



כ"ו אב, תשפ"ה
20 אוגוסט, 2025
מש/11265

לכבוד
מועצת עיריית נס ציונה

א.ג.נ.,

**הנדון: עשייה במקרקעין בחלקה שבבעלות העירייה במסגרת
טבלת הקצאה ואיזון בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה
407-0691196- בית פנחס**

בהקשר לטבלת ההקצאות בהסכמה, שמהווה חלק ממסמכי תוכנית האיחוד והחלוקה בהסכמה-
407-0691196- בית פנחס (להלן: "הטבלה" ו-"התוכנית"), המובאת לאישור המועצה, הנני לחוות
דעתי כדלקמן:

1. התכנית מבקשת להסדיר זכויות בניה למגרש שיעודו שטח חקלאי על ידי איחוד וחלוקה
בהסכמה ותוספת זכויות לשטח למבני ציבור.
2. בתחום התכנית, מצוי חלק מחלקה אשר בבעלות העירייה: גוש: 5102 חלק מחלקה: 261,
ביעוד שטח למבני ציבור.
חלק מחלקה זו נכלל במסגרת טבלת ההקצאה ואיזון, כאשר מצב נכנס ומצב יוצא של
זכויות העירייה מאוזנים בטבלה, כמפורט בדברי ההסבר של מחלקת תכנון עיר, המצ"ב.
3. הוועדה המקומית החליטה על הפקדת התכנית, לרבות טבלת הקצאה ואיזון בתאריך
30/10/2019.
4. בתאריך 15/9/2019 החליטה מליאת מועצת העיר לאשר את טבלת ההקצאות אשר מהווה
חלק מהתכנית.
ובתאריך 13/11/2019 החליטה מליאת מועצת העיר על תיקון טעות סופר שנפלה במספר
התכנית בהחלטתה מיום 15/9/2019.
5. מאחר וטבלת ההקצאה ואיזון שהופקדה בתאריך 06/08/2021 לא תאמה את הטבלה
שאושרה להפקדה בוועדה המקומית ובמועצת העיר כאמור, החליטה הוועדה המקומית
בתאריך 24/12/2021 לבטל את הפקדת התכנית ולהפקידה מחדש עם טבלה מתוקנת.
6. הליכי התכנון של התכנית עוכבו במשך מס' שנים, היות והוועדה המקומית לא הוסמכה
מחדש כוועדה עצמאית ולא יכלה לדון בה.
ולכן, בתאריך 21/6/2023 המליצה הוועדה המקומית בפני הוועדה המחוזית על אימוץ
הליכי התכנית ואימוץ החלטת הוועדה המקומית להפקיד את התכנית מחדש.





7. בתאריך 4/12/2023 החליטה הוועדה המחוזית שלא לאמץ את הליכי ההפקדה בשל היקפי בניה נמוכים וחוסר ניצול יעיל של הקרקע.
8. בעקבות נפילת טיל איראני על מבנה סמוך בתאריך 22/6/2025, שגרם להכרזתו של המבנה הכלול בתכנית כמבנה מסוכן להריסה, והצורך להחיש את הליכי התכנון והרישוי על מנת לקדם את הריסת המבנה ובנייתו מחדש, דנה הוועדה המחוזית בתכנית בתאריך 14/07/2025 והחליטה שאישור התכנית הינו בסמכות הוועדה המקומית שהוסמכה כוועדה עצמאית.
9. בעקבות זאת, העביר יזם התכנית לוועדה המקומית טבלת הקצאה ואיזון מתוקנת, ללא ערכים. טבלה זו אושרה ע"י שמאי הוועדה. כמו כן אישר שמאי הוועדה כי תיקון הטבלה כאמור לא מצריך את הפקדת התכנית מחדש.
10. בתאריך 30/7/2025 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה לאשר את התכנית והתנתה את פרסום התכנית למתן תוקף באישור מועצת העיר לעשיה במקרקעין.
11. מאחר ומדובר בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, נדרשת הסכמת העירייה לטבלת ההקצאה והאיזון, כבעלים של חלק מחלקה 261 אשר כאמור כלולה בטבלת ההקצאות של התכנית.
12. פעולה זו שהינה עשייה במקרקעין, טעונה בעירייה איתנה אישור מועצת העיר ברוב חבריה, עפ"י סעיף 188 (א) (ב1) לפקודת העיריות (נוסח חדש). ועל כן מבוקש בזאת אישורכם להחלפת בעלויות העירייה במקרקעין, עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון כמפורט בדברי הסבר של מחלקת התכנון.
13. לאור כל האמור לעיל, אין מניעה לאשר את טבלת ההקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכי התוכנית.
14. מצ"ב דברי הסבר של מחלקת תכנון עיר.

בכבוד רב,

שולמית מנדלמן-כהן, עו"ד
היועצת המשפטית לעירייה

20/08/25

רקע ודברי הסבר- אישור עשייה במקרקעין תכנית מס': 407-0691196 בית פנחס

מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

התכנית מבקשת להסדיר זכויות בניה למגרש שייעודו שטח חקלאי על ידי איחוד וחלוקה בהסכמה ותוספת זכויות לשטח למבני ציבור כמפורט להלן :

- (1) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- (2) הגדלת שטח שמיועד למבנה ציבור על חשבון שטח ביעוד חקלאי.
- (3) קביעת זכויות בניה והוראות בניה לשטח למבני ציבור.
- (4) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצרכי ציבור במגרש המיועד לצרכי ציבור.
- (5) קביעת קו בניין.
- (6) שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
- (7) הוספת שימושים לצרכי ציבור במגרש המיועד לצרכי ציבור.

החלקה שבבעלות העירייה

בתחום התכנית מצויה חלקה בבעלות העירייה :

גוש: 5102 חלקה: 261 ביעוד שטח למבני ציבור.

חלק מחלקה זו נכלל במסגרת טבלת הקצאה ואיזון, כאשר מצב נכנס ומצב יוצא של זכויות העירייה מאוזנים בטבלה כדלקמן :

במצב הנכנס החלק של חלקה 261 שבבעלות העירייה הוא בשטח של 12 מ"ר, שטח זה מועבר לתא שטח 2230, בתמורה מקבלת העירייה שטח של 48 מ"ר בתא שטח 2231.

מגרש מספר 2231 המיועד למבני ציבור בשטח 48 מ"ר ירשם על שם העירייה כתמורה עבור המגרש במצב נכנס ששטחו 12 מ"ר.

מהות הבקשה

1. הוועדה המקומית החליטה על הפקדת תכנית, לרבות טבלת הקצאה ואיזון בתאריך 30/10/2019.



2. מליאת מועצת העיר החליטה בתאריך 15/9/2019 לאשר את טבלת ההקצאה והאיזון אשר מהווה חלק מהתכנית.
3. בתאריך 13/11/2019 החליטה מליאת מועצת העיר על תיקון טעות סופר שנפלה במספר התכנית בהחלטתה מיום 15/09/2019.
4. טבלת הקצאה ואיזון שהופקדו בתאריך 06/08/2021 לא תאמו את הטבלה שאושרה להפקדה בוועדה המקומית ביום 30/10/2019, ואושרה במועצת העיר כאמור. בטבלה שהופקדה ששונה ערכי הקרקע של הבעלים הפרטיים במצב הנכנס והיוצא, ושונה שטח המגרשים שבבעלות העירייה, כך שגרשם במצב הנכנס בצורה שגויה (48 מ"ר במקום 12 מ"ר) וזאת שלא בהתאמה לשטח המגרשים בפועל בתכנית.
5. לאור אי ההתאמות בין הטבלה שאושרה להפקדה לבין הטבלה שהופקדה, החליטה הוועדה המקומית בתאריך 24/12/2021 לבטל את הפקדת התכנית ולהפקידה מחדש עם טבלה מתוקנת.
6. הליכי התכנון של התכנית עוכבו במשך מס' שנים, היות והוועדה המקומית לא הוסמכה מחדש כוועדה עצמאית ולא יכלה לדון בה.
7. לאור זאת, בתאריך 21/6/2023 המליצה הוועדה המקומית בפני הוועדה המחוזית על אימוץ הליכי התכנית ואימוץ החלטת ועדת המשנה להפקיד את התכנית מחדש.
8. בתאריך 4/12/2023 החליטה הוועדה המחוזית שלא לאמץ את הליכי ההפקדה בשל היקפי בניה נמוכים וחוסר ניצול יעיל של הקרקע.
9. בעקבות נפילת טיל איראני על מבנה סמוך בתאריך 22/6/2025, שגרם להכרזתו של המבנה הכלול בתכנית כמבנה מסוכן להריסה, ועל מנת להחיש את הליכי התכנון והרישוי ולקדם את הריסת המבנה ובנייתו מחדש, דנה הוועדה המחוזית בתכנית בתאריך 14/07/2025 והחליטה שאישור התכנית הינו בסמכות הוועדה המקומית שהוסמכה בינתיים כוועדה עצמאית.
10. בעקבות זאת, העביר יזם התכנית לוועדה המקומית טבלת הקצאה ואיזון מתוקנת, ללא ערכים, הכוללת נתונים נכונים ביחס לשטח העירייה במצב הנכנס (12 מ"ר) ובמצב היוצא (48 מ"ר). טבלה זו אושרה ע"י שמאי הוועדה. כמו כן אישר שמאי הוועדה כי תיקון הטבלה כאמור לא מצריך את הפקדת התכנית מחדש.
11. בתאריך 30/7/2025 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה לאשר את התכנית ואת טבלת ההקצאה והאיזון המתוקנת כאמור, והתנתה את פרסום התכנית למתן תוקף באישור מועצת העיר לעשייה במקרקעין.

מצ"ב תשריט מצב מאושר ומצב מוצע של התכנית.

לאור זאת, אנו מבקשים את אישורכם לעשייה במקרקעין ביחס לחלקת העירייה עפ"י טבלת הקצאה ואיזון מתוקנת שאושרה ע"י ועדת משנה בישיבתה מיום 30/7/2025.



מצב מוצע

