



תאריך: 27/06/2012  
ת. עברי: ז' תמוז תשע"ב

## פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205

בתאריך: 05/06/2012 ט"ו סיון 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	
גב' סמדר אהרוני	- חברת 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	
מר דרור מרגלית	- מ"מ מנהל אגף הנדסה	
טלי איטח	- מרכזת תכנון עיר	

### נעדרו:

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

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

### על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201204 מתאריך 2.5.12.

## 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'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	1/1	תכנית המתאר	גוש : 3634 עד חלקה : 9999	ועדה מקומית נס ציונה		5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	מק/105/א/29	רח' המייסדים 8,10	גוש : 3750 מחלקה : 17 עד חלקה : 18	עו"ד אברהם חממי בשם הבעלים	המייסדים 8	7
3	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצר/626/3	תצר לתכנית נס/מק/133/3	גוש : 3638 מחלקה : 154 עד חלקה : 154	מליבו ישראל בע"מ		10
4	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצר/682	ויצו	גוש : 3843 מחלקה : 79 עד חלקה : 79	ס.י. אבן יזמות בע"מ		11
5	בקשה להיתר	2012235	יחידה אחת מדו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה : 76 מגרש : 108	כהן יעקב ורחל	צופית 10	12
6	בקשה להיתר	2012237	יחידה אחת מדו משפחתי , הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 209 תכ' : 1/1 , 2/1	ון דן סטין מישל ושלי	רחוב רמו 21	14
7	בקשה להיתר	2012240	בית פרטי דו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 291	אורגד ליאת	רחוב רמו 6	16
8	בקשה להיתר	2012236	בית פרטי למספר משפחות , תוכ' שינויים + תוס' שטח	גוש : 3845 חלקה : 253 מגרש : 5	דורפמן יובל ואיריס	רחוב סמ' דליה 15 , רחוב סמ' דליה 13	18
9	בקשה להיתר	2012241	בית משותף , הריסה ובניה חדשה	גוש : 3843 חלקה : 130	קפלן שרה קיימת התנגדות	רחוב רוטשילד 37	20
10	בקשה להיתר	2012191	בית משותף , בניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 52	אל ציון עולה בע"מ קיימת התנגדות	רחוב סוקולוב 11	23
11	בקשה להיתר	2012189	בית משותף , תוספת למבנה קיים	גוש : 3637 חלקה : 133 מגרש :	מלמד מרים קיימת התנגדות	רחוב נורדאו 1	25
12	בקשה להיתר	2012144	תעשיה , תוספת למבנה קיים	גוש : 3849 חלקה : 47	בוריס לוי	רחוב הפטיש 3 , שכונה : אזור תעשיה ב'	28
13	בקשה להיתר	2010114	בית פרטי חד משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 3751 חלקה : 81	גרייפר ילנה ואיגור	רחוב התאנה 15 , שכונה : כפר אהרון , חדש/ישן	31
14	בקשה להיתר	2012171		גוש : 3639 חלקה : 36 תכ' : 1/1 , אכרזה	מירס תקשורת בע"מ		33
15	בקשה להיתר	2012227	שימוש חורג	גוש : 3750 חלקה : 160 מגרש : 16	נוף משואה בע"מ	הכרמים 17	34
16	בקשה להיתר	2012239	בניה חדשה	גוש : 3843 חלקה : 20 מגרש : 20A	גבי תבור עו"ד ע"פ יפוי כח		35
17	בקשה להיתר	2012163	תוספת למבנה קיים	גוש : 3845 חלקה : 146	גיול בע"מ ע"י רפאל דיין קיימת התנגדות	רחוב רוטשילד 2	36



## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' /
18	בקשה להיתר	2012219	יחידה אחת מדו משפחתי, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3636 חלקה : 196	כהן גילה ומשה קיימת התנגדות	רחוב רמבם 9	40
19	בקשה להיתר	2010265	בית פרטי חד משפחתי, שימוש חורג	גוש : 3637 חלקה : 503	קובי ואסתר בן-חיים קיימת התנגדות	רחוב גולומב 13	41
20	בקשה להיתר	2012232	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3843 חלקה : 79	ס.י. אבן יזמות בע"מ קיימת התנגדות	רחוב הרצל 18	43
21	בקשה להיתר	2012243	בניה חדשה		בדוסה רוג'ר		45
22	בקשה להיתר	2011569	בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה : 76 מגרש : 111	לוי ניסים ושרית קיימת התנגדות	צופית 11	46



<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: נס/1/1</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012	

**שם התכנית:** תכנית המתאר  
**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית  
**בעלי ענין**  
**יוזם/מגיש**  
 ועדה מקומית נס ציונה

**מטרת הדיון**

**החלטת הועדה בנושא תוספת שטחי שירות לתכנית נס/1/1 באיזור תעשייה ב':**

בהתאם לתקנות התכנון והבניה(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, החליטה ועדת המשנהבישיבה מס' מש/ 200204 מתאריך 22/4/2002:

"לאשר תוספת שטחי שירות לתכנית נס/1/1 באיזורים שיעודם תעשייה כדלקמן:

(1) תוספת שטחי שירות מעל הקרקע עד 30% משטח המגרש ולא יותר מ- 15% לקומה.

(2) תוספת שטח שירות למטרות חניה תת קרקעית עד 70% לקומה. מס' הקומות התת קרקעיות יהיה כפי שידרש על פי התקן החדש."

הועדה מתבקשת להבהיר כי החלטתה בנוגע ל-30% שטח שירות על קרקעי אינה כוללת שטחי חניה מקורה על קרקעית. שטחי חניה מקורה על קרקעית יתווספו ל-30%. היקף החניה העל קרקעית יאושר על ידי הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.

החלטה זו לא תחול על השטחים באיזור תעשייה א', עליהם אושרה תוכנית נס/126/ב'.

**המלצת מהנדס העיר**

**החלטות**

הועדה מבהירה כי החלטתה בישיבה מס' מש/ 200204 מתאריך 22/4/2002, בנוגע ל-30% שטח שירות על קרקעי אינה כוללת שטחי חניה מקורה על קרקעית.

שטחי חניה מקורה על קרקעית יתווספו ל- 30% הנ"ל.

היקף החניה העל קרקעית יאושר על ידי הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.



המשך תוכנית בניין עיר : נס/1/1

החלטה זו לא תחול על השטחים באיזור תעשייה א', עליהם אושרה תוכנית נס/126/ב'.

**ההחלטה התקבלה פה אחד .**

**החברים המשתתפים :**

**יו"ר עמוס לוגסי, שחר רובין, ציפי זילברמן, סמדר אהרוני.**



<b>סעיף 2</b>	<b>תכנית מתאר מפורטת: נס/מק/105/א/29</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012	

**שם התכנית:** רח' המייסדים 8,10

**סוג תוכנית** תכנית מתאר מפורטת

**שטח התוכנית** 3,610.00 מ"ר (3.61 דונם)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עו"ד אברהם חממי בשם הבעלים

**בעל קרקע**

מנהל מקרקעי ישראל

**מודד**

ברנרד גטניו

**כתובות** המייסדים 8 - 10

**מטרת התכנית**

- 1) איחוד וחלוקת מגרשים ביעוד מגורים א1(בהתאם לסעיף 62א.א), (א), (1).
- 2) קביעת מס' יח"ד בכל מגרש חדש. (בהתאם לסעיף 62א.א), (א), (4).
- 3) קביעת קווי בנין(בהתאם לסעיף 62א,א), (א), (8).
- 4) קביעת הוראות בניה ותנאים להיתר בניה, מעבר הולכי רגל ותשתיות ציבוריות ופרטיות (בהתאם לסעיף 62א,א), (א), (9).
- 5) קביעת הוראות בדבר שימור עצים והכנת תיק תיעוד למבנה(בהתאם לסעיף 62א,א), (א), (5) ..
- 6) קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרים.

**החלטות מדיונים קודמים:**

**בישיבה מספר 201008 מתאריך 31/8/2010 הוחלט:**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- 1) תיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.
- 2) אישור מהנדס הביוב של העירייה.
- 3) אישור תאגיד 'מי ציונה'.
- 4) חתימת מנהל מקרקע ישראל על מסמכי התכנית.
- 5) בתחום התכנית קיים עץ בוגר. תנאי להיתר בניה, בדיקת שימורו או העתקתו בתיאום עם מחלקת הגינון של העירייה.
- 6) התכנית מיעדת להריסה את המבנה שסמוך לרחוב המיסדים, תנאי להיתרי בניה במגרשים הרלוונטיים הכנת תיק תיעוד למבנה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החברים המשתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, עו"ד שאול רומנו, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.

**דברי רקע לדיון מתאריך 31/8/2010**

התוכנית נדונה בישיבה הקודמת וכללה 9 יח"ד.

בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל התנה חתימתו על התוכנית בתוספת יח"ד לצורך מיקסום פוטנציאל זכויות הבניה המותרות עפ"י הוראות תוכנית נס/105/א. לאור האמור התוכנית הנדונה מוסיפה יח"ד אחת, כך שבתכנית יש סה"כ 10 יח"ד. היוזם השלים את מרבית התנאים שנקבעו בהחלטה הקודמת.



**הערות בדיקה לדיון מתאריך 31/8/2010 :**  
דרישות ותיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.

**המלצת מהנדס העיר לדיון מתאריך 31/8/2010 :**  
להפקיד את התכנית בתנאי תיקונים כמפורט בהערות הבדיקה.

**דברי רקע לדיון מתאריך 13/12/2011**

התוכנית הופקדה, במהלך תקופת ההפקדה הוגשה לוועדה המקומית התנגדות המועצה לשימור אתרים (מצ"ב). רצ"ב תשובת יזם התוכנית להתנגדות.

גב' טל בן נון מסבירה כי, לטירת שלום שנוסדה בשנת 1936 היסטוריה יחודית.

במקום קיימים מבנים היסטוריים וקיימת סכנה להעלמותם.

עיריית נס ציונה צריכה להחליט האם היא מעוניינת לשמר את ההיסטוריה של המקום.

למבנה שבתחום התכנית אין ערכים ארכיטקטוניים מיוחדים, עם זאת ערכו נובע מהיותו חלק מהמרקם ההיסטורי של הכפר.

בסיוור שערכה במקום היא מצאה כי המרכז ההיסטורי עדין נשמר כולל המכולת הישנה, עץ הפיקוס ובית הקפה של הכפר.

צריכה להיות התייחסות שימור כוללת.

כאשר מעוניינים להרוס מבנה, צריך לעשות תיעוד מקדים באמצעותו יודעים מה ההיסטוריה שלו יתכן שתוך כדי עבודה יתגלו

ערכים שלא ידועים לנו כעת. אם רוצים להרוס כדאי שיהיה תיעוד מלא לפני הריסה, כך גם במקרה של המבנה שבתחום

התכנית.

עו"ד חממי : למועצה אין ענין ספציפי במבנה והיא מבקשת בדיקה כללית של נושא השימור בטירת שלום, היא מנסה

בדרך של התנגדות להעלות את הנושא לסדר היום. בשלב זה לא ניתן בתכנית נקודתית לקבוע אם המבנה להריסה, היה צריך

לקבוע זאת כבר תכנית נס/105/א.

לטענתו ניתן היה לאשר את התכנית בתשריט חלוקה אך הם הגישו תב"ע, יש לפעול עפ"י התוספת

הרביעית לחוק ולא בהליך זה. הבעלים שילמו השבחה במסגרת השומה לא נלקח בחשבון נושא השימור.

בהוראות התכנית נקבע כי בתאי השטח הרלוונטים תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד.

אם יש צורך להכין תיק תיעוד מלא הם מוכנים גם לזה. מבקשים לאשר התכנית כפי שהופקדה.

**החלטה מתאריך 13/12/2011**

נושא שימור המבנים ההיסטוריים של טירת שלום חשוב למען הנצחת והמחשת ההיסטוריה היחודית של המקום.

כבר בהחלטת ההפקדה הוועדה ראתה לנגד עיניה את חשיבות המבנה וקבעה כי, תנאי להוצאת להיתר בניה יהיה

הכנת תיק תיעוד למבנה.

לאחר שמיעת ההתנגדות הועדה השתכנעה שסדר הדברים הנכון הוא ראשית הכנת תיק תיעוד מקדים רק אח"כ והמשך הליך

התכנון לאור ממצאיו, זאת על מנת שלא ליצור עובדות תכנוניות מוגמרות, שלא יאפשרו את השימור במידה ויתברר כי למבנה

ערכים היסטוריים חשובים.

לפיכך הועדה מחליטה כי, על היזם להכין תיק תיעוד למבנה.

מיד עם השלמתו, הוא יוצג בפני הועדה ולאור ממצאיו יוחלט לגבי המשך הליך התכנון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החברים המשתתפים :

יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני

**החלטת ועדת שימור מתאריך 7/5/2012**

חברי הועדה עיינו בתיק התיעוד וקיימו סיור בשטח התוכנית והתרשמו כי המבנה הינו מבנה אופייני לתקופתו ואין לו ערכים

היסטוריים שמצדיקים את שימורו, לאור זאת הוחלט שאין מקום לשמר את המבנה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החברים המשתתפים :

יו"ר הועדה מר יוסי שבו, גב' לרר רבקה, גב' סמדר ירון.

**דברי רקע לדיון מתאריך 05/06/2012**

על פי החלטת ועדת המשנה מתאריך 13/12/2011 הוכן תיק תיעוד למבנה הקיים בתחום התכנית.





ועדת שימור אתרים דנה בממצאי תיק השימור, קיימה סיור באתר והחליטה שאין מקום לשמר את המבנה.

### המלצת מהנדס העיר

לאור החלטת ועדת שימור אתרים מומלץ לאשר את התכנית בתנאי תיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.

### החלטות

**לאשר את התכנית בתנאי תיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד .**

**החברים המשתתפים :**

**יו"ר עמוס לוגסי, שחר רובין, ציפי זילברמן, סמדר אהרוני.**



<b>סעיף 3</b>	<b>תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצ"ר/626/3</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך : 05/06/2012	

**שם התכנית:** תצ"ר לתכנית נס/מק/3/133

**סוג תוכנית** תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

מליבו ישראל בע"מ

**מודד**

ולצר יצחק

**מטרת התכנית**

אישור תכנית לצרכי רישום נס/מק/3/133 .

**המלצת מהנדס העיר**

לאשר את התכנית.

**החלטות**

לאשר את התשריט.

ההחלטה התקבלה פה אחד .

**החברים המשתתפים:**

יו"ר עמוס לוגסי, שחר רובין, ציפי זילברמן, סמדר אהרוני.



<b>סעיף 4</b>	<b>תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצ"ר/682</b>
פרוטוקול ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012	

**שם התכנית:** ויצו

**סוג תוכנית** תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

ס.ג. אבן יזמות בע"מ

**מודד**

לייפמן לאוניד

**מטרת התכנית**

אישור תכנית לצרכי רישום בהתאם לתכנית נס/4/136.

**המלצת מהנדס העיר**

לאשר את התכנית.

**החלטות**

לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החברים המשתתפים:**

יו"ר עמוס לוגסי, שחר רובין, ציפי זילברמן, סמדר אהרוני.



סעיף 5	בקשה להיתר: 2012235	תיק בניין: 4795
פרוטוקול ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין****מבקש**

כהן יעקב ורחל

**כתובת:**

צופית 10

**גוש חלקה:**

גוש: 3753 חלקה: 76 מגרש: 108

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת יחידת דיור חדשה, שתי קומות כולל מרתף חלקי.  
הקמת בריכת שחיה פרטית.

**שטח עיקרי:**

211.00

**שטח שירות:**

28.00

**יח"ד:**

1

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. הקלה להקמת בריכת שחיה.
2. הקטנת קו בניה אחורי לבריכת שחיה ל-2 מ'.
3. חשיפת מרתף בצד הפונה לק"ק במפלס התחתון.
4. הגדלת אחוזי הבניה בקומה א' עד כ-3% ללא חריגה בסך הכל אחוזי הבניה.

הבקשה פורסמה בתאריך 06/04/2012 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.  
לתקן חישוב שטח קומה א' עליונה ולהוסיף מידות בתכניות.  
להוסיף מידות הבנין ובקוי הבניה בתרשים המגרש, לציין 0.00, לבטל מידות גובה.  
להוסיף חישוב שטח בריכה ושטחים לא מקורים.  
להראות בית השכן בכל התכניות.  
בתכנית פיתוח להוסיף גובה גדרות בנויות, קליטת נגר עלי, להגדיל שטחי גינון.  
לשנות מיקום ח' משאבות (להרחיק ל-2 מ' מהגבול לכל הפחות)  
להראות גבולות החלקה בכל התכניות.  
גגון כביסה לכלול בשטחי שירות או לבטלו.  
להשלים פרטים בכל התכניות.  
לפרט שער חשמלי לרכב.

**מהלך דיון**

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 מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"



המשך בקשה להיתר : 2012235

- 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 התחיבות 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 פיקוח על התשתיות (חב' לודן)



סעיף 6	<b>בקשה להיתר: 2012237</b>	<b>תיק בניין: 2011</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין**

**מבקש**

ון דן סטין מישל ושלי

**כתובת:**

רחוב רמז 21

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 209

**תוכניות:**

1/1, 2/1, 2/1, ב, מק/1/5, מש/20007, שטח המרחב המוגן, תמא/35, תמא/38, תממ/21/3

**יעוד:**

מגורים א-3

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה

**מהות הבקשה**

הריסת בית קיים והקמת יח"ד חדשה, קומה אחת + מרתף.

**שטח עיקרי:**

164.00 **שטח שירות:** 18.00 **יח"ד:** 1

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. הקטנת קו בנין אחורי ב-10% (5.4 מ' במקום 6 מ')
2. הקטנת קו בנין צדדי בכ-10% (עד 2.70 מ' במקום 3 מ')
3. הגדלה שטח קומת קרקע בכ-15% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה (מבוקש בק"ק 40% במקום 25%)
4. צירוף מרפסות מקורות בשטח של עד 3% משטח קומת הקרקע לשטח העיקרי של הבנין.

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 12/04/2012 ולא התקבלו התנגדויות.

לתת תרשים המגרש כולל מיקום ומידות של הבנין, קוי הבנין, 0.00.  
לפרט חישוב שטחים ולהוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב.  
לתת תכנית גג, פריסה ופרטי גדרות.  
להוסיף מפלסים בפיתוח שטח ולתכנן קליטת נגר עילי.  
לבטל חדרי שירות במרתף.  
להשלים תכנית חתכים וחזיתות.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

הבקשה להקלה בקו בנין עומדת בניגוד למדיניות הועדה במקרים מסוג זה, המגרש הינו מגרש רגולרי ולא נמצאה הצדקה לחרוג מן המדיניות.  
לפיכך, הועדה מחליטה לדרוש שינוי התכנון, בהתאמה לקו הבנין הצידי.  
היתר יוצא בכפוף לשינוי האמור לעיל, השלמת גליון הדרישות 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'



המשך בקשה להיתר : 2012237

- 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 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
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- אישור שכנים להקמת גדרות בגבול משותף.



7 סעיף	בקשה להיתר: 2012240	תיק בניין: 1312
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין**

מבקש  
אורגד ליאת

כתובת: רחוב רמז 6

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 291

יעוד: מגורים א-3

שימושים: בית פרטי דו משפחתי **תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הוספת יחידת דיור חדשה, 2 קומות + מרתף.

שטח עיקרי: 210.00 **שטח שירות:** 23.00 יח"ד: 1

**הערות בדיון**

מבוקשת הקלה לצירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח עיקרי של הגבנין.

הבקשה פורסמה בתאריך 27/04/2012 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן חישוב שטחי הבניה בהתאם למהות הבקשה:  
אם הבקשה מתייחסת לבית משותף, יש לערוך שינויים ביחידת דיור קיימת (יח"ד קיימת אושרה לשטח הקרקע של 367 מ"ר), או לחילופין להקטין שטחי הבניה ביחידת הדיור המוצעת בהתאם לגודל הקרקע של 245 מ"ר.  
להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.  
להשלים תכנית פיתוח: להוסיף גבולות החלקה, להשלים מפלסי קרקע, לשנות שער חניה לשער מתגלגל, לשנות מידות פח אשפה.  
לבטל מחסנים במרתף.  
להקטין גודל שטחי שירות מעל הקרקע, להתאים להוראות התב"ע.  
להשלים ולתקן תכניות, חתכים וחזיתות.  
להראות שינויים ביח"ד קיימת.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

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

**גליון דרישות**

- הוכחת בעלות על הנכס
- 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





המשך בקשה להיתר : 2012240

- 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
- 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
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- אישור מ.מ.י.
- דו"ח פיקוח על הבניה.



סעיף 8	בקשה להיתר: 2012236	תיק בניין: 2990
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין****מבקש**

דורפמן יובל ואיריס

**כתובת:**

רחוב סמ' דליה 15, רחוב סמ' דליה 13

**גוש חלקה:**

גוש: 3845 חלקה: 253 מגרש: 5

**יעוד:**

מגורים ב

**שימושים:**

בית פרטי למספר משפחות

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

**מהות הבקשה**

תכנית שינויים, אישור מצב קיים:

הגדלת מרתף, הגדלת שטחי בניה, כולל שינויים בכל קומות הבנין, הקמת מערכת פוטוולטאית.

**שטח עיקרי:**

29.00

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת הקלה להגדלת אחוזי הבניה בכ-4% .  
 הבקשה פורסמה בתאריך 27/04/2012 ולא התקבלו התנגדויות.  
 קיימת חריגה בקו בנין צידי שלא פורסמה.  
 לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.  
 לתקן חישוב שטחים.  
 להוסיף מידות בחניות.  
 לתת תכנית קומת קרקע ברורה ונקיה, להוסיף המידות הנדרשות.  
 להוסיף בתכניות קוי הבנין וגבולות החלקה.  
 לכלול במהות הבקשה הקמת מערכת פוטוולטאית.  
 לתקן ולהשלים את כל התכניות.  
 לבטל גדר צפונית החורגת מגבול החלקה.  
 לתקן חזית דרומית ולפרט שער החניה.

**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 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 : 2012236

- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- 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
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



1064 תיק בניין:	2012241 בקשה להיתר:	9 סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין**

מבקש  
קפלן שרה

כתובת: רחוב רוטשילד 37

גוש חלקה: גוש: 3843 חלקה: 130

יעוד: מגורים ב

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

**מהות הבקשה**

הריסת מבנה קיים והקמת בית משותף חדש בן 6 יח"ד, 3 קומות מעל קומת עמודים + חדרים על הגג.

שטח עיקרי: 660.00 שטח שירות: 267.00 יח"ד: 6

**הערות בדיקה**

מבוקשות ההקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה ב-11%.
- צירוף מרפסות פתוחות עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.
- הקמת חדרים על הגג.
- הגדלת אחוזי הבניה בקומות א' - ג' בכ-3% (28% במקום 25%).
- הגבהת גובה קומת העמודים ולובי מ-2.5 מ' ל-3.5 מ' נטו.
- הקטנת קווי בניה צדדיים עד 10% (מבוקש עד 3.6 מ' במקום 4 מ')

**הבקשה פורסמה והתקבלו התנגדויות ותגובת המבקשים**

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.  
גובה מוצע של החדרים על הגג - 3.50 מ'.  
לפרט חישוב מרפסות לסגירה ולהפריד בחישוב שטחים.  
גודל גזוזטראות עובר על המותר, להקטין ל- 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.  
לתקן חישוב שטחים, להוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב,  
וע"י גגון אלומיניום באחוזי בניה המותרים או לבטלם.  
גודל המגרש רשום 717 מ"ר לתקן הבקשה בהתאם.  
לתקן תכנון קומת עמודים ולתת מרווח של 4 מ' פנוי מקו הבנין (ראה הוראות התב"ע).  
להשלים ולפרט תכנית פיתוח שטח: לתת קליטת נגר עילי, פריסה ופרטי גדרות,  
תאורה, גינון, להנמיך גובה גדרות בהתאם לתקנות.  
לפרט חלל טכני על הגג.  
להראות פתרון למערכת סולרית, מיקום הדוודים, מיקום מזגנים.  
לתת מפלסי גובה ומס התקן בכל המעקות.  
להראות פתרון איורור בשירותים ובאמבטיות.  
להשלים ולתקן את כל התכניות.

**מתנגדים**

- ליבוביץ רזיאל



### מתנגדים

- עמית ושירי פישר + 6 דיירי הבנין רוטשילד 39
- שחר בלגשטיין

### מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

### החלטות

1. לגבי החניה בסביבה, בתכנית מוצע תקן חניה של 1.8 מקומות חניה ליחידה, שמספק מבחינת דרישות הועדה ועומד בתקנים ולכן, אין מקום לפסול הבקשה על רקע זה.
2. הקלות בקווי הבנין הינן נקודתיות ומזעריות. הועדה דוחה את ההתנגדות בעניין זה.
3. לעניין גובה קומת העמודים, הועדה דוחה את ההתנגדות ע"מ לעמוד בסטנדרטים מקובלים לגובה כניסה לבנין.
4. השינוי המרכזי המבוקש בבקשה, ביחס לתב"ע, הינו הקלה בקומה רביעית חלקית. בהתייחס לכך, יש לציין כי ה-0.0 המבוקש של המגרש הינו במפלס פני רחוב רוטשילד הנמוך בכ- 2 מ' ממפלס המנין הראשון, הסמוך למגרש.

לאור כל האמור לעיל, הועדה מאשרת את הבקשה פה אחד.  
היתר יוצא בכפוף להשלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

### גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- אישור הג"א
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח 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
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- אישור מח' נכסים
- אישור משרד העבודה
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- דו"ח בדיקת קרקע
- אישור חב' כבלים ויס

## עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

המשך בקשה להיתר : 2012241

- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



2332	תיק בניין:	2012191	בקשה להיתר:	10	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012					

**בעלי עניין**

**מבקש**

אל ציון עולה בע"מ

**כתובת:**

רחוב סוקולוב 11

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 52

**יעוד:**

מגורים ג

**שימושים:**

בית משותף

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת בית משותף חדש בן 6 קומות מעל קומות עמודים, סה"כ 16 יח"ד.

**שטח עיקרי:**

2045.00

**שטח שירות:**

960.00

**יח"ד:**

16

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. הקטנת קו בניה צדדי צפוני ומזרחי וצפוני ב-10% (מבוקש 5,4 מ' במקום 6 מ')
2. הגדלת אחוזי הבניה ב-11% ( מותר 115%, מבוקש 126%).
3. תוספת קומה אחת (מותר 5 קומות מעל עמודים מבוקש 6 קומות מעל עמודים).
4. הבלטת גזוזטראות מעבר לקו בניה חזיתי דרומי ומערבי עד 40% מהמרווח.
5. הגדלת אחוזי בניה המותרים בקומות א' - ג' עד 5% (מותר 25% בקומה , מבוקש עד 30%)

**הבקשה פורסמה בתאריך 08/03/2012 והתקבלה התנגדות ותגובת המבקשים.**

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.  
בתכנית העמדה להוסיף בבירור מידות הבנין ומיקומו.  
למקם חישוב שטחים סמוך לסכמה, להוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב, לתקן חישוב של קומה ה'.  
בתכנית קומות להוסיף מפלסים במרפסות, בקורות, במעקות, בחללים וכו'.  
להשלים תכנית הגג: ניקוזים, מפלסים, להוסיף תכנית לגג עליון.  
להראות איוורור שירותים שאין בהם חלונות.  
להשלים ולפרט תכנית חתכים וחזיתות, לתת מפלסים ומידות בפתחים.  
לצרף נספח פיתוח שטח וחניה כולל כל הפרטים, פריסת גדרות, תאורה, גינות, קליטת נגר עילי, סלילת דרכי גישה וכו'.  
להראות מיקום צובר גז.  
לתת פרטי מעקות, מסתורי כביסה.  
לתאם חיפוי חזיתות , קורות ועמודים בקומה ד' וגודל שטחי גינות עם מהנדס העיר.

**מתנגדים**

- דיירי בנין ברח' זרובבל 14

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.



### החלטות

1. מבלי להיכנס לסוגיית מועדי ההתנגדות שהוגשה, הועדה דוחה את ההתנגדות הגורפת לבנין המותר להקמה על פי תב"ע תקפה.
2. לאור האמור לעיל הועדה מאשרת את הבקשה, לרבות ההקלות שהתבקשו.
3. היתר ריוצא בכפוף להשלמת 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 מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- אישור יועץ התחבורה של העירייה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- אישור משרד העבודה
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- דו"ח בדיקת קרקע
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה





1020	תיק בניין:	2012189	בקשה להיתר:	11	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012					

**בעלי עניין**

מבקש  
מלמד מרים

כתובת: רחוב נורדאו 1

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 133 מגרש: 204\_3637

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת בנין מגורים חדש למבנה מסחרי קיים לשימור, 9 יח"ד, קומה מפולשת + 5 קומות .

שטח עיקרי: 1167.00 שטח שירות: 567.00 יח"ד: 9

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת ההקלות הבאות:

1. הקלה להגדלת אחוזי הבניה עד 11% .
2. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.
3. הקטנת קו בנין צדדי מזרחי עד 10% מהמרווח המותר על פי התב"ע.
4. הקמת בנין בקו בנין צדדי "0" (קיר צמוד) במגרש שאורך חזיתו גדול מ-16 מ"ר.
5. הגדלת גובה קומת עמודים מ-2,50 מ' לכ-5 מ'.
6. שימוש חורג בשטח המיועד למגורים בגודל כ-70 מ"ר לשימוש המסחרי.

**הבקשה פורסמה בתאריך 11/5/2012 והתקבלו התנגדויות.**

**1.3.12 (ההתנגדויות מתייחסות לפרסום בתאריך**

**זמן להגשת התנגדויות לפרסום החדש מסתיים בתאריך 1.6.12) .**

מבוקש 9 יח"ד במקום 8 יח"ד לפי קריטריונים של 12 יח"ד לדונם.  
במגרש קיים מבנה מסחרי שבחלקו עומד בתחום הפקעה ובחלקו בתחום קו בנין קידמי.  
להגיש מפת מדידה עדכנית ומפה לצרכי רישום.  
שטח מבנה המסחרי שעומד בתחום השטח הציבורי לא ניכלל בשטח הבנין ולא מחושב באחוזי הבניה.  
להגיש תיק תיעוד למבנה מסחרי הקיים באישור המועצה לשימור אתרים.  
לתקן קו בניה צדדי מזרחי ל-1/3 מגובה הבנין.  
הבנין ממוקם בחלקו בקו בנין צדדי "0" צפוני, הודעה ותכנית בעניין נשלחו לבעלי החלקה הסמוכה בתאריך 21.2.12 ובתאריך 16/05/12.  
לבטל מרפסת גג בקומה א' אשר מהווה חריגה מקו הבנין החזיתי - מערבי.  
להקטין גודל מיצללות במרפסת גג בקומה ה' ל-1/5 משטח המרפסת.  
להקטין שטח הגזוזטראות לממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.  
לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.  
לפרט ולתקן חישוב שטחים. להוסיף מידות בתכנית בהתאם לחישוב.  
לתכנן מצללות הבולטות מעבר לקו הבנין מחומר קל.  
להגיש תכנית פיתוח שטח מפורטת שתכלול פתרון לקליטת מי נגר עילי, שיפועים, מפלסים וחומרי ציפוי בשטחים המרוצפים, מיקום צובר גז, פרטי וחיפויי גדרות, פרטי שערים ותאורה, הסדרי תנועה וחניה.  
להראות קווי בנין בחזיתות ובחתיכים.  
לתת פתרון למערכת סולרית כולל מיקום קולטי שמש ודוודים.  
לתת חיפוי קשיח בחזיתות בתיאום עם מהנדס העיר.  
לתקן ולהשלים תכניות, חתיכים וחזיתות.  
להראות עמודים בתכניות.  
לתת פרט למצללות.

#### מתנגדים

- אוריאל קופר

#### מתנגדים

- חיים צורף, עו"ד ב"כ המתנגדים

- פרץ קורין ואחרים דיירי בנין סוקולוב 1010

#### מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

#### החלטות

1. הועדה אינה מאשרת חריגה מן הקריטריון של 12 יח"ד/דונם ועל כן, יש לתכנן מבנה ובו 8 יח"ד.
2. בנוגע להתנגדויות שהוגשו לפרסום הקודם ומבלי להתייחס למעמדן הפורמאלי:
  - א. בנוגע להתנגדותם של דיירי רח' סוקולוב 10:  
לקבל את ההתנגדות חלקית ולאשר הקלה בקו בנין מזרחי בקומות א', ב' בלבד.



**ב. בנוגע להתנגדות בעלי המגרש הגובל מצפון - התכנית המעודכנת מוצגת האפשרות לניצול קו בנין 0 גם על ידי המגרש הגובל.**

במכלול השיקולים מוצאת הועדה כי ראוי לאשר בניה בקו בנין 0 במגרשים אלו לאורך רח' ויצמן.

**3. לעניין העיצוב - הועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית עם הצגת הדמיה, אשר תציג את האופן בו משתלבת הבניה החדשה עם הבנין לשימור.**

### גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- אישור הג"א
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח 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
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- אישור מח' נכסים
- אישור משרד העבודה
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- דו"ח בדיקת קרקע
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה



2391 תיק בניין:	2012144 בקשה להיתר:	סעיף 12
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין**

מבקש  
בוריס לוי

כתובת: רחוב הפטיש 3, שכונה: אזור תעשיה ב'

גוש חלקה: גוש: 3849 חלקות: 47, 48, 60

יעוד: תעשיה שטח מגרש: 55817.00

שימושים: תעשיה תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת 4 קומות מעל בנין "B" קיים + קומת עמודים ושינויים בקומת הקרקע הקיימת + חדר מכוונות ומתקנים טכניים על הגג ושימוש חורג לבית אבות סיעודי.

**רקע:**

1. ועדת המשנה מס' 200808 שהתקיימה בתאריך 22/07/2008 אישרה את הבקשה.
2. ביום 17.3.09 ועדת המשנה מס' 200903 דנה שנית בבקשה ואישרה שימוש חורג ל-10 שנים.
3. ביום 9.11.09 התקבל מכתב ממתכנן המחוז עם בקשה לשוב ולדון בבקשה.
- ועדת המשנה מס' 200911 בתאריך 22/12/2009 חזרה ואישרה את הבקשה.
4. בתאריך 16/11/2010 התקבל מכתב מעורך הבקשה אדרי' אילן לוי עם בקשה להאריך תוקף ההחלטה בשנה נוספת, בישיבת ועדת המישנה מס' 201101 בתאריך 04/01/2011 הוארך תוקף ההחלטה.

**דיון חדש בבקשה לאחר חידוש הפרסום.**

שטח עיקרי: 7104.00 שטח שירות: 5551.00

**הערות בדיקה**

**רקע:**

1. ועדת המשנה מס' 200808 בתאריך 22/07/2008 אישרה את הבקשה.
2. ביום 17/3/2009 ועדת המשנה מס' 200903 דנה שנית בבקשה ואישרה שימוש חורג ל-10 שנים.
3. ביום 09/11/2009 התקבל מכתב ממתכנן המחוז עם בקשה לשוב ולדון בבקשה. ועדת המשנה מס' 200911 בתאריך 22/12/2009 חזרה ואישרה את הבקשה.
4. ועדת המשנה מס' 201101 בתאריך 04/01/2011 לפי בקשת עורך הבקשה האריכה תוקף החלטה הקודמת.

היתר לא הוצא בתקופה המוגבלת בחוק והבקשה הובאה לדיון חדש בוועדה לאחר פרסום ההקלות.

הבקשה כוללת:

1. שימוש חורג מתעשיה לבית אבות סיעודי + מרכז רפואי בשטח כולל של כ- 12900 מ"ר לתקופה של 10 שנים.
2. הגדלת גובה הבנין מ- 15 מ' לכ- 21.50 מ'.

הבקשה פורסמה בתאריך 16/02/2012 ולא התקבלו התנגדויות.



לערוך תכנית במידת פוליו.  
 המבנים ממוקמים על שלוש חלקות וזכויות בניה במתחם מחושבים משלושת החלקות ביחד ללא תכנית איחוד וחלוקה.  
 אין תכנית שקובעת הפקעות לצרכי ציבור.  
 להקטין שטחי שירות כולל חניון מקורה לגודל המותר, קיימת חריגה של כ-11% תוספת הבניה המוצעת בקו בנין אחורי-דרומי "0"  
 לתת תכנית מצב קיים בקנה מידה 1:200 לכל בנין "BC" ולכל הבניינים במתחם, להגיש תכניות במידת פוליו.  
 לתת מפת מדידה מעודכנת כנספח לבקשה.  
 בתרשים המגרש להראות באופן ברור קוי הבנין, מידות וצביעת הבניה המוצעת 0.00.  
 להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.  
 להוסיף בתכנית בנין קיים של "ישפרו".  
 לתקן טבלת שטחים וטופס 1  
 להוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב שטחים.  
 לתת מידות בפתחים.  
 לתקן חישוב שטחים ולהוסיף חישוב נפח הבנין, להקטין שטחי שירות עד לכמות המותרת.  
 להשלים ולפרט חזיתות הבנין ולתת חיפוי קשיח על פי הראות תב"ע נס/מק/6/1 ובתיאום עם מהנדס העיר.  
 להוסיף מידות ורומים בחתכים.  
 לצרף כנספח תכנית פיתוח שטח ותכנית תנועה וחניה.  
 להראות מיקום ציוד מ"א, דודים לחימום מים, צוברי גז, מערכת סולרית וכל הציוד הטכני הנדרש להפעלת המקום.  
 ביצוע כל האמצעים בהתאם לחוות דעת אקוסטית.

### מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

### החלטות

**הועדה מחליטה לאשר שימוש חורג ל - 10 שנים.**  
**היתר יוצא בכפוף להשלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.**

### גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס בצירוף הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בנכס.
- אישור מ.מ.ג.
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 22 ב'
- אישור הג"א
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- 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
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש



המשך בקשה להיתר : 2012144

- אישור חברת החשמל
- אישור מח' נכסים
- אישור משרד העבודה
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור מורשה ניגשות (מתו"ס) לאחר שהיתיעץ עם מורשה נגישות שרות
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור משרד הבריאות
- חוות דעת משרד איכות הסביבה + דו"ח אקוסטי הכולל התיחסות לכביש מאסף העתידי
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר.
- הגשת תכנית פיתוח שטח וחניה.
- תשלום היטל השבחה
- אישור יועץ בטיחות
- כתב שיפוי



1962 תיק בניין:	2010114 בקשה להיתר:	סעיף 13
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין****מבקש**

גרייפר ילנה ואיגור

**כתובת:**

רחוב התאנה 15, שכונה: כפר אהרון, חדש/ישן

**גוש חלקה:**

גוש: 3751 חלקה: 81

**יעוד:**

התיישבות חקלאית

שטח מגרש: 868.00

**שימושים:**

בית פרטי חד משפחתי

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים**מהות הבקשה**

תוספת בניה בקומת קרקע + מרתף + חניה תת קרקעית.

**שטח עיקרי:**

108.00

**שטח שירות:** 101.00**הערות בדיון**

מבוקשת הקלה להגדלת אחוזי בניה בכ-6% והקלה לצירוף מרפסות פתוחות (מקורות).  
בשטח עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.

הבקשה פורסמה בתאריך 10.5.12 ולא התקבלו התנגדויות.

תוספת בניה המוצעת במפלס 3.45 בצמוד לבית קיים ומתחתיה מרתף.  
הבית מתוכנן עם ארבעה מפלסים (כולל מרתף) במגרש מדרוני.  
להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

לתקן חישוב שטחים: לתת מידות ברורות, להוסיף מידות בתכניות וחישוב שטחי הבית קיים.  
להוסיף תכנית חניה תת קרקעית המוצעת ולא "סככה", להראות פתרון ל-2 מקומות חניה.  
להוסיף מידות ומיקום התוספת בתרשים המגרש.  
לאחד תכנית קומת קרקע מוצעת עם ק"ק קיימת.

להשלים ולפרט תכנית פיתוח שטח.  
לבטל מחסן חיצוני קיים ובמקומו לתכנן מחסן כלי גינה בגוף הבנין.  
להשלים ולתקן תכנית גג, תכנית קומות, חתכים וחזיתות.

**מהלך דיון**

חברת מועצת העיר גב' ציפי זילברמן יוצאת מהדיון בועדה.  
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 מחלקת מים
- אישור מהנדס ביוב
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)



המשך בקשה להיתר : 2010114

- 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
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- 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)
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו





סעיף 14	בקשה להיתר: 2012171	תיק בניין: 20612
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין**

**מבקש**

מירס תקשורת בע"מ

גוש חלקה: גוש: 3639 חלקה: 36

תוכניות: 1/1, אכרזה חקלאית, במ/117, במ/1999, מק/7/1, תמא/35, תממ/21/3

יעוד: דרך קיימת

**מהות הבקשה**

תורן לאנטנות בגובה 36 מ' וארונות תקשורת על הקרקע

**הערות בדיקה**

הבקשה פורסמה, פירסום אחרון בתאריך 2.3.12 לא התקבלו התנגדויות לתאם עיצוב עם מה"ע

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

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

**גליון דרישות**

- אישור הבעלים של הנכס
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- אישור נציג משרד הביטחון ב-ו. המחוזית
- אישור הממונה על הגבלות בניה במינהל התעופה האזרחית במשרד התחבורה
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור הממונה על הקרינה
- אישור מח' נכסים
- כתב שיפוי
- אישור צה"ל
- אישור תשתיות נפט ואנרגיה לעניין צינור קו דלק
- אישור חברת הוט



סעיף 15	בקשה להיתר: 2012227	תיק בניין: 4803
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין**

**מבקש**

נוף משואה בע"מ

**כתובת:**

הכרמים 17

**גוש חלקה:**

גוש: 3750 חלקה: 160 מגרש: 16

**תאור הבקשה:** שימוש חורג

**מהות הבקשה**

הקמת משרד מכירות ושימוש חורג

**שטח עיקרי:**

24.64

**הערות בדיון**

מבוקש שימוש חורג לשנה והקמת מבנה מכירות במגרש שיעודו ע"פ ת.ב.ע פנטקוטגיים הבקשה פורסמה, פרסום אחרון ב-16.3.12 לא התקבלו התנגדויות יש לתת תכניות הכוללות תכנון פנים ושימושים בתוך המבנה

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

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

**גליון דרישות**

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור מ.מ.י.
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- 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
- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור מכבי אש
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- התר ינתן לאחר: מתן עותק מתעודת קבלן רשום
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות



סעיף 16	בקשה להיתר: 2012239	תיק בניין: 4818
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין**

**מבקש**

גבי תבור עו"ד ע"פ יפוי כח

גוש חלקה: גוש: 3843 חלקה: 20 מגרש: 20A

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת 2 בתים משותפים 3 קומות + קומת עמודים + מרתף 6 יח"ד בכל מבנה סה"כ 12 יח"ד

**שטח עיקרי:** 988.03 **שטח שירות:** 1179.00 **יח"ד:** 12

**הערות בדיקה**

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. העברת אחוזי הבניה בין הקומות ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
2. הגבהת קומת העמודים מ-2.5 ע"פ ת.ב.ע לכ-3.00 מ' בבנין ב'.
3. הגבהת קומת העמודים מ-2.5 ע"פ ת.ב.ע לכ-2.7 מ' בבנין א'.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון ב-30.3.12 לא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים.

להקטין שטח מחסנים ל-6 מ"ר ליח"ד.

לסדר מחסן ודירות בסדר עולה.

לתת טבלת שטחי דירות המפרטת: שטח עיקרי, שירות, מרפסות גג, גזוזטראות,

שטח משותף יחסי, להפריד חדר מדרגות בסכמת שטחים מהלובי.

להנמיך מרתף לגובה -2.4 מ' מתחתית קורה ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע.

להתאים תוכנית גג להוראות ה-ת.ב.ע והנחיות מה"ע.

לתקן עיצוב המבנה, חומרי גימור וציפוי ע"פ הנחיות מה"ע.

להתאים מרפסות, נסיגות ודרוג להנחיות נספח אדריכלי.

להתאים חלונות המבנה, דלתות וכו' ... להנחיות אדריכליות של התב"ע.

להתאים שטחי מרפסות מקורות להוראת תקנות תכנון ובניה.

לכלול בשטח העיקרי יציאות מקורות למרפסת הסגורות ביותר מ-2 קירות

(ראה יציאה מרפסת גג קומה ג').

בליטות קומה א' מעל לדירות הגן מעל ל-0.5 מ' לכלול בשטח עיקרי.

להתאים שטחי הבניה לשטחים המותרים.

לתת חישוב שטח גינן של 20% ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע.

**החלטות**

1. הועדה מחליטה לשוב ולדון בבקשה לאחר תיאום אדריכלי בהתאם לתב"ע נס/131.
2. מיפוי כל העצים לשימור הנמצאים בסמוך לגבולות המגרש, לרבות שורשים וצמרות וחוות דעת אגרונום ביחס לשימורם.



סעיף 17	בקשה להיתר: 2012163	תיק בניין: 1110
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין****מבקש**

גיול בע"מ ע"י רפאל דיין

**כתובת:**

רחוב רוטשילד 2

**גוש חלקה:**

גוש: 3845 חלקה: 146

**יעוד:**

מגורים ג + חזית מסחרית

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת מבנה מגורים 10 יח"ד 6 קומות מעל קומת מסחר קיימת

**שטח עיקרי:**

721.68

שטח שירות: 743.04

**הערות בדיקה**

מבוקשות ההקלות הבאות:

- הוספת קומה אחת (מותר 4 קומות+דירת גג מעל קומה מסחרית/מפולשת, מבוקש 6 קומות מעל קומה מסחרית)
- הקטנת קווי בניין צדדיים (צפוני ומערבי) ל 2.7 מ' בקירות אטומים (קווי בניין ע"פ ת.ב.ע 1/3 גובה הבניין ולא פחות מ- 4 מ' למעט קומה מפולשת).
- הגדלת אחוזי הבניה בכ-13.5%.
- צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.
- שימוש חורג בשטח של כ-250 מ"ר מיעוד מגורים למסחר.

**הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 27.2.12 התקבלו התנגדויות**

לציין בטופס 1 בקשה לשימוש חורג, לשטח ולפרט הזמן המבוקש להראות בבקשה מיקום השימוש החורג המבוקש מוצע קירות מסך בקווי הבניה המבוקשים בהקלה לקוו בנין 2.7 מ'. (הבקשה להקלה מתייחסת לקיר אטום)

לתקן ולהשלים סכמת שטחים וטופס 1.

לכלול 10 מ"ר בכל קומה חדר מדרגות בשטח עיקרי, יתרה בשטחי שירות.

להתאים הבקשה לאחוזי הבניה המותרים

קומת המסחר נמצאת מעבר לגבולות חלקה בצד מזרחי פולשת לזכות הדרך ובצד מערב למגרש הגובל להרוס חלקי מבנה פולשים כולל מחסן פריק, פחונים, פרגולת זכוכית, גלריות ומבנים ללא היתר שאינם מוכרזים לשימור ואין להם היתר.

פתרון החניה נמצא בחלקו בזכות הדרך (רחוב רוטשילד).

המבנה הקיים בהיתר חורג במס' מקומות מגבול המגרש, באופן נקודתי.

לבטל המרתף החורג מקו הבנין.

הכניסה לחניות הצפוניות הינה ממגרש הגובל, להראות דרכי גישה מתוכננות לחניה, יש לקבל הסכמת



הבעלים ולרשום זכויות מעבר למגרש המבקש.

לבטל כלים סניטריים בקומת המרתף.  
להראות קירות דיפון במרתף, אין לחרוג מקווי החלקה וקווי קונטור קומת כניסה.  
לבטל כניסות חיצוניות למרתף.

להתאים קרקע עוטפת מרתף להוראות ה-ת.ב.ע (1.00 מ' הפרש גובה הקרקע עוטפת לתקרת מרתף) (להראות את כול חלקי הקירוי בקומת כניסה, לכלול בשטחי הבניה ולהתאים לקווי בניין (ראה קרוי חניה חזית מערבית וחתך א-א)  
קומת המסחר חולקה בגובה לשתי קומות (ראה חתך א-א, ב-ב) להראות תוכניות הקומות ולכלול בשטחי הבניה, ולהתאים קומות מסחר לזכויות ע"פ ת.ב.ע ותקנות התכנון והבניה לציין שטח כל מחסן במרתף (לא יותר מ-6 מ"ר ליחיד) ולמספר.

למקם חלקי מבנה הכולל פתחים בחלונות בקווי הבנין הצידיים עפ"י תב"ע (4 מ' או 1/3 גובה בנין, למעט קומה מפולשת).  
הקלה לקו בנין צדדי לגבי פתיחת חלונות לכיוון השותף בנכס.

### מתנגדים

- זילברמן אברהם ופרידה
- חזן אורית
- קליין צבי וקלרה
- חזן חיים ואורית
- מועלם פרץ ואילנה
- לואני אברהם ויפה
- שלום אליעזר ומזל
- פקין לאה
- ממסה ושות' חברת עורכי דין
- עו"ד ברק רון משרד אדם, עורכי דין

### מתנגדים

- מועלם פרץ ואילנה

### מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

### החלטות

1. הועדה המקומית דנה ביום 11.10.11 באופן עקרוני בשאלת השימור של המבנה הקיים במגרש והכרעה כי יש לשמר את המבנה הקיים.
2. אופי הבינוי של יתרת זכויות הבניה הינו תוצאה מן ההחלטה הנ"ל.
3. הבינוי משמר את המבנה המקורי (בשימוש מסחר) ומוסיף 10 יח"ד ב-6 קומות מעל המסחר (תוספת של קומה אחת בהקלה).
4. בנסיבות המיקום, התחדשות מרכז העיר, והשימור של המבנה המקורי, הועדה מאשרת הבקשה בכפוף לתיקונים, כפי שיפורט להלן:



**התנגדויות:**

5. ביחס להתנגדות הדיירים ברח' רוטשילד 4, הועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות, כדלקמן :
  - א. כל הבניה החדשה בחזית המערבית של המגרש תורחק לפחות 3.6 מ' מגבול המגרש המערבי.
  - ב. הקומה השישית תהיה בנסיגה ותצומצם ביחס לקומה שמתחתיה למרחק 5 מ', לפחות מגבול המגרש (למעט חדר המדרגות אשר יעמוד בהנחיית סעיף א לעיל).
6. ביחס להתנגדות השוכרים - בדבר כניסה אחורית לחנות - הועדה מקבלת את ההתנגדות ומחליטה לשמר פתרון של גישה אחורית לחנות, או לקבל פתרון אחר שיהיה מוסכם על השוכרים.
7. ביחס להתנגדות החוכרים ל-999 שנה :
  - בעניין הקנייני - הועדה המקומית אינה עוסקת בחלוקת זכויות הקניין בין בעלי הזכויות השונים בנכס.
  - הבקשה להיתר הוגשה על ידי בעלים רשום בנכס. הועדה תפעל על פי תקנה 2 ב' בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות התשי"ל 1970).
  - הפגיעה התכנונית - הנוצרת כתוצאה מהצבת עמוד בתוך חלל החנות הינה מינימום הכרחי הנובע מן הצורך לשמר המבנה הקיים ועל כן, הועדה דוחה ההתנגדות בעניין זה.

**עיצוב המבנה:**

8. יש לבטל את המרפסת הקונזולית ההיקפית שבקומה העליונה.
9. עיצוב חזיתות המבנה יתואם עם מהנדס העיר ונציגי המועצה לשימור לעת הוצאת היתר בניה.
10. קיר המסך הפונה לכיוון צפון - יטופל כאלמנט אטום, המחדיר אור בלבד.

**גליון דרישות**

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור מ.מ.י.
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור הג"א
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח 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
- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- אישור מח' נכסים
- אישור משרד העבודה (צובר גז)
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודות קבלן רשום, גידור השטח



המשך בקשה להיתר : 2012163

- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- דו"ח בדיקת קרקע
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- אישור המועצה לשימור אתרים
- אישור מח' תכנון עיר
- אישור משרד הבריאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- מפה לצורכי רישום
- רישום זיכת מעבר ממגרש גובל (תחנת דלק)
- תוכנית התארגנות (כוללת רדיוס מנוף , אישור מהנדס פיתוח, תנועה , מים )
- מפת מדידה מצבית כולל חישוב הפקעות
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר



1836	תיק בניין:	2012219	בקשה להיתר:	18	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012					

**בעלי עניין**

**מבקש**

כהן גילה ומשה

**כתובת:** רחוב רמבם 9

**גוש חלקה:** גוש: 3636 חלקה: 196

**יעוד:** מגורים א-2

**שימושים:** יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה

**מהות הבקשה**

הריסה והקמת יח"ד אחת חדשה 2 קומות + מרתף

**שטח עיקרי:** 211.76 **שטח שירות:** 153.93

**הערות בדיקה**

בתאריך 19.10.10 דנה ו. משנה בבקשה והחליטה לאשר בתנאים ... את ההקלות הבאות:

- הגדלת שטח קומת הכניסה בכ-6% הבניה, מבוקש כ-31% במקום 25% ע"פ ת.ב.ע.
- צרוף עד כ-30% משטח הקומה מרפסות פתוחות מקורות לשטחי הבניה. הבקשה פורסמה, פרסום אחרון ב-16.9.10,

עותק נשלח לשותף בנכס בתאריך 23.4.12 והתקבל מכתב מהשותף בנכס כתגובה הבקשה מובאת לדיון במכתבו

לתקן ולהשלים טופס 1 כולל אחוזי הבניה לתקן סכמת שטחים ולהתאים לשטחי בניה מותרים להשלים קירות מעטפת מרתף (ראה מדרגות) לכלול כל שטח מדרגות שטחי בניה במרתף קיזוז שטח המדרגות יעשה בקומה א בלבד לציין מיקום חלונות מרתף ביחס לתקרה ומפתח גובה חלונות המרתף לבטל חלונות מחדרי מגורים הפונים לפייר איזור נוגד לתקנות תכנון הבניה לבטל חצר משק (הוראות ה-ת.ב.ע - השארת מעבר חופשי לחלק האחורי) לתת מחסן כלי גינה להרוס מחסן חימוני שאינו תואם להוראות ה-ת.ב.ע לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח בהתאם להנחיות מח' תשתיות כולל פרסת גדרות, 0.00 אבסולוטי ובניה משמרת מים לטייח קיר משותף

**מתנגדים**

- יוסף קגן

**מהלך דיון**

גב' אילנה אביעד - נציגת איגוד ערים לאיכה"ס עוזבת את הדיון בועדה. רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

הועדה מחליטה לאשר הבקשה ולדחות ההתנגדות הנוגעת להפקעה הנדרשת על פי תב"ע.





סעיף 19	בקשה להיתר: 2010265	תיק בניין: 1279
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין****מבקש**

קובי ואסתר בן-חיים

**כתובת:**

רחוב גולומב 13

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 503

**יעוד:**

מגורים א-2

**שימושים:**

בית פרטי חד משפחתי

שימוש חורג **תאור הבקשה:****מהות הבקשה**

פתיחת כניסה נפרדת למרתף ושימוש חורג לקליניקה.

**הערות בדיקה**

ועדת המישנה מס' 201101 בתאריך 04/01/2011 אישרה את הבקשה בתנאים ובתנאי שינתן פתרון ל-2 מקומות חניה נוספות בתחום המגרש.  
ועדת ערר מחוזית מס' 074/11 בתאריך 25/07/2011 שינתה את החלטת של הועדה המקומית והחליטה שתנאי למתן השימוש החורג יהא הסדרתה של חניה אחת נוספת בתחום המגרש.

דיון חוזר להארכת תוקף ההחלטה בשנה נוספת לפי בקשת המבקשים.

הקלה לפתיחה כניסה נפרדת למרתף ושימוש חורג לקליניקה לתקופה של 10 שנים.

ההקלה פורסמה בתאריך 27.5.10 והתקבלה התנגדות.

הבקשה מתייחסת לבית קיים חד משפחתי באזור מגורים א-2, בו ניתן להקים 2 יח"ד. לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים. לתת פתרון חניה בהתאם לאישור יועצת התנועה של העירייה.

**מתנגדים**

- גרינברג שולמית ואלי

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

הועדה מחליטה לסרב להורדת הערבות הבנקאית ולאשר הארכת תוקף ההחלטה.

**גליון דרישות**

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 22 ב'
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- הצהרת המהנדס .
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט



המשך בקשה להיתר : 2010265

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור כיבוי אש
- תשלום היטל השבחה
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות



סעיף 20	בקשה להיתר: 2012232	תיק בניין: 20541
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין**

**מבקש**

ס.ג. אבן יזמות בע"מ

**כתובת:**

רחוב הרצל 18

**גוש חלקה:**

גוש: 3843 חלקה: 79

**יעוד:**

שטח לבניני ציבור

**תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה

**מהות הבקשה**

תכנית בינוי ופיתוח.

**שטח עיקרי:**

1904.83

**שטח שירות:**

3058.58

**יח"ד:**

18

**הערות בדיון**

הועדה מתבקשת לאשר תכנית בינוי ופיתוח למתחם, בטרם הוגשה בקשה להיתר על רקע סעיף בתב"ע המחייב אישור הועדה המקומית בטרם עקירת עצים.

3 עצים ותיקים בתחום המגרש מיועדים להעתקה על מנת לאפשר בינוי בהתאם לתב"ע. הוגשה התנגדות של דיירי הבנין הסמוך - המצ"ב.

**מתנגדים**

- חיה רוטנברג ועד הבית

**מתנגדים**

-

**מהלך דיון**

בגלל הזמנת נציגי היזם לדיון, הנושא הנ"ל נדון בתחילת הועדה, על כן הגב' ציפי זילברמן נכחה בדיון.

מומזנים לדיון בועדה:

אדרי' גיא מלוסלבסקי - מתכנן.

אדרי' סוזן וגלסברג - אדרי' נוף.

מר אורן אדר - נציג היזם.

גב' אלה לשם - מנהלת מחלקת גנים ונוף ע. נ"צ.

אדרי' גיא מלוסלבסקי מציג בפני הועדה את עמדת היזם בנוגע להעתקת שלושת העצים.

לאחר שמיעת נציגי היזם, רוני מציג הבקשה בפני הועדה.

**החלטות**

הועדה דנה לעומק בסוגיית העתקת העצים המבוקשת, על רקע התנגדות דיירי הבנין הסמוך, ולאור



מדיניותה לשימור עצים ומרקמים היסטוריים .  
במקרה הנדון, התב"ע הנקודתית אשר אושרה בשנת 2006 מאפשרת העתקת העצים בכפוף לאישורה של הועדה המקומית ועל כן, לאחר שהועדה השתכנעה כי בלא העתקתם לא ניתן לנצל זכויות הבניה אשר הוקנו באותה התכנית ועל פיה, הועדה מאשרת העתקתם.  
עם זאת, על מנת לוודא שההעתקה והשתילה מחדש אשר יבוצעו על ידי מגיש הבקשה - ייעשו בהקפדה ותוך מחוייבות מלאה, לשמירה על חיי העצים, מחליטה הועדה כי בטרם ביצוע ההעתקה תופקד ערבות בנקאית ע"ס 100,000 ש"ח לתקופה שלא פחות מ- 3 שנים מיום ההעתקה להבטחת העתקת העצים וקליטתם במיקום החדש.



<b>2012243 : בקשה להיתר :</b>	<b>21 סעיף</b>
<b>פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך : 05/06/2012</b>	

**בעלי עניין**

**מבקש**  
 בדוסה רוג'ר

**תאור הבקשה :** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בית חד משפחתי 2 קומות + מרתף ובריכת שחיה

**שטח עיקרי :** 162.26      **שטח שירות :** 39.60      **יח"ד :** 1

**הערות בדיקה**

מבוקשת הקלה להקמת בריכת שחיה והקלה של כ- 2.00 מ' במקום 5.00 מ' ע"פ ת.ב.ע. בקו הבנין האחורי לבריכת שחיה  
 הבקשה פורסמה בתאריך 29.3.12 לא התקבלו התנגדויות  
 לתקן ולהשלים טופס 1 כולל מהות הבקשה (יח"ד אחת) וסכמת שטחים  
 לבטל ערוגות צמחי מים בתוכנית מרתף, לציין עומק בריכת צמחי מים בתוכנית פיתוח בהתאם לגבהי פיתוח ובכול מקרה עומק  
 ערוגות צמחי המים לא יעלה על 0.20 מ' מקרקע עוטפת  
 לתקן תוכנית גג ע"פ הנחיות ה-ת.ב.ע. : שיפוע 40% , אין לבצע הסתרת הגג (גג שפיכה חופשית)  
 לתכנן מחסן כלי גינה עם נגישות מיידית לחצר בקומת הכניסה  
 לכלול בשטח עיקרי חדר ארונות, חדר כביסה ומזווה ולהתאים לשטח הבניה המותר  
 לציין שטח ונפח הבריכה  
 למקם קיר משותף במגרש המבוקש או להחתיים גובל בקו בנין -0- על הסכמה במיקום הקיר (בצרוף נסח בעלות של הגובל בקו  
 בנין -0-) ולציין גימור קיר משותף ע"פ הנחיות מידע תיכנוני  
 לכלול בליטת קומה א' מעל ל-0.5 מ' בשטחי הניה של קומת הקרקע ולהתאים לשטח מותר  
 כניסה למגרש ומיקום חניות באישור מח' תשתיות ומהנדס תנועה  
 אין לבצע דק עץ בכול החצר , יש להשאיר שטח מגוון בהיקף של 35% משטח המגרש

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

**הקטנת שטחי הבניה תשפיע משמעותיות על צורתו של המבנה ועל כן, הועדה מחליטה לשוב ולדון  
 בבקשה לאחר תיקונה של התכנית.**



סעיף 22	בקשה להיתר: 2011569	תיק בניין: 4815
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201205 תאריך: 05/06/2012		

**בעלי עניין****מבקש**

לוי ניסים ושרית

**כתובת:**

צופית 11

**גוש חלקה:**

גוש: 3753 חלקה: 76 מגרש: 111

**תאור הבקשה:** בניה חדשה**מהות הבקשה**

הקמת יח"ד חדשה ( חצי מדו משפחתי) שתי קומות + מרתף + בריכת שחיה.

<b>שטח עיקרי:</b>	258.00	<b>שטח שירות:</b>	25.00	<b>יח"ד:</b>	1
-------------------	--------	-------------------	-------	--------------	---

**הערות בדיקה**

הבקשה אושרה בוועדת משנה מס' 201201 מתאריך 17.1.12  
 בתנאי שזכות המעבר בכניסה לחניה תצומצם עד למינימום הכרחי  
 ותהיה 3 מ' רוחב בלבד. על פי חוות הדעת יועצת התנועה של הועדה מטעמי בטיחות  
 רוחב 3 מ' אינו מספיק לכניסה לחניה. לפיכך, התיק הובא לדיון נוסף  
 להחלטה בעניין רוחב הכניסה לחניה.  
 יש להזכיר שרוחב המעבר שנדרש בתכנית הבינוי הוא 5 מ'.

הבקשה כוללת ההקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי בניה בקומה א' בכ-7% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
- הקמת בריכת שחיה פרטית.
- הקטנת קווי בנין צדדי ואחורי ל-2 מ' לבריכת שחיה.

הבקשה פורסמה בתאריך 25/11/2011 והתקבלה התנגדות משותף בנכס ותגובת המבקשים.

- להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.  
 להשלים מידות בתרשים המגרש.  
 להוסיף בחישוב שטחים חישוב גגון ושטחים מרוצפים בק"ק, בריכת שחיה.  
 לתכנן שטחי שירות בקומה א' על פי תקנות התכנון והבניה.  
 להוסיף מידות בכל הפתחים.  
 להקטין גודל מצללה בקומה א' ל-1/3 משטח המרפסת.  
 להשלים ולתקן תכנית הגג ולהראות מיקום הדוד.  
 להראות מעקה בקומה א' ולתת גידור הבריכה.  
 לתת תכנית לתא משאבות.  
 לציין טיח וצבע בקיר המשותף.

**מתנגדים**

- אורן יגאנה

**מהלך דיון**

אינני עדנה הוד - יועצת התנועה של הועדה משתתפת בדיון בנושא זה.



שולם מציג הבקשה.

### החלטות

לאור עמדת יועצת התחבורה כי רוחב המעבר הינו גורם קריטי בבטיחות מחליטה הועדה לקבוע זכות מעבר ברוחב 4 מ'.  
לאשר בכפוף להלשמת 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 התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.ג.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- 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
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- אישור מפקח של חב' "ערים"
- אישור יועץ בטיחות.

קיריל קוזיול  
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי  
יו"ר ועדת מישנה  
מקומית  
לתכנון ובניה

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