



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

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210

בתאריך: 15/11/2012 א' 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 |
| - מר נאור ירושלמי | - חבר ועדת המשנה |
| - גב' סמדר אהרוני | - 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 |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| - מר שאול רומנו | - סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה |
| - גב' טלי אבירז חייט | - חבר ועדת המשנה |

נציגים:

- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| - מר גמליאל שמעון | - מינהל מקרקעי ישראל |
| - 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' אילנה אביעד | - איגוד ערים לאיכות הסביבה |
| - גב' ורד אדר'י | - המשרד להגנת הסביבה |

סגל:

- | | |
|------------------|----------------------------------|
| - מר דרור מרגלית | - מ"מ מנהל אגף הנדסה |
| - יהודאי יפה | - מזכירת מחלקת רישוי ופיקוח בניה |

מוזמנים:

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

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201209 מתאריך 23.10.12

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

הפרוטוקול מאושר.



תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
12 שעה : 08:15	שאול המלך 2 , שכונה : יד אליעזר	ראובן סרוגו חברה לבניה קיימת התנגדות	גוש : 3641 מחלקה : 75 עד חלקה : 75	שאול המלך 2,4,6,8,10	מק/96/7	תוכנית בניין עיר תכנית בנין עיר	1
16 שעה : 08:15	אלי כהן 2	ראובן סרוגו חברה לבניה קיימת התנגדות	גוש : 3641 מחלקה : 80 עד חלקה : 80	שאול המלך 1,3,5 אלי כהן 2,4	מק/96/8	תוכנית בניין עיר תכנית בנין עיר	2
20 שעה : 08:15	שאול המלך 12	ראובן סרוגו חברה לבניה	גוש : 3641 מחלקה : 70 עד חלקה : 70	שאול המלך 12,14,16,18,20	מק/96/6	תוכנית בניין עיר תכנית בנין עיר	3
23	רחוב ברקת 6	קבוצת א.דורי	גוש : 3851 חלקה : 12 מגרש : 68	בניה חדשה	2012555	בקשה להיתר	6
25	רחוב חושן 2	קבוצת א.דורי	גוש : 3851 חלקה : 6 מגרש : 2	בית משותף , בניה חדשה	2012551	בקשה להיתר	8
27	צופית 10	ויז'ניצר אילה	גוש : 3753 חלקה : 76 מגרש : 108	יחידה אחת מדו משפחתי , תוכ' שינויים + תוס' שטח	2012557	בקשה להיתר	9
28	רחוב קבוץ גלויות 15	איטי עמירה	גוש : 3641 חלקה : 249	תוכ' שינויים + תוס' שטח	2011492	בקשה להיתר	10
30		ק.ד.ש דוידסון החזקות בע"מ	גוש : 3846 חלקה : 221 מגרש : 318	בניה חדשה	2012547	בקשה להיתר	11
33	רחוב כצנלסון 20	ספר יעל ויובל	גוש : 3850 חלקה : 116	הריסה ובניה חדשה	2011504	בקשה להיתר	12
35	רחוב הרקפת 3, רחוב האירוסיים 14	ששון יעקב וששנה	גוש : 3845 חלקה : 110	תוכ' שינויים + תוס' שטח	2011480	בקשה להיתר	13
37	רחוב לוחמי הגטאות 33	פלד (חדד) יוסף , שרפי ברכה קיימת התנגדות	גוש : 3637 חלקה : 803 מגרש : 5	הריסה ותוספת למבנה קיים	2012552	בקשה להיתר	14
39	רחוב נגבה 7	יובל בניה שיפוצים והשקעות בע"מ	גוש : 3637 חלקה : 749	תכניות בינוי	2012566	בקשה עקרונית	15
41	רחוב יציאת אירופה 5	אוהב שלום מרטינה וגיא	גוש : 3636 חלקה : 102	יחידה אחת מדו משפחתי , תוספת למבנה קיים	2012563	בקשה להיתר	16
43	רחוב הבנים 35	רוזנברג שמעיה ורותי קיימת התנגדות	גוש : 3637 חלקה : 535	בית משותף , תוספת למבנה קיים	2012564	בקשה להיתר	17
45	לרר משה 13	צבי צרפתי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ	גוש : 3846 חלקה : 221 מגרש : 200	בית משותף , בניה חדשה	2012559	בקשה להיתר	18



סעיף 1	תכנית בנין עיר : נס/מק/7/96
פרוטוקול ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך : 15/11/2012	

שם התכנית: שאול המלך 2,4,6,8,10
סוג תוכנית תכנית בנין עיר
שטח התוכנית 7,572.00 מ"ר (7.57 דונם)
בעלי ענין
יוזם/מגיש
 ראובן סרוגו חברה לבניה

כתובות
גושים חלקות
 שאול המלך 2 - 10, שכונה : יד אליעזר

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3641	לא	לא	75	75	לא
3641	לא	לא	76	76	לא
3641	לא	לא	77	77	לא
3641	לא	לא	78	78	לא
3641	לא	לא	79	79	כן
3641	לא	לא	143	143	לא
3641	לא	לא	150	150	לא

מטרת הדיון

רקע לדיון

התכנית הופקדה במהלך תקופת ההפקדה, הוגשה התנגדותם של : מר אליהו אברהם, חברת מואססת אלאקסא בע"מ, מר ראובן מור, מצורף בזה תשובת היזם להתנגדות.

מטרת התכנית

- 1) איחוד וחלוקת מגרשים (על פי הוראות תכנית נס/3/96).
- 2) קביעת קווי בנין בהתאמה לתכנון המפורט של הבנינים, עקב צורתם האי רגולרית.
- 3) שינוי חלוקה שטחי הבניה בין מגרשים, ללא שינוי בסך כל השטח הכולל המותר לבניה (על פי הוראות תכנית נס/3/96).
- 4) תוספת יח"ד (על פי הוראות תכנית נס/3/96).
- 5) קביעת הוראות בניה, תנאים להוצאת היתרים ותוספת קומה (על פי הוראות תכנית נס/3/96).



בישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 201107 מתאריך 28/06/2011 הוחלט :

החלטת הועדה המקומית על הפקדת תכנית עם שינויים ובתנאים הבאים :

- (1) פירוט מדוייק של הזכויות המועברות בין המגרשים.
- (2) תיקונים טכניים של מחלקת תכנון עיר .
- (3) מתן נוסח שיפוי לוועדה המקומית.
- (4) לגבי איחוד והחלוקה :
במידה ויש הסכמה של 100% בעלי הזכויות יש להחתיים אותם על טבלאת הקצאות.
באם אין הסכמה של 100% מהבעלים יש להגיש טבלאות איזון לאישור הוועדה המקומית.
- (5) תיבחן מול היזם האופציה לבניית יח"ד קטנות במתחם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.
החברים המשתתפים :
יו"ר מר עמוס לוגסי, עו"ד שאול רומנו, מר שחר רובין, מר נאור ירושלמי.

מהלך הדיון:

גל מרום אדריכל התוכנית, מציג את מטרותיה העיקריות של התוכנית.

המתנגד אלי אברהם : מציג את עצמו כיו"ר ועד השכונה מטעם המתנגדים שנמצאים בתחום התכנית. מתיחס לכך שבזמן אישור התכנית הראשית נס/96/3, הוגשה התנגדות מטעמו לוועדה המחוזית כמייצג מתנגדים מהשכונה, לתוכנית הנדונה לא צורפה רשימה.
טוען שהקבלן לא מכנס את דיירי עמידר, הפקוייקט נעשה בהיעדר שקיפות, לא נעשה מחקר חברתי ולא נבדקו השלכות של קצב הבניה לאורך שנים על איכות החיים של התושבים. לדבריו מזמן הכרזתה של התוכנית הראשית בשנת 92 ובמשך מס' שנים עד שנת 98 התכנון לא הובא לידיעת התושבים. מבקש לעצור את הליכי האישור עד לסיום ביקורת של גופי ממשלה.
בצד המשפטי מבקש לראות רשימות שהגיש הקבלן לגבי תושבים שהוא מייצג. היזם טוען להסכמה של 60% מהתושבים ולא כך הוא, אין לו מעמד של יזם, הסכמה זו אינה נותנת לו זכות להגיש את התוכנית, בנוסף טוען שדיירי עמידר אינם יודעים מה יעלה בגורלם.
אומר שלא הגיש בהתנגדותו את הרשימה של המתנגדים שהוא מייצג כאמור.

עו"ד אגרייה מוחמד מייצג את חברת מואססת אל קסא :

התיחסות ספסיפית לחלקות 77,78,79,150 שנכללות בתכנית נס/מק/7/96 ובעיקר 136 שאינה כלולה בתכנית אך גובלת בה. לטענתו בהתאם לעדויות של תושבים מוסלמים שהתגוררו בעבר, באזור קיים בית עלמין מוסלמי עתיק, אין מסמכים המצביעים על בית קברות ואין אינדקציה מדויקת למיקום הקברים.
מודע לכך שיש מבנים קיימים, אינו מבקש לפגוע בפרוייקט.
מבקש שככל שימצאו שרידים של קברים לשמור על כבוד המתים.
המקום לא הוכרז כאתר עתיקות, במקרים שכן הוכרז מזמינים את רשות העתיקות לבצע חפירת הצלה ובמידה ויתגלו שרידי קברים ועצמות אז ידונו כיצד לשמור על בית הקברות.
מבקש, שככל שיהרסו מבנים ולפני תחילת הבניה החדשה, יבדק האם יש קברים. במידה וימצאו שרידים הם יתועדו. הנושא יבדק בהתחשב בכבוד המתים מחד וצרכי פיתוח הפרוייקט מאידך.

מתנגדת חנה אברהם, גרה ברחוב שאול המלך 3 :

מתנגדת לתוכנית המקורית נס/96/3 לדבריה מההיבט הפלילי. טוענת שלא היו 90% הסכמות ושוה תנאי לאישור, לא הוצב שילוט על הפקדת התוכנית הראשית.
בשנות ה-80, העירייה בנתה במקום אחר, גן על בית העלמין ומבקשת לדעת האם קיבלו היתר בניה. אומרת שהעירייה מתנהלת בהתנהגות עבריינית ובריונית, התושבים אויימו על ידי כל מי שטיפל בתכנית שאם לא יחתמו יהרסו את המחסנים והמבנים שלהם.

מתנגד ראובן מור גר ברחוב ירושלים 38 :



אומר כי אינו קשור לתכנית. טוען כנגד נושא התחבורה בפרוייקט בכללותו ולא ספסיפית לתוכניות הנדונות. לדבריו, רחוב אלי כהן הוא רחוב צר מאוד ואין פתרון למאות יח"ד שיתווספו עקב הפרוייקט, אין פתרון לדרכי גישה נוספות לאזור. מציע לתכנן נגישות נוספת דרך חלקה 48 שממזרח לפרוייקט : תוכנית נס/1/1 שהתאשרה בשנת 72 שינתה את יעוד החלקה למגורים דבר שאינו מעשי. טוען שצריך להסדיר את החלקה כדרך שתאפשר כניסה ויציאה לפרוייקט.

יזם הפרוייקט ראול סרוגו:

התוכנית הראשית שאושרה היתה יוזמה של משרד השיכון והעירייה, היוזמה היא ציבורית ולכן אין צורך בחתימות או ברוב של חתימות. מבהיר, כי לא היה מעורב בהליך האישור בועדה המחוזית. מסביר, כי במקביל להליכי האישור הוא החל בהחתמת הדיירים בפרוייקט, לא היה מעורב בחלק התכנוני של התכנית הראשית. אומר, שפרוייקט פינוי בינוי הוא כורח השעה לתושבים, לעיר ולמדינה כפתרון למצוקת השעה של הדיר, וגם ליצירת דיור בר השגה. תושבים משפרים את מצבם לדירה משודרגת מבלי להשקיע כספים. אומר, כי בתשעה עד עשרה בנינים יש להם קרוב ל 100% חתימות. עם חב' עמידר הם בהליכים סופיים של חתימות. חברת עמידר מחכה לראות האם יש רוב של חתימות של דיירים ורק אח"כ נכנסת לפרוייקט. מסביר, שיש בפרוייקט 24 דירות של עמידר. הוא אישית עזר ל 5 דיירים לרכוש את הדירות מחב' עמידר, מי שקיבל את זה יצא מהפרוייקט עם דירה חדשה. לגבי הדיירים האחרים, ההסכמות עם עמידר אומרות כי הדיירים יפנו על חשבון היזם לדירה חלופית ולאחר מכן יחזרו לדירות חדשות וישפרו את מצב המגורים שלהם.

עמדתו לגבי התנגדות בית העלמין היא: שאין שום הוכחות לקיומו של בית עלמין, התוכנית הראשית עברה בועדה המחוזית. אי אפשר לעצור פרויקטים על סמך שמועות בלבד, ויש לדחות את ההתנגדות.

מסביר, שלגבי מספר יח"ד המבוקשות- התב"ע הראשית אפשרה את כמות יח"ד שמאשרים היום. תוספת זו מעודדת את היזם לבנות בפרקי זמן קצרים, ובכך להקטין את סבלם של התושבים. היזם מממש את התב"ע הגדולה הן בענין הוראות איחוד וחלוקה והן בענין תוספת הזכויות כי הולכים בשלבים גדולים, כשבכל שלב יש בניה של מספרי בנינים בזמנית. מבהיר, שכל דייר שירצה להתפנות עוד לפני שהבנין שלו מתחיל להיבנות וזאת משיקולים של ליכלוך ואבק, הוא מתחייב לפנותו על חשבונו. הוגדל שצ"פ מתחם אלי כהן מרגולין. התוכנית הן ביזום שלו על בסיס רוב מוחלט והסכמות.

מוריס אזולאי מרחוב שאול המלך 10

טוען שהוא ועד השכונה. אומר כי כל מה שנאמר על ידי המתנגדים הוא שקר. התושבים רוצים את הפרוייקט, רוצים לשנות את צורת חייהם ולהביא תושבים חדשים לשכונה. היזם יושב עם כל משפחה אישית ופותר את הבעיות שלה.

מתנגדים

-
-
-
-

החלטות

בהיבט הכללי, ההתנגדויות שהוגשו רלוונטיות לתוכנית נס/3/96 שקיבלה תוקף זה מכבר ואושרה עפ"י חוק על ידי



הועדה המחוזית בתאריך 28/09/2008.

בהיבט הפרטני:

1. ההתנגדויות שהוגשו לתכנית זו אינן עוסקות בתכנית המופקדת ועל כן דינן להידחות על הסף, ההתנגדויות עוסקות בהליכים סטאטוטוריים של אישור תכנית נס/96/3. גם בקשות לעיכוב הליכי אישור התכנית הנדונה עד לסיום הליכי בירור בגופים ממשלתיים ביחס לאישור תכנית נס/96/3, דינם להידחות על הסף.

2. **ההתנגדויות שהוגשו בנושאים של אי שיתוף התושבים**, בחינת ההיבטים החברתיים, השלכות הפרויקט על התושבים ככלל ועל דיירי עמידר בפרט- גם טענות אלו הושמעו ונדונו במסגרת הדיונים שהתקיימו בוועדה המחוזית על תכנית נס/96/3. אישור הפרויקט כפרויקט פינוי בינוי על כל היבטיו הוא בבחינת עובדה מוגמרת. דחיית התוכנית הנדונה אין בה משום יכולת לשנות עובדה זו, ולכן דין ההתנגדויות להדחות.

3. התנגדות על רקע תחבורתי:

במסגרת הליכי אישור התוכנית הראשית נס/96/3 נבדק גם ההיבט התחבורתי ונמצא שהתוכנית אינה יוצרת בעיות תחבורתיות שמצריכות הסדרת דרכי גישה נוספות על הקיימות. יודגש, כי אין בתכניות המופקדות משום תוספת ליחידות דיור שאושרו במסגרת הכוללת של נס/96/3. על זאת יש להוסיף, כי בסיטואציה הספציפית של התוכניות הנדונות לא ניתן לייצר פתרונות תחבורתיים כוללים לשכונה. יחד עם זאת, הועדה מוצאת לנכון להדגיש, כי במסגרת תכנון מיתארי רחב יותר של העיר יבדק גם פתרון של חיבור תחבורתי נוסף לשכונה- בשטחים מחוץ לשכונה וממזרחה שנמצאים בין הירידה של כביש 431 למרגולין ובין השכונה. מכל מקום הועדה מדגישה, כי במידה ויווצר צורך לחבורים תחבורתיים נוספים, הכניסות והיציאות הנוספות לא נחסמו על ידי הבינוי החדש הכלול בתכנית.

4. התנגדות על רקע קיום בית העלמין מוסלמי בקרבת הפרויקט:

על אף העובדה שהאיזור אינו נכלל בשטח עתיקות מוכרז, הועדה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לתכנית נס/מק/7/96. להוראות התכנית יתווסף - תנאי להיתרי בניה תיאום עם רשות העתיקות. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

בכפוף לתיקון הוראות התכנית האמור בסעיף 4 לעיל, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התוכנית.

החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.



סעיף 2	תכנית בנין עיר : נס/מק/8/96
פרוטוקול ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך : 15/11/2012	

שם התכנית: שאול המלך 1,3,5 אלי כהן 2,4
סוג תוכנית תכנית בנין עיר
שטח התוכנית 8,908.00 מ"ר (8.91 דונם)
בעלי ענין
יוזם/מגיש
 ראובן סרוגו חברה לבניה
מודד
 גטניו ברני-קבוצת דטהמפ

כתובות
גושים חלקות
 אלי כהן 2 - 4, שאול המלך 1 - 5

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3641	לא	לא	80	80	כן
3641	לא	לא	81	81	לא
3641	לא	לא	82	82	לא
3641	לא	לא	83	83	לא
3641	לא	לא	84	84	לא
3641	לא	לא	135	135	לא
3641	לא	לא	150	150	לא

מטרת הדיון

רקע לדיון

התכנית הופקדה במהלך תקופת ההפקדה, הוגשה התנגדותם של: מר אליהו אברהם, גב' חנה אברהם, חברת מואססת אלאקסא בע"מ, מר ראובן מור, מצורף בזה תשובת היזם להתנגדות.

מטרת התכנית

- 1) איחוד וחלוקת מגרשים על פי הוראות תכנית נס/3/96.
- 2) הגדלת שטח שנקבע בתכנית בתוקף כשטח ציבורי פתוח.
- 3) קביעת קווי בנין בהתאמה לתכנון המפורט של הבנינים.
- 4) שינוי בינוי ותוספת קומות גובה מקסימלי מוצע לשני הבניינים: קומת קרקע+10 קומות +קומת גג.
- 5) תוספת יח"ד על פי הוראות תכנית נס/3/96.
- 6) קביעת הוראות בניה, ותוספת קומה על פי הוראות נס/3/96.

בישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201107 מתאריך 28/06/2011 הוחלט :



החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים ובתנאים הבאים:

1) תיקונים טכניים של מחלקת תכנון עיר .

2) מתן נוסח שיפוי לוועדה המקומית.

3) לגבי איחוד והחלוקה:

במידה ויש הסכמה של 100% בעלי הזכויות יש להחתיים אותם על טבלאת הקצאות.
באם אין הסכמה של 100% מהבעלים יש להגיש טבלאות איזון לאישור הוועדה המקומית.

4) תיבחן מול היזם האופציה לבניית יח"ד קטנות במתחם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החברים המשתתפים:

יו"ר מר עמוס לוגסי, עו"ד שאול רומנו, מר שחר רובין, מר נאור ירושלמי.

מהלך הדין:

גל מרום אדריכל התוכנית מציג את מטרותיה העיקריות של התוכנית.

המתנגד אלי אברהם: מציג את עצמו כיו"ר ועד השכונה מטעם המתנגדים שנמצאים בתחום התכנית. מתייחס לכך שבזמן אישור התכנית הראשית נס/3/96, הוגשה התנגדות מטעמו לוועדה המחוזית כמייצג מתנגדים מהשכונה, לתוכנית הנדונה לא צורפה רשימה.

טוען שהקבלן לא מכנס את דיירי עמידר, הפקוייקט נעשה בהיעדר שקיפות, לא נעשה מחקר חברתי ולא נבדקו השלכות של קצב הבניה לאורך שנים על איכות החיים של התושבים. לדבריו מזמן הכרזתה של התוכנית הראשית בשנת 92 ובמשך מס' שנים עד שנת 98 התכנון לא הובא לידיעת התושבים. מבקש לעצור את הליכי האישור עד לסיום ביקורת של גופי ממשלה.

בצד המשפטי מבקש לראות רשימות שהגיש הקבלן לגבי תושבים שהוא מייצג. היזם טוען להסכמה של 60% מהתושבים ולא כך הוא, אין לו מעמד של יזם, הסכמה זו אינה נותנת לו זכות להגיש את התוכנית, בנוסף טוען שדיירי עמידר אינם יודעים מה יעלה בגורלם. אומר שלא הגיש בהתנגדותו את הרשימה של המתנגדים שהוא מייצג כאמור.

מתנגדת חנה אברהם, גרה ברחוב שאול המלך 3 :

מתנגדת לתוכנית המקורית נס/3/96 לדבריה מההיבט הפלילי. טוענת שלא היו 90% הסכמות ושזה תנאי לאישור, לא הוצב שילוט על הפקדת התוכנית הראשית.

בשנות ה-80, העירייה בנתה במקום אחר, גן על בית העלמין ומבקשת לדעת האם קיבלו היתר בניה. אומרת שהעירייה מתנהלת בהתנהגות עבריינית ובריונית, התושבים אוימו על ידי כל מי שטיפל בתכנית שאם לא יחתמו יהרסו את המחסנים והמבנים שלהם.

מתנגד ראובן מור גר ברחוב ירושלים 38 :

אומר כי אינו קשור לתכנית. טוען כנגד נושא התחבורה בפרוייקט בכללותו ולא ספסיפית לתוכניות הנדונות. לדבריו, רחוב אלי כהן הוא רחוב צר מאוד ואין פתרון למאות יח"ד שיתווספו עקב הפרוייקט, אין פתרון לדרכי גישה נוספות לאזור.

מציע לתכנן נגישות נוספת דרך חלקה 48 שממזרח לפרוייקט : תוכנית נס/1/1 שהתאשרה בשנת 72 שינתה את יעוד החלקה למגורים דבר שאינו מעשי. טוען שצריך להסדיר את החלקה כדרך שתאפשר כניסה ויציאה לפרוייקט.

יזם הפרוייקט ראול סרוגו:

התוכנית הראשית שאושרה היתה יוזמה של משרד השיכון והעירייה, היוזמה היא ציבורית ולכן אין צורך בחתימות או ברוב של חתימות .

מבהיר, כי לא היה מעורב בהליך האישור בוועדה המחוזית. מסביר, כי במקביל להליכי האישור הוא החל בהחתמת הדיירים בפרוייקט, לא היה מעורב בחלק התכנוני של התכנית הראשית.

אומר, שפרוייקט פינוי בינוי הוא כורח השעה לתושבים, לעיר ולמדינה כפתרון למצוקת השעה של הדיור, וגם ליצירת דיור בר השגה. תושבים משפרים את מצבם לדירה משודרגת מבלי להשקיע כספים.



אומר, כי בתשעה עד עשרה בנינים יש להם קרוב ל 100% חתימות. עם חב' עמידר הם בהליכים סופיים של חתימות. חברת עמידר מחכה לראות האם יש רוב של חתימות של דיירים ורק אח"כ נכנסת לפרוייקט. מסביר, שיש בפרוייקט 24 דירות של עמידר. הוא אישית עזר ל 5 דיירים לרכוש את הדירות מחב' עמידר, מי שקיבל את זה יצא מהפרוייקט עם דירה חדשה. לגבי הדיירים האחרים, ההסכמות עם עמידר אומרות כי הדיירים יפנו על חשבון היזם לדירה חלופית ולאחר מכן יחזרו לדירות חדשות וישפרו את מצב המגורים שלהם.

עמדתו לגבי התנגדות בית העלמין היא: שאין שום הוכחות לקיומו של בית עלמין, התוכנית הראשית עברה בועדה המחוזית. אי אפשר לעצור פרויקטים על סמך שמועות בלבד, ויש לדחות את ההתנגדות.

מסביר, שלגבי מספר יח"ד המבוקשות- התב"ע הראשית אפשרה את כמות יח"ד שמאשרים היום. תוספת זו מעודדת את היזם לבנות בפרקי זמן קצרים, ובכך להקטין את סבלם של התושבים. היזם מממש את התב"ע הגדולה הן בענין הוראות איחוד וחלוקה והן בענין תוספת הזכויות כי הולכים בשלבים גדולים, כשבכל שלב יש בניה של מספרי בנינים בזמנית. מבהיר, שכל דייר שירצה להתפנות עוד לפני שהבנין שלו מתחיל להיבנות וזאת משיקולים של ליכנוך ואבק, הוא מתחייב לפנותו על חשבון. הוגדל שצ"פ מתחם אלי כהן מרגולין. התוכנית הן ביזום שלו על בסיס רוב מוחלט והסכמות.

מוריס אזולאי מרחוב שאול המלך 10

טוען שהוא ועד השכונה. אומר כי כל מה שנאמר על ידי המתנגדים הוא שקר. התושבים רוצים את הפרוייקט, רוצים לשנות את צורת חייהם ולהביא תושבים חדשים לשכונה. היזם יושב עם כל משפחה אישית ופותר את הבעיות שלה.

מתנגדים

-
-
-
-

החלטות

בהיבט הכללי כל ההתנגדויות שהוגשו רלוונטיות לתוכנית נס/3/96 שקיבלה תוקף זה מכבר ואושרה עפ"י חוק על ידי הועדה המחוזית בתאריך 28/09/2008.

בהיבט הפרטני:

1. ההתנגדויות שהוגשו לתכנית זו אינן עוסקות בתכנית המופקדת ועל כן דינן להידחות על הסף, ההתנגדויות עוסקות בהליכים סטאטוטורים של אישור תכנית נס/3/96. גם בקשות לעיכוב הליכי אישור התכנית הנדונה עד לסיום הליכי בירור בגופים ממשלתיים ביחס לאישור תכנית נס/3/96, דינם להידחות על הסף.

2. **התנגדויות שהוגשו בנושאים של אי שיתוף התושבים**, בחינת ההיבטים החברתיים, השלכות הפרוייקט על התושבים



ככלל ועל דיירי עמידר בפרט- גם טענות אלו הושמעו ונדונו במסגרת הדיונים שהתקיימו בוועדה המחוזית על תכנית נס/3/96. אישור הפרויקט כפרויקט פינוי בינוי על כל היבטיו הוא בבחינת עובדה מוגמרת. דחיית התוכנית הנדונה אין בה משום יכולת לשנות עובדה זו, ולכן דין ההתנגדויות להדחות.

3. התנגדות על רקע תחבורתי :

במסגרת הליכי אישור התוכנית הראשית נס/3/96 נבדק גם ההיבט התחבורתי ונמצא שהתוכנית אינה יוצרת בעיות תחבורתיות שמצריכות הסדרת דרכי גישה נוספות על הקיימות. יודגש, כי אין בתכניות המופקדות משום תוספת ליחידות דיור שאושרו במסגרת הכוללת של נס/3/96. על זאת יש להוסיף, כי בסיטואציה הספציפית של התוכניות הנדונות לא ניתן לייצר פתרונות תחבורתיים כוללים לשכונה. יחד עם זאת, הועדה מוצאת לנכון להדגיש, כי במסגרת תכנון מיתארי רחב יותר של העיר יבדק גם פתרון של חיבור תחבורתי נוסף לשכונה- בשטחים מחוץ לשכונה וממזרחה שנמצאים בין הירידה של כביש 431 למרגולין ובין השכונה. מכל מקום הועדה מדגישה, כי במידה ויווצר צורך לחבורים תחבורתיים נוספים, הכניסות והיציאות הנוספות לא נחסמו על ידי הבינוי החדש הכלול בתכנית.

לאור האמור לעיל הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התוכנית. החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.



סעיף 3	תכנית בנין עיר : נס/מק/6/96
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך : 15/11/2012	

שם התכנית: שאול המלך 12,14,16,18,20
סוג תוכנית תכנית בנין עיר
שטח התוכנית 4,048.00 מ"ר (4.05 דונם)
בעלי ענין
יוזם/מגיש
 ראובן סרוגו חברה לבניה
מודד
 גטניו ברני-קבוצת דטהמפ

כתובות שאול המלך 12 - 20
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3641	לא	לא	70	70	לא
3641	לא	לא	71	71	לא
3641	לא	לא	72	72	לא
3641	לא	לא	73	73	לא
3641	לא	לא	74	74	כן
3641	לא	לא	136	136	לא

מטרת הדיון

רקע לדיון : התכנית הופקדה במהלך תקופת ההפקדה, הוגשה התנגדותו של מר ראובן מור.

מטרת התכנית

- 1) איחוד וחלוקת מגרשים על פי הוראות תכנית נס/3/96 .
- 2) קביעת קווי בנין בהתאמה לתכנון המפורט של הבנינים.
- 3) תוספת יח"ד על פי הוראות תכנית נס/3/96.
- 4) קביעת הוראות בניה , ותוספת קומה על פי הוראות נס/3/96.

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201107 מתאריך 28/06/2011 הוחלט :
החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים ובתנאים הבאים :

- 1) תיקונים טכניים של מחלקת תכנון עיר.
- 2) מתן נוסח שיפוי לוועדה המקומית.
- 3) לגבי איחוד והחלוקה :
 במידה ויש הסכמה של 100% מהבעלים יש להחתים אותם על טבלאת הקצאות.
 באם אין הסכמה של 100% מהבעלים יש להגיש טבלאות איזון לאישור הוועדה המקומית.



4) תיבחן מול היזם האופציה לבניית יח"ד קטנות במתחם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.
 החברים המשתתפים :
 יו"ר מר עמוס לוגסי, עו"ד שאול רומנו, מר שחר רובין, מר נאור ירושלמי.

מהלך הדיון:

גל מרום אדריכל התוכנית מציג את מטרותיה העיקריות של התוכנית.

מתנגד ראובן מור גר ברחוב ירושלים 38:

אומר כי אינו קשור לתכנית. טוען כנגד נושא התחבורה בפרוייקט בכללותו ולא ספסיפית לתוכניות הנדונות. לדבריו, רחוב אלי כהן הוא רחוב צר מאוד ואין פתרון למאות יח"ד שיתווספו עקב הפרוייקט, אין פתרון לדרכי גישה נוספות לאזור. מציע לתכנן נגישות נוספת דרך חלקה 48 שממזרח לפרוייקט: תוכנית נס/1/1 שהתאשרה בשנת 72 שינתה את יעוד החלקה למגורים דבר שאינו מעשי. טוען שצריך להסדיר את החלקה כדרך שתאפשר כניסה ויציאה לפרוייקט.

יזם הפרוייקט ראול סרוגו:

התוכנית הראשית שאושרה היתה יוזמה של משרד השיכון והעירייה, היוזמה היא ציבורית ולכן אין צורך בחתימות או ברוב של חתימות. מבהיר, כי לא היה מעורב בהליך האישור בועדה המחוזית. מסביר, כי במקביל להליכי האישור הוא החל בהחתמת הדיירים בפרוייקט, לא היה מעורב בחלק התכנוני של התכנית הראשית. אומר, שפרוייקט פינוי בינוי הוא כורח השעה לתושבים, לעיר ולמדינה כפתרון למצוקת השעה של הדיור, וגם ליצירת דיור בר השגה. תושבים משפרים את מצבם לדירה משודרגת מבלי להשקיע כספים. אומר, כי בתשעה עד עשרה בנינים יש להם קרוב ל 100% חתימות. עם חב' עמידר הם בהליכים סופיים של חתימות. חברת עמידר מחכה לראות האם יש רוב של חתימות של דיירים ורק אח"כ נכנסת לפרוייקט. מסביר, שיש בפרוייקט 24 דירות של עמידר. הוא אישית עזר ל 5 דיירים לרכוש את הדירות מחב' עמידר, מי שקיבל את זה יצא מהפרוייקט עם דירה חדשה. לגבי הדיירים האחרים, ההסכמות עם עמידר אומרות כי הדיירים יפנו על חשבון היזם לדירה חלופית ולאחר מכן יחזרו לדירות חדשות וישפרו את מצב המגורים שלהם.

עמדתו לגבי התנגדות בית העלמין היא: שאין שום הוכחות לקיומו של בית עלמין, התוכנית הראשית עברה בועדה המחוזית. אי אפשר לעצור פרויקטים על סמך שמועות בלבד, ויש לדחות את ההתנגדות.

מסביר, שלגבי מספר יח"ד המבוקשות- התב"ע הראשית אפשרה את כמות יח"ד שמאשרים היום. תוספת זו מעודדת את היזם לבנות בפרקי זמן קצרים, ובכך להקטין את סבלם של התושבים. היזם מממש את התב"ע הגדולה הן בענין הוראות איחוד וחלוקה והן בענין תוספת הזכויות כי הולכים בשלבים גדולים, כשבכל שלב יש בניה של מספרי בנינים בזמנית. מבהיר, שכל דייר שירצה להתפנות עוד לפני שהבנין שלו מתחיל להיבנות וזאת משיקולים של ליכולך ואבק, הוא מתחייב לפנותו על חשבון. הוגדל שצ"פ מתחם אלי כהן מרגולין. התוכנית הן ביזום שלו על בסיס רוב מוחלט והסכמות.

מוריס אזולאי מרחוב שאול המלך 10

טוען שהוא ועד השכונה. אומר כי כל מה שנאמר על ידי המתנגדים הוא שקר. התושבים רוצים את הפרוייקט, רוצים לשנות את צורת חייהם ולהביא תושבים חדשים לשכונה. היזם יושב עם כל משפחה אישית ופותר את הבעיות שלה.



החלטות

התנגדות על רקע תחבורתי :

במסגרת הליכי אישור התוכנית הראשית נס/3/96 נבדק גם ההיבט התחבורתי ונמצא שהתוכנית אינה יוצרת בעיות תחבורתיות שמצריכות הסדרת דרכי גישה נוספות על הקיימות.

יודגש, כי אין בתכניות המוקדות משום תוספת ליחידות דיור שאושרו במסגרת הכוללת של נס/3/96.

על זאת יש להוסיף, כי בסיטואציה הספציפית של התוכניות הנדונות לא ניתן לייצר פתרונות תחבורתיים כוללים לשכונה. יחד עם זאת, הועדה מוצאת לנכון להדגיש, כי במסגרת תכנון מיתארי רחב יותר של העיר יבדק גם פתרון של חיבור תחבורתי נוסף לשכונה- בשטחים מחוץ לשכונה וממזרחה שנמצאים בין הירידה של כביש 431 למרגולין ובין השכונה. מכל מקום הועדה מדגישה, כי במידה ויווצר צורך לחבורים תחבורתיים נוספים, הכניסות והיציאות הנוספות לא נחסמו על ידי הבינוי החדש הכלול בתכנית.

לאור האמור לעיל הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את התוכנית.

החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.



סעיף 6	בקשה להיתר: 2012555	תיק בניין: 4919
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך: 15/11/2012		

בעלי עניין

מבקש
קבוצת א.דורי

כתובת: רחוב ברקת 6

גוש חלקה: גוש: 3851 חלקה: 12 מגרש: 68

תוכניות: נס/124

יעוד: אזור מגורים א'

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית דו משפחתי, שתי קומות + מרתף.

שטח עיקרי: 462.00 **שטח שירות:** 70.00 **יח"ד:** 2

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלה להקטנת קו בנין אחורי מערבי עד 10% (מבוקש כ-4.5 מ' במקום 5 מ')

ה; בקשה להקלה פורסמה בתאריך 19/07/2012 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

מתוכננת קומה מפולשת במסגרת שטחי שרות ע"ח של חניה מקורה.

לתת מיגון אקוסטי למבנה בהתאם לחוות דעת אקוסטית.

לשנות גדר רשת בגדר הצפונית לגדר קלה בתיאום עם מהנדס העיר.

להנמיך גובה גדר בצד מערבית ל-1,50 מ' לכל היותר.

בתכנית פיתוח שטח להראות תכנון שצ"פ ולתקן תכנית הפיתוח בהתאם.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

ההקלה המבוקשת היא נקודתית בלבד ונובעת בשל חוסר הרגולריות של המגרש.

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

גליון דרישות

- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- אישור הג"א
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס ביוב
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים 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.



המשך בקשה להיתר : 2012555

- 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
- 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
- אישור מפקח על התשתיות.



8 סעיף	בקשה להיתר: 2012551	תיק בניין: 4661
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך: 15/11/2012		

בעלי עניין

מבקש
קבוצת א.דורי

כתובת: רחוב חושן 2

גוש חלקה: גוש: 3851 חלקה: 6 מגרש: 2

תוכניות: 1/1, 124, 2/1, 2/1, ב, אכרזה חקלאית, במ/1999, מק/6/1, שטח המרחב המוגן, תמא/35, תממ/21/3

יעוד: מגורים ב

שימושים: בית משותף **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית משותף חדש בן 18 יח"ד, 5 קומות + קומת קרקע + מרתף.

שטח עיקרי: 2290.00 שטח שירות: 936.00 יח"ד: 18

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלה לשינוי שטח עיקרי ממוצע של הדירות בבנין מ-108 מ"ר לכ-127 מ"ר.

בקשה להקלה פורסמה בתאריך 03/08/2012 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1

להוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב שטחים.

לתת מיגות אקוסטי לבנין בהתאם לחוות דעת ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

לתת חישוב שטח מגוון שלא יפחת מ-30% משטח המגרש.

בקומת קרקע להראות באופן ברור קונטור קומה א'.

לצרף נספח פיתוח מפורטת כולל פריסת גדרות, פרטי פיתוח, ציפויים, צובר גז, קליטת נגר עילי.

לצרף נספח תנועה וחניה.

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'
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל



המשך בקשה להיתר : 2012551

- 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
- 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



סעיף 9	בקשה להיתר: 2012557	תיק בניין: 4795
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך: 15/11/2012		

בעלי עניין

מבקש
ויזניצר אילה

כתובת: צופית 10

גוש חלקה: גוש: 3753 חלקה: 76 מגרש: 108

שימושים: יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** תוכ' שינויים + תוס' שטח

מהות הבקשה

תכנית שינויים: קרוי חניה, שינויים פנימיים כולל תוספת שטח, שינויים בגדרות.

שטח עיקרי: 0.60 **שטח שירות:** 17.39

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלה להגדלת אחוזי הבניה בקומה א' בכ-7% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 18/10/2012 ולא התקבלו התנגדויות.

להקטין שטח של חניה מקורה ל-15 מ"ר לכל היותר (כולל הבליטות) אין לאשר הגבהת גדר בין השכנים בצד הצפוני מעל מפלס 54.60 בהסכמת השכנים ניתן לאשר גובה המירבי 1,50 מ' להשלים פרטים בטופס 1

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 ב'
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- 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
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר



2533	תיק בניין:	2011492	בקשה להיתר:	10	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך: 15/11/2012					

בעלי עניין

מבקש
איטי עמירה

כתובת: רחוב קבוץ גלויות 15

גוש חלקה: גוש: 3641 חלקה: 249

יעוד: מגורים א-2

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

מהות הבקשה

תוספת בניה ליחידת דיור קימת בבית דו משפחתי, אישור מצב קיים.

שטח עיקרי: 20.00 שטח שירות: 30.00

הערות בדיקה

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201110 בתאריך 11/10/2011, דיון חוזר לחידוש ההחלטה.

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה בקומת קרקע עד 6% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
- הקטנת קו בניה אחורי ב-10%, מבוקש קו בנין אחורי 5.40 מ' במקום 6.6 מ'.
- הקטנת מרווח בין בנין למחסן לכ- 2.50 מ' במקום 5.5 מ'.

בקשה פורסמה בתאריך 16/09/11 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

לתקן חישוב שטחים ולהוסיף מידות בתכניות.

בתרשים המגרש לסמן באופן ברור קו בנין, מידות הבנין, מחסן, חניה, מבנים להריסה.

לתקן מיקום חניה מקורה, ללא חיבור עם כניסה מקורה.

לבטל חריגה מעבר ל-10% בקו בנין אחורי.

לתקן תכנית קומת קרקע, לערוך בצורה ברורה וללא פרטי פיתוח.

לתקן תכנית הגג, חתכים וחזיתות.

מהלך דיון

שולם 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 התקשרות עם אתר פסולת הבניה



המשך בקשה להיתר : 2011492

- אישור מ.מ.ל.
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור הג"א
- 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 ביוב
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים 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
- 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 11	בקשה להיתר: 2012547	תיק בניין: 4873
פרוטוקול ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך: 15/11/2012		

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

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. בניית 2 דירות גן בקומת העמודים (ללא שינוי בסה"כ יח"ד המותר)

2. ביטול נסיגה 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

הבינוי אינו תואם לתוכנית בינוי מנחה

להקטין שטח עיקרי למותר ע"פ ת.ב.ע. להקטין שטח שירות מותר ע"פ ת.ב.ע. (שטח שירות מותר מעל הקרקע 1200 מ"ר מוצע

כ-1217.82 מ"ר)

כניסה למגרש להולכי רגל אינה תואמת תוכנית בינוי.

לקבל אישור מח' תשתיות ומה"ע לשינוי המוצע.

לתת שטח גינון בהיקף של 35% לפחות

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.)

לתת טבלת 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 חלל סגור מרתף בשטח המרתף

לכלול שטח סגור מאחורי מעלית בשטח הבניה (ראה קומה טיפוסית)

לתקן הפחתת נישות מסתורי כביסה ע"פ מידות בתוכניות.

לכלול מרפסות כביסה בשטח עיקרי (אין להגדיר ש. שירות).

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

לתת חתך דרך מסתורי כביסה (יש לבצע "שן" ברצפת מסתור כביסה).

להשלים מפלסים בתוכניות בפירים.

לבטל חדר דיירים (הוראות ה-תב"ע מאפשרות חדר דיירים באזור מגורים ג' בלבד,

אזור מגורים זה הינו "ב1")

יש לתכנן מחסנים דירתיים בקומת המרתף (למעט דירות גן בהם יש לתכנן מחסן כלי גינה

לכל יח"ד וזאת ע"פ החלטת ה-ו. המקומית)

לקצר גליון

לתאם אדריכלות וחומרי גימור עם מה"ע



מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית מתוקנת הכוללת השינויים הנדרשים (הפחתת מחסנים וכו').

גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור מ.מ.י.
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- הוכחת בעלות על הנכס
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- אישור הג"א
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור מ.מ.י.
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור הג"א
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור חברת בזק
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מכבי אש
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור חברת החשמל
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- אישור חב' כבלים ויס
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור חברת בזק
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מכבי אש
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- אישור חברת החשמל
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- אישור מח' נכסים



המשך בקשה להיתר : 2012547

- מתן הודעה לרשות העתיקות
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- פתרון למזגנים
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- אישור מח' נכסים
- דו"ח בדיקת קרקע
- אישור משרד העבודה
- אישור חב' כבלים ויס
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- פתרון למזגנים
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- 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



1524	תיק בניין:	2011504	בקשה להיתר:	12	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך: 15/11/2012					

בעלי עניין

מבקש
טפר יעל ויובל

כתובת: רחוב כצלסון 20

גוש חלקה: גוש: 3850 חלקה: 116

יעוד: מגורים א-2

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

מהות הבקשה

הריסה ובנית יח"ד אחת חדשה 2 קומות + מרתף

שטח עיקרי: 186.43 שטח שירות: 145.46

הערות בדיקה

הבקשה אושרה בוועדת המישנה מס' 201111 בתאריך 15/11/2011, דיון חוזר לחידוש ההחלטה.

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. צרוף מרפסות "פתוחות" מקורות עד כ-30% משטח הקומה לשטחי הבניה.
2. העברת כ-4% משטחי הבניה העיקרי המותר בקומה א' לקומת הקרקע ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה המותרים

הבקשה פורסמה, פירסום אחרון ביום 27.10.11 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים
לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות
להקטין שטחי שרות (מרפסות + בליטות, סה"כ מותר 30% משטח הקומה) לשטחי השירות המותרים.

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 חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת



המשך בקשה להיתר : 2011504

- 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 ביוב
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים 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
- 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



2804	תיק בניין:	2011480	בקשה להיתר:	13	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך: 15/11/2012					

בעלי עניין

מבקש
ששון יעקב וששנה

כתובת: רחוב הרקפת 3, רחוב האירוסים 14

גוש חלקה: גוש: 3845 חלקה: 110

יעוד: מגורים א-1

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

מהות הבקשה

קירוי מרפסת + סגירת מרפסות קיימות - אישור מצב קיים.

שטח עיקרי: 30.00

הערות בדיון

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201110 בתאריך 11/10/2011, דיון חוזר לחידוש ההחלטה.

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. הגדלת אחוזי הבנייה עד ל- 6%.
2. הקטנת קו בנין צדדי מערבי למרפסת המוצעת בכ-10% (מוצע כ-3.6 מ' במקום 4 מ').
3. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של כ-20 מ"ר לשטח העיקרי של הבנין.

הבקשה פורסמה בתאריך: 02/09/2011 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.
להשלים תרשים המגרש ולסמן קוי הבנין.
לתקן חישוב שטחים.
לתת מפת מדידה לכל החלקה, לסמן ולחשב הפקעה.
להשלים ולתקן את כל התכניות.

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 מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט



המשך בקשה להיתר : 2011480

- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- דו"ח פיקוח על הבניה לגבי התאמת התכנית.
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



סעיף 14	בקשה להיתר: 2012552	תיק בניין: 1556
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך: 15/11/2012		

בעלי עניין

מבקש

פלד (חדד) יוסף, שרפי ברכה

כתובת:

רחוב לוחמי הגטאות 33

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 803 מגרש: 5, חלקה: 198 מגרש: 5

תוכניות:

1/1, 1/79, 2/1, 2/2, 3/50/11, 5/1, 200007/מש, שטח המרחב המוגן, תמא/35, תמא/38, תממ/21/3

יעוד:

מגורים א-3

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת לבית מגורים חד קומתי קיים, ממ"ד

שטח עיקרי:

47.70

שטח שירות:

32.24

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו בנין לרחוב בכ-1.6 מ' במקום 5 מ' בהתאם לבניה קיימת ברוב הבתים ברחוב
 2. הקטנת קו הבנין האחורי לכ-4.8 מ' במקום 6 מ' (כ-20%) לחלק מהבנין ללא פתחים
 3. הגדלת שטח קומת הקרקע בכ-6% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה (מבוקש כ-31% בק"ק במקום 25%)
 3. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) עד 18% (22 מ"ר) משטח הקומה לשטח עיקרי של המבנה
- הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 19.7.12 התקבלו התנגדויות ותגובת המבקש

הבקשה הוגשה בעקבות תהליך משפטי שמתנהל כנגד המבקשים

הבניה של הבתים ברחוב, נבנתה מעבר לקו הבניין הקדמי בסטיה מהיתר ע"פ הפרוט הבא: סטיה מקו הבנין הקדמי: 196,199, קווי בנין למגרשים 802, 197 הוסדרו במסגרת ת.ב.ע, חלקה 195 סטיה של כ-0.20 מ' לתכנן מחסן כלי גינה לתקן ולהשלים טופס 1 למקם גדר פולשת לרחוב בשטח המגרש לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות לתת פתרון לבניה משמרת מים ופרסת גדרות על רקע קרקע גובלת ומתוכננת

מתנגדים

- כונסארי

החלטות

הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות:

1. ההקלה בקו הבנין האחורי מבוקשת לצורך הקמת ממ"ד. לאור הנ"ל הועדה מחליטה לאשר הקלה זו.
2. לעניין קו הבנין הקדמי מגיש הבקשה יבדוק מול מהנדס העיר אפשרויות להגשת בקשה עפ"י תקנות התכנון והבניה.

גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין



המשך בקשה להיתר : 2012552

- המצאת הודעה ע"פ תקנה ב'2
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע 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
- 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
- מח' תכנון עיר



סעיף 15	בקשה עקרונית: 2012566	תיק בניין: 2509
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך: 15/11/2012		

בעלי עניין**מבקש**

יובל בניה שיפוצים והשקעות בע"מ

רונן אשר עו"ד מיופה כח הדיירים

כתובת:

רחוב נגבה 7

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 749

יעוד:

מגורים מיוחד

תאור הבקשה: תכניות בינוי**מהות הבקשה**

תוכנית בינוי לתוספת בניה ע"פ ת.מ.א 38 / 3 בניית מחסנים בקומת העמודים ותוספת 2 קומות + קומה חלקית קיימות 32 יח"ד מוצע תוספת 18 יח"ד.

הערות בדיון

מבוקש ע"פ ת.מ.א 3/38

1. תוספת 2 קומות + קומה חלקית ומחסנים בקומת הקרקע
2. הרחבת קומות טיפוסיות בהיקף של כ-50 מ"ר בקומת הקרקע
3. בניה בקו בנין צפוני של כ-2 מ'
4. בניה בקו בנין מערבי של כ-2 מ'
5. בניה בקו בנין דרומי של כ-1 מ' מעבר לקו בנין קבוע בת.מ.א 3/38

הבקשה פורסמה פרסום אחרון 27.7.12.

הבקשה נדונה בתאריך 23.10.12 והחליטה " לשוב ולדון בועדה לאחר תיאום פתרונות חניה עם יועצת התחבורה והמצאת הצהרה על תליית ההודעה בשטח .

התכנית הובאה לדיון חוזר בהתאם להחלטה הנ"ל ולאחר התייעצות עקרונית עם יועצת התחבורה.

התכנית הינה תוכנית בינוי כזאת לא נבדקו שטחי הבניה המבוקשים פתרונות חניה וכו... הנ"ל יבדק במסגרת הגשת בקשה להיתר יש להציג פתרונות חניה באישור יועץ תנועה של העירייה.

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 201210 מתאריך 15.11.12 דנה בעניין בקשה להיתר ברח' נגבה 3 והחליטה כי:

לאור העובדה שקיימות התנגדויות רבות העוסקות במתחם כולו, בנושא מהותי מעין זה יש הכרח לדון בו לעומק, במליאת הועדה המקומית.

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של חושבה

המשך בקשה עקרונית: 2012566

הדיון יהיה על כל המתחם אשר ייחודי בנס ציונה, בשל ריבוי צמודי קרקע. חברי הועדה ינסחו מכתב לפנייה לדיון במליאת הועדה



1955 תיק בניין:	2012563 בקשה להיתר:	סעיף 16
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך: 15/11/2012		

בעלי עניין

מבקש

אוהב שלום מרטינה וגיא

כתובת: רחוב יציאת אירופה 5

גוש חלקה: גוש: 3636 חלקה: 102

יעוד: מגורים א-2

שימושים: יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה בקומת קרקע + קומה מדרונית ליחידת דיור קיימת בבית דו משפחתי + פיתוח שטח וגדרות.

שטח עיקרי: 173.00 **שטח שירות:** 21.00

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלה להקטנת קו בנין אחורי עד 10% במגרש אי רגולרי (מבוקש כ-5.40 מ' במקום 6 מ')

הבקשה פורסמה בתאריך 19/10/2012 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן פרטים בטופס 1

לתקן חישוב שטחים ולהוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב.

להוסיף מפלסים בקומות.

לשנות שער מתרומם בחניה

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



המשך בקשה להיתר : 2012563

- 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
- 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



2090	תיק בניין:	2012564	בקשה להיתר:	17	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך: 15/11/2012					

בעלי עניין**מבקש**

רוזנברג שמעיה ורותי

כתובת: רחוב הבנים 35**גוש חלקה:** גוש: 3637 חלקה: 535**יעוד:** מגורים א-2 שטח מגרש: 970.00**שימושים:** בית משותף **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים**מהות הבקשה**

הריסה ותוספת בניה ל-2 יחידות דיור בקומת קרקע ובקומה א' בבית משותף קיים בן 4 יח"ד.

שטח עיקרי: 113.00 **שטח שירות:** 24.00**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה עד 6% מהזכויות בנכס (מבוקש עד 46% במקום 40%)
- צירוף מרפסות מקורות לשטח העיקרי של הדירה בגודל של עד 30% מהשטח.
- הקמת יציאה למרפסת גג בבית בן 2 קומות.

הבקשה פורסמה בתאריך 12/10/2012 והתקבלה התנגדות ותגובת המבקשים.

מוצעת כניסה נפרדת ליח"ד בקומת הקרקע.

בית משותף בן 4 יח"ד ממוקם באזור מגורים א-2 (2 קומות ו-2 יח"ד).

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

לתקן חישוב שטחים, להוסיף חישוב משטחים מרוצפים.

אין לאשר סגירת גזוזטראות בחזית הבולטות מעבר לקו הבנין.

לכלול כל שטח הגג במפלס של +6.00 כמרפסת גג.

למקם דוודים למערכת הסולרית בחלל הגג.

להראות מצללה של ק"ק בכל המפלסים.

להשלים ולתקן תכניות, חתכים וחזיתות.

מתנגדים

- כהן בנימין

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

ההתנגדות מתייחסת למצב קיים. בתכנית המוצעת מוסדר עניין המחסן.



לאור זאת ההתנגדות נדחית. היתר יוצא 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 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
- 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
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



4828	תיק בניין:	2012559	בקשה להיתר:	18	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 תאריך: 15/11/2012					

בעלי עניין**מבקש**

צבי צרפתי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ

כתובת:

לרר משה 13

גוש חלקה:

גוש: 3846 חלקה: 221 מגרש: 200

תוכניות:

נס/121/א

יעוד:

דרך משולבת קיימת

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית משותף חדש 8 יחידות דיור, קומת קרקע + 4 קומות

שטח עיקרי:

1006.00

שטח שירות: 390.00

יח"ד: 8

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלה להקמת קומת קרקע +4 קומות במקום קומה מדורגת + 4 קומות.

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 13/09/2012 ולא התקבלו התנגדויות.

לתת תכנית המגרש (העמדה) ותרשים הסביבה.

להשלים פרטים בטופס 1 ולתקן טבלת שטחים.

לתקן חישוב שטחים, לחשב מרפסת גג מקורה מעל 10 מ"ר בשטחי הבניה העיקריים.

בתכנית קומת קרקע להראות ברור תוואי קומה א' ולחשב כל השטחים המקורים בשטחי שירות.

לתת פרט למצללה.

לציין זכות מעבר לכלי רכב לטובת מגרש 201, סלילת כניסה משותפת יבוצע טרם קבלת טופס 4.

לתאם תכנית התארגנות עם מפקח ועם מהנדס העיר.

להראות פיתוח שטח של הגובל (מגרש 201) ולתת תכנון של כניסה משותפת.

להוסיף מפלסים במעקות ובמסתורי כביסה.

לתת חתך דרך מסתור כביסה.

בתכנית פיתוח להוסיף מפלסי הקרקע בחלקות הסמוכות.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הבקשה להקלה נובעת מן הרצון להתאים את הבינוי למגרש הגובל מדרום.

לפיכך, מומלץ לשוב ולדון בבקשה לאחר שתוגש הדמיה הכוללת את המגרש הגובל.

גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור הג"א



המשך בקשה להיתר : 2012559

- 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)
- 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

קיריל קוזיול
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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