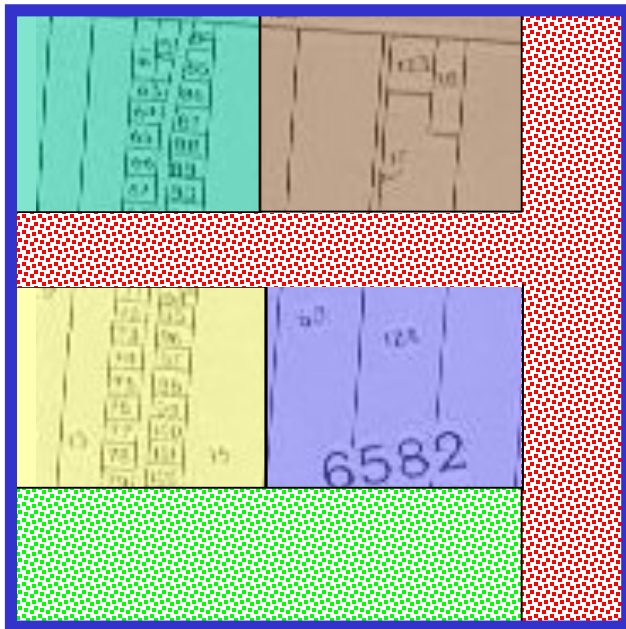


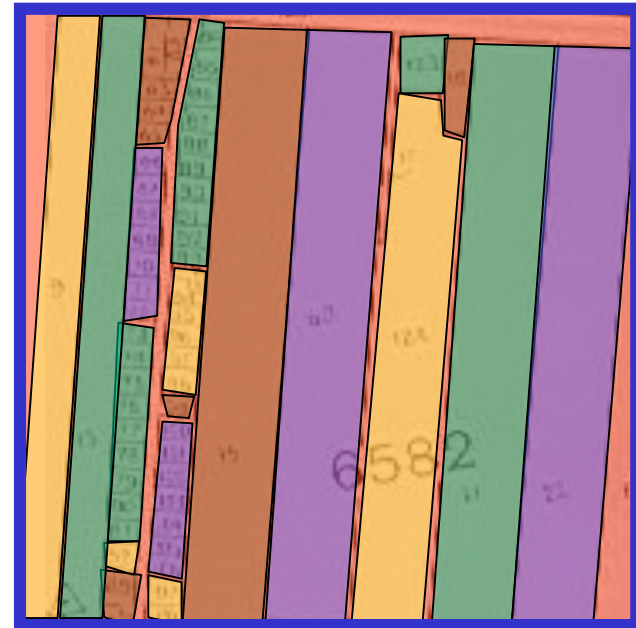
## הולדת "אחוד וחלוקה מחדש"

**רפורמה אגררית, הסדרת בעלויות והסדרת תכנון**

**אחרי**



**לפני**



## חלופות לייעוד ורכישת קרקע לצרכי ציבור



קנ"מ 500

❖ פקודת הקרקעות רכישה לצרכי ציבור - 1943  
(25% - דרכים ושצ"פ)

❖ חוק התכנון והבניה – 1965  
(40% - דרכים, שצ"פ, חינוך, תרבות, דת ובריאות)



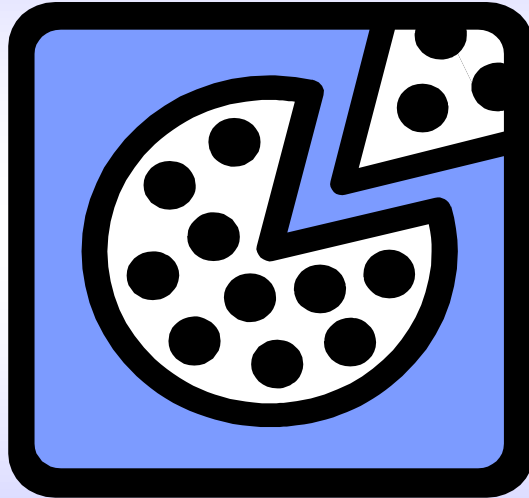
❖ חלוקה חדשה – רפרצלציה  
(קלינג - לא, גורן - כן)

## סעיף 122 לחוק התכנון והבניה

**חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:**

**(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;**





**2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים;**

**(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;**

## מועד קובע, תשלומי איזון ויחס להיטל השבחה



❖ מועד קובע (רפאל רום - ה"פ 1738/95)

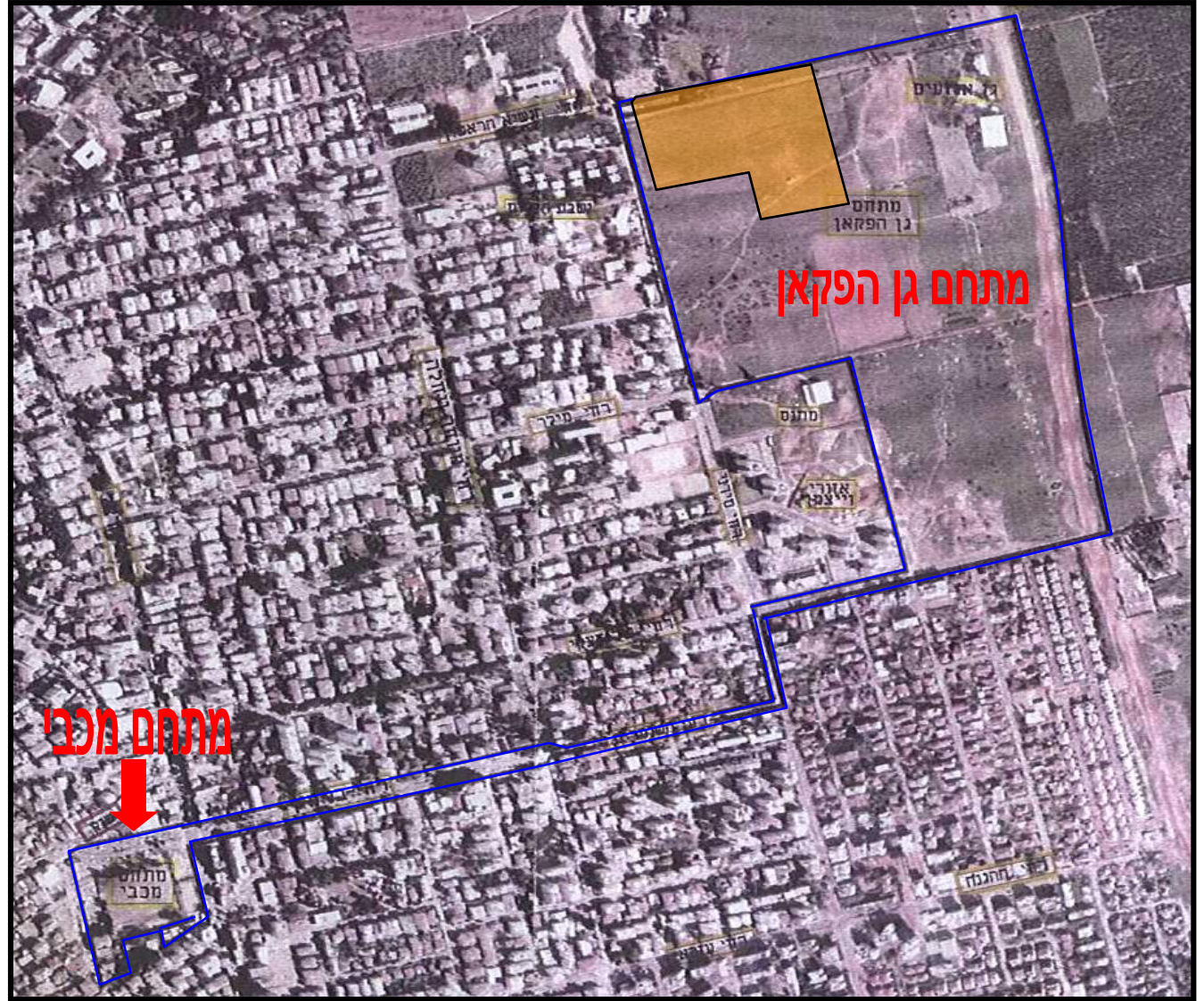
❖ בשביל מה תשלומי איזון?

❖ שיערוך (אפרת דיבון - עת"מ 60/97א)

❖ יחס להיטל השבחה (מגידו – ת"א 2070/99)



# קו כחול יש מאין?



## פסיקה מנחה

- ד"ר 4/80 טור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון  
(19.8.1980)



שינוי יעוד מול חלוקה חדשה.  
ויתקון - אין לערבב מין בשאינו מינו.

ברק + כהן - יש לזכור ששיטת ההפרדה היא השיטה המקובלת  
עד כה, ומוטב שלא להחליפה בשיטה שאיננה טובה ממנה.  
לנדוי, בדעת מיעוט: המטרה היא לשמור על יחס שווה במידת  
האפשר, לא רק כתוצאה מן החלוקה הכלולה בתכנית, אלא מהתכנית  
על כל מרכיביה.



## פסיקה מנחה

- בג"צ 4914/91 איראני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה (15.9.1992).

סטייה מהלכת טור הינה חובה ולא רשות.

חלוקה חדשה מתבצעת תוך השוואת השווי היחסי הנכנס לשווי היחסי היוצא כך **שהרווח או ההפסד מיישום התכנית** יתחלק שווה בשווה בין הבעלים.

בסעיף 122, **אין הוראה המחייבת או המתירה**, לבודד ולשלול את השפעתו של גורם מן הגורמים המשפיעים על שוויו היחסי של מגרש.

## שווי יחסי בהתאם לבג"ץ איראני

שווי מגרש מוקצה במצב חדש

שווי החלקה במצב קודם

---

שווי כל המגרשים במצב חדש

=

---

שווי כל החלקות במצב קודם

## התיזה

**בכל חלוקה יש לשמור על עקרון הצדק ועל חלוקה  
צודקת בין הבעלים**

**הצדק משמעו שיעור עליית ערך דומה!!**



## התיזה

### הרצוי

- אחוד וחלוקה של שטחים הומוגניים.

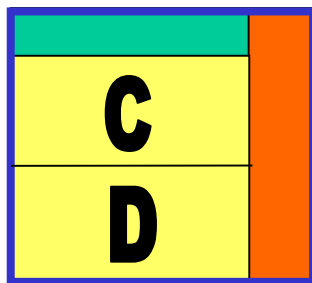
### המצוי

- יעודים שונים
- גדלים שונים.
- מיקומים שונים.
- בינוי.

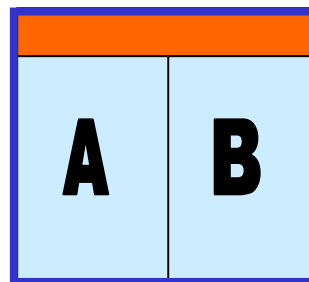


## חלקות הומוגניות שוות בגודלן

מצב חדש



מצב קודם

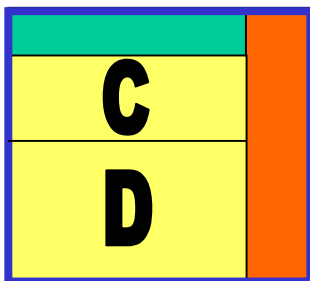


מצב חדש				מצב קודם			
חלק יחסי	שווי	שטח	מגרש	חלק יחסי	שווי	שטח	חלקה
0.5	200	30	C	0.5	100	45	A
0.5	200	30	D	0.5	100	45	B
		10	דרך			10	דרך
		30	שצ"פ				
<b>1.0</b>	<b>400</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ</b>	<b>1.0</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ</b>

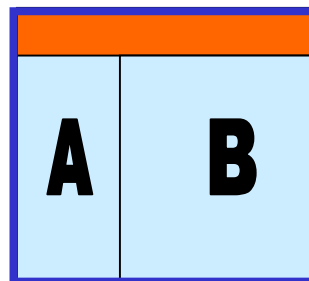


## חלקות הומוגניות שונות בגודלן

מצב חדש



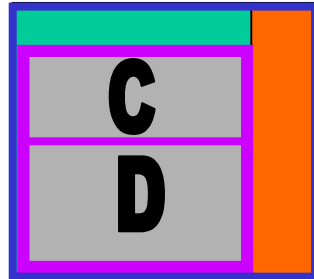
מצב קודם



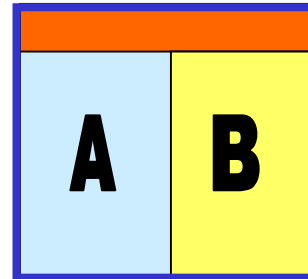
מצב חדש				מצב קודם			
חלק יחסי	שווי	שטח	מגרש	חלק יחסי	שווי	שטח	חלקה
0.33	134	20	C	0.33	66	30	A
0.67	266	40	D	0.67	134	60	B
		10	דרך			10	דרך
		30	שצ"פ				
<b>1.00</b>	<b>400</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ</b>	<b>1.00</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ</b>

## חלקות לא הומוגניות שוות בשטח

מצב חדש



מצב קודם

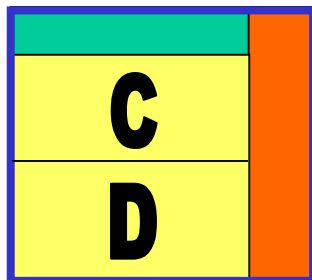


מצב חדש				מצב קודם			
חלק יחסי	שווי	שטח	מגרש	חלק יחסי	שווי	שטח	חלקה
0.33	134	20	C	0.33	66	45	A
0.67	266	40	D	0.67	134	45	B
		10	דרך			10	דרך
		30	שצ"פ				
<b>1.00</b>	<b>400</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ</b>	<b>1.00</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ</b>

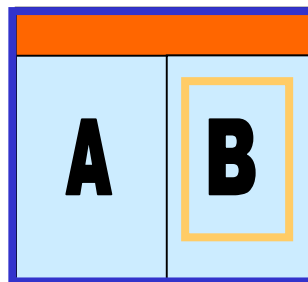
# חלקות הומוגניות ושוות, כולל בינוי

## ללא התחשבות בבינוי

מצב חדש



מצב קודם

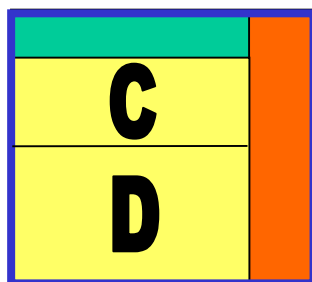


תוספת ערך	מצב חדש				מצב קודם (ללא התחשבות בבינוי)				
	חלק יחסי	שווי	שטח	מגרש	חלק יחסי	שווי להקצאה	שווי	שטח	חלקה
200%	0.5	300	30	C	0.5	100	100	45	A
50%	0.5	300	30	D	0.5	100	200 (100 תרומת הבנוי)	45	B
			10	דרך				10	דרך
			30	שצ"פ					
	1.0	600	100	סה"כ	1.0	200	200	100	סה"כ

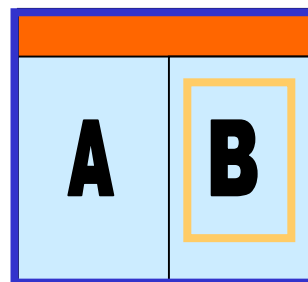
# חלקות הומוגניות ושוות, כולל בינוי

## כולל התחשבות בבינוי

מצב חדש



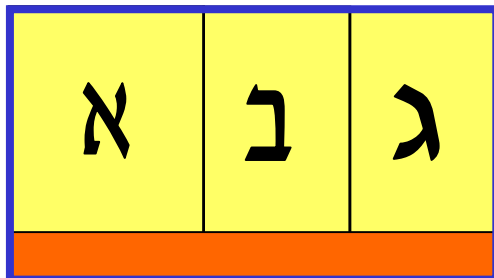
מצב קודם



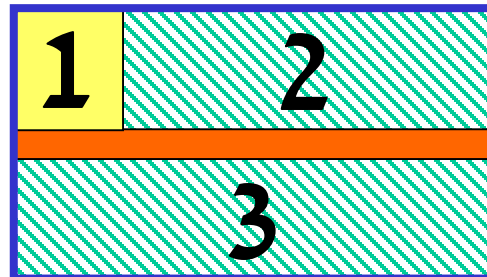
תוספת ערך	מצב חדש				מצב קודם (כולל הבינוי)				
	חלק יחסי	שווי	שטח	מגרש	חלק יחסי	שווי להקצאה	שווי	שטח	חלקה
100%	0.34	200	20	C	0.34	100	100	45	A
100%	0.66	400	40	D	0.66	200	100) 200 (תרומת הבנוי)	45	B
			10	דרך				10	דרך
			30	שצ"פ					
	<b>1.00</b>	<b>600</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ</b>	<b>1.00</b>	<b>300</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ</b>

## פס"ד תותי

מצב חדש



מצב קודם

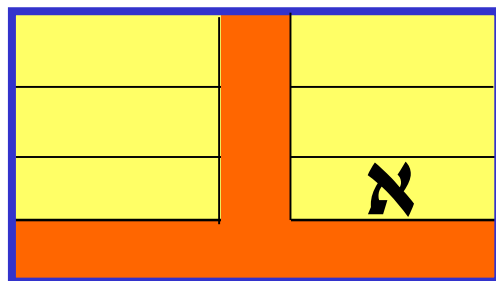


מצב חדש			מצב קודם		
חלק יחסי	שווי	מגרש	חלק יחסי	שווי	חלקה
40%	800	א	40%	200	1
30%	600	ב	30%	150	2
30%	600	ג	30%	150	3
		דרך			דרך
<b>100%</b>	<b>2000</b>	<b>סה"כ</b>	<b>100%</b>	<b>500</b>	<b>סה"כ</b>

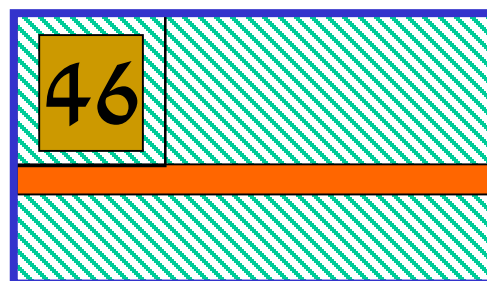


## פס"ד תותי

**מצב חדש**



**מצב קודם**



מצב חדש					מצב קודם		
תוספת ערך	השבחה/ פגיעה	חלק יחסי	שווי	מגרש	חלק יחסי	שווי	חלקה
0% (לאחר פיצוי)	-\$380,000	2.88%	\$220,000	א	2.88%	\$123,000 (\$600,000)	46
184%	+\$3,493,000	97.12%	\$7,640,000	היתרה	97.12%	\$4,147,000	היתרה
				דרך			דרך
		<b>100%</b>	<b>\$7,860,000</b>	<b>סה"כ</b>	<b>100%</b>	<b>\$4,270,000</b>	<b>סה"כ</b>

## אילו היו עורכים את פס"ד תותי כולל מבנים

מצב חדש				מצב קודם			
השבחה	חלק יחסי	שווי	מגרש	חלק יחסי	שווי	חלקה	
165.5%	12.64%	\$993,000	א	12.64%	\$600,000	46	
165.5%	87.36%	\$6,867,000	היתרה	87.36%	\$4,147,000	היתרה	
			דרך			דרך	
	<b>100%</b>	<b>\$7,860,000</b>	<b>סה"כ</b>	<b>100%</b>	<b>\$4,747,000</b>	<b>סה"כ</b>	

## טבלת איזון והשבחה עם מבנה ללא התחשבות בשווי המבנה בטבלת איזון

מצב קודם					מצב חדש				תשלומי איזון
חלקה	שטח דונם	שווי קרקע	תרומת מבנה*	שווי יחסי ללא מבנה	מגרש	שטח דונם	שווי	שווי יחסי	אין תשלומי איזון
א'	5	50	120	50%	1001	3	150	50%	
ב'	5	50		50%	1002	3	150	50%	
					דרכים	4			
סה"כ	10			100%	סה"כ	10	300	100%	



## היטל השבחה / ירידת ערך ללא התחשבות במבנים

חלקה	פיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197					השבחה					תוספת נטו לבעלים
	שווי במצב קודם	שווי במצב חדש	פיצוי בגין ירידת ערך	יתרה לבעלים	תוספת נטו לבעלים	שווי במצב קודם	שווי במצב חדש	השבחה	היטל שבחה	יתרה לבעלים	
א'	170	150	20	170	0						0
ב'						150	50	100	50	100	50 100%) (



## טבלת איזון והשבחה עם מבנה ללא התחשבות בשווי המבנה בטבלת איזון

מצב קודם						מצב חדש				תשלומי איזון
חלקה	שטח בדונם	שווי קרקע	תרומת מבנה	שווי	שווי יחסי	מגרש	שטח בדונם	שווי	שווי יחסי	אין תשלומי איזון
א'	5	50	120	170	77%	1001	4.6	232	77%	
ב'	5	50		50	23%	1002	1.4	68	23%	
						דרכים	4			
סה"כ	10			220	100 %	סה"כ	10	300	100 %	





## היטל השבחה / ירידת ערך עם התחשבות במבנים

חלקה	פיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197					השבחה					תוספת נטו לבעלים
	שווי במצב קודם	שווי במצב חדש	פיצוי בגין ירידת ערך	יתרה בעלים	תוספת נטו לבעלים	שווי במצב חדש	שווי במצב קודם	השבחה	היטל שבחה	יתרה לבעלים	
א'						232	170	62	31	201	31 (18%)
ב'						68	50	18	9	59	9 (18%)



## סכום ומסקנות

❖ רצוי לכלול באחוד וחלוקה שטחים  
הומוגניים מכל ההיבטים - תכנוני,  
בינוי, טופוגרפי, מיקומי.

❖ צדק - שיעור השבחה זהה - צדק חלוקתי.

❖ משלא נתאפשר לשמור על הומוגניות יש להתייחס  
לשווי.

## סכום ומסקנות (המשך)

❖ יש לכלול בשווי המקרקעין את מיקומם, מצבם התכנוני, פיתוח ובינוי וכל גורם אחר המשפיע על השווי.

❖ רק הכללת כל האלמנטים המשפיעים על שווי תשמור על עקרון היחסיות והצדק מבחינת התרומה לבעלים.

## בעיות בהכנת לוחות אזון וטבלאות הקצאה

- ❖ הכללת בעלי זכויות קניניות שונות בטבלאות (מ.מ.י ופרטיים, בעלים וחוכרים).
- ❖ הכללת שווי מחוברים בטבלאות הקצאה ולוחות אזון.
- ❖ הכללת דיירים מוגנים.
- ❖ שעור הפרשות לצרכי צבור.
- ❖ אילו ייעודים לכלול מעל ומתחת לקו.
- ❖ שחזור שטחים.



# תודה על ההקשבה

