

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה

ישיבה מספר: 201002 ביום ג' תאריך 19/01/10 שבת, תש"ע בשעה 17:30

השתתפו:

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
מר יהודה פרנקל	חבר הועדה
מר כנפו גבריאל	חבר הועדה
מר כנפו עמרם	חבר הועדה
מר טלקר דוד	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
גב' הלן גלבר	חברת ועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר וובר אפרים	חבר הועדה
מר ליאון בנלולו	חבר הועדה
מר אלבז שלמה	חבר ועדה

מוזמנים:

אדר' רינה קטיף	מהנדס הועדה
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון
עו"ד לימור ספצ'ק	המח' המשפטית
אדר' חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון
גב' מימי פוגל	מנהלת מח' רישוי הבניה
גב' נאוה מוקי	מנהלת מח' חשבות
מר גרי טננבאום	מנהל מח' פקוח
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
מר שלמה חן	נציג מ.מ.י
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים
גב' דיתה וייל	רכזת ועדת בנין ערים
	רשמה את הפרוטוקול

לא השתתפו

חברים:

גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
ד"ר טיומקין יבגני	חבר ועדה
גב' לנין לריסה	חברת הועדה
מר אידלשטיין ולדימיר	חבר הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר חדד בנימין	חבר ועדה
מר אטיאס שמעון	חבר ועדה
מר ללוש אריה	חבר הועדה
מר יצחק גבאי	חבר ועדה

חבר הועדה	מר טסלר יעקוב
חבר הועדה	מר בוריס גיטרמן
חברת הועדה	גב' סלוצקי מאיה
חבר הועדה	מר יצחק דרי
חבר הועדה	מר בוטרשווילי משה
חבר הועדה	דר' אלי לחמני
	מוזמנים:
נציג רשות כבאות	מר יחיאל ממן
נציגת משרד הפנים	גב' שרה אבוכף

הישיבה נקבעה לשעה 17.00 והחלה בשעה 17.30 בשל חוסר קוורום חוקי
בשעה היעודה.
בשעה 17.30 נכחו 9 חברים, ומר ליברמן ומר וובר הצטרפו לישיבה בשעה 17.45 .

אישור פרוטוקול 201001 מיום 12.1.10

* מר צילקר וגב' גלבר התנגדו.
* שאר החברים בעד.

הפרוטוקול אושר ברוב קולות.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1084	רובע מיוחד , תכנון מחדש	181	1	1	5

סעיף: 1
תוכנית מתאר מקומית: 1084
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201002 בתאריך: 19/01/2010

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 לתכנית	101/02/3
כפופה לתכנית	105/101/02/3
שינוי לתכנית	108/101/02/3
שינוי לתכנית	2/124/03/3
שינוי לתכנית	23/101/02/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	78/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	96/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3
שינוי לתכנית	תמ"א 22

בעלי ענין:

מגיש התוכנית:	עיריית אשדוד
עורך התוכנית:	אדרי' 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 : 18-38, 7-16
גוש: 181	ח"ח	: 47-58 ,
גוש: 2013	ח"ח	23-27, 3-4 :
גוש: 2022	ח"ח	4 :
גוש: 2023	ח"ח	30, 4 :

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.

הערות בדיקה טכניות:

בהמשך להחלטות קודמות של ועדה המקומית והועדה המחוזית הוכנה תכנית חדשה לרובע מיוחד על מנת להבטיח מענה לצרכי ציבור - אוניברסיטה ובית חולים, מתקן הנדסי ושטחים פתוחים. כמו כן תכנון שטחים מניבים - שכונת מגורים הכוללת שטחי ציבור, שטחי תעסוקה, מסחר ותחנות דלק לטובת הבעלים הפרטיים ברובע.

כתנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית יש להשלים:

נספח תנועה, נספח בינוי, נספח נופי, נספח ביוב ונקוז וטבלאות איזון.

מהלך הדיון:

* נכחו נציגי יזמים ומתכננים:

* אדר' שמואל רוה - עורך התכנית, מר מוטי זייד - שמאי התכנית, מר דני פוקס - יועץ תנועה.
מר פליקס פישמן - בריטיש ישראל, מר בועז ישראל ומר יואל ישראל - חב' אחים ישראל.
עו"ד הלוי - בא כח חב' אבו יחיאל, מר אבו יחיאל, מר יוסי אוחיון, מר משה יצחק, מר הלוי אבי ומר זהר אסא.

* ד"ר לסרי: מדובר בתכנון מחדש של הרובע המיוחד במטרה לייעד שטח של כ- 150 דונם לפחות עבור האוניברסיטה. על מנת להגיע ליעד זה, באנו בדברים עם בעלי הקרקע ובקשנו שיתוף פעולה למען עתיד העיר, תוך שמירה על הזכויות הקניניות. הגענו להסכמות עקרוניות, והתכנית הוכנה יחד עם חב' אבו יחיאל וחב' אחים ישראל אשר היו שותפים בכל הישיבות, ואנו מקוים להמשיך שיתוף פעולה מצידם. ד"ר לסרי מודה ליזמים על שיתוף הפעולה שהביא לתכנית זו.

* אדר' קטיף הציגה את התכנית

* ד"ר לסרי הודה לאדר' קטיף, לכל הצוות המקצועי וליזמים על שיתוף הפעולה בהכנת התכנית.

* מר חן שאל מה סה"כ השטח הירוק בתכנית.
* אדר' קטיף: סה"כ השטח הירוק הינו כ- 220 דונם.
* גב' גלבר שאלה כמה דונם מיועדים לבית החולים, והאם לא נפגעו השטחים הציבוריים.
* אדר' קטיף: השטח החום גדל ב- 120 דונם לעומת המצב הקודם. 100 דונם הוספו לטובת האוניברסיטה ו- 20 דונם לטובת מבני הציבור למגורים. השטח הירוק לא הוקטן. השטחים הסחירים קטנו ב- 180 דונם. השטח לבית החולים לא השתנה, וחלקו נמצא מחוץ לתכנית.
* מר צילקר שאל האם כל התכנית הינה בסמכות מחוזית, ומה עם הבקשה לעבודות עפר.
* אדר' קטיף: התכנית כולה הינה בסמכות הועדה המחוזית. בזמנו הועדה המקומית המליצה לאשר בקשת היתר לעבודות עפר, והועדה המחוזית סרבה לאשרה כל עוד אין תכנון כולל לרובע.
לאבו יחיאל יש כוונה להגיש בקשה לעבודות עפר על השטחים שיוותרו כשטחים בבעלותו.
עדיין אין תכנון גבהים ברובע.
* מר בועז ישראל מבקש להגיש תכנית בסמכות מקומית רק עבור השטח המסחרי.
* ד"ר לסרי: הנושא ידון בנפרד.
* גב' גלבר שאלה האם 20 דונם למוסדות ציבור למגורים עונה על הצרכים.
* אדר' קטיף השיבה שיש פרוגרמה למבני חינוך ברובע. יש מענה לגני ילדים, למעון יום, לבי"ס יסודי ולבית כנסת. אין מענה לבי"ס תיכון, ועבור כ- 1400 יח"ד אין הצדקה להקים בי"ס תיכון.
* מר יוסי אוחיון: חב' אבו יחיאל תמכה בתכנית מתוך ראיית טובת העיר והצורך בשטח הולם לאוניברסיטה. קיים פער באיזון בינם לבין בעלי הקרקעות האחרים, והוא מבקש לקצוב זמן להשלמת טבלאות האיזון.

* בשעה 18.10 יצאו המתכננים והיזמים והתנהל דיון פנימי.

* מר טלקר יצא בשעה 18.15

* אדר' קטיף: טבלאות האיזון כבר הוכנו אך אין לגביהן הסכמה.

* מר צילקר: אין לאשר עבודות עפר ברובע כל עוד התכנית לא תאושר בוועדה המחוזית.

מר צילקר מסתייג מההקצאות לצורכי ציבור ומפיזור תלמידי התיכון בבתי ספר מחוץ לרובע.

לדעתו אין פתרון מספק למוסדות ציבור ברובע, ויש לערוך בדיקה פרוגרמטית לכל השטח כולל מע"ר

דרום. כמו כן מוצעות יותר מדי יח"ד ברובע.

יש ברובע הפרשי גבהים גדולים, ולכן יש בעיה בהצמדת הקוטג'ים לדיונה.

יש לרכז את מעונות הסטודנטים בתחום האוניברסיטה.

* אדר' קטיף: בתכנית יש מענה ראוי לצורכי ציבור, ואנו אפילו בעודף שטח ציבורי.

150 דונם למוסד אקדמי אינו גדול מדי, ולכן יש פונקציות כמעונות סטודנטים שניתן להוציאם מחוץ

לתחום הקמפוס.

* מר עמרם כנפו הודה לרה"ע, למה"ע ולצוות המקצועי על המאמץ להכנת התכנית, ומר צילקר

הצטרף לברכות. הגענו לתכנית הנותנת מענה לאוניברסיטה, ויש לערוך הסכם עם אחים ישראל.

* גב' גלבר שאלה למי שייר המגרש בן 47 דונם.

* אדר' קטיף השיבה שהשטח שייר למינהל. השטח נשאר באותו הגודל ורק משנה את צורתו.

יתר ה - 100 דונם הן אדמות פרטיות, ומשניהם יחד יוצרים את השטח לאוניברסיטה.

* מר צילקר פרט את הסתייגויותיו: אין להוציא היתר לעב' עפר עד לאישור התכנית. מספר יח"ד

ברובע גדול מדי, יש ליצור חלוקה שונה של מעונות הסטודנטים כאשר חלקם יהיה בתוך הקמפוס.

יש להשלים פתרונות למוסדות ציבור, יש הפרשי גבהים גדולים מאוד, ואין להתחיל באף עבודה

כל עוד לא יהיו טבלאות איזון.

* גב' גלבר הצטרפה להסתייגויותיו של מר צילקר.

* ד"ר לסרי: מדובר על תכנית מפורטת ובינוי לרובע המיוחד, ולא על הוצאת היתרים!

הדיון על עבודות העפר יתקיים בנפרד.

ד"ר לסרי הציע לאשר התכנית בכפוף להשלמת טבלאות האיזון.

* מר צילקר הצביע בעד אישור התכנית בכפוף להסתייגויות שלעיל.

* גב' גלבר נמנעה.

* שאר החברים בעד הצעתו של ד"ר לסרי.

* ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת טבלאות האיזון והתאמת

התכנון לטבלאות ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה.

יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה ובתאום עם מה"ע ומח' תכנון.

גליון דרישות:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי השלמת טבלאות האיזון

והתאמת

התכנון לטבלאות ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה.

יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה ובתאום עם מה"ע ומח' תכנון.

ד"ר יחיאל לסרי
יו"ר הועדה

אדר' שלמה נער
מהנדס הועדה