



תאריך: 04/12/2016
ת. עברי: ד' בכסלו תשע"ז

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201611

בתאריך: 23/11/2016 כ"ב בחשוון תשע"ז

נכחו:

חברים:

- | | |
|--|---------------------------------|
| מר עמוס לוגסי | - יו"ר ועדת המשנה |
| מר שחר רובין | - סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה |
| גב' ציפי זילברמן | - חברת ועדת המשנה |
| הערה: נכחה עד הדיון בסעיף 10 | |
| גב' סמדר אהרוני | - חברת ועדת המשנה |
| הערה: נכחה עד לסעיף 10 וכן, בדיון בסעיפים 11 ו-12 | |
| מר לירן יגודה | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
| הערה: נכח בדיון החל מסעיף מס' 8 | |
| מר אלי לוי | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
| הערה: לא נכח בסעיפים 1-7 ובסעיפים 11 ו-13. | |
| מר יצחק כהן | - מ"מ חבר ועדה |

נציגים:

- | | |
|--|---|
| איתי בורשטיין | - נציג שר הפנים |
| הערה: נכח בדיון בסעיפים 1-7 בלבד. | |
| סגל: | |
| אינג' בועז גמליאל | - מהנדס העיר |
| עו"ד שולמית כהן מנדלמן | - יועמ"ש |
| מר שולם גלזר | - מנהל מחלקת רישוי פיקוח |
| גב' סמדר ירון | - מנהלת מחלקת בנין עיר |
| טלי איטח | - מרכזת תכנון עיר |
| יהודאי יפה | - מנהלת מדור ניהול ועדה במחלקת רישוי ופקוח בניה |
| רעות פוקס | - מרכזת תכנון עיר |
| גב' דורית רובין-ארמרמן | - ס. מנהל מח' רישוי ובניה |
| תומר רחמים | - מנהל מח' איכות סביבה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| מר יהודה חיימוביץ' | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
|--------------------|---------------------------------|

נציגים:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| מר גמליאל שמעון | - מינהל מקרקעי ישראל |
| מפקד משטרת נס ציונה | - רשות הכבאות |
| נציג משרד השיכון | - המשרד לבטחון המדינה |
| | - |



המשך משתתפים לישיבה:

<p>- פיקוד עורף</p> <p>- לשכת הבריאות הנפתית רחובות</p> <p>- איגוד ערים לאיכות הסביבה</p> <p>- המשרד להגנת הסביבה</p> <p>- מנהל מדור רישוי</p> <p>- מנהל אגף הנכסים</p> <p>- מנהל מדור פיקוח בניה</p> <p>- מבקר העיריה</p>	<p>מר מיכאל זלינגר</p> <p>מר מארק חוזין</p> <p>גב' אילנה אביעד</p> <p>גב' ורד אדרי</p> <p>מר רוני הורביץ</p> <p>מר דרור מרגלית</p> <p>מר שמואל אלקלעי</p> <p>שלמה אליהו</p>	<p>נציגים:</p> <p>סגל:</p> <p>מוזמנים:</p>
--	---	---

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201610 מתאריך 30.10.16.

הפרוטוקול מאושר פה אחד.

הנחיות מרחביות לסגירה עונתית:

תקנה 26 לתקנות פטור מהיתר בניה - הקמת מיתקן העשוי חומרים קלים, המגן על היושבים בבית אוכל מפני השפעת מזג האוויר בחלק מחודשי שנה - סגירת עונתית, בתחום המגרש או ברחוב פטורה מהיתר, ובלבד שלא עלה על התקופה שנקבע להצבת מיתקן כאמור לפי חוק עזר של הרשות המקומית או לפי תנאי רישיון עסק.

הנחיות ותנאי הועדה לתקנה 26:

1. סגירה עונתית הינה לתקופה שבין 15 באוקטובר ל - 15 באפריל.
- מיד עם תום התקופה יש לפרק את המיתקן ולהחזיר את המצב לקדמותו.
2. הקמת הסגירה העונתית תבוצע בתחום החלקה הפרטית בלבד ובשטח שאינו בייעוד ציבורי.
3. הסגירה העונתית תבוצע כך שעם פירוקה לא יוותר שום אלמנט בולט מעל פני הקרקע ולא יישארו בורות, שקעים או כל מכשול אחר.
4. הסגירה העונתית תעשה מחומרים קלים ופריקים בלבד וככל שניתן בצמוד למבנה הקיים.
5. התגמירים בסגירה יתאמו לאופי ולשפת הרחוב של המבנה הקיים.
6. אסור שימוש ביריעות מכל סוג שהוא בכל צורת התקנה ובחומרים דליקים.
7. קירוי הסגירה העונתית יכלול הובלה מבוקרת של מי גשם אל תעלת איסוף בקצה הגג והורדתם בצינוור אנכי אל תחום המדרכה הציבורית.
8. כל אישור על סגירת חורף יידרש באישור של מהנדס העיר.
9. אישור מהנדס/הנדסאי בנין ליציבות המתקן.
10. הסוכך יוצב בשטח שלגביו יש לבית העסק רישיון עסק ותעודת גמר תקפים.
11. תישמר זכות מעבר רציף להולכי רגל פנוי מכל מכשול במדרכה, בהתאם לחוק הנגישות.
12. ברחוב ויצמן תבוצע סגירה עונתית ו/ או סוכך בהתאם לתכנית השיפוץ שתימסר ע"י העירייה לבעלי הנכסים.

הנחיות מרחביות מאושרות 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	407-0410142	נס/מק/16/129- בית פנחס	גוש : 5102 מחלקה : 223 עד חלקה : 223	גל שטיינהרט	בגין מנחם	5 שעה : 19:00
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0407122	רח' השומר 14, נס ציונה	גוש : 3846 מחלקה : 57 עד חלקה : 57	עדי בן צבי	השומר 14	7 שעה : 19:00
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	407-0412668	נס/מק/1/144- פארק המדע, נס ציונה	גוש : 3851 מחלקה : 15 עד חלקה : 15	י.אביעד ניהול ונכסים בע"מ	נס ציונה	9 שעה : 19:00
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0388132	נס/מק/15/118- המשך לרחוב דוד אלעזר	גוש : 3636 מחלקה : 432 עד חלקה : 432	ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה	נס ציונה	11 שעה : 19:00
5	תוכנית בניין עיר הפקעה	09/2016	עפ"י נס/1/1	גוש : 3637 מחלקה : 664 עד חלקה : 664	עיריית נס ציונה	ההדרים 3	12 שעה : 19:00
6	תוכנית בניין עיר הפקעה	10/2016	עפ"י נס/1/1	גוש : 3636 מחלקה : 359 עד חלקה : 359	עיריית נס ציונה	העצמאות 89	13 שעה : 19:00
7	תוכנית בניין עיר הפקעה	11/2016	לפי נס/126/ב	גוש : 3850 מחלקה : 72 עד חלקה : 72	עיריית נס ציונה	החרש 8	14 שעה : 19:00
8	בקשה להיתר	2016327	בית משותף, תוספת לדירה בבית משותף	גוש : 3637 חלקה : 276 מגרש : 417	כהן ברק	רחוב נורדאו 9	15
9	בקשה להיתר	2016377	בית משותף, תוספת לדירה בבית משותף	גוש : 3636 חלקה : 323 תכ" : נס/1/1, 113	ראש פרוספר ולאה	רחוב הבנים 89	16
10	בקשה להיתר	2016378	יחידה אחת מדו משפחות, הקמת בריכת שחיה	גוש : 3845 חלקה : 167 תכ" :	שהרבני משה	רחוב הכלנית 17	18
11	בקשה להיתר	2016380	בית פרטי למספר משפחות, תוכ' שינויים ללא תוס'	גוש : 5867 חלקה : 69 מגרש : 59	ימפולסקי שמואל ורבקה קיימת התנגדות	רחוב תבור 9	20
12	בקשה להיתר	2015432	מבני דת, תוספת למבנה קיים	גוש : 3852 חלקה : 43 מגרש : 2017_3852	מועצת בית העלמין "חברה קדישא" נס ציונה	נס ציונה	22
13	בקשה להיתר	2016115	יחידה אחת מדו משפחותי, הריסה ותוספת למבנה קיים	גוש : 3845 חלקה : 36 תכ" : נס/22/6	מכרי ליאור קיימת התנגדות	רחוב יפה נוף 8	24
14	בקשה להיתר	2016371	יחידה אחת מדו משפחותי, תוכ' שינויים ללא תוס'	גוש : 3753 חלקה : 85 מגרש : 58	רובינשטיין בני	סנונית 36	26
15	בקשה להיתר	2016372	תוספת למבנה קיים	גוש : 5726 חלקה : 117 מגרש : 103	מגדסי אבי וסיגל	רחוב יסמין 23	28
16	בקשה להיתר	2016361		גוש : 3843 חלקה : 18 מגרש : 18	פלדמן דוד, יוסף ואמנון, ברקוביץ עוזי ורחל	רחוב דגל ישראל 7, נס ציונה	29
17	בקשה להיתר	2016363	הריסה ובניה חדשה	גוש : 3636 חלקה : 199 תכ" : נס/1/1	מן איתן קיימת התנגדות	רחוב רמבם 3	30



תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
32	רוטשילד 27	צברי ירון	גוש : 3843 חלקה : 16 מגרש : 16	הריסה ובניה חדשה	2016358	בקשה להיתר	18
34	רחוב סנונית 43	גולדפרב תומר ועפרה	גוש : 3753 חלקה : 25 מגרש : 158	יחידה אחת מדו משפחתי, תוכ' שינויים ללא תוס'	2016333	בקשה להיתר	19



סעיף 1	תכנית מפורטת: נס/0410142-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016	

שם התכנית: נס/מק/16/129- בית פנחס

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 6,529.00 מ"ר (6.529 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

גל שטיינהרט

אלכסנדרה מנדל שטיינהרט

חנה מנור

צבי מנור

מתכנן

איתי לינברג

בעל קרקע

גל שטיינהרט

אלכסנדרה מנדל שטיינהרט

חנה מנור

צבי מנור

בגין מנחם

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5102		לא	223	223	כן
5102		לא	224	224	כן
5102		לא	257	257	לא
5102		לא	261	261	כן
5102		לא	297	297	כן

מטרת הדיון

התכנית חלה על מוסד רפואי קיים שלצורך המשך פעילותו הוא נדרש לעמוד בדרישות החוק והתקנים. היזם מבקש לבנות מבנה חדש שיתאים לדרישות החוק באמצעות שינויי ייעוד המגרש משטח חקלאי למבנה ציבור משטח חקלאי למבנה ציבור, קביעת זכויות והוראות לבניה.

מטרת התכנית

הסדרת זכויות בניה למגרש עם מבנה הקיים על ידי איחוד וחלוקה ושינוי הייעודים בשטח התכנית, תוספת שטחים וזכויות בניה וקביעת הוראות בינוי כמפורט להלן:

1. הגדלת השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור על חשבון שטח בייעוד חקלאי ושטח ביעוד ציבורי פתוח מיוחד.
2. הארכת דרך משולבת קיימת על חשבון שטח ציבורי פתוח מיוחד.
3. הגדלת זכויות הבניה בייעוד שטח לבנייני ציבור וקביעת הוראות בינוי.
4. קביעת קו בניין.
5. קביעת מבנים להריסה.
6. איחוד וחלוקת מגרשים.
7. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
8. קביעת תנאים להיתר בניה.



המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קביעת המבנה הקיים להריסה במלואו.
2. הגבלת השימושים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לשימושים הבאים: בית חולים. יותרו גם מרפאות ומוסדות חינוך באישור הועדה המקומית.
3. חלקה מס' 281 (דרך משולבת) תכלול במלואה בתחומי הקו הכחול של התכנית. במסגרת התכנית ישונה יעוד החלקה מדרך משולבת לדרך מוצעת, בהתאמה החלקה המיועדת לדרך משולבת בתכנית תיועד לדרך מוצעת.
4. קביעת קו בניין של 15 מ' לכיוון דרך רבין.
5. הגשת נספח תנועה, חניה ותקן חניה לאישור מנהלת מחלקת תנועה.
7. עמידה במגבלות משרד הבטחון.
8. עמידה בתנאי תמ"א 18 לעניין מרחק מינימלי מתחנת תדלוק תוך ציון המרחקים על גבי התשריט.
9. חתימה על כתב שיפוי והתחייבות לרישום.
10. אישור תאגיד המים ומחלקת תשתיות.
11. אישור רמ"י.
12. תיאום עם מהנדס העיר לעניין קביעת עץ מס' 8 לשימור.
13. הכנת נספח אקוסטי כחלק ממסמכי התכנית.
14. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מחלקת תכנון עיר.

החלטות

החלטת הועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. קביעת המבנה הקיים להריסה במלואו.
2. הגבלת השימושים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לשימושים הבאים: בית חולים. יותרו גם מרפאות ומוסדות חינוך באישור הועדה המקומית.
3. חלקה מס' 281 (דרך משולבת) תכלול במלואה בתחומי הקו הכחול של התכנית. במסגרת התכנית ישונה יעוד החלקה מדרך משולבת לדרך מוצעת, בהתאמה החלקה המיועדת לדרך משולבת בתכנית תיועד לדרך מוצעת.
4. חיבור הדרך ייתאפשר רק לאחר סלילת הדרך המאושרת בתכנית נס/200/א' וניתוק דרך יצחק רבין והפיכתו לכביש ללא מוצא בקטע שממערב לרחוב עמק השושנים.
5. קביעת קו בניין של 15 מ' לכיוון דרך רבין.
6. הגשת נספח תנועה, חניה ותקן חניה לאישור מנהלת מחלקת תנועה.
7. עמידה במגבלות משרד הבטחון.
8. עמידה בתנאי תמ"א 18 לעניין מרחק מינימלי מתחנת תדלוק תוך ציון המרחקים על גבי התשריט.
9. תנאי למתן היתר בניה: המצאת אישור לפתרון העברה ואיכלוס החוסים המתגוררים בבית החולים.
10. חתימה על כתב שיפוי והתחייבות לרישום.
11. אישור תאגיד המים ומחלקת תשתיות.
12. אישור רמ"י.
13. תיאום עם מהנדס העיר לעניין קביעת עץ מס' 8 לשימור.
14. הכנת נספח אקוסטי כחלק ממסמכי התכנית.
15. התאמת זכויות הבניה במגרשים המוקצים לעירייה לזכויות מתוקף תכניות נס/במ/129 ונס 1/א/1.
16. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מחלקת תכנון עיר.

אשר פה אחד

משתתפים: מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, מר לירן יגודה, מר יצחק כהן, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני.



סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: נס/0407122-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016	

שם התכנית: רח' השומר 14, נס ציונה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 1,398.00 מ"ר (1.398 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עדי בן צבי

קורן בן צבי

מתכנן

שירי פרידמן

בעל קרקע

עיריית נס ציונה

עדי בן צבי

קורן בן צבי

מנחם שטר

מרים שטר

כתובות השומר 14

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3846	לא	לא	57	57	כן
3846	לא	לא	110	110	לא
3846	לא	לא	112	112	לא

מטרת התכנית

1. הסדרת המצב הקיים כדלקמן:
 - א.. החלפת שטחים באופן מאוזן בין מגורים ודרך וזאת באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, לצורך התאמה בין גבולות המגרשים והמצב הפיסי בשטח.
 - ב. הסדרת קווי הבניין במגרש.
2. תוספת 6% הקלה בשטח.
3. העברת שטח שמיועד למרפסות מקורות לשטח עיקרי.

המלצת מהנדס העיר

- להפקיד בתנאים הבאים:
1. תיקונים טכניים מחלקת תכנון עיר.
 2. חתימה כל כתב שיפוי.
 3. חתימת רמ"י.
 4. סימון המבנים וחלקי המבנים ללא היתר להריסה והוספת סעיף להוראות התכנית, כי הריסתם תהווה תנאי להיתר ככל שלא ניתן להוציא להם היתר עפ"י תכנית זו.
 5. הוספת הוראה כי תנאי להיתר בניה, יהיה העתקת תשתיות בשטח הדרך המוצעת על חשבון מגיש התוכנית.



החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים מחלקת תכנון עיר.
2. חתימה כל כתב שיפוי.
3. חתימת רמ"י.
4. סימון המבנים וחלקי המבנים ללא היתר להריסה והוספת סעיף להוראות התכנית, כי הריסתם תהווה תנאי להיתר ככל שלא ניתן להוציא להם היתר עפ"י תכנית זו.
5. הוספת הוראה כי תנאי להיתר בניה, יהיה העתקת תשתיות בשטח הדרך המוצעת על חשבון מגיש התוכנית.

אושר פה אחד

משתתפים: מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני, מר לירן יגודה, מר יצחק כהן.



סעיף 3	תכנית מפורטת: נס/0412668-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016	

שם התכנית: נס/מק/1/144 פארק המדע, נס ציונה

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 5,962.00 מ"ר (5.962 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

י.אביעד ניהול ונכסים בע"מ

מתכנן

דליה לפידות

בעל קרקע

י.אביעד ניהול ונכסים בע"מ

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3851	לא	לא	15	15	לא
3851	לא	לא	36	36	לא
3851	לא	לא	126	126	לא

גוש	מגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	107	108		נס/ 144

מטרת התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים 107 ו 108 למגרש אחד בהסכמת בעלים.
2. הגדלת מס' החניות בקומת הקרקע מ- 10% ל- 20% .
3. אפשרות הגדלת מס' החניות במרתף ושינוי שימושים בקומת מרתף משטח שירות לשטח שירות חניה .
4. הגדלת שטח מגוון מ-20% ל- 25% .
5. הגדלת שטח מסחר בקומת קרקע מ5% ל-10% . (על חשבון שטח תע"י)
6. שינוי בינוי- (מ-2 מבנים ל מבנה אחד).
7. שינוי קווי בנין בעקבות שינוי בינו בתכנית.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התוכנית בתנאי:

1. תיקונים טכניים מחלקת תכנון.
2. שינוי קו בנין קדמי לרח' פצורניק ל- 25 מ'.
3. אין אישור להוספת חניות בקומת קרקע .
4. חתימה על כתב שיפוי.
5. ניתן לאשר במסגרת התוכנית תוספת מסחר של 500 מ"ר בלבד.
6. יש להעביר נספח תנועה וחניה ותקן חניה לאישור יועצת התנועה של העירייה.
7. המרת שטח שירות במרתף לשטח שירות לחניה תאושר בהתאם לנספח התנועה והחניה המתוקן.
8. הנגישות למסחר תבוצע מכוון רחוב פצורניק, השטח בחזית זו יתוכנן ככל הניתן ללא חניות עיליות.



החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים:

1. תיקונים טכניים מחלקת תכנון.
2. שינוי קו בנין קדמי לרח' פצורניק ל- 25 מ'.
3. אין אישור להוספת חניות בקומת קרקע.
4. חתימה על כתב שיפוי.
5. ניתן לאשר במסגרת התוכנית תוספת מסחר של 500 מ"ר בלבד.
6. יש להעביר נספח תנועה וחניה ותקן חניה לאישור יועצת התנועה של העירייה.
7. המרת שטח שירות במרתף לשטח שירות לחניה תאושר בהתאם לנספח התנועה והחניה המתוקן. (חניה לפי התקן + 30% חניות אורחים)
8. הנגישות למסחר תבוצע מכוון רחוב פצורניק, השטח בחזית זו יתוכנן ככל הניתן ללא חניות עליות.

אושר פה אחד

משתתפים: מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני, מר לירן יגודה, מר יצחק כהן.



סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: נס/0388132-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016	

שם התכנית: נס/מק/15/118 - המשך לרחוב דוד אלעזר

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 12,145.00 מ"ר (12.145 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה

מתכנן

יעל ברוך יושע

בעל קרקע

עיריית נס ציונה

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 3636 חלקות במלואן: 576, 570, 510, 509, 443, 433

גוש: 3636 חלקי חלקות: 581, 529, 432

מטרת התכנית

מטרת התכנית הסדרת נגישות תחבורתית למבני הציבור והפעילויות במתחם אזור הספורט וזאת באמצעות:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים.
2. הרחבה והארכת דרך.
3. הגדלת שטחי בניה במגרש שמיועד לאזור ספורט.
4. שינוי קווי בנין.

רקע לדיון

1. בתאריך 20/01/2016 החליטה ועדת משנה לתכנון ולבניה להפקיד את תכנית נס/מק/15/118.

2. התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 01/09/2016.

3. לתכנית לא הוגשו התנגדויות, מבוקש לאשר את התוכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את התוכנית.

החלטות

לאשר את התוכנית.

אוסר פה אחד

משתתפים: מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גבי ציפי זילברמן, גבי סמדר אהרוני, מר לירן יגודה, מר יצחק כהן.



סעיף 5	הפקעה: נס/הפקעה 09/2016
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016	

שם התכנית: עפ"י נס/1

סוג תוכנית הפקעה

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עיריית נס ציונה

כתובות ההדרים 3

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3637		לא	664	664	לא

מטרת הדיון

הפקעה לדרך במסגרת היתר בניה.

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. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק. הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/1.

המלצת מהנדס העיר

לאשר הפקעה.

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. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק. הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/1.

אוסר פה אחד

משתתפים: מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני, מר לירן יגודה, מר יצחק כהן.



סעיף 6	הפקעה: נס/הפקעה 10/2016
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016	

שם התכנית: עפ"י נס/1

סוג תוכנית הפקעה

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עיריית נס ציונה

כתובות העצמאות 89

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3636	לא	לא	359	359	לא

מטרת הדיון

הפקעה לדרך במסגרת היתר בניה.

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר הפקעה.

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 .

אושר פה אחד

משתתפים: מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני, מר לירן יגודה, מר יצחק כהן .



סעיף 7	הפקעה: נס/הפקעה 11/2016
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016	

שם התכנית: לפי נס/126/ב

סוג תוכנית הפקעה

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עיריית נס ציונה

כתובות החרש 8

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3850		לא	72	72	לא

מטרת הדיון

הפקעה לדרך במסגרת היתר בניה.

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 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.

אושר פה אחד

משתתפים: מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני, מר לירן יגודה, מר יצחק כהן.



1120 תיק בניין:	2016327 בקשה להיתר:	8 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016		

בעלי עניין

מבקש

כהן ברק

כתובת:

רחוב נורדאו 9

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 276 מגרש: 417

שטח החלקות

402.00 מ"ר

תוכניות:

138

יעוד:

מג' ג מיוחד + חזית מסחרית

שטח מגרש: 402.00 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: תוספת לדירה בבית משותף

שטח עיקרי:

46.00 מ"ר

שטח שירות: 5.50 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת בניה על הגג לדירה בקומה עליונה בבית משותף קיים + מרפסת גג מקורה חלקית.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלה לתוספת קומה, מבוקש 6 קומות מעל קומה מסחרית.

הבקשה פורסמה בתאריך 15/9/16 ולא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

לתקן חישוב שטחים.

להקטין שטחי הבניה המוצעים בהתאם לזכויות בחלקים ברכוש המשותף.

לתקן תכנית הגג העליון.

לתת פתרון למקום חניה נוסף בהתאם להגדלת שטח הדירה.

לתת חיפוי קשיח בחזיתות.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לשוב ולדון בבקשה עד לאישור בעלי הנכס, או לחילופין משלוח הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.



סעיף 9	בקשה להיתר: 2016377	תיק בניין: 2462
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016		

בעלי עניין**מבקש**

ראש פרוספר ולאה

כתובת:

רחוב הבנים 89

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 323

שטח החלקות

1003.00 מ"ר

תוכניות:

נס/1, 113

יעוד:

מגורים ג' מיוחד

שימושים:

בית משותף

שטח עיקרי:

94.00 מ"ר

שטח שירות: 12.00 מ"ר**שטח מגרש:** 1003.00 מ"ר**תאור הבקשה:** תוספת לדירה בבית משותף**מהות הבקשה**

תוספת בניה ליחידת דיור בקומת קרקע בבית משותף קיים בן 10 יח"ד וחנויות בק"ק. תוספת מרתף.

הערות בדקיה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. כניסה חיצונית נוספת למרתף.
2. הקמת שירותים ומקלחת במרתף.
3. הגבהת גובה המרתף ל- 2.55 מ' במקום 2.40 מ'.

הבקשה להקלות פורסמה בתאריך 22/09/2016 ולא התקבלו התנגדויות.

התכנית המוצעת כוללת הקמת חלק מהמרתף מתחת לבנין הקיים, יציאה לחצר המשותף והקמת מצללה בשטח המשותף. הבנין הקיים הינו בנין ישן וסביר להניח שאינו עמיד בכוחות רעידת אדמה כנדרש בת"י 413 התוספת המוצעת עלולה לפגוע בחיזוק הבנין כולו. אין פתרונות חניה בבנין. מידות ותכנון התוספת המוצעת לא תואמות לתכנית מפורטת נס/113 לתקן טבלת שטחים ולהשלים פרטים בטופס 1 לתקן ולהשלים חישוב שטחים. להשלים ולתקן את כל התכניות, להוסיף את כל המידות, לתת תכנית פיתוח וחניות ותכנית גגות.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר הקמת שירותים ומקלחת במרתף והגבהת גובה המרתף לצורך שימוש מיטבי של המרתף המתוכנן. הועדה אינה מאשרת כניסה חיצונית נוספת למרתף, מדיניות הועדה לא לאשר כניסה חיצונית למרתף בבית משותף. לתת פתרונות לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.

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 מ.מ.ג.
- 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 טכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- דו"ח בדיקת קרקע
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- אישור יחידה לאיכות הסביבה של העיריה.



2606 תיק בניין:	2016378 בקשה להיתר:	סעיף 10
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016		

בעלי עניין

מבקש

שהרבני משה

כתובת:

רחוב הכלנית 17

גוש חלקה:

גוש: 3845 חלקה: 167

שטח החלקות

637.00 מ"ר

תוכניות:

נס/1, נס/2

יעוד:

מגורים א-1

שטח מגרש: 637.00 מ"ר

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: הקמת בריכת שחיה

שטח שירות:

3.72 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת בריכת שחיה ומחסן + שינויים פנימיים בבנין + שינויים בפיתוח, בגדרות ובמבנה חניה - אישור מצב קיים.

הערות בדיון

מבוקשות הקלות הבאות:

1. הקמת חדר מכונות לבריכת שחיה על קרקעי במבנה סגור במקום תת קרקעי.
2. הקמת חדר מכונות לבריכת שחיה בקו בנין צדדי "0" במקום 2 מ' וקו בניה אחורי של כ- 1.2 מ' במקום 2 מ'.
3. העברת כ- 2 מ"ר משטחי השירות המיועדים למחסן לחניה.

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 3/11/16 ולא התקבלו התנגדויות.

להשלים מידות ומפלסים במפת מדידה.
לתקן ולהשלים פרטים בטופס 1
לבטל יצירת חלל במבנה חניה, גודל החניה אינו תואם להוראות התב"ע.
לבטל קורות עץ הבנויות מחוץ לקוי הבנין.
לפרט תכנית פיתוח שטח, לתת חישוב שטח פנוי לחלחול (לפחות 20%)
אין לאשר הגבהת גדרות מעבר ל-1.50 מ' (להתאים לתקנות)
לצרף מפרט טכני למערכות הבריכה.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה

החלטות

הועדה מחליטה לאשר הבקשה, למעט הקלות 1 ו- 3 המבוקשות.

לעניין קירוי החניה (הקלה 3):

יש להתאים הבקשה לזכויות לשטחי השירות בתב"ע, כולל שטח החלל בחניה.
בתב"ע נס/1 קבועים שטחים לחניה ולכן, אין אפשרות עפ"י התקנות להעביר שטח זה ממחסן לחניה מקורה.

לעניין חדר המכונות (הקלה 1):

הועדה אינה מאשרת חדר מכונות עילי הנוגד להוראות התב"ע.

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



גליון דרישות

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.ג.
- אישור הג"א
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- 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
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- חוות דעת אגוד ערים לאיכות הסביבה.
- אישור יועץ בטיחות.
- דו"ח פיקוח על הבניה
- דו"ח אקוסטי



סעיף 11	בקשה להיתר: 2016380	תיק בניין: 3213
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016		

בעלי עניין**מבקש**

ימפולסקי שמואל ורבקה

כתובת:

רחוב תבור 9

גוש חלקה:

גוש: 5867 חלקה: 69 מגרש: 59

שטח החלקות

800.00 מ"ר

תוכניות:

במ/107/2, תממ/3/21, ב/2/1, מק/5/1, במ/107/1, 1/1, תמא/35, תמא/38, תצר/1/617

יעוד:

מגורים א

שטח מגרש: 803.00 מ"ר

שימושים:

בית פרטי למספר משפחות

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

פתיחת דלת חיצונית למרתף, הוספת שירותים במרתף, הקמת מצללה, אישור מצב קיים

הערות בדיקה

מבוקשות הקלות הבאות:

1. פתיחת כניסה חיצונית - נוספת למרתף.

2. הקמת שירותים במרתף.

הבקשה להקלות פורסמה בתאריך 10/06/2016 והתקבלו התנגדויות.

העבודות בוצעו ללא היתר ומתקיים הליך משפטי נגד המבקשים.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

לבטל חישוב שטחי הבניה, (אין הוספת שטחים)

להשלים ולתקן את כל התכניות.

פירוק המחסן הקיים והריסת מדרגת האבן ללא היתר טרם הוצאת היתר.

מתנגדים

- רפאל בן צור עו"ד בשם און וסיגלית בראל

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מקבלת את ההתנגדות בעניין הכניסה החיצונית למרתף והריסת מדרגת האבן ומאשרת הבקשה למעט הקלה

לפתיחת כניסה חיצונית - נוספת למרתף. מדיניות הועדה לא לאשר כניסות חיצוניות למרתפים בבית משותף.

הועדה מאשרת הקמת כלים סניטריים במרתף על מנת לקבל שימוש מיטבי במרתף ובהתאם להחלטת מליאת הועדה

המקומית מתאריך 26.3.14.

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

גליון דרישות

- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין

- המצאת הודעה ע"פ תקנה 22 ב'



המשך בקשה להיתר : 2016380

- אישור הג"א
- 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
- דו"ח פיקוח
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- בדיקת נושא הבעלויות טרם הוצאת היתר



20314 תיק בניין:	2015432 בקשה להיתר:	סעיף 12
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016		

בעלי עניין**מבקש**

מועצת בית העלמין "חברה קדישא" נס ציונה

כתובת: נס ציונה

גוש חלקה: גוש: 3852 חלקה: 43 מגרש: 2017_3852

שטח החלקות: 9654.25 מ"ר

תוכניות: נס/מק/180/1

יעוד: בית עלמין

שימושים: מבני דת **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קייםשטח עיקרי: 63.00 מ"ר **שטח שירות:** 24.00 מ"ר**מהות הבקשה**

שינויים למבנה טהרה קיים בבית העלמין + תוספת קומת משרדים ומרחב מוגן

הערות בדיקה

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201509 מתאריך 28/10/2015 ולא הוצא היתר, דיון חוזר לחידוש ההחלטה לפי בקשת המבקש.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.
תוספת מעל מבנה קיים המופיע בתכנית נס/מק/180/1 (לפיכך על פי הנחיית מה"ע לא נדרשת תכנית בינוי כוללת העוסקת בפרטי הקבורה).
לתקן חישוב שטחים.
בתרשים המגרש לסמן הריסה ובניה חדשה.
להראות בתכניות סככה קיימת, להוסיף בחישוב שטחים ולצרף הצהרת המהנדס וחישוב סטטי.
לתת תכנית פיתוח שטח מסביב לתוספת ולתאם כניסה עילית למפלס 3.60 עם מהנדס העיר.
תיאום חומרי גמר עם מהנדס העיר בהתאמה למבנה הקיים.
לתקן ולהשלים תכנית חתכים וחזיתות

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 מ.מ.י.
- אישור הג"א



המשך בקשה להיתר : 2015432

- 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 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
- 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 13	בקשה להיתר: 2016115	תיק בניין: 2655
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016		

בעלי עניין

מבקש

מכרי ליאור

מכרי אתי

כתובת:

רחוב יפה נוף 8

גוש חלקה:

גוש: 3845 חלקה: 36

שטח החלקות

1005.00 מ"ר

תוכניות:

נס/22/6

יעוד:

מגורים א-1

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

149.33 מ"ר

שטח שירות: 14.12 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

הריסה ותוספת בניה לבית קיים

הערות בדיקה

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המשנה מס' 201605 מתאריך 18/05/16, דיון חוזר לאחר קבלת התנגדות מהשותף בנכס.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. 6% באחוזי הבניה (מבוקש כ-34% בשתי קומות במקום 30% עפ"י תב"ע)
2. צירוף של כ-30% משטח הקומה מרפסות "פתוחות" (מקורות) לשטחי הבניה העיקריים.
3. פתיחת דלת חימונית למרתף והנמכת הקרקע העוטפת לבין תיקרת המרתף ביותר מ-1 מ'
4. הקמת כלים סניטריים במרתף.

ההקלה פורסמה בתאריך 4.2.16 לא התקבלו התנגדויות.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים לתקן חישוב שטחים ולתת מידות בתכניות בהתאם לחישוב השטחים יש להתאים תכניות חתכים וחזיתות לציין חומרי גמר בחזיתות להשלים תכנית פיתוח מפורטת כולל קליטת נגר עילי, שיפועים.

מתנגדים

- פניק זלמן

מהלך דיון

מר לירן יגודה יוצא מהדיון בועדה בנושא זה. שולם מציג הבקשה בטיפול של דורית.

החלטות

הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות מאחר ועיקרה מטעמים קנייניים ואין הועדה דנה בהם.

לאור מדיניות הועדה המקומית בישיבת מליאה ועדה מקומית מס' 201304 מתאריך 26.3.14 הועדה מאשרת את הבקשה, ההקלות המבוקשות במרתף מאפשרות שימוש מיטבי במרתף.

לעניין הקלה של 6% באחוזי הבניה, מדובר במגרש גדול (500 מ"ר) זכויות הבניה בו נמוכות,



לכן למען שיפור הדיור הועדה מאשרת ההקלה.
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.ג.
- 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
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו
- דו"ח פיקוח לאישור מצב קיים



סעיף 14	בקשה להיתר: 2016371	תיק בניין: 4949
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016		

בעלי עניין

מבקש

רובינשטיין בני

כתובת:

סנונית 36

גוש חלקה:

גוש: 3753 חלקה: 85 מגרש: 58

שטח החלקות

704.24 מ"ר

תוכניות:

נס/105/א

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: תוכ' שינויים ללא תוס' שטח

יח"ד:

1

מהות הבקשה

בקשה לשינויים בבניין במהלך הבניה (חלק מדו משפחתי) יח"ד דרום מערבית

הערות בדיקה

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. חשיפת חלק מהמרתף עד מפלס הרצפה.
2. פתיחת כניסה חיצונית למרתף.
3. התקנת כלים סניטריים במרתף.

הבקשה פורסמה בתאריך ה- 3/11/16 לא התקבלו התנגדויות.

הבית עדיין לא קיבל טופס 4.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.
תיאור הבקשה לתקן עפ"י החלטת וועדה.
לצרף מפת מדידה מצבית עדכנית חתומה.
בתכנית מרתף להשלים מפלסי גובה אבסולוטים.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה בטיפול דורית.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה, לרבות ההקלות וזאת לאחר סיור שנערך בשטח ע"י מהנדס העיר וצוותו והסתבר כי אין חשיפה של היציאה למרתף לחזית המגרש.

הועדה מאשרת הקמת כלים סניטריים במרתף על מנת לקבל שימוש מיטבי במרתף ובהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 26.3.14.

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 : 2016371

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



3906	תיק בניין:	2016372	בקשה להיתר:	15	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016					

בעלי עניין**מבקש**

מגדסי אבי וסיגל

כתובת: רחוב יסמין 23**גוש חלקה:** גוש: 5726 חלקה: 117 מגרש: 103**שטח החלקות** 502.00 מ"ר**תוכניות:** במ/117, תממ/3/21, ב/2/1, 1/1, אכרזה חקלאית, במ/1999, תמא/35, תמא/38, תצר/1/607**יעוד:** מגורים א-1 שטח מגרש: 502.00 מ"ר**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים**שטח שירות:** 3.15 מ"ר**מהות הבקשה**

פתיחת דלת חיצונית במרתף+שירותים במרתף, פתיחת דלת למרפסת בקומה א', גגון כניסה ופרגולה במרפסת אחורית

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. פתיחת דלת חיצונית למרתף
2. הקמת שירותים במרתף

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 4/11/16 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1
להתאים גגון כניסה למרתף לתקנות תכנון ובניה
לסמן ולהרוס קירוי פלסטיק מרפסת אחורית

מהלך דיון

שולם מציג בקשה בטיפול רוני.

החלטות

לאחר סיור מה"ע והצוות המקצועי בשטח הועדה מחליטה לשוב ולדון בבקשה עד לתיקונה באופן שתשקף את המצב בשטח
ולאחר התאמתה להוראות התב"ע והחוק.



1772 תיק בניין:	2016361 בקשה להיתר:	סעיף 16
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016		

בעלי עניין**מבקש**

פלדמן דוד, יוסף ואמנון, ברקוביץ עוזי ורחל

כתובת:

רחוב דגל ישראל 7, נס ציונה

גוש חלקה:

גוש: 3843 חלקה: 18 מגרש: 18

שטח החלקות

1094.84 מ"ר

תוכניות:

נס/131

יעוד:

אזור מגורים ג'

שטח עיקרי:1019.37 מ"ר **שטח שירות:** 1230.10 מ"ר **יח"ד:** 14**מהות הבקשה**

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

הערות בדיקה

הבקשה המפורטת מטה נדונה אושרה בוועדת משנה בתאריך 22.7.15 הבקשה הושלמה למעט מפה לצרכי רישום. עקב כך לא הוצא היתר ותוקף ההחלטה פג.

הבקשה פורסמה מחדש בתאריך 3/11/16 לא התקבלו התנגדויות

מבוקשות ההקלות הבאות:

- הגדלת מפתח קומת העמודים מ-2.5 מ' לכ-2.83 מ'
- הקמת 2 מרתפים הנמצאים בחפיפה חלקית
- בניית קיר גלוי בחזית דרומית כך שבליטת קומת המרתף תעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

הבקשה נדונה ואושרה בוועדת המשנה בתאריך 22.7.15, הבקשה הושלמה למעט מפה לצרכי רישום, עקב כך לא הוצא היתר ותוקף ההחלטה פג.

ההקלות המבוקשות הינן לצורך תכנון מיטבי של הפרוייקט. לאור האמור לעיל, הועדה מחליטה לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

גליון דרישות

- אישור הג"א
- אישור מחלקת תכנון עיר למפה לצורכי רישום
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר



סעיף 17	בקשה להיתר: 2016363	תיק בניין: 1731
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016		

בעלי עניין**מבקש**

מן איתן

כתובת:

רחוב רמבם 3

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 199

שטח החלקות

947.00 מ"ר

תוכניות:

נס/1

יעוד:

מגורים א-2

שטח מגרש: 947.00 מ"ר

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי:

192.08 מ"ר

שטח שירות: 116.39 מ"ר

מהות הבקשה

הריסה והקמת בית חדש 2 קומות + מרתף

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. צירוף מרפסות פתוחות "מקורות" עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין
2. הגבהת גובה המרתף ל-2.75 מ' במקום 2.4 מ'
3. הגדלת חלונות מרתף ל-1.25 מ' במקום 0.8 מ'
4. ביצוע כניסה חיצונית למרתף
5. הקמת מתקני רחצה ושירותים במרתף
6. העמקת חצרות אנגליים עד מפלס רצפת המרתף והקמת וויטרינה, יציאה לחצר אנגלית.
7. הגדלת חניה מקורה ל-30 מ"ר במקום 25 מ"ר על חשבון שטחי המחסן

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 4/11/16 התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים
לתת מחסן כלי גינה בשטח של לפחות 6 מ"ר עם נגישות מיידית לחצר (ללא גישה מתוך הבית, ראה הנחיות מרחביות)
לשנות מיקום חדר מדרגות המאפשר חלוקת המבנה ליח"ד
לבטל "מטבחון" בקומת מרתף
להקטין שטח קומה א' ל-15% (מוצע 16.33%)
לכלול מזווה שטח בניה עיקרי
יש להמיד חלונות לתקרת מרתף (לציין בתכניות וחתכים)
לבטל הבלטת עמוד מעבר לקו בנין צדדי
לבטל חלונות לכיוון שותף בנכס
להתאים גובה גג חניה להראות ה-ת.ב.ע והתקנות (2.6 מ' גובה סופי, גובה פנימי 2.4 מ')
להשלים ולתקן תוכנית פיתוח כולל סימון והריסות גדרות פולשות

מתנגדים

- נועה להב ע"י עו"ד עמוס רומנו

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה



החלטות

הועדה מחליטה לאשר הבקשה בהתאם להחלטת ישיבת מליאת הועדה המקומית מס' 201304 מתאריך 26.3.14 למעט הקלה להגדלת חניה מקורה ל- 30 מ"ר במקום 25 מ"ר על חשבון שטחי המחסן, אין הצדקה תיכנונית להגדלת שטח מקורה לחניה מעל המותר עפ"י תב"ע וזאת בנוסף לעובדה כי לא ניתן פתרון למחסן כלי גינה עפ"י הנחיות מרחביות. הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות מאחר והינה על רקע קנייני. ההקלות במרתף הינן לצורך שימוש מיטבי במרתף בהתאם להחלטת המליאה מיום 26.3.14. צירוף המרפסות לשטח העיקרי הינו לטובת שיפור הדיור.

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 22 ב'
- 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 היחידה לאיכות הסביבה בעירייה
- 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
- 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: 2016358	תיק בניין: 5054
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016		

בעלי עניין**מבקש**

ששון פור הרצל, אורן ניר

צברי ירון

כתובת:

רוטשילד 27

גוש חלקה:

גוש: 3843 חלקה: 16 מגרש: 16

שטח החלקות

809.07 מ"ר

תוכניות:

131/נס

יעוד:

אזור מגורים ג'

תאור הבקשה: הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי: 755.22 מ"ר **שטח שירות:** 935.59 מ"ר **יח"ד:** 9

מהות הבקשה

הריסה והקמת בית משותף 5 קומות + קומת עמודים חלקית, 9 יח"ד ומרתף

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להגבהת קומת העמודים לכ-2.70 מ' במקום 2.5 מ' ע"פ ת.ב.ע.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 27/10/16 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים

להקטין גליון לתקנות ולסובב תוכניות וסכמת שטחים ע"פ הצפון

לתכנן מחסן כלי גינה לדירת הגן עם נגישות מיידית לחצר

חומרי גימור המבנה ע"פ הוראות תקנון אדריכלי:

טיח חוץ: טיח בעל עמידות גבוהה חלק ואחיד בגוון "שטוף שמש" P7041, קטלוג טמבור "ספקטרום" או ש"ע.

חלקים ממתכת בחזיתות הבניינים, מעקות וגדרות מגולוונים וצבועים בתנור בגוון R.A.L. 7040 "window gray" או

טמבור מטל כסף 543-601 או ש"ע.

חלקי עץ: גוון 35 (אגוז כהה), קטלוג טמבור ורנית לעץ או ש"ע.

גוונים סופיים יתואמו עם מהנדס העיר על פי דוגמא בשטח.

לציין מידות יחס חלונות ע"פ תקנון אדריכלי

לבטל הבלטת מרפסת בקומה אחרונה ממישור הקיר החיצוני (חזית מזרחית, אינו תואם הוראות בניין אדריכלי)

להתאים אדריכלות לתוכנית בניין והוראות אדריכלות (על הבנין להיכנס לכיוון הגג)

מרפסות אינן תואמות להוראות אדריכליות

לחשב שטח חילחול לפחות 20%

לתת תוכנית פיתוח ופרטי פיתוח תואמים להוראות אדריכלות

לתת טבלת שטחי דירות, שטח שירות, מרפסות/גזוזטראות ושטחים משותפים.

החלטות

הועדה מחליטה לדחות הבקשה לדיון חוזר עד לתיקון התכנית והתאמתה להוראות

תכנית נס/131 ומסמכיה (הכוללים: נספח בניין ועיצוב מחייב, נספח ארכיטקטוני).

משום שעקב ההתאמה לנס/131 יתכנו שינויים בשטחי הבניה.

התכנית נס/131 הינה בעלת מאפיינים בעלי ערך של שימור וזאת תוך קביעת מאפיינים

ארכיטקטוניים ייחודיים בבניה חדשה.



הבקשה אינה תואמת לאמור לעיל, לכן הועדה מחליטה לדחותה.



סעיף 19	בקשה להיתר: 2016333	תיק בניין: 4339
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201611 תאריך: 23/11/2016		

בעלי עניין**מבקש**

גולדפרב תומר ועפרה

כתובת:

רחוב סנונית 43

גוש חלקה:

גוש: 3753 חלקה: 25 מגרש: 158

תוכניות:

א/105

יעוד:

מגורים א

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

יח"ד:

1

שטח מגרש: 599.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוכ' שינויים ללא תוס' שטח

מהות הבקשה

בקשה לתכנית שינויים במהלך הבניה

הערות בדיקה

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. פתיחת כניסה נוספת (חיצונית) למרתף.
2. הקמת מתקני רחצה ושירותים במרתף.
3. הגדלת גובה חלונות במרתף לכ-2.40 מ' במקום 0.80 מ' עפ"י ת.ב.ע.

הבקשה פורסמה בתאריך 29.9.16 לא התקבלו התנגדויות.

להשלים טופס 1

להתאים חזיתות/חתיכים לתכניות.

מהלך דיון

שולם מציג במקום דורית

החלטות

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית מישיבה

מספר 201304 מתאריך 26.3.14.

כמו כן מחליטה הועדה לאשר הקלה להגדלת גובה חלונות במרתף לכ - 2.4 מ' במקום 0.80 מ' עפ"י תב"ע מאחר ופתיחת החלונות המבוקשת מהווה פתרון מיטבי לשימוש במרתף.

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 התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"



המשך בקשה להיתר : 2016333

- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- 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 מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח

אינג' בועז גמליאל
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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