

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה אשקלון

ישיבה מספר: 20250016 ביום שלישי תאריך 11/11/25 כ' חשון, תשפ"ו בשעה 15:00

השתתפו:

חברים:

- גב' מירי אלטיט
 - מר שי עמירה
 - גב' זכריה שרה
 - גב' סופיה ביילין
 - מר יעקבי אבשלום
 - גב' פאני לוי
- חברת הועדה ומ"מ יו"ר הועדה
 - חבר הועדה
 - חברת ועדה
 - חברת ועדה
 - חבר ועדה
 - חברת ועדה

סגל:

- אינג' ויקטוריה ברנגל
 - מר אילן אמסלם
 - אוראל לב
 - אדרי' ענבל מניסטרסקי
 - גב' עינב דוד
 - גב' ליאת נהרי
 - עו"ד יעל ארביב גבאי
 - עו"ד עודד בקרמן
 - גב' ליאורה צפוני
- מהנדסת הועדה
 - מנהל הועדה מקומית
 - מזכירת הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 - אדריכלית העיר
 - מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה
 - סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה
 - סגנית היועמ"ש
 - נציג הלשכה המשפטית
 - מנהלת אגף נכסים

נעדרו

חברים:

- מר תומר גלאם
 - גב' לילי קידר
 - מר עזרא עוזר
 - גב' תמר קידר
 - מר עמיחי סיבוני
- יו"ר ועדת משנה
 - חברת ועדה
 - חבר ועדה
 - חברת ועדה
 - חבר הועדה

נציגים:

- מר איציק סלובו
 - מר ניר שמשון פארן
 - מר אורי זילברמן
 - מר עופר זליבגר
 - מר בנימין וייל
 - גב' שקמה סיג
 - מר יורי יסייב
 - גב' נונה חלמיזר
 - מר אורי גולדשטיין
 - אסתי שרייבר
 - גב' מירי תמיר
 - מר ידידיה גרינוולד
 - גב' חיה אלעזר
- מפקח בכיר מחלקת בריאות הסביבה (תכנון)
 - נציג רשות העתיקות
 - נציג משרד התחבורה
 - נציג המשרד לבטחון פנים (משטרה) ברשות.
 - נציג שר השיכון
 - נציגת מינהל מקרקעי ישראל - מח' תכנון
 - נציג המינהל התכנון מחוז דרום
 - מהנדסת (מ"מ נציג שרות הכבאות)
 - מ"מ נציג השר לאיכות הסביבה
 - מנהלת תחום תעשייה איכות הסביבה
 - מנהלת מחלקת תכנון סביבתי, איכות הסביבה
 - ראש מנהלת התחדשות עירונית
 - מ"מ נציג שר האוצר

סגל:

- רו"ח אריאל גמליאל
 - עו"ד אייל איזמן
 - עו"ד שחר בן עמי
- מבקר העירייה
 - היועץ המשפטי
 - מטעם הלשכה המשפטית

מוזמנים:

- עדה מזוז
- נציגה מארגון הנכים

הוועדה החלה לאחר המתנה של כ- 15 דק'.

המבקש:
מנהל הנדסה

הבקשה:
לאשר פרוטוקול ישות 20250015 מיום 28.10.25 .

החלטה:
לאשר.
הפרוטוקול אושר בהסכמת כל חברי הוועדה שנכחו בדיון ביום 28.10.25

גוש 1942, ח"ח 177 ו- גוש 1932, ח"ח 69

תצרים 1298/2018 ו- 1299/2018

אבקש להביא לאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 של דרכים בגוש 1942, ח"ח 177 ו- גוש 1932, ח"ח 69 בהתאם לתצ"רים שבנדון וכפי שיפורטו להלן.

1. חלק מחלקה ארעית 70 בתצ"ר 1299/2018 - בהתאם לתוכנית 149/במ/4

גוש : 1942, ח"ח : 177, חלק מחלקה ארעית 70 בתצ"ר 1299/2018, בשטח של כ- 170 מ"ר.

יעוד : דרך מתוכננת. **תאור השטח להפקעה** : רחוב דב ברייר, רחוב הרב נורוק

בתאריך 19.11.2024 אושר בוועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה פרסום הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 כאמור פורסמה ביי"פ 13483, מיום 26.5.2025, עמ' 7105.

2. חלקה ארעית 46 בתצ"ר 1299/2018 – בהתאם לתוכנית 147/03/4 (370/ד)

גוש 1942, ח"ח 177, חלקה ארעית 46 בתצ"ר 1299/2018, שטח 1,162 מ"ר.

יעוד : דרך מוצעת. **תאור השטח להפקעה** : רחוב יוסף פינס.

בתאריך 19.11.2024 אושר בוועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה פרסום הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 כאמור פורסמה ביי"פ 13467, מיום 21.5.2025, עמ' 6969.

3. ח"ח ארעית 70 בתצ"ר 1299/2018 וחלקה ארעית 6 בתצ"ר 1298/2018 בהתאם לתוכנית 45/147/03/4

- גוש, 1932, ח"ח 69, ו- גוש 1942, ח"ח 177. ח"ח ארעית 70 בתצ"ר 1299/2018, בשטח של כ- 6,036 מ"ר (רוב שטח החלקה למעט תוספת שטח מתוכנית 149/במ/4 המוגדר ביעוד "דרך מתוכננת").

- גוש 1942, ח"ח 177. חלקה ארעית 6 בתצ"ר 1298/2018, בשטח של 1,936 מ"ר.

יעוד: כבישים קיימים. **תאור השטח להפקעה:** רחוב דב ברייר, רחוב הרב נורוק

בתאריכים 19.11.2024 ו- 11.02.2025 (תיקון טעות), אושר בוועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה פרסום הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 כאמור פורסמה ביי"פ 13467, מיום 21.5.2025, עמ' 6968.

לאחר פרסום הודעות הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 שלהלן, נשלחו הודעות בדבר פרסום ההפקעה ברשומות לבעלי הזכויות במקרקעין כמפורט:

גוש	חלקה	בעלים	מוטבי הערת חכירה
1942	177	אפרידר- החברה לשיכון ולפתוח ישראל בע"מ	ש.א.י אור חברה למסחר בנין פיתוח והשקעות בע"מ
1932	69	אפרידר- החברה לשיכון ולפתוח ישראל בע"מ	ש.א.י אור חברה למסחר בנין פיתוח והשקעות בע"מ (על הבעלות של חב' אפרידר)
		מרמלשטיין שרה	
		רפאל חסן וזהבה בע"מ	
		מכלוף בכור ובנין בע"מ	
		שחר רם	
		שחר אורי	

מצב: תשריטי הפקעה ונסחי טאבו.

החלטה:

סעיף 1 - חלק מחלקה ארעית 70 בתצ"ר 1299/2018 - בהתאם לתוכנית 149/במ/4 – לאשר
 סעיף 2 - חלקה ארעית 46 בתצ"ר 1299/2018 – בהתאם לתוכנית 147/03/4 (ד/370 – לאשר
 סעיף 3- ח"ח ארעית 70 בתצ"ר 1299/2018 וחלקה ארעית 6 בתצ"ר 1298/2018 בהתאם לתוכנית ד/370 (147/03/4)
 ו- 45/147/03/4. – לאשר

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	604-1313790	התעשייה הפלדה - התחדשות א.ת צפוני אשקלון	1219	101	102	6
2	604-1332857	אבן עזרא - תוספת זכויות למגרש 1000 ביעוד מגורים ומסחר, אשקלון	1196	86	86	7
3	תצר-2/4/במ/131	אינפילים: תצ"ר למג' 1, 572,623 (מתחם 10)	1997	57	57	8
4	ח/א913-914_1006	איחוד מגרשים מס' 913-914 בעיר היין, אשקלון.	364	60	60	9

שם: התעשייה הפלדה - התחדשות א.ת צפוני אשקלון
שטח התוכנית: 36,659.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס
שינוי
שינוי
לתכנית
ד/277/ו
תמל/1048

בעלי עניין:**מתכנן:**

איתי צבי לינברג
פלד שריר
איתמר שיאון
עיריית אשקלון

◆
◆

מגיש:**גושים/חלקות**

גרש : 1219
101-102, 101, 102, 105, 119, 130, 137
גרש : 1220
42-49, 51-52, 58-59, 85-87, 100-101, 101-102, 102, 74-76
גרש : 1221
38-39

מטרת הדיון

דיון להגשת התכנית על ידי הועדה המקומית

מטרת התכנית

מתחם להתחדשות באזור תעשייה צפוני.
איחוד וחלוקת מגרשים, שינוי יעוד, הגדרת זכויות בניה וקווי בניין, הסדרת תנועה וחניה.

המלצה:

הגשת התכנית על ידי הועדה המקומית.
לבקש מהועדה המחוזית להורות ליזם על כתב שיפוי לטובת הרשות המקומית.
המלצה על הפקדת התכנית

החלטה

הגשת התכנית על ידי הועדה המקומית.
המלצה על הפקדת התכנית

לבקש מהועדה המחוזית להורות ליזם על כתב שיפוי לטובת הרשות המקומית

שם: אבן עזרא - תוספת זכויות למגרש 1000 ביעוד מגורים ומסחר, אשקלון
שטח התוכנית: 4,747.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס שינוי
תמל/1048

בעלי עניין:

♦ יוזם:	עיריית אשקלון
♦	בובליל נכסים בע"מ
♦ מתכנן:	גדי פוליטי
♦	רוני שניידר
♦	פרח כהן
♦	רמזי קעואר
♦ בעל עניין בקרקע:	רשות מקרקעי ישראל
♦ מגיש:	עיריית אשקלון
♦	ועדה מקומית

מקום התכנית

רחוב הרב יורם אברגיל, שכונה: שכונת רמות אשקלון-(רמ"מ). למשתכן, א
רחוב הרב יוסף חיים בלוי, שכונה: שכונת רמות אשקלון-(רמ"מ). למשתכן

גושים/חלקות

גרש: 1196

98,86

גרש: 1219

125

מטרת הדיון

דיון להגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית.

מטרת התכנית

- יצירת מסגרת תכנונית ע"י תוספת זכויות בנייה למגרש ביעוד מגורים ומסחר ע"י:
1. תוספת 2198 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת (עבור מגורים ומסחר).
 2. תוספת 408 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת (עבור מגורים ומסחר).
 3. תוספת 380 מ"ר שטחי עיקרי מתחת לכניסה הקובעת (עבור מסחר).
 4. תוספת 1462 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת (עבור מגורים ומסחר).
 5. תוספת 3 יחידות דיור, סה"כ 35 יח"ד יחידות דיור.
 6. תוספת קומה למסחר מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ קומות מתחת לכניסה הקובעת 1.
 7. שינוי גובה הבניין מ- 34 מטר ל- 40 מטר.
 8. שינוי הוראות בינוי.

המלצה:

הגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית
להמליץ על הפקדת תכנית
לבקש מהוועדה המחוזית להורות ליזם להפקיד כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית

החלטה

הגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית
להמליץ על הפקדת תכנית
לבקש מהוועדה המחוזית להורות ליזם להפקיד כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית

שם: אינפילים : תצ"ר למג' 1, 572,623 (מתחם 10)
שטח התוכנית: 9,591.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות	131/במ/4
כפיפות	62/101/02/4

בעלי עניין:* **יוזם:**

האחים ישראל בע"מ

* **מודד:**

קראוס חברה למדידות ורישום (2007)

מקום התכנית

רחוב הרב פינטו, שכונה: שמשון, אשקלון
רחוב יוספטל, שכונה: שמשון, אשקלון
רחוב ברגר דוד, שכונה: שמשון, אשקלון

גושים/חלקות

גוש: 1997

, 57

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית: 131/במ/4

572,623 בשלמותו מתכנית: 62/101/02/4

מטרת הדין

אישור תכנית לצרכי רישום.

מטרת התכנית

תשריט לצרכי רישום למגרשים:

מגרש מס' 1 ביעוד מגורים

מגרש מס' 572 ביעוד בנייני ציבור.

מגרש מס' 573 ביעוד שטח פרטי פתוח.

מתכנית 131/במ/4.

המלצה:

לאשר, בכפוף ובהתאם הערות מינהל הנדסה

החלטה

לאשר, בכפוף ובהתאם הערות מינהל הנדסה

שם: איחוד מגרשים מס' 913-914 בעיר היין, אשקלון.
סמכות: ועדה מקומית

יחס
כפיפות

לתכנית
תמל/1006

בעלי עניין:♦ **יוזם:**

עיריית אשקלון

♦ **מתכנן/עורך:**

א.א.ג.אזוט

♦ **בעלים:**

עיריית אשקלון

♦ **מודד:**

אילן אזוט

גושים/חלקות

גרש : 364

72, 71, 70, 60

גרש : 367

90

מגרשים לתכנית: 913-914 בשלמותו מתכנית : תמל/1006

מטרת הדין

דין לאישור תשריט איחוד.

מטרת התכנית

תשריט איחוד למגרשים :

מגרש מס' 913 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

מגרש מס' 914 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

מתכנית תמ"ל 1006.

המלצה:

לאשר התשריט בכפוף ובהתאם להערות מינהל הנדסה.

החלטה

לאשר התשריט בכפוף ובהתאם להערות מינהל הנדסה.

מס' דף: 10

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה אשקלון מספר: 20250016 בתאריך: 11/11/25 תאריך: 13/11/2025

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
11	מנשה 11, אשקלון	אלי אלמוג בן אבו	370	194	1207	20240433	1
13	בעל שם טוב 5, אשקלון	גולן איתן משה		53	1962	20240018	2
14	אחלמה 20, אשקלון	עמותת הגאון הקטן	150	164	1935	20250358	3
16	זונאבנד יחזקאל 19, אשקלון	נזרטי ארטיום		41	1959	20240115	4

- שהם 6.57 מ"ר מקומה א' מהווה סטיה לא ניכרת.
מדובר בהמרת שטחים הנדרשת כתוצאה מתכנון המבנה ועל מנת לממש את מירב זכויות הבניה המותרות הצורה אופטימלית. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
4. לא מתאים לת"ם לעניין קו בניין צדדי. מבוקש 2.7 מ' במקום 3 מ'. במסגרת זכויות המותרות מהווה סטיה לא ניכרת.
- מדובר בהקלה שכיחה בשכונה, אנו מאפשרים אותה על מנת לאפשר ניצול מקסימום הזכויות על הקרקע. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
5. לא מתאים לת"ם לעניין מיקום חניה מקורה. מבוקש סככה לרכב בקו בניין קדמי 0 במקום בקו בניין אחר.
6. לא מתאים לת"מ לעניין אחוזי בנייה. מבוקש 41% במקום 40% המותרים ע"י הקלה במסגרת ה 6% הנוספים. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 9 (א) בתקנות התכנון והבניה.
- מדובר בת"מ לפני אוגוסט 1989, אשר ניתן לתת הקלה כמותית עד 6%. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
7. **הבקשה מובאת לדיון לאחר פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק. לא הוגשו התנגדויות**
8. התקבלה חתימת שכן צמוד.

החלטות

- לאשר הבקשה כולל ההקלות.
היתר יינתן לאחר השלמת הדרישות המפורטות בשלב התכנן.
יובהר כי מתן היתר הבניה אינו מהווה אישור להתחלת הבניה אלא לאחר קבלת אישור תחילת עבודות, עפ"י סעיף 157ב(א) לחוק.
תוקף החלטת הועדה הינה לשלוש שנים.

מבקש:

* גולן איתן משה

בעל הנכס:* גולן איתן משה
התשט 1 ניר גלים**עורך:**

* ביטון אורלי

אחראי בקשה:

* דריה חודרב שרשנוב - בודקת תכניות daria-r@ashkelon.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות/ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000347597

שכונה: שמשון

כתובת הבניין: בעל שם טוב 5, אשקלון

גוש וחלקה: גוש: 1962 חלקה: 53 יעוד: אזור מגורים י

מטרת שימוש עיקרי תיאור בקשה
מגורים. תוספת בניה וממ"ד.שטח עיקרי 90.81
שטח שירות 12.55**מהות הבקשה:**

תוספת ושינויים ליח"ד אחת מבית טורי בן 6 יח"ד הכוללים: הגדלת שטח מגורים בקומת קרקע, תוספת קומה א', ממ"ד ומרפסת פתוחה.

פירוט הקלות:

1. אחוזי בניה בקומה

2. תכסית

חלקה תת/מפלס	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים	13.89	70.50	12.55					
1.00	מגורים	76.92						16.30	
		90.81	70.50	12.55				16.30	

המלצות מנהל הנדסה:

1. לא מתאים לת"מ לעניין אחוזי בנייה בקומה. מבוקש 52.31% במקום 50% המותרים. ע"י המרה 2.31% מקומה א' מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 9 (א) בתקנות התכנון והבניה.

מדובר בהמרת שטחים הנדרשת כתוצאה מתכנון המבנה ועל מנת לממש את מירב זכויות הבניה המותרות הצורה אופטימלית. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.

2. לא מתאים לת"מ לעניין תכסית. מבוקש 52.31% במקום 50% המותרים. ע"י הקלה במסגרת ה 6% הנוספים. מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 9 (א) בתקנות התכנון והבניה.

מדובר בת"מ לפני אוגוסט 1989, אשר ניתן לתת הקלה כמותית עד 6%. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.

3. הבקשה מובאת לדיון לאחר פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק. לא הוגשו התנגדויות.

4. התקבלו 75% חתימות בעלים. ליתרה של 25% נשלחו מכתבים רשומים במסגרת הפרסום ולא נדרש לבצע שוב שליחת מכתבים ליידוע.

החלטות

לאשר הבקשה כולל ההקלות.

היתר יינתן לאחר השלמת הדרישות המפורטות בשלב התכן.

יובהר כי מתן היתר הבניה אינו מהווה אישור להתחלת הבניה אלא לאחר קבלת אישור תחילת עבודות, עפ"י סעיף 157ב(א) לחוק.

תוקף החלטת הועדה הינה לשלוש שנים.

מבקש:

♦ עמותת הגאון הקטן

בעל הנכס:

♦ שמש איציק

אחלמה 20 אשקלון מיקוד : 7847920

אחראי בקשה:

♦ עינב דוד

einav-d@ashkelon.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: ברנע ב' ברנע ג'

כתובת הבניין: אחלמה 20, אשקלון

גוש וחלקה: גוש: 1935 חלקה: 164 מגרש: 150 יעוד: מגורים

תכנית: 1/110/03/4

מטרת שימוש עיקרי תיאור בקשה

שינוי שימוש מהיתר הקמת מעון יום

מהות הבקשה:

הפעלת מעון יום "פיטר פן" ל- 36 פעוטות במבנה למגורים צמוד קרקע.

המלצות מנהל הנדסה:

- מתאים לתקנה 151 ב. "היתר להפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים".
 - בוצע פרסום עפ"י סעיף 151ב. (ג)3. התקבלו התנגדויות דיירי הרחוב.
- להלן תמצית ההתנגדויות:**
- הפרסום בוצע שלא כדין. חסר מס' בקשה.
 - לא נרשמה כמות הילדים המבוקשת.
 - מדובר ברחוב צר וללא מוצא.
 - היה קיים חדר כושר שנסגר עקב פגיעה באיכות החיים של הדיירים ברחוב.
 - בכניסה לרחוב קיים גן ילדים המונה 20 ילדים ומהווה עומס על הרחוב.
 - הוספת גן עם 36 ילדים יוביל לעומס עומס תנועתו בבוקר ובערב.
 - עומסי תנועה ובעיית חניה.
 - אומדן נזק בסך כ- 20 מליון ₪.
 - מתן היתר למעון הינו מנוגד לתב"ע ולהיתר המקורי שניתן. נכס מושכר שפוגע באיכות חיי הדיירים.
 - גן נוסף יביא לירידת ערך הנכסים ברחוב.
 - במרחק של עד 1000 מ', קיימים גנים הנותנים מספיק מענה לשכונה.
 - לא נדרשים עוד גני ילדים באזור.
 - אישור הבקשה יאלץ את דיירי הרחוב לצאת למאבק משפטי בעירייה, בבעל הנכס ובמפעילי הגנים.
 - רשימת תנאים לועדה במידה ותחליט לאשר את הבקשה.

התייחסות המבקשת לסעיפים הרלוונטיים (לא לפי הסדר):

- שעות ההגעה והאיסוף נקבעו מראש בצורה מרווחת על מנת לווסת את התנועה ולמנוע עומס.
- ההגעה למעונות מתבצעת דרך הגישה האחורית (דרך הכורכר והחולות) ולא דרך הרחובות הפנימיים.
- עוצמת הרעש הנובעת מפעילות המעון מצוייה בגדר הסביר ומוגבלת לשעות הבוקר בלבד, זמנים בהם רוב התושבים שוהים מחוץ לבתיהם.
- המעונות המיועדים מציעים מענה יחודי שמתמקד בגישה חינוכית מתקדמת, יחס אישי ומותאם.
- גני ילדים ומעונות יום הינם שירותים קהילתיים חיוניים, אשר מטבעם נדרשים להימצא בלב אזור מגורים.

התייחסות מנהל הנדסה:

- מספר הבקשה מפורסם.
- כמות הילדים רשומה במהות הבקשה בטופס הפרסום.
- (מתייחס גם לסעיפים 6,7) אכן מדובר ברחוב ללא מוצא וכל גישה שאינה מתוך הרחוב הפנימי אינה רלוונטית, מאחר ובעתיד בכל המגרשים שכיום פנויים מסביב, יקומו מבנים.

- לעניין העומסים בשעות ההגעה והאיסוף, אלו גם שעות היציאה וההגעה של דיירי הרחוב ולפיכך ייתכן כי ייווצר עומס נקודתי מעבר לסביר.
4. העובדות לגבי דייר או עסק קודם אינן רלוונטיות לבקשה הנוכחית.
 5. בבדיקת הטענה נמצא כי אין גן עירייה באזור ולא נצפה גן פרטי בסמוך. ככל שקיים גן ילדים פרטי, לא בהכרח שהינו מעון יום ואין בסמכות הוועדה לקבוע האם קיים צורך בגן פרטי באזור.
 6. התייחסות בסעיף 3.
 7. התייחסות בסעיף 3.
 8. לא הוצגו אסמכתאות מקצועיות ומפורטות המעידות על נזק כאמור.
 9. המעון מבוקש בבית מגורים, דבר המתאפשר עפ"י חוק הפיקוח על מעונות יום לפעוטות, תשע"ט 2018. עוצמת הרעש הנובעת מפעילות המעונות מצוייה בגדר הסביר ומוגבלת לשעות הבוקר בלבד, זמנים בהם רוב התושבים שוהים מחוץ לבתיהם.
 10. נ"ל סעיף 8.
 11. לא קיימים מעונות יום אלא גני עירייה לגילאים 3 ומעלה.
 12. גני ילדים נפתחים עפ"י צרכים בהתאם לכמות הילדים.
 13. הועדה לא מתייחסת בהחלטתה לאיומים המועלים כנגד החלטות עתידיות.
 14. הועדה תשמע את ההתנגדויות ותחליט בהתאם. כולל האם ואילו תנאים יכללו בהחלטה.

החלטות

נשוב ונדון לאחר שהגורמים המקצועיים יצאו לסיור ויבחנו הבקשה ותלונת מתנגדים

מבקש:

♦ נזרטי ארטיום

♦ נזרטי אנה

בעל הנכס:

♦ נזרטי ארטיום

זונאבנד יחזקאל 17 אשקלון

♦ נזרטי אנה

זונאבנד יחזקאל 17 אשקלון

עורך:

♦ ברלין אולגה

אחראי בקשה:

neorai-m@ashkelon.muni.il

♦ נהורי מנדז - בודקת תכניות

סוג בקשה: בקשה להיתר הקלות/ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000371591

שכונה: אפרידר

כתובת הבניין: זונאבנד יחזקאל 19, אשקלון

גוש וחלקה: גוש: 1959 חלקה: 41 יעוד: מגורים

תכנית: 46/147/03/4, 147/03/4

מטרת שימוש עיקרי תיאור בקשה**שטח שירות**

21.98

מגורים. הריסה ובניה מחדש

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים והקמת יח"ד אחת מדו משפחתי חד קומתי הכולל: מגורים, ממ"ד, מחסן דירתי, בריכה, משטח חניה לא מקורה והקמת גדרות.

פירוט ההקלות:

קו בנין צדדי

קו בנין לבריכת שחיה

שילוב גג בטון ורעפים

גובה מדרגות ירידה למרתף

חשיפת מרתף

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						176.13	מגורים	0.00	
					-8.00	-107.53	מבנה להריסה.	0.00	
			9.80				מחסן דירתי	0.00	
			12.18				ממ"ד	0.00	
31.54							בריכה	0.00	
31.54			21.98	-8.00		68.60			

המלצות מנהל הנדסה:

- לא מתאים לת"מ לעניין קו בניין צדדי. מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' במסגרת 10% המותרים. מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (א)(6) בתקנות התכנון והבניה. מדובר בהקלה שכיחה בשכונה, אנו מאפשרים אותה על מנת לאפשר ניצול מקסימום הזכויות על הקרקע. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
- לא מתאים לת"מ לעניין קו בניין קדמי לבריכת שחיה. מבוקש 0.86 מ' במקום 5.00 מ'. מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 4 (א)(1) בה) בתקנות התכנון והבניה. תכנון הבריכה אינו מתאפשר בתחום קוי הבנין. מיקום רוב רובן של הבריכות דורש פרסום הקלה. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
- לא מתאים לת"מ לעניין שילוב גג בטון ורעפים. מבוקש שילוב גג בטון בסך 15% במקום רעפים מלא. מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(10) בתקנות התכנון והבניה. שילוב גג הבטון נדרש לצורך מיקום מערכות הנדסיות/עיצוב אדריכלי. אין מניעה לאשר

- את התכנון המוצע.
4. ההקלות פורסמו לפי סעיף 149 לחוק. לא התקבלו התנגדויות.
 5. ההקלות תואמות את התקנות החדשות.
 6. התקבל אישור מהנדסת העיר לתכנון החניה המוצע ולפתיחת שער הולכי רגל משצ"פ.
 7. מובא לדיון חוזר לביטול מרתף, עדכון שטחים וביטול חלק מההקלות בהתאם.

החלטות

לאשר הבקשה לביטול מרתף
היתר יינתן לאחר השלמת הדרישות המפורטות בשלב התכנן.
יובהר כי מתן היתר הבניה אינו מהווה אישור להתחלת הבניה אלא לאחר קבלת אישור תחילת עבודות,
עפ"י סעיף 157ב(א) לחוק.
תוקף החלטת הועדה הינה לשלוש שנים.