



פורום קדסטר מספר 37

מקום הפגישה: לשכת המנהל

יום שני 31.03.2014

רשימת תפוצה:

מרכז הפורום:	שמעון ברזני
חברים נוכחים:	אסתר וילקין, קלרה צימרמן, אתי בנית, אורית מרום, לריסה ווזנסנסקי, מיכאל קלבנוב, איציק פבריקנט, רונן רגב
חברים נעדרים:	
אורחים:	קלאודיה אבלגון, ג'אד ג'רוש, פארס ג'השאן

נושאים שנדונו בפורום:

ג'אד ג'רוש	אישור תצ"ר שלא בהתאם לתכנית	1.
ג'אד	בעלי חלקה 5 בגוש 10318, ששטחה כ- 35 דונם הזמינו ממודד מוסמך ג'אד ג'רוש תשריט לחלוקת החלקה בהתאם לחלק של כל אחד מהבעלים בקרקע.	1.01
ג'אד	התשריט הוכן בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ואושר על ידה.	1.02
ג'אד	ג'אד הגיש תיק חישובים לביקורת מודד מרחב חיפה של המרכז למיפוי ישראל ונתקל בסירוב לאשר את התצ"ר; ההסבר היה שלא ניתן לאשר תצ"ר שלא בהתאם לתכנית מפורטת.	1.03
ג'אד	ג'אד המליץ לבעלי הקרקע לפעול לפרוק שיתוף בבית המשפט, וכך עשו. פסק הדין קבע שהמרכז למיפוי ישראל יבדוק ויאשר את התצ"ר, ואכן כך פעל המרכז למיפוי ישראל.	1.04
ג'אד	ג'אד ביקש שהמרכז למיפוי ישראל יאפשר בעתיד לאשר תצ"ר שחולקה שלא בהתאם לתכנית תכנונית מאושרת.	1.05
רונן	מציע לבחון את המקרה בהתאם למצב התכנוני של החלקה והחקיקה הרלוונטית	1.06
רונן	לפי חוק התכנון והבניה פרק ד' (חלוקה ואיחוד של קרקעות) סעיף 137: " בעל קרקע שחלה עליה תכנית שאושרה ושאינה כוללת חלוקת קרקע רשאי להגיש לאישור הוועדה המקומית תשריט לחלוקת אותה קרקע; לא יינתן היתר לבניה על הקרקע כאמור אלא בהתאם לתשריט חלוקת קרקע (להלן בסימון זה - תשריט) שאושר או, באין תשריט כאמור, בהסכמת הוועדה המחוזית.", כלומר ניתן לאשר תשריט חלוקה רק בשטח שבו חלקה תכנית.	1.07
רונן	למיטב ידיעתנו של ג'אד אין תכנית שחלה בשטח זה. בעלי הקרקע לא הכינו תכנית עקב מורכבות התהליך ועלות התכנון.	1.08
רונן	באתר של רמ"י נמצאו 3 תכניות שחלות על החלקה: תכנית שפ/מח/9262 (שינוי לתכנית מתאר), תכנית ג/9915 (שינוי לתכנית מתאר) ותכנית מתאר 6540. תכניות אלו אינן כוללות תשריט עם ייעודי קרקע.	1.09
רונן	בחיפוש בשרת המפות נמצאו 2 תכניות (ג/10664 ו- ג/7025), שקרובות לחלקה מצפון מערב, אך לא חלות עליה.	1.10
רונן	מתוך החיפושים ניתן להסיק שאין תכנית שחלה על החלקה ולכן לא ברור אם ניתן היה לבצע את החלוקה בהתאם לסעיף 137.	1.11



רונ	לפי חוק התכנון והבניה פרק ד' (חלוקה ואיחוד של קרקעות) סעיף 141: "רשם המקרקעין ירשום בפנקסי המקרקעין, על פי בקשת בעל הקרקע ולאחר תשלום האגרות שנקבעו לכך על פי כל דין, תשריט הכשר לרישום על פי פקודת המודדים וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, התואם תשריט הנושא עליו אישור יושב ראש הוועדה המקומית שאישרה את התשריט, המעיד כי אין בתשריט סטיות מתכנית שאושרה, וכי הוועדה המקומית אישרה את התשריט.", כלומר תצ"ר חייבת להיות תואמת לתכנית שאושרה.	1.12
שמעון	מהם הנתונים שמופיעים בחותמת הוועדה המקומית?	1.13
ג'אד	אינו זוכר. עותק סרוק של התצ"ר יועבר למרכז למיפוי ישראל.	1.14
רונ	הפתרון במקרה של חלוקה מסויימת בשטח לא מתוכנן הוא הסכם שיתוף עם תשריט מתאים, ולא תצ"ר.	1.15
ג'אד	מצב זה יוצר בעיה בעת פיצוי לאחר הפקעה או לפי סעיף 197 לפי חוק התכנון והבניה, משום שהפיצוי הוא לפי מצב כרישום המשותף ולא בהתאם לתשריט המצורף להסכם השיתוף	1.16
רונ	מבדיקה שנערכה, מסתבר שיש פסק דין של בית המשפט העליון שמנחה לפצות בהתאם להסכם השיתוף ולא בהתאם לרישום המשותף.	1.17
	לפי חוק המקרקעין פרק ח' (שיתוף במקרקעין) סימן ב' (פרוק השיתוף) סעיף 38(א): "פירוק השיתוף יהיה על פי הסכם בין השותפים: נקבעה בהסכם חלוקת המקרקעין בעין, טעון ההסכם אישור המפקח המאשר כי החלוקה תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, וכל חיקוק אחר בנדון.", כלומר גם פרוק שיתוף דורש התאמה לחוק התכנון והבניה.	1.18
	ולסיום, לפי תקנות המודדים פרק ה' (מדידה ועריכה של תצ"ר) סעיף 53(א)(2): "היא תואמת תכנית מאושרת מסוג תכנית מתאר מקומית, תכנית מפורטת או תש"צ.", כלומר ההתאמה לתכנית מחויבת מהתקנות.	1.19
ג'אד ג'רוש	רישום זיקת הנאה על חלקה בשלמות	2.
ג'אד	בעת רישום החלוקה, התקשתה הרשמת לרשום זיקת הנאה לציבור על אחת החלקות בשלמות.	2.1
רונ	לפי חוק המקרקעין פרק ז' (זכויות במקרקעי הזולת) סימן ג' (זיקת הנאה) סעיף 93(ב): "על אף האמור בסעיף 13 יכול שתהא זיקת הנאה לגבי חלק מסויים במקרקעין.", כלומר אם יכול להיות שתהא זיקה על חלק מהמקרקעין, יכול להיות שתהא זיקה על כל המקרקעין.	2.2

החלטות:

תאריך מבוקש	באחריות	החלטה	נושא	
	ג'אד	סעיף 1.14: משלוח עותק סרוק של אישור הוועדה	1	1.
מידי	עידית	סעיף 1.17: משלוח פסק הדין אל ג'אד ג'רוש		2.

רשם: רוני רגב