



סיכום מפגש שיתוף ציבור

תכנית מתאר - רובע מעורב אשדוד

מועד המפגש: יום א', 20.6.2021

מקום המפגש: בית ספר עמל, אשדוד

הקדמה

למפגש שיתוף הציבור לתכנית הרובע המעורב באשדוד הוזמנו כלל תושבי העיר באמצעות אתר האינטרנט והפייסבוק של עיריית אשדוד, וכן פנתה מנהלת אזורי התעשייה של העירייה לבעלי קרקעות ובעלי עניין שונים בהזמנה באמצעות מודעות, מסרונים או התקשרות ישירה. במעמד הכנס שמנה כ- 100 משתתפים חולקו לנרשמים עלונים שפירוט את עיקרי התוכנית, בהם, גבולות התוכנית, החלוקה למתחמים, התכניות הגובלות, עקרונות חלוקת הזכויות בתכנית ועוד, וכן נערך רישום לטובת היערכות להמשך שיח תכנוני ותקשורת ישירה ורציפה בין בעלי העניין והעירייה.

במפגש הציג **אדר' דורון חזן**, מהנדס העיר את החזון הכולל של תכנית המתאר הכוללת של העיר שהיוותה את הרקע לתכנית הרובע המעורב, לאחר הסבר קצר של **הגב' אסתי פילוס**, מנהלת היחידה האסטרטגית של העירייה על תפקיד שיתוף הציבור בתכנית. **אדר' נריה דולב** מנהל מחלקת תכנון בעירייה הציג את העקרונות שהנחו את העירייה בעריכת התוכנית. **אדר' עדי אסיף**, ראש צוות התכנון, הציגה מצגת מפורטת של התוכנית על היבטיה השונים.

במפגש הובהר למשתתפים שהתוכנית בשלבי עריכה מתקדמים, לאחר אישור בוועדה המקומית ובתהליך קליטה לתנאי סף בוועדה המחוזית.

בתום הצגת התכנית חולקו משתתפי המפגש לקבוצות קטנות בארבעה חדרים, בהם התקיים דיון בסוגיות שהעלו המשתתפים והועמק הפירוט בעקרונות התכנית, הוסברה

חשיבות ההשתתפות הפעילה והיזמה של בעלי העניין בתהליך ההתחדשות ברובע
והתועלות שהתכנית מאפשרת. שאלות פרטניות נרשמו והופנו להמשך שיח אישי עם אגף
תכנון בעירייה. את הדיון בחדרים הנחו: **אדר' נריה דולב ואדר' רות דיין** ממנהל ההנדסה
של העירייה **ואדר' עדי אסיף ואדר' ליטל סקה** מצוות עורכי התכנית.
הסיכום להלן נערך ע"י **טובי אלפנדרי**, היועץ לשיתוף הציבור של התוכנית.

סיכום עיקרי הדברים שעלו

רצ"ב השאלות העיקריות שעלו בדיון:

- מה הצפי לאישור תכנית המתאר?
תכנית המתאר לרובע המעורב הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית וכפופה לאישורה. כיום התכנית נמצאת בתהליך של קליטה לתנאי סף בוועדה המחוזית. צפי לאישור התכנית – בעוד כשנתיים.
- האם ובאיזה תנאים אפשר לקדם תכנית מפורטת חדשה?
מהות התכנית היא הנחייה להכנת תכניות מפורטות. התנאים לקידום תכנית מפורטת מנוסחים במסמכי התכנית. העקרונות הכלליים הם: הכנת תכנית מפורטת למתחם בשלמותו כפי שנקבע בתכנית המתאר או עמידה בגודל תכנית מינימלי של 10 דונם על פי הוראות תכנית המתאר.
- האם יינתנו היתרים לפיתוח נוסף של המתחם לפי תכניות תקפות קודמות?
אם יש תכנית מפורטת מאושרת היום האם ניתן לגזור ממנה היתרי בנייה, ללא המתנה לאישור התוכנית הכוללנית?
- על המתחם קיימת הודעה לפי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבנייה. הוצאת היתרים מכח תכנית תקפות מתאפשרת בכפוף לתנאים המפורטים בהודעה.
- האם ניתן להתקדם לבד לתכנית מפורטת ולקבל מעבר לזכויות הבסיס?
ניצול זכויות מעבר לזכויות הבסיס מתאפשר על פי תכנית המתאר רק למתחמים שלמים על פי הגדרתם בתכנית. ככל שמוגשת תכנית שאינה על מתחם בשלמותו – אין זכאות לניצול זכויות מעבר לזכויות הבסיס. זאת, מתוך כוונה לעודד פיתוח מתחמים בשלמותם תוך מתן מענה מיטבי לצרכי ציבוריים כגון דרכים ושטחים למבני ציבור.
- האם מימוש הזכויות במתחם מחייב הריסת כל הקיים ובינוי חדש?
האם ניתן לקבל זכויות נוספות על מבנה קיים ללא הריסתו?
- תכנית המתאר אינה תכנית מפורטת ולא ניתן להוציא ממנה היתרים. על כן, אינה עוסקת בהוראות להריסת מבנים. ככלל, אין חובה להריסת מבנים – ככל ויהיה ניתן לממש את זכויות הבנייה ואת ההקצאות הדרושות לציבור.
- מה הדין לגבי שימושים חורגים בפועל כיום?
תכנית המתאר מגדירה שימושים נוספים על אלו הקיימים היום. בנוסף, התכנית לא מאפשרת שימושים הנחשבים מזהמים או כאלו היוצרים מטרד (על הפי הגדרות התכנית). הדין לגבי השימושים החורגים הוא ספציפית לגבי כל שימוש ושימוש וההיתר שניתן למבנה. ניתן לפנות לעירייה לבירור פרטני.

- האם אפשר שרק חלק מהבעלים יתארגנו יחד ובאיזה הרכב?
- הרכב הבעלויות הקיים ביחס למתחם שהוגדר בתכנית המתאר הם המשפיעים על הרכב ההתארגנות העתידי הנדרש. כל אלו אל מול התכנית המפורטת שתוכן ואופי האיחוד והחלוקה שידרש בה (בהסכמה או שלא בהסכמה).
- מה סל הזכויות של תכנית עצמאית שנעשתה ע"י חלק מהבעלים ואינה מגיעה למגרש מינימאלי?
- לא ניתן לקדם תכנית עצמאית שאינה מגיעה לגודל התכנית המינימלי (10 דונם).
- עד כמה העירייה תהיה שותפה לגיבוש אינטרסים משותפים בין בעלים שונים במתחם?
- איך ומתי ניתן לקבל מידע לגבי הבעלים הנוספים במתחם?
- שיתופי הפעולה בין מגרשים ובעלים שונים במתחם יעשו באופן פרטי ועצמאי, העירייה תלווה את התכנון משלב גיבוש היוזמה ולכל אורך התהליך התכנוני.
- מה הם השיקולים שעומדים בפני בעלי הקרקע בבואם לקבל החלטה לגבי חלקתם בהתייחס לזכויות הקיימות מול הזכויות שיתקבלו מתוכנית הרובע?
- תכנית המתאר לרובע המעורב שמה לעצמה למטרה לחולל שינוי במרחב הרובע ועל כן מוסיפה זכויות המהוות תמריץ לבעלי הקרקע לקדם תכניות במגרשיהם. ככלל התכנית מגדילה את זכויות הבנייה בתחומה – בכפוף לעמידה בכללי התכנית.

קבלת מידע מהעירייה/הוועדה המקומית

- מתי ואיך ניתן לדעת מה הן הזכויות המוגדרות עבור המגרש?
- ניתן לפנות לאגף תכנון בעירייה על מנת לצפות במסמכי התכנית, בהם מפורטות ההנחיות הכלליות והפרטניות לכל מתחם תכנון.

התארגנות בעלים

- מה הדין ומה מעמדם של בעלים שרכשו נכסים בתוך הנכס הראשי (בעלי חנויות/משרדים)?
- מה הדין ומה מעמדם של שוכרים הפועלים בתוך הנכס הראשי?
- המעמד הקנייני הפרטני צריך להתברר אל מול ההסכמים הקנייניים הספציפיים.
- איך נתייחס לחלקות שלא חולקו עדיין לפי תכניות חלוקה?
- נושא זה מצריך בדיקה פרטנית. ניתן לפנות לעירייה.
- ככלל, רישום לא התחייב בהכרח בתכניות מאושרות קודמות ולכן לא יהווה מכשול בקידום תכנית מתארית ואחריה תכנית מפורטת חדשה.

קבלת זכויות מעבר לזכויות הבסיס

- האם באזור 2A באזור שמחולק למגרשים קטנים ואינו משויך למתחם איחוד וחלוקה ניתן לקבל תמריצים מ"סל כל הקודם זוכה" ולממש זכויות למגורים?
לא ניתן.

הפקעות

- האם ההפקעות בתוכנית מתייחסות הן לצרכי כלל התוכנית והן לצרכי כל מתחם ומתחם בנפרד?
תכנית המתאר לרובע המעורב משקללת את צרכי כל הרובע ויוצרת מענה לצרכי הציבור הכוללים בפריסה במרחב התכנון באופן שמאפשר איזון בין הקצאות לבין זכויות בכל מתחם ומתחם ובכך נותנת מענה כולל לכלל תחום התכנון ולכל מתחם בפני עצמו. נדגיש שקיימות הקצאות ציבוריות שמופיעות בתשריט וכאלו שלא מוקמו בתשריט (לטובת גמישות עתידית) אך מצוינות בהוראות התכנית.
- האם ויש פירוט ברור לגבי ההפקעות הנדרשות לכל מתחם כזה?
פירוט ההקצאות הציבוריות לכל מתחם ומתחם מפורטות במסמכי התכנית.
- איך ייקבע מיקומם של שטחים לצרכי ציבור?
מיקומם הסופי של שטחי הציבור בכל מתחם ומתחם יעשה לעת הכנת התכניות המפורטות בתיאום עם עיריית אשדוד ובהתאם לצרכיה.
- האם קיים מנגנון להחזרה של הפקעות לבעלים כתוצאה מאי מימוש שלהן?
מדובר בנושא פרטני שיש לתת לו התייחסות ספציפית על כן מוצע לפנות בשאלה לעירייה על מנת לקבל מענה נקודתי.
- רשת הדרכים - האם יכול להיות מצב שלא תהיה גישה למתחם בגלל מתחם אחר שלא מתקדם?
רשת הדרכים המתוכננת מבוססת בעיקרה על דרכים קיימות. כעקרון, אין סיטואציה בה מתחם יכול לחסום גישה למתחם שכן – ההפך הוא הנכון. עם זאת, מכיוון שמדובר בתכנית שמימושה יתפרס על פני שנים, כל מתחם ומתחם וכל תכנית מפורטת שתוכן תיתן מענה גם לנושא הגישה בשלבי הביניים של הכנתה.
- באיזה שלב תתממש ההפקעה על הפארק סביב הנחל?

מימוש הפקעות נעשה לאחר אישור איחוד וחלוקה ורישום. ככל שמדובר בנושא ספציפי למגרש מסוים, מוצע לפנות בשאלה פרטנית לעירייה.

שימושים מתכניות מאושרות קודמות

- האם התוכנית אוסרת על המשך קיומם של שימושים קיימים מכוח תוכניות מאושרות? התכנית לא תאפשר הכנת תכניות מפורטות חדשות הכוללות שימושים שלא הותרו בתכנית המתאר, ובכללם שימושים היוצרים מגבלות סביבתיות. שימושים הקיימים בפועל מכח תכניות מאושרות יוכלו להמשיך להתקיים. בקשות חדשות להיתר לשימושים מכח תכניות מאושרות קודמות יותרו בתנאים המפורטים במסמכי התכניות וביניהם בחינה לאור הקצאות לצרכים ציבוריים והעקרונות התכנוניים בתכנית המתאר ושאינם עומדים בסתירה לשימושים המותרים בתכנית המתאר. כל בקשה תנדן לאחר בדיקה פרטנית של אגף תכנון.

סיכום

צוות מנהל ההנדסה, מנהלת אזור התעשייה וצוות התכנון שמחים על קיום הכנס הפורה ופועלים להמשך שיתוף הציבור והנעת תהליכי התכנון ברובע המערב לטובת קידום השינוי המיוחל באזור.

לשאלות נוספות או ברור פרטים נוספים ניתן לפנות אל אדרי' רות דיין במחלקת התכנון במנהל ההנדסה.