

טבלת הקצאה ואיזון בתכניות פינאי ובינוי - הצעה לשינוי

ברוי צ'רניאבסקי¹ יוני צ'רניאבסקי¹
שמעאי מקרקעין

חגרא

טבלת הקצאה ואיזון קלאסית נדרשת לפני הדוגמא הקלאסית הבאה: שטח ריק בן עשרות דונמים בחולותיה של עיר תוכנן לפני עשרות שנים כשטח לבניית קוטג'ים. השטח נותר לא בניו ולאחר עשרות שנים נערכת תכנית חדשה לבניה רוויה למגורים אשר מחייבת גם שטחים ציבוריים לדרכים, בתים ספר, גני ילדים, גינות ציבוריות וכו'. המתוכנן מראה "תאי שטח" חדשים לתכנון החדש והشمאי מכין טבלה בה לכל בעל חלקה ישמר במצב החדש השווי היחסי שהוא לו במצב הקודם/הנכנה.

כאשר השיטה המתוכנן איננו ריק אלא על חלקו יונם מבנים אזי המצב מסווב יותר. בתקון השמאלי מס' 15 ישן הנחיות כיצד לבצע את טבלת הקצאה והאיזון במצב זה, אך עדין קיימים חילוקי דעת בין שמאים, עורכי דין והעסקים בתחום, בנוגע להוראות תקן זה.

ברור כי מחוקקי חוק התכנון והבנייה מ-1965, אשר מחייב הכנות טבלת הקצאה ואיזון לא צפו כי יהיה גם תכניות הכלולות מבנים ("מחוברים") ולא צפו כי יהיה צורך בטבלאות אלה בתכניות "פינאי-בינוי". החידושים הללו בתכנון לא לו בהתאם משפטית וראויות. לתוכניות "פינאי-בינוי" ישן מספר מאפיינים אשר שווים מתוכניות רגילות ולפיך טבלת הקצאה ואיזון הדרישה ומתאימה בתכנית רגילה אינה מתאימה בתכנית "פינאי-בינוי".

תכנית פינאי-בינוי מאופיינת בכך שהדירות הקיימות יהרסו ובמקומן יקבלו בעלי הדירות שנחרשו דירות חדשות בבניין חדש או במספר בניינים חדשים. כמו כן, נוסף לבעלי הדירות במצב הנקネס, גם 지금 שאינו נמצא נמצא כל במצב הנקנס (אינו בעל דירה כלשהי) אך הוא מקבל את מרבית הדירות החדשנות במצב החדש. וכל זאת, כאשר מחייבת טבלת הקצאה ואיזון לפי החוק כי מספיק שתי חלוקות אחתו, או שחלוקת אחת פוצלה, כדי לחייב בהכנותה של טבלת הקצאה ואיזון.

¹. ברוי צ'רניאבסקי, שמאלי מקרקעין, כלכלן, בעל MBA.
יוני צ'רניאבסקי, שמאלי מקרקעין, בעל MBA.

כלוח, קיימים שני מאפיינים בתכנית פינוי-בינוי שהינם שונים מתקנית רגילה: בתכנית איחוד וחולקה "רגילה" עורךים טבלת הקזאה ואיזון בין בעלי החלקות. אולם, בפרויקט פינוי בינוי לכל בעל דירה, ככלומר לכל בעל תת חלקה, הסכם פינוי בינוי שבו מובטחת לו התמורה בפרויקט על בסיס המ"מ שהתנהל בין יוזם ובין היוזם. בעלי הדירות והיוזם אינם מחויבים כМОון לבצע "אייזונים שימושיים" כמשמעותם בטבלאות הקזאה ואיזון, ולפיכך, טבלאות הקזאה ואיזון לא יכולות לבטא את ולשקף את מערכת ההסתכם שבין היוזם ובעלי הדירות המיעודות לפינוי.

בתכנית רגילה ישנה זהות בין הבעלים במצב הנensus ובמצב היוצאה. בתכנית פינוי-בינוי אין זהות זו כי במצב היוצאה יוסף היוזם אשר קיבל נתח גדול מהזכויות החדשות אף שלא היה נמצא במצב הנensus.

השיטה הנהוגה ביום והבעיתיות הכלולה בה

כיום, השיטה הנהוגה בדרך כלל הינה לאשר בועדה המחויזת תכנית פינוי-בינוי ללא איחוד וחולקה, ככלומר לא טבלאות אייזון, ולפיכך זהה תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. במצב זה נדרשים הכנה ואישור של תכנית נוספת בסמכות הוועדה המקומית – תכנית הכוללת איחוד וחולקה וטבלאות הקזאה ואיזון, שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. ככלומר, הבעיה של ביצוע איחוד וחולקה וטבלאות הקזאה ואיזון אינה נפתרת בועדה המחויזת אלא רק מועברת לטיפולה של הוועדה המקומית. כך למעשה מוארך בפועל ההליך התכנוני בצורה משמעותית ללא צורך והצדקה ולא יתרון תכניוני או קניוני. ההליך התכנוני עלול להתארך עוד יותר כאשר נדרש טבלת אייזון והקזאה הנערכת לפי תקן 15 המחייב להביא בחשבון את המבנים ("מחוברים") המיעודים להריסה – במצב זה השמאלי שמכין את טבלת הקזאה ואיזון נדרש לעירק את שווי המבנים ולשם כך הוא צריך לבקש בדירות או לכל הפחות לעירק את שווי כל המבנים בתכנית. במצב דברים זה עלולים להיות בעלי דירות שיקשו ויעכבו את הליך הכננת הטבלה ויעכבו את ההליך התכנוני – אם על ידי מניעת השמאלי לבקש בכל הדירות, אם על ידי התנגדויות הערכות השמאלי בנוגע לשווי המבנים וכיווץ'ם. וכיודע, הליכי ההתנגדויות לטבלאות אייזון והקזאה עלולים להיות סבוכים וארוכים מאד.

גם במקרים שבהם מושרתו תכנית פינוי בינוי בועדה המחויזת ותכנית זו הינה תכנית איחוד וחולקה הכוללת טבלאות הקזאה ואיזון, הרי שטבלה זו אינה משקפת ואנייה מבטאת את המצב העובדתי האמתי, שהרי טבלה זו אינה כוללת את חלוקת הדירות בין היוזם ובין בעלי הדירות, ואנייה מבטאת את ההסכם שנערך בין היוזם ובין בעלי הדירות המיעודות לפינוי. ככלומר, טבלה זו סותרת בהכרח את המצב העובדתי האמתי שבו נמצא הפרויקט פינוי בינוי ואנייה תורמת לקידומו. הנפוכו – לאחר והטבלה אינה משקפת את המציאות בצורה נכונה היא עלולה להטעות ואף לעכב את קידום התכנית והפרויקט.

לפיכך, דוקא בתכניות פינוי בינוי, שהן צו השעה בעת משבר הדיר הנוichi, יש לפשט את הליכי התכנון ככל הניתן ולומר על הדרישת הקיימת ביום בחוק להcin טבלת אייזון והקזאה בשלב אישור התכנית.

הפתרון המוצע

אנו מציעים כי נושא טבלת הקצאה/האיון בתכנית פינוי-בינוי יחולק לשניים:

בשלב ראשון, כחלק ממשטחי התכנית שתוארה תהיה טבלה "תכנונית" בין החלקות בלבד כאשר במצב הנensus יירשםו החלקות הננסות עם שטחן ויעודן ובמצב היוצא יירשםו המגרשים החדשניים עם שטחם ויעודם החדש. הטבלה ה"תכנונית" לא תהא טבלת הקצאה ואיזון כמשמעותה בחוק ולא תבטא אייזון שמאית בין החלקות וכיוצ'ב. ניתן יהיה למש את התכנית על כל סעיפה כולל הפרשת השטחים לצורכי הציבור ופיתוחם, אך לפחות מתן היתר הרישה/בנייה בחלוקת המיעודות לפינוי.

בשלב השני, כחלק מההתניות למתן היתר הרישה/בנייה תצורף טבלת הקצאה (בנסיבות) המתארת את המצב הנensus של בעלי הדירות בכל החלקות ואת הקצאה האמיתית להם וליזום במצב היוצא, לפי תאי השיטה החדשניים. טבלת הקצאה זו תהיה תואמת להסכמים שנחתמו בין בעלי הדירות ובין יzm התכנית.

דוגמא לישום הצעה בתכנית פינוי-בינוי פשוטה

להלן דוגמה פשוטה לתכנית פינוי-בינוי.

מצב נensus: 2 חלקות ועל כל חלקה בנין בן 3 קומות בו 18 דירות. בסך הכל 36 דירות בשני המבנים.

מצב יוצא: 4 חלקות מהן 2 חלקות למגורים ועל כל חלקה בנין בן 12 קומות ובו 54 דירות ובסך הכל – 108 דירות. חלקות נוספות הוקטו בדרך ולשכ"פ.

בשלב הראשון, תיערך טבלה תכנונית כדלקמן:

חלקה	יעוד	שטח	מצב נensus				מצב יוצא			
			מספר יח"ד	תא שטח	יעוד	שטח	מספר יח"ד	יעוד	שטח	מספר יח"ד
1	מגורים	1,500	18	א'	מגורים	1,200	54	מגורים	1,200	54
2	מגורים	1,500	18	ב'	מגורים	1,200	54	מגורים	1,200	54
3	דרך	300 מ"ר	600 מ"ר	ג'	שכ"פ	300 מ"ר	600 מ"ר	דרך	300 מ"ר	600 מ"ר
סה"כ	3,300 מ"ר	3,300 מ"ר	36							108

כלומר, הטבלה הראשונה בתכנית הינה טבלה תכנונית, אשר אינה כוללת אייזון בין בעלי הדירות וaina יכולה אייזון בין החלקות הנכללות בתכנית.

בשלב השני תיערך טבלת הקצאה, אשר היא למעשה העתקת הסכמי היזם עם בעלי הדירות. לפיכך, לא יינתן היתר הרישה ללא הסכמת כל בעלי הדירות. היה וישנו "דירת סרבון" אזי כל עוד לא הסכים הדייר הסרבון לא ינתן היתר הרישה. ככלומר, ללא הסכמה מלאה של כל בעלי הדירות לא תתאפשר התוכנית החדשה של פינוי-בינוי.



לפיכך, כאשר יש איחוד או חלוקה של חלקות או יהיה צורך בטבלת הקציה בלבד (לא צורך באיזון) מאחר וקיים, או חייב להיות, הסכמה מלאה של כל בעלי הדירות ערב מתן היתר הרישה/בנייה.

המסקנה הינה כי בפועל לא נדרשת טבלת הקציה ואיזון כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה (ס' 122) אלא נדרשת טבלת הקציה מוסכמת, שהינה פועל יוצא של הסכמות הקיימים עם כל בעלי הדירות.