



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

תאריך: 20/04/2021  
ת. עברי: ח' באייר תשפ"א

### החלטות ועדת משנה מס' 2021004

בתאריך: 20/04/2021 ח' באייר תשפ"א שעה 18:00

#### נכחו:

##### חברים:

- ניסן יוסף - יו"ר הועדה
- רונית דמרי עייאש - חברת הועדה
- זנד עדי - חברת הועדה
- לוי עופר - חבר הועדה

##### נציגים:

- פולישוק מלי - נציג מינהל התכנון בעל דעה מייעצת
- דיאנה קורץ - נציגת שר האוצר

##### סגל:

- עו"ד ברק-עופר יגאל - יועץ משפטי
- ארזי אלעד - מהנדס הועדה
- אמליאנקו דיאנה - מנהלת הועדה

#### נעדרו:

##### חברים:

- מימון כפיר - חבר הועדה
- שיטריט שלמה - חבר הועדה
- נודלמן יניב יעקב - חבר הועדה

##### נציגים:

- חדד אריאלה - נציגת ועדה מחוזית
- בסמה אבוציאם - נציגת שר האוצר
- אבני איתי - נציג מנהל מקרקעי ישראל
- מנדיל דני - נציג משהב"ש
- טליס סבטלנה - רשות העתיקות
- רשף/מ אלזיידנה נאסף - נציג שרותי כבאות
- סגן ניצב שמול אליהו - נציג משטרת ישראל
- לימור בר - נציג המשרד לה.הסביבה
- עפרי צפנת/טלי כפיר - נציג משרד הבריאות

##### סגל:

- חיון רם - סגן מהנדס הועדה
- סוסנובסקי שני - מידענית ומנהלת פיקוח בניה
- אבו ג'עפר סמאח - בודקת היתרי בניה
- ארד ורד - בודקת היתרי בניה

#### אישור פרוטוקולים:

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 2021003 מתאריך 13/03/2021.



## הוועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

### על סדר היום:

הישיבה התקיימה באמצעות אפליקציית ZOOM.

יו"ר הוועדה פתח את הישיבה בשעה 10:18 בנוכחות חברי הוועדה:  
ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, זנד עדי ולוי עופר.

מנהלת הוועדה הציגה את המשתתפים בשמותיהם, מספר הישיבה, תאריך ומיקום הישיבה.

### הפרוטוקולים מהישיבות הקודמות:

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 2021003 מיום 16/03/2021 ע"י כל חברי הוועדה ללא הערות.

### נוכחים בעת ההצבעה:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, זנד עדי ולוי עופר.

### ההחלטה התקבלה פה אחד.

מנהלת הוועדה ביקשה להוסיף על סדר היום בקשה להיתר 2082. הובהר שלאחר שנסגר סדר היום, הבקשה הוחזרה לוועדה לאחר השלמת התיקונים שנדרשו במסגרת הבדיקה המרחבית.

### החלטה:

לאשר

## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון כללי	2021003	נתוני האכיפה בוועדה לשנים 2018-2019-2020.				4
2	בקשה מקוונת כולל הקלות	202002661 ת.בנין: 2008	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 100965 חלקה: 9 מגרש: 2008	וקנין נעמה	נחל אילון 6, שכונה: שרונית	5
3	בקשה מקוונת כולל הקלות	201908001 ת.בנין: 2586	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 100966 חלקה: 139 מגרש: 2586	שיטרית שלום ישראל	נחל חצבה 7, שכונה: שרונית	6
*4	בקשה מקוונת כולל הקלות	202003901 ת.בנין: 2082	מגורים, בנייה חדשה	גוש: 100965 חלקה: 64 מגרש: 2082	כהן משה	נחל אדוריים 5, שכונה: שרונית	7

\* תוספת לסדר יום



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 1	דיון כללי: 2021003
החלטות ועדת משנה מספר 2021004 תאריך: 20/04/2021	

סטטוס: פעיל

07/03/2021

תאריך פתיחה:

### החלטות

מכיוון שמנהלת הפיקוח לא השתתפה בישיבה, סעיף זה יורד מסדר היום ויועבר לישיבה הבאה.

אין החלטה בסעיף זה



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 2	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200266\1	תיק בניין: 2008
החלטות ועדת משנה מספר 2021004 תאריך: 20/04/2021		

תאריך פתיחה: 10/09/2020

### בעלי עניין

#### מבקש

וקנין נעמה, ת.ז. 038610531, הכרמים 3 דירה 12 נס ציונה, 052-6189491

מקמל דנה, ת.ז. 035752435, הכרמים 3 דירה 12 נס ציונה, 054-9982825

#### עורך

הוניה איריס, ת.ז. 057870024

#### כתובת:

נחל אילון 6, שכונה: שרונת

#### גוש וחלקה:

גוש: 100965 חלקה: 9 מגרש: 2008

#### תוכניות:

5/101/02/16, 2022/מק/16, 619-0486571

#### יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 989.00 מ"ר

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

#### מהות הבקשה

בניית שתי יחידות דיור.

#### פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	10/09/2020	07/11/2020

#### פרוט הפרסום:

- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 34.00 מ"ר, שהם 3.44% מגודל המגרש.
- הקלה במיקום החניות ביחס לתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי המאושרת של השכונה.
- הקלה במיקום גומחת הכניסה להולכי רגל ביחס לתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי המאושרת של השכונה.

#### החלטות

מדובר בבקשה לבניית שתי יחידות דיור במגרש 2008.

בנוסף במסגרת הבקשה התבקשו 3 הקלות.

נכון למועד הדיון לא התקבלה בקשה העומדת בתנאי הבדיקה המרחבית, בדרישות התכניות המאושרות ובהנחיות העיצוביות.

נוכח האמור לעיל הוועדה דוחה את הבקשה להיתר בניה ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה בגין אי עמידה בתנאי הבדיקה המרחבית במועדים הקבועים לפי סעיפים 108,109 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה).

#### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### נוכחות בעת ההצבעה:

#### חברים:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, לוי עופר



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 3	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190800\1	תיק בניין: 2586
החלטות ועדת משנה מספר 2021004 תאריך: 20/04/2021		

תאריך פתיחה: 24/12/2019

### בעלי עניין

#### מבקש

שיטרת שלום ישראל, ת.ז. 023036817, גלעד 37 כוכב יאיר, 052-5523086

שיטרת רונת עליזה, ת.ז. 024863318, גלעד 37 כוכב יאיר

#### עורך

כספי גושן שלהבת, ת.ז. 033824376

#### כתובת:

נחל חצבה 7, שכונה: שרונת

#### גוש וחלקה:

גוש: 100966 חלקה: 139 מגרש: 2586

#### תוכניות:

5/101/02/16, 2022/מק/16, 619-0486571

#### יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 350.00 מ"ר

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

#### מהות הבקשה

בניית בית מגורים דו קומתי

#### פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	24/12/2019	27/06/2020

#### מהות הפרסום:

- הקלה בקו בניין צדדי מזרחי 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 צדדי מערבי 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 דרומי עד 30% המותרת על פי החוק לקירות ללא פתחים מ-5 מ' ל-3.50 מ'. סה"כ ההקלה 1.50 מ'.
- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 52.50 מ"ר, שהם 15% מגודל המגרש.

#### החלטות

מדובר בבקשה לבניית בית מגורים חדש במגרש 2586.

בנוסף במסגרת הבקשה התבקשו 4 הקלות.

נכון למועד הדיון לא התקבלה בקשה העומדת בתנאי הבדיקה המרחבית, בדרישות התכניות המאושרות ובהנחיות העיצוביות.

נוכח האמור לעיל הוועדה דוחה את הבקשה להיתר בניה ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה בגין אי עמידה בתנאי הבדיקה המרחבית במועדים הקבועים לפי סעיפים 108,109 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה).

#### הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### נוכחות בעת ההצבעה:

#### חברים:

ניסן יוסף, רונת דמרי עייאש, זנד עדי, לוי עופר



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: *20200390\1	תיק בניין: 2082
החלטות ועדת משנה מספר 2021004 תאריך: 20/04/2021		

\*תוספת לסדר יום

תאריך פתיחה: 22/12/2020

בעלי עניין

מבקש

כהן משה, ת.ז. 032145229, גבין משה 33 ראשון לציון, 052-7561072

עורך

גרוסמן אלון, ת.ז. 024105405

כתובת: נחל אדוריים 5, שכונה: שרונת

גוש וחלקה: גוש: 100965 חלקה: 64 מגרש: 2082

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

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש דו קומתי + בריכת שחיה פרטית

פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	24/12/2020	08/01/2021

מהות הפרסום:

- הקלה בקו בניין אחורי צפוני עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5.00 מ' ל-4.50 מ'. סה"כ ההקלה 0.50 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכת שחייה וחדר מכונות מ-2.00 מ' ל-1.10 מ'. סה"כ ההקלה 0.90 מ'.
- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 60 מ"ר, שהם 5.8% מגודל המגרש.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש דו קומתי ובריכת שחייה במגרש 2082.

בנוסף התבקשו 3 הקלות: הקלה בקו בניין לבית המגורים, הקלה בקו בניין לבריכת שחייה וחדר מכונות והקלה לניוד שטחים עיקריים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

ההקלה המבוקשת פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.

לאחר פרסום ההקלות עורך הבקשה ביטל את ההקלות בקווי הבניין לבית המגורים ולבריכת שחייה (הקלות מספר 1 ו-2).

הוועדה סבורה כי יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה לניוד שטחים עיקריים ממתחת לפני הקרקע אל מעל הקרקע. אישור ההקלה יאפשר שיפור התכנון 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 וגם ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלה מספר 3 שהתבקשה במסגרתה.

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 תכן הבנייה

הצבעה:

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200390\1

### נוכחות בעת ההצבעה:

**חברים:**

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, זנד עדי, לוי עופר

יוסף ניסן  
יו"ר הועדה

אלעד ארזי  
מהנדס הועדה

### **למען הסר ספק:**

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 ד (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הועדה בישיבה הבאה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה. כל חבר וועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.