

סעיף 2	תכנית מפורטת: נס/0246751-407
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 201711 תאריך: 22/11/2017	

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 אזור-ריט בע"מ

סי-בר בע"מ

מתכנן

שמואל רזה

בעל קרקע

עיריית נס ציונה

מרכזי מסחר אזור-ריט בע"מ

סי-בר בע"מ

כתובות ביל"ו, עמק השושנים, ויצמן

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	2001	2004		נס/מק/115/2
2	א211/1	א211/2		נס/81
3	א211/2	א211/2		נס/81/א
4	3001	3002		נס/מק/115/2
5	4001	4001		נס/מק/115/2

מטרת הדיון

רקע לדיון

התכנית נידונה בוועדת המשנה בתאריך 10/5/17 והוחלט על הפקדתה בתנאים. החלטת הוועדה נשלחה לבעלים בתאריך ה-29/5/17.

תיקון ה-101 לחוק התכנון והבניה הגדיר לוחות זמנים לעמידה בתנאי הוועדה להפקדת התכנית. מגיש התכנית עודכן בלוחות הזמנים ובתנאי הוועדה להפקדת התכנית ולמרות זאת טרם הגיש תכנית מתוקנת לבדיקה. לוחות הזמנים שהוגדרו בחוק להפקדת תכנית הסתיימו, ובתאריך ה-26/9/17 נשלח דואר רשום למגיש התכנית ובו עודכנו בתאריך הסופי להשלמת תנאי הוועדה. מאחר ולא הוגשו תכניות מתוקנות התכנית מובאת בפני הוועדה לצורך החלטה על סגירתה.

מטרת התכנית

שינוי בינוי במתחם הקניותר והכיכר העירונית במרכז העיר.

החלטות מדיונים קודמים

בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201707 מתאריך 24/05/2017 הוחלט :

לתקן את הפרוטוקול ולקבוע בו כי גובה מבני 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, כפי שהתקבלו בישיבת מליאת הועדה המקומית מתאריך ה- 6/1/2016, כמפורט :

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 603 באופן שייבנו שני מבנים, בכל בניין יהיו 4 דירות בקומה והגדלת קו בניין 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 תכנית המבנים בהתאמה להפחתת דירה בקומה. לא יותרו הקלות וכל שינוי בהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.

כל יתר הדרישות לתיקונים בתכנית, שנדרשו בועדת המשנה שהתקיימה בתאריך ה-10/5/2017 ממשיכות לחול כנדרש בהחלטה.

בישיבת ועדת המשנה המקומית מספר 201705 מתאריך 10/5/2017 הוחלט :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. גובה מבנה המגורים במגרש 603 יהיה 13 קומות כולל קומת עמודים. למעט השינוי האמור לעיל, גובה המבנים בתכנית יהיה על פי תכניות מאושרות.

2. השלמת התכנון התנועתי ובטיול 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 תכנית 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.

בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201601 מתאריך 1/6/2016 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 בזמנית 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 לאחר שטבלאות האיזון יבחנו על ידי שמאי הועדה.
4. חתימה על כתב התחייבות לשיפוי
5. קביעת תכנית המבנים בהתאמה להפחתת דירה בקומה. לא יותרו הקלות וכל שינוי בהוראה זו יהווה סטייה ניכרת

המלצת מהנדס העיר

סגירת התכנית וביטול ההחלטה על הפקדתה, מהנימוקים הבאים :
אי עמידה בלוחות הזמנים להשלמת דרישות הועדה המקומית, כתנאי להפקדת התכנית בכפוף לסעיף 86 לחוק התכנון והבנייה. להלן הוראות הסעיף :

86. (ב): החליט מוסד התכנון להפקיד תכנית בתנאי שיוכנסו בה שינויים או ימולאו תנאים, והשינויים לא הוכנסו או שהתנאים לא מולאו, בתוך ששה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית הודעה על החלטת מוסד התכנון ואם מוסד התכנון הוא ועדה מקומית - בתוך שלושה חודשים מהמועד האמור, רשאי מוסד התכנון, בתוך שלושים ימים מתום התקופה האמורה, לפי העניין; להחליט לבצע את הדרוש להפקדת התכנית במקומו ועל חשבונו של מגיש התכנית.

(ד) לא החליט מוסד התכנון לבצע את הדרוש להפקדת התכנית כאמור בסעיף קטן (ב) יראו את החלטת מוסד התכנון על ההפקדה, בתום 30 הימים האמורים בסעיף קטן (ב), כבטלה.

מהלך דיון

רעות פוקס : מדובר על תוכנית שנידונה בועדה ובמליאה מספר פעמים. הועדה קיבלה החלטה להפקיד את התכנית בתנאים שהמגיש צריך לעמוד בהם. בזמן שעבר מהחלטת ההפקדה ועד היום לא קיבלנו תוכניות מתוקנות. מאחר והחוק מגדיר לוחות זמנים לעמידה בתנאי הועדה להפקדה, הגשת תוכניות מתוקנות והפקדת התכנית, ומאחר והמגיש לא עמד בלוחות הזמנים שהוגדרו בחוק, ואף קיבל מכתב המתריע בפניו על סגירת התכנית, מובאת התכנית בפני הועדה לאישור סגירתה.

החלטות

הועדה מחליטה על סגירת התכנית וביטול ההחלטה על הפקדתה לאור אי עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בחוק להשלמת דרישות הועדה המקומית שהיוו תנאי להפקדת התכנית.

אשר פה אחד.

משתתפים : יו"ר מר עמוס לוגסי, מר שחר רובין, גב' ציפי זילברמן, מר יהודה חיימוביץ