



הכנת תשריטים לתיעוד גבולות באזורי התחדשות עירונית (פרויקטי פינוי בינוי)

מיכאל קלבנוב

מנהל אגף קדסטר מבוסס קואורדינטות

המרכז למיפוי ישראל

klebanov@mapi.gov.il

תקציר

מהות פרויקטי התחדשות עירונית (פרויקטי פינוי בינוי) היא הריסת מבנים ישנים לשם פינוי מקום להקמת בניינים חדשים ופיתוח סביבת מגורים מודרנית. יחד עם המבנים הישנים, נהרסים גם ממצאים בשטח המעידים על מיקום גבולות של חלקות המקיפים אותם. בראש ובראשונה, מדובר בהרס סימני גבול – ברזלים, סימנים חרוטים בקרקע וסימנים אחרים. בנוסף, גם המבנים המפונים עצמם מהווים עדות לקביעת גבולות של חלקות. במקרים רבים מצוינים במפות רשמיות מידות וקשרים של גבולות החלקות למבנים הנמצאים בתוכן. הריסת מבנים אלה גורמת לביטול אפשרות לקבוע בצורה נכונה ומדויקת את מיקום גבולות החלקות. מצב זה עלול לגרום בעתיד לסכסוכי גבולות ולבעיות רבות בתכנון, רישוי בניה ורישום זכויות במקרקעין.

בעקבות כך, דרוש לתעד את מיקום גבולות החלקות, המבנים והקירות בטרם הריסתם. הפתרון שקיים היום לתיעוד גבולות החלקות הוא הכנת מפה ייעודית – תשריט לתיעוד גבולות (תת"ג). תת"ג הוא מוצר ספרתי שנערך ע"י מודד מוסמך ביוזמת בעלי קרקע, קבלנים, רשויות מקומיות וכל גוף או אדם אחר שמעוניין לקבל אסמכתא רשמית של מיקום הגבולות לצורכי רישוי בניה, תכנון מתארי ומפורט ורישום זכויות במקרקעין. תת"ג מתבסס על חומר ביסוס רשמי (מפות, פנקסי מדידה, מסמכים היסטוריים) ועל ממצאים בשטח (סימני גבול, מבנים, גדרות וקירות) וקובע (מתעד) את מיקום גבולות החלקות בצורה מיטבית.

המרכז למיפוי ישראל (מפ"י) כגוף ממשלתי האמון, בין היתר, על אישור נכונות של קביעת גבולות החלקות, מספק שירותי ביקורת ואישור של תת"ג. תת"ג מאושר ע"י מפ"י מהווה אסמכתא רשמית למיקום גבולות החלקות.

מפ"י ממליץ על הכנת תת"ג באזורים המיועדים לביצוע פרויקטי פינוי בינוי בטרם הריסתם של המבנים הישנים ושל הקירות והגדרות הסובבים אותם. תת"ג הינו כלי חיוני לפרויקטי פינוי בינוי לצורך שמירה ותיעוד של מיקום מיטבי של גבולות החלקות.

המאמר מציג את המוצר החדש – תת"ג, את הרעיון שעומד מאחוריו ואת השימוש בו. המאמר סוקר הנחיות להכנתו, עריכתו והגשתו לביקורת במפ"י של תת"ג, ומתאר יעדים של תת"ג בהקשר של האצת הליכי התכנון והרישום.