



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 21	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210142\1	תיק בניין: 2209040
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

מועצה אזורית חוף אשקלון, ד.נ. חוף אשקלון בת הדר, 78100

### בעל הנכס

מינהל מקרקעי ישראל

### עורך

פרייז בני, דרך בגין מנחם 7 רמת גן, 03-6120404

### מהנדס

אגבריה שאדי רפיק, 234 מעלה עירון, טלפון 046314100

### כתובת

בת - הדר (מרכז ח. אשקלון), 904

### גושים חלקות

גוש: 2601 חלקה: 15 מגרש: 100

### תוכניות:

1/162/03/6, ד/528/א

### יעוד:

שטח לבנייני ציבור

### שימושים:

בנייני ציבור

תאור הבקשה: בנייה חדשה

## מהות בקשה

תוספת מבנה ממגן עבור מרכז יום לקשיש (תשושי נפש) לפי פרוגראמה ביטוח לאומי + הקלות

1. הקלה לניוד 12.38% בנייה שהם 334.16 מ"ר משטח עיקרי בקומה א' לקומת קרקע בהתייחס לשטח המגרש עפ"י עסקה.
2. הקלה לניוד 3.25% בנייה שהם 172.10 מ"ר משטח עיקרי בקומה א' לקומת קרקע בהתייחס לשטח המגרש.
3. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, מ%30 המותרים ל- 41.78% המהווים 1,128.08 מ"ר בהתייחס לשטח המגרש עפ"י עסקה.

## חוות דעת

מגרש A100

תוספת מבנה הכולל מיגון, למבנה של מרכז יום לקשיש הקיים בהיתר 20090444, התוספת מתחברת ע"י יצירת מבואה משותפת המחברת בין 2 המבנים, המבנה המוצע ממוקם בתחום קוי הבניין. השימוש של המבנה תואם למוגדר לפי התשריט- עבור מבנים ציבוריים. שטח עיקרי: 25% לקומה, 50% בשתי קומות. שטח שרות- 5%, 2 קומות- גובה מירבי 9 מ', תכסית מרבית 30%. קיימת תכנית נוספת 633-0906701- תכנית המחלקת את המגרש 100 ל- 3 מגרשים וקובעת קוי בניין בהתאמה לבינוי קיים. זכויות הבנייה והשימושים נשארים ללא שינוי ויילקחו מתכנית 1/162/03/6 החלה במקום. תכנית פיתוח- נדרש לתת התייחסות לפיתוח מוצע בהיקף המבנה, ניקוזים, שיפועים- לאחר העדכון, יישלח לבדיקת מהנדס. נדרש לערוך את שטחי הבנייה המוצעים בהתאם להערות שניתנו ע"ג הבדיקה.

הקלה מס' 3- לעניין הגדלת אחוזי תכסית- כוללת בתוכה את תוספת חדרי החוגים בשטח של 65.21 מ"ר.

## המלצות

בקשה להיתר לוספת בניה במרכז היום לקשיש אגף תשושי נפש. התכנית החלה במקום עדכנה את קווי הבניין במגרש הציבורי הגדול ששטחו הכולל 7.5 ד'. התכנית יצרה 3 מגרשים בתוך שטח זה. שטח המגרש עליו בנוי מרכז היום לקשיש הוא כ 5.5 ד'. בעבר נחתמה עסקה על 2.7 ד'. ההקלות המבוקשות הוגשו בראייה ששטח המגרש הוא 2.7 ד' ונקודת הייחוד הייתה בהתאם לכך. ככלל גם בהתייחס לשטח 2.7 ד' וגם בשטח של כ 5 ד' ההקלות שהתבקשו לתכסית וניוד שטחים מקומה א' לקרקע סבירות ומידתיות - ממליץ לאשרן.