

דחוף

יום שלישי 4 אפריל 2023

לכבוד הראלה אוזן אברהם, יועמ"ש הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב
לכבוד נחמיה ון דייק, יועמ"ש הוועדה המחוזית תל אביב

הנדון: פניה דחופה לבחון את תקינותם של מסמכי התוכנית שפורסמו להפקדה לפי סעיף 106ב' במתחם 3700

בשם מרשי, מספר בעלי קרקע בתחום תוכנית 3700, הריני לפנות אליכם בבקשה לערוך **בדיקה עובדתית- משפטית דחופה** על מנת לוודא שאין בפרסום טבלאות האיזון והמסמכים הנלווים בחמשת המתחמים משום חריגה מסמכות הוועדה המקומית, כפי שיפורט להלן:

- טבלאות ההקצאה והאיזון לרבות טבלת זכויות והוראות בניה המעודכנת (סעיף 5 לתקנוני התוכניות), בכל אחד מחמשת מתחמי התכנון, פורסמו להפקדה לפי סעיף 106 ב' בתאריך 3/3/2023.
- עיון בטבלת הזכויות והוראות הבניה, בכל אחד מחמשת המתחמים, מצביע על כך שנוספו לתוכנית **עשרות אלפי מטרים** של זכויות בניה (שטח עיקרי) בייעודים השונים וזאת בהשוואה לתוכנית תא/3700 שבתוקף, כדלקמן:

שיעור הגידול	עודף בהשוואה ל-3700	קיבולת ע"פ 3700	סה"כ	מתחם 5	מתחם 4	מתחם 3	מתחם 2	מתחם 1	מגורים
4.16%	49,368	1,188,000	1,237,368	149,360	482,148	320,460	196,480	88,920	
37.32%	25,278	67,738	93,016	2,250	18,323	10,850	19,865	41,728	
87.91%	129,595	147,416	277,011	940	116,991	9,900	19,535	129,645	
28.98%	17,393	60,014	77,407	10,000	26,000	18,756	12,600	10,051	

- מדובר בשיעורי גידול משמעותיים בכל הייעודים שנעים (פרט למגורים) בין 28% לכ 87% בהשוואה לקיבולת הזכויות המאושרת בתוכנית תא/3700.
- לעניות דעתי, תוספת הזכויות הנ"ל אינה בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לסעיף 6א' על כל סעיפי המשנה שלו.
- ידוע לי שמועד הגשת ההתנגדויות הוארך עד ליום 3/6/2023 ולכן טענה מהסוג הנ"ל יכולה בהחלט להיות מועלית בהתנגדויות. אך אם היא נכונה, רצוי לעצור את כל המהלך אלתר ויפה שעה אחת קודם.

6. מדובר בטענה עובדתית פשוטה לבדיקה, האם (כן או לא) הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי בניה (כפי שמוצג לעיל) בכמות החורגת מהקיבולת שאושרה בתוכנית תא/3700. אני סבור שלאור החשש המסתמך, בדיקה שלכם בעת הזאת תהיה חיונית על מנת לוודא שהציבור כולו (אלפי בעלי קרקע) לא נכנס חלילה לתוך הליך סרק.
7. הפניה שלי בעת הזאת נועדה לחסוך במשאבי זמן ותשומות מקצועיות המושקעות במתווה התכנוני הנוכחי, למקרה שיתברר לכם שהוועדה המקומית חרגה מסמכותה. אם כך תעלה הבדיקה שלכם, כי אז יתחדד הצורך הדחוף להביא את התוכנית אל שולחנה של הוועדה המחוזית, על מנת שתכניס בה את השינויים הדרושים ותסיר את החישוקים שנקבעו בה טרם פינוי שדה דב.
8. למותר לציין את חשיבותו של מתחם תא/3700 למחוז כולו, נוכח מצוקת הדיור ומשבר הקרקעות הזמינות. דווקא פינוי שדה דב אמור ליצור הזדמנות לצאת מהתוואי השגוי אליו נקלעה התוכנית בוועדה המקומית (הממשיכה את פיצול הזכויות במתחם מס' 1 שהוכתב בשל קיומו של שדה דב, הגם שפינוי הפך להיות עובדה מוגמרת).
9. לחילופין, ככל שכבר נעשתה בדיקה כנ"ל על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המקומית, ראוי שמסמך מנומק (המצביע על סעיף המשנה הרלוונטי המאפשר את תוספת הזכויות בכל קטגוריה) יתפרסם ברבים, כדי שיוכל לעמוד בביקורת ציבורית וככל שהדבר יידרש גם בביקורת שיפוטית.

בכבוד רב,
אינג' יוסף רייטן
שמאי מקרקעין



העתק

אדרי' ארז בן אליעזר, מתכנן הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב
גב' טלי דותן, סגנית מתכנן הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב
מר עמית גולדשיין צוות תכנון תל אביב, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב
מר דני ארצי, מנהל תחום מקרקעין בעיריית תל אביב
מר שמואל פן, שמאי התוכנית

עמוד 2 מתוך 2