



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבנים

תאריך: 20/07/2021
ת. עברי: י"א באב תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 2021007

בתאריך: 27/07/2021 י"ח באב תשפ"א שעה 18:00

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

- | | |
|---------------------|------------------------------------|
| פולישוק מלי | - נציג מינהל התכנון בעל דעה מייעצת |
| חדד אריאלה | - נציגת משרד הפנים |
| בסמה אבוציאם | - נציגת משרד הפנים |
| דיאנה קורץ | - נציגת משרד הפנים |
| אבני איתי | - נציג מנהל מקרקעי ישראל |
| מנדיל דני | - נציג משהב"ש |
| טליס סבטלנה | - רשות העתיקות |
| רשף/מ אלזיידנה נאיף | - נציג שרותי כבאות |
| סגן ניצב שמול אליהו | - נציג משטרת ישראל |
| לימור בר | - נציג המשרד לה.הסביבה |
| עפרי צפנת/טלי כפיר | - נציג משרד הבריאות |

סגל:

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| עו"ד גרבי רות | - יועץ משפטי |
| ארזי אלעד | - מהנדס הועדה |
| סוסנובסקי שני | - מידענית ומנהלת פיקוח בניה |
| ארד ורד | - בודקת היתרי בניה |
| אבו ג'עפר סמאח | - בודקת היתרי בניה |
| צרצי נופית | - בודקת היתרי בניה |

אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 2021006 מתאריך 06/07/2021.

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	20210114\1 אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 100966 חלקה : 24 מגרש : 2471	שלו דפנה	נחל זיתן 61 , שכונה : שרונית	3
2	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210059\1 אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 100963 חלקה : 139 מגרש : 2355	שניאור מיה	נחל יסף 2 , שכונה : שרונית	5
3	בקשה מקוונת כולל הקלות	20190800\1 אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 100966 חלקה : 139 מגרש : 2586	שיטרית שלום ישראל	נחל חצבה 7 , שכונה : שרונית	7
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210183\1 אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 100962 חלקה : 43 מגרש : 2228	אסף אור	נחל לכיש 43 , שכונה : שרונית	9



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 1	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210114\1	תיק בניין: 2471
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021007 תאריך: 27/07/2021		

תאריך פתיחה: 08/03/2021

בעלי עניין

מבקש

שלו פז, ת.ז. 036004265, עין עבדת 25 להבים, טלפון 050-8996029, 050-8996029
שלו דפנה, ת.ז. 043166412, עין עבדת 25 להבים, טלפון 052-6214159, 052-6214159

עורך

שילמן עדי, ת.ז. 301029526

כתובת:

נחל זויתן 61, שכונה: שרונית

גוש וחלקה:

גוש: 100966 חלקה: 24 מגרש: 2471

554.00 מ"ר

מהות הדיון

אישור בקשה

תוכניות:

5/101/02/16, 2022/מק/16, 619-0486571

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 554.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית מגורים דו קומתי + מחסן

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
23/07/2021	08/07/2021	בוצע פרסום	הקלות

מהות הפרסום:

- הקלה בקו בניין אחורי צפוני עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-5.00 מ' ל-4.50 מ'.
- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 39 מ"ר, שהם 7% מגודל המגרש.
- הקלה בקו בניין אחורי צפון מזרחי לגזוזטרה עד 40%.

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		

חוות דעת

הערות בדיקה

הבקשה עברה בדיקה מרחבית. נמצא שהחלק בבקשה שלגביו לא התבקשו הקלות תואם את התכנית החלה במקום. ההקלות המבוקשות התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלה בקו בניין אחורי (הקלה מס' 1) שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלה לניוד זכויות (הקלה מס' 2) 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.



הוועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210114\1

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלה בקו בניין אחורי לגזזטרא שבולטת למרווח בשיעור של 40% שנמצאת מעל מפלס הקרקע הסופית לפחות 2.50 מ' (הקלה מס' 3), שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש.

ההקלות המבוקשות תואמות את מדיניות הוועדה.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלות.

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 2	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210059\1	תיק בניין: 2355
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021007 תאריך: 27/07/2021		

תאריך פתיחה: 04/02/2021

בעלי עניין

מבקש

שניאור מיה, ת.ז. 300999745, סייפן 26 להבים, 050-6231985

עורך

סקירנו מיכל, ת.ז. 037596178

כתובת: נחל יסף 2, שכונה: שרונית

גוש וחלקה: גוש: 100963 חלקה: 139 מגרש: 2355

356.00 מ"ר

מהות הדין: אישור בקשה

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

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 356.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניית בית מגורים דו משפחתי+מחסן חיצוני

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	11/02/2021	26/02/2021

מהות הפרסום:

- הקלה בקו בניין צדדי דרום מזרחי 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 צדדי צפון מזרחי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'. סה"כ ההקלה 0.30 מ'.
- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 53.40 מ"ר, שהם 15% 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

חוות דעת

הערות בדיקה

הבקשה עברה בדיקה מרחבית. נמצא שהחלק בבקשה שלגביו לא התבקשו הקלות תואם את התכנית החלה במקום. ההקלות המבוקשות התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלות בקווי בניין צדדיים (הקלות מס' 1 ו-2) שיאפשרו שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש. מדובר במגרש קטן וצר ששטחו קטן מ-400 מ"ר ורוחבו כ-14 מ'.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלה לניוד שטחים (הקלה מס' 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.

ההקלות המבוקשות תואמות את מדיניות הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210059\1

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלות.

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 3	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190800\1	תיק בניין: 2586
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021007 תאריך: 27/07/2021		

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

350.00 מ"ר

מהות הדיון

אישור בקשה

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

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
27/06/2021	12/06/2021	בוצע פרסום	הקלות

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.

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

חוות דעת

הערות בדיקה

הבקשה עברה בדיקה מרחבית. נמצא שהחלק בבקשה שלגביו לא התבקשו הקלות תואם את התכנית החלה במקום. ההקלות המבוקשות התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלות בקווי בניין צדדיים (הקלות מס' 1 ו-2) שיאפשרו שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש. מדובר במגרש קטן ששטחו קטן מ-400 מ"ר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20190800\1

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלה בקו בניין אחורי (הקלה מס' 3) שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלה לניוד שטחים (הקלה מס' 4) 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.

ההקלות המבוקשות תואמות את מדיניות הוועדה.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלות.

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210183\1	תיק בניין: 2228
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021007 תאריך: 27/07/2021		

תאריך פתיחה: 11/05/2021

בעלי עניין

מבקש

אסף תומר, ת.ז. 042830307, ורד 56 להבים

אסף אור, ת.ז. 300129343, ורד 56 להבים, 052-7055515

עורך

מימון מיטל אילנה, ת.ז. 065758310

כתובת: נחל לכיש 43, שכונה: שרונת

גוש וחלקה: גוש: 100962 חלקה: 43 מגרש: 2228

501.00 מ"ר

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 חד קומתי

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	12/05/2021	27/05/2021

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	מימוש זכויות	חלקי

חוות דעת

הערות בדיקה

הבקשה עברה בדיקה מרחבית. נמצא שהחלק בבקשה שלגביו לא התבקשה הקלה תואם את התכנית החלה במקום. ההקלה המבוקשת התפרסמה ולא התקבלו התנגדויות.

ממליצה לאשר את ההקלה בקו בניין אחורי דרומי שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש.

ההקלה המבוקשת תואמת את מדיניות הוועדה.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלה.

המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלה.