



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

תאריך: 07/07/2020
ת. עברי: ט"ו בתמוז תש"ף

פרוטוקול ועדת משנה מס' 2020006

בתאריך: 16/06/2020 כ"ד בסיוון תש"ף שעה 18:00

נכחו:

חברים:

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

סגל:

- | | |
|-----------------|--------------------|
| עו"ד לוי שירי | - יועץ משפטי |
| ארזי אלעד | - מהנדס הועדה |
| חיון רם | - סגן מהנדס הועדה |
| אמליאננקו דיאנה | - מנהלת הועדה |
| צרצי נופית | - בודקת היתרי בניה |
| תמר גבאי | - מזכירת הועדה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|------------------|-------------|
| מימון כפיר | - חבר הועדה |
| נודלמן יניב יעקב | - חבר הועדה |

נציגים:

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

סגל:

- | | |
|----------------|--------------------|
| אבו ג'עפר סמאח | - בודקת היתרי בניה |
| ארדסטני ורד | - בודקת היתרי בניה |

יועצת משפטית השתתפה בדיון באמצעות אפליקציית ZOOM.

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 2020005 מיום 19/05/2020.



הוועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

על סדר היום:

יו"ר הוועדה פתח את הישיבה בשעה 18:30 בנוכחות חברי הוועדה :
ניסן יוסף, רונית דמרי עייאש, שלומי שיטריט, עדי זנד ולוי עופר.

מ"מ מנהלת הוועדה הציגה את המשתתפים בשמותיהם, מספר הישיבה ותאריך.

1. הפרוטוקול מהישיבה הקודמת : ישיבה מס' 2020005 מיום 19/05/2020 אושר ע"י כל חברי הוועדה פה אחד ללא הערות.

נוכחים בעת ההצבעה:

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

2. מ"מ מנהלת הוועדה ביקשה להוסיף על סדר היום בקשה להיתר למגרש 2356. הובהר שלאחר שנסגר סדר היום, הבקשה הוחזרה לוועדה לאחר השלמת התיקונים שנידרשו במסגרת הבדיקה המרחבית.

החלטה: לאשר

נוכחים בעת הדיון:

חברים:

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

תקציר נושאים לדיון

בקשה מקוונת כולל הקלות

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
2	בקשה מקוונת כולל הקלות	2020005611	אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 100962 חלקה : 69 מגרש : 2259	אנג'לינה בן יצחק	5
3	בקשה מקוונת כולל הקלות	2020010811	אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 100963 חלקה : 9 מגרש : 2100	חזקיהו ערן	7
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	2019080211	אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 100962 חלקה : 106 מגרש : 2296	נניקישוילי שלום	9
*5	בקשה מקוונת כולל הקלות	2019061911	אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 100963 חלקה : 140 מגרש : 2356	עידן הראל	13

דיון כללי

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון כללי	2020002	דיון כללי	אישור עדכון מסמך מדיניות בנושא הקלות.			4

* תוספת לסדר יום



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 1	דיון כללי: 2020002
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020006 תאריך: 16/06/2020	

פעיל: סטטוס:

07/06/2020

תאריך פתיחה:

מהות

אישור עדכון מסמך מדיניות בנושא הקלות ביישוב.

עידכון מסמך מדיניות:

לאחר בדיקה תכנונית של מהנדס הוועדה המקומית, מוצע לערוך במסמך המדיניות המאושר של הוועדה מספר שינויים. בהתאם להצעת העידכון של מסמך המדיניות, מובהר שהוועדה המקומית תדון בכל מקרה לגופו, אך מעדכנת את עקרונות המדיניות המנחים לדיון בבקשות להקלות.

מוצע:

סעיף 1: הקלות בקווי בניין צדדיים עד 10% לקירות עם פתחים:

1. להוסיף המלצה חיובית לאישור הקלה בקו בניין צדדי עד 10% עם פתחים למגרשים קטנים ששטחם קטן מ-400 מ"ר.
2. להוריד את התנאי להמלצה על אישור ההקלה שעניינו נסיגה של אחת הקומות.

סעיף 2: הקלות בקווי בניין צדדיים עד 30% לקירות ללא פתחים:

1. להוסיף המלצה חיובית לאישור הקלה בקו בניין צדדי עד 30% ללא פתחים למגרשים קטנים ששטחם קטן מ-400 מ"ר.
2. להוריד את התנאי להמלצה על אישור ההקלה שעניינו נסיגה של אחת הקומות.

סעיף 3: הקלות בקווי בניין אחוריים עד 10% לקירות עם פתחים:

לעדכן את ההמלצה החיובית לאישור הקלה כך שהיא תינתן לבקשת הקלה לכל החזית ולא לכחצי חזית.

סעיף 4: הקלות בקווי בניין אחוריים עד 30% לקירות ללא פתחים - ללא שינויים.

סעיף 5: הקלות לצורך הקמת בריכות שחייה, חדרי מכונות וכל אלמנט נילוה לבריכות השחייה: להוסיף המלצה חיובית לאישור הקלה בקו בניין קידמי.

סעיף 6: הקלות בגובה מבנה ביעוד מגורים - ללא שינויים.

סעיף 7: ניוד שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת - ללא שינויים.

סעיף 8: הקלה בשינוי מיקום חניה - להוריד את הסעיף.

המלצות

לאשר את השינויים במסמך מדיניות.

מהלך דיון

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה שמוצע לערוך במסמך המדיניות המאושר של הוועדה מספר שינויים.

חברי הוועדה ביקשו להוריד את הסעיף מסדר היום ולדון בו בישיבה הבאה.

החלטות

חברי הוועדה ביקשו להוריד את הסעיף מסדר היום ולדון בו בישיבה הבאה לכן סעיף זה יורד מסדר היום.
אין החלטה בסעיף זה



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 2	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200056\1	תיק בניין: 2259
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020006 תאריך: 16/06/2020		

תאריך פתיחה: 04/02/2020

בעלי עניין

מבקש

אנג'לינה בן יצחק, ת.ז. 310967260, שוהם 4 להבים, 054-2555554

שרון בן יצחק, ת.ז. 201585163, שוהם 4 להבים

עורך

שילמן עדי, ת.ז. 301029526

כתובת:

נחל לכיש 59, שכונה: שרונת

גוש וחלקה:

גוש: 100962 חלקה: 69 מגרש: 2259

מהות הדיון

אישור בקשה

תוכניות:

5/101/02/16, 2022/מק/16, 619-0486571

יעוד:

מגורים א'

501.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

בנייה חדשה תאור הבקשה:

מהות הבקשה

בניית בית מגורים + מחסן

פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	06/02/2020	21/02/2020

מהות הפרסום:

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

לאשר את הבקשה ואת ההקלה.

מהלך דיון

מ"מ מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2259 לבניית בית מגורים חדש ומחסן חיצוני.

בנוסף התבקשה הקלה אחת:

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' בחלק מהחזית.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלה המבוקשת התפרסמה ולא התקבלו התנגדויות.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה כי הצוות המקצועי סבר שקיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלה. אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש.

בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

חברת הוועדה עדי זנד שאלה את מ"מ מנהלת הוועדה האם נשלחו הודעות לשכנים הצמודים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 202000561

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה שבנוסף לפרסום ההקלה המבוקשת בעיתונים, עם הוצאת נוסח פרסום נשלחו מכתבים לשכנים עם פירוט ההקלה המבוקשת והסבר על אפשרות להתנגד.

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

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש חד קומתי ומחסן חיצוני במגרש 2259. בנוסף התבקשה הקלה אחת: הקלה בקו הבנין אחורי דרומי בחלק מהחזית. 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 תכן הבנייה

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נוכחות בעת ההצבעה:

חברים:

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 3	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200108\1	תיק בניין: 2100
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020006 תאריך: 16/06/2020		

תאריך פתיחה: 18/03/2020

בעלי עניין

מבקש

חזקיהו ליבנת, ת.ז. 066081886, הר רמון 77 באר שבע, 8486177, 054-7886169

חזקיהו ערן, ת.ז. 040570426, הר רמון 77 באר שבע, 050-8564345

עורך

אוחנה אריה נסים, ת.ז. 058861428

כתובת:

נחל כזיב 36, שכונה: שרונית

גוש וחלקה:

גוש: 100963 חלקה: 9 מגרש: 2100

מהות הדיון

אישור בקשה

תוכניות:

5/101/02/16, 2022/מק/16, 619-0486571

יעוד:

מגורים א'

501.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

בנייה חדשה תאור הבקשה:

מהות הבקשה

בניית בית מגורים + מחסן חיצוני

פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	02/04/2020	17/04/2020

מהות הפרסום:

הקלה בקו בניין אחורי צפוני עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'. סה"כ ההקלה 0.40 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

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

מהלך דיון

מ"מ מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2100 לבניית בית מגורים חדש ומחסן חיצוני.

בנוסף התבקשה הקלה אחת:

הקלה בקו בניין אחורי צפוני עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'. סה"כ ההקלה 0.40 מ' בחלק מהחזית.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלה המבוקשת התפרסמה ולא התקבלו התנגדויות.

חברת הוועדה רונית דמרי עייאש שאלה האם מדובר בבית עם קומה אחת או יותר.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה שמדובר בתכנון של בית חד קומתי.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה כי הצוות המקצועי סבר שקיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלה. אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200108\1

בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

הובהר שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה וההקלה וזאת בכפוף לעמידה בקבלת כל האישורים הנדרשים וזאת בכפוף לתיקונים מהבדיקה המרחבית כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש חד קומתי ומחסן חיצוני במגרש 2100. בנוסף התבקשה הקלה אחת: הקלה בקו הבנין אחורי צפוני בחלק מהחזית. 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 וזאת בכפוף 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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נוכחות בעת ההצבעה:

חברים:

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190802\1	תיק בניין: 2296
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020006 תאריך: 16/06/2020		

תאריך פתיחה: 25/12/2019

בעלי עניין

מבקש

נניקישוילי שלום, ת.ז. 321895013, שד בני ברית 22 דירה 175 אשדוד, 0504212442

צייקבשוילי אינזה, ת.ז. 321895021, שד בני ברית 22 דירה 175 אשדוד

עורך

תמיר זוהר, ת.ז. 066602095

כתובת: נחל כלח 2, שכונה: שרונת

גוש וחלקה: גוש: 100962 חלקה: 106 מגרש: 2296

מהות הדיון: אישור בקשה

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

יעוד: מגורים א' 549.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים חדש דו קומתי + חניה מקורה

פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	03/01/2020	18/01/2020

מהות הפרסום

- הקלה בקו בניין צדדי מערבי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5 מ' ל-4.50 מ'. סה"כ ההקלה 0.50 מ'.
- הקלה בגובה המבנה העיקרי, מ-9 מ' ל-9.60 מ'. סה"כ ההקלה 0.60 מ'.
- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 43.51 מ"ר, שהם 7.91% מגודל המגרש.
- הקלה בהנמכת גובה ± 0.00 של המבנה ב-70 ס"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

לאשר את הבקשה ואת ההקלות מספר 2, 3 ו-4 ולא לאשר את ההקלה מספר 1 בכפוף לתיקונים מהבדיקה המרחבית כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

מהלך דיון

מ"מ מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2296 לבניית בית מגורים חדש דו קומתי וחניה מקורה.

בנוסף התבקשו 4 הקלות:

- הקלה בקו בניין צדדי מערבי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5 מ' ל-4.50 מ'. סה"כ ההקלה 0.50 מ' לאורך כל החזית.
- הקלה בגובה המבנה העיקרי, מ-9 מ' ל-9.60 מ'. סה"כ ההקלה 0.60 מ'.
- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 43.51 מ"ר, שהם 7.91% מגודל המגרש.
- הקלה בהנמכת גובה ± 0.00 של המבנה ב-70 ס"מ.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלות המבוקשות התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.

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

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את ההקלה בגובה המבנה (הקלה מספר 2). ההקלה המבוקשת תאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש. הגובה המבוקש אינו חורג מתכנית המתאר של היישוב. בנוסף ההקלה המבוקשת תואמת את מדיניות הוועדה.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה לגבי ההקלה לניוד שטחים עיקריים (הקלה מספר 3) שסך הכל השטח העיקרי למבנה מעל הכניסה הקובעת (גם אם תאושר ההקלה) אינו חורג מ-57% כפי שנדרש בתכנית 619-0486571. אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות במגרש. ובנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את ההקלה להנמכת גובה ± 0.00 של המבנה (הקלה מספר 4) שתאפשר שיפור התכנון של המגרש הפינתי ושיפור הגישה למבנה, וזאת בכפוף להגשת פרט לקיר פיתוח בין מגרש לבין השצ"פ הגובל. הובהר שגובה ± 0.00 המבוקש יותר גבוה בכ-1 מטר מהכביש הצמוד למגרש.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את הבקשה וההקלות מספר 2, 3, ו-4 שהתבקשו במסגרתה ולא לאשר את ההקלה מספר 1 וזאת בכפוף לעמידה בקבלת כל האישורים הנדרשים וזאת בכפוף לתיקונים מהבדיקה המרחבית כפי שנמסרו לעורך הבקשה.

היועצת המשפטית הזכירה שהקלה זו לא זכות מוקנת, ושהוועדה בוחנת כל הקלה לגופה ובודקת אם יש הצדקה תכנונית לאשר אותה ובוחנת שיקולים נוספים כמו מועד התכנון, היקף ועצימות ההקלה, השפעה על צדדיים שלישיים וכו'. כן הוזכר שהוועדה נדרשת לנמק את החלטותיה. בכלל זה במידה והוועדה מחליטה לאשר הקלה, יש לנמק בצורה מפורטת מדוע מוצדק תכנונית לאשר את ההקלה. הוועדה לא מסתמכת רק על מדיניות הוועדה המאושרת, אלא בוחנת תכנונית כל הקלה מבוקשת לגופם של דברים.

חברת הוועדה רונית דמרי עייאש הבהירה שהיא לא מוצאת הצדקה תכנונית לאשר את ההקלה בקו בניין צדדי לאורך כל החזית (הקלה מספר 1). מדובר במגרש גדול ששטחו הינו 549 מ"ר. בנוסף חברת הוועדה רונית דמרי עייאש הבהירה שלא מוצאת הצדקה תכנונית לבקש גם הנמכת 0.00 של רצפת המבנה וגם הקלה בגובה המבנה.

מהנדס הוועדה הבהיר שהוא משנה את המלצתו לגבי ההקלה המבוקשת בקו בניין צדדי מערבי (הקלה מספר 1). מהנדס הוועדה הבהיר שמדובר במגרש פינתי שכולל שני קווי בניין קידמיים ושני קווי בניין צדדיים (ללא קו בניין אחורי). קו הבניין הצדדי הוא באורך של 5 מ' ולא של 3 מ' כמו במגרשים אחרים שאינם פינתיים. גם אם ההקלה תאושר, עדיין ישאר מרחק של 4.50 מ' מבית ועד גבול המגרש. מהנדס הוועדה הבהיר שהוא מעוניין להביא לדיון בוועדה הצעה לשינוי המדיניות הוועדה בנושא ההקלות, בין היתר לגבי הקלות בקווי בניין לאורך כל החזית. מהנדס הוועדה הבהיר שאם הם לא היו מבקשים את ההקלות בהנמכת גובה 0.00 של המבנה והקלה בגובה המבנה, הבית המתוכנן היה מגיע לאותו גובה כפי שמבוקש בבקשה כולל ההקלות, אז הוא לא רואה בעיה עם 2 ההקלות המבוקשות האלה (הקלות מספר 2 ו-4).

היועצת המשפטית הזכירה שוב שהקלה זו לא זכות מוקנת, ושהכלל הוא שצריך לתכנן בתים לפי התכנון המאושרות ובתוך קווי הבניין. הקלה מאושרת רק במקרים שבהם כל הנתונים נבחנו ונמצא שיש הצדקה תכנונית לאשר הקלה מתכנית.

חברת הוועדה עדי זנד הציעה לאשר הקלה בקו בניין צדדי (הקלה מספר 1) לחצי חזית ולא לחזית שלמה.

חבר הוועדה שלומי שיטריט שאל האם אושרו בעבר הקלות בקווי בניין צדדיים לחזית שלמה.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה שאושרו הקלות בקווי בניין צדדיים לכל החזית במגרשים קטנים וצרים.

חברת הוועדה עדי זנד יצאה מחדר ישיבות לפני ההצבעה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20190802\1

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית בית מגורים חדש דו קומתי וחניה מקורה במגרש 2296 שהינו מגרש פינתי. בנוסף התבקשו 4 הקלות: הקלה בקו בניין צדדי מערבי, הקלה בגובה המבנה, הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומות המרתף לקומות עליונות והקלה להנמכת גובה ± 0.00 של המבנה. ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בקו הבניין צדדי מערבי עבור בית המגורים (הקלה מספר 1). מדובר במגרש פינתי שכולל שני קווי בניין קידמיים ושני קווי בניין צדדיים (ללא קו בניין אחורי). קו הבניין הצדדי הוא באורך של 5 מ' ולא של 3 מ' כמו במגרשים אחרים שאינם פינתיים. כשאלו הנתונים של המגרש אישור ההקלה מוצדק מבחינה תכנונית מאחר שהוא יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש. יצוין שההקלה המבוקשת אינה תואמת את מדיניות הוועדה, אך בכל זאת הוועדה החליטה שבנסיבות של מגרש זה והנתונים שלו יש לאשר את ההקלה.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה בגובה המבנה העיקרי (הקלה מספר 2). אישור ההקלה יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש. הגובה המבוקש אינו חורג מהוראות תכנית המתאר של היישוב. בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה לניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת (הקלה מספר 3) 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 0486571-619. בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה להנמכת גובה ± 0.00 של המבנה (הקלה מספר 4) שתאפשר שיפור התכנון של המגרש הפינתי ושיפור הגישה למבנה. יצוין שגובה ± 0.00 של המבנה המאושר במסגרת החלטה זו גבוה בכ- 1 מטר מהכביש הצמוד למגרש.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה וזאת בכפוף לתיקונים מהבדיקה המרחבית כפי 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 תכן הבנייה

הצבעה

1. אישור הבקשה והקלה מספר 3 :
ההחלטה התקבלה פה אחד.

2. הקלה מספר 1 :

בעד : 2

נגד : 1

נמנע : 1

הקלה מספר 1 אושרה.

3. הקלה מספר 2 :

בעד : 3

נגד : 1

הקלה מספר 2 אושרה.

4. הקלה מספר 4 :

בעד : 3

נגד : 1

הקלה מספר 4 אושרה.

נוכחות בעת ההצבעה :



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20190802\1

חברים:

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 5	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190619\1*	תיק בניין: 2356
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2020006 תאריך: 16/06/2020		

*תוספת לסדר יום

תאריך פתיחה: 06/08/2019

בעלי עניין

מבקש

עידן הראל, ת.ז. 032499766, הרדוף 3 להבים, 054-2023144

עורך

אלון שוש, אחר 056765415

כתובת: נחל יסף 4, שכונה: שרונת

גוש וחלקה: גוש: 100963 חלקה: 140 מגרש: 2356

מהות הדיון: אישור בקשה

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

יעוד: מגורים א' 360.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניית מגורים דו קומתי + חניה מקורה + מחסן חיצוני

פרסומים

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	15/08/2019	30/08/2019

מהות הפרסום:

- הקלה בקו בניין אחורי דרום מזרחי עד 30% המותרת על פי החוק לקירות ללא פתחים. סה"כ ההקלה 1.50 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי דרום מזרחי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים. סה"כ ההקלה 0.50 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי צפון מזרחי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי דרום מערבי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.
- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 46.67 מ"ר, שהם 14% 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

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

מהלך דיון

מ"מ מנהלת הוועדה הציגה את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות במסגרתה. הובהר כי מדובר על בקשה להיתר בניה במגרש 2356 לבניית מגורים דו קומתי, חניה מקורה ומחסן חיצוני.

בנוסף התבקשו 5 הקלות:

- הקלה בקו בניין אחורי דרום מזרחי עד 30% המותרת על פי החוק לקירות ללא פתחים מ-5 מ' ל-3.50 מ'. סה"כ ההקלה 1.50 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי דרום 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 צדדי צפון 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 דרום מערבי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-3 מ' ל-2.70 מ'. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.



הוועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190619\1

5.ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 46.67 מ"ר, שהם 14% מגודל המגרש.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה כי ההקלות המבוקשות התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את ההקלות בקו בניין אחורי דרום מזרחי (הקלות מספר 1 ו-2). ההקלות יאפשרו שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות במגרש. בנוסף ההקלות תואמות את מדיניות הוועדה.

מ"מ מנהלת הוועדה הבהירה שהצוות המקצועי ממליץ לאשר את ההקלות בקווי בניין צדדיים (הקלות מספר 3 ו-4). מדובר במגרש צר וקטן שרוחבו 14 מ' ושטחו 360 מ"ר, ההקלות יאפשרו שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות במגרש. בנוסף ההקלות תואמות את מדיניות הוועדה.

בנוסף מ"מ 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 וההקלות וזאת בכפוף לעמידה בקבלת כל האישורים הנדרשים וזאת בכפוף לתיקון הערות הבדיקה שנמסרו לעורך הבקשה.

החלטות

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה בניית מגורים דו קומתי, חניה מקורה ומחסן חיצוני במגרש 2356

בנוסף התבקשו 5 הקלות: הקלות בקו הבניין אחורי דרום מזרחי והקלות בקו הבניין צדדי צפון מזרחי וצדדי דרום מערבי עבור בית המגורים והקלה לניוד שטחים עיקריים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

ההקלות המבוקשות פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

הוועדה סבורה שיש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות בקווי הבניין עבור בית המגורים (הקלות מספר 1, 2, 3 ו-4). מדובר במגרש צר וקטן שרוחבו 14 מ', רוחב חזית 8 מ' ושטחו 360 מ"ר. אישור ההקלות יאפשר שיפור תכנון וניצול זכויות מוקנות למגרש. בנוסף ההקלות המבוקשות תואמות את מדיניות הוועדה.

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 בתוכנית 619-0486571.

בנוסף ההקלה תואמת את מדיניות הוועדה.

לאור האמור הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה וזאת בכפוף 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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נוכחות בעת ההצבעה:

חברים:

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

יוסף ניסן

אלעד ארזי



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

יו"ר הועדה

מהנדס הועדה