



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 3	תכנית מפורטת: 633-0848515
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202020 תאריך: 02/09/2020	

**שם התכנית:** הוספת שטחי בניה - בת הדר 68  
**סוג סעיף:** הפקדת תוכנית  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
**שטח התוכנית:** 609.00 מ"ר (0.609 דונם)

## תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
4/234/02/6	החלפה
3/162/03/6	החלפה

## בעלי ענין

**מודד**  
 אבנר שיאון, 14 אשקלון, 18281, טלפון 08-6736042

**יזם/יוזם**  
 גדי חיים כהן, בת הדר 68 בת הדר  
 משה עזיזי, בת הדר 68 בת הדר  
 פינחס כהן מירית, בת הדר 68 בת הדר

**בעלים**  
 גדי חיים כהן, בת הדר 68 בת הדר, טלפון 08-6753579  
 משה עזיזי, בת הדר 68 בת הדר, טלפון 08-6753579  
 פינחס כהן מירית, בת הדר 68 בת הדר, טלפון 08-6753579

**עורך ראשי**  
 בנימין כהן

**כתובות**  
 בת הדר 68, בת הדר  
**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2600	לא	69	69	כן	

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

## מטרת התכנית

הוספת שטחי בניה ליחיד קיימת.

## הוראות התוכנית

- 1- הוספת שטחי בניה עיקריים.
- 2- שינוי קו בנין צדדי ע"פ הקיים.
- 3- קביעת הוראות בינוי.
- 4- הגדלת תכסית מירבית מותרת.

## המלצות

דברי הסבר להכנת התכנית- במגרש מגורים א' בבת הדר 68 קיימת יחיד אחת בשתי קומות הקיימת מאז 1997. יחיד זו נרכשה לפני כ-5 שנים ונמצא כי קיימת בניה החורגת מהיתר הבניה. החריגה כוללת קירוי 3 פרגולות מאושרות, חדר בחלל הגג וקירוי חלקי של פטיו. כ"כ נמצא כי הבית בנוי בסטייה מקו בנין צדדי. בתכנית זו מבקשים הוספת שטחי בניה עיקריים ושינויים בקו בנין צדדי ע"מ לאפשר קבלת היתר בניה לקיים. התכנית הוגשה כתכנית בסמכות מחוזית סהכ מבוקש בתכנית זו 340 מ"ר עיקרי ו 103 מ"ר שירות. לא ברור מדוע מבוקש היקף גדול כל כך שאינו תואם את הקיים בשטח. סך שטחי השרות לפי ההערה לטבלה 5 מסתכם ב 39.5 מ"ר.

מומלץ להוסיף לנספח הבינוי המנחה טבלת שטחי הבנייה .  
במצב מאורש היקף זכויות הבניה נקבע באחוזים : 40% עיקרי מתוך שטח המגרש = 244 מ"ר ו 15% שרות = 91 מ"ר עילי.  
להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד

## מהלך דיון

כרמית- תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית לתוספת זכויות בניה במגרש בבת הדר.  
המבקש רכש את המגרש כולל מבונה שניתן בהיתר . לימים המוכר סגר פרגולות ובכך נוספו שטחי בניה שנידרש להסדירם.  
התקיים אף הליך משפטי בעניינו וכל רצונו להסדרה. רכש את הבית בתצורתו הנוכחית , ייתכן ואם היה יודע שקיימת בעיה  
והמבנה לא מוסדר בצורתו הנוכחית בהיתר ייכן ולא היה מקדם את העסקה לרכישת הבית.  
נחמה- הוא לא עשה כל שינוי במבנה

צביקה- יש 3 בעלים למגרש  
כרמית- לפי דעתי עדיין לא הושלמה העברת הזכויות  
בשלב זה נכנס האדר' בני והמבקש גדי כהן  
אדר' בני- מש' כהן קנו בית ואח"כ התברר שיש כמה דברים שנבנו לא היתר. בעיקר פרגולות שאושרו בהיתר ונסגרו כשטחים  
מקורים. כולל הפטיו ומרפסת מקורה. בסהכ מסתכם בכ 90 מר. נפח החיצוני לא השתנה מההיתר.  
ניר- בעיקר סגירת פרגולה? במה מקורה?  
בני- סגורה ברעפים  
גדי- יש פרגולה אחת שעשו קיר בטון כחלק מהקומה העליונה. לא ניתן להרוס את החלק הזה זה ימוטט את הבית. מוצו כל  
זכויות הבנייה  
נחמה- לכן הולך למחוזית  
כרמית- הזכויות בתבע המאושרת היקף הזכויות נקבע באחוזים. התוספת היא כ 90 מ"ר עיקרי  
מדוע נדרשים 103 מר שטחי שרות?  
בני- התב"ע באחוזים ומתירה כ 91 מר (15%), לכן התוספת ביחס למאושר היא קטנה. אולי לא יממש אבל אלו הזכויות שלו  
יש תבע מאוחרת יותר שנותנת גם מחסן. לא ניצלו את כל שטחי השרות

בשלב זה יצא בני וגדי כהן  
נחמה- הגדלת זכויות בניה. בסמכות מחוזית  
דרור- הועדה המחוזית בתכנית אחרת ביקשה את התייחסות המועצה לכל הפלישות בבת הדר לשטחי השצ"פ.  
נחמה- תקבלו תגובה עובדים על זה.  
דרור- נבקש לקבל את חו"ד המועצה טרם העברת תכנית זו למחוזית  
ניר- מה הקשר ?  
דרור- אני רואה קשר.

כרמית- אחדד את הנושא. אנו אוכפים את נושא הבניה והבריכות בשצ"פ, אבל אבקש לציין כי בזמנו הייתה הבטחה מול  
החכ"ל או אמירה בחלל האויר שכיון שהמועצה אינה יכולה לתחזק את השצ"פ מאחורי הבתים והשטח נשאר מוזנח, איפשרו  
לתושבים לטפח את החלק האחורי. לימים, חלק מהאנשים גיננו, שתלו דשא, תחמו במסלעות ובעצים ונראה כי אותה רצעות  
שצ"פ היא חלק ובלתי נפרד מהמגרש. דבר שהוא שגוי ולא נכון לעשות.. השצ"פ של הציבור הרחב ולא של בעל המגרש. בדיון  
שהיה במחוזית לפני כחודשיים בתכנית אחרת הנמצאת לפני הפקדה של דמרי בבת הדר אשר בנה תוספת קומה שניה ללא  
היתר, העירה העדה המחוזית בדיון להפקדה כי בטבעת החיצונית של בת הדר ישנן פלישות לשצ"פ בין אם ב"טיפוח" השטח  
ובין אם בצורה גסה יותר של בניית בריכות וכד.

גם היישוב הוציא מכתב הסכמה לתושבים. בדיון להפקדה נתנו משקל רב יותר על נושא השצ"פ מאשר מהות התכנית  
ומטרתה. המועצה נתבקשה באותו הדיון לתת את דעתה לנושא הפלישות וזאת כחלק מאולי אף תנאי להפקדת התכנית  
שנמצאת על שולחנה. האם נכון וראוי להתנות תכנית המקודמת ע"י תושב בשל הטענות לפלישה של אחרים ? בעיני לא.  
גם במקרה זה אומר דרור...

דרור- אצל דמרי השצ"פ מחוץ למגרש  
ניר-למה להתנות?

צביקה- סבור שיש לאשר תכנית כזו. אי אפשר לתפוס בנאדם

כרמית- אבקש מלשכת התכנון המחוזית, נראה לפחות במקרה זה כי אין פלישה. בתוך הקו הכחול נציב התניות. נכון שיכולות  
להיות השלכות רחבות יותר ברדיוס גדול יותר לאותו המגרש אבל מה זה קשור? מדוע להתנות? בטח ובטח משהו שאינו תלוי  
בתושב. אפשר להגיע להבנה מול הרשות. בעיני לא צודק  
דרור-אצל דמרי הופקדה התכנית לא עצרו אותם  
צביקה- דרור אומר שנשים לב וצריך לקבל החלטה לעניין הפלישות לשצ"פ  
כרמית- יקבע פגישה עם הועדה המקומית בבת הדר להסדרת הנושא

ההמלצה נשארת בעינה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית : 633-0848515

חברי הועדה הצביעו ואישרו פה אחד את ההמלצה

## החלטות

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית  
בכפוף לכתב שיפוי