



תאריך: 07/06/2012  
ת. עברי: י"ז סיון תשע"ב

## פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204

בתאריך: 02/05/2012 י' אייר תשע"ב שעה 08:15

### נכחו:

מר עמוס לוגסי	- יו"ר ועדת המשנה	<b>חברים:</b>
מר שחר רובין	- סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה	
גב' ציפי זילברמן	- חברת ועדת המשנה	
מר נאור ירושלמי	- חבר ועדת המשנה	

גב' אילנה אביעד	- איגוד ערים לאיכות הסביבה	<b>נציגים:</b>
-----------------	----------------------------	----------------

אדרי קיריל קוזיול	- מהנדס העיר	<b>סגל:</b>
עו"ד שולמית כהן מנדלמן	- יועמ"ש	
מר רוני הורביץ	- מנהל מדור רישוי	
מר שולם גלזר	- מנהל מחלקת רישוי פיקוח	
גב' סמדר ירון	- מנהלת מחלקת בנין עיר	
טלי איטח	- מרכזת תכנון עיר	

### נעדרו:

מר שאול רומנו	- סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה	<b>חברים:</b>
גב' סמדר אהרוני	- חברת ועדת המשנה	
גב' טלי חייט אבירז	- חבר ועדת המשנה	

מר גמליאל שמעון	- מינהל מקרקעי ישראל	<b>נציגים:</b>
מפקד משטרת נס ציונה	- רשות הכבאות	
גב' אפרת לוי	- המשרד לבטחון המדינה	
נציג משרד השיכון	- נציגת משרד הפנים	
מר מיכאל זלינגר	- פיקוד עורף	
מר מארק חוזין	- לשכת הבריאות הנפתית רחובות	
גב' ורד אדרי	- המשרד להגנת הסביבה	

מר דרור מרגלית	- מ"מ מנהל אגף הנדסה	<b>סגל:</b>
----------------	----------------------	-------------

שלמה אליהו	- מבקר העיריה	<b>מוזמנים:</b>
------------	---------------	-----------------

### על סדר היום:

אישור פרוטוקול ו. משנה מס' 201203 מתאריך 13.3.12.

## עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של חושבה

הפרוטוקול מאושר פה אחד.



**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו'ח	בעל עניין	כתובת	עמ' עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	מק/7/119	אצטדיון כדורגל עירוני	גוש : 3754 מחלקה : 38 עד חלקה : 38	עיריית נס ציונה	הנבחרת 8	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצר/624	טירת שלום	גוש : 3750 מחלקה : 3 עד חלקה : 4			5
3	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפקעה 32/201203	נס/1/1	גוש : 3751 מחלקה : 6 עד חלקה : 6	עיריית נס ציונה	איתמר בן אבי	7
4	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפקעה 33/201203	נס/1/1	גוש : 3636 מחלקה : 196 עד חלקה : 196	עיריית נס ציונה	רמבם 9	8
5	בקשה להיתר	2012064	בניה חדשה	גוש : 3846 חלקה : 12 מגרש : 406	דריזין אורנה	רחוב שוניית 4	9
6	בקשה להיתר	2012178	יחידה אחת מדו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה : 87 מגרש : 57	פורת טלי ועידו	לחמי שלום 38	10
7	בקשה להיתר	2012186	יחידה אחת מדו משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 3845 חלקה : 253 מגרש : 5	שפורן יעקב ומרים	רחוב סמ' דליה 15, רחוב סמ' דליה 13	12
8	בקשה להיתר	2011471	בניה חדשה	גוש : 3642 חלקה : 35 תכ' : 1/1, 1/1	נגר חיים	רחוב ויצמן	14
9	בקשה להיתר	2012065	תעשיה , תוספת למבנה קיים	גוש : 3850 חלקה : 18 תכ' : 1/143, 1/1	אס.ד.י.ניהול ויחסי ציבור בע"מ	רחוב גולדה מאיר 3, שכונה : פארק המדע	16
10	בקשה להיתר	2012176	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 310	חממי משה, גיל יוסף ודגנית קיימת התנגדות	רחוב עליה 27, שכונה : נווה עובד, סולל בונה	18
11	בקשה עקרונית	2012175	תכניות בינוי	גוש : 3637 חלקה : 754	חברת ניצנים	רחוב עליה 2	20
12	בקשה להיתר	2012187	תוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 314	בן דוד יצחק	רחוב הבנים 100	21
13	בקשה להיתר	2011019	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 77	ביטון בתיה ואשר	רחוב הבנים 73	23



<b>תכנית מתאר מקומית: נס/מק/119/7</b>	<b>סעיף 1</b>
<b>פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך: 02/05/2012</b>	

**שם התכנית:** אצטדיון כדורגל עירוני  
**נושא:** הפקדת תכנית  
**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית  
**שטח התוכנית:** 56,079.00 מ"ר (56.08 דונם)  
**בעלי ענין:**  
**יוזם/מגיש:** עיריית נס ציונה  
**מודד:** ברני גטניו

**כתובות:** הנבחרת 8  
**גושים חלקות:**

גוש	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3754	לא	38	38	כן

**מטרת הדיון:** תכנית להוספת 3000 מקומות ישיבה לאצטדיון הקיים.

**המלצת מהנדס העיר:** להפקיד את התכנית בתנאי תיקונים עפ"י גיליון הדרישות.

**החלטות:** להפקיד את התכנית בתנאי תיקונים עפ"י גיליון דרישות.

**ההחלטה התקבלה פה אחד. החברים המשתתפים:** יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, מר נאור ירושלמי גב' ציפי זילברמן.

- גליון דרישות**
- תיאום התכנית עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
  - אישור יועצת התנועה בעיריה.
  - הגשת תכנית בינוי.
  - תיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.



<b>סעיף 2</b>	<b>תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצר/624</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך: 02/05/2012	

**שם התכנית:** טירת שלום  
**נושא:** אישור תשריט לצרכי רישום  
**סוג תוכנית:** תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)  
**בעלי ענין:**  
**בעל קרקע:** מינהל מקרקעי ישראל  
 בעלים שונים  
**מודד:** ברני גטניו  
**גושים חלקות:**

גוש	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3750	לא	3	4	כן
3750	לא	6	13	כן
3750	לא	15	15	כן
3750	לא	17	22	כן
3750	לא	24	28	כן
3750	לא	31	31	כן
3753	לא	17	59	כן
3753	לא	61	70	כן
3753	לא	72	83	כן
3753	לא	85	89	כן
3753	לא	91	100	כן
3853	לא		9999	כן

**מטרת הדיון**

אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית נס/105/א.  
 התשריט הינו בסטיה מהוראות התכנית, דבר הסטיה פורסם לעיון הציבור בעיתונים בתאריך 6/2/2012  
 וכן ניתלו מודעות בשטח.  
 לתשריט לא הוגשו התנגדויות.

**המלצת מהנדס העיר**

המלצת מהנדס העיר לאשר את התשריט.

**מהלך דיון**

הובהר כי התשריט כולל את השינוי של תשריט החלוקה שמספרו תצר/624/א' שאושר על ידי הועדה המקומית, התשריט עדיין לא נחתם על ידי ממו"י והועדה המקומית, מבוקש שהאישור התצר הנדון יותנה בהשלמת הליך אישור תשריט החלוקה.

**החלטות**

לאשר את התצ"ר בתנאי השלמת הליך אישור תשריט חלוקה מספר תצר/624/א.

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

המשך תוכנית בניין עיר : נס/תצ/ר/624

**ההחלטה התקבלה פה אחד.  
החברים המשתתפים:  
יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, מר נאור ירושלמי גב' ציפי זילברמן.**



<b>סעיף 3</b>	<b>הפקעה: נס/הפקעה 32/201203</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך: 02/05/2012	

**שם התכנית:** נס/1

**נושא** הפקעה

**סוג תוכנית** הפקעה

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**כתובות** איתמר בן אבי

**גושים חלקות**

גוש	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3751	לא	6	6	כן

**מטרת הדיון**

מבוקש לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/1.1. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק .

**מטרת התכנית**

הפקעה לצורך סלילת רחובות: איתמר בן אבי, הגפן.

**המלצת מהנדס העיר**

לאשר את ההפקעה.

**החלטות**

לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/1.1. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק .

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החברים המשתתפים:**

יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, מר נאור ירושלמי גב' ציפי זילברמן.



<b>סעיף 4</b>	<b>הפקעה: נס/הפקעה 33/201203</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך: 02/05/2012	

**שם התכנית:** נס/1

**נושא** הפקעה

**סוג תוכנית** הפקעה

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**כתובות** רמבם 9

**גושים חלקות**

גוש	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3636	לא	196	196	לא

**מטרת הדיון**

מבוקש לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/1.1. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

**מטרת התכנית**

הפקעה במסגרת בקשה להיתר בניה. קטע כביש מרח' רמבם.

**המלצת מהנדס העיר**

לאשר את ההפקעה.

**החלטות**

לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/1.1. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החברים המשתתפים:**

יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, מר נאור ירושלמי גב' ציפי זילברמן.





סעיף 5	בקשה להיתר: 2012064	תיק בניין: 4428
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך: 02/05/2012		

**בעלי עניין**

מבקש  
דריזין אורנה

כתובת: רחוב שונית 4

גוש חלקה: גוש: 3846 חלקה: 12 מגרש: 406

תוכניות: 120, 2/1 ב, במ/1999, מק/5/1, מק/5/120, תמא/35, תמא/38, תממ/21/3

יעוד: מגורים א-2

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת בית דו משפחתי, 2 קומות + מרתף

שטח עיקרי: 488.00 שטח שירות: 103.00 יח"ד: 2

**הערות בדיקה**

מבוקשת הקלה להגדלת תכנית בניה בקומת קרקע בכ-8% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.

בקשה פורסמה בתאריך 23.3.12 ולא התקבלו התנגדויות.

להגיש תכניות במידת פוליו.

לתקן ולעדכן מפת מדידה.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

בתרשים המגרש לבטל טופוגרפיה, להוסיף מידות ומיקום הבנין 0.00 .

לתקן חישוב שטחים ולהקטין שטחי הבניה על פי הוראות התב"ע והתקנות.

להוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב.

לתת חישוב מרפסות ושטחים לא מקורים.

לבטל מצללות בחניות - ניתן לתכנן חניה מקורה על פי הוראות התב"ע.

לבטל שירותים במרתפים. לשנות עומק חצר אנגלית ל-1.5 מ' לכל היותר

ולסמן בתכנית המרתף במקווקו.

להשלים ולתקן תכנית פיתוח שטח: להוסיף מפלסים בגדרות ובקרקע,

לתכנן קליטת נגר עילי, להראות פתיחת שערים, לצרף פרטי גדרות ושערים.

להשלים שיפועים בתכנית הגג, להוסיף מפלסים, מיקום והסתרת דוודים ומזגנים,

לתת זווית השיפוע על פי הוראות התב"ע.

לתת פרט למצללה.

להשלים פרטים בתכניות, בחתכים ופריסת גדרות.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.



סעיף 6	בקשה להיתר: 2012178	תיק בניין: 4821
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך: 02/05/2012		

**בעלי עניין****מבקש**

פורת טלי ועידו

גבאי יניב

אסרף ראובן

**כתובת:**

לחמי שלום 38

**גוש חלקה:**

גוש: 3753 חלקה: 87 מגרש: 57

**תוכניות:**

נס/105/א

**יעוד:**

אזור מגורים א'

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת יחידת דיור חדשה (חלק מדו משפחתי), שתי קומות + מרתף.

**שטח עיקרי:**

225.00

**שטח שירות:**

30.00

**יח"ד:**

1

**הערות בדיקה**

מבוקשת הקלות הבאות:

1. חשיפת מרתף (לא באדמה) בצד הפונה לקומת מגורים במפלס התחתון.
2. הקטנת קו בנין אחורי- מזרחי ב 10% (4.5 מ' במקום 5 מ')
3. הגדלת אחוזי הבניה בקומה א' בכ-13% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה (28% במקום 15%)

**הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 21.3.12 ולא התקבלו התנגדויות.**

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

בתרשים המגרש להראות מידות הבנין, מיקומו וקוי הבנין.

אין לאשר מבנה חניה תת קרקעית מחוץ לקוי הבנין.

ניתן לתכנן חניה עם קירוי קל, בהתאם להוראות תכנית בינוי.

לשנות ולתקן חישוב שטחים, לחשב קומת קרקע במלואה, כולל שטח "מרתף". המבנה אינו מדורג.

להשלים מידות בתכניות בהתאם לחישוב שטחים, להוסיף חישוב שטחים לא מקורים.

לתקן תכנית פיתוח בהתאם לשינוי חניה, לתקן תכנית פריסת גדרות, לתכנן קליטת נגר עילי,

להוסיף פרטי גדרות, מעקות, שערים, מצללה, להוסיף גבהים, לתכנן גומחת אשפה.

להשלים ולתקן כל התכניות בהתאם לשינויים וההשלמות הנ"ל.

להקטין בליטת הגג מקו בנין אחורי, לחשב שטח מקורה בקומה א' בשטחי השירות.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.



**גליון דרישות**

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור חברת בזק
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים ויס
- פתרון למזגנים
- אישור חברת החשמל
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- אישור מפקח על התשתיות וחברת ערים.



7 סעיף	בקשה להיתר: 2012186	תיק בניין: 2990
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך: 02/05/2012		

**בעלי עניין****מבקש**

שפורן יעקב ומרים

**כתובת:**

רחוב סמ' דליה 15, רחוב סמ' דליה 13

**גוש חלקה:**

גוש: 3845 חלקה: 253 מגרש: 5

**יעוד:**

מגורים ב

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א', אישור מצב קיים.

**שטח עיקרי:**

17.00

**הערות בדיקה**

מבוקשת הקלה להגדלת אחוזי הבניה עד 6% + העברת שטחי בניה המותרים בעליית הגג לקומות קרקע וקומה א'.

**הבקשה פורסמה בתאריך 29/2/2012 ולא התקבלו התנגדויות.**

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

לסמן קוי הבנין בכל התכניות.

אין אפשרות לאשר תוספת בניה בקומת קרקע בחריגה מקו בניה חזיתי, לתקן כל התכניות.

לתקן חישוב שטחים ולהוסיף חישוב שטחים לא מקורים.

להוסיף תכנית פיתוח שטח ולתת שני מקומות חניה.

לתכנן קליטת נגר עילי.

לפי נתוני מפת המדידה כל החצר מרוצפת ללא גינון.

**מהלך דיון**

מר נאור ירושלמי - חבר הועדה וגב' אילנה אביעד - נציגת איגוד ערים לאיכה"ס יוצאים מהדיון.

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

**גליון דרישות**

- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור הג"א
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט



המשך בקשה להיתר : 2012186

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור חברת בזק
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים ויס
- פתרון למזגנים
- אישור חברת החשמל
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- דו"ח פיקוח על הבניה



סעיף 8	בקשה להיתר: 2011471	תיק בניין: 3061
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך: 02/05/2012		

**בעלי עניין****מבקש**

נגר חיים

סיאצ'י חביב

אהרוני שמואל

אמנון חים שווילי

שווילי חיים איה

**כתובת:**

רחוב ויצמן

**גוש חלקה:**

גוש: 3642 חלקות: 35, 36

**תוכניות:**

1/1, 1/1

**יעוד:**

חקלאי

שטח מגרש: 35353.00

תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת מבנה חממה לפרחים בקירור, כולל מכירה.

שטח עיקרי: 542.00

**הערות בדיקה**

ועדת המישנה מס' 2011471 בישיבתה מתאריך 11/10/2011 החליטה לסרב לבקשה.

המבקש ערר על ההחלטת הועדה בפני ועדת ערר מחוזית.

ועדת ערר מחוזית דנה בערר מס' 385/11 בתאריך 23/01/2012 והחליטה: "העוררים יתקנו הבקשה בהתאם לסיכום משנת 2009 עם מהנדס העיר ככל שטרם תוקנה ותובא לדיון בפני הועדה המקומית בתוך 30 יום מיום שתוגש". החלטת ועדת ערר במלואה ופרוטוקול הישיבה מצ"ב.

הבקשה הוגשה ללא חתימת כל החוכרים בנכס בתאריך: 14/03/2012.

מבנה החממה כולל מבנה קירור בשטח 150 מ"ר וחדרי משרד, מיון ואריזה בשטח כ-34 מ"ר.

חומרי המבנה המוצע כפי שניתן לראות בתכניות לא עומדים בהוראות שקבעה

ועדת המשנה מתאריך 17/09/2000:

"שטחים בהם מותרים ע"פ תכנית נס/1/1 שימושים חקלאיים יבנו מבנים משלד קל וכיסוי מחומרי מתיחה, לגידול צמחים ו/או יבולים בלבד"

לא מולאו התנאים שקבע מהנדס העיר בתאריך 31/12/2009.

במגרש אין תשתיות ונגישות למקום דרך חלקה 46 שיעודה "שטח למבני ציבור".



אין אישור מחלקת תשתיות.

### מהלך דיון

מר נאור ירושלמי - חבר הועדה וגב' אילנה אביעד - נציגת איגוד ערים לאיכה"ס חוזרים לדיון. לאחר שהוצגו בפני הועדה ההליך המתמשך בו נמצא מבקשה הבקשה, לרבות הדיון בוועדת הערר וכן עמדות הצוות המקצועי. קיימה הועדה דיון עקרוני בשאלה האם יש מקום להקמת משתלה במיקום המבוקש.

### החלטות

1. עפ"י הוראות תכנית המתאר "מבנים חקלאיים ונספחים יבנו בהתאם לאישור הועדה המקומית".
2. שיקול הדעת אותו מפעילה הועדה המקומית במקרה הנדון הינו בעיקר כתוצאה מן הפיתוח הצפוי בסביבה הקרובה.
3. תכנית נס/130 הומלצה להפקדה על ידי הועדה והיא כוללת פיתוח של מתחם מגורים איכותי בהיקף של מאות יח"ד, אזור מסחר ומשרדים, דיור מוגן ועוד.
4. התכנית הנ"ל המקודמת במסלול וד"ל (במסגרת הועדה המחוזית). גובלת בחלקה המדוברת, מדרום וחלה על השטח המתוכנן כדרך גישה למשתלה.
5. הועדה אינה מוצאת לנכון להתיר ביצוע המשתלה בסמיכות כה גדולה לשכונת המגורים המתוכננת.
6. לאור הנ"ל הועדה מסרבת לבקשה.



סעיף 9	<b>בקשה להיתר: 2012065</b>	<b>תיק בניין: 3107</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך: 02/05/2012		

**בעלי עניין**

**מבקש**

אס.ד.י. גינהול ויחסי ציבור בע"מ

**כתובת:**

רחוב גולדה מאיר 3, שכונה: פארק המדע מזרח

**גוש חלקה:**

גוש: 3850 חלקה: 18 מגרשים: 5, 6

**תוכניות:**

1/1, 1/143, 2/1, 2/2/1, 2/143, אכרזה חקלאית, מק/6/1, מק/7/1, מש/200110, תמא/35, תמא/38, תממ/21/3, תצר/634

**יעוד:**

תעשיה עתירת ידע

שטח מגרש: 37775.00

**שימושים:**

תעשיה

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת בניה ע"י פיצול חלק מקומת הקרקע הקיימת לשתי קומות + שימוש חורג בשטח המוצע בגודל כ- 72 מ"ר מתעשיה עתירת ידע למסחר ובית קפה לתקופה של 10 שנים.

**שטח עיקרי:** 72.00

**הערות בדיון**

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201203 מתאריך 13/03/2012.

דיון חוזר בבקשה לאחר קבלת התנגדות השותף בנכס.

הבקשה כוללת הקלה לתוספת קומה חלקית ע"י פיצול קומת קרקע קיימת + שימוש חורג בשטח כ- 72 מ"ר למסחר ובית קפה לתקופה של 10 שנים במקום תעשיה עתירת ידע.

**הבקשה פורסמה בתאריך 13/01/2012 התקבלה התנגדות ותגובת מבקש.**

בנכס קיימים 56 חוכרים ואין חתימת בעלים לבקשה, לא קיים רישום בית משותף. להוסיף מידות בתכניות, לתקן כיתוב, אין להראות רהוט. לתת חתכים בשטחים המוצעים, אין להראות חתכים של כל הבנין. לתקן חישוב שטחים ולהוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב. לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים. להוסיף תכנית פיתוח שטח נקודתית למקום.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

ההתנגדות שהוגשה בשנית (הוגשה לראשונה 2007) אינה נוגעת לעניין התכנוני במרביתה. אלא מתייחסת לנושא קניין. בהקשר התכנוני הועדה אינה רואה בשימוש המבוקש סטייה





**ניכרת לאופי הסביבה או פגיעה בו, לפיכך הועדה דוחה את ההתנגדות. היתר יוצא לאחר השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.**

**גליון דרישות**

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור הג"א
- אישור מכבי אש
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור משרד הבריאות
- חוות דעת משרד איכות הסביבה
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- תשלום היטל השבחה
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)



2322	תיק בניין :	2012176	בקשה להיתר :	10	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך : 02/05/2012					

**בעלי עניין****מבקש**

חממי משה, גיל יוסף ודגנית

**כתובת :**

רחוב עליה 27, שכונה : נווה עובד, סולל בונה

**גוש חלקה :**

גוש : 3637 חלקה : 310

**יעוד :**

מגורים א-2

שטח מגרש :

614.00

**תאור הבקשה :** הריסה ובניה חדשה**מהות הבקשה**

הקמת בת דו משפחתי 2 קומות + בריכה + מרתף

**שטח עיקרי :**

287.76

שטח שירות : 249.52

**הערות בדיקה**

מבוקשות ההקלות הבאות :

1. הקמת בריכת שחיה בקו בניין של כ-2 מ' קדמי במקום 5 מ'.
  2. הקטנת קו בנין צידי למרפסת (גזוזטרה) בכ-10% (מבוקש 4.5 מ' במקום 5 מ')
- הבקשה פורסמה, פרסום אחרון 22.3.12. התקבל מכתב התנגדות ותשובת המבקשים להתנגדות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים.  
 לבטל פיר איורור במרתף (סטיה מהוראות התב"ע)  
 לתת חתכים דרך חללים כפולים ולהשלים מפלסים  
 לתכנן מחסן כלי גינה  
 לכלול שטח סגור צמוד למדרגות בשטח הבניה קומה א'  
 לכלול שטח כניסה מקורה בשטחי הבניה ולהתאים להוראות הת.ב.ע (1.8 מ' רוחב)  
 לציין ולהראות חישוב שטח ונפח בריכה  
 להראות מיקום חדר מכוונות בריכה בתוכנית פיתוח  
 לציין מידות מפתחי חלונות ומיקומם ביחס לתקרת מרתף (צמוד לתקרה)  
 לתת חתך דרך חלון אנגלי מרתף  
 הפרש בין רצפת חלון אנגלי וסף חלון לא יותר מ-0.15 מ'  
 לציין גובה שטחי שירות (2.4 מ')  
 להשלים מפלסים בכל הקומות (ראה חללים כפולים)  
 לרשום בטאבו זכות מעבר ליח"ד "אחורית" ולציין בתוכנית

**מתנגדים**

- ברומברג ברכה וחגי

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.



## החלטות

### הועדה מחליטה :

1. לדחות את ההתנגדות להקלה בקווי הבנין לגבי הבריכה.
2. לתכנית המבוקשת תואמת תב"ע נס/9/1 אשר אושרה על ידי הועדה המחוזית.
3. לקבל ההתנגדות בעניין הקלה בקו בנין צידי.
3. היתר יוצא לאחר השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

### גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 22 ב'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס ביוב
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור מהנדס בטיחות לבריכה
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



סעיף 11	בקשה עקרונית: 2012175	תיק בניין: 2080
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך: 02/05/2012		

**בעלי עניין**

מבקש  
חברת ניצנים

כתובת: רחוב עליה 2

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 754

יעוד: מגורים מיוחד

**תאור הבקשה:** תכניות בינוי

**מהות הבקשה**

תכנית בינוי לתוספת בניה ע"פ ת.מ.א 38. העברת שטחי הבניה מהקומה המפולשת לקומה עליונה ותוספת קומה. (סה"כ תוספת 3 קומות מעל 4 על עמודים). קיים 16 יח"ד מבוקש תוספת 12 יח"ד + 28 חניות מוצע.

**הערות בדיקה**

הבקשה פורסמה. פירסום אחרון בתאריך 16.2.12 לא התקבלו התנגדויות.

התכנית הינה תכנית בינוי עקרונית להקמת 3 קומות נוספות מעל מבנה של 4 קומות על עמודים, סה"כ 8 קומות.

מוצעות 12 יח"ד בנוסף ל-16 יח"ד הקיימות. סה"כ 28 יח"ד. הבקשה כוללת מרפסות וממ"דים לכל הדירות הקיימות. פתרון החניה המוצע הינה ל-28 חניות.

הבקשה מובאת לדיון בועדה ולאישור עקרוני של היקף וגובה הבינוי המוצע בטרם בדיקה מפורטת של השטחים המוצעים (זכויות קיימות/הקלות באחוזי הבניה).

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

הועדה מחליטה לאשר את תכנית הבינוי בכפוף לאישור יועצת התנועה לגבי פתרונות החניה המוצעים, ובתיאום עם מחלקת רישוי.



1820	תיק בניין :	2012187	בקשה להיתר :	12	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך : 02/05/2012					

**בעלי עניין**

מבקש

בן דוד יצחק

כתובת :

רחוב הבנים 100

גוש חלקה :

גוש : 3636 חלקה : 314

יעוד :

מגורים א-2

שטח מגרש :

934.00

תאור הבקשה : תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת ממ"ד + סגרת מרפסת + מרפסת מקורה

שטח עיקרי :

20.32

שטח שירות : 25.00

**הערות בדקיה**

מבוקשת הקלה להקטנת קו בנין חזיתי לרחוב מ06 מ' ל-3.36 מ' בהתאם לבניה הקיימת ברוב הבניינים ברחוב.

הבקשה פורסמה, פירסום אחרון בתאריך 2.3.12 לא התקבלו התנגדויות.

הבית עובר בהיתר קו בניין צדדי בכ-0.33 מ'

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים

להתאים מחסן להיתר או לבקש מחסן ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע.

אין אפשרות לאשר פחונים ומחסנים שלא ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע.

להתאים שטח מרפסות מקורות למותר ע"פ ת.ב.ע יתרה לכלול בשטחי הבניה

לחשב שטח מקורה "מרפסת" ע"פ המידות בתוכנית

לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

**מהלך דיון**

החברה ציפי זילברמן יצאה מהדיון בועדה.

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

**גליון דרישות**

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור מ.מ.ג.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים



המשך בקשה להיתר : 2012187

- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



1676	תיק בניין:	2011019	בקשה להיתר:	13	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201204 תאריך: 02/05/2012					

**בעלי עניין**

**מבקש**

ביטון בתיה ואשר

**כתובת:** רחוב הבנים 73

**גוש חלקה:** גוש: 3636 חלקה: 77

**יעוד:** מגורים א-2 שטח מגרש: 533.50

**תאור הבקשה:** הריסה ותוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת בניה בבית קיים

**שטח עיקרי:** 43.01 **שטח שירות:** 4.27

**הערות בדיקה**

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201102 בתאריך 01/02/2011, דיון חוזר להארכת תוקף ההחלטה. הבקשה לא פורסמה מחדש.

מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי של כ-10% .  
צריך להיות 4.00 מ' ע"פ ת.ב.ע מבוקש כ-3.6 מ'  
הבקשה פורסמה בתאריך 01.12.10 לא התקבלו התנגדויות  
הבית הקיים עובר קו בניין צדדי בהיתר בכ-1 מ'.  
לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים.  
אין לשנות מחסן מהיתר קיים, סטיה מהוראות ה-ת.ב.ע.  
לתת קו מידה בין גבול מגרש והתוספת המוצעת מהקלה.  
פרגולה מעבר לקווי בנין עץ או מתכת ע"פ תקנות תכנון ובניה.  
להתאים חצר פנימית בהתאם לגודל ולהוראות תקנות תכנון ובניה.  
לכלול שטח שרות/מחסן צמוד למטבח בשטח עיקרי.  
לתקן להשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות.

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

בתנאי המצאת נסח בעלות מעודכן של הגובלים ככל שלא השתנו הבעלויות במגרשים הגובלים, הועדה מאשרת ההחלטה ללא צורך בפרסום נוסף.

**גליון דרישות**

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס ביוב
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)



המשך בקשה להיתר : 2011019

- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה

-----  
קיריל קוזיול  
מהנדס הועדה

-----  
עמוס לוגסי  
יו"ר ועדת מישנה  
מקומית  
לתכנון ובניה

**הישיבה התקיימה בלשכת מהנדס העיר, רח' הבנים 9, נס-ציונה**