



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

תאריך: 10/08/2021  
ת. עברי: ב' באלול תשפ"א

### סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 2021008

בתאריך: 17/08/2021 ט' באלול 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 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 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 |
| אבו ג'עפר סמאח | - בודקת היתרי בניה          |
| ארד ורד        | - בודקת היתרי בניה          |
| צרצי נופית     | - בודקת היתרי בניה          |

#### אישור פרוטוקולים:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 2021007 מתאריך 27/07/2021.



## 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	20210247\1 אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 100963 חלקה : 79 מגרש : 2170	חי גבאי סיגל סיגלית	נחל מחניים 28, שכונה : שרונית	3
2	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210245\1 אישור בקשה	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 100414 חלקה : 118 מגרש : 396	רון גיורא	רחוב חרצית 13	5
3	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210226\1 אישור בקשה	מגורים , אחר	גוש : 100467 חלקה : 52 מגרש : 954	ברטל איציק	רחוב סבכי 13	6
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200393\1 אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 100966 חלקה : 55 מגרש : 2502	אשרף סאלם אלקרינאוי	נחל טלה 9, שכונה : שרונית	7



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 1	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210247\1	תיק בניין: 2170
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021008 תאריך: 17/08/2021		

תאריך פתיחה: 21/06/2021

### בעלי עניין

#### מבקש

חי גבאי סיגל סיגלית, אחר 024060089, רקפת 20 להבים  
גבאי אליהו, ת.ז. 022167613, רקפת 20 להבים, 050-7436111

#### עורך

אולבסקי אינקה, ת.ז. 306240094

כתובת: נחל מחניים 28, שכונה: שרונית

גוש וחלקה: גוש: 100963 חלקה: 79 מגרש: 2170

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 דו קומתי + בריכת שחייה + מחסן חצוני

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	24/06/2021	09/07/2021

### מהות הפרסום

- הקלה בקו בניין אחורי מערבי 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 צפוני 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 צדדי דרומי 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 מערבי לבריכת שחייה מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי דרומי לבריכת שחייה מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי דרומי לחדר מכונות מ-2.00 מ' ל-0.80 מ'. סה"כ ההקלה 1.20 מ'.
- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 75.00 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.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20210247\1

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

בנוסף ההקלה המבוקשת תואמת את מדיניות הוועדה.

ממליצה לא לאשר את ההקלות בקווי בניין צדדי דרומי וצדדי צפוני (הקלות מס' 2 ו-3), 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 הקלות אינן תואמות את מדיניות הוועדה.

ממליצה לאשר את ההקלה בקו בניין אחורי מערבי וצדדי דרומי לבריכת שחייה (הקלות מספר 4 ו-5) 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.

ממליצה לא לאשר את ההקלה בקו בניין צדדי דרומי לחדר מכוניות (הקלה מס' 6). ממליצה לאשר את ההקלה בתנאי שישאר מרחק של 1 מטר מגבול מגרש, ההקלה המבוקשת אינה תואמת את מדיניות הוועדה, וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות.

ממליצה לאשר את ההקלה לניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת (הקלה מס' 7) 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.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלות 1,4,5 ו-7, לאשר את הקלה מספר 6 בתנאי לתיקון ההקלה ולא לאשר את ההקלות מספר 2 ו-3 וזאת בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות, וזאת בכפוף לתיקון הבקשה כאמור בהחלטה זאת ותיקון הבקשה לפי ההערות שנמסרו לעורך הבקשה.

### המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות 1,4,5 ו-7, לאשר את הקלה מספר 6 בתנאי לתיקון ההקלה ולא לאשר את ההקלות מספר 2 ו-3 בכפוף לתיקונים מהבדיקה המרחבית כפי שנמסרו לעורך הבקשה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 2	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210245\1	תיק בניין: 396
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021008 תאריך: 17/08/2021		

תאריך פתיחה: 20/06/2021

### בעלי עניין

#### מבקש

רון גיורא, ת.ז. 51348498, חרצית 15 להבים, 0523223124  
רון יוסף, ת.ז. 50218858, קקל 32/א קרית טבעון, 0524204021

#### עורך

מימון מיטל אילנה, ת.ז. 065758310

כתובת: רחוב חרצית 13

גוש וחלקה: גוש: 100414 חלקה: 118 מגרש: 396

570.00 מ"ר

מהות הדיון: אישור בקשה

תוכניות: 11/188/03/7

יעוד: מגורים

שטח מגרש: 570.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

### מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים ותוספת קומה א'

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	21/06/2021	09/07/2021

### מהות הפרסום

הקלה בקו בניין צדדי צפון מערבי עד 10% המותרת על פי החוק לקירות עם פתחים מ-3.00 מ' ל-2.70 מ'. סה"כ ההקלה 0.30 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

### 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 צדדי צפון מערבי שתאפשר שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש. ההקלה אינה תואמת את מדיניות הועדה, אך בכל זאת ממליצה לאשר מכיוון שההקלה הנה לחלק קטן מהחזית שלא נוגע ברצפה ועד לגובה 2.50 מ', בנוסף מדובר בהסדרת מצב קיים בשטח.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלה המבוקשת

### המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

סעיף 3	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210226\1	תיק בניין: 954
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021008 תאריך: 17/08/2021		

**תאריך פתיחה:** 09/06/2021

**בעלי עניין**

**מבקש**

ברטל איציק, סבכי 13 להבים, 054-3664919

ברטל אתי, ת.ז. 014418354, סבכי 13 להבים, 0502761166

**עורך**

אולבסקי אינקה, ת.ז. 306240094

**כתובת:** רחוב סבכי 13

**גוש וחלקה:** גוש: 100467 חלקה: 52 מגרש: 954

617.00 מ"ר

**מהות הדיון** אישור בקשה

**תוכניות:** 205/במ/7

**יעוד:** מגורים שטח מגרש: 617.00 מ"ר

**שימושים:** מגורים **תאור הבקשה:** אחר

**מהות הבקשה**

תוספת בריכת שחייה + שינויים בפתחים ופיתוח

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	25/06/2021	10/07/2021

**מהות הפרסום:**

- הקלה בקו בניין אחורי צפון מזרחי לבריכת שחייה מ-2.00 מ' ל-1.00 מ'. סה"כ ההקלה 1.00 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי דרום מזרחי לבריכת שחייה וחדר מכוונות 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
11/188/03/7	08/11/1991	2002/מק/16	16/07/2003	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 למיקום בריכת שחייה וחדר מכוונות שיאפשרו שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש. בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות.

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: 20200393\1	תיק בניין: 2502
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2021008 תאריך: 17/08/2021		

תאריך פתיחה: 23/12/2020

בעלי עניין

מבקש

אשרף סאלם אלקרינאוי, ת.ז. 040571218, נחל טלה 9 להבים, 052-2957807

סומיה אלקרינאוי, ת.ז. 301254496, אל סלאח 106 רהט, 054-8855265

עורך

סלימאן אבו האני, ת.ז. 315616078

כתובת: נחל טלה 9, שכונה: שרונת

גוש וחלקה: גוש: 100966 חלקה: 55 מגרש: 2502

350.00 מ"ר

מהות הדיון: אישור בקשה

תוכניות: 8/305/02/7, 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

בית מגורים חדש דו קומתי הכולל בריכת שחיה פרטית וחניה מקורה

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	25/03/2021	09/04/2021

מהות הפרסום:

- הקלה בקו בניין אחורי מערבי לבריכת שחייה וחדר מכונות מ- 2.00 מ' ל- 1.20 מ'. סה"כ ההקלה 0.80 מ'.
- ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. סה"כ הניוד 52.37 מ"ר, שהם 14.96% מגודל המגרש.
- הקלה בקו בניין צדדי דרומי לחדר מכונות מ- 2.00 מ' ל- 1.20 מ'. סה"כ ההקלה 0.80 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

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 למיקום בריכת שחייה וחדר מכונות (הקלות מספר 1 ו-3) שיאפשרו שיפור התכנון וניצול יעיל של הזכויות המוקנות במגרש. בכפוף לעמידה בהנחיות בדבר תיחום בריכת פרטית, עמידה בדרישות בטיחות, קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור יועץ בטיחות.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלה לניוד שטחים (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.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20200393\1

ההקלות המבוקשות תואמות את מדיניות הוועדה.

ממליצה לאשר את הבקשה ואת ההקלות.

### המלצות

ממליץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות.