



תאריך: 31/07/2016
ת. עברי: כ"ה בתמוז תשע"ו

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201607

בתאריך: 27/07/2016 כ"א בתמוז 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
- מר אלי לוי - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.
- מר יהודה חיימוביץ' - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.

נציגים:

- מר גמליאל שמעון - רשות הכבאות
- הערה:** נכחה הנציגה גב' מאיה אביבי.
- איתי בורשטיין - נציג שר הפנים
- הערה:** נכח בדיון בסעיפים 1-6 בלבד.

סגל:

- עו"ד שולמית כהן מנדלמן - יועמ"ש
- אינג' אביתר צור ביטון - מ"מ מהנדס הועדה
- 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
- גב' דורית רובין-ארמרמן - ס. מנהל מח' רישוי ובניה

מוזמנים:

- שלמה אליהו - מבקר העיריה

נעדרו:

חברים:

- גב' סמדר אהרוני - חברת ועדת המשנה
- מר לירן יגודה - 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	- מנהל אגף הנכסים
	תומר רחמים	- מנהל מח' איכות סביבה

על סדר היום:

אישור פרוטוקול ועדת משנה מס' 201606 מתאריך 8.6.16.
הפרוטוקול מאושר פה אחד.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
7	בקשה להיתר	2016225	יחידה אחת מדו משפחתי, אישור מצב קיים	גוש : 3637 חלקה : 315 תכ" : נס/1	משעניה רפאל	רחוב נורדאו 28, רחוב עליה 17	4
8	בקשה להיתר	2015299	בית פרטי למספר משפחות, הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3641 חלקה : 105 תכ" : נס/1	שמריהו יהודה קיימת התנגדות	רחוב ירושלים 11	6
9	בקשה להיתר	2016226	בית פרטי דו משפחתי, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 433 תכ" : נס/1	סיגל רוך	רחוב שדה יצחק 27	8
10	בקשה להיתר	2016181	יחידה אחת מדו משפחתי, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3641 חלקה : 216 תכ" : נס/1	שפיצר יורם ואפרת קיימת התנגדות	רחוב העצמאות 52	10
11	בקשה להיתר	2016233	בית משותף, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3842 חלקה : 28 תכ" : נס/1 נס/2	מעוף גונן יזמות בע"מ	רחוב ראובן לרר 5	12
12	בקשה להיתר	2016213	בית משותף, הוספת מרפסת	גוש : 3845 חלקה : 268 מגרש : 210/5	חני פרי פריילין בשם דיירי הבניין	רחוב השריון 12	14
13	בקשה להיתר	2016227	יחידה אחת מדו משפחתי, בניה חדשה	גוש : 3846 חלקה : 16 מגרש : 104	ישראלי דורון	רחוב דן 12	16
14	בקשה להיתר	2016217	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3636 חלקה : 229 תכ" : נס/1 נס/2	דניאלי הלפרן ענת, מלניק יפה וצבי	רחוב הבנים 57	18
15	בקשה להיתר	2016182		גוש : 3843 חלקה : 79 תכ" : נס/61	הרצל 18 נ"צ בע"מ קיימת התנגדות	רחוב הרצל 18	20
16	בקשה להיתר	2016219	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 493 תכ" : נס/1	שלום מנחם קיימת התנגדות	רחוב גולומב 16	22
17	בקשה להיתר	2016220	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 644 תכ" : נס/1	קוגל מלכה	רחוב תל-חי 25	24
18	בקשה להיתר	2016146	שימוש חורג	גוש : 3637 חלקה : 769 תכ" : 1/1	וידר פרויקטים בע"מ קיימת התנגדות	רחוב ויצמן 28	26
19	בקשה להיתר	2016148	בית פרטי למספר משפחות, בניה חדשה	גוש : 3639 חלקה : 38 מגרש : 26	פלצר חנה קיימת התנגדות	רחוב לוי משה 27	28
20	בקשה להיתר	2016230	יחידה אחת מדו משפחתי, אישור מצב קיים	גוש : 3637 חלקה : 664 תכ" : נס/1	וינר אורנה ויובל	רחוב ההדרים 3	30
21	בקשה להיתר	2016246	תוכ' שינויים ללא תוס' שטח	גוש : 3846 חלקה : 22 מגרש : 140	גולך ארז, גולך משיח מיכל נחמה	נס ציונה	32
22	בקשה להיתר	2016247	הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3637 חלקה : 803 מגרש : 5	פלד (חדד) יוסף, שרפי ברכה	רחוב לוחמי הגטאות 33	34
23	בקשה להיתר	2016209	בית משותף, הוספת מרפסת	גוש : 3851 חלקה : 113 מגרש : 11	נעם הררי בשם דיירי הבניין	רחוב אנילביץ 8	36



7 סעיף	בקשה להיתר: 2016225	תיק בניין: 1055
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין**מבקש**

משעניה רפאל

כתובת:

רחוב נורדאו 28, רחוב עליה 17

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 315

תוכניות:

נס/1/1 נס/1/2

יעוד:

מגורים א-2

שטח מגרש: 970.00 מ"ר

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: אישור מצב קיים**שטח עיקרי:**

98.00 מ"ר

שטח שירות: 10.00 מ"ר**מהות הבקשה**

תוספת בניה ליחידת דיור קיימת בבית דו משפחתי: הקמת מרתף, בריכת שחיה, חדר על הגג, שינויים פנימיים וחיצוניים של הבניין, שינויים בפיתוח שטח - אישור מצב קיים.

הערות בדיקה

- הבקשה נדונה בישיבה ועדת המשנה שהתקיימה בתאריך 4.3.14 שהחליטה:
1. לעניין התוספת בקומה השלישית: הועדה אינה רואה בבקשה זו חריגה מן המדיניות העקרונית שלא להתיר תוספת קומה במגורים צמודי קרקע. מדובר במבנה טכני בשטח של מטרים ספורים, שאינו נצפה מן הרחוב ואינו נמצא בחזית הבנין. בנסיבות אלו, הועדה מאשרת את ההקלה בעניין זה.
 2. לעניין ההקלה בקו הבנין לבריכה - אין בסמכות הועדה לאשר את ההקלה מכיוון שמהווה סטיה ניכרת על פי תכנית נס/1/9. (יצוין כי הועדה תקיים בקרוב דיון בשינוי מגבלה זו).
 3. הועדה אינה מאשרת את גובה חלל המרתף והחלונות המבוקשים מכיוון שסותרים הוראות התב"ע בנדון (ככל שמבוקש לאשר המצב הקיים יידרש פרסום הקלה לנ"ל).

הבקשה החדשה כוללת הקלות הבאות:

1. הגדלת אחוזי הבניה עד 6%, מבוקש כ-46% במקום 40% המותרים על פי תב"ע.
2. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.
3. הקטנת קו בנין חזיתי לבריכת שחיה לכ-1 מ' במקום 2 מ'.
4. הקמת חדר על הגג ומרפסת גג.
5. הגדלת גובה חלונות במרתף לכ-2.40 מ' במקום 0.80 מ'.
6. חשיפת מרתף לכל הגובה בחלק הצמוד לחצר האנגלית.

הבקשה פורסמה בתאריך 23/6/16 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

לתקן חישוב שטחים.

להראות ולציין בתכנית הוראות יועץ בטיחות לבריכת השחיה.

החלטות

בהמשך להחלטת הועדה מיום 4.3.14, מחליטים כדלקמן:

1. בעניין ההקלה בקו הבנין החזיתי לבריכת השחיה מדובר בהקלה נקודתית. לאור הוראות תב"ע נס/1/9 ניתן לדון בהקלה ואינה מהווה סטיה ניכרת. הועדה מאשרת ההקלה מכיוון והינה פונה לכיוון הרחוב ואין הפרעה לגובלים, או לכל אחד אחר.
2. לאור החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 26.3.14 לעניין מדיניות הועדה בהקלות למרתפים,



ולאור הכנת תכנית שינויים לתכנית המרתפים הועדה מחליטה לאשר הקלות לגובה חלונות במרתף וחשיפת המרתף נקודתית לכיוון החצר האנגלית ולא לכל הדופן.

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 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
- אישור יועץ בטיחות לבריכת שחיה.
- חוות דעת אקוסטית + אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה.



סעיף 8	בקשה להיתר: 2015299	תיק בניין: 2844
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין**מבקש**

שמריהו יהודה

כתובת:

רחוב ירושלים 11

גוש חלקה:

גוש: 3641 חלקה: 105

תוכניות:

נס/1

יעוד:

מגורים א-3

שטח מגרש:

740.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי למספר משפחות

תאור הבקשה:

הריסה ותוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

50.00 מ"ר

שטח שירות:

39.00 מ"ר

מהות הבקשה

הריסה ותוספת בניה ליחידת דיור בקומת הקרקע בבנין בן שתי קומות, 4 יח"ד

הערות בדיקה

הבקשה נדונה בישיבת ועדת המשינה מס' 201508 מתאריך 02/09/2015 שהחליטה: "הבניה המבוקשת בקו 0- הינה תוצאה מתבקשת של נתוני המגרש וזכויות הבניה ואינה מול חלונות שאושרו בהיתר. לפיכך, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה."

דיון חוזר בבקשה לאחר קבלת התנגדויות השותפים בנכס.

הבקשה כוללת הקלות הבאות:

- הגדלת אחוזי הבניה ב-6% (מבוקש 66% במקום 60%).
- הקטנת קו בנין צדדי-מזרחי ב-10% (מבוקש 2.70 מ' במקום 3 מ')

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 25/6/15 התקבלו התנגדויות ותגובת המבקש.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.
בתרשים המגרש / מפה טופוגרפית לסמן את כל הבניה המוצעת להריסה לתכנון פתרון חניה ל-2 יח"ד במחצית המזרחית של החלקה בתיאום עם מהנדסת התנועה של העיריה להתאים חצר פנימית לתקנות התכנון והבניה.
להגדיר מחסן לכלי גינה ולתכנון קליטת נגר עילי.
להראות מערכת סולרית ומיקום מוסתר של דוד שמש.
לציין חומרי גמר בחזיתות.
לכלול בבקשה חניה מקורה (קיימת) בהתאם להסדרי חניה במקום לתת תכנית לפריסת גדר בחזית לרחוב ולתכנון גומחת אשפה.

מתנגדים

- סיגלית קופלר עו"ד בשם יפת כהן
- רפאלי ליאורה

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה, מסב תשומת לב חברי הועדה למכתבי ההתנגדות שצורפו לסדר היום.

החלטות

- הועדה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות. זכויות הבניה המבוקשות הינן 1/4 מהזכויות הקיימות למגרש כולו (לפני הקלות ושטחי שירות), לכן אין מקום לטענה כי זכויות הבניה מנצלות זכויות השייכות לשאר הדיירים בבנין.



2. הועדה אינה מאשרת פתיחת דלתות לרכוש המשותף בחצר, הכניסה ליח"ד מחדר המדרגות המשותף.
 3. העברת מתקן האשפה לקצה המזרחי של המגרש ומתן פתרון תכנוני ל - 8 מקומות חניה.
 4. המצאת הצהרת מהנדס לתכנון הקונסטרוקציה של הבנין להוספת קומה נוספת.
 5. יש לבטל חניה מקורה ומחסן, אין שטחי שירות עפ"י תב"ע נס/96.
 5. נושא הביוב יבדק ע"י תאגיד המים.
- 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 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 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
- 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 9	בקשה להיתר: 2016226	תיק בניין: 2380
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין

מבקש

סיגל רון

סיגל ניר

כתובת:

רחוב שדה יצחק 27

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 433

תוכניות:

נס/1/1

יעוד:

מגורים א-2

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה**שטח עיקרי:**

412.62 מ"ר

שטח שירות: 35.56 מ"ר**יח"ד:** 2**מהות הבקשה**

הריסת יח"ד קיימת והקמת בית דו משפחתי 2 קומות.

הערות בדיקה**הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:**

1. הקטנת קו בניין צדדי דרומי ל-2.70 מ' במקום 3 מ'.
2. הגדלת אחוזי הבניה עד לכ-46% במקום 40%.
3. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבניין.

ההקלה פורסמה בתאריך 16/6/16 לא התקבלו התנגדויות.

מבוקשת כניסה נוספת מהשצ"פ ופינת מנגל .

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים

לתקן חישובי שטחים

לתכנן מחסן כלי גינה עם נגישות מיידית לחצר.

לבטל סגירת מרפסות גג עם קירות, להראות מעקות בלבד.

לתכנן גדרות מוצעות עפ"י הוראות התב"ע.

להתאים חתכים לתכניות.

מהלך דיון

דורית מציגה הבקשה.

החלטות**לעניין הכניסה מהשצ"פ:**

מאחר וההקלה בקו בנין הינה בנקודות מסוימות בבנין, הועדה מחליטה לאשר את ההקלה המבוקשת בקו בנין יש לסרב לכניסה מהשצ"פ. אין הצדקה תכנונית ויש לשמור על חזית השצ"פ. 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 : 2016226

- 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 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 10	בקשה להיתר: 2016181	תיק בניין: 2129
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין**מבקש**

שפיצר יורם ואפרת

כתובת:

רחוב העצמאות 52

גוש חלקה:

גוש: 3641 חלקה: 216

תוכניות:

נס/1/1

יעוד:

מגורים א-2

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי:

135.33 מ"ר

שטח שירות: 10.47 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

הריסת בית קיים והקמת יח"ד חדשה (חלק מדו משפחתי) 2 קומות.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- העברת עד כ-6% מקומה א' לקומת הקרקע.
- צירוף עד 30% משטח הקומה מרפסות פתוחות (מקורות)

הבקשה פורסמה בתאריך 16/6/16 התקבלה התנגדות ותגובת המבקשים.

להשלים טופס 1

להשלים חזיתות/חתיכים מעבר לגבולות החלקה.

לציין בחתיכים ובחזיתות גדרות קיימות/מוצעות.

לציין גובה קודקוד הגג.

מתנגדים

- אלישיב רביב ושולי

מהלך דיון

דורית מציגה הבקשה ואת מכתבי ההתנגדות שצורפו לסדר היום.

החלטות

לאחר הדיון בבקשה ובהתנגדויות מחליטה הועדה לאשר הבקשה ברוב קולות.

הטענות בהתנגדות אינן בקשר להקלות המבוקשות.

הבקשה תואמת רישום המקרקעין והתב"ע החלה המקרקעין.

מהות הטענות קניינית והן אינן מסוג הטענות שהועדה דנה ומכריעה בהן.

בעד: מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, מר יהודה חיימוביץ, מר עמוס לוגסי.

נגד: מר אלי לוי.

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

גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.



המשך בקשה להיתר : 2016181

- 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 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
- 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
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



סעיף 11	בקשה להיתר: 2016233	תיק בניין: 1042
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין**מבקש**

מעוף גונן יזמות בע"מ

ארץ עיר ייזום ובניה בע"מ

כתובת: רחוב ראובן לרר 5**גוש חלקה:** גוש: 3842 חלקה: 28**תוכניות:** נס/1 נס/2**יעוד:** מגורים ג**שימושים:** בית משותף **תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה**שטח עיקרי:** 1640.00 מ"ר **שטח שירות:** 995.00 מ"ר **יח"ד:** 15**מהות הבקשה**

הריסת 2 מבנים קיימים והקמת בנין חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים + דירת גג, סה"כ 15 יח"ד.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת ניצול זכויות עפ"י תמ"א 38:

1. הקטנת קו בניה צדדי מזרחי ל-2.50 מ' במקום 5.00 מ'

בנוסף מבוקשות ההקלות הבאות:

2. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבניין.

3. הגבהת קומת העמודים מ-2.50 מ' עפ"י הוראות התב"ע לכ-4.30 מ'.

פרסום אחרון 30/6/16 לא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים

לתקן חישוב שטחים ולתת מידות בהתאם לחישוב השטחים.

לסמן מחסנים/אחסנה H=2.40

להוסיף בתכניות קונטור קומה מעל במקווקו.

להתאים חתכים/חזיתות לתכניות.

לתכנן גדרות בהתאם להוראות התב"ע.

חתכים /חזיתות להשלים מפלסים מעבר לגבולות החלקה.

לצרף תכנית התארגנות מפורטת.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

1. ע"מ לנצל את הזכויות הקיימות מכוח התב"ע בתכנון מיטבי ומכיוון ומדובר במגרש צר וארוך

ורחב הבנין המוצע הינו 12 מ' בחזית, יש מקום לאפשר הקטנת קו בנין צדדי מזרחי עפ"י

תמ"א 38.

2. הבקשה תואמת נס/מק/11/1.

3. ביחס להקלות המבוקשות מכוח התב"ע:

צירוף מרפסות אינו מהווה סטיה ניכרת מתב"ע נס/1/1 ושטח המרפסות המקורות עפ"י התקנות

מהווה שטח עיקרי.

ההקלה ניתנת לאור ההוראות הספציפיות של תב"ע נס/1/1.

4. לעניין הגבהת קומת העמודים- הועדה מאשרת ההקלה ע"מ ליצור בניה המותאמת לסטנדרט



הבניה המקובלת היום.

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 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 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
- 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
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- 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
- חוות דעת יועץ בטיחות לתכנית התארגנות
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- חוות דעת מהנדס לעניין התאמת המבנה להוראות תמ"א 38



סעיף 12	בקשה להיתר: 2016213	תיק בניין: 3101
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין**מבקש**

חני פרי פרילין בשם דיירי הבניין

כתובת:

רחוב השריון 12

גוש חלקה:

גוש: 3845 חלקה: 268 מגרש: 210/5

תוכניות:

נס/81

יעוד:

מגורים מיוחד

שטח מגרש: 14301.00 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

שטח עיקרי:

50.14 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת מרפסות ל-23 יח"ד בבית משותף קיים בן 26 יח"ד 7 קומות.

הערות בדיקה

בקשה לדיון חוזר לאחר תיקון טעות בהקלות המבוקשות.

הבקשה כוללת הקלה להגדלת אחוזי הבניה בכ- 0.35% מהזכויות בנכס (51 מ"ר)

הבקשה פורסמה בתאריך 15/4/16 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1

לתקן טבלת שטחים

להקטין בליטת גזוטרסה מקו בנין חזיתי ל-1.20 מ' עפ"י תקנות התכנון והבניה.

מהלך דיון

דורית מציגה הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר הבקשה בכפוף להשלמת 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 חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)



המשך בקשה להיתר : 2016213

- 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
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- חוות דעת מהנדס בטיחות לתכנית התארגנות
- אישור הג"א
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר



סעיף 13	בקשה להיתר: 2016227	תיק בניין: 4728
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין

מבקש

ישראלי דורון

ישראלי יעל

כתובת:

רחוב דן 12

גוש חלקה:

גוש: 3846 חלקה: 420, חלקה: 16 מגרש: 104

תוכניות:

121/א, תמ"א/2/38, שטח המרחב המוגן, תממ/21/3, 2/1, ב, 2/1, אכרזה חקלאית, במ/1999, תמא/35, תמא/38

יעוד:

מגורים א

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

שטח עיקרי:

254.54 מ"ר

שטח שירות: 26.02 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

הקמת יח"ד חדשה (חלק מדו משפחתי), 2 קומות + מרתף.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלה להגדלת תכסית הקרקע מ-40% עפ"י תב"ע לכ-42%.

הבקשה פורסמה בתאריך 1/7/16 לא התקבלו התנגדויות.

להשלים טופס 1 ולתקן טבלת שטחים.

דוד שמש להכניס לחלל הגג

מהלך דיון

דורית מצטיגה הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר הבקשה. מדובר בהקלה שאין בה השפעה על קווי הבנין ומאפשרת ניצול מיטבי של זכויות הבניה. אין חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.

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 הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' כבלים ויס



המשך בקשה להיתר : 2016227

- 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
- 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
- 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: 2016217	תיק בניין: 1006
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

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 מ"ר

מהות הבקשה

חידוש החלטה להוספת ממ"מ ושימוש חורג לפעוטון

הערות בדיקה

הבקשה המפורטת מטה נדונה ואושר שימוש חורג ל-5 שנים לגן ילדים, לאחר השלמת גליון דרישות והערות הבדיקה בועדת מישינה בתאריך 2.7.15.

מבוקש להאריך תוקף ההחלטה.

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

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 1.5.15 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 מבנה 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 ל-5 שנים לגן ילדים.
היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת 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'



המשך בקשה להיתר : 2016217

- 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
- משרד הבריאות
- כיבוי אש



סעיף 15	בקשה להיתר: 2016182	תיק בניין: 20541
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין**מבקש**

הרצל 18 נ"צ בע"מ

כתובת:

רחוב הרצל 18

גוש חלקה:

גוש: 3843 חלקה: 79

תוכניות:

נס/61

יעוד:

שטח לבניני ציבור

שטח עיקרי:1904.06 מ"ר **שטח שירות:** 1595.71 מ"ר **יח"ד:** 18**מהות הבקשה**

הקמת בית משותף 18 יח"ד 6 קומות+ק.ק. +מרתף חניה

הערות בדיקה

מבוקשת ההקלות הבאות:

1. הקמת מרתף אחד במקום 2 ע"פ ת.ב.ע.
2. התקנת חניות מעל הקרקע במקום במרתף החניה השני

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 26/5/16 התקבלה התנגדות ותשובת המבקש

תנאי למתן היתר הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התוכנית. תוכנית הפיתוח תכלול סימון עצים לשימור ו/או העתקה ערוכה ע"י אדריכל נוף והמראה כיצד ישולבו העצים בעבודה.

להתאים גובה מרתף ל-2.4 מ' מפני תחתית קורות, להנמיך גובה קומת עמודים ל-3.23 בהתאם לתוכנית בינוי לבטל או לכלול חללים סגורים (ראה קומת כניסה) ולהתאים לשטחי הבניה המותרים ע"פ ת.ב.ע. להתאים שטחי בניה לשטחי הבניה ע"פ התכליות המפורטות ב-ת.ב.ע. לציין ע"ג התוכנית שטח מרפסות (בהתאמה לשטח המותר) לבטל מחסנים בקומה העמודים (ראה זכויות בניה מפורטת ב-ת.ב.ע.) לסמן רוחב כניסה משותפת בין המגרשים הגובלים להשלים תוכנית פיתוח ומפלסים ע"פ הנחיות מח' תשתיות קומת קרקע קו בניין צפוני וקו המידה אינם תואמים (6.8 מ' קו בניין 6.50 מ') יש לתת זכות מעבר לכל אורך המגרש בהתאם ל-ת.ב.ע.

מתנגדים

- חנה גולדשמיט
- משפחת אופיר
- משפחת אלפסי
- משפחת לוי רקפת
- משפחת עברון
- משפחת קפוש
- משפחת רוטברג
- עו"ד טביב תמיר

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה ואת מכתבי ההתנגדות שצורפו לסדר היום.



החלטות

הועדה מחליטה לדחות הבקשה לדיון חוזר עד להגשת תכנית התואמת תב"ע נס/136/4 תכנית פיתוח, בינוי ותשתיות בכל תחום התכנית.

יש להתאים הבקשה להוראות התב"ע בדבר החניות במרתף.
דיון בהתנגדויות יתקיים לאחר קבלת תכנית מתוקנת.



1742 תיק בניין:	2016219 בקשה להיתר:	סעיף 16
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין

מבקש
שלום מנחם

כתובת: רחוב גולומב 16

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 493

תוכניות: נס/1/1

יעוד: מגורים א-2 שטח מגרש: 977.00 מ"ר

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי: 150.03 מ"ר **שטח שירות:** 22.34 מ"ר

מהות הבקשה

הריסת יח"ד והקמת חדשה קומה אחת + בריכת שחיה

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להעברת כ-10% מקומה א' לקומת הקרקע (מוצע כ-35% במקום 25% ע"פ ת.ב.ע)

הבקשה פורסמה פרסום אחרון בתאריך 9.6.16 לא התקבלו התנגדויות .

לתקן ולהשלים טופס 1

לתת פיתרון לבניה משמרת מים
לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

מאחר והמבקש מבקש לנצל את הזכויות בקומה אחת הועדה מחליטה לאפשר ההקלה לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה עפ"י התכנון המבוקש.
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.ג.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק



המשך בקשה להיתר : 2016219

- 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
- 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
- אישור איגוד ערים לאיכות השחיה
- חוות דעת אקוסטית
- אישור מהנדס בטיחות



סעיף 17	בקשה להיתר: 2016220	תיק בניין: 1066
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

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 מ"ר **שטח שירות:** 102.47 מ"ר

מהות הבקשה

הריסה ובניית בית חדש קומה אחת + מרתף

הערות בדיקה

הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בועדת משנה בתאריך 16.7.14 .

הבקשה מובאת לדיון לאחר שתוקף ההחלטה פג

מבוקשות ההקלות הבאות :

- 10% בקו בנין צידי מזרחי
- צירוף כ-30% מרפסות "פנתוחות" מקורות משטח הקומה לשטחי הבניה
- העברת כ-6% מאחוזי הבניה המותרים בקומה א' לקומת הקרקע ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה המותרים (מבוקש כ-31% במקום 25% ע"פ ת.ב.ע)

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 2/6/16 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1

להתאים חצר חיצונית לתקנות (ראה חצר חיצונית לכיוון הבית צמוד)

להסדיר כיתוב ברור בטופס 1

לתת מידת החריגה של הפרגולה מקו הבנין ולהתאים לתקנות

לטייח קיר לכיוון הבית צמוד

למקם גדרות מוצעות בתחום מגרש המבקש (ראה גדר מזרחית, וחזית צפונית)

לתקן ולהשלים תכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות, לצרף פריסת 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

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הבקשה אושרה בועדת משנה בתאריך 16.7.14. הבקשה מובאת לדיון מאחר שתוקפה פג.

לאור החלטת הועדה מתאריך הני"ל, הועדה מחליטה לאשר הבקשה.

היתר יוצא 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
- 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 18	בקשה להיתר: 2016146	תיק בניין: 2855
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין**מבקש**

וידר פרויקטים בע"מ

כתובת: רחוב ויצמן 28

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 769

תוכניות: 1/1, תממ/3/21, 92, תמא/35, תמא/38, תצר/1/617

יעוד: מרכז אזרחי שטח מגרש: 2676.00 מ"ר

תאור הבקשה: שימוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג ממסעדה לאולם אירועים בשטח של כ-405 מ"ר בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים

הערות בדקה

מבוקש שימוש חורג לאולם אירועים לתקופה של 5 שנים.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 14/4/16 התקבלה התנגדות ותשובת המבקש

מתנגדים

- ועד בית

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה ואת מכתב ההתנגדות שהוגש וצורף לסדר היום.

- לאחר שמיעת ההתנגדויות המליץ הסגל המקצועי לדחות הבקשה ולקבל ההתנגדות ולהלן הנימוקים להמלצה:
1. השימוש המבוקש לאולם אירועים מהווה סטיה ניכרת מהוראות התב"ע וההיתר, וכן על אף שמדובר במרכז העיר, הרי שבסביבת המקום קיימים מגורים ועל כן, שימוש זה מהווה מטרד ואינו מתאים לסביבה.
 3. בנסיבות העניין, אין מקום לאפשר שימושים מעבר לשימוש החורג שאושר ע"י הועדה מהחלטתה מיום 4.3.14 למסעדה, כמפורט בהחלטת הועדה הנ"ל.

החלטות

1. למרות המלצת הסגל המקצועי החליטה הועדה לאשר הבקשה לשימוש חורג לאולם אירועים לתקופה של 5 שנים.
 2. הועדה לא מוצאת שהמקום יהווה מטרד יוצא דופן באופי השימוש המבוקש לאולם אירועים, לעומת השימוש המותר למסעדה.
 3. המטרדים המצויינים בהתנגדות אינם מעניינה של הבקשה לאולם אירועים, לכן מחליטה לדחות ההתנגדות ולאשר הבקשה ברוב קולות.
 4. מדובר במקום בעל שטח לא גדול יחסית לאולם אירועים, ועל כן נפח הפעילות בו והרעש ממנו לא יהוו שינוי ניכר מהנפח הקיים כיום כמסעדה.
- היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס



המשך בקשה להיתר : 2016146

- אישור מ.מ.ל.
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור הג"א
- 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 מכבי אש
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהיתיעץ עם מורשה נגישות שרות
- אישור משרד העבודה
- אישור משרד הבריאות
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור יועץ אקוסטיקה



3467 תיק בניין:	2016148 בקשה להיתר:	סעיף 19
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין

מבקש

פלצר חנה

בן יעקב תרצה

עמית תמר

כתובת:

רחוב לוי משה 27

גוש חלקה:

גוש: 3639 חלקה: 241, חלקה: 38 מגרש: 26

תוכניות:

נס/4/46

יעוד:

מגורים א מיוחד שטח מגרש: 750.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי למספר משפחות **תאור הבקשה:** בניה חדשה

שטח עיקרי:

526.62 מ"ר **שטח שירות:** 359.76 מ"ר **יח"ד:** 3

מהות הבקשה

2 מבנים חדשים, זו משפחתי ואחד בודד. 2. הקומות + עלית גג ומרתף

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להעברת כ- 5.5% מקומות הקרקע לקומה א' והעברת כ- 4% מעליית הגג לקומה א ללא חריגה בסה"כ המותר.

הבקשה פורסמה, פירסום אחרון בתאריך 5.5.16 התקבלה התנגדות ותגובת המבקש

לסמן מצב קיים לעומת מצב מוצע גדרות בצד מערב. לתת תוכנית פיתוח מלאה הכוללת הסכמת בעלי מגרש 25 לכניסה משותפת לחניה סימון גבולות העבודה לכניסה משותפת, פריסות גדר, פתרון לבניה משמרת מים בתיאום ואישור מח' תשתיות

מתנגדים

- ערן בחוניק

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה ומסב תשומת לב חברי הועדה למכתב ההתנגדות שהוגש וצורף לסדר היום.

החלטות

הבקשה וההתנגדות נדונו בישיבת ועדת המשנה מס' 201310 מתאריך 8.10.13. ולפנים משורת הדין (וזאת מאחר וההתנגדות לא היתה להקלות המבוקשות) החליטה הועדה לבקש את העתקת מנועי המזגן וזאת ככל הניתן במסגרת התכנון המבוקש. בקשה זו כוללת את השינויים עפ"י החלטת הועדה.

לאור האמור לעיל הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה במתכונתה.

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

גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס



המשך בקשה להיתר : 2016148

- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור הג"א
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס ביוב
- אישור מהנדס כבישים (למהנדס כבישים יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור חברת בזק
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים ויס
- פתרון למזגנים
- אישור חברת החשמל
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור יועץ התחבורה של העיריה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)



סעיף 20	בקשה להיתר: 2016230	תיק בניין: 1082
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין

מבקש

וינר אורנה ויובל

כתובת:

רחוב ההדרים 3

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 664

תוכניות:

נס/1/1 נס/2/1

יעוד:

מגורים א-2

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: אישור מצב קיים

שטח עיקרי:

9.50 מ"ר

שטח שירות: 35.00 מ"ר

מהות הבקשה

תכנית שינויים + הקמת בריכת שחיה (אישור מצב קיים)

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להקמת חדר מכוונת תת קרקעי לבריכת שחיה במירווח של כ-0.80 מ' מגבול צדדי-מערבי במקום 2 מ'

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 26/05/2016 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

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



המשך בקשה להיתר : 2016230

- 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
- אישור יועץ בטיחות לבריכה
- חוות דעת אקוסטית בהתייחסות לבריכה
- אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה.



סעיף 21	בקשה להיתר: 2016246	תיק בניין: 4856
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין**מבקש**

גולן ארז, גולן משיח מיכל נחמה

כתובת:

נס ציונה

גוש חלקה:

גוש: 3846 חלקה: 22 מגרש: 140

תוכניות:

נס/121/א

יעוד:

אזור מגורים א'

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

8.58 מ"ר

מהות הבקשה

תוכנית שינויים - הוספת כלים סניטריים במרתף הגדלת מרפסת בקומה א, שינויים (הקטנת שטח עובי קירות) בשטחי בניה, ביטול פרגולה

הערות בדיון

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקלה להקמת כלים סניטריים במרתף
2. הגדלת תכסית קומת הקרקע בכ-0.63% (מבוקש כ-40.63% במקום 40%)

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 30.6.16 לא התקבלו התנגדויות.

לכלול גומחה (נישה) בשטחי הבניה ולהתאים שטחי בניה למותר ע"פ ת.ב.ע (ראה סעיף 4(ו) חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים)

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה בפני הועדה.

החלטות

הועדה מאשרת הבקשה מאחר ומדובר בהגדלת תכסית הקרקע (בכ - 0.63%) שהינה הגדלה מינורית לניצול מיטב של הזכויות בחלקה.
היתר יוצא 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 מ.מ.י.
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טכנוני+החלטה)



המשך בקשה להיתר : 2016246

- 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
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח



סעיף 22	בקשה להיתר: 2016247	תיק בניין: 1556
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין

מבקש

פלד (חדד) יוסף, שרפי ברכה

כתובת:

רחוב לוחמי הגטאות 33

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 803 מגרש: 5, חלקה: 198 מגרש: 5

תוכניות:

3/50/11, שטח המרחב המוגן, תממ/3/21, 2/1/ב, מש/200007, מק/5/1, 2/1, 1/1, 1/79, תמא/35, תמא/38

יעוד:

מגורים א-3

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

48.49 מ"ר

שטח שירות: 25.13 מ"ר

מהות הבקשה

בקשה להקטנת ערבות לתוספת לבית מגורים חד קומתי קיים, ממ"ד

הערות בדיקה

מבוקש הקטנת ערבות בגין הבקשה המפורטת מטה

בתאריך 15.11.12 דנה הועדה בהקלות ובהתנגדות שהוגשה והחליטה:

" הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות:

1. ההקלה בקו הבנין האחורי מבוקשת לצורך הקמת ממ"ד. לאור הנ"ל הועדה מחליטה לאשר הקלה זו.
2. לעניין קו הבנין הקדמי מגיש הבקשה יבדוק מול מהנדס העיר אפשרויות להגשת בקשה עפ"י תקנות התכנון והבניה."

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו בנין לרחוב בכ-1.6 מ' במקום 5 מ' בהתאם לבניה קיימת ברוב הבתים ברחוב
 2. הקטנת קו הבנין האחורי לכ-4.8 מ' במקום 6 מ' (כ-20%) לחלק מהבנין ללא פתחים
 3. הגדלת שטח קומת הקרקע בכ-6% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה (מבוקש כ-31% בק"ק במקום 25%)
 3. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) עד 18% (22 מ"ר) משטח הקומה לשטח עיקרי של המבנה
- הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 19.7.12 התקבלו התנגדויות ותגובת המבקש

הבקשה הוגשה בעקבות תהליך משפטי שמתנהל כנגד המבקשים

הבניה של הבתים ברחוב, נבנתה מעבר לקו הבנין הקדמי בסטיה מהיתר ע"פ הפרוט הבא: סטיה מקו הבנין הקדמי: 196,199, קווי בנין למגרשים 802, 197 הוסדרו במסגרת ת.ב.ע, חלקה 195 סטיה של כ-0.20 מ' לתכנון מחסן כלי גינה לתקן ולהשלים טופס 1

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה ומקריא מכתבם של המבקשים הפונים לועדה בבקשה להקטנת הערבות.

היועצת המשפטית:

הערבות שנדרשה עפ"י החוק הינה בהתאם לתקנות התכנון והבניה כ-29,000 ש"ח עפ"י תקנה 21 א(ג) לתקנות: הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור את בעל היתר מהפקדת ערבות, כולה או חלקה, מטעמים מיוחדים שיירשמו. בענייננו, תנאי ההיתר כפי שיצאו עפ"י החלטת הועדה כוללים הריסות ותוספות בניה משמעותיות, כולל ממ"ד שעלות ביצועו יקרה והכל כתוספת לבנין קיים ואישור מצב קיים לבניה שבוצעה ללא היתר.



מדובר במבקשים אשר הפרו צווי בית משפט בעבר ועד היום לא ביצעו הריסות בהתאם להחלטת בית המשפט והועדה.

הנימוקים להפחתת הערבות מתייחסים להוצאות הנדרשות למבקשים לצורך מימוש הבניה מאחר והמבקשים הם אלה אשר ביקשו להתיר הבניה וביצעו חלק ממנה ללא היתר, אין להם להלין אלא על עצמם בשל הקשיים הכלכליים המתוארים על ידם. לאור האמור לעיל מומלץ כי סכום הערבות המבוקשת יידרש כולו ע"מ להבטיח ביצוע התנאים להיתר.

החלטות

לאחר שמיעת דברי היועמ"ש להלן החלטה בעניין הקטנת הערבות:
הועדה מאשרת הקטנת הערבות לסך של 10,000 ש"ח ברוב קולות החברים: מר יהודה חיימוביץ, גב' ציפי זילברמן, מר שחר רובין מר עמוס לוגסי.
מר אלי לוי מבקש כי הערבות תעמוד על סך 20,000 ש"ח.

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

גליון דרישות

- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר - בכפוף להחלטת הועדה
- התר ינתן לאחר: מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אחראי לביצוע שלד הבנין



2640 תיק בניין:	2016209 בקשה להיתר:	סעיף 23
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201607 תאריך: 27/07/2016		

בעלי עניין

מבקש

נעם הררי בשם דיירי הבניין

כתובת: רחוב אנילביץ 8

גוש חלקה: גוש: 3851 חלקה: 113 מגרש: 11

שימושים: בית משותף **תאור הבקשה:** הוספת מרפסת

שטח עיקרי: 94.17 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת מרפסות ל-28 יח"ד בבית משותף בן 30 יח"ד, 8 קומות.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הגדלת אחוזי הבניה בכ- 6% (94.17 מ"ר).
2. הקלה בקו בניין קדמי ואחורי של עד 40% לתוספת גזוזטראות.

הבקשה פורסמה בתאריך 24/6/16 לא התקבלו התנגדויות.

להשלים טופס 1

לצרף תכנית התארגנות לביצוע עבודות בבניין המאוכלס.
חתך א-א להתאים לתכניות.

מהלך דיון

דורית מציגה הבקשה.

החלטות

התוספת המבוקשת הינה בשיעור של כ- 3 מ"ר לגזוזטראות ליח"ד.
התוספת המבוקשת הינה כאמור לצורך הגדלת הגזוזטרה מעבר לקבוע בתקנות לשטחי הגזוזטראות ומנצלת את הזכויות במסגרת הקלה.
לאור האמור לעיל מחליטה הועדה לאשר הבקשה.
היתר יוצא 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 הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל



המשך בקשה להיתר : 2016209

- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- 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)
- 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
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- חוות דעת מהנדס בטיחות לתכנית התארגנות

מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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