



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 18	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200044\1	תיק בניין: 205001130
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202018 תאריך: 05/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

בן שלום דוד, 050-7456241

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אלמוג חגג, דפנה 5 אשקלון, 050-8381687

מהנדס

אוראל רוקח, משעול ינשוף 4 ניצן ב', טלפון 050-7203778

כתובת

הודיה הרחבה, 113

גושים חלקות

גוש: 2684 חלקה: 2 מגרש: 113

תוכניות:

2/156/03/6

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת יח"ד חד משפחתית דו קומתית הכולל: מרתף, מגורים, ממ"ד, פרגולה, מרפסות פתוחות, 2 משטחי חניה לא מקורים והקמת גדרות.

1. הקלה לשינוי מהוראות עיצוב אדריכלי בעניין כיסוי הגג שיהיה גג שטוח במקום גג מקורה בכיסוי רעפים.

2. הקלה לניוד שטח שירות מקומת מרתף לקומת קרקע כך שסה"כ יהיה בקומת קרקע 65.00 מ"ר במקום 50.00 מ"ר, שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ללא תוספת בסך שטחי השירות המותרים.

המלצות

לסרב.

בית מגורים חדש בהרחבה הודיה במסגרתו מבוקשת הקלה לגג שטוח במקום גג רעפים- ההקלה אינה רלוונטית כיוון שהתכנית החלה במקום מתירה גגות שטוחים לעניין ההקלה לניוד שטחי שירות תת"ק לעילי כשטחי שירות כגון מזווה, חדר ארונות וחדר כביסה -לא ניתן לאשר ניוד זה.

מהלך דיון

כרמית- בית חדש בהודיה הרחבה. מבוקשת הקלה לגג שטוח. ההקלה המבוקשת לא רלוונטית מותר שם גג שטוח.

מבוקש ניוד של שירות תת"ק לשטח עילי עבור מזווה, כביסה כשהם בעצם שטחים עיקריים

אבי- מבקש להמיר שטח שירות תת"ק לשטח שירות עילי? או עיקרי? לא ברור

בפועל עפי הטבלאות שטחים זה שירות

כרמית- ציין שמבקש מזווה, כביסה ושירות רואים שזה שטח עיקרי למרות שמקטלג את השימוש כשירות

אבי- לפי תקנות חישוב שטחים שירות רישוי יכולה לאשר ניוד שטח תת"ק לשטח שירות עילי בהתקיים 2 תנאים הכרחיים מה שלא קורה פה

זו סמכות מוקנית ללא הקלה לרשות רישוי. ניתן בהקלה לנייד שטחים מלעלה ולמטה וההיפך. אין השאלה היא הסמכות אלא ההמרה של השטחים משרות לעיקרי בעצם

כרמית- ההמרה היא לא בכל תנאי. מלמטה למעלה שירות לשרות. יש 2 תנאים מצטברים

התבע אמנם מדברת על זכויות של 150 מר עיקרי. המושב הגישו את התבע לשינוי התכנית, כבר כ 4 שנים התכנית בתכנון ולא אושרה. בתבע החדשה שנמצאת במחוז הם מדגישים שלא רוצים חדרי שירות, מזווה וכביסה כשטח שירות

ניר-אז אפשר לאשר חלקית

כרמית- זו סטייה ניכרת מה שהוא מבקש.

ההקלה לגג שטוח אינה רלוונטית

אבי- ברגע שהבקשה, כ 14 מר המרת שטחים מתת"ק לעיקרי זו סטייה ניכרת.

נחמה- בגלל שהוא הגדיר את השטחים כשרות כשהם בעצם עיקרי. מבוקש רק ניוד

אבי- ההקלה לכיסוי הגג לא רלוונטית לא על הסרק. נוד השטחים והמרתם לא ניתן לאשרם כי זו סטייה ניכרת.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200044\1

חברי הועדה הצביעו ואישרו פה אחד את הבקשה הכוללת הקלות

החלטות

החלטה לסרב לבקשה

הבקשה להלקות מהווה סטייה ניכרת. ניווד שטח תת"ק לשטח עיקרי עילי

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.
הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים ככל שימצא ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו. ההחלטה כפי שנתקבלה אושרה פה אחד ע"י כל חברי הועדה