

# מהם איחוד וחלוקה?

מה עושה רשות כשהיא מתכננת להקים שכונה על חלקות וגושים בבעלות פרטית? משתמשת בסמכויות איחוד וחלוקה ■ לצד ההיבטים התכנוניים יש למהלכים גם היבטים קנייניים

08:27 | 19.10.2018 | מאת: אריק מירובסקי

איחוד וחלוקה הם מונחים שנוגעים לשתי סוגיות מרכזיות בעולם הנדל"ן: תכנון וקניין. מתי נוקטים הליך כזה? ניקח מצב לדוגמה, שבו שכונה עתידית חדשה מחולקת לגושים וחלקות שכולם נמצאים בבעלות פרטית. היכן יעברו הכבישים? היכן יוקמו מבני ציבור, וייקבעו שטחי ציבור פתוחים? לצורך כך, הרשות המתכננת לוקחת את המתחם המתואר ומבצעת בו תהליכי איחוד וחלוקה, שבמהלכם בעלי הקרקעות מקבלים שטחים שונים מאלה שהיה להם קודם, וברוב המקרים גם מיקומם שונה מזה של השטחים המקוריים. משם הפעולה עולה כי מדובר בשני שלבים שהתמזגו לכדי הליך אחד. השלב הראשון הוא איחוד הקרקעות, כלומר איסוף קבוצת חלקות סמוכות ואיחודן לחטיבת קרקע אחת גדולה. השלב השני הוא חלוקה מחדש של המגרש שאוחד למגרשים קטנים יותר בהתאם לתוכנית החדשה.

שלב זה נועד ליישם את התוכנית בצורה שתאפשר את פיתוחו וניצולו של כל המתחם לטובת בעלי הזכויות בקרקע, וכן לטובת שימושי הציבור. הליך זה מאפשר תכנון חדש, הפרשות לדרכים, שטחי מבני ציבור ושצ"פים תוך הקצאת שטחי בנייה חדשים.

ואולם, לצד ההיבטים התכנוניים יש לאיחוד והחלוקה גם היבטים קנייניים, בחלק גדול מהמקרים, כמו בדוגמה שהובאה מקודם, החלקות שמקבלים הבעלים קטנות מהחלקות המקוריות שהיו להם, ובמיקומים שלדעתם טובים פחות מאשר המיקומים של החלקות המקוריות (למשל, החלקה החדשה רחוקה יותר מהים מהחלקה המקורית). לכן נדרשת גם מעורבות של שמאי מקרקעין בהליכים אלה.

**עו"ד נעמה שיף ממשרד שוב ושוב** מציינת כי במקרים אחרים נוצרות חלקות עם כמה בעלים שונים שמתקשים להגיע לידי הסכמה בדבר המשך המימוש של התוכנית. לכן במתחמים מרובי בעלים יש כדאיות להתארגנות מוקדמת של בעלי הזכויות בקרקע ויצירת הסכמה בין כולם.