



תאריך: 23/08/2015
ת. עברי: ח' באלול תשע"ה

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית מס' 201501

בתאריך: 29/07/2015 י"ג באב תשע"ה שעה 19:30

נכחו:

חברים:

- ראש העיר ויו"ר הועדה	מר יוסף שבו
- סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה	מר שחר רובין
- סגן רה"ע וחבר ועדה	מר שמואל מזרחי
- חבר ועדה	מר עמוס לוגסי
- חבר ועדה	מר אורן יגאנה
- חבר ועדה	גב' סמדר אהרוני
- חבר ועדה	מר לירן יגודה
- חבר ועדה	מר אליהו לוי
- חבר ועדה	ד"ר הדס שחורי
- חבר ועדה	מר יעקב קורץ
- חבר ועדה	מר יצחק כהן

נציגים:

- אגוד ערים לאיכות הסביבה

גב' אילנה אביעד

סגל:

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

מוזמנים:

- מנכ"ל העירייה	מר עמיקם נגר לוי
- מבקר הועדה המקומית	מר שלמה אליהו
- עוזר ודובר ראש העיר	מר תדהר תומר

נעדרו:

חברים:

- חבר ועדה	מר שאול רומנו
- חבר ועדה	גב' טלי אבירז חייט
- חבר ועדה	גב' ציפי זילברמן
- חבר ועדה	מר יהודה חיימוביץ'

נציגים:

- פיקוד עורף	מר מיכאל זלינגר
- רשות הכבאות	מר גמליאל שמעון
- המשרד לבטחון המדינה	מפקד משטרת נס ציונה



המשך משתתפים לשיבה :

	נציגים :	נציג משרד השיכון	-
		מר מארק חוזין	- לשכת הבריאות הנפתית רחובות
		מר רפי מלץ	- מינהל מקרקעי ישראל
		נציג משרד התחבורה	-
		גב' ורד אדרי	- המשרד להגנת הסביבה
		גב' מיכל בן אהרון	- נציגת משרד הפנים
	סגל :	מר רוני הורביץ	- מנהל מדור רישוי
		מר שולם גלזר	- מנהל מחלקת רישוי ופקוח בניה
	מוזמנים :	רו"ח גידי טביב	- גזבר העירייה



סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: נס/0182535-407
פרוטוקול לשיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201501 תאריך: 29/07/2015	

שם התכנית: א/181

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 262,280.00 מ"ר (262.28 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

בעל קרקע

עיריית נס ציונה

בעלים שונים

רשות מקרקעי ישראל

דן חרודי

רון חרודי

כתובות המאה ואחד

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 3638 חלקות במלואן: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11

גוש: 3638 חלקי חלקות: 6, 154, 156, 170

גוש: 3639 חלקות במלואן: 3

גוש: 3639 חלקי חלקות: 1, 2, 4, 5, 34, 36, 218, 222, 223

גוש: 5726 חלקי חלקות: 35, 41, 47, 48, 49, 58, 59, 198, 209

מטרת הדיון

דיון בהמלצה להפקדת התכנית המוגשת בצפון מערב העיר בשטח הגובל בשכונת גבעת התור ממזרח, אזור הנופש המטרופוליני ממערב ורחוב המאה ואחד מדרום, ומטרתה הקמת שכונת מגורים בת 786 יח"ד על ידי שינוי ייעוד המגרשים בשטחה מייעוד חקלאי לייעוד מגורים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ודרכים.

מטרת התכנית

1. קביעת הוראות בניה להקמת שכונת מגורים בת 786 יחידות דיור, הכוללת שטחים למגורים, למסחר, למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שימור מבנים ועצים לשימור.
2. הסדרת מיקומן ורוחבן של דרכים לרכב והולכי רגל, ומקומות חניה.
3. קביעת הוראות לגבי הבינוי בשטח התכנית והטיפול בשטחים הפתוחים, בהתאם לתשריט ולנספחים ובכלל זה:
 - א. קביעת אופי המבנים, שטחי בניה, מספר קומות, מספר יח"ד.
 - ב. הנחיות לפיתוח השטחים ציבוריים לסוגיהם.
 - ג. קביעת הוראות בניה למבני ציבור ומוסדות.
 - ד. קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
נס ציונה



המלצת מהנדס העיר

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. צירוף הועדה המקומית כיום התכנית בכפוף לכתב התחייבות ושיפוי אשר יתואמו עם היועמ"ש
2. בחינה תכנונית נוספת של החלק המערבי של המתחם בתיאום עם מהנדס העיר, לרבות בחינת שטחי הציבור בשטח זה
3. ביטול מגרש 402 בייעוד מבנה ציבור תוך הגדלת מגרש 403 בייעוד מבנה ציבור וקביעת שדרת הברושים לשימור
4. איחוד מגרש 301 בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור עם מגרש 300 למגרש אחד שייעודו מסחר, תכנון שטחי הציבור שסביבם בהתאם והוספת הוראות המתייחסות לבניית כל המבנים במגרש המסחרי על ידי יום אחד תוך שימור כל המבנים במגרש
5. הדגשת סימון המבנים המיועדים להריסה בשטחים הציבוריים וכן בשטחים שמחוץ לתכנית וקביעת הריסתם כתנאי להיתר בנייה ראשון
6. השלמת תנאי הסף להגשת תכנית בכפוף לדרישות מנהל התכנון כמפורט:
 - הגשת טופס בדיקת תנאי סף
 - העברת נסחי טאבו מעודכנים
 - התאמת הנתונים הכמותיים בכלל מסמכי התכנית
 - החתמת התכניות על ידי מודד
 - צירוף תצהירים חתומים על ידי עורך התכנית, מודד ובעלי מקצוע שהשתתפו בעריכת התכנית
 - הגשת מסמך תיאור כללי המתייחס למאפיינים מרכזיים בתכנית, תמהיל ומגוון יחידות הדיור, פרוגרמה לצרכי ציבור, השתלבות התכנון המוצע בהיבטים סביבתיים, ברקמה הבנויה ובנוף, היבטים כלכליים וחברתיים.
 - הגשת מסמך התייחסות לבדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות
 - צירוף סקר עצים
 - צירוף מסמך תיעוד מקדים למבנים לשימור

מהלך דיון

ראש העיר הסביר ששטח התכנית נמצא ממזרח לאזור הנופש המטרופוליני הצפוני בשטח שמאושר על ידי הועדה המחוזית לבניה.

אחד התנאים לאישור התכנית הוא הסכמה של לפחות 50% מבעלי הקרקע וככל שהיזמים לא יעמדו בתנאי הזה התכנית לא תקודם על ידי העירייה.

יש חשיבות לקדם את התכנית בשלב זה על מנת שיישמר צביון העיר והצפיפויות הקיימות.

טרם הצגת התכנית התייחס מהנדס העיר לנושא הצפיפויות:

על פי תכנית תמ"א 35 הצפיפות המינימלית בנס ציונה עומדת על 6 יח"ד לדונם, וכאשר מס' התושבים יעבור את ה-50,000 הצפיפות המינימלית תעלה ל-9 יח"ד לדונם. יחד עם זאת, תמ"א 35 עומדת להשתנות וכחלק מהשינוי עודכנו הצפיפויות כך שלאחר אישור שינוי התמ"א הצפיפות המינימלית בנס ציונה תעמוד עד 9 יח"ד וכאשר מס' התושבים יעבור את ה-50,000 תעלה ל-13 יח"ד לדונם.

בעתיד הקרוב צפויה הגדלה משמעותית של הצפיפויות הנדרשות ולכן קידום התכנית בשלב זה חשוב לצורך שמירה על צפיפות סבירה והתאמה לצביון העיר נס ציונה.

מבחינת נתוני התכנית מדובר על 786 יח"ד בצפיפות ברוטו של 3 יח"ד לדונם וצפיפות נטו של כמעט 9 יח"ד לדונם. לצורך כך התכנית עולה לגובה של 10 קומות בחלק מהמבנים.

התכנית המוצעת קובעת את הוראות התכנון, גובה, זכויות בניה אך אינה קובעת טבלאות איזון ואת החלוקה והמימוש של התכנית וממנה לא יהיה ניתן להוציא היתרי בניה. לאחר שהתכנית תאושר בועדה המחוזית תוכן תכנית בסמכות הועדה המקומית שבה תקבע החלוקה.

אדריכלי התכנית יאיר אביגדורי ורון כינורי ממשרד מנעד הציגו את עיקרי התכנית בדגש על אופי הבינוי, הקצאות לצרכי ציבור התכנון תחבורתי ושימור מוטיבים חקלאיים ונופיים קיימים בשטח התכנית.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
נס ציונה



נושאים עקרוניים שעלו במסגרת דיון פנימי:

- הוספת העירייה כיום התכנית: מהנדס העיר הסביר כי על פי התיקון לחוק מי שיכול ליזום תכנית הוא יזם שהשיג הסכמה מ-75% מהבעלים. בתכנית הנידונה אין ליזמים הסכמה של 75% ולכן ההמלצה שלנו היא שהועדה המקומית תהיה יזמית התכנית. מצד אחד זה מאפשר את המשך קידום התכנית ומצד שני מאפשר לוועדה המקומית שליטה על נושאים חשובים כגון צפיפויות, אופי הבינוי, שטחי ציבור וכדומה. מימון התכנית הוא על ידי היזם.
- פריסת הבניינים בבניה רוויה בתכנון המוצע: בתכנית מוצע בינוי לגובה במרכז השכונה בהתחשב בקרבה לשכונת גבעת התור ומתוך הרצון לייצר צפיפות מסביב ובסמיכות לפארק המרכזי.
- אינטרס היזם לקידום התכנית בשיתוף הועדה המקומית: היזם מנסה לקדם את התכנית כבר כמה שנים, אם ימתין לתיקון התמ"א ייתכן וירוויח עוד יח"ד אך מצד שני יזבזב זמן. מצד שני ייתכן ובעתיד יוכלו להגיש את התכנית ואם הוא לא ישתף פעולה עם הועדה המקומית הוא צפוי להתנגדויות מצדה שעלולות לעכב את התכנית זמן רב.
- דירות קטנות: התכנית כפופה לחוזר מנכ"ל משרד הפנים המחוייב ל-20% דירות קטנות וזו חובה שחלה גם על התכנית הנוכחית.
- בחינת האפשרות למימוש תמ"א 38 בשכונת רמת בן צבי על ידי ניוו זכויות שימושו במסגרת התכנית המוצעת: עמוס לוגסי: מציע שהתכנית תתן פתרון להתחדשות עירונית בשכונת רמת בן צבי כך שהבניינים הקיימים יחזקו על פי תמ"א 38 ללא תוספת יח"ד ויתרת הזכויות שנדרשות למימון ינתנו בתכנית זו.
- ד"ע: אנו בוחנים רעיון זה במסגרת תוכנית המתאר הכוללת. הניוד צריך להיות לקרקעות מדינה בהיקף משמעותי, תוכנית זו שבה רוב הקרקע בבעלות פרטית והיא בשטח מצומצם יחסית- אינה מתאימה לרעיון זה.

החלטות

לאחר הדיון הפנימי מחליטה הועדה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תקודם כתכנית מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.
2. תנאי לקידום תכנית איחוד וחלוקה יהיה הסכמה של 50% להוצאת היתרים בו זמנית על ידי יזם אחד
3. 20% מכלל יחידות הדיור בשטח התכנית יהיו דירות קטנות בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים
4. צירוף הועדה המקומית כיום התכנית בכפוף לכתב התחייבות ושיפוי אשר יתואמו עם היועמ"ש
5. בחינה תכנונית נוספת של החלק המערבי של המתחם בתיאום עם מהנדס העיר, לרבות בחינת שטחי הציבור בשטח זה
6. ביטול מגרש 402 בייעוד מבנה ציבור תוך הגדלת מגרש 403 בייעוד מבנה ציבור וקביעת שדרת הברושים לשימור
7. איחוד מגרש 301 בייעוד מסחר ומבנים ומסודות ציבור עם מגרש 300 למגרש אחד שייעודו מסחר, תכנון שטחי הציבור שסביבם בהתאם והוספת הוראות המתייחסות לבניית כל המבנים במגרש המסחרי על ידי יזם אחד תוך שימור כל המבנים במגרש
8. הדגשת סימון המבנים המיועדים להריסה בשטחים הציבוריים וכן בשטחים שמחוץ לתכנית וקביעת הריסתם כתנאי להיתר בניה ראשון
9. השלמת תנאי הסף להגשת תכנית בכפוף לדרישות מנהל התכנון כמפורט:
 - הגשת טופס בדיקת תנאי סף
 - העברת נסחי טאבו מעודכנים
 - התאמת הנתונים הכמותיים בכלל מסמכי התכנית
 - החתמת התכניות על ידי מודד
 - צירוף תצהירים חתומים על ידי עורך התכנית, מודד ובעלי מקצוע שהשתתפו בעריכת התכנית
 - הגשת מסמך תיאור כללי המתייחס למאפיינים מרכזיים בתכנית, תמהיל ומגוון יחידות הדיור, פרוגרמה לצרכי ציבור, השתלבות התכנון המוצע בהיבטים סביבתיים, ברקמה הבנויה ובנוף, היבטים כלכליים וחברתיים.
 - הגשת מסמך התייחסות לבדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות
 - צירוף סקר עצים
 - צירוף מסמך תיעוד מקדים למבנים לשימור

ועדה מקומית לתכנון ובניה
נס ציונה



בעד : מר יוסי שבו-רה"ע ויו"ר הועדה, , מר שחר רובין סגן רה"ע, מר מזרחי שמואל סגן רה"ע, מר עמוס לוגסי, גבי סמדר אהרוני ד"ר הדס שחורי, מר לירן יגודה, מר אורן יגאנה, מר אליהו לוי, מר יצחק כהן.
נגד : מר יעקב קורץ

אושר ברוב קולות



יוסי שבו
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה



קיריל קורול
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ולבניה

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

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
נס ציונה