



תאריך: 15/06/2016  
ת. עברי: ט' בסיון תשע"ו

## פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201606

בתאריך: 08/06/2016 ב' בסיון תשע"ו 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

#### נציגים:

- מר גמליאל שמעון - רשות הכבאות
- הערה:** נכחו גב' מאיה אביבי ומר חיים דדוש.
- איתי בורשטיין - נציג שר הפנים
- הערה:** נכח בדיון עד לסעיף 7.

#### 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
- הערה:** לא נכח בדיון בסעיף 8 בלבד.
- גב' סמדר ירון - מנהלת מחלקת בנין עיר
- טלי איטח - מרכזת תכנון עיר
- יהודאי יפה - מזכירת מחלקת רישוי ופיקוח בניה
- רעות פוקס - מרכזת תכנון עיר
- גב' דורית רובין-ארמרמן - ס. מנהל מח' רישוי ובניה
- תומר רחמים - מנהל מח' איכות סביבה

### נעדרו:

#### חברים:

- גב' סמדר אהרוני - חברת ועדת המשנה
- מר לירן יגודה - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.
- מר אלי לוי - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.
- מר יהודה חיימוביץ' - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.

#### נציגים:

- מפקד משטרת נס ציונה - מינהל מקרקעי ישראל
- 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



**המשך משתתפים לשיבה:**

נציגים:	גב' ורד אדרי	- המשרד להגנת הסביבה
סגל:	מר דרור מרגלית מר שמואל אלקלעי	- מנהל אגף הנכסים - מנהל מדור פיקוח בניה
מוזמנים:	שלמה אליהו	- מבקר העיריה

**על סדר היום:**

אישור פרוטוקול ועדת משנה מס' 201605 מתאריך 18.5.16  
הפרוטוקול מאושר פה אחד.



**תקציר נושאים לדיון**

עמ' / עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
4 שעה : 19:00	נס	דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ	גוש : 3849 מחלקה : 47 עד חלקה : 47	נס/3/137 התחדשות אזור תעשייה ב'	407-0378414	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	1
7 שעה : 19:00	ההסתדרות 19	אברי ארליך	גוש : 3638 מחלקה : 209 עד חלקה : 209	ארליך - נס/46/4 /8	407-0430926	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	2
9 שעה : 19:00	נס	עיריית נס ציונה	גוש : 3843 מחלקה : 23 עד חלקה : 25	עפ"י נס/1/1	05/2016 הפקעה	תוכנית בניין עיר הפקעה	3
10	רחוב שיבת ציון 19	ספקטור אדם ורעיה קיימת התנגדות	גוש : 3846 חלקה : 48 תכ" : תכ" :	יחידה אחת מדו משפחתי , הריסה ותוספת למבנה קיים	2016187	בקשה להיתר	4
12	רחוב גולומב 35	פריינטה משה	גוש : 3637 חלקה : 490 תכ" : נס/1/1	יחידה אחת מדו משפחתי , תוספת למבנה קיים	2016145	בקשה להיתר	5
14	רחוב חנה סנש 6	רובנס חנן	גוש : 3637 חלקה : 452 תכ" : נס/1/1	בית פרטי חד משפחתי , הריסה ותוספת למבנה קיים	2016190	בקשה להיתר	6
16	נס ציונה	חב' גולדן קייר בע"מ ע"י בוריס לוין	גוש : 3848 חלקה : 20 מגרש : 2	מתקנים הנדסיים ,	2016189	בקשה להיתר	7
18	רחוב נורדאו 4	אביטל אברהם, אשד יוסף, גדליה גלזר	גוש : 3637 חלקה : 49 תכ" : נס/59/נס/1/1	הריסה ובניה חדשה	2016150	בקשה להיתר	8
21	רחוב סטרומה 1	אקווע מורן וניר	גוש : 3637 חלקה : 457	הריסה ובניה חדשה	2016186	בקשה להיתר	9
23	רחוב החרש 14	גלי טורס בע"מ	גוש : 3850 חלקה : 76 תכ" : נס/1/1	אישור מצב קיים	2016178	בקשה להיתר	10
25	רחוב מרגולין 24	ניצנים בניין והשקעות בע"מ	גוש : 4547 חלקה : 4 מגרש : 2	הריסה ותוספת למבנה קיים	2016185	בקשה להיתר	11
27	רחוב הפרטיזנים 11	טרבולס ניסים וחיה	גוש : 3851 חלקה : 60 תכ" : נס/1/1	הריסה ותוספת למבנה קיים	2016147	בקשה להיתר	12
29	רחוב הבנים 78	תורגמן ליעד ורויטל	גוש : 3636 חלקה : 64 תכ" : נס/1/1	יחידה אחת מדו משפחתי , הריסה ובניה חדשה	2016159	בקשה להיתר	13
31	רחוב צה"ל 40	אבישר חגי, אבישר- סיני חגית קיימת התנגדות	גוש : 3637 חלקה : 500	יחידה אחת מדו משפחתי , הריסה ותוספת למבנה קיים	2016142	בקשה להיתר	14
33	איתמר בן אבי 16 כניסה ב	תרצה חומסקי	גוש : 3751 חלקה : 16 מגרש : 16B	תוספת למבנה קיים	2016194	בקשה להיתר	15



<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: נס/0378414-407</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016	

**שם התכנית:** נס/3/137 התחדשות אזור תעשייה ב'

**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית

**שטח התוכנית** 59,451.00 מ"ר (59.451 דונם)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ

**מתכנן**

קובי לויצקי

**בעל קרקע**

עיריית נס ציונה

דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ

רשות הפיתוח

נאות המושבה

ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

כלל חברה לביטוח בע"מ

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3849	לא	לא	47	47	לא
3849	לא	לא	48	48	כן
3849	לא	לא	54	54	כן
3849	לא	לא	60	60	כן
3849	לא	לא	65	65	כן

**מטרת הדיון**

דיון בהמלצה להפקדת התכנית באזור התעשייה ב' בשטח הגובל בדרך רבין מצפון, המאסף המרכזי מדרום, רחוב המזמרה ואהרון מאיר מזיא ממזרח ושטחים חקלאיים ממערב.

מטרת התכנית הינה התחדשות אזור התעסוקה ע"י התאמת והשלמת שימושי התעסוקה, מסחר ודיון מוגן במתחם, הסדרת הבינוי ודרכים במצב הקיים ותוספות בנייה עתידיות.

**רקע לדיון:**

התכנית הוגשה בעבר כתוכנית נס/2/137, ונידונה בוועדת משנה לתכנון ובניה מיום 20/5/2013.

מגישי התכנית ביקשו שלא להתקדם עם התכנית בגרסתה הקודמת שנידונה בוועדה, והתכנית הנוכחית הוגשה כחלופה לתכנית שנידונה בעבר והומלצה להפקדה בתנאים הבאים:

**בנושאי תחבורה**

לאחר שהוצגו בפניה פתרונות החניה והתנועה במתחם והיא זנה בסוגיית הנגישות לחניונים מחליטה הועדה כדלקמן:

1. תקן החניה במתחם יחושב לפי התקן הארצי התק"פ.
2. פתרונות החניה יהיו לפי התקן בכל מגרש - בהתאם לכך יתוכנן מענה מספק לחניה ת"ק במגרש D, ויתוכנו קומות מרתף בהתאם.
3. יושם דגש על עמידה בתקני חניה לנכים.
4. יצורף לתכנית נספח המתיחס למערך התחבורה הציבורית הקיים והעתיד בעיר, וכן יכלול התיחסות למערך שבילי האופניים בעיר.
5. דרך הגישה לחניה העילית (מכוון מערב) תהפוך לדרך ציבורית בקטע שבין הככר לבין מבנה הציבור.

**בנושאי איכות הסביבה**

6. חלקות 40,41 (בהן מפעל הבטון) יצורפו לתכנית, ויקבעו לגביהן הוראות בינוי ושימושים בהתאמה לתכנית נס/137. מתוך מגמה לפינוי מפעל הבטון והתאמת השימושים לסטנדרטים עדכניים של איכות הסביבה.

**כללי**

7. המגרש ביעוד חקלאי יקבע כמגרש לבניני ציבור, יקבעו לגביו הוראות המאפשרות שימוש כשצ"פ עד למועד מימוש הבניה הציבורית. (נספח התנועה והחניה יתוקן בהתייחס למגרש זה).
- זכויות הבניה- במגרש יקבעו לפי נס/1/1.
8. גיליון דרישות מחלקת תכנון עיר.

**מטרת התכנית**

התכנית הנידונה מוגשת במתחם אזור תעשייה ב', ומטרתה לייצור התחדשות של אזור התעשייה, קביעת והסדרת השימושים וזכויות בניה ע"פ הקיים.

- א) שינוי יעוד קרקע מ: תעשייה ליעודים הבאים: מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, שפ"פ, שצ"פ, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
- ב) קביעת השימושים בתאי השטח השונים.
- ג) קביעת הוראות לגבי זכויות בניה בתאי השטח.
- ד) קביעת הוראות לגבי תקן החניה למתחם.
- ה) קביעת הוראות לגבי איחוד וחלוקה.
- ו) קביעת הוראות לגבי תנאים להיתר.
- ז) קביעת הוראות לגבי איכה"ס.

**המלצת מהנדס העיר**

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי לאישור דיור מוגן בתא שטח 2 הינו הריסת תחנת הדלק בתא שטח זה.
2. תנאים לגבי הקמת הדיור המוגן (כדוגמת מס' יח"ד, גודלם, מנגנוני תפעול ואחזקה וכדומה) במידה ויאושר ייקבע בתיאום עם היועמ"ש.
3. בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום: 20/5/2013, יש לכלול את מפעל הבטון בשטח התכנית. יש לבטל את השימוש של מפעל הבטון ובמקומו לקבוע שימושים המתאימים למתחם.
4. קיימת סתירה בין המצב הקיים המוצג בתכנית לבין המצב הקיים על פי תכניות מאושרות וייתכן וגם ביחס למצב בפועל. יש להתאים את המצב הסטטוטורי המוצג בתכנית למצב המאושר בהתאם לתכניות התקפות בשטח התכנית וככל הנדרש למצב הקיים בפועל והתאמת הקו הכחול בהתאם.
5. הועדה המקומית לא תהיה יזם ו/או מגיש התכנית.
6. התכנית לא תפחית זכויות בניה מהזכויות הקיימות מתוקף תכניות מאושרות.
7. פירוט שטחי השירות על פי שימושים כולל פירוט היקף השטחים לצורך חניה עילית.
8. סימון הסככות הקיימות בתא שטח 2 להריסה.
9. בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום: 20/5/2013, דרך הגישה לחניה העילית (מכוון מערב) תהפוך לדרך ציבורית בקטע שבין הככר לבין מבנה הציבור מדרום לתכנית. במידה והיזם יוכיח כי לא ניתן לבצע דרישה זו על פי דרישת משרד הבריאות, יש להתאים את זיקת ההנאה בתא שטח 1 לרוחב הכביש והמדרכות במצב קיים.
10. קו בניין למבנים קיימים בהיתר על פי מצב קיים, לא יותר קו בניין אפס לכיוון השטחים מדרום וממערב לתכנית.
11. בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום: 20/5/2013, פתרונות החניה יתוכננו לכל תא שטח בנפרד למעט תא שטח 1 במידה ויחולק לשני מגרשים חדשים.
12. התאמת רוחב הדרך החדשה (כביש מס' 4) שמהווה את המשך רח' הפטיש למצב קיים של 20 מ' ולא 18 מ' כמסומן.
13. תיאום נספחי התנועה והחניה עם ממ"ח תנועה.
14. חתימה על כתב התחייבות ושיפוי.



15. התכנית מוגשת כתכנית חלוקה, לפיכך יש לצרף טבלאות הקצאה בחתימת בעלים. ככל שהתכנית הינה תכנית ללא הסכמה יש לצרף טבלאות איזון.
16. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר

### החלטות

#### להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מאחר ובעיר נס ציונה קיים מחסור בשטחי מסחר ומשרדים, שינוי הייעוד לשימושים אלו הוא המיטבי בהתחשב במחסור זה. הועדה אינה מאשרת את השימוש המוצע לדירור מוגן בשטח התכנית, איזור התעשייה אינו נותן פתרון מספק מבחינת צרכי ציבור, תנועה, חניה, ותנאים סביבתיים נאותים למגורים של דירור מוגן.
  2. תנאי להקמת הבנייה בתא שטח 2 הינו הריסת תחנת הדלק בתא שטח זה.
  3. יש לכלול את מפעל הבטון בשטח התכנית. יש לבטל את השימוש של מפעל הבטון ובמקומו לקבוע שימושים המתאימים למתחם.
  4. קיימת סתירה בין המצב הקיים המוצג בתכנית לבין המצב הקיים על פי תכניות מאושרות וייתכן וגם ביחס למצב בפועל. יש להתאים את המצב הסטטוטורי המוצג בתכנית למצב המאושר בהתאם לתכניות התקפות בשטח התכנית וככל הנדרש למצב הקיים בפועל והתאמת הקו הכחול בהתאם.
  5. הועדה המקומית לא תהיה יזם ו/או מגיש התכנית.
  6. התכנית לא תפחית זכויות בניה מהזכויות הקיימות מתוקף תכניות מאושרות.
  7. פירוט שטחי השירות על פי שימושים ובכלל זה פירוט היקף השטחים לצורך חניה עילית.
  8. סימון הסככות הקיימות בתא שטח 2 להריסה.
  9. דרך הגישה לחניה העילית (מכוון מערב) תהפוך לדרך ציבורית בקטע שבין הככר לבין מבנה הציבור מדרום לתכנית. במידה והיזם יוכיח כי לא ניתן לבצע דרישה זו על פי דרישת משרד הבריאות, יש להתאים את זיקת ההנאה בתא שטח 1 לרוחב הכביש והמדרכות במצב הקיים.
  10. קו בניין למבנים קיימים בהיתר על פי מצב קיים, לא יותר קו בניין אפס לכיוון השטחים מדרום וממערב לתכנית.
  11. פתרונות החניה יתוכננו לכל תא שטח בנפרד למעט תא שטח 1 במידה ויחולק לשני מגרשים חדשים. במידה ותא שטח 1 יחולק לשני מגרשים חדשים, פצרון החניה למגרש הנוסף יכול שינתן בתא שטח מס' 1.
  12. התאמת רוחב הדרך החדשה (כביש מס' 4) שמהווה את המשך רח' הפטיש למצב קיים של 20 מ' ולא 18 מ' כמסומן.
  13. תיאום נספחי התנועה והחניה עם ממ"ח תנועה.
  14. חתימה על כתב התחייבות ושיפוי.
  15. נושא האיחוד והחלוקה ייבחן בועדה המחוזית בעת הגשת התוכנית.
  16. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר אושר פה אחד.
- משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן.



<b>סעיף 2</b>	<b>תכנית מפורטת: נס/0430926-407</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016	

**שם התכנית:** ארליך - נס/46/4/8

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית** 6,937.00 מ"ר (6.937 דונם)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

אברי ארליך

עיריית נס ציונה

**מתכנן**

יהודה שני

**בעל קרקע**

אברי ארליך

עיריית נס ציונה

דורית שני

**כתובות** ההסתדרות 19

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3638	לא	לא	209	209	לא
3638	לא	לא	213	213	כן
3638	לא	לא	214	214	כן
3638	לא	לא	215	215	כן
3638	לא	לא	216	216	כן
3638	לא	לא	217	217	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	34	37		נס \ 46 \ 4

**מטרת הדיון**

**רקע לדיון**

1. דיון בתוכנית חדשה שמוגשת במסגרת תביעה משפטית שהוגשה לבית המשפט המחוזי על ידי מר אברי ארליך בגין זכויות שנשללו ממנו בתכנית נס/46/4.
2. התכנית המוגשת לדיון הינה שינוי לתכנית מספר 0118950-407 נס/46/4/6 אשר הומלצה להפקדה על ידי הועדה המקומית בתאריך 20/6/2013. מטרת התכנית שאושרה הייתה לשנות את ייעודו של שטח למבנה ציבור, למגורים, ודרך חדשה, ולאפשר תוספת של 4 יח"ד צמודי קרקע כאשר הועדה המקומית שוכנעה, כי השטח למבנה ציבור שמבוקש לשנות את ייעודו ושנמצא בשוליים הצפון מזרחיים של קריית החינוך אין בו כל שימוש ושינוי ייעודו לא פוגע בזכויות הבניה ואפשרויות הניצול של המשך ההתפתחות של מבני החינוך על פי הצרכים.
3. התכנית הייתה חלק מהסכם פשרה שניתן לו תוקף של פס"ד.
4. התכנית הועברה לוועדה המחוזית שדנה בה בתאריך ה-16/11/2015 והחליטה לדחותה תוך שהיא ממליצה לוועדה המקומית לשנות את ייעוד המגורים בלבד.



5. לאחר בחינת השלכות התכנוניות של המלצה זו הוחלט על הגשת התכנית הנדונה .

#### מטרת התכנית

- א. אחוד וחלוקה בין שטח ליעוד מגורים ושטח ביעוד מבנה ציבור, שצ"פ ודרך.
- ב. שינוי הבינוי ממגורים א מיוחד למגורים ג' לאורך רחוב ההסתדרות.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ד. שינוי קווי בנין.

#### המלצת מהנדס העיר

- המלצת מהנדס העיר :
- להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים :
- 1) תיאום תיכנון ותיקונים עם מחלקת תכנון עיר.
  - 2) עידכון הסכם הפשרה בהתאם לתכנית החדשה (לרבות שיפוי, בהתאם לשיקול יועמ"ש).

#### החלטות

- להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית בתנאים הבאים :**
- 1) תיאום תיכנון, בינוי, שטחים והוראות כלליות, ותיקונים עם מחלקת תכנון עיר.
  - 2) עידכון הסכם הפשרה בהתאם לתכנית החדשה (לרבות שיפוי, בהתאם לשיקול יועמ"ש). אושר פה אחד.
- משתתפים : יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן.





<b>סעיף 3</b>	<b>הפקעה: נס/הפקעה 05/2016</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016	

**שם התכנית:** עפ"י נס/1

**סוג תוכנית** הפקעה

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3843	לא	לא	23	25	לא

**מטרת התכנית**

מבוקש לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/1/1 .  
 - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק .  
 הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/1/1 .

**החלטות**

לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/1/1 .  
 - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק .  
 הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/1/1 .

החלטה התקבלה פה אחד.

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



סעיף 4	בקשה להיתר: 2016187	תיק בניין: 2805
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016		

**בעלי עניין****מבקש**

ספקטור אדם ורעיה

**כתובת:**

רחוב שיבת ציון 19

**גוש חלקה:**

גוש: 3846 חלקה: 48

**תוכניות:**

נס/1, נס/2

**יעוד:**

מגורים א-2

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי

**שטח עיקרי:**

78.00 מ"ר

שטח מגרש: 520.00 מ"ר

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

תוספת מרתף כולל פתיחת כניסה חיצונית למרתף ליחיד קיימת (חלק מדו משפחתי) + תוספת בניה בקומה א'. שינויים בחזיתות, בפתחים ובפיתוח שטח.

**הערות בדיקה**

מבוקשות הקלות הבאות:

1. הגדלת אחוזי בניה עד לכ-43% במקום 40% המותרים על פי תב"ע.
2. פתיחה כניסה חיצונית למרתף.
3. הגדלת גובה חלונות במרתף מעל 0.80 מ'.
4. התקנת כלים סניטריים במרתף.
5. חשיפת חלק מהמרתף מעל 1.0 מ' מפני הקרקע.

**הבקשה פורסמה בתאריך 21/04/2016 והתקבלה התנגדות מהגובל בצד המערבי (חלקה 200) ותגובת המבקשים.**

להשלים ולתקן פרטים בטופס 1 ובטבלת שטחים.

לתקן תרשים המגרש.

לתת חישוב מפורט של שטחי הבניה בקומת קרקע וקומה א'.

לתקן חישוב שטחי המרתף.

לתקן ולהשלים כל התכניות: להראות כל השינויים ותוספות, להוסיף כל המידות ומפלסים, לתקן צביעת המרתף.

להראות כניסה למרתף מתוך הבית.

להקטין גודל המחסן ל-10 מ"ר ולהעביר בצמוד לגבול החלקה.

לתת תכנית פיתוח שטח מפורטת: כל המפלסים, מעקות, פרטי גדרות, פתרון לגומחת אשפה, חשמל, מים, טל"כ.

להשלים בתכניות חזיתות וחתכים.

**מתנגדים**

- צ'רנוביץ משה

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה ומסב תשומת לב חברי הועדה כי מצורף דו"ח פיקוח המאשר כי הבניה בשטח

קיימת ותואמת את הבקשה.

**החלטות**

לאחר דיון בבקשה ובהתנגדות שהוגשה הועדה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ולדרוש הקמת הגדר בגבול החוקי של

החלקה.

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



### 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 מח' תנועה
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח



סעיף 5	בקשה להיתר: 2016145	תיק בניין: 1713
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016		

**בעלי עניין****מבקש**

פריינטה משה

**כתובת:**

רחוב גולומב 35

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 490

**תוכניות:**

נס/1

**יעוד:**

מגורים א-2

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי

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

70.18 מ"ר

**שטח שירות:** 35.00 מ"ר**מהות הבקשה**

תוספת בניה בשתי קומות ליחידת דיור קיימת (חלק מדו משפחתי) + הריסות (אישור מצב קיים)

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת בקשה להקלה להגדלת אחוזי הבניה עד ל-46% במקום 40%

**הבקשה פורסמה בתאריך 11/02/2016 ולא התקבלו התנגדויות.**

לא בוצעה הזזת גדרות מתחום הכביש לגבול החוקי על פי היתר משנת 2008. העבודות בוצעו ללא היתר כולל חלקי המבנה, מחסן ובריכה המיועדים להריסה על פי הבקשה. הוגשה תביעה משפטית נגד המבקש בגין בניה ללא היתר. לבקשה צורף מידע תכנוני מחלקה אחרת. להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים. לסמן קוי הבנין וכל ההריסות בתכניות. לתכנן שתי מקומות חניה. לתקן חישוב שטח קומת קרקע.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

הועדה מחליטה לאשר הבקשה בתנאי שהיתר יוצא בשני שלבים: שלב ראשון ביצוע הריסות הבניה הבלתי חוקית. שלב שני היתר לתוספת הבניה המבוקשת. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

**גליון דרישות**

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



המשך בקשה להיתר : 2016145

- 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 מח' תנועה
- 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
- 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



סעיף 6	בקשה להיתר: 2016190	תיק בניין: 1031
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016		

**בעלי עניין****מבקש**

רובנס חנן

**כתובת:**

רחוב חנה סנש 6

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 452

**תוכניות:**

נס/1/1 נס/1/2

**יעוד:**

מגורים א-2

**שימושים:**

בית פרטי חד משפחתי

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים

**שטח עיקרי:**

44.00 מ"ר שטח שירות: 40.00 מ"ר

**מהות הבקשה**

תוספת בניה לבית חד - משפחתי קיים, קומה אחת.

**הערות בדיקה**

מבוקשת הקלה להקטנת קו בניה צדדי - מזרחי במבנה הקיים לכ-2.7 מ' במקום 3 מ'.

הבקשה פורסמה בתאריך 05/05/2016 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.  
להקטין מחסן הקיים ל-10 מ"ר לכל היותר.  
לתת תכנית לחניה מקורה ולמצללות.  
להשלים ולתקן תכניות.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

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

**גליון דרישות**

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 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



המשך בקשה להיתר: 2016190

- אישור חב' כבלים ויס
- אישור מח' תנועה
- 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
- 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



סעיף 7	בקשה להיתר: 2016189	תיק בניין: 20636
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016		

**בעלי עניין****מבקש**

חב' גולדן קייר בע"מ ע"י בוריס לוי

**כתובת:**

נס ציונה

**גוש חלקה:**

גוש: 3848 חלקה: 20 מגרש: 2

**תוכניות:**

נס/49

**יעוד:**

שטח לבנין ציבורי

**שימושים:**

מתקנים הנדסיים

**מהות הבקשה**

הקמת מיכל על קרקעי במידות: 1.5\*6.4\*6.4 (H) לאיחסון חמצן ולהספקה מרכזית של חמצן למחלקות האישפוז בבית אבות סיעודי ומרכז רפואי בהקמה בחלקה 48 הסמכה לתקופה של 54 חודשים.

**הערות בדיון**

מילוי כל ההתחייבויות לעיריית נס ציונה בכתב התחייבות מיום 03/04/2016 רצ"ב.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

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

**גליון דרישות**

- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- 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
- התר ינתן לאחר: מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור יועץ בטיחות



## עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של חושבה

המשך בקשה להיתר : 2016189  
- אישור משרד הבראות.



8 סעיף	בקשה להיתר: 2016150	תיק בניין: 1114
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016		

**בעלי עניין****מבקש**

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

**כתובת:**

רחוב נורדאו 4

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 49

**תוכניות:**

נס/59 נס/1

**יעוד:**

מגורים ג + חזית מסחרית

**תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה

**שטח עיקרי:** 1467.12 מ"ר **שטח שירות:** 1568.28 מ"ר **יח"ד:** 22

**מהות הבקשה**

בקשה מכח ת.מ.א 38 לחיזוק מבנה 2 קומות. קומת קרקע מסחר, קומה שניה יח"ד אחת והוספת 25 מ"ר בקומה הראשונה+אגף חדש 6 קומות 22 יח"ד + מרתף חניה

**הערות בדיקה**

הבקשה ל-32 יח"ד 5 קומות + 2.5 קומות נדונה בוועדת משנה ביום 2.9.14 שהחליטה לסרב לבקשה.

המבקשים עירערו לוועדת ערר והגיעו להסכמות בטרם נדונה הבקשה בוועדת ערר. בדיון בוועדת ערר הודיעו הצדדים על ההסכמות הצדדים וקיבלו את ברכת ועדת הערר להמשך התהליך בזמן קצוב לצורך הודעה לוועדת הערר על התקדמות הבקשה.

**הבקשה הוגשה לאור האמור לעיל****מבוקש מכח ת.מ.א 38/3:**

1. תוספת קומה אחת מלאה ועוד אחת חלקית מעל לקומות המותרות ע"פ תוכנית נס/1 סה"כ 6 קומות מעל הכניסה
2. הגדלת שטח הבניה ב-25 מ"ר ליח"ד קיימת.
3. הקטנת קווי הבנין הצדדים עד ל-4 מ'
4. הוספת אגף חדש 22 יח"ד

**בנוסף מבוקש ההקלות הבאות מתוכנית נס/1/1**

1. הגדלת אחוזי הבניה ב-11%
2. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.
3. הבלטת גזוזטראות מעבר לקווי בנין חזיתיים ב-40% מהמירווח.
4. הגדלת גובה קומת העמודים מ-2.5 מ' לכ-5.00 מ'.
5. הגדלת גובה מרתף החניה מ-2.4 מ' לכ-4 מ'.

**הבקשה פורסמה פרסום אחרון בתאריך 19.5.16 לא התקבלו התנגדויות**

המבנה הקיים עובר קו בנין קדמי לכיוון רחוב נורדאו בכ-1.3 מ' בהיתר מספר 32/71 משנת 71.

להראות חיזוק מבנה קיים ולקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה של העירייה לפתרון חיזוק מבנה קיים.



לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים ולהתאים לשטחים המותרים.  
לסובב סכמת שטחים ע"פ התוכניות.

לכלול שטח של 10 מ"ר מחדר המדרגות בכל קומה בשטח העיקרי ע"פ הוראות נס 1/1.  
למספר דירות ולתת טבלה המכילה מספר דירה, שטח עיקרי, שטח שירות, מרפסות גג, גזוזטראות ושטח משותף יחסי.  
גזוזטראות - (בהמשך לצרוף מרפסות בעומק 1.8 מ') לבטל קיר צדדי (ראה בהמשך ל-ממ"ד)  
להוסיף חתך דרך המבנים לתת מידות מפתחים בחתכים.  
להתאים חתכים וחזיתות לתוכניות (ראה גגון חזית אחורית מבנה מסחרי, הבלטת קירות מבנה מסחרי וכו...)  
לכלול מבנה מסחרי בבקשה ובסכמת שטחים.  
לציין שימושים בחדרים המסומנים במרתף ולהתאים לשימושים המותרים ב-ת.ב.ע.  
מחסנים - לתת את שטח לציין גובה 2.4 מ'

להראות קורות מחברות בחזיתות וחתכים בין מבנה מוצע למסחר  
לצפות מבנה בחומר קשיח בתיאום עם מהנדס העיר  
לצרף הדמיה.

### מהלך דיון

שולם יוצא מהדיון בנושא זה.  
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 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 לצובר גז



המשך בקשה להיתר : 2016150

- 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
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור איכות הסביבה
- אישור משרד הבריאות
- כתב שיפוי
- חוות דעת מהנדס יועץ של העירייה
- תוכנית התארגנות באתר באישור : מח' תשתיות , תאגיד המים ומח' תנועה



9 סעיף	<b>בקשה להיתר: 2016186</b>	<b>תיק בניין: 1568</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016		

**בעלי עניין**

**מבקש**

אקוע מורן וניר

**כתובת:**

רחוב סטרומה 1

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 457

**יעוד:**

מגורים א-2

**תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה

**שטח עיקרי:**

213.00 מ"ר

**שטח שירות:** 79.67 מ"ר

**מהות הבקשה**

הריסת יח"ד אחת ובניית חדשה 2 קומות + מרתף

**הערות בדיקה**

מבוקשת ההקלה הבאה : העברת עד כ-6% מקומת הקרקע לקומה א' ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה

**הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 5/5/16 לא התקבלו התנגדויות**

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים  
לכלול שטח חדר מדרגות בשטח המרתף  
לתת חזית שותף בנכס לכיוון הרחוב  
למקם גדרות בתחום מגרש המבקש  
לתאם גובה קירות תמך ומילוי קרקע עם מח' תשתיות  
לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

**מהלך דיון**

שולם חוזר לדיון בישיבה.

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 : 2016186

- 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
- אישור מח' נכסים



סעיף 10	בקשה להיתר: 2016178	תיק בניין: 1131
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016		

**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 מ"ר

**שטח שירות:** 54.24 מ"ר**מהות הבקשה**

הארכת החלטה לתוספת בניה (אישור מצב קיים) שימוש חורג מתעשייה למסחר

**הערות בדיקה**

מבוקש להאריך תוקף ההחלטה לבקשה המפורטת מטה שנדונה ב-ו. מישינה בתאריך 7.7.15 שהחליטה "הועדה מחליטה לאשר בכפוף לבדיקת התאמה לתכנית נס/126/ב העומדת לקבל תוקף."

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

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

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

**גליון דרישות**

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 22 ב'
- אישור מ.מ.ג.
- אישור הג"א



המשך בקשה להיתר : 2016178

- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- 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





11 סעיף	בקשה להיתר: 2016185	תיק בניין: 1948
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016		

**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**

חידוש החלטה לבקשה לחיזוק ותוספת בניה ע"פ תמ"א 38 הכוללת תוספת 2.5 קומות מעל הקיים, סגירת קומת העמודים, הוספת ממ"דים ומרפסות לדירות קיימות. תוספת 12 יח"ד חדשות על 16 יח"ד קיימות ו-14 חניות מוצעות

**הערות בדיקה**

הבקשה המפורטת מטה מובאת לדיון לחידוש החלטה מיום 1.7.15 שהחליטה: לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדויות. לעניין הכניסה לחניה החליטה הועדה: הועדה המקומית דנה בעבר בחלופות השונות למתחם זה והחליטה כי בשלב הנוכחי יש לקדם בקשות עפ"י תמ"א 38 כמו זו שהוגשה. הנסיבות התכנוניות כיום לא השתנו ביחס לדיון הקודם בבקשה הנ"ל, למעט העובדה שאושרה תכנית המאשרת זיקת הנאה לצורך גישה למגרש נשוא הבקשה. הועדה מאשרת את הבקשה.

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

הבקשה כוללת חיזוק מבנה ובניה מכוח תמ"א 28/3:

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 7.3.13 להשלים צביעת תוספות הבניה המוצעות לציין גודל מחסנים לתת טבלת ממוספרת של הדירות המוצעות הכוללת פירוט שטחי בניה, מספר חדרים של כל דירה לתת ולפרט ציפוי/גימור מבנה באישור מה"ע

**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.



המשך בקשה להיתר : 2016185

- 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



סעיף 12	בקשה להיתר: 2016147	תיק בניין: 1622
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016		

**בעלי עניין**

**מבקש**

טרבולס ניסים וחיה

**כתובת:** רחוב הפרטיזנים 11

**גוש חלקה:** גוש: 3851 חלקה: 60

**תוכניות:** נס/1/1

**יעוד:** מגורים א-1

**תאור הבקשה:** הריסה ותוספת למבנה קיים

**שטח עיקרי:** 125.06 מ"ר **שטח שירות:** 80.20 מ"ר

**מהות הבקשה**

אישור מצב קיים + תוספת בניה ושימוש חורג ל-5 שנים לגן ילדים

**הערות בדיקה**

הבקשה המפורטת מטה נדונה בוועדת מישנה ביום 18.2.15 שהחליטה "הועדה מחליטה לאשר הבקשה, זאת אף בהתייחס לחוות דעת מחלקת גני ילדים. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי."

הבקשה מובאת לדיון מאחר ותוקף ההחלטה פג

פרסום אחרון נעשה בתאריך 10.5.16 לא התקבלו התנגדויות

מבוקשות ההקלות הבאות :

1. 6% באוזי הבניה (מבוקש כ-36% במקום 30% ב-2 קומות ע"פ ת.ב.ע.)
  2. צרוף עד כ-30% מרפסות פתוחות (מקורות) משטח הקומה לשטחי הבניה
  3. שימוש חורג לכ-177 מ"ר לגן ילדים ל-5 שנים
- הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 6.11.14 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 (ראה סיכומי שטחים)

לתקן סכמת שטחים (להתאים מידות לתוכניות ולמספר נכון הפחתות ע"פ סכמת השטחים)  
להתאים לשטחי הבניה המותרים  
לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות  
למקם גדרות בתחום מגרש המבקש

**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.



המשך בקשה להיתר : 2016147

- 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 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 משרד הבריאות
- 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
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור איכות הסביבה
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- אישור מהנדס בטיחות



סעיף 13	בקשה להיתר: 2016159	תיק בניין: 1664
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016		

**בעלי עניין****מבקש**

תורגמן ליעד ורויטל

**כתובת:** רחוב הבנים 78**גוש חלקה:** גוש: 3636 חלקה: 64**תוכניות:** נס/1/1**יעוד:** מגורים א-2**שימושים:** יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה**שטח עיקרי:** 160.79 מ"ר **שטח שירות:** 22.50 מ"ר **יח"ד:** 1**מהות הבקשה**

הריסת יח"ד קיימת והקמת יח"ד חדשה (חלק מדו משפחתי) קומה 1.

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע לכ-32% במקום 25% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
- הקלה של 10% בקו בניין צידי (מבוקש 2.7 מ' במקום 3 מ' עפ"י תב"ע).

**הבקשה פורסמה בתאריך 10/5/16 לא התקבלו התנגדויות.**

להשלים ולתקן טופס 1

להמציא מפת מדידה מצבית מעודכנת וחתומה.

לתת מידות בהתאם לחישוב שטחים

להשלים תכנית פיתוח עפ"י הנחיות מח' תשתיות.

לצרף פריסת גדרות על רקע קרקע גובלת מתוכננת.

להראות גדרות קיימות / מוצעות.

להשלים חתכים/חזיתות מעבר לגבולות החלקה

לציין חומרי גמר בחזיתות.

להתאים חתכים/חזיתות לתכנית.

**מהלך דיון**

דורית מציגה 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



המשך בקשה להיתר : 2016159

- אישור מ.מ.ל.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור מח' תנועה
- 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
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



סעיף 14	בקשה להיתר: 2016142	תיק בניין: 1461
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך: 08/06/2016		

**בעלי עניין****מבקש**

אבישר חגי, אבישר- סיני חגית

**כתובת:**

רחוב צה"ל 40

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 500

**יעוד:**

מגורים א-2

**שטח מגרש:**

706.00 מ"ר

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי

הריסה ותוספת למבנה קיים **תאור הבקשה:****שטח עיקרי:**

135.00 מ"ר

**שטח שירות:**

8.33 מ"ר

**יח"ד:**

1

**מהות הבקשה**

הריסה ותוספת בניה בקומת הקרקע והוספת קומה ליח"ד קיימת בבית דו משפחתי

**הערות בדיקה**

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע לכ-30% במקום 25% המותרים עפ"י תב"ע ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
- צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כח קומה לשטח העיקרי של הבניין.

**הבקשה פורסמה בתאריך 21/4/16 התקבלו התנגדויות ותגובת המבקש.**

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים

לתקן חישוב שטחי הבניין, לחשב שטח בליטות כשטח עיקרי.

להשלים ולתקן את כל התכניות, למחוק תכנית פיתוח כרקע לתכניות (להשאיר רק בקומת הקרקע),

להוסיף מידות, מפלסים.

להראות מערכת סולרית ומיקום הדוד בחלל הגג.

להראות פתרון לניקוז המרפסות.

להתאים חזיתות/חתיכים לתכניות.

להראות גדרות קיימות ולתכנן גדרות חדשות עפ"י הוראות התב"ע.

להתאים גג חדש מעל החלק הקיים לגיאומטריית הגג שאושרה בהיתר משנת 2011.

**מתנגדים**

- ד"ר שושנה עוזרי-שרפי

- נעמי שרפי

**מהלך דיון**

דורית מציגה הבקשה, מסבה תשומת לב חברי הועדה למכתבי ההתנגדות שהוגשו.

**החלטות**

- המצב הקיים בן חלקות 500 ל- 501 הינו הצמדה בקו בנין "0" בין שני מבנים עפ"י היתר מיום 6.11.11.
  - לאור הנ"ל הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות חלקית ובגבול המשותף בין חלקה 500 ל- 501 להתאים המצב להיתר הקיים זאת למעט החלפת הגג בגג חדש וללא הגבהתו.
- היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

**גליון דרישות**

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.



המשך בקשה להיתר : 2016142

- 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 מח' תנועה
- 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
- 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





5030	תיק בניין :	2016194	בקשה להיתר :	15	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201606 תאריך : 08/06/2016					

**בעלי עניין**

**מבקש**

תרצה חומסקי

**כתובת :**

איתמר בן אבי 16 כניסה ב

**גוש חלקה :**

גוש : 3751 חלקה : 16 מגרש : 16B

**תאור הבקשה :** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

חידוש החלטה לבניית 2 קומות + מרתף + בריכת שחיה . תוספת למבנה קיים

**הערות בדיקה**

הבקשה המפורטת מטה נדונה בתאריך 18.3.15 בועדת משנה שהחליטה "לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי. " המבקש קיבל חשבון לתשלום בתאריך 14.1.16 . המבקש לא שילם ותוקף ההחלטה פג . ע"פ בקשת מהנדס העיר הבקשה מובאת לדיון לחידוש החלטה

מבוקשת הקלה לצירוף עד כ-30% מרפסות פתוחות (מקורות) לשטחי הבניה העיקריים . הבקשה פורסמה , פרסום אחרון בתאריך 15.02.15 לא התקבלו התנגדויות

הבקשה הינה תוספת למבנה ללא היתר בקו בנין של כ-2.00 מ' ותואם לת.ב.ע.נס/מק/232 המסדירה את קו הבנין למבנה. יש להמציא אישור הג"א

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

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

**גליון דרישות**

- אישור הג"א

- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר

קיריל קוזיול  
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי  
יו"ר ועדת מישינה  
מקומית  
לתכנון ובניה

## עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

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