



תאריך: 19/02/2015
ת. עברי: ל' בשבט תשע"ה

פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מס' 201501
בתאריך: 21/01/2015 א' בשבט תשע"ה שעה 18:30

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| מר עמוס לוגסי | - יו"ר ועדת המשנה |
| גב' ציפי זילברמן | - חברת ועדת המשנה |
| גב' סמדר אהרוני | - חברת ועדת המשנה |
| מר לירן יגודה | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |
| מר אלי לוי | - חברת ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| מר יהודה חיימוביץ' | - חבר ועדת המשנה לתכנון ולבניה. |

נציגים:

- | | |
|-------------------|--------------------|
| גב' מיכל בן אהרון | - נציגת משרד הפנים |
|-------------------|--------------------|

סגל:

- | | |
|------------------------|----------------------------------|
| אדר' קיריל קוזיול | - מהנדס העיר |
| עו"ד שולמית כהן מנדלמן | - יועמ"ש |
| מר רוני הורביץ | - מנהל מדור רישוי |
| מר שולם גלזר | - מנהל מחלקת רישוי פיקוח |
| גב' סמדר ירון | - מנהלת מחלקת בנין עיר |
| טלי איטח | - מרכזת תכנון עיר |
| יהודאי יפה | - מזכירת מחלקת רישוי ופיקוח בניה |
| מר שמואל אלקלעי | - מנהל מדור פיקוח בניה |
| רעות פוקס | - מרכזת תכנון עיר |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------|----------------------------|
| מר שחר רובין | - סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה |
|--------------|----------------------------|

נציגים:

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| מר גמליאל שמעון | - מינהל מקרקעי ישראל |
| מפקד משטרת נס ציונה | - רשות הכבאות |
| נציג משרד השיכון | - המשרד לבטחון המדינה |
| מר מיכאל זלינגר | - פיקוד עורף |
| מר מארק חוזין | - לשכת הבריאות הנפתית רחובות |
| גב' אילנה אביעד | - איגוד ערים לאיכות הסביבה |
| גב' ורד אדרי | - המשרד להגנת הסביבה |

סגל:

- | | |
|----------------|-------------------|
| מר דרור מרגלית | - מנהל אגף הנכסים |
|----------------|-------------------|

מוזמנים:

- | | |
|------------|---------------|
| שלמה אליהו | - מבקר העיריה |
|------------|---------------|

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מס' 201412 מתאריך 24.12.14.

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של חושבה

הפרוטוקול מאושר.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' / שעה : 19:00
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0257022	121/א-3 - יוחננוף בארגמן	גוש : 3846 מחלקה : 40 עד חלקה : 40	מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ	לרר משה 37 , שכונה : ארגמן	4 : שעה : 19:00
2	תוכנית בניין עיר הפקעה	1/2015	עפ"י נס/92	גוש : 3637 מחלקה : 478 עד חלקה : 478			7 : שעה : 19:00
3	תוכנית בניין עיר הפקעה	14/2014	עפ"י נס/144	גוש : 3851 מחלקה : 13 עד חלקה : 13		דרך הנפת הדגל	8 : שעה : 19:00
4	תוכנית בניין עיר הפקעה	15/2014	עפ"י נס/1/1	גוש : 3636 מחלקה : 191 עד חלקה : 191		רמבם 4	9 : שעה : 19:00
5	בקשה עקרונית	2015019	תכניות בינוי	גוש : 3637 חלקה : 51	חב' ברק אביב סאסי בע"מ קיימת התנגדות	רחוב נורדאו 6	10



סעיף 1	תכנית מתאר מקומית : נס/0257022-407
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201501 תאריך : 21/01/2015	

שם התכנית: 121/א-3 - יוחנוף בארגמן

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית 3,248.00 מ"ר (3.248 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ מ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ

כתובות

לרר משה 37, שכונה: ארגמן

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3846	לא	לא	40	40	לא
3846	לא	לא	41	41	לא
3846	לא	לא	221	221	לא

מטרת הדין

החלטה על המלצת הועדה להפקדת התוכנית שמוגשת ברח' משה לרר בשכונת הארגמן ועיקרה שינוי ייעוד המגרש מאיזור לשימוש עסקי ומסחרי לייעוד מגורים ובניית 46 יח"ד בשני בנייני מגורים.

מטרת התכנית

- א. שינוי היעוד מאיזור לשימוש עסקי ומסחרי לייעוד מגורים.
- ב. קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים לבינוי 46 יח"ד ב-2 מבנים בני 5 קומות + דירות גן+דירות גג
- ג. שינוי קווי בניין כמפורט: קו בניין צפוני לכיוון המגרש המסחרי מ-0 מ' ל-4 מ', קו בניין דרומי מ-5 מ' ל-4 מ'.
- ד. שמירת זכות המעבר מתוקף תכנית מאושרת לכיוון צפון וביטולה לכיוון מזרח (רח' ראובן לרר) ודרום.
- ה. הסדרת החניה בתחום המגרש בחניות עיליות ותת קרקעיות.

מהלך הדין

משתתפים: אדר' מנו משה - ממשד שמולביץ מנו אדריכלים
 אדר' יורי בורשובסקי- ממשד שמולביץ מנו אדריכלים
 בזרנו דוד יועץ תנועה.

סמדר ירון מסבירה את מטרת התכנית:

מדובר במגרש מסחרי הנמצא בכניסה הראשית לשכונה בצמוד לו מגרש מסחרי נוסף. היזם מבקש לשנות את יעוד המגרש למגורים ולהוסיף זכויות בניה מה שהופך את התוכנית לתב"ע בסמכות מחוזית. עפ"י תחשיב כלכלי המרה של השטח המסחרי למגורים, על מנת לשמור על ערך הזכויות (ועפ"י חישוב שטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד) נותנת מספר קטן יותר של יח"ד מהמבוקש בתכנית, אך בהתחשב בעובדה שאישור התב"ע גורם לעיכוב במימוש כמות היח"ד המבוקשת סבירה. הצפיפות המוצעת בתוכנית יותר גבוהה ממגרשים אחרים: בתחום התכנית ממוצע 13.5 יח"ד בתוכנית זו 14 יח"ד, בשכונה ממוצע של גודל דירה 110 מ"ר.

קיריל קוזיול: מדובר בשטח שהיו עליו מספר דיונים בועדה שהיה מיועד לסופר של יוחנוף, אנחנו

לא סבורים שיש מקום לכל כך הרבה מסחר בשכונה שכן המשמעות היא שהוא יביא משתמשים גם מחוץ לשכונה.

אם המגרש היה צמוד לכבישים ההקיפים לשכונה אז לא היתה בכך בעיה, אך מאחר והוא נמצא על כביש הטבעת הפנימית שבחלקים ממנו הוא חד סיטרי, אנו סבורים כי המיקום של מרכז מסחרי כל כך משמעותי (מתקרב לגודל של הקניותר) כגודלו הוא לא משרת רק את השכונה ולכן ממליצים לשנות את היעוד. **אדריכל משה מנו** נותן הסבר על התכנית.

לדבריו התב"ע לא פירטה את כמות 3 החדרים. מדגיש כי היזם חשב להגיש כמות יח"ד גדולה יותר אך ירד לסף של 46 יח"ד כדוכן תמהיל של יח"ד ל-4 ו-3 חדרים לטענתו פחות מ-46 יח"ד לא כלכלי ליזם. קיריל: אתם מציעים 80 מקומות חניה, אנחנו המלצנו על 92 מקומות חניה. דרשנו מסי' תנאים מצטברים:



- % החניות העיליות שלא יעלה על 15% .
- חניות כפולות רוצים להגביל ל 20% .
- תקן של 2 מקומות חניה.
- סמדר אהרוני** : למה כדאי להפוך את המסחר למגורים?
- קיריל קוזיול** : אני חושב שזה דיון ציבורי ראוי, כשבוחנים את המרכז המסחרי יש בו היקפי בניה מוגזמים. גדול מידי לשכונה הזו.
- המערך התחבורתי של השכונה, הטבעת הפנימית, המבנה הטופולוגי של השכונה לא מתאימה לסוג כזה של מסחר.
- יש כאן יתרונות תכנוניים, מיצר מצב שבו יהיה לנו מצג גמור וסופי לכניסה הראשית של השכונה.
- זה אחד המגרשים שהייתי רוצה שיבנה כמה שיותר מהר ולא יחכה לדורות הבאים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

- קביעת זכויות בנייה בשטח ממוצע שלא יעלה על 110 מ"ר ליח"ד
- קביעת תקן חניה של שתי חניות ליח"ד.
- אחוז החניות הכפולות לא יעלה על 20%.
- אחוז החניות העיליות לא יעלה על 15%.
- מיקום חניות עיליות בהתאם לנספח הבינוי והחניה.
- שמירת זכויות המעבר העיליות בהתאם תכנית מאושרת במקביל לכיכר ובשביל הגובל בייעוד המסחרי.
- קו הבניין מזרחי (לחזית- רח' ראובן לרר) ימוקם בחלק המערבי של זכות המעבר המקבילה לכיכר.
- קביעת קו בניין של 5 מ' לכיוון מערב (לאחור- לכיוון השצ"פ).
- הגבלת גובה הגדרות הגובלות בשטח הציבורי ל-1.5 מ'. גובה הגדר הגובלת במגרש הפרטי יוגבל ל-1.8 מ'.
- זכות המעבר תפותח על ידי מבקש ההיתר וכחלק בלתי נפרד ממנו, על פי הנחיות העירייה.
- חתימה על נוסח שיפוי.
- כתנאי להיתר בניה ייחתם הסדר בין העירייה לבין מגישי ההיתר בדבר אחזקת השטחים בזיקה ציבורית.
- הצפיפות המרבית למגורים בתכנית נס/121/א הינה כ-13.5 יח"ד לדונם נטו שמשמעותה בשטח הנידון הינה 44 יח"ד לשיקול דעת הוועדה ביחס לשתי הדירות הנוספות המבוקשות.
- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת תכנון עיר.

החלטות

- להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם להמלצות מהנדס העיר ותיקונים טכניים של לשכת התכנון המקומית:
- לענין חניות כפולות ירשם בהוראות: כמות החניות הכפולות יקבע ע"י הוועדה המקומית בזמן היתר הבניה.
- כמו כן לגבי % דירות 3 חדרים : יקבע בהוראות כי 20% מהדירות (9 דירות לפחות) יהיו דירות 3 חדרים בשטח של 85 מ"ר כולל ממ"ד.
- מאשרים סה"כ 46 יח"ד על המגרש.

אושר פה אחד.

משתתפים : יו"ר מר עמוס לוגסי, גבי ציפי זילברמן, גבי סמדר אהרוני, מר לירן יגודה, מר אלי לוי, מר יהודה חיימוביץ .



המשך תיק בניין : נס/0257022-407

גליון דרישות

נוסח שיפוי

התחיבויות

תיקונים טכניים - מח' תכנון עיר



סעיף 2	הפקעה: נס/2015/1
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201501 תאריך: 21/01/2015	

שם התכנית: עפ"י נס/92

סוג תוכנית
גושים חלקות
הפקעה

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3637		לא	478	478	לא

מטרת התכנית

מבוקש לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/92. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

מהלך הדיון

ההפקעה היא פתרון בטיחותי של התנועה שנוסעת בסימטה הקטנה הזו. מבקשים להפקיע עכשיו, כולל בניה שצריך לפנות אותה.

החלטות

לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/92. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

אוסר פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, גבי ציפי זילברמן, גבי סמדר אהרוני, מר לירן יגודה, מר אלי לוי, מר יהודה חיימוביץ.



סעיף 3	הפקעה: נס/2014/14
פרוטוקול ועדת המישינה לתכנון ולבניה מספר 201501 תאריך: 21/01/2015	

שם התכנית: עפ"י נס/144

סוג תוכנית הפקעה

כתובות דרך הנפת הדגל

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3851		לא	13	13	לא
3851		לא	15	15	לא
3851		לא	16	16	לא
3851		לא	35	36	לא
3851		לא	126	126	לא

מטרת התכנית

מבוקש לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/144. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

החלטות

לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/144. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

אושר פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, גבי ציפי זילברמן, גבי סמדר אהרוני, מר לירן יגודה, מר אלי לוי, מר יהודה חיימוביץ.



סעיף 4	הפקעה: נס/2014/15
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201501 תאריך: 21/01/2015	

שם התכנית: עפ"י נס/1/1

סוג תוכנית הפקעה

כתובות רמבם 4

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3636		לא	191	191	לא

מטרת התכנית

מבוקש לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/1/1. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

החלטות

לאשר הפקעות לצרכי ציבור לפי סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) ובהתאם לתכנית נס/1/1. - לאשר תפיסת החזקה לפי סעיף 190(ב) לחוק.

אוסר פה אחד.

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, גב' ציפי זילברמן, גב' סמדר אהרוני, מר לירן יגודה, מר אלי לוי, מר יהודה חיימוביץ.



סעיף 5	בקשה עקרונית: 2015019	תיק בניין: 1134
פרוטוקול ועדת המישנה לתכנון ולבניה מספר 201501 תאריך: 21/01/2015		

בעלי עניין**מבקש**

חב' ברק אביב סאסי בע"מ

כתובת:

רחוב נורדאו 6

גוש חלקה:

גוש: 3637 חלקה: 51

יעוד:

מגורים ג + חזית מסחרית

תאור הבקשה: תכניות בינוי**מהות הבקשה**

תוכנית בינוי להריסת מבנה קיים ק.ק מסחר + 2 ק. חלקיות והקמת בניין בן 7 קומות הכולל מסחר (לחזית לרחוב נורדאו) או ודירות גן בקומת הקרקע + דירות גג קומה חלקית סה"כ 42 יח"ד + 2 מרתפי חניה וקומה טכנית עליונה

הערות בדיקה

הוגשה תוכנית בינוי לדיון ע"פ בקשת המבקש
הבקשה פורסמה, פרסום אחרון בתאריך 13.11.14 התקבלו התנגדויות

הערה כללית: השטחים לא נבדקו על רקע סכמת שטחים, ההתייחסות הינה לשטחי הבניה כפי שהצהיר המתכנן.

מתנגדים

- מרלינסקי פרידה
- טרייביש ליזה
- נחמני ענת ויוסי
- עובדיה שאול ושושי
- אליעזר פלדמן
- לזינגר יונה
- צבר סמיון
- ישר ברוריה
- בלס אנרי

מהלך דיון

רוני מציג הבקשה.
מכתבי ההתנגדויות הוקראו כלשונן וכן תגובת היזם.

החלטות**רקע:**

1. נתוני המגרש:
 - שטח המגרש 1,219 מ"ר.
 - במגרש קיים מבנה בשטח בנוי בהיתר כ - 370 מ"ר.
 - קומת קרקע - חנויות.
 - קומה ראשונה - מגורים.
 - המגרש מיועד למגורים ג' + חזית מסחרית (15 יח"ד + 12% מסחר).

2. עיקרי הבקשה:



38. הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש במקומו על פי הוראות סעיף 14 א' בתמ"א 38. מבנה בן 8 קומות מעל קומת מסחר ובו 42 יח"ד. שטח עיקרי - 3419 מ"ר למגורים. 226 מ"ר למסחר.
- מרתף חניה - 2 קומות תת קרקעיות 48 מקומות חניה, מתוכם 32 מקומות במכפילי חניה.
3. הבקשה הוגשה על פי בקשת היזמים בהליך של תכנית בינוי עקרונית.
4. לבקשה הוגשו התנגדויות רבות של תושבי הסביבה מצ"ב.
5. המגרש נמצא בלב אזור מרכז העיר, כפי שנדון במליאת הועדה ביום 14.8.27.

החלטת הועדה:

1. תחשיב השטחים העיקריים העקרוני כפי שהוגש הינו כדלקמן:
 - 115% על פי תכנית נס/1 = 1,422 מ"ר.
 - 41% מיצוי הקלות אפשריות ביחס לתב"ע = 507 מ"ר.
 - שטחים על פי תמ"א 38:
 - 2.5 קומות (לפי תכנית 385 מ"ר) = 963 מ"ר.
 - סגירת קומת עמודים 360 מ"ר.
 - 13 מ"ר כל יח"ד מותרת 14x13 = 182 מ"ר.
 - סה"כ תוספת מבוקשת 1,505 מ"ר.
2. תחשיב היקף הבינוי המירבי כפי שהתקבל לעיל מוטעה במספר מרכיבים:
 - א. שטח המגרש "נטו" לאחר הפקעות הינו 1,219 מ"ר ולא כפי שחושב ועל כן, יש להפחית 28 מ"ר מן הזכויות על פי תב"ע ומן ההקלות המבוקשות.
 - ב. חישוב תוספת הזכויות המירביות על פי התמ"א הינו מוטעה מכיוון שמתבסס על סגירת קומת עמודים שאינה קיימת והגדלת דירות פוטנציאליות שאינן קיימות, לפי כך יש להפחית 556 מ"ר מן השטחים המירביים על פי התמ"א. (יודגש כי בכל מקרה מתווספים שטחי בניה למסחר בקומת העמודים המפולשת - כך שזו אינה קיימת גם באופן תיאורטי).
 - ג. שטחי המסחר המבוקשים 286 מ"ר חורגים מן המותר על פי התב"ע (12%) לפיכך יש להפחית 140 מ"ר מסחר.

בהיבטים התיכנוניים:

3. לאור היקף הבינוי המאסיבי המבוקש ומספר יחידות הדיור החורג בצורה בוטה מן המקובל בעיר ובסביבה, תוך העמסה על הסביבה הקרובה בכל היבט בדגש על צרכי ציבור ותשתיות וכן פגיעה בדיירים הגובלים כפי שבאה לידי ביטוי בהתנגדויות הרבות הועדה מחליטה לסרב לבקשה.
4. הועדה קיבלה את ההחלטה לאחר שהפעילה את שיקול דעתה ממספר היבטים משלימים:
 - א. שיקול דעת הועדה באישור הקלות - 507 מ"ר עיקרי. לאור החריגה הבוטה מן הסביבה הועדה מחליטה לא לאשר תוספת בניה זו. הועדה מדגישה כי תוספת אחוזי הבניה המדוברת אינה קשורה לתמ"א 38 וכי אין הצדקה לאשרה בנסיבות העניין.
 - ב. שיקול דעת בהתאם לסעיף 22 בתמ"א 38 בהתייחס לתוספת השטח הבנוי: משיקולים של תכנון אדריכלי וכושר נשיאה של תשתיות במגרש מחליטה הועדה לא לאשר את תוספת זכויות הבניה המבוקשות על פי התמ"א וזאת בשל החריגה הבוטה של המבנה המבוקש מסביבתו ואיכות החיים הנחותה הצפויה בו, כפי שיפורט להלן. הועדה מדגישה כי מדובר בבניה מבוקשת של כ- 300% (בשטחים עיקריים בלבד) היוצרים נפח כפול מן המקובל בסביבה.
 - ג. שיקול דעת לעניין פתרונות החניה: (סעיפים 21.2, 17 בתמ"א) פתרון החניה המוצע למגורים הינו מופחת ביחס לתקן הנדרש ומרביתו מבוסס על מכפילי חניה. 32 חניות כפולות עם מכפילים כך שלמעשה אין פתרון מעשי לחניות עבור כרבע מן הדירות המבוקשות. כמו כן, לא ניתן כל מענה לחניה עבור המסחר. לפיכך, הועדה מחליטה לא לאשר הבקשה בהיעדר פתרונות חניה ראויים.



ד. שיקול דעת לעניין מס' יחידות הדיור המבוקש כנגזר מהוראות תכנית המתאר נס/1/1 וכן הוראות סעיף 26 בתמ"א 38 (השלכות מחוץ למגרש).
צפיפות המגורים נבחנה הן בהיבט הפרטני והן בהיבט רחב יותר.

בהיבט הפרטני:

מספר יחידות הדיור המותר במגרש על פי תבע הינו 15.
בגין השטחים המבוקשים לתוספת על פי התמ"א מבוקש להוסיף 27 (!) יח"ד.
"מפתח הצפיפות" המבוקש - 55 מ"ר עיקרי ליח"ד (לשיטתם של המבקשים) הינו מוגזם ביחס לכל נורמה מקובלת.
אף אם בוחנים את הצפיפות הנוצרת במגרש כולו (כולל שטחי הבניה ויח"ד המותרות על פי התב"ע) מתקבלת צפיפות של 34.4 יח"ד/דונם ב 8 קומות היוצרת מצב של איכות חיים נחותה לדיירים העתידיים.
צפיפות זו, הגבוהה כמעט פי 3 מן הצפיפות המקסימאלית בעיר - 12 יח"ד/דונם (לרבות על פי תמא 35) אינה סבירה גם בראייה התכנונית הפרטנית של המגרש עצמו והן בראיית רחב.

בהיבט הרחב:

על רקע הבדיקה הפרוגרמטית המקיפה שנערכה במרכז העיר ובמיוחד ריכוזם של מגרשים רבים בעלי פוטנציאל לתוספת משמעותית על פי התמ"א, כגון זו המבוקשת, בסמיכות למגרש הנדון (כגון בחלקות 49, 121, 57, 706, 704) - יחידות דיור רבות הנשענות כולן על אותה מערכת דרכים ותשתיות ציבוריות אחרות, וצפויה ליצור העמסה בלתי סבירה על אזור מצומצם במרכז העיר - אין מקום להגדיל את מספר יחידות הדיור המתוכנן באזור זה.

לאור הנ"ל הועדה מחליטה כי מס' יח"ד המגורים במגרש לא יעלה על 15 יח"ד וזאת בין היתר בהתחשב בעובדה שבמגרש קיים מבנה קטן והיקף זכויות הבניה על פי התב"ע התקפה הינו למעלה מפי 4 מן המצב הקיים ועל כן מאפשר מינוף מספק לפינוי והריסת המבנה הקיים ובניה מחדש על פי תכנית המתאר.

קיריל קוזיול
מהנדס הועדה

עמוס לוגסי
יו"ר ועדת מישנה
מקומית
לתכנון ובניה

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