



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 24	בקשה מקוונת כולל הקלות: *20200069\1	תיק בניין: 239000880
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202108 תאריך: 03/03/2021		

*תוספת לסדר יום

בעלי עניין

מבקש

רבקה כהן, השקמה 5 ניצן
משה כהן, השקמה 5 ניצן, 0542470536

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

לייבוש פיני רועי, יפתח הגלעדי 31 אשקלון, 077-4812153

מהנדס

בוריס פלוטקין, ניסן 26/ב 4 אשקלון, טלפון 054-4794001

כתובת

ניצן - הרחבה, 88

גושים חלקות

גוש: 2783 חלקה: 2 מגרש: 88

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

מהות בקשה

בית מגורים חדש הכולל גדרות שערים וחניה לא מקורה.

1. הקלה לניוד 8.62 מ"ר שטחים עיקריים מקומה א' לקומת קרקע.

חנות דעת

בקשה עבור יח"ד אחדת בקומה אחת במגרש בשטח של 489.00 מ"ר שטח עיקרי מותר 55% שהם 268.95 מ"ר, שטח עיקרי מבוקש 179.77 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות המותרות. שטח שירות מותר מעל הקרקע 10% שהם 48.90 מ"ר, שטח שירות מבוקש 12.50 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות המותרות. עפ"י הבינוי המבוקש גובה ה-0.00 יהיה 42.30, עפ"י ההבקשה המוצעת מבקשים לשנות את גובה הבינוי ל-42.60 ~ הגבהת ה-0.00 ב-30 ס"מ סבירה ואינה מהווה פגיעה במגרשים הגובלים. בתכנית קומה א' מותרת בניה של 35% שהם 171.15 מ"ר, מכיוון שהמבוקש הינו בקומה אחת בשטח של 179.77 - מבוקשת הקלה של ניוד שטחי בניה בשטח של 8.62 מ"ר - הקלה זו אינו מהווה תוספת של הקלות נוספות ולכן הינה מידתית.

המלצות

הבקשה מבוקשת לדיון מחוץ לסדר היום

מבוקש הקמת בית מגורים בקומה אחת התכנית מתירה 55% עיקרי בשתי קומות סה"כ 35% בקומה אחת. ההקלה מבוקשת לבנייה במפלס אחד ללא הגדלת התכנית 40%. ניוד שטח מקומה א' לקומת הקרקע - ממליץ לאשר את ניוד השטחים מקומה א' לקומת הקרקע - המבוקש מידתי ואינו גורר אחרי חריגה מקווי בניין או חריגה בתכנית.

הערות בדיקה:

גובה מעקה הגג מסביב לדוד ולקולטים הפונה לרחוב מוצג בגובה של 1.45 מטר, גובה זה אינו מסתיר את הדוד והקולטים במלואם ולכן יש להגיבה את גובה מעקה הגג עד לגובה של 1.80 מ הכל ובכפוף להערות הבדיקה במסגרת הבקרה המרחבית וגליון הדרישות

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת הקלה

הקלה לניוד 8.62 מ"ר שטחים עיקריים מקומה א' לקומת קרקע.

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