



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

תאריך: 01/09/2021
ת. עברי: כ"ד באלול תשפ"א

פרוטוקול ועדת משנה מס' 202120

בתאריך: 04/08/2021 כ"ו באב תשפ"א יום ד בשעה 15:00

נכחו:

חברים:

- משעולי חגית - קבוץ ניצנים
- צביקה בר - כוכב מיכאל
- ראובן משה - באר גנים
- מגידיש שי חנן - ישוב ניצן

הערה: הצטרף לדיון בשעה 15:50

נציגים:

דרור אסולין - משרד הפנים - ועדה מחוזית

סגל:

- אליהו כרמית - מנהלת הוועדה
- יוגב שקד-שמאי - שמאי מקרקעין
- עו"ד להם אבי - יועץ משפטי הועדה.

נעדרו:

חברים:

- רביבו איתמר- ר' המועצה - יו"ר הועדה
- יגאל וזאנה - תלמי יפה
- סוסינסקי ניר - ניר ישראל
- בני מסילתי - קבוץ גבר עם
- חדד עופר - מושב ברכיה

נציגים:

- אברמוביץ עמליה - נציגת מינהל מקרקעי ישראל
- אריאלה חדד - משרד הפנים - ועדה מחוזית
- 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
- סלחוב רם - נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
- פארן ניר - רשות העתיקות
- איגל אילנית רט"ג - נציג רשות הטבע והגנים
- עידית אורלב - נציגת המשרד להגנת הסביבה
- זוהר שליסברג - נציג שר הפנים

סגל:

- פינחס אזולאי - מהנדס הועדה
 - אליהו טלמון- שמאי - שמאי מקרקעין
- הערה:** החליף את מקומו השמאי יניב ביליה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל: עו"ד נחמה נצר-יועמ"ש - יועץ משפטי הועדה.
מועצה

מוזמן כהן אלירז - מבקר המועצה
מונה ע"י איתמר רביבו כיו"ר לישיבה הנוכחית במקומו



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 202118 מתאריך 07/07/2021.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

על סדר היום:

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 ההחלטות 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 (סטטיסטיקה)

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

צביקה בר הציג בפני חברי הועדה כי מונה ע"י איתמר יו"ר הועדה לשמש כיו"ר במקומו בישיבה זו. חברי הועדה הצביעו ואישרו את המינוי.

כרמית ביקשה לשנות את סדר הדיון בנושאים המוצגים. התווספו נושאים מחוץ לסדר היום שדחוף וחשוב היה לשבצם.
11 תכניות מפורטת שובצו בשנית לישיבה ונדש להצביע לאור שינוי הוראה בהם להוספת בריכת שחיה. חברי הועדה התביעו והסכימו כי נושאים אלו ואחרים ישובצו לדיון בישיבה זו.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

על סדר היום:

חברי הועדה הצביעו ואישרו פה אחד את פרוטוקול ישיבת המשנה מס' 202120 מתאריך 7/7/21

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה מקוונת כולל הקלות	20190525\1 ת.בנין: 20400181	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 2575 חלקה: 9 מגרש: 18	פיירברגר צביקה	גיאה	8
2	תוכנית בניין עיר נספח בינוי	218	תשריט העמדה- פארק אגם ניצנים		שרון אחזקות בע"מ-יובל שרון(מנכ"ל)	ניצנים	11
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0677930	שינוי יעוד מבני משק למגורים כפרי-מבקיעים	גוש: 2845 מחלקה: 10 עד חלקה: 10	מבקיעים מושב עובדים להתיישבות	מבקיעים	16
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0911925	מגרש 252 בישוב הקהילתי בת הדר-הסדרה ותוספת	גוש: 2601 מחלקה: 84 עד חלקה: 84	אליהו ביטון	בת - הדר (מרכז ח. אשקלון)	19
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	633-0971978	בת הדר - החלפת שטחים במתחם מבני ציבור וספורט	גוש: 2600 מחלקה: 86 עד חלקה: 86	מועצה אזורית חוף אשקלון	בת הדר	21
6	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0979641	שינוי בקו בניין קידמי במגרש 229 במושב מבקיעים	גוש: 2845 מחלקה: 6 עד חלקה: 6	ניסים מורדי		23
7	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210055\1 ת.בנין: 239006660	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 2957 חלקה: 40 מגרש: 666	אהרון בן איבגי	ניצן - הרחבה	25
8	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210071\1 ת.בנין: 21504470	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 3161 חלקה: 158 מגרש: 447	ויזל מרסל	תלמי יפה הרחבה	27
9	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210276\1 ת.בנין: 20700610	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 2166 חלקה: 75 מגרש: 61	סגל יוסף	חלץ	28
10	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210309\1 ת.בנין: 20400140	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 2898 חלקה: 14 מגרש: 14	שומר עמית	גיאה - הרחבה	29
11	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210040\1 ת.בנין: 21009050	מגורים, הריסה ובנייה	גוש: 2786 חלקה: 2 מגרש: 905	קיבוץ ניצנים	ניצנים	30
12	בקשה להיתר	20170188 ת.בנין: 20200320	מבנה חקלאי, מצב קיים ותוספת	גוש: 2692 חלקה: 49 מגרש: 32	כהן אלירז	ברכיה	32
*13	תוכנית בניין עיר חלוקה	20160004	חלוקה אנליטית לתכנית 8/158/03/6 מושב גיאה הרחבה		גיאה מושב עובדים להתיישבות		33
*14	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	2021005	תשריט חלוקה גני ילדים גברעם	גוש: 2818 מחלקה: 7 עד חלקה: 7	קיבוץ גברעם	גבר-עם	35
*15	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0940445	הגדלת זכויות בנייה במגרש 243 בקיבוץ כרמיה	גוש: 2839 מחלקה: 5 עד חלקה: 5	יפעת משה	כרמיה	36
*16	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0759530	באר גנים - מגרש 1662	גוש: 3155 מחלקה: 158 עד חלקה: 158	שלומית אלחדד	באר- גנים (ניצנים)	38
*17	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0743385	תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 87 - מושב בית שקמה	גוש: 2572 מחלקה: 27 עד חלקה: 27	מרדכי מכלוף	בית שקמה	40

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
*18	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0584144	הוספת יח"ד שלישית. מושב גיא	גוש : 2578 מחלקה : 46 עד חלקה : 46	עובדיה מצרפי	גיא	42
*19	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0735167	תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 76 - מושב בית שקמה	גוש : 2572 מחלקה : 8 עד חלקה : 8	יהושע מכלוף	בית שקמה	44
*20	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0776013	הסדרה ותוספת יחידת דיור שלישיית בנחלה 49 - מושב בית	גוש : 2567 מחלקה : 11 עד חלקה : 11	אסתר מכלוף	בית שקמה	46
*21	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0411447	מושב ברכיה-משק 60	גוש : 2693 מחלקה : 10 עד חלקה : 10	אביבה פרגיון	ברכיה	48
*22	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0735704	תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 75 - מושב בית שקמה	גוש : 2572 מחלקה : 9 עד חלקה : 9	מושב בית שקמה	בית שקמה	50
*23	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0900225	הוספת יח"ד שלישית. מושב גיא	גוש : 2578 מחלקה : 16 עד חלקה : 16	טיבריו ברמינקא	גיא	52
*24	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0699470	הוספת יח"ד שלישית-משק חדד-ברכיה 24	גוש : 2692 מחלקה : 41 עד חלקה : 41	שלמה חדד	ברכיה	54
*25	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0898494	הסדרה ותוספת יחידת דיור שלישיית בנחלה 3 - מושב בית	גוש : 2572 מחלקה : 40 עד חלקה : 40	אליהו שקיר	בית שקמה	56
*26	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0614420	תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 57-מושב הודיה	גוש : 2682 מחלקה : 11 עד חלקה : 11	ערבה רגב	הודיה	58
*27	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	633-0505339	הוספת יח"ד שלישית. מושב גיא	גוש : 2577 מחלקה : 2 עד חלקה : 2	דב כץ	גיא	60

* תוספת לסדר יום



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 1	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190525\1	תיק בניין: 20400181
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

פיירברגר צביקה, 18 גיאה

פיירברגר רבקה, 18 גיאה, 050-7505630

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

רימון פנינה, כצלסון 13 אשקלון, 78441, 08-6711488

אחראי שלד

בוריס פלוטקין, ניסן 4/26 ב' אשקלון, טלפון 054-4794001

כתובת

גיאה, 18 כניסה 1

גושים חלקות

גוש: 2575 חלקה: 9 מגרש: 18

תוכניות:

822/ד

יעוד:

אזור מגורים בישוב חקלאי

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות בקשה

תוספת ממ"ד לבית מגורים שני בנחלה ואישור בדיעבד לסככה חקלאית קיימת + הקלה. ושינויים להיתר 20190524 הכולל: שינויים במחיצות פנים לרבות תוספת קיר מגן לממ"ד, ביטול פרגולה בחזית צפונית, והוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע. שינויים בפתחים, תוספת פרגולה בחזית צפונית, וביטול בריכת שחייה וחדר מכוניות.

1. הקלה בקו בניין צידי דרום מזרחי במסגרת 30% המותרים לקיר ללא פתחים מבוקש 3.96 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עבור סככה חקלאית קיימת.

2. הקלה כמותית, תוספת שטחים במסגרת 6% המותרים מתכנית שהופקדה לפני שנת 1989 במסגרת 180 מ"ר המותרים, ולפי תשריט.

- ויינר מרדכי ורבקה

המלצות

זימון המתנגדים לשמיעת ההתנגדות

מהלך דיון

לאחר הדיון בסעיף 16 הועלה לדיון סעיף זה.

בקשה להיתר הכוללת הקלות בנחלה במושב גיאה.

הבקשה כוללת הסדרת מבנה חקלאי החורג מקו בניין צידי בדרך שניתן להתירו בהקלה עד 10%

וכן תוספת הקלה כמותית במסגרת 6%

לבקשה זו הוגשה התנגדות מהשכן הצמוד ואשר מלין על עצים ושדרת גדר חיה אשר הפריעה כל השנים ומפריעה כעת לרבות עץ גדול אשר מכלכל את שטחם.

צביקה- זה לא קשור, אין קשר בין העצים לבקשה

כרמית- הקריאה את נוסח מכתב התנגדותו של השכן המתנגד.

צביקה- זו הפעם השניה שם מתלוננים

כרמית- אותה הטענה הועלתה גם בבקשה להיתר הקודמת. לא היה נימוק תכנוני לטענות שהועלו. הן טענות קנייניות

דרור- הוא בגבול החלקה שלו. זו חלקה רשומה וגבולות מוסדרים. אין מחלוקת בדבר גבולות.

בשלב זה נכנסו פיירברגר רבקה וצביקה והמתנגדים וינר מרדכי ורבקה

אבי- סדרי הדיון, המתנגד יציג בקצרה את טענותיו ולאחריה מש' פיירברגר תציג את דבריה. למתנגד תהיה זכות להגיב לנאמר ולאחר מכן יתקיים דיון פנימי ע"י חברי הועדה

וינר מרדכי- הציג על רקע המפה את מיקום הנחלה שלו ...

קו הבניין הוא 2.5 מ'.
 אבי- הם מבקשים הקלה לקו בניין צידי ותוזפת זכויות בניה . מה שמפריע לך זה הקלה בקו בניין
 מרדכי- לפני שנים ביקשתי התחננתי לא לבנות את הבית צמוד אליי. הם לא היו מוכנים ואמרו שהם יעשו מה שהם רוצים.מאז
 מסוכסכים כבר למעלה 30 שנים
 כל הגדר החיה בקו המגרש הם נטעו.הגדר החיה התפשטה והיא נכנסת לשטח שלי ולוקחת חלק גדול ממנו, יש בה עץ
 אורן/אשל ענק. האם מופיע עץ ענק? אני לא רואה במפה.
 אבי- נטעו בשטח שלך?
 מרדכי- כן בשטח שלי מחת לגדר חי. עץ ענק.
 כרמית- לפני כמה שנים נטעו את שדרת העצים?
 מרדכי- לפני כמה שנים
 אבי- אתה מתנגד להקלה שלהם? אתה מתנגד מכיוון שאתה רוצה שהם יורידו את העץ והגדר החיה?
 מרדכי- כן, רוצה שהם יורידו את הגדר ויחזירו לי את השטח ששייך לי.
 אבי- הטענה שלך שהם פולשים למגרש שלך?
 מרדכי- כן. נפח הגדר 3 מ' ימינה ו 3 מ' שמאלה. ביקשתי שיפנו עם מחפשו. השאירו את הושרשים. היום עצי זית, רימונים.
 אבי- מה שמפריע ל זה שהעצים נמצאים בשטח שלך
 מרדכי- העץ הענק לא נעקר ונשאר עדיין בשטח שלי. מלכלך מאד ומפריע לו.
 אמנם הם פינו את העצים אבל לא את הכל
 מבקש להקריא מתוך הדף את שאר טענותיו. הקריא את הכתוב במכתב שהביא עימו. העץ גדול ומסוכן
 אבי-פונה למרדכי וטוען כי הוא חוזר על דבריו שנאמרו. מה חדש בטענות?
 מרדכי- אמר שפנה בצורה נעימה לרבקה וביקש שיביאו במשותף מודד שיקבע גבולות.... והיא הנחתה את המודד לעשות
 מדידה לטובתה
 רבקה- הגדר החיה נשתלה לפני 36 שנים. לפני ששתלנו ביקשנו ממנו שיסמן את הגבול בניהם. איש מהמושב הגיע וסימן את
 הגבול. ועפי אותן הנוקדות שתלנו את הגדר. גדר היביסקוס ועם השנים גדלו העצים . גדר הרשת נבנתה בשטח שלנו. מציגה
 מפה מס' 1 , מסומן בין גדר הרשת לקו הגבול 1.3 מ'.אמר שפלשנו לגדר רשת
 אבי- לפי הבנתנו הגדר החיה הוסרה
 רבקה- הגדר הוסרה יחד עם הושרשים לכל האורך לא השארנו היביסקוס אחד. לא מתאים לנו המשך ויכוח.
 הגדר רשת מרוחקת. במרחק של מ- 1 מ' ובמקום בו חרגה הגדר פירקנו אותה ויישרנו את הקו לגדר.
 בניית בית מחייבת סקר עצים. הכנו סקר עצים. אין בסקר בשטח שלנו אין את אותו עץ אשל אברהם. העץ ממוקם בשטח שלו.
 מרבית מהעצים צמחו ספונטנית.
 מרדכי- לא יכול לשמוע, מתעצבן, יצא מהחדר
 רבקה- הציגה את מיקום העץ עליו מתלונן. העץ לא בשטחנו. לא מופיע במיפוי העצים בשטח שלנו. אין גדר חיה. הסרנו אותה
 אבי- נתן למרדכי את זכות הדיבור
 מרדכי- מזכיר המושב ביצע בזמנו, המדידה לא הייתה מדויקת. הם בנו את הבית עד הקצה האחרון.
 היא ידעה בדיוק את הגבול ובכל זאת פלשה עם העצים לשטחנו. זה שקר שהיא לא ידעה
 אביס יש לך מה להוסיף למה שאמרה?
 מרדכי- היא הקניטה שהם רואים אצלנו הכל זה עץ 20 מ' גובה. מסוכן ויכול ליפול על המחסן שלנו

בשלב זה יצאו המוזמנים מחדר הישיבות

צביקה- הנושא אינו שייך לוועדה ואינו שייך להקלות שאנו צריכים
 אין לנו מקום להתערב בהשגות אלו . הועדה אינה יכולה להתערב
 אבי- אין המדובר בסכסוך גבולות .

צביקה- היא הסירה את הגדר. לא יכולים לדון בנושא העולה שאין לו כל קשר להקלות המבוקשות והשפעת על השכן
 אבי- החלטתנו תהיה : הועדה המקומית מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה הכוללת הקלות המבוקשות בה
 מהטעם המפורט להלן:

מדובר בטענות הנוגעות לסכסוך שכנים בשל נטיעת עצים וצמחים שמפריעה לשכנים. טענה זו אינה רלוונטית להקלות
 ומימלא הועדה אינה מוסמכת להכריע במחלוקת קניינית או טענות נזיקות כאלו ואחרות.
 לא הוצגו כל אסמכתאות לגבי גבולות המגרש מצד המתנגדים .

הבקשה להיתר כוללת מפת מדידה עדכנית בה מסומנת גרד הרשת המצויה בחלקת המבקש נשוא הבקשה להיתר ללא
 חריגות או פלישות כלשהן לשטח המתנגדים. הועדה המקומית סבורה שההקלות מוצדקות, הן ההקלה הכמותית וההקלה
 לקו בניין. ההקלות ראויות ואינן מפריעות לשכנים המתנגדים או פוגעת בפרטיותם , שכן המדובר במבנה ישן אותו מבקשים
 לסדיר במיקומו הנוכחי כפי שהוא
 בנסיבות אלו דוחים את ההתנגדות
 זכות ערר כדין

חברי הועדה הצביעו ואישרו פה אחד את ההחלטה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20190525\1

החלטות

החלטה - לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה להיתר הכוללת הקלות לקו בניין והקלה כמותית וזאת מהטעם המפורט להלן:

מדובר בטענות הנוגעות לסכסוך שכנים בשל נטיעת עצים וצמחיה שמפריעה לשכנים. טענה זו אינה רלוונטית להקלות ומימלא הועדה אינה מוסמכת להכריע במחלוקת קניינית או טענות נזיקיות כאלו ואחרות. לא הוצגו כל אסמכתאות לגביי גבולות המגרש מצד המתנגדים .

הבקשה להיתר כוללת מפת מזידה עדכנית בה מסומנת גרד הרשת המצויה בחלקת המבקש נשוא הבקשה להיתר ללא חריגות או פלישות כלשהן לשטח המתנגדים. הועדה המקומית סבורה שההקלות מוצדקות, הן ההקלה הכמותית וההקלה לקו בניין. ההקלות ראויות ואינן מפריעות לשכנים המתנגדים או פוגעת בפרטיותם , שכן המדובר במבנה ישן אותו מבקשים לסדיר במיקומו הנוכחי כפי שהוא בנסיבות אלו דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה להיתר וההקלות בכפוף להשלמת דרישות בגליון דרישות הועדה. זכות ערר כדין

חברי הועדה הצביעו ואישרו פה אחד את ההחלטה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 2	נספח בינוי: 218
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

שם התכנית:	תשריט העמדה- פארק אגם ניצנים
סוג סעיף	תוכנית מפורטת
סוג תוכנית	נספח בינוי
בעלי ענין	
יזם/יוזם	שרון אחזקות בע"מ-יובל שרון(מנכ"ל), עמיר 6 באר טוביה
כתובות	ניצנים

מטרת סעיף

אישור נספח בינוי כתנאי לחתימה על חוזה הרשאה מול רמ"י

מטרת התכנית

תשריט העמדה- פארק אגם ניצנים

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202118 מתאריך 07/07/2021 הוחלט :
ס.83 (א) (ב) החלטת הועדה המקומית לחזור ולדון בנספח הבינוי לאחר דיון במליאת המועצה הצביעו 4 בעד 1 נמנע

המלצות

אגם ניצנים ממוקם ביעוד פארק נופש חופי בתמ"א 39. תשריט ת-1 בתמ"א 39 מגדיר את השטח מ-1 מדובר מחצבה ישנה בגוש 1988 סמוך לחוף ניצנים חב' שרון אחזקות עתידה לחתום על חוזה הרשאה מול רמ"י, לחדש חוזה ישן לצורך פעילות נופש הכוללת שייט באם ופעילות מוטורית במרחב הפתוח. התכנית החלה 245/03/6 שאושרה ב 1990 קובעת שטח מסחרי בהיקף של כ 5.2 דונם. העסקה המתוכננת היא על כל המגרש. זכויות הבניה הן 60% משטח המגרש התכנית המוצגת הנה נספח בינוי עקרוני הכולל את מיקום המבנים אופציונאלית לרבות היקף המאושר ע"י רמ"י. התכנית הוכנה לצורך חתימה על חוזה ההרשאה מול רמ"י במסגרת חוזה ההרשאה מול רמ"י הומלצה ע"י משרד התיירות פרוגרמה במסגרתו היקף בינוי הכולל של כ 240 מר.

בדיון הקודם התעוררה אי בהירות בכל הנוגע להרשאתו של היזם לקדם את נספח הבינוי, ועדת המשנה דנה בישיבתה מתאריך 7/7 בשל כך החליטה לחזור ולדון רק לאחר דיון במליאת המועצה. בנתיים הציג היזם אסמכתאות בדבר הרשאה שניתנה לו לשימוש בקרקע וכי הוא נדרש ע"י משרד התיירות לקדם תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כתנאי להמלצת משרד התיירות. בנסיבות אלו אין מניעה לקיים דיון בלאשר את נספח הדיון תוך הדגשה כי נספח הבינוי הנו עקרוני בלבד ומעמדו של היזם לעניין הקרקע תלוי בהשלמת ההליכים החוזיים מול רמ"י ומשרד התיירות.

מכל מקום יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה וכל בניה במקום תהיה כפופה לקבל היתר בניה כדין מאת הועדה המקומית

מהלך דיון

כרמית- מעלים לדיון בשנית את נספח הדיון לאור שינוי בנסיבות ולבקשת היזם להיות נוכח בישיבה ולענות על שאלות הועדה שלא היה להן מענה ראוי בישיבה הקודמת. קיבל הרשאה מתמשכת מזה מס' שנים. החלטנו לדון בשנית ולבחון הסרת הדרשה לדיון במליאת המועצה לנושא זה. זכות במקרקעין אותה קיבל מרמ"י. יש לו אסמכתאות לכך אישור נספת הבינוי העקרוני בלבד מטרתו לאפשר חתימה על חוזה הרשאה מול רמ"י. זו לא תכנית בינוי ולא היתר בניה חגית-מבקשת להציג מדוע בישיבה הקודמת ביקשה דיון במליאה. אין מניעה לאשר ליזמים לקחת חלק פעיל וליזום פיתוח בשטחים פתוחים במועצה לרווחת הכלל. בתמיד ידענו שבאגם ניצנים יש חלק גדול שהציבור רשאי להגיע אליו ופתוח לציבור. אין התייחסות מה קורה לשטח הציבורי לאחר אישור חוזה ההרשאה, מה יקרה אז? האם הציבור יוכל להכנס? מה התנאים? וביקשתי שהדיון יהיה במליאה ואם המליאה תאשר גם כשמדובר בהארכת חוזה הרשאה מול רמ"י. עדיין כשזה בא לפתחה של ועדת תכנון לנושא, צריכה להיות אמירה של המליאה אביס עוסקים בהרבה נושאים ויש להם השלכות ומשמעויות ציבוריות משמעותיות וארוכות טווח. אפשר לעלו למליאה. הוא צריך להתקשר בהסכם מול רמ"י כדי לקדם תכנון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

חגית- האם אנו חברי המועצה לא יכולים להביע דעתנו שציבור שאינו מעוניין לשלם לפארק המוטורי המתוכנן במקום, יוכל להכנס למקום ללא תשלום ולהנות מהאגמים כפי שהם?
אבי- מה זה רלוונטי לנספח הבינוי. אין בעיה לארש את נספח הבינוי
ראובן- אי אפשר לרשום בהמלצה "שהמועצה רואה בעין יפה..." אין המדובר בעסק פרטי של המועצה, ללא התייעצות עם המליאה. אם יאשרו שזו המדיניות אין בעיה.
כרמית- ע"מ שלא תהיה כל עמימות בנושא, נכניס את היזם שהגיע עד לכאן ויענה לכן על כל השאלות. הכל שקוף וגלוי.
צביקה- שום דבר לא השתנה. אנחנו לא צריכים לשאול אותו. זה בדיוק נושא למליאה ולא לוועדת המשנה. הועדה לא דנה בעניין הקנייני. לא צריכים לדון בזה
ראובן- ביקשנו שהנושא יקבל אישור המליאה
כרמית- כל החלטה שועדת המשנה נותנת יכולה להשתנות בישיבה מאוחרת יותר
חגית- זה נושא עקרוני
כרמית- נמנהל מבקש החלטת ועדת משנה ולא מליאה. אין בעיה גם שתחליטו אחרת. אפשר להעלות את הנושא לדיון במליאה המתקיימת בסוף חודש אוגוסט. פה מבקשים ל
צביקה- ברגע שהוא חותם אומר חבר מליאה זה נושא מספיק כבד ושונה מאחרים. כמה פעמים ביקשנו לדון במליאה?
אבי- אם אתם לא רוצים לשמוע או לראות תחליטו שהנושא יעבור למליאה זו החלטה שלכם.
חגית- אני לא מכירה את היזם
אבי- לפעמים יש קושי לקבל החלטות בוועדת המשנה. שמעתם אותו?
צביקה- הוצג בפעם הקודמת הנספח
חגית- זה נושא עקרוני כמו חוף זיקים וניצנים שהמועצה החליטה לטפח ולקדם, גם האגמים זה משאב טבע ייחודי מאד בארץ, למה שניתן ליזם פרטי ואנו בתור ציבור כשנרצה להכנס לאתר נצטרך לשלם לו כסף? איפה זה בא לידי ביטוי?
כרמית- לכן אני מציעה שתתנו לו להכנס לוועדות לכם על כל השאלות. אולי הוא ישיב ל על כל הספקות
אבי- ממליץ לשמוע ולשאול שאלות לפעמים ועד משנה ממליצה משהו ומבקשים להעביר לדיון במליאה. מותר לכם לתת המלצה למליאה
צביקה- כיזמים יש שותפות בין המועצה לבין יובל שרון?
כרמית- לא. אין יזמות משותפת. למועצה אין חוזה מול רמ"י. אני אתקן את המסמך
אבי- המועצה יכולה לתכנן בכל מקום.
ראובן- אפשר להכניס אותו לשמוע מה יש לו להגיד

בשלב זה נכנס יובל שרון, ואניס מנהלת השיווק, אדר' אלי עמיחי

יובל- ב1991 בשיתוף עם קיבוץ ניצנץ הוקם פארק מוטורי באגמים ניצנץ. ב1995 במחצבה לשעבר הוקם פארק שיט ולמעשה החוק והדרישת של הרגולציה לחדש את הראשת השימוש מסתיימת ויש לחדש אותה. פרק זמן מוגדר. סיימנו א כל הדרישות וכרגע קיבלנו אישור לעוד 10 שנים בשטח קטן של 5 דונם בכניסה לאגמים. הזימות קטנה מאד. השטח כולו כ 700 ד. כל המעוניין יכול להגיש בקשה ואני אעזור. הזימות קטנה על שטח מצומצם. קיבלנו אישור וחתימות מכל הגופים. רמי עיכב כ 3 שנים. קיבלנו אישור מחוזי וועדה בין משרדית בין משרד התיירות לרמי
אבי- למה נדרש לאשר נספח זה? זה חלק מהפרוצדורה?
יובל- שאלה טובה אין על זה תשובה ברורה. אבל רמ"י ביקשו את החלטת הועדה טרם חתימה על החוזה ונראה כי נכון היה להציג נספח זה לדיון בוועדה רק לצורך החתימה מול רמ"י. טרם הגשנו בקשה להיתר.
אבי- לאחר אישור נספח זה אתה אמור לקבל חוזה חתום?
יובל- יש הסכם חתום.
צביקה- לא מובן. יש או אין חתימה?
אבי- בדרכ מגישים נספח בינוי כחלק מתנאי להוצאת היתר בניה. במקרה זה, השלב הבא, אתה אומר שקיבלת אישור. מה אתה עושה אחרי? מגיש
יובל- המועצה התחייבה לאורך כל השנים כי למקום יהיה חיבור ביוב. אם אין חיבור ביוב משרד הבריאות אינו מאפשר דבר. ברגע שהתקבל אישור לביוב קיבלנו אישור לשים במקום מבנה שירותים ולחברו לביוב. דרשו את המלצת הועדה, טכנית בלבד. אם היינו אומרים שבמסגרת הפעלת המקום לא היה בינוי אזי לא היינו צריכים לקבל את אישור ועדת המשנה אפילו.
כרמית- באותה מידה הנושא יכל לעלות כדיון עקרוני
אבי- השלב הבא זה הגשת בקשה להיתר? מי דרש את הנספח הזה?
כרמית- בהבנה שלנו את דרישת רמ"י ראינו לנכון להעלות את הנושא כנספח בינוי עקרוני שכן כיוון שבעתיד יבוקשו מבנים, וזה יהווה בסיס לחתימה על חוזה השראה, מעין תשריט עסקה שיתלווה לחוזה
אבי- זו דרישה של התבע?
דרור- מכיר את ההתכתבות, זה חלק מהתכנית.
כרמית- זו לא תכנית הבינוי המחוייבת לפני הגשת הבקשה להיתר
הנספח קל ושטחי ואינו מעמיק לבינוי המבוקש להיתר
אבי- אומר יובל שיש לו חוזה חתום.

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

צביקה- כתוב בהמלצה שחברת שרון עתידה לחידש חוזה ישן. מה לא נכול במה שכרמית כתבה?
אבי- מה הסמכות שלי? אני יכול לאשר נספח בינוי. מה אני צריך לאשר פה?

צביקה- מבקש לראות חוזה חתום עי רמ"י
יובל- יש לי אישור כתוב המאשר את זכויותי על הקרקע בפטור ממכרז ל-5 שנים. האישור הזה כתוב שההצלה היא בכפוף לתכנית בינוי ועציוב אדריכלי מאושר עי הועדה. למעשה קיבלנו את הקרקע חגית- לא רוצה לדון בזה טכני. זה משאב טבע. תפיקדנו כמועצה לשאול שאלות. המועצה מפעילה את החופי יובל- זכין מפעיל את החופים ולא המועצה

חגית- איפה המועצה בקטע שודגאת לתושבים עצמם? רק רוצה שתהיה אמירה לעניין נקיון ושמירה על הסביבה, פיתוח שבילים סביב, מי שלא רוצה להכנס לפארק יכול בכל זאת להכנס חופשי לאגמים.
יובל- האגם הוא שטח ציבורי. תוכלי להכנס ללא תשלום, ללכלך אני מנקה אחרי. למה? ככה, כי אלו הן הדרישות. השטח הציבורי הזה, זה נראה כעת כמו חירייה, אני מנקה. האנטרס שלי זהה לשך שיהיה נקי מזמין, כולם מוזמנים זה מקום ציבורי. מה האנטרס של המועצה? אני משלם ארנונה גם כשהמקום לא פועל.

חגית- איפה כל זה כוב
יובל- זה התנאי בהסכם. השטח פתוח. אין כוונה שהמקום יהיה פתוח מ=ומלוכלך. ה 700 דונם לא נקיים ולא מטופלים? לא אחראי עלהם?

חגית - ה 5 דונם לא יהיו מגודרים? תוגבל הכניסה?
אבי- במסמך של משרד התיירות אנו נתבקשנו לאשר תכנית בינוי, לא?

כרמית- אבל זה לא השלב הזה. כשהוא יגיש בקשה להיתר הוא יצטרך לעמוד בדרישה של אישור תכנית בינוי תכנית בינוי הוא יגיש ויתמודד מול הועדה על כל ההיבטים של תכנית בינוי. זה לא השלב. תסתכל על זה כאל תשריט לצורך חתימה על עסקה.

הוצג "הנספח" בו פריסת מבנים כללית רעיונית. היקף הבינוי אינו בא לפתחנו לאישור. ההיקף של כ 200 מר נקבע ע"י רמ"י יובל- אם ר' המועצה מעוניין לקדם את הישמות. מי רוצה לעשות או דבר או להשתתף במיזם, מבורך, אני מקדם זאת בברכה. אבי- אין פה בינוי כרמית- נכון זו לא תכנית בינוי.

יובל- יהיו מכולות ניידות שאינן קבועות בשטח אבל פרוצדורלית דורש המנהל בשלב הזה את הסכמתכם.
אבי- זה בכדי לצרף את גבולות העסקה לחוזה?
כרמית- כן חד משמעית כן. יובל- כן. זו המטרה בלבד.

יובל- 30 שנה עשינו זאת בלי תכנית בינוי
דרור- קרא את כל ההתכתבות. פרשנות בין התכנית התקפה לבין תמא 39. הייעוד המבוקש יש ייעוד מסחר האם בייעוד זה ניתן לעשות אחסנה המבוקשת. מצר על כל מה שעבר. בישקו היועצים המשפטיים של רמי את חו"ד ניר שטרם יועמש המחוז. וניר קבע שיהיה צורך בתכנית בינוי ומאושרת שתוכן בהתאם להוראות סעיף 11 לתכנית 245/03/6. אם תכנית הבינוי שתוגש תעמוד בדרישות סעיף 11 זו סמכות הועדה.

יובל- סיגל מנהלת מח' תכנון בועדה המחוזית, על כל מכולה עברה ובסוף אושר היקף המבנים.
אבי- צריך את הפרוגרמה שרטוט רק לורך קביעת הפולגון לחוזה. ולאחריו תהיה חתימה פיסית. ואחרי כן השלב הבא הגשת בקשה להיתר וכתנאי לו תגיש תכנית בינוי.

יובל- הברורקריטיה מעייפת ומקשה מאד. המטרה לעשות משהו טוב. מבטיח שהמקום יהיה יפה ומזמין.
צביקה- בשנת 1991 הייתה שותפות עם ניצנים,

יובל- זו לא הייתה שותפות. שילמתי בעצם לאורך שנים 30% מהמחזור לקיבוץ ניצנים, רמ"י טענו שהשכרת המקום מול קיבוץ ניצנים אינה רלוונטית כי הקיבוץ אינו המחזיק בקרקע. לניצנים הייתה הרשאה על הפעלת חוף ניצנים. אין לקיבוץ אישור לעשות מה שעושים מולי. שילמתי תקופה ארוכה לקיבוץ

צביקה- היום זה המועצה. מבקש לדעת האם יש שותפות עם המועצה?
יובל- המועצה נהנית בלבד מהתשלומים השוטפים. אן לי חוזה יזמות משותף עם המועצה. המועצה תהנה מהיזמות ותו לא.

אבי- כדי שהמועצה היה יזם, מליאת המועצה צריכה לשאר התקשרות כזו
יובל- במקרה אחר המועצה צריכה להיות חלק צריך שיתוף פעולה, זה עוד 700 ד' לא מטופלים. קיבוץ ניצנים שילם בעל תקופת המחצבה. הכסף נמצא בקרן לשיקום מחצבות. מדובר בהרבה מאד כסף. בקמרה הזה נדרש שת"פ בין המועצה וקיבוץ ניצנים והקרן שליקום מחצבות לקבל את הכספים ולהשקיע במקום שהוא לא 5 דונם אלא 700 ד'. לטווח ארוך יכול לשעות משהו משמעותי במקום

צביקה- יש נייר מסודר שבו כתוב מה שאמרת שניתן יהיה להכנס חופשי וכד...
יובל- בחוזה של רמ"י מופיעים שורה של תנאים מיוחדים ושה שטח ציבורי פתוח

צביקה- תעביר לכרמית והיא תעביר אלינו
בשלב זה יצאו המוזמנים מחדר הישיבות

אבי- הסיפור מאד פשוט. שוחחתי גם עם דרור. הוא נמצא בשלב שזה כרגע תשריט איתור שיתלווה לנספח העסקה מול רמ"י לאחר מכן יצטרך להגיש תכנית בינוי ואדריכלית. להבנתי, צריך לאשר את "התשריט" ולקבוע שהוא תשריט העמדה בלבד לצורך איתור השטח ומיקום עקורני של המבנים וההובאה שאין מדובר בנספח עיצוב אדריכלי ותנאי לקבלת היתר במקרקעין יהיה הגשת נספח עיצוב אדריכלי בהתאם לתכנית החלה ואישור הועדה לו. תוכלו לראות את פריסת המבנים, שבילים העמדה

כמרית- מבקש את אישורכם לשנות תשריט עסקה והעמדה פארק ניצנים צביקה- זה נכון בצד הטכני כשמדובר בועדת בניין ערים. אבל לנו יש צד אחר כחברי מליאה. חגית העלתה הסתייגות שהוא ענה על כולן. ברור שברגע שנאשר הוא יקבל את האישור להכרחת השטח לעוד 5 שנים ולאחר מכן תוכן תכנית בינוי. האנטרס היה שהמליאה להקשיב אם בכלל ניתן לעשות. מבין את הקושי ומבקש לעזור להתלות את החלטתנו שיצורף אותו נייר שמופרט בו כל מה שנאמר פה כגון כניסה, תנאים של רמ"י בעסקה. יובל- בחוזה מול רמ"י יש תנאים. את זה אתה רוצה לראות?

אבי- לאחר שהתקבל הסבר מפורט מהיום לגבי מהות המבוקש, והצורך באישור תשריט כחלק מתנאי קבלת הסכם, אנו מאשרים את התשריט בכפוף לתנאים הבאים:

קבלת נספח מהיום שיכלול תנאי הפעלה הכוללים נקיון אחזקה והפעלה של המקום

צביקה- אותנו מעניין הכניסה החופשית

אבי- וכן גישה ושימוש חופשי לציבור וזאת בתוך 30 ימים

כרמית- מסמך שהוא ינסח?

צביקה- כן זה מחייב אותו

אבי- בתוך 6 חודשים יובא לועדה הקדומית תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי העונה על תנאי הוראות התבע ובצמוד לה בקשה להיתר ולהסיר את המבנים הקיימים.

כרמית- אין בינוי כרגע. המקום נטוש

צביקה- הם מנקים. יפה שהם תורמים

יובל- יש 60% זכויות בניה. היקף הבינוי יהיה מצומצם

אבי- היבנוי בתשריט עקורני בלבד ומנחה בכפוף להשלמת הדרישות בתכנית החלה

צביקה - יש אחוזי בניה גבוהים ברגע שיקבל הכסס חכירה הוא יכול לבקש תופת לבינוי?

יש לו זכות ראשונים מול רמ"י

כרמית- מתוך כל הזכויות המותרות אושר לו כ 200 מר סהכ. מתוכם 15 מר למזנון. מבחינת סל זכויות הוא יכול לממש יותר בהתאמה לתבע החלה, יש לו זכות אבל אם אין לו חוזה הרשאה הוא לא יוכל לקבל היתר בועדה המקומית

יובל- זה שטח ענק. יכול לפנות לרמ"י ולקבל אישור מקדים לכך

דרור- יש פרשנות בין תכניות. הוא עבר סחבת בירוקרטית מטורפת. אחרי הפרשנות נוקשה מאד. מה שיקבל מאד מצומצם

נוסח ההחלטה הועלתה להצבעה ואושר

לאחר ההצבעה בסעיף זה הועלה לדיון סעיף 12



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית : 218

החלטות

אישור תשריט

הועדה המקומית מאשרת את התשריט שהנו תשריט עירוני בלבד לבינוי ומנחה וזאת בכפוף להשלמת הדרישות בתכנית החלה במקום וקבלת נספח מהיזם שיכלול את תנאי הפעלה כפי שמופיעים בהתקשרות מול רמ"י והכוללים נקיון אחזקה והפעלה של המקום

נוסח ההחלטה הועלה להצבעה ואושר פה אחד



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 3	תכנית מפורטת: 633-0677930
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

שם התכנית: שינוי יעוד מבני משק למגורים כפרי-מבקיעים

סוג סעיף: תוכנית מפורטת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

שטח התוכנית: 107,559 מ"ר (107.559 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	117/03/6

בעלי ענין

יזם/יוזם

מבקיעים מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ, מבקיעים

בעלים

מינהל מקרקעי ישראל, רחוב מס 1 ירושלים, טלפון 08-6264333

מודד

אפשרית תורג'מן, חפץ חיים 10 תל אביב-יפו, 61250, טלפון 03-6958711

עורך ראשי

אליהו עמיחי

כתובות מבקיעים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2845	לא	לא	10	10	לא
2845	לא	לא	19	19	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

שינוי יעוד אזור למבני משק במושב מבקיעים למגורים בישוב כפרי ולדרכים, התווית הדרכים וחלוקה למגרשים.

הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד ממבני משק לדרך, למגורים בישוב כפרי, לשביל ולשצ"פ.
ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה..

המלצות

תכנית בסמכות מחוזית

במושב קיים שטח ביעוד מבני משק שאינו מחולק סטטוטורית. תא שטח שחולק פנימית בין החברים (כ 1000 מר לכ"א) לכל בעל נחלה יש 2 מגרשים 600 מר ו-1000 מ"ר. הנחלה בתכנית זו מבקשים לקחת את השטח למבני משק ששטחו כ 107 דונם, לשנות יעוד למגורים כפרי ולחלק חלוקה סטטוטורית בין החברים. במגרשים אלו הם מבוקש שימוש פל"ח. יודגש כי מושב מבקיעים ויתר על הזכות שלו להיות חלק מתכנית הפל"ח

המועצתית

מדובר בתכנית זהה לתכנית שהועברה למחוזית במסגרת פרה-רולניג לפני הגשה בשנת 2019. ומנהל התכנון קבע שאין לקדמה משורת סיבות:

תמצית סיכום הישיבה מפב' 2019

המחוז אינו רואה לנכון לקדם תכנית זו במתכונתה
אין תקדים בכל המדינה ל 3 מגרשים המהווים נחלה
אין הצדקה תכנונית

תכנית לא סבירה ולא פרופורציונאלית ביחס למס' התושבים המצומצם במושב
קרבתם לעיר אשקלון אינה מצדיקה פיתוח מסחר נוסף
אין כל תקדים לאפשר מגרש מגורים ללא מגורים ושהשימושים בו יהיו רק לפל"ח

לא הוצג כל טעם חדש מדוע יש לקדם תכנית זו ע"י האגודה וגם לא ברור האם חל שינוי נסיבות כלשהו שיש בו כדי לשנות את עמדת מנהל התכנון.

ראוי היה שהאגודה תפנה למנהל התכנון מחוז הדרום ותקיים ישיבה נוספת בדבר המצלתו הקודת או שינויים תכנוניים ככל שבכוונתו לעשות בתכנית המקורית וזאת בטרם תוגש התכנית לוועדה המקומית לקבלת המלצתה. הועדה המקומית תמתין 60 ימים לשם ביצוע הליך זה ואם לא כן תיסגר התכנית ולא תמליץ להפקדה מאותם הטעמים שנקבעו ע"י מנהל התכנון בעבר.

מהלך דיון

הדיון בסעיף זה התקיים לאחר סעיף 15

בשלב זה נכנסו המוזמנים: מיכה טייר מזכיר המושב, אדר' אלי עמיחי ומוטי לוי נציג אגודה

כרמית - מושב מבקיעים מקדם תכנית זו לפיה יותר בשטח למבני משק הממוקם בכניסה למושב מבקיעים כשטח שייעודו מגורים אך השימוש שיותר בו הוא לפלי"ח בלבד.

פריסת הנחלות במושב מבקיעים היא כזו שכל בעל נחלה יש 2 מגרשי מגורים המרכיבים את הנחלה. מגרש 1 ד' והשני כ 0.6 ד'. שטח מבני המשק מחולק בין החברים אך החלוקה אינה מעוגנת סטטוטורית. התוספת היא עוד 1 דונם לכ חבר המושב קידם פרה- רולוגי לפני כשנתיים מול מתכנן המחוז ובסיכום הפגישה שתמצות לה מוציע בהמלצות לדיון בנושא זה ברורות מאד. המחוז לא רואה כל סיבה לקדם תכנית בפורמט זה. אין לכ כל תקדים בארץ. הרצון להגדיל את גודל הנחלה לכ 2.5 ד' ברור אך אינו ישים פה בקונסטלציה המוצגת

המושב יציג מהדיון הקודם

תכנית הפלי"ח המועצתית אינה כוללת את מושב מבקיעים ובהסכמתם. לאחר חשיבה שלהם לנושא הם ביקשו שלא להיכלל בתכנית הפלי"ח המועצתית, כיוון שבכוונתם היה למצות את השטח בייעוד משקי לשימושי הפלי"ח.

אדר אלי עמיחי- מבקשים להוסיף כ 1 דונם לכל נחלה. זה היה מושב שיתופי שקלט 23 משפחות מפאת שדה בהתנתקות והגדיל את מסי חברי המשק ל 72. כ לאחד קיבל 1 ד' ו 0.6 ד'. והאזור המשקי שהוגדר בהיות המושב כמושב שיתופי שאינו מנוצל כיום מבוקש לשימושי פלי"ח.

השוני בתכנית זו ביחס לדיון שהתקיים לפני כשנתיים מול מתכנן המחוז הוא שבאותם אזור התבקש מגורים לצד הפלי"ח ועכשיו השינוי הוא שמבקשים רק פלי"ח בתוך שטח של 1 דונם לכל מגרש.

דרור- אני זוכר שנאמר אולי שלא לשב מגורים לצד פלי"ח, והדברים כפי שהועלו במסמך סדר היום של הועדה משקפים היטב את עמדת מחוז הדרום ומתכנן המחוז, אם אתם בכל זאת בוחרים להגיש תכנית זו אתם רשאים על פי כל דין. מבקש שתגישו את התכנית יחד עם סיכום הישיבה, ככל שהתכנית תעמוד בתנאי סף היא תועלה לדיון בועדה.

התכנית ברורה, אינה מקובלת על לשכת התכנון.

מיכה- מדוע?

דרור- אתה נכחת בדיון

צביקה- זו תכנית מחוזית אנחנו גורם ממליץ. פונה למיכה ושואל מה גורם למושב מבקיעים לחשוב שהתכנית תקודם במתכונתה. הסכוי שואף לאפס. הכל מתוך דאגה למושב. לא רוצים לפגוע

אבי- יוצאים "לסיבוב" שיעלה המון כסף. לא נעשה תיאום בשנית מול המחוז. ממליץ לעשות שוב פרה-רולוגי

מיכה- מטפל בנושא משנת 2017. הפנייה הראשונה היתה מול רמ"י. נענית בשלילה לדרישה לאשר מגרש נוסף לכל בעל נחלה. בהוראות מנהל כתוב שיישובי עימות זכאים להשלמה ל 2.5 ד' וככל הניתן בשטח רציף וכשלא ניתן אז לא ניתן, אבל לא אומר שבלתי אפשרי

לא סתם יצאנו מהפלי"ח המועצתית. אין סיכוי שבדונם מלבד 2 יחד ו-2 צימרים נוכל לבנות עוד 500 מר פלי"ח.

יש אזור תעשייה שמוציא עיניים לכל העולם וקידמנו תכנית סולארית, עברנו כמעט את כל ההליך ואז נעצרנו בטענה שאנו

עשירים מידי. בהוראות מנהל כתוב שניתן לאשר לנו. כשהגענו למחוזית, אמר מתכנן המחוז כי לא כופר בזכויות שלכם אבל

אני לא רוצה לממש אותם. כיוון שאנו שמנים ועשירים מיד. הראה דוגמה של דרום אשקלון וכמה מסכנים הם ביחס אלינו.

תומר בהגינותו אמר מבחינתם אין מניעה לקדם את הכנית אבל הוא יתנגד לה. בתכנית הישנה של המושב בנו מבנים חקלאיים

אך אנשים עשו שימוש חורג והמנהל סגר להם את המקום. רוצים להיות אופטימיים וכשנגיע למחוזית נסביר להם

דרור- תומר אמר את הדברים כהויותם. בראייתנו, את מבקיעים הוא חלק מהמושב. זה מופע חריג גם ככה. לגבי כל מה שקם בפועל עמדת המחוז ברורה וכן לגבי השימושים החורגים והשפעתם על העיר אשקלון. לגבי מיקום התכנית הסולארית,

התכנון מבוקש ברצועה "ירוקה" במעבר אקולוגי בתכנית הכוללת של העיר אשקלון. ונכון אולי לחשוב על תכנית סולארית בתוך אותו שטח משקי



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המס' תוכנית: 633-0677930

היו טיעונים תכנוניים, קודם כל זה ייעוד מגורים. פל"ח הנו שימוש נלווה ומהווה רובד שימושים נוסף למגורים כגון יחידות אירוח כפי שיש היום בנחלות ולא בזכות עצמו. אין תקדים כזה לקחת מגורים לא לבנות מגורים ולבקש רק שימוש פל"ח. נכון שהדגם של המושב בעייתי וחריג בנוף. למושב שלכם הגיעו למחוז הכי הרבה תכניות לפיצול. הקרקע שקבלתם היא מגורים ביישוב כפרי כיום כבר אין כל זיקה לחקלאות. בסוף רואים בתוך ה 1.6 ד' הרבה פיצולים והרבה בניין. הקרקע שיקבלתם היא בזיקה לחקלאות גם היא רק בחלקות ב'. בגלל הדגם החקלאות לא צמודה למגורים. נכנסים לאותם המושגים של תקן לנחלה. פיצול מגורים א' בכלל מנתקים את הנחלה ומצמצמים אותה. מיכה- אני כחבר מושב אחר טוען כי שימושי פלח בתוך ה 2.5 ד' מפריע מאד לשכנים. מושב עובדים הוא ייחודי בצורתו ובחלוקת המגרשים בו. אין הפרעה בין מגורים וחקלאות. אבי- מיכה אומר בעצם שהמודל שלהם הוא המודל האופטימלי מוטי- פל"ח הוא לא לפגוע בי ובאיכות חיים. אכילו לקבל משהו אבל יעשה נזק. במס' מגרשים מצומצם ליצור פל"ח יש היבטים כגון תנועה שהאזור לא מתאים. תן לי את הפל"ח כמו כולם רק במקום אחר. תומר חייב להבין את העניין. צביקה- אנחנו נסינו לשקף את המצב. מוטי- לא בחרנו לקבל מגרש מחולק לשניים. הייתי מעדיף לקבל 2.5 ד' כיחידה אחת. ניתקו אותי מהבית והביאו אותי למקום הזה מיכה- החט' להתיישבות שטיפלה בפינוי פאת שדה למבקיעים ראו לנגד עינים את השטח הזה וכבר אז החלו בתכניות להכשיר את השטח לכך. פרצלו את השטח לדונם וביצעו עבודות תשתית מים. ולכולם היה ברור שתהיה חלוקה עפ' פרצלציה כתוספת לכל נחלה צביקה- לא רואה כל סיבה לא לאפשר להם להמשיך ולקדם את התכנית. ממליץ שנמליץ על הפקדת התכנית אבי- בתכנית מסוג זה יש השלכות כיוון שהמשמעות היא לתת פל"ח. פל"ח הן לא זכויות מוקנות. הם טוענים שכארש הפל"ח צמוד לחלקת המגורים זה לא נוח להם ולא נכון, אלא הם בעצם עושים משהו חדש. יבוא מחר יישוב אחר וירצה בדיוק את אותו הדבר, מה ההבדל? צביקה- דרור אמר שאולי זה משהו חדש.... צביקה- אני לא חושב שאנו צריכים למנוע מהם לנסות. כרמית- בסמכות הועדה להמליץ ו/או לא להמליץ. לצד המלצה צריכים להביא נימוקים צביקה- המושב מוכן להתמודד מול המחוזית אמנם לא מבין את ההגיון לאחר שדברי המחוז ברורים

חברי הועדה העלו להצבעה ואישרו את ההחלטה להמליץ בפני המחוזית על הפקדת התכנית

החלטות

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 4	תכנית מפורטת: 633-0911925
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

שם התכנית: מגרש 252 בישוב הקהילתי בת הדר-הסדרה ותוספת זכויות בנייה

סוג סעיף אישור תוכנית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 509.00 מ"ר (0.509 דונם)

תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
2/162/03/6	החלפה

בעלי ענין

מודד

לביב חלבי, דאלית אל-כרמל 2 דאלית אל-כרמל, 30056, טלפון 04-8395202

יזם/יוזם

אליהו ביטון, 252 בת הדר, 7910300

סיגלית נצר ביטון, 252 בת הדר, 7910300

עורך ראשי

ליזה אזריאל

כתובות

בת - הדר (מרכז ח. אשקלון)

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2601	לא	84	84	כן	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

תוספת שטחים עיקריים ושינוי קווי בניין לצורך הסדרת מבנה קיים.

הוראות התוכנית

1. תוספת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)(17) (א)
2. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4)
3. הגדלת תכנית לפי סעיף 62א(א)(5)
4. בריכת זרמים ובריכת שחיה פרטית לפי סעיף 62א(א)9

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202026 מתאריך 02/12/2020 הוחלט :
ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לחתימת רמ"י וכתב שיפוי לוועדה המקומית

המלצות

תכנית בסמכות מקומית. התכנית מועלית לדיון מתן תוקף. התכנית פורסמה כנדרש ועפ"י חוק. לא הוגשו התנגדויות.
לא טעון אישור השר לפי סעיף 109. התכנית תוקנה בהתאם להערות המחוזית בבדיקתה את התכנית
פורסם להפקדה ב.פ. בתאריך 25/5/21 י.פ. 9629
ממליץ לאשר את התכנית

מהלך דיון

לאחר הדיון בסעיף 27, נדון סעיף זה.
תכנית בסמכות מקומית. התכנית נדונה והוחלט על הפקדתה. הסתיימה תקופת ההפקדה ללא התנגדויות. התכנית אינה טעונה
ע"י השר לפי 109. נבדקה ותוקנה בהתאם להערות המחוזית.
ממליצים על מתן תוקף לתכנית
חברי הועדה הצביעו ואישרו פה אחד לאשר את התכנית



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המסך תוכנית: 633-0911925

החלטות

ס. 108 - החלטת ועדה מקומית על מתן תוקף בתנאים לתכנית



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 5	תכנית מתאר מקומית: 633-0971978
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

שם התכנית: בת הדר - החלפת שטחים במתחם מבני ציבור וספורט

סוג סעיף הפקדת תוכנית

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 45,755.00 מ"ר (45.755 דונם)

תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
א/528/ד	החלפה
4/162/03/6	החלפה

בעלי ענין

יזם/יוזם

מועצה אזורית חוף אשקלון, בת הדר

מודד

חלבי לביב, דאלית אל-כרמל, 30056, טלפון 04-8395202

עורך ראשי

יואב אבראל

כתובות

בת הדר

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 2600 חלקות במלואן: 100,96,89
גוש: 2600 חלקי חלקות: 104,103,99,90,86
גוש: 2601 חלקי חלקות: 2

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	1		4 /162 /03 /6
2	41	41		4 /162 /03 /6

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

הסדרת מרכז מבני ציבור, ספורט וחניה, באמצעות החלפת שטחים, התאמת קוי הבניין וסימון מבנים להריסה.

הוראות התוכנית

- החלפת שטחים בין מוסדות ומבני ציבור, שביל ושצ"פ, ספורט ונופש וחניון. בהתאם לסעיף 62א (א) (1)
- שינוי קוי בניין. בהתאם לסעיף 62א (א) (4)
- סימון מבנים להריסה. בהתאם לסעיף 62א (א) (19)
- החלת הוראות הבינוי לכל תאי שטח ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', בהתאם לסעיף 62א (א) (5)

המלצות

תכנית בסמכות ועדה מקומית

התכנית מבקשת להסדיר את מרכז מבני הציבור והספורט של המועצה בדרך של שינוי גבולות מגרשים וייעודים קרקע בהתאמה לצרכים משתנים ולמצב הקיים, לרבות שינוי קווי בניין והוראות בינוי. אין כל שינוי בזכויות הבניה. בהתאמה לתכנית מאושרת חתימה על עסקאות חדשות מול רמ"י תתאפשר לאחר אישורה של תכנית זו בלבד. המלצה - להפקיד את התוכנית בכפוף לחתימת רמ"י, השלמות לנספח התנועה וסימון עצים בוגרים



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית: 633-0971978

מהלך דיון

כרמית- התכנית מקודמת ע"י המועצה בשטח ציבור וספורט של המועצה כאן בתוך היישוב בת הדר. התכנית הנה תכנית בסמכות מקומית במסגרתה אנו מיישמים החלפת שטחים בין הייעודים, משנים את מיקום החניון כך שניתן יהיה להכיש את מגרש הספורט שקיבל היתר במיקומו הנוכחי אך תכנית 4/162/03/6 לא התחשבה בכך ונדרשת הסדרתו בשנית. בנוסף לצורך קידום וחידוש עסקאות על מבנה הציבור של המועצה לרבות שטח המתנס נדרש היה לקדם תכנית זו ע"מ לדייק גבולות בין הייעודים ולהתאימם לצרכים הנוכחיים של המועצה. שימושים לא השתנו ולא התווספו וכך גם לגבי היקף זכויות הבנייה. אין כל שינוי זולת החלפת שטחים, הוראות בניין ושינוי קויי בניין.

חברי הועדה לא העלו שאלות או הבהרות נוספות והצביעו פה אחד על הפקדת התכנית בכפוף להשלמת תיקונים והערות לתכנית כפי שיועברו ע"י הדרג המקצועי

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף להשלמת תיקונים והערות לתכנית כפי שיועברו ע"י הדרג המקצועי



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 6	תכנית מפורטת: 633-0979641
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

שם התכנית: שינוי בקו בניין קידמי במגרש 229 במושב מבקיעים

סוג סעיף הפקדת תוכנית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 648.00 מ"ר (0.648 דונם)

תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
4/117/03/6	החלפה

בעלי ענין

יזם/יוזם

ניסים מורדי, מבקיעים

חגית מורדי, מבקיעים

מודד

לביב חלבי, דאלית אל-כרמל 2 דאלית אל-כרמל, 30056, טלפון 04-8395202

עורך ראשי

סאלם שלומי

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2845	לא	לא	6	6	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

שינויי בקווי בניין קדמי מ-4 מטר ל-2.95.

הוראות התוכנית

שינויי בקו בניין קדמי מ-4 מטר ל-2.95 מטר לפי סעיף 62א(א)(4).

המלצות

תכנית בסמכות ועדה מקומית

לבית מגורים קיים בהיתר ברובו הוגשה תכנית מפורטת לשינויי קווי הבניין הקדמי לאור בניה שבוצעה לא היתר. השינויי הוא בקו בניין קדמי מ-4 מטר ל-2.95 מטר לצורך הסדרת מצב קיים ממליץ על הפקדת התכנית בכפוף לכתב שיפוי כיוון שמדובר בשינוי קווי בניין התכנית לא תועבר לחתימת רמ"י

מהלך דיון

סעיף זה נדון לאחר הדיון בסעיף 12

תכנית בסמכות מקומית. כל עניינה שינוי קו בניין קדמי במגרש מגורים כחלק מנחלה במושב מבקיעים רקע- כל נחלה מפורצלת ל-2 מגרשים, האחד דונם והשני כ-600 מר. בשמגר של 600 מר בנוי בית מגורים בהיתר. תוספת הבניה שבוצעה חרגה מעט מקו בניין צידי ואיושר התצ"ר לאחרונה שינה במעט את גבולות המגרש כך שנוצרה חריגה בקו בניין קדמי למבנה. את התוספת שבוצעה ניתן יהיה לאשר רק לאחר אישור התכנית.

המבנה קיים מזה שנים רבות במיקום. לא תותר תוספת בניה מעבר לקו הבניין שבתכנית המאושרת צביקה- האם יש משעות כלשהיא מבחינת שכנים?

כרמית-לא

חברי הועדה לא העלו שאלות או הבהרות נוספות

החלטת הועדה הפקת התכנית בכפוף לכתב שיפוי לועדה המקומית



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית : 633-0979641

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לחתימה על כתב שיפוי חבות בהיטל השבחה עפ"י חוק



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 7	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210055\1	תיק בניין: 239006660
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

אהרון בן איבגי, עצמונה 12 ניצן, 054-6388529

בעל הנכס

מינהל ר.מ.י

עורך

אזריאל ליוז, אייר 18/23 אשדוד, 0508665674

מהנדס

שראל שלום, רמת ממרא 53 קרית ארבע, טלפון 02-9961925

כתובת

ניצן - הרחבה, 666

גושים חלקות

גוש: 2957 חלקה: 40 מגרש: 666

תוכניות:

291/03/6

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 611.74 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

תוספת קומה א' לרבות תוספת גרם מדרגות לבית קיים בהיתר מס' 20160192 ושינויים בחזיתות והסדרת בריכת שחיה קיימת לאישור בדיעבד + הקלות

1. הקלה להקמת בריכת שחיה וחדר מכוונות לשימוש פרטי
2. הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחיה כך שיהיה 0.38 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
3. הקלה בקו בניין צידי לחדר מכוונות תת קרקעי לבריכה כך שיהיה 1.13 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
4. הקלה בקו בניין אחורי לחדר מכוונות תת קרקעי לבריכה כך שיהיה 0.53 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
5. הקלה בגובה גג כך שיהיה 8.92 מ' במקום 8.00 מ' המותרים.
6. הקלה להגדלת תכנית מ-260 מ"ר המותרים ל-269.2 מ"ר המהווים 9.2 מ"ר.
7. הקלה בקו בניין צידי צפון מזרחי במסגרת 10% המותרים, כך שיהיה 2.80 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
8. הקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי במסגרת 10% המותרים כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

המלצות

לבית מגורים קיים שנבנה בהיתר בשנת 2016 מבקשים לאשר בדיעבד בריכת שחיה בחלקו האחורי של המגרש במרחק 0.38 מ' מקו המגרש. מדיניות הועדה לבריכות אינה מתיישבת עם דרישה זו-אינו תואם מדיניות ועדה לבריכות חדר המכוונות מבוקש בחריגה משמעותית מקו הבניין ולא נותר מינימום מרחק של 1 מ' מקו בניין אחורי- ממליץ לא לאשר הגבהה גובה מבנה- גג כך שיהיה 8.92 מ' במקום 8.00 מ' - ממליץ לאשר. הועדה אישרה בעבר.

6. הקלה להגדלת תכנית מ-260 מ"ר המותרים ל-269.2 מ"ר המהווים 9.2 מ"ר.

7. הקלה בקו בניין צידי צפון מזרחי במסגרת 10% המותרים, -ממליץ לאשר

8. הקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי במסגרת 10% המותרים -ממליץ לאשר

מהלך דיון

הדיון בסעיף זה התקיים לאחר סעיף 13

כרמית- בקשה להיתר בניצן. בית קיים בהיתר מבקש תוספת בניה וכן בריכת שחיה שנבנתה ומבקשים הסדרתה בחריגה מקווי הבניין וזאת בדרך של הקלה.

לפני מס' ימים שלח מכתב לועדה לפיו הוא מפרט מדוע בנה את הבריכה במיקומה הנוכחי

אבי- בתיק המידע שקיבל, הוא לא קיבל מדיניות אחרת. קיבל קווי בניין סטטוטוריים.

כרמית- ההבנה שלו כפי שמועלית במכתב הפנייה לועדה המקומית הייתה שלהבנתו ובטעות לא ידע כי נדרש היתר לבריכה ובתיק המידע לא הועלה מידע זה. מה גם שהבריכה נבנתה עוד לפני כן בהבנה שבמגרשים אחרים בניצן ובבאר גנים איפשרה הועדה טרם הוצאת מסמך המדיניות כי בירכות חשיה יבנו במרחק 1 מ' מקו המגרש.

לכן לפני משורת הדנים סבור שאין מקום להחיל את המדיניות למרחק מקו המגרש לבריכה במקרה שלו ולהתנהג בו כבאחרים שבנו וקיבלו בהיתר בריכות גם עד קו 0.

זה שהוא עשה ובנה ללא היתר יש לנו ביקורות עקבית לנושא בכללותו אבל....



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210055\1

אבי- זה תואם מדיניות?

כמרית- כעת לא.

אבי- אז אל תאשרו

חגית- סבורה גם כן

אבי- המלצת הדרג המקצועי ברורה

כרמית- מאז הוצאת סדר היום והמלצנו כפי שמובאת בו , הוא שלח מכתב לוועדה וטען כי לא ידע, לא ידע כי קיימת מדיניות

ועדה. מדיניות הועדה יצאה במרס 21, מס' יחודשים לאחר שבנה את הבריכה שלו

אבי- הוא לא הסתמך על תיק המידע. הוא בנה את הבריכה

כרמית- מוד שלא ידע ובנה ללא היתר

חגית- כל אחד יבוא ויגיד שלא ידע

צביקה- מאמצים את ההמלצה בסדר היום לא לאשר את הבריכה וחדר המכוניות

כרמית- לגבי שאר ההקלות גובה מבנה וקוי בניין מאשרים?

חברי הועדה הצביעו והחליטו לאשר חלקית את הבקשה:

לא לאשר את מיקום בריכת השחיה- אינו תואם מדיניות ועדה לבריכות

לא לאשר את מיקום חדר המכוניות

לאשר את הגבהה גובה מבנה- גג כך שיהיה 8.92 מ' במקום 8.00 מ'

לאשר את. הקלה להגדלת תכסית .

לאשר את הקלה בקו בניין צידי צפון מזרחי במסגרת 10 %

לאשר את ההקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי במסגרת 10 %

החלטות

לאשר את הבקשה להקלות באופן חלקי כמפורט להלן:

לא לאשר את מיקום בריכת השחיה- אינו תואם מדיניות ועדה לבריכות

לא לאשר את מיקום חדר המכוניות

לאשר את הגבהה גובה מבנה- גג כך שיהיה 8.92 מ' במקום 8.00 מ'

לאשר את. הקלה להגדלת תכסית .

לאשר את הקלה בקו בניין צידי צפון מזרחי במסגרת 10 %

לאשר את ההקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי במסגרת 10 %

הועדה מסכימה 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 וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.

הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון 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 8	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210071\1	תיק בניין: 21504470
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

ויזל אברהם

ויזל מרסל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

מורנו דני, הנשיא 4/2 אשקלון, 0522715525

מהנדס

מורנו דני, הנשיא 4/2 אשקלון, טלפון 0522715525

כתובת

תלמי יפה הרחבה, 447

גושים חלקות

גוש: 3161 חלקה: 158 מגרש: 447

תוכניות:

6/123/03/6

יעוד:

מגורים א'2-מבא"ת

שימושים:

מגורים

שטח מגרש: 486.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות בקשה

תוספת בנייה לבית מגורים קיים בהיתר 20100237 - הגדלת מטבח תוספת חדר רחצה, חדר כביסה, חצר משק, ושינויים בפיתוח ושינויים פנימיים וחיצוניים.

1. הקלה לעניין קו בניין צדדי מערבי מבוקש 2.83 מטר במקום 3.00 מטר, במסגרת 10% המותרים.
2. הקלה לעניין קו בניין צדדי מזרחי מבוקש 2.96 מטר במקום 3.00 מטר המותרים, במסגרת 10% המותרים.
3. הקלה לעניין קו בניין אחורי מבוקש 3.95 מטר, במקום 4.00 מטר במסגרת 10% המותרים.

המלצות

לבית מגורים קיים בהיתר במושב תלמי יפה מבוקשת תוספת שטחים למבנה. הבניה טרם בוצעה.

ההקלות המבוקשות לחריגה מקווי בניין רלוונטית רק לחריגה המבוקשות מכיוון צידי מערבי- ממליץ לאשר. ההקלה מינורית מידתית לאור צורתו הא-רגולרית של המגרש

2 ההקלות הצידיות מכיוון מזרח ודרום הן עד 10% הכוללות את חריגת חיפוי המבנה מעבר לקו הבניין לאשר.

מהלך דיון

לבית מגורים קיים בהיתר במושב תלמי יפה מבוקשת תוספת שטחים למבנה.

ההקלה המבוקשת לחריגה מקווי בניין עד 10% מתייחסת רלוונטית רק לחריגה המבוקשות מכיוון צידי מערבי- המלצנו לאשר וזאת לאור צורתו הא-רגולרית של המגרש

גם את ההקלה הצידיות מכיוון מזרח ודרום הן עד 10% הכוללות את חריגת חיפוי המבנה מעבר לקו הבניין המלצנו לאשר חברי הועדה לא העלו שאלות נוספות והבקשה הועלתה להצבעה ואושרה פה אחד

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת הקלות:

1. הקלה לעניין קו בניין צדדי מערבי מבוקש 2.83 מטר במקום 3.00 מטר, במסגרת 10% המותרים.
2. הקלה לעניין קו בניין צדדי מזרחי מבוקש 2.96 מטר במקום 3.00 מטר המותרים, במסגרת 10% המותרים.
3. הקלה לעניין קו בניין אחורי מבוקש 3.95 מטר, במקום 4.00 מטר במסגרת 10% המותרים.

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 וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.

הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון 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 9	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210276\1	תיק בניין: 20700610
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

סגל יוסף, 61 חלץ, 0502767211

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

שושנה אלון, הגאונים 17 באר שבע, 052-3510473

מהנדס

אורן קרייף, אתרוג 4/10 שדרות, טלפון 08-8692697

כתובת

חלץ, 61

גושים חלקות

גוש: 2166 חלקה: 75 מגרש: 61

גוש: 2167 חלקה: 18 מגרש: 61, חלקה: 26 מגרש: 61, חלקה: 30 מגרש: 61, חלקה: 31
מגרש: 61

גוש: 2166 חלקה: 74 מגרש: 61

גוש: 2167 חלקה: 27 מגרש: 61

תוכניות:

200/03/6, 1/200/03/6, 234/02/6, 47/303/03/51

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים כולל: ממ"ד, שתי חניות לא מקורות, +הקלות.
1. הקלה לתוספת שטחים מתוך 6% המותרים מתוכנית שהופקדה לפני 1989 בשטח כולל של 30.מ"ר.

המלצות

בנחלה במושב חלץ מבוקשת תוספת של שטחי בניה במסגרת ה 6% לתקנות סטייה ניכרת הנחלה בייעודה היא חקלאית עפי תכנית מאושרת 200/03/6 בה מותרת בניית מגורים אחד בשטח של 150 מר +25 מר מבני עזר בבקשה זו מבוקשת תוספת של כ 30 מר מסל הזכויות מתוך 6% להגדלת מבנה קיים- לאשר

מהלך דיון

כרמית- בנחלה במושב חלץ מבוקשת תוספת בניה במסגרת הקלה כמותית של שטחי בניה במסגרת ה 6% לתקנות סטייה ניכרת. תוספת כמותית זו מתאפשרת בהליך הקלה. תוספת שטחי הבניה יהיו בנוסף לזכויות הבנייה המותרים בנחלה שייעודה חקלאי עפי תכנית מאושרת 200/03/6 בה מותרת בניית מגורים אחד בשטח של 150 מר +25 מר מבני עזר בבקשה זו מבוקשת תוספת של כ 30 מר מסל הזכויות מתוך 6% להגדלת מבנה קיים- המלצנו לאשר

חברי הועדה לא העלו שאלות או הבהרות נוספות והבקשה הועלתה להצבעה ואושרה פה אחד

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת הקלה כמותית לתוספת שטחים מתוך 6% המותרים מתוכנית שהופקדה לפני 1989 בשטח כולל של 30.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 וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.
הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון 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 10	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210309\1	תיק בניין: 20400140
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

שומר עמית

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ישי בידר, נתיב העשרה, 79755, 08-6552956

מהנדס

מאיר אלון, ת.ד. 187 נתיבות, טלפון 054-3111667

כתובת

גיא - הרחבה, 14

גושים חלקות

גוש: 2898 חלקה: 14 מגרש: 14

תוכניות:

2/158/03/6, 2117/6

יעוד:

מגורים א'-מבא"ת

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי הכולל: ממ"ד 2 חניות מקורה פרגולות, וגדרות +הקלות.

1. הקלה לשינוי מהוראות עיצוב לעניין כיסוי גג כך שיהיה גג שטוח במקום גג מקורה בכיסוי רעפים 50%.

2. הקלה בקו בניין צידי מערבי מקו בניין 3.00 מטר המותר לפי תב"ע לחקו בניין 2.75 מטר המהווים כ 25 ס"מ, ובשטח של 1.82 מ"ר חריגה.

3. הקלה בקו בניין אחורי מקו בניין 3.00 מטר המותר לפי תב"ע לקו בניין 2.72 מטר, המהווים כ 28 ס"מ ובשטח של כ 1.42 מ"ר חריגה.

המלצות

בית מגורים חדש בהרחבה גיא.

ההקלות המבוקשות

שינוי מהוראות עיצוב לעניין כיסוי גג כך שיהיה גג שטוח במקום גג מקורה בכיסוי רעפים 50% - ממליץ לאשר

2. הקלה בקו בניין צידי מערבי לקו בניין 2.75 מטר - ממליץ לאשר

3. הקלה בקו בניין אחורי לקו בניין 2.72 מטר - ממליץ לאשר

מהלך דיון

כרמית - בית מגורים חדש בהרחבה גיא מסגרת הבקשה מבוקשו הקלות שהמלצנו לאשרן

שינוי מהוראות עיצוב לעניין כיסוי גג כך שיהיה גג שטוח במקום גג מקורה בכיסוי רעפים 50%

הקלה בקו בניין צידי מערבי לקו בניין 2.75 מטר-וכן הקלה בקו בניין אחורי לקו בניין 2.72 מטר

חברי הועדה לא העלו שאלות או הבהרות נוספות והבקשה הועלתה להצבעה ואושרה פה אחד

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת הקלות:

שינוי מהוראות עיצוב לעניין כיסוי גג כך שיהיה גג שטוח במקום גג מקורה בכיסוי רעפים 50%.

2. הקלה בקו בניין צידי מערבי לקו בניין 2.75 מ'

3. הקלה בקו בניין אחורי לקו בניין 2.72 מ'

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 השלמות יתר

דרישות הועדה עפ"י חוק וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.

הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון 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 11	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210040\1	תיק בניין: 21009050
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

קיבוץ ניצנים, ניצנים 700 מ.א. חוף אשקל, 0526775414

עורך

מיכל סיאורנו, מפלסים 14 מפלסים, 8534000, 0528380710

מהנדס

מאיר אלון, ת.ד. 187 נתיבות, טלפון 054-3111667

כתובת

ניצנים, 905

גושים חלקות

גוש: 2786 חלקה: 2 מגרש: 905

תוכניות:

282/02/6/ד, 9/152/03/35, 3/152/03/6, 26/234/02/6, 6/152/03/35, 633-0578526

יעוד:

מגורים א'-מבא"ת שטח מגרש: 400.94 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: הריסה ובנייה

מהות בקשה

הריסת בית קיים והקמת בית מגורים חדש חד קומתי, חד משפחתי עם קיר משותף הכולל ממ"ד ומחסן. הריסת סככת אסבסט בשטח של כ-13.00 מ"ר

1. הקלה לניוד שטח עיקרי מבוקש 142.75 מ"ר במקום 140.00 מ"ר המותרים, ע"י ניוד 2.75 מ"ר שטח עיקרי מקומה א' ללא תוספת בסך השטחים וללא הגדלת תכנית קרקע מרבית 164.00 מ"ר המותרת.

המלצות

התכנית החלה קובעת תכנית של 164 מר הכוללת 140 מר עיקרי +12 מחסן +12 ממד. מבוקשת בבקשה זו הגדלת התכנית המותרת בשטח העיקרי היא 140 מר. ההקלה לניוד שטח עיקרי מבוקש 142.75 מ"ר במקום 140.00 מ"ר המותרים, ע"י ניוד 2.75 מ"ר שטח עיקרי מקומה א' ללא תוספת בסך השטחים וללא הגדלת תכנית קרקע מרבית 164.00 מ"ר המותרת, בכך שלא מנוצל שטח מירבי למחסן.

לעניין הריסת קיר משותף לשכן גובל מומלץ כי, ככל שמדובר בהריסה של קיר משותף שחלקו מצוי בבית השכן יש לדרוש את חתימתו כתנאי להיתר וכן התייחסות לפתרון הנדסי להריסת הקיר, ככל שמדובר בהריסה ובנייה של קיר שכל כולו במגרש נשוא הבקשה אין צורך בהסכמת שכן. בכל מקרה על המבקש לצרף התייחסות וחווה המהנדס שתבטיח את יציבות מבנה השכן לרבות אי פגיעה ביסודותיו והאלמנטים הבנויים תוך הבטחת עבודות אלו בכל תקופת הביצוע. לעניין ההקלה לתכנית מוצאים הצדקה תכנונית. יש לצרף תכנית יסודות עם לראות שהקלונסאות לא קרובים. יש לצרף נספח מהנדס כולל תכנית יסודות. כל זאת בכפוף לכתב שיפוי כתנאי לקבלת היתר הבניה

מהלך דיון

בית מגורים חדש בקיבוץ ניצנים והריסת מבנה קיים ישן.

התכנית החלה קובעת תכנית של 164 מר הכוללת 140 מר עיקרי +12 מחסן +12 ממד. מבוקשת בבקשה זו הגדלת התכנית המותרת בשטח העיקרי מ-140 מר ל 142.75 מר

בדרך של ניוד שטח 2.75 מ"ר שטח עיקרי מקומה א' ללא תוספת בסך שטחי הבנייה וללא הגדלת תכנית קרקע מרבית 164.00 מ"ר המותרת סהכ

חברי הועדה לא העלו שאלות או הבהרות נוספות והבקשה הכוללת הקלות אושרה פה אחד

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת הקלה לניוד שטח עיקרי מבוקש 142.75 מ"ר במקום 140.00 מ"ר המותרים, ע"י ניוד 2.75 מ"ר שטח עיקרי מקומה א' ללא תוספת בסך השטחים וללא הגדלת תכנית קרקע מרבית 164.00 מ"ר המותרת. המלצת הועדה לתנאי הריסת קיר משותף תהיה כפופה להמלצת הדרג המקצועי כפי שהובא בהמלצה בסדר היום לעיל, לרבות כתב שיפוי להריסה

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 וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210040\1

הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון 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 12	בקשה להיתר: 20170188	תיק בניין: 20200320
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

כהן אלירז, 32 ברכיה, 0526506904

בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

עורך

בנימין כהן, שד בן גוריון 17 ת.ד. 317 אשקלון, 78290, 050-5523655

מהנדס

מורנו דני, הנשיא 4/2 אשקלון, טלפון 0522715525

כתובת

ברכיה, 32

גושים חלקות

גוש: 2692 חלקה: 49 מגרשים: 32, 32_1

תוכניות:

ד/821, ד/821(170/03/6)

יעוד:

אזור מגורים בישוב חקלאי

שימושים:

מבנה חקלאי

תאור הבקשה: מצב קיים ותוספת

מהות בקשה

הארכת תוקף היתר בניה שניתן עבור- בניית סככה חדשה לשימוש חקלאי בשטח החקלאי בנחלה שינוי שימוש ממבנה מגורים למשרד חקלאי בתחום המגורים בנחלה וכן הריסת מבנים

המלצות

בקשה להארכת תוקף היתר הבניה שניתן ביוני 2018. טרם הושלמו עבודות בניית הסככה ממליץ לאשר לשלוש שנים נוספות ממועד פקיעת תוקף ההיתר, דהיינו עד לתאריך יוני 2024

מהלך דיון

סעיף זה נדון לאחר סעיף 2

מבוקשת הארכת היתר הבניה. טרם הושלמה בניית כלל המבנים המופיעים בתכולת ההיתר ועדת המשנה היא זו שאירשה דאז את הבקשה ולכן עולה לדיון להארכת ההיתר להשלמת העבודות. צביקה- האם יש שינוי בנסיבות ההיתר? כרמית- לא חברי הועדה לא העלו שאלות נוספות והבקשה לחידו שההיתר הועלתה ואושרה הארכה של 3 שנים נוספות

החלטות

החלטה לאשר את הארכת היתר הבניה וזאת עד ליוני 2024



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 13	חלוקה אנליטית: 20160004 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית:	חלוקה אנליטית לתכנית 8/158/03/6 מושב גיאה הרחבה ב'
סוג סעיף	אישור בקשה
סוג תוכנית	חלוקה אנליטית
בעלי ענין	
יזם/יוזם	גיאה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ, גיאה גיאה
עורך ראשי	אביחי

מטרת התכנית

חלוקה אנליטית לתכנית 8/158/03/6 מושב גיאה הרחבה ב'

חנות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202118 מתאריך 07/07/2021 הוחלט :
החלטת הועדה - לאשר את החלוקה האנליטית בהתאמה לתכנית 8/158/03/6 מתוך המגרשים בתכנית 8/158/03/6 מגרש 46 יוקטן כך ששטחו יהיה קטן ב 9 מר , מגרש 82 יוקטן כך ששטחו יהיה קטן ב 91 מר
מגרש 46 - שטח מנמלי לפי תבע 475 מר. שטח מדוד 466 מר
מגרש 82 - (מגרש אגודה אינו משווק) - שטחו עפי תבע 450 מר- שטח מדוד 359
אישור החלוקה מותנה באישור האגודה בכתב באסיפה כללית
עוד מבקשת הועדה מרמ"י כי יש להכליל הערה בתוך תיק השיווק את ההסתייגות לגבי אותם המגרשים שגודלם קטן ממגרש מינמלי שכן מימוש הזכויות יהיה בכפוף להקלות בדבר סטייה מגודל מגרש מנמלי. תיק השיווק ברמ"י יעודכן בהתאם והודעה תצא לבעלי הזכויות

המלצות

המלצת הועדה בישיבתה הקודמת לאשר את החלוקה האנליטית בכפוף להסכמת אסיפה כללית. התכנית מועלית בשנית לשינוי ההחלטה לאשר את החלוקה בכפוף לאישור האגודה

מהלך דיון

הדיון בסעיף זה הקתיים לאחר הדיון בסעיף 5

כרמית - אישרנו חלוקה אנליטית למושב גיאה מכוח תכנית 8/158/03/6
מטרתה קביעת גבולות המגרשים בין היתר לצורך שיווק המגרשים מול רמ"י
החלטת הועדה בישיבתה הקודמת הייתה לאשר את החלוקה האנליטית בין היתר בכפוף להסכמת האסיפה הכללית.
הנושא מועלה בשנית לדיון בבקשה לשנות את החלטת הועדה כך שאישור החלוקה האנליטית תהיה כפופה להסכת חברי האגודה בכתב ולא האסיפה הכללית אשר תתכנס בעוד כשלושה חודשים ויש קושי לכנסה מוקדם יותר.
אבי- בדרכ תצ"ר מסוג זה אנו מאשרים בכפוף לאישור האגודה. התעשקתם כי?
צביקה-התעקשנו שתתקבל החלטת האסיפה הכללית וזאת מהטעם שמתקבלו החלטות שנוגעות לכולם ואף יכולות לפגוע . החלטות הרות גורל . שהועד אגודה יקבל החלטה ללא אסיפה כללית. נתן דוגמה במושב כוכב. לא תמיד חברי האגודה מקבלים החלטות נכונות .
זה מציף בעיות וסכסוך שכנים. זה יוצר מתיחות מיותרת
לא צריך לחכות 3 חודשים אפשר לכנס ועדה מוקדם יותר
כרמית- צביקה הציע שיקיימו את האסיפה בזום
מתקבלת החלטה שהחלטתהועדה נשארת בעינה לקל אישור האסיפה הכללית



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך חלוקה אנליטית: 20160004

החלטות

החלטה לאשר את החלוקה האנליטית בהתאמה לתכנית בכפוף לאישור והסכמה בכתב של האסיפה הכללית של מושב גיא



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשכול

סעיף 14	תשריט חלוקה: 2021005 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית: תשריט חלוקה גני ילדים גברעם

סוג סעיף: תשריט חלוקה

סוג תוכנית: תשריט חלוקה

בעלי ענין

מודד

פרט-מאפ, ת"ד 21 דאלית אל כרמל דאלית אל כרמל, 30056, טלפון 0505323700

יזם/יזמים

מועצה אזורית חוף אשכול, ד.ג. חוף אשכול בת הדר, 78100

קיבוץ גברעם, גברעם

כתובות: גבר-עם

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2818	לא		7	7	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
101				
102				

מטרת התכנית

תשריט חלוקה גן ילדים קיבוץ גברעם

המלצות

לתשריט חלוקה בקיבוץ גברעם שיועד עבור הקמת גן ילדים מבקש שינוי לאור העובדה כי בחלק מהמגרש שהוקצה בתשריט קודם נמצאו תשתיות תת"ק ולא ניתן לבנות ולממש את זכויות הבנייה. אי לכך, קודם ע"י המועצה תשריט חלוקה שאושר ע"י רמ"י ומטרתה הגדלת שטח התשריט/ העסקה הקודם כך שיתווסף לתשריט שטח נוסף לבינוי כיתת גן נוספת. סהכ שטח העסקה הקודם עמד על 1.254 ד' שטח העסקה המבוקש בתשריט 1.855 ד' לאשר תשריט חלוקה

מהלך דיון

דיון בסעיף זה התקיים לאחר הדיון בסעיף 6 כרמית- תשריט החלוקה המוצג הנו הגדלה של תשריט חלוקה שאושר ע"י רמ"י והועדה המקומית ואף הוצאנו לעיו היתר. ביתר השטח בגבולות תשריט החלוקה עוברות תשתיות תת"ק אשר אינן מאפשרות בינוי ולא ניתן להעתיקן למקום אחר. לפיכך רמ"י מוכנים רק להגדיל את שטח התשריט ולא לתקנו כך שיתווסף לתשריט גם השטח הצמוד לגן הילדים מהכיוון השני. התשריט נועד לאפשר בניית כיתת גן נוספת. הקיבוץ נתן את הסכמתו לשינוי המבוקש

חברי הועדה לא העלו שאלות או הבהרות נוספות והבקשה הועלתה להצבעה ואושרה

החלטות

ס. 137 - אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית

סהכ שטח העסקה הקודם עמד על 1.254 ד'

שטח העסקה המבוקש בתשריט 1.855 ד'- מופיע בתשריט כמגרש מס' 101/4



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 15	תכנית מפורטת: 633-0940445 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית: הגדלת זכויות בנייה במגרש 243 בקיבוץ כרמיה

סוג סעיף: הפקדת תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

שטח התוכנית: 499.50 מ"ר (0.4995 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	6/109/03/6
ללא שינוי	633-0629022

בעלי ענין

יזם/יוזם

יפעת משה, היין כרמיה

מיכאל אביעד משה, היין כרמיה

בעלים

קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים, 91361, טלפון 02-5318875

מודד

רמי בן חיים, הכשרת הישוב 10 ראשון לציון ראשון לציון, טלפון 03-9613720

עורך ראשי

רונית פרידמן קיסר

כתובות

היין, כרמיה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2839	לא	לא	5	5	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	243	243		6 / 109 / 03 / 6

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

הגדלת זכויות בנייה במגרש מגורים א' והתרת מחסן בקו בניין 0.00

הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות בנייה במגרש 243 ב-11 מ"ר, מ-180 ל-191 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א) (17) (א).
- התרת בניית מחסן ביתי בקו בניין אחורי וצידו 0.00, בהסכמת שכן, עפ"י סעיף 62א(א) (4).
- שינוי בהוראת בינוי לגדרות ובריכת שחיה עפ"י סעיף 62א(א) (5) (9).

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202112 מתאריך 05/05/2021 הוחלט :

85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לגליון הדרישות והערות הועדה שיועברו בנפרד לרבות חתימת רמ"י וכן בכפוף לכתב שיפוי טרם הפקדה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המסך תוכנית : 633-0940445

המלצות

התכנית הוגשה כתכנית בסמכות ועדה מקומית

נדונה בישיבה בחודש מאי 21 והוחלט על הפקתה.

שינוי נוסף המבוקש בתכנית בסמכות מקומית הוא שינוי בהוראות בינוי לגדרות ובריכת שחיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית

נוכח שינוי זה התכנית מועלית לדיון הפקדה בשנית- ממליץ לאשר

מהלך דיון

כרמית- תכנית בסמכות מקומית שנדונה בועדה והוחלט על הפקדתה, כעת מבקשים להוסיף ולשנות הוראת בינוי לבריכה וגדרות שלא הופיעו במסמכי התכנית שהוצגה בדיון האחרון בתכנית. אי לכך מועלי בשנית לדיון הפקדה עם השינוי להוראות בינוי. התכני החלה היום במקום מאפשרת יבנוי בריכה בתוך קווי בניין והשינוי הוא בניית הבריכה מחוץ לקווי הבניין ובכפוף למסמך מדיניות הועדה לבריכות שחיה
התכנית נשארה כתכנית בסמכות מקומית
צביקה- מה המשעות של הגדלת 11 מ"ר?
כרמית- מינורית. אישרנו בדיון הקודם סעיף זה
חברי הועדה לא העלו את שאלות או הבהרות נוספות והתכנית הועלתה להצבעה ואושרה ההחלטה על הפקדת התכנית פה אחד

החלטות

ס. 85 - החלטת הועדה המקומית על הפקדת תכנית כתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62א(א) בכפוף לחתימת רמ"י וכתב שיפוי לועדה המקומית



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 16	תכנית מפורטת: 633-0759530 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית:	באר גנים - מגרש 1662
סוג סעיף	אישור תוכנית
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
שטח התוכנית	507.00 מ"ר (0.507 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
כפיפות	תמא/39
כפיפות	234/02/6

בעלי ענין

מודד

לזר ארטובסקי, אייר 6 אשקלון, טלפון 08-6724414

יזם/יוזם

יאיר אלחדד, משעול הרימון 5 ניצן ב'
שלומית אלחדד, משעול הרימון 5 ניצן ב'
שלומית אלחדד, משעול הרימון 5 ניצן ב'

בעלים

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 באר שבע, 36259, טלפון 08-6264333
יאיר אלחדד, משעול הרימון 5 ניצן ב', טלפון 052-5672645
שלומית אלחדד, משעול הרימון 5 ניצן ב', טלפון 052-5672645

מודד

דרור בן נתן, 6 אשקלון, 7872610, טלפון 08-6724414

עורך ראשי

ירון ישראל

אליאס ישראל

כתובות

, באר- גנים (ניצנים)

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3155	לא	158	158	כן	

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1662				

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

שינוי קוו בניין בהתאם לבנייה קיימת בהיתר.

הוראות התוכנית

שינוי קוו בניין קדמי מ- 5 מ' ל- 4.3 מ' לפי סעיף 62א(4).

שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(5).



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המסך תוכנית : 633-0759530

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201924 מתאריך 11/12/2019 הוחלט :
ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית

המלצות

התכנית הנה תכנית בסמכות ועדה מקומית עפי סעיף 62א
התכנית הופקדה ללא התנגדויות
פרסום ההפקדה בי.פ. 9602 מתאריך 11/5/21
התכנית אינה טעונה אישור השר לפי 109

המלצת מהנדס- מתן תוקף לתכנית

מהלך דיון

לאחר הדיון בסעיף 4, נדון סעיף זה.
תכנית בסמכות מקומית. התכנית נדונה והוחלט על הפקדתה. הסתיימה תקופת ההפקדה ללא התנגדויות. התכנית אינה טעונה
ע"י השר לפי 109. נבדקה ותוקנה בהתאם להערות המחוזית.
ממליצים על מתן תוקף לתכנית
חברי הועדה הצביעו ואישרו פה אחד לאשר את התכנית

החלטות

ס. 108 - החלטת ועדה מקומית על מתן תוקף לתכנית



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 17	תכנית מפורטת: 633-0743385 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית: תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 87 - מושב בית שקמה

סוג סעיף הפקדת תוכנית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 12,992.00 מ"ר (12.992 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	819/ד
כפיפות	תמא/35/1/ב

בעלי ענין

מודד

לזר ארטובסקי, אייר 6 אשקלון, טלפון 08-6724414

יזם/יוזם

מרדכי מכלוף, בית שקמה 87 בית שקמה

בעלים

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

מודד

לזר ארטובסקי, אייר 6 אשקלון, טלפון 08-6724414

עורך ראשי

בנימין כהן

בנימין כהן

כתובות

בית שקמה 87, בית שקמה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2572	לא	לא	27	27	כן

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יחיד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות בתחום חלקה א' וקביעת החלק המיועד למגורים בשטח 3 דונם.

הוראות התוכנית

- תוספת יחיד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/35/1 ב.
- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית: 633-0743385

ס.85(ב)1 - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לתיקון התכנית, כתב שיפוי וחתימת רמ"י

המלצות

התכנית נדונה בישיבת הועדה מחודש יוני 21 כתכנית בסמכות ועדה מקומית החלטת הועדה העל הפקדת התכנית.
כעת מבקשים להוסיף הוראה נוספת לתכנית שלא הובאה בדיון הקודם. ההוראה היא בניית בריכת שחייה המלצת מהנדס- להפקיד את התוכנית

מהלך דיון

כרמית פתחה והציגה כי תכנית זו כמו גם שאר התכניות עד סעיף 25 כולל, הן תכניות בסמכות מקומית אשר נדודנו בישיבת הועדה מתאריך 2/6/21 והוחלט על הפקדתן. הוספת הוראה לבניית בריכת שחיה שלא הופיעה במסמכי התכנית בדיון הפקדה מחייבת דיון מחודש על התכנית. שאר הסעיפים בתכנית נשארו בעינם. התכנית נשארה בסמכות מקומית ללא שינוי מלבד הוראה זו.
חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית בשנית

החלטות

ס.85(ב)1 - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לגליון הדרישות, יישום מדיניות הועדה לבריכות שחייה בהוראות התכנית, כתב שיפוי וחתימת רמ"י



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 18	תכנית מפורטת: 633-0584144 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית: הוספת יח"ד שלישית. מושב גיאה 92.

סוג סעיף: הפקדת תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

שטח התוכנית: 14,059.00 מ"ר (14.059 דונם)

תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
158/03/6	שינוי
תמא/1/35/ב	כפיפות

בעלי ענין

מודד

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

יזם/יוזם

עובדיה מצרפי, גיאה 92, 79110

רחל מצרפי, גיאה 92, 79110

מתכנן

בנימין כהן, שד בן גוריון 17 ת.ד 317 אשקלון, 78290, טלפון 050-5523655

בעלים

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

מושב גיאה, גיאה

כתובות

גיאה 92, גיאה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2578	לא	לא	46	46	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יח"ד שלישית בנחלה.

הוראות התוכנית

- תוספת יח"ד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/1/35/ב.
- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המסך תוכנית : 633-0584144

ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לכתב שיפוי, חתימת רמ"י ותיקון התכנית בהתאם להערות הועדה שיועברו בנפרד

המלצות

התכנית נדונה בישיבת הועדה מחודש יוני 21 כתכנית בסמכות ועדה מקומית החלטת הועדה העל הפקדת התכנית. כעת מבקשים להוסיף הוראה נוספת לתכנית שלא הובאה בדיון הקודם. ההוראה היא בניית בריכת שחייה המלצת מהנדס- להפקיד את התוכנית

מהלך דיון

כרמית פתחה והציגה כי תכנית זו כמו גם שאר התכניות עד סעיף 25 כולל, הן תכניות בסמכות מקומית אשר נדודנו בישיבת הועדה מתאריך 2/6/21 והוחלט על הפקדתן. הוספת הוראה לבניית בריכת שחיה שלא הופיעה במסמכי התכנית בדיון הפקדה מחייבת דיון מחודש על התכנית. שאר הסעיפים בתכנית נשארו בעינם. התכנית נשארה בסמכות מקומית ללא שינוי מלבד הוראה זו. חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית בשנית

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לגליון הדרישות, יישום מדיניות הועדה לבריכות שחייה בהוראות התכנית, כתב שיפוי וחתימת רמ"י



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 19	תכנית מפורטת: 633-0735167 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית:	תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 76- מושב בית שקמה
סוג סעיף	הפקדת תוכנית
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
שטח התוכנית	8,683.00 מ"ר (8.683 דונם)

תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
819/ד	שינוי
תמא/1/35/ב	כפיפות

בעלי ענין

מודד

לזר ארטובסקי, אייר 6 אשקלון, טלפון 08-6724414

יזם/יוזם

יהושע מכלוף, בית שקמה 76 בית שקמה

רות מכלוף, בית שקמה 76 בית שקמה

בעלים

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

עורך ראשי

בנימין כהן

כתובות

בית שקמה 76, בית שקמה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2572	לא	8	8	כן	

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יח"ד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות בתחום חלקה א' וקביעת החלק המיועד למגורים בשטח 3 דונם.

הוראות התוכנית

- 1- תוספת יח"ד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/1/35 / ב.
- 2- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- 3- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- 4- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- 5- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- 6- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- 7- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המסך תוכנית: 633-0735167

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :
ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לכתב שיפוי, חתימת רמ"י ותיקון התכנית בהתאם להערות
הועדה שיועברו בנפרד

המלצות

התכנית נדונה בישיבת הועדה מחודש יוני 21 כתכנית בסמכות ועדה מקומית
החלטת הועדה העל הפקדת התכנית.
כעת מבקשים להוסיף הוראה נוספת לתכנית שלא הובאה בדיון הקודם. ההוראה היא בניית בריכת שחייה
המלצת מהנדס- להפקיד את התוכנית

מהלך דיון

כרמית פתחה והציגה כי תכנית זו כמו גם שאר התכניות עד סעיף 25 כולל, הן תכניות בסמכות מקומית אשר נדודנו בישיבת
הועדה מתאריך 2/6/21 והוחלט על הפקדתן. הוספת הוראה לבניית בריכת שחיה שלא הופיעה במסמכי התכנית בדיון הפקדה
מחייבת דיון מחודש על התכנית. שאר הסעיפים בתכנית נשארו בעינם. התכנית נשארה בסמכות מקומית ללא שינוי מלבד
הוראה זו.
חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית בשנית

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לגליון הדרישות, יישום מדיניות הועדה לבריכות שחייה
בהוראות התכנית, כתב שיפוי וחתימת רמ"י



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 20	תכנית מפורטת: 633-0776013 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית:	הסדרה ותוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 49- מושב בית שקמה
סוג סעיף	הפקדת תוכנית
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
שטח התוכנית	12,734.00 מ"ר (12.734 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	819/ד
כפיפות	תמא/1/35/ב

בעלי ענין

מודד

לזר ארטובסקי, אייר 6 אשקלון, טלפון 08-6724414

יזם/יוזם

אסתר מכלוף, בית שקמה 49 בית שקמה

בעלים

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

עורך ראשי

בנימין כהן

כתובות

בית שקמה 49, בית שקמה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2567	לא	לא	11	11	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יח"ד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות כתחום חלקה א' וקביעת החלק המיועד למגורים בשטח 3 דונם.

הוראות התוכנית

- 1- תוספת יח"ד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/1/35/ב.
- 2- שינוי פריסת שטח מגורים בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 1 לחוק התכנון והבניה.
- 3- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- 4- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8.
- 5- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- 6- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- 7- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר ע"פ סעיף 62 א (א) 5.
- 8- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית: 633-0776013

ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לכתב שיפוי, חתימת רמ"י ותיקון התכנית בהתאם להערות הועדה שיועברו בנפרד

המלצות

התכנית נדונה בישיבת הועדה מחודש יוני 21 כתכנית בסמכות ועדה מקומית החלטת הועדה העל הפקדת התכנית. כעת מבקשים להוסיף הוראה נוספת לתכנית שלא הובאה בדיון הקודם. ההוראה היא בניית בריכת שחייה המלצת מהנדס- להפקיד את התוכנית

מהלך דיון

כרמית פתחה והציגה כי תכנית זו כמו גם שאר התכניות עד סעיף 25 כולל, הן תכניות בסמכות מקומית אשר נדודנו בישיבת הועדה מתאריך 2/6/21 והוחלט על הפקדתן. הוספת הוראה לבניית בריכת שחיה שלא הופיעה במסמכי התכנית בדיון הפקדה מחייבת דיון מחודש על התכנית. שאר הסעיפים בתכנית נשארו בעינם. התכנית נשארה בסמכות מקומית ללא שינוי מלבד הוראה זו. חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית בשנית

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לגליון הדרישות, יישום מדיניות הועדה לבריכות שחייה בהוראות התכנית, כתב שיפוי וחתימת רמ"י



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 21	תכנית מפורטת: 633-0411447 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית:	מושב ברכיה-משק 60
סוג סעיף	הפקדת תוכנית
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
שטח התוכנית	10,504.00 מ"ר (10.504 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	170/03/6

בעלי ענין

יזם/יוזם

אביבה פרג'ון, ברכיה 60 ברכיה

מתכנן

בנימין כהן, שד בן גוריון 17 ת.ד 317 אשקלון, 78290, טלפון 050-5523655

בעלים

מושב ברכיה-אגודה שיתופית, טלפון 0503766077

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

אביבה פרג'ון, ברכיה 60 ברכיה, טלפון 08-6724081

כתובות

ברכיה 60, ברכיה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2693	לא	10	10	10	כן

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יחיד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות בתחום חלקה א' וקביעת החלק המיועד למגורים בשטח 3 דונם.

הוראות התוכנית

- 1- תוספת יחיד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/ 35 / 1 ב.
- 2- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- 3- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- 4- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- 5- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- 6- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- 7- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.

חוות דעת

החלטת הועדה מיוני 2020



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המסך תוכנית: 633-0411447

ס.62(א) - המלצת הועדה המקומית להפקיד את התכנית בכפוף לגליון דרישות, וכתב שיפוי לועדה המקומית. הועדה מבקשת לתקן בתכנית את מכסת זכויות הבניה שיחושבו מכל שטח החלקה ובהתאמה את מטרת התכנית כך שהיקף הזכויות לא יפחת מסך הזכויות הכל ובהתאמה ובכפיפות לחו"ד יועמ"ש המחוז

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :

ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לכתב שיפוי, חתימת רמ"י ותיקון התכנית בהתאם להערות הועדה שיועברו בנפרד

בישיבת ועדת משנה מספר 201808 מתאריך 11/04/2018 הוחלט :

יאיר, ר' המועצה יצא מהדיון ולא נכח בדיון ובהצבעה.

ס. 85 - החלטת הועדה המקומית על הפקדת תכנית מפורטת בכפוף לתנאים הבאים :

תיקון תשריט קו הבניין. לא ישונה קו הבניין. יש לרשום הערה לפיה יותר קיום המבנה בחריגה מקו בניין וכל בניה חדשה

. תהיה עפ"י קווי בניין תכנית 170/03/6

יש להוסיף בתקנון התכנית תנאי למתן היתר בניה: הריסת מבנים המסומנים בתשריט להריסה לרבות גדרות

המלצות

התכנית נדונה בישיבת הועדה מחודש יוני 21 כתכנית בסמכות ועדה מקומית

החלטת הועדה העל הפקדת התכנית.

כעת מבקשים להוסיף הוראה נוספת לתכנית שלא הובאה בדיון הקודם. ההוראה היא בניית בריכת שחייה

המלצת מהנדס- להפקיד את התוכנית

מהלך דיון

כרמית פתחה והציגה כי תכנית זו כמו גם שאר התכניות עד סעיף 25 כולל, הן תכניות בסמכות מקומית אשר נדודנו בישיבת

הועדה מתאריך 2/6/21 והוחלט על הפקדתן. הוספת הוראה לבניית בריכת שחייה שלא הופיעה במסמכי התכנית בדיון הפקדה

מחייבת דיון מחודש על התכנית. שאר הסעיפים בתכנית נשארו בעינם. התכנית נשארה בסמכות מקומית ללא שינוי מלבד

הוראה זו.

חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית בשנית

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לגליון הדרישות, יישום מדיניות הועדה לבריכות שחייה

בהוראות התכנית, כתב שיפוי וחתימת רמ"י



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 22	תכנית מפורטת: 633-0735704 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית: תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 75 - מושב בית שקמה

סוג סעיף הפקדת תוכנית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 13,009.00 מ"ר (13.009 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	819/ד
כפיפות	תמא/1/35/ב

בעלי ענין

מודד

לזר ארטובסקי, אייר 6 אשקלון, טלפון 08-6724414

יזם/יוזם

שימי דהן ז"ל, בית שקמה 75 בית שקמה
מושב בית שקמה, בית שקמה 204 בית שקמה

בעלים

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

עורך ראשי

בנימין כהן

כתובות

בית שקמה 75, בית שקמה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2572	לא	9	9	9	כן

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יחיד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות כתחום חלקה א' וקביעת החלק המיועד למגורים בשטח 3 דונם.

הוראות התוכנית

- 1- תוספת יחיד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/1/35 / ב.
- 2- שינוי פריסת שטח מגורים בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 1 לחוק התכנון והבניה.
- 3- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- 4- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8.
- 5- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- 6- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- 7- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר ע"פ סעיף 62 א (א) 5.
- 8- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המסך תוכנית : 633-0735704

ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לכתב שיפוי, חתימת רמ"י ותיקון התכנית בהתאם להערות הועדה שיועברו בנפרד

המלצות

התכנית נדונה בישיבת הועדה מחודש יוני 21 כתכנית בסמכות ועדה מקומית החלטת הועדה העל הפקדת התכנית.
כעת מבקשים להוסיף הוראה נוספת לתכנית שלא הובאה בדיון הקודם. ההוראה היא בניית בריכת שחייה המלצת מהנדס- להפקיד את התוכנית

מהלך דיון

כרמית פתחה והציגה כי תכנית זו כמו גם שאר התכניות עד סעיף 25 כולל, הן תכניות בסמכות מקומית אשר נדודנו בישיבת הועדה מתאריך 2/6/21 והוחלט על הפקדתן. הוספת הוראה לבניית בריכת שחיה שלא הופיעה במסמכי התכנית בדיון הפקדה מחייבת דיון מחודש על התכנית. שאר הסעיפים בתכנית נשארו בעינם. התכנית נשארה בסמכות מקומית ללא שינוי מלבד הוראה זו.
חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית בשנית

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לגליון הדרישות, יישום מדיניות הועדה לבריכות שחייה בהוראות התכנית, כתב שיפוי וחתימת רמ"י



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 23	תכנית מפורטת: 633-0900225 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית: הוספת יח"ד שלישית. מושב גיאה 37.

סוג סעיף: הפקדת תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

שטח התוכנית: 12,242.00 מ"ר (12.242 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
כפיפות	תמא/1/35/ב
החלפה	158/03/6

בעלי ענין

מודד

לביב חלבי, דאלית אל-כרמל 2 דאלית אל-כרמל, טלפון 04-8395202

יזם/יוזם

טיבריו ברמינקא, גיאה 37 גיאה

רבקה ברמינקא, גיאה 37 גיאה

עורך ראשי

בנימין כהן

כתובות

גיאה 37, גיאה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2578	לא	לא	16	16	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יח"ד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות בתחום חלקה א' וקביעת החלק המיועד למגורים בשטח 3 דונם.

הוראות התוכנית

- 1- תוספת יח"ד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/1/35/ב.
- 2- שינוי פריסת שטח מגורים בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 1 לחוק התכנון והבניה.
- 3- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- 4- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א(א) 8.
- 5- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- 6- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- 7- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר ע"פ סעיף 62 א(א) 5.
- 8- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62 א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט:

ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לכתב שיפוי, חתימת רמ"י ותיקון התכנית בהתאם להערות הועדה שיועברו בנפרד



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית : 633-0900225

המלצות

התכנית נדונה בישיבת הועדה מחודש יוני 21 כתכנית בסמכות ועדה מקומית החלטת הועדה העל הפקדת התכנית.
כעת מבקשים להוסיף הוראה נוספת לתכנית שלא הובאה בדיון הקודם. ההוראה היא בניית בריכת שחייה המלצת מהנדס- להפקיד את התוכנית

מהלך דיון

כרמית פתחה והציגה כי תכנית זו כמו גם שאר התכניות עד סעיף 25 כולל , הן תכניות בסמכות מקומית אשר נדודנו בישיבת הועדה מתאריך 2/6/21 והוחלט על הפקדתן. הוספת הוראה לבניית בריכת שחיה שלא הופיעה במסמכי התכנית בדיון הפקדה מחייבת דיון מחודש על התכנית. שאר הסעיפים בתכנית נשארו בעינם . התכנית נשארה בסמכות מקומית ללא שינוי מלבד הוראה זו.
חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית בשנית

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לגליון הדרישות, יישום מדיניות הועדה לבריכות שחייה בהוראות התכנית , כתב שיפוי וחתימת רמ"י



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 24	תכנית מפורטת: 633-0699470 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית: תוספת יח"ד שלישית-משפ' חדד-ברכיה 24

סוג סעיף הפקדת תוכנית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 10,463.00 מ"ר (10.463 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	170/03/6
כפיפות	תמא/1/35 ב

בעלי ענין

מודד

לביב חלבי, דאלית אל-כרמל 2 דאלית אל-כרמל, 30056, טלפון 04-8395202

יזם/יוזם

שלמה חדד, ברכיה 24 ברכיה

לאה חדד, ברכיה 24 ברכיה

בעלים

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

עורך ראשי

בנימין כהן

כתובות

ברכיה 24, ברכיה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2692	לא	41	41	41	כן

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יח"ד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות בתחום חלקה א' וקביעת החלק המיועד למגורים בשטח 3 דונם.

הוראות התוכנית

- תוספת יח"ד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/1/35 ב.
- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המסך תוכנית: 633-0699470

ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לכתב שיפוי, חתימת רמ"י ותיקון התכנית בהתאם להערות הועדה שיועברו בנפרד

המלצות

התכנית נדונה בישיבת הועדה מחודש יוני 21 כתכנית בסמכות ועדה מקומית החלטת הועדה העל הפקדת התכנית.
כעת מבקשים להוסיף הוראה נוספת לתכנית שלא הובאה בדיון הקודם. ההוראה היא בניית בריכת שחייה המלצת מהנדס- להפקיד את התוכנית

מהלך דיון

כרמית פתחה והציגה כי תכנית זו כמו גם שאר התכניות עד סעיף 25 כולל, הן תכניות בסמכות מקומית אשר נדודנו בישיבת הועדה מתאריך 2/6/21 והוחלט על הפקדתן. הוספת הוראה לבניית בריכת שחיה שלא הופיעה במסמכי התכנית בדיון הפקדה מחייבת דיון מחודש על התכנית. שאר הסעיפים בתכנית נשארו בעינם. התכנית נשארה בסמכות מקומית ללא שינוי מלבד הוראה זו.
חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית בשנית

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לגליון הדרישות, יישום מדיניות הועדה לבריכות שחייה בהוראות התכנית, כתב שיפוי וחתימת רמ"י



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 25	תכנית מפורטת: 633-0898494 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית: הסדרה ותוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 3- מושב בית שקמה

סוג סעיף הפקדת תוכנית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 12,234.00 מ"ר (12.234 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
כפיפות	תמא/1/35 ב
החלפה	819/ד

בעלי ענין

יזם/יוזם

אליהו שקיר, בית שקמה 3 בית שקמה

מודד

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

עורך ראשי

בנימין כהן

כתובות

בית שקמה 3, בית שקמה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2572	לא	לא	40	40	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יחיד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות בתחום חלקה א' וקביעת החלק המיועד למגורים בשטח 3 דונם.

הוראות התוכנית

- תוספת יחיד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/1/35 ב.
- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :

ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לכתב שיפוי, חתימת רמ"י ותיקון התכנית בהתאם להערות הועדה שיועברו בנפרד

המלצות

התכנית נדונה בישיבת הועדה מחודש יוני 21 כתכנית בסמכות ועדה מקומית

החלטת הועדה העל הפקדת התכנית.

כעת מבקשים להוסיף הוראה נוספת לתכנית שלא הובאה בדיון הקודם. ההוראה היא בניית בריכת שחיה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית : 633-0898494

המלצת מהנדס- להפקיד את התוכנית

מהלך דיון

כרמית פתחה והציגה כי תכנית זו כמו גם שאר התכניות עד סעיף 25 כולל , הן תכניות בסמכות מקומית אשר נדודנו בישיבת הועדה מתאריך 2/6/21 והוחלט על הפקדתן. הוספת הוראה לבניית בריכת שחיה שלא הופיעה במסמכי התכנית בדיון הפקדה מחייבת דיון מחודש על התכנית. שאר הסעיפים בתכנית נשארו בעינם . התכנית נשארה בסמכות מקומית ללא שינוי מלבד הוראה זו.

חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית בשנית

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לגליון הדרישות, יישום מדיניות הועדה לבריכות שחייה בהוראות התכנית , כתב שיפוי וחתימת רמ"י



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 26	תכנית מפורטת: 633-0614420 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית: תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 57-מושב הודיה

סוג סעיף הפקדת תוכנית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 11,047.00 מ"ר (11.047 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	156/03/6
כפיפות	תמא/35

בעלי ענין

יזם/יוזם

ערבה רגב, הודיה 57 הודיה

מתכנן

בנימין כהן, שד בן גוריון 17 ת.ד 317 אשקלון, 78290, טלפון 050-5523655

בעלים

מושב הודיה, הודיה 5, 79405, טלפון 08-6726562

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

כתובות הודיה 57, הודיה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2682	לא	11	11	11	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יחיד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות בתחום חלקה א' וקביעת החלק המיועד למגורים בשטח 3 דונם.

הוראות התוכנית

- תוספת יחיד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/35 /1 ב.
- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית: 633-0614420

ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לכתב שיפוי, חתימת רמ"י ותיקון התכנית בהתאם להערות הועדה שיועברו בנפרד

המלצות

התכנית נדונה בישיבת הועדה מחודש יוני 21 כתכנית בסמכות ועדה מקומית החלטת הועדה העל הפקדת התכנית.
כעת מבקשים להוסיף הוראה נוספת לתכנית שלא הובאה בדיון הקודם. ההוראה היא בניית בריכת שחייה המלצת מהנדס- להפקיד את התוכנית

מהלך דיון

כרמית פתחה והציגה כי תכנית זו כמו גם שאר התכניות עד סעיף 25 כולל, הן תכניות בסמכות מקומית אשר נדודנו בישיבת הועדה מתאריך 2/6/21 והוחלט על הפקדתן. הוספת הוראה לבניית בריכת שחיה שלא הופיעה במסמכי התכנית בדיון הפקדה מחייבת דיון מחודש על התכנית. שאר הסעיפים בתכנית נשארו בעינם. התכנית נשארה בסמכות מקומית ללא שינוי מלבד הוראה זו.
חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית בשנית

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לגליון הדרישות, יישום מדיניות הועדה לבריכות שחייה בהוראות התכנית, כתב שיפוי וחתימת רמ"י



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 27	תכנית מפורטת: 633-0505339 *
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202120 תאריך: 04/08/2021	

*תוספת לסדר יום

שם התכנית: הוספת יח"ד שלישית. מושב גיאה 25.

סוג סעיף: הפקדת תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

שטח התוכנית: 12,750.00 מ"ר (12.75 דונם)

תכניות מתייחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	158/03/6
כפיפות	תמא/35

בעלי ענין

יזם/יוזם

דב כץ, גיאה 25 גיאה

ריטה כץ, גיאה 25 גיאה

מתכנן

בנימין כהן, שד בן גוריון 17 ת.ד 317 אשקלון, 78290, טלפון 050-5523655

בעלים

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

מושב גיאה, גיאה

דב כץ, גיאה 25 גיאה, טלפון 08-0000000

ריטה כץ, גיאה 25 גיאה, טלפון 08-0000000

מודד

שיאון אבנר, בן גוריון 14/20 אשקלון אשקלון, 78281, טלפון 6715975

כתובות

גיאה 25, גיאה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2577	לא	לא	2	2	כן
2577	לא	לא	51	51	לא

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יח"ד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות בתחום חלקה א' וקביעת החלק המיועד למגורים בשטח 3 דונם.

הוראות התוכנית

- 1- תוספת יח"ד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/35 /1 ב.
- 2- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- 3- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- 4- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- 5- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- 6- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- 7- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המס' תוכנית: 633-0505339

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202115 מתאריך 02/06/2021 הוחלט :
ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לכתב שיפוי, חתימת רמ"י ותיקון התכנית בהתאם להערות
הועדה שיועברו בנפרד

המלצות

התכנית נדונה בישיבת הועדה מחודש יוני 21 כתכנית בסמכות ועדה מקומית
החלטת הועדה העל הפקדת התכנית.
כעת מבקשים להוסיף הוראה נוספת לתכנית שלא הובאה בדיון הקודם. ההוראה היא בניית בריכת שחייה
המלצת מהנדס- להפקיד את התוכנית

מהלך דיון

כרמית פתחה והציגה כי תכנית זו כמו גם שאר התכניות עד סעיף 25 כולל, הן תכניות בסמכות מקומית אשר נדודנו בישיבת
הועדה מתאריך 2/6/21 והוחלט על הפקדתן. הוספת הוראה לבניית בריכת שחייה שלא הופיעה במסמכי התכנית בדיון הפקדה
מחייבת דיון מחודש על התכנית. שאר הסעיפים בתכנית נשארו בעינם. התכנית נשארה בסמכות מקומית ללא שינוי מלבד
הוראה זו.
חברי הועדה הצביעו והחליטו על הפקדת התכנית בשנית

החלטות

ס.85(ב)(1) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לגליון הדרישות, יישום מדיניות הועדה לבריכות שחייה
בהוראות התכנית, כתב שיפוי וחתימת רמ"י

איתמר רביבו
יו"ר הועדה

פינחס אזולאי
מהנדס הועדה