

## מהפכה בכללי הבניה במגזר הכפרי

### השפעות תיקון 5 לתמ"א 35 על "הפרוייקט המשפחתי"

עו"ד אביגדור ליבוביץ

תיקון מס' 5 לתמ"א 35 יביא שינויים דרמטיים בכל הקשור להיקף יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במגזר הכפרי בשנים הקרובות ויהיו לכך השפעות רוחב ביחס לתכנון הנחלה המשפחתית, משקי עזר, בניה, פיצול מגרשים, עריכת צוואות, חלוקת עיזבון, עסקאות מכר ורכישה של נחלות ומשקי עזר - **תיקון 5 עומד לשנות את האופי של המגזר הכפרי בכל הרבדים וברור כי הנחלות ומשקי העזר שהכרנו עד היום, לא יהיו אלה שנכיר לאחר תיקון 5 לתמ"א 35.**

לצורך ההמחשה אביא דוגמא למקרה מהחיים.

#### מקרה לדוגמא:

משפחה טיפוסית מבקשת לבחון אפשרות לבניית בית שני ושלישי ולבצע פיצול של שני מגרשים - במשפחה ארבעה ילדים - שניים מהילדים מעוניינים לבצע כבר כיום בניה ופיצול מגרשים.

השאלות שיעלו בתהליך המשפחתי - כיצד נאפשר לשני ילדים לבצע בנייה ופיצול כיום ומה יהא על שני הילדים האחרים? כיצד נבצע חלוקה שוויונית של הנחלה בין כל הילדים לאור כך ששניים מהם יבצעו בנייה בחיי ההורים? כיצד נבצע חלוקה בין הילדים ביחס לעלויות בניה ופיצול מגרשים עתידיים? כיצד תראה הצוואה נוכח הפוטנציאל בתיקון 5?

במקרה המתואר שניים מהילדים מעוניינים לבצע בנייה ושניים מסכימים לחכות לשלב הבא שבו יאושרו יחידות נוספות לפי תיקון 5. חשוב לציין, כי במקרים רבים אנו עורכים הליכי גישור בין הורים וילדים כאשר יותר משניים מעוניינים לבצע בנייה - התהליך הוא מורכב מבחינה רגשית, משפחתית, כלכלית, מיסויית ומשפטית ועשוי להביא למאבקים. ועל כן יש לפעול במשנה זהירות ולהתייחס לסיטואציה כאל "מוקש" אמיתי.

#### מערכת ההסכמים המשפחתית -

בשלב ראשון ובטרם כניסה לתהליך תכנון או בניה, נערוך מפגש משפחתי הכולל את ההורים והילדים, מומלץ ללא בני זוגם של הילדים, על מנת לבחון את אפשרויות הבנייה ופיצול המגרשים, עלויות בנייה, מיסוי. נבחן את רצונותיהם של הילדים, נקבל שומה משמאי מומחה שיבחן את הערכים של הנחלה המלאה, נחלה מפוצלת, מגרשים מפוצלים בערכי ברוטו ונטו, נבצע בדיקה תכנונית ככל ויידרש, מדידה, הסדרת חריגות ופינוי שוכרים לצורך יישום החלטות רמ"י, ובהתאם לכך נתאים את "הפרוייקט המשפחתי" ומערכת ההסכמים.

יש להדגיש, כי לא נדון בהוראות הצוואה עם הילדים אלא שנסביר לכל הנוכחים את החלטות רמ"י, אפשרויות הבניה והעלויות הכרוכות במימושו ונקבל את עמדת הילדים לגבי הרצון לבנות בחיי ההורים. לאור העובדה שעמדתנו היא שאין לשעבד נחלות לטובת בנייה של הילדים, נבחן את אפשרויות המימון של הבניה והפיצול וככל והילדים יכולים לממן את הבניה מהון עצמי, נבצע ראשית את הבניה ולאחר מכן את פיצול המגרשים. ככל והילדים לא יכולים לממן את הבניה מהון עצמי, נבצע ראשית את הפיצול ונוכל לממן את עלויות הבניה והפיצול משעבוד של המגרשים לבנק. עוד נבהיר, כי ככל ונבצע פיצול של מגרש לאחר ביצוע הבניה ניתן יהיה לקבל מגרש גדול

מ- 350 מ"ר.

**הסכם בין ההורים לילדים** - נערוך הסכם בין ההורים לילדים ונקבע הוראות ביחס לבנייה של הבית השני והשלישי והשתתפות בעלויות כולל פיצול המגרשים, הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים במקרים של פרידה, מכירה, מוות, פינוי.

**הסכם ממון** - נערוך הסכם ממון בין כל אחד מהילדים לבן/בת הזוג שיקבע כי לבני הזוג אין זכויות בקרקע אלא זכויות בחלק המבונה בלבד וזכות לקבל מחצית מההשקעות בבנייה ללא קרקע במקרה של פרידה חו"ח.

**צוואה** - נערוך צוואה להורים ונקבע הוראות ביחס לחלוקה של הזכויות בין הילדים בהתייחס לביצוע הבנייה בחיי ההורים וכן את החלוקה הכלכלית באמצעות פיצול מגרשים.

**עדכון צוואת בהתאם לתיקון 5 לתמ"א 35** - שאלה שעלתה לאורך הכנס וכן עולה רבות מצד בעלי הנחלות בפגישות - **כיצד נתייחס לתיקון 5 שיאושר בשנים הקרובות בחלוקה של הנחלה בין הילדים ובעריכת הצוואות?**

על שאלה זו נענה באופן ברור וחד משמעי - תיקון 5 יאפשר בנייה של 8 - 10 יח"ד ויותר בחלקות המגורים בנחלות ומשקי עזר - עלויות הבנייה ופיצול המגרשים יהיו גבוהות ויש לבצע הכנה כבר כיום במסגרת היוון הזכויות בדמי רכישה (ראה להלן התייחסות לפוטנציאל בשומות דמי רכישה). החלוקה של הנחלה בין הילדים תבוצע בהתאם להחלטות שיהיו תקפות בעת ביצוע החלוקה וההמלצה ביחס לצוואות שנערכו על ידי ההורים או נערכות כעת - **ככל ונקבע יורש של הנחלה, יש לחלק את הפוטנציאל מעבר ליחידה השלישית בין הילדים בחלוקה שווה**, לאור כך ששווי הנחלות כיום לא מגלם את הפוטנציאל העתידי בחלקת המגורים וככל וההורים יורישו את הנחלה לאחד הילדים, גם אם תבוצע חלוקה באמצעות פיצול של שני מגרשים עבור שני ילדים נוספים - עדיין יכול להיווצר מצב שבו הילד שמקבל את הנחלה ייהנה מפוטנציאל תכנוני בלתי נדלה והדבר יביא לחלוקה לא שיוונית.

מאידך נבהיר, כי לא בכל מקרה "נפתח" את ההסדר המשפחתי ונערוך עדכון לצוואות שנערכו. שכן בהתאם להסכמות המשפחתיות, נקבעו כבר "עובדות בשטח" וילדים ביצעו בניה, המשפחה ערכה תכנון ביחס לילד שיקבל את הנחלה, ביחס לילדים שיקבלו מגרשים מפוצלים ו/או פיצוי כספי. לעיתים ההסדרים כבר הושלמו ועל כן - לא נמהר ליצור "כאוס" משפחתי ובהלה, כי הנחלה היא לא "בסטה" ולא ניתן להתייחס אליה כאל "עסקת נדל"ן" אלא שמדובר בנכס משפחתי הכולל רגשות, עבר הווה ועתיד. וכאשר מחברים כסף עם משפחה אפשר ליפול למלכודות שלא ניתן להיחלץ מהן ועל כן יש לנהוג ברגישות יתרה.

עוד נזכור, כי בנייה ופיצול מגרשים יעלו מיליוני ₪ ועל כן - אני מציע להורים לפעול בשיקול דעת, לערוך ייעוץ ללא הילדים ולקבל את כל המידע הנדרש ביחס לתיקון 5, באשר לאפשרויות העתידיות, עלויות, מיסוי, ההסדר המשפחתי שמייחד כל משפחה ובהתאם לכך לקבל החלטות.

התקשורת יוצאת בכותרות: "בעלי הנחלות יהפכו לעשירים", אך אלו הן מילים ללא תוכן שנכתבות מבערות וחוסר ידע - הכתב הנכבד אינו מכיר את שורש הבעיות שכרוכות בהסדר המשפחתי, הוא אינו מבין כמה קשיים מייצר הפרוייקט המשפחתי ובייחוד כעת כאשר נראה שהמציאות עומדת להשתנות ומה שהיה הוא לא מה שיהיה. אז אל תתרגשו מהכותרות ותרגיעו את כל מי שסביבכם החושב שאתם עומדים להיות "עשירים" כי מה שרואים משם לא רואים מכאן!

תבינו היטב, כי כאשר יוענקו זכויות בהחלטות רשויות התכנון, מהצד השני ייערכו שינויים בהחלטות רמ"י שיצרו "מאזן כוחות" בין המדינה לחוכרים. כפי שנעשה בשנת 2017 במשקי עזר

כאשר בוטל הפוטנציאל התכנוני בעת ביצוע ההיוון - קיים סיכון סביר בהחלט שרמ"י תבטל את הפוטנציאל התכנוני בשומות דמי רכישה וזו תהיה מכה אנושה לפרויקט המשפחתי.

אם כך לסיכום נושא עדכון הצוואות נבהיר - כי מומלץ לערוך התייעצות ולבחון את האפשרות לעדכון הצוואות או עריכת צוואת עבור מי שלא ערך ולקבל החלטות מושכלות שצופות פני עתיד, אך עומדות על אדניים מבוססים היטב ולא על "חזיונות שווא".

**איזון כלכלי בין הילדים בבניית בית שני ושלישי** - בפרויקט המשפחתי במקרה לדוגמא בו הילדים בונים שני בתים ומבצעים פיצול של מגרשים, אחד הדברים החשובים ביותר הוא לבצע חלוקה שווה של העלויות בהתייחס לפרמטרים השונים שחלים על בית שני ושלישי.

הילדים הם אלו שמשלמים את מלוא העלויות בגין הבניה והפיצול אך יש לשים לב לכך שילד שבונה בית שני בנחלה מקבל 160 מ"ר זכויות בנייה ללא תשלום ואילו הילד שיבנה את הבית השלישי יוכל לנצל רק 55 מ"ר מתוך 375 מ"ר שנרכוש בעת יישום ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' במסלול "דמי חכירה" ויידרש לרכוש זכויות בנייה בהתאם לבקשה להיתר לפי 91%. בנוסף לכך יש להתייחס להיטל ההשבחה שיוטל בגין קבלת היתר לבית שני ובית שלישי - היטל ההשבחה שתגבה הועדה המקומית עבור הבית השלישי הוא גבוה פי כמה וכמה, מזה המשולם עבור הבית השני ועל כן אנו מבצעים התחשבות בין שני הילדים ביחס לזכויות הבניה והיטל ההשבחה לפי הדוגמא שלהלן:

תשלום 3.75% = 300,000 ₪ - יתקבלו 375 מ"ר זכויות בנייה - סך של 160 מ"ר מופחת לטובת בית ההורים ונותרו 215 מ"ר - כל אחד משני הילדים זכאי ל 107.5 מ"ר זכויות בנייה. כל אחד מהילדים שיבקש לבנות בית גדול מ 107.5 מ"ר ישלם עבור תוספת הבניה 91%.

היטל השבחה עבור הבית השני - 150,000 ₪.

היטל השבחה עבור הבית השלישי - 600,000 ₪.

סה"כ היטל השבחה עבור שני הבתים - 750,000 ₪.

**עלויות של כל אחד מהילדים עבור בניה ופיצול** - כל אחד מהילדים ישלם 375,000 ₪ עבור היטל השבחה + 150,000 ₪ עבור דמי חכירה + תוספת הבניה לבית בשטח 200 מ"ר לפי 10,000 ₪ למ"ר סך של 925,000 ₪ ובסה"כ 1,450,000 ₪ לצורך קבלת היתר בנייה ובטרם ביצוע בנייה בפועל והשלמת הליך הפיצול.

עלויות בניה - 200 מ"ר X 10,000 ₪ למ"ר = 2,000,000 ₪.

תשלום לרמ"י עבור השלמת הליך הפיצול = 1,000,000 ₪.

השלמה להיטל השבחה עבור פיצול המגרש - 200,000 ₪.

**סה"כ עלויות בניה + פיצול = 4,650,000 ₪ עבור כל אחד מהילדים.**

**בניית בית רביעי ואילך ופיצול מגרשים** - עלויות בנייה ופיצול מגרשים החל מהבית הרביעי ואילך יהיו גבוהות הרבה יותר, בייחוד היטל ההשבחה, כי הן נובעות מתב"ע חדשה שתאושר בעתיד, שתשביח את הקרקע באופן משמעותי, ובהתאם לכך ייגבה היטל השבחה וכן דמי ההיוון יהיו גבוהים יותר לאור עליית ערך הקרקע - יש להתחשב בנתונים אלה בפרויקט המשפחתי ובאיזון בין הילדים.

**עצת הזהב היתה ונותרה - רוצו לשלם דמי רכישה!!!**

ברור לנו שהעלויות של דמי הרכישה הן גבוהות וברוב המקרים הן לא מציאותיות ביחס לבעלי נחלות רבים. ההמלצה היא לבחון במסגרת הפרוייקט המשפחתי את השתתפותם של הילדים במימון דמי הרכישה על מנת לשמר את הנחלה לדורות ולאפשר לדורות הבאים להנות מהזכויות העתידיות בנחלה. הנחת היסוד היא שהגדלת זכויות הבנייה בחלקות המגורים תביא איתה עליית מחירים ובהתאם לכך יעלה ערך הקרקע מה שישפיע באופן דרמטי על שומות דמי הרכישה.

הפוטנציאל התכנוני למגורים שנרכש בשומות דמי הרכישה הוא ללא הגבלה ביחס ליחידות דיור צמודות קרקע ופיצול המגרשים. יחול תשלום היטל השבחה, אך לא יחול תשלום נוסף לרמ"י בגין ניצול זכויות בנייה למגורים עבור יח"ד צמודות קרקע ללא הגבלה בהתאם לתב"ע בתוקף - זו עסקה שבה רוכשים את כל הזכויות העתידיות בשווי נכון להיום, כלומר נרכשות כל הזכויות העתידיות כולל אלו שיאושרו בתיקון 5 ובכל תיקון שיבוא אחריו לתקופה של 49 שנים ובנוסף 3 תקופות הארכה כל אחת בת 49 שנים.

**האם רמ"י תאפשר לבעלי הנחלות להנות מזכויות בנייה עתידיות למגורים ללא הגבלה נוכח תיקון 5?**

במשחק "פוקר" חכמת החיים היא לדעת מתי "למשוך אחורה", המענה לשאלה שהצבתי לעיל הוא בדיוק כמו משחק "פוקר". אנו מכירים היטב את ההתנהלות של רמ"י במהלך השנים, וסביר להניח כי כאשר צפוי פוטנציאל תכנוני שנראה בלתי נדלה בתיקון 5, רמ"י תערוך תיקון בהחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז', ביחס לתחשיבי פוטנציאל התכנוני בשומות. ה"מאני טיים" הוא בחלון הזמנים עד שתיקון 5 יצבור תאוצה ויתקדם לקראת אישור וככל ושהתיקון יתקרב כך הסיכון לתיקון ההחלטה גדל. בכל מקרה, לאור כך שהפוטנציאל התכנוני בתיקון 5 הולך ומתקרב נתחיל לראות את אותותיו בשומות, כך ששמאי הרשות יתחילו להתחשב בו ובהכרח ערך הקרקע יעלה משמעותית ובהתאם לכך השומות (ראה חישוב לדוגמא להלן).

בשנת 2017 בעלי משקי עזר קמו בוקר אחד והבינו כי המציאות טפחה על פניהם - איך לא ביצענו היוון לפני? רבים שאלו את עצמם - מי שהיוון זכויות במשק עזק לפי החלטה 1301 וקיבל את כל הפוטנציאל התכנוני בדונם הראשון נמצא במצב שונה באופן תהומי משכנו שלא ביצע כל פעולה במשק העזר או זה שביצע היוון לאחר תיקון ההחלטה ב-2017, בכל הקשור לבנייה, פיצול, מכירת הזכויות והורשה - חייבים ללמוד מלקחי העבר ולעשות מאמץ ולבצע היוון של חלקות המגורים בנחלות.

אזכיר כי רמ"י פרסמה סיכום דיון בו היא הבהירה כי יש כוונה לבטל את הפוטנציאל התכנוני בשומות דמי רכישה לאור סרבול בשומות שגורם החישוב של הפוטנציאל, הימשכות ההליך להוצאת השומה וריבוי השגות בנושא הפוטנציאל התכנוני "המוחשי".

**גם כאן - אנו נתעורר בוקר אחד ונבין שמה שהיה הוא לא מה שיהיה וזו תהיה מכה אנושה וקשה שעשויה לשנות תוכניות רבות של בעלי נחלות.**

**השפעות תיקון 5 על מכירת נחלות** - במהלך החודש האחרון אנו צופים בשינוי מגמה בשוק הנחלות והתגברות של הביקושים. התקשורת העלתה על הפרק את תיקון 5 ורוכשים הבינו כי אם הם ימשיכו לחכות בגלל עליית הריבית, המחירים של הנחלות יעלו והחסכון שהם יבקשו להשיג אם יחכו על הגדר יפעל לרעתם ויביא לכך שהם ישלמו על הנחלות תוספת של מיליוני ₪. מצד המוכרים אנו רואים שינויי מגמה נוסף והוא רצון לחכות לאישור תיקון 5 במטרה למקסם את השווי של הנחלה.

כאן אנו מבהירים לבעלי הנחלות - כי ככל ורמ"י תתקן את ההחלטה ותבטל את הפוטנציאל התכנוני בשומות דמי הרכישה - כל החלומות על "מיליונים" יתנפצו לרסיסים ונמצא עצמנו בשוק שבו פועלים כוחות אחרים לגמרי כאשר רוכש יקבל נחלה מהוונת **ללא פוטנציאל תכנוני**. ראינו את זה קורה במשקי עזר וזה בהחלט יקרה גם בנחלות.

**מכירת נחלות מיורשים** - גם היורשים שמגיעים לפגישות ייעוץ מבינים שמהו עומד לקרות וגם הם בדילמה - האם למכור היום או לחכות שנתיים? התשובה הטובה ביותר שניתן לתת בתנאי אי וודאות נוכח שתי שאלות מרכזיות - מתי תיקון 5 יאושר? האם רמ"י תבטל את הפוטנציאל התכנוני? - היא שכדאי לבחון חלוקה של הנחלה בין היורשים במקום למכור את הזכויות, ניתן לקבוע במקרים מסוימים שהפוטנציאל מעבר ליחידה השלישית יחולק באופן שווה בין היורשים ולתחום את החלוקה בזמן, זאת על מנת שלא להעביר לדור הבא את השיתוף בפוטנציאל דבר שיכול לגרום למחלוקות. יש לשים לב בעת החלוקה, להוראות הצוואה או צו היורשה ובהתאם לכך לתכנן את החלוקה ואת חבויות המס שיחולו בגין החלוקה שלא מתיישבת עם הוראות הצוואה.

#### **מושגי יסוד בתיקון 5 לתמ"א 35 :**

המטרה של תיקון 5 היא להביא לפיתוח של היישובים הכפריים, צמיחה וחיידוש האוכלוסיה וניצול הפוטנציאל של גידול האוכלוסיה, תוך שמירה על אופי המרחב הכפרי והמעבר הבין דורי.

לאור כך שהצפיפות ביישובים הכפריים לא משקפת את המדיניות שחלה על היישובים בלוח 2 לתמ"א 35 (הלוח קובע את מס' יחידות דיור המירבי שניתן לבנות בכל יישוב) ולאור כך שמס' יחידות הדיור שבנויות בפועל ביישובים עולה על מס' היחידות שניתן לבנות בלוח 2, המטרה היא לתת מענה לגידול באוכלוסייה תוך הגדרת היישובים ככפריים או עירוניים.

בתיקון 5 מתבצע מעבר מחישוב יחידות דיור בהתאם ללוח 2 לחישוב צפיפות בהתאם למספר התושבים וכן ביצוע חלוקה בהתאם למיקומו הגאוגרפי של היישוב.

החלוקה תהיה כך: טבעת רחוקה, טבעת קרובה ומרכז ובהתאם לכך ייקבע מדד הצפיפות.

**יישוב כפרי מוגדר כיישוב המונה לכל היותר 5,000 נפש** - כיום במושב ממוצע היקף האוכלוסיה עומד על כ- 1,200 - 1,500 נפש – כלומר, מדובר על גידול של פי 3 בהיקף האוכלוסיה ובהתאם לכך ביחידות המגורים.

#### **היישובים יחולקו לשלושה דגמים :**

יישוב קטן - עד 1,800 תושבים כ- 500 יח"ד.

יישוב בינוני - 1,800 – 3,500 תושבים כ- 500 – 1000 יח"ד.

יישוב גדול - 3,500 – 5,000 תושבים כ- 1,000 – 1,400 יח"ד.

## דוגמאות :

### **מושב בארותיים בעמק חפר :**

מצב קיים : כ- 1,150 תושבים בכ- 295 יח"ד.

מספר הנחלות : 102.

היישוב מוגדר כיישוב קטן אך הפוטנציאל הוא 2,200 תושבים והמושב יעבור להגדרה של "יישוב בינוני" כלומר עד 3,500 תושבים.

מדובר על הגדלת יח"ד לסך של כ- 1,000 יח"ד - גידול של כ- 700 יח"ד על הקיים כיום במצב מאושר. חלוקה של 700 יח"ד בין 102 נחלות מביא לתוצאה של כ- 7 יח"ד (במעוגל) לכל נחלה.

### **מושב אביחיל בעמק חפר :**

אביחיל הוא מושב צמוד דופן לנתניה.

המושב מוגדר כיישוב קטן.

מספר נחלות 109

1,400 תושבים בכ- 341 יח"ד

הגידול הוא לכ- 2,200 תושבים ומעבר ליישוב בינוני.

מושב אביחיל נמצא ברצף תכנון עירוני ועלול גם להפוך ליישוב במרקם עירוני. וכאן תעלה שאלה ביחס לאפשרויות תפקוד היישוב כחקלאי שכן הפיכתו ליישוב עירוני תביא לכך שיחול עליו תיקון 4 לתמ"א 35 שהגדילה באופן משמעותי את הצפיפות ביישובים עירוניים.

### **השפעה של תיקון 5 על שומה לדמי רכישה בנחלות - החישוב בוצע על ידי השמאי ניצן מקובר :**

1. נחלה חקלאית הכוללת חלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם עליה בנוי בית מגורים בשטח של כ- 160 מ"ר.

2. זכויות הבניה המוקנות לנחלה כיום הינן - בניית 2.5 יח"ד + יח"ד 3 בפוטנציאל (תב"ע מושבית בשלבי הכנה).

3. שווי השוק של הנחלה בגבולות של 14-15 מיליון ₪.

4. דמי הרכישה המחושבים כולל מס רכישה בגבולות של 4.5 מיליון ₪.

5. שווי הנחלה לאחר אישור תיקון 5 לתמ"א 35 בשני תרחישים :

תרחיש ראשון - הגדלת מספר יח"ד ל 6 + יחידת הסמך (דיורית) השווי של הנחלה צפוי לעלות לסך של כ- 22 מיליון ₪ במעוגל.  
דמי הרכישה כולל מס הרכישה יעלו לכ- 7 מיליון ₪.

תרחיש שני - הגדלת מספר יח"ד ל 8 + יחידת הסמך (דירית) - השווי של הנחלה צפוי לעלות לסך של כ- 25 מיליון ₪ במעוגל.

**דמי הרכישה כולל מס הרכישה יעלו לכ- 8 מיליון ₪.**

6. הנחה עבודה: הדחיה עבור חישוב תרומת הפוטנציאל בכפוף לאישור יחידות דיוור מס' 4-8 לפי שיעור ריבית של 5% לתקופה משוערת של כ- 10 שנים.

7. לאור האמור, מי "שירוץ" לשלם את דמי הרכישה כיום עשוי להרוויח סכומים ניכרים בין 3.5 מיליון ₪ לבין 2.5 מיליון ₪.

**השפעה של תיקון 5 על שומה לדמי היוון במשקי עזר - החישוב בוצע על ידי השמאי משה ברנע:**

מזה שנים אנו פונים לרשות מקרקעי ישראל בבקשה להשוות את זכויות הבניה במשקי עזר לאלה של הנחלות, ללא קבלת תשובה עניינית. כיום ברור לכל כי עם ציפוף הבניה המתוכנן שייכפה על המושבים - בקשתנו זו תיושם. ויתברר כי פנייתנו זו הייתה נכונה. יתר על כן, לעניות דעתנו, יש להחיל מדיניות אחידה של חיוב דמי רכישה בחלקות המגורים בעיר ובכפר בבניה צמודת קרקע.

להלן מספר תחשיבים בסיסיים ומעוגלים באשר למימוש בניה בהתאם לתנאים התקפים היום כאמור בסעיף 8.14 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

התחשיבים יוצגו בשתי חלופות: בניה בצפיפות 3 יח"ד/דונם ו- 4 יח"ד/דונם. להלן ייערך תחשיב ראשוני בהתאם לנתוני היסוד הבאים: שטח החלקה - 2 דונם.

שווי מ"ר לתחשיב ללא פיתוח וכולל מע"מ 10,000 ₪.

כל בית יהיה בשטח 200 מ"ר וייבנה ב - 2 קומות.

שווי מגרש 1/2 דונם בהרחבה - 3,000,000 ₪ כולל מע"מ וללא פיתוח.

שווי מגרשים במשקי העזר: 1/3 דונם מוערך כדי- 2,500,000 ₪. שווי מגרש 1/4 דונם מוערך כדי - 2,250,000 ₪.

בשלב ראשון יוצג תחשיב היוון משק עזר בשטח 2 דונם עם זכויות לבית מגורים בשטח 200 מ"ר עם חיוב מופחת 5.5% לגבי בית בשטח 160 מ"ר על מגרש 1/2 דונם. בתוספת מס רכישה 6%. החיוב מוערך כדי 1,705,000 ₪ - כמפורט בתחשיב בטבלה הבאה:

רכיב	שטח	מקדם	מר"א
<b>תחשיב 1/2 דונם בתעריף מופחת</b>			
בית	160	1	160
חצר	300	0.25	75
סה"כ			235
שווי		10,000 ₪	2,350,000 ₪
	0.055	1.17	<b>129,250 ₪</b>
<b>תחשיב תוספת 40 מ"ר</b>			
שטח נוסף 40 מ"ר בניכוי מע"מ	10,000 ₪	1.17	341,880 ₪
לחיוב 51% + מע"מ	51%	1.17	<b>204,000 ₪</b>
<b>תחשיב חצר 1.5 דונם</b>			
חצר סמוכה	500	0.2	100
חצר רחוקה	1,000	0.15	150
סה"כ			250
שווי		10,000 ₪	2,500,000 ₪
בניכוי מע"מ		1.17	2,136,752 ₪
לחיוב 51% + מע"מ	51%	1.17	<b>1,275,000 ₪</b>
<b>סה"כ היוון 2 דונם + בית אחד</b>			
בתוספת מס רכישה 6%		1.06	<b>1,608,250 ₪</b>
			<b>1,704,745 ₪</b>

להלן יוצג תחשיב החיובים לגבי מגרשים בשטח 1/3 ו - 1/4 דונם עם זכויות בניה לבית בשטח 200 מ"ר. כאשר לתחשיב דמי ההיוון של כל מגרש יש צורך להוסיף את החיוב הראשוני הבסיסי הכולל דמי ההיוון (בניכוי המגרש הראשון) בגבולות כ - 1,500,000 ₪. כלומר תוספת של כ - 300,000 ₪ = 1,500,000 / 5 ₪ לגבי כל אחד מהמגרשים בשטח 1/3 דונם ו - 215,000 ₪ = 1,500,000 / 7 ₪ לגבי כל אחד מהמגרשים בשטח 1/4 דונם.

רכיב	שטח	מקדם	מ"ר"א
<b>מגרש 1/3 דונם בשווי 2,500,000 ₪</b>			
בית	200	1	200
שווי		10,000 ₪	2,000,000 ₪
בניכוי מע"מ		1.17	1,709,402 ₪
דמי היוון	31%	1.17	620,000 ₪
מס רכישה		6%	37,200 ₪
היטל השבחה			750,000 ₪
סה"כ לחיוב			1,407,200 ₪
<b>מגרש 1/4 דונם בשווי 2,250,000 ₪</b>			
בית	200	1	200
שווי		10,000 ₪	2,000,000 ₪
בניכוי מע"מ		1.17	1,709,402 ₪
דמי היוון	0.31	1.17	620,000 ₪
מס רכישה		6%	37,200 ₪
היטל השבחה			725,000 ₪
סה"כ לחיוב			1,382,200 ₪

#### סיכום ומסקנות:

1. אנו פועלים בתנאי אי וודאות ונדרשים לקבל החלטות הרות גורל ביחס לנכס המשפחתי - נחלה או משק עזר.
2. חייבים לשים לב לשינויים שהתרחשו במהלך השנים ולמגמות של רמ"י בהתייחס לחלקות המגורים בנחלות ובהשוואה למשקי העזר.
3. ביטול הפוטנציאל התכנוני במשקי עזר "נולד" כאשר רמ"י הבינה כי משקי עזר בתחום עירוני בהם בוצע היוון לפי החלטה 1301 וקיבלו את הפוטנציאל התכנוני בדונם הראשון, נהנו מזכויות בנייה ליחידת דיור צמודות קרקע וגם לבנייה רוויה כאשר בעל הקרקע נהנה מכל ההטבות שגלומות בכך והשיא רווחים משמעותיים נוכח היוון הזכויות.
4. בנחלות נקבע מראש כי ההיוון שכולל את הפוטנציאל מתייחס לבנייה צמודת קרקע בלבד - כלומר הוציאו את האפשרות לבנייה רוויה נוכח הניסיון במשקי העזר. כעת נוכח תיקון 5

והאפשרות הסבירה כי יהיו מושבים שיהפכו להיות יישובי מרקם עירוני, בעל נחלה שהיוון את הזכויות ייהנה מזכויות בניה לפי תיקון 4 שהן גבוהות הרבה יותר מאלו שיוקנו בתיקון 5 לתצ"א 35. עדיין מדובר על בנייה צמודת קרקע אך בעיר ניתן לבנות על 500 מ"ר בית דו - משפחתי .

5. הפוטנציאל התכנוני הגלום בתיקון 5 יביא לעליית ערך הקרקע ובהתאם לכך לעליית השומות באופן משמעותי וזאת בטרם תתממש האפשרות שרמ"י תבטל את הפוטנציאל התכנוני בשומות דמי רכישה וזו סיבה מספיק טובה בכדי לרוץ לשלם דמי רכישה.

6. בנוסף רמ"י כבר פרסמה את כוונתה לבטל את הפוטנציאל התכנוני בשומות דמי רכישה נוכח סרבול (לטענתם) של השומות והימשכות ההליכים.

7. רמ"י טענה בישיבה בה השתתפתי בזום במסגרת דיוני הועדה שבוחנת חלופות הכנסה בחלקות המגורים בנחלות - כי יש אפשרות שיוצעו חוזים עירוניים בחלקות המגורים ויופקעו החלקות החקלאיות בהמשך.

8. אם נחבר את כל הנתונים שמוצגים לעיל נוכל להגיע רק למסקנה אחת - המטרה סומנה וכעת בוחנים ברמ"י כיצד ומתי לנעוץ את החיצים!!!

9. בשלב זה מבדיקות שביצעתי (בעזרתם האדיבה של ניצן מקובר ומשה ברנע), בשמאי הממשלתי, שמאי רמ"י, הנהלת רמ"י - עדיין לא מתייחסים לפוטנציאל בתיקון 5 אך הדברים נלמדים ומסקנות יתקבלו בהמשך.

10. כל שנותר הוא לסיים בפתגם אמריקאי ידוע:

**אם זה נראה כמו ברווז, הולך כמו ברווז ועושה קולות של  
ברווז - זה ברווז**

**אני מודה לשמאי המקרקעין, מר ניצן מקובר ומר משה ברנע שערכו את החישובים שמפורטים לעיל ועל עזרתם באיסוף נתונים מול הרשויות.**

**שבת שלום לכל בית ישראל!**