

תאריך: 27/01/2011

כ"ב שבט תשע"א

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה

ישיבה מספר: 201101 ביום ג' תאריך 25/01/11 כ' שבט, תשע"א בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

מר עמרם כנפו	מ"מ ליו"ר הועדה
מר יהודה פרנקל	חבר הועדה
מר כנפו גבריאל	חבר הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
ב' לנין לריסה	חברת הועדה
עו"ד לובה בורשטיין	חברת ועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה
מר טסלר יעקוב	חבר הועדה
מר לאון בנלולו	חבר הועדה
מר אלבז שלמה	חבר ועדה

מזמנים:

אדרי שלמה נער	מהנדס הועדה
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
מר יניב אהרון	עוזר ראש העיר
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
מר גרי טננבאום	מנהל מח' פקוח
ב' רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה
אדרי לדה קורסונסקי	מח' תכנון העיר.
גב' דיתנה וייל	רכות ועדת בנין ערים

רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
ד"ר טיומקין יבגני	חבר ועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר שמעון אטיאס	חבר הועדה
עו"ד בני חדד	חבר הועדה
מר דוד טלקר	חבר הועדה
מר ללוש אריה	חבר הועדה
גב' הלן גלבר	חברת ועדה

חבר ועדה	מר יצחק גבאי
חבר ועדה	מר אפרים וובר
חבר הועדה	מר בוריס גיטרמן
חברת הועדה	גב' סלוצקי מאיה
חבר הועדה	מר יצחק דרי
חבר הועדה	מר בוטרשווילי משה
חבר הועדה	מר ברוך מרזוק
מוזמנים:	
מ"מ השר להגנת הסביבה	ד"ר איתי מירז
נציג רשות כבאות	מר יחיאל ממן
נציגת משרד הפנים	גב' שרה אבוכף
נציג מ.מ.י	מר שלמה חן
נציג הגופים הירוקים	אר בועז רענן

אישור פרוטוקול 201004 מיום 26.10.10

הפרוטוקול אושר פה אחד.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1155	רובע א'-התחדשות עירונית רובע א'				4
2	1118	פינוי בינוי, מתחם רחובות האצ"ל/ז'בוטינסקי/יאיר-רובע א אשדוד	2061	60	60	5
3	1139	פינוי בינוי רח' נורדאו, רובע א	2061	70	70	9
4	2197/3/מק	סיטי מע"ר צפון, מגרש 2, שינוי תמחיל זכויות	2072	29	29	12
5	988	סיטי מע"ר צפון, מגרש 2 - מגדל מגורים בן 150 יח"ד מעל ק' משרדים ומסחר	2072	29	29	15

תכנית כללית/נושאת: 1155**סעיף: 1**

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201101 בתאריך: 25/01/2011

שם:

רובע א'-התחדשות עירונית רובע א'

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

בעלי ענין:• **מגיש התוכנית:** משרד הבינוי והשיכון

• וועדה מקומית

• **עורך התוכנית:** דני איל• **בעלים:** בעלים שונים**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד/רובע א

מטרות התכנית

התחדשות עירונית לרובע א'

מהלך הדיון:

- אדר' דני אייל הציג את תכנית האב להתחדשות עירונית ברובע א'. התכנית הינה רעיונית ולא סטאטוטורית, ויחולו בה שינויים ותיקונים שיתבקשו ע"י אנשי המקצוע בשיתוף עם משהב"ש ומהנדס העיר וצוותו. שטח התכנית כ - 900 דונם. לרובע א' יש ערך היסטורי בהיותו הרובע הראשון בעיר. הרובע כולל כ - 6000 יח"ד בחתך גילאים מבוגר יחסית. יש צורך בשיפור פיזי לבנינים רבים וצורך בתוספת יח"ד שתחזקנה את הרובע המתיישן. המגמה התכנונית היא להוסיף כ - 3000 יח"ד ל - 6000 היחידות הקיימות. העבודה נעשתה בליווי שמאי ומתבססת על "פינוי בינוי" - הריסה ובנייה מחדש ועיבוי - שיפור ותוספות להגדלת בנינים קיימים. מבחינת מוסדות הציבור, המצב כיום הוא שיש עודף של כ - 190 דונם שטחי ציבור. בשל הזדקנות האוכלוסיה בתי הספר מתרוקנים, ואין ניצול מלא לשטחים החומים. על מנת להוסיף 3000 יח"ד, דרושים עוד כ 90 - 70 דונם שטחים חומים. נתן להוסיף מוסדות ציבור בחלק משטח האיצטדיון, בבקמה ובשיפולי גבעת יונה. מבחינה התחבורה, כיום יש 6 יציאות מהרובע. התכנית מציעה עוד 2 יציאות מקצה רח' הדקל ומקצה רח' הראשונים. רובע א' סובל ממחסור חמור בחניה, ופרויקטים חדשים יצטרכו להציג פתרון חניה בתחומי המגרשים. כמחצית מספר יח"ד הקיימות ברובע הן דירות קטנות בנות כ - 70 - 50 מ"ר, ולכן הדירות הגוספות תהיינה במגמה של דירות גדולות יותר. בשל ערכו ההיסטורי של הרובע, סומנו אתרים לשימור: אזור הקליפורניות, המגדלור בגבעת יונה, בית קנדה ועוד. יש מיזם לחידוש רח' רוגוזין, פרויקט פינוי בינוי ברח' הדקל, בינוי האיצטדיון, מגורים ומסחר ברח' הראשונים ואופציות לעיבוי ופינוי ובינוי בשד' הרצל. קימת מחשבה על יצירת קרית חינוך בשוליים הנמוכים של גבעת יונה. התכנית הינה רעיונית ותהווה בסיס ליצירת תכניות סטאטוטוריות.
- ד"ר לסרי: בתחילת הקדנציה הנוכחית, הציע משרד השיכון לעיריה להצטרף לפרויקט של התחדשות עירונית. ד"ר לסרי מקדם בברכה את התכנית שהינה רעיונית בלבד ותהווה בסיס עקרוני לרובעים אחרים.
- אדר' נער: קיימת תופעה כלל עולמית של תהליכי עליה וירידה בהתפתחות רובעים עירוניים. אנו בתהליך שבו מנסים לקדם את רובע א' המתיישן. על צורכי הציבור להיבדק בראיה כלל עירונית. הוצגה בפנינו תכנית אב כללית הכוללת 2 דוגמאות ספציפיות: אחת בתחום הפינוי בינוי ברח' הדקל, ואחת בתחום העיבוי ברח' רוגוזין. בהמשך תידרשנה תכניות מפורטות לכל קטע ברובע.

מר כנפו הודה לאדר' אייל ולמשהב"ש על תכנון תכנית האב להתחדשות רובע א'.

תוכנית מפורטת: 1118**סעיף: 2**

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201101 בתאריך: 25/01/2011

שם: פינוי בינוי, מתחם רחובות האצ"ל/ז'בוטינסקי/יאיר-רובע א אשדוד
נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 16,586.000 מ"ר

בעלי ענין:

• **מגיש התוכנית:** י.לי - דה השקעות בע"מ

• **עורך התוכנית:** זהבי אדריכלים

• **בעלים:** מדינת ישראל

אזור/רובע

רחוב ז'בוטינסקי, שכונה: רובע א, אשדוד

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

גוש: 2061 חלקות 79, 78, 60

חלקי חלקות:

גוש: 2061 ח"ח 80, 71, 70

גוש: 2061 ח"ח 145 ,

גוש: 2077 ח"ח 219

גוש: 2087 ח"ח 2

מטרת הדיון

1. הפרויקט נדון לראשונה בועדת משנה 201010 מיום 08/06/10 אשר החליטה:

- באופן עקרוני הועדה תומכת בפרויקטים ל"פינוי בינוי".
- על היזם להגיש חלופה אחרת עפ"י הערות מהנדס העיר ומח' תכנון.
- תכנית מתוקנת כאמור תובא לדיון נוסף בועדה.

2. ועדת משנה 201018 מיום 26.10.10 דנה בתכנית מיום 14.9.10 והחליטה להמליץ לועדה המחוזית להפקידה בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר.

* **מר צילקר התנגד ובקש להעלות הנושא לדיון במליאה.**
לדעתו יש לבחון התכנית יחד עם תכנית משהב"ש לכלל רובע א'.
במכתב מיום 2.11.10 פרט מר צילקר את הסיבות לבקשתו להעביר הנושא לדיון במליאה.

מטרות התכנית:

התחדשות עירונית במסגרת פרויקט "פינוי בינוי" במתחם רח' האצ"ל/ז'בוטינסקי/יאיר ברובע א': פינוי 6 בנייני מגורים ישנים והקמת 3 מבנים רבי קומות.

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד מ-מגורים ג' למגורים ד'

קביעת שימושים מותרים

קביעת הוראות בנייה:

תוספת יחידות דיור במסגרת פינוי בינוי מ-112 יח"ד ל-460 יח"ד (עפ"י יחס של 1:4.1)

קביעת מרווחי בנייה

שינוי קווי בניין

שינוי גובה בניינים מ-4 קומות על עמודים, ל-33 קומות מעל קומת כניסה כפולה,

קומת גג חלקית למתקנים טכניים, ומרתפי חנייה.

הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי

-קביעת השלבים וההתניות לביצוע
-קביעת הנחיות סביבתיות
-איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הערות בדיקה טכניות

1. יש להביא אישור מחלקת רישוי לגבי כמות יחידות הדיור הקיימות בשטח התכנית ע"פ ההיתרים הקיימים.
2. יש לעדכן את גבול המגרש בפניה הדרום מזרחים ע"פ תכנית 69/102/03/3.
3. צילום תקנון התכנית כולל הערות בגוף התקנון ניתן לקבל במחלקת תכנון עיר.
4. יש לחשב שטחים מתוך שטח חלקות: 78,79,60
בהפחתת חלקי הדרך מתכנית 69/102/03/3 בחלק הדרום מזרחי.

הערות בדיקה תכנוניות:

1. התכנית מוגשת כתכנית שלא בהסכמת בעלים, ולפיכך יש להשלים טבלאות איזון ערכות וחומות ע"י שמאי מקרקעין מוסמך.
 2. מאחר וישנה תוספת משמעותית במס' הקומות מ-4 קומות על עמודים, ל-35 קומות מירבי מעל הקרקע, יש להשלים נספח רוחות והצללה לתכנית, על מנת לבדוק את ההשפעה על המתחם ומחוצה לו.
 3. הערות מחלקת תשתיות לאחר בדיקה של יועץ תנועה ותחבורה מטעמם:
 - א. הניתוח התחבורתי מקובל.
 - ב. בנוגע לנספח התנועה:
 - חסרה התייחסות לחניות אורחים בתכנית.
 - יש להסדיר את הצומת החדש בין רח' ז'בוטינסקי לכניסה לפרויקט החדש.
 4. יש לקבל אישור חברת "יובלים" לעניין תשתיות מאחר ומדובר בפרויקט פינוי בינוי.
 5. יש להתאים קוי בנין מוצעים למבנה הדרומי עפ"י תכנית מאושרת ועפ"י מיקום המבנה הקיים עפ"י תכנית מדידה.
 6. בהתאם למדיניות רה"ע והועדה המקומית, יש ליעד 30% מהתוספת המבוקשת של יחידות הדיור עבור זוגות צעירים זכאים.
 7. יש לסמן את גבולות תחזוקת החניון ושטחי הפתוח, ויש לשייך את גבולות התחזוקה לבניינים.
 8. מבוקשות 460 יח"ד = תוספת של 348 יח"ד ל - 112 היחידות הקיימות, ביחס של 1:4.1
השטח הממוצע המבוקש לדירה = שטח עקרי כ - 180 מ"ר, שטח שרות כ - 52 מ"ר.
 9. הערות לבינוי:
 - הבינוי המוצע אינו מתייחס לרחובות הסובבים, ובמיוחד לרח' אבא הילל סילבר ולרח' ז'בוטינסקי.
 - הבינוי המוצע אינו מלווה את הרחוב ואינו משתלב בקיים.
 - יש ליצור בינוי אשר יתחבר ויתייחס לקו הרחוב הקיים.
 - יש ליצור קשר בין הבינויים.
 - על הבינוי להתייחס לצומת וללוות את הרחוב.
 - יש להראות בקי' הקרקע שרותים תומכים לרווחת הדיירים כגון מועדון, ספא וכו'
 - יש להשאיר בשולי המגרש רצועה ברוחב 5 מ' לפחות לחילחול מי נגר, יש לעדכן את גבולות מרתפי החנייה בהתאם.
 - לא ברור כיצד ניתן לפתח בקומת הקרקע את הפיתוח הגנני המוצע מעל מרתף החנייה, יש לתת פתרון ולבטאו בחתך.
 - יש להשלים ניספח נקוז וחילחול, כולל נספח פתוח וגינון.
 - יש להוסיף תכנית קומת קרקע שבה יפורט הקשר בין הכניסות למגרש לבין כניסות המבנים, ומהמבנים לשטחי הגינון המשותפים.
 - יש לבטל את הכניסה מרחוב האצ"ל לגינה הפרטית, על מנת לאפשר את רצף הפיתוח הנופי כלפי הרחוב וליצור פרטיות לדיירי הפרויקט.
 - יש להתאים בין התכנית לחתך ולחזיתות לרבות הקירוי של הקומה המפולשת המחברת בין שלושת המבנים.
 - יש להתאים את החזיתות לתכנית המבנה הטיפוסי שבתכנית העמדה ולפרט חומרי גמר.
 - יש להוסיף חתכים של רח' ז'בוטינסקי ורח' האצל על רקע הקיים.
10. עפ"י בדיקה כוללת של רובע א' אשר נעשתה ע"י מש. השיכון, שטח התכנית מיועד לעיבוי ולא לפינוי בינוי.
 11. נספח התנועה והחנייה אינו תואם את ניספח הבינוי.
 12. יש להגיש פרוגרמה לצורכי ציבור ולמאזן השטחים הירוקים ברובע.
 13. נדרשת בדיקת כדאיות כלכלית לצורך בחינת מס' יח"ד המבוקשות.
 14. לאור ההערות המפורטות בסעיף 9 לעיל, מומלץ לבחון חלופות בינוי אחרות.
 15. יש להמציא מסמך הכרזה עקרונית של משהב"ש ל "פינוי בינוי".

16. לתשומת לב הועדה: בכתב השיפוי הוסף ע"י היוזם סעיף לעניין ההשבחה, בו הוא מתנה את מימוש הפרויקט בפטור מהיטל השבחה. לאור זאת לא יחול האמור בכתב השיפוי הנוגע להיטלי השבחה.
17. לאחר החלטת הוועדה ולאחר השלמת הבדיקה התכנונית תועברנה הערות בדיוק נוספות במידת הצורך.

מהלך הדיון:

* נכחו מר כנפו, מר בן לולו, מר ליברמן, מר אלבו, מר ססלר, מר צילקר, עו"ד לובה בורשטיין, גב' לנין ומר גרשוב.

- מר צילקר: ההצטלבות רח' ז'בוטינסקי/יאיר היא בעייתית. הרחובות צרים והעמסת כל כך הרבה יח"ד אינה ראויה למקום. במקום זה מתאים יותר פרויקט של עיבוי ולא פינוי בינוי. בנינים בני 33 ק' הינם זרים באזור המאופיין בבניה נמוכה. גודל דירות של כ- 230 מ"ר אינו ריאלי! ומשהב"ש מיעד את האזור לעיבוי. ברובע א' קיימת מצוקת חניה חמורה, ויש לפתור הנושא ע"י חניונים תת קרקעיים. אין זה נכון להוסיף כל כך הרבה יח"ד במקום "חנוק", אלא רק על צירים ראשיים. מר צילקר מתנגד לפרויקט לאור כל הערות מהנדס העיר ולאור מדיניות משרד השיכון. יש להתייחס לתמונה הכללית של רובע א', ולא לעבוד עפ"י אישורים נקודתיים. יש לבחון התכנית יחד עם תכנית משהב"ש לכלל רובע א'.
- מר אלבו בעד פינוי בינוי בכל מקום וזאת בשל מחסור בעתודות קרקע בעיר. תנאי בסיסי לכל תכנית הוא פתרון חניה בגבולות המגרש. מחצית הדירות ברובע א' הן דירות קטנות, ויש צורך בתוספת דירות גדולות. לפרויקט זה הושגו כבר כ- 80% הסכמות דיירים, ויש לקדם התכנית בברכה.
- מר גרשוב: אין מקום לתכנון של 3 מגדלי מגורים בלב שכונה צפופה המאופיינת בבניה נמוכה. צריך להיות שילוב של עיבוי ותוספות לפי ת.מ.א 38, ולא, נפגע בפרויקטים עתידיים. יש לשלב הבנינים הקיימים עם מגדל מגורים אחד בלבד, וכל היתר לצרף לפרויקט של עיבוי.
- מר בן לולו: הנושא של פינוי בינוי הינו בעייתי ביותר, כרוך בבירוקרטיה סבוכה ויש לקבל 100% חתימות הסכמה. מדובר בתכניות עתידיות שלא ימומשו בזמן הקרוב, ואם 10% מהן יתממשו – דינו!
- מר צילקר: מדובר בתכניות לשנות דור ולא למימוש מיידי.
- מר כנפו: רובע א' זקוק לדירות גדולות. מדינת ישראל והרשויות המקומיות צריכים לאמץ תקן חניה נמוך ביותר בהתאם למגמה הכלל עולמית שלא לאפשר תנועה של רכב פרטי בערים הגדולות. יש להתמקד בפתוח אמצעי תחבורה ציבוריים על מנת להקל מהעומס בכבישים העירוניים. הבניה באשדוד חייבת לעלות לגובה, כי אין יותר עתודות קרקע לבניה. פרויקטים לפינוי בינוי יקבלו תאוצה גדולה בשנים הבאות, רח' ז'בוטינסקי עתיד להפוך לציר ראשי וחשוב בעיר, ופרויקט זה יהיה וזו לפרויקטים נוספים. לפי משהב"ש היחס לפינוי בינוי הוא 1:6 וכאן מבוקש יחס של 1:4
- מר כנפו מציע לאשר הפרויקט בכפוף להשלמת הערות מה"ע ובכפוף להקטנת גודל יח"ד עד 150 מ"ר כולל המעטפת עם המרפסות.
- מר צילקר בעד דחיית התכנית עד לתיקונה עפ"י ההערות.
- מר גרשוב בעד בניית מגדל מגורים אחד ויתר הבנינים יצטרפו לפרויקט של עיבוי.
- הצעתו של מר צילקר נדחתה ע"י מר כנפו, מר בן לולו, מר אלבו, מר ליברמן, ומר ססלר.
- נמנעו מר גרשוב, גב' לנין ועו"ד בורשטיין.
- ההצעה נדחתה ברוב קולות.
- בעד הצעתו של מר גרשוב הצביעו מר צילקר, גב' לנין ועו"ד בורשטיין ומר גרשוב.
- נגד ההצעה הצביעו מר כנפו, מר ליברמן, מר בן לולו, מר אלבו ומר ססלר.
- ההצעה נדחתה ברוב קולות.
- בעד הצעתו של מר כנפו הצביעו מר ליברמן, מר בן לולו, מר אלבו, מר ססלר ומר כנפו.
- נגד הצביע מר צילקר.
- נמנעו: מר גרשוב, גב' לנין ועו"ד בורשטיין.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

מר ליברמן עזב את הישיבה בשעה 18.15

החלטת הועדה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמות הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר. יש לתקן את גודל יח"ד עד למקסימום של 150 מ"ר שטח עקרי.
יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

תוכנית מפורטת: 1139**סעיף: 3**

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201101 בתאריך: 25/01/2011

שם:

פינוי בינוי רח' נורדאו, רובע א

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 5,411.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	11/102/03/3
כפופה לתכנית	20/101/02/3
שינוי לתכנית	27/102/03/3
כפופה לתכנית	62/101/02/3
כפופה לתכנית	85/101/02/3
כפופה לתכנית	96/101/02/3
כפופה לתכנית	98/101/02/3

בעלי ענין:• **מגיש התוכנית:** גאון נדלן בע"מ• **עורך התוכנית:** גיראר גל אור• **בעלים:** דיירי הבתים, ע"פ רשימה**אזור/רובע**

רחוב נורדאו מכס 2, שכונה: רובע א, אשדוד

רחוב נורדאו מכס 4, שכונה: רובע א, אשדוד

רחוב נורדאו מכס 6, שכונה: רובע א, אשדוד

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

גוש: 2061 חלקות 77

חלקי חלקות:

גוש: 2061 ח"ח 70

מטרת הדיון

1. התכנית נדונה בוע. משנה 201101 מיום 4.1.11 אשר המליצה לוועדה המחוזית לאשרה בתנאים.

2. ביום 11.1.11 התקבל מכתבו של מר אלבז בו הוא מבקש להעלות הנושא לדיון במליאה כי מן הראוי שתכנית זו תדון יחד עם תכ' 1118 לפינוי בינוי ברובע א' במתחם רחובות האצ"ל /ז'בוטינסקי/יאיר.

שתי התכניות דומות, נמצאות בסמיכות אחת לשניה, בעלות אותם המאפיינים הן מבחינת צפיפות לדונם והן ביחס לפינוי בינוי ליחידה.

מטרות התכנית:התחדשות עירונית במסגרת פרויקט "פינוי בינוי" ברחוב נורדאו שברובע א':
הגדלת מס' יחידה, תוספת קומות והגדלת שטחים למגורים וחניה.**עיקרי הוראות התכנית:**

1. תוספת 108 יח"ד ל- 36 יח"ד המותרות לסה"כ 144 יח"ד בתא השטח. הגדלת צפיפות ל- 26.6 יח"ד לדונם.

2. תוספת לשטח עיקרי לסה"כ 24000 מ"ר שטחים עיקריים.

3. תוספת שטחי שירות לסה"כ 5500 מ"ר מעל הקרקע.

4. תוספת 14 קומות ל- 5 קומות המאושרות למגורים בתכנית תקפה לסה"כ 19 קומות מגורים (כולל קומה טכנית).

5. קביעת הנחיות להקמת ברכת שחיה משותפת לפרוייקט.

6. שינוי קווי בנין מ- 5.0 מ' ל- 1.5 מ' קדמי.

8. קביעת בינוי חדש.

הערות בדיקה תכנונית:

* ועדת משנה 200813 מיום 17.9.08 דנה במסגרת דיון עקרוני בהצעה לפרוייקט התחדשות עירונית ברח' נורדאו 2,4,6 שברובע א'.

הועדה החליטה כדלקמן:

- א. בהמשך להחלטות מליאת וע.ב.ע 200805 מיום 23.7.08 בנושאי פרויקטים להתחדשות עירונית ברובעים ד' ו- ה', וקביעת המליאה שברובע א' קיים פוטנציאל לתוספת אוכלוסיה עם מענה למוסדות חינוך, מאשרים עקרונית את הפרוייקט המוצע בתנאי הגשת תכ' בינוי מתוקנת ההולמת את הסביבה ובהתייחס למיקום הבנינים עם המבט לכוון הים. התכנית המתוקנת תכלול את שינוי הבינוי עפ"י אחת משתי החלופות הבאות:
 1. בינוי של 3 בנינים בתכנית קרקע קטנה יותר על מנת לאפשר מירווחים גדולים יותר בין הבנינים.
 2. יש לוותר על בנין אחד על מנת שלא ליצור "חומה" מול הים, ולהגיש בינוי של 2 בנינים בני 4 יח"ד בקומה עם מרווח של מינימום כ- 60 מ' ביניהם על מנת ליצור פתיחות מול הים.
 - ב. יש להגיש הסכמות הדיירים ואישור משהב"ש להכרזת הפרוייקט כ"פינוי בינוי"

* התקבלה תכנית מפורטת לפרוייקט המוצע.

1. התכנית מציעה תכנון להתחדשות עירונית במגרש 210 (מתכנית מאושרת 27/102/03/3) ברח' נורדאו 2,4,6 שברובע א'. תוספת 108 יח"ד ל- 32 יח"ד הקיימות בהיתרים לפי יחס של 1:4, תוספת זכויות הבנייה ושינוי הבינוי.
2. מאחר ומבוקשת תוספת משמעותית במס' הקומות מ- 4 קומות על עמודים ל- 18 ק' + קומה טכנית מעל הקרקע יש להשלים נספח רוחות והצללה לתכנית, על מנת לבדוק את ההשפעה על המתחם ומחוצה לו.
3. יש לקבל אישור מח' תשתיות לנספח פתוח וניקוז, ולנספח הסדרי תנועה וחניה לפרוייקט.
4. התכנית מציעה הגדלת הצפיפות מ- 5.9 יח"ד ל- 26.6 יח"ד לדונם.
5. עפ"י מדיניות הועדה, יש ליעד 30% מסה"כ הדירות הנוספות (סה"כ 32 יח"ד) לדירות ברות השגה לזוגות צעירים ובהתאם לקריטריונים של הועדה המקומית. שטח דירות הנ"ל יהיה בין 75 - 85 מ"ר כולל מרפסות.
- יש לפזר את הדירות הקטנות בין 3 הבנינים המוצעים, ולא לרכז את כולן בבנין אחד.
6. התכנית מציעה תוספת של שטחים עיקריים ושירות למגורים: 167 מ"ר שטח עקרי ממוצע לדירה ו- 38.0 מ"ר ממוצע שטחי שירות.
- יש לתקן את השטח העקרי ליח"ד כך שלא יעלה על 125 מ"ר ש. עקרי ועד 140 מ"ר ברוטו.
7. מאחר ומדובר בתוספת משמעותית של יח"ד וזכויות בנייה, יש לקבל את אישור "יובלים" לעניין התשתיות הרטובות.
8. יש לבצע בדיקה אסטרטגית לעניין השפעת תוספת יח"ד לסביבה מבחינת צרכי ציבור.
9. הבינוי יהיה בינוי מחייב לעניין ניצול שטחי הבנייה והשימושים המשותפים המצויינים בו. שטחי גינון: יש לתכנן 20-25% משטח המגרש שטח מגוון לרווחת התושבים. יש להבטיח שטח לחילחול מי נגר. יש לתכנן שטחי מרתף חניה בהתאם.
10. יש לסמן את גבולות תחזוקת החניון והפיתוח ושייך גבולות התחזוקה לבנינים. כמו כן יש להפריד את שטח הברכה והספא כשטח משותף ולשייכו באופן שווה לכל דיירי הפרוייקט. יש לסמן את מקום הספא ולציין בהוראות לתכנית שהשימוש בברכה הינו לדיירי הפרוייקט בלבד.
11. יש לפרט את עיקרי הוראות התכנית לפי הגוסס המפורט להלן ובהתאמה למתכונת של תכנית מחוזית ולא מקומית:
 - א. תוספת 108 יח"ד ל- 36 יח"ד המותרות לסה"כ 144 יח"ד בתא השטח.

- הגדלת צפיפות ל- 26.6 יח"ד לדונם.
- ב. תוספת לשטח העיקרי עד לסה"כ 24000 מ"ר שטחים עיקריים.
- ג. תוספת לשטחי השרות עד לסה"כ 5500 מ"ר מעל הקרקע.
- ד. תוספת 14 קומות ל- 5 הקומות המאושרות למגורים בתכנית התקפה.
- סה"כ 19 קומות מגורים כולל קומה טכנית.
- ה. קביעת הנחיות להקמת בריכת שחיה משותפת לפרוייקט.
- ו. שינוי קווי בנין מ- 5.0 מ' ל- 1.5 מ' קדמי.
- ז. קביעת בינוי חדש.
12. שטחי מרפסות: בטבלת זכויות הבניה יש לציין כי השטח העיקרי לכל יח"ד כולל שטחי מרפסות.
13. לאור מדיניות רה"ע שלא ליצור מבנים הגורמים לחסימת הנוף לים, יש לבדוק את העמדת המבנים וגודלם מול תכנית משהב"ש. בהעמדה המוצעת קיימת קרבה ל- 2 בנינים הקיימים בחלקה 76 הסמוכה ממזרח. לכן מומלץ להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שתכלול גם את חלקה 76 וגם חלקים מהשצ"פ שפיתוחו ישרת את הכמות הגדולה של יח"ד במתחם וליצור בינוי בכוון מזרח/מערב על מנת למנוע הסתרה לכוון הים.
- קו בנין קדמי 1.5 מ' לבנינים בני 19 קומות אינו סביר.
14. יש להתאים את הפונקציות בק' קרקע בצד הדרומי בהתאמת לטיילת היורדת אל הים, כולל אלמנטים של מסחר זעיר כחנויות אופנה, תכשיטים וכו'. כמו כן יש לשפר את הנגישות ללובי הבנינים.
15. לטובת פינוי שטחים לדיירים ולמסחר, יש לפנות מקומות חניה עיליות מכיוון השצ"פ ולהעבירם למרתפי חניה.
16. מחסנים לשימוש הדירות יבנו בקומת המרתף בלבד ולא בשטח הדירה, ושטחי שירות לטובת כלל הדיירים יבנו בקומת הקרקע.
17. בתנאים למתן היתרי בנייה יש להוסיף חובה להפעלת חב' אחזקה.
18. יש לפרט שלביות הבנייה.
19. עפ"י בדיקה כוללת של רובע א שנעשתה ע"י משרד השיכון והבינוי, שטח התכנית מיועד לעיכוי ולא לפינוי בינוי.

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

* בוע. משנה 201101 מיום 4/01/11 הוחלט:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'. מינון הדירות שיש להקצות לדיור בר השגה לזוגות צעירים יקבע בהתאם לקריטריונים שיאושרו ע"י הועדה.

מהלך הדיון:

- מר אלבו הודיע שהוא מסיר את הנושא מסדר היום.
- מר צילקר לא השתתף בדיון.
- החברים החליטו לאמץ את החלטת וע. משנה 201101 מיום 4.1.11.

החלטת הועדה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'. * מינון הדירות שיש להקצות לדיור בר השגה לזוגות צעירים יקבע בהתאם לקריטריונים שיאושרו ע"י הועדה.

תוכנית מפורטת: 2197/מק/3**סעיף: 4**

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201101 בתאריך: 25/01/2011

שם:

סיטי מע"ר צפון, מגרש 2, שינוי תמהיל זכויות

נושא: הפקדת התכנית

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 6,975.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	15/113/03/3

בעלי ענין:* **מגיש התוכנית:** י.ח. דימרי בע"מ* **עורך התוכנית:** שרשבסקי מרש**בעלים:** מדינת ישראל**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2072 ח"ח 29, 31, 52

מגרשים לתכנית: 2 בשלמותו מתכנית: 15/113/03/3**מטרת הדיון**

דיון נוסף בתכנית בסמכות מקומית המעבירה זכויות ממסחר ומשרדים למגורים ומשנה קו בנין אחורי ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה במגרש.

סה"כ בתחום התכנית 60 יח"ד, עפ"י הקים בת.ב.ע התקפה.

* עפ"י תכנית הבינוי למצב הסופי בכוונת היזם להגיש תכנית בסמכות מחוזית לתוספת 59 יח"ד, (סה"כ יהיו במתחם 119 יח"ד) בשני מגדלים משולבים למסחר, משרדים ומגורים.

* **וע. משנה 201021 מיום 21.12.10 אישרה את הפקדת התכנית בסמכות מקומית.**
במכתב מיום 26.12.10 מבקש מר צילקר להביא התכנית לדיון במליאה. (ראה המכתב המצ"ב)**מטרות התכנית:**

1. העברת זכויות ממסחר ומשרדים למגורים ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה עפ"י סעיף 62 א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי בינוי ותכנית הקרקע ושינוי גובה הבנינים עפ"י סעיף 62 א (א) (5), (9) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. העברת זכויות הבניה בין שימושים שונים עפ"י המפורט להלן:
 1. הגדלת שטח הבניה למגורים (עיקר) מ- 4200 מ"ר ל- 6300 מ"ר ושירות מ- 560 מ"ר ל- 1080 מ"ר.
 2. הפחתת שטחי הבניה למסחר (עיקר) מ- 3700 מ"ר ל- 2000 מ"ר ושטחי שירות מ- 1900 מ"ר ל- 1000 מ"ר.
 3. הפחתת שטח הבניה למשרדים (עיקר) מ- 14000 מ"ר ל- 13600 מ"ר.
 - ב. הגדלת שטחי שירות למשרדים מ- 7000 מ"ר ל- 7620 מ"ר.
 - ג. הגדלת שטח התכנית מ- 35% ל- 50%.
- שינוי תכנית הבינוי ע"י הוספת קומות מעל הקרקע מ- 19 ק' + 2 ק'. טכניות מעל 4 קומות מרתף ל- 26 ק' + קומה טכנית חלקית מעל 4 ק' מרתף, שינוי במיקום מגדל המגורים והעמדת המבנה. ג. שינוי קו בנין צפוני מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' למרפסות.

מתנגדים:

• לוי שמעוני-ועד מתחם האחים שרבט החלוצים 7 דירה 52 אשדוד

הערות בדיקה תכנוניות:

גרסה קודמת של התכנית גדונה בוע. משנה 200613 מיום 9.8.06 ומטרתה היתה קביעת מסגרת תכנונית למגרש 2 בתכנית בסמכות מקומית לפי סעי' 62א. (א) כמפורט להלן:

1. שינוי קו בנין אחורי מ - 5 מ' ל - 4 מ' לפי סעי' 62א. (א) (4)
2. שינוי הבינוי והגדלת תכנית הקרקע מ - 35 % ל - 50 % לפי סעי' 62א. (א) (5)
3. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי סעי' 62א. (א) (6)
4. הוספת קומות מעל הקרקע מ - 19 + 2 ק' טכניות ל - 24 קומות סה"כ לפי סעי' 62א. (א) (9)

בשל קידום גרסה חדשה לתכנית בסמכות מחוזית המוסיפה זכויות בניה ויח"ד, הופסק הטיפול בתכנית המקומית.

בשלב זה החליטו היוזמים לחזור לתכנית המקומית ובו זמנית לקדם גם תכנית בסמכות מחוזית. התכנית המקומית מהווה שלב ביניים בין המצב המאושר כיום לבין התכנית המחוזית כשלב סופי.

ביום 05/08/10 הוגשה תכ' מקומית לשם חידוש ההחלטה לשינויים שניתן לקדמם במסגרת סעיף 62 א (א) לחוק.

הגרסה המעודכנת חוזרת על אותן מטרות שנדונו ביום 9.8.06, למעט שינוי במספר הקומות: מבוקש שינוי מ- 19 ק' + 2 ק' טכניות מעל 4 קומות מרתף ל - 26 ק' + קומה טכנית חלקית מעל 4 קומות מרתף.

התכנית נבדקה כתכנית הנגזרת מהתכנית המחוזית שבמטרתה להוסיף שטחי בניה ויח"ד.

להלן ההערות לתכנית המקומית:

1. יש להשלים נסחי טאבו מעודכנים וכתב התחייבות ושיפוי.
2. יש להגיש אישור תקינות מבא"ת.
3. יש להכין נספח בינוי מחייב ולקבוע שלביות הבניה כך שכל שלב יסתיים במבנה מוגמר, ללא שלבי ביניים בין אישור תכנית מקומית ומחוזית.
4. בנספח הבינוי יש להתאים את נפח המבנה המסחרי ומגדל המגורים לשטחים המבוקשים בתכנית המקומית. מאחר והופחתו שטחי מסחר ומשרדים, יש להתאים את הבינוי לנפח החדש המבוקש.
5. יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול בה גם את השביל הדרומי למגרש.
6. בנוגע לגזוטרואות, יש לציין שבתכנית מקומית ומתוקף תקנה 4, לא ניתן להוסיף שטחי בניה לרבות מרפסות, ולפיכך יש למחוק הערה מס' 3 בטבלת זכויות הבניה המתייחסת לגזוטרואות.
7. כתנאים למתן היתרי בניה יש לקבוע שלביות בהתאמה לבינוי.
8. את השינוי המבוקש בקו בנין יש להסדיר כשינוי נקודתי למרפסות כלבד.
9. יש להשלים נספח רוחות והצללה לתכנית, על מנת לבדוק את ההשפעה על המתחם ומחוצה לו.
10. יש לסמן כניסות למסחר בחזית מזרחית מכון טיילת / שצ"פ מפותח קיים. יש לתכנן המשכיות של פיתוח הטיילת בחזית הנ"ל ובהמשך שביל ציבורי בגבול הדרומי של המגרש.
11. יש לעגן בתקנון הנחיה לכך שהפיתוח בפועל של השביל הדרומי הינו באחריות היוזם של תכ' זו.

*** בוע. משנה 201021 מיום 21/12/10 החלט:**

להפקיד את התכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון. יש לקבל את התחייבות היוזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

מהלך הדיון:

- הובהר למר צילקר שמדובר בתכנית בסמכות מקומית שאינה מגדילה את מס' יח"ד המותר לפי הת.ב.ע. התקפה. מבוקשות סה"כ 60 יח"ד עפ"י המותר.
- מר צילקר מסתייג מהעברת שטח ממסחר ומשרדים למגורים. אין לו התנגדות לאשר את מס' יח"ד המותר.

- מר כנפו, מר בן לולו, מר אלבוז, מר צילקר, מר גרשוב וגב' לנין הצביעו בעד הפקדת התכנית בסמכות מקומית.

החלטת הועדה:

להפקיד את התכנית בכפוף להשלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון.
יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

סעיף: 5	תוכנית מפורטת: 988
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201101 בתאריך: 25/01/2011	

שם: סיטי מע"ר צפון, מגרש 2 - מגדל מגורים בן 150 יח"ד מעל ק' משרדים ומסחר
נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.
רשות: אשדוד
שטח התוכנית: 5,952.000 מ"ר

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	15/113/03/3

בעלי ענין:

- **מגיש התוכנית:** י.ח.דימרי בע"מ
- **עורך התוכנית:** שרשבסקי-מרש אדר' בע"מ

זוור/רובע:
 אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש : 2072 ח"ח 52, 31, 29
 גוש : 2072 ח"ח , 56

מגרשים לתכנית: 2 בשלמותו

מטרת הדיון

דיון נוסף בתכנית לפי בקשתו של מר צילקר עפ"י מכתבו המצ"ב.

מטרות התכנית:

שינויים במגדל מגורים יוקרתי משולב במסחר ומשרדים במע"ר צפון, אשדוד.

החלטות קודמות:

1. **וע. משנה 200613 מיום 9.8.06 דנה בתכנית 2197/מק/3 והחליטה כדלקמן:**
 א. הועדה מסכימה שבשלב הסופי של הפרויקט הוא יכלול 120 יח"ד במגדל מגורים אחד בלבד כאשר העברת יח"ד תתבצע ממאגר מוכר ומאושר.
 ב. בשלב א' נתן להפקיד בסמכות מקומית תכנית עבור 60 יח"ד גדולות יותר כאשר מקום הבנין יהיה בסמכות מהנדס הועדה.
 ג. התכנית תופקד ללא שינוי בקוי הבנין ובתנאים הבאים:
 - יש להגיש תכנית מתוקנת בתאום עם מח' תכנון העיר בהתאמה למפורט בסעיף 62.א.א. של תכנית בסמכות מקומית + אישור עירוני ממח' תשתיות לנספח תנועה וחניה.
 - יש ליצור הפרדה בתנועה במגדל המשולב למגורים ומשרדים בין הולכי הרגל של המשרדים למגורים.
 - יש לקבל את התחייבות היזם לשיפוי הועדה המקומית על כל תביעה בגין פגיעה במקרקעין של צד ג'
 * שינוי התכנית מ - 35 % ל - 50 % יאפשר מימוש הזכויות למסחר ומשרדים ויתאפשר לקומות התחתונות בלבד.

2. **וע. משנה 200805 מיום 26.3.08 דנה בתכנית בינוי תב/1041 עבור מגדל מגורים בן 120 יח"ד והחליטה כדלקמן:**
 מאשרים את תכנית הבינוי עבור 120 יח"ד בתנאי קבלת אישור עירוני ממח' תשתיות לנספח תנועה וחניה ולמפלס ± 0.00
 החלטה מתייחסת למקום מגדל המגורים והקשר בין קומות המסחר והסביבה.
 גובה המגדל יקבע סופית בהתאם להחלטה על כמות יח"ד שנתן להוסיף במ.ע.ר צפון בהתייחס לתשתיות הקיימות של מוסדות חינוך וקיבולת נפחי תנועה של הכבישים הקיימים.

* **היזם הגיש תכנית עבור 150 יח"ד במגרש.**

3. **וע. משנה 200920 מיום 10.11.09 דחתה את התכנית מהטעמים הבאים:**

1. אין במתחם מענה לתוספת מבני ציבור הנדרשים עבור תוספת יחידות הדיור המוצעות.
2. קימת באזור בעית עומס תנועה.
3. אישור התכנית עלול להוות תקדים לבקשות נוספות לתוספת יח"ד אשר אף תחמיר את הבעיות הקיימות.
4. התכנית המוצעת אינה עדיפה על פני התכנית המאושרת, ועל כן אין סיבה לשנותה.

* ביום 21.1.10 הוגשה תכנית חדשה המציעה תוספת של 59 יח"ד ל- 60 יח"ד המותרות. התכנית הציעה בנין בו 41 קומות וסה"כ 119 יח"ד.

4. התכנית נדונה בוועדת משנה 201005 מיום 18/03/10 אשר החליטה:

יש לדון בתכנית לאחר קבלת תוצאות הבדיקה של הוועדה שמונתה לנושא הצפיפות במע"ר דרום. יש לקיים דיון אחד ומשותף בנושא בקשות לתוספות יח"ד במע"ר דרום ובמע"ר צפון.

* עדיין לא בוצעה בדיקה כאמור לעיל מטעם היזם, והעיריה פתחה בהליכים לבדיקת הנושא.

עיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת כמות יח"ד המותרות מ- 60 ל- 119 יח"ד.
2. הגדלת שטח הבנייה למגורים (עיקרי) מ- 4200 מ"ר ל- 18000 מ"ר .
3. הקטנת שטח הבנייה למשרדים (עיקרי) מ- 14000 מ"ר ל- 7000 מ"ר.
4. הקטנת שטח הבנייה למסחר (עיקרי) מ- 3700 מ"ר ל- 3200 מ"ר.
5. הוספת קומות מעל הקרקע מ- 19 + 2 ק. טכניות , ל- 40 קומות + 4 ק. מתקנים טכניים.
6. שינוי קו בנין צידי כך שמגובה 26.0 מ' יוקטן קו הבניין מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' למרפסות בלבד.
7. הגדלת שטח תכנית מ- 35% ל- 50%.
8. הוספת שטח לגזוסטראות בשיעור 6500 מ"ר.

הערות בדיקה תכנוניות:

1. פירוט בתוכם לפי תכנית תקפה:

המגרש נמצא במרכז רובע מע"ר צפון בין שני מבנים קיימים : בנין יוניטרייד ממזרח ושער הקריה ממערב.
תכנית סטאטוטורית 15/113/03/3 החלה במגרש המוצע מיעדת אותו לאזור משולב למסחר ומגורים כאשר השימושים המותרים: מסחר, משרדים ומגורים - 60 יח"ד, 70 מ"ר עיקרי ממוצע לדירה .
גובה המותר 19 קומות + 2 קומות טכניות מעל 4 ק' מרתף.
ביום 21.1.10 הוגשה תכנית מעודכנת אשר בקשה תוספת של 59 יח"ד וסה"כ 119 יח"ד.

הגרסה הקודמת לתוספת 59 יח"ד נדונה בוע. משנה 201005 מיום 18.3.10 ומטרתה היתה לשנות

ז. זכויות הבניה לפי פירוט הבא:

1. הגדלת כמות יח"ד המותרות מ- 60 ל- 119 יח"ד.
2. הגדלת שטח הבנייה למגורים (עיקרי) מ- 4200 מ"ר ל- 16805 מ"ר.
3. הקטנת שטח הבנייה למשרדים (עיקרי) מ- 14000 מ"ר ל- 6855 מ"ר.
4. הקטנת שטח הבנייה למסחר (עיקרי) מ- 3700 מ"ר ל- 3340 מ"ר.
5. תוספת קומות מעל הקרקע מ- 19 + 2 ק. טכניות , ל- 40 קומות + 4 ק. מתקנים טכניים.
6. שינוי קו בנין צידי כך שמגובה 26.0 מ' יוקטן קו הבניין מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' למרפסות בלבד.
7. הגדלת שטח תכנית מ- 35% ל- 50%.
8. תוספת שטח לגזוסטראות בשיעור 5000 מ"ר.

הגרסה הנוכחית הוגשה ביום 05/08/2010 ומציעה כמה שינויים בזכויות הבנייה לעומת הגרסה שנדונה ביום 18.3.10, כמפורט בעיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת כמות יח"ד המותרות מ- 60 ל- 119 יח"ד.
2. הגדלת שטח הבנייה למגורים (עיקרי) מ- 4200 מ"ר ל- 18000 מ"ר .
3. הקטנת שטח הבנייה למשרדים (עיקרי) מ- 14000 מ"ר ל- 7000 מ"ר.
4. הקטנת שטח הבנייה למסחר (עיקרי) מ- 3700 מ"ר ל- 3200 מ"ר.

5. תוספת קומות מעל הקרקע מ- 19 + 2 ק' טכניות, ל- 40 קומות + 4 ק' מתקנים טכניים.
6. שינוי קו בנין צידי כך שמגובה 26.0 מ' יוקטן קו הבניין מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' למרפסות בלבד.
7. הגדלת שטח תכנית מ- 35 % ל- 50 %.
8. תוספת שטח לגזוסטראות בשיעור של 6500 מ"ר.

1. הערות תכניות:

- א. יש להגיש נספח צל ורוחות מאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. מאחר והתכנית מוסיפה זכויות ויח"ד, יש לבצע בדיקה אסטרטגית לעניין השפעת תוספת יח"ד על הסביבה מבחינת צרכי ציבור. בהתאם לבדיקה יש להשלים פרוגרמה לצרכי ציבור ולמאזן השטחים הירוקים ברובע. בתאום עם היועמ"ש, יש להטמיע במסמכי התכנית את התחייבות היזם לבניית מבני ציבור, אם יהיה בהם צורך, ובהתאם לבדיקה האסטרטגית.
- ג. נדרש תאום תשתיות עם "יובלים".
- ד. יש לכלול בתחום גבול התכנית את דרך רח' הבנים - עד ציר הדרך, ולעדכן בהתאם בכל המסמכים את שטח התכנית.
- ה. יש לקבל את אישור מח' תשתיות להסדרי תנועה וחניה.
- יש להשלים אישור תקינות מבא"ת.

2. הערות לתשריט:

- א. יש לתקן סימון של יעוד הקרקע במצב מוצע ל"מגורים, מסחר, תעסוקה".
- ב. יש לציין שינוי קו בנין ל- 3.0 מ' באופן נקודתי ובנוסף לציין בכיתוב שקו בנין זה למרפסות בלבד מגובה + 26.0 מ'.
- ג. בהמשך לבדיקת הצורך בשימושים ציבוריים נוספים (בית כנסת, גנים וכו'), יש לציין בתכנית בכל מקום רלוונטי את השימושים הציבוריים הנדרשים.

3. הערות לנספח בינוי:

- א. בין המשרדים למסחר יש להוסיף תכנית קומה מפולשת בגובה 2 קומות בה יותרו תכליות ציבוריות ושטחים לטובת הדיירים (ספא, מועדון) לרבות שטחים משותפים פתוחים.
- יש לפרט בתכנית הקומה המפולשת את מיקום השימושים הציבוריים כולל כניסה נפרדת. בתאום עם היועמ"ש יש לסמן זכות מעבר לציבור לגישה לשטחים הציבוריים.
- ב. יש למספר קומות לכל הגובה בחדר ובחזית.
- ג. יש להגיש חזיתות באופן קריא יותר על מנת שאפשר יהיה לראות באופן ברור איפה יהיו הסוגים השונים של חיפויים, מרפסות וכו', כמו כן יש להגדיל את הכיתוב.

4. הערות לתקנון:

- א. בסעיף 4 - שימושים ותכליות: יש לפרט שימושים ביחס לקומות.
- השימושים הציבוריים הנדרשים הינם שימושים מחייבים, ויש לנסח בהתאם הנחיות לגבי תכנונם.
- יש למחוק הנחייה לענין אפשרות לשימוש של משרדים/קליניקות בתוך מגורים.
- יש לציין כמה קומות סה"כ יש בכל שימוש (מגורים, משרדים).
- ב. בטבלת זכויות: יש לפרט את שטחי הגזוסטראות לפי שימושים (מסחר, מגורים).
- יש להקטין את שטחי המרתף בהתאם למימוש של 85 % משטח המגרש בכל קומה על מנת להבטיח חילחול מי גשם.
- יש לתקן את מס' הקומות וגובה המבנה בהתאמה לנספח הבינוי.
- יש לפרט את הזכויות של חדר הכושר, מועדון, מבני ציבור וכו'.
- ג. בסעיף 6 - תנאים למתן היתר בניה: יש להוסיף תנאי נוסף שהינו אישור תשריט לצרכי רישום שיוכן על כל שטח התכנית במימון ועל ידי מגיש התכנית.
- יש למחוק תנאי להיתר שהינו חו"ד אקלימית לענין השפעת הרוחות על המבנה וסביבתו מאחר ותנאי זה נדרש להפקדת התכנית.
- הערות נוספות תועברנה במידת הצורך לאחר הדיון.

* בוע. משנה 201021 מיום 21/12/10 הוחלט:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר. מדובר בפרויקט אשר נדון כבר בעבר ולכן אין להכיל עליו את ההתניה ל - 30 % יח"ד לדיור בר השגה. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.

מהלך הדיון:

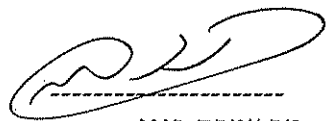
* נכחו מר כנפו, מר בן לולו, מר אלבז, מר צילקר, מר גרשוב וגב' לנין.

- מר צילקר הציג את התנגדותו לתכנית כמפורט במכתבו מיום 26.12.10 יש לדחות את התכנית בשל מחסור בשטחי ציבור, מצוקה בעומסי תנועה, החלטה קודמת דברה על העברת יח"ד ממאגר מוכר ומאושר, הקטנת שטחי משרדים במע"ר תגרום להפסד ארנונה והפסד מקומות עבודה ואין לבטל ההחלטה על הקצאת 30 % לדיור בר השגה.
- מר כנפו: העברת יח"ד ממאגר מוכר אינו נימוק תכנוני אלא אלמנט שמאי. בדיקה פרוגרמטית הוכיחה שיש מענה לצורכי ציבור, וקיים מענה תחבורתי שתוכנן ע"י צוות מומחים לנושא. הועדה טרם אישרה את הקריטריונים לדיור בר השגה, ואין להכיל התניה זו לפרויקט אשר נדון כבר בעבר.
- בעד הצביעו מר כנפו, מר ליברמן, מר אלבז, מר גרשוב וגב' לנין.
- מר צילקר התנגד.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי השלמת הערות הבדיקה ובתאום עם מח' תכנון העיר. מדובר בפרויקט אשר נדון כבר בעבר ולכן אין להכיל עליו את ההתניה ל - 30 % יח"ד בר השגה. יש לקבל את התחיבות היזם לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעה מצד ג'.



מר עמרם כנפו
מ"מ יו"ר הועדה



אדר' שלמה נער
מהנדס הועדה