



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבנים

21/05/2020
כ"ז באייר תש"ף
1

תאריך :
ת. עברי :
מס' עמוד :

ועדה מקומית לתכנון ובניה "להבנים"

לכבוד
בקשי גל יחזקאל
רקפת 12
להבנים

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת כולל הקלות מספר 20200023\1
בישיבת ועדת משנה מספר 2020005 מתאריך 19/05/2020

תיק בנין: 2202
כתובת: נחל לכיש 17, שכונה: שרונית
גוש וחלקה: גוש: 100962 חלקה: 20 מגרש: 2202
תוכניות חלות: 5/101/02/16, 2022/מק/16, 619-0486571
יעוד: מגורים א'
שטח מגרש: 501.00 מ"ר
שימושים: מגורים
תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה
בניית בית מגורים דו קומתי + בריכת שחייה + חניה מקורה

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	16/01/2020	31/01/2020

מהות הפרסום:

- הקלה בקו בנין אחורי צפוני עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5.00 מ' ל-4.70 מ'. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.
- הקלה בקו בנין צדדי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוונות מ-2.00 מ' ל-1.20 מ'. סה"כ ההקלה 0.80 מ'.
- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 50 מ"ר, שהם 10.02% מגודל המגרש.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים דו קומתי, בריכת שחייה וחניה מקורה במגרש 2202 בנוסף התבקשו 3 הקלות: הקלה בקו הבנין אחורי צפוני לבית המגורים, הקלה בקו בנין למיקום בריכת שחייה וחדר מכוונות והקלה לניוד שטחים עיקריים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בקו הבנין אחורי צפוני של בית המגורים (הקלה מספר 1). אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש.

יצוין שההקלה המבוקשת אינה תואמת את מדיניות הוועדה, היא מבוקשת ביחס לכל החזית ולא לחלק ממנה, אך בכל זאת הוועדה מצאה הצדקה תכנונית לאשרה, מכיוון שמדובר בהקלה מינורית של 30 ס"מ בלבד כשקו בנין הוא 5 מטר.

הוועדה המקומית סבורה כי יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בקו בנין צדדי מערבי למיקום בריכת שחייה וחדר מכוונות (הקלה מספר 2). אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול הזכויות המוקנות. בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

תאריך : 21/05/2020
ת. עברי : כ"ז באייר תש"ף
מס' עמוד : 2
בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200023\1

ועדה מקומית לתכנון ובניה "להבים"

החלטות - המשך

יודגש כי הוועדה מאשרת את הקמת הבריכה המבוקשת בכפוף לעמידה בכל הוראות הבטיחות ובכלל זה בכפוף להקמת גדר בטיחותית הכוללת שערים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. גובה הגדר יהיה בין 1.20 מ' לבין 1.30 מ', והיא תהיה מחומר קשיח שלא מתקפל. הגדר תוצב במרחק של לפחות 1.0 מ' מהבריכה ובמרווח שיווצר בין הבריכה לבין הגדר יותקן מדרג מחומר מונע החלקה תקני והכל בכפוף להוראות התקנות הנ"ל. הגדר תמוקם במיקום שבו לא תתאפשר כניסה מבית המגורים ישירות לתוך המתחם המגודר, ובאופן שבו לצורך יציאה מבית המגורים וכניסה לאזור המגודר ידרשו המשתמשים לעבור בשער. הגדר תתוכנן בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה כפי שאושרו ע"י הוועדה המקומית. אישור הבקשה הינו בכפוף לקבלת אישור יועץ בטיחות על עמידה בכל הוראות הבטיחות הנדרשות ביחס לבריכה ולכל האלמנטים הקשורים אליה.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה לניוד שטחים עיקריים ממתחת לפני הקרקע אל מעל הקרקע (הקלה מס' 3). אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש ובנוסף, סה"כ השטח העיקרי למבנה מעל הכניסה הקובעת (גם לאחר ההקלה לניוד השטחים) אינו חורג מ-57% כפי שנדרש בתכנית 619-0486571. בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת שחייה פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות, ובכפוף לתיקונים מהבדיקה המרחבית כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

- מובהר בזה כי היתר הבניה יינתן לאחר מילוי התנאים הבאים :
- 1) קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק
 - 2) תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - 3) הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - 4) עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

הצבעה

1. אישור הבקשה והקלות מספר 2 ו-3.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

2. הקלה מספר 1.

בעד : 3

נגד : 1

הקלה מספר 1 אושרה.

אין הודעה זו מהווה היתר בניה.
החלטה זו תוקפה לשנתיים.

קבלת קהל : יום ג' 16:00 - 19:00 , 08:00 - 10:00
ימים א', ב', ד', ה' 8:00 - 10:00

ניתן להתעדכן בהתקדמות הטיפול בבקשה באתר הוועדה שכתובתו : www.lehavim.bartech-net.co.il

בכבוד רב

דיאנה אמליאנקו
מ"מ מנהלת הוועדה לתכנון ובניה

העתקים : 1. עורך הבקשה
2. תיק בקשה
3. מפקח



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

ועדה מקומית לתכנון ובניה "להבים"

תאריך : 21/05/2020
ת. עברי : כ"ז באייר תש"ף
מס' עמוד : 1
מס' סעיף : 3

לכבוד
גרוסמן אלון
פרופסור וילנאי 13 דירה 5
באר שבע

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת כולל הקלות מספר 20200023\1 בישיבת ועדת משנה מספר 2020005 מתאריך 19/05/2020

תיק בנין: 2202

כתובת: נחל לכיש 17, שכונה: שרונית

מבקש: בקשי גל יחזקאל

גוש וחלקה: גוש: 100962 חלקה: 20 מגרש: 2202

תוכניות חלות: 5/101/02/16, 2022/מק/16, 619-0486571

יעוד: מגורים א'

שטח מגרש: 501.00 מ"ר

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שימושים: מגורים

מהות הבקשה

בניית בית מגורים דו קומתי + בריכת שחייה + חניה מקורה

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	16/01/2020	31/01/2020

מהות הפרסום:

1. הקלה בקו בנין אחורי צפוני עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5.00 מ' ל-4.70 מ'. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.

2. הקלה בקו בנין צדדי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוונות מ-2.00 מ' ל-1.20 מ'. סה"כ ההקלה 0.80 מ'.

3. ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 50 מ"ר, שהם 10.02% מגודל המגרש.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים דו קומתי, בריכת שחייה וחניה מקורה במגרש 2202 בנוסף התבקשו 3 הקלות: הקלה בקו הבנין אחורי צפוני לבית המגורים, הקלה בקו בנין למיקום בריכת שחייה וחדר מכוונות והקלה לניוד שטחים עיקריים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בקו הבנין אחורי צפוני של בית המגורים (הקלה מספר 1). אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש.

יצוין שההקלה המבוקשת אינה תואמת את מדיניות הוועדה, היא מבוקשת ביחס לכל החזית ולא לחלק ממנה, אך בכל זאת הוועדה מצאה הצדקה תכנונית לאשרה, מכיוון שמדובר בהקלה מינורית של 30 ס"מ בלבד כשקו בנין הוא 5 מטר.

הוועדה המקומית סבורה כי יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בקו בנין צדדי מערבי למיקום בריכת שחייה וחדר מכוונות (הקלה מספר 2). אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול הזכויות המוקנות. בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

תאריך : 21/05/2020
ת. עברי : כ"ז באייר תש"ף
מס' עמוד : 2
בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200023\1

ועדה מקומית לתכנון ובניה "להבים"

החלטות - המשך

יודגש כי הוועדה מאשרת את הקמת הבריכה המבוקשת בכפוף לעמידה בכל הוראות הבטיחות ובכלל זה בכפוף להקמת גדר בטיחותית הכוללת שערים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. גובה הגדר יהיה בין 1.20 מ' לבין 1.30 מ', והיא תהיה מחומר קשיח שלא מתקפל. הגדר תוצב במרחק של לפחות 1.0 מ' מהבריכה ובמרווח שיווצר בין הבריכה לבין הגדר יותקן מדרג מחומר מונע החלקה תקני והכל בכפוף להוראות התקנות הנ"ל. הגדר תמוקם במיקום שבו לא תתאפשר כניסה מבית המגורים ישירות לתוך המתחם המגודר, ובאופן שבו לצורך יציאה מבית המגורים וכניסה לאזור המגודר ידרשו המשתמשים לעבור בשער. הגדר תתוכנן בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה כפי שאושרו ע"י הוועדה המקומית. אישור הבקשה הינו בכפוף לקבלת אישור יועץ בטיחות על עמידה בכל הוראות הבטיחות הנדרשות ביחס לבריכה ולכל האלמנטים הקשורים אליה.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה לניוד שטחים עיקריים ממתחת לפני הקרקע אל מעל הקרקע (הקלה מס' 3). אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש ובנוסף, סה"כ השטח העיקרי למבנה מעל הכניסה הקובעת (גם לאחר ההקלה לניוד השטחים) אינו חורג מ-57% כפי שנדרש בתכנית 619-0486571. בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת שחייה פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות, ובכפוף לתיקונים מהבדיקה המרחבית כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

- מובהר בזה כי היתר הבניה יינתן לאחר מילוי התנאים הבאים :
- 1) קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק
 - 2) תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - 3) הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - 4) עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

הצבעה

1. אישור הבקשה והקלות מספר 2 ו-3.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

2. הקלה מספר 1.

בעד : 3

נגד : 1

הקלה מספר 1 אושרה.

אין הודעה זו מהווה היתר בניה.
החלטה זו תוקפה לשנתיים.

קבלת קהל : יום ג' 16:00 - 19:00 , 08:00 - 10:00
ימים א', ב', ד', ה' 08:00 - 10:00

ניתן להתעדכן בהתקדמות הטיפול בבקשה באתר הוועדה שכתובתו : www.lehavim.bartech-net.co.il

בכבוד רב

דיאנה אמליאנקו
מ"מ מנהלת הוועדה לתכנון ובניה

העתקים : 1. עורך הבקשה
2. תיק בקשה
3. מפקח