



תאריך: 05/03/2014  
ת. עברי: ג' אדר, תשע"ד

## פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402

בתאריך: 12/02/2014 י"ב אדר תשע"ד שעה 19:00

### נכחו:

#### **חברים:**

- |                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| - מר עמוס לוגסי    | - יו"ר ועדת המשנה               |
| - מר שחר רובין     | - סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה      |
| - גב' ציפי זילברמן | - חברת ועדת המשנה               |
| - גב' סמדר אהרוני  | - חברת ועדת המשנה               |
| - מר אלי לוי       | - חברת ועדת המשנה לתכנון ולבניה |

**הערה:** (למעט סעיפים 15 ואילך)

- |                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| - מר יהודה חיימוביץ' | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
|----------------------|---------------------------------|

#### **נציגים:**

גב' אילנה אביעד  
**הערה:** (למעט סעיף 21)

- |                            |
|----------------------------|
| - איגוד ערים לאיכות הסביבה |
|----------------------------|

#### **סגל:**

- |                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| - אדר' קיריל קוזיול      | - מהנדס העיר                     |
| - עו"ד שולמית כהן מנדלמן | - יועמ"ש                         |
| - מר רוני הורביץ         | - מנהל מדור רישוי                |
| - מר שולם גלזר           | - מנהל מחלקת רישוי פיקוח         |
| - גב' סמדר ירון          | - מנהלת מחלקת בנין עיר           |
| - טלי איטח               | - מרכזת תכנון עיר                |
| - יהודאי יפה             | - מזכירת מחלקת רישוי ופיקוח בניה |

### נעדרו:

#### **חברים:**

- |                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| - מר לירן יגודה | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
|-----------------|---------------------------------|

#### **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' ורד אדרי        | - המשרד להגנת הסביבה         |

#### **סגל:**

- |                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| - מר דרור מרגלית  | - מ"מ מנהל אגף הנדסה   |
| - מר שמואל אלקלעי | - מנהל מדור פיקוח בניה |



המשך משתתפים לישיבה:

- מבקר העיריה

מוזמנים: שלמה אליהו

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201401 מתאריך 15.1.14.

מר יהודה חיימוביץ: בנושא ש. שלמה - מכירת רכב: מבקש כי הפרוטוקול יפנה להסתייגויות שלו כפי שנאמרו בדיון (ונמצאות בהקלטה).



**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 19:00
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	מק/5/96	מתחם היקב	גוש : 3641 מחלקה: 74 עד חלקה: 74	מעוז דניאל חבי קבלנית לבנין בע"מ קיימת התנגדות	נס ציונה	5 שעה : 19:00
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0151910	נס/מק/132/א/9	גוש : 3750 מחלקה: 172 עד חלקה: 172	ארזים (ג.י.א) בע"מ	התאנה	10 שעה : 19:00
3	תוכנית בניין עיר תכנית בנין עיר	407-0205120	נס/מק/249	גוש : 3644 מחלקה: 103 עד חלקה: 103	עיריית נס ציונה		12 שעה : 19:00
4	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצר/690	ע"פ נס/1/1	גוש : 3845 מחלקה: 146 עד חלקה: 146	רפאל דיין גיול בע"מ	ויצמן 2	13 שעה : 19:00
5	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפקעה02/2014	עפ"י נס/1/1	גוש : 3845 מחלקה: 146 עד חלקה: 146	עיריית נס ציונה	ויצמן 2	14 שעה : 19:00
6	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפקעה03/2014	עפ"י נס/209 נס+/1/1	גוש : 3846 מחלקה: 173 עד חלקה: 173	עיריית נס ציונה	דרך יצחק רבין	15 שעה : 19:00
7	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפקעה04/2014	עפ"י נס/1/1	גוש : 3637 מחלקה: 282 עד חלקה: 282	עיריית נס ציונה	פלמ"ח 12	16 שעה : 19:00
8	בקשה להיתר	2014051	בית פרטי חד משפחתי , הוספת מקלט	גוש : 3846 חלקה : 153	רינה ברק	רחוב זבוטינסקי 21	17
9	בקשה להיתר	2013579	יחידה אחת מדו משפחתי , הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 346 תכ" : 1/1 , 2/1	שניידר אופיר ואירית	רחוב הגנה 17	18
10	בקשה להיתר	2014014	בית פרטי חד משפחתי , בניה חדשה	גוש : 3750 חלקה : 17 מגרש : 100	שטיל מאיר ורות	רחוב סעדיה נחום , שכונה : טירת שלום	20
11	בקשה להיתר	2014059	יחידה אחת מדו משפחתי , אישור מצב קיים	גוש : 3641 חלקה : 289	עזרי נוי	רחוב מקוה ישראל 9	22
12	בקשה להיתר	2014060	גדר	גוש : 3768 חלקה : 40 תכ" : נס/1/1	גלולה אטנון		24
13	בקשה להיתר	2014061	בית פרטי דו משפחתי ,	גוש : 3637 חלקה : 376	אפלבוים דוד	רחוב הגנה 20	25
14	בקשה להיתר	2012691	בית משותף , בניה חדשה	גוש : 3851 חלקה : 128 תכ" : נס/124	זלק (פורת) מרים		27
15	בקשה להיתר	2014028		גוש : 3637 חלקה : 754	נצנים מאיר קיימת התנגדות	רחוב עליה 2	28
16	בקשה להיתר	2013492	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3636 חלקה : 303	שפיר עידית לונדון, שפיר שרון קיימת התנגדות	רחוב כצנלסון 70	30
17	בקשה להיתר	2014041	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 180	שבו יעקב ושרית	רחוב לוחמי הגטאות 22	32



### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' /
18	בקשה להיתר	2014052	בניה חדשה	גוש : 5102 חלקה : 125 מגרש : 126	פום אביגדור וברכה	רחוב היימן ישראל 6	34
19	בקשה להיתר	2013549	אישור מצב קיים	גוש : 3843 חלקה : 81	נאמן לאה	רחוב הרצל 19, שכונה : מרכז העיר מזרח	36
20	בקשה להיתר	2014047	בניה חדשה	גוש : 3846 חלקה : 223 מגרש : 308	אביגדור שטרן בע"מ, איטל פאש קיימת התנגדות		37
21	בקשה להיתר	2014070	בניה חדשה	גוש : 5102 חלקה : 260 מגרש : 282	עמותת ביה"כ דרכי נועם		39



<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית מפורטת: נס/מק/96/5</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014	

**שם התכנית:** מתחם היקב  
**סוג תוכנית** תכנית מפורטת  
**בעלי ענין**  
**יוזם/מגיש** מעוז דניאל חב' קבלנית לבנין בע"מ  
**בעל קרקע** מינהל מקרקעי ישראל  
**מודד** אביגדור מזור  
**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3641	לא	לא	74	74	כן
3641	לא	לא	136	136	לא
3641	לא	לא	146	146	כן

**מטרת הדיון**

דיון בהתנגדויות, ובתיקונים שנדרשו על ידי הוועדה המחוזית. תיקונים טכניים במסמכי התכנית לאור דרישת הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 109.

**מטרת התכנית**

1. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה להסדרת דרכים עפ"י סעיף 62.א.א.1.
2. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62.א.א.4.
3. תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 62.א.א.8.
4. קביעת הוראות בניה, תוספת קומה עפ"י סעיף 62.א.א.9.
5. הבטחת הריסת מבנים המיועדים להריסה בת.ב.ע. התקפה.

**החלטות מישיבות קודמות**

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201206 מתאריך 27/06/2012 הוחלט :  
 לאשר את הפקדת התכנית בתיקונים הבאים:

1. קו בנין מינמלי בין המגרשים ובין 2 המבנים במגרש אחד יהיה 10 מ'.
2. לא לאשר העברת שטח עיקרי של המרתפים מעל הקרקע, לאור החשש כי החלטה זו תהווה תקדים לכל זכויות הבניה התת קרקעיות ברחבי העיר.
3. חניה תת קרקעית ושטח גינון: מהנדס העיר יקבע את היקף השטח המגוון (ללא חניה) בכל מגרש תוך בחינת האפשרות, במידת הצורך לחניה תת קרקעית לשם כך.
4. תא שטח 100- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בתחום תא השטח.
4. תא שטח 101- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בתחום תא השטח ובשטח החקלאי בחלקות: 5,6 בגוש 3634.
5. תמסר הודעה לבעלי ענין ולגובלים בזמן ההפקדה.

**החלטה התקבלה פה אחד.**

החברים המשתתפים: מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני, גבי טלי אבירז חייט.

**מתנגדים**

-



-  
-  
-

## מהלך דיון

### להלן עיקרי הטענות שהושמעו בדיון הפומבי:

#### עו"ד מיכה שניטקין בשם המתנגדים סרוגו חברה לבנין ואורן נוריאלי

עו"ד מיכה שניטקין מודיע שהמתנגד הגיע להסכמה עם היזם להסיר את ההתנגדות וזאת בתנאי שתקבל החלטה על הוצאת חלקה 74 מתחום התכנית (שינוי הקו הכחול), זאת כיוון שתכנית נס/מק/6/96 שאושרה כוללת הוראות איחוד וחלוקה (בהתאם להנחיה שנקבעה בתכנית נס/3/96).

#### עו"ד יונה מושקוביץ ב"כ של המתנגד אלי רכס/חברת טילון ושמאי שטרית ירון.

חלקה 146 היא חלקה גדולה, מראה ע"ג המפה את החלק ששיך לאלי רכס + חלקות שמחוץ לתחום התכנית. חוזה החכירה שלהם הוא על 1350 מ"ר ואילו השטח המוקצה בתכנית הוא 870 מ"ר בלבד. לא מבינים כיצד נקבע שטח של 870 מ"ר מבקשים לראות את מפת החלוקה שעליה התבסס השמאי. אינו מבין מדוע בתא שטח 101 (של המתנגד) נקבעה לו בעלות במושע עם קק"ל ואילו בתא שטח 100 (של היזם) נשאר כבעלים יחיד.

טוען שטבלאת האיזון אינה נכונה וכי היה צריך לקבל יותר זכויות מהסיבות הבאות:  
בתכנית התקפה נס/3/96 הזכויות הן במושע. המשמעות היא שהייתה צריכה להערך טבלה פנימית בין הבעלים שהייתה לוקחת בחשבון את זכויות הבעלים באופן יחסי ביניהם. מאחר ויש לו מבנים בהיתר הן בתחום התכנית והן מחוץ לתחום התכנית הזכויות הקיימות היו מתחלקות אחרת בין הבעלים.  
בטבלה של תכנית נס/מק/5/96 בשווי מצב קיים, נלקח בחשבון רק שטח הקרקע ללא התחשבות במבנים הקיימים ולכן יש חוסר איזון בטבלה.  
בקשתם:

- א. בטבלת האיזון במצב קיים, בשווי מצב קיים של המתנגד, יש לקחת בחשבון את העובדה שבחלקה 146 קיימים מבנים בהיתר בבעלותו ובעוד שבחלק של היזם אין מבנים. שווי מצב קיים של המתנגד צריך להיות גבוהה יותר ולפיכך על המתנגד לקבל יותר זכויות.
- ב. בטבלת האיזון במצב קיים, בשווי מצב קיים של המתנגד יש לקחת בחשבון את העובדה שתנאי להיתר בתא שטח 101 הוא הריסה של מבנים בהיתר בחלקות שבבעלותו מחוץ לתחום התכנית, גם לעובדה זו השפעה על שווי מצב קיים של המתנגד שצריך להיות גבוהה יותר ולפיכך עליו לקבל יותר זכויות.

היה צריך לכלול בטבלת האיזון את חלקה 74 לכך הייתה השפעה על השווי של כל אחד מהבעלים במצב היוצא. תיקון התכנית על ידי הוצאת חלקה 74 מהתכנית מאפשר השארת טבלאת האיזון עם חלקה 146 בלבד.

טוען שהחלוקה פוגעת בהם מאחר ובתכנית גובלת שאושרה נס/מק/6/96 יש תוספת 10% בזכויות הבניה, במידה ולא יבנו במועד אחד לא יוכלו לקבל את ה 10% זכויות בניה.  
במידה ויקבלו את תוספת זכויות הבניה כמו בתכנית נס/מק/6/96 אז הטענה לא מהותית.

יש לרשום אותם כבעלי זכויות במסמכי התכנית.

## חנה אברהם

לטענתה מיצגת תושבים בשכונה.

טוענת שאין אפשרות לתת היתר בניה עד שיהיו 80% הסכמות של הדיירים בכל השכונה.  
אי אפשר להעביר זכויות מיזם ליזם - הליך לא חוקי.  
ככל שיתוספו יחידות דיור תהיה השפעה על בעיות תחבורה בשכונה.  
משנים את אופי הבינוי בשכונה מבניה נמוכה לבנינים גבוהים.  
פיצוי התושבים: לא יודעים שהנכס מעוקל אחרי שהיזם מחתים אותם.



עצים- צריך רשיון כדי לעקור עצים.

חופש מידע- הגישה בקשה לקבלת חומר ולא קיבלה את כל החומר והיכולת שלה לטעון את הטענות נפגעה.

### **טענות נוספות שהועלו בכתב במסגרת ההתנגדות ולא הושמעו בדיון:**

בתחום התכנית קיים מפעל ולא מגורים ולכן לא ניתן לכלול את המגרש בפרוייקט פינוי בינוי.

היזם סרוגו קנה נכסים בתחום הפרוייקט, הנכסים נרשמו על שם שותפו 'נוריאלי' הדבר אינו תקין.

על הועדה המקומית לבדוק מי חתום על הסכמות על הפרוייקט. מי שרשאי לחתום על הפרוייקט הם הבעלים ולא החוכרים.

קיימים הליכים משפטיים בנושא נכסי התושבים, עד לקבלת החלטות בתי המשפט לא ניתן לבצע שום דבר בנכסים אלו.

יש לבדוק עם רשות העתיקות האם קיים בית עלמין מוסלמי, ולקבוע הוראות בנושא בתכנית כפי שנעשה בתכניות אחרות.

אין אישור של יועצת התנועה של העירייה לפרוייקט.

חלוקת הפיצויים בין הבעלים של הדירות אינה שווה.

תצהירי בעלי מקצוע צריכים להיות מאומתים עם ידי עורך דין.

לא קיימת חתימת בעל עניין בקרקע, רשות מקרקעי ישראל, לפיכך התכנית לא חוקית.

מבקשת פיצוי בגין הוצאות שהוציאה בהגשת ההתנגדות.

### **ראובן מור**

כתוצאה מהחלטה של בית המשפט, הם עוברים בשטח שלו, הם עוברים שם 30 שנה.

לאור האמור הוא חונה בשטח שלהם ולכן יש לו שם זכויות ומגיע לו פיצוי.

הסכם החכירה של אופטילון עם ממ"י הושג בדרך לא חוקית ונמצא בחקירה של מבקר המדינה.

המפעל לצביעת רוכסנים הוא לא חוקי, עבד ללא היתר בניה ונסגר, במשך שנים המפעל חסם את האור,

היו ריחות, רעש מזגנים העירייה העלימה עין, מבקש לקבל פיצוי או שלא יבנו בשטח 30 שנה,

שישאירו את השטח פתוח.

אין מבנים ציבוריים, הדרכים לא מתאימות יהיו בעיות תנועה וחניה, לא השאירו שטחים ירוקים,

התכנית צריכה להתבטל, וצריך לבטל את תכנית 3/96 ולתכנן מחדש.

צריך לבצע את הדרך שממזרח לשכונה דבר שיאפשר נגישות לבניינים בתכנית ללא צורך לעבור דרך הבניינים של סרוגו

שלא רוצים להתפנות.

### **טענות נוספות שהועלו בכתב במסגרת ההתנגדות ולא הושמעו בדיון:**

מתנגד לתוספת 10% ביח"ד וזכויות בניה, התכנית אינה עומדת בהוראות נס/3/96 בדבר תוספת הזכויות רק במצב של בניה בו

זמנית, ועל ידי יזם אחד.

לקבל שיפוי מבעלי המגרשים בחלקה 146.

אין דרך ציבורית לחלקה 146.

### **אדריכל דב חפץ מתכנן התכנית**

בתשובה למתנגדים:

קיים חוזה חכירה עם תשריטים גם למעוז דניאל וגם לטילון.

לצורך חישוב זכויות חברת טילון בתכנית הורידו משטח החכירה את השטח של חלקות 5,6,

יתרת השטח הוא של קק"ל ואין עליו חוזה חכירה ולכן בתא שטח 101 יש כבעלים גם את קק"ל.

היזם ביקש מהועדה לאשר את ה- 10% תוספת זכויות המפורטת בתכנית נס/3/96,

סוכם שלא מגיע ולכן ביקשנו תוספת דירות ולא תוספת זכויות.

גם בשטח של יזם התכנית היה מבנה ולכן אם מתחשבים במבנים אז צריך להתחשב גם במבנה זה.

### **שמאי דן אורמן**

טוען שהתכנית התקפה נס/3/96 קבעה את המבנים להריסה.

ערך הקרקע שווה יותר ללא המבנים.

אין אפשרות להכניס את מר ראובן מור לטבלת האיזון, הוא לא בעל ענין בנכס.

שמאי הועדה אינני שמואל פן בדק את טבלת האיזון ואישר אותה.

### **עו"ד עידן חזי ממשד זיהבי זלצמן**

משיב על ההתנגדויות:



\* להשאיר בתחום התכנית את חלקה 146 בלבד (מוציאים מהתכנית את חלקות 74,136).  
 \* חנה אברהם הציגה עצמה בתור נציגת התושבים, התכנית לא פוגעת בה, היא גרה רחוק.  
 \* ראובן מור- לא טענות תכנוניות שנוגעות לתכנית, טענות שאמורות להתברר בבית משפט ולא בפני הועדה.

**סמדר ירון מנהלת מחלקת תכנון עיר:** המינהל לא רשום בטבלה כבעלים.

**קיריל קוזיול מהנדס העיר:** אם צריך תיקון טכני הוא יבוצע.

### דיון פנימי:

**חבר הועדה מר אלי לוי** מעלה את החשש שבזמן הבניה יהיה מטרד גדול לתושבים.  
 מהנדס העיר מבהיר לו שבגלל שהשכונה היא שכונת קצה ניתן למצוא דרכי גישה מן השטחים החקלאיים לשלבי הבניה.  
 כמו כן מוצגות בפני חברי הועדה הערות הועדה המחוזית במסגרת קביעת התכנית " כטענות אישור השר "

### החלטות

לאחר ששמעה את המתנגדים, יזמי התכנית והצוות המקצועי מחליטה הועדה כדלקמן:

1. **לקבל** את הערת הועדה המחוזית והסכמת היזם עם המתנגד חברת סרוגו :  
להוציא את חלקת הדרך ומגרש 74 מתחום התוכנית- לשנות את תחום התכנית.

### 2. מענה להתנגדות אלי רכס/חברת טילון

לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת זכויות:

התכנית לא פוגעת באפשרות ניצול הזכויות על פי הוראות נס/3/96 נהפוכו, היא נותנת לו אפשרות ( בנוסף בניה בו זמנית עם חלקות שמדרום לחלקה 146 ) לאיחוד עם חלקת היזם שלא הייתה קיימת קודם לתכנית הנדונה.  
 הועדה מבהירה כי הזכות לתוספת 10% בשטחי בניה לא הייתה קיימת לגבי המגרש הנדון.

להעביר הטענות בנושא טבלאות האיזון לבדיקה נוספת של שמאי הועדה.

לקבל את ההתנגדות ולהוסיף אותם כחוכרים במסמכי התכנית.

### 3. מענה להתנגדות חנה אברהם

זכויות בתכנית מתבססות על הזכויות שנקבעו בתכנית נס/3/96 שאושרה כתכנית פינני בינוי לאחר שעברה את כל הליכי התכנון על פי החוק לפיכך, כל הסוגיות בדבר הסכמות התושבים, שינוי האופי של השכונה, תחבורה, בשטחי ציבור וכד' נבדקו על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ונמצא כי התכנית נותנת מענה ראוי לצרכי בשכונה. בתחום התכנית לא קיימים מבני מגורים ולפיכך עניין החתימות לעת הצאת היתר בניה אינן רלוונטיות.  
 לאור האמור הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות בכל הנוגע לנושאים הנ"ל.

לדחות את הטענה כי לא ניתן לכלול את המגרש בפרוייקט פינני בינוי מאחר ובתחום התכנית קיים מפעל ולא מגורים,  
 המתחם הוכרז כמתחם לפינני בינוי מכח התכנית הראשית שבתוקף נס/3/96, ונושא זה אינו רלוונטי לעת הדיון בתכנית מק/5/96 נושא הדיון.

לדחות את הטענה לעניין רכישת נכסים על ידי היזם, הטענה אינה רלוונטית לנושא אישור התכנית על אחת כמה וכמה לאור הוצאת חלקה 74 מתחום התכנית.

לדחות הטענות בעניין חתימות חוכרים והליכים משפטיים שלהם, על פי חוק רשאי בעל עניין בקרקע, להגיש תכנית על חלקה בבעלותו, בנושא התכנית הנדונה בעלי עניין יכול שיהיה גם חוכר. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ולפיכך אין הכרח בחתימת רשות מקרקעי ישראל על מסמכי התכנית.





**לדחות הטענות בעניין בית העלמין המוסלמי**, התכנית אינה חלה בתחום עתיקות מוכרז ואין כל הוכחה לקיומו של בית עלמין מוסלמי בקרבת התכנית.

**לדחות ההתנגדות בנושא אישור הפרוייקט על יד יועצת התנועה**, יועצת התנועה של העירייה בדקה ואישרה את התכנית.

**לדחות הטענות בנושא חלוקת הפיצויים לא שווה בין הבעלים**, נושא הפיצויים לבעלים אינו בתחום סמכות הועדה המקומית והוא אינו נדון במסגרת אישור תכנית.

**לדחות הבקשה לקבלת פיצוי כספי בגין הוצאות שהוציאה בהגשת ההתנגדות**, הועדה המקומית לא מוסמכת על פי חוק לקבוע הוצאות בגין הגשת התנגדויות לתכניות.

**לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא רישיון לעקירת עצים**:

התכנית אושרה על ידי פקיד היערות והיא כוללת סימון עצים לשימור, העתקה, ועקירה. יחד עם זאת יתווסף סעיף להוראות התכנית בנושא שמירה על עצים בוגרים על פי נוסח שיועבר על ידי מחלקת תכנון.

#### 4. מענה להתנגדות ראובן מור

**לדחות את התנגדות מהנימוקים הבאים**:

הטענות בעניין בניה ללא היתר אינן רלוונטיות לתכנון המוצע בתכנית זו. לחלקה 146 זכויות שנקבעו בתכנית נס/3/96 שאושרה לאחר שעברה את כל הליכי התכנון על פי חוק, והתכנית הנדונה מבקשת לחלק את הזכויות בין הבעלים בחלקה תוך הוספת 6 יח"ד בלבד. התכנית משפרת את מצבה התכנוני של החלקה שבבעלות המתנגד בכך שהיא מפחיתה קומה במבנה הגובל בחלקתו, ומגדילה את קו הבנין הצדדי מגבול חלקתו מ-3מ' ל-5מ'. לא ניתן לכלול את המתנגד בטבלאות האיזון מאחר אין לו מעמד משפטי להכלל בהן. העירייה אינה מעוניינת לעצור את הפיתוח של השכונה, הצעתו לפתרונות תנועתיים על ידי סלילת דרך נוגעת לשטחים חקלאיים שאינם ביעוד דרך. יחד עם זאת, לעת הוצאת היתרי בניה ייבחנו אפשרויות לדרכי גישה מן הדרכים החקלאיות, לצורך הבניה, שיצמצמו ככל שניתן את המטרד לתושבים.

התכנית אינה מוסיפה אחוזי בניה אלא היא מוסיפה תוספת מזערית של 6 יח"ד. התוספת היא במסגרת של תכנית בסמכות הועדה המקומית שמהווה שינוי להוראות נס/3/96.

לחלקה 146 קיימת דרך ציבורית שאושרה במסגרת תכנית נס/3/96.

**לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא השיפוי**, קיים שיפוי של היזם אך הוא יתבקש לחתום על שיפוי מעודכן בהתאם לנוסחים האחרונים המקובלים בוועדה.

**בכפוף למפורט לעיל ובכפוף לתיקונים טכניים מחליטה הועדה לאשר את התוכנית**.  
**במידה ולאחר בחינת שמאי הועדה יתברר כי יש צורך או שינויים מהותיים בטבלאות האיזון הנושא יועלה בפני הועדה.**

**אושר פה אחד.**

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



<b>סעיף 2</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: נס/0151910-407</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014	

**שם התכנית:** נס/מק/132/א/9

**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית

**שטח התוכנית** 4,422.00 מ"ר (4.4220 דונם)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

ארזים (ג.י.א) בע"מ

**בעל קרקע**

מינהל מקרקעי ישראל

**מודד**

רמזי קעואר

התאנה, עונות השנה 23, האביב 1 - 5

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3750	לא	לא	172	172	כן

**מטרת הדיון**

אישור התכנית בכפוף לתיקונים שנדרשו ע"י הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 109.

**מטרת התכנית**

1. המרת שטחים ממסחר למגורים ללא תוספת שטח.
2. תוספת 4 יח"ד ללא שינוי בסה"כ השטחים.
3. ניווד שטחי שרות מתחת לקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע.
4. המרת שטחי שרות מחניה תת קרקעית לשטחי שרות עיליים.
5. שינוי בקווי בנין.
6. שינוי תכנית הבינוי ותוספת 2 קומות למבנה הצפוני לכיוון הכיכר.

**החלטות מישיבות קודמות**

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201307 מתאריך 09/07/2013 הוחלט: לאשר הפקדת התכנית בתנאי תיקונים טכניים של מחלקת תכנון עיר ומילוי גיליון דרישות.

החלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, גב' טלי אבירז חייט.

**רקע לתכנית**

התכנית הופקדה על מנת לתת מענה למחסור בשטחי שירות על קרקעיים בתכנית המקורית, וזאת באמצעות העברת שטחי שירות תת-קרקעיים אל מעל פני הקרקע. התקבלו הערות הועדה המחוזית שבחלקן מתבססות על פרשנות מוטעית לתקנות התכנון והחניה, ובחלקן הבהרות שנדרשו להעברת השטחים.



### המלצת מהנדס העיר

המלצת מהנדס העיר לאשר תכנית בכפוף לתיקונים הבאים :

1. מסמכי התכנית יעודכנו כך שיובהר באופן ברור, כי אין בתכנית יצירת שטחי בניה חדשים, אלא המרה של שטחים משימוש לשימוש, והעברתם מן התת קרקע אל מעל הקרקע והכל במסגרת הסמכויות של הועדה המקומית.
2. לפחות 39 מקומות חניה יהיו תת קרקעיים- סטייה מהוראה זו תהייה סטייה ניכרת.
3. במסגרת הבקשה להיתר תותר העברה של שטחים (עיקרי ושירות) עיליים את מתחת לפני הקרקע- אך לא להיפך.
4. תיקונים טכניים .

### החלטות

**לאשר תכנית בכפוף לתיקונים טכניים של מחלקת תכנון עיר ולתיקונים הבאים :**

1. מסמכי התכנית יעודכנו כך שיובהר באופן ברור, כי אין בתכנית יצירת שטחי בניה חדשים, אלא המרה של שטחים משימוש לשימוש, והעברתם מן התת קרקע אל מעל הקרקע והכל במסגרת הסמכויות של הועדה המקומית.
2. לפחות 39 מקומות חניה יהיו תת קרקעיים- סטייה מהוראה זו תהייה סטייה ניכרת.
3. במסגרת הבקשה להיתר תותר העברה של שטחים (עיקרי ושירות) עיליים את מתחת לפני הקרקע- אך לא להיפך.
4. תיקונים טכניים .

### **אוסר פה אחד.**

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



<b>סעיף 3</b>	<b>תכנית בנין עיר : נס/0205120-407</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך : 12/02/2014	

**שם התכנית:** נס/מק/249

**סוג תוכנית** תכנית בנין עיר

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3644	לא	לא	103	103	כן
3644	לא	לא	112	112	כן
3644	לא	לא	125	126	כן
3644	לא	לא	172	172	לא

**מטרת הדיון**

החלטה על פרסום דבר הכנת התכנית על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ובנוסף לפרסם תנאים להוצאת היתרים על פי סעיף 78 .

**מטרת התכנית**

נגישות כלי רכב לחניה בחלקה 4 בגוש 3644 (רחוב מרגולין מס' 24) צריכה להתבצע דרך מגרש מס' 1 בתכנית נס/96

על מנת לאפשר את הנגישות התכנית קובעת זכות מעבר במגרש מס' 1

זכות המעבר תאפשר את מעבר כלי הרכב, הולכי הרגל והתשתיות הנדרשות לשם כך.

מבוקש לפרסם את דבר הכנת התכנית על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ובנוסף לפרסם תנאים להוצאת היתרים על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה כדלקמן :

תנאי להוצאת היתר בניה למגורים במגרש מס' 1 בתכנית נס/96

שמירת זכות המעבר לטובת חלקה 4 בגוש 3644 לצורך מעבר כלי רכב, הולכי הרגל והתשתיות הנדרשות לשם כך ורישום הערת אזהרה בטאבו בגין זכות המעבר.

**המלצת מהנדס העיר**

פרסום דבר הכנת התכנית על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ובנוסף לפרסם תנאים להוצאת היתרים על פי סעיף 78 .

**החלטות**

לפרסם את דבר הכנת התכנית על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ובנוסף לפרסם תנאים להוצאת היתרים על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה כדלקמן :

תנאי להוצאת היתר בניה למגורים במגרש מס' 1 בתכנית נס/96

שמירת זכות המעבר לטובת חלקה 4 בגוש 3644 לצורך מעבר כלי רכב, הולכי הרגל והתשתיות הנדרשות לשם כך ורישום הערת אזהרה בטאבו בגין זכות המעבר.

**אוסר פה אחד.**

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



<b>סעיף 4</b>	<b>תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצר/690</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014	

**שם התכנית:** ע"פ נס/1/1

**סוג תוכנית** תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

רפאל דיין גיול בע"מ

**מודד**

ראול מרקוביץ

**כתובות** ויצמן 2

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3845	לא		146	146	

**המלצת מהנדס העיר**

לאשר תשריט לצרכי רישום.

**החלטות**

**אישור מפה לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית.**

**אושר פה אחד.**

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני, מר אלי לוי, מר יהודה חיימוביץ



<b>סעיף 5</b>	<b>הפקעה: נס/הפקעה 02/2014</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014	

**שם התכנית:** עפ"י נס/1/1

**סוג תוכנית** הפקעה

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**כתובות** ויצמן 2

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3845	לא	לא	146	146	לא

**מטרת התכנית**

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/1/1. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

**המלצת מהנדס העיר**

לאשר הפקעה.

**החלטות**

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

**אוסר פה אחד.**

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני, מר אלי לוי, מר יהודה חיימוביץ



<b>סעיף 6</b>	<b>הפקעה: נס/הפקעה 03/2014</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014	

**שם התכנית:** עפ"י נס/209 + נס/1/1

**סוג תוכנית** הפקעה

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**כתובות** דרך יצחק רבין, עמק השושנים

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3846	לא	לא	173	173	לא

**מטרת התכנית**

מבוקש לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכניות נס/209 ו- נס/1/1. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

**המלצת מהנדס העיר**

לאשר הפקעה.

**החלטות**

לאשר הפקעה לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכניות נס/209 ו- נס/1/1. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

**אוסר פה אחד.**

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני, מר אלי לוי, מר יהודה חיימוביץ



<b>הפקעה: נס/הפקעה 04/2014</b>	<b>7 סעיף</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014	

**שם התכנית:** עפ"י נס/1/1

**סוג תוכנית** הפקעה

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**כתובות** פלמ"ח 12

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3637	לא		282	282	

**מטרת התכנית**

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/1/1. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

**המלצת מהנדס העיר**

לאשר הפקעה.

**החלטות**

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

**אוסר פה אחד.**

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני, מר אלי לוי, מר יהודה חיימוביץ





סעיף 8	בקשה להיתר: 2014051	תיק בניין: 1316
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014		

**בעלי עניין**

מבקש

רינה ברק

**כתובת:**

רחוב זבוטינסקי 21

**גוש חלקה:**

גוש: 3846 חלקה: 153

**יעוד:**

מגורים א-1

**שימושים:**

בית פרטי חד משפחתי

**תאור הבקשה:** הוספת מקלט

**מהות הבקשה**

הוספת ממ"ד לבית חד משפחתי קיים.

**שטח עיקרי:** 3.50 **שטח שירות:** 12.50

**הערות בדיקה**

מבוקשת הקלה להקטנת קו בנין צדדי - מערבי לממ"ד לכ-2.50 מ' במקום 4 מ'.

**הבקשה פורסמה בתאריך: 16/01/2014 ולא התקבלו התנגדויות.**

לתקן ולהסיף מידות בתכניות.

להראות באופן ברור גבולות החלקה.

בתכנית קומה א' ובתכנית הגג לסמן הריסה והתאמת המחסן.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

הועדה מאשרת ההקלה בקו הבנין לצורך הקמת ממ"ד.

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

**גליון דרישות**

- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר



סעיף 9	בקשה להיתר: 2013579	תיק בניין: 1140
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

שניידר אופיר ואירית

**כתובת:**

רחוב הגנה 17

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 346

**תוכניות:**

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

**יעוד:**

מגורים א-2

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה

**מהות הבקשה**

הריסה ותוספת בניה ליחיד קיימת, קומה אחד + הקמת בריכת שחיה.

**שטח עיקרי:**

106.00 **שטח שירות:** 25.00

**הערות בדיקה**

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקמת בריכת שחיה.
2. הקטנת קו בניה אחורי מערבי לבריכת שחיה ל-2 מ' במקום 6 מ'.
3. הקטנת קו בניה צדדי - צפוני מ-3 מ' ל- 2.70 מ' (10%)
4. הגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע עד ל- 30% במקום 25% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
5. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח עד 30% משטח כל קומה לשטח עיקרי של הבנין.

בקשה להקלה פורסמה 16.1.14 ולא התקבלו התנגדויות.

- להשלים ולתקן את כל הפרטים בטופס 1 ולתקן טבלת שטחים.
- לתקן חישוב שטחים, להראות מרפסות לסגירה ולהקטין השטח העיקרי ל-40%
- לתת תרשים המגרש ולהראות בנייה המוצעת, קוי הבנין, מבנים להריסה, 0,00, צביעה.
- בתכנית פיתוח להראות עצים קיימים ולקבל אישור לכריתת עצים.
- בתכנית פיתוח להוסיף מפלסים,מידות בחניות,כיווני פתיחת שערים, קליטת נגר עילי.
- לתת פריסת גדר צפונית ולהנמיכה לגובה 1.50 מ'.
- להראות ניקוז מים מגג המחסן.
- לתת תכנית לתא משאבות.
- להראות איוורור בשירותים.
- לתת פרט למצללה.
- לתכנן דוד בחלל הגג או לתת פיתרון להסתרתו.
- לתת חזית דרומית לבנין כולל טיח וצבע בקיר המשותף.
- בחתכים להראות קו קרקע טבעי
- לתקן ולהשלים תכניות.



### מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

### החלטות

מדובר במגרש צר וארוך, לכן הועדה מחליטה לאשר ההקלה בקו בנין צידי. 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 22'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות 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
- 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
- אישור יועץ בטיחות לברכה



סעיף 10	בקשה להיתר: 2014014	תיק בניין: 3100
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014		

**בעלי עניין****מבקש**

שטיל מאיר ורות

**כתובת:**

רחוב סעדיה נחום, שכונה: טירת שלום

**גוש חלקה:**

גוש: 3750 חלקה: 18 מגרש: 4, חלקה: 17 מגרש: 100

**תוכניות:**

נס/מק/105/א/29

**יעוד:**

מגורים א-1, מגורים א' 1

**שימושים:**בית פרטי חד משפחתי **תאור הבקשה:** בניה חדשה**מהות הבקשה**

הקמת יחידת דיור חדשה, שתי קומות + מרתף + בריכת שחיה פרטית.

**שטח עיקרי:**410.00 **שטח שירות:** 47.00 **יח"ד:** 1**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה בקומה א' בכ- 8% ללא חריגה בשה"כ אחוזי הבניה.
- הקמת בריכת שחיה.
- הקטנת קוי הבניה צדדי ואחורי לבריכת שחיה ל- 2 מ'.

בקשה פורסמה בתאריך 07/11/2013 ולא התקבלו התנגדויות

להשלים פרטים במפת המדידה, לערוך מפה לחלקה 18 כולה, להראות הפקעה. הבקשה מבוססת על תכנית נס/מק/105/א/29, לא הוגשה תכנית פיתוח לכל המגרשים שבתכנית. לתת תרשים המגרש: להראות מיקום הבנין ומידותיו, חניה, בריכת שחיה. למקם בריכת מים רדודים בקו בניה מערבי של 2 מ'. לשנות סכמת שטחים בהתאם למיקום הבתים. לכלול את כל השטחים המקורים "קומת עמודים" בשטחי הבניה המותרים. להקטין שטח הגזוטרסה ל-12 מ"ר. לתת חישוב שטחים לא מקורים. להוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב שטחים. בתכנית קומת מרתף לסמן חצר אנגלית ובריכת מים במקווקו, לא צבוע. לציין גובה חלונות, להרים קרקע בצד הצפוני ל 1 מ' בלבד. להראות באופן ברור בכל התכניות גבולות המגרש וקוי הבנין. לתת תכנית נפרדת לתכנית פיתוח ובתכנית ק"ק אין להראות פרטי פיתוח (רקע בלבד) לתת תכנית פיתוח מפורטת: מיקום ומידות לחניות, גומחות לאשפה, חשמל, בזק וטל"כ, פריסה ופרטי גדרות, פרטי שערים, מעקות, רומים בפיתוח ומשני צידי המגרש, קליטת נגר עילי, ניקוז. לכלול בבקשה להיתר דרך גישה למגרש והריסת המבנים הקיימים. לתת תכנית מפורטת לבריכות ולמצללות. בתכנית קומות להראות ברור קו עליון של קומות מעל, מידות, לציין מעקות. להשלים ולתקן תכנית חתכים וחזיתות ולהוסיף קו קרקע טבעית. להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.



**החלטות**

**הועדה מאשרת הבקשה בתנאים הבאים :**

1. הגשת תכנית פיתוח לכל שטח תכנית נס/105/א/29.
  2. לסמן את העצים המיועדים לשימור ולקבוע בהיתר הוראות שיאפשרו שמירתם בתקופת הבניה.
- 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 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
- אישור יועץ בטיחות



סעיף 11	בקשה להיתר: 2014059	תיק בניין: 2108
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
עזרי נוי

כתובת:

רחוב מקוה ישראל 9

גוש חלקה:

גוש: 3641 חלקה: 289

יעוד:

מגורים א-2

שטח מגרש: 281.00

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

שטח הבקשה: אישור מצב קיים

**מהות הבקשה**

הריסה והתאמת הבית להיתר, אישור מצב קיים.

שטח עיקרי: 34.00

**הערות בדיון**

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. הקטנת קו בנין קדמי לכ- 3.80 מ' במקום 5 מ' בהתאם למצב הקיים ברוב הבתים ברחוב.
2. הקטנת קו בנין אחורי לכ- 5.40 מ' במקום 6 מ'.
3. הקטנת קו בנין צדדי לכ- 2.70 מ' במקום 3 מ'.
4. צירוף מרפסות פתוחות בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח עיקרי של הבנין.
5. הגדלת אחוזי הבניה עד 46% במקום 40% כולל הגדלת שטח קומת קרקע עד 30% במקום 25%.

בקשה להקלות פורסמה בתאריך 26/12/2013 ולא התקבלו התנגדויות.

בתרשים המגרש להראות הריסות וקוי הבנין.  
לתקן חישוב שטחים.

להעביר גדרות הקיימות לגבולות החלקה.  
לכלול סככה קיימת בבקשה ולצרף תכנית או לחלופין להרסה.  
לתת פריסת גדר החדשה בחזית לרחוב כולל פתרון לגומחות לאשפה, חשמל, בזק ות"כ.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

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

**גליון דרישות**

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 22ב'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א



המשך בקשה להיתר : 2014059

- 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 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
- 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



5011 תיק בניין:	2014060 בקשה להיתר:	סעיף 12
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014		

בעלי ענייןמבקש  
גלולה אטנון

גוש חלקה: גוש: 3768 חלקה: 40

תוכניות: נס/1/1

יעוד: חקלאות

תאור הבקשה: גדר

מהות הבקשה

הקמת גדר בגובה 150 ס"מ בגבולות המגרש

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

1. הגידור המבוקש הינו בשטח חקלאי הממוקם בתחום שטח נופש מטרופולני עפ"י תכנית המתאר המחוזית.
2. בבקשה לא הובהר מה מטרת הגידור ובמקביל נעשות עבודות עפר מסיביות בשטח המגרש (יצא צו הפסקת עבודה ביום 3.2.14 לעבודות אלו שלא כובד).
3. הגדר הקיימת בפועל בשטח, אשר הוקמה לפני כחודש הינה גדר מסיבית מ"איסכורית" ולא תואמת את הגדר שהתבקשה בבקשה להיתר (רשת).
4. קיים צו הריסה מינהלי שמימושו נדחה בהסכמה עד ליום 23.2.14.
5. הועדה מחליטה לא לאשר את הבקשה לאור פגיעתה המשמעותית ברציפות השטחים הפתוחים.





2441 תיק בניין :	2014061 בקשה להיתר :	סעיף 13
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך : 12/02/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
אפלבויס דוד

כתובת: רחוב הגנה 20  
גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 376  
יעוד: מגורים א-2  
שימושים: בית פרטי דו משפחתי

**מהות הבקשה**

פיצול יח"ד קיימת ל-3 יחידות דיור .  
תוספת חדר כביסה בקומה א' + שינויים.

שטח עיקרי: 6.00 יח"ד: 3

**הערות בדיוק**

מבוקשת הקלה להגדלת כמות יחידות דיור בחלקה ל-3 יח"ד במקום 2 יח"ד המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 02/01/2014 ולא התקבלו התנגדויות.

קיימת חריגה משטחי הבניה המותרים (מוצע כ-45.35%, קיים בהיתר 43.72%), לא פורסמה הגדלת אחוזי הבניה. לתת חישוב שטחי הבניה. בבנין קיים מקלט ליח"ד 1 בלבד. להראות את כל השינויים בבנין כולל יצירת מטבח ליח"ד מס' 3, שינויים בפיתוח שטח. לתת פתרון לגומחת אשפה, חשמל, בזק וטל"כ. לציין העברת גדר בחזית, לתת פריסה ופרט לגדר.

**החלטות**

רקע:

הבקשה מובאת לדיון כ"הקלה" על רקע החלטת הביניים בוועדת הערר בתב"ע שהוגשה לאותו עניין.

- לאחר שהועדה שמעה את עמדת מהנדס העיר והצוות המקצועי על פיה הבקשה לפיצול יח"ד בהקלה בנתוני המגרש הנדון עומדת בניגוד להחלטת מליאת הועדה המקומית מיום 13.2.13, מחליטים חברי הועדה לאשר את הבקשה.
- מכיוון שההקלה לתוספת שטחי בניה לא פורסמה - יש להתאים את שטחי הבינוי להיקף השטחים העיקריים שהיה בהיתר המקורי.
- יש להגיש תכנית המציגה פתרון ל-6 מקומות חניה במגרש, אשר תאושר על ידי יועצת התחבורה.
- יש להגיש תכנית ובה ממ"ד תקני לכל יח"ד מבוקשת.
- לאור נוסח התקנה אשר אינו מאפשר פיצול יח"ד אחת הקיימת בהיתר ל - 3, היתר הבניה יונפק בשני שלבים כדלקמן:  
בשלב א' : יונפק היתר לשתי יח"ד במגרש.  
בשלב ב' : יונפק היתר לשלוש יח"ד במגרש.
- היתר יונפק בכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתיאום עם מחלקת רישוי.

בעד : עמוס לוגסי, ציפי זילברמן, סמדר אהרוני, יהודה חיימוביץ, אלי לוי, שחר רובין.



### 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 התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור ממ"י
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חברת כבלים וחברת יס
- אישור יועץ התחבורה של העירייה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה + מידע תכנוני + החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקש ה + מידע תכנוני + החלטה)
- אישור מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטיים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסק
- אישור מחלקת נכסים
- יש להגיש 3 תכנית הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- תשלום היטל השבחה
- היתר ינתן לאחר מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור המגרש
- תיאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו/או בסביבתו.



סעיף 14	בקשה להיתר: 2012691	תיק בניין: 4926
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014		

**בעלי עניין****מבקש**

זלק (פורת) מרים

זלק אליהו

זלק עמיחי

גוש חלקה: גוש: 3851 חלקה: 128, חלקה: 12 מגרש: 1

תוכניות: נס/124

יעוד: אזור מגורים ב'

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

הקמת בית משותף בן 17 יח"ד, 6 קומות + קומת קרקע.

שטח עיקרי: 2258.50 **שטח שירות:** 574.00 יח"ד: 17**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. הוספת 3 יחידות דיור (מותר 14 יח"ד, מבוקש 17 יח"ד).
2. הקמת דירת גג במקום חדרים יציאה לגג.
3. הגדלת שטח ממוצע של הדירות בבנין לגודל מעל 108 מ"ר.
4. הגדלת שטח עיקרי מקסימלי של דירות בבנין מעל 128 מ"ר.

**הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 22/11/12 ולא התקבלו התנגדויות.**

בקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201301 בתאריך 08/01/2013 והושלמו כל הדרישות של הועדה כולל תשלום אגרות והיטלים.  
דיון חוזר להארכת תוקף ההחלטה.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

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



2080	תיק בניין:	2014028	בקשה להיתר:	15	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014					

**בעלי עניין**

מבקש

נצנים מאיר

כתובת: רחוב עליה 2

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 754

יעוד: מגורים מיוחד

**מהות הבקשה**

תוספת 2.5 קומות+ סגירת קומת עמודים מפולשת והרחבת הדירות הקיימות בבית משותף  
בן 4 קומות 16 יח"ד מכח ת.מ.א 38/3

**הערות בדיקה**

מבוקש מכח ת.מ.א 3/38:

1. סגירת קומת העמודים לבניית מחסנים דירתיים
2. תוספת 2.5 קומות מעל 4 קיימות
3. הקטנת קו בנין אחורי מזרחי לכ-9.65 מ' במקום 19.7 מ'.
4. הקטנת קו בנין צידי צפוני לכ-2.5 מ' במקום 3.00 מ'.
5. הקטנת קו הבנין חזית מערב לכ-9.65 מ' במקום 15.98 מ'.
6. תוספת של עד כ-25 מ"ר ליח"ד הקיימות (סה"כ 64 מ"ר לקומה קיימת)
7. תוספת 10 יחידות דיור חדשות על 16 קיימות.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 17.7.13 התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים ולהתאים לשטחים מותרים(לא ניתן להבין מה מבוקש ומה שטחים קיימים ביחס לסכמת שטחים) מוצע 26 חניות

להקטין רוחב הבקשה ככל שניתן למקם גדרות בתחום המגרש להוסיף חניות וגדרות. להנמיך גובה מחסנים ל-2.4 מ' ולציין שטח כל מחסן לציין שטח כל גזוזטרה לסמן קווי בנין מכח ת.מ.א 38 לתת טבלת שטח דירות הכולל: מספר דירה, שטח דירה קיימת עיקרי, שירות, מוצע וכו... לתת תוכנית פיתוח ברורה ומושלמת הכוללת מיקום גדרות מוצעות, קיימות, פריסת גדרות, פתרון בניה משמרת מים וכו... לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות. להקטין שטח הקומה האחרונה ל-50% משטח הקומה שמתחת לצפות מבנה בחומר קשיח בתאום עם מהע"ר לתאם חניות ציבוריות עם הכניסה למגרש. כתב שיפוי כנגד תביעות.

**מתנגדים**

- לוי בצלאל

- דורון בירגר



### מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

### החלטות

הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות בנושאים הכלליים המתייחסים ל"מתחם נגבה" על רקע החלטות הקודמות של הועדה במתחם. עם זאת, הועדה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הגדר גובה הגדר המפרידה בין המגרשים יקבע כ- 2 מ'. יודגש כי בבקשה הנדונה ניתן מענה מלא לחניה. 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 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
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- דו"ח בדיקת קרקע
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- ערבות בנקאית
- תוכנית התארגנות באתר



1204 תיק בניין:	2013492 בקשה להיתר:	סעיף 16
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

שפיר עידית לונדון, שפיר שרון יחיאל

**כתובת:**

רחוב כצנלסון 70

**גוש חלקה:**

גוש: 3636 חלקה: 303

**יעוד:**

מגורים א-2

**תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה

**מהות הבקשה**

הריסה והקמת יח"ד אחת חדשה 2 קומות + מרתף

**שטח עיקרי:** 204.37 **שטח שירות:** 52.77

**הערות בדיקה**

מבוקשת הקלה להעברת חלק מאוחזי הבניה מקומה א' לקומת הקרקע ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה המותרים. הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 3.10.13 התקבלה התנגדות.

להתאים שיפוע גג וגובה קודקוד הגג לבטל מרפסת קידמית שנמצאת מעבר לקו בנין קידמי. להתאים פרגולות מוצעות מעבר לקווי הבנין לתקנות (לציין חומרים) לבטל מעבר פנימי ממחסן לחדר מדרגות (מהווה גישה ישירה למרתף)

לכלול בליטות בשטחי הבניה לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח כולל פתרון לבניה משמרת מים

**מתנגדים**

- כהן יעקב

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת הרישוי.

**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



המשך בקשה להיתר : 2013492

- 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
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- 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



2345	תיק בניין:	2014041	בקשה להיתר:	17	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014					

**בעלי עניין**

**מבקש**

שבו יעקב ושרית

**כתובת:** רחוב לוחמי הגטאות 22

**גוש חלקה:** גוש: 3637 חלקה: 180

**יעוד:** מגורים א-3

**תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה

**מהות הבקשה**

הריסה ובנית בית דו משפחתי 2 קומות + מרתף

**שטח עיקרי:** 249.05 **שטח שירות:** 281.90

**הערות בדיקה**

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. 6% באחוזי הבניה, מבוקש 46% סה"כ במקום 40% ע"פ ת.ב.ע.
2. צירוף עד כ-30% משטח הקומה מרפסות פתוחות (מקורות) לשטחי הבניה הבקשה פורסמה. פרסום אחרון בתאריך 16.1.14 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1

להצמיד חלוונות במרתף לתקרת מרתף

לציין גובה מחסנים ל-2.4 מ' ושימוש למחסנים לכלי גינה

להתאים ציפוי גדר חזית לפרטי מידע תיכנוני

**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 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 תיכנוני+החלטה)





המשך בקשה להיתר : 2014041

- 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
- 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 18	בקשה להיתר: 2014052	תיק בניין: 4687
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

פום אביגדור וברכה

**כתובת:** רחוב היימן ישראל 6

**גוש חלקה:** גוש: 5102 חלקה: 125 מגרש: 126

**תוכניות:** 2/1, 2/1, ב, אכרזה חקלאית, במ/129, מק/2/129, מק/5/1, שטח המרחב המוגן, תמא/35, תמא/38, תממ/21/3, תצר/613

**יעוד:** מגורים א

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת יח"ד אחת חדשה 2 קומות+ מרתף

**שטח עיקרי:** 179.44 **שטח שירות:** 122.63 **יח"ד:** 1

**הערות בדיון**

מבוקשת הקלה להעברת חלק משטחי השירות המותרים בקומת הקרקע לקומה א' הבקשה פורסמה בתאריך 5.12.13 לא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1

לטייח קיר משותף

להתאים מרתף לייעודים ע"פ ת.ב.ע

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 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.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת



המשך בקשה להיתר : 2014052

- 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
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



סעיף 19	בקשה להיתר: 2013549	תיק בניין: 1170
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
נאמן לאה

כתובת: רחוב הרצל 19, שכונה: מרכז העיר מזרח

גוש חלקה: גוש: 3843 חלקות: 81, 82, 138

יעוד: מגורים ג שטח מגרש: 732.00

**תאור הבקשה:** אישור מצב קיים

**מהות הבקשה**

תוספת בניה בבית משותף לדירת גג

שטח שירות: 43.78

**הערות בדקה**

מבוקשת הקלה לצרוף של עד כ-30% משטח הקומה מרפסות פתוחות (מקורות) הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 9.1.14 לא התקבלו התנגדויות לתקן ולהשלים טופס 1

**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 22'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור הג"א
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר: מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח



סעיף 20	בקשה להיתר: 2014047	תיק בניין: 4870
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

אביגדור שטרן בע"מ, איטל פאש בע"מ

בוסיני את גיורדנו בע"מ

גוש חלקה: גוש: 3846 חלקה: 223 מגרש: 308

תוכניות: נס/121/א

יעוד: אזור מגורים ב'1

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בית משותף 7 קומות, 26 יח"ד מעל קומת קרקע + מרתף.

שטח עיקרי: 2860.07 שטח שירות: 1869.56 יח"ד: 26

**הערות בדיקה**

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הגבהת קומת העמודים לכ-5.78 מ' במקום 2.5 מ'
2. שתי דירות גן בקומת העמודים ללא שינוי בסה"כ יח"ד המותרות
3. בניית המבנה בחריגה מהוראה להצמדת המבנה לקו בנין לרחוב בלפחות 2/3 הבקשה פורסמה, פרסום אחרון 30.1.14 התקבלה התנגדות

לתקן מיקום מבנה מבוקש בתוכנית התארגנות (בתחום קווי בניין)

לציין זיקת מעבר משותפת בכניסה משותפת למרתף ברוחב שנקבע ב-ת.ב.ע (לציין מידה)

לצבוע קומת מרתף ע"פ התקנות

להתאים שטח עיקרי למותר

למספר דירות ולתת טבלת שטחי דירה הכוללת: מספר חדרים, שטח עיקרי, ממ"ד, מרפסות מקורות.

סה"כ שטח המקורה למרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.

להראות מבנה במגרש צמוד וציין מרחק בין הבניינים (15 מ')

**מתנגדים**

- אורון עופר

- רם מלובני

- זאב בורגר

**מתנגדים**

- עומר בוגר

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

ההקלה המבוקשת בגובה קומת העמודים נובעת כתוצאה מהעברת יח"ד מקומה א' לקומת הקרקע.



אין בהקלה זו כדי להגביה את גובה הבנין בכללותו ועל כן, הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת הבקשה. 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 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 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
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- אישור משרד העבודה
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- דו"ח בדיקת קרקע
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- תוכנית התארגנות הכוללת : שרותי עובדים, רדיוס מנוף, גדרות וכו... להמציא אישורים : תנועה
- ניקוז, תאגיד המים.



10141 תיק בניין:	2014070 בקשה להיתר:	סעיף 21
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201402 תאריך: 12/02/2014		

**בעלי עניין****מבקש**

עמותת ביה"כ דרכי נועם

גוש חלקה: גוש: 5102 חלקה: 260 מגרש: 282

תוכניות: נס/במ/129

יעוד: שטח לבנין ציבורי

תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בית כנסת

שטח עיקרי: 265.81 שטח שירות: 46.72

**הערות בדיון**

אחוזי הבניה מחושבים מסה"כ המגרש ששטחו כ-8.356 דונם ולא משטח הקצאת הקרקע שהינו כ-378 מ"ר למקם מבנה בתחום קו בנין קידמי של 5.00 מ' לסמן גבולות שטח ההקצעה בתחום המגרש לתאם מיקום בית הכנסת עם מהנדס העיר לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים כולל צרוף מהנדס לבקשה לחשב אחוזי בניה מסה"כ המגרש. אין להפחית פעמים חדר מדרגות משטחי הבניה להגדיל פונטים של מידות מיקום וקווי בנין בתרשים מגרש

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

1. הבקשה מועלית לדיון בוועדת המשנה ולא ברשות הרישוי לאור חשיבותה התכנונית והציבורית.
2. על פי הוראות סעיף 9.4.5 בתב"ע" נס/במ/129 מבוקש בית כנסת במגרש מס' 7 המיועד לבנייני ציבור.

**החלטות**

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

**גליון דרישות**

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור כל הבעלים של הנכס
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' כבלים
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות



המשך בקשה להיתר : 2014070

- אישור יועץ התחבורה של העירייה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טכנוני+החלטה)
- 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
- 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
- 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
- צירוף מהנדס לבקשה

קיריל קוזיול  
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי  
יו"ר ועדת מישנה  
מקומית  
לתכנון ובניה

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