



תאריך: 23/01/2017
ת. עברי: כ"ה בטבת תשע"ז

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201701

בתאריך: 18/01/2017 כ' בטבת תשע"ז שעה 18:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|------------------|---------------------------------|
| מר עמוס לוגסי | - יו"ר ועדת המשנה |
| מר שחר רובין | - סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה |
| הערה: | יצא מהדיון בסעיף מס' 4 |
| גב' ציפי זילברמן | - חברת ועדת המשנה |
| גב' סמדר אהרוני | - חברת ועדת המשנה |
| מר לירן יגודה | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
| הערה: | הצטרף לדיון בישיבה מסעיף מס' 3 |

נציגים:

- | | |
|------------------------|---|
| 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 |
| יהודאי יפה | - מנהלת מדור ניהול ועדה במחלקת רישוי ופקוח בניה |
| רעות פוקס | - מרכזת תכנון עיר |
| גב' דורית רובין-ארמרמן | - ס. מנהל מח' רישוי ובניה |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| מר אלי לוי | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
| מר יהודה חיימוביץ' | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
| מר יצחק כהן | - מ"מ חבר ועדה |

נציגים:

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| מר גמליאל שמעון | - מינהל מקרקעי ישראל |
| מפקד משטרת נס ציונה | - רשות הכבאות |
| 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 |



המשך משתתפים לשיבה:

- מנהל אגף הנכסים	מר דרור מרגלית	סגל:
- מרכזת תכנון עיר	טלי איטח	
- מנהל מדור פיקוח בניה	מר שמואל אלקלעי	
- מבקר העיריה	שלמה אליהו	מוזמנים:
- מנהל מח' איכות סביבה	תומר רחמים	

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201612 מתאריך 21.12.16

הפרוטוקול מאושר פה אחד.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה
1	תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי	תצר/706	3750 חלקה 40 רחוב התאנה(חדד, תכנית נס/מק/164/א)	גוש : 3751 מחלקה : 60 עד חלקה : 60	חדד שושנה	התאנה 5	4
2	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפקעה 01/2017	עפ"י תכנית נס/מק/105/א/17	גוש : 3750 מחלקה : 59 עד חלקה : 59	עיריית נס ציונה	בן יהודה אבנר 34	5 שעה : 19:00
3	בקשה להיתר	2017004	בית משותף, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3637 חלקה : 805 תכ' : 1/1	שלמה סמיר וכרמלה	רחוב החלוץ 22	6
4	בקשה להיתר	2016425	בית משותף, תוספת לדירה בבית משותף	גוש : 5867 חלקה : 69 מגרש : 59	פשבז'ניק אטה	רחוב תבור 9	8
5	בקשה להיתר	2017001	יחידה אחת מדו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 3850 חלקה : 143 תכ' : נס/1/1	יעיש חן וקיקו קיימת התנגדות	רחוב בן גוריון 28, רחוב ההדרים 16	10
6	בקשה להיתר	2016432	בניה חדשה	גוש : 3751 חלקה : 129 מגרש : 322	יעיש אביעד	בני בנימין 19	12
7	בקשה להיתר	2016177	בית פרטי דו משפחתי, תוכ' שינויים + תוס' שטח	גוש : 3637 חלקה : 428 תכ' : נס/1/1	סאסי אלי	רחוב הבנים 28	14
8	בקשה להיתר	2017002	הריסה ותוספת למבנה קיים, תמ"א 38	גוש : 3842 חלקה : 5 תכ' : 61	מציאות חדשה יזום ובניה בע"מ קיימת התנגדות	רחוב מכבי 1, רחוב מכבי 3	16
9	בקשה להיתר	2016457	בניה חדשה	גוש : 3750 חלקה : 145 מגרש : 1	ניזרי עמית ואמיר	עונת השנה 15	18
10	בקשה להיתר	2015485	יחידה אחת מדו משפחתי, הריסה ובניה חדשה	גוש : 3751 חלקה : 57 תכ' : נס/1/1	חדד מתיתיהו	רחוב התמר 1	20



סעיף 1	תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצ"ר/706
פרוטוקול לישיבת ועדת המישרנה לתכנון ולבניה מספר 201701 תאריך: 18/01/2017	

שם התכנית: 3750 חלקה 40 רחוב התאנה(חדד, תכנית נס/מק/164/א)

סוג תוכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

שטח התוכנית 1,155.00 מ"ר (1.155 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש
חדד שושנה

כתובות התאנה 5

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3751	לא	לא	60	60	כן

מטרת התכנית

אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית נס/מק/164/א'.

רקע

בתאריך 01/07/2003 פורסמה למתן תוקף תוכנית נס/מק/164/א, מוגשת בזאת תוכנית לצרכי רישום בהתאם לתכנית שאושרה.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את התשריט

החלטות

לאשר תכנית לצרכי רישום.

אושר פה אחד.

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



סעיף 2	הפקעה: נס/הפקעה 01/2017
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201701 תאריך: 18/01/2017	

שם התכנית: עפ"י תכנית נס/מק/105/א/17

סוג תוכנית הפקעה

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עיריית נס ציונה

כתובות בן יהודה אבנר 34

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3750	לא	לא	59	59	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/105/א/17. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק. הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/מק/105/א/17.

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/מק/105/א/17. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק. הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/מק/105/א/17.

אוסר פה אחד.

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



סעיף 3	בקשה להיתר: 2017004	תיק בניין: 1275
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201701 תאריך: 18/01/2017		

בעלי עניין**מבקש**

שלמה סמיר וכרמלה

כתובת: רחוב החלוץ 22

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 805

תוכניות: 1/1

יעוד: מגורים א-3

שימושים: בית משותף **תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשהשטח עיקרי: 326.91 מ"ר **שטח שירות:** 144.14 מ"ר **יח"ד:** 2**מהות הבקשה**

הריסת יח"ד קיימת והקמת בית מגורים חדש 2 קומות + מרתף, 2 יחידות דיור

הערות בדיקה

מבוקשות הקלות הבאות:

1. הגדלת אחוזי הבניה ב-6%, מבוקש כ-46% במקום 40%
2. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.
3. התקנת מתקנים סניטריים במרתף.
4. כניסה נוספת - חיצונית למרתף.
5. הקטנת קו בנין חזיתי לגזוזטרה עד 40% מהמרווח.

הבקשה להקלה פורסמה בתאריך 01/12/16 ולא התקבלו התנגדויות.

אין לאשר הקלה לכניסה חיצונית למרתף, מדובר על הקמת 2 יח"ד במחצית המגרש . לתקן טבלת שטחים ולהשלים פרטים בטופס 1 לתקן חישוב השטחים : אין התאמה בין מידות בחישוב לתכנית. לחשב שטח מקורה בגזוזטרה. בשטחי הבניה - לתקן תכנון וחישוב שטחי שירות. לתכנן גומחות לאשפה, חשמל, בזק וטל"כ לשתי יח"ד. לפרט שערי חניה עם פתיחה לתוך המגרש. להראות פירוט הגדר הקיימת בתחום המדרכה. לתת פריסת הגדר המערבית. לתת פרט חיבור עם הבית הקיים של השכן ולהראות בחזיתות את הבית. לתקן ולהשלים את כל התכניות.

מהלך דיון

שולם מציג הבקשה בפני הועדה.

החלטות

המלצת מהנדס העיר והסגל המקצועי לאשר הבקשה למעט ההקלה לכניסה חיצונית למרתף בסעיף 4 מאחר ומדובר בבית משותף וזאת משום שהועדה מקדמת תכנית בנין ערים שתעגן זאת. בעניין ההקלות המבוקשות בסעיפים 1-5 למעט סעיף 4 מה"ע המליץ לאשר ההקלות וזאת בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית בישיבתה מתאריך 26.3.14 ולצורך שימוש מיטבי בזכויות הבניה בחלקה.

בניגוד להמלצה המתוארת לעיל, מחליטה הועדה לאשר הבקשה פה אחד. לדעת חברי הועדה מדובר בבית פרטי ואין הבדל בין בקשה זו לבין הבקשות שאושרו לפתיחת דלת



למרתף בבתיים פרטיים.

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

גליון דרישות

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור 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
- 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 4	בקשה להיתר: 2016425	תיק בניין: 3213
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201701 תאריך: 18/01/2017		

בעלי עניין**מבקש**

פשבז'ניק אטה

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/1/5, במ/107/1, 1/1, תמא/35, תמא/38, תצר/1/617

יעוד:

מגורים א

שטח מגרש: 803.00 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: תוספת לדירה בבית משותף**שטח שירות:**

6.44 מ"ר

1 יח"ד:

מהות הבקשה

תוספת שטח בקומת קרקע + פתיחת דלת חיצונית למרתף + תוספת שירותים ומחסן בקומת המרתף אישור מצב קיים.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. פתיחת דלת חיצונית למרתף.

2. הקמת שירותים בקומת המרתף.

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

הבקשה מתארת אישור מצב קיים

המבקשת היא אשה נכה המתניידת על כסא גלגלים המתגוררת בנכס.

בהמצאת הודעה עפ"י תקנה 2ב' יש לכלול גם את מי שמופיע בנסח בהערת אזהרה עפ"י סעיף 126

להשלים ולתקן טופס 1

לעדכן חישוב שטחים מצב מאושר עפ"י ההיתר הקיים.

לתכנן פרגולה עפ"י תקנות התכנון והבניה.

להוסיף חתך שעובר דרך המחסן המבוקש.

להתאים חזיתות לתכניות.

מהלך דיון

מר שחר רובין יצא מהדיון.

דורית מציגה הבקשה.

החלטות**המלצת מהנדס העיר:**

לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת הבקשה למצב בפועל, סימון וביצוע ההריסות של סככות ובניה שלא ניתן להכלילם בהיתר ובכפוף להמצאת אישור על נכות בגפיים מהמוסד לביטוח לאומי, או ממשרד התחבורה.

החלטת הועדה:



לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת מהנדס העיר המפורטת לעיל.

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 מח' תנועה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- דו"ח פיקוח על התאמת הבקשה למצב בשטח.
- אישור על נכות בגפיים מהמוסד לביטוח לאומי, או ממשרד התחבורה.



1855 תיק בניין:	2017001 בקשה להיתר:	5 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201701 תאריך: 18/01/2017		

בעלי עניין**מבקש**

יעיש חן וקיקו

כתובת:

רחוב בן גוריון 28, רחוב ההדרים 16

גוש חלקה:

גוש: 3850 חלקה: 143

שטח החלקות

915.00 מ"ר

תוכניות:

נס/1

יעוד:

מגורים א-1

שטח מגרש: 915.00 מ"ר

שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

64.20 מ"ר

שטח שירות: 2.40 מ"ר

יח"ד: 1

מהות הבקשה

שינויים במהלך הבניה (חלק מדו משפחתי) תוספת שטח בק.קרקע + תוספת קומה א' בחלל הגג + ביטול הבריכה.

הערות בדיקה

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו בנין קדמי עד 4.00 מ' במקום 6 מ' עפ"י רוב הבניינים ברחוב.
2. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.
3. הגדלת אחוזי הבניה ב-5%, מבוקש כ-35% במקום 30% המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה פורסמה בתאריך ה- 8/12/16 והתקבלו התנגדויות.

לתקן ולהשלים טופס 1

לתקן חישוב שטחים

לתת מידות בתכניות בהתאם לחישוב שטחים.

לסמן גגון בתכניות ולהוסיף לחישוב שטחים.

לצבוע בחתכים/חזיתות גדרות קיימות.

מתנגדים

- שפיגל משה

מהלך דיון

שחר חוזר לדיון.

דורית מציגה הבקשה.

החלטות**המלצת מהנדס העיר:**

לדחות את ההתנגדות וזאת מאחר וההתנגדות הינה לנושאים הכלולים בהיתר בניה מס' 2016050 שהוצא והשינויים המבוקשים אינם נוגעים לחלקים אלה. לעניין ההקלות המבוקשות בסעיפים 1-3 מומלץ לאשר הבקשה לצורך שימוש מיטבי בזכויות הבניה בחלקה.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת מהנדס העיר המפורטת לעיל.

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 מ.מ.ג.
- אישור הג"א
- אישור תאגיד המים "מי ציונה"
- אישור מהנדס תשתיות ביוב ניקוז
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע טיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- 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



סעיף 6	בקשה להיתר: 2016432	תיק בניין: 4884
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201701 תאריך: 18/01/2017		

בעלי ענייןמבקש

יעיש אביעד

כתובת:

בני בנימין 19

גוש חלקה:

גוש: 3751 חלקה: 129 מגרש: 322

שטח החלקות

313.51 מ"ר

תוכניות:

נס/151

יעוד:

אזור מגורים א'

שטח מגרש: 313.51 מ"ר

תאור הבקשה: בניה חדשהשטח עיקרי:

179.35 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת יח"ד אחת חדשה 2 קומות + מרתף

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. כניסה חיצונית למרתף
2. התקנת מתקנים סניטריים במרתף
3. הקלה של כ-10% בקו בנין אחורי, מבוקש כ-6.3 מ' במקום 7.00 ע"פ ת.ב.ע.
4. הבלטת גזוזטרה מעבר לקו בנין אחורי של עד 40%
5. ניווד אחוזי בניה מקומת הקרקע לקומה א'.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 16/12/16 לא התקבלו התנגדויות

הבקשה להקלה לניוד אחוזי בניה מקומת הקרקע לקומה א' הינה בסטיה מהוראות התוכנית הקבועות "לא ניתן להעביר שטח בניה בין הקומות"

- להקטין תכסית ל-35% (כולל גזוזטרה)
 להקטין בליטת גזוזטרה מקו בנין אחורי ל-2.00 מ'
 להקטין שטח גזוזטרה ל-12 מ"ר
 לבטל כניסה ממחסן ליח"ד
 להנמין גובה מרתף ל-2.4 מ' ע"פ ת.ב.ע.
 לציין מיקום חלונות מרתף ביחס לתקרה
 לתקן שיפוע גג רעפים ל-40% (קודקוד גג 8.5 מ')
 חניה מקורה להתאים לקווי בנין 0 קדמי וצדדי ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע, גובה קודקוד 2.6 מ', גובה פנימי 2.4 מ'.
 אין לבלוט עם גג החניה מעבר לגבול מגרש
 לסמן מיקום וכיוון שער חניה (בתחום המגרש בלבד)
 לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטותהמלצת מהנדס העיר:

לאשר ההקלות המבוקשות בקווי הבנין (סעיפים 3 ו-4) וזאת לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה במגרש סעיפים 1 ו-2 להקלות הינו בהתאם להחלטת מועצת העיר מתאריך 26.3.14 ועל כן מומלץ לאשרם.



סעיף מס' 5 - ניווד שטחים מקומת הקרקע לקומה א' מהווה סטיה ניכרת מהוראות התב"ע נס/151 שאינה מאפשרת העברת אחוזים מקומה לקומה, לכן מומלץ לא לאשרו.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת מהנדס העיר.

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

גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור 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
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



1800 : תיק בניין	בקשה להיתר : 2016177	סעיף 7
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201701 תאריך : 18/01/2017		

בעלי עניין

מבקש

סאסי אלי

סאסי מלכה

כתובת :

רחוב הבנים 28

גוש חלקה :

גוש : 3637 חלקה : 428

שטח החלקות

702.00 מ"ר

תוכניות :

נס/1

יעוד :

מגורים א-2

שימושים :

בית פרטי דו משפחתי

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

2.35 מ"ר

מהות הבקשה

תכנית שינויים-הוספת שטח ליח"ד קיימת, כניסה חיצונית למרתף והתקנת כלים סניטריים במרתף. - אישור מצב קיים.

הערות בדיקה

- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות :
1. פתיחת דלת חיצונית למרתף.
 2. הקמת כלים סניטריים בקומת המרתף.
 3. הנמכת חצר אנגלית למפלס רצפת המרתף.
 4. הגדלת מפתחי החלונות לכ-1.60 מ' במקום 0.80 מ' עפ"י תב"ע.
 5. הקלה של 1% באחוזי הבניה.

הבקשה פורסמה בתאריך 19/05/16 לא התקבלו התנגדויות.

קיים תיק תביעה מתאריך ה-24.2.16 מס' תיק 20160026

להשלים ולתקן טופס 1

גדר דרומית לתכנן עפ"י הוראות התב"ע.

להראות פרגולה קיימת מקורה בחתכים/חזיתות + לצרף פרט. ולהוסיף את השטח לחישוב השטחים.

חזית צפונית להתאים לתכנית.

להתאים תכנית פיתוח חתכים וחזיתות להיתר קיים.

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות**המלצת מהנדס העיר :**

בהתאם לדו"ח פיקוח הוגש כתב אישום בגין הקמת שתי יח"ד במרתף. הבקשה אינה מתארת את המצב בפועל בו עפ"י דו"ח הפיקוח נסגרו המדרגות הפנימיות והוקמו מטבחים בקומת המרתף.

לאור האמור לעיל, מומלץ לא לאשר את ההקלות המבוקשות בסעיפים 1-4, (למעט הקלה מס' 2 ראה התייחסות מטה) -

מומלץ לאשר ההקלות המבוקשות :



בסעיף 5 - הקלה של 1% באחוזי הבניה.
בסעיף 2 - הקמת כלים סניטריים במרתף, בתנאי לביצוע הריסת המטבחים הקיימים
במרתפים בפועל, בהתאם לדו"ח פיקוח וזאת בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית
בישיבתה מתאריך 26.3.14

החלטת הועדה:

הועדה מחליטה לשוב ולדון בבקשה לאחר התאמתה למצב הקיים בפועל בהתאם להמלצת מהנדס העיר המפורטת לעיל.



1175 תיק בניין:	2017002 בקשה להיתר:	8 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201701 תאריך: 18/01/2017		

בעלי עניין

מבקש

מציאות חדשה יזום ובניה בע"מ

כתובת: רחוב מכבי 1, רחוב מכבי 3

גוש חלקה: גוש: 3842 חלקה: 5

תוכניות: 61

יעוד: מגורים ג שטח מגרש: 1496.00 מ"ר

תאור הבקשה: הריסה ותוספת למבנה קיים, תמ"א 38

שטח עיקרי: 1598.29 מ"ר **שטח שירות:** 1480.26 מ"ר **יח"ד:** 15

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מכח ת.מ.א 38 תוספת 2.5 קומות תוספת 15 יח"ד מעבר ל-18 יח"ד קיימות (סה"כ 33 יח"ד) סגירה חלקית של קומות העמודים (תחתונה ועליונה) תוספת של עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת, הקטנת קווי הבנין החזיתי עד לכ-3.00 מ' וקווי הבנין הצדדיים עד לכ-2.00 מ', הקטנת קווי הבנין עד לכ-1.7 לבניית ממדים

הערות בדיקה

הבקשה המפורטת מטה נדונה בוועדת משנה בתאריך 22.11.15 שהחלטה " בהמשך לעיון בהתנגדויות ובתגובות מגישי הבקשה מהנדס העיר הציג בפני חברי הועדה את סוגיית החניה:
 רחוב מכבי שהינו דרך צרה ללא מוצא, וכן פתרונות החניה המאולצים המוצעים בפרוייקט, והעובדה שמבוקש 15 יח"ד במקום 14 יח"ד שתואמו במקור. על אף הנ"ל, בשל חשיבות מימוש תמ"א 38 מחליטים חברי הועדה, פה אחד, לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה (לרבות תיקון המעלית לפי התקן) ובתיאום עם מחלקת רישוי. "

תוקף ההחלטה פג בוצע פרסום מחדש, פרסום אחרון בתאריך 8.12.16 התקבלו התנגדויות

מבוקש מכח ת.מ.א 38 :

1. תוספת 2.5 קומות חדשות מעל 4 קומות קיימות
2. סגירת קומות העמודים
3. תוספת 15 יח"ד חדשות
4. בניה בקווי בניה צדדים של כ-3.00 מ'
5. בניה בקווי בנין חזיתי וקדמי 3.00 מ'
6. הקלה בקווי הבנין להקמת ממ"דים
 - א. צדדי מערבי עד כ-2.00 מ'
 - ב. פינתי מערבי צפוני עד כ-1.00 מ'
 - ג. דרומי עד כ-1.80 מ'
 - ד. מערבי עד כ-3.00 מ'

מוצע 15 יח"ד חדשות, תחשיב חניה נערך עבור 14 כשהפתרון המוצע מכיוון רח' ת"א אינו מואשר ע"י יועצת התנועה ובחלקו ניתן ע"י מתקני חניה עיליים

יש לכלול מרפסות הסגורות ב-3 קירות בשטחי בניה עיקרי לתת טבלת שטחי דירות ממוספרות כולל פרוט שטח עיקרי, שירות, גזוזטראות ושטח משותף יחסי לציין שטח ולמספר כמות מחסנים, אין לעבור גודל של 6 מ"ר למחסן



אין לעבור שטח תוספת מותר ליח"ד (25 מ"ר)

יש לתת פתרון למעלית בבנין המערבי (ראה תקן מעליות 2481 חלק 1, מעלית 1.17 X 1.3 מ')
לציין יעודי חדרים ביח"ד קיימות

לבטל חלל בקומה האחרונה בין 15 לדירה 13
להקטין שטח קומה אחרונה ל-50% משטח הקומה שמתחת .
להתאים שטח קומה חדשה מפלס +12.17 לשטח הקומות הקיימות (מוצע 596.18 עיקרי כשטח קומה אופיינית כולל תוספת
שטח ליח"ד קיימות הינו 568.92)

לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות

מתנגדים

- דירי הבית מכבי 7 ע"י שמואל זיו

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

המלצת מהנדס העיר:

לא הוצג פתרון חניית המאושר ע"י מחלקת התנועה בעירייה, וכן התיקונים
המתבקשים בהערות הבדיקה מיום ה - 22.11.15.
לאור האמור לעיל, ובהתייחס להתנגדויות, מומלץ כי הבקשה תובא לדיון חוזר
לאחר מתן פתרון חניה מאושר ע"י מחלקת התנועה בעירייה ומעלית תקנית והתיקונים האמורים לעיל .

החלטת הועדה:

לשוב ולדון בבקשה בהתאם להמלצת מהנדס העיר המפורטת לעיל.



סעיף 9	בקשה להיתר: 2016457	תיק בניין: 4961
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201701 תאריך: 18/01/2017		

בעלי עניין

מבקש

ניזרי עמית ואמיר

כתובת:

עונות השנה 15

גוש חלקה:

גוש: 3750 חלקה: 145 מגרש: 1

שטח החלקות

516.00 מ"ר

תוכניות:

נס/132/א

יעוד:

בתים דו - משפחתיים

שטח מגרש: 516.00 מ"ר

תאור הבקשה:

בניה חדשה

שטח עיקרי:

356.92 מ"ר

שטח שירות: 78.44 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת בית דו משפחתי 2 קומות + מרתף

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקטנת קווי הבנין הצדדים בכ-10%, מבוקש כ-3.6מ' במקום 4 מ' ע"פ ת.ב.ע
2. התקנת כלים סניטריים במרתף

הבקשה פורסמה, פירסום אחרון בתאריך 23.12.16 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 להקטין מחסן כלי גינה ל-10 מ"ר ליחיד ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע ולכלול שטחי "שירות" נוספים בשטחי הבניה העיקריים. להתאים שטחי בניה לשטחים המותרים ב-ת.ב.ע ולתקן בהתאמה טופס 1 וסכמת שטחים לציין חומרי פרגולות החורגות מקווי הבנין ולהתאים לתקנות יש להסביר שטח 13 מ"ר בקומת מרתף המופיע בטופס 1 תחת כותרת אחר לבטל בליטה החורגת מקווי הבנין בקומה א' לכלול שטח כניסה מקורה בשטחי שירות ע"פ התקנות לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות להתאים מרפסות קומה א' להוראות ה-ת.ב.ע (עומקה לא יעלה על רוחבה)

מהלך דיון

רוני מצייג הבקשה.

החלטות

המלצת מהנדס העיר:

מומלץ לאשר הבקשה למעט קווי הבנין המבוקשים בהקלות וזאת מאחר והמגרש הינו מגרש רגולרי המאפשר ניצול מיטבי של זכויות הבניה ללא שימוש בהקלות המבוקשות. מומלץ לאשר הקמת כלים סניטריים במרתף בהתאם להחלטת מליאת מועצת עיר מתאריך 26.3.14.

החלטת הועדה:

הועדה מחליטה לאשר הבקשה בהתאם להמלצת מהנדס העיר לעיל.

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



גליון דרישות

- מתן התחיבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור 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
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההתר
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



2854 תיק בניין :	2015485 בקשה להיתר :	סעיף 10
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201701 תאריך : 18/01/2017		

בעלי עניין

מבקש

חדד מתיתיהו

כתובת :

רחוב התמר 1

גוש חלקה :

גוש : 3751 חלקה : 57

שטח החלקות

1122.00 מ"ר

תוכניות :

נס/1/1

יעוד :

התיישבות חקלאית

שימושים :

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה : הריסה ובניה חדשה

שטח עיקרי :

290.00 מ"ר

שטח שירות : 18.00 מ"ר

יח"ד : 1

מהות הבקשה

הריסת מבנים קיימים והקמת יח"ד חדשה קומה אחת + מרתף. הארכת תוקף החלטה

הערות בדיון

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201511 מתאריך 23/12/2015 הוחלט :
לאשר בכפוף להשלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

הבקשה אושרה בועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 201511 בתאריך 23.12.15 מבוקש דיון חוזר להארכת תוקף ההחלטה.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות :

1. הגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע לכ- 18% במקום 15% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
2. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבניה.
3. התקנת מתקנים סניטריים במרתף.

בקשה להקלה פורסמה בתאריך 26/11/15 לא התקבלו התנגדויות

להשלים טופס 1

לתת מידות בתכניות בהתאם לחישוב שטחים.
לצרף תכנית פיתוח מפורטת כולל פריסת גדרות, שיפועים, פרטי פיתוח, לסמן גדרות להריסה וגדרות מוצעות.
תכנית מרתף : להוסיף מפלסים בח.אנגלית, לציין מידות חלונות קומת קרקע : להראות פתרון איוורור לשירותים.
תכנית גג : לסמן מיקום דוד מוסתר, להוסיף מידות.
להשלים חתכים/חזיתות מעבר לגבולות חלקה.

מהלך דיון

הועדה מחליטה לאשר הארכת תוקף הבקשה בכפוף להשלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

החלטות

המלצת מהנדס העיר :

לאשר הארכת תוקף הבקשה בכפוף להשלמת גליון דרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מח' רישוי



החלטת הועדה:

הועדה מחליטה לאשר הבקשה בהתאם להמלצת מהנדס העיר.

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

גליון דרישות

- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי
- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור התקשרות עם אתר פסולת הבניה
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור חברת בזק
- אישור חברת החשמל
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים ויס
- אישור 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
- 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
- פתרון למזגנים

אינג' בועז גמליאל
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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