

תאריך: 15/12/2014
כ"ג כסלו תשע"ה

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה

ישיבה מספר: 201406 ביום שלישי תאריך 02/12/14 כסלו, תשע"ה בשעה 18:00

הוועדה החלה בשעה 18:15 והסתיימה בשעה 20:25.

השתתפו:

חברים:

עו"ד כנפו גבריאל	יו"ר הוועדה
הרב חיים אמסילי	חבר וועדה
הרב אבי אמסלם	חבר וועדה
עו"ד מאיר בן סימון	חבר וועדה
מר ולידימיר גרשוב	חבר וועדה
אינג' צבי צילקר	חבר וועדה
ד"ר רוי"ח אלי לחמני	חבר וועדה
גב' חלן גלבר	חברת וועדה
הרב מרדכי ליברמן	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה
מר עזרא שור	חבר וועדה
הרב יעקב טסלר	חבר וועדה
מר בוריס גיטרמן	חבר וועדה
מר אלון חסן	חבר וועדה
מר שמעון כצנלסון	חבר וועדה
גב' שירלי אסולין	חברת וועדה
עו"ד נעים שומר	חבר וועדה
מר גרשון פלדמן	חבר וועדה
מר אבינועם שושן	חבר וועדה

מזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הוועדה
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
עו"ד שלומי כהן	עוזר ממ"ק ראש העיר
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון
אדר' לדה קורנסונסקי	מנהלת מח' תכנון.
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.
מהנדסת גיני רוזנבלט	מנהלת בקרה במח' רישוי בנייה.
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה
אדר' נוף לילית בן אבו	מזכירת וועדת בניין ערים
	רשמה את הפרוטוקול.

לא השתתפו

חברים:

ראש העיר	ד"ר יחיאל לסרי
חבר וועדה	מר יהודה פרנקל
חבר וועדה	הרב עמרם כנפו
חבר וועדה	משה בוטרשילי
חברת וועדה	עו"ד לובה בורשטיין
חבר וועדה	עו"ד צחי אבו
חבר וועדה	מר משה דנינו
חבר וועדה	הרב אפרים וובר
חבר וועדה	מר דוד בן חמו

מוזמנים:

נציג מ.מ.י	מר יחיאל בן צור
נציגת משרד הפנים	גב' רחל קטוצ'בסקי
נציג הכבאות	רשף רפאל לחיאני

אישור פרוטוקול 201405 מיום 5/10/14.

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, מר שושן, מר חסן, מר כצנלסון, גב' אסולין, עו"ד שומר, מר פלדמן, ד"ר לחמני, גב' גלבר, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב שור, הרב טסלר, עו"ד בן סימון.
- אינג' צילקר הציע להצביע נגד אישור הפרוטוקול מהסיבות הבאות:
 - דרש לקבל את תמלול הוועדה, או לפחות דיסק של הוועדה וטרם קיבלו.
 - בפרוטוקול חסרים פרטים ואינו משקף בצורה מדויקת את הנאמר בדיון.
 - מקובל שמציינים החלטות קודמות, מה שלא קרה, כגון הציון שראש העיר ומ"מ עמרם כנפו הצביעו בעד 2370 יח"ד במע"ר, כולל שילוב המפונים משפת הים.
 - בפרסומים מהימים האחרונים, אנו למדים שבית המשפט הורה לפנות זכויות של יזמים החוף פלמחים.
 - אנו הצענו זאת לפני עשור מבלי להיעזר בבתי משפט ומבלי לקבל תביעות ע"פ סעיף 197.
 - לא ברורה עמדת הוועדה המחוזית.
 - יש לפסול את הצבעתו של מר דנינו שלא דיווח בתחילת הישיבה שאחיו לכאורה קשור לעסקים במע"ר דרום.
 - לא ברורה הודעת היועץ המשפטי בכל הקשור להגשת הטופס הנדרש ע"י חברי המועצה, בכל מקרה, גם בטרם היות הטופס, על המשתתף להצהיר האם הוא בניגוד עניינים או לא.
 - אני מבקש שההצבעה של דנינו תישקל לאור השאלה, האם בעתיד יהנה שותפו לסיעה מטובת הנאה כלשהיא מהחלטתו, ואם כן, מניח שאסור היה לו להשתתף בהצבעה.
 - מר דנינו מתבקש להצהיר זאת לפרוטוקול.
- עו"ד כנפו טען שאין למר דנינו ניגוד עניינים.
- גב' גלבר שכשתסתיים הבדיקה של מר דנינו אז אולי יצטרף לפסול אותו.
- עו"ד עמיר טען שהבדיקה הסתיימה ואין ניגוד עניינים.
- מר כצנלסון שאל אם חברים שלא נכחו בדיון יכולים להצביע על אישורו ונענה שכן.
- נערכה הצבעה:
 - עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, מר גרשוב, עו"ד בן סימון, הרב טסלר, הרב אמסלם, הרב שור והרב אמסילי הצביעו בעד.
 - אינג' צילקר, מר שושן, מר חסן, מר כצנלסון, גב' אסולין, עו"ד שומר, מר פלדמן, ד"ר לחמני וגב' גלבר הצביעו נגד.
- מאחר ויש מספר זהה עו"ד כנפו הפעיל את זכותו להצביע בקול כפול.
- **הפרוטוקול אושר ברוב קולות.**

מינוי מזכיר הוועדה ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.

בוועדת משנה מס' 201412 מיום 1/9/14 אושר פה אחד מינויה של בן אבו ליאת כמזכירת הוועדה.

- **במכתב מיום 16/9/14 הרב ליברמן ביקש לדון במינוי במליאה.**
- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, מר שושן, מר חסן, מר כצנלסון, גב' אסולין, עו"ד שומר, מר פלדמן, ד"ר לחמני, גב' גלבר, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב שור, הרב טסלר, עו"ד בן סימון.
- הרב ליברמן ביקש למנות מ"מ מקום למזכיר הוועדה שייבחר ע"י מהנדס הוועדה כשהמזכיר לא נמצא, מאחר ולמהנדס העיר יש מ"מ, כמו גם ליו"ר הוועדה.
- **ההחלטה התקבלה פה אחד.**

פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר: 02/12/14 בתאריך 201406
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1309	בחינה תכנונית כוללת למע"ר צפון	2072	3	5	5
2	מק/118	הערכות לבניה ירוקה באשדוד.				11
3	תאורח/330	ריבוייה דרומית-פארק מים עבור חופית תשריט איחוד וחלוקה	2003	2	4	20

סעיף: 1	דיון מקדמי: 1309
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 02/12/2014	

שם: בחינה תכנונית כוללת למע"ר צפון

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

בעלי עניין:

מגיש התוכנית: הועדה המקומית

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש : 2072	חלקות 31, 13-14, 3-5
גוש : 2072	חלקות 49-51, 39-47, 33
גוש : 2072	חלקות 69-70, 56-57, 53-54
גוש : 2072	חלקות 80, 78, 76
גוש : 2072	חלקות 87-89, 84, 82
גוש : 2791	חלקות 4

מגרשים לתכנית: 2 בשלמותו מתכנית: 15/113/03/3

39,41,45 בשלמותו מתכנית: 6/113/03/3

מ-2, 3 בשלמותו מתכנית: 18/113/03/3

א-6, 6 בשלמותו מתכנית: 133/101/02/3

ג-1 בשלמותו מתכנית: 26/113/03/3

מטרות התכנית:

בחינה תכנונית כוללת לתוספת יח"ד במע"ר צפון

הערות בדיקה תכנונית:

בחינה תכנונית כוללת למע"ר צפון

מע"ר צפון נמצא במיקום מרכזי בעיר בהיותו חלק מהמע"ר העירוני. צמוד דופן למרינה וצפונה משד' מנחם בגין וכולל את קריית התרבות, בית העירייה, משרדים ממשלתיים, מרכז התחבורה, פארק "אשדוד ים", המרינה וחוף הים ממערב.

התכנית התקפות במע"ר צפון כוללות 679 יח"ד במבנים בני 10-39 קומות, שטחי מסחר מעורבים עם משרדים ומגורים, מרכז תחבורה, בנייני ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים.

רובע מס' רב של בעלויות.

לאחרונה החלו פעולות תכנוניות נקודתיות ע"י יזמים פרטיים המבקשים תוספות של יח"ד וזכויות בניה ברחבי הרובע במסגרת תכניות בניה עיר והצהרת כוונות בישיבות עבודה מול גורמי העירייה שונים.

כמו כן נדרשנו ע"י הועדה המחוזית כי תנאי לקידום תכנית נקודתיות הינו הכנת מסמך מדיניות למע"ר צפון ע"י העירייה.

המסמך יוגש לוועדה המחוזית לאחר שיאושר בועדה המקומית ויוגדר גובה הבנייה, פריסת המגורים, נפת הבינוי, היבטים תחבורתיים, שטחי לצרכי ציבור וכדומה.

לאור האמור לעיל קודמה ע"י מהנדס העיר עם הצוות המקצועי באגף התכנון, אגף התשתיות והיחידה האסטרטגית בחינה תכנונית כוללת למע"ר צפון.

עיקרי הבחינה התכנונית - מצב קיים ברובע :

מגרשים 39,41,45 - המתחם המגורים הראשון ל- 215 יח"ד וגובה של 10 קומות נבנה לפי תכנית מס' 6/113/03/3 מאושרת משנת 1988 – פרויקט "נווה דניה" בפינה צפון מערבית של הרובע.

תכנית ראשית 9/113/03/3 - קבע אופי הרובע כאשר הינו מרכז עסקים ושימושים על עירוניים. מגורים תוכננו כאחד השימושים ביעודים מעורבים מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים. **תכנית מאושרת מ- 1994.**
כ- 30% משטח הרובע מיועד לשטחים ציבוריים שצ"פ ושב"צ על עירוני ונבנו בו היכל התרבות, בית יד לבנים, מרכז לאומנויות, מרכזיה פדגוגית, פותח פארק רובעי, חניה ציבורית ומתוכננת ספריה עירונית שטרם נבנתה.

תכנית מס' 15/113/03/3 - שינתה את יעוד המעורב של מסחר ומלונאות למסחר ומגורים – **אושרה ב- 2003.** קבע בינוי רעיוני של הרובע, תוך התייחסות למיקום המגדלים במגרשים 2 ו-11.

מגרש 3מ-2 - לפי תכנית מס' 18/113/03/3 מ- 2004 אושרה תוספת יח"ד ושימושים נוספים וזכויות בנייה וכמו כן הנחיות בינוי ומס' קומות מכסימלי – עד 24 קומות שנבנו במרכז הרובע כקומפלקס משולב של מסחר ומשרדים ומגורים ע"י חב' רסידו. כמו כן נבנה מבנה העירייה לפי אותה התכנית.

מגרש 11 - לפי תכנית מס' 26/113/03/3, **מאושרת מ- 2011** התווספו 126 יח"ד בשני מגדלים בגובה של 39 קומות – כרגע בבנייה ע"י יזם קלוד נחמיאס.

מגרש 6א-6ב - בקטע הדרום מזרחי נבנה מרכז תחבורה – תחנה המרכזית של העיר בסמוך אליה מרכז מסחרי משולב עם משרדים כאשר לאחרונה ב- 12/2013 התאשרה תכנית מס' 133/101/02/3 לתוספת זכויות בנייה למגדל המשרדים מעליו

תכניות מוצעות ברובע:

מגרש 2 - ב- 2011 – 2010 נדונה בועדה המקומית והומלצה למחוז תכנית מס' 28/113/03/3 לתוספת 59 יח"ד במגרש 2 – יזם דימרי, התכנית הועברה למחוז, טרם הופקדה, ממתינה לבחינה כוללת של כל מע"ר צפון.

מגרש 6א-6ב - ב- 2014 הוגשה תכנית לשינוי יעוד ממסחר ומשרדים למסחר ומגורים – הפיכת מגדל משרדים מעל מרכז גן העיר למגדל מגורים, טרם נדונה בועדה המקומית.

מגרש 3מ-2 - הוצגו כוונות של בעלים של קניון סי-מול וחב' רסידו להוסיף יח"ד לקומפלקס המשולב במרכז הרובע.

מגרש 3 - יזם יחד הבונים, יש כוונות להגיש תכנית לתוספת 200 יח"ד, טרם הוגשה התכנית.

בישיבות עבודה בעיריית אשדוד הוצגו כוונות יזמים אחרים להוסיף יח"ד מעל בנין יוניטרייד קיים.

התוספות הנ"ל גורמות לשינוי באופי הרובע ודורשות קביעת מדינית, תכנונית כוללת לרבות פרוגרמה לצרכי ציבור, בחינה תחבורתית, ובחינה אדריכלית בנוית.

עיקרי בדיקה פרוגרמטית – יחידה אסטרטגית :

מע"ר צפון עד היום נסמך מבחינת צרכי ציבור על רובע ד'. מאחר ורובע ד' מיועד לעבור תהליכים של התחדשות עירונית, רובע ד' לא יוכל להמשיך להיות פתרון ומענה לצרכי הציבור למע"ר צפון.

לצורך בדיקת מענה ציבורי למע"ר צפון בוצעה פרוגרמה לקיבולת מכסימלית ברובע ותחשיב כושר נשיאה ע"י היחידה האסטרטגית.

לצורך העבודה נלקחו הנחות היסוד הבאות:

סה"כ יחידות מאושרות במע"ר צפון – 679 יח"ד
גודל משק בית – 3.2 נפשות – כ- 2200 תושבים.
אחוז שנתון – 1.6% מתוך הנחה שהאוכלוסיה המצטרפת צעירה במעט מהאוכלוסיה קיימת היום ברובע.
מס' ילדים לכיתה – 35 לגן ויסודי ו- 30 לעל יסודי.
יחס זרמי חינוך 80% מ"מ ו- 20% ממ"ד.
על יסודי ממ"ד – יינתן מענה מחוץ לרובע.

סה"כ שב"צ במע"ר צפון – 58.5 ד'
מתוכם 1.5 ד' לשימוש רובעי
ו- 57.0 ד' לשימוש על עירוני.
סה"כ שצ"פ במע"ר צפון – 40.0 ד'.

מסקנות בדיקת כושר נשיאה:

שטחים לבניני ציבור:

ההיצע ברובע של 1.5 דונם לעומת הצרכים הפרוגרמטיים עבור הקיבולת הקיימת של 679 יח"ד הוא של 9 דונם משמע שיש חסר לקיבולת המאושרת ברובע של 7.5 דונם שב"צ.

שטחים ציבוריים פתוחים:

ההיצע ברובע של 40 דונם לעומת הצרכים הפרוגרמטיים עבור הקיבולת הקיימת של 679 יח"ד הוא של 10.9-15.2 דונם (בהתאמה לחישוב של 5-7 מ"ר לנפש), משמע יש עודף של 24.8-29.1 דונם שצ"פ.

סיכום :

התייחסות לשטחי ציבור

בהמשך לעובדה שלא ניתן יותר להסתמך על מענה ציבורי לתושבי מע"ר צפון ברובע ד' ולאחר ונמצאה שיש עודף שטחי שצ"פ, במידה וחלק מעודף השצ"פ יוסב לשב"צ להשלמת החסר במצב הקיים – כאמור 7.5 דונם, עדיין ישאר עודף שצ"פ בהיקף של 17.3-21.6 דונם.

לאור הממצאים להלן חישוב כושר נשיאה תוך בדיקת הסבת יתרת עודף השצ"פ – כאמור 17.3-21.6 דונם, לשב"צים והמשמעות מבחינת פוטנציאל הגדלת קיבולת יח"ד ברובע מעבר לקיבולת הקיימת של 679 יח"ד כך שסך כל שב"צים ושצ"פים נשאר ההיקף הקיים של 41.5 דונם.

חישוב לפי 5 מ"ר שצ"פ לתושב

כושר הנשיאה יהיה 1,375 יח"ד שהן כ- 4,400 תושבים והחלוקה תהיה 19.5 דונם שב"צ ו- 22 דונם שצ"פ.

חישוב לפי 7 מ"ר שצ"פ לתושב

כושר הנשיאה יהיה 1,125 יח"ד שהן כ- 3,600 תושבים והחלוקה תהיה 16 דונם שב"צ ו- 25.2 דונם שצ"פ.

- לאור האמור לעיל במידה והתווספו יח"ד לרובע מומלץ למקם שירותים רובעיים כגון מעון יום, גן ילדים, מועדון ובית כנסת בתוך הרובע.

- שירותים עם סף כניסה גבוה יותר כמו חינוך יסודי, חינוך על יסודי וכיו"כ יכולים להיות מסופקים בקריה – סיטי הסמוך.

בסה"כ עפ"ע בדיקה פרוגרמטית תוספת של 446-696 יח"ד מעבר ל- 679 יח"ד קיימות. התייחסות לבדיקת השלכות תחבורתיות:

ב- 24/02/2010 בוצע עבור אגף התשתיות בעירייה, ע"י חב' אמי מתום בה"ת (בדיקת השלכות תחבורתיות) ונמצא כי אין מניעה בתוספת של זכויות ויחידות כאשר נלקחו בחשבון סה"כ 1249 יח"ד במע"ר צפון כ- 42,875 מ"ר שטחי מסחר, כ- 46,560 מ"ר משרדים וכ- 110,000 מ"ר שטחי ציבור – תוספת של 570 יח"ד. יש לקבל התייחסות / אישור אגף בתשתיות לבדיקה תחבורתית.

עיקרי הנחיות בינוי למע"ר צפון:

שמירה על קשרים בין מוקדים מסחריים ומוקדי תרבות וחינוך עיקריים. יצירת קשר חדש בין כיכר קניון סי מול לקריית התרבות והמשך עד לכיכר המפרשיות.

שטחים לבנייני ציבור הנדרשים למענה ברובע יתוכננו במסגרת שצ"פ הקיים (בהליך של שינוי תב"ע) במקום חניה ציבורית עילית הקיימת בשטח. חניה ציבורית תתוכנן במפלס תת-קרקעי של מתחם לחינוך המוצע. יתוכנן קשר בין רחבה של קניון לכיכר החינוך החדשה.

ברחבה הצמודה לעירייה ומבנה רסידו מוצע בבינוי תוספת שטחי משרדים לבנין העירייה עפ"י צרכי הרשות. כמו כן מוצע מסחר זעיר נוסף המהבין קניון רסידו להיכל התרבות שיועברו לבעלות העירייה.

ניתן להוסיף מגדלי מגורים מעל מרכז גן העיר, מעל קנין סיטי ומעל מבנה משרדים של יוניטרייד שלא יעלו לגובה של 25 קומות סה"כ. במגרש 3 (דרומה מבנין יוניטרייד) ניתן יהיה לקדם מגדל בגובה זהה – 25 קומות סה"כ מכסימלי עם דירות רגילות.

בפרויקט של מגרש 2 ניתן יהיה להמליץ על גובה 39 קומות מכסימלי בדומה למגדלי K הסמוכים.

בנין השלישי של מגורי רסידו יישאר בגובה 22 קומות סה"כ בהתאמה לתכנית התקפה.

במגדלים המוצעים יתוכננו עפ"י הרפורמה בחוק לפחות 20% דירות בר השגה - דירות קטנות (כ- 75.0 מ"ר עיקרי) 6 או 7 דירות בקומה בתכנית המכסימלית זהה לתכנית של בנין גורים רגיל עם 4 דירות בקומה.

בסה"כ עפ"י הבינוי המוצע תוספת של 544 יח"ד.

מספר יחידות דיור נוספות לרובע יבחן עפ"י שילוב של מענה ציבורי הנדרש, מענה תחבורתי ובינוי המוצע.

לסיכום:

עפ"י בדיקה פרוגרמטית תוספת של 446-696 יח"ד – חלופה א

עפ"ע בדיקה תחבורתית – תוספת של 570 יח"ד

עפ"י בינוי המוצע – תוספת של כ- 544 יח"ד.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, מר שושן, מר חסון, מר כצנלסון, גב' אסולין, עו"ד שומר, מר פלדמן, ד"ר לחמני, גב' גלבר, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב שור, הרב טסלר, עו"ד בן סימון.
- עו"ד כנפו הסביר שהוועדה המחוזית דרשה שנפסיק לעשות תב"עות נקודתיות ברובע ונכין תכנית כוללת לרובע.
- אנחנו רוצים להקים חניות תת קרקעי והמימון לתניון יהיה על הקבלנים שזוכים בתוספת יח"ד.
- אינג' צילקר טען שיש לדון במע"ר כמכלול כולל על כל חלקיו, כולל מע"ר צפון, מע"ר דרום והקריה מגורים, מאחר וההשלכות הן על כל הרובע.

- עו"ד שומר טען שלא ראוי שיהיה נציג של העיתונות נוכח בדיון.
- עו"ד כנפו הסביר שמדובר על נציג מטעמו שהינו הדובר שלו, אך אם זה מפריע הוא מוכן לבקש ממנו לצאת, עד לבדיקת הנושא.
- גב' גלבר טענה שראוי שיהיה בוועדה נציג של הירוקים.
- עו"ד כנפו הסביר שמר רענן מעולם לא קיבל מינוי מעיריית אשדוד אלא מינוי ממנו, כיו"ר הוועדה, ולכן הוא יכול לבטל את המינוי.
- מר כצנלסון טען שהעיתוי שמר רענן אינו מורשה להגיע לוועדות לא ברור, אם הוא היה פוליטי במע"ר דרום אז הוא פוליטי בכל מצב.
- עו"ד כנפו הסביר שאפשר לגשת אליו לקבלת הסבר.
- אדר' נער הסביר את התכנית, ושלב מסוים הוועדה המחוזית ביקשה מאיתנו ראייה כוללת, לפני קידום תכניות מקומיות.
- התכנית של קלוד נחמיאס הומלצה לאישור אצלנו, והמחוזית אישרה אותה עם 186 יח"ד.
- מר דימרי ביקש תב"ע עם תוספת של 59 יח"ד, שנדונה והועברה לוועדה המחוזית.
- בשלב הזה ביקשה מאיתנו הוועדה המחוזית להכין ראייה כוללת, כאמור.
- יו"ר הוועדה המחוזית הסכים להפקיד את התכנית בכפוף לעבודה זו, עוד לפני הצגתה בפני מליאת הוועדה המקומית.
- הוועדה המקומית אינה גוף מאשר בתכנית מסוג זה, אנו עשינו בדיקה של פוטנציאל הקליטה שיש לרובע.
- יש עוד כוונות של יזמים אחרים להגיש תכניות כגון גן העיר, יוניטרייד, רסידו, יחד הבונים וכו'.
- נעשתה בדיקה של הקיבולת של הרובע מתוך ראייה תכנונית שמגורים זה כיוון נכון וראוי.
- מקומות שמשלבים בין מסחר, תעסוקה ומגורים מתפקדים יותר טוב.
- אין תוספת שטחי בנייה אלא המרה של שטחי משרדים ומסחר למגורים.
- המצב ברובע זה אינו טבולה ראסה ולכן העבודה נעשתה כולל בחינה של מוסדות הציבור הנדרשים ועומסי התחבורה הצפויים.
- במוסדות ציבור יש גמישות מסוימת, אך בנושא התחבורה יש קיבולת מקסימאלית אפשרית.
- יש מספר תנאים שצריכים לעמוד בהם לצורך תוספת יח"ד, כגון תוספת בית ספר ועוד מס' צרכי ציבור שניתנים לפתירה.
- הפתרון של חנייה תת קרקעית מאפשר ניצול של הקרקע פעמיים, כאשר מעל החניון יבנה בית הספר, כמו כן, השצ"פ לא יפגע.
- בהתאם לכך אנו רוצים שהפיתוח הנוסף יממן את בניית החניון.
- התכנית כולל הצעה איך לפזר את יח"ד ע"פ שיקולים תכנוניים לאורך רחובות לפי גבהים קיימים באזור.
- אבל כל הבדיקה כפופה לבדיקת שמאי שרק לאחריו תקבע החלוקה הסופית.
- ד"ר לחמני אינו מסכים עם הטענה שמגורים מתאים למרכז העירוני של העיר, זה מקום הומה אדם שעובד ומתפקד, וזה לא נכון להגיד שבלי מגורים המסחר והמשרדים לא עובדים טוב.
- בתל אביב בונים מגורים מעל המסחר, אך הדבר פוגע במסחר וגם במגורים.
- הרובע הזה מיועד למסחר ולתרבות, ומגורים לא צריכים להיות שם.
- עו"ד שומר שאל האם פארק אשדוד ים נלקח בחשבון של השטחים הירוקים ונענה שלא.
- עו"ד שומר טען שהעיר נבנתה ע"פ תכנית מתאר מבונה שלקחה בחשבון את כל מה שצריך, וכיום משנים את המחשבה הרבה שהושקעה בה.
- יש לעצור ולהלחם נגד הפיתוח שנוגד את תכנית המתאר.
- הרב שור טען שמניעה ועצירת הפיתוח רק יגרום לכך שאנשים יקנו דירות במקומות אחרים.
- עו"ד כנפו הסביר שהמצב הוא שכל יום בא לוועדה המקומית ומבקש מה שמתאים לו ללא ראייה כוללת וללא התחשבות בצרכים העירוניים.
- צריך למצוא איזון בין דרישות היוזמים לבין הצורך העירוני והמדיני לתוספת יח"ד.
- כמו כן, התכנית צריכה להיבדק ע"י שמאי ויש אפשרות שהיא תשתנה במעט, אך לא בנפח הכולל של יח"ד.
- גב' גלבר טענה שהתכנית יוצרת צפיפות גבוהה ומעמיסה על התנועה בכל הכבישים העורקיים.
- יש לפתח את הרובעים הישנים ולא ברובעים כמו הסיטי.

- מר כצנלסון טען שהתכנית משנה יעוד של מגרשים ממסחר ומשרדים למגורים.
- אדר' נער הסביר שמגורים היה בתכנית של הרובע ואין שינוי יעוד.
- מר כצנלסון שאל האם חלוקת יח"ד נעשתה ע"פ פרופורציות ונענה שזה תלוי בבדיקת השמאי.
- מר כצנלסון טען שיש לקבל אישור של השמאי לפני קבלת החלטה.
- אדר' גרינברג הסבירה את יח"ד הקיימות והמוצעות.
- מר חסן שאל האם נלקחו בחשבון יח"ד של רסידו ונענה שכן.
- איג' צילקר הסביר שבשנת 2000 הוועדה אישרה 750 חנויות מתחת למרינה.
- הדיוור מוגן שמבוקש אינו דיוור מוגן כפי שהיו בונים בעיר.
- מבקש שיירשם מתי יצא היתר ליד כל סעיף.
- מבקש הסבר להיכן יוקם בית הספר.
- מאחר ובית הספר ימוקם בשצ"פ מדובר בשינוי יעוד ובשינוי הכולל שתוכנן לפארק כגן פסלים.
- אם הקבלנים יצטרכו לבנות את החניון התת קרקעי זה ירד להם מהשבחות.
- הרב אמסלם שאל האם חוץ מתוספת יח"ד יש פה אפשרות לתוספת מסחר ונענה שכן.
- גב' גלבר, ד"ר לחמני ועו"ד שומר מבקשים לקבל את הבדיקה התחבורתית.
- נערכה הצבעה :
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, מר גרשוב, עו"ד בן סימון, הרב טסלר, הרב אמסלם, הרב שור והרב אמסילי הצביעו בעד.
- איג' צילקר, מר שושן, מר חסן, מר כצנלסון, גב' אסולין, עו"ד שומר, מר פלדמן, ד"ר לחמני וגב' גלבר הצביעו נגד.
- מאחר ויש מספר זהה עו"ד כנפו הפעיל את זכותו להצביע בקול כפול.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

מאשרים את הפרוגרמה התכנונית בכפוף להשלמת הבדיקה השמאית/ כלכלית לעניין פיזור יח"ד.

סעיף: 2	דיון מקדמי: מק/118
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 02/12/2014	

שם: הערכות לבניה ירוקה באשדוד.

נושא: דיון מקדמי

רשות: אשדוד

אזור/רובע

אשדוד אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרות התכנית:

גיבוש הצעות לאימוץ תקן 5281.

הערות בדיקה תכנונית:

רקע למטרת הדיון:

הוחלט בישיבת מליאת הועדה 201103: שנערכה ב: 29/06/11 מאשרים את אימוץ תקן 5281 ברמה של 55 נקודות ברובעים החדשים, בבניה חדשה לרבות בפרויקטים ל"פינוי בינוי" וכן בבניה ציבורית.

מהתאריך הנ"ל:

1. ההחלטה הוטמעה בתקנוני תכניות חדשות לרבות רובעים חדשים, "פינוי בינוי" וכו..
2. צורפה התייחסות להחלטה הנ"ל על חיוב בת"י 5281 בדפי מידע תכנוני.

ב-6/2013 – קיבלה מליאת ראשי הערים של פורום ה-15 החלטה בדבר אימוץ הדרגתי של התקן הישראלי לבניה ירוקה 5281.

בהמשך להחלטת מליאת הועדה המקומית הנ"ל ציין פורום ה-15 את עיריית אשדוד כאחת הייתה מבין הערים הראשונות שאימצו את התקן הישראלי לבניה ירוקה כמדיניות עירונית מחייבת. (מצ"ב במכתב מיום-27/2/14)

הנושא מובא לדיון במליאת ועדת בנין ערים בהמלצת פורום ה-15 לפעול ליישום הדרישה להפנות לתהליך התעדה חיצוני ולבצע ההתאמות בתהליכי הרישוי העירוניים ע"פ מסמך המלצות בדבר אימוץ התקן הישראלי לבניה ירוקה על ידי העיריות החברות באמנת האקלים של פורום ה-15

רקע

בחודש יולי 2011 נתקבלה על ידי ראשי העיריות החתומות על אמנת האקלים של פורום ה-15 החלטה בדבר "אימוץ כלים מידיים להטמעת בנייה ירוקה בהליכי התכנון והבנייה העירוניים" (להלן: "החלטת ראשי העיריות", מצורפת כנספח מס' 2). מטרת ההחלטה הייתה לספק מסגרת סטטוטורית אחידה שתבטיח את האפשרות להפנים עקרונות של בנייה ירוקה בהיררכיית התכנון העירוני.

החלטת ראשי העיריות לא עסקה עדיין בשאלת המדיניות העירונית הרצויה בתחום והיא היוותה בסיס סטטוטורי, ראשוני והכרחי, בתהליך הגיבוש של מדיניות זו.

בשלב זה, לאחר דיון מעמיק ובחינת הנושא במסגרת פעילות הפורום העירוני לבנייה ירוקה של פורום ה-15, מעוניינות עיריות האמנה להוביל להחלטה משותפת שעיקרה, אימוץ התקן הישראלי לבנייה בת-קיימא (בנייה ירוקה) (ת"י 5281) כמדיניות עירונית.

הקמת צוות עבודה לצורך גיבוש ההמלצה לאימוץ התקן

בהתחשב בעובדה כי ת"י 5281 סיים לא מכבר רגעיזיה מקיפה, אשר מלוא משמעויותיה טרם נבחנו בשטח ולאור מיעוט המבנים אשר עד כה בהתאם לתקן החדש, הנחת המוצא המקצועית של הפורום העירוני לבנייה ירוקה הייתה כי בשלב זה לא מתאפשר עדיין אימוץ גורף וכוללני של התקן.

מס' דף: 12

עם זאת, נתגבשה עמדה כי אימוץ התקן כמדיניות אחידה ומנחה בערי ישראל הנו מהלך נדרש ועדיף על פני גיבוש הנחיות ייחודיות ונפרדות לכל עיר בפני עצמה ("אוגדנים" למיניהם). זאת, לאור היותו של התקן מוצר איכותי ומקצועי, החוסך לכל עירייה את הצורך להתמודד ולהתאים באופן עצמאי הנחיות בנושא ולאור ההנחה כי מדיניות אחידה תקל על ההתנהלות מול מתכננים ויזמים הבונים במספר ערים, תפחית התנגדויות בהחזרת הדרישות ותסייע להפחתת מחירים, הן להתעדה על פי התקן והן לכלל המוצרים והשירותים לבנייה ירוקה.

לאור האמור לעיל, הוחלט על גיבוש צוות עבודה מקצועי, בינמשרדי באופיו, שמטרתו לבחון ביסודיות את מרכיביו השונים של התקן במטרה לגבש המלצה הדרגתית לאימוץ התקן, אשר ניתנת לבחינה חוזרת ולעדכון בהתאם לשינויים ולתמורות שיחולו בתקן עצמו במהלך הזמן.

חברי צוות העבודה:

- אדרי' יהונתן אלעזר, ממונה בנייה ירוקה, אגף תכנון ובנייה ירוקה, המשרד להגנת הסביבה.
- אדרי' רפי רייש, לשעבר מנהל אגף בכיר לבנייה, מנהל התכנון, משרד הפנים.
- אדרי' אוריאל בבצ'יק, מרכז קיימות ובנייה ירוקה במנהל ההנדסה בעיריית ת"א-יפו ומרכז מקצועי של הפורום העירוני לבנייה ירוקה של פורום ה-15.
- אדרי' אביגיל דולב, מנהלת תחום בנייה ירוקה, מנהלת תפעול תו ירוק, מכון התקנים הישראלי.
- עידית הוד, יועצת איכות סביבה וקיימות לפורום ה-15, מתכננת ערים ומלווה בנייה ירוקה.
- קרן שוץ, מנהלת תחום מחקר ופיתוח, המועצה הישראלית לבנייה ירוקה.
- יוחאי איילון, ראש מחלקת סביבה, בריאות ובריאות, מכון התעדה IQC.
- עו"ד לינור שגיא, מנהלת מיזם אמנת האקלים של פורום ה-15.
- דניה ואקנין, רכזת פרויקט אמנת האקלים של פורום ה-15.

הנחות המוצא של צוות העבודה

1. ההמלצה תספק תשתית לאימוץ מדיניות עירונית בהסתכלות של שלוש שנים קדימה, החל משנת 2014, מתוך כוונה להרחיבה בהמשך הדרך לשנות יישום נוספות, הכל בהתאם לבחינת מצב הדברים העדכני בכל זמן נתון.
2. כלל ההמלצה תבחן מעת לעת, על ידי צוות העבודה, בהתאם להתפתחויות התקן והלמידה מן השטח ובכל מקרה, לא יאוחר מתום שנתיים ליישום ההמלצה.
3. ההמלצה תכלול הסכמה עקרונית בנוגע לשיתוף פעולה מובנה בין עיריות האמנה, באמצעות הפורום העירוני לבנייה ירוקה של פורום ה-15, לבין מנהלת התו הירוק, בנוגע לבעיות ולשאלות שיתעוררו במהלך הדרך בהקשר של יישום ההמלצה.
4. ההמלצה תובא לאישור פורום מהנדסי הערים של עיריות האמנה ולאחר מכן לאישור ראשי עיריות האמנה ויישומה מותנה בהחלטתם.

מבנה ההמלצה

1. ההמלצה מפורטת בהתאם לסוגי המבנים השונים בהם עוסק התקן. כל סוג מבנה נבחן בפני עצמו ומלווה בהמלצה פרטנית המתאימה לו.

2. ההמלצה מלווה במסמך עבודה מפורט (נקרא גם: "המטריצה לאימוץ התקן") שהוכן על ידי צוות העבודה, המרכז את כלל המידע והקריטריונים שנאספו ונשקלו לצורך גיבוש ההמלצה ואשר ממנו נגזרה ההמלצה עצמה.
3. חשוב לציין כי במקרים בהם עירייה מעוניינת לחייב עמידה בדרישות מסוימות של בנייה ירוקה, אשר אינן כלולות בתקן או שהן כלולות בתקן, אך לא מהוות דרישות סף מחייבות, שמורה לעירייה הזכות לעשות זאת במסגרת הוראות מהנדס עיר, בנוסף וללא תלות בחיוב העמידה בתקן. עם זאת, במקרים בהם מדובר בדרישות אשר קיימות בתקן, אנו ממליצים לחייב עמידה בדרישות באמצעות הפנייה ישירה להוראה הרלוונטית בתקן. זאת, על מנת לשמר אחידות גבוהה ככל הניתן במדיניות הנדרשת בעיריות השונות.

מהלכים מקבילים התומכים באימוץ התקן

במקביל לפעילות צוות העבודה לגיבוש ההמלצה לאימוץ התקן, מתרחשים עוד מספר מהלכים אשר יש בהם בכדי לתמוך במהלך של גיבוש המדיניות המוצעת כאן לאור העובדה כי הם מבססים את אחיזתו של התקן, את רמתו ואת התאמתו לצרכי השטח וליכולותיו.

להלן המרכזיים שבהם:

1. שיפורים בתקן 5281- תקן 5281 עומד בימים אלה בפני רויזיה נוספת שמטרתה לפתור קשיים וחסרים שקיימים עדיין בתקן ועולים מן הניסיון המצטבר השטח. רויזיה זו עתידה להסתיים במהלך מחצית השנה הקרובה.
2. שיפורים בתקן 5282- תקן 5282 (דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה- מגורים ומשרדים) עובר אף הוא שינויים והתאמות לדרישות תקן 5281 בסוגי המבנים השונים במטרה לפתור את הקונפליקטים הקיימים בין שני התקנים (ראו פירוט בטבלה בהמשך).
3. הרחבת השימושים והתאמתם למציאות התכנונית – המשרד להגנת הסביבה, בשיתוף פעולה עם המועצה לבנייה ירוקה ואחרים, מכין מסמכים משלימים עבור: מבני משרדים הנבנים כגרעין ומעטפת בלבד, פנים משרדי (במבנים העומדים בתקן לפי גרעין ומעטפת), אזורי תעשייה, אזורי תעשייה עתירת ידע, מבנים קיימים ועוד.
4. הסדרת תהליך ההתעדה- המשרד להגנת הסביבה, בשיתוף פעולה עם גופי ההתעדה הרלוונטיים, חותר להסדרת נושא ההתעדה על פי התקן, לרבות התייחסות לסוגיות כגון: הגדרת הדרישות להכרה בגופי התעדה, תהליך ההתעדה, כשירות הבדקים ומלווי בנייה ירוקה, גיבוש אמנת שירות על ידי גופי התעדה ועוד.
5. הסדרת מחירי ההתעדה- המשרד להגנת הסביבה חותר להנהגת מחירון דיפרנציאלי להתעדת גופים ציבוריים (רשויות מקומיות, משרדי ממשלה) לעומת יזמים פרטיים, כך שיוזלו מחירי ההתעדה לגופים ציבוריים.
6. אימוץ התקן על ידי גופים נוספים- מנהל הדירור הממשלתי קיבל החלטה לאמץ את התקן עבור כל דירור חדש ועבור שיפוץ דירורים קיימים. כמו כן, משרד התיירות מבצע עבודה לבחינת העלות התוספתית לעמידה בתקן בבתי מלון וכבר מחייב עמידה בתקן כתנאי לקבלת תמיכה מקרן ההשקעות של המשרד, הן בהקמת מבנים חדשים והן בהסבת מבנים קיימים לבתי מלון.

הגדרות

1. תקן ישראלי 5281 – בנייה בת קיימא (בנייה ירוקה): תקן הקובע דרישות המגדירות מהי בנייה ירוקה בישראל. חל על מבנים חדשים ולשיפוץ. נכון ל 2012 כולל חלקים נפרדים לשימושים הבאים- מגורים, משרדים, מוסדות חינוך, אכסון תיירותי, מוסדות בריאות, מסחר, התקהלות ציבורית. כל חלק כולל פרקים בנושאים הבאים – אנרגיה, קרקע, מים, בריאות ורווחה, פסולת, תחבורה, ניהול אתר בנייה, חדשנות.

2. כוכבים: העמידה בתקן 5281 מדורגת לפי רמות איכות, על פי מספר הנקודות שצבר המבנה, מכוכב אחד (55 נקודות מיני) ל-5 כוכבים (90 נקודות מיני).
3. התעדה: בדיקת רמת ההתאמה של תכנון וביצוע מבנה לדרישות התקן על ידי גוף חיצוני כולל 2 שלבים עיקריים – תכנון (היתר בנייה) וביצוע (טופס 4).
4. תו ירוק: תעודה המעידה כי וועדה מקצועית בחנה את ההתעדה וכי היא עומדת בדרישות האיכות של מכון התקנים הישראלי.
5. גרעין ומעטפת: בניית מבנה (בד"כ משרדים, אך גם מסחר או תעשייה) כך שבסיום הבנייה אין חלוקה פנימית ליחידות משנה, ולכן גם אין יישום מלא של מערכות תפעוליות כגון חשמל ותאורה, תקשורת, מים. כמו כן אין יישום של גמרים פנימיים כגון ריצוף, תקרות, מחיצות פנימיות וכדומה.

המלצת צוות העבודה לאימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה

מספר כוכבים לפי שנת יישום	שימוש קרקע ¹		מנגנוני פטור	דרישה לשיפוצים	
					2016
-	-	-	פטור גורף לצמודי קרקע	מגורים (חלק 2)	
*	*	*			
*	*	*			
*	*	*			
**	*	*			
**	**	*			
*	*	*			
מספר כוכבים לפי שנת יישום		שימוש קרקע		מנגנוני פטור	דרישה לשיפוצים
2016	2015				
*	*	*	פטור למבנים מסוג גרעין ומעטפת	משרדים ³ (חלק 3)	מומלץ להטמיע דרישות לשיפוצים ירוקים על בסיס

¹ במקרים של מבנים עם "עירוב שימושים" השימוש העיקרי בעל השטח הגדול יותר הוא שיקבע את תחולת ההוראות. פורום ה-15 יפיץ בקרב העיריות דוגמאות למפרטי שיפוצים ככל שיתגבשו על ידי גופים שונים (נמצאים כיום בתהליך כתיבה מסמכים של עיריית ת"א-יפו ושל המועצה הישראלית לבנייה ירוקה).

² במקרים של מבנים עם "עירוב שימושים" השימוש העיקרי בעל השטח הגדול יותר הוא שיקבע את תחולת ההוראות. פורום ה-15 יפיץ בקרב העיריות דוגמאות למפרטי שיפוצים ככל שיתגבשו על ידי גופים שונים (נמצאים כיום בתהליך כתיבה מסמכים של עיריית ת"א-יפו ושל המועצה הישראלית לבנייה ירוקה).

³ לרבות מרפאות שאינן כוללות ציוד רפואי, כגון מרפאות בריאות הנפש, או טיפולים אלטרנטיביים.

התקן במפרטי המכרזים לשיפוף מבני ציבור (תכנון+ביצוע).	משרדים פרטיים מעל 5,000 מ"ר ברוטו	*	*	*	משרדים פרטיים מעל 20,000 מ"ר ברוטו
משרדים פרטיים מעל 5,000 מ"ר ברוטו	משרדים פרטיים מעל 20,000 מ"ר ברוטו	*	*	*	משרדים פרטיים מעל 20,000 מ"ר ברוטו
מנגנוני פטור	דרישה לשיפוצים	מספר כוכבים לפי שנת יישום			שימוש קרקע
		2016	2015	2014	
עמידה בדרישות התקן, ללא התעדה בשנתיים הראשונות ליישום ההמלצה, תוך חיוב במלווה בניה ירוקה בתהליכי התכנון והבניה. מומלץ שכל עירייה, בהתאם ליכולתה, תקבע את אחוז גני הילדים העירוניים אשר ייבנו בכל שנה בעיר על פי התקן.	יש להטמיע דרישות לשיפוצים ירוקים על בסיס התקן במפרטי המכרזים לשיפוף מבני ציבור.	*	*	*	גני ילדים
		*	*	*	בתי-ספר
		*	*	*	השכלה גבוהה (המבנה - לא כולל הקמפוס)
עמידה בדרישות התקן, ללא התעדה בשנה הראשונה ליישום ההמלצה, תוך חיוב במלווה בניה ירוקה בתהליכי התכנון והבניה. מומלץ שכל עירייה, בהתאם ליכולתה, תקבע את אחוז בתי הספר העירוניים אשר ייבנו בכל שנה בעיר על פי התקן, ולא פחות מבי"ס אחד בשנה הראשונה.					
		*	*	*	

⁴ בימים אלה נכתב מסמך הנחיות בנושא. לכשיושלם המסמך ייבחנו ההמלצות לגופן ותעודכן ההמלצה בהתאם.

מספר כוכבים לפי שנת יישום	שימוש קרקע	מגנוני פטור	דרישה לשיפוצים	2014	2015	2016
				2014	2015	2016
מבני אכסון תיירותי (חלק 5)	צימרים	פטור לצימרים		-	-	-
	אכסניות מעל 1,000 מ"ר			*	*	*
	בתי מלון מעל 1,000 מ"ר			*	*	*
	בתי מלון מעל 6,000 מ"ר		חיוב בשיפוצים על פי התקן.	*	*	**
מספר כוכבים לפי שנת יישום	שימוש קרקע	מגנוני פטור	דרישה לשיפוצים	2014	2015	2016
				2014	2015	2016
מוסדות בריאות (חלק 6)	בתי חולים	פטור למרפאות	בשיפוצים של מעל 2000 מ"ר חיוב על פי התקן.	*	*	*
	מרפאות ⁵			-	-	-
מספר כוכבים לפי שנת יישום	שימוש קרקע	מגנוני פטור	דרישה לשיפוצים	2014	2015	2016
				2014	2015	2016
בנייני מסחר (חלק 7)	מעל 2,500 מ"ר	עמידה בדרישות התקן, ללא התעדה בשנה הראשונה ליישום ההמלצה, תוך חיוב במלווה בניה ירוקה בתהליכי התכנון והבניה.	בשיפוצים של מעל 1000 מ"ר חיוב על פי התקן.	*	*	**
	מעל 10,000 מ"ר			**	**	**

⁵ למעט מרפאות שאינן כוללות מכשור רפואי. במקרים אלו ראו דרישות למשרדים לעיל.

מספר כוכבים לפי שנת יישום	שימוש קרקע	מגנוני פטור	דרישה לשיפוצים			
				2016	2015	2014
מרכזים קהילתיים (מתנ"סים, מרכזי פיס, וכו'). אחר (מוזיאונים, מתקני פנאי (כגון אולמות קולנוע, מרכזי ספורט, תיאטראות ואולמות מופעים) בתי תפילה	בנייני התקהלות ציבורית (חלק 8)	1. פטור למבנים מתחת 500 מ"ר. 2. מומלץ להחיל את ההמלצה תחילה על מתנ"סים ומבני התקהלות עירוניים.	בשיפוצים למבנים של מעל 500 מ"ר חייב על פי התקן.	*	*	*
				*	*	*
				*	*	*
סוגי מבנים אלו יידונו לכשיקבלו ביטוי בתקן הישראלי לבנייה ירוקה				מבני תעשייה קלה		מבני תעשייה (חלק 9- בהכנה)
				תעשייה כבדה		
				תעשייה עתירת-ידע		
						פיתוח תשתיות (אין בתקן)

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, מר שושן, מר חסון, מר כצלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן, ד"ר לחמני, גב' גלבר, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב שור, הרב טסלר, עו"ד בן סימון.
- עו"ד כנפו הסביר שפורום ה-15, שאשדוד נמנית בין עריה, הציע נוסח הצעה לבניה ירוקה, ואנו צריכים לשקול אם לאמץ את הצעת הפורום, כאשר השינוי לעומת מה שכבר הוחלט זה הצורך באישור מכון בודק מורשה על בנייה ירוקה.
- אדרי' נער נתן דברי הסבר ורקע על בנייה ירוקה.
המשמעות הגדולה בהחלטה כזו שיש עלות נוספת על היוזמים, כאשר מדברים על עלות נוספת בין 5%-1.
את התקן 5281 אנו כבר דורשים ע"פ החלטות קודמות, והשינוי הוא בדרישה של אישור מכון מורשה.
תקנים כל הזמן מתחדשים וזה דבר טוב, יש הרבה תקנים שפעם לא היו וכיום זה נראה לנו בסיסי, גם תקן בניה ירוקה יום אחד יראה כבסיסי.
ולכן, המלצתי היא לקבל את המלצת פורום ה-15.

- הרב אמסלם שאל האם ניתן להוריד את הדרישה לעמידה בתקן בבתי תפילה.
- הוסבר שניתן לעמוד בדרישה בצורה פשוטה.
- עו"ד כנפו, מר גיטרמן, מר גרשוב, אינג' צילקר, מר שושן, מר חסן, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן, ד"ר לחמני, גב' גלבר, הרב אמסלם, ועו"ד בן סימון הצביעו בעד.
הרב ליברמן והרב שור הצביעו נגד.
הרב טסלר והרב אמסילי נמנעו.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה :

מקבלים את המלצה ומיישרים קו עם פורום ה 15 לעניין בנייה ירוקה.

סעיף: 3 תשריט איחוד וחלוקה: תאוח/330

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 02/12/2014

שם:

רביירה דרומית-פארק מים עבור חופית תשריט איחוד וחלוקה

נושא: אישור תכנית איחוד וחלוקה

רשות: אשדוד

בעלי עניין:* **מגיש התוכנית:** חופית- החב' העירונית לפיתוח התיירות**אזור/רובע**

אשדוד אשדוד-הריבירה הדרומית

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2003 ח"ח 49, 2-4

גוש: 2017 ח"ח 46, 15

מגרשים לתכנית:

13 בשלמותו מתכנית: 67/101/02/3

מתארי בחלקו מתכנית: 101/02/3

מטרות התכנית:

איחוד וחלוקה מחדש של שטחי שצ"פ בחוף הדרומי ויצירת שני מגרשים חדשים, למטרת הקמת פארק מים: מגרש מוצע מס' 1000 בשטח של 41,403 מ"ר ומגרש מוצע מס' 1001 – בשטח של 2,724 מ"ר.

הערות בדיקה תכנוניות:

להלן חוות דעתו המקצועית מיום 6/5/13 של מב"ר אבי שחם מס' רישיון 765 ממשרד איזבוקי מדינות עבור הועדה המקומית בענין התאמת תשריט איחוד וחלוקה ע"פ פרק ד', לתב"עות תקפות 67/101/02/3, 101/02/3.

א.

1. פרטי התשריט:**מסמכים:**

גליון 1 – מס' סידורי ורסיה 3 תאריך 06/05/13

המודד: גנטיו ברני מב"ר 570

תכולת התוכנית: גוש 2003 חלקות 49, 2-4

גוש 2017 חלקות 46,15

הוכן עבור: חופית, חברה לפיתוח תיירות אשדוד.

2. מטרת התשריט:

איחוד וחלוקה מחדש של שטחי שצ"פ בחוף הדרומי ויצירת שני מגרשים חדשים, למטרת הקמת פארק מים: מגרש מוצע מס' 1000 בשטח של 41,403 מ"ר ומגרש מוצע מס' 1001 – בשטח של 2,724 מ"ר.

3. גושים וחלקות בתשריט:

גוש	חלקי חלקות	חלקות בשלמות
2003	49,4,3,2	
2017	46,15	

4. תוכניות סטטוטוריות:

במקרקעין הכלולים בתשריט המוגש חלות התוכניות הבאות:

מספר תוכניות	תאריך מתן תוקף
תוכנית מתאר מפורטת 67/101/02/3	3/6/1997
תוכנית מתאר מפורטת 44/101/02/3	24/12/1992
תוכנית מתאר אשדוד (צפון) 101/02/3	13/1/1960

5. שטחי מגרשים קיימים ויעודם לפי תבעו"ת תקפות:

מגרש מס' 13 מיועד לשצ"פ ע"פ תכ"ע 67/101/02/3 ו- 44/101/02/3 – לא קיים פירוט שטח עבור מגרש 13 כתבעו"ת התקפות..

חלקה ארעית A: השטח המסומן בתשריט האו"ח באות A איננו מגרש תבע"י. חלקה זו נגזרה משטח גדול המיועד לשצ"פ בתכנית המתאר אשדוד 101/02/3, אשר לא חולק למגרשים ולא פורט שטחו בתכנית המתאר.

ב. בדיקת תשריט האיחוד והחלוקה ע"פ פרק 4 ד' לחוק:
1. צורת המגרשים:

- מגרש 13 (במצב קיים) בתשריט דומה לצורתו בתכ"ע התקפה, למעט הקטע שבין נקודות 42 ו-43 במצב קיים. יש לתקן המקטע על פי תכ" 67/101/02/3. כנ"ל במצב מוצע.
- כמו כן, נראה כי בתכ" 67/101/02/3 הגבול הדרום מערבי של מגרש 13 רחוק יותר מגבול חלקה רשומה 4. לאור האמור לעיל, יש לבדוק שוב את העיגון של תכ" 67/101/02/3 לקואורדינטות (קיימים קבצים מעוגנים באתר ממ"י) ולעדכן גבולות ושטחי מגרשים בהתאם.
- "מגרש A" בתשריט איננו מגרש תבע"י אלא נגזרת משצ"פ מתארי ולכן לא ניתן לבדוק התאמה גיאומטרית מול תכ"ע.

2. מידות מחייבות בתכ"ע : לא קיימות מידות מחייבות בתכניות המתאר התקפות עבור השטח הכלול בתשריט האו"ח.

3. שטחים:

3.1 חלקות רשומות (קדסטר):

חלקי חלקות רשומות 2-4, 49 בגוש 2003 וחלקי חלקות רשומות 15,46 בגוש 2017 המשתתפות בתשריט האיחוד והחלוקה נבדקו ונמצאו תואמים לקדסטר (מפות גושי רישום).

3.2 שטחי מגרשים – מצב קיים:

- כפי שצויין בסעיף א-5 לעיל, שטח מגרש 13 בתשריט אינו מופיע בתכ"ע.
- כמו כן, הפולגון שסומן באות A איננו מגרש תבע"י אלא נגזר משטח מתארי שלא פורט שטחו. יש לציין זאת בהערה ע"ג התשריט. לאור האמור לעיל, אין לפרט שטחים במצב קיים בטבלה. ניתן לציין בעמודה נפרדת, שטח מדוד גרפית / אנליטית תוך הפניה להערה כנ"ל.
- 4. **עריכת תשריט האו"ח:** יש לערוך התשריט והטבלה כמקובל בתשריטי איחוד וחלוקה לרבות חלקות ביניים ומספריהן, סימני בריסים וכו'.

הערות מחלקת תכנון:

1. נדרשות חתימות :

- ממ"י כבעלי הקרקע, חופית כיזמית ועיריית אשדוד כבעלים (לגבי השטחים שהופקעו).
- 2. עפ"י הוראות התבעו"ת התקפות ולפי תשריט אתרי עתיקות מוכרזים- השטח מוגן בפקודת עתיקות-נדרש תיאום מול רשות העתיקות.
- 3. יש להגיש התשריט כתשריט חלוקה ולחלק השטח למספר מגרשים – לרבות יצירת תא שטח מתארי בקטע עליו חלה תכנית 101/02/3.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201314: שנערכה ב: 06/08/13
לאשר תשריט איחוד וחלוקה בתנאי השלמת הערות בדיוק ובתאום עם מח' תכנון.

• במכתב מיום 14/8/13 מבקש מר רענן לדון בתכנית במליאה.

הוחלט במליאת בניין ערים 201401 שנערכה ביום 4/2/14
להוריד את הבקשה מסדר היום ולדון בה בנוכחות מר אדי בן לייש – מנכ"ל חופית.

הוחלט בישיבת מליאת הועדה 201402: שנערכה ב: 18/02/14
לא לאשר את תשריט האיחוד והחלוקה עד לקבלת תסקיר השפעה על הסביבה.

עדכון: בהמשך להחלטת מליאת הועדה ש"לא לאשר את תשריט האיחוד והחלוקה עד לקבלת תסקיר השפעה על הסביבה" - התקבל במחלקת תכנון, בתאריך 11.11.2014, דו"ח אקוסטי לפארק מים. נדרשת התייחסות המשרד לאיכות הסביבה לדו"ח.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, אינג' צילקר, מר שושן, מר חסן, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן, ד"ר לחמני, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב שור, הרב טסלר, עו"ד בן סימון.
- מר בן לייש מסביר שמדובר על תכנית איחוד וחלוקה בשלב זה, וע"פ החלטת הוועדה הוכן דוח אקוסטי המראה שלא תהייה בעיה של רעש במקום, והמתקנים שיותר מרעשים מוקמים באזור המרוחק יותר ממגורים.
- ד"ר לחמני טען שכבר בשלב תכנית האיחוד והחלוקה יש לעשות את כל הבדיקות של ההשפעה של פארק המים על הסביבה.
- עו"ד שומר ביקש את התייחסות איכות הסביבה.
- ד"ר מירז טען שלאחר עיון בדו"ח נמצא שאין תכנון מפורט ואין עדיי קירות וכו' ולכן למעשה מדובר על הערכות כלליות, והמסקנה של איגוד ערים איכות הסביבה, מעצם העובדה שהמרחק בין המגורים למתקנים הינו 70 מ', יש צפי כמעט וודאי שיהיה רעש ותלונות, ובהחלט יכול להיות חריגות מהתקן.
- מחב' שקט שהכינו את הדוח הוסבר שהעבודה התקבלה לפני כחצי שנה ובזמן הזה נעשה מאמץ לקבל את כל הנתונים, נעשה צפי, והחלק שהוא הכי צפוי להרעיש הורחק לכ 140 מ' מהמגורים.
- כמו כן, נעשו בדיקות לתנועה שתתווסף בעקבות בניית הפארק.
- לא נמצאו נתונים לגבי מגלשות, ולכן אישית הלכנו למדוד בימית 2000 ובעוד מקומות.
- הרעש היה סביר וקטן.
- אנו לקחנו לצורך ההערכות את המצב של הרעש הרגעי הגבוה כאילו זה הממוצע, ועדין נמצא שאין בעיה והרעשים עומדים התקנים.
- מתקנים כגון גנרטורים, הוסבר לי שיהיו תת קרקעיים.
- ד"ר לחמני שאל האם אין מקומות יותר מתאים לפארק מים לדוגמא פארק לכיש.
- מר כצנלסון שאל האם ההצבעה היא רק על תכנית איחוד וחלוקה.
- אינג' צילקר שאל מה היקף ההשקעה ונענה ש כ 70 מיליון ₪.
- אדרי' נער הסביר שלא מדובר בבקשה להיתר.
- ד"ר לחמני שאל באיזה מימי השבוע יש הכי הרבה רעש ונענה שתלוי בפעילות.
- ד"ר לחמני טען שרוב הפעילות תהא בימי שישי ושבת.
- אינג' צילקר הסביר שאחרי שתאושר תכנית האיחוד והחלוקה לא נוכל לעצור את הבקשה.
- מר שושן טען שלדעתו המקום יהיה פתוח בשבת.
- עו"ד בן סימון טען שאי אפשר לקבל החלטה על תכנית האיחוד בשלב זה אם החלטה כזו תשנה את הסטטוס קוו שחל באשדוד.
- עו"ד כנפו טען שנושא ההפעלה של המתקן יידון במועצת העיר והדיון יהיה ע"פ הסטטוס קוו הקיים בעיר.
- ד"ר לחמני שאל האם ניתן למנוע מבית מלון לעבוד בשבת.
- עו"ד כנפו הסביר שעל מיזם ציבורי של הרשות ניתן לקבוע שעות פעילות.
- נערכה הצבעה :
- עו"ד כנפו, מר גיטרמן, מר בן סימון, הרב טסלר, הרב שור, הרב אמסלם והרב אמסילי הצביעו בעד.
- אינג' צילקר, מר שושן, מר חסן, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן וד"ר לחמני הצביעו נגד.
- הרב ליברמן נמנע.
- מאחר ויש מס' זהה עו"ד כנפו הפעיל את זכותו להצביע בקול כפול.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הוועדה :

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

מס' דף: 22

תאריך: 15/12/2014

פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר: 201406 בתאריך 02/12/14
רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20120410	9015	2060	2	401	חב' נמל אשדוד בע"מ	נמל אשדוד אשדוד	25
2	20130122	10528	2815	26	27	עמותת "ברכת אברהם"	אפרסק אשדוד	28
3	20130156	6734	2192	109	460	חב' י.ל-דה השקעות בע"מ	כנרת 33 אשדוד	31

סעיף 1:	מספר בקשה: 20120410	תיק בניין: 9015
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 02/12/2014		

מבקש:

הגשה 14/06/2012

חב' נמל אשדוד בע"מ

ע"י שוקי סגיס

בעל הנכס:

חברת נמלי ישראל

דרך בגין 74 תל אביב - יפו מיקוד: 67215

ע"י שלמה בריימן

דרך בגין 74 תל אביב - יפו מיקוד: 67215

עורך:

פוטש שמואל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: נמל אשדוד אשדוד

שכונה: אשדוד כללי

גוש וחלקה: גוש: 2060 חלקה: 2 מגרש: 401 יעוד: מספר יעודים שונים;

חלקה: 4 מגרש: 401 יעוד: נמל;

חלקה: 5 מגרש: 401 יעוד: מספר יעודים שונים

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 71/101/02/3, א/א,

101/02/3, 114/03/3, 20/101/02/3, אכרזת הנמל, 33/114/03/3

שימוש עיקרי

תאור בקשה

אזור תפעולי נמלי הריסת הקיים ובניה חדשה

מהות הבקשה

הריסת מבנים קיימים והקמת מבני בקרת כניסה, קירוי אזור השער בסככה והסדרי תנועה

חדשים.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 25/7/13.

ביום 26/2/14 פורסמה הקלה עפ"י דרישה של רשות מוסמכת – משטרת ישראל, סעיף 17 מתקנות סטייה ניכרת, להקמת מבני בקרה ובידוק בטחוני לכניסה לנמל אשדוד ביעוד 'דרך'. 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			
			83.00		18.31	43.85	נמל		
			83.00		18.31	43.85			
סה"כ:			83.00		62.16				
0.00%			%בניה: 0.00%						

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201216 מ: 23/10/12 הוחלט:

א. לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהוגשה.

ב. ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חו"ד משפטית נגדית מטעם המבקשים, או לחילופין אישור מרשות מוסמכת.

מבוקש: הריסת מבנים קיימים, הקמת מבנה בקרת כניסה, קירוי אזור השער ע"י סככה ושינוי בהסדרי תנועה.

עפ"י דו"ח פיקוח מתאריך 18.06.12: תכנית מתאימה למצב קיים בשטח. טרם החלו בעבודות.

ייעוד המגרש על פי תכנית 189/02/11 הוא – אזור תפעולי נמלי לשירותים נלווים – ציר תנועה. תחום בתוך שטח תפעולי נמלי לשירותים נלווים המשמש לתנועת כלי רכב או רכבת בתחומי הנמל. שינוי מיקומו של ציר התנועה לא יהווה שינוי לתכנית.

על פי תכנית מס' 189/02/11 – לא מופיע בטבלת זכויות המגרש המבוקש 401. אין עבורו זכויות הבניה. שטח עיקרי מוצע להריסה הוא – 44 מ"ר. שטח עיקרי חדש – 62 מ"ר. השטחים מיועדים לביתני שמירה ועמדת מאבטח.

בפאנל שהתקיים בתאריך 4.02.14 נאמר למבקש להציג דרישה של רשות מוסמכת. בתאריך 10.02.14 התקבל מכתב מטעם אגף המבצעים במשטרת ישראל ובו דרישה להקים מתחם בידוק ובו 4 ביתני שמירה וסככת קירוי.

בתאריך 26.02.14 בוצע פרסום הקלה.

מהות ההקלה:

הקלה עפ"י דרישה של רשות מוסמכת – משטרת ישראל, סעיף 17 מתקנות סטייה ניכרת, להקמת מבני בקרה ובידוק בטחוני לכניסה לנמל אשדוד בייעוד 'דרך'.
- לא התקבלו התנגדויות.

לסיכום: ניתן לאשר את הבקשה בהתייחס לתכנית מתאריך 25.07.12

בישיבת ועדת משנה מספר: 201406 מ: 01/04/14 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

• במכתב מיום 13/4/14 מבקש אינג' צילקר לדון בתכנית במליאה.

המלצות מהנדס הועדה:

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

מ ה ל ך ה ד י ו ן

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, אינג' צילקר, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן, ד"ר לחמני, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב שור, הרב טסלר, עו"ד בן סימון.
- אינג' צילקר הסביר שהוא ביקש להעלות את הנושא למליאה מאחר וזהו נושא כבד שלא הגיוני שהחלטה עליו תתקבל ע"י 3 אנשים.
- עו"ד כנפו ענה שנגרם נזק כבד לנמל בעקבות הבקשה של אינג' צילקר והבקשה למעשה היא למבני בקרה, מבנה לשומר בכניסה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

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

גליון דרישות:

ת. השלמה

04/09/2014

29/06/2014

30/07/2014

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש.

- אישור משרד הבריאות - הדרישה הוסרה באישור עמית
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה - הדרישה הוסרה באישור עמית
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)

- אישור יועץ בטיחות

- אישור מורשה נגישות.

- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה.

- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה-תנאי נדחה עד תחילת העבודות

* 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.

30/07/2014

מספר בקשה: 20130122	תיק בניין: 10528	סעיף: 2
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבת מספר: 201406 בתאריך: 02/12/2014		

מבקש:

* עמותת "ברכת אברהם"

הגשה 12/02/2013

בעל הנכס:

* עיריית אשדוד

עורך:

* כוונה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אפרסק אשדוד**שכונה: רובע ט"ז**

גוש וחלקה: גוש: 2815 חלקה: 26 מגרש: 27 יעוד: שטח לבנייני ציבור

תכנית: 3/90/101/02/2, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/א/1/38, תמא/35, תב/903, תמא/38, תלר/245, 3/מק/2099, 3/מק/2095

שימוש עיקרי תאור בקשה

בנייני ציבור בניה חדשה

מהות הבקשה

דיון נוסף בהקמת בית כנסת חדש.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 2/9/13.

ביום 7/6/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה מקו בניין צידי/אחורי עד 10% מ-3 מ' המותרים ל-2.7 מ'
 2. הקלה לניוד של כ-31.82% (כ-255 מ"ר) שטח עיקרי מזכויות בקומה ג' מעל הקרקע לקומת המרתף
 3. הקלה להגדלת תכנית מרבית בקומת הקרקע מ-50% ל-54.07%
 4. הקלה לניוד שטחים עיקריים בין הקומות מעל הקרקע:
- ניוד של כ-10.55% מקומה א' לקומת הקרקע וניוד של 17.78% מקומות א' ו-ג' לקומה ב', סה"כ במסגרת הזכויות המותרות במגרש לצורך הקמת בית כנסת חדש בן-3 קומות מעל קומת המרתף, רובע ט"ז לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

תכנית קומת מרתף תואמת קו בנין – קווי בניין מתחת למפלס הכניסה – 0 מ'

הוגשה תכנית מתוקנת מ-2.09.13 בהתאם לסיכום**בין עורך הבקשה ואייל דבידוביץ ומח' נכסים**

נוסח הקלה:

1. הקלה מקו בניין צידי/אחורי עד 10% מ-3 מ' המותרים ל-2.7 מ'
 2. הקלה לניוד של כ-31.82% (כ-255 מ"ר) שטח עיקרי מזכויות בקומה ג' מעל הקרקע לקומת המרתף
 3. הקלה להגדלת תכנית מרבית בקומת הקרקע מ-50% ל-54.07%
 4. הקלה לניוד שטחים עיקריים בין הקומות מעל הקרקע:
- ניוד של כ-10.55% מקומה א' לקומת הקרקע וניוד של 17.78% מקומות א' ו-ג' לקומה ב', סה"כ במסגרת הזכויות המותרות במגרש לצורך הקמת בית כנסת חדש בן-3 קומות מעל קומת המרתף, רובע ט"ז

לסיכום:

ניתן לאשר הבקשה עפ"י תכנית מתוקנת מ-2.09.13

במסגרת הקלה בתנאים הבאים:

1. תנאים המקובלים + תאום עיצוב

2. בדיקת שמאי

3.עדכון תכניות לפי הנחיות מח' רישוי כולל התאמת קומת מרתף למותר וביטול חצר מונמכת ויציאה נוספת מהמרתף, התאמת תכנון לפי קו ההקצאה

התקבל פרסום מ-7.06.13

בישיבת ועדת משנה מספר: 201317 מ: 10/12/13 הוחלט: להוריד את הבקשה מסדר היום.

• לאחר בדיקה נוספת יש לרשום בקומה ב' אולם תפילות ללא אירועים.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201403 מ: 04/02/14 הוחלט: לאשר בכפוף לליווי תכנוני ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

• במכתב מיום 12/2/14 מבקש מר כצנלסון לדון בתכנית במליאה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף לליווי תכנוני ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, אינג' צילקר, מר שושן, מר חסן, מר כצנלסון, מר פלדמן, עו"ד שומר, ד"ר לחמני, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב שור, הרב טסלר, עו"ד בן סימון.
- מר כצנלסון הסביר שלאחר סיור במקום הוא חוזר בו מהעלאת הבקשה למליאה.
- הנושא הורד וההחלטה שהתקבלה בוועדת המשנה נשארה כפי שהתקבלה.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף לליווי תכנוני ולהשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ת. השלמה

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 משרד החינוך - פטור ע"י עמית
- אישור תאגיד מים וביו (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 יועץ בטיחות

10/11/2014

10/11/2014

10/11/2014

10/11/2014

10/11/2014

10/11/2014

- 10/11/2014 - אישור מורשה נגישות.
- 10/11/2014 - אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- 10/11/2014 - הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- 10/11/2014 חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- 10/11/2014 עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- 13/11/2014 - הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- 10/11/2014 - אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף 3:	מספר בקשה: 20130156	תיק בניין: 6734
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201406 בתאריך: 02/12/2014		

מבקש:

* חב' י.לי-דה השקעות בע"מ

הגשה 27/02/2013

בעל הנכס:* חב' י.לי-דה השקעות בע"מ
קדושי בלזן 1/10 אשדוד**עורך:**

* זחבי אדריכלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: כנרת 33 אשדוד

שטח מגרש: 2670.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2192 חלקה: 109 מגרש: 460 יעוד: אזור מסחרי

תכנית: 35/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 56/111/03/3

101/02/3, 62/101/02/3, 4/111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בנין מגורים חדש הכולל 80 יח"ד ו-22 קומות + קומה טכנית מעל קומת קרקע ושני מרתפי חניה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 5/12/13.

ביום 17/10/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה בגובה: תוספת 5 קומות ל-17 קומות המותרות מעל קומת הכניסה+קומה טכנית לסה"כ 22 קומות מעל קומת כניסה+קומה טכנית.

2. הקלה מגובה מירבי: 86.60 מ' במקום 61.60 מ'.

3. הקלה להקמת בריכות שחיה פרטיות בקומות גג העליונות.
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			
			8908.83		12754.06		מגורים		
			8908.83		12754.06				
0.00% : %בניה			8908.83		12754.06		סה"כ:		

הערות בדיקה:

הקמת בניין מגורים חדש בן 22 קומות וקומה טכנית מעל קומת קרקע, שני מרתפי חניה ו80 יחידות דיור.

על פי טופס בדיקה של מחלקת פיקוח מתאריך 27.02.2013:
המבוקש טרם בנוי.**הערות רישוי:**

שטח המגרש 2670 מ"ר. יעוד: מגורים ד.

שטח מותר לבניה 23300 מ"ר. סה"כ % בניה - 873 %.

שטח בניה עיקרי מעל מפלס הכניסה מותר 12800 מ"ר. מוצע 12800.06 מ"ר. = מותר. ניתן לאשר.

מעל כניסה הקובעת מותר שטח שירות 4000 מ"ר. מוצע 3998.06 מ"ר. > ממותר. ניתן לאשר. מבוקשת אחסנה בגודל 103.79 מ"ר

מעל הקרקע 194.88 מ"ר מתחת לקרקע. (בקומות מרתפים, קרקע, ראשונה וקומה 21).
שטח מותר לבניה מתחת לכניסה הקובעת 6500 מ"ר. מוצע 5185.56 מ"ר. > ממותר. ניתן לאשר.
מס' קומות מותר קומת קרקע הכוללת לובי, מעל הכניסה 17 קומות מגורים,
קומה חלקית למתקנים טכניים ומתחת לכניסה 2 קומות מרתפי חניה. גודל חניות מבוקשות מתחת לקרקע 4640.31 מ"ר.
סה"כ מותר 19 קומות מעל הקרקע (כולל קומת מתקנים טכניים) + 2 קומות מתחת לקרקע. מוצע 23 קומות (כולל קומת מתקנים טכניים).

מבוקשת הקלה לתוספת 5 קומות.

מבוקשת הקלה להקמת 3 בריכות שחיה פרטיות בקומות העליונות (21,22) בגודל 79.20 מ"ר
52.36 מ"ר. מבוקשים בהקלה. אין חריגה מקווי בנין.

גובה מבנה מותר 61.6 מ'. מוצע 86.60 מ'. < ממותר. מבוקשת הקלה לגובה.
מבוקשים מרפסות לא מקורות בגודל 524.46 מ"ר

בקומות 21 ו-22 שער מרפסות-מקורות וחושבו כשטחים עיקריים.

בקומת קרקע מותר : לובי, מועדון דיירים ומחסנים לדיירים.

מוצע בקומת קרקע חדר כושר, חדרי עגלות, לובי, חדר אופניים, חדר שומר,

מועדון דיירים, חדר דחסנית, חדר דואר, חדר קרטונים, חדר אשפה, פיר אוורור

ומחסנים. מחסנים מבוקשים גם בקומות מגורים וגם בקומות מרתפי חניה (לא ניתן לאשר).

יש לתת פיתרון לחלחול 15% ע"י הקטנת מרתפים או פתרון מאולץ באישור יועץ.

יש לסמן זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל.

מתקנים ומערכות טכניות מבוקשים בקומת מרתף-2, קומת קרקע, קומה ראשונה וקומה 23. סה"כ 221.75 מ"ר. 110.73 מ"ר מתחת לקרקע ו-111.02 מ"ר מעל הקרקע.

קומה 1 – תכנית. קיימים חדר כושר וספה, מחסנים, חדר וועד, חדר דחסנים,

ודירה בת 5 חדרים ששטחה בגודל 185.24 מ"ר חושב כשטח עיקרי.

בקומות 20-2 קיימות 4 דירות בכול קומה. בקומה-21 קיימות 2 דירות

בקומה 23-דירה 1. סה"כ מוצע $1 + (4 \times 19) + 3 = 80$ דירות = למותר.

מבוקשים ממ"דים בגודל עד 13.0 מ"ר. סה"כ ממ"דים 1008.65 מ"ר.

נוסח פרסום :

1. הקלה בגובה: תוספת 5 קומות ל-17 קומות המותרות

מעל קומת הכניסה+קומה טכנית לסה"כ 22 קומות מעל קומת כניסה+קומה טכנית.

2. הקלה מגובה מירבי: 86.60 מ' במקום 61.60 מ'.

3. הקלה להקמת בריכות שחיה פרטיות בקומות גג העליונות.

הקלות פרסמו לפי חוק בתאריך 17.10.2013.

לא התקבלו התנגדויות.

תנאים למתן היתר בע"מ עפ"י סעיף 6.1 בתב"ע: אישור הסדרי תנועה בצומת הירמוך\כנרת ע"י רשות תמרור.

תנאי לטופס 4 – השלמת ביצוע הסדרי התנועה כאמור לעיל.

תנאי להיתר יהיה הגשת נספח תכנון אקלימי למבנה בו תבחן העמדת המבנה ואמצעים לשיפור אקלים הפנים מבני.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201403 מ: 04/02/14 הוחלט:

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

• במכתב מיום 12/2/14 מבקש מר כצנלסון לדון בתכנית במליאה.

המלצות מהנדס הועדה:

מאחר ומדובר בתב"ע חדשה אשר הגדירה בניין בן 17 קומות באזור בו אופי הסביבה אינו של

רבי קומות, לא מאשרים הקלות בקומות נוספות וגובה נוסף מעל המוגדר בתב"ע.

לכן מאשרים את הבקשה ללא הקלה בגובה או בקומות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות

ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, אינג' צילקר, מר שושן, מר חסן, מר כצנלסון, מר פלדמן, עו"ד שומר, ד"ר לחמני, הרב אמסלם, הרב אמסילי, הרב שור, הרב טסלר, עו"ד בן סימון.
- מר כצנלסון הסביר שהוא ביקש להעלות את הבקשה למליאה מאחר ובמהלך התב"ע היו התנגדויות רבות של השכנים, ובכל זאת אושר 17 קומות, ולאחר מכן ביקש היזם בהקלה עוד 5 קומות, ולמעשה הוא מסכים עם המלצת מהנדס העיר שהתנגד להקלה.
- נערכה הצבעה:
- עו"ד כנפו, הרב ליברמן, מר גיטרמן, הרב אמסילי, הרב טסלר, הרב אמסלם, הרב שור ועו"ד בן סימון הצביעו בעד.
- אינג' צילקר, מר שושן, מר חסן, מר כצנלסון, עו"ד שומר, מר פלדמן וד"ר לחמני הצביעו נגד.
- ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה

לאשר את החלטת וועדת משנה מס' 201403 מיום 4/2/14 שבה הוחלט:
לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

ת. השלמה

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.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- התאמה לתקנות לגבי בריכות שחיה.
- אישור כיבוי אש.
- 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 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.
- 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.

עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

אדרי' שלמה נער
מהנדס הועדה