

עיריית תל אביב מציעה לרכוש זכויות בבניינים לשימור

העירייה החלה לקדם את ההצעה להגדלת היצע הדירות בעיר, באמצעות ניווד זכויות בנייה ממבנים לשימור לפרויקטים חדשים? מציעה באמצעות קרן הסכמי השימור לקנות את זכויות הבנייה העודפות שיש למבנים לשימור "בהגבלות מחמירות", ולשלם לבעליהם את שוויין שלומית צור 28/2/16

שנתיים לאחר שקרן הסכמי השימור של עיריית תל אביב החלה לקדם את ההצעה להגדלת היצע הדירות בעיר, באמצעות ניווד זכויות בנייה ממבנים לשימור לפרויקטים חדשים, מציעה העירייה באמצעות קרן הסכמי השימור לקנות את זכויות הבנייה העודפות שיש למבנים לשימור "בהגבלות מחמירות", ולשלם לבעליהם את שוויין. במקביל תנייד הקרן את הזכויות שרכשה לפרויקטים אחרים בעיר, שבהם היזמים מעוניינים לרכוש עוד זכויות בנייה.

על פי הפרסומים באתר עיריית ת"א, הגשת מועמדות לקידום תהליך לתוספת זכויות בנייה למגרש באמצעות מנגנון קרן הסכמי השימור, תיעשה עד יום שלישי השבוע, ה-1 במאוס. זאת, באמצעות ה"טופס להגשת מועמדות לקידום תהליך תוספת זכויות ב"מגרש מקבל".

בעיריית תל אביב הבהירו כי "בהתאם למנגנון הקבוע בתוכנית השימור מקדמת עיריית תל אביב-יפו הליכים לתוספת זכויות להגדלת היצע הדירות בכל חלקי העיר. קרן הסכמי השימור הינה קרן סיוע עירונית לבעלי מבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תוכנית השימור".

לדברי עו"ד צבי שוב, המייצג בעלי בניינים לשימור בתל אביב, "באמצעות הכספים שיתקבלו ממכירת הזכויות, שימור המבנים יבוצע ויושלם, דבר אשר, כפי הנראה, לא היה מתרחש, אילו לא התערבה הקרן ורכשה את הזכויות בעצמה. העובדה שהעירייה זקוקה לקרן השימור מהווה הוכחה לכך כי התוכנית אינה עובדת כמו שצריך ודרושה מעורבות של הרשות. אם המנגנון של הקניית זכויות נוספות כפיצוי בגין השימור היה מושלם, הרי שבעלי זכויות היו מצליחים למכור ולנייד בעצמם ולהכין תוכניות. בפועל, זה לא תמיד עובד ומדובר בהליך מורכב ותלוי בתנאים.

"מדובר בתוכנית שלגבי חלק מהנכסים יצרה פגיעה משמעותית של הגבלות, שאולי הינה חשובה תכנית אבל פוגעת פגיעה ניכרת בבעלי הנכסים, שבגינה יש לפצות. במהלך הזה העירייה הפכה למעשה לסוחרת, כאשר היא מנהלת הליכים שאינם רגילים לעירייה. בכל מקרה, מעניין לראות אם המנגנון יתרחב גם לערים אחרות. למשל, רמת גן יכולה להיות הבאה בתור כאשר תוכנית השימור שלה הופקדה לפני ימים אחדים".

כזכור, תכנית השימור שיזמה עיריית תל אביב ואושרה בשנת 2008 הכילה כ-1,000 מבנים לשימור בדרגות ובסוגים שונים ברחבי העיר. בעקבות אישור התוכנית הוגשו בשנת 2011 תביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בהיקף כולל של כמיליארד שקל, שנדחו על ידי הוועדה המקומית ובגין הוגשו עררים לוועדת ערר מחוז תל אביב. בעוד בעלי הנכסים טענו כי השימור פוגע בערך הנכסים ומבטל זכויות בנייה שלא מומשו, הוועדה המקומית טענה כי השימור ממתג את הנכסים ומעלה את ערכם, ועל כן אף הוציאה לחלק מבעלי הנכסים שביקשו למכור את הנכסים או לבנות עליהם, דרישות להיטל השבחה בגין עליית ערך הנכסים.

ההכרעה בסוגיה האם שימור הנכסים מעלה או מוריד מערכם, הגיעה לשולחנם של שמאים מכריעים שגם ביניהם הדעות חלוקות. הסוגיה הועברה להכרעתה של ועדת הערר, אולם עקב חילופי יו"ר ועדות הערר נעצר הברור למשך שנים אחדות, והנושא מתחיל להתברר בימים אלה מחדש בפני יו"ר הוועדה החדש, עו"ד בני זלמנוביץ.