



תאריך: 09/01/2013
ת. עברי: כ"ז טבת תשע"ג

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211

בתאריך: 11/12/2012 כ"ז כסלו תשע"ג שעה 08:15

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------------|----------------------------|
| - מר עמוס לוגסי | - יו"ר ועדת המשנה |
| - מר שחר רובין | - סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה |
| - גב' ציפי זילברמן | - חברת ועדת המשנה |

סגל:

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| - אדר' קיריל קוזיול | - מהנדס העיר |
| - 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 |
| - יהודאי יפה | - מזכירת מחלקת רישוי ופיקוח בניה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| - מר שאול רומנו | - סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה |
| - מר נאור ירושלמי | - חבר ועדת המשנה |
| - גב' סמדר אהרוני | - חברת ועדת המשנה |
| - גב' טלי אבירז חייט | - חבר ועדת המשנה |

נציגים:

- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| - מר גמליאל שמעון | - מינהל מקרקעי ישראל |
| - מפקד משטרת נס ציונה | - רשות הכבאות |
| - גב' אבישג מאור | - המשרד לבטחון המדינה |
| - נציג משרד השיכון | - נציגת משרד הפנים |
| - מר מיכאל זלינגר | - פיקוד עורף |
| - מר מארק חוזין | - לשכת הבריאות הנפתית רחובות |
| - גב' אילנה אביעד | - איגוד ערים לאיכות הסביבה |
| - גב' ורד אדרי | - המשרד להגנת הסביבה |

סגל:

- | | |
|------------------|----------------------|
| - מר דרור מרגלית | - מ"מ מנהל אגף הנדסה |
|------------------|----------------------|

מוזמנים:

- | | |
|--------------|---------------|
| - שלמה אליהו | - מבקר העיריה |
|--------------|---------------|

על סדר היום:



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 09:30
1	תוכנית בניין עיר תביעת פיצויים	קרון ודרור מגל	מח/174	גוש : 3636 מחלקה : 8 עד חלקה : 8			15 שעה : 09:30
2	תוכנית בניין עיר תביעת פיצויים	מטעי שרונה בע"מ	מח/174	גוש : 3636 מחלקה : 8 עד חלקה : 8			18 שעה : 09:30
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	א/155		גוש : 3751 מחלקה : 8 עד חלקה : 8	עיריית נס ציונה		22 שעה : 10:00
4	בקשה להיתר	2012228	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3637 חלקה : 753	החזקות ידר בע"מ קיימת התנגדות	רחוב נגבה 3	23
5	בקשה להיתר	2011516	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 336	צלף טלי ויצחק	רחוב הבנים 105	27
6	בקשה להיתר	2012614	יחידה אחת מדו משפחתי , סגירת מרפסת	גוש : 3636 חלקה : 71 תכ' : 1/1 , 2/1	קלר אמיר	רחוב נורדאו 55	29
7	בקשה להיתר	2012615	יחידה אחת מדו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה : 69 מגרש :	בשארי עירא	רחוב סעדיה נחום , שכונה : טירת שלום	30
8	בקשה להיתר	2012619	יחידה אחת מדו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה : 87 מגרש : 56B	לוי דרור	סנונית 40	32
9	בקשה להיתר	2012620	יחידה אחת מדו משפחתי , שימוש חורג	גוש : 3753 חלקה : 44 מגרש : 222	אבי דגן בע"מ קיימת התנגדות	רחוב שקנאי 18	34
10	בקשה להיתר	2012623	בניה חדשה	גוש : 3754 חלקה : 40 מגרש : 1א	לוי זמיר קיימת התנגדות	רחוב הנבחרת 6	36
11	בקשה להיתר	2012611	בניה חדשה	גוש : 3846 חלקה : 221 מגרש : 318	ק.ד.ש דוידסון החזקות בע"מ		38
12	בקשה להיתר	2012596	בניה חדשה	גוש : 3846 חלקה : 22 מגרש : 139	בובליל ויקטור נעמי גלית		40
13	בקשה להיתר	2012382	מבנה ציבור כללי , תוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 8 מגרש : P5	אנוש - עמותה ישראלית לבריאות הנפש	רחוב שמיד ישראל 1	42
14	בקשה להיתר	2012589		גוש : 3638 חלקה : 86 מגרש : 30	אברגיל דורון	רחוב ברושים 4	43
15	בקשה להיתר	2012590	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 334	כליף שאול ורונית קיימת התנגדות	רחוב הבנים 101	45
16	בקשה להיתר	2012592	אישור מצב קיים	גוש : 3636 חלקה : 173	מהרבן אליהו קיימת התנגדות	רחוב גאולה 13, שכונה : מרכז העיר מזרח	47
17	בקשה להיתר	2012594	אישור מצב קיים	גוש : 3636 חלקה : 114	רוטשילד גיל ואורנה	רחוב סטרומה 5	49



תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
51	רחוב גורדון 12	לוי שי וגולדברג אינסה קיימת התנגדות	גוש : 3850 חלקה : 171	תוכ' שינויים + תוס' שטח	2012616	בקשה להיתר	18
52	רחוב הבנים 100	בן דוד יצחק	גוש : 3636 חלקה : 314	תוספת למבנה קיים	2012626	בקשה להיתר	19



סעיף 1	תביעת פיצויים : נס/קרן ודרור מגל
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך : 11/12/2012	

שם התכנית: מח/174

סוג תוכנית תביעת פיצויים

בעלי ענין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3636	לא	לא	8	8	

מטרת הדיון

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197, שהוגשה על ידי קרן מגל ודרור מגל ועוד 26 משפחות, בגין אישור תכנית מח/174 ע"ס 2,710,750 ש"ח.

מהות התביעה

בתאריך 14.10.2012 הגישו בעלי הזכויות בנכסים הנדונים באמצעות באי כח עורכי הדין שחר הררי ושות' תביעה לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין עקב אישור תכנית מס' מח/174 וזאת לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. לתביעה צורפה חוות דעת של השמאים מר ארז כהן ואייל קלדובסקי מיום 11.10.2012.

להלן עיקרי טענות התביעה:

1. הנזק נגרם כתוצאה מירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישור התכנית לצורך סלילת כביש 423 ברוחב 90 מ' בצמוד ממזרח לבתי התובעים. התכנית תפגע בנוף, תעלה את זיהום האוויר ותגרום לרעש ניכר.
2. בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה שנערכה במסגרת תכנית מח/174, נקבע כי הרעש יעלה בכ- 25 דציבלים מהמצב הקיים כיום, הנוף יפגע בצורה מהותית, מאחר והנוף הנשקף מבתי התובעים הינו נוף פרדסים, וזיהום האוויר יעלה בצורה ניכרת.
3. הפגיעה הצפויה מדרך 423 על בסיס התכנון בתמ"מ 21/3 ומח/174 עומד על 25%. המשמעות הינה כי לתכנית מח/174 מיוחסים שיעורי פגיעה נוספים של כ- 8%, מעבר לשיעורי הפגיעה שנגרמו עקב אישור תמ"מ 21/3.



המשך תוכנית בניין עיר : נס/קרן ודרור מגל

שם התובעים	כתובת	שווי קודם ש"ח מ"ס דירה	שווי חדש ש"ח	שיעור ירידת ערך	סכום ירידת ערך ש"ח	
שרה והלל גביש	הגיא 2	1	1,136,000	1,045,000	8%	91,000
ענת וגבריאל סלמה	הגיא 2	4	1,337,000	1,230,000	8%	107,000
טוילי כפיר ומיה	הגיא 2	5	1,125,000	1,035,000	8%	90,000
אליהו בן חמו	הגיא 2	8	1,350,000	1,242,000	8%	108,000
גנקין אלכסנדר ואורלי	הגיא 2	9	1,159,000	1,066,000	8%	93,000
ארביב משה וזיוה	הגיא 2	13	1,570,000	1,444,000	8%	126,000
שרון ישראל ואורית	הגיא 2	12	1,159,000	1,066,000	8%	93,000
נעם טופלברג	הגיא 2	14	1,570,000	1,444,000	8%	126,000
קפלן אמיר וחגית	הגיא 4	1	1,450,000	1,334,000	8%	116,000
בן יהודה עפרה	הגיא 4	2	1,136,000	1,045,000	8%	91,000
מזרחי אייל וסיגל	הגיא 4	5	1,337,000	1,230,000	8%	107,000
מגל דרור והררי קרן	הגיא 4	6	1,125,000	1,035,000	8%	90,000
פולנט ליאת	הגיא 4	9	1,377,000	1,267,000	8%	110,000
בלומנטל אילנית	הגיא 4	10	1,136,000	1,045,000	8%	91,000
שלום ערן	הגיא 4	13	1,136,000	1,045,000	8%	91,000
כהן פרדי ומירלה	הגיא 4	14	1,300,000	1,196,000	8%	104,000
סקוזה שרה	הגיא 4	15	1,300,000	1,196,000	8%	104,000
יצחק עובדיה	הגיא 6	1	1,450,000	1,334,000	8%	116,000
סגל רן רחל ואליאס	הגיא 6	2	1,064,000	979,000	8%	85,000
אמיל אמיר ואברהם מורן	הגיא 6	5	1,404,000	1,292,000	8%	112,000
ימיני עומר ושרעבי צופית	הגיא 6	6	1,075,000	989,000	8%	86,000
אזיקאל יואל והדסה	הגיא 6	9	1,377,000	1,267,000	8%	110,000
אדטו צחי ורביטל	הגיא 6	10	1,107,000	1,018,000	8%	89,000
אלון בכר	הגיא 6	11	909,000	873,000	4%	36,000
אברהם אריאל ושירה	הגיא 6	13	1,085,000	999,000	8%	86,750
לוי יחזקאל ולימור	הגיא 6	14	1,570,000	1,444,000	8%	126,000
מוליה דרור ואורנה	הגיא 6	15	1,570,000	1,444,000	8%	126,000



המשך תוכנית בניין עיר : נס/קרן ודרור מגל

מהלך הדין

1. בפני הועדה המקומית הוצגה תביעתם של קרן מגל ודרור מגל ושאר התובעים ששמותיהם נכללו בתביעה; בעמ' הראשון של החוזה שלפיו רכשו התובעים זכויותיהם הוצגו זכויות התובעים כמין כן הוגשה חו"ד של השמאים אייל קלודורסקי וארז כהן מתאריך 11.10.2012 וכן טבלאות המפרטות את נתוני ירידת הערך של דירות התובעים ובנוסף תסקיר השפעה על הסביבה מחודש נובמבר 2002 שנערך ע"י מע"צ.
2. הוגשה לוועדה תגובת הנתבעת 2 נתיבי ישראל- החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (ששמה הקודם- מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ).
- לחות הדעת צורפה שומה של השמאים משה גולן ועו"ד דורון חבקים המבהירה כי לא נגרמה פגיעה למקרקעין וכי המקרקעין אינם גובלים ולא נגרמה כל ירידת ערך למקרקעין.
3. לוועדה הוגשה גם תגובתה של עו"ד הדר טל בשם קבוצת א. דורי בצירוף חוות דעת שמאית של ארז כהן ובין השאר העלתה את הטענה שעובדת תכנונו של הכביש הידוע כמח/174 היתה ידועה עוד לפני שהתובעים רכשו את דירותיהם והם הצהירו מראש על ידיעתם תוך שהם נהנים ממחיר דירה המתחשב בעובדת סלילתו של הכביש.

החלטות

הועדה מחליטה לדחות את התביעות.

הנימוקים לדחיית התביעות בקצרה הם :

- ראשית- מחירי הדירות נקבעו בשים לב למיקומן ולתכנון הכביש בקרבת הדירות לא יתכן לקבל פיצוי כפול.
שנית- הרוכשים ויתרו במפורש על הזכות לפיצויים משחתמו על מסמך מפורש הפוטר את הרשות ואת הקבלן מתשלום פיצוי.
ולבסוף גם הדירות נבנו בהתחשב בסלילתו של הכביש, בסמוך.
- הועדה עיינה בפרטי התביעה הכוללים את פירוט התביעות על נספחיהן ואת חוות דעתו של שמאי המקרקעין שצורפו לכל אחת מן התביעות כולל חוות דעתם של השמאי שמואל פן ומלכה דור אשר הגישו חוות דעת נפרדת לוועדה.
הועדה קיבלה הסברים בדבר המצב החוקי והתכנוני והשלכותיהם על התביעות שהוגשו.
בעקבות כל האמור החליטה הועדה לדחות את התביעות לגבי כל דירה ודירה מן הדירות.

החלטה לדחות פה אחד

משתתפים : מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גבי ציפי זילברמן.



סעיף 2	תביעת פיצויים: נס/מטעי שרונה בע"מ
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012	

שם התכנית: מח/174

סוג תוכנית תביעת פיצויים

בעלי ענין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3636		לא	8	8	
3636		לא	10	10	
3636		לא	18	18	
3636		לא	22	23	
3636		לא	37	37	
3636		לא	42	42	

מטרת הדיון

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197, שהוגשה על ידי מטעי שרונה בע"מ ח.פ. 510224975, בגין אישור תכנית מס' מח/174 וזאת לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

מהות התביעה

בתאריך 11.10.2012 הגישו בעלי הזכויות בנכס הנדון, באמצעות עו"ד צבי שוב תביעה לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין עקב אישור תכנית מס' מח/174 וזאת לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

לתביעה צורפה חוות דעת של השמאית נחמה בוגין מיום 28.7.2011.

להלן עיקרי טענות התביעה:

1. החברה הינה החוכרת של מתחם בשטח של ע-176 דונם, המהווה חלק מחלקות 8,10,18,22,23,37 ו-42 בגוש 3636.
2. תכנית מח/174- דרך מס' 423 קטע עוקף מזרחי- נס ציונה חלה על החלקות הנדונות.
3. תכנית מח/174 משנה את יעודי המקרקעין לדרך, טיפול נופי ושטח חקלאי, אשר בחלקו נופל בתחום מגבלות קווי בניין.



המשך תוכנית בניין עיר : נס/מטעי שרונה בע"מ

שוי מצב קודם	שטח בדונם	שוי לדונם	סה"כ
שטחי הפקעה *	7.697	0	0
שטח בתחום מגבלות קווי בנין ו/או בתחום מעבר קווי חשמל**	92.578	195,000 ₪	18,052,710 ₪
יתרת שטח חקלאי ללא מגבלות	76.349	260,000 ₪	19,850,740 ₪
סה"כ			37,903,450 ₪
* עפ"י תכנית תמ"מ/6/ב, נס/1/1, מח/120			
** שטחים אשר יכלו להשתלב באיחוד וחלוקה			
שוי מצב קודם	שטח בדונם	שוי לדונם	סה"כ
שטחי הפקעה *	7.697	0	0
שטח מופקע לדרך או טיפול נופי או שטח כלוא**	77.425	0 ₪	0 ₪
שטחים נותרים לעיבוד חקלאי	91.502	20,000 ₪	1,830,040 ₪
סה"כ			1,830,040 ₪
* עפ"י תכנית תמ"מ/6/ב, נס/1/1, מח/120			
** עפ"י תכנית מח/174			
מלא ירידת הערך			36,073,410 ₪



בחלק מהחלקות השטחים החקלאיים שעליהם לא חלה התכנית נותרו כלואים ללא אפשרות עיבוד ו/או נגישות. נוצרו איים כלואים בין הכבישים. היקף השטח הנותר קטן ונעדר כל היתרונות מהם נהנתה חטיבת הקרקע ערב אישור התכנית, היתרה הפגועה יכולה, בספק, לשמש אך ורק לשימוש חקלאי פגוע. משמעות אישור התכנית הפוגעת הינה פגיעה מהותית ביותר במקרקעי התובעת. פגיעה זו הינה ברת פיצוי עפ"י הוראות סעיף 197 בהורידה את ערך המקרקעין בצורה משמעותית. סך הפגיעה בגין אישור תכנית מח/174 לפי טענת שמאי הבעלים הינה, כדלקמן :



מהלך הדין

נושא הדין : תביעות לירידת ערך מקרקעין עקב אישור תוכנית מח/174 עיקרי טענות התובעים

1. התובעת הינה חוכרת של מתחם נרחב הכולל כ- 176 דונם בחלקות שפרטיהן לעיל וזאת עוד משנות ה- 50 של המאה הקודמת.

2. הזכויות הן זכויות חכירה לדורות לתקופה לאחר הארכה על פי אופציה שמומשה לתקופה של כמאה שנה.

3. תנאי החכירה ייחודיים על פי מהותם ותכונותיהם.

4. תוכנית מח/174 משנה את יעודי המקרקעין לצורך דרך טיפול נופי, ושטח חקלאי אשר נופל בחלקו בתחום מגבלת קווי הבניין.

5. חלק מהחלקות נותרו כלואות והשטח הנותר קטן.

6. הסכום הנתבע בגין הפגיעה 36,073,410 ₪ והפרשי הצמדה וריבית מיום 13.10.09 וכן שכ"ט עו"ד ושכ"ט שמאי המקרקעין ובנוסף סך של 1,803,671 בגין הוצאות עתידיות לרכישת קרקע חלופית, מס רכישה, שכ"ט עו"ד דמי תיווך. לתביעה צורפו נסחים וכן חוות דעת של השמאית נחמה בוגין.

תגובות

7. נתיבי ישראל בחברה הלאומית לתשתית תחבורה בע"מ ע"י עו"ד דוד כחלון טוען :

7.1. בהתאם לחוזה החכירה אוסר כל שימוש אחר מלבד עיבוד וניהול של מטע פרי הדר.

7.2. חוזה החכירה הסתיים ביום 1.11.03 ולמרות שנתבקש חידוש, טרם הומצא החוזה החדש.

7.3. גם לפי החוזים שאינם כוללים מגבלה של שינוי יעוד אין חופש לחוכר להשתמש בקרקע לפי רצונו.

8. הוגשה חוות דעתם של אינג'י שמואל פן וגב' מלכה דור שמאי הועדה המקומית אשר ממנה עולה כי ערב אישורה של תוכנית מח/174 שווי השטחים החקלאיים איננו נפגע שכן גודל חטיבות הקרקע הנוצרות לאחר ההפקעה המתוכננת מאפשרת עיבוד ושימוש חקלאי ללא כל הגבלה בדיוק כפי שהיה במצב הקודם ולפיכך התוכנית לא שינתה את התכונות של המקרקעין ביחס למצבם טרם אישורה.

9. גם לאחר שיבוצעו הפקעות לצורך דרך תיוותר חטיבת קרקע של 64 דונם ממזרח לכביש ושתי חטיבות קרקע בגודל של כ- 18 דונם ו- 35 דונמים ממערב לכביש. חטיבות בגודל כזה אינם "כלואות" מפאת גודלן ואין הצורה הגיאומטרית משפיעה על העיבוד החקלאי כאשר החטיבות הן בגודל כזה.

10. לתוכנית מח/174 מצורף נספחי נגישות לחלקות החקלאיות על פי הנספח קיימת נגישות לכל אחת מן החלקות ולא נותר כל קושי בעניין זה.

החלטות

הוחלט לדחות את התביעה לאחר שהועדה השתכנעה כי לא נגרמה כל ירידת ערך במקרקעי התובעת.

החלטה לדחות פה אחד.

משתתפים : מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן.



סעיף 3	תכנית מתאר מחוזית: נס/155/א
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012	

שם התכנית:

סוג תוכנית תכנית מתאר מחוזית

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עיריית נס ציונה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3751			8	8	לא
3751	לא		12	12	לא
3751			15	16	לא
3751			31	32	לא
3751			51	51	לא
3751			57	57	לא
3751			70	70	לא
3850			222	222	לא

מטרת התכנית

התוויית דרך חדשה.

המלצת מהנדס העיר

בדיקה תכנונית מוקדמת עפ"י סעיף 62ב', חוות דעת מהנדס העיר: להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

החלטות

הועדה החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

מאשרים פה אחד

משתתפים: מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן.



סעיף 4	בקשה להיתר: 2012228	תיק בניין: 2079
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין

מבקש

החזקות ידר בע"מ

כתובת: רחוב נגבה 3

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 753

יעוד: מגורים מיוחד

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת 10 יח"ד בבניין קיים בן 16 יח"ד וחזיוק מבנה במסגרת תמ"א 38

שטח עיקרי: 960.22

הערות בדיקה

תמ"א/ 38/ 3 אושרה בתאריך 7.6.12.

המבקש קבל ופירסם את ההקלות בטרם הופצו הוראות התמ"א.

הבקשה "הותאמה" להוראות תמ"א/38/3.

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. סגירת קומת עמודים ע"פ ת.מ.א 38.
2. תוספת 25 מ"ר לכל דירה קיימת בקומות א-ד ע"פ ת.מ.א 38.
3. הוספת קומה לפי ת.מ.א 38 ועוד 2 קומות.
4. הקלה של 11% באחוזי הבניה (5% בגין מעלית + 6%).
5. הקלה של 5% באחוזי הבניה עבור תוספת 2 קומות.
6. הקלה בקו בניין צדדי צפוני לתוספת בניה ע"פ ת.מ.א 38 לקו בנין של כ-2.00 במקום 3.00 מ'.
7. העברת כ-60 מ"ר מהשטחים המותרים מכח ה-ת.מ.א 38 בקומה המפולשת לקומות העליונות.
8. הקלה בקו בנין מזרחי (קידמי) מכח תמ"א 38 כ-3.1 מ' במקום 5 מ'.
9. הקלה בקו בנין מערבי (אחורי) מכח תמ"א 38 כ-3.8 מ' במקום 10 מ'.

רקע:

1. הבקשה פורסמה לראשונה כתכנית בינוי בתאריך 4.8.11, אז התקבלה ההתנגדות של הדיירים במגרש הגובל מדרום (גוש 3637 חלקה 674).
2. ביום 6.9.11 הועדה החליטה: "ההתנגדות אינה נוגעת למהות התכנון, אלא לסכסוך כספי (ככל שקיים) בין המבקשים לנכס הגובל - סוגיה זו אינה עניינה של הועדה המקומית. הועדה מאשרת את תכנית הבינוי העירונית, בכפוף לתיאום עם יועצת התנועה לגבי פתרונות החניה המוצעים לרבות התייחסות לתקן חניה".
3. הבקשה הוגשה ופורסמה כהיתר בניה ביום 4.7.12 והתקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים ולהתאים לשטחי בניה מותרים

להתאים הבקשה להוראות ת.מ.א 38/3

אין לחרוג בשטח הקומה מקווי קונטור המבנה לאחר התוספת בקומה הטיפוסית קיימת.

אין לחרוג משטח הבניה של קומה טיפוסית לאחר תוספת הבניה (ראה קומה 5).

להתאים שטח קומה חלקית ל-50% משטח הקומה שמתחתיה.

לציין בכל גזוזטרה בתכניות שטח (לא יותר מ-14 מ"ר ובממוצע של סה"כ הדירות 12 מ"ר).

לסמן בליטת מידת בליטת המבנה מקווי בנין ע"פ ת.ב.ע.

לציין חומרי ציפוי וגימור המבנה בתיאום עם מה"ע



המשך בקשה להיתר : 2012228

מתנגדים

- אשד סוזאן ואבנר
- שרה ורמי זיצוב
- גליה וגדי פרידמן
- ענת ודורון יונאי
- זיו רינה
- לוי בצלאל
- אתי וחיים דואניס
- צאלח מרים
- יגאל כוכבי
- יאיר שרון
- יוגב כסטר
- דבורה גולדנברג
- אוריאל מתנה
- שושנה ויעקב ציוני
- דורון בירגר

מהלך דיון

משתתפים בדיון בוועדה:

אינג' עדנה הוד - יועצת התנועה לעיריית נס ציונה.

מתנגדים:

- מר יעקב ציוני - נגבה 10 - מייצג את כל התושבים צמודי הקרקע במתחם.
- מר יגל כוכבי - כצנלסון 21.
- גב' שולמית רוזן - כצנלסון 23.
- מר לוי בצלאל ודורון בירגר - העליה 1.
- גב' ענת יונאי - נגבה 4.
- מר רמי זיצוב - נגבה 8.

נציגי ועד נגבה 3:

מר מאיר וולף, גב' טרייסי צורף, מר משה אלקן
עו"ד מרגלית - נציג היזם.
מר תמיר רן - יזם - אחזקות י.ד.ר.

מר יעקב ציוני:

התווספות של כ- 250 תושבים וכ-100 כלי רכב. אין מקומות חניה לאורחים.
עומס של כלי רכב ותנועה. בעיית מקומות חניה וחסימת חניות.
מדבר על הבעיה מבחינת גובה הבניינים. תוספת של 2 וחצי קומות, הסתרה של שמש ושל אור.
ירידת ערך של הרכוש בעתיד. לא מתנגדים למיגון ולחיזוק הבניינים מבלי להגביהם.



המשך בקשה להיתר : 2012228

מר יגל כוכבי :

מרפסות השמש צופות לחצר הבית שלי.

גב' שולמית רוזן :

הבניה מצד דרום מאוד קרובה לבית שלי.

מר לוי בצלאל :

אני לא נגד, מבין את מצוקת האנשים מבקש למצוא פתרונות מבלי לעלות בבניה לגובה.

גב' ענת יונאי :

באזור קיימים מס' מבני ציבור חלקם חדשים (בית ספר, בית כנסת, גן ילדים).
הרחוב יחסם במהלך היום מבחינה תחבורתית.
ישנו גם גן פרטי. מצב בלתי סביר להתנהל בו, מבינה את הצורך למגן באופן אישי.
התשתיות של המקום לא מאפשרות.

מר רמי זייצוב :

מתייחס לבניית גן הילדים ברח' העליה - הדיירים מנגבה 5 ומנגבה 2 התנגדו אז מאותם
המניעים שאנו מתנגדים היום.
הדיירים בשכונות הותיקות נפגעים כדיירים ותיקים אנחנו סובלים. מציג כתבה מהעיתון
נגד תמ"א 38 - מבחינת בעיית התשתיות אין אפשרות לפתור את הבעיות.
פגיעה בערך הבתים אנחנו נמשיך הלאה כולל תביעות משפטיות.

מר מאיר וולף - נציג הדיירים נגבה 3 :

ההתנגדויות הן לא ספציפיות לנגבה 3, אלא למתחם כולו. הבנין קיים 40 שנה לפחות רוצים
לבקש לפתור את בעיית המיגון. לכן, יש חוק שאיפשר לנו בעזרת תמ"א 38 לשפר בעניין המיגון.

תמיר רן - יזם :

כל ההתנגדות היא כללית ולא מבין למה עורכים דיון על הרחוב כולו על חשבון הבקשה להיתר בנגבה 3 :
מבין את המצוקה של המתנגדים. ישנה תוספת של 10 יח"ד, 24 מקומות חניה מוצעים.
עלות אחזקה של מתקן חניה 37 ש"ח לחודש לדייר. לעניין ירידת ערך הדירות של המתנגדים,
החברה שלנו ביצה עבודות ותוספות ערך הדירות קפץ, היה צריך להגיש חוות דעת של איש מקצוע.
כשיש חידוש של תשתיות ומבנים ערך הדירות עולה.

עו"ד מרגלית נציג הדיירים :

מבחינת מתקן החניה זוהי מחסנית הקבורה באדמה דייר מחנה אוטו לוחץ על השלט עניין טכני פשוט.
מבחינת תחזוקה יש אחריות 5 שנים ההסכם בין היזם לחברה תחילה ולאחר תקופה האחריות עוברת לדיירים.

מר משה אלקן :

פונה למצפון המתנגדים במקרה של אסון פגיעה בנפש.

מר לוי בצלאל :

מבקש מחברי הועדה להתייחס לכל הגוש ולא לבנין ספציפית.

החלטות

לאור שמיעת ההתנגדויות ודברי היזם והדיירים, הועדה מחליטה כי נושא מהותי מעין זה



המשך בקשה להיתר : 2012228

יש הכרח לדון בו לעומק, במליאת הועדה המקומית.
הדיון יהיה על כל המתחם אשר ייחודי בנס ציונה, בשל ריבוי צמודי קרקע.
חברי הועדה ינסחו מכתב לפניה לדיון במליאת הועדה.



סעיף 5	בקשה להיתר: 2011516	תיק בניין: 1824
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין**מבקש**

צלף טלי ויצחק

כתובת:

רחוב הבנים 105

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 336

יעוד:

מגורים א מיוחד

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בנייה בקומת קרקע ליחיד קיימת. (חלק מדו משפחת) הארכת תוקף החלטה מתאריך 15.11.11.

שטח עיקרי: 105.00 **שטח שירות:** 12.00

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע בכ-5%, ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה (מותר בק"ק 30%, מבוקש כ-35%) והקלה להקטנת קו בנין קדמי למרפסת סגורה קיימת בכ-3.20 מ' (מבוקש כ-8.2 מ' במקום 6 מ') בהתאם למצב הקיים ברוב הבתים ברחוב.

הבקשה פורסמה בתאריך 28.10.11 ולא התקבלו התנגדויות.

הבית הקיים (המקורי) ממוקם בקו בניה חזית כ-5 מ' כאשר קו בניה על פי תב"ע 6 מ'. לכלול הבניה הקיימת ללא היתר כחלק מהבקשה להיתר. לתקן חישוב השטחים ולתת חישוב לכל הבנין ללא חלקים. להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים. אין לחרוג עם הבניה החדשה מקו הבניה הצדדי. לתת מידה מדוייקת לבניה המוצעת. לבנות קיר בפטיו, בגבול המשותף עם השכן. להשלים ולתקן תכניות, חתכים וחזיתות.

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
- הוכחת בעלות על הנכס
- 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 טיכנוני+החלטה)



המשך בקשה להיתר : 2011516

- 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
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים ויס
- 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 טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



סעיף 6	בקשה להיתר: 2012614	תיק בניין: 1671
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין

מבקש
קלר אמיר

כתובת:

רחוב נורדאו 55

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 71

תוכניות:

1/1, 2/1, 2/2/1, 5/1/1, 200007/מש, שטח המרחב המוגן, תמא/35, תמא/38, תממ/21/3

יעוד:

מגורים א-2

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** סגירת מרפסת

מהות הבקשה

סגירת מרפסת בקומה א'

שטח עיקרי: 13.00

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה לצירוף מרפסת פתוחה (מקורה) בשטח כ-12.5 מ"ר לשטח עיקרי של הבנין.

בקשה פורסמה בתאריך 22.11.12 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן פרטים בטופס 1
להרוס מצללה צפונית (חורגת מקוי הבנין המותרים)

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
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- 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
- הוכחת בעלות על הנכס



7 סעיף	בקשה להיתר: 2012615	תיק בניין: 3106
פרוטוקול ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין

מבקש
בשארי עירא

כתובת: רחוב סעדיה נחום, שכונה: טירת שלום

גוש חלקה: גוש: 3753 חלקה: 69 מגרש: 202_3753

תוכניות: נס/105/א

יעוד: אזור מגורים א'1

שימושים: יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת יחיד חדשה מערבית (חלק מדו משפחתי), שתי קומות + מרתף + בריכת שחיה

שטח עיקרי: 254.00 שטח שירות: 36.00

הערות בדיקה

להכין תכנית לצרכי רישום ולאשרה על ידי הועדה המקומית טרם הוצאת היתר.

מבוקשות הקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי בניה בקומה א' בכ-8% (23% במקום 15%) ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
- הקמת בריכת שחיה.
- הקטנת קווי בנין לבריכת שחיה: צדדי מ-3מ' ל-2מ' ואחורי מ-5מ' ל-2מ'

הבקשה פורסמה בתאריך 16.11.12 ולא התקבלו התנגדויות.

לרשום זיקת מעבר בחלקות 68 ו69 בלישכת רשם מקרקעין.

להרוס ולפנות הבניה הקיימת בתחום השטחים הציבוריים טרם הוצאת היתר.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

להגיש מפת מדידה לכל החלקות מס' 68 ו69.

להגיש תכנית בינוי לחלקות 68 ו69 בתאום עם מהנדס העיר ומחלקת התשתיות.

לתקן ולהוסיף מידות בתכנית העמדה.

לבטל מצללה מעל לגזוזטראה בקומה א'.

לתקן חישוב שטחים.

לערוך תכנית פיתוח מפורטת, לתכנן שטח מגוון לא פחות מ-30% משטח המגרש.

להוסיף פרטי פיתוח (גדרות, שערים, מעקות, גומחות, ציפוי קרקע וכו')

לתכנן גג הבנין על פי הוראות התב"ע ודפי מידע.

יש לסיים את הגג בקיר משותף ולתת פתרון למיקום מערכת סולרית ולמעבה של כל אחד מיח"ד.

לתקן בליטה מעל חלון בצד המערבי ל-0.30 מ' לכל היותר.

לתת תכנית לחזית מזרחית כולל טיח וצבע.

להראות קו קרקע טבעי בחתכים ובחזיתות.

תנאי להיתר ביצוע דרכי גישה למגרש טרם קבלת טופס 4.

לתקן ולהשיים את כל התכניות בהתאם להוראות הבדיקה.

החלטות
לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות 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 2 ב'
- 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 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
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- תשלום היטל השבחה
- אישור יועץ בטיחות לבריכת שחיה.



8 סעיף	בקשה להיתר: 2012619	תיק בניין: 4924
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין

מבקש
לוי דרור

כתובת:

סנונית 40

גוש חלקה:

גוש: 3753 חלקה: 87 מגרש: 56B

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 כולל מרתף חלקי.

שטח עיקרי:

183.00

שטח שירות: 26.00

יח"ד: 1

הערות בדיקה

מבוקשת הקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה בקומה א' בכ- 3% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
- הקמת מרתף עם קיר אחד חשוף (לא באדמה), סמוך לקומת הקרקע במפלס התחתון.

בקשה פורסמה בתאריך 18/10/2012 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.
לשנות תכנון מדרגות לקומה א' כדי שלא יעברו קו הקפיצה בין המפלסים ולא תהיה חשיפת המרתף.
בתרשים המגרש להוסיף 0.00 עליון ולהראות קו הקפיצה בין המפלסים. (מתוכנן ומוצע).
לתקן חישוב שטחים, להקטין שטחי שירות, לתכנן מחסן כלי גינה ללא מעבר לחצר.
לתת פרט למצללה.
לתכנן קליטת נגר עילי, להנמיך גובה גדרות וקירות תומכים.
להוסיף מפלסים קיימים ומתוכננים מחוץ לגבולות החלקה.
לתכנן שער חניה נגלל.
להשלים ולתקן את כל התכניות.
להוסיף חומר ציפוי בחזיתות.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות 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 22 ב'



המשך בקשה להיתר : 2012619

- 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 הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+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



סעיף 9	בקשה להיתר: 2012620	תיק בניין: 4543
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין

מבקש
אבי דגן בע"מ

כתובת: רחוב שקנאי 18

גוש חלקה: גוש: 3753 חלקה: 44 מגרש: 222

תוכניות: 1/1, 105/א, 2/1/ב, אכרזה חקלאית, מק/105/א/6, מק/1/5, תמא/35, תמא/38, תממ/3/21, תצר/624

יעוד: מגורים א שטח מגרש: 641.00

שימושים: יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** שימוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג בקומת הקרקע ובמרתף בשטח הכולל כ-173 מ"ר במבנה הקיים ל-10 שנים + הגדלת שטח בקומה א' ע"י חלל הקיים.

שטח עיקרי: 10.00

הערות בדיקה

הבקשה כוללת:

- שימוש חורג בשטח של קומת המרתף ובקומת הקרקע לגן ילדים ל-10 שנים.
- הגדלת שטח של קומה א' בכ-5%, ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.

בקשה פורסמה בתאריך 09/08/2012 והתקבלו התנגדויות ותגובת המבקש.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה. מדובר בצורך ציבורי. הועדה לא השתכנעה מההתנגדויות כי יש במיקום הגן בכדי לפגוע בסביבה. יודגש כי גילאי הילדים הינם עד גיל 3 ועל כן, יש צורך בקיומו של הגן כי שירות זה אינו ניתן ע"י העירייה. התוספת בתוך מבנה קיים ואינה משנה חיצונית את המבנה ועל כן, נדחית ההתנגדות בנושא תוספת הבניה. היתר יוצא בכפוף לאמור 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'
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור יועץ התחבורה של העירייה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי



המשך בקשה להיתר : 2012620

- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- 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
- אישור משרד הבריאות
- אישור מכבי אש
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- תשלום היטל השבחה



סעיף 10	בקשה להיתר: 2012623	תיק בניין: 4559
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין

מבקש
לוי זמיר

כתובת: רחוב הנבחרת 6

גוש חלקה: גוש: 3754 חלקה: 40 מגרש: א1

תוכניות: 1/119, 1/1999, 119, אכרזה חקלאית, מק/119/1, מק/1/6, תמא/35, תמא/38, תממ/3/21, תצר/620

יעוד: ספורט, בידור ונופש פרטיים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת אולם אירועים חדש (תוספת לאולם קיים), קומה אחת.
2. שינויים בבנין הקיים כולל הגדלת שטחי שירות ע"ח שטחים עיקריים.

שטח עיקרי: 720.00 שטח שירות: 260.00

הערות בדיון

בקשה כוללת ההקלות הבאות:

1. העברת כ-3,294% (כ-464 מ"ר) מהשטחים העיקריים המיועדים לספורט, לאולמות אירועים.
2. העברת כ-0,94% (כ-133 מ"ר) מהשטחים העיקריים המיועדים למסחר, למבואות לאולמות.
3. העברת כ-1,02% (כ-144 מ"ר) מהשטחים העיקריים המיועדים למסחר, לאולמות אירועים.
4. הקמת בנין בן קומה אחת בגובה של 12 מ"ר במקום דו קומתי.

הקלות בבנין החדש מבוקשות בנוסף להקלות אשר אושרו בבנין הקיים ומנצלות את מלאו אחוזי הבנייה ע"ח מבני ספורט ומסחר.

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201103 בתאריך 01/03/2011 ולא הוצאה היתר, דיון חדש בבקשה.

בקשה פורסמה בתאריך 08/11/2012 ולא התקבלו התנגדויות.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

לאשר בכפוף להלשמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

תנאי להוצאת היתר: הריסת מבנים שלא אושרו בהיתר וקיימים במגרש.

גליון דרישות

- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- אישור הג"א
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור משרד הבריאות

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

- המשך בקשה להיתר : 2012623
- תשלום היטל השבחה
 - ערבות בנקאית



סעיף 11	בקשה להיתר: 2012611	תיק בניין: 4873
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין

מבקש

ק.ד.ש דוידסון החזקות בע"מ

גוש חלקה: גוש: 3846 חלקה: 221 מגרש: 318

תוכניות: נס/121/א

יעוד: אזור מגורים ב'1

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית משותף 26 יח"ד, 5 קומות + 2 קומות חלקיות מעל לקומת הקרקע (סה"כ 8 קומות) + מרתף חניה

שטח עיקרי: 2860.27 **שטח שירות:** 2145.68 **יח"ד:** 26

הערות בדיקה

הבקשה נדונה בו. משנה ביום 15.11.12 שהחליטה "לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת..." בעקבות ההחלטה הוגשה בקשה חדשה.

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. בניית 2 דירות גן בקומת העמודים (ללא שינוי בסה"כ יח"ד מותר)
2. ביטול הנסיגה של 2.5 מ' בקומה האחרונה מקו חזית המבנה.
3. הגבהת מפתח קומת העמודים מ-2.5 מ' לכ-6.3 מ'
4. הקטנת אורך הצמדת המבנה לקו הבנין לכיוון הדרך לפחות מ-1/3 (נדרשת הצמדה של 1/3 ע"פ ת.ב.ע.)
5. הגדלת תכסית הבניה בקומת הגג לכ-74% משטח הקומה שמתחת (צ.ל. 70% ע"פ ת.ב.ע.)

הבקשה פורסמה, פירסום אחרון בתאריך 13.9.12 לא התקבלו התנגדויות

לציין מחסן כלי ניקוי "משותף"

לפתוח קירות לובי לכיוון הלובי המרכזי

להוסיף מפלס בחדר אשפה קומה 1 ולהראות נישת חלון מערבית.

למספר מחסנים ולציין גודל בתוכניות

הבינוי אינו תואם לתוכנית בינוי מנחה

כניסה למגרש להולכי רגל אינה תואמת תוכנית בינוי.

לקבל אישור מח' תשתיות ומה"ע לשינוי המוצע

לתת תוכנית ב-ק.מ. 1:200 המראה מרתף קיים, ותוכנית המתחם

(כולל דרכי גישה לכלי רכב למגרש) ומרחק בין המבנה למבנים גובלים (15 מ' ע"פ ת.ב.ע.)

להשלים בטבלת דירות הכוללת שטח עיקרי לדירה, שטח שירות לדירה (ממ"ד וכו..)

שטח משותף יחסי ושטח גזוזטרה (תואם לשטחים המותרים), שטחי מרפסות גג וכו...

לכלול שטח מקורה ע"י גזוזטרה קומה א' בדירת הגן בשטחי גזוזטרה

להשלים מפלסים בתוכניות בפירים.

לקצר גליון.

לתאם אדר. וחומרי גימור עם מה"ע



מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות 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 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 טיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- 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
- תוכנית התארגנות המראה רדיוס מנוף וכוללת את אישורי מח' תשתיות, תאגיד המים (לשרותי פועלים), ויעוץ תנועה
- של העירייה



סעיף 12	בקשה להיתר: 2012596	תיק בניין: 4922
פרוטוקול ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין**מבקש**

בובליל ויקטור נעמי גלית

גוש חלקה: גוש: 3846 חלקה: 22 מגרש: 139

תוכניות: נס/121/א

יעוד: אזור מגורים א'

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית חדש, 2 קומות + מרתף

שטח עיקרי: 169.83 שטח שירות: 108.52 יח"ד: 1

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו בנין צדדי בכ-10% (מוצע 3.6 מ' במקום 4.00 מ' ע"פ ת.ב.ע.)
2. הקטנת קו בנין צדדי ל-3 מ' במקום 4.00 בקיר אטום בחדר בקומה א'
3. הגבהת קודקוד גג רעפים בבנין ל-9.83 מ' במקום 9.00 מ' ע"פ ת.ב.ע.
4. העברת כ-6 מ"ר משטחי השרות המותרים לקומה א'

הבקשה פורסמה בתאריך 25.11.12 לא התקבלו התנגדויות

לתת מחסן כלי גינה של לפחות 4.5 מ"ר
 אין להבליט חלונות מעבר להקלה מבוקשת (כפוף לאישור ההקלה)
 לתקן בתוכנית פיתוח או בחזיתות גדר בגבול עם שותף בנכס
 לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות.
 ליצור גמלון בגג הצמוד לקווי הקומה בהתאם להוראות ה-ת.ב.ע.
 לטייח קיר בגבול עם הגובל המשותף.

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות**המלצת מהנדס העיר:**

1. עמדתה העקרונית של הועדה הינה לא לאשר הקלות בקוי בנין צידיים, כאשר מדובר במגרשים רגולריים ובמיוחד בתכניות חדשות.
2. עם זאת, במקרה הנדון נוצר מצב ייחודי בתוך התב"ע שבו במגרש המדובר קו בנין צידי 4 מחד והמגרש צר יחסית, מאידך.
3. אמנם ניתן לנצל את זכויות הבניה בתוך קווי הבנין ללא הקלות, אך לאור הנסיבות הנ"ל מוצע לאשר הקלה של 10% בקו הבנין הצידי.
4. אין לאשר הקלה של 30% בקו הבנין מכיוון שאינה מוצדקת.
5. כמו כן, אין לאשר גבוה רום הגג מעל 9 מ'.



החלטת חברי הועדה:

לאחר ששמעו את המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי, מחליטים חברי הועדה לא לקבל המלצות אלו ולפיכך - לאשר את הבקשה במתכונת הבאה:

בקומת הקרקע - הקלה חלקית בקו בנין צידי (לכיוון מזרח) עד 10%.
 בקומה ראשונה - הקלה בקו בנין צידי (לכיוון מזרח) עד 10% וכן, הקלה חלקית לאותו כיוון עד 30% לקיר אטום.
 בגג - הקלה עד 10% ועד 30% (קיר אטום) - לכיוון מזרח בהתאמה לקומה הראשונה - חזית תתוכנן כגמלון ברצף לקומה שמתחת.

היתר יוצא בכפוף לנ"ל ובהתאם לתיקונים על פי הערות בדיקה וגליון דרישות.

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.י.
- 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 טיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- 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
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



סעיף 13	בקשה להיתר: 2012382	תיק בניין: 20308
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין**מבקש**

אנוש - עמותת ישראלית לבריאות הנפש

כתובת:

רחוב שמיד ישראל 1

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 8 מגרש: P5

יעוד:

שטח לבניני ציבור

שימושים:

מבנה ציבור כללי

שטח מגרש: 1729.00

שטח מגרש: 1729.00
תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים**מהות הבקשה**

קירוי פטיו מועדון אנוש

שטח עיקרי:

42.75

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להגדלת תכסית הקרקע מ-30% לכ-40% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 27.7.12 לא התקבלו התנגדויות

להשלים טופס 1

להראות עמודים בתכנית הקומה

להתאים שטח מגרש וחישוב אחוזי בניה לשטח מפת מדידה (ע"פ מפת מדידה שטח מגרש 1729 מ"ר)

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

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

גליון דרישות

- אישור הג"א
- אישור מכבי אש
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור הבעלים של הנכס
- אישור מח' נכסים



סעיף 14	בקשה להיתר: 2012589	תיק בניין: 4646
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין

מבקש
אברג'יל דורון

כתובת: רחוב ברושים 4

גוש חלקה: גוש: 3638 חלקה: 86 מגרש: 30

תוכניות: 21/3, תממ/38, תמא/35, 5/1, מק/1, 1/133, במ/1, אכרזה חקלאית, ב/2, 1/2

יעוד: מגורים א שטח מגרש: 590.00

מהות הבקשה

הקמת מעלון + בריכה שחיה.

הערות בדיקה

מבוקשת ההקלות הבאות:

1. הקמת בריכת שחיה
2. הקטנת קו הבנין הצדדי ואחורי לכ- 2 מ' במקום 3 מ' צדדי, ו-6 מ' אחורי.

הבקשה פורסמה. פרסום אחרון בתאריך 29.11.12 לא התקבלו התנגדויות

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

לאשר בכפוף לביטול המונח בריכה טיפולית במסמכי הבקשה מדובר בבריכה פרטית רגילה. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, 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 התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור הג"א
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- 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
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- אישור מהנדס ביטיחות
- 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

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

המשך בקשה להיתר : 2012589

- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



1881 תיק בניין:	2012590 בקשה להיתר:	סעיף 15
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין**מבקש**

כליף שאול ורונית

כתובת:

רחוב הבנים 101

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 334

יעוד:

מגורים א מיוחד

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה וקומה לבית קיים

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו הבנין הקדמי לכ-3.7 מ' במקום 6 מ' ע"פ קו בו בנויים רוב הבתים ברחוב.
2. העברת כ-2% מאחוזי הבניה מקומה א' לקומת הקרקע והגדלת תכסית הקרקע לכ-32% במקום 30% ע"פ ת.ב.ע ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.

הבקשה פורסמה . פרסום אחרון בתאריך 12.5.11 התקבלה התנגדות ותגובת מבקש.

לסמן בניה מבוקשת ע"פ התקנות (ראה מרפסת קדמית)
 להתאים מידות לתוכנית מדידה (ראה בליטת מרפסת קדמית מקו בנין)
 לכלול כל השטחים המקורים בשטחי בניה עיקרים (סככות, גגונים)
 ולהתאים לאחוזי בניה ע"פ ת.ב.ע (בכפוף לאישור הבקשה להקלות)
 לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים
 שטח מוצע ע"פ טופס 1 בקומת קרקע הינו 36.74% ולא כפי שנכתב , לתקן חישובי שטחים ואחוזי בניה
 לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות
 לתקן תוכניות ע"פ חזיתות (ראה חזית מערבית)

מתנגדים

- משולם אברהם

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

הוצג ע"י המבקש נסח טאבו המוכיח בעלותו בנכס.

החלטות

לדחות התנגדות השותף בנכס זאת מאחר והמבקש הציג נסח טאבו המוכיח בעלותו בנכס.



היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, 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 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 טיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



1443 תיק בניין:	2012592 בקשה להיתר:	סעיף 16
פרוטוקול ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין

מבקש

מהרבן אליהו

כתובת:

רחוב גאולה 13, שכונה: מרכז העיר מזרח

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 173

יעוד:

מגורים א-2

תאור הבקשה: אישור מצב קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה ובית כנסת (אישור מצב קיים), שימוש חורג

הערות בדיקה

מבוקש שימוש חורג מבית מגורים לבית כנסת + שינויים ותוספות בניה (אישור מצב קיים)

הבקשה פורסמה פירסום אחרון 26.10.12 התקבלה התנגדות ותגובת המבקש

לא הוגדר פרק זמן מבוקש לשימוש החורג

תוספת הבניה נבנתה בקו בנין של כ-2.45 במקום 3.00 מ' ע"פ ת.ב.ע

בחצר הוקם מבנה נוסף של כ- 22.21 מ"ר המשמש כשרותים שלא בהתאם לזכויות ב-ת.ב.ע

יש לציין בעל הזכות בנכס מ.מ.י

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים

חלקו של המבנה הינו בגובה 2.4 מ' ואינו תואם להוראה בדבר גובה "חדר הנועד למטרה עיקרית ושלא נקבעה לגביו הוראה

מיוחדת " = 2.5 מ'

יש לכלול בשטחי הבניה את כל השטחים המקורים (כולל שטח בגובה 2.4 מ') ע"פ תקנות תכנון ובניה (גלריה מחושבת בק.ק. ע"פ התקנות).

לכלול שטח מדרגות בקומת הכניסה בשטחי הבניה.

סה"כ השטחים עוברים אחוזה בניה המותרים ע"פ ת.ב.ע (ק.ק 115.83 + גלריה 32.37 + שרותים 22.21 מ"ר = 170.41 מ"ר)

מותר 25% מוצע כ-32.89%

מתנגדים

- אסתר סרפיאן

- זמיר מוספי

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

מבלי להתייחס להתנגדות ולשאלת השימוש החורג המבוקש, במבנה קיימות חריגות משמעותיות



מקווי בנין המהווים סטייה ניכרת ועל כן, אין הועדה יכולה לאשר את הבקשה במתכונתה.

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 מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+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
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- ערבות בנקאית



1411 תיק בניין:	2012594 בקשה להיתר:	סעיף 17
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין

מבקש

רוטשילד גיל ואורנה

כתובת:

רחוב סטרומה 5

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 114

יעוד:

מגורים א-2

שטח מגרש: 1069.00

תאור הבקשה: אישור מצב קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה קלה - אישור מצב קיים

שטח עיקרי: 12.98

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להעברת כ-2% מאחוזי הבניה המותרים בקומה א' לקומת הקרקע ללא חריגה בסה"כ המותר. מבוקש כ-27% במקום 25% עפ"י ת.ב.ע. הבקשה פורסמה פרסום אחרון בתאריך 2.10.12. לא התקבלו התנגדויות. לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים להתאים תוספת מוצעת לגודל ע"פ מפת מדידה. להתאים מחסן להיתר ולהוראות ה-ת.ב.ע (בפועל כ-12.8 מ"ר במקום 10 מ"ר) לתת מידות לתוספת בתוכניות ובסכמת שטחים לציין חומרי גימור לתוספת לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות 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.י.
- אישור הג"א
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)



המשך בקשה להיתר : 2012594

- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- להמציא אישור עמידה בתקן לקירות חוץ לתוספת מוצעת



סעיף 18	בקשה להיתר: 2012616	תיק בניין: 1978
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך: 11/12/2012		

בעלי עניין

מבקש

לוי שי וגולדברג אינסה

כתובת:

רחוב גורדון 12

גוש חלקה:

גוש: 3850 חלקה: 171

יעוד:

מגורים א-1

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

מהות הבקשה

תוכנית שינויים - הגדלת שטח, ביטול חדר מכונות לבריכת שחיה, שינויים במפתחי חלונות, תוספת פרגולה והשלמת קרוי חניה הארכת תוקף החלטה.

שטח עיקרי:

9.00

שטח שירות: 1.00

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה של כ-1.65% באחוזי הבניה סה"כ כולל ההקלה הקודמת (קיים + מבוקש) 33.5% הבקשה פורסמה, פירסום אחרון 11.11.11. לתקן ולהשלים טופס 1

מהלך דיון

רוני מצגי 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 מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- התר ינתן לאחר: מתן עותק מתעודת קבלן רשום



1820	תיק בניין :	2012626	בקשה להיתר :	19	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201211 תאריך : 11/12/2012					

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

בקשה לפטור מערבות בנקאית לתוספת ממ"ד + סגירת מרפסת + מרפסת מקורה

שטח עיקרי: 20.32 שטח שירות: 25.00

הערות בדקיה

מבוקש פטור מערבות בנקאית לבקשה המפורטת להלן

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

רוני מציג הבקשה לפטור מערבות בנקאית על רקע מצב כלכלי של המבקשים. מה"ע מדגיש בפני חברי הועדה כי התפקיד של הערבות במצבים ללא "טופס 4" להבטיח את הבניה עפ"י היתר, לפיכך תידרש אכיפה מוגברת במקרה זה.

החלטות

הועדה מאשרת פטור מערבות בנקאית לאור המכתב המצ"ב. 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
- 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 טכנוני+החלטה)



המשך בקשה להיתר : 2012626

- 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
- 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 טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו

קיריל קוזיול
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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