



תאריך: 22/05/2017
ת. עברי: כ"ו באייר תשע"ז

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201705

בתאריך: 10/05/2017 י"ד באייר תשע"ז שעה 19:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|------------------|---------------------------------|
| מר עמוס לוגסי | - יו"ר ועדת המשנה |
| מר שחר רובין | - סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה |
| גב' ציפי זילברמן | - חברת ועדת המשנה |
| גב' סמדר אהרוני | - חברת ועדת המשנה |
| מר לירן יגודה | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
- הערה:** השתתף בדיון החל מנושא ההנחיות המרחביות ועד לדיון בסעיף מס' 3.

מר אלי לוי - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.

הערה: נכנס החל מהדיון בסעיף מס' 2

מר יצחק כהן - מ"מ חבר ועדה

הערה: יצא לאחר הדיון בסעיף מס' 2.

נציגים:

גב' אילנה אביעד - איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגל:

אינג' בועז גמליאל - מהנדס העיר

עו"ד שולמית כהן מנדלמן - יועמ"ש

הערה: הצטרפה לדיון עו"ד מיכל שפירר - תובעת עירונית

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

גב' דורית רובין-ארמרמן - ס. מנהל מח' רישוי ובניה

מוזמנים:

תומר רחמים - מנהל מח' איכות סביבה

נעדרו:

חברים:

מר יהודה חיימוביץ' - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה.

נציגים:

מינהל מקרקעי ישראל -

רשות הכבאות -

המשרד לבטחון המדינה -

מר גמליאל שמעון

מפקד משטרת נס ציונה



המשך משתתפים לישיבה:

נציגים:	איתי בורשטיין	- נציג שר הפנים
	נציג משרד השיכון	-
	מר מיכאל זלינגר	- פיקוד עורף
	מר מארק חוזין	- לשכת הבריאות הנפתית רחובות
	גבי ורד אדרי	- המשרד להגנת הסביבה
סגל:	מר דרור מרגלית	- מנהל אגף הנכסים
	רעות פוקס	- מרכזת תכנון עיר
מוזמנים:	שלמה אליהו	- מבקר העיריה

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201704 מתאריך 19.4.17

פרוטוקול מאושר פה אחד.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 19:00
1	דיון כללי	201707	הנחיות מרחביות עפ"י סעיף 145 ד לחוק התכנון והבניה				4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	407-0246751	נס/ מק/ 115 / 3 - מתחם לב העיר	גוש : 3845 מחלקה : 270 עד חלקה : 270	מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ	ביל"ו	6
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0378414	נס/137/3- התחדשות אזור תעשייה ב'	גוש : 3848 מחלקה : 20 עד חלקה : 20	דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ	נס	9 שעה : 19:00
4	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	בינוי נס/145/ב/1	בינוי נס/145/ב/1	גוש : 3850 מחלקה : 15 עד חלקה : 15			13
5	תוכנית בניין עיר	שינוי נ.ת לתכנית נס/	שינוי לנספח תנועה לתכנית נס/96/3			נס	15
6	תוכנית בניין עיר הפקעה	הפקעה 06/2017	עפ"י תכנית נס/96	גוש : 3641 מחלקה : 128 עד חלקה : 128	עיריית נס ציונה	אלי כהן 5	16 שעה : 19:00
7	בקשה להיתר	2017150	בניה חדשה	גוש : 3751 חלקה : 129 מגרש : 322	יעיש אביעד	בני בנימין 19	17
8	בקשה להיתר	2017153	תוכ' שינויים + תוס' שטח	גוש : 3637 חלקה : 493 תכ' : נס/1/1	שלום מנחם	רחוב גולומב 16	19



נס-ציונה

סעיף 1	דיון כללי: 201707
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201705 תאריך: 10/05/2017	

פתוח סטטוס:

01/05/2017

תאריך פתיחה:

מהות

תיקון ההנחיות המרחביות שאושרו בוועדת משנה לתכנון ובניה ב-14/12/15

חוות דעת

סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה (הנחיות מרחביות) נכנס לתוקף ב-1/1/2016. התקנות לגבי עבודות פטורות מהיתר פורסמו ביוני 2014. התקנות קבעו כי התנאים המרחביים, שוועדה מקומית רשאית לפרסם לעניין עבודות פטורות מהיתר, יהיו בתוקף רק ל-180 ימים ממועד תוקפו של סעיף 145ד.

משמעות הדבר היא, שמאז יולי 2016, לפני יותר מחצי שנה, התנאים המרחביים אינם תקפים.

לפיכך אנחנו רוצים לאשר ולעדכן את ההנחיות המרחביות שלנו מחדש בוועדה המקומית

מהלך דיון

מה"ע מסביר בפני הועדה כי סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה (הנחיות מרחביות) נכנס לתוקף ב-1/1/2016. התקנות לגבי עבודות פטורות מהיתר פורסמו ביוני 2014. התקנות קבעו כי התנאים המרחביים, שוועדה מקומית רשאית לפרסם לעניין עבודות פטורות מהיתר, יהיו בתוקף רק ל-180 ימים ממועד תוקפו של סעיף 145ד.

משמעות הדבר היא, שמאז יולי 2016, לפני יותר מחצי שנה, התנאים המרחביים אינם תקפים.

לפיכך אנחנו רוצים לאשר ולעדכן את ההנחיות המרחביות שלנו מחדש בוועדה המקומית

סמדר ירון מבקשת להוסיף להנחיות מרחביות פרטניות במתחמים שינתנו בעת מסירת מידע להיתר:

- 1.1 "ציר המאסף המרכזי דרך הנפת הדגל והמשכה מערבה" (מח/173, נס/200/א):
ציר זה מהווה ציר ראשי חדש, נושא פיתוח במגרשים הגובלים בו יהיו מפורטות מעבר למה שרשום בהנחיות.
- 1.2 לרשימת התכניות שבתחומן ינתנו הנחיות מרחביות פרטניות יש להוסיף את תכנית נס/128, נס/126/ב, נס/126/א.
2. הנחיות לפיתוח מגרש: סעיף 1 בניה רוויה שטחים בקו הבנין יהיו שטח מגוון. נכון גם לבניה לתעסוקה.
3. "גדרות דירות הגן בבניה רוויה בחזית הפונה לרחוב..." יש להוסיף: "וגדרות שגובהן מעל 1 מ' באזורי תעסוקה" וזאת על מנת שלא ליצור מצב שבו גם באזור תעסוקה בו הולך הרגל ברחוב פוגש גדרות גבוהות לאורך חזיתות המגרשים.
4. יש לתקן את ההנחיה:
גובה הגדר: יש להוסיף הנחיות לגובה גדרות באזורי תעסוקה: "בבנייני מגורים משותפים ובבנייני תעסוקה..."

החלטות

הועדה מחליטה לאשר ולעדכן את ההנחיות המרחביות ולהוסיף להנחיות מרחביות פרטניות במתחמים שינתנו בעת מסירת מידע להיתר:

- 1.1 "ציר המאסף המרכזי דרך הנפת הדגל והמשכה מערבה" (מח/173, נס/200/א):
ציר זה מהווה ציר ראשי חדש, נושא פיתוח במגרשים הגובלים בו יהיו מפורטות מעבר למה שרשום בהנחיות.
- 1.2 לרשימת התכניות שבתחומן ינתנו הנחיות מרחביות פרטניות יש להוסיף את תכנית נס/128, נס/126/ב, נס/126/א.



2. הנחיות לפיתוח מגרש: סעיף 1 בניה רוויה שטחים בקו הבנין יהיו שטח מגונן. נכון גם לבניה לתעסוקה.
3. "גדרות דירות הגן בבניה רוויה בחזית הפונה לרחוב..." יש להוסיף: "וגדרות שגובהן מעל 1 מ' באזורי תעסוקה" וזאת על מנת שלא ליצור מצב שבו גם באזור תעסוקה בו הולך הרגל ברחוב פוגש גדרות גבוהות לאורך חזיתות המגרשים.
4. יש לתקן את ההנחיה :
גובה הגדר: יש להוסיף הנחיות לגובה גדרות באזורי תעסוקה : "בבנייני מגורים משותפים ובבנייני תעסוקה..."



סעיף 2	תכנית מפורטת: נס/0246751-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201705 תאריך: 10/05/2017	

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 רוה

בעל קרקע עיריית נס ציונה

מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ

סי-בר בע"מ

כתובות ביל"ו, 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 הדיון
רקע לדיון:

התכנית נידונה בישיבת ועדת המשנה בתאריך ה-19/4/2017 ובה הוחלט על הפקדת התכנית בתנאים לבקשתם של חברי הועדה, הוחלט כי 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. בהמשך להחלטה שהתקבלה בנושא שבנדון ולאחר שמיעת הקלטות של ישיבות מליאת הועדה המקומית שהתקיימו בתאריכים ה-30/12/2015 ו-6/1/2016 התברר כי קיימת טעות סופר בסדר יום ובפרוטוקול מליאת הועדה המקומית מתאריך ה-6/1/2016 ונרשם שמספר הקומות המאושר במבני המגורים הוא 13 קומות מעל קומת עמודים, במקום 13 קומות כולל קומת עמודים.

לאור זאת, יש לתקן את פרוטוקול ועדת המשנה מתאריך 19/4/2017 כך שבכל מקום שבו מפורט מספר הקומות ירשם שמספר הקומות המאושר במבנה המגורים בתכנית הוא 13 קומות כולל קומת עמודים.

מספר קומות זה הינו מספר הקומות המבוקש בתכנית כפי שמשקף מהוראותיה ומאפשר את ביצוע כל יחידות הדיור המאושרות, למעט האמור לעיל גובה המבנים בתחום התכנית יהיה על פי התכנית המאושרות.

על מליאת הועדה המקומית לדון בתיקון טעויות הסופר בסדר היום ובפרוטוקול.

מטרת התכנית

שינוי בינוי במתחם הקניותר והכיכר העירונית במרכז העיר.

החלטות מדיונים קודמים

בישיבת ועדת המיטלה לתכנון ולבניה מספר 201704 מתאריך 19/04/2017 הוחלט :

להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן, מספר הקומות שייקבע בתכנית יהיה בהתאם להחלטת המליאה כפי שתשתקף משמיעת ההחלטות 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 שיחתם 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.

המלצת מהנדס העיר

לתקן את הפרוטוקול ולקבוע בו כי תנאי לאישור התכנית הוא שגובה מבנה המגורים במגרש 603 יהיה 13 קומות כולל קומת עמודים.

למעט השינוי האמור לעיל, גובה המבנים בתכנית יהיה על פי תכניות מאושרות. כל שאר התנאים לאישור התכנית ללא שינוי, כמפורט:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מספר הקומות המאושר במבנה המגורים במגרש 603 בתכנית הוא 13 קומות כולל קומת עמודים. למעט השינוי האמור לעיל, גובה המבנים בתחום התכנית יישאר בהתאם לתכניות המאושרות.
2. השלמת התכנון התנועתי בתכנית וביטול הרמפה ברחוב האירוסים בהתאם לדרישות מהנדס העיר וממ"ח תנועה.
3. התאמת תקן חנייה לתקן החנייה בתכנית התקפה נס/מק/2/115.
4. לא תותר חנייה עילית במגרשים 203, 501, 601, 602, 603.
5. אישור ממ"ח תנועה, תשתיות, מחלקת גינון, אישור מי ציונה.
6. חתימה על הסכם מעודכן.
7. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לרישום.
8. אין לפרט גובה מבני המגורים בתא שטח 603. יותר לובי כניסה לבניין בגובה שתי קומות.

9. 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.
10. אין לאשר הפחתת שטחים עיקריים ושטחי שירות ביחס לזכויות מתוקף תכניות מאושרות ו/או העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
11. הפחתת זכויות ממגרש והעברתן למגרש אחר כפופה להסכם שיחתם בין מגישי התכנית והעירייה.
12. השלמת טבלת חישוב זכויות מצב מאושר בהשוואה למצב מוצע.
13. לא מאושרת תכנית של 100% בתא שטח 601.
14. השימושים וההוראות, ככל שאינם נובעים ממטרות התכנית, יהיו בהתאם לתכנית התקפה נס/מק/2/115.
15. השלמת הסכם הרשאת תכנון חתום על ידי הבעלים וסי- בר.
16. יש לאשר את תכנית הבינוי, גובה מפלסים, 0.0 של הבניינים והכיכר לרבות תכנון הכיכר על ידי מהנדס העיר ומח' תשתיות.
17. תיקון שלבי ביצוע על פי הנחיות מהנדס העיר.
18. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר.

החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

אושר פה אחד.

משתתפים:

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



סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: נס/0378414-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201705 תאריך: 10/05/2017	

שם התכנית: נס/3/137- התחדשות אזור תעשייה ב'
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית
שטח התוכנית 70,629.00 מ"ר (70.629 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ

מתכנן

קובי לויצקי

בעל קרקע

עיריית נס ציונה

דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ

רשות הפיתוח

נאות המושבה

ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

כלל חברה לביטוח בע"מ

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3848	לא	לא	20	20	לא
3849	לא	לא	40	40	כן
3849	לא	לא	41	41	כן
3849	לא	לא	47	47	לא
3849	לא	לא	48	48	כן
3849	לא	לא	54	54	כן
3849	לא	לא	57	57	לא
3849	לא	לא	60	60	כן

מטרת הדיון

התכנית נדונה בישיבת ועדת המשנה בתאריך 8/6/2016 והוחלט להמליץ על הפקדתה בתנאי תיקונים לרבות ביטול שימוש לדיוור מוגן.

התכנית מובאת לדיון נוסף לאחר שהיזם תיקן חלק מהתיקונים שנדרשו.

היזם לא ביטל את השימוש לדיוור מוגן ומבקש שהועדה תדון בנושא זה בשנית, זאת לאור החלטת המדיניות של מליאת הועדה המקומית בנושא הדיוור המוגן שהתקבלה בתאריך 26/10/2016 על פיה המגרש עומד בקריטריון הקובע העדפה לדיוור מוגן במגרשים גדולים.

מטרת התכנית

שדרוג אזור התעסוקה ע"י התאמה, פירוט והשלמת שימושי תעסוקה, מסחר, דיון מוגן וכד' במתחם תעסוקה ע"פ נס/1/1, לתכליות המותרות בתממ/21/3.

החלטות מדיונים קודמים

בישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201606 מתאריך 08/06/2016 הוחלט :
להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מאחר ובעיר נס ציונה קיים מחסור בשטחי מסחר ומשרדים, שינוי הייעוד לשימושים אלו הוא המיטבי בהתחשב במחסור זה. הועדה אינה מאשרת את השימוש המוצע לדיר מוגן בשטח התכנית, איזור התעשייה אינו נותן פתרון מספק מבחינת צרכי ציבור, תנועה, חניה, ותנאים סביבתיים נאותים למגורים של דיר מוגן.
 2. תנאי להקמת הבנייה בתא שטח 2 הינו הריסת תחנת הדלק בתא שטח זה.
 3. יש לכלול את מפעל הבטון בשטח התכנית. יש לבטל את השימוש של מפעל הבטון ובמקומו לקבוע שימושים המתאימים למתחם.
 4. קיימת סתירה בין המצב הקיים המוצג בתכנית לבין המצב הקיים על פי תכניות מאושרות וייתכן וגם ביחס למצב בפועל. יש להתאים את המצב הסטטוטורי המוצג בתכנית למצב המאושר בהתאם לתכניות התקפות בשטח התכנית וככל הנדרש למצב הקיים בפועל והתאמת הקו הכחול בהתאם.
 5. הועדה המקומית לא תהיה יזם ו/או מגיש התכנית.
 6. התכנית לא תפחית זכויות בניה מהזכויות הקיימות מתוקף תכניות מאושרות.
 7. פירוט שטחי השירות על פי שימושים ובכלל זה פירוט היקף השטחים לצורך חניה עילית.
 8. סימון הסככות הקיימות בתא שטח 2 להריסה.
 9. דרך הגישה לחניה העילית (מכוון מערב) תהפוך לדרך ציבורית בקטע שבין הככר לבין מבנה הציבור מדרום לתכנית. במידה והיזם יוכיח כי לא ניתן לבצע דרישה זו על פי דרישת משרד הבריאות, יש להתאים את זיקת ההנאה בתא שטח 1 לרוחב הכביש והמדרכות במצב הקיים.
 10. קו בניין למבנים קיימים בהיתר על פי מצב קיים, לא יותר קו בניין אפס לכיוון השטחים מדרום וממערב לתכנית.
 11. פתרונות החניה יתוכננו לכל תא שטח בנפרד למעט תא שטח 1 במידה ויחולק לשני מגרשים חדשים. במידה ותא שטח 1 יחולק לשני מגרשים חדשים, פצרון החניה למגרש הנוסף יכול שינתן בתא שטח מס' 1.
 12. התאמת רוחב הדרך החדשה (כביש מס' 4) שמהווה את המשך רח' הפטיש למצב קיים של 20 מ' ולא 18 מ' כמסומן.
 13. תיאום נספחי התנועה והחניה עם ממ"ח תנועה.
 14. חתימה על כתב התחייבות ושיפוי.
 15. נושא האיחוד והחלוקה ייבחן בועדה המחוזית בעת הגשת התוכנית.
 16. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר אושר פה אחד.
- משתתפים : יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן.

המלצת מהנדס העיר

- להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. תנאים והוראות לגבי הקמת הדיר המוגן (כדוגמת מס' יח"ד, גודלם, מנגנוני תפעול ואחזקה וכדומה) במידה ויאושר השימוש המבוקש. יש לתקן בהתאם למסמך מדיניות הועדה המקומית ובתיאום עם יועמ"ש הועדה.
 2. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 2 הינו הריסת תחנת הדלק בתא שטח זה.
 3. סימון הסככות הקיימות בתא שטח 2 להריסה.
 4. תא שטח 2 : התאמת קו הבנין דרומי במגרש מספר 2 לבניו המוצע בתכנית.
 5. ביטול החניה העילית הפונה לרחוב אהרון מאיר מזיא שבתחום הדרך הציבורית.
 6. הקטנת תכסית המבנה שבתא שטח 2 ל 50%. יש לתכנן כיכר פתוחה לציבור במפלס הקרקע בחלק שפונה לצומת אהרון מאיר מזיא והפטיש.
 7. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית : הגשת חוות דעת כלכלית/ שמאית לעניין פינוי מפעל הבטון וזכויות הבניה שנקבעו בתכנית בתיאום עם מהנדס העיר.
 8. קיימת סתירה בין המצב הקיים המוצג בתכנית לבין המצב הקיים על פי תכניות מאושרות וייתכן וגם ביחס למצב בפועל. יש להתאים את המצב הסטטוטורי המוצג בתכנית למצב המאושר בהתאם לתכניות התקפות בשטח התכנית על ידי תיקון סימון גבול ההפקעה בחלק הצפוני של תא שטח 2.
 9. התאמת הגובה המוצע בתכנית למדיניות תכנית המתאר לאזור זה.
 10. הצגת אישור משרד הביטחון לעניין הגובה המוצע בתכנית.
 11. הועדה המקומית לא תהיה יזם ו/או מגיש התכנית.
 12. התכנית לא תפחית זכויות בניה מהזכויות הקיימות מתוקף תכניות מאושרות.
 13. בהוראות התכנית יש לפרט בנפרד (לרבות בכל תא שטח בטבלת הזכויות) שטחי בניה לשטח עיקרי ושירות לשימוש מסחר, תעסוקה והשטח לדיר מוגן.
 14. בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום : 20/5/2013, פתרונות החניה יתוכננו לכל תא שטח בנפרד וינתנו בתחומם.
 15. פירוט היקף השטחים לצורך חניה עילית בקומות במבנים בתא שטח 1.
 16. תקן חניה יהיה על פי תקן נס ציונה כפי שאושר במליאת בניין עיר מתאריך 8/3/17.
 17. תיאום נספחי התנועה והחניה ואישורם על ידי ממ"ח תנועה.
 18. בתא שטח מספר 1 דרך הגישה לחניה העילית (מכוון מערב) תסומן ותרשם כזיקת הנאה לציבור הרחב לטובת מעבר של כל רכב, אופניים, הולכי רגל, ותשתיות ותותאם לרוחב הכביש והמדרכות במצב קיים.

19. קו בניין למבנים קיימים בהיתר יותאם לקבוע בהיתר הבניה הקיימים.
20. במגרש 1 לא יותר קו בניין אפס לבניה חדשה לכיוון השטחים הגובלים בו מדרום וממערב . במגרש 2 לא יותר קו בניין אפס לבניה חדשה לכיוון השטחים הגובלים בו ממערב .
21. סימון להריסה של המבנים והגדרות בתא שטח 10 . תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 10 הינו הריסת המבנים והגדרות הפולשים לתחום זכות הדרך.
22. התאמת רוחב הדרך החדשה (כביש מס' 4 שמהווה את המשך רח' הפטיש לכיוון מערב) למצב קיים של 20 מ' ולא 18 מ' כמסומן.
23. שינוי ייעוד תא שטח מס' 3 משפ"פ שלצ"פ, בכפוף לבדיקה כי תא השטח אינו מכיל תשתיות שמשמשות את תפעול תחנת הדלק.
24. איחוד תא שטח 8+9 לתא שטח אחד בייעוד שב"צ.
25. הוספת 20% זכויות לטובת שימושים סחירים בתא שטח בייעוד שב"צ.
26. חתימה על כתב התחייבות ושיפוי.
27. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה אך היא אינה כוללת טבלאות איזון/ הקצאה. עמדת הועדה היא כי נדרש להכין טבלת איזון/הקצאה כתנאי להיתרי בנייה והועדה סבורה כי רצוי שהטבלאות יהיו חלק ממסמכי התכנית. כדי להמנע מעיכוב נוסף שעלול להגרם בשל הצורך לאשר תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות איזון לאחר אישור תכנית זו, הועדה מוכנה לדחות את הדיון בנושא זה לעת הגשת התכנית לועדה המחוזית.
28. הקטנת תוואי הדרך המוצעת בתא שטח 12 המהווה נגישות למבנה הציבור.
29. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר.

החלטות

- להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. הועדה אינה מאשרת את השימוש המבוקש לדיר מוגן בתא שטח מספר 2 מאחר ובנס ציונה קיים מחסור בשטחי מסחר ומשרדים ושינוי הייעוד לשימושים אלו הוא המיטבי בהתחשב במחסור זה.
 2. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 2 הינו הריסת תחנת הדלק וכל המבנים והמחברים הקיימים בתא שטח זה. שלבי ההריסה יהיו על פי הנחיות מחלקת תכנון.
 3. סימון הסככות הקיימות בתא שטח 2 להריסה.
 4. תא שטח 2 : התאמת קו הבנין דרומי במגרש מספר 2 לבינוי המוצע בתכנית.
 5. ביטול החניה העילית הפונה לרחוב אהרון מאיר מזיא שבתחום הדרך הציבורית.
 6. לא תותר חנייה עילית מקורה בתא שטח 2.
 7. הקטנת תכנית המבנה שבתא שטח 2 ל 50%. יש לתכנן כיכר פתוחה לציבור במפלס הקרקע בחלק שפונה לצומת אהרון מאיר מזיא והפטיש.
 8. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית : הגשת חוות דעת כלכלית/ שמאית לעניין פינוי מפעל הבטון וזכויות הבניה שנקבעו בתכנית בתיאום עם מהנדס העיר.
 9. קיימת סתירה בין המצב הקיים המוצג בתכנית לבין המצב הקיים על פי תכניות מאושרות וייתכן וגם ביחס למצב בפועל. יש להתאים את המצב הסטטוטורי המוצג בתכנית למצב המאושר בהתאם לתכניות התקפות בשטח התכנית על ידי תיקון סימון גבול ההפקעה בחלק הצפוני של תא שטח 2.
 10. התאמת הגובה המוצע בתכנית למדיניות תכנית המתאר לאזור זה.
 11. הצגת אישור משרד הביטחון לעניין הגובה המוצע בתכנית.
 12. הועדה המקומית לא תהיה יזם ו/או מגיש התכנית.
 13. התכנית לא תפחית זכויות בניה מהזכויות הקיימות מתוקף תכניות מאושרות.
 14. בהוראות התכנית יש לפרט בנפרד (לרבות בכל תא שטח בטבלת הזכויות) שטחי בניה לשטח עיקרי ושירות לשימוש מסחר ותעסוקה (בתיאום עם מחלקת תכנון).
 15. בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום : 20/5/2013, פתרונות החניה יתוכננו לכל תא שטח בנפרד וינתנו בתחומו.
 16. פירוט היקף השטחים לצורך חניה עילית בקומות במבנים בתא שטח 1.
 17. לא תותר חנייה עילית מקורה בתא שטח 2.
 18. תקן חניה יהיה על פי תקן נס ציונה כפי שאושר במליאת בניין עיר מתאריך 8/3/17.
 19. תיאום נספחי התנועה והחניה ואישורם על ידי ממ"ח תנועה.
 20. בתא שטח מספר 1 דרך הגישה לחניה העילית (מכוון מערב) תסומן ותרשם כזיקת הנאה לציבור הרחב לטובת מעבר של כל רכב, אופניים, הולכי רגל, ותשתיות ותותאם לרוחב הכביש והמדרכות במצב קיים ותתחבר למבנה הציבור שמדרום.
 21. קו בניין למבנים קיימים בהיתר יותאם לקבוע בהיתר הבניה הקיימים.
 22. ככלל, במגרש 1 לא יותר קו בניין אפס לבניה חדשה לכיוון השטחים הגובלים בו מדרום וממערב . במגרש 2 לא יותר קו בניין אפס לבניה חדשה לכיוון השטחים הגובלים בו ממערב . בקשות היזם לשינויים בקווי בניין לצורך התחברות לבנייה קיימת ייבחנו על ידי מהנדס העיר.



23. סימון להריסה של המבנים והגדרות בתא שטח 10 . תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 10 הינו הריסת המבנים והגדרות הפולשים לתחום זכות הדרך.
24. התאמת רוחב הדרך החדשה (כביש מס' 4 שמהווה את המשך רח' הפטיש לכיוון מערב) למצב קיים של 20 מ' ולא 18 מ' כמסומן.
25. שינוי ייעוד תא שטח מס' 3 משפ"פ שלצ"פ, בכפוף לבדיקה כי תא השטח אינו מכיל תשתיות שמשמשות את תפעול תחנת הדלק.
26. איחוד תא שטח 8+9 לתא שטח אחד בייעוד שב"צ.
27. הוספת 20% זכויות לטובת שימושים סחירים בתא שטח בייעוד שב"צ.
28. חתימה על כתב התחייבות ושיפוי.
29. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה אך היא אינה כוללת טבלאות איזון/ הקצאה. עמדת הועדה היא כי נדרש להכין טבלת איזון/הקצאה כחלק מתכנית זו וזאת כדי להמנע מעיכוב נוסף שעלול להגרם בשל הצורך לאשר תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות איזון/ טבלאות הקצאה לאחר אישור תכנית זו. על היזם להגיש טבלת איזון/הקצאה כחלק ממסמכי תכנית זו.
30. תכנון תוואי הדרך המוצעת בתא שטח 12 בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.
31. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.
32. יש למחוק מהתב"ע את הסעיף המתייחס להוצאות הכנת התכנית.
33. תנאים לאכלוס ותנאים להיתרי בנייה יפורטו על פי הנחיות מחלקת תכנון עיר.
34. תיקון טבלת הזכויות על פי הנחיות מחלקת תכנון עיר.
35. לא תתאפשר העברת זכויות בין תאי השטח בתכנית.
36. הגדרת השימושים ליעודים השונים בתיאום עם מחלקת תכנון.
37. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר.

אושר ברוב קולות

משתתפים :

- יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' סמדר אהרוני, גב' ציפי זילברמן, מר יצחק כהן, מר לירן יגודה מר אלי לוי.
בעד : מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' סמדר אהרוני, גב' ציפי זילברמן, מר יצחק כהן, מר לירן יגודה.
נגד : מר אלי לוי

שם התכנית: בינוי נס/145/3/ב/1

סוג תוכנית תכנית בינוי

בעלי ענין

מתכנן

וילנברג אורית

ידווב קרן

בעל קרקע

טורגניה בע"מ

רוטיגליאנו בע"מ

סולרנ

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3850	לא	לא	15	15	כן
3850	לא	לא	21	21	כן
3850	לא	לא	22	22	כן
3850	לא	לא	23	23	כן

מטרת הדיון

שינוי תכנית הבינוי של תכנית נס/145/3/ב. תכנית נס/145/3/ב נמצאת בהליכי אישור ועדיין לא קיבלה תוקף. התכנית אושרה בתנאים על ידי הועדה המחוזית בתאריך 5/2/2017 ועדיין לא הושלמו כל התנאים לאישורה. יזם התכנית מבקש לשנות את הבינוי המוצע בתכנית.

מטרת התכנית

שינוי בינוי לתכנית נס/145/3/ב

החלטות מדיונים קודמים

המלצת מהנדס העיר

יש לתקן את התכנית כמפורט להלן:

1. מספר התכנית: בינוי נס/145/3/ב/1.

2. תנאים לאישור תשריט הבינוי:

- מתן תוקף לתכנית נס/145/3/ב.

- אישור יועצת התנועה.

- אישור אגף תשתיות.

- תיקון על פי המפורט להלן ותיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.

3. לשנות את המגיש, עיריית נס ציונה לא מגישה את התכנית.

4. אין להציג תכנון בתחום מבנה הציבור. ואין לצבוע בירוק את השטחים שמחוץ לתחום התכנית.

5. למחוק שם רחוב אילן רמון ברחוב שגובל עם המגרש, שם הרחוב אריאל שרון.

6. יש לתקן את גובה המבנים בבינוי המוצע לגובה שמאושר בתכנית נס/145/3/ב.

7. אין התאמה בין סה"כ הזכויות לשטח עיקרי שמפורט בנספח הבינוי למפורט בהוראות וגם בסה"כ השטחים של עיקרי + שירות יש לתקן את גובה המבנה בבינוי המוצע.

8. בנספח הבינוי להוסיף תחשיב תכסית המבנים -יש לבדוק התאמה להוראות.

9. בקומה (1-) מתוכנן המפעל וזה שטח עיקרי, הוראות התכנית אינן מאפשרות שטח עיקרי מתחת מפלס

הכניסה הקובעת- יש לתקן את הוראות תכנית נס/145/3/ב. אין לשנות את הבינוי המוצע.

10. קומות כפולות בקומות 1-6 אינן מאפשרות מאחר והוראה 5 לטבלת הזכויות קובעת שרק בקומת הקרקע ניתן

לאשר 10 מ"י יש לתקן את הוראות תכנית נס/145/3/ב או את נספח הבינוי.

11. יש להציג את תכנון השפ"פ גם בשלב הסופי.

12. יש להציג את כל הגינות בשלב סופי ולא לרשום "גינות"- יש גינות שמופיע בשלב א' ואשר לא משתנה ועדין לא מופיע וחסר תכנון בחלק הצפון מערבי של המגרש.
13. למחוק את הכיתוב "שטח תפעולי"
14. על פי התב"ע ניתן לאשר רק 20% מהחניות כחניות עיליות .
15. לתקן את תכנון החניה, החניה צריכה להיות חניית מטע -עץ אחד כל 4 חניות.
16. על פי הוראות סעיף 6.8.3 בהוראות תכנית נס/145/ב/3 יש להציג זכות מעבר להולכי רגל בתחום מגרש התעסוקה שמחברת בין רחוב אריאל שרון לשצ"פ.
17. על פי הוראות התכנית, יש להוסיף ולפרט בהערה בתכנית הבינוי כי יובטחו 15% שטחים חדירים מים מתוך שטח המגרש.
18. יש להוסיף ולפרט הוראה כי 50% משטח המגרש ינוקזו לעבר שטח חדיר למים (קידוחים והחדרה) 100% מהגגות יוחדרו לשטח חדיר למים .
19. יש לפרט ולהוסיף הוראה כי בתחום השטחים הפתוחים ישולבו פתרונות המאפשרים איגום והשהיית מי נגר, ושטחי הגינות יתוכננו נמוכים משבילי הולכי רגל ואופניים לצורך איגום השהייה וחלחול.
20. יש לפרט ולהוסיף הוראה כי התכנית מבטלת זכות מעבר נגישות כלי רכב למגרש שמסומנת בתכנית נס/145/ב/3, תנאי לבניה על פי תכנית הבינוי המוצעת סלילת רחוב אריאל שרון באופן שיאפשר נגישות כלי רכב והולכי רגל למגרש.
21. יש לפרט ולהוסיף הוראה כי תכנון מפורט לביצוע יאושר על ידי מחלקת גינות .

החלטות

- אישור תכנית הבינוי בכפוף לתיקונים הבאים:
1. תנאים לאישור תשריט הבינוי :
 - מתן תוקף לתכנית נס/145/ב/3.
 - אישור יועצת התנועה.
 - אישור אגף תשתיות.
 - תיקון על פי המפורט להלן ותיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.
 2. יש לתקן את גובה המבנים בבינוי המוצע לגובה שמאשר בתכנית נס/145/ב/3.
 3. אין התאמה בין סה"כ הזכויות לשטח עיקרי שמפורט בנספח הבינוי למפורט בהוראות וגם בסה"כ השטחים של עיקרי +שירות יש לתקן את גובה המבנה בבינוי המוצע.
 4. בנספח הבינוי להוסיף תחשיב תכנית המבנים -יש לבדוק התאמה להוראות.
 5. יש להציג את תכנון השפ"פ גם בשלב הסופי.
 6. יש להציג את כל הגינות בשלב סופי
 7. על פי תב"ע נס/145/ב/3 ניתן לאשר רק 20% מהחניות כחניות עיליות. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם.
 8. לתקן את תכנון החניה, החניה צריכה להיות חניית מטע -עץ אחד כל 4 חניות.
 9. על פי הוראות סעיף 6.8.3 בהוראות תכנית נס/145/ב/3 יש להציג זכות מעבר להולכי רגל בתחום מגרש התעסוקה שמחברת בין רחוב אריאל שרון לשצ"פ.
 10. על פי הוראות התכנית, יש להוסיף ולפרט בהערה בתכנית הבינוי כי יובטחו 15% שטחים חדירים מים מתוך שטח המגרש.
 11. יש להוסיף ולפרט הוראה כי 50% משטח המגרש ינוקזו לעבר שטח חדיר למים (קידוחים והחדרה) 100% מהגגות יוחדרו לשטח חדיר למים .
 12. יש לפרט ולהוסיף הוראה כי בתחום השטחים הפתוחים ישולבו פתרונות המאפשרים איגום והשהיית מי נגר, ושטחי הגינות יתוכננו נמוכים משבילי הולכי רגל ואופניים לצורך איגום השהייה וחלחול.
 13. יש לפרט ולהוסיף הוראה כי התכנית מבטלת זכות מעבר נגישות כלי רכב למגרש שמסומנת בתכנית נס/145/ב/3, תנאי לבניה על פי תכנית הבינוי המוצעת סלילת רחוב אריאל שרון באופן שיאפשר נגישות כלי רכב והולכי רגל למגרש.
 14. יש לפרט ולהוסיף הוראה כי תכנון מפורט לביצוע יאושר על ידי מחלקת גינות .

אושר פה אחד.

משתתפים:

יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' סמדר אהרוני, גב' ציפי זילברמן, מר אלי לוי.



סעיף 5	תוכנית: נס/שינוי נ. תנועה לתכנית נס/3/96
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201705 תאריך: 10/05/2017	

שם התכנית: שינוי לנספח תנועה לתכנית נס/3/96

סוג תוכנית

מטרת הדיון

הוראות תכנית נס/3/96 קובעות כי נספח התנועה, המהווה חלק ממסמכי התכנית הינו נספח מנחה, ושינויים בו יותרו באישור הועדה המקומית.

לפיכך, מבוקש לאשר את השינוי המבוקש בנספח התנועה ביחס לנספח תנועה המאושר מתוקף תכנית נס/3/96

מטרת התכנית

התכנית מבקשת לשנות את נספח התנועה המאושר למגרשים 70,71,72,73,74 בתכנית נס/3/96 . תכנית נס/3/96 קבעה כי הכניסה למרתפי החניה של מגרשים אלו תהיה בשלוש כניסות מרחוב שאול המלך (מדרום),

היזום מבקש לשנות את נספח התנועה כך שהכניסה למרתף החניה תהייה בכניסה אחת והיא תתבצע דרך זכות מעבר שקיימת מצפון בתחום מגרשים 100 ו-101 בתכנית נס/מק/5/96

בקשה זו נתמכת ומאושרת על ידי יועצת התנועה של העירייה.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. אישור יועצת התנועה
2. תקן החניה בהתאם לתקן הקבוע בתכנית נס/3/96.
3. יש לקבל אישור בעלי הזכויות הרשומות בטאבו בזכות המעבר בחלקה 146 או לחילופין, לפרסם את השינוי המבוקש על פי הנחיות לשכת התכנון המקומית ולשלוח הודעות לגובלים.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. אישור יועצת התנועה
2. תקן החניה בהתאם לתקן הקבוע בתכנית נס/3/96.
3. יש לקבל אישור בעלי הזכויות הרשומות בטאבו בזכות המעבר בחלקה 146 או לחילופין, לפרסם את השינוי המבוקש על פי הנחיות לשכת התכנון המקומית ולשלוח הודעות לגובלים.

אוסר פה אחד.

משתתפים:

יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גבי סמדר אהרוני, גבי ציפי זילברמן, מר אלי לוי.



נס-ציונה

סעיף 6	הפקעה: נס/הפקעה 06/2017
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201705 תאריך: 10/05/2017	

שם התכנית: עפ"י תכנית נס/96

סוג תוכנית הפקעה

בעלי ענין

יוזם/מגיש

עיריית נס ציונה

כתובות אלי כהן 5

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3641		לא	128	128	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/96. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק. הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/96.

החלטות

אישור הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/96. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק. הפקעה מבוקשת עפ"י תב"ע נס/96.

אושר פה אחד.

משתתפים:

יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' סמדר אהרוני, גב' ציפי זילברמן, מר אלי לוי.



סעיף 7	בקשה להיתר: 2017150	תיק בניין: 4884
פרוטוקול לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201705 תאריך: 10/05/2017		

בעלי עניין

מבקש
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 חדשה

שטח עיקרי: 179.35 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת יח"ד אחת חדשה 2 קומות + מרתף

הערות בדיקה

המבקש הגיש בקשה הכוללת את ההקלות הבאות:

1. כניסה חיצונית למרתף
2. התקנת כלים סניטריים במרתף
3. הקלה של עד כ-10% בקו בנין אחורי כ-6.3 מ' במקום 7 מ' ע"פ תב"ע
4. הנמכת הקרקע ביותר מ-1.00 מ' בחזית בה ממוקמת הדלת החיצונית במרתף
5. הגבהת מפתח גובה המרתף לכ-2.7 מ' במקום 2.4 עפ"י ת.ב.ע
6. הגדלת תכסית הקרקע בכ-3% מבוקש כ-38% במקום 35% עפ"י ת.ב.ע.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 22/4/17 לא התקבלו התנגדויות

בקשה קודמת הכוללת את ההקלות המפורטות מטה נדונה בוועדה בתאריך 18.1.17:

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

לתקן ולהשלים טופס 1 כולל מהות הבקשה לתת שיפוע גג של - 40% בהתאם להנחיות (קוקוד 8.5 מ' מפני רצפת כניסה) להראות בתוכניות פרטי קרוי חניה, אין לעבור גובה 2.6 מ' מפני רצפת החניה, ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש להקטין שטחי שרות מעל הקרקע ל-10% ע"פ ת.ב.ע להשלים ולתקן תוכנית פיתוח ע"פ הנחיות מח' תשתיות הועדה החליטה לאשר את הבקשה למעט סעיף 5 הנמצא בסטיה ניכרת.

המלצות מהנדס העיר

מומלץ לאשר את ההקלות המבוקשות בסעיפים 3 עד 6 וזאת לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה במגרש. סעיפים 1 ו- 2 להקלות הינם בהתאם להחלטת מועצת העיר מתאריך 26.3.14, לכן מומלץ לאשר.

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

המלצת מהנדס העיר :

"לאשר ההקלות המבוקשות בסעיפים 3 עד 6) 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.

החלטת הועדה :

הועדה מחליטה לאשר את ההקלות המבוקשות בסעיפים 3 עד 6, בהתאם להמלצת מהנדס העיר, וזאת לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה במגרש. לגבי הקלות 1 ו- 2 הועדה מחליטה לאשר ההקלות בהתאם להחלטת מועצת העיר 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 תיכנוני+החלטה)
- אישור מנהל אגף שפע לפיתרון להפרדת אשפה
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- מתן הודעה לרשות העתיקות
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- אישור מח' נכסים
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח
- תאום עם מחלקת גנים ונוף בדבר עצים בוגרים במגרש ו / או בסביבתו



1742 תיק בניין:	2017153 בקשה להיתר:	8 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201705 תאריך: 10/05/2017		

בעלי עניין

מבקש
שלום מנחם

כתובת: רחוב גולומב 16

גוש חלקה: גוש: 3637 חלקה: 493

תוכניות: נס/1

יעוד: מגורים א-2 שטח מגרש: 977.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

שטח עיקרי: 83.03 מ"ר

מהות הבקשה

תוכנית שינויים - תוספת קומה

הערות בדיקה

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקלה של עד כ-6% באחוזי הבניה
2. צרוף מרפסות "פתוחות" מקורות של עד כ-30% משטח הקומה לשטחי הבניה

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 20.4.17 לא התקבלו התנגדויות

לתקן ולהשלים טופס 1

לציין בשטחי השירות שטחים קיימים ומבוקשים

לתקן בסכמת שטחים הפחתה 6 (שטח מרפסת)

לתכנן שער כניסה לחניה בתחום מגרש המבקש, לציין הערה שער החניה ימוקם ויפתח בתחום מגרש המבקש בלבד, שער

חשמלי יבוצע באישור ופיקוח מהנדס חשמל

הגדרות יבוצעו במגרש המבקש בלבד.

המלצות מהנדס העיר

הקלות מס' 1 ו- 2 מומלץ לאשר זאת לצורך תכנון מיטבי של זכויות הבניה במגרש.

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.

החלטות

המלצת מהנדס העיר:

הקלות מס' 1 ו- 2 מומלץ לאשר זאת לצורך תכנון מיטבי של זכויות הבניה במגרש.

החלטה:

לקבל את המלצת מהנדס העיר ולאשר הקלות מס' 1 ו- 2 לצורך תכנון מיטבי של זכויות הבניה

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



המשך בקשה להיתר : 2017153

- הוכחת בעלות על הנכס
- אישור כל הבעלים הרשומים של הנכס + תעודת זהות לחילופין
- המצאת הודעה ע"פ תקנה 2ב'
- אישור מ.מ.י.
- אישור הג"א
- אישור מהנדס פיתוח (למהנדס פיתוח יש להמציא עותק בקשה+מידע תיכנוני+החלטה)
- תצהיר מינוי אחראי לביקורת וקבלת המינוי
- הצהרת המהנדס והגשת חישובים סטטים
- הגשת בקשה סופית (לאחר תיקונים) ע"ג דיסקט
- יש להגיש 3 תכניות הגשה מתוקנות לקבלת היתר
- פתרון למזגנים
- התר ינתן לאחר : מתן עותק מתעודת קבלן רשום, גידור השטח

אינג' בועז גמליאל
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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