



תאריך: 26/04/2017  
ת. עברי: ל' בניסן תשע"ז

## פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201704

בתאריך: 19/04/2017 כ"ג בניסן תשע"ז שעה 19:00

### נכחו:

#### חברים:

- מר עמוס לוגסי - יו"ר ועדת המשנה  
מר שחר רובין - סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה  
**הערה:** יצא ונכנס מהדיון במהלך סעיף 13  
גב' ציפי זילברמן - חברת ועדת המשנה  
גב' סמדר אהרוני - חברת ועדת המשנה  
**הערה:** במהלך סעיף 18 יצאה וחזרה לדיון.  
מר לירן יגודה - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.  
מר אלי לוי - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.  
מר יהודה חיימוביץ' - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.  
מר יצחק כהן - מ"מ חבר ועדה  
**הערה:** נכח בדיון עד לסעיף 14

#### נציגים:

- איתי בורשטיין - נציג שר הפנים  
**הערה:** נכח עד לדיון בסעיף 14.

#### 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  
מר שמואל אלקלעי - מנהל מדור פיקוח בניה  
רעות פוקס - מרכזת תכנון עיר  
גב' דורית רובין-ארמרמן - ס. מנהל מח' רישוי ובניה

#### מוזמנים:

- שלמה אליהו - מבקר העיריה  
**הערה:** נכח בדיון עד לסעיף 12.

#### נעדרו:

#### נציגים:

- מר גמליאל שמעון - מינהל מקרקעי ישראל  
רשות הכבאות



## המשך משתתפים לשיבה:

|                     |                              |                 |
|---------------------|------------------------------|-----------------|
| מפקד משטרת נס ציונה | - המשרד לבטחון המדינה        | <b>נציגים:</b>  |
| נציג משרד השיכון    | -                            |                 |
| 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         |                 |
| מר דרור מרגלית      | - מנהל אגף הנכסים            | <b>סגל:</b>     |
| תומר רחמים          | - מנהל מח' איכות סביבה       | <b>מוזמנים:</b> |

## על סדר היום:

אישור פרוטוקול מספר 201703 מתאריך 15.3.17.  
הפרוטוקול מאושר פה אחד.

## תקציר נושאים לדיון

| סעיף | סוג ישות                      | מס' ישות      | תיאור ישות  | גו"ח                                       | בעל עניין                   | כתובת          | עמ' / שעה : 19:00 |
|------|-------------------------------|---------------|---|--|-----------------------------|----------------|-------------------|
| 1    | תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת | 407-0219584   | נס/מק/105/א/1-31-17<br>רחוב שלום לחמי 17<br>- טירת שלום | גוש : 3753<br>מחלקה : 85<br>עד חלקה : 85   | מוטי תורן                   | לחמי שלום 17   | 5 שעה : 19:00     |
| 2    | תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת | 407-0246751   | נס/מק/115/3 -<br>מתחם לב העיר                           | גוש : 3845<br>מחלקה : 270<br>עד חלקה : 270 | מרכזי מסחר<br>אזו-ריט בע"מ  | ביל"ו          | 7 שעה : 19:00     |
| 3    | תוכנית בניין עיר תכנית מתאר   | 407-0339275   | נס/מק/105/א/38  | גוש : 3753<br>מחלקה : 34<br>עד חלקה : 34   | דיקלה לוי                   | סנונית         | 10 שעה : 19:00    |
| 4    | תוכנית בניין עיר איחוד וחלוקה | 407-0523829   | מק/258  | גוש : 3846<br>מחלקה : 94<br>עד חלקה : 94   | עיריית נס ציונה             | שיבת ציון 9    | 12 שעה : 19:00    |
| 5    | תוכנית בניין עיר תכנית מתאר   | 407-0255075   | נס/מק/132/א/10<br>מדורגים-צרפתי                         | גוש : 3750<br>מחלקה : 168<br>עד חלקה : 168 | צרפתי שמעון בע"מ            | נס ציונה       | 13 שעה : 19:00    |
| 6    | תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי  | תצר/685       | עפ"י תכנית נס/144                                       | גוש : 3851<br>מחלקה : 1<br>עד חלקה : 1     | עיריית נס ציונה             | דרך הנפת הדגל  | 15 שעה : 19:00    |
| 7    | תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי  | תצר/7/605     | עפ"י תכנית נס/מק/118/14-מבנה<br>ציבור                   | גוש : 3636<br>מחלקה : 381<br>עד חלקה : 381 | עיריית נס ציונה             | גולן           | 16                |
| 8    | תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי  | תצר/1/710     | עפ"י תכנית נס/מק/126/6 ו<br>נס/126/ב                    | גוש : 3850<br>מחלקה : 71<br>עד חלקה : 71   | בי.די.אר טכנולוגיות<br>בע"מ | החרש 6         | 17                |
| 9    | תוכנית בניין עיר תכנית לצרכי  | תצר/708       | עפ"י תכנית נס/4/136 ו<br>נס/1/1                         | גוש : 3843<br>מחלקה : 79<br>עד חלקה : 79   | הרצל 18 ני"צ בע"מ           | הרצל           | 18                |
| 10   | תוכנית בניין עיר הפקעה        | הפקעה 04/2017 | עפ"י תכנית נס/4/136                                     | גוש : 3843<br>מחלקה : 79<br>עד חלקה : 79   | עיריית נס ציונה             | הרצל           | 19 שעה : 19:00    |
| 11   | תוכנית בניין עיר הפקעה        | הפקעה 05/2017 | עפ"י תכנית מח/311                                       | גוש : 3768<br>מחלקה : 26<br>עד חלקה : 26   | עיריית נס ציונה             |                | 20 שעה : 19:00    |
| *12  | בקשה להיתר                    | 2017130       | יחידה אחת מדו משפחתי, אישור מצב קיים                    | גוש : 3850<br>חלקה : 108<br>תכ' : נס/1/1   | שמואל זהבה                  | רחוב כצלסון 4  | 21                |
| 13   | בקשה להיתר                    | 2017069       | יחידה אחת מדו משפחתי, הריסה ותוספת למבנה קיים           | גוש : 3846<br>חלקה : 57<br>תכ' : נס/1/1    | בן צבי עדי וקורן            | רחוב השומר 14  | 25                |
| 14   | בקשה להיתר                    | 2017091       | בית פרטי דו משפחתי, הריסה ובניה חדשה                    | גוש : 3637<br>חלקה : 510<br>תכ' : נס/1/1   | זינגר טומי נוח              | רחוב גולומב 14 | 29                |
| 15   | בקשה להיתר                    | 2017131       | יחידה אחת מדו משפחתי, בניה חדשה                         | גוש : 3753<br>חלקה : 76<br>מגרש : 107      | שמעוני לירון                | צופית 8        | 34                |
| 16   | בקשה להיתר                    | 2017133       | יחידה אחת מדו משפחתי, בניה חדשה                         | גוש : 3753<br>חלקה : 99<br>מגרש : 245      | הראל אברהם                  | רחוב העפרוני   | 38                |
| 17   | בקשה להיתר                    | 2016313       | יחידה אחת מדו משפחתי, הקמת בריכת שחיה                   | גוש : 3851<br>חלקה : 5<br>מגרש : 47        | שלוש אבי<br>קיימת התנגדות   | רחוב טופז 5    | 39                |



## תקציר נושאים לדיון

| עמ' / | כתובת          | בעל עניין                                       | גו"ח                                     | תיאור ישות                                   | מס' ישות | סוג ישות   | סעיף |
|-------|----------------|---|--|--|----------|------------|------|
| 41    | רחוב הבנים 109 | י.ב. ניר יזמות<br>והשקעות 2009<br>קיימת התנגדות | גוש : 3851<br>חלקה : 108<br>תכ' : נס/66  | תוספת לדירה בבית<br>משותף                    | 2017128  | בקשה להיתר | 18   |
| 43    | רחוב נורדאו 13 | שוקר חיים ועליזה                                | גוש : 3637<br>חלקה : 122<br>תכ' : נס/1/1 | הוספת מרפסת                                  | 2017094  | בקשה להיתר | 19   |
| 45    | נס ציונה       | מוסקאלץ אינה<br>ואולג                           | גוש : 3751<br>חלקה : 130<br>מגרש : 323   | בניה חדשה                                    | 2017129  | בקשה להיתר | 20   |
| 47    | רחוב סטרומה 13 | בנימין דורי דור<br>קיימת התנגדות                | גוש : 3636<br>חלקה : 110                 | יחידה אחת מדו<br>משפחתי, הריסה<br>ובניה חדשה | 2015532  | בקשה להיתר | 21   |

\* תוספת לסדר יום



|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>סעיף 1</b>   | <b>תכנית מפורטת: נס/0219584-407</b> |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                                     |

**שם התכנית:** נס/מק/105/א/1/31-1 רחוב שלום לחמי 17 - טירת שלום

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית** 1,720.00 מ"ר (1.72 דונם)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

מוטי תורן

**מתכנן**

איריס נבנצאל

**בעל קרקע**

מוטי תורן

מנהל מקרקעי ישראל

לחמי שלום 17

**כתובות**

**גושים חלקות**

| גוש  | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 3753 | לא       | לא     | 85    | 85      | לא     |
| 3753 | לא       | לא     | 86    | 86      | לא     |

**מטרת הדיון**

התכנית הופקדה, בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות לתכנית והתקבלו הערות משרד הפנים על פי סעיף 109 המתייחסות לתיקונים טכניים. התכנית נקבעה כלא טעונה אישור שר.

**מטרת התכנית**

1. איחוד וחלוקת שני מגרשים בבעלות אחת ללא שינוי בבעלות וללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעיף 62 א (א) 1
2. שינוי גודל שטח המגרשים לבנייה לפי סעיף 62 א.א (א) 7
3. קביעת מספר יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א (א) 8
4. שינוי והסדרת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4
5. קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62 א (א) 19
6. קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62 א (א) 19
7. תוספת שטחי שירות לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) 2
8. קביעת עצים לשימור

**החלטות מדיונים קודמים**

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201503 מתאריך 18/03/2015 הוחלט :  
 החלטת הועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :  
 הפקדת התוכנית בכפוף לתיקונים בהתאם להנחיות מחלקת תכנון עיר.  
 חתימה על נוסח שיפוי.  
 חתימה על התחייבות להכנת מפה לצרכי רישום ורישומה בטאבו.  
 תנאי להוצאת היתר לבניה חדשה, הוצאת היתר למבנה קיים.



המשך תוכנית : נס/0219584-407

### המלצת מהנדס העיר

אישור התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. פירוט זכויות בתת הקרקע.
2. אישור רמ"י.
3. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות הועדה המחוזית ומחלקת תכנון עיר.

### החלטות

אישור התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. פירוט זכויות בתת הקרקע.
2. אישור רמ"י.
3. השלמת חו"ד מהנדס ויועמ"ש לעניין סמכות.
4. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות הועדה המחוזית ומחלקת תכנון עיר.

אושר פה אחד.

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



|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>סעיף 2</b>   | <b>תכנית מפורטת: נס/0246751-407</b> |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                                     |

**שם התכנית:** נס/ מק/ 115 / 3 - מתחם לב העיר

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית** 19,705.00 מ"ר (19.705 דונם)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש** מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ

סי-בר בע"מ

**מתכנן** שמואל רוח

**בעל קרקע** עיריית נס ציונה

מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ

סי-בר בע"מ

**כתובות** ביליין, עמק השושנים, ויצמן

**גושים חלקות**

| גוש  | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 3845 | לא       | לא     | 270   | 270     | כן     |
| 3845 | לא       | לא     | 271   | 271     | כן     |
| 3845 | לא       | לא     | 272   | 272     | לא     |
| 3845 | לא       | לא     | 289   | 289     | לא     |
| 3845 | לא       | לא     | 292   | 292     | לא     |
| 3845 | לא       | לא     | 294   | 294     | לא     |

| גוש | ממגרש  | עד מגרש | שלמות מגרש | תכנית           |
|-----|--------|---------|------------|-----------------|
| 1   | 2001   | 2004    |            | נס/ מק/ 115 / 2 |
| 2   | א211/1 | א211/2  |            | נס/ 81          |
| 3   | א211/2 | א211/2  |            | נס/ 81 / א      |
| 4   | 3001   | 3002    |            | נס/ מק/ 115 / 2 |
| 5   | 4001   | 4001    |            | נס/ מק/ 115 / 2 |

### מטרת התכנית

- שינוי בהתווית מגרשים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- העברת זכויות ממגרש למגרש עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק. 260 מ"ר ממגרש 601 למגרש 401 ו- 1170 מ"ר שטח עיקרי ו- 180 מ"ר שטח שירות ממגרש 501 למגרש 601.
- הקלה בשיעור 6% במגרש הקניותר עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- העברת זכויות בניה לשטח עיקרי למרתף עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- תוספת מרתפי חניה עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- שינוי בקוי הבנין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- שינוי שלבי הביצוע של הפרויקט.
- העברה של 2900 מ"ר משטח עיקרי לשטח שרות.
- העברה של 1100 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.

### החלטות מדיונים קודמים

**בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201503 מתאריך 30/12/2015 הוחלט :**  
הועדה תדון בנושא זה בדיון המשך שנקבע לתאריך ה- 6/1/2016.

**בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201601 מתאריך 06/01/2016 הוחלט :**

מליאת הועדה מקומית מאשרת עקרונית את מטרותיה העיקריות של התכנית בכפוף להנחיות הבאות :

1. לאשר שינוי שלבי ביצוע כך שהחניונים התת קרקעיים בשלושת המגרשים יחפרו יבנו ויושלמו בו זמנית ע"י קבלן אחד.
- כתנאי להיתר היזם יתן התחייבויות וערבויות מתאימות לעמידה בלוח זמנים והשלמת החניונים לא יאוחר מ-20 חודשים מיום התחלת העבודה.
2. שינוי בינוי במגרש המגורים באופן שיבנו 2 מבנים בני 13 קומות מעל קומת העמודים, 4 דירות בקומה והגדלת קו הבנין לרחוב בילו.
3. התכנית המתוקנת תבוא לדיון בהפקדה בועדת המשנה לאחר שטבלאות האיזון יבחנו על ידי שמאי הועדה.
4. חתימה על כתב התחייבות לשיפוי
5. קביעת תכסית המבנים בהתאמה להפחתת דירה בקומה. לא יותרו הקלות וכל שינוי בהוראה זו יהווה סטייה ניכרת

### המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. השלמת התכנון התנועתי בתכנית וביטול הרמפה ברחוב האירוסים בהתאם לדרישות מהנדס העיר וממ"ח תנועה.
2. התאמת תקן חנייה לתקן החנייה בתכנית התקפה נס/מק/2/115.
3. לא תותר חנייה עילית במגרשים 203, 501, 601, 602, 603.
4. אישור ממ"ח תנועה, תשתיות, מחלקת גינון, אישור מי ציונה.
5. חתימה על הסכם מעודכן.
6. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לרישום.
7. אין לפרט גובה מבני המגורים בתא שטח 603. יותר לובי כניסה לבניין בגובה שתי קומות.
8. מליאת הועדה המקומית התנתה את תוספת הקומות במגרש 603 בהקטנת תכסית המבנה. למרות זאת, התכסית בטבלת הזכויות בתכנית המוצעת גדולה מהתכסית בפועל בתכנית התקפה, יש להקטין את תכסית המבנים בתא שטח 603 בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית.
9. אין לאשר הפחתת שטחים עיקריים ושטחי שירות ביחס לזכויות מתוקף תכניות מאושרות ו/או העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
10. הפחתת זכויות ממגרש והעברתן למגרש אחר כפופה להסכם שייחתם בין מגישי התכנית והעירייה.
11. השלמת טבלת חישוב זכויות מצב מאושר בהשוואה למצב מוצע.
12. לא מאושרת תכסית של 100% בתא שטח 601.
13. השימושים וההוראות, ככל שאינם נובעים ממטרות התכנית, יהיו בהתאם לתכנית התקפה נס/מק/2/115.
14. השלמת הסכם הרשאת תכנון חתום על ידי הבעלים וסי- בר
15. יש לאשר את תכנית הבינוי, גובה מפלסים, 0.0 של הבניינים והכיכר לרבות תכנון הכיכר על ידי מהנדס העיר ומח' תשתיות.
16. תיקון שלבי ביצוע על פי הנחיות מהנדס העיר.
17. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר.



## החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן, מספר הקומות שייקבע בתכנית יהיה בהתאם להחלטת המליאה כפי שתשתקף משמיעת ההקלטות של מליאות בניין עיר שדנו בעקרונות התכנית בתאריכים ה-30/12/2015 וה-6/1/2016 :

1. השלמת התכנון התנועתי בתכנית וביטול הרמפה ברחוב האירוסים בהתאם לדרישות מהנדס העיר וממ"ח תנועה.
2. התאמת תקן חנייה לתקן החנייה בתכנית התקפה נס/מק/2/115.
3. לא תותר חנייה עילית במגרשים 203, 501, 601, 602, 603.
4. אישור ממ"ח תנועה, תשתיות, מחלקת גינון, אישור מי ציונה.
5. חתימה על הסכם מעודכן.
6. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לרישום.
7. אין לפרט גובה מבני המגורים בתא שטח 603. יותר לובי כניסה לבניין בגובה שתי קומות.
8. מליאת הועדה המקומית התנתה את תוספת הקומות במגרש 603 בהקטנת תכנית המבנה. למרות זאת, התכנית בטבלת הזכויות בתכנית המוצעת גדולה מהתכנית בפועל בתכנית התקפה, יש להקטין את תכנית המבנים בתא שטח 603 בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית.
9. אין לאשר הפחתת שטחים עיקריים ושטחי שירות ביחס לזכויות מתוקף תכניות מאושרות ו/או העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
10. הפחתת זכויות ממגרש והעברתן למגרש אחר כפופה להסכם שייחתם בין מגישי התכנית והעירייה.
11. השלמת טבלת חישוב זכויות מצב מאושר בהשוואה למצב מוצע.
12. לא מאושרת תכנית של 100% בתא שטח 601.
13. השימושים וההוראות, ככל שאינם נובעים ממטרות התכנית, יהיו בהתאם לתכנית התקפה נס/מק/2/115.
14. השלמת הסכם הרשאת תכנון חתום על ידי הבעלים וסי- בר
15. יש לאשר את תכנית הבינוי, גובה מפלסים, 0.0 של הבניינים והכיכר לרבות תכנון הכיכר על ידי מהנדס העיר ומח' תשתיות.
16. תיקון שלבי ביצוע על פי הנחיות מהנדס העיר.
17. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר.

אושר פה אחד.

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

|   |  |
|---|--|
| <b>סעיף 3</b>   | <b>תכנית מתאר מקומית: נס/0339275-407</b> |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |  |

**שם התכנית:** נס/מק/105/א/38  
**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית  
**בעלי ענין**  
**יוזם/מגיש** דיקלה לוי  
**מתכנן** רון רובינשטיין  
**בעל קרקע** דיקלה לוי  
**כתובות** סנונית  
**גושים חלקות**

| גוש  | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 3753 |          | לא     | 34    | 34      | לא     |
| 3753 |          | לא     | 35    | 35      | לא     |
| 3753 |          | לא     | 36    | 36      | לא     |
| 3753 |          | לא     | 38    | 38      | לא     |
| 3753 |          | לא     | 40    | 40      | לא     |
| 3753 |          | 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 לדיון

1. התכנית חלה על מגרש בטירת שלום, במקום מרכז מסחרי קיים.
2. בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201612 מתאריך 21/12/2016 הוחלט: הועדה מחליטה לדחות את הדיון בתכנית לצורך בחינת המצב המשפטי לאור פסה"ד של בית משפט עליון בענין פרחי ביקל.
3. עפ"י חו"ד שמאי הועדה, התוכנית אינה גורמת לירידת ערך עפ"י סעיף 197 וכן היזם הגיש לוועדה כתב שיפוי כנגד תביעות 197.
4. בתאריך 16/3/2017 הגיש היזם כתב שיפוי חתום.
5. התכנית מובאת לדיון להחלטת הפקדה לאחר תיקון החוק (תיקון 115 לחוק) המאפשר למוסד התכנון הדן בתכנית להתנות את הפקדת התכנית או את אישורה בהפקדת כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197, ורואה בדרישות קודמות לכתב שיפוי כדרישות על פי החוק המתוקן.

#### המלצת מהנדס העיר

- להפקיד את התכנית בתנאים:
1. תיקונים טכניים מחלקת תכנון עיר.
  2. חתימה על כתב 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.



המשך תוכנית : נס/0339275-407

### החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים :

1. תיקונים טכניים מחלקת תכנון עיר.
2. חתימה על כתב 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.

אושר פה אחד

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



|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <b>סעיף 4</b>   | <b>איחוד וחלוקה : נס/0523829-407</b> |
| פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך : 19/04/2017 |                                      |

**שם התכנית:** מק/258

**סוג תוכנית** איחוד וחלוקה

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**כתובות** שיבת ציון 9

**גושים חלקות**

| גוש  | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 3846 | לא       | לא     | 94    | 94      | לא     |
| 3846 | לא       | לא     | 109   | 109     | לא     |

### מטרת הדין

החלטה על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, ופרסום תנאים להוצאת היתרי בניה על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

### מטרת התכנית

#### עיקרי הוראות התכנית:

הגדלת דרך על חשבון מגרש מגורים, וקביעת תנאים, זכויות והוראות הבניה במגרש.

### המלצת מהנדס העיר

ממליץ לאשר פרסום עפ"י סעיפים 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תכנית וקביעת התנאים להוצאת היתרי בניה עפ"י סעיף 78 לחוק כדלהלן :

1. סימון זכות הדרך ומיקום הגדרות להיתר יהיה בהתאם לגבול הדרך הקיימת בפועל.

2. אחוזי הבניה וקוי הבנין יחושבו ויסומנו בהתאם לגבולות המגרש המאושר טרם הרחבת הדרך המבוקשת בתוכנית זו.

3. טרם הוצאת היתר בניה תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לציבור לטובת מעבר הולכי רגל, אופניים, ותשתיות בתחום ההפקעה המבוקשת .

### החלטות

לאשר פרסום עפ"י סעיפים 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תכנית וקביעת התנאים להוצאת היתרי בניה עפ"י סעיף 78 לחוק כדלהלן :

1. סימון זכות הדרך ומיקום הגדרות להיתר יהיה בהתאם לגבול הדרך הקיימת בפועל.

2. אחוזי הבניה וקוי הבנין יחושבו ויסומנו בהתאם לגבולות המגרש המאושר טרם הרחבת הדרך המבוקשת בתוכנית זו.

3. טרם הוצאת היתר בניה תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לציבור לטובת מעבר הולכי רגל, אופניים, ותשתיות בתחום ההפקעה המבוקשת .

אושר פה אחד

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



|  |  |
|--|--|
| <b>סעיף 5</b>  | <b>תכנית מתאר מקומית: נס/0255075-407</b> |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |  |

**שם התכנית:** נס/מק/132/א/10 מדורגים-צרפתי

**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית

**שטח התוכנית** 3,472.00 מ"ר (3.472 דונם)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

צרפתי שמעון בע"מ

**מתכנן**

ניר חן

**בעל קרקע**

צרפתי שמעון בע"מ

רשות מקרקעי ישראל

**גושים חלקות**

| גוש  | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 3750 | לא       | לא     | 168   | 168     | כן     |

**מטרת הדיון**

1. בתאריך ה-22/7/2015 התכנית נדונה בישיבת הוועדה המקומית. בישיבה זו נקבע כי אחד התנאים להפקדת התכנית הינו חתימת היוזם על כתב שיפוי.

2. בתאריך 16/12/2016 ניתן פס"ד בעניין סמכות הוועדה המקומית לדרוש כתבי שיפוי בגין תביעות פיצויים ובו נקבע כי הוועדה המקומית אינה יכולה לחייב יזם בתשלום פיצויים בגין תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

לאור החשש לתביעת פיצויים מצד הגובלים בשטח התכנית, נדונה התכנית פעם נוספת בישיבת ועדת המשנה בתאריך ה-15/2/2017 ובה הוחלט על ביטול החלטת הוועדה להפקיד את התכנית לאור החשש לתביעת פיצויים מצד הגובלים בשטחה ולדחות את הדיון בתכנית יידחה עד להתבהרות המצב המשפטי בעניין כתבי השיפוי שנדרשו על ידי הוועדות המקומיות כתנאי להפקדה/ אישור התכניות.

3. לאחרונה, אושר החוק שמאפשר לוועדות המקומיות לדרוש כתבי שיפוי בתכניות. לפיכך, מובאת התכנית לדיון חוזר בדבר ההחלטה על הפקדתה.

**מטרת התכנית**

א. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות מבלי להגדיל את סך יח"ד המותרות לבנייה במגרש על פי סעיף 62א(1)(א)(2) לחוק

ב. קביעת גובה הבניין ומספר הקומות על פי סעיף 62.א.א.4 (א) לחוק

ג. קביעת קווי בניין על פי סעיף 62.א.א.4 לחוק

ד. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים על פי סעיף 62.א.א.5

ה. קירות להריסה לפי סעיף 62.א.א.19

**החלטות מדיונים קודמים**

**בישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201507 מתאריך 22/07/2015 הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

-הצגת דרכי גישה להולכי רגל מרחוב תלמים לכל מבואות הבניין

- שינוי קווי הבניין יהיה בהתאם לבינוי המוצע

- כתב שיפוי בתיאום עם היועמ"ש, לרבות קביעת התנאים המבטיחים את מימושו



- תיאום עם רמ"י
- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת תכנון עיר.

### **בישיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 201702 מתאריך 15/02/2017 הוחלט :**

הועדה מחליטה לבטל את החלטתה מתאריך ה- 22/7/15 להפקיד את התכנית וזאת מהטעמים הבאים :

1. בתאריך ה-22/7/2015 התכנית נדונה בישיבת הועדה המקומית. בישיבה זו נקבע כי אחד התנאים להפקדת התכנית הינו חתימת היזם על כתב שיפוי.

בתאריך 16/12/2016 ניתן פס"ד בעניין סמכות הועדה המקומית לדרוש כתבי שיפוי בגין תביעות פיצויים. על פי הקבוע בפס"ד הועדה המקומית אינה יכולה לחייב יזם בתשלום פיצויים בגין תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היות ולא קיימת הוראת דין המסמיכה אותה לכך דהיינו החובה המוטלת על הרשות המקומית היא מוחלטת ולא ניתן להתנות עליה.

על רקע פסיקת בית המשפט, אין תוקף לדרישת הועדה לחתימת היזם על כתב השיפוי כתנאי להפקדת התכנית.

2. בתכנית זו, קיים החשש לתביעת פיצויים מצד הגובלים בשטחה.

הדיון בתכנית יידחה עד להתבהרות המצב המשפטי בעניין כתבי השיפוי שנדרשו על ידי הוועדות המקומיות כתנאי להפקדה/ אישור התכניות.

### **המלצת מהנדס העיר**

המלצת מהנדס העיר בדיון הראשון שהתקיים בתכנית הייתה להפקיד את התכנית בכפוף להנמכת הבינוי המוצע באופן שלא יחרוג מהגובה המקסימלי בתכנית המאושרת. הועדה המקומית החליטה שלא לקבל את המלצת מהנדס העיר ואישרה את תוספת הגובה המבוקשת בתכנית.

המלצת מהנדס העיר נשארת בעינה והיא הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. הנמכת הגובה בהתאמה לתכנית התקפה זאת מאחר והמגרש נשוא התכנית גובל בשכונת טירת שלום אשר בה מתוכננים בתים צמודי קרקע בני 2 קומות. בהתחשב באופי הבינוי הקיים באזור התכנית, התכנית התקפה הדגישה בנספח עקרונות התכנון שלה כי הבינוי בשיפולי הגבעות למרגלות טירת שלום, יהיה בתצורה של שטיח מדורג ולא יבלוט ביותר מ- 4.5 מ' ממפלס הקרקע של המגרשים בטירת שלום. הבינוי המוצע בתכנית הנידונה מציע חריגה של מהגובה המקסימלי שנקבע בתבע המאושרת.

2. כתב שיפוי בתיאום עם היועמ"ש, לרבות קביעת התנאים המבטיחים את מימושו

3. תיאום עם רמ"י

4. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת תכנון עיר

### **החלטות**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. כתב שיפוי בתיאום עם היועמ"ש, לרבות קביעת התנאים המבטיחים את מימושו.

2. תיאום עם רמ"י.

3. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת תכנון עיר.

אושר פה אחד.

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

|   |   |
|---|---|
| <b>סעיף 6</b>   | <b>תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצר/685</b> |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |   |

**שם התכנית:** עפ"י תכנית נס/144

**סוג תוכנית** תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**כתובות** דרך הנפת הדגל

**גושים חלקות**

| גוש  | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 3851 |          | לא     | 1     | 1       |        |
| 3851 |          | לא     | 13    | 13      |        |
| 3851 |          | לא     | 15    | 16      |        |
| 3851 |          | לא     | 18    | 18      |        |
| 3851 |          | לא     | 26    | 26      |        |
| 3851 |          | לא     | 35    | 36      |        |
| 3851 |          | לא     | 126   | 126     |        |

**מטרת הדיון**

**החלטות מדיונים קודמים**

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201306 מתאריך 20/06/2013 הוחלט :  
לאשר תכנית לצרכי רישום עפ"י תכנית נס/144 בתנאי מתן תוקף לתכנית.  
לאחר אישור התכנית ובמהלך הרישום בטאבו התקבלו הערות לתיקון התצ"ר.  
התצ"ר תוקן ומובא לאישור הועדה.

**מטרת התכנית**

אישור תצר על פי תכנית נס/144 .

**החלטות מדיונים קודמים**

**המלצת מהנדס העיר**

לאשר את התכנית לצרכי רישום עפ"י תכנית נס/144 .

**החלטות**

לאשר את התכנית לצרכי רישום עפ"י תכנית נס/144.

אושר פה אחד

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



|   |   |
|---|---|
| <b>סעיף 7</b>   | <b>תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצר/7/605</b> |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |   |

**שם התכנית:** עפ"י תכנית נס/מק/14/118-מבנה ציבור

**סוג תוכנית** תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

**שטח התוכנית** 10,917.00 מ"ר (10.917 דונם)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**כתובות** גולן, דוד אלעזר

**גושים חלקות**

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

**מטרת התכנית**

אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית נס/מק/14/118 החלה על החלקה.

**המלצת מהנדס העיר**

אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית נס/מק/14/118 בתנאי תיקונים טכניים מחלקת תכנון עיר.

**החלטות**

אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית נס/מק/14/118 בתנאי תיקונים טכניים מחלקת תכנון עיר.

אושר פה אחד

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





|   |   |
|---|---|
| <b>סעיף 8</b>   | <b>תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצר/1/710</b> |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |   |

**שם התכנית:** עפ"י תכנית נס/מק/6/126 ו נס/126/ב

**סוג תוכנית** תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

בי.די.אר טכנולוגיות בע"מ

**כתובות** החרש 6

**גושים חלקות**

| גוש  | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 3850 | לא       |        | 71    | 71      | כן     |

**מטרת התכנית**

אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית מספר נס/מק/6/126, ונס/126/ב החלות על החלקה.

**המלצת מהנדס העיר**

אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית מספר נס/מק/6/126, ונס/126/ב החלות על החלקה בתנאים הבאים:

תיקונים טכניים

חתימה על התחייבות לאישור תצר במפ"י ורישומו בטאבו, ופינוי שטחים ציבורים.

**החלטות**

אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית מספר נס/מק/6/126, ונס/126/ב החלות על החלקה בתנאים הבאים:

תיקונים טכניים

חתימה על התחייבות לאישור תצר במפ"י ורישומו בטאבו, ופינוי שטחים ציבורים.

אושר פה אחד

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



|   |   |
|---|---|
| <b>סעיף 9</b>   | <b>תכנית לצרכי רישום (תצ"ר): נס/תצר/708</b> |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |   |

**שם התכנית:** עפ"י תכנית נס/4/136 ו נס/1/1

**סוג תוכנית** תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

**שטח התוכנית** 2,353.00 מ"ר (2.353 דונם)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

הרצל 18 נ"צ בע"מ

**כתובות** הרצל, השקמה

**גושים חלקות**

| גוש  | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 3843 |          | לא     | 79    | 79      | כן     |

**מטרת התכנית**

אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית מספר נס/1/1, נס/4/136 החלה על החלקה.

**המלצת מהנדס העיר**

אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית מספר נס/1/1, נס/4/136 החלה על החלקה בתנאים הבאים

תיקונים טכניים

חתימה על התחייבות לאישור תצר במפ"י ורישומו בטאבו.

**החלטות**

אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית מספר נס/1/1, נס/4/136 החלה על החלקה בתנאים הבאים :

תיקונים טכניים

חתימה על התחייבות לאישור תצר במפ"י ורישומו בטאבו.

אושר פה אחד

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



|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>סעיף 10</b>  | <b>הפקעה: נס/הפקעה 04/2017</b> |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                                |

**שם התכנית:** עפ"י תכנית נס/4/136

**סוג תוכנית** הפקעה

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**כתובות** הרצל, השקמה

**גושים חלקות**

| גוש  | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 3843 |          | לא     | 79    | 79      | 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/4/136. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק. הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/4/136.

**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/4/136. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק. הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/4/136.

אושר פה אחד

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



נס-ציונה

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>סעיף 11</b>  | <b>הפקעה: נס/הפקעה 05/2017</b> |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                                |

**שם התכנית:** עפ"י תכנית מח/311

**סוג תוכנית** הפקעה

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

עיריית נס ציונה

**גושים חלקות**

| גוש  | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 3768 | לא       | לא     | 26    | 26      | לא     |
| 3768 | לא       | לא     | 63    | 64      | 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 מח/311. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק. הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע מח/311.

**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 מח/311. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק. הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע מח/311.

אושר פה אחד

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



|   |                      |         |
|---|----------------------|---------|
| 2007 תיק בניין:   | בקשה להיתר: *2017130 | סעיף 12 |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                      |         |

**\*תוספת לסדר יום**

**בעלי עניין**

**מבקש**  
שמואל זהבה

**כתובת:** רחוב כצנלסון 4

**גוש חלקה:** גוש: 3850 חלקה: 108

**תוכניות:** נס/1/1

**יעוד:** מגורים א-2 שטח מגרש: 872.00 מ"ר

**שימושים:** יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** אישור מצב קיים

**שטח עיקרי:** 54.13 מ"ר **שטח שירות:** 22.00 מ"ר

**מהות הבקשה**

אישור מצב קיים + ממ"ד, הריסת חלק מהמחסן ומרפסת בחזית.

**בדיקת זכויות:**

| תואם | ערך קיים<br>+מבוקש | ערך קיים | ערך מבוקש | מתוכנית | ערך מותר | יחידה | זכות                               |
|------|--------------------|----------|-----------|---------|----------|-------|------------------------------------|
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/2  | לא       | כך/לא | שימושים מותרים במרתף               |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1  | לא       | כך/לא | שימושים מותרים                     |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1  | לא       | כך/לא | שימושים מותרים                     |
|      |                    |          |           | נס/1/9  |          |       | שימושים נוספים                     |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 700.00   | מ"ר   | גודל מגרש מינימלי (מ"ר)            |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 22.00    |       | רוחב חזית מינימלי                  |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 22.00    |       | רוחב חזית מינימלי                  |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 40.00    | %     | סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים) |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 40.00    | %     | סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים) |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 20.00    | %     | שטח עיקרי לקומה                    |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 20.00    | %     | שטח עיקרי לקומה                    |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 25.00    | %     | שטח עיקרי בקומת קרקע               |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/2  | לא       | כך/לא | שטח מרתף                           |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/2  | לא       | כך/לא | שטח מרתף                           |
|      |                    |          |           |         | 9.00     | מ"ר   | שטח ממ"ד                           |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 25.00    | מ"ר   | שטח מוסד                           |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 3.00     | %     | שטח מבנה עזר                       |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 3.00     | %     | שטח מבנה עזר                       |
|      |                    |          |           | נס/1/9  |          |       | שטח מים של הבריכה                  |
|      |                    |          |           | נס/1/9  |          |       | שטח מים של הבריכה                  |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 5.00     | מי    | מירווח - קדמי (מטר)                |
|      |                    |          |           | נס/1/1  | 3.00     | מי    | מירווח - צידי (מטר)                |

| תואם | ערך קיים<br>+מבוקש | ערך קיים | ערך מבוקש | מתוכנית        | ערך מותר | יחידה | זכות                           |
|------|--------------------|----------|-----------|----------------|----------|-------|--------------------------------|
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 3.00     | מ'    | מירווח - צידי (מטר)            |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 6.00     | מ'    | מירווח - אחורי (מטר)           |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 6.00     | מ'    | מירווח - אחורי (מטר)           |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | קו בנין למבני עזר              |
|      |                    |          |           | נס/מק/5/1      |          | מ'    | קו בנין קדמי מוסכים/סככות חניה |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | קו בנין צדדי למוסכים           |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          | מ'    | קו בניה לבריכה                 |
|      |                    |          |           | נס/2/1/ב       | 2.40     | מ'    | גובה מרתף                      |
|      |                    |          |           | נס/2/1/ב       | 80.00    | ס"מ   | גובה חלונות למרתף              |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.00     |       | מס' קומות                      |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.00     |       | מס' קומות                      |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | גובה מפלס כניסה                |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.40     | מ'    | גובה מבנה עזר                  |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.40     | מ'    | גובה מבנה עזר                  |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 1.00     |       | מס' בנינים מקסימלי למגרש       |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.00     |       | מס' יחידות דיור מקסימלי        |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | בריכת שחיה                     |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | בריכת שחיה                     |
|      |                    |          |           | נס/407-0244475 |          |       | סטיה ניכרת                     |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | סטיה ניכרת                     |
|      |                    |          |           | נס/407-0244475 |          |       | ניקוז                          |
|      |                    |          |           | נס/407-0244475 |          |       | ניקוז                          |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | מים, ניקוז וביוב               |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | תשתיות                         |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | ניקוז וביוב (בריכה)            |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | ניקוז וביוב (בריכה)            |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | חשמל                           |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | חשמל                           |
|      |                    |          |           | נס/1/1         |          |       | אשפה                           |
|      |                    |          |           | נס/1/1         |          |       | אשפה                           |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | גינון                          |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | עצים                           |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/2/1         | לא       | כך/לא | מרתף                           |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/2/1         | לא       | כך/לא | הוראות כלליות למרתפים          |
|      | לא                 | לא       | לא        | מש/200007      | לא       | כך/לא | גדר                            |
|      | לא                 | לא       | לא        | תמא/38         | לא       | כך/לא | חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה    |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | מתן היתר בניה (בריכה)          |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | מתן היתר בניה (בריכה)          |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | היטל השבחה                     |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | היטל השבחה                     |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/תממ/21/3    | לא       | כך/לא | הערה                           |

| תואם | ערך קיים +מבוקש | ערך קיים | ערך מבוקש | מתוכנית     | ערך מותר | יחידה | זכות |
|------|-----------------|----------|-----------|-------------|----------|-------|------|
|      | לא              | לא       | לא        | נס/תממ/3/21 | לא       | כך/לא | הערה |

### הערות בדקה

הבקשה מתייחסת לאישור מצב קיים כולל הריסת חלק גדול מהמחסן.

קיים צו הריסה שיפוטי מתאריך 22/05/2012, מצורף דו"ח פיקוח.

הבקשה אושרה בוועדת המשנה מיום 10/04/2016 ולא הוצא היתר, הוגשה בקשה להארכת תוקף ההחלטה. לפי דרישת הג"א לבקשה נוסף ממ"ד.

מבוקשת הקלה להגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע לכ-30% במקום 25% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה. בקשה פורסמה בתאריך 10/03/2016.

להשלים ולתקן טופס 1 וטבלת שטחים.

לתקן חישוב שטחים.

לתת תרשים המגרש על רקע מפה מצבית.

לתת תכנית פיתוח לפי דרישות הגורמים המקצועיים של העיריה, (ראה גליון הדרישות)

להראות פתיחת מרפסת בחזית.

### המלצות מהנדס העיר

מומלץ לאשר הארכת תוקף החלטה בתנאי להריסת המבנה בחצר, המשמש למגורים, בהתאם למסומן בבקשה להיתר.

### מהלך דיון

מר שחר רובין - חבר הוועדה יוצא מהדיון וחוזר לפני קבלת החלטה.

שולם מציג הבקשה.

### החלטות

הוועדה לאשר הארכת תוקף החלטה בתנאי להריסת המבנה בחצר, המשמש למגורים, בהתאם למסומן בבקשה להיתר, ביטול פיצול כ-40 מ"ר ללא היתר בחזית הדרום מערבית של הבית.

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

- 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 מ.מ.י.
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור הסכמת שכנים לבניה ולגידור בגבול משותף
- אישור חב' כבלים
- 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



המשך בקשה להיתר : 2017130

- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח





נס-ציונה

|   |                     |         |
|---|---------------------|---------|
| 1471 תיק בניין:   | 2017069 בקשה להיתר: | סעיף 13 |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                     |         |

**בעלי עניין**

**מבקש**

בן צבי עדי וקורן

**כתובת:** רחוב השומר 14

**גוש חלקה:** גוש: 3846 חלקה: 57

**תוכניות:** נס/1/1

**יעוד:** מגורים א-2 שטח מגרש: 474.00 מ"ר

**שימושים:** יחידה אחת מדו משפחתי **תאור הבקשה:** הריסה ותוספת למבנה קיים

**שטח עיקרי:** 136.00 מ"ר **שטח שירות:** 16.50 מ"ר

**מהות הבקשה**

אישור מצב קיים + תוספת בניה בקומת קרקע + הקמת גדרות בחזית לרחוב.

**בדיקת זכויות:**

| תואם | ערך קיים + מבוקש | ערך קיים | ערך מבוקש | מתוכנית      | ערך מותר | יחידה | זכות                               |
|------|------------------|----------|-----------|--------------|----------|-------|------------------------------------|
|      | לא               | לא       | לא        | נס/2/1       | לא       | כך/לא | שימושים מותרים במרתף               |
|      | לא               | לא       | לא        | נס/1/1       | לא       | כך/לא | שימושים מותרים                     |
|      | לא               | לא       | לא        | נס/1/1       | לא       | כך/לא | שימושים מותרים                     |
|      |                  |          |           | נס/9/1       |          |       | שימושים נוספים                     |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 700.00   | מ"ר   | גודל מגרש מינימלי (מ"ר)            |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 22.00    |       | רוחב חזית מינימלי                  |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 22.00    |       | רוחב חזית מינימלי                  |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 40.00    | %     | סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים) |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 40.00    | %     | סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים) |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 20.00    | %     | שטח עיקרי לקומה                    |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 20.00    | %     | שטח עיקרי לקומה                    |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 25.00    | %     | שטח עיקרי בקומת קרקע               |
|      | לא               | לא       | לא        | נס/2/1       | לא       | כך/לא | שטח מרתף                           |
|      | לא               | לא       | לא        | נס/2/1       | לא       | כך/לא | שטח מרתף                           |
|      |                  |          |           | שטח המרחב המ | 9.00     | מ"ר   | שטח ממ"ד                           |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 25.00    | מ"ר   | שטח מוסך                           |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 3.00     | %     | שטח מבנה עזר                       |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 3.00     | %     | שטח מבנה עזר                       |
|      |                  |          |           | נס/9/1       |          |       | שטח מים של הבריכה                  |
|      |                  |          |           | נס/9/1       |          |       | שטח מים של הבריכה                  |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 5.00     | מ'    | מירווח - קדמי (מטר)                |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 3.00     | מ'    | מירווח - צידי (מטר)                |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 3.00     | מ'    | מירווח - צידי (מטר)                |

| תואם | ערך קיים<br>+מבוקש | ערך קיים | ערך מבוקש | מתוכנית        | ערך מותר | יחידה | זכות                           |
|------|--------------------|----------|-----------|----------------|----------|-------|--------------------------------|
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | קו בנין למבני עזר              |
|      |                    |          |           | נס/מק/5/1      |          | מ'    | קו בנין קדמי מוסכים/סככות חניה |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | קו בנין צדדי למוסכים           |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          | מ'    | קו בניה לבריכה                 |
|      |                    |          |           | נס/2/1/ב       | 2.40     | מ'    | גובה מרתף                      |
|      |                    |          |           | נס/2/1/ב       | 80.00    | ס"מ   | גובה חלונות למרתף              |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.00     |       | מס' קומות                      |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.00     |       | מס' קומות                      |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | גובה מפלס כניסה                |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.40     | מ'    | גובה מבנה עזר                  |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.40     | מ'    | גובה מבנה עזר                  |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 1.00     |       | מס' בנינים מקסימלי למגרש       |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.00     |       | מס' יחידות דיור מקסימלי        |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | בריכת שחיה                     |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | בריכת שחיה                     |
|      |                    |          |           | נס)407-0244475 |          |       | סטיה ניכרת                     |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | סטיה ניכרת                     |
|      |                    |          |           | נס)407-0244475 |          |       | ניקוז                          |
|      |                    |          |           | נס)407-0244475 |          |       | ניקוז                          |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | מים, ניקוז וביוב               |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | תשתיות                         |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | ניקוז וביוב (בריכה)            |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | ניקוז וביוב (בריכה)            |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | חשמל                           |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | חשמל                           |
|      |                    |          |           | נס/1/1         |          |       | אשפה                           |
|      |                    |          |           | נס/1/1         |          |       | אשפה                           |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | גינון                          |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | עצים                           |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/2/1         | לא       | כך/לא | מרתף                           |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/2/1         | לא       | כך/לא | הוראות כלליות למרתפים          |
|      | לא                 | לא       | לא        | תמא/38         | לא       | כך/לא | חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה    |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | מתן היתר בניה (בריכה)          |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | מתן היתר בניה (בריכה)          |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | היטל השבחה                     |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | היטל השבחה                     |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/תממ/21/3    | לא       | כך/לא | הערה                           |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/תממ/21/3    | לא       | כך/לא | הערה                           |
|      |                    |          |           | נס/1/1         |          |       | התראות                         |

### הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות :

1. הקטנת קו בנין קדמי עד ל- 3.70 מ' במקום 5 מ' על פי רוב הבניינים ברחוב.
2. הגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע לכ-29% במקום 25% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
3. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח קומת הקרקע לשטח העיקרי של הבנין.

**הבקשה פורסמה בתאריך 24/02/2017 ולא התקבלו התנגדויות.**

**למקום הוגשה תב"ע מקומית מס' נס/מק/257/א הנמצאת טרם הפקדה.**

לבטל מחסן המוצע הממוקם בסטיה מהוראות תכנית נס/1/1 (המרווח בין מחסן לבנין כ-1מ' במקום 5 מ') הקיר המשותף של הבית הקיים פולש לתחום של השותף בנכס, נשלחה תכנית לשותף בנכס ולא התקבלה תגובתו. לתקן חישוב שטחים ולהתאים מידות לתכניות ולמפת המדידה.  
**גבולות המגרש עלולים להשתנות עם אישור תכנית לצרכי רישום.**  
לסמן קווי בנין לפי תכנית נס/1/1 ולפי תכנית שבטיפול.  
להשלים תכנית פיתוח שטח : לצרף פריסה ופרטי גדרות וגומחאות, פרט ואופן הפתיחה של שער החניה, קליטת נגר עילי, פרט המצללה ומפלסים סופיים של הקרקע. ריצוף ומידות בחניות, מעקות במקומות הנדרשים.  
לתקן ולהשלים חתכים וחזיתות.  
**אין אפשרות להוציא היתר טרם מתוק תוקף לתב"ע ואישור תצ"ר.**

### המלצות מהנדס העיר

**מומלץ לאשר הבקשה בכפוף לתנאים הבאים :**

1. מתן תוקף לתב"ע ורישום תצ"ר.
2. חתימה על הסכם בעניין העברת השטח לבעלות העירייה.

### מהלך דיון

מר שלמה אליהו - מבקר העירייה יוצא מהדיון בועדה. שולם מציג הבקשה.

### החלטות

**הועדה מחליטה לאשר הבקשה בכפוף לתנאים הבאים :**

1. מתן תוקף לתב"ע ורישום תצ"ר.
  2. חתימה על הסכם בעניין העברת השטח לבעלות העירייה.
- היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.**

- 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



המשך בקשה להיתר : 2017069

- 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- חתימה על הסכם לעניין העברת השטח לבעלות העירייה.
- 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
- אישור מנהלת מח' התנועה של העירייה
- אישור מח' תכנון העיר.
- השלמת מתן תוקף לתב"ע ורישום תצ"ר



נס-ציונה

|  |                     |         |
|--|---------------------|---------|
| 1281 תיק בניין:  | 2017091 בקשה להיתר: | 14 סעיף |
| פרוטוקול לשיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                     |         |

**בעלי עניין**

**מבקש**

חיים צדוק וזהבה

שילה ענג

זינגר טומי נוח

לב זינגר אורלי

**כתובת:**

רחוב גולומב 14

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 510

**שטח החלקות**

680.00 מ"ר

**תוכניות:**

נס/1/1

**יעוד:**

מגורים א-2

**שימושים:**

בית פרטי דו משפחתי

שטח מגרש: 680.00 מ"ר הריסה ובניה חדשה

**תאור הבקשה:**

**שטח עיקרי:** 460.50 מ"ר **שטח שירות:** 25.00 מ"ר **יח"ד:** 2

**מהות הבקשה**

הריסת מבנה קיים והקמת בית דו משפחתי חדש, קומה אחת + מרתף.

**בדיקת זכויות:**

| תואם | ערך קיים + מבוקש | ערך קיים | ערך מבוקש | מתוכנית      | ערך מותר | יחידה | זכות                               |
|------|------------------|----------|-----------|--------------|----------|-------|------------------------------------|
|      | לא               | לא       | לא        | נס/2/1       | לא       | כ/לא  | שימושים מותרים במרתף               |
|      | לא               | לא       | לא        | נס/1/1       | לא       | כ/לא  | שימושים מותרים                     |
|      | לא               | לא       | לא        | נס/1/1       | לא       | כ/לא  | שימושים מותרים                     |
|      |                  |          |           | נס/9/1       |          |       | שימושים נוספים                     |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 700.00   | מ"ר   | גודל מגרש מינימלי (מ"ר)            |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 22.00    |       | רוחב חזית מינימלי                  |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 22.00    |       | רוחב חזית מינימלי                  |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 40.00    | %     | סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים) |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 40.00    | %     | סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים) |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 20.00    | %     | שטח עיקרי לקומה                    |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 20.00    | %     | שטח עיקרי לקומה                    |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 25.00    | %     | שטח עיקרי בקומות קרקע              |
|      | לא               | לא       | לא        | נס/2/1       | לא       | כ/לא  | שטח מרתף                           |
|      | לא               | לא       | לא        | נס/2/1       | לא       | כ/לא  | שטח מרתף                           |
|      |                  |          |           | שטח המרחב המ | 9.00     | מ"ר   | שטח ממ"ד                           |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 25.00    | מ"ר   | שטח מוסד                           |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 3.00     | %     | שטח מבנה עזר                       |
|      |                  |          |           | נס/1/1       | 3.00     | %     | שטח מבנה עזר                       |
|      |                  |          |           | נס/9/1       |          |       | שטח מים של הבריכה                  |

| תואם | ערך קיים<br>+מבוקש | ערך קיים | ערך מבוקש | מתוכנית        | ערך מותר | יחידה | זכות                           |
|------|--------------------|----------|-----------|----------------|----------|-------|--------------------------------|
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | שטח מים של הבריכה              |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 5.00     | מ'    | מירווח - קדמי (מטר)            |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 3.00     | מ'    | מירווח - צידי (מטר)            |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 3.00     | מ'    | מירווח - צידי (מטר)            |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 20.00    | מ'    | קו בנין קדמי                   |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 20.00    | מ'    | קו בנין קדמי                   |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | קו בנין למבני עזר              |
|      |                    |          |           | נס/מק/5/1      |          | מ'    | קו בנין קדמי מוסכים/סככות חניה |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | קו בנין צדדי למוסכים           |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          | מ'    | קו בניה לבריכה                 |
|      |                    |          |           | נס/1/2/ב       | 2.40     | מ'    | גובה מרתף                      |
|      |                    |          |           | נס/1/2/ב       | 80.00    | ס"מ   | גובה חלונות למרתף              |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.00     |       | מס' קומות                      |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.00     |       | מס' קומות                      |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | גובה מפלס כניסה                |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.40     | מ'    | גובה מבנה עזר                  |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.40     | מ'    | גובה מבנה עזר                  |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 1.00     |       | מס' בנינים מקסימלי למגרש       |
|      |                    |          |           | נס/1/1         | 2.00     |       | מס' יחידות דיור מקסימלי        |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | בריכת שחיה                     |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | בריכת שחיה                     |
|      |                    |          |           | נס)407-0244475 |          |       | סטיה ניכרת                     |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | סטיה ניכרת                     |
|      |                    |          |           | נס)407-0244475 |          |       | ניקוז                          |
|      |                    |          |           | נס)407-0244475 |          |       | ניקוז                          |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | מים, ניקוז וביוב               |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | תשתיות                         |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | ניקוז וביוב (בריכה)            |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | ניקוז וביוב (בריכה)            |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | חשמל                           |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | חשמל                           |
|      |                    |          |           | נס/1/1         |          |       | אשפה                           |
|      |                    |          |           | נס/1/1         |          |       | אשפה                           |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | גינון                          |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | עצים                           |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/2/1         | לא       | כך/לא | מרתף                           |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/2/1         | לא       | כך/לא | הוראות כלליות למרתפים          |
|      | לא                 | לא       | לא        | מש/200007      | לא       | כך/לא | גדר                            |
|      | לא                 | לא       | לא        | תמא/38         | לא       | כך/לא | חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה    |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | מתן היתר בניה (בריכה)          |
|      |                    |          |           | נס/1/9         |          |       | מתן היתר בניה (בריכה)          |

| תואם | ערך קיים<br>+מבוקש | ערך קיים | ערך מבוקש | מתוכנית     | ערך מותר | יחידה | זכות       |
|------|--------------------|----------|-----------|-------------|----------|-------|------------|
|      |                    |          |           | נס/1/9      |          |       | היטל השבחה |
|      |                    |          |           | נס/1/9      |          |       | היטל השבחה |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/תממ/3/21 | לא       | כך/לא | הערה       |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/תממ/3/21 | לא       | כך/לא | הערה       |

### הערות בדיקה

הבקשה כוללת הקלות הבאות :

1. הקטנת קו בנין חזיתי לרח' שד' אפרים מ-8 מ' ל-5 מ' , לפי קו הבנין הקיים ברוב הבתים ברחוב.
2. הגדלת אחוזי הבניה בקומת הקרקע ל- כ-32% במקום 25% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.
3. צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח הקומה לשטח העיקרי של הבנין.
4. הקמת מתקני רחצה ושירותים במרתף.
5. פתיחה כניסה נוספת (חיצונית) למרתף לכל אחת מיחידות הדיור.
6. הגדלת גובה חלונות במרתף לכ-1.50 מ' במקום 0.80 מ'.
7. חשיפת מרתף בחלונות אנגליים עד לעומק של 2.80 מ' במקום 1 מ'.

### **הבקשה להקלות פורסמה בתאריך 24/02/2017 ולא התקבלו התנגדויות.**

- לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.
- ניצול זכויות בשתי יח"ד אינו שווה.
- לתקן חישוב שטחים.
- להנמיד גובה גדרות , להוסיף פרט למצללה ולגדרות.
- להקטין עומק חצר האנגלית בחזית הצפונית ל-1,50 מ' לכל היותר.

**המלצות מהנדס העיר**

**לעניין הקלות מס' 1, 2, 1 - 3:**

קו הבנין התב"עי קובע 8 מ', דבר המגביל את זכויות הבניה במגרש. ע"מ לאפשר ניצול זכויות הבניה באופן מיטבי ולאור העובדה כי הקלה זו אושרה בהמשך הרחוב מומלץ לאשר.

**הקלות מס' 4, 5, 6, 7:**

מומלץ לאשר הקמת מתקני רחצה ושירותים במרתף, פתיחת כניסה נוספת (חיצונית) למרתף לכל אחת מיחידות הדיור, הגדלת גובה חלונות במרתף, בהתאם להחלטת מליאת מועצת עיר מתאריך 26.3.14.

**מהלך דיון**

מר יצחק כהן עוזב את הדיון בועדה. שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

**לעניין הקלות מס' 1, 2, 1 - 3:**

קו הבנין התב"עי קובע 8 מ', דבר המגביל את זכויות הבניה במגרש. ע"מ לאפשר ניצול זכויות הבניה באופן מיטבי ולאור העובדה כי הקלה זו אושרה בהמשך הרחוב הועדה מאשרת ההקלה.

**הקלות מס' 4, 5, 6, 7:**

הועדה מאשרת הקמת מתקני רחצה ושירותים במרתף, פתיחת כניסה נוספת (חיצונית) למרתף לכל אחת מיחידות הדיור, הגדלת גובה חלונות במרתף, בהתאם להחלטת מליאת מועצת עיר מתאריך 26.3.14.

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

- 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 טיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים





המשך בקשה להיתר : 2017091

- 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

|   |                     |         |
|---|---------------------|---------|
| 5028 תיק בניין:   | 2017131 בקשה להיתר: | סעיף 15 |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                     |         |

**בעלי עניין**

**מבקש**

שמעוני לירון

שמעוני שני

**כתובת:** צופית 8

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

**שטח החלקות** 618.00 מ"ר

**תוכניות:** נס/105/א

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

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

**שטח עיקרי:** 211.09 מ"ר **שטח שירות:** 22.50 מ"ר **יח"ד:** 1

**מהות הבקשה**

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

**בדיקת זכויות:**

| תואם | ערך קיים + מבוקש | ערך קיים | ערך מבוקש | מתוכנית      | ערך מותר | יחידה | זכות                               |
|------|------------------|----------|-----------|--------------|----------|-------|------------------------------------|
|      | לא               | לא       | לא        | נס/1/2       | לא       | כך/לא | שימושים מותרים במרתף               |
|      | לא               | לא       | לא        | נס/105/א     | לא       | כך/לא | שימושים מותרים                     |
|      | לא               | לא       | לא        | נס/105/א     | לא       | כך/לא | שימושים מותרים                     |
|      |                  |          |           | נס/1/9       |          |       | שימושים נוספים                     |
|      |                  |          |           | נס/105/א     | 575.00   | מ"ר   | גודל מגרש מינימלי (מ"ר)            |
|      |                  |          |           | נס/105/א     | 50.00    | %     | סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים) |
|      |                  |          |           | נס/105/א     | 50.00    | %     | סה"כ שטחים למטרות עיקריות (אחוזים) |
|      |                  |          |           | שטח המרחב המ | 9.00     | מ"ר   | שטח ממ"ד                           |
|      |                  |          |           | נס/105/א     | 10.00    | מ"ר   | שטח מחסן(מ"ר)                      |
|      |                  |          |           | נס/105/א     | 10.00    | מ"ר   | שטח מחסן(מ"ר)                      |
|      |                  |          |           | נס/1/9       |          |       | שטח מים של הבריכה                  |
|      |                  |          |           | נס/1/9       |          |       | שטח מים של הבריכה                  |
|      |                  |          |           | נס/105/א     | 5.00     | מ'    | מירווח - קדמי (מטר)                |
|      |                  |          |           | נס/105/א     | 3.00     | מ'    | מירווח - צידי (מטר)                |
|      |                  |          |           | נס/105/א     | 3.00     | מ'    | מירווח - צידי (מטר)                |
|      |                  |          |           | נס/105/א     | 5.00     | מ'    | מירווח - אחורי (מטר)               |
|      |                  |          |           | נס/105/א     | 5.00     | מ'    | מירווח - אחורי (מטר)               |
|      |                  |          |           | נס/1/9       |          | מ'    | קו בניה לבריכה                     |
|      |                  |          |           | נס/105/א     |          |       | מרפסות                             |
|      |                  |          |           | נס/105/א     |          |       | מרפסות                             |
|      |                  |          |           | נס/105/א     |          |       | חדר מדרגות                         |

| תואם | ערך קיים<br>+מבוקש | ערך קיים | ערך מבוקש | מתוכנית        | ערך מותר | יחידה | זכות                   |
|------|--------------------|----------|-----------|----------------|----------|-------|------------------------|
|      |                    |          |           | נס/105/א       |          |       | חדר מדרגות             |
|      |                    |          |           | נס/105/א       |          |       | גג רעפים               |
|      |                    |          |           | נס/105/א       |          |       | גג רעפים               |
|      |                    |          |           | נס/105/א       |          |       | מדרגות                 |
|      |                    |          |           | נס/105/א       |          |       | מדרגות                 |
|      |                    |          |           | נס/2/1/ב       | 2.40     | מ'    | גובה מרתף              |
|      |                    |          |           | נס/2/1/ב       | 80.00    | ס"מ   | גובה חלונות למרתף      |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | גובה בנין              |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | קומת עמודים            |
|      |                    |          |           | נס/105/א       | 2.50     | מ'    | גובה קומת עמודים       |
|      |                    |          |           | נס/105/א       | 2.00     |       | מספר יחידות דיור למגרש |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | מבנה עזר               |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | בריכת שחיה             |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | בריכת שחיה             |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | עיצוב וגומור חזיתות    |
|      |                    |          |           | נס/407-0244475 |          |       | סטיה ניכרת             |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | סטיה ניכרת             |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | חניה                   |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/מק/105/א/6  | לא       | כך/לא | חניה מקורה             |
|      |                    |          |           | נס/407-0244475 |          |       | ניקוז                  |
|      |                    |          |           | נס/407-0244475 |          |       | ניקוז                  |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | מים, ניקוז וביוב       |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | ניקוז וביוב (בריכה)    |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | ניקוז וביוב (בריכה)    |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | חשמל                   |
|      |                    |          |           | נס/9/1         |          |       | חשמל                   |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | מערכות סולריות         |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | מערכות סולריות         |
|      |                    |          |           | נס/105/א       |          |       | גז                     |
|      |                    |          |           | נס/105/א       |          |       | גז                     |
|      |                    |          |           | נס/105/א       |          |       | אשפה                   |
|      |                    |          |           | נס/105/א       |          |       | אשפה                   |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | תכנית פיתוח            |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | תכנית פיתוח            |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | גינון                  |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/1/1         | לא       | כך/לא | עצים                   |
|      |                    |          |           | נס/105/א       |          |       | חישוב שטחים            |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | מרתף                   |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/2/1         | לא       | כך/לא | הוראות כלליות למרתפים  |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | גדר                    |
|      | לא                 | לא       | לא        | נס/105/א       | לא       | כך/לא | הוראות כלליות          |

| תואם | ערך קיים +מבוקש | ערך קיים | ערך מבוקש | מתוכנית      | ערך מותר | יחידה | זכות                  |
|------|-----------------|----------|-----------|--------------|----------|-------|-----------------------|
|      | לא              | לא       | לא        | אכרזה חקלאית | לא       | כך/לא | אכרזה חקלאית          |
|      |                 |          |           | נס/9/1       |          |       | מתן היתר בניה (בריכה) |
|      |                 |          |           | נס/9/1       |          |       | מתן היתר בניה (בריכה) |
|      |                 |          |           | נס/9/1       |          |       | היטל השבחה            |
|      |                 |          |           | נס/9/1       |          |       | היטל השבחה            |
|      | לא              | לא       | לא        | נס/תממ/21/3  | לא       | כך/לא | הערה                  |
|      | לא              | לא       | לא        | נס/תממ/21/3  | לא       | כך/לא | הערה                  |
|      |                 |          |           | נס/105/א     |          |       | התראות                |

### הערות בדקה

הבקשה הנדונה בישיבת ועדת המשנה מס' 2016328 ונדחתה לדיון חוזר לאחר התיקון, דיון בבקשה המתוקנת. הבקשה כוללת את ההקלות הבאות :

1. הגדלת שטחי הבניה בקומה א' לכ-20% במקום 15% המותרים עפ"י התב"ע, ללא חריגה בסה"כ שטחי הבניה.

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

לתקן ולהשלים טופס 1 וטבלת שטחים.  
לתקן חישוב שטחים ולהקטין השטח העיקרי של הבנין ל-50%  
להוסיף כל המידות בתכניות בהתאם לחישוב שטחים ומידות בפתחים.  
בתכנית פריסת גדרות להראות עומק הביסוס, מעקות, להנמיך גובה גדרות ל-1.50 מ' לכל היותר.  
לתכנן שטחי גינון 30% לכל הפחות וקליטת נגר עילי.  
לתת שער חניה נגלל ללא חריגה לתחום המדרכה.  
להקטין עומק של החצר האנגלית ל-1.50 מ' לכל היותר.  
לתקן ולהשלים תכניות, חתכים וחזיתות.  
להשלים את כל הדרישות התב"ע נס/9/1 ביחס לבריכת שחיה.

### המלצות מהנדס העיר

מומלץ לאשר הקלה להגדלת שטחי הבניה במקומה א' לצורך תכנון מיטבי של זכויות הבניה בחלקה.

### מהלך דיון

מר יצחק כהן יוצא מהדיון בועדה.  
שולם מציג הבקשה

### החלטות

הועדה מחליטה לאשר הקלה להגדלת שטחי הבניה במקומה א' לצורך תכנון מיטבי של זכויות הבניה בחלקה. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

- 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.



המשך בקשה להיתר : 2017131

- 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
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- חוות דעת יועץ בטיחות לבריכת שחיה.
- חוות דעת אקוסטית לבריכת שחיה.
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

|  |                     |                 |
|--|---------------------|-----------------|
| סעיף 16  | בקשה להיתר: 2017133 | תיק בניין: 4771 |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                     |                 |

**בעלי עניין**

**מבקש**  
הראל אברהם

הראל עינב, אשר, יניב, יוגב

**כתובת:** רחוב העפרוני

**גוש חלקה:** גוש: 3753 חלקה: 99 מגרש: 245

**תוכניות:** 1/1, 9/1, תמ"א/2/38, שטח המרחב המוגן, מק/105/א/6, תממ/21/3/1, 2/1/ב, 105/א/18, אכרזה חקלאית, תמא/35, תמא/38, תצר/624

**יעוד:** מגורים א

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

**שטח עיקרי:** 230.85 מ"ר **שטח שירות:** 15.15 מ"ר

**מהות הבקשה**

הקמת יחידת דיור חדשה (חלק מדו משפחתי), 2 קומות + מרתף

**הערות בדיקה**

מבוקשת הקלה להגדלת אחוזי בניה בקומה א' לכ-21% ללא חריגה בסה"כ אחוזי הבניה.

הבקשה פורסמה בתאריך 2/3/17 ולא התקבלו התנגדויות.

אין אישור אגף התשתיות למידע לבקשה, אין תכנית פיתוח מאושרת. אין התאמה בין מפת המדידה האחרונה ובין המפה המאושרת ע"י מח' תכנון העיר. התכניות לא ערוכות בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה יש לתקן ולהשלים את כל התכניות.

**המלצות מהנדס העיר**

מומלץ לדחות את הדיון בבקשה למועד חוזר, לאחר תיקון הבקשה והתאמת המפה המצבית לתכנית לצרכי רישום.

**מהלך דיון**

שולם מציג הבקשה.

**החלטות**

הועדה מחליטה לדחות את הדיון בבקשה למועד חוזר, לאחר תיקון הבקשה והתאמת המפה המצבית לתכנית לצרכי רישום.



### מהלך דיון

דורית מציגה התכנית.

### החלטות

לעניין מכתבי ההתנגדויות הועדה מחליטה כדלהלן:

1. יש להתרחק מהקירות התומכים.
2. נושא הרעש יובא להתייחסות יועץ אקוסטי.
3. שער החניה - מטופל משפטי.

לעניין ההקלות בקו הבנין הצידי והאחורי לבריכת שחיה ל - 1 מ' במקום 2 מ' עפ"י תב"ע, הועדה אינה מאשרת ההקלות. ניתן לתכנן את הבריכה בקווי הבנין המופיעים בתב"ע. ביצוע התאמת הבריכה טרם הוצאת היתר ולאשר בהתאם להחלטות רשות הרישוי ובתנאי הריסת והתאמת הבריכה לבקשה להיתר. כל התיקונים יבוצעו טרם הוצאת היתר.

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

- 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 מעבדה מוכרת
- 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
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה להקמת בריכת שחיה
- אישור יועץ בטיחות לבריכת שחיה
- חוות דעת של יועץ אקוסטי לגבי בריכת שחיה





|   |                            |                        |
|---|----------------------------|------------------------|
| <b>סעיף 18</b>  | <b>בקשה להיתר: 2017128</b> | <b>תיק בניין: 2643</b> |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                            |                        |

**בעלי עניין**

**מבקש**

י.ב. ניר יזמות והשקעות 2009 בע"מ

**כתובת:**

רחוב הבנים 109

**גוש חלקה:**

גוש: 3851 חלקה: 108

**שטח החלקות**

1130.00 מ"ר

**תוכניות:**

נס/66

**יעוד:**

מגורים מיוחד

**שטח מגרש:**

1130.00 מ"ר

**תאור הבקשה:** תוספת לדירה בבית משותף

**שטח עיקרי:**

1080.58 מ"ר

**שטח שירות:**

828.77 מ"ר

**יח"ד:**

10

**מהות הבקשה**

הבקשה לפתור מחניה תמורת תשלום לקרן חניה והארכת החלטה לחיזוק מבנה נגד רעידות אדמה, תוספת 10 יח"ד 2.5 קומות והגדלת שטחי הדירות הקיימות ע"פ ת.מ.א. 38

**הערות בדיקה**

הבקשה המפורטת מטה נדונה ואושרה בישיבת ועדת המשנה מיום 10.4.16 מבוקש להאריך את תוקף ההחלטה ולפטור מחניה תמורת תשלום קרן חניה.

מבוקש מכח ת.מ.א. 38:

1. תוספת 2.5 קומות מעל ל-3 קיימות
2. תוספת 10 יח"ד מעל ל-12 יח"ד קיימות
3. הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר ליח"ד
4. בניה בקווי בנין צידיים וקדמי של עד כ-2.00 בניה בהקלה של ממדים בקו בנין 0- בגבול החלקה הדרומי בניה בהקלה של ממ"דים בחזית הצפונית בקו בנין של עד כ- 0.7 מ'

הבקשה פורסמה, פירסום אחרון בתאריך 12.2.16 התקבלו התנגדויות שלגביהן החליטה הועדה: "הועדה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות.

ה-ממ"ד בדירות דרום מערב יתוכננו לכיוון רחוב הבנים (חזית מערבית) ולא לכיוון דרום בקו בנין 0".

**המלצות מהנדס העיר**

מומלץ לאשר מקום חניה אחד בקרן חניה, בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 8.3.17 (רצ"ב החלטה) גובה קרן החניה ייקבע בהתאם לחוות דעת שמאי הועדה ובהתאם לעלות ביצוע החניה בפועל.

**מהלך דיון**

גב' סמדר אהרוני יצאה בחלק הראשון של הדיון בבקשה. נכחה בהחלטה.

**החלטות**

הועדה מאשרת הארכת תוקף החלטה ל - 4 חודשים נוספים ומקום חניה אחד בקרן חניה, בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 8.3.17.

גובה קרן החניה ייקבע בהתאם לחוות דעת שמאי הועדה ובהתאם לעלות ביצוע החניה בפועל. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.



המשך בקשה להיתר : 2017128

- ערבות בנקאית
- 3 תוכניות סופיות להיתר
- תוכנית היתארגנות באתר כוללת : אישור תשתיות, תאגיד המים ומח' תנועה
- אישור אגף הנכסים



|   |                     |         |
|---|---------------------|---------|
| 2352 תיק בניין:   | בקשה להיתר: 2017094 | סעיף 19 |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                     |         |

**בעלי עניין**

**מבקש**

שוקר חיים ועליזה

רזלי ליאור

מידני דוד ואיילת

**כתובת:**

רחוב נורדאו 13

**גוש חלקה:**

גוש: 3637 חלקה: 122

**שטח החלקות**

950.00 מ"ר

**תוכניות:**

נס/1

**יעוד:**

מגורים ג + חזית מסחרית

שטח מגרש: 950.00 מ"ר

**תאור הבקשה:** הוספת מרפסת

**שטח עיקרי:**

86.80 מ"ר

**מהות הבקשה**

תוספת שטח לגזוזטראות ע"י שימוש באחוזי בניה שנותרו ב-3 דירות לחזית אחורית

**הערות בדיקה**

מבוקשת הגדלת גזוזטראות על חשבון הקלה בשטחי הבניה של כ- 9.3% (כ-87 מ"ר) למרפסות מקורות בהתאם להוראות נס/מק/212.

הבקשה פורסמה פרסום אחרון 13.2.17 לא התקבלו התנגדויות. להתאים גימור הגזוזטראות להמבנה הקיים

**המלצות מהנדס העיר**

מומלץ לאשר הקלה בשטחי הבניה למרפסות מקורות בהתאם להוראות נס/מק/212 לצורך תכנון מיטבי של הזכויות בחלקה ולצורך התאמת המפרסות לדירות האחרות בבנין.

**מהלך דיון**

רוני מציג הבקשה.

**החלטות**

הועדה מחליטה לאשר הקלה בשטחי הבניה למרפסות מקורות בהתאם להוראות נס/מק/212 לצורך תכנון מיטבי של הזכויות בחלקה ולצורך התאמת המפרסות לדירות האחרות בבנין. היתר יוצא בכפוף לאמור לעיל, השלמת גליון הדרישות והערות הבדיקה ובתיאום עם מחלקת רישוי.

- 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



המשך בקשה להיתר : 2017094

- 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
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- מח' נכסים



|   |                            |                        |
|---|----------------------------|------------------------|
| <b>סעיף 20</b>  | <b>בקשה להיתר: 2017129</b> | <b>תיק בניין: 4883</b> |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                            |                        |

**בעלי עניין**

**מבקש**

מוסקאלץ אינה ואולג

**כתובת: נס ציונה**

**גוש חלקה:** גוש: 3751 חלקה: 130 מגרש: 323

**שטח החלקות:** 316.09 מ"ר

**תוכניות:** נס/151

**יעוד:** אזור מגורים א' שטח מגרש: 316.09 מ"ר

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

**שטח עיקרי:** 180.23 מ"ר **שטח שירות:** 122.09 מ"ר **יח"ד:** 1

**מהות הבקשה**

יח"ד חדשה 2 קומות + מרתף

**הערות בדיקה**

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקלה בקווי הבנין הצידיים (מערבי והמזרחי) של כ-10% מבוקש 3.15 מ' במקום 3.5 מ' ע"פ ת.ב.ע.
  2. הקלה בקו אחורי של 10% מוצע 6.3 מ' במקום 7.00 מ' ע"פ ת.ב.ע.
  3. הגבהת מפתח קומת מרתף לכ-2.6 מ' במקום 2.4 מ' ע"פ ת.ב.ע.
  4. התקנת כלים סנטרים במרתף
  5. פתיחת דלת חימונית למרתף
- הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 23/3/17 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1 וסכמת שטחים

לתכנן גג רעפים ע"פ הוראות ה-ת.ב.ע והוראות מרחביות

להתאים חצר אנגלית לתקנות (אין לחרוג מקו הבנין יותר מ-1.5 מ') ועומק של א יעלה על 0.15 מ' מסף חלון מרתף מידת מפתח חלונות מרתף 0.8 מ' צמוד לתקרה בהתאם להוראות ה-ת.ב.ע (יש לציין מיפלסים ומידות בהתאמה) לציין גובה מפתח מחסן (2.4 מ')

להגדיל פייר כביסה ל-0.6 מ"ר או לכלול בשטחי הבניה

לבטל מתוכנית הגג קורות ??? סימונים בקווים הנמצאים מעבר לקווי הבנין, כולל מעל לחניה לא מקורה לתקן חזיתות בהתאם לתוכניות

להתאים קרוי חניה ומפלסי הקרוי לתקנות תכנון ובניה במרווחים ול-ת.ב.ע (2.4 מ' גובה פנימי, 2.6 מ' קוקוד ממפלס רצפת החניה)

לציין הערה " שער החניה לא יבלוט בשום מקרה לתחום הרחוב, ויבוצע באישור מהנדס חשמל" לצפות גדרות לשטחי ציבור ע"פ הוראות מידע תיכנוני, גדרות לגובלים יש לטייח

לסמן קרקע גובלת ומתוכננת בפרס גדרות

לתת בניה משמרת מים

לתקן ולהשלים תוכנית פיתוח ע"פ מח' תשתיות

לציין חומרי הגמר בחזיתות.

**המלצות מהנדס העיר**

**הקלות מס' 1 - 2**

מומלץ לאשר הקלות בקווי הבנין הצידיים (מערבי ומזרחי) ובקו בנין אחורי מכיוון שלא ניתן לממש

את זכויות הבניה לעניין הקווי הבנין ולצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה במגרש.

#### הקלות 3, 4, 1 - 5

מומלץ לאשר: הגבהת מפתח קומת המרתף, התקנת כלים סניטריים ופתיחת דלת חיצונית למרתף, זאת בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26/3/14 (רצ"ב החלטה).

#### מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

#### החלטות

#### הקלות מס' 1 - 2

הועדה מאשרת הקלות בקווי הבנין הצידיים (מערבי ומזרחי) ובקו בנין אחורי מכיוון שלא ניתן לממש את זכויות הבניה לעניין הקווי הבנין ולצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה במגרש.

#### הקלות 3, 4, 1 - 5

הועדה מאשרת הגבהת מפתח קומת המרתף, התקנת כלים סניטריים ופתיחת דלת חיצונית למרתף, זאת בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26/3/14.

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

- 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 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 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
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור אגף נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ניתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו

|   |                     |         |
|---|---------------------|---------|
| 1407 תיק בניין:   | בקשה להיתר: 2015532 | סעיף 21 |
| פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017 |                     |         |

**בעלי עניין**

**מבקש**

בנימין דורי דור

בנימין אורנה

**כתובת:**

רחוב סטרומה 13

**גוש חלקה:**

גוש: 3636 חלקה: 110

**יעוד:**

מגורים א-2

**שימושים:**

יחידה אחת מדו משפחתי

**תאור הבקשה:** הריסה ובניה חדשה

**שטח עיקרי:**

245.92 מ"ר **שטח שירות:** 19.00 מ"ר **יח"ד:** 1

**מהות הבקשה**

הריסה והקמת יח"ד חדשה (חלק מדו משפחתי), 2 קומות.

**הערות בדיקה**

הבקשה פורסמה באתריך 18.12.15 והתקבלה התנגדות השותף בנכס. הבקשה נדונה בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201603 מתאריך 16/03/2016, אשר החליטה:

**"הועדה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות.**

**תנאי להתחלת העבודות שיופיע בהיתר הבניה יהיה מתן פתרון חלופי פיסי, לשוחת הביוב הקיימת בשטח נשוא ההיתר"**

**מבוקשת הארכת תוקף ההחלטה.**

לתקן ולהשלים טופס 1 לתקן חישוב שטחים, לחשב שטח בליטות כשטח עיקרי. להראות תכנית / חתך / חזית של המחסן תכנית גג : לסמן דוד בחלל הגג רעפים

**מהלך דיון**

דורית מציגה הבקשה

**החלטות**

**הועדה מאשרת הבקשה .**

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

- 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

המשך בקשה להיתר : 2015532

- אישור חברת בזק
- אישור התקשרות עם מעבדה מוכרת
- אישור חברת החשמל
- 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

-----  
אינג' בועז גמליאל  
מהנדס הועדה

-----  
עמוס לוגסי  
יו"ר ועדת מישנה  
מקומית  
לתכנון ובניה

**הישיבה התקיימה בחדר ישיבות תחתון , רח' הבנים 9, נס-ציונה**