



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

תאריך: 07/07/2021
ת. עברי: כ"ז בתמוז תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 202118

בתאריך: 07/07/2021 כ"ז בתמוז תשפ"א שעה 15:00

מוזמנים:

חברים:

- רביבו איתמר- ר' המועצה - יו"ר הועדה
- יגאל וזאנה - תלמי יפה
- משעולי חגית - קבוץ ניצנים
- צביקה בר - כוכב מיכאל
- סוסינסקי ניר - ניר ישראל
- ראובן משה - באר גנים
- מגידיש שי חנן - ישוב ניצן
- בני מסילתי - קבוץ גבר עם
- חדד עופר - מושב ברכיה

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 - נציגת משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- סלהוב רם - נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
- פארן ניר - רשות העתיקות
- איגל אילנית רט"ג - נציג רשות הטבע והגנים
- עידית אורלב - נציגת המשרד להגנת הסביבה

סגל:

- פינחס אזולאי - מהנדס הועדה
- אליהו כרמית - מנהלת הוועדה
- יוגב שקד-שמאי - שמאי מקרקעין
- אליהו טלמון- שמאי - שמאי מקרקעין
- עו"ד להם אבי - יועץ משפטי הועדה.
- עו"ד נחמה נצר-יועמ"ש - יועץ משפטי הועדה.
- מועצה

מוזמן

- כהן אלירז - מבקר המועצה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021.



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 וועדה 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 (סטטיסטיקה)

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210178\1 ת.בנין: 239001580	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 2958 חלקה: 59 מגרש: 158	מרסיאנו משה קיימת התנגדות	ניצן - הרחבה	6
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	633-0968255	באר גנים - הוספת שטחי בניה במגרש 120, למבני ציבור	גוש: 3152 מחלקה: 212 עד חלקה: 212	מועצה אזורית חוף אשקלון		8
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0962183	מגרש 47 משען - הסדרה ותוספת זכויות בניה	גוש: 2565 מחלקה: 39 עד חלקה: 39	אלישע רפאל אלבז	משען	9
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0954883	פיצול מגרש הוספת יחידת דיור שלישית וזכויות בנחלה 119	גוש: 2793 מחלקה: 64 עד חלקה: 64	קרן פרחן מדמוני	כוכב מיכאל	10
5	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	2021003	תשריט חלוקה מגרש 1 קרית החינוך יד מרדכי	גוש: 2841 מחלקה: 3 עד חלקה: 3	מועצה אזורית חוף אשקלון	יד-מרדכי	11
6	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	2021002	תשריט חלוקה שצ"פ בניצן מגרש 962	גוש: 163 מחלקה: 141 עד חלקה: 141	מועצה אזורית חוף אשקלון	ניצן	12
7	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	2021004	תשריט חלוקה זיקים מגרש 166-מגורים		אגודה שיתופית חקלאית קיבוץ זיקים	זיקים	13
8	תוכנית בניין עיר נספח בינוי	218	תכנית בינוי פארק אגם ניצנים		מועצה אזורית חוף אשקלון	ניצנים	14
9	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200839\1 ת.בנין: 213000600	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 2565 חלקה: 52 מגרש: 60	חומרי עמית	משען - הרחבה	15
10	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200838\1 ת.בנין: 213000590	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 2565 חלקה: 51 מגרש: 59	חומרי שאלתיאל	משען - הרחבה	16
11	בקשה מקוונת כולל הקלות	20190762\1 ת.בנין: 21320730	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 2563 חלקה: 36 מגרש: 54	עוזרי רוני	משען	17
12	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210268\1 ת.בנין: 82102220	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 2143 חלקה: 1 מגרש: 222	דוד מורן	חלץ - הרחבה	18
13	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210069\1 ת.בנין: 35312040	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 3152 חלקה: 63 מגרש: 1204	עמר אוריאל	באר- גנים (ניצנים)	21
14	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200527\1 ת.בנין: 21009020	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 2786 חלקה: 2 מגרש: 907	קיבוץ ניצנים	ניצנים	23
15	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210078\1 ת.בנין: 20700880	מגורים, הסדרת מצב קיים בדיעבד	גוש: 2143 חלקה: 1 מגרש: 88	ישראל משה	חלץ	25
16	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210118\1 ת.בנין: 215004520	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 3161 חלקה: 163 מגרש: 452	שרון ששון	תלמי יפה הרחבה	27
17	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210026\1 ת.בנין: 239000710	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 2958 חלקה: 93 מגרש: 71	בן דוד יוסי	ניצן - הרחבה	28

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
18	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200835\1 ת.בנין: 35315800	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 3155 חלקה: 76 מגרש: 1580	בוארון ענבל	באר- גנים (ניצנים)	29
19	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210037\1 ת.בנין: 21604020	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 2839 חלקה: 6 מגרש: 154	כרמיה-קיבוץ	כרמיה	31
20	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210199\1 ת.בנין: 35314640	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 3153 חלקה: 163 מגרש: 1464	בורשטיין אברהם	באר- גנים (ניצנים)	32
21	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210142\1 ת.בנין: 2209040	בנייני ציבור, בנייה חדשה	גוש: 2601 חלקה: 15 מגרש: 100	מועצה אזורית חוף אשקלון	בת - הדר (מרכז ח. אשקלון)	34
22	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210263\1 ת.בנין: 239004540	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 2957 חלקה: 127 מגרש: 454	מימון יוסף	ניצן - הרחבה	35
23	בקשה מקוונת כולל הקלות	20150362\1 ת.בנין: 35315050	מגורים, בניה חדשה	גוש: 3153 חלקה: 204 מגרש: 1505	זומר טל	באר- גנים (ניצנים)	36
24	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200629\1 ת.בנין: 205001300	מגורים, שינויים ללא תוספת שטח	גוש: 2684 חלקה: 3 מגרש: 130	בני בנימין גויטע	הודיה הרחבה	37
25	תוכנית בניין עיר חלוקה	20160004	חלוקה אנליטית לתכנית 8/158/03/6 מושב גיאה הרחבה				38
26	דיון עקרוני	2021003	בניית ממ"ד- נוהל מקוצר		מועצה אזורית חוף אשקלון		39
*27	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0896456	משק 105 מושב כוכב מיכאל	גוש: 2793 מחלקה: 50 עד חלקה: 50	אלון אבינועם	כוכב מיכאל	40

* תוספת לסדר יום



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 1	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210178\1	תיק בניין: 239001580
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

מרסיאנו משה, התאנה 32 אלון שבות
מרסיאנו תהילה שמחה, התאנה 32 אלון שבות

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

צידון כנרת, 6 מושב משגב דב, 08-8690697

מהנדס

יחיאל לביא, 1 באר טוביה, טלפון 08-8602272

כתובת

ניצן - הרחבה, 158

גושים חלקות

גוש: 2958 חלקה: 59 מגרש: 158

גוש: 2783 חלקה: 2 מגרש: 158

תוכניות:

291/03/6

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים פרטי דו קומתי הכולל: ממ"ד, מחסן חיצוני, 2 חניות מקורות, פרגולות וגדרות. +הקלות.

1. הגדלת תכסית מ 40% המותרים בתב"ע ל 47.76%, תוספת של 7.76% שהם 38.38 מ"ר.
2. ניוד שטח עיקרי מקומה א לקומת הקרקע 2.87% שהם 14.18 מ"ר מ-35% המותרים ל 37.87%.
3. הקלה בקו בניין צדדי כך שיהיה 2.70 מטר במקום 3.00 מטר שהם 10% המותרים.

4. מבוקש מחסן במרווח צידי כחלק מבית מגורים בקו צדדי מזרחי 0, במקום מחסן פינתי נפרד מבית המגורים בקו בניין אחורי צידי 0. - נוסח שיפורסם בנפרד

חוות דעת

הבקשה משובצת בשנית לוועדה בתאריך 7.7.21,

קיימת הקלה נוספת - מבוקש מחסן במרווח צידי כחלק מבית המגורים בקו צידי מזרחי 0.30 ס"מ במקום מחסן פינתי נפרד מבית המגורים בקו בניין אחורי צידי 0.

בהקלה זו לא דנו בוועדת משנה שהתקיימה בתאריך 02.06.21, לכן הבקשה משובצת בשנית.

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת הקלות.

1. הגדלת תכסית מ 40% המותרים בתב"ע ל 47.76%, תוספת של 7.76% שהם 38.38 מ"ר.
2. ניוד שטח עיקרי מקומה א לקומת הקרקע 2.87% שהם 14.18 מ"ר מ-35% המותרים ל 37.87%.
3. הקלה בקו בניין צדדי כך שיהיה 2.70 מטר במקום 3.00 מטר שהם 10% המותרים.

לא ניתן לדון בבקשה למיקום המחסן עד לפרסום המבוקש בהקלה. ככל שיבוקש יפורסם בשנית וידון בישיבה הבאה

- תורגמן דוד

המלצות

לאשר את הבקשה

ההקלות לתכסית, ניוד שטח ושינוי קווי בניין אושרו בוועדה הקודמת
הבקשה עולה בשנית לאחר פרסום מיקום המחסן בשונה מההוראה בתכנית החלה במקום:
התכנית החלה במקום קובעת בהגדרה מיקום מחסן:



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210178\1

"מחסן בגודל עד 12 מ"ר ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ', שיבנה כחלק ממבנה המגורים והכניסה אליו תהיה מהחצר בלבד, או בנפרד בקו בנין אחורי וצידי 0.0. המחסן יבנה ככל האפשר, מחומרי הבניה של בית המגורים. לא תותר הקמת מחסן בגבול המשותף עם שטחים ציבוריים לרבות דרכים."

לבקשה זו הוגשה התנגדות מהשכן הצמוד במגרש 159 משפ' תורג'מן מהטעם שמיקום המחסן יחסום את האויר מכיוון זה. יצויין כי שגובה רצפת מחסן 5 סמ' פחות מגובה רצפת השכן הצמוד. גובה המבנה הוא ברוטו 2.4 מ'.

לדיון בהתנגדות זומנו הצדדים לשעה 15:00



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 633-0968255
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021	

שם התכנית: באר גנים - הוספת שטחי בניה במגרש 120, למבני ציבור

סוג סעיף הפקדת תוכנית

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 1,427.00 מ"ר (1.427 דונם)

תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
תמא/39	כפיפות

בעלי ענין

יזם/יוזם

מועצה אזורית חוף אשקלון, ד.ג. חוף אשקלון בת הדר, 78100

מודד

חלבי לביב, דאלית אל-כרמל, 30056, טלפון 04-8395202

עורך ראשי

יואב אבראל

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3152	לא	212	212	כן	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה, מעדכנת את קווי הבניין והוראות בינוי.

הוראות התוכנית

- הגדלת שטחי הבניה ב 245 מ"ר.
- שינוי הוראות בינוי הכולל שינוי קו בניין, גובה מבנה ומס' קומות.

המלצות

תכנית בסמכות מחוזית

מגרש 120 בבאר גנים. בנוי בהיתר מעון יום בשטח של 440 מר. המועצה מקדמת תב"ע להוספת זכויות בניה להוספת קומה נוספת להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 3	תכנית מפורטת: 633-0962183
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021	

שם התכנית: מגרש 47 משען - הסדרה ותוספת זכויות בניה

סוג סעיף הפקדת תוכנית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 502.00 מ"ר (0.502 דונם)

תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
234/02/6	כפיפות
3/138/03/6	החלפה

בעלי ענין

יזם/יזמים

אלישע רפאל אלבו, משען 347 משען

עורך ראשי

ליזה אזריאל

כתובות

משען

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2565	לא	39	39	כן	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

תוספת שטחים עיקריים ושינוי קוי בנין.

הוראות התוכנית

1. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)17(א)
2. שינוי קו בנין לפי סעיף 62א(א)4(4)
3. בריכת שחייה פרטית לפי סעיף 62א(א)9
4. התרת מצללה עד קו בנין 0.00 בקו בנין צידי ואחורי לפי סעיף 62א(א)ס"ק 4,5
5. התרת מחסן ביתי מחוץ לקווי בנין לפי סעיף 62א(א)ס"ק 4,5
6. התרת חנייה מקורה בקו בנין צידי 0.0 בצמידות דופן לבית המגורים לפי סעיף 62א(א)ס"ק 5
7. שינוי גובה גדרות לפי סעיף 62א(א)ס"ק 5

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :
במעמד כתיבת קובץ ההחלטות ופרוטוקול הישיבה עולה כי התכנית כלל לא נדונה וזאת עקב טעות אנוש. ריבוי הסעיפים בישיבה זו ככל נראה גרם לבלבול, הסעיף הושמט בטעות והדיון בהצגת התכנית לא התקיים. **יועלה לדיון בישיבה הבאה**

המלצות

תכנית בסמכות ועדה מקומית

מגרש בהרחבה מושב משען עליו בנוי בית מגורים בהיתר בניה
תכנית זו מבקשת להוסיף שטחי בניה למבנה קיים במגרש 47 במושב משען. התוספת המבוקשת לבניה 50 מר עיקרי בלבד. בהתאמה לסעיף 62א(א)17)
המבנה כולל 2 קומות למגורים. בקומה א' קיים חלל גג אשר הכשרתו למגורים חורגת מזכויות התב"ע החלה במקום (3/138/03/6) על מנת להכשיר את חלל הגג למגורים ולהסדיר חריגה בקווי הבניין. זכויות הבניה המותרות בתכנית מאושרת (3/138/03/6 הן 240 מ"ר (עיקרי 200 מר שרות 40 מר, תכסית 240 מר)
להפקיד את התוכנית
כתב שיפוי חתימת רמ"י ותיקון התכנית בהתאם להערות הדרג המקצועי שיועברו בנפרד



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 4	תכנית מפורטת: 633-0954883
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021	

שם התכנית: פיצול מגרש הוספת יחידת דיור שלישית וזכויות בנחלה 119 בכוכב מיכאל

סוג סעיף הפקדת תוכנית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 3,969.00 מ"ר (3.969 דונם)

תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
234/02/6	שינוי
תמא/1/35/ב	כפיפות
2/166/03/6	החלפה

בעלי ענין

יזם/יוזם

קרן פרחן מדמוני, השקד 796 כוכב מיכאל, 7930400

מודד

יצחק בן אבי, עמק חפר 69 נתניה, 42220, טלפון 09-8844482

עורך ראשי

עפר נצר

כתובות הדקל 64, כוכב מיכאל

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2793	לא	64	64	64	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 **גרסת תשריט התכנית:** 1

מטרת התכנית

פיצול מגרש מגורים מתחום נחלה חקלאית, הוספת יחידת דיור בנחלה, בריכת שחיה, חדרי אירוח, הוראות וזכויות בניה

הוראות התוכנית

1. פיצול מגרש מגורים מתחום נחלה חקלאית ע"י שינוי יעוד קרקע מ- "אזור מגורים בישוב חקלאי" ל- "מגורים בישוב כפרי" ו- "מגורים א"י".
2. הוספת יחיד בנחלה
3. קביעת קווי בנין
4. קביעת הוראות וזכויות בניה, תכליות ושימושים.

המלצות

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

התכנית מפצלת מנחלה מס' 119 בכוכב מיכאל מגרש למגורים א' ליחיד אחת כולל השימושים המותרים במגרש לא חקלאי בישוב ולקיים שתי יחידות מגורים של בעלי הנחלה וממשיכים ועוד יחיד קטנה הצמודה לאחת מהן, הוספת יחידת דיור שלישית בנחלה, בריכת שחיה, זכויות והוראות בניה. עפ"י תמ"א 35 לוח 2 מאושר בכוכב מיכאל סך 400 יחיד והחלטה 1252 של רמ"י להוספת יחיד שלישית בנחלה, יחידה זו אינה נמנית מסך יחידות הדיור המותרות לפי לוח 2

ממליץ להמליץ על הפקת התכנית כתכנית בסמכות מחוזית בכפוף לתיקון התכנית בהתאם להערות שיועברו בגליון הדרישות כתב שיפוי היטל השבחה המליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 5	תשריט חלוקה: 2021003
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021	

שם התכנית: תשריט חלוקה מגרש 1 קרית החינוך יד מרדכי

סוג סעיף: תשריט חלוקה

סוג תוכנית: תשריט חלוקה

שטח התוכנית: 57,000.00 מ"ר (57 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

מועצה אזורית חוף אשקלון, ד.ג. חוף אשקלון בת הדר, 78100

כתובות: 1 יד-מרדכי

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2841	לא	לא	3	3	כן
2841	לא	לא	8	8	כן
2852	לא	לא	5	5	כן
2852	לא	לא	16	16	כן

מטרת סעיף

תשריט חלוקה מגרש 1 קרית חינוך יד מרדכי

מטרת התכנית

תשריט חלוקה מגרש 1 קרית חינוך יד מרדכי

המלצות

תשריט חלוקה מגרש 1 קרית חינוך יד מרדכי הוכן לצורך השלמת העסקה מול רמ"י.

על מגרש מס' 1 ששטחו כ' 57 ד' נחתמה עסקה ישנה 38 דונם בקירוב.

התשריט הוכן לצורך חלוקת השטח בין הקיבוץ למועצה

כמפורט להלן:

עסקה ישנה- 38.5 דונם

תא שטח 1ב'- תוספת הבינוי של בי"ס שקמה- 1.47 ד'

תא שטח 1ג'- 3.68 ד' (ממוקם בין העסקה הישנה מכיוון צפון לשטח למבני ציבור עפי' התבע החדשה)

יתרת השטח (13.39 ד' -נשאר בידי הקיבוץ

לאשר את התשריט בכפוף להסכמה וכתב ויתור של הקיבוץ



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 6	תשריט חלוקה: 2021002
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021	

שם התכנית: תשריט חלוקה שצ"פ בניצן מגרש 962

סוג סעיף: תשריט חלוקה

סוג תוכנית: תשריט חלוקה

בעלי ענין

יזם/יוזם

מועצה אזורית חוף אשקלון, ד.נ. חוף אשקלון בת הדר, 78100

כתובות: 962 ניצן

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
163		לא	141	141	כן
2782		לא	117	117	כן
2783		לא	19	19	כן

מטרת התכנית

תשריט חלוקה שצ"פ מגרש 962 ניצן

המלצות

המועצה מקדמת שיקום מחצבה ישנה נטושה הנמצאת במגרש 962 ביישוב ניצן לצורך עסקה מול רמ"י הוכן תשריט חלוקה לפיו ח"ח 141 בגוש 163 בשטח של 0.456 ד' לא תכלול בשטח העסקה בשל בעלים שונה

שטח המגרש הכולל לפי התב"ע 16,546 מר

מגרש 962/2- יתרה 0.421 ד' אינו נכלל בעסקה

מגרש 962/1 הוא בעצם 2 חלקות בשלמותן שלפי טבלת הגושים והחלקות (19, 117) **מסתכם ב 16.081 ד'** **לאשר תשריט חלוקה**



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 7	תשריט חלוקה: 2021004
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021	

<u>שם התכנית:</u>	תשריט חלוקה זיקים מגרש 166-מגורים
<u>סוג סעיף</u>	תשריט חלוקה
<u>סוג תוכנית</u>	תשריט חלוקה
<u>בעלי ענין</u>	
<u>יזם/יוזם</u>	אגודה שיתופית חקלאית קיבוץ זיקים, זיקים
<u>כתובות</u>	זיקים

מטרת התכנית
תשריט חלוקה מגורים מגרש 166 קיבוץ זיקים

המלצות
תכנית 633-0332759 בקיבוץ זיקים קבעה הגדרה מתוך השטח שהיה בייעודו הקודם מגורים, שטח למבני ציבור בהקיף של 1500 מ"ר.
לבקשת רמ"י בעקבות אישורה של תכנית זו נדרש לעדכן את שטח מגרש 166 שייעודו מגורים ולצורך כך התבקש הקיבוץ להכנת תשריט חלוקה.
במסגרת תשריט החלוקה שטח מגרש 166 למגורים נקבע 62,050 ד'. מגרש שבצ מס' 130 שטחו 1.5 ד' לאשר תשריט חלוקה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 8	נספח בינוי: 218
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021	

שם התכנית:	תכנית בינוי פארק אגם ניצנים
סוג סעיף	נספח בינוי
סוג תוכנית	נספח בינוי
בעלי ענין	
יזם/יוזם	מועצה אזורית חוף אשקלון, ד.ג. חוף אשקלון בת הדר, 78100
כתובות	ניצנים

מטרת התכנית **תכנית בינוי פארק אגם ניצנים**

המלצות

אגם ניצנים ממוקם ביעוד פארק נופש חופי בתמ"א 39. תשריטת-1 בתמ"א 39 מגדיר את השטח מ-1 מדובר מחצבה ישנה בגוש 1988 סמוך לחוף ניצנים חב' שרון אחזקות עתידה לחתום על חוזה הרשאה מול רמ"י, לחדש חוזה ישן לצורך פעילות נופש הכוללת שייט באם ופעילות מוטורית במרחב הפתוח.

התכנית החלה 245/03/6 שאושרה ב 1990 קובעת שטח מסחרי בהיקף של כ 5.2 דונם. העסקה המתוכננת היא על כל המגרש. זכויות הבניה הן 60% משטח המגרש

התכנית המוצגת הנה נספח בינוי עקרוני הכולל את מיקום המבנים אופציונאלית לרבות היקף המאושר ע"י רמ"י.

התכנית הוכנה לצורך חתימה על חוזה ההרשאה מול רמ"י

המועצה רואה בברכה ומקמדת פרוקט זה ורואה חשיבות רבה בהפעלת המקום כמתחם תיירות בעל פוטנציאל גבוה. במסגרת חוזה ההרשאה מול רמ"י הומלצה ע"י משרד התיירות פרוגרמה במסגרתו היקף בינוי הכולל:

- אחסון ציוד ספורט וכלי שיט- 30 מ"ר
- אחסון טרקטורונים- 90 מ"ר
- אחסון כלי שיט- 60 מ"ר
- שירותים- 30 מ"ר
- מנהלה- 15 מ"ר
- מזנון- 15 מ"ר

המלצה- נספח הבינוי כפי שהוגש יתוקן באופן הבא:

תסומן דרך גישה למתחם לרבות מיקום חניות והסדרתן בפועל באחריות היזם

אין באישור נספח הבינוי כדי לפתור את היזם מהתמודדות בבוא העת להסדרת החניה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 9	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200839\1	תיק בניין: 213000600
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

חומרי עמית, משען, 0505257667

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

הילה הנדיפר, שד אצ"ל 65 אשקלון, 0507852056

מהנדס

אוחנה תמיר, נחל המעינות 5 נתיבות

כתובת

משען - הרחבה, 60

גושים חלקות

גוש: 2565 חלקה: 52 מגרש: 60

תוכניות:

847/ד, 3/138/03/6

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי דו קומתי הכולל: ממ"ד, פרגולה בנויה, הקמת גדרות, חניה לא מקורה+הקלות הקלה לשינוי מהוראות עיצוב אדריכלי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג מקורה בכיסוי רעפים.

חוות דעת

שטחים מותרים: מעל הקרקע: שטח עיקרי 200 מ"ר, שירות 40 מ"ר סה"כ בניה 240 מ"ר תכנית מירבית 200 מ"ר.

בבקשה מבוקשת הקלות, פורסם בעיתונים, לא התקבלו התנגדויות. הערות בדיקה:

1. הועדה אפשרה בכל ההרחבה במשען בהקלה שינוי תצורת הגג מגג רעפים לגג שטוח.

לא צויין גובה המבנה בהקלה גובה המבנה הוא עד 8.34 מ' ללא מסתור דוד שמש +1.40 למסתור לפי תב"ע יש לתת מסתור דוד שמש אדריכלי בגג שטוח) התב"ע מתירה גובה גג רעפים עד 8.5 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה

2. התושב אינו מעוניין בחומה משופת בין מגרשים 60 נושא הבקשה למגרש 59 מגרש מדובר על מגרשים של בן ואב.

3. לוועדה - בקומה א' לכיוון צפון מזרח חזית קידמית - יש קירות בנויים עם רפפות אלומיניום ובתוכו יש חלל כלו בין 4 קירות ויש פרגולה האם חלל כזה יכול להתקיים? - לבחינת הוועדה, כמו כן לא ברור מדוע קיר בגובה 3.51.

דרשתי נימוק תכנוני לעניין אך נראה לא תקין.

המלצות

בית מגורים חד במושב משען.

הועדה אפשרה בכל ההרחבה במשען בהקלה שינוי תצורת הגג מגג רעפים לגג שטוח.

לא צויין גובה המבנה בהקלה גובה המבנה הוא עד 8.34 מ' ללא מסתור דוד שמש +1.40 למסתור. התב"ע מתירה גובה גג רעפים עד 8.5 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה

הערות בדיקה להחלטת הועדה:

בעלי המגרשים 59-60 מבקשים שלא לחייב בחומה משותפת



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 10	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200838\1	תיק בניין: 213000590
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

חומרי שאלתיאל, 59 משען, 053-3337773

חומרי דורית, 59 משען

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

הילה הנדיפר, שד אצ"ל 65 אשקלון, 0507852056

מהנדס

אוחנה תמיר, נחל המעינות 5 נתיבות

כתובת

משען - הרחבה, 59

גושים חלקות

גוש: 2565 חלקה: 51 מגרש: 59

תוכניות:

3/138/03/6, ד/847

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

- הקמת בית מגורים חד משפחתי דו קומתי הכולל: ממ"ד, פרגולה בנויה, הקמת גדרות, חניה לא מקורה+הקלות
1. הקלה לשינוי מהוראות עיצוב אדריכלי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג מקורה בכיסוי רעפים.
 2. הקלה בקו בניין צידי צפוני במסגרת 10% המותרים כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ'
 3. הקלה להקמת בריכת שחיה וחדר מכונות לשימוש פרטי.
 4. הקלה בקו בניין צידי דרומי לבריכת שחיה כך שיהיה 0.40 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.

חוות דעת

שטחים מותרים: מעל הקרקע: שטח עיקרי 200 מ"ר, שירות 40 מ"ר סה"כ בניה 240 מ"ר
תכנית מירבית 200 מ"ר. בבקשה מבוקשת הקלות, פורסם בעיתונים, לא התקבלו התנגדויות
הערות בדיקה:

1. הועדה אפשרה בכל ההרחבה במשען בהקלה שינוי תצורת הגג מגרש רעפים לגג שטוח.
לא צויין גובה המבנה בהקלה גובה המבנה הוא עד 8.49 מ' ללא מסתור דוד שמש +1.40 למסתור(לפי תב"ע יש לתת מסתור דוד שמש אדריכלי בגג שטוח) התב"ע מתירה גובה גג רעפים עד 8.5 מ' ממפלס המדרגה הסמוכה לכניסה
2. התושב אינו מעוניין בחומה משותפת בין מגרשים 60 נושא הבקשה למגרש 59 מגרש מדובר על מגרשים של בן ואב.
3. לוועדה - בקומה א' לכיוון צפון מערב חזית קידמית - יש קירות בנויים עם רפפות אלומיניום ובתוכו יש חלל כלוא בין 4 קירות ויש פרגולה האם חלל כזה יכול להתקיים? - לבחינת הוועדה, כמו כן לא ברור מדוע קיר בגובה 3.51 מ' דרשתי נימוק תכנוני לעניין אך נראה לא תקין.
4. מיקום הבריכה - בגבול מגרש במרחק 40 סמ - להחלטת הוועדה מיקום הבריכה.

המלצות

לאשר חלקית את ההקלות:

אין מניעה לאשר גובה מבנה ושינוי צורת הגג וחומר הבניה-ממליץ לאשר

בריכת השחיה אינה עומדת במדיניות הוועדה למיקום בריכה עד 1 מ' מגבול המגרש. מבוקש 0.4 סמ' מקו המים. דרישה זו נובעת מהצורך האישי לאפשר את קיומם של 2 המגרשים של אותה המשפחה וללא גדרות או הפרדה בניהם.-ממליץ לא לאשר
חדר המכונות עומד בהגדרות מדניות הוועדה המקומית למיקומו



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 11	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190762\1	תיק בניין: 21320730
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

עוזרי רוני, משען 54 ד.ג. חוף אשקלון

עוזרי אסנת, 54 משען

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

עמירה שירה, הזית 25 נהורה, 79940, 0526272824

מהנדס

תנעמי יובל, הרימון 1/4 גן יבנה, טלפון 054-5393773

משען 2073

כתובת

גושים חלקות גוש: 2563 חלקה: 36 מגרשים: 54, 1_54

55/ע, 847/ד

תוכניות:

אזור מגורים בנחלה

יעוד:

בנייה חדשה

תאור הבקשה:

מגורים, מגורים

שימושים:

מהות בקשה

הקמת בית מגורים לבן ממשיך כולל ממ"ד, פרגולה ושתי חניות לא מקורות.

אישור בדיעבד לבית מגורים בעל המשק ותוספת ממ"ד ושתי חניות לא מקורות.

הקמת מחסן ואישור בדיעבד למחסן/מבנה עזר.

הריסת שבילים וגדרות, והקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי וחדר מכוניות תת קרקעי + הקלות

1. הקלה להקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי וחדר מכוניות תת קרקעי.

2. הקלה כמותית לתוספת שטחים במסגרת 6% המותרים מתכנית שהופקדה לפני 1989 בשטח כולל של כ- 165 מ"ר המהווים סה"כ 5.50%.

3. הקלה בקו בניין אחורי מזרחי במסגרת 30% המותרים לקיר ללא פתחים, כך שיהיה 3.50 מ' במקום 5.00 מ' עבור מחסן להסדרה בדיעבד.

חוות דעת

שטחים מותרים:

שטח בנייה מקסימלי: 10% מגורים, 20% מבנים חקלאיים 5% מבני עזר.

בבקשה מבוקשת הקלות, פורסם בעיתונים, לא התקבלו התנגדויות.

בישיבת ועדת משנה מספר 202009 מתאריך 06/05/2020 הוחלט:

החלטת הועדה

הבקשה הועלתה לדיון מחוץ לסדר היום בהסכמת חברי הועדה בהצבעה שנערכה במעמד הישיבה.

נוסח ההחלטה הנו אחד למס' בקשות להיתר הנמצאות בטיפול בועדה המקומית.

בקשה זו כמו בקשות אחרות מבקשות להסדיר את בתי המגורים ומבנים נוספים בחלקה א'. עפ"י חו"ד יועמ"ש מחוז הדרום עו"ד ניר שטרן לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר בין אם הבניה המבוקשת חורגת מגבול מדידה גרפית של חלקה א' ובין את

הבקשה חורגת מסל זכויות הבניה ועל כן מהוות סטייה ניכרת.

נוכח זאת מחליטה הועדה לסרב לבקשה.

חברי הועדה הצביעו ברוב קולות, 3 בעד ו-2 נגד (מתנגדים יו"ר הועדה איתמר רביבו וראובן משה)

המלצות

במסגרת הבקשה להיתר במשק 54 משען מבוקשת תוספת בניה למהנה מגורים קיים +בניית בית מגורים חדש לבן ממשיך.

היקף הבניה מחייב הקלה כמותית.התבקשה הקלה כמותית מתוך 6%.

בנוסף מבוקשת בריכת שחיה בשטח 50 מ"ר. תכנון הבריכה תואם מסמך מדיניות הועדה לברירות שחיה.

מחסן קיים- בשטח של כ 65 מר. מבוקשת בקשה להקלה למיקומו בחריגה מקו בניין אחורי עד 30%

פורסם תקין ללא התנגדויות. ממליץ לאשר

דוח פיקוח- פיקוח בוצע ב 5/7. לא נמצאו ממצאים חריגים. מבנה האחסנה אינו בשימוש



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 12	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210268\1	תיק בניין: 82102220
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

דוד נאור, הרצוג 46 שדרות, 0504277025

דוד מורן

עורך

דן ליפלס, סרן דב 7 באר שבע, 0502646933

מהנדס

טרמצי עודד, צבי סגל 102 א אשקלון, טלפון 052-7495599

כתובת

חלץ - הרחבה, 222

גושים חלקות

גוש: 2143 חלקה: 1 מגרש: 222

תוכניות:

200/03/6, 1/200/03/6

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי חד קומתי הכולל: בריכת שחיה וחדר מכונות לשימוש פרטי, שתי חניות לא מקורות, גדרות ופרגולות + הקלות.

1. הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח כך שיהיה בגובה של 8.50 מטר במקום 7.00 מטר המותרים.
2. הקלה למסתור דוד שמש וקולטים כך שיהיה 9.70 מטר במקום 7.00 מטר המותרים.
3. הקלה בקו בניין צידי מערבי במסגרת 10% המותרים כך שיהיה 2.70 מטר במקום 3.00 מטר ובאורך של 6.34 מטר.
4. הקלה בקו בניין צידי דרומי במסגרת 10% המותרים כך שיהיה 2.80 מטר במקום 3.00 מטר ובאורך של 14.13 מטר.
5. הקלה בקו בניין קדמי כך שיהיה 6.70 מטר, במקום 8.00 מטר לבניית מרפסת במסגרת 2 מטר או 40% הקטן מביניהם המותרים.
6. הקלה בקו בניין קדמי לבריכת שחיה לשימוש פרטי כך שיהיה 1.98 מטר במקום 8.00 מטר המותרים.
7. הקלה בקו בניין צידי דרומי לבריכת שחיה לשימוש פרטי כך שיהיה 1.21 מטר במקום 8.00 מטר המותרים.
8. הקלה בקו בניין צידי דרומי לחדר מכונות ותא איזון תת קרקעי לבריכת שחיה כך שיהיה 1.25 מטר במקום 8.00 מטר המותרים.
9. הקלה להגבהרת גובה גדר קדמית מזרחית כך שגובה החומה יהיה בגובה 2.00 מטר במקום 1.50 מטר.
10. הקלה בגובה חומות בנויות בין מגרשי שכנים כך שיהיה 2.00 מטר במקום 1.50 מטר המותרים.

חוות דעת

תוכנית בתוקף: 1/200/03/6. תכסית מותרת 30%-מותר לבנות בקומת קרקע עד 150 מ"ר לפי תכסית מבוקש 121.74 מ"ר ~תואם לזכויות הבנייה. מותר לבנות בשטח עיקרי בקומת קרקע +קומה א 40% משטח המגרש מותר לבנות 200 מ"ר שטח עיקרי מבוקש 199.42 מ"ר שטח עיקרי ~ תואם לזכויות הבנייה. מותר לבנות בשטח שירות 5% משטח המגרש, מותר לבנות 25 מ"ר מבוקש 24.25 מ"ר ~ תואם לזכויות הבנייה. מבוקש בהקלות בריכת שחיה וחדר מכונות לשימוש פרטי בשטח 44.60 מ"ר. 0.00 מבוקש 84.30, 0.00 לפי נספח בינוי 83.90. בבקשה מבוקשות הקלות, פורסמו בעיתונים, לא התקבלו התנגדויות. 1. הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח כך שיהיה בגובה של 8.50 מטר במקום 7.00 מטר המותרים. 2. הקלה למסתור דוד שמש וקולטים כך שיהיה 9.70 מטר במקום 7.00 מטר המותרים. ההקלה המבוקשת למסתור דוד היא נקודתית לאיזור מנסתור הדוד. 3. הקלה בקו בניין צידי מערבי במסגרת 10% המותרים כך שיהיה 2.70 מטר במקום 3.00 מטר ובאורך של 6.34 מטר. 4. הקלה בקו בניין צידי דרומי במסגרת 10% המותרים כך שיהיה 2.80 מטר במקום 3.00 מטר ובאורך של 14.13 מטר. 5. הקלה בקו בניין קדמי כך שיהיה 6.70 מטר, במקום 8.00 מטר לבניית מרפסת במסגרת 2 מטר או 40% הקטן מביניהם המותרים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210268\1

מבוקש מרפסת של קומה א' החורגת מקו בניין קדמי ב 1.30 מטר, בגלל שמבוקש מרפסת של יותר מ 1.20 מטר לפי תקנות סטייה במרווחים לכן מקו בניין קדמי מבוקשת בהקלה.
 6.הקלה בקו בניין קדמי לבריכת שחיה לשימוש פרטי כך שיהיה 1.98 מטר במקום 8.00 מטר המותרים.
 7.הקלה בקו בניין צידי דרומי לבריכת שחיה לשימוש פרטי כך שיהיה 1.21 מטר במקום 8.00 מטר המותרים.
 8. הקלה בקו בניין צידי דרומי לחדר מכוונות ותא איזון תת קרקעי לבריכת שחיה כך שיהיה 1.25 מטר במקום 8.00 מטר המותרים.
 9.הקלה להגבהת גובה גדר קדמית מזרחית כך שגובה החומה יהיה בגובה 2.00 מטר במקום 1.50 מטר.
 10.הקלה בגובה חומות בנויות בין מגרשי שכנים כך שיהיה 2.00 מטר במקום 1.50 המותרים.
לגבי הקלה לגובה חומות הקלה מספר 9,10 לפי תב"ע מותר 1.50 מטר בהקלה מותר עד 1.80 מטר, בבקשה זו מבוקש הקלה של 2.00 מטר.
אבל בפועל ע"ג התוכניות מוצע עד 1.80 כפי שמותר לבקש בהקלה.
 -מבוקש בבקשה מטבח חוף שממוקם בחזית הקדמית של המגרש צמוד לבריכת השחיה, גובה חומה 1.8 מטר, גובה החומה מבוקש בהקלה. מטבח חוף לא מבוקש בהקלה -יש להתייחס ולתת את הדעת בוועדת משנה.

מהערה כללית- לגבי הקלה לגובה חומה קדמית לפי תב"ע מותר 1.50 מטר בהקלה מותר עד 1.80 מטר, בבקשה זו מבוקש 2.00 מטר יש לדון בהקלה זו.

המלצות

בית מגורים חדש בהרחבה חלץ ההקלות המבוקשות :

1. הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח כך שיהיה בגובה של 8.50 מטר במקום 7.00 מטר המותרים. -**ממליץ לאשר הועדה אישרה גובה זה בעבר**
2. הקלה למסתור דוד שמש וקולטים כך שיהיה 9.70 מטר במקום 7.00 מטר המותרים. **הגבהה נקודתית ממליץ לאשר בתשריט מופיע גובה 9.4 מ'**
- 3.הקלה בקו בניין צידי מערבי במסגרת 10% המותרים כך שיהיה 2.70 מטר במקום 3.00 מטר ובאורך של 6.34 מטר. -**ממליץ לאשר. קיימת מגבלה תכנונית של קו בניין קדמי 8 מ'.** **מקשה על התכנון**
- 4.הקלה בקו בניין צידי דרומי במסגרת 10% המותרים כך שיהיה 2.80 מטר במקום 3.00 מטר ובאורך של 14.13 מטר. -**ממליץ לאשר. קיימת מגבלה תכנונית של קו בניין קדמי 8 מ'.** **משקה על התכנון.**
- 5.הקלה בקו בניין קדמי כך שיהיה 6.70 מטר, במקום 8.00 מטר לבניית מרפסת במסגרת 2 מטר או 40% הקטן מבינהם המותרים- **המרפסת בקומה א' מבוקשת בחריגה מקו בניין קדמי. חריגה של 1.30 מטר-תקנות בניה במרווח מתירה בליטה עד 1.2 מ' למרפסת החורגת לקו בניין קדמי שהנו קו רחוב. במקרה הנוכחי החריגה של 1.3 מ' הנה מידינית ביחס לעובדה שקו הבניין הקדמי הוא 8 מ'**
- 6.הקלה בקו בניין קדמי לבריכת שחיה לשימוש פרטי כך שיהיה 1.98 מטר במקום 8.00 מטר המותרים. -**תואם מדניות ועדה- לאשר**
- 7.הקלה בקו בניין צידי דרומי לבריכת שחיה לשימוש פרטי כך שיהיה 1.21 מטר במקום 8.00 מטר המותרים. -**תואם מדניות ועדה- לאשר**
8. הקלה בקו בניין צידי דרומי לחדר מכוונות ותא איזון תת קרקעי לבריכת שחיה כך שיהיה 1.25 מטר במקום 8.00 מטר המותרים. **תואם מדניות ועדה- לאשר**
- 9.הקלה להגבהת גובה גדר קדמית מזרחית כך שגובה החומה יהיה בגובה 2.00 מטר במקום 1.50 מטר.
- 10.הקלה בגובה חומות בנויות בין מגרשי שכנים כך שיהיה 2.00 מטר במקום 1.50 המותרים.
 לגבי הקלה לגובה חומות הקלה מספר 9,10 לפי תב"ע מותר 1.50 מטר בהקלה מותר עד 1.80 מטר, בבקשה זו מבוקש הקלה של 2.00 מטר,



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210268\1

אבל בפועל ע"ג התוכניות מוצע עד 1.80 כפי שמותר לבקש בהקלה. ממליץ לאשר 1.8 מ' בלבד
=הערת בדיקה- מבוקש בבקשה מטבח חוץ שממוקם בחזית הקדמית של המגרש צמוד לבריכת השחיה, גובה חומה 1.8 מטר, גובה החומה מבוקש בהקלה. מטבח חוץ לא מבוקש בהקלה -לשיקול הועדה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 13	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210069\1	תיק בניין: 35312040
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

עמר אוריאל, תרשיש 21 אשדוד, 053-6685186

סיוון עמר

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

גיא הרגיל, דרך בן צבי 84 תל אביב-יפו

מהנדס

גבאי אלעד, טלפון 052-8474572

כתובת

באר- גנים (ניצנים), 1204

גושים חלקות

גוש: 3152 חלקה: 63 מגרש: 1204

תוכניות:

תמא 39, תמ"א 39

יעוד:

מגורים חד משפחתי

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית פרטי 1 יח"ד בן 2 קומות על מרתף הכולל: בריכת שחיה וחדר מכוניות, ממ"ד, שערים, גדרות, מחסן, ופילרים.

1. הקלה בקו בניין צידי דרומי כך שיהיה 2.70 מטר במקום 3.00 מטר במסגרת 10% המותרים.

2. הקלה בקו בניין צידי אחורי לבריכת שחיה וחדר מכוניות לשימוש פרטי כך שיהיה 1.00 מטר במקום 3.00 מטר המותרים.

חוות דעת

מבוקש: הקמת בית מגורים פרטי הכולל: מרתף, בריכת שחיה וחדר מכוניות לשימוש פרטי, ממ"ד, שערים, גדרות ופרגולה.

תוכנית בתוקף: תמ"א 39.

מבוקש שטח עיקרי הכולל קומת קרקע וקומה א' בסה"כ של 219.66 מ"ר מותר לבנות 220 מ"ר~המבוקש תורם לזכויות הבניה המותרים.

מבוקש שטח שירות מרתף לפי תב"ע מותר לבנות 60 מ"ר שטח, מבוקש ניווד שטחי שירות ללא הקלה(התמ"א מתירה)בסה"כ של 30.64 מ"ר לטובת המרתף לצורך שירות, סה"כ שטח שירות 90.64 מ"ר.

בנוסף מבוקש שטח שירות עילי קומת קרקע וקומת מרתף בסה"כ של 32.32 מותר לבנות 60 מ"ר~המבוקש תואם לשטחי השירות.

סה"כ שטחים מותרים לפי תב"ע תואמים לזכויות הבנייה.

0.00 לפי נספח בינוי 29.90 מוצע 29.80.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה בקו בניין צידי דרומי כך שיהיה 2.70 מטר במקום 3.00 מטר במסגרת 10% המותרים.

2. הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחיה וחדר מכוניות לשימוש פרטי כך שיהיה 1.00 מטר במקום 3.00 מטר המותרים.

מבוקש בקו בניין קדמי חריגה של מרפסת קומה א' בסה"כ של 1.20 מטר, לפי תקנות בניה במרווחים אין צורך להגיש הקלה לחריגה מקו בניין קדמי.

בריכת השחיה וחדר המכוניות לשימוש פרטי עומד במדיניות הוועדה לתקנות החדשות שהוצאו.

הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת לתוכנית,

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210069\1

המלצות

בית מגורים חדש בבאר גנים לו מבוקשת בריכת שחיה במיקום שונה בקווי בניין מתמ"א 39.
מיקום הבריכה חורג מקו בניין 1 מ'. יש להכליל את שפת הבריכה . המדידה תבוע מקו חיצוני לבריכה- ממליץ לאשר בכפוף
לתיקון התכנית



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 14	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200527\1	תיק בניין: 21009020
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

קיבוץ ניצנים, ניצנים 700 מ.א. חוף אשקל, 0526775414

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

מיכל סיאורנו, מפלסים 14 מפלסים, 8534000, 0528380710

מהנדס

מאיר אלון, ת.ד. 187 נתיבות, טלפון 054-3111667

כתובת

ניצנים 907

גושים חלקות

גוש: 2786 חלקה: 2 מגרש: 907

תוכניות:

282/02/6/ד, 9/152/03/35, 3/152/03/6, 26/234/02/6, 6/152/03/35, 633-0578526

יעוד:

מגורים א'-מבא"ת

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הריסת בית קיים והקמת בית מגורים חד קומתי עם קיר משותף הכולל ממ"ד, מחסן.

הריסת סככת אסבסט, ארם שגיא וליאור + הקלות.

1. הקלה לשטח עיקרי בקומת הקרקע, מבוקש 145.70 מ"ר בשטח עיקרי במקום 140 מ"ר המותרים, ע"י ניווד שטח עיקרי מקומה א ללא הגדלת השטחים המותרים.

חוות דעת

הקלה מבוקשת: הקלה לשטח עיקרי בקומת הקרקע מבוקש 145.70 מ"ר במקום 140 מ"ר ע"י ניווד שטח עיקרי מקומה א לקומת קרקע.

תוכנית חלה- 0578526-633. שטח עיקרי מותר 180 מ"ר -שטח עיקרי מבוקש 145.70 מ"ר ~ מבוקש בהקלה לניווד ע"י ניווד שטח עיקרי מקומה א לקומת הקרקע. שטח שירות מותר 24 מ"ר -שטח שירות מבוקש 18.75 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבנייה. תכנית מותרת לפי תב"ע 41% שטח המגרש 402 מ"ר ~ כך שיוצא 164.82 מ"ר לפי תכנית. 0.00 מוצע 35.50, מפלס כניסה למגרש 35.30.

יש לציין שבית המגורים המבוקש הינו דומשפחתי הכולל קיר משותף עם מגרש 908, שני המגרשים מבוקשים להריסה הכוללים קיר משותף.

מצורף מכתב הכולל חתימה של מגרש 908 הכולל קיר משותף המאשר שהמבנים מתוכננים להריסה ושניהם חתומים על המכתב. מצורף מכתב המציין את הפירוק/הריסה של בית המגורים המבוקש.

מבוקש הריסה של גג אסבסט של סככה קיימת- קיים מכתב חתום ע"י קונסטרוקטור מורשה, המאשר את הפרוק והשלבים שיפרקו את הגג המבוקש ללא פגיעה בסביבה.

הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת לתוכנית.

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

המלצות

לאשר.

מבוקשת הריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים חדש.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

הממשל בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200527\1

התכנית החלה קובעת תכנית של 164 מר הכוללת 140 מר עיקרי + 12 מחסן + 12 ממד. מבוקשת בבקשה זו הגדלת התכנית בשטח העיקרי מ 140 מר ל 145 מר. - בעקבות שינוי זה ולאור הקטנת שטח המחסן נותרת התכנית בגודל 164 מר בהתאם לתכנית החלה במקום. סך שטח עיקרי המותר עפי התכנית החלה 180 מר.

ממליץ לאשר

לעניין הריסת קיר משותף לשכן גובל מומלץ כי , ככל שמדובר בהריסה של קיר משותף שחלקו מצוי בבית השכן יש לדרוש את חתימתו כתנאי להיתר וכן התייחסות לפתרון הנדסי להריסת הקיר, ככל שמדובר בהריסה ובנייה של קיר שכל כולו במגרש נשוא הבקשה אין צורך בהסכמת שכן בכל מקרה על המבקש לצרף התייחסות וחווה המהנדס שתבטיח את יציבות מבנה השכן לרבות אי פגיעה ביסודותיו והאלמנטים הבנויים תוך הבטחת עבודות אלו בכל תקופת הביצוע. לעניין ההקלה לתכנית מוצאים הצדקה תכנונית. יש לצרף תכנית יסודות עם לראות שהקלונסאות לא קרובים. יש לצרף נספח מהנדס כולל תכנית יסודות

כל זאת בכפוף לכתב שיפוי כתנאי לקבלת היתר הבניה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 15	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210078\1	תיק בניין: 20700880
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

ישראל משה, נחל סירה 6 מצפה רמון, 052-9206403

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

צעירי דקלה, 462 ניר בנים

מהנדס

תנעמי יובל, הרימון 1/4 גן יבנה, טלפון 054-5393773

כתובת

חלץ, מס' משק 88

גושים חלקות

גוש: 2143 חלקה: 1 מגרש: 88

תוכניות:

200/03/6, 1/200/03/6

יעוד:

חקלאות

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: הסדרת מצב קיים בדיעבד

מהות בקשה

- תוספת בית לבן ממשיך והסדרת חיבור בית בין שני בתים קיימים בהיתר לבית אחד. + הקלות.
1. תוספת שטחים במסגרת 6% המותרים מתכנית שהופקדה מלפני שנת 1989, בשטח כולל של 142.98 מ"ר המהווים סה"כ 5.7 אחוז.
 2. תוספת יח"ד שנייה במשק- מכוח הוראות תקנות סטייה ניכרת באזור חקלאי.
 3. הקמת בריכת שחיה וחדר מכוניות.

חוות דעת

- שטחים מותרים: א. לבנין מגורים 150 מ"ר, ב. לבנין עזר פרט לבנין משק 25 מ"ר מאחר והתבע אושרה 1954 לא הייתה התייחסות למיגון ולכן 12 מ"ר ברוטו בתוספת לשטחים המותרים לפי סעיף 151 לחוק תכנון הבניה.
- בנוסף תכניות שהופקדו לפני 1980 ניתן לאשר תוספת בניה במסגרת הקלה 6% שטחים עיקרים. בבקשה מבוקשות הקלות, פורסם בעיתונים, לא התקבלו התנגדויות. הערות בדיקה:
1. מבנים שהוצגו כקיים לא מאושרים בהיתר.
 - היתר משנת 1971 אשר מראה את המבנה החורג מקו בנין קידמי מראה כי המבנה קיים ומבוקש תוספת בניה.
 - היתר משנת 1972 - היה היתר גורף בחלץ המבקש הריסת מבנה חורג מקו בנין קדמי ובמקומו מבנה מגורים חדש - המבנה "המאושר" בהיתר "נבנה מאחורי המבנה החורג אך לא במקום ההיתר ולכן - אין להתייחס למבנים אלו כמבנים שנימצאים בהיתר ולראות כי לא נכללים בבקשה זו - בהתייעצות מול כרמית.
 2. חישובי השטחים נבדקו נימצא שיש חריגה - מבדיקה מול תקנות חישובי שטחים (בליטות) יוחזר מתוקן.
 3. גובה מפלס +0.00 נראה נמוך מגובה המדרכה - צריכים לתקן מינמום מגובה המדרכה +0.45 מקסימום +1.20.
 4. נדרש להצמד למדיניות הועדה לבנית בריכת שחיה - נדרש לגדר את היקף הבריכה.

המלצות

בנחלה במושב חלץ מבוקשת בניית בית מגורים חדש לבן ממשיך. שטח הנחלה כולו הוא חקלאי. מיקום המגורים יתאפשר רק בתחום 2.5 דונם.

התכנית החלה מתירה יחידה אחת בגודל 150 מר ו-25 מבני עזר. האפשרות לקבלת יחידה נוספת מתאפשרת מכוח תקנות סטייה ניכרת סעיף: "על אף האמור בתקנה 2, באזור שייעודו בתכנית הוא חקלאי, לא תיחשב כסטייה ניכרת הוספה, במגרש אחד, של דירת מגורים אחת בבנין נפרד, אם לפי התכנית מותר בנין מגורים אחד בלבד על אותו מגרש."

זכויות הבניה להוספת יחידה זו היא מכוח התקנות לכנית שהופקדה לפני 1989. ניתן לקבל עד 6% דהיינו 150 מר. בריכת שחיה- מבוקשת בריכה בהקלה בתוך קווי הבנין- תואם מדיניות הועדה לבריכות שחיה- ממליץ לאשר בכפוף לחווד אקוסטית ויועץ בטיחות, לרבות גידור כל היקף הבריכה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210078\1

בית המגורים הקיים-שטח המבנה 106 מר . נדרשת הסדרתו בהיתר נפרד. הועדה מודעת לכך שהבית הקיים אינו בהיתר ונדרשת הסדרתו בתכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית . שטח מבנה בן ממשך מבוקש 186 מר. 2 המבנים יחד אינם חורגים מסך זכויות הבנייה המותרים(150 מר יחידה + 150 מר יחידה מס' 2) הוצאת היתר הבניה עפי בקשה זו יותנה בשיבוצה של התכנית מפורטת לועדה המחוזית **הריסת המבנים יהיו תנאי לקבלת ההיתר. קיים מבנה מגורים שסומן להריסה. מבוקשת הריסתו לאחר בניית יח"ד בהרחבה** . בכפוף לחתימת רמ"י



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 16	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210118\1	תיק בניין: 215004520
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

שרון ששון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

גרשי יורם, רח' האלון 24 אשקלון, 050-7888776

מהנדס

טרמצי עודד, צבי סגל 102 א אשקלון, טלפון 052-7495599

כתובת

תלמי יפה הרחבה, 452

גושים חלקות

גוש: 3161 חלקה: 163 מגרש: 452

תוכניות:

6/123/03/6

יעוד:

מגורים א'2-מבא"ת

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי הכולל: בריכת שחיה וחדר מכוונות לשימוש פרטי, מחסן, ממ"ד, 2 חניות לא מקורות, גדרות ופרגולות.

1. הקלה בקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מטר במקום 3.00 מטר המותרים.

2. הקלה לשינוי מיקום חניה בשל הפרעה לתכנון אדריכלי.

3. הקלה להקמת בריכת שחיה וחדר מכוונות תת קרקעי לשימוש פרטי.

4. הקלה לקו בניין צדדי/אחורי לבריכת שחיה כך שיהיה 1.00 מטר במקום 3.00 מטר המותרים.

5. הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחיה לשימוש פרטי כך שיהיה 1.00 מטר במקום 4.00 מטר המותרים.

חוות דעת

מבוקש להריסה מחסן מחומר קל- ללא היתר. תוכנית חלה- 6/123/03/6

מבוקש שטח עיקרי 179.88 מ"ר, לפי תב"ע מותר לבנות 180 מ"ר~ המבוקש תואם לזכויות הבניה.

מבוקש שטחי שירות 24.17 מ"ר, לפי תב"ע מותר 50 מ"ר מעל הקרקע~ המבוקש תואם לזכויות בניה.

0.00 לפי נספח בינוי 77.00, 0.00 מבוקש 76.40 הנמכה של 60 ס"מ מנספח בינוי.

הבקשה נמצאה תואמת לתוכנית,

המלצה לאשר הבקשה בכפוף לאישור החלטת הוועדה בישיבת משנה, ובכפוף לתיקון הערות, עמידה בבקרה מרחבית והשלמת כל האשויורים לשלב בקרת התכנ.

המלצות

בית מגורים חדש בתלמי יפה. מבוקשות בהקלות הקמת בריכת שחיה, שינוי קו בניין ושינוי מיקום חניה.

הקלה בקו בניין צדדי מערבי עד 10%- ממליץ לאשר. נימוק תכנוני צורתו הא-רגולרית של המגרש

2. הקלה לשינוי מיקום חניה בשל הפרעה לתכנון אדריכלי. -**קיים קושי לאשר תכנון החניה כמבוקש. למרות זאת ממליץ לאשר את מיקום החניה המבוקשת בכפוף לחו"ד יועץ תנועה תוך התייחסותו למגבלה הקיים אשר תאפשר ע"י הדרג המקצועי**

3. הקלה להקמת בריכת שחיה וחדר מכוונות תת קרקעי לשימוש פרטי. -ממליץ לאשר. שימוש אינהרטי למגורים

4. הקלה לקו בניין צדדי/אחורי לבריכת שחיה כך שיהיה 1.00 מטר במקום 3.00 מטר המותרים. -**תואם מדיניות ועדה**

הכל ובכפוף לחווד אקוסטית ואישור יועץ בטיחות



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 17	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210026\1	תיק בניין: 239000710
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

רשות מקרקעי ישראל, שערי העיר יפו 216 ת.ד. 36259 ירושלים, 9438307

בן דוד יוסי, הרב צבאן 24/8 נתיבות

בן דוד מדית, הרב צבאן 24/8 נתיבות

עורך

פרבר אינגה, הציונות 23/9/ אשדוד

מהנדס

פרבר אינגה, הציונות 23/9/ אשדוד, טלפון 0523677951

כתובת

ניצן - הרחבה, 71

גושים חלקות

גוש: 2958 חלקה: 93 מגרש: 71

גוש: 2783 חלקה: 2 מגרש: 71

תוכניות:

291/03/6

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי הכולל: ממ"ד, פרגולות, גדרות ושתי חניות לא מקורות. +בקלות.
1. הקלה בקו בניין צדדי צפון מזרחי כך שיהיה 2.70 מטר במקום 3.00 מטר המותרים ע"פ תב"ע.

חוות דעת

תוכנית בתוקף: 291/03/6. מבוקש שטח עיקרי 223.86 מ"ר קומת קרקע וקומה א- מותר לבנות שטח עיקרי 254.65 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות.
תכסית מותרת בקומת קרקע 35% כך שמותר לבנות 162.05 מ"ר ומבוקש 120.48 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות. שטח שירות מבוקש 14.10 מ"ר מותר לבנות שטח שירות 46.3 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה.
0.00 לפי נספח בינוי 43.80, 0.00 מוצע בבקשה 44.00.
מבוקשת הקלה לקו בניין צדדי צפון מזרחי ב 10% כך שיהיה 2.70 מטר, במקום 3.00 מטר המותרים.
ההקלה המבוקשת אינה לפרגולה מבטון שחורגת מקו בניין צדדי.
הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת לתוכנית.
המלצה לאשר הבקשה בכפוף לאישור ההקלות בישיבת משנה, ובכפוף לתיקון הערות, עמידה בתנאי הבקרה המרחבית והשלמת כל האישורים לבקרת התכנון.

המלצות

לבית מגורים חדש ביישוב ניצן מבוקשת הקלה אחת לקו בניין עד 10% .
ההקלה מינורית ומידתית - ממליץ לאשר .



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 18	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200835\1	תיק בניין: 35315800
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

בוארון ענבל, 0528202737

בוארון מאיר, כ"ט בנובמבר 10 דירה 15 אשקלון, 0502507103

עורך

עלוא לידור

מהנדס

טרמצי עודד, צבי סגל 102 א אשקלון, טלפון 052-7495599

כתובת

באר- גנים (ניצנים), 1580

גושים חלקות

גוש: 3155 חלקה: 76 מגרש: 1580

תוכניות:

תמא 39

יעוד:

מגורים חד משפחתי

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

בית מגורים חד משפחתי דו קומתי הכולל: בריכת שחיה וחדר מכוניות לשימוש פרטי, מרתף, ממ"ד, גדרות בתחום המגרש ושתי חניות לא מקורות + הקלות.

1. הקלה לקו בניין צידי מזרחי לחצר אנגלית במסגרת 30% המותרים לקיר ריק ללא פתחים כך שיהיה 2.4 מטר, במקום 3.00 מטר המותרים.

2. הקלה בקו בניין צידי מזרחי לחצר אנגלית במסגרת 30% המותרים לקיר ריק ללא פתחים כך שיהיה 2.1 מטר במקום 3.00 מטר המותרים.

3. הקלה לקו בניין אחורי לבריכת שחיה לשימוש פרטי כך שיהיה 1.85 מטר, במקום 3.00 מטר, המותרים.

4. הקלה בקו בניין צידי לבריכת שחיה לשימוש פרטי כך שיהיה 1.05 מטר במקום 3.00 המותרים.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :

החלטה לאשר .

1. הקלה לקו בניין צידי מזרחי לחצר אנגלית במסגרת 30% המותרים לקיר ריק ללא פתחים כך שיהיה 2.4 מטר, במקום 3.00 מטר המותרים.

2. הקלה בקו בניין צידי מזרחי לחצר אנגלית במסגרת 30% המותרים לקיר ריק ללא פתחים כך שיהיה 2.1 מטר במקום 3.00 מטר המותרים.

3. הקלה לקו בניין אחורי לבריכת שחיה לשימוש פרטי כך שיהיה 1.85 מטר, במקום 3.00 מטר, המותרים.

4. הקלה בקו בניין צידי לבריכת שחיה לשימוש פרטי כך שיהיה 1.05 מטר במקום 3.00 המותרים.

שטח עיקרי מבוקש 220 מ"ר, שטח עיקרי מותר 220 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות.

שטח שירות מבוקש קרקע וקומה א 58.17 מ"ר שטח עיקרי מותר 70 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה

המותרות. מבוקש קומת מרתף בס"כ של 69.19 מ"ר כאשר מבוקש 9.19 מ"ר ניוד שטחי שירות מקומת קרקע למרתף, בנוסף מבוקש ניוד שטח עיקרי של 3.63 מ"ר מקומת קרקע לקומת מרתף בניוד שטחים, לצורך חדר רחצה - אין צורך לבקש הקלה בניוד שטחים בבאר גנים.

סה"כ כל השטחים המבוקשים עיקרי + שירות 347.6 מ"ר מותר 350 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות.

מבוקש מחסן חיצוני הקו אפס צדדי הכולל כניסה חיצונית בלבד, שטח המחסן 9.00 מ"ר הנכלל בשטחי השירות גובה מחסן 2.20.

מבוקש מטבח חוץ קו צידי 0.00 צמוד למחסן המבוקש - לא בוקש בהקלה שי להתייחס בוועדת משנה.

ע"פ נספח בינוי 0.00=35.75, תואם לנספח בינוי.

מיקום הבריכת שחיה מחוץ לקו בניין, חדר המכוניות וחדר איזון ממוקמים בתוך קו בניין.

הבקשה נבדקה בדיקה 2 ונמצאה תואמת לתכנית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200835\1

חוות דעת לבדיקה:

הקלות 1,2, לא רלוונטיות . הקלות אלו פורסמו אבל מה שמבוקש תואם לתקנות בניה במרווחים:

1. הקלה לקו בניין צידי מזרחי לחצר אנגלית .-הקלה מיותרת
 2. הקלה בקו בניין צידי מזרחי לחצר אנגלית .-הקלה מיותרת
- הקלה למיקום בריכת וחדר מכונות- מיקום הבריכה וחדר המכונות תואם מסמך מדיניות הודה המקומית . התקבל אישור אקוסטי ויועץ בטיחות
המלצה-לאשר הבקשה בכפוף לאישור ההקלות בישיבת משנה , ובכפוף לתיקון הערות, עמידה בתנאי הבקרה המרחבית והשלמת כל האישורים לשלב בקרת התכן.

המלצות

מועלית לתיקון טעות סופר בהחלטה שנרשמה בישיבה הקודמת לעניין ההקלות לחצרות אנגליו. הקלות שהתייתרו ובכל זאת נרשמו במסגרת ההחלטה בטעות
לאשר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 19	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210037\1	תיק בניין: 21604020
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

כרמיה-קיבוץ, ד.נ. חוף אשקלון כרמיה כרמיה, 79135, 0533403330

עורך

מאיר אלון, ת.ד. 187 נתיבות

מהנדס

מאיר אלון, ת.ד. 187 נתיבות, טלפון 054-3111667

כתובת

כרמיה, 402

גושים חלקות

גוש: 2839 חלקה: 6 מגרש: 154

תוכניות:

6/109/03/6, 4/109/03/6, 633-0629022

יעוד:

מגורים א'-מבא"ת

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

תוספת בנייה למבנה קיים + פרגולה ומחסן להריסה

1. הקלה לקו בניין צדדי מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים. . עיריית אפוטקר 0523252663

חוות דעת

למבנה קיים בקומה אחת מבוקשת תוספת בניה בקומת הקרקע.

התוספת המבוקשת הינה 54.15 מ"ר בשטח עיקרי, (שטח עיקרי קיים 72.82 מ"ר) - סה"כ שטח עיקרי 126.97 מ"ר ~ שטח

עיקרי מותר מתכנית 220 מ"ר. התוספת המבוקשת תואמת לתכנית החלה.

ההקלה המבוקשת עבור חריגה מקו בניין נובעת מצורת מגרש לא רגולרית, החריגה המבוקשת בפינה אחת, חריגה זו מידתית.

המלצות

למבנה קיים בהיתר מבוקשת תוספת בניה. התוספת מבוקשת בהקלה עד 10%-הנימוק התכנוני לבקשה צורתו הא-רגולרית של המגרש- ממליץ לאשר



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 20	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210199\1	תיק בניין: 35314640
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

בורשטיין אברהם, נחל עמוד 6 ניצן

בורשטיין יעל, נחל עמוד 6 ניצן

אליאסף אוחנה, גולני 34 אשקלון, 054-3171173

שיראל אוחנה, 054-3171173

עורך

פטריסיה ג'בקו, 84 ערוגות, 0524698800

מהנדס

תנעמי יובל, הרימון 1/4 גן יבנה, טלפון 054-5393773

כתובת

באר- גנים (ניצנים), 1464

גושים חלקות

גוש: 3153 חלקה: 163 מגרש: 1464

תוכניות:

תמא 39

יעוד:

מגורים חד משפחתי

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי, דו קומתי הכולל: ממד, חניה לא מקורה, בריכת שחיה לשימוש פרטי, חדר מכונות תת קרקעי, פרגולות. הקלות:

1. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי ב- 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המהווים 30 ס"מ.
2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי ב- 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המהווים 30 ס"מ.
3. הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכה שחיה - כך שיהיה 1.10 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
4. הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח- מבוקש גובה 8.07 מ' במקום 7.5 מ' המותרים.
5. הקלה להגבהת גובה חומה אחורית צפונית, מבוקשת חומה בגובה 2.28 מ' במקום 2.0 מ' המותרים.

חוות דעת

תוכנית חלה- תנ"א 39. שטח עיקרי מבוקש 218.82 מ"ר שטח עיקרי מותר לבניה 220 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה. שטח שירות מבוקש מעל הקרקע 21.22 מ"ר שטח שירות מותר מעל הקרקע 70 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות. 00 לפי נספח בינוי 27.10 0.00 מבוקש 26.95- מבוקש להוריד את הבית ב 15 ס"מ.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי ב- 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המהווים 30 ס"מ.
2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי ב- 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המהווים 30 ס"מ.
3. הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכה שחיה - כך שיהיה 1.10 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
4. הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח- מבוקש גובה 8.07 מ' במקום 7.5 מ' המותרים.
5. הקלה להגבהת גובה חומה אחורית צפונית, מבוקשת חומה בגובה 2.28 מ' במקום 2.0 מ' המותרים.

הבקשה מבוקשת במסלול הקלות פורסם בעיתונים, במועצה, בשוב ולשכנים גובלים-אין התנגדויות. הבקשה נבדקה תואמת לתכנית.

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

המלצות

בית מגורים חדש בבאר גנים

ההקלות המבוקשות לקווי בניין עד 10% הן מינוריות ולא משמעותיות- ממליץ לאשר

בריכת השחיה- מבוקש מיקומה בהקלה במרחק 1 מ' במקום 3 מ'.

לפי שרטוט הבריכה נראה כי המרחק נמדד משפת המים ולא מהקצה החיצוני של מעטפת הבריכה- יש להתאים למדיניות

הועדה למרחק 1 מ' מקו חיצוני



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210199\1

חדר מכוונות- מיקום תואם מדיניות הועדה

בריכת השחיה מותנית באישור אקוסטי ויועץ בטיחות

גובה גדר בחזית צפונית הפונה לשצ"פ מבוקשת בגובה 2.2 מ' במקום 1.8 מ'. גובה זה נמדד מגובה קקט השצ"פ הנמצא בצמידות למגרש המגורים. מדידה מתוך מגרש המגורים היא גובה גדר של 1.5 מ'. - **ממליץ לאשר** יש להוסיף לתכנון גמר קיר הפונה לשצ"פ(טיח אקרילי, אבן ...)



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 21	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210142\1	תיק בניין: 2209040
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

מועצה אזורית חוף אשקלון, ד.נ. חוף אשקלון בת הדר, 78100

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

פרייז בני, דרך בגין מנחם 7 רמת גן, 03-6120404

מהנדס

אגבריה שאדי רפיק, 234 מעלה עירון, טלפון 046314100

כתובת

בת - הדר (מרכז ח. אשקלון), 904

גושים חלקות

גוש: 2601 חלקה: 15 מגרש: 100

תוכניות:

1/162/03/6, ד/528/א

יעוד:

שטח לבנייני ציבור

שימושים:

בנייני ציבור

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

תוספת מבנה ממזגן עבור מרכז יום לקשיש (תשושי נפש) לפי פרוגראמה ביטוח לאומי + הקלות

1. הקלה לניוד 12.38% בנייה שהם 334.16 מ"ר משטח עיקרי בקומה א' לקומת קרקע בהתייחס לשטח המגרש עפ"י עסקה.
2. הקלה לניוד 3.25% בנייה שהם 172.10 מ"ר משטח עיקרי בקומה א' לקומת קרקע בהתייחס לשטח המגרש.
3. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, מ%30 המותרים ל- 41.78% המהווים 1,128.08 מ"ר בהתייחס לשטח המגרש עפ"י עסקה.

חוות דעת

מגרש A100

תוספת מבנה הכולל מיגון, למבנה של מרכז יום לקשיש הקיים בהיתר 20090444, התוספת מתחברת ע"י יצירת מבואה משותפת המחברת בין 2 המבנים, המבנה המוצע ממוקם בתחום קוי הבניין. השימוש של המבנה תואם למוגדר לפי התשריט- עבור מבנים ציבוריים. שטח עיקרי: 25% לקומה, 50% בשתי קומות. שטח שרות- 5%, 2 קומות- גובה מירבי 9 מ', תכסית מרבית 30%. קיימת תכנית נוספת 633-0906701- תכנית המחלקת את המגרש 100 ל- 3 מגרשים וקובעת קוי בניין בהתאמה לבינוי קיים. זכויות הבנייה והשימושים נשארים ללא שינוי ויילקחו מתכנית 1/162/03/6 החלה במקום. תכנית פיתוח- נדרש לתת התייחסות לפיתוח מוצע בהיקף המבנה, ניקוזים, שיפועים- לאחר העדכון, יישלח לבדיקת מהנדס. נדרש לערוך את שטחי הבנייה המוצעים בהתאם להערות שניתנו ע"ג הבדיקה.

הקלה מס' 3- לעניין הגדלת אחוזי תכסית- כוללת בתוכה את תוספת חדרי החוגים בשטח של 65.21 מ"ר.

המלצות

בקשה להיתר לוספת בניה במרכז היום לקשיש אגף תשושי נפש. התכנית החלה במקום עדכנה את קווי הבניין במגרש הציבורי הגדול ששטחו הכולל 7.5 ד'. התכנית יצרה 3 מגרשים בתוך שטח זה. שטח המגרש עליו בנוי מרכז היום לקשיש הוא כ 5.5 ד'. בעבר נחתמה עסקה על 2.7 ד'. ההקלות המבוקשות הוגשו בראייה ששטח המגרש הוא 2.7 ד' ונקודת הייחוד הייתה בהתאם לכך. ככלל גם בהתייחס לשטח 2.7 ד' וגם בשטח של כ 5 ד' ההקלות שהתבקשו לתכסית וניוד שטחים מקומה א' לקרקע סבירות ומידתיות - ממליץ לאשרן.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 22	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210263\1	תיק בניין: 239004540
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

מימון יוסף

מימון הילה

עורך

שלמה הלוי מיטל, הוותם 3/ב ניצן, 6758954

מהנדס

שראל שלום, טלפון 02-9961925

כתובת

ניצן - הרחבה, 454

גושים חלקות

גוש: 2957 חלקה: 127 מגרש: 454

תוכניות:

291/03/6

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 484.15 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות בקשה

בית מגורים קיים בהיתר מספר: 20120599 מבוקש: הוספת כניסה חיצונית למרתף- בהקלה. אישור בדיעבד למחסן חיצוני מחומר קל.
1. הקלה לכניסה חיצונית לקומת המרתף.

חוות דעת

מבוקש כניסה חיצונית למרתף לבית מגורים קיים בהיתר: 20170679, הקמת מחסן מחומר קל.
מבוקש הריסת חצר אנגלית קיימת והריסת מחסן פנל קיים ללא היתר.
תוכנית חלה-291/03/6.
שטח המגרש- 484 מ"ר.

בית מגורים קיים בהיתר מספר 20170679, אין שינויים בשטחים המבוקשים תואם להיתר קיים ולזכויות הבניה.
שטח עיקרי קיים-163.43 מ"ר.
שטח שירות קיים -ממ"ד 12.88 מ"ר, מרתף 44.99 סה"כ 57.87 מ"ר.
מבוקש מחסן חיצוני מחומר קל בקו אחורי צידי 0.00 בשטח של 10.88 שנכלל בשטחי השירות.
הקלה מבוקשת:
1. הקלה לכניסה חיצונית למרתף.
מרתף קיים בהיתר מספר 20170679- אין שינויים בשטחי המרתף.

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 התכן.

המלצות

בית מגורים קיים מבוקשת בהקלה פתיחת קומת מרתף -ממליץ לאשר



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 23	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20150362\1	תיק בניין: 35315050
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

זומר טל, בציר 24 באר גנים, 0545684726

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

גורביץ יהודית, הבילויים 5 גדרה, 70700, 8681914

מהנדס

תנעמי יובל, הרימון 1/4 גן יבנה, טלפון 054-5393773

כתובת

באר- גנים (ניצנים), 1505

גושים חלקות

גוש: 3153 חלקה: 204 מגרש: 1505

תוכניות:

תמא 39

יעוד:

מגורים חד משפחתי

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות בקשה

בית מגורים חד משפחתי - הארכת תוקף היתר הבניה להשלמת עבודות

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201601 מתאריך 06/01/2016 הוחלט :
התכנית הוצגה ע"י מהנדס הועדה

החלטת הועדה לאשר את ההקלות המבוקשות ולהסמיך את רשות הרישוי לקבוע תנאים להיתר לרבות תשלום היטל השבחה.

המלצות

הבקשה עולה לאור בקשת התושב להארכת היתר הבניה לצורך השלמת עבודות. נבנה שלד. ההיתר ניתן במרס 2016. ההקלות שניתנו ואושרו בהיתר כללו הקלה קו בניין אחורי צפון מערבי 10% לקומת קרקע ולקומת מרתף מקו בניין אחורי 5 מ' לקו בניין 4.50 מ' וכן ניווד שטח עיקרי עילי מקומת קרקע לקומת מרתף. ממפת המדידה לאחר בניה עולה כי מבנה המגורים תואם להיתר שניתן ונבנה על פיו תיקון 101 לחוק מאפשר הארכת היתר בניה ל- 3 שנים ממעוד פקיעת ההיתר ובלבד שלא השתנו התנאים התכנוניים. ממליץ לאשר ל 3 שנים נוספות עד מרס 2022



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 24	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200629\1	תיק בניין: 205001300
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

בני בנימין גויטע, ישעיהו 34 אשקלון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

רן ליפא, גלעד 47 אשקלון, 086719979

מהנדס

תנעמי יובל, הרימון 1/4 גן יבנה, טלפון 054-5393773

כתובת

הודיה הרחבה, 130

גושים חלקות

גוש: 2684 חלקה: 3 מגרש: 130, חלקה: 2 מגרש: 130

תוכניות:

4/156/03/6, 2/156/03/6

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת שטח

מהות בקשה

תוכנית מצבית לשינוי מיקום בריכה, שינויים בחזיתות ובפיתוח.

חוות דעת

תכנית מצבית הכוללת: שינוי במיקום הבריכה, פרגולת עץ לאישור בדיעבד, שינויים בפיתוח ושינויים בחזיתות.

שטחים עקריים קיימים 146.27 מ"ר, מבוקשת תוספת של 1.22 מ"ר בשטחים עיקריים - סה"כ 147.49 מ"ר ~ תואם לשטחים העיקריים המותרים.

לא מבוקשת תוספת עבור שטחי שירות.

עבור שינוי מיקום בריכת השחיה יש להשלים חוות דעת של יועץ בטיחות לשלב התכן. בהיתר המקורי ניתן פתרון חניה טורי. בפועל נבנו שתי חניות צמודות

המלצות

הבקשה הנה תכנית שנויים להיתר. בית המגורים כבר קיים ובנוי.

מבקשים לשנות את מיקום בריכת השחיה בשונה ממה שהתבקש בהיתר הקודם ובהתאמתה למצב קיים. שינוי מיקום הבריכה לא עבר אישור ועדה טרם הבניה.

מיקום הבריכה אינו תואם מסמך מדיניות הועדה המקומית. המרווח לקו המגרש הוא כ 88 מ' במקום 1 מ'. חדר המכונות ממוקם במרחק 35 סמ' מקו המגרש במקום 1 מ' מינימום

בעקבות שינוי הבריכה מבוקש בהקלה ישנוי מיקום החניה, כחניה מקבילה ולא טורית

לעניין החניה- אין מניעה לאשר את המבוקש. אי התנועה המופיע במפת המדידה בבקשה להיתר הוקטן באישור ובהסכמת המושב.

בתכנית לא סומן מיקום הגדר ההיקפית

ממליץ לאשר בכפוף לחו"ד אקוסטית ויועץ בטיחות.

האם תידרש חווד אקוסטית חדשה?



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 25	חלוקה אנליטית: 20160004
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021	

שם התכנית: חלוקה אנליטית לתכנית 8/158/03/6 מושב גיא הרחבה ב'

סוג סעיף: הצעה לתצ"ר

סוג תוכנית: חלוקה אנליטית

מטרת התכנית

חלוקה אנליטית לתכנית 8/158/03/6 מושב גיא הרחבה ב'

המלצות

חלוקה אנליטית "מפצחת" את גבולות המגרשים בתכנית. התכנית החלה 8/158/03/6 בגיאה חילקה 4 מוקדים שונים של מגרשי מגורים. התכנית קבעה מגרש מנמלי בין 475 מר-450 מ"ר. במוקד אחד מתוך ארבעת המוקדים תשריט התכנית המאושרת אינו בהלימה לקדסטר וגבולות החלקות המאושרות כיום. (מגרשים "עולים" על דרך קיימת) במסגרת החלוקה האנליטית שטח המגרשים הותאם למגרש המינמלי ואף יותר. מתוך 50 המגרשים המגרשים המפורטים מטה ישנם 2 מגרשים ששטחם בחלוקה שונה כדלקמן:
מגרש 46- שטח מנמלי לפי תבע 475 מר. שטח מדוד 466 מר- פער של 9 מר
מגרש 82- (מגרש אגודה אינו משווק) -שטחו עפי תבע 450 מר- שטח מדוד 359- פער של 91 מר

ממליץ לאשר



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 26	דיון עקרוני: 2021003
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021	

סוג סעיף נושא כללי

מהות הבקשה:
בניית ממ"ד - נוהל מקוצר

המלצות:
רקע לדיון-

1. חוק התכנון והבנייה מחייב הוצאת היתר לממ"ד כמו גם למיגונית. (להלן "החוק" סעיף 145(א)(3) ו-265 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ותקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר, תשכ"ז-1967)

2. הממ"ד הנו האמצעי המיגון התקני היחיד המאושר ע"י פקע"ר, יחד עם זאת תושבים המעוניינים לבנות ממ"ד במגרש מגורים פרטי יכולים לעשות זאת בנוהל מזורז מול הועדה המקומית. מיגונית אינה מהווה מיגון תקני עפ"י הנחיות פקע"ר.

3. מרחב מוגן דירתי טרומי המורשה במפרט הטכני ע"י פקע"ר הנו מבנה המאושר כמיגון תקני לייצור במפעלים המורשים ע"י פקע"ר. הם מוכרים כמיגון תקני בפניה להג"א להוצאת היתר. ההתקשרות מול אותן החברות תתבצע בצורה עצמאית ע"י התושב. יש לדרוש מהמפעל/ חברה הצגת האישור הכתוב מפקע"ר. החברה המורשית מייצרת במפעל ומציבה בשטח המגרש. פרטים לגבי אותן החברות המורשות ניתן לקבל בפנייה ישירה לפקע"ר.

4. תקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017, "סעיף 40. הוספת מרחב מוגן דירתי לבניין מגורים או הוספת מגדל ממ"דים למבנה פשוט, בשטח המזערי הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990"
התקנות מאפשרות הגשת בקשה להיתר לבניית ממ"ד בהליך מקוצר, דהיינו הבקשה תיבדק תנאי בקרה מרחבית בתוך 25 ימים (ימי עבודה) ממועד קליטת הבקשה. יודגש רק תכנון ממ"ד בתוך קווי בניין וללא הקלות ניתן להגדיר במסלול רישוי מקוצר

1. להלן דרישות הועדה המקומית לקבלת להיתר:
שלב הגשת הבקשה

א. הגשת בקשה לתיק מידע במקביל להגשת הבקשה להיתר במע' רישוי זמין. (הבקשה כוללת מפת מדידה עדכנית שנה אחורה)

ב. הגשת בקשה להיתר חתומה ע"י הג"א כולל קובץ חתום בחתימה דיגיטלית.
שלב קבלת היתר

א. תשלום אגרת בניה

שלב תחילת עבודות

א. קבלת צו תחילת עבודות מהועדה המקומית



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 27	תכנית מפורטת: 633-0896456 *
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית:	משק 105 מושב כוכב מיכאל
סוג סעיף	הפקדת תוכנית
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
שטח התוכנית	2,850,000.00 מ"ר (2850 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	2/166/03/6

בעלי ענין

מודד

יוסף כהן, לוי משה 14 ראשון לציון, טלפון 03-9414820

יזם/יוזם

אלון אבינועם, הדקל 105 כוכב מיכאל

דינה אלון, הדקל 105 כוכב מיכאל

עורך ראשי

חגית אטלס

כתובות

הדקל 105, כוכב מיכאל

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2793	לא	לא	50	50	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

שינויי בקווי בניין במטרה להסדיר בנייה קיימת בהיתר החורגת מקו בניין.

הוראות התוכנית

- שינוי בקו בניין מ' ל- "0" בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.
- תוספת הנחיות לבניית בריכת שחיה בהתאם לסעיף 62 א (א) 9
- הוספת זכויות בניה בשיעור 6% משטח המגרש למגורים לפי סעיף 62 א (א) 9

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202108 מתאריך 03/03/2021 הוחלט :
צביקה בר חבר ועדה לא נכח בדיון ובהחלטה. מכר אישי
ס.85(ב)1 - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית

בישיבת ועדת משנה מספר 202101 מתאריך 03/02/2021 הוחלט :
ס.83 (א) (ב) החלטת הועדה המקומית לחזור ולדון בתוכנית
החלטה לדחות את הדיון

המלצות

מבוקש לדיון מחוץ לסדר היום



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית : 633-0896456

תכנית בסמכות ועדה מקומית

התכנית ביקשה לשנות קווי בניין בהתאם לבנייה קיימת בהיתר שנבנתה בסטייה מקווי הבניין.
בחודש מרס החליטה הועדה להפקיד את התוכנית
עד למועד הדיון הנוכחי מבקשים בתכנית להוסיף הוראות לבריכת שחייה ותוספת זכויות בניה. התכנית נשארת בסמכות
מקומית לפי ס"ק 9
נוכח האמור לעיל עולה בשנית לדיון הפקדה
ממליץ להפקיד