



תאריך: 20/06/2013
ת. עברי: י"ב תמוז תשע"ג

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305

בתאריך: 20/05/2013 י"א סיון תשע"ג שעה 08:15

נכחו:

חברים:

- | | |
|-------------------|-------------------|
| - מר עמוס לוגסי | - יו"ר 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 |
| - יהודאי יפה | - מזכירת מחלקת רישוי ופיקוח בניה |
| - מר שמואל אלקלעי | - מנהל מדור פיקוח בניה |

מוזמנים:

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

נעדרו:

חברים:

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| - מר שחר רובין | - סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה |
| - גב' ציפי זילברמן | - 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 |
|------------------|----------------------|

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201304 מתאריך 17.4.13

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

הפרוטוקול מאושר פה אחד.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 08:15
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0138404	נס/2/137	גוש : 3848 מחלקה : 20 עד חלקה : 20	דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ		5 שעה : 08:15
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	11/118	מבנה ציבור ושטח ספורט ברחוב דוד אלעזר	גוש : 3636 מחלקה : 153 עד חלקה : 153	עיריית נס ציונה		8 שעה : 08:15
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0118950	נס/6/4/46	גוש : 3638 מחלקה : 211 עד חלקה : 211	א. ארליך ו- ד. שני	חצב	9 שעה : 08:15
4	תוכנית בניין עיר תכנית בנין עיר	מק/6/96	שאול המלך 12,14,16,18,20	גוש : 3641 מחלקה : 70 עד חלקה : 70	ראובן סרוגו חברה לבניה קיימת התנגדות	שאול המלך 12	11 שעה : 08:15
5	תוכנית בניין עיר תכנית בנין עיר	מק/7/96	שאול המלך 2,4,6,8,10	גוש : 3641 מחלקה : 75 עד חלקה : 75	ראובן סרוגו חברה לבניה	נס	13 שעה : 08:15
6	תוכנית בניין עיר תכנית בנין עיר	מק/8/96	שאול המלך 1,3,5 אלי כהן 2,4	גוש : 3641 מחלקה : 80 עד חלקה : 80	ראובן סרוגו חברה לבניה	אלי כהן 2	17 שעה : 08:15
7	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצר/1/652	תצר סביוני נצר	גוש : 4722 מחלקה : 29 עד חלקה : 29	אפריקה ישראל בע"מ		20 שעה : 08:15
8	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	הפקעת מגרש ספורט	מתחם נס/במ/118	גוש : 3636 מחלקה : 509 עד חלקה : 509			21 שעה : 08:15
9	בקשה להיתר	2013202	יחידה אחת מדו משפחתי , מגרש :	גוש : 3753 חלקה : 47 מגרש : 209	שמש יעקב ולימור	רחוב סנונית 11	22
10	בקשה להיתר	2013203	יחידה אחת מדו משפחתי , תוכ' שינויים + תוס' שטח	גוש : 3753 חלקה : 55 מגרש : 273	טובים אמירם ודורין	יעקב חזן 9	24
11	בקשה להיתר	2012065	תעשיה , תוספת למבנה קיים	גוש : 3850 חלקה : 18 תכ' : 1/1 , 1/143	אס.ד.י.ניהול ויחסי ציבור בע"מ קיימת התנגדות	רחוב גולדה מאיר 3, שכונה : פארק המדע מזרח	25
12	בקשה להיתר	2013195	תוכ' שינויים + תוס' שטח	גוש : 3753 חלקה : 17 מגרש : 165	תמס אסף	רחוב יונק הדבש 7	27
13	בקשה להיתר	2013137	תוספת למבנה קיים	גוש : 3850 חלקה : 163 תכ' : 1/1 , 2/1	מורדוביץ דב	רחוב גורדון 28	28
14	בקשה להיתר	2013130	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 4547 חלקה : 4 מגרש : 2	ניצניםבניין והשקעות בע"מ קיימת התנגדות	רחוב מרגולין 24	29
15	בקשה להיתר	2013166	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 310	חממי משה, גיל יוסף ודגנית קיימת התנגדות	רחוב עליה 27, שכונה : נווה עובד, סולל בונה	31
16	בקשה להיתר	2013167	בניה חדשה	גוש : 3846 חלקה : 22 מגרש : 131	ליפשיץ עמי ובתיה		34
17	בקשה להיתר	2013193	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3851 חלקה : 57	אדוני אלון	רחוב הפרטיזנים 14	36



תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
38	רחוב ביאליק 7	מ.ח. ארז בנין ופיתוח בע"מ	גוש : 3637 חלקה : 97		2013140	בקשה עקרונית	18



סעיף 1	תכנית מתאר מקומית : נס/0138404-407
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך : 20/05/2013	

שם התכנית: נס/137/2

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 62,311.00 מ"ר (62.3110 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ

מודד

הלפרין-פלוס

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3848	לא	לא	20	20	לא
3849	לא	לא	47	48	כן
3849	לא	לא	54	54	כן
3849	לא	לא	60	60	כן
3849	לא	לא	65	65	כן

מטרת התכנית

רקע לדיון

התוכנית חלה על מתחם הפאזור סנטר באזור תעשייה ב', במסגרתה מבוקש לשנות את יעוד הקרקע מתעשייה ולאפשר הסדרת שימושים קיימים ושימושים נוספים כגון מסחר, משרדים, תעסוקה, בית אבות וכו". התוכנית קובעת זכויות בניה, תקני חניה, ומסדירה את הדרכים הקיימות. בנוסף כוללת התכנית שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח פתוח ומבנה ציבור.

המלצת מהנדס העיר

בדיקה תכנונית מוקדמת עפ"י סעיף 62ב', להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית בכפוף לגיליון דרישות. תקן החניה במתחם יקבע בהתאם לתקן הארצי.

מהלך הדיון

דברי הסבר של מתכנן התכנית אדריכל טומי לייטרסדוף.

בשטח זכויות בניה שלא מומשו מכח התכנית שבתוקף, מבקשים להמליץ על התכנית. לדבריו הוכן נספח תנועה מפורט, נלקחו כל הפונקציות בחשבון, ויהיה עודף חניות.

יועץ התנועה אבירם אגאי מדגש הנדסה מסביר בהרחבה על תכנית החניה, לדבריו 1045 חניות קיימות במתחם, בתכנון עוד חניות וחניון תת קרקעי בבנין D.

לאחר תוספת החניות מגיעים ל 1490+עודף של 102 חניות ביחס לתקן הארצי..

נאור ירושלמי: הנגישות הקיימת לחניה כבר היום אינה מתפקדת טוב, המקום סתום בשעות הביקוש. עו"ד רועי בר: אין תוספת זכויות.

נאור ירושלמי: קיימים מפרצי תחבורה ציבורית. האם משנים אותם ומה עם שבילי אופניים. **יועץ התנועה אבירם אגאי:** לא נגענו הכל נשאר, לא נגענו בקיים.

מהנדס העיר קיריל קוזיול: היום הם יכולים לבוא אלינו עם היתרי בניה, אנחנו רוצים שיבנו. לגבי סוגיית החניה- יש פער משמעותי בין התקנים המקובלים בנס ציונה לבין הבקשה שלהם להתייחס לתקן הארצי הקיים הם בערך פי שניים.

מהנדס העיר קיריל קוזיול: סוגיית התקן אנחנו מתעסקים איתה לא מעט לפי "תקן נס ציונה", צריכים להיות עוד כ 1300 מקומות חניה התלבטנו גם בישיבה עם ראש העיר.

שני שיקולים הובילו אותנו:

1. התכנית היא בסמכות הועדה המחוזית, כשאנחנו מגיעים לוועדה המחוזית הם מורידים אותנו לתקן הארצי.
2. לעודד פתרונות של תחבורה ציבורית למקומות האלה.



במתחם D הם מציעים מרתף ואנחנו חושבים שצריך לבנות לפחות 3 מרתפי חניה, בהיתרי בניה נדרוש עפ"י התקן שצריך. דרכי גישה אפשר לדבר עליהם. **נאור ירושלמי**: לחברה שמקימה מתחם כזה יש אחריות ואינטרס לסייע בנגישות לדוגמא הסעות מהרכבת, לעזור בנושא של שבילי אופניים והתחברות לאזור תעסוקה השני וגם למרכז העיר. **מהנדס העיר קיריל קוזיול**: כפתרון לבעיית הגישה לחניה אפשר להפוך את הרחוב שבין שני המבנים לדרך ציבורית. תהיה יותר שליטה על המקום. מהכיכר ועד המגרש החום להפוך לדרך צריך לקבל כהחלטה. **סמדר אהרוני**: האם אפשר לבחון את הנושא של יציאות או כניסות חד סיטריות. **מהנדס העיר קיריל קוזיול**: אנחנו נבחן את מערך התנועה, נבקש נספח שיתיחס לתחבורה ציבורית. **היועצת המשפטית שולמית מנדלמן**: מציעה לכלול את המגרש של אביעד בטון בתחום התכנית הזאת. **מהנדס העיר קיריל קוזיול**: מקבל את ההצעה ומסביר שכשהינו בהליכי אישור באגף הנוסף של המבנה אחת הטענות של משרד הבריאות היתה, הקושי לאשר בית אבות ליד מפעל בטון, התבססנו על עובדה שתכנית נס/137 ביטלה את יעוד מפעל הבטון. כעת כשתכנית זו נכנסת בנעליה של נס/137 יש לאמץ אותה הגישה.

החלטות

בנושאי תחבורה

- לאחר שהוצגו בפניה פתרונות החניה והתנועה במתחם והיא זנה בסוגיית הנגישות לחניונים מחליטה הועדה כדלקמן:
1. תקן החניה במתחם יחושב לפי התקן הארצי התקף.
 2. פתרונות החניה יהיו לפי התקן בכל מגרש - בהתאם לכך יתוכנן מענה מספק לחניה ת"ק במגרש D, ויתוכננו קומות מרתף בהתאם.
 3. יושם דגש על עמידה בתקני חניה לנכים.
 4. יצורף לתכנית נספח המתייחס למערך התחבורה הציבורית הקיים והעתידי בעיר, וכן יכלול התייחסות למערך שבילי האופניים בעיר.
 5. דרך הגישה לחניה העילית (מכוון מערב) תהפוך לדרך ציבורית בקטע שבין הככר לבין מבנה הציבור.

בנושאי איכות הסביבה

6. חלקות 40,41 (בהן מפעל הבטון) יצורפו לתכנית, ויקבעו לגביהן הוראות בינוי ושימושים בהתאמה לתכנית נס/137. מתוך מגמה לפינוי מפעל הבטון והתאמת השימושים לסטנדרטים עדכניים של איכות הסביבה.

כללי

7. המגרש ביעוד חקלאי יקבע כמגרש לבניני ציבור, יקבעו לגביו הוראות המאפשרות שימוש כשצ"פ עד למועד מימוש הבניה הציבורית. (נספח התנועה והחניה יתוקן בהתייחס למגרש זה).
8. זכויות הבניה - במגרש יקבעו לפי נס/1/1. גיליון דרישות מחלקת תכנון עיר.

הועדה ממליצה בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים המפורטים לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר נאור ירושלמי, גבי סמדר אהרוני.

גליון דרישות

- קיום כתב שיפוי חתום.
- תאום נספחי התנועה, החניה והתחבורה עם יועצת התחבורה העירונית.
- לא יותר קו בנין אפס לדרך עורקית מרכזית 4303, קו הבנין יהיה עפ"י המבנים הקיימים.
- ניווד שטחי בניה בין מגרשים: תותר העברת שטחי בניה בין המגרשים בתנאי שהמבנה המבוקש יעמוד בהוראות ובתקנות סטיה ניכרת ובפתרונות חניה עפ"י התקן בתחום המגרש המבוקש ובכפוף לפרסום כהקלה.
- לתקן גבולות מגרשים ושטחים עפ"י נס/137.

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

המשך תוכנית בניין עיר : נס/407-0138404
- תיקוני לשכת התכנון המקומית



סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: נס/118/11
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013	

שם התכנית: מבנה ציבור ושטח ספורט ברחוב דוד אלעזר

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 14,243.00 מ"ר (14.2430 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עיריית נס ציונה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3636	לא	לא	153	153	כן
3636	לא	לא	377	377	כן
3636	לא	לא	381	381	לא
3636	לא	לא	433	433	כן
3636	לא	לא	574	574	כן
3636	לא	לא	576	576	לא

מטרת התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח ספורט ונופש לשטח למבני ציבור.
- שינוי יעוד שצ"פ לשטח למבני ציבור.
- קביעת הוראות בניה.
- איחוד מגרשים לתא שטח אחד.

החלטות מישיבות קודמות

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201108 מתאריך 19/07/2011 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית על פרסום הכנת התכנית על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה.

החלטה התקבלה פה אחד

החברים המשתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, עו"ד שאול רומנו, מר פיני סביון, גב' ציפי זילברמן. מר שחר רובין, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.

המלצת מהנדס העיר

בדיקה תכנונית מוקדמת עפ"י סעיף 62ב', להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית.

החלטות

החלטת הועדה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית. החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.

גליון דרישות

- תיקוני לשכת התכנון המקומית.



סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: נס/0118950-407
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013	

שם התכנית: נס/46/4

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 6,561.00 מ"ר (6.5610 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

א. ארליך ו- ד. שני

בעל קרקע

א. ארליך ו- ד. שני

כתובות חצב

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3638			211	211	לא
3638			213	217	כן

מטרת התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים מיוחד א', למגורים א'.
2. שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים א'.
3. שינוי יעוד ממבנה ציבור למגורים א'.
4. שינוי יעוד ממגורים מיוחד א', לדרך משולבת.
5. קביעת שצ"פ חדש.
6. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות.
7. קביעת זכויות והוראות בניה.

רקע לדיון

במסגרת תביעה משפטית שהוגשה לבית המשפט המחוזי על ידי מר אברי ארליך בגין זכויות שנשללו ממנו בתכנית נס/46/4, נחתם הסכם פשרה שניתן לו תוקף של פס"ד. התוכנית המוצעת משקפת את ההסכמות שנחתמו בין הצדדים, במסגרתה מבוקש בין היתר לשנות את יעודו של שטח למבנה ציבור, למגורים, ודרך חדשה, ולאפשר תוספת של 4 יח"ד צמודי קרקע. למבנה ציבור שמבוקש לשנות את יעודו השטח נמצא בשוליים הצפון מזרחיים של קריית החינוך ואין בו כל שימוש. שינוי יעודו לא פוגע בזכויות הבניה ואפשרויות הניצול של המשך ההתפתחות של מבני החינוך על פי הצרכים.

המלצת מהנדס העיר

בדיקה תכנונית מוקדמת עפ"י סעיף 62ב', להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית.

מהלך הדיון

השטח נמצא בפניה הצפון מזרחית של לתיכון בן גוריון. המבקשים נמצאים בתביעת פיצויים נגד העיריה, במסגרת הליכים המשפטיים העירייה הגיעה לפשרה שניתן לה תוקף של פסק דין. **סמדר אהרוני**: שואלת האם זה לא מהווה תקדים. **נאור ירושלמי**: האם לא יצטרכו שטחים אלו כדי לספק צרכים של כיתות נוספות עד שיהיה פתרון לביה"ס מקיף נוסף? **סמדר ירון**: השטח הוא שטח למבנה ציבור שנקבע במסגרת תכנית במסגרת האיחוד והחלוקה שכוללת את השטח שנכלל בתכנית. במסגרת התביעה טען הבעלים כי אלו שטחים שלא היה צריך להלקח ממנו.



סמדר אהרוני: אולי צריך לבחון מחדש או לבחון פשרה אחרת?
מהנדס העיר קיריל קוזיול: הועדה סוברנית לקבל החלטות עם זאת נמצאים בתהליך משנת 2008 ומסתמכים על החלטת בימ"ש.
לגבי פרוגרמה לבית הספר התיכון- מבחינת פרוגרמה שניתן לכמת אותה (מספר כיתות לפי מספר תלמידים)- יש מענה מלא בלא צורך הנדון בשטח.

החלטות

הדיון ידחה לוועדת משנה הבאה.
בדיון זה תוצג פרוגרמה ואפשרויות הפיתוח של בית הספר התיכון. כמו כן תזומן לדיון זה מנהלת אגף החינוך.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.

גליון דרישות

- תיקון חישוב סה"כ שטח עיקרי מצב קיים.
- הוראות בדבר שימושים במרתפים בהתאם לנס/2/1, נס/2/1/ב'.
- קביעת שלבים להוצאת היתרי בניה ביחס לביצוע תשתיות ציבוריות.
- נספח עצים בוגרים ואישור פקיד היערות.
- תיקוני לשכת התכנון המקומית.



סעיף 4	תכנית בנין עיר : נס/מק/6/96
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך : 20/05/2013	

שם התכנית: שאול המלך 12,14,16,18,20

סוג תוכנית תכנית בנין עיר

שטח התוכנית 4,048.00 מ"ר (4.0480 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 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.

רקע לדיון

התוכנית נקבעה בסמכות השר עפ"י סעיף 109. התקבלו הנחיות משרד הפנים לתיקונים לתוכנית (מצ"ב מכתב הועדה המחוזית ותגובת היזם) עפ"י הנחיות יועמ"ש הועדה המחוזית יש לידע את הציבור על פי דין. הועדה מתבקשת לקבוע את הליך ידוע הציבור על פי סעיף 106ב'.

המלצת מהנס העיר

השינויים הנדרשים ע"י הועדה המחוזית אינם מהווים פגיעה בגורם כלשהוא, על כן מוצע לתת תוקף לתכנית בהתאם להנחיות הועדה המחוזית בלא פרסום נוסף.

החלטות מישיבות קודמות

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 מתאריך 15/11/2012 הוחלט :

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 ההתנגדות ולאשר את התוכנית.

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

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 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 הדיון

התכנית הופקדה, הועדה שמעה התנגדויות על ההחלטה בהתנגדות הוגש ערר אשר נדחה ע"י ועדת ערר, חלק מההליך הסטאטוטורי הוא שליחת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית לבדיקה שלא חרגנו מהסמכות שלנו. נדרשו תיקונים טכניים ע"י הועדה המחוזית (מכתב מצורף).

מתנגדים

-

החלטות

הועדה קובעת כי בתכנית זו אין פגיעה תכנונית כתוצאה מן השינויים שנדרשו ע"י הועדה המחוזית לפיכך אין צורך בהליך נוסף של ידוע הציבור, הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים.

החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים : יו"ר מר עמוס לוגסי, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.



סעיף 5	תכנית בנין עיר : נס/מק/7/96
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך : 20/05/2013	

שם התכנית: שאול המלך 2,4,6,8,10

סוג תוכנית תכנית בנין עיר

שטח התוכנית 7,572.00 מ"ר (7.5720 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

ראובן סרוגו חברה לבניה

כתובות שאול המלך 2 - 10, שכונה : יד אליעזר

גושים חלקות

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 התכנית

- 1) איחוד וחלוקת מגרשים (על פי הוראות תכנית נס/96/3) .
- 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/96/3).
- 4) תוספת יח"ד (על פי הוראות תכנית נס/96/3).
- 5) קביעת הוראות בניה, תנאים להוצאת היתרים ותוספת קומה (על פי הוראות תכנית נס/96/3).

רקע לדיון

התוכנית נקבעה בסמכות השר עפ"י סעיף 109. התקבלו הנחיות משרד הפנים לתיקונים לתוכנית (מצ"ב מכתב הועדה המחוזית ותגובת היזם) עפ"י הנחיות יועמ"ש הועדה המחוזית יש לידע את הציבור על פי דין. הועדה מתבקשת לקבוע את הליך ידוע הציבור על פי סעיף 106ב'.

המלצת מהנדס העיר

השינויים הנדרשים על ידי הועדה המחוזית במידה ויתקבלו על ידי יזם התכנית- גורמים להפחתת יח"ד מחלקות 77,79 ביחס לתכנית שהופקדה. לפיכך מוצע לפעול על פי סעיף 106ב' באמצעות הודעות אישיות לבעלי זכויות בחלקות אלו בלבד.

החלטות מישיבות קודמות

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201210 מתאריך 15/11/2012 הוחלט :

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

המשך תוכנית בניין עיר : נס/מק/7/96

בהיבט הפרטי:

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. **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/3/96. אישור הפרויקט כפרויקט פינני 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.

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, גבי ציפי זילברמן, מר נאור ירושלמי, גבי סמדר אהרונ.

בישיבת ועדת המישינה 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 להחתים 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

התכנית הופקדה, הועדה שמעה התנגדויות על ההחלטה בהתנגדות הוגש ערר אשר נדחה ע"י ועדת ערר, חלק מההליך הסטאטוטורי הוא שליחת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית לבדיקה שלא חרגנו מהסמכות שלנו. אפשרנו לנייד זכויות בניה בין המגרשים, טענת הועדה המחוזית שאנחנו לא יכולים לנייד זכויות במגרשים שמוגדרים איחוד וחלוקה.

מהנדס העיר קיריל קוזיל: אם היזם יפעל עפ"י הנחיית המחוזית תהיה הפחתה של יח"ד ממגרשים מסוימים



המשך תוכנית בניין עיר : נס/מק/7/96

ביחס לתוכנית שהופקדה.
לפיכך מומלץ לפרסם עפ"י סעיף 106ב' אנחנו קובעים את הזמן, עד שבועיים מיום המסירה
יוכלו להגיש התנגדות.

החלטות

הועדה קובעת כי לאור העובדה שתכנית זו יש הפחתת יח"ד מחלקות 77,79 בהתאם להנחיית הועדה המחוזית
יש צורך בידוע בעלי חלקות אלה עפ"י סעיף 106ב, הועדה קובעת שעד שבועיים מתאריך הפרסום אפשר
יהיה להגיש התנגדות.
ההודעות תימסרנה כהודעות אישיות לבעלי הנכסים.

החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים : יו"ר מר עמוס לוגסי, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.



סעיף 6	תכנית בנין עיר: נס/מק/96/8
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013	

שם התכנית: שאול המלך 1,3,5 אלי כהן 2,4
סוג תוכנית תכנית בנין עיר
שטח התוכנית 8,908.00 מ"ר (8.9080 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 התכנית

- 1) איחוד וחלוקת מגרשים על פי הוראות תכנית נס/96/3.
- 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 הבנינים: קומת קרקע+10 קומות +קומת גג.
- 5) תוספת יח"ד על פי הוראות תכנית נס/96/3.
- 6) קביעת הוראות בניה, ותוספת קומה על פי הוראות נס/96/3.

רקע לדיון

התוכנית נקבעה בסמכות השר עפ"י סעיף 109. התקבלו הנחיות משרד הפנים לתיקונים לתוכנית (מצ"ב מכתב הועדה המחוזית ותגובת היזם) עפ"י הנחיות יועמ"ש הועדה המחוזית יש לידע את הציבור על פי דין. הועדה מתבקשת לקבוע את הליך ידוע הציבור על פי סעיף 106ב'.

המלצת מהנדס העיר

השינויים הנדרשים ע"י הועדה המחוזית אינם מהווים פגיעה בגורם כלשהוא, על כן מוצע לתת תוקף לתכנית בהתאם להנחיות הועדה המחוזית בלא פרסום נוסף.



החלטות מישיבות קודמות

בישיבת ועדת המישה לתכנון ולבניה מספר 201210 מתאריך 15/11/2012 הוחלט :
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. **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/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 ליצר 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, גבי ציפי זילברמן, מר נאור ירושלמי, גבי סמדר אהרוני.

בישיבת ועדת המישה 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 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

התכנית הופקדה, הועדה שמעה התנגדויות על החלטה בהתנגדות הוגש ערר אשר נדחה ע"י ועדת ערר, חלק מההליך הסטאטוטורי הוא שליחת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית לבדיקה שלא חרגנו מהסמכות שלנו. נדרשו תיקונים טכניים ע"י הועדה המחוזית (מכתב מצורף).



המשך תוכנית בניין עיר : נס/מק/8/96

החלטות

הועדה קובעת כי בתכנית זו אין פגיעה תכנונית כתוצאה מן השינויים שנדרשו ע"י הועדה המחוזית לפיכך אין צורך בהליך נוסף של ידוע הציבור, הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים.

החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים : יו"ר מר עמוס לוגסי, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.



סעיף 7	תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצ"ר/1/652
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013	

שם התכנית: תצ"ר סביוני נצר

סוג תוכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

אפריקה ישראל בע"מ

מודד

מנחם קופרמן

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
4722		לא	29	29	
4722		לא	31	31	
4722		לא	35	37	
4722		לא	42	42	
4722		לא	55	55	

מטרת הדיון

אישור תכנית לצרכי רישום עפ"י תכנית נס/מק/5/7/20.

המלצת מהנדס העיר

לאשר תכנית בכפוף לתיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.

החלטות

החלטת הועדה לאשר תכנית לצרכי רישום.

החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.



סעיף 8 תכנית מתאר מקומית: נס/הפקעת מגרש ספורט

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013

שם התכנית:

מתחם נס/במ/118

סוג תוכנית

תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית

8,760.00 מ"ר

(8.7600 דונם)

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3636	לא	לא	509	509	לא

מטרת התכנית

השטח נמצא מצפון למגרש הספורט בגוש 3636 חלקה 509 גודלו 8760 מ"ר. (אדמת בן עזר) בעל הקרקע הינו רשות הפיתוח והקרקע נמסרה לחכירה חקלאית למטעי שרונה בע"מ בשלמות לתקופה של 49 שנים. ביום 1/11/2003 פג תוקף השכירות. שטח לא מפותח לא מומש לצורך הציבורי שלשמו הוא נקבע. השוכרת לא עשתה שימוש במקרקעין למטרות הציבוריות מאז שניתן תוקף לתכנית ולאחר מכן ועד היום. האינטרס העירוני הוא כן לפתח את המקום, הקרקע דרושה לצרכי ספורט ושטח זה הנמצא בקירבה לשטחי ספורט אחרים (קאנטרי, אולם ספורט) נותן מענה מיטבי לעניין. קיים הליך עפ"י החוק שמאפשר את ההפקעה בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

החלטות

1. חלקה 509 בגוש 3636 בשטח כ-8.7 דונם מיועדת לשטח ספורט על פי תכנית נס/במ/118.
2. מאז אושרה התכנית בשנת 1994 לא פעלו בעלי הזכויות בקרקע למימוש שימושי הספורט שהינם לצורך ציבורי מובהק.
3. בשנים שחלפו התפתח תחום הספורט העירוני והצורך לשטחי ומתקני ספורט התגבר באופן משמעותי.
4. לאור הני"ל מחליטה הועדה המקומית להפקיע את המקרקעין שבנדון, בהתאם לסעיף 189 לחוק התכנון והבניה.
5. הועדה המקומית פונה לועדה המחוזית לקבלת הסכמתה לביצוע ההפקעה של המטרה הציבורית.

החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.



סעיף 9	בקשה להיתר: 2013202	תיק בניין: 4547
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013		

בעלי עניין

מבקש

שמש יעקב ולימור

כתובת:

רחוב סנונית 11

גוש חלקה:

גוש: 3753 חלקה: 47 מגרש: 209

תוכניות:

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

יעוד:

מגורים א

שטח מגרש: 602.00

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

מהות הבקשה

הקמת בריכת שחיה ליח"ד קיימת - אישור מצב קיים.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. הקמת בריכת שחיה והקטנת קו בנין אחורי וצדדי לבריכת שחיה ל-2 מ'.
2. הקמת תא מכונות לבריכת שחיה בקו בניה צדדי "0".

הבקשה פורסמה בתאריך 25/04/2013 ולא התקבלו התנגדויות.

מיקום התא בקו בניה "0" נוגד להוראות התב"ע המופקדת (מהווה סטיה ניכרת). לתקן את התכנית בהתאם להוראות התב"ע.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

יש להתאים הבקשה לתכנית נס/9/1 אשר אושרה על ידי הועדה המחוזית (טרם פורסמה למתן תוקף). 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 תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טכנוני+החלטה)



המשך בקשה להיתר : 2013202

- 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
- תשלום היטל השבחה
- אישור מהנדס בטיחות.



סעיף 10	בקשה להיתר: 2013203	תיק בניין: 4801
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013		

בעלי עניין**מבקש**

טובים אמירם ודורין

כתובת:

יעקב חזן 9

גוש חלקה:

גוש: 3753 חלקה: 55 מגרש: 273

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

מהות הבקשה

תכנית שינויים .

שטח עיקרי:

6.50

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להגדלת אחוזי הבניה בקומה א' עד 2% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.

הבקשה פורסמה בתאריך 17/4/13 ולא התקבלו התנגדויות.

להגיש מפת מדידה עדכנית.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

לתקן חישוב שטחים.

לכלול בבקשה קירוי כניסה לבנין (שטח עיקרי)

להראות פיתוח שטח בכל התכניות.

לתקן מפלסים בפטיו.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

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

גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר



סעיף 11	בקשה להיתר: 2012065	תיק בניין: 3107
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013		

בעלי עניין

מבקש

אס.ד.י. גינהול ויחסי ציבור בע"מ

כתובת:

רחוב גולדה מאיר 3, שכונה: פארק המדע מזרח

גוש חלקה:

גוש: 3850 חלקה: 18 מגרשים: 5, 6

תוכניות:

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

יעוד:

תעשיה עתירת ידע

שטח מגרש: 37775.00

שימושים:

תעשיה

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

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

שטח עיקרי: 72.00

הערות בדיקה

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

בישיבת ועדת המשנה מס' 201204 בתאריך 02/05/2012 הועדה דנה בהתנגדות השותפים בנכס ודחתה את ההתנגדות.

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

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

דיון חוזר להארכת תוקף החלטת הועדה לפי בקשת המבקש מתאריך 10/04/2013

מתנגדים

- עמירם מרקוס - מנהל אלמר נכסים ואר

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

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

גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס



המשך בקשה להיתר : 2012065

- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2 ב'
- אישור הג"א
- אישור מכבי אש
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- אישור משרד הבריאות
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- תשלום היטל השבחה



סעיף 12	בקשה להיתר: 2013195	תיק בניין: 4701
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013		

בעלי עניין

מבקש
תמס אסף

כתובת:

רחוב יונק הדבש 7

גוש חלקה:

גוש: 3753 חלקה: 17 מגרש: 165

תוכניות:

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

יעוד:

מגורים א

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

מהות הבקשה

שינויים ביחידת דיור בבניה, חלק מדו משפחתי, שינוי מיקום בריכת שחיה, הגדלת שטח קומה א'.

שטח עיקרי: 3.05

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי בניה בקומה א' בכ- 6% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.

הבקשה פורסמה בתאריך 18.4.13 ולא התקבלו התנגדויות.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

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

גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים



סעיף 13	בקשה להיתר: 2013137	תיק בניין: 1910
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013		

בעלי עניין

מבקש
מורדוביץ דב

כתובת: רחוב גורדון 28

גוש חלקה: גוש: 3850 חלקה: 163

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

יעוד: מגורים א-1

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה בקומת הקרקע

הערות בדקיה

מבוקשת הקלה להגדלת אחוזי הבניה המותרים עד 6% (מבוקש עד 36% במקום 30%), כולל הגדלת שטח קומת הקרקע עד כ-3%.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 21.2.13. לא התקבלו התנגדויות.

הבקשה לא חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס

לתקן ולהשלים טופס 1

לסמן ולהרוס מבנה ללא היתר בשטח של כ-30 מ"ר

להראות המבנה ע"פ המצב הקיים על רקע מבוקש

לתכנן מחסן גינה התואם להוראות ה-ת.ב.ע

לתת סכימת שטחי הבניה בקומה א'

לכלול גגון כניסה בשטחי הבניה ולהתאים לתקנות תכנון ובניה

לסמן ע"פ התקנות מה מבוקש לבניה ומה להריסה

להראות תוכנית ברורה של קומה א' (מדרגות ?)

לתת תוכנית פיתוח מושלמת כולל פתרונות לנגר עילי וחניות

מהלך דיון

רוני מצייג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לשוב ולדון לאחר שתתוקן התכנית, בהתאם למפורט בהערות הבדיקה ובהנחיית מחלקת רישוי.



1948 תיק בניין:	2013130 בקשה להיתר:	סעיף 14
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013		

בעלי עניין**מבקש**

ניצנים בניין והשקעות בע"מ

כתובת: רחוב מרגולין 24**גוש חלקה:** גוש: 4547 חלקה: 4 מגרש: 2**יעוד:** מגורים ג**תאור הבקשה:** הריסה ותוספת למבנה קיים**מהות הבקשה**

חיזוק ותוספות בניה ע"פ תמ"א 38 הכוללת תוספת 2.5 קומות מעל הקיים, סגירת קומת העמודים, הוספת ממד"ים ומרפסות לדירות קיימות. תוספת 12 יח"ד חדשות על 16 יח"ד קיימות ו-14 חניות מוצעות

הערות בדיקה

הבקשה כוללת חיזוק מבנה ובניה מכוח תמ"א 38/3:

1. הקטנת קו בנין צידי מזרחי בכ-0.30 מ' (מבוקש 3.2 מ' במקום 3.5 מ').
2. הקטנת קו בנין אחורי דרומי בכ-1.8 מ' להוספת ממד"ד (מבוקש כ-2.20 מ' במקום 4 מ').
3. הוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות על עמודים הקיימות.
4. תוספת בניה של כ-64 מ"ר לכל קומה קיימת (עד 25 מ"ר ליח"ד קיימת).
5. סגירת קומת העמודים לבניית 2 יח"ד ומחסנים.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון 7.3.13 התקבלו התנגדויות ותגובת המבקש.

להשלים צביעת תוספות הבניה המוצעות.

לציין גודל מחסנים

לתת טבלת ממוספרת של הדירות המוצעות וכוללת פירוט שטחי הבניה, מספר חדרים של כל דירה.

לתת ולפרט ציפוי/גימור מבנה באישור מה"ע.

מתנגדים

- שלום בן שימול

- חכם גדעון

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

1. הועדה אישרה את תכנית הבינוי בתאריך 6.9.11. (התכנית פורסמה ולא הוגשו התנגדויות).
2. ההתנגדויות שהוגשו במסגרת הליך הגשת הבקשה להיתר עוסקות בנושא עקרוני והוא הפוטנציאל לתכנון עתידי (פינוי בינוי במתחם). הבקשה המבוקשת לעומת זאת, הינה לחיזוק מידי של המבנה כנגד רעידת אדמה.
3. בנסיבות אלו מחליטה הועדה כי אין מקום לעכב ביצוע הזכויות המיידיות על אף הטענה



לפגיעה כביכול בפוטנציאל התכנון העתידי.

לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה.

היתר יוצא בכפוף להשלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 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
- ערבות הנקאית להבטחת תנאי ההיתר
- כתב שיפוי כנגד תביעות אפשריות לפי סעיף 197.
- נספח בטיחות חתום על ידי יועץ מוסמך תוך דגש על התייחסות לבניה בבנין מאוכלס.
- אישור חישובים סטטיים על ידי מהנדס יועץ מטעם העירייה.



2322	תיק בניין :	2013166	בקשה להיתר :	15	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך : 20/05/2013					

בעלי עניין

מבקש

חממי משה, גיל יוסף ודגנית

כתובת :

רחוב עליה 27, שכונה : נווה עובד, סולל בונה

גוש חלקה :

גוש : 3637 חלקה : 310

יעוד :

מגורים א-2

שטח מגרש :

614.00

תאור הבקשה : הריסה ובניה חדשה

מהות הבקשה

הארכת תוקף החלטה לבקשה לבניית דו משפחתי 2 קומות + בריכה + מרתף

שטח עיקרי :

287.76

שטח שירות :

249.52

הערות בדיוק

מבוקש להאריך תוקף ההחלטת ועדת מישנה מיום 2.5.12 שהחליטה :

1. לדחות את ההתנגדות להקלה בקווי הבנין לגבי בריכת השחיה .
- התוכנית תואמת תב"ע נס/1/9 אשר אושרה ע"י הועדה המחוזית .
- 2 . לקבל את ההתנגדות בעניין ההקלה בקו בניין צידי . 3. היתר יוצא לאחר השלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי"

מבוקשות ההקלות הבאות :

1. הקמת בריכת שחיה בקו בניין של כ-2 מ' קדמי במקום 5 מ'.
2. הקטנת קו בנין קדמי צפוני למרפסת (גוזזטרה) בכ-10% (מבוקש 4.5 מ' במקום 5 מ')

הבקשה פורסמה , פרסום אחרון 22.3.12.

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים

לבטל פיר איורור במרתף (סטיה מהוראות ה-ב.ע)

לתת חתכים דרך חללים כפולים ולהשלים מפלסים

לתכנן מחסן כלי גינה

לכלול שטח סגור צמוד למדרגות בשטח הבניה קומה א'

לכלול שטח כניסה מקורה בשטחי הבניה ולהתאים להוראות ה-ת.ב.ע (1.8 מ' רוחב)

לציין ולהראות חישוב שטח ונפח בריכה

להראות מיקום חדר מכונות בריכה בתוכנית פיתוח

לציין מידות מפתחי חלונות ומיקומם ביחס לתקרת מרתף (צמוד לתקרה)

לתת חתך דרך חלון אנגלי מרתף

הפרש בין רצפת חלון אנגלי וסף חלון לא יותר מ-0.15 מ'

לציין גובה שטחי שירות (2.4 מ')

להשלים מפלסים בכל הקומות (ראה חללים כפולים)

לרשום בטאבו זכות מעבר ליח"ד "אחורית" ולציין בתוכנית



המשך בקשה להיתר : 2013166

תוכנית הבינוי פורסמה .
פירסום אחרון בתאריך לא התקבלה התנגדות
התכנית הינה תוכנית בינוי כזאת לא נבדקו שטחי הבניה המבוקשים פתרונות חניה וכו...
הני"ל יבדק במסגרת הגשת בקשה להיתר
קיימת רחבת חניה ללא סימון חניות .
בהתאם לסימון החניות בתוכנית מוצעים כ-19 חניות

מתנגדים

- ברומברג ברכה וחגי

מהלך דיון

רוני 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 יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס ביוב
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור חברת בזק
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- אישור חברת החשמל
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס ביוב
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

המשך בקשה להיתר : 2013166

- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור מהנדס בטיחות לבריכה



סעיף 16	בקשה להיתר: 2013167	תיק בניין: 4852
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013		

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

הבקשה נדונה בוועדת מישנה ביום 5.3.13 שהחליטה:

"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."

הוגשה בקשה חדשה

מבוקשת הקלה בקו בנין צדדי של כ-10% (3.60 מ' צדדי במקום 4.00 מ' ע"פ ת.ב.ע) לחלק מהמבנה הבקשה פורסמה פירסום אחרון ב-24.1.13 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 כולל אחוזי הבניה להקטין תכסית קרקע ל-40% (מוצע כ-41.17%). להתאים מרתף לקונטור קומת כניסה (ראה מרתף מעבר לכניסה לבית) לציון מיקום חלונות מרתף ביחס לתקרה בתוכניות וחתכים (צמוד לתקרה) ומידת מפתח חלונות מרתף 0.8 מ' לתאם אדר. עם מהנדס העיר

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

לאחר השינויים שהוגשו בעקבות ההחלטה הקודמת, על פיה אין הקלה כלל בקו בנין אחורי וצומצמה ההקלה בקו הבנין הצידי בכמצית מאורך החזית, הועדה מחליטה לאשר את הבקשה.

היתר יוצא בכפוף להשלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.



גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 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
- 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



1145 תיק בניין:	2013193 בקשה להיתר:	סעיף 17
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך: 20/05/2013		

בעלי עניין

מבקש
אדוני אלון

כתובת: רחוב הפרטיזנים 14

גוש חלקה: גוש: 3851 חלקה: 57

יעוד: מגורים א-1

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

מהות הבקשה

יח"ד אחת חדשה קומה אחת + מרתף

שטח עיקרי: 185.40 שטח שירות: 185.46

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקמת בריכת שחיה
2. 10% בקווי בנין הצדדים בצד המערב והמזרח (3.6 מ' במקום 4 מ' ע"פ ת.ב.ע)
3. העברת כ-5% מקומה א לקומת הקרקע (מבוקש בר.ק כ-25% במקום 20% ע"פ ת.ב.ע) הבקשה פורסמה.

פרסום אחרון בתאריך 11.4.13 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 כולל בעל בנכס (מ.מ.י) וחתימת בעלי הזכות הרשומים

גובה מרתף לא יעבור 2.4 מ' ראה חתך ג-ג

למקם גדר אחורית בתחום המגרש ולצפות ע"פ פרטי מידע תיכנוני גדר אחורית, קידמית ולכיוון השביל (גדר מערבית)

למקם פילר בתחום מגרש המבקש

חניות מתוכננות למול עץ ועמוד טלפון, למקם חניות שניתן להיכנס אליהם או להמציא אישורים מתאימים לעניין הזזת העץ ועמוד בזק

להנמיך מבנה חניה לגובה 2.6 מ' לכל היותר

לציין שטח ונפח בריכה

להקטין שטח מחסנים ל-10 מ"ר לכל היותר

לתת חתך אופייני דרך חצר אנגלית

לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הועדה אינה מאשרת ההקלה הגורפת בקו בנין צידי.

יש להתאים התכנית לני"ל ולתקן בתיאום עם מחלקת הרישוי בהתאם לדרישות והערות הבדיקה.

היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת 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



המשך בקשה להיתר : 2013193

- 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 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 ביוב ניקוז
- 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
- 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
- מהנדס בטיחות



2528	תיק בניין :	2013140	בקשה עקרונית :	18	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201305 תאריך : 20/05/2013					

בעלי עניין**מבקש**

מ.ח. ארז בנין ופיתוח בע"מ

כתובת:

רחוב ביאליק 7

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 97

יעוד:

מגורים ג

מהות הבקשה

תוכנית בינוי מנחה

הערות בדקיה

תוכנית הבינוי כוללת הוספת זכויות לפי סעיף 11 של תמ"א/3/38

1. תוספת 2.5 קומות מעל הקיים
2. סגירת קומת העמודים והקמת דירת גן
3. הקטנת קו בנין צדדי מערבי לבניית ממד"ים מ-4 מ' (קיים) לכ-0.3 מ'
4. בנייה בקו בנין קדמי של כ-2 מ' ובקו בנין אחורי של כ-3 מ' לתוספת בניה ליח"ד קיימות.
5. בנייה בקו בנין צדדי של כ-3 מ' לחיזוק מבנה קיים
6. תוספת 9 יח"ד מעל ל-9 קיימות.

הבקשה פורסמה פרסום אחרון בתאריך 14.3.13 לא התקבלו התנגדויות

מוצע 14 חניות, יש לתאם פתרון חניה עם מה"ע

להקטין שטח קומה אחרונה ל-50% ע"פ הוראות ה-ת.מ.א

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר את תכנית הבינוי בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לצמצם את היקף הבינוי בקומה העליונה ל-50% משטח קומה עפ"י הוראות תמ"א/3/38.
2. לאור הצפיפות הנוצרת במגרש והקושי במתן פתרונות חניה, מחליטה הועדה כי יופחתו 2 יח"ד כך שסך יחידות הדיור הכולל לא יעלה על 16 יח"ד.
3. תכנית החניה תיבחן שוב מול יועצת התחבורה במגמה להוסיף חניות בשאיפה להגיע לפתרון לפתרון של מקום חניה לכל יח"ד (קיימות ומוצעת).

היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

קיריל קוזיול
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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