



תאריך: 10/01/2019
ת. עברי: ד' בשבט תשע"ט

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2019001

בתאריך: 08/01/2019 ב' בשבט תשע"ט שעה 15:00

נכחו:

חברים:

אדיר בניהו נעמן
שמעון אוזילבסקי

- יו"ר הועדה
- מהנדס הועדה

סגל:

דגנית זקרי

- מנהלת הועדה

הפרוטוקול טרם אושר

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2019001 מיום: 08/01/2019

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



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה לחיתור	20180167	מגורים , תוספת בניח	גוש : 3055 חלקה : 20 מגרש : 12	שמואל אלימלך	אחוזת אתרוג - מרכז שפירא	3
2	בקשה לחיתור	20180120	ציבורי , תכנית שינויים	גוש : 3055 חלקה : 64 מגרש : 78	לרוס יזמות והשקעות	אחוזת אתרוג - מרכז שפירא	6
3	בקשה מקוונת ללא חקלות	20180381\1	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 2901 חלקה : 6 מגרש : 1304	יואל קרצימר רזיאל	עין צורים	7



סעיף 1	בקשה להיתר: 20180167	תיק בניין: 32601236
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019001 תאריך: 08/01/2019		

בעלי עניין**מבקש**

שמואל אלימלך, הזית 36 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא, 0528660663

אסתר אלימלך, הזית 36 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

עורך

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

כתובת:

הזית 36, אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

גוש וחלקה:

גוש: 3055 חלקה: 20 מגרש: 12

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

שטח עיקרי:

46.66 מ"ר

שטח שירות: 4.72 מ"ר

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לתוספת קומה א' בחלל גג מאושר.

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 בנין אחורי 5 מ'

בכל המגרשים הבית 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 יח"ד. בכל מקרה לא תותר פיצול יח"ד ויצירת תוספת יח"ד 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).



המשך בקשה להיתר: 20180167

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	136.74	-5.60				
	ממ"ד			7.40	4.72		
3.00	מגורים קומה א	52.26					
	סה"כ	136.74	46.66	7.40	4.72		
			183.40		12.12		

קוי בנין מוצעים:

קידמי: 5 מ'

צדדי: 2 מ'

אחורי: 5 מ'

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

רקע כללי:

בפועל קיימות 8 יח"ד

שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע 6/במ/165: 1150 מ"ר שטח שרות מותר: 64 מ"ר

שטחים נוספים עפ"י תב"ע 7/129/03/6: "יותר תוספת בניה מעבר למאוסר עפ"י התכניות התקפות של עד 60 מ"ר לשטח

עיקרי, עבור כל יח"ד (60 מ"ר X 8 = 480 מ"ר)

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

שטח עיקרי שנוצל: 1016.98 מ"ר שטח שרות שנוצל: 67.23 מ"ר

שטח עיקרי נותר לניצול: 133.02 מ"ר שטח שרות נותר לניצול: 0 מ"ר.

במגרש 12/3 עפ"י מכתב מיום 12.11.2017 נרכשו זכויות מהקבלן דני ליברמן "בניה משקית" ע"י אלימלך שמואל ואסתר של 48.50 מ"ר.

סה"כ זכויות קיימות 132.50 מ"ר + 48.50 מ"ר = 181 מ"ר לאלמלך שמואל ואסתר.

195.52 מ"ר סה"כ קיים + מוצע- 181 מ"ר זכויות בניה שנרכשו מדני ליברמן = 14.52 מ"ר מתוקף תכנית 7/129/03/6

עפ"י היתר בניה שטח עיקרי 136.74 מ"ר + 7.4 מ"ר שטחי שרות.

הערות בדיקה:

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



המשך בקשה להיתר: 20180167

2. הוצג אישור זכויות מהמינהל/נסח טאבו.
3. קיים מכתב רכישת זכויות מהקבלן "בניה משקית" (דני ליברמן)
4. מבוקשת דלת נוספת בכניסה לבית לחדר עבודה- לשיקול הוועדה.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. מבוקשת דלת נוספת בכניסה לבית לחדר עבודה- יש להמציא התחייבות לאי פיצול יח"ד.
3. אישור כספים.
4. לשלוח פיקוח לקבל דו"ח על המשרד.
5. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 2	בקשה להיתר: 20180120	תיק בניין: 32607800
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019001 תאריך: 08/01/2019		

בעלי עניין**מבקש**

לרום יזמות והשקעות, 78 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אברגיל שי, אמונים הזית 118 אמונים

כתובת:

אחוזת אתרוג - מרכז שפירא, 78

גוש וחלקה:

גוש: 3055 חלקה: 64 מגרש: 78

שימושים:

ציבורי

תאור הבקשה: תכנית שינויים

מהות הבקשה

מרכז מסחרי - שינויים פנימיים והחזרת התזיתות עפ"י היתר בניה קיים ללא תוספת שטחים.

קוי בניין מבוקשים:

קדמי מזרחי - 6.65 מ'

צידי צפוני - 4.63 מ'

צידי דרומי - 24.67 מ'

אחורי מערבי - 6.13 מ'

בבקשה לא מבוקשות הקלות.

הערות בדיקה:

- יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
- יש לציין שטחים קיימים בטבלת השטחים.
- מבנים לאישור בדעבד יש לצבוע: בטון-כחול שחור בלוקים-אדום שחור, חומר קל-ירוק שחור.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

- תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
- יש להשלים רישום תקנה 27.
- אישור כספים.
- אישור כיבוי אש.
- המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2019001 מיום: 08/01/2019

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 שפירא



סעיף 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180381\1	תיק בניין: 31200670
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019001 תאריך: 08/01/2019		

בעלי עניין**מבקש**

יואל קרצימר רזיאל, עין צורים עין צורים, 595100, 050-2100208

ורד רזיאל קרצימר, עין צורים עין צורים, 595100, 050-6350169

עורך

יעל הראל גלעד, ענבר זכרון יעקב, 0546250312

כתובת:

עין צורים, 67

גוש וחלקה:

גוש: 2901 חלקה: 6 מגרש: 1304, חלקה: 7 מגרש: 1304

תוכניות:

6/176/03/6

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

154.31 מ"ר

שטח שירות: 18.20 מ"ר

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בית פרטי בן 2 קומות כולל ממ"ד, עליית גג ופרגולה.

תכנית מתאר 7/176/03/6

ישוב: עין צורים

יעוד: מגורים בישוב כפרי

2 קומות + מרתף.

גובה המבנה גג משופע עד 9.0 מ', גג שטוח 7.0 מ'.

שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 180 מ"ר ליח"ד, שטח עיקרי מירבי בקומת קרקע 160 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 25 מ"ר ליח"ד (מיועד לממ"ד ולמחסן)

מתחת לכניסה קובעת: 50 מ"ר ליח"ד

סה"כ זכויות בניה: 255 מ"ר ליחידה

תכנית מירבית: 45%**מטרות שירות מותרות:**

מחסנים- יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבניין ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.40 מ'

ובשטח מירבי של 12.50 מ"ר ליח"ד.

מרתף- גובה פנימי 2.40 מ' בקונטור קומת הקרקע, יהווה כחלק אינטגרלי של יחידת המגורים ויחובר לקומות המגורים ע"י גרם מדרגות פנימי, לא תותר כניסה חיצונית אליו ולא תותר כל התקנה או הכנות למערכות סניטריות כלשהן. גובה תחתית תקרת מרתף יהיה עד 80 ס"מ מעל מפלס קרקע חיצונית גובלת.

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2019001 מיום: 08/01/2019

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בשיבתו 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 מקומית ללא הקלות : 20180381\1

גדרות - לא תותר הקמת גדרות בין יחידות הדיור, תותר הקמת מסתור לחצר משק ותליית כביסה, עד גובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע ע"י פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

קווי בניין:

כמסומן בתשריט, מרחק מזערי בין מבני מגורים 6 מ', חניה מקורה תותר בקו בניין קדמי וצדדי 0, מסתור כביסה/חצר משק תתאפשר בקו בניין צדדי 0.

הערה: מבנים קיימים שלא עפ"י הוראות תכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. תוספות בניה או בניית מבנים חדשים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	קומת קרקע	112.16					
	ממ"ד			12.00			
	מחסן			6.20			
	פרגולה					31.20	
2.90	קומה א'	42.15				24.88	
2.90	פרגולה					24.88	
2.90	משטחים מרוצפים					80.96	
סה"כ		154.31		18.20		80.96	
		154.31		18.20		80.96	

קוי בנין מבוקשים :
קדמי מערבי - 3.00 מ'
קדמי מערבי לפרגולה קלה - 2.52 מ'
צפוני צידי - 5.33 מ'
דרומי צידי - 5.03 מ'
אחורי מזרחי - 0' בקיר משותף

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

תכסית מירבית : 45% מהווה 140.00 מ"ר, מבוקש 130.36 מ"ר.

הערות בדיקה:

- יש לתקן הערות ע"י הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
- יש להוסיף חתך דרך חדרי השירות.
- יש להראות פרט פרגולה הכולל מידות וחומרים, יש לתת מידות לפרגולה הבולטת מקוי בנין.
- יש להחתים שכנים הגובלים בגדר ו/או בקיר משותף ע"י הבקשה.



המשך בקשה מקומית ללא הקלות: 20180381\1

5. בקיר משותף יש להקפיד על גמר טיח בקיר משותף.
6. יש לציין קו 40% לפרגולה קלה.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

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

אדיר נעמן
יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה