



תאריך: 17/11/2014
ת. עברי: כ"ד בחשוון תשע"ה

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201408

בתאריך: 02/09/2014 ז' באלול תשע"ד שעה 08:15

נכחו:

חברים:

- | | |
|---------------|---------------------------------|
| מר עמוס לוגסי | - יו"ר ועדת המשנה |
| מר שחר רובין | - סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה |
| מר לירן יגודה | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
| מר אלי לוי | - חברת ועדת המשנה לתכנון ולבניה |

נציגים:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| גב' אילנה אביעד | - 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 |
| מר דרור מרגלית | - מנהל אגף הנכסים |
| טלי איטח | - מרכזת תכנון עיר |
| יהודאי יפה | - מזכירת מחלקת רישוי ופיקוח בניה |
| רעות פוקס | - מרכזת תכנון עיר |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| גב' ציפי זילברמן | - חברת ועדת המשנה |
| גב' סמדר אהרוני | - חברת ועדת המשנה |
| מר יהודה חיימוביץ' | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |

נציגים:

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| מר גמליאל שמעון | - מינהל מקרקעי ישראל |
| מפקד משטרת נס ציונה | - רשות הכבאות |
| גב' מיכל בן אהרון | - 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 שמואל אלקלעי | - מנהל מדור פיקוח בניה |
|-----------------|------------------------|

מוזמנים:

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

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201407 מתאריך 16.7.14.



הפרוטוקול מאושר פה אחד.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 08:30
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	מק/126/א/1	איחוד וחלוקה לב העיר מערב	גוש : 3842 מחלקה : 32 עד חלקה : 33	ועדה מקומית לתכנון ובניה	ויצמן	שעה : 08:30
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	407-0163618	נס/מק/251- העצמאות 65	גוש : 3641 מחלקה : 186 עד חלקה : 186	ברקאי איתי	העצמאות 65	שעה : 08:15
3	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה	מש/227	דלק נדלן	גוש : 3750 מחלקה : 368 עד חלקה : 368	דלק נדל"ן בע"מ	הקציר 7	שעה : 08:45
4	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפקעה 11/2014	עפ"י תכנית נס/96/3	גוש : 3641 מחלקה : 72 עד חלקה : 75	עיריית נס ציונה	מרגולין	שעה : 08:45
5	בקשה להיתר	2014376	מבנה ציבור כללי, שימוש חורג	גוש : 3637 חלקה : 604	בנק הפועלים בע"מ	רחוב הבנים 1	
6	בקשה להיתר	2014379	בית פרטי למספר משפחות, תוספת למבנה קיים	גוש : 3637 חלקה : 535	אטיאס טובית ושי	רחוב הבנים 35	
7	בקשה להיתר	2014378	יחידה אחת מדו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 3753 חלקה : 47 מגרש : 216	בנבניסטי דוד	רחוב שקנאי 6	
8	בקשה להיתר	2014297	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 49	אביטל אברהם, אשד יוסף, גדליה גלזר קיימת התנגדות	רחוב נורדאו 4	
9	בקשה להיתר	2014307	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 565	בן דור שי	רחוב צה"ל 4	
10	בקשה להיתר	2014371	תוכי שינויים + תוס' שטח	גוש : 3637 חלקה : 180	שבו יעקב ושרית קיימת התנגדות	רחוב לוחמי הגטאות 22	
11	בקשה להיתר	2014248	תוכי שינויים + תוס' שטח	גוש : 3750 חלקה : 95	כהן יוסי ונאוה קיימת התנגדות	רחוב התאנה 22, שכונה : כפר אהרון, חדש/ישן	
12	בקשה להיתר	2014361	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 316	דוידי ויולטה ויצחק	רחוב הבנים 96	
13	בקשה להיתר	2014360		גוש : 3637 חלקה : 182	בר רותי ויוסי	רחוב לוחמי הגטאות 20	
14	בקשה להיתר	2014358	בית פרטי דו משפחתי, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 599	נינו רפי ודורית	רחוב העצמאות 12 כניסה א	
15	בקשה להיתר	2014298	יחידה אחת מדו משפחתי, בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה : 17 מגרש : 166	גירו יהודה ולבנת	רחוב יונק הדבש 9	
16	בקשה להיתר	2014383	בית משותף, תוספת לדירה בבית משותף	גוש : 3846 חלקה : 221 מגרש : 204	צבי צרפתי ושות' חברה לבנין וקבלנות קיימת התנגדות	לרר משה 21	
17	בקשה להיתר	2014374	יחידה אחת מדו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 286	הרי שגיא סוזאר	רחוב סיני 8	
18	בקשה להיתר	2014363	ספורט ונופש, תוכי שינויים ללא תוס' שטח	גוש : 3754 חלקה : 40 מגרש : 1א	לוי זמיר	רחוב הנבחרת 6	



סעיף 1	תכנית מתאר מפורטת: נס/מק/126/א/1
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014	

שם התכנית: איחוד וחלוקה לב העיר מערב

סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

בעלי ענין

יוזם/מגיש

ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעל קרקע

שונים

כתובות ויצמן, דרך יצחק רבין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3842	לא	לא	32	33	כן
3849	לא	לא	5	6	כן
3849	לא	לא	7	7	לא

מטרת הדיון

שמיעת התנגדויות

מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, התאמת זכויות הבניה לצורך איזון זכויות בין בעלים.

רקע:

1. נס/126/א - התכנית מתארית למתחם זה אושרה בתאריך: 24.4.2012.

2. התכנית הנדונה הופקדה בתאריך: 15.5.2014.

3. במהלך תקופת ההפקדה הוגשו שלוש התנגדויות לתכנית בשם המתנגדים הבאים (מצ"ב עותק):
א.מ.סטולר השקעות ובניה, בת שבע אילני, צבי אילני,
גיטה בירגר, דוד חיים בירגר, דורון בירגר,
שמואל אוסלקה, מרום אוסלקה, שלומית אוסלקה, נדב עדה.

עו"ד עופר טויסטר ב"כ המתנגדים מרום אוסלקה, שמואל אוסלקה, שלומית אוסלקה ונדב עדה:
עו"ד איילת חותה ב"כ מרום אוסלקה.
מרום אוסלקה בעל הקרקע.
שמאי שאול רוזנברג ב"כ מרום אוסלקה.

עו"ד רועי בר בשם המתנגדים גיטה בירגר, דורון בירגר, ודוד בירגר:
שמאי טובי גרש ב"כ משפחת בירגר.

דוד בירגר בעל הקרקע.

עו"ד אודי גולן בשם המתנגדים א.מ.סטולר השקעות ובניה בע"מ, אילני צבי, אילני בת שבע:
שמאי גדעון קרול ב"כ א.מ.סטולר השקעות ובניה בע"מ, אילני צבי, אילני בת שבע
אשר סטולר, צבי ובת שבע אילני בעלי הקרקע.
שמאי מקרקעין מר שמואל פן - שמאי הוועדה המקומית.
שמאי מקרקעין מר יובל דנוס - מכין טבלת ההקצאות.
שמאי מקרקעין מר ירון להט משרד יובל דנוס



מהלך דיון

עיקרי טענות המתנגדים

עו"ד עופר טויסטר בשם מתנגדים מרום אוסלקה, שמואל אוסלקה, שלומית אוסלקה ונדב עדה:

1. פגיעה בעקרון הצדק החלוקתי באופן לא סביר, תוך כדי אפליה וקיפוח של המתנגדים ביחס לבעלי זכויות אחרים בתוכנית: טוען שנפל פגם חמור בחלוקה מאחר והתוכנית מקצה סוגים שונים של ייעודים (מגורים, מסחר ומשרדים ומרכז תחבורה) במצב הנכנס זכויותיהם של משפחת אוסלקה הוערכו ב-57% מכלל הזכויות בתוכנית, ולטענתם עליהם לקבל 57% מהזכויות בכל ייעוד במצב היוצא בהתאם ליחס זכויותיהם במצב הנכנס, זאת אומרת 57% מכל ייעוד. למרות זאת, ולמרות שהמגורים הם הייעוד המבוקש, רוב הזכויות שניתנו למתנגדים הן במגרשים שמיועדים לאזור משרדים מסחר ותחבורה. שיטת החלוקה של הועדה יצרה עיוותים והחלוקה שנעשתה בטבלאות איזון לא צודקת. מבקשים לקבל 57% מכל ייעוד בהתאם ליחס מצב זכויותיהם במצב הנכנס.

2. טעויות מהותיות בקביעת ערכי שווי ליחידת מגורים:

שמאי התוכנית העריך שווי יח"ד ב-250,000 ₪, ערכים נמוכים מאוד שאינם מגובים בנימוקים הנדרשים על פי תקן 15 לקביעת ערכי השווי שנקבעו בטבלה.

3. קביעת ייעוד מגרש 4 למגורים ומלונאות:

ברור כי בנס ציונה ייעוד המלונאות שווה פחות ממגורים. ערכי השווי של המגרש נקבעו למגורים בעוד שאם הייעוד ייקבע לבסוף כמלונאות, ערך השווי יהיה נמוך בהרבה ממה שנקבע כערך השווי למגורים. המלון מעוות את הטבלאות כי בעל הקרקע לא יודע האם הייעוד יהיה לבסוף מלון או מגורים. מצטרף לטענות כי יש להשאיר את הבחירה בין מלון או מגורים בידי היזם או הבעלים ולא בידי הועדה ומדגיש כי גם במקרה זה הפתרון שלו לחלוקת הזכויות בייעודים על פי יחס הזכויות במצב הנכנס ייתן את המענה גם לבעיה זו.

4. עקרון הקרבה:

מתאר פסיקות התומכות בפיצול זכויות התמורה לבעלי זכויות המקור בין מגרשי המגורים למגרשי העסקים פיצול זה גובר על עקרון הקרבה היחסית מטעמי הוגנות וצדק.

5. מקדמי מושע נמוכים באופן בלתי סביר:

לטענתנו יש הבדל גדול במקדם מושע לחלקה עם ארבעה בעלים בני אותה משפחה ולחלקה עם 13 בעלים שונים ולכן לא הגיוני שקיבלו מקדם מושע זהה.

6. קביעת שותפות עם העירייה:

שותפות עם העירייה היא שותפות מכבידה שלא קיבלה ביטוי מספק בערכי השווי שנקבעו לבעלי הקרקע.

7. הקצאת זכויות ביייעודים סחירים לעיריית נס ציונה:

חלקה 32 בבעלות עיריית נס ציונה ומיועדת לצרכי ציבור ולכן צריכה לצאת מתחת לקו וללא זכויות אך למרות זאת נקבעה מעל הקו בטבלת האיזון ובגינה הוענקו לעירייה זכויות.

לסיכום, מבקש לקבל את ההתנגדות ולמנות שמאי בורר על פי הסעיף המתאים בחוק כדי לבצע שוב את האיחוד החלוקה באופן שיוויוני והוגן.

שמאי שאול רוזנברג:

1. התוכנית קובעת שני מקבצי ייעודים שונים באופיים, מקבץ מגורים ומקבץ משרדים, מסחר ותעסוקה.

ההיצע והביקוש בין שני סוגי המקבצים שונה באופן דרסטי ולכן גם הסוגייה השמאית בהם וההשוואה ביניהם בעייתית. לייעוד המגורים יש ביקוש גבוה אך למקבץ הייעודים השני הכולל משרדים ומסחר יש ביקוש נמוך והיצע ענק, זאת במיוחד לאור העובדה שבסמוך לאזור התוכנית יש מס' תוכניות נוספות הכוללות כ-350,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה.

ההיצע הגבוה לעומת הביקוש הנמוך ייגרמו לכך שבעלי הקרקע לא יוכלו לממש את הזכויות שניתנו להם במקרקעין. מאחר והייעוד בתוכנית זו כבר נקבע, והמתנגדים לא יכולים להתנגד על סוג הייעוד, לא נכון יהיה להתבסס על עקרון הקרבה כעקרון קובע במקרה של חלוקת הזכויות. השמאי מביא דוגמא התומכת בטענותיו לתוכנית בסמוך לאזור התעשייה קריית אריה שבו הקצו את חלוקת הזכויות באופן דווקני בכל אחד מהייעודים בהתאם לאחוז הבעלות.

2. טוען כי ערכי השווי שנקבעו ליח"ד אינם נכונים ונמוכים בהרבה מהשווי המוצע במכרזים באזור.

3. הערכת השווי שקבע השמאי לתעסוקה היא אולי נכונה, אך לא תהיה נכונה בהנחה שהשטח ייבנה רק עוד 10 או 12 שנה.

4. חלקי המגרשים שקיבלו משפחת אוסלקה נקבעו במגרשים נפרדים אך אם יחברו את כל החלקים שקיבלו, שווים הוא עדיין יותר ממגרש שלם. לפיכך, מבקש לתקן את ההקצאה ולחבר את חלקי המגרשים שקיבלו המתנגדים כך שיגיעו לשווי מגרש שלם.

עו"ד רועי בר בשם המתנגדים גיטה בירגר, דורון בירגר, ודוד בירגר:

חולק על דבריו של עו"ד עופר טויסטר. לטענתו, מערכת השיקולים של השמאי נקבעה בתקנות כך שהקצאה בבעלות יחידה גוברת על כל השיקולים האחרים. לפיכך, כאשר בעל קרקע מקבל מגרש משל עצמו



תוספת השווי גדלה אך כשמחלקים את הזכויות בצורה רוחבית לפי ייעודים ובהתאם לאחוזי הבעלות בקרקע נוצרת פגיעה בכל בעלי הקרקע ואף אחד לא מרוויח מכך. ולכן, קובעות התקנות שהקצאה בחלקות הרשומות על אדם אחד תעשה ככל האפשר על ידי ריכוז הבעלים במגרש אחד או כמה מגרשים. בנוסף, ייפעל השמאי להפריד שותפויות ולהקצות מגרשים בבעלות יחידה.

התנגדות מרשיו נובעת מהטענות הבאות:

1. טעות בערכי מקדמי ההקצאה

משפחת בירגר קיבלה הקצאה בשני מגרשים, הראשון בשלמות והשני ב-80%. לטענתם, תיקון ההקצאה יוביל לכך שמשפחת בירגר יקבלו שני מגרשים מלאים על ידי כך שאת ה-20% הנותרים יקבל בעלים אחר וכך יישארו שני מגרשים בבעלות יחידה של משפחת בירגר. הוועדה יכולה לקבוע זאת במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה מאחר ועקרון ההקצאה בבעלות יחידה גוברת על שיקולים אחרים.

2. אי רגולריות של המגרשים המוקצים:

מגרשים 4,5 הינם מגרשים אי רגולריים, ואינם נוחים לתכנון. במסגרת סמכויותיה בתוכנית זו, יכולה הוועדה להורות על תיקון צורת המגרשים.

3. קביעת ייעוד מגרש 4 למגורים ומלונאות:

למגרש ניתן שווי זהה לחלוטין למגרש מגורים וזכויות הבניה של המגרש נקבעו לפי זכויות של מגרש מגורים. למרות זאת, בטבלת ההקצאות ובהוראות התוכנית אין למגרש מס' יח"ד. סבורים שצריך לציין במפורש מס' יח"ד מאחר ששווי המגרש זהה למגרש מגורים.

שמאי טובי גרש:

1. טוען כי לא ניתן ערך שמאי כלשהוא בטבלאות ההקצאה לשווי יחסי של עסק קיים, שפועל בידיעה ובתמיכה של העיריה. למרות זאת, לא ניתן ערך כלכלי לעסק הקיים במקרקעין.

2. בטבלאות ההקצאה מצב התכנוני החדש קיימת סתירה פנימית לערכי השווי שניקבעו בין המגרשים לדוגמא במגרשים 10,13,16. לטענתו, למגרשים נקבעו מקדמי מסחר שונים והמשמעות היא עיוות ההקצאה.

עיוות זה חוזר על עצמו גם בייעוד המשרדים. לטענתו, מאחר ואין הבדל במגרשים אין סיבה לעוות את שוויים ולקבוע להם מקדמי מסחר שונים.

3. לעניין ייעוד מגרש 4- מלונאות או מגורים: לא נקבעה קיבולת יחידות מגורים ומאחר ושמאי התוכנית העריך את המגרש בשווי למגורים, צריך לתקן את הוראות התוכנית ולקבוע שבעל הקרקע הוא זה שיקבע בין מלון או מגורים, אחרת יהיה מקום לתקן את שווי המגרש ולפיכך גם את ההקצאה. לטענתו שווי מגרש למגורים הוא אפס אך למען הזהירות העריכו אותו בערך של 10% בשווי למגורים.

4. מגרש 4 צורתו אי רגולרית, המשמעות היא שהבינוי "יידחף" לכיוון צפון מה שייגרום לקירבה לקווי מתח גבוה שתוביל לירידה בערך המגרש ולכן הפתרון הוא לתקן את צורת המגרשים.

עו"ד אודי גולן בשם המתנגדים א.מ סטולר השקעות ובניה בע"מ, אילני צבי, אילני בת שבע:

1. הפרדת זכויות הבעלים בטבלת ההקצאות

בקביעת הקצאת הזכויות בתוכנית, הפריד השמאי בין אילני צבי ובת שבע לבין א.מ סטולר השקעות ובניה בע"מ. כך גם הופיעו בהתנגדות וכך גם הוזכרו וצוטטו בהחלטת הוועדה המחוזית ולכן אין מקום להפרדה זו.

על פי טבלת ההקצאות פוזרו זכויות המתנגדים בשלושה מגרשים. הפרדת הבעלים אינה ברורה מאחר ורכשו ביחד את זכויותיהם בחלקה ומופיעים כבעלים אחד לאורך כל היסטוריית התוכנית.

2. התוכנית אינה בסמכות מקומית לאור פערי השטחים בין התוכנית המאושרת לתוכנית המופקדת:

הוועדה המחוזית הסמיכה את הוועדה המקומית לערוך טבלאות הקצאה "לתקן ולהתאים את טבלאות האיזון" אך כוונתם לא הייתה ששמאי חדש יערוך טבלאות הקצאה חדשות.

שטח התוכנית נס/126 הינו כעשרה דונם ושטח התוכנית הנידונה הינו 15 דונם. לפיכך, קיים פער של 5 דונם בין התכנית

המאושרת לבין התכנית המופקדת. הוועדה המחוזית הפנתה אף היא את תשומת ליבה של הוועדה המקומית לפער זה. לאור

הפער, מדובר בתוכנית שאינה בסמכות מקומית מאחר וזו אינה תוכנית חלוקה אלא תוכנית שמוסיפה חמישה דונם שאין להם הסבר בתוכנית. בהמשך מפרט שאינו מצא הסבר לשני דונם מתוך חמשת הדונם שנוספו בתוכנית זו.

3. עיוות בקביעת הייעוד בחלקה 32:

חלק מהחמשת דונם שהתווספו לתוכנית כוללים את חלקה 32 בשטח של 2.5 דונם בייעוד דרך בבעלות עיריית נס ציונה. למרות שייעודה הכמעט מלא של החלקה הינו דרך, ששווי נמוך בהרבה מייעוד חקלאי, בטבלאות ההקצאה נקבע לחלקה ייעוד של

חקלאי ודרך וכתוצאה מכך עיריית נס ציונה קיבלה 2 מלש"ח לפי הערכים שקבע השמאי שלטענתם הם דימיוניים במקרה הטוב ונכונים לשנת 2010.

4. ערך השווי ליח"ד נשאר זהה לשווי שנקבע בטבלת ההקצאות שהוגשו בשנת 2010:

הפסיקה קובעת שהשמאות צריכה להיות מעודכנת, בשנים האחרונות חל שינוי בערכי השווי למגורים אך

למרות זאת, ולמרות שלמרות שהמועד הקובע לשמאות הוא שנת 2013, ערך השווי ליח"ד נשאר זהה לשנת 2010 וזאת למרות שעברו ארבע שנים.

5. הפחתה משמעותית בזכויות ביחס לתוכנית נס/126/א:



מס' יח"ד שקיבלו בתוכנית המופקדת קטן משמעותית לעומת מס' יח"ד שנקבעו בטבלת ההקצאות הקודמת כך שזכויותיהם של המתנגדים הוקטנו ב-18 יח"ד. מדובר בפער של 35% ללא הסבר. חלק מהפער מוסבר על ידי כך שעיריית נס ציונה לקחה חלק מהזכויות של הבעלים הפרטיים וחלק נובע מטעויות שמאיות (לדוג' טעות בקביעת ערכי השווי למגורים). לטענתו, לאור העובדה שזו הפעם השלישית שהטבלאות מופקדות, מן הראוי היה ששמאי התוכנית ייצא לשטח ויעמיק בבדיקתו כדי להמנע מטעויות נוספות.

6. הפקעות:

בתוכנית הקודמת נקבעו הפקעות גבוהות מאוד בגובה 58%-59%.

לסיכום, מבקש בנסיבות אלה להכין תוכנית וטבלאות חדשות מעודכנות להיום ובהתאם להנחיות הועדה המחוזית. שמאי גדעון קרול:

1. מתייחס לפגמים שיכולים להסביר את הפחתת הזכויות בטבלאות החדשות:

השמאי במצב הקודם נתן שווי נכנס זהה לכל החלקות למרות שחלקה 33 היא החלקה הטובה במתחם, גודלה 46 דונם כאשר החלקה הנוספת שנכנסה היא 66 דונם. עקרון שמאי בסיסי של שווי נכס במקרקעין הוא הפחתה לגודל ולכן לא הגיוני ששווי מטר במקרקעין יהיה זהה ל-46 ול-66 דונם ולא ייתכן שיינתנו ערך נכנס זהה לחלקה בשטח 46 דונם ולחלקה בשטח של 66 דונם. מתייחס גם עיקרון המיקום כאשר חלקה פינתית שווה יותר מחלקה לא פינתית. חלקה 33 היא פינתית ולכן שווה יותר מחלקות אחרות שאינן פינתית.

שני הפרמטרים של הפחתה לגודל ופינתיות יכולים לטענתו להוות הסבר להפחתת את הזכויות בצורה משמעותית.

2. טענה נוספת היא שלבעלי הקרקע הוקצו זכויות במגרשים 2,5,12, כאשר לטענתו מגרש 2 הוא הגרוע ביותר מבחינת מגורים לאור הצפיפות הדירה הגבוהה והקרבה לתחבורה, נתונים שלא קיבלו ביטוי בשווי הזכויות שהוקצו לבעלים.

3. לגבי מגרש 12, שטח הדירות בו הינו החל מ-142 מ"ר לדירה. לפי בדיקה שערכו נמצא כי בנס ציונה דירות ארבע דברים הן המבוקשות ביותר ומשיגות את המחיר המקסימלי למטר. לכן, מקרה זה של הגדלת שטח יחידות הדירה מ-100 מ"ר ל-142 מ"ר אינו בא לטובת הבעלים כי ההגדלה טובה על הנייר אך לא בפועל. נתון זה הובא בחשבון אך לטענת השמאי לא בצורה מספקת.

4. טענה נוספת היא שהיה ראוי להקצות לבעלים זכויות משותפות, לאור בעלותם המשותפת בחלקות הקיימות.

כמו כן, מתייחס לטענות קודמות שאין ערך כלכלי למגרשי תעסוקה ומשרדים וטוען כי לכל מגרש יש ערך כלכלי והשמאי יודע לכמת אותו ולכן הטענה נראת לא רלוונטית.

קיריל קוזיול:

שאל את המתנגדים האם ניסו המתנגדים ליצר מנגנון של החלטות מוסכמות כדי להגיש לועדה דוגמה לטבלה מוסכמת. מלבד עו"ד טוייסטר, שהסכים לבחון את ההצעה רק בתנאי שיקבל 57% מכל הייעודים, כלל המתנגדים סרבו להצעה.

תשובת עו"ד עופר טוייסטר:

1. משיב לטענתו של עו"ד רועי בר לעניין הקצאה בבעלות יחידה בכך שמסכים עם עו"ד בר אך מעוניין לקבל את חלקו היחסי בכמה מגרשי מגורים. לטענתו מאחר והוא מספיק גדול הוא יכול לקבל כמה מגרשים שלמים ואת חלקו היחסי ממגרשי המשרדים אך לא סביר שייכנס עם 57% וייצא כמעט בלי מגרשי מגורים. מעוניין לקבל דירות באופן יחסי.

2. לעניין מגרש 4 מגורים/ מלון הבעיה תפתר במידה וההחלטה תשאר בידי הבעלים.

3. לעניין הוספת ערכים על העסק המתנהל, מדובר בעסק לא חוקי ואם העירייה נתנה את ידה לכך זה לא מקנה זכויות לאף אחד.

4. לעניין אי הרגולריות של מגרש 4, לא יודע מה הפגיעה של החלוקה אך אין לו בעיה שיחלקו רגולרית לשני מגרשים מלבניים.

5. לעניין ההפחתות לגודל, זו טענה מרגיזה כי ניתן לחלק מגרש של 60 דונם לשני מגרשים של 30 דונם אך לא ניתן לחלק מגרש של 30 דונם ל-60 דונם. זאת אומרת שיש מקומות שהגודל המגרש פוגע ויש מקומות שמיטיב ואפשרויות התכנון במגרש של 60 דונם הם הרבה יותר טובות מאשר ב-30 דונם ולכן אם הטענה מוצדקת הם צריכים לקבל יותר. כך גם לגבי פינות במגרש, במידה והטענה מוצדקת אז הם צריכים לקבל יותר.

6. לא נטען שעריך מגרשים ותעסוקה הוא אפס אלא שעריך המלון הוא אפס. השמאי הסביר שבגלל היצף הייצע בשוק ואי יכול לדעת מתי תמוש הבניה צריך לתת מקדמי דחייה שלא ניתנו.

7. לא ניתן הסבר לעניין ערך השווי שנקבע לדירת מגורים.

8. מסכים להצעתו של קיריל רק אם יוכר העיקרון שצריך לקבל 57% מהדירות.

עו"ד רועי בר:

1. ההערה לעניין חלקה 32 לא נשמטה אלא בחרו ביודעין שלא להגיש את ההתנגדות על חלקה זו מתוך הכרותם עם הרקע וההיסטוריה של החלקה. גם היום אינם מתנגדים לכך.

2. למרות ההתנגדות שהוגשה אין מילה רעה להגיד על שמאי הועדה ושמאי התוכנית או על עבודתם.



עו"ד אודי גולן :
מפנה את תשומת לב הועדה לתקנה 4.2 מתקנות התכנון והבניה לתוכנית איחוד וחלוקה, שבה נאמר במפורש שפרטים בדבר שווי החלקות ומועד קביעת השווי תהיה מעודכנת עד חצי שנה ממועד פרסום ההודעה, זאת אומרת שהשמאות הייתה צריכה להיות מעודכן לתחילת 2014 אך למרות זאת קיבלו שמאות מ2010.

החלטות

לאחר שמיעת ההתנגדויות ולאור זאת שהצדדים לא מצאו לנכון להגיע ביניהם להסכמה הוחלט :
הועדה המקומית תתכנס ותקבל החלטה לאחר קבלת חוות דעת מפורטת שתוגש לה על ידי שמאי התכנית יובל דנוס ושמאי הועדה אינג' שמואל פן.

אושר פה אחד.

משתתפים : יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, , מר לירן יגודה, מר אלי לוי.



סעיף 2	תכנית מפורטת: נס/0163618-407
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014	

שם התכנית: נס/מק/251- העצמאות 65

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 520.00 מ"ר (0.52 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

ברקאי איתי

בעל קרקע

מנהל מקרקעי ישראל

מודד

שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ

כתובות העצמאות 65

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3641	לא	לא	186	186	כן

מטרת הדיון

שינוי בקווי בנין לצורך הסדרת מבנה קיים במגרש.

מטרת התכנית

עיקרי השינויים:

מדובר במגרש פינתי דו משפחתי עם חלוקה קיימת, בין 2 יח"ד. דרישה לעמידה בקווי הבנין המאושרים תגרום לכך שלא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה, מאחר ותיווצר יח"ד אחת שרוחבה קטן מ- 5מ' ויח"ד שניה שרוחבה קטן מ- 7מ'. שינוי קו בנין לחזית הוא לסימטה קטנה ללא מוצא שגובלת בשני מגרשים בלבד, קו הבנין לחזית רחוב העצמאות נשאר ללא שינוי. מבוקש שינוי קווי בנין כדלקמן: שינוי קווי בנין קדמי מ- 5מ' ל- 2.7מ', ושינוי קו בנין צידי מ- 3מ' ל- 2.7מ'.

התאמה לסעיף 85: התוכנית נקלטה לפני התיקון לחוק.

אין בתכנית המוצעת כדי לשנות המצב הקיים מבחינת מענה לצרכי מוסדות ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- פינוי כל הפלישות מהשטחים הציבוריים כתנאי להפקדת התכנית
- תיקוני לשכת התכנון המקומית ומילוי גליון דרישות

החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- פינוי כל הפלישות מהשטחים הציבוריים כתנאי להפקדת התכנית
- תיקוני לשכת התכנון המקומית ומילוי גליון דרישות

אושר פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, מר אלי לוי.



גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור יועצת תנועה
- אישור מח' תשתיות
- הגשת נספח עצים בוגרים
- נוסח שיפוי חתום
- חתימה על התחיבות אישור ורישום תצ"ר(מסמך א2)
- תיקונים טכניים - מח' תכנון עיר



סעיף 3	תכנית חלוקה: נס/מש/227
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014	

שם התכנית: דלק נדלן

סוג תוכנית תכנית חלוקה

בעלי ענין

יוזם/מגיש

דלק נדל"ן בע"מ

מודד

איציק בן יוסף

כתובות הקציר 7

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3750	לא	לא	368	368	

מטרת התכנית

חלוקת חלקה 368 בגוש 3750 לשתי חלקות נפרדות.

עיקרי השינויים

מדובר במגרש בנוי שיעודו אזור מגורים ב', הכולל שימושים למגורים ולמסחר. במגרש קיימת הפרדה פיזית בין המבנים למגורים והמבנה למסחר. בתשריט החלוקה המוגש, מבוקש לאשר חלוקה של החלקה לשני מגרשים, וליצור הפרדה תכנונית וקניינית בין שני השימושים.

חוות דעת מהנדס העיר:

ניתן לקדם את הבקשה המבוקשת לחלוקת הזכויות בין המגרש המסחרי למגרשי המגורים אך ורק בהליך של תב"ע בסמכות הועדה המקומית הכוללת טבלת הקצאות. על המגיש לפעול בדרך זו.

מהלך דיון

מהנדס העיר והיועמ"ש מבהירים לחברי הועדה את ההבדל בין תכנית לצרכי רישום ותב"ע, ואת הצורך בתב"ע בסמכות ועדה מקומית במקרה הנדון.

כמו כן מבהירים את העובדה כי במקרה הנדון לא ניתן להגיש תשריט חלוקה עפ"י סעיף 137 לחוק התו"ב.

החלטות

1. לסרב לאשר הבקשה כתצ"ר, שכן תצ"ר חייב להיות תואם תכנית. התכנית החלה על המגרש, תכנית נס/132/א לא מחלקת את המגרש.

2. לסרב לאשר תשריט חלוקה על פי סעיף 137 לחוק. הבקשה אינה עומדת בהוראות החוק המאפשרות להגיש תשריט חלוקה:

א. סעיף 137 לחוק קובע כי בעל קרקע שחלה עליה תוכנית שאושרה ושאיננה כוללת חלוקת קרקע, רשאי להגיש לאישור המקומית תשריט לחלוקת אותה הקרקע. על המגרש חלה תוכנית נס/132/א שהינה תוכנית איחוד וחלוקה על פי פרק ג' סימן ז', לפיכך לא ניתן לשנות החלוקה בתשריט חלוקה.

ב. הבקשה מנוגדת להוראות התכנית החלה, התכנית קובעת שימושים מעורבים למגרש התכנוני, וכך צריך להיות ביחס לכל אחד מהמגרשים בבקשה. הבקשה יוצרת מצב מנוגד לתכנית באופן שבכל מגרש יהיה יעוד אחד בלבד.



ג. הבקשה משנה הוראות קוי בנין של נס/132/א הקובעת כי קווי הבניין יקבעו ע"פ תשריט. אך בתשריט שהוגש אין הוראות לעניין קווי הבניין שיווצרו כתוצאה מהחלוקה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.
משתתפים : יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, מר אלי לוי.



סעיף 4	הפקעה: נס/הפקעה 11/2014
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014	

שם התכנית: עפ"י תכנית נס/3/96

סוג תוכנית הפקעה

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עיריית נס ציונה

כתובות מרגולין, שאול המלך

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3641	לא	לא	72	75	
3641	לא	לא	136	136	כן

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/3/96. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

המלצת מהנדס העיר

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/3/96. לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

החלטות

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/3/96. לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

אושר פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, מר אלי לוי.



1732	תיק בניין:	2014376	בקשה להיתר:	5	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014					

בעלי עניין

מבקש

בנק הפועלים בע"מ

כתובת:

רחוב הבנים 1

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 604

יעוד:

מרכז אזרחי

שטח מגרש: 1226.00 מ"ר

שימושים:

מבנה ציבור כללי

שימוש חורג: **תאור הבקשה:**

מהות הבקשה

חלוקת המבנה הקיים של הבנק לשני חלקים ויצירת שטח מסחרי חדש שהופרד מהבנק. הריסת מדרגות פנים מפלדה ובניית שני גרמי מדרגות נפרדים חדשים, ללא שינוי בשטח הכולל של הבניין. שיפור נגישות לבנין ע"י הריסת כביש נכים ומדרגות פיתוח ובנייתם מחדש.

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה לשימוש חורג למסחר בשטח של כ-243 מ"ר ללא הגבלת זמן.

הבקשה פורסמה בתאריך 31/07/2014 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

לערוך סכמת חישוב שטחים עם מידות ברורות ולהוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב. לכתוב בתכניות זיקת הנאה לציבור דרך החלקה לכיוון רח' הבנים.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה בפני הועדה.

החלטות

השימוש המבוקש משנה משימוש בנק למסחר, בהתאם לכך משתנה תקן חניה הנדרש עבור שטחים אלו. יש לתת מענה לחניות אלו או לחילופין פתרון באמצעות "כופר" חניה, בתיאום עם יועצת התחבורה העירונית.

הועדה מחליטה לאשר הבקשה 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
- אישור מ.מ.ג.
- אישור הג"א
- אישור מכבי אש



המשך בקשה להיתר : 2014376

- 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
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור משרד הבראות



2090	תיק בניין:	2014379	בקשה להיתר:	6	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014					

בעלי עניין

מבקש

אטיאס טובית ושי

כתובת: רחוב הבנים 35

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 535

יעוד: מגורים א-2 שטח מגרש: 970.00 מ"ר

שימושים: בית פרטי למספר משפחות **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי: 150.00 **שטח שירות:** 20.00

מהות הבקשה

תוספת בניה ליחידת דיור בקומת קרקע בבית משותף קיים בן 4 יח"ד + מרתף

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה עד 6% מזכויות בנכס.
- צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) עד 30% מהשטח העיקרי של הדירה בקומת הקרקע לשטח העיקרי של הדירה.

בקשה פורסמה בתאריך 24/07/2014 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.
 לבטל 3 כניסות לדירת מגורים, להשאיר כניסה ראשית לדירה בלבד.
 לבטל חריגת מרפסת מקו בניה צדדי.
 לתקן חישוב שטחים ולהתאים שטח הדירה לזכויות המותרות, לתת חישוב שטח המרתף.
 לבטל סגירת מרפסת הקיימת בחזית.
 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 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



המשך בקשה להיתר : 2014379

- 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



7 סעיף	בקשה להיתר: 2014378	תיק בניין: 4542
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014		

בעלי עניין

מבקש
בנבניסטי דוד

כתובת: רחוב שקנאי 6

גוש חלקה: גוש: 3753 חלקה: 47 מגרש: 216

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

יעוד: מגורים א שטח מגרש: 607.00 מ"ר

שימושים: יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הקמת בריכת שחיה ביחיד קיימת בבית דו משפחתי

הערות בדקה

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקמת בריכת שחיה.

2. הקטנת קווי בניה צדדי ואחורי לבריכת שחיה ל-2 מ' במקום 3 מ' בקו בניה צדדי ו-5 מ' בקו בניה אחורי

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 24/07/2014 ולא התקבלו התנגדויות.

הבריכה הוקמה ללא היתר והבקשה מתיחסת לאישור הבריכה תוך כדי שינויים והתאמת הבריכה להוראות הועדה. לתת תכנית לבריכה בקנה מידה 1:100 כולל מיקום תא משאבות.

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 התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.י.
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר



המשך בקשה להיתר : 2014378

- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור יועץ בטיחות



סעיף 8	בקשה להיתר: 2014297	תיק בניין: 1114
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014		

בעלי עניין

מבקש

אביטל אברהם, אשד יוסף, גדליה גלזר
ספריאל אילן ברוך, ספריאל השקעות בע"מ
ע"י עו"ד אביטל יעקב מיופה כח

כתובת: רחוב נורדאו 4

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 49

יעוד: מגורים ג + חזית מסחרית

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי: 2922.90 **שטח שירות:** 2919.12 **יח"ד:** 32

מהות הבקשה

בקשה מכוח ת.מ.א 38 להריסת מבנה 2 קומות. קומת קרקע מסחר, קומה שניה יח"ד אחת. הקמת בית משותף 7.5 קומות + קומת קרקע ומרתף חניה סה"כ 32 יח"ד הקמת בנין מסחרי לרח' נורדאו קומה אחת + גלריה.

הערות בדיקה

הבקשה פורסמה פרסום אחרון בתאריך 19.6.14 התקבלו התנגדויות ותגובת המבקשים.

תחשיב שטח עיקרי מירבי:

- על פי תכנית נס/1 - 115% משטח המגרש = 1544 מ"ר
- הקלות 5%+6%+30% מרפסות = 656 מ"ר

על פי תמ"א 38

תכסית - 220 מ"ר

תוספת 2.5 קומות: 220X2.5 = 550 מ"ר
תוספת שטח עיקרי להגדלת דירות קיימות 13X1 = 13 מ"ר

סה"כ = **2,763 מ"ר**
מסחר 161 מ"ר = 12%

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים ולהתאים לשטחים המותרים לכלול שטח של 10 מ"ר מחדר המדרגות בכל קומה בשטח עיקרי ע"פ הוראות נס 1/1 למספר דירות ולתת טבלה המכילה מספר דירה, שטח עיקרי, שטח שירות, מרפסות גג, גזוזטראות ושטח משותף יחסי. לציון מידות קווי הבנין לציון מידת בליטת גזוזטראות מקו הבנין. פרגולות מוצעות מעבר לקו הבנין יהיו מחומרים קלים ע"פ התקנות לבטל או לכלול בשטחי הבניה חללים סגורים בקומה האחרונה ובמרתף להוסיף חתך דרך המבנים לתת מידות מפתחים בחתכים להתאים חתכים וחזיתות לתוכניות (ראה גגון חזית אחורית מבנה מסחרי, הבלטת קירות מבנה מסחרי וכו...). לפרט גודל כל חנות וגודל יציע ולהתאים לתקנות (סימן ב': גודלם של חלקי הבנין סעיף 2.08) מרפסות מבנה המסחרי אין לבצע גגון (ראה חזיתות וחתיכים) לכלול בשטחי הבניה או לבטל גגון בחזית אחורית של מבנה מסחרי ולתקן חתך בהתאם



לכלול שטחי שירות במבנה מסחרי בשטח הבניה העיקרי למספר מחסנים ולתת את שטחם לציין גובה 2.4 מ' מחסנים במרתף לא יותר מ-4.5 מ"ר יש להצמיד לדירות (ראה נס/1/2 ב') לתת מידות כלליות בתוכניות ובסכמת שטחים לתת מחסנים לכלי גינה עם נגישות מיידית לחצר לדירות הגן

להתאים שטח מסחרי למותר ע"פ ת.ב.ע .
לכלול "הקלות" בקומות ה-ת.מ.א בשטח הבניה (ללא ציון הקלה)

מתנגדים

- יהודית גליקפלד

- חיים קלו

- בת שבע חמרה

- פרץ גליקפלד

מתנגדים

- שבי נעים ע"י עו"ד יריב הנדלי

מהלך דיון

שולם יוצא מהדיון בנושא זה.

רוני מציג הבקשה, ההתנגדויות המתייחסות לבקשה וכן את תגובת המבקשים.

החלטות

רקע:

1. הועדה דנה בבקשה להיתר על פי סעיף 14א בתמ"א 38, על רקע בדיקה פרוגרמטית מקיפה למרכז העיר, והדיון שהתקיים בנדון במליאת הועדה המקומית ביום 27.8.14, זאת על מנת לבחון את הבקשה לתוספת המשמעותית של יחידות דיור (32 מבוקשות ביחס ל - 17 מותרות על פי תכנית המתאר).
2. להלן ממצאי הבדיקה הפרוגרמטית של מתחם בן כ-320 דונם במרכז העיר, כפי שהוצגה במליאת הועדה המקומית:

המצב הקיים:

3. בתחום השטח הנדון כ-230 מבני מגורים, בהם כ-1600 יח"ד.
4. מתוך הנ"ל נסקרו בשנת 2005 (לעת אישורה של תמ"א 38) כ-42 מבני מגורים אשר נבנו בהיתר לפני 1.1.1980 ובהם כ-520 יח"ד.

מצב מתוכנן:

5. בתחום השטח הנדון מספר תכניות משמעותיות בהליכי מימוש שונים:
 - * נס/136/3 - "פינוי בינוי" מתחום השוק - כ-400 יח"ד, מאושרת, בהליכים למתן תוקף.
 - * נס/131 - גבעת האהבה, כ-120 יח"ד נותרו למימוש.
 - * נס/202 - פינוי בינוי מתחם הבנים 56 יח"ד, בתוקף.

שטחי ציבור:

6. קיים מחסור חמור בשטחים ציבוריים פתוחים במרכז העיר:
 - על פי המצב הקיים והמתוכנן - היקף השטחים הפתוחים עומד על כ - 2.7 מ"ר לנפש בלבד וזאת, בהשוואה של סטנדרט מינימאלי של 5-7 מ"ר לנפש על פי "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור".
7. בהיבט של מבני ציבור, קיים כיום איזון של הצרכים הבסיסיים, כאשר המענה ניתן ברובו מחוץ למשבצת הקרקע שנסקרה בשל המחסור בשטחים חומים במרחב שנבחן.
8. הגדלת האוכלוסייה במרכז העיר ולו במאות בודדות של יחידות דיור תגרור מחסור בשטחים



למתן פתרונות בסיסיים כגון: כיתות גן ובתי ספר, לא כל שכן שירותי ציבור נוספים אותם העירייה מחוייבת לתת.

מן הכלל אל הפרט:

9. על רקע הנ"ל בחנה הועדה את הבקשה הספציפית בחלקה 49 בגוש 3637 הריסת מבנה בשטח 328 מ"ר ובו יח"ד אחת מעל שתי חנויות (היתר משנת 1967) ובמקומם הקמת מבנה בן 32 יח"ד בשטח 2762 מ"ר עיקרי (1544 מ"ר - מכוח תכנית מתאר, 656 מ"ר - הקלות, 562 מ"ר - מכוח תמ"א 38) וכן מבנה מסחרי 161 מ"ר עיקרי.
10. במסגרת הבדיקה הפרוגראמטית הכוללת, נבחן צפי מירבי של כ- 2000 יח"ד, אשר יתווספו במידה וימומש סעיף 14 א בכל המבנים בתחום השטח שנבחן, זאת על פי הנחת יסוד שנדרשת מכפלה של בערך פי 4 (מבחינת מס' יח"ד) על מנת להצדיק כלכלית פינויו של מבנה קיים.
11. בבקשה הנדונה תוספת יחידות דיור גדולה בהרבה מן המכפלה הנ"ל.
12. מבלי להיכנס לחישוביו הכלכליים של מגיש הבקשה, נתון זה מעלה כי הצפי המירבי שנחזה דלעיל הינו בהערכת חסר, במיוחד בסביבתו הקרוב של המגרש הנדון, בה קיים ריכוז משמעותי של מגרשים בהם מבנים קטנים, וזכויות בניה משמעותיות מכוח תכנית המתאר שטרם מומשו.
13. כתוצאה מכך, פוטנציאל משמעותי לגידול באוכלוסיה, אם תאושרנה בקשות במתכונת דומה למגרש הנדון. כך לדוגמא: חלקות 57, 61, 121, 706, 704 בגוש 3637.
14. בניה במגרשים אלו, אשר לא נסקרו בשנת 2005, תהווה תוספת נכבדה על היקף האוכלוסיה באזור מצומצם זה, אם תאושרנה בקשות בהן כמעט הכפלה של מס' יח"ד ביחס לתכנית המתאר, כפי שמבוקש בבקשה הנדונה (תוספת 15 יח"ד על ה-17 המותרות) ההשלכה של גידול זה על הצפוי בכל מרכז העיר ברורה.
15. בנוסף לנ"ל, יש לציין גם מספר מבנים העומדים להתאכלס בקרוב באותה סביבה בחלקות 52, 133, 707 בגוש 3637. וכן, מגרשים בהם טרם מומשו זכויות בניה למגורים כגון בחלקות 27, 132, 268 ועוד.
16. לא מיותר לציין כי המגרש הנדון גובל בתכנית נס/363 3 אשר אושרה לאחרונה ונמצאת בהליכים למתן תוקף, תכנית זו הנה תכנית התחדשות עירונית ("פינוי בינוי") הכוללת מאות יח"ד חדשות, וכן שינויים תכנוניים נוספים כגון: פינויו של בית הספר הקיים במתחם והפיכתו לשצ"פ.
17. במצטבר מכל הנתונים המפורטים לעיל, עולה כי ריכוז גדול מאוד של יחידות דיור חדשות באזור הרחובות: זרובבל, סוקולוב, נורדאו, צפוי להעמיס בצורה חמורה על התשתיות באזור ועל מבני הציבור, אשר אמורים לתת מענה לצרכי האוכלוסיה וכי אין הצדקה להגדיל עומס זה בעשרות רבות נוספות של יח"ד שאינן מחוייבות המציאות כדוגמת המבוקש בבקשה הנדונה.

בהתייחס להתנגדויות:

18. הועדה בחנה את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית ואת תגובת מגיש הבקשה:
19. לעניין התנגדותו של מר נעים שבי, הועדה דוחה את ההתנגדות מכיוון שזו עוסקת בנושאים קנייניים שאין הועדה מוסמכת להכריע בהם.
20. לעניין התנגדותם של דיירי רחוב נורדאו 2 ולאור עמדתה בהיבט הרחב יותר, כפי שנוסחה לעיל, הועדה מקבלת את ההתנגדות באופן חלקי וקובעת כי יש לשמור על קו בניין צידי לכיוון מערב, כפי שנקבע בהוראות התב"ע. כמו כן, לעת הגשת בקשה מתוקנת להיתר ייבחנו פתרונות החנייה המיועדות לשטח המסחרי, על ידי יועצת התחבורה העירונית, תוך דגש על מענה מספק ומניעת פגיעה בשכנים.

החלטה:

21. לאור האמור לעיל ובהתאם לסמכותה מכוח סעיף 22 בהוראות תמ"א 38, מחליטה הועדה כי על המגיש להגיש בקשה להיתר בהתבסס על זכויות הבניה של תכנית המתאר.



סעיף 9	בקשה להיתר: 2014307	תיק בניין: 1255
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014		

בעלי עניין

מבקש

בן דור שי

כתובת:

רחוב צה"ל 4

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 565

יעוד:

מגורים א-2

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי:

309.41

שטח שירות: 148.67

מהות הבקשה

הריסת בית קיים והקמת דו משפחתי 2 קומות

הערות בדיקה

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. תוספת של כ-6% באחוזי הבניה (מבוקש כ-46% במקום 40% ב-2 קומות)
2. העברת כ-5% מקומה א' לקומת הקרקע (מבוקש כ-30% במקום 25% עפ"י ת.ב.ע.)
3. צירוף של עד כ-30% משטח הקומה מרפסות "פתוחות" (מקורות) לשטחי הבניה
4. הקטנת המרחק בין מחסן למבנה לכ-3 מ' במקום 5 מ' ע"פ ת.ב.ע.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 17.7.14 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1

לציין מידת בליטת פרגולה מקווי הבנין, פרגולה מחומר קל ע"פ התקנות לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות להקטין מחסן ל-10 מ"ר להנמיך מחסן חיצון ל-2.6 מ' קודקוד (ראה חתכים) 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 22
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.י.



המשך בקשה להיתר : 2014307

- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



סעיף 10	בקשה להיתר: 2014371	תיק בניין: 2345
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014		

בעלי עניין**מבקש**

שבו יעקב ושרית

כתובת:

רחוב לוחמי הגטאות 22

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 180

יעוד:

מגורים א-3

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח**שטח עיקרי:** -57.25 **שטח שירות:** 17.79**מהות הבקשה**

תוכנית שינויים - תוספת יח"ד

הערות בדיון

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין קדמי בכ-1.8 (ולא יותר מ-40%)
2. הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין אחורי בכ-1.8 (ולא יותר מ-40%)
3. הקלה של עד כ-6% באחוזי הבניה
4. צרוף מרפסות "פתוחות" מקורות עד כ-30% משטח הקומה לשטחי הבניה

הבקשה פורסמה פרסום אחרון בתאריך 17.7.14

הועדה דנה בהקלות להבלטת מרפסות ואישרה בתאריך 18.6.14.

הגובל הגיש התנגדות לועדת ערר להקלות לעניין הבלטת המרפסות.

בקשה זו כוללת הגדלת שטחי הבניה וזאת בכדאי לא להקטין את הבניה המבוקשת בבקשה הקודמת

לתקן ולהשלים טופס 1

לתכנן בדירת הקרקע מחסן גינה עם נגישות מיידית לחצר
 לסמן מיקום גגון חניה להריסה ולמחוק מפרסת גדר קדמית
 לתת פתרון חניה לכל יח"ד 2 חניות באישור יועץ תנועה
 לכלול מחסן בקומה א בשטח עיקרי

מתנגדים

- קפלן עודד

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה ומציין בפני הועדה כי ביום 1.9.14 הוסרה ההתנגדות.

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
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- 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
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח



2876 תיק בניין :	2014248 בקשה להיתר :	סעיף 11
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך : 02/09/2014		

בעלי עניין

מבקש

כהן יוסי ונאוה

כתובת:

רחוב התאנה 22, שכונה: כפר אהרון, חדש/ישן

גוש חלקה:

גוש: 3750 חלקה: 95

יעוד:

התיישבות חקלאית

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

מהות הבקשה

הקמת בריכת שחיה - אישור מצב קיים תוכנית שינויים לתוספת שטח

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות :

1. הקמת בריכת שחיה בקווי בניין אחורי לבריכת שחיה של כ-6.00 מ' במקום 8 מ' ע"פ ת.ב.ע.
2. תוספת של עד כ-6% באחוזי הבניה (מבוקש כ-24% במקום 18% בשתי קומות)
3. צירוף מרפסות "פתוחות" מקורות עד כ-30% משטח הקומה לשטחי הבניה למקם חדר מכוונות תת קרקעי בגבול קו הבנין המבוקש בהקלה (כ-6.00 מ')

הבקשה פורסמה פרסום אחרון בתאריך 10.7.14 התקבלה התנגדות

תוספת הבניה המבוקשת (בהמשך לבניה הקיימת שנבנתה בהקלה של כ-10% בקווי הבנין) חורגת מקווי הבנין בכ-10%, לא פורסמה הקלה.

בינואר 2008 הוצא היתר להריסת יח"ד קיימת ובניית חדשה.

לא נהרסו גדרות פולשות לתחום זכות הדרך.

אין התאמה בין תוכנית פיתוח למצב בשטח

מבוקשת תוספת בניה המתארת אופציה ליח"ד נוספת בעלת גישה ישירה למרתף מחדר המדרגות וכניסה נפרדת לתוספת הבניה

להקטין שטחי הבניה למבוקש + הקלה (24%) מבוקש 24.91%

לתקן מפלסי מרתף בתוכניות

אין ליצור קיר עוטף מסביב ל-"מרפסת" קומה א בתוספת בניה מוצעת לבצע מעקה תיקני

לכלול הפחתות E,F בקומת הקרקע בתוספת המוצע.

מפת מדידה אקטואלית, המראה את ביצוע ההריסות, עפ"י היתר קיים.

מתנגדים

- שושנה ומרדכי נוגרקר

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

1. בהתייחס להתנגדות, הגבהת מפלסי הפיתוח והקירות בגבולות המגרש יוצרים מצב שבו חזית משמעותית של קיר בנוי פונה לכיוון מגרש המתנגדים. הועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות וקובעת כי בהיתר יסומן טיוח וצבע הגדר בכל הקירות בגבולות המגרש (למעט החזית הפונה לרחוב שתצופה באבן בהתאם לפרט, כפי שנמסר במידע התכנוני).
2. הבקשה להקלה באחוזי בניה מהווה תוספת משמעותית מאד של שטחי בניה (כ-150 מ"ר) המתוכננים באופן מובהק כיח"ד נפרדת, לפיכך הועדה אינה מאשרת תוספת השטחים במתכונת המבוקשת. על עורך הבקשה להגיש פתרון אחר, באופן מהותי, לתכנון השטחים



הנוספים או לבטלים.
3. הועדה מאשרת את הבקשה בנושאים האחרים.

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

גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור מ.מ.י.
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור מכבי אש
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום
- אישור מהנדס בטיחות
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר



1813 תיק בניין:	2014361 בקשה להיתר:	סעיף 12
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014		

בעלי עניין

מבקש

דויד ויולטה ויצחק

כתובת:

רחוב הבנים 96

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 316

יעוד:

מגורים א-2

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

117.23

שטח שירות: 38.39

מהות הבקשה

תוספת למבנה בקומת הקרקע + קומה שניה

הערות בדיקה

מבוקש הקלה להגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע עד כ-3% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 7.8.14 לא התקבלו התנגדויות.

המבנה הקיים ע"פ היתר משנת 62 ועל פי ה-ת.ב.ע קו הבנין הצדדי צריך להיות 3.00 מ' בפועל נבנה בקו בנין של כ-2.8 מ'

קו בנין קדמי ע"פ ת.ב.ע צריך להיות 6.00 מ' בפועל ועל פי היתר המבנה נבנה בקו בנין שלכ-5.00 מ'

אין לחרוג מקווי הבנין ע"פ ת.ב.ע בתוספת הבניה המוצעת (ראה קו בנין צדדי קומה א)

להנמיך גדרות לכיוון שטחי ציבור ל-1.5 מ' לכל היותר גובה סככת חניה מפני הקרקע לא יותר מ-2.4 מ' פנימי ולא יותר מ-2.6 מ' קוקוד גג

אין לבצע גדרות מחוץ למגרש המבקש (ראה גדר חזית מוצעת) לצפות גדרות לכיוון שטחי ציבור ע"פ פרטי מידע תיכנוני

לתקן ולהשלים טופס 1

לתת מחסן כלי גינה ולציין גובה 2.4 מ' תקרה

לבטל מרפסת בקיר משותף בקומה א

שיפועי גג לא פחות מ-40%

פרגולות מוצעות לא יותר מחריגה של 40% מקו בנין (ראה חזית צדדית) לציין מידת חריגה

להשלים מידות מיקום המבנה ביחס לקווי גבולות מגרש בכל הקומות

לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

לתת פתרון לבניה משמרת מים

מהלך דיון

הגב' אילנה אביעד יוצאת מהדיון בועדה.

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה למעט החריגה מקווי בנין בתוספת הבניה החדשה.

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 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 13	בקשה להיתר: 2014360	תיק בניין: 1641
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014		

בעלי עניין**מבקש**

בר רותי ויוסי

כתובת:

רחוב לוחמי הגטאות 20

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 182

יעוד:

מגורים א-3

שטח עיקרי:

75.08

מהות הבקשה

תוספת לבית קיים הגדלת קומת הקרקע-מרתף+פרגולות

הערות בדיקה

הבקשה אושרה ב-1. מישנה בתאריך 7.2.13 מובאת לדיון לאחר שתוקף ההחלטה פג הבקשה פורסמה מחדש הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הגדלת אחוזי הבניה בכ-6% כולל הגדלת שטח ק. קרקע, מבוקש שטח בנין עד 46% במקום 40%.
2. הקמת מרתף עם קיר אחד פתוח כלפי ק. קרקע

הבקשה פורסמה פרסום אחרון בתאריך 8.6.14 לא התקבלו התנגדויות

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

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

גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- התר ינתן לאחר: מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח



1793 תיק בניין:	2014358 בקשה להיתר:	סעיף 14
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014		

בעלי עניין

מבקש

ניניו רפי ודורית

כתובת:

רחוב העצמאות 12 כניסה א

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 599

יעוד:

מגורים א-2

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי:

320.00

שטח שירות: 172.60

מהות הבקשה

הריסת בית קיים והקמת דו משפחתי 2 קומות + מרתף

הערות בדיקה

הבקשה נדונה ואושרה בו. מישנה מיום 7.2.13 והמבקש לא הוציא היתר ומבקש לדון מחדש לאחר פרסום מאחר ותוקף ההחלטה פג

מבוקשת הקלה של כ 6% באחוזי הבניה .

הבקשה פורסמה פירסום אחרון בתאריך 31/7/14

לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים

להתאים מרתף לקונטור קומת כניסה (ראה מרתף מתחת לכניסה לבית)

לכלול שטח מקורה כניסה לבית בשטחים עיקריים

שטח מחסן 10 מ"ר בלבד

לכלול שטח מקורה ע"י קומה א' העולה על 0.5 מ' בשטחי הבניה של קומת הכניסה

להתאים שטחי הבניה לשטחים המותרים .

לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח כולל בניה משמרת מים ע"פ הנחיות מח' תשתיות

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

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

גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור מחלקת מים



המשך בקשה להיתר : 2014358

- אישור מהנדס ביוב
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור חברת בזק
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור חב' כבלים ויס
- פתרון למזגנים
- אישור חברת החשמל
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- אישור מח' נכסים
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



סעיף 15	בקשה להיתר: 2014298	תיק בניין: 4613
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014		

בעלי עניין**מבקש**

גירו יהודה ולבנת

כתובת:

רחוב יונק הדבש 9

גוש חלקה:

גוש: 3753 חלקה: 17 מגרש: 166

תוכניות:

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

יעוד:

מגורים א

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

שטח עיקרי:

231.00

שטח שירות: 43.00

יח"ד: 1

מהות הבקשה

הקמת יחידת דיור חדשה, שתי קומות + מרתף

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה בקומה א' לכ- 23% במקום 15% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
- חשיפת המרתף בצד הדרומי הגובל עם חניה וקומת עמודים במגרש מדרוני.

בקשה פורסמה בתאריך 10.7.14 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

לתקן גודל המגרש בהתאם לזכויות בנכס ולהקטין שטחי הבניה בהתאם.

לתקן מפת מדידה.

להנמיך גובה גדרות בהתאם להוראות בדפי מידע ותכנית הבינוי.

להראות שער חניה בכל התכניות.

בתכנית המרתף לסמן במקווקו חלונות אנגלים

אין לעבור עם קומה א' קו של קומת העמודים וחניה, לתקן כל התכניות בהתאם.

להקטין שטח מרפסת גג בקומה א' ל-30 מ"ר לכל היותר.

לתכנן גג רעפים על פי הוראות התב"ע ודפי המידע.

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 התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.



המשך בקשה להיתר : 2014298

- 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 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



סעיף 16	בקשה להיתר: 2014383	תיק בניין: 4827
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014		

בעלי עניין

מבקש

צבי צרפתי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ

כתובת:

לרר משה 21

גוש חלקה:

גוש: 3846 חלקה: 221 מגרש: 204

תוכניות:

נס/121/א

יעוד:

אזור מגורים ב'

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: תוספת לדירה בבית משותף

מהות הבקשה

הקמת בריכת שחיה בקומה ד' (דירת גג), הגבהת גובה הבנין, שינויים בחזיתות.

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להקמת בריכת שחיה בדירת גג.

בקשה פורסמה בתאריך 01/08/2014 והתקבלה התנגדות.

מוצעה הגבהת הבנין ב-0.75 מ'

מתנגדים

- משה וסילבי חכם

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הגובה המבוקש הינו 75 סמ' מעל הגובה שאושר בהיתר בניה. שינוי זה הינו מינורי ביחס להיתר ויודגש כי אינו נושא ההקלה שהתבקשה במגרש. לאור האמור לעיל הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

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

גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- אישור הג"א
- אישור מכבי אש
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר



המשך בקשה להיתר : 2014383

- פתרון למזגנים
- אישור יועץ בטיחות לבריכת שחיה



1544 תיק בניין:	2014374 בקשה להיתר:	סעיף 17
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014		

בעלי עניין**מבקש**

הררי שגיא סיואר

כתובת:

רחוב סיני 8

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 286

יעוד:

מגורים א-2

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תוספת למבנה קיים **תאור הבקשה:****שטח עיקרי:**

89.00

שטח שירות: 12.00

מהות הבקשה

תוספת קומה חלקית + תוספת בניה בקומת קרקע כולל ממ"ד.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. הקטנת קו בניה קדמי בכ-0.70 מ' על פי מצב הקיים ברוב הבתים ברחוב.
2. הגדלת אחוזי הבניה בקומת קרקע לכ- 27% במקום 25% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.

בקשה פורסמה בתאריך 7.8.14 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

לתקן חישוב שטחים.

להראות קוי הבנין באופן ברור בכל התכניות.

לפרט פתיחת השער בחניה.

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 22'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.ג.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת



המשך בקשה להיתר : 2014374

- 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



סעיף 18	בקשה להיתר: 2014363	תיק בניין: 4559
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201408 תאריך: 02/09/2014		

בעלי עניין

מבקש
לוי זמיר

כתובת:

רחוב הנבחרת 6

גוש חלקה:

גוש: 3754 חלקה: 40 מגרש: א1

תוכניות:

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

יעוד:

ספורט, בידור ונופש פרטיים

שימושים:

ספורט ונופש

תאור הבקשה: תוכ' שינויים ללא תוס' שטח

שטח עיקרי:

-9.10

שטח שירות: 5.76

מהות הבקשה

חידוש תוקף היתר מס'119/2013 מיום 27/08/2013 + שינוי בנין ב' (המוצע) ללא שינוי בשטחי הבניה.

הערות בדיון

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים לצרף תכנית פיתוח שטח וחניה.

להוסיף חתך לאורך הבנין וחזית מזרחית לאולם המוצע.

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 מכבי אש
- 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
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטיים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים



המשך בקשה להיתר : 2014363

- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור משרד הבראות.

קיריל קוזיול
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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