



על קרקע המעצאות

הציעו לכם לרכוש קרקע חקלאית "המיועדת לבנייה"? כדאי שתבדקו היטב מה עומד מאחורי ההצעה • על רקע פירוק חברת אדמה, ששייכותה קרקעות חקלאיות, "ממון" מגיש מדריך שיסייע להימנע ממלכודות

מאת ליטל זוברניצקי

כשנים האחרונות אנו עדים לשינוי אנרכי של קרקעות חקלאיות, בעיקר באמצעות חברות שיווק המשקיעות הן בפירטוס וממציגים כמו: קרקע ב"פרידוס" לבנייה, קרקע ל"חידה" או תשואה גבוהה מובטחת. רבים ממציגים אלה אינם עומדים בקנה אחד עם המציאות בשטח. לאחרונה עלה הנושא לכתובת לאחר שהוצא צו פי-דיק לחברת "אדמה" של אורן קובי ששיווקה קרקעות חקלאיות. לצד חברת שיווק אמיליה, המציעה קרקעות עם טכני גבוה להפשרה בטוחה של שנים ופרעלות לקידום הליכי הנכונות בקרקע יש חברות שמציעות השקעות ספ-קליטיביות. כלומר, הסיכוי לקבל תשואה גבוהה, או לנמשה את המשקע ברך של הפשרה, קטן מאוד. איר נכון להתייחס להשקעה המציעה לנו לרכישת קרקע חקלאית? הנה מדריך שהכנו באמצעות ע"ד שי ניצוי, העומד בראש משרד העוסק בעסקאות מקרקעין ומש-

מש כמרגע ליומות נרליז במכללת פטנת לילמורי שוק החוץ נרליז ויומות.

מהי אדמה חקלאית, ואיך נדע אם תופשר בעתיד?
קרקע חקלאית מותרת לשימוש מטיימים המתאפשרים לגבי הקרקע במסגרת חוכמת המגזר הספציפי פית ומוכרת ככזו על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

מבחינת סיכויי ההפשרה, יש שני סוגים עיקריים. האחד: קרקע הנה כללת בתוכנית המתאר בקרקע במרקם העירוני או הכפרי המיוערת בתוכנית לפיתוח עירוני או כפרי ולכן היא בעלת סיכויי הפשרה טובים כעתיד. השני: קרקע חקלאית שאינה מופיעה בתוכנית המתאר כמיוערת לפיתוח, ושלצד הפשרה ייחדשו הנכונות של תוכניות חרשות.

ע"ד ניצוי: "יש לבדוק את תריכנית המתאר החלות על הקרקע ברמה הארצית, המחוזית והמקומית, וזאת נעשה בכיור אצל ועדת התכנון הירוקה לתיכונות לתוכנית.

למען המעסיקים: מאגר המידע "כל זכות" הקים מורשל העסקת עובדים מזרחי, שמוקדש כולו רחוק למעסיקים עצמם ומרכז לראי-כונה את המידע במקום אחד. כפירטוס כמגזר נושאים ולהקנות לביילי העסקים כליים להתמודדות עם המגזר הרכות חקשורות בהעסקת עובדים.



גליה שלב

קו משפטי: פירמת הביקור ות החקירות אלקלע-מורטור

כמו כן, ניתן לעיין בתוכנית בא-תרי האינטרנט של משרד הפנים, מינהל התכנון והשות מקרקעי ישראל. אפשרות נוספת היא לשי-כר שירותי ארליכל מתכננים ערים ולקבל את הוות רעתו המקצועית בעיני הקרקע וסיכויי הפשרה בעתיד.

מהם השלבים עד להפשרת הקרקע?
הפשרת קרקע חקלאית היא כמלכת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה. אישור ההפשרה יעשה במסגרת תוכנית מגזר מקומית. הליך ההפשרה ראשיתו בהגשת



אמר שלב

עו"ד שי ניצוי: "יש לדרוש שכל סכום שנושלים עבור הקרקע יופקד לחשבון נאמנות ולבקש קבלה על ההפקדה. אסור להתפתות ולהסכים להעביר תשלומים ישירות לחברה המשווקת"

החלטנו לרכוש קרקע חקלאית. כיצד נוג על הכסף שלנו?
ע"ד ניצוי: "ראשית, יש לשכור עורך דין מטעמנו שילווה את התהליך ויגן על וכויותינו, בין היתר

ותוכנית ליוון בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, המעבירה את המלצותיה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה. לאחר אישור תוכנית המגזר יהיה צורך בהכנת ובאישור תאר תוכנית בניין עיר מפורטת שיאפשרו מתן היתרי בנייה ופנייה על הקרקע. הליכים אלה ארוכים שנים אחרות.

בנוסף, יש לדרוש תכנית המגזר כמזי כלי דמי השיווק לחברה המשווקת ישולמו בתשלומים כאשר השלום האחרון יהיה רק לאחר שפולקו כל ההתחייבויות כלפי בעל הקרקע.

יש להקפיד על רישום הערת אזהרה מפורטת המציינת את החלק בקרקע שאותו רכשנו. רק לאחר ורישום יעבור כספי התמורה מה שבו הנאמנות לבעל הקרקע. כמו כן יש לוודא כי עורך הדין ישלים את רישום זכויות הפעלות בקרקע על שמנו. litel-do@yedioth.co.il

בכל הנוגע להגנה על כספנו יש לדרוש התחייבות שכל סכום שנושלים עבור הקרקע יופקד לחשבון נאמנות ספציפי לעסקה שיוגה על ידי עורך דין נאמן ויציג שירות נייטרלי ולא של החברה המשווקת. יש לבקש קבלה ואישור הבנק על הפקדת התשלום לחשבון הנאמנות. ככל מקרה, אסור להתפתות ולהסכים להעביר תשלומים המיוערים לרכישת הקרקע ישירות לחברה המשווקת.

בנוסף, יש לדרוש תכנית המגזר כמזי כלי דמי השיווק לחברה המשווקת ישולמו בתשלומים כאשר השלום האחרון יהיה רק לאחר שפולקו כל ההתחייבויות כלפי בעל הקרקע.

איור: גיא מורד

מחוז לפרושווקול | מי הקים פורטל למעסיקים ומי פתח לו את לעובדים

מונתה: עו"ד חיה מנע מוני
תה להפקיד יו"ד הוועדה לקיי-רוס נועמר האישה בלה, לשבת אר-נוי והעמאים והעסקים בישראל.

שלושה משפטי: עו"ד אסף ורשה, המתמחה בריני נויקין ובזכות פתח שלוחה של משי-רדו כבא-שבע. המגזר הדרומי יזיח בניהול של עו"ד חננה נחמני.

מצטרפים: משרד עורכי הדין רוביני-שמואלוביץ, המתמך תה ברני עכנדה צירף למשרד 10 עורכי דין מרשימים. בין עורכי הדין שנקלטה: עו"ד אסף ארלי, עו"ד סליה סביה, עו"ד עופר אילון ועוד.

פותרת קו חם שיהיה פתוח לכל הצרכי לצורך יזיח על מעילות ואי סדרים בחברות ואפשר הכוונה בכל המקשר לתגליך היריות.

התכנון: משרד עורכי הדין ברנע ושות' בשיתוף IBM Marketing Entry וכתובת עיין בנושא העירכות נכונה של זים עיין סטארט-אפ לקידאת הגוס תכונות הממש הוציג עו"ד השני. במסגרת הממש הוציג עו"ד מיקי ברנע.



גליה שלב