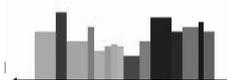


25 באפריל 2021
מבוא - 3700

התנגדויות לתכנית תא/3700 / 5 – 1

המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות

מבוא



25 באפריל 2021
3700- מבוא

2

תכנית המתאר תא/3700 מתייחסת להקמת רובע עירוני חדש בצפון מערב תל אביב. היא חלה על חטיבת קרקע בשטח כ- 1,900 דונם, בין דרך נמיר – ממזרח ובין חוף הים -ממערב, ובין רח' פרופס – מדרום ועד הגבול המוניציפלי עם העיר הרצליה – מצפון.

שטח התכנית כולל את הגושים וחלקי הגושים הבאים : 6609, 6610, 6620, 6621, 6630, 6632, 6896 ו- 7224.

מדרום למתחם התכנית מצוי, בין היתר, מתחם הקרקע אשר שימש עד לאחרונה את שדה התעופה ע"ש דב הוז. בתוך קווי המתאר של התכנית – אף כי אינם נכללים בה – מצויים, בין היתר : מלון מנדרין, פרוייקט SEA AND SUN, מלון 'WEST', פרוייקט מגדלי נאמן ושכונת אזורי חן שנבנו במשך השנים ע"פ תכניות מפורטות נקודתיות.

על השטח הנדון חלה, כאמור, תכנית המתאר תא/3700, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6967 מיום 15.1.2015. התכנית כוללת, בין הוראותיה, הנחיות לחלוקת שטחה לחמש תכניות מפורטות, אשר יוכנו באופן עצמאי ובלתי תלוי ואשר יכללו הוראות לאיחוד וחלוקת השטח הכלול בכל אחת מהן. נקבע כי לכל אחת מהתכניות תוכן טבלת הקצאות ואיזון נפרדת ועצמאית.

ראוי להדגיש כי חמש התכניות הוכנו תחת האילוצים הכבדים שהוטלו על מתחם 1, הסמוך ביותר לשדה התעופה ואשר התבטאו בהיעדר האפשרות להקצות את מלוא זכויות התמורה המגיעות לחלקות במתחם זה וזאת- בשל מגבלות הבניה לגובה. אי לכך, פותח מנגנון שעיקרו - ניווד זכויות ממיתחם מס' 1 למיתחמים הצפוניים, ביחס שוויוני של 40/60.

יוער, כי 5 טבלאות ההקצאה והאיזון הינן מאוזנות, דהיינו **ללא תשלומי איזון**.

הצורך בניוד הזכויות והיעדר החופש להקצות את זכויות התמורה "קרוב ככל האפשר", ע"פ הוראות סעיף. 122(1) לחוק התכנון והבניה גרמו לתוצאות בלתי מידתיות של פיצולים, מרחקים בלתי סבירים מחלקות המקור וגם בין מגרשי התמורה לכל חלקה לבין עצמם וקבלת

25 באפריל 2021
3700- מבוא

3

"רסיסי זכויות" במגרשי התמורה. יוער כי אין הכוונה כאן למתוח ביקורת. בנתוני התכנית ואילוצי השדה, לא היה, ככל הנראה מנוס מדפוס פעולה זה.

כל חמש התכניות 3700/1-5 פורסמו להפקדה ביום 7.3.2018 (י.פ.7722) ובעקבותיהן הוגשו 127 התנגדויות שבשל מורכבותן מהווה, למעשה, כ- 250 התנגדויות. ההתנגדויות נשמעו בפירוט בפני החוקרת במשך 13 ישיבות. מרביתן התייחסו לפיצול זכויות התמורה והיעדר איגומן, הריחוק מחלקות המקור, קבלת רסיסי זכויות, בניגוד לנדרש ע"פ הוראות הדין ותקן 15 של מועצת השמאים ועוד.

לא ניתן להימנע מהרושם שנוצר עם קריאת חלק מההתנגדויות שנקודת המוצא וגם הדרישה ניזונות מהציפיה שהתכנית אמורה לספק באופן מלא את רצונות כל בעלי הקרקע. אף שהציפיה הינה לגיטימית, הרי שמבחינה מעשית – במקרה הנדון - הינה קשה מאוד למימוש, עד בלתי אפשרית, כל עוד התכניות מתקיימות "בצילו" של שדה התעופה.

כבר בשלב הראשון של קריאת ההתנגדויות, הוברר, מעל לכל ספק, כי ביטול הטבלאות המופקדות ועריכתן במתכונת התואמת את המלצות החוקרת הינם הכרחיים ואינם ניתנים לבחירה. מסקנה זו מתחזקת שבעתיים לנוכח קבלת ההתנגדויות בסעיפים רבים. יש לזכור שכל שינוי בתכנית איחוד וחלוקה, ללא תשלומי איזון, גורר באופן מיידי – ללא אפשרות אחרת – זעזוע בטבלה כולה ולכן יש לערוך את הטבלאות מחדש.

ביום 1.7.2019, לאחר שנים של פעילות משפטית וציבורית, הופסקה כליל פעילותו של שדה התעופה וב- 10.2.2020 הושלם פינויו.

ביטול שדה התעופה היה בבחינת אירוע רב משמעות ורב השלכות, שחייב היערכות שונה – במידה זו או אחרת- למצב החדש.

יצוין, כי סעיף 17.1 ב' לתקנון תכנית המתאר 3700 "צופה" את האפשרות של ביטול שדה התעופה ובעקבותיו את שינוי תכנית מתחם 1, תוך השלמת זכויות הבניה שנמנעו מהמתחם, כפי שהוסבר לעיל וקובע (ציטוט) " אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל

25 באפריל 2021
3700- מבוא

4

בעלי הזכויות (בתכנית 3700 – ל.א.) יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית. כמו כן תותר האפשרות לתכנון דו שלבי של מתחם זה במסגרת התכנון המפורט".

באשר לפן התכנוני –

תכנון המתחמים 1 – 4 יישאר בעינו (רק ההקצאות תתוקנה).
מתחם 1 יתוכנן מחדש בהתאם, תוך הגדלת נפחי הבניה שלו.

בנוסף –

- כל טבלאות ההקצאה יבוטלו ויוכנו מחדש, לאור מסקנות החוקרת.
- נושא "עודף הזכויות" (מעבר למצב הנוכחי) ופיזורן בין כל בעלי הקרקע בתכנית המתאר 3700 מועבר לטיפול בשלב ב', ע"פ מתכונת שתיקבע.

בשולי הדברים יוער, כי מתווה הפעולה המוצע הנ"ל (שאינו מקובל על החוקרת, אך אין בסמכותה לשנותו, לאור העובדה שהוא סותר את הוראות תכנית 3700 המתארית), מנציח את חלק הארי של הבעיות שאיפיינו את הטבלאות המופקדות וריכזו אליהן את מרבית ההתנגדויות.

המסמך דלהלן – בשלמותו – מכיל 3 פרקים :

פרק א' - מבוא

פרק ב' - המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות בסוגיות העקרוניות

פרק ג' - המלצות החוקרת בקשר להתנגדויות הפרטניות.

רח' חיים לבנון 89, תל אביב טל. 03-5465404. פקס. 03-5442974


חברת האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

E.-mail : eshedl@bezeqint.net


חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל

25 באפריל 2021
3700- מבוא

5