



תאריך: 19/05/2020  
ת. עברי: כ"ה באייר תש"ף

## סדר יום לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 202005 בתאריך: 27/05/2020 ד' בסיוון תש"ף

### מוזמנים:

#### חברים:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| מר עמוס לוגסי   | - יו"ר ועדת המשנה                            |
| גב' סמדר אהרוני | - ס. ומ"מ רה"ע וחברת ועדת משנה לתכנון ולבניה |
| אריאל אלמוג     | - ס. רה"ע וחבר ועדת משנה לתכנון ולבניה       |
| נאור ירושלמי    | - ס. רה"ע וחבר ועדת משנה לתכנון ולבניה       |
| מר שחר רובין    | - חבר ועדת משנה                              |
| מר אלי לוי      | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה               |
| רמי סקליטר      | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה               |

#### נציגים:

- |                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| יהודית שמידט        | - מינהל מקרקעי ישראל         |
| לוי איציק           | - נציגת משרד הפנים           |
| מפקד משטרת נס ציונה | - רשות הכבאות                |
| נציג משרד השיכון    | - המשרד לבטחון המדינה        |
| מר מיכאל זלינגר     | - פיקוד עורף                 |
| גב' ענת קטן         | - לשכת הבריאות הנפתית רחובות |
| גב' אילנה אביעד     | - איגוד ערים לאיכות הסביבה   |
| גב' ורד אדרי        | - המשרד להגנת הסביבה         |

#### סגל:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| אינג' בועז גמליאל      | - מהנדס העיר                                     |
| עו"ד שולמית כהן מנדלמן | - מרכזת תכנון עיר                                |
| מר רוני הורביץ         | - יועמ"ש   |
| גב' שרית גוטמן דגן     | - מנהל מדור רישוי                                |
| גב' סמדר ירון          | - מנהלת מחלקת רישוי פיקוח                        |
| טלי איטח               | - מנהלת מחלקת בנין עיר                           |
| יהודאי יפה             | - מרכזת תכנון עיר                                |
| מר אנדריי דיסקין       | - מנהלת מדור ניהול ועדה במחלקת רישוי ופיקוח בניה |
| נעמה רוטברט            | - מנהל מדור פיקוח בניה                           |
| גב' דורית רובין-ארמרמן | - מרכזת תכנון עיר                                |
| נריה ארז               | - ס. מנהל מח' רישוי ובניה                        |
| חגית סדון              | - מנהל מחלקת היטלי פיתוח והשבחה                  |
|                        | - בודקת תוכניות                                  |



## המשך משתתפים לשיבה:

מנהלת מחלקת הקצאת נכסים	ויקי דיין	סגל:
מבקר העיריה	שלמה אליהו	מוזמנים:
מנהל הפיתוח העירוני וסגן מהנדס העיר	אברהם הורן	
מנהל אגף שפ"ע	רפאל קריספיל	

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי, תכנית בינוי,	תכנית בינוי נס/128/6 אישור תוכנית בינוי ופיתוח.	תכנית פיתוח ובינוי למגרש 110 גוש 3849 חלקה 85		אהוד לחובר	התרמ"ג	4
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20191635\1 אישור בקשה	תעשייה עתירת ידע, בנייה חדשה	גוש : 3849 חלקה : 85 מגרש : 110	עו"ד לחובר אהוד ע"פ יפוי כח קיימת התנגדות	התרמ"ג	5
3	בקשה מקוונת עם הקלות	20191584\4 אישור בקשה	יחידה אחת מדו משפחתי, בנייה חדשה, הריסה	גוש : 3637 חלקה : 464 תכ' : נס/1/1 נס/1/2	מלאך יובל	רחוב הבנים 38	11
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20191209\2 אישור בקשה	בית משותף, תוספת למבנה קיים	גוש : 3843 חלקה : 92 תכ' : נס/69	קבוצת אנרום	רחוב רוטשילד 11	15
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20200391\1 אישור בקשה	בית משותף, תוספת למבנה קיים	גוש : 3641 חלקה : 79 מגרש : 579	ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ	רחוב שאול המלך 2	19
6	בקשה מקוונת עם הקלות	20200393\1 אישור בקשה	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 3641 חלקה : 77 תכ' : נס/96	ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ	רחוב שאול המלך 6	22
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20200394\1 אישור בקשה	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 3641 חלקה : 78 תכ' : נס/1/1	ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ	רחוב שאול המלך 4, נס ציונה	25



תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב: נס/תכנית בינוי נס/128/6

סעיף 1

סדר יום לישיבת ועדת המיטלה לתכנון ולבניה מספר 202005 תאריך: 27/05/2020

**שם התכנית:** תכנית פיתוח ובינוי למגרש 110 גוש 3849 חלקה 85

**נושא:** אישור תוכנית בינוי ופיתוח.

**סוג תוכנית:** תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**  
אהוד לחובר

**כתובות** התרמ"ג, דרך הנפת הדגל, שביט

### **מטרת הדיון**

דיון בתכנית פיתוח ובינוי למגרש מספר 110 בתכנית נס/128 :  
תכנית נס/128 כללה בין מסמכיה נספח בינוי כללי וקבעה בהוראותיה, כי תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עם הוראות בינוי מפורטות.  
התכנית הנדונה מהווה תכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש 110 שמתאימה להוראות נס/128 ולבקשה מספר 20191635.

### **מטרת התכנית**

תכנית שינוי בינוי ופיתוח למגרש 110 שבתחום תכנית נס/128

המלצת מהנדס העיר :  
אישור התכנית בתנאי תיקונים של מחלקת תכנון עיר, מחלק רישוי, מחלקת תשתיות.



סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20191635\1	תיק בניין: 4914
סדר יום לשיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202005 תאריך: 27/05/2020		

מס' רישוי זמין: 7207609369

### בעלי עניין

מבקש

עד איל נכסים בע"מ

עו"ד לחובר אהוד ע"פ יפוי כח

עורך

פבלו אריאל אלטמן, בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107, 0523702713

### מתנגדים

- אייל בוטון עו"ד, הרימון 22 עשרת עשרת

כתובת: התרמ"ג

גוש חלקה: גוש: 3849 חלקה: 85 מגרש: 110

שטח החלקות: 13471.98 מ"ר

תוכניות: נס/מק/128/א

יעוד: תעשייה עתירת ידע

שימושים: תעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר, תאור הבקשה: בנייה חדשה

שטח עיקרי: 15975.11 מ"ר שטח שירות: 39800.75 מ"ר

### מהות הבקשה

2 בניינים 8 קומות משרדים מעל קומת מסחר גבוהה, סה"כ 9 קומות, על גבי 4 מרתפי חניה משותפים

### מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקלה בשטח הנדרש לחלחול מ - 10% ל - 10%.
2. הקלה בתכסית קומות המרתף מ - 80% ל - 90%.
3. תוספת שטחי שירות למרתפי חניה מ - 18,840 מטר מרובע ל - 23.425 מטר מרובע.
4. הקלה במספר קומות במבנה, כך שיוגדלו מ - 6 קומות ל - 9 קומות. סך הכל תוספת 3 קומות למבנה.
5. הקלה בגובה המבנה מ - 30 מטר עד 43.5 מטר.
6. הקלה בגובה המרתף מ - 2.40 מטר ל - 6 מטר.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 9.1.2020  
התקבלה התנגדות

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00		15,975.11		39,800.75			
	סה"כ	15,975.11		39,800.75			

### הערות בדיקה

התכנית החלה הינה - נס/128

### בהתייחס להקלות המבוקשות:

1. הקלה בשטח הנדרש לחלחול מ - 10% ל - 10%. - נפלה טעות סופר בפרסום, הכוונה הינה הקלה מ 30% ל 10% - יש לתת דגש כי על אף טעות הסופר, תוצר ההקלה הנדרש הינו 10% והינו תואם למבוקש.
2. הקלה בתכנית קומות המרתף מ - 80% ל - 90%.
3. תוספת שטחי שירות למרתפי חניה מ - 18,840 מטר מרובע ל - 23,425 מטר מרובע. - **הקלה זו אינה רלוונטית**, הואיל והמתכנן עידכן את קומות המרתף ומבקש 3 במקום 4 קומות.  
**הקלות, 1,2 נתמכות בחוות דעת הידרולוג.**
4. הקלה במספר קומות במבנה, כך שיוגדלו מ - 6 קומות ל - 9 קומות. סך הכל תוספת 3 קומות למבנה.
5. הקלה בגובה המבנה מ - 30 מטר עד 43.5 מטר. - נפלה טעות סופר בפרסום, הכוונה הינה הקלה מגובה 40 מ' (המותריס ע"פ התכנית החלה) ל 43.5 מ' - יש לתת דגש כי על אף טעות הסופר, תוצר ההקלה הנדרש הינו 43.5 התואם למבוקש.  
**הבקשה להקלות מסתמכת על תקנות התכנון והבניה סעיף 8א ו-8ב' "הוספת קומות, מעל למספר הקומות המותר לפי התכנית..."**
6. הקלה בגובה המרתף מ - 2.40 מטר ל - 6 מטר.  
**נדרש לצורך תכנון ושימוש מיטבי של המרתף, בין היתר לאור קיומם של חניות תפעוליות לפריקה וטעינה ושל דחסניות אשפה ודרישת גובה תיקנית עבור כניסת משאיות לפינוי פסולת.**

הבקשה עברה בדיקה מרחבית ונמצאה תואמת לתכניות החלות, בכפוף לאישור ההקלות, הבינוי ולתקנות התכנון והבניה.

**\* פירוט דקדקני והתייחסות מפורטת להתנגדות להלן בהמלצת מהנדס העיר.**

### המלצות מהנדס העיר

#### להלן התייחסות להתנגדות :

[הערת הבהרה - שטח המגרש במלואו כ- 13359 מ"ר ע"פ מדידה / שטח מגרש לחישוב זכויות בניה, ע"פ הסכם שיתוף 10650 מ"ר]

1. בהתייחס לסעיף 4 בהתנגדות - השטחים המבוקשים בבקשה הינם :

\* מסחר=400.42 מ"ר - **תואם לתב"ע**

\* משרדים (עיקרי)=15975.11 מ"ר (סה"כ 150% מתוך שטח מגרש של 10650 מ"ר שהינם ע"פ הסכם חלוקה של המגרש) - **תואם לתב"ע**

\* שרות תת קרקעי=21300 מ"ר (3 מרתפים) סה"כ 200% מתוך שטח מגרש ע"פ הסכם חלוקה - **תואם לתב"ע**

\* שרות על קרקעי=5591.25 מ"ר שהינם 35% משטח מהשטח העיקרי המבוקש - **תואם לתב"ע**

**מהאמור לעיל עולה כי הבקשה עומדת בזכויות ע"פ ת.ב.ע. נס/128**

2. בהתייחס לסעיפים 5-15 בהתנגדות - תוכנית הבינוי הינה מסמך מנחה למעט ההוראה המחייבת דרוג המבנה מצפון לדרום (החלק הצפוני הינו הגבוה ביחס לדרום) הבקשה ממקמת את המבנים הגבוהים בחלק הצפוני של המגרש, כשמבנה נוסף נמוך מתואר בחלקו הדרומי של המגרש שיוגש בשלב מאוחר יותר.  
יצרת 4 מבנים הינה חלופה תכנונית יעילה וטובה יותר וזאת מאחר והינה מיצרת תפיסת קרקע נמוכה יחסית לתוכנית הבינוי שהינה כאמור המנחה.

3. בהתייחס לסעיפים 16-21 להתנגדות - גובה המבנים בסעיף 14 לת.ב.ע. נס/128 מפרט חישוב של 4.5 מטר בכפולת 8 קומות ועוד קומת כניסה בגובה 5.5 מטר = 41.5 מ'.

בנוסף קובע הסעיף שבתחום התוכנית לא יעלה גובה המבנים על 40 מ' מפני השטח.  
על מנת להתגבר על הוראה זאת, פורסמה הקלה וזאת יש להדגיש מאחר ואין הוראה מגבילה בת.ב.ע. בנושא הקלות לעניין גובה המבנים.

זאת ועוד, מאחר ומדובר במצב שבו מבוקשים 2 מבנים במקום אחד (מצב המאפשר שטח מגרש פנוי גדול יותר ונותן פיתרון תכנוני מיטבי ביחס לנתוני המגרש) מעלה את הצורך של ניצול שטחי הבניה המותרים ע"י עליה לגובה.  
בהתייחס לטענות המתנגד בנושא גובה מפלס הכניסה והפיתוח המוצע - הרי שאין ממש בטענות אלו מאחר וגבהי הפיתוח ומפלס הכניסה נקבעים ביחס לכביש.



המגרש נשוא הבקשה כלוא בין הכבישים ודרכי הגישה אליו, כשהפרש הגבהים בין הכבישים הינו כ-6.5 מ' ובהתאמה לגבהים אלו, תוכנן הפיתוח ומפלסי הכניסה למבנים.

4. בהתייחס לסעיף 22 להתנגדות - הבקשה להקלה בנושא מפתח גובה קומת המרתף, נובע מהצורך לכניסת משאיות שרות ותפעול כמו גם פינוי אשפה. הקלה זאת הינה בקומת המרתף ואין בה בכדאי להשפיע על נראות המבנה. נהפוכו מאחר ומערכות ומתקני המבנה, חדרי אשפה ודוחסנים, פריקה וטעינה נמצאים בקומת המרתף, הרי שהמשמעות היא - פחות מטרדי רעש וריחות בשל העברת התפעול לקומת המרתף כגון פינוי אשפה ופריקה וטעינה שהיו אמורים להיות במפלס הקרקע החשוף לכולם. בנוסף, שטחי גינון ופיתוח אסטטים המפנים מרחב ציבורי פתוח ואיכותי במפלס הקרקע לרווחת הציבור.

5. בהתייחס לסעיפים 27-30 בהתנגדות - ההקלה להגדלת שטחי המרתף והקטנת שטחי החלחול, הינם בשל הנימוקים הבאים: הצורך הראשי בהקלה זו נדרש לטובת עמידה בתקני החניה לשם מענה לחניות הנדרשות במתחם המבוקש. ובנוסף לכך הועדה דורשת את קיומו של אזור מרתף תפעולי ואחסנה בתת הקרקע, דבר הדורש שטח רב, בשל כך נדרש גם שטח נוסף להסדרת דרכי גישה, מעברים ותמרון למשאיות השרות ופינוי אשפה. הבקשה להקלה נתמכת בחוות דעת הידרולוג לצורך מתן מענה לקליטת הנגר העילי ובהתאם להוראות נס/128 לסעיף 15 (ניקוז) בסמכות הוועדה לפתור מדרישה זאת על בסיס חוות דעת מקצועית שכאמור צורפה לבקשה. הוראות ת.מ.א/34/ב/3 מאפשרות גם הם שינוי בשטח החלחול במידה והבקשה נתמכת בחוות דעת של הידרולוג.

#### סיכום :

#### מהאמור לעיל עולה כי :

1. ת.ב.ע. נס/128 אינה מונעת את האפשרות למתן ההקלות המבוקשות
  2. התכנון המוצע הינו פתרון תכנוני יעיל המאפשר שטחים "פתוחים" איכותיים במפלס הקרקע לרווחת הציבור וניצול מיטבי של שטחי הבניה המותרים במגרש נשוא הבקשה
- על כן מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את ההקלות והבקשה.  
מתן היתר ינתן לאחר ובכפוף לאישור תוכנית פיתוח ובינוי בהתאם להוראות ה-ת.ב.ע. נס/128,  
מכאן שיש לדחות את ההתנגדות ולאשר את ההקלות והבקשה בכפוף לאישור תוכנית פיתוח ובינוי והשלמת תנאי בקרת התכנן.

גליון דרישות		תאריך השלמה	סטטוס
גנים ונוף			
- במידה ויש עצים בשטח, יש לפעול לפי הוראות קקל		לא הושלם	
מחלקת מידע			
- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)		22/04/2020	הושלם
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע' "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע' "רישוי זמין"		לא הושלם	
- אישור על תשלום פיקדון 20% מאגרות הבניה.		22/04/2020	הושלם
- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.		לא הושלם	
- מילוי פרטי הנכס ובעלי הזכויות בו, לרבות: נסח טאבו מרוכז על כל החלקה תקף לשנה, חתימות של כל בעלי הזכות במקרקעין או משלוח הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין עפ"י סעיף 36 לתקנות התכנון והבניה התשע"ו-2016.		12/05/2020	הושלם
- מילוי מפרט הבקשה לרבות: מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.		לא הושלם	
- מינוי וחתימת עורך בקשה ראשי + הצהרה.		22/04/2020	הושלם
- מינוי וחתימת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.		07/05/2020	הושלם
- תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד + תצלום רישיון בתוקף.		12/05/2020	הושלם
- הגשת מפה מצבית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך, תקפה לשנה, ערוכה עפ"י התקנות וההנחיות לרבות קווי ביוב ניקוז ומים הקיימים בכל החלקה.		22/04/2020	הושלם
להראות במפת המדידה את ההפקעה הקיימת בחלק הצפוני של המגרש			

- לא הושלם
- התייחסות/תיאום מח' תנועה לתכנית תנועה וחניה כולל סימון מידות החניה, סימון א.ש.מ/אבן עליה בכניסה/יציאה מחניה וסימון קורות/אבן בלימה.  
(הדבר "עשה ע"י יועץ תנועה בלבד, פרט לצמודי קרקע בהם התאום "עשה ע"י עורך/מהנדס הבקשה).
  - דו"ח בדיקת קרקע
  - התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות.
  - יש להתאים את גבהי הפיתוח והתשתיות במגרש לתכנית הפיתוח והבינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית ולהטמיע תכנית זו בתכנית הפיתוח.
  - אישור חברת חשמל
  - אישור בזק
  - אישור תשתיות (הוט + יס)
  - אישור רשות העתיקות
  - יש להטמיע בבקשה את נספח הבינוי וגובה ה-0.00 במידה וקיים.
  - הגשת הדמיה (מוטמעת בתכנית ההגשה)
  - אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.
  - התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף.
  - התייחסות/תיאום אגף נכסים.
  - התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה.
  - אישור איגוד ערים לאיכה"ס "דרום יהודה"
  - אישור משרד הכלכלה לצובר גז, ככל שיבוקש צובר.
  - תצ"ר - התקבל אישור מחלקת תכנון
  - חוות דעת הידרולוג

**תאריך השלמה סטטוס**

**תנאים לשלב בקרת תכ**

**אגף נכסים**

- לא הושלם
- תשלום היטל השבחה

**מחלקת מידע**

- לא הושלם
- עותק על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר
  - טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכ
  - אישור פקע"ר
  - התייחסות/תיאום מח' תשתיות ותאגיד המים "מי ציונה" לנספח סניטרי, תכנית מערכת הביוב IL/TL, קוטר, גובה, מס' תא ביוב, שיפועים וחתך, מיקום נק' חיבור לרשת העירונית מים+ביוב.
  - חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחותמת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד)
  - הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)
  - אישור משרד הבריאות למבני תעשיה ומסחר.
  - אישור כיבוי אש
  - אישור (חוזה) התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין, חישוב כמות הפסולת ייעשה על ידי המהנדס האחראי לביקורת בהתאם להנחיות לחישוב פסולת בניין של המשרד להגנת הסביבה
  - טופס חישובי פסולת חתום ע"י המתכנן.
  - אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע.
  - מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
  - תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה
  - תשלום היטל השבחה ככל שידרש.
  - אישור בניה ירוקה ומכון תעוד
  - אישור ר.מ.י
- לא הושלם



**תאריך השלמה סטטוס**

**תנאים לתחילת עבודות**

**פיקוח על הבניה**

- גידור+שילוט (לציין בשלט: שם הקבלן+מס' הטלפון שלו+מס' רשום של הקבלן באיגוד הקבלנים+מס' ההיתר) עפ"י הנחיות ובאישור מח' פיקוח על הבניה בוועדה המקומית.
- גידור יהיה מפח חלק צבוע לבן או מגולוון בגובה 2 מ' ומחוזק היטב
- טופס-2 (לחיבור חשמל זמני+שעון מים בתאגיד) ניתן לקבל ממדור פיקוח על הבניה במידת הצורך.

**מחלקת מידע**

- קובץ סריקה של התכנית המאושרת עם חותמת הוועדה וההיתר המצורף יועבר במייל לוועדה.
- השלמת חתימת הגורמים המוסמכים בטופס 1 : אחראי לביצוע השלד+אחראי לביקורת באתר+קבלן מבצע.
- מינוי קבלן רשום אצל רשם הקבלנים, בצרוף צילום רישיון תקף לשנתיים והצהרה לקבלת האחריות.
- תכנית התארגנות מאושרת ע"י יועץ בטיחות וכל הגורמים המוסמכים בעירייה. (יש לציין מיקום מנוף ורדיוס במידה ונדרש, מיקום משרד עבודה בשטח, מיקום שירותים כימיים, כניסת/יציאת משאיות מהאתר בניה)
- תצהיר קבלן + צילום רישיון קבלן בתוקף (למילוי ע"י הקבלן)
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע השלד (ימונה ע"י הקבלן או בעל ההיתר)
- בקשה לאישור תחילת עבודה חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף אישור על מינוי בידי בעל ההיתר.
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע (ימולא ע"י בעל ההיתר)
- אישור קונסטרוקטור על בסיס המנוף ובכלל, בעת הרכבת המנוף.
- אישור משרד הכלכלה על העמדת המנוף ובדיקת רדיוס סיבוב הזרוע.

**תאריך השלמה סטטוס**

**תנאים למהלך הביצוע**

**פיקוח על הבניה**

- בסיום רצפה/יסודות יש להגיש מפת מדידה ראשונית והחתמת אדריכל על טופס ב'.
- במהלך הבניה תבוצע ביקורת של הפיקוח בשטח על התאמה להיתר.

**מחלקת מידע**

- הצהרת מודד מוסמך לסימון 0.00 מתווה יסודות.
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - סימון קווי בניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - גמר יסודות וממ"ד/מקלט (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - שלד הבניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (תקנה 20 א') חתימת מהנדס למקלט/ממ"ד
- פיקוח עליון ע"י עורך הבקשה ומתכנן השלד עפ"י סעיפים 91-94 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016.

**תאריך השלמה סטטוס**

**תנאים לתעודת גמר**

**אגף נכסים**

- רישום ואישור תצ"ר ממרכז מיפוי ישראל (מפ"י) ורישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין
- ככל שיהיו שינויים בגבולות המגרש בעת הכנת התצ"ר יידרש להעבירם בשנית לכל מחלקות הפנים לתאום ובדיקה חוזרת.
- מפת מדידה עדכנית

**פיקוח על הבניה**

- תצהיר חתום ע"י קונסטרוקטור/מהנדס על הקמת שלד המקלט (טופס ג-2)

- חתימת אדריכל על ביצוע ביקורות באתר (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)
- חתימת מהנדס על ביצוע שלד הבניין (טופס 10)
- מפת מדידה מעודכנת ע"י מודד מוסמך לאחר גמר ביצוע AS MADE כולל מערכות מים, ביוב וניקוז בנייר + קובץ DWG
- בדיקות מעבדה ע"י מכון מורשה (תקן 1045, חוזק בטונים, אטימות ממ"ד, בדיקת טיח בממ"ד, התקנת מסנן בממ"ד, בדיקת מע' ביוב ומע' גז)
- אישור ממטמנה על פינוי פסולת מהאתר ובנוסף הצהרת אחראי לביקורת.
- דיווח לארנונה על שטח המבנה (ימולא ע"י הפיקוח ויימסר לבונה שיחתים את מח' ארנונה כולל העדר חובות)
- אישור מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה
- אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה
- אישור תאגיד "מי ציונה".
- אישור תשתיות על פיתוח ואי פגיעה בשטח ציבורי.
- ביקורת פיקוח על הבניה להתאמה להיתר, ולמתן תעודת גמר/טופס 4
- בדיקת מעבדה לעמידות באש עפ"י תקנה 921 לחיפוי אבן חיצוני.

#### נספחים

1. (22) התנגדות כפר אהרון לבקשה להיתר 20191635
2. תשובה להתנגדות רחוב התרמג נס ציונה

יום שלישי 21 ינואר 2020

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה  
רח' הבנים 9  
נס ציונה 7407109

ועדה נכבדה,

### **הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 1-20191635**

בשם מרשיי, "המתיישב" כפר אהרון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, (להלן: "האגודה/המתנגדת/כפר אהרון"), הריני מתכבד להגיש, ביחד עם עו"ד אייל בוטון, התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 1-20191635 (להלן: "הבקשה להיתר") להקמת מבני משרדים עם מסחר הכוללת, בין היתר, הקלות במקרקעין הידועים כגוש 3849 חלקה 85 מגרש 110, רח' התרמ"ג נס ציונה – מגרש מס' 1 בתכנית נס/128 (להלן: "המקרקעין").

1. המתנגדת הינה אגודה שיתופית חקלאית אשר נוסדה בשנת 1953.
2. כפר אהרון ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר נס ציונה וגובל מכיוון דרום מזרח במקרקעין.



### **הבקשה להיתר הינה בניגוד לתכניות מאושרות**

3. מעיון בבקשה להיתר (גרמושקה) עולה כי אין התאמה בין פרטי הבקשה להיתר לבין הנתונים המפורטים בהודעת הפרסום להקלה הן לעניין מהות הבקשה להיתר והן לעניין פרטי הבקשה להיתר. מדובר במצג שווא של פרסום שיש בו כדי להטעות את הציבור. די בעובדה זו כדי לדחות את הבקשה להיתר ולערוך פרסום חדש, המתאר נכון את הפרטים (ומובהר כי לטעמנו אין לקבל הבקשה גם אם הפרסום היה מפורסם באופן מדויק).

4. מעבר לנדרש, תטען המתנגדת, כי מעיון בבקשה להיתר עולה כי היא נסמכת, בין היתר, על תכנית נס/מק/4/128 שכלל אינה בתוקף. דהיינו, הבקשה להיתר עומדת בסתירה מוחלטת לתכניות המאושרות נס/128 ונס/מק/128א'.

הבקשה להיתר נסמכת, ללא כל בסיס סטטוטורי, על חלוקה שונה של המקרקעין, על תוספת של אלפי מטרים זכויות בניה למסחר בין אם ע"י המרת שטחי תעשייה למסחר ובין אם ע"י תוספת שטחי מסחר וכן על ניווד שטחי מסחר לחניון, הכל בניגוד לתכניות המאושרות החלות על המקרקעין.

יודגש, כי תכנית נס/128 הגבילה במפורש את השטח המסחרי במקרקעין למקסימום 500 מ"ר. (מגבלה זו חלה אך ורק במקרקעין ולא בכדי). השטח המסחרי נועד לשרת את ציבור המשתמשים באזור התעשייה

בלבד. הגדלת שטחי המסחר באלפי מטרים עומדת בסתירה מוחלטת לתכנית ומהווה סטייה ניכרת. לא הייתה כל כוונה להפוך את המקרקעין למרכז מסחרי עירוני.

מעבר לעובדה כי אין בסמכות הועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בניה מכוח תכנית שאינה מאושרת, הרי השינויים המבוקשים בתכנית נס/מק/128/4 עומדים בסתירה מוחלטת להחלטות הועדה המחוזית אשר אישרו את זכויות הבניה והוראות הבניה במגרש מס' 1 בתכנית נס/128.

זכויות בניה והוראות הבניה המאושרות במקרקעין הינן תולדה של הסכמות בין המתנגדת לבין הועדה המקומית, יוזמת תכנית נס/128, שקיבלו ביטוי בהחלטת הועדה המחוזית ובתכנית נס/128.

שינוי התכנון כיום מהווה הפרה יסודית של ההסכמות אליהן הגיעו הועדה המקומית עם המתנגדת שקיבלו תוקף, כאמור, באישור תכנית נס/128 ועליה הסתמכה המתנגדת במשך שנים.

המתנגדת תטען כי די בעובדה זו כדי לדחות את הבקשה על הסף.

למען הזהירות בלבד תתייחס המתנגדת לטענות הנוספות העולות מהפרסום להקלה.

### הקלה במספר הקומות ובגובה

5. הבקשה להיתר יכולה להיות מוגשת מכוח: א. תכנית נס/128 שמטרתה שינוי יעוד שטח חקלאי ושטח למבני ציבור לאזור תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר וקביעת זכויות והוראות בניה. ב. תכנית נס/מק/128א' אשר מטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והיא כוללת לוח הקצאות וטבלת איזון.

6. תכנית נס/128 הוכנה בשיתוף של הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה (להלן: "הועדה המקומית"), המתנגדת ורשות מקרקעי ישראל. הן הועדה המקומית והן המתנגדת הגישו, בזמנו, לועדה המחוזית התנגדות לתכנית נס/128. ההתנגדות התמקדה במקרקעין נשוא הבקשה להיתר, המצויים, כאמור, בסמוך לבתי המגורים של המתנגדת. המתנגדים אשר **צפו פני עתיד**, ביקשו מהועדה המחוזית לקבוע הוראות מחייבות בנוגע לבניה המבוקשת במקרקעין.

7. ביום 8.6.2005 דנה ועדת המשנה של הועדה המחוזית (להלן: "הועדה המחוזית") בהתנגדויות והחליטה לקבל את ההתנגדויות בכל הנוגע לבינוי המוצע במקרקעין. הועדה המחוזית קבעה כי הבינוי במקרקעין יהיה מחייב בלא אפשרות לערוך בו שינויים, כדלקמן:

#### "התנגדות מהנדס העיר

לעניין מעמד נספחי התכנית – לקבל את ההתנגדות בחלקה – ייקבע בהוראות התכנית שנספחי הבינוי והתנועה הינם מנחים, למעט: עיקרון דירוג גובה המבנים במגרש מס' 1 בנספח הבינוי שהוא עיקרון מחייב. . . כמנ כן ייקבע בהוראות ששנוי בנספחים, באישור הועדה המקומית לא יהווה שינוי לתכנית, כל עוד ישמרו הוראותיה, לרבות הנושאים בנספחים שהוגדרו מחייבים כמפורט לעיל. לעניין זה ראו גם סעיף ג' לרבות הנושאים בנספחים שהוגדרו מחייבים כמפורט לעיל."

#### "התנגדות האגודה השיתופית "המתיישב" כפר אהרון

לעניין מעמד נספח הבינוי – לקבל את ההתנגדות בחלקה – ראו סעיף 1א' לעיל. דירוג גובה הבנייה במגרש מס' 1 יסומן בנספח הבינוי גם בחתך.

לבקשה לקבוע גובה מחייב במגרשים השונים במטרים ולא רק במספר קומות - לקבל את ההתנגדות בחלקה – לכותרת העמודה "מס' קומות" בסעיף 22 בהוראות יתווספו המילים "גובה המבנים". תתווסף הערה לעמודה זו: "בנוסף על האמור בסעיף 14 לעיל, גובה המבנים במטרים מעל פני השטח לא יעלה על 4.5 מ' כפול מספר הקומות + 5.5 מ' לקומת כניסה גבוהה".

העתק החלטת ועדת המשנה רצ"ב כנספח 1 להתנגדות.

8. הוראות תכנית נס/128 המופקדת תוקנו, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, וניתן תוקף לתכנית. הוראות תכנית נס/128 קובעות, בין היתר, כדלקמן:

#### "סעיף 14 גובה המבנים"

גובה המבנים בתחום התוכנית לא יעלה על 40 מ' מעל פני השטח ו-80 מ' מעל פני הים. מפלס 0.00 הינו מפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנים במטרים, מעל פני השטח, לא יעלה על 4.5 מ' כפול מס' הקומות ובתוספת 5.5 מ' לקומת כניסה גבוהה".

#### "סעיף 16 נספח הבינוי ונספח התנועה"

נספח הבינוי: נספח הבינוי הינו מנחה למעט עיקרון דרוג גובה המבנים במגרש מס' 1 שבנספח הבינוי, שהוא עיקרון מחייב. שינוי בנספח באישור הועדה המקומית לא יהווה שינוי לתכנית, כל עוד ישמרו הוראותיה לרבות הנושאים שהוגדרו כמחייבים. . . ."

בהתאם לדרישת הועדה המחוזית סומן חתך בנספח הבינוי בו מוצג הבינוי במגרש מס' 1.

העתק הוראות תכנית נס/128 רצ"ב כנספח 2 להתנגדות.

9. בהתאם לתכנית נס/128 ולנספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית והמחייב לעניין גובה הבניינים, הבינוי במקרקעין הינו מדורג, באופן שמספר הקומות עולה בהתאמה מדרום לצפון מ-3 קומות, 4 קומות ו-5 קומות.

עוד קובעת התכנית כי גובה המבנים מעל פני השטח לא יעלה על 4.5 מ' כפול מס' הקומות ובתוספת 5.5 מ' לקומת כניסה גבוהה. דהיינו, גובה המבנים במקרקעין הינו גובה משתנה מ-19 מ' עד ל-28 מ'.

10. ההוראות הדווקניות שנקבעו בתכנית נס/128 לעניין מספר הקומות וגובה המבנים במקרקעין הינן תולדה של ניסיון למזער ככל האפשר את הפגיעה במתנגדת אשר בתי מגוריה סמוכים לאזור התעשייה נשוא הבקשה להיתר.

להשלמת התמונה יובהר כי במשך השנים נגרעו שטחים ממשבצת המתנגדת לצורך פיתוח העיר נס ציונה ולמעשה "כלוא" הישוב מכל צדדיו בשימושי קרקע מטרדים, מצפון באזורי תעשייה (נס/108 ו-נס/128, ממערב בבי"ח לחולי נפש, ממזרח תכנית לתעסוקה ומגורים ומדרום קריית חינוך (נס/155).

11. באופן לא מפתיע חששותיה של המתנגדת התממשו וכך לוועדה המקומית מוגשת בקשה להיתר בניה במקרקעין להקמת מבני משרדים עם מסחר משולב בקומת הכניסה הכוללים הקלות לעניין שינוי הוראות הבינוי במקרקעין וזאת למרות החלטת ועדת המשנה של הועדה המחוזית, כדלקמן:

- א. הקלה בשטח הנדרש לחלחול מ-  $10\% * 10\%$  ל-  $10\%$ .
- ב. הקלה בתכסית קומות המרתף מי-80% ל-90%.
- ג. תוספת שטחי שירות למרתפי חניה מ-18,840 מ"ר ל-23,425 מ"ר.
- ד. תוספת במספר קומות במבנה, כך שיוגדל מ-6 קומות ל-9 קומות סך הכל תוספת 3 קומות למבנה.
- ה. הקלה בגובה המבנה מ-30 מטר עד 43.5 מטר.
- ו. הקלה בגובה מרתף מ-2.4 מטר ל-6 מטר.

\* נראה כי נפלה טעות בפרסום והכוונה ל-30%.

12. המתנגדת תטען כי אישור ההקלות במספר הקומות וגובה במקרקעין עולה כדי חוסר תום לב קיצוני מצד הועדה המקומית אשר הייתה שותפה לקביעה כי הוראות תכנית נס/128 מחייבות בעניין הגובה ומספר הקומות ולמעשה כיום מבקשת לעקוף את החלטת הועדה המחוזית.

13. המתנגדת תטען, כי הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית נס/128, במסגרת התנגדות שהגישה המתנגדת לתכנית נס/128 מחייבות ולא ניתן לשנות אותן במסגרת בקשה להקלה.

14. תכנית נס/128 קובעת (בעקבות ההתנגדויות הועדה המקומית והמתנגדת) כי "נספח הבינוי הינו מנחה למעט עיקרון זירוג גובה המבנים במגרש מס' 1 בנספח הבינוי שהוא עיקרון מחייב". דהיינו, גובה המבנים ואופן הבינוי (מדורג) במקרקעין עקרוני ומחייב.

15. המתנגדת תטען, כי גובה ומספר הקומות במקרקעין היה כה מהותי כך שהועדה המחוזית, במסגרת התנגדויות, לא הסתפקה בציון מספר הקומות בתכנית, אלא הוסיפה הוראה מפורשת בתכנית לעניין גובה המבנים לפיה גובה המבנים לא יעלה על 40 מ' מעל פני השטח. כאשר גובה המבנים מעל פני השטח לא יעלה על 4.5 מ' כפול מס' הקומות ובתוספת 5.5 מ' לקומת כניסה גבוהה.

16. מעבר לנדרש תטען המתנגדת כי מבוקשת הקלה לתוספת של 3 קומות והקלה בגובה מ-30 מ' ל-43.5 מ'. המתנגדת תטען כי עפ"י תכנית נס/128 מקסימום הגובה המותר לבנות במגרש עומד על 28 מ' ולא 30 מ' כמבוקש (קומה בגובה 5.5 מ' +  $4.5 \times 5$  קומות). כמו כן, תוספת של 3 קומות מביאה לגובה מבנה של 41.5 מ' ולא 43.5 מ' כמבוקש.

מהאמור לעיל עולה, כי הבקשה עומדת בסתירה מחולטת להוראות תכנית נס/128.

בנוסף, תכנית הבינוי המאושרת קבעה גובה 0.00 מחייב, לפיכך הבקשה להיתר חייבת להיות תואמת לגובה 0.00 המאושר בתכנית ולא לגובה פני הקרקע הגבוהים היום בכ-2 מ' מפני הקרקע הטבעיים. הגבהת המקרקעין הינה כתוצאה של שימוש במקרקעין למטרת אחסון וגריסת כורכר. בתום השימוש במקרקעין לא פונה חלק מהכורכר אלא פוזר על פני הקרקע, בניגוד להתחייבות העירייה להחזיר את פני הקרקע לגובהם טרם השימוש.

העתק מכתבו של עו"ד אייל בוטון בעניין מיום 1.10.2017 רצ"ב כנספח 3 להתנגדות.

העתק מכתב תשובה של העירייה מיום 3.10.2017 רצ"ב כנספח 4 להתנגדות.

17. המתנגדת תטען כי הועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר הקלות לעניין מספר הקומות וגובה הבניינים במקרקעין הואיל ומדובר "בבניה שלא בהתאם לדרישות הבינוי או העיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופייה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה" ועל כן, מדובר בסטייה ניכרת מתכנית.
18. יתרה מזאת, על מנת למנוע שינוי הוראות התכנית לעניין גובה המבנים ואופן הבינוי (מדורג) נקבע בתכנית (בעקבות ההתנגדויות הועדה המקומית והמתנגדת) כי "שינוי בנספח באישור הועדה המקומית לא יהווה שינוי לתכנית, כל עוד ישמרו הוראותיה לרבות הנושאים שהוגדרו כמחייבים".
- מהאמור לעיל עולה, כי שינוי הוראות הבינוי במגרש 1 במסגרת ההקלות, מהווה שינוי לתכנית שאינו בסמכות הועדה המקומית לאשר. דהיינו, לא ניתן לאשר זאת בדרך של הקלה אלא בשינוי תכנית בלבד.
19. המתנגדת תטען כי מבקשי ההיתר מבקשים הלכה למעשה להתנגד לתכנית נס/128 שאושרה על ידי הועדה המחוזית לפני זמן רב והמועד לתקיפתה חלף.
20. עקיפת הוראות תכנית נס/128 אשר על הכנתה עמלו במשך שנים, בשיתוף המתנגדת, בדרך של אישור הקלות, מהווה הליך תכנוני שגוי ובלתי סביר ודינו להידחות על הסף.
21. בנסיבות אלו, מתבקשת הועדה הנכבדה שלא לאשר הגדלת מספר הקומות מ-6 קומות ל-9 קומות וכן הגדלת גובה המבנה מ-30 מ' ל-43.5 מ'.
22. בנוסף, אין כל הצדקה תכנונית לאשר הקלה בגובה המרתף מ-4.2 מ' ל-6 מ'.

### הקלה בשטחי שירות

23. דין הבקשה להקלה לתוספת שטחי שירות למרתפי חנייה מ-18,840 מ"ר ל-23,425 מ"ר (תוספת של 4,585 מ"ר), דין הבקשה להידחות על הסף.
24. הועדה המחוזית אשר דנה בהפקדת תכנית נס/128 עובר לאישורה הגבילה את זכויות הבניה במקרקעין, כפועל יוצא מהבינוי המוצע (בינוי מדורג) וקבעה כי יתרת הזכויות יופנו למגרשים האחרים בתכנית.
- העתק החלטת הועדה המחוזית רצ"ב כנספח 5 להתנגדות.
25. אישור הקלה לתוספת זכויות מהווה למעשה עקיפה החלטת הועדה המחוזית להגביל את זכויות הבניה והוראות הבניה במקרקעין בשל קירבת המקרקעין לבתי המתנגדת.
26. בנסיבות אלו, לא רק שאין כל הצדקה תכנונית לפרוץ את המסגרת התכנונית המאושרת בתכנית נס/128 ע"י תוספת של כ-5,000 מ"ר שטחי שירות למרתף שכן מדובר בהפרה בוטה של החלטת הועדה המחוזית הנמצאת בהיררכיה גבוהה מהועדה המקומית.

## הקלה להקטנת שטח החלחול והגדלת תכסית המרתף

27. אין כל הצדקה תכנונית לאשר ההקלה המבוקשת לחלחול מ-30% ל-10% בלבד. תכנית נס/128 מורה כי יוותרו לפחות 30% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. תכנית נס/128 קובעת כי השטח החדיר למים ישמש כרצועה לנטיעות עצים. בהתאם לכך, קובעת התכנית כי תותר הקמתם של מרתפים תת קרקעית בתכסית מכסימלית של 80% משטח החלקה.
28. הבקשה להקלה של 10% לחלחול אף אינה עולה בקנה אחד עם הוראות תכנית המתאר הארצית תמ"א/34/ב/3 העוסקת בהעשרת מי תהום בתכנית מפורטת. תכנית המתאר הארצית קובעת כי תכנית מפורטת תידרש לקבוע הוראות בעניין זה, ובין היתר להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- תכנית נס/128 משאירה שיקול דעת למוסד תכנון להתיר שטחי חלחול מצומצמים יותר אך זאת בכפוף לחו"ד של גורמים מקצועיים ופתרון ניקוז למגרש.
29. הגשמים שירדו לאחרונה ברחבי הארץ מעידים על בעיות הניקוז החמורות הקיימות בערים הנגרמות, בין היתר, מהעדר שטחי חלחול. העדר שטחי חלחול נגרמים מהבניה המסיבית וצמצום שטחי החלחול במגרשי הבניה.
30. לאור האמור לעיל, תטען המתנגדת כי אין להיתר הקטנת השטח המיועד לחלחול במגרש ובהתאמה הגדלת תכסית קומות המרתף.



## יש לשמור על המסגרת התכנונית שנקבעה

31. המתנגדת טוען כי הקלה אינה זכות מוקנית וחורגת מהקבוע בתכנית בנין עיר ובמקרה דנן אין כל הצדקה תכנונית לאשרה.
- לעניין זה ראה עת"מ (חי') 360/01 חברת בייטס בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה - מחוז חיפה ואח' [אתר נבו]:

**"קודם לדיון בשאלה האמורה, ראוי לחזור ולהבהיר, כי סמכות הועדה לאשר הקלה, אינה בגדר 'זכות מוקנית' בידי מגיש הבקשה להיתר. אין היא בבחינת 'זה שלי' כנקודת מוצא, ועליה מוסיפים ומגישים בקשות נוספות.**

**כפי שהבהיר חברי ד"ר ביין, ס' נשיא בעת"מ 33/98 (הרט ואח' נ' ועדת הערר המחוזית- מחוז חיפה ואח', פד"מ כרך ב, חלק שני, 420, להלן: פס"ד הרט), ההנחה היא שהתכנית המאושרת היא הנותנת ביטוי נכון לאיזון האופטימלי שיש לתת בין הזכויות הקנייניות והכלכליות של בעלי המקרקעין לבין האינטרסים של כלל הציבור, לרבות בעלי המגרשים הגובלים (סעיף 1 בפרק "דיון ומסקנות")."**



**האפשרויות שהחוק מתיר להוסיף ולאפשר "הקלה" או "שימוש חורג" מתכנית, הן בגדר של חריגים, ואין מקום, לא על-ידי מבקשי ההיתר, לא על-ידי רשויות התכנון ובוודאי שלא על-ידי בתי המשפט, להפיכתם מ'חריג' ל'כלל'."**

32. במקרה דנן, אין כל הצדקה לפרוץ את המסגרת התכנונית הקיימת לגבי המקרקעין אשר הביאה בחשבון, כאמור, במסגרת תכנית נס/128 את הפגיעה הקשה במתנגדת בשל אישור הבקשה להיתר.
33. עיינו הרואות שכל מטרתן של הקלות, נשוא הבקשה להיתר, הינו להטיב עם מבקשי ההיתר על חשבון המתנגדת. ההקלות אינן נובעת משיקולים תכנוניים או מאילוצים תכנוניים הנובעים מהוראות התכנית החלה במקום.
34. הלכה פסוקה היא, כי רשויות התכנון, בבואם לאשר הקלה, צריכות לנהוג במידתיות ובזהירות רבה, תוך איזון ראוי בין מבקש ההקלה לבין מי שנפגע ממתן ההקלה.
35. הבקשה מקנה אמנם יתרונות כלכליים מפליגים למבקשים מחד גיסא, אך לא מעניקה כל תרומה לציבור המתגורר באזור, מאידך גיסא. נהפוך הוא. הבקשה פוגעת פגיעה קשה באיכות החיים באופי הסביבה ובערך רכושה של המתנגדת. הבקשה מפרה את האיזון המתחייב בין האינטרס הכלכלי והרווחי של היוזם לבין אינטרס של ציבור התושבים המתגוררים בסמוך למקרקעין. אין צורך להיות מומחה גדול כדי להבין שהבקשה להיתר מקנה יתרונות כלכליים מפליגים, בלתי סבירים והרבה מעבר לנדרש למבקשי ההיתר.
36. **בנסיבות אלו, תטען המתנגדת כי אין כל הצדקה תכנונית לאשר הקלות במספר הקומות, בגובה, בתוספת זכויות הבניה שמשמעותן הגדלת היקפי הבניה במקרקעין ללא כל צורך לבד ממתן יתרונות כלכליים למבקשי ההיתר על חשבון המתנגדת.**
37. לאור כל האמור לעיל, תתבקש הועדה המקומית שלא לאשר את ההקלות המבוקשות המהוות פגיעה קשה ובלתי הפיכה במתנגדת, בהיותן נוגדות את הוראות התכניות החלות על המקרקעין ובהיותן בלתי סבירות.
38. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להרחיב ולפרט את טענותיה בעת שמיעת ההתנגדות ואף להוסיף טענות ונימוקים ולתמכם בחוות דעת מקצועית ובמסמכים רלוונטיים להבהרת התנגדותה.



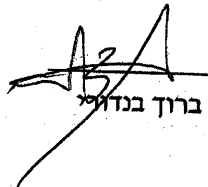
  
גדי טל, עו"ד  
ב"כ המתנגדת

  
אייל בוטון, עו"ד  
ב"כ המתנגדת

## תצהיר

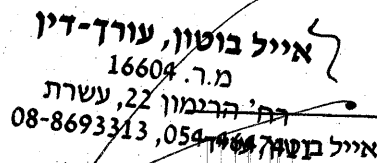
אני הח"מ ברוך בנדורי ת.ז. מס' 050225150, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. הנני יו"ר האגודה השיתופית כפר אהרון.
2. אני עושה תצהירי זה כתמיכה להגשת התנגדות לבקשה להיתר מס' 20196351 מטעם האגודה השיתופית כמפורט בפתיח להתנגדות.
3. קראתי את ההתנגדות ואני מאשר כי האמור בה נכון למיטב ידיעתי ואמונתי ועל פי יעוץ משפטי שקיבלתי.
4. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

  
ברוך בנדורי



אני הח"מ עו"ד אייל בוטון מאשר בזה כי ביום 24.1.2020 הופיע בפני ברוך בנדורי בעל ת.ז. 050225150 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה בפני.

  
אייל בוטון, עורך-דין  
מ.ר. 16604  
רח' הרצמון 22, עשרת  
אייל בוטון, מס' 054-08-8693313

# תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

שם המסמך	עמוד
<a href="#">נספח 1: 1-פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 8.6.2005</a> (עמודים 11 עד 14)	<a href="#">11</a>
<a href="#">נספח 2: 2-הוראות תכנית נס 128 מאושרות</a> (עמודים 16 עד 25)	<a href="#">16</a>
<a href="#">נספח 3: 3-מכתב למהנדס העיר בעניין עבודות עפר 2017</a> (עמודים 27 עד 31)	<a href="#">27</a>
<a href="#">נספח 4: 4-מענה למכתבו של עו"ד אייל בוטון מיום 1.10.17 בנושא עבודות פיתוח בתחום תכנית נס-128</a> (עמודים 33 עד 33)	<a href="#">33</a>
<a href="#">נספח 5: 5-החלטת הועדה המחוזית</a> (עמודים 35 עד 35)	<a href="#">35</a>



נספח 1 :

1 פרוטו ול ועדתמ נה להתנגדויות מיום  
8.6.2005



(עמודים 11 עד 14)

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון לבניה מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2005018 לתאריך ישיבה: 8.6.2005**

**השתתפו ה"ה:**

מר גיא קב ונקי, מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות  
מר חמי שטרומן, נציג שר המשרד לאיכות הסביבה - (חבר)  
גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות - (חבר)  
גב' רות ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות  
עו"ד אפרת דון יחיא סטולמן, יועצת משפטית לוועדה המחוזית  
מר רן שמל, יועץ תחבורה לוועדה המחוזית

**נעדרו:**

נציגת שר המשפטים  
נציג ציבור

**מרחב תכנון מקומי: נס – ציונה**

**תכנית מס': נס/ 128**

**מטרות התכנית:**

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח למבני ציבור ליעודים הבאים:  
אזור לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר. אזור לבניני ציבור. דרכים חדשות. שטח  
ציבורי פתוח.  
ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה. ג. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג'  
סימן ז' לחוק.

**גושים וחלקות:**

גוש 3848 חלקי חלקות: 14  
גוש 3849 חלקי חלקות: 4, 7, 17, 19, 21

**השתתפו:**

עו"ד ליפקה משה, ב"כ כפר אהרון.  
מר ברוך בנדורי, מתיישב כפר אהרון.  
מר בן זקן יצחק, מתיישב כפר אהרון.  
מר מרק רנדר, יועץ תחבורה לכפר אהרון.  
עו"ד תרצה שרייבמן, ב"כ כתר רחמים.  
אדר' רינה קטיף, מהנדסת העיר נס ציונה.  
גב' סמדר ירון, תכנון בנין עיר נס ציונה.  
אדר' כנורי, עורך התכנית.  
מר חורחה פקטור, יועץ תחבורה לפרויקט.  
גב' גיטה ורדי, לשכת התכנון.

**החלטה:**

עיקרי הוראות התכנית הם שינוי יעוד קרקע חקלאית ושטח למבני ציבור לאזור לתעשייה עתירת  
ידע משרדים ומסחר והתווית חלק מהכביש המאסף המרכזי בתחום העיר נס-ציונה.

לתכנית הוגשו התנגדויות על ידי מהנדסת הועדה המקומית, על ידי אגודת "המתיישב" כפר אהרון  
ועל ידי מר רחמים כתר.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון לבניה מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2005018 לתאריך ישיבה: 8.6.2005**

לאור האמור לעיל ולאחר ששמעה את ההתנגדויות ואת תגובת נציגות הועדה המקומית, עורך התכנית ועורך נספח התנועה מחליטה הועדה כדלקמן:

**1. התנגדות מהנדסת העיר**

- א. **לעניין מעמד נספחי התכנית – לקבל את ההתנגדות בחלקה** – ייקבע בהוראות התכנית שנספחי הבינוי והתנועה הינם מנחים, למעט: עיקרון דירוג גובה המבנים במגרש מס' 1 בנספח הבינוי שהוא עיקרון מחייב, עיקרון מניעת כניסות למגרשים 1-4 מהכביש המאסף המרכזי ו/או מרחוב תרמ"ג בנספח תנועה שהוא עיקרון מחייב וכן טבלאות מאזן החניה והערותיהן בנספח התנועה שהן מחייבות בכפוף לסעיף 10.8 בהוראות. כמו כן ייקבע בהוראות ששינוי בנספחים באישור הועדה המקומית לא יהווה שינוי לתכנית, כל עוד ישמרו הוראותיה, לרבות הנושאים בנספחים שהוגדרו מחייבים כמפורט לעיל. לעניין זה ראו גם סעיף 2 ג' להלן.
- ב. **לעניין יחס התכנית לתכניות המתאר – לקבל את ההתנגדות** – יש להוסיף לסעיף 9 בהוראות התכנית (סעיף "יחס לתכנית המתאר") את תכניות המתאר הכוללות התקפות, אשר לא נכללו בנוסח המופקד, ואשר ימשיכו לחול בתחום תכנית זו.
- ג. **לעניין טבלת זכויות הבנייה – לקבל את ההתנגדות בחלקה** – זכויות הבנייה יירשמו בטבלה, המפרטת בין היתר שטח עיקרי, שטח שירות על קרקעי ושטח שירות תת קרקעי – וזאת באחוזים – ובטורים נפרדים.

**2. התנגדות האגודה השיתופית "המתיישב" כפר אהרון באמצעות עו"ד ליפקה**

בא כוח האגודה הסיר במהלך הדיון את הטענות הנוגעות לזכויות הקנייניות של האגודה ואת הטענות לעניין הצפיפות המוצעת בתכנית, לאור ההבהרה שקבלת ההתנגדות בעניין הצפיפות, תחייב דיון נוסף בולקחש"פ.

- א. **לבקשה להגדיל את קו הבניין הדרומי במגרש מס' 1 – לדחות את הבקשה** – הועדה אינה רואה הצדקה להגדלת קו הבניין בהתחשב בשצ"פ שבין המגרש לדרך (מגרש מס' 8).
- ב. **לבקשה לקבוע בהוראות התכנית שהמתקנים בקו בניין אפס יהיו בתת הקרקע בלבד – לקבל את הבקשה** – יש לתקן את סעיף 11.3 (ח') בהוראות התכנית בהתאם.
- ג. **לעניין מעמד נספח הבינוי – לקבל את ההתנגדות בחלקה** – ראו סעיף 1 א' לעיל. דירוג גובה הבנייה במגרש מס' 1 יסומן בנספח הבינוי גם בחתך.
- ד. **לבקשה לקבוע גובה מחייב במגרשים השונים במטרים ולא רק במספר קומות – לקבל את הבקשה בחלקה** – לכותרת העמודה "מס' קומות" בסעיף 22 בהוראות יתווספו המילים "גובה המבנים". תתווסף הערה לעמודה זו: "בנוסף על האמור בסעיף 14 לעיל, גובה המבנים במטרים מעל פני השטח לא יעלה על 4.5 מ' כפול מספר הקומות + 5.5 מ' לקומת כניסה גבוהה".
- ה. **לבקשה להוסיף קו בניין של 15 מ' במגרש ביעוד שב"צ – לקבל את הבקשה בחלקה** – קו הבניין במגרש זה שמימדיו נשטחו ממסמכי התכנית המופקדת הוא קו הבניין הדרומי. יש לקבוע קו בניין דרומי של 5 מ' במגרש. יש לציין קו בניין דרומי ומערבי 5 מ' במגרש מס' 5.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון לבניה מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2005018 לתאריך ישיבה: 8.6.2005**

1. **לבקשה לשנות את שלבי הביצוע התחבורתיים בהתבסס על חוות הדעת התחבורתית שצורפה להתנגדות – לקבל את הבקשה בחלקה – ולקבוע שלביות ביצוע כמפורט להלן וזאת בהתבסס על התייחסות יועץ התחבורה של לשכת התכנון, לחוות הדעת התחבורתיות, שהוצגו בדיון:**
1. שלבי הביצוע יהיו שונים לזכויות באזור תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר ולזכויות בשטח בניני ציבור.
  2. התכנית תכלול שלושה שלבי ביצוע ביעוד תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר עד 50% מהיקף זכויות הבניה המותרות ביעוד בתכנית זו, עד 75% ועד 100%.
  3. התנאים להיתרי הבנייה ביעוד זה יהיו: בשלב ביצוע א' (50%) - מילוי כל התנאים המפורטים בסעיף 10.12 (ד) (1) בהוראות התכנית המופקדת במצטבר ולא לחילופין. בשלב ביצוע ב' (75%) – מילוי התנאים ב' ו-ג' בסעיף 10.12 (ד) (2) בהוראות התכנית המופקדת, השלמת סלילה וביצוע של הדרכים והצמתים הנכללים בשלב א', וכן הפקדת תכנית להמשך המאסף המרכזי מערבה עד להמשך דרך רבין. בשלב ביצוע ג' (100%) - סלילת המשך המאסף המרכזי מערבה עד להמשך דרך רבין בלפחות מחצית רוחב זכות הדרך והשלמת סלילה וביצוע של המאסף המרכזי בתחום התכנית למלוא רוחבו.
  4. בשטח בניני ציבור יותנו היתרי בניה בתנאים שנקבעו לשלב א' בתכנית המופקדת.
2. **לבקשה לא לכרוך את התנאים לביצוע התכנית בביצוע תכנית נס/ 108 – לקבל את הבקשה בחלקה – הסיפא של סעיף 10.12 (ד) (1) בהוראות התכנית יתוקן:**  
"כמו כן לא יוצאו היתרי בנייה לשלב א', אלא לאחר תחילת הרחבת רחוב תרמ"ג למלוא רוחבו הסטטוטורי ותחילת סלילת הרחובות הפנימיים בתחום תכנית זו".
3. **לבקשה להטיל את עלויות הפתרונות התחבורתיים לתכנית על כל מי שנהנה מביצוע פתרונות אלה – לדחות את הבקשה – התכנית אינה קובעת את זהות מממן התשתית התחבורתית במקום, אלא יוצרת קשר של שלבי ביצוע בין הוצאת היתרי בנייה מכוחה לבין פיתוח התשתית התחבורתית, עליה נשענים המבנים המוצעים. תשתית זו תוכל לשרת את כלל תושבי העיר, אך היא תשרת ללא ספק את אזור התעסוקה המוצע בתכנית. אזור תעסוקה זה מחייב לדעת הועדה את קיומם של פתרונות תחבורה אלה בשלבים כפי שנקבעו.**
4. **לבקשה לקבוע בתכנית הוראות בדבר הליכי רישום המגרשים – לקבל את הבקשה בחלקה – כדי להבטיח הסדרת רישום החלוקה בכל תחום התכנית, יש לקבוע בהוראות ש: "תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית הוא הכנת תכנית לצורכי רישום על ידי בעלי הזכויות או על ידי היוזם/בעל ההיתר ואישורה על פי כל דין". הועדה אינה מוצאת מקום לצטט בהוראות התכנית סעיפים מחוק התכנון והבנייה כפי שביקשה המתנגדת. באשר לבקשה לאפשר רישום כל מבנה בנפרד – אין הועדה רואה מקום לחלק בשלב זה את המגרשים המוצעים.**



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון לבניה מחוז המרכז  
ועדת משנה להתנגדויות  
פרוטוקול ישיבה מספר: 2005018 לתאריך ישיבה: 8.6.2005

**3. התנגדות מר רחמים כתר באמצעות עו"ד שרייבמן**

- א. לבקשה להציג שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים בהוראות התכנית – לקבל את הבקשה – ראו מענה להתנגדות מהנדסת העיר לעיל.**
- ב. לטענה שהמתנגד מתאים להגדרה של חוכר לדורות ולטענה שלא נתן הסכמתו לתכנית, ועל כן יש לבצע הליך של איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – המתנגד לא הציג אסמכתאות המעידות על מעמדו כחוכר לדורות ואף לא הציג באופן ברור את מיקום השטחים בתחום התכנית, בהם, לטענתו הוא בעל זכויות. הסכם העברת זכויות החכירה, שהועבר לועדה על ידי המתנגד במהלך הדיון, הוא הסכם ל- 22 שנה, שהסתיים ביום 31.8.03. לפיכך, מתבקש המתנגד להמציא לועדה תוך 21 יום מקבלת החלטה זו אסמכתאות נוספות בדבר מעמדו בקרקע כחוכר לדורות וכן צילום של תשריט התכנית המופקדת, עליו יסומן השטח, בו קיימות זכויותיו. בנוסף, ולאור טענות המתנגד, כי קיימים בתחום התכנית חוכרים לדורות נוספים, פונה הועדה אל ממ"י בבקשה להעביר אליה בהקדם מסמך המבהיר אם על פי רישומיו, קיימים בתחום התכנית חוכרים לדורות. המסמכים, המפורטים לעיל, יועברו לעיון היועמ"ש לועדה. ככל שיהא בהם כדי להוכיח שהמתנגד ו/או אחרים הם "בעל" כהגדרתו בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה, יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתרי בנייה בתחומה הוא אישור תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. ככל שלא יועברו מסמכים במועד הנקוב או ככל שתמצא היועמ"ש של הועדה לנכון תשוב הועדה ותדון בעניין זה בדיון פנימי.**
- 
- בכפוף לאמור לעיל מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית. ככל שיידרש כאמור בסעיף 3 ב' לעיל – תשוב הועדה ותדון בהתנגדות מר כתר בדיון פנימי.**



נספ 2 :

2הור ות תכנית נס 128 מ ו רות



(עמודים 16 עד 25)

ל  
ספ

עיריית נס-ציונה  
אגף ההנדסה  
- 1-11-2005  
נכנס

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
16.11.2005  
נתקבל  
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי

4-15741

עיריית נס-ציונה  
אגף ההנדסה  
- 3-11-2005  
נכנס

נס-ציונה

תכנית מתאר מפורטת מס' נס/ 128

שינוי לתכנית מתאר מקומית נס/1/1 ולתכנית

מפורטת נס/ 49

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק



תקנון

תאריך עדכון: 11.10.05

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
28.9.05 החלטת הוועדה המחוזית / משנה מיום  
7.12.05  
מחלקת תכנון  
מחלקת תכנון

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נס-ציונה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
תכנית מס' נס/128  
הוחלט להמליץ להפקדה  
3/4/06  
משיבה 2000.3 בתאריך  
מנהל המחלקה

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 128 10  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.9.05 לאשר את התכנית.  
יו"ר הוועדה המחוזית

**(1) מקום:****מחוז:** המרכז**נפה:** רחובות**ישוב:** נס-ציונה**גושים וחלקות:** 3848 : חלקה 14 (חלק)

3849 : חלקה 4 ( חלק ) חלקה 7 (חלק) חלקה 17 (חלק),

חלקה 19 (חלק), חלקה 21 (חלק)

**(2) שטח התכנית:**

101.515 ד'.

**(3) יוזם התכנית:**

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה.

**(4) בעל הקרקע:**

מינהל מקרקעי ישראל.

**(5) עורך התכנית:**

טומס מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ.

בשיתוף אדרי י. כנורי.

**(6) גבולות התכנית:**

כמסומן בקו כחול בתשריט.

**(7) מסמכי התכנית:**

א. תשריט בק.מ. 1:1250.

ב. תקנון.

ג. נספח בינוי מנחה ובהתאם להוראות סעיף 16 להלן.

ד. נספח תנועה מנחה - משרד דגש תכנית מס' 19-11/12A ובהתאם להוראות סעיף 16 להלן.

**(8) מטרת התכנית:**

א. שינוי ייעוד משטח חקלאי ושטח למבני ציבור ליעודים הבאים:

אזור לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר.

אזור לבנייני ציבור.

דרכים חדשות.

שטח ציבורי פתוח.

ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה.

ג. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.

הוועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה**(9) יחס לתכנית המתאר:**

תוכנית זו כפופה לתוכניות המתאר נס/1, נס/1/א/1, נס/2/1/ב',

נס/מק/6/1, נס/מק/7/1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו ותוכניות

המתאר הנ"ל - תהייה עדיפות הוראות תוכנית זו.

**(10) אזור תעשייה עתירת ידע משרדים ומסחר:**

במגרשים 1-5, תותר תעשייה עתירת ידע "נקייה" (שאינה מסוכנת לבריאות הציבור

ואשר אין בה שימוש בחומרים מסוכנים) ומשרדים.

במגרש מס' 1 יותר בנוסף גם מסחר.

המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד ויכלול את התכליות הבאות: משרדים, בנקאות, דואר, מסעדות וכל שירותי המסחר הקשורים לתעשיות עתירות הידע ולרווחת המועסקים, הכל באישור הוועדה המקומית.  
לא תותר תכלית מסחרית אשר לדעת הוועדה המקומית אין מקומה בתכנית זו ואינה תוהמת לתדמית האזור.

- 10.1 זכויות ומגבלות בניה על פי טבלה.
- 10.2 יותרו מרתפים עפ"י הוראות תכנית נס 2/1 ונס 2/1/ב' - תכנית המרתף תהיה מכסי 80% משטח המגרש. התכליות המותרות במרתף יהיו: חניות, מתקנים הנדסיים ומחסנים.  
קוי בנין - עפ"י התשריט.
- 10.3 במגרשים 2-4, ניתנת אפשרות לאיחוד מגרשים. תנאי קבלת "היתרי בניה" למגרש המאוחד הינו אישור תכנית בינוי ואספקת מלוא תקן החניה הנדרש.
- 10.4 הפיתוח והגיגון יהוו לא פחות מ-20% משטח המגרש. בכל מגרש יש לשלב נטיעות באישור מהנדס העיר. ריצופי החוץ יהיו מחומרים המעודדים חילחול.
- 10.5 כל שטחי החניה הפונים לדרך הפנימית ירופו באבנים משתלבות וישולבו בגיגון.
- 10.6 **אופי המבנים:**  
כל המבנים בתחום התכנית יהיו בבניה מאיכות גבוהה, קונבנציונאלית או פריקסטים, עם גמר חזיתות קשיח דוגמת קרמיקה, אבן, שיש, קירות מסך זכוכית וכד', או כל כל חומר קשיח באישור מהנדס העיר. בכל מקרה לא יותר כל חומר שבשיטת מריחה.  
תותר קומת כניסה גבוהה.  
למבנים הפונים לכביש עוקף דרומי (חזית צפונית של מגרשים 1-4), קו בניין המחייב יהיה 15 מ'.  
במגרש מס' 1 קו הבניין המזרחי המחייב יהיה 15 מ'.  
רצועת קו הבניין יותרו עבודות גיגון ופיתוח. גדרות הפרדה עד 1.80 בעיצוב אחיד עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.  
המתקנים ההנדסיים על הגג יותקנו בצורה אסתטית ונאה אשר תהווה יחידה תכנונית אחת עם הבניין.
- 10.7 השילוט יהווה חלק אינטגרלי מהתכנון האדריכלי של המבנה, יופיע במסמכי הבקשה להיתר ויאושר ע"י מהנדס העיר.
- 10.8 **חניה:**  
החניה תיפתר בתחום כל מגרש ומגרש, עפ"י התקן המאושר בנס ציונה, בעת מתן היתרי הבנייה, ולא יפחת מהמצוין בנספח התחבורתי.  
תותר רמפת ירידה למרתף - משותפת למספר מגרשים - זיקות הנאה ירשמו בהתאם. (ראה נספח בינוי ונספח תחבורה)  
יותר חיבור מרתפי חניה של מספר מגרשים - זיקות הנאה ירשמו בהתאם.
- 10.9 **גלריות:**  
תותר בניית גלריות. סה"כ השטח המותר לגלריות יהיה 50% משטח הקומה. סה"כ השטח העיקרי המותר לגלריות יהיה מכסימום 10% מסך הזכויות העיקריות של הבנין.
- 10.10 **שימושים מותרים:**  
השימושים המותרים במגרש יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות

הוועדה המקומית  
ליזכנון ובניה  
נס-ציונה



מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, כמפורט להלן.

### מבנים רב תכליתיים:

10.11

במבנים רב תכליתיים בהם לא ידועים בשלבי הבנייה מרכיבי האיכלוס, יוצא היתר בניה למעטפת הבניין ובשלב איכלוס המבנה יחויב כל מפעל חדש שמאכלס את המבנה בהיתר בניה נפרד.

### תנאים לקבלת היתרי בניה:

10.12

- א. הגשת תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית והבטחת ביצוע עבודות התשתית הנדרשות. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
  - מיקום ונפח הבניינים, השימושים המיועדים לבניין או לכל חלק ממנו, דרכים והוראות תנועה וחניה. מפלסי הבנייה ומפלסים סופיים של הקרקע.
  - מיקום כניסות לבניינים. הפיתוח מסביב לבניינים לרבות גינות או נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצופים, שבילים, גדרות וקירות תומכים. מערכות תשתית למיניהן. (לרבות מים, חשמל ותאורה, טלפון וטלוויזיה ותקשורת אחרת, ביוב ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה), וכן שאר הפרטים הקובעים את המבנה.
- ב. בניית קיר אקוסטי בגובה של 3 מ' (עבור כפר אהרון) לאורך הגדה המזרחית של כביש הגישה לטירת שלום. בניית המיגון תתבצע בהתאם להנחיות יועץ אקוסטי.
- ג. הגשת חו"ד אקוסטית וישומה בתוכניות – הכל עפ"י הנחיות המשרד לאיכה"ס.
- ד. הוצאת היתרי הבניה יותנו בשלביות כדלקמן:
  1. שלבי הביצוע יהיו שונים לזכויות באזור תעשיה עתירת ידע, משרדים ומסחר ולזכויות בשטח בנייני ציבור.
  2. התכנית תכלול שלושה שלבי ביצוע ביעוד תעשיה עתירת ידע, משרדים ומסחר – עד 50% מהיקף זכויות הבניה המותרות ביעוד בתכנית זו, עד 75% ועד 100%.
  3. התנאים להיתרי הבניה ביעוד זה יהיו:
 

**בשלב ביצוע א' (50%)** – לאחר התחלת סלילת המאסף המרכזי בקטע ויצמן – התרמ"ג, במתכונת של נתיב אחד לכל כיוון, והסדרת הצומת ויצמן – המאסף המרכזי, עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה. ולאחר התחלת סלילת המאסף המרכזי בתחום התכנית במחצית רוחבו, והרחבת צומת התרמ"ג – רבין עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משהת"ח.

כמו כן, לא יוצאו היתרי בניה לשלב א' אלא לאחר תחילת הרחבת רחוב התרמ"ג למלוא רוחבו הסטאטוטורי ותחילת סלילת הרחבות הפנימיים בתחום תוכנית זו.

**בשלב ביצוע ב' (75%)** – התחלת ביצוע המאסף המרכזי, בתחום התכנית, למלוא רוחבו, סיום ביצוע הרחבת רחוב התרמ"ג, הרחבת הצומת רבין – התרמ"ג וסלילת הרחבות הפנימיים שבתחום התכנית.

השלמת סלילה וביצוע של הדרכים והצמתים הנכללים בשלב א', וכן הפקדת תכנית להמשך המאסף המרכזי מערבה עד להמשך דרך רבין.

**בשלב ביצוע ג' (100%)** – סלילת המשך המאסף המרכזי מערבה עד להמשך דרך רבין בלפחות מחצית רוחב זכות הדרך והשלמת סלילה וביצוע של המאסף המרכזי בתחום התכנית למלא רוחבו.

הוועדה המקומית  
ובניה  
גיונה

4. תנאים להיתרי בנייה בשטח בנייני ציבור: התחלת סלילת המאסף המרכזי בקטע ויצמן – התרמ"ג, במתכונת של נתיב אחד לכל כיוון, והסדרת הצומת ויצמן – המאסף המרכזי, עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י ממשד התחבורה.  
לחילופין: לאחר התחלת סלילת המאסף המרכזי התחום התכנית במחצית רוחבו, והרחבת צומת התרמ"ג – רבין עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משהת"ח.  
כמו כן, לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר תחילת הרחבת רחוב התרמ"ג למלא רוחבו הסטאטוטורי ותחילת סלילת הרחובות הפנימיים בתחום תכנית זו.

- ה. אישור נספח הנקוד ע"י מהנדס הועדה המקומית.  
ו. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית הוא הכנת תוכנית לצורכי רישום, ע"י בעל הזכויות או ע"י היוזם/בעל ההיתר ואישורה על פי כל דין.  
ז. תנאי להיתר בניה הוא אישורה של תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

## 11 הנחיות סביבתיות:

- 11.1 דברי רקע והסבר:  
אזור התעסוקה מוגדר כאזור נקי מבחינה סביבתית. המפעלים שייבנו יעמדו בקריטריונים הסביבתיים המפורטים בהמשך בבניינים יותקנו מערכות טכניות ומכניות כדי להתאים את המפעל לסביבתו, כנדרש בפרק זה. אמצעים אלה ידרשו ע"י הרשות הממונה בהליך הוצאת היתרי הבניה על סמך מסמכי האפיון של המפעל המבוקש כמתואר לעיל ובהמשך.  
ככלל, לא יותרו השימושים הבאים: כריה וחציבה, תעשיית מזון בסיסית (עיבוד עצמות, גילטין, סוכר, גולמי), תעשיית טכסטיל בסיסית (ייצור סיבים סינתטיים), תעשיית נייר בסיסית, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז, תעשייה בסיסית של מתכת, שירותי תברואה (עיבוד אשפה, מתקני טיהור שפכים), משחטות, תשלובות כימיות ומטרולוגיות, יצור בטון ומלט, יצור חומרי הדברה, תעשייה בסיסית של בניה (חיתוך אבן שיש), חומרי נפץ מכלי גז דליק דחוס בנפח מעל 10.000 מ"ק. אין בקביעת רשימה זו כדי להתיר שימושים שאינם מוזכרים במפורש כאן.  
אזור זה יתאפיין בשימושים משרדיים ותעשייתיים בתחום תעשיות עתירות ידע כגון: מרכזי ניהול, בתי תוכנה, חממות תעשייתיות, מכוני צילום והעתקות אור, קמפוסים, בתי-דפוס, מכוני גרפיקה ומשרדי הנדסה, יצוא או הרכבה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, שעונים, צעצועים, משחקים וכלים חשמליים או אלקטרוניים. אריזת קוסמטיקה, מוצרי יופי, מחסנים ושטחי אחסון והפצה ושימושים אחרים ובתנאי שיעמדו בהוראות הסביבתיות המפורטות בפרק זה.  
אין בקביעת רשימה זו כדי לא להתיר שימושים שאינם מפורטים בה.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה



- 11.2 הוראות סביבתיות למתחמי התעשייה:  
על אזור התעשייה יחולו מגבלות סביבתיות המתייחסות לפרמטרים סביבתיים:  
פסולת מוצקה, שפכים, חומרים מסוכנים (חומ"ס), דליקים ונפוצים (דו"נ), זיהום אוויר, ריחות, מפלסי רעש וקרינה סביבתית.

- 11.3 מגבלות כלליות:  
א. תקנים סביבתיים:  
סביב אזור התעשייה יופעלו מגבלות מעטפת בהתאם לתקני סביבה של

המשרד לאיכות הסביבה, וכן מגבלות פליטה בשיטה של זכויות זיהום מירביות.

ב. פליטות משריפת דלקים :

לא יותר באזור התעשייה שימוש במזוט ובפחם.

יושם דגש על פליטות קונבנציונליות של תחמוצות גפרית ( $SO_2$ ), חמוצות חנקן ( $NO_x$ ) תרכובות אורגניות נדיפות ( $VOC$ ), חמצן חד חמצני ( $CO$ ) וחלקיקים ( $particulates$ ).

מפעלים ועסקים שיוקמו באזור התעסוקה ישתמשו בטכנולוגיה הטובה ביותר הזמינה להקטנת פליטת מזהמים לאוויר, כך שיעמדו בתקנים הסביבתיים הקיימים ובהתאם ל-LUFT 1986 - TA. בכל מקרה של יצירת ריחות, דרגת הריח המירבית המותרת בגדר המפעל ותהיה על-פי התקן העתידי שייקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. מניעת פליטות :

תהיה דרישה להתקנת אמצעים לספיחה. שטיפה וסינון גזים וחלקיקים בתהליכי הייצור ויידרשו בדיקות תקופתיות של פליטות מארובות וכד'.  
ד. חומרים מסוכנים :

בשטח התכנית תותר החזקה ושימוש בחומרים מסוכנים בכמויות מעבדתיות בלבד, היתר החזקה ושימוש יינתן ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה והמשרד לאיכות הסביבה.

ה. בקשות להיתר - הנחיות לתכנון מפעל, רישוי מפעלים ואיכלוס, תנאי למתן היתר בניה למפעל, הינו מתן חוות דעת סביבתיות ואישורה ע"י איגוד ערים דרום יהודה ומילוי המסמכים הסביבתיים לרבות שאלון סביבתי "דו"ח אפיון מפעל" מאת הממונים על שמירת איכות הסביבה אצל מהנדס הוועדה שיוגש לעיון הוועדה המקומית ולהחלטת מוסדות התכנון על-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקוניו ומוסדות איכות הסביבה. על פי דו"ח זה ומסמכים נוספים באם ידרשו, יוחלט באם המפעל מתאים לסביבתו.

תנאי למתן היתר בניה : נקיטת כל האמצעים התכנוניים הטכנולוגיים, שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה, אישור רשויות איכות הסביבה.

תהליך איכלוס המבנים יהיה טעון אישור מוקדם של רשויות איכות הסביבה ומותנה בקבלת אישור לאחר שנדונו על בסיס מסמכים ודו"חות "אפיון מפעל" שהוגשו לעיון ובדיקה כדלקמן :

- שאלון להערכת סיכונים.

- דו"ח משאבי אוויר.

- מפרט טכני לעניין שפכי מפעל.

- הערכת מפלסי הרעש הצפויים.

ו. ניטור מזהמים :

תעשיות בעלות פוטנציאל לפליטת מזהמי אוויר, יחויבו במימון הקמה של תחנת ניטור מזהמי אוויר, אשר איפיונה ומיקומה יוגדרו בהתאם לרמת ואופי הפליטות מהתעשיות הנ"ל ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.

ז. מניעת אבק : לא יותרו תהליכי ייצור ואחסון פתוחים, שלא במסגרת מבנים סגורים.

ח. שפכים :

היתרי בניה יוצאו בתנאי שתובטח קליטת שפכי אזור התעסוקה במתקן הטיפול האזורי.

איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף הביוב המרכזי, תהיה התאם לחוק העזר לדוגמא העירוני באופן שלא תיפגע בצנרת ובמתקני הטיפול האזורי.

הוועדה המקומית  
ובניה  
זונה

המבנים יתוכננו להפרדת זרמים לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. קדם טיפול של שפכים שאינם עומדים בדרישות אלה, ייעשה במתקנים שימוקמו בתחום מגרשי המפעלים ובמידת האפשר בתחום הבניין. לצורך כך יוקצו שטחים מתאימים שיסומנו בהיתרי הבניה. במידה ולא ניתן יהיה להקים מתקן או מבנה קדם טיפול שפכים - בתחום קוי הבנין - תותר הקמה תת קרקעית של המתקנים הנ"ל בקו בנין 0- . לא תאושר הקמת מתקנים כלשהם מחוץ למעטפות המבנים או בחצרות המבנים מלבד האמור לעיל. לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בניה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות אליה. במוצא השפכים של כל מפעל, תהיה אפשרות בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות, להתקין מערכות לדיגום שפכים. פסולת מוצקה:

ט.

כל מפעל יקצה בתחום המגרש שטח מוצנע שייועד להצבת מכולות לאצירת פסולת מוצקה. כל מפעל יקצה בנוסף לשטח למכולת איסוף הפסולת הכללית, שטח לאצירת חומר ממוחזר. שטחים אלה יהיה חלק מהבנין או חלק מחצרות המשק. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתחזק ע"י המפעלים ועל חשבונם בהתאם להוראות הרשות המקומית ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואיים, חזותיים ומטרדי ריחות. רעש:

י.

כל פעילות בשטח אזור התעשייה תעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 (להלן - "התקנות"), כמותר במבנה ב'. לבית חולים המפלס המותר הינו כלמבנה א'.

יא. מגבלות פרטיות אזורי התעשייה:

פרמטר סביבתי	מגבלות סביבתיות למבנה	מגבלות מעטפת לתחום
פסולת מוצקה	ביתית, נייר וקרטון	אין
פסולת רעילה	מותרת אך ורק בתוך מבנים	
דלקים	סולר להסקה בלבד	אין
חומ"ס ודו"נ	איסור שימוש ואחסון של חומרים כימיים, ביולוגיים ודו"נ	
מים ושפכים	עמידה בחוק עזר לדוגמא של שפכי תעשייה	
רעש ורעידות	ייקבע ע"י הוועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה	בהתאם למבנה ב'. כמוגדר בתוספת הראשונה לתקנה 2 לתקנות. לבית חולים המפלס המותר הוא כלמבנה א'
זיהום אוויר וריחות	אסורים למעט מערכות מיזוג ואיורור	אין
חזות ונוף		20% משטח המגרש גינון אינטנסיבי
חומרים רדיואקטיביים	אסורים	

הוועדה המקומית  
למבן ובניה  
שט-ציונה

## 12) אזור למבני ציבור (חום מותחם חום):

התכליות והשימושים המותרים יהיו עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה (למעט: חניון לרכב כבד, תחנת רכבת, תחנת אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות,



בתי-חולים, מוסדות שיקום, מתקני ביוט עירוניים, אחסנה עירונית) כגון: מכון שאיבה לתחום התכנית, מתקנים הנדסיים, מכללה טכנולוגית, מבני מל"ח ומבני ציבור עם שירותים נלווים באישור הוועדה המקומית. הנחיות לגבי המרתפים יינתנו ע"י הוועדה המקומית.

12.1 זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.

12.2 תותר חלוקת המגרש למגרשים קטנים יותר עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.

12.3 תכנית הבינוי לגבי השימושים המותרים במגרש זה, תוגש לבדיקת משרד הבריאות - לפני מתן היתרי בניה.  
יותר מרתפים עפ"י תכנית נס/1/1/א' - תכנית המרתף תהיה מכס' 80% משטח המגרש. התכליות המותרות במרתף יהיו: חניות, מתקנים הנדסיים ומחסנים.

### (13) ש.צ.פ. (ירוק):

התכליות המותרות יהיו עפ"י נס/1/1, כגון: גינות, שתילה, מעברים ציבוריים, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מתקנים הנדסיים.  
במגרשי ה.ש.צ.פ. לא תותר חניה.  
במגרש ש.צ.פ. מס' 11 תותר זיקת הנאה לרכב למעבר לש.ב.צ. הדרומי (הנמצא מחוץ לתחום התוכנית).

### (14) גובה המבנים

גובה המבנים בתחום התוכנית לא יעלה על 40 מ' מעל פני השטח ו- 80 מ' מעל פני הים. מפלס 0.00 הנו מפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנים במטרים, מעל פני השטח, לא יעלה על 4.5 מטרים כפול מס' הקומות ובתוספת 5.5 מ' לקומת כניסה גבוהה.

### (15) תשתיות:

התשתיות הקיימות בתחום התכנית תבוטלנה או תועתקנה ע"י וע"ח הייזם. התשתיות החדשות יהיו תת-קרקעיות בתיאום ובאישור המוסדות המוסמכים, תחנות השנאים תשולבנה במרתפי הבניינים.

### ניקוז:

תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה.  
תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תיקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכנית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או ינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים, בכפוף להצגת פתרון הנקוז למגרש זה.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה

### (16) נספח הבינוי ונספח התנועה:

נספח הבינוי: נספח הבינוי הינו מנחה למעט עיקרון דרוג גובה המבנים במגרש מס' 1 שבנספח הבינוי, שהוא עיקרון מחייב.  
שינוי בנספח באישור הועדה המקומית לא יהווה שינוי לתוכנית, כל עוד ישמרו הוראותיה לרבות הנושאים שהוגדרו כמחייבים.  
נספח התנועה: נספח התנועה הינו מנחה למעט עיקרון מניעות כניסות למגרשים 1-4 מהכביש המאסף המרכזי ו/או מרחוב תרמ"ג - שהוא עיקרון מחייב וכן טבלאות מאזן החניה והערותיהן בנספח התנועה שהן מחייבות, בכפוף לסעיף 10.8 בהוראות.  
שינוי בנספח התנועה באישור הועדה המקומית, לא יהווה שינוי לתוכנית כל עוד ישמרו הוראותיה לרבות הנושאים בנספח שהוגדרו כמחייבים.

**(17) הפקעות:**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד-מקרקעי ישראל יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

**(18) היטל השבחה:**

יגבה עפ"י חוק.

**(19) משך זמן הביצוע:**

תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

**(20) עתיקות:**

השטח הנכלל בתכנית זו כלול בשטח עתיקות מוכרז על-פי חוק העתיקות התשל"ח 1978. לפני מתן היתרי בניה, על המבצע / היזם מוטלת החובה לתאם כל עבודה בשטח הנ"ל עם רשות העתיקות.

**(21) העתקת עצים:**

עצים בוגרים בתחום התוכניות יועתקו ע"י בעל הקרקע, למקום אחר בתחום נס ציונה, עפ"י הנחיית מהנדס העיר.

**(22) טבלת זכויות ומגבלות בניה:**

מס' מגרש	שטח מגרש מינ. בד'	תכנית ב-%	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי כ- % מהשטח העיקרי עילי	% שרות תת קרקעי *	מס' קומות גובה המבנים ** (ראה סעיף 14)	קוי בנין
1	13.0 ד'	35%	150%	35%	200%	ק' כניסה גבוהה + 5 ק' מדורגות לכוון דרום. (אזור צפוני 5 ק' אזור מרכזי 4 ק' אזור דרומי - 3 - ק').	קוי בנין עיליים וקוי בנין למרתף ראה תשריט
2	7.0	40%	150%	35%	200%	5 קומות + קומת כניסה גבוהה	
3	7.0	40%	170%	35%	200%	6 קומות + קומת כניסה גבוהה	
4	7.0	40%	170%	35%	200%	7 קומות + קומת כניסה גבוהה	
5	6.0	35%	170%	35%	200%	7 קומות מדורגות + קומת כניסה גבוהה	
6 (ציבורי)	14.0		160%	35%	200%	6 קומות	קוי בנין עיליים עפ"י תשריט. קוי בנין למרתף עפ"י הנחיות הועדה המקומית

\* תוספת קומות ו - % בניה למרתפי החניה לא יהיו סטיה ניכרת מהתוכנית.

\*\* בשטח המגרשים תותר קרקע פנויה מבינוי על ותת-קרקעי, לחלחול מי גשם כמפורט בסעיף 15.

(23) חתימות:

בעלי הקרקע:

יזם התוכנית:

עורך התוכנית:

מוחלט מ. לימורסדורף  
אדריכלים ותכנון פנים (1972) בע"מ

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
10-10-2005

נספח 3 :

# 3 צמכת למהנדס העיר עניין ודות עפר 2017



(עמודים 27 עד 31)

# אייל בוטון – משרד עורכי דין ונוטריון

## Eyal Booton – Law Offices & Notary

Eyal Booton, Advocate & Notary  
Meytal Shpitaler-Mor, Advocate  
Oshrat Taggar, Advocate

8 Plaut St.  
Park Hamada  
Rehovot, Israel 7670608

טלפון: TEL: 972 8 9393500  
פקס: FAX: 972 8 9477095  
דוא"ל: E.MAIL: [eyal@booton.biz](mailto:eyal@booton.biz)

אייל בוטון, עורך דין ונוטריון  
מיטל שפיטלר-מור, עורכת דין  
אושרת תגר, עורכת דין

רח' פלאוט 8  
פארק המדע  
רחובות 7670608

01/10/2017  
91233/0  
390

- מבלי לפגוע בזכויות -

לכבוד  
אינג' בעז גמליאל  
מהנדס העיר נס ציונה  
עיריית נס ציונה  
רח' הבנים 9  
נס ציונה

- ד ח ו פ -

רשום + אישור מסירה

בפקס 08-9401249

במייל – דרך אתר העירייה

אינג' גמליאל הנכבד,



הנדון: דרישה לסילוק הר האדמה המוקם בימים אלה ברח' תרמ"ג מול כפר אהרון  
ובקשה לקבל מידע לפי חוק חופש המידע, תשנ"ח – 1998

דרישה חדשה, לאחר דרישה מחודש 2/2016 בעלת אופי דומה

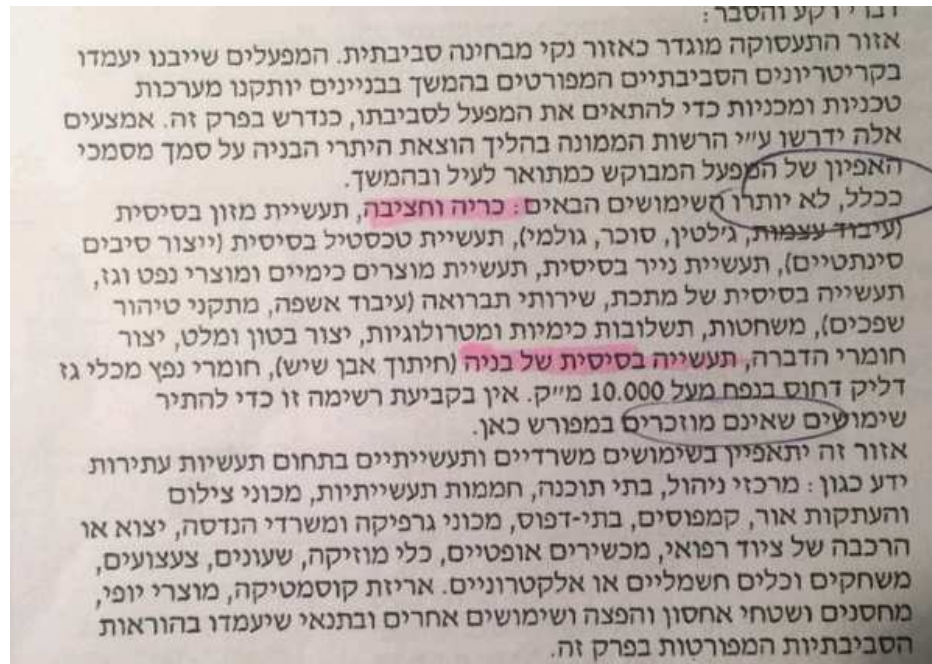
1. אני פונה אליך בפניה דחופה זו – בעניינם של תושבי המתיישב כפר אהרון, להפסיק לאלתר את עבודות העפר המתבצעות מערבית לכפר אהרון.
2. מדובר באירוע חוזר, על אירוע שהתרחש בחודש 2/2016 – אז הסכימו מרשיי לקבל את הסברי העירייה כי מדובר בעניין חד פעמי וזמני, שמקורו בטעות, ואשר העירייה הזדרזה להסדירו.
3. גם הפעם מדובר בפעולות חמורות שנעשות ברח' תרמ"ג, סמוך מאד לבתים המערביים של המושב, הגורמות לסבל בלתי סביר לתושבי כפר אהרון – בעוד שהפעולות מבוצעות בניגוד לדין. הפעם תושבי כפר אהרון יבקשו למצות את הדין ולקבל פיצויי הולם, ככל שהעניין לא יוסדר לאלתר ולצמיתות.
4. בערב יום כיפור, החלו עבודות עפר מסיביות מערבית לרח' תרמ"ג, בסמוך לפני הפניה לבית החולים הפסיכיאטרי. בשטח זה החלה תנועה ערה של משאיות, נערמות בו ערימות עפר, וכלי צמ"ח שונים מבצעים עבודות של עיבוד העפר, כתישת אבנים – עבודות המאפיינות עבודת מחצבה.
5. עבודה זו נמשכת גם בשעות אלו יום 1.10.2017.
6. פעולות אלו גרמו לענני אבק ועפר, ולהצטברות חול ולכלוך רב בבתיים של תושבי כפר אהרון כולו, ובעיקר בבתיים הקרובים לרח' תרמ"ג. כל זאת בערב יום הכיפורים!!

# אייל בוטון – משרד עורכי דין ונוטריון

## Eyal Booton – Law Offices & Notary

- 2 -

7. מדובר במפגע חסר כל הגיון, אשר אין ספק כי אינו מתאים במיקומו, ואני מתחשב כלל (ואף מתעלם לחלוטין) בתושבי כפר אהרון.
8. השטח בו מבוצעות הפעולות הינו שב"צ, ובכל מקרה, אינו מוגדר כמחצבה או כמקום לעיבוד אבן ועפר. פעולות אלו, בנוסף לרעש הרב שהן גורמות, מסיבות לכלול בלתי סביר ובלתי נסבל. גם על פי ההוראות החלות על הקרקע, מכח ההסכמות בין הצדדים, והתכנית שאושרה, לא ניתן לבצע באיזור פעולות מהסוג האמור:



9. אבקש כי תפנה הוראה חד משמעית ומיידית לסילוק המפגע לאלתר ועוד היום.
10. הפעם לא יסכימו תושבי הכפר לקבל הסבר כי מדובר בפעולה זמנית. ברור כי מדובר בפעולה שמבוצעת על מנת לחסוך את הובלת האדמה, כמו שהיא, למקום מוסדר, בו מותר לעשות פעולות עיבוד בחומר. במקום בו הן מבוצעות היום, חל איסור מוחלט לעשות כן.
11. אין חולק כי לעירייה אחריות מלאה בכל הנוגע לביצוע העבודות – ויש ליתן משקל רב לעובדה, כי פעולות אלו כבר נעשו בעבר, בניגוד לדין, והעירייה הבהירה כי תפעל להפסקתן.
12. מבלי קשר לדרישה כי תפסיקו את העבודה באופן מידי – בין במסגרת צו מינהלי ובין במסגרת צו שיפוטי – אבקש כי תורה לגורם הרלוונטי בעירייה למסור לי מידע בדבר ייעוד האתר, מחזיקי האתר והמפעילים אותו, וכן אבקש לקבל העתק של כל הרישיונות הרלוונטיים לאתר ולמפעיליו.
13. לנוחיותך מפה עם סימון ב – X מוקף במעגל אדום של מיקום העבודות, וכן תמונות המתארות את הר העפר והעבודות. ברשות מרשיי גם סרטוני וידיאו המתעדים את העבודות.
14. תושבי כפר אהרון אינם מתכוונים להניח לעירייה, או לכל גורם אחר, לפגוע בבריאותם ובאיכות חייהם.
15. אודה על אישורך בחוזר כי העניין יטופל לאלתר.
16. אציין כי זוהי פנייה ראשונה, המופנית בשלב זה לעירייה בלבד, אך המשך הטיפול ייגזר מפעולות העירייה והתשובות שאקבל.
17. אני מנצל ההזדמנות לאחל לך גמר חתימה טובה והצלחה בתפקיד. אני משוכנע כי אתה מבין את פנייתי ואת הצורך בהפסקת העבודות באופן מידי.

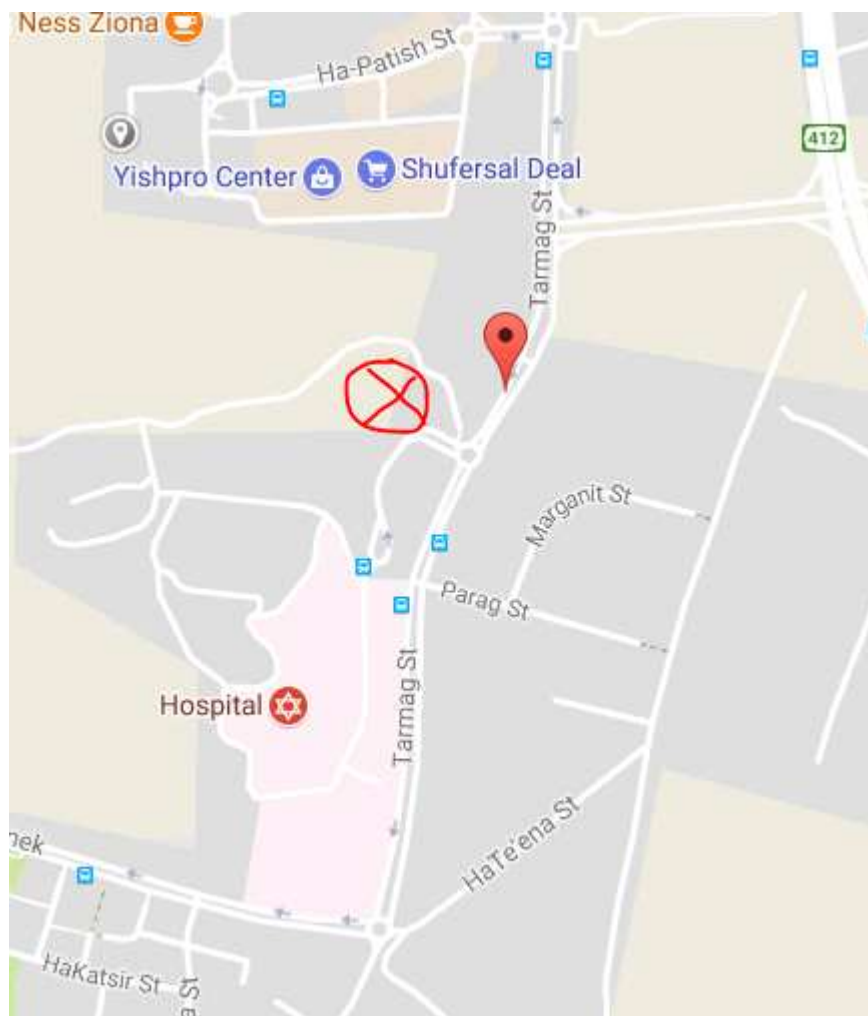
# אייל בוטון – משרד עורכי דין ונוטריון

## Eyal Booton – Law Offices & Notary

- 3 -

בכבוד רב,

אייל בוטון, עו"ד



**אייל בוטון – משרד עורכי דין ונוטריון**  
**Eyal Booton – Law Offices & Notary**

- 4 -





**אייל בוטון – משרד עורכי דין ונוטריון**  
**Eyal Booton – Law Offices & Notary**

- 5 -



נספ 4 :

4-מענהלמכת ו ל עו"ד ייל וטון מיום  
1.10.17 ע ודותפיתו ת וס  
תכנית נס-128



(עמודים 33 עד 33)

03 אוקטובר 2017  
י"ג תשרי תשע"ח

לכבוד  
עו"ד אייל בוטון  
באמצעות דוא"ל: [eyal@booton.biz](mailto:eyal@booton.biz)  
פקס: 08-9477095

הנדון: מכתבד מיום 1.10.2017 בעניין עבודות פיתוח בתחום תכנית נס/128

במענה למכתבד שבנדון, אתכבד להשיב כדלקמן:

1. עיריית נס ציונה מבצעת עבודות פיתוח תשתיות ציבוריות, באמצעות הקבלן "י.ד. עשור בע"מ" בתחום תכנית נס/128, כמפורט בשלט הודעה לציבור שהוצב במקום.
2. כנזכר בשילוט באתר, העיריה מתנצלת מראש על אי הנעימות הזמנית הנגרמת כתוצאה מעבודות הפיתוח.
3. העבודות הנ"ל מבוצעות עפ"י כל דין ובהתאם לתכנית שבתוקף, ואינן כוללות עבודות כרייה וחציבה. העבודות הינן עבודות עפר לסלילת דרכים וביצוע תשתיות ציבוריות בלבד.
4. במסגרת עבודות אלה מבוצעות עבודות עפר, סלילה הנחת צנרת ניקוז, קווי מים וביוב, מערכת תאורה ותקשורת וסלילת דרכים.
5. תוך כדי חפירה לצורך סלילת הכביש, התגלו מצבורי פסולת בנייה שנשפכו בעבר בתחום העבודות. לצורך פינוי פסולת בנייה, נדרש הקבלן להפריד את פסולת הבנייה (שהינה פסולת אינרטיית) מהעפר, ולהעביר את פסולת הבנייה למטמנה מאושרת.
6. עבודות ההפרדה ימשכו מספר ימים ומיד אח"כ תועבר פסולת בנייה המופרדת למטמנה.
7. הקבלן קיבל הנחייה לסיים עבודות ניפוי פסולת עד תחילת החג.
8. עבודות הסלילה והקמת תשתיות קרקעיות המבוצעות במסגרת העבודה שבהסכם עם הקבלן הנ"ל, כולל סלילת אספלט בתחום הדרך, עתידות להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2018.

בכבוד רב ובברכת חג שמח,

אינג' אביתר ביטון-צור  
מנהל אגף בינוי ופיתוח  
ומ"מ מהנדס העיר

עותק:

מר יוסי שבו - ראש העיר

עו"ד שולמית כהן-מנדלמן - יועמ"ש

אינג' בועז גמליאל - מהנדס העיר



נספ 5 :

5ה לטת הועדהמ וזית



(עמודים 35 עד 35)

**ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**  
**פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2004010 מתאריך 28.4.2004**

**תוכנית – נס/128**

**החלטה: נס/128 - תיקון החלטה מס' 4 בסד"י-ישיבת מליאה מס' 2004010 לתאריך 28.4.04**

1. הועדה המחוזית דנה בתוכנית בתאריך 25.10.2000 והחליטה להפקידה בתנאים, כמפורט בהחלטתה.
2. בסעיף 2 בהחלטה נקבע כי: במגרשים המערביים יוגדר קו בינוי מרוחק מהכביש באופן משמעותי, תוך בינוי מדורג מנמוך יותר ממערב לגבוה יותר במזרח, תוך והפניית הזכויות שירדו למגרשים אחרים.
3. על פי עמדת נס ציונה חלה טעות סופר בהחלטה וכוונת הועדה המחוזית היתה למגרשים המזרחיים ולא המערביים כפי שהוחלט. טענתם נסמכת על קרבת שטח התעשייה לבתי המגורים של כפר אהרון. לאור זאת מבקשים היזמים והועדה המקומית לאשר את נספח הבינוי המתוקן על פי גרסתם.
4. הועדה המחוזית לאחר שבחנה את החלטתה מיום 25.10.02 ועמדת הצדדים מחליטה כדלקמן:
  - א. לתקן את סעיף 2 בהחלטה מיום 25.10.2000 ולקבוע כי המגרשים המזרחיים יוגדרו בקו בינוי מרוחק מהכביש באופן משמעותי, תוך בינוי מדורג מנמוך יותר ממזרח לגבוה יותר במערב, והפניית הזכויות שירדו למגרשים אחרים.
  - ב. לאמץ את נספח הבינוי של יזמי התוכנית, כפי שהוצג בפני הועדה המחוזית.





תאריך: 4.3.20

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה

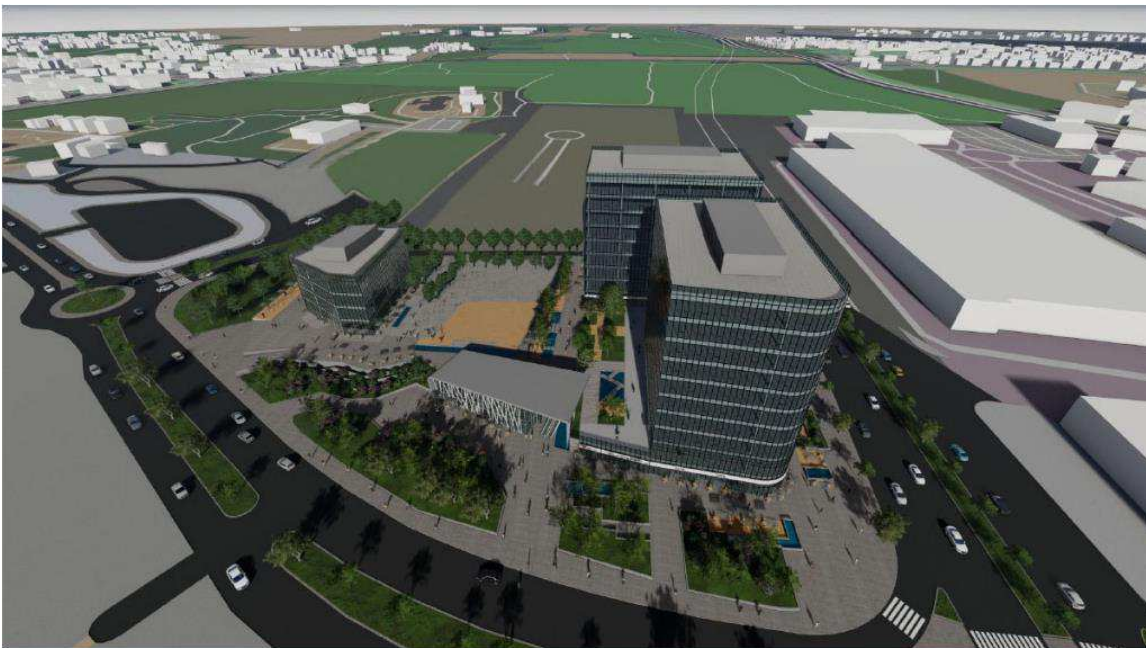
ג.א.נ,

**הנדון: בקשה להיתר חלקה 85 בגוש 3849 רחוב תרמ"ג נס ציונה**

1. בשם מרשי, מבקשי הבקשה שבנדון, הנני מתכבדת ליתן תשובת המבקשים להתנגדות שהוגשה לבקשה שבנדון.
2. עניינה של הבקשה בבניית שני בניינים בני 8 קומות מעל קומת מסחר גבוהה ברחוב התרמ"ג פינת הנפת הדגל. עסקין במגרש בטח של כ- 13.3 דונם.
3. להלן תרשים המגרש מאתר ה gis העירוני: -



4. במקרקעין חלה תכנית נס/128 המייעדת אותם לאיזור תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר, ומתירה בהם 150% עיקרי בחמש קומות מעל קומת כניסה גבוהה.
5. הבינוי הקבוע בתכנית קובע דירוג מצפון לדרום.
6. עניינה של הבקשה בבניינים הצפוניים, המרוחקים מכפר אהרון. כבר כאן המקום לציין כי מיקום הבניינים המבוקשים, מרוחק כדי למעלה מ- 130 מ' מהמגרשים הקרובים ביותר של כפר אהרון.
7. שולי המגרש הדרומיים ביותר (בהם לא מתבקשת בניה כאן) מרוחקים כדי 50 מ' בקירוב משוליו הקרובים ביותר של מגרש המגורים הקרוב בכפר אהרון.
8. הבקשה כללה מספר הקלות, ביניהן הקלה במספר הקומות ובגובה האבסולוטי, הקלה בתכסית המרתפים ובגובהם, תוספת שטחי שירות למרתפי חניה, והקלה בגובה המרתף.
9. הרעיון בבינוי המוצע היה לרכז זכויות באופן יעיל יותר, בבניינים בני 9 קומות תחת ה- 6 המותרות, וניצול יעיל יותר של משאב הקרקע. ככל שהליכים תכנוניים עתידיים יאפשרו תוספת זכויות במגרש, ניתן יהיה לבנות מבנים נוספים, ולא – יתוכנן שטח פתוח לרווחת המשתמשים.
10. להלן הדמיית הבינוי המוצע על פי התכנון התקף: -



11. ודוק, בבקשה נפלה טעות סופר, כאשר הטבלאות שבה נגזרו מהליך תכנוני אחר המקודם על ידי מבקשת הבקשה, ועוד לא הגיע לפרקו. כך או אחרת, הבקשה והמשורטט בה, **אינם כוללים מסחר בשיעור העולה על המותר** על פי התכנית התקפה, היא נס/128, המתירה 500 מ"ר מסחר במגרש.

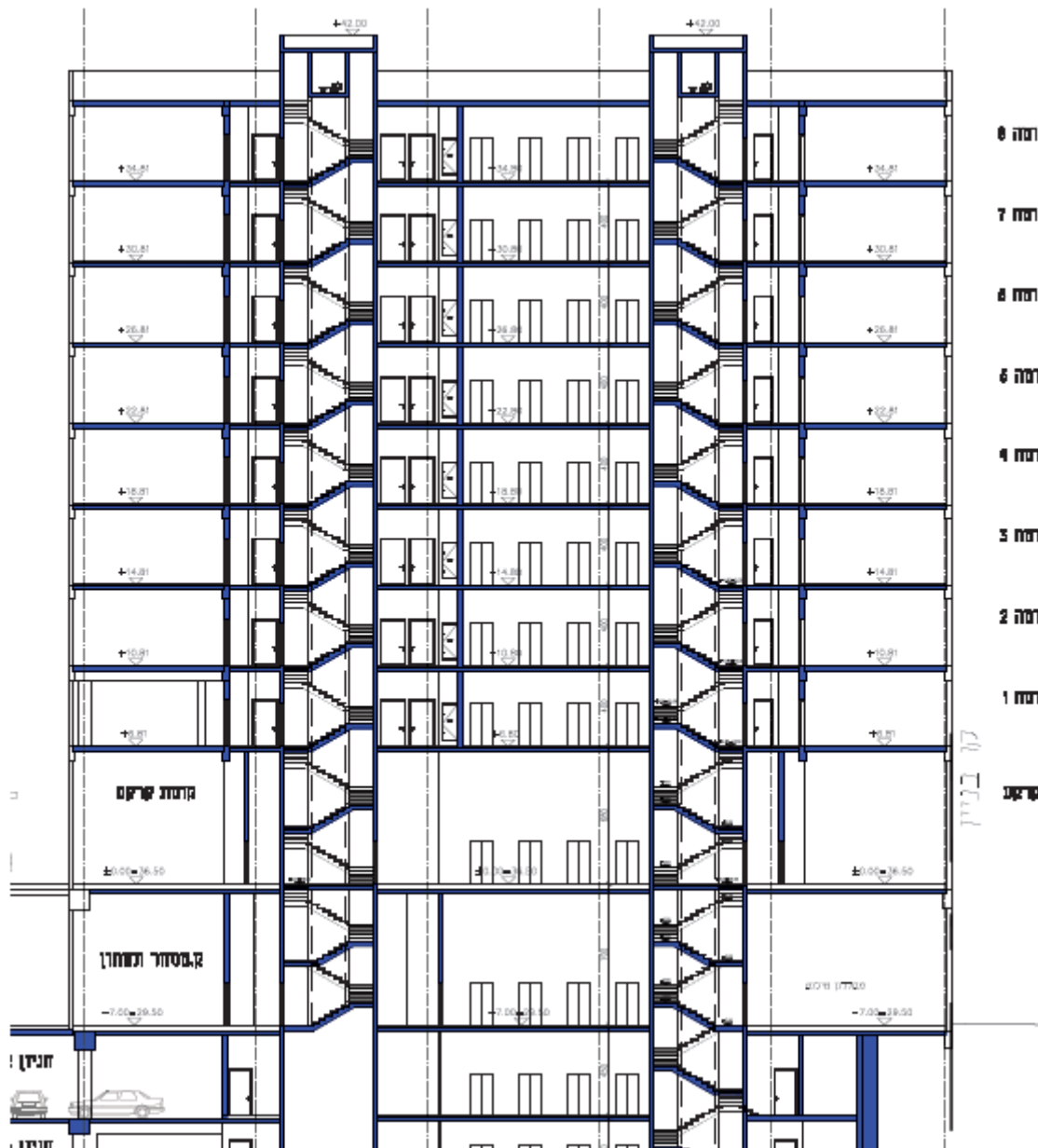
## 12. ההתנגדות

13. לבקשה הוגשה התנגדות יחידה למיטב ידיעתנו מאת כפר אהרון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.
14. עיקרה של ההתנגדות נסמך על טעות הסופר הנ"ל. אנו מבהירים כי הבקשה אינה כוללת מעל ל- 500 מ"ר מסחר ולמען הסר ספק מצרפים טבלה מתוקנת נספח לתשובה זו.
15. יש לציין כי שיעור המסחר המבוקש הינו 400 מ"ר בלבד.
16. לבד מנושא זה טוענת המתנגדת ארבעה :
  - 16.1 נוכח הליך ההתנגדויות בעת אישור נס/128 אין לחרוג מגובה הבניינים ומספר הקומות המצויין בתכנית; לשיטתה מדובר בהוראת בינוי ושינוי ממנה מהווה סטיה ניכרת.
  - 16.2 תוספת שטחי השירות במרתפים עוקף את הגבלת הוועדה המחוזית לזכויות במגרש ;
  - 16.3 אין הצדקה להקטין את שטח החלחול ;
  - 16.4 יש לשמור על המסגרת התכנונית שנקבעה ;
17. להלן תשובותינו : -
  18. לעניין תוספת הקומות והגובה –
    19. תוספת הקומות המבוקשת, ונכנסת בגדר המותר על פי תקנה 2(8) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב (להלן – "תקנות סטיה ניכרת"), באשר עסקינן ב - 3 קומות נוספות על ה- 6 המותרות בבניינים a ו- b.
    20. על מנת לסבר את האוזן נבהיר כי האיזור בו ממוקמים בניינים a וb הינו איזור לבניית 5 קומות מעל קומת קרקע גבוהה . להלן יובא חלק מנספח הבינוי של נס/128 : -





21. המבוקש, שומר על העקרון לפיו המבנים הצפוניים יהיו גבוהים, ומאפשר ניצול טוב יותר של הזכויות. נזכיר כי שטחי כפר אהרון מצויים מדרום מזרח לבניינים מושא הבקשה, מרחק למעלה מ- 100 מ' מאותם מבנים.
22. אין כל השפעה לאותן שלוש קומות על שטחי כפר אהרון. כל שיש בתוספת הוא לייעל את הבניה והניצול, ולהרחיק חלק ממנה (בגובה 4 קומות) משטחי המתנגדת.
23. הקלות הינן שינויים מהוראות תכנית אשר גבולן נתחם בתקנות סטיה ניכרת (ר' להלן).
24. נס/128 הינה תכנית שאושרה בשנת 2005, לאחר תיקון תקנות- 2002. תקנות אלה, כמו קודמותיהן, מסדירות את הגדרתה של סטיה ניכרת התוחמת את גבולן הלגיטימי של הקלות, ומאפשרות להגדיר סעיפים ספציפים כסטיה ניכרת.
25. במקרה דנן, קבעו מוסדות התכנון נתוני גובה וקומות (שהינם נתונים הכרחיים בתכנית), אולם לא הגדירו אף אחד מהם כסטיה ניכרת.
26. גובה המבנים נקבע ל- 40 מ' (או מעל פני הים), כאשר בענייננו מתבקש גובה של 42 מ' ו781 מ' מעל פני הים.



27. נזכיר בתי המשפט וועדות הערר קבעו בעבר כי עצם החריגה מגובה/קומות אינו מהווה סטייה ניכרת, כפי שהבהירה בשעתו וועדת הערר תל אביב –

*קבלת עמדת העוררת משמעותה הינה, כי לעולם לא ניתן יהיה לקבל הקלה בגובה או במספר, הקומות היות ואלו מהוות דרישת בינוי, או "עיצוב" ושינוי שלהם מהווה סטייה ניכרת.*

68. פרשנות זו אינה סבירה, והיא אף מנוגדת לאמור בתקנות אחרות בתקנות סטייה ניכרת.

69. , כך תקנות סטייה ניכרת מאפשרות באופן פוזיטיבי הקלה במספר הקומות בגבול מסוים )

וממילא כאשר התקנות מאפשרות להוסיף למבנה , קומות 3 הרי כרוכה בכך גם תוספת

גובה.

70. , לפיכך קבלת פרשנות העוררת לגבי תחולתה הרחבה של תקנה 10(2 מאיינת למעשה את

( 8(2 תקנה לתקנות סטייה ניכרת.

71. , יתרה מזו אם נלך לשיטת העוררת, הרי גם בקווי בניין לא ניתן לקבל הקלה הרי גם קו )

דרישת בניין"בניין הינו , " ) ושוב פרשנות שכזו עומדת בניגוד ברור לתקנות סטייה ניכרת

המאפשרות הקלות בקווי הבניין בנושאים מסוימים.

72. , אנו סבורים כי הפרשנות הנכונה של תקנה , הינה 10(2 כי על מנת שהוראת בינוי או עיצוב

תיכלל במסגרת תקנה זו אין, די כי מדובר בדרישת בינוי או עיצוב, הרי כמעט כל הוראה

בתכנית מהווה דרישה שכזו, אלא שיש צורך להראות כי מדובר בדרישה מיוחדת אשר יש ,

בה ייחוד אדריכלי מובהק מעבר לקביעת גובה או קו בניין....."

ערר (ת"א) 5197/10 אסותא מרכזים רפואיים נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה - תל-אביב

28. המתנגדת נסמכת על הגדרת עקרון דירוג הגובה בנספח בהבינוי כעקרון מחייב.

29. לכך יש להשיב שלושה : -

30. **ראשית** – עקרון דירוג הגובה בשונה מיתר נספח הבינוי שהינו מנחה בלבד, הוא מחייב על פי האמור בתכנית.

31. נזכיר מושכלות יסוד לפיהן מקום בו מדובר בנספח בינוי מנחה בלבד, אין הסטיה ממנו מחייבת כלל פרסום הקלה. (ר' [עת"מ 8311/08 רוני בראון נ' ועדת ערר לתו"ב מרכז](#)). ולראיה גם האמור בסעיף 18 להתנגדות לפיו שינוי לנספח (למעט כמובן החלק המחייב) לא יהווה כלל שינוי לתכנית, ואילו החלק המחייב, כפוף לשינויים המותרים בחוק.

32. הואיל ומדובר בעקרון מחייב התבקשה הקלה. זו תכליתה של ההגדרה כמחייב, ניתן לסטות מההוראה בהקלה כל עוד אינה נכנסת בגדר סטיה ניכרת, שאם לא הייתה מוגדרת כך, (כמחייבת), לא הייתה חובת פרסום על סטיה ממנה.

33. **שנית** – אילו היו מבקשים "לסתום את הגולל" על האפשרות לשנות מהבינוי הזה לעניין גובהו, הייתה נקבעת הנחיה לפיה סטיה מגובה המבנים או ממספר הקומות תהווה סטיה ניכרת.

34. **שלישית** - אמפירית, לא ברור מדוע מתנגדת כפר אהרון להרחקת הבניה ממנה ומה טעם מצאה להאבק בשינוי המרוחק ממנה.

35. יפים לענין זה דברי וועדת הערר (חיפה) בערר 1059-02-18 שריג גרינשטיין בנימין נ' ועדה

מקומית לתכנון ובניה חיפה -

- .." כבר שנינו כי לא כל הוראת דירוג בתכנית מהווה הוראת עיצוב ארכיטקטוני שלא ניתן לסטות ממנה בהליך של הקלה..... הוועדה המקומית הבהירה כי היא אינה מפרשת את ההוראה בתכנית כהוראת עיצוב ארכיטקטוני, כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב – 2002, אלא ככל הוראת בינוי אחרת בתכנית (גובה, תכנית, מספר קומות וכיו"ב), אשר ניתן במסגרת שיקול דעת מוסד התכנון להקל מהן, אלא אם נקבע מפורשות אחרת. תמיכה לפרשנות זו, מוצאת הוועדה המקומית בכך שביחס למספר יחידות הדירוג, נקבע מפורשות בתכנית כי סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת :

(7) מספר יחידות הדירוג יהיה הוראה שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת על פי סעיף 2 (10) ו- (19)2 בתקנות סטייה ניכרת

(נציין כי הוראה זו בוטלה בתכנית מאוחרת).

משמע, מקום שהמתכנן ביקש למנוע שינוי מהוראות התכנית בהליך של הקלה, קבע כן באופן מפורש. מנגד, לא נקבע בתכנית כי הוראת הדירוג היא כזו שחריגה ממנה מהווה סטיה ניכרת. אכן מדובר בהוראה הקיימת לא מעט בתכניות בתחום התכנון של חיפה ונובעת, בעיקר, מן הטופוגרפיה ההררית והרצון לייצר בניה המשתלבת במדרונות ההר. אנו סבורים כי הוראות הדירוג בתכנית שבפנינו, בדומה להוראות מקבילות בתכניות בתחום חיפה, לא נועדו לקבוע עקרונות בינוי נוקשים, אשר לא ניתן להקל מהם. ככלל, המתכננים לא ביקשו לאבחן הוראות אלה מהוראות אחרות הנוגעות לתכנית, גובה וכיו"ב וכאשר ביקשו לעשות כן עשו זאת באופן מפורש. לא זה המצב בענייננו....."

### 36. הקלה בשטחי שירות –

37. במסגרת הבקשה התבקשו שטחי שירות תת קרקעיים נוספים לצרכי חניה. שטחים אלה התבקשו על פי הוראות התכנית, המאפשרות (בטבלת הזכויות) להוסיף שטחים וקומות תת קרקעיות לצרכי חניה.

38. נספח התנועה והחניה של נס/128 מאפשר חניות עיליות : -



39. נוכח מדיניות הוועדה היום התבקשו מבקשי הבקשה להסדיר את מכלול החניות בתת הקרקע (כלומר 680 חניות). הסדרה זו מפנה שטח איכותי לפיתוח סביבתי להולכי רגל ומשתמשים, ומשפרת את הסביבה.

#### 40. הקטנת שטחי חלחול והגדלת תכסית המרתף:

41. כאמור, הגדלת המרתפים מבוקשת לצורך הסדרת החניות בקומות אלה. שינוי שיש בו משום תועלת סביבתית וציבורית ונצפה גבר במסגרת התכנית (נס/128).

42. אשר לנושא החלחול, הרי שתמ"א 34/ב/3 קובעת מפורשות כך:

23.3 התכנית תתייחס, בין השאר, להנחיות הבאות:

23.3.1 באזור א', כמסומן במפה מס' 2, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'').

ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

43. הנה כי כן, התמ"א מאפשרת פתרונות טכניים בנושא חלחול, ואלה מוצעים גם בענייננו.

#### 44. ההצדקה התכנונית

45. כפי שפתחנו, עסקינן בתכנית בת 15 שנים אשר טרם נבניתה. מאז השתנו עקרונות התכנון וכיום מושם דגש משמעותי יותר על ניצול יעיל של משאב הקרקע המתכלה. ההקלות המבוקשות יאפשרו ריכוז הזכויות בחלקו הצפוני של המגרש, כאשר חלקו הדרום מזרחי יוותר על פי התכנית הקיימת וישמש גם לפיתוח לטובת הציבור, או – אם ימצאו מוסדות התכנון לנכון – לתוספות כאלה ואחרות. תוספות אלה אינן מענייננו בבקשה זו, העומדת בפני עצמה איתן או בלעדיהן.

46. חלקו הקיצוני של כפר אהרון (הקרוב ביותר למבנים המבוקשים) מצוי כ- 100 מ' מהם, ודומה כי אין לתושביו כל טענה לגיטימית על בינוי יעיל ומודרני יותר המתרחק מהם.

47. לפיכך תתבקש כבוד הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

בכבוד רב ובברכה

מיכל גלקין-גולן, עו"ד



סעיף 3	בקשה מקוונת עם הקלות: 20191584\4	תיק בניין: 1253
סדר יום לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 202005 תאריך: 27/05/2020		

מס' רישוי זמין: 401995421

### בעלי עניין

מבקש  
מלאך יובל

### עורך

נעים מאירה, חנקין 19, רחובות, 052-6688319

### כתובת:

רחוב הבנים 38

### גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 464

### שטח החלקות

1044.00 מ"ר

### תוכניות:

נס/1/2

### יעוד:

מגורים א-2

1044.00 מ"ר

### שימושים:

יחידה אחת מדו משפחתי

תאור הבקשה: בנייה חדשה, הריסה

### שטח עיקרי:

187.48 מ"ר

שטח שירות: 122.22 מ"ר

יח"ד: 1

### מהות הבקשה

הריסה והקמת יחידה חדשה קומה אחד ומרתף, גדרות, פרגולות ומשטחי חניות

### מבוקשות ההקלות הבאות:

1. העמקת חצר אנגלית לעומק של 2.95 מטר לחשיפת מרתף מערבית למגרש.
2. תוספת ירידה ופתח חיצוני נוסף למרתף.
3. הגדלת פתחי חלונות במרתף לכ-2.40 מטר במקום 0.80 מטר על פי תכנית בנין עיר.
4. הקמת מתקני רחצה ושירותים במרתף.
5. הקלה להקמת שני מבנים במקום אחד.
6. הקלה בגובה מרתף מ-2.40 מטר ל-2.60 מטר.

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון 28.11.19, לא התקבלו התנגדויות

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00			187.48		122.22		
	סה"כ		187.48		122.22		

### הערות בדיוק

הוגשה בקשה חדשה שכוללת הריסת המבנה הקיים והקמת יח"ד אחת חדשה ללא כניסה חיצונית למרתף. מכאן שחלק מההקלות שפורסמו אינן רלוונטיות לבקשה המתוקנת, **להלן הפירוט:**

### התייחסות להקלות:

1. העמקת חצר אנגלית לעומק של 2.95 מטר לחשיפת מרתף מערבית למגרש. -לא רלוונטי
2. תוספת ירידה ופתח חיצוני נוסף למרתף. -לא רלוונטי
3. הגדלת פתחי חלונות במרתף לכ-2.40 מטר במקום 0.80 מטר על פי תכנית בנין עיר. -לא רלוונטי
4. הקמת מתקני רחצה ושירותים במרתף.
5. הקלה להקמת שני מבנים במקום אחד. -לא רלוונטי
6. הקלה בגובה מרתף מ-2.40 מטר ל-2.60 מטר.



### המלצות מהנדס העיר

הקלות הרלוונטיות לבקשה - מספר 6, 4 : ההמלצה לאשר את ההקלות המבוקשות בהתאם להחלטת מליאת מועצת עיר מתאריך 26.3.14 לעניין המרתף ובהתאם לתכנית בנין עיר שהומלצה ע"י הועדה המקומית לועדה המחוזית להפקדה ואישור.

לאשר הבקשה כולל הקלות הרלוונטיות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

### גליון דרישות

#### תאריך השלמה סטטוס

- יש לפעול לפי אישור הכריתה המצורף
- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע' "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע' "רישוי זמין"
- אישור על תשלום פיקדון 20% מאגרות הבניה.
- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.
- מילוי פרטי הנכס ובעלי הזכויות בו, לרבות : נסח טאבו מרוכז על כל החלקה תקף לשנה, חתימות של כל בעלי הזכות במקרקעין או משלוח הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין עפ"י סעיף 36 לתקנות התכנון והבניה התשע"ו-2016.
- מילוי מפרט הבקשה לרבות : מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.
- מינוי וחתימת עורך בקשה ראשי + הצהרה.
- מינוי וחתימת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.
- תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד + תצלום רישיון בתוקף.
- הגשת מפה מצבית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך, תקפה לשנה, ערוכה עפ"י התקנות וההנחיות לרבות קווי ביוב ניקוז ומים הקיימים בכל החלקה.
- אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל
- פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק.
- מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע.
- התייחסות/תיאום מח' תנועה לתכנית תנועה וחניה כולל סימון מידות החניה, סימון 06/01/2020 הושלם א.ש.מ.אבן עליה בכניסה/יציאה מחניה וסימון קורות/אבן בלימה. /הדבר "עשה ע"י יועץ תנועה בלבד, פרט לצמודי קרקע בהם התאום "עשה ע"י עורך/מהנדס הבקשה).
- התייחסות/תיאום מח' פיתוח סביבתי לתכנית פיתוח, כולל פריסת גדרות.
- התייחסות/תיאום מח' תשתיות ותאגיד המים "מי ציונה" לנספח סניטרי, תכנית מערכת הביוב IL/TL, קוטר, גובה, מס' תא ביוב, שיפועים וחתך, מיקום נק' חיבור לרשת העירונית מים+ביוב.
- אישור חברת חשמל
- אישור בזק
- אישור תשתיות (הוט + יס)
- התייחסות/תיאום מנהל אגף שפ"ע לפתרון להפרדת אשפה.
- התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף.
- התייחסות/תיאום אגף נכסים.

#### תאריך השלמה סטטוס

### תנאים לשלב בקרת תכן

#### מחלקת מידע

- 2 עותקים על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר
- טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (ניתן למצוא את הטופס באתר הוועדה המקומית נס ציונה < טפסים > רישוי בניה).

- אישור פקע"ר
- דו"ח קרקע וביסוס
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- אישור (חוזה) התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין, חישוב כמות הפסולת ייעשה על ידי המהנדס האחראי לביקורת בהתאם להנחיות לחישוב פסולת בניין של המשרד להגנת הסביבה
- טופס חישובי פסולת חתום ע"י המתכנן.
- אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע.
- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחותמת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד)
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש.
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה

הושלם 06/01/2020  
לא הושלם  
לא הושלם  
הושלם 06/01/2020  
הושלם 06/01/2020  
הושלם 06/01/2020  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

#### תאריך השלמה סטטוס

#### תנאים לתחילת עבודות

##### פיקוח על הבניה

- סט טפסים לאישור תחילת עבודות
- (ניתן למצוא את הטפסים באתר הועדה המקומית נס ציונה < טפסים < פיקוח < סט טפסים לתחילת עבודות.)
- גידור+שילוט (לציין בשלט: שם הקבלן+מס' הטלפון שלו+מס' רשום של הקבלן באיגוד הקבלנים+מס' ההיתר) עפ"י הנחיות ובאישור מח' פיקוח על הבניה בוועדה המקומית.
- גידור יהיה מפח חלק צבוע לבן או מגולוון בגובה 2 מ' ומחוזק היטב
- טופס-2 (לחיבור חשמל זמני+שעון מים בתאגיד) ניתן לקבל ממדור פיקוח על הבניה במידת הצורך.

##### מחלקת מידע

- קובץ סריקה של התכנית המאושרת עם חותמת הוועדה וההיתר המצורף יועבר במייל לוועדה.
- השלמת חתימת הגורמים המוסמכים בטופס 1 : אחראי לביצוע השלד+אחראי לביקורת באתר+קבלן מבצע.
- מינוי קבלן רשום אצל רשם הקבלנים, בצרוף צילום רישיון תקף לשנתיים והצהרה לקבלת האחריות.
- תצהיר קבלן + צילום רישיון קבלן בתוקף (למילוי ע"י הקבלן)
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע השלד (ימונה ע"י הקבלן או בעל ההיתר)
- בקשה לאישור תחילת עבודה חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף אישור על מינוי בידי בעל ההיתר.
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע (ימולא ע"י בעל ההיתר)

#### תאריך השלמה סטטוס

#### תנאים למהלך הביצוע

##### פיקוח על הבניה

- בסיום רצפה/יסודות יש להגיש מפת מדידה ראשונית והחתמת אדריכל על טופס ב'.
- במהלך הבניה תבוצע ביקורת של הפיקוח בשטח על התאמה להיתר.

##### מחלקת מידע

- הצהרת מודד מוסמך לסימון 0.00 מתווה יסודות.
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - סימון קווי בניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - גמר יסודות וממ"ד/מקלט (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - שלד הבניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).
- תצהיר אחראי לביצוע השלד (תקנה 20 א') חתימת מהנדס למקלט/ממ"ד

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם





המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 201915844

- לא הושלם - פיקוח עליון ע"י עורך הבקשה ומתכנן השלד עפ"י סעיפים 91-94 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016.

#### תנאים לתעודת גמר

##### פיקוח על הבניה

- |          |   |
|----------|---|
| לא הושלם | - תצהיר חתום ע"י קונסטרוקטור/מהנדס על הקמת שלד המקלט (טופס ג-2)   |
| לא הושלם | - חתימת אדריכל על ביצוע ביקורות באתר (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)  |
| לא הושלם | - חתימת מהנדס על ביצוע שלד הבניין (טופס 10)   |
| לא הושלם | - מפת מדידה מעודכנת ע"י מודד מוסמך לאחר גמר ביצוע AS MADE כולל מערכות מים, ביוב וניקוז בנייר + קובץ DWG                       |
| לא הושלם | - בדיקות מעבדה ע"י מכון מורשה (תקן 1045, חוזק בטונים, אטימות ממ"ד, בדיקת טיח בממ"ד, התקנת מסנן בממ"ד, בדיקת מע' ביוב ומע' גז) |
| לא הושלם | - אישור ממטמנה על פינוי פסולת מהאתר ובנוסף הצהרת אחראי לביקורת.   |
| לא הושלם | - דיווח לארנונה על שטח המבנה (ימולא ע"י הפיקוח ויימסר לבונה שיחתים את מח' ארנונה כולל העדר חובות)                             |
| לא הושלם | - אישור מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה   |
| לא הושלם | - אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה  |
| לא הושלם | - אישור תאגיד "מי ציונה".   |
| לא הושלם | - אישור תשתיות על פיתוח ואי פגיעה בשטח ציבורי.  |
| לא הושלם | - ביקורת פיקוח על הבניה להתאמה להיתר, ולמתן תעודת גמר/טופס 4  |
| לא הושלם | - בדיקת מעבדה לעמידות באש עפ"י תקנה 921 לחיפוי אבן חיפוי.   |



סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20191209\2	תיק בניין: 1594
סדר יום לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202005 תאריך: 27/05/2020		

מס' רישוי זמין: 6187837059

#### בעלי עניין

מבקש

קבוצת אנרום

עורך

משה כהן, ההדריס 5 כפר הס, 0546669040

כתובת: רחוב רוטשילד 11

גוש חלקה: גוש: 3843 חלקה: 92

שטח החלקות: 849.00 מ"ר

תוכניות: נס/69

יעוד: מגורים ג 849.00 מ"ר

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

#### מהות הבקשה

מבוקש תוספת מרפסות בגודל 12 מ"ר לפי חוק המרפסות ל-7 מתוך 9 יח"ד בבניין קיים בן 5 קומות.

#### פורסמה ההקלה הבאה:

1. מבוקשת הקלה להבלטת גזוזטרה בחזית צפונית בשיעור של 1.88 מטר מעבר לקו בניין מותר על פי תכנית נס/1.1.

גמר פרסום בתאריך 11.11.2019, לא התקבלו התנגדויות

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים						
1.00	מגורים		217.66			24.00	
2.00	מגורים		217.66			12.00	
3.00	מגורים		217.66			24.00	
4.00	מגורים		217.66			24.00	
5.00	מגורים		141.14				
סה"כ		1,011.78				84.00	

#### הערות בדיקה

##### התייחסות להקלה שפורסמה:

1. הקטנת קו בניין קדמי בשיעור של 1.88 מ' - הבקשה תואמת לתקנות הבלטת גזוזטרה מקסימום 40% או 2.0 מ', הנמוך מביניהם.

2. כל השותפים בנכס אישרו את תוספת המרפסות.

הבקשה עברה בדיקה מרחבית ונמצאה תואמת לתכניות החלות, בכפוף לאישור ההקלות ולתקנות התכנון והבניה.

## המלצות מהנדס העיר

מומלץ לאשר הקלה לתוספת מרפסות מהנימוק שהדבר יהווה שיפור איכות החיים לדיירי הבניין ובתקופה הנוכחית אף מוסיף מקום מפלט ואוורור לדיירים, עוד מהווה שיפור החזית של הבניין והנראות לרחוב. מומלץ לאשר את הבקשה כולל הקלה ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

## גליון דרישות

### תאריך השלמה סטטוס

הושלם	27/02/2020	- אישור הוועדה המקומית לתצ"ר
הושלם	27/02/2020	- אישור תצ"ר חתום ע"י הוועדה המקומית
		ככל שיהיו שינויים בגבולות המגרש בעת הכנת התצ"ר יידרש להעבירם בשנית לכל מחלקות הפנים לתאום ובדיקה חוזרת.
הושלם	14/05/2020	- סימון פינוי פלישות משטח ציבורי
הושלם	27/02/2020	- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)
הושלם	27/02/2020	- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע' "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע' "רישוי זמין"
הושלם	27/02/2020	- אישור על תשלום פיקדון 20% מאגרות הבניה.
הושלם	27/02/2020	- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.
הושלם	27/02/2020	- מילוי פרטי הנכס ובעלי הזכויות בו, לרבות: נסח טאבו מרוכז על כל החלקה תקף לשנה, חתימות של כל בעלי הזכות במקרקעין או משלוח הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין עפ"י סעיף 36 לתקנות התכנון והבניה התשע"ו-2016.
הושלם	27/02/2020	- מילוי מפרט הבקשה לרבות: מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.
הושלם	27/02/2020	- מינוי וחתימת עורך בקשה ראשי + הצהרה.
הושלם	27/02/2020	- מינוי וחתימת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.
הושלם	27/02/2020	- תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד + תצלום רישיון בתוקף.
הושלם	14/05/2020	- הגשת מפה מצבית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך, תקפה לשנה, ערוכה עפ"י התקנות והנחיות לרבות קווי ביוב ניקוז ומים הקיימים בכל החלקה.
לא נדרש	27/02/2020	- אישור רמ"י לבקשה להיתר ככל שהנכס בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל
הושלם	27/02/2020	- פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק.
הושלם	27/02/2020	- מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע.
הושלם	27/02/2020	- התייחסות/תיאום אגף נכסים.
הושלם	27/02/2020	- התייחסות/תיאום מח' גנים ונוף.

## תנאים לשלב בקרת תכן

### אגף נכסים

לא הושלם - תשלום היטל השבחה

### גנים ונוף

לא הושלם - באם תדרש כריתת עצים יש להגיש אישור קקל

### מחלקת מידע

לא הושלם - עותק על נייר של תכנית סופית מאושרת לצורך הפקת היתר

לא הושלם - טופס הצהרה של עורך הבקשה שלא נעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן

(ניתן למצוא את הטופס באתר הוועדה המקומית נס ציונה < טפסים > רישוי בניה.)

לא הושלם - חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחתימת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד)



המשך בקשה מקוונת עם הקלות: 2019120912

- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)
- תכנית התארגנות מאושרת ע"י יועץ בטיחות וכל הגורמים המוסמכים בעירייה ומוטמעת בתכנית הראשית (ראה הנחיות להגשת תכנית התארגנות בהמשך המסמך)
- אישור (חוזה) התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין, חישוב כמות הפסולת ייעשה על ידי המהנדס האחראי לביקורת בהתאם להנחיות לחישוב פסולת בניין של המשרד להגנת הסביבה
- טופס חישובי פסולת חתום ע"י המתכנן.
- אישור (חוזה) התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות + רשימת כלל הבדיקות הנדרשות במהלך הביצוע.
- מתן התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש הציבורי.
- ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר.
- תשלום אגרות והיטלים / מי ציונה

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

#### תאריך השלמה סטטוס

#### תנאים לתחילת עבודות

##### פיקוח על הבניה

- סט טפסים לאישור תחילת עבודות
- (ניתן למצוא את הטפסים באתר הועדה המקומית נס ציונה < טפסים > פיקוח < סט טפסים לתחילת עבודות.)
- גידור+שילוט (לציין בשלט: שם הקבלן+מס' הטלפון שלו+מס' רשום של הקבלן באיגוד הקבלנים+מס' ההיתר) עפ"י הנחיות ובאישור מח' פיקוח על הבניה בוועדה המקומית.
- גידור יהיה מפה חלק צבוע לבן או מגולוון בגובה 2 מ' ומחוזק היטב

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

##### מחלקת מידע

- קובץ סריקה של התכנית המאושרת עם חותמת הוועדה וההיתר המצורף יועבר במייל לוועדה.
- השלמת חתימת הגורמים המוסמכים בטופס 1 : אחראי לביצוע השלד+אחראי לביקורת באתר+קבלן מבצע.
- מינוי קבלן רשום אצל רשם הקבלנים, בצרוף צילום רישיון תקף לשנתיים והצהרה לקבלת האחריות.
- תצהיר קבלן + צילום רישיון קבלן בתוקף (למילוי ע"י הקבלן)
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע השלד (ימונה ע"י הקבלן או בעל ההיתר)
- בקשה לאישור תחילת עבודה חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף אישור על מינוי בידי בעל ההיתר.
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע (ימולא ע"י בעל ההיתר)

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

#### תאריך השלמה סטטוס

#### תנאים למהלך הביצוע

##### אגף נכסים

- הריסת גדרות/מבנים בתחום שטח ציבורי
- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - שלד הבניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).
- פיקוח עליון ע"י עורך הבקשה ומתכנן השלד עפ"י סעיפים 91-94 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016.

לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם

#### תאריך השלמה סטטוס

#### תנאים לתעודת גמר

##### תכנון עיר

- רישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין

לא הושלם

##### אגף נכסים

- רישום ואישור תצ"ר ממרכז מיפוי ישראל (מפ"י) ורישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין
- ככל שיהיו שינויים בגבולות המגרש בעת הכנת התצ"ר יידרש להעבירם בשנית לכל מחלקות הפנים לתאום ובדיקה חוזרת.

לא הושלם



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2019120912

- מפת מדידה עדכנית

**פיקוח על הבניה**

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

- תצהיר חתום ע"י קונסטרוקטור/מהנדס על הקמת שלד המקלט (טופס ג-2)

- חתימת אדריכל על ביצוע ביקורות באתר (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)

- חתימת מהנדס על ביצוע שלד הבניין (טופס 10)

- מפת מדידה מעודכנת ע"י מודד מוסמך לאחר גמר ביצוע AS MADE כולל מערכות מים, ביוב וניקוז בנייר + קובץ DWG

- בדיקות מעבדה ע"י מכון מורשה (תקן 1045, חוזק בטונים, אטימות ממ"ד, בדיקת טיח בממ"ד, התקנת מסנן בממ"ד, בדיקת מע' ביוב ומע' גז)

- אישור ממטמנה על פינוי פסולת מהאתר ובנוסף הצהרת אחראי לביקורת.

- דיווח לארנונה על שטח המבנה (ימולא ע"י הפיקוח ויימסר לבונה שיחתיים את מח' ארנונה כולל העדר חובות)

- אישור וחתימת מהנדס אינסטלציה במידה ובוצע שינוי במע' הביוב.

- ביקורת פיקוח על הבניה להתאמה להיתר, ולמתן תעודת גמר/טופס 4

- אישור תאגיד "מי ציונה" (במידה ויש שינוי סניטרי)

- בדיקת מעבדה לעמידות באש עפ"י תקנה 921 לחיפוי אבן חיצוני.



סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200391\1	תיק בניין: 2331
סדר יום לשיבת ועדת המישה לתכנון ולבניה מספר 202005 תאריך: 27/05/2020		

#### בעלי עניין

##### מבקש

ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ

##### עורך

יהודה פייגין, מעלה הצופים 19 רמת גן, 0542609503

##### כתובת:

רחוב שאול המלך 2

##### גוש חלקה:

גוש: 3641 חלקה: 79 מגרש: 579

##### שטח החלקות

1330.00 מ"ר

##### תוכניות:

נס/מק/7/96

##### יעוד:

מגורים ד'

##### שימושים:

בית משותף, מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

#### מהות הבקשה

שינויים פנימיים, שינוי במרפסות ובמפלסי הקומות בבית משותף קיים בהיתר בן 28 יח"ד הכולל קומת קרקע+7 קומות +קומת גג

#### מבוקשות ההקלות הבאות :

- הגבהת ק. הכניסה ושטחי שרות מ-2.4 מ' לכ-5.1 מ'
- הגבהת קומות המרתף מ-2.4 מ' לכ-5.00 מ'

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 26.5.17 לא התקבלו התנגדויות

#### הערות בדיקה

- בקשה לתוכנית שינויים לבנין קיים בהיתר, לנושא קירוי מרפסות גג קיימות על ידי **תוספות גזוזטראות** שקירו אותן ותוספת שטח עיקרי הנגזר מהקירוי.
- הבקשה אושרה בעבר בועדת משנה מספר 201912 מתאריך 24/12/2019 שעיקרן קירוי מרפסות על ידי **פרגולות (לדיון הנוכחי שונו תכנונית לגזוזטראות - קירוי מלא)**, **להלן החלטת הועדה:** ההקלה המבוקשת להגבהת מפתח קומת הכניסה מיצרת מבנה מודרני ונותנת מענה אדריכלי ע"פ אמות המידה הקיימות היום. הבקשה להגבהת המרתף נובעת מצרכים פונקציונליים ולכן הועדה מחליטה לאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן
- השינוי המבוקש הוחלט ע"י היזם, לכן בקשת תוכנית השינויים שאושרה בתאריך 24/12/2019 - מופסק הטיפול בה.
- הבקשה עברה בדיקה מרחבית ונמצאה תואמת לתכניות החלות, בכפוף לאישור ההקלות ולתקנות התכנון והבניה.

#### המלצות מהנדס העיר

- קירוי והצללה הינו נושא מבורך לאור האקלים הישראלי ואין מניעה **תכנונית** לאשר השינויים המבוקשים, מומלץ לאשר השינוי.
  - ההקלה** המבוקשת להגבהת מפתח קומת הכניסה מיצרת מבנה מודרני ונותנת מענה אדריכלי ע"פ אמות המידה הקיימות היום. הבקשה להגבהת המרתף נובעת מצרכים פונקציונליים.
  - ההקלה** המבוקשת להגבהת המרתף, ההמלצה לאשר לצורך תכנון ושימוש מיטבי של המרתף והצרכים הפונקציונליים הנדרשים בו.
- לכן מומלץ לאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.**

## גליון דרישות

### תאריך השלמה סטטוס

- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע' "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע' "רישוי זמין"
- אישור על תשלום פקדון 20% מאגרות הבניה.
- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.
- מילוי פרטי הנכס ובעלי הזכויות בו, לרבות : נסח טאבו מרוכז על כל החלקה תקף לשנה, חתימות של כל בעלי הזכות במקרקעין או משלוח הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין עפ"י סעיף 36 לתקנות התכנון והבניה התשע"ו-2016.
- מילוי מפרט הבקשה לרבות : מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.
- מינוי וחתומת עורך בקשה ראשי + הצהרה.
- מינוי וחתומת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.
- תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד.
- הגשת מפה מצבית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך, תקפה לשנה, ערוכה עפ"י התקנות וההנחיות לרבות קווי ביוב ניקוז ומים הקיימים בכל החלקה.
- פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק.
- מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע.
- הטמעת תכנית פיתוח.
- אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.

### תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לשלב בקרת תכנ

### מחלקת מידע

- אישור הג"א
- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחתימת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד)
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)
- אישור כיבוי אש
- תשלום אגרות והיטלים
- תשלום היטל השבחה במידה וידרש

### תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לתחילת עבודות

### פיקוח על הבניה

- גידור+שילוט (לציין בשלט :שם הקבלן+מס' הטלפון שלו+מס' רשום של הקבלן באיגוד הקבלנים+מס' ההיתר) עפ"י הנחיות ובאישור מח' פיקוח על הבניה בוועדה המקומית.
- גידור יהיה מפח חלק צבוע לבן או מגולוון בגובה 2 מ' ומחוזק היטב
- טופס-2 (לחיבור חשמל זמני+שעון מים בתאגיד) ניתן לקבל ממדור פיקוח על הבניה במידת הצורך.
- הגשת תכנית התארגנות (יש לציין מיקום מנוף במידה ונדרש, מיקום משרד עבודה בשטח ההתארגנות, מיקום שירותים כימים וציון כניסה/יציאה משאיות מאתר הבניה)

### תאריך השלמה סטטוס

## תנאים למהלך הביצוע

### פיקוח על הבניה

- בסיום רצפה/יסודות יש להגיש מפת מדידה ראשונית והחתמת אדריכל על טופס ב'.
- במהלך הבניה תבוצע ביקורת של הפיקוח בשטח על התאמה להיתר.

### מחלקת מידע

- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - שלד הבניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).

- פיקוח עליון ע"י עורך הבקשה ומתכנן השלד עפ"י סעיפים 91-94 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016.

#### תנאים לתעודת גמר

#### פיקוח על הבניה

- |          |  |
|----------|--|
| לא הושלם | - תצהיר חתום ע"י קונסטרוקטור/מהנדס על הקמת שלד המקלט (טופס ג-2)  |
| לא הושלם | - אישור אדריכל על ביצוע ביקורות באתר (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)   |
| לא הושלם | - חתימת מהנדס על ביצוע שלד הבניין (טופס 10)  |
| לא הושלם | - מפת מדידה מעודכנת ע"י מודד מוסמך לאחר גמר ביצוע AS MADE כולל מערכות מים, ביוב וניקוז בנייר + קובץ DWG  |
| לא הושלם | - בדיקות מעבדה ע"י מכון מורשה (רשימת הדרישות ניתן למצוא באתר ההנדסי של עיריית נס ציונה)  |
| לא הושלם | - אישור ממטמנה על פינוי פסולת מהאתר ובנוסף הצהרת אחראי לביקורת.  |
| לא הושלם | - אישור מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה  |
| לא הושלם | - אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה   |
| לא הושלם | - אישור תאגיד "מי ציונה".  |
| לא הושלם | - דיווח לארנונה על שטח המבנה (על האדריכל להכין טבלה הכוללת את שטח כל דירה וכן את השטח היחסי של כל דירה בשטחים המשותפים, את הטופס ניתן לקבל במדור פיקוח על הבניה) |
| לא הושלם | - אישור כיבוי אש על איכלוס.  |
| לא הושלם | - אישור מהנדס פיקוד העורף לביקורת ממד"ים.  |
| לא הושלם | - אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.  |
| לא הושלם | - ביקורת פיקוח על הבניה להתאמה להיתר, ולמתן תעודת גמר/טופס 4   |

#### מחלקת מידע

- |          |   |
|----------|---|
| לא הושלם | - אישור תצ"ר במרכז למיפוי ישראל ורישומו בטאבו |
|----------|---|





סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200393\1	תיק בניין: 2093
סדר יום לשיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202005 תאריך: 27/05/2020		

#### בעלי עניין

##### מבקש

ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ

##### עורך

יהודה פייגין, מעלה הצופים 19 רמת גן, 0542609503

##### כתובת:

רחוב שאול המלך 6

##### גוש חלקה:

גוש: 3641 חלקה: 77

##### שטח החלקות

1641.00 מ"ר

##### תוכניות:

נס/96

##### יעוד:

מגורים א-3

##### שימושים:

מגורים

תוספת למבנה קיים  
תאור הבקשה:

1410.00 מ"ר

#### מהות הבקשה

שינויים פנימיים ושינוי במרפסות בבית משותף בן 30 יח"ד הכולל קומת קרקע+7 קומות +קומת גג+2 קומות מרתפים אחר שינויים בלובאים ובמרפסות

#### מבוקשות ההקלות הבאות :

- הגבהת ק. הכניסה ושטחי שרות מ-2.4 מ' לכ- 5.1 מ'
- הגבהת קומות המרתף מ-2.4 מ' לכ- 5.00 מ'

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 26.5.17 לא התקבלו התנגדויות

#### הערות בדיקה

- בקשה לתוכנית שינויים לבנין קיים בהיתר, לנושא קירוי מרפסות גג קיימות על ידי תוספות גזוזטראות שקירו אותן ותוספת שטח עיקרי הנגזר מהקירוי.
- הבקשה אושרה בעבר בועדת משנה מספר 201912 מתאריך 24/12/2019 שעיקרן קירוי מרפסות על ידי פרגולות (שלדיון הנוכחי שונו תכנונית לגזוזטראות - קירוי מלא), להלן החלטת הועדה: ההקלה המבוקשת להגבהת מפתח קומת הכניסה מיצרת מבנה מודרני ונותנת מענה אדריכלי ע"פ אמות המידה הקיימות היום. הבקשה להגבהת המרתף נובעת מצרכים פונקציונליים ולכן הועדה מחליטה לאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן
- השינוי המבוקש הוחלט ע"י היזם, לכן בקשת תוכנית השינויים שאושרה בתאריך 24/12/2019 - מופסק הטיפול בה.
- הבקשה עברה בדיקה מרחבית ונמצאה תואמת לתכניות החלות, בכפוף לאישור ההקלות ולתקנות התכנון והבניה.

#### המלצות מהנדס העיר

- קירוי והצללה הינו נושא מבורך לאור האקלים הישראלי ואין מניעה תכנונית לאשר השינויים המבוקשים, מומלץ לאשר השינוי.
  - ההקלה המבוקשת להגבהת מפתח קומת הכניסה מיצרת מבנה מודרני ונותנת מענה אדריכלי ע"פ אמות המידה הקיימות היום. הבקשה להגבהת המרתף נובעת מצרכים פונקציונליים.
  - ההקלה המבוקשת להגבהת המרתף, ההמלצה לאשר לצורך תכנון ושימוש מיטבי של המרתף והצרכים הפונקציונליים הנדרשים בו.
- לכן מומלץ לאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.

## גליון דרישות

### תאריך השלמה סטטוס

- תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)
- הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע' "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע' "רישוי זמין"
- אישור על תשלום פקדון 20% מאגרות הבניה.
- מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.
- מילוי פרטי הנכס ובעלי הזכויות בו, לרבות : נסח טאבו מרוכז על כל החלקה תקף לשנה, חתימות של כל בעלי הזכות במקרקעין או משלוח הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין עפ"י סעיף 36 לתקנות התכנון והבניה התשע"ו-2016.
- מילוי מפרט הבקשה לרבות : מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.
- מינוי וחתומת עורך בקשה ראשי + הצהרה.
- מינוי וחתומת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.
- תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד.
- הגשת מפה מצבית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך, תקפה לשנה, ערוכה עפ"י התקנות וההנחיות לרבות קווי ביוב ניקוז ומים הקיימים בכל החלקה.
- פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק.
- מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע.
- הטמעת תכנית פיתוח.
- אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.

### תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לשלב בקרת תכ

### מחלקת מידע

- אישור הג"א
- חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחתימת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד)
- הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)
- אישור כיבוי אש
- תשלום אגרות והיטלים
- תשלום היטל השבחה במידה וידרש

### תאריך השלמה סטטוס

## תנאים לתחילת עבודות

### פיקוח על הבניה

- גידור+שילוט (לציין בשלט: שם הקבלן+מס' הטלפון שלו+מס' רשום של הקבלן באיגוד הקבלנים+מס' ההיתר) עפ"י הנחיות ובאישור מח' פיקוח על הבניה בוועדה המקומית.
- גידור יהיה מפח חלק צבוע לבן או מגולוון בגובה 2 מ' ומחוזק היטב
- טופס-2 (לחיבור חשמל זמני+שעון מים בתאגיד) ניתן לקבל ממדור פיקוח על הבניה במידת הצורך.
- הגשת תכנית התארגנות (יש לציין מיקום מנוף במידה ונדרש, מיקום משרד עבודה בשטח ההתארגנות, מיקום שירותים כימים וציון כניסה/יציאה משאיות מאתר הבניה)

### תאריך השלמה סטטוס

## תנאים למהלך הביצוע

### פיקוח על הבניה

- בסיום רצפה/יסודות יש להגיש מפת מדידה ראשונית והחתמת אדריכל על טופס ב'.
- במהלך הבניה תבוצע ביקורת של הפיקוח בשטח על התאמה להיתר.

### מחלקת מידע

- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - שלד הבניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 2020039311

- לא הושלם - פיקוח עליון ע"י עורך הבקשה ומתכנן השלד עפ"י סעיפים 91-94 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016.

#### תנאים לתעודת גמר

##### פיקוח על הבניה

- לא הושלם - תצהיר חתום ע"י קונסטרוקטור/מהנדס על הקמת שלד המקלט (טופס ג-2)
- לא הושלם - אישור אדריכל על ביצוע ביקורות באתר (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)
- לא הושלם - חתימת מהנדס על ביצוע שלד הבניין (טופס 10)
- לא הושלם - מפת מדידה מעודכנת ע"י מודד מוסמך לאחר גמר ביצוע AS MADE כולל מערכות מים, ביוב וניקוז בנייר + קובץ DWG
- לא הושלם - בדיקות מעבדה ע"י מכון מורשה (רשימת הדרישות ניתן למצוא באתר ההנדסי של עיריית נס ציונה)
- לא הושלם - אישור ממטמנה על פינוי פסולת מהאתר ובנוסף הצהרת אחראי לביקורת.
- לא הושלם - אישור מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה
- לא הושלם - אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה
- לא הושלם - אישור תאגיד "מי ציונה".
- לא הושלם - דיווח לארנונה על שטח המבנה (על האדריכל להכין טבלה הכוללת את שטח כל דירה וכן את השטח היחסי של כל דירה בשטחים המשותפים, את הטופס ניתן לקבל במדור פיקוח על הבניה)
- לא הושלם - אישור כיבוי אש על איכלוס.
- לא הושלם - אישור מהנדס פיקוד העורף לביקורת ממד"ים.
- לא הושלם - אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- לא הושלם - ביקורת פיקוח על הבניה להתאמה להיתר, ולמתן תעודת גמר/טופס 4

##### מחלקת מידע

- לא הושלם - אישור תצ"ר במרכז למיפוי ישראל ורישומו בטאבו



סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200394\1	תיק בניין: 2911
סדר יום לישיבת ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 202005 תאריך: 27/05/2020		

#### בעלי עניין

##### מבקש

ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ

##### עורך

יהודה פייגין, מעלה הצופים 19 רמת גן, 0542609503

##### כתובת:

רחוב שאול המלך 4, נס ציונה

##### גוש חלקה:

גוש: 3641 חלקה: 78

##### שטח החלקות

1302.00 מ"ר

##### תוכניות:

נס/1/1

##### יעוד:

מגורים א-3

##### שימושים:

מגורים

##### שטח שירות:

33.76 מ"ר

1240.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

#### מהות הבקשה

**תוספת שטחי שירות**, שינויים פנימיים ושינוי במרפסות, בבית משותף קיים בהיתר בן 26 יח"ד הכולל קומת קרקע+7 קומות +קומת גג ו-2 קומות מרתף

#### מבוקשת הקלות הבאה :

1. הגבהת קומות המרתף מ-2.4 מ' ל-5.20 מ'

הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 26.5.17 לא התקבלו התנגדויות.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	מגורים		2,808.22		3,382.84		33.76
	סה"כ		2,808.22		3,382.84		33.76

#### הערות בדיון

1. בקשה לתוכנית שינויים לבנין קיים בהיתר, לנושא קירוי מרפסות גג קיימות על ידי **תוספות גזוזטראות** שקירו אותן מבלי להוסיף שטח עיקרי.
2. **שטח שירות מבוקש** עבור אחסנה בקומת קרקע, חניה בקומת מרתף ומבואות וחדרי מדרגות בקומות המגורים, בשטח של 33.76 מ"ר.
3. הבקשה אושרה בעבר בועדת משנה מספר 201912 מתאריך 24/12/2019 שעיקרן קירוי מרפסות על ידי **פרגולות (לדיון הנוכחי שונו תכנונית לגזוזטראות - קירוי מלא)**, להלן החלטת הועדה:  
ההקלה המבוקשת להגבהת מפתח קומת כניסה מייצרת מבנה מודרני ונותנת מענה אדריכלי ע"פ אמות המידה הקיימות היום. - **אושרה הקלה ל"ר לבקשה**  
הבקשה להגבהת המרתף נובעת מצרכים פוקציונליים ומכאן הועדה מאשרת הבקשה הבקשה, כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכן.
4. השינוי המבוקש הוחלט ע"י היזם, לכן בקשת תוכנית השינויים שאושרה בתאריך 24/12/2019 - מופסק הטיפול בה.

5. הבקשה עברה בדיקה מרחבית ונמצאה תואמת לתכניות החלות, בכפוף לאישור ההקלות ולתקנות התכנון והבניה.

### המלצות מהנדס העיר

1. קירוי והצללה הינו נושא מבורך לאור האקלים הישראלי ואין מניעה **תכנונית** לאשר השינויים המבוקשים, מומלץ לאשר השינוי.
  2. **ההקלה** המבוקשת להגבהת המרתף, ההמלצה לאשר לצורך תכנון ושימוש מיטבי של המרתף והצרכים הפוקציונליים הנדרשים בו.
- לכן מומלץ לאשר הבקשה כולל הקלות ובכפוף להשלמת תנאי בקרת התכנון.**

### גליון דרישות

#### תאריך השלמה סטטוס

- |       |            |  |
|-------|------------|--|
| הושלם | 19/05/2020 | - תיק מידע תקף לשנתיים (למעט פטורים ממידע מקוון)   |
| הושלם | 19/05/2020 | - הגשת תכנית ראשית לבקשה להיתר במע' "רישוי זמין" ערוכה עפ"י התקנות והנחיות מע' "רישוי זמין"  |
| הושלם | 19/05/2020 | - אישור על תשלום פקדון 20% מאגרות הבניה.   |
| הושלם | 19/05/2020 | - מילוי פרטי מבקש ההיתר לרבות דרכי התקשרות.  |
| הושלם | 19/05/2020 | - מילוי פרטי הנכס ובעלי הזכויות בו, לרבות : נסח טאבו מרוכז על כל החלקה תקף לשנה, חתימות של כל בעלי הזכות במקרקעין או משלוח הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין עפ"י סעיף 36 לתקנות התכנון והבניה התשע"ו-2016. |
| הושלם | 19/05/2020 | - מילוי מפרט הבקשה לרבות : מהות, סוג העבודה, תיאור העבודה, השימוש, והתכניות החלות.   |
| הושלם | 19/05/2020 | - מינוי וחתומת עורך בקשה ראשי + הצהרה.   |
| הושלם | 19/05/2020 | - מינוי וחתומת מתכנן שלד הבניין + הצהרה.   |
| הושלם | 19/05/2020 | - תצלום תעודות הכשרה של עורך הבקשה ומתכנן השלד.  |
| הושלם | 19/05/2020 | - הגשת מפה מצבית עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך, תקפה לשנה, ערוכה עפ"י התקנות וההנחיות לרבות קווי ביוב ניקוז ומים הקיימים בכל החלקה.  |
| הושלם | 19/05/2020 | - פירוט ופרסום ההקלות המבוקשות לפי נוסח ובהתאם לסעיף 149 לחוק.   |
| הושלם | 19/05/2020 | - מילוי התנאים הקבועים בתקנות לגבי משלוח הודעה לגובלים כולל פרק הזמן שנקבע.  |
| הושלם | 19/05/2020 | - הטמעת תכנית פיתוח.   |
| הושלם | 19/05/2020 | - אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.  |

#### תאריך השלמה סטטוס

### תנאים לשלב בקרת תכנון

#### מחלקת מידע

- |          |  |
|----------|--|
| לא הושלם | - אישור הג"א   |
| לא הושלם | - חישובים סטטיים בהתאמה לתקן ישראלי המחייב, והצהרת המהנדס לכל מבנה המחויב בחישובים (חתימה וחתימת מקורי/לא צילום ע"ג כל עמוד) |
| לא הושלם | - הצהרת מתכנן השלד/מהנדס (טופס 9)  |
| לא הושלם | - אישור כיבוי אש   |
| לא הושלם | - תשלום אגרות והיטלים  |
| לא הושלם | - תשלום היטל השבחה במידה וידרש   |

#### תאריך השלמה סטטוס

### תנאים לתחילת עבודות

#### פיקוח על הבניה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות : 202003941

- גידור+שילוט (לציין בשלט: שם הקבלן+מס' הטלפון שלו+מס' רשום של הקבלן באיגוד הקבלנים+מס' ההיתר) עפ"י הנחיות ובאישור מח' פיקוח על הבניה בוועדה המקומית.
- גידור יהיה מפח חלק צבוע לבן או מגולוון בגובה 2 מ' ומחוזק היטב
- טופס-2 (לחיבור חשמל זמני+שעון מים בתאגיד) ניתן לקבל ממדור פיקוח על הבניה במידת הצורך.
- הגשת תכנית התארגנות (יש לציין מיקום מנוף במידה ונדרש, מיקום משרד עבודה בשטח ההתארגנות, מיקום שירותים כימים וציון כניסה/יציאה משאיות מאתר הבניה)

#### תאריך השלמה סטטוס

#### תנאים למהלך הביצוע

##### פיקוח על הבניה

- בסיום רצפה/יסודות יש להגיש מפת מדידה ראשונית והחתמת אדריכל על טופס ב'.
- במהלך הבניה תבוצע ביקורת של הפיקוח בשטח על התאמה להיתר.

##### מחלקת מידע

- ביקורת ודיווח ע"י אחראי לביקורת ואחראי לביצוע במהלך הבניה - שלד הבניין (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות).
- פיקוח עליון ע"י עורך הבקשה ומתכנן השלד עפ"י סעיפים 91-94 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016.

#### תאריך השלמה סטטוס

#### תנאים לתעודת גמר

##### פיקוח על הבניה

- תצהיר חתום ע"י קונסטרוקטור/מהנדס על הקמת שלד המקלט (טופס ג-2)
- חתימת אדריכל על ביצוע ביקורות באתר (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)
- חתימת מהנדס על ביצוע שלד הבניין (טופס 10)
- מפת מדידה מעודכנת ע"י מודד מוסמך לאחר גמר ביצוע AS MADE כולל מערכות מים, ביוב וניקוז בנייר + קובץ DWG
- בדיקות מעבדה ע"י מכון מורשה (חוזק בטונים, אטימות ממ"ד, בדיקת טיח בממ"ד, התקנת מסנן בממ"ד, בדיקת מע' ביוב ומע' גז)
- אישור ממטמנה על פינוי פסולת מהאתר ובנוסף הצהרת אחראי לביקורת.
- דיווח לארנונה על שטח המבנה (ימולא ע"י הפיקוח ויימסר לבונה שיחתים את מח' ארנונה כולל העדר חובות)
- אישור מהנדס אינסטלציה מטעם המבקש ובדיקות מעבדה + אישור מהנדס הביוב של העירייה
- אישור אגף ש.פ.ע לפילר אשפה
- אישור תאגיד "מי ציונה".
- אישור תשתיות על פיתוח ואי פגיעה בשטח ציבורי.
- ביקורת פיקוח על הבניה להתאמה להיתר, ולמתן תעודת גמר/טופס 4
- אישור אדריכל על ביצוע ביקורות באתר (טופס ב' סעיף 16.02 לתקנות)
- בדיקות מעבדה ע"י מכון מורשה (רשימת הדרישות ניתן למצוא באתר ההנדסי של עיריית נס ציונה)
- דיווח לארנונה על שטח המבנה (על האדריכל להכין טבלה הכוללת את שטח כל דירה וכן את השטח היחסי של כל דירה בשטחים המשותפים, את הטופס ניתן לקבל ממדור פיקוח על הבניה)
- אישור כיבוי אש על איכלוס.
- אישור מהנדס פיקוד העורף לביקורת ממד"ים.
- אישור נגישות בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.

##### מחלקת מידע

- אישור תצ"ר במרכז למיפוי ישראל ורישומו בטאבו