



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 20	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210199\1	תיק בניין: 35314640
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202118 תאריך: 07/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

בורשטיין אברהם, נחל עמוד 6 ניצן

בורשטיין יעל, נחל עמוד 6 ניצן

אליאסף אוחנה, גולני 34 אשקלון, 054-3171173

שיראל אוחנה, 054-3171173

עורך

פטריסיה ג'בקו, 84 ערוגות, 0524698800

מהנדס

תנעמי יובל, הרימון 1/4 גן יבנה, טלפון 054-5393773

כתובת

באר- גנים (ניצנים), 1464

גושים חלקות

גוש: 3153 חלקה: 163 מגרש: 1464

תוכניות:

תמא 39

יעוד:

מגורים חד משפחתי

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות בקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי, דו קומתי הכולל: ממד, חניה לא מקורה, בריכת שחיה לשימוש פרטי, חדר מכוונות תת קרקעי, פרגולות. הקלות:

1. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי ב- 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המהווים 30 ס"מ.
2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי ב- 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המהווים 30 ס"מ.
3. הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכה שחיה - כך שיהיה 1.10 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
4. הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח- מבוקש גובה 8.07 מ' במקום 7.5 מ' המותרים.
5. הקלה להגבהת גובה חומה אחורית צפונית, מבוקשת חומה בגובה 2.28 מ' במקום 2.0 מ' המותרים.

חוות דעת

תוכנית חלה- תנ"א 39. שטח עיקרי מבוקש 218.82 מ"ר שטח עיקרי מותר לבניה 220 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה. שטח שירות מבוקש מעל הקרקע 21.22 מ"ר שטח שירות מותר מעל הקרקע 70 מ"ר ~ המבוקש תואם לזכויות הבניה המותרות. 00 לפי נספח בינוי 27.10 0.00 מבוקש 26.95- מבוקש להוריד את הבית ב 15 ס"מ.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי ב- 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המהווים 30 ס"מ.
 2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי ב- 10%, מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המהווים 30 ס"מ.
 3. הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכה שחיה - כך שיהיה 1.10 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
 4. הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח- מבוקש גובה 8.07 מ' במקום 7.5 מ' המותרים.
 5. הקלה להגבהת גובה חומה אחורית צפונית, מבוקשת חומה בגובה 2.28 מ' במקום 2.0 מ' המותרים.
- הבקשה מבוקשת במסלול הקלות פורסם בעיתונים, במועצה, בשוב ולשכנים גובלים-אין התנגדויות. הבקשה נבדקה תואמת לתכנית.

המלצה לאשר הבקשה בכפוף לאישור ההקלות בישיבת המשנה, ובכפוף לתיקון הערות, עמידה בתנאי הבקרה המרחבית והשלמת כל האישורים לשלב התכן.

המלצות

בית מגורים חדש בבאר גנים

ההקלות המבוקשות לקווי בניין עד 10% הן מינוריות ולא משמעותיות- ממליץ לאשר

בריכת השחיה- מבוקש מיקומה בהקלה במרחק 1 מ' במקום 3 מ'.

לפי שרטוט הבריכה נראה כי המרחק נמדד משפת המים ולא מהקצה החיצוני של מעטפת הבריכה- יש להתאים למדיניות

הועדה למרחק 1 מ' מקו חיצוני

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210199\1

חדר מכוונות- מיקום תואם מדיניות הועדה
ברכת השחיה מותנית באישור אקוסטי ויועץ בטיחות
גובה גדר בחזית צפונית הפונה לשצ"פ מבוקשת בגובה 2.2 מ' במקום 1.8 מ'. גובה זה נמדד מגובה קקט השצ"פ הנמצא
בצמידות למגרש המגורים. מדידה מתוך מגרש המגורים היא גובה גדר של 1.5 מ' - ממליץ לאשר
יש להוסיף לתכנון גמר קיר הפונה לשצ"פ (טיח אקרילי, אבן ...)

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת

- הקלה בקו בניין צדדי מזרחי ב- 10%, מבוקש 2.70 מ' - מאושר
2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי ב- 10%, מבוקש 2.70 מ' - מאושר
3. הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכה שחיה - כך שיהיה 1.10 מ' - בכפוף לתיקון הבקשה ותכנון הבריכה כך שהמרחק ימדד משפת הבריכה בחלקה החיצוני
4. הקלה בגובה מבנה עם גג שטוח- מבוקש גובה 8.07 מ' במקום 7.5 מ' המותרים- מאושר.
5. הקלה להגבהת גובה חומה אחורית צפונית, מבוקשת חומה בגובה 2.28 מ' - הועדה מתירה עד לגובה 1.8 מ'

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