



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 8	תכנית מפורטת: 633-0974436
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202115 תאריך: 02/06/2021	

**שם התכנית:** מגרש 276 בת הדר-תוספת זכויות בניה ושינוי קוי בניין

**סוג סעיף** הפקדת תוכנית

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית** 501.00 מ"ר (0.501 דונם)

## תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
234/02/6	כפיפות
2/162/03/6	החלפה

## בעלי ענין

### יזם/יזמים

עומר משה אשבל, 218 בת הדר

### עורך ראשי

ליזה אזריאל

## כתובות

בת הדר

## גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2601	לא	108	108	כן	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

## מטרת התכנית

תוספת שטחים עיקריים ושינוי קווי בניין.

## הוראות התוכנית

1. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)17(א)
  2. שינוי קו בנין לפי סעיף 62א(א)4
  3. בריכת שחייה פרטית לפי סעיף 62א(א)9
  4. התרת מחסן ביתי מחוץ לקווי בנין לפי סעיף 62א(א)ס"ק 4,5
  5. שינוי גובה גדרות לפי סעיף 62א(א)ס"ק 5
- ניוד 10 מר שטח שדות תתק לעילי לפי סעיף 62א(א)9

## המלצות

### תכנית בסמכות מקומית

התכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה למגרש ריק שטרם בוצעה כל בניה בו בהיקף של 50 מ"ר עיקרי. לפי סעיף 62א(א)17 לפיו ניתן להוסיף 7% מהמגרש או 50 מר הגבוה מבניהם. התכנית המאושרת מתירה 50 מר שדות עילי ו-50 מר שירות תתק. מבוקש להקטין את שטח המרתף ב 10 מר לטובת שדות עילי. כמו כן התכנית מוסיפה בינוי לבריכת שחיה והוראות בינוי לגדרות ומחסן. מבוקש גדר היקפית בכל החזיתות בגובה 2.4- ממליץ לא לאשר. אין כל הצדקה תכנונית לכך בריכת השחיה ומיקום חדר המכונות התת"ק יהיה בהתאם למסמך מדיניות הועדה לבריכות שחיה שינוי קו בניין צידי- מבוקש שינוי ל 2.7 מ'. לא נמצאה כל הצדקה תכנונית לכך. ככל שיידרש יבקש בהקלה בתכנון אדריכלי עם הגשת הבקשה

**המלצה להפקיד את התוכנית בכפוף לתיקון התכנית, חתימת רמ"י וכתב שיפוי לועדה המקומית**

## מהלך דיין

כרמית- מגרש ריק בבת הדר בחלקו הדרומי של היישוב. מבקשים להוסיף שטחי בניה 50 מר עיקרי לצורך הגדלה מראש של בית המגורים המתוכנן לרבות בריכת שחיה. מבוקש מראש שינוי בקו בניין בדרך שאם הייתה בקשה להקלה היא בוודאי הייתה מתאשרת. הבקשה היא לקו בניין 2.7 מ' במקום 3 מ' המאושר בתכנית תקפה. בריכת שחיה נאשר בכפוף למסמך מדיניות הועדה למקומה ביחס לקו המגרש עד 1 מ' המופע יראה כשתי קומות, אין בתוספת הבניה כדי להשפיע

# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

הממשל תוכנית : 633-0974436

אבי- אם יפנו אחרים ניתן גם?

כרמית- בו נהיה מציאותיים קצת, אם היה בונה ומבקש הסדרה בדיעבד סביר להניח שהיו מאשרים לא כי עדיין המופע כמופע אינו חריג בנוף. פה הוא עוד לא התחיל לבנות הוא מבקש לתכנן בצורה נכונה וראויה את בית המגורים שלו וחסרים לו שטחי בניה. לכן, דווקא במקרה כזה בוא התכנון קדם לביצוע נכון יהיה לאשר את המבוקש בתכנית לרבות השינוי בקו הבניין שגם גך היה מאןשר בהקלה עד 10%

אבי- בריכת שחיה נותנים לאחרים לכן אין בעיה

דרורס האם לאחר שהתכנית תאושר זה יהווה תקדים ושינוי אופי היישוב? אם אישרת לאחד תצטרכי לאשר לאחרים כרמית- אני לא רואה כל בעיה או מגבלה לאשר תוספות בניה בהיקפים אלו גם לבניה קיימת וגם לבנייה חדשה. אין בכך כדי לשנות את אופיו של היישוב. ראה את הבקשה הקודמת שדנו בסעיף הקודם, האם לקומה א' הקיימת כבר ומבקשים לסגור את שטח המרפסת באותה הקומה יהווה שינוי סביבתי ניכר וחריג? ממש לא.

אבי- אין כאן שינוי אופי. שינוי קו בניין הוא צידי? אם יכל לקקנין המבושק בתכנית הזו גם בהקלה?

כרמית- כן בוודאי. מדובר על שינו של 10% בלבד

פנחס- אם אתה מאשר לו את קו הבניין עכשיו 2.7 מ' אז הוא יכול ורשאי לבקש הקלה נוספת בבקשה להיתר

כרמית- לא אין הכוונה כאן לבקש בנוסף הקלה.

עופר- צריך להתנות תנאי שלא ניתן יהיה לבקשה עוד הקלה לקו הבניין הזה.

אבי- ביקש 2.7 מ', סביר. על פניו לא נראה שינוי צביון, מבקש בגדול דבר שהיינו נותרים בהקלות. הדבר היחיד זי תוספת זכויות הבניה.

ניר- אם לא היו מבוקשות תוספות בניה היינו מאשרים את שאר הדברים בהקלות, נכון?

פנחס- נתנה בכך שלא יבקש הקלה

יגאל- הוא מבקש הקלה למפרע

ניר- אתם מפחדים שיבקש אחכ עוד הקלות?

אבי- סיכום- מחליטים להפקיד את התכנית כאשר אחת הדרישות תהיה שלענין קווי הבניין, בתקנון התכנית יירשם בהוראות כי לא תינתן הקלה נוספת לקווי הבניין והדבר יהווה סטייה ניכרת. כך נותנים לו את מה שיכל לבקש בהקלות. לגדרות....

נחמה- אישרנו בדרכ 2 מ'

כרמית- אם כך הסיכום הוא לאשר 2 מ' גדר?

חברי הועדה הסכימו והחליטו על הפקדת התכנית בכפוף לכך שיירשם בתקנון התכנית הוראה לפיה לא תותר בעתיד כל הקלה נוספת מקו בניי 2.7 מ' וגובה הגדר לא יעלה על 2 מ'. בירכת שחיה בהתאם למדיניות הודעה

## החלטות

ס.85(ב)1 - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף :

לכתב שיפוי, חתימת רמ"י ותיקון התכנית בהתאם לערות הדרג המקצועי

קביעת הוראה בתקנון התכנית לפיה לא תותר בעתיד כל הקלה נוספת מקו בניי 2.7 מ' וגובה הגדר לא יעלה על 2 מ'. בירכת שחיה בהתאם למדיניות הודעה