

תב"ע גני הדר, סיכום מפגש תושבים בנושא תביעת האפוטרופוס הכללי

תאריך 20.02.22, מועדון קהילתי גני הדר

1. משתתפים:

מטעם המועצה:

גב' רותם ידלין, ראשת מועצה אזורית גזר
עמית קפוזח, מהנדס מועצה אזורית גזר
עו"ד עדי הדר, יועמ"ש לוועדה המקומית גזר

מטעם הישוב וועד מקומי וועד אגודה

מר אורי גולן, יו"ר וועד האגודה גני הדר
בועז קולונדר, יו"ר וועד מקומי גני הדר
בת חן רון תדמור

מטעם צוות התכנון

אדר' גיו (יוסף) אבקסיס, משרד י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים
אדר' רונית אבקסיס, משרד י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים

מטעם צוות שיתוף הציבור:

ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור
קארין דניאל, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו

2. רקע למפגש:

מועצה אזורית גזר מקדמת בימים אלה תכנית מתאר מפורטת לישוב גני הדר כמענה לצרכי הפיתוח של הישוב לשנת היעד 2040 ומעבר לה. התוכנית נועדה ליצור מסגרת וכיוונים לפיתוח הישוב והתחדשותו בעשורים הקרובים.

במפגש שיתוף הציבור לבירור צרכים ועמדות של התושבים שהתקיים בתאריך 10/11/21, עלתה בקשה מצד חלק מהמשתתפים להרחיב בנוגע לתביעת האפוטרופוס הכללי של מדינת ישראל והשלכותיה על קידום התכנית המפורטת. לבקשת התושבים, המפגש נערך בנוכחות ראשת המועצה, גב' רותם ידלין והיועץ המשפטי לוועדה המקומית לתכנון ובניה, עו"ד עדי הדר.

3. דברי פתיחה

ראשת המועצה, גב' רותם ידלין

מבחינת המועצה, אירוע זה מאוד משמח, מכיוון שעד היום תהליך הכנת תכנית מתאר לישוב גני הדר היה במבוי סתום וסבוך בתביעות רבות, משום כך המועצה החליטה לסייע בנושא. מבחינתנו מדובר בתהליך שהוא win win win: עבור התושבים, עבור המועצה ועבור הישוב.

יועמ"ש הוועדה המקומית עו"ד עדי הדר, משרד שרקון, בן-עמי, אשר ושות'

אנו מלווים את הוועדה המקומית גזר מזה כעשור, כך שכל הפרטים מוכרים לנו היטב. בזמן זה נכחנו לדעת שיש הליכים משפטיים רבים הנוגעים לישוב גני הדר, רבים באופן יחסי לישוב בסדר גודל זה, ישוב שהרקע הקנייני שלו די ייחודי. רוב ההליכים נוגעים לסוגיות הקנייניות והתכנוניות של היישוב עוד משנות ה-20 של המאה הקודמת, כאשר ב-3 העשורים האחרונים קיימים הרבה הליכים באופן יחסי לישוב. התוכניות של הישוב קובעת שהקרקות הציבוריות יירשמו על שם הרשות המקומית, חלקן כבר נרשמו וחלקן מיועדות לרישום או פורסמו הודעות

הפקעה. מאחר שקרקעות אלו אמורות להירשם על שם המועצה, רשאי בעל הקרקע להגיש תביעה, ובשעתו בית המשפט העליון בפרשת ארידור קבע הלכה כללית שיש לו חלון זמן של 3 שנים להגיש את התביעות. זה על קצה המזלג הרקע להגשת תביעות לפיצויי הפקעה מטעם האפוטרופוס הכללי כנגד גזר, לאחר שהאפוטרופוס קיבל צו מביהמ"ש המחוזי לניהול קרקעותיה של גן הדר קואורפריישן.

ואכן, הוגשו שתי תביעות כנגד הוועדה המקומית גזר מטעם האפוטרופוס הכללי מטפל בתביעות אלו. התביעות, אם יתקבלו בסופו של יום יחייבו את הוועדה המקומית לשלם פיצויי הפקעה לבעל הזכות בקרקע אשר נכון להיום הוא האפוטרופוס הכללי של מדינת ישראל.

בתיק התקיימו דיונים ובוצעו הליכי גילוי מסמכים. לאחר שבדקנו לעומק בסיוע המידע שקיים בוועדה המקומית ובהליכים משפטיים שמתנהלים ומידע שהתקבל מבעלי עניין שונים, הצטבר מידע רב ממנו ניסינו להבין בין השאר למה התכוונו מייסדי גני הדר כשקבעו להקצות שטחים ציבוריים בישוב. שתי התביעות שהוגשו עומדות על כ20 מיליון שקל בקירוב. יש שומות נגדיות של הוועדה המקומית, אך היקף התביעות משקף את הסכום אליו חשופה הוועדה המקומית במידה והתביעות יתקבלו בסופו של יום – כאשר על פי חוק על הוועדה המקומית לשלם כספים אלה – בין אם בכסף ובין אם בזכויות בניה ככל שעורכים תכנית איזון והקצאה בסמכות הוועדה המחוזית.

בהינתן למצב המשפטי בתיק, הוחלט לערוך הסדר פשרה זמני עם האפוטרופוס: מתווה ההסכם הוא שבמקום פיצויים כספיים בהיקף שיקבע במסגרת הערכה שמאית, יוקצו לתובע זכויות בניה בכפוף לאישור תכנית בוועדה המחוזית. במענה לשאלה מדוע לא שותפו אנשי הישוב, אשיב שקודם כל התביעות הוגשו ע"י בעל הזכויות בקרקעות, שנקבע ע"י ביהמ"ש שהוא האפוטרופוס הכללי. הוא הגיש את התביעות כנגד הוועדה המקומית, והוועדה המקומית היא שזו שחשופה לתשלום הפיצויים והיא האמונה על מרחב התכנון במועצה.

טיטת ההסכם והרקע הוצגו בישיבות הוועדה המקומית והמועצה האזורית, וזו הדרך לאשר כאלה דברים – ברור שאין שום אפשרות מעשית לשלוח לכל התושבים הסכמים ולקבל מהם הערות וכו'. ההסכם אושר לבסוף ע"י המועצה, הכנ"ר ובית המשפט, במידה ויהיה פער מאוד גדול בשווי הזכויות בין השמאיות של הצדדים, תהיה בדיקה שמאית מכרעת ע"י שמאי שימונה ע"י יו"ר מועצת השמאים.

ומכאן שהאפוטרופוס יוכל לקבל זכויות בניה במסגרת תכנית במקום פיצויים כספיים שעלול להכביד מאוד על תקציב הרשות המקומית, ובמקביל הישוב זוכה לתכנית כוללת שממילא צריך לעשותה.

על פי דרישת הוועדה המחוזית וגם על פי בית המשפט העליון בפרשת הרמלין, יש להגיש תכנית כללית ליישובים במקום תכניות נקודתיות. הסיכוי שתאושר תכנית נקודתית – הוא לא גבוה, ומכיוון שממילא נחוץ מאוד להכין לגני הדר תכנית בשל הבעיות התכנוניות והרישומיות שעלו בתביעות החוזרות ונשנות במשך השנים, מנוצלת כאן הזדמנות פז לעשות סדר תכנוני וקנייני בגני הדר "אחת ולתמיד".

למיטב ידיעתי היה ניסיון לפני מספר שנים מצד הוועדה המקומית לגרום לישוב ליזום תכנית מסדירה בעצמו, אך זה לא צלח.

חשוב להגיד שההסכם קובע שאם התוכנית לא תאושר בתוך 48 חודשים נחזור לנקודת ההתחלה מבחינת התביעות המשפטיות. יש אפשרות בהסכם להאריך את התקופה.

ההסכם גם קובע שאם צו הניהול של האפוטרופוס יפקע כלומר אם יבוא בעל זכויות אחר במקום האפוטרופוס, אז הוא יכנס בנעליו.

ההסכם אושר על ידי הצדדים ובמועצה ועל ידי שני מותבים של בית המשפט המחוזי, ואנו מאמינים שמדובר בהסדר טוב ו-win win לכולם.

במידה ומישהו רוצה לעיין בהסכם או לקבל את כתבי הטענות בתביעות ניתן לפנות אליי למייל Adi.h@cbalaw.co.il בכתובת

שאלות ותשובות

ש: דונם בניה שווה בגני הדר כ3 מיליון שקל, לכן כשמדובר על 20 מיליון זה לא יותר מ6 דונם.
תשובה: ערך הקרקע הוא לא רק נגזרת של שטח מגרש, אלא גם שימושים ואחוזי בנייה. עם התקדמות התכנון נבין לאן לכוון זאת.

ש: מדוע אנחנו לא מעורבים בכל התהליך? למה לא משתפים אותנו מה קורה? למה אנחנו לא מעורבים?

תשובה: המועצה פועלת מול וועד היישוב הנבחר אשר היה מעודכן בכל התהליך, זו השיטה המוניציפאלית. לגבי התכנון של התכנית המפורטת, הליך שיתוף הציבור מתקיים לאורך כל התהליך.

ש: יש מגרש אחד של המועצה שהוא ציבורי, למה לא למכור אותו ולשנות ייעוד? למה מגרשים צריכים להיות ציבוריים?

ת: בתביעות נדרשו פיצויים עבור כעשרה מגרשים ציבוריים שונים ברחבי הישוב. מטרת ההסכם היא לשנות ייעוד של זכויות למגרש עם זכויות שערך גבוה יותר, ולהקצות אותן לאפורטפוס או למי שיכנס בנעליו כמו שהיועמ"ש ציין.

ש: הבעיות של האנשים הפרטיים הן חשובות מאוד ורציניות, אך אין לקשור בינן לבין הצרות של הכלל. גוף תכנוני צריך להסתכל ממעוף הציבור ובפרמטרים תכנוניים. בעיה זו נוצרה בגלל מחדל של המועצה האזורית בשנת 1985 שקבעה שצריך להפקיע ולא הפקיעה ולכן השנים עברו ונוצרו הבעיות. ב2017 לקראת המשפט הצגתי את כל המסמכים וזה לא קיבל התייחסות. התושבים לא היו חלק מהתהליך ולא חלק מהפשרה. הקרקעות האלו שייכות לנו ולדורות הבאים שלנו.

ת: הוראת הפקעה זו הוראה גנרית שקיימת הרבה שנים. זה לא קורה בדרך כלל ברוב המקומות. העניין השמאי כרגע לא רלוונטי וכשנקדם את התכנון נבין יותר על מה מדובר. אם היינו רוצים "לסתום פיות" לא היינו מנהלים תהליך שיתוף ציבור ולא היינו משקיעים בו ככ הרבה כמו שאנו עושים, והייתם יודעים על התכנית דרך הפרסום הרגיל שעושים כאשר מפרסמים תכנית להפקדה. כמובן כאשר התכנית הזו תפורסם להפקדה, יהיה אפשר להגיש התנגדויות כרגיל. לגבי התוכנית הכוללת, היא מציינת כמה יחידות ניתן להוסיף ליישוב גני הדר, על פי התכנית הכוללת למועצה אזורית גזר הסה"כ המירבי בכל התכנית יגע ל-266 יח"ד הנ"ל יכלול תוספת של 108 יח"ד בסה"כ ל-158 המאושרות בתכנית הקיימות.

ש: למה צריך תב"ע כדי לפתור את הבעיות הקיימות? ועוד דבר - הכביש מנקז אלינו את המים למה לא נתיבי ישראל פותרים את זה?

ת: תב"ע חדשה דרושה ליישוב גן הדר. חד משמעית. לא צריך את תביעות הפיצויים כדי להבין את זה, ואולי טוב שהתביעות האלה העבירו את היוזמה להכנת התכנית אל הוועדה המקומית.

לגבי ניקוז אין תוכנית ניקוז כללית ליישוב. אנחנו בהליכי תכנון ולא בהליכי ביצוע. פתרונות נקודתיים אפשר לפתור בוועדה המקומית ולא בוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית מסרבת להפקדת תוכניות מפורטות אלא רק יישוביות כמו שצוין. זה ממשיך לנושאי כבישים, ניקוז וכד'.

ש: היישוב בעד קידום תב"ע. מי שמייצג את האפורטופוס עובד על אחוזים וככל שיצליח להוציא בשם האפורטופוס זכויות הוא יפוצה טוב יותר מאחרים. המועצה צריכה לייצג את תקנת הציבור שהיא לייעד את השטחים האלו לייעוד שאליהם נועדו.

תשובה: המועצה המקומית פה עבור התושבים ומנסה לעזור להם בפיתוח הישוב ולממש את זכויותיהם. במידה ואין רצון לכך התושבים יוכלו לנהל את המאבק ברשות עצמם. מבחינת התב"ע - עוד לא התחילה המדידה, ברגע שיתחיל התהליך הסטטוטורי גם אז כמובן שיהיה שקוף ככל שניתן וזכויות התושבים ישמרו. התכנית הזו היא לטובת כולנו.

ש: מהו התאריך הקובע לחישוב הפיצויים?

ת: מועד פרסום הודעות 5 ו-7.

מר יאיר אהרונסון מבקש לסכם את המפגש:

אבקש שהמועצה תקדם את התב"ע מתוך העקרונות שלהלן:

1. הוועדה המקומית מחוייבת לשמר את השטחים הציבוריים של גני הדר
2. הוועדה המקומית מחוייבת להקטין את החובות כלפי גן הדר קואופריישן
3. התכנון של התב"ע צריך להתבסס רק על עקרונות תכנוניים ראשת המועצה ומהנדס המועצה מאמצים ומקבלים ברצון את העקרונות.

נרשם על ידי: קארין דניאל וענת ברקאי נבו