



תאריך: 30/07/2019
ת. עברי: כ"ז בתמוז תשע"ט

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2019010

בתאריך: 30/07/2019 כ"ז בתמוז תשע"ט שעה 12:00

נכחו:

חברים:

- יו"ר הועדה	אדיר בניחו נעמן
- מהנדס הועדה	שמעון אוזילבסקי
- מנהלת הועדה	אוריאן שלמה זוהר

הפרוטוקול טרם אושר



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190022\1	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 3055 חלקה : 57 מגרש : 19	רביד ממו	אחוזת אתרוג - מרכז שפירא	3
2	בקשה לחיתור	20180502	מגורים, בניה חדשה	גוש : 2942 חלקה : 124 מגרש : 230	שרית כהן	זבדיאל הרחבה	6



סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 201900221	תיק בניין: 32601920
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019010 תאריך: 30/07/2019		

בעלי עניין**מבקש**

שי ממו, השעורה 20 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא, 0507303349
 נדב יששכר ממו, השעורה 20 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא
 רביד ממו, השעורה 20 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא
 הודיה ממו, השעורה 20 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בנימין כהן, שד בן גוריון 17 אשקלון, 086713715
 כהן, בנימין, בן גוריון 17 ת.ד. 9028 אשקלון, 050-5523655

כתובת:

השעורה 20, אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

גוש וחלקה:

גוש: 3055 חלקה: 57 מגרש: 19

שימושים:

מגורים, מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

52.47 מ"ר

שטח שירות: 0.31 מ"ר

מהות הבקשה

תכנית מצבית לאישור בדיעבד לתוספת בניה בקומה א' + מדרגות בקומה א'

התכניות החלות בחלקה: 165/במ/6

7/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא (אחוזת אתרוג) רחוב השעורה 20, מגרש: 25

זכויות עפ"י 165/במ/6:

יעוד: אזור מגורים א'.

מס' קומות: 2+ עלית גג

מס' יחיד: 10 יח'

1430 מ"ר שטח עיקרי, 80 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'

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2019010 מיום: 30/07/2019

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



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20190022\1

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 למאוסר 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. "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	128.82	-1.00				
	ממ"ד			11.81	0.31		
2.90	מגורים קומה א		53.47				
	סה"כ	128.82	52.47	11.81	0.31		
			181.29		12.12		

מהות הבקשה:

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

רקע כללי:

בפועל קיימות 9 יחיד

שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע 6/במ/165: 1430 מ"ר שטח שרות מותר: 80 מ"ר

שטחים נוספים עפ"י תב"ע 7/129/03/6: "תותר תוספת בניה מעבר למאוסר עפ"י התכניות התקפות של עד 60 מ"ר לשטח עיקרי, עבור כל יחיד (60 מ"ר X 9 = 540 מ"ר)

בוצע חישוב של שטחי הבניה שנוצלו במגרש 19 (חלקה 57) עפ"י היתרים:

שטח עיקרי שנוצל: 1218.89 מ"ר שטח שרות שנוצל: 97.82 מ"ר

שטח עיקרי נותר לניצול: 211.11 מ"ר שטח שרות נותר לניצול: 0.00 מ"ר.

במגרש 57 לא נרכשו זכויות מהקבלן דני ליברמן "בניה משקית" ע"י משפחת ממו.

ולכן כל התוספת המבוקשת על סך 53.47 מ"ר הינה מתוקף תב"ע 7/129/03/6

1. הוצגו חתימות של כל דיירי הבניין על ויתור זכויות ע"ג הבקשה להיתר.
2. הוצג נסח טאבו מרוכז



המשך בקשה מקוונת ללא הקלות : 20190022\1

החלטת ועדה
החלטה: לאשר.

שמעון אוזילבסקי
מהנדס הועדה

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה



סעיף 2	בקשה להיתר: 20180502	תיק בניין: 3040023000
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2019010 תאריך: 30/07/2019		

בעלי ענייןמבקש

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 חדשהשטח עיקרי:

166.60 מ"ר

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

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

התכנית החלה במגרש: 2/134/03/6ישוב: זבדיאל-הרחבהשימושים: אזור מגורים א'.

מס' קומות: 2+מרתף

מס' יח"ד: 1

שטח עיקרי מותר: 30% מעל הקרקעשטח 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.



המשך בקשה להיתר : 20180502

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 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, 213-260, 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 תקטם פינת המגרש בין קוי 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	166.60					
	ממ"ד			12.00			
	פרגולה					25.93	
סה"כ		166.60		12.00		25.93	
		166.60		12.00		25.93	

הבקשה נידונה ביעדתי רישוי מס' 2019009 מיום 24.06.2019 ואושרה. בשל הגדלת שטח הבניה התוכנית תובא לדיון נוסף בישיבת הרישוי הקרובה.

בבקשה לא מבוקשת הקלה או שימוש חורג.

שטח המגרש: 557 מ"ר
עיקרי מבוקש: 166.60 מ"ר המהווים 29.91% (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 178.60 מ"ר המהווים 32.06%

הערות בדיקה:

- יש לתקן הערות ע"י הבקשה בתאום עם בודקת התכניות.
- שטח שמעל 1.80 בחלל הגג יש לחשב בעיקרי.
- יש להחתים שכנים הגובלים בגדר ע"י הבקשה.

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2019010 מיום: 30/07/2019

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



המשך בקשה להיתר: 20180502

4. מהנסד הועדה לא מאשר שינוי 0.00 ולכן יש להיצמד לבינוי.

קוי 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
- יש להחתים שכנים הגובלים בגדר ע"ג הבקשה.
- יש להתאים גדרות לתוכנית הבינוי.

החלטת ועדה

לאשר הבקשה:

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

לאשר:

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה

שמעון אזולבסקי
מהנדס הועדה