



שכבת הקדסטר בישראל - טיוב ותמורות

שמעון ברזני

מהנדס ומוודד מוסמך

סמנכ"ל קדסטר במרכז למיפוי ישראל

Shimon@mapi.gov.il

1. רקע כללי

קדסטר הנו תחום העוסק בהגדרת גבולות מקרקעין גושים חלקות ושטחיהם. הקדסטר המודרני בישראל נוצר בתקופת המנדט הבריטי. בתקופת המנדט החל תהליך שנקרא "הסדר קרקעות". בתהליך זה, תאי שטח מחולקים לחטיבות קרקע הנקראות גושים. הגושים מחולקים אף הם לחלקות. זיהוי חטיבת קרקע מתבצע לפי שיטה זו ע"י מספר גוש ומספר חלקה (גו"ח). בסיומו של תהליך זה נוצר "גוש רישום" המכיל "חלקות". הגו"ח נרשמים על שם בעלי הזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) במשרד המשפטים.

שיטות המדידה ששימשו בעבר ורישומי תוצאות המדידה (כולל גושי הסדר ותכניות לצורכי רישום-תצ"ר שלא נערכו ברשת ישראל התקפה) לא מאפשרות קבלת קואורדינטות של נקודות גבול של גו"ח באופן מידי, אלא, לאחר תהליך שנקרא "שחזור גבולות". שחזור גבולות הוא תהליך שבסיומו מתאפשר לקבל הגדרה קואורדינטיבית של גבולות המקרקעין ושכולל סדרת פעולות מורכבות (בשטח ובמשרד) שדורשות מיומנות של מודד.

2. מצב הקדסטר בישראל כיום

במצב הקיים היום, קיימת שכבת רצף של גושים וחלקות. חלק ממנה הנו ברמות דיוק גבוהות מאוד, מוחלטות וסופיות וחלק ממנה ברמות דיוק נמוכות שמגיע למספר מטרים.

3. שימוש בשכבת הקדסטר לצורכי תכנון

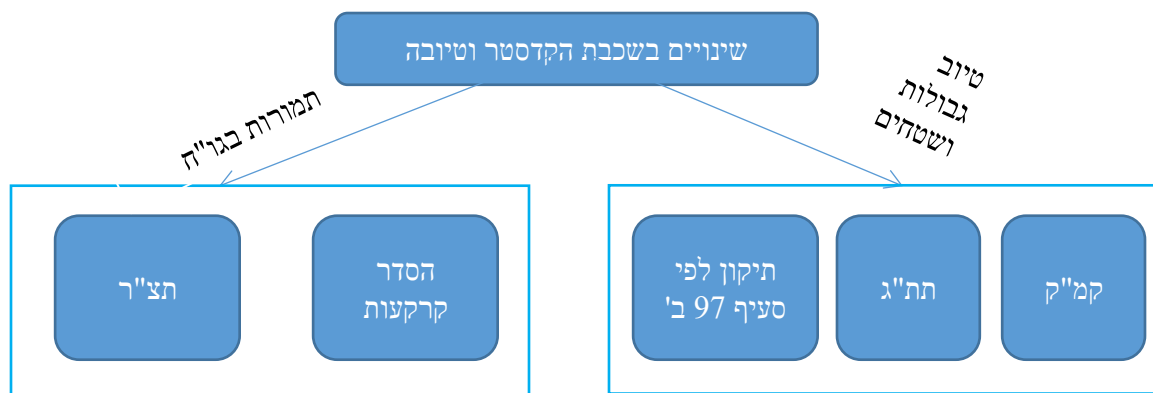
שימוש בשכבת הקדסטר לצרכי תכנון, מוגבל לתכניות העוסקות בבדיקות היתכנות ותכניות מנחות כגון: תמ"א, תמ"מ, מתאר ואב. אין לעשות שימוש בשכבת הקדסטר עבור הכנת תכניות מפורטות וכל תכנית אחרת קניינית או תכנונית שמתוקפן ניתן להנפיק היתרי בניה. יש להעסיק לצורך פעולה זו מודד שיבחן את שכבת הקדסטר ויטיב את הנתונים במידת הצורך. ב"איור 1" - מתוארים גבולות מקרקעין שנלקחו משכבת הרצף הקדסטרי לטובת גבולות המקרקעין סופיים לאחר שעברו תהליך של טיוב גבולות.

שימוש בגבולות המתוארים בשכבת הקדסטר ללא בחינה וטיוב עלול ליצור מצב מסוכן שבו מבנים יוקמו שלא בהתאם להוראות התכנית. לדוגמה, מבנה שנקבע לו "קו בניין" - חמישה מטרים מגבול החלקה יכול לחרוג מקו הבניין בפועל, או גרוע מזה לחרוג מהחלקה אל החלקה הסמוכה במידה וקו הבניין הוגדר "0".



4. טיוב נתונים ושינויים בשכבת הקדסטר

בראשית המאמר הוסבר שלצורך פעולות תכנון, בניה ורישום נדרש לבצע בחינה, ובהתאם לצורך טיוב של שכבת הקדסטר. באיור 2, מתוארים המסלולים הקיימים לטיוב שכבת הקדסטר.



איור 2- שינויים בשכבת הקדסטר וטיובה

שינויים וטיוב שכבת הקדסטר מתחלקים ל:

- א. **שינויים הקשורים לתהליכי טיוב גבולות :**
 - **קמ"ק** (קדסטר מבוסס קואורדינטות) הנו תהליך יזום של המרכז למיפוי ישראל לטיוב שכבת הקדסטר באזורים מסוימים. תהליך זה כולל שחזור גבולות שבסופו ניתן לקבל את נקודות הגבול של גו"ח ע"י קואורדינטות מדויקות .
 - **תת"ג** (תשריט לתיעוד גבולות) שהנו תהליך מומלץ ע"י מפ"י . בתהליך זה מתאפשר לגורם בעל עניין לקבל גושפנקא רשמית של מפ"י לערכי נקודות הגבול של מקרקעין. לצורך כך המודד עורך תשריט לתיעוד גבולות שכולל תהליך של שחזור גבולות ומהווה למעשה חלק נכבד מעבודת התצ"ר.
 - **תיקון לפי סעיף 97 ב'** לחוק המקרקעין עוסק בתיקון שטח/גבול בעקבות שגיאה במדידות. במסגרת תהליך זה מבוצע שחזור גבולות.
- ב. **שינויים הקשורים לתמורות בגו"ח :**
 - **ה"ק** (הסדר קרקעות) , שהנו המשך של אותו הסדר קרקעות שהתחיל בימי המנדט . מבוצע היום ברמות דיוק של קדסטר מבוסס קואורדינטות. נשאר להסדיר עוד כארבעה אחוזים משטח מדינת ישראל.

- **תצ"רים** (תכניות לצורכי רישום) , מטרתן לבצע חלוקה מחדש של המקרקעין בהתאם לתכניות מפורטות (תב"עות) או תרש"צים (תכנית רישום שיכון ציבורי) שמתארות שימושים וחלוקה חדשה של מקרקעין.

לסיכום

השינויים בשכבת הקדסטר מתרחשים ברצף כל הזמן , לכן השכבה הינה דינמית ועל כן נדרש לשתף מודד בכל תהליך תכנוני/קנייני שיש בו צורך בקבלת שכבה קדסטריה מדויקת.

התהליכים לעיל יוצרים קדסטר מבוסס קוארדינטות מדויק ויתרמו לרישום נכון ומהיר של מקרקעין במדינת ישראל.