



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 9	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190586\1	תיק בניין: 35310970
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 201924 תאריך: 11/12/2019		

בעלי עניין

מבקש

יעקובי יאיר

יעקובי הדסה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פטריסיה ג'בקו, 84 ערוגות, 0524698800

מהנדס

תנעמי יובל, הרימון 1/4 גן יבנה, טלפון 054-5393773

כתובת:

באר- גנים (ניצנים), 1097

גוש וחלקה:

גוש: 3151 חלקה: 144 מגרש: 1097

שימושים:

מגורים

בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חד משפחתי + בריכה לשימוש פרטי + הקלה
הקלה בקו בניין צדדי מזרחי 10% מבוקש 2.70 מ' במקום 3 המהווים 30 ס"מ כ- 4.15 מ"ר
הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכת שחייה כך שיהיה 1.10 מ' במקום 3 מ' המותרים שטח חריגה 19.67 מ"ר
הקלה לקו בניין מערבי לחדר מכוניות לבריכה תת קרקעי מקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 0.70 ס"מ
במקום 3 מ' המותרים שטח חריגה 1.40 מ"ר
הקלה לגובה מבנה בצד דרומי כך שיהיה 8.40 מ' מקום 7.50 מ' המותרים כ- 7.81 מ"א
הקלה לגובה מבנה בצד מערבי כך שיהיה 8.40 מ' במקום 7.50 מ' המותרים כ- 8.80 מ"א
הקלה לגובה מבנה בצד צפוני כך שיהיה 8.40 מ' במקום 7.50 מ' המותרים כ- 4.01 מ"א

חוו"ד בודקת

תכנית חלה תמ"א 39

זכויות בניה עיקרי 220, שירות 70, שירות תת קרקעי 60

סוג המבנה ושימושים מגורים תואם הוראות בינוי

בי מגורים חד משפחתי הכולל מרתף, הממ"ד מבוקש במרתף

ההקלות המבוקשות נובעות מצורך של תכנון אדריכלי לקו הבניין הצדדי, משינוי מיקום קו הבניין לבריכת השחייה, לגובה מבנה לגג שטוח

התאמה לנספח הבינוי, פיתוח מגרש, תכנית סניטרית וחתך יבדקו בשלב הבקרה המרחבית.

סוגיות משפטיות - לא נדרשות בשלב זה

דרישות התב"ע תכליות ושימושים

קווי בניין, גדרות, נספחים, בינוי

בכפוף להשלמת התיקונים ועמידה בתנאי הבקרה המרחבית

הערות ימסרו לעורך הבקשה בשלב המבקרה המרחבית ע"ג ההגשה

יעבור לבדיקת מהנדס כחלק מהליך הרישוי התקין.

המלצות

בקשה להיתר לבניית בית מגורים חדש בבאר גנים.

מבוקשות הקלות לקווי בניין ומיקום בריכת שחייה בחריגה מקו בניין.

מגרש מלבני ללא כל מגבלות תכנון.

לא הוצגה ע"י המתכנן כל הנמקה תכנונית להצדקה ההקלות המבוקשות בדגש על כך שצורת המגרש כן מאפשרת תכנון אופטימלי בגבולות קווי הבניין.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20190586\1

לעניין בריכת השחיה- אין כל מניע לאשר . הועדה אישרה בעבר בריכות שחיה עד 1 מ' ואף פחות.
ממליץ לאשר בכפוף להמלצות שיינתנו בחו"ד אקוסטית. יש לתחום את שטח הבריכה עם גדר היקפית. כיסוי בריכה אינו מהווה תחליף.
מיקום חדר מכוונות- ממליץ לא לאשר במיקום הנוכחי. חדר מכוונות יהיה תת קרקעי ובתוך קווי הבניין.
התקבלה חו"ד אקוסטית