



תאריך: 21/07/2019
ת. עברי: י"ח בתמוז תשע"ט

פרוטוקול ועדת המשנה מס' 2019007
בתאריך: 10/07/2019 ז' בתמוז תשע"ט שעה 14:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------|-----------------|
| - יו"ר הועדה | אדיר בניהו נעמן |
| - חבר הועדה | גויטע סימן טוב |
| - חבר הועדה | שמעון אמור |
| - חבר הועדה | מגידיש יואב |
| - חבר הועדה | בן חזן תומר |
| - חבר הועדה | לבבי נחום |

נציגים:

- | | |
|--------------------|-------------|
| - נציגת משרד האוצר | חגית אלמוגי |
|--------------------|-------------|

סגל:

- | | |
|---------------|------------------|
| - מהנדס הועדה | שמעון אוזילבסקי |
| - יועמ"ש | נצר אריק |
| - מנהלת הועדה | אוריאן שלמה זוהר |

מוזמנים:

- | | |
|---------|-------------|
| - יזם | חיים דובקין |
| - מתווך | משה יעקבי |
| - | שלי ברגיג |

נעדרו:

נציגים:

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| - נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה | ד"ר טלי שגיא |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל | מנחם וייס |
| - נציגת משרד הבריאות | דפנה זעירא |
| - רשות טבע וגנים לאומיים | ברק שחם |
| - נציג כבאות והצלה | דוד מאיר |
| - נציג משטרת ישראל | ישי טלאור |
| - משרד השיכון | אמנון והב |
| - משרד החקלאות. | טלי סטרץ |
| - נציג משרד התחבורה | ישי טלאור |



המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:	רון בראל	- מבקר המועצה
מוזמנים:	שייקה לנדר	- נציג רשות העתיקות
	טרבלסי פנחס	- עורך בקשה
	מוטי וגשל	- נציג הקיבוץ

פרוטוקול טרם אושר



הישיבה נדחתה מתאריך 3.7 לתאריך 10.7 בשל בחירת יועמ"ש. בזמן השהייה שובצו לישיבת המשנה שתי בקשות להיתר הכוללות הקלות ועמדו בזמן הפרסום. לבקשת מוטי וגשל הוסר הבקשה לאישור תשריט חלוקה, מאחר ונמצאו בו מספר ליקויים ולכן ירד מסדר היום. לאחר שיסיימו את הטיפול בתשריט חלוקה נשוב לדיון.

אישור פרוטוקול ישיבת משנה 4.6.2019 מס': 2019005.
אושר פה אחד.



סעיף 1	תשריט חלוקה: תצ/2914/18
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה מספר 2019007 תאריך: 10/07/2019	

שם התכנית: תשריט חלוקה

סוג תוכנית תשריט חלוקה

שטח התוכנית 2,484.00 מ"ר (2.484 דונם)

בעלי ענין

יזם/יזמים

דובקין חיים שמעון

דובקין רעות

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

כתובות שפיר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2914	כן	כן	18	18	כן

מטרת התכנית

לאשר תשריט חלוקה למגרש 308

חוות דעת

יש לבחון את החלוקה מבחינה תכנונית ולאפשר בניה למגרש צמוד

מהלך דיון

מהות הבקשה: לאשר תשריט חלוקה למגרש 101 תב"ע שחולק ל-308,309

אוריאן: מציגה את תשריט החלוקה,

חלוקת השטח ל-2 מגרשים.

מתקיים דיון בהבנה למה ישמש מגרש 309 הנותר מהחלוקה של 2.4 דונם.

1. חגית אלמוגי: אולי עדיף לעשות קודם איחוד וחלוקה ורק לאחר מכן לשוב ולדון בבקשה.

2. אריק נצר: אנו צריכים להיות הוגנים כלפי מבקש הבקשה ולא לנסות למצוא פתרונות עתידיים.

אדיר נעמן: ניתן לעשות לאחר אישור תוכנית זו איחוד וחלוקה ולקחת שטח נוסף משמאל.

המבקש והמתווך מסבירים את מהות הבקשה לתשריט החלוקה.

המבקש רוצה למכור את הבית. המנהל ביקש לחלק את המגרש ל-2 את המגרש של המבקש ל-675 מ"ר והנותר מגרש נוסף.

אריק נצר: המבקש הוא הבעלים הקנייני של ה-675 מ"ר ולכן אנו כועדה נמנע ממנו קבלת אישור תשריט החלוקה הנ"ל, על רק

אי תכנון מיטבי של המגרש הכולל שבוצע בהנחיות רמ"י.

מאושר פה אחד.

הצבעה

בעד: אדיר בניהו נעמן, גויטע סימן טוב, שמעון אמור, מגידיש יואב, בן חזן תומר, לבבי נחום



המשך תשריט חלוקה : תצ/2914/18

נוכחות:

חברים:

אדיר בניהו נעמן, גויטע סימן טוב, שמעון אמור, מגידש יואב, בן חזן תומר, לבבי נחום (הוחלט פה אחד)

החלטת ועדה

לאשר תשריט חלוקה.
הבקשה מאושרת.

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה



סעיף 2	תכנית מפורטת: 631-0514497
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה מספר 2019007 תאריך: 10/07/2019	

שם התכנית: מתקן הנדסי מרכז שפיר
סוג תוכנית תכנית מפורטת
שטח התוכנית 17,490.00 מ"ר (17.49 דונם)

מספר תכנית	יחס
1/129/03/6	שינוי

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית לתכנון ובנייה שפיר
 מועצה אזורית שפיר

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

מגיש

ועדה מקומית לתכנון ובנייה שפיר
 מועצה אזורית שפיר

מרכז שפירא

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
1059	לא	לא	21	21	לא
1059	לא	לא	85	85	לא
2902	לא	לא	2	2	לא
2902	לא	לא	13	13	לא

גרסת תשריט התכנית: 13

גרסת הוראות התכנית: 18

מטרת סעיף

אישור תוכנית

מטרת התכנית

הקמת תחנת שאיבה חדשה לתשתיות ביוב, אשר תשרת את היישוב מרכז שפירא וקיבוץ עין צורים על שכונות ההרחבה שלהם.

חוות דעת

בישיבת ועדת המשנה מספר 2019003 מתאריך 05/03/2019 הוחלט :



המשך תוכנית: 631-0514497

אדיר נעמן יו"ר הוועדה לא נכח בסעיף זה. מ"מ יו"ר הוועדה תומר בן חזן.
התקבל אישור רמ"י ואישור משרד הבריאות.
והתקבלה התייחסות הוועדה המחוזית בעניין סעיף 109 כי התכנית אינה טעונה אישור השר.
הוחלט לאשר את התכנית.

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה

בישיבת ועדת המשנה מספר 2018009 מתאריך 05/09/2018 הוחלט :
בהתאם לעמדת יועמ"ש לא ניתן לתת תוקף לתכנית בטרם חלף הזמן לקבלת החלטת השר ע"פ סעיף 109 לחוק האם התכנית טעונה את אישורו .
בשל הדחיפות באישור התכנית, מבוקש כי תינתן החלטת השר בהקדם האפשרי, אף לפני תום המועד הקבוע בחוק למתן החלטה.

בישיבת ועדת המשנה מספר 2018006 מתאריך 30/05/2018 הוחלט :
לאשר את התכנית.
רשות מקרקעי ישראל חתמו ע"ג התכנית.

בישיבת ועדת המשנה מספר 2017006 מתאריך 07/06/2017 הוחלט :
מקסים בן כליפה לא נכח בדיון בסעיף זה.

להפקיד את התכנית למטרת פיתרון קצה למערכת ביוב ל-400 יח"ד של מרכז שפירא, מרכז שפירא הוותיקה ולקיבוץ עין צורים, מתחמי חינוך בסביבת הישוב מרכז שפירא ובתנאים :
1. תיקון התכנית בתאום עם מהנדס הוועדה.
2. אישור רשות מקרקעי ישראל.
3. אישור משרד הבריאות.

מהלך דיון

מהות הבקשה: הקמת תחנת שאיבה חדשה לתשתיות ביוב, אשר תשרת את היישוב מרכז שפירא וקיבוץ עין צורים.
אוריאן מציגה את הבקשה.

הצבעה

בעד: אדיר בניהו נעמן, גויטע סימן טוב, שמעון אמור, מגידש יואב, בן חזן תומר, לבבי נחום

נוכחות:

חברים:

אדיר בניהו נעמן (הוחלט פה אחד), גויטע סימן טוב, שמעון אמור, מגידש יואב, בן חזן תומר, לבבי נחום



המשך תוכנית: 631-0514497

החלטת ועדה

המלצת מהנדס הוועדה:

לאשר את התכנית

הוועדה החליטה לתקן את התשריט של התכנית, להוציא פרסום להתנגדויות, בהינתן ואין התנגדויות.

הוועדה ממליצה פרסום ברשומות ומתן תוקף.

התקבל אישור רמ"י ואישור משרד הבריאות.

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה



3000000006	תיק בניין:	20180363	בקשה להיתר:	3	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה מספר 2019007 תאריך: 10/07/2019					

בעלי עניין

מבקש

מ.א. שפיר, ד.נ. לכיש צפון 7941 מרכז שפירא, 050-8811158
עוזה ועד מושב, ד.נ. עוזה

עורך

פנחס טרבלסי, נתן הנביא 31 אשקלון, 0528496100, 4578532

כתובת:

מ.א. שפיר, כניסה 6

גוש וחלקה:

גוש: 1835 חלקות: 15, 16, 17, 18, 125

גוש: 2982 חלקות: 6, 7

גוש: 2985 חלקה: 23

גוש: 2986 חלקה: 17

גוש: 3024 חלקה: 42

גוש: 3028 חלקות: 3, 4, 8

שימושים:

פיתוח ותשתית, פיתוח ותשתית

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

טיילת עוזה שלווה
שינוי שם מגיש התוכנית

בישיבת ועדת המשנה מספר 2018008 מתאריך 08/08/2018 הוחלט :
לאשר הבקשה בתנאים :

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.
2. אישור כספים .
3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.
4. יש לתאם עם רט"ג תאורה, שתילה, צומח וחסימות.

הוגש מכתב לשינוי שם מבקש הבקשה ממועצה אזורית שפיר למושב עוזה.

תכנית מתאר 224/02/6 מ.א.שפיר

שימוש מותר בחלקה : שטח לחקלאות(מקוקו ירוק)

שטח לחקלאות (שאינו מגורים)(מקוקו ירוק):



המשך בקשה להיתר : 20180363

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'.

מבוקש: טיילת עוזה ושלווה

התקבל אישור רשות הניקוז.

מהלך דיון

מהות הבקשה: טיילת עוזה שלווה, שינוי שם מגיש התוכנית.

אוריאן: מציגה את הבקשה להקמת טיילת עוזה. טיילת עוזה ממוקמת בין עוזה ומסתיימת באבן שמואל, ומציינת שהטיילת אינה טעונה היתר. מאחר ומבוקש גם דק הדק טעון היתר.

מאושר.

הצבעה

בעד: אדיר בניהו נעמן (הוחלט לאשר פה אחד), גויטע סימן טוב, שמעון אמור, מגידש יואב, בן חזן תומר, לבבי נחום

נוכחות:

חברים:

אדיר בניהו נעמן (הוחלט לאשר פה אחד), גויטע סימן טוב, שמעון אמור, מגידש יואב, בן חזן תומר, לבבי נחום

החלטת ועדה

הוגש מכתב לשינוי שם מבקש הבקשה ממועצה אזורית שפיר למושב עוזה.

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תיקון התכנית בתאום עם בודקת התכניות.

2. תשלום אגרות בניה והיטלים



המשך בקשה להיתר : 20180363

3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

החלטה לאשר
אין מתנגדים.

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה



סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190062\1	תיק בניין: 30102670
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה מספר 2019007 תאריך: 10/07/2019		

בעלי עניין

מבקש

מכלוף רביבו, אבן שמואל 267 אבן שמואל, 050-6441020
רביבו רונית חנה, 267 אבן שמואל

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אביטן דוד, שכ שקד 1346 ירוחם, 0544908786

כתובת:

אבן שמואל הרחבה, 267

גוש וחלקה:

גוש: 2899 חלקה: 91 מגרש: 267

תוכניות:

224/02/6, 11/224/02/6

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים, מגורים

שטח מגרש: 553.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הקמת בריכת שחיה לא מקורה וחדר מכוונות לבית מגורים קיים בהיתר בניה מס' 20080526
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: 160 מ"ר



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 2019006211

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' 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 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
-1.85	מרתף	47.06					
	קומת קרקע	166.10					
-1.85	ממ"ד			12.00			
	פרגולה					20.37	
	משטחים מרוצפים					45.20	
	בריכה					25.00	
סה"כ		213.16		12.00		65.57	25.00
		213.16		12.00		90.57	

בבקשה מבוקשת הקלה:

- הקלה להקמת בריכת שחייה בקומת הקרקע.
- הקלה בקו בנין אחורי צפוני לבריכה ולחדר מכוונות תת קרקעי כך שיהיה 1.25 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בנין צדדי מזרחי לחדר מכוונות תת קרקעי כך שיהיה 3.30 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

פורסם בעיתונים בתאריך 07.05.2019 ו 10.05.2019, לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20190062\1

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
2. יש להציג תרשים סביבה ברקע תב"ע.
3. יש להמציא אישור פקיד היערות לקריתת עצים.
4. דו"ח אקוסטי.
5. הקצאת מתחם/מחסן נעול ומשולט לאחסנת הכימיקלים המשמשים לחיטוי הבריכה.
6. התקנת מז"ח (שסתום למניעת זרימה חוזרת) בצנרת מילוי המים לבריכה.
7. תאורה, יש לוודא כי התאורה בבריכה לא גוטרמת למטרדים לבתי השכנים.
8. דו"ח יועץ בטיחות.
9. הוספת הערה בתנאים בהיתר: חיטוי הבריכה ייעשה באמצעות טבליות היפוכלורית.
10. יש לסמן להריסה מחסן החורג מקו בניין אחורי צידי.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
20/05/2019	30/04/2019	הכנת פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

1. הקלה להקמת בריכת שחייה בקומת הקרקע.
2. הקלה בקו בניין אחורי צפוני לבריכה ולחדר מכונות תת קרקעי כך שיהיה 1.25 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי לחדר מכונות תת קרקעי כך שיהיה 3.30 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
20/05/2019	30/04/2019	הועבר למבקש לפרסום	הקלות
תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
03/07/2019	13/06/2019	בוצע פרסום	הקלות

מהלך דיון

מהות הבקשה: הקמת בריכת שחייה לא מקורה וחדר מכונות לבית מגורים קיים בהיתר בנייה מס': 20080526.
אוריאן: מציגה את הבקשה לתוספת בריכת שחייה ואת הדו"ח פיקוח המעיד על חריגה בשטח, ואי התאמה להיתר.
אדיר: ע"פ מדיניות הוועדה לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוצגה וע"מ לא לפסול נוריד אותה מסדר היום ולהביא לדיון חוזר.

הצבעה

נמנע: אדיר בניהו נעמן (הוחלט להביא את הבקשה לדיון חוזר), גויטע סימן טוב, שמעון אמור, מגידש יואב, בן חזן תומר, לבבי נחום (בשל העובדה שלא היה דוח אקוסטי + דו"ח פיקוח במהלך הישיבה מהדו"ח שהגיע מאותו הבוקר התגלה כי ישנם חריגות, הוחלט להסיר את התיק מסדר היום ולשוב ולדון כאשר הכל יוסדר).

נוכחות:

חברים:

אדיר בניהו נעמן (הוחלט להביא את הבקשה לדיון חוזר), גויטע סימן טוב, שמעון אמור, מגידש יואב, בן חזן תומר, לבבי נחום (בשל העובדה שלא היה דוח אקוסטי + דו"ח פיקוח במהלך הישיבה מהדו"ח שהגיע מאותו הבוקר התגלה כי ישנם חריגות, הוחלט להסיר את התיק מסדר היום ולשוב ולדון כאשר הכל יוסדר).



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20190062\1

החלטת ועדה

פורסם בעיתונים בתאריך 07.05.2019 ו 10.05.2019, לא התקבלו התנגדויות.
לאור הערות אוריאן על חריגות ואי התאמה להיתר.
החלטה: להוריד מסדר היום.
יש להביא לדיון חוזר.

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה



סעיף 5	בקשה להיתר: 20180308	תיק בניין: 3030004900
פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה מספר 2019007 תאריך: 10/07/2019		

בעלי עניין

מבקש

אביחי בוקובזה, אורט 16 דירה 4 אשקלון

כתובת:

מרכז שפירא - הרחבה, 49

גוש וחלקה:

גוש: 2969 חלקה: 49 מגרש: 49

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	25/10/2018	14/11/2018

מהות הפרסום:

הקמת בית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף הכולל מרתף, ממ"ד, 2 חניות לא מקורות וגדרות.

פרוט הפרסום:

- הקלה להעברת 41.5 מ"ר שטחי שירות מהקומה שמעל לכניסה הקובעת לקומה שמתחת לכניסה הקובעת ללא תוספת בסך שטחי השירות המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בנין צדדי ב-10% כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להגבהת גובה גדר בחזית מכיוון מזרח כך שתהיה גדר בנויה בגובה של 1.35 מ' בנוי במקום 1.2 מ' בנוי + 0.8 מ' קל מ' עפ"י תב"ע.
- הקלה להגבהת גובה גדר מכיוון מערב כך שתהיה גדר בנויה בגובה של 1.30 מ' במקום 1.2 מ' בנוי + 0.8 מ' קל מ' עפ"י תב"ע.

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	192.16					
	סה"כ	192.16					

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה