

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה

ישיבה מספר: 201003 ביום ג' תאריך 02/03/10 אדר, תש"ע בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי	יו"ר הועדה
מר יהודה פרנקל	חבר הועדה
מר כנפו גבריאל	חבר הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
גב' לנין לריסה	חברת הועדה
מר אידלשטיין ולדימיר	חבר הועדה
מר קוזין אנטון	חבר הועדה
מר כנפו עמרם	חבר הועדה
מר חזד בנימין	חבר ועדה
מר טלקר דוד	חבר הועדה
מר אטיאס שמעון	חבר ועדה
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה
מר ללוש אריה	חבר הועדה
מר יצחק גבאי	חבר ועדה
גב' סלוצקי מאיה	חברת הועדה
מר בוטרשווילי משה	חבר הועדה
מר לאון בנלולו	חבר הועדה
מר אלבז שלמה	חבר ועדה

מוזמנים:

אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה
מהנדס אייל דודוביץ	מנהל אגף תכנון
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש
אדר' חיה גרינברג	מנהלת מח' תכנון
מר גרי טונבאום	מנהל מח' פקוח
גב' מימי פוגל	מנהלת מח' רישוי הבניה
גב' רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה
גב' נאוה מוקי	מנהלת מח' חשבות
מר שלמה חן	נציג מ.מ.
מר בועז רענן	נציג הגופים הירוקים
מר תמיר שדה	שמאי הועדה
גב' דיתה וייל	רכזת ועדת בנין ערים

לא השתתפו

חברים:

גב' ברוסקין מרי
ד"ר טיומקין יבגני

חברת הועדה
חבר ועדה

רשמה את הפרוטוקול

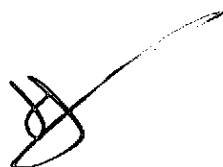
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

חברת ועדה
חבר הועדה
חבר הועדה
חבר הועדה
חבר הועדה
חבר הועדה
חבר הועדה

גב' הלן גלבר
מר ליברמן מרדכי
מר וובר אפרים
מר טסלר יעקוב
מר בוריס גיטרמן
מר יצחק דרי
דר' אלי לחמני
מוזמנים:

מ"מ השר להגנת הסביבה
נציג רשות כבאות
נציגת משרד הפנים

ד"ר איתי מירז
מר יחיאל ממן
גב' שרה אבוכף

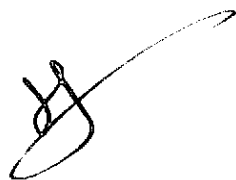


הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

אישור פרוטוקול 201002 מיום 19.1.10

* ביום 9.2.10 התקבלה פנייתה של גב' הלן גלבר בה היא מבקשת לתקן הפרוטוקול ככל הנוגע להצבעתה בנושא תכנון מחדש לרובע המיוחד: במקום "מר צילקר וגב' גלבר מאשרים התכנית בכפוף להסתייגויות שלעיל" גב' גלבר טוענת שנמנעה.

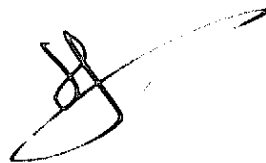
* המליאה אישרה פה אחד את הפרוטוקול מיום 19.1.10 כולל תקון אופן הצבעתה של גב' הלן גלבר. הגב' גלבר נמנעה בהצבעה בנושא תכנון מחדש לרובע המיוחד.



הועדה המקומית לתכנון ולבנין
אשרד

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1109	בקמה מערב - הודעה 77-78	2062	23	23	5



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד

סעיף: 1

הודעה על הכנת תכנית עפ"י סעי' 1109

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201003 בתאריך: 02/03/2010

שם: בקמה מערב - הודעה 77-78

נושא: הודעה על הכנת שינוי לתכ" עפ"י סעי' 77 ו 78

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 180,000.000 מ"ר

בעלי עינין:

מגיש התוכנית: עיריית אשדוד
 עורך התוכנית: אדרי' לדח קורסונסקי
 בעלים: מדינת ישראל
 עיריית אשדוד

אזור/רובע

אשדוד אשדודבקמה

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 2062 ח"ח : 23
 גוש: 2077 ח"ח : 163, 127

מגרשים לתכנית: צפ, דרכים בשלמותו מתכנית: 63/101/02/3

תע, 1, מג 1, 3א בשלמותו מתכנית: 63/101/02/3

מטרות התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד מודיעה בזאת בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, על כוונתה להכין תכנית חדשה בשטח בקמה מערב ואיצטדיון ברובע א, שמטרתה איחוד וחלוקת מגרשים לצורך הקמת קירית ספורט בבקמה מערב, פינוי איצטדיון ובינוי מתחם מגורים ברובע א.

1. מטרת ההודעה לפי סעי' 77 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965:
 הודעה על הכנת תכנית חדשה לבקמה מערב ולשטח איצטדיון ברובע א, המהווה שינוי לתכ' 63/101/02/3 ו- 27/102/03/3.

2. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה:
 1.1 במגרשים תע, 1, מג, 3א, 3, צפ מתכ' 63/101/02/3 לא יצאו היתרי בניה עד לאישור מתן תוקף לתכנית החדשה.
 תוקף ההודעה מוגבל לתקופה של 3 שנים או עד למתן תוקף לתכנית מאושרת בתחום הודעה זו.
 הכל לפי המועד המוקדם מביניהם.

הערות בדיקה תכנוניות:

* בועדת משנה 201003 מיום 02/02/10 הוחלט להביא הנושא לדיון במליאה.

מהלך הדיון:

* מר צילקר: במשך שנתיים תכננו את מתחם הספורט מדרום לשטח "ביג" ע"י הפקעה בהסכמה של 38 דונם, ויש שטח נוסף שנתן לרכשו. התכנית שהוכנה נבדקה ע"י מומחים, וקבלה את ברכתם. זו תהייה טעות למקם האיצטדיון בבקמה מערב, אזור המהווה חייץ בין אזורי התעשייה למגורים. המקום הטבעי לאיצטדיון וקירית ספורט הינו בכניסה הדרומית לעיר, בסמוך לרכבת ולאוניברסיטה כך שמתקני הספורט ישמשו גם את הסטודנטים. אזור הבקמה נושק לאזור מגורים, והרעש ועומס התנועה יהיו מטרד לתושבים. יש לחזור לתכנית הישנה והטובה שאומצה ע"י המומחים. מרכז ספורט ממוקם תמיד בשולי העיר ולא במרכז.
 * מר ללוש בקש לקבל נתונים ורקע לתכנית ולבעליות במקום.

* אדר' גרינברג הבהירה כי הנושא לדיון הינו הודעה לפי סעי' 77 ו- 78 לחוק. עדיין אין תכנית, ובסיס הרעיון הינו פינוי האיצטדיון הקיים מרובע א', המרת השטח למגורים עבור 5 בנינים וסה"כ - 500 יח"ד, והעתקת האיצטדיון לבקמה שם יש שטח של כ- 110 דונם אשר יספיק גם עבור מגרשי אימונים וחניות. כ- 100 דונם שייכים למינהל ו- 10 דונם לחב' קי.ב.ע.

* מר לסרי: עפ"י תפיסתו, איצטדיון כדורגל הינו מקום חברתי ומחובר לעיר. המקום המוצע הינו מחוץ לקו המגורים בנגישות מיידית לתחבורה וליציאה מהעיר. קיימים כאן נתוני שטח נאותים ותוואי שטח המספיק גם לחניה. קימת נגישות נוחה לתושבים הותיקים, שלא כמו ביציאה הדרומית מהעיר ולאחר הרובע המיוחד. לדעת ד"ר לסרי, מבחינה אורבנית וחברתית המקום ראוי לקרית ספורט, ונתן להצמיד לו גם היכל ספורט. את נושא הבעלויות והנושא הכלכלי נתן לפתור. לדברי מנכ"ל "ביג", מבדיקת נושא האיצטדיון ע"י מומחים עולה כי מבחינת תוואי השטח, לא נתן לבנות במקום איצטדיון.

* מר אטיאס: הגוש החדר/דתי מוטד מהאפשרות של חילול השבת וסמיכות האיצטדיון למגורים. * מר ללוש מתנגד לתכנית. מה הטעם בפינוי האיצטדיון מאזור מגורים והעתקתו למקום סמוך במרחק של כ- 30 מ' ממגורים? מעבירים המפגע ממקום אחד לשני, ויוצרים עומס על הכבישים הקיימים. לעומת זאת באזור "ביג" לא תהייה העמסה על הכבישים בעיר. לא ברור איך בעיר הסובלת מחוסר בשטח למוסדות חינוך מיעדים שטח של כ- 100 ד' לקרית ספורט, ועם עלויות שעדיין לא ידועות!

* ד"ר לסרי: גם בתכנית הקודמת גלומה הרפתקאה כלכלית. בהתחשב במחלף העתידי, הנגישות ליציאה מהעיר מאזור הבקמה אינה פחות טובה מאזור "ביג". אין להתעלם מהגודל, מתנאי הקרקע ומהצורך להקים קרית ספורט משמעותית שתכיל גם היכל ספורט וגם איצטדיון.

* מר עמרם כנפו ציין כי משחקי הכדורגל באשדוד מתקיימים באמצע השבוע ובמוצ"ש. נכון להיום הבקמה הינו האזור הראוי לקרית ספורט. ראש העיר מחפש את טובת פתוח העיר, ויש לתמוך ברעיון. תוספת של כ- 500 יח"ד לרובע א' תמנף ותשדרג את האזור.

* מר גבי כנפו: בכל עיר בעולם איצטדיון הוא סמל לעיר, ואיצטדיון בונים לדורות הבאים. הגיע הזמן שגם באשדוד יהיה מפעל שכזה.

* מר אלבד: ראוי להוציא את מגרשי האימונים מרובע ב'. יש בני נוער המתאמנים, והגישה לבקמה נוחה וקלה יותר. 38 דונם אינם מספיקים, ואם הכוונה היא לקנות עוד שטח מחב' "ביג" הרי שגם כאן יש עלויות.

* מר אטיאס: המשחקים מתחילים עם צאת השבת, אך ההגעה וההכנות נעשות בשבת ונגרם חילול השבת.

* מר חן: הבדיקה שנעשתה ע"י מ.מ.י בגיבוי משפטי העלתה שהפיצוי על ירידת ערך למינהל הוא כ- 118 מיליון שקל. מ.מ.י מתנגד לתכנית וצפויה התנגדות שכנים.

מר חן הגיש את אומדן המינהל לפרויקט.

* מר צילקר הדגיש שלא היתה שום עיסקת קומבינציה עם חב' "ביג" וזכותינו לקבל את 38 הדונם.

* מר בנלולו: החלופה המוצעת היא טובה, והמטרה היא לחדש ולפתח את אזור א'.

* מר רענן: אין חילוקי דעות לכך שאיצטדיון מהווה מטרד סביבתי. יש לערוך תסקיר השפעה על הסביבה, שיכלול נושאי תחבורה ורעש. המקום המוצע לאיצטדיון צריך להקבע על סמך תוצאות התסקיר הסביבתי.

* מר תמיר שדה: זו הפעם הראשונה שהוא רואה את מסמר המנהל, שנערך תוך הסתמכות על שומה של אדם אחר. מר תמיר הציג את בדיקתו הראשונית לכדאיות העתקת האיצטדיון. (עפ"י המסמך המצורף לפרוטוקול).

* מר צילקר הציע לערוך בדיקה לפני קבלת ההחלטה. על מומחים בנושאי ספורט, תחבורה ואיכות הסביבה לבדוק הנושא ולהגיש המסקנות בטרם קבלת ההחלטה.

* בעד ההצעה הצביעו צבי ומר ללוש.

* נמנעו מר טלקר, מר אטיאס ומר חדד.

* נגד הצביעו שאר החברים.

* נגד ההודעה על הכנת שינוי לתכנית עפ"י סעי' 77 ו- 78 הצביעו מר צילקר ומר ללוש.

מר טלקר, מר אטיאס ומר חדד התנגדו בשל החשש לחילול השבת.

* בעד הצביעו שאר החברים.

* לאחר ההצבעה העיר אדר' נער שהמבנה הישן של "אשדוד הקטנה" מסומן להריסה ואמור לקבל מקום חלופי. אדר' נער מבקש להוציא את המבנה מתחום ההכרזה על מנת לאפשר הגשת ת.ב.ע.

נקודתית לנושא.

- * נגד ההצעה הצביעו מר ללוש, מר אטיאס מר חדד ומר טלקר.
- * מר צילקר לא השתתף ומחה על ההצעה לנוסח מתוקן לאחר ההצבעה.
- * שאר החברים בעד.

* ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

החלטת הועדה:

1. ממליצים לוע. המחוזית לפרסם הודעה בהתאם לסעיף 77 לחוק על כוונת הועדה המקומית להכין תכנית חדשה בסמכות הוע. המחוזית בשטח בקמה מערב והאיצטדיון ברובע א' שמטרתה איחוד וחלוקת מגרשים לצורך הקמת קרית ספורט בבקמה מערב, פינוי האיצטדיון ובינוי מתחם מגורים ברובע א'.
2. ממליצים לקבוע תנאים למתן היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה: לא יצאו היתרי בניה עד לאישור מתן תוקף לתכנית החדשה.
3. שטח ההודעה יצומצם ב כ - 2.0 דונם לצורך הסדרת "אשדוד הקטנה" בת.ב.ע. נפרדת שתוגש ע"י היזם.
4. בכפוף לסעיף 3, ישונה הקו הכחול של התכנית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
5. תוקף ההודעה מוגבל לתקופה של 3 שנים או עד למתן תוקף לתכנית מאושרת בתחום הודעה זו, הכל לפי המועד המוקדם מביניהם.

ד"ר מיאלי ז"סרי
יו"ר הועדה

הועדה המקומית
אשדוד

אדר' שלמה נער
מהנדס הועדה