



תאריך: 07/07/2015
ת. עברי: כ' בתמוז תשע"ה

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201506

בתאריך: 01/07/2015 י"ד בתמוז תשע"ה שעה 19:00

נכחו:

חברים:

מר עמוס לוגסי	- יו"ר ועדת המשנה
הערה: למעט סעיף 16	
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: למעט סעיף 11	
מר אלי לוי	- חברת ועדת המשנה לתכנון ולבניה
הערה: הצטרף לדיון מסעיף 9.	
מר יהודה חיימוביץ'	- חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.

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
מר שמואל אלקלעי	- מנהל מדור פיקוח בניה
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	- מנהל אגף הנכסים
----------------	-------------------



המשך משתתפים לשיבה:

- | | | |
|------------|----------|----------------------------------|
| יהודאי יפה | סגל: | - מזכירת מחלקת רישוי ופיקוח בניה |
| שלמה אליהו | מוזמנים: | - מבקר העיריה |

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201505 מתאריך 27.5.15.

הפרוטוקול מאושר פה אחד.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 19:00
1	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצר/624/41	ניני ע"פ 407-0144287 מק/105/א/33	גוש : 3750 מחלקה : 24 עד חלקה : 25	ניני דוד	בן יהודה אבנר 15	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצר/700	עפ"י תכנית מק/7/96	גוש : 3641 מחלקה : 75 עד חלקה : 79	ראובן סרוגו חברה לבניה	שאול המלך 2	5
3	בקשה להיתר	2015240	יחידה אחת מדו משפחתי, שינויים במרתף	גוש : 3753 חלקה : 78 מגרש : 93	דוד חיים	רחוב טוקאן 10	6
4	בקשה להיתר	2015242	יחידה אחת מדו משפחתי, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3641 חלקה : 248 תכ' : נס/1/1 נס/1/2	זהבי חן	רחוב קבוץ גלויות 17	7
5	בקשה להיתר	2015192	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 229 תכ' : נס/1/1 נס/1/2	דניאלי הלפרן ענת, מלניק יפה וצבי	רחוב הבנים 57	9
6	בקשה להיתר	2015241	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3636 חלקה : 109 תכ' : נס/1/1	בן אשר ומורן	רחוב סטרומה 15	11
7	בקשה להיתר	2015243	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3850 חלקה : 134 תכ' : נס/1/1	לבנשטיין צביה ודב	רחוב בן גוריון 33	13
8	בקשה להיתר	2015234	בניה חדשה	גוש : 3751 חלקה : 120 מגרש : 313	קבסה אתי ויצחק	רחוב בני בנימין	15
9	בקשה להיתר	2014103	יחידה אחת מדו משפחתי, הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3641 חלקה : 227 תכ' :	שמר תמיר	רחוב קבוץ גלויות 61, רחוב גולי דמשק 4	17
10	בקשה להיתר	2015248	אישור מצב קיים	גוש : 3850 חלקה : 76 תכ' : נס/1/1	גלי טורס בע"מ	רחוב החרש 14	18
11	בקשה להיתר	2015233	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 644 תכ' : נס/1/1	קוגל מלכה	רחוב תל-חי 25	20
12	בקשה להיתר	2015221	בניה חדשה	גוש : 3846 חלקה : 221 מגרש : 320	אורות גת בע"מ	נס ציונה	22
13	בקשה להיתר	2015189	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 4547 חלקה : 4 מגרש : 2	ניצנים בניין והשקעות בע"מ קיימת התנגדות	רחוב מרגולין 24	24
14	בקשה להיתר	2013491	יחידה אחת מדו משפחתי, תוכ' שינויים ללא תוס'	גוש : 3641 חלקה : 94 תכ' : נס/96	אלוני לירון ותמיר	רחוב ירושלים 33	26
15	בקשה להיתר	2014521	יחידה אחת מדו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 3850 חלקה : 130 תכ' : נס/1/1	שרפי אבינועם	רחוב בן גוריון 39	27
16	בקשה להיתר	2015071	בית משותף, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3843 חלקה : 91 תכ' : נס/1/1	גרופית הנדסה אזורחית ועבודות קיימת התנגדות	רוטשילד 13, תל אביב 22	29
17	בקשה להיתר	2015024	יחידה אחת מדו משפחתי,	גוש : 3845 חלקה : 185 תכ' : נס/1/1 נס/1/2	נוימן יורם	רחוב הורד 11	32



סעיף 1 תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצ"ר/41/624

פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015

שם התכנית: ניני ע"פ 407-0144287 מק/105/א/33

סוג תוכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

ניני דוד

ניני תמר

כתובות בן יהודה אבנר 15 - 21

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3750	לא	לא	24	25	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
3750	689	689		
3750	691	691		

מטרת התכנית

אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית 407-0144287 (נס/מק/105/א/33) החלה על החלקה.

רקע

בתאריך 11/03/2015 פורסמה לאישור תוכנית נס/מק/105/א/33 שמטרתה בין היתר איחוד וחלוקה.

מוגשת בזאת תוכנית לצרכי רישום בהתאם לתכנית שאושרה.

החלטות

לאשר מפה לצרכי ציבור.

אוסר פה אחד.

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



סעיף 2	תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצ"ר/700
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015	

שם התכנית: עפ"י תכנית מק/7/96
סוג תוכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)
בעלי ענין
יוזם/מגיש
 ראובן סרוגו חברה לבניה

כתובות שאול המלך 2 - 10
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3641	לא	לא	75	79	כן
3641	לא	לא	143	143	כן
3641	לא	לא	150	150	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
3641	575	578		

מטרת התכנית
 אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית נס/מק/7/96 החלה על החלקה.

רקע
 בתאריך 23/02/2014 פורסמה לאישור תוכנית נס/מק/7/96 שמטרתה בין היתר איחוד וחלוקה .
 מוגשת בזאת תוכנית לצרכי רישום בהתאם לתכנית שאושרה.

החלטות
לאשר מפה לצרכי ציבור.

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



סעיף 3	בקשה להיתר: 2015240	תיק בניין: 4946
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי עניין

מבקש
דוד חיים

כתובת: רחוב טוקאן 10

גוש חלקה: גוש: 3753 חלקה: 78 מגרש: 93

תוכניות: נס/105/א

יעוד: אזור מגורים א'

שימושים: יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** שינויים במרתף

מהות הבקשה

שינויים במרתף ביחיד בהליכי בניה + שינויים בגדרות, שינויים בחזיתות.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת ההקלות הבאות:

1. הגדלת גובה המרתף הצמוד לקומת הקרקע מ- 2.40 מ' ל- 3.31 מ'.
2. העמקת חצרות אנגליים לעומק העולה על 1.50 מ'.
3. בניית חדר רחצה ושירותים במרתף.
4. הגדלת גובה חלונות במרתף מ- 0.8 מ' ל- 2.50 מ'.

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 16/04/2015 ולא התקבלו התנגדויות.

למקם את כל התכניות לכיוון צפון.
לתאם הגבהת גדר דרום - מזרחית עם מהנדס העיר ועם מחלקת התשתיות של העירייה.
להשלים פרטים בטופס 1

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

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



סעיף 4	בקשה להיתר: 2015242	תיק בניין: 3034
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי ענייןמבקש
זהבי חן

כתובת:

רחוב קבוץ גלויות 17

גוש חלקה:

גוש: 3641 חלקה: 248

תוכניות:

נס1/1 נס1/2

יעוד:

מגורים א-2

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי:

119.00

שטח שירות: 23.00

יח"ד: 1

מהות הבקשה

הריסת יחידת דיור קיימת (חלק מדו משפחתי) והקמת יחידת דיור חדשה, שתי קומות.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. הקטנת קו בניה אחורי ל-5.40 מ' במקום 6 מ' (10%)
2. הקטנת קו בניה צדדי לכ-2.70 מ' במקום 3 מ' (10%)
3. הגדלת שטח קומת קרקע לכ-29% במקום 25% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
4. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.

הבקשה פורסמה בתאריך 14/05/2015 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.
להשלים תכנית פיתוח: לתכנן קליטת נגר עילי, גומחות לחשמל, מים, טל"כ, חיפוי גדרות.
להוסיף קווי בנין וקו קרקע טבעית בחתכים ובחזיתות.
להוסיף בשטחי הבניה גגון כניסה.
לציין חומרי גמר בחזיתות.

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר את ההקלות הנקודתיות בקווי הבנין בשל הגאומטריה של המגרש.

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.



המשך בקשה להיתר : 2015242

- 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 5	בקשה להיתר: 2015192	תיק בניין: 1006
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי עניין**מבקש**

דניאלי הלפרן ענת, מלניק יפה וצבי

כתובת:

רחוב הבנים 57

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 229

תוכניות:

נס 1/1 נס 1/2

יעוד:

מסחרי א

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים

שטח שירות:

26.09

מהות הבקשה

הוספת ממ"מ ושימוש חורג לפעוטון

הערות בדיקה

מבוקש שימוש חורג מאזור מסחרי א לגן ילדים לתקופה של 25 שנים.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 7.5.15 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים
לכלול חלק הגגון העובר עומק 1.8 מ' בשטח עיקרי
לתת תוכנית פיתוח מושלמת, כולל פריסת גדרות וציפוי גדר ע"פ פרט מידע תיכנוני
לצפות המבנה בחומר קשיח בתיאום עם מהנדס העיר
לסמן ולהרוס מחסנים ללא היתר
להמציא מפת מדידה חתומה ע"י המודד

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר שימוש חורג לגן ילדים לתקופה של 5 שנים.

גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' כבלים ויס



המשך בקשה להיתר : 2015192

- אישור יועץ התחבורה של העירייה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- 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
- משרד הבריאות
- כיבוי אש



סעיף 6	בקשה להיתר: 2015241	תיק בניין: 1747
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

בן אשר אשר ומורן

כתובת:

רחוב סטרומה 15

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 109

תוכניות:

נס/1/1 נס/2/1

יעוד:

מגורים א-2

שטח מגרש:

467.50 מ"ר

תאור הבקשה:

הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי:

186.79

שטח שירות:

51.77

מהות הבקשה

הריסה ובניית יח"ד אחת 2 קומות

הערות בדיון

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקלה של עד 10% בקו בנין צידי דרומי, מבוקש כ-2.7מ' במקום 3 מ' ע"פ ת.ב.ע.
2. צירוף של עד כ-30% מרפסות "פתוחות" מקורות משטח הקומה לשטחי הבניה.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 29.5.15 לא התקבלו התנגדויות

לתקן מהות הבקשה

לתקן ולהשלים טופס 1

להגיש תוכניות וסכמת שטחים ללא מחיקות ותיקונים
לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

ההקלה בקו הבנין המבוקשת הינה זעירה ביותר לכן הועדה מחליטה לאשר הבקשה בכפוף להשלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

גליון דרישות

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



המשך בקשה להיתר : 2015241

- 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
- 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: 2015243	תיק בניין: 2284
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי עניין

מבקש
לבנשטיין צביה ודב

כתובת: רחוב בן גוריון 33

גוש חלקה: גוש: 3850 חלקה: 134

תוכניות: נס/1/1

יעוד: מגורים א-2

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי: 149.01 שטח שירות: 79.85

מהות הבקשה

הריסה ובנית יח"ד אחת חדשה קומה אחת + מרתף

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע בכ-7% (מבוקש כ-32% במקום 25% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה)
- הגדלת מפתח גובה המרתף מ-2.4 מ' לכ-2.66 מ'
- הוספת כניסה חיצונית למרתף
- הבלטת מרתף מעל 1.00 מ' מפני הקרקע בצד המערבי של המרתף
- הקמת שירותים וחדר כביסה במרתף

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 4.6.15 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1

לתת מחסן כלי גינה הכולל גישה ישירה לחצר ע"פ הנחיות מידע תיכנוני להראות פרטי קירות תמך, לתאם גובה עם מח' תשתיות לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הועדה המקומית מחליטה לאשר הבקשה בהתאם להחלטת מליאת הועד המקומית מיום 26.3.14.

גליון דרישות

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



המשך בקשה להיתר : 2015243

- 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
- 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 8	בקשה להיתר: 2015234	תיק בניין: 4627
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

קבסה אתי ויצחק

כתובת:

רחוב בני בנימינ

גוש חלקה:

גוש: 3751 חלקה: 120 מגרש: 313

תוכניות:

נס/151, 151, תממ/21/3, 2/1, 2/1, 5/1, 1/1, אכרזה חקלאית, תמא/38

יעוד:

מגורים א, אזור מגורים א'

תאור הבקשה: בניה חדשה

שטח עיקרי:

245.30

שטח שירות: 38.15

מהות הבקשה

הקמת יחיד אחת חדשה 2 קומות + מרתף

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

- הקלה של עד כ-10% בקווי הבנין הצדדים (המערבי והדרומי) מבוקש עד כ-4.5 מ' לכיוון מערב (שצ"פ) במקום 5 מ' ובניה בקו בנין של כ-3.2 מ' במקום 3.5 מ' ע"פ ת.ב.ע.
- הגדלת הפרש גובה בין תקרת מרתף לקרקע מ-2 מ' לכ-2.82 מ'
- הגבהת מפתח קומת מרתף מ-2.4 לכ-2.82 מ'

הבקשה פורסמה . פרסום אחרון בתאריך 4/6/15 לא התקבלו התנגדות

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים

לכלול שטח שירות 6 בקומה א' בשטחי הבניה העיקריים ולהתאים לשטחים המותרים ע"פ ת.ב.ע.

לכלול הפחתת שטח מדרגות מרתף בשטחי המרתף

לתקן תוכנית גג ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע. לגג רעפים בכיסוי מלא בשיפוע של 40%

להצמיד חלונות מרתף לתקרה ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע. ולציין מיקום בתוכנית

אין לחרוג מ-30% שטח בניה לקומה (ראה קומה א)

לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

להנמיך 0.00 לפחות ב-1 מ' בתיאום עם מהנדס תשתיות של העירייה.

להנמיך מסתור מרזב בגג לא יעלה על 10 ס"מ.

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר בכפוף להנמכת מפלס ה 0.0 והתאמתו לפני הרחוב וכן,

השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה בתיאום 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
- 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: 2014103	תיק בניין: 2905
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי ענייןמבקש
שמר תמיר**כתובת:**

רחוב קבוץ גלויות 61, רחוב גולי דמשק 4

גוש חלקה:

גוש: 3641 חלקה: 227

תוכניות:

נס/1, נס/2

יעוד:

מגורים א-2

שטח מגרש: 271.00 מ"ר

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

54.00

שטח שירות: 35.00

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה בשתי קומות ליחיד קיימת (חלק מדו משפחתי) + חניה מקורה .

הערות בדיקה

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה ל-46% במקום 40% עפ"י תב"ע.
- צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.

בקשה להקלה פורסמה בתאריך 15/05/15 ולא התקבלו התנגדויות.

בקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201403 מתאריך 04/03/14

דיון לחידוש ההחלטה.

מהלך דיון

מר אלי לוי - חבר ועדה הצטרף לדיון .

רוני הציג את הבקשה.

החלטות

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



סעיף 10	בקשה להיתר: 2015248	תיק בניין: 1131
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

גלי טורס בע"מ

כתובת:

רחוב החרש 14

גוש חלקה:

גוש: 3850 חלקה: 76

תוכניות:

נס/1/1

יעוד:

תעשייה

שטח מגרש: 3009.00 מ"ר

תאור הבקשה: אישור מצב קיים

שטח עיקרי:

163.39

שטח שירות: 54.24

מהות הבקשה

תוספת בניה (אישור מצב קיים) שימוש חורג מתעשייה למסחר

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלה הבאה :
 העברת כ-9% מהקומות העליונות לקומת הקרקע (מבוקש כ-49% במקום 40% ע"פ ת.ב.ע בקומת הקרקע)
 מבוקש שימוש חורג לשנתיים מתעשייה למסחר (אולם תצוגה ומכירת מכוניות)

הבקשה פורסמה . פרסום אחרון בתאריך 5.3.15 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1
 לסמן ע"פ התקנות סככות ללא היתר שאין אפשרות להכלילם בבקשה
 לתקן סכמת שטחים ולהתאים למותר
 להשלים מידות ומפלסים
 לתאם גימורים עם מהנדס העיר
 לצרף תמונות
 התאמה לתכנית נס/126/ב'.

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר בכפוף לבדיקת התאמה לתכנית נס/126/ב העומדת לקבל תוקף.

גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בוק
- אישור מכבי אש



המשך בקשה להיתר : 2015248

- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' כבלים
- 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
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- אישור משרד הבריאות
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- אישור מח' תכנון עיר



סעיף 11	בקשה להיתר: 2015233	תיק בניין: 1066
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי עניין

מבקש
קוגל מלכה

כתובת: רחוב תל-חי 25

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 644

תוכניות: נס/1/1 נס/2/1

יעוד: מגורים א-2

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי: 133.26 **שטח שירות:** 102.47

מהות הבקשה

בקשה להארכת תוקף ההחלטה להריסה ובנית בית חדש קומה אחת + מרתף

הערות בדיקה

מבוקש להאריך את תוקף ההחלטה

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 פרסת 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

מר לירן יגודה יצא מן הדיון.

רוני מציג הבקשה.

החלטות

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

גליון דרישות

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



המשך בקשה להיתר : 2015233

- 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 12	בקשה להיתר: 2015221	תיק בניין: 4874
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי עניין**מבקש**

אורות גת בע"מ

כתובת:

נס ציונה

גוש חלקה:

גוש: 3846 חלקה: 221 מגרש: 320

תוכניות:

נס/121/א

יעוד:

אזור מגורים ב'1

תאור הבקשה: בניה חדשה**שטח עיקרי:**

32.00

מהות הבקשה

הקמת מבנה זמני למכירות והתארגנות באתר

הערות בדיקה

מבוקש שימוש חורג לשנה וחצי להקמת מבנה מכירות

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 14.5.15 לא התקבלו התנגדויות

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר בכפוף לאישור יועצת התנועה, לרבות התייחסות לחניה עבור מבקרי מבנה המכירות. השימוש למבנה המכירות מאושר לתקופה של 3 שנים לכל היותר מיום הוצאת ההיתר. תנאי לטופס 4 למבנה הראשי יהיה הסרת המבנה.

גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור מ.מ.י.
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- 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)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים



המשך בקשה להיתר : 2015221

- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- סימון מיקום מנוף כולל רדיוס סיבוב
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות



1948 תיק בניין:	2015189 בקשה להיתר:	סעיף 13
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

ניצנים בניין והשקעות בע"מ

כתובת:

רחוב מרגולין 24

גוש חלקה:

גוש: 4547 חלקה: 4 מגרש: 2

תוכניות:

96

יעוד:

מגורים ג

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

חיזוק ותוספת בניה ע"פ תמ"א 38 הכוללת תוספת 2.5 קומות מעל הקיים, סגירת קומת העמודים, הוספת ממד"ים ומרפסות לדירות קיימות. תוספת 12 יח"ד חדשות על 16 יח"ד קיימות ו-14 חניות מוצעות

הערות בדיקה

- הבקשה כוללת חיזוק מבנה ובניה מכוח תמ"א 38:
1. הקטנת קו בנין צידי מזרחי בכ-0.30 מ' (מבוקש 3.2 מ' במקום 3.5 מ')
 2. הקטנת קו בנין אחורי דרומי בכ-1.8 מ' להוספת ממ"ד (מבוקש כ-2.20 מ' במקום 4 מ')
 3. הוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות על עמודים הקיימות.
 4. תוספת בניה של כ-64 מ"ר לכל קומה קיימת (עד 25 מ"ר ליח"ד קיימת)
 5. סגירת קומת העמודים לבניית 2 יח"ד ומחסנים

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון 7.5.15 התקבלה התנגדות ותגובת המבקשים.

להשלים צביעה של תוספות הבניה המוצעות לתת מחסן כלי גינה ליח"ד בקומה המפולשת לתת טבלת ממוספרת של הדירות המוצעות וכוללת פירוט שטחי בניה, מספר חדרים של כל דירה לצפות מבנה בחומר קשיח (אין לטיח מבנה) לתת ולפרט ציפוי/גימור מבנה באישור מה"ע לכלול שטח מרפסות שירות בשטחי בניה עיקריים להשלים ולתקן מפלסים בתוכנית הגג להתאים תוכנית גג (ראה מפלסים) לחזיתות להנמיך מאגר מים למישור גג להקטין שטח קומה אחרונה ל-50% משטח הקומה שתחתיה למספר דירות בסדר רץ, ולתקן בטבלה ע"פ מספור הדירות

מתנגדים

- עו"ד דורון טל משרד י. ברנהולץ-הורביץ ושות'

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

1. ההתנגדות עוסקת בקדומה של תכנית פינני בניין עתידית במתחם ה"אצ"ל" ומבקשת להבטיח כי לא תוגשנה התנגדויות מטעם הדיירים ובעלי הזכויות במקרקעין לאותה תכנית עתידית, כתנאי להיתר בניה (זאת בהתאמה להחלטת ועדת ערר 24.7.13).
2. הועדה המקומית דנה בעבר בחלופות השונות למתחם זה והחליטה כי בשלב הנוכחי יש לקדם בקשות עפ"י תמ"א 38 כמו זו שהוגשה.
3. הנסיבות התכנוניות כיום לא השתנו ביחס לדיון הקודם בבקשה הנ"ל, למעט העובדה



- שאושרה תכנית המאשרת זיקת הנאה לצורך גישה למגרש נשוא הבקשה.
 4. לאור האמור לעיל הועדה דוחה את ההתנגדות, לרבות את הדרישה להחתיים את התושבים על כתב התחייבות.
 5. הועדה מאשרת את הבקשה.

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

גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע 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
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- אישור משרד העבודה
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- דו"ח בדיקת קרקע
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- ערבות הנקאית להבטחת תנאי ההיתר
- התחייבות לשיפוי
- התקשרות עם אתר אשפה לפסולת בנין



סעיף 14	בקשה להיתר: 2013491	תיק בניין: 2977
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

אלוני לירון ותמיר

כתובת:

רחוב ירושלים 33

גוש חלקה:

גוש: 3641 חלקה: 94

תוכניות:

נס/96

יעוד:

מגורים א-3

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

שטח מגרש:

896.00 מ"ר

תאור הבקשה:

תוכ' שינויים ללא תוס' שטח

מהות הבקשה

בקשה להפחתת ערבות הבנקאית.

הערות בדיקה

לבקשה הוצא היתר בניה ועבודות על פי ההיתר לא הסתיימו, הוגש מיכתב -בקשה להפחתה נוספת של ערבות הבנקאית אשר עומדת היום על סך 30000 ש"ח.

ראה התייחסות של פיקוח על הבניה המצורפת לבקשה.

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

לאור הנימוקים המפורטים במכתב שצורף לסדר היום וכן, לאור העובדה שהבניה הסתיימה למעט השלמות במספר נושאים מינוריים - מחליטה הועדה להקטין הערבות לסכום המינימאלי 5,000 ש"ח.



סעיף 15	בקשה להיתר: 2014521	תיק בניין: 1846
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

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 ליחיד קיימת בבית דו משפחתי.

הערות בדיקה

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201412 מתאריך 24/12/2014, דיון חוזר לפי בקשת המבקש להקטנת ערבות הבנקאית.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

על רקע מכתב הבקשה שצורף לסדר היום, הועדה מחליטה לאשר הקטנת הערבות ל - 5,000 ש"ח.

מר יהודה חיימוביץ - מתנגד לאור העובדה שהבניה טרם החלה.

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 בוק
- אישור חברת החשמל



המשך בקשה להיתר : 2014521

- 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
- 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



1773 תיק בניין:	2015071 בקשה להיתר:	סעיף 16
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ

כתובת: רוטשילד 13, תל אביב 22

גוש חלקה: גוש: 3843 חלקה: 91

תוכניות: נס/1

יעוד: מגורים ג

שימושים: בית משותף **תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי: 2288.50 **יח"ד:** 32

מהות הבקשה

הריסת בית משותף קיים בן 8 יח"ד והקמת בית משותף חדש בן 32 יח"ד, 7,5 קומות מעל קומת הקרקע + 2 קומות מרתפי חניה + קומה טכנית עליונה, הכל במסגרת ניצול זכויות לפי תמ"א / 38

הערות בדיקה

הבקשה כוללת ניצול זכויות בניה על פי תמ"א 38/3 לפי הפירוט הבא:

1. תוספת 2.5 מעל 5 קומות המותרות לפי תכנית נס/1.
2. סגירת קומת עמודים.
3. הקטנת קווי בניה חזיתיים לרח' תל אביב ורח' רוטשילד ל-2 מ'.
4. הקטנת קווי בניה צדדיים ל-3 מ'.
5. הגדלת שטח הבניה ב-25 מ"ר לכל אחת מיח"ד הקיימות (סה"כ 200 מ"ר).
6. בניית חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש בשתי קומות.

בנוסף מבוקשות ההקלות הבאות מתכנית נס/1:

1. הגדלת אחוזי הבניה המותרים ב-11%
2. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) לשטח עיקרי של הבנין בגודל עד 30% משטח כל קומה
3. הגדלת גובה קומת עמודים ל-4.5 מ' במקום 2.5 מ' עפ"י תב"ע.
4. הגדלת גובה מרתף החניה מ-2.4 מ' לכ-4 מ'

הבקשה פורסמה בתאריך 01/01/2015 והתקבלו התנגדויות.

ועדת המשנה מס' 201406 מתאריך 18/06/2014 אישרה תכנית בינוי לפי נתונים הבאים:

גובה מירבי: 8 קומות מלאות מעל 0,00 וקומה נוספת שלא תעלה על 50% מן הקומה שמתחתיה
 מס' יח"ד מירבי: 32 מתוכן לפחות 20% דירות קטנות, בנות 3 חדרים.
 שטח בניה עיקרי מירבי: 2288,5 מ"ר.

לבטל קומה טכנית, לתכנן פיר המדריגות ומעלית לצרכי בטיחות בלבד.
 להקטין שטח הכולל של המחסנים ל-30 מ"ר לכל היותר.
 לחשב שטחים מקורים בק"ק הצמודים לדירות בשטח עיקרי או לחלופין לשנות תכנון הקומה.
 להכניס את לובי דירתי בדירות גג לשטח עיקרי.
 להקטין שטח קומה שמינית ל-50% משטח הקומה שמתחתיה.
 להקטין שטח הכולל של גוזטראות בקומה שמינית ל-14 מ"ר ליח"ד



לתקן חישוב שטחים ולהוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב שטחים, לשנות שטחי המרפסות המיועדות לביטול (לחשב שטח המרפסת בסך 276.7 מ"ר). להגיש תכנית לצרכי רישום טרם הוצאת היתר. להוציא מההגשה תכניות של מבנה הקיים המיועד להריסה. להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים. לתקן קוי הבנין בתרשים המגרש. תכנית מרתפי חניה הוגשה זהה ל-2 מפלסים, לתקן את התכניות ולהגיש תכנית הסדרי תנועה וחניה מתואמת עם יועצת התחבורה של העירייה כולל כל המידות. להגיש תכנית פיתוח שטח מפורטת כולל פריסה ופרטי גדרות, קליטת נגר עילי, מפלסים, מעקות, מיקום צובר גז באישור יועץ בטיחות. להוסיף מפלסים במרפסות, במסתורי כביסה, שיפועים במרפסות ובגגות. להראות פיתרון לאיורור בשירותים, מיקום מזגנים, דוודים, מערכת סולרית. לפרט חיפויים בחזיתות. לתקן ולהשלים את כל התכניות, לתת חתכים נוספים של הבנין

מתנגדים

- אהוד לחובר עו"ד בשסדורי שאול
- דיירי הבנין מרח' רוטשילד 11
- ועד הבית רח' תל אביב 20

מהלך דיון

1. גב' ציפי זילברמן מתמנה ליו"ר הועדה.
2. מר עמוס לוגסי יוצא מהדיון מאחר והינו דייר גובל במגרש נשוא הבקשה.
3. מהנדס העיר מזכיר כי הבקשה להיתר נדונה בועדת המשנה ביום 26.4.15 ובשל מיעוט חברי הועדה באותה ישיבה הועבר הנושא להכרעת מליאת הועדה המקומית.
4. לאור בקשת חברות הועדה ציפי זילברמן וסמדר אהרוני ולאור ההרכב המלא של ועדת המשנה, מחליטה הועדה להמשיך ולדון בבקשה במסגרת ועדת המשנה.
5. שולם מציג את התכנית ומהנדס העיר מציג את הרקע התכנוני והדיונים הקודמים בנושא במהלך השנה האחרונה, לרבות אישור תכנית בינוי בועדת המשנה ובעדת הערר, והדיון הכללי הפרוגרמטי שהתקיים במליאת הועדה המקומית.

החלטות

1. תכנית הבינוי אשר הוגשה על ידי הדיירים פורסמה להתנגדויות, נדונה בועדת המשנה בהשתתפות המתנגדים, ואף הוכרעה בועדת הערר המחוזית הינה המרכיב המרכזי בהתייחסות הועדה.
2. לפי כך, על אף הדיון הפרוגרמטי הכוללני שהתקיים במליאת הועדה ביום 27.8.14, מוצאת ועדת המשנה לנכון להחריג את הבקשה להיתר הנדונה מן הדיון הכללי.
3. עקרון ההסתמכות על פיו קידמו מגישי הבקשה להיתר את התכנון, והעובדה כי הנחיית המליאה מנוסחת בלשון עתיד - כלומר, אינה חלה על בקשות שאושרו קודם לכן - הינם בבסיס החלטה לאשר בקשה להיתר אשר תהיה בהתאמה מלאה לתכנית הבינוי המאושרת.
4. לפי כך, לאחר שחברי הועדה עיינו בהתנגדויות, מחליטה הועדה לדחותן ולאשר את הבקשה להיתר בתנאים המפורטים להלן.
5. גובה הבניה - 8 קומות מלאות מעל 0.0 ומעליהן קומה חלקית שלא תעלה על 50% מן הקומה שמתחתיה. מעל גג קומה זו יהיה חלל טכני למעלית בלבד.
6. מס' יח"ד - 32 מתוכן לפחות 20% דירות קטנות בנות 3 חדרים.
7. שטח בניה עיקרי מקסימלי - 2,288.5 מ"ר.
8. לעניין חישוב השטחים, מובהר כי השטח העיקרי המירבי הינו השטח המקסימלי הניתן לאישור על פי הצירוף של זכויות התב"ע, ההקלות ותוספות תמ"א 38, והכל כפי שפורט בתחשיב המהווה חלק מהחלטת הועדה מיום 18.6.14.
9. יש לבטל או לחילופין להכליל במנין השטחים העיקריים שטחים שהוצגו כ"שטחי שירות" בבקשה לרבות "מחסנים מעל הקרקע", שטחים פרטיים מקורים בקומת הקרקע, שטחי מבואה פרטיים בקומה העליונה והכל בהנחיית מחלקת רישוי ומהנדס העיר.
10. חומרי גמר - ציפוי קשיח על פי הוראות התב"ע בתיאום עם מהנדס העיר.



11. היתר יוצא בכפוף לתיקון התכנית על פי ההנחיות המפורטות לעיל ובכפוף להערות הבדיקה והשלמת גליון הדרישות ובתיאום עם מחלקת רישוי.



1098	תיק בניין:	2015024	בקשה להיתר:	17	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201506 תאריך: 01/07/2015					

בעלי עניין

מבקש
נוימן יורם

כתובת:

רחוב הורד 11

גוש חלקה:

גוש: 3845 חלקה: 185

תוכניות:

נס 1/1 נס 1/2

יעוד:

מגורים א-1

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

שטח שירות:

0.50

מהות הבקשה

הקמת מעלות ליח"ד קיימת בבית דו משפחתי קיים

הערות בדיקה

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201502 מתאריך 18/02/2015, דיון חוזר לפ בקשת המבקש לאישור מקום חניה אחד ותשלום כופר עבור חניה נוספת.

מבוקשת הקלה להקטנת קו בנין צדדי - צפוני לכ- 1,50 מ' במקום 4,0 מ' להקמת מעלון.

הבקשה פורסמה בתאריך 18/12/2014 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

לשנות מיקום המעלון ולתת 2 מקומות חניה על פי ההיתר הקיים.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה ומבהיר כי על פי היתר משנת 1997 קיימים שני מקומות חניה ואילו בפועל קיים מקום חניה אחד בלבד. הבקשה הינה להסדיר את המצב בפועל ולהקים מעלון ולפיכך, מבוקש תשלום "כופר" חניה בהתאם לתקנות עבור מקום החניה השני.

החלטות

הועדה מאשרת תשלום כופר תמורת מקום חניה אחד.

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 התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- 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 : 2015024

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

קיריל קוזיול
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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