

# מושגי יסוד, מסלולי היוון והליכים משפטיים במרחב הכפרי

עו"ד נעמה בר-יעקב

המרחב  
הכפרי- נחלות  
ומשקי עזר

עבר הווה  
עתיד

מועצה אזורית דרום השרון  
ועדת מרחב כפרי מחוז מרכז  
27.04.2025

נעמה בר-יעקב  
משרד עריכת דין



מחוז מרכז לשכת עורכי הדין  
The Israel Bar Association - Central District  
نقابة المحامين في إسرائيل - لواء المركز



# מערכות רגולטוריות עיקריות החלות על המושב

**תכנוני:** כללי התכנון והבניה

**חוזי / קנייני:** כללי רשות מקרקעי ישראל

**חקלאי:** דיני אגודות שיתופיות, חוקי התיישבות וכו'

מערכות  
דינים



# מה נחפש במרחב התכנוני?

ייעודי קרקע: מגורים, ציבורי, חקלאי

כמות יחידות למגורים

קווי מגרש ובניין

שטחי מקס': עיקרי ושירות

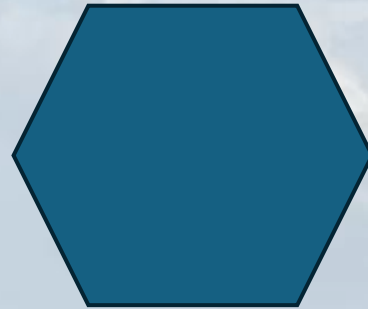
הוראות בעניין פל"ח

חוקי  
התכנון  
והבניה

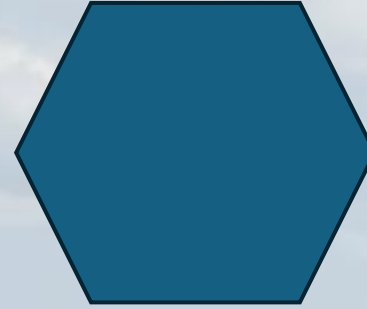


# מה נחפש במרחב החוזי?

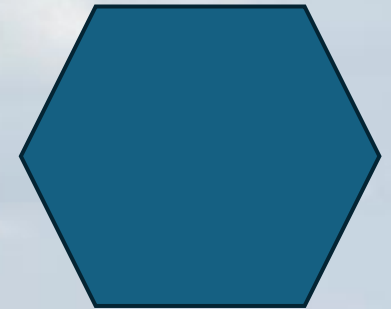
חוזים  
וקניין



הסכם משבצת דו צדדי-  
בין רמ"י למושב



הסכם משבצת משולש  
רמ"י - סוכנות- מושב



הסכם חכירה היסטורי -  
בין המתישב לרמ"י

ההסכם החל על הקרקע קובע מה מותר ומה אסור  
לעשות בה מבחינת רמ"י.  
ההסכם גם קובע מה תנאי "העבירות" של הקרקע



**איך אדע מה מותר לי לבנות ולעשות בנכס שלי?**

**מה הגדרת הנכס שלי ברמ"י? (אישור זכויות)**

**מה קיבולת הבניה החוזית שלי?**

**אלו ייעודי קרקע כלולים בנכס שלי?**

**מה מאפשרים התנאים החוזיים שלי?**

**כל סוג נכס והכללים הייחודיים לו**

**חוזים  
וקניין**



# סוגי הנכסים במושב

סוגי  
נכסים

משקי עזר

נחלות

הרחבות

בתים  
מקצועיים



# בית מקצועי נכס חריג ובעייתי

סוגי  
נכסים

שייך לאגודה ולא למי שמחזיק בנכס

ניתן לרכוש את הנכס בהסכמת  
האגודה ורמ"י

עד לשטח של 500 מ"ר

בעלות כספית של 91% משווי  
הקרקע ובפטור ממכרז



# משק עזר

על פי רוב- קיים חוזה חכירה ישיר  
שטח- עד 2 דונם

זכויות בינוי בהתאם לחוזה- בד"כ בית  
אחד

ניתן להוריש

ניתן להשכרה

סוגי  
נכסים



# נחלה

סוגי  
נכסים

בר רשות / חוזה חכירה

עד 2.5 דונם למגורים

תמיד תהיה חובת התגוררות לבעל  
הנחלה ואיסור השכרה של הבית  
הראשי

הורשה לתא משפחתי אחד בלבד  
בהתאם לכללים חוזיים של הרשות



# נחלה - חלקות א', ב', ג'

נחלה במושב אלישיב לדוגמא

סוגי נכסים



פעולה 300750699  
חזרה אב 207030284

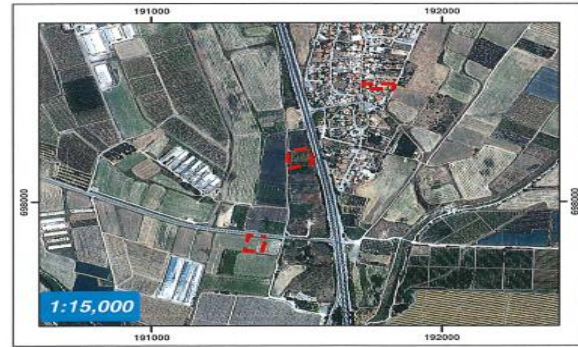


מרחב מרכז תחום מיפוי ומדידות

ישוב : אלישיב - מ.א. עמק חפר  
גושים : 8366, 8365, 8362  
חלקות : ראה פירוט בטבלה  
חטיבת קרקע: א, ב, ג

שטח העסקה : 12.683 דונם בערך

גוש	חלקה	חלקיות	שטח בדונם
8362	35	בשלמות	2.348
8365	43	בשלמות	6.068
8366	59	בחלק	4.267 בערך



גבולות ושטח חטיבת קרקע ג  
לקוחים ממפת מדידה  
של מודד חגי כספי 13/11/2022

השרים זה הוכן ע"י חזמנה ממחלקת חקלאי נחלות  
מטרת התרשים: חזרה

הערות:  
1. התשרים מבוסס על מפת גוש רשום  
התשרים מבוסס על תבנית בנין ערים מס'  
התשרים מבוסס על מפת מדידה  
של מודד כספי חגי  
מתאריך 13/11/2022

2. התשרים הוכן ע"י שחר זוהר  
במאריך 11/2022  
בתאריך 27/11/2022

נבדק ע"י לוח ויקטור  
מס' עבודה

10:55:18 27/11/2022 לא לצרכי רישום

# חלקה א' בנחלה

- "השטח הצהוב" – תכנוני
- "חלקת המגורים" – חוזי, חלק מתוך השטח הצהוב

סוגי  
נכסים



# נחלה מול משק עזר

סוגי  
נכסים

משק עזר	נחלה	
חובת הסדרה שימוש ובניה	חובת הסדרה שימוש ובניה	תנאי סף להיוון
מותר	אסור	השכרה לצד ג'
אין	יש	חובת התגוררות בעל הזכות
אין	יש	חובת עיבוד בעל הזכות
אין	יש חובה	חובת רצף בין דורי
כעיקרון 2 דונם (חריגים)	כעיקרון- 2.5 דונם (יש חריגים)	חלקת המגורים
כפוף לחוזה חכירה בדרך כלל יחידה אחת 160 מטר	160- בעל המשק 160-דור המשך 55- נכד/ה	תוספת יחידות דיור – שנייה / שלישית
500 מטר ראשונים ב 5.5% והשלמה ל2 דונם ב 51%	מסלולים – 33% / 3.75%	היוון
אין	כפוף לתשלום 91% למטר, יבוצע רק בחלקת המגורים. תלוי תב"ע (בורגתא)	פל"ח
בהתאם לדיני הירושה / צוואה אין הגבלה על מספר יורשים	בהתאם לחוזה- משבצת דו/תלת/חכירה : לבן בת הזוג הנותר. לאחר מכן הוראות סעיף 114 לחוק הירושה- לא ניתן להוריש ליותר מיורש אחד/ בני זוג	הורשה



# נחלה

## כמה מילים על "בן ממשיך"

## "החלום ושברו"

משפחה



# פל"ח על קצה המזלג:

פל"ח יאושר עד 500 מ"ר

בתחום שטח המשבצת הצהובה בלבד

לתקופה של 49 שנים

מושגי יסוד  
ושימושי  
פל"ח

## פל"ח – מותנה בהסדרת שימושים שלא כדין (חורגים)

11. הסדרת השימושים שלא כדין ותשלום חובות לרמ"י, הינם תנאי לביצוע העסקה. ההסדרה תהיה בהתאם לנוהל [90.07B](#) "הסדרת הפרות במגזר החקלאי".

12. תוספת בניה לעסקת פל"ח קיימת

בבקשה לתוספת בניה לעסקת פל"ח קיימת יש לבצע שינויים בעסקה המקורית במערכת כוכב. התשלום בגין תוספת הזכויות יהיה 91% מערך הקרקע לפי שומה לזכויות המבוקשות.



# הליכים משפטיים

- מול רשות מקרקעי ישראל – הליך אזרחי, תשלום עבור שימושים בניגוד לתנאי ההסכם- דמי שימוש וצווי הריסה
- מול הוועדה המקומית – הליך פלילי, עקב שימוש בניגוד להוראות חוק התכנון והבניה- קנסות כספיים, צווי הריסה, ארכות מוגבלות מאוד לכניסת הצווים לתוקף.

**חובה להסתכל על הנכס שלכם בצורה הוליסטית ולתכנן אותו באופן כולל**

מושגי יסוד  
ושימושי  
פל"ח



# פס"ד בוקרה

ת"א 63439-05-19 רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז נ' בוקרה ואח'

תביעה להריסת מבנים שנבנו ללא היתר בנחלה במושב חגור ותביעה לדמי שימוש ראויים בגין שימוש ללא היתר במבנים אלה.

• תבעו 1,700,000 ₪ ← הסתיים ב- 260,000 ₪.

• נוהל B90.07 "הסדרת הפרות במגזר החקלאי".

• רמ"י פעלה בחוסר תום לב.

• נקבע – כאשר מדובר בפנסיונר שהפסיק את השימושים, ללא תביעה קודמת, יש לאפשר לו לשלם דמי שימוש ראויים בשיעור 5% וללא רווח יזמי.

מושגי יסוד  
ושימושי  
פל"ח



# מסלולי עיגון זכויות החקלאי בחלקת המגורים

היוון מלא – חובה במכר/וולונטרי במצב רגיל ← 33%

היוון חלקי – וולונטרי ← 3.75%

## תנאי הכניסה להסדר:

תשלום דמי רכישה/דמי חכירה – לפי המסלול הנבחר

חלקה א' רשומה בטאבו/הכנת תצ"ר

לא הוגשה תביעת בעלות לזכויות היסטוריות

אין שימושים חורגים/חריגות בנייה/חובות עבר

גורמים מעורבים בתהליך: מודד, מתכנן, עו"ד, יועץ מס

מושגי יסוד  
ושימושי  
פל"ח



# היוון חלקי – "דמי חכירה" – 3.75%

## משווי חלקת המגורים

תשלום 3.75% עבור 2.5 דונם – 91% על שטח עודף

### הסדרים

אפשרות לפיצול  
מגרש מנחלה  
(\*השלמה ל-33%)

סל זכויות בנייה של  
375 מ"ר  
גמישות בניצול

ביטול דרישת רצף  
בין דורי (מגורי  
"קרוב")

זכות קניינית, רישום  
בטאבו, נכס בר  
הורשה

קבלת חוזה חכירה  
ישיר לחלקה א'

49 שנים \* 4  
תקופות (196  
שנים) – ללא סע'  
שינוי יעוד

לא ניתן להשכיר  
יח"ד

בעת מכירה –  
יחויב להשלים  
להיוון מלא



# פיצול מגרש מנחלה – השלמה ל- 33%

## משווי המגרש המפוצל

### הסדרים

מגרש סחיר, בר הורשה

כל הזכויות הקיימות  
והעתידיות – בנייה  
נמוכה\*

מגרש ריק – עד 350 מ"ר  
מגרש מבונה – 500 מ"ר

מחייב תב"ע נקודתית או  
מתאר מקומית ליישוב  
כולו

חוזה חכירה ישיר, זכות  
קניינית, רישום בטאבו

\* כל עוד אין שינוי בהחלטת רמ"י



# היוון מלא – "דמי רכישה" – 33%

## משווי חלקת המגורים

תשלום 33% עבור 2.5 דונם – 91% על שטח עודף

הסדרים

אפשרות לפיצול  
מגרש מנחלה ללא  
תשלום נוסף

כל הזכויות הקיימות  
והעתידיות\* לבניה  
נמוכה

ביטול דרישת רצף  
בין דורי

אפשר להשכיר  
יח"ד

בעת מכר לא  
יבוצעו תשלומים  
נוספים

זכות קניינית, רישום  
בטאבו, נכס בר  
הורשה\*

קבלת חוזה חכירה  
ישיר לחלקה א'

49 שנים \* 4  
תקופות (196 שנים)  
– ללא סע' שינוי יעוד

שינוי דרמטי! 19.02.2025 – הצעה לביטול רכישת זכויות עתידיות



# נקודות חשובות:

## הסדרים

- לכל תשלום לרמ"י יתווסף **מס רכישה - 6%**.
- בעת מכר - על השטח החקלאי משלמים גם דמי הסכמה.
- בעת "מימוש" - **היטל השבחה** לוועדה המקומית (משמעותי לבדוק!).
- נחלות שנרכשו לאחר 1.1.93 - מסלול ההיוון המלא ייעשה ב- **20% בלבד** (במקום 33%) משווי חלקת המגורים. (נחלות שנרכשו לפני - יקוזזו 80% מדמי ההסכמה ששולמו בתוספת הצמדה, ובכל מקרה לא ישולם פחות מ-20%).
- לבדוק תמיד חוזים ישנים/ישירים.
- משק עזר ← כללים שונים - 5.5% עבור 500 מ"ר, 51% עבור יתרת השטח עד 2 דונם.



# הסדרים משלימים:

## הסדרים

הסכמים פנים משפחתיים – שוויון מוחלט מול יחסי.

צוואות – הוראות מדויקות לגבי עתיד הנחלה.

ייפוי כח מתמשך – למצב של אי כשירות קוגניטיבית.

הסכמי ממון/הלוואה – לבניה של אחד הילדים.

צוות רב תחומי:

✓ התייעצות עם מומחי מס.

✓ התייעצות עם אדריכלים/מתכננים.

✓ התייעצות עם שמאים.

✓ עו"ד.



# סיכום



האם זה מה שמתאים לי ונכון לי?



מה הזכויות המשודרגות שניתן לקבל במסגרת היוון/ חוזה פל"ח?



מה מותר ואסור היום ללא תשלומים נוספים-

איך להתנהל נכון אם אני חשוף להליך משפטי



דעו מה הגדרת הנכס שלכם

סיכום

## תודה על ההקשבה!

