



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

תאריך: 06/12/2020  
ת. עברי: כ' בכסלו תשפ"א

## פרוטוקול ועדת משנה מס' 202024 בתאריך: 04/11/2020 י"ז בחשוון תשפ"א שעה 15:00

### נכחו:

#### חברים:

- |            |               |
|------------|---------------|
| יגאל וזאנה | - תלמי יפה    |
| צביקה בר   | - כוכב מיכאל  |
| גיל תימור  | - קבוץ כרמיה  |
| ראובן משה  | - באר גנים    |
| בני מסילתי | - קבוץ גבר עם |
| חדד עופר   | - מושב ברכיה  |

#### נציגים:

- |             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| סלחוב רם    | - נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה |
| דרור אסולין | - נציג לשכת תכנון- משרד האוצר   |

#### סגל:

- |                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| אליהו כרמית       | - מנהלת הוועדה      |
| מהנדס פנחס אזולאי | - מהנדס הועדה       |
| עו"ד להם אבי      | - יועץ משפטי הועדה. |
| אליהו טלמון- שמאי | - שמאי מקרקעין      |

### נעדרו:

#### חברים:

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| רביבו איתמר- ר' המועצה | - יו"ר הועדה  |
| משעולי חגית            | - קבוץ ניצנים |
| סוסינסקי ניר           | - ניר ישראל   |
| מגידיש שי חנן          | - ישוב ניצן   |
| מוהר אורן              | - מושב גיא    |

#### נציגים:

- |                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| אברמוביץ עמליה   | - נציגת מינהל מקרקעי ישראל       |
| אריאלה חדד       | - 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 |
| פארן ניר         | - רשות העתיקות                   |
| איגל אילנית רט"ג | - נציג רשות הטבע והגנים          |

#### סגל:

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| יוגב שקד-שמאי              | - שמאי מקרקעין      |
| עו"ד נחמה נצר-יועמ"ש מועצה | - יועץ משפטי הועדה. |



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

## המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

מוזמן כהן אלירז - מבקר המועצה



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

### אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 202021 מתאריך 14/10/2020.

חברי הועדה הצביעו לאישור הפרוטוקול חברי הועדה אישרו את הפרוטוקול בסייגים הבאים:

תיקון ההחלטה לתכנית שהועלתה בסעיף 5 (תכנית מגרש 9 בת הדר-הדרה) תובא לדיון בשנית היום  
רם סלהוב (איגוד ערים) הציג הערותיו: סעיף 20 איגוד ערים מבקש לוודא בתנאים למתן היתר פינוי אסבסט  
סעיף 1 מבקש להוסיף השלכות סביבתיות כתוצאה מאישור הפל"ח  
סעיף 2 - מרכז מורשת גוש קטיף- לבדוק שאין השלכות אקוסטיות.  
סעיף 3 - תכנית א.ת. ברכיה- השלכות סביבתיות על תחנת הדלק הסמוכה  
סעיף 6- תבע הודיה- שמירת מרחק בין המגורים מחדר הטרנספורמציה  
מאשרים את הפרוקטול בכפוף להערות שהועלו לעיל  
חברי הועדה הצביעו ואישרו פה אחד



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

### על סדר היום:

החלטה שקיבל מוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון בתוך שלושה ימים ממועד קבלתה. נקבעו בהחלטה, בחוק או בתקנות לשם נקיטת פעולות, ימנו המועדים מיום פרסום ההחלטה לפי סעיף קטן (ב), אלא אם כן קיימת הוראה אחרת לפי חוק זה.

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 החלטות 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 (סטטיסטיק)

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

הישיבה התקיימה במקביל לנוכחות בחדר הישיבות גם ב ZOOM

כרמית- נבצר מאיתמר יו"ר הועדה להשתתף בישיבה ומינה את צביקה בר חבר הועדה כיו"ר במקומו. חברי הועדה הצביעו ואישרו את המינוי

משתתפים בנכחו בזום : בני מסלית, ראובן משה, יגאל וזאנה

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0835140	מושב משען	גוש : 2561 מחלקה : 2 עד חלקה : 2	מושב משען	משען	6
2	תוכנית בניין עיר תוכנית מתאר	633-0881938	מגרש 9 בת הדר	גוש : 1448 מחלקה : 22 עד חלקה : 22	קרן ארז		10
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0906701	מבנים ומוסדות ציבור - בת הדר 100	גוש : 2601 מחלקה : 15 עד חלקה : 15	מועצה אזורית חוף אשקלון	בת הדר	12
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	202003671 ת.בנין : 239006240	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2782 חלקה : 5 מגרש : 624 א'	נחם בשן	ניצן - הרחבה	14
5	בקשה מקוונת כולל הקלות	202001691 ת.בנין : 35316680	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 3155 חלקה : 164 מגרש : 1668	ברדה אייל	באר- גנים (ניצנים)	15
6	דיון עקרוני	2020009	חלופות התכנית פוטו-וולטאי כוכב 633-0904995 מתקן		כוכב מיכאל	כוכב-מיכאל	16



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
7	דיון עקרוני	2020010	הוספה למטרת חכירה מגרש 109 - תוספת שרותי דואר		מועצה אזורית חוף אשקלון		17
8	דיון עקרוני	2020011	תכנית 8/158/03/6 מושב גיא - שלביות ביצוע תכנית		גיא מושב עובדים להתיישבות		18



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 1	תכנית מפורטת: 633-0835140
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202024 תאריך: 04/11/2020	

שם התכנית:	מושב משען
סוג סעיף	תוכנית מפורטת
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
שטח התוכנית	1,477,503.00 מ"ר (1477.503 דונם)

תכניות מתייחסות	
מספר תכנית	יחס
3/138/03/6	שינוי
847/ד	שינוי

## בעלי ענין

מו"ד  
חלבי לביב, דאלית אל-כרמל, 30056, טלפון 04-8395202

## יזם/יוזם

מושב משען, משען

## מתכנן

רחל ברקן, אלוף דוד 157 רמת גן, 5224164, טלפון 03-6749982

## עורך ראשי

יואב אבראל

## כתובות

משען

## גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 2561 חלקות במלואן: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 45  
גוש: 2561 חלקי חלקות: 2, 3, 41  
גוש: 2562 חלקות במלואן: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17  
גוש: 2563 חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 94, 95, 104, 105, 106  
גוש: 2563 חלקי חלקות: 57  
גוש: 2564 חלקות במלואן: 7  
גוש: 2564 חלקי חלקות: 12  
גוש: 2565 חלקות במלואן: 78, 79  
גוש: 2565 חלקי חלקות: 13, 72, 80  
גוש: 2566 חלקי חלקות: 4

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

## מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת הבינוי והשימושים הקיימים במושב משען וכן יצירת מסגרת תכנונית עבור יחידות קטנות ביעוד מגורים מיוחד.

## הוראות התוכנית

- שינוי ביעודי הקרקע:
- א. שינוי יעוד מ 'קרקע חקלאית' ל-'דרך'
- ב. שינוי יעוד מ 'מבנים ומוסדות ציבור' ל-'דרך'
- ג. שינוי יעוד מ 'דרך מאושרת' ל-'שביל'
- ד. שינוי יעוד מ 'קרקע חקלאית' ל-'מבנה משק'
- ה. שינוי יעוד מ 'מבנה משק' ל-'שצי"פ'
- ו. שינוי יעוד מ'מבנה משק' ל'קרקע חקלאית'
- ז. שינוי יעוד מ 'דרך מאושרת' ל-'מבני משק'
- ח. שינוי יעוד מ 'שטח ציבורי פתוח' ל-'שביל'

- ט. שינוי יעוד מ'דרך מאושרת' ל-'קרקע חקלאית'.
- י. שינוי יעוד מ'מבנים ומוסדות ציבור' ל'מגורים מיוחד'.
2. הסדרת החלוקה בנחלות הקיימות.
3. הוספת זכויות בניה למגורים, ויח"ד שלישית בנחלות, ביעוד 'מגורים בישוב כפרי'.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
5. הסדרת דרך אל בית העלמין.
6. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.
7. קביעת הוראות והנחיות לפיצול מגרש מגורים מנחלה.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

## המלצות

### התכנית הוגשה כתכנית בסמכות מחוזית

התכנית מבקשת ליצור פלטפורמה תכנונית להוספת יחידה שלישית בנחלה, קביעת גודל חלקת מגורים, שימושים ויעודים נוספים. ועוד במושב 84 נחלות בהן מתאפשרת בנייתן של 168 יח"ד, ומגרש אחד לבעלי מקצוע בו ניתן להקים יח"ד אחת, סה"כ 169 יח"ד. בנוסף, למושב קיימת הרחבה מאושרת, של 113 יח"ד במגרשים צמודי קרקע, משנת 1999 סך הכל 282 יח"ד מאושרות. בהתאם לתמ"א 35, לוח 2 ניתן לבנות במושב 350 יח"ד

### עיקרי מטרות התכנית:

1. הסדרת הנחלות המאושרות, הוספת יח"ד (שלישית) והגדלת זכויות הבניה בהתאם.
2. הסדרת שימושים ויעודים במרכז המושב לטובת מסחר, דרכים. וכן אזור פינוי לפסולת ביתית גדולה.
3. הסדרת דרך לבית עלמין וזיקת הנאה למבני משק.
4. ביטול מגרש לבעלי מקצוע.
5. יצירת מסגרת תכנונית עבור מתחם ביעוד מגורים מיוחד לטובת 69 יח"ד קטנות להשכרה.
6. אפשרות להקמת משתלה בכניסה למושב.

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד בכפוף להערות הדרג המקצועי ומהטעמים הבאים:

התכנית החלה במקום כיום היא תכנית ישנה משנת 1972. מאז השתנתה מדיניות התכנון ברמה מחוזית ומקומית וחלו תמורות רבות אשר מחייבות הסתכלות רחבה ועתידית על המושב מכל ההיבטים. התכנית במתכונתה ראויה מאד ומבקשת ליצור מסגרת להוצאת היתרי בניה ותאפשר הסדרת חריגות ומגבלות בניה.

לזכות המושב יודגש, כי, התכנית הוכנה לאחר פגישות אישיות עם כל תושב ותושב במטרה להסדיר את גבולות מגרש וגבול חלקת המגורים ולתת מענה לצרכיהם ברמה אישית.

התכנית עונה לצרכים עדכניים ומאפשרת ראייה עתידית למימוש פונטצאל קיים בהיבטים שונים: מגורים, גידול אוכל, תעסוקה שימושי ציבור וכד'

### חלק מההערות לתכנית:

מרתפים- יש להוסיף תנאים להיתר לחדרים רטובים. בריכות שחיה- להוסיף שימוש. הוראות בינוי לחדרי מכוניות תת"ק וחוו"ד אקוסטית ויועץ בטיחות. מחסן- יש לדייק את המיקום. הוראות לפיתוח תכנית בינוי מנחה למרכז היישוב- יש להוסיף כתנאי להיתר

להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתיקון התכנית בהתאם להערות הועדה שהועברו למתכנן בנפרד, הוספת נספחים חסרים וכתב שיפוי לועדה המקומית

## מהלך דיון

### השתתפו בהצגת התכנית אדרי' יואב אביאל ויו"ר אגודה משען רוני עוזרי

יואב- התכנית עברה פרה רלוניג במחוזית ובמקומית. הדיון כעת הוא דיון להמלצה להפקדה

התכנית הנה תכנית כוללת למושב משען. מוצג בתכנית רקע סטטוטורי על רקע תמ"א 1. תכנית הפל"ח המועצתית השימושים והזכויות ינתנו בתכנית המועצתית ולא באים לידי ביטוי כאן. התכנית מאפשרת גודל חלקת מגורים ל 3 דונם תוך התייחסות לחריגות בניה. שימושים- היום מותר 2 יחידות. התכנית תאפשר יחידה נוספת ויחידת הורים קטנה.

התכנית מסדירה שטחים ציבוריים במושב ודיור בר השגה כולל מסחר קטן. הסדרה של בית העלמין כולל הדרך אליה ושטח למבני משק. האפשרות בעתיד לפצל את הנחלה וזיקת הנאה בין נחלות עמ לאפשר גישה לפיצול עתידי או יחידה שלישית צביקה- פיצול אחד או יותר?

יואב- אני קובע בתכנית אפשרות לפיצול ולא מציג היכן יבוא לידי ביטוי הפיצול בכל הנחלה.

דרור- התכנית תאפשר פלטפורמה של פיצול בסמכות מקומית ולא מחוזית. יקבעו הוראות לכך לא יידרשו להכין תכניות חדשות לפיצול

יואב- הגדלת זכויות בניה בנחלות בהיקף שהמושב מבקש. כל אחת מהיחידות חושבה לפי 160 מ"ר וכן יחידות הורים 55 מר. שטחי הפל"ח יהיו בנוסף. כמו כן תוספת שטחי שרות לחניות, מיגון, מחסנים פרטיים.

בשטח הציבורי במרכז המושב מאפשרים הסדרת זכויות בניה, הכנסת שטח נלווה של עד 500 מר בכל השטח למסחר והסדרה של דרכים פנימיות.

הציג את נספח הבינוי בפני החברים

במרכז השטח הציבורי מבקשים לשנות את האזור בו היה בעבר בית ספר לדיור בר השגה ולהקים מתחם של 69 יחידות דיור קטנות. עומדים בפרורגמה יח"ד עפי תמא 35. הדבר יוסיף עוד אוכי צעירה אבי- התחדשות כפרית

יואב- כמו כן מבטלים משק עזר אחרון שנשאר במשען והפיכתו לשצ"פ. בחלקה ב' מופיע שטח חקלאי עליו נבנו מבנים חקלאיים, מפעל קרגל הקיים נשנה את ייעוד הקרקע מחקלאי למבני משק בית העלמי- הדרך לבית העלמין תוסדר עפי מצב קיים.

מרכז מחזור פסולת חקלאית בלבד לא גזם. מגודר ונעול

רם- זה יהיה מפח"ק- מרכז פיזור פסולת חקלאית

פנחס- מבקש להתייחס להיקף יחידות הדיור הכוללת במושב

יואב- כיום במושב יש 84 נחלות בהן ניתן לבנות 168 יחידות בנחלות, ו 113 הרחבה סהכ 282 יחד. מותר עפי לוח 2 היקף היחידות במשען 350 יחד. מוסיפים 69 יחידות דיור מיוחד. סהכ יהיה מיצוי מלא

כרמית- מדוע לא להרחיב להרחבה קהילתית נוספת?

אבי- דיור בר השגה. מה זה? המנהל יוציא ישווק? זה יהיה מכרז?

צביקה- יוזמה פרטית של המושב שישכיר את יחידות הדיור

אבי- מבחינת נוהלי המנהל זה אפשרי?

דרור- מברך על קידומה של התכנית. התכנית חשובה וראויה. התכנית תואמה מול צוות המחוז. זו התכנית השניה במועצה המקודמת. זו מסגרת תכנונית נכונה וראויה. קורא לשאר המושבים לקדם את התכניות המושביות.

המודל של דיור מיוחד מוכר, דיור שפתוח לציבור הרחב. ייבחן מול יועמש המחוזית ויועמש מנהל התכנון. נקבל גם את אישור רמ"י לכך. מבקש לקבל את הליכי האכיפה שבוצעו במשען לרבות ההיתרים שנתנו בכל החלקה בה בנוי מפעל קרגל צביקה- זהו מפעל חקלאי העוסק בפעילות חקלאית. זה מפעל קרטונים לתוצרת חקלאית

פנחס- מבקש הבהרה לנושא הפיקוח

דרור- נשאלת השאלה אם הייעוד הנכון הוא מבני משק או תעשייתי. יש סוגיות קנייניות צביקה- ביקש מכרמית להבהיר

כרמית- מבינה מדרור את המבוקש והוא לגיטימי, האם מתקיימים הליכי אכיפה פתוחים מול תושבים ואם כן לקבל אליו את המידע עם הגשת התכנית. מהנעשה עד כה. אין הכוונה להכנס לאכיפה אנטנסיבית בנחלות טרם הגשת התכנית

רם- מגיעות לאיגוד תלונות על מפגעי ריחות

כרמית- ליד ההרחבה יש לולים המוויס מטרד

רם- מדבר על הלולים בתוך נחלה הסמוך למגורים בהרחבה והם יוצרים מפגעי ריחות

צביקה- מה שקיים לא צריך להפריע

דרור- לא רואים במבנה חקלאי בנחלה מטרד. זה הייעוד. בנחלות מתקיימות פעילויות חקלאיות

פנחס- אלו מבנים קיימים

רוני- אנשים שרכשו בהרחבה שהם בני מושב הגרים בסמיכות ללולים גרו בעבר סמוך לאותם הלולים. עכשיו בגלל קצר כזה או אחר הם מביעים את חוסר שביעות רצונם מהריחות. לכל תושב הוסבר מה הצביון של המושב, כל אחד ידע מה יש במושב אילו גידולי בע"ח יש

פנחס- הועדה מברכת עיבוד חקלאי

כרמית- סבורה שיש להכיל את הלולים הסמוכים להרחבה כחלק מהתכנית

אבי- מדוע להכיל אותם?

כרמית- בשל המפגעים הסבבתיים. שהתכנית תיקבע התניות לשיפור

אבי- זה יסבך את המושב.

רם- הלולים תעשייתיים גדולים יותר ומהווים מעמסה גדולה.

פנחס- להמליץ על הפקדה בכפוף להערות

אבי- להמליץ על הפקדת התכנית בכפוף לתיקון התכנית עפי הערות המהנדס והדרג המקצועי





# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית : 633-0835140

חברי הועדה

## החלטות

השתתפו בהצגת התכנית אדר' יואב אביאל ויו"ר אגודה משען רוני עוזרי

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לתיקון התכנית בהתאם להערות הדרג המקצועי בועדה המקומית  
כתב שיפוי לועדה המוקמית



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 2	תוכנית מתאר מקומית: 633-0881938
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202024 תאריך: 04/11/2020	

**שם התכנית:** מגרש 9 בת הדר  
**סוג סעיף:** תוכנית מפורטת  
**סוג תוכנית:** תוכנית מתאר מקומית

## תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
1/188/03/6	שינוי

## בעלי ענין

### יזם/יוזם

אבישי ארז , בת הדר

קרון ארז , בת הדר

### עורך ראשי

חגית אטלס

## גושים חלקות

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

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

## מטרת התכנית

הוספת זכויות בנייה מעל הקרקע.

## הוראות התוכנית

תוספת של 7% משטח המגרש המהווים 63 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א(א)17. הגדלת תכסית בקומת הקרקע לפי סעיף 62 א(א)9. תוספת של 150 מ"ר שטחי שרות במרתף לפי סעיף 62 א(א)15.

בישיבת ועדת משנה מספר 202021 מתאריך 14/10/2020 הוחלט :

## המלצות

התכנית הוגשה כתכנית בסמכות מקומית

למרות שהוגשה כמקומית לאורך כל הדיון בישיבה הקודמת שהתקיימה ב 14/10 התייחסה הועדה לתכנית כתכנית מחוזית

ולא מקומית וההמלצה היתה על הפקדתה

נבקש לתקן טעות זו בסמכות התכנית

עפי מצב זכויות בתכנית מאושרת שטח עיקרי 170 מר ושרות עילי 30 מ"ר

ההמלצה להפקיד את התכנית כתכנית מקומית לפי סעיף 62א בכפוף לחתימת רמ"י וכתב שיפוי לועדה המקומית

תוספת של 7% משטח המגרש המהווים 63 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א(א)17.

הגדלת תכסית בקומת הקרקע לפי סעיף 62 א(א)9.

תוספת של 150 מ"ר שטחי שרות במרתף לפי סעיף 62 א(א)15.

מממליץ על הפקדת התכנית כתכנית מקומית בכפוף לתיקון הערות הועדה לתכנית, כתב שיפוי וחתימת רמ"י כתנאי להפקדת התכנית.

## מהלך דיון

אבי- לתכנית זו הייתה הסתייגות בתחילת הדיון. דנו בזה בישיבה הקודמת במקום להחל

זו סמכות מקומית ולא מחוזית. ועקב בלבול וטעות אנוש מרצף התכניות המחוזיות שהועלו באותו הדיון גם זו נקבע לגביה

המלצה להפקדה ולא הפקדה ע"י המקומית



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית : 633-0881938

כרמית- הוצאתי את ההחלטה בהבנה בהיא מחוזית ולא מקומית. טעות שלי.  
התכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 לחוק עפי המפורט בה בסעיפי המשנה  
לתקן את ההחלטה שניתנה בישיבה האחרונה ולהחליט להפסקיד את התכנית בכפוף לגליון הדרישות  
צביקה- חברי הועדה לא העלו שאלות או הבהרות נוספות והתכנית הועלתה להצבעה  
חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית

## החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף :  
לגליון דרישות הועדה ותיקון התכנית בהתאם להערות  
כתב שיפוי לועדה המקומית וחתימת רמ"י



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 3	תכנית מפורטת: 633-0906701
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202024 תאריך: 04/11/2020	

**שם התכנית:** מבנים ומוסדות ציבור - בת הדר 100

**סוג סעיף** הפקדת תוכנית

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית** 7,551.00 מ"ר (7.551 דונם)

## תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
1/162/03/6	שינוי

## בעלי ענין

**מודד**

מיכאל שורץ, אייר 6 אשקלון אשקלון, טלפון 08-6724414

**יזם/יוזם**

מועצה אזורית חוף אשקלון, בת הדר

**עורך ראשי**

יואב אבראל

## כתובות

בת הדר

## גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2601	לא	15	15	כן	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

## מטרת התכנית

חלוקת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לשלושה מגרשים, וקביעת קווי בנין בחלוקה החדשה.

## הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקת מגרשים 62א. (א)(1)
- קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית 62א. (א)(4)

## המלצות

### התכנית הנה תכנית בסמכות מקומית

המועצה מבקשת לקדם תכנית מפורטת לחלוקת מגרש 100 שב"צ בהתאמה לעסקאות שנחתמו מול רמ"י בשנות ה-90, לדייק את גבולותיהם ולבטל גבולות תשריט חלוקה קודם שהוכן עבור מרכז היום לקשיש המגרש שטחו 7.5 ד' יחולק ל-3 תאי שטח וגבולות בניין.

מגרש 5290-A100 מר

מגרש 780-B100 מר

מגרש 1480-C100 מר

דוח תאי שטח לתכנית - 633-0906701		
שטח מחושב במ"ר	ייעוד קרקע	מספר תא שטח
5290.317	מבנים ומוסדות ציבור	100A
780.2206	מבנים ומוסדות ציבור	100B
1480.026	מבנים ומוסדות ציבור	100C



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המסך תוכנית: 633-0906701

סה"כ שטח מחושב במ"ר - 7550.6 סה"כ תאי שטח - 3

מגרש C100 הנו מגרש עליו נחתמה עסקה בין רמ"י לסוכנות היהודית. התכנית תואמה מולם. שטח העסקה לתא שטח זה נשמר 1.4 ד' המלצה להפקיד את התוכנית

## מהלך דיון

כרמית- בכניסה לבת הדר מול מבנה המועצה קיים מגרש ציבורי בשטח של 7.5 דונם בייעוד ציבורי. על מגרש זה בוצעו עסקאות ישנות בעבר בשנות ה-90 מול רמ"י. התכנית מבקשת לחלק את המגרש לשלושה תאי שטח כך שתא שטח אחד בו בנוי מרכז היום לקשיש והספרייה יהיה מגרש אחד (A100), ושני המגרשים הנוספים יחולקו בהתאמה. במגרש C100 עליו נחתמה עסקה מול הסוכנות היהודית ורמ"י נשמר שטח המגרש של 1.4 ד'. התכנית הועברה להתייחסות ואישור הסוכנות. אין מניעה לקדם את התכנית מבקשים להרחיב את מבנה מרכז היום לקשישי ולבנות משרדים לעמותה ונדרש שטח גדול יותר מהשטח עליו נחתמה עסקה ישנה מול רמ"י למרכז היום של 2.7 ד'. התכנית מאד ראויה ומאפשרת ניצול מיטבי של המגרש הציבורי לרווחת התושבים התכנית תחלק את המגרש ל 3 תאי שטח ושינוי קווי בניין בהתאם לגבולות המגרשים החדשים שנוצרים בתכנית וללא שינוי אחוזי הבנייה הקבועים בתכנית המאושרת. התכנית בסמכות מקומית מקודמת ע"י המועצה. והמלצתנו להפקיד את התכנית וזאת בכפוף לגליון הדרישות ותיקון התכנית וחלוקת המגרשים בתשריטי חלוקה בסמכות ועדה מקומית עד הפקדתה וחתימת הסוכנות והסכמתם לתכנית חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית

## החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף :  
לגליון הדרישות ותיקון התכנית  
חתימת הסוכנות  
חתימת רמ"י



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200367\1	תיק בניין: 239006240
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202024 תאריך: 04/11/2020		

## בעלי עניין

### מבקש

חנן מאיר בשן, הרואה 305 טלמון, 050-6550380

יעל בשן, הרואה 305 טלמון, 050-6550380

נחם בשן

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

טל תמיר, משעול התור 5 ניצן

### מהנדס

כהן אחעזר, חי, ידין יגאל 3 קרית מלאכי

### כתובת

ניצן - הרחבה, 624

### גושים חלקות

גוש: 2782 חלקה: 5 מגרש: 624 א'

### תוכניות:

291/03/6, 6/מק/2016, 291/02/6 א', ד/775, ד/775

### יעוד:

אזור מגורים א'

### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

## מהות בקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי דו קומתי עם קיר משותף הכולל קומת קרקע, ממ"ד, קומה א', גדרות ושערים. מגרש 624 ב בלבד.

- חריגה בקו בניין אחורי דרום-מערבי במסגרת 10% המותרים, כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4.00 מ'.
- הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, מ-130 מ"ר המותרים ל-139.88 מ"ר, סה"כ תוספת של 9.88 מ"ר.

## המלצות

מגרש דו משפחתי בניצן, שכונת ליברמן. מבוקש יח"ד אחת. זכויות הבנייה הן לכל המגרש כל יחידה 50% מתוכן. ההקלה לקו בניין מידתית וסבירה ממליץ לאשר ההקלה להגדלת התכסית מזערית ושולית ממליץ לאשר וכל זאת בכפוף לתיקון החלוקה בין עירקי לשרות. יש להעביר את שטח חדר הכביסה לשטח עיקרי

## מהלך דיון

כרמית הציגה את הבקשה להיתר על רק תשריט הבקשה פורטו כלל ההקלות המבוקשות בבקשה הדרג המקצועי ממליץ על אישור ההקלות שהנן מידתיות וסבירות חברי הועדה לא העלו שאלות או הבהרות נוספות והבקשה הכוללת הקלות הועלתה להצבעה ואושרה פה אחד בכפוף לגליון דרישות והערות הועדה עד למתן היתר

## החלטות

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת הקלות:

- חריגה בקו בניין אחורי דרום-מערבי במסגרת 10% המותרים, כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4.00 מ'.
  - הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, מ-130 מ"ר המותרים ל-139.88 מ"ר, סה"כ תוספת של 9.88 מ"ר.
- הועדה מסמיכה את הדרג המקצועי בועדה לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות ובכפוף לתשלום היטל השבחה.

אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה.

הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר דרישות הועדה עפ"י חוק כפי שמופיע בגליון הדרישות והערות הועדה לתכנית. הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים ככל שימצא ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו. ההחלטה כפי שנתקבלה אושרה פה אחד ע"י כל חברי הועדה



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 5	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200169\1	תיק בניין: 35316680
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202024 תאריך: 04/11/2020		

## בעלי עניין

### מבקש

ברדה אייל, באר- גנים (ניצנים), 052-4045381,

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

אטלס חגית, שד' ירושלים 51 אשקלון, 077-5307040,

### אחראי שלד

סבן חיים ויטוריו, רוגוזין 3 אשדוד, טלפון 088560595

## כתובת

באר- גנים (ניצנים), 1668

## גושים חלקות

גוש: 3155 חלקה: 164 מגרש: 1668

## תוכניות:

תמא 39

## יעוד:

מגורים

## שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

## מהות בקשה

הקמת בית חד משפחתי דו קומתי הכולל: מגורים, ממ"ד, משטח חניה ל- 2 כלי רכב לא מקורה, פרגולות, מרפסת קומה א' לא מקורה + הקלות

1. הקלה בקו בניין צידי מזרחי מבוקש 2.70 מטר במקום 3.00 מטר במסגרת 10% המותרים
2. הקלה בקו בניין צידי מערבי מבוקש 2.70 מטר במקום 3.00 מטר במסגרת 10% המותרים
3. הקלה בקו בניין אחורי צפוני מבוקש 4.50 מטר במקום 5.00 מטר במסגרת 10% המותרים
4. הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח כך שיהיה בגובה של 8.25 מ' במקום 7.50 מ' המותרים.

## המלצות

בית מגורים חדש בבאר גנים. מגרש א-רגולרי ובעקבותיו מבוקשות הקלות לקויי בניין. הקלות סבירות ומידתיות לאור צורתו של המגרש- ממליץ לארש גובה מבנה-ממליץ לאשר

## מהלך דיון

כרמית הציגה את הבקשה להיתר על רק תשריט הבקשה פורטו כלל ההקלות המבוקשות בבקשה הדרג המקצועי ממליץ על אישור ההקלות שהנן מידתיות וסבירות חברי הועדה לא העלו שאלות או הבהרות נוספות והבקשה הכוללת הקלות הועלתה להצבעה ואושרה פה אחד בכפוף לגליון דרישות והערות הועדה עד למתן היתר

## החלטות

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת הקלות:

1. הקלה בקו בניין צידי מזרחי מבוקש 2.70 מטר במקום 3.00 מטר במסגרת 10% המותרים
2. הקלה בקו בניין צידי מערבי מבוקש 2.70 מטר במקום 3.00 מטר במסגרת 10% המותרים
3. הקלה בקו בניין אחורי צפוני מבוקש 4.50 מטר במקום 5.00 מטר במסגרת 10% המותרים
4. הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח כך שיהיה בגובה של 8.25 מ' במקום 7.50 מ' המותרים.

הועדה מסכימה את הדרג המקצועי בועדה לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות בכפוף לתשלום היטל השבחה. אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה.

הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר דרישות הועדה עפ"י חוק כפי שמופיע בגליון הדרישות והערות הועדה לתכנית. הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים ככל שימצא ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו. ההחלטה כפי שנתקבלה אושרה פה אחד ע"י כל חברי הועדה



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 6	דיון עקרוני: 2020009
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202024 תאריך: 04/11/2020	

## המלצות

הצגת חלופות ושיקולים תכנוניים בלבד

## מהלך דיון

פנחס אזולאי יצא בשלב זה

אדרי' יואב הציג את 4 החלופות להקמת מתקן פוטו וולטאי נוסף במשבצת כוכב מיכאל חלופה מס' 1 - צפונית  
חלופות 2-3 נמצאות האמצע השטח החקלאי  
חלופה 4 הצמודה למתקן הקיים היא החלופה המועדפת ע"י היזם והמושב  
יבוצע תיאום והצגת חלופות גם מול המועצות השכנות.

חברי הועדה לא קיימו דיון או הצבעה

## החלטה

הוצגו החלופות מבלי שהתקיים דיון פנימי

## החלטות

דיון עקרוני

הוצגו החלופות מבלי שהתקיים דיון פנימי





# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 7	דיון עקרוני: 2020010
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202024 תאריך: 04/11/2020	

## המלצות

המועצה מבקשת לקדם הצבת מבנה יביל בשטח של 26 מ"ר אשר יתקבל מדואר ישראל ויוצב במגרש 109 בבאר גנים שהנו מגרש ביעוד ציבורי. המבנה יכיל תיבות תואר לחלוקה. המועצה תקדם חתימת חוזה מול דואר ישראל מהלך זה הנו חשוב והכרחי לשיפור השרות לתושבים בבאר גנים ממליץ לאשר הוספת מטרה למטרות המאושרות למגרש 109 כך שמבחינת התכליות ניתן יהיה בבוא היום לדון בבקשה להיתר להצבת מבנה בכפוף לאישור רמ"י להצבת המבנה במתכונת המבוקשת נדרש להוציא היתר בניה

## מהלך דיון

כרמית- במגרש 109 בבאר גנים שיעודו ציבורי עליו נתחם חוזה מול רמ"י מבקשת המועצה להציב במנה הכולל תאי ודאר בבאר גנים, צורך בסיסי של היישוב. טרם נקבע מיקום מדויק במגרש תמא 39 מאפשרת הוספת מטרת חכירה במסכות ועדה מקומית הועדה רואה בהוספת שימוש תאי הדואר כשימוש נלווה והכרחי לשירות הקהילה מחליטים להוסיף לפרוגרמה שימוש לבינוי של תאי דואר צביקה- האם יש משהו נוסף להוסיף? משה-הפרויקט מוכר וידוע. אין מה להוסיף

חברי הועדה לא העלו שאלות או הבהרות נוספות הועדה מחליטה פה אחד לאשר הוספת שימוש לחלוקת דואר למטרת החכירה המאושרת היום בחוזה מול רמ"י

## החלטות:

### החלטה לאשר

הועדה מחליטה פה אחד לאשר הוספת שימוש לחלוקת דואר למטרת החכירה המאושרת היום בחוזה מול רמ"י במגרש 109 בבאר גנים

## החלטות

### החלטה לאשר

הועדה מחליטה פה אחד לאשר הוספת שימוש לחלוקת דואר למטרת החכירה המאושרת היום בחוזה מול רמ"י במגרש 109 בבאר גנים



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 8	דיון עקרוני: 2020011
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202024 תאריך: 04/11/2020	

## המלצות

1. במסגרת תכנית 8/158/03/6 במושב גיאה משנת 2008 אושרו 53 יח"ד.

2. בהוראות התכנית נקבעה התניה בהערות לטבלת מצב מוצע (עמ' 5 בתכנית)

" פיתוח ושיווק קבוצת מגרשים 82,50,49,48,47,46 והוצאת היתר בנייה בהם, יבוצע רק לאחר השלמת הוצאת היתרי בניה בשאר המגרשים הכלולים בתכנית".

3. התניה המופיעה בתכנית מקורה בסכסוך משפטי אשר הסתיים בבית המשפט העליון בשנת 2017. התביעה שהוגש מטעם היורשים נדחתה.

4. הוסרה המגבלה והתושבת פונתה מהדירה (מצ"ב פס"ד)

5. בימים אלו, מבקש מושב גיאה לקדם מול רמ"י שיווק כלל המגרשים בתכנית וכן היתרי בניה לעבודות פיתוח ותשתיות לכלל המגרשים בתכנית.

1. סעיף 145ג לחוק התכנון והבנייה - "נקבעו בתכנית, החלה על קרקע או על בנין, שלבי ביצוע שונים, לא תיתן רשות הרישוי המקומית היתר לעבודה או לשימוש, אם העבודה או השימוש אינם תואמים את השלב שאליו הגיעו, אלא באישור מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית"

## מהלך דיון

אבי- בתב"ע של מושב גיאה 8/158/03/6 יש סעיף שמדבר על שלביות קובע שפיתוח ושיווק קבוצת מגרשים 82,50,49,48,47,46 והוצאת היתר בנייה בהם, יבוצע רק לאחר השלמת הוצאת היתרי בניה בשאר המגרשים הכלולים בתכנית".

היה הליך משפטי שהסתיים בעליון במסגרתו הייתה התייחסות לסעיף הזה גם בפסק הדין והמגבלה הוסרה

מושב גיאה מבקש להקדם בהינף אחד את השיווק והפיתוח של המגרשים ללא מגבלות ללא צורך בשלביות. לועדה המקומית יש אפשרות לפנות למחוזית לביטול השלביות בתכנית וזאת בהתאם לסעיף 145ג. לכן מבקשים את אישור הועדה להסמיך את הדרג המקצועי לפנות לועדה המחוזית ע"מ להסיר את השלביות בסעיף זה באופן ששיווק ופיתוח יתאפשר בכל המגרשים בלי תלות או צורך בשלביות כלשהיא

צביקה- פנה לחברי הועדה לשאלות

לא הועלו שאלות או הבהרות נוספות והבקשה הועלתה לאישור והצבעה

חברי הועדה הצביעו ואישרו פה אחד את הבקשה לפנות ללשכת התכנון המחוזית לביטול השלביות בתכנית 8/158/03/6

## החלטות:

### החלטה לאשר

חברי הועדה הצביעו ואישרו פה אחד את הבקשה לפנות ללשכת התכנון המחוזית לביטול השלביות בתכנית 8/158/03/6 וזאת עפי סעיף 145ג' לחוק

## החלטות

### החלטה לאשר

חברי הועדה הצביעו ואישרו פה אחד את הבקשה לפנות ללשכת התכנון המחוזית לביטול השלביות בתכנית 8/158/03/6 וזאת עפי סעיף 145ג' לחוק



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

---

איתמר רביבו  
יו"ר הועדה

---

פינחס אזולאי  
מהנדס הועדה