מתחם CARAHÁ · גרמאדו · ריו גרנדה דו סול

הסיווג התכנוני של ארבע חלקות רשומות רצופות שקו התחום העירוני של גרמאדו חוצה אותן

חלקות רשומות 30,219, 30,220, 30,221 ו־33,231 · לשכת רישום המקרקעין של מחוז השיפוט גרמאדו (Registro de Imóveis da Comarca de Gramado)
מסמך שהוכן לצורך בדיקת נאותות · Burano Participações Ltda · ספטמבר 2026

תקציר מובנה

רקע בגרמאדו נרשם אחד ממחירי המטר הרבוע הגבוהים ביותר בפנים ברזיל, והעירייה מקיימת חקיקת תכנון מגבילה. מלאי הקרקע העירוני שבו מותר שימוש תעשייתי הוא שריד של מחזור כלכלי קודם, והוא אינו מורחב. מסמך זה מנתח את הסיווג התכנוני של מתחם בן ארבע חלקות רשומות רצופות באזור Carahá.

שיטה נבחנו נסחי הרישום המלאים של ארבע החלקות, הצהרות עירוניות 100 עד 103 משנת 2026, נספח XI לחוק משלים 17/2022 והבסיס הקרטוגרפי של הגאופורטל העירוני. הפרמטרים של כל אזור הוצלבו עם החקיקה הפדרלית בדבר חלוקת קרקע ועם המרשם הכפרי של INCRA (המכון הלאומי להתיישבות ולרפורמה חקלאית).

ממצאים שטחן הכולל של ארבע החלקות הוא 17.6649 הקטאר, והן מסווגות בו־זמנית באזורים 7.1 (תעשייתי) ו־9.4 (כפרי), משום שהתחום העירוני חוצה את המתחם. ההערכה היא 6 הקטאר באזור עירוני תעשייתי ו־12 הקטאר באזור כפרי. רח"ב שונה פי 25 בין האזורים (1.0 לעומת 0.04), והמגרש המינימלי — פי 6 (5,000 מ"ר לעומת 30,000 מ"ר). חלים AIAP (אזור בעל עניין סביבתי ונופי) ו־APP (אזור שימור קבוע); אין זכות קדימה, אזור סיכון, שטח שאינו ניתן לבנייה, אזור בעל עניין חברתי או שימור תרבותי.

מסקנות פוטנציאל הבנייה מתרכז בחלק העירוני. לחלק הכפרי צפיפות חוקית שיורית ותפקיד של סביבה עוטפת, והוא החלק היחיד שבו מותר אירוח לטווח קצר. פיצול לאורך קו התחום העירוני הוא הפעולה בעלת ההשפעה הרבה ביותר על ניצול הקרקע ועל משטר הרכישה בידי הון זר.

1 זיהוי הנכס

המתחם נמצא באזור המכונה Carahá, בעיריית גרמאדו, ריו גרנדה דו סול. חלקות 30,219, 30,220 ו־30,221 מקורן בשטר נוטריוני של חלוקה ופירוק שיתוף שנערך ב־11 באפריל 2014, והרישום הקודם שלהן הוא בחלקה 30,057. חלקה 33,231 מקורה בבקשה לתיקון שטח ולפיצול משנת 2017, והרישום הקודם שלה הוא בחלקה 33,229.

טבלה 1 · הרכב המתחם

חלקה	מקור	שטח (הקטאר)	FMP (הקטאר)
30,219	חלוקה משנת 2014 · חלקה 30,057	4.2683	3.00
30,221	חלוקה משנת 2014 · חלקה 30,057	4.2683	3.00
30,220	חלוקה משנת 2014 · חלקה 30,057	4.2683	3.00
33,231	תיקון שטח ופיצול משנת 2017 · חלקה 33,229	4.8600	2.00
סה״כ		17.6649	

FMP: יחידת החלוקה המינימלית (fração mínima de parcelamento) כפי שהיא מופיעה במרשם הכפרי של כל חלקה.

2 חציית המתחם בידי התחום העירוני

ההצהרות העירוניות מאשרות כי הנכסים נמצאים ב״אזור עירוני וכפרי״ (Zona URBANA E RURAL). הבסיס הקרטוגרפי של הגאופורטל העירוני מאשר שקו התחום העירוני חוצה את המתחם, ועובדה זו מסבירה את הסיווג הכפול. כל חלק כפוף למשטר של האזור שבו הוא נמצא.

החלוקה המוערכת היא כ־6 הקטאר באזור עירוני וכ־12 הקטאר באזור כפרי. המדידה המדויקת תלויה במדידה גאודטית עם הטלת הקו הרשמי, המתבצעת כעת. יש להתייחס למספרים שבמסמך זה כהערכה עד להשלמת המדידה.

3 הפרמטרים של כל אזור

טבלה 2 · משטר התכנון הנדרש

פרמטר	7.1 — תעשייתי	9.4 — כפרי
מגרש מינימלי	5,000 מ״ר	30,000 מ״ר
תכסית	50%	2% עד 3%
רח״ב (יחס שטח בנוי)	1.0	0.02 עד 0.04
מספר קומות	3	2
קו בניין קדמי	10 מ'	20 מ'
קווי בניין צדדיים	10 מ'	10 מ'
קו בניין אחורי	10 מ'	25 מ'
מקדם מלונאי	לא נקבע	5,000 (עד 35 UH)

מקור: נספח XI לחוק משלים 17/2022. UH: יחידות אירוח (unidades habitacionais).

3.1 · שימושים מותרים

באזור 7.1 מותרים מסחר קמעונאי וסיטונאי, תעשייה I ו־II, מחסנים גדולים, חברות להובלת מטענים, בתי מלאכה, משרדים, שירותים רפואיים, מוסדות חינוך, מתקני תרבות ופנאי, מסעדות, חניונים, תחנות דלק ומתן שירותים. שימוש למגורים מותר, תוך **איסור מפורש על חלוקת קרקע לצורך שכונת מגורים**.

באזור 9.4 מותרים מבני מגורים, משרדים עד 100 מ״ר, אירוח לטווח קצר, מסעדות עד 250 מ״ר, תעשייה I עד 500 מ״ר, מתן שירותים עד 100 מ״ר ופעילויות שהן כפריות בעיקרן. המקדם המלונאי הוא 5,000, ומוגבל ל־35 יחידות אירוח.

4 משטר החלוקה

החלק שבתוך התחום העירוני כפוף לחוק 6,766/1979, עם מגרש מינימלי של 5,000 מ״ר וחזית מינימלית של 100 מ', כפי שנקבעו בנספח XI. החלק הכפרי כפוף ליחידת החלוקה המינימלית של המרשם הכפרי, בין 2.00 ל־3.00 הקטאר בהתאם לחלקה.

מן ההבדל עולה שאותו שטח מתיר פי ארבעה עד שישה יותר יחידות במשטר העירוני. עבור 6 ההקטאר המוערכים באזור 7.1, הקיבולת ברוטו היא עד שנים־עשר מגרשים של 5,000 מ״ר. המספר בפועל יהיה תלוי במערך הדרכים של תוכנית החלוקה, ברצועות השימור וביישום החזית המינימלית על צורה לא סדירה; ההערכה המקדמית היא בין שמונה לעשרה.

5 מגבלות סביבתיות

טבלה 3 · אזורים מיוחדים ואזורי התערבות

אזור מיוחד	חל	אסמכתה ב־PDDI
אזורי שימור תרבותי — APC	לא	נספח V · סעיפים 90 עד 93
אזורי זכות קדימה — ADP	לא	נספח VI · סעיפים 122 ו־123
אזורים בעלי עניין סביבתי ונופי	**כן**	נספח VII · סעיפים 124 עד 129
שטחים שאינם ניתנים לבנייה — ANE	לא	נספח VII · סעיפים 138 עד 141
אזורים בעלי עניין חברתי — AIS	לא	נספח VIII · סעיפים 94 עד 103
אזורי שימור קבוע — APP	**כן**	נספח IX · סעיפים 158 עד 162
אזורי סיכון ותזוזת מסה	לא	נספח X · סעיפים 114 עד 119

מקור: הצהרות עירוניות 100 עד 103/2026, השדה ״אזורים מיוחדים ואזורי התערבות״.

ה־APP החל אינו מכסה את השטחים במלואם. הוא תואם את רצועות ההגנה הקבועות בחוק סביב המעיינות הקיימים בנכס, שמספרם קטן, לפי סעיפים 158 עד 162 ל־PDDI (תוכנית המתאר לפיתוח משולב) ולפי קוד היערות. זוהי מגבלה תכנונית של הפרויקט, ללא השפעה מונעת על ניצול המתחם.

יש לציין את **היעדר זכות הקדימה** על ארבעת הנכסים. לעירייה אין עדיפות ברכישה, דבר השומר על חופש המשא ומתן בין הצדדים ומייתר שלב של הודעה מוקדמת.

הרישום הסביבתי הכפרי (CAR) נרשם כהערה בחלקות 30,220 ו־33,231, ברישומים AV.6-30.220 ו־AV.1-33.231, שניהם משנת 2026.

6 גישה וזיקות הנאה

חלקה 30,219 גובלת בדרך העירונית Carahá (Estrada Municipal do Carahá), דרך סלולה, לאורך 201.70 מ', והיא מהווה את הגישה של המתחם לדרך הציבורית. רישום R.1-30.219 מקים זיקת הנאה למעבר שבה חלקה 30,219 היא המקרקעין הכפופים וחלקות 30,220 ו־30,221 הן המקרקעין הזכאים, על רצועה ברוחב 6.00 מ' ובשטח 450.00 מ״ר. כמו כן רשומה זיקת הנאה בין חלקות 30,220 ו־30,221, על שטח של 745.00 מ״ר.



איור 1 · חזית חלקה 30,219 לדרך העירונית Carahá. דרך סלולה, עם רשת חשמל. צילום מספטמבר 2026.

משום שהן רשומות, זיקות ההנאה מהוות זכות קניינית הניתנת לאכיפה כלפי צדדים שלישיים, ואינן מחייבות משא ומתן מחדש במקרה של מכירה מפוצלת. חלקה 33,231 גובלת ב־30,219 ומגיעה לדרך דרכה, תחת אותו בעלים; במכירה נפרדת של שתי החלקות יהיה צורך להקים זיקת הנאה למעבר לטובתה.

7 רכישה בידי הון זר

חוק 5,709/1971 וצו 74,965/1974 מתנים את רכישת המקרקעין הכפריים בידי אדם זר תושב המדינה ובידי תאגיד זר המורשה לפעול בברזיל. באפריל 2026 חזר בית המשפט העליון הפדרלי (Supremo Tribunal Federal) ואישר את חוקתיות ההשוואה של חברות ברזילאיות בשליטה זרה לחברות זרות לעניין זה.

שתי נסיבות של המתחם רלוונטיות. ראשית, סיווג חלק מהנכס כעירוני — גורם מכריע לתחולת אותה חקיקה, החלה על מקרקעין כפריים. שנית, הבעלות בידי תאגיד ברזילאי, המאפשרת השתתפות זרה במיעוט ללא שינוי בשליטה הלאומית.

8 מסקנות

הסיווג הכפול של המתחם אינו נובע מאי־בהירות נורמטיבית, אלא ממיקומו הגאוגרפי של הנכס ביחס לתחום העירוני. מבחינת הניצול, נוצר מכך נכס בעל מבנה אסימטרי: ליבה שבה מותרת צפיפות גבוהה וסביבה עוטפת בעלת צפיפות שיורית, תחת בעלות אחת.

הפיצול לאורך קו התחום הוא הפעולה בעלת ההשפעה הרבה ביותר. הוא ייצור חלקות רשומות נפרדות לחלק העירוני, יכפיף אותו במלואו למשטר חוק 6,766 ויסיר את הדיון בשאלת חוק 5,709/1971.

המדידה הגאודטית המתבצעת כעת תהפוך את הערכות השטח לפי אזור המוצגות במסמך זה למדידה מאושרת.

מקורות

1. גרמאדו (RS). חוק משלים (Lei Complementar) מס' 17 משנת 2022. מכונן את תוכנית המתאר לפיתוח משולב — PDDI (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado) של עיריית גרמאדו.
2. גרמאדו (RS). Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Parcerias Estratégicas (אגף התכנון, הבינוי העירוני והשותפויות האסטרטגיות). הצהרות עירוניות (Declarações Municipais) מס' 100, 101, 102 ו־103 מיום 8 בספטמבר 2026.
3. גרמאדו (RS). חוק משלים מס' 10 מיום 19 בדצמבר 2025. בדבר הסגנון האדריכלי של העירייה.
4. גרמאדו (RS). חוק משלים מס' 1 משנת 2018. קוד התקנות העירוניות (Código de Posturas), בנוסח מאוחד מיום 20 בדצמבר 2019.
5. ברזיל. חוק מס' 6,766 מיום 19 בדצמבר 1979. בדבר חלוקת קרקע עירונית.
6. ברזיל. חוק מס' 5,709 מיום 7 באוקטובר 1971. מסדיר רכישת מקרקעין כפריים בידי זר תושב המדינה או בידי תאגיד זר המורשה לפעול בברזיל.
7. ברזיל. חוק מס' 12,651 מיום 25 במאי 2012. קוד היערות (Código Florestal).

8. ברזיל. חוק מס' 5,868 מיום 12 בדצמבר 1972. מכונן את המערכת הלאומית למרשם כפרי (Sistema Nacional de Cadastro Rural).

מסמך זה הוא לידיעה בלבד ואינו מהווה חוות דעת משפטית, דוח שמאות או תכנון הנדסי. הערכות השטח לפי אזור הן מקדמיות ותלויות במדידה גאודטית. מומלץ שאנשי מקצוע מוסמכים בתחומים הרלוונטיים יבחנו את הנושא.