

8. תוכנית - הר/1310/א : כפר הדר-פתח ובינוי השטח החקלאי תוך שמירה על ערכי טבע ונוף והשתלבות בקיים.

ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

השתתפו חברי הועדה:

- | | |
|---|--|
| גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית | |
| גב' נעמה מגורי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה | |
| גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות | |
| עו"ד נורית קורנהאוזר, נציגת שר המשפטים | |
| מר יוסי ברודני, נציג הרשויות המקומיות | |
| - (חברה) | |
| - (חבר) | |
| - (חברה) | |
| - (חברה) | |
| - (חבר) | |

מר גיא קפלן, מתכנן המחוז
 זיוה פסח, מ"מ מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
 עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
 גב' תמי ראם, לשכת התכנון
 מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון

מרחב תכנון: הוד השרון

הר/1310/א – דיון פנימי

השתתפו :

מר זוהר שליפמן – שמאי הועדה

רקע:

1. ביום 24.6.18 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות לתת תוקף לתכנית.
2. התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 11.6.19 אך טרם פורסמה למתן תוקף בעיתונות.
3. טרם הפרסום בעיתונות התקבלו 5 פניות בעניין טבלאות האיזון.
4. הטענות נבחנו על ידי היועץ השמאי של הועדה וברובן לא נמצא כל ממש.
5. בין הפונים היה עו"ד גיל ריבלין בשם בעלי חלקה 255 בגוש 6442. לטענתו, טבלאות האיזון שפורסמו למתן תוקף ברשומות אינן מתוקנות על פי החלטת הועדה שכן שטח המגרש לא תוקן על פי המדידה העדכנית. לפיכך נגרע שטח של כ- 360 מ"ר מחלקה 255, דבר שגרם לגריעה של למעלה מ- 2 יח"ד במגרש התמורה 206.
6. בנסיבות אלו, מובאת התכנית לדיון בוועדה.

עמוד: 39
 תאריך: 18/09/2019

ישיבה מספר : 2019028 תאריך הישיבה : 08/09/2019

מהלך הדיון הפנימי:

היועץ השמאי של הועדה הסביר כי בדק את הטענות ומצא כי אכן נפלה טעות סופר בטבלה וחישוב הזכויות נעשה על פי שטח המגרש בגרסה המופקדת ולא תוקן על פי המדידה העדכנית. הדרך הנכונה והיעילה ביותר היא לעדכן את שטח חלקה 255 ולהוסיף 2 יח"ד למגרש התמורה 206. תוספת יח"ד זו אינה משפיעה באופן מהותי. שינוי בשווי היחסי הוא כ- 0.145 מדובר בשווי זניח ומזערי.

היועץ המשפטי של הועדה מציין כי הבדיקה העלתה כי זוהי הדרך היעילה ביותר, בשלב הנוכחי, להביא את התכנית לכדי סיום. אין פגיעה בצדדים אחרים, התיקון מתקן עיוות שנוצר.

נציגי לשכת התכנון הציגו טעויות סופר נוספות שיש לתקן בהתאם למכתבו של השמאי, עורך טבלאות האיזון וההקצאה מיום 29.8.19:

- 1- במתחם הצפוני – במספר מקרים צוינה הקצאה לבעלי זכויות במגרש 206 ואילו בהקצאה הפרטנית נרשם מגרש 205 ולהיפך.
- 2- במתחם הדרומי – נפלה טעות סופר ברישום מספר יחידות הדיור במגרשים 212, 215 ו- 217 – במקום לרשום את מספר יח"ד רשמו את המקדם האקוילנטי לטיפוסי המגרשים
 הובהר כי השמאי המייעץ לוועדה אישר כי מדובר בטעויות סופר.

החלטה:

לאחר ששמעה את דברי השמאי המייעץ והיועמ"ש, נמצא כי הדרך היעילה ביותר לתקן את הטבלאות בשלב הנוכחי היא להוסיף 2 יח"ד במתחם הצפוני בתכנית כך שסך יחידות הדיור יעלה מ- 1,382 ל- 1,384.

על פי חו"ד השמאי המייעץ, בעריכת התחשיב נמצא כי התחשיב המעודכן שומר על השווי במצב היוצא, ובבדיקת היחסיות של הטבלאות, ההשפעה על יתר בעלי הזכויות הינה בשיעור של 0.145% בלבד. מדובר בשינוי מזערי שאין לו משמעות מבחינת היקף התמורה ביח"ד/כסף אשר נותר כמקודם. לפיכך, המצב היוצא, גם לאחר תוספת 2 יח"ד לחלקה 255 (מגרש תמורה 206) והותרת יתר יח"ד בחלוקה שהיתה בטבלאות שפורסמו ברשומות - תואם את המצב הנכנס.

כמו כן מקבלת הועדה את תיקון טעויות הסופר כפי שפורטו לענין מגרשים 205-206 במתחם הצפוני ומגרשים 212,215 ו- 217 במתחם הדרומי.

טבלת האיזון תוקן כאמור לעיל ובהתאם להמלצת השמאי המייעץ לוועדה.

מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. הפרסום שנעשה ברשומות יבוטל והתכנית תפורסם מחדש הן בעיתונות והן ברשומות על פי מסמכיה המתוקנים.

תאריך: 11.09.19



