



תאריך: 16/01/2014
ת. עברי: ט"ו שבט, תשע"ד

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312

בתאריך: 10/12/2013 ז' טבת תשע"ד 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 לירן יגודה | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
| - מר אלי לוי | - חברת ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| - מר יהודה חיימוביץ' | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |

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:

- | | |
|-------------------|-------------------|
| - גב' סמדר אהרוני | - חברת 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 | - מנהל אגף נכסים ופרוגרמות |
|------------------|----------------------------|

על סדר היום:

אישור פרוטוקול ועדת משנה 201311 מתאריך 12.11.13

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של חושבה

הפרוטוקול מאושר פה אחד.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 08:15
1	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצר/680	נס/מק/4/61/א	גוש : 3842 מחלקה: 16 עד חלקה: 16	רבי סמי	נס ציונה	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצר/687	כביש 423	גוש : 3634 מחלקה: 16 עד חלקה: 18	מע"צ החברה הלאומית לדרכים בע"מ		5
3	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצר/684	כביש 431 קטע מערבי	גוש : 3634 מחלקה: 12 עד חלקה: 15	מעצ, החברה הלאומית לדרכים בישראל		6
4	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצר/1/683	כביש 42 - חלק 2	גוש : 3639 מחלקה: 36 עד חלקה: 37	מעצ, החברה הלאומית לדרכים בישראל		7
5	בקשה להיתר	2013457	יחידה אחת מדו משפחתי, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3845 חלקה: 185	קונטרוביץ איטה ושמואל קיימת התנגדות	רחוב הורד 11, שכונה: רמת סמל	8
6	בקשה להיתר	2013440	בית משותף, הוספת מרפסת	גוש : 3845 חלקה: 268 מגרש : 210/3	יואלי אסף קיימת התנגדות	רחוב השריון 8	10
7	בקשה להיתר	2013388	יחידה אחת מדו משפחתי, בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה: 76 מגרש : 96	אלון -אלוש עדיאל ניסים קיימת התנגדות		12
8	בקשה להיתר	2013498	יחידה אחת מדו משפחתי, בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה: 76 מגרש : 96	מנור מיכל ויריב		14
9	בקשה להיתר	2013499	בית מגורים חזית מסחרית, שימוש חורג	גוש : 3843 חלקה: 57 תכ': 1/1, 2/1	ש.שלמה מכירת רכב 2000 בע"מ קיימת התנגדות	רחוב ויצמן 19	16
10	בקשה להיתר	2013029	בית משותף, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה: 474	פרץ חנן ורחל קיימת התנגדות	העצמאות 11, שכונה: מרכז העיר מזרח	18
11	בקשה להיתר	2011123	יחידה אחת מדו משפחתי, בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה: 19 מגרש : 162	שחרור אבי וזיווה	רחוב יונק הדבש 1	20
12	בקשה להיתר	2013419	בניה חדשה	גוש : 3750 חלקה: 164	ש.ס. שלם בניה ואיכות בע"מ קיימת התנגדות	עומרים 8	21
13	בקשה להיתר	2013444	בניה חדשה	גוש : 3846 חלקה: 21 מגרש : 121	בטש יקי ועדי קיימת התנגדות		24
14	בקשה להיתר	2013464	בניה חדשה	גוש : 3846 חלקה: 221 מגרש : 500	נ.ג.א ציונה השקעות בע"מ קיימת התנגדות		26
15	בקשה להיתר	2013380	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3842 חלקה: 16	פזאור חב' לבנין בע"מ קיימת התנגדות	רחוב המנין הראשון 2	27
16	בקשה להיתר	2012594	אישור מצב קיים	גוש : 3636 חלקה: 114	רוטשילד גיל ואורנה	רחוב סטרומה 5	29
17	בקשה להיתר	2013116	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3843 חלקה: 16 מגרש : 16	כץ אסתר קיימת התנגדות		31



סעיף 1	תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצר/680
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013	

שם התכנית: נס/מק/61/4א

סוג תוכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

רבי סמי

מודד

אבי פטיק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3842		לא	16	16	
3842		לא	19	19	

המלצת מהנדס העיר

לאשר תכנית לצרכי רישום.

החלטות

לאשר את התכנית לצרכי רישום עפ"י תכנית נס/מק/61/4א.

החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, מר לירן יגודה, מר אלי לוי, מר יהודה חיימוביץ.



סעיף 2	תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצ"ר/687
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013	

שם התכנית: כביש 423

סוג תוכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

מע"צ החברה הלאומית לדרכים בע"מ

מודד

זיבק מרואן

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 3634 חלקות במלואן: 16 - 18, 24, 40
 גוש: 3636 חלקות במלואן: 39, 41, 375, 379, 571

המלצת מהנדס העיר

לאשר תכנית לצרכי רישום.

החלטות

לאשר את התכנית לצרכי רישום.

החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, מר לירן יגודה, מר אלי לוי, מר יהודה חיימוביץ.

גליון דרישות

- תיקונים טכניים מחלקת תכנון עיר



סעיף 3	תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצר/684
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013	

שם התכנית: כביש 431 קטע מערבי

סוג תוכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

מעצ, החברה הלאומית לדרכים בישראל

מודד

הלפרין-פלוס

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 3634 חלקי חלקות: 12 - 15, 19, 23, 25 - 27, 36 - 39, 41 - 42, 45, 51 - 52, 59 - 62

גוש: 3636 חלקי חלקות: 18 - 19, 373

המלצת מהנדס העיר

לאשר תכנית לצרכי רישום.

החלטות

לאשר את התכנית לצרכי רישום.

החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, מר לירן יגודה, מר אלי לוי, מר יהודה חיימוביץ.

גליון דרישות

- תיקונים טכניים מחלקת תכנון עיר



סעיף 4	תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצר/1/683
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013	

שם התכנית: כביש 42 - חלק 2

סוג תוכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

שטח התוכנית 19,107.00 מ"ר (19.1070 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

מעצ, החברה הלאומית לדרכים בישראל

מודד

יאיר איזבוצקי

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3639		לא	36	37	כן
3639		לא	210	211	כן

המלצת מהנדס העיר

לאשר תכנית לצרכי רישום.

החלטות

לאשר את התכנית לצרכי רישום.

החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, מר לירן יגודה, מר אלי לוי, מר יהודה חיימוביץ.



סעיף 5	בקשה להיתר: 2013457	תיק בניין: 1098
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013		

בעלי עניין**מבקש**

קונטרוביץ' איטה ושמואל

כתובת:

רחוב הורד 11, שכונה: רמת סמל

גוש חלקה:

גוש: 3845 חלקה: 185

יעוד:

מגורים א-1

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

מהות הבקשה

הריסת מבנה יחיד קיימת והקמת יחידת דיור חדשה, שתי קומות + מרתף + חניה מקורה.

שטח עיקרי:

249.00

שטח שירות: 45.11

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה עד 36% במקום 30%.
- הקטנת קו בניה צדדי- דרומי ל-3.60 מ' במקום 4 מ'.
- הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין קדמי בכ- 1.20 מ'.
- צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 23/10/2013 התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 10 וטבלת שטחים.
 0.00 של הבנין מוצע + 5 ו-6 מ' מעל פני המדרכה (בית הקיים המיועד להריסה ובית של שכן ממוקמים ב- 5 + מ' מעל פני המדרכה בחזית).
 לתקן חישוב שטחים ולכלול את כל שטחים המקורים בקומת הקרקע בשטחי הבניה ולהתאים גודל הבנין להוראות התב"ע.
 לבטל בליטת הגשר מקו הבנין החזיתי.
 להשלים ולתקן תכנית פיתוח שטח: להוסיף מפלסים ושיפועים בקרקע.
 לתת קליטת נגר עילי.
 מעקות במקומות הנדרשים.
 פריסה ופרטי גדרות ושערים.
 מיקום ופרטי גומחות לאשפה, חשמל וטל"כ, לתת חיפוי גדר בחזית לרחוב באבן כורכרית.
 להמציא הסכמת שכנים להריסת גדר קיימת בצד הדרומי.
 לתת תכנית הגג כולל מיקום מערכת סולרית והסתרת הדוד.
 להראות קו קרקע טבעי וקונטור המרתף בחתכים ובחזיתות, לציין ציפוי בחזיתות.
 להקטין גובה המרתף ל-2.40
 להוסיף מידות בפתחים.
 לתקן ולהשלים את כל התכניות.

מתנגדים

- רבי רחלי



מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה :

1. לדחות את ההתנגדויות בנושא ההקלה המבוקשת. מדובר במגרש צר וההקלה המבוקשת מאפשרת ניצול יעיל של זכויות הבניה.
2. לקבל את ההתנגדות בנושא "החדירה" לשטח השכן הגובל ולתקן את התכניות בהתאם.
3. לאשר התכנית בכפוף לאמור לעיל ולתיקונים.
4. 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 22ב'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



סעיף 6	בקשה להיתר: 2013440	תיק בניין: 3060
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013		

בעלי עניין

מבקש
יואלי אסף

כתובת:

רחוב השריון 8

גוש חלקה:

גוש: 3845 חלקה: 268 מגרש: 210/3

יעוד:

מגורים מיוחד

שימושים:

בית משותף

שטח מגרש: 14301.00

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

מהות הבקשה

הוספת גזוזטראות ל-28 יח"ד מתוך 30 יח"ד קיימות בבית משותף בן שבע קומות

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להגדלת אחוזי הבניה עד 6% בחלק היחסי מזכויות בנכס של כל אחד ממבקשי היתר להקמת גזוזטראות בבנין.

בקשה פורסמה בתאריך: 12/9/13 התקבלה התנגדות ותגובת המבקשים.

לערוך תכנית במידת פוליו (ראה תקנות)

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

להוסיף תרשים המגרש ולסמן קוי הבנין, תוספת המוצעת כולל מידות.

להוסיף מסי' התקן במעקות וחומר חיפוי בחזיתות בתאום עם מהנדס העיר.

מתנגדים

- הרפז עירית ורמי

- אהרוני שלמה

- רגב חנה ויאיר

מתנגדים

- משפחת גרשון

- חנה ויאיר ר

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

תוספת המרפסות המבוקשת נועדה לשפר את רווחת הדיור ואיכות החיים של הדיירים.

זירותיהם של המתנגדים מרוחקות לפחות 20 מ' מן המרפסות המבוקשות ועל כן,

הועדה אינה מקבלת את הטענה בדבר הפגיעה בפרטיות ומטרדים.

לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת הבקשה ודוחה ההתנגדויות.

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

גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי



המשך בקשה להיתר : 2013440

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס+תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'
- אישור הג"א
- אישור מכבי אש
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטיים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- היתר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תכנית התארגנות באתר הבניה
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר



7 סעיף	בקשה להיתר: 2013388	תיק בניין: 4957
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013		

בעלי עניין

מבקש

אלון -אלוש עדיאל ניסים

גוש חלקה: גוש: 3753 חלקה: 76 מגרש: 96

תוכניות: נס/105/א

יעוד: אזור מגורים א'

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

מהות הבקשה

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

הבקשה אושרה בתאריך 2.9.13 דיון חוזר לאחר קבלת התנגדות מהשותף בנכס.

שטח עיקרי: 262.00 שטח שירות: 27.00 יח"ד: 1

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה בקומה א' ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה, מבוקש בקומה א' כ- 27% במקום 15%
- הקמת בריכת שחיה והקטנת קו בניה צדדי לבריכה ל- 2 מ'.

בקשה פורסמה בתאריך 01/08/2013 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

לתקן תרשים המגרש: למחוק קוי גובה, להוסיף מידות 0,001

לתקן חישוב שטחים, להוסיף חישוב של שטחים לא מקורים ובריכת שחיה, לחשב שטחים מקורים בק"ק בשטחי שרות.

לתת חיפוי גדר המזרחית באבן כורכרית (גבול עם ש.צ.פ.)

לסמן קרקע קיימת בחתכים ובחזיתות.

לתקן תכנית הגג ולתת שפיכת הגג לרחוב.

לתת מעקה בטיחותי לבריכה.

לציין חיפוי בחזיתות.

להוסיף חזית הבנין מצד השותף (מערבית)

מתנגדים

- מנור מיכל ויריב

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

התנגדות הדו מבוססת על חוסר תיאום בפתרון הגישה לרכב ביחס לתכנית המוקדמת שתואמה בין שני בעלי הנכס. לאחר קבלת ההתנגדויות נערכה ישיבה עם כל האדריכלים הנוגעים בדבר אצל מה"ע בישיבה זו הובהר כי הנושא המרכזי לדיון בין שני השותפים בנכס הינו חזית הכניסה



לרכב מכיוון הכביש (מערב) עפ"י בקשתם של בעלי מגרש 96 א' (המתנגדים) מבוקש להקים פילר אשפה ברוחב 1.20 מ' וכן, שער בכניסה לחניה המשותפת. לאור הנסיבות התכנוניות במקום הועדה מאשרת התכניות בהתאם למבוקש כמפורט לעיל ובכך למעשה מתייתרת התנגדות השותף בנכס. פרטי התכנית יתואמו עם יועצת התחבורה ואגף שפ"ע, בכפוף להחלטת הועדה. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

גליון דרישות

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.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 תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור יעץ בטיחות לבריכה
- תיאום עם יועצת התחבורה העירונית (תוך התייחסות להחלטת הועדה)



8 סעיף	בקשה להיתר: 2013498	תיק בניין: 4957
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013		

בעלי עניין**מבקש**

מנור מיכל ויריב

גוש חלקה:

גוש: 3753 חלקה: 76 מגרש: 96

תוכניות:

נס/105/א

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת יחידת דיור חדשה (חלק מדו משפחתי), 2 קומות + מרתף.

שטח עיקרי:

270.00

שטח שירות:

45.00

יח"ד:

1

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. הקטנת קו בניה צדדי ל-2,70 מ' במקום 3.0 מ' (10%).
2. הגדלת אחוזי הבניה בקומה א' ל-25% במקום 15% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.

בקשה פורסמה בתאריך 03/10/2013 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

לבטל בליטת מצללת בטון מקוי הבנין.

להנמיך גובה גדרות בהתאם להוראות בדפי מידע.

לתכנן קליטת נגר עילי.

לשנות מיקום גומחת אשפה, למקם על פי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם יועצת התחבורה של העיריה.

לתכנן מחסן כלי גינה.

להוסיף בתכניות מידות בפתחים.

לתקן חישוב שטחים, לחשב קיר במעבר וקירות בחלל הקדמי בשטחי הבניה.

להראות חתכים בתכניות.

לתת חתך אופקי דרך החניה ותכנית של חזית הבנין מצד המזרחי (מצד השכך)

להראות קוי הבנין בחתכים ובחזיתות.

לתקן ולהשלים את כל התכניות.

לצרף פרטי פיתוח (גדרות, שערים, מעקות)

להגיש תכניות במידת פוליו וללא הדבקות

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

עפ"י בקשתם של בעלי מגרש 96 א' מבוקש להקים פילר אשפה ברוחב 1.20 מ' בתחום המוגדר כזכות מעבר למגרש 96 ב' וכן, שער בכניסה לחניה המשותפת.

לאור הנסיבות התכנוניות במקום הועדה מאשרת התכניות בהתאם למבוקש כמפורט לעיל. פרטי התכנית יתואמו עם יועצת התחבורה ואגף שפ"ע בכפוף להחלטת הועדה.



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

גליון דרישות

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.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 תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תיאום עם יועצת התחבורה (תוך התייחסות להחלטת הועדה)



9 סעיף	בקשה להיתר: 2013499	תיק בניין: 1127
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013		

בעלי עניין

מבקש

ש.שלמה מכירת רכב 2000 בע"מ

כתובת:

רחוב ויצמן 19

גוש חלקה:

גוש: 3843 חלקה: 57, חלקה: 56 מגרש: 214_3843

תוכניות:

1/1, 2/1, 2/1, ב, 4/136, מל/94004, מק/6/1, מש/200007, שטח המרחב המוגן, תמא/35, תמא/38, תממ/21/3

יעוד:

מגורים ג + חזית מסחרית

שימושים:

בית מגורים חזית מסחרית **תאור הבקשה:** שימוש חורג

מהות הבקשה

הקמת חניון פתוח בשטח כ-580 מ"ר למכירת מכוניות כולל סלילת אספלט, גדרות ושערים.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת בקשה לשימוש חורג ממגורים לחניון פתוח בשטח של כ-580 מ"ר למכירת מכוניות לתקופה של 5 שנים.

בקשה פורסמה בתאריך 12/09/2013 והתקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1

להגיש מפת מדידה עדכנית כולל סימון וחישוב שטחי ההפקעה.

לתאם גבולות ההפקעה עם מחלקת הנכסים ומחלקת תכנון העיר.

לתקן תכנית ולמקם גדרות בגבול לאחר ההפקע.

להרוס סככה שלא בהיתר.

לתכנן קליטת נגר עילי.

להנמיך גובה גדרות ל-2,0 מ' לכל היותר.

לתת מידות השטח בתחום חלקה 56

לכלול בבקשה שיפוץ חיצוני/שחזור של מבנים הקיימים בתאום עם מהנדס העיר.

מתנגדים

- חברת ס.י.אבן יזמות בע"מ

מתנגדים

- אלפסי יעל ודוד בשם ועד רח' הדקל והרצל

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

מצטרפים לדיון:

מטעם המבקשים: אדר' קפלן כוכי, עו"ד מייקל חנאי, מר אבנר כהן - בעלים, מר אשורי שמשון - סמנכ"ל נכסים

קבוצת שלמה.

מטעם המתנגדים: מר אלפסי דוד - ועד הבית הרצל 20.

מר אלי לוי - חבר הוועדה מצטרף לדיון.



החלטות

לאחר ששמעה את ההתנגדויות ואת יזמי התכנית וקראה את ההתנגדויות שמגישיהן לא הגיעו לדין, על אף שהוזמנו ולאחר דיון בסוגיות שהועלו בהתנגדויות מחליטה הועדה כי מן הראוי לצאת לשטח, בשל משמעות וכובד העניין.
חברי הועדה יסיירו במקום והנושא יועלה שוב לדין בישיבת הועדה הקרובה.



2094	תיק בניין:	2013029	בקשה להיתר:	10	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013					

בעלי עניין

מבקש
פרץ חנן ורחל

כתובת: העצמאות 11, שכונה: מרכז העיר מזרח

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 474

יעוד: מגורים ב שטח מגרש: 1299.00

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

מהות הבקשה

הריסת חלק מבית משותף קיים והקמת בית משותף חדש בן 5 יח"ד בצמוד לחלק הקיים של הבית, 3 קומות מעל קומת עמודים + מרתף.

שטח עיקרי: 690.37 שטח שירות: 245.88 יח"ד: 5

הערות בדיקה

הבקשה אושרה בתנאים בישיבת ועדת המישנה מס' 201302 מתאריך 07/02/2013, דיון בבקשה בעקבות קבלת התנגדות של שותפים בנכס לאחר מסירת תכניות הבנין העדכניות (התכניות תוקנו על פי החלטת הועדה הנ"ל).

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. הגדלת אחוזי הבניה המותרים עד 11% (מותר 60%, מבוקש עד 71%)
2. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח עד 30% משטח כל קומה לשטח עיקרי של הבנין.
3. הגדלת גובה קומת העמודים בכ-0.2 מ' (מבוקש גובה ק"ע כ-2.70 מ' במקום 2.50 מ')

מתנגדים

- ענת רינון עו"ד
- ענת רינון עו"ד בשמם משפ' יעיש וקיקו
- עינת רינון עו"ד בשמם משפ' יעיש וקאלו

מתנגדים

- יעיש חן וקיקו
- קאלו עינת ומוטי

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

ההתנגדויות שהוגשו כ"התנגדות השותף בנכס" אינן מעלות סוגיות תכנוניות מהותיות חדשות ביחס להתנגדויות שנדונו בוועדה ביום 7.2.13 (במסגרת הדיון בהקלות) ועליהם ניתנו פתרונות ומענים



בהחלטת הועדה.
הבקשה אינה חורגת מזכויות הבניה היחסיות של המבקש במחצית המגרש הן מבחינת אחוזי הבניה והן מבחינת מס' יחידות הדיור.
הבקשה אינה מונעת מבעלי הנכס האחרים לנצל את זכויותיהם ואינה פוגעת בהם תכנונית. לאור האמור לעיל, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.
היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.



סעיף 11	בקשה להיתר: 2011123	תיק בניין: 4729
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013		

בעלי עניין

מבקש

שחרור אבי וזיוה

כתובת:

רחוב יונק הדבש 1

גוש חלקה:

גוש: 3753 חלקה: 19 מגרש: 162

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

שימושים:

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

מהות הבקשה

הקמת יחידת דיור חדשה (חלק מדו משפחתי), שתי קומות + מרתף.

שטח עיקרי:

265.00 **שטח שירות:** 53.00 **יח"ד:** 1

הערות בדיקה

לבקשה הופק היתר בניה מס' 2012043 בתאריך 07/03/2012 ולא התחילו בבניה.

דיון בבקשה להארכת תוקף ההיתר.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

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



סעיף 12	בקשה להיתר: 2013419	תיק בניין: 4816
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013		

בעלי עניין

מבקש

ש.ס. שלם בניה ואיכות בע"מ

כתובת:

עומרים 8

גוש חלקה:

גוש: 3750 חלקה: 164

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 2 בנינים משותפים 6 יח"ד כל אחד, ק. קרקע + 2 קומות + מרתף

שטח עיקרי: 1288.89 **שטח שירות:** 344.98 **יח"ד:** 12

הערות בדיקה

הבקשה נדונה בו. מישנה בתאריך 30.7.13 התנגדות מר עדו בלזר מיום 25.6.13 לא הוצגה בפני הועדה.

הוגשה בתאריך 1.9.13 התנגדות ע"י בא כח דפנה בילנצ'יק ועידו בלזר בהמשך להתנגדות עידו בלזר.

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הגבהת תקרת מרתף לכ-2.6 מ' במקום 2.4 מ' ע"פ ת.ב.ע.
2. ביטול הנסיגה מקו הקומה השניה בקומה האחרונה. מוצע 0 במקום 1.5 מ' נסיגה
3. הקטנת קו הנסיגה בקומה האחרונה מקו קומה שניה בכ-0.2 מ' (מוצע נסיגה של כ-2.8 מ' במקום 3.00 מ')

הבקשה פורסמה פרסום אחרון בתאריך 13.6.13 התקבלה התנגדות ותשובת המבקש

לקצר גליון

לתקן ולהשלים טופס 1 כולל אחוזי בניה וסכמת שטחים
 אין לבצע מרפסות זיזיות מעבר לקו בניין
 גובה המבנה כולל מעקה מרפסות גג 7.5 מ' ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע.
 להנמיך גובה קומה (כולל מעקה הגג) לגובה 3.5 מ' ע"פ תוכנית בינוי
 להפריד בין מרפסות גג לגזוזטראות בסכמת שטחים ובטבלת שטחי דירות.
 אין לעבור בשטח הגזוזטראות את השטח המותר ע"פ התקנות ליח"ד (ראה קומה א 2 מרפסות ליח"ד)

להשלים מפלסים בחזיתות וחתכים

אין להבין חישוב שטח מרתפים ראה תוכניות שטחי מרתפים וטופס 1.
 להפריד שטחי שירות ושטח עיקרי בקומת מרתף בתוכניות ובהתאמה בטופס 1
 רצפת חצר אנגלית לא יותר 0.15 מ' מסף חלונות מרתף
 פרגולות עץ או מתכת ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע.
 להראות מיקום מסתור כביסה ותת חתך דרך מסתור כביסה,
 יש לבצע "שן" בין רצפת מסתור כביסה ורצפת הקומה
 לציין מיקום מזגנים
 לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות כולל פרסת גדרות על רקע קרקע מתוכננת
 וגובלת ובניה משמרת מים
 לתאם גימור מחומר קשיח עם מע"ר



מתנגדים

- עידו בלוזר
- דפנה בילנצ'יק
- עמינדב בלוזר עו"ד בא כח דפנה בילנצ'יק ועדו בלוזר

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

1. ההתנגדות המוגשת הינה הרחבה להתנגדות שהוגשה ב - 25.6.13 ולא נדונה בוועדה. לאור העובדה הנ"ל הועדה דנה לגופה בהתנגדות שהוגשה על אף שהוגשה באיחור ניכר.
2. להתנגדויות גופן:
 - א. ההקלות המבוקשות אינן פוגעות במתנגדים מכיוון שממילא היתה מתוכננת קומה שלישית על פי התב"ע. צמצום הנסיגה במרחק שבין שני המבנים אינו מהווה שינוי מהותי או פגיעה בכיווני המבט של המתנגדים.
 - ב. הבינוי אינו חורג מנפח הבינוי המותר על פי התב"ע ותואם בקשות דומות שאושרו על ידי הועדה במגרשים סמוכים.
2. לאור האמור לעיל הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.
3. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת 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 עפ"י תקנה 2 ב'
- אישור ממ"י
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' יס וחב' כבלים
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות 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
- 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



המשך בקשה להיתר : 2013419

- 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
- תכנית התארגנות באתר מאושר ע"י : תנועה, פיתוח, תאגיד המים וכוללת רדיוס מנוף ושירותים לפועלים



סעיף 13	בקשה להיתר: 2013444	תיק בניין: 4849
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013		

בעלי עניין

מבקש

בטש יקי ועדי

גוש חלקה: גוש: 3846 חלקה: 21 מגרש: 121

תוכניות: נס/121/א

יעוד: אזור מגורים א'

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת יח"ד אחת חדשה 2 קומות

שטח עיקרי: 163.62 שטח שירות: 37.60

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית הקרקע בכ-4%, מבוקש 44% במקום 40% עפ"י תב"ע
 2. הבלטת מרפסת בכ-1.2 מ' מקו בנין אחורי ולא יותר מ-40% מקו בנין האחורי.
- הבקשה פורסמה. פרסום אחרון בתאריך 8.8.13 התקבלו התנגדויות ותגובת המבקש.

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים לשנות תכנון גג ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע והנחיות אדר. מידע תיכנוני לתאם אדר. עם בית צמוד לציין גובה מחסן כלי גינה ל-2.4 מ' להקטין שטחי שירות ל-15 מ"ר (ראה קומת כניסה) ע"פ ה-ת.ב.ע לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

מתנגדים

- רחמים עדנה וישראל

- באני דוד

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

1. הועדה לא התשכנעה שיש במרפסת המבוקשת משום פגיעה בשכנים.
2. הבקשה אף אינה ממצה את מלוא ההקלה האפשרית.
3. לפיכך, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת הבקשה בכפוף להתאמת הגג להוראות הבינוי בתב"ע. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

גליון דרישות

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'



המשך בקשה להיתר : 2013444

- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- 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 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
- 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



סעיף 14	בקשה להיתר: 2013464	תיק בניין: 4876
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013		

בעלי עניין**מבקש**

נ.ג.א ציונה השקעות בע"מ

גוש חלקה: גוש: 3846 חלקה: 221 מגרש: 500

תוכניות: נס/121/א

יעוד: שטח משולב מרכז עסקים, מסחר ומגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

תוכנית בינוי + הקמת מבנה חדש לשימוש עסקי ומסחרי

שטח עיקרי: 1493.73 שטח שירות: 3774.38

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית הבניה בכ-4%, מותר 50% מבוקש כ-54% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה
- ניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה קובעת למעל כניסה קובעת בהיקף של כ-12% (מותר 20% שטחי שרות מעל הקרקע, מבוקש 32.08%)

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 8.8.13 התקבלו התנגדויות

מתנגדים

- ליאור אלימלך

- סילביה ואוהד קלדרון

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

- ב- 9.12.13 התקבלו סדרה של מכתבי התנגדות מטעם תושבי השכונה. אין אפשרות לקבלם מאחר והוגשו כ- 3 חודשים ממועד הפרסום ועל כן הועדה אינה מתייחסת למכתבים אלו.
- המרכז המסחרי המתוכנן בליבה של תכנית נס/121/א' הינו מרכז מסחרי שכונתי המורכב משני מגרשים 500 ו-501 בהיקף כולל של כ-3,000 מ"ר (עיקרי).
- הוראות התב"ע בעניין תכסית בניה מירבית (סעיף 10) והן בעניין מיקום שטחי השירות (סעיף 3.5.1.3 וסעיף 3.5.2) נועדו לקבוע את מאפייני המרכז המסחרי מבחינת הנפח העל קרקעי ומכאן גם את אופי הפעילות המסחרית.
- הועדה רואה מאפיינים אלו כמרכזיים ומהותיים ועל כן, לא מאשרת את ההקלות המבוקשות בעניין העברת שטחי שירות ת"ק אל מפלס קומת הקרקע ובעניין הגדלת התכסית.
- יודגש כי חלק מן השטחים המבוקשים כשטחי שירות הינם למעשה שטחים עיקריים (מעברים).
- לאור האמור לעיל, הועדה מקבלת באופן חלקי את ההתנגדויות ומסרבת לבקשה.



2546	תיק בניין :	2013380	בקשה להיתר :	15	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך : 10/12/2013					

בעלי עניין

מבקש

פזאור חבי לבנין בע"מ

כתובת: רחוב המנין הראשון 2

גוש חלקה: גוש : 3842 חלקה : 16

יעוד: מגורים ג

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בית משותף חדש 5 קומות + עמודים חלקית

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות :

1. תוספת יח"ד - מבוקש 14 יח"ד במקום 13 יח"ד
2. הקלה בקו בנין של כ-10% בקו בנין צדדי
3. הגבהת קומת העמודים מ-2.5 מ' לכ-2.7 מ'
4. צירוף של עד 30% משטח הקומה מרפסות "פתוחות" מקורות לשטח הבניה.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 12/9/13 התקבלו התנגדויות ותגובת המבקש

לקצר גליון

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים

להתאים שטחי הבניה להוראות התבי"ע

לסמן מיקום קווי בנין ע"פ ת.ב.ע (1/3 גובה הבניין) ומיקום קו בנין לאחר ההקלה בכל הקומות.

אין לעבור קווי בנין בכפוף לאישור ההקלה.

לסמן בסכמת שטחים בצבע או טקסטורה שונה הפחתות של : עיקרי שירות לדירה ,

שטח משותף , מיקום מרפסות בהקלה .

לסמן בתוכניות מיקום מרפסות בהקלה

לתכנן מחסן כלי גינה לדירת גן

לסמן צבעים שונים סכימת שטחי בנין ע"פ שטחי שירות , עיקרי , משותף , מרפסות לפי העניין...

להשלים צביעת הבקשה בכל הקומות (ראה קומה ה')

לצפות בנין בחומר קשיח בתיאום עם מהי"ע

לתאם אדר . לאחר מתן פרספקטיבות עם מהי"ע

מתנגדים

- גלי וארז כהן

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.



החלטות

1. בעניין ההתנגדות לעניין קווי הבנין הועדה מקבלת את התנגדות, על רקע העובדה שרק לאחרונה אושרה תב"ע נקודתית העוסקת במפורש בנושא קווי הבנין.
2. אין הצדקה לחרוג מקווי הבנין המאושרים במיוחד כאשר הם מהווים התקרבות אל המגרש הסמוך.
3. בעניין תוספת יח"ד: הועדה מחליטה לאשר יח"ד נוספת בהקלה, על אף שמדובר בציפוף נקודתי החורג מן המקובל באזור מגורים ג' בעיר בתנאי שהבקשה תתוקן על פי המתכונת הבאה: לפחות 3 מיחידות הדיור במבנה יהיו בשטח שלא יעלה על 85 מ"ר (ברוטו - כולל ממ"ד). גודלן של יח"ד הנותרות יותאם לניצול שטחי הבניה המבוקשים על פי שיקול המגיש, במידת הצורך היקף השטח המבוקש בהקלה ("30% מרפסות") יופחת.
4. פתרון החניה ינתן על פי התקן הנדרש בתב"ע לפי שטח הדירה.
5. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

גליון דרישות

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור 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 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
- 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
- אישור מחלקת תכנון עיר



1411 תיק בניין:	2012594 בקשה להיתר:	סעיף 16
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013		

בעלי עניין

מבקש

רוטשילד גיל ואורנה

כתובת:

רחוב סטרומה 5

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 114

יעוד:

מגורים א-2

שטח מגרש: 1069.00

תאור הבקשה: אישור מצב קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה קלה - אישור מצב קיים

שטח עיקרי: 12.98

הערות בדיון

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מסי 201211 מתאריך 11/12/2012.

דיון חוזר להארכת תוקף ההחלטה

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

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



המשך בקשה להיתר : 2012594

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



סעיף 17	בקשה להיתר: 2013116	תיק בניין: 4904
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201312 תאריך: 10/12/2013		

בעלי עניין

מבקש
כץ אסתר

גוש חלקה: גוש: 3843 חלקה: 16 מגרש: 16

תוכניות: 131/נס

יעוד: אזור מגורים ג'

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

מהות הבקשה

הריסה והקמת בית משותף 9 יח"ד, 7 קומות+מרתף

שטח עיקרי: 979.31 **שטח שירות:** 818.12 **יח"ד:** 9

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להגבהת קומת העמודים לכ-4.2 מ' במקום 2.5 מ' ע"פ ת.ב.ע.

הבקשה פורסמה, פירסום אחרון בתאריך 11.7.13 התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 כולל מספר מגרש ע"פ ת.ב.ע (16 ולא כפי שנכתב)
לתקן ולהשלים סכמת שטחים ולהתאים לשטחי בניה מותרים ע"פ ת.ב.ע
מותר לבנות 5 קומות + ק. קרקע חלקית (סעיף 8) בטבלת ה-ת.ב.ע) מוצע 6 ק. מעל לקומת קרקע חלקית.

להצפין תוכניות וסכמת שטחים.

לקצר רוחב גליון ככל האפשר.

הבקשה אינה תואמת להנחיות ולנספחים האדריכליים של התב"ע בדבר: חלונות, מרפסות, גג, פרטי החלונות, פרטי פיתוח, פרטי מרפסות

בהתאם להנחיות מח' תשתיות יש לכלול בבקשה פתרון לגישה למגרש לכלי רכב והולכי רגל מכיוון רח' רוטשילד (לא ניכלל פתרון כאמור)

מוצע סה"כ שטח בניה עיקרי מעל הקרקע כ- 115.55% משטח הקרקע (שטח קרקע ע"פ מדידה 842 מ"ר). מותר ע"פ ת.ב.ע 75% בקומות + 15% בקומת הקרקע סה"כ 90%.

מוצע כ-24.85% שטחי שירות (ללא שטח הקומה המפולשת) מותר ע"פ ת.ב.ע 20% ללא הקומה המפולשת

לתכנן מחסן דירתי לדירת הגן עם נגישות מיידית לחצר ע"פ הנחיות מידע תיכנוני ובהתאם לבטל מחסן בקומת המרתף.

אין להבליט קומת מרתף ביותר מ-1.2 מ' מעל פני קרקע סופיים (ראה סעיף ג.1. (1), ראה מיפלאס קרקע-2.20 בסמוך לחצר אנגלית בצד מערב

אין לצאת מתחום המגרש המבקש (ראה חצר אנגלית צד מזרח)

אין לתכנן חדרי מגורים במרתף.

להתאים שימושים (ולציין בתוכנית)חדרים מוצעים במרתף להוראות ה-ת.ב.ע נס 2/1.

לציין בתוכנית מרתף מיקום ומפתח גובה חלונות מרתף (צמוד לתקרה, מיפתח גובה 0.80 מ') ולהראות חתך

רצפת חצר אנגלית לא יותר מ-0.2 מ' מתחת סף חלון מרתף

לציין שטח כל מחסן במרתף (לא יותר מ-6 מ"ר ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע)

לציין מפתח גובה המרתף (מפתח גובה לא יותר מ-2.4 מ')

לתת קווי מידה בחתכים



לכלול שטח מרפסות מקורות בשטח הבניה העיקרי (אינו עומד בהגדרות שטחי שירות ע"פ תקנות תכנון ובניה)

שטחי הבניה המופעים בטבלת שטחי בניה בטופס 1 אינם תואמים לשטחי הבניה בסכמת חישובי שטחים (ראה סיכומי שטחי שירות)

לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח כולל פתרונות לשימור נגר עילי ע"פ הנחיות מח' תשתיות. לסמן בתוכנית פיתוח: מיקום גדרות, גבהי גדרות, מפלסי קרקע ומיקום פריסת גדרות

לתת טבלה המפרטת שטח עיקרי לדירה, שטח שירות, שטח מרפסות ע"פ הגדרתם בתקנות תכנון ובניה (מרפסת גג, גזוזטרה וכו...), שטח משותף יחסי.

מתנגדים

- דיין חן
- מור לשם
- נטע לוריא זהבי
- כץ שמעון
- רונקין אלי
- ויידה
- הרטמן
- בננסטי-לבקוביץ
- ז'רנו
- צמח גרשון
- אהרון אליהו
- אחיעזר רוזנר

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

1. תכנית נס/131 הינה תכנית ייחודית, המשמרת במסגרת בניה חדשה מאפיינים בעלי ערך של שימור, זאת באמצעות שימור מבנים מסויימים (או חלקי מבנים עצים וכד') וכן, ובמיוחד באמצעות קביעת מאפיינים ארכיטקטוניים ייחודיים בבניה החדשה.
2. מאפייני הבינוי באים לידי ביטוי בנספח בינוי ועיצוב מחייב (סעיף 12 ד) הכולל בין היתר נספח ארכיטקטוני הקובע פרטים מחייבים לדרוג המבנים, מאפייני החלונות, עקרונות הדרוג וכיו"ב. בין היתר יש לציין כי תוספת קומות נקבעה בבחינת סטיה ניכרת לתכנית (סעיף 3 ט').
3. על רקע המגבלות הנ"ל, יש גם לראות את ההקפדה היתרה של התכנית בנושא שטחי הבניה המירביים והנפחים הנגזרים מהם כפי שבאים לידי ביטוי בטבלת זכויות הבניה.
4. כאשר בוחנים את הבקשה הנדונה על רקע ההנחיות הנ"ל, רואים כי היא חורגת בצורה בוטה מכל הפרמטרים המחייבים בהוראות התכנית, כפי שפורט בהערות הבדיקה ובדגש:
 - תוספת קומה מעבר למותר בתכנית (חתך B-B בבקשה להמחשה).
 - שינוי מאפייני הדרוג המחוייבים (קומה במפלס +11.80).
 - חריגה מאחוזי הבניה המותרים וחישובם משטח החלקה המקורי בניגוד להוראות התכנית והתקנות לחישוב שטחים.
5. לאור האמור לעיל הועדה מחליטה לסרב לבקשה.



קיריל קוזיול
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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