פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202602 ביום שלישי תאריך 20/01/26 ב' שבט, תשפ"ו בשעה 16:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	603-1372531	**תוספת זכויות בניה לדירת גג רח' תפוח 9**	2815	15	15	2
2	603-1150317	**תוספת זכויות במגרשים למלונאות ומגורים במתחם המרינה אשדוד.**	2791	58	64	3
3	603-1463892	**איחוד וחלוקה חלקות 24-30-15 בגוש 2449, אשדוד**	2449	15	15	4
4	תצר/390	**תשריט לצורכי רישום - הרובע המיוחד**	181	8	8	5
5	תצר/477	**רישום תכנית 13/109/03/3 רובע ז'**	2023	94	94	7
6	תצר/478	**רישום תאוח/406 רובע המיוחד**	2022	8	8	8
7	603-1390038	**תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין ברחוב הרי"ף 7, רובע ט', אשדוד**	2385	50	50	9

סעיף: 1 **תוכנית מתאר מקומית: 603-1372531**
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

שם: תוספת זכויות בניה לדירת גג רח' תפוח 9
רשות : אשדוד
שטח התוכנית : 8,049.000 מ"ר

יחס	לתכנית
	123/101/02/3
	תמא/35
	תממ/4/14

גבולות:
רובע טז' אשדוד,רחוב תפוח 9 דירה מספר 72.

בעלי עניין:

- **מגיש התוכנית:** שרון ביטון
- **עורך התוכנית:** חגית סהרוני-נקש
- רבקה פפה

אזור/רובע
אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:
גוש : 2815 חלקות : 15

מטרות התכנית:
תוספת זכויות בניה לדירת גג בבניין מגורים.

עיקרי הוראות התכנית:
תוספת 59 מ"ר שטח עיקרי עבור דירת גג מספר 72 בבניין מגורים קיים בן 18 קומות,לצורך להסדרת בניה על הגג כהרחבה של הסלון הקיים.הבניה הינה על חלק משטח מרפסת הגג המוצמדת לדירה בטאבו.

החלטת הועדה:
להפקיד תכנית המציעה תוספת שטחי בנייה עבוד דירה קיימת בקומה עליונה בתנאים הבאים :

1. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להערות אגף תכנון.
2. יש להשלים נספח ניקוז וניהול מי נגר.
3. תיאום הוראות עיצוב מול אדר' העיר ואגף תכנון.
4. יש לעדכן מדידה ממדידה גרפית למדידה אנליטית ברמת הקו הכחול וכן השלמת חתימת מודד על פי נוהל מבא"ת.
5. הגשת כתב התחייבות לשיפוי מלא וחתום והעלאתו לצרופות מערכת מבא"ת.

סעיף: 2 **תוכנית מפורטת: 603-1150317**
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

שם: תוספת זכויות במגרשים למלונאות ומגורים במתחם המרינה אשדוד.
רשות : אשדוד
שטח התוכנית : 34,751.000 מ"ר

יחס **לתכנית**
112/101/02/3

גבולות:
שורת מבני מגורים מדורגים באזור המרינה באשדוד.

בעלי עניין:

יעורך התוכנית: אפרים כוינה

אזור/רובע
אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:
גוש : 2791 ח"ח 88, 86, 58-64

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת:
במגרשים למלונאות (מגרשים 45-48) :
תוספת זכויות בנייה, תוספת קומה ושינוי קו בניין.
במגרשים למגורים (מגרשים 50-53) :
תוספת זכויות בנייה, קביעת חומרי גמר, שינוי קווי בניין למרפסות ורישום זיקת הנאה.

עיקרי הוראות התכנית:
במגרשים למלונאות (מגרשים 45-48) :
- תוספת זכויות בנייה לקומת הקרקע והגג בשטח של 1740 מ"ר.
- תוספת קומה חלקית לצורך יציאה לגג כך שיותרו שתי קומות מתחת לכניסה הקובעת ושתי קומות וקומה חלקית מעל הכניסה הקובעת.
- שינוי קו בנין למרפסות מ 3.0 ל- 0.0.

במגרשים למגורים (מגרשים 50-53) :
- תוספת שטחי בנייה בשטח של 1600 מ"ר (400 מ"ר לכל מגרש) לצורך שיפור תכנון.
- תוספת שטחי בנייה למרפסות בשטח של 2,808 מ"ר (13 מ"ר * 216 יח"ד) בנוסף על 2,592 מ"ר למרפסות המותרים מכח "חוק המרפסות" לפי 12 מ"ר לכל יח"ד, לצורך שיפור גודל המרפסות.
- קביעת חומרי גמר.
- שינוי קווי בניין למרפסות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :
להפקיד את התכנית במתחם המרינה בתנאים הבאים :
1.הגשת כתב התחייבות לשיפוי מלא וחתום והעלאתו לצרופות מערכת מבא"ת.
4. 2. אישור ולחו"פ לתכנית הכלולה בתחום הסביבה החופית.
5. 3. עדכון מדידה ממדידה גרפית למדידה אנליטית ברמת קו כחול.
4. תיקון מסמכי התכנית בתיאום עם אגף תכנון לרבות התאמת הבינוי המוצע להוראות התכנית.
5. תיאום עיצוב מול אדריכל העיר.
6. יש להראות בנספח הבינוי פתרון תנועה וחניה ולקבל אישור של אגף תשתיות
7. השלמת נספח מים וביוב ואישורו מול תאגיד המים יובלים.
8. השלמת נספח ניקוז וניהול מי נגר ואישורו מול אגף נחל וניקוז.
9. תיאום התכנית מול איגוד ערים לאיכות הסביבה.

סעיף: 3 **תוכנית מתאר מקומית: 603-1463892**
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

שם: איחוד וחלוקה חלקות 24-30-15 בגוש 2449, אשדוד
רשות : אשדוד
שטח התוכנית : 23,808.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי	3/במ/17
שינוי	603-0735282

גבולות:
רח' הציונות, רובע סיטי, אשדוד.

בעלי עניין:

•מגיש התוכנית: עירית אשדוד

•עורך התוכנית: בנימין ישראל מגדמן

אזור/רובע
רחוב הציונות , שכונה : הקריה מגורים, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:
גוש : 2449 חלקות : 30, 24, 15

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת:
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

עיקרי הוראות התכנית:
איחוד וחלוקה ללא שינוי בסה"כ שטחי יעודי קרקע לפי סעיף 62א (א) (1)
קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4)
קביעת זכות מעבר לפי סעיף 62א (א) (19)

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מועצת העיר לעניין עשייה במקרקעין.
2. קבלת טבלת ההקצאה כחלק ממסמכי התכנית ואישורה ע"י שמאית הוועדה ומחלקת נכסים.
3. תיקון הוראות התכנית בתיאום עם אגף תכנון.
4. תיקון מסמכי התכנית עפ"י הערות אגף תכנון.

סעיף: 4 **תשריט לצרכי רישום: תצר/390**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

שם: תשריט לצורכי רישום - הרובע המיוחד

רשות : אשדוד

יחס **לתכנית**

תואם לתוכנית 3/124/03/3

בעלי עניין:

•מגיש התוכנית: עיריית אשדוד

אזור/רובע

אשדוד רובע שמעון פרס

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 181 חלקות : 10, 9, 8

גוש : 181 חלקות : 13, 12, 11

גוש : 181 חלקות : 16, 15, 14

גוש : 181 חלקות : 53-58, 51, 18-34

גוש : 181 חלקות : 64-65 ,

גוש : 2013 חלקות : 30, 29, 28

גוש : 2013 חלקות : 32, 31 ,

גוש : 2022 חלקות : 10, 9, 7

גוש : 2022 חלקות : 15, 13, 12

מגרשים לתכנית: 1000 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

101 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

102 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

103 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

104 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

105 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

106 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

107 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

108 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

109 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

110 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

111 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

112 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

113 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

201 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

202 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

203 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

204 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

205 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

206 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

207 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

208 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

301 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

302 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

303 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

304 בשלמותו

306 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

307 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

308 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

401 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

501 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

502 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

503 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

504 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

505 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

506 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
601 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
602 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
603 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
604 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
605 בשלמותו
605 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
606 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
607 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
608 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
609 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
610 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
611 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
612 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
613 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
614 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
615 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
616 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
617 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
618 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
619 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
620 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
621 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
622 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
623 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
624 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
625 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
626 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
627 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
628 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
629 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
630 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
631 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
632 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
633 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
634 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
701 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
702 בשלמותו
801 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
802 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3
901 בשלמותו מתכנית : 3/124/03/3

מטרות התכנית:

רישום תוכנית 3/124/03/3 של הרובע המיוחד

החלטת הועדה:

לאשר התצ"ר בתנאי תיקונו לפי הערות מח' תכנון.

סעיף: 5 **תשריט לצרכי רישום: תצר/477**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

שם: רישום תכנית 13/109/03/3 רובע ז'

רשות : אשדוד

שטח התוכנית : 2,794.000 מ"ר

יחס	**לתכנית**
תואם לתוכנית	13/109/03/3

אזור/רובע

רחוב רבי יהודה הנשיא , שכונה : רובע ז, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש : 2023 ח"ח 94

מגרשים לתכנית: 101 בשלמותו מתכנית : 13/109/03/3

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת:

רישום תכנית 13/109/03/3 רובע ז'

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

לאשר התצ"ר בתנאי תיקונו לפי הערות מח' תכנון.

סעיף: 6 **תשריט לצרכי רישום: תצר/478**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

שם: רישום תאוח/406 רובע המיוחד

רשות : אשדוד

יחס	**לתכנית**
תואם לתוכנית	תאוח/406

בעלי עניין:

•מגיש התוכנית: אבו יחיאל בע"מ

•בעלים: מדינת ישראל

אזור/רובע

אשדוד רובע מיוחד

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש : 2022 ח"ח 8

מגרשים לתכנית: 3 בשלמותו מתכנית : תאוח/406

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת:

רישום תאוח/406 רובע המיוחד

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

לאשר התצ"ר בתנאי תיקונו לפי הערות מח' תכנון.

סעיף: 7 **תוכנית מפורטת: 603-1390038**
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

שם: תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין ברחוב הרי"ף 7, רובע ט', אשדוד
רשות : אשדוד
שטח התוכנית : 325.000 מ"ר

יחס	**לתכנית**
החלפה	14/1/במ/3

גבולות:
שכונת בתים צמודי קרקע ברחוב הרי"ף ברובע ט' באשדוד

בעלי עניין:

יעורך התוכנית: יוסף ערן אפרייאט
♦ זאב גורן

אזור/רובע
רחוב הרי"ף 7 , שכונה : רובע ט, אשדוד
גושים/ חלקות לתכנית :
חלקי חלקות:
גוש : 2385 ח"ח 50
מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת:
שינויים בזכויות והוראות הבניה
עיקרי הוראות התכנית:
א. שינוי בקווי הבניין לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי
ב. שינוי בגובה המבנה מ-8.0 מ' ל- 9.0 מ'
ג. הגדלת תכנית הבינוי מ-102 מ"ר ל-179 מ"ר (55% משטח המגרש)
ד. ניוד כלל השטחים העיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע
ה. תוספת זכויות בניה
ו. הסבת ייעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ב' עפ"י נוהל מבא"ת
ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :
להפקיד תכנית ברח' הרי"ף 7 ברובע ט' ואשר מציעה מספר שינויים תכנוניים כגון : שינוי גובה, ניוד ותוספת זכויות בנייה.בתנאים הבאים :

1. עדכון מדידה לשנה האחרונה באופן שישקף את המצב הקיים בשטח.
2. תיאום הנחיות בינוי עם אדר' העיר.
3. תיקון מסמכי התכנית בתיאום עם אגף תכנון.
4. סימון של השטחים המיועדים להריסה בנספח הבינוי וקביעת הנחיות להריסתם בפועל.
5. הגשת כתב התחייבות לשיפוי מלא וחתום וצירופו למערכת מבא"ת

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/26 תאריך : 22/01/2026

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20250185	312	2061	88	308	א.ג.י.ר סמטינג בע"מ	נורדאו מכס 22, אשדוד	11
2	20251091	2655	2457	27	296	פרוייקט שלמה בן דוד בע"מ	בן יוסף שלמה 12, אשדוד	13
3	20230526	3933	2791	7	3	קשתות נכסים בע"מ	חוף הקיטנות, אשדוד	14
4	20231119	3933	2791	7	3	קשתות נכסים בע"מ	חוף הקיטנות, אשדוד	16
5	20251100	3099	2062	26	1	אלי בנין ותחזוקה (1985) בע"מ	התיקשורת 3, אשדוד	18
6	20251130	1972	2460	70	218ב	צוריאל לוגסי	הרב רוזבסקי 10, אשדוד	20
7	20240619	312	2061	88	308	ג'וליה מעדני בשר בע"מ	נורדאו מכס 22, אשדוד	21
8	20250620	1006	2190	5	228	אוצר דוד בע"מ	קרן היסוד 37, אשדוד	22
9	20250748	939	2458	5	348	שבו התחדשות ערוני בע"מ	גור דב 12, אשדוד	24
10	20241265	5929	2071		1	צרפתי שמעון בע"מ ע"י צרפתי שמעון	יהודה הלוי 11, אשדוד	25

סעיף: 1 מספר בקשה: 20250185 תיק בניין: 312
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202602 בתאריך: 20/01/2026

מבקש:

- **א.ג.י.ר סמטינג בע"מ** **הגשה 23/02/2025**
- על ידי גל אלמוג

בעל הנכס:

- דניאל ברונו אבו
  הטיילת 17 אשדוד
- מוריס ניסים ברבי
  הטיילת 17 אשדוד
- דלפין רן זבידה בסמון
  הטיילת 17 אשדוד
- מרדכי יונתן אבו
  הטיילת 17 אשדוד
- מרדכי קלוד ברבי
  הר ציון 3 אשדוד
- סנדרין דליה אסתר אבו
  הטיילת 17 אשדוד

עורך:

- קרן חזן

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000509121

כתובת הבניין: נורדאו מכס 22, אשדוד **שכונה: רובע א**

שטח מגרש: 2595.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 88 מגרש: 308 יעוד: מגרש מיוחד

תכנית: 46/102/03/3, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38/א, תמא/34/ב/4, תמא/34/ב/3, תמא/4/18, תמא/35, תמא/38, תמא/34, תמא/36/א, תממ/14/4, 62/101/02/3, 5/101/02/3, 35/101/02/3, 1/119/03/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 27/102/03/3, ד/413/כא, ד/530, 6/101/02/3, ד/413/ב, 101/02/3, 2/118/03/3

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מסחר	סגירת חלל קיים

מהות הבקשה

הצבת פרגוד רב עונתי לתקופה של 5 שנים. + מגונית לתקופת הפרגוד לפי דרישה של פיקוד הערוף

לפי דרישת של פיקוד העורף נדרשת הקמת מגונית לתקופה של סגירה רב עונתית.
הוספת מגונית יבילה לתקופה של 5 שנים בהבלטה מקו בניין קדמי לפי דרישת פיקוד העורף.
הקלה פורסמה כחוק בתאריך 19.08.2025
הוגשו אישורי שליחה, אישורי מסירה ותצהיר עו"ד לעניין דואר חוזר.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00		1676.37							
			1676.37							
		סה"כ:	1676.37				**בניה:** %	0.00%		

המלצות מהנדס הועדה:

לזמן את מתנגד ואת המבקש לדיון.

מוסד התכנון רשאי לעקב בקשה להיתר המוגשת לו, עד לבירורן של שאלות קניינים המתעוררות במסגרתה המטילות ספק במימושה המעשי של הבקשה להיתר.
זאת בעיקר על מנת לחסוך דיוני סרק בשאלות תכנוניות שאינן ברות מימוש מטעמים קניינים.

<u>ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה</u>
המתנגד הסיר את ההתנגדות.

לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן.

סעיף: 2 מספר בקשה: 20251091 תיק בניין: 2655
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202602 בתאריך: 20/01/2026

מבקש:

- **פרוייקט שלמה בן דוד בע"מ** **הגשה 23/11/2025**

בעל הנכס:

- דיירי הבניין ע"י עו"ד אורן גולן
  בן יוסף שלמה אשדוד

עורך:

- פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000460263

כתובת הבניין: בן יוסף שלמה 12, אשדוד **שכונה: רובע ו**

שטח מגרש: 280.00 מ"ר שטח בניה מותר: 336.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2457 חלקה: 27 מגרש: 296 יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: 107/03/3, הנחיות מרחביות2, מק/118, תנאים מרחבים/1, תמא/3/38, מק/119, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38/א, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36/א, תממ/14/4, 62/101/02/3, 3/במ/100, 35/101/02/3, 24/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 3/65/2, ד/458, ד/313/יא, 101/02/3, מק/117

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מגורים	תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק בניין קיים בן 4 קומות על קומת עמודים, 48 יח"ד, ותוספת לפי תמ"א 38/3:
חיזוק דירות קיימות, תוספת 10 דירות בקומת עמודים קיימת, ו-32 יח"ד ב-2.5 קומות נוספות.
סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 90 יח"ד.
כמו כן, מבוקש חדרים טכניים תת קרקעיים הכוללים מאגר מים וחדר משאבות
בנוסף, מבוקש קרן חניה עבור 14 מקומות חסרים.

ביום 16/03/25 פורסמו ההקלות כחוק + השלמת פרסום לדיירים שהתחלפו במסגרת מסירה אישית בתאריך 30/11/25 בהתאם לחו"ד משפטית שאפשרה זאת :
פרסום הודעה מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 48 יח"ד:
חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת 10 יח"ד בקומת עמודים קיימת, תוספת 32 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות.
סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 90 יח"ד.
קווי הבניין הקדמיים והצדדיים לא יוקטנו מ- 2 מ', קו בניין לאחור לא יקטן מ- 3 מ'.
הבלטת ממ"דים ואלמנטי חיזוק מעבר לקו בניין צדדי עד למרחק כ-1.00 מ' מגבול מגרש
הקלות מכוח חוק התכנון והבניה: הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי במסגרת 40% המותרים ולא יותר מ-2.00 מ', מ-5.00 מ' ל-3.00 מ'.
הקלה מתקן חניה הקבוע בתכנית לתקן חניה הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983. במידה ותקן והחניה עפ"י תכנית נמוך יותר מתקן חניה הקבוע בתקנות, יחול תקן החניה עפ"י התכנית.
התקבלו אישורי מסירה כנדרש והצהרות. לא התקבלו התנגדויות נוספות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	מגורים	2698.42	3118.40	195.24	2192.16	48	42		927.79
			2698.42	3118.40	195.24	2192.16	48	42		927.79
		סה"כ:	5816.82		2387.40		**%בניה:** 0.00%		927.79	

המלצות מהנדס הועדה:
לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת תכן

החלטת הועדה
לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת תכן

סעיף:3 מספר בקשה : 20230526 תיק בניין : 3933
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

מבקש:

- **קשתות נכסים בע"מ** **הגשה 19/04/2023**
- איציק פוגל
- בלה מגלשוילי
- מיכאל מגל

בעל הנכס:

- בלה מגלשוילי
  הציונות 1/23 אשדוד
- קשתות נכסים בע"מ
  המסחר 2 אשדוד
- איציק פוגל
  חוף הקייטנות אשדוד
- מיכאל מגל
  כ"ט בנובמבר 27/24 בת ים

עורך:

- אפרים כוינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000167574

כתובת הבניין: חוף הקיטנות, אשדוד **שכונה: רובע ד**

שטח מגרש : 3201.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2791 חלקה: 7 מגרש: 3 ; חלקה: 4 מגרש: 5 ;
חלקה : מגרש : 6 יעוד : שטח ציבורי פתוח

תכנית: 24/113/03/3, תב/1664, מק/118, תנאים מרחבים/1, תמא/10/ד/10, תמא/1/12, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38/א, תמא/35, תמא/38, חוק סביבה חופית, תמא/36/א, תממ/4/14, תמא/1/13, תמא/13, 22/101/02/3, 113/03/3, ד/313/יא, 101/02/3, 2/118/03/3, תמא/1, תמא/34/ב/6, 35/101/02/3, הנחיות מרחביות2, תמא/3/38, 70/101/02/3

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
צבורי	תוספת בניה

מהות הבקשה

דיון נוסף לאחר החלטת בית המשפט לאחר שהוגשה תכנית הכוללת סימון שטחים להחרגה

להסדרת מצב קיים ותוספת שטח, שינויים פנימיים, שינוי ושיפוץ חזיתות בחלקות 7,6,5 (מגרשים
3,2,1) הסדרת שימושים, לרבות שימוש חורג מהיתרים והקלה מתכנית בינוי של תב"ע לצורך
הקמת חדרי כושר במקום אולמות שמחה.
הריסת בנייה קיימת ללא היתר תלפי סימון בהתאם לתב"ע , כשלב א' בהיתר.
הבקשה כוללת שינויים במערכת אינסטלציה ,לא כוללת שינויים במערך החניות.
בתאריכים 01.09.2022 ו-27.03.2023 נעשה פרסום הקלות כחוק.
התקבלו התנגדויות.

נוסח הקלות:
1.ניוד שטח עיקרי מקומת מרתף לקומות עליונות בשטח של 300 מ"ר במגרש 3003
2 . ניוד שטח שירות בסך של כ - 1094 מ"ר לקומת מרתף בסך של 308 מ"ר מקומה א ו - 786 מ"ר מקומת קרקע במגרש 3003
3. ניוד שטח עיקרי מקומה א לקומת קרקע בשטח של 68 מ"ר במגרש 2802
חלקה: 7 בגוש: 2791 ברחוב: חוף הקייטנות,
4 . ניוד שטח עיקרי בסך של - 231 מ"ר לקומת קרקע, כ - 57 מ"ר מקומה א וכ - 174 מ"ר
מקומת מרתף במגרש 3202
5 . ניוד שטח שירות בסך של כ - 162 מ"ר לקומת מרתף מקומת קרקע במגרש 3003

6. שימוש חורג מהיתרים הקיימים והקלה מתכנית בינוי של תב"ע , המחייבת מבחינת שימושים ומיקום אולמות שמחה , לצורך הקמת חדרי כושר במקום אולמות שמחה בקומת מרתף של מגרש 1 ובקומה א' של מגרשים 2 ו-3 - הקלה רלוונטית

נעשה גם פרסום נוסף בתאריך 15.03.2023:
- שימוש חורג מהיתרים הקיימים והקלה מתכנית בינוי של תב"ע , המחייבת מבחינת שימושים ומיקום אולמות שמחה , לצורך הקמת חדרי כושר במקום אולמות שמחה
בקומת מרתף של מגרש 1 ובקומה א' של מגרשים 2 ו-3.

התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00			6289.56		1879.97				
				6289.56		1879.97				
		סה"כ:		6289.56		1879.97	**%בניה:**	0.00%		

המלצות מהנדס הועדה:
1. להחלטת הועדה.
2. לא ניתן לאשר תוספת בחלק צפון- מזרחי של המגרש 3 (חלקה 7), צמוד לבית קפה "פטרה" , שמבקשת בניגוד לתכנית בינוי של תב"ע המחייבת מבחינת מיקום התוספות , מסומנת להריסה ומיועדת לחצר פרטית של בית הקפה.
3. להמשך טיפול הפיקוח.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן עפ"י תכנית בהתאם להחלטת בית משפט מס. ת.א. 902-07-25 .

1. לא ניתן לאשר תוספת בחלק צפון- מזרחי של המגרש 3 (חלקה 7), צמוד לבית קפה "פטרה" , שמבקשת בניגוד לתכנית בינוי של תב"ע המחייבת מבחינת מיקום התוספות , מסומנת להריסה ומיועדת לחצר פרטית של בית הקפה.
2. להמשך טיפול הפיקוח.

סעיף:4 מספר בקשה : 20231119 תיק בניין : 3933
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

מבקש:

- **קשתות נכסים בע"מ** **הגשה 17/08/2023**
- איציק פוגל
- בלה מגלשוילי
- מיכאל מגל

בעל הנכס:

- בלה מגלשוילי
  הציונות 1/23 אשדוד
- קשתות נכסים בע"מ
  המסחר 2 אשדוד
- איציק פוגל
  חוף הקייטנות אשדוד
- מיכאל מגל
  כ"ט בנובמבר 27/24 בת ים

עורך:

- אפרים כוינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000185110

כתובת הבניין: חוף הקיטנות, אשדוד **שכונה: רובע ד**

שטח מגרש : 3201.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2791 חלקה: 7 מגרש: 3 ; חלקה: 4 מגרש: 5 ;
חלקה : מגרש : 6 יעוד : שטח ציבורי פתוח

תכנית: 24/113/03/3, תב/1664, מק/118, תנאים מרחבים/1, תמא/10/ד/10, תמא/1/12, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38/א, תמא/35, תמא/38, חוק סביבה חופית, תמא/36/א, תממ/14/4, תמא/1/13, תמא/13, 22/101/02/3, 113/03/3, ד/313/יא, 101/02/3, 2/118/03/3, תמא/1, תמא/34/ב/6, 35/101/02/3, הנחיות מרחביות2, תמא/3/38, 70/101/02/3

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מסחר	סגירת חורף

מהות הבקשה

דיון נוסף לאחר החלטת בית המשפט לאחר שהוגשה תכנית הכוללת סימון שטחים להחרגה

לסגירה רב עונתית בחלקות 4 ו-7 עבור חלקות 7,6,5 לתקופה של 5 שנים למסעדות ובתי קפה בהתאם
סגירה רב עונתית בחלקות 4 ו-7 עבור חלקות 7,6,5 לתקופה של 5 שנים למסעדות ובתי קפה בהתאם
לחוות דעת של יועץ המשפטי מנהל הנדסה עיריית אשדוד.
לחוות דעת של יועץ המשפטי מנהל הנדסה עיריית אשדוד.

המלצות מהנדס הועדה:

1. להחלטת הועדה
2. תנאים בהיתר :

- "הצבתו/ואו הקמתו של הפרגוד הרב-עונתי מושא ההיתר הינה למשך 5 שנים ממועד מתן ההיתר ובתום תקופה זו יש לפרק את המתקן ולסלקו מהשטח עליו הוקם/הוצב"
- "השימוש בפרגוד הרב-עונתי מושא ההיתר ,מותנת בקיומו של רישיון עסק מתאים ותקף לעסק שבו נעשה שימוש בפרגוד הרב עונתי ובהתאם לתנאיו של רישיון עסק זה"

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן עפ"י תכנית בהתאם להחלטת בית משפט מס. ת.א. 902-07-25 .

תנאים בהיתר:

- "הצבתו/ואו הקמתו של הפרגוד הרב-עונתי מושא ההיתר הינה למשך 5 שנים ממועד מתן ההיתר ובתום תקופה זו יש לפרק את המתקן ולסלקו מהשטח עליו הוקם/הוצב"
- "השימוש בפרגוד הרב-עונתי מושא ההיתר ,מותנת בקיומו של רישיון עסק מתאים ותקף

לעסק שבו נעשה שימוש בפרגוד הרב עונתי ובהתאם לתנאיו של רישיון עסק זה"

סעיף:5 מספר בקשה : 20251100 תיק בניין : 3099
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

מבקש:

- **אלי בנין ותחזוקה (1985) בע"מ** **הגשה 25/11/2025**

בעל הנכס:

- קי.בי.ע
אשדוד

עורך:

- מנשה מזור

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000440855

כתובת הבניין: התיקשורת 3, אשדוד **שכונה: אזור תעשיה בינונית (2)**

שטח מגרש : 1500.00 מ"ר שטח בניה מותר : 1800.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2062 חלקה: 26 מגרש: 1 יעוד: תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה (מבא"ת);
חלקה : 25 מגרש : 1 ; חלקה : 27 מגרש : 1 ; חלקה : 54 מגרש : 1

תכנית: 3/מק/2193, מק/118, תנאים מרחבים/1, תמא/3/38, תמא/4/16, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38/א, תמא/34/ב/4, תמא/4/18, תמא/35, תמא/38, תמא/34, תמא/36/א, תממ/14/4, 62/101/02/3, 5/101/02/3, תלר/18, 14/114/03/3(13), תח/3080, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 14/114/03/3, 114/03/3, 101/02/3

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
תעשיה,מלאכה ותעשיה זעירה	תוספת בניה

מהות הבקשה

הסדרת מבנה תעשיה קיים שנוספו לו שטחים ללא היתר הכולל : תוספת שטחים בקומת קרקע,
תוספת
שטחים בקומה א,תוספת מעלית, שינוי מדרגות, תוספת מדרגות יציאה לגג ,שינויים בחזיתות, שינויים
באינסטלציה . סככות להריסה בהתאם לתב"ע מס'/3 מק2193/כשלב א' בהיתר.
המבוקש בהתאם לתכליות מותרות.
בשטח המגרש לא יאוחסנו חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993,
בכמות וסוג אשר חייבים בהיתר רעלים מדרגה A או B בהתאם לתקנות החומרים המסוכנים

בתאריך 21.02.21 נמסר פרסום לעורך הבקשה.
בתאריך 05.03.21 פורסמו הקלות כחוק.. התקבלו אישורי שליחה ומסירה. התקבלה התנגדות אך
הוסרה בתאריך 30.10.23 ע"י המתנגדים
מאחר והפרסום נעשה בשנת 2021, נעשה בדיקת מול נסחי טאבו עדכנים ונמצא כי לא השתנו בעלים
גובלים- התקבל אישור מהיועצת המשפטית – עו"ד ליחן צרפתי.

נוסח ההקלות:
1. הקלה לניוד שטחים עיקריים הלא מנוצלים מזכויות של קומות עליונות לקומת הקרקע בשיעור של כ- 450 מ"ר, ללא הגדלת התכסית המותרת.

בתאריך 27.6.23 נמסר פרסום לעורך הבקשה.
בתאריך 07.07.23 פורסמו הקלות כחוק.. התקבלו אישורי שליחה ומסירה. לא התקבלה התנגדויות.
מאחר והפרסום נעשה בשנת 2023, נעשה בדיקת מול נסחי טאבו עדכנים ונמצא כי לא השתנו בעלים גובלים- התקבל אישור מהיועצת המשפטית – עו"ד ליחן צרפתי.

נוסח ההקלות:
1. הקלה לעניין הפחתת מקומות חניה וקביעת מספר מקומות חניה בהיתר על בסיס חישוב לפי תקנות חניה עדכניות ולא לפי הקבוע בתכנית , זאת בהתאם לסעיפים 4.17.2 ו - 4.17.3 הנחיות מקצועיות עבור תקנות חניה 2016

תת	מפלס	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר

חלקה	/קומה		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	1.70-				72.80					
	0.00		598.52	294.28		96.94				
3	0.00		572.00	27.79						
			1170.52	322.07	72.80	96.94				
		סה"כ:	1492.59		169.74		**%בניה:**	0.00%		

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת התכן
סככות להריסה בהתאם לתב"ע מס' 3/ מק/ 2193 כשלב א' בהיתר.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת התכן
סככות להריסה בהתאם לתב"ע מס' 3/ מק/ 2193 כשלב א' בהיתר.

סעיף:6 מספר בקשה : 20251130 תיק בניין : 1972
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

מבקש:

- **צוריאל לוגסי** **הגשה 02/12/2025**

בעל הנכס:

- צוריאל לוגסי
  הרב רוזובסקי 10/7 אשדוד
- רעות תהילה לוגסי
  הרב רוזובסקי 10 דירה 7 אשדוד

עורך:

- מרגלית פונק

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000444373

כתובת הבניין: הרב רוזבסקי 10, אשדוד **שכונה: רובע ג**

שטח מגרש : 16550.00 מ"ר שטח בניה מותר : 19860.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2460 חלקה: 70 מגרש: 18ב יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 31/103/03/3, הנחיות מרחביות2, מק/118, תנאים מרחבים/1, תמא/3/38, מק/119, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38/א, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36/א, תלר/211, 85/101/02/3, תממ/14/4, 3/65/22, 37/103/03/3, 62/101/02/3, 3/במ/100, 35/101/02/3, 22/103/03/3/א, 24/101/02/3, 22/101/02/3, 22/103/03/3, 20/101/02/3, 20/103/03/3, 10/103/03/3, ד/313/יא, 101/02/3, מק/117

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מגורים	תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת מרפסת זיזית לדירה מס' 7 שבקומה ג' ותוספת חדרים ומרפסת מרוצפת על הגג מרוצפת על חשבון
גג משותף והפיכתה הדירה לדירת דופלקס, בבניין קיים בן 4 קומות .
הבקשה כוללת העתקת דודי שמש לגג חדש.

פורסמה הקלה כחוק בתאריך 18.12.2024 התקבלו אישורי שליחה ומסירה כולל תצהיר לדואר חוזר.
לא התקבלו התנגדויות.
מהות ההקלה:
1. הקלה לניוד שטח עיקרי יחסי הנותר לניצול מקומה ג' לקומת הגג בשיעור של 35 מ"ר לדירה מס' 7 והפיכתה לדירת דופלקס .
2. הקלה מתב"ע 31/103/03/3 מבניה תוספות שלא בבניינים שלמים והן בעמודות שלמות לבתים הפונים לשד' בני ברית לבניית תוספת בקומה ג' ובקומת גג לדירה מס' 7 בלבד .
3. הקלה מתב"ע 31/103/03/3 מחובה לשיפוץ חזית הבניין.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00			31.75		12.52				35.02
				31.75		12.52				35.02
		סה"כ:	31.75		12.52		**%בניה:** 0.00%			35.02

המלצות מהנדס הועדה:
לאשר בכפוף להשלמת בקרת תכן.
קיימות חריגות במגרש אשר אינם שייכים למבקשים- להמשך טיפול מח' פיקוח.
בטופס ההיתר יירשם "היתר זה מתייחס רק לתחום המבוקש ואינו מכשיר חריגות בנייה הקיימות במגרש"

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת בקרת תכן.
קיימות חריגות במגרש אשר אינם שייכים למבקשים- להמשך טיפול מח' פיקוח.
בטופס ההיתר יירשם "היתר זה מתייחס רק לתחום המבוקש ואינו מכשיר חריגות בנייה הקיימות במגרש"

סעיף:7 מספר בקשה: 20240619 תיק בניין: 312
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202602 בתאריך: 20/01/2026

מבקש:

- **ג'וליה מעדני בשר בע"מ** **הגשה 30/05/2024**

בעל הנכס:

- אור גד חיי בע"מ
נורדאו 24/8 אשדוד

עורך:

- קרן חזן

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000393687

כתובת הבניין: נורדאו מכס 22, אשדוד **שכונה: רובע א**

שטח מגרש: 2595.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2061 חלקה: 88 מגרש: 308 יעוד: מגרש מיוחד

תכנית: 46/102/03/3, תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38/א, תמא/34/ב/4, תמא/34/ב/3, תמא/4/18, תמא/35, תמא/38, תמא/34, תמא/36/א, תממ/14/4, 62/101/02/3, 5/101/02/3, 35/101/02/3, 1/119/03/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 27/102/03/3, ד/413/כא, ד/530, 6/101/02/3, ד/413/ב, 101/02/3, 2/118/03/3

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מסחר	הסדרת מצב קיים

מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר מחנויות לשווקים לרבים בהתאם לתכליות המותרות, איחוד 5 חנויות קיימות כולל
שינוי מיקום כניסות/ יציאות, שינוי נקודות אינסטלציה, הריסת גלריה -הסדרת מצב קיים.
תוספת ממ"מ מתחת לקולונדה קיימת - חלק משטח משותף,
סימון להריסה של בניה שקיימת ללא אישור במעבר משותף. הריסה - שלב א' בהיתר.

שימוש חורג מהיתר מחנויות לשווקים לרבים בהתאם לתכליות המותרות לפי תכנית 101/02/3.

שימוש חורג פורסם כחוק בתאריך 23.08.2024 .
הוגשו אישורי מסירה, אישורי שיחה ותצהיר עו"ד לעניין דואר חוזר.
לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00		1409.61			15.65				
			1409.61			15.65				
		סה"כ:	1409.61		15.65		**%בניה:**	0.00%		

המלצות מהנדס הועדה:
לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן.
הריסת בניה בלתי חוקית שקיימת – שלב א בהיתר.

הבקשה כוללת הסדרת מצב קיים ובכך הכשרה של עבירות בניה. הדבר נלקח בחשבון בהמלצת הצוות המקצועי תוך בחינה של המקרה לגופו בהיבט של חומרת העבירה ונסיבות ביצועה, כך שנשקלו כל השיקולים הרלוונטיים בנושא, לרבות – השיקול התכנוני והתאמת הבקשה לתכנית התקפה, וכן שיקולים שעניינם ההגנה כל שלטון החוק ואי עידודה של עבריינות בניה.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן.
הריסת בניה בלתי חוקית שקיימת – שלב א בהיתר.

סעיף:8 מספר בקשה : 20250620 תיק בניין : 1006
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

מבקש:

- **אוצר דוד בע"מ** **הגשה 13/07/2025**
- באמצעות לאה שריקר

בעל הנכס:

- עמיר ג'ורג'י עו"ד מייצג בעלי הזכות בנכס
הבנאים 3 אשדוד

עורך:

- וולטר שיינקמן

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000344496

כתובת הבניין: קרן היסוד 37, אשדוד **שכונה: רובע ד**

גוש וחלקה: גוש: 2190 חלקה: 5 מגרש: 228 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: תמא/3/38, מק/118, תמא/10/ד/10, 62/101/02/3, 35/101/02/3, 14/104/03/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, ד/18/455, ד/455/ז, ד/455/ד, 6/101/02/3, ד/455, 101/02/3, 104/03/3, מק/117

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מגורים	תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 24 יח"ד, ותוספת ע"פ תמ"א 38/3:
חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת מחסנים ושרותים טכניים בקומת הקרקע,
ו-15 יח"ד ב2.5 קומות נוספות.
סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, סה"כ 39 יח"ד ע"ג 2 קומת מרתף
חניה עבור ארבעת הבניינים במגרש, רח' קרן היסוד 33,35,37,39

ביום 03/09/25 פורסמו ההקלות כחוק:
פרסום הודעה מכוח תמ"א 38/3: חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 24 יח"ד,
ותוספת ע"פ תמ"א 38/3:
חיזוק והרחבת דירות קיימות, תוספת מחסנים, לובי כניסה וחדרים טכניים בקומת הקרקע,
תוספת 15 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות.
סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק בן 7 קומות מעל קומת הקרקע, 39 יח"ד ע"ג 2 קומת מרתף
חניה עבור ארבעת הבניינים במגרש, רח' קרן היסוד 33,35,37,39
קווי הבניין הקדמיים והצדדיים לא יוקטנו מ- 2 מ', קו בניין לאחור לא יקטן מ- 3 מ'.
הבלטת ממ"דים ואלמנטי חיזוק מעבר לקווי בניין צדדים עד למרחק כ-0.80 מ' מגבול מגרש
הקלה מתקן חניה הקבוע בתכנית לתקן חניה הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983. במידה ותקן והחניה עפ"י תכנית נמוך יותר מתקן חניה הקבוע בתקנות, יחול תקן החניה עפ"י התכנית.
התקבלו אישורי מסירה כנדרש והצהרות. לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	מגורים	1565.60	1391.01	76.92	4131.49	24	15		308.04
			1565.60	1391.01	76.92	4131.49	24	15		308.04
		סה"כ:	2956.61		4208.41		**%בניה:** 0.00%		308.04	

המלצות מהנדס הועדה:
לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת תכן

<u>ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה</u>
לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת תכן

סעיף:9 מספר בקשה : 20250748 תיק בניין : 939
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

מבקש:

- **שבו התחדשות ערוני בע"מ** **הגשה 12/08/2025**

בעל הנכס:

- אריק לוי עו"ד נציג הדיירים
הגדוד העברי 5 אשדוד

עורך:

- ויקטור דיברוב

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000484697

כתובת הבניין: גור דב 12, אשדוד **שכונה: רובע ו**

גוש וחלקה: גוש: 2458 חלקה: 5 מגרש: 348 יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: הנחיות מרחביות2, מק/118, תנאים מרחבים/1, תמא/3/38, מק/119, תמא/10/ד/10, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38/א, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36/א, תממ/14/4, 62/101/02/3, 3/במ/100, 35/101/02/3, 24/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 3/65/2, ד/458/ז, ד/458/ד, ד/458, ד/313/יא, 101/02/3, מק/117

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מגורים	שמוש חורג

מהות הבקשה

הפיכת 2 דירות בקומת קרקע של הבניין (מס. 17 ו-27) למסחר , לתקופה של 5 שנים.
מבוקשת שימוש חורג ממגורים למסחר

בתאריך 29.08.2025 נעשה פרסום שימוש חורג כחוק, כולל אישורי שליחה ומסירה.
התקבלו התנגדויות

נוסח שימוש חורג :
שימוש חורג ממגורים למסחר לתקופה של 5 שנים ל- 2 דירות גן (מס. 17 ו-27) בבניין מגורים קיים.

בתאריך 06.11.25 הושלם הליך פרסום הקלה (תאריך פרסום בעיתונים -29.08.2025)
הוגשו אישורי שליחה ומסירה

המלצות מהנדס הועדה:

הבקשה מובאת לוועדה לצורך קבלת ההחלטה לאחר דיון בהתנגדויות.

החלטת הועדה

הנושא ירד מסדר היום.

סעיף:10 מספר בקשה : 20241265 תיק בניין : 5929
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202602 בתאריך : 20/01/2026

מבקש:

- **צרפתי שמעון בע"מ ע"י צרפתי שמעון** **הגשה 19/11/2024**

בעל הנכס:

- צרפתי שמעון בע"מ
  הבנאים 1 אשדוד
- עיריית אשדוד
  הגדוד העיברי 10 אשדוד
- צרפתי שמעון נדל"ן ומלונאות בע"ם
  הבנאים 1 אשדוד

עורך:

- רבקה בראז שורץ

סוג בקשה: בקשה להיתר - מסלול מלא עם הקלות ושימוש חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000430816

כתובת הבניין: יהודה הלוי 11, אשדוד **שכונה: רובע ה**

גוש וחלקה: גוש: 2071 חלקה: מגרש: 1 ; חלקה: 239 יעוד: מגורים, מסחר ומבנים
ומוסדות ציבור (מבא"ת) ;
חלקה : 240 יעוד : שטח ציבורי פתוח (מבא"ת) ;
חלקה : 241

תכנית: תצר/441, 603-0236315, תמא/1, הנחיות מרחביות2, מק/118, תנאים מרחבים/1, תמא/3/38, מק/116, תמא/2/38, תקנה 6766, 3/מק/2217, תיקון 89 לחוק, תמא/1/38/א, 31/106/03/3, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36/א, 85/101/02/3, תממ/14/4, תלר/141, תלר/143, 62/101/02/3, תלר/102, תב/233, 46/101/02/3, 23/106/03/3, 35/101/02/3, 24/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, ד/313/יא, ד/381, 101/02/3, מק/117, 603-0828491, 603-0295667, 603- 1179456, 106/03/3

שימוש עיקרי	**תיאור בקשה**
מגורים ומסחר	פינוי בינוי

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת מבנה משולב מגורים, מסחר ותעסוקה , הכולל : 4 קומות מתחת למפלס הכניסה עבור חניה , מיתקנים טכניים ומחסנים, ו -26 קומות מעל מפלס ההכניסה הכולל : מסחר בקומת קרקע , 2 קומות
תעסוקה , קומה ציבורית הכוללת 4 גני ילדים ומגדל מגורים בן 22 קומות + קומת גג טכנית, וסה"כ 133 יח"ד. הבקשה כוללת צובר גז וחדר טרפו.

בתאריך 24.02.2025 השלם הליך פרסום הקלות כחוק , כולל הגשת אישורי שליחה ומחירה. לא התקבלו התנגדויות.

נוסח ההקלות :

1. **הקלה לשינוי חתך הבניין מעל מפלס הכניסה מהמותר לפי תב"ע קובעת:**
מקומת קרקע למסחר +קומה תעסוקה + 3 קומות מגורים בבינוי מרקמי +מגדל מגורים בן 20 קומות מעל קומת כניסה ומבואה - לקומת קרקע למסחר +2 קומות תעסוקה +קומת למבנה ציבור הכוללת 4 גני ילדים +מגדל מגורים בן 22 קומות , ללא שינוי במספר קומות כולל.
2. **הקלה מתכנית בינוי של תב"ע קובעת לעניין מיקום שטחי ציבור.**
3. **הקלה בתכסית קומת מרתף : מ85% המותרים לפי תב"ע ל-90%.**
4. **הקלה בתכסית של קומות 3-2 : מ65% המותרים לפי תב"ע ל-70%**
5. **הקלה בתכסית של מגדל מגורים : מ- 35% (785 מ"ר) המותרים לפי תב"ע לכ-41% (כ-920 מ"ר)**

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00			17835.16		38934.57		133		
				17835.16		38934.57		133		
		סה"כ:		17835.16		38934.57	**%בניה:**	0.00%		

המלצות מהנדס הועדה:
לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת התכן.
ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת בקרת התכן.

התחייבויות יזם למטלות ציבוריות

שם: **טרם נחתמה התחייבות בתב"ע . ככל שיוחלט שיש צורך בחתימת התחייבות יש להחתים בהיתר.**

סוג : דירות קטנותיור בר השגהשכרה

תיאור : טרם נחתם התחייבות בתב"ע . ככל שיוחלט שיש צורך בחתימת התחייבות יש להחתים בשלבי היתר - סה"כ160 מתוכם 82 יח"ד בשטח של 50 מ"ר

תאריך. מתן התחייבות : 10/05/2022

מקור ההתחייבות : תוכנית

יזם : לב אשדוד מרכזי המסחר אזו-ריט בע"מ

גורם אחראי ראשי : מנהל מח' פיקוח

תאי שטח עליהם חלה ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2071	239		603-0236315
2071	240		603-0236315
2071	3016	1	603-0236315

שם: **הקמת מבנים ציבוריים**

סוג : בניית מבנה ציבור ו/או שיפוצם

תיאור : גני ילדים, מעונות, מוסדות חינוך, מועדונים חברתיים, שלוחת מתנ"ס, מועדוקשישים, ספריות וכדומה ובלבד שלא יהוו מטרדים לדיירי המגורים הסמוכים במתחם. למבנה הציבור תהיה גישה נפרדת והוא יירשם ע"ש עיריית אשדוד.מבנה ציבור בשטח עיקרי - 3000 מ"ר, שטח שרות - 3000 מ"ר. השטח התת קרקעי ישמש רק לשטחי שירות תת קרקעיים עבור מבנים ומוסדות ציבור ולא ניתן לנייד שטח זה לשימוש אחר.מבנה/ים לרווחת הציבור כדוגמת מועדון נוער, מעונות, בית כנסת, גני ילדים, מתקני ספורט , מתנ"ס , כולל : 3 גני ילדים בשטח 130 מ"ר כל אחד ו 2 מעונות בשטח 110 מ"ר כל אחד.

תאריך. מתן התחייבות : 28/12/2021

מקור ההתחייבות : תוכנית

יזם : מרכז מסחר אזו ריט בע"מ

גורם אחראי ראשי : מנהל מח' נכסים

תאי שטח עליהם חלה ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2071	239	1	603-0236315
2071	3016	1	603-0236315

תאי שטח עליהם תמומש ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2071	240	1	603-0236315

שם: **רישום שטחים ציבוריים**

סוג : רישום בעלות ע"ש העירייה

תיאור : חלוקת המגרשים תעשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965בעת רישום הבית המשותף, השטחים המוקצים לצרכי ציבור בתא שטח מס' 01 ירשמו על שסהרשות המקומית ע"פ חוק ובהתאם למפורט במסמכי התכנית.

תאריך. מתן התחייבות : 28/12/2021

מקור ההתחייבות : תוכנית

יזם : מרכז מסחר אזו ריט בע"מ

גורם אחראי ראשי : מנהל מח' נכסים

תאי שטח עליהם חלה ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2071	239	1	603-0236315
2071	3002	2	603-0236315

תאי שטח עליהם תמומש ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2071	240		603-0236315

שם: **רישום זיקות הנאה**
סוג: רישום זיקת הנאה
תיאור: רישום זיקת הנאה מגרש 5רישום זיקת הנאה מגרש 1רישום זיקת הנאה מגרש 6
תאריך. מתן התחייבות: 28/12/2021
מקור ההתחייבות: תוכנית
יזם: מרכז מסחר אזו ריט בע"מ
גורם אחראי ראשי: מנהל מח' נכסים

תאי שטח עליהם חלה ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2071	239		
2071	3008	6	603-0236315

תאי שטח עליהם תמומש ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2071	240		