



כ"א טבת, תשפ"ה
21 ינואר, 2025
מש/10817

לכבוד
מועצת עיריית נס ציונה

א.ג.נ.,

**הנדון: עשייה במקרקעין במסגרת טבלת הקצאות בהסכמה בתוכנית איחוד וחלוקה
תכנית מס': 407-0378968 נס/מק/207 (להלן: "התכנית") רחוב ההגנה 24**

בקשר לטבלת ההקצאות בהסכמה, שמהווה חלק ממסמכי תוכנית האיחוד והחלוקה נס/מק/207-407-0378968 רחוב ההגנה 24 (להלן: "טבלת ההקצאות" ו-"התוכנית"), המובאת לאישור המועצה, הנני לחוות דעתי כדלקמן:

1. התכנית מסדירה את המצב הקיים בשטח, ומבקשת להסדיר זכויות בניה וגבולות למגרש שייעודו מגורים א2, על ידי הצרחת שטחים באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, בין שטח שייעודו מגורים א2, לבין שצ"פ ודרך, וכן מגדילה את זכויות הבניה.
2. בתחום התכנית, מצויות חלקות בבעלות העירייה: גוש 3637 חלק מחלקה 395 ביעוד ש.צ.פ., וכן גוש: 3637 חלק מחלקה: 402 ביעוד דרך.

חלקה בבעלות פרטית:

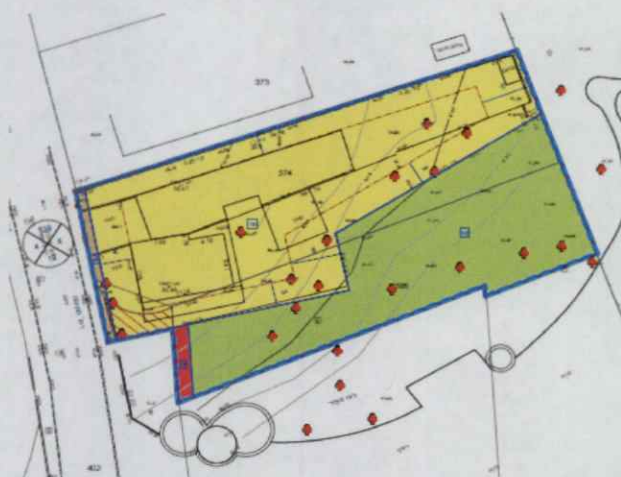
גוש: 3637 חלקה: 374 ביעוד מגורים א2.

במצב קיים, השטח למגורים נמצא בחלקו בתחום השצ"פ, באופן שהיה מחייב הריסת חלק ממבנה למגורים, ובחלקו בתחום הדרך. כמו כן לא מתאפשר במצב קיים, מעבר לחלק האחורי של המגרש דרך החצר הקדמית. להלן תשריט מצב מאושר:





במצב המוצע, מוסדרים הייעודים כך שהשטח למגורים מאפשר את מיצוי זכויות הבניה ומעבר לחלק האחורי של המגרש, וכן מוסדרים שטחי השצ"פ והדרך. להלן תשריט מצב מוצע:



השטח שבעלות העירייה נכלל במסגרת טבלת האיחוד וחלוקה שבתכנית, כאשר מצב נכנס ומצב יוצא של זכויות העירייה הינו כדלקמן:
 במצב הנכנס החלק של חלקה 395 שייעודו שצ"פ בבעלות העירייה, הוא בשטח של 606 מ"ר, חלק משטח זה מועבר לתא שטח 10 במצב מוצע.
 במצב הנכנס החלק של חלקה 402 שייעודו דרך בבעלות העירייה, הוא בשטח של 28 מ"ר, חלק משטח זה מועבר לתא שטח 10 במצב מוצע.

סה"כ שטח ציבורי במצב נכנס הינו 634 מ"ר.

בתמורה מקבלת העירייה במצב המוצע:
 תא שטח 11 ביעוד דרך מאושרת בשטח של 19 מ"ר
 תא שטח 17 ביעוד שצ"פ 616 מ"ר
 תא שטח 6 ביעוד דרך מוצעת בשטח של 11 מ"ר

סה"כ שטח העירייה במצב יוצא 646 מ"ר (תוספת של 12 מ"ר לעומת מצב נכנס).

3. השטחים כאמור בסעיף 2 לעיל, נכללים במסגרת טבלת ההקצאות של התכנית, כאשר זכויות העירייה בטבלת ההקצאות במצב היוצא גדלות לעומת זכויות העירייה במצב הנכנס, כמפורט בדברי ההסבר של מחלקת תכנון עיר, המצ"ב.

4. מאחר ומדובר בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, נדרשת הסכמת העירייה לטבלת ההקצאות, כבעלים של חלק מחלקה 395 בגוש 3637 ביעוד ש.צ.פ., וכן של חלק מחלקה 402 בגוש 3637 ביעוד דרך, אשר כאמור כלולות בטבלת ההקצאות של התכנית.



5. פעולה זו שהינה עשייה במקרקעין, טעונה בעירייה איתנה אישור מועצת העיר ברוב חבריה, עפ"י סעיף 188 (א) (ב1) לפקודת העיריות (נוסח חדש).
6. על כן, מבוקש בזאת אישורכם להחלפת בעלויות העירייה במקרקעין, עפ"י טבלת ההקצאות כמפורט בדברי ההסבר של מחלקת התכנון, המצ"ב.
7. לאור כל האמור לעיל, אין מניעה לאשר את טבלת ההקצאות המהווה חלק ממסמכי התוכנית.

בכבוד רב,

שולמית מנדלמן-כהן, עו"ד
 היועצת המשפטית לעירייה