



נס-ציונה

סעיף 2 תכנית מפורטת: נס/0246751-407

פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 201705 תאריך: 10/05/2017

**שם התכנית:**

נס/מק/115/3 - מתחם לב העיר

**סוג תוכנית**

תכנית מפורטת

**שטח התוכנית**

19,705.00 מ"ר (19.705 דונם)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

מרכזי מסחר אזורי-ריט בע"מ

סי-בר בע"מ

**מתכנן**

שמואל רוח

**בעל קרקע**

עיריית נס ציונה

מרכזי מסחר אזורי-ריט בע"מ

סי-בר בע"מ

**כתובות**

ביליון, עמק השושנים, ויצמן

**גושים חלקות**

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

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	2001	2004	נס/מק/115/2	2
2	211/1	211/2	נס/81	81
3	211/2	211/2	נס/81	81
4	3001	3002	נס/מק/115/2	2
5	4001	4001	נס/מק/115/2	2

**מטרת הדיון**

**רקע לדיון:**

התכנית נידונה בישיבת ועדת המישהנה בתאריך 19/4/2017 ובה הוחלט על הפקדת התכנית בתנאים לבקשתם של חברי הועדה, הוחלט כי מספר הקומות שייקבע בתכנית יהיה בהתאם להחלטת המליאה כפי שתשתקף משמיעת ההקלטות של מליאות בניין עיר שדנו בעקרונות התכנית בתאריכים 30/12/2015 ו-6/1/2016. בהמשך להחלטה שהתקבלה בנושא שבנדון ולאחר שמיעת הקלטות של ישיבות מליאת הועדה המקומית שהתקיימו בתאריכים 30/12/2015 ו-6/1/2016 הוחלט כי קיימת טעות סופר בסדר יום ובפרוטוקול מליאת הועדה המקומית מתאריך 6/1/2016 ונרשם שמספר הקומות המאושר במבני המגורים הוא 13 קומות מעל קומת עמודים, במקום 13 קומות כולל קומת עמודים.

לאור זאת, יש לתקן את פרוטוקול ועדת המישהנה מתאריך 19/4/2017 כך שבכל מקום שבו מפורט מספר הקומות ירשם שמספר הקומות המאושר במבנה המגורים בתכנית הוא 13 קומות כולל קומת עמודים. מספר קומות זה הינו מספר הקומות המבוקש בתכנית כפי שמשתקף מהוראותיה ומאפשר את ביצוע כל יחידות הדיוור המאושרות, למעט האמור לעיל גובה המבנים בתחום התכנית יהיה על פי התכנית המאושרות. על מליאת הועדה המקומית לדון בתיקון טעויות הסופר בסדר היום ובפרוטוקול.

## מטרת התכנית

שינוי בינוי במתחם הקניותר והכיכר העירונית במרכז העיר.

## החלטות מדיונים קודמים

בישיבת ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 201704 מתאריך 19/04/2017 הוחלט :  
להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן, מספר הקומות שייקבע בתכנית יהיה בהתאם להחלטת המליאה כפי שתשתקף משמיעת ההקלטות של מליאות בניין עיר שדנו בעקרונות התכנית בתאריכים ה-30/12/2015 וה-6/1/2016 :

1. השלמת התכנון התנועתי בתכנית וביטול הרמפה ברחוב האירוסים בהתאם לדרישות מהנדס העיר וממ"ח תנועה.
2. התאמת תקן חנייה לתקן החנייה בתכנית התקפה נס/מק/2/115.
3. לא תותר חנייה עילית במגרשים 203, 501, 601, 602, 603.
4. אישור ממ"ח תנועה, תשתיות, מחלקת גינון, אישור מי ציונה.
5. חתימה על הסכם מעודכן.
6. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לרישום.
7. אין לפרט גובה מבני המגורים בתא שטח 603. יותר לובי כניסה לבניין בגובה שתי קומות.
8. מליאת הועדה המקומית התנתה את תוספת הקומות במגרש 603 בהקטנת תכנית המבנה. למרות זאת, התכנית בטבלת הזכויות בתכנית המוצעת גדולה מהתכנית בפועל בתכנית התקפה, יש להקטין את תכנית המבנים בתא שטח 603 בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית.
9. אין לאשר הפחתת שטחים עיקריים ושטחי שירות ביחס לזכויות מתוקף תכניות מאושרות ו/או העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
10. הפחתת זכויות ממגרש והעברתן למגרש אחר כפופה להסכם שייחתם בין מגישי התכנית והעירייה.
11. השלמת טבלת חישוב זכויות מצב מאושר בהשוואה למצב מוצע.
12. לא מאושרת תכנית של 100% בתא שטח 601.
13. השימושים וההוראות, ככל שאינם נובעים ממטרות התכנית, יהיו בהתאם לתכנית התקפה נס/מק/2/115.
14. השלמת הסכם הרשאת תכנון חתום על ידי הבעלים וסי- בר
15. יש לאשר את תכנית הבינוי, גובה מפלסים, 0.0 של הבניינים והכיכר לרבות תכנון הכיכר על ידי מהנדס העיר ומח' תשתיות.
16. תיקון שלבי ביצוע על פי הנחיות מהנדס העיר.
17. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר.

אושר פה אחד.  
משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, מר לירן יגודה, מר יצחק כהן, גב' סמדר אהרוני, מר יהודה חימוביץ.

## המלצת מהנדס העיר

לתקן את הפרוטוקול ולקבוע בו כי תנאי לאישור התכנית הוא שגובה מבנה המגורים במגרש 603 יהיה 13 קומות כולל קומת עמודים.

למעט השינוי האמור לעיל, גובה המבנים בתכנית יהיה על פי תכניות מאושרות.  
כל שאר התנאים לאישור התכנית ללא שינוי, כמפורט :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מספר הקומות המאושר במבנה המגורים במגרש 603 בתכנית הוא 13 קומות כולל קומת עמודים. למעט השינוי האמור לעיל, גובה המבנים בתחום התכנית יישאר בהתאם לתכניות המאושרות.
2. השלמת התכנון התנועתי בתכנית וביטול הרמפה ברחוב האירוסים בהתאם לדרישות מהנדס העיר וממ"ח תנועה.
3. התאמת תקן חנייה לתקן החנייה בתכנית התקפה נס/מק/2/115.
4. לא תותר חנייה עילית במגרשים 203, 501, 601, 602, 603.
5. אישור ממ"ח תנועה, תשתיות, מחלקת גינון, אישור מי ציונה.
6. חתימה על הסכם מעודכן.
7. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לרישום.
8. אין לפרט גובה מבני המגורים בתא שטח 603. יותר לובי כניסה לבניין בגובה שתי קומות.

עמוס לוגסי  
יו"ר ועדת המיטנה  
לתכנון ולבניה  
נס-ציונה

9. מליאת הועדה המקומית התנתה את תוספת הקומות במגרש 603 בהקטנת תכנית המבנה. למרות זאת, התכנית בטבלת הזכויות בתכנית המוצעת גדולה מהתכנית בפועל בתכנית התקפה, יש להקטין את תכנית המבנים בתא שטח 603 בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית.
10. אין לאשר הפחתת שטחים עיקריים ושטחי שירות ביחס לזכויות מתוקף תכניות מאושרות ו/או העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
11. הפחתת זכויות ממגרש והעברתן למגרש אחר כפופה להסכם שייחתם בין מגישי התכנית והעירייה.
12. השלמת טבלת חישוב זכויות מצב מאושר בהשוואה למצב מוצע.
13. לא מאושרת תכנית של 100% בתא שטח 601.
14. השימושים וההוראות, ככל שאינם נובעים ממטרות התכנית, יהיו בהתאם לתכנית התקפה נס/מק/2/115.
15. השלמת הסכם הרשאת תכנון חתום על ידי הבעלים וסי- בר.
16. יש לאשר את תכנית הבינוי, גובה מפלסים, 0.0 של הבניינים והכיכר לרבות תכנון הכיכר על ידי מהנדס העיר ומח' תשתיות.
17. תיקון שלבי ביצוע על פי הנחיות מהנדס העיר.
18. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר.

### החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה מבנה המגורים במגרש 603 יהיה 13 קומות כולל קומות עמודים. למעט השינוי האמור לעיל, גובה המבנים בתכנית יהיה על פי תכניות מאושרות.
2. השלמת התכנון התנועתי בתכנית וביטול הרמפה ברחוב האירוסים בהתאם לדרישות מהנדס העיר וממ"ח תנועה.
3. התאמת תקן חנייה לתקן החנייה בתכנית התקפה נס/מק/2/115.
4. לא תותר חנייה עילית במגרשים 203, 501, 601, 602, 603.
5. אישור ממ"ח תנועה, תשתיות, מחלקת גינון, אישור מי ציונה.
6. חתימה על הסכם מעודכן.
7. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לרישום.
8. אין לפרט גובה מבני המגורים בתא שטח 603. יותר לובי כניסה לבניין בגובה שתי קומות.
9. מליאת הועדה המקומית התנתה את תוספת הקומות במגרש 603 בהקטנת תכנית המבנה. למרות זאת, התכנית בטבלת הזכויות בתכנית המוצעת גדולה מהתכנית בפועל בתכנית התקפה, יש להקטין את תכנית המבנים בתא שטח 603 בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית.
10. אין לאשר הפחתת שטחים עיקריים ושטחי שירות ביחס לזכויות מתוקף תכניות מאושרות ו/או העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
11. הפחתת זכויות ממגרש והעברתן למגרש אחר כפופה להסכם שייחתם בין מגישי התכנית והעירייה.
12. השלמת טבלת חישוב זכויות מצב מאושר בהשוואה למצב מוצע.
13. לא מאושרת תכנית של 100% בתא שטח 601.
14. השימושים וההוראות, ככל שאינם נובעים ממטרות התכנית, יהיו בהתאם לתכנית התקפה נס/מק/2/115.
15. השלמת הסכם הרשאת תכנון חתום על ידי הבעלים וסי- בר.
16. יש לאשר את תכנית הבינוי, גובה מפלסים, 0.0 של הבניינים והכיכר לרבות תכנון הכיכר על ידי מהנדס העיר ומח' תשתיות.
17. תיקון שלבי ביצוע על פי הנחיות מהנדס העיר.
18. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר.

אושר פה אחד.

משתתפים:

יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' סמדר אהרונ, גב' ציפי זילברמן, מר יצחק כהן, מר לירן יגודה.

### נספחים

2. פניית עמוס לוגסי לחברי ועדת המשנה
3. פרוטוקול החלטות ועדת משנה 17-4-19
4. חוו"ד מהנדס העיר מעודכן לוועדת משנה 10/5/17

עמוס לוגסי  
יו"ר ועדת המשנה  
לתכנון ובניה  
נס ציונה



16.5.2017

24/04/2017

לכבוד :

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

א,ג,נ,

**הנדון: תכנית מס': 407-0246751 - נס/ מק/ 115 / 3**

**החלטת ועדת המשנה מקומית מתאריך 19/4/2017**

1. בהמשך להחלטה שהתקבלה בנושא שבנדון ולאחר שמיעת הקלטות של ישיבות מליאת הועדה המקומית שהתקיימו בתאריכים ה-30/12/2015 ו-6/1/2016 התברר כי, קיימת טעות סופר בפרוטוקול מליאת הועדה המקומית מתאריך ה-6/1/2016 ונרשם שמספר הקומות המאושר במבני המגורים הוא 13 קומות מעל קומת עמודים, במקום 13 קומות כולל קומת עמודים.
2. לאור זאת, יש לתקן את פרוטוקול ועדת המשנה מתאריך 19/4/2017 כך שבכל מקום שבו מפורט מספר הקומות ירשם שמספר הקומות המאושר במבנה המגורים בתכנית הוא 13 קומות כולל קומת עמודים.
- ברצוני להבהיר שמספר קומות זה הינו מספר הקומות המבוקש בתכנית כפי שמשקף מהוראותיה כמו כן, מספר קומות זה מאפשר את ביצוע כל יחידות הדיור המאושרות.
3. למעט השינוי האמור לעיל, גובה המבנים בתחום התכנית היה על פי התכנית המאושרת.
4. מבוקש לכנס את מליאת הועדה המקומית כדי לדון בטעות מספר הקומות שנרשם בפרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית מתאריך 6/1/2016.

בברכה,

עמוס לוגסי

יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה נס ציונה



**העתקים:**

מר יוסי שבו- ראש העיר  
אינג' בועז גמליאל - מהנדס העיר  
עו"ד שולמית מנדלמן כהן - יועמ"ש  
סמדר ירון- ממ"ח תכנון עיר





נס ציונה

סעיף 2	תכנית מפורטת: נס/0246751-407
פרוטוקול לשיבת ועדת המימון ולבניה מספר 201704 תאריך: 19/04/2017	

**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 אוו-ריט בע"מ

**סי-בר בע"מ:**

**מתכנן:** שמואל רזה

**בעל קרקע:** עיריית נס ציונה

**מרכזי מסחר אוו-ריט בע"מ:**

**סי-בר בע"מ:**

ביליון, עמק השושנים, ויצמן

**כתובות**  
**גושים חלקות**

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

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	2001	2004	נס/מק/2/115	2
2	211/1	211/2	נס/81	81
3	211/2	211/2	נס/81	א
4	3001	3002	נס/מק/2/115	2
5	4001	4001	נס/מק/2/115	2

**מטרת התכנית**

- שינוי בהתווית מגרשים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק
- העברת זכויות ממגרש למגרש עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק 260 מ"ר ממגרש 601 למגרש 401 ו-1170 מ"ר שטח עיקרי ו-180 מ"ר שטח שירות ממגרש 501 למגרש 601
- הקלה בשיעור 6% במגרש הקניותר עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק
- העברת זכויות בניה לשטח עיקרי למרתף עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק
- תוספת מרתפי חניה עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק
- שינוי בקווי הבנין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק
- שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק
- שינוי שלבי הביצוע של הפרויקט
- העברה של 2900 מ"ר משטח עיקרי לשטח שרות
- העברה של 1100 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה

עמוס לוגסי  
יו"ר ועדת המימון  
לתכנון ובניה  
נס ציונה

השקומית לתכנון  
נס ציונה

201704



### החלטות מדיונים קודמים

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

**בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201601 מתאריך 06/01/2016 הוחלט :**

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 היוזם 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 האיוון יבחנו על ידי שמאי הועדה
- 4 חתימה על כתב התחייבות לשינוי
- 5 קביעת תכנית המבנים בהתאמה להפחתת דירה בקומה, לא יותרו הקלות וכל שינוי בהוראה זו יהווה סטייה ניכרת

### המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים

- 1 השלמת התכנון התנועתי בתכנית וביטול הרמפה ברחוב האירוסים בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומימ"ח תנועה
- 2 התאמת תקן חנייה לתקן החנייה בתכנית התקפה נס/מק/2/115
- 3 לא תותר חנייה עילית במגרשים 203, 501, 601, 602, 603
- 4 אישור מימ"ח תנועה, תשתיות, מחלקת גינון, אישור מי ציונה
- 5 חתימה על הסכם מעודכן
- 6 חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לרישום
- 7 אין לפרט גובה מבני המגורים בתא שטח 603 יותר לובי כניסה לבניין בגובה שתי קומות
- 8 מליאת הועדה המקומית התנתה את תוספת הקומות במגרש 603 בהקטנת תכנית המבנה למרות זאת, התכנית בטבלת הזכויות בתכנית המוצעת גדולה מהתכנית בפועל בתכנית התקפה, יש להקטין את תכנית המבנים בתא שטח 603 בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית
- 9 אין לאשר הפחתת שטחים עיקריים ושטחי שירות ביחס לזכויות מתוקף תכניות מאושרות ו/או העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות
- 10 הפחתת זכויות ממגרש והעברתן למגרש אחר כפופה להסכם שייחתם בין מגישי התכנית והעירייה
- 11 השלמת טבלת חישוב זכויות מצב מאושר בהשוואה למצב מוצע
- 12 לא מאושרת תכנית של 100% בתא שטח 601
- 13 השימושים וההוראות, ככל שאינם נובעים ממטרות התכנית, יהיו בהתאם לתכנית התקפה נס/מק/2/115
- 14 השלמת הסכם הרשאת תכנון חתום על ידי הבעלים וסי- בר
- 15 יש לאשר את תכנית הבינוי, גובה מפלסים, 0 0 של הבניינים והכיכר לרבות תכנון הכיכר על ידי מהנדס העיר ומח' תשתיות
- 16 תיקון שלבי ביצוע על פי הנחיות מהנדס העיר
- 17 תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר

עמוס לוגסי  
יו"ר ועדת המשנה  
לתכנון ובינה  
נס-צינה





## החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן, מספר הקומות שייקבע בתכנית יהיה בהתאם להחלטת המליאה כפי שתשתקף משמיעת ההקלטות של מליאות בניין עיר שדנו בעקרונות התכנית בתאריכים ה-30/12/2015 וה-6/1/2016

- 1 השלמת התכנון התנועתי בתכנית וביטול הרמפה ברחוב האירוסים בהתאם לדרישות מהנדס העיר וממ"ח תנועה
- 2 התאמת תקן חנייה לתקן החנייה בתכנית התקפה נס/מק/2/115
- 3 לא תותר חנייה עילית במגרשים 203, 501, 601, 602, 603
- 4 אישור ממ"ח תנועה, תשתיות, מחלקת גינון, אישור מי ציונה
- 5 חתימה על הסכם מעודכן
- 6 חתימה על כתב שיכוי וכתב התחייבות לרישום
- 7 אין לפרט גובה מבני המגורים כתא שטח 603 יותר לובי כניסה לבניין בגובה שתי קומות
- 8 מליאת הועדה המקומית התנתה את תוספת הקומות במגרש 603 בהקטנת תכנית המבנה למרות זאת, התכנית בטבלת הזכויות בתכנית המוצעת גדולה מהתכנית בפועל בתכנית התקפה, יש להקטין את תכנית המבנים בתא שטח 603 בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית
- 9 אין לאשר הפחתת שטחים עיקריים ושטחי שירות ביחס לזכויות מתוקף תכניות מאושרות ו/או העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות
- 10 הפחתת זכויות ממגרש והעברתן למגרש אחר כפופה להסכם שייחתם בין מגישי התכנית והעירייה
- 11 השלמת טבלת חישוב זכויות מצב מאושר בהשוואה למצב מוצע
- 12 לא מאושרת תכנית של 100 בתא שטח 601
- 13 השימושים וההוראות, ככל שאינם נובעים ממטרות התכנית, יהיו בהתאם לתכנית התקפה נס/מק/2/115
- 14 השלמת הסכם הרשאת תכנון חתום על ידי הבעלים וסי- בר
- 15 יש לאשר את תכנית הבינוי, גובה מפלסים, 0 0 של הבניינים והכיכר לרבות תכנון הכיכר על ידי מהנדס העיר וכח תשתיות
- 16 תיקון שלבי ביצוע על פי הנחיות מהנדס העיר
- 17 תיקונים טכניים בכנוף להנחיות מח' תכנון עיר

אושר פה אחד

משתתפים: יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גבי ציפי זילברמן, מר לירן יגודה, מר יצחק כהן, גבי סמדר אהרוני, מר יהודה חימוביץ

## נספחים

- 1 חוות דעת יועמי ש+מהנדס



עמוס לוגסי  
יו"ר ועדת המשנה  
לתכנון יבנה  
נס ציונה

24.6.2016

## (נס ציונה)

חוות דעת מהנדס הוועדה

1

<b>עורך חוות הדעת</b>		
שם:	תאריך:	חתימה:
אינ' בועז גמליאל	3/5/17	
<b>זיהוי התכנית</b>		
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:
407-0246751	מרכזי מסחר אזו- ריט בע"מ	פינצ'י רווה לונדון אדריכלים
<b>כתובת:</b>		
<MG_T45S!>		
<b>גושים וחלקות:</b>		
גוש: 3845 חלקות במלואן: 271, 270 גוש: 3845 חלקי חלקות: 272, 289, 292, 294		

**עיקרי התכנית ומטרותיה**

- הבסיס לתכנית הנידונה היא תכנית נס/מק/2/115 שקיבלה תוקף בשנת 2015. מטרתה העיקרית של התכנית הנוכחית הינה איחוד וחלוקה של מגרשים והכנת טבלאות איזון לצורך העברת זכויות בין העירייה לבעלי הקרקע בכפוף לסכומים שייקבעו ע"י שמאי. בנוסף מוצעים בתכנית השינויים הבאים:
- שינוי גובה מבני המגורים ומסי יחידות הדיור בקומה
  - העברת זכויות בין מגרשים בשטח התכנית
  - העברת זכויות בניה לשטח עיקרי למרתף
  - הקלה בשיעור 6% במגרש 271
  - הגדלת שטחי השירות לטובת תוספת מרתפי חניה
  - הגדלת קו בניין לכיוון רחוב בילו מ' 5 ל- 8 מ' הגדלת קו בניין במגרש 603 לכיוון מגרש 602 מ- 3 מ' ל- 4 מ'
  - שינוי במס' הקומות במבני המגורים במגרש 603 מ- 10 קומות ל- 13 קומות כולל קומת עמודים.
  - קביעת זיקת הנאה
  - קביעת הוראות בדבר העתקה ועקירה של עצים בוגרים

**תיאור כמותי של המוצע בתכנית**

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מגורים ומסחר	90	11.7	60	9450	שטח עיקרי
מסחר	0	0.9	4.5		
מסחר ומשרדים		6.8	34.9	16,543	שטח עיקרי
שצ"פ	0	0.13	0.6		

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**(נס ציונה)**  
 חוות דעת מהנדס הוועדה

2

<b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- שינוי גובה מבני המגורים ומס' יחידות הדיור בקומה</li> <li>- העברת זכויות בין מגרשים בשטח התכנית</li> <li>- העברת זכויות בניה לשטח עיקרי במרתף</li> <li>- הגדלת שטחי השירות לטובת תוספת מרתפי חניה</li> <li>- שינוי בקווי בניין</li> <li>- שינוי במס' הקומות במבני המגורים מ-10 קומות ל-13 קומות כולל קומת עמודים.</li> <li>- שינוי הכניסה למרתפי חניה</li> <li>- שינויי פיתוח בשטחים ציבוריים שנמצאים מחוץ לתחום התכנית.</li> <li>- שינויים בפיתוח מחוץ לתחום התכנית שנוגדים את השימושים המותרים על פי היעוד התקף.</li> <li>- הקטנת תכסית במגרש 603.</li> <li>- הגדלת תכסית במגרש 601</li> </ul>	
<b>הערות לגבי עריכת התכנית</b>	
ראה מכתב הערות מצורף	
<b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>	
ל"ר	
<b>התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)</b>	
ל"ר	
<b>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות</b>	
תואם	
<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</b>	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 4/23	החזית המזרחית של מגרשים 401 ו-601 גובלת ברח' ויצמן. מגרש 401 כבר בנוי, 601 שומר על קו הבניין מתכנית מאושרת.
תמ"א	
תמ"א	

תמ"א		
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור		
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית הערות
חינוך, תרבות וחברה	ל"ר	
בריאות	ל"ר	
דת	ל"ר	
שטחים פתוחים	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תואם לעקרונות תכנית המתאר כפי שאושרו במליאת הועדה המקומית	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	שינוי כניסה לחניה תת קרקעית, ותכנון רמפת כניסה לחניון התת קרקעי שממוקמת על שטח ציבורי. שינוי שצפ שמיועד להיות חלק מהככר העירונית לדרך מוצעת ללא שינוי היעוד ובניגוד לשימושים המותרים על פי התכנית התקפה. שינוי במיקום כניסה קיימת למגרש חניה שנמצא מחוץ לתחום התכנית.
סביבה ונוף:	ביטול האפשרות לדירות גן, בנייה על עמודים ובכך יצירת חלל פתוח בין מבני המגורים לכיכר העירונית. הקטנת תכנית מבני המגורים. הגדלת קו בניין לרחוב כילו ולכיכר.	תוספת קומות במבנה המגורים ביחס לתכנית המאושרת. הגדלת תכנית מבנה המסחר ל-100%.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**(נס ציונה)**  
 חוות דעת מהנדס הוועדה

4

	התכנית אינה משנה את מס' יחידות הדיור או זכויות הבניה במבני המגורים.	
		אחר:
המלצת אגף ההנדסה		
לדחות מהסיבות הבאות:	<p><b>להפקיד בתנאים הבאים:</b></p> <p>להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר הקומות המאושר במבנה המגורים במגרש 603 בתכנית הוא 13 קומות כולל קומת עמודים למעט השינוי האמור לעיל, גובה המבנים בתחום התכנית יישאר בהתאם לתכניות המאושרות.</li> <li>2. השלמת התכנון התנועתי בתכנית וביטול הרמפה ברחוב האירוסים בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומכ"ח תנועה.</li> <li>3. התאמת תקן חנייה לתקן החנייה בתכנית התקפה נס/מק/2/115.</li> <li>4. לא תותר חנייה עילית במגרשים 203, 501, 601, 602, 603.</li> <li>5. אישור ממ"ח תנועה, תשתיות, מחלקת גינון, אישור מי ציונה.</li> <li>6. חתימה על הסכם מעודכן.</li> <li>7. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לרישום.</li> <li>8. אין לפרט גובה מבני המגורים בתא שטח 603. יותר לובי כניסה לבניין בגובה שתי קומות.</li> <li>9. מליאת הוועדה המקומית התנתה את תוספת הקומות במגרש 603 בהקטנת תכסית המבנה למרות זאת, התכסית בטבלת הזכויות בתכנית המוצעת גדולה מהתכסית בפועל בתכנית התקפה, יש להקטין את תכסית המבנים בתא שטח 603 בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המקומית.</li> <li>10. אין לאשר הפחתת שטחים עיקריים ושטחי שירות ביחס לזכויות מתוקף תכניות מאושרות ו/או העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות.</li> <li>11. הפחתת זכויות ממגרש והעברתן למגרש אחר כפופה להסכם שייחתם בין מגישי התכנית והעירייה.</li> </ol>	

	<p>12. השלמת טבלת חישוב זכויות מצב מאושר בהשוואה למצב מוצע.</p> <p>13. לא מאושרת תכנית של 100% בתא שטח 601.</p> <p>14. השימושים וההוראות, ככל שאינם נובעים ממטרות התכנית, יהיו בהתאם לתכנית התקפה נס/מק. 2/115.</p> <p>15. השלמת הסכם הרשאת תכנון חתום על ידי הבעלים וסי- בר</p> <p>16. יש לאשר את תכנית הבינוי, גובה מפלסים, 0.0 של הבניינים והכיכר לרבות תכנון הכיכר על ידי מהנדס העיר ומח' תשתיות.</p> <p>17. תיקון שלבי ביצוע על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>18. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות מח' תכנון עיר.</p>
--	---