



תאריך: 03/11/2014  
ת. עברי: י' בחשון תשע"ה

## פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201409

בתאריך: 01/10/2014 ז' בתשרי תשע"ה 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.
מר אלי לוי	- חברת ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מר יהודה חיימוביץ'	- חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.

**הערה:** החל מסעיף 7.

### סגל:

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

### נעדרו:

### 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' אילנה אביעד	- איגוד ערים לאיכות הסביבה
גב' ורד אדרי	- המשרד להגנת הסביבה

### סגל:

מר דרור מרגלית

### מוזמנים:

שלמה אליהו

### על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201408 מיום 2.9.14.

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של חושבה

הפרוטוקול מאושר.



**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 19:00
1	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצ/ר/693	חממי ארז - לפי נס/70	גוש : 3637 מחלקה : 310 עד חלקה : 310	ארז חממי	ביאליק 32	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית בנין עיר	407-0205120	נס/מק/249	גוש : 3644 מחלקה : 103 עד חלקה : 103	עיריית נס ציונה		5
3	בקשה להיתר	2014384	יחידה אחת מדו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה : 76 מגרש : 95	נחום דינה	נס ציונה	6
4	בקשה להיתר	2014377	יחידה אחת מדו משפחתי , בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה : 76 מגרש : 95	הדר אורלי	נס ציונה	8
5	בקשה להיתר	2014420	יחידה אחת מדו משפחתי , בניה חדשה		שרכי יפה	רחוב יונק הדבש 20	10
6	בקשה להיתר	2014409	בניה חדשה	גוש : 3851 חלקה : 12 מגרש : 68	קבוצת א.דורי	רחוב ברקת 6	12
7	בקשה להיתר	2013275	מבנה מסחרי , תוכי' שינויים + תוס' שטח	גוש : 3845 חלקה : 271	כלל השקעות בנדל'ין בע"מ	רחוב האירוסיים 53	13
8	בקשה להיתר	2014423	בית משותף , בניה חדשה	גוש : 3750 חלקה : 169 מגרש : 33	תורגימן מאיר ובניו בע"מ	נס ציונה	14
9	בקשה להיתר	2014362		גוש : 3636 חלקה : 191	שצרבה יעקב ורויטל קיימת התנגדות	רחוב רמבם 4	16
10	בקשה להיתר	2014400	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3637 חלקה : 753	החזקות ידר בע"מ	רחוב נגבה 3	18
11	בקשה להיתר	2014408		גוש : 3850 חלקה : 163 תכ' : שטח	מורדוביץ דב	רחוב גורדון 28	21
12	בקשה להיתר	2014421	בית משותף , הריסה ובניה חדשה	גוש : 3845 חלקה : 123	מלוביצקי דרורה	רחוב רוטשילד 12	22



<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצ"ר/693</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201409 תאריך: 01/10/2014	

**שם התכנית:** חממי ארז - לפי נס/70

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

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

ארז חממי

**מודד**

אביגדור מזור

**כתובות** ביאליק 32 - 34

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3637	לא	לא	310	310	
3637	לא	לא	744	744	

**מטרת התכנית**

**איחוד מגרש שנקבע כשטח להחלפה בתכנית נס/70 .**

עם חלקה 310 בגוש 3637 ביעוד מגרש א-2-מבא"ת, עליו חלה תוכנית נס/מק/218 .

**המלצת מהנדס העיר**

לא ניתן לאחד בתשריט איחוד מגרשים שלא נכללים באותה תוכנית ושלהם יעודים שונים. איחוד המגרשים יגרום להחלת הוראות תוכנית נס/מק/218 על המגרש להחלפה מבלי שהוא יכלל בה. בקשה מסוג זה יש להגיש במסגרת תכנית בנין עיר, לאור האמור אין לאשר את התוכנית.

**החלטות**

לא לאשר את התוכנית, מאחר ולא ניתן לאחד בתשריט איחוד מגרשים שלא נכללים באותה תוכנית ושלהם יעודים שונים. איחוד המגרשים יגרום להחלת הוראות תוכנית נס/מק/218 על המגרש להחלפה מבלי שהוא יכלל בה. בקשה מסוג זה יש להגיש במסגרת תכנית בנין עיר.

**אושר פה אחד.**

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני, מר לירן יגודה.



<b>סעיף 2</b>	<b>תכנית בנין עיר : נס/0205120-407</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201409 תאריך : 01/10/2014	

**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	103	103	כן
3644		לא	112	112	כן
3644		לא	125	126	כן
3644		לא	172	172	לא

**מטרת התכנית**

קביעת זכות מעבר במגרש מס' 1 בתוכנית נס/96 לטובת חלקה 4 בגוש 3644, זכות המעבר היא לטובת כלי רכב, הולכי רגל, ותשתיות שנדרשות לשם כך.

**המלצת מהנדס העיר**

להפקיד את התוכנית.

**החלטות**

החלטה להפקיד את התכנית בתנאי תיקונים טכניים.

**אוסר פה אחד.**

משתתפים : יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני, מר לירן יגודה.



סעיף 3	בקשה להיתר: 2014384	תיק בניין: 5021
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201409 תאריך: 01/10/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
נחום דינה

**כתובת:**

נס ציונה

**גוש חלקה:**

גוש: 3753 חלקה: 76 מגרש: 95

**תוכניות:**

נס/105/א

**יעוד:**

אזור מגורים א'

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**שטח עיקרי:**

238.00

**שטח שירות:** 66.00

**יח"ד:** 1

**מהות הבקשה**

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

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה בקומה א' לכ- 23% במקום 15% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה
- חשיפת קיר במרתף בצד הפונה לקומת העמודים במגרש המדרוני.
- הקמת גזוזטרה בקו בנין חזיתי של כ-4.5 מ' במקום 5 מ'.

**הבקשה פורסמה בתאריך 25/07/2014 ולא התקבלו התנגדויות.**

קו הקפיצה בין מפלס התחתון ובין מפלס העליון הוזז ב-3.5 מ' כלפי החזית הקדמית ומהווה סטייה מתכנית הבינוי. להקטין שטח הגזוזטרה ל-12 מ"ר לכל היותר.  
להנמיך מפלס קומה א' ל-60.35 ומפלס הקרקע העליון בהתאם (על פי תכנית הבינוי) לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.  
לתקן חישוב שטחים.  
לתת קירות בטון במרתף העליון.  
לתת סגירה בטיחותית לחצרות אנגליים.  
להתאים גובה הגדר הבניה בצד המזרחי להוראות הבינוי ולמידע התכנוני.  
לבטל קיר הבנוי בחזית בין שתי יח"ד בגובה 5.25 מ' מעל מפלס קומה א'.  
להנמיך גובה קומת העמודים ל-2.50 מ'.  
לתקן ולהשלים את כל התכניות על פי החלטת הועדה.

**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.



המשך בקשה להיתר : 2014384

- 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 4	בקשה להיתר: 2014377	תיק בניין: 5021
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201409 תאריך: 01/10/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
הדר אורלי

**כתובת:**

נס ציונה

**גוש חלקה:**

גוש: 3753 חלקה: 76 מגרש: 95

**תוכניות:**

נס/105/א

**יעוד:**

אזור מגורים א'

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**שטח עיקרי:**

238.00

**שטח שירות:** 66.00

**יח"ד:** 1

**מהות הבקשה**

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

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה בקומה א' לכ- 23% במקום 15% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה
- חשיפת קיר במרתף בצד הפונה לקומת העמודים במגרש המדרוני.
- הקמת גזוזטרה בקו בנין חזיתי של כ- 4.5 מ' במקום 5 מ'.

בקשה פורסמה בתאריך 25/7/2914 ולא התקבלו התנגדויות.

קו הקפיצה בין מפלס התחתון ובין מפלס העליון הוזז ב-3.5 מ', כלפי חזית הקדמית שמהווה סטיה מתכנית הבינוי. להקטין שטח הגזוזטרה ל-12 מ"ר לכל היותר.  
להנמיך מפלס קומה א' ל-60.35 ומפלס הקרקע עליון בהתאם (על פי תכנית הבינוי) לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.  
לתקן חישוב שטחים.  
לתת קירות בטון במרתף העליון.  
לתת סגירה בטיחותית לחצרות אנגליים.  
להתאים גובה הגדר הבנויה בצד המערבי להוראות הבינוי ולמידע התכנוני.  
לבטל קיר הבנוי בחזית בין שתי יחידות בגובה 5.25 מ' מעל מפלס קומה א'.  
להנמיך גובה קומת העמודים ל-2.50 מ'.  
לתקן ולהשלים את כל התכניות על פי החלטת הועדה.

**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 : 2014377

- 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 5	בקשה להיתר: 2014420	תיק בניין: 4368
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201409 תאריך: 01/10/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
שרכי יפה

כתובת: רחוב יונק הדבש 20

יעוד: שטח מגרש: 613.00 מ"ר

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

שטח עיקרי: 246.00 **שטח שירות:** 77.00 **יח"ד:** 1

**מהות הבקשה**

הקמת יחידת דיור חדשה, 2 קומות + מרתף וקומת עמודים.

**הערות בדיקה**

מבוקשות הקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי בניה בקומה א' בכ- 8% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
- חשיפת קיר אחד במרתף בסמוך לקומת העמודים.

**הבקשה פורסמה בתאריך 28/08/2014 ולא התקבלו התנגדויות.**

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.  
למקם את כל התכניות לכוון הצפון.  
בתרשים המגרש להראות מיקום הבנין לפי קונטור קומה א'  
לתכנן מחסן בקומה א' על פי תקנות התכנון והבניה והוראות התב"ע.  
להשלים ולתקן את כל התכניות

**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
- אישור מחלקת מים
- אישור מהנדס ביוב
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים



המשך בקשה להיתר : 2014420

- 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
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- 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 תיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה



סעיף 6	בקשה להיתר: 2014409	תיק בניין: 4919
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201409 תאריך: 01/10/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
קבוצת א.דורי

כתובת: רחוב ברקת 6

גוש חלקה: גוש: 3851 חלקה: 12 מגרש: 68

תוכניות: נס/124

יעוד: אזור מגורים א'

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**שטח עיקרי:** 300.48 **שטח שירות:** 69.43 **יח"ד:** 2

**מהות הבקשה**

הקמת בית דו משפחתי, שתי קומות + מרתף.

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת הקלה להקטנת קו בנין אחורי מערבי עד 10% (מבוקש כ-4.5 מ' במקום 5 מ')

**בקשה להקלה פורסמה בתאריך 18/9/14 ולא התקבלו התנגדויות.**

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.  
מתוכננת קומה מפולשת במסגרת שטחי שירות ע"ח של חניה מקורה.  
לצורך תכנית פיתוח שטח כולל פריסת גדרות ופרטים.  
לפרט בתכנית הפיתוח את מפלסי ההיתר במגרש הגובל מצפון.

**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
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- אישור מח' נכסים
- הוכחת בעלות על הנכס עדכנית



סעיף 7	בקשה להיתר: 2013275	תיק בניין: 3045
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201409 תאריך: 01/10/2014		

**בעלי עניין****מבקש**

כלל השקעות בנדל"ן בע"מ  
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ

**כתובת:**

רחוב האירוסים 53

**גוש חלקה:**

גוש: 3845 חלקה: 271

**יעוד:**

מרכז מסחרי

**שימושים:**

מבנה מסחרי

**שטח שירות:**

5300.00

**שטח מגרש:**

6888.00 מ"ר

**תאור הבקשה:**

תוכ' שינויים + תוס' שטח

**מהות הבקשה**

הוספת שטחי שירות לבנין, סגירת כניסה מזרחית קיימת, פתיחת כניסה חדשה מדרום, שינויים להיתר קיים.

**הערות בדיקה**

הבקשה מתייחסת לשינויים בבנין ויצירת שטחי שירות חדשים במקום שטחים הקיימים אשר לא ניכללו בשטחי הבנין (מעברים ציבוריים, קומת עמודים, מחסנים, בליטות וכו').

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המשנה מס' 201306 מתאריך 20/06/2013. הושלמו כל דרישות הועדה, כולל תשלום אגרות למעט מתן פתרון ל-38 מקומות חניה החסרים.

דיון חוזר לפי בקשת עורך הבקשה להאריך תוקף ההחלטה ולאפשר עד להתקנת מקומות חניה החסרים (38 חניות) במסגרת פרויקט ההרחבה העתידי, לשלם כופר חניה אשר יוחזר לאחר הקמת מקומות חניה החסרים. ראה מכתב המצ"ב.

**מהלך דיון**

מר יהודה חיימוביץ - חבר הועדה הצטרף לדיון.

שולם הציג הבקשה.

**החלטות**

הועדה מחליטה לאשר את הפתרון של 38 מקומות חניה החסרים בהליך של "כופר". הסכום יוחזר בתנאי שיבוצעו מקומות חניה עודפים על התקן הנדרש, בעת הוצאת היתר בניה לחניון התת קרקעי, עפ"י תכנית נס/מק/2/115. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.



8 סעיף	בקשה להיתר: 2014423	תיק בניין: 5012
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201409 תאריך: 01/10/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

תורג'מן מאיר ובניו בע"מ

**כתובת:**

נס ציונה

**גוש חלקה:**

גוש: 3750 חלקה: 169 מגרש: 33

**תוכניות:**

נס/132/א

**יעוד:**

אזור מגורים ב מיוחד

**שימושים:**

בית משותף

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**שטח עיקרי:**

36.00

**מהות הבקשה**

הקמת משרד מכירות במבנה יביל

**הערות בדיקה**

מבוקש שימוש חורג להקמת משרד מכירות לתקופת הבניה באזור שיעודו - מגורים.

בקשה פורסמה בתאריך 29/08/2014 ולא התקבלו התנגדויות.

לסמן מחסן הקיים בשטח להריסה.

לתת פתרון תנועה וחניה.

להזיז המבנה לתחום קו הבנין.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

הועדה מחליטה לאשר שימוש חורג לתקופה שאינה עולה על 5 שנים, בכפוף להשלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי. המבנה יוקם בקוי הבניה המותרים במגרש.

**גליון דרישות**

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- 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)
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים



המשך בקשה להיתר : 2014423

- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות



9 סעיף	בקשה להיתר: 2014362	תיק בניין: 1353
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201409 תאריך: 01/10/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

שצרבה יעקב ורויטל

**כתובת:** רחוב רמבם 4

**גוש חלקה:** גוש: 3636 חלקה: 191

**יעוד:** מגורים א-2

**שטח עיקרי:** 42.37 **שטח שירות:** 40.00

**מהות הבקשה**

תוספת לבית קיים הקמת מקלט בחזית אחורית והעתקת גדרות

**הערות בדיקה**

מבוקשת הקלה להקמת ממ"ד בקו בנין צדדי ואחורי -0-  
הבקשה פורסמה. פרסום אחרון בתאריך 24.7.14 התקבלו התנגדויות

בית הקיים עומד בקו בניה חזיתי של כ-4,40 מ' בהיתרבמקום 5.00 ע"פ ת.ב.ע.  
אין לחרוג מקווי בנין עם תוספת הבניה מוצעת (ראה חזית)  
להקטין שטח חניה מקורה ל-25 מ"ר ע"פ ה-ת.ב. לציון גובה גג החניה ביחס לקרקע (2.4 מ' פנימי, 2.6 מ' קוקוד)  
לערוך תרשים המגרש ולסמן קוי הבנין.

להשלים ולתקן תכנית פיתוח שטח בתאום עם מהנדס כבישים.  
להשלים ולתקן תכניות וטופס 1  
לתקן מיקום ממ"ד בהתאם לתכנית הפיתוח.

**מתנגדים**

- אתי ביטון

**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





המשך בקשה להיתר : 2014362

- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- 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
- 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 10	בקשה להיתר: 2014400	תיק בניין: 2079
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201409 תאריך: 01/10/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
החזקות ידר בע"מ

כתובת: רחוב נגבה 3

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 753

יעוד: מגורים מיוחד

**תאור הבקשה:** הריסה ותוספת למבנה קיים

**שטח עיקרי:** 960.22

**מהות הבקשה**

חידוש החלטה לתוספת 10 יח"ד בבניין קיים בן 16 יח"ד, חיזוק מבנה במסגרת תמ"א 38. סגירת קומת העמודים, תוספת 2.5 ק. מעל 4 קיימות, והרחבת דירות קיימות מכח ת.מ.א 3/38

**הערות בדיון**

מבוקש לחדש החלטת ועדת מישנה מיום 11.9.13 אשר החליטה: " הועדה מחליטה בהיבט העקרוני לדחות את ההתנגדויות כנגד מימוש תמ"א 38 במתחם נגבה, מהנימוקים הבאים:

1. פוטנציאל התוספות המירבי במתחם הינו כ-60 יח"ד. תוספת זו יכולה להיקלט בהיבטים של צרכי ציבור, תשתיות ותנועה.
2. מבחינת צרכי החניה - מודגש כי החסר הנוכחי נובע ממיעוט חניות בתוך המגרשים הפרטיים. במצב בו מבוקשת תוספת לפי תמ"א 38 הועדה דורשת למצות את פוטנציאל החניה במגרש אף מעבר לתוספת היח"ד המבוקשות ככל הניתן.
3. יתרה מכך, במתחם שטחי ציבור (חניה ושצ"פ) ניתן באמצעות התקמת חניונים ת"ק לתגבר את מאזן החניה הציבורית במתחם ולכך התייחסה מליאת הועדה בהחלטתה מיום 27.1.13.
4. לעניין גובה הבינוי: אכן, המתחם הקיים חורג מסביבתו (צמודי קרקע) - פער שמחריף לאור תוספת הקומות המבוקשת (8 קומות) עם זאת, לאור הצורך הדחוף לחיזוק מבנים כפי שבא לידי ביטוי במדיניות הממשלה ובהוראות תמ"א 38 הועדה מחליטה כי אין לראות בפער זה מצב בלתי סביר בנסיבות העניין.

יתרה מכך, בשיפוץ וחידוש המבנים יש כדי לשפר את חזותם החיצונית ואף את חזות המתחם כולו.

בהתייחס לבניין הספציפי (נגבה 3) מחליטה הועדה:

- א. לדחות את ההתנגדויות העקרוניות כפי שפורטו לעיל.
  - ב. פתרון החניה המוצע כולל - 20 מקומות חניה במתקנים לאורך הגבול המערבי של המגרש. על אף הלבטים ביחס לפתרון זה - זהו פתרון מיטבי בנסיבות המגרש המאפשר כניסה ויציאה ותמרון רכבים בתוך המגרש.
  - ג. כתב שיפוי יופקד כתנאי להיתר בניה.
- בנסיבות אלו מחליטה הועדה לאשר את הפתרון המבוקש ללא דרישה לתשלום קרן (בהתאם לסעיף 4 בהחלטת מליאת הועדה). "

מבוקש מכח ת.מ.א 38/3 :

1. סגירת קומת עמודים ע"פ ת.מ.א 38
2. תוספת 25 מ"ר לכל דירה קיימת בקומות א-ד ע"פ ת.מ.א 38/3
3. הוספת קומה לפי ת.מ.א 38 ועוד 2 קומות
4. בניה מעבר לקו בניין צדדי צפוני לתוספת בניה ע"פ ת.מ.א 38 לקו בנין של כ-2.00 במקום 3.00 מ'
5. העברת כ-60 מ"ר מהשטחים המותרים מכח ה-ת.מ.א 38 בקומה המפורלשת לקומות העליונות
6. בניה מעבר לקו בנין מזרחי (קידמי) מכח תמ"א 38 כ-3.1 מ' במקום 5 מ'
7. בניה מעבר לקו בנין מערבי (אחורי) מכח תמ"א 38 כ-3.8 מ' במקום 10 מ'



**הבקשה פורסמה בתאריך 8.8.13 התקבלו התנגדויות אשר נדנו (ראה החלטה מעלה )**

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים ולהתאים לשטחי בניה מותרים להתאים הבקשה להוראות ת.מ.א 38/3

לציין בכל גזוזטרא בתוכניות שטח (לא יותר מ-14 מ"ר ובממוצע של סה"כ הדירות 12 מ"ר )

אין לחרוג בקומות הנוספות מקונטור הקומות הקיימות .  
אין לחרוג בקומה האחרונה מהיקף של 50% בניה משטח הקומה שמתחתיה

לציין חומרי ציפוי וגימור המבנה בתיאום עם מה"ע  
לתת טבלה הכוללת מספר דירה , שטח עיקרי מוצע , שטח עיקרי קיים , שטח שרות , מרפסות גג, וגזוזטראות

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

**לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות 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 הג"א
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות וניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח



המשך בקשה להיתר : 2014400

- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- דו"ח בדיקת קרקע
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- אישור מהנדס יועץ העירייה להשלמת דרישותיו (ראה חוות דעת) לחיזוק המבנה ע"פ ת.מ.א. 3/38



1910 תיק בניין:	2014408 בקשה להיתר:	סעיף 11
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201409 תאריך: 01/10/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
מורדוביץ דב

כתובת: רחוב גורדון 28

גוש חלקה: גוש: 3850 חלקה: 163

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

יעוד: מגורים א-1

שטח עיקרי: 38.73

**מהות הבקשה**

תוספת בניה ליח"ד קיימת

**הערות בדיון**

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. העברת כ-6% מקומה א' לקומת הקרקע ללא חריגה בסה"כ המותר.
2. הקלה של עד כ-10% בקו הבנין צדדי למבנה קיים.
3. הקלה של עד כ-6% באחוזי הבניה.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 21.8.14 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1  
להראות פרגולה מוצעת מעל משטח יציאה מסלון  
לכלול גגון כניסה בשטחי השרת

**מהלך דיון**

רוני 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
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'



1680	תיק בניין :	2014421	בקשה להיתר :	12	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201409 תאריך : 01/10/2014					

**בעלי עניין**

מבקש  
מלוביצקי דרורה

כתובת: רחוב רוטשילד 12

גוש חלקה: גוש: 3845 חלקה: 123

יעוד: מגורים ג

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי: 2405.00 שטח שירות: 1562.00 יח"ד: 25

**מהות הבקשה**

הריסת מבנה קיים והקמת בית משותף חדש כולל ניצול זכויות בניה בהתאם להוראות תכנית תמ"א 38/3, קומת קרקע + 7 קומות + קומה חלקית + מרתף חניה, 25 יח"ד.

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת ניצול זכויות בניה על פי תכנית תמ"א 38/3 לפי פרוט הבאה:

1. סגירת קומת עמודים.
2. תוספת 2 קומות מלאות + קומה חלקית מעל 5 קומות המותרות לפי תכנית נס/1/1
3. הגדלת שטח הבנין ב-625 מ"ר (תוצאה מהכפלת 25 מ"ר ל-25 יח"ד המוצאות)
4. הקטנת קוי בנין צדדיים ל-2 מ'

בנוסף מבוקשות הקלות הבאות מתכנית נס/1/1:

1. הגדלת אחוזי הבניה המותרים ב-6%
2. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) עד 30% משטח כל קומה לשטח עיקרי של הבנין
3. הבלטת גזוזטראות מעבר לקו בנין חזיתי - דרומי ב-40% (2 מ')
4. הגדלת גובה קומת עמודים מ-2,50 מ' ל-2,75 מ'.

בקשה פורסמה בתאריך 07/08/2014 והתקבלה התנגדות.

הבקשה מתבססת על תחשיב הוספת שטחי בנייה מכוח תמ"א 38/3 כ-1180 מ"ר (הכפלת שטח הקומה כולל ההקלות בסך 245,44 מ"ר ב-2,5 קומות + 25 מ"ר \* 25 יח"ד) קוי בנייה צדדיים המוצעים מכוח התמ"א -2 מ' לפרט טבלת שטחי הבניה בכל קומה וקומה, לפרט תחשיב מרפסות מקורות. לתקן ולהשלים חישוב שטחי הבניה ולהקטין שטח המחסנים ל-30 מ"ר לכל הבנין. כניסה למרתף חנייה מתוכננת משצ"פ הצפוני. שטח הקומה העליונה גדול ממחצית הקומה הטיפוסית. מרתף חניה חורג מהוראות תכנית נס/1/2 ב מבחינת הגודל, קוי הבנין והגובה. מוצעות 25 מקומות חניה.

**מהלך דיון**

המלצות מהנדס העיר:

1. לדון בבקשה על רקע החלטת מליאת הועדה המקומית (מצ"ב).
2. תחשיב זכויות הבניה כפי שמבוקש מכוח תמ"א 38 אינו מקובל.
3. לדיון במיקום הכניסה לחניה, על רקע התנגדות תושבי רח' ביל"ו 4.



**החלטות**

**הועדה מחליטה להוריד הנושא מסדר היום, על פי בקשת מגיש הבקשה מיום 29.9.14.**

-----  
קיריל קוזיול  
מהנדס הועדה

-----  
עמוס לוגסי  
יו"ר ועדת מישנה  
מקומית  
לתכנון ובניה

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