

תאריך: 07/04/2014
ז' ניסן תשע"ד

עיריית אשדוד

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה

ישיבה מספר: 201403 ביום שלישי תאריך 01/04/14 א' ניסן, תשע"ד בשעה 18:00

הוועדה החלה בשעה 18:16 והסתיימה בשעה 18:29.

השתתפו:

חברים:

	יו"ר הוועדה	עו"ד כנפו גבריאלי
הופיע בשעה 18:23.	חבר וועדה	הרב חיים אמסילי
	חבר וועדה	הרב אבי אמסלם
	חבר וועדה	משה בוטרשוילי
	חבר וועדה	אינג' צבי צילקר
	חבר וועדה	ד"ר רו"ח אלי לחמני
	חברת וועדה	גב' הלן גלבר
הופיע בשעה 18:26.	חבר ומ"מ יו"ר הוועדה	הרב מרדכי ליברמן
	חבר וועדה	מר עזרא שור
הופיע בשעה 18:21.	חבר וועדה	הרב אפרים וובר
	חבר וועדה	הרב יעקב טסלר
	חבר וועדה	מר בוריס גיטרמן
	חבר וועדה	מר אלון חסן
	חבר וועדה	מר שמעון כצנלסון
	חברת וועדה	גב' שירלי אסולין
	חבר וועדה	עו"ד נעים שומר
	חבר וועדה	מר גרשון פלדמן
	חבר וועדה	מר אבינועם שושן
	חבר וועדה	מר דוד בן חמו
		מוזמנים:
	מהנדס הוועדה	אדר' שלמה נער
	עוזר יו"ר המועצה	עו"ד שלומי כהן
	נציג הכבאות	רשף משנה רפאל לחיאני
	נציג הירוקים.	מר בועז רענן
	יועץ משפטי	עו"ד אלי וינצ'יק
	סגנית מנהלת אגף תכנון	אדר' חיה גרינברג
	מנהל מח' השבחה	מר ליאור ישראלי
	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.	מר עמית גופר
	מנהלת בקרה מח' רישוי בנייה.	מהנדסת ג'ני רוזנבלט
רשמה את הפרוטוקול.	רכזת ועדת בניין ערים	אדר' נוף ליאת בן אבו

לא השתתפו

חברים:

ד"ר יחיאל לסרי

מר יהודה פרנקל

הרב עמרם כנפו

מר מאיר בן סימון

מר ולידימיר גרשוב

עו"ד לובה בורשטיין

עו"ד צחי אבו

מר משה דנינו

מוזמנים:

עו"ד רוני עמיר

מר יחיאל בן צור

גב' רחל קטוצ'בסקי

ד"ר איתי מירז

ראש העיר

חבר וועדה

חבר וועדה

חבר וועדה

חבר וועדה

חברת וועדה

חבר וועדה

חבר וועדה

היועמ"ש

נציג מ.מ.י

נציגת משרד הפנים

מ"מ השר להגנת הסביבה

אישור פרוטוקול 201402 מיום 18/2/14.

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסלם, מר בוטרשוילי, אינג' צילקר, ד"ר לחמני, גב' גלבר, מר שור, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר חסן, מר כצנלסון, גב' אסולין, עו"ד שומר, מר פלדמן, מר שושן ומר בן חמו.
 - מר בוטרשוילי נמנע מאחר ולא נכח בוועדה.
 - אינג' צילקר נמנע.
 - **הפרוטוקול אושר ברוב קולות.**
-
- אינג' צילקר ביקש לידע שהוא טרם קיבל את חוות הדעת המשפטית שסוכם שהוא יקבל מהדיון במליאה מתאריך 4/2/14.

פרוטוקול לשיבת מליאת הועדה מספר: 201403 בתאריך 01/04/14

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	1236	מע"ר דרום - בחינה תכנונית כוללת	2019	35	35	5
2	1244	תכנית חלוקת מגרש מס' 19 המיועד למלונאות לתא שטח למגורים ותא שטח לתיירות ומסחר, רובע טו' אשדוד	2649	6	6	7

סעיף: 1	דיון מקדמי: 1236
פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 01/04/2014	

שם: מע"ר דרום - בחינה תכנונית כוללת

נושא: דיון מקדמי

רשות: אשדוד

בעלי עניין:

• **מגיש התוכנית:** עיריית אשדוד

• **עורך התוכנית:** וולטר שיינקמן, אדריכל

• **בעלים:** מנהל מקרקעי ישראל ובעלים פרטיים

אזור/רובע

אשדוד אשדודהקריה מע"ר

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש : 2019 חלקות 39

גוש : 2020 חלקות 38

גוש : 2072 חלקות 61, 60, 16

גוש : 2072 חלקות 77 ,

חלקי חלקות:

גוש : 2019 ח"ח 37, 35

גוש : 2072 ח"ח 70, 14, 13

גוש : 2072 ח"ח 89, 76 ,

גוש : 2304 ח"ח 1

מטרות התכנית:

בחינה תכנונית כוללת לרובע מע"ר דרום.

הערות בדיקה תכנונית:

בחינה תכנונית כוללת למע"ר דרום

רובע מע"ר דרום מהווה עתודת קרקע פנויה לתכנון ופתוח והינו במיקום אסטרטגי מרכזי בעיר בהיותו חלק מהמע"ר העירוני, בסיום שד' מנחם בגין המהווה ציר הכניסה הראשית לעיר, סמוך לקריית התרבות ומרכז התחבורה מצפון, פארק "אשדוד ים", המרינה וחוף הים ממערב.

התכניות התקפות במע"ר דרום כוללות –1674 יח"ד במבנים בני 28-2 קומות, שטחי מסחר וחזיתות מסחריות, בנייני ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים.

ברובע מס' רב של בעלויות קרקע פרטיים ומנהל מקרקעי ישראל.

ברובע החלו פעולות תכנוניות נקודתיות ע"י יזמים פרטיים המבקשות תוספות של יח"ד וזכויות בניה ברחבי הרובע בהליכים שונים – הקלות במסגרת בקשות להיתר, תכניות בנין עיר. אלה הוגשו לדיונים במוסדות התכנון השונים – הועדה המקומית והועדה המחוזית.

הועדה המחוזית, הועדה המקומית, ומבקר המדינה סברו כי אישור תכניות נקודתיות מרוקנות מתוכן את התכנון הכולל לשכונה שהקיף היבטים שונים – אופי השכונה, מענה לשטחי ציבור מבונים ופתוחים, מערכת הסדרי התנועה והחניה, ותשתיות, ואשר בהצטברותן יוצרות משקל מהותי שיש בו כדי לשנות את אופי הרובע ואינם יכולים להוות תחליף לראיה כוללת הבוחנת את ההשלכות התכנוניות של השינויים המוצעים.

לאור האמור לעיל קודמה ע"י מהנדס העיר עם הצוות המקצועי באגף התכנון, מח' השבחה, אגף התשתיות והיחידה האסטרטגית בחינה תכנונית כוללת למע"ר דרום בשיתוף אדר' מתכנן הרובע, יועצי תנועה, יועץ פרוגרמה לצורכי ציבור, ושמאים.

עיקרי הבחינה התכנונית הכוללת:

- להקנות לרובע מאפיינים של מרכז עירוני לרבות ניצול מיטבי של הקרקע למגורים, שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה ויצירת תמהיל דיור מגוון.
- שינוי פריסת יעודי הקרקע כך שבלב הרובע שצ"פ מרכזי הכולל פעילות מסחרית מיוחדת מרחב ציבורי, וחניון ציבורי תת קרקעי מתחת לשצ"פ, ובהמשכו יצירת מתחם לבנייני הציבור.
- פתיחת "שערים" ויצירת קשרים פסיים מהרובע מערב כלפי המרינה, וצפון כלפי מע"ר צפון וקירית התרבות.
- יצירת חזית מסחרית לאורך ציר הרצל לחיזוקו כרחוב עירוני.
- תוספת יח"ד זכויות בניה והגבהת הבניינים - לסה"כ כ-3400 יח"ד במבנים בני 4-10 ק', 14-27 ק', 28-32 קומות - כל שינוי מכך יהווה סטייה ניכרת.
- פרוגרמה רלוונטית לצורכי ציבור בנויים ופתוחים לרבות בית ספר על יסודי, בתי ספר יסודיים, גני ילדים, מעונות, בתי כנסת וכו'...
- בחינה תחבורתית.
- בחינה שמאית.
- בניה ירוקה – עמידה בתקן 5281 בדרגת סיווג של "בית ירוק"
- קביעת מתחמים לתכניות מפורטות מכוחן ניתן יהיה לממש תוספת יח"ד זכויות בניה, שלביות, והנחיות להבטחת מימון / ביצוע מענה לצורכי הציבור הנדרשים.

הבחינה התכנונית הכוללת הוצגה בפני לשכת התכנון המחוזית ומתכנתת מחוז דרום, שציינו כי נוצרה מסגרת מסודרת וטובה לפתוח כלל רובע מע"ר דרום, ותהווה בסיס לתכניות מפורטות יזמיות ע"פי השלבים שנקבעו בבחינה הנ"ל לאחר שתובא לאישור הועדה המקומית. המלצת מתכנתת המחוז הינה לקדם תכנית מפורטת חדשה לכל מע"ר דרום. מאז תאריך זה נעשו מגעים בין כל הבעלים להגיע להבנה כוללת בכדי לצמצם התנגדויות בעתיד. ייתכנו שינויים במספר יח"ד עד 3500 יח"ד.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201401: שנערכה ב: 07/01/14 מאשרים את הבחינה התכנונית הכוללת של מע"ר דרום עד לקיבולת מרבית של כ- 3500 יח"ד ככל שמסמכי התכנון יאפשרו.

- במכתב מיום 7/1/14 מבקש אינג' צילקר לדון בבחינה התכנונית במליאה.

הוחלט בישיבת מליאת הועדה 201401: שנערכה ב: 04/02/14 לדחות את הדיון לצורך למידת הפרויקט.

מהלך הדיון:

- נכחו עו"ד כנפו, הרב אמסילי, הרב אמסלם, מר בוטרשוילי, אינג' צילקר, ד"ר לחמני, גבי גלבר, הרב ליברמן, מר שור, הרב וובר, הרב טסלר, מר גיטרמן, מר חסון, מר כצנלסון, גבי אסולין, עו"ד שומר, מר פלדמן, מר שושן ומר בן חמו.
- הואיל ורוב השאלות של אינג' צילקר נגעו לעניין הפרוגרמה לצורכי ציבור, ומאחר ולא הגיעו נציגים של חברת אורבניקס וגבי פילוס המנהלת של היחידה האסטרטגית, הודיע עו"ד כנפו שהנושא יורד מסדר היום.
- בעקבות התלהמות חברי הוועדה הישיבה ננעלה.

החלטת הועדה:

הנושא לא נדון בוועדה.

סעיף: 2 תוכנית מפורטת: 1244

פרוטוקול מליאת הועדה ישיבה מספר: 201403 בתאריך: 01/04/2014

שם: תכנית חלוקת מגרש מס' 19 המיועד למלונאות לתא שטח למגורים ותא שטח לתעירות ומסחר, רובע טו' אשדוד

נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 8,904.000 מ"ר

בעלי עניין:

♦ **מגיש התוכנית:** משה כהן

♦ כהן דוד

♦ **עורך התוכנית:** חיים ורדה - אדריכלים

♦ **בעלים:** מדינת ישראל

אזור/רובע

אשדוד אשדודרובע ט"ו

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

גוש: 2649 חלקות: 6

מטרות התכנית:

הגדרת הייעודים במגרש 19 ברובע טו' באשדוד לצורך הקמת מגורים, מסחר ומלונאות תוך כדי חלוקתו ל-2 תאי שטח, האחד למגורים והשני למלונאות ומסחר.

עיקרי הוראות התכנית:

עיקרי הוראות התכנית:

א. חלוקת מגרש 6 ל-2 תאי שטח 61 ו-62.

ב. בתא שטח 62 ששטחו 3.861 דונם יוקם מבנה מלונאות בן 36 קומות טיפוסיות מעל 6 קומות מסד ו-2 קומות חניונים הכולל יח' אירוח מסוגים שונים: 96 חדרים בודדים ו-192 חדרים כפולים ובסה"כ 288 יחידות אירוח עפ"י הגדרתם כ"אכסון מלונאי רגיל" כהגדרתם בהנחיות משרד התיירות. בקומות המסד יתוכננו המבואות, חדרי האוכל והמסעדות וכל השירותים הדרושים לרבות קומה לבריכת שחייה, לספא ושטחי מסחר בקומת הכניסה, הפונים למבואת המלון.

ג. בתא שטח 61 ששטחו 3 דונם יוקם מבנה מגורים בן 45 קומות מעל קומת קרקע כפולה ו-3 קומות חניונים הכולל 135 יח"ד.

הערות בדיקה טכניות

הערות טכניות לתכנית מס' זמני 1244

1. יש להתאים בין כל מסמכי התכנית, לרבות ייעודים, מס' קומות, גבהי המבנים, קומות תת-קרקעיות, הסדרי תנועה וחניה היקף שטחים מבוקשים...

יעוד:

בתא שטח מס' 61 יש להתאים בכל מסמכי התכנית את היעוד ע"פ נוהל מבא"ת, האם מדובר במגורים ד' או בדיוור מיוחד המסומן בתשריט ובסעיף 4 בתקנון - וע"פ נוהל מבא"ת מוגדר לאוכלוסייה עם צרכים מיוחדים???

קומות:

בעיקרי הוראות התכנית מבוקש 42 קומות למבנה המלונאות והמסחר ושתי קומות תת-קרקעיות, ו-46 קומות למבנה המגורים ו-3 קומות תת-קרקעיות.

בטבלת הזכויות מבוקשות 45 קומות לשני המבנים, ו-2 קומות תת-קרקעיות למלונאות, 3 קומות תת-קרקעיות למסחר, ואין פירוט של קומות תת-קרקעיות מבוקשות למגורים.

בנספח הבינוי מופיעות שתי קומות מרתף מתחת למגורים בלבד, ללא קומת מרתף שלישית וקומת חניה עילית מעל הקרקע שאינה מופיעה בחתך ואינה ראויה תכנונית מול לובי הכניסה

למגורים, וקומת מרתף אחת בלבד למלונאות והמסחר.

בנספח התנועה ישנן 3 קומות תת-קרקעיות למגורים, וקומת מרתף אחת בלבד למלונאות והמסחר.

הסדרי תנועה דרכי גישה וחניה :

אין התאמה בין נספח הבינוי לנספח התנועה (ראה פירוט בסעיף 6 א', ב').

גובה מבנים :

גובה המבנים ע"פ תקנון התכנית הינו 135 מ' ואילו בנספח הבינוי מופיע גובה 157 מ'.

בהדמיות מס' הקומות שונה.

תכנית :

- יש להתאים בין התכנית המבוקשת בתקנון לתכנית בנספח הבינוי.
- יש לשנות את שם התכנית בכל המקומות הרלוונטיים לתכנית חלוקת מגרש מס' 19 המיועד למלונאות לתא שטח למגורים ותא שטח לתיירות ומסחר, רובע טו'-אשדוד.
- יש לעדכן טבלת גושים וחלקות ע"י מודד מוסמך+לוגו+חתימתו ותאריך. (ע"פ הידוע לנו מס' הגוש והחלקה הרשומים אינם מעודכנים) בכל מקום רלוונטי.
- יש להשלים בטבלת שטחים את הדרך ממזרח.
- יש לסמן קווי בניין ע"פ נוהל מבא"ת- קו בניין, קו בניין עילי וקו בניין תחתי (תת-קרקעי) יש לעדכן רוזטות בהתאם.
- מוצע מרתף עד לגבולות המגרש. יש להקטין את תכנית המרתפים עד 85% תכנית מקסימאלית משטח המגרש התת-קרקעי, למתן פתרון חלחול מי גשם.
- יש לסמן את קו 300 מ' בתרשים סביבה.
- הערות לתשריט :
- תרשים התמצאות : יש להשלים את סביבת התכנית לרבות רובע י"ז והריביירה הדרומית.
- תרשים סביבה : יש להשלים את קו 300 מ'.
- מצב קיים :
- יש לעדכן במקרא ובתכנית : גבולות ומספרי : מגרשים, חלקות, גושים, יעודי קרקע, מס' תכניות מאושרות תקפות וגבולותיהן, קווי בניין, סימון מבנים קיימים, מדידה במגרשים מסביב למגרש.
- מצב מוצע :
- יש להשלים כל הרלוונטי מסעיף 10.
- יש לעדכן את ייעוד תא שטח מס' 61 בהתאם למבוקש.
- נספח בינוי :
- צילום אוויר הסביבה הקרובה :
- יש להשלים קנ"מ ולסמן את גבול התכנית במיקום הנכון.
- מיקום כללי : יש לרשום קנ"מ.
- יש לסמן מיקום חתך.
- חתך : יש להשלים קנ"מ, יש להשלים מספור קומות.
- חזית : יש לרשום כיוון החזית וקנ"מ.
- הערות לתקנון התכנית בגוף התקנון.
- הערות נוספות בגוף מסמכי התכנית, יש לצלם ממח' תקנון ולעדכן בהתאם ובהתאם להחלטת הוועדה.

הערות בדיקה תכנונית :

הערות בדיקה תכנונית לתכנית מס' זמני 1244

כללי :

ע"פ תכנית תקפה 3/במ/196 מגרשים מס' 19 (מגרש בתחום התכנית המוצעת), ומגרש מס' 18 הינם מגרשים המיועדים לאזור מלונאות, אשר לא הוגדרו להם זכויות בנייה, אלא צוין בתכנית התקפה כי לאזור זה תוכן תכנית מפורטת נפרדת שתוגש לאישור הוועדה המחוזית. שטח התכנית המוצעת נמצא מעבר לתחום הסביבה החופית, במרחק של למעלה מ-300 מ' מהים. במגרש מס' 18 הסמוך מדרום כבר הוגשה תכנית אשר הומלצה ע"י הוועדה המקומית והוחלט להפקיד בתנאים בוועדה המחוזית, התכנית טרם הופקדה. תכנית זו (מס' 129/101/02/3) מבקשת להוסיף למלונאות יעוד של מסחר ומגורים בחלוקה הבאה : לחלק את המגרש לשני תאי שטח בהם : שני מגדלים, מגדל מערבי בן 37 קומות+קומה טכנית ל-200 חדרי מלון ולמסחר, ומגדל מזרחי בן 35 קומות ל-120 יחידות דיור. סה"כ 18,422 מ"ר שטח בניה מבוקש מעל הקרקע למלון ומסחר בתא שטח שגודלו 4.584 ד' (כ- 402% אחוזי בניה), ו- 14,798 מ"ר שטח בניה מבוקש מעל לקרקע למגורים, בתא שטח שגודלו 1.850 ד' (כ- 800% אחוזי בניה). וצפיפות של 64.9 יחיד לדונם.

הסביבה הקיימת והמתוכננת:

מבנה המגורים המוצע המשכי לבינוי קיים ברחוב משה דיין ובשד' מונטיפיורי של מגורים בגובה 2-3 קומות (בתי קרקע ודירות גן+גג).
 בהיקף הכיכר המרכזית מאושרים בתכניות מבני מלונאות בני 10 קומות, קיים מבנה מלונאות בן 13 קומות, ומבני מגורים בני 12 קומות ומדרום מזרח ישנו מבנה מסחרי בן 2 קומות.
 פירוט לעניין מגרשי המלונאות בכיכר :
 מגרשים מס' 3 ו-4 ממערב ומדרום מערב, מיועדים למלונות בגובה של 10 קומות (טרם נבנו), אחוזי בניה כוללים : 160% בכל מגרש, שטחי המגרשים : 12 דונם (מגרש 3), ו-8 דונם (מגרש 4).
 מגרש מס' 5 ובו מבנה מלונאות ונופש קיים בן 13 קומות, סה"כ 12,600 מ"ר בניה מעל לקרקע בשטח מגרש של 6 דונם, עבור 200 חדרי מלון עירוני.

עקרונות התכנון המוצע:

התכנית מבקשת להוסיף למלונאות ייעוד של מסחר ומגורים בחלוקה הבאה : לחלק את המגרש לשני תאי שטח : תא שטח מס' 61 : יעוד מבוקש מגורים. מגדל בן 46 קומות מעל הקרקע! + 3 קומות תת-קרקעיות, הכולל 135 יחידות דיור.
 סה"כ 23,125 מ"ר שטח בנייה מבוקש מעל הקרקע בתא שטח שגודלו כ-3 דונם בלבד, כלומר כ- 771% אחוזי בנייה מעל הקרקע!!!, צפיפות של כ-45 יח"ד לדונם
 קווי בניין : מזרחי- 5 מ', צפוני- 5 מ', דרומי – 5 מ', בין תאי השטח בתכנית זו : 3 מ' בלבד!

תא שטח מס' 62 : יעוד מבוקש מסחר ותיירות. מגדל בן 46 קומות מעל הקרקע! + 2-3 קומות תת-קרקעיות הכולל 288 יחידות אירוח מלונאיות, ומסחר בקומת הקרקע.
 סה"כ 36,300 מ"ר שטח בנייה מבוקש מעל הקרקע בתא שטח שגודלו כ- 3.8 דונם בלבד, כלומר כ- 955% אחוזי בנייה מעל הקרקע!!!
 קווי בניין : צפוני- 5 מ', מערבי – 8 מ', דרום מערבי ודרומי- 5 מ', בין תאי השטח- 3 מ' בלבד!

הערות לתכנית:

1. יש לקבל אישור משרד התיירות על גבי כל מסמכי התכנית - **לבדיקה האם נדרש כתנאי לדיון.**
2. יש להתאים את גובה המבנים המוצעים שלא יעלה על 135 מ' כפי שתוכנן במגרש 18 הסמוך ביעוד מבוקש זהה.
3. **הסכם יחידות דיור קטנות:** התכנית מבקשת להוסיף 135 יחידות דיור, ע"פ החלטה מק/116, מגיש התכנית מחויב לחתום על הסכם להבטחת 20% בניית דירות קטנות לזוגות צעירים מיחידות הדיור המבוקשות, (27=0.2*135 דירות) בנות 3-3.5 חדרים בשטח עיקרי של 75-85 מ"ר.
4. **שינוי גבול התכנית, הגדלת רוחב הדרך, רח' מארק שאגל:**
 יש לשנות את גבול התכנית כך שתכלול גם את הדרך ממזרח למגרש רחוב מארק שאגל עד ציר הדרך המהווה דרך גישה למגרש ויש לתקן את הגבול המזרחי של תא שטח 61 לתכנון הרחבת דרך רח' מארק שאגל בהתאמה לנספח תנועה ובתאום עם מח' תשתיות.
 ע"פ הידוע לנו חלקה רשומה מס' 6 בגוש מס' 2649, אינה תואמת לגבולות מגרש מס' 19 בתב"ע התקפה 3/במ/196 ובתרש"צ מאושר מס' 3/65/31, יש להתאים את גבולות מגרש מס' 19 לתב"עות התקפות, לרבות תב"ע מס' 3/במ/196 והתב"עות הגובלות, ולתרש"צ מס' 3/65/31.

דרכי גישה:

מאחר ודרכי הגישה לרכב לתא שטח 62 (מסחר ותיירות) הינם על חשבון תא שטח 61 (מגורים), יש להסדיר ע"י קביעת זיקת הנאה או קביעת גבולות תאי השטח בהתאם לדרך הגישה (הקטנת תא שטח למגורים).

במידה ותקבע זיקת הנאה, יש לקבוע בהוראות התכנית כי בעל תא שטח 62 יתחזק את דרך הגישה.

פתרונות חניה:

יש לתת פתרון חניה למסחר ומלון בגבולות תא שטח 62 בלבד. אין לתת חניות למלונאות ומסחר על חשבון תא שטח למגורים.

יש לקבוע הנחיות בהוראות התכנית ובנספח החניה (לרבות בטבלת איזון חניה) להפרדה בין חניות למסחר וחניות המלון. כמו כן יש להטמיע במסמכי התכנית הנחיות להבטחת שימוש חופשי לטובת הציבור בחניונים המיועדים למסחר- בתיאום עם היועמ"ש.

החניה העל קרקעית המבוקשת בבינוי בתכנית קומה א' בתא השטח של המגורים, אינה ברורה כמו גם הגישה אליה, והיא אינה מופיעה בחתך ובנספח תנועה. קומת חניה עילית מעל קומת הקרקע אינה ראויה תכנונית מול לובי הכניסה למגורים ויש לבטלה ולהתאים לנספח התנועה.

5. **שימושים ושטחי בניה מבוקשים:**

גודל המסחר המופיע בקומת הקרקע בנינו אינו משקף את כמות שטחי המסחר המבוקשים בתקנון, יש להגדיל החזית המסחרית לאורך כל רח' משה דיין, ולהתאים זכויות בניה למסחר בהתאם.

הכניסה לחנויות תהיה מרחבה ציבורית וקולונדה בחזית דרום מערבית שתעוגן ע"י סימון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. יש לשנות את מיקום החניה התפעולית ולהפנימה למפלס תת-קרקעי, על מנת ליצור חזית מסחרית.

שימושי המסחר צריכים להיות מוגדרים היטב כך שיתאימו לאופי תיירותי.

בתקנון התכנית בשימושים של המסחר ותיירות מבוקשים אולמות מועדונים בקומות המרתף, אך לא מבוקש שטח עיקרי בקומות המרתף בטבלת הזכויות- יש להתאים. ובכל מקום בו רשום שימוש של אולמות מועדונים/אולמות אירועים יש לשנות לשימוש : אולמות כנסים והרצאות.

6. מגדל המגורים שמרחקו כ-15 מ' ממבנה המסחר בקומת הקרקע, אינו נהנה מגישה ישירה לבריכה, ספא, חדר כושר ומועדון המלון ויתר הפונקציות הציבוריות של המלון. יש לתכנן גישה ישירה (חלל מקורה) בין תאי השטח, ולהוסיף זיקת הנאה שתחבר בין המגורים לשירותים הציבוריים בתא השטח של המסחר והתיירות.

יש להתאים את התכנון למסמך מדיניות לתכנון עירוני בתא השטח למגורים, ויש לתכנן ולפרט יותר את השימושים בקומת הקרקע ובקומות עם שימושים ציבוריים (לרווחת כלל הדיירים/אורחים), ויש לפרט בסעיף 4 בתקנון התכנית :

שטח מגוון המשותף לכלל הדיירים : לפחות 25% משטח המגרש (לא כולל שטח חניה/גינות פרטיות) מתוכם לפחות 100 מ"ר מגוון בסמיכות ללובי.

15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים.

בפירוט זכויות הבניה יש להגדיר שטחים לשימושים משותפים שלא יפחתו מהשטחים שנקבעו בקריטריונים לבניה עירונית :

לובי כפול בגובה שתי קומות שלא יפחת מ-100 מ"ר מועדון דיירים בשטח של 50 מ"ר לפחות,

ופונקציות נוספות כגון : ספא, חדר כושר, בריכה וכו....

יש להקצות שטח (1 מ"ר לכל יח"ד) עבור פונקציות נוספות לרווחת הדיירים,

חדר עגלות ואופניים, (0.4 מ"ר ליח"ד), מחסן לדיירים.

סיומת המבנה : יש לתכנן את 2 הקומות עליונות בנסיגה שלא תפחת מ-1.2 מ' או בהבלטה. יש לתכנן מחסנים בקומות המרתף.

חדר אשפה ממוקם בחזית בצמוד לכניסה ללובי המגורים, על מנת למנוע מטרדי ריח ומראה, יש להגדיל את המרחק בין הכניסה לחדר האשפה והכניסה ללובי המגורים.

7. יש להגיש פרוגרמה שתיתן מענה לצרכי ציבור עקב תוספת יחידות דיור, יש לקבל אישור היחידה לתכנון אסטרטגי לפרוגרמה זו.

יש להטמיע מענה לצרכי ציבור, כפי שיידרש בפרוגרמה, במסמכי התכנית.

8. קווי בניין:

קווי הבניין בין תאי השטח הינם 3 מ' בלבד המותירים מרווח מינימלי של 6 מ' בין המגדלים!

יש לקבוע קווי בניין בהתאמה לבנינו המוצע לרבות מרחק מינימאלי של 15 מ' בין מבנה המגורים לבין מפלסי המסחר וקומות המסד במבנה המלונאות ומסחר. ויש לקבוע מרחק מינימאלי של 30 מ' בין מגדל המגורים למגדל המלונאות. יש להשלים קו בניין תחתי.

9. שטח ממוצע ליחידת דיור :

139 מ"ר שטח עיקרי, 32.5 מ"ר שטח שירות, יש לתת התייחסות לשטחי מרפסות.

יש לקבוע שטח ממוצע ליחידת אירוח (חדר בודד וחדר כפול) בהתאמה לדרישות משרד התיירות.

10. יש להוסיף בתקנון סעיף תנאים למתן היתר בניה וטופס 4 כמפורט :

א. מבנה המלון יבנה לפני מבנה המגורים או בהינף אחד עימו. לא יינתן היתר בניה למבנה המגורים לפני שיינתן היתר בניה למבנה המלון, ולא יינתן טופס 4 למבנה המגורים לפני שיינתן טופס 4 למבנה המלון. כל סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת.

ב. היתר בניה לבניין המגורים יינתן בתנאי שאותה בקשה תכלול מענה לצרכי ציבור בהתאם לפרוגרמה שתאושר ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי, אשר יבנה ע"י מגיש הבקשה ובמימונו.

כל סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת.

יש ליצור טבלת שלביות מסודרת בסעיף 7 בהוראות התכנית בהתאם לסעיפים א', ב'.

ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה המלון יהיה **אישור משרד התיירות** בדבר התאמת המלון לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח למגורים : התחייבות היזם לחברת ניהול ואחזקות.

ה. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח : הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, פרטי ופריסות גדרות, ותכנית פיתוח הכוללת פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, לאישור הועדה המקומית.

ו. תנאי למתן היתר בניה לשני תאי השטח יהיה תצ"ר מאושר.

11. יש להוסיף סעיפים בתקנון לעניין : עתיקות, השבחה, הפקעות לצרכי ציבור, סעיף המחייב לעניין חומרי גמר לציין כי עליהם להיות עמידים לתנאי הקרבה לים.

12. בהמשך להחלטות הנובעות ממדיניות פרום 15 הערים העצמאיות וחזון ראש העיר יש להכניס בסעיף 6 בתקנון סעיף של הנחיות לבניה ירוקה.

13. התכנית המוגשת כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, יש להשלים חתימת מנהל מקרקעי ישראל הרשומים כבעלי הקרקע בנסח טאבו, ויש להשלים את כל חתימות בעלי-עניין/ זכויות/גורמים המעורבים בעריכת התכנית.

14. יש לפרט בתקנון הוראות לגבי איסור מכירת יחידות מלונאיות והבטחת ניהולו כמלון רגיל.

15. טבלת הקצאות :

יש לעדכן בהתאם לשטח הרשום של חלקה מס' 6 ובהתאם לתכנית מתוקנת לרבות גבולות בין תאי השטח והרחבת הדרך, טבלת ההקצאות צריכה להיות חתומה ע"י מודד ובאחריותו!

16. קיימות אי התאמות בין מסמכי התכנית, יש להתאים בין כל מסמכי התכנית, לרבות ייעודים, מס' קומות, גבהי המבנים, קומות תת-קרקעיות, הסדרי תנועה דרכי גישה וחניה, היקף שטחים מבוקשים...

כמו כן בתא שטח מס' 61 יש להתאים את היעוד ע"פ נוהל מבא"ת, במגורים ד' במקום מגורים מיוחד המסומן בתשריט ובסעיף 4 בתקנון – אשר ע"פ נוהל מבא"ת מוגדר לאוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.

תכסית :

התכסית המופיעה בנספח הבינוי גדולה בהרבה מ-40% תכסית המבוקשת בתקנון, יש לקבוע ולתכנן את תכסית תא השטח למסחר ותיירות לא יותר מ-70%, ועקב אי ההתאמות בין מסמכי התכנית, יש לבחון את גודל התכסית של תא השטח למגורים.

17. תכנית קומה טיפוסית של 6 יח"ד דיור בקומה, כוללת תכנון לקוי של מרפסות שלא ניתן לצאת אליהן, יש לעדכן תכנון.

18. יש לציין במסמכי התכנית כי נספח הבינוי מחייב מבחינת העמדת המבנים, מרחק מינימאלי בין המבנים, וקווי הבניין.

19. יש לעדכן בתקנון את מטרת התכנית לנוסח הבא :

א. חלוקת מגרש מס' 19 המיועד לאזור מלונאות לשני תאי שטח :
תא שטח מס' 61- ייעוד מגורים.
תא שטח מס' 62- ייעוד מסחר ותיירות.

ב. הגדרת זכויות בניה בכל תא שטח, לרבות שטחי בנייה, שימושים, קווי בניין, מרחקים מינימאליים בין מבנים, תכסית, גובה מבנה וכד'.

20. יש לנסח את עיקרי התכנית לפי הסדר הבא :

חלוקת מגרש מס' 19 המיועד לאזור מלונאות לשני תאי שטח :
תא שטח מס' _____

- א. לפרט ייעוד הקרקע בהתאמה למבא"ת.
- ב. לפרט מס' יח"ד.
- ג. לפרט מס' קומות מעל ומתחת לקרקע.

- ד. תכסית.
ה. גובה מבנה.
ו. קווי בניין
ז. אחוזי בניה.
ח. צפיפות.
ט. הגדרת שימושים ל.....
21. יש למחוק סעיף בתקנון המאפשר העברת שטחי מסחר לשטחי מלונאות (סעיף 4.2.2 ד').
22. יש להשלים נספח אקלימי : לרבות רוחות והצללות.
23. יש לקבל אישור חב' יובלים.
24. הערות נוספות בגוף מסמכי התכנית, יש לצלם ממח' תכנון עיר ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. הערות להוראות התכנית בגוף התקנון.
25. לאחר העברת ובדיקת סט תכניות מעודכן בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, יועברו הערות מחלקת תכנון במידת הצורך.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201302 מיום 29/1/13 :
ממליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
- לא לחלק את המגרש לשני תאי שטח אלה לקבוע יעוד משולב.
- להנמיך את גובה המבנים בהתאמה לגובה המאושר במגרש של אבו.
- אישור משרד התיירות.
- יש להוסיף בתקנון סעיף תנאים למתן היתר בניה וטופס 4 כמפורט :
א. מבנה המלון יבנה לפני מבנה המגורים או בהינף אחד עימו. לא יינתן היתר בניה למבנה מגורים לפני שיינתן היתר בניה למבנה המלון, ולא יינתן טופס 4 למבנה המגורים לפני שיינתן טופס 4 למבנה המלון. כל סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת.
ב. היתר בניה לבניין המגורים יינתן בתנאי שאותה בקשה תכלול מענה לצרכי ציבור בהתאם לפרוגרמה שתאושר ע"י היחידה לתכנון אסטרגי, אשר יבנה ע"י מגיש הבקשה ובמימונו.
כל סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת.
- בתנאי השלמת הערות בדיקה ובתאום עם מח' תכנון.

• **במכתב מיום 18/2/13 מבקש מר רענן לדון בתכנית במליאה.**

הוחלט בישיבת מליאת הוועדה 201303 : שנערכה ב: 28/05/13.
הנושא לא נדון.

החלטת הועדה :
הנושא לא נדון בוועדה.

עו"ד גבריאל כנפו
יו"ר הועדה

אדר' שלמה נער
מהנדס הועדה