



תאריך: 02/11/2016
ת. עברי: א' במרחשוון תשע"ז

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201610

בתאריך: 30/10/2016 כ"ח בתשרי תשע"ז שעה 13:00

	נכחו:
מר עמוס לוגסי	חברים:
מר שחר רובין	
מר גמליאל שמעון	
הערה: יצא מהדיון בסעיפים: 2, 5-9.	
גב' ציפי זילברמן	
גב' סמדר אהרוני	
נציגים:	
מר גמליאל שמעון	
הערה: השתתפה הגב' מאיה אביבי	
גב' אילנה אביעד	
סגל:	
אינג' בועז גמליאל	
עו"ד שולמית כהן מנדלמן	
מר רוני הורביץ	
מר שולם גלזר	
גב' סמדר ירון	
טלי איטח	
יהודאי יפה	
רעות פוקס	
גב' דורית רובין-ארמרמן	
נעדרו:	
מר לירן יגודה	
חברים:	
מר אלי לוי	
מר יהודה חיימוביץ'	
נציגים:	
מפקד משטרת נס ציונה	
איטי בורשטיין	
נציג משרד השיכון	
מר מיכאל זלינגר	
מר מארק חוזין	
גב' ורד אדרי	
סגל:	
מר דרור מרגלית	
מנהל מקרקעי ישראל	
המשרד לבטחון המדינה	
נציג שר הפנים	
נציג משרד השיכון	
מר מיכאל זלינגר	
מר מארק חוזין	
גב' ורד אדרי	
סגל:	
מר דרור מרגלית	
מנהל אגף הנכסים	



המשך משתתפים לשיבה:

- מנהל מדור פיקוח בניה	מר שמואל אלקלעי	סגל:
- מבקר העיריה	שלמה אליהו	מוזמנים:
- מנהל מח' איכות סביבה	תומר רחמים	

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201609 מתאריך 28.9.16
הפרוטוקול מאושר פה אחד.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 13:00
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	407-0403055	נס/מק/242/א זרובבל 3	גוש : 3637 מחלקה : 120 עד חלקה : 120	שא שם ברכה השקעות בע"מ שא שם ברכה השקעות	זרובבל 3	4
2	בקשה להיתר	2016349	הקמת בריכת שחיה	גוש : 3638 חלקה : 124 מגרש : 68	גולדפרב אילנית קיימת התנגדות	רחוב שקמים 12	6
3	בקשה להיתר	2016118	בית פרטי למספר משפחות, תוספת למבנה קיים	גוש : 3846 חלקה : 46 תכ' : נס/1/1	בירגר צחי והילה קיימת התנגדות	רחוב שיבת ציון 23	8
4	בקשה להיתר	2016283	בית פרטי דו משפחתי,	גוש : 3637 חלקה : 376	אפלבוים דוד	רחוב הגנה 20	10
5	בקשה להיתר	2016338	בית משותף, הוספת מרפסת	גוש : 3845 חלקה : 267 מגרש : א209	מן קובי בשם דיירי הבנין.	רחוב השריון 6, רחוב ביליון 10	12
6	בקשה להיתר	2016336	בית משותף, הוספת מרפסת	גוש : 3845 חלקה : 267 מגרש : א209	לוקה בנימין בשם דיירי הבנין	רחוב השריון 4	14
7	בקשה להיתר	2016332	בית פרטי דו משפחתי, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3641 חלקה : 271 תכ' : נס/1/1	טל אברמוביצי	רחוב קבוץ גליות 46	16
8	בקשה להיתר	2016339	יחידה אחת מדו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 3850 חלקה : 150 תכ' : נס/1/1	טרבגודה יהודה ונעמי	רחוב בורוכוב 4	18
9	בקשה להיתר	2016317		גוש : 3637 חלקה : 753 תכ' : נס/1/1	החזקות ידר בע"מ קיימת התנגדות	רחוב נגבה 3	20



סעיף 1	תכנית מפורטת: נס/0403055-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201610 תאריך: 30/10/2016	

שם התכנית:	נס/מק/242/א זרובבל 3
סוג תוכנית	תכנית מפורטת
שטח התוכנית	1,447.00 מ"ר (1.447 דונם)
בעלי ענין	
יוזם/מגיש	שא שם ברכה השקעות בע"מ שא שם ברכה השקעות בע"מ
מתכנן	משה מנו
בעל קרקע	מנחם יבגי
מתן אבי	ששון שלום
כתובות	זרובבל 3
גושים חלקות	

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3637	לא	לא	120	120	כן

מטרת התכנית

התכנית חלה במגרש הנמצא במרכז העיר ויעודו שטח לבניני ציבור. התכנית מבקשת להקים על המגרש מבנה לדיור מוגן תוך הגדלת זכויות בניה, הגדלת מספר הקומות ושינוי קו בנין, וקביעת הוראות בניה.

מטרות התכנית

1. אישור הקמת מבנה לדיור מוגן.
2. תוספת זכויות בניה: תוספת לשטח עיקרי 2080 מ"ר (כולל תוספת 672 מ"ר מרפסות מקורות), תוספת שטח שירות 1145 מ"ר מעל הקרקע, תוספת שטח שירות 276 מ"ר מתחת לקרקע.
3. תוספת 4 קומות מ-3 קומות ל-7 קומות.
4. הגדלת תכסית המבנה מ-50% ל-60%, והגדלת תכסית המרתף מ-80% ל-99%.
4. שינוי קו בנין קדמי למרפסות בלבד מ-5 מ' ל-4 מ'.
5. קביעת מבנים להריסה.
6. הקצאת 150 מ"ר לשימוש העירייה.
7. קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתר.

רקע לתכנית

1. בתאריך 11/04/2011 הוגשה לועדה המקומית תכנית לשינוי יעוד המגרש ממבנה לבניני ציבור למגורים ג'.
2. בתאריך 19/07/2011 התקיים דיון בועדת משנה לתכנון ולבניה בועדה מקומית, הועדה המליצה על הפקדת תכנית בכפוף לגיליון דרישות ושינויים.
3. בתאריך 14/08/2014 התקיימה ישיבת ועדת משנה נקודתית בועדה מחוזית אשר החליטה לדחות את התוכנית.

המלצת מהנדס העיר

בכפוף להתאמת התכנית להחלטת מדיניות מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בנושא תכניות ובקשות להיתר לדיור מוגן מיום 26/10/2016.

1. ניתן יהיה להפקיד את התכנית בתנאי התאמת מסמכי התכנית והזכויות שנקבעו בה, הוראותיה, ותנאיה למדיניות הועדה כאמור לעיל.
2. חתימה על כתב התחיבות ושיפוי.



3. אישור מחלקת תשתיות, תנועה, תאגיד מי ציונה.
4. תיקונים טכניים מחלקת תכנון עיר .

החלטות

לשוב ולדון בתכנית בתנאים הבאים :

1. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת מדיניות מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מיום 26/10/2016 בנושא תכניות ובקשות להיתר לדיור מוגן .
2. חתימה על כתב שיפוי.
3. אישור מחלקת תשתיות.
4. תיקונים טכניים של מחלקת תכנון עיר.

החלטה התקבלה פה אחד.

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



סעיף 2	בקשה להיתר: 2016349	תיק בניין: 4025
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201610 תאריך: 30/10/2016		

בעלי עניין

מבקש

גולדפרב אילנית

כתובת:

רחוב שקמים 12

גוש חלקה:

גוש: 3638 חלקה: 124 מגרש: 68

שטח החלקות

603.00 מ"ר

תוכניות:

במ/133, תממ/21, 1/2, 1/5, אכרזה חקלאית, תמא/35, תמא/38

יעוד:

מגורים א

שטח מגרש: 603.00 מ"ר

תאור הבקשה: הקמת בריכת שחיה

מהות הבקשה

תכנית שינויים, הקמת בריכת שחיה (אישור מצב קיים)

הערות בדיקה

העבודות להקמת הבריכה התחילו ללא היתר והוצא צו הפסקה מינהלי.

מבוקשת הקלה להקטנת קווי בנין לבריכת שחיה ולחדר המשאבות:
צדדי - דרומי לכ-0.50 מ' במקום 2 מ', אחורי - מערבי לכ-1 מ' במקום 2 מ'.

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 15/09/16 והתקבלו התנגדויות משותף בנכס ומהגובלים.

לתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

לצרף חישוב שטחים לבריכה, תא מכונות ושטח פנוי לחלחול נגר עילי.
לעדכן ולהשלים מפת מדידה ותרשים המגרש.

להשלים תכנית פיתוח שטח.

לתכנן בריכת שחיה ולהשלים תכניות ומפרטים לפי תכנית נס/9/1.
להוציא מתכנית ההגשה את כל התכניות של הבנין שאינן קשורות לבקשה.

גודל הבריכה כ-30 מ"ר.

לתקן ולהשלים תכנית הבריכה.

מתנגדים

- אדי עזרא לוי

- הדס לוי

- ולדימיר ונטליה סורין

- מרק ומרינה קנציס

מהלך דיון

שחר רובין יוצא מהדיון בועדה.

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה ולקבל את ההתנגדויות בחלקן.
הועדה אינה מאשרת את ההקלות המבוקשות מאחר ואין נימוק תכנוני לבקשת ההקלות בקווי הבניין,
מאחר והמגרש מאפשר תכנון הבריכה בקווי הבניין עפ"י התב"ע נס/9/1.

יש למקם חדר מכונות בהתאם לקווי הבנין המופיעים בתב"ע.

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



גליון דרישות

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- 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 תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- דו"ח פיקוח
- אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור יועץ בטיחות
- לצרף הוראות אקוסטיות וחוות דעת יועץ אקוסטי.
- אישור קונסטרוקטור ליציבות הקיר התומך עם השכן הגובל (עקב חפירה שבוצעה לבריכה).



סעיף 3	בקשה להיתר: 2016118	תיק בניין: 1487
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201610 תאריך: 30/10/2016		

בעלי עניין

מבקש

בירגר צחי והילה

כתובת:

רחוב שיבת ציון 23

גוש חלקה:

גוש: 3846 חלקה: 46

שטח החלקות

1099.00 מ"ר

תוכניות:

נס/1/1

יעוד:

מגורים א-2

שטח מגרש:

323.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי למספר משפחות

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

9.00 מ"ר

שטח שירות:

12.93 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת בניה + ממ"ד + החלפה והגבהת הגג ביח"ד קיימת בבית בן 4 יח"ד

הערות בדיון

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המשנה מס' 2016118 מתאריך 18/05/2016.

דיון חוזר בבקשה לאחר קבלת בקשה נוספת למתן פטור מחניה בתחום המגרש תמורת תשלום "כופר חניה".

מהלך דיון

שחר רובין חוזר לדיון בוועדה.

שולם מציג הבקשה.

החלטות

מאחר ומדובר במגרש אי רגולרי, חזית צרה שאינה מאפשרת פתרון חניה בתוך המגרש ותוספת הבניה המבוקשת הינה בעיקרה לצרכי ממ"ד ומאחר והבקשה אושרה בתאריך 15/05/2016 מחליטה הועדה לאשר באופן חריג קרן חניה ל-2 חניות. קיימות חניות ציבוריות במרחק התואם לתקנות.

אין בהחלטה זו שינוי מהחלטתה הקודמת של הועדה המקומית מיום 15.5.16.

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.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל



המשך בקשה להיתר : 2016118

- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- אישור מח' תנועה
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- 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 תאגיד המים "מי ציונה"
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- תשלום "כופר חניה" עפ"י חוות דעת שמאי הועדה



סעיף 4	בקשה להיתר: 2016283	תיק בניין: 2441
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201610 תאריך: 30/10/2016		

בעלי עניין

מבקש

אפלבויס דוד

כתובת:

רחוב הגנה 20

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 376

שטח החלקות

905.00 מ"ר

יעוד:

מגורים א-2

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

שטח שירות:

30.67 מ"ר **יח"ד:** 3

מהות הבקשה

פיצול יח"ד קיימת ל-3 יחידות דיור, תוספת חדר כביסה בקומה א' + תוספת שני מ"מ"דים, פתיחת דלת כניסה נוספת ושינויים.

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להגדלת כמות יחידות דיור בחלקה ל-3 יח"ד במקום 2 יח"ד המותרים עפ"י תב"ע.

בקשה להקלה פורסמה בתאריך 05/08/2016 לא התקבלו התנגדויות.

בקשה אושרה בתנאים בישיבת ועדת המישנה מס' 201402 מתאריך 12/02/2014, מצ"ב החלטת הועדה.

בישיבת ועדת המישנה מס' 201502 מתאריך 18/02/2015 הוארך תוקף ההחלטה, דרשות הועדה לא הושלמו ולא הוצאה היתר.

דיון חדש בבקשה.

להראות את כל השינויים בבנין כולל יצירת מטבח ליח"ד מס' 3.
לתת סכמה וחישוב שטחים לכל הבנין וחישוב שטח לכל אחד מיח"ד.
לתת תכנית פיתוח שטח מפורטת, הסדרי תנועה וחניה, פריסת גדר בחזית האחורית.
לסמן העברת גדר האחורית לתחום החלקה
להוסיף כל המידות והמפלסים בתכניות.
לפרט ציפוי קירות בחזיתות.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

- לאחר שהועדה שמעה את עמדת מהנדס העיר והצוות המקצועי על פיה הבקשה לפיצול יח"ד בהקלה בנתוני המגרש הנדון עומדת בניגוד להחלטת מליאת הועדה המקומית מיום 13.2.13, מחליטים חברי הועדה לאשר את הבקשה.
- מכיוון שההקלה לתוספת שטחי בניה לא פורסמה - יש להתאים את שטחי הבינוי להיקף השטחים העיקריים שהיה בהיתר המקורי.
- יש להגיש תכנית המציגה פתרון ל-6 מקומות חניה במגרש, אשר תאושר על ידי יועצת התחבורה.
- יש להגיש תכנית ובה מ"מ"ד תקני לכל יח"ד מבוקשת.
- לאור נוסח התקנה אשר אינו מאפשר פיצול יח"ד אחת הקיימת בהיתר ל-3, היתר הבניה יונפק בשני שלבים כדלקמן:



בשלב א' : יונפק היתר לשתי יח"ד במגרש.
 בשלב ב' : יונפק היתר לשלוש יח"ד במגרש.
 6. היתר יונפק בכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתיאום עם מחלקת רישוי.

בעד : עמוס לוגסי, ציפי זילברמן, סמדר אהרוני, שחר רובין.

גליון דרישות

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- 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
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



3043 תיק בניין:	2016338 בקשה להיתר:	5 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201610 תאריך: 30/10/2016		

בעלי עניין

מבקש

מן קובי בשם דיירי הבנין.

כתובת:

רחוב השריון 6, רחוב ביל"ו 10

גוש חלקה:

גוש: 3845 חלקה: 267 מגרש: 209א

שטח החלקות

7280.00 מ"ר

תוכניות:

81

יעוד:

מגורים מיוחד

שטח מגרש: 7280.00 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: הוספת מרפסת

שטח עיקרי:

9.00 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת מרפסת ל-6 יח"ד בבית משותף קיים בן 30 יח"ד 8 קומות.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלה להגדלת אחוזי הבניה בכ-0.12% (9 מ"ר)

בקשה פורסמה בתאריך 29/9/16 ולא התקבלו התנגדויות.

קיים היתר לתוספת מרפסות ל - 20 יח"ד

להשלים ולתקן טופס 1 וחישוב שטחים.

לצרף תכנית התארגנות לביצוע עבודות בבנין מאכלס מאושר ע"י יועץ בטיחות

מהלך דיון

שחר רובין יצא מהדיון.

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
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז



המשך בקשה להיתר : 2016338

- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מכבי אש
- חוות דעת של מהנדס בטיחות לתכנית התארגנות
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר



סעיף 6	בקשה להיתר: 2016336	תיק בניין: 3069
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201610 תאריך: 30/10/2016		

בעלי עניין

מבקש

לוקה בנימין בשם דיירי הבניין

כתובת:

רחוב השריון 4

גוש חלקה:

גוש: 3845 חלקה: 267 מגרש: 209א, חלקה: 190 מגרש: 209/3

שטח החלקות

7280.00 מ"ר

תוכניות:

81, תממ/3/21, ב/2/1, מק/1/6, מש/20007/65, 1/1, תמא/35, תמא/38

יעוד:

מגורים מיוחד שטח מגרש: 7279.00 מ"ר

שימושים:

בית משותף **תאור הבקשה:** הוספת מרפסת

שטח עיקרי:

48.00 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת מרפסות ל-13 יח"ד בבית משותף קיים בן 30 יח"ד 8 קומות.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלה להגדלת שטחי הבניה ב-48 מ"ר

הבקשה פורסמה בתאריך 10/10/16 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים
להתאים חתכים/חזיתות לתכניות
לצרף תכנית התארגנות לביצוע עבודות בבניין המאוכלס מאושרת ע"י יועץ בטיחות.

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 הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"



המשך בקשה להיתר : 2016336

- 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
- חוות דעת של מהנדס בטיחות לתכנית התארגנות
- אישור התקשרות עם אתר פסולת בניה
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר



סעיף 7	בקשה להיתר: 2016332	תיק בניין: 2542
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201610 תאריך: 30/10/2016		

בעלי עניין**מבקש**

טל אברמוביצי

כתובת:

רחוב קבוץ גלויות 46

גוש חלקה:

גוש: 3641 חלקה: 271

שטח החלקות

787.00 מ"ר

תוכניות:

נס/1/1

יעוד:

מגורים א-2

שטח מגרש: 787.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי דו משפחתי

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי:

240.40 מ"ר

שטח שירות: 43.72 מ"ר יח"ד: 2

מהות הבקשה

הריסת בית קיים והקמת בית דו משפחתי חדש קומה 1

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע לכ-31% במקום 25% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 29.9.16 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים טופס 1

להנמיך תקרה מעל המחסן

להוסיף חתך ג-ג

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
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת



המשך בקשה להיתר : 2016332

- 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
- 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



8 סעיף	בקשה להיתר: 2016339	תיק בניין: 1914
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201610 תאריך: 30/10/2016		

בעלי עניין**מבקש**

טרבגודה יהודה ונעמי

כתובת:

רחוב בורוכוב 4

גוש חלקה:

גוש: 3850 חלקה: 150

שטח החלקות

912.00 מ"ר

תוכניות:

נס/1

יעוד:

מגורים א-1

שטח מגרש: 912.00 מ"ר

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

54.52 מ"ר

שטח שירות: 22.25 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

תוספת בניה בקומת הקרקע.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. העברת כ-5% משטחי הבניה המותרים בקומה א' לקומת הקרקע (מבוקש כ-25% במקום 20% עפ"י תב"ע)
2. צירוף של עד כ-30% משטח הקומה מרפסות "פתוחות" (מקורות) לשטחי הבניה.
3. הקטנת המרחק בין המחסן לבית לכ-3 מ' במקום 5 מ' עפ"י תב"ע.
4. הקטנת קו בניין צדדי מערבי ל-3.60 מ' במקום 4 מ'.

הבקשה פורסמה בתאריך 13/10/16 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1 וחישוב שטחים.

לתקן חישוב שטחים.

לתת מידות בתכניות בהתאם לחישוב שטחים.

לסמן הריסות בצהוב

חתכים/חזיתות להתאים לתכנית.

לציין חומרי גמר בחזיתות.

להשלים חתכים / חזיתות מעבר לגבולות החלקה.

פריסת גדרות להתאים לתכנית הפיתוח ולתכנן עפ"י הוראות התב"ע.

מהלך דיון

דורית מציגה הבקשה.

החלטות

מאחר ומדובר על בית קיים ומחסן בהיתר משנת 1971 שמבוקשת לגביו תוספת ממ"ד

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה.

היתר יוצא בכפוף להשלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

גליון דרישות

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.



המשך בקשה להיתר : 2016339

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



2079 תיק בניין:	2016317 בקשה להיתר:	9 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201610 תאריך: 30/10/2016		

בעלי עניין

מבקש

החזקות ידר בע"מ

כתובת:

רחוב נגבה 3

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 753

שטח החלקות

909.00 מ"ר

תוכניות:

נס/1/1

יעוד:

מגורים מיוחד

שטח עיקרי:

96.90 מ"ר

שטח שירות:

27.13 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

תוכנית שינויים ותוספת יח"ד לבית משותף שקיבל היתר לחיזוק מכח ת.מ.א 38 ותוספת 10 יח"ד . (סה"כ מבוקש 27 יח"ד במקום 26 יח"ד ע"פ היתר)

הערות בדיקה

מבוקש תוספת יח"ד לבית בהיתר ע"פ ת.מ.א 38 .
מבוקש סה"כ 27 יח"ד במקום 26 יח"ד ע"פ היתר.

הבקשה פורסמה . פירסום אחרון בתאריך 1.9.16 התקבלו התנגדויות ותגובת המבקש

לבקשה הוצא היתר בתאריך 11.10.14 אשר כלל בתוכו הקלות בשטחי הבניה בהתאם להחלטה מיום 1.10.14 לחידוש החלטה ו. מיישנה מיום 11.9.13 (על החלטת הועדה מיום 11.9.13 הוגש ערר לועדת ערר בעקבות התנגדויות החלטת ועדת ערר מספר 274173 דן בהתנגדויות וקיבל את עמדת הועדה המקומית)
ההיתר הוצא כשקומת העמודים חורגת מקווי מתאר של קומה א' בכ-38 מ"ר וקומה ה' (החמישית "החדשה") חורגת מקווי המתאר שקומה שמתחתיה בכ-24.8 מ"ר
מבוקש להגדיל את שטחי הבניה בקומות ה"חדשות" קומה ו' (השישית) בכ-77 מ"ר ובקומה החלקית ז' (השבעית) בכ-20.9 מ"ר וע"י הפרדת קומת הדופלקס (בקומה ו) ליח"ד נוספת בקומה ז'.

מתנגדים

- דורה גולדנברג

מהלך דיון

שחר חוזר לדיון בועדה.
רוני מציג התכנית.

החלטות

הועדה מחליטה לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת דו"ח פיקוח והצגת פתרון להסדר תנועה וחניה והתאמת שטחי הבניה להוראות התמ"א, משום שהבניה נמצאת בשלב מתקדם וקיימת התנגדות לנושא החניה ולא הוצג פתרון חניה.

אינג' בועז גמליאל
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של חושבה

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