



תאריך: 02/10/2016
ת. עברי: כ"ט באלול תשע"ו

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201609

בתאריך: 28/09/2016 כ"ה באלול 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
- גב' סמדר אהרוני - חברת ועדת המשנה

נציגים:

- מר גמליאל שמעון - רשות הכבאות
- הערה:** נציגת רשות הכבאות שנכחה הגב' אביבי מאיה
- איתי בורשטיין - נציג שר הפנים

סגל:

- אינג' בועז גמליאל - מהנדס העיר
- עו"ד שולמית כהן מנדלמן - יועמ"ש
- מר רוני הורביץ - מנהל מדור רישוי
- מר שולם גלזר - מנהל מחלקת רישוי פיקוח
- גב' סמדר ירון - מנהלת מחלקת בנין עיר
- טלי איטח - מרכזת תכנון עיר
- יהודאי יפה - מזכירת מחלקת רישוי ופיקוח בניה
- רעות פוקס - מרכזת תכנון עיר
- גב' דורית רובין-ארמרמן - ס. מנהל מח' רישוי ובניה

נעדרו:

חברים:

- 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
- גב' ורד אדרי - המשרד להגנת הסביבה

סגל:

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



המשך משתתפים לשיבה:

סגל:	תומר רחמים	- מנהל מח' איכות סביבה
מוזמנים:	שלמה אליהו	- מבקר העיריה

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201608 מתאריך 14.9.16

הפרוטוקול מאושר פה אחד.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 19:00
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	407-0350983	נס/מק/8-131-רח' דגל ישראל	גוש : 3843 מחלקה : 18 עד חלקה : 18	קרלי בקסנשפאנר	דגל ישראל	4 שעה : 19:00
2	תוכנית בניין עיר הפקעה	08/2016	עפ"י תכנית נס/126/ב	גוש : 3850 מחלקה : 179 עד חלקה : 179	עיריית נס ציונה		7 שעה : 19:00
3	בקשה להיתר	2016328	יחידה אחת מדו משפחתית, בנייה חדשה	גוש : 3753 חלקה : 76 מגרש : 107	שמעוני לירון	צופית 8	8
4	בקשה להיתר	2016316		גוש : 3637 חלקה : 752 תכ' : נס/1/1	החזקות ידר בע"מ	רחוב נגבה 5	9
5	בקשה להיתר	2016315		גוש : 4546 חלקה : 12 מגרש : 13	לירז את ליאב בע"מ בשם הדיריים	רחוב ההסתדרות 16	11



סעיף 1	תכנית מפורטת: נס/0350983-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201609 תאריך: 28/09/2016	

שם התכנית: נס/מק/8-131-רח' דגל ישראל

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 616.00 מ"ר (0.616 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

יוסף גצלר

קרלי בקסנשפאנר

מתכנן

ירון אברגיל

בעל קרקע

יוסף גצלר

קרלי בקסנשפאנר

עיריית נס ציונה

דגל ישראל

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3843	לא	לא	18	18	לא
3843	לא	לא	19	19	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	19	19		נס/131

מטרת הדיון

רקע לדיון:

התכנית חלה על מגרש 19 בתכנית נס/131. לשם מימוש זכויות הבניה במגרש, יש לאחד חלק מחלקה 18 עם חלקה 19. הבעלים של חלקה 19 מבקשים שלא להתנות את הבניה במגרש בהסכמת בעלי חלקה 18 ולשם כך הגישו תכנית לועדה המקומית. התכנית נדונה בוועדת המשנה בתאריך 18/5/2016 והוחלט להפקידה בתנאים, בניהם הוחלט להפקיע את החלק של חלקה 18 לשם הרחבת הדרך. לאחר שיקול נוסף של צוות התכנון, הוחלט להמליץ על שינוי ההחלטה ולהפקיד את התכנית בתנאי שתוגש תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים שכוללת טבלאות איזון.

מטרת התכנית

- הוספת קומה ביחס למספר הקומות בתכנית המאושרת מסה"כ 4 קומות ל-5 קומות, ללא שינוי בשטחי בניה המותרים
- איחוד וחלוקה של מגרשים
- קביעת מבנים להריסה



החלטות מדיונים קודמים :

בישיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 201605 מתאריך 18/05/2016 הוחלט :
החלטת הועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. שינוי ייעוד השטח המיועד למגורים ג' בתחום חלקה 18 לדרך משולבת וקביעתה להפקעה.
 2. חתימה על כתב שיפוי לרבות התייחסות להפקעת הדרך.
 3. העצים שנקבעו לשימור בתכנית נס/131 ייקבעו לשימור גם בתכנית זו ולא ייקבעו להעתקה או עקירה.
 4. אישור קק"ל לנספח העצים וקביעת העצים לכריתה והעתקה.
 5. התאמת הבינוי המוצע לבינוי בתכנית נס/131 (בין היתר דירוג הקומה הנוספת).
 6. הכנת תיק תיעוד, כל הוראות תכנית נס/131 ביחס לתיעוד המבנה ימשיכו לחול.
 7. סה"כ שטח עיקרי ושירות יהיו ללא שינוי ביחס לזכויות התקפות ולא יקטנו בשל ההפקעה למגרש.
- אושר פה אחד.**
 משתתפים : יו"ר מר עמוס לוגסי, גב' סמדר אהרוני, גב' ציפי זילברמן, מר יהודה חיימוביץ.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. חתימה על כתב שיפוי
2. אישור שמאי הועדה לטבלאות האיזון והערכים שנקבעו בה
3. העצים שנקבעו לשימור בתכנית נס/131 ייקבעו לשימור גם בתכנית זו ולא ייקבעו להעתקה או עקירה. בנוסף עצים 1,2 ו-3 בנספח העצים הבוגרים יסמונו לשימור.
4. אישור קק"ל לנספח העצים וקביעת העצים לכריתה והעתקה.
5. התאמת הבינוי המוצע לבינוי בתכנית נס/131 (בין היתר דירוג הקומה הנוספת).
6. הנחיות והוראות תכנית נס/131 ימשיכו לחול.
7. הכנת תיק תיעוד, כל הוראות תכנית נס/131 ביחס לתיעוד המבנה ימשיכו לחול.
8. סה"כ שטח עיקרי ושירות יהיו ללא שינוי ביחס לזכויות התקפות.
9. תיקונים טכניים של לשכת התכנון

החלטות

החלטת הועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. חתימה על כתב שיפוי
2. אישור שמאי הועדה לטבלאות האיזון והערכים שנקבעו בה
3. העצים שנקבעו לשימור בתכנית נס/131 ייקבעו לשימור גם בתכנית זו ולא ייקבעו להעתקה או עקירה. בנוסף עצים 1,2 ו-3 בנספח העצים הבוגרים יסמונו לשימור ככל שניתן לשנות את הבינוי בהתאם.
4. אישור קק"ל לנספח העצים וקביעת העצים לכריתה והעתקה.
5. התאמת הבינוי המוצע לבינוי בתכנית נס/131 (בין היתר דירוג הקומה הנוספת).
6. הנחיות והוראות תכנית נס/131 ימשיכו לחול.
7. הכנת תיק תיעוד, כל הוראות תכנית נס/131 ביחס לתיעוד המבנה ימשיכו לחול.
8. סה"כ שטח עיקרי ושירות יהיו ללא שינוי ביחס לזכויות התקפות.
9. תיקונים טכניים של לשכת התכנון

מאשרים פה אחד.

משתתפים : מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' סמדר אהרוני, גב' ציפי זילברמן.

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

המשך תוכנית: נס/0350983-407



סעיף 2	הפקעה: נס/הפקעה 08/2016
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201609 תאריך: 28/09/2016	

שם התכנית: עפ"י תכנית נס/126/ב

סוג תוכנית הפקעה

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עיריית נס ציונה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3850	לא	לא	179	179	כן

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/126/ב .
 - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק .
 הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/126/ב .

המלצת מהנדס העיר

לאשר הפקעה.

החלטות

לאשר הפקעה .

מאשרים פה אחד.

משתתפים : מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' סמדר אהרוני, גב' ציפי זילברמן.



5028 תיק בניין:	2016328 בקשה להיתר:	3 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201609 תאריך: 28/09/2016		

בעלי עניין

מבקש

שמעוני לירון

שמעוני שני

כתובת: צופית 8

גוש חלקה: גוש: 3753 חלקה: 76 מגרש: 107

תוכניות: נס/105/א

יעוד: אזור מגורים א' שטח מגרש: 607.46 מ"ר

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

שטח עיקרי: 216.49 מ"ר **שטח שירות:** 43.22 מ"ר **יח"ד:** 1

מהות הבקשה

הקמת יח"ד חדשה (חצי מדו משפחתי) 2 קומות + מרתף + בריכת שחיה.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הגדלת שטחי הבניה בקומה א' לכ-20% במקום 15% המותרים עפ"י התב"ע ללא חריגה בסה"כ שטחי הבניה.
- הגבהת קומת העמודים מ-2.50 מ' עפ"י הוראות התב"ע לכ-3.15 מ'.

ההקלות פורסמו בתאריך ה- 04/05/16 ולא התקבלו התנגדויות.

לצד תעודת הסמכה של עורך הבקשה ומפת מדידה ערוכה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה. אין התאמה בין תכנית הבינוי ופיתוח ובין הבקשה המוצעת. לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים. לערוך תרשים המגרש עם מידות וקווי הבנין ברורים. להוסיף 0.00 גבולות החלקה ומיקום הבנין. בתכנית פריסת גדרות לסמן קו קרקע טבעית, עומק יסודות, לתקן חתכים, להוסיף חומרי גימור, לתכנן גובה גדרות וקירות תומכים על פי תקנות. לתקן חישוב שטחים, להוסיף מידות בתכניות, לתכנן מחסן כלי גינה. לתכנן שני מקומות חניה, קליטת נגר עילי, להוסיף פרטי גדרות ושערים, מפלסים בגדרות, משטחים מרוצפים, שיפועי קרקע, דרישות יועץ בטיחות ביחס לבריכת שחיה. לתת מעקה או כיסוי לחצר אנגלית ולהרים מפלס החצר. להראות בתכניות עמודים, מידות בפתחים, איורור בשירותים, סימון קונטור הגג, מפלסים. לתקן ולהשלים חתכים וחזיתות. להשלים את כל הדרישות התב"ע נס/9/1 ביחס לבריכת שחיה.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

השינויים הנדרשים בבקשה ישפיעו באופן ניכר על התכנון, לרבות שינויים קונסטרוקטיביים. הועדה מחליטה לדחות הנושא לדיון חוזר, עד להשלמת הערות הבדיקה ותיקון הבקשה בהתאם.



2078 תיק בניין :	2016316 בקשה להיתר :	4 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201609 תאריך : 28/09/2016		

בעלי עניין

מבקש

החזקות ידר בע"מ

כתובת :

רחוב נגבה 5

גוש חלקה :

גוש : 3637 חלקה : 752

תוכניות :

נס/1

יעוד :

מגורים מיוחד

שטח עיקרי :

1137.03 מ"ר

שטח שירות :

553.82 מ"ר

יח"ד :

11

מהות הבקשה

מבוקש תוספת 11 יח"ד בבניין קיים בן 16 יח"ד, חיזוק מבנה במסגרת תמ"א 38. סגירת חלקית של קומת העמודים, תוספת 2.5 ק. מעל 4 קיימות, והרחבת דירות קיימות מכח ת.מ.א 3/38

הערות בדיקה

1. משנה דנה בבקשה לאישור 12 יח"ד ואישרה 11 יח"ד וזאת תוך רצון להשאיר חלק מקומת העמודים פנוי (הבקשה כללה 2 יח"ד בקומת העמודים). על ההחלטה הוגש ערר ל-ר. ערר אשר קיבלה את עמדת הועדה המקומית והחליטה לאשר במגרש 11 יח"ד כשיח"ד אחת בקומת העמודים כך שחלק מקומת העמודים ישאר פנוי.

הבקשה הינה ל-11 יח"ד כשבקומת העמודים מבוקשת יח"ד אחת וחלק מקומת העמודים נשאר "פנוי" 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 בניין צדדי צפוני וצדדי דרומי לתוספת בניה ע"פ ת.מ.א 38 לקו בנין של כ-2.00
5. בניה בקו בנין אחורי של 3 מ'
6. בניה מעבר לקו בנין מזרחי (קידמי) מכח תמ"א 38 של כ-2 מ'
7. בניית ממדי"ם בקווי בנין של עד כ-1.85 מ'

הבקשה פורסמה בתאריך 14.5.15 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס וטבלת שטחים לתת טבלת שטחי דירות ממוספרת הכוללת שטח קיים, שטח ממ"ד, שטח תוספת, סה"כ תוספת ל-יח"ד ושטח גזוזטרה לתת מעלית תיקנית באישור יועץ נגישות מוצע 12 חניות במתקן תת קרקעי, אין אישור יועץ תנועה של הועדה לתכנון מחסן כלי גינה עם נגישות מיידית לחצר לדירות גן. אין לבצע מאגר מים מעל קומת המעלית.

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר הבקשה בכפוף להחלטת ועדת ערר מישיבתה בתאריך 21.4.16: "לקבל את הערר חלקית, באופן שתותר בניית 11 יח"ד במגרש ויבוצע תכנון מחודש של קומת הקרקע (ובפרט דירת הגן הצפונית שתותר)".

גליון דרישות

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.



המשך בקשה להיתר : 2016316

- 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
- התחייבות לשיפוי
- תוכנית התארגנות באתר באישור : מח' תנועה , מח' תשתיות



סעיף 5	בקשה להיתר: 2016315	תיק בניין: 2446
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201609 תאריך: 28/09/2016		

בעלי עניין

מבקש

לירז את ליאב בע"מ בשם הדיירים

כתובת:

רחוב ההסתדרות 16

גוש חלקה:

גוש: 4546 חלקה: 12 מגרש: 13

תוכניות:

6/22

יעוד:

מגורים מיוחד

מהות הבקשה

חידוש החלטה לבקשה לחיזוק מבנה קיים בן 4 קומות 16 יח"ד ע"פ ת.מ.א 38 ותוספת 2.5 קומות ו- 10 יח"ד, תוספת של עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת

הערות בדיקה

הבקשה נדונה בוועדת מישנה בתאריך 2.9.15 שהחליטה: "לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי." מבוקש לחדש ההחלטה

מבוקש מכח ת.מ.א 38 :

1. תוספת 2.5 קומות מעל 4 קיימות

2. תוספת 10 יח"ד מעל 16 יח"ד קיימות

3. תוספת 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת

4. הקטנת קו בנין קידמי לכ-2 מ' לחזית

4. הקטנת קו בנין צידי מערבי לכ-3 מ'

כמו כן מבוקשות ההקלות הבאות :

1. הקלה של עד 40% בקווי הבנין לתוספת גזוזטראות

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 11.12.14 לא התקבלו התנגדויות

מוצע כ-26 חניות מתוכם מוצע 18 חניות ב-3 מתקני חניה היתקבל אישור עקרוני של יועצת התנועה

להקטין שטח קומה אחרונה ל-50% משטח הקומה שמתחתה ע"פ הוראות ה-ת.מ.א

לציין שטח כל מחסן (לא יותר מ-6 מ"ר)

למספר דירות ולתת טבלת שטח הכוללת מספר דירה, שטח עיקרי ושרות לכל יח"ד וסה"כ שטח דירתי

לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

אין לבצע גדרות מחוץ למגרש המבקש (ראה מיקום חניה)

יש לתת פתרון כניסה לחלקו האחורי של מגרש 13 הגובל בתאום עם מהנדס העיר ומח' תנועה

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 מ.מ.ג.
- 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
- 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
- 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
- מתן התחיבות ליפוי הועדה
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר

 אינג' בועז גמליאל
 מהנדס הועדה

 עמוס לוגסי
 יו"ר ועדת מישנה
 מקומית
 לתכנון ובניה

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