

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה אשקלון

ישיבה מספר: 20240018 ביום שלישי תאריך 17/12/24 ט"ז כסלו, תשפ"ה בשעה 17:00

מוזמנים:

חברים:

מר תומר גלאם
גב' מירי אלטיט
מר שי עמירה
גב' זכריה שרה
גב' לילי קידר
מר עזרא עוזר
מר יעקבי אבשלום
מר עמיחי סיבוני
גב' פאני לוי

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
גב' מירי תמיר
גב' חיה אלעזר
מר דרור אסולין

סגל:

אינג' ויקטוריה ברנגל
מר אילן אמסלם
אוראל לב
אדרי' ענבל מניסטרסקי
גב' עינב דוד
גב' ליאת נהרי
רו"ח אריאל גמליאל
עו"ד אייל איזמן
עו"ד יעל ארביב גבאי
עו"ד עודד בקרמן
עו"ד שחר בן עמי

מוזמנים:

עדה מזוז

- יו"ר ועדת משנה
- חברת הועדה ומ"מ יו"ר הועדה
- חבר הועדה
- חברת ועדה
- חברת ועדה
- חבר ועדה
- חבר ועדה
- חבר הועדה
- חברת ועדה
- 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 מחלקת תכנון סביבתי, איכות הסביבה
- מ"מ נציג שר האוצר
- נציג מנהל התכנון מחוז דרום
- מהנדסת הועדה
- מנהל הועדה מקומית
- מזכירת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
- אדריכלית העיר
- מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה
- סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה
- מבקר העירייה
- היועץ המשפטי
- סגנית היועמ"ש
- נציג הלשכה המשפטית
- מטעם הלשכה המשפטית
- נציגה מארגון הנכים

מס' דף: 2

הנכם מוזמנים לוועדת משנה לתכנון ובניה שתתקיים ביום שלישי 17.12.24 בשעה 17:00
באולם ישיבות קומה ד' .

המבקש :
מנהל הנדסה

הבקשה :
לאשר פרוטוקול 20240017 מיום 10.12.24 .

החלטה :

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	604-1396571	שירת הים אשקלון	1938	134	134	4
2	604-1342302	מגרש 605 עיר היין - אשקלון	368	62	63	8
3	מרכז נפתי שלד	מרכז נפתי - תכנית אב				10

סעיף: 1

תכנית מתאר מקומית: 604-1396571

שם: שירת הים אשקלון
שטח התוכנית: 38,259.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	179/03/11
שינוי	21/165/03/4

בעלי עניין:

- ייוזם:**
ירון רבינוביץ
ל.ר.
- מתכנן:**
יאיר גולדברג
דור קריב
דוד בז'רנו
שלמה נער
מיכאל זליצנקו
מיכאל שוורץ
יבעל עניין בקרקע:
עיריית אשקלון
רשות הפיתוח (קיים הסכם מכר לעיריית
ירון רבינוביץ
ימגיש:
ועדה מקומית אשקלון

מקום התכנית

רחוב יפה נוף 38, שכונה: מתחם עורף המרינה, אשקלון

גושים/חלקות

גרש: 1938

440, 155, 151, 134

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית: 21 / 165 / 03 / 4

2 א בשלמותו מתכנית: 179 / 03 / 11

מטרת הדיון

המצלה לועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

מטרת התכנית

הוספת מגורים עם חזית מסחרית ומבנים ומוסדות ציבור למתחם מלונאי קיים.

פירוט התוכנית

מס' מג'	א2 (מתכנית 197/03/11)	1 (מתכנית 21/165/03/4)
יעוד קרקע	אזור מלונאות ב1	מלונאות מיוחד
שטח עיקרי מעל הקרקע	מלון או מלון דירות- 18,702 מ"ר מסחר- 1,500 מ"ר	23,200 מ"ר
שטח שירות מעל הקרקע	מלון או מלון דירות- 18,702 מ"ר מסחר- 1,500	בית מלון, מלון דירות וחזית מסחרית
שטח עיקרי מתחת לקרקע	420 מ"ר לכל השימושים	חזית מסחרית- 1,500 מ"ר כולל קומת קרקע
שטח שירות מתחת לקרקע		
מס' קומות מתחת לקרקע	1	
מס' קומות מעל הקרקע	סה"כ 14 קומות (חזית מסחרית בקומת הקרקע + 13 קומות מלון)	14 קומות
תכסית קרקע		35%
קו בנין...	צפון- 5 מ' דרום- 5 מ' מזרח- 10 מ' מערב- 2.5 מ'	עפ"י תשריט
גודל מגרש	21,154 מ"ר	17,200 מ"ר

מצב מוצע:

701	201	2	1	מס' מגרש
תיירות	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	מגורים ג'	יעוד קרקע
13,000 מ"ר	1,200 מ"ר	מגורים- 62,000 מ"ר מסחר- 2,000 מ"ר	מגורים- 62,000 מ"ר מסחר- 3,900 מ"ר	שטח עיקרי מעל הקרקע
10,800 מ"ר	600 מ"ר	מגורים- 26,000 מ"ר מסחר- 1,000 מ"ר	מגורים- 33,500 מ"ר מסחר- 2,000 מ"ר	שטח שירות מעל הקרקע
-	-	מגורים- 300 מ"ר	מגורים- 500 מ"ר	שטח עיקרי מתחת לקרקע
300 מ"ר	-	מגורים- 12,000 מ"ר	מגורים- 31,000 מ"ר	שטח שירות מתחת לקרקע
	-	מגורים- 4 קומות	מגורים- 4 קומות	מס' קומות מתחת לקרקע
סה"כ 14 קומות (חזית מסחרית בקומות הקרקע + 13 קומות מלון)	4 קומות	מגורים- 25 קומות מסחר- 2 קומות	מגורים- 25 קומות מסחר- 2 קומות	מס' קומות מעל הקרקע
	20 מ'	101 מ'	101 מ'	גובה הבניין מעל הקרקע
	65%	58%	58%	תכסית קרקע
לפי תשריט				קו בנין
		200 יח"ד	486 יח"ד	יח"ד
13,577.9 מ"ר	1,200.99 מ"ר	7,216.75 מ"ר	16,263.09 מ"ר	גודל מג'

רישוי:

במג' מס' 2א (מצב המאושר) בשטח קיים מבנה מלונאי +מבנה מסחרי.

בעלויות:

1. מג' מס' 2א (מצב מאושר)- לפי נסח טאבו מיום 08.07.2024 המגרש בבעלות עיריית אשקלון, בנוסף קיימים חוזים מתאריכים 02.01.2020, 03.01.1995 ע"ש חברת שירת הים בע"מ.
2.

מהלך הבדיקה:

1. התוכנית נקלטה בתאריך: 22.09.2024
2. התוכנית עברה תנאי סף בתאריך : 02.12.2024

הערות מנהל הנדסה:

1. התכנית מוגשת תכנית איחוד וחלוקה, יש להשלים טבלת הקצאה.
2. מג' 2א' חולק בתכנית ל- 2 מג', מג' 701- בשטח קיים מבנה מלונאי ומג' 2 בשטח קיים מבנה מסחרי. יש להראות בנספח התנועה חניות וגישה למג' 701.
3. יש להגיש נספח ב-1 תצהיר בעל זכות בקרקע שאנו מופיע בנסח הטאבו.
4. יש לתקן את התכנית לפי הערות אגף התכנון.
5. מבוקש מהועדה המחוזית להורות על היזם על הפקדת כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית.

מצ"ב חוות דעת מהנדס/ת הועדה חתומה

המלצה:

המלצה לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף ובהתאם:

1. תיקון הערות אגף התכנון.
2. התכנית מוגשת תכנית איחוד וחלוקה, יש להשלים טבלת הקצאה.
3. מג' 2א' חולק בתכנית ל- 2 מג', מג' 701- בשטח קיים מבנה מלונאי ומג' 2 בשטח קיים מבנה מסחרי. יש להראות בנספח התנועה חניות וגישה למג' 701.
4. יש להגיש נספח ב-1 תצהיר בעל זכות בקרקע שאנו מופיע בנסח הטאבו.
5. מבוקש מהועדה המחוזית להורות על היזם על הפקדת כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית.

מוצע	קיים	תיאור
------	------	-------

סעיף: 2

תכנית מפורטת: 604-1342302

שם: מגרש 605 עיר היין - אשקלון
שטח התוכנית: 11,011.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	תמל/1006

בעלי עניין:

- מתכנן:**
- שגיא בן דור
 - רמי אבו ריא
 - קובי נעים
 - רועי לוין
 - ישראל אליאס
 - אייל רבינוביץ'
 - ברוס לוין
 - שגב סגרון
- מגיש:**

מקום התכנית

אשקלון

גושים/חלקות

- גוש: 368

81, 79, 77, 62-63

גוש: 371

70-71, 64

גוש: 398

225, 208, 202, 105

מטרת הדיון

הפקדת התכנית.

מטרת התכנית

תוספת זכויות למתחם מסחר ותעסוקה

פירוט התוכנית