



תאריך: 31/12/2018
ת. עברי: כ"ג בטבת תשע"ט

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018
בתאריך: 27/12/2018 י"ט בטבת תשע"ט שעה 12:00

נכחו:

חברים:

נעמן אדיר בניחו - יו"ר הועדה
שמעון אוזילבסקי - מהנדס הועדה

דגנית זקרי - מנהלת הועדה

סגל:

הפרוטוקול טרם אושר



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גוף	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה להיתר	20180025	מגורים, תוספת בניה	גוש: 3055 חלקה: 51 מגרש: 18	מליח יואב	אחוזות אתרוג - מרכז שפירא	4
2	בקשה להיתר	20170523	מגורים, תוספת בניה	גוש: 3055 חלקה: 11 מגרש: 6	חגיבי ישראל	אחוזות אתרוג - מרכז שפירא	7
3	בקשה להיתר	20180084	מגורים, בית לבן ממשיך	גוש: 2995 חלקה: 26 מגרש: 62	כהן דוד	איתן	10
4	בקשה להיתר	20180108	מגורים, תוספת בניה	גוש: 3029 חלקה: 42 מגרש: 13	מועצה אזורית שפיר	אבן שמואל - מרכז	13
5	בקשה מקוונת ללא חקלות	201802791	בנייה חדשה	גוש: 2995 חלקה: 79 מגרש: 93	אבי חדר	איתן	16
6	בקשה להיתר	20180212	מבנה ציבור, בניה חדשה	גוש: 2954 חלקה: 2 מגרש: 116	מ.א. שפיר	רווחה	18
7	בקשה מקוונת ללא חקלות	201803171	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 2927 חלקה: 83 מגרש: 9	רובינשטיין צבי	קוממיות	21
8	בקשה להיתר	20180211	מבנה ציבור, בניה חדשה	גוש: 2923 חלקה: 58 מגרש: 2003	מ.א. שפיר	זרחיה	23
9	בקשה להיתר	20180426	מבנה ציבור, בניה חדשה	גוש: 2985 חלקה: 21 מגרש: 101	מועצה אזורית שפיר	שלוה	26
10	בקשה להיתר	20130424	מגורים, תוספת בניה	גוש: 1054 חלקה: 108 מגרש: 22	מימון יהודית	מרכז שפירא-ותיקה	28
11	בקשה להיתר	20160352	מגורים, תוספת בניה	גוש: 2985 חלקה: 8 מגרש: 52	יצחק מגידש	שלוה	31
12	בקשה להיתר	20180213	מבנה ציבור, בניה חדשה	גוש: 3025 חלקה: 54 מגרש: 14	מ.א. שפיר	עזה	34
13	בקשה להיתר	20180365	מגורים, תוספת בניה	גוש: 3055 חלקה: 73 מגרש: 25	פינקלשטיין יאיר	אחוזות אתרוג - מרכז שפירא	36
14	בקשה להיתר	20170168	מגורים, תוספת בניה	גוש: 3055 חלקה: 20 מגרש: 12	יניב שלמה	אחוזות אתרוג - מרכז שפירא	39



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
15	בקשה מקוונת ללא חקלות	2018021713	בנייה חדשה	גוש : 2941 חלקה : 29 מגרש : 51	מזל גשמה	זבדיאל	42
16	בקשה מקוונת ללא חקלות	2018041811	מגורים , תוספת בניה	גוש : 2900 חלקה : 163 מגרש : 118	חתוכה תומר	אבן שמואל הרחבה	45
17	בקשה לחיתור	20180140	מגורים , בניה חדשה	גוש : 2969 חלקה : 10 מגרש : 10	בן חיים דנית	מרכז שפירא - הרחבה	48
18	בקשה לחיתור	20180387	מגורים , בניה חדשה	גוש : 2942 חלקה : 108 מגרש : 214	שרון יעיש	זבדיאל הרחבה	51
19	בקשה לחיתור	20180394	מגורים , בניה חדשה	גוש : 3207 חלקה : 46 מגרש : 141	אדר דניאל אחוב	אלומה - הרחבה	54

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018 מיום: 27/12/2018

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



סעיף 1	בקשה להיתר: 20180025	תיק בניין: 32601819
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

מליח יואב, התאנה 19 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא, 054-5914466

מליח דגנית, התאנה 19 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא, 054-5914466

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

כהן, בנימין, בן גוריון 17 ת.ד. 9028 אשקלון, 050-5523655

כתובת:

התאנה 19, אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

גוש וחלקה:

גוש: 3055 חלקה: 51 מגרש: 18

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

שטח עיקרי:

75.53 מ"ר

שטח שירות: 0.93 מ"ר

מהות הבקשה

תוכנית מצבית לאישור בדיעבד להגדלה בק"ק, מדרגות, עבודות בחלל הגג מאושר והריסת מחסן.

התכניות החלות בחלקה: 165/במ/6

7/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא (אחוזת אתרוג) רחוב התאנה 19 מגרש: 18**זכויות עפ"י 165/במ/6:**

יעוד: אזור מגורים א'.

מס' קומות: 2+עלית גג

מס' יח"ד: 10 יח'

1,430 מ"ר שטח עיקרי, 80 מ"ר שטח שירות לכל החלקה

גובה מקסימלי: 9 מ'.**קווי בניין:** קו בניין קידמי 5 מ'

קו בניין צידי 2 מ'

קו בניין אחורי 5 מ'

בכל המגרשים חבית שנמצא בפינת הרחוב המשולב עם דרך מס' 2 או דרך מס' 3 יהיה קו הבניין הקדמי שלו רק 3 מ'.



המשך בקשה להיתר: 20180025

עפ"י תב"ע 7/129/03/6: "תותר תוספת בניה מעבר למאושר עפ"י התכנית התקפות של עד 60 מ"ר לשטח עיקרי, עבור כל יחיד. בכל מקרה לא תותר פיצול יחיד ויצירת תוספת יחיד נפרדת. תוספת הבניה תהיה כזו המשתלבת עם המבנה הקיים וכחלק ממנו הכל בהתאם לתכנית המאושרת ובגבול מגבלות והנחיות הבניה (קווי בניין, מגבלות גובה, גמר וכדומה).

על אף האמור בסעיף 4.11.2 א' לעיל, התוספת תתאפשר רק במעטפת הקיימת של המבנים מבלי לחרוג ממנה. "במגרשי המגורים הנ"ל ניתן יהיה להקים משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים, השטח לשימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר במסגרת השטחים המותרים ובלבד שהעיסוק לא יהווה מטרד לסביבה הקרובה. לבעלי מקצוע המקבלים קהל יותר השימוש כאמור כל עוד הכניסה היא בקומת קרקע, או בדירות בעלות כניסה נפרדת בלבד.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים קומת קרקע	89.51	8.62				
	ממ"ד			11.20	0.93		
	פרגולה					40.50	
	מגורים קומה א		66.91				
	סה"כ	89.51	75.53	11.20	0.93	40.50	
			165.04		12.13	40.50	

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018015 מתאריך 19/07/2018 תחולט:
לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים.
3. קיימים מחסנים עפ"י המדידה-יש לסמן להריסה ולהרוס בפועל.
4. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בסרת תכו הבניה.

מהות הבקשה: תוכנית מצבית לאישור בדיעבד להגדלה בק"ק, מדרגות, עבודות בחלל חגג מאושר והריסת מחסן. בבקשה לא מבוקשת הקלה.

רקע כללי:

בפועל קיימות 9 יחיד שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע 6/במ/165: 1,430 מ"ר שטח שירות מותר: 80 מ"ר שטחים נוספים עפ"י תב"ע 7/129/03/6: "תותר תוספת בניה מעבר למאושר עפ"י התכנית התקפות של עד 60 מ"ר לשטח עיקרי, עבור כל יחיד.

בוצע חישוב של שטחי הבניה שנוצלו מתוקף תב"ע 6/במ/165 במגרש 18 (חלקה 51) עפ"י היתרים:
שטח עיקרי שנוצל: 1242.88 מ"ר שטח שירות שנוצל: 120.8 מ"ר



המשך בקשה להיתר: 20180025

שטח עיקרי נותר לניצול: 187.12 מ"ר שטח שרות נותר לניצול: אין.

שטחים קיימים בהיתר: עיקרי-89.51 מ"ר+שרות 11.20 מ"ר=100.71
מבוקשת תוספת שטחים עיקריים + שרות בקומת הקרקע לאישור בדיעבד במסגרת המעטפת הקיימת בסך 9.55 מ"ר.
מבוקשת תוספת שטחים עיקריים בקומה א' לאישור בדיעבד במסגרת המעטפת הקיימת בסך של: 66.91 מ"ר
סך השטחים הקיימים והמבוקשים: 177.17 מ"ר.

זכויות מבוקשות מתב"ע 7/129/03/6: 176-177.171 = 1.17 מ"ר

השטחים עודכנו בהתאם לתכנית מעודכנת ומכתב מדני ליברמן לגבי זכויות הבניה מיום 17.09.2018
בתאריך: 12.09.2018 הוגשה תכנית מעודכנת עם מכתב מדני ליברמן לעניין זכויות בניה מתוקף תכנית 165/במ/6
עפ"י המכתב נמצא כי נרכשו זכויות בשטח של סה"כ 176 מ"ר.

הערות בדיקה:

1. יש לסמן את הפרגולה כמבוקשת לאישור בדיעבד.
2. קיימים מחסנים עפ"י מדידה, סומנו המחסנים להריסה.
3. יש להציג חתימות של כל דיירי הבניין על ויתור זכויות ע"ג הבקשה להיתר.
4. חוצג חישוב שטחים של מבנים קיימים בחלקה כולה בטבלה נפרדת.
5. בקיר משותף יש להקפיד על גמר טיח.

החלטת ועדה

בתאריך: 12.09.2018 הוגשה תכנית מעודכנת עם מכתב מדני ליברמן לעניין זכויות בניה מתוקף תכנית 165/במ/6
עפ"י המכתב נמצא כי נרכשו זכויות בשטח של סה"כ 176 מ"ר.

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים.
3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 2	בקשה להיתר: 20170523	תיק בניין: 32600620
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי ענייןמבקש

חגיבי ישראל, הגפן 20 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא, 0526174996,

חגיבי רחל, הגפן 20 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בן סעיד גילאון, רמת ממרא ת.ד 31 קרית ארבע, 90100, 0525343516

כתובת:

הגפן 20, אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

גוש וחלקה:

גוש: 3055 חלקה: 11 מגרש: 6

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

שטח עיקרי:

52.36 מ"ר

שטח שירות: 4.60 מ"ר

מחוז הבקשה

אישור בדיעבד לתוספת קומה א בחלל גג המאושר בהיתר מספר 970380. ושינויים פנימיים.

התכניות החלות בחלקה: 165/במ/6

7/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא (אחוזת אתרוג) רחוב הגפן 20 מגרש 6

זכויות עפ"י 165/במ/6:

יעוד: אזור מגורים א'.

מס' קומות: 2+עלית גג

מס' יחיד: 8 יח'

1150 מ"ר שטח עיקרי, 64 מ"ר שטח שירות לכל החלקה

גובה מקסימלי: 9 מ'.

קווי בניין:

קו בניין קידמי 5 מ'

קו בניין צידי 2 מ'

קו בנין אחורי 5 מ'

בכל המגרשים הבית שנמצא בפיתת הרחוב המשולב עם דרך מס' 2 או דרך מס' 3 יהיה קו הבניין הקדמי שלו רק 3 מ'.



המשך בקשה להיתר: 20170523

עפ"י תב"ע 7/129/03/6: "תותר תוספת בניה מעבר למאוסר עפ"י התכניות התקפות של עד 60 מ"ר לשטח עיקרי, עבור כל יחיד. בכל מקרה לא תותר פיצול יחיד ויצירת תוספת יחיד נפרדת. תוספת הבניה תהיה כזו המשתלבת עם המבנה הקיים וכחלק ממנו הכל בהתאם לתכניות המאושרות ובגבולך מגבלות והנחיות הבניה (קווי בניין, מגבלות גובה, גמר וכדומה).

על אף האמור בסעיף 4.11.2 א' לעיל, התוספת תתאפשר רק במעטפת הקיימת של המבנים מבלי לחרוג ממנה. "במגורשי המגורים הנ"ל ניתן יהיה להקים משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מודירת המגורים, חשטח לשימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר במסגרת השטחים המותרים ובלבד שהעיסוק לא יהווה מטרד לסביבה הקרובה. לבעלי מקצוע המקבלים קהל יותר השימוש כאמור כל עוד הכניסה היא בקומת קרקע, או בדירות בעלות כניסה נפרדת בלבד.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים קומת קרקע	136.74	-4.60				
	ממ"ד			7.40	4.60		
	מגורים קומה א	56.96					
	סה"כ	136.74	52.36	7.40	4.60		
		189.10		12.00			

מחנות הבקשה: אישור בדיעבד לתוספת קומה א בחלל גג המאוסר בהיתר מספר 970380. ושינויים פנימיים. בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

רקע כללי:

בפועל קיימות 8 יחיד

שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע 7/129/03/6: 165/במ/6: 1150 מ"ר שטח שירות מותר: 64 מ"ר

שטחים נוספים עפ"י תב"ע 7/129/03/6: "תותר תוספת בניה מעבר למאוסר עפ"י התכניות התקפות של עד 60 מ"ר לשטח עיקרי, עבור כל יחיד (60 מ"ר X 8 = 480 מ"ר)

מצע הישוב של שטחי הבניה שנוצלו במגרש 6 (חלקה 11) עפ"י היתרים:

שטח עיקרי שנוצל: 1061 מ"ר. שטח שירות שנוצל: 63.67 מ"ר.
שטח עיקרי נותר לניצול: 88.91 מ"ר. שטח שירות נותר לניצול: 0.33 מ"ר.

עפ"י היתר הבניה: קיימת קומת קרקע המאושרת בבקשה להיתר מספר 970380 בסך של 144.14 מ"ר עפ"י נסח טאבו, למבקש קיימים שטחים מתוקף תב"ע 7/129/03/6: 165/במ/6 בסך: 133.10 מ"ר.

מבוקש לאשר בדיעבד קומה א' במידות 56.96 מ"ר.

סך הזכויות המבוקשות מתוקף תב"ע 7/129/03/6 הינם: 56.96 מ"ר

הערות בדיקה:



המשך בקשה להיתר : 20170523

1. קיימות חתימות של כל דיירי הבניין על ויתור זכויות ע"ג הבקשה להיתר.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים .
3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 3	בקשה להיתר: 20180084	תיק בניין: 3020620
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

כחן דוד, 62 איתן, 050-8447184

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אבו סיאם שאהר, 55 מנוחה

כתובת:

איתן, 62

גוש וחלקה:

גוש: 2995 חלקה: 26 מגרש: 62

תוכניות:

206/03/6

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 7995.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בית לבן ממשיך**שטח עיקרי:**

121.73 מ"ר

שטח שירות: 12.00 מ"ר **יח"ד:** 1**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים לבן ממשיך הכולל: ממ"ד 21 חניות לא מקורות. הקמת גדרות, הריסות.

תכנית מתאר 224/02/6 מ.א.שפיר

206/03/6

ישוב: איתן**שטח המגרש: 7.955 ד'**

שימוש מותר בחלקה: אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד(אזור מגורים ביישוב חקלאי)-(השטח הצהוב)
ושטח לחקלאות(מקוקו ירוק)

אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד(השטח הצהוב)לבעלי משק:

שימושים: באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בתי מגורים.

שטח חלקה מקסימלי באזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד: 3000 מ"ר

מס' קומות: 2:

מס' יח"ד: 3 יח"ד -עבור בעל המשק החקלאי ובני ביתו בלבד.

"המרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ- 5.0 מ',או מ-0 מ' במידה וחבניה היא בשניים, או שלושה מבנים נפרדים".

% בניה עיקרי מקסימלי: 25% (מהשטח הצהוב).

שטח מבני עזר- % משטח המגרש: 20%

רוחב חזית המגרש: 18 מ' פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות.

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018 מיום: 27/12/2018

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



והמשך בקשה להקנות: 20180084

קו בניין קדמי: 5.0 מ', או ע"פי תשריט
קו בניין צדדי: 2.5 מ'.
קו בניין אחורי: 5.0 מ'.
"בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים על קו בניין 0"

שטח לחקלאות (שאינו מגורים) (מקווקו ירוק):

שימושים מותרים: עיבוד חקלאי, בנייני משק חקלאיים הדרושים במישורין לייצור החקלאי, חממות.

שטח חלקה מינימלי לחקלאות: 5000 מ"ר

מס' קומות: 1

קו בניין קדמי: 5.0 מ'
קו בניין צדדי: 3.0 מ', או 0 בהסכמת שכנים.
קו בניין אחורי: 8.0 מ' או 0 בהסכמת שכנים.

"למרות האמור לעיל, יהיה זה מסמכות הוועדה המקומית להימנע מלהוציא היתר לבניין משק חקלאי שלדעתה השימוש בו למטרה יהיה מטרד לציבור, או מסוכן לבריאותו.
סמכות תעמוד לוועדה המקומית רק לגבי השטחים החקלאיים הצמודים לשטח מגורים במשק חקלאי".

שטח מינימלי למגרש 5.0 דונם.
המרחק המינימלי בין בנייני משק חקלאי ובנייני מגורים יהיה 10 מ'.
המרחק המינימלי בין בנייני משק חקלאי לבנייני עזר יהיה 3.0 מ'
המרחק המינימלי בין בנייני משק יהיה 3.0 מ'.

מפרט:

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים - בית לבעל משק	161.56		42.93			
	מגורים - בית לבן ממשך		121.73				
	ממ"ד				12.00		
	סה"כ	161.56	121.73	42.93	12.00		
			283.29		54.93		

מחוז הבקשה: הקמת בית מגורים לבן ממשך הכולל: ממ"ד 21 חניות לא מקורות. חקמת גדרות, הריסות.
בבקשה לא מבוקשות הקלות.

סה"כ שטחים מבוקשים:

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018 מיום: 27/12/2018

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



המשך בקשה להיתר: 20180084

סה"כ עיקרי קיים + מבוקש: 283.29 מ"ר המהווים 9.55%
סה"כ שירות קיים + מבוקש: 54.93 מ"ר המהווים 1.85%

הערות בדיקה:

1. קיים מבנה עם גג אסבסט להריסה. נדרש אישור לפינוי אסבסט.
2. קיימים מבנים להריסה.
3. יש לאפשר גישה חיצונית לשעון מים.
4. יש לתכנן גדר חזית כך שעמוד החשמל יהיה מחוץ לגדר.
5. יש לתכנן חומה עד גובה 1.5 מ'.
6. יש להרוס מחסן מפלסטיק הנמצא מחוץ לגבולות המגרש מכיוון צפון בצמוד למקלט הקיים.
7. יש להמציא מכתב התחייבות לנושא אינסטלציה.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים.
3. קיים מבנה עם גג אסבסט להריסה. כתנאי לטופס 4 נדרש אישור לפינוי אסבסט מהמשרד לאיכות הסביבה אגף אבק מזיק.
4. קיימים מבנים להריסה, כתנאי לטופס 4 יש להרוס המבנים.
5. יש לתכנן גדר בחזית לאורך הנחלה כך שעמוד החשמל יהיה מחוץ לגדר.
6. לתכנן גדר צידית לכיוון השצי' בגובה של 1.5 מ' בתחום שטח המגורים בנחלה.
7. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 4	בקשה להיתר: 20180108	תיק בניין: 30109200
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

מועצה אזורית שפיר, 32 שפירא - מרכז, 79411

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

שושן לירון, הצבעוני 69 ניר חן, 79930

כתובת:

אבן שמואל - מרכז, 92

גוש וחלקה:

גוש: 3029 חלקה: 42 מגרש: 13

יעוד:

שטח מגרש: 877.00 מ"ר

שימושים:

תאור הבקשה: תוספת בניה

מגורים

שטח עיקרי:

שטח שירות: 14.97 מ"ר

91.50 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת לבית מגורים קיים הכולל: ממ"ד 2 חניות לא מקורות, גדר בחזית והריסת מכולה. מבקש: צורי ובית דהן.

התכניות החלות במגרש: 4/132/03/6

5/132/03/6

אבן שמואל הותיקה

שטח מינימלי: בהתאם לתשריט.

זכויות בניה:

מס' קומות: 2

גובה מקסימלי: 8.5 מ'

שטח בניה מקסימלי: 180 מ"ר

תותר הקמת מבנה עזר בשטח עד 15 מ"ר.

מרחק מינימלי בין מבנה עזר למבנה המגורים 3 מ' או 0 מ'.

קווי בניין:

קדמי: 5.0 מ'

צדדי: 3.0 מ'

אחורי: 4.0 מ'

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים קומת קרקע	91.50	74.16				

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018 מיום: 27/12/2018

פרוטוקול זה טרם אושר וחוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
 יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
 נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



המשך בקשה להיתר: 20180108

המשך מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ממ"ד			12.00			
	פרגולה					37.91	
	גגון			2.97			
	סה"כ	74.16	91.50	14.97		37.91	
		165.66		14.97		37.91	

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018012 מתאריך 25/06/2018 הוחלט:
לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש לתכנן גדרות בין השכנים.
3. יש להראות מיקום מד מים בגדר החזית.
4. קיים קו ביוב בכביש אשר חוצה את המגרש לכיוון השוחה המרכזית ממערב למגרש. התשריט מתוכנן ע"ג קו ביוב מרכזי קיים, יש לתקן התכנית כך שהתוספת תורחק מסו הביוב עפ"י התקנות.
5. תוספת מעל ל-50 מ"ר, נדרש אישור כיבוי אש.
6. אישור כספים.
7. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכנון חבניה.

מהות הבקשה: תוספת לבית מגורים קיים הכולל: ממ"ד 2 חניות לא מקורות, גדר בחזית והריסת מכולה.
 מבקש: מ.א שפיר בשם צורי ונבית דהן.

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

הערות בדיקה:

3. קיים מסתור כביסה בגבול בין שכנים. יש לבצע חומר גמר למסתור כביסה מכיוון השכן.
4. יש לבצע חומר גמר מכיוון חוץ לחומה האחורית (המערבית).
5. יש לאפשר גישה חיצונית לשעון מים.

עפ"י החלטת ועדה מיום 25.06.2018
 קיים קו ביוב בכביש אשר חוצה את המגרש לכיוון השוחה המרכזית ממערב למגרש. התשריט הקודם תוכנן ע"ג קו ביוב מרכזי קיים.
 חוגשה תכנית מעודכנת ביום 15.10.2018 כך שהתוספת המבוקשת הורחקה מקו הביוב עפ"י התקנות.
 סך השטחים העיקריים המבוקשים והקיימים 165.66 מ"ר וסך שטחי השירות 14.97 מ"ר.

החלטת ועדה

חוגשה תכנית מעודכנת ביום 15.10.2018 כך שהתוספת המבוקשת הורחקה מקו הביוב עפ"י התקנות.
 סך השטחים העיקריים המבוקשים והקיימים 165.66 מ"ר וסך שטחי השירות 14.97 מ"ר.

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
3. יש להראות מיקום מד מים בגדר החזית.

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
 יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
 נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובנייה שפיר



המשך בקשה להיתר: 20180108

4. קיימת שוחת ביוב בכביש אשר חוצה את המגרש לכיוון השוחה המרכזית ממערב למגרש-יש לתאם מול מהנדס הוועדה ולבדוק שאין פגיעה בתשתיות המועצה.
5. אישור כספים.
6. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180279\1	תיק בניין: 30209300
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

חדד אבי ואבלין, 93 איתן

אבי חדד, 17 איתן, 0544910760

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

שושן לירון, הצבעוני 69 ניר חן, 79930

כתובת:

93 איתן,

גוש וחלקה:

גוש: 2995 חלקה: 79 מגרש: 93

תוכניות:

206/03/6

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 1000.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

147.24 מ"ר

שטח שירות: 17.34 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים חד משפחתי הכולל: ממ"ד, 2 חניות לא מקורות וגדרות.

התכנית החלח על המגרש: 3/206/03/6

זכויות בניה: עיקרי 180 מ"ר, שירות עד 50 מ"ר.

מטרת שירות מותרות: ממ"ד עד 7.5 מ"ר, מחסן עד 12.5 מ"ר, חניות מקורות עד 30 מ"ר.

תכנית מירבית: 180 מ"ר.

קווי בנין: קדמי 5 מ', צדדי 5 מ', אחורי 4 מ'.

גובה מקסי: 9 מ'.

סה"כ קומות: +2 עלית גג.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח אחר במ"ר
		מבוקש	קיים	מבוקש
	קומת קרקע	147.24		
	ממ"ד			13.00
	מחסן			4.34
		147.24	17.34	
	סה"כ	147.24	17.34	

קוי בניין מבוקשים:

פרוטוקול זה טרם אושר וחוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
 יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
 נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20180279\1

קדמי מערבי - 5.00 מ'
 צידי צפוני - 5.00 מ'
 צידי דרומי - 5.00 מ'
 אחורי מזרחי - 6.79 מ'

הבקשה אינה כוללת הקלות.

רקע כללי : אושר תשריט חלוקה מס' תח/79/2995 בוועדת המשנה 2018001 מיום 10.01.2018.

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש לתקן תכנית פיתוח - יש לציין מיקום פילר אשפה, מד מים, גז.
3. גובה 0.00 אבסולוטי מבוקש 161.60, גובה מגובה המדרכה בכ-1.60 מ'.
4. מבוקשת כניסה לחנייה דרך מגרש 97 שיעודו שצ"פ.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים.
3. גובה 0.00 אבסולוטי מבוקש 161.60, גובה מגובה המדרכה בכ-2.20 מ'-גובה 0.00 בתאום עם מהנדס חוועדה.
4. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכנ הבניה.



סעיף 6	בקשה להיתר: 20180212	תיק בניין: 314011600
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

מ.א. שפיר, ד.ג. לכיש צפון 7941 מרכז שפירא, 050-8811158

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בילסקי רחל, ד.ג. מנשה 37861 מצפה אילן, 052-3409204

כתובת:

רווחה, 116

גוש וחלקה:

גוש: 2954 חלקה: 2 מגרש: 116

תוכניות:

224/02/6, 140/03/6

יעוד:

שטח מגרש: 46386.00 מ"ר

שימושים:

מבנה ציבור

תאור הבקשה: בניה חדשה

שטח עיקרי:

279.64 מ"ר

שטח שירות: 33.76 מ"ר

מחוז הבקשה

הקמת בית תרבות חדש הכולל ממ"מ, פרגולה, פיתוח וגדרות.

התכנית החלוצית במגרש תב"ע 140/03/6 (ד"ר 826)**תכנית מתאר 224/02/6 מ.א. שפיר****ישוב: רווחה****שימוש מותר בחלקה: מבני ציבור**

קו בניין קדמי: 5.0 מ'

קו בניין צדדי: 5.0 מ'

קו בניין אחורי: 5.0 מ'

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	קומת קרקע	279.64					
	ממ"ד			12.13			
	גגון			21.63			
	סה"כ	279.64		33.76			
		279.64		33.76			

פרוטוקול זה טרם אושר וחוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
 יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
 נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



המשך בקשה לחיתוך : 20180212

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018010 מתאריך 29/05/2018 הוחלט :
לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
 2. אישור כספים .
 3. אישור כיבוי אש.
 4. אישור נגישות.
 5. אישור משרד הבריאות.
 6. אישור יועץ תנועה.
 7. חמצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.
- מהות הבקשה:** חקמת בית תרבות חדש הכולל ממ"מ, פרגולה, פיתוח וגדרות .
בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

במגרש 116 קיימים מבנים נוספים:

טבלת שטחים:

מס' שימוש	מס' בקשה	עיקרי מעל לקרקע מ"ר	שירות מעל לקרקע מ"ר	שירות מתחת לקרקע מ"ר
1- בית כנסת	605.32 980243			
2- מבנה ללא חיתוך				
3- גן ילדים	87.9 660058			
4- מבנה ללא חיתוך				
5- תורן	37.41 940012			
6- צרכנייה	118.9 670085			
7- מבנה ללא חיתוך				
8- מועדון תרבות	286.72 780047			
9- כיתת גן	17.45 119.67 20100961			
10- מרפאה	23.8 129.65 20140187			
11- מעון יום	142.14 720140			
11א- ממ"מ למעון יום	20150024		27.3	
12- מסווה טהרה	53.5 980242			
מבוקש בית תרבות	20180212	279.64	33.76	0
סה"כ		1860.85	102.31	0

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש להשלים תכנית סניטרית.
3. יש להשלים אישור תנועה ולהראות מיקום חניות.

הוגשה תכנית מעודכנת ביום 21.10.2018 לעניין השטחים וכן מבוקש החלפת שם המבקש :
מבקש ישן : מושב רווחה, מבקש חדש : מ.א שפיר

החלטת ועדה

הוגשה תכנית מעודכנת ביום 21.10.2018 לעניין השטחים וכן מבוקש החלפת שם המבקש :
מבקש ישן : מושב רווחה, מבקש חדש : מ.א שפיר
לאשר הבקשה בתנאים :

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018 מיום 27/12/2018

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



המשך בקשה להיתר : 20180212

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים .
3. אישור כיבוי אש.
4. אישור נגישות.
5. אישור משרד הבריאות.
6. אישור יועץ תנועה.
7. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

20



סעיף 7	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180317/1	תיק בניין: 313000900
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין

מבקש

רובינשטיין צבי, 9 קוממיות, 054-8477270

לאה רובינשטיין, 9 קוממיות, 054-8477270

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פנחס טרבלסי, נתן הנביא 31 אשקלון, 0528496100, 4578532

כתובת:

קוממיות, 9

גוש וחלקה:

גוש: 2927 חלקה: 83 מגרש: 9

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

124.01 מ"ר

שטח שירות: 13.00 מ"ר

מהות הבקשה

בקשה תוספת לבית מגורים קיים בחיתור מס' 59/80 חכולל: ממ"ד, גדר 21 חניות לא מקורות.

תכנית מתאר 224/02/6 מ.א.שפיר

ישוּב: קוממיות

שטח המגרש: 5015 ד"מ (2346.14 ד"מ למגורים)

שימוש מותר בחלקה: אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד(אזור מגורים בישוב חקלאי)-(השטח הצהוב) ושטח לחקלאות(מקוקו ירוק)

אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד(השטח הצהוב)לבעלי משק:

שימושים: באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בתי מגורים.

שטח חלקה מקסימלי באזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד: 3000 מ"ר

מס' קומות: 2

מס' יחיד: 3 יחיד -עבור בעל המשק החקלאי ובני ביתו בלבד.

"המרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ- 5.0 מ',או מ-0 מ' במידה והבניה היא בשניים, או שלושה מבנים נפרדים".

% בניה עיקרי מקסימלי: 25% (מהשטח הצהוב).

שטח מבני עזר-% משטח המגרש: 20%

רוחב חזית המגרש: 18 מ' פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות.

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018 מיום: 27/12/2018

פרוטוקול זה טרם אושר וחוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.

יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.

נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180317A1

קו בניין קדמי: 5.0 מ', או ע"פי תשריט
קו בניין צדדי: 2.5 מ'.
קו בניין אחורי: 5.0 מ'.
"בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים על קו בניין 0"

מפרט:

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים - בית לבעל משק	124.01	64.00				
	ממ"ד			13.00			
	לול			22.31			
	מחסן			19.00			
	סה"כ	124.01	64.00	41.31	13.00		
		188.01		54.31			

קו בניין מבוקשים:
קדמי צפוני קיים - 9.88 מ'
צדדי מזרחי - 14.00 מ'
צדדי מערבי למבנה קיים בחיתוך - 2.30 מ'
אחורי דרומי לגבול חלקת מגורים - 12.39 מ'

רקע כללי:

שטח המגורים עפ"י מודד 1350 מ"ר
שטח עיקרי:
מבוקש 124.01 מ"ר המהווים 9.18%
קיימים 64.00 מ"ר המהווים 4.74%
סה"כ שטח מוצע+קיים 188.10 מ"ר המהווים 13.93% מתוך 25% המותרים עפ"י תב"ע
שטח שירות:
מבוקש 13.00 מ"ר המהווים 9.18%
קיימים 41.31 מ"ר המהווים 4.74%
סה"כ שטח מוצע+קיים 54.31 מ"ר המהווים 4.02% מתוך 20% המותרים עפ"י תב"ע

הערות בדיוק:

- יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
- יש להמציא התחייבות לאי פיצול דירות.
- קיים מבנה בשטח לפני 1966 - הוצג תעודת עובד ציבור.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

- תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
- יש להמציא התחייבות לאי ביצוע יחידת דיור נוספת בעתיד.
- אישור כספים.
- המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכנ הבניה.



סעיף 8	בקשה להיתר: 20180211	תיק בניין: 305200300
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

מ.א. שפיר, ד.ג. לכיש צפון 7941 מרכז שפירא, 050-8811158

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בילסקי רחל, ד.ג. מנשה 37861 מצפה אילן, 052-3409204

כתובת:

זרחיה, 2003

גוש וחלקה:

גוש: 2923 חלקה: 58 מגרש: 2003, חלקה: 87 מגרש: 2003

תוכנית:

631-0195636

יעוד:

שטח מגרש: 35857.00 מ"ר

שימושים:

מבנה ציבור

תאור הבקשה: בניה חדשה

שטח עיקרי:

253.76 מ"ר

שטח שירות: 24.91 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת בית תרבות חדש הכולל ממ"מ, פרגולה, פיתוח וגדרות.

התכנית החלה על המגרש: 0195636-631

מושב: זרחיה

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור.

גודל מגרש מינימלי: 1000 מ"ר.

זכויות בניה:

מעל לכניסה הקובעת: עיקרי- 40%, שירות- 20%.

מתחת לכניסה הקובעת: שירות- 10%.

אחוזי בניה כוללים: 70%.

תכנית: 60%.

גובה מבנה מעל לכניסה הקובעת: 10 מ'.

מספר קומות:

מעל לכניסה הקובעת: 2

מתחת לכניסה הקובעת: 1

הוראות בינוי:

1. תותר הקמת מרתף.

2. המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים.

3. גג יחיה בטון שטוח או רעפים או שילוב בניהם וניקוזו אל תוך המגרש.

4. תותר בניית גדר בגובה עד 2.5 מ' סביב המגרש. חומרי בניה לגדר- באישור מהנדס הועדה המקומית.

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018 מיום: 27/12/2018

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.

יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.

נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



המשך בקשה להיתר : 20180211

עיצוב אדריכלי:

1. המבנים יחופו בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, לוחות אלומיניום, טיח וכו' באישור בועדה המקומית.
2. מתקנים טכניים- דודי שמש וכיוצ"ב בגג שטוח ישולבו בעיצוב חגג.

קווי בניין: כמסומן בתשריט.

קדמי: 5 מ'.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	קומת קרקע	253.76					
	ממ"מ			12.00			
	מחסן			4.68			
	גגון			8.23			
	סה"כ	253.76		24.91			
		253.76		24.91			

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018008 מתאריך 10/05/2018 הוחלט :
לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. המצאת כל האישורים הנדרשים.

מהות הבקשה: הקמת בית תרבות חדש הכולל ממ"מ, פרגולה, פיתוח וגדרות .
 בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

שטח המגרש עפ"י מדידה : 35857 מ"ר**שטחים מותרים:**

סה"כ שטחים עיקריים מותרים מעל לקרקע = 40%
 סה"כ שטחי שירות מותרים מעל לקרקע = 20%
 סה"כ שטחי שירות מותרים מתחת לקרקע = 10%
 תכנית מירבית = 60% המהווה 21514.2 מ"ר.

המהווים : 14342.8 מ"ר.
 המהווים : 7171.4 מ"ר.
 המהווים : 3585.7 מ"ר.

טבלת ניצול שטחים קיימים במגרש 2003:

עיקרי מעל שירות מעל שירות מתחת

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
 יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
 נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובנייה שפיר



המשך בקשה להיתר: 20180211

מס' שימוש	מס' בקשה	לקרקע מ"ר	לקרקע מ"ר	לקרקע מ"ר
1-מועדון	780020	286.72		
2-בית כנסת		191.95		
3-ממ"מ	20150025	24.02		
4-מכולה		16		
5-מקווה	20110079	72.5	12.74	
6-מקווה ישן	760077	36.61		
7-בית מדרש		175		
8-בית כנסת	760078	331.64	17.57	
9-מעון יום	750078	135.79		
10-גן שוהם	710035	113.6		
11-מעון אמונה	780021	85.3		
12-מבנה		27		
13-מסלט	800050	80		
סה"כ קיים		1472.11	54.33	80
בית תרבות מוצע:		253.76	24.91	.
סה"כ קיים + מבוקש:		1725.87	79.24	80
באחוזים:		4.81%	0.22%	0.22%

שטח עיקרי שנותר לניצול מעל לקרקע = 12616.9 מ"ר.
 שטח שירות שנותר לניצול מעל לקרקע = 7092.16 מ"ר.
 שטח שירות שנותר לניצול מתחת לקרקע = 3505.7 מ"ר.
 תכנית שנותרה = 19709.1 מ"ר.

הערות בדיקה:

- יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
- יש להשלים תכנית סניטרית.
- יש להשלים אישור תנועה ולהראות מיקום חניות.
- המצאת כל האישורים הנדרשים.

ביום 09.10.2018 הוגשה תכנית מעודכנת לעניין השטחים וכן לצורך שינוי שם מבקש מבקש ישן: מושב זרחיה, מבקש חדש: מועצה אזורית שפיר.

החלטת ועדה

ביום 09.10.2018 הוגשה תכנית מעודכנת לעניין השטחים וכן לצורך שינוי שם מבקש מבקש ישן: מושב זרחיה, מבקש חדש: מועצה אזורית שפיר.
 לאחר הבקשה בתנאים:

- תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
- אישור כספים.
- אישור כיבוי אש.
- אישור נגישות.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור יועץ תנועה.
- המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018 מיום: 27/12/2018

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
 יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
 נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובנייה שפיר



סעיף 9	בקשה להיתר: 20180426	תיק בניין: 315010100
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

מועצה אזורית שפיר, 32 שפירא - מרכז, 79411

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בילסקי רחל, ד.ג. מנשה 37861 מצפה אילן, 052-3409204

כתובת:

שלווה, 101

גוש וחלקה:

גוש: 2985 חלקה: 21 מגרש: 101

שימושים:

מבנה ציבור

תאור הבקשה: בניה חדשה**שטח עיקרי:**

65.53 מ"ר

שטח שירות: 21.40 מ"ר**מחלת הבקשה**

בניית מקווה טהרה חדש כולל ממ"מ וגדרות

התכנית החלה על המגרש: 2/173/03/6**ישוּב: שלוּוה****אזור לבניני ציבור:****שטח המגרש:** 4.045 ד'**זכויות בניה:**

2 קומות.

שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 60%, 30% מירבי לקומה.**שירות- 30% מעל לקרקע****סה"כ זכויות בניה:** 90%

חוראות בניה: גדרות-במרכז הישוב לא תהינה גדרות בין המוסדות שמרכיבים את המרכז. גובה מפלס הכניסה של מוסדות אלה יתייחס למעבר הציבורי שבמרכז וחכניסות למבנים יהיו מהמעבר הציבורי, למעט מגרש 202. תוכן תכנית פיתוח שתבטיח אופי אחיד לאזור כולו. במגרשים 204-205, תותר הקמת יותר ממבנה אחד. מרווח בניה מזערי בין המבנים יהיה 5 מ'.

קווי בניין:

קדמי: 5.0 מ'

צדדי: 3.0 מ'

אחורי: 5.0 מ'

קו בנין 0 כלפי שצ"פ ואו דרך להולכי רגל.



המשך בקשה להיתר : 20180426

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	קומת קרקע	65.53	35.98				
	ממ"מ			12.00			
	מתקנים ומערכות טכניות			3.32			
	אחסנה			2.68			
	גגון			3.40			
	סה"כ	65.53	35.98	21.40			
		101.51		21.40			

קוי בנין מבוקשים:

אחורי צפוני - 12.42 מ'
קדמי דרומי - 24.34 מ'
צדי מזרחי - 5.65 מ'
צדי מערבי - ממבנה קיים 6.43 מ'

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

שטח החלקה: 65825 מ"ר

זכויות בניה:

עיקרי קיים: 35.98 מ"ר המהווים 0.05%
שטח עיקרי מוצע מעל כניסה קובעת: 65.53 מ"ר המהווים 0.10%
סה"כ עיקרי: 101.51 מ"ר המהווים 0.15% מ-60% המותרים עפ"י תב"ע
שירות מוצע: 21.40 מ"ר המהווים 0.03% מ-30% המותרים עפ"י תב"ע

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים.
3. אישור כיבוי אש.
4. אישור נגישות.
5. אישור משרד הבריאות.
6. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 10	בקשה להיתר: 20130424	תיק בניין: 30300210
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

מימון יעקב, ד.ג. שקמים 34 ת.ד. 6 שפירא - מרכז, 79411

מימון יהודית, ד.ג. שקמים 34 ת.ד. 6 שפירא - מרכז, 79411

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

סעדון אסף, ת.ד. 1277 קרית גת

כתובת:

מרכז שפירא, 21

גוש וחלקה:

גוש: 1054 חלקה: 108 מגרשים: 21, 22

יעוד:

שטח מגרש: 448.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: תוספת בניה

שטח עיקרי:

66.64 מ"ר שטח שירות: 12.00 מ"ר

מהות הבקשה

תוספות ושינויים ליח"ד אחת מדו משפחתי הכולל: תוספת ממ"ד וקומה א' ופרגולה לאישור בדיעבד.

התכניות החלות בחלקה: 2/129/03/6
7/129/03/6**ישוב: מרכז שפירא**

גודל מגרש: 493 מ'

עפ"י תב"ע 2/129/03/6

יעוד: אזור מגורים א'.

מס' קומות: 2+עלית גג

שטח בניה מקסימלי: 180 מ'

גובה מקסימלי: 8.5 מ'

שטח מבני עזר: 15.00 מ'

קווי בניין:

קו בניין קידמי 5 מ'

קו בניין צידי 2 מ'

קו בנין אחורי 5 מ'



המשך בקשה להיתור: 20130424

עפ"י תב"ע 7/129/03/6: "יתותר תוספת בניה מעבר למאוסר עפ"י התכניות התקפות של עד 60 מ"ר לשטח עיקרי, עבור כל יחיד. בכל מקרה לא תותר פיצול יחיד ויצירת תוספת יחיד נפרדת. תוספת הבניה תהיה כזו המשתלבת עם המבנה הקיים וכחלק ממנו חל בהתאם לתכניות המאושרות ובגבולות מגבלות והנחיות הבניה (קווי בניין, מגבלות גובה, גמר וכדומה).

על אף האמור בסעיף 4.11.2 א' לעיל, התוספת תתאפשר רק במעטפת הקיימת של המבנים מבלי לחרוג ממנה. "במגרשי המגורים הנ"ל ניתן יהיה להקים משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים, השטח לשימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר במסגרת השטחים המותרים ובלבד שהעיסוק לא יהווה מטרד לסביבה הקרובה. לבעלי מקצוע המקבלים קהל יותר השימוש כאמור כל עוד הכניסה היא בקומת קרקע, או בדירות בעלות כניסה נפרדת בלבד.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	37.11	123.38				
	ממ"ד			12.00			
	משטחים מרוצפים					24.10	
2.85	קומה א'	29.53				24.10	
3.00	פרגולה					48.20	
	סה"כ	66.64	123.38	12.00		48.20	
		190.02		12.00		48.20	

ביום 10.10.2018 הוגש מכתב נילווה + תוכנית מעודכנת הכוללת תוספת שטחים בקומת קרקע: עיקרי 66.64 מ"ר ושירות 12.00 מ"ר

קוי בניין מבוקשים:

צפוני צידי בקיר משותף: 0 מ', צידי צפוני לממ"ד 0.85 מ'.
דרומי קדמי: 4.20 מ'
מזרחי קדמי: 4.09 מ'
מערבי מערבי: 5.0 מ'

בבקשה לא מבוקשת הקלח.

סה"כ שטח עיקרי בק"ק: 160.49 מ"ר
בק"א 29.53 מ"ר
סה"כ שטחים עיקריים: 190.02 מ"ר.

סך שטחים מתוקף תכנית 180: 2/129/03/6 מ"ר
סך שטחים מתוקף 190.02: 7/129/03/6: 180-10.02 מ"ר

הערות בדיקה:



המשך בקשה להיתר : 24%20130

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש להציג תרשים סביבה ברקע תב"ע.
3. מתוקף תכנית 7/129/03/6 בתחום המעטפת הקיימת - 10.02 מ"ר - יועבר לבדיקת חבות היטל השבחה.

החלטת ועדה

ביום 10.10.2018 הוגש מכתב נילווח + תוכנית מעודכנת הכוללת תוספת שטחים בקומת קרקע: עיקרי 66.64 מ"ר ושירות 12.00 מ"ר.

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. חומרי ציפוי החזיתות יהיו מרומרים עמידים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
3. יש להמציא התחייבות לאי ביצוע יחידת דיור נוספת בעתיד.
4. השלמת כל האישורים הנדרשים.



סעיף 11	בקשה להיתר: 20160352	תיק בניין: 315005200
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי ענייןמבקש

יצחק מגדיש, 52 שלווח הרחבה, 050-3227509

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

גיא עברון, גלאון גלאון

כתובת:

שלווח, 52

גוש וחלקה:

גוש: 2985 חלקה: 8 מגרש: 52

יעוד:

שטח מגרש: 3000.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: תוספת בניה

שטח עיקרי:

212.94 מ"ר שטח שירות: 18.15 מ"ר יח"ד: 2

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד ושינויים פנימיים לבית קיים ובניית בית חדש כולל ממ"ד

תכנית מתאר 224/02/6 מ.א.שפירישוב:שטח המגרש:

שימוש מותר בחלקה: אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד(אזור מגורים בישוב חקלאי)-(השטח הצהוב)
ושטח לחקלאות(מקוקו ירוק)

אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד(השטח הצהוב)לבעלי משק:

שימושים: באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בתי מגורים.

שטח חלקה מקסימלי באזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד: 3000 מ"ר

מס' קומות: 2

מס' יח"ד: 3 יח"ד-עבור בעל המשק החקלאי ובני ביתו בלבד.

"המרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ- 5.0 מ',או מ- 0 מ' במידה וחבניה היא בשניים, או שלושה מבנים נפרדים".

% בניה עיקרי מקסימלי: 25% (מהשטח הצהוב).

שטח מבני עזר- % משטח המגרש: 20%

רוחב חזית המגרש: 18 מ' פרט למקרים בהם החזית חקיימת היא פחות.

קו בניין קדמי: 5.0 מ',או ע"פי תשריט

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018 מיום: 27/12/2018

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



חמשך בקשה להיתר : 20160352

קו בניין צדדי : 2.5 מ'.
קו בניין אחורי : 5.0 מ'.
"בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים על קו בניין 0"

שטח לחקלאות (שאינו מגורים) (מקווסו ירוק):

שימושים מותרים: עיבוד חקלאי, בנייני משק חקלאיים הדרושים במישורין לייצור חקלאי, חממות.

שטח חלקה מינימלי לחקלאות: 5000 מ"ר

מס' קומות: 1:

קו בניין קדמי: 5.0 מ'
קו בניין צדדי: 3.0 מ', או 0 בהסכמת שכנים.
קו בניין אחורי: 8.0 מ' או 0 בהסכמת שכנים.

"למרות האמור לעיל, יהיה זה מסמכות הוועדה המקומית להימנע מלחצא היתר לבניין משק חקלאי שלדעתה השימוש בו למטרה יהיה מטרד לציבור, או מסוכן לבריאותו.
סמכות תעמוד לוועדה המקומית רק לגבי השטחים החקלאיים הצמודים לשטח מגורים במשק חקלאי."

שטח מינימלי למגרש 5.0 דונם.
המרחק המינימלי בין בנייני משק חקלאי ובנייני מגורים יהיה 10 מ'.
המרחק המינימלי בין בנייני משק חקלאי לבנייני עזר יהיה 3.0 מ'
המרחק המינימלי בין בנייני משק יהיה 3.0 מ' מ'.

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג

מפרט:

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים - בית לבעל משק	85.91					
	מגורים - בית לבן ממשך	127.03					
	ממ"ד			12.00			
	מזווה			4.78			
	בליטות			1.37			
	מצללה / פרגולה - בן ממשי					24.77	
	סה"כ	212.94		18.15		24.77	
		212.94		18.15		24.77	

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2017005 מתאריך 05/04/2017 הוחלט :

פרוטוקול זה טרם אושר וחוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שפיר



המשך בקשה להיתר: 20160352

המלצה ברישוי זמין:

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים.
3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת התכנ.

שטח מגרש לחישוב זכויות: 3000 מ"ר

עיקרי: 214.38 המחזאים 7.15%

שרות: 18.15 מ"ר המחזאים 0.60%

קו בניין מוצעים:

קדמי: 9.18 מ'

צדדי מזרחי: 7.48 מ'

צדדי מערבי: 7.09 מ'

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש לציין בתכנית כי המבנים החקלאיים מוגשים בבקשה נפרדת.

החלטת ועדה

בתאריך 11.07.2018 הוגש מכתב לחידוש החלטה מעורך הבקשה גיא עברון .
לאשר הבקשה בהתאם לישיבה מס' 2017005 מיום 05.04.2017 ובתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש להראות זכות מעבר לחלק האחורי של המשק.
3. אישור כספים.
4. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת התכנ.



סעיף 12	בקשה להיתר: 20180213	תיק בניין: 311000014
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

מ.א.שפיר, בניין המועצה האזורית שפיר מרכז שפירא, 79411

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בילסקי רחל, ד.נ. מנשה 37861 מצפה אילן, 052-3409204

כתובת:

עוזה, כניסה 14

גוש וחלקה:

גוש: 3025 חלקה: 54 מגרש: 14

שימושים:

מבנה ציבור

תאור הבקשה: בניה חדשה**שטח עיקרי:**

279.65 מ"ר

שטח שירות: 30.31 מ"ר**מהות הבקשה**

הקמת בית תרבות חדש הכולל ממ"מ, פרגולה, פיתוח וגדרות

התכנית החלה במגרש: 4/112/03/6

אזור חלות התכנית-עוזה.

שטח חלקה מינימלי: 400 מ"ר

מגרש: 14**יעד:** מבני ציבור**שימוש מותר בחלקה:** מבני ציבור, מוסדות חינוך וצרכנייה**מס' קומות מירבי:** 2**קווי בנין:** קו בנין קדמי- עפ"י תשריט

קו בנין צדדי-0

קו בנין אחורי-5 מ'

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
275.26	קומת קרקע	279.65					

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018 מיום: 27/12/2018

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
 יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
 נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



המשך בקשה להיתר: 20130213

המשך מפרט:

שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שטח אחר במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		12.13				ממ"ד	
		18.18				גגון	3.65
		30.31		279.65		סה"כ	
		30.31		279.65			

שטחים קיימים:
מבנה קיים בשטח של 113.60 מ"ר.

קוי בניין מבוקשים:
קו בניין צפוני: 4.21 מ'
קו בניין דרומי: 2.67 מ'
קו בניין צידי מערבי: 7.46 מ'
קו בניין צידי מזרחי: 1.27 מ'

בבקשה לא מבוקשות הקלות

הערות בדיקה:

- יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
- יש לפרט את תוכנית הפיתוח.
- יש להשלים אישור תנועה ולהראות מיקום חניות.

הוגשה לוועדה בתאריך 06.12.2018 תוכנית עם שינוי שטחים, מהחלטת ועדה 2018008 מתאריך 10.05.2018.

החלטת ועדה

- הבקשה מובאת לדיון חוזר בשל הגשת תכנית הכוללת שינויי שטחים מיום 06.12.2018 ולאשר הבקשה בתנאים:
1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
 2. אישור כיבוי אש.
 3. אישור נגישות.
 4. אישור משרד הבריאות.
 6. אישור תנועה.
 4. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 13	בקשה להיתר: 20180365	תיק בניין: 32602508
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

פינקלשטיין יאיר, השעורה 8 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא, 0508854144

פינקלשטיין מיכל, השעורה 8 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

עורך

פנחס טרבלסי, נתן חנביא 31 אשקלון, 4578532, 0528496100

כתובת:

השעורה 8, אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

גוש וחלקה:

גוש: 3055 חלקה: 73 מגרש: 25

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

שטח עיקרי:

54.04 מ"ר

שטח שירות: 11.81 מ"ר

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לתוספת קומה א' בחלל גג מאושר ושינויים פנימיים בקומת הקרקע.

התכניות החלות בחלקה: 165/במ/6

7/129/03/6

6/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא

עפ"י תב"ע 6/129/03/6

אזור מגורים א'

שימושים: עפ"י שימושים וההוראות שבתכנית 165/במ/6

הוראות:

א. תנאי למתן היתר בניה יחיה פינוי מחסן הקיים מחוץ לגבולות החלקה.

ב. היתרי בניה יוצאות עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. לא תותר תוספת יחידת דיור ו/או פיצול יחידת דיור ליחידת דיור נוספת

ד. לא תותר חקמת מדרגות חיצוניות.

שטחים מותרים:

גודל מגרש מוערי: 2400 מ"ר

עיקרי מעל כניסה קובעת: 927 מ"ר

שירות מעל כניסה קובעות: 101 מ"ר

סה"כ שטחי בניה: 1028 מ"ר

תכסית: 35%

מספר יחיד: 6

גובה מבנה: 9 מ'

מספר קומות: +2 עלית גג

תנאים להיתר בניה:

א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.

ב. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או שטח חדיר אחר.

2. יש לשלם לחפץ המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו באמצעות תחילת המגרש

והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה נמוכה.

חיבור השטחים האוטומים שלטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.

יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.

נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



המשך בקשה לחיתוך: 20180365

3. יישמר כושר חזירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר ע,י מנעית עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
4. ייעשה ככל חנייתן שימוש בחומרי ריצוף חזירים למשל באזור החניה
- "תוספת זכויות הבניה המוצעות בתכנית זו הינם עבור היחידה הצפונית בלבד (משפחת עמר) מספר 2516"

עפ"י תב"ע 7/129/03/6: "תותר תוספת בניה מעבר למאושר עפ"י התכנית התקפות של עד 60 מ"ר לשטח עיקרי, עבור כל יחיד. בכל מקרה לא תותר פיצול יחיד ויצירת תוספת יחיד נפרדת. תוספת הבניה תהיה כזו המשתלבת עם המבנה הקיים וכחלק ממנו הכל בהתאם לתכניות המאושרות ובגבולך מגבלות והנחיות הבניה (קווי בניין, מגבלות גובה, גמר וכדומה). על אף האמור בסעיף 4.11.2 א' לעיל, התוספת תתאפשר רק במעטפת הקיימת של המבנים מבלי לחרוג ממנה."

"במגרשי המגורים הנ"ל ניתן יהיה להקים משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים, השטח לשימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר במסגרת השטחים המותרים ובלבד שהעיסוק לא יהווה מטרד לסביבה הקרובה. לבעלי מקצוע המקבלים קהל יותר השימוש כאמור כל עוד הכניסה היא בקומת קרקע, או בדירות בעלות כניסה נפרדת בלבד."

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים קומת קרקע		128.82				
	ממ"ד			11.81			
2.90	מגורים קומה א	54.04					
	פרגולה					18.00	
	סה"כ	128.82	54.04	11.81	18.00		
			182.86		11.81	18.00	

קוי בנין מוצע:
קידמי: 5 מ'
צדדי: 2 מ'
אחורי: 5 מ'

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

רקע כללי:

בפועל קיימות 6 יחיד

שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע 6/165/במ: 870 מ"ר שטח שרות מותר: 48 מ"ר
במגרש הנ"ל קיימת תב"ע נוספת מספר 6/129/03/6 המקנה זכויות בניה:
"תוספת זכויות הבניה המוצעות בתכנית זו הינם עבור היחידה הצפונית בלבד (משפחת עמר) מספר 2516"
סך השטחים לכל החלקה: עיקרי-927 מ"ר, שרות-101 מ"ר.

שטחים נוספים עפ"י תב"ע 7/129/03/6: "תותר תוספת בניה מעבר למאושר עפ"י התכנית התקפות של עד 60 מ"ר לשטח עיקרי, עבור כל יחיד(60 מ"ר=360 מ"ר)

בוצע חישוב של שטחי הבניה שנוצלו במגרש 25 (חלקה 73) עפ"י היתרים:



המושך בקשה להיתר : 20180365

שטח עיקרי שנוצל עפ"י 6/129/03+6/165/במ/6 : 885.42 מ"ר שטח שרות שנוצל : 70.64 מ"ר

במגרש 25 לא נרכשו זכויות מהקבלו דני ליברמן "בניה משקית" ע"י פינקלשטיין יאיר ומיכל.

מבוקש מתוקף תכנית 7/129/03/6 :

שטח עיקרי בקומה א' : 54.05 מ"ר.

הערות בדיקה :

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. הוצגו חתימות של כל דיירי הבניין על ויתור זכויות ע"ג הבקשה להיתר.
3. קיים חישוב שטחים של מבנים קיימים בחלקה כולח בטבלה נפרדת מעודכנת.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים .
3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכנ הבניה.



סעיף 14	בקשה להיתר: 20170168	תיק בניין: 32601238
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

כרמית שלמה, הזית 38 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

יניב שלמה, הזית 38 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

כהן, בנימין, בן גוריון 17 ת.ד. 9028 אשקלון, 050-5523655

כתובת:

הזית 38, אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

גוש וחלקה:

גוש: 3055 חלקה: 20 מגרש: 12

תוכניות:

165/במ/6

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה**שטח עיקרי:**

74.26 מ"ר

שטח שירות: 4.68 מ"ר**מהות הבקשה**

תוכנית מצבית לאישור בדיעבד להגדלה בק"ק, מדרגות, עבודות בחלל הגג מאושר ופרגולות.

התכניות החלות בחלקה: 165/במ/6
7/129/03/6**ישוב:** מרכז שפירא (אחוזת אתרוג) **רחוב:** הזית **מגרש:** 12**זכויות עפ"י 165/במ/6 :**

יעוד: אזור מגורים א'.

מס' קומות: 2+ עלית גג

מס' יח"ד: 8 יח'

1150 מ"ר שטח עיקרי, 64 מ"ר שטח שירות לכל החלקה

גובה מקסימלי: 9 מ'.**קווי בניין:** קו בניין קידמי 5 מ'

קו בניין צידי 2 מ'

קו בניין אחורי 5 מ'



תמשך בקשה להיתר: 20170168

בכל המגרשים חבית שנמצא בפינת הרחוב המשולב עם דרך מס' 2 או דרך מס' 3 יהיה קו הבניין הקדמי שלו רק 3 מ'.

עפ"י תב"ע 7/129/03/6: "תותר תוספת בניה מעבר למאושר עפ"י התכניות התקפות של עד 60 מ"ר לשטח עיקרי, עבור כל יחיד. בכל מקרה לא תותר פיצול יחיד ויצירת תוספת יחיד נפרדת. תוספת הבניה תהיה כזו המשתלבת עם המבנה הקיים וכחלק ממנו הכל בחתאם לתכניות המאושרות ובגבול מגבלות והנחיות הבניה (קווי בניין, מגבלות גובה, גמר וכדומה).

על אף האמור בסעיף 4.11.2 א' לעיל, התוספת תתאפשר רק במעטפת הקיימת של המבנים מבלי לחרוג ממנה. "במגרשי המגורים הנ"ל ניתן יהיה לחקים משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים, השטח לשימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר במסגרת השטחים המותרים ובלבד שהעיסוק לא יהווה מטריד לסביבה הקרובה. לבעלי מקצוע המקבלים קהל יותר השימוש כאמור כל עוד הכניסה היא בקומת קרקע, או בדירות בעלות כניסה נפרדת בלבד.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	קומת קרקע	96.24	6.46				
	ממ"ד			7.20	4.68		
3.15	קומה א'		67.80				
3.15	פרגולה					59.02	
	סה"כ	96.24	74.26	7.20	4.68	59.02	59.02
			170.50		11.88		59.02

קוי בנין מוצע:
קידמי: 6.00 מ'
צדדי: 2.07 מ'
אחורי: 14.02 מ'
אחורי לפרגולה: 8.66 מ'

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

רקע כללי:

בפועל קיימות 8 יחיד

שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע 7/129/03/6: 165/במ/6: 1150 מ"ר שטח שירות מותר: 64 מ"ר

שטחים נוספים עפ"י תב"ע 7/129/03/6: "תותר תוספת בניה מעבר למאושר עפ"י התכניות התקפות של עד 60 מ"ר לשטח עיקרי, עבור כל יחיד (60 מ"ר X 8 = 480 מ"ר)

מוצע חישוב של שטחי הבניה שנוצלו במגרש 12 (חלקה 20) עפ"י היתרים:

שטח עיקרי שנוצל: 1009.18 מ"ר שטח שירות שנוצל: 67.23 מ"ר

שטח עיקרי נותר לניצול: 140.82 מ"ר שטח שירות נותר לניצול: 3.23 מ"ר.

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



המשך בקשה להיתר: 20170148

זכויות עפ"י נסח טאבו - 146.70 מ"ר

פרט שטחים:

שטח עיקרי קיים - 96.24 מ"ר

שטח שירות קיים - 7.2 מ"ר

שטח עיקרי מוצע - 74.26 מ"ר

שטח שירות מוצע - 4.68 מ"ר

סה"כ עיקרי קיים + מוצע: $96.24 + 74.26 = 170.50$ מ"ר

סה"כ שירות קיים + מוצע: $7.2 + 4.68 = 11.88$ מ"ר

סה"כ שטח: 182.38 מ"ר

182.38 מ"ר סה"כ בניה קיימת ומוצעת - 167.40 מ"ר שנרכשו - 14.98 מ"ר מתוקף 7/129/03/6

14.98 מ"ר מתוקף תב"ע 7/129/03/6

60 מ"ר מתוקף תב"ע 165/6/במ

במגרש 12 עפ"י מכתב מיום 25/08/2018 נרכשו זכויות נוספות של 44.90 מ"ר סה"כ נרכשו זכויות מהקבלן דני ליברמן "בניה משקית" ע"י משפחת שלמה יניב ובלה 167.40 מ"ר

הערות בדיקה:

- יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכנית.
- הוצגו חתימות של כל דיירי הבניין על ויתור זכויות ע"ג הבקשה להיתר.
- הוצג נסח טאבו עדכני.
- הוצגו חישוב שטחים - יש לחשב שטחים של מבנים קיימים בחלקה כולה בטבלה נפרדת.
- הוצג מכתב רכישת זכויות מהקבלן "בניה משקית" (דני ליברמן)

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכנית.
2. אישור כספים.
3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018 מיום: 27/12/2018

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



סעיף 15	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180217\3	תיק בניין: 304005100
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

מזל גשמה, זבדיאל 51 זבדיאל, 050-6788698

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ירון ביטון, ראובן 7/ב7 בית שמש, 0527028323

כתובת:

זבדיאל, 51

גוש וחלקה:

גוש: 2941 חלקה: 29 מגרש: 51

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה**שטח עיקרי:**

158.64 מ"ר

שטח שירות: 80.87 מ"ר **יח"ד:** 1**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים לבן ממשך הכולל: ממ"ד, פרגולות, 2 חניות לא מקורות וגדרות. חריסת מבנים קיימים.

תכנית מתאר 224/02/6 מ.א. שפיר**תוכנית מפורטת ד/825****ישוב: זבדיאל****שטח חלקה: 10427 מ"ר****שטח המגרש: הצהוב למגורים 1,894 ד'****שימוש מותר בחלקה:** אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד(אזור מגורים בישוב חקלאי)-(חשטח הצהוב) ושטח לחקלאות(מקוקו ירוק)**אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד(השטח הצהוב)לבעלי משק:**

שימושים: באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בתי מגורים.

שטח חלקה מקסימלי באזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד: 3000 מ"ר

מס' קומות: 2

מס' יח"ד: 3 יח"ד-עבור בעל המשק החקלאי ובני ביתו בלבד.

"חמרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ- 5.0 מ', או מ-0 מ' במידה וחבניה היא בשניים, או שלושה מבנים נפרדים".

% בנייה עיקרי מקסימלי: 25% (מהשטח הצהוב).

שטח מבני עזר- % משטח המגרש: 20%



המשך בקשה מקוונת ללא חקלות : 2018021713

רוחב חזית המגרש: 18 מ' פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות.

קו בניין קדמי: 5.0 מ', או ע"פי תשריט

קו בניין צדדי: 2.5 מ'.

קו בניין אחורי: 5.0 מ'.

"בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים על קו בנין 0"

שטח לחקלאות (שאינו מגורים) (מקווקו ירוק):

שימושים מותרים: עיבוד חקלאי, בנייני משק חקלאיים הדרושים במישורין לייצור החקלאי, חממות.

שטח חלקה מינימלי לחקלאות: 5000 מ"ר

מס' קומות: 1

קו בניין קדמי: 5.0 מ'

קו בניין צדדי: 3.0 מ', או 0 בהסכמת שכנים.

קו בניין אחורי: 8.0 מ' או 0 בהסכמת שכנים.

"למרות האמור לעיל, יהיה זה מסמכות הוועדה המקומית להימנע מלהוציא היתר לבניין משק חקלאי שלדעתה השימוש בו למטרה יהיה מטרד לציבור, או מסוכן לבריאותו.

סמכות תעמוד לוועדה המקומית רק לגבי השטחים החקלאיים הצמודים לשטח מגורים במשק חקלאי".

שטח מינימלי למגרש 5.0 דונם.

המרחק המינימלי בין בנייני משק חקלאי ובנייני מגורים יהיה 10 מ'.

המרחק המינימלי בין בנייני משק חקלאי לבנייני עזר יהיה 3.0 מ'.

המרחק המינימלי בין בנייני משק יהיה 3.0 מ'.

מפרט:

מפלס / קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	מגורים - בית לבעל משק	94.56	2.39				
	חנייה מקורה				19.63		
	גגון				31.80		
	מגורים - בית לבן ממשך		156.25				
	ממ"ד				12.00		
	מצללה / פרגולה - בן ממשך				17.44		
	סה"כ	94.56	158.64		80.87		
			253.20		80.87		

קו בניין מבוקשים: קו בניין צפוני: 2.5 מ'
קו בניין דרומי: 10.35 מ'



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20180217\3

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

שטח החלקה: 10427 מ"ר
שטח מגרש (צהוב) למגורים : 1.894 ד'

שטח בניה עיקרי מקסימלי: 25% המהווים 473.5 מ"ר, מבוקש 253.20 מ"ר המהווים: 13.37%

שטח מבני עזר 20% המהווים 378.8 מ"ר, מבוקש : 63.43 מ"ר המהווים 3.35%

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"י חבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש להשלים תכנית וחתך סניטרי.
3. קיימים במגרש מבנים ללא היתר יש לסמנם להריסה או לחילופין לבקש כמוצע.
4. יש להראות גישה לחלק האחורי של המשק.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים.
3. קיימים במגרש מבנים ללא היתר המסומנים להריסה, כתנאי לטופס 4 יש להרוס המבנים ולצרף ערבות בנקאית בסך 5000 ש"ח.
4. גובה גדר חזית יהיה עד מקסימום 1.5 מ'.
5. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 16	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180418\1	תיק בניין: 301011800
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

חתוכה תומר, 118 אבן שמואל הרחבה, 052-9551565

חתוכה אורטל, 118 אבן שמואל הרחבה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בן סעיד גילאון, רמת ממרא ת.ד. 31 קרית ארבע, 90100, 0525343516

כתובת:

אבן שמואל הרחבה, 118

גוש וחלקה:

גוש: 2900 חלקה: 163 מגרש: 118

תוכניות:

224/02/6

יעוד:

מגורים אי

שטח מגרש: 422.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

שטח עיקרי:

0.29 מ"ר

שטח שירות: 3.16 מ"ר

מהות הבקשה

תוכנית שינויים לבית בחיתר בניה מס' 20160132

התכנית החלה על המגרש: 11/224/02/6

ישוב: אבן שמואל

יעוד: אזור מגורים א'

שטח מגרש מינימלי: 400/700/650 מ"ר.

זכויות בניה:

יחידת דיור אחת.

מגרש חד משפחתי עם קיר משותף

2 קומות +עליית גג+מרתף.

גובה המבנה עד 9.0 מ' ממפלס הכניסה.

שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 220 מ"ר

שירות- 50 מ"ר מתחת לכניסה קובעת, 50 מ"ר מעל לקרקע

סה"כ זכויות בניה: 320 מ"ר ליחידה



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20180418\1

תכנית מירבית: 160 מ"ר / 210 מ"ר

מטרות שירות מותרות: מחסן - מותר יהיה למקם באחת מהאפשרויות הבאות:

- כחלק מחמבנה העיקרי.
- לצד הבנין בקו בנין צדדי 0 ובלבד שלא יחרוג מקו הבנין הקדמי והאחורי של המגרש, ובתנאי ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
- ושיחולו עליו המגבלות הבאות: ללא פתחים לכיוון מגרש השכן, פתרון ניקוז מיי גשמים בתחום המבקש, יבנה באופן שישתלב עם הגדרות עם הגדרות ו/או הבנין מבחינת חומרי הגמר.

סככת חנייה-תמוקם בתוך תחומי המגרש עם קוי בנין קדמי וצידי 0 ובתנאי:

- שטח הסככה לא יעלה על 30 מ"ר.
- הסככה תשמש לחנייה.
- לא יהיו בה פתחים לכיוון מגרש שכן.
- מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן, או לכיוון הדרך.
- גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.2 מ'.
- ייבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/או הבנין מבחינת חומרי הגמר.
- מיקום החנייה יהיה בהתאם לנספח הבינוי.

קווי בנין:

קדמי: 5.0 מ'

צדדי: 3.0 מ'

אחורי: 5.0 מ'

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים קומת קרקע	3.35	123.05				
	מגורים קומה א	-3.06	91.74				
	ממ"ד			12.50			
	אחסנה			3.16	17.42		
	פרגולה					-8.42	39.38
	מרפסת לא מקורה					32.26	28.84
	סה"כ	0.29	214.79	29.92	3.16	68.22	23.84
			215.08		33.08		92.06

קוי בנין מבוקשים:

זרומי אחורי - 5.00 מ'

מערבי צידי - 3.00 מ'

קדמי צפוני - 5.55 מ'

צידי מערבי בקיר משותף - 0

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.



המשך בקשה מקוונת ללא הקלטה: 20180418\1

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים.
3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 17	בקשה להיתר: 20180140	תיק בניין: 3030001000
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 ותאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

בן חיים שמואל, שבעת המינים 13 אחוזת אתרוג, 054-9948000
 בן חיים דנית, שבעת המינים 13 ת.ד 170 מרכז שפירא, 054-3964500

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בן חיים שמואל, שבעת המינים 13 אחוזת אתרוג, 054-9948000

כתובת:

מרכז שפירא - הרחבה, 10

גוש וחלקה:

גוש: 2969 חלקה: 10 מגרש: 10

יעוד:

שטח מגרש: 529.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

שטח עיקרי:

337.95 מ"ר

שטח שירות: 43.65 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים הכולל: משרד, מרתף, ממ"ד, פרגולות, 2 חניות מקורות וגדרות.

התכנית החלולת בחלקה: 7/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא הרחבה

יעוד: מגורים א' (חד משפחתי)

מס' קומות: 2+ קומת מרתף

מס' יח"ד: 1

260 מ"ר שטח עיקרי,

45 מ"ר שטח שירות עילי

80 מ"ר שרות תת קרקעי

תכסית - 50%

גובה מקסימלי:

8.5 מ' - גג רעפים, ממפלס כניסה קובעת ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג משופע.

7.0 מ' - גג שטוח.

מחסן - - עפ"י תכנית: 7/129/03/6

תותר בניית מחסן בקו בניין אחורי 0.00 מ'. במקרה של מגרש פינתי קווי הבנין יחשבו כ- 2 קידמיים וכ- 2 צידיים והמחסן יוקם בפינת המגרש במפגש הגבולות הצידיים.

שטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר ויכלל בסך שטחי השירות, גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מרצפתו. לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן ולכיוון שטח ציבורי.

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
 יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
 נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



המשך בקשה להיתר: 20180140

מי הגשמים מגג המבנה יורמו לכיוון המגרש המבקש.
המחסן יבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/או חבנין מבחינת חומרי הגמר.

מרתף - - עפ"י תכנית: 7/129/03/6

ותור קומת מרתף בתחום קו הקומה שמעליו לא תתאפשרנה חריגות מקו זה או בליטות כלשהן.
גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה עולה על הנ"ל- יכלל השטח במניין אחוזי הבנייה העיקריים.
בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
חלל המרתף ימצא ברוב גובהו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, כך שמפלס קומת הכניסה לא יעלה על 0.80 מ' מפני הקרקע.
לא תתאפשר כניסה חיצונית אל קומה זו.

שטח חניה - 25 מ"ר עפ"י תכנית: 7/129/03/6

ותור סככת חנייה שתמוקם בתוך תחומי המגרש בקו בנין קדמי או צידי 0.00, ובמקרה של מגרשים דו משפחתיים בצמידות לקו הקיר המשותף, על פי תכנית פיתוח ובינוי במסגרת תנאים למתן היתר.
הסככה תשמש לחנייה, לא יהיו בה פתחים לכיוון מגרש שכן. מי הגשמים מגג המבנה יורמו לכיוון המגרש המבקש.
החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או חבנין מבחינת חומרי הגמר. גובה קירות מבנה החניה יקבעו על פי סעיף 6.3 (הנחיות בניית קירות וגדרות).

קווי בנין: קו בנין קידמי 5 מ'
קו בנין צידי 3.0 מ'
קו בנין אחורי 5.0 מ'

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-2.20	מרתף	80.00					
	מגורים קומת קרקע	141.90					
	ממ"ד			11.15			
	מחסן			7.50			
3.00	מגורים קומה א	116.05					
	חנייה מקורה			25.00			
	פרגולה					49.70	
	סה"כ	337.95		43.65		49.70	
		337.95		43.65		49.70	

רקע כללי:
בישיבה מס' 2018007 מיום 04.07.2018

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2018018 מיום: 27/12/2018

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.
יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע.
נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר



המשך בקשה להיתר : 20180140

אושרה הקלה לגובה גג שטוח בהרחבת מרכז שפירא, כך שניתן לבנות מסתור לדודים וקולטי שמש עד גובה של 8.50 מ'.

קוי בניין מבוקשים:

- קו בניין קדמי-5 מ'
- קו בניין אחורי - 5 מ'
- קו בניין צידי צפוני- 5 מ'
- קו בניין צידי דרומי-3מ'

הבקשה אינה כוללת הקלות.

הערות בדיקה:

1. מבוקש משרד הכולל 2 כניסות חיצוניות- יש יש להציג התחייבות לשימוש של בעל הנכס במשרד.
2. מיקום שער כניסה להולכי רגל באישור מהנדס המועצה.
3. מבוקשת רמפה הכניסה למגרש ובנוסף מבוקש שער להולכי רגל- לאישור מהנדס הועדה.
4. יש לחתום על טופס התחייבות לאי פיצול יחיד.
5. חומה הפונה לחזית הצפונית נדרשת בחיפוי אבן מבחוץ.
6. מבוקש מחסן בקו בניין צדדי 0 בפינת המגרש.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכנית.
2. מבוקש משרד הכולל 2 כניסות חיצוניות-יש לסגור דלת אחת מתוך שניים במשרד המבוקש.
3. יש להמציא התחייבות לשימוש בחדר המוצע למשרד לבעל מקצוע חופשי בלבד.
- השימוש האמור יהיה כחלק מדירת המגורים של אותו בעל מקצוע חופשי ובתנאי נוסף שהשימוש לא יהווה מטריד לסביבה כפי שמופיע בהוראות התכנית.
- יודגש כי לא ניתן להשכיר, או לאפשר באופן אחר את השימוש במשרד המבוקש למי שאינו מתגורר בדירה כולה. הנ"ל יופיע כחלק מההתחייבות.
4. ניתן לאשר הכניסה להולכי רגל שנמצאת בצמידות לחניות בלבד.
- יש לבטל הכניסה הנוספת להולכי רגל הקרובה יותר לגדר הצפונית.
5. יש להמציא התחייבות לאי ביצוע יחידת דיור נוספת בעתיד.
6. חומה הפונה לחזית הצפונית נדרשת בחיפוי אבן מבחוץ.
7. יש להשלים חתך נוסף דרך חלון המרתף ולתכנן המרתף כך שברובו יהיה מתחת לפני הקרקע עפ"י חוק.
8. אישור כספים.
9. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 18	בקשה להיתר: 20180387	תיק בניין: 3040021400
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

שרון יעיש, 9 זבדיאל, 0506207627

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אינגה פרבר, הציונות 23 אשדוד, 0523677951

כתובת:

זבדיאל הרחבה, 214

גוש וחלקה:

גוש: 2942 חלקה: 108 מגרש: 214

תוכניות:

224/02/6

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

שטח עיקרי:

155.44 מ"ר

שטח שירות: 21.92 מ"ר

יח"ד: 1

שטח מגרש: 522.00 מ"ר

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד קומתי חד משפחתי הכולל: ממ"ד, פרגולה, 2 חניות לא מקורות וגדרות.

התכנית החלה במגרש: 2/134/03/6

ישוב: זבדיאל-הרחבה

שימושים: אזור מגורים א'.

מס' קומות: 2+מרתף

מס' יח"ד: 1

שטח עיקרי מותר: 30% מעל הקרקע.

שטח שרות:

10% מעל הקרקע, 10% מתחת לקרקע.

תותר הקמת מחסן בשטח של 10 מ"ר בגובה 2.20 מ' בקו בניין 0 צדדי אחורי, מיקומו כמסומן בתשריט במפגש בין שני המגרשים.

תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0 ברוחב 3 מ' ובעומק עד 8 מ', גובה רום הגג המשופע לא יעלה על 2.60 מ' (מבנה קל).

תכסית:

40%

הערה: גודל הבית כולל שטח עיקרי ושטחי שירות לא יעלה על 250 מ"ר.

גובה מקסימלי: גג שטוח לא יעלה על 7 מ', גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים בכניסה לחניה.

גגות:

גגות המבנים וכל הסככות והמחסנים יהיו מגגות רעפים משופעים, אדומים, לפחות ב-60% משטח הגגות.



המשך בקשה להיתר: 20180387

גדרות:

בחזית הפונה לכביש לא תוקם גדר קשיחהמאבן או בלוקים או בטון או כל חומר אחר. תותר הקמת מסד ברוחב מעל 15 ס"מ עד גובה 20 ס"מ מגובה המדרכה ומעליו תותר הקמת גדר רשת או סבכת מתכת או עץ שגובהה לא יעלה על 1.2 מ' מעל גובה המדרכה. גדר בין המגרשים חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז בגובה מזערי של 20 ס"מ ממפלס הקרקע המתוכנן הגבוהה ביותר. תותר הקמת גדרות בין המגרשים עד גובה 1.2 מ' ממפלס הקרקע הסופי הגבוהה ביותר. ממפלס זה ועד גובה 2.0 מ' תותר הקמת גדר רשת או סבכת ברזל או עץ עד 60% מילוי. **מתקנים טכנים:** אשפה - תשולב באופן אחיד, במשותף לשני מגרשים, ככל האפשר לא בחזית הכביש (במגרשים: 203-221, 213-260, 224-275). במגרשים בעלי חזית לכביש בלבד ישולבו הנ"ל במשותף לשני המגרשים ברצף בתאום עם יועצים. חצר משק ומסתור כביסה- ימוקמו בקו צידי 0 בגובה עד 2.0 מ' באורך 3.0 מ' וברוחב 2.0 מ'.

קווי בניין:

קדמי: 5.0 מ'
צידי: 3.0 מ'
אחורי: 4.0 מ'

מפרט:

ממלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	קומת קרקע		155.44				
	ממ"ד				12.00		
	מחסן				9.92		
	פרגולה					22.98	
סה"כ			155.44		21.92	22.98	
			155.44		21.92	22.98	

קוי בניין מבוקשים:

קדמי דרומי: 6.50 מ'
אחורי צפוני: 5.70 מ'
צידי מזרחי: 3.00 מ'
צידי מערבי: 3.00 מ'

רקע כללי:

מותר 30% שטח עיקרי המהווים 156.6 מ"ר מבוקש 155.44 מ"ר
מותר 10% שטח שירות המהווים 52.2 מ"ר מבוקש 21.92 מ"ר
מותר 40% תכסית המהווים 208.8 מ"ר מבוקש 177.36 מ"ר

תערות בדיקה:



המשך בקשה להיתר: 20180387

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. במקומות בהם הפרשי הפיתוח מעל 60 ס"מ יש להראות מעקה לפי התקן $H=1.10$ מ'.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים.
3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 19	בקשה להיתר: 20180394	תיק בניין: 3100014100
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018018 תאריך: 27/12/2018		

בעלי עניין**מבקש**

אדר שני, רבי יהודה הנשיא 26 אשדוד, 054-2429243

אדר דניאל אהוב, רבי יהודה הנשיא 26 אשדוד, 050-2001298

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

שיכטמן שולמית, רח' פינס 47 גדרה

כתובת:

אלומה - הרחבה, 141

גוש וחלקה:

גוש: 3207 חלקה: 46 מגרש: 141

תוכניות:

3/249/ד, 224/02/6, 3/168/03/6

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 326.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

שטח עיקרי:

130.90 מ"ר

שטח שירות: 12.00 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי חד קומתי עם קיר משותף הכולל ממ"ד, גדרות, פרגולה ו-2 חניות לא מקורות.

התכנית החלה על המגרש: 3/168/03/6**ישוב:** אלומה - חזון יחזקאל**יעוד:** אזור מגורים (שכונה ותיקה)**זכויות בניה:** לא תותר הוספת יחידות דיור, ניתן להגיש בקשה לתוספת בניה עד 15 מ"ר לכל יח"ד ולחסדיר תשתיות לשיפור מגורים.

סה"כ שטח הבניה הכולל לא יעלה על 100 מ"ר ליח"ד.

קני בניה: יחיו עפ"י המצב הקיים בשטח. המרחק לתוספת בניה מבניין שכן קיים לא יקטן מ-3 מ'. קו בנין הקדמי לדרך יחיה עפ"י מצב קיים ולא תותר חריגה ממנו לבנינים חדשים או לתוספות בניה כמסומן בתשריט.**יעוד:** אזור מגורים א' (101-146)**שטח מגרש מינימלי:** 288 מ"ר.**זכויות בניה:**

יחידת דיור אחת.

מגרש חד משפחתי עם קיר משותף



המשך בקשה לחיתוך: 20180394

2 קומות + עלית גג+מרתף.

גובה המבנה עד 10.0 מ' ממפלס הכניסה.

שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 160 מ"ר שטח שרות: 50 מ"ר

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת: 30 מ"ר שטח שרות: 50 מ"ר

סה"כ זכויות בניה: 290 מ"ר ליחידה

תכנית מירבית: 50%

הנחיות בינוי:

מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.0 מ' מעל מפלס המדרגה הגובלת בחזית המגרש ויתואם עם יחיד שתבנה בצמידות.

ניקוז חניה מקורה ומחסן יהיו לכיוון מגרש המבקש.

תכנון החזית הקדמית והחצרות הקדמיות של יחיד צמודות יוגש כתכנית אחת שתחייב את כל היחידות הצמודות, אלא אם אושר אחרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.

עפ"י סעיף 6.1.1.10 בתקנון תכנית 3/168/03/6: "תנאי למתן חיתוך בניה למגרשים באזור מגורים א', חגובלים באזור חקלאי: 101-134 - יחידה הקמת גדר בנויה ואטומה בחזית אחורית של המגרש, בגובה מזערי של 2.0 מ'.

השלמת בניית הקיר, לרבות ציפוייה בחומר עמיד כגון:

אבן, סיליקט(בחתום להנחיות מהנדס בוועדה המקומית)תהווה תנאי לקבלת אישור לאכלוס המבנה."

קווי בניין:

קדמי: כמסומן בתשריט

צדדי: 3.0 מ' או 0.

אחורי: 5.0 מ'

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	קומת קרקע	130.90					
	ממ"ד			12.00			
	פרגולה					17.68	
סה"כ		130.90		12.00		17.68	
		130.90		12.00		17.68	

קווי בניין מבוקשים:

צפוני צדדי - 3.0 מ'

מזרחי אחורי - 5.0 מ'

מערבי קדמי - 4.0 מ'



המשך בקשה להיתר : 20180394

מערבי קדמי לפרגולה קלה - 2.40 מ'
דרומי צידי - 0 בקיר משותף.

בבקשה לא מבוקשת הקלה.

תכנית מירבית: 50% המהווים 163.00 מ"ר , מבוקש 142.9 מ"ר.

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש להציג תרשים סביבה ברקע תב"ע.
- שינוי 0.00 עפ"י בינוי 83.80 ומוצע 83.90 - לשיקול דעת מהנדס הוועדה.
3. תכנית פיתוח תכלול:
- מפלסי גדרות, וחומרי בניה וגמר, פילר אשפה רטובה ויבשה לכל אחד מהבתים, סימון מיקום חתך.
4. יש לתקן תכנית פיתוח לפי תכנית ופרטי בינוי.
5. קיימת חתימת שכנים גובלים בגדר ואו בקיר משותף ע"ג הבקשה.
6. יש להראות מגרש זו משפחתי צמוד ולתאם חומרי גימור הבניה עם השכן הצמוד.
7. חזות המבנים לאישור מהנדס הוועדה - הבקשה כוללת קומה אחת והדו בשלבי בבניה הכולל 2 קומות.
8. תנאי לחיתור יהיה התחייבות לשאת במחצית מעלות החומה המשותפת הגובלת עם מגרש 201.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים.
3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.
4. תנאי לחיתור יהיה התחייבות לשאת במחצית מעלות החומה המשותפת הגובלת עם מגרש 201.

אדיר נעמן
יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה