



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

סעיף 21	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210142\1	תיק בניין: 2209040
קובץ החלטות 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 ממזגן עבור מרכז יום לקשיש (תשושי נפש) לפי פרוגראמה ביטוח לאומי + הקלות

1. הקלה לניוד 12.38% בנייה שהם 334.16מ"ר משטח עיקרי בקומה א' לקומת קרקע בהתייחס לשטח המגרש עפ"י עסקה.
2. הקלה לניוד 3.25% בנייה שהם 172.10מ"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 הייחוס 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.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210142\1

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה הכוללת הקלות:

1. הקלה לניוד 12.38% בנייה שהם 334.16מ"ר משטח עיקרי בקומה א' לקומת קרקע בהתייחס לשטח המגרש עפ"י עסקה.
 2. הקלה לניוד 3.25% בנייה שהם 172.10מ"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.
- (יו"ר הועדה ניר סוסינסקי נמנע בהצבעה ולא השתתף בה)

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