



תאריך: 22/04/2013  
ת. עברי: י"ב אייר תשע"ג

## פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201303

בתאריך: 05/03/2013 כ"ג אדר 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           |
| - מר דרור מרגלית         | - מ"מ מנהל אגף הנדסה             |
| - טלי איטח               | - מרכזת תכנון עיר                |
| - יהודאי יפה             | - מזכירת מחלקת רישוי ופיקוח בניה |
| - מר שמואל אלקלעי        | - מנהל מדור פיקוח בניה           |

### נעדרו:

#### **חברים:**

- |                      |                  |
|----------------------|------------------|
| - 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         |

#### **מוזמנים:**

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

### על סדר היום:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מס' 201302 מתאריך 7.2.13.



גב' סמדר אהרוני : מבקשת הבהר לגבי בקשה שנדונה בוועדה הני"ל ע"ש וידר שמואל ברח' קק"ל 2 בפרוטוקול נכתב : "חלוקת המגרש בעין תהיה בחלקים שווים במדוייק".  
מבקשת הסבר, איך בדיוק יתבצע ואיך ידאגו שאכן המגרש יחולק שווה בשווה.  
מהנדס העיר : מסביר כי הבקשה להיתר מוגשת עם תכנון בו מפורט מה שטח המגרש.  
הבקשה תהיה בדיוק בחצי משטח המגרש.

**בכפוף לאמור לעיל פרוטוקול ועדת המשנה מס' 201302 מתאריך 7.2.13 מאושר פה אחד.**



## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' /
1	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפקעה 02/2013	עפ"י נס/מק/1/145	גוש : 3850 עד חלקה : 22	עיריית נס ציונה	החדרים	4
3	בקשה להיתר	2013087	בית משותף , בניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 52	אל ציון עולה בע"מ קיימת התנגדות	רחוב סוקולוב 11	5
4	בקשה להיתר	2013083	יחידה אחת מדו משפחתי , תוכ' שינויים ללא תוס'	גוש : 3753 חלקה : 59 מגרש : 135	בוקבזה אריה קיימת התנגדות	רחוב דרור 6, שכונה : טירת שלום	7
5	בקשה להיתר	2013079	בית פרטי דו משפחתי , הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 599	ניניו רפי ודורית	רחוב העצמאות 12 כניסה א	9
6	בקשה להיתר	2013076	בניה חדשה	גוש : 3846 חלקה : 22 מגרש : 131	ליפשיץ עמי ובתיה		11
7	בקשה להיתר	2013068	תוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 314	בן דוד יצחק	רחוב הבנים 100	12



<b>סעיף 1</b>	<b>הפקעה: נס/הפקעה 02/2013</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201303 תאריך: 05/03/2013	

**שם התכנית:** עפ"י נס/מק/1/145

**סוג תוכנית** הפקעה

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**כתובות** ההדרים

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3850	21			22	לא

**מטרת הדיון**

מבוקש לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/מק/1/145. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

**המלצת מהנדס העיר**

לאשר את ההפקעה.

**החלטות**

החלטת הועדה לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/מק/1/145. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

**החלטה התקבלה פה אחד**

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



סעיף 3	בקשה להיתר: 2013087	תיק בניין: 2332
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201303 תאריך: 05/03/2013		

**בעלי עניין**

**מבקש**

אל ציון עולה בע"מ

**כתובת:**

רחוב סוקולוב 11

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 52

**יעוד:**

מגורים ג

**שימושים:**

בית משותף

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

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

**שטח עיקרי:** 2045.00 **שטח שירות:** 960.00 **יח"ד:** 16

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. הקטנת קו בניה צדדי צפוני ומזרחי וצפוני ב-10% (מבוקש 5.4 מ' במקום 6 מ')
2. הגדלת אחוזי הבניה ב-11% ( מותר 115%, מבוקש 126%)
3. תוספת קומה אחת (מותר 5 קומות מעל עמודים מבוקש 6 קומות מעל עמודים)
4. הבלטת גזוזטראות מעבר לקו בניה חזיתי דרומי ומערבי עד 40% מהמרווח.
5. הגדלת אחוזי בניה המותרים בקומות א' - ג' עד 5% (מותר 25% בקומה , מבוקש עד 30%)
6. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח עיקרי של הבנין.

**הבקשה פורסמה בתאריך 14/02/2013 והתקבלה התנגדות ותגובת המבקשים.**

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201205 בתאריך 05/06/2012 ללא צירוף מרפסות לשטח עיקרי של כל קומה וההתנגדות נדחתה.

הבקשה הובאה לדיון חוזר עקב טעות בפירסום ובקליטת הבקשה אשר צירוף מרפסות לשטח עיקרי של הבנין לא הובאה לדיון למרות שהדבר היה כלול בתכניות.

**מתנגדים**

- דיירי בנין ברח' זרובבל 14

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

הבקשה פורסמה לפני כחצי שנה, הוגשה התנגדות דומה להקמת המבנה ע"י תושבים אלו



ונדחתה על ידי הועדה. ההתנגדות שהוגשה כעת מנוסחת באופן כללי ואין בה התמקדות בנושא שפורסם. בנסיבות אלה הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.



סעיף 4	בקשה להיתר: 2013083	תיק בניין: 4338
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201303 תאריך: 05/03/2013		

**בעלי עניין**

מבקש  
בוקובה אריה

**כתובת:**

רחוב דרור 6, שכונה: טירת שלום

**גוש חלקה:**

גוש: 3753 חלקה: 92 מגרש: 135, חלקה: 59 מגרש: 135

**תוכניות:**

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

**יעוד:**

מגורים א שטח מגרש: 586.00

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** תוכי שינויים ללא תוסי שטח

**מהות הבקשה**

תכנית שינויים, אישור מצב קיים.

**הערות בדיקה**

הבית אוכלס ללא טופס 4 למרות חריגות הבניה ואי סיום עבודות בניה על פי ההיתר. גודל המחסנים עובר בכ-1 מ"ר מהמותר בתביע (מוצע כ-11 מ"ר במקום 10 מ"ר) גדר בנויה בצד המזרחי הוגבה בכ-0.90 מ' במקום גדר קלה (ראה הוראות הבינוי). מזגן בקומת הקרקע הוקם בצמוד לגבול המשותף בסטיה מההיתר, הדבר מהווה התנגדות שותפים בנכס. פתרון אטימה בחיבור בין שני הבניינים ע"י מסטיק אינו מקובל, יש לתת פח בהתאם לפרט המאושר בהיתר. לתקן ולהשלים תכניות.

רשות רישוי מס' 201213 מתאריך 16/10/2012 אישרה את הבקשה בתנאים, ראה נוסח ההחלטה.

דיון בבקשה להקלה להגדלת שטח הכולל של המחסנים בכ- 1.20 מ"ר על חשבון שטח חניה מקורה שלא נוצל (מבוקש שטח המחסנים כ-11.2 מ"ר במקום 10 מ"ר)

**מהלך דיון**

מר נאור ירושלמי - חבר הועדה מצטרף לדיון. שולם גלזר מציג הבקשה.

**החלטות**

הועדה מאשרת את הבקשה בכפוף ל:

1. הקיר המשותף הפונה לכיוון מערב (לכיוון הדו) ייצבע בגוון תואם למבנה הדו. הביצוע יבוצע בתיאום עם בעל הנכס (הדו).
2. מילוי תנאי החלטת רשות רישוי מתאריך 16.10.12 במלואן (למעט התאמה הנדרשת מן הסעיף לעיל).
3. היתר יוצא בכפוף לאמור לעי, 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 מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים



המשך בקשה להיתר : 2013083

- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- אישור הג"א





סעיף 5	בקשה להיתר: 2013079	תיק בניין: 1793
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201303 תאריך: 05/03/2013		

**בעלי עניין****מבקש**

ניניו רפי ודורית

**כתובת:**

רחוב העצמאות 12 כניסה א

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 599

**יעוד:**

מגורים א-2

**שימושים:**

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

**מהות הבקשה**

הריסת בית קיים והקמת דו משפחתי 2 קומות + מרתף

**שטח עיקרי:**

320.00

שטח שירות: 172.60

**הערות בדיקה**

מבוקשת הקלה של כ-6% באחוזי הבניה .

**הבקשה פורסמה פירסום אחרון בתאריך 7.2.13 לא התקבלו התנגדויות.**

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים  
להתאים מרתף לקונטור קומת כניסה (ראה מרתף מתחת לכניסה לבית)  
לכלול שטח מקורה כניסה לבית בשטחים עיקריים  
שטח מחסן 10 מ"ר בלבד  
לכלול שטח מקורה ע"י קומה א' העולה על 0.5 מ' בשטחי הבניה של קומת הכניסה  
להתאים שטחי הבניה לשטחים המותרים .  
לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח כולל בניה משמרת מים ע"פ הנחיות מח' תשתיות

**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 מחלקת מים
- אישור מהנדס ביוב
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי



המשך בקשה להיתר : 2013079

- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור חברת בזק
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור חב' כבלים ויס
- פתרון למזגנים
- אישור חברת החשמל
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- 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
- אישור מח' נכסים
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



סעיף 6	בקשה להיתר: 2013076	תיק בניין: 4852
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201303 תאריך: 05/03/2013		

**בעלי עניין****מבקש**

ליפשיץ עמי ובתיה

גוש חלקה: גוש: 3846 חלקה: 22 מגרש: 131

תוכניות: נס/121/א

יעוד: אזור מגורים א'

תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת יח"ד אחת חדשה 2 קומות +מרתף

שטח עיקרי: 189.96 שטח שירות: 89.99

**הערות בדיקה**

מבוקשת הקלה בקו בנין צדדי ואחורי של כ-10% (3.60 מ' צדדי במקום 4 מ' ע"פ ת.ב.ע ו-2.70 מ' במקום 3 אחורי)

הבקשה פורסמה פירסום אחרון ב-24.1.13 לא התקבלו התנגדויות

קו הבנין האחור פונה לכיוון רחוב לרר (קדמי) הבקשה לקו בנין אחורי (הפונה לרחוב לרר) נמצאת בסטיה ניכרת.

לתת גג רעפים בחלק האחורי של הגג  
להגדיר כמרפסת מקורה שטח כניסה מקורה (5א)  
לציין בחתך ד-ד הפרש גובה רצפת מסתור ורצפת הקומה  
ולציין חומרי פרגולה ע"פ התקנות  
לבטל פרט קירוי חניה, החניה ע"פ התוכנית איננה מקורה  
לבטל הגבהת הגג ליציאה לגג השטוח  
לתאם אדר. עם מהנדס העיר

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

הועדה מחליטה לא לאשר הקלה בקו בנין לכיוון צפון מערב.  
קו הבנין לרח' משה לרר הינו למעשה חזית המגרש ולכן, הקלה לכיוון זה תהווה סטיה ניכרת.  
גם אילו נחשב קו בנין זה כ"אחורי" הועדה בהיבט המהותי אינה מאשרת ההקלה בשל הרציפות עם שאר המבנים לאורך רח' משה לרר.  
לגבי קו הבנין הצידי, מדיניות הועדה הינה לא לאשר ההקלה בקו בנין צידי, למעט מקרים בהם הוכח כי המגרש אי רגולרי או מקרים דומים.  
במקרה זה המגרש אינו אי רגולרי ואינו צר במיוחד.  
לאור האמור יש להגיש בקשה התואמת את קווי הבנין של התב"ע.



7 סעיף	בקשה להיתר: 2013068	תיק בניין: 1820
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201303 תאריך: 05/03/2013		

**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**

סגרת מרפסת + מרפסת מקורה אישור מצב קיים

**הערות בדיקה**

הבקשה נדונה בוועדת מישנה בתאריך 2.5.12 שהחליטה לאשר בכפוף ...  
הבקשה מובאת לדיון לאחר ביטול הבקשה ל-מ.מ.ד ואישור המצב הקיים בלבד

מבוקשת הקלה להקטנת קו בנין חזיתי לרחוב מ-6.00 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  
לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

לאור הבקשה המינוריות (שאינן בפועל תוספת בניה) הועדה תמליץ בפני פיקוד העורף לפטור מהקמת ממ"ד.  
לאשר 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.ל.
- אישור הג"א - פטור מהקמת ממ"ד
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת



המשך בקשה להיתר : 2013068

- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר לחילופין אישור פיקוח על הבניה להתאמת המצב לבקשה
- פתרון למזגנים
- 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 התקימה בלשכת מהנדס העיר, רח' הבנים 9, נס-ציונה**