



15 אוגוסט, 2013

ג.א.נ.,

**חוזר המושבים והמשק המשפחתי**  
**חוזר מספר 85/2013**

=====

**הנדון: דרישת רמ"י למיפוי ולתכנון לקראת הסדר זכויות בנחלות לפי 1155**

ביום 14.8.13 פורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") קובץ ידרישות מיפוי ותכנון עפ"י החלטות המועצה 1155/979/823, הכולל רשימת מסמכים (מיפוי ותכנון) הנדרשים כתנאי להצטרפות מושבים / קיבוצים להסדר המפורט בהחלטות המועצה המפורטות בכותרת.

**דרישות מיפוי ותכנון להצטרפות מושבים להסדר ע"פ החלטה 823 -**

"מושב אשר מעוניין להיכנס להסדר עפ"י החלטה 823 – חתימת חוזי חכירה פרטניים מול בעל הזכויות בנחלה ורישומו בטאבו, וחווה חכירה ליתרת שטח המשבצת עם האגודה, יצטרף להסדר רק כאשר יש תצ"ר רשומה עם חלוקה רשומה לפי תב"ע אחרונה שחלה על חלקות א' של המושב. (התנאים הנ"ל חלים גם על הרוצים לקבל חווה פרטני על חלקה ב') :

1. דף מידע תכנוני עדכני מהועדה המקומית המפרט את התכניות התקפות וזכויות הבניה.

2. על האגודה להמציא לרשות מפת מדידה (מפת נייר + קובץ) DWG ע"פ המפרט הבא :

א. מפה מצבית של כל חלקות א' של המושב, בהתאם לתקנות המודדים התקפות בקני"מ שלא יעלה על 1:500 הכוללת מדידה פוטוגרמטרית / קרקעית, והכול בהתאם לתקנות המודדים התקפות.

ב. יש לסמן ע"ג המפה את החלוקה בין איזור המגורים והשטח החקלאי ע"פ התכנית התקפה.

ג. יש לסמן את כל המבנים הקיימים והשימוש בהם, יש לציין אם קיים היתר כחוק ואם קיימות חריגות מול חלקות סמוכות.

ד. רקע גוש וחלקה אנליטיים רשומים של חלקות א' (ע"פ פרציה רשומה)

על יתרת שטח הקבע של המושב (חלקות ב' ו-ג') ייחתם חווה חכירה ארוך טווח עם האגודה אשר יוכל להירשם בלשכת רישום המקרקעין, במידה והשטח הנותר מורכב מחלקות בשלמות.

לא תירשם בטאבו חכירה על חלקות בחלק.

בגין שטחים עודפים, מעבר למשבצת התיקנית, ככל שקיימים, יחתמו חוזים זמניים".



הערתנו: יודגש כי החלטה הקובעת את נוסח חוזה החכירה לדורות למושבים ולחבריהם בחלקה א' היא החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 416 מתאריך 11.5.1989 ולא החלטה מס' 823 המוזכרת לעיל שקבעה אך ורק את הארכת תקופת החכירה לארבע תקופות של 49 שנים ואפשרות לרישום כל חלקי הנחלה על שם בעל הזכויות בנחלה. ראו חוזרנו מס' 62/2013 – "הרעה בתנאי חוזה החכירה לדורות לאגודת המושב".

**דרישת מיפוי ותכנון להצטרפות מושבים להסדר ע"פ החלטה 1155/979:**

יכל בעל זכויות בנחלה המעוניין להצטרף להסדר ע"פ החלטה 1155/979 שבמושבו קיימת פרצלציה רשומה של חלקות א', ימציא לרשות את המסמכים הבאים:

1. מפת מדידה (מפת נייר + קובץ DWG) ע"פ המפרט הבא:

א. מפה מצבית של חלקה א' של הנחלה, בהתאם לתקנות המודדים התקפות בקני"מ שלא יעלה על 1:500 הכוללת מדידה קרקעית של הפרטים בקרבת הגבולות. כולל סימון חריגות באם קיימות.

ב. גוש וחלקה אנליטיים רשומים של חלקה א' (ע"פ פרצלציה רשומה)

ג. סימון קו צהוב שע"פ תב"ע בתוקף מגדיר את איזור המגורים (פוליון סגור עם חזית מלאה לדרך).

ד. סימון חלקת המגורים להיוון (אם השטח הצהוב יותר מ-2.5 דונם), פוליון סגור עם חזית מלאה לדרך אשר תוחם את כל המבנים שמשמשים למגורים וכן פל"ח במידה וקיימים.

ה. טבלת שטחים לשטח בתחום הקו הצהוב + שטח חלקת המגורים.

ו. טבלה ממוספרת לכל המבנים עם השימושים בפועל והשטח הבנוי. לציין באם קיים היתר כחוק.

2. דף מידע תכנוני מהוועדה המקומית המפרט את התוכניות התקפות וזכויות הבניה. דף המידע יפרט גם באם קיימות תכניות בהכנה (אב, מתאר וכיו"ב) או מידע תכנוני אחר ככל שקיים.

3. הצהרת האגודה לעניין מספר יח"ד הכולל במושב ע"פ תמ"א/35

**דרישת מיפוי ותכנון להצטרפות קיבוצים להסדר ע"פ החלטה 1155/979:**

"קיבוץ אשר מעוניין לבצע שיוך דירות עפ"י החלטה 979/1155 יספק לרשות את הנתונים הבאים:

א. לצורך החלטה 979/1155 יש להביא דף מידע תכנוני המפרט את התוכניות התקפות וזכויות הבניה. דף המידע יפרט גם באם קיימות תכניות בהכנה (אב, מתאר וכיו"ב) ו/או מידע תכנוני אחר ככל שקיים.

ב. הצהרת האגודה לעניין מספר יח"ד הכולל בקיבוץ ע"פ תמ"א/35.



**1. לצורך הגדרת חלקת המגורים:**

- א. במידה והתביע היחידה שיש לקיבוץ מציגה רק כתם צהוב למגורים (ללא חלוקה פנימית) וניתן להגדיר את חלקת המגורים כפי שנקבע בהחלטה, לצורך כך, יש להגיש מפת מדידה מצבית של השטח המיועד למגורים (השטח הצהוב) ובו סימון של השטחים כחלקת מגורי, רקע גוי"ח ותבע בתוקף.
- ב. יש לצרף טבלת שטחין עם תחשיב השטח המסומן כחלקת המגורים, ציון סה"כ השטח הבנוי והשימושים והאם המבנים הוקמו בהיתר.
- ג. ע"ג מפה יש לציין את תקן הנחלות ומכסת הקרקע של הקיבוץ + מספר משקי הבית החברים באגודה ב- 23/7/2007.
- ד. המפה תיערך בהתאם לתקנות המודדים התקפות ותכלול טבלה ממוספרת עם שטחי הבתים הקיימים של כל מבני המגורים בתחום השטח המסומן כחלקת מגורים."

**2. לצורך ביצוע שיוך דירות:**

- א. במידה ויש לקיבוץ תב"ע הכוללת חלוקה למגרשי מגורים סטוטוריים, ניתן לבצע שיוך דירות ולרשום את חוזי החכירה בטאבו מייד עם אישור הפרצלציה. במידה ובתביע הנוכחית קיים רק כתם צהוב (שטח המיועד למגורים), ניתן להגיש לרשות מפת חלוקה אנליטית חתומה ומאושרת ע"י הועדה המקומית. המפה תוכן על רקע מפה מצבית, עם רק"ע גוי"ח וטבלת שטחים של המגרשים המבוקשים.
- הבהרה:** יש לפעול ע"פ הוראות התכנית התקפה של הקבוץ. ככל שתאושר תכנית שתגדיר מגרשים וזכויות, התכנית תאושר ע"י מוסדות התכנון ורמ"י, ומכוחה ניתן יהיה לאשר היתרי בניה כחוק, ע"פ חוות דעת הועדה המקומית. רמ"י יבחן אישור היתר, אך העסקה תעשה רק לאחר שתאושר תב"ע הכוללת מגרשים סטוטוריים.
- ב. לאחר עריכת החוזים ואישור תצ"ר, יהיה ניתן לרשום את החכירות בלשכת רישום המקרקעין בטאבו.
- ג. לא תירשם בטאבו חכירה על חלקות בחלק.
- ד. בגין יתרת השטחים של המשבצת, חלק המחנה שאינו מגורים וחלקות ב'+ ג' ייחתם חוזה עם האגודה."

לפרטים ולהבהרות ניתן לפנות לעו"ד גיל קופליס או למר אילן כהן במשרדינו בתל אביב.

בכבוד רב  
  
בועז מקלר  
רואה חשבון