

סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: נס/0575126-407
פרוטוקול החלטות ועדת המיטנה לתכנון ולבניה מספר 201812 תאריך: 26/12/2018	

**שם התכנית:** נס/מק/3-93-קאנטרי נס ציונה

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**שטח התוכנית:** 18,500.00 מ"ר (18.5 דונם)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

החברה למרכזי תרבות וספורט בע"מ

**מתכנן**

דב חפץ

**בעל קרקע**

עיריית נס ציונה

רמ"י

חברת העובדים השיתופית הכללית

**כתובות** דוד אלעזר

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3636	לא	לא	381	381	לא
3636	לא	לא	384	384	כן

גרסת תשריט התכנית: 9

גרסת הוראות התכנית: 15

**מטרת התכנית**

1. תוספת שטחי בנייה: כ-2700 מ"ר עיקרי, ו-500 מ"ר שירות עפ"י סעיף 62א(א) 6.
2. שינוי בקווי בניין: מ-קו בנין קדמי ואחורי 5 מ' וקו בנין צידי 4 מ' לקו בנין 0 בחלק מהחזיתות עפ"י סעיף 62א(א) 4.
3. שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א(א) 5.

**רקע לתכנית**

מדובר במרכז הספורט והנופש במזרח העיר, בשטח שחלה עליו תכנית נס/93 שאושרה למתן תוקף בתאריך 30/08/1987. התכנית לא פרטה שטחים לבניה, קיים צורך ציבורי חשוב של מתן מענה להגדלת הביקוש לשרותים אותם מספק המרכז, מבוקש לאשר תוספת שטחי בניה שתאפשר מתן שירותים נוספים במרכז. חלק מהבקשה כוללת הסדרת מבנים שנבנו בחריגה מהוראות התכנית התקפה.

**המלצת מהנדס העיר**

להפקיד בתנאים הבאים:

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול את 2 המגרשים.
2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ולא יפחת מהתקן המפורט בנספח החניה.
3. אישור פקיד היעדרות והגשת נספח עצים בוגרים בהתאם להנחיות מבא"ת.
4. הטמעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים בהוראות התכנית:
- א. על כל עץ בוגר שיכרת ינתן פיצוי נופי של 2 עצים בוגרים לפחות, עץ בוגר אחד בתחום המגרש והשאר מחוץ לתחום המגרש בהתאם להנחיות מח' גנים ונוף.
- ב. אישור תכנית פיתוח ונוף ע"י מהנדס העיר הכוללת שתילה של עצים בוגרים כתנאי לקליטת בקשה להיתר בניה.
5. תנאי להיתר בניה קבלת אישור פקיד היעדרות לעקירת העצים.
6. חתימה על נוסח שיפוי.
7. אין אישור לשינוי בקווי בנין, יש לסמן להריסה את כל המבנים החורגים מקו בנין.
8. בינוי - כל המבנים שאין להם היתר בניה ומבוקש להסדיר, לסמן כמבנה להסדרה.
9. תנאי לקליטת הבקשה להיתר יהיה אישור מכון מורשה לבניה ירוקה לתוספת הבניה המבוקשת.
10. כל תוספת בניה חדשה תחויב בתקן מינימום לבניה ירוקה ברמה של 55 נקודות לפחות.

11. תנאי למתן היתר בניה עבור בריכות השחיה, מבנה עזר, מזנונים וכו' יהיה קבלת התיחסות משרד הבריאות.
12. תיקונים טכניים מח' תכנון עיר.

### החלטות

להפקיד בתנאים הבאים:

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול את 2 המגרשים.
2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ולא יפחת מהתקן המפורט בנספח החניה.
3. אישור פקיד היערוות והגשת נספח עצים בוגרים בהתאם להנחיות מבא"ת.
4. הטמעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים בהוראות התכנית:
- א. על כל עץ בוגר שיכרת ינתן פיצוי נופי של 2 עצים בוגרים לפחות, עץ בוגר אחד בתחום המגרש והשאר מחוץ לתחום המגרש בהתאם להנחיות מח' גנים ונוף.
- ב. אישור תכנית פיתוח ונוף ע"י מהנדס העיר הכוללת שתילה של עצים בוגרים כתנאי לקליטת בקשה להיתר בניה.
5. תנאי להיתר בניה קבלת אישור פקיד היערוות לעקירת העצים.
6. חתימה על נוסח שיפוי.
7. אין אישור לשינוי בקוי בנין, יש לסמן להריסה את כל המבנים החורגים מקו בנין.
8. בינוי - כל המבנים שאין להם היתרי בניה ומבוקש להסדיר, לסמן כמבנה להסדרה.
9. תנאי לקליטת הבקשה להיתר יהיה אישור מכון מורשה לבניה ירוקה לתוספת הבניה המבוקשת.
10. כל תוספת בניה חדשה תחויב בתקן מינימום לבניה ירוקה ברמה של 55 נקודות לפחות.
11. תנאי למתן היתר בניה עבור בריכות השחיה, מבנה עזר, מזנונים וכו' יהיה קבלת התיחסות משרד הבריאות.
12. תיקונים טכניים מח' תכנון עיר.
13. תנאי להיתר הריסת המבנים להריסה.
14. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
15. ככל שלא יוצא היתר בניה תוך 3 שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל.

החלטה התקבלה פה אחד.

יו"ר עמוס לוגסי יצא מהדיון ולא השתתף בהצבעה.

משתתפים: רמי סקליטר, סמדר אהרוני סגן ר' העיר, אריאל אלמוג סגן ומ"מ ר' העיר.

### נספחים

1. חוות דעת יועמש חתומה
2. חווד מהנדס חתומה



# נס-ציונה

חוות דעת מהנדס העיר והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1

<b>זיהוי התכנית</b>				(א)
שם התכנית נס/מק/3/93-קאנטרי נס ציונה	מגיש התכנית החברה למרכזי תרבות וספורט בע"מ	עורך התכנית דב חפץ	מספר התכנית 407-0575126	
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>				(ב)
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) סוג הרשות	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
שם הרשות (בה חלה התכנית)				
נס ציונה				
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)				
תכנית כוללנית בשטח התכנית				
<input type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין				
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
שינוי קו בנין		62 א (א) 4	שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית;	
שינוי בינוי		62 א (א) 5	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים;	
תוספת שטח עיקרי ושטח שירות		62 א (א) 6	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור,	
<b>תצהיר וחתימות</b>				(ד)
אני, החתום מטה, מאשר כי בדיקת הסמכות לעיל בוצעה לפי מיטב ידיעתי המקצועית, וכי המסקנה אליה הגעתי היא המסקנה הנכונה לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.				
<b>בודק התוכנית</b>				
שם ושם משפחה טלי איטח	חתימה	תאריך 11/12/2018		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית				
<b>מהנדס הוועדה:</b>				
שם ושם משפחה אינג' בועז גמליאל	מספר ת.ז. 24539793	חתימה	תאריך 11.12.18	
<b>היועץ המשפטי לוועדה:</b>				
שם ושם משפחה עו"ד שולמית מנדלמן-כהן	מספר ת.ז. 058840455	חתימה	תאריך 11.12.18	



**(נס ציונה)**

חוות דעת מהנדס הוועדה

1

<b>עורך חוות הדעת</b>				
שם: בועז גמליאל		תאריך: 11/12/2018		
חתימה:				
<b>זיהוי התכנית</b>				
מספר התכנית: 407-0575126		מגיש התכנית: החברה למרכזי תרבות וספורט בע"מ		
כתובת: רח' דוד אלעזר		גושים וחלקות: גוש: 3636 חלקות במלואן: 384 גוש: 3636 חלקי חלקות: 381		
<b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>				
<p>תוספת שטחי בנייה, שינוי קוי בניין, שינוי בינוי.</p> <p>1. תוספת שטחי בנייה: כ-2700 מ"ר עיקרי, ו-כ-500 מ"ר שירות עפ"י סעיף א62 (א) 6.</p> <p>2. שינוי בקווי בניין: מ-קו בנין קדמי ואחורי 5 מ' וקו בנין צידי 4 מ' לקו בנין 0 בחלק מהחזיתות עפ"י סעיף א62. (א) 4.</p> <p>3. שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף א62. (א) 5.</p>				
<b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
ספורט ונופש		18.500	100%	סה"כ שטח עיקרי + שירות (לא כולל שטחים בתת הקרקע)
<b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>				
תוספת שטח עיקרי ושירות, שינוי קווי בנין, שינוי בינוי.				
<b>הערות לגבי עריכת התכנית</b>				
ל"ר				
<b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>				
ל"ר				