



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבים

תאריך: 17/08/2021
ת. עברי: ט' באלול תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 2021008

בתאריך: 17/08/2021 ט' באלול תשפ"א שעה 18:00

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

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

סגל:

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

אישור פרוטוקולים:

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



הועדה המקומית לתכנון ובניה - להבנים

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 מכונות (הקלה מס' 6) באופן שמבוקשת בתכנית ההגשה. 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 בריכה 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 בתנאי לתיקונים מהבדיקה המרחבית.

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 קומטי הכולל בריכת שחיה פרטית וחניה מקורה

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

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.