

התב"ע לשיוך ביגור אפשר וצריך אחרת

מצגת לאספת חברים

תמצית הבעיה – בקליפת אגוז

• שתי בעיות מרכזיות בתב"ע המוצעת:

1. קיבוע זכויות בנייה באופן אחיד ונוקשה ולא יעיל בתוך כל שכונה – **ההצעה לשנות "לזכויות צפות"**
2. הגבלת סך זכויות הבנייה בכל אחת מהשכונות הוותיקות ללא צורך – **ההצעה לאפשר זכויות נוספות שלא על חשבון שכונות ותיקות וניוד בין השכונות.**

התוצאה בפועל של הצעת הצוות

- דירת החבר היא נכס העיקרי לאחר השיוך.
- תיווצר פגיעה כפולה בדיירי השכונות הוותיקות (גם בכאלה שרוצים פחות וגם בכאלה שרוצים יותר).
- העמקת אי־השוויון בין שכונות ביגור.
- בהצעת הצוות כולם נפגעים:
 - אלה שרוצים פחות ממה שהוקצה.
 - וגם אלה שרוצים יותר ממה שהוקצה.

ניסיון לתהליך הסכמות

- לפני יותר משנה, בקשתי מהצוות להיפגש ביחד עם מהנדס ועדה מקומית (רן ברוקנר) – לא התקיים.
- רק הדיון באספה – הניעה דרך הסתיגויות - שתי פגישות עם צוות השיוך:
- ההבנה שאין אין מניעה משפטית לגבי הסתיגויות.
- ההתנגדות נובעת משיקולים שמאיים – לא עניינים.

מתברר שרעיונות אלטרנטיביים נדחו

- **מהנדס הוועדה המקומית** – כבר בתחילת הדרך, מניסיון בקיבוצים אחרים הציע "זכויות צפות" ותב"ע נקודתית שתוסיף זכויות.
- **עו"ד צורי לביא** – מומחה לקרקעות בהתיישבות הציע גם הוא הצעות דומות ללא תלות בהצעות המהנדס.
- **הצוות התעלם מהצעות האלטרנטיביות של מומחים.**

הסתייגות 1 – "זכויות צפות"

- קביעת ממוצע זכויות לכל שכונה עם טווח בחירה.
 - דוגמה א': שכונת הכביש ממוצע 180 מטר. טווח בין 200 מטר ל 160 מטר.
 - דוגמה ב': שכונת וותיקים (רובם של הדיירים ירצו 160 מטר). ממוצע 170 מטר טווח 200 ל 160 מטר.
- חשוב - לאפשר הוראה בתב"ע שתאפשר ניוד זכויות בין השכונות. דבר שיאפשר ניוד בשיטת "זכויות צפות" ובתוכן פנימה. מאפשר, הקצאה אופטימלית לכל החברים.

ההיגיון בתהליך

אם הקצאה בגושים עדיפה, על
הקצאה שווה (גישת הצוות).

בהתאמה הקצאה במגרשים
פרטניים עדיפה על הקצאה בגושים
(הצוות מתנגד – לא לוגי).

ממילא "חלוקה ופרצלציה" תידרש
בשלב הבא. האם לא נכון, לבצע
זאת עכשיו ולחסוך עבודה בהמשך.

למה זה מייצר הקצאה אופטימלית?

צמצום אי־שוויון בין ותיקים לצעירים

משפר את מצב אלה שרוצים לשלם פחות
מהממוצע.

משפר מצבם שלא אלה שמוכנים לשלם יותר
ורוצים הקצאה מעל הממוצע.

בעצם כולם משפרים מצבם -הקצאה
אופטימלית של קרקע.

התייחסות לטענות שמאיות

אין מניעה להקטין זכויות עודפות
בשכונות חדשות. השמאי צריך
להתייחס לזכויות העדכניות שיקבעו
בתב"ע.

- דוגמא – שכונת הברכה. קיים 230 מטר, אין מניעה להקטין לממוצע 180 טווח 200 – 160 מטר. שמאי יצטרך לחשב לפי ממוצע 180.

במגרש משותף – יקבע לכל אחד
בהתאם לבחירה ולא לפי דייר
מקסימלי.

- בגלל הממוצע, סך הזכויות פחות מהמקסימום ולכן אין בסיס לטענה של חישוב מקסימלי.

הסתייגות 2 – יצירת "בנק זכויות"

- אין סיבה להקריב זכויות קיימות בשכונות הוותיקות.
- אפשר לייצר "בנק זכויות" נוסף על ידי תב"ע נקודתית לשכונה חדשה.
- אפשר לשנע בין גושים/שכונות על ידי קביעה כזאת בתב"ע.
- אפשר והסתייגות 1 תייתר הסתייגות 2 שהיא לגיבוי.

המסקנה לגבי איזונים

- לטפל בחוסר האיזון עכשיו
- לא לדחות פתרון לעתיד
- לא לשלם היום "במזומן" ולקוות לטוב מחר "בהקפה"

הסתכלות כלכלית נכונה

- זהו הנכס המרכזי של כל חבר.
- החלטות של מאות אלפי שקלים
- **המטרה: מקסימום שווי – לא מינימום עלות**

סיכום

- מדובר החלטה בלתי הפיכה.
- השפעה לדורות.
- הפליה בין שכונות – בפרט לוותיקים. לחינם וללא צורך.
- אפשר וצריך תב"ע גמישה שתהיה יעילה יותר וצודקת יותר היום ובעתיד.