

# הכנת האזורים הכפריים לרישום בספרי המקרקעין

## סטפן ביכלר מהנדס

"המרכז לתכנון ורישום המלאי הקרקעי באזורים כפריים" הוקם ביוני 1977 והחל לפעול בתקן מלא החל מספטמבר 1978. תפקיד המרכז הוא להביא למצב שבו כל המשבצות החקלאיות המחזיקות בקרקעות שבניהול מינהל מקרקעי ישראל, תהיינה רשומות בספרי המקרקעין. לפי ההסכם שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל ובין המרכז החקלאי של הסתדרות הפועלים החקלאיים בשנת 1977, יטפל "המרכז לתכנון ורישום המלאי הקרקעי באזורים כפריים", המוכר יותר כ"מרכז למשבצות" בכל הפעולות הנדרשות בהכנה לרישום, בעוד שמינהל מקרקעי ישראל (באחריות אגף הבעלות והרישום) יטפל בפעולות הרישום עצמן. רישום אדמות המשבצות בספרי המקרקעין מאפשר למינהל מקרקעי ישראל לחתום על חוזי חכירה לדורות עם היישובים להם אישרה הנהלת המינהל החכרה לתקופה כזו. בהעדר התנאים הנדרשים, מוכחים השטחים לתקופות קצרות.

## שלבי העבודה

- א. **איסוף נתונים, בדיקת בעלויות והכנת מפה מצבית-פוטוגרמטרית של היישוב.**  
בשנים האחרונות משתמשים במפת תצלום (אורטופוטו), אשר משמשת, אף בשלב מאוחר יותר של הכנת תוכניות מדידה, לצורכי רישום כתחליף חלקי למדידות בשדה.
- ב. **לפי החומר שנאסף מכינים מפת משבצות.** שלב זה כולל סיור בשטח, דיון משותף עם נציגי היישובים, עם אנשי הסוכנות היהודית, עם נציגי המועצה האזורית ועם אנשי המחוז של מינהל מקרקעי ישראל.  
במפת המשבצות מסמנים את כל הקרקעות המוחזקות על-ידי היישוב. המפה נבדקת על-ידי כל הנוגעים בדבר ומאושרת בחתימת ידם של הגופים המעידים על הסכמתם למסומן במפה. מפת המשבצות המוסכמת נשלחת, באמצעות מנהל האגף החקלאי של מינהל מקרקעי ישראל, אל הרשות לתכנון החקלאות, ההתיישבות והכפר-האגף לתכנון מפורט, בניהולם של משרד החקלאות והסוכנות היהודית לא"י-המחלקה להתיישבות. ליד רשות זו קיימת ועדת קרקעות שבפניה מובאת המפה לדיון ולאישור מכסת הקרקע שתיכלל במשבצת הקבע של היישוב.
- ג. **הכנת תוכנית בניין-עיר מפורטת והבאתה לאישור כחוק**  
כידוע בתהליך זה מעורבות ועדות-בניין-ערים מקומיות וועדות-בניין-ערים מחוזיות והוועדה לשמירת קרקע חקלאית.  
תהליך זה דורש עבודה רבה ופרק זמן ארוך, עד כדי 3-5 שנים לאישור כל תוכנית.

על-פי בקשת מינהל מקרקעי ישראל, הואיל מנכ"ל משרד הפנים להמליץ (בשנת 1985) בפני המועצה הארצית לתכנון ולבנייה על הקמת ועדות בניין ערים משותפות. על-פי הצו הוקמו ועדות מקומיות משותפות למחוזות המרכז, חיפה והצפון. סמכויות הוועדות הן לאשר תוכניות מפורטות למטרת רישום זכויות הקרקעות בספרי המקרקעין, ועדות אלה נטולות סמכות אישור בנייה. מאז הקמתן של ועדות בניין ערים אלה, אושרו כ-250 תוכניות מפורטות ועוד כ-50 תוכניות נמצאות בטיפול או בהכנה לקראת הגשה לוועדות. הזמן הממוצע לאישור תוכנית אחת, מאז הגשתה - עשרה חודשים.

#### ד. הנחיות מדידה, מדידות ועריכת תוכניות לצורכי רישום

על-פי הנתונים המתקבלים מהאמור בסעיפים א, ב, ג מכינים את ההנחיות לביצוע המדידות. את הזמנת המדידות מוסרים למרכז למיפוי ישראל, אשר ברוב המקרים מוסר את ביצוע המדידה ועריכת התוכניות לצורכי רישום למשרדי מדידה עצמאיים. מדידות השדה כוללות את מדידת הגבולות החיצוניים של היישוב, מדידת כבישים, מדידת שעוני מים, מספר מבני-מגורים, גדרות ופרטים נוספים לפי הצורך. חלק מגבולות העיבוד בתוך היישוב וחלק מהבניינים והמבנים החקלאיים מתקבלים מהמפה הפוטוגרמטרית (אורטופוטו). עריכת התוכניות לצורכי רישום כוללת איחוד כל הגושים והחלקות הניתנים לאיחוד ויצירת החלוקה החדשה לפי העקרונות שנקבעו.

חלוקת חלקות א', בהן נמצאים בתי-המגורים והמבנים החקלאיים שגודלן כ-10-15 דונם, נעשית על-ידי שחזור החלוקה המקורית שהוכנה בזמנה על-ידי מודדים מוסמכים. יתר החלקות החקלאיות אינן מחולקות (גם אם חולקו בפועל) ומופיעות כחלקות גדולות, אשר תרשמה על שם ועדי היישובים. פרק זה הוא היקר והארזן מכל השלבים. במוצע, אורכו של שלב זה כשנתיים.

אחרי גמר עריכת התוכניות לצורכי רישום, חייבים לחזור ולקבל את אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה וכן אישור של יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, המעידים שתוכניות אלה תואמות את התוכניות המפורטות שאושרו.

התוכניות החתומות מוחזרות למרכז למיפוי ישראל, אשר לאחר בדיקה נוספת מאשר אותן כתוכניות "כשרות לרישום", התוכניות המאושרות נמסרות לאגף בעלות ורישום במינהל מקרקעי ישראל להמשך טיפול.

#### ה. רישום החלוקה בספר המקרקעין

כאמור, פעולות רישום התוכניות הן באחריות אגף בעלות ורישום במינהל מקרקעי ישראל, המבצע את הרישום בעזרת יחידותיו המחוזיות או בעזרתם של גורמים חיצוניים (קבלנים). מצורפים כאן שני תזרימים: האחד מפרט את פעולות ההכנה לרישום והשני את הרישום בספרי המקרקעין.



## הספק הביצוע

הצטרפות היישובים לעבודת "המרכז למשבצות" היא וולונטרית. עד כה הצטרפו לפעולה 462 קבוצות ומושבים ועוד 98 "אחרים" הכוללים חוות חקלאיות, שטחים "רחוקים מהבית" של קיבוצים ומושבים, בתי-ספר חקלאיים, שטחי משרד הביטחון, שטחי משרד החקלאות, שמורות-טבע, גנים-לאומיים וכו'.  
העבודה מתבצעת בשלושים מועצות אזוריות. להלן תמונת המצב לחודש מאי 1991:

סה"כ	קיבוץ	מושב	אחר	סה"כ
560	231	231	98	סה"כ
28	8	20	—	משבצות לא חתומות
532	223	211	98	משבצות חתומות
16	10	6	—	תוכניות מפורטות בטיפול
516	213	205	98	תוכניות שאושרו
29	16	11	2	מדידות - הזמנות בהכנה
109	38	49	22	מדידות שהוזמנו
355	157	126	72	מדידות שהסתיימו
122	48	49	25	רישום בהכנה
214	105	65	44	רישום שהסתיימו בספרי המקרקעין

## חוזה חכירה לדורות

לפני שלוש שנים אושר ניסוח חוזה החכירה לדורות לקיבוצים, על-ידי מועצת מינהל מקרקעי ישראל ומאז הספיק המינהל לחתום עם כ-60 קיבוצים על חוזה חכירה לדורות בספרי המקרקעין. הכנת חוזה החכירה לרישום מחייבת את כל הגורמים הנוגעים בדבר להשקיע מאמצים רבים כדי להסדיר את הנדרש ולהסיר את כל המכשולים לקראת חתימת החוזה.  
לפני מספר חודשים סוכם ואושר גם הניסוח של חוזה החכירה לדורות במושבים, לפי העיקרון, שחלקות א' תרשמה על שם החוכר ויתר הקרקעות ביישוב על שם ועדי האגודות. כל הגורמים המעורבים נמצאים בשלבי התארגנות לקראת התחלת רישום חוזה החכירה לדורות גם במושבים.

## סיכום

הוכח כי הדרך שבה נקט "המרכז למשבצות" על-מנת להתגבר על המכשולים ולבצע את משימת ההכנה לרישום של כל ההתיישבות החקלאית אינה משימה בלתי אפשרית וניתן לסיים את הטיפול באיחוד עשרות אלפי חלקות וחלוקתן מחדש לאלפי חלקות חדשות.