



תאריך: 17/08/2021  
ת. עברי: ט' באלול תשפ"א

## פרוטוקול החלטות מליאת הועדה המקומית מס' 202103

בתאריך: 10/08/2021 ב' באלול תשפ"א בשעה 17:00

### נכחו:

#### חברים:

- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| - ראש העיר ויו"ר הועדה | מר שמואל בוקסר  |
| - ס. רה"ע וחברת ועדה   | גב' סמדר אהרוני |
| - ס. רה"ע וחבר ועדה    | מר נאור ירושלמי |
| - חבר ועדה             | מר אליהו לוי    |
| - חברת ועדה            | מאיה פז שקולניק |
| - חבר ועדה             | גיל אנוקוב      |
| - חברת ועדה            | פנינה זיו       |

#### סגל:

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| - מהנדס העיר           | אינג' בועז גמליאל      |
| - יועמ"ש               | עו"ד שולמית כהן מנדלמן |
| - מנהלת מחלקת בנין עיר | גב' סמדר ירון          |

#### מוזמנים:

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| - מנהל פרויקט           | מירב לוי        |
| - מבקר העיריה           | מר שלמה אליהו   |
| - מנהלת התחדשות עירונית | לנה פייפרמן-שחר |
| - מתכננת התוכנית        | אדריאנה דביר    |

### נעדרו:

#### חברים:

- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| - ס. רה"ע וחבר ועדה | מר אריאל אלמוג |
| - חבר ועדה          | מר שמואל מזרחי |
| - חבר ועדה          | מר עמוס לוגסי  |
| - חבר ועדה          | מר לירן יגודה  |
| - חבר ועדה          | ד"ר רמי סקליטר |
| - חברת ועדה         | גב' טלי חייט   |
| - חבר ועדה          | רובין שחר      |

#### נציגים:

- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| - פיקוד עורף                 | מר מיכאל זלינגר     |
| - נציגת משרד הפנים           | יהודית שמידט        |
| - רשות הכבאות                | אייל עוזמן          |
| - המשרד לבטחון המדינה        | מפקד משטרת נס ציונה |
| -                            | נציג משרד השיכון    |
| - לשכת הבריאות הנפתית רחובות | גב' ענת קטן         |
| - רשות מקרקעי ישראל          | גב' שמרית תיבי      |



**המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:**

<b>נציגים:</b>	נציג משרד התחבורה	-	
	גב' אלי סיידוב		- אגוד ערים לאיכות הסביבה
	אדר' יפה בן שחר		- נציגת משרד הפנים
	גב' ורד אדרי		- המשרד להגנת הסביבה
<b>מוזמנים:</b>	דפנה קירו - כהן	-	מנכ"ל העירייה



### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	407-0730606	נס ציונה - צפון מזרח	גוש : 3634 מחלקה : 3 עד חלקה : 3	רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז	נס ציונה	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	בינוי נס/46/4	בינוי נס/46/4 מגרש 19 ע"פ ת.ב.ע. נס/46/4	גוש : 3638 מחלקה : 198 עד חלקה : 198	שאול דואק קיימת התנגדות	סיגלית 2	7



עיריית נס-ציונה

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: נס/0730606-407
פרוטוקול החלטות מליאת הועדה המקומית מספר 202103 תאריך: 10/08/2021	

שם התכנית: נס ציונה - צפון מזרח

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 383,395.00 מ"ר (383.395 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז

בעל קרקע

רשות מקרקעי ישראל

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 3634 חלקות במלואן: 5, 6, 127, 135

גוש: 3634 חלקי חלקות: 3, 4, 7, 8, 130

גוש: 3641 חלקות במלואן: 1, 3, 7, 8, 371

גוש: 3641 חלקי חלקות: 2, 136, 148, 416

גוש: 3642 חלקות במלואן: 6, 8, 32, 37, 38, 40, 41, 42, 45

גוש: 3642 חלקי חלקות: 4, 5, 10, 27, 31, 33, 34, 35, 43, 46

גוש: 3644 חלקי חלקות: 171

גרסת תשריט התכנית: 10

גרסת הוראות התכנית: 23

מטרת הדיון

רקע לדיון

התכנית ביוזמת רמ"י, וחלה ברביע הצפון מזרחי של העיר מצפון לשכונת יד אליעזר, בסמוך לגבול הצפון מזרחי עם ראשון לציון. התכנית מובאת לדיון במליאת בניין עיר לשם העברת המלצה לוועדה המחוזית אשר מוסמכת להפקיד ולאשר את התכנית.

1. התכנית חלה במתחם 2.3 בתכנית המתאר נס/2040 שהומלצה להפקדה על ידי הוועדה המחוזית. הפרוגרמה שהומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית שקבעה במתחם סה"כ 1,920 יח"ד, שונתה בהחלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית הגדילה את הצפיפות ובנוסף קבעה כי יבנו 300 יח"ד מוגן. התכנית כוללת 2,836 יח"ד ללא דיור מוגן. ככל שתתקבל החלטה של הוועדה המחוזית לקבוע בתכנית דיור מוגן, יש לקבוע אותן כחלק מיחידות הדיור ולא בנוסף אליהן.

2. התכנית נכללת בהסכם הגג שמקודם בימים אלה בין העירייה ורמ"י, ההסכם עדיין לא אושר.

ההסכם הגג נועד להבטיח את רמת התשתיות והשירותים המסופקים על ידי הרשות תוך שמירה על איכות חיי התושבים וזאת לצד פיתוח מואץ. במסגרת ההסכם נכללות 'תשתיות העל' שנדרשות לבניית השכונה, אכלוסה ושילובה במערכת העירונית.

אישור התכנית ללא חתימה על ההסכם הגג יפגע קשות בהתנהלות הכלכלית והתפקודית של העירייה.

3. עפ"י החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תכנית המתאר ועל פי ההבנות עם רמ"י במסגרת ההסכם הגג, על התכנית לכלול יח"ד להשלמה לטובת מימוש מתחמים להתחדשות עירונית בעיר. התכנית אינה כוללת יח"ד להשלמה.

4. צרכי ציבור - במסגרת התכנית ניתן מענה למחסור של שטחים למבני ציבור שקיים בצפון העיר ולכן התכנית כוללת שטחים לשלושה בתי ספר תיכוניים ול-2 בתי ספר יסודיים (סה"כ שטח למבני ציבור - 72.4 דונם). נוסף על כך התכנית קובעת עירוב שימושים של מבני ציבור עם מגורים, מסחר ותעסוקה ברחבי השכונה. התכנית גם כוללת שטחים ציבוריים פתוחים לפארקים נרחבים, טיילת וגנינות ציבוריות. שיעור שטחי הציבור בתכנית מהווה למעלה מ-67% (כולל מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, ולא כולל שטחים למבני ציבור בעירוב שימושים בתוך הבניינים לגני ילדים, מעונות, בתי כנסת ומועדונים לאוכלוסיות שונות).

5. תכנית המתאר שהומלצה להפקדה כללה בינוי של 7 קומות בשילוב בנייה נקודתית בגובה של עד 16 קומות. בשל כמות ההפקעות הגדולה בתכנית נותר שטח קטן שאמור לתת פתרון תכנוני למספר יחידות הדיור שנקבעו בתכנית. עניין זה חייב את המתכננים לעלות במספר הקומות מעבר למה שנקבע בתכנית המתאר ולכן לרוב מכריע של הבניינים נקבע גובה של 12-18 קומות.

6. התכנית חורגת לתחום תממ/43/21-43-אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ) האירוס בצפון העיר. כל עוד לא אושרה תכנית מתארית לאזור זה המייעדת את השטח להמשך הפיתוח של נס ציונה לא ניתן לכלול אותו בתחום התכנית. לפיכך יש לגרוע שטחים אלה מהתכנית ולהפחית את מספר יחידות הדיור בהתאם. כמו כן, יש לתת פתרון תכנוני שונה מהמוצע בתכנית.



### מטרת התכנית

פיתוח שכונת מגורים חדשה בצפון מזרח העיר נס ציונה בהיקף של 2,836 יח"ד הכוללים ערוב שימושים ושטחים פתוחים לסוגיהם.

### המלצת מהנדס העיר

להמליץ בפני הוועדה המחוזית לדחות את התכנית עד לחתימה על הסכם הגג. לאחר החתימה יש לעמוד בכל התנאים הנדרשים:

1. כל עוד לא יאושר הסכם הגג בין עיריית נס ציונה ובין רמ"י, אין לקדם את התכנית. העיר נס ציונה אינה ערוכה להתמודד עם ההשלכות התשתיות והתחבורתיות החמורות שייגרמו כתוצאה ממימוש התכנית. כבר כיום העיר מתמודדת עם אתגרי ניקוז משמעותיים והצפות אשר מסכנות חיי אדם ומסבות נזק אדיר לרכוש. בנוסף, התכנית אינה פותרת את עצמה תחבורתית. מעבר לכך, כבר במצב הקיים ללא ביצוע התכנית, הצמתים בתחום ההשפעה של התכנית מתקשים לתפקד ברמת שירות טובה. על כן נדרשת התערבות וסיוע של המדינה במסגרת הסכמי הגג אשר יתנו מענה להיבטים אלו.
2. התכנית אינה תואמת את תכנית המתאר שהומלצה על ידי הוועדה המחוזית להפקדה אשר קבעה כי במתחמי הפיתוח החדשים יינתן מענה ליח"ד להשלמה הנדרשות בתכניות להתחדשות עירונית ברחבי העיר. ללא הקצאת יח"ד להשלמה בתחום התכנית, כפי שסוכם עם רמ"י, לא ניתן יהיה להוציא לפועל פרויקטים להתחדשות עירונית הנדרשים והנחוצים לעיר ולתושביה. יש לקבוע בהוראות התכנית מנגנון להבטחת הקצאת יח"ד להשלמה בתחום התכנית: לפחות 15% מסך יח"ד שיוגשו בהיתרי הבנייה בתכנית, יובטחו לטובת יח"ד להשלמה לפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר.
3. התכנית סווגה כתכנית מתארית ללא איחוד וחלוקה שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. היות והתכנית אינה כוללת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה. על פי הוראות סעיף 145 ז' מוסד תכנון לא ניתן היתר על פי תכנית, אלא אם היא קובעת חלוקה למגרשים או לחלקות וגבולותיהם. הגשת התכנית הנדונה, ללא קביעת החלוקה בטבלת הקצאות ו/או איזון, פוגעת באפשרות המימוש של התכנית לשנים רבות. מדובר בקיבוע של המגרשים תכנוניים שלא נבחנו על ידי שמאי. עניין זה בעייתי מפני שבמקרים רבים קביעות השמאי מנחות את המתכננים בקביעת הזכויות במגרשים לצורך מימוש המיטבי. בנוסף, כולם ערים לכך שכל תכנית קטנה כגדולה, יכולה להמשך שנים רבות בוועדות התכנון ובבתי המשפט. לאור האמור אין לדחות את הכנת הטבלאות לשלב מאוחר יותר, אלא יש להכניס ולאשרם כחלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. תכנית זו אינה כוללת שיפוי לוועדה המקומית וחושפת אותה לתביעות פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מיד עם אישורה. אולם רק בעת השיווק והוצאת היתרים יהיו לעירייה הכנסות מהתכנית. ולכן על התכנית לכלול טבלאות איזון שיאפשרו את מימושה.
5. לא ניתן לבנות את כל השכונה בהינף אחד, ויש לקבוע שלבי ביצוע כנגזרת של ביצוע כל התשתיות הנדרשות לעיר ולשכונה. בנוסף, לצורך שמירה על האיזון הכלכלי של העיר יש לקבוע שלבים לפיתוח ולבנייה של מגורים לצד פיתוח ובנייה תעסוקה ומסחר.
6. תיקונים תכנוניים:
  - א. הרחבת הקו הכחול של התכנית וסלילת כבישים והרחבתם לצורך מתן מענה תחבורתי של כניסות נוספות לשכונה.
  - ב. שינויים תכנוניים בגבולות וייעודי המגרשים.
  - ג. הוספת הוראות והנחיות לתכנית.
  - ד. יש לתקן את קביעת השימושים הספציפיים בייעודים הציבוריים ולשמור על גמישות תכנונית שתאפשר את כלל השימושים לצרכי ציבור בכל מגרש.
  - ה. יש לאפשר בכל השימושים למבנים ומוסדות ציבור שימוש של 20% שטחים סחירים.
  - ו. יש לשנות את הוראות התכנית ולקבוע כי לא תתאפשר תוספת קומה על מספר הקומות שנקבע בתכנית לטובת תוספת חדרים על הגג.
  - ז. יש לכלול בהוראות התכנית בסעיף 4.10.2 - תא שטח 700 (ברכת המים) בייעוד מתקנים הנדסיים, הוראות והנחיות לטיפול נופי ולהסתרת מבנה הבריכה והמתקנים הנלווים לה.
  - ח. תיקונים טכניים שימסרו על ידי מח' תכנון עיר.

### החלטות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית לדחות את התכנית עד לחתימה על הסכם הגג. לאחר החתימה יש לעמוד בכל התנאים הנדרשים:

1. כל עוד לא יאושר הסכם הגג בין עיריית נס ציונה ובין רמ"י, אין לקדם את התכנית. העיר נס ציונה אינה ערוכה להתמודד עם ההשלכות התשתיות והתחבורתיות החמורות שייגרמו כתוצאה ממימוש התכנית. כבר כיום העיר מתמודדת עם אתגרי ניקוז משמעותיים והצפות אשר מסכנות חיי אדם ומסבות נזק אדיר לרכוש. בנוסף, התכנית אינה פותרת את עצמה תחבורתית. מעבר לכך, כבר במצב הקיים ללא ביצוע התכנית, הצמתים בתחום ההשפעה של התכנית מתקשים לתפקד ברמת שירות טובה. על כן נדרשת התערבות וסיוע של המדינה במסגרת הסכמי הגג אשר יתנו מענה להיבטים אלו.



2. התכנית אינה תואמת את תכנית המתאר שהומלצה על ידי הוועדה המחוזית להפקדה אשר קבעה כי במתחמי הפיתוח החדשים יינתן מענה ליחיד להשלמה הנדרשות בתכניות להתחדשות עירונית ברחבי העיר. ללא הקצאת יחיד להשלמה בתחום התכנית, כפי שסוכם עם רמ"י, לא ניתן יהיה להוציא לפועל פרויקטים להתחדשות עירונית הנדרשים והנחוצים לעיר ולתושביה. יש לקבוע בהוראות התכנית מנגנון להבטחת הקצאת יחיד להשלמה בתחום התכנית: לפחות 15% מסך יחיד שיוגשו בהיתרי הבנייה בתכנית, יובטחו לטובת יחיד להשלמה לפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר.
3. התכנית סווגה כתכנית מתארית ללא איחוד וחלוקה שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. היות והתכנית אינה כוללת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה. על פי הוראות סעיף 145 ז' מוסד תכנון לא ייתן היתר על פי תכנית, אלא אם היא קובעת חלוקה למגרשים או לחלקות וגבולותיהם. הגשת התכנית הנדונה, ללא קביעת החלוקה בטבלת הקצאות ו/או איזון, פוגעת באפשרות המימוש של התכנית לשנים רבות. מדובר בקיבוע של המגרשים תכנוניים שלא נבחנו על ידי שמאי. עניין זה בעייתי מפני שבמקרים רבים קביעות השמאי מנחות את המתכננים בקביעת הזכויות במגרשים לצורך מימוש המיטבי. בנוסף, כולם ערים לכך שכל תכנית קטנה כגדולה, יכולה להמשך שנים רבות בוועדות התכנון ובבתי המשפט. לאור האמור אין לדחות את הכנת הטבלאות לשלב מאוחר יותר, אלא יש להכניס ולאשרם כחלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. תכנית זו אינה כוללת שיפוי לוועדה המקומית וחושפת אותה לתביעות פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מיד עם אישורה. אולם רק בעת השיווק והוצאת היתרים יהיו לעירייה הכנסות מהתכנית. ולכן על התכנית לכלול טבלאות איזון שיאפשרו את מימושה.
5. לא ניתן לבנות את כל השכונה בהינף אחד, ויש לקבוע שלבי ביצוע כנגזרת של ביצוע כל התשתיות הנדרשות לעיר ולשכונה. בנוסף, לצורך שמירה על האיזון הכלכלי של העיר יש לקבוע שלבים לפיתוח ולבנייה של מגורים לצד פיתוח ובנייה תעסוקה ומסחר.
6. תיקונים תכנוניים:
  - א. הרחבת הקו הכחול של התכנית וסלילת כבישים והרחבתם לצורך מתן מענה תחבורתי של כניסות נוספות לשכונה.
  - ב. שינויים תכנוניים בגבולות וייעודי המגרשים.
  - ג. הוספת הוראות והנחיות לתכנית.
  - ד. יש לתקן את קביעת השימושים הספציפיים בייעודים הציבוריים ולשמור על גמישות תכנונית שתאפשר את כלל השימושים לצרכי ציבור בכל מגרש.
  - ה. יש לאפשר בכל השימושים למבנים ומוסדות ציבור שימוש של 20% שטחים סחירים.
  - ו. יש לשנות את הוראות התכנית ולקבוע כי לא תתאפשר תוספת קומה על מספר הקומות שנקבע בתכנית לטובת תוספת חדרים על הגג.
  - ז. יש לכלול בהוראות התכנית בסעיף 4.10.2 - תא שטח 700 (ברכת המים) בייעוד מתקנים הנדסיים, הוראות והנחיות לטיפול נופי ולהסתרת מבנה הבריכה והמתקנים הנלווים לה.
  - ח. תיקונים תכנוניים וטכניים נוספים כפי שממפורטים במצגת המצ"ב, וכפי שימסרו על ידי מחלקת תכנון עיר.

### החלטה התקבלה פה אחד.

בעד: יו"ר הוועדה- שמוליק בוקסר, סמדר אהרונ, נאור ירושלמי, אליהו לוי, מאיה פז שקולניק, גיל אנקוב, פנינה זיו

### נספחים

1. מצגת מליאת הוועדה המקומית שכונה צפון מזרחית pdf.10-8-2021





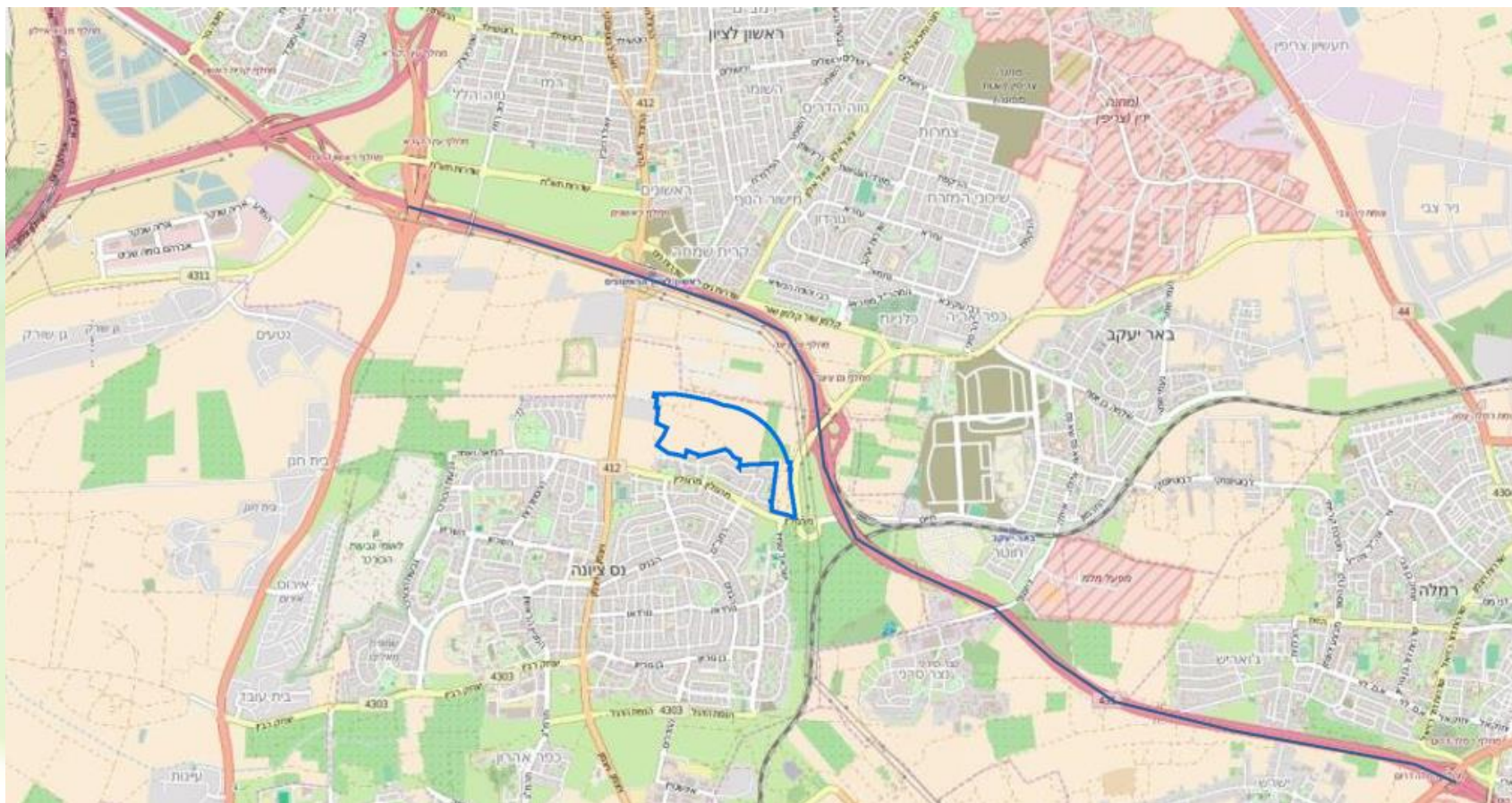
# נס ציונה - השכונה הצפון מזרחית



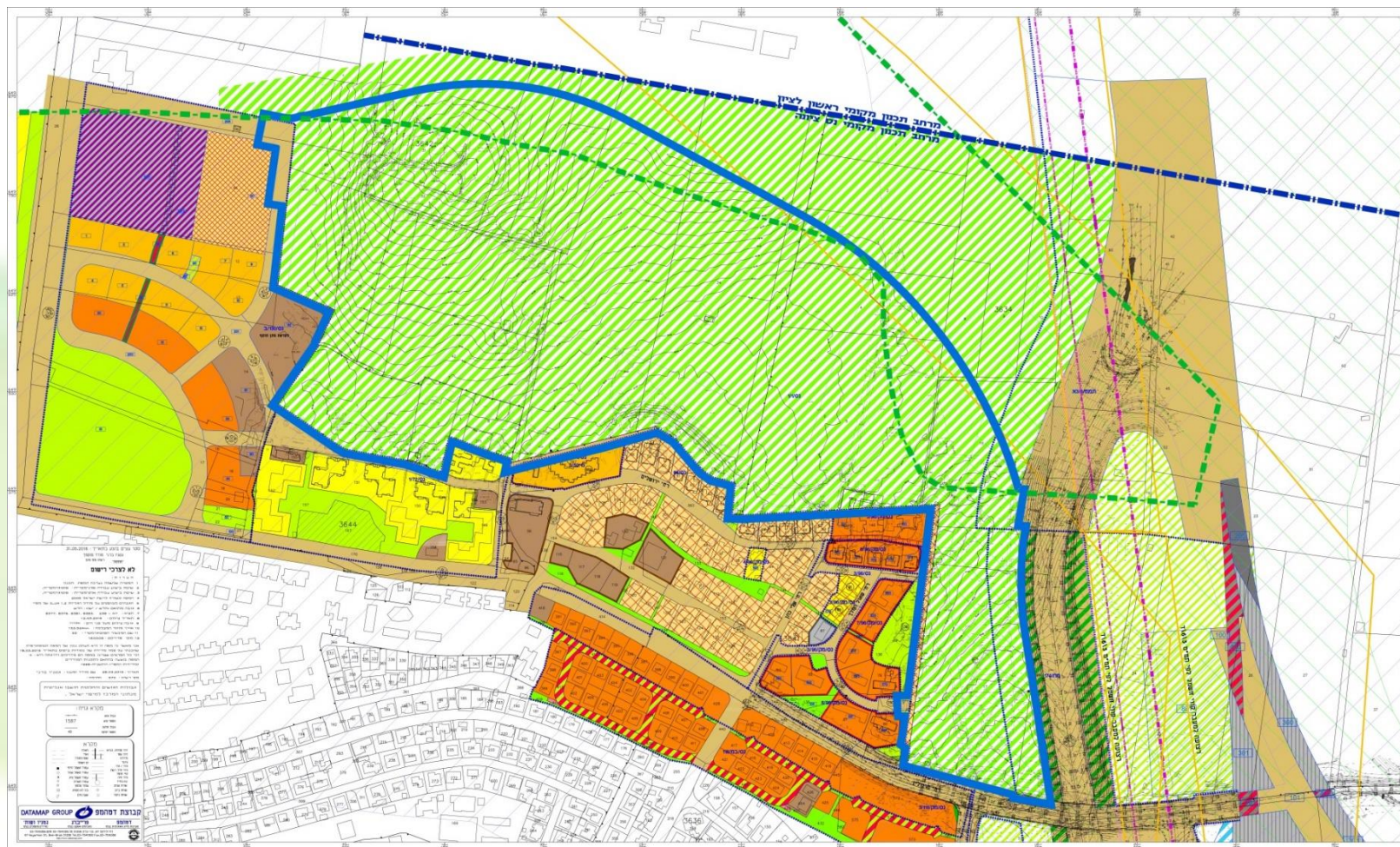
**ישיבת מליאה**

10/08/21

# מיקום התכנית

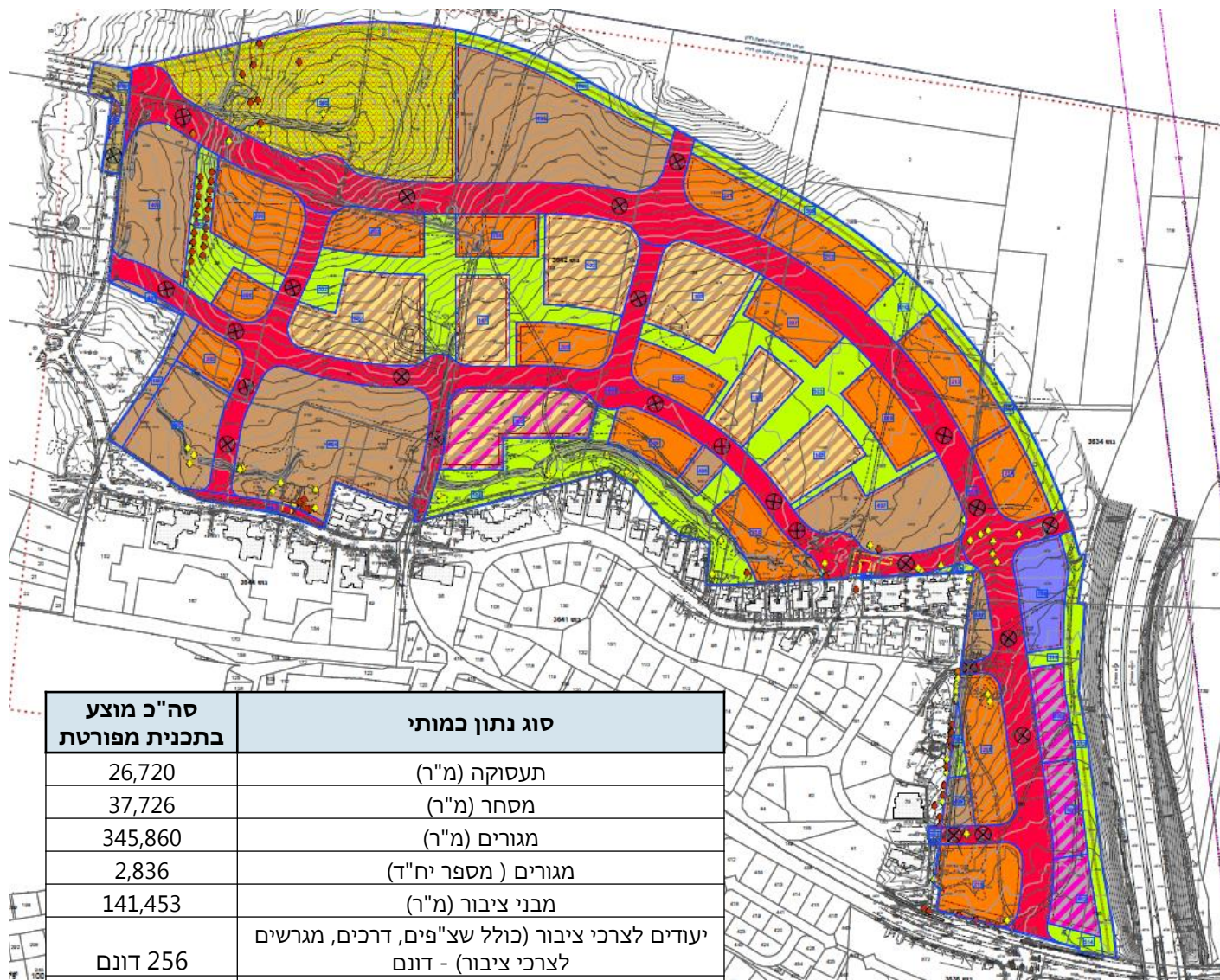








# תשריט מצב מוצע



סוג נתון כמותי	סה"כ מוצע בתכנית מפורטת
תעסוקה (מ"ר)	26,720
מסחר (מ"ר)	37,726
מגורים (מ"ר)	345,860
מגורים ( מספר יח"ד)	2,836
מבני ציבור (מ"ר)	141,453
יעודים לצרכי ציבור (כולל שצ"פים, דרכים, מגרשים לצרכי ציבור) - דונם	256 דונם
שטח התכנית (דונם)	383 דונם

# רקע לדיון

התכנית ביוזמת רמ"י, וחלה ברביע הצפון מזרחי של העיר מצפון לשכונת יד אליעזר, בסמוך לגבול הצפון מזרחי עם ראשון לציון. התכנית מובאת לדיון במליאת בניין עיר לשם העברת המלצה לוועדה המחוזית אשר מוסמכת להפקיד ולאשר את התכנית.

1. התכנית חלה במתחם 2.3 בתכנית המתאר נס/2040.

במתחם הומלצו סה"כ 1,920 יח"ד.

עפ"י החלטת הפקדה של הוועדה המחוזית הפרוגרמה שונתה.

התכנית כוללת 2,836 יח"ד

2. התכנית נכללת בהסכם הגג שמקודם בימים אלה בין העירייה ורמ"י, ההסכם עדיין לא אושר. במסגרת ההסכם נכללות 'תשתיות העל' שנדרשות לבניית השכונה, אכלוסה ושילובה במערכת העירונית. אישור התכנית ללא חתימה על הסכם הגג יפגע קשות בהתנהלות הכלכלית והתפקודית של העירייה.

3. עפ"י החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תכנית המתאר ועל פי ההבנות עם רמ"י במסגרת הסכם הגג, על התכנית לכלול יח"ד להשלמה לטובת מימוש מתחמים להתחדשות עירונית בעיר. התכנית אינה כוללת יח"ד להשלמה.

# רקע לדיון

4. צרכי ציבור- במסגרת התכנית ניתן מענה למחסור של שטחים למבני ציבור שקיים בצפון העיר ולכן התכנית כוללת שטחים לשלושה בתי ספר תיכוניים ול-2 בתי ספר יסודיים (סה"כ שטח למבני ציבור- 72.4 דונם). נוסף על כך התכנית קובעת עירוב שימושים של מבני ציבור עם מגורים, מסחר ותעסוקה ברחבי השכונה. התכנית גם כוללת שטחים ציבוריים פתוחים לפארקים נרחבים, טיילת וגינות ציבוריות. שיעור שטחי הציבור בתכנית מהווה למעלה מ-67% (כולל מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ולא כולל שטחים למבני ציבור בעירוב שימושים בתוך הבניינים לגני ילדים, מעונות, בתי כנסת ומועדונים לאוכלוסיות שונות).

256 דונם	יעודים לצרכי ציבור (כולל שצ"פים, דרכים, מגרשים לצרכי ציבור) - דונם
383 דונם	שטח התכנית (דונם)
67%	אחוז שטחי ציבור (בייעודים ציבוריים) משטח התכנית

# רקע לדיון

5. תכנית המתאר שהומלצה להפקדה כללה בינוי של 7 קומות בשילוב בנייה נקודתית בגובה של עד 16 קומות. בשל כמות ההפקעות הגדולה בתכנית נותר שטח קטן שאמור לתת פתרון תכנוני למספר יחידות הדיור שנקבעו בתכנית. עניין זה חייב את המתכננים לעלות במספר הקומות מעבר למה שנקבע בתכנית המתאר ולכן לרוב מכריע של הבניינים נקבע גובה של 12-18 קומות.



# נספח בינוי

סימבולוגיה:

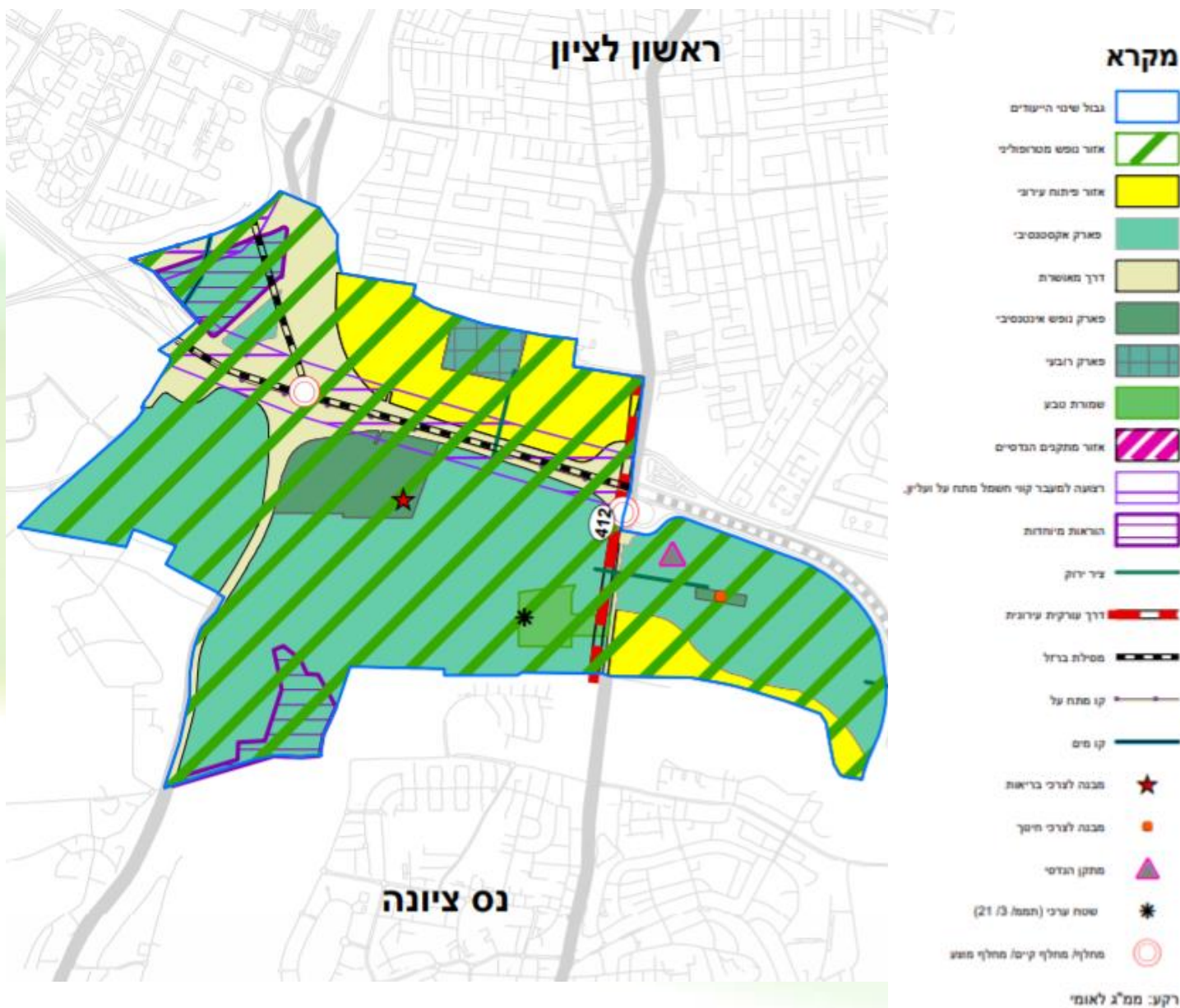
- - קומות 17-18
- - קומות 15-16
- - קומות 12-14
- - קומות 10-11
- - קומות 6-9





## תממ/3/21/43- אזור נופש מטרופוליני האירוס

6. התכנית חורגת לתחום תממ/3/21/43- אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ) האירוס בצפון העיר. כל עוד לא אושרה תכנית מתארית לאזור זה המייעדת את השטח להמשך הפיתוח של נס ציונה לא ניתן לכלול אותו בתחום התכנית. לפיכך יש לגרוע שטחים אלה מהתכנית ולהפחית את מספר יחידות הדיור בהתאם. כמו כן, יש לתת פתרון תכנוני שונה מהמוצע בתכנית.



# המלצת מהנדס העיר

להמליץ בפני הוועדה המחוזית לדחות את התכנית עד לחתימה על הסכם הגג.

לאחר החתימה יש לעמוד בכל התנאים הנדרשים:

1. כל עוד לא יאושר הסכם הגג בין עיריית נס ציונה ובין רמ"י, אין לקדם את התכנית. העיר נס ציונה אינה ערוכה להתמודד עם ההשלכות התשתיות והתחבורתיות החמורות שייגרמו כתוצאה ממימוש התכנית. כמו כן, התכנית אינה פותרת את עצמה תחבורתית. על כן נדרשת התערבות וסיוע של המדינה במסגרת הסכמי הגג אשר יתנו מענה להיבטים אלו.

2. התכנית אינה תואמת את תכנית המתאר שהומלצה על ידי הוועדה המחוזית להפקדה אשר קבעה כי במתחמי הפיתוח החדשים יינתן מענה ליח"ד להשלמה הנדרשות בתכניות להתחדשות עירונית ברחבי העיר. ללא הקצאת יח"ד להשלמה בתחום התכנית, כפי שסוכם עם רמ"י, לא ניתן יהיה להוציא לפועל פרויקטים להתחדשות עירונית הנדרשים והנחוצים לעיר ולתושביה. יש לקבוע בהוראות התכנית מנגנון להבטחת הקצאת יח"ד להשלמה בתחום התכנית: לפחות 15% מסך יח"ד שיוגשו בהיתרי הבנייה יובטחו לטובת יח"ד להשלמה לפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר.

# המלצת מהנדס העיר

3. התכנית סווגה כתכנית מתארית ללא איחוד וחלוקה ונקבע שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. היות והתכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה, על פי הוראות סעיף 145 ז' מוסד תכנון לא ייתן היתר על פי תכנית. הגשת התכנית הנדונה, ללא טבלת האיזון, פוגעת באפשרות המימוש של התכנית לשנים רבות. אין לדחות את הכנת הטבלאות לשלב מאוחר יותר, אלא יש להכינם ולאשרם כחלק בלתי נפרד מהתכנית.

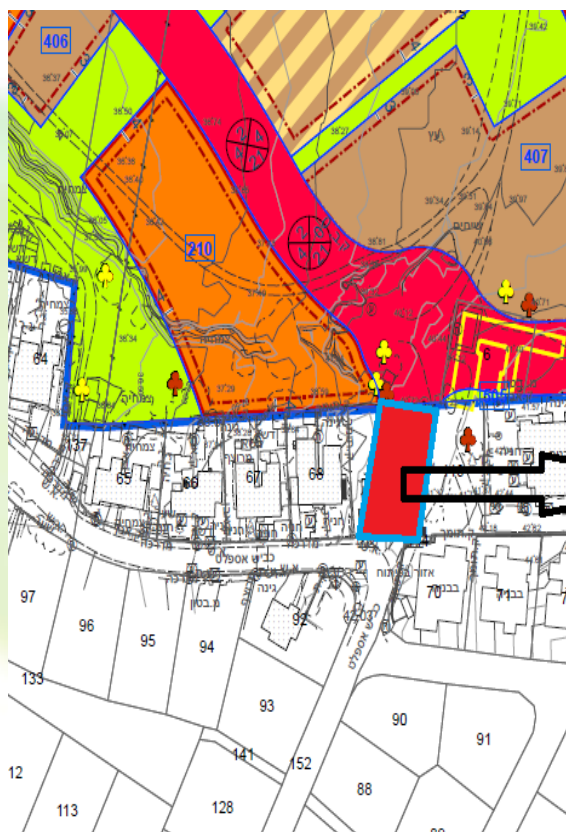
4. תכנית זו אינה כוללת שיפוי לוועדה המקומית וחושפת אותה לתביעות פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מיד עם אישורה. אולם רק בעת השיווק והוצאת היתרים יהיו לעירייה הכנסות מהתכנית. ולכן על התכנית לכלול טבלאות איזון שיאפשרו את מימושה.

5. לא ניתן לבנות את כל השכונה בהינף אחד, ויש לקבוע שלבי ביצוע כנגזרת של ביצוע כל התשתיות הנדרשות לעיר ולשכונה. בנוסף, לצורך שמירה על האיזון הכלכלי של העיר יש לקבוע שלבים לפיתוח ולבנייה של מגורים לצד פיתוח ובנייה תעסוקה ומסחר.

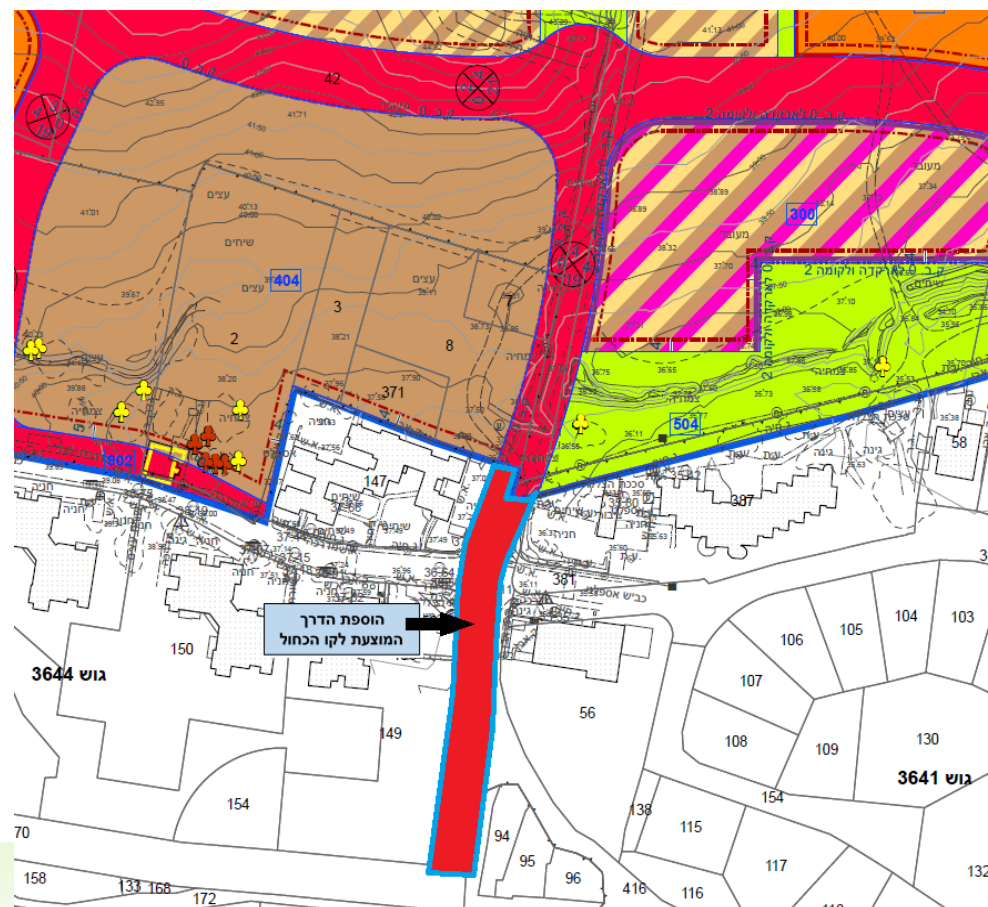
# המלצת מהנדס העיר

## 6. תיקונים טכנוניים:

א. הרחבת הקו הכחול של התכנית וסלילת כבישים והרחבתם לצורך מתן מענה תחבורתי של כניסות נוספות לשכונה.



הרחבת הקו הכחול  
והוספת חיבור  
לרחוב ירושלים/  
אלי כהן



הוספת הדרך  
המוצעת לקו הכחול

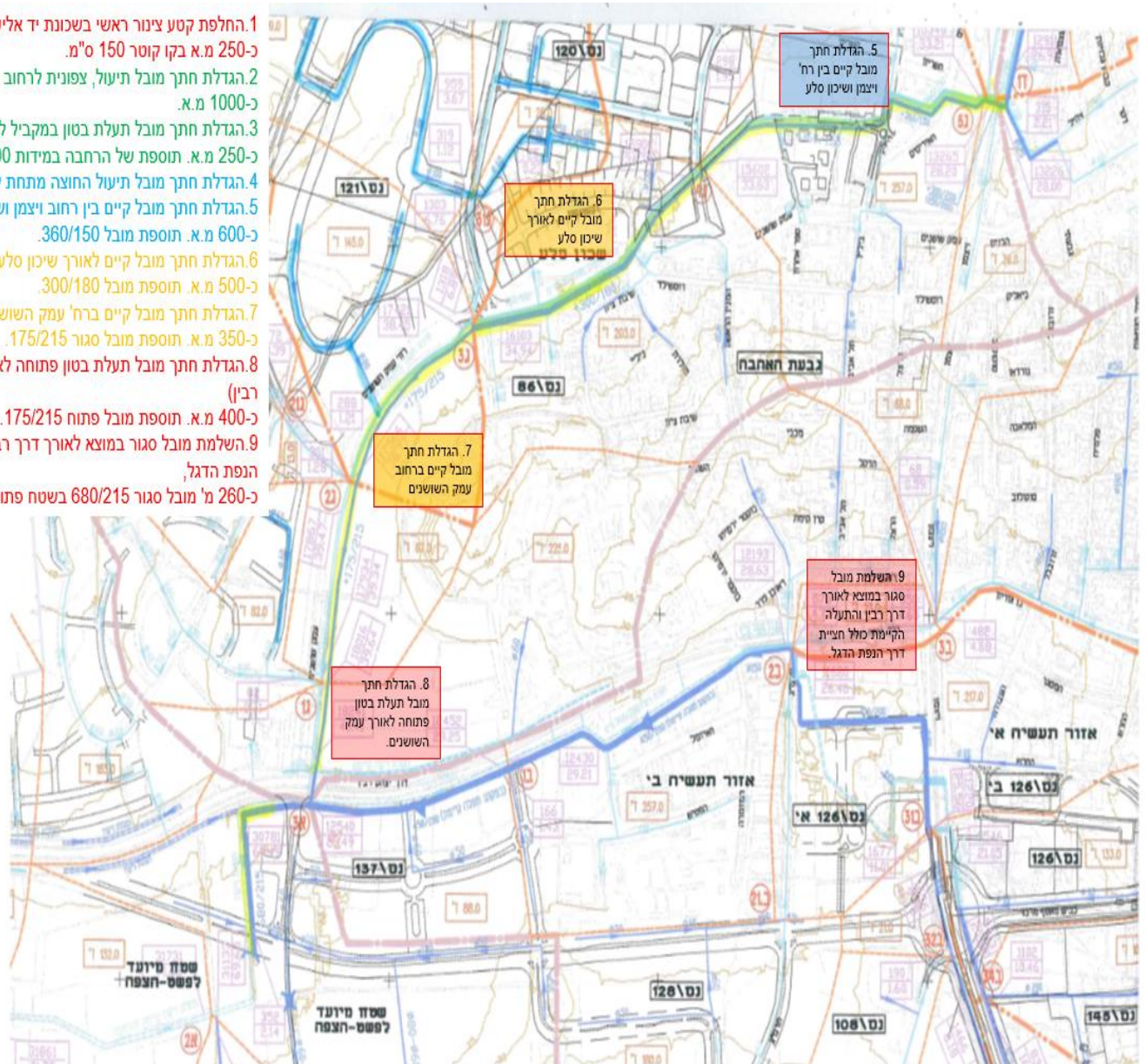


- 
1. החלפת קטע צינור ראשי בשכונת יד אל-כ-250 מ.א בקו קוטר 150 ס"מ.
2. הגדלת חתך מובל תיעול, צפונית לרחוב-כ-1000 מ.א.
3. הגדלת חתך מובל תעלת בטון במקביל-כ-250 מ.א. תוספת של הרחבה במידות 1.
4. הגדלת חתך מובל תיעול החוצה מתחת-כ-250 מ.א. תוספת מובל קיים בין רחוב ויצמן-כ-600 מ.א. תוספת מובל 360/150.
5. הגדלת חתך מובל קיים לאורך שיכון 60-כ-500 מ.א. תוספת מובל 300/180.
6. הגדלת חתך מובל קיים ברח' עמק השן-כ-350 מ.א. תוספת מובל סגור 175/215.
7. הגדלת חתך מובל תעלת בטון פתוחה ל-כ-400 מ.א. תוספת מובל פתוח 175/215.
8. השלמת מובל סגור במוצא לאורך דרך הנפת הדגל, כ-260 מ' מובל סגור 680/215 בשטח פת
3. הגדלת חתך מובל תעלת בטון במקביל לרח' ויצמן
2. הגדלת חתך מובל תיעול, צפונית לרחוב העצמאות
4. הגדלת חתך מובל תיעול החוצה מתחת לרח' ויצמן



# תנאים להיתרי בנייה בנושא הניקוז

1. החלפת קטע צינור ראשי בשכונת יד אליעזר:  
כ-250 מ.א בקו קוטר 150 ס"מ.
2. הגדלת חתך מובל תיעול, צפונית לרחוב העצמאות (בין נק' 4ד-2ד)  
כ-1000 מ.א.
3. הגדלת חתך מובל תעלת בטון במקביל לרחוב ויצמן (בין נק' 2ד-1ד)  
כ-250 מ.א. תוספת של הרחבה במידות 300/200.
4. הגדלת חתך מובל תיעול החוצה מתחת לרחוב ויצמן (בין נקודות ד-1-5ג).
5. הגדלת חתך מובל קיים בין רחוב ויצמן ושיכון סלע (בין נק' 5ג-4ג)  
כ-600 מ.א. תוספת מובל 360/150.
6. הגדלת חתך מובל קיים לאורך שיכון סלע (בין נק' 4ג-3ג)  
כ-500 מ.א. תוספת מובל 300/180.
7. הגדלת חתך מובל קיים ברח' עמק השושנים (בין נק' 3ג-2ג)  
כ-350 מ.א. תוספת מובל סגור 175/215.
8. הגדלת חתך מובל תעלת בטון פתוחה לאורך עמק השושנים (בין נק' 1ג-2 דר  
רבין)  
כ-400 מ.א. תוספת מובל פתוח 175/215.
9. השלמת מובל סגור במוצא לאורך דרך רבין והתעלה הקיימת, כולל חציית דרך  
הנפת הדגל,  
כ-260 מ' מובל סגור 680/215 בשטח פתוח.



# תנאים להיתרי בנייה בנושא הניקוז

15

1. החלפת קטע צינור ראשי בשכונת יד אליעזר:

כ-100 מ.א בקו קוטר 150 ס"מ.

2. הגדלת חתך מובל תיעול, צפונית לרחוב העצמאות (בין נק' ד-4-2)

כ-1000 מ.א.

3. הגדלת חתך מובל תעלת בטון במקביל לרחוב ויצמן (בין נק' ד-2-1)

כ-250 מ.א. תוספת של הרחבה במידות 300/200.

4. הגדלת חתך מובל תיעול החוצה מתחת לרחוב ויצמן (בין נקודות ד-1-5).

5. הגדלת חתך מובל קיים בין רחוב ויצמן ושיכון סלע (בין נק' ג-5-4)

כ-600 מ.א. תוספת מובל 360/150.

6. הגדלת חתך מובל קיים לאורך שיכון סלע (בין נק' ג-4-3)

כ-500 מ.א. תוספת מובל 300/180.

7. הגדלת חתך מובל קיים ברח' עמק השושנים (בין נק' ג-3-2)

כ-350 מ.א. תוספת מובל סגור 175/215.

8. הגדלת חתך מובל תעלת בטון פתוחה לאורך עמק השושנים (בין נק' ג-1-2 דרך רבין)

כ-400 מ.א. תוספת מובל פתוח 175/215.

9. השלמת מובל סגור במוצא לאורך דרך רבין והתעלה הקיימת, כולל חציית דרך הנפת הדגל,

כ-260 מ' מובל סגור 680/215 בשטח פתוח.

שלביות ביצוע שדרוג מערכת תיעול עירוני:

1. אין לאשר היתרי בניה ללא סיום ביצוע סעיף 1, 8, 9

2. לאשר 30% היתרי בניה לאחר סיום ביצוע סעיף 7,

6

3. לאשר 30% נוספים היתרי בניה לאחר סיום ביצוע

סעיף 4, 5

4. לאשר 100% היתרי בניה לאחר סיום סעיף 2, 3

# תנאים להיתרי בנייה בנושא אספקת מים

ה. תנאים נוספים להיתרי בנייה:

- תנאי להגשה וקליטת בקשה להיתר: התחלת הקמת בריכה לאיגום מים במגרש 700.
- תנאי להוצאת היתרים ( למעט דרכים, שצ"פים ומתקנים הנדסיים לרבות בריכה לאיגום מים) :  
לא יינתנו היתרי בניה למגורים, תעסוקה , מבני ציבור ושימושים מעורבים אלא לאחר השלמת ביצוע חיבור מים נוסף בצד המזרחי של העיר ע"י חברת מקורות וכן התחלת הקמת בריכה לאיגום מים בתחום התוכנית.
- לא ינתנו היתרי בניה ליותר מ 250 יח"ד , אלא לאחר התחלת ביצוע של קו סניקה לביוב מתחנת השאיבה בגן רווה עד לשפד"ן.
- תנאי לתעודת גמר (למעט דרכים, שצ"פים ומתקנים הנדסיים לרבות בריכה לאיגום מים) :  
סיום הקמת בריכה לאיגום מים בתחום התוכנית והפעלתה.



# תנאים להיתרי בנייה בנושא תחבורה

## 8. סיכום, מסקנות והמלצות

בדיקת ההשלכה התחבורתית בחנה את תוספת הנסיעות על מערכת התחבורה כתוצאה מביצוע הפרויקט המוצע בתכנית המבוקשת ופרויקטים מאושרים נוספים במרחב, נכון לשנת היעד 2040. הניתוח נערך על סמך נפחי תנועה חזויים שהוכנסו לתכנת ה-HCM וה-Rcap של משרד התחבורה.

לפי תוצאות הבדיקה ניתן להסיק מספר דברים:

א. חלק מהצמתים בתחום ההשפעה מתקשים לתפקד ברמת שירות טובה כבר במצב הקיים. לכן, כבר בתרחיש "ללא פרויקט" יש צורך בשידרוגם. עם שידרוג הצמתים וביצוע פרויקטים תחבורתיים נוספים ניתן יהיה לבצע כ-30% מהפרויקט; עם פיצול מטרופוליני של 40% תח"צ ניתן לבצע את הפרויקט במלואו.

ב. יש ליצור מערכת שבילי אופניים רציפה ובטיחותית מהשכונה אל/מ תחנות הרכבת בנוסף למערכת המוצעת בתכנית האב לשבילי אופניים בהתייחס למטרו המוצע על דרך מס' 412.

ג. בשל הפיתוח הנרחב שהעיר עוברת ואמורה לעבור בהמשך, יש לשקול תכנון של צירי העדפה לתחבורה ציבורית גם בסביבת הפרויקט על מנת לשפר את איכות השירות התחבורתי.

ד. יש ליצור תנאים שיאפשרו את הגדלת השימוש במערכות התחבורה הציבורית לרבות הרכבת הכבדה, על-ידי פיתוח מערכות תחבורה מזינות, אמינות ואיכותיות.

ה. פיתוח הפרויקט יעשה בכפוף לשלבי הביצוע שמפורטים מעלה על מנת שניתן יהיה לספק רמת שירות נוחה בעת ביצוע הפרויקט באזור ומבלי לפגוע בתנועת משתמשי הדרך בשל ביצוע הפרויקט ושילובו במערכת הדרכים הקיימת.

ו. הקמת תחנת רכבת כבדה בהתאם לתכנית המתאר לנס ציונה





# תודה



סעיף 2	תכנית בינוי: נס/בינוי נס/46/4
פרוטוקול החלטות מליאת הועדה המקומית מספר 202103 תאריך: 10/08/2021	

**שם התכנית:** בינוי נס/46/4 מגרש 19 ע"פ ת.ב.ע נס/46/4

**סוג תוכנית** תכנית בינוי

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

שאול דואק

רותם דואק

אלי דואק

**בעל קרקע**

שאול דואק

רותם דואק

אלי דואק

**כתובות** סיגלית 2

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3638	לא	לא	198	198	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
3638	19	19	כן	4/46

## מטרת הדיון

תוכנית הבינוי מובאת לדיון חוזר למליאת הוועדה המקומית על פי בקשת חברי וועדת המישנה : סמדר אהרוני ורמי סקליטר .

## רקע לדיון

תוכנית בינוי ופיתוח נדרשת במתחם לצורך מתן פתרונות מעבר הולכי רגל , חניה ותשתיות ליח"ד העורפיות תוכנית הבינוי לאזור זה קיבלה היתר בתאריך 19.9.99 ואינה בתוקף.

נושא זכויות מעבר אינו נידרש במגרש זה והתוכנית מוגשת לצורך התאמת מופע המבנה לקיים במתחם.

התוכנית נשלחה לבעלי הזכויות בנכס וכן פורסמה ע"פ החוק לבעלי הזכויות שלא אותרו.

התקבלה התנגדות של 2 בעלי יח"ד הקיימות במגרש הצמודות למבנה המוצע בתוכנית הבינוי ותגובת עורך תוכנית הבינוי. (מצ"ב)

התכנית נדונה בישיבת הועדה מישנה מס' 202105 מתאריך 26.05.21 והוחלט לדחות את ההתנגדות מהנימוקים שפורטו. על החלטה זו הגישו חברי ועדת המשנה גב' סמדר אהרוני ודר' רמי סקליטר בקשה לדיון במליאת הוועדה המקומית. (מצ"ב בקשתם).

**התקבלה מכתב מאדריכל תוכנית הבינוי לקראת הדיון בועדת המליאה.**  
(מצ"ב לסדר יום)

**האדריכל הגיש תוכנית בינוי ע"פ החלטת ועדת המישנה הכוללת תיקון הפילריים מס' 202105 מתאריך 26.05.21**



### החלטות מועדות קודמות :

1. שתי ההתנגדויות שהוגשו הינן זהות בתוכן מועלות בהן טענות כלליות ללא נימוקים מפורטים והסברים . בהתייחס לטענה כי הבניה המוצעת אינה תואמת את קווי הבנין של בית המתנגדים , יש להבהיר כי ע"פ הוראות התוכנית התקפה , אין הכרח להתאים במדויק את קווי המתאר של המבנה המוצע למבנה הקיים, יחד אם זאת בבינוי המוצע מיקום המבנה נצמד ככל הניתן לקווי המתאר של המבנים הקיימים.

בהתייחס לטענה כי התוכנית אינה תואמת לתוכניות התקפות , טענה זו אינה נכונה והתוכנית המוגשת תואמת לתוכניות התקפות.

2. בהתייחס לתכנון הפילרים יש לתכנן בכל תת מגרש חצר משק אחת לכל הפילרים עם דלת אחת שפונה לרחוב ברוחב 70 סמ' .

### הוועדה מחליטה :

לדחות את ההתנגדות ולאשר התכנית בכפוף לתיקון חצר המשק כמפורט לעיל באישור אגף שפ"ע והערות טכניות של מחלקת תכנון עיר

ההחלטה התקבלה ברוב קולות .  
בעד : סמדר אהרוני , רמי סקליטר  
נמנע : עמוס לוגסי

### מטרת התכנית

אישור תוכנית בינוי

### המלצת מהנדס העיר

בהתייחס להתנגדויות שהוגשו :

1. הוגשו שתי התנגדויות כלליות זהות בתוכן וללא נימוקים מפורטים והסברים .
2. המתנגדים מבקשים כי הבניה המוצעת בבינוי תתאים לקווי הבנין של בית המתנגדים , יש להבהיר כי ע"פ הוראות התוכנית התקפה , אין הכרח להתאים במדויק את קווי המתאר של המבנה המוצע למבנה הקיים, יחד אם זאת בבינוי המוצע מיקום המבנה נצמד ככל הניתן לקווי המתאר של המבנים הקיימים.
3. בדיקת היתכנות למימוש זכויות הבניה בהתאם לתוכנית הבינוי משנת 1999 מעלה כי אין אפשרות למימוש מלוא זכויות הבניה בקומת הקרקע על פי ת.ב.ע. נס/4/46 במגרשים הנדונים.
4. בהתייחס לבינוי עליו מסתמכים המתנגדים שאושר בשנת 1999 , המבנה סומן בחריגה מקווי הבנין לחזית רחוב השריון .
5. לטענה כי התוכנית אינה תואמת לתוכניות התקפות , טענה זו אינה נכונה והתוכנית המוגשת תואמת לתוכניות התקפות.
6. זאת ועוד, המגרש נשוא תוכנית הבינוי איננו רגולרי (טרפז) , ועל כן הצמדת הבניה לקווי הבנין לכיוון רחוב השריון , תיצור חדרים בעלי קירות אלכסוניים המקשים על תכנון פרקטי .
7. יש לציין כי קווי הבנין של המבקשים הינם 5 מ' לכיוון רחוב השריון , בעוד שקו הבנין של המתנגדים הינו 3 מ' , התוצאה הינה הקטנת שטח המגרש הנותר למבקשים לבניה.

לאור האמור מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית , בכפוף הערות טכניות של מחלקת תכנון עיר .

### החלטות

להחזיר לדיון בוועדת המישינה .

### ההחלטה התקבלה פה אחד .

בעד : יו"ר הועדה- שמוליק בוקסר , סמדר אהרוני , נאור ירושלמי , אליהו לוי , מאיה פז שקולניק , גיל אנקוב , פנינה זי

### נספחים


1. התנגדות לתוכנית בניה - רוברט פרדילוב pdf.(002)
2. התנגדות לתוכנית בניה - טלחום פרדילוב pdf.
3. תוכנית בינוי נס-4-46\_מכתב מענה להתנגדות.pdf



**הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה – גוש 3638 חלקה 198 (להלן: "המקרקעין"):**

אני הח"מ, טלחום פרדילוב, מתכבד לפנות אליכם בשנית (הודעת ההתנגדות הראשונה הוגשה למשרדכם ביום 7.7.2020) בבקשה להתנגדות תוכנית בינוי נס 4/46 מגרש 19 ע"פ ת.ב.ע נס 4/46 וזאת מהסיבות המפורטות להלן:

1. התוכניות שהוגשו בתיק דנן אינן תואמות את קווי הבניה של ביתי שברחוב סיגלית 2.
2. כמו כן, הבקשה אינה תואמת את התוכניות הקיימות על המקרקעין.
3. לאור האמור לעיל, אודה על קבלת הזמנה להעלות טענותיי בפניכם.
4. להיענותכם, אודה.


  
בברכה,  
רוברט פרדילוב



**הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה – גוש 3638 חלקה 198 (להלן: "המקרקעין"):**

אני הח"מ, טלחום פרדילוב, מתכבד לפנות אליכם בשנית (הודעת ההתנגדות הראשונה הוגשה למשרדכם ביום 7.7.2020) בבקשה להתנגדות תוכנית בינוי נס 4/46 מגרש 19 ע"פ ת.ב.ע נס 4/46 וזאת מהסיבות המפורטות להלן:

1. התוכניות שהוגשו בתיק דנן אינן תואמות את קווי הבניה של ביתי שברחוב סיגלית 4.
2. כמו כן, הבקשה אינה תואמת את התוכניות הקיימות על המקרקעין.
3. לאור האמור לעיל, אודה על קבלת הזמנה להעלות טענותיי בפניכם.
4. להיענותכם, אודה.

  
בברכה,  
טלחום פרדילוב

02 מאי 2021

לכבוד:

מח' תכנון עיר  
אגף ההנדסה  
עיריית נס ציונה

**תוכנית בינוי נס/4/46 מגרש 19 ע"פ תב"ע נס/4/46**  
**גוש: 3638, חלקה: 198 (חלקה ישנה: 40)**  
**מענה להתנגדות שהוגשה ע"י טלחום ורוברט פרידלוב**

א.ג.נ,

פרידלוב טלחום ורוברט, המתנגדים לתוכנית הבינוי המוצעת, הם השכנים הצמודים עם קירות משותפים ל-2 הבתים שבכוונתנו לבנות במגרש זה, והינם בעלי זכות נוספים בנכס. נציין שהם קרובי משפחה ושניהם הגישו את אותה ההתנגדות בדיוק.

להלן התייחסותנו לסעיפי ההתנגדות של השכנים, לפי מספרם בהתנגדות שהגישו:

1. השכנים טוענים שהתוכנית שהגשנו אינה תואמת את קווי הבניה של בתיהם במגרש. נבקש לציין כי תוכנית הבינוי הקודמת כבר לא בתוקף, ובנוסף לכך, מכיוון שהבתים שבכוונתנו לבנות יושבים על רחוב השריון ופונים אליו – וזאת להבדיל מבתי המתנגדים ומיתר הבתים הפרטיים שבתוכנית הבינוי הישנה, אשר פונים לתוך השכונה – מאפייני הבתים שלנו שונים ממאפייני יתר הבתים, ויש לבחון את הבתים שלנו בהקשר של רחוב השריון ולא של רחוב המתנגדים – רחוב סיגלית. בבואנו לבצע תיאומים מול מחלקות העירייה השונות לפני הדיון בוועדה, הנחיות רבות שהחילו עלינו התייחסו לכך שאנו יושבים על רחוב השריון.

בדיקה של המגרשים הקרובים אלינו לאורך רחוב השריון מעלה כי המבן שלנו דומה לשלהם – מסה אחת לאורך רחוב השריון, ולא שתיים עם מרווח ביניהן. המשמעות היא שאנו באים להציג חזית דומה ששומרת על אחידות עם המצב הקיים בשטח לאורך רחוב השריון.

כמו כן, נציין כי המקרה שלנו מורכב בשל צורת המגרש ומיקום הבתים המוצעים בו. מדובר במגרש טרפזי, כאשר שני רבעי המגרש הדרומיים, בהם הבתים שאנו מבקשים לבנות, נמצאים לאורך שיפוע הטרפז ואינם מרווחים וריבועיים כמו 2 רבעי המגרש בהם בנויים בתי המתנגדים. כמו כן, קווי הבניין הקדמיים שלנו הם 5 מ', ושל המתנגדים 3 מ'. המשמעות היא תכסית בניה בעייתית מאוד וייחודית, ולראיה, לאחר התנהלות ארוכה מול מח' התנועה, נדרשנו לספק גישה אחת משותפת לחניות של 2 הבתים המוצעים מרחוב השריון, ובנוסף לכך החניות הן מקבילות ולא טוריות, וזאת מכיוון שכל העמדה אחרת של החניות והגישות אליהן היתה מקטינה את תכסית הבניה האפשרית ומקשה על ניצול מלוא זכויות הבניה העומדות לרשותנו.

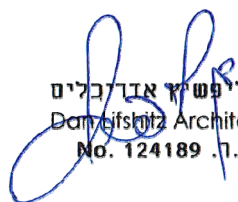
2. המתנגדים טוענים שתוכנית הבינוי המוצעת אינה תואמת את התוכניות החלות על המגרש. נציין כי התוכנית החלה על המגרש היא תוכנית נס/4/46, ושטחי הבתים המוצעים בתוכנית הבינוי תואמים לזכויות הבניה

והנחיות תוכנית זו. תוכנית הבינוי שחלה בעבר על המגרש כבר אינה בתוקף, אך גם אם ניקח את השרטוט הקודם ונבחן אותו, נראה בבירור שמי ששרטט את הבתים שלנו הציב אותם בחריגה מוגזמת מקו בניין, כלומר הבתים שלנו הוצבו בשרטוט ללא בדיקה ומחשבה מקדימות.

נבקש לציין גם כי לפני תחילת תכנון הבתים ולאחר שהבנו את מורכבות המצב, ניגשנו למדור הרישוי ושאלנו האם ניתן לתכנן את העמדת הבתים כפי שהם מופיעים בתוכנית הבינוי המוצעת. בתשובה נאמר לנו כי לא רק שההעמדה הזו מקובלת עליהם, אלא שזו ההעמדה שמצופה מאיתנו להגיש במסגרת הבקשה להיתר. מבחינתנו היה זה אור ירוק להתקדם עם התכנון המוצע.

לסיכום, אנו מבינים שהשכנים לא מקבלים את תוכנית הבינוי המוצעת, אך למרות טענותיהם, ההעמדה המוצעת אינה סותרת את התוכניות התקפות החלות על המגרש ובנוסף הבתים פונים לרחוב השריון ולא לפנים השכונה וכל העמדה אחרת לא תאפשר לנו לנצל את מלוא זכויות הבניה.

לאור ההסברים הנ"ל, נבקש מחברי הוועדה המכובדים שלא לקבל את ההתנגדויות ולאשר את תוכנית הבינוי המוצעת.



דן ליפשיץ אדריכלים  
Dan Lifshitz Architects  
מ.ר. 124189

בברכה,  
אדר' דן ליפשיץ

6/6/2021

טל-05-טל

90-99-1202

טל-05-טל  
טל-05-טל

לכבוד

מר שמואל בוקסר

ראש העיר

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה

**הנדון: תכנית בינוי נס/בינוי נס/4/46**

**מגרש 19 על פי תב"ע נס 4/46, רחוב סיגלית 2 נס ציונה**

בתאריך ה 26/5/2020 נדונה בקשה לאישור תכנית הבינוי שבנדון. התוכנית הוצגה על ידי הגורמים המקצועיים בצרף המלצת מהנדס העיר.

ההחלטה על דחיית ההתנגדויות שהוגשו לתכנית ועל אישור התכנית, התקבלה ברוב קולות החברים הנוכחים כמפורט להלן:

עמוס לוגסי- נמנע, סמדר אהרוני ורמי סקליטר- בעד.

אנו הח"מ, לאחר שאישרנו כאמור את תכנית הבינוי הבנו כי לא מיצינו את הבדיקה של פרטי הבקשה, לרבות קיום ביקור בשטח, ועל כן אנו מבקשים לקיים דיון חוזר בבקשה במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

בברכה

רמי סקליטר, חבר מועצה, חבר ועדת בניי עיר

סמדר אהרוני, ממלאת מקום ראש העיר, חברת ועדת משנה בניין עיר

העתק:

יפה יהודאי- מזכירת הועדה המקומית לתכנון ובניה



י"ח ד' - 93.81 מ"ר

## זכויות הבניה לניצול בקומת הקרקע בכל יח"ד:

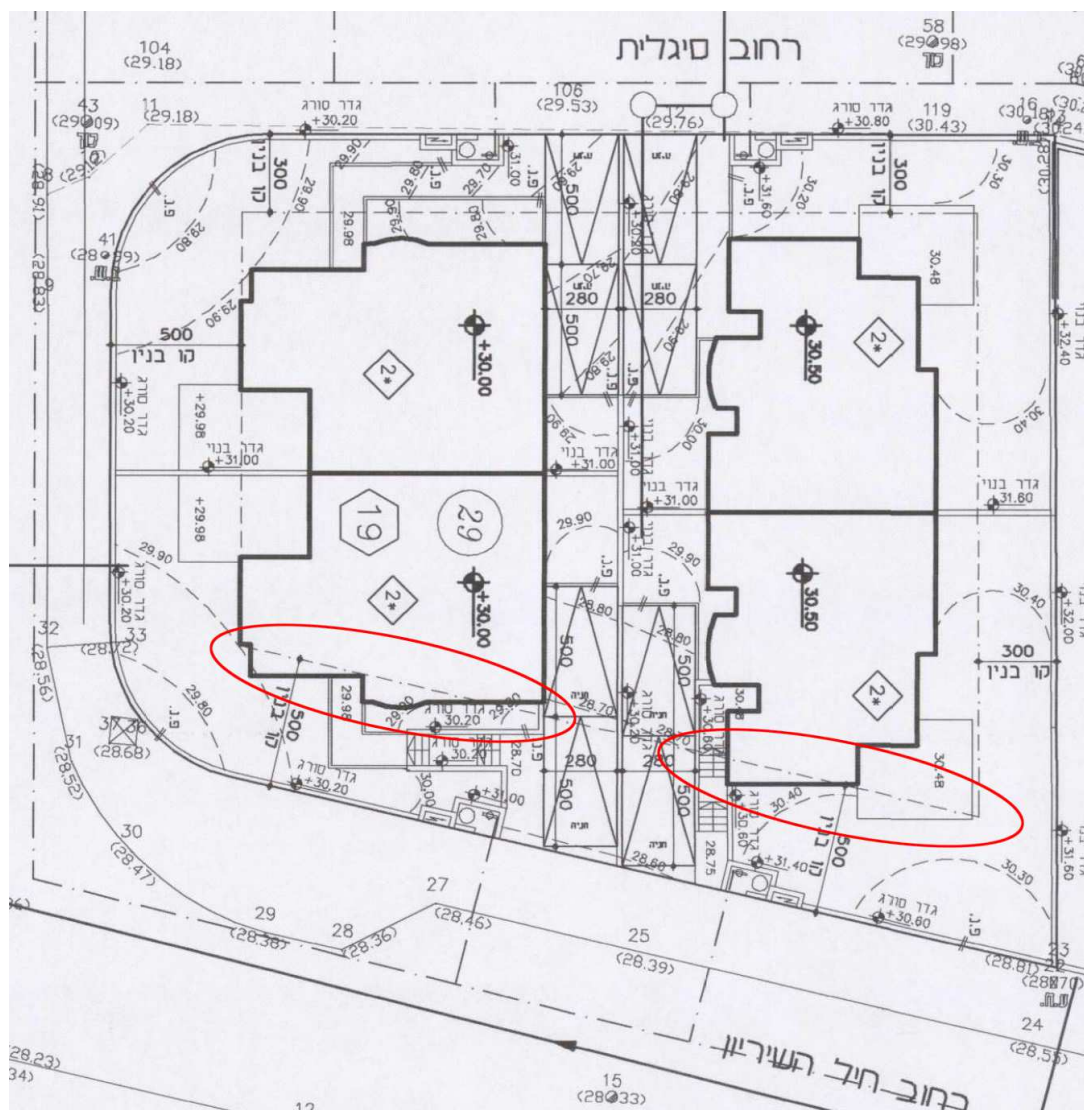
שטח שירות	שטח עיקרי
12.5 מ"ר (ממ"ד)	87.5 מ"ר (35% מ-250 מ"ר)
10.0 מ"ר (מחסן כלי נגינה)	
סה"כ שטח לניצול בקומת הקרקע: $87.5 + 12.5 + 10.0 = 110$ מ"ר	

## לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה בהעמדה חלופית זו.

ניתן לראות כי זכויות הבניה הניתנות לניצול במפלס הקרקע גדולות מהתכסיות בין קווי הבניין. העובדה שמדובר במגרשים טרפזיים, אף היו עלולים לאלץ אותנו לבנות חדרים עם קירות אלכסוניים, אשר היה מביא לתכנון לקוי של החדרים בפרט והבית בכלל.

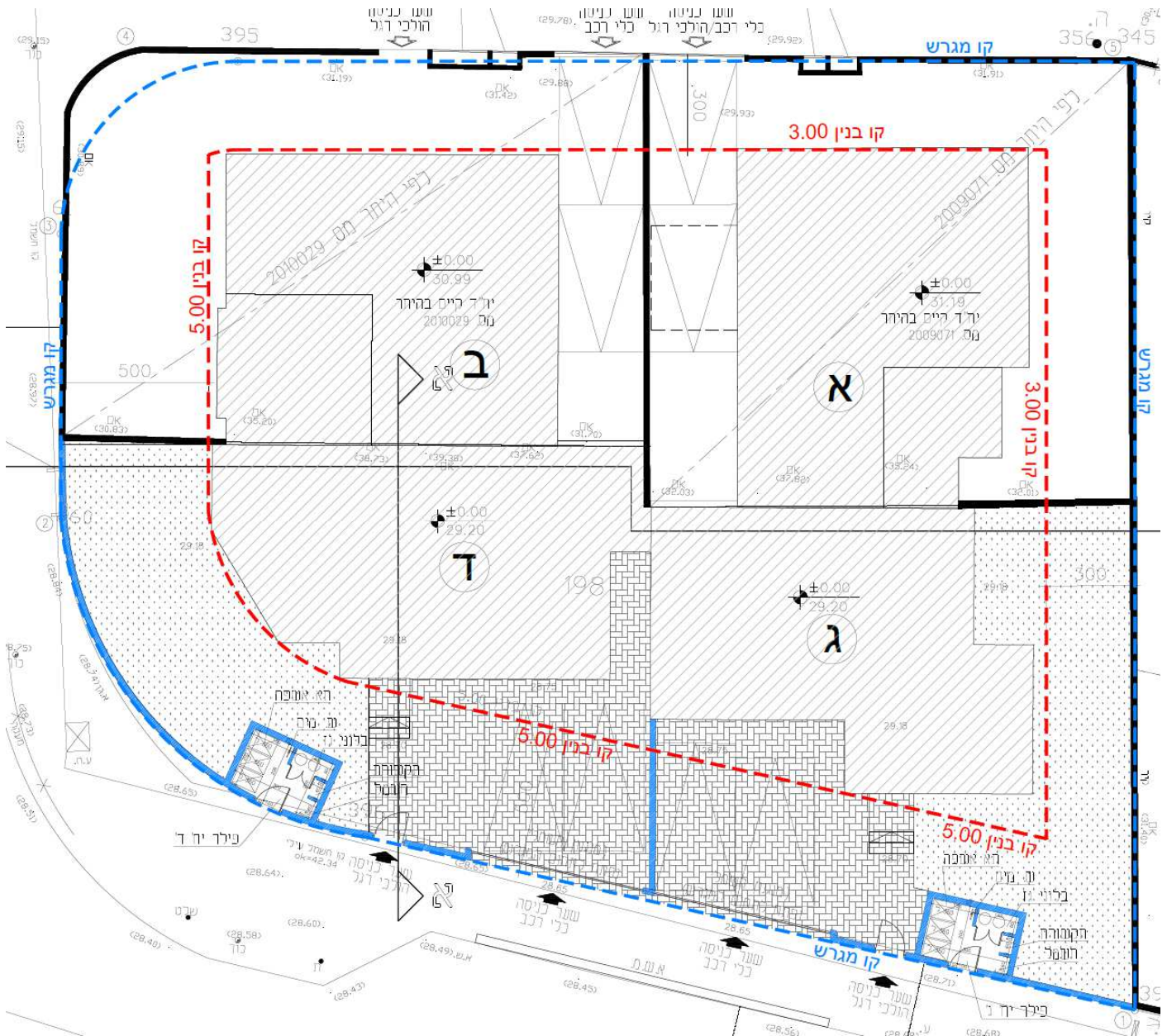
כמו כן, בתוכנית הבינוי החליפית, בה הופיעה העמדה אחרת, דגמי הבתים לקוחים מחלקות אחרות בתוכנית, ואף חורגים במקרה שלנו מקו הבניין הקדמי, כך שניכר כי ההעמדה בוצעה כלאחר יד, ללא שימת לב לעובדה כי צורת המגרשים אינה רגולרית וללא בדיקה מקדימה כי אכן ניתן לנצל את זכויות הבניה בתכסית זו.

להלן ההעמדה הלקוחה הקודמת הבינוי החליפית עם סימון החריגות מקו הבניין הקדמי:





להלן ההעמדה המוצעת על ידינו, אשר קיבלה את אישור הוועדה בתאריך 27.5.21 בישיבה מס' 202105:



ההעמדה המוצעת על ידינו לוקחת בחשבון מספר פקטורים:


1. לפני תחילת תכנון הבתים ולאחר שהבנו את מורכבות המצב, נפגשנו עם נציג מדור הרישוי בעיריית נס ציונה ושאלנו אותו האם ניתן לתכנן את העמדת הבתים כפי שהם מופיעים בתוכנית הבינוי המוצעת על ידנו. בתשובה נאמר לנו כי לא רק שההעמדה הזו מקובלת עליהם, אלא שזו ההעמדה שמצופה מאיתנו להגיש במסגרת הבקשה להיתר. מבחינתנו היה זה אור ירוק להתקדם עם התכנון המוצע.

2. הבתים שבכוונתנו לבנות יושבים על רחוב השריון ופונים אליו – וזאת להבדיל מיתר הבתים שבתוכנית הבינוי הקודמת, אשר פונים לתוך השכונה, כך שיש לבחון את הבתים שלנו בהקשר של רחוב השריון. לחיזוק הדבר, נדגיש כי בבואנו לבצע תיאומים מול מחלקות העירייה השונות לפני פתיחת הבקשה להיתר ובמהלך הכנת תוכנית הבינוי, הנחיות רבות שהחילו עלינו התייחסו לכך שאנו יושבים על פונים לרחוב השריון.
3. בדיקה של המגרשים הקרובים אלינו לאורך רחוב השריון מעלה כי המבן שלנו דומה לשלהם – מסה אחת לאורך רחוב השריון, ולא שתיים עם מרווח ביניהן. המשמעות היא שאנו באים להציג חזית דומה ששומרת על אחידות עם המצב הקיים בשטח לאורך רחוב השריון.
4. המקרה שלנו מורכב בשל צורת המגרש ומיקום הבתים המוצעים בו. מדובר במגרש טרפזי, כאשר שני רבעי המגרש הדרומיים, בהם הבתים שאנו מבקשים לבנות, נמצאים לאורך שיפוע הטרפז ואינם ריבועיים כמו 2 רבעי המגרש הצפוניים בו ויתר הבתים בתוכנית הבינוי החליפית.
5. אם ניקח את השרטוט הקודם ונבחן אותו, נראה בבירור שמי ששרטט את הבתים שלנו הציב שם דגמי בתים הלקוחים מחלקות אחרות בשכונה, והם ממוקמים בחריגה מוגזמת מקו בניין קדמי, כלומר הבתים שלנו הוצבו בשרטוט ללא בדיקה ומחשבה מקדימות. מצ"ב במסמך זה צילום המגרשים שלנו מתוכנית הבינוי הישנה עם הדגשה באדום של החריגות מקו הבניין הקדמי.
6. בתחילת המסמך ניתן לראות כי ביצענו בדיקת התכנות של זכויות הבניה לפי ההעמדה החלופית, וניתן לראות כי ההעמדה זו אינה ברת ביצוע, מכיוון שלא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה, אשר ניתנו לנו כחוק. אי ניצול זכויות הבניה יביא לירידת ערך הנכסים ופגיעה כלכלית בבעלי הקרקעות.
7. נדגיש כי להבדיל מ-2 יחידות הדיור הקיימות בחלקה (יח"ד א' ו-ב'), אשר להן צורת תכנית רגולרית, קווי הבניה שלהם הינם לרוב 3.0 מ' גם בחזיתות, בעוד שאצלנו קווי הבניה הם לרוב 5.0 מ', דבר אשר מביא לתכנית בניה צפופה יותר מאשר אצל השכנים בחלקה.
8. שינוי בהעמדה יצריך תכנון מחדש של 2 הבתים ועיכוב בלוחות הזמנים הכללי של הפרויקט. כל אלו יביאו לעלויות נוספות של עשרות ואף מאות אלפי שקלים מצד בעלי הקרקעות.
9. בשל צורתם הלא רגולרית של המגרשים שלנו, וקווי הבניה שלהם, תכנית הבניה שנוצרה בעייתית מאוד וייחודית, ולראיה, לאחר התנהלות ארוכה מול מח' התנועה, נדרשנו לספק גישה אחת משותפת לחניות של 2 הבתים המוצעים מרחוב השריון, ובנוסף לכך החניות הן מקבילות ולא טוריות, וזאת מכיוון שכל העמדה אחרת של החניות והגישות אליהן היתה מקטינה את תכנית הבניה האפשרית ולא מאפשרת ניצול מלוא זכויות הבניה העומדות לרשותנו.
10. בשל נכות 100% של דיירת באחד המגרשים המוצעים, אין אפשרות להוריד את הממ"ד, אשר ישמש כחדר שינה נגיש, למפלס המרתף גם אם היינו מעוניינים בכך, אך כפי שציינו, הורדה של הממ"ד למרתף יביא לצמצום השטחים הניתנים לניצול בעשרות מ"ר לכל יח"ד, לא יאפשר ניצול מקסימלי של זכויות הבניה ויביא לפגיעה בערכי הנכסים.



11. כפי שציינה הוועדה במסמך החלטתה מה-27.5.21 (ישיבה מס' 202105), תוכנית הבינוי המוצעת תואמת לתוכניות התקפות וכי עפ"י הוראות התוכנית התקפה אין הכרח להתאים במדויק את קווי המתאר של המבנה המוצע למבנה הקיים. יחד עם זאת, בבינוי המוצע על ידינו מיקום המבנה נצמד ככל הניתן לקווי המתאר של המבנים הקיימים.

לאור כל הנ"ל, נבקש לאשר את תוכנית הבינוי אשר הוצעה על ידינו, ואשר קיבלה את אישור הוועדה שדנה בה.



דן ליפשיץ אדריכלים  
Dan Lifshitz Architects  
מ.ר. 124189

בברכה,  
אדר' דן ליפשיץ



-----  
מר שמואל בוקסר  
יו"ר הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה

-----  
אינג' בועז גמליאל  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת מליאת הועדה המקומית  
בישיבתה מס' 202103 בתאריך 10/08/2021.  
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת  
הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.