



רשומות

קובץ התקנות

19 במרס 2009

6766

כ"ג באדר התשס"ט

עמוד

646	תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 6), התשס"ט-2009
646	תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009
656	צו כביש ארצי לישראל (החלת החוק על מקרקעין מסוימים), התשס"ט-2009

תיקון טעויות

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 6), התשס"ט-2009

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965¹, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אני מתקין תקנות אלה:

1. תיקון תקנה 2. בתקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970², בפסקה (8), הסיפה המתחילה במילים "לא תיתן הועדה המקומית את ההיתר" – תימחק.
2. תחילתן של תקנות אלה 60 ימים מיום פרסומן. תחילה

ח' באדר התשס"ט (4 במרס 2009)

מאיר שטרית
שר הפנים

(חמ 347-3)

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

² ק"ת התש"ל, עמ' 1841; התשס"ט, עמ' 12, עמ' 74, עמ' 390 ועמ' 595.

תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965¹ (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אני מתקין תקנות אלה:

1. הגדרות – בתקנות אלה –
- "איחוד וחלוקה" – איחוד, חלוקה או איחוד וחלוקה, כמשמעותם בסימן ז' לפרק ג' לחוק;
- "מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;
- "מודד" – מודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות, 1929² (להלן – פקודת המדידות);
- "מוסד תכנון" – מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, ובתכנית מיתאר ארצית – המועצה הארצית לתכנון ולבנייה;
- "מתחם איחוד וחלוקה" – שטח הכלול בתכנית, שחלות עליו הוראות בדבר איחוד וחלוקה;
- "פנקסי המקרקעין" – כמשמעותם בחוק המקרקעין;
- "שמאי מקרקעין" – כהגדרתו בחוק שמאי המקרקעין, התשס"א-2001³;
- "תכנית לצורכי רישום" – תכנית לצורכי רישום בפנקסי המקרקעין, כמשמעותם בתקנות המודדים;
- "תקנות המודדים" – תקנות המודדים (מידות ומיפוי), התשנ"ח-1998⁴.
2. מפת המדידה (א) תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, תהא ערוכה על רקע של מפה החתומה בידי מודד, בקנה מידה שלא יפחת מ-1:1,250; יושב ראש מוסד התכנון רשאי לאשר כי התכנית תיערך על רקע מפה כאמור בקנה מידה אחר, מטעמים מיוחדים שיירשמו (בתקנה זו – מפת המדידה).

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

² חוקי א"י, כרך ב', עמ' 1368.

³ ס"ח התשס"א, עמ' 436.

⁴ ק"ת התשנ"ח, עמ' 908.

(ב) מפת המדידה תהא מעודכנת –

(1) עד שנה לפני מועד פרסום הודעה בדבר הפקדת התכנית כאמור בסעיף 89 לחוק;

(2) עד שלוש שנים לפני מועד אישורה של התכנית.

(ג) מפת המדידה תכלול, בין השאר, את כל הגושים והחלקות הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה, מספריהם, גבולותיהם ושטחם, ואת המגרשים החדשים הנוצרים בחלוקה החדשה, מידותיהם, מספריהם וגבולותיהם, ופרטים נוספים כפי שייקבע בהנחיות מוסד התכנון.

(ד) מפת המדידה תכלול הוראות בדבר זיקות ההנאה הרשומות בפנקסי המקרקעין והמצויות בתחום התכנית.

3. בתכנית ניתן לקבוע מתחמים שונים של איחוד וחלוקה, וניתן לקבוע הוראות בדבר איחוד וחלוקה לחלק מתחום התכנית בלבד.
4. (א) תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, תכלול טבלת הקצאה ואיזון שתיערך בידי שמאי מקרקעין, בהתאם לטופס 1 שבתוספת, ותיחתם בידו.
- (ב) טבלת ההקצאה והאיזון תכלול –
- (1) את פרטי החלקות והמגרשים, לפי העניין, הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה, בהתאם לטופס 1 שבתוספת, ובכלל זה שטחם וייעודם, שמות בעליהם, ופרטי שעבודים כמשמעותם בסעיף 126 לחוק;
- (2) פרטים בדבר שווי החלקות והמגרשים ומועד קביעת השווי; קביעת שווי החלקות והמגרשים כאמור, תהא מעודכנת עד חצי שנה לפני מועד פרסום ההודעה בדבר הפקדת התכנית.
5. (א) תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, תכלול טבלת הקצאה שתיערך בהתאם לטופס 2 שבתוספת ותיחתם בידי כל הבעלים.
- (ב) טבלת ההקצאה תכלול את פרטי החלקות והמגרשים, לפי העניין, הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה, בהתאם לטופס 2 שבתוספת, ובכלל זה שטחם וייעודם, שמות בעליהם, ופרטי שעבודים כמשמעותם בסעיף 126 לחוק.
6. היו כמה חלקות רשומות על שם אדם אחד, במלואן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של אותו אדם במגרש אחד או בכמה מגרשים בבעלותו המלאה.
7. בעריכת טבלאות ההקצאה יפעל שמאי המקרקעין, ככל הניתן, להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחידה.
8. תשלומי איזון, ככל שהם נדרשים לפי סעיף 122 לחוק, ייקבעו בשקלים חדשים נכון ליום חתימת טבלאות ההקצאה והאיזון; ממועד זה ועד יום תחילתה של התכנית יישאו תשלומי האיזון בהפרשי הצמדה בהתאם לסעיף 265א לחוק, ומיום תחילתה של התכנית ועד לתשלום דמי האיזון בפועל – יישאו בתשלומי פיגורים בהתאם לסעיף האמור.

9. הופקדה תכנית הכוללת טבלת הקצאה ואיזון, ולא אושרה בתוך שלוש שנים ממועד הפקדתה, לא יאשר מוסד התכנון את התכנית אלא אם כן קיבל חוות דעת בכתב משמאי מקרקעין, שפורט בה אם השתנה השווי של החלקות והמגרשים שבמתחם האיחוד והחלוקה באופן המחייב עדכון של טבלת ההקצאה והאיזון; חוות הדעת של שמאי המקרקעין תובא לפני מוסד התכנון אשר יחליט בדבר המשך הליכי התכנית שלפניו.

10. שליחת הודעות לבעלים (א) הופקדה תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, תשלח הוועדה המקומית בדואר רשום, על חשבון מגיש התכנית, הודעות לכל בעלי המקרקעין שבמתחם האיחוד והחלוקה בהתאם לטופס 3 שבתוספת; העתק של כל הודעה כאמור יישמר בידי מוסד התכנון.

(ב) לא אותרו בעלי המקרקעין שבמתחם האיחוד והחלוקה, כולם או חלקם, תפרסם הוועדה המקומית, על חשבון מגיש התכנית, הודעה בעיתון לפי הוראות סעיף 10א לחוק, שיפורטו בה שמות כל הבעלים שלא אותרו.

(ג) בעל מקרקעין שקיבל הודעה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי להשיב לוועדה המקומית לפי טופס 4 שבתוספת בתוך שלושים ימים מיום קבלת ההודעה, האם הוא מסכים לתכנית; לא השיב בעל המקרקעין לוועדה המקומית בתוך פרק הזמן האמור, יראו אותו כאילו אינו מסכים לתכנית; הודעת בעל מקרקעין על אי-הסכמתו לתכנית אינה מהווה הגשת התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק.

(ד) אין באמור בתקנה זו כדי לגרוע מחובת פרסום תכנית לפי סעיף 89 לחוק.

11. איסור מתן היתר בטרם אישורה של תכנית לצורכי רישום (א) לאחר תחילתה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, לא יינתן היתר בנייה במתחם האיחוד והחלוקה, אלא לאחר שאושרה על ידי הוועדה המקומית תכנית לצורכי רישום לכל מתחם האיחוד והחלוקה; אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתכנית מתן היתר בנייה, בקיום תנאים נוספים.

12. העברת מסמכים לרשם המקרקעין (א) לצורך רישום חלוקה חדשה, יעביר יושב ראש הוועדה המקומית לרשם המקרקעין, את המסמכים האלה:

(1) בקשה לרישום החלוקה החדשה החתומה בידי יושב ראש הוועדה המקומית;

(2) סדר פעולות האיחוד והחלוקה, הכולל את פירוט הפעולות על פי סדרן בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (6), וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, במידת הצורך;

(3) הוראות ותשריטת התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, ובכלל זה הוראות בדבר רישום זיקות הנאה ושעבודים אחרים, הנושאים חותמת בדבר אישורם על ידי מוסד התכנון;

(4) העתק טבלת ההקצאה או טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, לפי העניין, הנושא חותמת של מוסד התכנון בדבר אישורה;

(5) תכנית לצורכי רישום הכוללת את מתחם האיחוד וחלוקה, ומאושרת בידי יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה;

(6) תכנית לצורכי רישום הכוללת את מתחם האיחוד והחלוקה, ומאושרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות.

(ב) את התכניות לצורכי רישום המנויות בתקנת משנה (א)5 ו־6 ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.

13. (א) הוראות בדבר ייחוד שעבוד על המגרשים הנוצרים מכוחה של התכנית בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק, ייערכו על פי סדר עוקב של מספרי החלקות והגושים לכל חלקה בנפרד; היו על חלקה אחת כמה שעבודים – יירשמו לפי סדר רישומם במרשם.

(ב) הוראה בדבר רישום שעבוד תכלול את מספר השטר שלפיו נרשם, מועד רישומו, המוטב של השעבוד, פרטי המתחייב בתנאי השעבוד, מספר החלקה הארעית אשר לגביה ייחוד השעבוד לפי התכנית לצורכי רישום כאמור בתקנה 12(א)6, או מספר המגרש לפי טבלאות ההקצאה והאיוון הכלולות בתכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, אשר לגביו ייחוד השעבוד.

(ג) הוקצו לבעליה של חלקה אחת כמה מגרשים בחלוקה החדשה, והיה רשום שעבוד על אותה חלקה – יירשם השעבוד, ככל שהדבר ניתן, רק לגבי המגרש שעליו הוא חל.

14. הוקצו מגרשים לפי טבלת הקצאה ואיוון כאמור בתקנה 4 או לפי טבלת הקצאה כאמור בתקנה 5, וקודם לרישום החלוקה החדשה הועברה לאחר הבעלות בחלקה, כולה או חלקה, ונרשמה בפנקסי המקרקעין, יבוא הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין במקום הבעלים הרשום בטבלאות האמורות, והחלוקה החדשה תירשם בהתאם, וכפי שיורה רשם המקרקעין.

15. (א) נקבעה בתכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, הוראה לפי סעיף 69(12) לחוק, תקבע הוועדה המקומית את הוצאות עריכת התכנית; הוצאות עריכת התכנית ייקבעו לפי סכומי ההוצאות ששולמו בפועל, בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לסעיף 265א לחוק, מיום ששולמו עד למועד שבו קבעה הוועדה את ההוצאות כאמור (בתקנה זו – הוצאות התכנית).

(ב) הוועדה המקומית תחלק את הוצאות התכנית בין כל בעלי המקרקעין שבמתחם האיחוד והחלוקה, לפי שווים היחסי של מגרשיהם ביחס לשווי הכולל של התכנית, כמפורט בטבלת ההקצאה או בטבלת ההקצאה והאיוון, לפי העניין (בתקנה זו – תשלומי הבעלים).

(ג) ממועד קביעת הוצאות התכנית ועד למועד רישום החלוקה החדשה, ישאו תשלומי הבעלים בהפרשי הצמדה בהתאם לסעיף 265א לחוק, ומיום רישום החלוקה החדשה ועד לתשלומם בפועל, ישאו תשלומי הבעלים בתשלומי פיגורים בהתאם לסעיף האמור.

(ד) הוועדה המקומית תודיע בדואר רשום לכל אחד מבעלי המקרקעין שבמתחם האיחוד והחלוקה, את שיעור תשלומי הבעלים המוטל עליו כאמור בתקנת משנה (ב), וכי התשלום האמור נושא הפרשי הצמדה ותשלומי פיגורים כאמור בתקנת משנה (ג).

16. בטלות – ביטול

(1) תקנות בניין ערים (מחוז ירושלים) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים), התשי"ט-1958⁵;

(2) תקנות בניין ערים (מחוז תל אביב) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים), התשי"ט-1959⁶;

⁵ ק"ת התשי"ט, עמ' 512.

⁶ ק"ת התשי"ט, עמ' 516.

- (3) תקנות בניין ערים (מחוז חיפה) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים),
התשי"ט-1959⁷;
- (4) תקנות בניין ערים (מחוז הצפון) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים),
התשי"ט-1958⁸;
- (5) תקנות בניין ערים (מחוז המרכז) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים),
התשי"ט-1958⁹;
- (6) תקנות בניין ערים (מחוז הדרום) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים),
התשי"ט-1959¹⁰.

17. תחילתן של תקנות אלה 60 ימים מיום פרסומן (להלן – יום התחילה). תחילה
18. (א) תקנות אלה יחולו על תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, אשר הוחלט
לתחילה וסייג
לתחילה
על הפקדתה ביום התחילה או לאחריו.
- (ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), הוראות תקנות 12 עד 15 יחולו לגבי פעולות
לפי תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, אשר הוחלט על הפקדתה לפני יום
התחילה, אם ביום התחילה טרם נרשמה בפנקסי המקרקעין החלוקה החדשה לפי
אותה תכנית.
- (ג) תקנות אלה לא יחולו על –
- (1) שטח הכלול בתכנית שאינו כלול במתחם איחוד וחלוקה;
- (2) תכנית הקובעת הוראות לעריכתן של טבלאות הקצאה ואיזון כאמור בתקנות
4 או 5, במסגרת תכנית אחרת.

⁷ ק"ת התשי"ט, עמ' 1451.

⁸ ק"ת התשי"ט, עמ' 516.

⁹ ק"ת התשי"ט, עמ' 541.

¹⁰ ק"ת התשי"ט, עמ' 735.

טופס 2 עמ' 1
(תקנה 5)

טבלת הקצאה

לתכנית מס' לתכנית מס'

פרטי החלקות הקיימות										
החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכולל	שטח החלקה החדשה	מס' זרות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם הזוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	חלקה/ מגרש	גוש	מס' סידורי
										סך הכול

* במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.

טופס 2 עמ' 2
(תקנה 5)

טבלת הקצאה

לתכנית מס'

פרטי המגורשים המוקצים																
מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה		שם הבעלים	שם החוכר	שם הבעלים	זכויות אחרות בחלקה	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	מספר יחיד***	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
			מס' חלקה	ארעי/סופי *												

* ימולא בידי המורדר/רשם המקרקעין.
 ** הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, וראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
 *** ימולא לפי העניין.

לכבוד

תאריך

.....

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה מס'

ביום החליט מוסד התכנון על הפקדת התכנית שבנדון. המקרקעין שבבעלותך, המפורטים להלן, מצויים בתחום התכנית האמורה.

.....
גוש	חלקה	שטח	חלק בבעלות

בהתאם לתקנה 10א) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, עליך לשלוח הודעה על פי טופס 4 המצ"ב, בחזרה למוסד התכנון, בתוך 30 ימים אם לא תקבל הודעתך במועד יראו זאת כאילו אינך מסכים לתכנית. אין לראות בהודעה זו התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המעוניין להתנגד לתכנית יגיש את התנגדותו בהתאם להוראות סעיפים 100 עד 103א לחוק האמור.

בכבוד רב,

.....
יושב ראש מוסד התכנון

מצ"ב טופס 4 למילוי על ידך והחזרה למוסד התכנון.

טופס 4

לכבוד

תאריך

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה מס'

אני הבעלים של המקרקעין:

.....
גוש	חלקה	שטח	חלק בבעלות

בהתאם לתקנה 10ג) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, אני מודיעכם כי אני מסכים/לא מסכים* לאישור התכנית שבנדון, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין האמורים לעיל.

אין לראות בהודעה זו התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המעוניין להתנגד לתכנית יגיש את התנגדותו בהתאם להוראות סעיפים 100 עד 103א לחוק האמור.

בכבוד רב,

.....
חתימת הבעלים

* מחק את המיותר

ח' באדר התשס"ט (4 במרס 2009)

מאיר שטרית
שר הפנים

(חמ 3-3545)

צו כביש ארצי לישראל (החלת החוק על מקרקעין מסוימים). התשס"ט-2009

בתוקף סמכותנו לפי סעיף 2(ב) לחוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994' (להלן – החוק), אנו מצווים לאמור:

1. החלת החוק על מקרקעין מסוימים על המקרקעין המפורטים להלן, אשר כלולים בתכנית תמ"א/31/א/1/1 (להלן – התכנית). שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום ד' בשבט התשס"ט (29 בינואר 2009) בילקוט 5908 עמ' 2052, יחולו הוראות החוק;

גוש 11350 חלקי חלקות 11, 15, 17 (החלקים הכלולים בתחומי התכנית);

תשריט נלווה לצו זה יעמוד לעיון הציבור במשרדי חברת כביש חוצה ישראל בע"מ, רח' יגאל אלון 65, תל אביב; במקרה של אי-התאמה בין הפירוט שלעיל לבין התשריט הנלווה יגבר המסומן בתשריט.

י"ג באדר התשס"ט (9 במרס 2009)

(חמ 3768-3)

רוני בר-און
שר האוצר

שׂאול מופז
שר התחבורה והבטיחות בדרכים

¹ ס"ח התשנ"ה, עמ' 38.

תיקון טעויות

בתקנות העמותות (גמול ליושב ראש ועד, לחבר ועד ולחבר ועדת ביקורת בעמותה). התשס"ט-2009, שפורסמו בקובץ התקנות 6757, התשס"ט, עמ' 538 –

- (1) בתקנה 5(ג), במקום "רשאית החברה לשלם" צריך להיות "רשאית העמותה לשלם";
- (2) בתקנה 6(א)4), במקום "חבר הוועד או על ידי יושב ראש הוועד" צריך להיות "חבר הוועד או יושב ראש הוועד";
- (3) בתקנה 7(ב), במקום "יועגל לשקל השלם החדש" צריך להיות "יעוגל לשקל החדש השלם".

(חמ 3814-3)