



תאריך: 29/05/2019
ת. עברי: כ"ד באייר תשע"ט

סדר יום לישיבת ועדת המשנה מס' 2019005
בתאריך: 04/06/2019 א' בסיוון תשע"ט שעה 14:00

מוזמנים:

חבר:

- אדיר בניהו נעמן
- גויטע סימן טוב
- שמעון אמור
- מגידש יואב
- בן חזן תומר
- לבבי נחום

נציגים:

- חגית אלמוגי
- רם סלהוב
- מנחם וייס
- דפנה זעירא
- ברק שחם
- דוד מאיר
- ישי טלאור
- אמנון והב
- טלי סטרץ
- נציגת משרד האוצר
- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
- נציג רשות מקרקעי ישראל
- נציגת משרד הבריאות
- רשות טבע וגנים לאומיים
- נציג כבאות והצלה
- נציג משטרת ישראל
- משרד השיכון
- משרד החקלאות.

סגל:

- שמעון אוזילבסקי
- יוסף רייטר, עו"ד
- רונן בראל
- אוריאן שלמה זוהר
- מהנדס הועדה
- יועמ"ש
- מבקר המועצה
- מנהלת הועדה

מוזמנים:

- שייקה לנדר
- אלי דאובה
- אילון וניש
- עומרי קרן
- מוטי וגשל
- נועה דובמן
- אברהמי דוד
- עלי צרצור
- נציג רשות העתיקות
- מנכ"ל
- אדריכל
- אדריכל
- מזכיר הישוב
- מודד/ת
- מבקש
- עורך בקשה



המשך משתתפים לשיבה:

מוזמנים:

מזרחי שבתאי	- מבקש
אופיר אשר פרידריך	- עורך בקשה
בן חמו שחר	- עורך בקשה
אסרף סנדרה מזל	- מבקש
רבינוביץ ולדימיר	- עורך בקשה
נדב ניסים	- מתנגד
עמוס סופר	- מתנגד



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	631-0734772 אישור תוכנית	שדה פוטו-וולטאי, מושב שקף תחום שיפוט מ.א. שפיר	גוש : 3081 מחלקה : 8 עד חלקה : 8	אילון וניש		4 שעה : 14:00
2	תוכנית בניין עיר תצ"ר	תצ/2901/3 אישור תצ"ר	תצ"ר קיבוץ עין צורים	גוש : 29010 מחלקה : 3 עד חלקה : 4	מוטי וגשל	עין צורים הרחבה	5 שעה : 14:20
3	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	תח/2922/14 אישור תשריט חלוקה	תשריט חלוקה התאמה ל 3 דונם	גוש : 2922 מחלקה : 14 עד חלקה : 14	אברהמי דוד	זרחיה	6 שעה : 14:30
4	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190010\1 דיון חוזר	חקלאי, בנייה חדשה	גוש : 2952 חלקה : 2 מגרש : 101	שבתאי מזרחי	רווחה חקלאי - חלקות ב'	7 שעה : 14:40
5	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190146\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 3207 חלקה : 58 מגרש : A8-154	עו"ד דורון לנגה נאמנות אלומה ירוקה	אלומה - הרחבה	9 שעה : 15:00
6	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190147\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 3207 חלקה : 58 מגרש : A5-154	עו"ד דורון לנגה נאמנות אלומה ירוקה	אלומה - הרחבה	12 שעה : 15:10
7	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190145\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 3207 חלקה : 58 מגרש : A3-154	עו"ד דורון לנגה נאמנות אלומה ירוקה	אלומה - הרחבה	15 שעה : 15:20
8	בקשה מקוונת כולל הקלות	20180406 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 1054 חלקה : 197 מגרש : 81	אסרף סנדרה מזל קיימת התנגדות	מרכז שפירא-ותיקה	18 שעה : 15:30
9	בקשה מקוונת כולל הקלות	20190103\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 2899 חלקה : 105 מגרש : 20	אברהם ביטון	אבן שמואל הרחבה	21 שעה : 15:50
10	בקשה מקוונת כולל הקלות	20180500\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 2900 חלקה : 17 מגרש : 58	לוי משה	אבן שמואל הרחבה	24 שעה : 16:00
11	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190036\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 2900 חלקה : 27 מגרש : 50	יפה דבורה שורץ	אבן שמואל הרחבה	27 שעה : 16:10
12	בקשה מקוונת כולל הקלות	20180523\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 2900 חלקה : 119 מגרש : 113	אביעד כפיר	אבן שמואל הרחבה	30 שעה : 16:20
13	בקשה מקוונת כולל הקלות	20180482\2 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 2900 חלקה : 53 מגרש : 162	סבג לימור	אבן שמואל הרחבה	33 שעה : 16:30



סעיף 1	תכנית מפורטת: 631-0734772
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019	

שם התכנית: שדה פוטו-וולטאי, מושב שקף תחום שיפוט מ.א. שפיר
סוג תוכנית תכנית מפורטת
שטח התוכנית 207,934.00 מ"ר (207.934 דונם)

מספר תכנית	יחס
131/03/6	שינוי
תמא/10/ד/10/1	פירוט
תמא/10/ד/10/10	פירוט
תמא/1/35	כפיפות
תמא/3/ב/34/3	כפיפות
תממ/14/4	כפיפות
תתל/55	כפיפות

בעלי ענין**יזם/יוזם**

אילון וניש

מגיש

כפר שיתופי של משקי חירות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3081		לא	8	8	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	2000	2000		131 /03 /6

גרסת הוראות התכנית: 14 גרסת תשריט התכנית: 12

מטרת התכנית

קביעת מסגרת תכנונית להקמת שדה פוטו-וולטאי



סעיף 2	תצ"ר: תצ/2901/3
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019	

שם התכנית: תצ"ר קיבוץ עין צורים

סוג תוכנית תצ"ר

שטח התוכנית 134,465.00 מ"ר (134.465 דונם)

מספר תכנית	יחס
7/176/03/6	תואם ל-

בעלי ענין

יזם/יוזם

מוטי וגשל

עין צורים הרחבה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29010			3	4	כן
29010			12	12	כן
29010			16	16	לא

מטרת התכנית

תוכנית לצורך רישום



סעיף 3	תשריט חלוקה: תח/2922/14
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019	

שם התכנית: תשריט חלוקה התאמה ל 3 דונם
סוג תוכנית תשריט חלוקה
שטח התוכנית 18,094.00 מ"ר (18.094 דונם)

מספר תכנית	יחס
224/02/6	תואם ל-

בעלי ענין
יזם/יוזם
 אברהמי דוד
מודד
 עלי צרצור

כתובות 10 זרחיה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2922		כן	14	14	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
2922	10	10	כן	

מטרת התכנית
 תשריט חלוקה התאמה ל 3 דונם



סעיף 4	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190010\1	תיק בניין: 3141005600
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

שבתאי מזרחי, ד.ג. שדה גת 56 רווחה, 79353, 053-7698600

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אופיר אשר פרידריך, המשתלה 247 חירות, 4691, 0545334937

כתובת:

רווחה חקלאי - חלקות ב', 56

גוש וחלקה:

גוש: 2952 חלקה: 2 מגרש: 101

שימושים:

חקלאי תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

2735.86 מ"ר שטח שירות: 1107.30 מ"ר

מהות הבקשה

הקמה של חווה חקלאית לגידול פטריות. מבנה גידול פטריות עיקרי עם כ- 16 חדרי גידול כשאליו מחובר מבנה לחדרי קירור ואריזה. בנוסף בשטח הסמוך למבנה גידול הפטריות סככה חקלאית לאחסון ציוד ומכונות, חומרי אריזה, קרטונים, שקיות וכד'.

תכנית מתאר 224/02/6 מ.א. שפיר**ישוב: רווחה חלקות ב'****שטח החלקה: 25,400 מ"ר****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
		מבוקש	קיים	מבוקש
		קיים	מבוקש	קיים

				2,701.44	חממה
				34.42	משרד
		24.18			ממ"מ
		298.66			מתקנים ומערכות טכניות
		96.56			אחסנה
		24.48			מבואה וח. מדרגות משותף
		610.02			מסדרון צינון
		53.40			שירותים ומקלחת
					מעברים
		1,107.30		2,735.86	סה"כ
		1,107.30		2,735.86	

בישיבת ועדת המשנה מספר 2019004 מתאריך 16/04/2019 הוחלט :
על מנת לקבל דיון מושכל בוועדה מבוקש שעורך הבקשה והמבקש יציגו את התוכנית בפני הוועדה
מובא לדיון חוזר, בהשתתפות הנ"ל.

ולכן תכנית זו מוגשת לדיון חוזר בוועדה נוספת.

קוי בניין מבוקשים:

קו בניין צפוני - 92.30 מ'

קו בניין מערבי - 46.10 מ'

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. הגבולות שסומנו אינם גבולות סטוטוריים, על המודד לסמן את גבולות חלקה 2 וממנו לסמן את קוי הבניין.
3. יש לקבל אישור וולקחש"פ כתנאי להיתר הבניה.
4. יש להמציא אישור משרד הבריאות וכל הדרישות לשלב בקרת התכן.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
3. יש להמציא אישור וולקחש"פ.
4. קיים אישור משרד החקלאות, רמ"י, רשות העתיקות.
5. יש להמציא אישור משרד הבריאות
6. אישור כספים .
7. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 201901461	תיק בניין: 310015308
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

עו"ד דורון לנגה נאמנות אלומה ירוקה, בנימין מטודלה 34 ירושלים, 02-5619746

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בן חמו שחר, נריה הנביא 58/4 בית שמש

כתובת:

אלומה - הרחבה, 153 כניסה 8

גוש וחלקה:

גוש: 3207 חלקה: 58 מגרש: A8-154, חלקה: 59 מגרש: A8-153

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוכנית שינויים מהיתר מס' 20150182 ומס' מבן A8, ביטול קומת גג והמרת הבניין מ-3 קומות מעל הקרקע ל-2 קומות בלבד.

התכנית החלה: 3/168/03/6

יעוד: אזור מגורים ב' (153-154) שטח מגרש מינימלי: 2000 מ"ר.

שימושים: בנייני מגורים משותפים, דירות גן, מרתפים לחניה ו/או מחסנים ו/או חדר משחקים לשימוש כלל הדיירים, פרגולות ו/או סוכות.

זכויות בניה מגרשים 153+154:

(60+40) יח"ד, סה"כ 100 יח"ד

למתחם מגרשים 153/154 X 120 מ"ר עיקרי, 30 מ"ר שירות מעל כניסה קובעת. 50 מ"ר שירות מתחת לכניסה קובעת.

מעל כניסה קובעת: 12,000 מ"ר עיקרי, 3,000 מ"ר שירות. מתחת לכניסה קובעת: 5,000 מ"ר שירות.

לדירות צמודות קרקע בלבד: תוספת 50 מ"ר עיקרי תת קרקעי

מספר קומות: 3 + קומת גג. מתחת לכניסה קובעת: 1 קומה. תותר תוספת קומה לניצול הפרשי מפלסים בשיפוע הקרקע. **תכנית מירבית:** 60%.

קווי בנין: קדמי צפוני - 8 מ' רוזטה (3 מ' שצ"פ + 5 מ' ק"ב)

קדמי דרומי - 5 מ'.

קדמי מזרחי - 27 מ' ק"ב(שטח עתיקות) + 5 מ' לשצ"פ (סה"כ רוזטה 32 מ').

קדמי מערבי - 5 מ'.

חניה: עפ"י סעיף 6.5.6: החניה הנדרשת לייעודי הקרקע תהיה בתחום המגרשים. תקן החניה למגורים יהיה 1 מקום לכל יח"ד. בייעודי הקרקע האחרים, לרבות אזור מגורים א' ו-ב', לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.

הנחיות למתן היתרי בניה:

- * אישור תכנית בינוי הכוללת: דרכים, ניקוז, ביוב, חשמל, מים ופתרונות לסילוק אשפה. כוללת שלבי ביצוע
- * תנאים להיתר בניה: השלמת תכניות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- * יותר ניווד יח"ד ממגרש למגרש, בתנאי שסה"כ יח"ד והזכויות לא יעלו על המותר.
- * טרם הוצאת היתרי בניה תאושר תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון.
- * מתן היתרי בניה יותנה באישור רשות העתיקות לאיזורים א+ ב.
- * התחייבות לביצוע עבודות תשתית.

הנחיות בינוי:



המשך בקשה מקומית ללא הקלות: 20190146\1

יותר ניצול שיפוע בקרקע לבניית קומת מגורים נוספת בנוסף למניין שטחי הבניה ומס' יח"ד המפורטים בטבלת השטחים. בתיאום עם מהנדס הועדה.

תותר הצמדת חלק משטח החצר לדירות בקומת הקרקע.

מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה הגובלת בחזית המגרש ויתואם עם יח"ד שתבנה בצמידות.

תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות שבקומת הקרקע.

גדרות-תותר הקמת גדרות רשת בלבד, עם צמחיה להפרדה בין החצרות הפרטיות והחצרות המשותפות.

בחזית הרחוב תבנה גדר ממסד אבן שגובהה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה הגובלת, 0.2 מ' ממפלס הקרקע הגובל בחזית המבנה לפי הנמוך מבין השניים- באישור מהנדס הועדה.

גגות-חלק משטח הגג יקורה ברעפים, תותר בניה בחלל גג הרעפים וחדרי יציאה לגג במקומות שבהם הגג שטוח כחלק מהדירות בקומה שמתחתם, בתנאי הבטחת פתרונות הצבת דודי שמש, קולטים ואנטנות על הגג לכלל הדיירים עם גישה נוחה אליהם.

*גובה מבנה באזור זה לא יעלה על 10 מ', תותר בניית חדי מעלית וחדרים טכניים על הגג העליון בחריגה מהגובה הנ"ל עפ"י הצורך.

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	169.47					
	ממ"ד		26.00				
	בליטה		27.76				
2.97	מגורים קומה א	163.38					
2.97	ממ"ד		26.00				
2.97	מרפסת לא מקורה				27.76		
2.97	פרגולה				27.76		
2.97	מבואה וח. מדרגות משותף			10.38			
5.94	מגורים קומה ב'	-71.99					
5.94	מרפסת לא מקורה					-120.93	
	סה"כ	260.86		90.14		-65.41	
		260.86		90.14		-65.41	

רקע כללי:

הוגשה בקשה להיתר בניה הכוללת: הפחתה בשטחי הבניה, ביטול קומה א' וביטול מפרסת קומה א'.

הבקשה חוזרת לוועדת משנה עקב שנידונה בעבר עם הקלות.

סה"כ תכסית: 223.23 מ"ר המהווים 1.24%

הקלות למתחם כולו ניתנו בבקשה להיתר מס' 20150237.

לא התקבלו התנגדויות

פורסם בעיתונים ב-16.11.16 ו-18.11.16

הערות בדיקה:

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



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190146\1

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

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



סעיף 6	בקשה מקוונת ללא הקלות: 201901471	תיק בניין: 310015305
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

עו"ד דורון לנגה נאמנות אלומה ירוקה, בנימין מטודלה 34 ירושלים, 02-5619746

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בן חמו שחר, נריה הנביא 58/4 בית שמש

כתובת:

אלומה - הרחבה, 153 כניסה 5

גוש וחלקה:

גוש: 3207 חלקה: 58 מגרש: A5-154, חלקה: 59 מגרש: A5-153

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוכנית שינויים מהיתר מס' 20150178 ומס' מבן A5, ביטול קומת גג והמרת הבניין מ- 3 קומות מעל הקרקע ל- 2 קומות בלבד.

התכנית החלה: 3/168/03/6

יעוד: אזור מגורים ב' (153-154) שטח מגרש מינימלי: 2000 מ"ר.

שימושים: בנייני מגורים משותפים, דירות גן, מרתפים לחניה ו/או מחסנים ו/או חדר משחקים לשימוש כלל הדיירים, פרגולות ו/או סוכות.

זכויות בניה מגרשים 153+154:

(60+40) יח"ד, סה"כ 100 יח"ד

למתחם מגרשים 153/154 X 120 מ"ר עיקרי, 30 מ"ר שירות מעל כניסה קובעת. 50 מ"ר שירות מתחת לכניסה קובעת.

מעל כניסה קובעת: 12,000 מ"ר עיקרי, 3,000 מ"ר שירות. מתחת לכניסה קובעת: 5,000 מ"ר שירות.

לדירות צמודות קרקע בלבד: תוספת 50 מ"ר עיקרי תת קרקעי

מספר קומות: 3 + קומת גג. מתחת לכניסה קובעת: 1 קומה. תותר תוספת קומה לניצול הפרשי מפלסים בשיפוע הקרקע.

תכנית מירבית: 60%

קווי בנין: קדמי צפוני - 8 מ' רוזטה (3 מ' שצ"פ + 5 מ' ק"ב)

קדמי דרומי - 5 מ'.

קדמי מזרחי - 27 מ' ק"ב(שטח עתיקות) + 5 מ' לשצ"פ (סה"כ רוזטה 32 מ').

קדמי מערבי - 5 מ'.

חניה: עפ"י סעיף 6.5.6: החניה הנדרשת ליעודי הקרקע תהיה בתחום המגרשים. תקן החניה למגורים יהיה 1 מקום לכל יח"ד. ביעודי הקרקע האחרים, לרבות אזור מגורים א' ו- ב', לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.

הנחיות למתן היתרי בניה:

- * אישור תכנית בינוי הכוללת: דרכים, ניקוז, ביוב, חשמל, מים ופתרונות לסילוק אשפה. כוללת שלבי ביצוע
- * תנאים להיתר בניה: השלמת תכניות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- * יותר ניווד יח"ד ממגרש למגרש, בתנאי שסה"כ יח"ד והזכויות לא יעלו על המותר.
- * טרם הוצאת היתרי בניה תאושר תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור.
- * מתן היתרי בניה יותנה באישור רשות העתיקות לאיזורים א+ ב.
- * התחייבות לביצוע עבודות תשתית.

הנחיות בינוי:

יותר ניצול שיפוע בקרקע לבניית קומת מגורים נוספת בנוסף למניין שטחי הבניה ומס' יח"ד המפורטים בטבלת השטחים. בתיאום עם מהנדס הועדה.



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 201901471

תותר הצמדת חלק משטח החצר לדירות בקומת הקרקע.

מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה הגובלת בחזית המגרש ויתואם עם יח"ד שתבנה בצמידות.

תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות שבקומת הקרקע.

גדרות-תותר הקמת גדרות רשת בלבד, עם צמחיה להפרדה בין החצרות הפרטיות והחצרות המשותפות. בחזית הרחוב תבנה גדר ממסד אבן שגובהה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה הגובלת, 0.2 מ' ממפלס הקרקע הגובל בחזית המבנה לפי הנמוך מבין השניים- באישור מהנדס הוועדה.

גגות-חלק משטח הגג יקורה ברעפים, תותר בניה בחלל גג הרעפים וחדרי יציאה לגג במקומות שבהם הגג שטוח כחלק מהדירות בקומה שמתחתם, בתנאי הבטחת פתרונות הצבת דודי שמש, קולטים ואנטנות על הגג לכלל הדיירים עם גישה נוחה אליהם.

*גובה מבנה באזור זה לא יעלה על 10 מ', תותר בניית חדי מעלית וחדרים טכניים על הגג העליון בחריגה מהגובה הנ"ל עפ"י הצורך.

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		169.47				
	ממ"ד				26.00		
	בליטה				27.76		
2.97	מגורים קומה א		163.38				
2.97	ממ"ד				26.00		
2.97	מרפסת לא מקורה					27.76	
2.97	פרגולה					27.76	
2.97	מבואה וח. מדרגות משותף				10.38		
5.94	מגורים קומה ב'		71.99				
5.94	מרפסת לא מקורה					-120.39	
	סה"כ		404.84		90.14	-64.87	
						-64.87	
			404.84		90.14		-64.87

רקע כללי:

הוגשה בקשה להיתר בניה הכוללת: הפחתה בשטחי הבניה, ביטול קומה א' וביטול מפרסת קומה א'.
הבקשה חוזרת לוועדת משנה עקב שנידונה בעבר עם הקלות.

סה"כ תכסית: 223.23 מ"ר המהווים 1.24%

הקלות למתחם כולו ניתנו בבקשה להיתר מס' 20150237.
לא התקבלו התנגדויות

פורסם בעיתונים ב-16.11.16 ו-18.11.16

הערות בדיקה:

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



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190147\1

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

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



סעיף 7	בקשה מקוונת ללא הקלות: 201901451	תיק בניין: 310015303
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

עו"ד דורון לנגה נאמנות אלומה ירוקה, בנימין מטודלה 34 ירושלים, 02-5619746

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

שחר בן חמו, פסגות 3 פסגות, 9062400, 052-7272336

בן חמו שחר, נריה הנביא 58/4 בית שמש

כתובת:

אלומה - הרחבה, 153 כניסה 3

גוש וחלקה:

גוש: 3207 חלקה: 58 מגרש: A3-154, חלקה: 59 מגרש: A3-153

שימושים:

מגורים, מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוכנית שינויים מהיתר מס' 20150176 ומס' מבן A3, ביטול קומת גג והמרת הבניין מ- 3 קומות מעל הקרקע ל- 2 קומות בלבד.

התכנית החלה: 3/168/03/6

יעוד: אזור מגורים ב' (153-154) שטח מגרש מינימלי: 2000 מ"ר.

שימושים: בנייני מגורים משותפים, דירות גן, מרתפים לחניה ו/או מחסנים ו/או חדר משחקים לשימוש כלל הדיירים, פרגולות ו/או סוכות.

זכויות בניה מגרשים 154+153:

(60+40) יח"ד, סה"כ 100 יח"ד

למתחם מגרשים 153/154 100 יח"ד X 120 מ"ר עיקרי, 30 מ"ר שירות מעל כניסה קובעת. 50 מ"ר שירות מתחת לכניסה קובעת.

מעל כניסה קובעת: 12,000 מ"ר עיקרי, 3,000 מ"ר שירות. מתחת לכניסה קובעת: 5,000 מ"ר שירות.

לדירות צמודות קרקע בלבד: תוספת 50 מ"ר עיקרי תת קרקעי

מספר קומות: 3 + קומת גג. מתחת לכניסה קובעת: 1 קומה. תותר תוספת קומה לניצול הפרשי מפלסים בשיפוע הקרקע.

תכנית מירבית: 60%.

קווי בנין: קדמי צפוני - 8 מ' רוזטה (3 מ' שצ"פ + 5 מ' ק"ב)

קדמי דרומי - 5 מ'.

קדמי מזרחי - 27 מ' ק"ב(שטח עתיקות) + 5 מ' לשצ"פ (סה"כ רוזטה 32 מ').

קדמי מערבי - 5 מ'.

חניה: עפ"י סעיף 6.5.6: החניה הנדרשת לייעודי הקרקע תהיה בתחום המגרשים. תקן החניה למגורים יהיה 1 מקום לכל יח"ד. בייעודי הקרקע האחרים, לרבות אזור מגורים א' ו- ב', לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.

הנחיות למתן היתרי בניה:

- * אישור תכנית בינוי הכוללת: דרכים, ניקוז, ביוב, חשמל, מים ופתרונות לסילוק אשפה. כוללת שלבי ביצוע
- * תנאים להיתר בניה: השלמת תכניות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- * יותר ניוד יח"ד ממגרש למגרש, בתנאי שסה"כ יח"ד והזכויות לא יעלו על המותר.
- * טרם הוצאת היתרי בניה תאושר תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון.
- * מתן היתרי בניה יותנה באישור רשות העתיקות לאיזורים א+ ב.
- * התחייבות לביצוע עבודות תשתית.



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190145\1

הנחיות בינוי:

יותר ניצול שיפוע בקרקע לבניית קומת מגורים נוספת בנוסף למניין שטחי הבניה ומס' יח"ד המפורטים בטבלת השטחים. בתיאום עם מהנדס הועדה.

תותר הצמדת חלק משטח החצר לדירות בקומת הקרקע.

מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה הגובלת בחזית המגרש ויתואם עם יח"ד שתבנה בצמידות.

תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות שבקומת הקרקע.

גדרות-תותר הקמת גדרות רשת בלבד, עם צמחיה להפרדה בין החצרות הפרטיות והחצרות המשותפות.

בחזית הרחוב תבנה גדר ממסד אבן שגובהה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה הגובלת, 0.2 מ' ממפלס הקרקע הגובל בחזית המבנה לפי הנמוך מבין השניים- באישור מהנדס הועדה.

גגות-חלק משטח הגג יקורה ברעפים, תותר בניה בחלל גג הרעפים וחדרי יציאה לגג במקומות שבהם הגג שטוח כחלק מהדירות בקומה שמתחתם, בתנאי הבטחת פתרונות הצבת דודי שמש, קולטים ואנטנות על הגג לכלל הדיירים עם גישה נוחה אליהם.

*גובה מבנה באזור זה לא יעלה על 10 מ', תותר בניית חדי מעלית וחדרים טכניים על הגג העליון בחריגה מהגובה הנ"ל עפ"י הצורך.

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	169.47					
	ממ"ד		26.00				
	בליטה		27.76				
2.97	מגורים קומה א	163.38					
2.97	ממ"ד		26.00				
2.97	מרפסת לא מקורה				27.76		
2.97	פרגולה				27.76		
2.97	מבואה וח. מדרגות משותף			10.38			
5.94	מגורים קומה ב'	-71.99					
5.94	מרפסת לא מקורה					-120.93	
	סה"כ	260.86		90.14		-65.41	
						-65.41	90.14
							260.86

רקע כללי:

הוגשה בקשה להיתר בניה הכוללת: הפחתה בשטחי הבניה, ביטול קומה א' וביטול מפרסת קומה א'.

הבקשה חוזרת לוועדת משנה עקב שנידונה בעבר עם הקלות.

סה"כ תכסית: 223.23 מ"ר המהווים 1.24%

הקלות למתחם כולו ניתנו בבקשה להיתר מס' 20150237.

לא התקבלו התנגדויות

פורסם בעיתונים ב-16.11.16 ו-18.11.16

הערות בדיקה:



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190145\1

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה 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 תכן הבניה.



סעיף 8	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180406	תיק בניין: 3030800
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019		

בעלי עניין

מבקש

משה אסרף, 24 מרכז שפירא, 0505662930
אסרף סנדרה מזל, 24 ת.ד 29 מרכז שפירא, 7941100, 050-7709583

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ולדימיר רבינוביץ (בשם פיני דן אדריכלים), ביאליק 147 באר שבע, 08-6276852

כתובת:

מרכז שפירא-ותיקה, 24

גוש וחלקה:

גוש: 1054 חלקה: 197 מגרש: 81

יעוד:

מגורים

שטח מגרש:

540.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

93.32 מ"ר

שטח שירות:

19.29 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת לבית מגורים קיים הכוללת שינויים פנימיים, תוספת ממ"ד, מחסן, פרגולה, חניה לא מקורה וגדר.

התכניות החלות במגרש: 2/129/03/6

7/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא

שימושים: אזור מגורים א'.

מס' קומות: 2

מס' יח"ד: 1

שטח עיקרי מותר: שטח בניה מקסימלי: 180 מ"ר (2/129/03/6)

תוספת 60 מ"ר במעטפת המבנה (7/129/03/6).

שטח שירות: תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 15 מ"ר בקו בניין 0 (צדדי, או אחורי) בהסכמת השכן.

תותר הקמת סככה לרכב במרחק של 1.5 מ' מהגבול הקדמי ובקו בניין צדדי 0.

גובה מקסימלי: 8.5 מ' מגובה הטבעי של הקרקע בחזית המגרש עד גובה רום הגג.

גגות: גגות המבנים יהיו משופעים ובכיסוי רעפים.

קווי בניין: קו בניין קידמי 5 מ' או 3 מ' לפי תשריט

קו בניין צידי 3 מ'

קו בניין אחורי 5 מ'.

תותר בניה על קו 0 בין מגרשים 18/17-20/19-22/21-24/23-86/87-83/82-85/84-5/2

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	96.00	69.40				



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180406

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			
	מחסן			7.29			
2.60	מגורים קומה א	23.92					
	פרגולה					16.30	
סה"כ		96.00	93.32	19.29	16.30	16.30	
		189.32		19.29	16.30	16.30	

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין קדמי : 5.08 מ'
 קו בניין צידי צפוני : 2.01 מ'
 קו בניין צידי דרומי לממ"ד : 0.00 מ'
 קו בניין אחורי : 5.04 מ'

בבקשה מבוקשות ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בנין צידי דרומי לממ"ד כך שיהיה 0.0 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לשינוי מהוראות עיצוב אדריכלי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג מקורה בכיסוי רעפים.
- הקלה להגבהת גובה גדר חזית מכיוון מזרח כך שתהיה בגובה של 1.23 בנוי + 0.6 מ' קל במקום 1.5 מ' עפ"י חוק.
- הקלה להגבהת גובה גדר אחורית מכיוון מערב כך שתהיה בגובה של 0.95 מ' בנוי + 0.9 מ' קל במקום 1.5 מ' עפ"י חוק.
- הקלה להגבהת גובה גדר צדדית מכיוון דרום כך שתהיה בגובה של 1.14 בנוי + 0.6 מ' קל במקום 1.5 מ' עפ"י חוק.
- הקלה להגבהת נקודתית בגובה גדר צדדית מכיוון דרום כך שתהיה בגובה של 1.70 בנוי לצורך מסתור כביסה בחצר משק.

בוצע פרסום בתאריך 02.11.2018**הערות:**

- נדרשת חתימת שכן למחסן בקו בנין צדדי 0.
- יש לנקז את גג המחסן לכיוון המגרש בלבד ולא לכיוון השכן.
- מבוקש חלל גג גבוה לא לניצול.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
03/11/2018	14/10/2018	הכנת פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

- הקלה בקו בנין צידי דרומי לממ"ד כך שיהיה 0.0 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לשינוי מהוראות עיצוב אדריכלי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג מקורה בכיסוי רעפים.
- הקלה להגבהת גובה גדר חזית מכיוון מזרח כך שתהיה בגובה של 1.23 בנוי + 0.6 מ' קל במקום 1.5 מ' עפ"י חוק.
- הקלה להגבהת גובה גדר אחורית מכיוון מערב כך שתהיה בגובה של 0.95 מ' בנוי + 0.9 מ' קל במקום 1.5 מ' עפ"י חוק.
- הקלה להגבהת גובה גדר צדדית מכיוון דרום כך שתהיה בגובה של 1.14 בנוי + 0.6 מ' קל במקום 1.5 מ' עפ"י חוק.
- הקלה להגבהת נקודתית בגובה גדר צדדית מכיוון דרום כך שתהיה בגובה של 1.70 בנוי לצורך מסתור כביסה בחצר משק.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
10/11/2018	21/10/2018	הועבר למבקש לפרסום	הקלות



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180406

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
22/11/2018	02/11/2018	בוצע פרסום	הקלות

מתנגדים

- ורד ניסים
- נדב ניסים
- עמוס סופר

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

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



סעיף 9	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190103\1	תיק בניין: 3010002000
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

אברהם ביטון, 6 אבן שמואל - מרכז, 050-3418005,

רות ביטון, 20 אבן שמואל הרחבה, 0503418006,

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

דבי אקרמן עבור פטריסייה ג'בקו, הראשונים 84 מושב ערוגות, 79864, 0524698800,

כתובת:

אבן שמואל הרחבה, 20

גוש וחלקה:

גוש: 2899 חלקה: 105 מגרש: 20

תוכניות:

11/224/02/6

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 697.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

194.78 מ"ר

שטח שירות: 19.60 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי הכולל: ממ"ד, חניה לא מקורה, פרגולות, לוחות פוטו וולטאים וגדרות

התכנית החלה על המגרש: 11/224/02/6

ישוב: אבן שמואל

יעוד: אזור מגורים א'

שטח מגרש מינימלי: 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.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 2019010311

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'.
-ייבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/אוהבנין 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
	קומת קרקע	194.78					
	ממ"ד			12.00			
	בליטה			7.60			
	פרגולה					26.88	
סה"כ		194.78		19.60		26.88	
		194.78		19.60		26.88	

קווי בנין מבוקשים:

קדמי: 7.4 מ'
צידי צפוני: 2.7 מ'
צידי דרומי: 2.87 מ'
אחורי: 5.0 מ'

בבקשה מבוקשות ההקלות הבאות:

- הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 216.00 מ"ר במקום 210.0 מ"ר המותרים ע"פ תב"ע.
- הקלה בקו בנין צדדי צפוני ב-10% כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בנין צדדי דרומי ב-10% כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לשינוי מתוכנית הבינוי למיקום פילר מיכל אשפה.

בוצע פרסום בתאריך 03.05.2019

הערות בדיקה:

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

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
06/05/2019	16/04/2019	הכנת פרסום	הקלות



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190103\1

פרוט הפרסום:

1. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 216.00 מ"ר במקום 210.0 מ"ר המותרים ע"פ תב"ע.
2. הקלה בקו בנין צדדי צפוני ב-10% כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה בקו בנין צדדי דרומי ב-10% כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה לשינוי מתוכנית הבינוי למיקום פילר מיכל אשפה.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום	16/04/2019	06/05/2019
סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	15/05/2019	04/06/2019

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

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



סעיף 10	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180500\1	תיק בניין: 3010005800
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

לוי משה, עין עופרים 10 דירה 4 מצפה רמון, 0529257904
 לוי לימור, עין עופרים 10 דירה 4 מצפה רמון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פטריסיה ג'בקו, 84 ערוגות, 0523927719

כתובת:

אבן שמואל הרחבה, 58

גוש וחלקה:

גוש: 2900 חלקה: 17 מגרש: 58

תוכניות:

11/224/02/6

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 806.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

224.56 מ"ר

שטח שירות: 26.03 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי הכולל: ממ"ד, גדרות, מחסן חיצוני ופרגולות

התכנית החלה על המגרש: 11/224/02/6

ישוב: אבן שמואל

יעוד: אזור מגורים א'

שטח מגרש מינימלי: 700 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:



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 201805001

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-תמוקס 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 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
	קומת קרקע	224.56					
	ממ"ד			12.00			
	מחסן			11.96			
	בליטה			2.07			
	פרגולה					48.21	
סה"כ		224.56		26.03		48.21	
		224.56		26.03		48.21	

קווי בנין מבוקשים:

קדמי : 5.0 מ'

צדדי : 3.0 מ'

אחורי : 5.0 מ'

בבקשה מבוקשות הקלטת הבאות:

- 1.הקלה בקו בנין צידי מזרחי ב%10 כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- 2.הקלה בקו בנין צידי מערבי ב%10 כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- 3.הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 250.6 מ"ר במקום 210.0 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
- 4.הקלה בקו בנין אחורי צפוני למחסן כך שיהיה 0.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

בוצע פרסום בתאריך : 08.02.2019

הערות בדיקה:



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 201805001

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

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
10/02/2019	21/01/2019	הכנת פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

1. הקלה בקו בנין צידי מזרחי ב%10 כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בנין צידי מערבי ב%10 כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 250.6 מ"ר במקום 210.0 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה בקו בנין אחורי צפוני למחסן כך שיהיה 0.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
25/02/2019	05/02/2019	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
28/02/2019	08/02/2019	בוצע פרסום	הקלות

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

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



סעיף 11	בקשה מקוונת ללא הקלות: 201900361	תיק בניין: 301005000
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

יפה דבורה שורץ, אבן שמואל 279 אבן שמואל, 795850, 050-6396356
יהודה שורץ, אבן שמואל 279 אבן שמואל, 795850, 054-5972435

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

דיקלה פינטו, מעגל השלום 15 ראשון לציון

כתובת:

אבן שמואל הרחבה, 50

גוש וחלקה:

גוש: 2900 חלקה: 27 מגרש: 50

תוכניות:

224/02/6

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

שטח מגרש: 719.00 מ"ר

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

220.00 מ"ר

שטח שירות: 49.99 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

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

התכנית החלה על המגרש: 11/224/02/6

ישוב: אבן שמואל

יעוד: אזור מגורים א'

שטח מגרש מינימלי: 650 מ"ר.

זכויות בניה:

יחידת דיור אחת.

מגרש חד משפחתי

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:



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190036\1

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-תמוקס 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 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
	קומת קרקע	150.00					
	מחסן			11.50			
	מזווה			3.16			
	שירות			8.72			
	ממ"ד			12.50			
	פרגולה					31.92	
3.60	קומה א'	70.00					
3.60	מרפסת מקורה			14.11			
3.60	מרפסת לא מקורה					17.82	
	פרגולה					15.59	
סה"כ		220.00		49.99		65.33	
		220.00		49.99		65.33	

קוי בנין מבוקשים:

צידי צפוני - 0.0 מ' למחסן.

צידי צפוני - 3.0 מ'.

צידי דרומי - 4.0 מ'

אחורי מזרחי - 8.70 מ'

קדמי מערבי - 5.50 מ'

בבקשה מבוקשת ההקלה:

הקלה להמרת שטחי שירות מסככת חניה למחסן כחלק מהמבנה, ללא תוספת בסך שטחי השירות המותרים עפ"י תב"ע.



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20190036\1

בוצע פרסום בתאריך : 12.04.2019
אין התנגדויות.

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש להתאים בין תוכנית פיתוח לתוכנית העמדה.
3. יש להמציא התחייבות לאי פיצול דירות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	07/04/2019	27/04/2019

פרוט הפרסום:

הקלה להמרת שטחי שירות מסככת חניה למחסן כחלק מהמבנה , ללא תוספת בסך שטחי השירות המותרים עפ"י תב"ע.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום	07/04/2019	27/04/2019

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	12/04/2019	02/05/2019

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש להמציא התחייבות לאי פיצול דירות.
3. אישור כספים .
4. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 12	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180523\1	תיק בניין: 3010011300
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

אביעד כפיר, השקד 5 קרית עקרון, 0502002162

אודל אודליה כפיר, השקד 5 קרית עקרון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

כתובת:

אבן שמואל הרחבה 113

גוש וחלקה:

גוש: 2900 חלקה: 119 מגרש: 113

תוכניות:

11/224/02/6

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

שטח שירות:

7.30 מ"ר

שטח מגרש: 454.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים**מהות הבקשה**

תוכנית שינויים לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20170625 הכולל: ניוד שטחי שירות, שינויים בפתחים ושינויים פנימיים.

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:

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'



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20180523\1

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'.
 -ייבנה 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
-2.55	מרתף			35.15	7.30		
-2.55	ממ"ד			12.76			
	קומת קרקע	112.73					
	מחסן			11.62			
	מזווה			5.72			
	בליטות			22.09			
3.35	קומה א'	104.97					
3.35	פרגולה					49.21	
3.35	מרפסת לא מקורה					37.85	
						87.06	
	סה"כ		217.70		87.34		7.30
			217.70		94.64		87.06

בישיבת ועדת המשנה מספר 2019004 מתאריך 16/04/2019 הוחלט :
 לבקש דו"ח פיקוח בדבר הכנות אם קיימות לאינסטלציה במרתף וכן בדבר גובה המרתף.
 בנוסף מבוקש כי ייבדק הקיר הקיים בתוכנית בין המחסן, לבין מדרגות הירידה למרתף לרבות חומר ממנו בוצע הקיר.
 יש להביא לדיון חוזר לאחר קבלת דו"ח.

לאחר דו"ח פיקוח בתאריך 01.05.2019 הדרישות תואמות החלטה למעט :
 גובה המרתף הינו 2.35 מ' במקום 2.25 מ' כפי המסומן בתכנית השינויים עפ"י היתר הבניה .

קוי בנין מבוקשים :
 צפוני : 5.00 מ'
 דרומי : 5.00 מ'
 מזרחי : 3.00 מ'

בבקשה מבוקשת הקלה :



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20180523\1

הקלה לניוד שטח שירות מקומת הקרקע לקומת המרתף כך שסה"כ יהיה בקומת המרתף תוספת של 5.21 מ"ר במקום 50 מ"ר שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת ללא תוספת בסך שטחי השרות יהיה 55.21 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

פורסם בעיתונים בתאריך 27.02.2019 ו 01.03.2019
לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. שינוי מיקום 2 גרמי מדרגות - לשיקול דעת הוועדה.
3. יש להמציא התחיבות לאי פיצול דירות.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
06/03/2019	14/02/2019	הכנת פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

הקלה לניוד שטח שירות מקומת הקרקע לקומת המרתף כך שסה"כ יהיה בקומת המרתף תוספת של 5.21 מ"ר במקום 50 מ"ר שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת ללא תוספת בסך שטחי השרות יהיה 55.21 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
11/03/2019	19/02/2019	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
24/04/2019	04/04/2019	בוצע פרסום	הקלות

המלצת מהנדס הועדה

לאחר וועדת המשנה 2019006 בתאריך 16.04.2019 הוחלט :
לבקש דו"ח פיקוח בדבר הכנות אם קיימות לאינסטלציה במרתף וכן בדבר גובה המרתף.
בנוסף מבוקש כי יבדק הקיר הקיים בתוכנית בין המחסן, לבין מדרגות הירידה למרתף לרבות חומר ממנו בוצע הקיר.
יש להביא לדיון חוזר לאחר קבלת דו"ח.

לאחר דו"ח פיקוח בתאריך 01.05.2019 הדרישות תואמות החלטה למעט :
גובה המרתף הינו 2.35 מ' במקום 2.25 מ' כפי המסומן בתכנית השינויים עפ"י היתר הבניה .

פורסם בעיתונים בתאריך 27.02.2019 ו 01.03.2019, לא התקבלו התנגדויות.

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. התחיבות לאי פיצול דירות.
3. התחיבות להנמכת גובה המרתף לגובה עפ"י היתר הבניה 2.25 מ', יבדק בזמן נתינת טופס 4.
4. אישור כספים .
5. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 13	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20180482\2	תיק בניין: 301001620
סדר יום לשיבת ועדת המשנה מספר 2019005 תאריך: 04/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

סבג נתנאל שמעון רפאל, יוסף בורג 5 קרית מלאכי, 0509960825

סבג לימור, בורג יוסף 5 קרית מלאכי

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

כהן פחימה נירית, 16 שקף

כתובת:

אבן שמואל הרחבה 162

גוש וחלקה:

גוש: 2900 חלקה: 53 מגרש: 162

יעוד:

מגורים

שטח מגרש:

477.00 מ"ר

שימושים:

מגורים, מגורים

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

שטח עיקרי:

188.96 מ"ר

שטח שירות: 12.00 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף הכולל: ממ"ד, פרגולה לא מקורה, חניות לא מקורות וגדרות

התכנית החלה על המגרש: 11/224/02/6

ישוב: אבן שמואל

יעוד: אזור מגורים א'

שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר.

זכויות בניה:

ליחידת 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:

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'



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20180482\2

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'.
 -ייבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר.
 -מיקום החנייה יהיה בהתאם לנספח הבינוי.

קווי בניין:

קדמי : 5.0 מ'
 צדדי : 3.0 מ'
 אחורי : 5.0 מ'

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	קומת קרקע		188.96				
	ממ"ד			12.00			
	פרגולה					20.93	
סה"כ			188.96	12.00		20.93	
			188.96	12.00		20.93	

קווי בניין מבוקשים:

קדמי צפוני : 5.88 מ'
 קדמי מזרחי : 5.08 מ'
 צדדי דרומי : 3.0 מ'

בבקשה מבוקשות הקלות הבאות:

- הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 200.96 מ"ר במקום 160.0 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לשינוי מתכנית בינוי למיקום שער כניסה להולכי רגל.

הערות בדיקה:

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

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	10/12/2018	30/12/2018



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20180482\2

פרוט הפרסום:

1. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 200.96 מ"ר במקום 160.0 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה לשינוי מתכנית בינוי למיקום שער כניסה להולכי רגל.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
13/01/2019	24/12/2018	הועבר למבקש לפרסום	הקלות
תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
17/01/2019	28/12/2018	בוצע פרסום	הקלות

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

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

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה