



תאריך: 16/08/2021
ת. עברי: ח' באלול תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת המשנה מס' 2021006
בתאריך: 23/08/2021 ט"ו באלול תשפ"א שעה 14:00

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| - נציגת משרד האוצר | חגית אלמוגי |
| - נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה | רם סלהוב |
| - 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 | אבי השאש |
| - משרד השיכון | אמנון והב |
| - משרד החקלאות. | טלי סטרץ |

סגל:

- | | |
|---------------|------------------|
| - מהנדס הועדה | יואב לפידות |
| - יועמ"ש | אריק נצר |
| - מנהלת הועדה | אוריאן זוהר שלמה |

מוזמנים:

- | | |
|---------------------|--------------|
| - נציג רשות העתיקות | ולדיק ליפשיץ |
| - מטעם היזם | נתי הירנבוים |

הוזמן לשעה: 14:00



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	631-0919209 אישור תוכנית	מתקן פוטו וולטאי קוממיות	גוש : 2928 מחלקה : 5 עד חלקה : 5	רן פרידריך	קוממיות	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	631-0793430 דיון עקרוני	מושב שפיר תוספת יחידה שלישית בנחלות.	גוש : 2736 מחלקה : 17 עד חלקה : 17	אריה אדלר	שפיר	5
3	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210188\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 3038 חלקה : 27 מגרש : 169	יפרח אריאל ישראל	מרכז שפירא - הרחבה ב'	7
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210266\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2942 חלקה : 114 מגרש : 220	טליה עומייסי	זבדיאל הרחבה	10
5	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200524\1 רישוי זמין-אישור בקשה	חקלאי , בנייה חדשה	גוש : 2953 חלקה : 24 מגרש : 56	מזרחי שבתאי	רווחה	13
6	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210185\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 3038 חלקה : 62 מגרש : 204	משה נתנאל	מרכז שפירא - הרחבה ב'	16
7	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210169\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים , שינויים ללא תוספת	גוש : 3055 חלקה : 47 מגרש : 17	אריאל אילנה	אחוזת אתרוג - מרכז שפירא	19
8	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210124\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 3029 חלקה : 70 מגרש : 19	עקיבא גואטה	אבן שמואל - מרכז	21
9	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210403\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 3207 חלקה : 25 מגרש : 120	אברהם לטנר	אלומה - הרחבה	23
10	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210189\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 3038 חלקה : 18 מגרש : 160	לביא יהודה	מרכז שפירא - הרחבה ב'	26
11	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200284\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 3055 חלקה : 43 מגרש : 16	דסקל צבי	אחוזת אתרוג - מרכז שפירא	29
12	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210088\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2995 חלקה : 64 מגרש : 2	רועי קדושים	איתן הרחבה	32
13	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210186\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 3038 חלקה : 10 מגרש : 152	שירה כהן	מרכז שפירא - הרחבה ב'	34
14	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200661\1 דיון עקרוני	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 3038 חלקה : 8 מגרש : 2	משכנות רמת גן בע"מ	מרכז שפירא - הרחבה ב'	37
15	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200660\1 דיון עקרוני	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 3038 חלקה : 7 מגרש : 1	משכנות רמת גן בע"מ	מרכז שפירא - הרחבה ב'	41
16	בקשה מקוונת כולל הקלות	20200621\1 רישוי זמין-אישור בקשה	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 2969 חלקה : 104 מגרש : 104	צאלף שלמה	מרכז שפירא - הרחבה	45



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
17	בקשה מקוונת כולל הקלות	20210187\1	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 2985 חלקה : 21 מגרש : 534	ורד גוטה	שלווה הרחבה	48



סעיף 1	תכנית מפורטת: 631-0919209
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021	

שם התכנית: מתקן פוטו וולטאי קוממיות
סוג תוכנית תכנית מפורטת
שטח התוכנית 250,148.00 מ"ר (250.148 דונם)

מספר תכנית	יחס
224/02/6	שינוי
1/157/03/6	שינוי
1/תמא	פירוט
1/35/תמא	כפיפות
35/תמא	כפיפות
14/4/תממ	כפיפות

בעלי ענין
יוזם/יוזם
 רן פרידריך
 קליה רובנבך
מודד
 לביב חלבי
מגיש
 צבי קרומן
 רוזנפלד ישי

כתובות קוממיות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2928	לא	לא	5	5	לא

גרסת הוראות התכנית: 18 גרסת תשריט התכנית: 14

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי בשטחים החקלאיים של המושב קוממיות.

המלצת מהנדס הוועדה

לאשר את התכנית



סעיף 2	תכנית מפורטת: 631-0793430
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021	

שם התכנית: מושב שפיר תוספת יחידה שלישית בנחלות.

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 2,905,905.00 מ"ר (2905.905 דונם)

מספר תכנית	יחס
2/146/03/6	שינוי
3/146/03/6	כפיפות
5/146/03/6	כפיפות
631-0195073	כפיפות
631-0218339	כפיפות
1/146/03/6	כפיפות
146/03/6	החלפה

בעלי ענין

יזם/יזמים

ישעיהו פורת

אריה אדלר

מודד

ברני גטניו

מגיש

ישעיהו פורת

אריה אדלר

כתובות שפיר

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 2914 בשלמותו חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36
גוש: 2736 חלקי חלקות: 17, 20, 27
גוש: 2911 חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132
גוש: 2912 חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24
גוש: 2913 חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45
גוש: 2915 חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 23
גוש: 2915 חלקי חלקות: 22

גרסת תשריט התכנית: 8

גרסת הוראות התכנית: 12

מטרת התכנית

תוספת יחידה שלישית בנחלה (מגורים ביישוב כפרי) תוך הגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות מיוחדות.



המשך תוכנית: 631-0793430

חוות דעת

בישיבת ועדת המשנה מספר 2021004 מתאריך 01/06/2021 הוחלט :
הוועדה ממליצה בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

המלצת מהנדס הוועדה

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד
להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים



סעיף 3	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210188\1	תיק בניין: 3031016900
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

יפרח אריאל ישראל, 169 מרכז שפירא - הרחבה ב', 050-5066026

יפרח מורן אביבה, 169 מרכז שפירא - הרחבה ב'

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

שושן לירון, הצבעוני 69 ניר חן, 79930

כתובת:

מרכז שפירא - הרחבה ב', 169

גוש וחלקה:

גוש: 3038 חלקה: 27 מגרש: 169

יעוד:

שטח מגרש: 550.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

198.17 מ"ר שטח שירות: 33.50 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי דו קומתי הכולל: מרתף, גדרות, פרגולות, ממד, 2 חניות לא מקורות והקלות.

הקלות:

- הקלה בקו בנין מערבי אחורי ב-10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להעברת שטחי שירות מהקומה שמתחת לכניסה הקובעת לקומות העליונות ללא תוספת בסך השטחים המותרים עפ"י תב"ע, לטובת: גגון כניסה, חדר כביסה ומזווה בשטח של 22.00 מ"ר.

הנחיה מרחבית:

- הקמת גדר קדמית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.50 מ' בנוי בחיפוי שליכט, במקום 1.20 מ' גדר בנויה + 0.80 מ' קל בחיפוי אבן ע"פ בינוי.
- הקמת גדר בין שכנים כך שתהיה בגובה מירבי של 2.00 מ', במקום 1.20 מ' גדר בנויה + 0.80 מ' קל עפ"י הבינוי.

מרכז שפירא הרחבה ב' 0274316-631

התכניות החלות בחלקה: 0274316-631

ישוב: מרכז שפירא הרחבה ב'

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.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210188\1

מחסן - - עפ"י תכנית: 0274316-631

תותר בניית מחסן בקו בניין אחורי וצידי 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 ברוטו ויכלול 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.

מרתף - - עפ"י תכנית: 0274316-631

תותר קומת מרתף בתחום קו הקומה שמעליו לא תתאפשרנה חריגות מקו זה או בליטות כלשהן. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ', בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים. מפלס 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: 0274316-631

תותר סככת חנייה, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר, 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, מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש. החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבנין מבחינת חומרי הגמר.

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	139.89					
	ממ"ד			12.00			
	גגון			10.56			
	מזווה			6.00			
	פרגולה					28.61	
3.40	קומה א'	58.28					
3.40	ח. כביסה			4.94			
3.40	מרפסת לא מקורה					4.95	
סה"כ		198.17		33.50		33.56	
		198.17		33.50		33.56	

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	19/04/2021	09/05/2021

פרוט הפרסום:

1. הקלה בקו בנין מערבי אחורי 10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210188\1

2. הקלה להעברת שטחי שירות מהקומה שמתחת לכניסה הקובעת לקומות העליונות ללא תוספת בסך השטחים המותרים עפ"י תב"ע, לטובת: גגון כניסה, חדר כביסה ומזווה בשטח של 22.00 מ"ר.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום	29/04/2021	19/05/2021
סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	08/08/2021	28/08/2021
סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הנחיות מרחביות	הנחיות מרחביות	08/08/2021	

פרוט הפרסום:

הנחיה מרחבית להקמת גדר קדמית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.50 מ' בנוי בחיפוי שליכט, במקום 1.20 מ' גדר בנויה + 0.80 מ' קל בחיפוי אבן ע"פ בינוי.

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תשלום היטל השבחה.

2. אישור כספים.

3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210266\1	תיק בניין: 3040022000
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

טליה עומייסי, 220 זבדיאל הרחבה, 054-9414441,

עומייסי הראל, 220 זבדיאל הרחבה, 050-4230607,

חיים יפת, 220 זבדיאל הרחבה

חיים רחל, 220 זבדיאל הרחבה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בכר אליזבת, משעול הדובדבן 5 קרית גת, 052-5935503

כתובת:

זבדיאל הרחבה, 220

גוש וחלקה:

גוש: 2942 חלקה: 114 מגרש: 220

תוכניות:

825/ד, 224/02/6, 2/134/03/6

יעוד:

מגורים א', משקי עזר, חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד (מגורים ביישוב חקלאי)

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

156.60 מ"ר שטח שירות: 21.52 מ"ר

מהות הבקשה

בית פרטי חד קומתי כולל הקלות

הקלות:

1. הקלה בקו בנין צדדי מערבי ב-10% כך שיהיה 3.00 מ' במקום 2.70 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. ניווד שטח שירות מחניה מקורה לטובת: חדר כביסה, בשטח של 4.94 מ"ר

הנחיות מרחביות:

1. הקמת גדר בין שכנים בגובה מקסימלי של 1.80 מ' בנוי.

2. הקלה להקמת גדר קדמית דרומית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.80 מ', 1.10 מ' בנוי + קל 0.80 מ', בחיפוי שליכט במקום

1.00 מ' גדר קלה + 0.20 מ' בנויה בחיפוי אבן ע"פ בינוי.

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



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 202102661

לא יעלה על 2.60 מ' (מבנה קל).

תכנית:

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 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 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	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	קומת קרקע		156.60				
	ממ"ד			12.50			
	אחסנה			4.12			
	ח. כביסה			4.90			
	פרגולה					16.50	
סה"כ			156.60	21.52		16.50	
			156.60	21.52		16.50	

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	25/05/2021	14/06/2021

פרוט הפרסום:

- הקלה בקו בנין צדדי מערבי ב-10% כך שיהיה 3.00 מ' במקום 2.70 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- ניוד שטח שירות מחניה מקורה לטובת: חדר כביסה, בשטח של 4.94 מ"ר



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210266\1

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הנחיות מרחביות	הנחיות מרחביות	25/05/2021	

פרוט הפרסום:

1. הקמת גדר בין שכנים בגובה מקסימלי של 1.80 מ' בנוי.
2. הקלה להקמת גדר קדמית דרומית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.80 מ', 1.10 מ' בנוי + קל 0.80 מ', בחיפוי שליכט במקום 1.00 מ' גדר קלה + 0.20 מ' בנויה בחיפוי אבן ע"פ בינוי.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום	25/05/2021	14/06/2021

המלצת מהנדס הועדה

- לאשר הבקשה בתנאים:
1. תשלום היטל השבחה.
 2. אישור כספים.
 3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 5	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200524\1	תיק בניין: 3140560
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

מזרחי שבתאי, ד.נ. שדה גת 56 רווחה, 79540

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בת אל מזרחי, 56 רווחה, 050-8812353

כתובת:

רווחה, 56

גוש וחלקה:

גוש: 2953 חלקה: 24 מגרש: 56

תוכניות:

תצ/1, 140/03/6, 3219

יעוד:

מגורים

שימושים:

חקלאי

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

1535.86 מ"ר שטח שירות: 179.80 מ"ר

מהות הבקשה

1. מבנה חקלאי מוצע
2. הצבת 5 מבנים לצגורי תאילנדים
3. בית מגורים לבן ממשיך הכולל: ממ"ד ותוספת בניה.
4. אישורור בדיעבד לסגירת מרפסות ותוספת ממ"ד לבית בעל המשק.
5. הזזת מכולות קימות בהיתר.
6. אישורור בדיעבד למשרד חקלאי.
7. הקמת מקלט.
8. הקמת גדרות.

הקלות:

1. הקלה בקו בנין צידי דרומי לממ"ד לבית לבן ממשיך כך שיהיה 0.85 מ' במקום 2.5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה לשימוש חורג למבנים יבילים לעובדים זרים כתוספת לשימוש חורג לתקופה של 10 שנים שכבר אושר בוועדה.

תכנית מתאר 224/02/6 מ.א. שפיר

ישוב: רווחה

שטח המגרש: 3000 ד'

שימוש מותר בחלקה: אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד(אזור מגורים בישוב חקלאי)-(השטח הצהוב)
ושטח לחקלאות(מקוקו ירוק)

אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד(השטח הצהוב)לבעלי משק:

שימושים: באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בתי מגורים.

שטח חלקה מקסימלי באזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד: 3000 מ"ר

מס' קומות: 2

מס' יח"ד: 3 יח"ד -עבור בעל המשק החקלאי ובני ביתו בלבד.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200524\1

"המרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ- 5.0 מ', או מ-0 מ' במידה והבניה היא בשניים, או שלושה מבנים נפרדים".

% בניה עיקרי מקסימלי: 25% (מהשטח הצהוב).

שטח מבני עזר- % משטח המגרש: 20%

רוחב חזית המגרש: 18 מ' פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות.

קו בניין קדמי: 5.0 מ', או ע"פי תשריט

קו בניין צדדי: 2.5 מ'.

קו בניין אחורי: 5.0 מ'.

"בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים על קו בניין 0"

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
-2.80	מגורים - בית לבעל משק		66.29				
	מגורים - בית לבעל משק	6.24	63.20	12.00	28.56	50.54	
3.00	מגורים - בית לבעל משק		185.03		36.98		
	מגורים - בית לבן ממשך	70.04	98.66	27.00	47.54	15.00	
	משרד	57.50		12.00			
	מבנה חקלאי	1,402.08	95.11				
	מגורים לעובדים זרים		-59.37	128.80			
	מכולה/ קונטיינר		120.00				
סה"כ		1,535.86	346.89	287.57	179.80	98.08	15.00
		1,882.75		467.37		113.08	

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
19/12/2020	29/11/2020	הכנת פרסום	הקלות



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200524\1

פרוט הפרסום:

1. הקלה בקו בנין צידי דרומי לממ"ד לבית לבן ממשך כך שיהיה 0.85 מ' במקום 2.5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה לשימוש חורג למבנים יבילים לעובדים זרים כתוספת לשימוש חורג לתקופה של 10 שנים שכבר אושר בוועדה.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
19/12/2020	29/11/2020	הועבר למבקש לפרסום	הקלות
תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
10/03/2021	18/02/2021	בוצע פרסום	הקלות

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תשלום היטל השבחה.
2. אישור כספים.
3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.
3. אישור כיבוי אש.
4. אישור נגישות.
5. אישור משרד הבריאות.
6. אישור המשרד לאיכות הסביבה.



סעיף 6	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210185\1	תיק בניין: 3031020400
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

משה רחל, התמר 11 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא
משה נתנאל, 204 מרכז שפירא - הרחבה ב', 0502393904
שרית כהן, 204 מרכז שפירא - הרחבה ב'

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אקרמן אוזן אורית, נחל הבשור 67 טל שחר

כתובת:

מרכז שפירא - הרחבה ב', 204

גוש וחלקה:

גוש: 3038 חלקה: 62 מגרש: 204

יעוד:

שטח מגרש: 403.00 מ"ר

שימושים:

מגורים **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

שטח עיקרי:

199.17 מ"ר **שטח שירות:** 103.19 מ"ר **יח"ד:** 1

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי בקיר משותף הכולל: מרתף, 2 קומות, ממ"ד, מחסן חיצוני, גדרות, פרגולה, 2 חניות לא מקורות והקלות.

הקלות:

- ניוד שטח שירות מחניה מקורה לטובת: חדר כביסה, 2 חדרי ארונות ומזווה בשטח של 24.00 מ"ר
- הקלה בקו בנין צדדי צפוני ב-10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הנחיות מרחביות:

- הנחיה מרחבית להקמת גדר צידית צפונית בין שכנים בגובה מקסימלי של 2.00 מ' בנוי.
- הנחיה מרחבית להקמת גדר צידית דרומית בין שכנים בגובה מקסימלי של 2.00 מ' בנוי.
- הנחיה מרחבית להקמת גדר אחורית מערבית בין שכנים בגובה מקסימלי של 2.00 מ' בנוי.

מרכז שפירא הרחבה ב' 0274316-631

התכניות החלות בחלקה: 0274316-631

ישוב: מרכז שפירא הרחבה

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

מס' קומות: 2+ קומות 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.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 202101851

7.0- מ' - גג שטוח.

מחסן - עפ"י תכנית: 0274316-631

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 ויכלול 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.

מרתף - עפ"י תכנית: 0274316-631

תותר קומת מרתף בתחום קו הקומה שמעליו לא תתאפשרנה חריגות מקו זה או בליטות כלשהן. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ', באם הגובה עולה על הני"ל- יכלול 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: 0274316-631

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 הבנין 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:

1. שני המגרשים הגובלים ינצלו הבניה בקו בנין 0 לאותו קו מגרש עפ"י תשריט.

2. יש לתכנן המשכיות של גבהי מעקות גג עליון.

3. יש להציג תיאום אדריכלי בחומרי הגמר וגוונים (וחומר) של חזיתות המבנה לקבלת חזות אחידה ולאישור אדריכל המועצה.

4. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0 המשותף.

5. מגובה גדר/קיר 180 ס"מ בין מבנים על קו בנין 0.0.

קווי בנין:

קו בנין קידמי 5 מ'
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	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
מרתף					59.58		



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210185\1

המשך מפרט:

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				147.14		קומת קרקע	
		12.50				ממ"ד	
		5.98				מזווה	
		3.73				חדר ארונות	
42.08						פרגולה	
		7.40				מחסן	
				52.03		קומה א'	3.32
		8.00				ח. כביסה	3.32
		6.00				חדר ארונות	3.32
20.58						פרגולה	3.32
84.49						מרפסת לא מקורה	3.32
147.15		103.19		199.17		סה"כ	
147.15		103.19		199.17			

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
19/05/2021	29/04/2021	הכנת פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

1. ניוד שטח שירות מחניה מקורה לטובת: חדר כביסה, 2 חדרי ארונות ומזווה בשטח של 24.00 מ"ר.
2. הקלה בקו בנין צדדי צפוני ב-10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	29/04/2021	הנחיות מרחביות	הנחיות מרחביות

פרוט הפרסום:

1. הנחיה מרחבית להקמת גדר צידית צפונית בין שכנים בגובה מקסימלי של 2.00 מ' בנוי.
2. הנחיה מרחבית להקמת גדר צידית דרומית בין שכנים בגובה מקסימלי של 2.00 מ' בנוי.
3. הנחיה מרחבית להקמת גדר אחורית מערבית בין שכנים בגובה מקסימלי של 2.00 מ' בנוי.

המלצת מהנדס הועדה

- לאשר הבקשה בתנאים:
1. תשלום היטל השבחה.
 2. אישור כספים.
 3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.
 4. התחיבות לאי פיצול יח"ד



סעיף 7	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210169\1	תיק בניין: 32601720
סדר יום לשיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

אריאל אילנה, 20 אחוזת אתרוג, 052-5506114,

אריאל דניאל, 20, 0525013103,

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

עורך

בן סעיד גילאון, רמת ממרא ת.ד. 31 קרית ארבע, 90100, 0525343516

כתובת:

התאנה 20, אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

גוש וחלקה:

גוש: 3055 חלקה: 47 מגרש: 17

תוכניות:

165/במ/6

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: שינויים ללא תוספת

מהות הבקשה

בקשה לפיצול יח"ד עפ"י תקנה 117 לחוק לבית מגורים קיים בהיתר מס' 20200312 הקלה:

בקשה לפיצול יח"ד עפ"י תקנה 117 לחוק

התכניות החלות בחלקה:

165/במ/6

7/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא

זכויות עפ"י 165/במ/6:

יעוד: אזור מגורים א'.

מס' קומות: 2+עלית גג

מס' יח"ד: 9 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'

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).



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210169\1

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.

רקע כללי:

בפועל קיימות 9 יח"ד

בוצע חישוב של שטחי הבניה שנוצלו במגרש עפ"י היתרים:

שטח עיקרי שנוצל: 1435.93 מ"ר שטח שרות שנוצל: 84.04 מ"ר

מפרט:

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	קומת קרקע	131.77		11.81		30.60	
	קומה א'	52.40					
סה"כ		184.17		11.81		30.60	
		184.17		11.81		30.60	

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	28/04/2021	18/05/2021

פרוט הפרסום:

בקשה לפיצול יח"ד עפ"י תקנה 117 לחוק

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום	28/04/2021	18/05/2021

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תשלום היטל השבחה.

2. אישור כספים.

3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 8	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210124\1	תיק בניין: 3010320
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

עקיבא גואטה, 32 אבן שמואל - מרכז, 0508854118

בת שבע גואטה, 32 אבן שמואל - מרכז

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

טרמצי עווד, צבי סגל 102 א אשקלון

כתובת:

אבן שמואל - מרכז 32

גוש וחלקה:

גוש: 3029 חלקה: 70 מגרשים: 19, 41, חלקה: 169 מגרש: 9/11

תוכניות:

132/03/6, 2023/6/מק, 224/02/6, 233/ד/ב

יעוד:

מגורים שטח מגרש: 858.00 מ"ר

שימושים:

מגורים **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

51.29 מ"ר **שטח שירות:** 27.60 מ"ר **יח"ד:** 1

מהות הבקשה

תוספת מגורים וממ"ד בקומת 'קרקע בצמוד לבית חד קומתי קיים

הקלות:

- הקלה בקו בנין חזית קדמי מערבי לממ"ד כך שיהיה 2.03 מ' במקום 5.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לשינוי מיקום מחסן צידי מערבי 0 בגבול מגרש, במרחק מינימלי של 2.40 מ' בין מבנה עזר למגורים, במקום ממרחק מינימלי בין מבנה עזר למבנה המגורים 3 מ' או 0 מ' עפ"י תב"ע.

הנחיות מרחביות:

- הקמת גדר בין שכנים, בגובה מקסימלי של 2.00 מ' בנוי.
- הקמת גדר קדמית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.7 מ' בנוי בחיפוי שליכט.

התכניות החלות במגרש: 4/132/03/6

5/132/03/6

אבן שמואל הותיקה

שטח מינימלי: בהתאם לתשריט.

זכויות בניה:

מס' קומות: 2

גובה מקסימלי: 8.5 מ'

שטח בניה מקסימלי: 180 מ"ר

תותר הקמת מבנה עזר בשטח עד 15 מ"ר. מרחק מינימלי בין מבנה עזר למבנה המגורים 3 מ' או 0 מ'.

קווי בניין:

קדמי: 5.0 מ'

צדדי: 3.0 מ'

אחורי: 4.0 מ'



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210124\1

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	קומות קרקע	51.29	128.28				
	ממ"ד			12.60			
	מחסן			15.00			
	סה"כ	51.29	128.28	27.60			
		179.57		27.60			

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	02/06/2021	22/06/2021

פרוט הפרסום:

- הקלה בקו בנין חזית קדמי מערבי לממ"ד כך שיהיה 2.03 מ' במקום 5.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לשינוי מיקום מחסן צידי מערבי 0 בגבול מגרש, במרחק מינימלי של 2.40 מ' בין מבנה עזר למגורים, במקום ממרחק מינימלי בין מבנה עזר למבנה המגורים 3 מ' או 0 מ' עפ"י תב"ע.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום	02/06/2021	22/06/2021
סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הנחיות מרחביות	הנחיות מרחביות	02/06/2021	

פרוט הפרסום:

- הקמת גדר בין שכנים, בגובה מקסימלי של 2.00 מ' בנוי.
- הקמת גדר קדמית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.7 מ' בנוי בחיפוי שלכט.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	04/08/2021	24/08/2021

המלצת מהנדס הועדה

- לאשר הבקשה בתנאים:
- יש להמציא התחייבות לאי ביצוע יחידת דיור נוספת בעתיד.
 - אישור כספים.
 - המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.
 - תשלום היטל השבחה.
 - ערבות בנקאית.



סעיף 9	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210403\1	תיק בניין: 3100012000
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

אברהם לטנר, 120 אלומה - הרחבה, 054-5508833

לטנר מרים, 120 אלומה - הרחבה

עדי אומסי, אלומה - הרחבה, 0508944186

שיראל אומסי, אלומה - הרחבה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

בן סעיד גילאון, רמת ממרא ת.ד. 31 קרית ארבע, 90100, 0525343516

כתובת: אלומה - הרחבה, 120

גוש וחלקה: גוש: 3207 חלקה: 25 מגרש: 120

תוכניות: 3/249/ד, 224/02/6, 3/168/03/6

יעוד: מגורים א', שטח לתכנון בעתיד, שטח מגרש: 304.00 מ"ר חקלאי

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

שטח עיקרי: 189.65 מ"ר **שטח שירות:** 37.13 מ"ר **יח"ד:** 1

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים דו קומתי בקיר משותף הכולל: ממ"ד גדרות, פרגולות, מרפסות לא מקורות, 2 חניות לא מקורות והקלות.

הקלות:

1. הקלה בקו בנין צדדי דרומי ב-10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להעברת 30.00 מ"ר שטחים עיקריים מהקומה שמתחת לכניסה הקובעת לקומות העליונות כך שיהיו 190.00 מ"ר שטחים עיקריים במקום 160.00 מ"ר ללא תוספת בסך השטחים המותרים עפ"י תב"ע.

התכנית החלה על המגרש: 3/168/03/6

ישוב: אלומה - חזון יחזקאל

יעוד: אזור מגורים א' (101-146)

שטח מגרש מינימלי: 288 מ"ר.

זכויות בניה:

יחידת דיור אחת.

מגרש חד משפחתי עם קיר משותף

2 קומות +עלית גג+מרתף.

גובה המבנה עד 10.0 מ' ממפלס הכניסה.

שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 160 מ"ר **שטח שרות:** 50 מ"ר



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210403\1

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת: 30 מ"ר שטח שרות: 50 מ"ר

סה"כ זכויות בניה: 290 מ"ר ליחידה

תכנית מירבית: 50%

הנחיות בינוי:

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

ניקוז חניה מקורה ומחסן יהיו לכיוון מגרש המבקש.

תכנון החזית הקדמית והחצרות הקדמיות של יח"ד צמודות יוגש כתכנית אחת שתחייב את כל היחידות הצמודות, אלא אם אושר אחרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.

עפ"י סעיף 6.1.1.10 בתקנון תכנית 3/168/03/6: "תנאי למתן היתר בניה למגרשים באזור מגורים א', הגובלים באזור חקלאי: 101-134- יהיה הקמת גדר בנויה ואטומה בחזית אחורית של המגרש, בגובה מזערי של 2.0 מ'.

השלמת בניית הקיר, לרבות ציפוי בחומר עמיד כגון:

אבן, סיליקט(בהתאם להנחיות מהנדס בוועדה המקומית)תהווה תנאי לקבלת אישור לאכלוס המבנה."

קווי בניין:

קדמי: כמסומן בתשריט

צדדי: 3.0 מ' או 0.

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	111.45					
	אחסנה			12.00			
	מזווה			6.00			
	פרגולה					19.13	
3.40	קומה א'	78.20					
3.40	ממ"ד			12.50			
3.40	ח. כביסה			6.63			
3.40	פרגולה					8.42	
3.40	מרפסת לא מקורה					32.27	
סה"כ		189.65		37.13		59.82	
		189.65		37.13		59.82	

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	01/07/2021	21/07/2021

פרוט הפרסום:

- הקלה בקו בנין צדדי דרומי ב-10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להעברת 30.00 מ"ר שטחים עיקריים מהקומה שמתחת לכניסה הקובעת לקומות העליונות כך שיהיו 190.00 מ"ר שטחים עיקריים במקום 160.00 מ"ר ללא תוספת בסך השטחים המותרים עפ"י תב"ע.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום	01/07/2021	21/07/2021



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210403\1

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. יש להמציא התחייבות לאי ביצוע יחידת דיור נוספת בעתיד.
2. אישור כספים.
3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.
4. תשלום היטל השבחה.



סעיף 10	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210189\1	תיק בניין: 3031016000
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

לביא יהודה, 160 מרכז שפירא - הרחבה ב', 054-5277137

לביא אביבית, 160 מרכז שפירא - הרחבה ב'

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אולגה ברלין, הגבורה 1 אשקלון, 0544230389

כתובת:

מרכז שפירא - הרחבה ב', 160

גוש וחלקה:

גוש: 3038 חלקה: 18 מגרש: 160

יעוד:

שטח מגרש: 506.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

259.52 מ"ר שטח שירות: 28.15 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי הכולל: ממ"ד, גדרות, פרגולות, 2 חניות לא מקורות והקלות.

הקלות:

- הקלה בקו בנין אחורי דרומי ב-10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בנין צידי מערבי ב-10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע

הנחיות מרחביות:

הקמת גדר בין שכנים כך שתהיה בגובה מירבי של 1.60 מ' בחיפוי שליכט, במקום 1.20 מ' בנוי + 0.80 מ' קל עפ"י נספח הבינוי

מרכז שפירא הרחבה ב' 0274316-631

התכניות החלות בחלקה: 0274316-631

ישוב: מרכז שפירא הרחבה ב'

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: 0274316-631



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210189\1

תותר בניית מחסן בקו בניין אחורי וצידי 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 ברוטו ויכלול 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.

מרתף - עפ"י תכנית: 0274316-631

תותר קומת מרתף בתחום קו הקומה שמעליו לא תתאפשרנה חריגות מקו זה או בליטות כלשהן.
גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ',
בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
מפלס 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: 0274316-631

תותר סככת חנייה, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר, 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, מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש.
החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבנין מבחינת חומרי הגמר.

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	206.52					
	ממ"ד			12.00			
	אחסנה			6.02			
	בליטות			2.56			
	פרגולה					24.33	
3.23	קומה א'	53.00					
3.23	בליטות			7.57			
	פרגולה					65.82	
סה"כ		259.52		28.15		90.15	
		259.52		28.15		90.15	

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	06/05/2021	26/05/2021

פרוט הפרסום:

- הקלה בקו בנין אחורי דרומי ב-10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בנין צידי מערבי ב-10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210189\1

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
26/05/2021	06/05/2021	הועבר למבקש לפרסום	הקלות
תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	06/05/2021	הנחיות מרחביות	הנחיות מרחביות

פרוט הפרסום:

1.הקמת גדר בין שכנים כך שתהיה בגובה מירבי של 1.60 מ' בחיפוי שליכט, במקום 1.20 מ' בנוי + 0.80 מ' קל עפ"י נספח הבינוי .

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
02/06/2021	13/05/2021	בוצע פרסום	הקלות

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים :

1. תשלום היטל השבחה.

2. אישור כספים .

3.המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

4. התחיבות לאי פיצול דירות.



סעיף 11	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200284\1	תיק בניין: 32601625
סדר יום לשיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

דסקל צבי, הזית 25 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא, 050-6666094
לימור דסקל, הזית 25 אחוזת אתרוג - מרכז שפירא, 052-8332299

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

כהן בנימין, בן גוריון 17 ת.ד. 9028 אשקלון

כתובת:

הזית 25, אחוזת אתרוג - מרכז שפירא

גוש וחלקה:

גוש: 3055 חלקה: 43 מגרש: 16

שימושים:

מגורים, מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

118.09 מ"ר

מהות הבקשה

אישור בדיעבד למרתף קיים ושינויים בקומת הקרקע ובקומה א' הקיימים בהיתר מס' 960137 בקשה לתוספת שטח בקומת קרקע ובקומה א' וכן תוספת מדרגות פנימיות למרתף קיים. בקשה לפיצול יחיד עפ"י תקנה 117 לחוק הקלות:

1. הקלה לעניין מספר קומות. מבוקשת תוספת קומת מרתף כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות + עליית גג המותרות ע"פ תב"ע. מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (8) (ב) בתקנות התכנון והבניה.
2. הקלה לניוד 60.00 מ"ר שטח עיקרי לקומת המרתף המבוקשת.
3. בקשה לפיצול יחיד עפ"י תקנה 117 לחוק

התכניות החלות בחלקה: 165/במ/6
7/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא (אחוזת אתרוג) רחוב: הזית מגרש: 16

זכויות עפ"י 165/במ/6:

יעוד: אזור מגורים א'.

מס' קומות: 2+עלית גג

מס' יחיד: 9 יח'

1430.00 מ"ר שטח עיקרי, 80.00 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'.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200284\1

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 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. "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.

רקע כללי:

בפועל קיימות 9 יח"ד

שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע 6/במ/165: 1430.00 מ"ר שטח שרות מותר: 80.00 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 יח"ד (60 מ"ר X 9 = 540 מ"ר)

בוצע חישוב של שטחי הבניה שנוצלו במגרש 16 (חלקה 43) עפ"י היתרים:

שטח עיקרי שנוצל: 1192.59 מ"ר שטח שרות שנוצל: 70.34 מ"ר

שטח עיקרי נותר לניצול: 237.67 מ"ר שטח שרות נותר לניצול: 9.66 מ"ר.

במגרש 16 עפ"י מכתב מיום 28/10/2016 נותרו זכויות מהקבלן דני ליברמן "בניה משקית" ע"י משפחת דסקל אהרון ולימור של 160.91 מ"ר.

נרכשו זכויות מדני ליברמן בשטח של 80.00 מ"ר.

זכויות מתב"ע 7/129/03/6 - 1.53 מ"ר + 58.36 מ"ר = 60.00 מ"ר

סה"כ זכויות קיימות 1510.00 מ"ר - 1363.88 מ"ר = 146.12 מ"ר

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-1.72	מרתף	58.36					
	קומת קרקע	27.69	104.66	4.70			
3.92	קומה א'	32.04	50.41			6.20	-6.20
	סה"כ	118.09	155.07	4.70		6.20	-6.20
		273.16		4.70			

בישיבת ועדת המשנה מספר 2021002 מתאריך 15/03/2021 הוחלט:

לאשר הבקשה בתנאים:

1. אישור כספים.

2. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

3. תשלום היטל השבחה.

הבקשה מאושרת.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200284\1

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
01/11/2020	12/10/2020	הכנת פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

1. הקלה לעניין מספר קומות . מבוקשת תוספת קומת מרתף כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות + עליית גג המותרות ע"פ תב"ע. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (8) (ב) בתקנות התכנון והבניה.
2. הקלה לניוד 58.4 מ"ר שטח עיקרי לקומת המרתף המבוקשת.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
02/11/2020	13/10/2020	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
10/12/2020	20/11/2020	בוצע פרסום	הקלות

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
08/08/2021	19/07/2021	הכנת פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

1. הקלה לעניין מספר קומות . מבוקשת תוספת קומת מרתף כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות + עליית גג המותרות ע"פ תב"ע. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (8) (ב) בתקנות התכנון והבניה.
2. הקלה לניוד 60.00 מ"ר שטח עיקרי לקומת המרתף המבוקשת.
3. בקשה לפיצול יח"ד עפ"י תקנה 117 לחוק

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
08/08/2021	19/07/2021	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
28/08/2021	08/08/2021	בוצע פרסום	הקלות

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. אישור כספים .
2. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.
3. תשלום היטל השבחה.



סעיף 12	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210088\1	תיק בניין: 3020000200
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

רועי קדושים, 2 איתן הרחבה, 050-6077248

רותם קדושים, 2 איתן הרחבה, 050-6077248

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

רישרד אמסלם, שדרות, 052-2702133

איתן הרחבה, 2

כתובת:

גוש וחלקה: גוש: 2995 חלקה: 64 מגרש: 2

גוש: 2997 חלקה: 1 מגרש: 2

תוכניות: 206/03/6, 224/02/6, 4/206/03/6

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 344.00 מ"ר

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

שטח עיקרי: 152.43 מ"ר **שטח שירות:** 15.62 מ"ר **יח"ד:** 1

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים דו קומתי בקיר משותף הכולל: ממ"ד, מרתף, גדרות, פרגולה ו2 חניות לא מקורות.

הקלות:

הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 170.72 מ"ר 49.62% במקום 40% שהם 137.6 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

התכניות החלות בחלקה: 4/206/03/6

ישוב: איתן הרחבה

יעוד: מגורים א' (מתחם א')

דו משפחתי בקיר משותף למעט מגרש 19

מס' קומות: 2+קומת מרתף+עליית גג

מס' יח"ד: 1

200 מ"ר שטח עיקרי עילי,
50 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי
50 מ"ר שטח שירות עילי
10 מ"ר שרות תת קרקעי

סה"כ שטח בניה: 310 מ"ר

תכסית - 40%



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 202100881

שטח שרות מעל כניסה קובעת - 50 מ"ר עפ"י תכנית: 4/206/03/6 ממ"ד, מחסן וחניה מקורה.

חניה - - עפ"י תכנית: 4/206/03/6

א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים ע"פ התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה. למעט המגרש למבני ציבור שפתרון החניה יתאפשר גם בחניה ציבורית.
ב. דרכים חדשות יתוכננו ע"פ הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון התנועה.

סכנת חניה: - - עפ"י תכנית: 4/206/03/6

תותר הקמת חניה מקורה בגבול מגרש צדדי וקדמי 0, כחלק מתכנית הפיתוח.

קווי בניין: קו בניין קידמי 3.0 מ' קו בניין צידי 3.0 מ', 0.00 מ' קו בניין אחורי 5.0 מ'

אין להתייחס למפלסים ולכיווני השיפועים בפיתוח חצרות בתוך המגרשים ממפת המדידה ומתוכניות הפיתוח וכל אדריכל יתכן לבד את הגבהים כך שניקוז החצרות יהיה תמיד לכביש.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	קומת קרקע	152.43					
	ממ"ד			12.50			
	בליטות			3.12			
	פרגולה					17.61	
סה"כ		152.43		15.62		17.61	
		152.43		15.62		17.61	

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	14/02/2021	06/03/2021

פרוט הפרסום:

הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 170.72 מ"ר 49.62% במקום 137.6 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום	08/03/2021	28/03/2021
סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	19/04/2021	09/05/2021

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

- אישור כספים.
- המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 13	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210186\1	תיק בניין: 3031015200
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

שירה כהן, 152 מרכז שפירא - הרחבה ב', 052-9463804

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אקרמן אוזן אורית, נחל הבשור 67 טל שחר

כתובת:

מרכז שפירא - הרחבה ב', 152

גוש וחלקה:

גוש: 3038 חלקה: 10 מגרש: 152

תוכניות:

631-0274316

יעוד:

שטח מגרש: 529.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

256.11 מ"ר שטח שירות: 18.24 מ"ר יח"ד: 1

מהות הבקשה

הקמת בית חד משפחתי חד קומתי הכולל: מרתף, ממ"ד, בריכת שחייה פרטית, פרגולות, גדרות, 2 חניות לא מקורות והקלות. הקלה:

1. הקלה בקו בנין צידי צפוני ב%10 כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בנין צידי דרומי ב%10 כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי ב%10 כך שיהיה 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה להקמת בריכת שחייה בקומת הקרקע.
5. הקלה בקו בנין צידי דרומי לבריכה כך שיהיה 1.10 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
6. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי לבריכה כך שיהיה 1.10 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי לחדר מכונות תת קרקעי לבריכה כך שיהיה 1.10 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הנחיות מרחביות:

הקמת גדר בין שכנים בגובה מקסימלי של 1.80 מ' בנוי.

מרכז שפירא הרחבה ב' 0274316-631

התכניות החלות בחלקה: 0274316-631

ישוב: מרכז שפירא הרחבה ב'

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.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 202101861

7.0- מ' - גג שטוח.

מחסן - - עפ"י תכנית: 0274316-631

תותר בניית מחסן בקו בניין אחורי וצידו 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 ברטו 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.

מרתף - - עפ"י תכנית: 0274316-631

תותר קומת מרתף בתחום קו הקומה שמעליו לא תתאפשרנה חריגות מקו זה או בליטות כלשהן. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ', בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים. מפלס 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: 0274316-631

תותר סככת חנייה, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר, שתמוקם בתוך תחומי המגרש בקו בנין קדמי או צידו 0.00, ובמקרה של מגרשים דו משפחתיים בצמידות לקו הקיר המשותף, על פי תכנית פיתוח ובינוי במסגרת תנאים למתן היתר. הסככה תשמש לחנייה, מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש. החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבנין מבחינת חומרי הגמר.

קווי בניין: קו בניין קידמי 5 מ'
קו בניין צידו 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
	מרתף						
	קומת קרקע	145.74					
	ממ"ד			12.50			
	מחסן			5.74			
	פרגולה					9.54	
	קומה א'	110.37					
	פרגולה					12.07	
	מרפסת לא מקורה					18.45	
	סה"כ	256.11		18.24		40.06	
		256.11		18.24		40.06	

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	03/05/2021	23/05/2021



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210186\1

פרוט הפרסום:

1. הקלה בקו בנין צידי צפוני ב%10 כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בנין צידי דרומי ב%10 כך שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי ב%10 כך שיהיה 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה להקמת בריכת שחייה בקומת הקרקע.
5. הקלה בקו בנין צידי דרומי לבריכה כך שיהיה 1.10 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
6. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי לבריכה כך שיהיה 1.10 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי לחדר מכוונות תת קרקעי לבריכה כך שיהיה 1.10 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הנחיות מרחביות	הנחיות מרחביות	02/06/2021	

פרוט הפרסום:

הקמת גדר בין שכנים בגובה מקסימלי של 1.80 מ' בנוי.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום	02/06/2021	22/06/2021

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. אישור כספים.
2. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.



סעיף 14	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200661\1	תיק בניין: 3031000200
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין**מבקש**

משכנות רמת גן בע"מ, 2 מרכז שפירא - הרחבה ב'

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ניר רייפר, גוש עציון 11 גבעת שמואל, 03-5793107

כתובת:

מרכז שפירא - הרחבה ב', 2

גוש וחלקה:

גוש: 3038 חלקה: 8 מגרש: 2

תוכניות:

631-0274316

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

2962.55 מ"ר

שטח שירות: 380.89 מ"ר

יח"ד: 32

מהות הבקשה

27 יח"ד בבנייה רוויה - הכולל: 12 יח"ד צמודי קרקע בשלושה מבנים, 15 יח"ד בארבעה מבנים, פיתוח השטח, חניות, חצרות, גדרות, שבילים.

מרכז שפירא הרחבה ג' 0274316-631

התכניות החלות בחלקה: 0274316-631

ישוב: מרכז שפירא הרחבה ב'**יעוד: א. בניה למגורים ושטחי שירות עבור מגורים****ב. חניה לשימוש פרטי****מגורים ב - מגרש 2:**

מס' קומות: 3+ קומת מרתף
קומות מעל הכניסה הקובעת: 3
קומות מעל הכניסה הקובעת: 1

מס' יח"ד: 27

2970 מ"ר שטח עיקרי,
743 מ"ר שטח שירות עילי
2998 מ"ר שרות תת קרקעי
תכסית - 50% = 2678 מ"ר

גובה מקסימלי:

12 מ' - גג רעפים, ממפלס כניסה קובעת ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג משופע.
10.5 - מ' - גג שטוח.

מחסן - - עפ"י תכנית: 0274316-631**היקף איחסון:**

- שיטחו לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד ויכלל בכך שיטחי השירות.
- בסמכות הוועדה המקומית לאשר שינוי מיקום המחסן אל תת הקרקע.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 2020066111

שטח חניה - 25% עפ"י תכנית: 0274316-631

החניה תמוקם בקומת המרתף או מעל הקרקע בהיקף שלא יעלה על 25% מהשטח הנותר ללא בינוי.

קווי בניין: קו בניין קידמי: כמסומן בתשריט.
קו בניין צידי: כמסומן בתשריט.
קו בניין אחורי: כמסומן בתשריט.

מפרט:

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	קומת קרקע	1,406.73					
	ממ"ד			233.70			
	מתקנים ומערכות טכניות			6.78			
	מבואה וח. מדרגות משותף			29.12			
	בליטות			5.94			
3.25	קומה א'	1,219.88					
3.25	ממ"ד			82.54			
3.25	מתקנים ומערכות טכניות			6.78			
3.25	מבואה וח. מדרגות משותף			16.03			
3.25	מרפסת לא מקורה					181.00	
6.50	קומה ב'	335.94					
6.50	מרפסת לא מקורה					156.31	
סה"כ		2,962.55		380.89		337.31	
		2,962.55		380.89		337.31	

בישיבת ועדת המשנה מספר 2021003 מתאריך 26/04/2021 הוחלט:

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תשלום היטל השבחה.

2. אישור כספים.

3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

הבקשה למתן הקלה לתוספת יחידת דיור לא מאושרת.
מאושרת הבקשה הבסיסית ל-27 יחידות בלבד תואמת תב"ע.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	29/12/2020	18/01/2021

פרוט הפרסום:

הקלה עד 20% במספר יח"ד עפ"י תקנות (סטייה ניכרת מתוכנית) - הקלה לתוספת של 20% יח"ד שהם 5 יח"ד, סה"כ יח"ד 32 במקום 27 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
הקלה בשיטחי שירות מכוח החוק- תוספת של 13.00 מ"ר לכל יח"ד מוצעת, סה"כ 65.00 מ"ר שירות מוצע.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום	06/01/2021	26/01/2021



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200661\1

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
06/03/2021	14/02/2021	בוצע פרסום	הקלות

המלצת מהנדס הועדה

דיון עקרוני לשינוי מספר יח"ד עפ"י החלטת וועדה מס' 2021003



סעיף 15	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200660\1	תיק בניין: 3031000001
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

גבריאל קלוגמן, 1\ מרכז שפירא - הרחבה ב', 050-3524445
משכנות רמת גן בע"מ, 2 מרכז שפירא - הרחבה ב'

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ניר רייפר, גוש עציון 11 גבעת שמואל, 03-5793107

כתובת:

מרכז שפירא - הרחבה ב', כניסה 1

גוש וחלקה:

גוש: 3038 חלקה: 7 מגרש: 1

תוכניות:

631-0274316

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

4168.80 מ"ר

שטח שירות: 729.70 מ"ר

יח"ד: 46

מהות הבקשה

38 יח"ד בבנייה רוויה - הכולל: 12 יח"ד צמודי קרקע בשלושה מבנים, 16 יח"ד בארבעה מבנים, 10 יח"ד בבניין בן 3 קומות, פיתוח השטח, חניות, חצרות, גדרות, שבילים.
מרכז שפירא הרחבה ג' 0274316-631
התכניות החלות בחלקה: 0274316-631

ישוב: מרכז שפירא הרחבה ב'

יעוד: א. בניה למגורים ושטחי שירות עבור מגורים

ב. חניה לשימוש פרטי

מגורים ב - מגרש 1:

מס' קומות: 3+ קומות מרתף
קומות מעל הכניסה הקובעת: 3
קומות מעל הכניסה הקובעת: 1

מס' יח"ד: 38

4180 מ"ר שטח עיקרי,
1045 מ"ר שטח שירות עילי
4166 מ"ר שרות תת קרקעי
תכסית - 50% = 3721.5 מ"ר

גובה מקסימלי:

12 מ' - גג רעפים, ממפלס כניסה קובעת ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג משופע.
10.5 מ' - גג שטוח.

מחסן - - עפ"י תכנית: 0274316-631

היקף איחסון:

1. שיטחו לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד ויכלל בכך שיטחי השירות.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 202006601

2. בסמכות הוועדה המקומית לאשר שינוי מיקום המחסן אל תת הקרקע.

שטח חניה - 25% עפ"י תכנית: 0274316-631

החניה תמוקם בקומת המרתף או מעל הקרקע בהיקף שלא יעלה על 25% מהשטח הנותר ללא בינוי.

קווי בניין: קו בניין קידמי: כמסומן בתשריט.

קו בניין צידי: כמסומן בתשריט.

קו בניין אחורי: כמסומן בתשריט.

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	קומת קרקע	1,960.02					
	מבואה וח. מדרגות משותף			136.69			
	אחסנה			15.54			
	מתקנים ומערכות טכניות			12.04			
	ממ"ד			288.45			
	בליטות			19.10			
3.25	קומה א'	1,913.46					
3.25	מרפסת מקורה			12.28			
3.25	ממ"ד			145.63			
3.25	מבואה וח. מדרגות משותף			50.27			
3.25	מתקנים ומערכות טכניות			9.69			
3.25	מרפסת לא מקורה					269.66	
6.50	קומה ב'	295.32					
6.50	ממ"ד			25.58			
6.50	מבואה וח. מדרגות משותף			11.76			
6.50	מתקנים ומערכות טכניות			2.67			
6.50	מרפסת לא מקורה					138.66	
סה"כ		4,168.80		729.70		408.32	
		4,168.80		729.70		408.32	

בישיבת ועדת המשנה מספר 2021003 מתאריך 26/04/2021 הוחלט:

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תשלום היטל השבחה

2. אישור כספים.

3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

הבקשה למתן הקלה לתוספת יחידת דיור לא מאושרת.

מאושרת הבקשה הבסיסית ל-38 יחידות בלבד תואמת תב"ע.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	06/01/2021	26/01/2021

פרוט הפרסום:

הקלה עד 20% במספר יח"ד מתקנות (סטיה ניכרת מתוכנית) - הקלה לתוספת של 20% יח"ד שהם 8 יח"ד, סה"כ יח"ד 46 במקום 38 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 202006601

הקלה בשיטחי שירות מכוח החוק - תוספת של 13.00 מ"ר לכל יח"ד מוצעת, סה"כ 104 מ"ר שירות .

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
26/01/2021	06/01/2021	הועבר למבקש לפרסום	הקלות
תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
06/03/2021	14/02/2021	בוצע פרסום	הקלות

המלצת מהנדס הועדה

דיון עקרוני לשינוי מספר יח"ד עפ"י החלטת וועדה מס' 2021003



סעיף 16	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200621\1	תיק בניין: 3030010400
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

צאלף שלמה, 104 מרכז שפירא - הרחבה, 0529215656

צאלף נופר, 104 מרכז שפירא - הרחבה

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

שלומית אלחדד, רימון 5 באר גנים, 052-5672645

כתובת:

מרכז שפירא - הרחבה, 104

גוש וחלקה:

גוש: 2969 חלקה: 104 מגרש: 104

תוכניות:

7/129/03/6

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי:

199.90 מ"ר

שטח שירות: 30.50 מ"ר

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים דו קומתי עם קיר משותף כולל: ממ"ד, גדרות, 2 חניות לא מקורות והקלות. הקלות:

ניוד שטח שירות מחניה מקורה לטובת: חדר כביסה, 2 חדרי ארונות בשטח של 18.00 מ"ר

התכניות החלות בחלקה: 7/129/03/6

ישוב: מרכז שפירא הרחבה

הנחיות מרחביות עדכניות:

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

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



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 2020062111

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.

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 זו 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 הבנין 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:

1. שני המגרשים הגובלים ינצלו הבניה בקו בנין 0 לאותו קו מגרש עפ"י תשריט.
2. יש לתכנן המשכיות של גבהי מעקות גג עליון.
3. יש להציג תיאום אדריכלי בחומרי הגמר סגוונים (וחומר) של חזיתות המבנה לקבלת חזות אחידה ולאישור אדריכל המועצה.
4. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0 המשותף.
5. מגובה גדר/קיר 180 ס"מ בין מבנים על קו בנין 0.0.

קווי בנין:

קו בנין קידמי 5 מ'
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
	קומת קרקע	162.10					
	ממ"ד			12.50			
	חדר ארונות			6.00			



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20200621\1

המשך מפרט:

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
4.11						פרגולה	
				37.80		קומה א'	3.50
		6.00				חדר ארונות	3.50
		6.00				ח. כביסה	3.50
44.46						מרפסת לא מקורה	
48.57		30.50		199.90		סה"כ	
48.57		30.50		199.90			

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
14/06/2021	25/05/2021	הכנת פרסום	הקלות

פרוט הפרסום:

ניוד שטח שירות מחניה מקורה לטובת: חדר כביסה, 2 חדרי ארונות בשטח של 18.00 מ"ר

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
14/06/2021	25/05/2021	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

1. תשלום היטל השבחה.
2. אישור כספים.
3. המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.
4. יש להציג התחייבות לאי פיצול דירות.



סעיף 17	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210187\1	תיק בניין: 315005340
סדר יום לישיבת ועדת המשנה מספר 2021006 תאריך: 23/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

ורד גוטה, שלוה 534, שלוה 054-5447204,

נדב גוטה, שלוה 534, שלוה 054-5447204,

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

אינגה פרבר, הציונות 23, אשדוד, 0523677951

כתובת:

שלוה הרחבה, 534

גוש וחלקה:

גוש: 2985 חלקה: 21 מגרש: 534

יעוד:

שטח מגרש: 502.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

2.02 מ"ר שטח שירות: 0.19 מ"ר

מהות הבקשה

1. תוכנית שינויים להיתר מספר: 20150006 הכוללת שינויים חזיתיים ופנימיים ותוספת שטח.

2. הקלה והנחיה מרחבית.

הקלות:

1. נידוד שטח שירות מחניה מקורה לטובת: מחסן ביתי בשטח של 1.25 מ"ר

הנחיות מרחביות:

1. הקמת גדר קדמית דרומית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.60 מ' בחיפוי שליכט במקום 0.4 מ' גדר בנויה + 1.20 מ' גדר קלה עפ"י נספח הבינוי.

2. הקמת גדר צידית מערבית, מזרחית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.60 מ' בחיפוי שליכט במקום 1.20 מ' גדר בנויה עפ"י נספח הבינוי.

3. הקמת גדר אחורית צפונית, כך שתהיה בגובה מירבי של 1.60 מ' בחיפוי שליכט במקום 1.20 מ' גדר בנויה עפ"י נספח הבינוי.

התכנית החלה על המגרש: 2/173/03/6

ישוב: שלוה

שטח המגרש:

הנחיות מרחביות עדכניות

בהעדר התייחסות לגובה גג בטון בתב"ע ייקבע הגובה בהתאם להנחיות הנ"ל:

2 קומות 7.60 מ' - גג שטוח.

בגג שטוח יתאפשר בניית מסתור דוד שמש בנוי, בגובה נקודתי עד 8.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

אזור מגורים א':

שטח מינימלי: 480 מ"ר.

זכויות בניה:

יחידת דיור אחת.

מגרש חד משפחתי.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 202101871

2 קומות .

גובה המבנה לא יעלה על 6.50 מ' עד לתחילת גג הרעפים שיא גג הרעפים לא יעלה על 9.0 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר של אבן השפה בחזית המגרש.

סה"כ שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 40%
35% שטח עיקרי מירבי לקומה.

שירות- 10% מעל לקרקע

סה"כ זכויות בניה: 50% ליח"ד

מטרות שירות מותרות: לא ימוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, פרט לחניה מקורה.
סככת חנייה-תמוקם בתוך תחומי המגרש עם קוי בניין קדמי וצידי 0-שטח הסככה לא יעלה על 15 מ"ר. קירוי קל ללא קירות.
לא תותר גישה לחניה למגרשים מס' 516-525 מדרך מס' 1.

הוראות בינוי: קירות חיצוניים של הבתים יהיו גמר אבן, טיח התזה או חומר אחר עמיד לתנאי מזג האוויר לשביעות רצון מהנדס הועדה, גווני הגימור יהיו בהירים : לבן או בז'.
גג בטון- על הגג יבנה מסתור עבור דוד השמש, כרכוב ארכיטקטוני יוכל לבלוט עד 80 ס"מ.
גג רעפים- שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, הדוודים יהיו סמויים מתחת לגג הרעפים כרכוב יובלט מהמבנה מ-50 ס"מ עד 80 ס"מ, סילוק מי הגשם מהכרכוב הזיזי מותרת גם ללא מרזב, הרעפים יהיי בגוון חרס, אך מותר להשתמש ברעפי בטון בגוון חרס.
המעקות- יהיו בנויים כהמשך קירות המבנה או עשויים סככת ברזל.
לא תותרנה ארובות, אלא מחומרים תואמים את חזיתות המבנה.
גדרות-הגדר הקדמית תהיה בנויה מבטון עד גובה 30 ס"מ מעליה גדר ברזל או עץ עד גובה 1.10 מ'.
השערים יהיו תואמים בגוון וצורה לגדר, גדר צדדית תהיה בנויה בטון עד גובה 30 ס"מ מעל פני קרקע סופיים וגדר רשת עד גובה 1.10 מ'.

תנאים להוצאת היתר בניה:

1. מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש הגבוה ב-20 ס"מ מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש, בשטח ציבורי או בשטח הרחוב.
2. תובטח הופעה ארכיטקטונית נאותה של המבנים בתחומי התכנית. על המתכנן לשלב במבנה את המתקן הסולארי לחימום המים, הדוד חייב להיות מוסתר. במבנים עם גג בטון יש לתכנן מסתור עשוי חומרים קשיחים, שישתיר את צידי הקולטים. במבנים עם גג רעפים, חייבים הקולטים להיות צמודים לשיפוע הגג. בכל סוגי המבנים יבנו פירים שיאפשרו מעבר צנרת אל הקולטים בתוך המבנה ולא ע"ג החזית.

קווי בניין:

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

מפרט:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	קומת קרקע	109.65	1.44				



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20210187\1

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		
	בליטות				5.26		
	פרגולה				35.04	-1.44	
3.91	קומה א'	88.17	0.58				
3.91	מחסן				11.70	1.25	
3.91	בליטות				0.40		
3.91	פרגולה				10.04		
סה"כ		197.82	2.02	74.44	-0.19		
				74.25			
		199.84					

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	21/04/2021	11/05/2021

פרוט הפרסום:

הקלות:

1. ניווד שטח שירות מחניה מקורה לטובת: מחסן ביתי בשטח של 1.25 מ"ר

הנחיות מרחביות:

- הקמת גדר קדמית דרומית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.60 מ' בחיפוי שליכט במקום 0.4 מ' גדר בנויה + 1.20 מ' גדר קלה עפ"י נספח הבינוי.
- הקמת גדר צידית מערבית, מזרחית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.60 מ' בחיפוי שליכט במקום 1.20 מ' גדר בנויה עפ"י נספח הבינוי.
- הקמת גדר אחורית צפונית, כך שתהיה בגובה מירבי של 1.60 מ' בחיפוי שליכט במקום 1.20 מ' גדר בנויה עפ"י נספח הבינוי.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הנחיות מרחביות	21/04/2021	11/05/2021
סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הועבר למבקש לפרסום	21/04/2021	11/05/2021

המלצת מהנדס הועדה

לאשר הבקשה בתנאים:

- תשלום השבחה.
- אישור כספים.
- המצאת כל האישורים הנדרשים לשלב בקרת תכן הבניה.

אדיר בניהו נעמן
יו"ר הועדה

יואב לפידות
מהנדס הועדה