Shimon Barazani
Deputy General Manager Cadaster

שמעון ברזני
סמנכ"ל קדסטר

הכנת ואישור תצ"ר במסגרת תכנון סטטוטורי

1. מבוא

המרכז למיפוי ישראל הוא יחידת סמך ממשלתית עצמאית שכפופה לשר הבינוי והשיכון שמשמשת רגולטור של מקצוע המדידות ומנהלת את בסיס הנתונים הקדסטרי הלאומי שמכיל את נתוני הגושים והחלקות שבתחום מדינת ישראל . שכבת הגושים והחלקות בישראל, המכונה גם שכבת הקדסטר, היא שכבה באיכות משתנה שחלקה מדויק יותר וחלקה מדויק פחות. נקודות גבול של חלקות מסווגות לסיווגים מיטביים ולסיווג לא מיטבי. סיווג מיטבי משמעותו שניתן להשתמש בערכים הקואורדינטיביים של נקודה לצורך הגדרת גבולות חלקה, וסיווג לא מיטבי שמשמעותו שלא ניתן להשתמש בערכים הקואורדינטיביים של נקודה להגדרת גבולות חלקה. במצב בו סיווג נקודה אינו מיטבי ונדרש להגדיר את גבולות החלקה באופן מיטבי, יש לבצע פעולות טיוב במסגרת תהליך שנקרא שיחזור גבולות. תהליך שיחזור גבולות הוא תהליך בו מגדירים ערכים קואורדינטיביים מיטביים ברשת ישראל התקפה נקודות גבול של חלקות באמצעות מדידות וחישוב ותיאום נתוני מדידה שבוצעו בעבר, בזמן יצירת החלקות. מורכבות תהליך שיחזור גבולות נובעת מזה שחלק גדול מנתוני שכבת הקדסטר בישראל נקבעו במהלך 90 שנים ולאורך הזמן השתנו : ההיטל הגיאודטי, רשתות הבקרה, שיטות המדידה ודיוקיהם.

תהליך שיחזור גבולות הוא תהליך מורכב, בו נדרש מודד לבחון את החומרים הרלבנטיים לתהליך שיחזור גבולות, לחשב אותם, לאתר בשטח נקודות אותנטיות ולמדוד אותן , לבצע התמרת קואורדינטות של נקודות גבול מרשת מקור לרשת ישראל התקפה ולתאם את כל נתוני החלקה, לרבות מידותיה ושטחה. מתאפשר למודד להגיש לביקורת ואישור מפ"י תהליך שיחזור גבולות באמצעות הגשת מפות ייעודית שנקראת תשריט לתיעוד גבולות- תת"ג.

תהליכי תכנון סטטוטורי- הכנת תכנית מפורטת (בניין עיר) , יוצרים מגרשים חדשים דבר המצריך ליצור חלקות קניין בהתאמה. הדבר מתבצע באמצעות הכנת והגשת תכנית לצרכי רישום לביקורת ואישור המרכז למיפוי ישראל. בסיום תהליך ביקורת ואישור תצ"ר או תת"ג, המפות נשמרות ומונגשות לציבור באמצעות מערכות המידע. כמו כן, מתבצע עדכון לשכבת הקדסטר בהתאם לתהליך. בתשריט לתיעוד גבולות נעשה טיוב של גבולות חלקות רשומות, ובתכניות לצורכי רישום מחליפים את נתוני החלקות המתבטלות בנתוני החלקות החדשות הארעיות שנוצרות במסגרת תצ"ר, אשר יהפכו לחלקות סופיות לאחר רישום הפרצלציה בטאבו. כתוצאה מתהליכים אלו גבולות חלקות עוברים טיוב לאורך ציר הזמן.

2. מצב קיים של תהליכי תכנון, רישוי ורישום זכויות קניין

תכנון סטטוטורי עוסק בתכנון תאי שטח במטרה לספק לאזרחים מענה לתחום השיכון, התעשייה, התחבורה והפנאי באמצעות חלוקה חדשה של שטחים -מגרשים למגורים, למסחר, תעשייה, מבני ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים. גושים וחלקות קיימים (רשומים בפנקסי המקרקעין) מהווים תשתית לתכנון סטטוטורי, והזכויות בהם משפיעות על הזכויות בחלוקה החדשה. במסגרת הכנת תכנית תכנונית שכוללת חלוקה חדשה מודד נדרש לספק מפת מדידה על רקע גושים וחלקות. מפה זו אינה חייבת לעבור בקרה ואישור של המרכז למיפוי ישראל. עם אישור התכנית אשר כוללת איחוד וחלוקה ולקראת מתן היתרי בניה יש להכין תכנית לצורכי רישום . בהתאם לסעיף 11 בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, תנאי למתן היתר במתחם איחוד וחלוקה היא תצ"ר שאושרה על ידי יו"ר ועדת התכנון כתואמת תכנית בטרם אישורה על ידי המרכז למיפוי ישראל. גבולות החלקות שלא בוקרו ואושרו על ידי מפ"י עלולים לגרום לשגיאות בגבול התכנית התכנונית, שטחי מגרשים וגבולותיהם והזכויות הנגזרות מהם. בלא מעט מקרים נמצאו בתכניות שאושרו על ידי יו"ר ועדת התכנון שגיאות

בשטחי המגרשים וגבולותיהם בעת הכנת התצ"ר. דבר זה הצריך תיקון תכנית . תהליך תיקון תכנית הנו תהליך ארוך ומורכב ולוקח חודשים רבים לרבות הכנת תכנית חדשה מתקנת.

התהליך הקיים היום מעבר להיותו בעל פוטנציאל גדול לשגיאות , הוא תהליך טורי וארוך ובמקרים רבים מהווה חסם למתן היתרי בניה. סעיף 125 לחוק התכנון והבניה קובע מועדים להכנת, אישור ורישום תצ"ר בזה הנוסח:

רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על פי תכנית (תיקון מס' 48) תשנ"ט-1999

125. (א) בתוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של החלוקה החדשה, יגיש יושב ראש הועדה המקומית, שבתחומה אושרה תכנית החלוקה החדשה, למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות (בסעיף זה - המנהל), תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית של החלוקה החדשה שאושרה; בתוך חודשיים מהיום שהועברה התכנית למנהל, יאשרה ככשרה לרישום בהתאם לפקודת המדידות וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אם מצא כי התכנית ראויה לרישום כאמור.

(ב) בתוך שמונה חודשים מהיום שאושרה תכנית ככשרה לרישום לפי סעיף קטן (א), יעביר יושב ראש הועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התכנית, וכן את העתק התכנית לחלוקה החדשה שאושרה על תשריטיה, כשהוא חתום על ידיו, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התכנית והעתק התכנית כאמור.

במקרה האופטימלי בו החוק מיושם כלשונו פרק הזמן להגשת תצ"ר לביקורת במרכז למיפוי ישראל מיום אישור התכנית עומד על 8 חודשים וככל שהתצ"ר נערכת ומוגשת באיכות הנדרשת היא תאושר תוך חודשיים מיום קבלתה. דהיינו תוך 10 חודשים לכל הפחות מיום אישור התכנית. הפרקטיקה מראה שבפועל התהליכים ארוכים יותר וכל התהליך אורך בממוצע כשנתיים עד לאישור התצ"ר במרכז למיפוי ישראל. הסיבות לכך רבות וביניהם ניתן למנות את הזמן שלוקח להתקשר עם מודדים שיכינו את התצ"ר, החזרות תצ"ר לתיקונים, משך זמן ביקורת תצ"ר ועוד. כיום, רק לאחר אישור התצ"ר, מתחילים להכין תיק רישום מקרקעין לצורך הגשה לרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין (להלן: "טאבו") . גם שלב זה בהתאם ללשון החוק הליך שאמור לקחת 10 חודשים נוספים . גם זה לרוב אינו מתקיים עקב שינויים במצב המקרקעין (עסקאות, שינויי בעלויות, צוואות וירושות ועוד) ולרוב נדרשת פעולות חקר ועדכון חדש לנסחים ולטבלאות המקוריות של התכנית. בפועל, במרבית המקרים מוגשות תוכניות לצרכי רישום לרישום בטאבו אחרי המועד הקבוע בסעיף 125 לחוק התו"ב ולעיתים אף שנים לאחר מכן.

כשנתיים מיום אישור תכנית



3. <u>ההשלכות של התהליך הקיים והשפעותיו על המשק</u>

לתהליך הטורי הקיים היום ישנן השפעות שליליות במגוון היבטים ובכללן ניתן לציין את העיקריות שבהן:

א. **תיקון תכנון בעקבות שגיאות בשיחזור גבולות**- הערכה היא שבכחמישה אחוזים מהתכניות קיימת שגיאה בקביעת גבולות החלקות באופן שבמקרה הטוב אינו מאפשר רישום זכויות קניין ואף מצריך הכנת תכנית מתקנת. השגיאות יכולות לבוא לידי ביטוי באי התאמות בשטחים ובגבולות.

ב. **עיכובים במתן היתרי בניה**- הערכה היא שתהליך הכנת התצ"ר ואישורה עשוי לעכב את מתן היתרי הבניה בכשנתיים.

ג. **חוסר יכולת של המדינה לשווק חלקות רשומות אלא מגרשים בלבד**- רשות מקרקעי ישראל שהנה הגוף שמנהל את קרקעות המדינה נדרשת במצב זה לנהל את העסקאות ולהיות מעורבת בתהליכי התכנון עד למועד רישום הזכויות על שם המשתכנים. דבר זה מצריך תשומות עובדים יקרות ויוצר עומס בירוקרטי. שיווק חלקות רשומות בתאימות למגרשים בתכנית יצמצם את החיכוך בין רשות מקרקעי ישראל לאזרחים ויאפשר העברת המקרקעין במכר.

ד. **חוסר יכולת לרשום זכויות משתכנים בלשכות רישום מקרקעין, סיבוך תהליך הרישום ועלויות נוספות**- ככל שרישום הזכויות במקרקעין נעשה בתקופה מאוחרת ממועד אישור התכנית כך גדל הסיכוי לעסקאות במקרקעין בין גורמים שונים. ככל שישנן יותר עסקאות יש סיבוכיות גדולה יותר של תהליך הרישום עקב שרשור עסקאות. כך, יש פער גדול יותר בין הזכויות הקנייניות המוקנות בתוכנית לזכויות הקנייניות הרשומות בטאבו. כלומר, קשה יותר להכין את טבלת ההקצאות העדכנית בהתאם לבעלויות הרשומות בטאבו. העדר רישום מביא לקושי במכירת זכויות, ירידה בשווי המקרקעין ועלויות טיפול גבוהות יותר ברישום המקרקעין ורישום הבית המשותף.

ה. **קשיים בקבלת משכנתאות והלוואות למינוף בניה**- במסגרת פרויקטי בניה שמדינת ישראל יוזמת על מקרקעין שבבעלותה, ישנה דרישה מהיזמים הזוכים להמציא ערבויות לקיום תנאי ההתקשרות ובכלל זה ערבות לרישום זכויות המשתכנים במקרקעין. משמעות העיכוב ברישום זכויות המשתכנים היא החזקה של הערבויות שמשמעותו פחות כסף פנוי למינוף של בניה נוספת. הדבר משמעותי במיוחד כאשר הריביות גבוהות.

ו. **פוטנציאל לסכסוכי גבול בין בעלי מגרשים גובלים**- כל עוד לא בוקרה ונרשמה תכנית לצורכי רישום , גבולות מגרשים ושטחיהם אינם סופיים ורשמיים. בניה ופיתוח שנעשים שלא לפי תכנית לצורכי רישום שבוקרה ,אושרה ונרשמה בטאבו עלולה ליצור מצבים שבהם היתרי בניה אינם תואמים גבולות חלקות ושטחים בתצ"ר וכפועל יוצא מכך נוצר סיכון לסכסוכי גבול.

על מנת לייעל את התהליכים הקיימים ועל מנת להאיץ את רישום הזכויות במקרקעין, הוקם צוות בינמשרדי בראשות צוות חקיקה במשרד המשפטים שכלל נציגים של כל משרדי הממשלה הרלבנטיים. במסגרת עבודת הצוות התקיים סיעור מוחות עם גורמים רבים במשק ונכתב **דו"ח הצוות להאצת הליכי רישום זכויות במקרקעין– מ"תכנית לרישום"** שאחת ההמלצות החשובות בו היא בחינה של שילוב תצ"ר במסגרת התכנון הסטטוטורי.

4. התהליך המוצע

רוב עבודת המודד והביקורת בתהליך תצ"ר היא עבודת שיחזור גבולות של חלקות רשומות. התהליך המוצע הוא שילוב תכנית לצורכי רישום כחלק מהתהליך התכנוני הסטטוטורי. התכנון יתבצע על בסיס גבולות חלקות מדויקים ומאושרים והתצ"ר תאושר על ידי יו"ר ועדת התכנון באותו מעמד של אישור התכנית. במקביל יוכן תיק הרישום אשר יהיה עדכני ליום אישור התכנית והסיכוי לשינויים בבעלויות הינו קטן עד לא קיים התהליך המוצע מתוכנן לחסוך לפחות **שנתיים** בפרק הזמן שניתן לקבל היתר בניה ולרשום זכויות משתכנים. להלן התהליך המוצע:

Shimon Barazani
Deputy General Manager Cadaster

שמעון ברזני
סמנכ"ל קדסטר

רישום: מקרקעין, בית משותף וזכויות

הכנת ואישור תכנית
הכנת ואישור תצ"ר

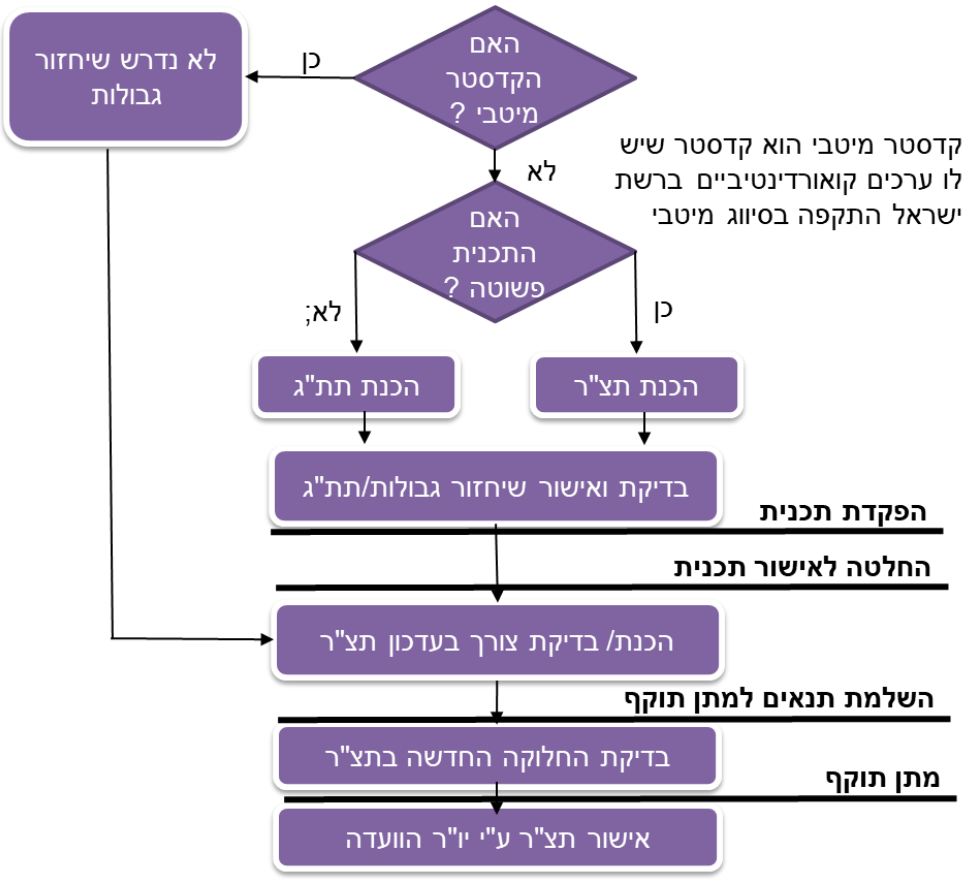
הסיבות העיקריות לכך שתהליך זה לא נבחן ויושם קודם לכן הן:

א. **הקדמת תשלומים למודד בגין הכנת תצ"ר**- למה לשלם עכשיו מה שניתן לדחות לשלב מאוחר יותר. אמנם התהליך בסיכום אולי יקר יותר אבל התועלות והחיסכון הכספי העקיף שנובע מקיצור הזמנים עולה לאין שיעור על התוספת לשכר הטרחה למודד.

ב. **אי ודאות לגבי אופן החלוקה החדשה בתכנית**- ייתכן ויהיו שינויים בתכנית וכל שינוי כזה יגרור בהכרח שינוי בתצ"ר.

ג. **חשש שהתצ"ר תהווה חסם ומעכב תכנוני**- התניה של ביקורת ואישור תצ"ר כתנאי לאישור התכנית עשויה להוות גורם מעכב נוסף וזאת בנוסף לחסמים והמעכבים הרבים שקיימים בתהליך התכנוני.

על מנת לתת מענה לחששות המפורטות בסעיפים ב' ו ג' לעיל, היה צורך לדייק את התהליך המפורט בסעיף 125 לחוק התו"ב ולהתייחס במפורט מתי כל שלב יתבצע בהתייחס לשלבי התקדמות התכנית הסטטוטורית . להלן תרשים המתאר את התהליך המפורט:



Shimon Barazani
Deputy General Manager Cadaster

שמעון ברזני
סמנכ"ל קדסטר

מאחר וייתכנו מצבים בהם התשתית הקדסטרית היא תשתית מיטבית ברשת ישראל התקפה וייתכן ולא, השאלה הראשונה שנשאלת היא האם הקדסטר הוא מיטבי. אם התשובה היא כן, התכנון נעשה על גבי תשתית קדסטרית מדוייקת וניתן להכין את החלוקה החדשה רק לאחר ההכרעה על שלב ההתנגדויות לתכנית.

אם התשתית הקדסטרית מצריכה טיוב יש לבצע תהליך של שיחזור גבולות שמשמעותו היא הבאת התשתית הקדסטרית שרלבנטית לחלוקה החדשה לערכים מיטביים ברשת ישראל התקפה. הדבר יכול להתבצע באמצעות תשריט לתיעוד גבולות-תת"ג או באמצעות תכנית לצורכי רישום- תצ"ר שיבדקו בה בשלב ראשון רק החלקות הרשומות ללא אישור החלוקה החדשה. כאשר יש סבירות גבוהה לכך שהחלוקה החדשה המוצעת בתכנית תישאר כפי שהיא בגרסה שתופקד להתנגדויות הציבור ההמלצה היא להכין ישר תצ"ר וככל שהסבירות גבוהה לכך שיהיו התנגדויות שיגרמו לשינויים בחלוקה החדשה גבוהים יותר אז ההמלצה להכין תת"ג.

בכל מקרה, ההפקדה תתבצע על גבי תשתית קדסטרית מיטבית של גבולות חלקות רשומות ברשת ישראל התקפה ושמשפיעות על החלוקה החדשה. איכות הרקע הקדסטרי (מיטבי או לא מיטבי) תוצג באמצעות נספח לתכנית שייקרא רקע קדסטרי.

עם סיום שלב ההתנגדויות , ניתן להתקדם בהכנת התצ"ר לרבות החלוקה החדשה. למעשה מוצע לשנות את סעיף 125 לחוק התו"ב כך שיכלול את השלבים והמועמדים המוצעים מטה:



Shimon Barazani
Deputy General Manager Cadaster

שמעון ברזני
סמנכ"ל קדסטר

תצ"ר מאושרת על ידי שני גורמים:

האחד יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, המאשר בחתימתו שהתצ"ר תואמת תכנית תכנונית ולהלן הנוסח:

הריני מאשר בזאת כי תצ"ר זו תואמת תכנית/תכניות:

מספר תכנית	סוג תכנית	בתוקף מיום

שם יו"ר הוועדה: _____ תאריך: _____ חתימה וחותמת הוועדה: _____

אישור סופי על ידי מנהל המרכז למיפוי ישראל או מי שהסמיך אותו לכך באמצעות חתימה אלקטרונית בנוסח להלן:

אישור שיחזור הגבולות בתצ"ר ללא אישור החלוקה החדשה



אישור תת"ג



אישור תצ"ר "כשרה לרישום"



5. <u>פיילוטים לבחינת היתכנות והמשמעויות של התהליך המוצע</u>

על מנת לבחון את התהליך המוצע סוכם לבצע מספר פיילוטים שבהם התצ"ר תלווה את התהליך התכנוני בהתאם להצעה. חלקם הגדול של הפיילוטים בוצע על מקרקעי מדינה ביזום והובלת אגף בכיר בעלות ורישום ברשות מקרקעי ישראל וחלקן ביזום והובלת אגף בכיר רגולציה במנהל התכנון ובהשתתפות המרכז למיפוי ישראל, הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין במשרד המשפטים וועדות לתכנון ובניה. המרכז למיפוי ישראל היה גורם מרכזי ופעיל בכל פיילוט ופיילוט ליווה את תהליכי המדידה והכנת התת"ג והתצ"ר, הנחה את המודדים וביקר את מפות המדידה. במסגרת הפיילוטים נבחנו מספר סוגיות:

Shimon Barazani
Deputy General Manager Cadaster

שמעון ברזני
סמנכ"ל קדסטר

א. האם ניתן לשלב הלכה למעשה את תהליך הכנת תצ"ר, ביקורת ואישורה במהלך התכנון הסטטוטורי ללא עיכובים הקשורים בתהליכים הקדסטריים ?

ב. באיזה שלב בתכנון הסטטוטורי נכון לבצע שיחזור גבולות וכיצד נכון להתאים את שלבי התהליכים הקדסטריים לתהליך התכנון ?

ג. מה התוספת הנדרשת לשכר הטרחה למודד בעבור הכנת תת"ג ולאחר מכן תצ"ר (במקום רק תצ"ר) ?

ד. מה החיסכון בלו"ז לרישום זכויות במקרקעין ומה המשמעויות כתוצאה מכך ?

ה. האם להגדיר את התת"ג והתצ"ר כנספח מחייב לתכנית או להגדיר נספח אחר שיתאר את המצב הקדסטרי שעליו מתבססת התכנית.

ו. מה ההערכות הנדרשת ממשרדי הממשלה ומהוועדות לשם יישום מסקנות וההמלצות ?

ז. מה שינויי החקיקה שנדרשים לשם כך?

ח. האם הדבר מאפשר השפעה אינטרסנטית בין ועדה מקומית לוועדות אחרות (מחוזית או ארצית). כיום תיתכן תכנית בסמכות ועדה שאינה הוועדה המקומית. לפי החוק הסמכות לאישור תאימות תצ"ר לתכנית היא של יו"ר הוועדה המקומית. ישנם מצבים בהם הוועדה המקומית לא מעוניינת ביישום התכנית ולכן היא לא פועלת לדון ולאשר את התצ"ר.

שמעון ברזני
סמנכ"ל קדסטר

Shimon Barazani
Deputy General Manager Cadaster

<u>להלן ריכוז נתוני הפיילוט ביזום רשות מקרקעי ישראל</u>

מס"ד	פיילוט	פירוט
.1	מועד תחילת הפיילוט	דצמבר 2020
.2	הובלת הפיילוט	אגף בעלות ורישום ברמ"י
.3	צוותי עבודה	גורמי תכנון ומיפוי ברמ"י, מפ"י, מנהל התכנון, חברות מתכננות ומודדים מטעמן, רשויות מקומיות, ועדות תכנון מחוזיות ומקומיות
.4	מספר תכניות	20
.5	יחידות דיור	28,700
.6	תכניות בסמכות ועדות התכנון	ותמ"ל, מחוזית, מקומית
.7	סוג איחוד וחלוקה	פרק ג' סימן ז'-בהסכמה וללא הסכמה, פרק ד'-ללא איחוד וחלוקה
.8	מגזר	יהודי /ערבי
.9	חברות מתכננות/רשויות מקומיות	12
.10	משרדי מדידה	7
.11	תת"ג - אישור מפ"י	14
.12	מספר פגישות עבודה	150

כדוגמה נציין את **רישומה בטאבו של פרצלציה בישוב סלאמה– תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מס' 205-0906917 שקידמה רמ"י תוך 16 ימים מיום מתן תוקף לתכנית התכנונית.** בהמשך לפיילוט , אגף בעלות ורישום ברשות מקרקעי ישראל כתב דוח ביניים שמפרט את פעילות הפיילוט, ממצאים ומסקנות .

6. <u>ממצאים ומסקנות</u>

בהתייחס לסוגיות שפורטו לעיל אותן נדרש לבחון ולהמליץ לגביהן, להלן הממצאים, הסוגיות ,המסקנות וההמלצות:

א. האם ניתן לשלב הלכה למעשה את תהליך הכנת תצ"ר, ביקורת ואישורה במהלך התכנון הסטטוטורי ללא עיכובים הקשורים בתהליכים הקדסטריים ? **הפיילוט הוכיח באופן די ברור כי ניתן ואף רצוי לשלב את תהליכי הקניין בתהליך התכנון.**

ב. באיזה שלב בתכנון הסטטוטורי נכון לבצע שיחזור גבולות וכיצד נכון להתאים את שלבי התהליכים הקדסטריים לתהליך התכנון ? **עבור שלב בחינת תנאי הסף לתכנית ובדיקת היתכנות ניתן להשתמש**

שמעון ברזני
סמנכ"ל קדסטר

Shimon Barazani
Deputy General Manager Cadaster

בשכבת הקדסטר כפי שקיימת בבסיסי הנתונים בין אם היא מטוייבת ובין אם אינה מטוייבת. ככל שהתכנית עוברת את תנאי הסף ונמצאת ראויה לקידום יש להזמין תת"ג או תצ"ר לשיחזור גבולות בהתאם באופן שהפקדת התכנית תעשה בהסתמך על תצ"ר או תת"ג שבוקרה ואושרה לשיחזור גבולות על ידי מפ"י. עם ההמלצה למתן תוקף לתכנית, תיבדק על ידי מפ"י גם החלוקה החדשה. באותו מעמד של אישור התכנית יאשר יו"ר מוסד התכנון שמאשר את התכנית גם את התצ"ר ומיד לאחר מכן, תחתם התכנית כ"כשרה לרישום" וניתן יהיה להגיש בקשה לרשמה בלשכות רישום מקרקעין.

ג. מה התוספת הנדרשת לשכר הטרחה למודד בעבור הכנת תת"ג ולאחר מכן תצ"ר (במקום רק תצ"ר) ? **התוספת לשכר הטרחה בעבור פיצול השלבים (תת"ג ולאחר מכן תצ"ר) ובעבור איטרציות שעלולות להיות עומד על סדר גודל של תוספת 20% משכר הטרחה להכנת תצ"ר. תוספת זו זניחה בהתייחס לתועלות המתקבלות כתוצאה מהקדמת מתן היתרי בניה, רישום זכויות במקרקעין ושחרור ערבויות.**

ד. מה החיסכון בלו"ז לרישום זכויות במקרקעין ומה המשמעויות כתוצאה מכך ? **החיסכון המשוער לרישום זכויות נע בין שנה וחצי לשלוש שנים בתלות במורכבות התכנית, איכות הקדסטר וגורמים נוספים.**

ה. האם להגדיר את התת"ג והתצ"ר כנספח מחייב לתכנית או להגדיר נספח אחר שיתאר את המצב הקדסטרי שעליו מתבססת התכנית. **המלצת המרכז למיפוי ישראל שהתצ"ר תלווה את התכנית ותהיה תנאי לאישורה אך לא תהיה חלק מנספחי התכנית מכיוון שניתן להכין תצ"ר רק על מתחם איחוד וחלוקה מתוך מספר מתחמים ובתכנית שאינה איחוד וחלוקה ניתן להכין תצ"ר רק על חלק מהתכנית. יחד עם זאת מומלץ להכין נספח קדסטרי לתכנית . נספח קדסטרי הוא תשריט שמתאר את איכות הקדסטר בצבעים (אדום – לא מיטבי וירוק מיטבי) על רקע גבול התכנית (קו כחול) . נספח זה מאפשר להבין בקלות מה תהיה משמעות השינויים בקו הכחול ואם גבולות חלקות נדרשות להיות מיטביים או לא.**

ו. מה ההערכות הנדרשת ממשרדי הממשלה ומהוועדות, יזמים וגורמים נוספים לשם יישום מסקנות וההמלצות ? **הפיילוט הוכיח את החשיבות שבתיאום בין משרדי ואת הצורך בבחינה כוללת של התהליך שהוא תהליך המערב מספר משרדי ממשלה ואת השוק הפרטי. על מנת לעמוד בלוחות הזמנים נדרש לתגבר את מערך הביקורת במרכז למיפוי ישראל. ממערך הביקורת הקיים הוקצו משרות לטובת ביקורת ואישור תכניות לצורכי רישום תלת ממדיות (תיקון 33 לחוק המקרקעין) ולטובת פעילות ביקורת ואישור תת"ג (תקנות המדידות 2016) . הגידול בפעילות חטיבת הקדסטר לא מאפשר כיום החלה של התהליך שהוגדר בפילוט על כל התכניות גם מכיוון שהתור לביקורת מפות קדסטר עומד בממוצע על כ 11 חודשים . על מנת שניתן יהיה להחיל את התהליך המוצע על כל התכניות יש לתגבר את מערך הביקורת בכ 13 תקני מבקרי תצ"ר ותת"ג. בנוסף יש להקצות תקציב ייעודי לוועדות לתכנון ובניה לצורך הכנת ורישום תצ"ר שכן הוועדות דלות באמצעים ואחד השיקולים המרכזיים של הוועדות לא לקדם הכנת תצ"ר ורישומה הם קשיים תקציביים.**

ז. מה שינויי החקיקה שנדרשים לשם כך? **יש לשנות/לבטל את סעיף 125 לחוק התכנון והבניה ולכתוב סעיפים אחרים שמתייחסים לשלבים כפי שהוצע בפיילוט . יש לבחון בהתאם מהם השינויים הנדרשים בתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009 ותקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 כמו כן, שינוי הסמכות לאשר תאימות תצ"ר לתכנית לסמכותו של יו"ר מוסד התכנון שאישר את התכנית**

Shimon Barazani
Deputy General Manager Cadaster

שמעון ברזני
סמנכ"ל קדסטר

ח. מה התועלות לרבות התועלות הכלכליות שיוצר השינוי המוצע ? **מעבר לקיצור לו"ז למתן היתרים שמוערך בלפחות שנתיים. יזמים מחוייבים במתן ערבויות לצורך רישום זכויות משתכנים. הערכות הם שבכל שנה כ 100 מלש"ח מוחזקים כערבויות לרישום זכויות . משמע שהכסף לא יכול להיות ממונף לטובת בניה נוספת וכן בחישוב ריבית והצמדה של כ 8% לשנה מדובר על 8 מלש"ח רווח לכל שנה של הקדמת רישום, ובהערכה, חיסכון של כ 300 ₪ ליח"ד למשך שנתיים (תקופת קיצור מועד הרישום)**.

מחבר :
מהנדס ומודד מוסמך שמעון ברזני- סמנכ"ל קדסטר במרכז למיפוי ישראל

שותפים :
עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועמ"ש לממשלה לעניינים אזרחיים
גב' אטי בן עטר, מנהלת אגף בעלות ורישום ברשות מקרקעי ישראל
גב' רותי שוורץ, סמנכ"ל רגולציה במנהל התכנון
עו"ד גתית שומכר, מנהלת יחידת פרצלציות ארצית ברשות לרישום זכויות קניין במקרקעין
אדר' ורד סלומון ממן, אדריכלית ראשית, משהב"ש
מהנדס ומודד מוסמך, יוסף יוסף, מנהל מרחב גליל, אדהם סריס מרכז בכיר תצ"ר וגיאודזיה
מהנדסת ומודדת מוסמכת אירנה איטקיס, מנהלת תחום פרצלציות לתשתיות לאומיות

משוב למאמר :
מהנדס ומודד מוסמך, חגי רונן, מנכ"ל המרכז למיפוי ישראל
המטה המקצועי, לשכה משפטית ומנהלי קדסטר במרכז למיפוי ישראל

Shimon Barazani
Deputy General Manager Cadaster

שמעון ברזני
סמנכ"ל קדסטר

נספח א'- נספח קדסטרי לתכנית

