.

שטח המגרש - 244 מ"ר

שימושים המותרים:

חפצים להשכרה, בתי קפה, מסעדות. לא יותר כל שימוש למגורים.

פתרון חניה במסגרת חניה ציבורית.

זכויות הבנייה:

מס' קומות - 2 מעל הקרקע ו 1 מתחת לקרקע.

קווי בנין - 0 - לכל הכוונים, כולל תת-קרקע.

שטחי הבניה:

188.0 מ"ר שטח עיקרי

+ 20.0 מ"ר שטחי שירות בקומות עליונות,

סה"כ 208.0 מ"ר בכל קומה.

208.0 מ"ר שירות בקומת מרתף.

סה"כ במגרש לכל הקומות 624.0 מ"ר

תכסית 208.0 מ"ר.

גובה המבנה - 7.50 + מה 0.0 של בנין לפי נספח בינוי מחייב לתכנית 60/101/02/3.

תכנית המוצעת מבקשת להגדיר יעוד הקרקע כ"מסחר ותיירות".

תכליות ושימושים המבוקשים – ללא שינוי מהתכנית התקפה 60/101/02/3.

הגדלת זכויות בנייה עיקריים ב- 564.0 מ"ר – לסה"כ - 940.0 מ"ר שטח עיקרי.
הקטנת שטחי שירות מעל הקרקע ל- 36.0 מ"ר והגדלת שטחי שירות מתחת לקרקע ל- 244.0 מ"ר.
סה"כ שטחי הבנייה במגרש – 1220 מ"ר.
שינוי בתכנית מ- 208 מ"ר ל- 244.0 מ"ר – 100% משטח המגרש.
שינוי במס' קומות מעל הקרקע מ- 2 ק' ל- 4 ק'.
שינוי גובה המבנה מ- 7.50 מ' ל- 13.50 מ'.

**התכנית לא הוגשה לועדה המקומית, אלא הוגשה ישירות לועדה המחוזית.
התכנית אינה עומדת בתנאי סף להגשת תכנית לועדה המקומית.
לא הוגש כתב שיפוי הועדה המקומית.**

ב- 17/03/14 דנה הועדה המחוזית בתכנית וציינה בהחלטתה: "...בטרם תתקבל החלטה בעניין של התכנית, מבקשת הועדה מהועדה המקומית ליתן פריטים בנוגע לגובה המבנים ברצועת החוף הסמוכה, ובכלל זה המבנה המכונה "אלממונייה".
כמו כן מתבקשת הועדה המקומית להביע עמדתה העקרונית בקשר לבנייה בגובה של 13.5 מ' בתחום שמעבר ל- 100 מ' מקו המים".

מצ"ב גבהים למבנים ברצועת החוף מערבה מכביש הטיילת מצפון לדרום:

- מוטל אשדוד - 2 קומות
- מועדון ימי - 2 קומות, גובה כ- 10.0 מ'
- מבנים קיימים מול מדיטרנה - 2 קומות
- מבנה מתקן ביוב - קומה 1
- מבנה "לה ממונייה" - כ- 15.0 מ' (אושר בהיתר 14.60 מ')
- מבנה קיוסק נשוא תכנית מוצעת כ- 12.0 מ'.
- מבנה אונייה - כ- 6.0 מ'
- מבנה מלתחות כ- 6.0 מ'
- מגדל השעון כ- 25.6 מ'
- מבני בתי קפה - כ- 4.2 מ'
- מבנה עתידי למלון בוטיק לפי תכנית 3/119/03/3 (לקרת מתן תוקף) גובה מתוכנן 14.10 מ'
- מבני מסעדות ובתי קפה - כ- 4.5 מ'
- מלון בוטיק עתידי לפי תכ' 2/119/03/3 - 14.10 מ'
- מבנה מלתחות חדש בחוף אורנים - כ- 4.55 מ'

גובהים של מבנים אינם מדויקים מאחר והינם לפי מזידה שנעשתה ע"י מפקח בנייה בעזרת מכשיר לייזר אל אלמנט הכי גבוהה שניתן להגיע עם המכשיר. חלק מנתוני גובה הינם לפי תכנית תקפה 60/101/02/3.

התכנית מובאת לדיון במטרה לתת המענה הנדרש עפ"י החלטת הועדה המחוזית.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201415 : שנערכה ב- 18/11/14
לאחר ששמענו את עמדת כל חברי הועדה שנכחו בדיון, רוב חברי הועדה תומכים בבניה לגובה של עד 13.5 מ' במרחק של 100 מ' מקו החוף בתחום שבין חוף מאמי וחוף לידו.
לגבי יתרת החוף אין הועדה מסכימה לבנייה לגובה.

• **במכתב מיום 23/11/14 ביקשו ד"ר לחמני ועו"ד שומר לדון בתכנית במליאה.**

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, מר פרנקל, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, אינג' צילקר, גב' גלבר, הרב ליברמן, הרב וובר, מר גיטרמן, מר חסן, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן ומר בן חמו.
- ד"ר לחמני טען שלמרות שנאמר שההצבעה אינה קשורה לקיוסק של ציון ביטון למעשה בעקיפין ההצבעה הייתה בדיוק על הקיוסק.
- וע"פ העמדה של אדם טבע ודין מאחר ומתקיים הליך משפטי נגד ציון ביטון אנחנו לא אמורים לדון בו.
- עו"ד כנפו הסביר שהוועדה המחוזית ביקשה מאיתנו לחוות את דעתנו על כל המבנים הקיימים בחוף הים. ההחלטה הינה עקרונית, למרות שהיא משפיע על ציון ביטון, שנדון במנותק.
- הצוות המקצועי תיאר את כל הגבהים של המבנים הקיימים באזור והוועדה הסכימה שהקיוסק מתאים לגבהים של האזור.
- אני אישית התנגדתי להמלצה הזו, וחושב שרצועת הים יש לה ערך עצום ולא צריך לאפשר בה בנייה גבוהה.
- ד"ר לחמני טען שגם אם מתנתקים מנושא הקיוסק של ביטון יש להתייחס למרחב הפתוח בחוף הים, כבר נאמר ששולמו המון כספים בצורה של יחידות אוויר, כדי להשאיר את רצועת חוף הים נקייה ממבנים, למעט מבני תיירות בני קומה אחת או שתיים, ושאר השטח להשאיר לתושבים, כאשר הגובה המקסימאלי בחוף הים שלא יעלה על 4-5 מ'.
- עו"ד כנפו הסביר שהתב"ע המאושרת אפשרה גובה של 7.5 מ'.
- מר גרשוב שאל מה גובה בית המלון המאושר ונענה.
- עו"ד שומר שאל האם העירייה הייתה צריכה לבצע את צו ההריסה.
- עו"ד אילוז הסביר את המצב המשפטי כפי שהוצג בדיון הקודם.
- גב' גלבר טענה שהפיקוח של הוועדה המחוזית, כאשר היא עצמה פנתה אליהם, ענו שלוועדה המקומית קשה לבצע את ההריסה אז הם העבירו את הנושא למחוז.
- עו"ד כנפו טען שיש בדיון יועצים משפטיים שמייצגים את העירייה ותפקידם להגיד מה המצב המשפטי, והם טוענים אחרת.
- עו"ד אילוז הסביר שוב את המצב שבו עומד צו ההריסה.
- עו"ד שומר טען שיש היבטים נוספים שהוועדה המחוזית ביקשה לדעת:
 - הוועדה המחוזית רצה לקבל את האינפורמציה על המבנים הקיימים באזור.
 - ולקבל את עמדת הוועדה.
- ולכן, הוא סבור שהוועדה צריכה להמשיך ולהתנגד, כדי שלא תהיה סתירה מול כל ההליך המשפטי שנעשה עד היום, כי אחרת אנחנו לא נראית טוב מול הציבור שאנו מיצגים, ויש לקחת בחשבון גם את המרחק של 100 מ' מחוף הים, כמו מבנה המימונייה, ולא לתת הסכמה כי אחרת זה יהיה בכייה לדורות.
- גב' גלבר טענה שהוועדה לא צריכה לתמוך בעבירות בנייה.
- אינג' צילקר הציע הצעה להצבעה כך שכולם ירוויחו, מצב של win win, מאחר והבניין הקיים אינו הבניין הכי יפה בסביבה, והוא הפך למבנה מגורים בניגוד לתב"ע, לכן כדאי לקחת שמאי שיעריך את המקום ונעשה כפי שנעשו במקומות אחרים וניתן לו פיצוי.
- עו"ד כנפו הסביר שהוועדה המחוזית ביקשה לדעת מה עמדת הוועדה, הצוות המקצועי המליץ להיצמד לגבהים המותרים ע"פ תב"ע, והוועדה המחוזית היא זו שתקבל את ההחלטה.
- לדעתו, אין לתת פתח לשינוי גובה המותר ע"פ תב"ע, מאחר וזה תקדים מסוכן, במיוחד באזור של חוף הים. בוועדת המשנה הוחלט בניגוד להמלצת הצוות המקצועי.
- מאחר והנושא הועלה למליאה ניתן לשנות את העמדה.
- מר כצנלסון שאל האם ההצעה היא שלא יחרגו מהגבהים המותרים ע"פ תב"ע תקפה.
- עו"ד כנפו ענה שכן.
- נערכה הצבעה:
 - עו"ד כנפו, מר פרנקל, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, אינג' צילקר, הרב וובר, מר גיטרמן, מר חסן, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן ומר בן חמו – הצביעו בעד.
 - גב' גלבר הצביע נגד.

הרב ליברמן לא השתתף בהצבעה.

- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

לאחר שנבחן הנושא שנית, רוב חברי הוועדה תומכים בבניה לגובה המותר ע"פ תב"ע תקפה בלבד.

תוכנית מפורטת: 1266**סעיף: 5**

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 13/01/2015

שם: סיטי מגורים - תוספת בניה למקבץ דיור עבור ח.פ.ה. השקעות בע"מ
נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.
רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 17,744.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי	2050/מק/3
שינוי	91/101/02/3

בעלי עניין:

- ♦ **מגיש התוכנית:** ח.פ.ה.השקעות בע"מ
- ♦ **עורך התוכנית:** חיים ורדה - אדריכלים
- ♦ **בעלים:** עיריית אשדוד
- ♦ מדינת ישראל

אזור/רובע

רחוב הציונות 39 , שכונה: הקריה מגורים, אשדוד
 רחוב הציונות 41 , שכונה: הקריה מגורים, אשדוד
 רחוב הציונות 43 , שכונה: הקריה מגורים, אשדוד
 רחוב הציונות 45 , שכונה: הקריה מגורים, אשדוד

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

גוש: 2449 חלקות: 10, 17

חלקי חלקות:

גוש: 2449 ח"ח 21, 26

גוש: 2450 ח"ח 20

מטרות התכנית:

הוספת זכויות בתא שטח 10 ע"מ לאפשר הוספת בניין לדיור מוגן לקשישים/או לעולים חדשים.
 עיקרי הוראות התוכנית:

בתא שטח 10 יתווספו זכויות לבניית בניין נפרד לדיור מוגן ובו ייבנו 205 יחידות נוספות בדגם דומה לקיים, תוך שמירה על השטחים הפתוחים בין הבניין הקיים והמוצע.
 ייקבעו זיקת מעבר וחנייה לציבור לצורך סידורים תחבורתיים נאותים לדיירי המגורים והמסחר.

הערות בדיקה תכנוניות:**1. פירוט נתונים לפי תכנית תקפה (91/101/02/3):**

מגרש מס' 26 - יעוד המגרש: אזור משולב: מגורים מיוחד א' + חזית מסחרית ודיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד. המגרש מחולק לשני מתחמים:
מתחם א' -

ישמש כאזור מגורים מיוחד א' + חזית מסחרית, 171 יח"ד, 14 קומות מעל הכניסה הקובעת (13 מעל קומת חזית מסחרית) ומרתף שירות.

מתחם ב' -

ישמש כדיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד, 120 יחידות דיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד, 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ומרתף שירות.

התכנית התקפה כוללת נספח בינוי מחייב לענין קווי בנין, העמדה במגרש, גובה ושטח פתוח.

2. רקע: תכנית שהופקדה ונדחתה ושימוש חורג במגרש:

א. בשנת 2005 הופקדה ע"י הו. המקומית תכנית שמטרתה הוספת 9 יחידות דיור מוגן במסגרת המבנה הקיים, במקום שטח שהיה מיועד למועדון דיירים ואשר לא היה בשימוש.

- ב. בתקופת הפקדת התכ' התקבלה חוות דעת נציג שר הפנים כי התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית. התכנית נקלטה בועדה המחוזית כתכ' 121/101/02/3 והועברה לבדיקה ודיון במחוז. בישיבתה מה-20/3/08 קבעה ו.מחוזית כי התכנית תידון שוב לאחר קבלות הבהרות מהמתכנן ומלשכת התכנון בנוגע ל: "אופן השמירה על איזון בין השימושים שאושרו בתכנית התקפה לבין השטחים הפתוחים ושטחי החניה."
 - ג. באותה תקופה אושר במגרש היתר לשימוש חורג לאותן 9 יחידות דיור מוגן. בתאריך 16/4/11 פג תוקף השימוש החורג.
 - ד. בתאריך 13/9/10 דחתה הועדה המחוזית את התכנית עקב חוסר טיפול מצד היזמים.
 - ה. בתאריך 29/9/13 הועברה פנייה אל ראש העיר מהמשרד לקליטת עלייה ובו הם מציינים כי קיים ביקוש רב מצד עולים הממתינים בכדי לגור במתחם ועל כן הם ממליצים על תוספת 200 יחידות דיור למקבץ הקיים.
3. פירוט השינויים המבוקשים בתכנית המוגשת:
- מתחם א' - ללא שינוי.
- מתחם ב' - לדיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים:
- מבוקש מבנה נוסף לדיור מוגן על שטח המיועד לשטח מגוון ולחניה לדיירי המקבץ על פי נספח בינוי מחייב בתב"ע התקפה. אין קשר תפקודי בין המבנה המוצע לקיים.
 - לצורך המבנה הנוסף המוצע לדיור מוגן-מבוקשים השינויים הבאים במתחם:
 - תוספת 205 יחידות דיור מוגן במבנה נפרד ועוד 9 יחידות דיור מוגן נוספות למבנה קיים בכדי למסד שימוש חורג שפג תוקף.
 - סה"כ תוספת 214 יח"ד מוגן ל- 120 יחידות מאושרות ובסה"כ 334 יחידות דיור מוגן.
 - תוספת 11076.0 מ"ר עיקרי ל-6012 מ"ר המאושרים לדיור מוגן, וסה"כ 17088.0 מ"ר מעל מפלס הכניסה.
 - תוספת 3445.0 מ"ר שטח שירות מעל מפלס הכניסה ל-1600 מ"ר המאושרים וסה"כ - 5045.0 מ"ר שירות מעל מפלס הכניסה.
 - שינוי מס' קומות - מ-11 מעל מפלס הכניסה ל-21 ק' מרבי.
 - הגדלת תכסית - מ-40% ל-55% עבור המגרש כולו.
 - נספח הבינוי שהוגש מציע בינוי מוסכם במסגרת הליך ליווי תכנוני מול מח' תכנון. לראשונה הוגש תכנון של מבנה המשכי מחובר למבנה הקיים ותואם לקיים מבחינת גובה אך בתכסית רחב יותר לעומת הקיים, כל זה תוך ביטול שטח המיועד לגינון לרווחת הדיירים המאושר במסגרת תכנית התקפה.
 - תכנון המוצע שהוגש לדיון מתחשב בשטחי הגינון הנדרשים לפרויקט תוך צמצום תכסית המבנה ועלייה לגובה ותכנון גינה בשטח של כ- 330 מ"ר.
4. הערות בדיקה:
- כללי:
1. יש להחתים את התכנית ע"י בעלי הקרקע הרשומים - מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.
 2. עפ"י חוזר לשכת התכנון המחוזית-יש להגיש את התכנית במערכת המקוונת של משרד הפנים.
 3. יש להשלים כתב התחייבות ושפוי חתום בנוסח הסטנדרטי של עיריית אשדוד לרבות פרטי המיקום ותוך התייחסות למטרת התכנית.
 4. יש להשלים נספח הסדרי תנועה וחניה עפ"י תקן חניה בתכנית המתאר 96/101/02/3 ולקבל אישור מח' תשתיות לנספח.
 5. יש לפרט בהוראות התכנית תנאים בהתאמה להתקשרויות חוזיות עם גורם ממשלתי ותוקפן.
- הערות תכנוניות:
1. בתכנית התקפה פורטו שטחי שירות לרבות שטחי חניה תת-קרקעיים ולכן תיקונים 85,62 ו-20 לתכנית המתאר אשדוד אינם רלוונטיים. כמו כן אינו רלוונטי תיקון 11/101/02/3 לעניין מרפסות ויש להסירם מסעיף 1.6.
 2. אין התאמה בין השטחים בסיווג דיור מיוחד בסעיף 2.3 לשטחים בטבלת הזכויות.
- טבלת זכויות:
- יש להתייחס לשטחי מרפסות בשני המתחמים.
 - יש להתאים גובה מקסימלי למסומן בנספח הבינוי המעודכן.
 - יש לפרט תכסית קרקע מוצעת למגרש כולו ללא הפרדה לשימושים.
 - יש להוסיף התייחסות לאיסור כניסה למגרש מכיוון שד' בני ברית עפ"י הניסוח

בתכ' התקפה.

3. בעיקרי הוראות התכנית צויין שהתכנית קובעת זיקת מעבר וחנייה לציבור, אך לא ברור איפה הזיקה והחניה הנ"ל, יש להבהיר.
4. יש להוסיף סעיף בתקנון שאוסר התקנת אנטנות מכל סוג למעט לכל הנדרש לשירות טלוויזיה בכבלים בהתאמה לחוזה עם משרד הקליטה.

הערות לתשריט:

1. יש לתקן בכל מסמכי התכ' את יעוד הקרקע ולהגדירו כיעוד משולב מבאת"י:
- "מגורים ודיוור מיוחד".
2. במצב מאושר יש להשלים יעודי קרקע גובלים מסביב לגבול התכנית.
3. יש לתקן במצב מאושר קוי בנין למתחם א (לכיוון צפון ומזרח).
- יש לבדוק צורך בהסדרת קווי בניין מזרחי וצפוני במצב מוצע בהתאמה למצב בשטח.

הערות לנספח בינוי:

1. יש לתכנן לובי כניסה מרווח עם עמדת קבלה במרכז המתחם בין שני המבנים שישרת את המקבץ הקיים והמוצע. תתאפשר כניסה ראשית דרך השטח המגוון מצפון ללובי והכניסה המשנית מאזור החניה (מדרום).
2. יש לבטל חלק מחניות עיליות בצמוד לחזית הדרומית של המבנה המתוכנן לטובת שטחים מגוננים.
3. במסגרת השטחים המשותפים יש להגדיר שטח ללובי, למועדון חברתי לתעסוקה, חוגים ופעילות לא פחות מ- 380 מ"ר, חדר אם הבית, משרד הנהלה - 40.0 מ"ר, חדר רב תכליתי - 25.0 מ"ר, מחסן - 35.0 מ"ר, בית כנסת קטן - 20.0 מ"ר, ספריה, חדר פעילות - 50.0 מ"ר, שירותים, חדר כביסה - 30.0 מ"ר, ושירותים נוספים הנדרשים לתפעול דיוור מיוחד לעולים / קשישים. כמו כן יש לכלול כל השימושים הנדרשים בכדי לאפשר הפיכת המבנה לדיוור לגיל הזהב בתום תקופת התקשרות עם משרד הקליטה.
4. יש לקבוע 2/3 מסה"כ יחידות מקבץ כיחידות חדר 1 ו- 1/3 יחידות לדירת 2 חדרים. שטח דירת חדר לא יפחת מ- 30.0 מ"ר ודירת 2 חדרים - 40.0 מ"ר.
5. יש לתכנן מרפסת נוף משותפת בכל קומה או לחילופין לתת מרפסות לכל יחידה.
6. אין לתכנן דירות בק. הקרקע מאחר והחלונות של היחידות דיוור פונות למעבר ציבורי להולכי רגל בחזית הצפונית או לחניון בחזית הדרומית, תכנון זה אינו מאפשר איכות חיים ראוי לדיירי יחידות הנ"ל.
7. מס' קומות במבנה המוצע לא יעלה על 15 קומות. יש להתאים מס' יחידות המבוקשות בפרויקט לפי הבינוי המתוכנן.
- יש להראות בתכנית הבינוי פיתוח שטח הנ"ל כולל מקומות ישיבה ואלמנטים להצללה, שבילים וצמחייה. במידה ושטח מגוון ממוקם מעל מרתף חניה בנוי, יש להראות בחתך פתרון לגן ראוי שאפשר לפתח על גג החניון ובאישור יועץ לבנייה ירוקה.
8. יש לציין חומרי הגמר תוך התייחסות לחומרי הגמר של מבנה מקבץ קיים.
9. יש לקבוע שהבינוי מחייב לעניין העמדה, גובה ופיתוח שטח.
10. אין לתכנן פרוזדורים ולובי קומתי ללא חלונות.
11. יש לוודא החזרת השטח של 9 יחידות המוצעות במבנה קיים להיתר המקורי של הבניין – שירותים תומכים.
12. יש להוסיף סעיף בתקנון "דיוור מוגן – הבטחת ביצוע" שיכלול התייחסות ליעוד המבנה, בעלות אחת על המבנה, חב' ניהול וכו', הערות מפורטות יותר יועברו אחרי הדיון במסגרת הערות לתקנון.

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

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201406: שנערכה ב: 01/04/14 לשוב ולדון לאחר סיור בשטח.

בתאריך 11/6/14 התקיים סיור במקום בנוכחות מר גרשוב, מר כצנלסון, הרב טסלר, הרב אמסלם, ד"ר לחמני, והצוות המקצועי - אדר' נער, אדר' גרינברג, אדר' קורסונסקי ואדר' בן אבו.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201411 : שנערכה ב: 19/08/14
הנושא לא נדון בוועדה.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201413 : שנערכה ב: 16/09/14
לאחר קיום ישיבה בין הצוות המקצועי וחברי הוועדה שנכחו בסיור, הבקשה תוחזר לדיון.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201416 : שנערכה ב: 09/12/14
ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית לבניין נוסף בגובה ובקיבולת זהה לבניין הקיים, ובסטנדרט דומה.
בין הבניינים תישאר גינה שתפותח לרווחת הדיירים.
בקומת הקרקע יהיו תכליות לרווחת הדיירים בלבד.
והכול בכפוף להתקשרות עם משרד הקליטה ובתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

- במכתב מיום 10/12/14 ביקש מר חסן לדון בתכנית במליאה.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, מר פרנקל, הרב אמסלם, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, אינג' צילקר, ד"ר לחמני, גב' גלבר, הרב ליברמן, הרב וובר, מר גיטרמן, מר חסן, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן ומר בן חמו.
- מר חסן ביקש להסיר את בקשתו להעלות את הנושא למליאה.
- הנושא ירד והחלטת ועדת המשנה עומדת בעינה.

החלטת הועדה:

החלטת ועדת משנה מס' 201416 שנערכה ביום: 09/12/14 נותרת כפי שהייתה:
ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית לבניין נוסף בגובה ובקיבולת זהה לבניין הקיים, ובסטנדרט דומה.
בין הבניינים תישאר גינה שתפותח לרווחת הדיירים.
בקומת הקרקע יהיו תכליות לרווחת הדיירים בלבד.
והכול בכפוף להתקשרות עם משרד הקליטה ובתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

מס' דף: 22

תאריך: 18/01/2015

פרוטוקול לשיבת מליאת הועדה מספר: 201501 בתאריך: 13/01/15

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20120770	8045	2791	62	46	ס.ד.ה. השקעות בע"מ	אגוז אשדוד	24
2	20130343	1350	2189	29	197	קבוצת ישפה התחדשות עירונית ע"י יואל גבאי	בן אליעזר אריה 18 אשדוד	28
3	20130293	1351	2189	31	195	קבוצת ישפה התחדשות עירונית ע"י יואל גבאי	בן אליעזר אריה 14 אשדוד	31
4	20130062	348	2086	48	166	י.לידה השקעות בע"מ	שבי ציון 27 אשדוד	34
5	20140221	6372	2023	75	82	בוקסנשפנר אליעזר	רבא 11 אשדוד	37

8045	תיק בניין:	מספר בקשה: 20120770	סעיף: 1
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 13/01/2015			

מבקש:

הגשה 04/11/2012

* ס.ד.ה. השקעות בע"מ

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* טיטו סמי

שכונה: מרינה

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: אגוז אשדוד

שטח מגרש: 7845.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2791 חלקה: 62 מגרש: 46 יעוד: אזור מלונאות ומסחר

תכנית: 112/101/02/3, מק/118, תמא/10/ד/10, מק/117

שימוש עיקרי: תאור בקשה

מלונאות בניה חדשה

מהות הבקשה

בניית 3 מבני מלון מעל קומת מסחר וחניה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 26/8/14.

ביום 5/6/14 פורסמו הקלות:

- הקלה מתכנית בינוי לצורך בניית בית מלון בשלושה בניינים נפרדים על גבי שתי קומות משותפות מתחת למפלס +0.00, במקום בניית הפרויקט בגוש אחד.
- העברת שטח עיקרי של מלון מעל ה- 0.00 לעיקרי מלון מתחת ל- 0.00 בשיעור של 210.63 מ"ר.
- העברת שטח עיקרי של מלון מעל ה- 0.00 לשירות מלון מתחת ל- 0.00 בשיעור של 420.43 מ"ר.
- העברת שירות של מלון מעל ה- 0.00 לשירות מלון מתחת ל- 0.00 בשיעור של 403.27 מ"ר.
- הקלה מקו בניין צידי בשיעור של 10% לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			3275.13		3124.73		מלונאות		
			3275.13		3124.73				
סה"כ:			3275.13		3124.73				
0.00% :בניה:									

הערות בדיקה:

- בדיקת תוכנית מתוקנת מתאריך 26.08.14 :
- מבוקש: הקמת מלון בשלוש אגפים מעל קומת מסחר וחנייה.
- לפי תוכנית החלה על המגרש 112/101/02/3 יעוד המגרש איזור משולב מלונאות ומסחר, תכליות המותרות תכליות:
- מלונאות לסוגיהם, ומסחר בקומת קרקע וקומת ביניים.
- שטח עיקרי מעל 0.00 למלונאות: 2,400 מ"ר.
- שטח שירות מעל 0.00 למלונאות: 450 מ"ר.
- שטח עיקרי מתחת ל-0.00 למסחר: 1,200 מ"ר.
- שטח שירות מתחת ל-0.00 למסחר: 285 מ"ר.
- שטחי שירות מתחת ל-0.00 לחניה: 1,750 מ"ר.
- תכנית מרבית: 88%
- מס' קומות: 2 מעל ל-0.00, 2 מתחת ל-0.00.

גובה ± 0.00 : גובה אבסולוטי של 7.25+

גובה מרבי: 13.40 לא כולל חדרי מכוניות על הגג פירי מעליות ומדרגות ואנטנות לסוגיהם.
קווי בניין מעל הקרקע : קדמי מערבי- 3.0 מ' ו- 0 מ' לקולונדה, צדדי- 3.0 מ' , אחורי מזרחי - 9.0 מ'.
קווי בנין תת- קרקעיים בגבולות המגרש.

התראות:

המגרש נמצא בתחום 300 מ' מקו החוף – תחום הסביבה החופית.

יש לתאם 0.00 עם חפ"א

לא קיים תצ"ר התואם תוכנית אחרונה בתוקף 112/101/102/3 - אישור תצ"ר – תנאי להיתר.

קיימת התחייבות של בעלי הזכויות בקרקע ויזמי תכ' 112/101/102/3 (חב' המרינה הכחולה), במסגרת כתב התחייבות לעיריית אשדוד . (תנאי להיתר).

מבוקש פרסום להקלות :

1. הקלה מתכנית בינוי לצורך בניית בית מלון בשלושה בניינים נפרדים על גבי שתי קומות משותפות מתחת למפלס +0.00, במקום בניית הפרויקט בגוש אחד.
2. העברת שטח עיקרי של מלון מעל ה- 0.00 לעיקרי מלון מתחת ל – 0.00 בשיעור של 210.63 מ"ר.
3. העברת שטח עיקרי של מלון מעל ה- 0.00 לשירות מלון מתחת ל – 0.00 בשיעור של 420.43 מ"ר.
4. העברת שירות של מלון מעל ה- 0.00 לשירות מלון מתחת ל – 0.00 בשיעור של 403.27 מ"ר.
5. הקלה מקו בניין צידי בשיעור של 10%

בתאריך 10.12.13 אושרה תוכנית בינוי הכוללת תנאים והערות, יש להתאים את הבקשה לתוכנית בינוי, כמו כן יש לשתול את תוכנית הפיתוח אשר מופיעה בתוכנית בינוי בתוך הבקשה. ההיתר יצא לאחר אישורה הסופי של תוכנית בינוי.

התקבל אישור משרד התיירות

יש להשלים חתימת בעל זכות בנכס של מגרשים הגובלים עקב הקמת מרתף עד גבולות המגרש.

שטח עיקרי מעל 0.00 למלונאות 2,400 מ"ר: מבוקש - 1768.94 מ"ר = 2400 מ"ר – 210.63 מ"ר + 420.43 מ"ר ניוד מתחת לפני קרקע בהקלה – 1768.94 מ"ר

שטח שירות מעל 0.00 למלונאות 450 מ"ר: מבוקש - 435.42 מ"ר > 450.0 מ"ר

שטח עיקרי מבוקש למלונאות מתחת למפלס 0.00 לאחר הקלה 210.63 מ"ר = 210.63 מ"ר

שטח עיקרי מתחת ל-0.00 למסחר 1,200 מ"ר: מבוקש 1145.16 מ"ר + 83.92 מ"ר ממ"מ דו תכליתי = 1229.08 מ"ר < 1200 מ"ר יש להתאים לשטח המותר.

שטח שירות מתחת ל-0.00 למסחר 285 מ"ר: מבוקש 990.52 מ"ר לאחר הפחתה של ממ"מ דו תכליתי. תוספת שטח שרות למלון בהקלה 420.43 מ"ר + 403.0 מ"ר = 1108.43 מ"ר
שטח מבוקש 990.52 מ"ר > 1108.43 מ"ר.

שטחי שירות מתחת ל-0.00 לחניה: 1,750 מ"ר – 1765.32 מ"ר יש להתאים לשטחים המותרים

על מנת לבדוק את חישובי השטחים לרבות שטחי מרפסות יש להשלים מידות של האגפים, מרפסות וכו' כמקובל. גובה מרבי למבנה 13.40 מטר מבוקש 14.90 יש להתאים את הגובה לפי המותר יש להתאים את ה – 0.00 לפי תוכנית בניין עיר 7.25+ או לחלופין לפרסם הקלה. לתשומת הלב:

- לא ניתן לראות פתרון אורור מאלץ באזורים ללא חלונות- יש להשלים ע"י יועץ מיזוג
- לא תוכננו אזורים ישיבה או המתנה רווחת מבקרי המלון כפי הנדרש לפי הדירוג
- לפי פרוגרמה של משרד התיירות והאישור יש דרישה לחדר מיוחד, בעלי צרכי מיוחדים אשר אינו מופיע בבקשה
- יש להשלים פריסת גדרות חומרי גמר כדוגמת הקיים באזור מרינה.
- יש להראות בבקשה את תכנון ופיתוח מגרש וגינות
- יש להראות את כל חומרי הגמר החיצוני לרבות גוונים כמקובל

בישיבת ועדת משנה מספר: 201414 מ: 21/10/14 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- במכתב מיום 26/10/14 מר כצנלסון ביקש לדון בבקשה במליאה.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, מר פרנקל, הרב אמסלם, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, אינג' צילקר, ד"ר לחמני, גב' גלבר, הרב ליברמן, הרב וובר, מר גיטרמן, מר חסן, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן ומר בן חמו.
- מר כצנלסון טען שהסיבה שהוא ביקש להעלות את הנושא למליאה היא מאחר ואין תצ"ר מאושר לפני דיון.
- אדרי' נער הסביר שע"פ חוק התכנון והבנייה תצ"ר מאושר נדרש לצורך קבלת היתר ולא לפני דיון, ולכן זהו תנאי להיתר.
- מר כצנלסון טען שאי אפשר לדעת מה גודל המגרש ללא תצ"ר.
- אדרי' נער הסביר שתצ"ר זוהי תכנית לצורכי רישום והיא חייבת להיות תואמת לתב"ע אחרת לא ניתן לאשר בוועדה.
- נערכה הצבעה:
- עו"ד כנפו, מר פרנקל, הרב אמסלם, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, ד"ר לחמני, הרב ליברמן, הרב וובר, מר גיטרמן ומר בן חמו הצביעו בעד.
- מר כצנלסון, מר פלדמן, גב' גלבר, מר חסן, עו"ד שומר ואינג' צילקר הצביעו נגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הוועדה

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.
- אישור משרד התיירות.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור חפ"א.
- 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 אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור יועץ בטיחות.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- 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 להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.

- ההיתר יצא לאחר אישורה הסופי של תכנית הבינוי ובהתאמה מלאה לתכנית.
- ההיתר יצא לאחר אישור תצ"ר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- 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: 20130343	תיק בניין: 1350	סעיף 2:
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 13/01/2015		

מבקש:

הגשה 26/05/2013

* קבוצת ישפה התחדשות עירונית ע"י יואל גבאי

בעל הנכס:* עו"ד שי פורמן מיופה כח הדיירים
העצמאות 93 אשדוד**עורך:**

* אפרייט ערן

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בן אליעזר אריה 18 אשדוד

שטח מגרש: 854.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2189 חלקה: 29 מגרש: 197 יעוד: אזור מגורים ב
תכנית: 14/104/03/3, 131/101/02/3, 104/03/3, תמא/38, 85/101/02/3,
תממ/14/4, 62/101/02/3שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תמ"א 38**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 29 יח"ד.

ביום 23/6/13 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 3
יח"ד בקומת קרקע, תוספת 11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן
7 קומות מעל קומת הקרקע, 30 יח"ד.הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין צדדיים עד ל-1.00 מ'.
התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
291.20			445.86	150.11	1346.91	1317.28	מגורים		
			445.86	150.11	1346.91	1317.28			
0.00% : בניה:			595.97		2664.19		סה"כ:		

מ ת נ ג ד י ם* **תמיר אברהם** בן אליעזר אריה 18 דירה 15 אשדוד**הערות בדיקה:**מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 2 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 29 יח"ד.עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 25.06.13:
לא בנוי.

בתאריך 23.6.13 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 3 יח"ד בקומת קרקע, תוספת 11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר חיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 30 יח"ד. הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין צדדיים עד ל-1.00 מ'. התקבלה התנגדות מטעם דיירי רחוב אריה בן אליעזר

התקבלו בתאריך 08.09.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 9.3.14: שטחים-

שטח מוצע לקומת קרקע 169.65 מ"ר עבור 2 יח"ד. כמו כן, מבוקשים מחסנים. שטח מוצע לקומה טיפוסית 100 מ"ר = 100 מ"ר המותרים (4 יח"ד * 25 מ"ר) שטח קומות חדשות 383.31 מ"ר = שטח קומה טיפוסית מורחבת. שטח קומה שביעית חלקית 191.29 מ"ר > 191.65 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה המבוקש במסגרת קונטור קומה טיפוסית ובהתאם לשטחים המותרים.

בתאריך 29.04.14 התקבל אישור עקרוני ממח' תשתיות: "פתרון החניות מקובל עלי אך יש לציין שבגלל תכנון מכפילי חניה (מתקנים) לצורך תוספת חניות עבור דירות חדשות גם משתמשים בחניה משותפת קיימת מבניינים הסמוכים (כ-13 תושבים) יצטרכו להשתמש במכפילי חניה. לכן ממליץ להסדיר מראש תנאי תשלום עבור אחזקת מתקנים האלה בין הדיירים המשתמשים בחניון." - **יש לבטל חדר טכני בקומת הקרקע לצורך גינון משותף.**

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה. יש לזמן את המתנגדים.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201409 מ: 10/06/14 הוחלט: דוחים את ההתנגדות, בכפוף לבדיקה של מח' תשתיות לחניות הנדרשות, ומציאת פתרון כנדרש וללא מכפילי חניה בשטח הציבורי, ומאשרים את הבקשה. - ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

• **במכתב מיום 26/6/14 מבקש מר בן חמו לדון בבקשה במליאה.**

מהלך הדיון

• התקבל מכתב להסרת העלאת הנושא למליאה.

החלטת הועדה

דוחים את ההתנגדות, בכפוף לבדיקה של מח' תשתיות לחניות הנדרשות, ומציאת פתרון כנדרש מכפילי חניה בשטח הציבורי, ומאשרים את הבקשה. - ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור סופי לחישובים ססמים ע"י דוד ישראל.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.

- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- 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 להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- חבות היטל השבחה ע"ס 0.00 ש"ח
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.

20/08/2014

מספר בקשה: 20130293	תיק בניין: 1351	סעיף: 3
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 13/01/2015		

מבקש:

הגשה 25/04/2013

* קבוצת ישפה התחדשות עירונית ע"י יואל גבאי

בעל הנכס:* עו"ד שי פורמן בשם הדיירים
העצמאות 93 אשדוד**עורך:**

* אפרייט ערן

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: רובע ד

כתובת הבניין: בן אליעזר אריה 14 אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2189 חלקה: 31 מגרש: 195 ; חלקה: 32 מגרש: 194 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 62/101/02/3, 35/101/02/3, 22/101/02/3, 14/104/03/3, 20/101/02/3, 2/104/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ותוספת עפ"י תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 30 יח"ד.

ביום 23/6/13 פורסמו הקלות:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 – חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 3 יח"ד בקומת הקרקע, תוספת 11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 30 יח"ד.

הקלה מכוח חוק תכנון והבניה – הבלטת ממ"דים מעבר לקו הבניין הצדדיים מ-0.50 נ' ל-1.0 מ'.

התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
291.20					1448.50	1333.28	מגורים		
					1448.50	1333.28			
0.00% :בניה:					2781.78		סה"כ:		

מתנגדים

* גרגי קלמנט בן אליעזר אריה 29 דירה 23 אשדוד

* ועד הבית בן אליעזר אריה 22 אשדוד

* ועד הבית ודיירים בן אליעזר אריה 27 אשדוד

* ועד הבית ודיירים בן אליעזר אריה 16 אשדוד

* ועד הבית ודיירים אריה 20 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש לחזק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ותוספת עפ"י תמ"א 38/3 :

חיזוק דירות קיימות, תוספת 3 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו-11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 30 יח"ד.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 05.05.13 :
המבוקש טרם בנוי.

בתאריך 23.06.13 בוצע פרסום הקלה.
מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 – חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד. תוספת 3 יח"ד בקומת הקרקע, תוספת 11 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 30 יח"ד. הקלה מכוח חוק תכנון והבניה – הבלטת ממ"דים מעבר לקו הבניין הצדדיים מ-0.50 נ' ל-1.0 מ'. התקבלה התנגדות מטעם דיירי רחוב אריה בן אליעזר

התקבלו בתאריך 08.09.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 9.3.14 :
שטחים-

שטח מוצע לקומת קרקע 249.55 מ"ר עבור 3 יח"ד.
שטח מוצע לקומה טיפוסית 100 מ"ר = 100 מ"ר המותרים (4 יח"ד * 25 מ"ר)
שטח קומות חדשות 383.31 מ"ר = שטח קומה טיפוסית מורחבת.
שטח קומה שביעית חלקית 191.61 מ"ר > 191.65 מ"ר המותרים המהווים מחצית משטח קומה שמתחתיה

המבוקש במסגרת קונטור קומה טיפוסית ובהתאם לשטחים המותרים.

בתאריך 29.04.14 התקבל אישור עקרוני ממח' תשתיות :
"פתרון החניות מקובל עלי אך יש לציין שבגלל תכנון מכפילי חניה (מתקנים) לצורך תוספת חניות עבור דירות חדשות גם משתמשים בחניה משותפת קיימת מבניינים הסמוכים (כ-13 תושבים) יצטרכו להשתמש במכפילי חניה. לכן ממליץ להסדיר מראש תנאי תשלום עבור אחזקת מתקנים האלה בין הדיירים המשתמשים בחניון."

- יש לבטל חדר טכני בקומת הקרקע לצורך גינן משותף.
לסיכום : ניתן לאשר את הבקשה.
יש לזמן את המתנגדים.

בישיבת ועדת משנה מספר : 201409 מ : 10/06/14 הוחלט :
דוחים את ההתנגדות, בכפוף לבדיקה של מח' תשתיות לחניות הנדרשות, ומציאת פתרון כנדרש וללא מכפילי חניה בשטח הציבורי, ומאשרים את הבקשה.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

• במכתב מיום 26/6/14 מבקש מר בן חמו לדון בבקשה במליאה.

מהלך הדיון

• התקבל מכתב להסרת העלאת הנושא למליאה.

החלטת הועדה

דוחים את ההתנגדות, בכפוף לבדיקה של מח' תשתיות לחניות הנדרשות, ומציאת פתרון כנדרש מכפילי חניה בשטח הציבורי, ומאשרים את הבקשה.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.

- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- אישור סופי לחישובים ססמים ע"י דוד ישראל.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- 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 להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- חבות היטל השבחה ע"ס 0.00 ש"ח
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הועדה למתנגד.
- יש להוסיף תנאי בהיתר לעניין שינוי מסמך מדיניות

20/08/2014

סעיף: 4	מספר בקשה: 20130062	תיק בניין: 348
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 13/01/2015		

מבקש:

♦ י. לידה השקעות בע"מ הגשה 17/01/2013

בעל הנכס:

♦ י. לידה השקעות בע"מ
קדושי בלזן 1/10 אשדוד

עורך:

♦ זהבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שבי ציון 27 אשדוד שכונה: רובע א

שטח מגרש: 14895.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5585.63 מ"ר
גוש וחלקה: גוש: 2086 חלקה: 48 מגרש: 166, 167, 168 יעוד: אזור מגורים ג
תכנית: 101/02/3, 62/101/02/3, 27/102/03/3
שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

תוכנית שינויים להיתר מס' 20090862 המאשר חיזוק הבניין במסגרת תמ"א 38/3.
מהות השינוי:
תוספת יח"ד אחת בקומת קרקע ותוספת יח"ד אחת בקומה שישית קיימת.
סה"כ לאחר התוספת יהיו בבניין 27 יח"ד.
ע"פ תכנית מתקנת מיום 12/5/14.

ביום 7/4/13 פורסם מכוח תמ"א 38/3 – תוספת 2 יח"ד בקומת קרקע, תוספת יח"ד אחת בקומה שישית קיימת, ותוספת קומה שביעית חלקית – המשך דירות בקומה שישית (דופלקס). סה"כ לאחר התוספת יהיו בבניין 27 יח"ד.
התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
233.49				574.77	227.83	2416.91	מגורים		
				574.77	227.83	2416.91			
0.00% : %בניה			574.77		2644.74		סה"כ:		

מתנגדים

♦ מאיר אסולין שבי ציון 21 דירה 1 אשדוד

הערות בדיקה:

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 27.01.13:
תוספת הקומה טרם בנוי. חלק מהשינויים הפנימיים בוצעו- פיר המעלית, מחיצות פנים ופתחי הממ"דים. המבנה נמצא בשלבי בניה עפ"י היתר, לפני יציאת תקרה\גג קומה 6.
בקומות 5,6 נוצקו הממ"דים אך טרם בוצעה החלוקה הפנימית. בקומת הקרקע בוצעה חלק מהחלוקה הפנימית ומאגר המים בצד הדרומי מערבי.

■ לאור האמור לעיל, בעת הגשת הבקשה טרם הסתיים החיזוק.

בתאריך 7.4.13 בוצע פרסום הקלה.
מהות ההקלה:

פרסום מכוח תמ"א 38/3 – תוספת 2 יח"ד בקומת קרקע, תוספת יח"ד אחת בקומה שישית קיימת, ותוספת קומה שביעית חלקית – המשך דירות בקומה שישית (דופלקס). סה"כ לאחר התוספת יהיו בבניין 27 יח"ד. **התקבלו התנגדויות.**

התקבלו בתאריך 10.02.13 חישובים סטטיים מאושרים לדיון בוועדה. כתנאי להיתר – יש להגיש חישובים סטטיים מאושרים סופית בהסתמך על גרסה אחרונה רלוונטית.

הערות בדיקה לתכנית מתאריך 12.05.14:
מבוקש תוכנית שינויים להיתר מס' 20090862 המאשר חיזוק הבניין במסגרת תמ"א 38/3.
מהות השינוי:
מבוקש תוספת יח"ד אחת בקומת הקרקע ותוספת יח"ד נוספת בקומה שישית.
סה"כ לאחר החיזוק יהיו בבניין 27 יח"ד.

- יש להתאים את הגידור המבוקש לבניה מותרת במרווחים (עד 1.50 מ' בלבד), לציין שהגדרות לא מהווים חלוקה ולבטל את הגדרות באזור הציבורי.
- קיימות מרפסות הבולטות מעבר לקו בניין אחורי עפ"י תמ"א, יש להתאים את המרפסות להיתר הקיים.
- יש להתאים את תרשים הסביבה לתב"ע תקפה 27/102/03/3.
- אישור יח"ד נוספת בקומת הקרקע מותנה בהצגת תכנון הנותן מענה נאות לאורור מטבחים וחדרי שרות (שירותים וחדרי רחצה) בהתאם לתקנות גדלם, איורור ותאורתם של חלקי בניין, בכפוף לאישור יועץ מיזוג אוויר לרבות חישובים בנושא.
- השינוי בתכנון המוצע בקומות החדשות לא מאפשר אורור תקני במטבחים וחדרים רטובים.
- **מצ"ב תכנית הכוללת פתרון אורור בכל הקומות ערוכות ע"י יועץ מיזוג אוויר.**
- **יש לשנות מיקום מטבחים בדירות בקומת קרקע בהתאם לתקנות אורור.**

בישיבת ועדת משנה מספר: 201412 מ: 01/09/14 הוחלט:
מאחר וקיימים פתרונות חנייה לכל המתחם, ובפרט לבניין עצמו, ההתנגדות נדחת.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- **במכתב מיום 16/9/14 הרב ליברמן ומר כצנלסון ביקשו לדון בבקשה במליאה.**

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, מר פרנקל, הרב אמסלם, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, אינג' צילקר, ד"ר לחמני, גב' גלבר, הרב ליברמן, הרב וובר, מר גיטרמן, מר חסן, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן ומר בן חמו.
- הרב ליברמן ביקש להסיר את בקשתו להעלות את הנושא למליאה.
- מר כצנלסון הסביר שאי אפשר להביא בקשה לדיון אם אין דיווח מעודכן של הפיקוח ליום הדיון, בבקשה זו הבדיקה נעשתה בשנת 2013 ודנו בבקשה ב 9/14, מי יודע מה המצב כיום.
- אדרי' נער הסביר שבתמ"א נקבע שבמועד הגשת הבקשה יש לראות אם המבנה מחוזק, ולכן אנו מבקשים מהפיקוח דיווח בעת מועד הגשת הבקשה לצורך דיון.
- מר כצנלסון ביקש שיתקבל דיווח מעודכן לפני הדיון.
- נערכה הצבעה:
- עו"ד כנפו, מר פרנקל, הרב אמסלם, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, אינג' צילקר, ד"ר לחמני, גב' גלבר, הרב ליברמן, הרב וובר, מר גיטרמן ומר בן חמו הצביעו בעד.
- מר כצנלסון, מר פלדמן, עו"ד שומר ומר חסן הצביעו נגד.
- **ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

החלטת הועדה

מאחר וקיימים פתרונות חנייה לכל המתחם, ובפרט לבניין עצמו, ההתנגדות נדחת.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ת. השלמה

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.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף - בתוקף עד 29.07.15
- אישור כיבוי אש.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- אישור רשם המקרקעין בדבר רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27א' לאי סגירת המרפסות המוצעות בעתיד.
- אישור סופי של מהנדס מטעם העירייה לחישובים ססמים.
- 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 להגנת הסביבה.
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- 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.
- ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י שמאי הוועדה לקיום מכפילי חנייה.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- לא ינתן היתר אלא בחלוף 30 יום מיום שליחת החלטת הוועדה למתנגד.

סעיף: 5	מספר בקשה: 20140221	תיק בניין: 6372
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201501 בתאריך: 13/01/2015		

מבקש:* **בוקסנשפנר אליעזר****בעל הנכס:**

* קי.בי.עי.

עורך:

* שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רבא 11 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 8049.00 מ"ר שטח בניה מותר: 16098.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2023 חלקה: 75 מגרש: 82 אזור מגורים ג

תכנית: 3/מק/2007, 3/מק/2063, 3/72/101/02/3, 3/62/101/02/3, תאוח/129, 3/6/109/03/3, 3/22/101/02/3, 3/20/101/02/3, 3/109/03/3, 3/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוכנית שינויים

מהות הבקשה

תכנית שינויים מהיתר מס': 20100967 למיקום מדרגות ותוספת בגג, בדירה מס' 16 ברבא 11.

ביום 27/8/14 פורסמה הקלה לניוד שטחים לא מנוצלים מדירות סמוכות באותו מגרש. לא התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
-1.43					3.45		מגורים		

הערות בדיקה:

מבוקש שינוי מהיתר מס' 20100967 למיקום מדרגות ותוספת בגג ליח"ד מס' 16. ע"פ דיווח הפיקוח מתאריך 28/3/14 המבוקש בנוי וכמו כן השימושים הקיימים בשטח תואמים לתכנית. תב"ע קובעת מגרש 3/מק/2007, שטח מגרש 8019 מ"ר, אזור מגורים ג', קיימות 112 יח"ד ע"ג המגרש, יש 105 חתימות דיירים, נשלחו הודעות תקנה 22 ב' ללא התנגדויות. שטח עיקרי אושר בהיתר מס' 20100967:

שטח עיקרי קיים ק.א': 415.26 מ"ר, ללא שינוי.
 שטח עיקרי קיים ק.ב': 340.83 מ"ר, ללא שינוי.
 שטח עיקרי קיים ק.ג': 340.83 מ"ר, ללא שינוי.
 שטח עיקרי קיים ק.ד': 340.83 מ"ר, ללא שינוי.
 שטח עיקרי קיים ק.גג: 22.99 מ"ר, מבוקש: 3.45 מ"ר, סה"כ 26.44 מ"ר.
 ע"פ תכנית 3/מק/2007 תותר בניית חדרים על הגג בשטח עיקרי של 23 מ"ר ליח"ד. סה"כ מבוקש וקיים 26.44 מ"ר < 23 מ"ר המותרים על הגג, מהווה סטייה ניכרת מהשטחים המותרים לבנייה.
 מבוקש להשתמש בויתורי זכויות מדירות הבניין השכן באותו מגרש לצורך תוספת שטחים. לפי מדיניות יש להשתמש בויתור זכויות מהבניין בו מבוקשת התוספת.
מצ"ב תצהיר חתום ע"י נוטריון לויתור הזכויות.
 יש להראות השטחים הקיימים ע"ג כל המגרש בטבלת השטחים בדף הראשון.
הפרסום נעשה באחריות המבקש.

הקלות מבוקשות:

הקלה לניוד שטחים לא מנוצלים מדירות סמוכות באותו מגרש.
 התקבלו פרסומים כחוק, פרסום אחרון היה בתאריך 27/8/14 וכמו כן לא התקבלו התנגדויות.
 התוספת המבוקשת הינה על חלק מחדר המדרגות המשותף – **לא ניתן לאישור.**

בודקת הבקשה: בת-אל בניטה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201414 מ: 21/10/14 הוחלט:
לאשר במסגרת השטחים הנותרים ליח"ד בלבד, ולא מעל חדר המדרגות המשותף, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

• במכתב מיום 26/10/14 מר כצנלסון ביקש לדון בבקשה במליאה.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, מר פרנקל, הרב אמסלם, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, אינג' צילקר, ד"ר לחמני, גב' גלבר, הרב ליברמן, הרב וובר, מר גיטרמן, מר חסון, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן ומר בן חמו.
- מר כצנלסון שאל האם מותר לוותר על זכויות בנייה מבניינים אחרים.
- הוסבר שכאשר מדובר על אותו מגרש אין מניעה.
- אינג' צילקר רצה לדעת האם המבוקש בנוי והאם הוגש דוח למח' המשפטית ונענה שכן.
- נערכה הצבעה:
- עו"ד כנפו, מר פרנקל, הרב אמסלם, עו"ד בן סימון, מר גרשוב, אינג' צילקר, גב' גלבר, הרב ליברמן, הרב וובר, מר גיטרמן, מר פלדמן ומר בן חמו הצביע בעד.
- ד"ר לחמני הצביע נגד.
- מר כצנלסון, מר חסון ועו"ד שומר נמנעו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר במסגרת השטחים הנותרים ליח"ד בלבד, ולא מעל חדר המדרגות המשותף, 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.
- 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 תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- ההיתר יותנה בכך שלא יוחל בבנייה המבוקשת אלא לאחר השלמת עבודות ההריסה כמסומן בהיתר, וקבלת
- אישור הפיקוח על הבנייה לביצוע ההריסה בפועל.
- * 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.

19/1/15

עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

19/1/15

אד"ר שלמה נער
מהנדס הועדה