



תאריך: 30/08/2015
ת. עברי: ט"ו באלול תשע"ה

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201507

בתאריך: 22/07/2015 ו' באב 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

הערה: נכחה בסעיף 1 ו-2 בלבד.

- גב' סמדר אהרוני - חברת ועדת המשנה
- מר לירן יגודה - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.
- 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
- יהודאי יפה - מזכירת מחלקת רישוי ופיקוח בניה
- מר שמואל אלקלעי - מנהל מדור פיקוח בניה
- רעות פוקס - מרכזת תכנון עיר

נעדרו:

חברים:

- מר אלי לוי - חברת 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' אילנה אביעד - איגוד ערים לאיכות הסביבה
- גב' ורד אדרי - המשרד להגנת הסביבה

סגל:

- מר דרור מרגלית - מנהל אגף הנכסים

מוזמנים:

- שלמה אליהו - מבקר העיריה

על סדר היום:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מס' 201506 מתאריך 1.7.15.



יו"ר הועדה מבקש מחברי הועדה לאשר את הפרוטוקול הנ"ל.

גב' סמדר אהרוני: אבקש להבין האם הופחתו שטחים מתכנית הבקשה להיתר (שירות, עיקרי) וזאת בניגוד להחלטת ועדת הערר - רח' ת"א 22.

מה"ע: התכנית שנדונה בוועדת ערר הינה תכנית בינוי במקביל, חושבו שטחי הבניה המירביים אותם ניתן לאשר והם אשר אושרו בוועדת הערר. בכל מקרה, השטחים מחושבים על פי הוראות החוק לחישוב שטחים ואם היזמים מעוניינים יוכלו לקבל הבהרות ממהנדס העיר או להגיש ערר על ההחלטה.

הפרוטוקול מאושר.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 19:00
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0255075	נס ציונה - מדורגים-צרפתי	גוש : 3750 מחלקה : 168 עד חלקה : 168	צרפתי שמעון בע"מ	תלמים 3	4 שעה : 19:00
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0107698	אוטופיה	גוש : 3852 מחלקה : 70 עד חלקה : 70	השקעות ונכסים בע"מ א.א. אוטופיה	נס	6 שעה : 19:00
3	תוכנית בניין עיר שינוי לתכנית	1999/במ		גוש : 3636 מחלקה : 8 עד חלקה : 8	ועדה מקומית נס ציונה	נס	8 שעה : 19:00
4	בקשה להיתר	2015297	יחידה אחת מדו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 3753 חלקה : 78 מגרש : 84	פיינגולד ישראל	רחוב פשוש 4	9
5	בקשה להיתר	2015302	יחידה אחת מדו משפחתי, בניה חדשה	גוש : 3753 חלקה : 39 מגרש : 145	יואב לביא	רחוב סנונית 19	11
6	בקשה להיתר	2015300	בית משותף, אישור מצב קיים	גוש : 3637 חלקה : 54	זלפוגרוב אלכסנדרה	רחוב זרובבל 14	12
7	בקשה להיתר	2015074	יחידה אחת מדו משפחתי, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3636 חלקה : 102	כרמלי חמוטל ויהודה קיימת התנגדות	רחוב יציאת אירופה 5	13
8	בקשה להיתר	2015291	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3850 חלקה : 213 תכ' : נס/1	לוי אורנה ויוסי	רחוב בן גוריון 8, רחוב גורדון 2	15
9	בקשה להיתר	2015159		גוש : 3843 חלקה : 18 מגרש : 18	פלדמן דוד, יוסף ואמנון, ברקוביץ עוזי ורחל	רחוב דגל ישראל 7, נס ציונה	16
10	בקשה להיתר	2015305		גוש : 3637 חלקה : 752 תכ' : נס/1	החזקות ידר בע"מ	רחוב נגבה 5	18
11	בקשה להיתר	2015289	תוכ' שינויים ללא תוס' שטח	גוש : 3845 חלקה : 73 תכ' : תממ/3, 21/3	מלכה שרון ויעלי	רחוב הנרקיס 2	20
12	בקשה להיתר	2015307	בית משותף, בניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 124 תכ' : נס/1	דניאלוב רפאל ונורית	רחוב ביאליק 3	22
13	בקשה להיתר	2015306	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 316 תכ' : נס/1	דודי ויולטה ויצחק	רחוב הבנים 96	25
14	בקשה להיתר	2014318	תעשייה, תוספת למבנה קיים	גוש : 3849 חלקה : 73 תכ' : תממ/3, 21/3	קנה והצלח בע"מ ע"י הוכהאוזר אורי רוברט	רחוב האזמל 4	27



סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: נס/0255075-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015	

שם התכנית: נס ציונה - מדורגים-צרפתי

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 3,472.00 מ"ר (3.472 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

צרפתי שמעון בע"מ

בעל קרקע

צרפתי שמעון בע"מ

רשות מקרקעי ישראל

מודד

אביגדור מזור

תלמים 3

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3750	לא	לא	168	168	כן

מטרת הדיון

החלטה על הפקדת התכנית המוגשת על מגרש שנמצא בשכונת ואלי בגבול עם שכונת טירת שלום ועיקרה, הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות, שינוי גובה המבנים וקווי הביניים לצורך תכנון מיטבי של המבנה במגבלות הטופוגרפיה ושיפועי הקרקע בשטח התכנית.

מטרת התכנית

מטרות התכנית:

1. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות מבלי להגדיל את סך יח"ד המותרות מתוקף תוכנית מאושרת.
2. קביעת בינוי הוראות ותנאים לביצועו.
3. תוספת מספר קומות וגובה הבניין בהתאם.
4. שינוי קווי בניין כמפורט:
קו בניין מערבי מ' 7 ל-6.3 מ'
קו בניין דרומי מ-7 מ' ל-6 מ'
5. העברת שטחי שירות ממתחת הקרקע למעל הקרקע.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- הצגת דרכי גישה להולכי רגל מרחוב תלמים לכל מבואות הבניין
- שינוי קווי הבניין יהיה בהתאם לבינוי המוצע
- הנמכת הבינוי המוצע במפלסים 24.48-28.20 שחורג מהגובה שנקבע בתב"ע המקורית
- כתב שיפוי בתיאום עם היועמ"ש, לרבות קביעת התנאים המבטיחים את מימושו
- תיאום עם רמ"י
- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת תכנון עיר



מהלך דיון

- אדי התכנית הציג את התכנון המוצע הנובע ממיקום התכנית בשיפולי גבעות טירת שלום בטופוגרפיה משופעת המצריך תוספת שטחים עיקריים, שטחי שירות ותוספת גובה לצורך מימוש מייטבי של הבניה.
- במסגרת דיון פנימי, עלו הטענות הבאות ביחס לתכנון המוצע:
1. בקשת היזמים לתוספת גובה ביחס לגובה המאושר בתכנית התקפה.
 2. גודל הדירות המוצע בתכנית אל מול מחסור בדירות קטנות לטובת פתרונות דיור לצעירים, במסגרת זו עלתה דרישה על ידי שחר רובין ולירן יגודה לחייב את היזם ל%30 דירות קטנות שנדחתה על ידי חברי הועדה.

החלטות

החלטת הועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- הצגת דרכי גישה להולכי רגל מרחוב תלמים לכל מבואות הבניין
- שינוי קווי הבניין יהיה בהתאם לבינוי המוצע
- כתב שיפוי בתיאום עם היועמ"ש, לרבות קביעת התנאים המבטיחים את מימושו
- תיאום עם רמ"י
- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת תכנון עיר

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



סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: נס/0107698-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015	

שם התכנית: אוטופיה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 10,039.00 מ"ר (10.039 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

השקעות ונכסים בע"מ א.א. אוטופיה

בעל קרקע

השקעות ונכסים בע"מ א.א. אוטופיה

ישראל בע"מ סישם

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3852		לא	70	70	כן

מטרת הדיון

החלטה בנושא תוכנית לתחנת דלק חדשה שמוגשת מערבית לרחוב ויצמן (כביש 412) בסמוך לשכונת נווה עמית ברחובות ומטרתה, שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לטובת תחנת תדלוק.

על פי תקדים תכנית נס/209 לתחנת דלק בשטח חקלאי בו מבוקשות זכויות בניה הינה תכנית בסמכות מחוזית ולפיכך הדיון הינו בהמלצה לוועדה המחוזית.

מטרת התכנית

שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לתחנת תדלוק

הקמת תחנת תדלוק ע"י חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

קביעת מגרש (תא שטח 1) לתחנת תדלוק מדרגה ב' הכולל: חנות נוחות, משרד התחנה ושירותים בשטח בניה כולל של 80 מ"ר, וגגון לתפעול משאבות בשטח של 400 מ"ר.

קביעת מגרש (תא שטח 2) כשטח חקלאי.

קביעת קווי בנין בתחום התכנית.

קביעת תנאים והגבלות בניה מיוחדות ותנאים להיתר בניה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ בפני הוועדה המחוזית לדחות מהנימוקים הבאים:

שטח התכנית מהווה חלק מאזור הנופש המטרופוליני בדרום העיר. אזור זה מצריך תכנון כוללני. לא ניתן לאשר תכנית נקודתית לתחנת תדלוק בהיעדר תכנון כולל לכל שטח האנ"מ שכן, יש בה כדי לקבוע מסמרות תכנוניות אשר יגבילו את התכנון באזור זה.



מהלך דיון

- אדרי' התכנית הציג את התכנון המוצע לתחנת תדלוק הכוללת מבנה בשטח של 80 מ"ר וגגון בשטח של 400 מ"ר. עו"ד התכנית התייחס לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה המאפשר לטענתו לוועדה המקומית לדון בהחלטה על הפקדת התכנית מהסיבות הבאות:
1. סעיף 62.א.(א) 10 לחוק מאפשר שינוי ייעודה של קרקע מקרקע המיועדת לחקלאות לקרקע המיועדת לתחנת תדלוק, ובלבד שאין בתכנית הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה באותה קרקע
 2. תכנית נס/1/1 מאפשרת הקמת מבנים בחלקות בייעוד חקלאי בשטח מינימלי של 10 דונם. לפיכך, התכנית התקפה מקנה זכויות בניה בשטח התכנית המוצעת.
 3. שטח התכנית נמצא בגבולות אזור הנופש המטרופוליני, שלגביו נדרשת הכנת תכנית כוללת בהתאם להוראות תמ"מ 21/3. יחד עם זאת, על פי פסק דין גבעת האירוסים, ככל שלא התאשרה תכנית כוללת בשטח האנ"מ, הייעוד החל על השטח הוא הייעוד הנקבע בתכנית התקפה ולכן במקרה של גבעת האירוסים נקבע כי הבקשה מתאימה לשימוש חורג. כלומר, בית המשפט לא שלל אפשרות לדון בבקשה רק מהסיבה שמדובר באזור הנופש המטרופוליני.
 4. עוה"ד פירט את השיקולים שעל הוועדה לשקול במקרה דנן ושעל פיהם נכון לאשר את הפקדת התכנית.

החלטות

הוועדה מבקשת מהיועמ"ש להמציא חו"ד לעניין סמכות הוועדה המקומית להפקדת התכנית, הן בהיבטי הוראות החוק והן בהיבטי הוראות התמ"מ. הוועדה תשוב ותדון בנושא על רקע חוות הדעת המשפטית.

אוסר פה אחד.

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



שעיף 3	שינוי לתכנית מתאר : נס/במ/1999
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך : 22/07/2015	

שם התכנית:

סוג תוכנית שינוי לתכנית מתאר

שטח התוכנית 1,924,000.00 מ"ר (1924 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

ועדה מקומית נס ציונה

בעל קרקע

סיון-שוורץ, אדרכלים

גושים וחלקות לתוכנית:

- גוש : 3636 חלקות במלואן : 22, 36 - 37, 54
- גוש : 3636 חלקי חלקות : 8, 10, 23, 33, 35, 39, 41 - 42, 44
- גוש : 3638 חלקות במלואן : 50
- גוש : 3638 חלקי חלקות : 6, 35
- גוש : 3639 חלקות במלואן : 7 - 8, 13 - 14, 20 - 26, 34 - 36, 39, 41 - 42, 117 - 119, 205 - 207, 212 - 216, 218 - 220
- גוש : 3639 חלקי חלקות : 38
- גוש : 3640 חלקות במלואן : 1 - 17
- גוש : 3641 חלקות במלואן : 36, 157
- גוש : 3844 חלקות במלואן : 2
- גוש : 3846 חלקות במלואן : 6, 8, 10, 12, 20 - 22, 40 - 41
- גוש : 3846 חלקי חלקות : 1 - 3, 5, 7, 9, 11, 14 - 19, 39
- גוש : 3847 חלקי חלקות : 17, 22
- גוש : 3851 חלקות במלואן : 5 - 12, 28 - 29
- גוש : 3851 חלקי חלקות : 39

מטרת התכנית

תוכנית זו באה לשנות תוכנית מתאר מקומית נס ציונה, מסי נס/1/1

כדלקמן :

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי ל :

1. אזור מגורים בבניה רוויה.
2. אזור מגורים אי(צמודי קרקע).
3. שטחים לבניני ציבור.
4. שטחים ציבוריים פתוחים.
5. דרכים.
- ב. קביעת הוראות בניה.

רקע לדין

תוכנית נס/במ/1999 אושרה בתאריך 12/9/1994 אך לא קיבלה תוקף. במהלך השנים תוכניות שאושרו אחריה שינו את הוראותיה ולפיכך לא ניתן היום לפרסמה למתן תוקף ויש לבקש מהועדה המחוזית לסגור אותה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ בפני הועדה המחוזית על סגירת תוכנית.

החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית על סגירת תוכנית.

אושר פה אחד.

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



סעיף 4	בקשה להיתר: 2015297	תיק בניין: 4280
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015		

בעלי עניין**מבקש**

פיינגולד ישראל

עיני כליל

כתובת:

רחוב פשוש 4

גוש חלקה:

גוש: 3753 חלקה: 78 מגרש: 84

תוכניות:

א/105

יעוד:

מגורים א

שטח מגרש: 681.00 מ"ר

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

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

19.50

שטח שירות: 7.50**מהות הבקשה**

שינויים בצורה ושיפועי הגג ביחיד קיימת + הקמת משרד ומחסנים במקום קומה מפולשת קיימת + מצללה וכניסה חיצונית למרתף.

הערות בדיון

מבוקשת הקלה לפתיחת כניסה נוספת למרתף

הבקשה פורסמה בתאריך 07/05/2015 ולא התקבלו התנגדויות

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

להוסיף קווי בנין בכל התכניות

לתקן חישוב שטחים ולהקטין שטחי המחסנים ומרפסת יציאה מסלון ל-10 מ"ר לכל היותר.

לבטל מעקה בקומה מפולשת.

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.ג.
- אישור הג"א
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)



המשך בקשה להיתר : 2015297

- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- 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
- אישור יועץ בטיחות לבריכת שחיה.
- דו"ח פיקוח על הבניה



סעיף 5	בקשה להיתר: 2015302	תיק בניין: 4733
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015		

בעלי עניין

מבקש
יואב לביא

כתובת:

רחוב סנונית 19

גוש חלקה:

גוש: 3753 חלקה: 39 מגרש: 145

תוכניות:

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

יעוד:

מגורים א שטח מגרש: 720.00 מ"ר

שימושים:

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

שטח עיקרי:

173.00 **שטח שירות:** 26.00 **יח"ד:** 1

מהות הבקשה

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

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלה להגדלת אחוזי בניה בקומה א' לכ-24% במקום 15% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.

הבקשה פורסמה בתאריך 25/06/2015 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.
לתקן חישוב שטחים ולהקטין שטח שטחי שירות.
להנמיך גובה גדרות ולהתאים להוראות בתכנית הבינוי.
לסמן בפריסת גדרות קו קרקע בחצר.
לצרף תכנית למצללה קלה.
להראות בתכניות מיקום דוד שמש ומזגנים.
בחתיכים לכתוב מילוי אדמה בחללים מתחת לבנין.
לתקן תכנית חזית מערבית.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

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



סעיף 6	בקשה להיתר: 2015300	תיק בניין: 1121
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015		

בעלי עניין**מבקש**

זלפוגרוב אלכסנדרה

כתובת:

רחוב זרובבל 14

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 54

יעוד:

מגורים ג

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: אישור מצב קיים**מהות הבקשה**

פיצול דירת דופלקס בקומת קרקע וקומה א' בשטח הכולל 210.58 מ"ר לשתי דירות: 151.58 מ"ר ו-58.73 מ"ר (אישור מצב קיים)

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלה לפיצול דופלקס קיים ל-2 יח"ד, אחת בת 4 חדרים ואחת בת 2 חדרים.

הבקשה פורסמה בתאריך 02/07/2015 ולא התקבלו התנגדויות.

הבקשה הוחתמה ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.

לדירה צמודות 2 מקומות חניה.

לערוך תכניות בצורה ברורה ונקיה כולל כל המידות וחישוב שטח מפורט של כל אחד מהדירות בתכנית קומת קרקע לסמן חניות צמודות לדירה.

להשלים טופס 1 ולהוסיף מהנדס.

בבנין קיים מקלט משותף לכל הבנין

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי ולמתן פתרון חניה נוספת או לחילופין תשלום "כופר" חניה.

גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור חברת החשמל
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- הצהרת המהנדס
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר



7 סעיף	בקשה להיתר: 2015074	תיק בניין: 1955
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015		

בעלי עניין**מבקש**

כרמלי חמוטל ויהודה

כתובת:

רחוב יציאת אירופה 5

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 102

יעוד:

מגורים א-2

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי:

265.00

שטח שירות: 22.00

יח"ד: 1

מהות הבקשה

הריסת יחידת דיור קיימת והקמת יחידת דיור חדשה, שתי קומות + מרתף וקומת מידרון.

הערות בדיון

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201502 מתאריך 18/02/15.

דיון חוזר לאחר קבלת התנגדות השותף בנכס.

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

1. חשיפת קיר מרתף בצד הפונה לקומה מידרונית.
2. הגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע לכ- 28% במקום 25% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
3. הקטנת קו בניה צדדי ב- 10% לבליטת גזוזטרה (כ- 2.70 מ' במקום 3 מ')

ההקלות פורסמו בתאריך 29/1/15 התקבלה התנגדות השותף בנכס.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים
 הבקשה כוללת קומת מדרון אשר מחושבת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. (עד 1/2 מקומת הקרקע)
 לתקן חישוב שטחי הבניה בקומת מרתף ובקומת המדרונית, להקטין שטח קומה מדרונית.
 להוסיף מפלסים בפירים ולהקטין עומק חצר אנגלית.
 להראות מעקות במקומות הנדרשים.
 לתכנן קליטת נגר עילי.
 לסמן קו קרקע טבעי בחתכים ובחזיתות.

מתנגדים

- אוהב שלום מרטינה וגיא

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה ומפנה תשומת לב חברי הועדה למכתב ההתנגדות ולתגובת המבקשים.

החלטות

הועדה אינה עוסקת בסוגיה קניינית לכן, הועדה מחליטה לאשר הבקשה בכפוף להשלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

היתר יוצא 30 יום מקבלת החלטת הועדה על ידי המתנגד.



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 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 8	בקשה להיתר: 2015291	תיק בניין: 2000
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015		

בעלי עניין**מבקש**

לוי אורנה ויוסי

כתובת:

רחוב בן גוריון 8, רחוב גורדון 2

גוש חלקה:

גוש: 3850 חלקה: 213

תוכניות:

נס/1/1

יעוד:

מגורים א-1

שטח מגרש: 733.00 מ"ר

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים**מהות הבקשה**

תוספת ממ"ד ומחסן + שינוי חזיתות

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה בקו בנין חזיתי צפוני של כ-1.88 במקום 6 מ' ע"פ ת.ב.ע להקמת ממ"ד.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 25/6/15 לא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס וסכמת שטחים

במבנה נוצלו הקלות של כ-6% וצירוף מרפסות בשטח של כ-37.17 מ"ר בהיתר מספר 2005082 מיום 11.5.05.

הבקשה חורגת משטחי שירות המותרים (מותר 10 מ"ר למחסן+25 מ"ר לחניה)

מוצע שטחי שירות (מחסנים, חדר כביסה) בשטח של כ-15.96 מ"ר

יש להתאים לשטחי הבניה המותרים

לתקן ולהשלים תכנית פיתוח, למקם גדר פולשת לרחוב בתחום המגרש

להעמיד תכניות וסכמת שטחים ע"פ הצפון

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לסרב לבקשה.

לא ניתן לאשר במתכונת שבה הוגשה הבקשה החורגת מהשטחים המותרים.



סעיף 9	בקשה להיתר: 2015159	תיק בניין: 1772
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015		

בעלי עניין**מבקש**

פלדמן דוד, יוסף ואמנון, ברקוביץ עוזי ורחל

כתובת:

רחוב דגל ישראל 7, נס ציונה

גוש חלקה:

גוש: 3843 חלקה: 18 מגרש: 18

תוכניות:

נס/131

יעוד:

אזור מגורים ג'

שטח עיקרי:

1019.37

יח"ד: 14

שטח שירות: 1230.10**מהות הבקשה**

הקמת 2 בתים משותפים 4 קומות מעל לקומה חלקית מפולשת + מרתף סה"כ 14 יח"ד

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

- הגדלת מפתח קומת העמודים מ-2.5 מ' לכ-2.83 מ'
 - הקמת 2 מרתפים הנמצאים בחפיפה חלקית
 - בנית קיר גלוי בחזית דרומית כך שבליטת קומת המרתף תעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים
- הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 19.3.15 לא התקבלו התנגדויות

לדרג קומת מרתף במבנה דרומי לכיוון צפון ע"פ הנחיות מהנדס העיר

לתקן ולהשלים טופס 1

למספר מחסנים ולהתאים לכמות הדירות, לציין שטח כל מחסן (לא יותר מ-6 מ"ר

לציין גובה מחנים 2.4 מ')

לתת טבלת שטחי דירות הכולל: שטח עיקרי, שירות (מחסן, ממ"ד וכו...) גוזזטראות שטח משותף יחסי ומספר חדרים.

לציין בחזיתות מידות החלונות (יחס רוחב גובה) ע"פ מידע תיכנוני

לתת סכמת שטחים המגדירה בצבע ואו תקסטורה שונה הפחתות, שטחי שרות, שטחים עיקריים וכו...

ולהתאים לשטחים המותרים

לציין הערה בדבר חריגת שטח שרות הנובעת מתוספת השטחים ל-ממ"ד

לתת פרספקטיבות ולתאם עם מהדס העיר גימורים ואדריכלות

לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מחלקת תשתיות

לתת שטח גינון של לפחות 20%

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 מ.מ.י.
- אישור הג"א



המשך בקשה להיתר : 2015159

- 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 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
- 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
- לתת תולכנית התארגנות באתר הכוללת דרכי גישה לרכב עבודה , מיקום מנופים ורדיוס סיבוב באישור
- מהנדס תנועה, פיתוח וניקוז, תאגיד המים



סעיף 10	בקשה להיתר: 2015305	תיק בניין: 2078
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015		

בעלי עניין**מבקש**

החזקות ידר בע"מ

כתובת: רחוב נגבה 5**גוש חלקה:** גוש: 3637 חלקה: 752**תוכניות:** נס/1/1**יעוד:** מגורים מיוחד**מהות הבקשה**

תוכנית שינויים - מוצע תוספת 2 יח"ד להיתר שהוצא 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 בדיקה

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. תוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות
4. בניה מעבר לקו בנין צפוני וצדדי דרומי לתוספת בניה ע"פ ת.מ.א 38 לקו בנין של כ-2 מ'
5. בניה בקו בנין אחורי של 3 מ'
6. בניה מעבר לקו בנין מזרחי (קדמי) מכח תמ"א 38 של כ-2 מ'
7. בניית ממד"ים בקווי בנין של עד כ-1.85 מ'

הבקשה פורסמה בתאריך 14.5.15 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 כולל מספר התיק ומספר בקשה לצרף טבלת דירות שתכלול מסי דירה, שטח קיים, שטח עיקרי ושירות נוסף, שטח גזוזטראות מוצע 12 חניות במתקן תת קרקעי, אין אישור יועץ תנועה של הועדה לתכנון מחסן כלי גינה עם נגישות מיידית לחצר לדירות גן לבטל מיכל מים בעל חדר מעלית

מהלך דיון

רוני מצגיג הבקשה.

החלטות

1. התוספת המבוקשת של 12 יח"ד במגרש הינה מעבר לתוספות שאושרו במגרשים הסמוכים במבנים דומים (נגבה 3, העליה 2).
2. זאת במגרש בו אין כמעט שטח פתוח ובצפיפות מתקבלת של כ- 40 יח"ד לדונם.
3. פתרון החניה הינו בעייתי לתמרון ויוצר תלות הדדית בין הדיירים.
4. לאור הנ"ל, יש לשנות את התכנון ולהתאימו להיקף שהתבקש במגרשים הסמוכים - 10 יח"ד.
5. במסגרת האמור לעיל, יש לבטל לפחות אחת מן הדירות המתוכננות בקומת העמודים. על מנת לאפשר מרחב פתוח מינימאלי לדיירים ובמידת הצורך לתמרון עבור חניה בקומה זו.

הועדה מחליטה לאשר הבקשה 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
- 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
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- אישור מכבי אש
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- אישור משרד העבודה
- אישור יועץ (מהנדס) הועדה לחישובים סטטים לחיזוק המבנה
- התחיבות לשיפוי
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- דו"ח בדיקת קרקע



סעיף 11	בקשה להיתר: 2015289	תיק בניין: 4597
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015		

בעלי עניין**מבקש**

מלכה שרון ויעלי

כתובת:

רחוב הנרקיס 2

גוש חלקה:

גוש: 3845 חלקה: 73

תוכניות:

תממ/3/21, ב/2/1, מש/200007, מק/5/1, 2/1, 1/1, תמא/35, תמא/38

יעוד:

מגורים א-1

תאור הבקשה: תוכ' שינויים ללא תוס' שטח**שטח עיקרי:** 2.56**מהות הבקשה**

תוכנית שינויים - ביטול מחסן כלי גינה ותוספת מחסן חיצוני צמוד למבנה

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקלה של כ-0.4% באחוזי הבניה (כ-1.74 מ"ר)
2. צירוף שטח של כ-0.82 מ"ר מרפסות "פתוחות" מקורות לשטחי הבניה

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 2/7/15 לא התקבלו התנגדויות

המבקש הגיש בקשה לביטול מחסן כלי גינה והגדרת מרפסת כביסה בשטח שירות ע"ח מחסן גינה החלטת הועדה מיום 15.12.14 היתה "לא ניתן לאשר את הבקשה מכיוון שהיא מבקשת להפוך שטח שירות (מחסן כלי גינה) לעיקרי ובמקומו להפוך שטח עיקרי במרכז הדירה לשטח שירות. פעולה זו אינה סבירה מבחינת תכנונית והועדה אינה מאשרת אותה."

בעקבות החלטה הגיש המבקש תוכנית המבקשת לבנות מחסן בצמוד למבנה. להראות תוכנית מחסן וחתך

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 מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר



המשך בקשה להיתר : 2015289

- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום



1650 תיק בניין:	2015307 בקשה להיתר:	12 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

דניאלוב רפאל ונורית

בן יוסף דניל

חלבי ניסים

קריכלי אפי

צ'רניאבסקי מיכאל

שמול מזל

אגבאריה מאהר

בן יוסף דוד

כתובת: רחוב ביאליק 3

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 124

תוכניות: נס/1/1

יעוד: מגורים ג

שימושים: בית משותף **תאור הבקשה:** בניה חדשה

שטח עיקרי: 1320.00 **שטח שירות:** 984.00 **יח"ד:** 12

מהות הבקשה

הריסת מבנים קיימים והקמת בית משותף חדש בן 12 יח"ד, 6 קומות + קומת קרקע + מרתף חניה.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

- הגדלת גובה מרתף חניה מ-2.50 מ' ל-3.50 מ'
- חשיפת חלק ממרתף חניה כלפי קרקע צמודה במגרש מדרוני (גובה החשיפה מגיעה עד 5.5 מ' במקומות המסוימים)

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 09/07/2015 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן פרטים בטופס 1.

לתת קו בנין של 3 מ' באחת מהחזיתות במרתף, ראה הוראות התב"ע.

להשלים תרשים המגרש: להוסיף קוי הבנין, מידות ומיקום הבנין, גבולות החלקה בצורה ברורה.

לתקן ולהשלים חישוב שטחים, להקטין שטחי שירות ל-400 מ"ר לכל היותר, להקטין שטח גזוזטראות בקומה ו',

להוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב שטחים.

לצרף תכנית פיתוח על פי הוראות סעיף 12.3 של התב"ע ולערוך תכנית ק"ק על רקע תכנית פיתוח עדכנית.

לתת פיתרון לקליטת נגר עילי.

להשלים תכנית חתכים וחזיתות, אין התאמה בין חזית מזרחית לתכנית.

לפרט חיפוי חזיתות לפי הוראות התב"ע.

להראות בתכניות מיקום מזגנים ודוודים, צבר/בלוני גז

בחתכים ובחזיתות לסמן קו קרקע טבעי.



מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הבקשה נדונה בישיבת הועדה מתאריך 27.5.15 והוחלט :
 " הועדה תשוב ותדון בבקשה לאחר שתתוקן בנושאים הבאים :
 1. כל החניה תהיה תת קרקעית - נושא זה הובהר היטב בהוראות התב"ע ואינו ניתן להקלה.
 2. גובה הבנין מעל מפלס 0.00 יהיה 6 קומות - הועדה אינה מוצאת לנכון לאשר הקלה בגובה אשר תגרום לבנין לחרוג מסביבתו. "

הבקשה תוקנה מבחינת מרתף החניה. מבחינת "הקלה" לקומה הובהר כי ניתן לפרש את התכנית המקורית כמאפשרת 6 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

לאור הנ"ל וכן, לאור העובדה שלא הוגשו התנגדויות הועדה מאשרת 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 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 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 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 ניתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- דו"ח בדיקת קרקע



המשך בקשה להיתר : 2015307

- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה



1813 תיק בניין:	2015306 בקשה להיתר:	סעיף 13
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

דויד ויולטה ויצחק

כתובת: רחוב הבנים 96

גוש חלקה: גוש: 3636 חלקה: 316

תוכניות: נס/1/1

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

הבקשה המפורטת מטה נדונה בוועדת משנה מיום 2.09.14 שהחליטה "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."

מבוקש להאריך תוקף ההחלטה

מבוקשת הקלה להגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע עד כ-3% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 8.7.14 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' קודקוד 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

רוני מציג הבקשה.



החלטות

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

גליון דרישות

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



14 סעיף	בקשה להיתר: 2014318	תיק בניין: 1192
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201507 תאריך: 22/07/2015		

בעלי עניין

מבקש

קנה והצלח בע"מ ע"י הוכהאוזר אורי רוברט
מיבקל השקעות בע"מ

כתובת:

רחוב האזמל 4

גוש חלקה:

גוש: 3849 חלקה: 73

תוכניות:

תממ/3/21, ב/2/1, מש/200204, מק/6/1, 2/1, 1/1, תמא/35, תמא/38

יעוד:

תעשיה שטח מגרש: 2053.00 מ"ר

שימושים:

תעשיה **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

460.00 **שטח שירות:** 24.00

מהות הבקשה

אישור מצב קיים + תוספת ממ"ד + שימוש חורג מתעשיה למסחר ל-10 שנים.

הערות בדיון

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201407 בתאריך 16/07/2014, דיון חוזר להארכת תוקף ההחלטה לפי בקשת עורך הבקשה.

הבקשה כוללת:

1. הקלה להקטנת קו בנין קדמי ל - 4 מ' במקום 5 מ' על פי מיקום הקיים ברוב המבנים.
2. שימוש חורג מתעשיה למסחר ל - 10 שנים.

בקשה להקלה פורסמה בתאריך 29/05/2014 ולא התקבלו התנגדויות.

קו בנין חזיתי על פי היתר בניה קיים מס' 86/73 מתאריך 28/4/1973 - 4.60 מ' (טרם אישור תצ"ר) להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.
להרוס סככות, מחסן וכלוב הבנויים ללא היתר ומחוץ לקוי הבנין.
להעביר גדר פח הממוקמת מחוץ לגבולות החלקה לגבול החוקי טרם הוצאת היתר.
לצרף תכנית פיתוח שטח וחניה.
לתקן תכנית פריסת גדרות ולהנמיך גובה גדרות ל- 2 מ' לכל היותר.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

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

גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין



המשך בקשה להיתר : 2014318

- 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 ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הגשת פרספקטיבות לאישור מהנדס העיר למבנים שאינם למגורים ובנייני מגורים מעל-4 קומות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור משרד הבריאות
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- חוות דעת אגוד ערים לאיכות הסביבה.

קיריל קוזיול
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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