



אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין



הערכות שווי, מדידות, יעוץ בנושאי תכנון ובניה ומיסוי נדל"ן:

איחוד וחלוקה, הפקעות, ירידת ערך, היטלי השבחה, מס שבח, ארנונה, אגרות בניה והיטלי פיתוח

אהוד המאירי,
שמאי מקרקעין

מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גלעד המאירי,
שמאי מקרקעין

מוסמך במשפטים (LL.M.)
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)
איכות סביבה (Dip.)

חיים כלפון,
שמאי מקרקעין

גיאוגרפיה (B.A.)

דוד כהן,
שמאי מקרקעין

כלכלה וניהול (B.A.)

מיכאל אקסלרוד,
שמאי מקרקעין

כלכלה וניהול (B.A.)

רועי חייבי,
שמאי מקרקעין

רו"ח שלי זיכלינסקי,
שמאית מקרקעין

מוסמכת במינהל עסקים (M.B.A.)
מנהל עסקים-חשבונאות ומימון (B.A.)

מיכאל סג"ל,
מנהל חטיבת מיסוי עירוני

מוסמך במשפטים (M.A.)
ניהול ושיווק טכנולוגיה (B.A.)

ג'מאל כתאני,
מנהל חטיבת הנדסה, מיפוי ומדידות

מהנדס ומודד מוסמך (B.Sc.)

מאמרים מקצועיים,

טיפים והדרכות

בנושא שינוי יעוד קרקע

מאת: גלעד המאירי, כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין מוסמך

הבהרה:

אין במידע שבמאמרים המתפרסמים בקובץ זה או בכל חלק ממנו כדי להוות ייעוץ משפטי או ייעוץ אחר או המלצה או חוות דעת מכל סוג שהוא. המחבר אינו נושא באחריות כלשהי בכל הקשור למאמר, תוכנו, נכונותו, אמיתותו, דיוקו, שלמותו, תאימותו, עדכנותו, משמעויותיו והשלכותיו. האחריות בעשיית שימוש במאמר או בכל חלק ממנו היא על המשתמש בלבד ועליו לקבל עצה מקצועית מגורם מוסמך לפני נקיטה בכל פעולה או מחדל המסתמכים על הנאמר במאמר.

פרסום זה וכל הכתוב בו מוגן בזכויות יוצרים ואין לעשות בו שימוש למטרות מסחריות וכדו' ללא אישור המחבר.

"מגדלי טויוטה", יגאל אלון 65,
תל אביב 67443

טל': 03-6243770

פקס: 03-6243660

hameiri@hameiri.com

www.e-hameiri.co.il



חפשו בפייסבוק:
אהוד המאירי ושות'



להרשמה חינם
למגזין מקצועי
סרוק את הקוד

או היכנס ל: goo.gl/067k2



כיצד ניתן למצות את המקסימום מתכנית בנין עיר חדשה

כחלק מהפעילות היזמית השוטפת, שלכם או של ועדות התכנון, נערכות תכניות בנין עיר חדשות על קרקעות שברשותכם. פעמים רבות, התב"ע כוללת מתחמים ל"איחוד וחלוקה מחדש".

במסגרת זו נערכת "טבלת הקצאות ואיזון", ע"י שמאי מקרקעין, בה נקבע שווי הקרקע שברשותכם ביחס לשאר הבעלים במתחם, וכתוצאה מכך נקבע אילו מגרשים יוקצו לכם בתכנית החדשה.

טבלת ההקצאות קובעת בפשטות, "כיצד תתחלק העוגה" בין כלל בעלי הקרקעות בתכנית.

לכן, קיימת חשיבות אדירה לאופן הכנת טבלאות ההקצאה, כך שתקבלו לידכם את המירב. אל תטעו לחשוב, שאם קיבלתם זכויות בניה בהיקף גדול מאוד לעומת המצב בעבר, אז יצאתם ברווח ראוי. זה לא תמיד נכון!








לפעמים, בעלי קרקע אחרים, או העירייה, מנצלים חוסר תשומת לב, ויכולים לקבל לידיהם שטחים נוספים על חשבונכם!

אל תקלו ראש בחשיבות הנושא, חוסר תשומת לב מראש בשלב הכנת התכנית יכול לגרור הפסד כספי ניכר - כל סטייה, אי דיוק של ערך מסויים או התעלמות מהיבט כלשהו, ע"י השמאי שמכין את טבלאות ההקצאה, משמעותם לעיתים הרבה מאוד כסף.

לפיכך, כדאי מאוד לבדוק את טבלאות ההקצאה בעת הכנתן, ובמידת הצורך לערער עליהן! בדיקה וערעור על טבלאות הקצאה הינו נושא מורכב המחייב התמחות, ידע מעמיק ונסיון רב - המשלב תחומי משפט, תכנון, כלכלה ושמאות.

שינוי משמעותי בטבלת ההקצאה ניתן להשיג רק בצורה מקצועית ורצינית, בסיוע שמאי מקרקעין מטעמכם, ולא ע"י "קשרים" בעירייה!

בשלב זה ננסה להפנות את תשומת לבכם למספר "תמרורי אזהרה", שאם אחד מהם מתקיים, חשוב מאוד לבדוק את טבלת ההקצאות באופן יסודי:

- כאשר קיים מספר רב של בעלי קרקע בתכנית. 
- כאשר התוכנית כוללת שטחי בנייה גדולים – מאות יחידות דיור / עשרות אלפי מ"ר. 
- כאשר התכנית חלה על קרקעות שבעבר הופקעו מהן שטחים לצרכי ציבור (דרכים, מבני ציבור וכו'). 
- כאשר התכנית חלה על מתחם קרקע שכולל חלקות לא הומוגניות – ביעודים ושימושים שונים, עפ"י המצב החדש ("מצב מוצע") או עפ"י המצב הקודם ("מצב קיים"). 
- כאשר מצויים בשטח התכנית מבנים (שהוקמו עוד בעבר, עפ"י תכניות קודמות). 
- כאשר מצויים בתחום התכנית או בסמוך לה, מטרדים סביבתיים, כגון – קווי חשמל במתח גבוה, כביש ראשי, בית קברות, מפעל תעשייתי מזהם וכדו'. 
- כאשר מצויים בתחום התכנית או בסמוך לה, אלמנטים משביחים, כגון – נוף לים, פארק רחב ידיים, רחובות "הולנדים" וכדו'. 

זכרו, אסור להגיע למצב בו תאושר תב"ע הכוללת "טבלת הקצאות ואיזון" מבלי לבדוק אותה.

שינוי יעוד קרקע חקלאית במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש

שינוי יעוד קרקע מחקלאות לבניה, מתבצע בד"כ במסגרת של תכנית בניו עיר הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965). בהליך זה, נערכות כידוע טבלאות איזון והקצאה שבהן נקבע אילו מגרשים ספציפים ישוייכו לכל אחד מבעלי הקרקע שנכללים בתכנית. הטבלאות הללו נערכות ע"י שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או יזם התכנית.

בעבר פירטנו את חשיבות בדיקתן של הטבלאות ע"י שמאי מקרקעין מומחה מטעם הבעלים, הואיל ועשויים להיות אספקטים רבים המשפיעים על היקף ההקצאה – **רק ניתוח מעמיק ויסודי, תוך עמידה על זכויותיכם עפ"י חוק, יוכלו למקסם את התמורה שתקבלו במסגרת חלוקת המגרשים.**

מתוך נסיוננו, מצאנו לנכון להביא הפעם לידיעתכם היבט מסויים המצריך בדיקה.

כדאי לקרוא היטב את תוכן מאמר זה, להפנימו וליישם אותו בעתיד בבואכם לבחון טבלת הקצאות - בשימוש במידע להלן תוכלו להרוויח יותר כסף !

אחד העקרונות המרכזיים בהכנת טבלת הקצאות הוא שמירה על שווי יחסי בין בעלי הקרקעות השונים, בשני מצבי התכנון ("הקודם" ו"החדש").

לכן, בשלב ראשון מעריכים את שווי החלקים של כל אחד מהבעלים עפ"י התכנון "הקודם" ביעוד חקלאי.

לאחר מכן מסכמים את התוצאות וקובעים את חלק השווי היחסי של כל בעל במתחם.

בשלב שני מקצים לכל בעל, מגרש תמורה (או חלק ממגרש) עפ"י התכנון "החדש", כך שתשמר יחסיות השוויים.

כאשר עוסקים בקרקעות שהינן ביעוד "קודם" חקלאי, בד"כ נוהגים להתייחס לכל החלקות בצורה הומוגנית ומניחים כי שווין זהה (במונחי שווי לדונם).

בשל כך, לצורך הפשטות, יחסי השווי נקבעים לפי יחס שטחי החלקות.

בנוהג זה קיימת סכנה לעיוות חמור כפי שיתואר להלן :

בד"כ הבסיס לקביעת שטח החלקה החקלאית, הינו עפ"י השטח שמסומן בתכנית בנין עיר הקיימת (אותה תב"ע שבה החלקה מיועדת לחקלאות).

כאמור, במקום לכפול שטח זה בערך מסויים לדונם (שזהה ממילא בכל המתחם), מחלקים פשוט את השטח הזה בכלל שטח החלקות שבתכנית וכך קובעים את שוויו היחסי.

עד כאן הכל ברור והגיוני, אם כך מה הבעיה ?

במקרים רבים, קיימות חלקות חקלאיות שהופקעו מהן בעבר שטחים לצרכי ציבור (או שסומן בתב"ע שטח להפקעה וטרם הופקע). בשל כך, שטח החלקה עפ"י התב"ע הקיימת (החקלאית) קטן מהשטח הרשום המקורי.

-4-

אולם, במקרים רבים, למרות שהופקעו שטחים בעבר, ההפקעה טרם נרשמה בנפרד בטאבו (ובודאי שזה המצב אם השטח רק סומן ויועד להפקעה בתכנית אך עדין לא הופקע).
כך נוצר מצב שכיח, בו שטח החלקה הרשום בטאבו הינו עדיין השטח המקורי, שגדול יותר מהשטח שמופיע בתב"ע.

מה זה משנה ?

המציאות בשוק הנדל"ן מלמדת, כי הקונים והמוכרים בשוק נוקבים במחיר לדונם אותו הם מכפילים בשטח החלקה **כפי שרשום בטאבו**. יתרה מכך, אפילו אם קיימת אצלם ידיעה שחלק מהשטח הרשום מיועד כבר להפקעה, **המחיר הכולל לא משתנה**. זאת הואיל וקיימת סברה, שבכל מקרה בעת שינוי יעוד בעתיד, יבוצע "שחזור" של שטחים מופקעים, במסגרת הכנת טבלאות ההקצאה - הנחה זו לא תמיד מתממשת הואיל ואין לה כעקרון בסיס חוקי מוצק שניתן להסתמך עליו בודאות.

לפיכך, המשמעות בפועל הינה, כי על מנת לחשב באופן נכון את "שווי השוק" של חלקה חקלאית שממנה הופקע שטח בעבר (מבלי ששולם פיצוי בגין כך בזמנו), **יש להכפיל את הערך לדונם בשטח הרשום בטאבו** (שגדול יותר) או לחילופין להכפיל את השטח עפ"י התב"ע (הקטן יותר) בערך גבוה יותר לדונם.

ההיבטים הנ"ל קיבלנו לפני מספר שנים גם התייחסות בתקן מספר 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין שקבעה הנחיות לנושא, אך עדין השאירה כר נרחב של שיקול דעת לשמאי המכין את טבלאות ההקצאה.

להלן נציג דוגמא מספרית שתבהיר את המשמעות הגדולה של אופן חישוב עפ"י העקרון הנכון (לא להבהל מהמספרים, זה ממש פשוט):

נניח שווי דונם חקלאי באזור – \$ 50,000

שטח החלקה הנדונה הרשום בטאבו – 60 דונם

שטח החלקה הנדונה כפי שמופיע בתב"ע הקיימת

(לאחר ניכוי שטחים שסומנו להפקעה בעבר, נניח כמקובל 25% ללא תמורה) – 45 דונם

שטח שאר החלקות שבתכנית – 540 דונם

סה"כ כמות יחידות דיור מתוכננות ביעוד "חדש" – 3,500

אפשרות א' – לא נכונה – מבלי להתחשב ב"שווי השוק" של החלקה הנדונה שנקבע לפי שטח רשום

שטח / שווי יחסי	שטח עפ"י תב"ע קיימת	חלקה נידונה
7.7%	45 דונם	חלקה נידונה
92.3%	540 דונם	שאר החלקות
100%	585 דונם שטח התכנית	סה"כ

לפי טבלת ההקצאות הנ"ל, מספר יחידות הדיור שיוקצו לחלקה הנדונה הינו – $3,500 \times 7.7\% = 270$ יח"ד

אפשרות ב' – נכונה – תוך התחשבות ב"שווי השוק" של החלקה הנדונה שנקבע לפי שטח רשום

שוי יחסי	"שווי שוק" כולל		שווי לדונם רשום		שטח רשום בטאבו	שטח עפ"י תב"ע קיימת	
10%	\$ 3,000,000	=	\$ 50,000	X	60 דונם	45 דונם	חלקה נידונה
90%	\$ 27,000,000	=	\$ 50,000	X	540 דונם	540 דונם	שאר החלקות
100%	\$ 30,000,000					585 דונם שטח התכנית	סה"כ

לפי טבלת ההקצאות הנ"ל, מספר יחידות הדיור שיוקצו לחלקה הנדונה הינו – $10\% \times 3,500$ יח"ד = 350 יח"ד

מסקנה

חשוב מאוד לשים לב לאופן הכנת טבלאות ההקצאה !

במידה ובקרקע המצוייה ברשותכם הופקעו בעבר שטחים לצרכי ציבור (מבלי ששולם בזמנו פיצוי בשל כך) – ההבדל בתוצאה עשוי להיות קריטי.

עם זאת יש להבין, כי במידה ותיקון כפי שהוצג לעיל יבוצע, הוא עשוי לחול גם לגבי שאר בעלי הקרקעות במתחם. לכן, יש לבחון את ההשפעה הכוללת – אם קיימות חלקות נוספות שהופקעו מהן שטחים בעבר, יתכן ותיקון החישוב גם לגביהן, יגרום אף הוא שינוי ביחסיות, כך שבסופו של דבר התיקון בכללותו לא ישפיע עליכם ואולי אף ירע את המצב.

לפיכך, יש לבדוק היטב כל מקרה לגופו, תוך שקילת כל ההיבטים וההשפעות של תיקון מסויים בטבלה.

זכרו, **אסור** להגיע למצב בו תאושר תב"ע הכוללת "טבלת הקצאות ואיזון" מבלי לבדוק אותה.

"מוקשים" צפויים בטבלאות הקצאה

במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש

בעת שינוי יעוד קרקע במסגרת של תכנית בנין עיר הכוללת איחוד וחלוקה מחדש, נערכות כידוע טבלאות איזון והקצאה שבהן נקבע אילו מגרשים ספציפים ישוייכו לכל אחד מבעלי הקרקע שנכללים בתכנית. הטבלאות נערכות ע"י שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או יזם התכנית.

בעבר פירטנו את חשיבות בדיקתן של הטבלאות ע"י שמאי מקרקעין מומחה מטעם הבעלים, על מנת לודא, כי זכויות הבניה והמגרשים שיקבלו, יהיו במקסימום האפשרי עפ"י חוק.

הפעם, מצאנו לנכון להביא לידיעתך מספר היבטים שמחדדים ומסבירים מדוע יתכן פער קריטי בין טבלת הקצאות שנערכת מטעם צד אחד, לבין טבלה אחרת מטעם צד שני.

יש להדגיש, כי הסיבה לפערים, נובעת מכך שקיים טווח נרחב ביותר של שיקולים משפטיים, כלכליים וכו' שהינו לגיטימי, וכל בעל מקצוע עשוי לנקוט בפרשנות משפטית והנחות כלכליות מסויימות שיביאו לתוצאה שונה – **הכל בגבולות האתיקה המקצועית והחוק!**

כדאי לקרוא היטב את תוכן מאמר זה, להפנימו וליישם אותו בעתיד בבואכם לבחון טבלת הקצאות - בשימוש במידע להלן תוכלו להרוויח יותר כסף!

להלן מספר דוגמאות "על קצה המזלג":

1. מקרה א'

במידה וחלק מקרקע מסויימת הופקע בעבר מבלי שנתקבל בעבורו פיצוי – עפ"י הוראות החוק (ובכלל זה **החוק לתיקון דיני הרכישה**), כאשר נערכת טבלת הקצאות אין מקום "**לשחזר**" את השטח המקורי של הקרקע, ולפיכך, היא "נכנסת" לטבלת ההקצאה עפ"י שטחה הנוכחי (נטו) ועפ"י זאת יחושב חלקה היחסי בתוכנית.

אולם, בפרקטיקה המצוייה, לעיתים נוטה השמאי שמכין את טבלת ההקצאות "**לשחזר**" בעקיפין לפחות חלק משטח החלקה ולחשב את שווייה היחסי עפ"י שווי גבוה יותר למ"ר נטו. פרקטיקה זו מיישמת את **עקרונות "הצדק החלוקתי"**.

מאידך, ישום עקרון זה נוגד את הרציו שנלמד **מהלכת ביהמ"ש העליון בעניין "בית הכרם"**¹, לפיו יש להפריד בין תכניות "משביחות" לבין תכניות "פוגעות" (ובכלל זה ניתן להכיל גם הפקעות), ואין מקום ליצור **פיצוי מובנה על הפקעת עבר** בתוך תכנית חדשה, אלא, על הבעלים ממנו הופקעה הקרקע היה למצות בזמנו את ההליך המקובל בחוק.

המשמעות היא, שניתן לכאורה לנקוט בכל אחת מהגישות ואין אחידות דעים משפטית. ברור, כי כל שיטה תיטיב עם אחד ותפגע באחר, לפי הנסיבות השונות.

¹ דנ"א 3768/98 קרית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית ירושלים.

2. מקרה ב'

במידה ואחד ממגרשי ההקצאה פונה לפארק גדול רחב ידיים, ברור ששווי היחסי צריך להיות גדול יותר ממגרשים אחרים. גדול בכמה ?

ניתן לחשב את הערך בכמה אופנים, כאשר ברור שהדרך הטובה ביותר היא לנקוט ב"גישת השוואה". אולם, במידה ואין בנמצא השוואות ישירות, דהיינו, אין נתונים מובהקים על עסקאות שוק בהן נמכרו שני מגרשים זהים, כאשר האחד פונה לפארק והשני לא, מה יעשה ? אחת הדרכים המקובלות כיום היא להתבסס על מחקרים כלכליים אמפיריים שבהם נבחנו השפעות מעין אלו על שווי המקרקעין. המחקרים הללו נערכו ע"י גופים אקדמאים (בארץ ובחו"ל) וכן בחלק מהמקרים ע"י השמאי הממשלתי הראשי. מדובר במחקרים חדשניים המבוססים על מודלים סטטיסטיים דוגמת רגרסיה מרובת משתנים.

אולם, אף בין המחקרים השונים קיימים פערים גדולים: למשל, מחקר שנערך באוני' תל אביב קבע כי שווי דירות הפונות לנוף פתוח גבוה בכ- 10.1% מדירות עורפיות. מאידך, מחקר מקביל שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי קבע כי הפער בין שווי דירה הפונה לפארק לעומת עורפית עשוי לנוע בגבולות כ- 9% - 1%. ומה הדין כאשר אנו עוסקים ב"קוטג'" ולא בדירה בבית משותף ? וכאשר מדובר בכלל על פער בין שווי מגרשים ריקים ולא נכסים בנויים ?

3. מקרה ג'

במידה ואחד ממגרשי ההקצאה סמוך לפרוודור חשמל המוליך קווי "מתח על" (400 ק"ו) – סביר להניח כי שווי בשוק פחות. אולם, האם אכן סברה זו נכונה ? מחד גיסא, הואיל ורשויות התכנון אישורו שימוש במגרש בסמוך לקו החשמל, נכון לטעון כי לא צפוי כל נזק בריאותי מקו החשמל (ויתכן שאפילו נתקבלו חו"ד מומחים לכך), לכן אין כל סיבה ששווי בשוק החופשי יהא נמוך יותר. מאידך, ממתני השוק החופשי מושפע רק מדעתם של מומחים רפואיים/סביבתיים ? האם מומחים לא טוענים גם שאנטנות סלולריות בלתי מזיקות ? ובכל זאת קיים חשש בציבור מכך ?

לכן, אולי ראוי לאמץ גישה לפיה למרות דעתם של מומחים שונים ורשויות התכנון, "השכל הישר" ונוהג הציבור גורר הפחתת ערך בקרקע.

ואולם, אף אם זו המציאות, האם מבחינה משפטית נורמטיבית יש לקחת אותה בחשבון ? הרי עד היום נאבקים אזרחים בועדות ערר ובתי המשפט כנגד חברת חשמל ועדיין לא נתקבלה הכרעה סופית בנושא. מאידך, בארה"ב נושא זה כבר נלמד, נדון לעומק והגיע אף להכרעתו של ביהמ"ש העליון בניו-יורק, שקבע כי יש להביא בחשבון את הלך הרוח והחשש הציבורי, בקביעת שווי נכס, אפילו שהעובדות המדעיות מוכיחות שאין כל סיבה לחשש.

מסקנה

חשוב לשים לב לאופן הכנת טבלאות ההקצאה !

הואיל ועשויים להיות אספקטים רבים המשפיעים על היקף ההקצאה – רק ניתוח מעמיק ויסודי, תוך עמידה על זכויותיכם עפ"י חוק, יוכלו למקסם את התמורה שתקבלו במסגרת חלוקת המגרשים.

כיצד לקבל זכויות בניה נוספות בתכנית בנין עיר חדשה (מבלי להגדיל את סה"כ הבניה והצפיפות המותרות בה!?)

כחלק מהפעילות היזמית השוטפת, שלכם או של ועדות התכנון, נערכות תכניות בנין עיר חדשות על קרקעות שברשותכם. פעמים רבות, התב"ע כוללת מתחמים ל"איחוד וחלוקה מחדש". במסגרת זו נערכת "טבלת הקצאות ואיזון", ע"י שמאי מקרקעין, בה נקבע שווי הקרקע שברשותכם ביחס לשווי הקרקע של שאר הבעלים במתחם, ובהתאם ליחס שבין השוויים נקבע אילו מגרשים יוקצו לכם בתכנית החדשה.

בעבר פירטנו את חשיבות בדיקתן של הטבלאות ע"י שמאי מקרקעין מומחה מטעם הבעלים, הואיל ועשויים להיות אספקטים רבים המשפיעים על היקף ההקצאה – רק ניתוח מעמיק ויסודי, תוך עמידה על זכויותיכם עפ"י חוק, יוכלו למקסם את התמורה שתקבלו במסגרת חלוקת המגרשים.

במאמר זה נתמקד בשלב התכנון הראשוני בו רק מסומנים מתחמי "איחוד וחלוקה", לפני שנערכות טבלאות ההקצאה. על אף שמדובר בעבודה הנעשית ע"י אדריכל - בעל קרקע ויזם מתוחכם יכול וצריך להתערב כבר בשלב זה על מנת למקסם את הרווח שיפיק מהקרקע.

כדאי לקרוא היטב את תוכן המאמר - שימוש מושכל במידע יאפשר לכם להרוויח יותר כסף !

חשוב לדעת, כי כאשר נקבעות בתב"ע הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש, אין חובה כי כל שטח התכנית יוגדר כמתחם לאיחוד וחלוקה, אלא, ניתן להגדיר מספר מתחמי איחוד וחלוקה בתחום התכנית. אם כך נעשה, אזי בעלי הקרקע בכל מתחם ומתחם יתנהלו ביניהם באופן עצמאי ותערך להם טבלת הקצאות ואיזון נפרדת.

מה זה משנה ?

להלן דוגמא מספרית שתבהיר את הנושא ותציג את ההבדל הקריטי שיכול להוצר בין החלופות השונות.

נתאר מקרה בו קיימת חטיבת קרקע חקלאית בשטח 100 דונם המורכבת מ-5 חלקות שוות (כל אחת 20 דונם). נניח, כי בקרקע זו יוזמים תכנית לשינוי יעוד למגרשי בניה משני סוגים – מגרשים לקוטגים ומגרשים לרבי קומות.

האדריכל המתכנן קובע, כי מחצית משטח התכנית תסומן ביעוד לקוטגים ומחצית ביעוד לבניה רוויה. לצורך הדוגמא נציין, כי יהיו 70 מגרשים לקוטגים (חצי דונם כל מגרש), כאשר שווי מגרש הינו כ- \$300,000 ובסה"כ שווי המגרשים הפרטיים הוא כ- 21 מיליון \$² לעומת זאת, ביתרת המתחם יבנו 6 מגדלי מגורים שיכילו כ"א כ- 80 יח"ד ובסה"כ 480 יח' ששוויין הכולל הינו כ- 28.8 מיליון \$³.

² 70 מגרשים X \$300,000 = \$21,000,000

³ 480 יח"ד X \$60,000 = \$28,800,000

כעת ננתח שתי חלופות לקביעת מתחמי איחוד וחלוקה :

חלופה א' - האדריכל מסמן את כל שטח התכנית כמתחם אחד לאיחוד וחלוקה מחדש

בהתאם לכך, השמאי שיכין בעתיד את טבלאות ההקצאה, יקצה לכל בעלים של חלקה מקורית, חלק יחסי מוגדר מתוך כלל המגרשים במתחם, כך שהפרופורציה בין הבעלים תשמר.

לכן, הואיל והיחס בין החלקות הוא 20% לכל חלקה, אזי כל בעל קרקע יקבל כעקרון 14 מגרשים לקוטגים ו-96 יח' בבניה רוויה, ובסה"כ שווי החלק שיקבל הינו \$9,960,000⁴

חלופה ב' - סימון שני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים

הואיל והתכנית כוללת מספר יעודי קרקע חדשים, יתכן וניתן לרכז כל יעוד באזור ספציפי מוגדר, כך שיחפוף לחלקות מקור מסוימות ולא "יגלוש" לאחרות. בדרך זו ניתן למעשה ליצור שני מתחמי איחוד וחלוקה, כאשר התוצאה בפועל תהא בדומה לדוגמא שלהלן :

3 חלקות מקור תיועדנה **רק** למגרשי קוטגים שיוקצו ביניהן עפ"י היחסיות בינן ובין עצמן בלבד (3:1) – כל בעל חלקה יקבל 23.3 מגרשים לקוטגים בשווי כולל של \$6,990,000⁵.

לעומת זאת, 2 חלקות המקור הנותרות תקבלנה **רק** את המגרשים לבניה רוויה ותחלוקנה אותם בינן ביחס 2:1 – כל בעל חלקה יקבל קרקע ל-240 יח' בבניה רוויה בשווי של 14.4 מילון \$⁶

סיכום

בחלופה א' – סימון מתחם אחד לאיחוד וחלוקה – כל חלקה קיבלה הקצאה זהה בשווי של \$ 9,960,000

בחלופה ב' – סימון מספר מתחמי איחוד וחלוקה – חלק מהבעלים קיבלו הקצאה בשווי \$ 14,400,000 וחלק קיבלו \$ 6,990,000 ! (באיזה חלק אתם הייתם מעדיפים להיות ?)

נזכיר, כי בשתי החלופות לא השתנה סה"כ היקף השטחים בתכנית, אלא רק אופן החלוקה בין הבעלים.

וידגש, כי לפני הכנת התב"ע, כל החלקות היו בעלות שטח זהה ושווי שוק זהה !!!

איך הדבר יתכן ? איפה הצדק והשוויון ? תשובת המחוקק וביהמ"ש היא כי אין ולא צריך להיות שוויון ו"צדק":

בפסיקות בתי המשפט שפורסמו לאחרונה (ראה להלן) ניתנה הלגיטימיות לקביעת מספר מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים במסגרת תב"ע אחת, כאשר המשמעות בפועל היא חלוקה לא שוויונית של הזכויות. אמנם, בין הבעלים בכל מתחם ומתחם נערכת הקצאה מאוזנת, אך קיים אי שוויון ו"אפליה" בין המתחמים השונים.

⁴ 14 מגרשים לקוטגים X \$300,000 + 96 יח' רוויות X \$60,000 = \$ 9,960,000

⁵ 70 מגרשים X 1/3 X \$300,000 = \$6,990,000

⁶ 480 יח' X 1/2 X \$60,000 = \$14,400,000

כבר בפסיקת ביהמ"ש העליון בעבר⁷ צויין כי: "אין זכות מוקנית להיכלל בתוכנית בכלל ובתכנית משביחה בפרט" מכאן שאין כל חובה לשמור על "צדק חלוקתי" בתכנון קרקעות.

בנסיבות העניין, לאחרונה קבע כב' השופט מודריק⁸ כי: "... גם אם נתייחס אל שני המתחמים כאל שני כלים שנשתלבו ונמצא כי זכויות המוקצות למתחם אחד גורעות מן הזכויות המוקצות למתחם השני, אין בהכרח מקום להשוואת ההקצאות. שכן חוזרים וצפים שיקולי התכנון המבארים מדוע נקבעו שימושי המתחם האחד כך ושימושי המתחם השני אחרת וחוזר חלילה".

בעתירה נוספת קבע ביהמ"ש⁹ כי אין הכרח שמתחמי איחוד וחלוקה יהיו שווים בערכם, וכלשונו: "... אי אפשר להם לעותרים להיאחז בעקרון השוויון. שהרי החלוקה למבנים וקביעת יעוד הקרקע בהם יצרה "ישויות" שונות זו מזו וההבחנה ביניהן היא בגדר "יחס שונה לשונים" ועל כן אינה יכולה לקיים את דרישת "יחס שווה לשווים"... אני מניח שגם היקף הקצאת הזכויות... הוא פרי שיקולים תכנוניים."

מסקנה

במקרים מסויימים ניתן ליצור מצב תכנוני, לפיו ע"י קביעת מתחמי מספר מתחמי איחוד וחלוקה, בעלי קרקע מסויימת "שואבים" זכויות נוספות אליהם על אף שחלקתם המקורית זהה לשאר החלקות התכנית. לצורך כך, יש להביא לשיתוף פעולה בין האדריכל המתכנן לבין שמאי המקרקעין האמון על קביעת ערכי שווי המגרשים, זיהוי ההיבטים הקנייניים והעקרוניים לעריכת טבלאות ההקצאה בעתיד. בהתנהלות נכונה מראש, יכול בעל קרקע מסויים להרוויח הרבה יותר כסף מבלי שיהא צורך להגדיל את זכויות הבניה בתב"ע, אלא, פשוט ע"י קביעת עקרונות עדיפים למתחמי איחוד וחלוקה.

⁷ ע"א 483/86 בעניין בירנבך נ' הועדה המקומית ת"א.

⁸ עת"מ 1150/00 1177/02 1114/03 1037/03 בריל שבתאי ואח' נ' המועצה הארצית לתו"ב – ועדת המשנה לעררים ואח' מיום 14.6.05

⁹ עת"מ 1044/01 אילנה תמיר ואח' נ' שר הפנים ו-41 אח' בפני כב' השופט ד"ר עודד מודריק מיום 3.5.05

שינוי יעוד קרקע חקלאית במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש -

טיפ חשוב

שינוי יעוד קרקע מחקלאות לבניה, מתבצע בד"כ במסגרת של תכנית בניו עיר הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965). בהליך זה, נערכות כידוע טבלאות איזון והקצאה שבהן נקבע אילו מגרשים ספציפים ישוייכו לכל אחד מבעלי הקרקע שנכללים בתכנית. הטבלאות הללו נערכות ע"י שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או יזם התכנית.

בעבר פירטנו את חשיבות בדיקתן של הטבלאות ע"י שמאי מקרקעין מומחה מטעם הבעלים, הואיל ועשויים להיות אספקטים רבים המשפיעים על היקף ההקצאה – **רק ניתוח מעמיק ויסודי, תוך עמידה על זכויותיכם עפ"י חוק, יוכלו למקסם את התמורה שתקבלו במסגרת חלוקת המגרשים.**

מתוך נסיוננו, מצאנו לנכון להביא הפעם לידיעתכם היבט מסויים נוסף המצריך בדיקה. **כדאי לקרוא היטב תוכן מאמר זה, להפנימו וליישם אותו בעתיד בבואכם לבחון טבלת הקצאות ו... להרוויח הרבה יותר כסף !**

אחד העקרונות המרכזיים בהכנת טבלת הקצאות הוא שמירה על שווי יחסי בין בעלי הקרקעות השונים, בשני מצבי התכנון ("הקודם" ו"החדש"). לכן, בשלב ראשון מעריכים את שווי החלקים של כל אחד מהבעלים עפ"י התכנון "הקודם" ביעוד חקלאי. לאחר מכן מסכמים את התוצאות וקובעים את השווי היחסי ואת חלקו של כל בעל במתחם. בשלב שני מקצים לכל בעל, עפ"י חלקו היחסי, מגרש תמורה (או חלק ממגרש) עפ"י התכנון "החדש", כך שתשמר יחסיות השוויים.

כאשר עוסקים בקרקעות שהינן ביעוד "קודם" חקלאי, בד"כ נוהגים להתייחס לכל החלקות בצורה הומוגנית ומניחים כי שווין זהה (במונחי שווי לדונם) – **האומנם ???**

כאמור, לצורך יצירת איזון וקביעת הקצאה ראויה, יש תחילה להעריך את "שווי השוק" של כל אחת מהחלקות הנכללות בתכנית.

לשם הערכת שווי השוק של כל קרקע, **ובודאי של קרקע חקלאית**, ששווייה העיקרי בשוק מושפע מהפוטנציאל העתידי הטמון בה, יש לבחון אלו תכניות בנין עיר חלות עליה – הן ברמה המקומית והן ברמת המחוזית והארצית.

אולם, בדרך כלל השמאי מטעם הועדה המקומית המכין את טבלאות ההקצאה, בוחן רק את היעוד החקלאי הנובע מתכנית המתאר המקומית "הישנה" ולמעשה מתעלם מהבדלים שקיימים לעיתים בין קרקע אחת לרעותה בתכנון המחוזי !

הסיבה לכך הינה, כי השמאי מטעם הועדה המקומית, מתייחס לכל המכלול של שלבי הליכי שינוי היעוד שבוצעו לאורך השנים כיחידה אחת, בעוד שבעקרון שינוי יעוד הקרקעות מתבצע בשלושה שלבים :

- א. מתאשרת תכנית מתאר ארצית שמסמנת את הקרקע באזור לפיתוח (פיתוח עירוני, כפרי וכו').
- ב. מתאשרת תכנית מתאר מחוזית שמסמנת את הקרקע באזור לפיתוח מסויים (פיתוח עירוני למגורים, לתעשייה לנופש וכו').
- ג. לבסוף מתאשרת תכנית מתאר מקומית הכוללת טבלת הקצאות ואיחוד וחלוקה.

לכל אורך הליכי התכנון, הקרקע אמנם עדין ביעוד חקלאי עפ"י תכנית המתאר המקומית "הישנה", אך למעשה עם התקדמות שלבי התכנון הארציים והמחוזיים, חלים שינויים מהותיים בשווי השוק של הקרקע בהתאם לסימון הקיים לגביה בתכניות הללו.

כך מתקבל, ש"ערב" כניסתה של הקרקע ה"חקלאית" לאיחוד וחלוקה, אין היא כבר "סתם" קרקע חקלאית, אלא קרקע עליה חל יעוד מוגדר בתכנית מתאר מחוזית.

יודגש, כי למרות שהליכי שינוי היעוד מתמשכים שנים רבות וכוללים שינוי יעוד ברמה הארצית והמחוזית, הרי שיש להעריך את שווי הקרקע הנכנסת לתכנית האיחוד והחלוקה נכון ל"ערב" אישורה של תכנית המתאר המקומית (אותה תכנית הכוללת את טבלת ההקצאות). היינו, בהתאם לכל הפרמטרים הקיימים כבר באותו זמן בשוק (ובכלל זה היעוד הארצי והמחוזי) המשפיעים על שווי הקרקע ולא רק עפ"י הפרמטרים שהיו בתכנית המקומית "הישנה".

הבדלים בתכנון ברמה המחוזית והארצית יכולים להשפיע רבות על שווייה של קרקע חקלאית, הואיל והתכנית הארצית ובודאי שהמחוזית, הן אלו אשר יוצקות את רוב הפוטנציאל התכנוני של אותה קרקע חקלאית.

ברור, כי במידה והיבט זה לא מובא בחשבון בעת קביעת השווי של כל הקרקעות הנכללות בטבלת ההקצאות, ואכן קיים תכנון מחוזי שונה בין החלקות, הרי שיווצר עיוות חמור בהקצאה ובעלים אחד יקבל יותר (או פחות..) על חשבון בעלים אחרים.

אסור לזלזל בנושא זה, הפערים בשווי השוק בין חלקות חקלאיות "זהות" בעלות סימון שונה ברמה המחוזית הוא גדול מאוד ומגיע לעשרות ואף מאות אחוזים.

לדוגמא:

מחלקת המחקר בחברתנו בדקה לאחרונה את מצב שוק המקרקעין בשטחים נרחבים באזור ראש"צ, אשר מסווגים עפ"י תכנית המתאר המקומית ה"ישנה" כחקלאיים אך למעשה הוגדרו בתכנית המתאר המחוזית תממ 21/3 ביעודים שונים (אזור נופש מטרופוליני, אזור תעשייה וכו').

כיום, כמובן שעדין לא ידוע מה יהיה יעוד השטחים בתוכנית מקומית מפורטת עתידית, אולי כבר ניכרים הבדלים ברמות המחירים בין הקרקעות ה"חקלאיות" שנעים מ- 90 ₪ למ"ר ועד 700 ₪ למ"ר – הכל תלוי היכן "נופל" השטח ביחס לסימון היעוד בתכנית המחוזית וכמובן בהתאם למידת הספקולציה של הקונים והמוכרים.

מסקנה

חשוב מאוד לשים לב לאופן הכנת טבלאות ההקצאה ולבדוק מהם היעודים של כל החלקות הנכללות בטבלה ברמת תכנית המתאר המחוזית והארצית.

במידה והקרקע המצוייה ברשותכם בעלת תכנון עדיף ברמה המחוזית/ארצית – ההבדל בתוצאה עשוי להיות מהותי.

זכרו, אסור להגיע למצב בו תאושר תב"ע הכוללת "טבלת הקצאות ואיזון" מבלי לבדוק אותה.