

מדידות ללווי תהליך הסדר זכויות במקרקעין

פרק ד'	מדידה ועריכה של תצ"ר ותת"ג	מספר הנחיה	18ד
תאריך	04/01/2026	מהדורה	3

בהתאם לסעיף 40 בתקנות המדידות (מדידות ומיפוי) תשע"ו-2016, להלן הנחיה ללווי 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, באמצעות האגף לרישום והסדר מקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון והמרכז למיפוי ישראל, 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) רשות מקרקעי ישראל מקדמת את רישום מקרקעי ישראל מתוקף חוק רישום מקרקעי הרשות אחראית על ייצוג המדינה כתובעת בתהליך ההסדר, ותיקצובו בהתאם.
 - (ג) משרד הבינוי והשיכון במסגרות האחריות על פרויקטי הבניה והפיתוח שהוא מבצע, מתקצב פעילות ההסדר.
 - (ד) אגף הסדר קרקעות 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, מדידתם, והפקה גרפית של מפות ההסדר.
 - (ה) מודדים המבצעים חלק מהמטלות של המרכז למיפוי ישראל ובתאום איתו. מודדים אלה פועלים לרוב עבור רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון או המרכז למיפוי ישראל, ולעתים רחוקות עבור גורמים אחרים.
- 2. מטרת 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.

<p>פיצול השטח ליחידות קרקע על סמך מסמכי ביסוס והחלטות פקיד ההסדר.</p>	<p>חלוקה</p>
<p>חלוקת הקרקע בשטח לפי קירות, גדרות, מבנים, סימני גבול ועוד.</p>	<p>חלוקה נראית לעין</p>
<p>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.</p>	<p>לוח זכויות</p>
<p>בסיום הסדר הגוש, עורך פקיד ההסדר את לוח הזכויות, חותם עליו, מפרסם ומציג אותו במשך 30 יום. לאחר שלושה חודשים מועבר לוח הזכויות ללשכת רישום המקרקעין, והרישומים המוסדרים מועתקים לפנקס החדש (פנקס הזכויות).</p>	
<p>רשימת מספרי החלקות שנכללות בתהליך ההסדר, שטחיהן בדונם-מ', 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.</p>	<p>לוח שטחים לוח תביעות</p>
<p>הלוח נחתם על ידי פקיד הסדר המקרקעין, מפורסם ומוצג במשך 15 יום בטרם עריכת בירור התביעות בפני פקיד ההסדר.</p>	
<p>רשימה ממוחשבת של כל מספרי הגושים משלב הייזום ועד הסדרתם ובנוסף גושים שנוצרו במסגרת תכניות לצרכי רישום מודד שמונה לבצע שלב אחד או יותר בתהליך ההסדר.</p>	<p>מאגר מספרי גושים</p>
<p>הגורם שמזמין את המדידות ללוחי ההסדר.</p>	<p>מודד מבצע מזמין העבודה</p>
<p>מפה המכילה את כל התיקונים והבקשות של פקיד ההסדר, באם שינה או דרש במסגרת המפה המוקדמת המאושרת.</p>	<p>מפה ארעית</p>
<p>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 ותתקבל תביעתו על ידי פקיד ההסדר יצורף התשריט למפה הארעית כמוצג, לצורך הטמעתו.</p>	
<p>מפה ארעית שאישר פקיד ההסדר. פקיד ההסדר רשאי לבצע תיקונים או עדכונים נוספים על גבי המפה הארעית במסגרת אישורה.</p>	<p>מפה ארעית מאושרת</p>
<p>מפה ראשונית התוחמת את גבולות גוש הרישום המוצע ואת החלוקה הראשונית של החלקות ומספריהן, כולל כל שכבות המידע הקיימות בתחום הגוש.</p>	<p>מפה מוקדמת</p>
<p>המפה המוקדמת משמשת את פקיד ההסדר במסגרת ההכרזה על השטח ותיחום המקרקעין שבהסדר, וכן משמשת בסקר הגבולות שעורך פקיד ההסדר בשטח.</p>	
<p>מפה מוקדמת שאישר פקיד ההסדר.</p>	<p>מפה מוקדמת מאושרת</p>
<p>מפה מוקדמת מאושרת שעודכנה בהתאם לדרישות פקיד ההסדר.</p>	<p>מפה מוקדמת</p>

מעודכנת	מפה מוקדמת מתוקנת	מפה מוקדמת לא מאושרת שעודכנה ותוקנה בהתאם לדרישות פקיד ההסדר.
	מפה סופית	מפה אחרונה בשלבי ההסדר, שבה תחומים כל גבולות החלקות שאותם קבע פקיד ההסדר במפה הארעית המאושרת, כולל כל השינויים שדרש לבצעם. המפה תכלול שטחים סופיים של החלקות ותהיה חתומה על ידי מנהל המרכז למיפוי ישראל לאישור סופי של פקיד ההסדר.
	מפה סופית מאושרת	לעיתים, בטווח הזמן שבין המפה הארעית המאושרת למפה הסופית מתקבלים תביעות, פסקי דין או עדכונים קריטיים בנוגע לחלקות בגוש שאותם דורש פקיד ההסדר להטמיע בטרם אישור המפה הסופית.
	מפת גוש שומה	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.
	מפת דוגמה	מפה היסטורית של תיחומי בעלויות על הקרקע שהוכנה לצורך גביית מיסים.
	פקיד הסדר	קובצי תבנית של מפה מוקדמת, מפה ארעית ומפה סופית המוצגים באתר המרכז למיפוי ישראל.
	תיק ארעי סופי	ממונה על-ידי שר המשפטים כאחראי לכל הליך הסדר המקרקעין מצד הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין
	תיק הסדר	תיק שכולל את כל המסמכים של פקיד ההסדר, לרבות מפות שאושרו לאורך תהליך ההסדר, מוצגים ונספחים, ופסקי דין שייתקבלו לאחר סיום תהליך ההסדר.
	תצ"ר בשטח לא מוסדר	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 ההסדר	תקנות הסדר זכויות במקרקעין (הליכי הסדר וסדרי-דין), תשל"ג-1972.
	תקנות המדידות	תקנות המדידות (מיפוי ומדידה) התקפות.

4. לוח תהליך ההסדר

4.1 להלן תרשים המתאר את תהליך ההסדר:



להוסיף תת"ג בעמודה שבשלב השני מימין

- במידה וגוש ההסדר גובל עם שטח מוסדר שלא ברשת תקפה נדרש בשלב מפה מוקדמת להכין גם תת"ג בגוש בהסדר (הנחייה 9ד)

4.2 להלן שלבי העבודה בתהליך ההסדר. הפעולות הנדרשות לביצוע שלבים אלו מפורטות בנספח א'.

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

5. עדכניות המדידה והגבולות במפות ובשטח

- 5.1 המצב הקיים בשטח משפיע באופן משמעותי על קבלת ההחלטות של פקיד ההסדר במשך כל תהליך ההסדר, ולכן יש לשמור על עדכניות המדידה עד חצי שנה והתאמת סימני הגבול בשטח לסימני הגבול במפות, עד סיום התהליך.
- 5.2 לפני כל מסירת מפה לפקיד ההסדר יבצע המודד המבצע מדידת עדכון בשטח, ואגף הסדר קרקעות יבצע ביקורת בהתאם להנחיות המנהל לביקורת תצ"ר ותת"ג.
- 5.3 מכיוון שתהליך ההסדר הוא ארוך ומורכב, ייתכנו מקרים שבהם יידרשו המודד המבצע ואגף הסדר קרקעות לתקן ולבדוק את הגבולות, וזאת בהתאם להנחיית פקיד ההסדר. התיקון יתבצע גם בשטח וגם במפות.
- 5.4 במקרה שפקיד ההסדר מעביר לאגף הסדר קרקעות מפה חתומה שתוקף המדידה בה עבר (מעל לחצי שנה), יזמין אגף הסדר קרקעות עדכון מדידה ויעביר לפקיד ההסדר את המפה לאחר העדכון.
- 5.5 אגף הסדר קרקעות יעדכן את מאגרי המידע של המרכז למיפוי ישראל לאורך כל תהליך ההסדר.

- 1. ייזום ההסדר**
- 1.1 מזמין העבודה יגדיר את תיחום העבודה בקובץ SHP ויעביר את הקובץ לאגף הסדר קרקעות באמצעות הטופס [שבקישור](#).
- 2. חלוקת השטח המיועד להסדר לגושים, ומיספורם**
- 2.1 אגף הסדר קרקעות יחלק את תיחום העבודה לגושים חדשים בהתאם לקנה המידה של הגוש, על סמך גושי השומה (אם קיימים בשטח המיועד להסדר) או המצב הקיים או המצב התכנוני המאושר או שילוב שלהם.
- 2.2 גבולות הגושים שבתיחום הם מקורבים, והם עשויים להשתנות במשך תהליך ההסדר.
- 2.3 עם סיום חלוקת השטח המיועד להסדר לגושים, יתעדכנו בסיסי הנתונים במרכז למיפוי ישראל.
- 2.4 אגף הסדר קרקעות יעביר את מספרי הגושים החדשים, הקני"מ והתיחום שלהם למזמין העבודה.
- 2.5 מזמין העבודה יבצע הזמנה ממודד מוסמך, של מדידות ללווי תהליך הסדר זכויות במקרקעין.
- 3. מדידה ועריכת תת"ג ומפה מוקדמת**
- 3.1 לצורך הכנת תת"ג:
- (1) אגף הסדר קרקעות יספק למודד המבצע את כל המידע על תצ"ר שנמצאות בתהליך ביקורת וטרם אושרו, גבולות של גושים שנמצאים בתהליך הסדר וגבולות של גושי קמ"ק שטרם אושרו.
- (2) כמו כן, יספק אגף הסדר קרקעות למודד המבצע את חומר העזר שיקבל מאגף בכיר לבעלות ורישום ברשות מקרקעי ישראל.
- (3) המודד המבצע יכין תת"ג שיכלול את הגבולות של גושים שכנים מוסדרים וגבולות רשומים בתחום העבודה.
- (4) המודד המבצע יכין את התת"ג בהתאם להנחיית המנהל למדידה והכנת תת"ג, וישתמש גם בנתונים מסעיף משנה (1), ויגיש אותו לביקורת.
- (5) במקרים שבהם הנתונים מסעיף משנה (1) ישתנו במהלך הביקורת שעוברות מפות הקדסטר שמהן הם נלקחו, לא יהיה צורך לעדכן את התת"ג. מפת ההסדר תעודכן בהתאם לשכבת הקדסטר העליונה המיטבית והודעה על השינוי תועבר לפקיד ההסדר בצירוף מפת גוש.
- 3.2 לצורך הכנת המפה המוקדמת:
- (1) המודד המבצע יבצע את שלבים ב' עד ד' בסעיף 3.2, בהנחיית המנהל למדידה והכנת חלוקה מפורטת.
- (2) המודד המבצע יסמן וימדוד בשטח את החלוקה הנראית לעין באמצעות צלבונים עדינים על קירות בצבע שחור עמיד ובאופן שלא יפגע בסביבה, חקיקים על משטחים קשים אשר ימולאו בצבע שחור עמיד וברזלי זווית בשטחים פתוחים, אשר יבלטו מעט ככל שניתן מעל פני השטח. כמו כן, יצויין מספר סידורי ליד כל סימן גבול.
- במידה וגבול חלקה נקבע על פי קיר קיים, נדרש למדוד שני צידי הקיר, גם אם הגבול עובר על צד אחד או באמצע של הקיר
- (3) אם לא קיימת חלוקה נראית לעין, ימדוד המודד המבצע פרטים במרחק של 1 מ' משני צידי הגבול המיועד.
- (4) המודד המבצע יבצע השלמות מדידה למפה המצבית בהתאם לשלב ה' בסעיף 3.2 שבהנחיית המנהל למדידה והכנת חלוקה מפורטת.
- (5) המודד המבצע יערוך את המפה המוקדמת בהתאם למפות הדוגמה.
- 3.3 במקרים מיוחדים לא יתבצע סימון חלוקה נראית לעין בשטח ההסדר, וזאת לאחר התייעצות של אגף הסדר קרקעות עם פקיד ההסדר, וקבלת אישור ממנו בכתב ומראש.

- 3.4 ככלל השטח הרשום יהיה שווה לשטח המחושב.
- 3.5 במקרה ולחלקה יש שטח רשום קודם מגוש שומה או תצ"ר, ניתן לאמץ אותו, בתנאי שהסטיה בין השטח המחושב והרשום תעמוד בתקנות; וזאת בהתאם להנחיית פקיד ההסדר.
- 3.6 בישובי מעוטים נדרש לספק יחד עם המפה המוקדמת רשימת מחזיקים לכל חלקות הגוש שתכלול עבור כל חלקה מחזיק ומספר טלפון (למעט חלקות דרך או מבני ציבור)
- 4. ביקורת התת"ג והמפה המוקדמת**
- 4.1 אגף הסדר קרקעות יאשר את התת"ג בהתאם להנחיות המנהל לביקורת תצ"ר ותת"ג.
- 4.2 למרות האמור בסעיף (30)(ד) בהנחיות המנהל לביקורת תצ"ר ותת"ג: מכיוון שתקנות ההסדר מחייבות סימון מלא של כל גבולות החלוקה החדשה, יבדוק המבקר בשדה שגבולות החלוקה החדשה שבמפה המוקדמת סומנו במלואן.
- 4.3 אגף הסדר קרקעות יבדוק את התאמת המפה המוקדמת לחומר העזר ולמפת הדוגמה.
- 4.4 אגף הסדר קרקעות ישלח את המפה המוקדמת לאישור פקיד ההסדר ומזמין העבודה.
- 5. אישור המפה המוקדמת**
- 5.1 פקיד ההסדר משתמש במפה המוקדמת במסגרת תהליך ההסדר.
- 5.2 המודד המבצע יצטרף לסקר ובדיקת הגבולות בשטח, בהתאם לדרישת פקיד ההסדר.
- 5.3 לאחר שפקיד ההסדר יאשר את המפה המוקדמת בחתימתו, הוא יעביר אותה לאגף הסדר קרקעות.
- 5.4 במקרים שהמפה המוקדמת אושרה על ידי פקיד ההסדר עם תיקונים, או שהיא לא אושרה:
- (1) המודד המבצע יבצע את התיקונים הנדרשים במפה המוקדמת.
 - (2) אגף הסדר קרקעות יבצע ביקורת בהתאם להנחיות המנהל לביקורת תצ"ר ותת"ג.
 - (3) אגף הסדר קרקעות ישלח את המפה המוקדמת לאישור פקיד ההסדר ומזמין העבודה.
 - (4) במקרה שהמפה המוקדמת לא אושרה, יאשר פקיד ההסדר את המפה המוקדמת המתוקנת בחתימתו וישלח אותה לאגף הסדר קרקעות.
- 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 הסדר קרקעות יבדוק את התאמת המפה הארעית למפה המוקדמת המאושרת ולמפת הדוגמה.
- 7.2 אגף הסדר קרקעות ישלח את המפה הארעית לאישור פקיד ההסדר ולמזמין העבודה.
- 8. אישור המפה הארעית**
- 8.1 פקיד ההסדר יסמן על המפה הארעית תביעות נוספות אם יש, יאשר אותה וישלח אותה לאגף הסדר קרקעות.
- 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.
- 9.2 המודד המבצע יסווג את נקודות הגבול כמפורט להלן:
- (א) נקודות גבול ישנות יסווגו כמפורט בהנחיית המנהל לשחזור גבולות של חלקות רשומות.

- (ב) נקודות גבול חדשות שלא מושפעות ממיקום נקודות ישנות או מקו הנבנה מנקודות ישנות יסווגו בסווג 1, בהתאם לסעיף 13(א)(3) בתקנות.
- (ג) נקודות גבול שמושפעות ממיקום נקודות ישנות או מקו הנבנה מנקודות ישנות יסווגו בסווג הנמוך מבין סווגי הנקודות של נקודות אלו, בהתאם לסעיף 5.9(ב) בהנחיית המנהל לשחזור גבולות של חלקות רשומות.

10. ביקורת המפה הסופית

- 10.1 אגף הסדר קרקעות יבדוק את התאמת המפה הסופית למפה הארעית המאושרת ולמפת הדוגמה.
- 10.2 אגף הסדר קרקעות יבדוק את שטחי החלקות ויעגל אותם ב-1 מ"ר בהתאם לצורך.
- 10.3 מנהל אגף הסדר קרקעות יאשר את המפה הסופית ויעודק ממנו יועבר לפקיד ההסדר.

11. אישור המפה הסופית

- 11.1 פקיד ההסדר יאשר את המפה הסופית וישלח אותה לאגף הסדר קרקעות.
- 11.2 פקיד ההסדר יודיע לאגף הסדר קרקעות על תיקוף ההסדר בתום תקופת הערעור (90 יום)

12. תעוד מסמכי ההסדר

- 12.1 אגף הסדר קרקעות ישמור את כל מסמכי ההסדר בתיק ארעי סופי.
- 12.2 אגף הסדר קרקעות יעביר את מפת הגוש המוסדר ואת תיק ארעי סופי לארכיון קדסטר.
- 12.3 אגף הסדר קרקעות יעדכן את מאגרי המידע של המרכז למיפוי ישראל, לרבות תיק ארעי סופי ותיק הסדר



טבלת שינויים

תאריך השינוי	מהדורה	מהות השינוי
31/12/2025	3	סעיף 1.6 (א), (ג), (ה) - הגהה
31/12/2025	3	סעיף 3 – הסרת סכום חלקות מלוח השטחים, הגדרה מדויקת יותר של לוח שטחים, הגהה של הגדרות של מפה סופית ופקיד הסדר
31/12/2025	3	סעיף 4.1 – הוספת התייחסות לתת"ג בגוש בהסדר
31/12/2025	3	סעיף 5.1 – פירוט תקופה נדרשת לעדכניות מדידה
31/12/2025	3	סעיף 5.4 – פירוט תקופה נדרשת לעדכניות מדידה
31/12/2025	3	נספח א – סעיף 1.1 – עדכון פורמט קובץ נדרש
31/12/2025	3	נספח א – סעיף 3.2 (2) – הוספת התייחסות לצורך במדידת שני צדי קיר המהווה גבול
31/12/2025	3	נספח א – סעיף 3.3 – הסרת התייחסות למדידה, פקיד ההסדר רשאי לתת פטור מסימון
31/12/2025	3	נספח א – סעיף 3.6 – הוספת דרישה למוודד להכנת רשימת בעלים עבור גוש הסדר בישובי מעוטנים בשלב מפה מוקדמת
31/12/2025	3	נספח א – סעיף 10.3 – עדכון הליך אישור מפה סופית ע"י מנהל אגף הסדר קרקעות
31/12/2025	3	נספח א – סעיף 11.2 – הסרת גליון שדה מהמסמכים המועברים לארכיון

