

הצעה לתיקון פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מתווה הסדרה לשכונת ס"ח ס"א

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 9.12 יבוא:

"9.13. (א) בסעיף זה -

"המועד הקובע" – המועד הקובע לצורך מתן פטור ממכרז לרכישת המגרש עליו בנוי המבנה המוחזק הוא
31.12.1999 ;

"השכונה" - הקרקע התחומה בקו כחול בתשריט שבתוספת הראשונה לסעיף זה ;

"הקרקע" - מקרקעי ישראל הנכללים בתשריט שבתוספת הראשונה לסעיף זה ;

"ועדת הסדרה" - ועדה המורכבת מיושב ראש - מנהל מרחב מרכז ברשות או מי מטעמו, חשב הרשות או מי מטעמו, ראש עיריית לוד או מי מטעמו, נציג הותמ"ל, נציג אגף התקציבים במשרד האוצר, נציג משרד הבינוי והשיכון.

"זכאי" - מחזיק המתגורר בנכס מזכה ברצף מהמועד הקובע ועד למועד ההסדר ואינו בעל זכות חכירה או בעלות בקרקע אחרת ;

"מגרש" - כהגדרתו בתמ"ל 1095, בגרסתה הסופית והמאושרת ;

"מועד ההסדר" - מועד אישור העסקה ;

"נכס מזכה" - מבנה המשמש למגורים בלבד שהוקם בשכונה בטרם המועד הקובע ומצוי בקרקע עד מועד ההסדר.

(ב) לאור החלטות הממשלה אשר התקבלו בנושא, החלטה מספר 4140 מיום 30.8.2018 והחלטה מספר 4274 מיום 15.11.2018, ובהמשך לאמור בסעיף 9.3, מאשרת המועצה את מתווה ההסדרה לשכונת ס"ח ס"א (להלן - השכונה) המצויה בתחום המוניציפלי של עיריית לוד.

(ג) לצורך בחינת הזכאות של המחזיקים בשכונה, ובכלל זאת בחינת נכס מזכה, תוקם ועדת הסדרה אשר בהתאם להחלטתה ניתן יהיה להקצות לזכאי מגרש עליו בנוי נכס מזכה בתנאי חכירה בפטור ממכרז ובתנאי תשלום שיפורטו בסעיף קטן (ו).

(ד) אופן עבודת ועדת ההסדרה, הקמת מנהלת יישום מטעמה ותקציבה ייקבעו על ידי הנהלת הרשות בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר.

(ה) התנאים המוקדמים להקצאת מגרש בפטור ממכרז עליו בנוי נכס מזכה יהיו כמפורט בפסקאות (1) עד (4):

(1) הנכס המזכה נבנה עד למועד הקובע;

(2) הנכס המזכה בנוי על מגרש תכנוני או ניתן להתאימו למגרש תכנוני;

(3) הקצאת המגרש תותנה ברכישת מלוא זכויות הבנייה במגרש;

(4) המחזיק יחזיר לרשות את השטחים המוחזקים על ידו או על ידי מי מטעמו מחוץ לתחומי המגרש, כשהם פנויים וריקים מכל אדם, מבנה או חפץ.

(ו) תנאי התשלום בפטור ממכרז יהיו כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) זכאי שהוא דייר מוגן או מי שמתגורר בנכס מזכה אשר נבנה עד שנת 1969 ומצוי בקרקע עד היום - יינתן לו פטור מלא מתשלום ליחידת דיור אחת ויתר זכויות הבנייה במגרש יוקצו בתמורה לתשלום בשיעור 91%;

(2) זכאי שמחזיק בנכס מזכה שהוקם משנת 1970 עד שנת 1990 - תשלום בשיעור 31% בעד יחידת דיור אחת ותשלום בשיעור 91% בעד יתרת זכויות הבנייה;

(3) זכאי שמחזיק בנכס מזכה שהוקם משנת 1991 - עד למועד הקובע - תשלום בשיעור 91% עבור מלוא זכויות הבנייה במגרש.

(ז) בחינת הזכאות על ידי ועדת ההסדרה תיעשה בהתאם לתבחינים המפורטים בפסקאות (1) עד (6):

(1) הנכס המזכה מופיע בפענוח תצ"א לשנה הרלבנטית וקיים במועד ההסדר;

(2) תצהיר שכנים מאומת על ידי עו"ד לעניין רצף החזקה;

(3) בדיקת תמצית מרשם התושבים ;

(4) מסמכים המעידים על תשלומי מיסים עירוניים, גופים ממשלתיים, מים וחשמל ;

(5) אישור מטעם העירייה המאשר מגורים בנכס המזכה, תקופתה וזהותו של המתגורר בנכס המזכה ;

(6) כתב שיפוי והתחייבות על העדר תביעות, חתומים על ידי המחזיק.

(ח) ועדת ההסדרה רשאית לבקש כל מסמך או מידע הדרוש לצורך קביעת הזכאות של המחזיק או לוותר על חלק מהמסמכים המפורטים בסעיף קטן (ז), אם אינם בשליטת המחזיק או שלא ניתן להשיגם מידי כל גורם אחר.

(ט) הקצאת המגרש כפופה לפינוי כל שטח נוסף, שאינו חלק מהמגרש בו בנוי הנכס המזכה, המוחזק על ידי המחזיק או מי מטעמו, מכל אדם וחפץ, במועד אשר ייקבע לכך על ידי ועדת ההסדרה ובהתאם לתנאים אשר ייקבעו על ידה. מועדי התשלום בעד ההקצאה ותנאים נוספים אם יהיה צורך בהם, ייקבעו על ידי ועדת ההסדרה.

(י) זכאים להקצאת מגרש בפטור ממכרז יוכלו לקבל תמריץ מיוחד לפי התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) זכאים המחזיקים בשני נכסים מזכים אשר יבקשו לרכוש במשותף מגרש מגורים אחד, של נכס מזכה של אחד מהם, יקבלו הנחה כוללת ברכישת יתר זכויות הבנייה במגרש בשיעור של 40%, דהיינו - תשלום יתר הזכויות במגרש בשיעור 51% במקום 91%. שיעור התמורה עבור יחידת דיוור אחת עבור כל מחזיק ייקבע בהתאם לאמור בסעיף קטן (ו) ;

(2) הנחה המפורטת בפסקה (1) כפופה לפינוי המגרש המוחזק על ידי הזכאי המפנה, מכל חפץ או אדם, ויתור על כל טענה או תביעה ומסירת החזקה לרשות במועד שייקבע לכך. הרשות תישא בעלות הפינוי וההריסה של המגרש בהתאם למחירונים אשר ברשותה.

(יא) זכאים אשר לא יהיה ניתן להקצות להם את המגרש עליו בנוי הנכס המזכה בשל ייעודו של המגרש והיותו של המבנה מיועד להריסה או בשל כל סיבה שהיא, יוכלו לרכוש במשותף מגרש מגורים לפי המתווה המפורט בסעיף קטן (י) ואם יבחרו בכך, יקבלו הזכאים השותפים באותו מגרש הנחה נוספת מהתשלום האמור בשיעור של 10%.

(יב) ועדת ההסדרה מוסמכת לקבוע אמות מידה וכללים ליישום המפורט בסעיף זה ובכלל זאת לוחות זמנים לביצוע.

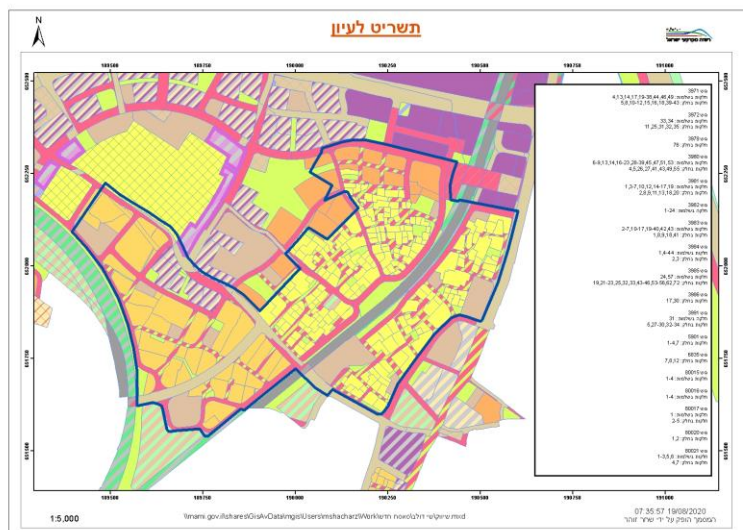
(יג) הקצאת המגרשים תהיה בכפוף לאישור הנדרש על פי סעיף 2ה לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ד-1960.

(יד) נגד מחזיקים לאחר המועד הקובע או נגד מחזיקים אשר לא יגיעו להסכמה לפי המתווה המוצע בסעיף ובהתאם לתנאים שייקבעו על ידי ועדת ההסדרה, יוגשו תביעות פינוי הכוללת תשלום דמי שימוש.

(טו) הרשות תפעל למימוש פסקי דין לפינוי והריסה בשכונה.

(טז) ועדת ההסדרה או ועדה מטעמה מוסמכת להגיע להסכמים לפינוי עם המחזיקים האמורים בסעיף קטן (יג) בטרם נקיטת הליכים משפטיים.

תוספת ראשונה לסעיף 9.13 - תשריט הקרקע



דברי הסבר

שכונת ס"ח ס"א (להלן - השכונה) מצויה בתחום המוניציפאלי של עיריית לוד סמוך לקו מסילת הרכבת. החלטות ממשלה אשר התקבלו בנושא פיתוח כלכלי וחברתי של העיר לוד התייחסו, בין השאר, לצורך בפיתוח תכנוני והסדרה תכנונית של הבנייה בעיר. בהחלטת ממשלה מספר 4140 אשר קבלה תוקף ביום 30.8.2018, נקבע לגבי השכונה - "גורמי המקצוע הרלוונטיים במשרד האוצר, במנהל התכנון, במשרד הבינוי והשיכון וברשות מקרקעי ישראל, בהתייעצות עם היועץ המשפטי לממשלה, יבחנו, בין היתר, פתרונות תכנוניים בנוגע לשטח שמדרום לתחום ההכרזה, ובכלל זה יבחנו את אפשרות הוספת שטח זה לשטח ההכרזה. המלצות הגורמים המקצועיים בעניין זה יוגשו ליושב ראש מטה הדיור. ככל שיומלץ להוסיף לשטח ההכרזה את השטח שמדרום להכרזה, תהיה מותנית הוספה זו בקבלת החלטה של קבינט הדיור על תיקון שטח ההכרזה." בהחלטת ההכרזה המתוקנת על המתחם כמתחם מועדף לדיור מיום 15.11.2018, החלטת ממשלה מספר 4274, תוקנה ההכרזה, כך שהשכונה תיכלל בה והוועדה הנחתה את יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל להביא פתרון אפשרי להסדרה כוללת של החזקה בשכונה. לאור החלטות הממשלה שהתקבלו בעניין השכונה והצורך בקביעת הסדר קנייני בטרם תערך הסדרה תכנונית של השכונה, נערכו מספר ישיבות עם גורמי ממשלה שונים ועיריית לוד, במטרה להציע מתווה הסדרה קנייני אשר יאושר על ידי הגורמים הרלבנטיים.

נציגי משרדי הממשלה השונים ונציגים מעיריית לוד, אשר השתתפו בדיונים, הציגו את החשיבות האסטרטגית של תמל/1095 לעיר לוד, ותרומתה למאמצי הממשלה להרחיב את היצע הדיור במרכז הארץ וכן את התועלות הכלכליות שינבעו מהסדרת השכונות, ובכלל זה, שיווק של כ-900 יחידות דיור בשכונה ובמעטפת, חיזוק היכולת לשווק מתחמים נוספים סביב השכונה, עליית ערכי קרקע באזור בשל פיתוח תשתיות ומוסדות ציבור וחיזוק האכיפה בשכונות. כמו כן, תאפשר התוכנית הכוללת הקמת רובע עירוני מעורב שימושים, מגוון, עשיר בפעילות ואינטנסיבי המשלב מגורים בהיקף של 6,777 יחידות דיור ואזור תעסוקה, מסחר ומלונאות בהיקף של כ-2.1 מיליון מ"ר.

ביום 13.11.2019 התקבלה החלטת מועצה, סעיף 9.3 לקובץ החלטות המועצה, לפיה יוקם צוות לגיבוש מתווה קנייני אשר יכלול עקרונות להסדרה בזיקה למועד ההחזקה, תמריץ לציפוף הבינוי התכנסות למגרשים ונקיטת הליכים משפטיים נגד מחזיקים שלא כדין כפי שייקבע במתווה. בהתאם לאמור התקיימו מספר ישיבות נוספות וישיבה אשר התקיימה אצל המשנה ליועמ"ש לממשלה, בה הוצע מתווה ההסדרה. המתווה המוצע הוא ייחודי לתושבי השכונה, לאור החלטות הממשלה אשר התקבלו בנושא והמאפיינים הייחודיים של השכונה. בנוסף ידוע לנו כי ישנו גרעין דיירות מוגנת אשר התיישב בשכונה משנות החמישים ואילך ונוהל על ידי עמידר.

השפעה תקציבית

במסגרת קידום התוכנית עלתה דרישה כי, השכונה תהווה חלק מתמל/1095. לאור סטאטוס המחזיקים בשכונה, מוצע במתווה לתת הנחה בתשלום עבור הקרקע בעד רכישת הזכויות בפטור ממכרז ולתת הנחה נוספת למי שיבחרו להתכנס למספר מצומצם של מגרשים, על מנת לשחרר קרקעות לשיווק. התכנון המוצע יוצר כ-2,000 יחידות דיור אשר נאמדת בכ-100 מיליון שקלים חדשים, כולל היחידות המוקצות בפטור ממכרז לפי המתווה.

בנוסף, התוכנית בכללותה כוללת הקמת רובע עירוני בהיקף של 6,700 יחידות דיור וכ-2.1 מיליון מ"ר עיקרי תעסוקה.

מעבר לכך ישנם יתרונות חברתיים וכלכליים בפיתוח והסדרת השכונה.