



תאריך: 17/06/2019
ת. עברי: י"ד בסיוון תשע"ט

סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מס' 2019009
בתאריך: 24/06/2019 כ"א בסיוון תשע"ט שעה 11:00

מוזמנים:

חברים:

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



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20180113\1	תוספת למבנה קיים	גוש : 1054 חלקה : 118 מגרש : 2	גרפי יהודית	מרכז שפירא-ותיקה	3
2	בקשה להיתר	20180066	מגורים , תוספת בניה	גוש : 3055 חלקה : 15 מגרש : 9	ורד קרבר	אחוזת אתרוג - מרכז שפירא	6
3	בקשה להיתר	20180424	מגורים , בניה חדשה	גוש : 2969 חלקה : 103 מגרש : 103	בוקרה יורם	מרכז שפירא - הרחבה	9
4	בקשה להיתר	20180502	מגורים , בניה חדשה	גוש : 2942 חלקה : 124 מגרש : 230	שרית כהן	זבדיאל הרחבה	12
5	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190084\1	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2969 חלקה : 13 מגרש : 13	ניסים כהן	מרכז שפירא - הרחבה	15



סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180113\1	תיק בניין: 303000200
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019009 תאריך: 24/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

גרפי יהודית, 27 אחוזת אתרוג

עמירם גרפי, החיטה 27 מרכז שפירא, 052-7851338

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

טרבלסי פנחס, נתן הנביא 31 אשקלון, 052-8496100, 7853245

כתובת:

מרכז שפירא-וטיקה 86

גוש וחלקה:

גוש: 1054 חלקה: 118 מגרש: 2

שימושים:

מגורים, מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים**שטח עיקרי:**

20.63 מ"ר

שטח שירות: 12.78 מ"ר**מהות הבקשה**

תוספת לבית מגורים קיים בהיתר מס' 151/78 מיום 07.07.2019 הכולל: ממ"ד, תוספת לאישור בדעבד, שינויים פנימיים, הריסת מחסנים, וחניה לא מקורה.

התכניות החלות במגרש: 2/129/03/6

7/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא ווטיקה

שימושים: אזור מגורים א'.

מס' קומות: 1

מס' יחיד: 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 בנין 0 (צדדי, או אחורי) בהסכמת השכן. תותר הקמת סככה לרכב במרחק של 1.5 מ' מהגבול הקדמי ובקו בנין 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 בנין: קו בנין קידמי 5 מ' או 3 מ' לפי תשריט

קו בנין צידי 3 מ'

קו בנין 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	112.32	20.63				



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20180113\1

המשך מפרט:

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	ממ"ד				12.78		
סה"כ		112.32	20.63		12.78		
		132.95		12.78			



סעיף 2	בקשה להיתר: 20180066	תיק בניין: 32600923
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019009 תאריך: 24/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

ורד קרבר, הרימון 23 מרכז שפירא, 052-6239838

חיים קרבר, הרימון 23 מרכז שפירא, 052-6239838

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

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

כתובת:

הרימון 23, אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

גוש וחלקה:

גוש: 3055 חלקה: 15 מגרש: 9

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה**שטח עיקרי:**

45.94 מ"ר

שטח שירות: 4.28 מ"ר**מהות הבקשה**

1. תוכנית מצבית לאישורו בדיעבד לשינוי לדגם D במקום E
2. תכנית מצבית לעבודות בקומה א' (עבודות בחלל הגג) מדרגות וכן בקשה לפתיחת חלונות בק"א.
3. הגדלת קומת קרקע.

התכניות החלות בחלקה: 165/במ/6

7/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא (אחוזת אתרוג) רחוב: הרימון מגרש: 9**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 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 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."



המשך בקשה להיתר: 20180066

"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	-40.50				
	ממ"ד			4.28	7.40		
	מגורים קומת קרקע	22.71					
2.88	קומה א'	63.73					
2.88	פרגולה					10.78	
	סה"כ	136.74	45.94	4.28	7.40	10.78	
		182.68		11.68		10.78	

קוי בנין מבוקשים:

קידמי: 5.23 מ'

צדדי: 2.03 מ', 0.00 מ' בקיר משותף

אחורי: 11.07 מ'

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

רקע כללי:

בפועל קיימות 8 יח"ד

שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע 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 יח"ד (60 מ"ר X 8 = 480 מ"ר)

בוצע חישוב של שטחי הבניה שנוצלו במגרש 9 (חלקה 15) עפ"י היתרים:

שטח עיקרי שנוצל: 1074.54 מ"ר שטח שירות שנוצל: 67.98 מ"ר

שטח עיקרי נותר לניצול: 75.46 מ"ר שטח שירות נותר לניצול: 3.98 מ"ר.

במגרש 09/05 עפ"י מכתב מיום 23.11.2017 נרכשו זכויות מהקבלן דני ליברמן "בניה משקית" ע"י קרבר חיים וורד של 146.00 מ"ר.

לבית ברחוב הרימון 23 יצא היתר בניה על דגם E בשטח של 136.74 עיקרי + 7.40 שירות = 144.14 מ"ר

בפועל נבנה בית מדגם D שבהיתר הבניה בשטח של 96.24 מ"ר עיקרי + 7.2 מ"ר שירות = 103.44 מ"ר

146.00 מ"ר - 103.44 = 42.56 מ"ר זכויות נותרות לניצול מתוקף תב"ע 165/במ/6

מבוקשת תוספת בקומת קרקע בשטח 22.71 מ"ר + 4.48 מ"ר (לממ"ד) = 27.19 מ"ר

42.56 מ"ר - 22.71 מ"ר = 15.37 מ"ר זכויות נותרות לניצול מתוקף תב"ע 165/במ/6

מבוקשת קומה א' בשטח של 63.73 מ"ר

63.73 מ"ר - 15.37 מ"ר = 48.36 מ"ר סך הזכויות מתוקף תב"ע 7/129/03/6

עפ"י נסח טאבו תת חלקה בשטח של 130.60 מ"ר**הערות בדיקה:**



המשך בקשה להיתר : 20180066

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש לציין להריסה מחסן בקצה המגרש.
3. קימות חתימות של כל דיירי הבניין על ויתור זכויות ע"ג הבקשה להיתר.
4. קיים נסח טאבו מרוכז.
5. הוצג חישוב שטחים- יש לחשב שטחים של מבנים קיימים בחלקה כולה בטבלה נפרדת.
6. הוצג מכתב רכישת זכויות מהקבלן "בניה משקית" (דני ליברמן)
7. קיים במגרש מחסן ללא היתר שסומן להריסה .
8. יש להראות פרט פרגולה הכולל מידות וחומרים, יש לתת מידות פרגולה הבולטת מקוי בנין.
9. יש להציג יועץ בטיחות לבניה קלה.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש לציין להריסה מחסן בקצה המגרש.
3. יש להציג יועץ בטיחות לבניה קלה.
4. אישור כספים .
5. אישור תשלום להיטל השבחה.
6. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה



סעיף 3	בקשה להיתר: 20180424	תיק בניין: 3030010300
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019009 תאריך: 24/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

בוקרה יורם, דיין משה 22 דירה 8 קרית מלאכי, 0505758184,
אזה בוקרה, 103 מרכז שפירא - הרחבה, 050-2532962

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

כלב מיכל, 230 כפר הנגיד, 052-2534957

כתובת:

מרכז שפירא - הרחבה, 103

גוש וחלקה:

גוש: 2969 חלקה: 103 מגרש: 103

יעוד:

שטח מגרש: 437.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: בניה חדשה

שטח עיקרי:

199.51 מ"ר שטח שירות: 23.72 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות הכולל: ממ"ד, פרגולות, 2 חניות לא מקורות וגדרות

התכניות החלות בחלקה: 7/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא הרחבה

יעוד: מגורים א' (חד משפחתי עם קיר משותף)

מס' קומות: 2+ קומת מרתף

מס' יח"ד: 1

200 מ"ר שטח עיקרי,

45 מ"ר שטח שירות עילי

60 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 בנין אחורי 0.00 מ'. במקרה של מגרש פינתי קווי הבנין יחשבו כ- 2 קידמיים וכ- 2 צידיים והמחסן יוקם בפנינת 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.

מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש.

המחסן יבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/או הבנין מבחינת חומרי הגמר.



המשך בקשה להיתר : 20180424

מרתף - - עפ"י תכנית: 7/129/03/6

תותר 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

תותר 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 יזרמו לכיוון המגרש המבקש.
החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר. גובה קירות מבנה החניה יקבעו על פי סעיף 6.3 (הנחיות בניית קירות וגדרות).

קוי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט.
בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים צמודים תהיה תוך תיאום והסכמה של שניהם ותעמוד בתנאים הבאים :
א.1. שני המגרשים הגובלים ינצלו הבניה בקו בנין 0 לאותו קו מגרש עפ"י תשריט.
א.2. יש לתכנן המשכיות של גבהי מעקות גג עליון.
א.3. יש להציג תיאום אדריכלי בחומרי הגמר וגוונים (וחומר) של חזיתות המבנה לקבלת חזות אחידה ולאישור אדריכל המועצה.
א.4. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0 המשותף.
א.5. מגובה גדר/קיר 180 ס"מ בין מבנים על קו בנין 0.0.

קווי בנין : קו בנין קידמי 5מ'
קו בנין צידי 3.0 מ' , 0.0 מ'
קו בנין אחורי 6.0 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	125.67					
	ממ"ד			12.50			
	מחסן			6.27			
	מזווה			4.95			
	פרגולה					38.00	
3.40	מגורים קומה א	73.84					
3.38	מרפסת לא מקורה					63.74	
	סה"כ	199.51		23.72		101.74	
		199.51		23.72		101.74	

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019004 מתאריך 12/03/2019 הוחלט :



המשך בקשה להיתר : 20180424

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. מבוקשות 2 כניסות להולכי רגל למגרש - ע"פ הנחיות מהנדס הוועדה יש למקם שער כניסה בחזית מערבית ולא דרומית בצמידות לחניות.
3. לא הוגשה בקשה להיתר של מגרש 104 - מגרש דו קיר משותף, לכשתוגש הבקשה להיתר יש לתאם חומרי גמר וגוון עם המגרש הצמוד.
4. יש להמציא התחייבות לאי ביצוע יח"ד נוספת בעתיד.
5. אישור כספים .
6. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

בתאריך 22.05.2019 הוגש מכתב ע"י המבקש להכנס לוועדה חוזרת ולדון שוב בעניין הכניסה למגרש, מכיוון שבעל המגרש עיוור בעל 100% נכות רפואית . מצורפים תעודות ומסמכים למכתב.
למגרש 118 בהרחבה מרכז שפירא , משפחת בויס , מגרש הצמוד למגרש המבקש (103) אושר שער כניסה מכיוון דרום בגלל שבעל הבית נכה ומתנייד על כסא גלגלים

קווי בניין מבוקשים : קו בניין קידמי 5מ'
 קו בניין צידי 3.5 מ' , 0.0 מ'
 קו בניין אחורי 7.69 מ'

בבקשה לא מבוקשות הקלות.

תכסית מותרת - 218.5 מ"ר המהווים 50% , מבוקשת תכסית של 149.39 מ"ר המהווים 34.18%

הערות בדיקה :

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. מבוקש 2 כניסות להולכי רגל למגרש - ע"פ הנחיות מהנדס הוועדה יש למקם שער כניסה בחזית מערבית ולא דרומית.
3. לא הוגשה בקשה להיתר של מגרש 104 - מגרש דו קיר משותף , כשתוגש הבקשה להיתר יש להתאים על חומרי גמר וגוון.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. מבוקש 2 כניסות להולכי רגל למגרש - הוגש מכתב ע"י בעל המגרש לשיקול דעת הוועדה
3. לא הוגשה בקשה להיתר של מגרש 104 - מגרש דו קיר משותף, לכשתוגש הבקשה להיתר יש לתאם חומרי גמר וגוון עם המגרש הצמוד.
4. אישור כספים .
5. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

אדיר בניהו נעמן
 יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
 מהנדס הועדה



סעיף 4	בקשה להיתר: 20180502	תיק בניין: 3040023000
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019009 תאריך: 24/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

שרית כהן, קיסריה 55 אשקלון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

פיטוסי זוהר, חסידה 18 קרית מלאכי, 0546338885

כתובת:

זבדיאל הרחבה, 230

גוש וחלקה:

גוש: 2942 חלקה: 124 מגרש: 230

תוכניות:

825/ד

יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 557.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה**שטח עיקרי:**

156.87 מ"ר

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

הקמת בית מגורים חד משפחתי חד קומתי הכולל: ממ"ד, פרגולה, גדרות, 21 חניות לא מקורות.

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.

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



המשך בקשה להיתר: 20180502

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 טכניים: אשפה - תשולב באופן אחיד, במשותף לשני מגרשים, ככל האפשר לא בחזית הכביש (במגרשים: 203-221, 213-224, 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: כמסומן בתשריט

במגרשים 216,297,306,309 תותר חריגת המבנים הקיימים בלבד מקווי הבנין המתוכננים.
במגרשים הפינתיים בעלי 2 קווי בנין 5 מ' לא תקטס פינת המגרש בין קווי הבנין כתוצאה מהתעגלות הכביש.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	קומת קרקע	156.87					
	ממ"ד			12.00			
	פרגולה					19.01	
סה"כ		156.87		12.00		19.01	
		156.87		12.00		19.01	

קווי בנין מבוקשים:

צפוני קדמי - 5.22 מ'
צפוני קדמי לכרכוב גג - 4.71 מ'
דרומי צידי - 3.00 מ'
דרומי צידי לכרכוב גג - 2.50 מ'
מזרחי קדמי - 8.89 מ'
מזרחי קדמי לפרגולה - 7.60 מ'
מערבי צידי - 4.51 מ'

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

שטח המגרש: 557 מ"ר

עיקרי מבוקש: 156.87 מ"ר המהווים 28.61% (מתוך 30% המותרים בקומה עפ"י תב"ע)

שירות מבוקש: 12.00 מ"ר המהווים 2.15% (מתוך 10% המותרים עפ"י תב"ע)

סה"כ זכויות בניה מותרות 40% המהווים 222.8 מ"ר, מבוקש 168.87 מ"ר המהווים 30.31%

הערות בדיקה:

- יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
- יש להציג תרשים סביבה ברקע תב"ע.
- יש לתקן תכנית פיתוח הכוללת: מיקום חניות, שער כניסה, אשפה וגז, עפ"י תכנית ופרטי בינוי.
- יש להציג פריסת גדרות



המשך בקשה להיתר : 20180502

5. יש להחתים שכנים הגובלים בגדר ע"ג הבקשה.
6. יש להתאים גדרות לתוכנית הבינוי.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש לתקן תכנית פיתוח הכוללת : מיקום חניות, שער כניסה, אשפה וגז, עפ"י תכנית ופרטי בינוי.
3. יש להתאים גדרות לתוכנית הבינוי.
4. אישור כספים .
5. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה



סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190084\1	תיק בניין: 3030001300
סדר יום לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019009 תאריך: 24/06/2019		

בעלי עניין**מבקש**

ניסים כהן, השעורה 42 מרכז שפירא

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אקרמן אוזן אורית, נחל הבשור 67 טל שחר

כתובת:

מרכז שפירא - הרחבה, 13

גוש וחלקה:

גוש: 2969 חלקה: 13 מגרש: 13

תוכניות:

7/129/03/6, 224/02/6, 805/ד

יעוד:

שטח מגרש: 529.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

182.86 מ"ר

שטח שירות: 17.59 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

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

התכניות החלות 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.

מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש.

המחסן יבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/או הבנין מבחינת חומרי הגמר.



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190084\1

מרתף - - עפ"י תכנית: 7/129/03/6

תותר 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

תותר 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 יזרמו לכיוון המגרש המבקש.
החנייה תבנה באופן שתשתלב עס הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר. גובה קירות מבנה החניה יקבעו על פי סעיף 6.3 (הנחיות בניית קירות וגדרות).

קווי בניין:
קו בניין קידמי 5 מ'
קו בניין צידי 3.0 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	182.86					
	ממ"ד			12.50			
	שירות			4.16			
	בליטות			0.93			
	פרגולה					42.51	
סה"כ		182.86		17.59		42.51	
		182.86		17.59		42.51	

קוי בניין מבוקשים:

צפוני צידי - 3.0 מ'
דרומי צידי - 3.0 מ'
מזרחי אחורי - 5.0 מ'
קדמי מערבי - 5.0 מ'

בבקשה לא מבוקשות הקלות.

בישיבה מס' 2018007 מיום 04.07.2018

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



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190084\1

תכסית מותרת 50% המהווים 264.5 מ"ר, 37.89% המהווים 200.45 מ"ר

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש להציג חתך דרך המחסן.
3. גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.
4. יש להראות פרט פרגולה הכולל מידות וחומרים, יש לתת מידות לפרגולה הבולטת מקוי בנין.
5. יש להתאים גדרות עפ"י פירטי הבינוי.
6. יש לציין את הבעלים עפ"י נסח טאבו.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש להתאים גדרות עפ"י פירטי הבינוי.
3. אישור כספים.
4. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה