



פירוטה

שם ההנחיה : מדידות ללוי תהליך הסדר זכויות במקרקעין

פרק בתקנות : ד' - מדידה ועריכה של תצ"ר ותת"ג
מספר הנחיה : 6/2015
מהדורה : 02
תאריך פרסום : 30 אוקטובר 2016

מכוח סמכותי לפי פרק ד' סימן ז' בתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), התשע"ו-2016, להלן הנחיות ללוי תהליך הסדר זכויות במקרקעין :

- 1. מבוא**
- 1.1 עם פרסום חוק המקרקעין התשכ"ט פורסמה גם פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש] התשכ"ט - 1969 שנכנסה לתוקפה ב-1 בינואר 1970.
- 1.2 בעקבות פירסום החוק כאמור, פורסמו תקנות הסדר זכויות במקרקעין (הליכי הסדר וסדרי-דין), תשל"ג-1972.
- 1.3 שיטת רישום זכויות המקרקעין הנהוגה במדינת ישראל מבוססת על שיטת טורנס, שבה נקבעים גבולות המקרקעין באופן מדויק, ומוצגים על גבי מפת גוש, המדינה ערבה לזכויות המקרקעין וכל בעלות המופיעה בפנקס הזכויות מהווה ראייה חלוטה לזכויות במקרקעין.
- 1.4 עם סיום הסדרת הזכויות במקרקעין בתחום כלשהו, מתבטלים כל הרישומים והזכויות שהיו קיימים בפנקס השטרות ונפתח פנקס חדש לגוש הרישום בפנקס הזכויות.
- 1.5 על פי רוב, המדינה היא זו שיוזמת, מתקצבת ומבצעת את תהליך הסדר הזכויות במקרקעין, שבסיומו נרשמות כל הזכויות במקרקעין הנוגעות לכל חלקה וחלקה.
- 1.6 הגורמים המעורבים בתהליך הסדר הזכויות במקרקעין הם :
 - (א) אגף רישום והסדר זכויות מקרקעין במשרד המשפטים : מתוקף פקודת ההסדר, אחראים פקידי ההסדר על החלק המשפטי של ההסדר, הכולל חקירה לגבי בעלי הקרקע, קביעת גבולות של החלקות, בירור תביעות ורישום הזכויות.
 - (ב) אגף הסדר קרקעות (ה"ק) במרכז למיפוי ישראל : מתוקף תקנות ההסדר, אחראי האגף על תהליך המדידות הנדרש במהלך ההסדר על פי הנחיות פקיד ההסדר, הכולל את ספרור מספרי הגושים, סימון הגבולות בשטח ומדידתם, והפקה גרפית של מפות ההסדר.
 - (ג) מודדים בעלי רשיון המבצעים חלק מהמטלות של המרכז למיפוי ישראל ובתאום איתו. מודדים אלה פועלים לרוב עבור המרכז למיפוי ישראל, משרד הבינוי או רשות מקרקעין ישראל, ולעתים רחוקות עבור גורמים אחרים.

- 2. מטרות ההנחיה**
- 2.1 ליצור תהליך אחיד למדידה ועריכה של מפת גוש הסדר.
- 2.2 לקבוע תהליך של בקרת איכות עצמית לפני מסירת העבודה לביקורת במרכז למיפוי ישראל.
- 2.3 ליצור תהליך אחיד לביקורת של מפת גוש הסדר במרכז למיפוי ישראל.

עמוד 1 מתוך 7



1, Lincoln st., Tel-Aviv-Jaffa 65220, POB 14171 Tel-Aviv Jaffa
Tel. (972)-3-6231901, Fax.(972)-3-5610866
ronenr@mapi.gov.il



www.mapi.gov.il

רחוב לינקולן 1, תל-אביב-יפו 65220, ת"ד 14171 תל-אביב-יפו
טלפון 03-6231901, פקס 03-5610866

פיצול השטח ליחידות קרקע על סמך מסמכי ביסוס והחלטות פקיד ההסדר.	חלוקה
רשימה הכוללת את פרטי הזכויות שקבע פקיד ההסדר במסגרת הליך ההסדר. הלוח כולל את הפרטים הבאים: שם היישוב, מספר גוש, המספרים הסופיים של כל החלקות, השטחים הסופיים שלהן במ"ר, תאור החלקות, שמות בעלי הזכויות הזכאים, החלק היחסי שלהם בנכס המוסדר, טיב הזכויות, שעבודים וכל הערה אחרת שיחליט פקיד ההסדר לרשום בפנקס הזכויות.	לוח זכויות
בסיום הסדר הגוש, עורך פקיד ההסדר את לוח הזכויות, חותם עליו, מפורסם ומציג אותו במשך 30 יום. לאחר שלושה חודשים מועבר לוח הזכויות ללשכת רישום המקרקעין, והרישומים המוסדרים מועתקים לפנקס החדש (פנקס הזכויות).	
רשימת מספרי החלקות שנכללות בתהליך ההסדר, שטחיהן בדונם-מ', וסה"כ שטחי החלקות יחד.	לוח שטחים
רשימה הכוללת את פרטי התביעות שהוגשו בפני פקיד ההסדר במסגרת הליך ההסדר. הלוח כולל את הפרטים הבאים: שם יישוב, מספר גוש, מספר תביעה, מספר חלקה, שטח החלקה במ"ר, סוג המקרקעין בחלקה, שמות התובעים, החלק היחסי של תביעתם בחלקה, טיב הזכות הנתבעת ומידע באשר לתביעות מתנגדות באם קיימות.	לוח תביעות
הלוח נחתם על ידי פקיד הסדר המקרקעין, מפורסם ומוצג במשך 15 יום בטרם עריכת בירור התביעות בפני פקיד ההסדר.	
מודד שמונה לבצע שלב אחד או יותר בתהליך ההסדר.	מודד מבצע
הגורם שמזמין את הכנת מפת הקדסטר. על פי רוב מוזמן הסדר הגוש של קרקעות ציבוריות על ידי רשות קרקעי ישראל, המרכז למיפוי ישראל או משרד הבינוי. מפה היסטורית של תיחומי בעלויות על הקרקע שהוכנה לצורך גביית מיסים.	מזמין מפת גוש שומה
מפה המכילה את כל התיקונים והבקשות של פקיד ההסדר, באם שינה או דרש במסגרת המפה המוקדמת המאושרת.	
על בסיס המפה הארעית מקבל פקיד ההסדר תביעות לזכויות במקרקעין. תובע פוטנציאלי רשאי לתבוע גבולות אחרים מהגבולות הקיימים במפה הארעית, אך נדרש לצרף לתביעתו תשריט מודד (לא לצרכי רישום). במידה ותקבל תביעתו על ידי פקיד ההסדר יצורף התשריט למפה הארעית כמוצג, לצורך הטמעתו.	מפה ארעית
מפה ארעית שאישר פקיד ההסדר. פקיד ההסדר רשאי לבצע תיקונים או עדכונים נוספים על גבי המפה הארעית במסגרת אישורה.	מפה ארעית מאושרת
מפה ראשונית התוחמת את גבולות גוש הרישום המוצע ואת החלוקה הראשונית של החלקות ומספריהן, כולל כל שכבות המידע הקיימות בתחום הגוש.	מפה
המפה המוקדמת משמשת את פקיד ההסדר במסגרת ההכרזה על השטח ותיחום המקרקעין שבהסדר, וכן משמשת בסקר הגבולות שעורך פקיד ההסדר בשטח.	מוקדמת
	מפה
מפה מוקדמת מאושרת שעודכנה בהתאם לדרישות פקיד ההסדר.	מוקדמת מעודכנת
	מפה
מפה מוקדמת לא מאושרת שעודכנה ותוקנה בהתאם לדרישות פקיד ההסדר.	מוקדמת מתוקנת
	מפה
מפה מוקדמת שאישר פקיד ההסדר	מוקדמת מאושרת
	מפה
מפה אחרונה בשלבי ההסדר, שבה תחומים כל גבולות החלקות שאותם קבע פקיד ההסדר במפה הארעית המאושרת, כולל כל השינויים שדרש לבצע. המפה תכלול שטחים סופיים של החלקות ותהיה חתומה על ידי מנהל המרכז למיפוי ישראל לאישור סופי של פקיד ההסדר.	מפה סופית
לעיתים, בטווח הזמן שבין המפה הארעית המאושרת למפה הסופית מתקבלים תביעות, פסקי דין או עדכונים קריטיים בנוגע לחלקות בגוש שאותם נדרש פקיד ההסדר להטמיע בטרם אישור המפה הסופית.	

מפה סופית שאישר פקיד ההסדר. לאחר חתימת פקיד ההסדר על המפה הסופית, גוש הרישום ובו החלקות והשטחים הסופיים שנקבעו, מהווים ראייה חותכת לתוכנם בעת רישומם בפנקס הזכויות.

מפה סופית
מאושרת

מפת העזר מציגה כל מפה או תרשים המכילים גבולות בתחום ההסדר, והיא כוללת את המידע המפורט להלן: מיפוי מצבי בהתאם לתקנות, גבולות של גושים שכנים מוסדרים, תצ"ר רשומות בשטח ההסדר, גבולות חלקות ממפות גוש שומא, גבולות מגרשים מתכניות מאושרות, גבולות מגרשים מתשריטי שווק וגבולות החלקות המוצעות. כמו כן, יוצגו גבולות מגרשים מהיתרי בניה בהתאם לצורך. באזורים כפריים שלא קיים בהם רישום קודם, תכלול המפה גם את שמות הבעלים. למפת העזר מספר שימושים:

מפת עזר

(1) המפה כוללת את כל הנתונים ששימשו לקביעת החלוקה במפה המוקדמת על ידי המודד המבצע.

(2) המפה משמשת את אגף ה"ק לבקר ולאשר את המפה המוקדמת של המודד.

(3) פקיד ההסדר בוחן את המפה המוקדמת ומתקן אותה בהתאם לצורך, על בסיס הנתונים שבמפת העזר.

מאגר מספרי גושים רשימה ממוחשבת של כל מספרי הגושים המוסדרים, גושים המיועדים להסדר, גושים שנמצאים בתהליך הסדר או גושים חדשים הנוצרים בתצ"ר.

פקודת ההסדר פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש] התשכ"ט - 1969 שנכנסה לתוקפה ב-1 בינואר 1970.

ממונה ע"י שר המשפטים כאחראי לכל פעולות הסדר המקרקעין.

תיק שכולל את כל המסמכים של פקיד ההסדר, לרבות מפות שאושרו לאורך תהליך ההסדר, מוצגים ונספחים, ופסקי דין שייתקבלו לאחר סיום תהליך ההסדר.

תיק מסמכים שכולל את כל המסמכים שמלווים את תהליך ההסדר.

תכנית לצרכי רישום בשטח לא מוסדר, שהזכויות לפיה נרשמו בשיטת הרישום הישנה, וגבולותיה מהווים זכויות לכאורה.

תקנות הסדר זכויות במקרקעין (הליכי הסדר וסדרי-דין), תשל"ג-1972.

תקנות המודדים (מיפוי ומדידה) התקפות.

מאגר מספרי גושים

פקודת ההסדר

פקיד הסדר מקרקעין (פקיד הסדר)

תיק ארעי סופי

תיק הסדר

תצ"ר בשטח לא מוסדר

תקנות ההסדר

תקנות המודדים

4. לוח תהליך ההסדר

4.1 להלן תרשים המתאר את תהליך ההסדר:



4.2 להלן פרוט שלבי העבודה בתהליך ההסדר :

שלב	באחריות
(1) ייזום ההסדר	מזמין העבודה
(2) חלוקת השטח המיועד להסדר לגושים, ומיספורם	אגף ה"ק
(3) מדידה ועריכת תת"ג, מפה מוקדמת ומפת עזר	מוודד מבצע
(4) ביקורת התת"ג, המפה המוקדמת ומפת העזר	אגף ה"ק
(5) אישור המפה המוקדמת	מפקיד ההסדר
(6) הכנת מפה ארעית	מוודד מבצע עבור השלב
(7) ביקורת המפה הארעית	אגף ה"ק
(8) אישור המפה הארעית	מפקיד ההסדר
(9) הכנת מפה סופית	מוודד מבצע עבור השלב
(10) ביקורת המפה הסופית	אגף ה"ק
(11) אישור המפה הסופית ורישום הזכויות בפנקס הזכויות	מפקיד ההסדר
(12) תעוד מסמכי ההסדר	אגף ה"ק

- 4.3 נספח א' מפרט את הפעולות הנדרשות בביצוע השלבים של סעיף 4.2.
- 4.4 מכיוון שתהליך ההסדר הוא ארוך ומורכב, ייתכנו מקרים שבהם יידרשו המודד ואגף ה"ק לתקן ולבדוק את הגבולות שנקבעו לאורך כל תהליך ההסדר, וזאת בהתאם להנחיית מפקיד ההסדר.
- 4.5 המצב הקיים בשטח משפיע באופן משמעותי על קבלת ההחלטות של מפקיד ההסדר במשך כל תהליך ההסדר, ולכן יש לשמור על עדכניות המדידה עד סיום התהליך. תוקף המדידה יהיה חצי שנה, ולאחר מכן תדרש מדידת עדכון בשטח וביקורת של אגף ה"ק בהתאם להנחיות המנהל 1.2014 לביקורת מפות קדסטר.
- 4.6 במקרה שפקיד ההסדר מעביר לאגף ה"ק מפה חתומה שתוקף המדידה בה עבר, יזמין אגף ה"ק עדכון מדידה ויעביר לפקיד ההסדר את המפה לאחר העדכון בהתאם לצורך.
- 4.7 אגף ה"ק יעדכן את מאגרי המידע של המרכז למיפוי ישראל לאורך כל תהליך ההסדר.

1. **ייזום ההסדר**
 - 1.1 מזמין העבודה מגדיר את תיחום העבודה באמצעות כלי ממ"ג, יוצר קובץ shp או cad ומעביר את הקובץ לאגף ה"ק באמצעות טופס מקוון.
2. **חלוקת השטח המיועד להסדר לגושים, ומיספורם**
 - 2.1 אגף ה"ק מחלק את תיחום העבודה לגושים חדשים בהתאם לקנה המידה של הגוש הנקבע, על סמך גושי השומה (אם קיימים בשטח המיועד להסדר) או המצב הקיים או המצב התכנוני המאושר או שילוב שלהם, וממספר כל גוש חדש בהתאם למאגר מספרי הגושים.
 - 2.2 גבולות הגושים שבתיחום הם מקורבים, והם עשויים להשתנות במשך תהליך ההסדר.
 - 2.3 עם סיום חלוקת השטח המיועד להסדר לגושים, מתעדכנים בסיסי הנתונים של המרכז למיפוי ישראל.
 - 2.4 אגף ה"ק מעביר את מספרי הגושים החדשים, הקנ"מ והתיחום שלהם אל מזמין העבודה.
 - 2.5 מזמין העבודה מבצע הזמנה של שרותי המדידה ולוי ההסדר הנדרשים, ממודד מוסמך.
3. **מדידה ועריכת תת"ג, מפה מוקדמת ומפת עזר**
 - 3.1 לצורך הכנת תת"ג:
 - (1) המודד יכין תת"ג ויגיש אותו לביקורת לאגף ה"ק, בהתאם להנחיית המנהל 4.2014 להכנה, אישור ושימוש בתת"ג.
 - (2) התת"ג יכלול את כל הגבולות המוסדרים והרשומים בתחום העבודה, לרבות גבולות של גושים שכנים מוסדרים.
 - 3.2 לצורך הכנת מפת העזר והמפה המוקדמת:
 - (1) המודד יפעל בהתאם לשלבים ב' עד ה' בסעיף 3.2 שבהנחיית המנהל 10.2014 למדידה והכנת חלוקה מפורטת.
 - (2) המודד יסמן בשטח את החלוקה הנראית לעין וימודד אותה בהתאם לתקנה (18)א בתקנות המודדים.
 - (3) במקרים שבהם לא קיימת חלקה בשטח, ימודד המודד פרטים במרחק של 1 מ' משני צידי הגבול המיועד.
 - (4) המודד יערוך את מפת העזר ואת המפה המוקדמת בהתאם למפות הדוגמה.
 - 3.3 המודד יאשר את רשת הבקרה שתשמש אותו לצורך ביצוע סעיפים 3.1, 3.2, באגף חישובים גאודטיים.
 - 3.4 במקרים מיוחדים לא יתבצעו מדידה מצבית או סימון חלוקה נראית לעין בשטח ההסדר, וזאת לאחר התייעצות משותפת של פקיד ההסדר ואגף ה"ק, ואישור פקיד ההסדר מראש ובכתב.
4. **ביקורת התת"ג, המפה המוקדמת ומפת העזר**
 - 4.1 אגף ה"ק יאשר את התת"ג בהתאם להנחיות המנהל 1.2014 לביקורת מפות קדסטר.
 - 4.2 למרות האמור בסעיף (30)ד בהנחיות המנהל 1.2014: מכיוון שתקנות ההסדר מחייבות סימון מלא של כל גבולות החלוקה החדשה, יבדוק המבקר בשדה שגבולות החלוקה החדשה שבמפה המוקדמת סומנו במלואן.
 - 4.3 אגף ה"ק יבדוק את התאמת מפת העזר לחומר העזר ולדוגמה לעריכת מפת עזר.
 - 4.4 אגף ה"ק ישלח את המפה המוקדמת ומפת העזר לאישור פקיד ההסדר ומזמין העבודה.

- 5. אישור המפה המוקדמת**
- 5.1 פקיד ההסדר משתמש במפה המוקדמת ומפת העזר במסגרת תהליך ההסדר.
- 5.2 לאחר שפקיד ההסדר יאשר את המפה המוקדמת בחתימתו, הוא יעביר אותה לאגף ה"ק.
- 5.3 במקרים שבהם המפה המוקדמת המאושרת כוללת תיקונים או שהמפה המוקדמת לא אושרה על ידי פקיד ההסדר:
- (1) המודד יבצע את התיקונים הנדרשים במפה המוקדמת ובמפת העזר.
- (2) אגף ה"ק יבצע ביקורת בהתאם להנחיות המנהל 1.2014 לביקורת מפות קדסטר.
- (3) אגף ה"ק ישלח את המפה המוקדמת המעודכנת או המפה המוקדמת המתוקנת, ואת מפת העזר לאישור פקיד ההסדר ומזמין העבודה.
- (4) במקרה שהמפה המוקדמת לא אושרה, יאשר פקיד ההסדר את המפה המוקדמת המתוקנת בחתימתו וישלח אותה לאגף ה"ק.
- 6. הכנת מפה ארעית**
- 6.1 המודד המבצע יערוך את המפה הארעית בהתאם למפה המוקדמת המאושרת ובהתאם למפת הדוגמה.
- 7. ביקורת המפה הארעית**
- 7.1 אגף ה"ק יבדוק את התאמת המפה הארעית למפה המוקדמת המאושרת ולמפת הדוגמה.
- 7.2 אגף ה"ק ישלח את המפה הארעית לאישור פקיד ההסדר ולמזמין העבודה.
- 8. אישור המפה הארעית**
- 8.1 פקיד ההסדר יעדכן את המפה הארעית בהתאם לתביעות נוספות, יאשר אותה וישלח אותה לאגף ה"ק.
- 9. הכנת מפה סופית**
- 9.1 המודד המבצע יבצע את התיקונים שבמפה הארעית המאושרת, ויערוך מפה סופית בהתאם למפה הארעית המאושרת ובהתאם למפת הדוגמה, כולל לוח שטחים.
- 10. ביקורת המפה הסופית**
- 10.1 אגף ה"ק יבדוק את התאמת המפה הסופית למפה הארעית המאושרת ולמפת הדוגמה.
- 10.2 אגף הסדר קרקעות יבדוק את שחי החלקות ויעגל אותם ב- 1 מ"ר בהתאם לצורך.
- 10.3 אגף ה"ק ידפיס את המפה הסופית, יחתים את מנהל המרכז למיפוי ישראל וישלח עותק שלה לפקיד ההסדר.
- 11. אישור המפה הסופית**
- 11.1 פקיד ההסדר יאשר את המפה הסופית וישלח אותה לאגף ה"ק.
- 12. תעוד מסמכי ההסדר**
- 12.1 אגף ה"ק ישמור את כל מסמכי ההסדר בתיק ארעי סופי.

- 12.2 אגף ה"ק יעביר את מפת הגוש המוסדר, את גליון השדה ואת תיק ארעי סופי לארכיון קדסטר.
- 12.3 אגף ה"ק יעדכן את מאגרי המידע של המרכז למיפוי ישראל, לרבות תיק ארעי סופי ותיק הסדר