

עדכון גבולות

הזכויות על קרקעות חקלאיות נטושות

עדכון גבולות הזכויות על קרקעות חקלאיות נטושות שהוסדרו בתקופת המנדט, שהם היום בניהול מינהל מקרקעי ישראל, באזורים עירוניים וחקלאיים.

גבולותיהם למעשה, לא התאימה לצורת גבולות החלקות כפי שהם מופיעים במפות גושי הרישום המקוריים וכפי שחלקות אלה נרשמו בספרי המקרקעין. יישובים ומוסדות אלה החזיקו כ-3,000,000 דונם קרקעות מוסדרות.

נוסף על היישובים החקלאיים, נותרו עדיין אלפים רבים של חלקות בשטחים עירוניים, שחייבים לתחום מחדש, למדוד ולמפות לשם שינוי כל הגבולות שנקבעו בעת הליכי הסדר הקרקעות.

כל הקרקעות המוסדרות האלה, המחייבות שינויי כל גבולותיהן, הן בבעלות המדינה, רשות הפיתוח או הקרן הקיימת לישראל – כולן בניהול מינהל מקרקעי ישראל.

עדכון גבולות הסדר הקרקעות בכל השטח חים האלה היא המשמה הגדולה והמורכבת ביותר, לשנים הבאות, בנושא התיחום של גבולות הזכויות על קרקעות בישראל ורי- שומן.

להלן דוגמה אחת בשטח עירוני ודוגמה אחת בשטח חקלאי.

קרית האוניברסיטה של תל-אביב

מפה מ. 1 היא הקטנת מפה משנת 1987 בקנה מידה 1:2500, של גוש רישום 6629 הנמצא היום ברמת אביב, על קרקעות חקלאיות נטושות של הכפר הערבי א-שיח' מונס. כמעט כל הגבולות החיצוניים והפנימיים בגוש רישום זה לא נשתנו משנת 1936, כאשר נסתיימו הליכי הסדר הקרקעות בגוש זה.

היום נמצאת בגוש רישום זה קרית האוניברסיטה של תל-אביב, אולם דבר זה לא ניכר כלל בגבולות החלקות בגוש זה. אפילו

אחד העקרונות הבסיסיים של הסדר קרקעות מודרני, הוא הצורך לבצע בו עדכון מתמיד של גבולות הזכויות על קרקעות ועל רישומן, שאם לא כן מתיישנות מפות גושי הרישום ותיחום גבולות החלקות בהן ורי- שומן בספרי המקרקעין, איננו משקף את המציאות שהתפתחה בשטח.

קרקעות חקלאיות ועירוניות רבות בכפרים ובערים, שהוסדרו עוד בתקופת המנדט, ניטשו על-ידי בעליהן הערבים שעזבו את גבולות ישראל בזמן מלחמת השחרור. כל הקרקעות האלה הוקנו, לפי חוק, לאפוסטרופוס לנכסי נפקדים ונמכרו על ידו לרשות הפיתוח, על מנת שזו תשתמש בהן להתיישבות היהודית ולהרחבתה באזורים חקלאיים ועירוניים.

כל הגבולות החיצוניים והפנימיים במפות גושי הרישום של קרקעות אלה, שיקפו את גבולות הזכויות בהן ואת שיטות ניצול הקרקע, כפי שהיו בסיום הליכי הסדר הקרקעות בתקופת המנדט.

כיוון שבישראל שינו את החלוקה והיעוד של קרקעות אלה, הן באזורים עירוניים והן באזורים חקלאיים, היה צורך להכין לכל מפות גושי הרישום האלה תוכניות חדשות כדי לרשום באמצעותן את התמורות בגבולותיהן החיצוניים והפנימיים.

התמורות האלה חייבות להתבצע לפי מפות תכנון שתאושרנה על-ידי ועדות תכנון ממלכתיות.

ככל האזורים בנגב וברמת הגולן, שבהם נערך בישראל הסדר קרקעות מהיר שהתבסס על מפות טופוגרפיות שהוכנו בשיטות פרוגרטריות, לא הוצגו גבולות פנימיים וחיצוניים ביישובים חקלאיים ועירוניים.

ככל השטחים שהוסדרו בתקופת המנדט או במדינת ישראל, היו בסוף 1985 כ-800 יישובים ומוסדות חקלאיים שצורת תיחום

גבולות הרחובות: האוניברסיטה, קלצקין וקלחזר, המקיפים את הקריה, אינם מופיעים עדיין במפת גוש הרישום של שטח זה.

רק בפניה הצפונית-מערבית של המפה, בפנית הרחובות טאגור והאוניברסיטה, הוכנה תוכנית לצרכי רישום ששינתה את הגבולות הישנים. היא הראתה את החלקות אשר עלוהן נבנו בתים משותפים. שינוי גבולות זה אושר בוועדות התכנון המקומית והמחוזית, וכל שטח הבתים המשותפים האלה וקטעי הרחובות הצמודים אליהם הופרד מיתר חלקי גוש הרישום הנ"ל.

אין ספק שהתמורה בגבולות, באיזור מוגבל זה, בוצעה בגלל תביעות המשתכנים ובגלל התחייבויות החברה המשכנת, לרשום בספרי המקרקעין את זכויותיהם של המשתכנים על דירותיהם. זכויות אלה אמנם נרשמו בספרי המקרקעין לפני מספר שנים. לעומת זאת אין עדיין כל שינוי בגבולות החיצוניים והפנימיים הישנים, של כל הקרקעות שעליהן נבנתה אוניברסיטת תל-אביב. כבדיקה באגף התכנון של עיריית תל-אביב, כחודש דצמבר 1987 התבררו העובדות הבאות הנוגעות לסעיף זה:

1) תוכנית מיתאר בקנה מידה 1:5,000 לקרקעות הנטושות מעבר לירקון, אושרה בסוף 1952. תוכנית זאת מפרטת את המערכת המתוכננת של דרכי התחבורה העיקריות ואת יעוד שימושי הקרקע בחלקיה השונים. על סמך תוכנית מיתאר זאת, הוכנו מאוחר יותר, תוכניות מפורטות בחלקיה השונים, בקנה מידה גדול יותר.

2) שטח קריית האוניברסיטה של תל-אביב מופיע בתוכנית זאת כשטח למבני ציבור, ללא פירוט חלוקתו לחלקות. גם פירוט הרחובות המקיפים אותו, איננו מדויק.

שטחי פארק הירקון וקריית התערוכות מסומנים בתוכנית כשטח תערוכות וגנים וכמגרשים ציבוריים פתוחים. באיזור זה הוכנסו אחרי 1952 כמה שינויים בקטעים שונים של תוכנית המיתאר.

3) רק ביום 29.5.1986 אושרה לקריית האוניברסיטה של תל-אביב, תוכנית מפורטת בקנה מידה 1:1250.

בתוכנית זאת ניתן פירוט נכון של כל הרחובות המקיפים אותה, של יעודי הקרקע בתוכה ושל כל גבולותיה הפנימיים.

רק עכשיו, לאחר אישורה של התוכנית המפורטת, ניתן להכין תוכנית לצרכי רישום של כל קרקעות קריית האוניברסיטה ולסמן את כל גבולותיה הפנימיים והחיצוניים המשיים. לפי תוכנית זאת לצרכי רישום אפשר יהיה לרשום בספרי המקרקעין את הזכויות על הקרקע, לפי הגבולות הנכונים.

מכיוון שפעולה כזאת היא יקרה ואיננה משנה דבר במציאות שהתפתחה בשטח, ספק אם היא תתבצע בעתיד הקרוב, אלא אם יתעוררו אילוצים לעשות זאת, מסיבות משפטיות או כספיות.

קיבוץ סעד

קיבוץ סעד שבנפת אשקלון הוקם פעמיים. בפעם הראשונה בסוף יוני 1947, ממערב לכביש סעד, על שטח קרקע שנרכש מערבים, על-ידי הקרן הקיימת, עוד לפני מלחמת השחרור.

בגלל גזרות הספר הלבן, אסור היה אז לבעלי קרקע ערבים באיזור זה למכור קרקעות ליהודים, לכן לא נרשמו בתקופת המנדט קרקעות אלה על שם הקרן הקיימת בספרי המקרקעין.

במלחמת העצמאות היה הקיבוץ בקן החזית ונפגע קשה בקרבות עם המצרים. מייד אחרי המלחמה הועבר קיבוץ סעד למקום בטוח יותר, ממזרח לכביש סעד, כשני קילומטרים מדרום מזרח למיקומו הקודם וכ-7 ק"מ ממזרח לעיר עזה. על מקומו הקודם הוקם בשנת 1951 קיבוץ כפר עזה.

שטחי הקבע של הקיבוץ, אחרי המלחמה, נקבעו על קרקעות נטושות של נפקדים, שכל הליכי ההסדר בהן נסתיימו עוד בשנת 1938. כל הגבולות החיצוניים והפנימיים בגושי

הרישום הישנים בשטח זה, נקבעו לפי מצב הזכויות בקרקעות בעת הליכי הסדר הקרקעות.

הקיבוץ הוקם במקומו הנוכחי, לפי מפות תכנון שהוכנו על-ידי המוסדות המיישבים. השטח הבנוי של הקיבוץ הוקם על קרקעות החלקים המערביים של גושי רישום ישנים 795-796. השטחים החקלאיים של הקיבוץ נמצאים על יתר קרקעות גושי רישום אלה וכן על קרקעות גושי רישום ישנים נוספים הגובלים בגושים הנ"ל, מצפון ומזרח. (ראה מפה מ.2.).

רק בשנת 1980, לאחר שנסתיים פיתוחו של הקיבוץ, ולאחר שהוקם "המרכז למשבצות חקלאיות", הוכנה לו תוכנית מפורטת בקנה מידה 1:10,000 שהוגשה לאישור ועדת התכנון במחוז הדרום. התוכנית אושרה סופית בשנת 1982.

מפה מ.3. היא תצלום מוקטן של קטע התוכנית המפורטת שאושרה. בצבע כהה, בקצה המערבי שלה, נראים איזור המבנים של הקיבוץ והדרכים הראשיות המקיפות אותו. יתר שטחה של המשבצת החקלאית, חולק באופן פונקציונלי לחלקות גדולות המיועדות לעיבודים חקלאיים.

ראוי לשים לב לעובדה שמרבית גבולותיו החיצוניים של קיבוץ סעד הם גורמים גיאוגרפיים: כביש עזה-כאר שבע בדרום, הכביש למפלסים במערב ונחל חנון בצפון. לפי התוכנית המפורטת, נכלל כל רוחבם של גורמים אלה בתוך גבולות המשבצת.

לאחר אישור התוכנית המפורטת, הזמין מ.מ.י. באגף המדידות סימון, מדידה ועריכה של שתי תוכניות לצרכי רישום, שנועדו לשתי מטרות:

א. רישום זכויות קיבוץ סעד, ל"חכירה לדורות" של קרקעות המשבצת החקלאית שלו, בספרי המקרקעין.

ב. הכנת מפות של שני גושי רישום חדשים של הקיבוץ, על-ידי אגף המדידות. מפה מ.2. היא תוכנית לצרכי רישום שרטטה בקנה מידה 1:10,000. היא מראה את כל הקרקעות של המשבצת החקלאית של קיבוץ סעד. התוכנית הוכנה על רקע של כל גושי הרישום והחלקות הישנים, מתקופת

המנדט, שהיו במקורם בקנה מידה 1:2,500. לפי צורת החלקות הישנות נראה, שחלקן שימש למטעים וחלקן כשדות מורע.

תוכנית זאת היא המעניינת מבין כל התוכניות לצרכי רישום שניתנו בפרק זה, מכיוון שנראה בה היטב אופן הכנתה:

א. סומנו ונמדדו כל הגבולות החיצוניים של המשבצת החקלאית.

ב. אוחדו כל הגושים והחלקות הישנים בתוך הגבולות הנ"ל, לחלקת קרקע גדולה אחת שניתן לה מספר זמני של גוש א-101. בתוך הגבולות החיצוניים של המשבצת בוטלו כל הגבולות הישנים בין הגושים ובין החלקות.

ג. גוש זמני א-101 חולק על-ידי קו גבול סומנו ונמדד כשדה, לשני גושי רישום חדשים: גוש רישום 903 במערב, בשטח 696 דונם, בו מרוכזים כל המבנים של הקיבוץ, וגוש 904 בשטח 8,511 דונם, בו כל הקרקעות החקלאיות שלו.

הגבולות החיצוניים של המשבצת וכן הגבול בין שני גושי הרישום החדשים, נקבעו לפי התוכנית המפורטת שאושרה בוועדת התכנון.

לאחר חלוקת כל המשבצת לשני גושי הרישום הנ"ל, הוכנה באגף המדידות תוכנית שניה לצרכי רישום בקנה מידה 1:2500, המפרטת חלוקת גוש רישום 903 ל-12 חלקות. בחלקות אחדות מצויות קבוצות מבנים בעלי תפקוד דומה: בנייני מגורים, בנייני משק, מוסד חינוכי אזורי וכו'.

חלקות אחרות הן דרכים העוברות בגבולות הגוש והקיבוץ וגבולן החיצוני תוחם את שניהם, או שהן דרכים פנימיות בתוך השטח הבנוי. כל המבנים והדרכים הפנימיות נמדדו לפי תצלומי אוויר. כל הדרכים בגבולות הקיבוץ נמדדו יחד עם גבולות המשבצת.

שתי תוכניות אלה לצרכי רישום אושרו, עוד בשנת 1983, על-ידי ועדות התכנון כמתאימות לתוכנית המפורטת ועל-ידי אגף המדידות ככשרות לרישום, ונמסרו ל-מ.מ.י. לשם רישום זכויות המתיישבים בספר המקרקעין. רק בסוף 1986 נרשמו הזכויות על קרקעות אלה בספרי המקרקעין.

את כל הפעולות לרישום וזכויות במשבצות חקלאיות ניתן לחלק לשלושה שלבים עיקריים:

- א. הכנת תוכניות מפורטות ואישורן.
- ב. הכנת תוכניות לצרכי רישום ואישורן.
- ג. רישום הזכויות והשיעבודים בספרי המקרקעין.

כדי לקצר את משך הזמן לסיום כל אחד משלבים אלה וכדי לייעל את התהליך, הוקמה בשנת 1980, ועדת תיאום ומעקב משותפת לנציגי המרכז למשבצות חקלאיות ולנציגי אגף המדידות.

מטרתה של הוועדה הזאת לקצר את כל התהליך ל-3 שנים ולרשום כל שנה 50 משבצות חקלאיות לפחות. בפועל הספיקו בשנים 1987-1988 לרשום רק 35-30 משבצות חקלאיות כל שנה.

• סולל, א., (1988) התייחס הגיאוגרפי של גבולות הזכויות על קרקעות בארץ ישראל ומיפויים. חיבור לשם קבלת תואר "דוקטור לפילוסופיה", שהוגש לסנט אוניברסיטת תל-אביב עמ' 197-229.

מפה אחרת היא הקטנה של מפה ארעית של גוש רישום חדש 904, בקנה מידה 1:10,000, שהוכנה באגף המדידות לפי התוכנית לצרכי רישום כאותו קנה מידה. היא מראה את חלוקת כל השטח הגדול של הקרקעות החקלאיות ל-24 חלקות גדולות. הגבולות בין החלקות החקלאיות נקבעו כולם, לפי התכנון החקלאי או לפי התוכנית המפורטת שאושרה, או לפי תצלומי אוויר, ללא מדידה נוספת בשדה.

תהליך רב-שלבי ממושך

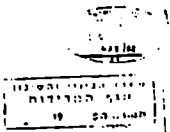
כפי שראינו בשתי הדוגמאות שניתנו לעיל, הרישום בספרי המקרקעין של הזכויות על קרקעות בשכונות ובקיבוצים, שהוקמו בישראל על קרקעות אשר הוסדרו עוד בחקופת המנדט, ושניטשו על-ידי בעליהן הערבים עם הקמת המדינה, הוא תהליך רב שלבי ממושך.

משעת קבלת ההחלטה, במרכז למשבצות חקלאיות, על התחלת הליכי הרישום של משבצות חקלאיות בשטח מוסדר ועד לסיום רישום הזכויות לפי הגבולות הממשיים בספרי המקרקעין, עוברות 10 שנים ויותר.

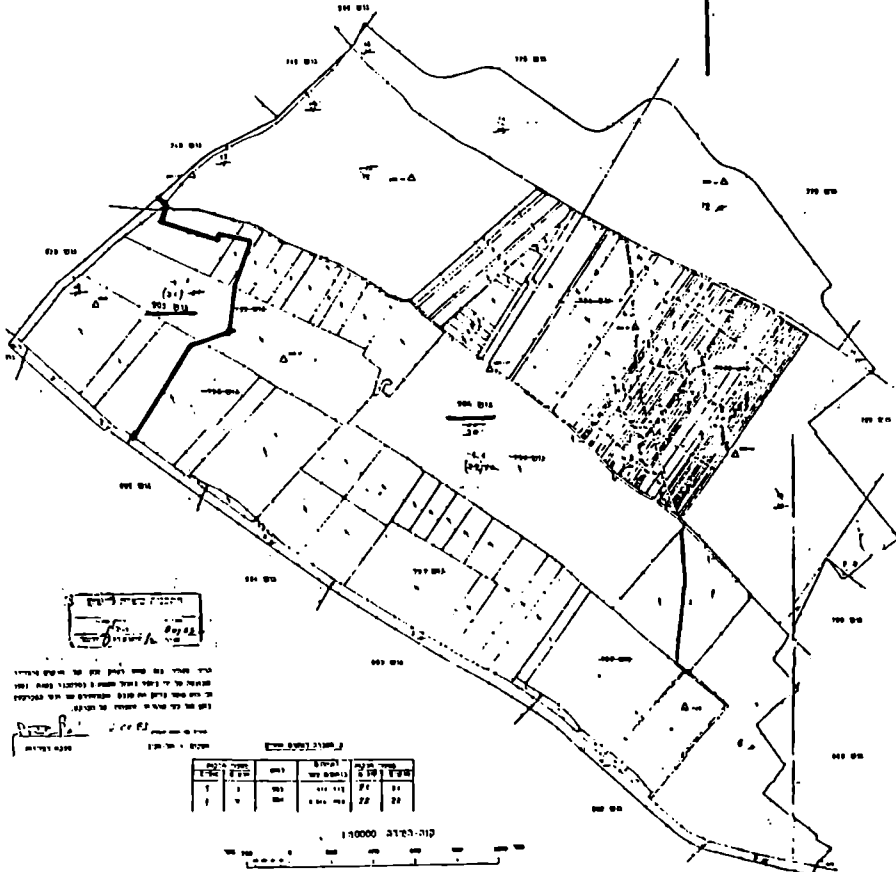
כזה 20

כחול : הדרום
 נפה : במר-טבע
 מקום : סער
 נוש : אושו

שטח - 10000
 מספר - 10000
 מספר - 10000
 מספר - 10000
 מספר - 10000



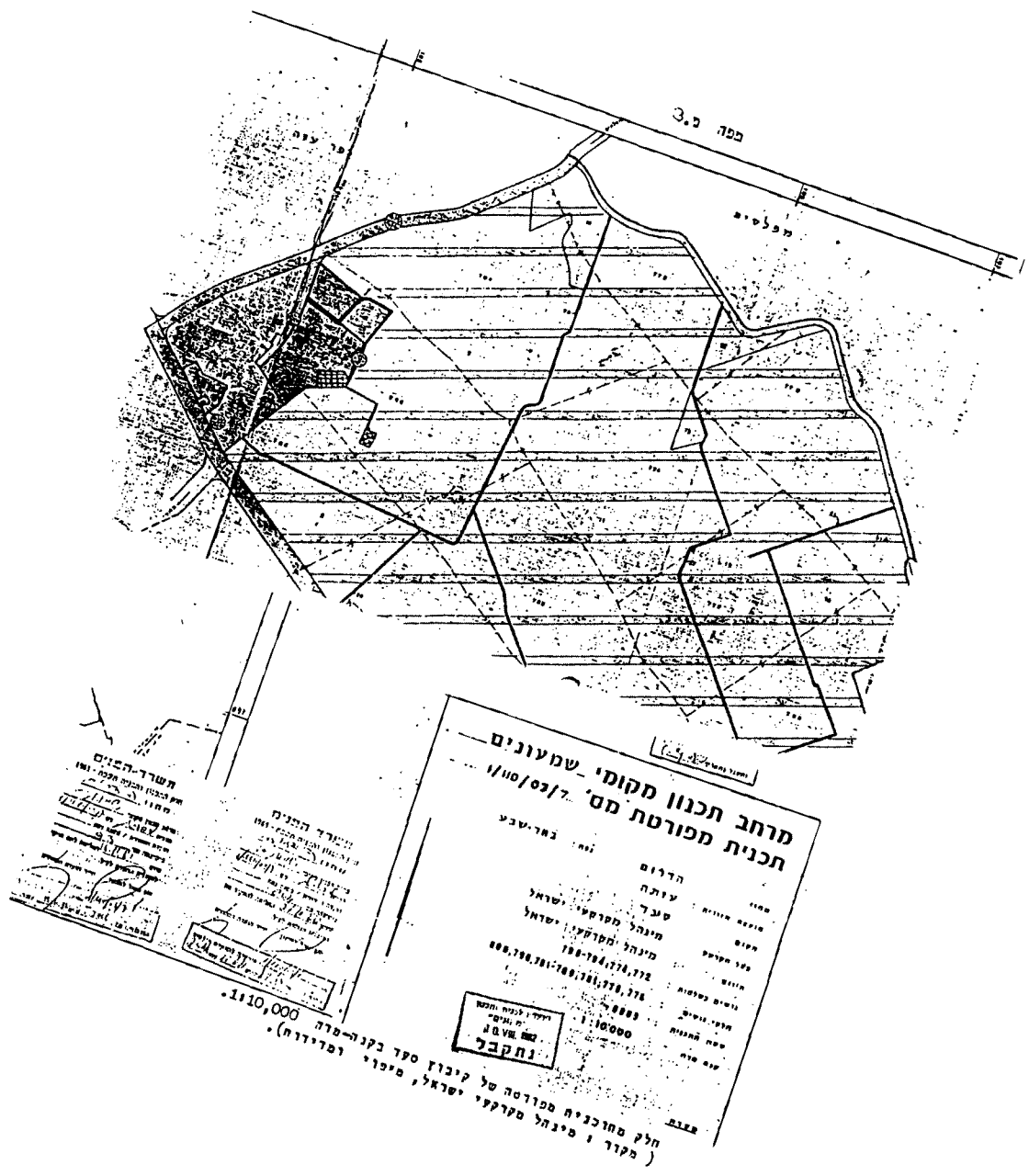
הוכן כשכיל: מינהר מקרעי ישראל



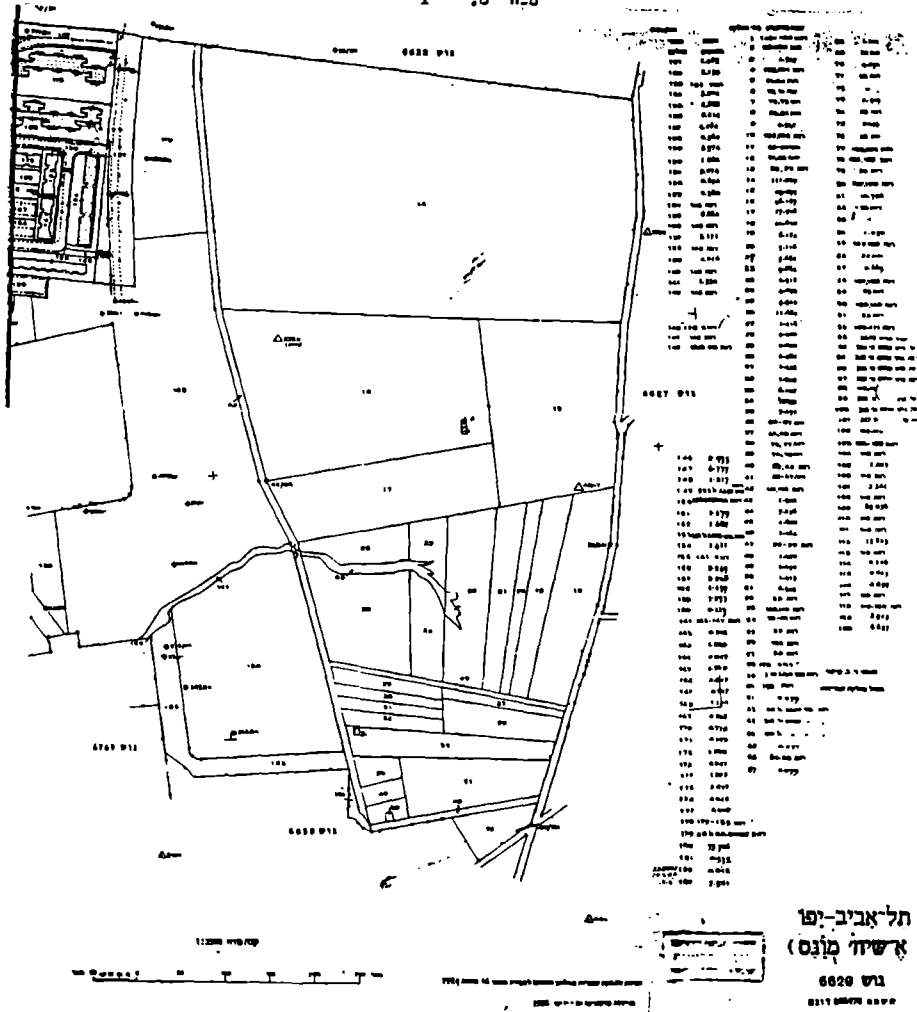
תוכנית שטח - 10000
 מספר - 10000
 מספר - 10000
 מספר - 10000

מספר	שטח	מספר	שטח
1	10000	2	10000
3	10000	4	10000
5	10000	6	10000

תוכנית לצורכי רישום של כל קרקעות קיבוץ סער בקנהמרה 1:10,000 על רקע מפורט בושי רישום ישנים. (מסור 1 מחלק מיקוח על חמדירות, אגף חבירות).



טפה ס. 1



טפח גוש רישום 6629 של קריה אוניברסיטה תל-אביב. סוף 1977.
(מספר ז' ארכיון אג"ת המדינות).