

כ"א שבט, תשע"ט
 27 ינואר 2019
 2019-0181-20

סיכום ישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר בתאריך 16.1.19
בנושא: דרישות סף לתיק מידע המתייחסות למצב הרישומי של הקרקע

משתתפים :

אדרי' שלמה אשכול, מהנדס העיר
 מר אופיר מאי, מנהל אגף רישוי ופיקוח
 עו"ד יניב טיאר, ראש צוות יעוץ וחקירה, לשכה משפטית
 מר גבריאל אבזבקיב, ממונה על מידע תכנוני ומיפוי
 גבי טל ליסט, סגן ממונה על מידע תכנוני ומיפוי
 מר יובל צוברי, מנהל מערך מיפוי ומדידה, המחלקה למידע ומיפוי

המסמך מהווה סיכום בנושא דרישות סף לתיק מידע המתייחסות למצב הרישומי של הקרקע ומטרתו להעלות על הכתב את המדיניות שהייתה נהוגה שנים רבות בעל פה. בהמשך המסמך יובאו דרישות הסף בכל אחד מהשטחים בעיר על מנת לייצר הנגשה ושקיפות של המידע. בישראל הוסדרו כ- 95% משטח המדינה. תהליך ההסדר החל בשנת 1928 ונמשך עד היום. בירושלים מצב רישום הקרקע הוא מהמורכבים בארץ ומשפיע בין היתר על תכנון העיר והיכולת לבנותה.

כיום בירושלים ניתן לראות חמישה סוגים של שטחים לפי סוג הרישום :

1. גושים רשומים ע"י ישראל 58% משטח העיר
2. גושים מוסדרים ירדניים 7% משטח העיר
3. גושים בהסדר ירדני 7% משטח העיר
4. גושי שומא (עם או בלי רישום) 7% משטח העיר
5. שטח ללא גושים וחלקות שאינן רשום כלל 21% משטח העיר

סה"כ השטח הלא מוסדר 35% משטח העיר

חוק התכנון והבניה והתקנות החלים במדינת ישראל יצרו מפרט למפת מדידה להיתר. אולם בתקנות אלו אין התייחסות למצבה המורכב של ירושלים. מזה שנים רבות מקיימת העירייה דרישות סף כתנאי להגשת בקשה לתיק מידע להיתר ולאישור קווי בניין בהתאם למורכבות רישום הקרקע.

בגושים המתוארים בסוג 1 + 2 לעיל, בחלקות רשומות בגושים רשומים ישראלים או ירדניים

- א. **בחלקות אשר ייעוד הקרקע הוא אחד** על המודד להכין מפת מדידה. מפת המדידה תהיה ערוכה בהתאם לתקנות המדידה והנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל. מחלקת מידע תכנוני מיפוי, רשאית לדרוש מסמכים נוספים, במקרים בהם יש אי התאמה בגבולות בין המסמכים המצויים ברשות עיריית ירושלים לבין המפה שהוגשה.
- ב. **בחלקות אשר יש שני ייעודי קרקע או יותר** מכח תב"ע, על מגיש הבקשה להכין תכנית. לצרכי רישום ולרשום אותה. הנחיה זו תכלול גם שטחים שבהם תקנון התכנית לא קבע מפורשות חובת הכנת תצ"ר. ניתן יהיה להגיש בקשה למידע להיתר בשלב שהתצ"ר כשרה לרישום, תוך הגשת התחייבות מהמודד שביצע את התצ"ר, או התחייבות מעו"ד לרישומה של התצ"ר, בפרק זמן קצוב שבין 3 חודשים ל- 18 חודשים. יושם דגש כי תנאי לקבלת היתר הבניה יהיה רישומה של התצ"ר. מפת המדידה שתוגש לתיק המידע להיתר תהיה תואמת לתצ"ר הכשרה לרישום, ותהיה התייחסות אליה בהערות על גבי המפה. בחלקות הכלולות בתב"ע עירונית, וחלוקת הקרקע היא מכח התב"ע העירונית, תיבחן האפשרות שהעירייה תזמין את התצ"ר על פי סדר העדיפויות העירוני. בחלק מהמקרים בהם מדובר בתב"ע עירונית, לעירייה יש שיקול דעת, המאפשר קבלת תיק מידע להיתר ובו סימון גראפי של הגבולות וקווי הבנין, בטרם הכנת התצ"ר או בעת חתימת יו"ר הוועדה המקומית על התצ"ר.

בגושים המתוארים בסוג 3 לעיל, בחלקות בגושים בהסדר ירדני

- א. בחלקות הרשומות בלוח זכויות/לוח תביעות, **ויש רק ייעוד קרקע אחד בחלקה**, ניתן להגיש. בקשה לתיק מידע להיתר בצרוף מפת מדידה התואמת את השטח והגבולות במפת הגוש, וצירוף העתק מלוח זכויות או לוח תביעות.
- ב. בחלקות הרשומות בלוח זכויות/לוח תביעות, **ויש יותר מייעוד קרקע אחד בחלקה או שחלה תכנית איחוד וחלוקה**, תנאי להגשת בקשה לתיק מידע להיתר יהיה הצגת תצ"ר כשרה לרישום ומדידה תואמת לתצ"ר זו. כחלק מעבודתו של המודד לקראת הכנת התצ"ר, עליו לקבל אישור בכתב מפקיד ההסדר, שאין התנגדות להכנת התצ"ר. בנוסף יש להגיש העתק מלוח תביעות/זכויות, ואת אישורו של פקיד ההסדר שאין לו התנגדות להכנת התצ"ר. בתיק המידע יירשם שתנאי למתן היתר יהיה רישומה של התצ"ר. כיום, לא ניתן לבצע רישום בגושים בהסדר ירדני. בשלב שלפני מתן היתר, ככל שעדיין לא ניתן יהיה לרשום את התצ"ר, יביא המבקש התחייבות לרישומה של התצ"ר בנוסח של היועץ המשפטי של עיריית ירושלים, בצירוף קובץ דיגיטלי של התצ"ר בפורמט DWG + מפת תצ"ר כשרה לרישום מודפסת ותכנית מדידה תואמת לתצ"ר.

בגושים המתוארים בסוג 4 לעיל, בחלקות בגושי שומא במערב העיר

תנאי לבדיקת תיק מידע להיתר יהיה הצגת נסח טאבו לבדיקת המצב הרישומי של החלקה. לידיעת כל הנוגעים בדבר, פקיד ההסדר החל בהסדר גושים במרכז העיר והעביר רשימת גושים בהם הוצאו מפות להסדר. בגושים אלו, תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה מפה מאושרת בחתימתו של פקיד ההסדר.

בגושי השומא בהם לא הוצאו מפות להסדר, על המודד להתייחס לגבולות ולפרט מהיכן נלקחו הגבולות. יש להציג במפת המדידה את שטחה המדוד של החלקה. במקרים בהם שטחה הרשום של החלקה שונה משטחה המדוד של החלקה, על המודד לרשום את שני השטחים.

בגושי שומא ניתן להבחין במספר אפשרויות –

- א. **גוש שומא – חלקה רשומה – שטח מדוד תואם את השטח הרשום – ניתן יהיה להתקדם ולקבל תיק מידע להיתר.**
- ב. **גוש שומא – שטח מדוד אינו תואם את השטח הרשום מעל או מתחת למותר בתקנות המדידה – על מגיש הבקשה לבצע תצ"ר לתיקון שטח וגבולות ולרשום אותה בטאבו כתנאי לתיק מידע להיתר.**
- ג. **גוש שומא – חלקה אינה רשומה כלל – על מגיש הבקשה לבצע תצ"ר לרישום ראשון ולרשום אותה בטאבו כתנאי לתיק מידע להיתר.**
- ד. **גוש שומא – חלקה רשומה – שטח החלקה לא ידוע – על מגיש הבקשה לבצע תצ"ר לתיקון שטח וגבולות ולרשום אותה בטאבו, כתנאי לפתיחת תיק מידע.**
- ה. **גוש שומא – חלקה רשומה במושעא (בעלות משותפת של מספר חלקות) – לא יידרש תצ"ר לחלוקת השטח, יידרש תצ"ר לחלוקת השטח, אך בהתאם להחלטת היועץ המשפטי של עיריית ירושלים, תיק מידע להיתר יינתן לבניה מעל קונטור בניין קיים בלבד, בהתאם לתב"ע החלה על החלקה, ללא התייחסות לגבולות החלקה, בכפוף לקבלת חתימות השכנים, מאומתות בתצהיר ופרסום הבקשה בדרך של פרסום בשטח.**
- ו. **חלקות הממוקמות על גושים בסטטוס משפטי שונה, כמו גוש שומא 30000, שחופף לגוש 30507 בהסדר ירדני, ישן באזורים אלו חלקות הרשומות בנסח דף וספר, ללא זיהוי מקום. במקרה כזה, כאשר יש מספר ייעודי קרקע ויש צורך בתצ"ר תואם תב"ע, המודד נדרש לבצע מדידה ולבסס גבולות בהתאם לגוש בהסדר ירדני ולהביא אישורים מהמודד המחוזי והעתק רישומים ואישור בכתב מפקיד ההסדר שאין התנגדות להכנת התצ"ר, כתנאי להגשת הבקשה לתיק מידע.**

ז. **חלקות בגושי שומא במזרח העיר** - בחלקות אלו תיגדרש הכנת תצ"ר לתיקון שטח וגבולות או תצ"ר לרישום ראשון. תצ"ר זו צריכה לכלול את החלוקה בהתאם לתב"ע ולהחתם כתצ"ר תואם תב"ע. תנאי להגשת בקשה לתיק מידע להיתר, יהיה תצ"ר כשרה לרישום על החלקה במלואה. מפת המדידה תבוסס על התצ"ר, ועותק מהתצ"ר יוגש כצרופה. יודגש כי בהנחיות תיק המידע יירשם כי תנאי למתן היתר יהיה רישומה של התצ"ר. כיום, לא ניתן לבצע רישום באזורים אלו. בשלב שלפני מתן היתר, ככל שעדיין לא ניתן יהיה לרשום את התצ"ר, יביא המבקש התחייבות לרישומה של התצ"ר, בנוסח של היועץ המשפטי של עיריית ירושלים, בצירוף קובץ דיגיטלי של התצ"ר בפורמט DWG + מפת תצ"ר כשרה לרישום מודפסת ותכנית מדידה תואמת לתצ"ר.

בגושים המתוארים בסוג 5 לעיל, שטחים באזורים ללא גושים וללא חלקות

בשטחים אלו, תנאי להגשת בקשה לתיק מידע להיתר, יהיה הגשת תצ"ר לרישום ראשון במצב כשרה לרישום, תואם תב"ע, על פי התב"ע המאושרת בשכבה עליונה. מפת המדידה תבוסס על התצ"ר ועותק מהתצ"ר יוגש כצרופה. יודגש כי תנאי להיתר הבניה יהיה רישומה של התצ"ר. כיום, לא ניתן לבצע רישום באזורים אלו. בשלב שלפני מתן היתר, ככל שעדיין לא ניתן יהיה לרשום את התצ"ר, יביא המבקש התחייבות לרישומה של התצ"ר בנוסח של היועץ משפטי לעיריית ירושלים בצירוף קובץ דיגיטלי של התצ"ר בפורמט DWG + מפת תצ"ר כשרה לרישום מודפסת ותכנית מדידה תואמת לתצ"ר.

הערה כללית לכלל השטחים הלא מוסדרים בירושלים - ההנחיות שפורטו לעיל, כפופות להליך הסדר מקרקעין אשר החל בחלק מהעיר וצפוי להתרחב בעתיד. נכון ליום כתיבת מדיניות זו, פקיד ההסדר העביר רשימת גושים בהם הוצאו מפות להסדר. בגושים אלו, תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה מפה מאושרת בחתימתו של פקיד ההסדר. על מנת לקבל את אישורו של פקיד ההסדר, נדרש היזם להעביר ישירות אליו מסמכים על פי דרישתו. ובכל מקרה כל דרישה מטעמו תטופל ישירות מולו מבלי שלוועדה המקומית ו/או לעיריית ירושלים הסמכות לגרוע מדרישותיו. ייתכן ויתקבלו בשטחים הלא מוסדרים הנחיות שונות מהנחיות אלו, המונעות מסירת תיק מידע להיתר, בכפוף להחלטות בית המשפט או החלטות ועדות הערר המחוזיות והארציות.


רשם: שלמה אשכול

העתק: משתתפים