



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 1	תכנית מפורטת: 634-0674200
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 201924 תאריך: 11/12/2019	

שם התכנית: הקטנת מגרש מגורים א' בבית הדר (מגרש 8)

סוג סעיף: תוכנית מפורטת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

שטח התוכנית: 1,189.00 מ"ר (1.189 דונם)

תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
1/188/03/6	שינוי
2/162/03/6	שינוי
234/02/6	כפיפות

בעלי ענין

מודד

לזר ארטובסקי, אייר 6 אשקלון, טלפון 08-6724414

יזם/יוזם

יעל בר צור, בת הדר 1 בת הדר

מתכנן

בנימין כהן, התאנה 33 ת.ד 317 מרכז שפירא-אחוזת אתרוג, 78290, טלפון 050-5523655

בעלים

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 באר שבע, 36259, טלפון 08-6264333

כתובות: 8 בת הדר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
1448	לא	לא	22	22	לא
2601	לא	לא	23	23	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

הקטנת מגרש מגורים לטובת הרחבת דרך.

הוראות התוכנית

- 1- שינוי ייעוד מגורים א' לדרך. (ע"פ סעיף 62א(א) 2 לחוק).
- 2- הוספת 50 מ"ר שטחי בניה. (ע"פ סעיף 62א(א) 17 לחוק).
- 3- קביעת קו בנין קדמי בצד מערב (ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק).
- 4- קביעת הוראות בינוי (ע"פ סעיף 62א(א) 5 לחוק).
- 5- הוספת זכויות לבריכת שחיה לשימוש פרטי (ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק).

מתנגדים

- אפי כהן

בישיבת ועדת משנה מספר 201922 מתאריך 06/11/2019 הוחלט :
סעיף 106 לחוק- החלטת הועדה לחזור ולדון בהתנגדות לתכנית לאחר זימון המתנגד ומגיש התכנית בשנית
ס. 83 (א) (ב) החלטת הועדה המקומית לחזור ולדון בתוכנית
בישיבת ועדת משנה מספר 201901 מתאריך 15/01/2019 הוחלט :



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המס' תוכנית: 634-0674200

ס. 85 - החלטת הועדה המקומית על הפקדת תכנית מתאר/מפורטת בכפוף להשלמת דרישות הועדה לתיקון התכנית, חתימת רמ"י וכתב שיפוי חבות בהיטל השבחה עפ"י חוק

המלצות

התכנית מועלית לדיון בהתנגדויות לתכנית

התכנית הופקדה - **סיום מועד הפקדה 15/9/19**. מועד פרסום הפקדה בי.פ. 4/11/19 מס' 8498 המלצת מהנדס הועדה המקומית- מדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית שנוגעת למגרש 8 בשטח של כ 910 מ"ר. התכנית נועדה להתאים את גודל המגרש ל תכנית 2/162/03/6 כמפורט בהמלצות להפקדת התכנית כפי שעלו בישיבה מיום 15/1/19. התכנית הוגשה ע"י בעלת הזכויות במקרקעין, הגב' יעל בר צור ואושרה בחתימת המנהל ביום ה 22/1/19. כנגד התכנית הוגשה התנגדות של מר אפי כהן אשר טוען כי רכש בשנת, 1996 600 מ"ר מתוך המגרש הנ"ל והתכנית הנוכחית גורעת מזכויותיו.

להתנגדות צורף הסכם מכר וכן מכתב ובו פניה לר' המועצה משנת 2011 ובו נדרש אישור על בינוי עקרוני במגרש מס' 8. מדובר בהתנגדות קניינית במהותה. המתנגד לא צרף אישור זכויות עדכני המעיד על זכויותיו כיום במקרקעין וממילא בינוי עקרוני כפי שנטען לא אושר ומגרש 8 אינו מבונה בכללותו. התכנית הועברה לעיון אישור השר ונטען כי לא ברור מעמדה של מגישת התכנית.(יעל בר צור) בקרקע ולא ברור אם היא רשאית להגיש תכנית בשטח בו מבוקשת הרחבת הדרך.(התכנית נקבעה כאינה טעונה אישור השר). בנסיבות אלו, מלבד עצם הטענה על בעלות בחלקה לא הועלו טענות תכנוניות אחרות כנגד התכנית אשר למעשה מתיישרת בהתאמה לתכנית תקפה (2/162/03/6). הדיון בהתנגדות נקבע בתחילה ליום ה 6/11/19 והמתנגד, חרף הנטען בתחילת הישיבה הוזן כדין אלא ששעות ספורות טרם כינוש הועדה הוא הודיע באמצעות הודעת פקס כי לא יוכל להתייצב לדיון וכן מרשו המתנד.

בנסיבות אלו מועלית התכנית פעם נוספת לדיון בהתנגדות.

לגבי ההתנגדות ממליץ לדחות את ההתנגדות. שכן, מלבד טענה על בעלות חלקית בחלקה לא הועלו טענות תכנוניות כנגד התכנית וזו מתיישרת בהתאמה לתכנית תקפה.

החלטות

החלטת הועדה

לאור הסרת ההתנגדות לתכנית במעמד הישיבה ע"י עו"ד גונן המייצג את המתנגד אפי כהן, מחליטה הועדה לאשר את התכנית, אך יחד עם זאת תועלה התכנית בדיון נפרד למתן תוקף רק לאחר קבלת אישור זכויות עדכני מרמ"י המעיד על זיקת המבקש לתכנית, תיקון התכנית בהתאם להערות הועדה ולרבות מסמך המאשר הסרת ההתנגדות לתכנית