

יום חמישי כ"א אב תשפ"ב

18/8/2022

לכבוד

אדר' ארז בן אליעזר, מתכנן הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב
גב' טלי דותן, סגנית מתכנן הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב
מר רוני אפיק, שמאי מקרקעין, יועץ שמאי לוועדה המחוזית

מתחם תוכנית תא/3700

בשם מרשיי, מספר בעלי קרקע בתחום תוכנית 3700, הריני לפנות אליכם בבקשה לנקוט יוזמה וליזום הליכי תכנון חדשים בתחום התוכנית, כאלה שיכולים להתבצע, בנסיבות שנוצרו, רק בסמכות הוועדה המחוזית, והכל כפי שיפורט להלן:

1. ההליך התכנוני הפורמאלי שמתבצע היום נערך בסמכות הוועדה המקומית (פעילות שנועדה לתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון ע"פ המלצות החוקרת בחמשת המתחמים תא/3700-5). אלא שברור לכול שתיקון הטבלאות, באופן בו הן מתוקנות, גורר תוספת זכויות לתוכנית- דבר שחורג מסמכות הוועדה המקומית.
2. יוצא מכך, שבשלב כלשהו, לא יהיה מנוס מלחזור אל הוועדה המחוזית. **לפיכך, יפה שעה אחת קודם !**
3. הפניה שלי בעת הזאת נועדה לחסוך משאבי זמן ותשומות מקצועיות המושקעות במתווה התכנוני הנוכחי שנועד מראש להגיע אל שולחנה של הוועדה המחוזית.
4. הוועדה המקומית במשך תקופת זמן לא מבוטלת פועלת לתיקון טבלאות האיזון, במתכונת המקורית טרם פינויו של שדה דב (כלומר על ידי פיצול ההקצאות לבעלי הקרקע במתחם מס' 1 לשני מתחמים), שלא ע"פ המלצת החוקרת ובניגוד לדעתם של כל אנשי המקצוע מתחום האיחוד והחלוקה. גם אם הטבלאות יאושרו לבסוף במתכונת המקורית, הרי שאין מחלוקת שתוצאתן תהיה הרבה פחות יעילה מבחינת היכולת לממש את זכויות הבניה בתוכנית כולה והרות אסון במתחם מס' 1.
5. אני מזמין אותכם לקחת חסות על הנושא, לקיים דיון בשיתוף הציבור המקצועי שמלווה את בעלי הקרקע בתוכנית במשך שנים, על מנת לשמוע מהם רעיונות ותובנות כיצד הכי נכון יהיה לקדם את המשך התכנון במתחמים 2-5, לאור התכנון החדש הצפוי במתחם מס' 1 עקב פינויו של שדה דב.
6. אחד הרעיונות, היותר מוצלחים לטעמי, שהושמעו בנושא זה על ידי שמאי המקרקעין עדי צביקל, ליציאה מהמבוי הסתום, היה לנקוט במהלך הבא:
 - 1) לאשר את התכנון במתחמים 2-5, ללא טבלאות האיזון.
 - 2) להתחיל בתכנון תוכנית מעצימה זכויות במתחם מס' 1.
 - 3) להכין מחדש את טבלאות ההקצאה והאיזון במתחמים 2-5 כשבכל אחד מהם מקצים זכויות רק לבעלי הקרקע באותו מתחם (ללא בעלי הקרקע ממתחם מס' 1).
 - 4) בעלי הקרקע במתחם מס' 1 יקבלו את כל זכויותיהם במתחם מס' 1 ללא פיצול, ע"פ עוגת הזכויות החדשה שתאושר למתחם מס' 1.

- כתוצאה מכך בעלי הקרקע בכל אחד מהמתחמים 2-5 ייהנו מהעצמת זכויות, כל אחד במתחם שלו. כמו כן, גם בעלי הקרקע במתחם מס' 1 ייהנו מהעצמת זכויות שכולן ירוכזו במתחם מס' 1. הדבר יחייב מין הסתם לתקן את תוכנית תא/3700 על ידי הוראות מתאימות לגבי העצמת הזכויות, הוראות חדשות לביצוע האיחוד והחלוקה וכיוצ"ב הוראות נוספות.
7. ללא ספק ניתן לדייק את המתווה הנ"ל, כמו גם לקבל הצעות אחרות מאנשי מקצוע נוספים, כיצד נכון יהיה לערוך את טבלאות ההקצאה והאיזון, ככל והוועדה הנכבדה תשתכנע שהמתכונת שבה הולכת הוועדה המקומית לאשר את טבלאות ההקצאה והאיזון היא לא טובה, לא חכמה ולא יעילה – כזו שתפגע בציבור בכללותו.
8. אם עד היום המנדט הבלעדי בעניין זה היה של הוועדה המקומית, מעתה ברור שההליך עובר אל הוועדה המחוזית. לכן רצוי שהוועדה המחוזית תיתן דעתה על מכלול הנושאים באופן יזום, ולא רק מהעת שהעניין יונח על שולחנה.
9. למותר לציין את חשיבותו של מתחם תא/3700 למחוז כולו, נוכח מצוקת הדיור ומשבר הקרקעות הזמינות. דווקא פינוי שדה דב יכול ליצור הזדמנות לצאת מהקיפאון אליו נקלעה התוכנית על ידי אימוץ מתכונת חדשה.
10. עומד לשירותכם על מנת להוסיף ולהרחיב.


בכבוד רב,
אינג' יוסף רייטן
שמאי מקרקעין



העתק

אינג' אודי כרמלי, מהנדס העיר תל אביב
מר דני ארצי, מנהל תחום מקרקעין עיריית תל אביב
מר שמואל פן, שמאי התוכנית
מר עדי צביקל, שמאי מקרקעין