

הצעה לתיקון פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הסדרת זכויות למחזיקים בשכונת התקווה

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. אחרי סעיף 9.13 יבוא:

"9.14. (א) המועצה מאשרת את מתווה הסדרת זכויות המחזיקים בשכונת התקווה (להלן בסעיף זה - השכונה), המצויה בתחום המוניציפאלי שלי עיריית תל-אביב-יפו, המפורט בסעיף זה.

(ב) בסעיף זה -

"האזור" – הקרקע הכלולה בתוכניות, הכוללת את הגושים הבאים: 6135, 6979, 7069 חלקות שונות בשטח כולל של כ- 400 דונמים, בבעלות משותפת של רשות הפיתוח, מדינת ישראל ובעלים פרטיים.

"המדינה" - מדינת ישראל.

"העירייה" - עיריית תל-אביב-יפו.

"השכונה" - הקרקע המשתרעת מדרך ההגנה בצפון, דרך לח"י בר לב בדרום, רחוב משה דיין במזרח ונתיבי איילון במערב.

"התוכנית" או "התוכניות" - תוכניות רה פרצלציה אשר מכינה עיריית תל אביב-יפו בתחומי השכונה, שמספרן הינו: תא/מק 4763, 4968, 4765, 4692, 4691, 4764, 4766, 4901, 4902, 4899, 4900, 4903, 507-0450486 וכל תוכנית שתבוא במקומן.

"חברת שמשון" - חברת שמשון - חברה ליסוד שכונות בע"מ.

"מחזיקים מקוריים" - מחזיקים במקרקעין, יורשיהם או מי שרכש מהם את הזכויות, אשר יוכיחו רצף חזקה עד יום אישור הרה-פרצלציה.

(ג) מתווה הסדרת הזכויות למחזיקים בקרקע באזור, המצויה בבעלות מלאה של רשות הפיתוח או המדינה או בבעלותם המשותפת.

(1) עד קום המדינה - מחזיקים מקוריים אשר יוכיחו את רכישת הקרקע או החזקת הקרקע לפני קום המדינה תערכנה עמהם עסקות בעלות ללא תמורה בשטח החזקה המקורי בכפוף למגרשים המוגדרים בתוכנית, ובהתאם לכללי הביצוע לגבי רכישת שטחי השלמה ופינויים כפי שייקבעו על ידי הרשות.

(2) מקום המדינה עד שנת 1971 - מחזיקים מקוריים אשר רכשו את הקרקע מידי חברת שמשון או נכללים ברישומים של חברת שמשון, תערכנה עמהם עסקות חכירה מהוונות ליחידת דיור אחת בגודל 160 מ"ר או בהתאם לתוכנית, הנמוך מביניהם, לתקופת חכירה של 49 שנים בתשלום בשיעור של 12.5% מערך הקרקע. בעד שטחי בנייה נוספים, ישולמו דמי היתר בהתאם לנהלי והחלטות הרשות, בשיעור 31% מערך הקרקע במועד הסדרת הזכויות.

(3) בין השנים 1972 - 1990 - מחזיקים מקוריים אשר רכשו את הקרקע מידי חברת שמשון או נכללים ברישומים של חברת שמשון, תערכנה עמהם עסקות חכירה מהוונות בהתאם למלוא זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית או בהתאם להיתר בנייה מאושר, הגבוה מבין השניים, לתקופת חכירה של 49 שנים בתשלום בשיעור של 31% מערך הקרקע.

(4) בין השנים 1991 - 2000 - מחזיקים מקוריים אשר עלה בידם להוכיח חזקה בשנים אלה תערכנה עמהם עסקות חכירה מהוונות לזכויות הבנייה בהתאם לתוכנית או בהתאם לתוכנית הבנייה, הגבוהות מבין השניים, לתקופה של 49 שנים בתשלום בשיעור של 91% מערך הקרקע.

(5) משנת 2000 ואילך - תפעל הרשות לפינויים מן הקרקע.

(ד) במקרים ובהם במסגרת תוכנית, תיווצר מושעא בחלקות החדשות בין רשות הפיתוח והמדינה לבין הפרטיים באופן שחלקן של המדינה ורשות הפיתוח הוא פחות מ- 50% מזכויות הבעלות בקרקע, תתאפשר לבעלים הפרטיים רכישת זכות הבעלות של חלקי רשות הפיתוח והמדינה בהתאם לתקנות הקבועות בחוק חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן - התקנות הקבועות בחוק), ובהתאם לחלוקה המפורטת בפסקאות (1) עד (4):

(1) עד קום המדינה - מחזיקים מקוריים אשר יוכיחו את הרכישה או החזקת הקרקע לפני קום המדינה תערכנה עמהם עסקות בעלות ללא תמורה בשטח החזקה המקורי כפי שיוכח.

(2) מקום המדינה עד שנת 1971 - מחזיקים מקוריים אשר רכשו מידי חברת שמשון או נכללים ברישומים של חברת שמשון, תערכנה עמהם עסקות בעלות בשיעור תשלום של 17% מערך הקרקע.

(3) בין השנים 1972 - 1990 - מחזיקים מקוריים אשר רכשו מידי חברת שמשון או נכללים ברישומים של חברת שמשון תערכנה עמהם עסקות בעלות בשיעור תשלום של 35.5% מערך הקרקע.

(4) החל משנת 1991 - מחזיקים מקוריים עמהם תערכנה עסקות בעלות בתשלום של 100% מערך הקרקע.

(ה) הנהלת רשות מוסמכת לקבוע את כללי ביצוע של ההחלטה ובכלל זה את האישורים הנדרשים להוכחת חזקה, תיאום התוכניות מול העירייה וכיוצא בזה. כמו כן, בהתאם לשיקול דעתה של הרשות ובכפוף לתקנות הקבועות בחוק, תתאפשר רכישת זכות הבעלות בהתאם לאמור בסעיף 2(ד), גם במקרים בהם חלקן של המדינה ורשות הפיתוח עולה על 50% מזכויות הבעלות בקרקע.

(ו) הליך ההסדרה יבוצע רק לאחר כניסתה לתוקף של תוכנית הרה-פרצלציה. ההסדרה תבוצע בהתאם לשומה מעודכנת למועד עריכת העסקה ותוקפה יהיה בהתאם למפורט בסימן א' לפרק משנה 4.20 לעניין תוקף שומה, כאשר מתווה ההסדרה יעמוד בתוקף מיום השלמת הרה-פרצלציה.

(ז) באותם מקרים בהן תערכנה עסקאות חכירה, תנהג הרשות בחוכרים אלו בהתאם להחלטות המועצה אשר תהיינה תקפות באותה העת.

(ח) מימוש הליך ההסדרה מותנה בסילוק הליכים משפטיים, אם קיימים, בנוגע לקרקע נשוא הליך ההסדרה.

(ט) המועצה מסמיכה את הנהלת הרשות להחיל את ההסדר נשוא סעיף זה על חטיבת הקרקע במערב השכונה, המיועדת לתכנון עתידי בשטח של כ- 140 דונמים.

(י) תוקף ההחלטה - 5 שנים מיום השלמת הרה-פרצלציה בכל תוכנית."

3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

שכונת התקווה נוסדה בתחילת שנות ה-30 של המאה הקודמת על ידי עובדי העירייה יוצאי עדות המזרח, ביוזמתם ובמימונם של יהושע ליכטר, שמעון מליחי וגרשון שץ אשר היו שותפים יחד בחברת שמשון, אשר קנתה קרקעות מיושבי הכפר הערבי סלמה הסמוך והעמידה אותם לחכירה.

מדובר בקרקע המצויה בבעלות משותפת של רשות הפיתוח, מדינת ישראל ובעלים פרטיים. הקרקע מוחזקת על ידי מחזיקים רבים אשר מחזיקים בה עשרות שנים, חלקם בעקבות התקשרויות עם חברת שמשון. רבים מהם מחזיקים בין היתר גם בקרקע המצויה בבעלות רשות הפיתוח ומדינת ישראל ללא הסדרה חוזית במשך עשרות שנים.

בניגוד לשכונות סמוכות, שכונת התקווה נבנתה באופן מסודר, ועיקר הקרקע היא פרטית, כאשר שכונות כדוגמת כפר שלם, עזרא והארגזים המקיפות אותה הן בבעלות מקורית מלאה של רשות הפיתוח והמחזיקים שלא כדין ידועים ומוכרים. חרף החזקה רבת השנים בשכונת התקווה והעובדה כי הייתה בה פעילות יהודית ניכרת עוד לפני קום המדינה, לאור רכישות שנעשו בה והעובדה כי המחזיקים שילמו בעת העברת זכויות לחברת שמשון, הקרקע לא טופלה על ידי הרשות במשך השנים ולא הוסדרה.

במצב עניינים זה, המשך המצב הקיים מוביל לקיפאון משמעותי בפעילות הכלכלית בשכונה. הפיתוח המגיע לכל חלקי דרום תל-אביב ויפו פוסח כמעט לחלוטין על שכונת התקווה, בהיעדר ודאות קניינית. הבעלות הפרטית הרחבה מייצרת קושי משמעותי לרשות לבצע פעולות פינני ואכיפה.

ההסדר המוצע שלפנינו הוא הסדר מדורג, אשר מצד אחד לוקח בחשבון את תקופת החזקה בקרקע ומצד שני כפוף להוכחת החזקה בקרקע באמצעות מסמכים ואישורים. ההסדר המוצע מבחין בין מי שמחזיק בקרקע לפני קום המדינה ובין מי שמחזיק בה לאחריה, לפי מדרג השנים כמפורט בהצעה, ושיעורי התשלום הם כמובן בהלימה בהתאם לכך.

בימים אלה מובילות העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה מהלך תכנוני קהילתי וחברתי משמעותי בהיקף של כ-50,000,000 שקלים חדשים, אשר מטרתו היא הסדרת הזכויות בקרקע ורישום המגרשים. במסגרת המהלך מוביל אגף התכנון כ-12 תוכניות, המתפרשות על רוב השכונה בשטח של כ-400 דונמים, באמצעות 3 חברות ניהול, 6 משרדי אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצי שיתוף ציבור ומגוון גורמי עירייה - קהילה ורווחה. יוער, כי מדובר בתוכניות רה-פרצלציה בלבד ולא בתוכניות משביחות, במטרה לעודד התחדשות עירונית - וזאת באמצעות יצירת ודאות קניינית ביחס לכל חלקה וחלקה ופירוק חלקות במושעא אשר גודלן הוא עשרות דונמים. במסגרת תוכניות הרה פרצלציה השטח שבבעלות רשות הפיתוח והמדינה במצטבר, הוא בשיעור של כ-10% מכלל שטח התוכניות.

במסגרת הליכי התכנון מבוצעת עבודת איתור בעלי הזכויות, לרבות שיתוף פעולה עם גורמי רישום בעלויות במשרד המשפטים, לשכת רישום המקרקעין, נכסי נפקדים, פרטיים, העירייה והרשות. כמו כן, מתבצעים באופן תדיר מפגשים עם תושבים לטובת דיוק איתור בעלי הזכויות, סיוע באיתור בעלויות, וכל זאת לטובת הידוק ודיוק מסמכי התוכניות אשר עתידות לדון ולהתאשר במוסדות התכנון.

תוכניות רה-פרצלציה אלה אשר עיקרן כאמור הוא הסדרת הבעלויות, מבוצעות מכוח תוכנית המתאר העירונית ואינן כוללות תוספת זכויות בנייה מעבר לאלה המוקנות בתוכנית תא/2215 - שיקום שכונת התקווה, המאושרת משנת 1992 וזאת על מנת לשמור על אופי ומרקם השכונה כפי שהוא כיום. יוער, כי בשלב זה, לא צפויה הגדלה של זכויות הבנייה לכלל השכונה, וככל וכן תהיה, יהא זה בצורה נקודתית במקומות אסטרטגיים פינתיים וכיוצא בזה, אשר יימצא לנכון להגדילם, והכל בסמכות הוועדה מחוזית לתכנון ובנייה.

בדיונים עם העירייה סוכם כי בחלקות אשר בהן קיימת בעלות מעורבת, תפעל העירייה, ככל הניתן, לריכוז זכויות הבעלות של רשות הפיתוח והמדינה במגרשים פנויים, ואם הדבר לא יתאפשר, זכויות רשות הפיתוח והמדינה

יחולקו וישולבו ראשית במגרשים בהם שטח התפיסה היחסי עולה על שיעור ההחזקה היחסי של המחזיק הרשום במושעא, ואם תמוצה אפשרות זו באופן יחסי בחלקות המצויות בבעלות פרטית, יצטרכו המחזיקים לרכוש מן הרשות את החלק היחסי ולשלם בעד כל תוספת בנייה.

במסגרת דיונים עם העירייה סוכם כי העירייה תקדם הליך רה-פרצלציה גם ביחס לחלקה 139 המצויה בבעלות מלאה של רשות הפיתוח, והרשות תקדם במקביל מתווה הסדרה למחזיקים בחלקה זו.

עוד יוער כי, עיריית תל-אביב-יפו החלה בקידום כלל תוכניות הרה-פרצלציה. שאלת בעלות הרשות או חברת שמשון עולה בהד משמעותי מן התושבים. ללא עמדה ברורה של הרשות ישנה היתכנות נמוכה לקידום התוכניות.

מתווה התשלומים המוצע כאמור הוא תולדה של רצף החזקה בקרקע. תשלום בשיעור של 12.5% מורכב מ- 5.5% בעד חידוש החכירה לתקופה החדשה + 7% דח"ש בעד 7 שנים אחרונות. תשלום בשיעור של 17% מורכב מ- 5.5%

בעד חידוש החכירה לתקופה החדשה + 7% דח"ש בעד 7 שנים אחרונות + 4.5% המהווים את שיעור התשלום המינימלי לרכישת בעלות. תשלום בשיעור של 35.5% מורכב מ- 31% דמי היתר מהוונים + 4.5% המהווים את שיעור התשלום המינימלי לרכישת הבעלות.

השפעה תקציבית