



תאריך: 05/01/2015  
ת. עברי: י"ד בטבת תשע"ה

## פרוטוקול החלטות ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201412

בתאריך: 24/12/2014 ב' בטבת 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. |

#### **נציגים:**

- |                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| גב' מיכל בן אהרון | - נציגת משרד הפנים         |
| <b>הערה:</b>      | נכחה בסעיפים מס' 1-2 בלבד. |

#### **סגל:**

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

### 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                |
| נציג משרד השיכון    | - המשרד לבטחון המדינה        |
| 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      |
| מר שמואל אלקלעי | - מנהל מדור פיקוח בניה |

#### **מוזמנים:**

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



על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201411 מתאריך 26.11.14  
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 מתאר	מק/126/א/1	איחוד וחלוקה לב העיר מערב	גוש : 3842 מחלקה : 32 עד חלקה : 33	ועדה מקומית לתכנון ובניה	ויצמן	שעה : 19:00
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0239574	מק/132/ב/1	גוש : 3853 מחלקה : 25 עד חלקה : 25	עיריית נס ציונה	שד' העמק	שעה : 19:00
3	בקשה להיתר	2014519	תוכי' שינויים ללא תוכי' שטח	גוש : 3751 חלקה : 81	גרייפר ילנה ואיגור	רחוב התאנה 15, שכונה : כפר אהרון, חדש/ישן	
4	בקשה להיתר	2014487	מבנה ציבור כללי, בניה חדשה	גוש : 3851 חלקה : 9 מגרש : 100	עיריית נס ציונה קיימת התנגדות	רחוב חושן 16	
5	בקשה להיתר	2014369	יחידה אחת מדו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 113 תכי' : נס/1/1	סנדזייבסקי יצחק ואוליביה	רחוב סטרומה 7	
6	בקשה להיתר	2014407	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3851 חלקה : 56 תכי' : נס/1/1	פרגו איתן ושרון	רחוב הצנחנים 7	
7	בקשה להיתר	2014503	בניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 363 תכי' : נס/1/1	פורת קהלני אילנה	רחוב הגנה 9	
8	בקשה להיתר	2014513	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3636 חלקה : 290 תכי' : נס/1/1	מזרחי אייל וסיגל	רחוב כצנלסון 41	
9	בקשה להיתר	2014322	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 75 תכי' : נס/1/1	ורסנו שלמה ומלכה קיימת התנגדות	רחוב הבנים 71	
10	בקשה להיתר	2014515	בניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 587 תכי' : נס/1/1	ללזר דוד וחנה	רחוב צה"ל 5	
11	בקשה להיתר	2014521	יחידה אחת מדו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 3850 חלקה : 130 תכי' : נס/1/1	שרפי אבינועם קיימת התנגדות	רחוב בן גוריון 39	



<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית מתאר מפורטת: נס/מק/126/א/1</b>
פרוטוקול ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201412 תאריך: 24/12/2014	

**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**

החלטת הועדה בנושא ההתנגדויות שהוגשו לתכנית לאחר קבלת חוות דעת מפורטת שהוגשה לה על ידי שמאי התכנית יובל דנוס ושמאי הועדה אינג' שמואל פן.

**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 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.
4. בתאריך 2/9/2014 שמעה הוועדה את המתנגדים והחליטה לשוב ולדון בהתנגדות לאחר קבלת חוות דעת שמאי התכנית מר יובל דנוס ושמאי הוועדה מר שמואל פן שמאי.
5. מצ"ב חו"ד השמאים כרקע לדיון.

**החלטות משיבות קודמות**

**בישיבת ועדת המישרה לתכנון ולבניה מספר 201008 מתאריך 31/08/2010 הוחלט :**  
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :  
(1) תיקונים טכניים של לשכת התכנון.  
(2) תנאי להפקדת התכנית - מתן תוקף לתכנית נס/126/א'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החברים המשתתפים :

יו"ר מר עמוס לוגסי, עו"ד שאול רומנו, מר נאור ירושלמי, גב' סמדר אהרוני.

**בישיבת ועדת המישרה לתכנון ולבניה מספר 201401 מתאריך 15/01/2014 הוחלט :**

החלטה לבטל את הפקדת התכנית, להפקיד תכנית מתוקנת כמפורט בהערות הבדיקה של משרד הפנים.

החלטה התקבלה פה אחד.

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

**בישיבת ועדת המישרה לתכנון ולבניה מספר 201408 מתאריך 02/09/2014 הוחלט :**

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.

**החלטות**

1. לקבל חלקית את התנגדות א.מ סטולר השקעות ובניה, בת שבע אילני, וצבי אילני ולהעביר את הזכויות של אילני צבי ואילני בת שבע ממגרש 5 למגרש מס 2, ללא שינוי במס' קומות המקסימלי שנקבע למגרש 2, בגין שינוי זה תפורסם הודעה על פי סעיף 106 ב לבעלי הזכויות הנוספים במגרש מס 2 ותינתן להם האפשרות להגיש התנגדותם להחלטה זו תוך 28 יום מיום שליחת ההודעה.

2. לקבל חלקית את התנגדות בירגר גיטה, בירגר דורון ודוד חיים בירגר בנושא הוראות מגרש מס' 4 המיועד למגורים ומלונאות, ביחס להוראה הקובעת כי בסמכות הועדה המקומית להעדיף בניית מלון על מבנה מגורים או בית אבות, באופן שהוראה זו תימחק ובמקומה ירשם : שימושים של בית אבות או מלון יהיו כפופים לאישור הועדה המקומית.

שאר טענות ההתנגדויות נדחות בהתאם לנימוקים שיפורטו בפרוטוקול המלא.

3. ההתנגדות שהוגשה ע"י אוסלקה מרום, שמואל אוסלקה שלומית אוסלקה, נדב עדה נדחת בהתאם לנימוקים שיפורטו בפרוטוקול המלא.

**אושר פה אחד.**

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

פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 24/12/2014 בוועדת המשנה. פירוט מהלך הדיון ונימוקי ההחלטות יירשמו בפרוטוקול הדיון שיפורסם ויופץ במועד מאוחר יותר.



<b>סעיף 2</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: נס/0239574-407</b>
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201412 תאריך: 24/12/2014	

**שם התכנית:** מק/132/ב/1

**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**כתובות** שד' העמק

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3853		לא	25	25	לא

**מטרת הדיון**

התוכנית הופקדה ולא הוגשו התנגדויות, מבוקש לאשר את תכנית.

**החלטות מישיבות קודמות:**

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201407 מתאריך 16/07/2014 הוחלט: החלטה להפקיד תכנית.

**אושר פה אחד.**

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

**החלטות**

החלטה לאשר את התוכנית בהתאם לתיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.

**אושר פה אחד.**

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



סעיף 3	בקשה להיתר: 2014519	תיק בניין: 1962
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201412 תאריך: 24/12/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

גרייפר ילנה ואיגור

**כתובת:**

רחוב התאנה 15, שכונה: כפר אהרון, חדש/ישן

**גוש חלקה:**

גוש: 3751 חלקה: 81

**יעוד:**

התיישבות חקלאית

**שימושים:**

בית פרטי חד משפחתי

**שטח מגרש:**

868.00 מ"ר

**תאור הבקשה:**

תוכ' שינויים ללא תוס' שטח

**מהות הבקשה**

העמקת חצרות אנגליות בחזית מערבית עד מפלס ריצפת המרתף + שינויים בגובה חלונות במרתף.

**החלטות**

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



20615 תיק בניין:	2014487 בקשה להיתר:	סעיף 4
פרוטוקול ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201412 תאריך: 24/12/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
עיריית נס ציונה

**כתובת:**

רחוב חושן 16

**גוש חלקה:**

גוש: 3851 חלקה: 9 מגרש: 100

**תוכניות:**

124, תממ/3/21, ב/2/1, א/1/1, מק/6/1, 2/1, 1/1, אכרזה חקלאית, במ/1999, תמא/35

**יעוד:**

שטח לבניני ציבור

**שימושים:**

מבנה ציבור כללי

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**שטח עיקרי:**

1251.00

**שטח שירות:** 344.00

**מהות הבקשה**

הקמת גן ילדים + מעון יום וחדרי חוגים .

**מתנגדים**

- יוסי גזלה יו"ר עמותת ביה"כ משכן משה

**החלטות**

אין הועדה דנה באופן הפעלת המבנה. השימושים המבוקשים הם בהתאם לתכנית החלה וההקלה שהתבקשה הינה בקו בנין בלבד, על כן ההתנגדות נדחית והועדה מאשרת את הבקשה. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.





סעיף 5	בקשה להיתר: 2014369	תיק בניין: 1410
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201412 תאריך: 24/12/2014		

**בעלי עניין****מבקש**

סנדייבסקי יצחק ואוליביה

**כתובת:**

רחוב סטרומה 7

**גוש חלקה:**

גוש: 3636 חלקה: 113

**תוכניות:**

נס/1/1 נס/2/1

**יעוד:**

מגורים א-2

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי

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

84.30

**שטח שירות:** 16.10**יח"ד:** 1**מהות הבקשה**

תוספת שטחי בניה ושינויים ביחידת דיור קיימת, תוספת מרתף וכניסה חיצונית למרתף + ממ"ד + הריסות. (אישור מצב קיים והתאמת הבית)

**החלטות**

הבקשה מתארת כניסה אחת בלבד למרתף מבחוץ ללא גישה מתוך בית המגורים על פי תכנית המרתפים "הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי..."  
 הועדה מאשרת את ההקלה לכניסה המבוקשת בהתאם להחלטת המליאה מיום 26.3.14 בכפוף לכך שהתכנית תראה כניסה בתוך קונטור הבית, בנוסף לכניסה הקיימת.  
 היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.



סעיף 6	בקשה להיתר: 2014407	תיק בניין: 1626
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201412 תאריך: 24/12/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

פרגו איתן ושרון

**כתובת:**

רחוב הצנחנים 7

**גוש חלקה:**

גוש: 3851 חלקה: 56

**תוכניות:**

נס/1/1

**יעוד:**

מגורים א-1

**תאור הבקשה:** הריסה ותוספת למבנה קיים

**שטח עיקרי:**

55.35

**שטח שירות:** 114.29

**מהות הבקשה**

תוספת בניה של 2 קומות + מרתף לבית קיים

**החלטות**

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



סעיף 7	בקשה להיתר: 2014503	תיק בניין: 1107
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201412 תאריך: 24/12/2014		

בעלי עניין

## מבקש

פורת קהלני אילנה

## כתובת:

רחוב הגנה 9

## גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 363

## תוכניות:

נס/1/1 נס/1/2

## יעוד:

מגורים א-2

תאור הבקשה: בניה חדשה

שטח שירות: 12.50

163.74

שטח עיקרי:מהות הבקשה

בקשה להקטנת ערבות והארכת תוקף החלטה לתוספת יח"ד חדשה קומה אחת + מרתף

החלטות

1. הועדה מחליטה להאריך תוקף החלטה.
2. לעניין גובה הערבות - הערבות נועדה להבטיח השלמת קיום תנאי ההיתר, מכיוון ומדובר בבנין נוסף במגרש בו הבעלות אחת, הועדה מחליטה להפחית את הערבות ל - 20,000 ש"ח לקיום תנאי ההיתר במלואם.

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



סעיף 8	בקשה להיתר: 2014513	תיק בניין: 1551
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201412 תאריך: 24/12/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

מזרחי אייל וסיגל

**כתובת:**

רחוב כצנלסון 41

**גוש חלקה:**

גוש: 3636 חלקה: 290

**תוכניות:**

נס/1/1

**יעוד:**

מגורים א-2

**תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה

**מהות הבקשה**

הריסה והקמת יח"ד חדשה קומה אחת

**החלטות**

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



סעיף 9	בקשה להיתר: 2014322	תיק בניין: 2131
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201412 תאריך: 24/12/2014		

**בעלי עניין**

**מבקש**

ורסנו שלמה ומלכה

**כתובת:**

רחוב הבנים 71

**גוש חלקה:**

גוש: 3636 חלקה: 75

**תוכניות:**

נס/1/1

**יעוד:**

מגורים א-2

**שטח מגרש:** 504.50 מ"ר

**תאור הבקשה:** הריסה ותוספת למבנה קיים

**שטח עיקרי:** 71.99

**מהות הבקשה**

תוספת בניה לבית קיים

**מתנגדים**

- נחשוני צדוק, נחשוני יפתח

**מתנגדים**

- לוי חיים

**החלטות**

הועדה מקבלת את ההתנגדות חלקית ואינה מאשרת את ההקלה להעברת 5% מקומה א' לקומת הקרקע יש לתקן את התכניות בהתאם.

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



1296 תיק בניין:	2014515 בקשה להיתר:	סעיף 10
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201412 תאריך: 24/12/2014		

**בעלי עניין**

מבקש  
ללזר דוד וחנה

כתובת: רחוב צה"ל 5

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 587

תוכניות: נס/1/1 נס/1/2

יעוד: מגורים א-2

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

שטח עיקרי: 140.60 שטח שירות: 149.12

**מהות הבקשה**

בקשה להקטנת ערבות הבנקאית

**החלטות**

לאור התקדמות הבניה הועדה מחליטה להפחית את הערבות ל - 20,000 ש"ח לקיום תנאי ההיתר במלואם. היתר יוצא בכפוף להשלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.



1846	תיק בניין :	2014521	בקשה להיתר :	11	סעיף
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201412 תאריך : 24/12/2014					

**בעלי עניין**

**מבקש**

שרפי אבינועם

**כתובת :**

רחוב בן גוריון 39

**גוש חלקה :**

גוש : 3850 חלקה : 130

**תוכניות :**

נס/1/1

**יעוד :**

מגורים א-2

שטח מגרש : 930.00 מ"ר

**שימושים :**

יחידה אחת מדו משפחתי

**תאור הבקשה :** תוספת למבנה קיים

**שטח עיקרי :**

94.00

**שטח שירות :** 22.00

**מהות הבקשה**

תוספת בנייה בקומת קרקע ליח"ד קיימת בבית דו משפחתי.

**מתנגדים**

- רוזנולד

**החלטות**

הועדה מקבלת באופן חלקי את ההתנגדות ולהתאים את הגדר בצד המזרחי לגבהים הקיימים בשטח. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

קיריל קוזיול  
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי  
יו"ר ועדת מישנה  
מקומית  
לתכנון ובניה

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

למען הסר ספק : ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדת המישנה לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 201412 בתאריך 24/12/2014. כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.