

בעלי קרקע בצפון ת"א: לא ייתכן שהעירייה היא מבעלי הקרקע - ותכריע לגביה

גילי מלמנצו

26.08.2018 17:05



בעלי זכויות בקרקע בעיר טוענים כי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מעכבת את הדיון בהתנגדויות, ותוכל לדון בהן באופן הטון רק אם ימונה בורר חיצוני מוסכם ■ הסיבה: עיריית תל אביב בעצמה היא בעלת זכויות על הקרקע וגם לה יש אנטרס דב בתל אביב בכר

בעלי זכויות על הקרקע בתוכנית ת/3700, התקפה בצפון תל אביב עד אזור צומת גלילות, מאשימים את עיריית תל אביב בניגוד עניינים

העובדה שעיריית תל אביב היא גם חלק מהבעלים של קרקעות, לטענת בעלי הזכויות בנוש הגדול במתחם, יוצרת בעיה בשיקול הדעת שלה בנוגע לחלוקת הזכויות הנובעות מהתוכניות המפורטות של תוכנית ת/3700. הם יוצאים נגד מצב שבו מי שתכריע לגבי זכויות ותמורות של בעלי הקרקע - היא בפועל גם אחת מהמחזיקות בזכויות בקרקע. מכאן טוענים בעלי הזכויות כי הדבר מעמיד את העירייה בניגוד עניינים מובהק בדיונים בהתנגדויות, שרובן נוגעות להקצאות של הקרקע ולתמורות השונות שייקבלו בעלי הזכויות

לפיכך, בעלי הזכויות במתחמים 1-5, שלהם הוכנו תוכניות מפורטות, דורשים מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעיריית תל אביב למנות בורר מוסכם לדיון בהתנגדויות לתוכניות. עוד נטען כי לוחות הזמנים שבהם ניתן לדון בתוכניות מצטמצמים, ולפיכך יש למחר למנות שמאי בורר בהקדם

לדברי עו"ד שמאל שוב ונעמה שגן ממשרד שוב ושות' המייצגים את בעלי הקרקעות, יש למנות את הבורר המוסכם לאור כך שמרבית ההתנגדויות לתוכנית הן באשר להקצאות שניתנו לבעלי הזכויות, מה שמעמיד את ציריית תל אביב בניגוד עניינים כבעלת זכויות בעצמה.

בעלי הזכויות בהתנגדויות טוענים כי יש פיצול מיותר של זכויות פרטניות בין בניינים שונים, טעויות בקביעת המקדמים שצריכים לקבל בעלי זכויות במתחמים שונים, וחלוקה לא נבונה של זכויות למלונאות ולמסחר - מוקצים לבעלי קרקעות קטנים, באופן שיוביל לתביעות פירוק שיתוף רבות, במקום להקצות את הזכויות האלו לעיריה ולגופים גדולים.

לדברי עו"ד שרף, שהגישה התנגדויות בשם קבוצה גדולה של בעלי הזכויות, "מתכננים פיצול זכויות של אנשים במגרשים שונים ועשו סלט אחד גדול. אם קנית קרקע לשלוש יחידות דיור, אז קיבלת במקרה הטוב יחידה בבניין אחד ושתי יחידות בבניין אחר. במקרה הפחות טוב קיבלת חלקי ידורות במספר בניינים. מה תעשה עם שלישי יחידה בבניין? חלוקה כזאת פוגעת גם באנשים וגם בעירייה, שמטרתה בסופו של דבר שיפתחו את האזור ויבנו, וחלוקה כזו תעכב משמעותית את הפיתוח.

אנשים שקנו זכויות ליחידת דיור אין להם אפילו יחידת דיור אחת להיכנס אליה. כמו כן, בעת " החלוקה קיבלו בעלי זכויות פרטיים זכויות ליחידות במלונות, אבל מה יעשה אדם פרטי עם אחזקה כזאת? בין בעלי הזכויות נמצאות חברות שהעיסוק שלהם הוא פיתוח נכסים למכירה, "גופים עסקיים, העירייה והמדינה

שרף מוסיפה: "אם יש גוף שגם ככה מתכוון לפתח נכסי מסחר או מלון ולמכור אותו, למה לא לתת לו את המלונות. מאלצים ככה אנשים פרטיים למכור את הנכס שלהם, במקום שאפשר מראש היה לחסוך את זה. הרי אין פה עניין של פגיעה בשווי, אם יוצאים מהנחה שכל בעל זכות מקבל שווה ערך ליחידות המגיעות לו, אז תנו לחברות העוסקות בכך את המלונאות, ותנו לפרטיים את הזכות "לדירה שביקשו".

עורכי הדין מזכירים בפנייתם לעירייה כי על פי חוק התכנון והבנייה, על הוועדה המקומית לאשר תוכנית שבסמכותה תוך 12 חודשים ממועד הגשתה. ההודעה על הגשת התוכנית לוועדה במתחם 1 פורסמה ב-3 בינואר 2018, וביתר המתחמים ההודעות פורסמו ב-25 בפברואר השנה, לכן יש לוועדה חודשים ספורים לדון בהתנגדויות. עם זאת, עד היום עוד לא נקבע מועד לדיון הצפי הוא שהוועדה. בהתנגדויות, ולאור רגישות התוכנית השפעתה ברמה הכלל-ארצית המקומית תל אביב בתקופת הבחירות המקומיות תיזרזז מלדון בה. לטענתם, אין מקום לסחבת נוספת שתעכב אישור התוכנית

מעיריית תל אביב-יפו נמסר בתגובה: "אין כל יסוד לטענות הפונים בדבר ניגוד עניינים והן נדחות על הסף. חוק התכנון והבנייה אינו עורך הבחנה בין תהליכי הפקדה או אישור של תוכניות במסמכות ועדה המקומית בהן העירייה מהווה בעלת זכויות בתחומן, ובין תוכניות שבהן העירייה אינה בעלת זכויות. תוכנית תא/3700 והתכניות המפורשות מכוחה, אינן התוכניות הראשונות ואינן התוכניות האחרונות בהן לעירייה קיימות זכויות קנייניות בתחום התכנית. טענות בדבר ניגוד עניינים של הוועדה המקומית כאשר העירייה היא בעלת זכויות בתחום התוכנית נדחו בעבר "על ידי ועדת הערר כאשר הועלו ונדונו