



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 9	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190785\1	תיק בניין: 20105210
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202021 תאריך: 14/10/2020		

## בעלי עניין

### מבקש

פדלון יוסי, 70 בית שקמה, 053-8236507

### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

איפרגן (לוי) אסתי, אשכולי פז 35 אשקלון

### מהנדס

גאלי מאור, 166 בן זכאי

### כתובת

בית שקמה, 521

### גושים חלקות

גוש: 2572 חלקה: 157 מגרש: 521

### תוכניות:

2/127/03/6

### יעוד:

מגורים

### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

## מהות בקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי הכולל ממ"ד, חניה מקורה.

הקלה בקו בניין אחורי במסגרת ה-10% המותרים כך שיהיה 4.5 מ' במקום 5.00 מ'.  
הקלה עבור גובה מבנה ב-1.05 מ', סה"כ 8.05 מ' במקום 7.00 מ' המותרים.

## חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 202018 מתאריך 05/08/2020 הוחלט:  
החלטה לשוב ולדון בישיבה הבאה ולאפשר פרסום לגובה מבנה.

### פורסמה הקלה עבור הגבהת המבנה.

השטחים העיקריים המבוקשים ושטחי השירות המבוקשים תואמים לתכנית החלה, כמו כן התכנית המבוקשת תואמת למותר.

1. מבוקשת הגבהת גדר אשר כולה נמצאת בתחום המגרש הגובל.

2. הגבהת הגג/מסתור הדודים והקולטים לגובה של מעל 8 מ' - מותר 7 מטר.

3. התכנון המוצג נראה של 4 יח"ד - על פניו מדובר בתכנית שיש בה פיצול למספר יחידות דיור (כ-4 יח"ד) - אין חלוקה הגיונית של השימושים, כך למשל חלל המטבח והסלון נמצאים בקצוות שונים של הבית כך שבאמצע עובר גרם מדרגות עד לקומה העליונה שבה התכנון הוא דומה. ניתן לזהות בבירור שיש הכנה לשתי כניסות נוספות המוליכות לגרמי מדרגות נוספים.

## המלצות

הבקשה הועלתה לדיון ב-5/8/20 והוחלט לחזור ולדון ולאפשר פרסום נוסף להגבהת המבנה

### הבקשה מועלית בשנית לדיון בהקלות המבוקשות

בית מגורים חדש בהרחבה מושב בית שקמה. הבקשה תואמת זכויות בניה עפ"י תב"ע

הבקשה כוללת הקלה לקו בניין עד 10%- מידתית סביר ממליץ לאשר

גובה מבנה- אין מניעה לאשר את הגובה המבוקש

הערה חוזרת לעניין גדרות צידיות- גדר צידית מכיוון צפון מזרח הנה גדר שנבנתה כולה בשטח מגרש שכן. מבוקשת בבקשה זו

הגבהתה. -לא ניתן לבקש הגבהת גדר שאינה ממוקמת בשטח המגרש נשוא הבקשה.

מכיוון דרום מערב מבוקשת הגבהת גדר עד לגובה 1.1 מ' -ממליץ לאשר. לא נדרשת הקלה.

הערה לתשובת לב היא תכנון פנימי לפיו בבירור נראה כי בית המגורים מתוכנן בפיצול עתידי ל-4 יח"ד - לשיקול הועדה בעניין.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20190785\1

### החלטות

**החלטה לאשר את הבקשה הכוללת הקלות:**

הקלה בקו בניין אחורי במסגרת ה-10% המותרים כך שיהיה 4.5 מ' במקום 5.00 מ'.

הקלה עבור גובה מבנה ב-1.05 מ', סה"כ 8.05 מ' במקום 7.00 מ' המותרים.

חברי הועדה רואים לנכון לציין כי עפי התכנון המוצע עולה אפשרות ברמת וודאות גבוהה כי התכנון של בית המגורים עשוי להוביל לפיצול עתידי. ועדת המשנה מורה לדרג המקצועי בועדה לפעול ולאחוז באמצעים כדי להבטיח שיתנהל מעקב צמוד שמא תמומש הכוונה לפצל את יחידת הדיור.

הועדה מסמיכה את הדרג המקצועי בועדה לקבוע תנאים למתן ההיתר לרבות ובכפוף לתשלום היטל השבחה .

אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה.

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