

מדינת ישראל  
משרד הפנים - מינהל מחוז צפון  
לשכת התכנון המחוזית

ח' באייר התשע"ג  
18 באפריל 2013  
צת 2012-2114

לכבוד

יו"ר הועדות המקומיות והמרחביות  
מהנדסי הועדות המקומיות והמרחביות  
מחוז צפון

שלום וברכה,

הנדון: נוהל עריכת תכנית איחוד וחלוקה ע"פ 62א(א)1 לחוק התו"ב

1. מצ"ב נוהל מס' 02-2013 בדבר עריכת תכנית איחוד וחלוקה שהוכן ע"י לשכת התכנון המחוזית ואושר ע"י הח"מ.
2. יש להביא את הנוהל לידיעת העובדים בוועדה ולידיעת עורכי התוכניות אשר מגישים לוועדה תכניות איחוד וחלוקה.
3. הנוהל יחול על כל תכנית איחוד וחלוקה שתוגש ללשכת התכנון המחוזית.
4. תכנית איחוד וחלוקה שלא תעמוד בהוראות הנוהל תיקבע כטעונה אישור השר.
5. נא טיפולכם בהטמעת הנוהל בעבודת הוועדה ובקרב עורכי התכניות.




בברכה

אד' שפול אלכס

מ"מ הממונה על המחוז ויו"ר הוועדה המחוזית צפון

העתקים:

טביקמן רומן, מ"מ מתכנן המחוז, כאן  
שמשי אחמד, מנהל תחום בקרת תוכניות מקומיות, כאן  
ראשי צוותים ובודקי תוכניות, כאן  
ד"ר עו"ד גוט עופר, היועץ המשפטי לוועדה המחוזית, כאן

נוהל מס' : 02-2013	<b>משרד הפנים-לשכת התכנון המחוזית</b>	
עמוד 1 מתוך 4	<p>תחום הנוהל: חוק התו"ב -סעיף 62א(א) לחוק התו"ב  נושא: תוכניות איחוד וחלוקה</p> <p>שם הנוהל: נוהל עריכת תוכנית איחוד וחלוקה ע"פ סעיף 62א(א) לחוק התו"ב.</p>	
תאריך: 18.4.13	 חתימה:	הוכן ע"י: שמסי אחמד מנהל תחום בקרת תוכניות מקומיות. אושר ע"י: שפול אלכס מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

1. כללי:

1.1 מבוא:

הוועדה המקומית מוסמכת מכוח סעיף 62א(א) לחוק התו"ב לאשר תוכנית מפורטת או מתאר מקומית לאיחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט האמור בפסקאות (2) ו-(3) לסעיף 62א(א) לחוק התו"ב.

1.2 מטרות:

-הגדרת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'.  
-הגדרת סעיף 62א(א) לחוק התו"ב.  
-הגדרת נוהל הכנת תוכנית איחוד וחלוקה.  
-הגדרת אחריות הגורמים השונים.

1.3 חלות:

הנוהל חל על הגורמים הבאים:  
-עורכי תוכניות.  
-הוועדה המקומית.  
-מהנדס הוועדה המקומית.  
-יו"ר הוועדה המחוזית.  
-מנהל תחום בקרת תוכניות מקומיות בלשכת התכנון המחוזית.

1.4 אחריות על הנוהל:

על לשכת התכנון המחוזית אחריות על עדכון והפצת הנוהל.  
על הוועדה המקומית להפיץ את הנוהל בקרב עורכי התוכניות המגישים תוכניות לאיחוד וחלוקה ע"פ סעיף 62א(א) לחוק התו"ב.

סעיפי חוק, תקנות, וחוזרי מנכ"ל ישימים:

- סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב.
- פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
- נהלי ומדיניות משרד הפנים
- חוזר מנכ"ל 01/2001.

2. אחריות וסמכות:

לויז	גורם אחראי	תחום אחריות
לפני הגשת התוכנית לוועדה המקומית	עורך התוכנית	עריכת התוכנית בהתאם לסעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב ותקנות איחוד וחלוקה תשס"ט-2009
לפני הבאת התכנית לדיון בוועדה המקומית	מהנדס הוועדה המקומית והיועץ המשפטי של הוועדה המקומית	בדיקת התאמת התכנית לסעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב
לפני הבאת התכנית לדיון בוועדה המקומית	מהנדס הוועדה המקומית	בדיקת התאמת התוכנית לתקנות איחוד וחלוקה תשס"ט-2009
בתוך 50 יום מיום קבלת התוכנית בלשכת התכנון.	מנהל תחום בקרת תוכניות מקומיות בלשכת התכנון.	בדיקת התאמת התוכנית לסעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב בשלב עיון השר

4. הגדרות:

4.1 : הגדרת תוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז':

-סעיף 121 בפרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב עוסק ב:

חלוקה של מגרשים בין בעליהם הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם.  
איחוד מגרשים הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם.  
איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם.

מהותה של תוכנית עלפי סימן ז' פרק ג' לחוק התו"ב הינה לשנות את גבולות היחידה הקניינית ולהתאימה לצורכי התכנון, על כן תוכניות הכוללות קרקע בבעלות יחידה, אינן מנויות על סימן ז' שכן אין בהן כדי לשנות במצב דברים זה את גבולות היחידה הקניינית של הבעלים.  
(במקרה של בעל אחד אין שינוי בגבולות היחידה הקניינית וניתן לבצע את הליך איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב).

בעל לעניין סעיף זה לרבות חוכר לדורות.

לא כל תוכנית הקובעת יעודי קרקע כוללת חלוקה חדשה למגרשים ועל כן גבולות יעודי קרקע בתוכניות שלא פללו חלוקה חדשה אינן גבולות מגרשים.

#### 4.2: הגדרת סעיף 62א(א) לחוק התו"ב:

סעיף 62א(א) לחוק התו"ב: עוסק באיחוד וחלוקה של מגרשים לפי פרק ג' סימן ז' כלומר חלוקת מגרשים בין בעליהם.

"איחוד וחלוקה" - חלוקה חדשה של מגרשים, איחוד מגרשים ואיחוד וחלוקה של מגרשים.

"ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.....":

לצורך מימוש איחוד וחלוקה של מגרשים בין בעליהם (לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב), סעיף 62א(א) מאפשר לשנות גבולות ומיקום יעודי הקרקע מבלי לשנות את השטח הכולל של כל יעוד. הסעיף מאפשר גמישות לועדה המקומית על מנת לאפשר מימוש איחוד וחלוקה של מגרשים בין בעליהם.

".....למעט האמור בפסקאות (2) ו-(3) " : במשולב עם הליך איחוד וחלוקה של מגרשים בין בעליהם (לפי פרק ג' סימן ז') ניתן לבצע האמור בפסקאות לעיל קרי הגדלת שטחים שנקבעו לצורכי ציבור והרחבת דרך מאושרת.

#### 4.3 התנאים המצטברים להגשת תוכנית איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א) לחוק התו"ב:

המקרקעין בתחום מתחם איחוד וחלוקה יהיו בבעלות מספר בעלים ולא בבעלות אחת. התוכנית תציע שינוי במצב הקנייני בחלקות הכלולות במתחם איחוד וחלוקה. התוכנית תכלול איחוד וחלוקה של מגרשים (לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב) תוך הקצאתם כמגרשי תמורה לבעלי הזכויות הרשומות. התוכנית תהיה ערוכה בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה תשס"ט-2009. - לצורך מימוש איחוד וחלוקה למגרשים ניתן לשנות את מיקום יעוד הקרקע ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד, למעט האמור בפסקאות 2 ו-3 בסעיף 62 א (א) לחוק התו"ב.

נדרש רצף תכנוני אמיתי ומהותי בין המתחמים הכלולים באיחוד וחלוקה כך למשל אין לערוך החלפת שטחים המצויים ללא שום רצף תכנוני אמיתי ומהותי.

במקרים הבאים אין לראות בתוכנית כתוכנית איחוד וחלוקה (לפי פרק ג' סימן ז' ולפי סעיף 62א(א) 1):

א. כל המקרקעין בתחום מתחם איחוד וחלוקה הינם בבעלות אחת.

ב. אין שינוי קנייני בחלקות (או מגרשים) במתחם איחוד וחלוקה. לא כל שינוי בגבולות חלקות (או מגרשים) הוא איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' אלא רק כאשר מדובר בתכנית שעושה שינוי במצב הקנייני. למשל ייתכן שהמקרקעין בתחום התוכנית הינם במס' מתחמים כאשר כל מתחם בבעלות אחת (ובכל מתחם בעל אחר) והתוכנית מציעה איחוד וחלוקה בכל מתחם ולא בין המתחמים כך שאין שינוי קנייני בתוכנית. תוכנית כזאת אינה תוכנית איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז'.

ג. תכנון מחדש של יעודי הקרקע מחדש (ללא שינוי בסך יעודי הקרקע.....) ללא איחוד וחלוקה אמיתי של מגרשים והקצאתם לבעליהם.

ד. כאשר תוכנית בסמכות העדה המחוזית קבעה מתחמי איחוד וחלוקה ובהעדר הוראה מפורשת המאפשרת שינוי גבולות המתחמים, לא ניתן לשנות את גבולות המתחמים במסגרת תוכנית שבסמכות הוועדה המקומית. בדומה לכך אם נקבע בתוכנית שבסמכות הוועדה המחוזית שיש לערוך תוכנית איחוד וחלוקה לכל המתחם יחד לא ניתן לערוך תוכנית בסמכות הוועדה המקומית על חלק מהמתחם.

#### 4.4 הגדרת אופן הכנת תוכנית איחוד וחלוקה:

תוכנית איחוד וחלוקה תיערך בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה תשס"ט-2009 ובין היתר תעמוד בדרישות הבאות:

- קני"מ של התוכנית לא יפחת מ- 1250:1
- התוכנית תיערך על רקע מדידה לפי האמור בתקנות
- התוכנית תכלול בין השאר גבולות ומספרי החלקות (או מגרשים מאושרים), שטחם ומידותיהם וכן מספרי וגבולות המגרשים המוצעים, מידותיהם ושטחם.
- תוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים תכלול טבלת הקצאה ואיזון שתיערך ע"י שמאי מקרקעין ותהיה חלק ממסמכי התוכנית (מסמך מחייב) ועקרונות הקצאת המגרשים תעמודנה בכל האמור בסעיף 122 לחוק התו"ב ובתקנות איחוד וחלוקה.
- תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים תכלול טבלת הקצאה בהתאם לתקנות.
- בטבלאות ההקצאה הן בהסכמה והן לא בהסכמה יש לציין את פרטי בעלי הקרקע ופרטי החוכרים לדורות.
- בעריכת טבלת ההקצאה יפעל השמאי ככל הניתן להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות ככל האפשר מגרשים לבעלות אחת.
- עם הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים תשלח הוועדה המקומית בדואר רשום הודעות לכל בעלי המקרקעין שבתחום התוכנית והכל בהתאם לאמור בתקנות איחוד וחלוקה.
- לאחר אישורה של תוכנית איחוד וחלוקה לא יינתן היתר בניה ע"י הוועדה המקומית אלא לאחר שאושרה ע"י הוועדה המקומית תכנית לצרכי רישום לכל מתחם האיחוד וחלוקה.