

**מטרת הבקשה:**

אישור ביטול הפקעה – חלק ממגרש המיועד לבניינים ציבוריים ברח' חברה חדשה 7



**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
מגרש המשמש לחניון	בניינים ציבוריים	774.00	774.00	רובע העיר חברה חדשה 7 בע"מ	227	6213

**מצב תכנוני קיים:**

השטח המופקע מיועד לבניינים ציבוריים עפ"י: תב"ע 647 בתוקף לפי הודעה בי.פ 1439 מיום 28/03/1968 כ"ח אדר תשכ"ח. תכנית צ' בתוקף לפי הודעה בי.פ 7304 מיום 18/7/16.

**מצב חוקי:**

חלקה 227 בגוש 6213 בשטח של 774 מ"ר בבעלות פרטית מהווה בהתאם לתכנית 647, ביחד עם מספר חלקות שבעלות העירייה, מגרש ביעוד בניינים ציבוריים בשטח של כ- 5 דונם. תכנית 647 יעדה את המגרש לשימוש בית ספר יסודי וגני ילדים. תוכנית צ' הרחיבה את השימושים המותרים במגרש ואת שטחי הבניה, בכפוף להוראותיה ובהן הדרישה, כתנאי להגשת בקשה להיתר, לאשר בוועדה המקומית תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתתייחס, בין היתר, לשימושים במגרש ואופן השילוב ביניהם. לאור הצורך הדחוף של העירייה לקמת בית ספר במגרש והיות ולשם כך נדרש כל המגרש הציבורי היה צורך בהפקעת החלקה. לאור זאת, בישיבה מספר 18-0016-22 ב' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר להפקיע את חלקה 227 בגוש 6213 לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה. הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 פורסמה בילקוט פרסומים 10622 מיום 27/6/2022. לאור בדיקת השטחים והכדאיות במיצוי זכויות הבניה במגרש, החליטה העירייה כי בית הספר שהיה מתוכנן במגרש יוקם במגרש הציבורי שבכיכר המדינה.

התוכן	מס' החלטה
6213 בגוש 227 חלקה - דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)	17/07/2024 2 - 0012-24

לגבי המגרש הנדון תעשה חשיבה תכנונית מחודשת שתיקח בחשבון את כלל הצרכים הציבוריים הנדרשים ובהתאם יידרש להכין תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי להקמתם במגרש.  
עקב ההפקעה הגישו בעלי החלקה עתירה מנהלית (עת"מ 12224-09-23) כנגד ההפקעה, לאור השיח שהתקיים עם בעלי החלקה בעבר ותיק המידע שקיבלו, ומבקשת לבטל את החלטת ההפקעה ולמחוק את ההערה בדבר הודעת ההפקעה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין.  
במסגרת ההפקעה, הוכנו שומות להערכת הפיזוי הראוי בגין ההפקעה ע"י העירייה והבעלים ונתגלו פערים גדולים של עשרות מיליוני ₪ בין השומות והצדדים לא הגיעו להבנות לעניין גובה הפיזוי.  
לאור העובדה שהעירייה מימשה את כוונתה להקמת בית ספר בכיכר המדינה, פחת הצורך הדחוף במימוש ההפקעה, הואיל וכך, לאחר חשיבה מחודשת המביאה בחשבון את כלל הנסיבות נראה כי הדרך הנכונה לפעול הינה לביטול ההפקעה ושמירת זכות העירייה לפעול בעתיד למימוש היעוד הציבורי בחלקה, המהווה חלק מהמגרש התכנוני שבתכנית 647.  
לאור זאת מבוקש מהועדה לבטל את החלטתה מיום 18.5.2022 להפקיע את חלקה 227 בגוש 6213.

#### חו"ד מה"ע:

ממליץ לבטל את החלטת הועדה המקומית מיום 18.5.2022 להפקיע את חלקה 227 בגוש 6213 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעה לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-24' מיום 17/07/2024 תיאור הדיון:

אלי לוי: חלקה 227 בגוש 6213 מהווה חלק ממגרש ציבורי גדול שחלקו בבעלות עירונית משמש כגני ילדים וחלקו פנוי ומשמש כחניון.  
הצורך המידי להפקעה הייתה בכדי להקים בית ספר במגרש הגדול ולכן הועדה החליטה להפקיע את החלקה, בסופו של דבר החליטה העירייה עקב הזמינות להקים את בית הספר בכיכר המדינה ולכן הנחיצות להפקעה באופן מידי של החלקה פחתה.  
הבעלים שהוא יזם הגיש עתירה כנגד ההפקעה בטענות שונות לרבות הצורך והמידיות וכן זמינות התכנון שהכין לטענתו ולכן לא נכון להפקיע את החלקה והוא יכול להשתמש בשטח הזה.  
במהלך התקופה ניהלנו עם הבעלים מו"מ לפיזוי מוסכם אך נתקלנו בדרישות לסכומי פיזוי לא הגיוניים לכן בשלב זה שהחלקה אינה דרושה בדחיפות להקמת בית ספר ואינה נדרשת בדחיפות לשימוש ציבורי מידי ולאור העובדה שהוגשה עתירה כנגד ההפקעה אנחנו ממליצים לבטל את ההפקעה ולפרסם סעיף 14 לביטול הפקעה, ביטול ההפקעה אינו משנה את המצב הסטטוטורי שלה או את ייעודה התכנוני.  
היזם בכפוף לתנאים בתב"ע יכול לבנות גם לפי תכנית צ' בשטח הזה. העובדה שהתב"ע המאושרת לפני תכנית צ' מגדירה את כל המגרש החום כמגרש אחד וכדי לנצל את הזכויות צריך לבצע פרצלציה ואיחוד חלקות יש לעשות הרבה צעדים על מנת לבצע בניה.  
החלקה כיום משמשת כחניון ובאמצע החלקה יש עץ ענק ולכן השטח היה משמש אותנו לחצר.  
ראובן לדיאנסקי: לא דנים במקום החדש של בית הספר כי יש מתנגדים לשימוש נוסף בכיכר המדינה.  
אלי לוי: לא מדובר בשימוש נוסף בככר המדינה ששם העירייה הקימה בית ספר.  
הראלה אברהם אוזן: הנושא מגיע מחוץ לסדר היום כפי שנאמר משום שאנחנו בעתירה מינהלית ויש לקבל החלטה בנושא.

#### בישיבתה מספר 0012-24' מיום 17/07/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לבטל את החלטת הועדה המקומית מיום 18.5.2022 להפקיע את חלקה 227 בגוש 6213 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעה לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

משתתפים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי