



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

תאריך: 05/08/2021
ת. עברי: כ"ז באב תשפ"א

פרוטוקול ועדת משנה מס' 2021006 **בתאריך: 06/07/2021 כ"ו בתמוז תשפ"א שעה 18:00**

נכחו:

חברים:

- | | |
|------------------|--------------|
| ניסן יוסף | - יו"ר הועדה |
| רונית דמרי עייאש | - חברת הועדה |
| שיטריט שלמה | - חבר הועדה |
| לוי עופר | - חבר הועדה |

נציגים:

- | | |
|--------------|---------------------------------------|
| פולישוק מלי | - נציג מינהל התכנון בעל דעה מייעצת |
| הערה: | השתתפה בישיבה באמצעות אפליקציית ZOOM. |
| דיאנה קורץ | - נציגת משרד הפנים |
| הערה: | השתתפה בישיבה באמצעות אפליקציית ZOOM. |

סגל:

- | | |
|----------------|--------------------|
| עו"ד גרבי רות | - יועץ משפטי |
| ארזי אלעד | - מהנדס הועדה |
| ארד ורד | - בודקת היתרי בניה |
| אבו גיעפר סמאח | - בודקת היתרי בניה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|------------------|--------------|
| נודלמן יניב יעקב | - חבר הועדה |
| זנד עדי | - חברת הועדה |

נציגים:

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| חדד אריאלה | - נציגת משרד הפנים |
| בסמה אבוציאם | - נציגת משרד הפנים |
| אבני איתי | - נציג מנהל מקרקעי ישראל |
| מנדיל דני | - נציג משהב"ש |
| טליס סבטלנה | - רשות העתיקות |
| רשף/מ אלזידנה 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:

- | | |
|------------|--------------------|
| צרצי נופית | - בודקת היתרי בניה |
|------------|--------------------|

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 2021005 מתאריך 25/05/2021.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

על סדר היום:

יו"ר הוועדה פתח את הישיבה בשעה 18:20 בנוכחות חברי הוועדה:
ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שלמה שטרית ולוי עופר.

מנהלת הוועדה הציגה את המשתתפים בשמותיהם, מספר הישיבה ותאריך.

הפרוטוקולים מהישיבות הקודמות:

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 2021005 מיום 25/05/2021 ע"י כל חברי הוועדה ללא הערות.

נוכחים בעת ההצבעה:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שלמה שטרית ולוי עופר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מנהלת הוועדה ביקשה להוסיף על סדר היום בקשה אחת להיתר למגרשים 2518. הובהר שלאחר שנסגר סדר היום, הבקשה הוחזרה לוועדה לאחר השלמת התיקונים שנידרשו במסגרת הבדיקה המרחבית.

החלטה: לאשר

נוכחים בעת ההצבעה:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שלמה שטרית ולוי עופר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת כולל הקלות	202100601 אישור בקשה	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 100413 חלקה : 48 מגרש : 227	פרימט ליאור	רחוב מורן 13	4
2	בקשה מקוונת כולל הקלות	201906991 אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 100963 חלקה : 47 מגרש : 2138	אבו סויס אשרף	רחוב נחל כזיב 3, שכונה : שרונית	6
3	בקשה מקוונת כולל הקלות	202101021 אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 100963 חלקה : 43 מגרש : 2134	דגן אלדד שי	נחל מחניים 3, שכונה : שרונית	8
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	202004021 אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 100962 חלקה : 107 מגרש : 2297	כהן ענבר	נחל כזיב 61, שכונה : שרונית	10
5	בקשה מקוונת כולל הקלות	202101551 אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 100966 חלקה : 66 מגרש : 2513	גלקין ירון	נחל זיתן 19, שכונה : שרונית	13
6	בקשה מקוונת כולל הקלות	202100831 אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 100963 חלקה : 64 מגרש : 2155	וויס שחר	נחל מגדים 12, שכונה : שרונית	16
7	בקשה מקוונת כולל הקלות	202102141 אישור בקשה	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 100966 חלקה : 91 מגרש : 2538	ז'אווי נעמה	נחל זוהר 3, שכונה : שרונית	18
8	בקשה מקוונת כולל הקלות	202003831 אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 100965 חלקה : 17 מגרש : 2016	מימוני משה	נחל אילון 22, שכונה : שרונית	20
9	בקשה מקוונת כולל הקלות	202002261 אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 100963 חלקה : 18 מגרש : 2109	סרור עדן	נחל כזיב 17, שכונה : שרונית	22
*10	בקשה מקוונת כולל הקלות	202003511 אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 100963 חלקה : 67 מגרש : 2158	חזן דני	נחל מגדים 18, שכונה : שרונית	24

* תוספת לסדר יום



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 1	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210060\1	תיק בניין: 227
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 06/07/2021		

תאריך פתיחה: 04/02/2021

בעלי עניין

מבקש

פרימט ליאור, ת.ז. 300179801, מורן 13 להבים, 054-7386272

פרימט אור, ת.ז. 200295541, מורן 13 להבים, 052-4708899

עורך

גבעון-גורליצקי איילת, ת.ז. 034067934

כתובת: רחוב מורן 13

גוש וחלקה: גוש: 100413 חלקה: 48 מגרש: 227

מהות הדיון: אישור בקשה

תוכניות: 3/188/03/7

יעוד: מגורים שטח מגרש: 608.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בנייה

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	21/02/2021	08/03/2021

מהות הפרסום:

הקלה בגובה ± 0.00 מ-319.00 ל-317.63, סה"כ ההקלה 1.37 מ'.

תבע מצב קודם	תאריך קובע	תבע מצב חדש	תאריך קובע	מהות ההשבחה	היקף המימוש
3/188/03/7	06/09/1985	11/188/03/7	08/11/1991	זכויות בניה	חלקי

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלה בכפוף לתיקונים מהבדיקה המרחבית כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 227 תוספת בנייה לבית קיים.

ההקלה שהתבקשה הנה:

הקלה בגובה ± 0.00 מ-319.00 ל-317.63, סה"כ ההקלה 1.37 מ'.

מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלה המבוקשת התפרסמה ולא התקבלו התנגדויות.

מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את ההקלה. מדובר בהסדרה של מצב קיים משנת 1988 ואישור ההקלה מאפשר שיפור התכנון. מעיון במפת המדידה שצורפה לבקשה להיתר לתוספת בניה ומתן הקלה בגובה 0.00 נראה כי גובה פני הרחוב בממוצע הינו 316.73, ומפלס רצפת הכנסה הינו 317.63. לפיכך נמצא כי מפלס הכניסה אינו גבוה מפני הרחוב למעלה מ 1.2 מ'.

משכך ההקלה המבוקשת תואמת את הסביבה הקיימת וכן עומדת בהוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) - התש"ל 1970.

הובהר שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה וההקלה בכפוף לעמידה בקבלת כל האישורים הנדרשים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210060\1

חברת הועדה רונית דמרי עייאש שאלה האם המשמעות שהנמיכו את הכניסה במטר.

בודקת ההיתרים ורד הסבירה שהמדידה הישנה נעשתה בצורה שונה, דבר אשר גורם לסטיות בין המדידות.

חברת הועדה רונית דמרי עייאש ביקשה לנסח את חוות הדעת בצורה נכונה יותר ולהסביר כי מדובר בשינוי שיטת מדידה.

מהנדס הועדה הסביר כי ישנן 3 חלופות לשיטת מדידה ומכן נובע הפער.

היועצת המשפטית הסבירה כי מדובר בבניין בן 30 שנה ומצב קיים והסבירה גם היא כי ישנן 3 חלופות למדידת ה- 0.00 וכי הפערים נובעים משיטת המדידה ויש צורך לדייק את הסבר ההקלה.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשו שינויים בבית מגורים קיים: הוספת חדר, הרחבת חדר ושינוי במיקום מחסן חוץ במגרש 227.

בנוסף התבקשה הקלה אחת: הקלה בגובה ± 0.00 מ-319.00 ל-317.63, סה"כ ההקלה 1.37 מ'.
ההקלה המבוקשת פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה להנמכת הרצפה ב-1.37 מ'. מדובר בהסדרה של מצב קיים משנת 1988 ואישור ההקלה מאפשר שיפור התכנון. מפלס ה- 0.00 המבוקש תואם את הסביבה הקיימת וכן עומד בהוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) - התש"ל 1970.
הוועדה המקומית מאשרת את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת במסגרת הבקשה להיתר. בכפוף לתיקון הערות מהבדיקה המרחבית

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלה שהתבקשה במסגרתה בכפוף לתיקון 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 לאשר התקבלה פה אחד.

נוכחות בעת ההצבעה:

חברים:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שיטריט שלמה, לוי עופר



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 2	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190699\1	תיק בניין: 2138
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 06/07/2021		

תאריך פתיחה: 26/09/2019

בעלי עניין

מבקש

אבו סויס אשרף, ת.ז. 031434434, 13/2 רהט, 053-4329697

עורך

אבו סויס ג'מיל, ת.ז. 026134361

כתובת:

רחוב נחל כזיב 3, שכונה: שרונת

גוש וחלקה:

גוש: 100963 חלקה: 47 מגרש: 2138

מהות הדיון

אישור בקשה

תוכניות:

5/101/02/16, 2022/מק/16, 619-0486571

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 543.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית מגורים דו קומתי

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
03/01/2020	19/12/2019	בוצע פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
סה"כ הניוד 67 מ"ר, שהם 11.97% מגודל המגרש.

תבע מצב קודם	תאריך קובע	תבע מצב חדש	תאריך קובע	מהות ההשבחה	היקף המימוש
2022/מק/16	20/01/2014	619-0486571	17/07/2018	זכויות בניה	חלקי

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלה בכפוף לתיקונים מהבדיקה המרחבית כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2138 לבניית בית מגורים חדש דו קומתי.
בנוסף התבקשה הקלה אחת:

1. ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 67 מ"ר, שהם 11.97% מגודל המגרש.

מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלה המבוקשת התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.

מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את ההקלה לניוד שטחים עיקריים שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש.

יצוין כי סה"כ השטח העיקרי למבנה מעל הכניסה הקובעת (גם אם תאושר הקלה לניוד השטחים) אינו חורג מ- 57% כפי שנדרש בתוכנית 619-0486571.

ההקלה המבוקשת תואמת את מדיניות הוועדה.

הובהר שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה וההקלה בכפוף לתיקון ההערות שנמסרו לעורך הבקשה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190699\1

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש דו קומתי במגרש 2138. בנוסף התבקשה הקלה אחת: הקלה לניוד שטחים עיקריים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע. ההקלה המבוקשת פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה לניוד שטחים עיקריים ממתחת לפני הקרקע אל מעל הקרקע. 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 ההקלה שהתבקשה במסגרתה בכפוף לתיקון 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 הבניה

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נוכחות בעת ההצבעה:

חברים:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שיטריט שלמה, לוי עופר



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 3	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210102\1	תיק בניין: 2134
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 06/07/2021		

תאריך פתיחה: 02/03/2021

בעלי עניין

מבקש

דגן אלדד שי, ת.ז. 038320073, נחל חדרה 4 להבים, 052-6685397

דגן לירון, ת.ז. 043390392, נחל חדרה 4 להבים, 052-5925888

עורך

מימון מיטל אילנה, ת.ז. 065758310

כתובת: נחל מחניים 3, שכונה: שרונת

גוש וחלקה: גוש: 100963 חלקה: 43 מגרש: 2134

מהות הדיון: אישור בקשה

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

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 500.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית מגורים חד קומתי ומחסן חוץ

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	08/03/2021	23/03/2021

מהות הפרסום:

- הקלה בקו בניין צדדי מערבי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי דרומי 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 דרומי עד 30% המותרת על פי החוק לקירות ללא פתחים מ-5.00 מ' ל-3.50 מ'. סה"כ ההקלה 1.50 מ'.

תבע מצב קודם	תאריך קובע	תבע מצב חדש	תאריך קובע	מהות ההשבחה	היקף המימוש
2022/מק/16	20/01/2014	619-0486571	17/07/2018	זכויות בניה	חלקי

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות מספר 2 ו-3 ולא לאשר את ההקלה מספר 1.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2134 לבניית בית מגורים חד קומתי ומחסן.

בנוסף התבקשו 3 הקלות:

- הקלה בקו בניין צדדי מערבי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי דרומי 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 דרומי עד 30% המותרת על פי החוק לקירות ללא פתחים מ-5.00 מ' ל-3.50 מ'. סה"כ ההקלה 1.50 מ'.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקומית כולל הקלות : 20210102\1

מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלות המבוקשות התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.

מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר ההקלות בקו הבניין האחורי (הקלות 2 ו-3) לבית המגורים שיאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש, מדובר בכמחצית מהחזית. בנוסף ההקלות המבוקשות תואמות את מדיניות הוועדה.

מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את ההקלה בקו בניין צדדי מערבי (הקלה מספר 1), מכיוון שמדובר במגרש רגיל ולא צר או קטן, וניתן לתכנן תכנון ראוי של יחידת דיור שעומד בקווי בניין המאושרים לפי תכנית מספר 619-0486571 משנת 2018. בנוסף הקלה אינה תואמת את מדיניות הוועדה.

הובהר שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה וההקלות 2 ו-3 ולא לאשר את ההקלה מספר 1 וזאת בכפוף לעמידה בקבלת כל האישורים הנדרשים.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש חד קומתי ומחסן במגרש 2134. בנוסף התבקשו 3 הקלות בקווי הבנין לבית המגורים. ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה המקומית סבורה כי יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות בקו הבניין האחורי לבית המגורים (הקלות 2 ו-3). אישור ההקלות יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש. בנוסף ההקלות הן לכמחצית מהחזית. ההקלות תואמות את מדיניות הוועדה.

הוועדה סבורה שאין הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בקו הבניין צדדי מערבי (הקלה מספר 1). מדובר במגרש רגיל ולא צר או קטן וניתן לתכנן תכנון ראוי של בית שעומד בקווי בניין צדדיים המאושרים לפי תכנית מספר 619-0486571 משנת 2018. בנוסף ההקלה אינה תואמת את מדיניות הוועדה, ולכן הוועדה דוחה את הקלה מספר 1.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות 2 ו-3 ולא לאשר את הקלה מספר 1 שהתבקשו במסגרתה בכפוף לתיקון הבקשה כאמור בהחלטה זאת. 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.

נוכחות בעת ההצבעה:

חברים:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שיטריט שלמה, לוי עופר



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200402\1	תיק בניין: 2297
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 06/07/2021		

תאריך פתיחה: 30/12/2020

בעלי עניין

מבקש

כהן ענבר, ת.ז. 200308955, קראוס גרטרוד 8 באר שבע, 050-9200056

עורך

תמיר זוהר, ת.ז. 066602095

כתובת:

נחל כזיב 61, שכונה: שרונת

גוש וחלקה:

גוש: 100962 חלקה: 107 מגרש: 2297

מהות הדיון

אישור בקשה

תוכניות:

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

בית מגורים חד קומתי+מחסן חיצוני+ברכת שחייה

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
29/01/2021	14/01/2021	בוצע פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

1.הקלה בקו בניין אחורי דרומי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5.00 מ' ל-4.50 מ'. סה"כ ההקלה 0.50 מ'.

2.הקלה בקו בניין אחורי דרומי לבריכת שחייה מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.

3.הקלה בקו בניין צדדי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוניות מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.

4. הנמכת גובה ריצפת ה-0.00 של המבנה העיקרי מ-290.50 ל-289.80 סה"כ ההנמכה 0.70 מ'

תבע מצב קודם	תאריך קובע	תבע מצב חדש	תאריך קובע	מהות ההשבחה	היקף המימוש
2022/מק/16	20/01/2014	619-0486571	17/07/2018	זכויות בניה	חלקי

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2297 לבניית בית מגורים חד קומתי כולל מחסן חוף ובריכת שחייה.

בנוסף התבקשו 4 הקלות:

1.הקלה בקו בניין אחורי דרומי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5.00 מ' ל-4.50 מ'. סה"כ ההקלה 0.50 מ'.

2.הקלה בקו בניין אחורי דרומי לבריכת שחייה מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.

3.הקלה בקו בניין צדדי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוניות מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.

4. הנמכת גובה ריצפת ה-0.00 של המבנה העיקרי מ-290.50 ל-289.80 סה"כ ההנמכה 0.70 מ'.

מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלות המבוקשות התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.

מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את ההקלה בקו בניין אחורי דרומי (הקלה מספר 1) שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200402\1

בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את ההקלות בקו בניין אחורי דרומי וצדדי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוונות (הקלות מספר 2 ו-3) שיאפשרו 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.

מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את ההקלה להנמכת גובה ± 0.00 של המבנה (הקלה מספר 4) שתאפשר שיפור התכנון ושיפור הגישה למבנה. בנוסף, מפלס ה- 0.00 המבוקש תואם את הסביבה הקיימת.

הובהר שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה וההקלות וזאת בכפוף לעמידה בקבלת כל האישורים הנדרשים.

חברת הוועדה רונית דמרי עייאש שאלה מהם השיקולים התכנוניים בהנמכת ה-0.00.

מנהלת הוועדה ענתה כי ההנמכה מפחיתה את כמות המדרגות ומקטינה את השיפוע ובכך יוצרת גישה נוחה יותר לכניסה למבנה.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש חד קומתי, בריכת שחייה ומחסן חוץ במגרש 2297. בנוסף התבקשו 4 הקלות: הקלה בקו בניין לבית מגורים, 2 הקלות לקווי בניין לבריכת שחייה וחדר מכוונות והקלה להנמכת גובה ריצפת ה-0.00 של המבנה העיקרי. ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה המקומית סבורה כי יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בקו בניין אחורי דרומי לבית המגורים (הקלה מספר 1) שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות בקו בניין אחורי דרומי וקו בניין צדדי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוונות (הקלות מספר 2 ו-3) שיאפשרו 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 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 להנמכת גובה ± 0.00 של המבנה (הקלה מספר 4) שתאפשר שיפור התכנון ושיפור הגישה למבנה. בנוסף, מפלס ה- 0.00 המבוקש תואם את הסביבה הקיימת.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות, זאת בכפוף לתיקון הבקשה להיתר כאמור בהחלטה הזו.

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 הבניה



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200402\1

הצבעה:

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נוכחות בעת ההצבעה:

חברים:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שיטריט שלמה, לוי עופר



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 5	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210155\1	תיק בניין: 2513
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 06/07/2021		

תאריך פתיחה: 19/04/2021

בעלי עניין

מבקש

גלקין ירון, ת.ז. 027996842, סלעית 45 להבים, 052-9245832

גלקין חגית, ת.ז. 025333238, סלעית 45 להבים

עורך

מימון מיטל אילנה, ת.ז. 065758310

כתובת: נחל זוויתן 19, שכונה: שרונית

גוש וחלקה: גוש: 100966 חלקה: 66 מגרש: 2513

מהות הדיון: אישור בקשה

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

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 499.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית פרטי דו קומתי עם בריכת שחיה + מחסן חיצוני

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	29/04/2021	14/05/2021

מהות הפרסום

- הקלה בקו בניין אחורי צפוני מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוניות מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי דרומי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוניות מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.
- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 49 מ"ר, שהם 9.81% מגודל המגרש.

תבע מצב קודם	תאריך קובע	תבע מצב חדש	תאריך קובע	מהות ההשבחה	היקף המימוש
2022/מק/16	20/01/2014	619-0486571	17/07/2018	זכויות בניה	חלקי

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2513 לבניית בית מגורים חדש דו קומתי כולל בריכת שחיה ומחסן חוץ.

בנוסף התבקשו 3 הקלות:

- הקלה בקו בניין אחורי צפוני מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוניות מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי דרומי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוניות מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.
- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 49 מ"ר, שהם 9.81% מגודל המגרש.

מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלות המבוקשות התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.

מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את ההקלות בקווי הבנין למיקום בריכת שחייה וחדר מכוניות (הקלות מספר 1 ו-2) וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות.

מנהלת הוועדה הבהירה שצוות המקצועי סבור שאישור ההקלות יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש. בנוסף ההקלות תואמות את מדיניות הוועדה.

מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלה לניוד שטחים (הקלה מספר 3) שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש. יצויין כי סה"כ השטח העיקרי למבנה מעל הכניסה הקובעת (גם אם תאושר הקלה לניוד השטחים) אינו חורג מ- 57% כפי שנדרש בתוכנית 619-0486571. ההקלה המבוקשת תואמת את מדיניות הוועדה.

הובהר שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה וההקלות וזאת בכפוף לעמידה בקבלת כל האישורים הנדרשים.

נציגת מנהל התכנון מלי פולישוק הבהירה כי בריכת שחיה במרחק של מטר מהגדר קרוב מאוד לשכן ושאלה האם ניתנה לשכנים הזדמנות להתנגד.

מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלות פורסמו כחוק בשלושה עיתונים, נשלחו מכתבים לשכנים וניתנו 15 יום להתנגדויות.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש דו קומתי כולל בריכת שחיה ומחסן חיצוני במגרש 2513. בנוסף התבקשו 3 הקלות: 2 הקלות לקווי בניין לבריכת שחיה וחדר מכוונות והקלה לניוד שטחים עיקריים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע. ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות בקו בניין אחורי צפוני מערבי ובקו בניין צדדי דרומי מערבי לבריכת שחיה וחדר מכוונות (הקלות מספר 1 ו-2) שיאפשרו 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 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.

בנוסף, הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה לניוד שטחים עיקריים ממתחת לפני הקרקע אל מעל הקרקע (הקלה מספר 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 בתוכנית 619-0486571. בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות. 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 תכנן הבניה

הצבעה:

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נוכחות בעת ההצבעה:



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210155\1

חברים:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שיטריט שלמה, לוי עופר



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 6	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210083\1	תיק בניין: 2155
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 06/07/2021		

תאריך פתיחה: 21/02/2021

בעלי עניין

מבקש

ווים שחר, ת.ז. 032940504, נחל מגדים 12 להבים, 052-6688858

עורך

מימון מיטל אילנה, ת.ז. 065758310

כתובת:

נחל מגדים 12, שכונה: שרונת

גוש וחלקה:

גוש: 100963 חלקה: 64 מגרש: 2155

מהות הדיון

אישור בקשה

תוכניות:

5/101/02/16, 2022/מק/16, 619-0486571

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 484.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית פרטי חד קומתי + מחסן חיצוני

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	22/04/2021	07/05/2021

מהות הפרסום:

הקלה בקו בניין אחורי דרומי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5.00 מ' ל-4.50 מ'. סה"כ ההקלה 0.50 מ'.

תבע מצב קודם	תאריך קובע	תבע מצב חדש	תאריך קובע	מהות ההשבחה	היקף המימוש
2022/מק/16	20/01/2014	619-0486571	17/07/2018	זכויות בניה	חלקי

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלה.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2155 לבניית בית מגורים חדש ומחסן חיצוני.

בנוסף התבקשה הקלה אחת:

הקלה בקו בניין אחורי דרומי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5.00 מ' ל-4.50 מ'. סה"כ ההקלה 0.50 מ'.

מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלה המבוקשת התפרסמה ולא התקבלו התנגדויות.

מנהלת הוועדה הבהירה כי הצוות המקצועי סבר שקיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלה. אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש. ההקלה המבוקשת היא לחלקים מהחזית.

בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

הובהר שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה וההקלה וזאת בכפוף לעמידה בקבלת כל האישורים הנדרשים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210083\1

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש כולל מחסן חיצוני במגרש 2155. בנוסף התבקשה הקלה אחת: הקלה בקו הבנין אחורי דרומי. ההקלה המבוקשת פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בקו הבנין. אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש. בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלה שהתבקשה במסגרתה. 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 תכנ הבנייה

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נוכחות בעת ההצבעה:

חברים:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שיטריט שלמה, לוי עופר



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 7	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210214\1	תיק בניין: 2538
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 06/07/2021		

תאריך פתיחה: 02/06/2021

בעלי עניין

מבקש

ז'אורי בנימין, ת.ז. 310310156, האוונגר ג'דעון 30 דירה 13 באר שבע

ז'אורי נעמה, ת.ז. 303082291, האוונגר ג'דעון 30 דירה 13 באר שבע, 054-2275050

עורך

איסטוב'ניקוב אולגה, ת.ז. 314036617

כתובת: נחל זוהר 3, שכונה: שרונת

גוש וחלקה: גוש: 100966 חלקה: 91 מגרש: 2538

מהות הדיון: אישור בקשה

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

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 500.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בריכת שחייה לבית מאושר בהיתר

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	10/06/2021	25/06/2021

מהות הפרסום:

1.הקלה בקו בניין צדדי מזרחי לבריכת שחייה וחדר מכוניות מ-2.00 מ' ל-1.10 מ'. סה"כ ההקלה 0.90 מ'.

2.הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכת שחייה וחדר מכוניות מ-2.00 מ' ל-1.40 מ'. סה"כ ההקלה 0.60 מ'.

תבע מצב קודם	תאריך קובע	תבע מצב חדש	תאריך קובע	מהות ההשבחה	היקף המימוש
2022/מק/16	20/01/2014	619-0486571	17/07/2018	זכויות בניה	חלקי

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2538 לתוספת בריכת שחייה לבית מגורים קיים.

בנוסף התבקשו שתי הקלות:

1. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי לבריכת שחייה וחדר מכוניות מ-2.00 מ' ל-1.10 מ'. סה"כ ההקלה 0.90 מ'.

2. הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכת שחייה וחדר מכוניות מ-2.00 מ' ל-1.40 מ'. סה"כ ההקלה 0.60 מ'.

מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלות המבוקשות התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.

מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה וההקלות למיקום הבריכה וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות.

מנהלת הוועדה הבהירה שצוות המקצועי סבור שאישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש. ובנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210214\1

הובהר שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה תוספת בריכת שחייה לבית מגורים קיים במגרש 2538. בנוסף התבקשו שתי הקלות:

1. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי לבריכת שחייה וחדר מכוונות מ-2.00 מ' ל-1.10 מ'. סה"כ ההקלה 0.90 מ'.
 2. הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכת שחייה וחדר מכוונות מ-2.00 מ' ל-1.40 מ'. סה"כ ההקלה 0.60 מ'.
- ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה המקומית סבורה כי יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות לקווי בניין צדדי מזרחי ואחורי צפוני למיקום בריכת שחייה וחדר מכוונות. אישור ההקלות יאפשרו שיפור תכנון וניצול הזכויות המוקנות. בנוסף ההקלות 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 שיוצר 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.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר בניה ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות.

- 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 הבניה

הצבעה:

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נוכחות בעת ההצבעה:

חברים:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שיטירית שלמה, לוי עופר



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 8	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200383\1	תיק בניין: 2016
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 06/07/2021		

תאריך פתיחה: 20/12/2020

בעלי עניין

מבקש

מימוני משה, ת.ז. 056082837, ציפורן 32 עומר, 053-7600253

עורך

גרוסמן אלון, ת.ז. 024105405

כתובת: נחל אילון 22, שכונה: שרונית

גוש וחלקה: גוש: 100965 חלקה: 17 מגרש: 2016

מהות הדיון: אישור בקשה

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

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 1179.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי + מרתף + בריכת שחיה וחניה מקורה.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	28/01/2021	12/02/2021

מהות הפרסום:

הקלה בקו בניין צדדי צפון מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוניות מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.

תבע מצב קודם	תאריך קובע	תבע מצב חדש	תאריך קובע	מהות ההשבחה	היקף המימוש
2022/מק/16	20/01/2014	619-0486571	17/07/2018	מימוש זכויות לבריכת	חלקי

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלה.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2016 לבניית בית מגורים חד קומתי כולל מרתף, בריכת שחיה וחניה מקורה.

בנוסף התבקשה הקלה אחת:

הקלה בקו בניין צדדי צפון מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוניות מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.

מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלה המבוקשת התפרסמה ולא התקבלו התנגדויות.

מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה וההקלות למיקום הבריכה וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות. מנהלת הוועדה הבהירה שצוות המקצועי סבור שאישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש. ובנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

הובהר שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלה בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200383\1

חברת הועדה רונת דמרי עייאש שאלה מדוע יש צורך בהקלה לבריכת שחיה במגרש גדול.

מנהלת הועדה ענתה כי מבחינת בטיחות יש להשאיר מטר מהמבנה העיקרי לבריכה בכדי לגדר סביב הבריכה, ולכן יש צורך להזיז את הבריכה לכיוון הגדר. הובהר כי ההקלה הנה ל 2 פינות הבריכה בלבד.

נציגת מנהל התכנון מלי פולישוק שאלה האם מופיע בחוות הדעת כי ישנם תנאים בחוק בנוגע לבניית בריכת שחיה.

מנהלת הועדה הציגה את חוות הדעת והסבירה כי כל התנאים רשומים ומתועדים בחוות הדעת, בתכנית עצמה ובנוסף ההנחיות מפורטות בהחלטה.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חד קומתי, כולל מרתף, בריכת שחיה וחניה מקורה במגרש 2016.

בנוסף התבקשה הקלה אחת: הקלה בקו בניין צדדי צפון מערבי לבריכת שחיה וחדר מכוניות. ההקלה המבוקשת פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה המקומית סבורה כי יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בקו בניין צדדי צפון מערבי למיקום בריכת שחיה וחדר מכוניות. אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול הזכויות המוקנות. בנוסף ההקלה תואמת 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 שחיה 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 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.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר בניה ואת ההקלה שהתבקשה במסגרתה וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות.

- 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 הבניה

הצבעה:

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נוכחות בעת ההצבעה:

חברים:

ניסן יוסף, רונת דמרי עייאש, שיטריט שלמה, לוי עופר



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 9	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200226\1	תיק בניין: 2109
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 06/07/2021		

תאריך פתיחה: 26/07/2020

בעלי עניין

מבקש

סרור עדן, ת.ז. 311371058, כחול זנב 2 להבים, טלפון 052-4708528

עורך

שילמן עדי, ת.ז. 301029526

כתובת:

נחל כזיב 17, שכונה: שרונית

גוש וחלקה:

גוש: 100963 חלקה: 18 מגרש: 2109

מהות הדיון

אישור בקשה

תוכניות:

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 + מרתף + מחסן חיצוני + בריכת שחייה + חניה מקורה

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

מהות הפרסום:

- הקלה בגובה ± 0.00 של המבנה ב-0.50 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי דרומי לבריכת שחייה מ-2 מ' ל-0.90 מ'. סה"כ ההקלה 1.10 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכונות מ-2 מ' ל-0.90 מ'. סה"כ ההקלה 1.10 מ'.

המלצות

ממליץ לדחות את הבקשה עקב אי עמידה בתנאי הבדיקה המרחבית.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2008 לבניית שני בתי מגורים. בנוסף התבקשו 3 הקלות.

מנהלת הוועדה הבהירה כי הבקשה נבדקה ונמצא שהיא אינה עומדת בתנאי הבדיקה המרחבית, בדרישות התכניות המאושרות ובהנחיות העיצוביות שנמסרו בתיק המידע. ביום 24/03/2021 נשלח לעורך הבקשה מכתב הערות לאחר 10 בדיקות מרחביות לבקשה ונכון למועד הפצת סדר היום לא התקבלה בקשה מתוקנת העומדת בכל הדרישות.

הובהר שהצוות המקצועי ממליץ על דחיית הבקשה בגין אי עמידה בתנאי הבדיקה המרחבית במועדים הקבועים בתקנות.

מנהלת הוועדה הבהירה כי מבירור שנערך עם עורך הבקשה, נאמר כי הבקשה נזנחה ע"י המבקש.

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).



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200226\1

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נוכחות בעת ההצבעה:

חברים:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שיטריט שלמה, לוי עופר



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 10	בקשה מקוונת כולל הקלות: *20200351\1	תיק בניין: 2158
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2021006 תאריך: 06/07/2021		

*תוספת לסדר יום

תאריך פתיחה: 24/11/2020

בעלי עניין

מבקש

חזן דני, ת.ז. 028105377, סרלין יוסף 14 באר שבע, 050-5367704

חזן פנינה, ת.ז. 024935090, סרלין יוסף 14 באר שבע, 050-5732932

עורך

מידר רונן, ת.ז. 027721109

כתובת: נחל מגדים 18, שכונה: שרונת

גוש וחלקה: גוש: 100963 חלקה: 67 מגרש: 2158

מהות הדיון: אישור בקשה

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

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 538.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים דו קומתי עם מרתף, בריכת שחיה ומחסן.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	10/12/2020	25/12/2020

מהות הפרסום:

- הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכת שחייה מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכונות מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.

תבע מצב קודם	תאריך קובע	תבע מצב חדש	תאריך קובע	מהות ההשבחה	היקף המימוש
2022/מק/16	20/01/2014	619-0486571	17/07/2018	זכויות בניה	חלקי

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2158 לבניית בית מגורים דו קומתי כולל מרתף, מחסן חוץ ובריכת שחיה.

בנוסף התבקשו שתי הקלות:

- הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכת שחייה מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכונות מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.

מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלות המבוקשות התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.

מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה וההקלות למיקום הבריכה וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות. מנהלת הוועדה הבהירה שצוות המקצועי סבור שאישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש. ובנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200351\1

הובהר שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים דו קומתי הכולל ברתף, מחסן חוץ ובריכת שחייה במגרש 2158. בנוסף התבקשו שתי הקלות:

1. הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכת שחייה מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.
 2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכוונות מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.
- ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה המקומית סבורה כי יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות לקווי בניין אחורי צפוני וצדדי מערבי למיקום בריכת שחייה וחדר מכוונות. אישור ההקלות יאפשרו שיפור תכנון וניצול הזכויות המוקנות. בנוסף ההקלות 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 שיוצר 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.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר בניה ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות.

- 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 הבניה

הצבעה:

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נוכחות בעת ההצבעה:

חברים:

ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שיטירית שלמה, לוי עופר

יוסף ניסן
יו"ר הועדה

אלעד ארזי
מהנדס הועדה