



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 12	בקשה מקוונת כולל הקלות: *20200677\1	תיק בניין: 205001280
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 202101 תאריך: 03/02/2021		

*תוספת לסדר יום

בעלי עניין

מבקש

ג'אן בנימין, 298 עזריקם, 7927500, 0524234669

ג'אן ענת, 298 דירה 298 עזריקם, 7927500, 052-8301975

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אולגה ברלין, הגבורה 1/39 אשקלון, 088551499

מהנדס

מקס בוחן, החלוץ 87 באר שבע, 8420856

כתובת

הודיה הרחבה, 128

גושים חלקות

גוש: 2684 חלקה: 2 מגרש: 128

תוכניות:

156/03/6, 2/156/03/6

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי, דו קומתי הכולל: ממ"ד, מרתף, פרגולה וחניה לא מקורה.

1. הקלה בגובה גדרות מבוקש 1.60 מטר במקום 1.20 מטר מותרים.

2. הקלה בגובה בניין לגג שטוח מבוקש 7.93 מטר במקום 7.00 מטר המותרים.

חוות דעת

הקמת בית מגורים חד משפחתי, דו קומתי הכולל: מרתף, ממ"ד, פרגולה ושתי חניות לא מקורה.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה בגובה גדרות מבוקש 1.60 מטר במקום 1.20 מטר מותרים.

2. הקלה בגובה בניין לגג שטוח מבוקש 7.93 מטר במקום 7.00 מטר המותרים.

תוכנית חלה במקום- 2/156/03/6

שטח מגרש - 500 מ"ר, שטח בניה עיקרי ושירות - 219.88 מ"ר - באחוזים 43.93%.

שטח עיקרי מבוקש 149.15 מ"ר, שטח עיקרי מותר 150 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות.

שטח שירות מבוקש בקומת הקרקע 20.83 מ"ר שטח שירות מותר 50 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות.

שטח שירות מבוקש לטובת מרתף 49.90 מ"ר שטח שירות מותר לקומת מרתף 50 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות.

מבוקש מחסן בתוך גבולות קווי בניין מכניסה פנימית מתוך המבנה של 8.22 מ"ר הנכלל בשטחי השירות גובה מחסן 2.20.

ע"פ נספח בינוי 0.00=56.30, 0.00 מבוקש 56.62.

הבקשה נבדקה בדיקה 1 ונמצאה תואמת לתכנית. (יש להשלים פריסת גדרות ונספחי בינוי)

המלצה-לאשר הבקשה בכפוף לאישור ההקלות בישיבת משנה, ובכפוף לתיקון הערות, עמידה בתנאי הבקרה המרחבית

והשלמת כל האישורים לשלב בקרת התכ.

המלצות

מועלה לדיון מחוץ לסדר היום

בקשה להיתר בית מגורים חדש בהודיה.

מבוקשת הגבהה גדר לגובה 1.6 מ' וגובה משנה מ' 7 ל' 7.9 מ'

הקלות מידתיות וסבירות

ממליץ לאשר

לאשר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200677\1

מהלך דיון

הבקשה מבוקשת מחוץ לסדר היום. נמצאה ראוייה לדיון
הבקשה להיתר הוצגה על רקע תשריט הבקשה.
מבוקשת גובה גדרות בין שכנים 1.6 מ' בשל מגבלת טפוגרפית. מזכירה לכולם שההרחבה בהודיה הנה על מדרון משופע וישנם פערי גובה בין המגרשים. ממליצים לאשר. כך גם לגובה מבנה 7.93 מ'. הועדה אישרה גובה זהה בעבר בהרחבה זו אבי- לא עברנו על הקשה הזו בסדר. גובה הגדר זו גדר חדשה? התרנו בעבר 1.6 מ' בעבר. יש פה סיבה מיוחדת.
כרמית- מגבלת טפוגרפיה.
אבי- זה 1.6 מהצד הגבוה?
בני- השכן יותר גבוה ממנו לכן רוצה להגביה את החומה שלו
ניר- זה יותר
כרמית- בקיר קיים הפער 1.2 מ'. אפשר לראות שהפער בין המגרשים גדול זה 1.6 מ' מתייחס לגובה הנמוך של מגרש המבקש
אבי- איך הבקשה לא הגיעה עם חתימת שכן? מדובר על חומה משותפת
צביקה- מציע לעצור את הדיון בבקשה, יש נושאים רבים נוספים
יגאל- מדוע לא לדון? אפשר לאשר בכפוף לחתימת שכן
אבי- אני לא שקט. אני לא יכול לאשר משהו במגרש שכן ללא חתימת שכן
צביקה- אין סיבה מיוחדת לדון בבקשה זו
בני- הבקשה נדחה מחודש שעבר. חבל לדחות את הלקוח אפשר לאשר בכפוף לחתימת שכן
אבי- ברמת תנאי סף בבניה של שכן צמוד נדרשת חתימתו של השכן כתנאי סף.
כרמית- מפאת הזמן אין
אבי- אני לא לוקח אחריות על זה
כרמית- אני לוקחת אחריות. זה לא שנעשה משהו בניגוד להסכמת שכן
צביקה- האם אישור הקלה וחתימת שכן יכולו לבוא יחד. האם אישרנו מקרים אחרים בכפוף ל....? האם זה יהיה בסדר אם נכפוף את אישורנו בכפוף
כרמית- לא רואה מניעה לאשר את ההקלות בכפוף להסכמת שכן. אם לא תהיה הסכמת שכן הגדר תאושר רק בגבולות מגרש נשוא הבקשה
צביקה- מבקש מנחמה לנסח את ההחלטה
כרמית- ניסוח פשוט וברור מאשרים את ההקלות המבוקשת לגבי גובה גדרות כך שהגובה יהיה 1.6 במקום 1.2. אישור הקלה זה כפוף לקבלת הסכמת וחתימת שכן.
צביקה- מעלה להצבעה את הנוסח להצבעה
נחמה- תצביעו גם על גובה המבנה
הבקשה הכוללת הקלות לגובה הגדר וגובה מבנה הועלתה להצבעה ואושרה פה אחד, אחד נמנע בני
כרמית- תמיד גדר משותפת בין שכנים טעונה אישור והסכמת שכן. לא עושים משהו מאחורי גבם. מקפידים על זה מאד.
במקום בו לא התקבלה הסכמת שכן הגדר המוצעת תהיה בתחום המגרש נשוא הבקשה

החלטות

החלטה לאשר בתנאים. החלטה לאשר את הבקשה הכוללת הקלות בכפוף לחתימת והסכמת שכן לגדרות המשותפות המבוקשות בגובה 1.6 מ'
1. הקלה בגובה גדרות מבוקש 1.60 מטר במקום 1.20 מטר מותרים.
2. הקלה בגובה בניין לגג שטוח מבוקש 7.93 מטר במקום 7.00 מטר המותרים.

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 עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.
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