

מקרקעין ביעוד ובשימוש ציבורי

שטחים ציבוריים פתוחים

המוטו של "אדם, טבע ודין": שטחים פתוחים – זכות סביבתית בסיסית.

- לכל אדם זכות להנות מגישה למרחבים פתוחים, ממבטים לנוף קרוב או רחוק ממגע עם מערכות טבעיות, מנופש בכל אופן שיבחר.

- לכל אדם זכות לצאת מביתו ולהגיע לאחר 5 דקות הליכה לגן ציבורי פתוח, ללא תשלום, שיספק את צורכי הנופש היומיומיים שלו.

שטחים פתוחים מחוץ לערים

שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף, שטחים חקלאיים, חופים.

חשיבות בתחומים השונים – הצורך של הפרט והכלל:

- חשיבות לאומית כקובעי פני הארץ
- חשיבות מערכתית
- חשיבות סביבתית
- חשיבות חברתית
- חשיבות כלכלית
- חשיבות לתיירות
- חשיבות לדורות הבאים

שטחים פתוחים בתוך הערים ולצידן

גנים, פארקים, חופים, רחבות, טיילות, ככרות ועוד.

תפקידי השטחים הפתוחים:

- פיסיים
- אקולוגיים
- עיצוביים
- פסיכולוגיים
- סוציולוגיים
- כלכליים

מה עלול לקרות עם השטחים הציבוריים העירוניים

החלטה 987 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל מיום 24.12.03:
"מכרזי ייזום בשטחים המיועדים לצורכי ציבור שיושבו למינהל".
שטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכניות אשר אושרו עד ליום
31.12.03, ואשר אינם נדרשים עוד לרשות המקומית למטרה
לשמה יועדו, יושבו למינהל, והמינהל ישווקם, בתיאום עם הרשות
המקומית, עפ"י תנאי סעיף 3 שבפרק ב' להחלטה זו.
המינהל יוציא הוראת ניהול לביצוע האמור בסעיף זה".

אם כך, מי ישמור על הקרקעות המיועדות לצורכי ציבור, בעיקר
במקום שהן כל כך חיוניות, באזורים העירוניים?
ניתן לומר כי חוסר הערך הברור של השטחים הירוקים הופכים
אותם רגישים לבניה ותשתיות.

השימושים בש.צ.פ.

זכויות בניה	שימושי בניה	שימושים פתוחים	שם התכנית	העיר
10%	מועדונים לנוער, בתי קפה, קיוסקים, בנינים ציבוריים השייכים לעירייה, בנינים שתכליתם כרוכה במגרשים ציבוריים פתוחים	גנים, מגרשי שעשועים וספורט, בריכות שחיה	תכנית ל'	תל-אביב
-	בנינים הכרוכים בנ"ל	גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים	תכנית מתאר 62	ירושלים
לפי תכנית החלה באזור ותכנית מפורטת הכוללת בינוי	מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים, מגדלי מים, בתי קפה וקיוסקים, בנינים שתכליתם כרוכה בש.צ.פ., מקלטים	ככרות, גנים לרבות נטיעות, מזרקות, גני נוי, בריכות, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ונופש ציבוריים, אמפיתאטרון, שבילים להולכי רגל, אגם לשייט ודייג	נת/400/7	נתניה

השימושים בש.צ.פ.

זכויות בניה	שימושי בניה	שימושים פתוחים	שם התכנית	העיר
עפ"י תכנית מפורטת	מבנים המשרתים מטרות אלה, מקלטים ציבוריים, בתי קפה, מסעדות וקיוסקים, בתי שימוש ציבוריים	נופש ונוי, גנים לרבות חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, בריכות שחיה, שבילים, רצועות ירק, חניה	פת/2000	פתח-תקוה
-	קיוסקים, בתי שימוש, מלתחות	ככרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, מגרשי משחקים, מגרש ספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים, מגרשי חניה, נופש ומרגוע, בריכות שחיה	הר/253/א'	הרצליה
לפי תשריט בינוי ובסהכמת הועדה המחוזית	מתקני ספורט, קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מבנים שתכליתם כרוכה בשטחים ציבוריים	גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחק, בריכות שחיה, מתקנים לנופש ונוי	רג/340	רמת-גן

השימושים בש.צ.פ.

זכויות בניה	שימושי בניה	שימושים פתוחים	שם התכנית	העיר
לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית לצרכי נופש ונוי בלבד	קיוסקים, בתי קפה, מסעדות ובנינים שתכליתם כרוכה בש.צ.פ.	נופש ונוי, גנים לרבות חורשה ושדרה, מגרשי ספורט ושעשועים	ח/1 תיקון 3	חולון
בניה אסורה פרט למפורט ברשימת התכליות	-	גנים, חורשות, שדרות, מגרשי משחקים ושעשועים נושאי רווחים, ככרות ורחבות	רצ/2000 (מופקדת)	ראשל"צ

כללי האצבע להערכות שווי קרקע לש.צ.פ.

שווי שטח ציבורי פתוח נע בין 10% ל- 40% משווי הסביבה המיועדת למגורים או לתעשייה.

תמצית תוצאות המחקר בשיטת "דלפי" של לשכת שמאי המקרקעין

- לשאלה מהו שוויה של קרקע למ"ר שטח בנוי ביעוד לש.צ.פ., ביחס לשווי קרקע למ"ר שטח בנוי באותה סביבה שיעודה בניה רוויה למגורים? התוצאה שהתקבלה היא **בין 16% לבין 26%**.
- לשאלה מהו שווי של קרקע ביעוד לש.צ.פ., ביחס לשווי קרקע באותו שטח ובאותה סביבה ושיעודה מגורים צמודי קרקע? התוצאה שהתקבלה היא **בין 17% לבין 25%**.
- לשאלה מהו שוויה של קרקע ביעוד לש.צ.פ., ביחס לשווי קרקע באותו שטח ובאותה סביבה שיעודה תעשייה? התוצאה שהתקבלה היא **בין 8% לבין 16%**.
- לשאלה מהו שוויה של קרקע ביעוד לש.צ.פ., ביחס לשווי קרקע באותו שטח ובאותה סביבה שיעודה משרדים? התוצאה שהתקבלה היא **בין 9% לבין 18%**.

מה יש להביא בחשבון בהערכת שווי ה.צ.פ

הנטייה הראשונה שלנו כשמאים בענין שווי שטחים פתוחים היא להתייחס לכמה שווה דירה הפונה לפארק או בקרבתו, ביחס לדירה אחרת שלא ליד פארק.

אם נכמת תוספת שווי של כמות מסוימת דירות המושפעות מהפארק ונחלק בשטח הפארק נקבל לכאורה, תוצאת שוויו של הפארק.

שיטה זו לדעתי, נדונה למרחב הנחות ותוצאות.

1. כמה דירות נחשב כדירות מושפעות מהפארק?
שורה ראשונה, שניה, שלישית, 5 דקות הליכה מהפארק.
2. מה גודל הפארק המושפע? 10 דונם, 100 דונם?

מה חסר לנו בשיטה זו

(1) אלמנט הערך המסחרי

שווי הזכות לקיוסק, מסעדה, בריכת שחיה, מתקני משחקים וספורט וכיו"ב.

מה חסר לנו בשיטה זו

(2) האלמנט הציבורי חברתי

(א) מה שווי הערך המוסף של פארק גני יהושע למי שמגיע אליו לבילוי של יום ממרחק של חצי שעה נסיעה (לפיקניק, לצעידה וכיו"ב).



אסתי כהן – שמאית מקרקעין

מה חסר לנו בשיטה זו

(ב) מה שווי הערך המוסף של הנוף בגן העליה השניה בגבעתיים שמשקיף מערבה לתל-אביב ועד הים.



אסתי כהן – שמאית מקרקעין

שווי השוק של השטחים הציבוריים איננו מבטא את השווי הסוציאלי-חברתי של השטחים הפתוחים.

מתקבל מכאן כי מרכיבי שווי הש.צ.פ. הם:-

- שווי פארק כתוספת ערך של דירות בקרבתו.
- שווי זכות ל"מכירת" אלמנטים מסחריים בו.
- שווי חברתי-סוציאלי.

האם כיסינו את כל ערכי השווי של הפארק או אולי אנחנו נמצאים ב"כפל שווי".

השטחים הפתוחים כנכסי הציבור PUBLIC GOODS

- הערך השולי של שטח ציבורי פתוח גבוה יותר לחברה מאשר לרוכשי בתים בסביבת הש.צ.פ.
- ההנאה של אחד משטח ציבורי פתוח, בדרך כלל, איננה מפחיתה את הנאתו או נגישותו של האחר.
- במינימום, לשטחים הפתוחים יש שווי בלתי מוחשי שהוא מעבר לכל תחשיב כספי חומרי.
- האם מבחינה מוסרית ניתן לתת שווי למשהו שהוא בעליל לא נמדד בשווי – כמו חמצן, מים, שמש.
- אלמנט של שווי בלתי סחיר. האם אפשר להשוות מצרך זה לעומת מצרכים או שרותים שאנחנו רגילים לתת להם שווי.
- האם הם בני המרה?

שווי בשימוש

- לצריכה - Consumptive Value
צריכה בפועל של מקורות טבעיים כגון: צייד, דייג (יש תוצרת).
- שווי שלא למטרת צריכה - Non Consumptive Value
כגון: טיולים ברגל, רכיבה על אופניים, צילום, שייט, צפייה בנוף, מחנאות.
- שווי בלתי ישיר – Indirect Uses
צריכה קריאת ספרים או צפייה בטלוויזיה על שטחים פתוחים, טיולים, חיות בר וכיו"ב.

ערכים שיש להתחשב בהם

- החכרת שטחים להקמת מתקנים משוכללים יותר שהשימוש בהם עולה כסף (מתקני ספורט למיניהם).



- רכישת ציוד מתאים לפעילויות.
- הוצאות נסיעה, לינה ואכסון.
- רכישת שרותי הדרכה, ספרים וכיו"ב.
- רכישת מזון.

אסתי כהן – שמאית מקרקעין

שיטות למדידת ערכם של שטחי ציבור פתוחים

הערכת המשאבים הנובעים משטחים פתוחים כגון – הידרולוגיה, מיגוון ביולוגי של צמחים ובעלי חיים, נדירות המשאבים – זהו ענין למומחים כל אחד בתחום שלו.

מצד שני ניתן להעריך את שווי השטחים הציבוריים על ידי תשאול הציבור.

כאן, מתווספים עוד מושגים:

Consumer Surplus - ערך מוסף צרכני – הסכום שמעבר למחיר שבשוק שהקונה יהיה מוכן בתאוריה לשלם על מנת להנות ממוצר או שירות.

במובן זה לגבי שטח ציבורי פתוח קיימים שני סוגים של שימושים לא ממשיים.

Option Value - ערך המייצג את הנכונות של פרט לשלם כדי לשמור את האפשרות להשתמש ב"נכס" בזמן כלשהוא בעתיד.

Existence Value - ערך המייצג את נכונות הפרט לשלם כדי להבטיח שמקורות מסויימים קיימים רק על מנת שיהיו קיימים או בשביל הדורות הבאים, ולא דווקא לשימוש האישי.

הערכה על ידי הציבור

1. עריכת סקר ושאלון צרכנים כמה מוכנים לשלם עבור הפעילות בשטח ציבורי פתוח או המשאב הציבורי.
WTP -Willingness to pay
2. שיטה עקיפה – עלות הנסיעה לש.צ.פ. כפונקציה של מרחק מהאתר, מהווה את הסכום האקויוולנטי לתשלום דמי כניסה. בהנחה שעיקר ההוצאה היא הנסיעה, הרי עקומת ההוצאות שנוצרת ע"י אנשים שבאים ממקומות שונים, עם עלויות נסיעה שונות, תיתן את התוצאה.

למרות ששיטות אלה שנויות במחלוקת, השתמשו בהם במחקרים להעריך את הרצון לשלם בנוסף להוצאות בגין הפעילויות, גם את ההוצאות בגין שימור הטבע לדורות הבאים.

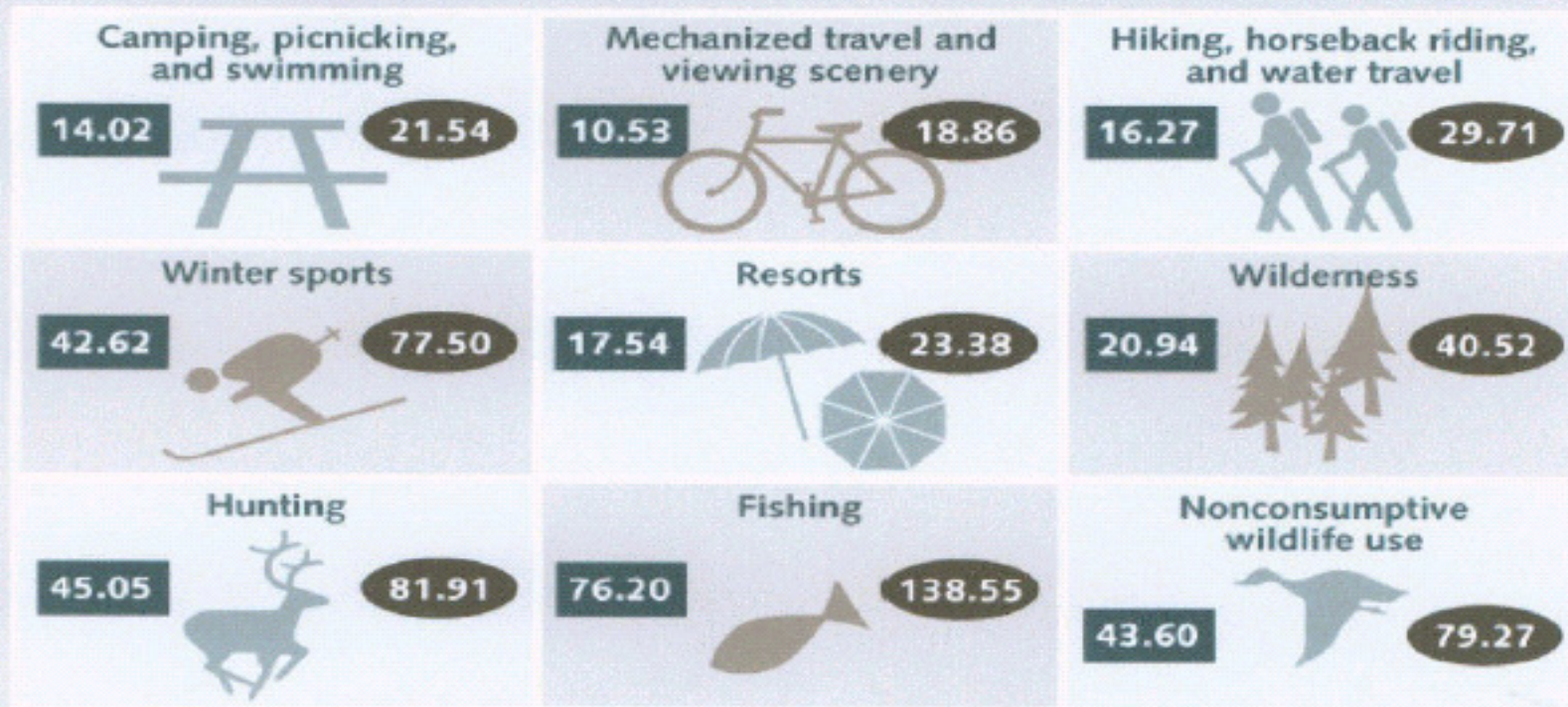
Chart 1

The Value of Outdoor Recreational Activities

\$5.00 Market price

\$5.00 Average willingness to pay

Values are per recreational visitor day for selected outdoor activities in the Northeastern U.S. in 1987.



Source: USDA Forest Service, 1990

על בסיס רעיון זה אפשר לקחת כדוגמא גן ציבורי עירוני של 5 דונם ומעלה.
בתוך הגן יש כחצי דונם שבו הוקמו מתקנים לילדים על משטח של פוליאוריתן עמיד לפגעי מזג אוויר.



אסתי כהן – שמאית מקרקעין

גן עירוני בסביבה סוציאקונומית ברמה של למעלה מבינונית

דמי כניסה – 10 ש"ח לילד.

100 ילדים ביום.

250 יום בשנה.

סה"כ הכנסות - 250,000.- ש"ח בשנה

הוצאות משכורת לשומר ואחזקה 120,000.- ש"ח בשנה

יתרה להוון 130,000.- ש"ח

(לא מחושב עלות ההקמה הבסיסית).

בערכים דולריים היתרה כ- \$ 30,000.- בהוון ב- 10%.

מתקבל - \$ 300,000.- לחצי דונם, דהיינו, \$ 600.- למ"ר קרקע.

מה שווי יתרת שטח הגן?

גן עירוני בסביבה סוציאקונומית נמוכה:

דמי כניסה – 3 ש"ח לילד.

75,000.-	ש"ח בשנה	סה"כ הכנסות -
<u>120,000.-</u>	<u>ש"ח בשנה</u>	הוצאות בשנה -
45,000.-	ש"ח (-)	יתרה להוון

סיכום

- העקרון של השווי על פי השימוש היעיל ביותר איננה גישה בשוק של שימור שטח פתוח. שימור שטח פתוח בהערכה כלכלית טהורה איננו הניצול היעיל ביותר.
- הכנסות על בסיס כלכלי אינן ישימות, או ישימות חלקית.
- התכונות של קרקע פתוחה (חורשה, דשא) גורמות לציבור לומר דברו – לא לגעת, לא לפתח, להשאיר את הטבע לדבר.
- ניתן להעריך את האלמנטים הכלכליים כגון: מתן זיכיונות לבית קפה, קיוסק, להקמת מתקנים המביאים הכנסות.
- ניתן להעריך שווי הש.צ.פ. כפונקציה להעלאת ערך הדירות מסביבו.

סיכום

- חלק מהערכים הבלתי מוחשיים מאבדים מחשיבותם כשמנסים לכמת אותם.
באחד המאמרים, נאמר, לעולם לא יהיה אפשרי לחשב לגמרי באופן אופטימלי את ערכם של השטחים הפתוחים וגם לא צריך.
 - לשלב לתוך שוק הנדל"ן Real Estate את השווי הציבורי של שטחים פתוחים מבלי לפתח כלים להערכת הערך של התועלת הציבורית Public Benefit יהיה נגד מטרת השימור של השטח הציבורי.
- התועלת הגדולה ביותר של פיתוח שטחים ציבוריים ושימורם הוא על ידי דחיפה לעדכון ופיתוח גישות ושיטות הערכה חדשות של הגישות השמרניות להערכה של שטחים אלה.

סוף



אסתי כהן – שמאית מקרקעין

שטחים ציבוריים פתוחים
סיטופ סיור וסיטופים