

תאריך: 26/02/2013

ט"ז אדר תשע"ג

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה

ישיבה מספר: 201301 ביום ג' תאריך 29/01/13 י"ח שבט, תשע"ג בשעה 18:30

השתתפו:

חברים:

מר בוריס גיטרמן	מ"מ ליו"ר הועדה
מר יהודה פרנקל	חבר הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
ד"ר טיומקין יבגני	חבר ועדה
גב' לנין לריסה	חברת הועדה
עו"ד לובה בורשטיין	חברת ועדה
מר דוד טלקר	חבר הועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ללוש אריה	חבר הועדה
גב' הלן גלבר	חברת ועדה
מר יצחק גבאי	חבר ועדה
מר אפרים וובר	חבר ועדה
גב' סלוצקי מאיה	חברת הועדה
מר בועז רענן	חבר ועדה
מוזמנים:	
אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה
עו"ד אייל אילוז	ממלא מקום היועמ"ש
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון
אדר' לדה קורנסונסקי	מנהלת מח' תכנון.
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
אדר' נוף ליאת בן אבו	רכזת ועדת בניין ערים
	רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
מר עמרם כנפו	מ"מ ליו"ר הועדה
מר כנפו גבריאל	חבר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר שמעון אטיאס	חבר הועדה
עו"ד בני חדד	חבר הועדה
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה

מר טסלר יעקוב	חבר הועדה
עו"ד נריה און	חבר ועדה
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה
מר לאון בנלולו	חבר הועדה
מר אלבו שלמה	חבר ועדה
מוזמנים:	
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
עו"ד יניב אהרון	מתאם תשתיות ותפעול
מר אייל רוסו	נציג מ.מ.י
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים

אישור פרוטוקול 201204 מיום 27/11/12.

- מר גבאי טען שהפרוטוקול אינו משקף את מה שנאמר בדיון והוא מבקש לקבל את הקלטת לשמוע את מהלך הדיון בנושא התב"ע של גלילי.
- מר גבאי הזכיר שההחלטה היתה שיש להחזיר את התיק לדיון תוך שבועיים ומאז עברו שלושה וחצי חודשים.
- מר ללוש הסביר שאם יש ליקוי ברישום הפרוטוקול לא ניתן לאשר אותו.
- עו"ד אילוז הסביר שע"פ סעיף 348 לחוק התכנון והבנייה יש צורך בהצבעה של שליש מחברי הוועדה לקבלת תמליל של הוועדה.
- גב' גלבר מבקשת תמליל ביחד עם מר גבאי ומר ללוש.
- מר גבאי הקריא את הפרוטוקול ושאל למה התיק לא הועלה לדיון.
- מר ללוש שאל מתי התיק יעלה לדיון?, מי קובע את סדר היום של הוועדה?.
- מר גבאי דורש שהתכנית תעלה לדיון במליאה הבאה.
- מר גבאי ומר ללוש רוצים להבין איך התכנסה מליאה בלי להעלות את התיק לדיון.
- עו"ד אילוז מסביר שיו"ר הוועדה מחליט אלו תיקים עולים לדיון ומתי.
- גב' גלבר טענה שהיא בקשה להעלות 2 נושאים למליאה והם לא עלו.
- עו"ד אילוז הסביר שזו זכותו של יו"ר הוועדה לדחות נושאים לפרק זמן סביר עד העלאתם לדיון.
- מר ללוש ביקש מעו"ד אילוז שיעבור על הפרוטוקול והתמליל ויתקן את הפרוטוקול בהתאם.
- נערכה הצבעה לצורך בקשת תמליל של הדיון :
 - מר גבאי,
 - מר רענן,
 - מר ללוש,
 - גב' גלבר
- ואינג' צילקו הצביעו בעד קבלת תמליל.
- עו"ד אילוז יבדוק האם זה מספק.
- ההצבעה לאישור הפרוטוקול :
 - מר גיטרמן – בעד.
 - גב' לנין – בעד.
 - ד"ר טיומקין – בעד.
 - גב' סלוצקי – בעד.

מר רענן – בעד אישור הפרוטוקול למעט התכנית של גלילי.
אינג' צילקר – נמנע.
גב' גלבר – בעד למעט התכנית של גלילי.
מר פרנקל – בעד.
מר גבאי – בעד למעט ההסתייגויות שלו לנושא התכנית של גלילי.
מר ללוש – נגד.

• **הפרוטוקול אושר ברוב קולות.**

תאריך : 26/02/2013

פרוטוקול לשיבת מליאת הועדה מספר : 201301 בתאריך 29/01/13

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20120650	7994	2022	4	2	אסותא אשדוד בע"מ ע"י מנכ"ל שמואלי רחל	שדרות מנחם בגין אשדוד	5

7994	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120650	סעיף: 1
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201301 בתאריך: 29/01/2013			

מבקש:

הגשה 05/09/2012

♦ אסותא אשדוד בע"מ ע"י מנכ"ל שמואלי רחל

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ ברסטוביסקי מרסלו

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: הרובע המיוחד

כתובת הבנין: שדרות מנחם בגין אשדוד

גוש וחלקה: גוש: 2022 חלקה: 4 מגרש: 2 ; חלקה: 6 מגרש: 2

תכנית: 105/101/02/3, 118/מק, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, מק/117

שימוש עיקרי תאור בקשה

בניני ציבור בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת בית חולים חדש + עבודות פיתוח כבישים ונוף.

ביום 2/11/12 פורסמו הקלות:

1. ניווד שטחים עיקריים על-קרקעיים למפלסים התת-קרקעיים, ללא שינוי בסך השטחים העיקריים הכולל

2. ניווד שטחי שירות תת-קרקעיים לשטחי שירות על-קרקעיים לבנין האשפוז

3. תוספת שטחי שירות בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק ה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		אזור מיוחד	31311.25		20806.04		0	6692.03
			31311.25		20806.04			
סה"כ:			31311.25		20806.04		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בית חולים חדש מתוקף תב"ע 105/101/02/3

קיימת תכנית אב בתכנון.

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 03.09.12:

המבוקש טרם בנוי

השטח מגודר ע"פ היתר קודם, ובשלב זה מתבצעות עבודות חפירה,

חסר פרסום ע"ג הגידור (ע"פ הקבלן הוזמן ומחכה לאישור מהעיריה)

טרם הוצב שילוט באתר.

המתחם המוצע כולל מבנה ראשי (מחולק לשני אגפים בנין אשפוז ואגף מרפאות) בו 2 קומות מרתף, קומת קרקע, 5 קומות אשפוז ו-2 קומות טכניות, וכן אגף משני הכולל פבילון כניסה בגובה 2 קומות וחלק לוגיסטי בקומת המרתף 1-

שטח המגרש 70 דונם.

שטחים מותרים עפ"י תב"ע:

עיקרי מעל הקרקע

40,000 מ"ר עבור בנין אשפוז
 3,000 מ"ר עבור מלונות
 4,000 מ"ר עבור מעונות סגל
 3,000 מ"ר עבור מסחר
 15,000 מ"ר עבור משרדים
 5,000 מ"ר עבור בייח סיעודי
סה"כ שטח עיקרי מותר מעל הקרקע: 70,000 מ"ר

שירות מעל הקרקע
 6,500 מ"ר עבור בנין אשפוז
 20,000 מ"ר עבור יתר התכליות
סה"כ שטח שירות מותר מעל הקרקע: 26,500 מ"ר

שירות מתחת לקרקע
 70,000 מ"ר עבור חניה מקורה
 70,000 מ"ר עבור אחסנה ומתקני עזר
סה"כ שטח שירות מותר מתחת לקרקע: 140,000 מ"ר

סה"כ שטח מותר עיקרי + שירות 236,500 מ"ר

מותרות 10 קומות מעל מפלס הכניסה, 2 קומות מתחת למפלס הכניסה, תכסית מירבית 50%, גובה מירבי 59.5 מ'.

- התב"ע התאשרה בשנת 2005, ומאז השתנו דרישות הג"א – פקע"ר.
- בבקשה זו לא כלולים בייח סיעודי, מלונות, מעונות סגל ובית הספר לרפואה (המופיעים בתכנית הבינוי).

שטחים מוצעים:

קומת מרתף 2-
 940 מ"ר כשטח עיקרי – מבוקשת הקלה לניוד שטחים מעל הקרקע אל תת הקרקע
 6685.01 מ"ר כשטח שירות
 1629.17 מ"ר בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

קומת מרתף 1-
 7730.56 מ"ר כשטח עיקרי – במסגרת הקלה
 2776.15 מ"ר כשטח שירות
 2331.68 מ"ר בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

מפלס כניסה 0.00
 5752.07 מ"ר כשטח עיקרי
 8072.90 מ"ר כשטח שירות
 1062.01 מ"ר בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

קומה 1
 4510.25 מ"ר כשטח עיקרי
 6073.75 מ"ר כשטח שירות
 1134.22 מ"ר בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

קומה 2
 3815.22 מ"ר כשטח עיקרי
 2086.93 מ"ר כשטח שירות
 314.17 מ"ר בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

קומה 3
 3830.37 מ"ר כשטח עיקרי
 1433.34 מ"ר כשטח שירות
 220.78 מ"ר בגין דרישת רשות מוסמכת פקע"ר

קומה 4

2352.26 מ"ר כשטח עיקרי
1220.33 מ"ר כשטח שירות

קומה 5

2380.52 מ"ר כשטח עיקרי
1086.46 מ"ר כשטח שירות

קומה 6

1558.74 כשטח שירות

קומה 7

74.75 מ"ר כשטח שירות

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 31,311.25 מ"ר > 40,000 מ"ר המותרים למגדל האשפוז
סה"כ שטח שירות מוצע מתחת הקרקע 9461.16 מ"ר > 140,000 מ"ר המותרים
סה"כ שטח שירות מוצע מעל הקרקע 11344.88 מ"ר > 26,500 מ"ר המותרים

אין בעיה בשטחים המוצעים.
יש לחשב את כל המסדרונות בתוך המחלקות כשטח עיקרי (דו תכליתיים) ורק את המסדרונות המקשרים בין המחלקות כשטחי שירות או שטחים לפי דרישת פקע"ר.

תכליות מוצעות:

מרתף 2-

מערכות טכניות ושטחי שירות
שטח עיקרי מוצע עבור משרדים, פתולוגיה 940 מ"ר – במסגרת הקלה
מוצעת הפחתת שטח סגור למטרת הגדלה עתידית של מערכות טכניות – קיימים רצפה, תקרה וקירות לכן יש לחשב במנין שטחי השירות.

מרתף 1-

מערכות טכניות
מעבדות, חדרי ניתוח, מחלקות אשפוז יום, טיפול נמרץ, כימותרפיה, משרדים
7730.56 מ"ר כשטח עיקרי – במסגרת הקלה
במבנה המשני מסומנים אזור הנפטרים וחדרי צוות כשטח שירות – יש לחשב כשטח עיקרי.
יש להוסיף חתך מקומי דרך המחלקה, הכוללת "חצר למשפחות".

קומה 1

קיים קירוי חלקים מהמבנה בקומת הקרקע בחזיתות הצפונית והדרומית – יש להראות כגג כולל סימון מעקה גג וניקוז.

קומה 3

קיים קירוי בחזית הדרומית – יש להראות כגג כולל סימון מעקה גג וניקוז.

קומה 4

מסומן גג האגף המשני והמשך הקומות למבנה הראשי.

קומה 6

מסומנים חללים ולא ברורה התכלית.

הקלות מבוקשות

1. ניווד שטחים עיקריים על-קרקעיים למפלסים התת-קרקעיים, ללא שינוי בסך השטחים העיקריים הכולל
2. ניווד שטחי שירות תת-קרקעיים לשטחי שירות על-קרקעיים לבנין האשפוז
3. תוספת שטחי שירות בגין דרישות רשות מוסמכת פקע"ר

מאזן חניות מוצע: 779 לרכב פרטי, 20 עמדות לרכב תפעולי. תואם לנספח תנועה וחניה בתב"ע. מותנה באישור מחלקת תשתיות.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201218 מ: 27/11/12 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ביום 3/12/12 התקבל מכתב מאיג' צילקר ובו מבוקש להעלות את הבקשה למליאה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר פרנקל, מר גרשוב, ד"ר טיומקין, גב' לנין, עו"ד בורשטיין, מר טלקר, איג' צילקר, מר ללוש, גב' גלבר, מר גבאי, גב' סלוצקי ומר רענן.
- איג' צילקר הקריא מכתב:
"בפרוטוקול 201204 מיום 27/11/12 קיימת תכנית אב בתכנון, השטח מגודר ע"פ היתר ומתבצעות עבודות חפירה.
חסר פרסום (הקבלן מחכה לאישור העירייה)
שטח המגרש 70 דונם.
מתעוררות שאלות רבות כמו:

 1. מדוע לא זומנה ישיבה מיידית תוך מס' ימים והרי גם נוכחות של 9 חברים מתוך 27 מהווה קוורום לכל החלטה, או שהנושא לא דחוף וההחלטה בנושא לא מעכבת דבר או שישנם שיקולים אחרים שהייתי מעוניין ללמוד אותם.
 2. מדוע לא צורפו בקשות נוספות לסדר היום, כמו פניותיי וכמו פנייתה של הגב' גלבר בעניין מתחם בקמה? התכנית שדנה בבית המשפט, התכניות שדנות במתקני ההתפלה, בקמה וקריית ספורט שאין ספק שהוא ראוי להיות נדון במליאה.
 3. מדוע מעבירים תכניות גדולות וחשובות האמורות להופיע בסדר היום בתחילתו, לסוף הישיבה וההחלטה מתקבלת ע"י מס' מצומצם של חברים הרי ההיגיון מחייב לדון בפרויקטים גדולים מניבים שיוצרים הכנסות נוספות לעירייה ומקומות עבודה, מתחילים בסדר יום שכולל ויכוחים בין דיירים. כמון כן לא מתחילים בד"כ ברשימת "נושאים תכנוניים" האמורים להיות נדונים ראשונה.

אחת הדוגמאות היא: קריית ספורט תעסוקה ומגורים בבקמה מערב. פרוטוקול וועדת משנה 201211 מיום 11/7/12 נכחו (בשעה 17:00) מר גיטרמן, מר ליברמן, ואיג' צילקר.
נרשמה הודעתי "שאין זה מכובד שבנושא כה חשוב לעיר שיהיו נוכחים רק 3 איש אילו רציתי לפגוע בדיון יכולתי לצאת ואז היו נשארים 2 חברים.
לאחר שיצאתי ב 17:10 הישיבה ננעלה מחוסר קוורום.
מתוך נימוס למתכננים, החמאתי והודעתי שבכוונתי להעלות נושא זה למליאה ומצד ני אני מברך ומאשר את התכנית.

 4. הצעתי להקים וועדת משנה להתנגדויות. הרי לעולם אישרנו ברוב רובם של המקרים המלצות וועדה מסוג זה (מחלקות בין דיירים ולעיתים ביקור במקום).
 5. ומכאן לחוק יסוד סעיף 260 קובע: "מוסד תכנון ידון ויכריע בבקשות של המדינה ושל כל רשות שהוקמה בחוק.
לפני שנדון וכריע בבקשות אחרות, לי נראה, שלא מהנדס העיר ולא היועץ זכרו שחוק זה קיים ותשובתו של היו"ר הייתה "אנחנו נותנים עדיפויות בבדיקת התכניות המגיעות, אך אין הכרח למקם אותם בראש סדר היום.
איש מהיועצים לא הגיב.
 6. סדר היום הוא תפאורה. על הפרוטוקול לייצג את הסדר האמיתי של הדיונים ולא את סדר היום שנשלח.

לעניין תכנית בית החולים:

- תכנית האב בהכנה, מה מצבה? התכנית הנוכחית של בית החולים משתרעת על 70 דונם כפי שאושרה בשנת 2005.
1. אבקש פעם נוספת להציג את התכנית המלאה כולל המתקנים והמבנים, כמו: המלונית המוסד הגריאטרי ואחרים, כולל המבנה הקיים כפי שזה אמור להיראות התכנית האב.
 2. לא ברור לי השילוב בין חדר המיון הקיים זה למעלה מ 4 שנים (עוד מהקדנציה הקודמת) לבין המבנה החדש.
 3. הערתי בעבר ואני חוזר ומבקש להציג בתכנית הרובע או אף בתכנית האב, כיצד מתגברים על הפרשי הגבהים בין החלק הדרומי הגבוה לבין החלק הצפוני הנמוך הגובל עם שדרות מנחם בגין.

4. חולק אני על דרך ההתנהלות ומיקומם של פרויקטים חשובים, בין אם הם תואמים את חוק היסוד, 250 ובין אם לא. יש לזכור שבית החולים הוא לא "עוד מבנה", הוא על אדמת מנהל מסובסדת, הוא מוקם ע"פ החלטת הכנסת וע"פ החלטתו של בית המשפט, שיש לקיים את החלטת הממשלה, ולהקים בית החולים. הוא מסובסד ע"י העירייה וגם ע"י הממשלה. ומשום כך אין ספק שפרויקטים מסוגו, אמורים להיות נדונים תמיד בראשיתה של ישיבה של וועדת בניין ערים."
- מר גיטרמן השיב לאינג' צילקר שבזמן היותו יו"ר הוועדה בקדנציה הקודמת ביתה באפשרותו ההחלטה אין לנהל את הישיבות, זה לא איך שמנהלים את הישיבות כעת ולמרות שניתן ומותר לו להתלונן על הנושא אין קשר בין ניהול הישיבות לנושא בית החולים.
- במשך שנים רבות ניסית לדאוג להקמת בית חולים עבור העיר אך ללא הצלחה ועכשיו יש אנשים שרוצים ויכולים להקים בית חולים באשדוד.
- נראה כי אתה מנסה לעקב ולהעניש אותנו על שהצלחנו היכן שאתה נכשלת.
- זה ממש חוצפה והתושבים לא יסלחו לך על זה.
- אינג' צילקר הזכיר שהוא ביקש להעלות את הנושא למליאה מעל 4 חודשים.
- מר גיטרמן הסביר שהמליאה התכנסה בהקדם האפשרי.
- כמו כן אם יש לאינג' צילקר שאלות עליו לפנות למח' הנדסה.
- מר גיטרמן הציע להצביע על אישור בית החולים כפי שהיה בהחלטת וועדת משנה.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**
- אינג' צילקר ביקש לקבל תשובות לשאלותיו תוך שבועיים.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- התקנת משאבה להגברת לחץ המים. (מעל הקומה השישית)
- אישור מח' נטיעות.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- 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.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ודודי שמש.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור מח' חשמל ומאור

- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להתקין שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
- * תנאים לאיכלוס :
 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
 3. קבלת טופס 4
- אישור הפקוח להתקנת שער חשמלי בכניסה לחניון התת קרקעי.
- ההיתר יצא לאחר אישורה הסופי של תכ' בינוי תב/1207.
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.

מר בוריס גיטרמן
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי שלמה נער
מהנדס הועדה