



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 30	תכנית מפורטת: 633-0918433
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202101 תאריך: 03/02/2021	

**שם התכנית:** שינויים בקווי בניין משפחת פיינגרש, באר גנים

**סוג סעיף:** תוכנית מפורטת

**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית:** 502.00 מ"ר (0.502 דונם)

## תכניות מתייחסות

מספר תכנית	יחס
תמא/39	כפיפות

## בעלי ענין

**מודד**

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

**יזם/יוזם**

אריאל פיינגרש, 19

רגינה פיינגרש, 19

**עורך ראשי**

עדנה פרגי

באר- גנים (ניצנים)

## כתובות

## גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3151	לא	127	127	כן	

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

## מטרת התכנית

שינוי קווי בניין, הסדרה בדיעבד ותוספת יחידת דיור הכוללת תוספת אחוזי בנייה, והריסת מבנים

## הוראות התוכנית

- שינוי בקו בניין צידי צפוני מ-3.0 מ' ל-2.10 מ' לטובת מדרגות עבור מדרגות לקומה א' (עבור יח"ד נוספת), שינוי בקו בניין צדדי מזרחי מ-3.0 מ' ל-0.0 לטובת מצללה, שינוי בקו בניין צידי צפוני מ-3.0 ל-0.0 עבור מצללה, לפי סעיף 62 א (א) 4
- הגדלת מספר יחידות מאחת ל-2 יחידות לפי סעיף 62 א (א) 8
- תוספת שטח עיקרי בסך 50 מ"ר עבור משטחים מקורים. לפי סעיף 62 א (א) 17
- הריסת מבנים לפי סעיף 62 א (א) 19.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. לפי סעיף 62 א (א) 5.

## המלצות

### התכנית הוגשה כתכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 לחוק

תכנית זו מבקשת לשנות קו בניין במגרש מס' 1080 בבאר גנים, בהתאמה למבנה עבור מדרגות חיצוניות לטובת בנייה בקומה א', הסדרה בדיעבד. במסגרת פיקוח יזום אותרה העבירה הוספת קומה מלאה ללא היתר + מדרגות עלייה חיצוניות. הוגש כ"א.

תקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת קובעות:

"מדרגות וכבשים בלתי מקורים המשמים כיציאת חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו גובל במגורים" נוכח התקנות הדרגות שנבנו בקו בנין 0 למגרש שכן למגורים אינן נתונות להסדרה בהליך רישוי. בעקבות זאת ובעקבות הגשת כ"א הוגשה התכנית להסדרת החריגות. את המדרגות במיקומן הנוכחי לא ניתן להסדיר. המדרגות בתכנית הנוכחית מבוקשים בצמידות לבית המגורים וכחלק מבית המגורים בחריגה מקו הבניין



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך תוכנית: 633-0918433

כמו כן מבקשת התכנית להוסיף יחידת דיור מכוח הוראת השעה 117 מאוק 2017 המתירה פיצול.  
הועדה אינה מתירה תוספת יחידת דיור נפרדת סטטוטורית במגרש מכוח הוראת השעה. ככל שבעתיד יתבקש לעשות שימוש  
מכוח הוראת השעה יעשה כך בהליך רישוי נפרד.  
המלצת הדרג המקצועי להפקיד את התכנית בכפוף לשינויים הבאים:  
ביטול ההוראה לפיצול יח"ד.  
הקטנת שטחי הבניה המבוקשים מכוח סעיף 62א (א)(17) וסימון קירוי אותן המצללות להריסה.