

השתלמות עומק (3 מפגשים) מינהל מקרקעי ישראל**מפגש מס' 3 – יום ג 5/2/2013**עסקאות בקרקע למגורים

מרצה – מיכאל דהן – משפטן – נייד 0506218055

כתובת מייל - michaeldahan58@gmail.comתיאור ההשתלמות במפגש מס' 3הרחבה למגורים

בהשתלמות זו נלמד ביחס להכנת תב"ע למגורים בתוך משבצות היישובים, התמודדות עם מצב בו ליישוב אין יכולת לתכנן את מתחם ההרחבה בתוך שטח המשבצת מסיבות כגון – טופוגרפיות, צפיפות הבינוי בתוך היישוב וכו", החלפת שטחים לצורך פתרון בעיה זו, מיצוי מקסימאלי של פוטנציאל מתחם ההרחבה, תכנון תשתיות פיתוח במתחם ההרחבה תוך ניצול תשתיות קיימות ביישוב. לרבות שדרוג תשתיות קיימות, סכום הוצאות הפיתוח עם ואו בלי בדיקת המינהל, שומות פרטניות של השמאי הממשלתי ואו שמאי מאגר המינהל, שיעור התשלום לדמי חכירה מהוונים בגין הקצאת המגרשים, בנייה מרוכזת, יתרונותיה ואופן הטיפול בה, רשימת המסמכים הנדרשים על מנת לקדם אישור העסקות במתחם ההרחבה וכן הוראות כלליות ביחס להרחבה, כגון העברת זכויות לצד ג, והמועד בו ניתן לאפשר העברת זכויות וכן חריגים בעניין זה.

הקצאה למשק עזר

בהקצאה למשק עזר נלמד, מה ההגדרה של משק עזר, על איזה אוכלוסיה חלה ההחלטה בנוגע למשק עזר, מה יהיה גודל המגרש בהקצאה למשק עזר, מתן האפשרות למחזיק במשק עזר להמשיך להחזיק במשק עזר ללא שינוי ובלא להוון את משק העזר, שומות ערכי הקרקע ביחס למשק עזר תשלומי דמי חכירה מהוונים למינהל בגין ההקצאה למשק עזר, תוספת בנייה ליחידה המקורית, אפשרות לשינוי ייעוד, ומימוש שינוי הייעוד במשק העזר. המסמכים הנדרשים לשם ההקצאה למשק עזר, הוראות כלליות, כגון – העברת זכויות במשק עזר לא מהוון, תשלום דמי הסכמה למינהל.

הקצאה למגרש מבונה

בהקצאה למגרש מבונה (מגרש מקצועי) נלמד למי ניתן להקצאת מגרש מבונה מה הוא גודל המגרש, אפשרות להקצאת מגרשים גדולים של עד 1- דונם במקרים חריגים, השומה שמשמשת בסיס לתשלום למינהל, שיעור תשלום דמי חכירה מהוונים למינהל בגין ההקצאה למגרש מבונה, מסמכים נדרשים להקצאה.

הרצאה – יישום

החלטת מועצה - 1271 -

הרחבות למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שתופי, מושב שתופי, קיבוץ ואו אגודה שתופית חקלאית.

- תכנון המגרשים וגודלם.
- מספר המגרשים.
- אחריות בגין פיתוח.
- סכום הוצאות פיתוח ללא בדיקת המינהל.
- שדרוג תשתיות קיימות.
- הליכי הקצאת המגרשים.
- דמי חכירה למינהל ותקופת החכירה.
- בנייה מרוכזת – ושיעורה.
- מסמכים נדרשים למימוש הקצאת מגרשים במתחם ההרחבה.
- הוראות כלליות.

החלטת מועצה 1269 -

הקצאה למשק עזר

* הגדרת משק עזר

- על מי חלה ההחלטה.
- גודל המגרש.
- אפשרות להמשך החזקה בזכויות למשק עזר ללא שינוי (לא מהוון).
- תשלום למינהל בגין החכרה בחוזה מהוון עד לשטח של 5 דונם.
- תוספת בנייה ליחידה המקורית בהקצאות שבוצעו החל מתאריך 20/11/90.
- תוספת בנייה ליחידה המקורית בהקצאות שבוצעו לפני 20/11/90.
- מימוש שינוי יעוד.
- מסמכים נדרשים למימוש ההקצאה למשק עזר.

הקצאת מגרש מבונה (מקצועי)

- למי ניתן להקצות/להחכיר מגרש מבונה.
- גודל מגרש.
- תשלום למינהל.
- העברת זכויות.
- מסמכים נדרשים.