

# רישום זכויות על קרקעות בשטחים מוסדרים ועדכונן

## אשר סולל

### 1. מהות הבעיה

תיחום הזכויות על קרקעות המוצג כמפות גושי הרישום, בסיום הליכי הסדר הקרקעות מראה את צורתן ומיקומן של הגבולות ואת שטחן של החלקות, כפי שאושרו במסגרת הליכי הסדר הקרקעות וכפי שנרשמו בסיומם בספרי המקרקעין.<sup>1</sup>

כל שינוי בגבולות אלה, לאחר אישורה הסופי של מפת גוש הרישום ולאחר רישומן של הזכויות בספרי המקרקעין, מחייב לבצע תמורות בגבולות של יחידות הקרקע. שינויים בגבולות דרושים, בדרך-כלל, לאחת המטרות הבאות: כדי להתאים את גבולות הזכויות לתכנון חדש בעקבות שינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח בנוי או משטח פתוח לשטח בנוי.

שינויים בגבולות דרושים גם לצורך רישום זכויות של קיבוצים או מושבים בעלי משק חקלאי מודרני בעיבוד אינטנסיבי, שהוקמו על קרקעות של כפרים נטושים בלתי מתוכננים או בעיבוד אכסטינסיבי, שהוסדרו עור בתקופת המנדט, או שהוקמו על קרקעות כנגב הדרומי והצפוני או ברמת הגולן, שהוסדרו במדינת ישראל בקנה מידה קטן, לפני שהוענקו בהן זכויות לאחרים.<sup>2</sup>

גם סלילת כבישים חדשים שחוצים אזורים מוסדרים מחייבת שינויים מקיפים בגבולות הזכויות על קרקעות.

כפי שנראה בהמשך, היקף העבודות שיש לבצע כדי שגבולות הזכויות על קרקעות בשטחים המוסדרים ישקפו נכונה את המציאות שהתפתחה או מתוכננת בשטח, הוא גדול מאד ועוסקים בהן גורמים ממלכתיים ומקצועיים רבים.

כל תמורה בגבולות הזכויות על קרקעות בשטחים מוסדרים, חייבת להתבצע על-פי תוכנית מפורטת שהוכנה לפי חוק התכנון והבנייה, תשנ"ה-1965, או לפי תוכניות שיוכנון ציבורי שהוכנו לפי חוק שיכונים ציבוריים (הוראות שעה), תשכ"ד-1964, שאושרו בוועדות התכנון המתאימות. תוקפו של חוק זה הוארך לאחרונה עד ראשית 1995.

כל הסדר קרקעות מודרני מחייב עדכון מתמיד של גבולות הזכויות על קרקעות ושל רישומן. אם לא כן, מתיישנות מפות גושי הרישום, ותיחום גבולות החלקות בהן ורישומן של הזכויות

1 סולל, א', קרקע 39, אפריל 1995, הסדר הקרקעות בישראל, ע"ע 52-66.

2 סולל, א', התיחום הגיאוגרפי של גבולות הזכויות על קרקעות בארץ-ישראל ומיפויים, הרצאת המרכז למיפוי ישראל, תל-אביב, 1991, חלק שני, פרק 7, ע"ע 233-245.

רישום זכויות על קרקעות בשטחים מוסדרים וערכונן

בספרי המקרקעין, שוב אינם משקפים את המציאות שהתפתחה בשטח. כלל זה נכון לכל המדינות המפותחות, המנהלות קדסטר מודרני, אולם עוצמת התמורות והיקפן במדינת ישראל עולה, כנראה, על זו שבמדינות אחרות בגלל סיבות המיוחדות לישראל.

## 2. הגידול המהיר באוכלוסייה

הגידול הרב של האוכלוסייה בישראל, במיוחד של האוכלוסייה היהודית, נבע הודות לעלייה ההמונית במשך שנות המדינה.

על-פי השנתון הסטטיסטי לישראל, 1994, היו בישראל בסוף 1948, 872,700 תושבים, מתוכם 716,000 היו יהודים. בסוף 1993 היו 5,327,300 תושבים, מתוכם 4,335,200 יהודים.<sup>3</sup>

3,881,300 יהודים ישבו בסוף 1993 ביישובים עירוניים שמספר תושביהם גדול מ-2,000, ו-453,800 יהודים ישבו ביישובים כפריים.<sup>4</sup>

גידול מהיר זה באוכלוסייה, חייב את המדינה לספק במהירות לתושביה החדשים מגורים ומקומות תעסוקה בהיקף גדול, באזורים עירוניים ובאזורים חקלאיים.

חלק ניכר מהתושבים התיישב על קרקעות חקלאיות ועירוניות שהוסדרו עוד בתקופת המנדט. מיעוטן, קרקעות חקלאיות ועירוניות שנרכשו על-ידי יהודים עוד בתקופת המנדט, בעיקר בשולי ערים או מושבות ותיקות ורובן קרקעות של נפקדים ערבים שנטשו את קרקעותיהם ועזבו את גבולות המדינה.

כל הקרקעות הנטושות הוקנו, לפי חוק, לאפוטרופוס לנכסי נפקדים ונמכרו על-ידו לרשות הפיתוח, במטרה ברורה ומוצהרת שזו תעשה בהן שימוש לטובת ההתיישבות היהודית ולהרחבתה, באזורים עירוניים וכפריים.

יישוב המוני זה של תושבים על קרקעות שהוסדרו עוד בתקופת המנדט, לפי שימושי קרקע אחרים, חייב בישראל ביצוע תמורות בהיקף גדול, הן ביישובים העירוניים והן ביישובים החקלאיים.

כפי שצויין לעיל, רוב התושבים החדשים התיישב ביישובים עירוניים ותיקים או בשוליהם ובערי פיתוח חדשות. חלק ניכר מהקרקעות ששימשו להתיישבות עירונית זאת היו בעבר אדמות חקלאיות וגבולותיהן החיצוניים והפנימיים של גושי הרישום בהן נקבעו בעת הסדר הקרקעות לפי שימושיהן החקלאיים. במדינת ישראל היה הכרח להכין לכל הקרקעות האלה תוכניות מפורטות או תוכניות שיכונים ציבוריים ולשנות לפיהן את כל הגבולות בגושי הרישום המוסדרים. כמעט לכל הקרקעות החקלאיות בבעלות יהודית פרטית, שעליהן הוקמו שכונות עירוניות, הוכנו תמורות לפי תוכניות

3 השנתון הסטטיסטי לישראל 1994, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, עמ' 43.

4 שם, עמ' 48.

מפורטות וזכויות המתיישבים בהן כבר נרשמו בספרי המקרקעין, לפי הגבולות החדשים, המתאימים לתכנון ומשקפים את המציאות החדשה שהתפתחה בשטח.

טרם הסתיימה הכנת כל השינויים בגבולות של שכונות ויישובים עירוניים שקמו על קרקעות חקלאיות נטושות. בקרקעות אלה, שעברו לבעלות המדינה או לניהולה, עדיין נמשך תהליך ההכנה והר' שום של התמורות בגבולות.

עם זאת יש להדגיש שכל השכונות והיישובים העירוניים שהוקמו בישראל על קרקעות נטושות, תופסים רק חלק קטן מקרקעות אלה. על מרבית הקרקעות החקלאיות הנטושות שהוסדרו עוד בתקופת המנדט, הוקמה על-ידי המוסדות המיישבים, התיישבות יהודית חקלאית צפופה, באזורים שונים של המדינה.

### 3. שינויים בהתיישבות החקלאית

במקום חקלאות בעל אכסטנסיבי, כלתי מתוכננת, שעיקרה שדות מזרע, שטחי מרעה נרחבים ומעט מטעים, שהיתה מקובלת בכפר הערבי, הוקמה התיישבות חקלאית יהודית מתוכננת, של קיבוצים ומושבים שהתבססה על חקלאות אינטנסיבית. חלק גדול בהם גידולי שלחין, משק חי, מטעים ותעשייה.

בסוף 1993 היו בישראל 954 יישובים כפריים של יהודים. מתוכם 411 מושבים, 44 מושבים שיתופיים, 270 קיבוצים ועוד 229 יישובים כפריים אחרים.<sup>5</sup> מכל אלה הוקמו במרכז הארץ 258 ו-161 בנגב ובערבה. באזורים אלה היו בעבר מקורות מים מועטים וקשה היה לפתח בהם חקלאות אינטנסיבית.

אחת הסיבות העיקריות לצורך בתמורות רבות בגבולות החיצוניים והפנימיים בקרקעות היישובים החקלאיים בישראל, היה שינוי מרחיק לכת במערכת אספקת המים הארצית.

בשנים 1950–1970 פותחה, ביזומה ממלכתית, מערכת להעברת מים מצפון המדינה למרכז ולדרומה. המפעל הגדול ביותר להעברת המים הוא המוביל הארצי, המעביר מים כתעלה פתוחה ובצינור בקוטר "108 מהכינרת עד ראש העין. שם מתפצל המוביל לשניים ונמשך על-ידי צינור מזרחי, ירקון-נגב, בקוטר "66 וצינור מערבי, ירקון-נגב, בקוטר "70. שני הצינורות מתאחדים בקרבת אגם זוהר. משם נמשך צינור מים יחיד דרומה, עד לקירבת קיבוץ מגן. מצינורות ראשיים אלה מסחפת מערכת של צינורות משניים.<sup>6</sup>

למי המוביל הארצי יש להוסיף את המים הנאגרים במאגרי המים שנבנו במקומות שונים בישראל, לאגירת מי גשמים בחורף ולאספקתם לחקלאות בקיץ. בשנים האחרונות גובר השימוש בחקלאות

5 שם, עמ' 68.

6 האנציקלופדיה העברית, כרך מילואים לכרכים א–ט"ז, ע"ע 462–464.

רישום זכויות על קרקעות בשטחים מוסדרים וערכונו

גם במי קולחים שמקורם במי ביוב מטהרים. מערכת מים מסועפת זאת וכן ניצול מוגבר של מי תהום בעזרת בארות, איפשרו גם אספקת מים לצריכה ביתית ולתעשייה לאוכלוסייה גדלה.

אולם עיקר הגידול באספקת המים נועד לחקלאות. מים אלה איפשרו מעבר מחקלאות פרימיטיבית, אכסטנסיבית, כפי שהיתה בכפר הערבי שננטש, למשק חקלאי מודרני, אינטנסיבי, במושבים ובקיבוצים שקמו במקום כפרים אלה.

הודות למערכת אספקת המים ולתכנון החקלאי, הורחב השטח המעובד בישראל וגדל במיוחד חלקם של שטחי השלחין. בשנת תש"ט (1948/49) היה השטח המעובד הכולל בישראל 1,650,000 דונם. מתוך שטח זה רק 300,000 דונם היו בהשקיה. בשנת תשמ"ה (1984/85) היה השטח המעובד הכולל 4,370,000 דונם, מהם 2,370,000 דונם שלחין.<sup>7</sup>

נוסף על תמורות בגבולות יישובים חקלאיים ועירוניים שהוקמו על קרקעות נטושות, שהוסדרו עוד בתקופת המנדט, הוסדרו במדינת ישראל ונרשמו בבעלות המדינה, קרקעות רבות בנגב הדרומי, בנגב הצפוני וברמת הגולן.

כפי שפורט בחוברת "קרקע" 39, בוצע באזורים אלה, בשנים 1960—1985, הסדר קרקעות ונרשמו כ-12,700,000 דונם קרקע. מפות גושי הרישום שהוכנו היו בקנה מידה קטן. כל גוש רישום כזה חולק לחלקות קרקע מעטות וגדולות, לפני שהוקנו בקרקעות אלה זכויות ליישובים חקלאיים, לערי פיתוח ולמטרות אחרות. כל הקניית זכויות למתיישבים באזורים אלה, מחייבת הכנת תמורות מרחיקות לכת, בגבולותיהם החיצוניים והפנימיים של גושי הרישום.

#### 4. היבט החוקי

כל הסיבות שפורטו לעיל חייבו ביצוע תמורות מרובות בתיחום גבולות הזכויות בקרקעות מוסדרות. מכיוון שבישראל יותר מ-90% מהקרקעות הן בבעלות המדינה או בניהולה, מרבית התמורות דרושות בקרקעות אלה. יתר על כן, לפי בדיקה שערכתי, מרבית התמורות בגבולות הזכויות בשיכונים שנבנו על קרקע פרטית, כבר נסתיימו והזכויות של המשתכנים כבר נרשמו בספרי המקרקעין.

לפי סעיפים 6 ו-7 בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, עיסקה במקרקעין היא הקנייה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין, לפי רצון המקנה, לרבות הזכות של "חכירה לדורות".

כל עיסקה במקרקעין טעונה רישום בספרי המקרקעין. העיסקה מסתיימת ברישומה. עיסקה שלא נגמרה ברישום, רואים אותה כהתחייבות לעשות עיסקה בלבד. לפי פרק ה' לתקנות המודדים (מדידות ומיפוי), תשמ"ז-1987, רישום עיסקה במקרקעין המחייבת שינוי גבולות, צריכה להתבצע לפי תוכנית לצרכי רישום שהוכנה על-ידי מודד על סמך מדידות. תוכנית כזאת לא תאושר לרישום,

7 השנתון הסטטיסטי לישראל 1986, עמ' 344.

אלא אם היא תואמת תוכנית מפורטת או תוכנית שיכון ציבורי שאושרה. בגלל תקנות אלה, לא יכול היה מינהל מקרקעי ישראל להקנות למתיישבים במושבים, בקיבוצים ובערי הפיתוח שהוקמו על קרקעות מוסדרות, זכויות של "חכירה לדורות" על קרקעותיהם ועל דירותיהם, אלא לפי קצב הכנתן של התוכניות לצרכי רישום כאמור לעיל.

רישום זכויות המחזיקים בקרקע או כמבנים שנבנו על קרקע זאת, דרוש למחזיקים בהם מכמה סיבות:

- א. כדי לתת תוקף משפטי מלא לזכות החכירה לדורות.
- ב. כדי לאפשר ביתר קלות שעבוד הקרקע לצורך הסדרים כספיים.
- ג. כדי לפשט העברת זכויות על קרקעות אלה.

בהמשך אנסה לאמוד את היקף הבעיה וחומרתה באזורים חקלאיים מצד אחד, ובאזורים עירוניים מצד שני.

## 5. שינוי גבולות ורישום זכויות באזורים חקלאיים<sup>8</sup>

בשטחים שהוסדרו בתקופת המנדט או במדינת ישראל, היו בשנת 1985 כ-800 יישוביים ומוסדות חקלאיים שתיחום גבולותיהם הפנימיים והחיצוניים, לא התאים לצורת גבולות החלקות במפות גושי הרישום מתקופת המנדט ולרישומן בספרי המקרקעין. 800 יישוביים ומוסדות אלה החזיקו בקרקעות שהוסדרו בשטח של כ-3,000,000 דונם.

בשנת 1977 הוקם המרכז לתכנון ורישום המלאי הקרקעי באזורים החקלאיים (להלן – המרכז למשבצות חקלאיות) הנמצא בניהול משותף של מינהל מקרקעי ישראל, המרכז החקלאי והמחלקה להתיישבות של הסוכנות היהודית.

תפקידו של מרכז זה הוא להכין חזי "חכירה לדורות" בין מינהל מקרקעי ישראל לבין היישובים החקלאיים ולרשום את זכויות החוכרים בספרי המקרקעין.

כל הזכויות הנרשמות הן לפי הגבולות הממשיים של הזכויות האלה על קרקעות, כפי שנקבעו בתכנון החקלאי וההתיישבותי וכפי שאושרו בוועדות התכנון המחזיות.

להלן דו"ח ביצוע של המרכז למשבצות חקלאיות:

8 כל הנתונים על משבצות חקלאיות נחקלו בראיונות עם מר בנימין לובטקין מהמרכז למשבצות חקלאיות, במשך שנת 1986 ושנת 1995.

רישום זכויות על קרקעות בשטחים מוסדרים וערכונ

תאריך: 5/1/95

משבצות בטיפול המרכז למשבצות חקלאיות מאז היווסדו ועד ל-31/12/94

מס'	מועצה אזורית	סה"כ משבצת	מפות משבצת	תוכניות מפורטות	הזמנות מדידה	גמר מדידה והעברה לרישום	גמר רישום בספרי המקרקעין
1	אלונה	1	1	1	1	1	
2	אפעל	1	1	1	1	1	
3	אשכול	20	20	3	18	18	18
4	באר טוביה	39	39	38	38	38	30
5	בני שמעון	11	11				1
6	בקעת בית שאן	21	21	20	20	16	2
7	ברנר	7	7	7	7	6	6
8	גדרות	7	7	7	7	4	
9	גזר	26	26	26	26	19	11
10	גן רוה	5	4	3	1		
11	דרום השרון	19	17	18	15	11	1
12	הגלבע	23	23	20	23	20	17
13	הגליל העליון	32	31	30	30	27	26
14	הגליל התחתון	3	1				
15	זבולון	7	7	7	7	7	1
16	חבל אילות	2					
17	חבל יבנה	7	7	6	6	6	
18	חוף אשקלון	20	20	20	20	20	20
19	חוף הכרמל	23	22	20	19	18	7



(המשך)

מס'	מועצה אזורית	סה"כ משכצת	מפות משכצת	תוכניות מפורטות	הזמנות מדידה	גמר מדידה והעברה לרישום	גמר רישום בספרי המקרקעין
20	חוף השרון	12	12	11	10	10	4
21	יואב	22	22	13	21	19	18
22	לב השרון	12	11	11	11	4	3
23	לכיש	14	14	9	13	12	12
24	מבואות החרמון	8	8	7	6	5	4
25	מגידו	15	15	15	15	13	12
26	מודיעים	19	18	18	16	15	5
27	מטה אשר	35	35	33	32	30	29
28	מטה יהודה	25	10	10	5	2	
29	מנשה	17	17	15	15	14	4
30	מעלה יוסף	1					
31	מרום הגליל	5	5	5	4	1	1
32	מרחבים	14	14				
33	משגב	1	1				
34	נחל שורק	6	6	6	6	6	2
35	עזתה	15	15	5	9	5	4
36	עמק הירדן	22	22	18	20	19	19
37	עמק חפר	33	31	27	25	23	7
38	עמק יזרעאל	29	25	23	22	19	11
39	עמק לוד	9	9	8	7	5	1

(המשך)

מס'	מועצה אזורית	סה"כ משבצת	מפות משבצת	תוכניות מפורטות	הזמנות מדידה	גמר מדידה והעברה לרישום	גמר רישום בספרי המקרקעין
40	רמת הנגב	3					
41	שער הנגב	11	11	10	10	10	6
42	שפיר	15	15	11	15	15	15
43	תמר	1					
סה"כ	43	618	581	482	501	439	297

לפי הדו"ח הנ"ל של המרכז למשבצות חקלאיות אנו רואים שהיתה התקדמות נאה בערכון כל הגבולות החיצוניים והפנימיים של משבצות חקלאיות, של מדידתם ושל העברתם לרישום בספרי המקרקעין.

אילו היו הגבולות החדשים שנמדדו, לפי התוכניות המפורטות, נשארים קבועים לאורך זמן, ניתן היה לצפות כי תוך מספר שנים יסתיים מבצע רישום הגבולות החדשים בכל המשבצות החקלאיות אולם המציאות שמתפתחת בשטח בשנים האחרונות כמושבים ובקיבוצים היא שונה:

א. התמורות הצפויות כמושבים<sup>8</sup>

- ★ הרחבת מושבים על-ידי הקצאת מספר כפול של מגרשים בכל מושב בשביל משתכנים מחוץ לאגודה השיתופית.
- ★ מותר כמושבים שהם כפר שיתופי לחלק לחברים גם חלקות ב'.
- ★ מותר כמושב שיתופי לחלק את אזור המגורים שהיה עד כה בחכירה משותפת, לחלקות נפרדות לכל חבר.
- ★ מותר כמושב שיתופי ובכפר שיתופי להגדיל את מספר מגרשי המגורים כדי לקלוט משתכנים נוספים.



**ב. תמורות בעקבות החלטות ממשלה ומועצת מינהל מקרקעי ישראל<sup>9</sup>**

ביום 14 באוגוסט 1994 קיבלה הממשלה החלטה בדבר הפיצי שיחול על קרקעות חקלאיות שייעודן שונה למטרות מגורים, תעשייה, מסחר, תיירות וקייט, חו אושרה ביום 18 באוגוסט 1994 פה אחד על-ידי מועצת מקרקעי ישראל כהחלטה מס' 666.

ההחלטה החדשה באה להחליף שתי החלטות קודמות של מועצת מקרקעי ישראל, מס' 533 ו-611 שהוקפאו בשעתו בעקבות החלטה מס' 640. ההחלטה האחרונה נבעה מן העובדה, שבקרקע חקלאית שייעודה שונה, לא מומש בסופו של תהליך שינוי הייעוד לצרכי בנייה. במקום זאת נקשרו עסקאות באמצעות מתווכים שונים שהעבירו את קרקע המדינה לידי גורמים שונים אשר עשו בקרקע שימושים ספקולטיביים.

מכל האמור נראה שהמציאות החדשה שמתפתחת באזורים שנחשבו עד כה חקלאיים, תדחה בשנים רבות את עדכון הגבולות ואת רישום הזכויות החדשות שנוצרות בשטחים חקלאיים.

**6. שינוי גבולות ורישום זכויות באזורים בנויים**

חלק ניכר מהבנייה למגורים בארץ נעשתה בידי המדינה או מטעמה (הבנייה הציבורית), על קרקעות שהוסדרו עוד בתקופת המנדט למטרות אחרות או שהוסדרו במדינת ישראל בקנה מידה קטן!

היקפה של בנייה זו במגזר העירוני, מאז קום המדינה ועד אמצע 1992, מסתכם בכ-655,000 יחידות דיור. עד מועד הביקורת של מבקר המדינה, באפריל 1992, לא הושלם רישום הזכויות בכ-204,000 מהדירות שהוקמו לפני סוף 1981.<sup>10</sup>

בשנים 1988—1989 בנו כ-20,000 דירות בשנה. אולם מאז 1990, כאשר התחילה עלייה המונית של עולים מחבר העמים ומאתיופיה ועד סוף 1993 היו כ-204,400 התחלות בנייה של יחידות דיור חדשות.<sup>11</sup>

במאי 1995 הכריז שר הבינוי והשיכון בראיון שנתן לביטאון אגודת גימלאי שירות הקבע בצה"ל כדלקמן:

כיום יש בבנייה 81,000 יחידות דיור. כל חודש יש 4,500 מממשי משכנתאות והסך המצטבר כ-50,000 משכנתאות בשנה. בכל שנה אנו זקוקים ל-43,000—46,000 דירות לצרכי עולים חדשים וזוגות צעירים.<sup>12</sup>

9 אפרת, א', קרקע 39, אפריל 1995, לקראת התמורות במדיניות הקרקעית של ישראל, ע"ע 5—9.

10 דו"ח שנתי 43 של מבקר המדינה, ע"ע 112—119.

11 כורוכוב, א', קרקע 39, אפריל 1995, המדיניות הקרקעית בעקבות גל העלייה.

12 צוות, ביטאון אגודת גימלאי שירות הקבע בצה"ל, גליון 22, מאי 1995, עמ' 23.

רישום זכויות על קרקעות בשטחים מוסדרים ועדכונ

כתשובתו למשרד מבקר המדינה, מדצמבר 1992, מסר מינהל מקרקעי ישראל שהוקם המרכז לרישום עירוני העוסק בריכוז מידע ונתונים על הבנייה הציבורית מאז 1990, לקראת ביצוע הליכי רישום הזכויות בדירות אלה.

בעת ביקורי במרכז לרישום עירוני במאי 1995 נמסר לי כי בטיפולו של מרכז זה היו בשלבים שונים של טיפול 123,292 יחידות דיור בבנייה רוויה וכן 109,624 יחידות דיור צמודות קרקע.<sup>13</sup>

נוסף על יחידות דיור אלה, נמצאו באותה עת 273,320 יחידות דיור בניהול "עמידר". מוונכן 138,320 שזכויותיהן נרשמו בספרי המקרקעין וכן 135,000 יחידות דיור בשלבים שונים של טיפול. חלק מדירות אלה היה מושכר לדיירים שלא היו מוכנים לרכוש אותן.<sup>14</sup>

מהמרכז למיפוי ישראל נמסר לי כי במשך שנת 1994, אושרו לרישום בשיכונים ציבוריים 28,174 חלקות שעליהן נבנו 96,625 יחידות דיור.<sup>15</sup>

בעיתון "הארץ" מיום 27 ביולי 1995 פורסם, כי לפי הערכת מינהל מקרקעי ישראל נותרו עדיין כ-250,000 יחידות דיור שנבנו בבנייה ציבורית אשר זכויות המחזיקים בהן טרם נרשמו בספרי המקרקעין.

ייתכן שהערכה זו השפיעה על פרסום מכרז בין חברות מקצועיות לביצוע כל שלבי התכנון, המדידה והרישום.

אם כי קשה לנקוב במספר מדויק של יחידות דיור שנבנו בבנייה ציבורית, אשר זכויות המחזיקים בהן טרם נרשמו בספרי המקרקעין, ברור מתוך כל האמור שמספרן רב מאוד וספק אם מספרן קטן במשך השנים.

## 7. שינוי גבולות ורישום זכויות בעקבות סלילת כבישים

סלילת כבישים חדשים בשטחים מוסדרים מחייבת בדרך-כלל שינוי גבולות קיימים רבים בגושי הרישום הקיימים, הכנת תוכניות מפורטות חדשות והכנת תוכניות לצרכי רישום, כדי להתאים את זכויות המחזיקים בקרקע למציאות חדשה שמתפתחת בשטח.

את התמורות הגדולות ביותר בגבולות ובזכויות המחזיקים בקרקעות יחייב, ללא ספק, כביש חוצה ישראל (כביש מס' 6) וכל מערכת כבישי הרוחב המתפצלים ממנו, לרבות הצמתים לאורכו.

13 המידע על פעילות המרכז לרישום עירוני נתקבל ממר יוסי האז, מנהל המרכז, במאי 1995.

14 המידע על פעילות הרישום ב"עמידר" נתקבל ממר יעקב ורשבסקי, במאי 1995.

15 המידע על פעילות הרישום של יחידות הדיור במרכז למיפוי ישראל, נתקבל ביוני 1995 מגב' ורה לבן.

## 8. סיכום

בסוף שנת 1994 נשארו עדיין בישראל 1,040,500 דונם של קרקעות שזכויות המחזיקים בהן טרם הוסדרו סופית. שטח זה אינו עולה על 4.8% משטח המדינה.<sup>16</sup> הסדר הקרקעות של שטחים אחרונים אלה אמנם יארך שנים, אולם הוא יהיה חד פעמי וסופי והשקעת המשאבים בהשלמתו תהיה מוגבלת.

לעומת זאת עדכון רישום הזכויות על קרקעות בשטחים מוסדרים, מקיף שטחים רבים ביותר הן באזורים חקלאיים, הן בשטחים בנויים והן באזורים שבהם מבצעת המדינה מבצעים הנדסיים רבי היקף.

בישראל, שבה קצב הפיתוח והתמורות בזכויות על קרקעות כה גדול, ספק אם רישום הזכויות יגבר על הפיגור המצטבר, ללא התארגנות מתאימה של משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

16 סולל, א', שם, ע"ע 65—66.