



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

17/09/2020
כ"ח באלול תש"ף
1

תאריך :
ת. עברי :
מס' עמוד :

ועדה מקומית לתכנון ובניה "להבים"

לכבוד
מוחמד אלאובר
נחל זוהר 18
להבים

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת כולל הקלות מספר 20190682\1
בישיבת ועדת משנה מספר 2020009 מתאריך 15/09/2020

תיק בניה: 2527
כתובת: נחל זוהר 18, שכונה: שרונית
גוש וחלקה: גוש: 100966 חלקה: 80 מגרש: 2527
תוכניות חלות: 5/101/02/16, 2022/מק/16, 619-0486571
יעוד: מגורים א'
שטח מגרש: 666.00 מ"ר
שימושים: מגורים
תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה
בניית בית מגורים דו קומתי + מרתף + בריכת שחיה

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	17/11/2019	02/12/2019

מהות הפרסום:

- הקלה בקו בניין צדדי צפוני עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-3 מ' ל-2.70 מ'. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5 מ' ל-4.50 מ'. סה"כ ההקלה 0.50 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי מזרחי לבריכת שחייה וחדר מכונות מ-2 מ' ל-1 מ'. סה"כ ההקלה 1 מ'.
- שינוי מיקום החניות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	30/01/2020	14/02/2020

מהות הפרסום:

- הקלה בקו בניין צדדי צפוני עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-3 מ' ל-2.70 מ'. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי מזרחי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5 מ' ל-4.50 מ'. סה"כ ההקלה 0.50 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי מזרחי לבריכת שחייה וחדר מכונות מ-2 מ' ל-1 מ'. סה"כ ההקלה 1 מ'.
- שינוי מיקום החניות.
- הקלה בקו בניין אחורי צפון מזרחי לגזזטרה עד 40%.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש דו קומתי, מרתף ובריכת שחייה במגרש 2527. בנוסף התבקשו 5 הקלות: 2 הקלות לקווי בניין עבור בית המגורים, הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחייה וחדר מכונות, הקלה לשינוי מיקום מקומות החניה והקלה לגזזטרה.

ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות. לאחר פרסום ההקלות עורך הבקשה ביטל 3 הקלות: הקלה בקו בניין צדדי צפוני (הקלה מספר 1), הקלה לשינוי מיקום מקומות החניה (הקלה מספר 4) והקלה בקו בניין אחורי צפון מזרחי לגזזטרה עד 40% (הקלה מספר 5).



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

תאריך : 17/09/2020
ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
מס' עמוד : 2
בקשה מקוונת כולל הקלות : 20190682\1

ועדה מקומית לתכנון ובניה "להבים"

החלטות - המשך

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בקו בניין אחורי מזרחי לבית המגורים (הקלה מספר 2) שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש. מדובר במגרש לא רגולרי וההקלה המבוקשת היא לחלק מהחזית. בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה אחורי מזרחי לבריכת שחייה וחדר מכונות (הקלות מספר 3) שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש, וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות. בנוסף ההקלות המבוקשות תואמות את מדיניות הוועדה.

יודגש כי הוועדה מאשרת את הקמת הבריכה המבוקשת בכפוף לעמידה בכל הוראות הבטיחות ובכלל זה בכפוף לתיחום מלא של השטח שסביב הבריכה, המקום בו מותקנות מערכות ההפעלה, ומיקום החומרים המסוכנים באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות לבריכה ולמקומות האמורים. בכלל זה, אישור הבקשה לבריכת שחייה יהיה בכפוף להקמת גדר קבועה (לא פריקה) ובטיחותית, 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 מדרך 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.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות 2 ו-3 וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות, ותיקון הבקשה לפי ההערות 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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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
מנהלת הוועדה לתכנון ובניה

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

17/09/2020 תאריך :
כ"ח באלול תש"ף ת. עברי :
1 מס' עמוד :
8 מס' סעיף :

ועדה מקומית לתכנון ובניה "להבים"

לכבוד
מלכה מרדכי
נגה 34
קיסריה 3088900

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת כולל הקלות מספר 20190682\1 בישיבת ועדת משנה מספר 2020009 מתאריך 15/09/2020

תיק בנין: 2527

כתובת: נחל זוהר 18, שכונה: שרונית

מבקש: מוחמד אלאובר

גוש וחלקה: גוש: 100966 חלקה: 80 מגרש: 2527

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

יעוד: מגורים א'

שטח מגרש: 666.00 מ"ר

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שימושים: מגורים

מהות הבקשה

בניית בית מגורים דו קומתי + מרתף + בריכת שחיה

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
02/12/2019	17/11/2019	הכנת פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

- הקלה בקו בנין צדדי צפוני עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-3 מ' ל-2.70 מ'. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.
- הקלה בקו בנין אחורי מזרחי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5 מ' ל-4.50 מ'. סה"כ ההקלה 0.50 מ'.
- הקלה בקו בנין אחורי מזרחי לבריכת שחייה וחדר מכונות מ-2 מ' ל-1 מ'. סה"כ ההקלה 1 מ'.
- שינוי מיקום החניות.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
14/02/2020	30/01/2020	בוצע פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

- הקלה בקו בנין צדדי צפוני עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-3 מ' ל-2.70 מ'. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.
- הקלה בקו בנין אחורי מזרחי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5 מ' ל-4.50 מ'. סה"כ ההקלה 0.50 מ'.
- הקלה בקו בנין אחורי מזרחי לבריכת שחייה וחדר מכונות מ-2 מ' ל-1 מ'. סה"כ ההקלה 1 מ'.
- שינוי מיקום החניות.
- הקלה בקו בנין אחורי צפון מזרחי לגזזטרה עד 40%.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש דו קומתי, מרתף ובריכת שחייה במגרש 2527. בנוסף התבקשו 5 הקלות: 2 הקלות לקווי בנין עבור בית המגורים, הקלה בקו בנין אחורי לבריכת שחייה וחדר מכונות, הקלה לשינוי מיקום מקומות ההחניה והקלה לגזזטרה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

תאריך : 17/09/2020
ת. עברי : כ"ח באלול תש"ף
מס' עמוד : 2
בקשה מקוונת כולל הקלות : 20190682\1

ועדה מקומית לתכנון ובניה "להבים"

החלטות - המשך

ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.
לאחר פרסום ההקלות עורך הבקשה ביטל 3 הקלות: הקלה בקו בניין צדדי צפוני (הקלה מספר 1), הקלה לשינוי מיקום מקומות ההחניה (הקלה מספר 4) והקלה בקו בניין אחורי צפון מזרחי לגזוטרסה עד 40% (הקלה מספר 5).

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בקו בניין אחורי מזרחי לבית המגורים (הקלה מספר 2) שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש. מדובר במגרש לא רגולרי וההקלה המבוקשת היא לחלק מהחזית. בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה אחורי מזרחי לבריכת שחייה וחדר מכונות (הקלות מספר 3) שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש, וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות. בנוסף ההקלות המבוקשות תואמות את מדיניות הוועדה.

יודגש כי הוועדה מאשרת את הקמת הבריכה המבוקשת בכפוף לעמידה בכל הוראות הבטיחות ובכלל זה בכפוף לתיחום מלא של השטח שסביב הבריכה, המקום בו מותקנות מערכות ההפעלה, ומיקום החומרים המסוכנים באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות לבריכה ולמקומות האמורים. בכלל זה, אישור הבקשה לבריכת שחייה יהיה בכפוף להקמת גדר קבועה (לא פריקה) ובטיחותית, 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 מדרך 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 יהנו בכפוף לקבלת אישור יועץ בטיחות על עמידה בכל הוראות הבטיחות הנדרשות ביחס לבריכה ולכל האלמנטים הקשורים אליה.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות 2 ו-3 וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות, ותיקון הבקשה לפי ההערות שנמסרו לעורך הבקשה.

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

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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
מנהלת הוועדה לתכנון ובניה

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