

סעיף 1	תכנית מפורטת: נס/407-0738765
פרוטוקול החלטות ועדת המימנה לתכנון ולבניה מספר 202003 תאריך: 25/03/2020	

**שם התכנית:** נורדאו פינת סוקולוב

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית** 1,324.00 מ"ר (1.324 דונם)

**בעלי ענין**

**כתובות** נורדאו 6

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3637	לא	לא	51	51	כן

**גרסת הוראות התכנית:** 8 **גרסת תשריט התכנית:** 5

**מטרת הדיון**

**רקע לדיון:**

המשך דיון בתכנית לאחר קבלת תוצאות בדיקת שמאי הועדה המקומית לכדאיות כלכלית של הזכויות המאושרות במגרש על פי התכניות התקפות.

**מטרת התכנית**

הקמת בית מגורים הכולל 18 יח"ד.

**החלטות מדיונים קודמים:**

בישיבת ועדת המימנה לתכנון ולבניה מספר 202002 מתאריך 19/02/2020 הוחלט: לשוב ולדון לאחר הצגת פתרון החניה במרתף תת קרקעי בתכנית של 70% משטח המגרש, ובחינת דו"ח כלכלי מעודכן על ידי שמאי הועדה.

**המלצת מהנדס העיר**

מדובר בבקשה להגדיל צפיפות במגרש שיעודו איזור מגורים ג' לפי תכנית המתאר נס/1/1 ואשר שנמצא בחלק הוותיק של העיר נס ציונה. במגרש קיים מבנה ישן אותו מבקש היזם להרוס ובמקומו לבנות מבנה חדש. המבנה מוכר לחיזוק על פי הוראות תמא/38 על תיקוניה.

נושא הגדלת הצפיפות באיזורים הותיקים של העיר נבדק ונדון בהרחבה במליאת הועדה המקומית וממצאי הבדיקה הצביעו על כך שבאזורים הוותיקים של העיר קיים המחסור במגרשים ביעוד שטח לבניני ציבור ועל כן החליטה שלא לאשראת הגדלת הצפיפות באיזורים אלו. על מנת לעגן סטאטוטורית החלטה זו אושרה תכנית מספר 407-072334407 נס/מק/11/1, תכנית מפורטת על פי סעיף 23 בתמ"א 38 על תיקוניה אשר קבעה, כי במסלול של הריסה ובניה מחדש מספר יחידות דיור המירבי שיותר במגרש יקבע על פי הגבוהה מבין שתי החלופות הבאות: על פי התב"ע הקיימת או כפליים ממספר יח"ד הקיים בפועל (ובהיתר).

לאור האמור בכל תכנית נקודתית או מתחמית שמוגשת בתחום העיר הוותיקה, יש לבדוק במשורה האם יש צורך חיוני להגדיל את צפיפות שכן לכל החלטה כזו יש השלכות רוחב תכנוניות ותקדימיות על מגרשים נוספים שיבקשו להגדיל את הצפיפות.

וועדת המימנה שדנה בתכנית זו בישיבה מספר 02002 מתאריך 19/02/2020 דרשה ששמאי הועדה המקומית יבחן את הדו"ח הכלכלי וממצאי בדיקתו הראו כי קיימת כדאיות כלכלית גבוהה לפורייקט במסגרת הזכויות המאושרות.

לאור האמור אין כל סיבה תכנונית או אחרת לפרוץ את מהמדיניות התכנונית הקיימת בנושא הצפיפות בחלק הוותיק של העיר.

והמלצתי היא לדחות את התכנית.

### מהלך דיון

אריאל אלמוג לא נכח בהחלטה

### החלטות

החלטה לקבל את המלצת מהנדס העיר ולדחות את התכנית וזאת מהנימוקים הבאים:

מדובר בבקשה להגדיל צפיפות במגרש שיעודו איזור מגורים ג' לפי תכנית המתאר נס/1/1 ואשר שנמצא בחלק הוותיק של העיר נס ציונה. במגרש קיים מבנה ישן אותו מבקש היזם להרוס ובמקומו לבנות מבנה חדש. המבנה מוכר לחיזוק על פי הוראות תמא/38 על תיקוניה.

נושא הגדלת הצפיפות באיזורים הותיקים של העיר נבדק ונדון בהרחבה במליאת הוועדה המקומית וממצאי הבדיקה הצביעו על כך שבאזורים הוותיקים של העיר קיים המחסור במגרשים ביעוד שטח לבניני ציבור ועל כן החליטה שלא לאשר את הגדלת הצפיפות באיזורים אלו. על מנת לעגן סטאטוטורית החלטה זו אושרה תכנית

מספר 407-072334407 נס/מק/11/1, תכנית מפורטת על פי סעיף 23 בתמ"א 38 על תיקוניה אשר קבעה, כי במסלול של הריסה ובניה מחדש מספר יחידות דיור המירבי שיותר במגרש יקבע על פי הגבוהה מבין שתי החלופות הבאות: על פי התב"ע הקיימת או כפליים ממספר יח"ד הקיים בפועל (ובהיתר).

לאור האמור בכל תכנית נקודתית או מתחמית שמוגשת בתחום העיר הוותיקה, יש לבדוק במשורה האם יש צורך חיוני להגדיל את צפיפות שכן לכל החלטה כזו יש השלכות רחב תכנוניות ותקדימיות על מגרשים נוספים שיבקשו להגדיל את הצפיפות.

וועדת המשנה שדנה בתכנית זו בישיבה מספר 202002 מתאריך 19/02/2020 דרשה ששמאי הוועדה המקומית יבחן את הדו"ח הכלכלי וממצאי בדיקתו הראו כי, קיימת כדאיות כלכלית גבוהה לפרויקט במסגרת הזכויות המאושרות.

לאור האמור אין כל סיבה תכנונית או אחרת לפרוץ את מהמדיניות התכנונית הקיימת בנושא הצפיפות בחלק הוותיק של העיר.

החלטה התקבלה פה אחד

משתתפים: יו"ר עמוס לוגסי, סמדר אהרוני, אריאל אלמוג, רמי סקליטר, אלי לוי, נאור ירושלמי.