

בעלי הקרקעות בשדה דב הוזמנו להשיג בקשות לאיחוד קרקעות

■ מדובר ביוזמה של רמ"י המעוניינת למנוע עיכוב התכנון והבניה במתחם בשל ריבוי הבעלים ■



תוכנית של עיריית תל אביב להצלת שדה דב (הדמיה): משרד אדריכלים בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

לשנות את היקף הזכויות המגיעות לכל קבוצת בעלי הזכויות בכל תכנית מפורטת. התכנית שמקודמת על ידי המינהל חלה על שטח של כ-1289 דונם שזה כולל את החלק המערבי של הגוש הגדול, וגוש 6634 (דר-מז' שדה דב).

עו"ד מרים דונין-שוב, שותפה במשרד עו"ד המבורגר, עברון, היא בעלת ניסיון של 40 שנים בתחום ומייצגת הן במתחם זה והן במתחמים האחרים בסביבה בעלי קרקעות מ-1980 מהשלב של הכנת תכנית, דרך התאגדות, הקצאה והקמה של פרויקטים. לדבריה, זה ה"מאני טיים" של בעלי הקרקעות ומי שאכפת לו מרכושו עכשיו זה הזמן להתאגד כדי להיות חלק מכוח מוביל שידאג לקבל את הזכויות כמו שצריך.

לדבריה קבוצות מאורגנות וחזקות שתגשנה את העדפותיהן במרוכז עד ליום ה-1.5 יוכלו להגן על זכויותיהם של בעלי הקרקע ובהמשך גם מוסדות התכנון יתחשבו בהסכמי השיתוף שביניהם. השלב הנוכחי הינו דאגה לשילובם במגרשים שלמים עם הסכם שיתוף ווידוא כי ההקצאה המוצעת עומדת בדרישות החוק ושומרת על שווי נכון. בנוסף קבוצות מאורגנות יוכלו לקבל מתחם משותף שאותו ניתן יהיה אחר כך לממש במהירות באמצעות בנייה עצמית של הקבוצה או ביצוע עסקאות קומבינציה מול יזמים. לדבריה, טבלאות האיזון והחלוקה המאפשרות לכל בעל קרקע לדעת מה יהיה יעוד הקרקע בחלקה שבבעלותו ומי יהיו שותפיו ומה יהיה המתחם שאליו תשוך הקרקע. לא כל בעל קרקע יקבל זכות לדירת מגורים, אלא יש בעלי קרקע שיקבלו זכויות לפי אותן שווי יחסי, אבל ביעודים שונים. ולכן מי שאינו מאוגד עלול לאבד זכויות ואף עלול להיות חשוף למכירה כפויה עקב תביעות פירוקי שיתוף שכן החוק מעניק יתרון להתאגדויות של בעלי קרקעות המאוגדים במסגרת של קבוצות המאורגנות על ידי גורם אחד.

רשות מקרקעי ישראל מזמינה את בעלי הקרקעות במתחם שדה דב להגיש לה את העדפותיהם ובקשותיהם לתכנית איחוד וחלוקה במתחם.

במודעה שפירסמה רמ"י בסוף השבוע שעבר מצוין כי במסגרת התוכנית יקודמו שלוש תוכניות מפורטות למתחמים שנקב עו שכל אחת מהן תכלול הוראות לאיחוד ותלוקה. ובכל אחת מהן יוקצו זכויות לכל אחד מבעלי הקרקעות בתחום התוכנית המתארית.

כזכור בתחילת החודש הועדה המחוזית לתכנון ובניה הפקידה להתנגדויות את תכנית רובע שדה דב במסגרתה אמורות להבנות כ-16 אלף יחידות דיור. התכנית המפורטת הראשונה מקודמת בימים אלה בותמ"ל.

לדברי עו"ד מרים דונין-שוב המייצגת מאות בעלי קרקעות פרטיים במתחם שדה דב, היושבים על עשרות דונמים במתחם, יוזמתה של רמ"י נועד לקדם את התארגנות בעלי הקרקע ביום שאחרי סגירתו המתוכננת של שדה התעופה במקום כ-1 ביולי. בכך מבקשת רמ"י להקדים "תרופה למ"כה", שכן במתחם זה כמו באחרים שהתכנן וזן שלהם אורך שנים רבות יש ריבוי בעלים. הן בעלים פרטיים והן בעלות של המדינה ושל הרשות המקומית ומכאן גם אינטרסים סותרים. דבר זה מעכב עוד יותר את הבניה במתחמים אלה.

לדבריה, גם במתחם פי גלילות וגם בצפון-מערב תל אביב, תוכנית 3700 - שם ניתן לבנות אלפי דירות, אישור התוכנית מתעכב בשל מאות התנגדויות שהגישו בעלי קרקעות פרטיים בטענות זכויותיהם נפגעו במסגרת התוכנית המפורטת לאיחוד ולחלוקה של המגרשים.

על פי המודעה שפירסמה רמ"י היא תהיה נכונה "לכבוד... הסכמות בין בעלי זכויות בקרע בתחום התכנית המתארית בנוגע לתכנית הנפורטת שבה יוקצו לכל אחד מהם זכויות, ככל שלא יהיה בה כדי