



תאריך: 19/06/2014
ת. עברי: כ"א סיון, תשע"ד

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201405

בתאריך: 14/05/2014 י"ד אייר 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 לירן יגודה | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |

הערה: יצא מהדיון בסעיף מס' 8

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 |
| יהודאי יפה | - מזכירת מחלקת רישוי ופיקוח בניה |
| מר שמואל אלקלעי | - מנהל מדור פיקוח בניה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| מר אלי לוי | - חברת ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| מר יהודה חיימוביץ' | - 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' אילנה אביעד | - איגוד ערים לאיכות הסביבה |
| גב' ורד אדרי | - המשרד להגנת הסביבה |

סגל:

- | | |
|----------------|-------------------|
| מר דרור מרגלית | - מנהל אגף הנכסים |
| טלי איטח | - מרכזת תכנון עיר |

מוזמנים:

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



על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201404 מתאריך 7.4.14.

הפרוטוקול מאושר.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' עמ'
1	בקשה עקרונית	2014218	מבנה ציבור כללי ,	גוש : 3750 חלקה : 126	צ. ברטוש - ש. אשכולי	רחוב התאנה 1	4
2	בקשה להיתר	2014175	יחידה אחת מדו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה : 87 מגרש : 100B	נחשתן ספר מנשה	רחוב לחמי שלום 34	5
3	בקשה להיתר	2014213	בית משותף , תוספת לדירה בבית משותף	גוש : 3844 חלקה : 95 תכ' : 1/1 , 2/1	צלאל זמירה וליאור	רחוב רוטשילד 32	7
4	בקשה להיתר	2014216	תעשיה , תוספת למבנה קיים	גוש : 3849 חלקה : 69	"ערד" מפעלי ריהוט בע"מ ע"י לרון יעקב	רחוב הפטיש 12 , שכונה : אזור תעשיה ב'	8
5	בקשה להיתר	2014217	ספורט ונופש , בניה חדשה	גוש : 3754 חלקה : 37 מגרש : 6	חב' עמוס הדר נכסים והשקעות בע"מ	רחוב הספורט 6	10
6	בקשה להיתר	2014200	בניה חדשה	גוש : 3751 חלקה : 3 מגרש : 314	כהן חן ורוני	רחוב בני בנימין	12
7	בקשה להיתר	2014215	תוכ' שינויים + תוס' שטח	גוש : 3750 חלקה : 335 תכ' : א, 132	דלק נדל"ן בע"מ קיימת התנגדות	רחוב הקציר 5 , רחוב הקציר 3 , רחוב הקציר 7	14
8	בקשה להיתר	2014209	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 644	קוגל מלכה	רחוב תל-חי 25	17
9	בקשה להיתר	2014172	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3850 חלקה : 149	גמליאל עופר	רחוב ההדרים 28 , רחוב בורוכוב 2	19
10	בקשה להיתר	2014230	מבנה ציבור כללי , בניה חדשה	גוש : 3851 חלקה : 16	עיריית נס-ציונה		21



1819	תיק בניין:	2014218	בקשה עקרונית:	1	סעיף
פרוטוקול ועדת המיטלה לתכנון ולבניה מספר 201405 תאריך: 14/05/2014					

בעלי עניין**מבקש**

צ. ברטוש - ש. אשכולי

כתובת: רחוב התאנה 1**גוש חלקה:** גוש: 3750 חלקות: 140, 126**שימושים:** מבנה ציבור כללי**מהות הבקשה**

דיון עיקרוני להקמת בית אבות סיעודי של 3 מחלקות, בסה"כ 102 מיטות. 3 קומות + יציאה לגג + מרתף

שטח עיקרי: 1630.00**שטח שירות:** 1153.00**מהלך דיון****משתתפים בדיון:**

מר ליאור צלאל - נציג הבעלים

מר צביקה ברטוש - מתכנן

מר שמעון אשכולי - מתכנן

המתכננים מציגים התכנית בפני חברי הועדה

החלטות

לאחר שהמתכננים ונציג בעלי הזכויות בקרקע הציגו את עקרונות הפרוייקט המוצע (שימוש, בינוי, פרוגרמה), הועדה דנה בשאלה העקרונית האם שימוש לבית אבות סיעודי מתאים במיקומו המוצע.

לאחר דיון מחליטה הועדה, פה אחד, כי בית אבות סיעודי אינו השימוש המיטבי מבחינה עירונית לשטח זה.

ועל כן, הועדה מנחה את בעלי הנכס להציג חלופת שימוש אחרת.



סעיף 2	בקשה להיתר: 2014175	תיק בניין: 4560
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201405 תאריך: 14/05/2014		

בעלי עניין**מבקש**

נחשתן ספר מנשה

כתובת: רחוב לחמי שלום 34**גוש חלקה:** גוש: 3753 חלקה: 87 מגרש: 100B**תוכניות:** 1/1, 105/א, 18, 2/1 ב, אכרזה חקלאית, מק/105/א/6, מק/1/5, מש/105/א/25, תמא/35, תמא/38, תממ/3/21, תצר/1/624, תצר/624**יעוד:** מגורים א שטח מגרש: 750.00**שימושים:** יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** בניה חדשה**מהות הבקשה**

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

שטח עיקרי: 265.09 **שטח שירות:** 19.68 **יח"ד:** 1**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת הקלה להגדלת אחוזי הבניה בקומה א' בכ-10% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.

בקשה להקלה פורסמה בתאריך 10/04/2014 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1
להקטין שטח הבנין ל-50% לכל היותר.
לערוך תרשים המגרש בצורה ברורה.
לתאם 0.00 של הבנין עם מהנדסי הביוב והכבישים של העירייה.
בכל התכניות להראות גדרות המיועדות לביצוע (בגבולות המגרש), לתקן פריסת גדרות בהתאם, לתת טיח וצבע עמיד.
לכלול בבקשה שביל כניסה בתחום המגרש הצמוד.
לתת פרטי הפיתוח והגדרות.
לתכנן קליטת נגר עילי.
לתקן ולהשלים את כל התכניות.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

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

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.ג.



המשך בקשה להיתר : 2014175

- 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 העירייה (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
- 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 3	בקשה להיתר: 2014213	תיק בניין: 2450
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201405 תאריך: 14/05/2014		

בעלי עניין

מבקש

צלאל זמירה וליאור

כתובת:

רחוב רוטשילד 32

גוש חלקה:

גוש: 3844 חלקה: 95

תוכניות:

1/1, 2/1, 4/65, 7/1/1, 7/1/1, 147/ד, 200007/מש, 35/תמא, 38/תמא, 21/3/תממ

יעוד:

מגורים ג

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: תוספת לדירה בבית משותף

מהות הבקשה

תוספת בניה ליחיד מס' 18 (מערבית) בקומה ה' בבית משותף, אישור מצב קיים.

שטח עיקרי:

31.00

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה לצירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח כ-31 מ"ר (30% משטח הדירה) לשטח העיקרי של הדירה.

הבקשה פורסמה בתאריך 10/04/2014 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים פרטים בטופס 1

לתת חישוב שטחים לכל קומה ה'.

להשלים תכנית גג, להראות מיקום קולטי שמש ודוודים.

להשלים תכנית חתכים וחזיתות של הדירה.

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 הג"א
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר או לחלופין דו"ח פיקוח
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים



סעיף 4	בקשה להיתר: 2014216	תיק בניין: 2084
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201405 תאריך: 14/05/2014		

בעלי עניין

מבקש

"ערד" מפעלי ריהוט בע"מ ע"י לרון יעקב

כתובת:

רחוב הפטיש 12, שכונה: אזור תעשיה ב'

גוש חלקה:

גוש: 3849 חלקה: 69

יעוד:

תעשיה

שימושים:

תעשיה

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה למבנה קיים (אישור מצב קיים) כולל הריסת סככות וגדרות, החלפת גגות והקמת מרחב מוגן. שימוש חורג מתעשיה למסחר לתקופה של 5 שנים.

שטח עיקרי:

570.56

שטח שירות: 168.40

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה בקומה א' לכ-53% במקום 40% על פי תב"ע ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
- שימוש חורג למסחר במקום תעשיה ל-5 שנים.

הבקשה פורסמה בתאריך 29/4/14 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן חישוב שטחים ולהקטין שטחי שירות עד ל-15% משטח כל קומה.

לתת הפרדת שטחים לפי השימושים.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

לתת תכנית פיתוח מפורטת, כולל פריסה ופרטי גדרות, מפלסים ושיפועים בקרקע, קליטת נגר עילי, מידות, קוי בניה.

לתת תכנית הסדרי תנועה וחניה, כולל כל המידות, לפי התכנית המוצעת - אין פתרונות הנדרשים.

לתת חומר קשיח בחזיתות בתיאום עם מהנדס העיר.

לפרט, לתקן ולהשלים את כל התכניות.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר הבקשה בכפוף לתנאים תוך דגש על תיאום התכנית עם יועצת התחבורה העירונית ומהנדס העיר, הן בהיבטי תקני החניה והן הסדרי התנועה הפיזיים במקום.

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 : 2014216

- אישור מ.מ.ל.
- 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
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור משרד הבריאות
- חוות דעת משרד איכות הסביבה
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- תשלום היטל השבחה
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה



סעיף 5	בקשה להיתר: 2014217	תיק בניין: 4705
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201405 תאריך: 14/05/2014		

בעלי עניין

מבקש

חב' עמוס הדר נכסים והשקעות בע"מ

כתובת: רחוב הספורט 6

גוש חלקה: גוש: 3754 חלקה: 37 מגרש: 6

תוכניות: 1/119, 1/1999, 119, אכרזה חקלאית, מק/1/6, תמ"א/2/38, תמא/35, תמא/38, תממ/21/3, תצ/620

יעוד: ספורט, בידור ונופש פרטיים

שימושים: ספורט ונופש **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת שני אולמות אירועים בקומה אחת ושירותים ומשרדים בשתי קומות + מבנה משרדים (ספקים), קומה אחת + פיתוח שטח.

שטח עיקרי: 3860.00 **שטח שירות:** 300.00

הערות בדיקה

רקע:

1. הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 25/07/2013 ולא התקבלו התנגדויות.
2. לפני מס' חודשים הוגשה בקשה הכוללת שינויים ניואנסביים מן הבקשה שהוגשה ב- 25.7.13.

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. ניווד שטחי הבניה לאולמות אירועים מקומה א' לקומת קרקע 0.877%
2. ניווד שטחי הבניה למטבחים מקומה א' לקומת קרקע כ- 0.032%
3. שימוש חורג מאולמות ספורט לאולמות שמחות כ- 4.25%
4. שימוש חורג ממבואות למטבח 1.1%
5. שימוש חורג מאולם ספורט למטבח 0.41%
6. שימוש חורג מאולם ספורט למסחר 1.85%
7. הגדלת גובה המבנה מ-12 מ' ל-13 מ'.
8. שינוי חומרים בגגות במקום גגות מרעפים חרסיתיים לגגות מאלומיניום.

אין התאמה בין הפרסום ובין ההקלות המוצעות בפועל בתכניות המוגשות. חישובי שטחים ותכניות לא מפורטות, חסרות מידות. אין תכנית בינוי כוללת לכל החלקה. על פי תכנית הסדרי תנועה וחניה חסרות 16 מקומות חניה. לא הוגשו תכניות פיתוח שטח.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה להתבסס על הפרסום שנעשה בתאריך 25.7.13 ולאשר הבקשה. להשלים נסחי רישום של הגובלים ע"מ לוודא שלא השתנו מיום הפרסום. 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 ב'
- 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 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
- 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 משרד הבריאות
- אישור המוסד לגהות ובטיחות
- חוות דעת משרד איכות הסביבה
- תשלום היטל השבחה
- השלמת פרטי טופס 1 בבקשה
- השלמת תרשים סביבה עם שמות הרחובות
- השלמת תרשים המגרש :
- * מידות כל המבנים
- * ציון שמות, רוחב וגבולות של דרכים גובלות
- * ציון מקומות חניה, מתקני אשפה ומוני מים
- תיקון שטחי הבניה
- השלמות בתכניות של כל הקומות ותכנית הגג
- השלמות בחתכים ובחזיתות : גבהים ומפלסים
- השלמת חזיתות : ציון חומרי גימור
- ציון פרטי גידור וקירות תמך בקני"מ 1: 20
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה



סעיף 6	בקשה להיתר: 2014200	תיק בניין: 4628
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201405 תאריך: 14/05/2014		

בעלי עניין

מבקש
כהן חן ורוני

כתובת: רחוב בני בנימינ

גוש חלקה: גוש: 3751 חלקה: 121 מגרש: 314, חלקה: 3 מגרש: 314

תוכניות: 1/1, 151, 2/1, ב, אכרזה חקלאית, מק/5/1, נס/151, תמא/38, תממ/21/3

יעוד: מגורים א, אזור מגורים א'

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת יחיד אחת חדשה 2 קומות + מרתף

שטח עיקרי: 205.26 שטח שירות: 131.02

הערות בדיקה

מבוקשות הקלות בקווי הבניה הצדדים (הצפוני והדרומי) של עד כ- 10% מוצע קו בנין של עד כ-3.2 מ' במקום 3.5 ע"פ ת.ב.ע.

הבקשה התפרסמה, פרסום אחרון בתאריך 27/3/14 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים

להקטין שטח קומת הקרקע ל- 30% ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע

לא ניתן לקרוא יעודי החדרים

לתכנן מחסן כלי גינה

לציין גבהים בפריסת גדר ביחס לקרקע (אין לעבור גובה 2.6 עם קצה חניה וגובה פנימי של 2.4 מ',

גובה גדר חזית 1.5 מ')

לתקן כיתוב בתוכניות, סכמת שטחים וכו... (ראה תוכנית גג, פריסת גדרות וכו...)

לתת שיפוע גג 40% לבטל מעקה מסביב הגג (המסתיר את גג הרעפים) ולציין גובה קוקוד גג (8.5 מ')

לתת קווי מידות בחתכים וחזיתות

להצמיד חלונות במרתף לתקרת מרתף, לציין מיקום החלונות בתוכניות ביחס לתקרה, ומידות מפתחי החלונות (לא יותר מ-0.8 מ')

לכלול שטח מחסן ומדרגות בקומת הכניסה בשטח הבניה (מדרגות הפחתה בקומה א' ע"פ התקנות)

לכלול קירוי שטח כניסה מקורה בשטחי הבניה

להראות סכמת ומידות חניה מקורה ומידות חניה שניה

לתת תוכנית פיתוח מושלמת הכוללת מפלסים אבסולטים ולא ביחס לפני הרצפה.

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
- 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 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
- 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



7 סעיף	בקשה להיתר: 2014215	תיק בניין: 4147
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201405 תאריך: 14/05/2014		

בעלי עניין

מבקש
דלק נדל"ן בע"מ

כתובת: רחוב הקציר 5, רחוב הקציר 3, רחוב הקציר 7

גוש חלקה: גוש: 3750 חלקה: 335, חלקה: 35 מגרש: 53

תוכניות: 132/א, 132/א/4, 1/2/ב, אכרזה חקלאית, 132/א/1, 132/א/5, 1/מק/6, תמא/35, תמא/38, תממ/21/3, תצר/651

יעוד: מגורים ב שטח מגרש: 6832.00

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

מהות הבקשה

תכנית שינויים

שטח שירות: 193.75

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הגבהת מפתח גובה המרתף לכ-4 מ' במקום 2.8 מ'
2. הקלה בגובה הבנין לקירות המעטפת ל-12.7 מפני מפלס הרצפה במקום 6.5 מ' עפ"י ת.ב.ע.

הבקשה פורסמה . פרסום אחרון בתאריך 24/4/14 התקבלו התנגדויות ותגובת המבקש.

המבקש ביצע עבודות שלא ע"פ ההיתר, הוצא צו הפסקת עבודה

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים

בוצע מרתף בניגוד לשטח המותר ע"פ ה-ת.ב.ע, מבוקש לסגור את חלקו ע"י הקמת קיר

אין לבצע כלים סניטריים במרתף בניגוד להוראות ה-ת.ב.ע. הקובעת כי שטח המרתף מיועד למחסנים ומקלטים לחנויות.

יש להתאים שטחי המחסנים במרתף ל-50% משטח החנות הצמודה כשהגישה למחסן תהיה ישירה מהחנות

להתאים חלונות המרתף להוראות ה-ת.ב.ע.

לכלול כל שטחי הבניה בשטח עיקרי למעט ממ"ק וחדר אשפה בקומת הקרקע ולהתאים לשטחי הבניה המותרים ע"פ ת.ב.ע.

לציין את השטחים הנוספים בטופס 1 על פי הקומות

מתנגדים

- כרמלי עזרא

- רחל ודורון באשי

- דוד ורונית אלפסי

- אמנון שלו

- שרית בנבסט

- רועי ומורן נוה

- שי וריקי אמסלם

- סימון ברק

- דן קינן

- עזרא כרמלי



המשך בקשה להיתר : 2014215

- עוזי ארדיטי עו"ד
- שמואל ברזני
- מירי אבישר
- קנטור יורו
- שמרית אוחיון
- כהן אלימלך
- אלון מאייר
- איתן שור
- עוזי ארדיטי
- אלעד יעקובוביץ
- דני רונן
- שמרית זיו
- שולמית עמר
- עו"ד חיים יעקב וד"ר אורית כהן יעקב
- קרן ליבר-נתיב
- ענת קוברסקי
- שניידר
- רוני כהן
- עופר שנבי
- ;רועי נוה
- מרק בן סדן
- אלפסי רונית
- ברסלר
- גלעד הדסי
- טל אילוז
- דמרי מיכל
- אלה קולוס
- יוסי ומייטל בן סדן
- ענת עוזיאל
- מוריה ויוסי אהרון
- עדנה רוקח

מתנגדים

- אלית ודורון ברסלר

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.



החלטות

1. הבקשה נועדה להכשיר עבודות שביצוען החל בניגוד להיתר הקיים.
2. הבקשה הינה שינוי להיתר שיצא בתאריך 21/2/12 עיקריה הם:
 - א. הגדלת המרתף למלוא תכנית קומת הקרקע באמצעות " חללים אטומים".
 - ב. פתיחת גישה חיצונית למרתף בניגוד להוראות סעיף 17 ב' בתכנית נס/132/א.
 - ג. הקמת קירות מעטפת לגובה של 12.70 מ' מעל מפלס 0.0 עפ"י התב"ע גובה מירבי מותר הינו 6.5 מ'.
3. ההליך בו הוגשה הבקשה הוא פרסום הקלה מהוראות התכנית.
4. על ההקלות שהתבקשו התקבלו התנגדויות, חלקן בסמוך למועד הדיון, וכן התקבלה תגובת מגיש הבקשה - כל המסמכים הונחו בפני חברי הועדה.

החלטת הועדה :

לאחר בחינת פרטי הבקשה, הועדה הגיעה למסקנה כי הבקשה כמכלול מהווה סטיה ניכרת להוראות התכנית.

לפי כך, בלא צורך לדון באופן פרטני בהתנגדויות שהוגשו, הועדה מסרבת לבקשה.



8 סעיף	בקשה להיתר: 2014209	תיק בניין: 1066
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201405 תאריך: 14/05/2014		

בעלי ענייןמבקש
קוגל מלכה

כתובת: רחוב תל-חי 25

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 644

יעוד: מגורים א-2

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

מהות הבקשה

הריסה ובנית בית חדש קומה אחת + מרתף

שטח עיקרי: 133.26 שטח שירות: 102.47

הערות בדיון

- מבוקשות ההקלות הבאות:
- 10% בקו בנין צידי מזרחי
 - צירוף כ-30% מרפסות "פתוחות" מקורות משטח הקומה לשטחי הבניה
 - העברת כ-6% מאחוזי הבניה המותרים בקומה א' לקומת הקרקע ללא חריגה בשה"כ אחוזי הבניה המותרים (מבוקש כ-31% במקום 25% ע"פ ת.ב.ע)

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 25/4/14 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1
להתאים חצר חיצונית לתקנות (ראה חצר חיצונית לכיוון בית צמוד)
להסדיר כיתוב ברור בטופס 1
לתת מידת החריגה של הפרגולה מקו בנין ולהתאים לתקנות לטייח קיר לכיוון בית צמוד
למקם גדרות מוצעות בתחום מגרש המבקש (ראה גדר מזרחית, וחזית צפונית)
לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות, לצרף פריסת גדרות על רקע קרקע גובלת ומתוכננת לתת פתרון לבניה משמרת מים
להתאים חניה להוראות ה-ת.ב.ע (גובה פנימי 2.4 מ')

מהלך דיון

לירן יגודה - חבר הועדה יוצא מהדיון בועדה.

רוני מציג הבקשה.

החלטות

ההקלה בקו בנין הינה נקודתית ומינורית ביותר, לכן הועדה מאשרת הבקשה.

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

גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.



המשך בקשה להיתר : 2014209

- 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 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
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



סעיף 9	בקשה להיתר: 2014172	תיק בניין: 1979
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201405 תאריך: 14/05/2014		

בעלי עניין

מבקש
גמליאל עופר

כתובת: רחוב ההדרים 28, רחוב בורוכוב 2

גוש חלקה: גוש: 3850 חלקה: 149

יעוד: מגורים א-1

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה לביית קיים

שטח עיקרי: 85.11 **שטח שירות:** 90.15

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. צירוף עד כ-30% משטח הקומה מרפסות פתוחות (מקורות) לשטח הבניה העיקרי.
2. העברת כ-6% מקומה א לקומת קרקע ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
3. הקטנת המרחק בין מחסן למבנה לכ-3.00 מ' במקום 5.00 מ' ע"פ ת.ב.ע

פרסום אחרון 13.3.14 לא התקבלו התנגדויות.

- לתקן ולהשלים טופס 1 כולל מהות הבקשה.
להתאים מחסן להיתר (להרוס סככה)
לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות
לתת חיפוי גדר ע"פ פרטי מידע תיכנוני
להראות קווי גג חניה ומידות בתוכניות
לסמן להריסה פרגולות מדרגות עליה לגג וסככות ללא היתר שאינם מבוקשות בבקשה.
לציין מידת חריגת פרגולה מקווי בנין ולהתאים לתקנות
לכלול קרוי כניסה בחישוב שטחים

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 מ.מ.י.



המשך בקשה להיתר : 2014172

- 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
- 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



סעיף 10	בקשה להיתר: 2014230	תיק בניין: 20631
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201405 תאריך: 14/05/2014		

בעלי עניין

מבקש

עיריית נס-ציונה

גוש חלקה:

גוש: 3851 חלקות: 16, 19

שימושים:

מבנה ציבור כללי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית ספר מקיף חדש: 3-מבניהם בני 2 - 5 קומות + פיתוח שטח.

שטח עיקרי:

8047.00

שטח שירות: 3430.00

הערות בדיון

הבקשה כוללת הקלה לתוספת 2 קומות (מבוקש 5 קומות במקום 3 קומות על פי תב"ע)

בקשה להקלה פורסמה בתאריך 27/03/2014 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1 לערוך תכניות במידת פוליו. לתת תכנית העמדה עם כל המידות. להשלים תכניות ולהוסיף את כל המידות. לפרט חישוב שטחים.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

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

גליון דרישות

- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- 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
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים



המשך בקשה להיתר : 2014230

- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- דו"ח בדיקת קרקע
- אישור משרד הבריאות - כתנאי בהיתר

קיריל קוזיול
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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