



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 14	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200527\1	תיק בניין: 21009020
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

### בעלי עניין

#### מבקש

קיבוץ ניצנים, ניצנים 700 מ.א. חוף אשקל, 0526775414

#### בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

#### עורך

מיכל סיאורנו, מפלסים 14 מפלסים, 8534000, 0528380710

#### מהנדס

מאיר אלון, ת.ד. 187 נתיבות, טלפון 054-3111667

### כתובת

ניצנים 907

### גושים חלקות

גוש: 2786 חלקה: 2 מגרש: 907

### תוכניות:

282/02/6/ד, 9/152/03/35, 3/152/03/6, 26/234/02/6, 6/152/03/35, 633-0578526

### יעוד:

מגורים א'-מבא"ת

### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

### מהות בקשה

הריסת בית קיים והקמת בית מגורים חד קומתי עם קיר משותף הכולל ממ"ד, מחסן.

הריסת סככת אסבסט, ארם שגיא וליאור + הקלות.

1. הקלה לשטח עיקרי בקומת הקרקע, מבוקש 145.70 מ"ר בשטח עיקרי במקום 140 מ"ר המותרים, ע"י ניווד שטח עיקרי מקומה א ללא הגדלת השטחים המותרים.

### חוות דעת

הקלה מבוקשת: הקלה לשטח עיקרי בקומת הקרקע מבוקש 145.70 מ"ר במקום 140 מ"ר ע"י ניווד שטח עיקרי מקומה א לקומת קרקע.

תוכנית חלה- 0578526-633 שטח עיקרי מותר 180 מ"ר -שטח עיקרי מבוקש 145.70 מ"ר ~ מבוקש בהקלה לניווד ע"י ניווד שטח עיקרי מקומה א לקומת הקרקע. שטח שירות מותר 24 מ"ר -שטח שירות מבוקש 18.75 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבנייה. תכנית מותרת לפי תב"ע 41% שטח המגרש 402 מ"ר ~ כך שיוצא 164.82 מ"ר לפי תכנית. 0.00 מוצע 35.50, מפלס כניסה למגרש 35.30.

יש לציין שבית המגורים המבוקש הינו דומשפחתי הכולל קיר משותף עם מגרש 908, שני המגרשים מבוקשים להריסה הכוללים קיר משותף.

מצורף מכתב הכולל חתימה של מגרש 908 הכולל קיר משותף המאשר שהמבנים מתוכננים להריסה ושניהם חתומים על המכתב. מצורף מכתב המציין את הפירוק/הריסה של בית המגורים המבוקש.

מבוקש הריסה של גג אסבסט של סככה קיימת- קיים מכתב חתום ע"י קונסטרוקטור מורשה, המאשר את הפרוק והשלבים שיפרקו את הגג המבוקש ללא פגיעה בסביבה.

הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת לתוכנית.

המלצה-לאשר הבקשה בכפוף לאישור ההקלות בישיבת משנה, ובכפוף לתיקון הערות, עמידה בתנאי הבקרה המרחבית והשלמת כל האישורים לשלב בקרת התכנן.

### המלצות

לאשר.

מבוקשת הריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים חדש.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200527\1

התכנית החלה קובעת תכנית של 164 מר הכוללת 140 מר עיקרי + 12 מחסן + 12 ממד. מבוקשת בבקשה זו הגדלת התכנית בשטח העיקרי מ 140 מר ל 145 מר. - בעקבות שינוי זה ולאור הקטנת שטח המחסן נותרת התכנית בגודל 164 מר בהתאם לתכנית החלה במקום. סך שטח עיקרי המותר עפי התכנית החלה 180 מר.

**ממליץ לאשר**

לעניין הריסת קיר משותף לשכן גובל מומלץ כי , ככל שמדובר בהריסה של קיר משותף שחלקו מצוי בבית השכן יש לדרוש את חתימתו כתנאי להיתר וכן התייחסות לפתרון הנדסי להריסת הקיר, ככל שמדובר בהריסה ובנייה של קיר שכל כולו במגרש נשוא הבקשה אין צורך בהסכמת שכן בכל מקרה על המבקש לצרף התייחסות וחודד המהנדס שתבטיח את יציבות מבנה השכן לרבות אי פגיעה ביסודותיו והאלמנטים הבנויים תוך הבטחת עבודות אלו בכל תקופת הביצוע. לעניין ההקלה לתכנית מוצאים הצדקה תכנונית. יש לצרף תכנית יסודות עם לראות שהקלונסאות לא קרובים. יש לצרף נספח מהנדס כולל תכנית יסודות כל זאת בכפוף לכתב שיפוי כתנאי לקבלת היתר הבניה

### החלטות

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת  
הקלה לשטח עיקרי בקומת הקרקע , מבוקש 145.70 מ"ר בשטח עיקרי במקום 140 מ"ר המותרים , ע"י ניווד שטח עיקרי מקומה א

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 וזאת עד לסיום בקרה מרחבית תקינה.  
הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים נוספים בבקשה להיתר ככל שימצא לנכון ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו. ההחלטה כפי שנתקבלה אושרה פה אחד ע"י כל חברי הועדה