



סעיף 1	תכנית מפורטת: נס/0246751-407
פרוטוקול לשיבת 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

יחס/מגיש

מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ

סי-בר בע"מ

מתכנן

שמואל רזה

בעל קרקע

עיריית נס ציונה

מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ

סי-בר בע"מ

כתובות ויצמן, ביליין, עמק השושנים

נושאים 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	נ/81	נ/81
2	א211/2	א211/2	נ/81	נ/81

מטרת הדיון

דיון הנושך לדיון שהתקיים בתכנית הנידונה 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.

3. 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.

מהמנים:

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 כמו: פורט :

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 קומות 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 בנית 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 ההשמישה 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.

ע.!



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.
3. שינוי בינוי במגרש המגורים באופן שיבנו 2 מבנים בני 13 קומות מעל קומת העמודים, 4 דירות בקומה והגדלת קו הבנין לרחוב בילו.
4. התכנית המתוקנת תבוא לדיון בהפקדה בועדת המשנה לאחר שטבלאות האיוון יבחנו על ידי שמאי הועדה.
5. חתימה על כתב התחייבות לשיפוי
5. קביעת תכנית 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, גבי סמדר אהרוני, גבי ציפי זילברמן, מר לירן יגודה, מר יהודה חיימוביץ, מר יצחק כהן, מר יעקב קורץ.

[Handwritten signature]