



תאריך: 09/05/2021
ת. עברי: כ"ז באייר תשפ"א

קובץ החלטות ועדה מקומית מס' 202101
בתאריך: 05/05/2021 כ"ז באייר תשפ"א שעה 17:00
מיקום: חדר ישיבות מרכז פסג"ה, שדרות בן גוריון 20

נכחו:

חברים:

- | | |
|----------------|-----------------------|
| - רוני מרום | - יו"ר הוועדה המקומית |
| - לויט סבג | - חברת ועדה |
| - עליזה כהן | - חברת ועדה |
| - מיכאל אלחזוב | - חבר ועדה |
| - פלורה שושן | - חברת ועדה |
| - גיורא בן משי | - חבר ועדה |
| - זיו ספקטור | - חבר ועדה |

סגל:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - אדר' פזית שאולי | - מהנדסת הוועדה |
| - עו"ד ליזה פודגייצקי | - יועץ המשפטי |
| - דנה הרשקוביץ | - בודקת/היתרים |
| - מרינה איידלשטין | - מנהלת ועדה מקומית |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------|------------|
| - אפי צוהר | - חבר ועדה |
| - יוסף דאדון | - חבר ועדה |

נציגים:

- | | |
|------------------|-----------------------------|
| - טל דורי | - נציג מינהל התכנון |
| - ליאורה גולוב | - נציגת המשרד להגנת הסביבה |
| - מתן לוינסון | - המשרד להגנת הסביבה |
| - שי נויאהוס | - נציג רשות מקרקעי ישראל |
| - עופרי צפנת | - נציג משרד הבריאות |
| - רותי נשיץ | - רשות הטבע והגנים הלאומיים |
| - יובל קלמנוביץ' | - נציג שירותי כבאות והצלה |
| - יפרח גבי | - נציג משטרת ישראל |
| - הדר רחמים | - נציג משרד הבינוי ושיכון |
| - ישי טלאור | - נציג משרד התחבורה |

סגל:

- | | |
|-------------|---------------------|
| - דוד שטרק | - מבקר המועצה |
| - ענת רסיוק | - נציג רשות העתיקות |

מוזמנים:

דרכי התקשרות לוועדה המקומית:

טלפון: 08-6596256

כתובת מייל: vaada@mitzpe-ramon.muni.il



על סדר היום:

הישיבה החלה בשעה: 17:20

חברים משתתפים בדיון: רוני מרום, ליזט סבג, מיכאל אלחזוב, עליזה כהן, פלורה שושן, גיאורה בן משי

מרינה איידלשטיין: זיו ספקטור, חבר הוועדה, הצטרף לישיבה בשעה 17.35.

1. אישור פרוטוקול וועדת משנה מספר 202104 מיום 07.04.2021.

החלטה:

לאשר פרוטוקול וועדת משנה מס' 202104 מתאריך 07.04.2021 עם הסתייגות לסעיף מס' 4 - הנחיות מרחביות לשכ' נגה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

2. במהלך הדיון לאישור הפרוטוקול, עליזה כהן, חברת הוועדה, פנתה ליו"ר הוועדה מר' רוני מרום, עם בקשה כדלכמן:

כל הנושאים הכלליים שקשורים לכלל התושבים מצפה רמון ולמרחב מצפה רמון שדנים בהם בוועדת משנה מבקשת שהנושאים האלו יעלו, מבלי שנבקש, באופן אוטומטי לדיון בוועדה מקומית, כי בסה"כ כל חברי המועצה צריכים להשתתף בישיבות חשובות אלו. הנושאים החשובים, כמו הנחיות המרחביות שקשורות לכלל הישוב, בכדי ליעל ולקצר תהליכים.

הבקשה התקבלה.

3. תוספת לסדר היום: סדר היום פורסם שבוע לפני מועד הישיבה, לוועדה הוגשה תכנית מתוקנת לאחר פרסום סדר היום ובכדי לא לעכב את המשך הטיפול בבקשה בחודש נוסף, מבקשים להביא את הבקשה לדיון בישיבה זו.

חברי ועדה הביעו הסכמתם.

* תוספת לסדר יום

קובץ החלטות ועדה מקומית מס' 202101 מתאריך: 05/05/2021

סעיף 1	הנחיות מרחביות: המ/11
קובץ החלטות ועדה מקומית מספר 202101 תאריך: 05/05/2021	

https://mizpe.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=70&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=470

שם התכנית: הנחיות מרחביות לשכונת נגה המ/11

סוג תוכנית: הנחיות מרחביות

סמכות: ועדה מקומית

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
146/03/27	כפיפות

בעלי ענין

יזם/יוזם

מ.מ. מצפה רמון

כתובות: שכונה: שכונה מערבית - נגה

מטרת הדיון

לאשר הנחיות מרחביות לשכ' נגה

מטרת התכנית

הנחיות מרחביות לשכ' נגה

החלטות

מרינה, מנהלת הוועדה, הציגה את עיקרי ההנחיות המרחביות של שכ' נגה: אנחנו מתחילים לקבל בקשות למידע וראינו לנכון להכין הנחיות מרחביות המתייחסות לשכונה. בשלב ראשון מדובר על מתחם D, בנה ביתך. הנחיות מרחביות מדברות על עיצוב אדריכלי שזה משלים את הוראות התכנית החלה מס' 146/03/27.

החלטה:

הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה ההנחיות ולאחר שקיימה בהן דיון, מחליטה לאשר את ההנחיות המרחביות לשכ' נגה כפי שהוצגו בישיבה. הוועדה מורה למח' ההנדסה לתאם פגישה עם תושבי השכונה באמצעות נציגי השכונה, בתוך תקופה של עד 15 ימים מהיום ובזמן קצר ככל הניתן. ככל ובמהלך הפגישה יתברר כי יש צורך בתיקון ההנחיות, אזי יבוצע פרסום לפיו החלטת הוועדה לאישור ההנחיות מבוטלת, וההנחיות המתוקנות יועלו לדיון ואישור בוועדה הקרובה הבאה. הדיון יתקיים בוועדה מקומית ולא בוועדת משנה. למען הסר ספק, ככל ולא ידרשו שינויים בהנחיות, יראו את ההחלטה מהיום, כהחלטה קובעת והמועד להגשת השגות על פי סעיף 145 (ד) לחוק התכנון והבניה ייספר ממועד הפרסום כאמור בחוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 2	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200038\1	תיק בניין: 17011
קובץ החלטות ועדה מקומית מספר 202101 תאריך: 05/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

שרבט אביבה

בעל הנכס

שרבט אביבה

עורך

שרבט מיכל

כתובת:

החצב 11, שכונה: בנה ביתך "הגמל"

גוש וחלקה:

גוש: 39871 חלקה: 21 מגרש: 163

תוכניות:

199/במ/27

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

בית פרטי חד משפחתי

שינוי שימוש תאור הבקשה:

מטרת הדיון

אישור הסדרת מצב קיים - שינויים פנימיים וחזותיים והקלה.

ההקלה המבוקשת:

הקלה בגובה מרתף והקלה במפלס 0.00 אבסולוטי ביחס להיתר הבניה הקיים מס' 20140107.

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים - שינויים פנימיים וחזותיים.

הקלה בגובה מרתף והקלה במפלס 0.00 אבסולוטי ביחס להיתר הבניה הקיים מס' 20140107.

החלטות

מדובר בבקשה מס' 20200038 - הסדרת מצב קיים - שינויים פנימיים וחזותיים. הקלה בגובה מרתף והקלה במפלס 0.00 אבסולוטי ביחס להיתר הבניה הקיים מס' 20140107. מגרש 163, שכי' הגמל.

ההקלות המבוקשות:

1. הקלה בגובה מרתף

2. הקלה בגובה מפלס אבסולוטי של 0.00

הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 202104 שהתקיימה בתאריך 07.04.2021 בדיון להתנגדויות. ההתנגדות נדחתה.

מדובר בבית קיים בשטח שנבנה לפי היתר מס' 20140107. במהלך פיקוח יזום, מפקח הוועדה התריע על הגבהת גובה בקומת מרתף והוצא צו הפסקה מנהלי לעבודות במרתף. משפ' שרבת נדרשו להגיש בקשה להסדרת השינויים ועם קבלת המדידה המעודכנת, התברר שבנוסף להגבהת קומת מרתף, קיים שינוי לגובה אבסולוטי של - 0.00 סה"כ הגבהה ביחס ל-0.00 אבסולוטי שאושר במסגרת ההיתר של 63 ס"מ.

התייחסות של הדרג המקצועי להקלות המבוקשות:

1. הקלה בגובה מרתף - על פי הוראות התכנית החלה מס' 199/במ/27, תותר בניית מרתף שישמש למטרות

שירות בלבד, הגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה

בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 מגדירות שטחי שירות (סעיף 9 (ד)) כדלקמן:

- ביטחון וביטחונות, מערכות טכניות ומיתקני שירות, אחסנה, חניה ועוד.

אותן תקנות קובעות גובה מזערי לשטחי שירות (2.05 מ'), אך לא קובעות גובה מירבי. יחד עם זאת,

התקנות קובעות גובה מזערי לשטחים עיקריים (2.50 מ'). השאלה האם שטח הינו בבחינת שטח עיקרי או

בבחינת שטח שירות אינו נקבע על פי גובה התקרה אלא על פי השימוש אשר נעשה בשטח. על פי התכנית וביקור

המפקח בשטח, ניתן להבין שהשטח מתוכנן לשימוש עיקרי, כגון: התקנת מזגן בחלל, שירותים שבדרך כלל

משרתים שטחים עיקריים, זאת בניגוד למה שהוגדר בתכנית החלה. לא נמצא כל נימוק בבקשת המבקשים ולא

נמצאה הצדקה תכנונית להקלה המבוקשת לאור כך, הדרג המקצועי ממליץ לא לאשר את ההקלה ולהורות למבקשים לבנות הנמכת התקרה, ולהיצמד להגדרות התכנית החלה.
2. הקלה בגובה מפלס אבסולוטי של 0.00 - מדובר על סטייה בת 63 ס"מ. הדרג המקצועי ממליץ לאשר את ההקלה. מדובר בסטייה שנוצרה במהלך הבנייה, מקובל לאפשר סטיות + 50 ס"מ וכאן חריגה נוספת של 13 ס"מ.

ההחלטה:

- הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה הבקשה להיתר בניה מס' 20200038 וההקלות המבוקשות, מחליטה:
1. לא לאשר את ההקלה בגובה מרתף ולדרוש מהמבקש להנמיך את תקרה, כך שגובה החלל יהיה 2.20 מ' על פי הוראות התכנית החלה.
 2. לאשר את ההקלה בגובה מפלס אבסולוטי של 0.00.
 3. לאשר את הבקשה בתנאים בכפוף לגיליון דרישות.
 4. בתנאי השלמת דרישות לשלב בקרת התכן וביצוע תשלום אגרת בניה והיטל השבחה (במידה ויהיה).
 5. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים כמפורט בתנאים לבקרת תכן.
 6. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
 8. תנאים למתן תעודת גמר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה. הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר דרישות הוועדה עפ"י חוק. הוועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים ככל שימצא ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו.



סעיף 3	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200027\1	תיק בניין: 13516
קובץ החלטות ועדה מקומית מספר 202101 תאריך: 05/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

ישיבה מדברה כעדן

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פקר ארול

כתובת:

עין עופרים 16, שכונה: שכונת "רמת ספיר"

גוש וחלקה:

גוש: 39596 חלקה: חלקה: 31 מגרש: 904

תוכניות:

108/03/27, 613-0423475, 613-0495788

יעוד:

שטח מגרש: 10230.00 מ"ר

בי"ס

שימושים:

מבנה ציבור

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מטרת הדיון

אישור תוספת ספריה לבית מדרש וחדר האוכל הקיימים והקלה.

ההקלה המבוקשת:

הקמת מעלית נכים בחריגה של 4 מטר מקו בניין צידי

מהות הבקשה

תוספת ספריה לבית מדרש וחדר האוכל הקיימים + בקשה להקלה בקו בניין לבניית מעלית לנכים.

ההקלה המבוקשת:

הקמת מעלית נכים בחריגה של 4 מטר מקו בניין צידי

החלטות

מדובר בבקשה מס' 20200027, תוספת ספריה לבית מדרש וחדר האוכל הקיימים ובקשה להקלה בקו בניין לבניית מעלית לנכים.

ההקלה המבוקשת:

הקמת מעלית נכים בחריגה של 4 מטר מקו בניין צידי.

בוצע פרסום בסוף חודש דצמבר 2020, לא התקבלו התנגדויות.

מדובר בתוספת מבנה חדש בתחום הישיבה "מדברה כעדן".

התייחסות של הדרג המקצועי להקלה המבוקשת:

ההקלה המבוקשת, הינה על פי סעיף 4(א) (1) (ד) - פיר מעלית או פיר מעלון המוקם כתוספת לבנין קיים. בבקשה המבוקשת מדובר בהקמת מבנה חדש ולפי כך ההקלה המבוקשת מהווה סטייה ניכרת. הדרג המקצועי ממליץ לדחות את הבקשה ולהורות לעורך שינויים בבקשה ולהגישה מחדש.

ההחלטה:

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה הבקשה להיתר בניה וההקלה המבוקשת, מחליטה לדחות את הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210005\1	תיק בניין: 17004
קובץ החלטות ועדה מקומית מספר 202101 תאריך: 05/05/2021		

בעלי עניין

מבקש

עיריית ארנן

בעל הנכס

עיריית ארנן

עורך

צהלה סופר

כתובת:

החצב 4, שכונה: בנה ביתך "הגמל"

גוש וחלקה:

גוש: 39871 חלקה: 2 מגרש: 150

תוכניות:

199/במ/27

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

בית מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מטרת הדיון

אישור בית מגורים הכולל ממ"ד, פרגולות, חניה מקורה והקלות.

ההקלות המבוקשות:

- המרת 15 מ"ר משטחי השירות הקיימים לצורכי קירוי חניה.
- הקלה בגובה 0.00 : 843.50 במקום 841.50 הניתן לפי תכנית למשתכן.
- מדרגות חוץ בבניה קלה בתחום קווי הבניין.

מהות הבקשה

בית מגורים הכולל ממ"ד, פרגולות, חניה מקורה והקלות.

ההקלות המבוקשות:

- המרת 15 מ"ר משטחי השירות הקיימים לצורכי קירוי חניה.
- הקלה בגובה 0.00 : 843.50 במקום 841.50 הניתן לפי תכנית למשתכן.
- מדרגות חוץ בבניה קלה בתחום קווי הבניין.

החלטות

מדובר בבקשה להיתר בניה מס' 20210005 בית מגורים הכולל ממ"ד, פרגולות, חניה מקורה והקלות.

ההקלות המבוקשות:

- המרת 15 מ"ר משטחי השירות הקיימים לצורכי קירוי חניה.
- הקלה בגובה 0.00 : 843.50 במקום 841.50 הניתן לפי תכנית למשתכן.
- מדרגות חוץ בבניה קלה בתחום קווי הבניין.

מדובר במגרש מס' 150, שכ' הגמל, בית חד קומתי, בנייה קונבנציונלית, גג בטון. בוצע פרסום בתאריך 19/03/2021 ובתאריך 01/04/2021 נשלחו הודעות לשכנים, לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות של הדרג המקצועי להקלות המבוקשות:

- המרת 15 מ"ר משטחי השירות הקיימים לצורכי קירוי חניה - עקב הגבהת מפלס 0.00 ב-2.00 מ' ביחס למפה למשתכן, נוצר חלל בגובה כ-2.40 מ' אשר יוצר חניה בנוייה וסגורה ע"י קירות תמך. בהתייחס להוראות התכנית החלה, ניתן להקים חניה מקורה בקירוי קל, ללא קירות ודלתות ומשאישור ההקלה המבוקשת ייצור מצב של חניה בנוייה וסגורה ולא כפי שמופיע בתכנית. לאור כך, הדרג המקצועי ממליץ לא לאשר את ההקלה.
- הקלה בגובה 0.00 : 843.50 במקום 841.50 הניתן לפי תכנית למשתכן - מדובר בהגבהת 2.00 מ' מגובה 0.00 ביחס לגובה הניתן במפה בנספח למשתכן וכ-4.00 מ' ביחס לשכן מהצד הצפוני שלהם. התכנית המקורית (מפה למשתכן) נועדה לאיזון הקרקע בתחום המגרשים (מילוי וחפירה) או לחלופין ניצול טופוגרפיה הקיימת. על פי החתכים המצורפים בבקשה ניתן לראות שתכנון המגרש לא מנצל את הטופוגרפיה הקיימת ו/או עוסקת באיזון

הקרקע ולהפך, מצריכה הרבה עבודות מילוי הקרקע. שזה בעצם נוגד לנמוקי הבקשה של ההקלה ע"י עורכת הבקשה - "תואם לתוואי הקרקע הטבעית באופן המאפשר מילוי וחפירה בשטח (מילוי חוזר) תכנון ירוק, לאפשר מבט אחורי לנוף מדבר במקום קיר מלכל גובהו." הגבהה זו מהווה פגיעה באופייה של הסביבה הקרובה ויוצרת הבדלי גובה קיצוניים בין המגרשים ועלולה לגרום הצללה לשכנים מצפון. לאור כך, הדרג המקצועי ממליץ שלא לאשר את ההקלה.

3. מדרגות חוץ קלות בתחום קווי הבניין - מדובר במדרגות חיצוניות לעלייה על גג המבנה. ע"פ מדיניות הוועדה לאורך שנים, אין להקים מדרגות חיצוניות לשם עלייה על הגג. לאור כך, הדרג המקצועי ממליץ לא לאשר את ההקלה. יצוין כי בקשות קודמות שהוגשו על ידי תושבים שונים לוועדה לאישור מדרגות חיצוניות - נדחו בעבר.

ע"פ עיון מקצועי בתכניות הבית, עולה חשש כי מדובר בתכנון לצורך חדרי אירוח ולא למגורים כפי שהוגדר בהוראות התכנית החלה. וגם בניגוד למדיניות הוועדה לקיום חדרי אירוח בבית מגורים שלם. **חברי הוועדה רואים לנכון לציין כי עפי התכנון המוצע עולה אפשרות ברמת וודאות גבוהה כי התכנון של בית המגורים עשוי להוביל לשימוש לחדרי אירוח. הוועדה המקומית מורה לדרג המקצועי בועדה לפעול ולאחוז באמצעים כדי להבטיח שיתנהל מעקב צמוד שמא תמומש הכוונה לשינוי השימוש ממגורים לחדרי אירוח.**

ההחלטה:

1. הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה הבקשה להיתר בניה וההקלות המבוקשות, מחליטה: בבקשה להיתר בניה מס' 20210005 בית מגורים הכולל ממ"ד, פרגולות, חניה מקורה והקלות לאשר בכפוף להערות.
2. לא לאשר את ההקלה המרת 15 מ"ר משטחי השירות הקיימים לצורכי קירוי חניה
3. לא לאשר את ההקלה הקלה בגובה 0.00 : 843.50 במקום 841.50 הניתן לפי תכנית למשתכן
4. לא לאשר את ההקלה מדרגות חוץ קלות בתחום קווי הבניין
5. בתנאי השלמת דרישות לשלב בקרת התכן וביצוע תשלום אגרת בניה והיטל השבחה.
6. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים כמפורט בתנאים לבקרת תכן.
7. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
8. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
9. תנאים למתן אישור תחילת עבודות, למהלך הביצוע ולמתן תעודת גמר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה. הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר דרישות הוועדה עפ"י חוק. הוועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים ככל שימצא ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו.



סעיף 5	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200043\1*	תיק בניין: 1044
קובץ החלטות ועדה מקומית מספר 202101 תאריך: 05/05/2021		

*תוספת לסדר יום

בעלי עניין

מבקש

שמחה מזריאב

בעל הנכס

שמחה מזריאב

עורך

מעוז רן

כתובת: החצב 6, שכונה: בנה ביתך "הגמל"

גוש וחלקה: גוש: 39871 חלקה: 3 מגרש: 149

תוכניות: 199/במ/27

יעוד: מגורים א'

שימושים: בית מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מטרת הדיון

לאשר בניית בית מגורים פרטי דו מפלסי כולל ממ"ד, בריכת שחייה פרטית, ג'קוזי וחדר מכוונות תת קרקעי, פיתוח שטח וגדרות וההקלות.

ההקלות המבוקשות:

- הקלה לצורך הקמת בריכת שחייה פרטית, ג'קוזי וחדר מכוונות תת-קרקעי.
- הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי מערבי הגובל בשצ"פ של כ-4.2 מטר, ושל כ-2 מטר מקו בניין ציד-דרומי הגובל עם מגרש 148 לצורך הקמת בריכת שחייה פרטית וג'קוזי.
- הקלה בגין חריגה מקו בניין ציד-דרומי הגובל עם מגרש 148 של כ-2.7 מטר לצורך הקמת חדר מכוונות תת-קרקעי.
- הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי במסגרת 10% המותרים של כ-0.16 מטר.

מהות הבקשה

בניית בית מגורים פרטי דו מפלסי כולל ממ"ד, בריכת שחייה פרטית, ג'קוזי וחדר מכוונות תת קרקעי, פיתוח שטח וגדרות וההקלות.

ההקלות המבוקשות:

- הקלה לצורך הקמת בריכת שחייה פרטית, ג'קוזי וחדר מכוונות תת-קרקעי.
- הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי מערבי הגובל בשצ"פ של כ-4.2 מטר, ושל כ-2 מטר מקו בניין ציד-דרומי הגובל עם מגרש 148 לצורך הקמת בריכת שחייה פרטית וג'קוזי.
- הקלה בגין חריגה מקו בניין ציד-דרומי הגובל עם מגרש 148 של כ-2.7 מטר לצורך הקמת חדר מכוונות תת-קרקעי.
- הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי במסגרת 10% המותרים של כ-0.16 מטר.

החלטות

הבקשה הועלה מחוץ לסדר היום.

מדובר באשור בקשה מס' 20200043 בניית בית מגורים פרטי דו מפלסי כולל ממ"ד, בריכת שחייה פרטית, ג'קוזי וחדר מכוונות תת קרקעי, פיתוח שטח וגדרות וההקלות.

ההקלות המבוקשות:

- הקלה לצורך הקמת בריכת שחייה פרטית, ג'קוזי וחדר מכוונות תת-קרקעי.
- הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי מערבי הגובל בשצ"פ של כ-4.2 מטר, ושל כ-2 מטר מקו בניין ציד-דרומי הגובל עם מגרש 148 לצורך הקמת בריכת שחייה פרטית וג'קוזי.
- הקלה בגין חריגה מקו בניין ציד-דרומי הגובל עם מגרש 148 של כ-2.7 מטר לצורך הקמת חדר מכוונות תת-קרקעי.
- הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי במסגרת 10% המותרים של כ-0.16 מטר.

מדובר במגרש מס' 149 שכי' הגמל, בית דו קומתי, בנייה קלה עם חומרי גמר שליכט צבעוני.

בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות של הדרג המקצועי להקלות המבוקשות:

1. הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי במסגרת 10% המותרים של כ-0.16 מטר - במהלך העדכונים של הבקשה עיי עורך התכנית, בוצע תיקון ולפיכך, ההקלה בוטלה ואין צורך באישורה.
2. הקלות בגין בניית בריכת שחיה, ג'קוזי וחדר מכונות - הבריכה, ח.מכונות וג'קוזי תוכננו מעבר לקווי בניין והתכנית החלה לא מגדירה הקמת הדברים האלו, לאור כך, פורסמו הקלות. הבריכה ח.מכונות וג'קוזי תוכננו על פי הנחיות של הוועדה לבריכות שחיה בשכי הגמל ולאור כך, הדרג המקצועי ממליץ לאשר את ההקלות.

ההחלטה:

- הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה הבקשה להיתר בניה וההקלות המבוקשות וקיימה בה דיון, מחליטה:
1. בבקשה להיתר בניה מס' 20210005 בניית בית מגורים פרטי דו מפלסי כולל ממ"ד, בריכת שחיה פרטית, ג'קוזי וחדר מכונות תת קרקעי, פיתוח שטח וגדרות.
 2. לאשר את ההקלה לצורך הקמת בריכת שחיה פרטית, ג'קוזי וחדר מכונות תת-קרקעי.
 3. לאשר את ההקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי מערבי הגובל בשצ"פ של כ-4.2 מטר, ושל כ-2 מטר מקו בניין ציד-דרומי הגובל עם מגרש 148 לצורך הקמת בריכת שחיה פרטית וג'קוזי.
 4. לאשר את הקלה בגין חריגה מקו בניין ציד-דרומי הגובל עם מגרש 148 של כ-2.7 מטר לצורך הקמת חדר מכונות תת-קרקעי.
 5. בתנאי השלמת דרישות לשלב בקרת התכן וביצוע תשלום אגרת בניה והיטל השבחה.
 6. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים כמפורט בתנאים לבקרת תכן.
 7. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
 8. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
 9. תנאים למתן אישור תחילת עבודות, למהלך הביצוע ולמתן תעודת גמר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

אין לראות בהחלטה זו כאישור סופי לבקשה. הבקשה תיבדק בנוהל הקבוע למתן ההיתר ותאושר בתנאי השלמת יתר דרישות הועדה עפ"י חוק. הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש שינויים ותיקונים ככל שימצא ויידרש עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו.

מר' רוני מרום
יו"ר הועדה המקומית

אדר' פזית שאולי
מהנדסת הועדה המקומית

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדה מקומית בישיבתה מס' 202101 בתאריך 05/05/2021.
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.