



תאריך: 16/09/2018
ת. עברי: ז' בתשרי תשע"ט

סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מס' 2018017
בתאריך: 16/09/2018 ז' בתשרי תשע"ט שעה 12:00

מוזמנים:

חברים:

אשר אברג'ל - יו"ר הועדה
שמעון אוזילבסקי - מהנדס הועדה
דגנית זקרי - מנהלת הועדה

סגל:



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה להיתר	20180362	ציבורי, בנייה חדשה	גוש : 3029 חלקה : 19 מגרש : 2034	מ.א. שפיר	אבן שמואל - מרכז	3
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20180164\1	שינויים ללא תוספת	גוש : 2900 חלקה : 61 מגרש : 148	דב בר ישועה	אבן שמואל הרחבה	5
3	בקשה מקוונת ללא הקלות	20180287\1	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 2900 חלקה : 145 מגרש : 37	כרמי ניצנה	אבן שמואל הרחבה	7
4	בקשה להיתר	20180070	מגורים, תוספת בניה	גוש : 3055 חלקה : 3 מגרש : 1	עמירם גרפי	אחוזת אתרוג - מרכז שפירא	10
5	בקשה להיתר	20180136	מגורים, תוספת בניה	גוש : 2900 חלקה : 55 מגרש : 200	מגידיש דני	אבן שמואל הרחבה	13
6	בקשה להיתר	20180071	מתקן הנדסי, תוספת בניה	גוש : 2907 חלקה : 3 מגרש : 601	משואות יצחק מושב שיתופי	משואות יצחק	16



סעיף 1	בקשה להיתר: 20180362	תיק בניין: 301203400
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018017 תאריך: 16/09/2018		

בעלי עניין**מבקש**

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

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

קוטי הילל, יוני נתניהו 5 אור יהודה, 03-5331791

כתובת:

אבן שמואל - מרכז, 2034

גוש וחלקה:

גוש: 3029 חלקה: 19 מגרש: 2034

תוכניות:

224/02/6

יעוד:

ספורט

שטח מגרש:

153477.00 מ"ר

שימושים:

ציבורי, ציבורי

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

שטח עיקרי:

14.34 מ"ר

שטח שירות:

21.52 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת לאולם ספורט קיים הכולל מסלול אתלטיקה קלה לא מקורה, ממ"מ וחניות.

התכניות החלות במגרש:

224/02/6

ב/233/ד

שימושים מותרים:

אזור זה מיועד למתקני ספורט למינהם בלבד. הן מתחת כיפת השמיים והן תחת מספר קומות המותר - 2. עבור מתקנים מיוחדים בעתיד תוגש תכנית בינוי לועדה.

מס' קומות: 2**מפרט:**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	קומות קרקע	14.34	931.80				
	ממ"מ			21.52			
	סה"כ	14.34	931.80	21.52			
		946.14		21.52			

מהות הבקשה: תוספת לאולם ספורט קיים הכולל מסלול אתלטיקה קלה לא מקורה, ממ"מ וחניות.



המשך בקשה להיתר : 20180362

בבקשה לא מבוקשות הקלות.

הערות בדיקה :

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

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כיבוי אש.
3. אישור נגישות.
4. אישור יועץ תנועה.
5. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת התכנן.



סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180164\1	תיק בניין: 301001480
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018017 תאריך: 16/09/2018		

בעלי עניין**מבקש**

דב בר ישועה, אבן שמואל 148 אבן שמואל, 050-2452664

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

סימון לוריא, נילי 79 מבוא ביתר, 0547461451

כתובת:

אבן שמואל הרחבה, 148

גוש וחלקה:

גוש: 2900 חלקה: 61 מגרש: 148

גוש: 2982 חלקה: 2 מגרש: 148

תוכניות:

11/224/02/6

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 470.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

תכנית שינויים בפתחים לבית מגורים הקיים בהיתר מספר 20110412

התכנית החלה על המגרש: 11/224/02/6

ישוב: אבן שמואל

יעוד: אזור מגורים א'

שטח מגרש מינימלי: 400 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

תכנית מירבית: 160 מ"רמ"ר

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

א. כחלק מהמבנה העיקרי.

ב. לצד הבנין בקו בנין צדדי 0 ובלבד שלא יחרוג מקו הבנין הקדמי והאחורי של המגרש,



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180164\1

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 הבניין מבחינת חומרי הגמר.

סככת חנייה-תמוקם בתוך תחומי המגרש עם קוי בניין 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'.
 -יבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/אוהבניין מבחינת חומרי הגמר.
 -מיקום החנייה יהיה בהתאם לנספח הבינוי.

קווי בניין:

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		159.64		3.00		
	ממ"ד				13.60		
	סה"כ		159.64		16.60		
			159.64		16.60		

מהות הבקשה: תכנית שינויים בפתחים לבית מגורים הקיים בהיתר מספר 20110412 בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

הערות בדיקה:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

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



סעיף 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180287\1	תיק בניין: 3010003700
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018017 תאריך: 16/09/2018		

בעלי עניין**מבקש**

כרמי ניצנה, 55 אבן שמואל - מרכז, 054-2191024

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אלרן אוחיון, אזור תעשייה ת.ד. 5265 נתיבות, 054-3019000

כתובת:

אבן שמואל הרחבה, 37

גוש וחלקה:

גוש: 2900 חלקה: 145 מגרש: 37

תוכניות:

11/224/02/6

יעוד:

מגורים א' שטח מגרש: 1091.00 מ"ר

שימושים:

מגורים **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

שטח עיקרי:

219.43 מ"ר **שטח שירות:** 12.00 מ"ר **יח"ד:** 1

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי דו קומתי הכולל: ממ"ד, גדרות, 2 חניות לא מקורות ופרגולות.

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

תכנית מירבית: 210 מ"ר

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

א. כחלק מהמבנה העיקרי.

ב. לצד הבנין בקו בנין צדדי 0 ובלבד שלא יחרוג מקו הבנין הקדמי והאחורי של המגרש,



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20180287\1

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 הבניין מבחינת חומרי
הגמר.

סככת חנייה-תמוקם בתוך תחומי המגרש עם קוי בניין 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'.
-יבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/אוהבניין מבחינת חומרי הגמר.
-מיקום החנייה יהיה בהתאם לנספח הבינוי.

קווי בניין:

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
	קומת קרקע	180.27					
	ממ"ד			12.00			
3.40	קומה א'	39.16					
	פרגולה					37.95	
3.40	פרגולה					40.10	
3.40	מרפסת לא מקורה					64.72	
סה"כ		219.43		12.00		142.77	
		219.43		12.00		142.77	

קוי בנין מבוקשים :
קדמי צפוני - 12.14 מ'
צידי מזרחי - 3.00 מ'
צידי מערבי - 3.00 מ'
אחורי דרומי לשפ"פ - 5.05 מ'
אחורי דרומי - 20.05 מ'

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

הערות בדיקה:

- יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
- קיים שינוי מגובה 0.00 עפ"י בינוי 161.00 - מבוקש 161.20 - אושר ע"י מהנדס הועדה.
- יש להראות פרט פרגולה הכולל מידות וחומרים, יש לתת מידות לפרגולה הבולטת מקוי בנין.
- יש לתקן פריסת גדרות בהתאם לתוכנית הבינוי והתקנים של חוק תכנון ובנייה.



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180287\1

5. יש להציג גדר קלה לפירוק בגדר שנמצאת בשפ"פ-בתאום עם חב' מקורות.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש להציג גדר קלה בגבול המגרש האחורי שנמצא בשפ"פ-בתאום עם חב' מקורות.
3. יש לחתום על מכתב התחייבות לתאום עם מקורות.
4. אישור כספים.
5. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 4	בקשה להיתר: 20180070	תיק בניין: 32600127
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018017 תאריך: 16/09/2018		

בעלי עניין**מבקש**

עמירם גרפי, החיטה 27 מרכז שפירא, 052-7851338,

יהודית גרפי, החיטה 27 מרכז שפירא, 052-7851338,

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פנחס טרבלסי, נתן הנביא 31 אשקלון, 4578532, 0528496100,

כתובת:

החיטה 27, אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

גוש וחלקה:

גוש: 3055 חלקה: 3 מגרש: 1

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

שטח עיקרי:

60.75 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת בדיעבד ושינויים פנימיים בבית דו משפחתי הכוללים תוספת קומה א בחלל גג מאושר.

התכניות החלות בחלקה: 165/במ/6

7/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא (אחוזת אתרוג) רחוב: החיטה, מגרש: 1**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 5מ'

קו בניין צידי 2 מ'

קו בניין 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).

על אף האמור בסעיף 4.11.2 א' לעיל, התוספת תתאפשר רק במעטפת הקיימת של המבנים מבלי לחרוג ממנה."



המשך בקשה להיתר : 20180070

"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	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	קומת קרקע	89.51	2.73				
	ממ"ד			11.20			
2.90	קומה א'		58.02				
	סה"כ	89.51	60.75	11.20			
			150.26	11.20			

קוי בנין מוצע :
 קידמי מערבי : 7.35 מ'
 צדדי : 2.07 מ' , 0.00 מ' קיר משותף.
 אחורי : 12.91 מ'

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

רקע כללי :
 בפועל קיימות 8 יח"ד
 שטח עיקרי מותר 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 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 יח"ד (60 מ"ר X 8 = 480 מ"ר)

בוצע חישוב של שטחי הבניה שנוצלו במגרש 1 (חלקה 3) עפ"י היתרים :
 שטח עיקרי שנוצל : 1054.42 מ"ר שטח שירות שנוצל : 83.17 מ"ר
 שטח עיקרי נותר לניצול : 95.58 מ"ר שטח שירות נותר לניצול : 19.17 מ"ר.

סה"כ זכויות קיימות עפ"י נסח טאבו 88.90 מ"ר לגרפי עמירם ואודט יהודית
 קיים בק"ק : 89.51 מ"ר
 מבוקש ק"ק : 2.73 מ"ר
 מבוקש ק.א. : 58.02 מ"ר
 סה"כ מבוקש 60.75 מ"ר בתחום המעטפת הקיימת מתוכנית 7/129/03/6

הערות בדיקה :

- יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
- הוצגו חתימות של כל דיירי הבניין על ויתור זכויות ע"ג הבקשה להיתר.
- הוצג אישור נסח טאבו מרוכז.
- הוצג חישוב שטחים- יש לחשב שטחים של מבנים קיימים בחלקה כולה בטבלה נפרדת.
- מבוקש 60.75 מ"ר-יש להקטין המבוקש ל-60 מ"ר בלבד מתוקף תכנית 7/129/03/6.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.



המשך בקשה להיתר : 20180070

2. מבוקשת תוספת בניה של 60.75 מ"ר-יש להקטין המבוקש ל-60 מ"ר בלבד מתוקף תכנית 7/129/03/6.
3. אישור כספים .
4. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 5	בקשה להיתר: 20180136	תיק בניין: 301002000
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018017 תאריך: 16/09/2018		

בעלי עניין**מבקש**

מגידש דני, 25 שלווה

מגידש ענת, 200 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, 200

גוש וחלקה:

גוש: 2900 חלקה: 55 מגרש: 200

גוש: 2982 חלקה: 2 מגרש: 200

תוכניות:

11/224/03/6

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 542.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

שטח עיקרי:

98.20 מ"ר

שטח שירות: 18.63 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20170358 הכולל: קומה א', פרגולות, ומזווה.

התכנית החלה על המגרש: 11/224/02/6

ישוב: אבן שמואל

יעוד: אזור מגורים א'

שטח מגרש מינימלי: 400 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

תכנית מירבית: 160 מ"ר

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



המשך בקשה להיתר : 20180136

א. כחלק מהמבנה העיקרי.
 ב. 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'.
 -יבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/אוהבנין מבחינת חומרי הגמר.
 -מיקום החנייה יהיה בהתאם לנספח הבינוי.

קווי בניין:

קדמי : 5.0 מ'
 צדדי : 3.0 מ', 0.0 מ' בקיר משותף.
 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	11.12	132.14				
	ממ"ד			12.00			
	מזווה			11.10			
3.15	קומה א'	87.08					
3.15	בליטות			7.53			
3.15	פרגולה					68.62	
3.15	מרפסת לא מקורה					52.00	
	סה"כ	98.20	132.14	18.63	12.00	120.62	
		230.34		30.63		120.62	

קוי בנין מבוקשים :
 אחורי צפוני - 10.53 מ'
 צידי מזרחי - 4.92 מ'
 צידי מזרחי לפרגולה - 2.40 מ'
 קדמי צפוני - 5.0 מ'
 קדמי צפוני לפרגולה - 3.32 מ'
 צידי מערבי - 0.0 מ' בקיר משותף.

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

הערות בדיוק:



המשך בקשה להיתר : 20180136

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש להציג תרשים סביבה ברקע תב"ע.
3. חישוב שטחים- יש לחשב שטחים מרוצפים ופרגולות.
4. יש לציין חתך הכולל תקרה קשיחה מבטון במזווה.
5. יש להחתים שכנים בקיר משותף ע"ג הבקשה.
6. יש להמציא התחייבות לאי פיצול יח"ד .

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש לציין חתך הכולל תקרה קשיחה מבטון במזווה.
3. יש להחתים שכנים בקיר משותף ע"ג הבקשה.
4. יש להמציא התחייבות לאי פיצול יח"ד .
5. אישור כספים .
6. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 6	בקשה להיתר: 20180071	תיק בניין: 308060100
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2018017 תאריך: 16/09/2018		

בעלי עניין**מבקש**

משואות יצחק מושב שיתופי, ד.נ. שדה גת מושב משואות יצחק, 79410, 050-7829002

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

מנחם אבירם, א.ב. תכנון האומנים 2 ת.ד. 25256 ת"א, 61251, 03-6233731

כתובת:

משואות יצחק, 601

גוש וחלקה:

גוש: 2907 חלקה: 3 מגרש: 601

תוכניות:

8/143/03/6

יעוד:

שטח מגרש: 67987.00 מ"ר

שימושים:

מתקן הנדסי

תאור הבקשה: תוספת בניה

שטח שירות:

56.70 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת מתקן הנדסי קדם טיפול שפכים הכולל חדרי שירות.

תכנית החלה במגרש: 8/143/03/6**ישוב: משואות יצחק מגרש 601**

שימוש מותר בחלקה : אזור תעשיה

שטח מגרש מינימלי: 5000 מ"ר

מס' קומות: 2 עד גובה 12.0 מ' (לא כולל אנטנות, ארובות, אסמים ומתקנים אחרים)

שטח עיקרי מעל הקרקע: 80%

שטח שרות מעל הקרקע: 5%

שטח תכסית מרבית: 60%

קו בניין : כמסומן בתשריט.

תכליות ושימושים:

תותר הקמת מבנים לתעשיה קלה ולאחסנה

יאסרו שימושים שעלולים לגרום למטרד, מפגע או סיכון לסביבתם, עפ"י חו"ד המשרד לאיכה"ס, או מי שהוסמך על ידו, או עפ"י דעת מהנדס הועדה.

תותר העברת קווי תשתית והקמת מתקנים טכניים באישור הוועדה המקומית.

הוראות לנושא איכה"ס:

על אף כל הוראה אחרת יאסרו השימושים שעלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון, להיות מטרד, מפגע או סיכון לסביבתם.

לא יותר שימוש בדלק עם תכולת גופרית למעלה מ- 1%.

כל השפכים באזור התעשיה העומדים באיכות הנדרשת יופנו למט"ש האזורי. שפכים שאינם עומדים

באיכות הנדרשת לפינוי מט"ש, יופנו לאתר מורשה לקליטתם.

הוראות שימור וניצול מי נגר עילי : מתוך כלל שטח התעשיה והאחסון יושארו לפחות 20% שטחים חדירי מים,



המשך בקשה להיתר: 20180071

במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע. תכניות להיתרי בניה ותכניות פיתוח בשטחי אחסנה ותעשייה יכללו תכנון ניקוז להעברת מי נגר העילי מתחומי השטחים הבנויים לשטחים חדרי הנגר. תכנון שטח ציבורי פתוח יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי ללא פגיעה בתפקודם ושימושם כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.

הוראות אחסון וטיפול בחומרים מסוכנים ומזהמים:

אין לאחסן חומרים מסוכנים בשטחים פתוחים, אלא בתוך מבנים סגורים שרצפתם מנוקזת למאצרות תקניות בלבד. מכלי דלקים יאוחסנו בתוך מבנה מקורה על מנת למנוע מילוי מאצרות מי גשם וגלישתן. יש להבטיח דיפון כפול של צנרת שפכים בתחום רדיוס המגן במידה ותדרש כזו.

תנאים למתן היתר:

אישור משה"ב

אישור איכה"ס

הצבת שלט האוסר יציאת כלי רכב כבדים מתחום המפעל דרומה אל דרך מס' 10. בכניסה למושב יוצב שלט אשר יפנה את כלי הרכב המעוניינים להגיע למפעל אל הדרך העוקפת כך שלא יעברו דרך המושב ודרך אזור המגורים.

אישור מקורות

אישור עתיקות-התכנית נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז

אישור תכנית הסדרי תנועה

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	חדר מכונות			56.70			
	מתקנים ומערכות טכניות					374.49	
סה"כ				56.70		374.49	
				56.70		374.49	

מהות הבקשה: הקמת מתקן הנדסי קדם טיפול שפכים הכולל חדרי שירות. **הבקשה אינה כוללת הקלות.**

הערות בדיקה:

1. התייחסות רשות המים- אין התנגדות להקמת המתקן בתנאי שהשפכים מטופלים יעמדו בקבוע בכללי שפכי המפעלים. עפ"י מכתב רשות המים - במידה ומתקן הקדם טיפול מחובר ישירות למערכת הביוב אין צורך בחו"ד יועץ הידרולוגי.
2. בהתאם לנספח ביוב, המתקן מתחבר למערכת שפכים קיימת- למט"ש האזורי.
3. בהתאם לאישור הגזברות, ניתן להמשיך טיפול בבקשה להיתר, אך מתן היתר בניה ינתן לאחר המצאת אישור היעדר חובות.
4. בדיקה ואישור רן ברז"ק לתכנית.
5. נדרש להראות חישוב של 20% שטחים חדרי מים עפ"י תב"ע.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה למתקן לטיפול קדם שפכים בלבד ובתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. קיים אישור רשות המים.
3. בהתאם לנספח ביוב, המתקן מתחבר למערכת שפכים קיימת- למט"ש האזורי-יש להשלים אישור רן ברז"ק לתכנית.
4. בהתאם לאישור הגזברות, ניתן להמשיך טיפול בבקשה להיתר, אך מתן היתר בניה ינתן לאחר המצאת אישור היעדר חובות.
5. יש להראות חישוב של 20% שטחים חדרי מים עפ"י תב"ע.



המשך בקשה להיתר : 20180071

6. אישור משרד הבריאות.
7. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
8. אישור חברת חשמל.
9. אישור יועץ בטיחות.
10. אישור כספים .
11. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

אשר אברגיל
יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה