



## שם ההנחיה: הכנה, אישור ושימוש בתת"ג

מספר הנחיה: 4/2014

פרק בתקנות: ה' - מדידה ועריכה של תכניות לצורכי רישום

תאריך פרסום: 06 אוגוסט 2014

מהדורה: 01

מכוח סמכותי לפי תקנה 67 בתקנות המודדים (מדידות ומיפוי) תשנ"ח 1998, להלן הנחיה לתכולת תת"ג:

טיוטה

### 1. מבוא

- 1.1 התכנון במדינת ישראל הוא תהליך מורכב וארוך ומעורבים בו גורמים רבים.
- 1.2 הבסיס לתכנון נכון הוא, בין היתר, שכבה מדויקת ועדכנית של הגושים והחלקות והזכויות במקרקעין ומדידה טופוגרפית עדכנית של השטח המיועד לתכנון וסביבתו.
- 1.3 גבולות הגושים והחלקות במפות שמשמשות לתכנון אינם מבוקרים, ולכן נוצרים מצבים שבהם מיקום הגבולות משתנה בעת אישור התצ"ר. כתוצאה מכך עלולות להיפגע זכויות בניה וזכויות קנין.
- 1.4 בנוסף, מכיוון שהגבולות האמורים זמינים רק למעורבים בפרויקט ולא לכלל הציבור המקצועי, ייתכנו אי התאמות בין תכניות שכנות, אשר מתבססות על שתי מפות מדידה שאינן מתאימות אחת לשניה.
- 1.5 המרכז למיפוי ישראל, הגוף שמנחה מקצועית את המודדים, מקדם את השימוש בתשריט לתעוד גבולות (תת"ג) בשלבי התכנון ולקראת הרישום, מהסיבות שלהלן:
  - (א) ביקורת ואישור הגבולות של הגושים והחלקות בשלב התכנון תוביל להתאמה מלאה בין התכנון לרישום, ותמנע פגיעה בזכויות בניה וזכויות קנין.
  - (ב) הצגת הגבולות המאושרים בבסיס הנתונים הקדסטרי הלאומי (בנק"ל) תמנע אי התאמות בין מפות מדידה שכנות ותאפשר תכנון רציף ומתואם.
- 1.6 בנוסף לגבולות הגושים והחלקות, אשר יבוקרו כאמור על ידי המרכז למיפוי ישראל, ניתן להציג בתת"ג זכויות נוספות במקרקעין כגון תתי חלקות, תרשימי חכירה, זיקות הנאה, אתרי עתיקות וכו'.
- 1.7 זכויות נוספות במקרקעין אלו, לא תבוקרנה ולא תקלטנה בבסיס הנתונים הקדסטרי הלאומי (בנק"ל), אך תשמרנה כפי שהן במערכות המידע של המרכז למיפוי ישראל.

### 2. הגדרות

- 2.1 זכויות במקרקעין זכויות במקרקעין על סוגיהן, כמפורט בחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969.
- 2.2 חלוקה פנימית גבול של זכות קנין בתוך חלקה רשומה שבבעלות או בחכירה של מספר בעלים.
- 2.3 רשת ישראל התקפה ברשת בקרה אופקית כפי שהגדיר אותה המנהל.
- 2.4 תצ"ר תכנית לצרכי רישום כהגדרתה בתקנות המודדים.
- 2.5 תת"ג תשריט לתיעוד גבולות.

### 3. מטרת ההנחיה

- 3.1 להגדיר את מטרות התת"ג ותכולתו.



- 3.2 להנחות מודדים כיצד למדוד, לערוך ולהגיש תת"ג לביקורת ואישור המנהל .
4. **מטרות התת"ג ותכולתו**
- 4.1 תת"ג הוא תשריט המתעד את הגבולות של זכויות במקרקעין, לרבות גבולות של חלקות רשומות, גבולות של חלוקה פנימית מתתי חלקות, תרשימי חכירה, תרשימי עסקה או תרשימי חלוקה, גבולות של הפקעות וגבולות אחרים המפורטים בנסחי הרישום של החלקות שמשותפות בתת"ג.
- 4.2 התת"ג מתאר את מיקום נקודות הגבול של חלקות רשומות, באמצעות קואורדינטות ברשת ישראל התקפה, אשר שוחזרו וסווגו בהתאם להנחיות המנהל.
- 4.3 מטרות התת"ג:
- (1) ליצור בסיס קדסטרי אמין לפעולות תכנון, פיתוח, בניה ורישום.
  - (2) לשמש כלי להצגה ברורה ואחידה של זכויות במקרקעין, בהתאם לצורך.
  - (3) להאיץ את הליכי ההכנה והביקורת של תצ"ר.
  - (4) לשמש אסמכתה רשמית למיקום נקודות גבול וגבולות של חלקות רשומות.
- 4.4 הצגת זכויות במקרקעין שאינן גבולות של גושים, חלקות, תתי חלקות ותשריטי חלוקה או חכירה תבוצע בהתאם להנחיית המנהל להצגה גאוגרפית של נתוני המרשם.
- 4.5 למען הסר ספק; האפשרות להציג בתת"ג זכויות במקרקעין שאינן גבולות של חלקות רשומות, כמפורט בסעיף 4.1, היא בהתאם לצורכי העבודה, ואין חובה להציגן.
5. **הוראות כלליות**
- 5.1 תת"ג יכול לכולל גוש רישום אחד בלבד או כל חלק ממנו.
- 5.2 כל התקנות והנחיות המנהל החלים על מדידה ועריכה של תצ"ר יחולו גם על תת"ג, אלא אם ניתנה הנחיה אחרת, במסגרת הנחייה זו, או שתינתן הנחיה אחרת מאת המנהל.
6. **חישוב גבולות של חלקות רשומות**
- 6.1 המודד ישחזר את הגבולות הרשומים הנכללים בתת"ג, בהתאם להנחיית המנהל לקביעת ערכי נקודות גבול ולהקלה בחלקות חצויות.
- 6.2 התת"ג לא יכול מפה מצבית; המדידה בשטח תכלול רק את הפרטים הנדרשים לצורך שיחזור הגבולות. בכפוף לאמור בסעיף 7.5.
- 6.3 בנוסף לגבולות הרשומים של החלקות הנכללות בתת"ג, ניתן להציג, בהתאם לצורך, גבולות של תתי חלקות וגבולות מתרשימי חכירה או תרשימי עסקה, וזאת בהתאם לזכויות במקרקעין.
7. **חישוב גבולות של חלוקה פנימית בחלקות רשומות**
- 7.1 גבולות של חלוקה פנימית בחלקה רשומה, יכולים להתקבל מהמסמכים המפורטים בסעיף 4.1.
- 7.2 הגבולות הפנימיים קובעים את זכויות הקניין ואת זכויות הבניה (אחוזי בניה, קווי בנין ועוד) של כל אחד מהבעלים או החוכרים.



- 7.3 דיוק הגבולות של החלוקה הפנימית תלויים באיכות התשריטים והמסמכים שבהם היא נקבעת.
- 7.4 המודד יחשב ויציג את גבולות החלוקה הפנימית באופן מיטבי, תוך התאמה מרבית לשטחים שמופיעים בנסח הרישום או בהסכמים, למידות שמופיעות בתשריטים ולמצב הקיים.
- 7.5 במקרה שבו החלוקה הפנימית מושפעת מהמצב הקיים (לדוגמא: קיר משותף בבית דו משפחתי או בקוטג' טורי), ימדוד המודד את הפרטים הנדרשים לצורך קביעת חלוקה זו בדומה למדידת פרטים המשמשים לצורכי שחזור גבולות רשומים, בהתאם לתקנות.
- 8. עריכת התת"ג**
- 8.1 המודד יערוך את קובץ התת"ג בהתאם למפרט חני"ת, המפורסם באתר המרכז למיפוי ישראל.
- 8.2 כמו כן, יערוך המודד את מפת התת"ג בהתאם לדוגמא המפורסמת אף היא באתר המרכז למיפוי ישראל.
- 8.3 המודד יחתום על טופס הבקשה לאישור התת"ג, המצוין כנספח א' להנחיה זו.
- 9. הגשת התת"ג לאישור המרכז למיפוי ישראל**
- 9.1 התת"ג יוגש באמצעות טופס מקוון, המפורסם באתר המרכז למיפוי ישראל.
- 9.2 המסמכים שיש להגיש יחד עם התת"ג מפורטים בטופס זה.
- 10. אישור, תוקף ותיקון תת"ג**
- 10.1 התת"ג יבוקר במרכז למיפוי ישראל או על ידי מודד מבקר, כחלק מהכנת תצ"ר.
- 10.2 לאחר סיום ביקורת התת"ג, הוא יאושר בנוסח הבא: "התשריט מאושר לתיעוד גבולות".
- 10.3 תת"ג מאושר ישמש כחומר ביסוס כאמור בתקנות המודדים.
- 10.4 תוקפו של תת"ג לא יפוג, אלא אם התבטל בהוראת המנהל או בוטלו החלקות הכלולות בו.
- 10.5 שוכנע המנהל כי נפלה שגיאה בתת"ג שאושר, הוא רשאי לשנות או לבטל אותו, בחלקו או בשלמותו.



נספח א'

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד \_\_\_\_\_

המרכז למיפוי ישראל

הנדון: בקשה לאישור תת"ג

1. הנני פונה אליך בבקשה לאשר את התת"ג המפורטים להלן:

גוש	חלקות

2. תאריך ביצוע המדידה בתת"ג: \_\_\_\_\_

3. אני מאשר בזה כי התשריטים שלעיל מתארים בדיוק את מצבם וגבולותיהם של המקרקעין המתוארים בהם במועד ביצוע המדידה.

חתימה וחותמת

תאריך

מספר רישיון

שם פרטי ומשפחה

4. אני מאשר שהתשריטים שלעיל מאושרים לתיעוד גבולות

חתימה וחותמת

תאריך

תפקיד

שם פרטי ומשפחה