

סגור חלון



שוקלים לרכוש "זכות לדירה" על קרקע חקלאית? אתם כנראה משלמים מאות אלפי שקלים על דירה דמיונית

לא מעט יזמים ומתווכים רכשו קרקעות במתחם בתולי עצום הנמצא בדרום חולון, פיצלו אותן ליחידות קטנות ומשווקים כעת "זכות לדירה" ■ אדריכלית העיר חולון: "אני אומרת באחריות ש-100 מ"ר קרקע לא תניב דירה לעולם"
שלומית צור 20/1/14

א' זוגתו, תושבי חולון, כבר הרימו ידיים וויתרו על החלום הדירה. הם ידעו שתקרת מחירי הדירות בעיר חולון, שנפרצת בכל פעם מחדש, סילקה כל סיכוי שיצליחו לקנות דירה בחולון. על פי נתוני משרד השיכון, מחיר דירת יד שנייה בעיר כבר עומדת כל כ-1.4 מיליון שקל בממוצע, הרבה מעבר ליכולתם הכלכלית.

בני הזוג המיואשים, ועוד רבים כמוהם, הם בדיוק קהל היעד שאליו מכוונות המודעות שהציפו לאחרונה את העיר ובישרו על "זכות לדירה ב-399 אלף שקל". את המודעות פרסמו חברות שונות לשיווק קרקעות חקלאיות, שהפילו מחדש את התקווה שבכל זאת ניתן להגיע לדירה בעיר במחיר סביר. החברות הללו הניחו את ידם מבעוד מועד על חטיבות קרקע שונות במתחם, פיצלו אותן ליחידות של 100 מ"ר, והן משווקות אותן באגרסיביות לישראלים שחולמים לכל הפחות על "זכות לדירה".

תוכנית מתארית

המודעות מתייחסות לקרקעות הנמצאות בתחומה של תוכנית ח/500, המשתרעת על שטח עצום של 4,000 דונם בדרום חולון, בין שכונת קרית שרת ומתחם ימית 2000 בצפון, קרית הספורט של חולון במערב, גבול השיפוט של ראשון לציון בדרום, וכביש מספר 4 במזרח.

מסביב לשטח התוכנית ניתן להבחין בשטחים בנויים רבים, שהפרסומים מרבים להדגיש, על מנת להגביר את התחושה שמדובר בציפייה ממשית לבנייה בטווח הקרוב. התוכנית שיזמה עיריית חולון קודמה בוועדות התכנון, והיא צפויה לכלול 13,700 יחידות דיור, 930 אלף מ"ר עיקריים שטחי תעסוקה ומסחר, 175 אלף מ"ר שטחים עיקריים למבני ציבור, ופארק ציבורי שישתרע על פני 1,200 דונם מכלל השטח. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה המליצה לתת לתוכנית תוקף, אך בינתיים הוגשו בגינה עררים שונים למועצה הארצית לתכנון ובנייה שטרם דנה בהם.

ההזדמנות אחרונה לרכישת קרקע זולה עם פוטנציאל עצום בלב אזור המרכז? ממש לא בטוח. "עד שהמועצה הארצית לא תדון בעררים, לא ניתן לדעת מה תכלול הגרסה הסופית של התוכנית. נכון להיום ישנה עדיין גמישות לעריכת שינויים בתוכנית", מדגישה אדריכלית העיר פנינה קול. לדבריה, "גם לאחר שהתוכנית תאושר סופית, לא ניתן יהיה להוציא בגינה היתרי בנייה. מדובר בתוכנית מתארית וצריך לקדם תוכניות מפורטות ולערוך טבלאות איזון והקצאה בין הבעלים השונים. אלה תהליכים שייקח להם עוד הרבה שנים עד שיסתיימו".

קול מספרת כי בעקבות הפרסומים הרבים אודות ההזדמנות לקנות קרקע חקלאית במתחם הגיעו אליה פניות של אזרחים רבים המתעניינים במקום. "הקונה הפוטנציאלי לא מודע לכל העובדות ולא ברור על סמך מה אותן חברות משווקות קרקע במקום נותנות הבטחה לדירה", אומרת קול. "נכון לרגע זה, אף בעל זכות בקרקע לא יודע היכן בתוכנית יהיו ממוקמים שטחי המגורים, כמו גם שטחי המסחר והתעסוקה. רק לאחר הליך האיחוד והחלוקה שלוקח שנים, יחולקו הזכויות מחדש בין הבעלים השונים. הפסיקה קובעת כי הזכויות יינתנו לבעל הקרקע "קרוב ככל שניתן" למיקום הקרקע המקורי, אלא שהרבה פעמים אילוצים שנבעו מהליך האיחוד והחלוקה הביאו לכך שהבעלים קיבלו בסוף זכויות במקום שכלל לא היה סמוך למקום הקרקע המקורית שרכשו".

"איפה תיפול הקרקע?"

קול: "הבעיה הגדולה במצגים של החברות שמשווקות קרקע היא לוחות הזמנים המציאותיים של ההליכים. מאחר ומדובר בתוכנית כה גדולה, תוכניות מפורטות יקודמו בשלבים ולא בבת אחת. כך למשל, תוכנית במתחם מסוים תקודם ב-2015, ותוכנית במתחם אחר תקודם רק ב-2020. איפה תיפול בדיוק הקרקע של כל אחד מבעלי הזכויות? אי אפשר לדעת. לכן, גם לא ניתן לדעת מתי יקודמו ומתי יאושרו התוכניות המפורטות לכל אחד מהמתחמים בקרקע. יש יותר מידי פרמטרים שיש לגביהם אי ודאות ופער מול מה שמשווקות החברות שמציעות שם קרקעות ומבטיחות דירה. זה נכון שהתוכנית אמיתית וניתנת למימוש, אבל מי שחושב לקנות קרקע חקלאית צריך להיות מודע לכך שייקח 10-15 שנה עד שהתוכנית תתממש. אנשים באו אליי אחרי שהבטיחו להם שעוד שנתיים יהיו היתרי בנייה. זה פשוט לא נכון".

בעיריית חולון החליטו להפיץ הודעה באתר האינטרנט של העירייה ובשלטי חוצות בעיר, המזהירה את הציבור מפני ציפיות לא ריאליות מהשיווק האגרסיבי שבו פתחו החברות השונות.

ובחזרה לא' ובת זוגתו. השניים כאמור התעניינו מאוד ברכישת הקרקע ופנו לעו"ד ענת לוי, המתמחה בדיני תכנון ובנייה, שתערוך עבורם בדיקה מקיפה של מצבה התכנוני של הקרקע, על מנת להעריך האם ומתי ניתן יהיה לראות עבודות בנייה בשטח.

בחוות הדעת של לוי צוין כי אחד הגורמים שהופך את התוכנית למורכבת הוא העובדה כי מדובר בשטחים שהבעלות בהם היא משותפת עם בעלי קרקע רבים נוספים באותה חלקה (מושע). עוד מציינת לוי בחוות הדעת, כי בתחום התכנית נמצאים שני מקורות רעש מרכזיים, מפגע רעש מטוסים מנתב"ג ומפגע רעש מכבישים. "מדובר בתכנית מורכבת הן בשל ריבוי הבעלויות בה, הן בשל העובדה שעדיין צפויים שלבי תכנון נוספים בעתיד, דהיינו תכנית שתחלק את התכנית כולה למתחמים וכן תכניות מפורטות שיכללו הליך של איחוד וחלוקה, והן בשל התנאים הרבים, הקבועים בתכנית עצמה ונדרשים למימוש ובכלל זאת פינוי של הר פסולת, פינוי שכונת מולדת, פינוי בית המטבחים, תנאים תחבורתיים ועוד". בחוות הדעת גם נכתב כי הוועדה המחוזית דחתה התנגדויות שבמסגרתן דרשו בעלי קרקע בתחום התכנית לקבוע מסגרת זמן לשלבי התכנון הבאים, וקבעה שהגבלת זמן כאמור עלולה לסכל את מימוש התכנית ולהוריד את המאמצים שהושקעו בה לטמיון.

"חשוב להבין, שרכישת קרקע חקלאית בשטח שעתיד לעבור הליך של שינוי יעוד במסגרת הליך של תכנית הכוללת איחוד וחלוקה, אינה יכולה להבטיח מהן הזכויות שיוקצו לבעליו בעקבות התכנית", מציינת לוי בחוות דעתה. "הליך חלוקת הזכויות במצב התכנוני החדש בעקבות הליך האיחוד והחלוקה מתבצע באמצעות טבלאות איזון הנערכות על ידי שמאים ואין כל ערובה לכך כי שטח של 100 מ"ר חקלאי הנרכשים כיום, אכן יקבל במסגרת טבלאות האיזון הללו שטח למטרות מגורים. בנוסף לכך, אין כל ערובה מה יהיה גודלו של השטח שיוקצה במסגרת הטבלאות ואם הוא יהיה מיועד למגורים, שכן התכנית כוללת גם שטחים המיועדים לשימושים אחרים כגון תעסוקה ומסחר".

סוגייה נוספת אליה מתייחסת לוי בחוות הדעת, שלא מקבלת ביטוי במודעות הפרסום של חברות השיווק היא היטל ההשבחה שבעלי הקרקע יתבקשו לשלם לאחר אישורה הסופי של התוכנית. "על בעלי הקרקע יחול חיוב בהיטל השבחה בגין השבחת המקרקעין, וזאת בגובה של 50% מעליית ערכם של המקרקעין כתוצאה מהתכנית המשביחה", ציינה לוי. "צריך להבין, שבעצם מה שמוצע כעת למכירה, חרף המצגים הפרסומיים, הוא שטח קרקע בבעלות משותפת. לא ניתן לאמוד כיום את עלויות הבנייה שיהיו רלבנטיות במועד בו ניתן יהיה לממש את הזכויות בתכנית ובנוסף יש להביא בחשבון שעלויות בנייה אינן עלויות אחידות והן יכולות להשתנות בהתאם לאופייה של הבנייה ובהתאם לסטנדרט הבנייה. לכן, קיימת אי ודאות גדולה בכל הנוגע למחירה הסופי של הדירה, אם אכן תתקבל". לאחר בחינת חוות הדעת של לוי החליטו א' וזוגתו שלא לבצע את העסקה.

400 אלף שקל לחצי דירה דמיונית

"החברות שמשווקות את הקרקע מציעות יחידות קרקע של 100 מ"ר ומפרסמות מצג כאילו שטח קרקע כזה יבטיח לקונה דירה בעתיד", אומרת קול. ההנחה השיווקית היא שהקונה יראה לנגד עיניו דירה דמיונית בגודל דומה וישתכנע לרכוש את אותה פיסת קרקע - בשטח של עשירית דונם, אחד חלקי 40,000 משטח המתחם כולו (4,000 דונם).

"אני אומרת באחריות ש-100 מ"ר קרקע לא תניב דירה לעולם", אומרת קול. היא מסבירה כי המפתח לחישוב יחידות הדיור משטח הקרקע הוא 6 יחידות דיור לדונם, ופירושו של דבר שצריך 1,000 מ"ר קרקע כדי לקבל 6 דירות. מכאן שכדי לקבל דירה צריך לפחות 200 מ"ר.

כלומר, אם נחזור לעסקה שמציעות חברות השיווק השונות, אז ב-400 אלף שקל (או ב-399 אלף שקל) הן מציעות קרקע בשטח 100 מ"ר שמניבה על פי המפתח בערך חצי דירה. זכות אמיתית לדירה, שמחייבת 200 מ"ר קרקע, עולה אם כן, לפי מחירי השיווק של החברות, 800 אלף שקל קרקע לדירה. וזאת, למי שעדיין לא הבין, כאשר מדובר בעסקה ללא ודאות מרבית, בלי לדעת אם בתום הליך האיחוד והחלוקה תתקבל הזכות לדירה, לתעסוקה או למסחר, היכן יהיה מיקומה, ותחת הידיעה שהיתרי בנייה לא ניתן יהיה להנפיק בשנים הקרובות.

האם זה כדאי? בשכונות אחרות ואמיתיות מעט יותר, כמו ה-501 - שכונת מגורים מתוכננת שניתן להוציא בה כבר כעת היתרי בנייה, נמכרות בשנים האחרונות קרקעות זמינות לבנייה, בטווח מחירים של 500-700 אלף שקל לקרקע לדירה.