

## דרישת מיפוי ותכנון להצטרפות להסדר בהתאם לסעיף 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (קיבוץ/מושב שיתופי)

**סעיף 8.4 סימן ד'** - עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - שיוך דירות

**סעיף 8.4 סימן ה'** – עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - רכישת הזכויות למגורים על ידי האגודה.

**קיבוץ/מושב שיתופי אשר מעוניין להצטרף להסדר ימציא לרשות את המסמכים הבאים:**

### 1. מיפוי

- 1.1 קיימת פרצלציה רשומה ע"פ תכנית המאפשרת שיוך לכל המגרשים בחלקת המגורים, אין צורך במפת מדידה.
- 1.2 קיימת תכנית המאפשרת שיוך, (תכנית הכוללת חלוקה למגרשי מגורים פרטניים) אך אין פרצלציה רשומה התואמת לתכנית, יש להמציא **מפת חלוקה מפורטת** הערוכה בפורמט של תצ"ר (תכנית לצורכי רישום) מאושרת וחתומה ע"י הוועדה מקומית (קובץ פיסי חתום, ובנוסף קבצים דיגיטליים PDF ו- DWG). **החלוקה תהיה תואמת לגבולות המגרשים עפ"י תכנית בתוקף המאפשרת ביצוע שיוך דירות.** מפת החלוקה תהיה אנליטית ותוכן בהתאם לתקנות המודדים התקפות.
- 1.3 אם אין פרצלציה ואין תכנית מפורטת המגדירה מגרשי מגורים פרטניים, (במצב של ייעוד מגורים ב"כתם"), יש להמציא **תשריט חלוקה** המגדיר את גבולות מגרשי המגורים הפרטניים לשיוך, הערוך בפורמט של תצ"ר (תכנית לצורכי רישום), מאושר וחתום ע"י הוועדה מקומית (קובץ פיסי חתום, ובנוסף קבצים דיגיטליים PDF ו- DWG).

\* הערות :

**בקיבוץ שיתופי (לא מתחדש) אין צורך במפת מדידה/חלוקה**

**המפות המפורטות לעיל יוכנו בהתאם לתקנות המודדים התקפות. את המדידה (קבצי DWG,PDF) יש להגיש בעותק קשיח ובעותק דיגיטלי למקדם העסקות במרחב העסקי.**

### 2. תכנון

- 2.1 יש להמציא תכנית בינוי מאושרת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. תכנית הבינוי תאושר בוועדה המקומית וברמ"י ותהיה תואמת את תשריט החלוקה המפורט בסעיף 1.3 לעיל.
- 2.2 האמור בסעיף 2.1 לעיל מתייחס לתוכניות בהם זכויות הבנייה מוגדרות באחוזי בנייה לכלל השימושים בכתם. במידה וזכויות הבנייה מוגדרות בערכים מוחלטים (מ"ר ליחידה), אין צורך בהמצאת תכנית בינוי כאמור.
- 2.3 יש להמציא **דף מידע תכנוני** מהוועדה המקומית המפרט:
  - א. רשימת מגרשים בייעוד **מגורים** תוך פירוט זכויות בנייה לשטחים עיקריים ושטחי שירות לכל מגרש וציון שם התכנית המעניקה אותם.
  - ב. במידה ויש ייעוד **מגורים מעורב** שבו יש "סל זכויות" הכולל בתוכו זכויות שאינן למגורים (כגון שימושים לשטחי ציבור, ספורט וכדומה), יש לפרט מה הזכויות למגורים ומה הזכויות לשאר השימושים.
  - ג. רשימה של התראות החלות על המגרשים כגון: הפקעות, זכות דרך, תשתיות ארציות וכו'. נא לציין מתוקף איזה תכנית חלה ההתראה.

2.4. פירוט רשימת תכניות בהכנה או בהפקדה.

2.5. חלקת מגורים :

יש להמציא תשריט שבו יסומנו מגרשים בחלקת המגורים ובמקרה של עיגון זכויות לפי סעיף 8.3 סימן ה' , גם יח"ד מחוץ לחלקת המגורים .  
הסימון יכיל סיווג לפי "סוג מגרש" כמפורט להלן:

**חלקת מגורים**

- "מגרש" לחבר ותיק
- "מגרש" לחבר חדש
- "מגרש" פוטנציאלי (ריק) בתחום ייעוד מגורים

**מחוץ לחלקת מגורים**

- "מגרש" מגורים מחוץ לחלקת מגורים לרכישה (רק בהחלטה 1524)
- "מגרשים" ליחידות קטנות ולציין כמה יח"ד בכל מגרש וגודלן במ"ר.

**יש להגיש את כל החומר התכנוני (מקור) כמפורט לעיל בעותק קשיח ועותק דיגיטלי, למקדם העסקות במרחב העסקי (קבצי DWG,PDF).**

## דרישת מיפוי ותכנון להצטרפות להסדר בהתאם לסעיף 8.3 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (מושב/כפר שיתופי/אגודה)

**8.3 סימן ז' - קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם**

מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית

כל בעל זכויות בנחלה המעוניין להצטרף להסדר ע"פ סעיף 8.3 סימן ז', וכל מושב המעוניין להצטרף להסדר לפי סעיף 8.3 סימן ב', שבמושב בו קיימת פרצלציה לפיה חלקה א' רשומה כיחידת רישום נפרדת, ימציא לרשות את המסמכים הבאים:

### 1. מיפוי

- מפת מדידה מצבית (עותק קשיח חתום + קובץ DWG) ע"פ המפרט הבא:
- 1.1 מפה מצבית של חלקה/ות א' של הנחלה, בהתאם לתקנות המודדים התקפות בקנ"מ שלא יעלה על 1:500 הכוללת מדידה קרקעית של פרטים בקרבת הגבולות. כולל סימון חריגות באם קיימות מול חלקות סמוכות.
  - 1.2 גוש וחלקה אנליטיים רשומים של חלקה א' (ע"פ פרצלציה רשומה)
  - 1.3 סימון הקו הצהוב ע"פ תב"ע בתוקף, בציון מספרה, המגדיר את איזור המגורים (פוליון סגור עם חזית מלאה לדרך).
  - 1.4 סימון חלקת המגורים (עד 2.5 דונם), פוליון סגור עם חזית מלאה לדרך אשר תוחם בתוכו את כל המבנים שמשמשים למגורים וכן פל"ח (פעילות לא חקלאית) במידה וקיימת.
  - 1.5 טבלת שטחים לתחום השטח צהוב ולשטח חלקת המגורים.
  - 1.6 טבלה ממוספרת לכל המבנים הקיימים בחלקת המגורים, עם השימושים בפועל, מספר הקומות במבנה והשטח הבנוי.
  - 1.7 **כל מבנה ששטחו מעל 140 מ"ר (ע"פ מדידה פוטוגרמטרית), יימדד קרקעית.**
  - 1.8 **הבהרה:** בהמשך לסעיף 3.1 להחלטת מועצה 1591, במידה ואין למושב פרצלציה, ובעל נחלה מעוניין להצטרף להליך, על בעל הנחלה להמציא מפת מדידה מצבית לנחלתו אשר תהיה ערוכה עפ"י תקנות המדידה וחתומה ע"י מודד מוסמך. בנוסף, יש להחתים את כל בעלי הזכויות הגובלים בנחלה (כולל אימות חתימה ע"י עו"ד). במידה והתצ"ר טרם אושר ע"י הועדה המקומית יש לצרף אישור ממודד מוסמך בדבר התחלת עבודתו להכנת תצ"ר פרטני לבעל הנחלה. (מצורפת דוגמה להצהרת מודד בקובץ נפרד)
- לחילופין, במידה והאגודה מבקשת לצרף את כל בעלי הנחלות במושב שלא נרשמה בו פרצלציה, יש להגיש מסמכים המעידים על קיומו של הליך לרישום תצ"ר ובכלל זה, מפת חלוקה אנליטית (כפי שתואר לעיל בסעיפים 1.3-1.6) חתומה ע"י וועד האגודה וועדה מקומית לתכנון ובניה.

המפות המפורטות לעיל יוכנו בהתאם לתקנות המודדים התקפות. את המדידה (קבצי DWG,PDF) יש להגיש בעותק קשיח ובעותק דיגיטלי למקדם העסקות במרחב העסקי.

## **2. תכנון**

- 2.1 יש להמציא דף מידע תכנוני מהוועדה המקומית המפרט:
- א. פירוט שטח בייעוד **מגורים** ושטח בייעוד **חקלאי** של חלקה א' וציון התכנית הרלוונטית. ( יש לציין ע"פ תקנון או ע"פ תשריט. -הכוונה שאם יש תקנון המציין גודל מגרש מינימאלי למגורים יש להתייחס אליו).
  - ב. פירוט זכויות בנייה לשטחים עיקריים ושטחי שירות כולל תוספת שטחים לממ"ד, מרתף ועליית גג במידה וקיימת. יש לציין את שם התכנית המעניקה אותם ומה השטחים המותרים לכל שימוש.
  - ג. פירוט מספר יחידות דיור המותרות לבניה.
  - ד. ציון האם יש מגבלת גודל של 55 מ"ר על אחת מהיחידות.
  - ה. ציון האם יש מגבלה על בניית יחידות הדיור כמבנים נפרדים.
  - ו. ציון האם ניתן לקבל הקלה של 6% ומה תהיה התוספת לשטח העיקרי במידה וניתן לקבל הקלה.
  - ז. רשימה של התראות החלות על המגרשים כגון: הפקעות, זכות דרך, תשתיות ארציות וכו'. נא לציין מתוקף איזה תכנית חלה ההתראה.
- 2.2 במושבים אשר בהם ישנה תכנית המפנה לנספח בינוי או שקיים נספח בינוי מאושר. יש להמציא העתק נאמן למקור וחתום של נספח הבינוי המאושר.
- 2.3 פירוט רשימת תכניות בהכנה או בהפקדה.

**יש להגיש את כל החומר התכנוני (מקור) כמפורט לעיל בעותק קשיח ועותק דיגיטלי, למקדם העסקות במרחב העסקי (קבצי DWG,PDF).**