



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 9	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190785\1	תיק בניין: 20105210
פרוטוקול לישיבת 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.

המלצות

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

הבקשה מועלית בשנית לדיון בהקלות המבוקשות

בית מגורים חדש בהרחבה מושב בית שקמה. הבקשה תואמת זכוות 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

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

מכיוון דרום מערב מבוקשת הגבתה 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.

מהלך דיון

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

הבקשה מועלית בשנית לדיון בשתי הקלות המבוקשות

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

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

גובה מבנה- אין מניעה לאשר את הגובה המבוקש הועדה אישרה בעבר בבקשות דומות.

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

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

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

ההמלצה לאשר את הבקש

ניר- נרשמה הערה בסדר היום כי התכנון נראה מחשיד נראה כי התכנון יאפשר בעתיד פיצול יח"ד .

כרמית- נכון, ניתן לראות בבירור שהתכנון יאפשר פיצול בעתיד , אבל כנגד כוונת הועדה לא יכולה לדרשו שינוי תכנון אדריכלי. דרור- איך אפשר להתעלם ממידע זה. לא מתערים בתכנון?

כרמית- אמנם אפשר לראות כוונות, העלה חשד כי מקומת הקרע יש 2 גרמי מדרגות סמוכים כמקשה אחת. אין בסמכות הועדה להתערב בתכנון. התכנון תואם תכנית. ההקלות המבוקשות לא מתייחסות לתכנון האדריכלי לפיצול האופציונאלי. אבי- איזו הצדקה תכנונית או אדריכלית יש לזה?

כרמית- הצדקה לתכנון אדריכלי? מדוע נדרש צידוק לתכנון אדריכלי? העובדה שיש גרם מגרדות כמו באולם נשפים שתיי כניסות לקומה א', לא יכולה להעיר.

ניר- אז אל תרשמו הערה כזו

כרמית- אני מבקשת להעלות את כל המידע העולה מתוך בדיקת בקשה תיק כזה יועבר לפיקוח לאחר הבנייה האם בפועל מתקיים פיצול. כל עוד אים פיצול הלכה למעשה . כנגד כוונת יש בעיה לפעול דרור- לא חייב לאשר את ההקלה

יש כלים לבדוק שלאחר בניה הנושא ייבדק? מבקשים הקלה כעת, אז למה לאשר?

ניר- גם בהמלצות נושא הפיצול קיים כמו סדין אדום. לא נתייחס לזה?

צביקה- מבקש ייעוץ משפטי. האם אפשר להוסיף בהחלטה לתושמת לב היזם פיצול יחד הנה עבירה ...?

ניר- על פניו ניכר כי מבוקש פיצול

נחמה- אם כרמית הייתה אומרת שבהבנה התכנונית ...יש פגם בהמלצות כרמית- לשיקול הועדה

נחמה- אם ברמה התכנונית זה נראה שחור עג לבן יש להתריע בפניו להגיד ולהודיע שהועדה רואה לנכון ולציין כי עפי התכנון המוצע עולה אפשרות שמדובר בפיצול צביקה- ולדיעתך זו יכולה להיות עבירה. אני בעד לאשר את הבקשה

אבי- מאד מוטרד מהבקשה הזו. יש פה 2 יחידות מפוצלות. זו תמונת ראי. מופע זהה. מאד ברור מה הולכים לעשות.

נחמה- אין לנו סמכות לא לאשר את הבקשה. הוא לא חורג מזכויות או חריגות אחרות. ממתי מעמידים לדין על כוונות? כן צריך להגיד לו שהתכנון על פניו יוצר סימן שאלה לגבי האפשרות שמדובר ביותר מיחידת דיור אחת. אי אפשר להעמיד לדין על תכנון.

אבי- זו דוגמה טובה לפיצול

נחמה- קודם כל ההקלה לא נוגעת לפיצול אלא לגובה מבנה. לא נוכן לא לאשר את ההקלה בגלל כוונה לפיצול הרי אם לא היה נדרש לגובה המבנה בהקלה אתה לא היית פוגש את הבקשה .למה ליצור תחושה שיש לנו סמכות כרמית- אפשר לעקוב אחר ביצוע ולפעול בהליך אכיפה לאורך מס' שנים.

פינחס- ניצמד לנוסח ההקלות המבוקשות

דרור- מסכים לדברי אבי. בעוד מס' שנים יגיש בקשה לפיצול..

כרמית- אבל הוא לא זכאי לקבל פיצול. לא תואם לתקנות 117

דרור- תכנון לא ראוי

כרמית- לא חייב לנמק את התכנון האדריכלי. זכותו לתכנן איך שנוח לו כל עוד תואם לזכויות הבנייה. יכל גם לתכנן בית עגול ומכוער, גם אז היית אומר לו שהתכנון לא ראוי?ההקלה לא קשורה לתכנון פנימי. יש שיקפות מידע. מסרבת לקבל את ההנחה כי בפועל יהיה פיצול

אבי- ההמלצה שלי לא לאשר את הבקשה

ניר-נשמעו חוות הדעת של כולם. העובדה שאדם מחזיק באקדח לא אומר שהוא רוצה. לא יכולים להוכיח שום דבר מציע שיהיה פיקוח לאחר בניה. מציע שיצא מכתב על הכוונה בלבד

הרי גם אדם שי שלו בית יכול לבצע התאמות לפיצול

המלצתי לאשר ולהדגיש שעל פניו ניכר שהתכנון מושך לניצול המבנה למס' יחידות ויבוצע פיקוח

נחמה- נוסח ההחלטה לאשר את שתי ההקלות המבוקשות , עם זאת חברי הועדה רואים לנכון לציין כי עפי התכנון המוצע עולה אפשרות ברמת וודאות גבוהה כי התכנון של בית המגורים עשוי להוביל לפיצול עתידי. אמנם לא ניתן להתערב בתכנון האדריכלי בעת הזו עם זאת ועדת המשנה מורה לוועדה לאחוז באמצעים כדי להבטיח שיתנהל מעקב צמוד שמא תמומש הכוונה לצל את יחידת הדיור.

תוכן ההחלטה יובא בפניו

עופר- שלא יעשה פיצול

חברי הועדה הצביעו ואישרו פה אחד את הנוסח ההחלטה



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