

לפני שקונים מגרש

צ'קליסט בדיקה משפטית, תכנונית ושמאית

מגרש נראה פשוט יותר מדירה, ובדיוק בגלל זה נופלות בו טעויות יקרות. בדירה רואים מה קונים; במגרש הנכס האמיתי הוא מה שמותר לבנות עליו, ומה שיעלה להגיע לשם. הצ'קליסט מסודר לפי סדר העבודה בפועל, ומחבר בין הבדיקה המשפטית, הבדיקה התכנונית והבדיקה השמאית. סמנו שורה רק אחרי שראיתם מסמך שמאשר אותה, ולא אחרי שקיבלתם תשובה בעל פה.

1 מי הבעלים ומה נמכר

נסח רישום או אישור זכויות, ומה טיב הזכות שמוצעת לכם.

3 מה מותר לבנות

התכנית התקפה, זכויות הבנייה ומה בדרך.

5 הכסף שמעבר למחיר

היטלים, אגרות, מיסים ועלויות פיתוח.

2 מה רשום על הקרקע

הערות, שעבודים, זיקות הנאה ושותפים.

4 בדיקה בשטח

גישה, תשתיות, גבולות וטופוגרפיה.

6 רק אז מציעים מחיר

הצעה שניתנת לפני ארבעת השלבים הראשונים אינה הצעה מושכלת.

1 מי הבעלים, ומה בדיוק נמכר

השאלה הראשונה אינה המחיר אלא טיב הזכות. מגרש יכול להיות בבעלות פרטית רשומה, זכות חכירה לדורות, זכות חוזית מול רשות מקרקעי ישראל שטרם נרשמה, או חלק בלתי מסוים בחלקה גדולה.

- ☐ **נסח רישום עדכני** מלשכת רישום המקרקעין, שהוצא בימים שלפני החתימה ולא נסח שהמוכר מחזיק מזמן.
- ☐ **אם הקרקע אינה רשומה בטאבו:** אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל או מהחברה המשכנת, ובדיקה מי מנהל את הזכות בפועל.
- ☐ **בעלות או חכירה,** ואם חכירה: מועד תחילתה, מועד סיומה, אם יש זכות הארכה, ומה מותר ומה אסור לפי הסכם החכירה. תקופת חכירה שמסתיימת בעוד שנים ספורות היא נתון מחיר, לא פרט טכני.
- ☐ **זהות המוכר מול הרישום,** כולל ייפוי כוח, צו ירושה או צו קיום צוואה, אישור תאגיד וחתומות מוסמכות.
- ☐ **האם עברה פרצלציה,** כלומר האם המגרש רשום כחלקה נפרדת. אם לא, אתם קונים חלק בלתי מסוים בחלקה, ויש לבדוק אם קיים תשריט חלוקה מאושר ומה לוח הזמנים לרישום.
- ☐ **התאמה בין מספר הגוש, החלקה והמגרש** שבנסח, בתשריט התכנית ובמה שהראו לכם בשטח. אי התאמה כאן היא הטעות הקלאסית בעסקאות קרקע.

2 מה רשום על הקרקע

- ☐ **הערות אזהרה** לטובת צדדים אחרים, ומי רשם אותן.
- ☐ **משכנתאות, עיקולים והערות על הליכי חדלות פירעון,** ומה המנגנון המדויק להסרתם מול התשלומים.
- ☐ **זיקות הנאה,** כגון זכות מעבר או זכות למתקן תשתית, ומה הן מונעות מכם לבנות.
- ☐ **הערות על הפקעה** או על ייעוד לצורכי ציבור.
- ☐ **שותפים בחלקה,** ואם יש הסכם שיתוף, מה הוא קובע על חלוקת השימוש ועל זכות סירוב ראשונה. הסכם שיתוף שנרשם מחייב גם אותך כרוכש. הסכם שלא נרשם עשוי בכל זאת להיות רלוונטי ביחסים בין השותפים.
- ☐ **מי מחזיק בקרקע בפועל,** האם יש בה שימוש של אחר, מבנה, גדר שחורגת או שוכר, ומי אחראי לפינוי ועד מתי.

3 מה מותר לבנות על המגרש

- זה החלק שקובע את השווי. מגרש ביעוד מגורים עם 240 מטר מותרים ומגרש זה בגודלו עם 500 מטר מותרים אינם אותו נכס. את התשובה מקבלים מהתכנית התקפה ומהוועדה המקומית, לא מהמוכר ולא מהמתווך.
- ☐ **התכנית התקפה על המגרש:** מספרה, מועד תחילתה, ומה הייעוד שהיא קובעת.
 - ☐ **זכויות הבנייה:** שטח עיקרי, שטחי שירות, מספר קומות, מספר יחידות דיור, תכנית וגובה.
 - ☐ **קווי בניין** וכל מגבלה שמצמצמת את המעטפת שאפשר לבנות בה בפועל.
 - ☐ מגרש עם זכויות נאות וקווי בניין חונקים לא תמיד מאפשר לממש את הזכויות בבנייה אחת.
 - ☐ **בקשה למידע להיתר מהוועדה המקומית,** שמרכזת את הדרישות התכנוניות למגרש הספציפי.
 - ☐ ההליך מוסדר בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ז-2016, והמסמך הזה הופך הנחות לנתונים.
 - ☐ **השימוש המותר בפועל,** ולא רק הכותרת של הייעוד. מגורים א' ומגורים ב' אינם אותו דבר, ולעיתים מותר גם שימוש נלווה כגון משרד או מבנה משק.
 - ☐ **תנאים מוקדמים בתכנית:** תכנית יכולה להתנות הוצאת היתר באיחוד וחלוקה, בתכנית בינוי, בהסכם פיתוח או באישור של גורם נוסף.
 - ☐ תנאי כזה יכול לדחות את תחילת הבנייה בשנים, ולא תמיד הוא מוזכר במשא ומתן.
 - ☐ **הקלות ושימוש חורג:** אם התכנון שאתם מתכננים נשען על הקלה, זכרו שהקלה מתבקשת בהליך נפרד, אינה מובטחת, ומקימה חיוב בהיטל השבחה בפני עצמה.
 - ☐ **תכניות מופקדות או בהכנה** שחלות על המגרש או על הסביבה, ומה הן עושות לייעוד ולזכויות.
 - ☐ תכנית בהפקדה אינה מקנה זכויות ואין לשלם עליה, אבל היא מלמדת לאן הולך האזור ופותחת חלון להגשת התנגדות. בדקו את מועד ההפקדה ואת המועד האחרון להתנגדות.
 - ☐ **הפקעות:** מה כבר הופקע מהחלקה, ומה מיועד להפקעה לצורכי ציבור לפי התכנית. חלק משטח המגרש יכול להיות מופקע ללא פיצוי עד לשיעור שקבוע בפרק ח' לחוק התכנון והבנייה.
 - ☐ **הליכי איחוד וחלוקה** שהמגרש נמצא בהם, ומה הטבלה המאושרת קובעת לגביכם.
 - ☐ **תכנית שפגעה בשווי המגרש בעבר:** בררו עם עורך הדין אם נותרה זכות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, ובידי מי היא נמצאת.
 - ☐ **חריגות בנייה ותיק הבניין,** אם יש על המגרש מבנה קיים, כולל צווים והליכי אכיפה.

4 בדיקה בשטח ותשתיות

- בדיקה שנעשית רק במסמכים מפספסת בדיוק את העלויות שמפוצצות תקציב בנייה עצמית.
- ☐ **דרך מאושרת:** האם המגרש גובל בדרך שאושרה כדין, והאם היא סלולה בפועל. מגרש בלי גישה מאושרת אינו מגרש שניתן לבנות עליו.
 - ☐ **חיבורי מים, ביוב, חשמל ותקשורת:** היכן נמצאת נקודת החיבור, מה עלות ההתחברות, ומי מבצע אותה.
 - ☐ **מדידה עדכנית של מודד מוסמך** שמשווה את הגבולות בשטח לגבולות שברישום ובתשריט.
 - ☐ **טופוגרפיה וניקוז:** הפרשי גבהים, קירות תומכים נדרשים, עבודות עפר, ולאן מתנקזים מי הגשם. בשיפוע חד אלה אינן הוצאות שוליות.
 - ☐ **סקר קרקע וסקר היסטורי** כשיש חשד לזיהום, למילוי או לשימוש תעשייתי קודם.
 - ☐ **מגבלות סביבתיות וביטחוניות:** קו מתח, תוואי גז, קרבה למסילה, מגבלות גובה בשל שדה תעופה, עתיקות.
 - ☐ הכרזה על אתר עתיקות או על שטח בסמכות רשות העתיקות יכולה לעכב חפירה בחודשים.
 - ☐ **תשתית שעוברת בתוך המגרש:** עמוד חשמל, תא ביוב, קו מים ראשי או תוואי תקשורת. העתקה של תשתית כזו היא הליך ארוך ויקר, והיא כמעט תמיד על חשבון הרוכש.
 - ☐ **מה מותר לבנות על המגרשים הסמוכים.** הנוף, ההצללה והפרטיות שאתם רואים היום נקבעים לפי מה שהתכנון מתיר לשכנים, ולא לפי מה שבנוי שם כעת.

הבדיקה השמאית אינה מחיר בלבד. שמאי מקרקעין בודק את שווי הקרקע ביחס לזכויות שמותר לממש בה, את עלויות הפיתוח והבנייה הצפויות, ואת היטל השבחה שעלול לחול. במגרש, פער בין מה שהמוכר מציג כזכויות לבין מה שהתכנית מאפשרת בפועל הוא הפער שקובע אם העסקה כדאית.

5 הכסף שמעבר למחיר המגרש

בעסקת מגרש התשלומים הנלווים גדולים בהרבה מאלה שבעסקת דירה, והם אינם מתחלקים בין הצדדים מאליהם. עברו על הטבלה ורשמו מול כל שורה מה סוכם בפועל.

התשלום	על מי הוא חל	מה לברר ולקבוע בחוזה	נבדק
היטל השבחה	בעל הזכויות או החוכר לדורות. העברת הזכויות היא מימוש שמחייב תשלום, ולכן בפועל המוכר הוא שנושא בו	האם יש תכנית משביחה שטרם שולם בגינה היטל, מה אומדן השומה, ומי משלם אם תתגלה דרישה אחרי החתימה	☐
היטלי פיתוח ואגרות	בדרך כלל מבקש ההיתר, כלומר אתם	היטלי כביש, מדרכה, תיעול, מים וביוב לפי חוקי העזר של הרשות המקומית, ומה מהם כבר שולם	☐
מס רכישה	הרוכש	שיעור מס הרכישה על קרקע אינו שיעור של דירת מגורים. בדקו את השיעור והמסלול העדכניים מול רשות המסים לפני שמגישים הצעה	☐
מס שבח	המוכר	אישור מיסים לרישום מותנה בתשלום. קבעו לוח תשלומים שמותנה בהמצאת האישורים	☐
מע"מ	תלוי בזהות המוכר ובאופי העסקה	אם המוכר הוא עוסק, או שהמכירה היא עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי, לעסקה יש היבט מע"מ. בררו מי מוציא חשבונית ומי נושא במס לפני שנקבע המחיר	☐
תשלומים לרשות מקרקעי ישראל	לפי ההסכם ולפי החלטות המועצה	בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, העברת הזכויות כפופה לאישור רשות מקרקעי ישראל ולתשלומים שנקבעים לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל	☐
עלויות פיתוח ותכנון	הרוכש	חוזה פיתוח, תשלומי פיתוח לחברה המפתחת, מודד, אדריכל, יועצים ובדיקות	☐
ארנונה וחובות לרשות	המוכר עד מועד המסירה	אישור העדר חובות לרשות המקומית, שנדרש גם לרישום	☐

6 קרקע חקלאית, נחלה ומקרקעי ישראל

- כאן נמצאות הטעויות שאינן ניתנות לתיקון אחרי החתימה. קרקע בייעוד חקלאי אינה קרקע לבנייה, גם אם המוכר מציג תכניות עתידיות.
- ☐ **הייעוד בתכנית התקפה הוא חקלאי:** אין לרכוש על בסיס הנחה שהייעוד ישונה. שינוי ייעוד הוא הליך תכנוני שאינו בשליטת המוכר ואינו בשליטתכם.
- ☐ **נחלה במושב** אינה נכס שניתן לפצל או לחלק בין יורשים כמו דירה, והעברת זכויות בה כפופה לכללי רשות מקרקעי ישראל ולהסכמת האגודה.
- ☐ **תשלומים לרשות מקרקעי ישראל בהעברת נחלה,** ובהם דמי הסכמה או דמי רכישה, נבדקים ומכומתים לפני החתימה ולא אחריה.
- ☐ **קבוצת רכישה או עסקה משותפת:** מי מנהל, מה מחייב את הרוכש, מה קורה אם חבר נושר, ואיך נרשמות הזכויות בסוף.

שתי שאלות שאם התשובה להן אינה בכתב, אין עסקה. האחת, מה בדיוק מותר לבנות על המגרש לפי התכנית התקפה היום. השנייה, מי נושא בהיטל השבחה ובהיטלי הפיתוח, ומה קורה אם דרישת תשלום מגיעה אחרי שהעסקה הושלמה. שתיהן נקבעות בחוזה, ושתיהן יקרות מאוד כשהן נשארות פתוחות.

7 מה חייב להופיע בחוזה

- ☐ **תיאור הנכס** לפי גוש, חלקה, תת חלקה ומספר מגרש בתכנית, ולא לפי כתובת בלבד.
- ☐ **הצהרות המוכר** על הזכויות, על העדר חריגות ושימושים אסורים, על העדר הליכי הפקעה שידועים לו, ועל העדר חובות בגין היטלים.
- ☐ **תנאי מתלה** לבדיקה תכנונית, כשהעסקה נסמכת על זכויות בנייה שטרם אומתו, עם מועד ברור ועם מגננון השבה.
- ☐ **לוח תשלומים שמותנה במסמכים**: כל תשלום מותנה בהמצאת אישור או בביצוע פעולה, והתשלום האחרון נשאר עד להשלמת הרישום.
- ☐ **רישום הערת אזהרה לטובתכם** מיד עם התשלום הראשון.
- ☐ **נאמנות**: הסכום שנותר בנאמנות עד הסרת שעבודים, עד המצאת אישורי מיסים ועד הרישום, ומי הנאמן.
- ☐ **חלוקה מפורשת של היטל ההשבחה והיטלי הפיתוח**, כולל דרישה שמגיעה אחרי מועד המסירה.
- ☐ **מועד מסירת החזקה** ומצב המגרש במסירה, ובכלל זה פינוי מבנים, פסולת, גדרות ושוכרים.
- ☐ **מסמכי הרישום** וייפוי כוח בלתי חוזר, שנמסרים בנאמנות ולא ישר לידי הצד השני.

8 מסמכים לאסוף לפני החתימה

- | | |
|--|--|
| ☐ נסח רישום עדכני, או אישור זכויות | ☐ הסכם חכירה או הסכם פיתוח |
| ☐ התכנית התקפה והתשריט | ☐ מידע להיתר מהוועדה המקומית |
| ☐ תשריט חלוקה או טבלת איחוד וחלוקה | ☐ מדידה של מודד מוסמך |
| ☐ אומדן היטל השבחה | ☐ פירוט היטלי פיתוח ואגרות |
| ☐ אישור העדר חובות לרשות המקומית | ☐ הסכם שיתוף, אם קיים |
| ☐ צו ירושה או צו קיום צוואה, במכירה על ידי יורשים | ☐ חוות דעת שמאית על השווי ועל הזכויות |

מקורות

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965: פרק ג' בדבר תכניות והפקדתן, פרק ה' בדבר רישוי, פרק ח' בדבר הפקעות, וסעיף 197 בדבר תביעת פיצויים בשל פגיעה בידי תכנית.

התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965: סעיף 1 בדבר הגדרת מימוש זכויות, שכוללת העברה או העברת חכירה לדורות ואינה כוללת העברה ללא תמורה מאדם לקרובו; סעיף 2 בדבר זהות החייב; וסעיף 7 בדבר מועד התשלום.

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016: הליך הבקשה לקבלת מידע להיתר מהוועדה המקומית.

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969: רישום זכויות, הערת אזהרה, זיקת הנאה ושיתוף במקרקעין.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ותקנותיו: מס שבח ומס רכישה בעסקה במקרקעין. השיעורים והמסלולים נבדקים מול המקור העדכני של רשות המסים במועד העסקה.

חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975: היבטי מע"מ במכירת מקרקעין בידי עוסק ובעסקת אקראי.

החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכללי רשות מקרקעי ישראל: העברת זכויות בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, ובכלל זה נחלות.

חוקי העזר של הרשות המקומית: אגרות והיטלי פיתוח, הנבדקים מול הרשות שבתחומה נמצא המגרש.

המסמך נכון לאוקטובר 2026 ונועד למידע כללי ולשימוש ככלי עבודה בלבד. הוא אינו ייעוץ משפטי ואינו חוות דעת שמאית, ואינו תחליף לבדיקה של המגרש הספציפי ושל ההסכם הספציפי בידי עורך דין שמייצג אתכם. שיעורי מס, אגרות והיטלים משתנים, והוראות תכנוניות משתנות מרשות לרשות ומתכנית לתכנית, ולכן כל נתון כספי ותכנוני נבדק מול המקור הרשמי במועד העסקה.