



ליבוביץ, שער ושות'
משרד עורכי דין

AVIGDOR LIEBOVITCH, ADV. LLB
SNIR SHAAR, ADV. LLB C.P.A
SHULAMIT RENAR, ADV. LLB
LINOY GOV HALEVI, ADV. LLB, LLM
MICHAL LASRY, ADV. LLB

אביגדור ליבוביץ, עו"ד (מגשר)
שנר שער, עו"ד, רו"ח
שולמית רינאר, עו"ד
לינוי גוב הלוי, עו"ד (מגשרת)
מיכל לסרי, עו"ד

ILAN TSION, ADV. LLB

אילן ציאון, עו"ד ונוטריון - יועץ

תאריך: 21 נובמבר 2022

כ"ז חשון תשפ"ג

לכבוד

תפוצה מקצועית

עדכון מקצועי מס' 344

סדרת מאמרים בנושא "פיצול מגרש מנחלה"

מאמר שמיני בסדרה

השפעות של החלטת מינהל התכנון על פיצול מגרשים מנחלות

ביום 3.4.2022 פרסם מינהל התכנון מחוז צפון מכתב שמופנה למועצות אזוריות וועדות מקומיות שבו נקבע, כי לא יאושרו תוכניות נקודתיות עד לאישור תכנית כוללת לכל יישוב שתיתן מענה לתוספת יח"ד, הגדלת שטח חלקת המגורים, פיצול מגרשים בסמכות ועדת מקומית ושימושי פל"ח.

מינהל התכנון מחוז צפון מסביר, כי לאחר אישור תמ"א 35 תיקון 1ב בחודש יוני 2016, קיימת עלייה חדה במספר התוכניות הנקודתיות המוגשות לוועדות המחוזיות, לפיצול מגרשים מנחלות, במסגרתן מבקשים בעלי הנחלות לאשר תוספת יח"ד שלישית, פיצול מגרשים מנחלות, הגדלת שטח חלקת המגורים ל 2.5 דונם (בפריפריה ניתן להגדיל את שטח חלקת המגורים ללא רצף תכנוני ובמרכז הארץ, חיפה וירושלים ניתן רק כאשר יש רצף תכנוני) ושימושי פל"ח. כמו כן, במרכז הארץ הועדה המחוזית מאפשר הגדלה של חלקת המגורים לשטח של 2 דונם בלבד!

בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 1ב, בכדי לאשר תכנית במסגרתה מבקשים להוסיף יח"ד שלישית, פיצול מגרשים ופל"ח - יש לבחון את התוכנית בראיה כוללת של המושב ולהציג את ההשפעה של התכנונית על התשתיות במושב, תחבורה וכו'. לאור כך שמוגשות תוכניות שלא מציגות ראיה כוללת של המושב, הועדה המחוזית דחתה תוכניות אלה ותחת זאת קבעה, כי המועצות האזוריות/ועדות מקומיות יפעלו לאישור תב"ע כוללת לכל יישוב בכך לטענתן, יתקיים איזון וצדק חברתי כך שלא יקרה מצב שבו "כל הקודם זוכה".

הועדה קצבה תקופה של שנתיים אשר במהלכה המועצות והועדות המקומיות יפעלו לאישור התוכניות ועד אז לא ניתן להגיש תוכניות נקודתיות ליחידת שלישית ולפיצול מגרש מנחלה.

מניסיון בעבודה מול מועצות וועדות מקומיות נוכל לומר, כי אנו צופים עיכובים משמעותיים באישור תוכניות בהובלה של מועצה/ועדה מקומית, וכבר כיום מוכרים לנו מקרים בהם מועצות פועלות לאישור תוכניות מזה מספר שנים ונתקלות בעיכובים רבים וריג'קטים מצד ועדה מחוזית שהביאו לכך שעד היום התוכניות לא אושרו.

ההמלצה שלנו היא שכל יישוב יפעל בהקדם לאישור תכנית ליחידה שלישית, הגדלת זכויות הבניה ופיצול מגרש בתשריט חלוקה, למרות העלויות והמורכבות לנהל אירוע מסוג זה על ידי האגודה.

אחד השיקולים המרכזיים באישור תכנית בהקדם על ידי האגודה, שתאפשר לבעלי הנחלות לבנות יחידה שלישית ולפצל מגרשים מנחלות הוא **השיקול הכלכלי**.

כידוע, ערך הקרקע הולך ומאמיר בקצב בלתי נשלט ובהתאם לכך עלויות הפיצול של מגרשים מנחלות. בעל נחלה שמבקש לבצע פיצול של מגרש מנחלה צריך לפעול במקביל לביצוע ההליך התכנוני של פיצול המגרש מהנחלה וההליך הקנייני ליישום ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות המועצה, במסלול "דמי חכירה" או "דמי רכישת". ברוב המקרים בעלי הנחלות יבחרו במסלול "דמי חכירה" לאור עלויות גבוהות ביותר של מסלול "דמי רכישת".

לפיכך, בעל נחלה ששילם כיום את "דמי החכירה" יידרש להמתין עד להשלמת ההליך התכנוני של הפיצול. עד לאישור ההליך התכנוני של הפיצול, בעל הנחלה לא יוכל להשלים את העסקה מול רמ"י ביחס למגרש המפוצל ולשלם את ההשלמה ל- 33% + מע"מ עבור המגרש.

כאשר בעל הנחלה יכול היה להגיש תב"ע נקודתית הוא פעל במקביל והגיש את המסמכים לרמ"י ליישום ההחלטה במסלול "דמי חכירה" וכן לאישור תב"ע נקודתית לפיצול המגרש. כשנתיים לאחר תחילת התהליך בעל הנחלה השלים את התשלום עבור "דמי חכירה" ותב"ע לפיצול אושרה וניתן היה לפנות לרמ"י לביצוע העסקה בכדי לשלם את ההשלמה ל- 33% + מע"מ עבור המגרש המפוצל.

רמ"י ממציאה את השומה למועד ביצוע העסקה ולא למועד הגשת המסמכים - כלומר - שווי הקרקע ייקבע למועד שהוא מאוחר כשנתיים מהמועד שבו בעל הנחלה החל בתהליך הפיצול ובהכרח מדובר בעלייה של עשרות אחוזים בערך הקרקע ובהתאם לכך בתשלום עבור דמי היוון בגין פיצול המגרש.

לאור כך שמינהל התכנון קבע כי התוכניות לפיצול יבוצעו על ידי המועצה/ועדה מקומית במסגרת תב"ע כוללת, ניטלה מבלי הנחלות השליטה בהליך וכעת הם יידרשו להמתין לאישור תוכניות מספר שנים (ייתכן 5 שנים ויותר) ובהתאם לכך תיגרם פגיעה יסודית ומהותית בזכות הקניין לאור עליית ערך הקרקע בתקופת אישור התוכנית מבלי שבעל הנחלה יוכל לעשות דבר לצורך צמצום הנזקים שנגרמים לו ככל שהזמן חולף.

נביא לדוגמא מקרה מהחיים על מנת להמחיש את ההשלכות של החלטת מינהל התכנון.

מקרה מהחיים :

נדב, אלעד ועודד, ירשו נחלה מההורים במושב באזור עדיפות לאומית ב' שממוקם במחוז צפון. במסגרת הצוואה קבעו ההורים כי נדב שבנה בית שני בנחלה בחיי ההורים יקבל את הזכויות בנחלה, אלעד יקבל את בית ההורים שיפוצל מהנחלה ועודד שמתגורר בהרחבה במושב יקבל את הכספים שההורים הותירו אחריהם עד לגובה שליש משווי נטו של כלל נכסי העיזבון ואם תיוותר יתרה היא תחולק בין הילדים בחלוקה שווה.

ההורים הורו בצוואתם, כי יבוצע איזון כלכלי בין היורשים כך שבכסף ובשווה כסף כל אחד מהיורשים יקבל 1/3 משווי שנטו של כלל נכסי העיזבון. לצורך בחינת השווי הכלכלי של כל אחד מהנכסים שיקבלו היורשים, ביקשתי משמאי מומחה במגזר החקלאי להמציא שומה שתציג את הערכים הבאים :

1. **נדב** - שווי נחלת ההורים ללא הבית השני של נדב שנבנה על ידו, כאשר פוצל ממנה מגרש עליו בנוי בית ההורים בערכי ברוטו ונטו - כלומר יש לבחון את המיסים שחלים במכירה לצד ג' (דמי רכישה, דמי הסכמה, מס רכישה על דמי רכישה, מס שבח, היטל השבחה) ולקבוע את השווי נטו.

2. **אלעד** - שווי המגרש המפוצל עם בית ההורים בערכי ברוטו ונטו - יש לבחון את עלויות הפיצול - דמי היוון, מס רכישה על דמי היוון, היטל השבחה, מס שבח במכירה ולקבוע את השווי נטו.

3. **עודד** - שווי ערך זכות ההמלצה שקיבל עודד למגרש בהרחבה.

ניתוח כלכלי של השומה :

1. שווי נחלה מפוצלת ברוטו נקבע לסך של 8 מיליון ₪ ולאחר קיזוז המיסים והתשלומים במכירה לצד ג' נקבע שווי של **4 מיליון ₪**.

2. שווי ערך המגרש עם בית ההורים כשהוא מפוצל ברוטו נקבע לסך של 5 מיליון ₪ ושווי ערך נטו לאחר קיזוז עלויות הפיצול ומס שבח במכירה נקבע לסך של **2,600,000 ₪**.

3. שווי ערך זכות ההמלצה למגרש בהרחבה נקבע לסך של **1,000,000 ₪**.

4. מזומן בחשבון העיזבון 2,000,000 ₪
5. סה"כ כלל נכסי העיזבון בשווי נטו - 9,600,000 ₪
6. 1/3 נטו מכלל הנכסים - 3,200,000 ₪.
7. **איזון כלכלי** - יורש שקיבל בכסף או בשווה כסף יותר מ- 3.2 מיליון ₪ **חייב** לקרן האיזון את ההפרש ויורש שקיבל בכסף או בשווה כסף פחות מ- 3.2 מיליון ₪ **זכאי** לקבל את ההפרש מקרן האיזון.
8. **נדב** - קיבל נחלה מפוצלת בסך 4 מיליון ₪ נטו וזכאי לקבל 3.2 מיליון ₪ - נדב **חייב** לקרן האיזון סך של 800,000 ₪.
9. **אלעד** - קיבל מגרש עם בית מפוצל בסך 2.6 מיליון ₪ נטו וזכאי לקבל 3.2 מיליון ₪ - אלעד **זכאי** לקבל מקרן האיזון סך של 600,000 ₪.
10. **עודד** - קיבל "זכות המלצה" בסך 1 מיליון ₪ וזכאי לקבל 3.2 מיליון ₪ - עודד **זכאי** לקבל מקרן האיזון סך של 2,200,000 ₪.
11. **חלוקת נכסים וכספים** -

11.1 נדב ישלם לקרן האיזון 800,000 ₪ + 2,000,000 ₪ מזומנים בקופה = 2,800,000 ₪.

11.2 נעביר לעודד סך של 2,200,000 ₪.

11.3 נעביר לאלעד 600,000 ₪.

11.4 **ברשימה זו לא נכנס לחישובי המס שיחולו בגין תשלום הפיצוי על ידי נדב לקרן האיזון, אך נזכיר, כי כספי "איזון פנימי" מחשבון העיזבון לא חייבים במס וכספים מ"איזון חיצוני" שמשולמים על ידי היורשים חייבים במס - באשר רשות המיסים בוחנת את השווי ברוטו ולא נטו ועל כן יש לתכנן את הצוואות בהתאם לכך!**

שלבי העבודה לביצוע תהליך חלוקת העיזבון:

1. **נערוך הסכם חלוקת עיזבון בין היורשים** - לאור כך שרמ"י מסרבת לקבל הסכמי חלוקת עיזבון במסגרתם נקבע כי יורש אחד מקבל את הנחלה ויורש שני מקבל מגרש שיפוצל מנחלה אלא דורשת לקבל הסכם שבו מופיע רק היורש שמקבל את הנחלה ללא התחייבות לבצע פיצול מגרש/ים - למרות שהיורש שקיבל את המגרש זכאי לו לפי הצוואה - יש לפעול בהתאם להוראות רמ"י (ראה הרחבה בעדכון מס' 340).
- אבהיר בעניין זה - כי דרישת רמ"י להמציא הסכם שבו מופיע רק יורש הנחלה למרות שיורש נוסף מקבל מגרש עם בית שיפוצל מהנחלה, מהווה פגיעה בזכויות הקניין של היורשים ופנינו בנושא זה להנהלת רמ"י.

2. **הסכם נאמנות** - נערוך הסכם נאמנות בין נדב שמקבל את הנחלה לבין אלעד שיקבל את המגרש שיפוצל מהנחלה עם בית ההורים. בהסכם ייקבע כי נדב מחזיק בנאמנות את המגרש עבור אלעד.
 3. **שימושים לא מוסדרים** - בטרם החתימה על ההסכמים נבחן כי בנחלה לא מתקיימים שימושים חורגים או חריגות בניה או השכרות ולאחר שנפנה את כל החריגות והשוכרים ונתאים את המצב של הבנוי בפועל להיתרים ניתן לדווח על ההסכם לרמ"י.
 4. **רשות המיסים** - לא יאוחר מתום 30 יום ממועד החתימה על ההסכמים נדווח לרשות המיסים על הסכם חלוקת העיזבון ועל הסכם הנאמנות וישולמו שומות עצמיות בגין מס שבח ומס רכישה. רמ"י שינתה את הכללים לביצוע העברת זכויות במסגרת חלוקת עיזבון וקבעה כי יש להמציא אישורי מיסים לצורך רישום הזכויות ע"ש היורש שייבחר לקבל את הזכויות בנחלה על כן יש להמציא אישורי מיסים שיתקבלו לאחר כשמונה חודשים ממועד הדיווח לרמ"י על הסכם חלוקת עיזבון.
 5. **השלמת רישום הזכויות** - בשלב ראשון הזכויות בנחלה יירשמו ע"ש נדב ולאחר מכן נתחיל בביצוע יישום של ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' במסלול דמי חכירה.
 6. **בנייה בנחלה** - הגשת היתרי בניה בנחלה הרשומה ע"ש המורשישים, ניתן לבצע רק לאחר העברת הזכויות ע"ש נדב - לא ניתן להגיש לרמ"י בקשה להיתר כאשר הנחלה רשומה ע"ש המורשישים. בנוסף, יש לקבל החלטה אם להגיש בקשה להיתר או ליישם את ההחלטה לצורך תשלום דמי חכירה. רמ"י לא מאפשרת לבצע שתי פעולות במקביל - כניסה להחלטה והגשת בקשה להיתר בניה - ויש לבחור באיזה הליך להתחיל בהתאם לצרכים של היורשים ובהתחשב בכך שהליך יישום ההחלטה וגם הליך בקשה להיתר אורכים כ"א כשנה.
 7. **כניסה להחלטה** - לצורך ביצוע ההליך של יישום ההחלטה במסלול דמי חכירה יוגשו לרמ"י כל מסמכי הכניסה להחלטה.
- פיילוט במחוז מרכז:**
- נעדכן בנושא יישום ההחלטה - במחוז מרכז של רמ"י מתנהל פיילוט לפיו לא תידרש הגשה של מפה מצבית הכוללת טבלת מבנים וסימון של קו 2.5 דונם (הקו הצהוב) אלא מפה מצבית עליה מסומנת חלקת המגורים לפי התב"ע וכן המבנים בהתאם לנוהל הארכת חכירה. בנוסף לא ייבדקו חריגות בניה בבתי המגורים שנבנו בהיתר וככל וקיימות חריגות בניה, החוכר ישלם דמי שימוש ודמי היוון עבור התוספות ללא היתר מעבר ל- 160 מ"ר בכל בית ללא דרישה לבצע הסדרה בפועל. סימון קו 2.5 דונם והסדרה של בתי המגורים בהיתר תתבצע במסגרת הגשת בקשות להיתרי בניה לאחר יישום ההחלטה. שימושים לא מוסדרים אגרסיביים כגון הסבה של מבנים חקלאיים למגורים או עסקים, בניה בקרקע חקלאית, קרוואנים, השכרות, מבנים ניידים, וכיוצ"ב, לא יאפשרו קידום ההחלטה והתיק יועבר לטיפול של צוות נחלות לתשלום דמי שימוש**

והסדרה בפועל. מדובר על פיילוט לתקופה של כחצי שנה כאשר המטרה היא לקדם את התיקים ולהתמודד עם עומס רב של תיקים במחוז מרכז (נרחיב בנושא בעדכון נפרד). בשלב זה, הפיילוט לא מתקיים במרחבים אחרים אלא במרחב מרכז בלבד!

במחוז צפון - יש להגיש מפה מצבית לפי נוהל העבודה ליישום ההחלטה הכוללת סימון גבול חלקת המגורים 2.5 דונם וטבלת מבנים, אך ככל וקיימות חריגות בניה בבתי מגורים שנבנו בהיתר, לא תידרש הסדרה בפועל של החריגות אלא תשלום דמי שימוש ודמי היוון עבור התוספות מעבר ל - 160 מ"ר. במסלול "דמי רכישה" לא יידרש פינוי של שוכרים מבתי מגורים שבנויים בהיתר לאור כך שלאחר תשלום דמי רכישה ניתן להשכיר בתי מגורים שנבנו בהיתר בכפוף להתחייבות של מקבל הזכויות להתגורר בנחלה.

8. **שומה לדמי חכירה** - לאחר כשנה ממועד הגשת המסמכים לרמ"י תתקבל שומה לדמי חכירה בסך $3.75\% +$ מע"מ משווי חלקת המגורים הכוללת זכויות בניה בסיסיות למגורים. השומה תיבחן על ידי שמאי וככל ולא יידרש הגשת הליך עיון חוזר, ייחתם המפרט הכספי ויתקבל מכתב אישור עסקה ושובר תשלום.

9. **השלמת הרישום בטאבו** - לאחר תשלום שובר דמי חכירה יתקבלו הסכמי חכירה שייחתמו על ידי נדב ורמ"י וכן ייחתמו שטרות רישום חכירה שיירשמו ברשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין (הטאבו) – במועד זה מסתיים השלב הראשון שהוא רישום הזכויות בנחלה המלאה ע"ש נדב.

10. **תב"ע לפיצול** - במקביל ליישום ההחלטה במסלול דמי חכירה, יש לקדם הליך תב"ע לפיצול מגרש מהנחלה באמצעות אדריכל. הליך אישור התב"ע לפיצול אורך כשנתיים.

11. **אישור תצ"ר** - לאחר אישור התב"ע יש לאשר תצ"ר שיחלק את חלקת המגורים למגרש מפוצל ונחלה מפוצלת שיירשמו בשלמות בטאבו, כאשר בסיום ההליך יתקבלו נסחי טאבו נפרדים למגרש ולנחלה על מנת שניתן יהיה לקבל בשלב הבא הסכמי חכירה נפרדים למגרש ולנחלה.

12. **ביצוע "עסקה"** - בשלב השני - לאחר רישום הנחלה המלאה ע"ש נדב, תשלום דמי חכירה ואישור תב"ע - יש להגיש לרמ"י בקשה לביצוע "עסקה" על המגרש שפוצל תכנונית מהנחלה. הבקשה תוגש על ידי נדב במסגרתה הוא יבקש לרשום את הזכויות במגרש המפוצל ע"ש אלעד.

13. **העברה מנאמן לנהנה** - במקביל להגשת בקשה לביצוע "עסקה" ביחס למגרש המפוצל, נגיש לרשות המיסים תצהירי העברה בין נאמן לנהנה על מנת לקבל אישורי מיסים בגין העברת הזכויות בין הנאמן לנהנה (לא חל חיוב במס בהעברה מנאמן לנהנה).

14. **שומה לפיצול המגרש** - לאחר הגשת מסמכי "העסקה" לביצוע הליך הפיצול, רמ"י תמציא שומה לדמי היוון, השלמה ל 33% + מע"מ משווי המגרש המפוצל. השומה תיבחן על ידי שמאי וככל ולא יוגש הליך עיון חוזר או לאחר הגשת הליך עיון חוזר (ראשון או שני) השומה תשולם ויתקבל הסכם חכירה מהוון ביחס למגרש המפוצל ע"ש אלעד והסכם חכירה לדורות ונספח לפי מסלול דמי חכירה ביחס לנחלה המפוצלת.

15. **היטל השבחה** - תוגש בקשה לועדה המקומית לקבל אישורים מוניציפאליים וישולם היטל השבחה בגין המגרש המפוצל.

סוגיית היטל השבחה בגין תשריט חלוקה :

נבהיר בעניין חיוב היטל השבחה בגין תשריט חלוקה, כי במסגרת תוכניות חדשות שמאשרות על ידי אגודות ומועצות לבית שלישי, הליך הפיצול יתבצע בתשריט חלוקה ולא בהתאם לתב"ע נקודתית. לאחרונה אנו מוצאים כי ועדות מקומית לא מאשרות ביצוע הליך הפיצול בתשריט חלוקה ותחת זאת דורשות ביצוע תב"ע נקודתית על מנת שניתן יהיה לגבות היטל השבחה. בדנ"מ 2693/18 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אקרו בע"מ, בית המשפט העליון דוחה את הערעור ומאשר את פסק הדין לפיו **עליית שווי ערך מקרקעין כתוצאה מאישור זכויות נוספות בתשריט חלוקה זהו אירוע שלא ניתן לחייב בגינו היטל השבחה** (נרחיב בעניין זה בעדכון נפרד).

16. **סיום ההליך** - הזכויות יירשמו בטאבו ויתקבלו שני נסחי טאבו למגרש ע"ש אלעד ולנחלה המפוצלת ע"ש נדב.

השלכות החלטת מינהל התכנון על "הפרוייקט המשפחתי" :

החלטת מינהל התכנון שקובעת כי לא ניתן לבצע הליך פיצול בתב"ע נקודתית אלא לאחר שתאושר תכנית מועצתית/מושבתית, גורמת לעיכובים ניכרים בהוצאה לפעול של הליך חלוקת העיזבון בין היורשים בהתאם לדוגמא בסיפור המתואר לעיל.

לאור העובדה כי לא ניתן להגיש את התב"ע לפיצול בהליך פרטני (שלב 10 לעיל), לאחר יישום ההחלטה במסלול דמי חכירה (ניתן לביצוע גם במסלול "דמי רכישה" אך לאור עלויות גבוהות ברוב המקרים יתבצע ההליך במסלול דמי חכירה), יידחה השלב הקנייני של הליך הפיצול - שלב ביצוע "העסקה" (שלב 12 לעיל), עד לאישור התב"ע המועצתית/מושבתית, הליך שאורך מספר שנים, כאשר במהלך התקופה יאמיר ערך הקרקע ובהתאם לכך גובה דמי ההיוון בגין הליך הפיצול.

התוצאה היא, שהחלטת מינהל התכנון המבקשת כביכול להסדיר את ההליך של בניית יחידה שלישית ופיצול מגרשים מנחלות על מנת למנוע מצב של "כל הקודם זוכה", **גורמת לנזק כלכלי עצום לבעלי נחלות ויורשים שמבקשים לבצע פיצול מגרשים.**

בהתאם לכך, יש להתייחס להחלטה בראייה רוחבית בכל הקשור ליישום "הפרוייקט המשפחתי", במסגרת ביצוע בנייה ופיצול מגרשים מנחלות בחיי ההורים וכן בעריכת צוואות ובהוצאה לפועל של חלוקת העיזבון לרבות בביצוע האיוון הכלכלי בין היורשים במסגרת שומה שתקבע ערכי שווי בהתאם למקדמי דחייה לאישור תוכניות לפיצול מגרשים מנחלות.

השלכות ההחלטה על חישוב ה"פוטנציאל התכנוני":

בשומות רמ"י ובהכרעות בהשגה ראשונה לרוב נהוג לחשב את הפוטנציאל ליח"ד שלישית עם מקדם דחיה לזמן של 3-4 שנים בריבית של 5%-6% עד לאישורה של תכנית מפורטת. מקדם הדחיה הינו בתחום של 0.84 – 0.86.

בעקבות החלטת מינהל התכנון שלא ניתן לבצע פיצול פרטני ורק בכפוף לתב"ע מועצתית/מושבית מקדם הדחיה צריך להשתנות כדלקמן:

הזמן הסביר הצפוי **עד לאישור תב"ע מושבית** יכול לנוע סביב 5 – 10 שנים בריבית של 5% - 6%.

לאור האמור מקדם הדחיה ינוע בגבולות של: 0.56 - 0.78 **בממוצע 0.67**.

להלן חישוב המשמעות בהתבסס על החלטה בהשגה ראשונה במושב בצרה:

השמאי המכריע קבע כי מקדם הדחיה הינו 0.82 (4 שנים, ריבית 5%) במקרה של **דחיה עד לאישור תכנית מפורטת**, נקבל כי שווי חלקת המגורים הינו בסך של 14,406,000 ₪.

כאשר נתייחס להחלטה של מינהל התכנון להכנת תב"ע מושבית לפיצול, נקבל כי מקדם הדחיה הראוי יכול להשתנות ל 0.67 ונקבל, כי שווי חלקת המגורים משתנה לסך של: 13,906,000 ₪. מתקבל הפסד בסך של כ- 500,000 ₪ שהם 3.47% משווי חלקת המגורים כולל הפוטנציאל.

תחשיב השומה - חלופה א'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	450	1	450
שטח מרתפים כולל ממ"ד (עד 100 מ"ר ליח"ד)	200	0.5	100
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78
חניות	36	0.35	13
חצר עד 1,000 מ"ר	514	0.25	129
חצר 1,000 - 2,000 מ"ר	1,000	0.15	150
יתרת חצר	500	0.1	50
פוטנציאל לתוספת שטח לפי תיקון 101*			19
פוטנציאל לתוספת בריכת שחייה והעמקת מרתף**			27
פוטנציאל לתוספת יח"ד***			235
סה"כ שטח מבונה אקווי'			1,250
מקדם התאמה לגודל, מיקום, היקף ובינוי באזור נחלות			0.9
מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים			0.97
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			13,200 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעגל			14,406,000 ₪
עלויות פיתוח****			262,361 ₪-
סה"כ שווי ללא פיתוח ללא מע"מ, במעגל			12,089,000 ₪

דמי רכישה לפי הדוגמא בגבולות של: 4,667,000 ₪ (תב"ע מפורטת)

במקרה של תב"ע מושבית דמי הרכישה יכולים להשתנות לסך של: 4,505,000 ₪

ההפרש יהיה בגבולות של: 162,000 ₪

* אומדן פוטנציאל תוספת שטח לפי תיקון 101			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	50	0.5	25
הפסד חצר	-50	0.1	-5
מקדם דחייה לשנה בשיעור היוון 5%			0.95
סה"כ תוספת שטח אקווי'			19

** אומדן פוטנציאל תוספת בריכה והעמקת מרתף			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
בריכת שחייה	100	0.3	30
הפסד חצר שולית	-100	0.1	-10
תוספת שווי בגין העמקת מרתף	395	0.02	7.9
מקדם דחייה לשנה בשיעור היוון 5%			0.95
סה"כ תוספת שטח אקווי'			27

*** אומדן פוטנציאל תוספת יח"ד			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	180	1	180.0
ממ"ד	12.5	0.95	11.9
שיש עילי	7.5	0.6	4.5
שטח עיקרי במרתף	90	0.6	54.0
יתרת שטח שירות במרתף	30	0.4	12.0
חניה	18	0.35	6.3
חצר עיקרית	210	0.25	52.5
הפסד חצר שולית	350	0.1	-35.0
מקדם דחייה לארבע שנים בשיעור היוון 5%			0.82
סה"כ תוספת שטח אקווי'			235

**** אומדן עלויות פיתוח			
רכיב	שטח	עלות למ"ר	סה"כ (מוצמד למועד הקובע)
זכויות מאושרות עד 375 מ"ר	375		168,950 ₪
זכויות מאושרות מעל 375 מ"ר	111	208	25,166 ₪
תוספת זכויות מתיקון 101 בדחייה לשנה	48	208	10,796 ₪
תוספת יח"ד שלישית בדחייה לארבע שנים	253	208	57,449 ₪
סה"כ עלויות פיתוח בהצמדה למועד הקובע			262,361 ₪

הוצ' הפיתוח עפ"י הדוגמא בסך של: כ- 262,000 ₪.

הוצ' פיתוח עפ"י חוקי עזר בהתחשב בהיקף הבניה הצפוי בגבולות של כ- 664,000 ₪

מ"ר קרקע 127 ₪, מ"ר בנוי 440 ₪

בנוי: 787 מ"ר x 440 ₪ = 346,280 ₪

קרקע: 2,500 מ"ר x 127 ₪ = 318,000 ₪

סה"כ: = 664,000 ₪ במעוגל

מדיניות הועדה המקומית עמק חפר לבחינת תכנית מפורטת נקודתית לפיצול מגרשים:

חשוב לעדכן את הקוראים במדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר, שערכה איזון ראוי בהחלט בין צרכי הכלל לצרכי הפרט ואישרה ביום 14.3.2022 מדיניות לביצוע פיצול מגרשים מנחלות בתוכנית נקודתית בתיאום עם הועדה המחוזית.

המדיניות גובשה לאור דרישה גוברת לביצוע הליכי פיצול מגרשים מנחלות, כאשר ברקע קיימים מושבים שמקדמים תוכניות לתוספת יחידה שלישית ופיצול מגרשים, אך גם כאלו שלא מקדמים תוכניות.

בכדי לא לפגוע בבעלי נחלות שמבקשים לבצע הליכי פיצול מגרשים מנחלות ולאפשר להם לקדם תוכניות, נקבע כי עד ליום 15.12.2022 ניתן להגיש לועדה המקומית תכנית נקודתית לפי נוהל מבא"ת. ככל ויוגשו יותר מעשר תוכניות לכל יישוב תיערך הגרלה וככל ויוגשו עד עשר תוכניות הן יקודמו לפי הסדר הכרונולוגי עד מילוי מכסה של עשר תוכניות.

יחידה רביעית בנחלות:

ברקע תהליכי העבודה לאישור תוכנית מושבית או נקודתית ליחידה שלישית נפרדת בנחלות, תוספת זכויות בניה ואפשרות לפיצול שני מגרשים בתשריט חלוקה בסמכות ועדה מקומית, ניתן לראות כי באזורי עדיפות לאומית וגם במרכז הארץ מוגשות תוכניות לאישור יחידה רביעית בנחלות.

אין כל ספק, כי לאור כך שמדיניות התכנון מבקשת לצופף יחידות בייחוד במרכז הארץ, לא יאוחר היום שבו תתוקן תמ"א 35 על מנת לאשר יחידה רביעית בנחלות באזורים רבים. חלקת מגורים בשטח 2 או 2.5 דונם ואף יותר מכך, בהחלט מתאימה לבניית ארבע יחידות ויותר ומה שמעיד על כך יותר מכל הן הכרעות בהליכי השגה לדמי רכישה, כאשר נערך ניתוח של הפוטנציאל התכנוני בחלקת המגורים. נזכיר, כי נקבע שהפוטנציאל התכנוני צריך להיות "מוחשי" ואנו רואים שבמקרים לא מעטים שמאי רמ"י מוצאים כי קיים פוטנציאל מוחשי ליחידה רביעית ובעניין זה הפנינו למקרה מושב היוגב (ראה הרחבה בעדכון מקצועי מס' 332).

ההמלצה היא לתכנן את חלקת המגורים בעת ביצוע בנייה לארבע יחידות, כולל שבילי גישה לשלוש יחידות שיפוצלו מהנחלה וכן לבצע צוואות שצופות פני עתיד, לרבות התייחסות ליחידה רביעית ופיצול שלושה מגרשים מהנחלה במסגרת חלוקת העיזבון. בנוסף אנו ממליצים למושבים לקדם תוכניות ליחידה שלישית וכן ליחידה שניה במשקי עזר ובמגרשים ולא לחכות לתב"ע מועצתית שאישורה אורך שנים, במהלכן ערך הקרקע עולה, עובדה שעשויה להשפיע על ההיתכנות הכלכלית לביצוע פיצול מגרשים מנחלות.

החישובים בעדכון זה בוצעו על ידי השמאי מר ניצן מקובר מומחה למגזר החקלאי.

בכבוד ורב ובברכה,

אביגדור ליבוביץ, עו"ד

ליבוביץ, שער ושות', משרד עורכי דין