



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

תאריך: 02/09/2021
ת. עברי: כ"ה באלול תשפ"א

קובץ החלטות ועדת משנה מס' 202122 בתאריך: 01/09/2021 כ"ד באלול תשפ"א יום ד בשעה 15:00

נכחו:

חברים:

- רביבו איתמר- ר' המועצה - יו"ר הועדה
- יגאל וזאנה - תלמי יפה
- משעולי חגית - קבוץ ניצנים
- סוסינסקי ניר - ניר ישראל
- בני מסילתי - קבוץ גבר עם
- חדד עופר - מושב ברכיה

נציגים:

- סלחוב רם - נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגל:

- פינחס אזולאי - מהנדס הועדה
- אליהו כרמית - מנהלת הועדה
- אליהו טלמון- שמאי - שמאי מקרקעין
- עו"ד להם אבי - יועץ משפטי הועדה.

נעדרו:

חברים:

- צביקה בר - כוכב מיכאל
- ראובן משה - באר גנים
- מגידיש שי חנן - ישוב ניצן

נציגים:

- אברמוביץ עמליה - נציגת מינהל מקרקעי ישראל
- אריאלה חדד - נציג לשכת תכנון- משרד האוצר
- דרור אסולין - נציג לשכת תכנון- משרד האוצר
- גולד ענת - נציגת קק"ל
- וייל בנימין - נציג משרד הבינוי והשיכון
- סלבו איציק - נציג משרד הבריאות
- דוד מאיר - נציג איגוד ערים לכבאות
- סטרץ טלי - נציג משרד החקלאות
- פארן ניר - רשות העתיקות
- איגל אילנית רט"ג - נציג רשות הטבע והגנים
- עידית אורלב - נציגת המשרד להגנת הסביבה
- זוהר שליסברג - נציג שר הפנים

סגל:

- יוגב שקד-שמאי - שמאי מקרקעין
- עו"ד נחמה נצר-יועמ"ש - יועץ משפטי הועדה.
- מועצה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

מוזמן כהן אלירז - מבקר המועצה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 202120 מתאריך 04/08/2021.
חברי הועדה הצביעו ואישרו את הפרוטוקול בכפוף לתיקון הסעיף בהחלטה שנכתבה לתשריט העמדה מנחה אגם ניצנים.
נוסח החדש יכנס להחלטת הועדה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

על סדר היום:

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר או מ"מ יו"ר על תיקון טעות סופר.

קובץ ההחלטות יפורסם באתר האינטרנט 3 ימים מיום הישיבה מניין חוקי כאמור התקיים בכל מהלך הישיבה החלה לאחר קיומו של מניין חוקי בהתאם להוראות סעיף 42 לחוק התו"ב. אין לראות באישור הועדה להקלות/ שימוש חורג/ הפקדה/ מתן תוקף כדי לאשר את קיומם של מבנים קיימים המוצגים בתכניות ובבקשות כמבנים בהיתר בניה כחוק.

פרוטוקול- הכל ובהתאם לסעיף 148 לחוק

דיון בנושאים מחוץ לסדר היום

ככלל לא יועלו נושאים לדיון מחוץ לסדר היום שלא ראה יו"ר הועדה נחיצות או דחיפות ציבורית להעלותם.

נושאים המובקשים להעלאה מחוץ לסדר היום יובאו למנהלת הועדה לבחינה מוקדמת ויועלו לישיבה לאחר אישור מהנדס ועדה ויו"ר ועדה טרם הדיון.

יו"ר הועדה יפנה בפתיחת הישיבה לחברי הועדה לקבלת אישורם לדון בנושאים המבוקשים לדיון שלא הועלו בסדר יום שהופץ מבעד מועד.

סדר התחלת ישיבה

1. ישיבת המשנה תתחיל בהצגת המשתתפים בשמותיהם ע"י יו"ר הועדה או ממלא מקומו, שמות חברי הועדה הנעדרים, שמות מוזמנים, מס' הישיבה, תאריך הישיבה, מיקום הישיבה.

2. אישור פרוטוקול ישיבה קודמת

3. שינויים שנערכו בסדר היום (ככל שקיימים)

מהלך הישיבה

1. בכל סעיף - הצגת מס' הבקשה/ תכנית, מס' סעיף בסדר היום, פירוט המשתתפים בכל הצבעה (סטטיסטית)

2. יציאת/ כניסת חבר/ נציג - הכרזה ע"י יו"ר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

על סדר היום:

חברי הועדה אישרו להעלות מחוץ לסדר היום סעיפים 9-13



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0995076	הקטנת קוי בניין והתאמת שטח חלקת המגורים בנחלה,	גוש : 2692 מחלקה : 33 עד חלקה : 33	אורי כהן	ברכיה	7
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0884338	מתקן הנדסי מתפיל להט	גוש : 2582 מחלקה : 16 עד חלקה : 16	מקורות - חברת המים הלאומית	תלמי-יפה	9
3	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210182\1 ת.בנין : 20105110	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2572 חלקה : 147 מגרש : 511	אדרי אמנון מימון	בית שקמה	11
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200189\1 ת.בנין : 35316470	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 3155 חלקה : 143 מגרש : 1647	יום טוב מנשה	באר- גנים (ניצנים)	13
5	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210669\1 ת.בנין : 2010540	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 2567 חלקה : 16 מגרש : 14	נצר אריק	בית שקמה	14
6	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210311\1 ת.בנין : 35310230	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 3151 חלקה : 70 מגרש : 1023	אטיאס רחל	באר- גנים (ניצנים)	15
7	בקשה מקוונת כולל הקלות	20170309\1 ת.בנין : 206000100	מגורים , בניה חדשה	גוש : 2832 חלקה : 3 מגרש : 10	כהן לירון	זיקים הרחבה	17
8	תוכנית בניין עיר נספח בינוי	218	תשריט העמדה- פארק אגם ניצנים		שרון אחזקות בע"מ-יובל שרון(מנכ"ל)	ניצנים	19
*9	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210253\1 ת.בנין : 20201620	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2694 חלקה : 56 מגרש : 162	צ'רני אביגיל	ברכיה	20
*10	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200552\1 ת.בנין : 2050190	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2682 חלקה : 25 מגרש : 19	בוסקילה אלי	הודיה	22
*11	בקשה להיתר	20160846 ת.בנין : 35315720	מגורים , בניה חדשה	גוש : 3155 חלקה : 68 מגרש : 1572	כהן דוד	באר- גנים (ניצנים)	24
*12	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-1011428	הרחבת כביש גישה לגיאה - תלמי יפה	גוש : 2565 מחלקה : 4 עד חלקה : 4	מועצה אזורית חוף אשקלון	מ.א חוף אשקלון	25
*13	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210055\1 ת.בנין : 239006660	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2957 חלקה : 40 מגרש : 666	אהרון בן איבגי	ניצן - הרחבה	27

* תוספת לסדר יום



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 1	תכנית מפורטת: 633-0995076
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית: הקטנת קוי בניין והתאמת שטח חלקת המגורים בנחלה, מגרש 5-ברכיה

סוג סעיף: הפקדת תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

שטח התוכנית: 10,015.00 מ"ר (10.015 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	170/03/6

בעלי ענין

מהנדס

סאמי אבראהים, ביר אל אמיר נצרת, 16227, טלפון 04-6455415

יזם/יוזם

אורי כהן, ברכיה 5 ברכיה

בעלים

אורי כהן, ברכיה 5 ברכיה, טלפון 050-5511197

זיוה כהן, ברכיה 5 ברכיה, טלפון 054-6490965

מודד

אסעד גירייס, שפרעם שפרעם, 20200, טלפון 04-9866677

עורך ראשי

אסעד גירייס

כתובות

ברכיה, ברכיה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2692	לא	לא	33	33	כן
2692	לא	לא	67	67	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	5	5		170 /03 /6

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יח"ד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות בתחום חלקה א' וקביעת החלק המיועד למגורים בשטח 3 דונם.

הוראות התוכנית

- תוספת יח"ד אחת בנחלה ע"פ סעיף 8א(א) לחוק התכנון והבניה ותמא/35/1 ב.
- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 8א(א) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט- ע"פ 4א(א) לחוק התכנון והבניה.
- הוספת 6% לשטחי הבנייה המותרים ע"פ סעיף 9א(א) לחוק התכנון והבניה.
- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 19א(א) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר ע"פ סעיף 5א(א) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי פריסת שטח מגורים בנחלה ע"פ סעיף 1א(א) לחוק התכנון והבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשיך תוכנית : 633-0995076

המלצות

תכנית בסמכות ועדה מקומית

התוכנית מבקשת להסדיר במגרש 5-ברכיה את השטח המיועד למגורים חלקה א' ל- 3000 מ"ר וכן מבנים קיימים החורגים מקווי בניין, כמו כן מבוקשת תוספת של 6% שטחי בניה (עיקרי) שהם 180 מ"ר מכוח תוכנית שהופקדה לפני 1989, כמו כן התכנית מציעה פריסה לשטח המגורים כך שיהיה ניצול מקסימלי לשטח המאושר, בפריסה זו יתאפשר הקמת בניין מגורים, ויתאפשר ניצול של 306 מ"ר משטח הסככה הגדולה ו 157 מ"ר שטח הסככה הקטנה וביחד 463 מ"ר ישמשו לפל"ח במידה ויאושר בעתיד.

כמו כן תותר הוספת יחידת הורים קטנה (יחידת סמך) הצמודה לבית בעל הנחלה, בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל. -התכנית מאפשרת הוספת יחיד שלישית, כי ע"פ נספח תשתיות ביוב ונספח תחבורה המצורפים לתכנית- השפעת הוספת יחיד לכל נחלה והשלמת מכסת יחיד ע"פ טבלה 2 בתמ"א 35- הינה בלתי משמעותית ואין צורך בשינוי התשתיות. -כ"כ, לא צפויה השפעה על מבני ציבור וחינוך.

המלצה להפקיד את התוכנית בכפוף לחתימת רמ"י וכתב שיפוי לוועדה המקומית

החלטות

ס. 85 - החלטת הועדה המקומית על הפקדת תכנית מתאר/מפורטת בכפוף ל:

סימון המבנים החורגים להריסה בין ייעודי הקרקע

תיקון הערות הדרג המקצועי בגיליון הדרישות, כתב שיפוי וחתימת רמ"י



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 2	תכנית מפורטת: 633-0884338
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית: מתקן הנדסי מתפיל להט
סוג סעיף: תוכנית מפורטת
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
שטח התוכנית: 31,224.00 מ"ר (31.224 דונם)

תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
818/ד	שינוי
תמא/1	כפיפות

בעלי ענין

יזם/יוזם

מקורות - חברת המים הלאומית, 32 אשקלון, 78360

מודד

עמי אלקבץ, 4 באר שבע, טלפון 08-6288027

עורך ראשי

יואב אבראל

כתובות

תלמי-יפה

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 2582 חלקי חלקות: 16, 17, 18, 25, 26
 גוש: 2583 חלקות במלואן: 10
 גוש: 2583 חלקי חלקות: 8, 9

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית עבור הרחבת המתקן 'מתפיל להט' ואתר ההנצחה הסמוך לו.

הוראות התוכנית

- קביעה ושינוי יעודי קרקע מיעוד 'שטח חקלאי ליעוד 'מתקנים הנדסיים', 'דרך מוצעת' ו-'שטח ציבורי פתוח', מיעוד 'שטח למתקנים הנדסיים' ליעוד 'קרקע חקלאית' ו-'שטח ציבורי פתוח', מיעוד 'דרך מוצעת' ליעוד 'מתקנים הנדסיים'.
- קביעת שימושים ותכליות ביעודי הקרקע.
- קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת ביטול דרך וזיקת הנאה.

המלצות

תכנית בסמכות מחוזית

מתפיל 'להט' הוא חלק מפרויקט 'הנקז המזרחי', שנועד למנוע את המלחת אקוויפר החוף הדרומי.

האקוויפר הינה שכבה תת-קרקעית נקבובית, מוליכת מים, המאפשרת יצירת מאגר מים תת-קרקעי טבעי (מי תהום). מקור המים של האקוויפר בא מחלחול של מי-גשם ועודפי השקיה. כאשר במריבת האקוויפרים בישראל קיימת שאיבת יתר וכתוצאה מכך תהליכי המלחה.

פרויקט 'הנקז מזרחי' נועד לשפר את מאזן המים בישראל. במסגרת הפרויקט משקמת 'מקורות' את אקוויפר החוף, אגן המים הטבעי והמרכזי של ישראל, כחלק מהפרויקט נקדחו יותר מ-40 קידוחים חדשים. מי הקידוחים המליחים, שנשאבים מזרחת לאקוויפר החוף, מועברים בקווים מאספים לצורך התפלתם במתקנים המיוחדים שהקימה 'מקורות' - מתקן התפלה 'גרנות' ומתקן התפלה 'להט'.

ואילו המלח הנותר לאחר התהליך, מורחק לים דרך קו תמלחת גרנות-להט-קצא"א.

התכנית מסדירה דרך חקלאית לדרך חדשה.

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד בכפוף לתנאים הבאים:



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית : 633-0884338

כתב שיפוי
תיאום והסכמת מושב תלמי יפה לחיבור לדרך קיימת
תכנית תנועה ותמרור אשר תסדיר את הצומת ואת כל רצועת הדרך עד לכניסה למושב תמי יפה

החלטות

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף :
תאום מול מושב תלמי יפה במסגרת אסיפה כללית
הגדלת הקו הכחול של התכנית ואשר יכלול את כל תוואי הדרך
נספח תנועה
מסמך סביבתי על השפעות צפויות
חתימת רמ"י
כתב שיפוי לוועדה המקומית
נספח בינוי
הנחיות לביצוע הכביש סלילת הכביש באספלט בלבד



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 3	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210182\1	תיק בניין: 20105110
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021		

בעלי עניין

מבקש

אדרי אמנון מימון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

טוהר מכלוף, הרימון 519 בית שקמה, 0509875757

מהנדס

גליזר אלכס, הכלנית 3 אשדוד, טלפון 052-2417376

כתובת

בית שקמה, 511

גושים חלקות

גוש: 2572 חלקה: 147 מגרש: 511

תוכניות:

2/127/03/6

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי הכולל: ממ"ד, מחסן פנימי, שתי חניות לא מקורות, פרגולות וגדרות + הקלות:

- הקלה בקו בנין צידי צפון מערבי. מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים
- הקלה בקו בנין צידי דרום מזרחי. מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ'
- הקלה בקו בנין אחורי דרום מערב. מבוקש 4.5 מ' במקום 5.00 מ'
- הקלה בגובה חומה קיימת בחזית צידית דרום מזרחית. מבוקש 1.80 מ' במקום 1.50 מ'
- הקלה לגובה מבנה עם גג שטוח כך שיהיה 8.10 מטר במקום 7.00 מטר המותרים.
- הקלה עבור הגדלת תכסית במקום 30% המותרים ל 32.46% כך שיהיה 175.31 מ"ר במקום 162 מ"ר המותרים.

חווית דעת

הקמת בית מגורים חד משפחתי הכולל: ממ"ד, מחסן פנימי, שתי חניות לא מקורות, פרגולות וגדרות + הקלות:
תוכנית בתוקף-2/127/03/6. שטח המגרש 540 מ"ר. זכויות בניה לפי תב"ע: 30% תכסית בקומת קרקע.
40% תכסית שתי הקומות, לא התקבלו התנגדויות.

הקלות מבוקשות:

- הקלה בקו בנין צידי צפון מערבי. מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים
- הקלה בקו בנין צידי דרום מזרחי. מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ'
- הקלה בקו בנין אחורי דרום מערב. מבוקש 4.5 מ' במקום 5.00 מ'
- הקלה בגובה חומה קיימת בחזית צידית דרום מזרחית. מבוקש 1.80 מ' במקום 1.50 מ'
- הקלה לגובה מבנה עם גג שטוח כך שיהיה 8.10 מטר במקום 7.00 מטר המותרים.
- הקלה עבור הגדלת תכסית במקום 30% המותרים ל 32.46% כך שיהיה 175.31 מ"ר במקום 162 מ"ר המותרים.

מבוקש שטח עיקרי בקומת קרקע 175.31 מ"ר המבוקש אינו תואם את זכויות הבניה לפי תב"ע ולכן מבוקשת הקלה להגדלת התכסית (הקלה מספר 5) מותר לפי תב"ע שטח עיקרי של 162 מ"ר.
מבוקש שטח עיקרי בקומה א' בשטח של 35.70 מ"ר המבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות.
שטח שירות מבוקש 26.59 מ"ר לפי תב"ע מותר לבנות 27 מ"ר ממבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות.
סה"כ שטח עיקרי + שירות = 237.60 מ"ר.
0.00 מבוקש 53.02, מפלס 0.00 מהמדרכה הינו -52.50 הפרש של 0.55.

הבקשה נבדקה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210182\1

המלצה-לאשר הבקשה בכפוף לאישור ההקלות בישיבת שמנה ובכפוף לתיקון הערות עמידה בתנאי הבקרה המרחבית והשלמת כל האישורים לשלב התכן.

המלצות

לאשר חלקית את ההקלות

מחסן- עפי התכנית החלה המחסן יהיה עד 10 מר בתוך קו בניין. מבוקש מחסן ביתי בקומה א' בשטח של נראה כי התכנון לאחסנה בשטח כל כך גדול בבית מגורים בקומה א' אינו ישים לאחסנה אלא ישים כשטח עיקרי. לא מתכננים קומה א' בשטח כולל של 50 מר כש-15 מר בקירוב הם שטח אחסנה.-ממליץ לא לאשר בנוסף לא נכללה בהקלות הבקשה להגדלת שטח המחסן להיקף המבוקש

החלטות

**החלטה לדון בישיבה הבאה . הועדה אינה מאשרת את הבקשה במתכונתה
הבקשה תועלה לדיון בשנית לאחר תיקון הבקשה בהתייחס למופע המחסן, מיקומו , שטחו ומאפייניו**

הועדה מסמיכה את הדרג המקצועי בועדה לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות ובכפוף לתשלום היטל השבחה .
אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה. הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר דרישות הועדה עפ"י חוק וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.

הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו. ההחלטה כפי שנתקבלה אושרה פה אחד ע"י כל חברי הועדה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200189\1	תיק בניין: 35316470
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021		

בעלי עניין

מבקש

יום טוב מנשה, ת.ד. 500 בית אל

יום טוב רחל פסיה, ת.ד. 500 בית אל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

חוסיד דייגו, העצמאות 28 אשקלון

מהנדס

מורנו דני, הנשיא 4/2 אשקלון, טלפון 0522715525

כתובת

באר- גנים (ניצנים), 1647

גושים חלקות

גוש: 3155 חלקה: 143 מגרש: 1647

תוכניות:

תמא 39

יעוד:

מגורים חד משפחתי

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות בקשה

פיצול בית מגורים קיים בהיתר + תוספת יחידת הורים.

חוות דעת

מגרש מאוחד הכולל את מגרש 1647+1648

צו הוראת השעה מאפשר הוספת יחיד ע"י פיצול בתים קיימים ובהליך של הקלה.

הבקשות עבור הפיצול ותוספת יחיד הורים הוגשו בנפרד כל אחת מהמגרשים.

תכנית החלה: תמ"א 39

התכנית מאפשרת הקמת יחיד שלישית (יחיד הורים) ובלבד ששטח היחיד לא יעלה על 55 מ"ר.

שטח המגרש 1004 ד"מ. מגרש מאוחד- 2 יחיד + יחיד הורים, עיקרי עילי- 495 מ"ר, שרות עילי 140 מ"ר, שרות מתחת- 120 מ"ר.

קו בניין 0 בין המגרשים.

סה"כ שטחי הבנייה המוצעים יחדיו- אינם עולים על שטחי הבנייה המותרים.

המלצות

מבנה מגורים קיים בהיתר בבארג נים

מדובר על מגרש מאוחד(2 מגרשים בשטח של 500 מר כ"א) אשר הוגדרו קניינית כמגרש אחד.

בכל אחד מהמגרשים בנוי מבנה מגורים בהיתר

עפ"י ובהתאם להוראת השעה מבוקש פיצול כל אחת מיחידות הדיוור ובנוסף להוסיף יחידת הורים המותרת לפי התמ"א 39

המקשרת ומחברת בניהם

לאשר את הפיצול

החלטות

החלטה לדון בישיבה הבאה לאחר בחינה ובדיקת החלטת ועדת ערר במ.א יואב (יישוב ורדון) לנושא ההגדרה של יישוב כפרי והגבלת יחיד בו.

הועדה מסכימה את הדרג המקצועי בועדה לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות ובכפוף לתשלום היטל השבחה.

אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה. הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר

דרישות הועדה עפ"י חוק וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.

הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו. ההחלטה כפי שנתקבלה אושרה פה אחד ע"י כל חברי הועדה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 5	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210669\1	תיק בניין: 2010540
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021		

בעלי עניין

מבקש

נצר אריק, 54 בית שקמה, 0502902005

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

רעות ריבו

מהנדס

טרבלסי פנחס, נתן הנביא 31 אשקלון

כתובת

בית שקמה 54, בית שקמה מס' משק 54

גושים חלקות

גוש: 2567 חלקה: 16 מגרש: 14

תוכניות:

127/03/6, 819/ד

יעוד:

אזור מגורים בישוב חקלאי

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות בקשה

תוספת לבית מגורים קיים בהיתר מספר 3137 מבוקש: סגירת פרגולה-תוספת שטח של כ-40 מ"ר לשטח עיקרי ותוספת ממ"ד של כ-15 מ"ר. הקלה בקו בניין קדמי לצורך תוספת ממ"ד במרחק של כ-3.50 מטר במקום 5 מטר המותרים.

חוות דעת

תוספת לבית מגורים קיים בהיתר מספר 3137 מבוקש: סגירת פרגולה-תוספת שטח של כ-40 מ"ר לשטח עיקרי ותוספת ממ"ד של כ-15 מ"ר.

בבקשה מבוקשות הקלות, פורסמו בעיתונים, לא התקבלו התנגדויות.

תוכנית חלה- 127/03/6

שטח המגרש-3000 למגורים.

זכויות בניה שטח עיקרי מבוקש 37.31 מ"ר ~ תואם זכויות הבניה .

זכויות בניה לשטח שירות ממ"ד 15 מ"ר ~ תואם זכויות הבניה.

הקלה מבוקשת:

הקלה בקו בניין קדמי לצורך תוספת ממ"ד במרחק של כ-3.5 מטר במקום 5 מטר המותרים.

הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת לתכנית .

המלצה לאשר הבקשה בכפוף לאישור ההקלות בישיבת משנה, ובכפוף לתיקון הערות עמידה בתנאי הבקרה המרחבית והשלמת כל האישורים לשלב בקרת התכנן.

המלצות

מבוקשת תוספת מיגון לבית מגורים קיים

ממליץ לאשר את ההקלה למיקום המיגון מחוץ לקו הבניין

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת את ההקלה בקו בניין קדמי לצורך תוספת ממ"ד במרחק של כ-3.50 מטר במקום 5 מטר המותרים.

הועדה מסמיכה את הדרג המקצועי בועדה לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות ובכפוף לתשלום היטל השבחה .

אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה. הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר

דרישות הועדה עפ"י חוק וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.

הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון ויידרש עפ"י

חוק התכנון והבניה ותקנותיו. ההחלטה כפי שנתקבלה אושרה פה אחד ע"י כל חברי הועדה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 6	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210311\1	תיק בניין: 35310230
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021		

בעלי עניין

מבקש

אטיאס רחל, הדרור 1 ניצן

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אולגה ברלין, הגבורה 1/39 אשקלון, 088551499

מהנדס

מקס בוחן, החלוץ 87 באר שבע, 8420856

כתובת

באר- גנים (ניצנים), 1023

גושים חלקות

גוש: 3151 חלקה: 70 מגרש: 1023

תוכניות:

תמא 39

יעוד:

מגורים חד משפחתי

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי, דו קומתי הכולל: בריכת שחיה וחדר מכוונות לשימוש פרטי, מרתף, 2 חניות לא מקורות, גדרות פרגולות ושערים + הקלות.

1. הקלה לגובה מבנה כך שיהיה 8.25 מטר במקום 7.50 מטר המותרים.
2. הקלה לבריכת שחיה וחדר מכוונות מחוץ לקו בניין אחורי מזרחי כך שיהיה 0.90 מטר במקום 5.00 מטר המותרים.
3. הקלה לבריכת שחיה וחדר מכוונות מחוץ לקו בניין צידי צפוני כך שיהיה 0.80 מטר במקום 3.00 מטר המותרים.
4. הקלה לגובה גדר מזרחית וצפונית מבוקש 2.00 מטר.

חוות דעת

הקמת בית מגורים חד משפחתי, דו קומתי הכולל: בריכת שחיה וחדר מכוונות לשימוש פרטי, מרתף, 2 חניות לא מקורות, גדרות פרגולות ושערים + הקלות.

תוכנית חלה - תמ"א 39.

שטח המגרש 507 מ"ר.

מבוקש שטח עיקרי 210.49 מ"ר לפי תב"ע מותר 220 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה.

מבוקש שטח שירות מעל הקרקע 28.28 מ"ר לפי תב"ע מותר 70 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות.

מבוקש קומת מרתף בשטח שירות 59.62 מ"ר לפי תב"ע מותר 60 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה לגובה מבנה כך שיהיה 8.25 מטר במקום 7.50 מטר המותרים.

קיים מסתור דוד וקולטים נקודתי בגג בגובה של 1.8 מ"ר מפני בטון כך שבחלק זה של הגג גובה מבנה 8.40 מ"ר.

2. הקלה לבריכת שחיה וחדר מכוונות מחוץ לקו בניין אחורי מזרחי כך שיהיה 0.90 מטר במקום 5.00 מטר המותרים.

לא תואם להנחיות ועדה לעניין בריכות שחיה, לפי הנחיות מותר 1.00 מינימום מגבול מגרש.

3. הקלה לבריכת שחיה וחדר מכוונות מחוץ לקו בניין צידי צפוני כך שיהיה 0.80 מטר במקום 3.00 מטר המותרים.

לא תואם להנחיות ועדה לעניין בריכות שחיה, לפי הנחיות מותר 1.00 מינימום מגבול מגרש.

4. הקלה לגובה גדר מזרחית וצפונית מבוקש 2.00 מטר.

הסיבה שמבוקשת הקלה להגבהת גדרות, לשמור על פרטיות באזור בריכת השחיה.

קיים עמוד צמוד למיקום הבריכה אשר מונע מעבר לכיון היציאה מהאזור הבריכה המגודר קיים אישור יועץ בטיחות לעניין

בריכת שחיה המאשר את מיקום העמוד באזור זה, יש לתת את הדעת למיקום העמוד גם הישיבת משנה.

0.00 לפי נספח בינוי הינו 23.60, 0.00 מבוקש 23.30 - תקין.

המלצה לאשר הבקשה בכפוף לאישור ההקלות בישיבת משנה, ובכפוף לתיקון ההערות, עמידה בתנאי הבקרה

המרחבית, והשלמת כל האישורים לשלב בקרת התכנון.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המסמך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210311\1

המלצות

לאשר חלקית את הבקשה
ברicht השחיה וחדר המכונות אינם מתוכננים בהתאם למסמך מדיניות הועדה המקומית לבריכות שחיה. ישל תקן את התכנון כך שישמר מרחק של 1 מ' נטו מקו חיצוני לבריכה
הקלה לגובה גדר - ממליץ לאשר עד 1.8 מ'
הקלה לגובה מבנה - ממליץ לאשר

החלטות

לאשר את הבקשה להקלות באופן חלקי:

1. הקלה לגובה מבנה כך שיהיה 8.25 מטר במקום 7.50 מטר - החלטה לאשר
2. הקלה לבריכת שחיה וחדר מכונות מחוץ לקוי בניין אחורי מזרחי כך שיהיה 0.90 מטר במקום 5.00 מטר - החלטה לא
3. הקלה לבריכת שחיה וחדר מכונות מחוץ לקוי בניין צידי צפוני כך שיהיה 0.80 מטר במקום 3.00 מטר - החלטה לא לאשר.
4. הקלה לגובה גדר מזרחית וצפונית מבוקש 2.00 מטר. - החלטה לא לאשר. הועדה מתירה עד לגובה 1.8 מ' בלבד

הבקשה תתוקן באופן שבו הבריכה וחדר המכונות יתוכננו בכפוף למסמך מדיניות הועדה לבריכות

הועדה מסמיכה את הדרג המקצועי בועדה לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות ובכפוף לתשלום היטל השבחה .

אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה. הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר

דרישות הועדה עפ"י חוק וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.

הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו. ההחלטה כפי שנתקבלה אושרה פה אחד ע"י כל חברי הועדה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 7	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20170309\1	תיק בניין: 206000100
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021		

בעלי עניין

מבקש

כהן זיו, 81 נתיב העשרה, 050-5239639

כהן לירון, 81 נתיב העשרה

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

עורך

לוי מרדכי, 74 מבקיעים

מהנדס

לוי מרדכי, 74 מבקיעים, טלפון 0544251060

כתובת

זיקים הרחבה, 10

גושים חלקות

גוש: 2832 חלקה: 3 מגרש: 10

תוכניות:

6/120/03/6, 633-0332759, 6/2121/מק

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 545.17 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות בקשה

הארכת היתר הבנייה הקמת בית מגורים

ההקלות שאושרו בהיתר:

- הקלה בגובה גג מירבי לגג בטון שטוח מבוקש 7.5 מ' במקום 5.5 מ' לפי תכנית החלה.
- הקלה עבור הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בקו בנין צדדי מזרחי במרחק של 1.23 מ' מגבול מגרש.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201806 מתאריך 07/03/2018 הוחלט:

החלטה לאשר

הוחלט לאשר את ההקלות המבוקשות כדלקמן:

- הקלה בגובה גג מירבי לגג בטון שטוח מבוקש 7.5 מ' במקום 5.5 מ' לפי תכנית החלה.
- הקלה עבור הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בקו בנין צדדי מזרחי במרחק של 1.23 מ' מגבול מגרש.
- הבקשה להקלות הועלתה להצבעה ואושרה פה אחד
- הועדה מסמיכה את רשות הרישוי לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות ובכפוף לתשלום היטל השבחה.
- אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה.
- הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר דרישות הועדה עפ"י חוק.
- הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים ככל שימצא ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו.

היתר לבית מגורים חד משפחתי דו קומתי

הבקשן נבדקה על סמך תכנית בינוי

פיתוח נבדק ע"י מהנדס המועצה ואושר

התכנית החלה במקום 6/120/03/6



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20170309\1

המלצות

לאשר.

ניתן היתר ביולי 2018. טרם החלה הבניה. היו בתהליך משפטי מול הקבלן.
מבקשים הארכה של ההיתר. ממליץ לאשר ל-3 שנים נוספות

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה לחידוש והארכת היתר הבנייה ל-3 שנים נוספות ממועד פקיעת ההיתר שניתן



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 8	נספח בינוי: 218
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021	

שם התכנית:	תשריט העמדה- פארק אגם ניצנים
סוג סעיף	אישור בקשה
סוג תוכנית	נספח בינוי
בעלי ענין	
יזם/יוזם	שרון אחזקות בע"מ-יובל שרון(מנכ"ל), עמיר 6 באר טוביה
כתובות	ניצנים

מטרת התכנית

תשריט העמדה- פארק אגם ניצנים

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202120 מתאריך 04/08/2021 הוחלט :

אישור תשריט

הועדה המקומית מאשרת את התשריט שהנו תשריט עקרוני בלבד לבינוי ומנחה וזאת בכפוף להשלמת הדרישות בתכנית החלה במקום וקבלת נספח מהיזם שיכלול את תנאי הפעלה כפי שמופיעים בהתקשרות מול רמ"י והכוללים נקיון אחזקה והפעלה של המקום

נוסח ההחלטה הועלה להצבעה ואושר פה אחד

בישיבת ועדת משנה מספר 202118 מתאריך 07/07/2021 הוחלט :
ס.83 (א) (ב) החלטת הועדה המקומית לחזור ולדון בנספח הבינוי לאחר דיון במליאת המועצה
הצביעו 4 בעד 1 נמנע

המלצות

הנושא מועלה בשנית לוועדה לתיקון ההחלטה שיצאה לאור פנייתו של חבר הועדה צביקה בר ביקש להוסיף בהחלטה את סוגיית הכניסה החופשית לפארק
הדרג המקצועי סבור שסוגייה זו היא אינה קשורה לפאן התכנוני לבינוי שנדון בוועדה והיא קשורה להתקשרות שבין היזם לרמ"י

החלטות

החלטת הועדה בניסוחה המעודכן:אישור תשריט

הועדה המקומית מאשרת את התשריט שהנו תשריט עקרוני בלבד לבינוי ומנחה וזאת בכפוף להשלמת הדרישות בתכנית החלה במקום וקבלת נספח מהיזם שיכלול את תנאי הפעלה כפי שמופיעים בהתקשרות מול רמ"י והכוללים נקיון אחזקה והפעלה של המקום, בכפוף להצהרת היזם כפי שהובאה בדיון מתאריך 4/8/21 לפיה תישמר גישה חופשית של הציבור לאתר



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 9	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210253\1*	תיק בניין: 20201620
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021		

*תוספת לסדר יום

בעלי עניין

מבקש

צירני אביגיל, 86 ברכיה, 054-3378335

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בן טובים הדר, המשביר 4 אשקלון, 052-2705461

מהנדס

מורנו דני, הנשיא 4/2 אשקלון, טלפון 0522715525

כתובת

ברכיה, 162

גושים חלקות

גוש: 2694 חלקה: 56 מגרש: 162

תוכניות:

3/170/03/6

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים חד קומתי הכולל פטיו, ממ"ד, מחסן וחניה מקורה והקמת גדרות.

1. הקלה בקו בניין צידי מזרחי לקיר ללא פתחים, כך שיהיה 2.8 מ' במקום 4 מ' המותרים, בשטח של 5.5 מ"ר.

2. הקלה בקו בניין צידי מזרחי במסגרת 10% המותרים, כך שיהיה 3.7 מ' במקום 4 מ' בשטח של 0.1 מ"ר.

3. הקלה בקו בניין צידי מערבי לקיר ללא פתחים, כך שיהיה 3.1 מ' במקום 4 מ' בשטח של 3.96 מ"ר.

4. הקלה בקו בניין צידי מערבי במסגרת 10% המותרים, כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4 מ', בשטח של 0.52 מ"ר.

5. הקלה לניוד 55 מ"ר שטחים עקריים מהקומה העליונה (א) לקומת הקרקע.

6. הקלה בגודל מבנה עזר ע"י העברת זכויות ממרתף בשיעור של 20 מ"ר. כך שיהיה מבנה עזר מעל לקרקע בגודל של 47 מ"ר במקום 25 מ"ר.

7. הקלה לחיבור ואפשרות מעבר פנימי בין מבנה העזר לבית המגורים הואיל והממ"ד מחויב להיות במיבנה העזר.

חוות דעת

הקמת בית מגורים חד קומתי הכולל פטיו, ממ"ד, מחסן וחניה מקורה והקמת גדרות.

תוכנית חלה-3/170/03/6

שטח המגרש 646 מ"ר.

בבקשה מבוקשות הקלות, פורסם בעיתונים, לא התקבלו התנגדויות.

מבוקש שטח עיקרי לקומה אחת קומת קרקע 219.88 מ"ר - מבוקשת הקלה מספר 5 לתוספת שטח קומת הקרקע בשטח של 55 מ"ר כך שיהיה 219.88 מ"ר במקום 165 מ"ר לפי התב"ע - יש לאשר הקלה.

שטח שירות מבוקש 46.92 מ"ר לפי תב"ע מותר 25 מ"ר - מבוקשת הקלה להגדלה של שטחי הירות - הקלה מספר 6,

מומלץ לא לאשר הקלה זו.

הקלות מבוקשות:

5. הקלה לניוד 55 מ"ר שטחים עקריים מהקומה העליונה (א) לקומת הקרקע - ניתן לאשר הקלה זו.

6. הקלה בגודל מבנה עזר ע"י העברת זכויות ממרתף בשיעור של 20 מ"ר. כך שיהיה מבנה עזר מעל לקרקע בגודל של 47 מ"ר במקום 25 מ"ר.

מומלץ לא לאשר את ההקלה המבוקשת תוספת השטח מעבר ל 25 מ"ר בהיקף מצטבר של 47 מ"ר מהווה שינוי קיצוני ומהותי למופץ שהוגדר בתב"ע כמבנה עזר - לא נמצאת הצדקה תכנונית.

7. הקלה לחיבור ואפשרות מעבר פנימי בין מבנה העזר לבית המגורים הואיל והממ"ד מחויב להיות במיבנה העזר.

מחסן דירתי - הוועדה אינה מתירה חיבור של מחסן לסניטריה, המבנה המחובר לבית המגורים לפי תב"ע צריך לעשות הפרדה בין מבנה העזר לבית המגורים - לכן המבנה מחובר ולא נפרד כפי שמאפשרת התב"ע.

אין הצדקה תכנונית למיקום הממ"ד מחוץ לבית המגורים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210253\1

לפי תב"ע יש למקם שני חניות בתחום המגרש, לפי בדיקה 0 נראה שקיימת רק חניה אחת במגרש, יש לתת התייחסות.
לפי נספח בינוי 0.00 = 42.10, לפי הבקשה מבוקש 0.00 = 42.00
הבקשה נבדקה בדיקה 0 ראשונית בלבד ללא בדיקת תוכנית מעמיקה חזיתות חתכים ותוכנית סניטרית.
המלצה - לאשר חלק מההקלות המבוקשות, ובכפוף לתיקון הערות, עמידה בתנאי הבקרה המרחבית והשלמת כל האישורים לשלב בקרת התכנון.

המלצות

מגרש בשטח של כ 650 מר בהרחבה מושב ברכיה.
התכנית החלה במקום 3/170/03/6 קובעת: "תותר הקמת מבנה עזר אחד נפרד בשטח כולל של עד 25 מר אשר יכלול פונקציות חניה/מחסן/מקלט ביחידה אחת, לגביה יהיו קוי הבניין קדמי 2 מ' צידי 0.0".
התכנית מתירה מבנה עזר בנפרד ובלבד שיהיה ניתן פונקציונאלי ופיזי בין מבנה המגורים למבנה העזר ללא גישה ומעבר בניהם
בחזית מערבית מבוקש מבנה עזר בגודל של כ 47 מר בדרך של ניוד שטח תת"ק בהיקף של 22 מר.
מבנה עזר בהגדרתו הנו מבנה שהוגדר למטרה או מטרת מסוימות ונקבעו לגביו זכויות והיקפי בניה ברורים. מבנה עזר הנו מבנה התומך את השימושים העיקריים. במקרה הנוכחי מבוקשת כמעט הכפלת שטח מבנה העזר - מהוה סטייה ניכר.
יתרה מכך, אין כל הצדקה תכנונית למבוקש. את המיגון ניתן לתכנן בתוך קווי הבניין. ניתוק מבנה העזר אינו מתקיים בבקשה זו כלל. יתרה מכך המטבח מתוכנן מראש בחריגה מקו בניין מעבר ל 10%. התכנית לכשעצמה מייצרת חריגות מקווי בניין בהיקף משמעותי כאשר ניתן בהחלט לתכנן אחרת.
לעניין ניוד שטח שרות תת"ק לעילי, הועדה במדיניותה אינה מתירה ניוד בדרך של הקלה אלא במקום בו השתכנעה הועדה כי התוספת המבוקשת מינורית ושטחי בניה נחוצים להשלמת תכנון. תקנות התכנון חישבו שטחים קובעות כי ניתן לנייד שטח עד 5% מסך שטחי השרות הקיימים בתכנית במקסימום (ללא הליך הקלה).

נוכח האמור אינני ממליץ לאשר את ההקלות המבוקשות

החלטות

החלטה לסרב ולדחות את הבקשה וההקלות המבוקשות בה הבקשה תידון לאחר תיקונה

הועדה מסמיכה את הדרג המקצועי בועדה לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות ובכפוף לתשלום היטל השבחה.
אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה. הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר דרישות הועדה עפ"י חוק וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.
הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו. ההחלטה כפי שנתקבלה אושרה פה אחד ע"י כל חברי הועדה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 10	בקשה מקוונת כולל הקלות: *20200552\1	תיק בניין: 2050190
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021		

*תוספת לסדר יום

בעלי עניין

מבקש

בוסקילה אלי, 67 הודיה, 0523150030

בוסקילה חגית, 67 הודיה, 0523150030

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

אודי רז, דרך הרימון 50 בן שמן (מושב), 7311500, 054-6749371

מהנדס

אודי רז, דרך הרימון 50 בן שמן (מושב), 7311500, טלפון 054-6749371

כתובת

הודיה, 19

גושים חלקות

גוש: 2682 חלקה: 25 מגרש: 19

תוכניות:

156/03/6

יעוד:

אזור מגורים בישוב חקלאי

שטח מגרש: 2247.57 מ"ר

2247.57 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

מהות בקשה

הסדרה בדיעבד לבית לבן ממשיך הכולל ממ"ד והסדרה לבריכת שחייה לשימוש פרטי + הקלות.

1. הקלה כמותית, תוספת שטחים במסגרת 6% המותרים מתכנית שהופקדה לפני 1989 בשטח כולל של עד 180 מ"ר, ולפי תשריט

2. הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי.

חוות דעת

הסדרה בדיעבד עבור בית בן ממשיך במשק. הכולל ממ"ד.

תכנית החלה: 156/03/6

מגורים: 10%, מבנים חקלאיים בתחום המגורים 20%, מבני עזר 5%.

קיים בית בעל המשק בהיתר 950160

קיים מקלט בהיתר מרוכז 3523

בריכת שחייה לשימוש פרטי- מבוקשת בדיעבד. ממקומות בתחום קוי הבניין. הוגש חווד יועץ בטיחות לרבות נספח אקוסטי לעניין הבריכה.

שטחי הבנייה של 2 היח"ד עולים על 300 מ"ר המותרים בעיקרי - מבוקשת הקלה כמותית במסגרת 6% המותרים.

מבנים בשטח החקלאי- אושרו בהיתר נפרד מס' 20200520- ואינם כלולים בבקשה להיתר.

מבנים ללא היתר בתחום המגורים- סומנו להריסה, ולפי תשריט.

ההקלות יובאו לאישור הוועדה.

נדרש לסיים בקרה מרחבית לבקשה. הערות ע"ג קובץ הבדיקה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200552\1

המלצות

נחלה במושב הודיה. מבוקשת הסדרת בית שני בדיעבד. הבקשה כוללת הקלה כמותית מתוך ה #6 המותרים. הבקשה תואמת תכנית בריכת השחיה מבוקשת בהקלה בתוך קווי הבניין בתחום חלקת המגורים- מיקום הבריכה תואם מסמך מדיניות הועדה המקומית לבריכות. - ממליץ לאשר

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת הקלות:
הקלה כמותית, תוספת שטחים במסגרת 6% המותרים מתכנית שהופקדה לפני 1989 בשטח כולל של עד 180 מ"ר, ולפי תשריט והקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי.

הועדה מסמיכה את הדרג המקצועי בועדה לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות ובכפוף לתשלום היטל השבחה .
אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה. הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר דרישות הועדה עפ"י חוק וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.
הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו. ההחלטה כפי שנתקבלה אושרה פה אחד ע"י כל חברי הועדה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 11	בקשה להיתר: 20160846*	תיק בניין: 35315720
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021		

*תוספת לסדר יום

בעלי עניין

מבקש

כהן דוד

כהן רבקה

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

מהנדס

סבן חיים, ככר שרת משה 2 אשדוד, טלפון 0547919687

כתובת

באר- גנים (ניצנים), 1572

גושים חלקות

גוש: 3155 חלקה: 68 מגרש: 1572

תוכניות:

תמא 39

יעוד:

מגורים חד משפחתי

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות בקשה

הארכה וחידוש היתר בניה- בית - מגורים חד משפחתי ובריכת שחיה פרטית

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201722 מתאריך 03/10/2017 הוחלט :

החלטה לאשר

הוחלט לאשר את ההקלות המבוקשות לבנייה בחריגה מקווי בניין וחריגה מקווי בניין לבניית בריכת השחיה בכפוף להסכמת שכן

הועדה מסמיכה את רשות הרישוי לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות תשלום היטל השבחה אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה.

הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר דרישות הועדה עפ"י חוק. הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים ככל שימצא ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו.

המלצות

היתר ניתן בינואר 2018

פנה בבקשה להארכת תוקף היתר הבניה. החל בעבודות בלבד. 3-4 כלונסאות.

נפל כלכלית וכעת מבקש לחדש את העבודות.

הוחלף עורך הבקשה

ניתן להאריך את היתר הבנייה לשלוש שנים נוספות, דהיינו עד ינואר 2024

ממליץ לאשר בכפוף לשינוי מיקום חדר המכונות עד למרחק הבריכה מקו המגרש

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה לחידוש והארכת היתר הבנייה ל-3 שנים נוספות ממועד פקיעת ההיתר שניתן



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 12	תכנית מפורטת: 633-1011428 *
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית: הרחבת כביש גישה לגיאה - תלמי יפה

סוג סעיף: הפקדת תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

שטח התוכנית: 228,776.00 מ"ר (228.776 דונם)

תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
234/02/6	שינוי
307/02/6	שינוי
127/03/6	שינוי
123/03/6	שינוי
158/03/6	שינוי

בעלי ענין

מהנדס

אבנר שיאון, שד בן גוריון 14 אשקלון, 1, טלפון 08-6736042

דניאל יונס, באר שבע, טלפון 08-6288060

יזם/יוזם

מועצה אזורית חוף אשקלון, בת הדר

בעלים

מועצה אזורית חוף אשקלון, בת הדר, טלפון 08-6775517

עורך ראשי

אליהו עמיחי

כתובות

מ.א חוף אשקלון

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 2565 חלקי חלקות: 4, 5, 9

גוש: 2567 חלקי חלקות: 2, 31, 32

גוש: 2568 חלקי חלקות: 2, 3, 4, 5, 6

גוש: 2573 חלקי חלקות: 2, 3, 4

גוש: 2577 חלקי חלקות: 46, 47, 48

גוש: 2578 חלקי חלקות: 35, 48, 50, 57

גוש: 2579 חלקי חלקות: 2, 4, 6

גוש: 2580 חלקי חלקות: 2

גוש: 2581 חלקי חלקות: 4, 5, 13, 16

גוש: 3161 חלקי חלקות: 88, 102, 109, 112, 113, 114, 181, 184

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

הרחבת הדרך המאושרת ועדכון מקטע הכביש המחבר למושב גיאה.

הוראות התוכנית

הרחבת דרך מאושרת במקטעי דרך שונים - 62א (א) סעיף קטן 2.

המלצות

תכנית מפורטת שהופקדה 633-0688440 ומטרתה הייתה הרחבת רוחב כביש גישה מאושר בתכנית 307/03/6 אינה מקודמת וזאת בשל הצורך לשנות מקטע חיבור קצר לתלמי יפה.

תכנית זו הוגשה כתכנית מקומית להפקיד את התוכנית בכפוף לחווד וולקחשפ



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית: 633-1011428

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לתיקון הערות הדרג המקצועי שיועברו בנפרד וכן חו"ד וולקחש"פ



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 13	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210055\1*	תיק בניין: 239006660
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202122 תאריך: 01/09/2021		

*תוספת לסדר יום

בעלי עניין

מבקש

אהרון בן איבגי, עצמונה 12 ניצן, 054-6388529

בעל הנכס

מינהל ר.מ.י

עורך

אזריאל ליוזה, אייר 18/23 אשדוד, 0508665674

מהנדס

שראל שלום, רמת ממרא 53 קרית ארבע, טלפון 02-9961925

כתובת

ניצן - הרחבה, 666

גושים חלקות

גוש: 2957 חלקה: 40 מגרש: 666

תוכניות:

291/03/6

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 611.74 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

תוספת קומה א' לרבות תוספת גרם מדרגות לבית קיים בהיתר מס' 20160192 ושינויים בחזיתות והסדרת בריכת שחיה קיימת לאישור בדיעבד +הקלות

- 1.הקלה להקמת בריכת שחיה וחדר מכוונות לשימוש פרטי
- 2.הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחיה כך שיהיה 0.38 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
- 3.הקלה בקו בניין צידי לחדר מכוונות תת קרקעי לבריכה כך שיהיה 1.13 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
- 4.הקלה בקו בניין אחורי לחדר מכוונות תת קרקעי לבריכה כך שיהיה 0.53 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
- 5.הקלה בגובה גג כך שיהיה 8.92 מ' במקום 8.00 מ' המותרים.
- 6.הקלה להגדלת תכסית מ- 260 מ"ר המותרים ל- 269.2 מ"ר המהווים 9.2 מ"ר.
- 7.הקלה בקו בניין צידי צפון מזרחי במסגרת 10 % המותרים, כך שיהיה 2.80 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
- 8.הקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי במסגרת 10 % המותרים כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202120 מתאריך 04/08/2021 הוחלט :
לאשר את הבקשה להקלות באופן חלקי כמפורט להלן:

- לא לאשר את מיקום בריכת השחיה- אינו תואם מדיניות ועדה לבריכות
- לא לאשר את מיקום חדר המכוונות
- לאשר את הגובה גובה מבנה- גג כך שיהיה 8.92 מ' במקום 8.00 מ'
- לאשר את. הקלה להגדלת תכסית.
- לאשר את הקלה בקו בניין צידי צפון מזרחי במסגרת 10 %
- לאשר את ההקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי במסגרת 10 %

הועדה מסמיכה את הדרג המקצועי בועדה לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות ובכפוף לתשלום היטל השבחה .
אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה. הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר דרישות הועדה עפ"י חוק וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.
הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו. ההחלטה כפי שנתקבלה אושרה פה אחד ע"י כל חברי הועדה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210055\1

שטחים מותרים : מעל הקרקע : עיקרי מ"ר $350/2=175$, שירות מ"ר $100/2=50$

מתחת לקרקע מ"ר $60/2=30$

תכנית מירבית מ"ר $260/2=130$

הבקשה הוגשה במסגרת הקלות , לא התקבלו התנגדויות.

הערות מיוחדות מבדיקה :

1. נימצאו חרגיות נוספות ולכן יוגשו לפרסום בשנית - חרגיה מקו בניין אחורי ומקו בניין צידי. בוצע פרסום בשנית כנדרש כמו כן ישנו חריגה מקו בניין קידמי - אך יאלצו לבטל את הבליטה .

2. גובה המבנה נמדד ממפלס המדרכה הגבוה ביותר ולא נכלל הדוד שמש לפי תב"ע. (לפי התב"ע רשום שבג שטוח מותר מסתור דוד שמש עד 2.20 מ.פ.ב.

העורכת ביקשה הקלה לגובה מבנה 8.92 הכולל את מסתור דוד השמש אך לא חישה מהמדרכה ואיני רוצה להוביל לפרסום בשנית לעניין גובה המבנה ולכן יש לחשב 8.54 מ' ממפלס המדרכה הגבוהה ביותר.

3. הברירה + ח. המכונות בנויים בשטח - מדובר על הקלה בדיעבד נראה שלא עומד במדיניות הוועדה

המלצות

הבקשה מועלית בשנית. מועלית מחוץ לסדר היום. חברי הועדה אישרו מבעוד מועד את הדרישה לדון בבקשה מחוץ לסדר היום.

החלטות

הנושא שנדון בישיבה הוא בריכת השחיה בלבד

החלטה לדון בישיבה הבאה לאחר שיוצג בפני הועדה פתרון הנדסי הולם אשר יהיה תואם למדיניות הועדה לבריכות שחיה

הועדה מסמיכה את הדרג המקצועי בועדה לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות ובכפוף לתשלום היטל השבחה .

אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה. הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר

דרישות הועדה עפ"י חוק וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.

הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו. ההחלטה כפי שנתקבלה אושרה פה אחד ע"י כל חברי הועדה

איתמר רביבו
יו"ר הועדה

פינחס אזולאי
מהנדס הועדה

למען הסר ספק : ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדת משנה

בישיבתה מס' 202122 בתאריך 01/09/2021.

פרוטוקול הישיבה יאושר בישיבה הקרובה.

כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק, כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.