



תאריך: 01/01/2015
ת. עברי: י' בטבת תשע"ה

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית מס' 201202

בתאריך: 04/07/2012 י"ד בתמוז תשע"ב שעה 20:00

נכחו:

חברים:

מר יוסף שבו	- ראש העיר ויו"ר הועדה
מר שאול רומנו	- סגן רה"ע וחבר ועדה
מר שחר רובין	- סגן רה"ע וחבר ועדה
מר שמואל מזרחי	- חבר ועדה
מר אורן יגאנה	- חבר ועדה
גב' סמדר אהרוני	- חבר ועדה
גב' ציפי זילברמן	- חבר ועדה
מר נאור ירושלמי	- חבר ועדה

סגל:

אדרי' קיריל קוזיול	- מהנדס העיר
עו"ד שולמית כהן מנדלמן	- יועמ"ש
גב' סמדר ירון	- מנהלת מחלקת בנין עיר
מר דרור מרגלית	- מנהל אגף נכסים ופרוגרמות
טלי איטח	- מרכזת תכנון עיר

מוזמנים:

נגר לוי עמיקם	- מנכ"ל העירייה
מר שלמה אליהו	- מבקר הועדה המקומית
רו"ח גידי טביב	- גזבר העירייה
אורי שירן	- אדריכל התכנית נס/155
דוד אהרוני	- אדריכל התכנית נס/134
נדב גוטליב	- מנהל פרויקט נס/155
משה כהן	- מנהל פרויקט נס/134

נעדרו:

חברים:

ד"ר ארז רינה	- חבר ועדה
מר עמוס לוגסי	- חבר ועדה
מר לירן יגודה	- חבר ועדה
מר אליהו לוי	- חבר ועדה
גב' טלי חייט אבירז	- חבר ועדה
מר אביעד שי	- חבר ועדה
גב' יהודית נוי	- חבר ועדה

נציגים:

מר מיכאל זלינגר	- פיקוד עורף
מר גמליאל שמעון	- רשות הכבאות



המשך משתתפים לשיבה:

נציגים:	מפקד משטרת נס ציונה	- המשרד לבטחון המדינה
	נציג משרד השיכון	-
	מר מארק חוזין	- לשכת הבריאות הנפתית רחובות
	דב וידר	- מינהל מקרקעי ישראל
	נציג משרד התחבורה	-
	גב' אילנה אביעד	- אגוד ערים לאיכות הסביבה
	גב' ורד אדרי	- המשרד להגנת הסביבה
	גב' אפרת לוי	- נציגת משרד הפנים
סגל:	מר רוני הורביץ	- מנהל מדור רישוי
	מר שולם גלזר	- מנהל מחלקת רישוי ופקוח בניה
מוזמנים:	רינה קטיף	- מנכ"ל תאגיד נס ציונה
	עדנה הוד	- יועצת תנועה
	דוד אמגדי	- אדריכל מחוז מרכז מנהל מקרקעי ישראל



תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
4	ויצמן		גוש : 3638 מחלקה : 14 עד חלקה : 17	מבואה צפונית נ"צ	134	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	1
6	נס	מנהל מקרקעי ישראל	גוש : 3750 מחלקה : 124 עד חלקה : 124	כפר אהרון מובלעת חקלאית	155	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	2



סעיף 1	תכנית מתאר מחוזית: נס/134
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית מספר 201202 תאריך: 04/07/2012	

שם התכנית: מבואה צפונית נ"צ
סוג תוכנית תכנית מתאר מחוזית
שטח התוכנית 125,000.00 מ"ר (125 דונם)
כתובות ויצמן, המאה ואחד
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3638		לא	14	17	כן
3638		לא	30	30	כן
3638		לא	41	41	כן
3638		לא	44	48	כן
3642		לא	26	26	לא

מטרת הדיון

רקע לדיון:

התוכנית הנדונה חלה על השטח החקלאי שנמצא במבואה הצפון מערבית של נס ציונה ומהווה השלמה תכנונית משכונת התור עד לרחוב ויצמן .
 השטח מסומן כשטח לפיתוח בתוכנית המתאר המחוזית תממ/21/3.
 התוכנית מציעה בניה בצפיפות סמי רוויה, הבינוי יאופיין בבניה צמודת קרקע לאורך רחוב ויצמן ועליה גובה המבנים לכיוון מערב .
 בתכנית שטחי ציבור ושטחי מסחר שנותנים מענה לצרכי הציבור גם של השכונות הסמוכות.
 לאחרונה הגיש ממ"י את התכנית לדיון בוועדה לדיור לאומי.

נתוני תכנון:

שטח התכנית כ- 125 ד'.

סה"כ 392 יח"ד .
 * צפיפות לדי' נטו : 9.5 (צפיפות לדונם נטו בחישוב 50% 7.2 יח"ד).

הקצאות לצרכי ציבור : 62% .

מטרת התכנית

- 1 שינוי יעוד הקרקע מחקלאי , לצורך הקמת שכונת מגורים חדשה במבואה הצפונית נס ציונה .
- 2 שינוי יעוד מחקלאי למגורים למסחר ומשרדים ולמוסדות ציבור.
- 3 קביעת מערכת דרכים , שטחי ציבור ושטחים פתוחים בשכונה .
- 4 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. לאורך רחוב מאה ואחד ובגבול עם המבנים הקיימים בשכונת גבעת התור, תכנון מבנים בני 4 קומות לכל היותר, מבנים גבוהים יותר יתוכננו בחלק הצפוני של התכנית.
2. מבנה מסחרי שישירת את השכונה בלבד ללא שימושים נוספים.
3. תקן חניה 2: 1 - חניה תת קרקעית בלבד (בבניה רוויה).
4. מבוקש להציג בנספח התנועה ("בתכנית צל") אפשרות לחיבור התכנית לכביש רוחב המתוכנן במסגרת הנופש המטרופוליני (בתחום ראשלי"צ).
5. הפקדת התכנית תותנה בהסדרת הסכם בין העירייה לבין ממ"י בדבר חובות ממ"י לפינוי מבנים וזכויות העירייה בקרקע.



6. הריסת הבתים בתחום השצ"פ לאורך ויצמן תהווה תנאי להיתר בניה ראשון למגורים.
7. 20% יח"ד קטנות על פי הנחיות משרד הפנים.
8. תיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.

מהלך דיון

ראש העיר: התכנית תכלול הפקעות גדולות לצרכי ציבור בלי להגדיל את צפיפות יח"ד שנעה בין 6-7 יח"ד. שלוש התוכניות שאושרו לאחרונה היו בסביבות 1000 יח"ד, המשמעות היא שניתן לשמור על רמת שירותים טובה בעיר.

מהנדס העיר: הליך הוד"ל נקבע עפ"י חוק. בוד"ל נציג של הועדה המקומית אך אין לעירייה רוב והמגמה היא לאשר את התוכנית ושיהיה תאום מראש עם הועדה המקומית.

ההליך מקובל גם על ידי מינהל מקרקעי ישראל. לוד"ל מטרה להביא לדיון את התוכניות שהן מוכנות לאישור סופי. ההליך המשמעותי הוא התיאום מול הועדה המקומית, פורמלית עפ"י החוק הדיון אינו מחויב אך הוא חשוב כי לנציגות בוד"ל יש את עמדת הועדה המקומית.

במצבים שבהם התוכנית לא מתאשרת בוד"ל כבר יש אישור של הועדה המקומית, התוכנית חשובה לעיר בגלל השטחים הציבוריים שמאושרים בתחומם.

אדריכל דוד אהרוני: לאורך רחוב ויצמן בתים דו משפחתיים, מערבה מהם 4 קומות, בצפון התוכנית מתוכננים מבנים בני 12 קומות, 9 ו 7 קומות.

במרכז השכונה שטח ציבורי לביה"ס 18 כיתות וגני ילדים.

מרכז מסחרי לשרות השכונות הסמוכות.

לאורך רחוב המאה ואחד מבנים של 6 קומות.

ראש העיר: מבקש לתכנן לאורך רחוב המאה ואחד בניינים בני 4 קומות, אין לפגוע בשכונה הקיימת ויש להתאים את האדריכלות וגובה המבנים בהתאם.

החבר שאול רומנו יצא מהדיון.

החלטות

להמליץ בפני הוד"ל על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לערוך מחדש את פריסת גבהי הבינוי בשכונה כך שלא יהיו מבנים גבוהים במגרשים שגובלים עם השכונות הותיקות. לאורך רחוב מאה ואחד ובגבול עם המבנים הקיימים בשכונת גבעת התור, יתוכננו מבנים בני 4 קומות לכל היותר, מבנים גבוהים יותר יתוכננו בחלק הצפוני של התכנית.

2. לאורך רחוב ויצמן יתוכנן קיר אקוסטי ולא סוללה אקוסטית על גבול מגרשי מגורים, הגוזלת שטח משמעותי לאורך ציר ויצמן.

3. המבנה המסחרי שישירת את השכונה בלבד ללא שימושים נוספים.

4. תקן חניה 2:1 - חניה תת קרקעית בלבד (בבניה רוויה).

5. יש להציג בנספח התנועה ("בתכנית צל") אפשרות לחיבור התכנית לכביש רחוב המתוכנן במסגרת הנופש המטרופוליני (בתחום ראש"צ).

6. הפקדת התכנית תותנה בהסדרת הסכם בין העירייה לבין ממ"י בדבר חובות ממ"י לפינוי מבנים וזכויות העירייה בקרקע.

7. הריסת הבתים בתחום השצ"פ לאורך ויצמן תהווה תנאי להיתר בניה ראשון למגורים.

8. 20% יח"ד קטנות על פי הנחיות משרד הפנים.

9. סעיף רישום השטחים הציבוריים " השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה ירשמו על שם עיריית נס ציונה כאילו נכללו בתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

אין בהוראה זו כדי להטיל על הרשות המקומית חובת תשלום פיצוי בגין יעוד השטחים והפקעתם.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה מוסמכת להפקיע את השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיד לאחר מתן תוקף לתכנית.

10. תאום התכנית עם מחלקת תשתיות ותאגיד מי ציונה.

11. תיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.

החלטה התקבלה פה אחד

חברים משתתפים:

יוסי שבו-רה"ע ויו"ר הועדה, שחר רובין סגן רה"ע, אהרוני סמדר, זילברמן ציפי, ירושלמי נאור, מזרחי שמואל, אורן יגאנה.



סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: נס/155
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית מספר 201202 תאריך: 04/07/2012	

שם התכנית: כפר אהרון מובלעת חקלאית
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית
שטח התוכנית 83,610.00 מ"ר (83.61 דונם)

בעלי ענין
יוזם/מגיש מנהל מקרקעי ישראל
בעל קרקע מנהל מקרקעי ישראל

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3750	לא	לא	124	124	
3750	לא	לא	137	137	
3751	לא	לא	1	1	
3751	לא	לא	8	8	

מטרת הדיון

רקע לדיון

התוכנית הנדונה חלה על השטח החקלאי שנמצא בשכונת כפר אהרון השטח מסומן כשטח לפיתוח בתוכנית המתאר המחוזית תממ/21/3. בתכנית שטח שמיועד למבנה ציבור שנותן מענה לצרכי הציבור כלל עירוניים ואזוריים, בניה למגורים בצפיפות סמי רוויה ושטחים ציבוריים פתוחים לרווחת השכונה. בתאריך 2/4/2012 דנה הועדה המחוזית בתכנית נס/1/240 שמטרתה הקמת בית ספר מקיף חדש בצמוד לבית החולים הממשלתי והחליטה "לשוב ולדון בתוכנית בעוד כ 3 חודשים. במהלך זמן זה, לשכת התכנון המחוזית תבחן מול ממ"י את ישימות ולוחות הזמנים לאישור תכנית נס/155 והיכולת של תכנית זו להוות פתרון למחסור בשטחים לצרכי ציבור אשר הוצגו במהלך הדיון".

לאחרונה הגיש ממ"י את התכנית לדיון בוועדה לדיון לאומי.

נתוני תכנון:

שטח התכנית 83.61 ד' שטח לצרכי ציבור 76.5%. סה"כ 218 יח"ד: 208 בניה רוויה, 10 יח"ד צמודי קרקע. צפיפות לדי נטו: 12: (בחישוב 50% הפקעות 5.7 יח"ד).

מטרת התכנית

- שינוי יעוד שטח חקלאי לצורך הקמת שכונת מגורים חדשה בשכונת כפר אהרון.
- קביעת שטחים למגורים, למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים חדשות.
- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

המלצת מהנדס העיר

- להמליץ על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
- להציג בנספח התנועה ("תכנית צל"י) את המשך כביש שד' העמק עד לחיבורו לכביש 412 (ויצמך), הועדה המקומית תקדם את התכנית לכביש זה (תוך שהיא רושמת בפניה את התחיבות יזמי התכנית ממ"י לממן עלות התכנון).
 - לקבוע בהוראות התכנית כי היתרי בניה למגורים מעבר ל 120, יח"ד יותנו במתן תוקף לתכנית שתסדיר את הכביש הנ"ל.



3. תקן חניה 2: 1 החניה תת קרקעית בלבד (בבניה רוויה).
4. 20% יח"ד קטנות על פי הנחיות משרד הפנים.
5. קביעת הוראות המאפשרת מימוש ביה"ס באופן מיידי עם מתן תוקף לתכנית.
6. תיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.

מהלך דיון

ראש העיר: התכנית תכלול הפקעות גדולות לצרכי ציבור בלי להגדיל את צפיפות יח"ד שנעה בין 6-7 יח"ד. שלוש התוכניות שאושרו לאחרונה היו בסביבות 1000 יח"ד, המשמעות היא שניתן לשמור על רמת שירותים טובה בעיר.

מהנדס העיר: הליך הוד"ל נקבע עפ"י חוק. בוד"ל נציג של הועדה המקומית אך אין לנו רוב. והמגמה היא לאשר את התוכנית ושיהיה תאום מראש עם הועדה המקומית. ההליך מקובל גם על ידי מינהל מקרקעי ישראל. לוד"ל מטרה להביא לדיון את התוכניות שמוכנות לאישור סופי. ההליך המשמעותי הוא התיאום מול הועדה המקומית, פורמלית עפ"י החוק הדיון אינו מחויב על פי חוק, הדיון חשוב כי לנציגות בוד"ל יש את עמדת הועדה המקומית. יש מצבים שבהם התוכנית לא מתאשרת בוד"ל במקרה זה כבר יש אישור של הועדה המקומית, התוכנית חשובה לעיר בגלל השטחים הציבוריים שמאושרים בתחומם. תוכנית נס/1240 שמטרתה תכנון שטח מבנה ציבור לביה"ס על יסודי אושרה בוועדה המקומית. הועדה המחוזית החליטה לבדוק את אפשרות לקדם את תכנון ביה"ס במסגרת התוכנית שתידון בוד"ל וכך תקודם ותאושר במהירות. אנחנו מעוניינים לקדם את שתי התוכניות במקביל כדי שבמידה והתוכנית הזו תעוכב בשל התנגדויות תהיה לנו אופציה לאשר את נס/1240.

ראש העיר: מדגיש כי חייבים לסיים לבנות את ביה"ס המקיף בתוך שנתיים.

אדריכל אורי שירן: מסביר את עקרונות התכנון של התוכנית.

החלטות

- הועדה המקומית חוזרת ומדגישה כי קידומה של תכנית נס/155 אינו מהווה חלופה מבחינת לוח הזמנים לתכנית נס/1240 וכי יש לקדם את שתי התוכניות במקביל.
- הועדה ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
1. להציג בנספח התנועה ("תכנית צל"י") את המשך כביש שד' העמק עד לחיבורו לכביש 412 (ויצמן), הועדה המקומית תקדם את התכנית לכביש זה (תוך שהיא רושמת בפניה את התחיבות יזמי התכנית ממ"י לממן עלות התכנון).
 2. לקבוע בהוראות התכנית כי היתרי בניה למגורים מעבר ל 120 יח"ד, יותנו במתן תוקף לתכנית שתסדיר את הכביש הנ"ל.
 3. תקן חניה 2: 1 החניה תת קרקעית בלבד (בבניה רוויה).
 4. 20% יח"ד קטנות על פי הנחיות משרד הפנים.
 5. קביעת הוראות המאפשרת מימוש ביה"ס באופן מיידי עם מתן תוקף לתכנית.
 6. תאום התכנית עם מחלקת תשתיות ותאגיד מי ציונה.
 7. סעיף רישום השטחים הציבוריים " השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה ירשמו על שם עיריית נס ציונה כאילו נכללו בתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. אין בהוראה זו כדי להטיל על הרשות המקומית חובת תשלום פיצוי בגין יעוד השטחים והפקעתם. הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה מוסמכת להפקיע את השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיד לאחר מתן תוקף לתכנית.
 8. תיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית.

החלטה התקבלה פה אחד.

חברים משתתפים:

יוסי שבו-רה"ע ויו"ר הועדה, שחר רובין סגן רה"ע, אהרוני סמדר, זילברמן ציפי, ירושלמי נאור, מזרחי שמואל, אורן יגאנה.



יוסי שבו
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה

קיריל קוזיול
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ולבניה

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