

רישום דירות ושיכונים בטאבו

רישום כל החלקות וכל הגושים, בהתאם לבניה שנעשתה בפועל.

שיכון ציבורי במשמעות החוק

בפברואר 1964 חוקק לראשונה חוק לרישום שיכונים ציבוריים. כהוראת ש"ע. החוק הזה איפשר את רישום הפר-צלציה לשיכונים, למרות שלא תאם, ב-חלק מהמקרים, את תכניות בנין ערים, ולפעמים הרישום נעשה גם ללא תכניות בנין ערים כלל.

החוק קבע, ששיכון ציבורי במשמעות החוק הוא כל אותה בניה שהוכרזה כשיכון ציבורי. לצורך אישור, הוקמה ועדה מיוחדת, "ועדת תיאום", והתכניות שוועדת התיאום דנה בהן ואישרה אותן — קיבלו תוקף חוקי כתוכניות מפור-טות לכל דבר על פיהן נרשמו או אמור-ים היו להירשם השיכונים הציבוריים.

במועד שנחקק החוק, היו כבר יותר ממאתיים שמונים אלף יהדות דיור ב-שיכונים הציבוריים. המשך הבניה הממ-שלתית בשנות הששים והשבעים, על פי תכניות בנין ערים מאושרות, בהתאם לחוק התכנון והבניה, שנחקק בשנת 1965, הוסיפה עוד דירות חדשות על אותו מלאי דירות ישנות. נוצר איפוא מצב אבסורדי, שלפיו קצב הבניה גבר על קצב הרישום.

קצב הרישום התנהל על מי מנוחות, שעה שהבניה היתה בקצב הרבה יותר

כאדריכל קיבלתי על עצמי לטפל בנושא השיכונים הציבוריים במשרד. עם כניסתי לתפקיד יושב ראש ועדת התי-אום לשיכונים ציבוריים, נוסחתי לדעת, תוך זמן קצר, כי לביצוע היעיל של התפקיד דרושים כישוריים נוספים כמו של עורך-דין, משפטן, מודד וכ"ו, מלבד הכישורים כאדריכל.

במשך שנה. ואולי שנה ומספר חוד-שים לאחר שנכנסתי לתפקיד, התעמקתי יותר בבעיית השיכונים הציבוריים, וב-רצוני לשתף את קוראי "קרקע" ב-בעיות שאני מתלבט בהן.

כדי לנתח את הגורמים שהביאו לעי-כובים ברישום השיכונים הציבוריים, ברצוני להבהיר באופן כללי את כל הצדדים הקשורים בשיכונים הציבוריים, למן שנת 1964, שבה נתקבל לראשונה החוק לרישום שיכונים ציבוריים ועד לעצם היום הזה.

עד לשנת 1966 התבססו כל פעולות הבניה בארץ על פקודת בנין ערים מ-שנת 1936. הוראות הפקודה והתקנות שנעשו על פיה לא חלו על הבניה הממשלתית. למעשה, רוב הבניה הממ-שלתית נבנתה בעיקר בשנות החמי-שים והשישים, בתקופת העליה הגדולה יבניית השיכונים הראשונים במדינה). ייקף הבניה היה אז רב מאוד, והוא לא התבסס כלל על כל תכנית בנין ערים. מאחר שהשיכונים היו בגדר בנ-יה ממשלתית, מצב זה היה מצב חוקי בזמנו, והדבר היקשה לאחר מכן על

מקיר. כתוצאה ממצב יוצא דופן זה, היה צורך להאריך את תוקף הוראות השעה בשנת 1965, כדי לכסות את הבניה ה- נוספת מאז שנת 1965.

גם בשנת 1981, לאחר שנוכחו לדעת שלא הצליחו להתגבר על הפיגור הרב ברישום השיכונים — האריכו את התוקף של הוראות השעה לגבי רישום שיכונים ציבוריים וכללו בו את כל הבניה הממ- שלתית, עד ליום 30 בנובמבר 1981.

לאחרונה בדקנו ומצאנו, שמאז קום המדינה ועד סוף 1984 ניבנו כשש מאית ועשרים אלף יחידות דיוור — ולפי הער- כה משוערת בלבד, רק למאתיים אלף מהן גרשמו זכויות. כיום נמצאות מאות אלפי דירות בשלבי רישום שונים. בהמ- שך המאמר אגע באיזה שהיא הצעה שלנו לדרך להתגבר על הפיגור הרב הזה.

כדי להבין הבנה מעמיקה יותר את בעיות השיכון הציבורי, ברצוני לציין הגדרות אחדות המופיעות בחוק השי- כונים הציבוריים. ובכן שיכון ציבורי, לפי הגדרה בחוק, פירושו מקרקעין ש- הוקמו עליהם בנינים, בידי המדינה או ביוזמתה, או שהמדינה רכשה דירות על מקרקעין אלה; כל זה אם בנייתם ההלה לפני די בכסלו תשמ"ב, 30 בנובמבר 1981. רשאי שר הבינוי והשיכון. או מי שהוא מסמיך לכך, לאשו את המקר- קעין או את הבנינים כשיכון ציבורי. והודעה על האישור תפורסם ברשומות.

תכנית שיכון ציבורי — בהתאם לחוק התכנון והבניה הוראות בדבר הכנתה של תכנית שיכון ציבורי, יקבעו בתק- נות, ובלבד שיפורטו בה הדרכים, הי- שטחים הציבוריים והגבולות של החל- קות המוצעות, והם כפי שיאושרו על

ידי מנהל מחלקת המדידות; יעודים של השטחים השונים והתנאים למתן הקלות הנובעות מהוראות התכנית.

תכנית לשיכון ציבורי, יראו אותה לכל דבר כתכנית מפורטת מאושרת לפי חוק התכנון, וכל עוד לא שינה איתה מוסד תכנון מוסמך, יהיו הוראותיה עדי- פות על הוראות כל תכנית החלה על שטח שעליו הוקם השיכון הציבורי.

ועדת תיאום מורכבת מחמישה חב- רים, נציג שר הבינוי והשיכון, יו"ר הוועדה, נציג שר הפנים, חבר הוועדה. נציג שר המשפטים, חבר הוועדה, נציג שר החקלאות (מינהל מקרקעי ישראל), חבר הוועדה, נציג הרשות המקומית ש- בה הוקם השיכון הציבורי, חבר הווע- דה.

זכות ערר. כל חבר של ועדת תיאום פרט לנציג הרשות המקומית, רשאי ל- ערער על ההחלטה שנחקבלה בניגוד לדעתו, תוך שלושים יום מיום קבלת ההחלטה. הערר יובא להכרעתם של שר הבינוי והשיכון, שר הפנים ושר האוצר. עד להכרעה בערר — העוכב פעולת הרישום. הגדרות אלו ממחישות תמונה גם על תהליך הרישום כולו, או על חלק נימנו שמשדד השיכון פעיל בו.

להלן אתאר בקצרה את תהליך הרי- שום. תחילתו של התהליך מותנה, כ- אמור, בהכרותו של שר הבינוי והשיכון על השכונה או קבוצת הבתים שבה מו- פיעות הדירות לרישום, כשיכון ציבורי. קודם כל צריכה לבוא הכרזה, מבוססת על בדיקה, המוכיחה שאכן עומדות כל הדירות האמורות בתנאים הכתובים ב- חוק, דהיינו הם הוקמו על-ידי המדינה או מטעמה או מיוזמתה או שהמדינה רכשה אותן. אחרי שהכרזה נעשית

ומפורטת ברשומות — מוכנה התכנית לרישום השיכונים הציבוריים והיא מובאת לדיון לפני ועדת התיאום ולאישורה. (אפרט אחר כך בפרוטרוט את תהליך העבודה של ועדת התיאום. רק לאחר אישור ועדת התיאום אפשר לעבור לשלב זהבא, שהוא הכנת תכנית איחוד וחלוקה (תכנית פרצלציה) של הנגרשים לצורך הרישום של כל חלקה וחלקה בפנקסי המקרקעין.

אכן, אנו רואים שיש פה תהליך פעולות של תחנות, והמשימה בכל תחנה מתבצעת לאחר שהושלמה המשימה של התחנה הקודמת. לאחר רישום החלקות בפנקס המקרקעין, יש לרשום את הבית המשותף במשרד המשפטים, לפי חוק בתים משותפים, ורק לבסוף. יירשמו הרכיבים בדירות על שם הרוכשים. נמצא, כי בשלב זה של מערכת תהנות — שלב אחד אינו יכול להקדים את השלב הקודם.

תהליך בדיקת התכניות

פעולות ועדת התיאום מתנהלות בהתאם לתקנות הקבועות בחוק. להלן אציין תקנות אחדות:

1. מתן הודעה לרשות מקומית. יושב ראש הוועדה ישלח לשיכון ציבורי — לא יוחר מחמש העשר יום לפני מועד הישיבה בה תידון התכנית — הודעה בכתב רשום לראש הרשות המקומית שבתחומה הוקם השיכון הציבורי. בהודעה יצויינו מקום ומועד הישיבה ותכנית השיכון הציבורי שבה תדון הוועדה. הרשות המקומית תוזמן לשגר נציג לישיבה הזמורה.

2. מתן הודעה למעוניינים. יושב ראש הוועדה יפרסם, לא יאוחר מחמי-

שה עשר יום לפני מועד ישיבת הוועדה, הודעה ברשומות, בעתון יומי ובי משרדי הרשות המקומית — הודעה שבה יצוינו מקום הישיבה, מועדה ותכנית השיכון הציבורי, שבה תדון הוועדה. פירוש זהב, שדיוני הוועדה הם דיון גים פתוחים, הם מתפרסמים ברשומות ובעתונות, ואליה מוזמנים נציגי הרשות המקומית. המשתכנים גם הם מקבלים הודעה על קיום הישיבה. אופן יצוגם של המעוניינים, נעשה ע"י נציג אחד של המשתכנים, בהודעה מראש או ע"י בא כוחם.

3. הדרך להכנת תכנית. התכנית תהיה מבוססת על נתוני מפה אשר הוכנה לצורך תקנות אלו על ידי מחלקת המדידות הממשלתית או ע"י מודד מוסמך. התכנית בקנה-מידה 1:1250 או קנה מידה אחר שיוסכם בין מגיש התכנית לבין מגהל מחלקת המדידות. התכנית תישא כותרת, "תכנית שיכון ציבורי", בהתאם לחוק. השיכונים הציבוריים, ותיחתם על-ידי המגיש ובעל הקרקע.

התכניות המובאות לוועדה הן תכניות אך ורק לאחר שנתממו על-ידי אגף המדידות. הן הייבות להיות תכניות של כוודדים מוסמכים והייבות להיעשות לפי ההוק בנושא המדידות. כל חוקי המדידות מחייבים את התכנית.

ברצוני להדגיש זאת, לאחר שהועלו כספר דרישות או בקשות סביב השאלה אם אפשר לאשר תכנית שלא על סמך תכנית מדידה? ואם אפשר לאשר תכנית על סמך איזה שהיא התחייבות אחרת? א: האם אפשר לאשר תכנית או רישום על סמך תכנית בנין ערים מפורטת של המדידה שלה נעשתה בשלבים מוקדמים, לפני התכנון או לפני השינויים הגדולים שנעשו עם הבניה?

...תכנית המדינה, כפי שמפורט בהוק, חייבת להגיע לדיוק מירבי ובניגוד ל- הרבה תכניות מאושרות כתכניות בנין ערים במערכת הסטטוטורית. תכנית זו חייבת לכלול כל פרט, אפילו גדרות, גיעקות, קירות-תמך, עמודים, קווי תש- תית, אבני-שפה, שבילים וכדומה. עצי- מים אלה, בדרך כלל, אינם מצויים ב- תכנית בנין ערים מפורטת, שכרגיל מו- בנה או נדונה לפי הבנייה בפועל.

כל תכנית שתוגש לרישום בספרי האחוזה — תעבור ביקורת במחלקת המדידות ורק תכנית שבוקרה ונמצאה בשרה לרישום תאושר על-ידי המנהל או מי שהוסמך על ידו. נמצא, שאנחנו מקפידים הקפדה רבה מאוד שהתכנית הנרשמת (אנחנו מודעים לנושא ולבע- יות שברישום, כי הרישום מקנה זכויות) חייבת להיות תכנית מדויקת ביותר. החוק, חוק המדידות, מגדיר גם את גודל הסטיות במובן, שהמדידה אינה נאה אחוז אבסולוטית, אבל יש בה סט- יות מותרות. אם תבינו מה גודל הסטיה המותרת, תבינו גם מה השיבות הדיוק. הסטיה המותרת לפעמים היא במספר כ"מ לגבי שתי מדידות של אותו קטע זדי בזה לפסול תכנית או סטיה של מספר מטרים מרובעים בין שני חישובי שטחים, גם היא מספיקה לפסול את המדידה.

אישור התכנית בוועדת התיאום

למעשה, כל התכניות, המוגשות לנו על רקע המדידה — עוברות ועדה-מכינה. הוועדה-המכינה אמורה לבדוק את כל הנושאים שיש לבדוק, כגון התאמה ל- תכנית בנין ערים, ומפורטת — במידה שקיימת; לכן נשלחות התכניות מווע- ית התיאום, או מוועדה המכינה, שהיא

ועדת משנה לוועדת התיאום — להערות לרשות המקומית, ללשכה המחוזית ל- הכנו, שבו נמצאת אותה רשות מקומית ולמחוז של משרד השיכון הנוגע בדבר. רק לאחר קבלת כל ההערות האלה בכתב מכל הגופים שהזכרתי, ורק לאחר בדיקה ממצה ומפורטת — מובאת ה- תכנית לדיון במליאה, וזאת בצירוף של מסקנות הבדיקה של הוועדה המכינה. במידה ומתקבלות הערות נוספות בכתב, הערות אלו מוקראות לפני חברי ועדת המליאה ומתקיים דיון עליהן במליאה; במידה ויש מעוניינים או נציגי קבוצות — מעוניינים — הם מזומנים להופיע בפני הוועדה להשמיע את טענותיהם ואת הערותיהם.

באזורים שבהם יש טטיות מתכנית בנין ערים מאושרת, אנחנו מודיעים לרשות המקומית על הסטיות. לאחר אישור התכנית בוועדת התיאום — מו- זרת התכנית למגיש, והוא מכין את התכנית לצרכי רישום בהתאם. רק לאחר הכנתה ואישורה של התכנית לצרכי רי- שום על ידי מחלקת המדידות, מובאת התכנית שוב ליושב ראש הוועדה ה- מאשר בחתימתו שתכנית זו תואמת ל- תכנית לרישום השיכונים הציבוריים שאושרה בוועדה.

אושרה התכנית לצרכי רישום — מקרקעין, לשם ביצוע פעולות הרישום. ובכן, אנו רואים שזה תהליך ארוך ומתמשך, וכמו שאמרתי. הוא נעשה בשלבים, העוקבים זה את זה ואין אפי- היא תועבר על ידי המגיש לרשם ה- ירות להקדים שלב מאוחר לפני שלב מוקדם.

בהקשר זה ברצוני לספור סיפור אי- שי; אני, כמו כל עם ישראל, מתגורר בבית משותף הרשום כדת וכדין. הוא נרשם שנה אחת מיום שנכנסתי לדירה,

ולא כמו שהדבר מתקבל בשיכון הצי-
בורי, שרושמים את הבית לאחר שנים
רבות. מסתבר, שהרישום אושר בהתאם
לתכנית בנין ערים מאושרת שהיתה תק-
פה, ובהוזה שליא עם הקבלן התחייב
הקבלן לרשום. שלמתי כסף בעבור ה-
רישום, ואכן הרישום געשה תוך שנה.
אנחנו שואפים גם במשרדנו שהרי-
שום ייעשה לפי תכנית בנין ערים מאו-
שרת. אין שום סיבה שבעולם שלא
נוכל לעשות זאת. הדבר ייעשה לפי
חוק התכנון והבניה, ולא נזדקק „להו-
ראת שעה“, שהן מטיבען הוראות שעה
וכל הכוונה שהן יחלפו מן העולם וה-
ההליך יהיה תהליך סטטוטורי רגיל –
אשרי המאמין. לצערי הרב, הדבר הזה
אינו מתאפשר מהנימוקים דלהלן:

מכיוון שכל המדינה כבר אמורה הי-
תה, לפי חוק התכנון והבניה, להיות
מכוסה בתכניות בנין ערים מפורטות
ובתכניות-מיתאר, אין אנו זקוקים עוד,
למעשה, להוראת שעה, אבל מספר גי-
מוקים כבדים הועלו בפני על-ידי חב-
רים שונים ועל ידי גורמים העוסקים
בזה, מן הראוי איפוא ליתן את הדעת
עליהם ולהעלותם לדיון ציבורי.

תהליך נסיוני במחוז ירושלים

כידוע, הכנת תכנית בנין ערים מפור-
טת מתמשכת שנים אהדות עד לגמר
כל התהליכים והאישורים. לעומת זאת,
בניה או פרוגרמת בניה שלנו, הנעשית
במשרד הבינוי והשכין – נעשית ב-
מסגרת שנת תקציב אחת.

שינויים במדיניות ובסטנדרטים בבי-
צוע הבניה בשטח נעשים לעתים מזומ-
נות לפחות פעם בשנה, וקשה לעכב
בניה עד אשר תאושר ת.ב.ע. אני מדבר
על שינויים מזעריים כגון גבולות חל-

קות שנקבעו או הפיכת שטח שהיה שטח
ציבורי פתוח לשטח לבנין ציבורי, מ-
אחר שנדרשנו להוסיף עוד איזה גן-
ילדים או עוד בית כנסת או עוד מעון
יום. שינויים אלה נעשים לעתים תכו-
פות, הם נקבעים במדיניות שנתית לפי
הקציבים שנתיים, בעוד שאנו כולנו
מכירים תהליך הכנתה ואישורה של
תכנית מפורטת, תהליך המתמשך לאורך
שנים וכל בניה, למעשה, היתה מת-
עכבת עד אשר ייגמר תהליך האישור
של תכנית מפורטת.

בתכנית מפורטת אינם מופיעים ה-
ממדים הסופיים של הרבה דברים, ל-
משל, צורת הדרכים, הגדרות, קווי ה-
השתית. קירות תומכים ועוד. זאת מ-
אחר שהתכנית המפורטת הוכנה לפני
הבניה או לפני הפיתוח של השטח,
ותוך כדי פיתוח של השטח אנו עדים
לשינויים קלים בתוואי הכבישים וב-
ממדיהם, ומאחר שכולנו רוצים לרשום
בדיוק מה שייך לכל אהד ואחד, אם
למשל בתכנית רוחב הכביש עשרים מטר,
לפעמים מתקבל כביש של עשרים וחצי
מטר ולפעמים תשעה-עשרה וחצי, בגלל
בעיות טופוגרפיות או בעיות אחרות;
והרישום, מכיוון שהוא מבוסס על מדי-
דה, מבטא את השינוי הקטן הזה לכאור-
רה שאיננו מופיע בתכנית מפורטת.

הרישום, בעזרת תכנית לשיכונים צי-
בוריים מאושרת, אינו מסובך ומאחר
עבתכנית זו, כאמור, מופיעים אך ורק
מבנים וחלקות שנבנו והושלמו, מתקבל
על הדעת שלא יחולו כל הפתעות, ורי-
שום הזכויות סביר שיתאים למציאות.

נציגי רשם המקרקעין מסיירים בשטח
ובודקים את המצב בפועל לפני הרישום
ולפיכך ברור היתרון של תכנית רישום
שיכונים ציבוריים על פני תכנית בנין
ערים.

ולפי הערכתי, במידה שלא יהיו עיכובים, אפשר לרשום בשנה כעשרת אלפים יחידות בממוצע. כמות זו, פחות או יותר, זהה לכמות היחידות הנבנות במשך שנה בפרוגרמה של משרד השיכון.

מלבד דירות אלו, נבנות, כמובן, דירות בשוק הפרטי, לפיהן כמות זהה של דירות ואף יותר מזה מדי שנה בשנה. כמו כן יש להוסיף את מלאי הדירות הקיים הנמצא בשלבים שונים של רישום.

זירוז קצב תהליך הרישום

לאור הנתונים האלה מצטיירת תמונה מעוררת מחשבה: האם קיימת אפשרות להתגבר על בעיית הרישום במהירות. לפי דעתי, אין כרגע איש אשר יכול לקבוע מהו שורש הבעיה, ובאיזה מקום ובאיזה שלב משלבי הרישום מתעכב התהליך. האם זירוז הטיפול בוועדת התיאום שאני עומד בראשה והגברת קצב אישור תכניות רישום שיכונים ציבוריים היא התרופה לקידום התהליך או זירוז הרישום בפנקסי המקרקעין, אצל רשם המקרקעין יפתור את העיכובים, האם העיכוב נגרם מעיכובים באגף המדידות, או לעיכובים בחברות המשכנות.

לצורך זיהוי הנתוב הקריטי, הוכנה במשרדנו הצעה להכנת קובץ נתונים לגבי תהליך הרישום של שיכונים ציבוריים בעזרת מחשב. הקובץ האמור להיות בסיס למידע על היקף הבעיה, ימקד את תשומת הלב לפיגורים ברישום בשלבים השונים ויאתר את החברות אשר מקדמות את הרישום.

הנתונים אשר יופקו מן הקובץ הנ"ל יהיו מגוונים ויכללו מלאי מבנים, מלאי דירות, פיגורים ברישום מבנים, פיגורים ברישום דירות, מבנים לחברה, דירות

במידה ותכניות מפורטות יוכנו בעתיד בצורה המאפשרת חלוקה למגרשים וסימונם על פי החוק, אפשר יהיה לקצר את תהליך הרישום ולהתהיל ברישום חלקות לפי תכנית בנין ערים מאושרת, ללא צורך בהכנת תכניות לרישום שיכונים ציבוריים.

התחלנו בתהליך נסיוני מסוג זה בשנים האחרונות במחוז ירושלים. התכנית המפורטת לשכונת פסגת-זאב הוגשה ללא בינוי, אך יעוד השטחים וחלוקתם לחלקות בניה סומנו בצורה מחייבת. חברות הבניה קיבלו שטחים מסומנים לפי התכנית ובהמשך הוגשו בקשות להיתר בניה על אותו בסיס. לבקשות היתר בניה צורפו תכניות פיתוח. אנחנו עדיין לא הגענו לשלבי הרישום של השכונה הנבנית כרגע בפסגת-זאב, אבל אני מקווה, שנוכל בשכונה הזאת לרשום בהקדם החלקות — אף-על-פי שהיא כבר אינה כפופה לחוק או להוראת השעה לרישום שיכונים ציבוריים. אני מקווה שנסיון זה יצליח, ותהליך הרישום יהיה מהיר יותר.

להלן מספרים אחדים העשויים להמחיש את קצב רישום השיכונים הציבוריים בשנים האחרונות:

בשנה האחרונה הייתי יושב ראש הוועדה, בין ינואר 1984 ועד דצמבר 84, התקיימו עשר ישיבות של הוועדה הרכינה, חמש ישיבות של ועדת העבודה וארבע ישיבות של ועדת התיאום. בישיבות אלה נדונו ששים וארבעה תכניות לרישום, ואושרו בהן כשמונת-אלפים יחידות דיור.

לפי הנתונים שיש בידינו, בין השנים 1977—1984 אושרו שלוש מאות שבעים וחמש תכניות ובהן כ-80.000 יחידות דיור, כלומר אנחנו פחות או יותר חזרים על אותה קצב רישום,

לחברה, מבנים לאתר, לישוב ולמחוז. כנ"ל לגבי דירות לאתר, לישוב, למחוז, מבנים לחווה, דירות להווה וכו'.

כדי לקבל תמונה מהתקדמות הרישום לגבי מבנים שרישומם טרם הסתיים, הרישום יכול את הכנת תכנית הפרצה לצייה, תאריך התחלתה, תהליך סיומה, רישום בית-משותף, תאריך התחלה ו- תאריך גמר, רישום משתכנים, תאריך התחלה ותאריך גמר, וכנ"ל לגבי הדי-רות. הצעה זאת, המונחת לפני, היא הצעה רצינית וכוללת גם תקציב. הצעה זו הועברה לוועדות בין משרדיות ול- נציבות שירות המדינה, והטיפול באישור-הן נמשך. אנהנו מקווים שתוך חצי שנה מיום אישורה אפשר יהיה לסיים את הקמת המערכת הממוחשבת.

חיפוש דרכים ליעול התהליך

בסיכום הדברים הייתי מעדיף שבתה-ליך הרישום לא נצטרך לעבור את דרך היסורים, שלא יהיה עוד מסע דרך תח-נית, שהאחד מחכה עד שהשני גומר, ועד אז איננו יכול להתהיל בפעולתו. נכון שהדבר מטריד אותי, ולכן ניסיתי לחפש כמה דרכים ליעול התהליך.

נסיתי להתנער מאחריות זו וחשבתי מדוע שלא יאושרו התכניות לרישום לפי תכנית בנין ערים מאושרת, למה אנו צריכים במשרדנו לקבל על עצמנו לאשר את כל ההיסטוריה של השיכונים הצי-בוריים? אם יש תכנית מפורטת יפעלו בדרך לרגילה, כמו שאני קניתי דירה מקבלן והוא רשם את הדירה עם עורך-דין שלו לפי חוזה, למה צריך לפתח את כל הנושא של רישום השיכונים הציבוריים?

התשובה לשאלה זו היא, שזה חוב

ישן של המדינה, שבנתה בתקופת הג-אות, בתקופה של קליטת העליה, מאות אלפי דירות לאנשים, חלק גדול מאנשים אלו אינם עשירים, וחובת המדינה לעזור להם ואי-אפשר לשלוח אותם לעורך דין או לחברה מסוימת שינסו לגלגל זאת בכוחות עצמם.

צילום המצב הקיים

צריך להבדיל בין הכניות ותיקות מאוד, שנעשו עד שנת ששים וחמש, עד החלת חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (השיכונים שניבנו בתקופה של הקמת המדינה) לבין תכניות משנת 1965, ברגע שהחוק נכנס לתוקף. ל-מעשה, כל בניה במדינה אמורה היתה להיעשות על סמך תכניות בנין ערים מפורטות. התהליך של הכנת תכניות מפורטות המבוססות על תכניות מיתאר לישובים, ארכה גם היא מספר שנים, אבל בינתיים לא עצרו את העליה וגם לא עצרו את הבניה והמשיכו לבנות.

לשיכונים אלה, תכניות לרישום שיכו-נים ציבוריים, הן למעשה, המסמך הסט-טוטורי היחיד — לכן חשיבות הוועדה מובנת והכרחית. בשנים האחרונות, היי-תי אומר, מסוף שנות השבעים עד תחילת השמונים, אותה תקופה שרוב הישור-בים היו מכוסים בתכניות מפורטות, כל הבניה נעשתה על סמך תכניות מפור-טות. למשל, תכנית מפורטת בכרמיאל, ותכנית לרישום שיכונים ציבוריים ב-כרמיאל. מדוע היה צורך להכין תכנית לרישום? הרי לכאורה אפשר היה לרשם לפי התכנית המפורטת הקיימת? למה צריך את הוועדה הנכבדה עם חמישה חברים? אני חוזר ואומר: בתכנית ה-זאת, אם מישהו בקיא במדידות, אפשר לראות שיש אי התאמות בין מה ש-

עם נציגי לשכת התכנון. זאת תמונה המייצגת בעצם את העבודה.

הרשות המקומית היא גורם חשוב שיש להתחשב בו בכל ההליכי התכנון. למשל, הרישום של השביל על שם העיריה. העיריה רוצה לדעת מה היא מקבלת. העיריה לא מוכנה לקבל כל דבר. (למשל, גן ילדים בשטח 1.2 דונם ולא 1.1 דונם) העיריה תהפוך לבעלת הקרקע או בעלת זכויות בקרקע, כל הקרקעות שהן לא לבניה, לפי החוק (חוק ההפקעה), והיא רוצה לדעת איזה נכס היא מקבלת. אותו כלל קיים לגבי דייר, אף-על-פי שאינו מופיע בפנינו, אבל אני מתאר לעצמי שהדייר רוצה לחעת בדיוק, עד המטר האחרון, איזה מגרש יש לו ועד היכן הגבול של המגרש שלו. אולם, האחריות של המשרד היא אחריות כוללת, גם לאדם הפרטי, גם לעיריה וגם לרשות מקומית.

האחריות היא אחריות כוללת. משמע שאנחנו אחראים שכל השכונה הזאת והיה מסודרת וממוסדת והעברת הקרקע מבעל אחד לבעל שני אפילו אם זה גוף ציבורי (או למשל קופת-חולים זו או אחרת) או גורם מוסדי אחר — אנחנו אחראים שכל הנושא יירשם.

נתונים מהימנים על תהליכי הרישום בכל השלבים

אנשים העוסקים בשיטונים ציבוריים שואלים אותי לעיתים קרובות, כמה יחידות דיור יש בשיטונים הציבוריים, כמה דירות עדיין לא נרשמו ועוד נתונים על תהליך של תכניות לפני ההגשה לרישום.

אומר בגילוי-לב, שאני מבולבל מ-כמות ההשערות והניחושים על מספר

משרטט בתכנית מפורטת לבין מה שיש בתכנית רישום. תכנית הרישום אינה כוללת מה שלא נבנה, היא כוללת רק את המציאות. תכנית לצרכי רישום אינה מיועדת להחליף את תכנית בנין ערים לגבי מתן הזכויות לדיירים. היא מיועדת אך ורק לצלם את המצב הקיים.

לגבי שכונות בירושלים, ברצוני לתת כמה דוגמאות — למשל, קטע משכונת תלפיות מזרח. זאת תכנית השיכון הציבורי שאושרה ויש שתי תכניות מפורטות לחלקים מתוך השיכון הציבורי. יש הבדל מהותי בין שני הקטעים. לגבי ירושלים, אנחנו היינו חייבים מצד אחד להתחשב במצב הקיים, כי כך ניבנו הנתונים. אף על פי שהבתים, פחות או יותר, עומדים בדומה למיקומם בתכנית בנין ערים, הרי הסטיות הקטנות שבהן אסורות לפי חוק המדידה, חייבו אותנו לעשות תכנית ממש לפי המציאות, ומה שהוגדר כשטה ציבורי או שביל ציבורי או חניה, או מגרש מגורים, נצבע בהתאם, והתכנית הזאת עברה את ההליכים הממושכים.

שכן לגבי שכונות ירושלים יש לנו סיכום עם סגן היועץ המשפטי מר יורם בר-סלע — לעבור על כל תכנית ותכנית עם העיריה ועם לשכת התכנון המחוזית ולבדוק האם שינויים שנעשים בין תכנית מפורטת מאושרת לבין תכנית לרישום שינויים ציבוריים, הם שינויים מהותיים. האם כביש או רחוב שיש לו שם הוא פרטי או ציבורי? האם גישה לחנות או לגן ילדים, למעון יום וכו', היא גישה דרך מגרש פרטי או חייבת למצוא פתרון דרך דרך ציבורית וכדו' מה? יש עוד אלף ואחד פרטים קטנים שהוועדה שלנו מתלבטת בהם וההחלטות נופלות כמובן על-סמך דיונים מאוד מפורטים עם נציגי הרשות המקומית ו-

יחידות דיור אשר נרשמו, וכמה יחידות עדיין בשלבים שונים של התהליך. מ-כיוון שהתהליך עובר גם מאיתנו וה-חוצה — ונעשה על-ידי חברות ויש חברות שפשטו את הרגל ואינן קיימות ולכן גייסנו לעזרתנו את יחידת המחשב שלנו.

לדעתי, אפשר לקבל נתונים מהימנים בנושא מחברת „עמידר“, שהיא אחת החברות הגדולות והמובילות בנושא, וגם מן המסודרות ביותר. יש ל„עמידר“ ול-„עמיגור“ דירות בסביבות כמאתיים ו-ששים אלף, ולגבי הדירות האלה יש רי-שום מפורט על סרט מגנטי עם זיהוי מדוייק של כל בעיה וכל דירה וכל כניסה, ויש לדיווח הממוחשב הזה אפ-שרות לזהות בו כל אחת מהדירות ב-איזה שלב משלבי הרישום היא נמצאת והאם היא עברה את הוועדה שלנו, ול-קבל מידע האם יש תכנית לרישום, האם נעשתה הפרצלציה, האם נרשמו זכויות בתים משותפים, האם נרשמו זכויות הדיירים.

לנושא זה, למאתיים ששים אלף די-

רות יש מידע וזה כ-70—50 אחוז. ל-שלוש מאות אלף דירות הקשורות בחוזה מינהל מקרקעי ישראל יש מידע לגבי בין מינהל מקרקעי ישראל לבין הדייר. משרד הבינוי והשיכון יש כרססת של כל חוץ הבניה עם כל חברות הבניה שבנו דירות לפי הזמנתו. משנת 1975 הנתונים עובדו בצורה ממוחשבת, ויש לנו גם בצורה ידנית היסטוריה מלפני תקופה זו.

גם באגף הפרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון יש ניהול נתונים, אמנם ידני, של דיווח חברות לגבי תהליכי הרישום, באיזה שלב נמצא כל בית או כל דירה. לסיכום, לנו יש מקורות מידע שונים, וכל כוונתנו היא לאסוף את כל הנתונים ולהצליבם, לזהות את הנהוגים הכפולים והשגויים וליצור קובץ אחד, שבעזרתו נקבל את התמונה הכוללת. הקובץ יתן דו"ח על מלאי כל הדירות וכן דו"ח פיגורים. כוונתי היא, שהדו"ח ימויין גם לפי חברות בניה. חברות הבניה יהיו אחראיות לדווח לנו מדי פעם בפעם על התקדמות הרישום — לגבי כל דירה ולגבי כל מבנה ומבנה.