

מכוח סמכותי בתקנה 2(ב) לתקנות המתווכים במקרקעין (נושאי בחינה), תשנ"ז-1997, להלן הפרשנות הנדרשת לחלק מעקרונות ומושגי היסוד כאמור בתקנת משנה (א)(2) המהווים חלק מחומר הבחינה המחייב בתווך במקרקעין, החל ממועד הבחינה הראשון שיערך בשנת 2017:

מושגים בזכויות ביישובים חקלאיים

מרבית היישובים החקלאיים¹ (קיבוצים ומושבים) ממוקמים על מקרקעי ישראל, המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). קיבוצים ומושבים מאוגדים כמעט תמיד באגודות שיתופיות בהן חברים תושבי היישוב. האגודה השיתופית חוכרת את הקרקע מרשות מקרקעי ישראל.

במושב חקלאי, לכל חקלאי מוקצה שטח ייחודי. לעומת זאת, בקיבוץ, לרוב אין זכויות לחברי הקיבוץ בשטח קרקע מסוים, אך לפעמים מוקנות לחברים הזכויות בבתי המגורים.

1. הסכם משבצת - הסכם משבצת הוא הסכם חכירה בין האגודה השיתופית (לרוב מושב או קיבוץ) לבין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). הוא נקרא כך כי הוא מגדיר את ה-"משבצת", שטח הקרקע, שמוכר לאגודה, אשר נקבע כמכפלת מספר הנחלות שבתקן היישוב בשטח נחלה באותו ישוב.

כאשר הסכם המשבצת נחתם רק בין רמ"י לאגודה השיתופית, הוא נקרא הסכם משבצת זן צדדי. במקרים מסוימים הסכם המשבצת הוא משולש - בין רמ"י, הסוכנות היהודית והאגודה.

2. נחלות - נחלה היא קרקע חקלאית הכוללת בתוכה מגורים ומשק חקלאי, בתוך יישוב המאורגן באגודה חקלאית שיתופית או מחוצה לו, אשר נמסרה לצורך מגורי מתיישב ופרנסתו. הנחלה מהווה יחידה משקית חקלאית אחת, שאת גודלה קבע שר החקלאות בהתייעצות עם מינהל התכנון שליד משרד החקלאות, ואשר הוחכרה לו בתנאים הנהוגים במינהל לגבי נחלות. גודלה של נחלה משתנה בהתאם לקריטריונים שקבע שר החקלאות, אך בדרך כלל נע בין 30-120 דונם. הנחלה מורכבת מחלקות:

- חלקה א' - חלק מנחלה שהינו שטח רציף של קרקע המיועד למגורים ולמבני משק של המחזיק בנחלה וכן לעיבוד חקלאי. חלקה א' היא החלק הקטן בנחלה, ולרוב משתרעת על שטח של דונמים ספורים.
- חלקה ב' - החלק העיקרי של הנחלה, המשמש לעיבוד החקלאי בלבד. חל איסור לבנות בחלקה זו.
- חלקה ג' - חלק מנחלה המעובד במשותף בידי האגודה השיתופית החקלאית.

¹ האמור בהסבר מתייחס ליישובים חקלאיים יהודיים. יישובים חקלאיים ערביים יושבים לרוב על קרקע פרטית, והחקלאים מחזיקים ישירות בזכויות בקרקע. האמור בהסבר כאן אינו רלוונטי אליהם.

3. **משקי עזר** - בנוסף לנחלות, לעתים מקצה האגודה שטחים קטנים יותר, הנקראים "משקי עזר". משק עזר מיועד ליחידת מגורים ולמלאכה, או לעיבוד חקלאי מצומצם, ושטחו בד"כ הינו בין שניים לחמישה דונמים.

4. **בר רשות** - כאשר חוכרת הקרקע היא אגודה שיתופית, לחקלאי אין זכות קניינית בקרקע. הוא נחשב ל-"בר רשות" בקרקע, כלומר, מי שקיבל אישור מהאגודה (שהיא בעלת זכות החכירה) לעשות שימוש בקרקע למטרת מגורים ולחקלאות. זכויותיהם וחובותיהם של ברי הרשות מוסדרות בהסכם המשבצת ובהחלטות רשות מקרקעי ישראל. הסדרים אלה קובעים, בין היתר, את זכויות החקלאי להגדיל את שטח יחידת המגורים או להוסיף יחידות מגורים בנחלה; להעביר את הקרקע לאדם אחר, בתמורה או שלא בתמורה; ואת האפשרות להעביר את זכויותיו.

5. **בן ממשיד** - החלטות מועצת מקרקעי ישראל אינן מאפשרות לפצל את הנחלה בין מחזיקים שונים, ולכן לא ניתן להוריש נחלה בדרך הרגילה של עריכת צוואה. במקום זה נקבע מנגנון המכונה "בן ממשיד" (המתייחס כמובן גם לבת ממשכה), שלפיו החקלאי מחליט מראש מי מילדיו יקבל את הנחלה לאחר מותו על מנת להמשיך לעבד את הקרקע במקומו. קביעת הבן הממשיך נעשית מראש ומחייבת אישור של האגודה השיתופית, של רמ"י ולעתים גם של הסוכנות היהודית. באופן זה נמנעת בד"כ האפשרות לחלק את הקרקע בין מספר יורשים.

6. **הרחבות** - בשנים האחרונות מאושרות במושבים ובקיבוצים רבים הרחבות של ישובים חקלאיים למטרת מגורים על שטח, אשר נגרע ממשבצת הישוב ומחולק למגרשים, שעליהם מוקמות יחידות מגורים. במקרים רבים הזכויות בנכסים נמכרות למי שאינם חברים באגודה השיתופית ולרוב אינם עוסקים בחקלאות.

היטל השבחה

היטל השבחה הוא היטל שגובה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כאשר ערך של קרקע מושבח בעקבות הוספת זכויות בנייה או שינוי ייעוד (למשל, עליית ערך הקרקע כאשר הייעוד של קרקע חקלאית משתנה לקרקע המיועדת לבנייה, מה שמכונה "הפשרה"). השבחה יכולה להתרחש עקב שינוי בתכנית, אישור הקלה או אישור לשימוש חורג. גובה ההשבחה נקבע ע"י שמאי מטעם הוועדה המקומית, אשר מעריך בכמה עלה ערך הקרקע בעקבות האירוע המשביח. גובה ההיטל הוא 50% מערך ההשבחה שנקבע.

החובה לשלם היטל השבחה חלה על בעל הקרקע או על חוכר לדורות בקרקע. בעל הזכויות מחויב בתשלום היטל השבחה כאשר הוא מממש את התועלת מהזכויות שניתנו לו, כלומר כאשר הוא מוכר את זכויותיו בנכס, או כאשר הוא מבקש לבנות או לעשות שימוש בהתאם לזכויות שהוענקו לו.

תעודת גמר ("טופס 4")

עם השלמתן של עבודות נשוא היתר בניה, על בעל הנכס להגיש בקשה לרשות הרישוי לקבלת תעודת גמר ("טופס 4"). אם רשות הרישוי מצאה שהמבנה תקין ונבנה על פי ההיתר לבנייתו, היא תעניק את תעודת הגמר, ובעל הנכס יהיה זכאי לחבר את הבניין בחיבור של קבע לרשת החשמל, המים וכו'. רק לאחר קבלת תעודת הגמר, מותר לאכלס את הבניין. הטופס גם ידוע בשם "אישור איכלוס", כי בחתימתו מאשרת רשות הרישוי את אכלוס הבניין על ידי הדיירים.

תמ"א 38

תמ"א 38 הינה תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה. התמ"א כוללת הוראות שנועדו לחזק בניינים שנבנו לפני 1.1.1980 מפני רעידות אדמה, ומאפשרת הוספת שטחי בניה לבניינים קיימים העוברים חיזוק באמצעות התמ"א. התמ"א משלימה את הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים נגד רעידות אדמה), תשס"ח-2008.

התמ"א מאפשרת סוגים שונים של פרויקטים:

- תמ"א 38/1 - אלו פרויקטים השומרים על הבניין הקיים, ומחזקים אותו. במסגרת הפרויקט ניתנת האפשרות לבנות עד 2.5 קומות נוספות על גג הבניין הקיים, וכן ניתנת לדיירים אפשרות להרחיב את דירותיהם בתוספת של עד 25 מ"ר ברוטו. חלק מן התוספת, של לפחות 12 מ"ר ברוטו, צריך לשמש כמרחב מוגן דירתי (ממ"ד). לרוב, המימון לפרויקט מבוסס על כך שהקבלן מקבל מן הדיירים את הזכות לבנות את הקומות הנוספות, באופן שהרווח ממכירתן מכסה את הוצאות החיזוק וההרחבה של הדירות הקיימות, ובתמורה הדיירים אינם נדרשים לשלם עבור שירותי הבניה.
- תמ"א 38/2 - פרויקטים אחרים שהתמ"א והחוק מאפשרים הם הריסה של הבניין הקיים ובניית בניין חדש במקומו. על מנת לעודד את השימוש באפשרות זו, קובעת התמ"א כי בעת בניית הבניין החדש, ניתן לממש גם את הזכויות הקיימות במגרש מכוח תוכניות אחרות החלות עליו, בנוסף לזכויות מכוח התמ"א.

זכויות בנייה ואחוזי בנייה

זכויות בנייה – הינן היקף הבנייה וההגבלות על הבנייה במגרש מסוים. זכויות הבנייה נקבעות בתכניות המתאר החלות על הקרקע, וכוללות הגבלות פיזיות והגבלות שימוש. הגבלות פיזיות עשויות לכלול, בין היתר, הגבלות על גבולות השטח הבנוי, קווי הבניין (המרחק המינימאלי בין קירות הבניין לבין קצה החלקה), גובה המבנה המותר ו/או מספר הקומות, ואחוזי הבנייה (ראו להלן) המותרים. הגבלות שימוש מגבילות את השימושים המותרים במסגרת התכנית (מגורים, מסחרי, מלאכה, שטחים ציבוריים וכיו"ב), ועשויות לכלול גם הגבלות ייחודיות שונות שיכולות לחול על בנייה חדשה או שינוי בנייה קיימת (למשל, בניינים לשימור, או דרישה לקבלת אישור מרשות העתיקות באזורים מסוימים).

אחוזי בנייה – אחוזי בנייה מגדירים מהו היקף השטח הבנוי המותר במגרש מסוים. אחוזי הבנייה נקבעים בתכניות המתאר החלות על המגרש, והם כוללים את סך כל הבנייה המותרת. למשל, אם נקבעו בחלקה מסוימת אחוזי בנייה של 50%, ניתן יהיה לנצל את אחוזי הבנייה בבניין חד קומתי ב-50% משטח החלקה, או בניין דו-קומתי ב-25% משטח החלקה, או בניין של 10 קומות ב-5% משטח החלקה, בהנחה שהתכנית החלה על החלקה מאפשרת זאת.

במקרים חריגים הקבועים בחוק התכנון והבנייה ובתקנותיו, רשאי ועדות התכנון לאשר חריגה מזכויות הבנייה המוגדרות בתכנית ("הקלה") או שימוש שונה מהשימוש הקבוע בתכנית לתקופה מוגבלת ("שימוש חורג"), גם ללא שינוי תכנית המתאר התקפה.

מקרקעין מוסדרים ומקרקעין לא-מוסדרים

הסדר מקרקעין (פרצלציה) - התהליך שבו לוקחים קרקע שאינה מוסדרת וקובעים מיהם הבעלים שלה, ומחלקים את החלקות ביניהם. במסגרת התהליך קובע פקיד הסדר את קווי הגבול בין החלקות ואת הבעלות בהן. מקרקעין שעברו תהליך הסדר נקראים "**מקרקעין מוסדרים**".

ברוב שטחי המדינה **המקרקעין הם מוסדרים**, כלומר מחולקים לגושים וחלקות שקווי הגבול ביניהם ידועים, וזכויות הבעלות בכל חלקה רשומות. בבתים משותפים, החלקות אף מחולקות לתת-חלקות, וכל תת חלקה (דירה) רשומה על שם הבעלים. יש אזורים שבהם, מסיבות שונות, המקרקעין עדיין לא עברו הסדר מקרקעין, והם מכונים **מקרקעין לא-מוסדרים**.

כוח ההוכחה של רישום - לפי סעיף 125 לחוק המקרקעין, רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה **חותכת** לתכנון. לעומת זאת, רישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא-מוסדרים יהווה ראיה **לכאורה** לתכנון. כלומר, המעמד הראייתי של רישום לגבי מקרקעין מוסדרים גבוה יותר מזה של רישום לגבי מקרקעין לא-מוסדרים.

בעלות משותפת במקרקעין (בעלות במושע)

בעלות במושע הוא מונח מהמשפט העותמני (תורכי), המתאר שיתוף במקרקעין, שבו לכל שותף במקרקעין יש חלק בלתי מסוים במקרקעין (כלומר, בעלות על חלק במקרקעין שלא ניתן לשייכו לאחד מהבעלים).

קבוצת רכישה

קבוצת רכישה הינה קבוצה של אנשים המתאגדים יחד כדי להקים פרויקט במקרקעין - לרכוש קרקע ולהקים עליה בניין או בניינים, לרוב כבתים משותפים. הקבוצה רוכשת במשותף שטח קרקע ושוכרת אדריכל וקבלן לצורך תכנון הבניין והקמתו. מטרת קבוצת הרכישה היא לחסוך בעלויות העסקה ולשלוט מראש באופן חלוקת הבניין בין חברי הקבוצה. ההבדל בין רכישה במסגרת קבוצת רכישה לבין רכישת דירה מקבלן נעוץ בטיב העסקה, כך שבקבוצת רכישה, הקרקע נרכשת בנפרד מרכישת השירות של ביצוע הבניה. בסופו של יום התוצר של קבוצת הרכישה זהה לתוצר של רכישת דירה מקבלן, שכן כל חבר בקבוצת הרכישה מקבל דירה. מעצם טבעה, עסקה מסוג קבוצת רכישה היא "מסוכנת יותר" לעומת רכישת דירה מקבלן, שהוא גם בעל הזכויות בקרקע וגם מבצע בעצמו את הבניה.

האופן שבו מתנהלת הקבוצה משתנה ממקרה למקרה - לעתים הקבוצה מתארגנת מראש ורק אז מחפשת קרקע, ולעתים הקרקע ידועה (ואפילו קיימות תכניות והסכמים עם הקבלן) בשלב שבו מארגני הקבוצה מחפשים לצרף רוכשים לקבוצה. לרוב, הפרויקט מלווה גם על ידי בנק מלווה, כדי להקל על המימון הנדרש מן הרוכשים, אך ליווי זה אינו הכרחי.

גרמושקה

"גרמושקה" היא מסמך שרטוטים המוגש לוועדת תכנון כחלק מתכנית הגשה, במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה. הגרמושקה כוללת תשריט בקנה מידה (לרוב 1:100) לכל קומה, שבו משורטטות הדירות והחדרים שבהן, קירות, כניסות, עמודים, חלונות וכו'; מפה טופוגרפית של השטח שבו מתבקשת הבנייה; שרטוט של חזיתות המבנה ושל חתכים; ותכנית פיתוח המתייחסת לתשתיות השונות שנוגעות לבניין.

פירוש המילה "גרמושקה" הוא אקורדיון, והיא נקראת כך משום שהשרטוטים מופיעים על גבי גיליון נייר גדול המקופל בצורה המזכירה אקורדיון.

כאשר ניתן היתר בנייה, הוא מחייב את המבקש לבנות בהתאם לשרטוטים המאושרים שבגרמושקה. על כן, בנייה שאינה תואמת את הגרמושקה המאושרת היא חריגת בנייה.

תכנית בניין עיר (תב"ע)

"תכנית בניין עיר" הוא מונח שמקורו ב**פקודת בניין ערים** המנדטורית. במקור הוא שימש לתאר כל תכנית הנוגעת לנושאי תכנון ובנייה, וכך נקראו תכניות שהוכנו בהתאם לפקודה המנדטורית. בשנת 1965 **בחוק התכנון והבנייה** הישראלי הוחלף המונח ב-"תכנית מתאר". למרות שהמונח "תכנית בניין עיר" לא מוזכר בחוק התכנון והבנייה, הוא עדיין נפוץ מאוד בשימוש. לעתים משתמשים בו במקום תכנית מתאר או תכנית מפורטת. לעתים קרובות משתמשים במונח כדי להתייחס באופן כללי לכל ההגבלות התכנוניות החלות באזור מסוים מכח תוכניות שונות, מבלי להתייחס לתכנית קונקרטית (למשל: 'לפי התב"ע, מותר להקים מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר', או "לפי התב"ע אסור לבנות במרחק של ארבעה מטרים מהכביש").

כל תב"ע (כלומר, כל תכנית מתאר או תכנית מפורטת) כוללת שני חלקים הכרחיים: תקנון ותשריט. **התקנון** הוא מסמך משפטי מילולי, שמפרט מהם סוגי השימושים השונים המותרים בשטח שעליו חלה התכנית, ומהן ההגבלות אשר יחולו עליו מבחינת בנייה. למשל, התקנון עשוי להתיר בנייה למגורים, בנייה למלאכה או מסחר, בנייה של מוסדות ציבור וכדומה, ולגבי כל אחד מהם לקבוע מהו היקף הבנייה המותר ומהן ההגבלות שיחולו עליו. התקנון יגדיר גם סוגי שימושים אחרים בקרקע, כגון שטחים פתוחים, כבישים וכו'. **התשריט** הוא מעין מפה, תרשים סכמתי של השטח שעליו חלה התב"ע ושל האופן שבו הוא יראה עם מימוש התכנית. בתשריט צבועים בצבעים שונים סוגי השימושים השונים שהתקנון מתיר בשטח הגיאוגרפי שעליו חלה התב"ע.

בנוסף לתקנון ולתשריט, תכנית עשויה לכלול גם נספחים שונים, כגון נספח תחבורה, נספח שמירה על הסביבה, וכדומה.

התשע"ו-----

איילת שקד

(2016-----)

שרת המשפטים