



תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
2	ויצמן	מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ	גוש : 3845 מחלקה: 270 עד חלקה: 270	נס/מק/3/115 מתחם לב העיר	407-0246751	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	1
6	נס ציונה	ח.א.מ. גוש 3849 חלקה 4 בנס ציונה	גוש : 3849 מחלקה: 4 עד חלקה: 4	נס/108/ד- מרכז מסחרי נס ציונה	407-0327312	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	2



סעיף 1	תכנית מפורטת: נס/0246751-407
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201601 תאריך: 06/01/2016	

שם התכנית: נס/מק/3/115 מתחם לב העיר

סוג תוכנית תכנית מפורטת

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

בעלי ענין

יוזם/מגיש

מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ

סי-בר בע"מ

מתכנן

שמואל רוה

בעל קרקע

עיריית נס ציונה

מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ

סי-בר בע"מ

ויצמן, ביליו, עמק השושנים

כתובות

גושים חלקות

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

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	א211/1	א211/2		נס/81
2	א211/2	א211/2		נס/81 א

מטרת הדיון

דיון המשך לדיון שהתקיים בתכנית הנדונה בישיבת מליאה מתאריך 30/12/2015

מטרת התכנית

הכנת טבלאות איזון לצורך הסדרת הבעלויות. שינוי שלבי הביצוע שנקבעו בתכנית נס/מק/2/115 שבתוקף, שינוי בינוי במגרש המיועד למגורים, תוספת 3 קומות.

רקע לדיון

- הובהר כי מדובר בסוגיות עקרוניות. התכנית המפורטת תובא לאישור ועדת המשנה.
- נדרשת תכנית בסמכות מקומית להסדרת בעלויות באמצעות טבלאות איזון.
- בתכנית נס/מק/2/115 שבתוקף נקבעו שלבי ביצוע לבניית מרתפי חניה במתחם: "המבנה המסחרי, הכיכר והחניה התת קרקעית שמתחתם: במהלך שלב א', באישור הועדה המקומית תתאפשר חניה לציבור במגרש 2003". היזם מבקש לבנות את כל מרתפי החניה בשלושת המגרשים בשלב אחד מסיבות של יעילות העבודה וצמצום פרק הזמן לביצוע העבודות כך שהפגיעה וההפרעה לציבור בזמן העבודות תצומצם למינימום.



4. בנוסף היזם מבקש לשנות את הבינוי במגרש המגורים, במקום 5 דירות בקומה 4 דירות בשל כך מבקש תוספת 3 קומות ללא תוספת יח"ד או שטחי בניה.

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

המלצת מהנדס העיר

1. לאשר שינוי שלבי ביצוע כך שהחניונים התת קרקעיים בשלושת המגרשים יחפרו יבנו ויושלמו בו זמנית ע"י קבלן אחד. כתנאי להיתר היזם יתן התחייבויות וערבויות מתאימות לעמידה בלוח זמנים והשלמת החניונים לא יאוחר מ-20 חודשים מיום התחלת העבודה.
2. שינוי בינוי במגרש המגורים באופן שיבנו 2 מבנים בני 13 קומות מעל קומת העמודים, 4 דירות בקומה והגדלת קו הבנין לרחוב בילו.
3. התכנית המתוקנת תבוא לדיון בהפקדה בועדת המשנה ותכלול טבלאות איזון.

מוזמנים:

אדרי' מיכל לונדון, אדרי' מולי רוה, עו"ד מנחם וייצמן, מר רסולי

מהלך דיון

מהנדס העיר מסביר כי בשטח התכנית יש תב"ע מאושרת עם זכויות מאושרות, שאותן התכנית הנידונה לא משנה מאחר ולא מוסיפה זכויות, יח"ד או שטחים למעט שטחים שניתן להוסיף בהקלה וייתכן שכבר נוצלו ממילא ולכן אין בפועל שינויים משמעותיים בתכנון.

התכנית הנידונה היא הכלי שמאפשר לתת מענה ליחסים בין העירייה לבעלי הקרקע מאחר והתב"ע מאפשרת את ההעברת הזכויות בניהם. לצורך כך, כוללת התב"ע טבלאות איזון המפרטות את הזכויות המועברות מהעירייה לבעלי הקרקע ואת התשלום בגינם. טבלאות אלו יובאו לדיון נוסף לצורך אישורן במסגרת דיון בועדת המשנה.

התב"ע כמציעה מס שינויים שאינם משמעותיים כגון: העברת שטחי מסחר עיקריים מתחת לפני הקרקע וקביעת קו אפס למבנה הקניותר לצורך הצמדת שני מבני המסחר ושני שינויים משמעותיים כמפורט:

1. שינוי הבינוי של מבני המגורים שבמצב המאושר כוללים 90 יח"ד המתפרסות על פני 9 קומות מעל קומת קרקע (בסה"כ 10 קומות) כשבכל קומה 5 יח"ד.

בתב"ע הנידונה מבקשים לצמצם את תכסית המבנים, קביעת קומת עמודים במקום דירות גן ובינוי של 4 יח"ד בקומה וזאת על ידי הוספה של 3 קומות נוספות כך שהבינוי המוצע יכלול בסה"כ 13 קומות כאשר הקומות העליונות הן קומות מדורגות.

2. שינוי בשלבויות הביצוע: בתכנית המקורית מגרש המגורים היה אמור להבנות אחרי בניית הקומפלקס המסחרי, בתכנית הנידונה הבקשה היא לאחד את השלבויות ולבנות את כל הפרוייקט בשלב אחד. ההמלצה היא לאשר את השלבויות בכפוף לכתב התחייבות בשלב ההיתר שקובע את מועד ההשמה של החניונים לציבור עד 20 חודשים מתחילת הבניה ובכפוף לקבלת ערבות בנקאית

במסגרת הדיון הוסבר כי הסדרי התנועה במקום נקבעו כבר בתכנית המאושרת. כמו כן בנוגע לגובה הבינוי המוצע, הוסבר כי מס' הקומות המאושר כיום הינו 10 קומות, התוספת אינה מהווה חריגה מגובה שכבר אושר בתכניות אחרות בעיר. כמו כן עלתה הצעה להגבלת היזם בבקשות עתידיות להקלות ותוספת שטחים כך שיובטח שהקטנת מספר יחידות בקומה אכן תקטין את תכסית המבנים בהתאמה.



החלטות

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

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

אושר פה אחד

משתתפים:

מר יוסי שבו-רה"ע ויו"ר הועדה, , מר מזרחי שמואל סגן רה"ע, מר שחר רובין סגן רה"ע, מר עמוס לוגסי, גב' סמדר אהרוני, גב' ציפי זילברמן, מר לירן יגודה, מר יהודה חיימוביץ, מר יצחק כהן, מר יעקב קורץ.



סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: נס/0327312-407
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201601 תאריך: 06/01/2016	

שם התכנית: נס/108-ד- מרכז מסחרי נס ציונה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 42,320.00 מ"ר (42.32 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

ח.א.א.מ. גוש 3849 חלקה 4 בנס ציונה

מתכנן

יוסי סיון

בעל קרקע

ח.א.א.מ. גוש 3849 חלקה 4 בנס ציונה

גב ים היי-טק בע"מ

עיריית נס-ציונה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3849	לא	לא	4	4	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	4	4		נס/108

מטרת הדיון

דיון המשך לדיון שהתקיים בתכנית הנדונה בישיבת מליאה מתאריך 30/12/2015

מטרת התכנית

1. קביעת שימושים למסחר, בידור, דיור מוגן ותעסוקה (עם אופציה למשרדים ומלונאות)
2. שינוי יעוד מתעשייה, דרך ושצ"פ לדיור מיוחד, מסחר ותעסוקה וקביעת שימוש בייעודים החדשים.
3. קביעת זכויות בנייה בסך של 58,000 מ"ר עיקרי (144% משטח המגרש המאושר בתכנית נס/108) ו-97,400 מ"ר שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.
4. קביעת הוראות לטיפוסי בינוי במגרש כמפורט להלן:
 - א. מבנים מסחריים בני 2 או 3 קומות (קומה מסחרית בקומת הקרקע + קומה אחת או 2 קומות מעליה).
 - ב. בניין משרדים בן סה"כ 19 קומות (15 ק' + 2 ק' טכניות מעל מסד מסחרי בן ק"ק + 1 ק').
 - ג. בניין לדיור מוגן בן סה"כ 19 קומות (15 ק' + 2 ק' טכניות מעל מסד מסחרי בן ק"ק + 1 ק').
 5. שינוי תכסית מ- 33% ל- 60% מעל הקרקע. תכסית מרתפים עד 100%.
 6. הקמת מבנה חניה
 7. קביעת זיקת הנאה.
 8. שינוי דרכי הגישה למתחם.
 9. שינוי שלבי ביצוע.

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



המלצת מהנדס העיר

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד בתנאים הבאים:

1. השימושים שיוותרו בשטח התכנית יהיו רחבים ככל האפשר כדוג': דיור מוגן, מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע.
 2. לקבוע כי הדיור המוגן לא יבוצע בטרם ימומשו שאר השימושים במתחם.
 3. לא לאפשר הקטנת שטחי ציבור ביחס למצב הקיים.
 4. הכנת נספח פיתוח נופי והנחיות פיתוח בהתאם, עצים בוגרים וכו'.
 5. קביעת תנאים להוצאת היתר: אישור תכנית בינוי כוללת למתחם על ידי הועדה המקומית. במסגרת תכנית הבינוי יוצגו שלבי הבינוי והביצוע כולל שלבי ביצוע של החניה ונתינת מענה תנועתי ותשתיתי לכל שלב וייקבעו השימושים של המבנים השונים.
 6. תיאום מח' תנועה לרבות פתרונות בחיבור לכביש המאסף, היצע חניות וכיו"ב.
 7. תיקונים טכניים לרבות:
 - הגדרת מפלס 29 כמפלס הכניסה הקובעת.
 - הגדרת שטחים לפי מפלסים אבסולוטים, מעל מפלס 29 ומתחתיו.
 - פירוט קווי הבניין במפלס 29 (כניסה) ו-35 (עליון) בתשריית התכנית, בנספח הבינוי ובהוראות.
 - הכנת תכנית פיתוח למתחם, בדגש על המעטפת והמפגש עם השטחים הגובלים.
 - שינוי עיצוב הבניינים בשוליים המזרחיים והמערביים במתחם.
 - הצגת חתך צפון דרום, וחתך מזרח מערב בשלוש נקודות בהן יש שינוי בטופוגרפיה.
 - הצגת תכניות פיתוח לרצועת השפף שרוחבה 15 מ' לכיוון כפר אהרון.
 - לא מאושר ניוד שטחים בין המפלסים מעל הקרקע ומתחת הקרקע (מפלס 29)
 - פירוט השימושים לשטחי השירות המבוקשים בתכנית.
- התאמת שלביות הביצוע המפורטת בתכנית נס/108 בהתאם לשינויים בכבישים ההיקפים.

מוזמנים:

יוסי סיוון, רננה סמואלוב, איציק כאדן - משרד אדרכלים יסכי-מור-סיוון, עמוס מיימון, דרור רוזנבלום,
טל דרורי, דורון שחר, עו"ד אריאל שוב-ח.א.א.מ, ד"ר רינה דגני, נועם כהן-גיאווקרטוגרפיה,
אבירם אגאי-דגש הנדסה, יוני אפרתי, שחר צנציפר-אפרתי מדפיס ניהול פרויקטים.

מהלך דיון

כהקדמה לדיון, הסביר מהנדס העיר כי התכנית המוצעת חלה על שטח של 40 דונם במתחם שבין רח' הנפת הדגל, כפר אהרון והתרמ"ג. בשטח התכנית היום ישנה תכנית מאושרת המאפשרת הקמת מפעל הייטק בהיקף של כ-32,000 מ"ר שמהווים כ-70% בנייה.

בתכנית המוצעת מציע היזם שינוי בשימושים ובהקפי הבנייה הבאים לידי ביטוי בהקמת מרכז מסחרי פתוח, הכולל מבנים בגובה 2-3 קומות בהיקף של כ-28,000 מ"ר, מבנה משרדים בגובה של 10 קומות מעל קומות המסחר בהיקף של כ-11,000 מ"ר ומבנה לשימוש דיור מוגן בגובה של 15 קומות מעל קומות המסחר ובהיקף של כ-22,000 מ"ר. סה"כ הזכויות המבוקשות הינן בהיקף של כ-60,000 מ"ר שטח עיקרי והינן בדומה לזכויות שאושרו בתכניות באזור פארק המדע מבחינת אחוזי בניה וגובה המבנים.

בניגוד לתכנית המאושרת, התכנית המוצעת מציעה עירוב שימושים ומהווה חלק בלתי נפרד מפיתוח מרכז העיר החדש, מאחר והיא נמצאת בסמוך לבניין העירייה החדש, פארק המדע והחזיתות המסחריות לכיוון וייצמן ואזור התעשייה. במסגרת הדיון נדונו הסוגיות הבאות בנוגע לדיור מוגן: מס' היחידות המוצעות, גודל הדירות, אפשרות המכירה שלהן למגורים והבטחת האוכלוסייה שתאכלס אותן. ראש העיר הסביר כי הנושא אינו פרוץ וכיום יש חוק ותקנות בנושא הדיור המוגן. כמו כן הוסבר על ידי הצוות המקצועי שניתן להוסיף הוראות ומגבלות להוראות התכנית ובכל מקרה, שימוש מגורים אינו מתאפשר במסגרת השימושים שמכתיבה תכנית המתאר המחוזית לשטח התכנית.



כמו כן, במסגרת הדיון הוחלט על הקטנת מספר הקומות במבנה המיועד לדיור מוגן ובהתאמה הפחתת הזכויות כך שיכלול 10 קומות מעל שתי קומות מסחר. בנוסף הוחלט על שינוי עיצוב המבנים שכיום כוללים אלמטים מעוגלים שאינם מתאימים לאופי הבינוי בעיר ובאזור התכנית בפרט. כמו כן הוחלט על תנאים למימוש הדיור המוגן והתכנית בכללותה.

החלטות

המלצות ועדה מקומית על הפקדת תכנית בכפוף לתנאים הבאים והמלצות מהנדס העיר כמפורט להלן:

1. הזכויות המבוקשות בתכנית זו יהיו בתוקף לשלוש שנים בלבד מיום אישור התכנית. במידה ולא יוצאו היתרי בניה תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית תבוטל ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות ערב אישורה.
2. תנאי להוצאת היתר בניה לדיור מוגן יהיה השלמת בניית 60% מהיקף הזכויות העיקריות בתוכנית.
3. גובה המבנים למשרדים ודיור המוגן לא יעלה על 10 קומות מעל קומות המסחר, והשטח העיקרי לשימוש זה לא יעלה על 15,000 מ"ר.
4. גודל הדירות בדיור המוגן לא יעלה על 50 מ"ר ליחיד.
5. שינוי עיצוב המבנים לשימוש משרדים ודיור מוגן בתיאום עם מהנדס העיר.
6. חתימה על כתב התחייבות ושיפוי.
7. השימושים שיותרו בשטח התכנית יהיו רחבים ככל האפשר כדוג': דיור מוגן, מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע.
8. לא לאפשר הקטנת שטחי ציבור ביחס למצב הקיים.
9. הכנת נספח פיתוח נופי והנחיות פיתוח בהתאם, עצים בוגרים וכו'.
10. קביעת תנאים להוצאת היתר: אישור תכנית בינוי כוללת למתחם על ידי הועדה המקומית. במסגרת תכנית הבינוי יוצגו שלבי הבינוי והביצוע כולל שלבי ביצוע של החניה ונתינת מענה תנועתית ותשתיתית לכל שלב וייקבעו השימושים של המבנים השונים.
11. תיאום מח' תנועה לרבות פתרונות בחיבור לכביש המאסף, היצע חניות וכיו"ב.
12. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

אוסר פה אחד

מר יוסי שבו-רה"ע ויו"ר הועדה, מר מזרחי שמואל סגן רה"ע, מר שחר רובין סגן רה"ע, מר עמוס לוגסי, גב' סמדר אהרוני, גב' ציפי זילברמן, מר לירן יגודה, מר יהודה חיימוביץ, מר יצחק כהן, מר יעקב קורץ.