



תאריך: 26/12/2016
ת. עברי: כ"ו בכסלו תשע"ז

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201612
בתאריך: 21/12/2016 כ"א בכסלו תשע"ז 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 |
| מר לירן יגודה | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
| מר יהודה חיימוביץ' | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
| מר יצחק כהן | - מ"מ חבר ועדה |
| הערה: | ממלא את מקומו של החבר אלי לוי. |

נציגים:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| גב' אילנה אביעד | - איגוד ערים לאיכות הסביבה |
|-----------------|----------------------------|

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 | - מנהלת מדור ניהול ועדה במחלקת רישוי ופיקוח בניה |
| גב' דורית רובין-ארמרמן | - ס. מנהל מח' רישוי ובניה |

מוזמנים:

- | | |
|------------|---------------|
| שלמה אליהו | - מבקר העיריה |
|------------|---------------|

נעדרו:

חברים:

- | | |
|------------|---------------------------------|
| מר אלי לוי | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
|------------|---------------------------------|

נציגים:

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| מר גמליאל שמעון | - מינהל מקרקעי ישראל |
| מפקד משטרת נס ציונה | - רשות הכבאות |
| איתי בורשטיין | - המשרד לבטחון המדינה |
| נציג משרד השיכון | - נציג שר הפנים |
| מר מיכאל זלינגר | - פיקוד עורף |
| מר מארק חוזין | - לשכת הבריאות הנפתית רחובות |
| גב' ורד אדרי | - המשרד להגנת הסביבה |



המשך משתתפים לשיבה:

- מנהל אגף הנכסים	מר דרור מרגלית	סגל:
- מנהל מדור פיקוח בניה	מר שמואל אלקלעי	
- מרכזת תכנון עיר	רעות פוקס	
- מנהל מח' איכות סביבה	תומר רחמים	

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201611 מתאריך 23.11.16

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	407-0126540	נס/מק/245 מולדת 6	גוש : 3846 מחלקה : 71 עד חלקה : 71	ברק אביב סאסי בע"מ קיימת התנגדות	המולדת 6	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	407-0339275	נס/מק/105/א/38	גוש : 3753 מחלקה : 34 עד חלקה : 34	דיקלה לוי	נס	6
3	תוכנית בניין עיר הפקעה	12/2016	עפ"י תכנית נס/מק/14/43	גוש : 3851 מחלקה : 21 עד חלקה : 21	עיריית נס ציונה	אינשטיין	7
4	תוכנית בניין עיר הפקעה	13/2016	עפ"י תכנית נס/מק/14/118	גוש : 3636 מחלקה : 381 עד חלקה : 381	עיריית נס ציונה	דוד אלעזר	8
5	בקשה להיתר	2016435	תוכי' שינויים ללא תוס' שטח	גוש : 3636 חלקה : 102	כרמלי חמוטל ויהודה	רחוב יציאת אירופה 5	9
6	בקשה להיתר	2015466	מבנה ציבור כללי , שימוש חורג	גוש : 3637 חלקה : 604	בנק הפועלים בע"מ	רחוב הבנים 1	10
7	בקשה להיתר	2016290	יחידה אחת מדו משפחתי , תוכי' שינויים + תוס' שטח	גוש : 3850 חלקה : 193 תכ" : נס/1/1	ליבנה חיה	רחוב בורוכוב 17	12
8	בקשה להיתר	2016291	יחידה אחת מדו משפחתי , תוכי' שינויים + תוס' שטח	גוש : 3850 חלקה : 193 תכ" : נס/1/1	ליבנה חיה	רחוב בורוכוב 17	14
9	בקשה להיתר	2016376		גוש : 3843 חלקה : 79 תכ" : נס/61/1	הרצל 18 בע"מ קיימת התנגדות	רחוב הרצל 18	16
10	בקשה להיתר	2016406		גוש : 3637 חלקה : 753 תכ" : נס/1/1	החזקות ידר בע"מ קיימת התנגדות	רחוב נגבה 3	19



סעיף 1	תכנית מפורטת: נס/0126540-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201612 תאריך: 21/12/2016	

שם התכנית: נס/מק/245 מולדת 6

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 1,160.00 מ"ר (1.16 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

יאמין יגאל

ברק אביב סאסי בע"מ

מתכנן

אורנה קדמון

בעל קרקע

מנהל מקרקעי ישראל

משה יפת

ברק אביב סאסי בע"מ

יגאל יאמין

כתובות המולדת 6

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3846	לא		71	71	כן

מטרת התכנית

1. הרחבת דרך עפ"י סעיף 62א(א)(2)
2. תוספת 2 יח"ד כך שיותרו במגרש 4 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8)
3. הוספת בנין במגרש. עפ"י סעיף 62א(א)(9).
4. שינוי קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-5.5 מ', שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-4.3 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4)
5. קביעת זכות מעבר להולכי רגל ותשתיות ציבוריות ופרטיות. עפ"י סעיף 62א(א)(9)
6. תוספת 6% הקלה בשטח ומרפסות מקורות עפ"י סעיף 62א(א)(9).
7. תוספת גזוזטראות מקורות בשטח של 12 מ"ר ל-2 יח"ד החדשות המתווספות במגרש. סעיף 62א(א)(16)
8. קביעת מבנים להריסה.
9. קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרים.

רקע לדיון

התוכנית חלה בשכונת עמידר על מגרש שבו רשומות בטאבו זכויות ל-4 יח"ד. תוכנית נס/1/1 שהתאשרה מאוחר לרישום בטאבו, הפחיתה את מס' יח"ד המותרות במגרש ל-2. הבעלים מבקשים להוסיף 2 יח"ד במגרש ולשנות הוראות בהתאם לרישום בטאבו ולשנות את ההוראות כך שניתן יהיה לבנות במגרש 4 יח"ד חדשות. התוכנית מוגשת על ידי 75% מבעלי הזכויות הרשומים בטאבו.

1. בתאריך 02/09/2015 החליטה ועדת המישנה לתכנון ולבניה כי : לאור חוסר הבהירות בסמכות המגיש להגשת התכנית עפ"י סעיף 61א(ב)(1) לחוק להוריד את הנושא מסדר היום.
2. לאחר תיקון מסמכי התכנית כולל טבלת הקצאה והכנת נוסח התחיבות שיופיע במסמכי התכנית הוחלט להכניס לדיון בוועדה.
3. בוועדת משנה שהתקיימה בתאריך 23/12/2015 הוחלט להפקיד את התכנית בתנאי תיקונים טכניים.
4. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 18/08/2016.
5. לתכנית הוגשה התנגדות ע"י מר משה יפת בתאריך 9/10/2016.
6. היזם העביר תשובה להתנגדות בתאריך 28/11/2016



מבוקש לתקן את סעיף 2.1.3 בהוראות התכנית, למחוק את המילים "ומרפסות מקורות"

החלטות

הועדה מחליטה לקבל חלק מהטענות המפורטות בהתנגדות ולדחות את מרבית הנימוקים להתנגדות. החלטתה המפורטת תפורט בפרוטוקול המלא.

החלטה:

הועדה מחליטה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. הפיתרון למיקום הפילרים לא יוצג בנספח הבינוי של התכנית. בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי, תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לנספח בינוי ופיתוח אשר יכלול בין היתר את הפתרון למיקום הפילרים של כל יחידות הדיור.
2. תוגש מפת מדידה מעודכנת על ידי המודד.
3. תיקונים טכניים של מחלקת תכנון עיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד

אושר פה אחד

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

גליון דרישות

- תיקונים טכניים - מח' תכנון עיר



סעיף 2	תכנית מפורטת: נס/0339275-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201612 תאריך: 21/12/2016	

שם התכנית: נס/מק/105/א/38

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 3,106.00 מ"ר (3.106 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

דיקלה לוי

מתכנן

רון רובינשטיין

בעל קרקע

דיקלה לוי

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3753	לא	לא	34	34	לא
3753	לא	לא	35	35	לא
3753	לא	לא	36	36	לא
3753	לא	לא	38	38	לא
3753	לא	לא	40	40	לא
3753	לא	לא	41	41	לא

מטרת התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב- 500 מ"ר, לפי סעיף 62א(1)16. שינוי שטח שירות (250 מ"ר) בקומת מרתף לשטח עיקרי. מצ"ב קיים. תוספת שטח עיקרי של 250 מ"ר בקומה א'.

רקע לדין

התכנית חלה על מגרש בטירת שלום, במקום מרכז מסחרי קיים.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים:

1. תיקונים טכניים מחלקת תכנון עיר.

2. חתימה על נוסח שיפוי.

3. אישור יועצת תנועה.

4. תנאי לקבלת היתר בניה טיפול בהסתרת מפגעים ויזואלים בחזית האחורית של המבנה.

5. חומרי הגמר לתוספת הבניה בקומה א' יהיו באישור מהנדס העיר.

6. לא יותרו שימושים אשר לדעת ועדת הרישוי יגרמו למטרדים בסביבה.

החלטות

הועדה מחליטה לדחות את הדין בתכנית לצורך בחינת המצב המשפטי לאור פסה"ד של בית משפט עליון בענין פרחי ביקל.

אושר פה אחד

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



סעיף 3	הפקעה: נס/הפקעה 12/2016
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201612 תאריך: 21/12/2016	

שם התכנית: עפ"י תכנית נס/מק/14/43

סוג תוכנית הפקעה

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עיריית נס ציונה

כתובות אינשטיין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3851		לא	21	21	לא
3851		לא	22	22	לא
3851		לא	23	23	לא

מטרת התכנית

מבוקש לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/מק/14/43. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק. הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/מק/14/43

המלצת מהנדס העיר

לאשר הפקעה.

החלטות

לאשר הפקעה.

אוסר פה אחד

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



סעיף 4	הפקעה: נס/הפקעה 13/2016
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201612 תאריך: 21/12/2016	

שם התכנית: עפ"י תכנית נס/מק/14/118

סוג תוכנית הפקעה

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עיריית נס ציונה

כתובות דוד אלעזר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3636		לא	381	381	לא
3636		לא	433	433	כן
3636		לא	574	574	כן
3636		לא	576	576	לא

מטרת התכנית

מבוקש לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/מק/14/118. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק. הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/מק/14/118.

המלצת מהנדס העיר

לאשר הפקעה.

החלטות

לאשר הפקעה.

אוסר פה אחד

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



סעיף 5	בקשה להיתר: 2016435	תיק בניין: 1955
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201612 תאריך: 21/12/2016		

בעלי עניין**מבקש**

כרמלי חמוטל ויהודה

כתובת:

רחוב יציאת אירופה 5

גוש חלקה:

גוש: 3636 חלקה: 102

שטח החלקות

807.00 מ"ר

יעוד:

מגורים א-2

שטח מגרש:

807.00 מ"ר

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

שינויים תוך כדי בניה: הנמכת מפלס רצפת מרתף ורצפת חצר אנגלית, הגדלת גובה חלון במרתף לכ-1.50 מ', התקנת כלים סניטריים במרתף, ביטול חלונות בחזית מזרחית, שינויים בפיתוח ובגדרות.

הערות בדקה

מבוקשות הקלות הבאות:

- הגדלת גובה מרתף ל- 2.55 מ' במקום 2.40 מ'.
- התקנת מתקנים סניטריים במרתף
- הגדלת גובה חלון במרתף לכ- 1.50 מ' במקום 0.80 מ'.
- הנמכת חצר אנגלית במרתף עד מפלס 3.07 מ' (מפלס רצפת המרתף)

הבקשה פורסמה בתאריך 01/12/2016 ולא התקבלו התנגדויות.

אין לאשר הגבהת גדרות מעל 1.50 מ' מפני הקרקע והחלפת מעקה קל בגדר בנויה בגבול עם חלקה 108.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מחליטה לאשר ההקלות המבוקשות להקמת כלים סניטריים במרתף על מנת לקבל שימוש מיטבי במרתף ובהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 26.3.14. היתר יוצא בכפוף להשלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

גליון דרישות

- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טכנוני+החלטה)
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור תאגיד המים מי ציונה



סעיף 6	בקשה להיתר: 2015466	תיק בניין: 1732
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201612 תאריך: 21/12/2016		

בעלי עניין**מבקש**

בנק הפועלים בע"מ

כתובת:

רחוב הבנים 1

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 604

שטח החלקות

1871.00 מ"ר

יעוד:

מרכז אזרחי

שטח מגרש: 1226.00 מ"ר

שימושים:

מבנה ציבור כללי

תאור הבקשה: שימוש חורג**מהות הבקשה**

חלוקת המבנה הקיים של הבנק לשני חלקים ויצירת שטח מסחרי חדש נפרד מהבנק. הריסת מדרגות פנים מפלדה ובניית שני גרמי מדרגות נפרדים חדשים, ללא שינוי בשטח הכולל של הבנין. שיפור נגישות לבנין ע"י הריסת כבש נכים ומדרגות פיתוח ובנייתם מחדש.

הערות בדיון

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המשנה מס' 201510 מתאריך 25/11/2015.

דיון חוזר להארכת תוקף ההחלטה לפי בקשת המבקש.

מבוקשת הקלה לשימוש חורג למסחר בשטח של כ-243 מ"ר ללא הגבלת זמן.

הבקשה פורסמה בתאריך 15/10/15 ולא התקבלו התנגדויות.

הבקשה אושרה בישיבת ועדת המישנה מס' 201408 בתאריך 02/09/2014 ולא הוצא היתר. דיון חדש בבקשה.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים. לערוך סכמה של חישוב שטחים עם מידות ברורות ולהוסיף מידות בתכניות בהתאם לחישוב. לכתוב בתכניות זיקת הנאה לציבור דרך החלקה לכוון רח' הבנים.

לסמן הפקעות עפ"י תכנית נס/89.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

הועדה מאשרת הארכת התוקף לבקשה. השימוש המבוקש משנה משימוש בנק למסחר, בהתאם לכך משתנה תקן החניה הנדרש עבור שטחים אלו. יש לתת מענה לחניית אלו או לחילופין פתרון באמצעות קרן חניה בתיאום עם יועצת התנועה העירונית. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת הרישוי.

גליון דרישות

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.



המשך בקשה להיתר : 2015466

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור מכבי אש
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- אישור יועץ התחבורה של העירייה (ליועץ תחבורה יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- אישור משרד הבראות



7 סעיף	בקשה להיתר: 2016290	תיק בניין: 1833
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201612 תאריך: 21/12/2016		

בעלי עניין

מבקש

ליבנה חיה

כתובת:

רחוב בורוכוב 17

גוש חלקה:

גוש: 3850 חלקה: 193

שטח החלקות

885.00 מ"ר

תוכניות:

נס/1

יעוד:

מגורים א-1

שטח מגרש: 885.00 מ"ר

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

שטח עיקרי:

215.40 מ"ר

שטח שירות: 17.90 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

פיצול בית דו משפחתי קיים לפי היתר להיתר נפרד לכל אחד מיחידות הדיור. היתר יח"ד "ב" - מערבית + שינויים ותוספת שטח.

הערות בדיון

מבוקשת הקלה להגדלת אחוזי הבניה לכ-35% במקום 30% ממחצית המערבית של החלקה.

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 08/07/2016 ולא התקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

לתקן חישוב שטחים.

לבטל חלוונות בקיר בגבול המזרחי (גבול עם השכן)

להראות את כל השינויים ביחידת הדיור כולל שינויים בפיתוח שטח ובגדרות.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה.

החלטות

במגרש הוצא היתר לתוספת יח"ד ושינויים במבנה הקיים.

מכאן שהיתר יוצא לאחר הוצאת היתר ליח"ד הקיימת (יחידה מזרחית) וביצוע השינויים בהתאמה.

בכפוף לאמור לעיל, הועדה מאשרת הבקשה להגדלת אחוזי הבניה בכפוף להשלמת גליון הדרישות

והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי ופקוח על הבניה.

גליון דרישות

- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין

- אישור מ.מ.ג.

- אישור הג"א

- אישור חברת בזק

- אישור חברת החשמל

- אישור חב' כבלים ויס

- אישור מח' תנועה



המשך בקשה להיתר : 2016290

- 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
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- הגשת מפת מודד מוסמך מצבית מעודכנת
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- דו"ח פיקוח



8 סעיף	בקשה להיתר: 2016291	תיק בניין: 1833
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201612 תאריך: 21/12/2016		

בעלי ענייןמבקש

ליבנה חיה

כתובת:

רחוב בורוכוב 17

גוש חלקה:

גוש: 3850 חלקה: 193

שטח החלקות

885.00 מ"ר

תוכניות:

נס/1

יעוד:

מגורים א-1

שטח מגרש: 885.00 מ"ר

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

שטח עיקרי:

215.40 מ"ר

שטח שירות: 17.90 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

פיצול בית דו משפחתי קיים על פי היתר להיתר נפרד לכל אחד מיחידות הדיור. היתר יח"ד "א" - מזרחית כולל שינויים פנימיים, בפיתוח שטח ובגדר חזיתית.

הערות בדיקה

מבוקשת הקלה להגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע לכ-23% ממחצית המזרחית של החלקה במקום 20% המותרים לפי התב"ע.

בקשה להקלה פורסמה בתאריך 16/09/2016 ולא התקבלו התנגדויות.

לצרף מפת מדידה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך.

קיימת חריגה מקו בנייה חזיתי כ-0.50 מ' שלא נהרסה לפי היתר בניה מס' 2010068 מתאריך 25/05/2010 לתקו ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.

לתקן חישוב שטחים ומידות הבנין על פי מפת מדידה.

להראות את כל השינויים הפנימיים ביחידת הדיור.

לתקן תכנית במפלס המחסן ולבטל קומת עמודים.

להשלים תכנית פיתוח: להוסיף מפלסים וקליטת נגר עילי.

לפרט שער חניה עם פתיחה לתוך המגרש וללא בליטה לתחום המדרכה.

להוסיף גומחת אשפה באישור שפ"ע, פריסת גדר חזיתית עם חיפוי לפי הפרט של העירייה.

להוציא מתכנית ההגשה תכניות פריסת גדרות ושינויים ביח"ד המערבית שאינם כלולים בבקשה.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה

החלטות

הועדה מאשרת הבקשה בתנאי להשלמת גליון הדרישות והערות בדיקה ולהמצאת ערבות בנקאית. יש להתאים את הבקשה למצב בפועל.

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

גליון דרישות

- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה



המשך בקשה להיתר : 2016291

- אישור מ.מ.ל.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- 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
- דו"ח פיקוח



סעיף 9	בקשה להיתר: 2016376	תיק בניין: 20541
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201612 תאריך: 21/12/2016		

בעלי עניין

מבקש

הרצל 18 נ"צ בע"מ

כתובת: רחוב הרצל 18

גוש חלקה: גוש: 3843 חלקה: 79

שטח החלקות 2353.00 מ"ר

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

הבקשה המפורטת מטה נדונה בוועדת משנה בתאריך 27.7.16 שהחליטה:

"הועדה מחליטה לדחות הבקשה לדיון חוזר עד להגשת תכנית התואמת תב"ע נס/4/136 תכנית פיתוח, בינוי ותשתיות בכל תחום התכנית. יש להתאים הבקשה להוראות התב"ע בדבר החניות במרתף. דיון בהתנגדויות יתקיים לאחר קבלת תכנית מתוקנת."

המבקש הגיש בקשה חדשה ה"מסדירה" את הכניסה למגרש הגובל ע"פ ת.ב.ע. וכן מכתב המבקש לדון בבקשה ולאפשר לו להגיש תוכניות פיתוח ותשתיות לאחר קבלת החלטה לפני הוצאת היתר (כאמור ב-ת.ב.ע.)

- מבוקשת ההקלות הבאות: 1. הקמת מרתף אחד במקום 2 ע"פ ת.ב.ע.
2. התקנת חניות מעל הקרקע במקום במרתף החניה השני

פרסום אחרון בתאריך 26.5.16 התקבלו התנגדויות

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 העבודה.

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. לציון 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



המסך בקשה להיתר : 2016376

- משפחת קפוש
- משפחת רוטברג
- עו"ד טביב תמיר

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה

החלטות

- הועדה מחליטה לאשר את ההקלות המבוקשות וזאת מאחר והוצג פתרון חניה המשפר את התכנון. החניה המוצעת בבקשה אינה "גוזלת" משטח הגינון המופיע בתב"ע. לעניין ההתנגדויות:
1. ההתנגדויות אינן להקלות המבוקשות.
 2. להתנגדות לעניין זכות המעבר המופיעה בתב"ע ניתן מענה בתכנית "המתוקנת" המראה זכות מעבר תואמת תב"ע.
 3. לטענת החשש מנזקים שיגרמו עקב ביצוע העבודות למתנגד, יודגש כי על פי החוק על מהנדס לפקח על העבודות בזמן ביצוען.
 4. בהתייחס להתנגדות לעניין גובה הבנין, צפיפות הדיור (כ-18 יח"ד), מרתף החניה והגינות במקום הבקשה הינה תואמת תב"ע ועל כן, ההתנגדויות נדחות.
- 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 מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור מכבי אש
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור מורשה נגישות (מתו"ס) לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות
- אישור 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
- אישור משרד העבודה
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר



המשך בקשה להיתר : 2016376

- 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 קק"ל
- תוכנית התארגנות כוללת : כניסה/יציאה לרכב עבודה, גידור, שילוט, מיקום מנוף ורדיוס מנוף
- שרותי עובדים באישור מח' תשתיות, תנועה, תאגיד המים ומהנדס ניקוז ופיתוח
- אישור מח' בניין עיר לתצ"ר



סעיף 10	בקשה להיתר: 2016406	תיק בניין: 2079
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201612 תאריך: 21/12/2016		

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

מהות הבקשה

תוכנית שינויים והעברת שטחי בניה (ללא חריגה בסה"כ שטחי הבניה שבהיתר) בבית משותף שקיבל היתר לחיזוק מכח ת.מ.א 38 ותוספת 10 יח"ד

הערות בדיקה

הבקשה המפורטת מטה נדונה ב-ו. מישנה בתאריך 30.10.16 שהחליטה: "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."

המבקש הגיש בקשה שמבטלת את תוספת יח"ד ואת תוספת שטחי הבניה ומציגה הגדלת הקומה ה-6 ע"י הקטנת שטח הבניה בקומה האחרונה ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה שבגינם הוצא היתר.

לתקן ולהשלים טופס 1 (כולל חישובי שטחים)

"לפתוח" מרפסת קומה ו' חזית צפונית

אין להבין סימון במעבר כניסה לחניות

להתאים קומה ו' לקווי קונטור קומה טיפוסית (ראה מרווח מיקום מסתור כביסה 4 מ')

נדון ב-ו. מושנה בתאריך 30.10.16

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

לבקשה הוצא היתר בתאריך 11.10.14 אשר כלל בתוכו הקלות בשטחי הבניה בהתאם להחלטה מיום 1.10.14 לחידוש החלטה

ו. מישנה 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

מתנגדים

- ולדיסלב ויבגנה קוסטילב



מהלך דיון

רוני מציג הבקשה

החלטות

המבקש הגיש בקשה המבטלת את יח"ד ואינה משנה את סך שטחי הבניה. לאור האמור לעיל, אין צורך בשינוי פתרון החניות המאושר בהיתר. בהתאם לזאת הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות בדבר תוספת יחידת הדיור.

התנגדות שהתקבלה ביום 21.12.16 בדבר הפיכתה של דירה מס' 10 לדופלקס, נדחת ע"י הועדה וזאת מאחר שלדירה הוצא היתר כדירת דולפקס ואין שינויים בבקשה למעט הגדלת הדירה בקומה 6.

לאור האמור לעיל הועדה מחליטה לאשר את הבקשה לאחר התאמתה להערות הבדיקה והשלמת גליון הדרישות בתיאום 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 הג"א
- 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
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- 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 מחלקת גינון

אינג' בועז גמליאל
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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