



מדינת ישראל

ממצאי סקר:

מיפוי מידע בתחום

המקרקעין

במשק הישראלי

אוקטובר 2012

המידע הכלול במסמך לא יפורסם, לא ישוכפל, ולא יעשה בו שימוש מלא, או חלקי, לכל מטרה שהיא ללא קבלת אישור ממדינת ישראל.



שם	תפקיד
ד"ר חיים סרברו – מנכ"ל מפ"י	מפקח ומאשר
אינג' ברוך הינוך, מנכ"ל ג.ג. מערכות ת"א בע"מ	יועץ וכותב
יוסף שגיא – המרכז למיפוי ישראל	כותב משני ועורך
פרופ' ירון פלוס – המרכז למיפוי ישראל	מנהל הפרוייקט ומנחה מקצועי

חברי פורום הנדל"ן :

שם ותפקיד	משרד
ראובן קוגן – סגן הממונה על התקציבים אריאל יוצר - רפרנט מקרקעין ותכנון צחי דוד – רפרנט שיכון	משרד האוצר
אהוד אריאלי - אגף מיסוי מקרקעין	רשות המיסים – שע"מ
עו"ד עליזה קן – מנהלת אגף מרשם המקרקעין	משרד המשפטים – אגף רישום מקרקעין
ניבה צוק – מנהלת אגף מידע ושליטה.	מנהל מקרקעי ישראל
דורון סייג – מתודולוגיה ונתונים ניצן הכהן – מנהל פרויקט מרשם דירות ומבנים מירב יפתח – ראש תחום מחירים לצרכן	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
משה אברמסון – מנמ"ר	משרד הפנים
ויצמן נגר – חטיבת המחקר	בנק ישראל
הגב' רחל הולנדר	משרד הבינוי והשיכון
ד"ר חיים סרברו, מנכ"ל, ד"ר ירון פלוס – מדען ראשי, מפ"י	המרכז למיפוי ישראל

שותפים לכתיבה :

שם ותפקיד	משרד
שחר כ"ץ – ס.מנמ"ר, אייל מריאן – ראש תחום GIS, ג'ורג קון - ראש תחום בינוי ורשויות מקומיות	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
מנחם ארסלן – מנהל אגף GIS ומערכות מידע, אדריכל רפי רייש, מנהל אגף.	משרד הפנים
טל אלדרוטי – השמאי הממשלתי הראשי	השמאי הממשלתי
יוסי ארד – אגף GIS ומערכות מידע.	משרד הבינוי והשיכון
יובב סנדרס, חמי קרמר – מערכות מידע	משרד התמ"ת
סשה וורסבשקי – הממונה על ענייני הנפט	משרד האנרגיה והמים
יערי גינות - אגף ממ"ג. אורן אריאב - מנמ"ר	המשרד להגנת הסביבה
אפרים גיאן – ממונה על ה GIS	עיריית ראשל"צ
עו"ד מוטי שטרית - מנהל אגף נכסים ורישום	חברת עמידר



תוכן עניינים

עמוד

4	• הקדמה
	• <u>ממצאי סקר מיפוי מידע בתחום המקרקעין במשק הישראלי –</u>
	<u>בחלוקה למשרדים / גופים ממשלתיים:</u>
6	פרק 1 - רשות המסים בישראל (שע"ם)
17	פרק 2 - האגף לרישום והסדר מקרקעין (משרד המשפטים)
26	פרק 3 - מנהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל)
35	פרק 4 - למ"ס - הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
45	פרק 5 - משרד הפנים
54	פרק 6 - אגף שומת מקרקעין ("השמאי הממשלתי")
60	פרק 7 - בנק ישראל
64	פרק 8 - משהב"ש - משרד הבינוי והשיכון
74	פרק 9 - המשרד להגנת הסביבה
84	פרק 10 - מפ"י – המרכז למיפוי ישראל
96	פרק 11 – משרד התמ"ת
101	פרק 12 – משרד האנרגיה והמים
108	פרק 13- עיריית ראשון לציון
116	פרק 14 - חברת עמידר
127	פרק 15- נספח - מהנעשה בחו"ל



הקדמה

מטרת המסמך הינה להציג את ממצאי הסקר המקיף של מערכות המחשוב והמידע הקשור למקרקעין בגופים ממשלתיים ובגופים נוספים חשובים (עיריית ראש"צ, חברת עמידר נבחרו רק כדוגמאות) בגופים מרכזיים במשק הישראלי.

היכולת לקבל החלטות מושכלות בתחומי המקרקעין ברמות הניהול הלאומיות / ממשלתיות השונות מותנית בכך שמידע אמין ועדכני מהמקורות השונים יהיה זמין ונגיש למקבלי ההחלטות.

הסקר נערך על ידי מפ"י מתקציבו וכחלק מיוזמת מנכ"ל מפ"י בנושא הקמת מרכז מידע לאומי במקרקעין. בנוסף לסקר מערכות המידע הגאוגרפיות ומערכות מידע בין היתר לשמש מקרקעין, מפתח מפ"י פרויקט חלוץ במסגרת יוזמה זו לשילוב כל מערכות המידע המקוונות של מפ"י במערכת אחת (מערכת הטופוקד) שמטרתו בין היתר לשמש תשתית למערכת משולבת של מערכות הממשלה הקשורה למידע מקרקעין. במקביל, יזם אגף תקציבים פורום בין-משרדי בנושא מקרקעין עם תת-פורום לנושא המידע במקרקעין. סקר זה הוא לפיכך תוצר משולב של שתי יוזמות אלה. במסגרת עבודת מטה שנערכה בנושא זה עם פורום בין משרדי שכלל נציגות מורחבת של גופים העוסקים במקרקעין, התבררו הממצאים הבאים: מידע רב וחשוב בנושא המקרקעין קיים ומתוחזק במשרדי הממשלה, אך באופן מפוצל ולא שלם.

- א. קיימים יתרונות ברורים בשילוב מידע ממשרדים שונים באופן שתתקבל תמונת "מצרף" מלאה על מצב המקרקעין והנדל"ן במשק
- ב. שילוב המידע יצור אחדות, יבטל כפילות וימנע את אי ההתאמות הקיימות במידע של המשרדים השונים. אחדות זו היא חשובה לפעילות מיטבית של הממשלה ולקבלת החלטות המבוססות על מידע אמין, מדויק ומהימן
- ג. ברמה הטכנית והמיחשובית – אותרו פערים בין בסיסי הנתונים השונים, וקיימת שונות ב"מפתחות" על פיהם מנהל כל אחד מהמשרדים / גופים את מאגרי המידע שלו.



* מרבית פרקי הסקר המוצג להלן, מתייחסים למשרדים/גופים ממשלתיים שלקחו חלק והשתתפו בפורום הבין משרדי הנ"ל, שרוכז ע"י משרד האוצר במהלך שנת 2011.

מקורותיו של הסקר:

הסקר מתבסס בעיקרו על:

- נושאים שנסקרו, ו/או הוצגו ע"י המשתתפים במהלך הדיונים של הפורום הבין-משרדי,
- מידע זמין באתרי האינטרנט של המשרדים
- ראיונות עם חלק מהמשתתפים
- והשלמות מידע

לגבי כל גוף / ארגון נסקרו הנושאים הבאים:

1 **רקע כללי**, הכולל בין השאר:

- | | |
|-----|---|
| 1.1 | תיאור כללי של הגוף / ארגון הנסקר |
| 1.2 | מבנה ארגוני (אם רלוונטי) |
| 1.3 | שם ופרטי איש קשר |

2 **תהליך איסוף המידע**

3 **סוגי המידע בארגון** (כולל מידע הקשור למקרקעין במערכות המיחשוב)

4 **אופן הפצת המידע**



פרק 1 - רשות המסים בישראל

1.1 – רקע

1.1.1 תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר

רשות המסים: הוקמה, בעקבות החלטת הממשלה בדבר איחוד האגפים - מס הכנסה ומיסוי מקרקעין, המכס ומע"מ, ושע"מ (שירות עיבודים ממוכנים), שהתקבלה ב 2003. בנושאי מס הכנסה ומיסוי מקרקעין, אמונה הרשות על גביית מסים ישירים, מסי מקרקעין, היטלים מיוחדים, מסים משכר ומסים על הכנסות.

תחומי פעילות עיקריים

תפקידה העיקרי של הרשות הוא לגבות את המסים הבאים:

1. מסים ישירים - מס הכנסה, מס רווח הון, **מס שבח מקרקעין**. מס רווח הון ומס שבח מקרקעין מוטלים על רווחים מעסקאות הון של יחידים (ככלל, בשיעור של 20%) ושל חברות (בשיעור החל על רווחיהם השוטפים).
2. מסים המוטלים על עסקאות במקרקעין - **מס רכישה** מוטל על הרוכש. להבדיל ממס שבח המוטל על הרווח הנצמח במכירת מקרקעין, מס רכישה אינו מוטלים רק על הרווח, אלא בשיעור קבוע משווי הנכס הנמכר.
3. מסים עקיפים - מכס, מס קניה, מע"מ, בלו על דלק.
4. מס שכר ורווח המוטל על מוסדות כספיים וכן מס שכר המוטל על מלכ"רים.

מושגי יסוד

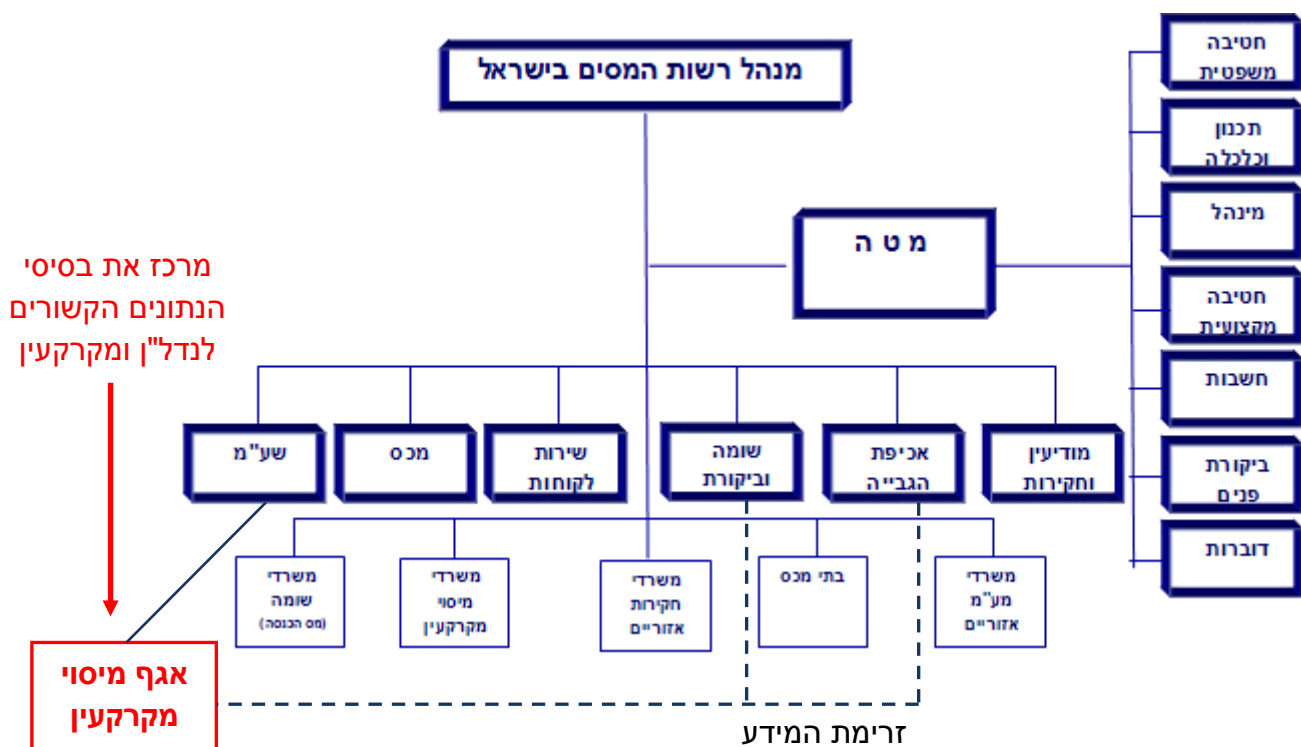
1. **מס שבח** - מס החל על המוכר עבור רווח הון הנובע ממכירת מקרקעין או מכירת מניות באיגוד מקרקעין. המס בוחן את רווח ההון שנוצר לאדם בעת ביצוע עסקה, דהיינו התמורה אותה הוא מקבל אל מול המחיר ששילם בעת רכישת הנכס. קביעת שומת מס שבח היא עניין מורכב מאחר שהיא נקבעת לפי שיעורי מס משתנים ולפי חלוקה לשני פרקי זמן- טרם הרפורמה במס ולאחריה. טופס הצהרת מוכר על מכירת זכות במקרקעין ניתן <http://ozar.mof.gov.il/itc/tfasim/PRINT/7000b.pdf>
2. **מס רכישה** - מס החל על הקונה על רכישת זכויות במקרקעין, בתים פרטיים, דירות, מגרשים וחנויות. מס הרכישה מתווסף לתשלום הקונה עבור הנכס הנרכש בנוסף לערך הנדל"ן.
גובה מס הרכישה אינו קבוע, ותלוי באופן ישיר בגובה העסקה עפ"י מדרגות שמעדכן משרד האוצר פעם בשנה בהתאם לעליית המדד. טופס מס הצהרת רוכש זכות במקרקעין ניתן להורדה מהאתר:
<http://ozar.mof.gov.il/itc/tfasim/PRINT/7000a.pdf>
3. **מס רכוש** - מס אשר בוטל ב 1.1.2000 נגבה בעבר בגין קרקעות פנויות שפחות מ- 30% מזכויות הבנייה שלהן נוצלו. תיקון 45 לחוק מס שבח, שתחולתו מ-1.1.2000, קבע מס רכוש בשיעור אפס והביא לביטול גבייתו. המס הוטל לפי שווי המקרקעין, וללא קשר ליכולת להפיק ממנה הכנסה.



1.1.2 מבנה ארגוני

ברשות, המונה כ - 5,300 עובדים, פועלות היחידות הבאות: ההנהלה, יחידות השדה של מס הכנסה ומיסוי, המכס ומע"מ.

המטה המאוחד של הנהלת רשות המסים, בראשות מנהל הרשות וסגניו, מרכז טיפול בנושאים מקצועיים, כמפורט בזה:



1.1.3 שם ופרטי איש קשר:

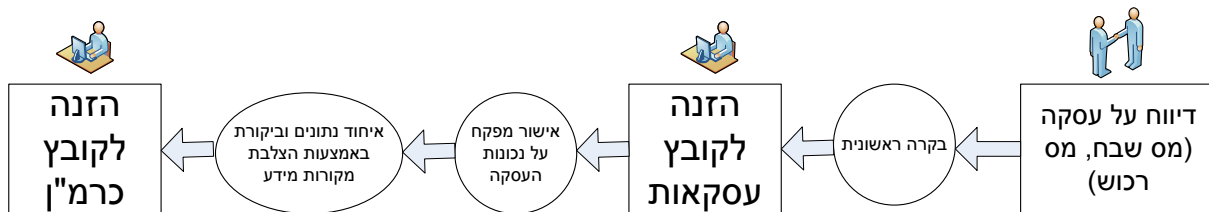
שם	תפקיד	מייל	טלפון
אהוד אריאלי	שע"מ - מנהל אגף מיסוי מקרקעין	EhudAr@shaam.gov.il	02-5688499



1.2 - תהליך איסוף המידע

תהליך איסוף המידע :

1. כל תהליך מכירת זכות במקרקעין חייב דיווח לאחר 50 יום מביצוע העסקה.
2. הדיווח מתבצע על ידי המוכר ועל ידי הרוכש באמצעות הטפסים המתאימים.
3. הטפסים מגיעים לידי פקחי אגף מיסוי מקרקעין לביקורת המתמקדת בעיקר במחיר (מחיר מוצהר לעומת מחיר המוערך על ידי המפקח). בשלב זה נפתח התיק ומוקלדים נתוני העסקה בקובץ העסקאות.
4. לאחר אישור השומא פקח אגף מיסוי מקרקעין מקלידים את שאר הנתונים לקובץ הכרמן.





איסוף ועדכון קובץ העסקאות + כרמ"ן : מתעדכן באופן ידני ע"י מפקחי שומת מקרקעין
ברשות המיסים בעזרת הטופס המצורף
(<http://ozar.mof.gov.il/itc/tfasim/PRINT/7000b.pdf>):

כ/2007

מדבקה

אישור קבלה

א.כ. משרד מיסוי מקרקעין
אזור
מסמך/י' בדימוי המתאים

☐ הצהרת המוכר על מכירת זכות במקרקעין שהריווח נתון לשומת מס הכנסה ומבוקש פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין

☐ הצהרת הרוכש על רכישת זכות במקרקעין

פרטי הנכס

מספר שטח/דאטיות	כתובת הנכס	מספר סגור	נחש	חלקה	תת-חלקה
מספר שטח/דאטיות	מספר שטח/דאטיות	מספר שטח/דאטיות	מספר שטח/דאטיות	מספר שטח/דאטיות	מספר שטח/דאטיות

א. פרטים אישיים של הצדדים בעסקה

1. פרטי המוכר/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה	שם מלא	כתובת מגורים	סלולר	מסמך זהות
☐				
☐				
☐				
☐				

פרטי המייצג ☐ ע"י ☐ כנוס נכסים

שם	מסמך רישון ע"י	כתובת	סלולר

אני מבקש/ת לשלוח הדעות לכתובת ☐ המוכר ☐ המייצג ☐ אחר

2. פרטי הרוכש/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה	שם מלא יחיד/חאגיד	כתובת	סלולר	מסמך זהות
☐				
☐				
☐				
☐				

פרטי המייצג ☐ ע"י ☐ כנוס נכסים

שם	מסמך רישון ע"י	כתובת	סלולר

אני מבקש/ת לשלוח הדעות לכתובת ☐ המוכר ☐ המייצג ☐ הרוכש ☐ אחר

ב. פרטים על ההצהרה

בתוקף שטחיות, לפי סעיף 96 - 112 לחוק, הנך נדרש למלא את כל שעיפי הסומס ולצרף משמכים התומכים בה לרבות הסכם מכר, זכרון דברים, נסח טאבו, אישור זכויות וכן כל מסמך אחר הנדרש בגוף הסומס.

1. המוכר/ת מבקש/ת פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין:

☐ ברשותי אישור פיש כללי לשטת הסכירה

☐ ברשותי אישור פיש לגבי המרויט

☐ אישור פרטי לנכס הנמכר יומצא לאחר הדוות לפיש

2. תשלומים מצד המוכר/ת המוחא כממורט:

שם המאשר/ת	סכום כשית	לחאיק	מסמך המחאה	סניף	בנק	עית מה רכישת

(1) אם המוכר/ים/הרוכש/ים חתם/תשבי חוץ, יש לצרף בילום דרסון.

(2) אם הרויטלת חותמת רכישת א"ח, יש לצרף אישור לגבי כלי הפניות בחברת.

ע"י חתימתו/ת לחותמת חתמת (מסמך) - 2011 (2)

ג. פרטי הזכות הנמכרת

1. **הזכות במקרקעין מהווה:** ☐ בעלות ☐ חכירה ☐ חכירת משנה ☐ אחר _____
2. **הזכות במקרקעין רשומה ב:** ☐ פנקסי מקרקעין **(יש לצרף נסח)** ☐ מינהל מקרקעי ישראל **(יש לצרף אישור זכויות)**
☐ חברה המטכנת **(יש לצרף אישור זכויות)** ☐ הזכות אינה רשומה
3. **הנכס נשוא ההצהרה הוא הנכס הראשון שנמכר במרוקט** ☐ כן, מצ"ב טופס 701 ☐ לא
4. **תיאור כללי של המקרקעין שנמכרו** ☐ דירת מגורים ☐ משרד ☐ חנות ☐ מחסן ☐ אולם ☐ חניה ☐
☐ מבנה תעשייה ☐ דירת גופש ☐ קרקע ☐ קרקע חקלאית ☐ אחר _____

יש לסלק את-סעיף 4 המתאים לסוג המקרקעין שנמכר

- 4.1. **במכירת דירת מגורים או דירת גופש:**
תיאור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת
 מספר קומת _____ מספר דירות _____ שנת בנייה _____ מעלית ☐ אין ☐ יש
 השימוש העיקרי ☐ מגורים ☐ מסחרי ☐ משרדים ☐ משרב ☐ אחר _____
- תיאור הדירה הנמכרת**
 הדירה ☐ בבית משותף, קומה בבנין _____ שטח נטו (מיר רצפה) _____ שטח ברוטו _____ שטח המגרש ובבית צמוד קרקע)
 מספר חדרים _____ שטח מפלסים (בבית צמוד קרקע). מתחם _____ מיר _____ קרקע _____ מיר _____ עליונה _____ מיר _____ עליית גג _____ מיר _____
 מיקום הדירה ☐ חזית ☐ עורף
 הצמודות ☐ גג _____ מיר _____ חצר _____ מיר _____ מתחם _____ מיר _____ מחסן _____ מיר _____ חניה מס' יח _____
 החניות הן: ☐ תת קרקעיות ☐ מקורות/ות ☐ לא מקורות/ות
- 4.2. **במכירת נכס עסקי (משרד/חנות/מחסן/אולם):**
תיאור הבניין בו נמצא הנכס הנמכר
 מספר קומת _____ שנת בנייה _____ מעלית ☐ אין ☐ יש
 השימוש העיקרי ☐ מגורים ☐ משרדים ☐ חנויות ☐ משרב ☐ אחר _____
- תיאור הנכס הנמכר**
 קומה _____ שטח נטו (מיר רצפה) _____ שטח ברוטו _____ אורך חזית _____ גובה (במיד') _____
 מיקום ☐ חזית ☐ עורף
 חניה צמודה ☐ אין ☐ יש, מספר _____ החניות הן ☐ תת-קרקעיות ☐ מקורות ☐ לא מקורות
 הצמודות ☐ נמדיה _____ מיר _____ מחסן _____ מיר _____ מתחם _____ מיר _____ גג _____ מיר _____ חצר _____ מיר _____
- 4.3. **במכירת חניה:**
 מספר החנית שנמכר ☐ תת-קרקעית ☐ מקורות _____ ☐ לא מקורות _____
- 4.4. **במכירת מבנה תעשייה:**
תיאור המבנה
 מספר קומת _____ שנת בנייה _____ מעלית ☐ אין ☐ יש
 השימוש העיקרי ☐ מגורים ☐ משרדים ☐ חנויות ☐ משרב ☐ אחר _____
- תיאור הנכס הנמכר**
 אולם ייצור: _____ שטח ברוטו _____ שטח נטו _____ גובה _____
 אולם אחסון: _____ שטח ברוטו _____ שטח נטו _____ גובה _____
 משרדים: _____ שטח ברוטו _____ שטח נטו _____ גובה _____
 הנכס נמכר במצב: ☐ שלד ☐ מעטפת ☐ גמר מלא
- 4.5. **במכירת קרקע, קרקע חקלאית או בניין בעל זכויות בנייה נוספות:**
 מספר מגרש _____ שטח מגרש _____ מיר _____ שטח קרקע ברוטו _____ מיר _____
 מידת המגרש: _____ אורך _____ רוחב _____
 תוכניות בניין עיר שבתוקף _____ ייעוד למי תוכניות שבתוקף _____
 אחוזי בנייה מותרים: _____ % עיקרי _____ % שירות _____ אחוזי בנייה מותרים מצוללים _____ %

5. החלק הנמכר /

6. החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח רשום /



ד. פרטי העסקה

שוי ויום המכירה
 בתאריך / / נמכרת הזכות במקרקעין שמרטיה רשומים בחלק ג של ההצהרה:

א. ☐ בתמורה כספית (ולא מע"מ) בסך ש"ח

☐ תמורה אחרת שמרטיה הם והמוערכת ליום המכירה בסך ש"ח

☐ בתוספת חיובי המוכר שנוטל על עצמו הקונה (כגון, היטל השבחה, דמי הסכמה) ש"ח

☐ מס ערך מוסף ש"ח

סח"כ שוי המכירה ש"ח

ב. בקשר עם המכירה של הזכות במקרקעין הנ"ל, מצורף בזה הסכם המכירה ואני מצהיר/ה כי:

☐ לא נערך הסכם בכתב או בע"פ במישרין או בעקיפין לגבי הזכות במקרקעין הנ"ל או לגבי זכות אחרת הקשורה במישרין או בעקיפין לממכר, פרט להסכם המצורף להצהרה זו, ולא שולמה תמורה נוספת כלשהי במישרין או בעקיפין.

☐ מרד וסרון דברים שהעסקר מצורף בזה.

☐ מרד הסכם בכתב או בגיף להזמנת בנייה שהעסקר מצורף בזה.

☐ תאריך מסירת חזקה, צפי עיני הרשם / /

ג. הרוכש הוא צד קשור⁽¹⁾ (למילוי עיני המוכר בלבד) ☐ לא ☐ כן

חתימות הצדדים (בראשי תיבות) על נכונות סעיף ד א-ב

מוכר/ים רוכש/ים

ה. הצהרת המוכר

הזכות הנמכרת נרכשה בתאריך / /

הזכות הנמכרת נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה ☐ כן ☐ לא

ידוע לי כי אם לא יהיה ברשותי אישור פ"ש לפי סעיף 50 לחוק מסוי מקרקעין, תחול חובת תשלום מקדמה ע"י הרוכש כאמור בסעיף 15(ב).

לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צמוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת מוכר זו בחלקים א, ב, ג, ד, ה - הם נכונים, שלמים ומדויקים.

חתימות מוכרים:

תאריך א

ב

ג

ד

איומות החתימות ע"י עורך דין/פקיד משרד מיסוי מקרקעין

אני, ☐ עו"ד ☐ פקיד מיסוי מקרקעין

שם מסמך זהות מסמך רישון

מאשר/ת בזה כי בתאריך ☐ הופיעו בפני:

שם	מסמך זהות
א	
ב	

שם	מסמך זהות
ג	
ד	

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

חתימה תאריך

(1) צד קשור - כל מי שיש לו יחסים מיוחדים עם המוכר לרבות קרוב בהגדרתו בסעיף 88 לפקודה או בהגדרתו בסעיף 76 לפקודה (3)



1.3 - סוגי המידע בארגון

בסיסי נתונים הקשורים למקרקעין:

א. קובץ העסקאות :

לפי חוקי המיסוי למקרקעין במדינת ישראל, בעת ביצוע עסקת נדל"ן, חייב הקונה לשלם מס רכישה, והמוכר חייב במס שבח. נתונים אלו מאוחדים לקובץ עסקאות אחד שנשמר במערכת המבוססת על בסיס נתונים ADABAS קובץ זה אשר מכיל נתונים החל משנת 1984, הינו איחוד של שני קבצים לצרכי מס :

- קובץ מס שבח - מידע אודות מוכר הדירה.
- קובץ מס רכישה - מידע אודות רוכש הדירה.

מועד הדיווח על עסקת מקרקעין בישראל הינו עד 50 יום, ולכן קובץ זה מתעדכן בהתאם, לאחר כל דיווח על עסקה.

מבנה קובץ עסקאות הנדל"ן :

מס רכישה				מס שבח			
סוג הנכס	11	מספר עסקה	1	החזקה בשנים	11	מספר עסקה	1
סוג חישוב	12	מס' גוש-חלקה	2	מס' חלקים	12	מס' גוש-חלקה	2
סעיף שומה	13	ת.ז. רוכש	3	סוג הנכס	13	ת.ז. מוכר	3
מזהה ביקורת	14	אזור מיסוי	4	סוג חישוב	14	אזור מיסוי	4
תשלומים	15	קוד ישות	5	סעיף שומה	15	קוד ישות	5
		תאריך עסקה	6	שבח ריאלי	16	תאריך עסקה	6
		ת. חובת הצהרה	7	שבח אינפלציוני	17	ת. חובת הצהרה	7
		ת. הצהרה בפועל	8	מס ריאלי	18	ת. הצהרה בפועל	8
		שווי רכישה	9	מס אינפלציה	19	שווי מכירה	9
		מונה נגררות	10	תשלומים	20	שווי רכישה	10



ב. הכרמ"ן (כרטסת מחירי נדל"ן) - מסד נתונים (ORACLE) שנבנה בשנת 1991 בעקבות הצורך במידע מפורט על מאפייני הדירות שנמכרו (יישוב, כתובת מלאה, גוש-חלקה, מס' חדרים, קומה, שנת בנייה, שטח נטו וכו'). מקור הנתונים מתבסס על טופסי מס שבח המדווחים לרשות המסים באמצעות העורך הדין המטפל בעסקת המקרקעין. (הנתונים מהטופס מוקלדים באופן ידני למערכת הכרמ"ן ע"י מפקחי שומת מקרקעין ברשות המסים).

מבנה קובץ עסקאות הכרמ"ן (בפועל נעשה שימוש ב 18 משתנים בקובץ):

מאפיין	ערכים חסרים	מאפיין	ערכים חסרים	מאפיין	ערכים חסרים
1 אזרח	0%	15 תפקוד כללי	0%	29 מס' שירותים	100%
2 שם אזרח	0%	16 איכות בניה	100%	30 הסקה	100%
3 תאר' עסקה	0%	17 ציפוי קד	100%	31 מיזוג	100%
4 תאריך דיווח	0%	18 אחזקה	100%	32 אורך חזית	100%
5 קונה מוסר	0%	19 מספר קומות	20%	33 גובה תקרה	100%
6 גוש חלקה	0%	20 דירות בבנין	48%	34 כיוונים	100%
7 סמל יישוב	0%	21 מס' מעליות	100%	35 מהות זכות	2%
8 שם יישוב	0%	22 דירת מגורים	0%	36 סוג עסקה	0%
9 סמל שטח	0%	23 שטח נטו	0%	37 מחיר מוצר	0%
10 שם שטח	0%	24 שטח ברוטו	0%	38 מחיר מוערך	0%
11 סמל רחוב	0%	25 מס' חדרים	0%	39 חניה	91%
12 שם רחוב	0%	26 קומה	22%	40 שנת בניה	2%
13 מספר בית	0%	27 מס' שירותים	0%		
14 כתובת	0%	28 חדרי רחצה	0%		

סוגי העסקאות שאינן נכללות בנתוני הכרמ"ן :

• עסקי (בנין, מחסן, חניה)	• 5.6%
• עסקאות ללא שווי שוק (ירושות, העברה בין קרובים)	• 2.7%
• פעולות באיגודים	• 0.2%
• אחר (קיבוצים, הפקעה, ביטול ועוד)*	• 6.5%
• סך העסקאות שאינן מדווחות	• 15%

פירוט סוגי העסקאות שאינן מדווחות נמצא גם בדו"ח בקישור



<http://www.cbs.gov.il/www/publications/pw51.pdf> בעמוד 58.

ג. קובץ מאגר הנכס הלאומי (הבעלויות) – קובץ נתונים אינטגרטיבי אשר מצליב מידע מנתוני מס רכוש, עם קובץ העסקאות הקיים. מס רכוש אשר חל על המוכר והיה נהוג עד 1.1.2000, נקבע מאז על 0%. הקובץ יכול לספק תמונת מצב של מלאי הדירות והמבנים.

הקובץ עבר עדכון וטיוב בשנתיים האחרונות ליצירת בסיס נתונים מאוחד. לקובץ זה מתבצעת בדיקה לזיהוי רשומה מנתוני מס רכוש אל מול נתוני קובץ

העסקאות, כאשר להתאמה מתקבל ציון לפי המפתח הבא :

ציון 1 – התאמה מלאה – מס רכוש = מס רכישה (24%)

ציון 2 – התאמה ברמת וודאות גבוהה (27%)

ציון 3 – מופיע רק במס רכוש, יש לבצע בדיקה (49%)

1.4 – אופן הפצת המידע

בשנת 2001 בעקבות בג"צ השמאים, הוחלט על פרסום כל נתוני מיסוי המקרקעין לאזרחי המדינה.

לאור זאת העלתה רשות המיסים לאינטרנט את מערכות האונליין הבאות:

(/https://www.misim.gov.il/svinfonadlan)

א. מערכת מידע נדל"ן – הפצה של קובץ העסקאות - מערכת המאפשרת הצגת נתוני

מכירות של זכויות במקרקעין על פי חתר נבחר.

הצגת מידע נדל"ן						
רשימה לפי חתרן						
סוג נכס: דירת מגורים מהות עסקה: הכל עד גוש: 6527 חלקה: 387 עד חלקה: 387						
נמצא: 37 רשומות						
גוש חלקה	יום מכירה	חמורה מוצהרת	שווי מכירה	מהות	חלק נמכר	ישוב
006527-0387-041-00	28/07/2011	1,950,000 ₪	1,950,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	הרצלייה
006527-0387-058-00	04/01/2011	1,350,000 ₪	1,350,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	הרצלייה
006527-0387-026-00	06/09/2010	1,785,000 ₪	1,785,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	הרצלייה
006527-0387-020-00	06/05/2010	1,460,000 ₪	1,460,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	הרצלייה
006527-0387-064-00	23/07/2009	1,270,017 ₪	1,270,017 ₪	דירה בבית קומות	1.000	הרצלייה
006527-0387-002-00	02/02/2009	1,290,000 ₪	1,290,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	הרצלייה
006527-0387-088-00	18/08/2008	575,000 ₪	575,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	הרצלייה
006527-0387-088-00	18/08/2008	575,000 ₪	575,000 ₪	דירה בבית קומות	0.500	הרצלייה
006527-0387-055-00	19/09/2007	984,720 ₪	984,720 ₪	דירה בבית קומות	1.000	הרצלייה
006527-0387-009-00	31/07/2007	1,065,487 ₪	1,065,487 ₪	דירה בבית קומות	1.000	הרצלייה
006527-0387-035-00	15/01/2007	772,626 ₪	772,626 ₪	דירה בבית קומות	1.000	הרצלייה
006527-0387-082-00	11/01/2007	519,155 ₪	519,155 ₪	דירה בבית קומות	0.500	הרצלייה

ב. **מערכת הצגת מידע נדלן מורחב** - נותנת יותר מידע וכוללת נתונים פיסיים של הנכס כגון: יישוב, כתובת מלאה, גוש-חלקה, מס' חדרים, קומה, שנת בנייה, שטח נטו וכו'.

הצגת מידע נדל"ן מורחב

פרטי דירה

אזור	74 - מק'נתניה	גו"ח	652760387026	תאריך העסקה	6/9/2010	
ישוב	הרצלייה	רחוב	שמואל הנגיד	כניסה	דירה	28
		בית	13			

שוי בש"ח	שוי בדולר
מחיר מוצהר	1,785,000 ₪
מחיר מערך	1,785,000 ₪
	\$ 473,224
	\$ 473,224

שטח ברוטו	--	מספר חדרים	4.0	גג	--
שטח נטו	104	קומה	7.0	מחסן	--
שנת בניה	1980	מספר קומות	8	חצר	--
מחיר לאחר	\$ 118,306	דירות בבנין	32	מגרש	--
מחיר למ"ר	\$ 4,550	חניה צמודה ל	--	גלריה	--

סוג עסקה	תפקוד הבנין	תפקוד היחידה	שומה חלקים
מכר	מגורים	דירה בבית קומות	1 / 1 ליחידה בשלמותה

מופעי גו"ח	לפי תבע	מהות הזכות
2		בעלות

חזרה



פרק 2 - האגף לרישום והסדר מקרקעין (משרד המשפטים)

2.1 - רקע

2.1.1 תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר

האגף לרישום והסדר מקרקעין עוסק בקשת רחבה של פעולות הכרוכות בניהול ורישום זכויות במקרקעין בכל רחבי המדינה, לרבות יישוב סכסוכים בין בעלי דירות (בתים משותפים), וזאת בתחומי הפעילות העיקריים הבאים:

- א. רישום הזכויות במקרקעין (הידוע גם כ-"הטאבו"),
- ב. המפקח על רישום מקרקעין (שסמכויותיו העיקריות הן רישום בתים משותפים ויישוב סכסוכים כסמכות שיפוטית)
- ג. הסדר של זכויות במקרקעין ("פקיד ההסדר").
- ד. הממונה על המרשם

א. לשכות רישום הזכויות במקרקעין

לשכות רישום המקרקעין אחראיות על ניהול פנקסי המקרקעין ותיקי הפעולה המכילים את אוסף התעודות והמסמכים ששימשו יסוד לרישום.

בלשכות הרישום מבוצעות עסקאות ופעולות הנרשמות בפנקסי המקרקעין, ביניהן מכר, חכירות, הערות אזהרה, ירושות, משכנתאות, פעולות תכנון, זיקות הנאה, זכות קדימה, צווים של בתי משפט ורשויות אחרות ועוד.

פעולות נוספות הנמצאות באחריות הלשכות הן הנפקת נסחי רישום מפנקסי המקרקעין ומתן אפשרות לעיונים באוסף התעודות לזכאים לכך על פי דין.



להלן דוגמת נסח:

דוגמת נסח רישום – בית משותף

הופק באמצעות האינטרנט

מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים

דף: 1

המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון

07/08/2011

מידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

שעת עדכון אחרון: 10:28

גוש : 7344 חלקה : 106

רכוש משותף שטח במ"ר: 3,292.00 תיק ב"מ: 35/91 תת חלקות: 61 תקנון: מוסכם

חלקת משנה: 1 שטח במ"ר: 96.00 חלק ברכוש המשותף: 15/930

קומה: ראשונה כניסה: 1

בעלות

48580/92/1

1/2

דנוס שמשון (ת.ז. 7383975)

48580/92/1

1/2

דנוס איראן (ת.ז. 7551365)

018903 20/06/2006 משכנתא

0008 דרגה ראשונה

חברה

520000110

בנק הפועלים בע"מ

79/400

ללא הגבלת סכום

על הבעלות של : קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ

הערות

החלק בנכס

מוטבי ההערה

מהות הפעולה

שטר

019462 16/12/1991 הערה על יעוד

0001 מקרקעין תקנה 27

הערות: קודם רישום נכסיזה כבית משותף יש לרשום זיקת הנאה לצבור לפיה

הצבור זכאי לעבור ברגל וברכב בחניון ובדרכים המובילות אליו הכל

עפ"י תנאי זיקת הנאה שיקבעו ע"י הועדה לתכנון ולבניה רעננה

הצמדות

תאור הצמדה

צבע בתשריט

שטח הצמדה

סימון בתשריט

מרפסת גג

כחול

69.00

א

○ הדגשה: המצב הקיים במדינה של רישום (אי רישום) של זכויות במרשם

חשוב מאד להדגיש, כי על פי החקיקה הנוהגת במדינת ישראל, במרשם נרשמות עסקאות במקרקעין, אך ורק כאשר הצדדים מגישים אותן לרישום, ומתקיימות כל הדרישות המאפשרות לפקיד הרישום לבצע את פעולת הרישום, לפי חוק המקרקעין. (במילים אחרות, אין "כפייה" של רישום זכויות במרשם)

○ **נובע מכך**, שקיימים נכסים, שלמרות שיש בעלות ברורה עליהם (למשל בעלי דירות בשיכונים ציבוריים שרכשו את דירותיהם כחוק) – ובכל זאת לא ניתן לרשום אותם במרשם, הן משום שלא בוצעו פעולות מקדמיות לרישום הזכויות (כגון רישום פרצלציה או בית משותף) והן משום שהנכס אינו רשום כלל.



- במקרה של זכויות במקרקעין שאינן רשומות בפנקסים, בידי בעל הזכות ישנה זכות אובליגטורית בלבד. קיימים "מעין מרשמים" בחברות המשכנות ובמינהל מקרקעי ישראל, אך הרישום בהם אינו משדרג את הזכות מאובליגטורית לקניינית.
- חשוב לציין, כי המדינה משקיעה מאמצים רבים בהאצת הרישום של בתים משותפים בכלל ושיכונים ציבוריים בפרט, וזאת כדי להביא לכך שבזמן הקצר ביותר האפשרי, תירשם כמות גדולה ככל האפשר של נכסים, לרבות שיכונים ציבוריים / בתים משותפים / דירות בפנקסי המקרקעין.

ב. לשכות המפקח על רישום מקרקעין (ידוע כ"המפקח על בתים משותפים")

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 מקנה למפקחים על רישום מקרקעין סמכויות שיפוטיות ומינהליות גם יחד. במסגרת סמכויותיהם המינהליות כלולים בין השאר הנושאים הבאים: מתן צווים לרישום בפנקס הבתים המשותפים (רישום בית משותף, המאפשר רישום זכויותיהם של בעלי דירות בבית המשותף), תיקון צווים והכרעה בהתנגדויות לתיקונים, ביטול רישומו של בית משותף (למשל: בית שנהרס לצורך בניית בית חדש, או מסיבה אחרת), מתן החלטות מינהליות עפ"י חוק המקרקעין ותקנותיו, כגון: תיקוני טעויות סופר, ביטול זכויות ועוד.

בסמכותם השיפוטית של המפקחים על רישום המקרקעין לדון ולפסוק בסכסוכים בין בעלי דירות וצדדים אחרים בבתים משותפים בכל הנוגע לזכויותיהם לגבי הבית המשותף ובדונם בסכסוך, מוקנות להם עפ"י החוק, כל הסמכויות שיש לשופט בית משפט שלום הדין בעניין אזרחי. הדיון המשפטי המתנהל בלשכת המפקח על רישום מקרקעין, מתבסס על סדר הדין כקיים בבית משפט השלום, הגם שלמפקח על רישום מקרקעין הסמכות לסטות ממנו במקרים מסוימים.

סמכויות נוספות של המפקח על רישום מקרקעין שניתן לכנותן מעין שיפוטיות, הן להורות על רישום ראשון, תיקון רישום שטח וגבולות במקרקעין לא מוסדרים וחידוש רישום מקרקעין שרישומם הושמד או טושטש.

ג. הסדר של זכויות במקרקעין ("פקיד ההסדר")

לשכות הסדר מקרקעין אחראיות להסדר זכויות הקניין במקרקעין שבתחומי המדינה.

ההסדר נעשה בהסתמך על מדידה ומיפוי רשמיים ולאחר חקירה פומבית של תביעות לבעלות ולזכויות אחרות. פעולות ההסדר החלו בשנת 1928 ומאז ועד היום הוסדרו למעלה מ- 95% משטחה הכולל של מדינת ישראל.

בסיום פעולת הסדר בכל גוש מתבטלים הרישומים הישנים בפנקס השטרות, ככל שהיו קיימים והזכויות נרשמות בפנקס חדש, פנקס הזכויות. הפנקסים מנוהלים, כאמור, בלשכות רישום המקרקעין, ורישום הזכויות מתבצע על פי לוח הזכויות הסופי, שהוא השלב המסיים של תהליך ההסדר במקרקעין, ומפה סופית.

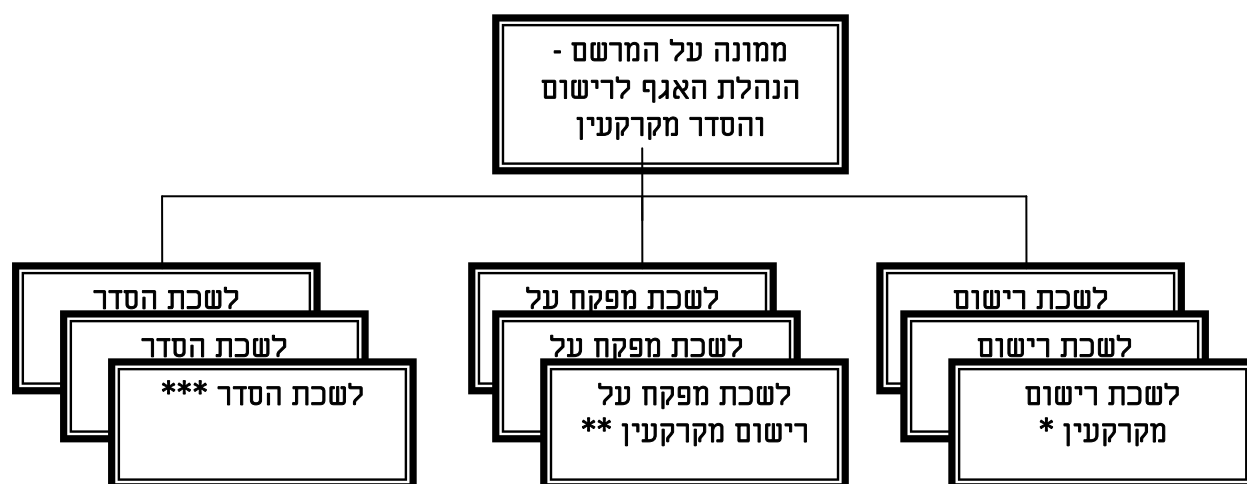


ד. הממונה על המרשם ומנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

בראש האגף עומד הממונה על המרשם (מנהל האגף), האחראי, יחד עם צוות העובדים בהנהלת האגף, להפעלת התקינה של כל לשכות המרשם בכל תחומי אחריות המנהלית והמשפטית.

לממונה על המרשם וכן למשנה לממונה סמכות מעין שיפוטית לדון בעררים על החלטות מינהליות של רשם או מפקח וכן להחליט בדבר מחיקת זכות רשומה מן המרשם מפאת פקיעתה; כמו כן, לממונה על המרשם סמכות לתקן טעויות שאירעו בציון שטחם, או גבולותיהם של מקרקעין עקב הליכי הסדר, וכן אחריות לנושאים מגוונים שבתחום טיפול האגף. הן הממונה על המרשם והן המשנה לממונה הם משפטים הכשירים לכהן כשופט מחוזי.

2.1.2 מבנה ארגוני



***לשכות רישום מקרקעין** - 9 לשכות הנמצאות בישובים ירושלים, תל-אביב, חיפה, פתח-תקווה, נצרת, נתניה, באר-שבע, חולון ורחובות ושתי שלוחות בערים חדרה ועכו.

****לשכות מפקח על רישום מקרקעין** - 9 לשכות הנמצאות בערים שצוינו לעיל ושלוש שלוחות בערים חדרה, עכו, ואילת.

*****לשכות פקיד ההסדר של זכויות במקרקעין** - 5 לשכות הנמצאות בערים ירושלים, תל-אביב, חיפה, נצרת, באר שבע ושלושה בעכו.

2.1.3 שם ופרטי איש קשר:

שם	תפקיד	מייל	טלפון
עליזה קן, עו"ד	הממונה על המרשם ומנהלת האגף	Hanhala-Mekarkein@justice.gov.il	02 - 5696120



2.2 תהליך איסוף המידע

2.2.1 העקרון

הלשכות לרישום מקרקעין, בעקרון, הינן גוף "קולט ומציג מידע", במילים אחרות – מבצעות רישום זכויות, אך ורק משהוגשה לו בקשה לרישום, וזאת, לרוב, בהסכמת כל הצדדים לעיסקה.

רשם המקרקעין בודק שהבקשה לרישום עומדת בכל הדרישות (שהן שונות זו מזו, בהתאם לפרטי הרישום הנדרש), ורק אז מבצע את הרישום

לעומתן, פעולות לשכות ההסדר יזומות ע"י פקיד ההסדר, וגם למפקח על רישום מקרקעין מוקנות סמכויות שאת חלקן רשאי הוא להפעיל באופן יזום.

הפנייה ללשכת הרישום לצורך ביצוע פעולות רישום של זכויות במקרקעין, מתבצעת באמצעות אחד, או יותר מהטפסים המופיעים באתר האגף, אותם יש להגיש ללשכת הרישום שבתחומה רשומים המקרקעין, בלוי כל הטפסים האישורים בהתאם לסוג הפעולה:

[/http://www.justice.gov.il/MOJHeb/HagafLrishomMekakein/TfasimNew](http://www.justice.gov.il/MOJHeb/HagafLrishomMekakein/TfasimNew)

להלן מספר דוגמאות לטפסי רישום:

דוגמת טופס בקשה לרישום מקרקעין

<http://www.justice.gov.il/NR/rdonlyres/F73DC7A3-8A84-49BA-A26B-8B0D9EA73FED/29462/bakashalrishummkarkinnew.doc>

דוגמת שטר מכר

<http://www.justice.gov.il/NR/rdonlyres/A5F5A1DA-D8FE-436B-B6C7-58166112172C/12902/shtarmecher.doc>

דוגמת בקשה לעיון / נסח רישום

<http://www.justice.gov.il/NR/rdonlyres/0E66F8D5-B4C9-4823-B125-E483F6C26B17/29463/bakashliyunInesahrishumnew.doc>



2.3 - סוגי המידע הקשור למקרקעין

הערה: קבלת המידע הינה בכפוף לתשלום אגרות רישום וצפיה שנקבעו בחוק

2.3.1 מערכות מקוונות - המערכת קיימת

א. מערכת המידע הקיימת ("אפליקציה") הוקמה בסוף שנות ה-80 והיא מנהלת את נתוני הזכויות במקרקעין ומאפשרת הפקת נסחי רישום והצגת נתוני זכויות במקרקעין.

ב. מפתוח המידע הינו על בסיס "גוש/גוש שומה/ספר", ו-"חלקה / דף", כלהלן:

- גוש / חלקה
 - ובבתים משותפים: "גוש/חלקה/תת חלקה",
 - גוש שומה/חלקה (רק לגבי מקרקעין לא מוסדרים)
 - ספר/דף * (כנ"ל - מקרקעין לא מוסדרים)
- * הערה: קיימים רישומים ישנים שבוצעו על בסיס "ספר/דף", כלומר על פי מספרו של פנקס השטרות והדף בתוכו.

ג. מפתח נוסף המאפיין את פעולת הרישום שבוצעה הינו "שטר/שנה", כלומר הצגת פרטי השטר המופק בסיומה של פעולת הרישום, והוא אשר מזהה אותה חד-ערכית (מספר רץ = מיספור רציף במהלכה של שנה אחת, המתחדש בשנה החדשה).

ד. המערכת הקיימת הינה מערכת טבלאית, בסיס נתונים Oracle, על מחשבי Unix, ואינה כוללת רכיבים גיאוגרפיים – GIS.

ה. בסיס הנתונים הינו רלציוני ומורכב מ – 60 טבלאות כשלכל טבלה עד 4 אינדקסים

ו. לשכות רישום מקרקעין פועלות בסביבה מבוזרת; לכל לשכה יש שרת ומאגר נתונים ייעודי.

ז. המערכת הקיימת תומכת בפעילות הרישום בלבד. אין תמיכה ממוחשבת בתהליכי ההסדר, בתים משותפים ותהליכים שיפוטניים, למעט הקטע המשיק לרישום (רישום צו בית משותף, רישום "לוח זכויות" בהסדר, וכדומה), ואין ממשק בין לשכת הרישום ללשכת המפקח וההסדר.

עולה מכך, שפעילויות בשניים מתוך שלושת יחידות האגף: המפקח ופקיד ההסדר – נתמכות רק בתשתיות מחשוביות גנריות בסיסיות, ולא קיימת תמיכה ממוחשבת לביצוע מלוא תהליכי ההסדר, ומלוא תהליכי המפקח, ובכללם התהליכים השיפוטניים.

מערכת המידע החדשה ("רימון") – ראה 3.2.5.2 להלן – עתידה לתת תמיכה מיחשובית מלאה יותר לכלל התהליכים העסקיים המבוצעים בכל שלושת יחידות האגף, ובכללן לשכת ההסדר ולשכת המפקח.



ח. במצב הקיים – ניתן לעיין בנתונים מפנקסי המקרקעין (הפצת מידע) ברשת האינטרנט בפורטל השירותים והמידע הממשלתי ואצל זכיינים שקיבלו לכך אישור ממנכ"ל משרד המשפטים, בתוספת עמלה:
<http://ecom.gov.il/Counter/alternative/tabuNesach/Homepage.aspx?counter=10&catalog=1&category=tabuNesach&language=he>



ט. מידע הנכלל בנסח (לרבות תמצית המופקת באמצעות מערכת הפצת מידע)
 הנסח מראה תמונת מצב של נכס ברגע נתון (מועד הפקתו), והוא כולל את:
 ○ פרטי הנכס, כמפורט להלן (ובהתאם לבקשה הספציפית):

- גוש/גוש שומה/ספר
- חלקה/דף
- ישוב
- רשות מקומית
- מספרי חלקה ישנים
- שטח
- סוג מקרקעין
- ייעוד מקרקעין
- תיאור גבולות



וכן מידע על:

- בעלויות
- חכירות
- משכנתאות
- הערות
- זיקות הנאה

י. מידע הנכלל בנסח (לרבות תמצית המופקת באמצעות מערכת הפצת מידע) – מפנקס הבתים המשותפים ("תת חלקה")

○ פרטי הנכס, כמפורט להלן, (ובהתאם לבקשה הספציפית)::

- גוש
- חלקה
- תת חלקה
- ישוב
- תאור דירה
- שטח במ"ר
- כניסה / אגף / מבנה
- החלק ברכוש המשותף
- סימון בתשריט / צבע

וכן מידע על:

- הצמדות (חניות, מחסנים וכד')
- בעלויות
- חכירות
- משכנתאות
- הערות
- זיקות הנאה

יא. המערכת מכילה מידע על אופן רכישת הזכות, בגינה בוצעה פעולת הרישום. בין סוגי הפעילות ניתן למנות:

- מכר
- ירושה
- צוואה
- מכר ללא תמורה
- הפקעה
- הפקדה אצל נאמן
- ועוד



2.3.2 - מערכות מקוונות מערכת עתידית - "רימון" (בהקמה)

הערה והדגשה: המובא בסעיפים הבאים מבטא את החזון העומד בבסיס הפיתוח וההקמה של מערכת עתידית זו

- א. כיום נמצאת בשלבי הקמה מערכת מתקדמת, מערכת "רימון" אשר מתוכננת לתמוך באופן מלא בכל 3 רובדי הפעילות של האגף (רישום, מפקח, הסדר), ותתבסס על בסיס נתונים SQL.
- ב. כעקרון - המערכת העתידית תחליף את מערכת הרישום הקיימת ותוסיף, ברמת היישום, תמיכה בכל שאר המשימות של האגף לרישום והסדר מקרקעין, ולפי התכנון תיכנס לפעולה בהדרגה החל ממחצית שנת - 2012
- ג. לכן, במערכת החדשה עתיד להיכלל גם מידע מלא על גושים בהסדר (תהליכי הסדר), על בתים משותפים, ותהליכים שיפוטניים של המפקח על רישום מקרקעין, וזאת בנוסף למידע הקיים כיום על זכויות במקרקעין.
- ד. החזון העומד בבסיס הקמתה של מערכת רימון, הינו כי היא תהווה כלי למימוש תפיסת שירות מתקדמת, כאשר כל השירותים או מרביתם יהיו מקוונים ויעמדו לרשות האזרח.
- ה. יתרה מכך, החזון של מערכת רימון מייצג תפיסת שירות זמין (7X24) המעמיד לרשות הציבור הרחב מידע רב ערך, מחד, ומעמיד מימשיקים מקוונים ו"שירותי רשת" למערכות מידע אחרות, מאידך (ראה הרחבה בהמשך).
- ו. התכנון הינו, כי מערכת "רימון" תכלול רכיבים גיאוגרפיים (GIS), ורכיבי CAD, ולמעשה תהיה מערכת משולבת GIS
- ז. עפ"י החזון, מתוכננות במערכת "רימון" יכולות לרישום תלת מימדי של זכויות במקרקעין כמובן בכפוף ובתיאום ליכולות ולחזון של הגופים המתמשקים ובראשם המרכז למיפוי ישראל
- ח. מימשיקים מקוונים ו"שירותי רשת"
עפ"י התכנון, מערכת "רימון" תעמיד מול מערכות מידע של גופים ממשלתיים מורשים את המידע המיועד לכך (תחת שיקולי אבטחת מידע, והגנה עליו) –
באמצעות מימשיקים מקוונים ו"שירותי רשת"
 התפתחות זו תהפוך את המידע הרלוונטי לזמין יותר ותאפשר קיצור תהליכים וקיצור זמנים בעבודת הרשויות הקשורות למקרקעין.



פרק 3 - מינהל מקרקעי ישראל

(רשות מקרקעי ישראל *)

3.1 רקע:

3.1.1 תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר:

מינהל מקרקעי ישראל הוא הגוף המנהל על פי חוק (חוק מינהל מקרקעי ישראל), החל מ-1960, את קרקעות המדינה, קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח, המהוות כ- 93% משטח מדינת ישראל (כ- 22 מיליון דונם), בהתאם למדיניות הנקבעת על ידי מועצת מקרקעי ישראל.

* בתקופה זו עומד המינהל בפני ביצוע ה"רפורמה", במסגרתה יעבור שינוי בתמהיל פעילויותיו והמבנה הארגוני שלו, ויהפוך לרשות ממשלתית – "רשות מקרקעי ישראל"

תחומי פעילות המינהל:

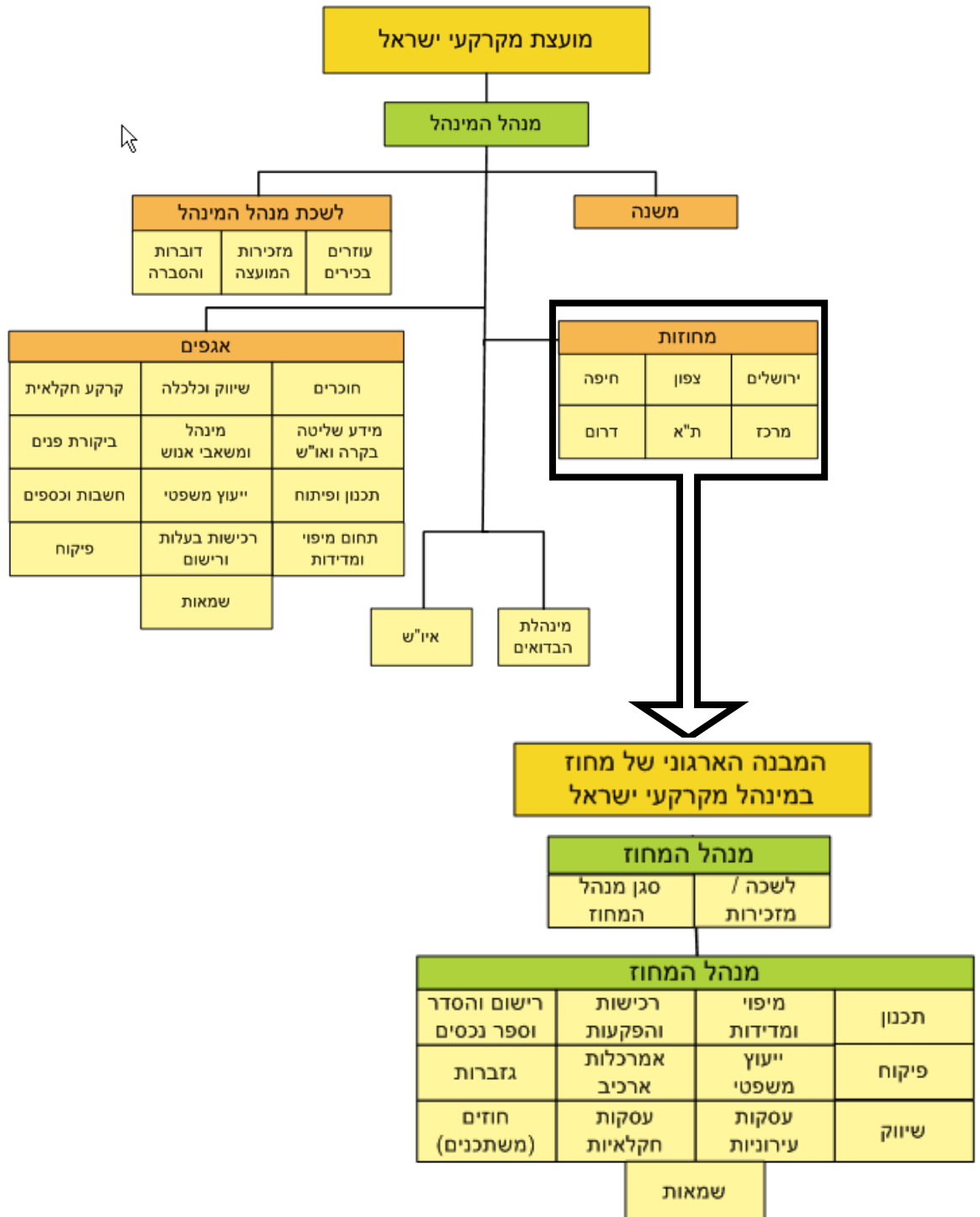
- א. ניהול מלאי המקרקעין של המדינה שבאחריות המינהל
- ב. יצירת עתודות לקרקע בבעלות ציבורית למטרות לאומיות
- ג. שיווק קרקעות והקצאתן לייעודים שונים
- ד. טיפול בחוכרים ובמשתכנים
- ה. פיקוח על שימושי קרקע שונים

3.1.2 שם ופרטי איש קשר:

צוק ניבה	מנהלת אגף מידע, שליטה, בקרה ואו"ש	רח' שמאי 6 ת.ד. 2600 ירושלים 94631	טלפון 02-6663633 02-6663630	פקס 02-6663622
דוא"ל: nivatz@mmi.gov.il				



3.1.3 מבנה ארגוני





3.1.3.1 שינויים צפויים במבנה הארגוני (עם המעבר ל"רמ"י)

עם הפעלת הרפורמה, כאמור בסעיף 3.1.1 למעלה
צפויים השינויים הבאים במבנה הארגוני:

שלוש חטיבות:

1. חטיבה עסקית (מנהלה גם המשנה למנכ"ל)
2. חטיבת שמירה על הקרקע
3. חטיבת שירות

אגפים מנהלתיים:

1. חשבונות/ כספים
2. מנהל ומשאבי אנוש
3. יעוץ משפטי
4. מידע מיחשוב וטכנולוגיה
5. ביקורת פנים.

יהיו 4 מרחביים (במקום מחוזות):

1. חיפה וצפון
2. תל אביב מרכז
3. ירושלים
4. דרום

3.2 – סוגי המידע בארגון

3.2.1 מידע הקשור למקרקעין - המערכות "המרכזיות"

א. מערכת "ספר הנכסים"

המערכת הקרקעית "המרכזית" המנהלת את כל נכסי המקרקעין של ממ"י, ברמת גוש/חלקה".

- המערכת כוללת כ- 15,000 גושים וכ- 1.2 מליון חלקות. מטפלת באינוונטר המקרקעין שבניהול ממ"י
- מפתח ראשי: גוש-חלקה, תת-חלקה
- המערכת הינה טבלאית (אלפא-נומרית).
- במערכת זו מתבצעים עדכונים שוטפים, פנימיים (ע"י עובדי ממ"י), כתוצאה מקבלת מידע על פרצלציות, הסדר מקרקעין וכיוצ"ב – המתקבלים מהטאבו



- (באופן שוטף) ו"מניעים" עדכון של ספר הנכסים.
- המערכת מתעדת את ה"היסטוריה" של שינויי בעלות בחלקות קרקע ובעסקות מקרקעין לפי הזיהוי הרשמי: גוש-חלקה, תת-חלקה.
 - במערכת זו קלוטים כל הגושים והחלקות הרשומים בפנקסי המקרקעין ומרוכזים בה מרבית הנתונים המתייחסים לאינוונטר הקרקעי כגון: בעלויות, חכירות, התחייבויות וכו'

ב. מערכת עסקאות

- המערכת המטפלת בעסקאות על נכסי המקרקעין של המדינה, כולל שיווק והקצאת מקרקעין)
- קיימת קישוריות בין העיסקה הנרשמת במערכת העסקאות, לבין הנכס הרשום ב"ספר הנכסים"
 - בעוד הרישום בספר הנכסים מבוצע על בסיס גוש/חלקה, הרי שבמערכת העסקאות קיימת גם כתובת.
 - בתיק העיסקה עשוי להימצא מידע על מספר חדרים, אך הדגש הינו על שטחי הנכסים
 - העסקאות מתבצעות על בסיס "תיק":
 - "תיק עיסקה"
 - "תיק משתכן"
 - המערכת ממושקת למערכת ה-GIS הארגונית בה קיימת "שכבת עסקאות".

ג. תכנון ומגרשים (תב"עות)

- מערכת המנהלת את כל תכניות המתאר שפורסמו ב"רשומות", בסטטוס "הפקדה", או "תוקף". ראה גם "מערכות מקוונות" - מאגר תוכניות בנין עיר (הערה: נחשב למאגר המקיף ביותר הקיים ברשת, למרות שכולל בעיקר תכניות מתאר על קרקעות שבבעלות המדינה)
- המאגר כולל את הנתונים הבאים על תוכניות בנין עיר:
- תשריט, תקנון ונספחים סרוקים (pdf).
 - קובץ zip הכולל קבצי ממ"ג: תשריט סרוק ומעוגן (jpg).
 - שכבות דיגיטציה של התוכנית - קו כחול, מגרשים, יעודים, יעודי משנה ורוזטות עם מקרא תואם.
 - פרטי התוכנית העיקריים: סטטוס, ילקוט פרסומים, אחראי לתכנון, שם מתכנן, ועדת התכנון, מקום, שטח ומטרה.
 - הגושים והחלקות שעליהם חלה התוכנית.
 - תוכניות "משנות" (הגורמות לשינוי) ו"משתנות ע"י התוכנית".
 - שבבעלות המדינה)

שת"פ ממ"י – רשויות מקומיות

המאגר הנ"ל כולל כמות גדולה של תוכניות בנין עיר, ומהווה מאגר "מרכזי" במדינה, בתחום זה:

לרשויות המקומיות יש אינטרס לעדכן את ממ"י בתכניות החדשות, שכן ממ"י קולטת אותן למערכת הממוחשבת, כאמור למעלה, ומעמידה אותן לרשות הרשות היוזמת (כמו גם לכ משתמש אחר)

שיתוף פעולה מפ"י - ממ"י בשרת המפות

כיום מתקיימת פעילות לחיזוק שיתוף פעולה " בין מפ"י לממ"י, כאשר חלק משכבות ממ"י מוצגות בשרת המפות. השכבות מעודכנות על ידי ממ"י באופן יומיומי ונטענות אוטומטית.

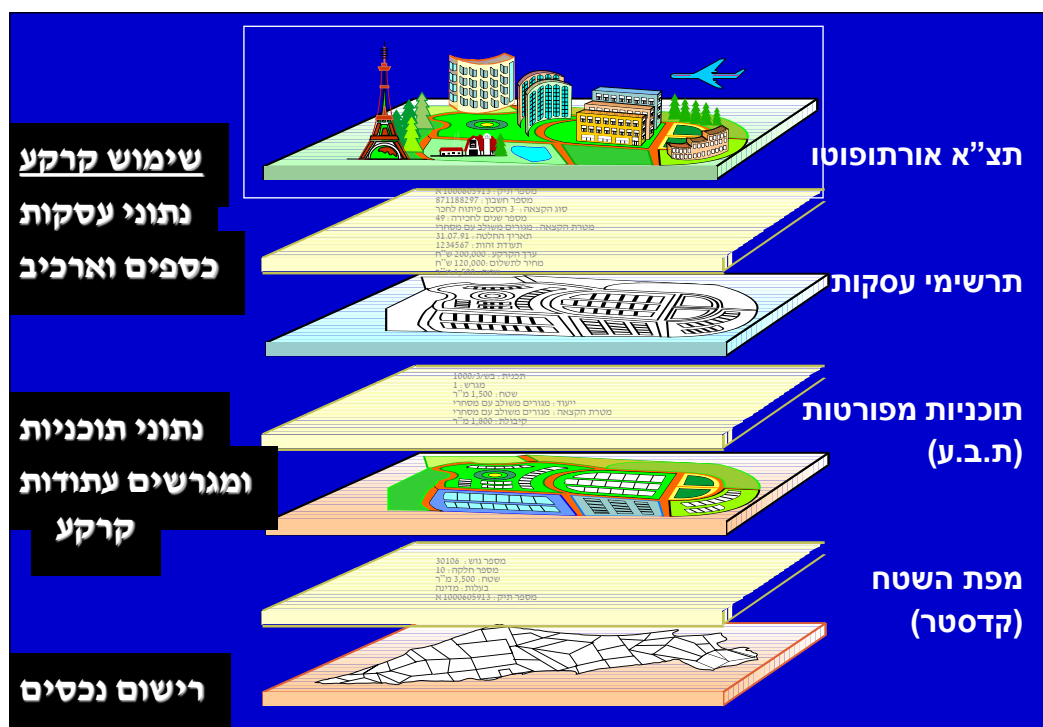
תשתית המיפוי הבסיסי של שרת המפות ה GOVMAP היא בשימוש של עשרות משרדים אך עד היום רק עם ממ"י מתקיים עידכון יומי של שכבות נתונים.

ממ"י מתבסס על שכבת הקדסטר המתקבלת ממפ"י אחת ל- 4 חודשים.

ד. ממ"ג – GIS

מנהלת בכלים ממשפחת ESRI, תוכנת – ArcGIS Server.
שכבת הקדסטר מתקבלת ממפ"י אחת ל- 4 חודשים, לערך, ומהווה שכבת בסיס במערכת

ראה תרשים "שכבות מרכזיות":



3.2.2 המערכות ה"מינהליות"

מערכות מידע נוספות המהוות חלק ממכלול מערכות המידע של מ"י: פיקוח, משפטית, פינויים (פלישות למקרקעי המדינה), מעקב החלטות, נהלים, החלטות מועצה, ועדת חריגים, מכרזים, מעקב פרצלציות, נוכחות עובדים, מערכת תיקים סרוקים ("הדמייה"), ועוד.

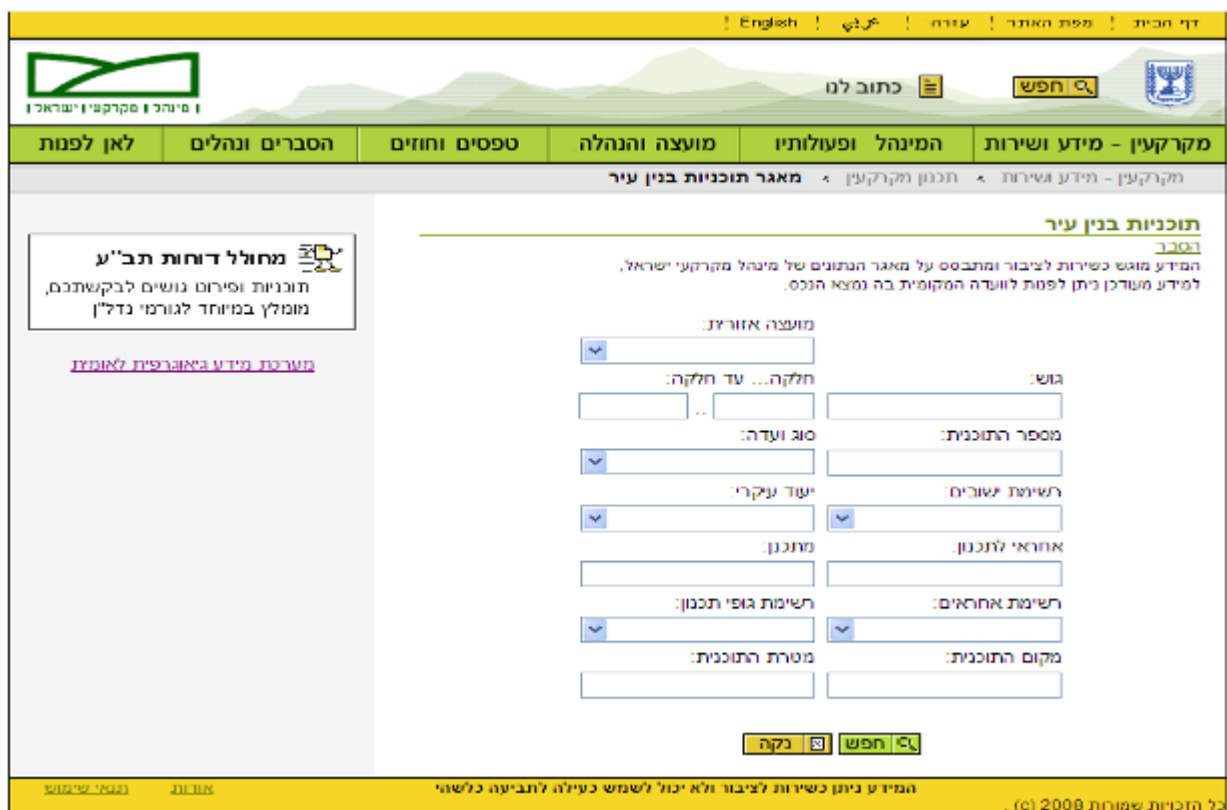
3.2.3 המערכות המקוונות הקשורות למקרקעין

ממ"י חושף מידע רב לציבור באתר האינטרנט שלו, חלקו בחינם וחלקו בתשלום אגרה.

בין המערכות ה"נחשפות" באתר ניתן למנות:

א. מאגר תוכניות בנין עיר (הערה: נחשב למאגר המקיף ביותר הקיים ברשת, למרות שכולל בעיקר תכניות מתאר על קרקעות שבבעלות המדינה)
<http://www.mmi.gov.il/iturtabot/ta1.asp>

מסך מערכת מקוונת לחילול דוחות על תוכניות בנין עיר נמצאת בקישור:
<http://www.mmi.gov.il/TozaotIturTabot/DefineReport.aspx>



English | עברית | מפת האתר | דף הבית

מקרקעין - מידע ושירותים | המינהל ופעולותיו | מועצה ונהלה | טפסים וחוזים | הסברים ונהלים | לאן לפנות

מקרקעין - מידע ושירותים | תכנון מקרקעין | מאגר תוכניות בנין עיר

תוכניות בנין עיר
 הסבר
 המידע מוגש כשירות לציבור ומתבסס על מאגר הנתונים של מינהל מקרקעי ישראל, למידע משרדן ניתן לפנות לוועדה המקומית בה נמצא הנכס.

מועצה אזורית: [dropdown]
 חלקה... עד חלקה: [input] .. [input]
 סוג ועדה: [dropdown]
 יעוד עיקרי: [dropdown]
 מתכנן: [input]
 רשימת גופי תכנון: [dropdown]
 מטרות התוכנית: [input]

גוש: [input]
 מספר התוכנית: [input]
 רשימת גושבים: [input]
 אחראי לתכנון: [input]
 רשימת אחראים: [input]
 מקום התוכנית: [input]

מחולל דוחות תב"ע
 תוכניות ופירוט נושים לבקשתכם, מומלץ בניחוח לגורמי נדל"ן
 מערכת מידע באופרטיב לאומי

מקרקעין | חפשו | בקה

המידע ניתן כשירות לציבור ולא יכול לשמש כעילה לתביעה כלשהי
 כל הזכויות שמורות 2008 (c)

ציור 3.3.4 – מערכת תוכניות בנין עיר, מסך החיפוש



בטאבו. הצורך בו נובע מהעובדה שהטאבו רושם זכויות במקרקעין שהם מוסדרים, ואילו ממ"י מחוייב ל"פתרון ביניים" שמאפשר רישום הזכויות (של המשתכן, למשל) גם אם טרם "הוסדרה" הקרקע. הרישום הנ"ל מתבצע ישירות ע"י המינהל, או ע"י החברה המשכנת הפועלת מטעמו (הערכה: כ- 400,000 יח"ד אין רשומות בטאבו, אלא ב"תחליף" הנ"ל).

ה. מצב הטיפול בתיק -

<http://www.mmi.gov.il/Maakavtipultik/MatzavTipulBakasha.asp>

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://www.mmi.gov.il/Maakavtipultik/MatzavTipulBakasha.asp>. The page is in Hebrew and features a navigation bar with links: "מקרקעין - מידע ושירות", "המינהל ופעולותיו", "מועצה והנהלה", "טפסים וחוזים", "הסברים ונהלים", and "לאן לפנות". The main content area is titled "לוח זמנים צפוי לטיפול בבקשה שטרם הוגשה עבור תיק ספציפי" (Forecasted timeline for processing a request that has not yet been submitted for a specific file). It contains a paragraph explaining the process and a form with a text input field and a "דוגמא" (Example) button. The text input field contains the number "א12345678". Below the form, there is a "מספר תיק במינהל" (File number in the administration) field and a "לדוגמא" (Example) button. The page also includes a footer with the text "המידע ניתן כשירות לציבור ולא יחול לשום כניסה להגדרה כלשהי" (The information is provided as a public service and will not apply to any specific definition).



פרק 4 – הלמ"ס – הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

4.1 – רקע

4.1.1 תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר

הלמ"ס פועלת מכוח "פקודת הסטטיסטיקה [נוסח חדש] התשל"ב-1972". בפקודת הסטטיסטיקה מוגדרים תפקידי הלמ"ס, אופן עבודתה, חובת הציבור למסור מידע ללמ"ס, חובת הלמ"ס לשמור על סודיות המידע המתקבל וחובת הלמ"ס לפרסם את תוצאות עבודתה.

תחומי פעילות הלמ"ס:

- א. לערוך פעולות סטטיסטיות ולפרסם תוצאותיהן בנוגע לאוכלוסייה ולפעילויותיה בתחומי החברה, הבריאות, הכלכלה, המסחר והתעשייה ובתחומים אחרים, ובנוגע לתנאי הטבע של הארץ;
- ב. לשתף פעולה עם מוסדות המדינה בעריכת פעולות סטטיסטיות ובפרסום תוצאותיהן;
- ג. להכין, בהתייעצות עם המועצה הציבורית לסטטיסטיקה, תכניות כלליות רב-שנתיות לפעולות הסטטיסטיות של מוסדות המדינה
- ד. לקבוע, בהתייעצות עם המועצה הציבורית לסטטיסטיקה, והמוסדות הנוגעים בדבר, סיווגים סטטיסטיים אחידים לשימוש במוסדות המדינה
- ה. לרכז ולפרסם ידיעות על פעולות סטטיסטיות הנערכות והמתוכננות בידי הלמ"ס ובידי מוסדות המדינה או בשבילם



4.1.2 מבנה ארגוני

הלמ"ס אשר מונה כ 700 עובדים וכ 200-350 סוקרים בשטח, מחולק לאגפים נושאים כאשר כל אגף מחולק למספר תחומים מקצועיים כמפורט מטה. בנוסף ישנם אגפים מנהלתיים וטכנולוגיים, אשר תומכים בעבודתו הסטטיסטית של הלמ"ס.

אגפים נושאים:

אגף מדען ראשי: השכלה וכוחות הוראה, אינדיקטורים כלכליים מובילים, הסקר החברתי.

אגף מקרו כלכלה: חשבונות לאומיים, מאזן תשלומים, אנרגיה ומסחר בין-לאומי, סחר חוץ, ריכוז התוצר ושימושים, חשבונות השקעה ומאזנים לאומיים, חשבונות הממשלה ושירותים חברתיים. **אגף מיקרו כלכלה:** מחירים לצרכן, מחירים בתעשייה, מחירים בבניה, סלילה, חקלאות ושירותים, סטטיסטיקה של עבודה ושכר, צריכה וכספים. **אגף דמוגרפיה ומפקד:** דמוגרפיה, אוכלוסייה, תכנון ופיתוח מפקד משולב, בריאות ותנועה טבעית, גאוגרפיה וממ"ג (מערכת מידע גאוגרפי). **אגף תשתית כלכלה:** בינוי ורשויות מקומיות, תחבורה ותקשורת, חקלאות וסביבה. **אגף עסקים-כלכלה:** תעשייה ועסקים, תשומה ותפוקה, מרשם עסקים וסיווגים כלכליים, סקרי עסקים, תיירות וסקרי עסקים – תעשייה.

יחידות מנהליות וטכנולוגיות:

אגף מינהל ומשאבי אנוש:

אגף סקרים: מרכז איסוף נתונים בשדה ובטלפון ותכנון תהליכי עבודת השדה. **אגף מתודולוגיה סטטיסטית:** ניתוח סטטיסטי, מתודולוגיה ושיטות הערכה. **אגף טכנולוגיות מידע:** פיתוח יישומים, מאגר מידע ואינטרנט, ניתוח מערכות ותמיכת תוכנה, מערכות הפעלה ותקשורת, אסטרטגיות טכנולוגיות.

4.1.3 שם ופרטי איש קשר

שם	תפקיד	מייל	טלפון
שפרה הר	מנמ"ר	shifra@cbs.gov.il	02- 6592300
שחר כ"ץ	ס.מנמ"ר	shahar@cbs.gov.il	02- 6592108
ניצן הכהן	מנהל פרויקט מרשם דירות ומבנים	nitzanh@cbs.gov.il	050-6235155
ג'ורג קון	ראש תחום בינוי ורשויות מקומיות	kon@cbs.gov.il	02-6592112
דורון סייג	מתודולוגיה ונתונים	dorons@cbs.gov.il	02-6592266



4.2 – סוגי המידע בארגון

סוגי תוצרים - כללי :

תוצרי הלמ"ס אשר מוזרמים ללשכה מתוקף "פקודת הסטטיסטיקה" של המדינה ע"י כל הגופים בארץ (כולל מוסדות פרטיים, חברות ותעשיות בטחוניות) נשמרים כמידע אלפא-נומרי ומידע גיאוגרפי אשר מקושר אחד לשני, את מכלול הקשרים בין סוגי המידע הנאסף בלמ"ס ניתן לתאר באופן הסכמטי הבא :

GIS <-> אלפא-נומרי <-> אלפא נומרי

סקרי הלמ"ס הקשורים לבניה / נדל"ן :

הלמ"ס עורך ומנהל מספר סקרים/מדדים בתחום זה:

- א. מדד מחירי הדירות – **שכירות**
- ב. מדד מחירי הדירות – **מכירה**
- ג. מדד מחירי הדירות – **עסקאות**
- ד. כמות מכירת דירות חדשות מקבלן
- ה. היתרי בנייה – מעקב אחר כל המבנים אשר אושרו לתחילת בנייה
- ו. התחלות וגמר בנייה – מעקב החל משלב חפירת היסודות עד לקבלת טופס 4.

המטרות שהוגדרו ביצירת מדדי הנדל"ן:

- יצירת **בסיס נתונים ארצי על מלאי הדירות בארץ** מיקומן, מאפייניהן והשימוש בהם
- יצירת **מסגרת דגימה אחידה לסקרי משפחות** בלמ"ס
- יצירת **מרשם תשתיתי** שיקושר למרשמים נוספים לצורך אפשרות **הפקת אומדני מפקד**.
- הוספת **מדדים חברתיים-כלכליים** הנגזרים מערך דירה ומעלות השימוש בדירה מבחינת מיסוי (ארנונה)

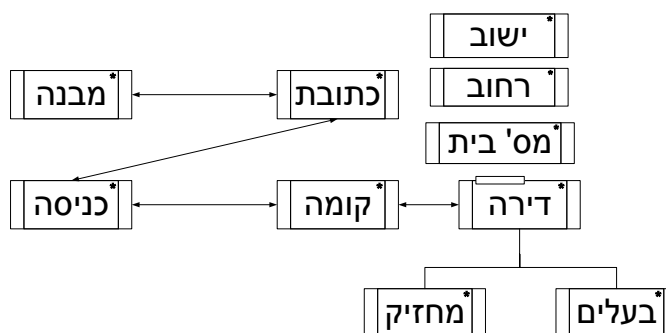
פרויקט מרשם דירות ומבנים :

כללי: במסגרת פרויקט זה נבנה בסיס נתונים המתקבל באופן שוטף **מקובץ תשלומי הארנונה** של 182 ישובים בארץ (ערים ומועצות מקומיות, לא כולל מועצות אזוריות), תאגידי מים וכו' (חלקם באמצעות "חברות מנהלות", כגון החב' לאוטומציה וכו'), על מלאי הדירות, בעלי דירה, משלמי ארנונה בפועל, מאפיינים ושימושים.

מידע זה מקושר למבנה פיזית בשטח וכך נותן אינדיקציה לכמות דירות במבנה, כולל האם הדירה בבעלות או בשכירות.

בעתיד – יפותחו ויקושרו מדדים כלכליים וחברתיים נוספים המבוססים על בסיס מידע זה.

פירוט הישגיות במערכת:



פירוט המשתנים במערכת

משתני כתובת	מאפייני דירה	קישור למרשם האוכלוסין	ערכים כלכליים
שוכן, רחוב, מספר בית	סוג נכס	בעלים: שם+מספר זהות	אזור ארנונה
מיקוד	שטח במ"ר	משלם: שם+ מספר זהות	תעריף שנתי לדירה
נוש, חלקה, תת חלקה	סוג מונה מים		סוג הנחה
בניסה, קומה דירה			אחוז הנחה
מזהה מים			



בעיות קיימות במשתנים הנ"ל

- בעיות במשתנים
 - משתני הכתובות
 - משתני קישור למרשם התושבים
- כיסוי ארצי
 - חוסר בנתונים על יחידות בקיבוצים
 - חוסר בנתונים במגזר הבדואי ביישובים מוכרים חדשים (אבו באסמה)
 - כיסוי חסר כתוצאה מאי עדכניות הנתונים ו/מאז אי דיווח
- כיסוי מקומי
 - כיסוי חסר במגזר הערבי עקב רישום לא מדויק
 - כיסוי חסר במזרח ירושלים

המידע הקיים בלמ"ס כנגזרת של נתוני המפקד הניתנים לקישור למערכת מידע

נדל"ן:

1. **אוכלוסייה** : כמות אוכלוסייה באלפים בחלוקה לגברים/נשים, צפיפות אוכלוסין, דת עיקרית, אחוז בני 0-17, 18-64, 65 ומעלה ונתוני גיל חציון.
2. **דיור** : אחוז משקי הבית שיש דירה בבעלותם, שכירות, הסדר אחר, פירוט כמות החדרים לדירה וצפיפות דיור למשק בית.
3. **שעות עבודה ותחבורה** : ממוצע שעות עבודה בחודש גברים/נשים, אחוז העובדים ביישוב, מחוץ ליישוב, פירוט דרכי ההגעה למקום העבודה, ברכב, ברגל, באוטובוס, ברכבת וכדומה.
4. **בכוח העבודה האזרחי** : פירוט העובדים במשק בחלוקה לגילאים, נשים/גברים ומובטלים.
5. **בני 65 ומעלה** : פירוט כמות בני 65 ומעלה לאזור בחלוקה לגברים/נשים, נתוני השכלה, מגורים במוסדות לקשישים ונתוני תעסוקה.
6. **בעלי מוגבלויות** : אחוז העיוורים, חרשים, מוגבלות תנועה, בעיות קשב וכדומה.
7. **השכלה** : אחוז שלמדו עד 8 שנ"ל, 9-12 שנ"ל, 13-15 שנ"ל, 16 שנ"ל, למדו בישיבה, זכאים לבגרות ופירוט התארים האקדמיים.
8. **מוצא** : אחוז יהודים שנולדו בארץ, בחו"ל, פירוט שנות העלייה, ילידי ישראל, אסיה, אפריקה, אירופה ואמריקה.
9. **מוצרים בני קיימא** : אחוז משקי הבית בהם מחשב, אינטרנט, רכב, טלפון נייד.



10. **מעמד בעבודה** : אחוז שכירים, עצמאיים, בעלי מעמד אחר בחלוקה לגברים/נשים.
11. **משלח יד** : אחוז בעלי משלח יד אקדמאי, מקצועות חופשיים וטכניים, מנהלים, פקידות, סוכני מכירות, חקלאות, ובינוי.
12. **משק בית** : כמות משקי הבית, אחוז ילדים עד גיל 17, מעל גיל 65, ממוצע נפשות לבית וממוצע ילדים למשק בית.
13. **נישואין וילודה** : אחוז נשואים, לא נשואים בחלוקה לגברים/נשים, ממוצע גיל נשואים וכמות ילדים לזוג.
14. **ענפי תעסוקה** : אחוז עובדים בתעשייה, חקלאות, חשמל, מים, בינוי, סיטונאי, אוכל, בנקאות, נדל"ן, חינוך, תחבורה וכדומה.

4.3 – תהליך איסוף המידע

כאשר יחידה נושאת רוצה לבצע סקר, משולבים כלל האגפים התומכים כחלק מהמענה לסקר :

- אגף מתודולוגיה סטטיסטית** – מגדיר את הסקר, מטרות ואופן מימוש.
 - אגף הסקרים** – משמש כזרוע המבצעת בעזרת כ-200-350 סוקרים בכל הארץ אשר אחראים על קליטת הנתונים והפקת קובץ סופי.
 - יחידה הנושאת הספציפית** – מבצעת עיבוד של כלל המידע הנאסף לכדי תוצר מוגמר.
 - יחידת מאגר מידע ואינטרנט** – אחראית על הפצה של תוצאות הסקר.
- כאשר יחידה נושאת רוצה לבצע סקר משולבים כלל האגפים התומכים כחלק מהמענה.

איסוף מידע -> עיבוד מידע -> הפצת מידע.

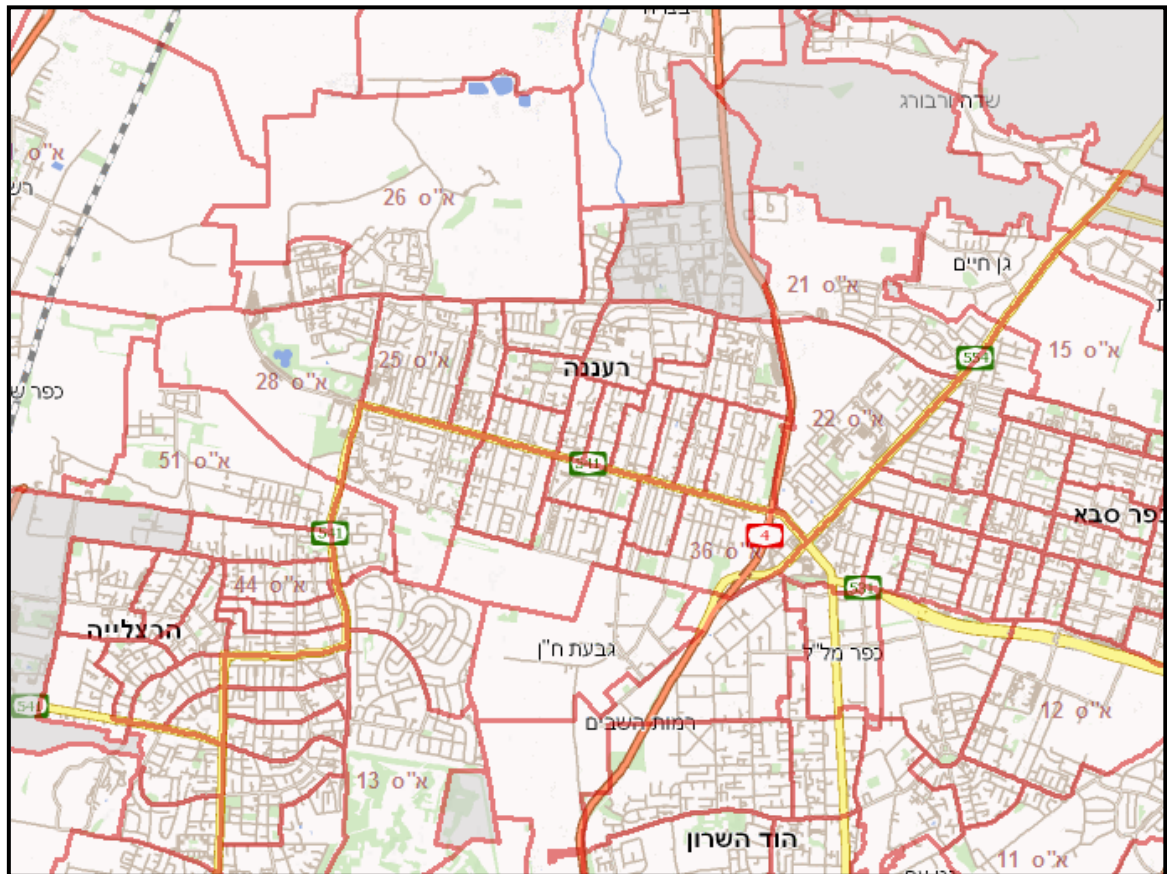
אזורים סטטיסטיים :

- ביצוע ותוצאות סקר ניתן לחלק לאזורים גיאוגרפיים שונים בהתאם להגדרה מראש של מזמין הסקר, ונעה בין כלל הארץ (מפקד אוכלוסין המייצג סקר ביחס של 1:1) לרמה של יישוב בודד.
- חלוקה זו היא למעשה שכבה פוליגונאלית בממ"ג של הלמ"ס.
- להלן החלוקה האפשרית :
- א. כלל הארץ – מפקד אוכלוסין

- ב. מטרופולין (3) – תל-אביב, חיפה ובאר שבע.
- ג. מחוזות (7) – ירושלים, הצפון, חיפה, המרכז, תל אביב, הדרום ואזור יהודה ושומרון.
- ד. מעמד מוניציפאלי – עירייה, מועצה מקומית ומועצה אזורית.
- ה. צורת יישוב – עירוני/כפרי.
- ו. יישובים – רשימת כל היישובים בארץ כאשר ניתן לחלק לשלושה תתי אזורים :
 1. רובע – אזור של יותר מ 100,000 תושבים.
 2. תת-רובע – אזור של יותר מ 40,000 תושבים.
 3. אזור סטטיסטי - אזור של יותר מ 10,000 תושבים.

לעולם לא יפורסמו נתוני פרט/נתונים ברמת מבנה בודד.

מפת האזורים הסטטיסטיים - שיטת החלוקה לאזורים סטטיסטיים במדינת ישראל, פירוט כלל האזורים, מוצג גם בשכבות GIS :





4.4 – אופן הפצת המידע

הפצת מידע – כללי :

רוב המידע בלמ"ס הינו חינוכי מתוקף הגדרתו, ושומר כקבצי PDF או EXCEL, כאשר מוצרים ספציפיים או עיבודים מיוחדים אשר עולים כסף, ניתן להזמין ע"ג CD או כפרסום נייר, כאשר העלות היא עלות חומרי הגלם ולא של המידע עצמו.

מערכות המידע של הלמ"ס :

כללי :

מערכות מידע : עיקר ה DB בלמ"ס מבוסס Sql-Server (מפקד האוכלוסין שמור בו), אך ישנם גם Oracle ו informatics אשר תומך בשמירת נתונים עפ"י זמן. המגמה היום היא הסבת כל שכבות הבסיס מאורקל ל Sql-Server. **תשתית אינטרנט :** Sun Solaris – ממשפחת UNIX . **ממ"ג :** מבוסס ESRI, כ-30 רשיונות ורובם מותקן בתחום גיאוגרפיה וממ"ג תחת אגף דמוגרפיה ומפקד (ראש תחום ממ"ג – מר אייל מריאן eyalm@cbs.gov.il).

בניגוד לשאר משרדי הממשלה - אתר האינטרנט, מאגרי המידע וכלל בסיסי הנתונים של הלמ"ס לא נמצאים במסגרת חוות השרתים הממשלתית, כאשר כל השליטה והעדכונים נעשים ישירות ממבנה הלמ"ס וע"י אנשיו בירושלים. אמנם ישנו מסדרון אחורי לתהיל"ה ויכולת ליצירת ממשק, אך בפועל לא ממומש.

אבטחת מידע : ללמ"ס מתוקף היותו גוף אשר מרכז מידע מכלל הגורמים בארץ מהפרט לכלל, יש חשיבות על שמירת המידע הארגוני.

בתוך כך כל המערכות בארגון סגורות, ממשקים בין מערכות ממומשות רק דרך כספות, כאשר גם בתוך הארגון המעבר מהרשת המנהלתית לייצורית עוברת דרך כספת.

כלל עמדות הקצה למשתמשים מוקשחות ואין אפשרות להכניס CD או דיסק און-קי. תקשורת המיילים בארגון מבוקרת על מנת למנוע דלף מידע.

מערכות מקוונות בנושאי בנייה :

א. מחולל הלוחות

המשתמש יכול להפיק נתונים בנושא בנייה החל בשנת 1995. בעזרת המחולל ניתן לקבל את נתוני הבנייה למגורים ושלא למגורים, על פי שלבי בנייה עיקריים (התחלה, גמר ובנייה פעילה). הסיכומים בלוחות יכולים להתייחס למספר דירות, לשטח בנייה ולמספר בניינים. את הנתונים ניתן להציג בפריסה גאוגרפית ברמות שונות: כלל ארצי, מחוז, נפה, אזור טבעי, יישוב, רובע, תת-רובע, וכן אזור סטטיסטי. נוסף לכך, ניתן לעצב לוחות בחתך של מעמד מוניציפאלי (לדוגמה: עירייה/מועצה אזורית/מקומית), מטרופולין וצורת יישוב. קיימת גם אפשרות להפיק נתוני בנייה לפי בעלות על הקרקע (משנת 2005), ונתוני דירות לפי מטרת בנייתן (למכירה ושלא למכירה, משנת 1998).

ב. מחולל המפות - GIS

המשתמש יכול לבחור שנה ונושא החל בשנת 1995 ולהפיק מפה בהתאם לצרכיו. הנתונים המתקבלים ניתנים במספרים, בטבלאות ובתרשימים על גבי המפה, לפי מחוז, נפה, מטרופולין, יישוב, רובע, תת-רובע, אזור סטטיסטי.

דוגמא להפקת מספר הדירות בהתחלת בנייה ברעננה ב 2010 לפי אזור

סטטיסטי:





ג. מאגר הנתונים

היושב בבסיסם של המחוללים כולל נתונים שנתיים, החל ב-1995. עבור השנה הנוכחית מוצגים נתונים מצטברים מתחילת השנה. נתוני השנה האחרונה והשנתיים הקודמות לה, ארעיים, ומתעדכנים ארבע פעמים במהלך השנה.

ד. מערכת היתרי בניה

המערכת מציגה מספר הדירות בהיתרי בנייה ביוזמה פרטית, לפי יישוב ושנת הוצאת ההיתר
הערה: הנתונים המוצגים מבוססים על נתונים שנמסרו ללמ"ס על ידי הרשויות המקומיות/ ועדות לתכנון ובנייה



משרד הפנים

פרק 5 – משרד הפנים (מנהל התכנון)

5.1 – רקע

5.1.1 תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר

מינהל התכנון במשרד הפנים הוא הגורם המקצועי בתחום התכנון והבניה בממשלת ישראל: מוסדות התכנון פועלים מכוח "חוק התכנון והבניה – התשכ"ה". כמו כן, החוק מגדיר את יחסי הגומלין בין מוסדות התכנון השונים.

חזון השירות התכנוני

לקיחת אחריות של מערכת התכנון לקידום מלאי תכנוני איכותי ומספק המותאם לצרכיה של ישראל, תוך גיבוש תכנית פעולה רב שנתית בראייה ארוכת טווח, אשר יבטיחו את פיתוחה וצמיחתה של ישראל, תוך שימור נופיה, ערכיה ואתריה - לדור הזה ולדורות הבאים.

שלושת העקרונות המרכזיים בתפישת "השירות התכנוני" הם:

א. ראייה אינטגרטיבית של כל נדבכי השירות התכנוני

ב. מעבר לתפישה של תכנון יוזם

ג. ייעול הליכי התכנון

למידע נוסף על חזון השירות התכנוני:

<http://www.moin.gov.il/OfficeUnits/PlanningAdministration/Pages/About.aspx>

בימים אלו מקודמת הרפורמה בתכנון התכנון והבניה אשר תגדיר את מבנה מוסדות התכנון ותפקידיהם. במסגרת הרפורמה מקודמים הנושאים הבאים:

1. **חוק תכנון ובניה חדש**, שיחליף את החוק הקיים משנת 1965.
2. **מהלך תכנוני חסר תקדים** בהיקפו, לרבות תכניות מתאר מקומיות לכל שטח המדינה.
3. **שינויים ארגוניים ומבניים** משמעותיים במשרד הפנים ובוועדות המקומיות, לרבות תגבור ניכר של משאבי תקציב וכוח אדם, פיתוח והטמעה של נהלי עבודה מעודכנים, הדרכה ועוד.
4. **מהפכה טכנולוגית** בהליכי התכנון ובהליכי הרישוי, שינוהלו במערכת מקוונת, באופן יעיל ותוך הגברה משמעותית של השקיפות.

למידע נוסף:

<http://www.moin.gov.il/Subjects/BuildingReform/Pages/default.aspx>



תחומי פעילות עיקריים

- מינהל התכנון הוא הגורם המקצועי בתחום התכנון והבניה בממשלת ישראל :
1. גיבוש המלצות למדיניות בתחום התכנון והבניה במדינת ישראל ומעקב אחר מימושה.
 2. סיוע והנחיה מקצועית לשר הפנים ולמוסדות התכנון.
 3. ייזום תכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות.
 4. טיפול בתכניות מפורטות.
 5. טיפול בהכנת תקנות מתוקף חוק התכנון והבניה וביצוע תפקידים נוספים הנגזרים מהחוק.
 6. המינהל משמש כגוף מטה, המפעיל את מוסדות התכנון הארציים.

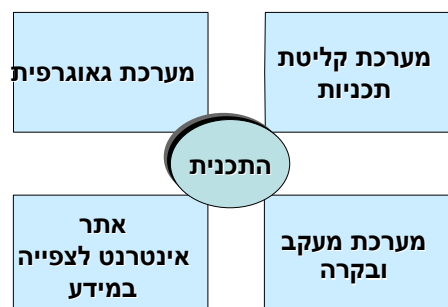
מושגי יסוד

1. **תוכנית מתאר ארצית (תמ"א)** – היא תוכנית החלה על כל שטח מדינת ישראל והיא משפיעה גם על התכנון המחוזי והמקומי, ועל נושאים בעלי חשיבות ציבורית כמו עקרונות בינוי ושימוש בחופים, דרכי תחבורה ועוד נושאים שיש להם חשיבות כלל ארצית. תוכנית המתאר הארצית משמשת גם את הוועדות המחוזיות והמקומיות ומנחה אותן בעבודתן. ככלל, תוכנית המתאר הארצית קובעת מפרטים תכנוניים ברמה עקרונית וכללית.
2. **תוכנית מתאר מחוזית (תמ"מ)** – מטרתן של תכנית המתאר המחוזיות לקבוע את מדיניות התכנון המרחבית המשלבת. תכנית מתאר מחוזית קובעת את הפרטים הדרושים לביצוע תכניות מתאר ארציות במחוז וכל דבר שיש לו חשיבות כללית ועשוי לשמש מטרה לתכנית מתאר מקומית ובכלל זה קביעת שטחי הפיתוח העירוניים, אזורי התעסוקה האזוריים ושטחים פתוחים לסוגיהם.
3. **נוהל מבא"ת** (מבנה אחיד לתוכנית) הינו נוהל מחייב להגשת תוכניות מקומיות ומפורטות (תב"ע), לרבות תוכניות ארציות, תשתיות לאומיות ומחוזיות בצורה מפורטת, באופן מקוון. למידע נוסף: <http://www.moin.gov.il/Subjects/submitplan/Pages/default.aspx>
4. **שער המידע לרישוי ולבניה**: האתר הוקם בעקבות החלטת ממשלת ישראל מחודש דצמבר 2006, שאימצה באופן חלקי את המלצות ועדת היישום של דו"ח ועדת זיילר, והטילה על מינהל התכנון במשרד הפנים שורה ארוכה של משימות חדשות בתחום הבנייה. האתר מרכז מידע בתחום הרישוי והבניה ומהווה מוקד מידע אחד לתכנון ולביצוע של עבודות בנייה ולשקיפות המידע לציבור.

למידע נוסף: <http://bonim.pnim.gov.il>

5.2 – תהליך איסוף המידע

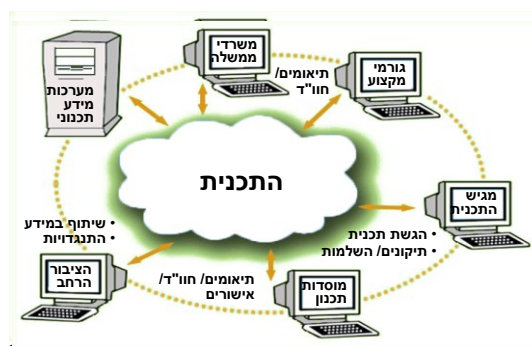
איסוף המידע מתבצע באמצעות מערכת מבא"ת (תכנון זמין). המערכת מכילה מספר מרכיבים, תוך אינטגרציה בין המערכות השונות:



א. מערכת מעקב ובקרה

מערכת לניהול התכנון ברמה המחוזית והארצית: קליטת תכניות, עדכון פרטים שונים לגבי התכניות, ניהול ישיבות, סדרי יום ופרוטוקולים, עדכון מצב סטטוטורי, פרסום אוטומטי של מסמכי התכנית בהתאם לשלב הסטטוטורי לציבור ולבעלי תפקידים לפי הרשאות ועוד. הזנת הנתונים במערכת מתבצעת ע"י עובדי מנהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות. התמיכה הטכנית מתבצעת ע"י מחלקת ענ"א. מינהל התכנון וכל ששת לשכות התכנון משתמשים במערכת ומזינים נתונים ידנית, עבור תכניות שעדיין אינן מוגשות באופן מקוון (תכניות מקוונות – המידע נכנס באופן אוטומטי ממה שהקליד המתכנן – ללא הקלדה במחוז). המידע כולל גם עררים ברמה מחוזית.

ב. מערכת קליטת תכניות



מערכת לקליטת תכניות בצורה מקוונת. מגיש התכנית מכין את התשריטים בכלי CAD, מזין אותם למערכת, מזין נתונים אלפא-נומרים, ללא צורך בהגעה למוסד התכנון. המערכת בודקת את הנתונים (מפיקה דו"חות שגיאה לפי הצורך) ומפיקה מהם תדפיסי PDF המהווים את מסמכי התכנית הסטוטוטורים. המערכת מבצעת



ג. אתר אינטרנט לצפיה במידע

אתר להפצת המידע האלפא-נומרי לגבי תכניות, מתוך מערכת מעקב ובקרה. פירוט: בסעיף 5.4 הפצת המידע.

ד. מערכת גיאוגרפית

אתר להפצת המידע הג"ג לגבי תכניות. פירוט: בסעיף 5.4 הפצת המידע.

5.3 – סוגי המידע בארגון

בסיסי נתונים הקשורים למקרקעין:

ה. כל התכניות שנדונו במוסדות התכנון ברמה המקומית, המחוזית והארצית. המידע על תכניות אלו כולל: שם התכנית, מקום, שטח, נתונים כמותיים (יח"ד/מ"ר תעסוקה וכד'), ייעודים, מצב סטטוטורי וכד'.

נתונים אלו מציגים את המצב הסטטוטורי ואינם משקפים את מימוש התכנית בפועל.

ו. "רישוי זמין" (<http://bonim.pnim.gov.il/BuildingReform/Pages/Licensing.aspx>) – מערכת

מסדירה באופן ממוחשב את המרכיבים והמסלולים השונים של תהליך הרישוי, ומהווה תחליף חכם לגרמושקה ההיסטורית ולכפילויות הרבות שיצרה השיטה הקיימת. התהליך החדש כולל את כל שלבי הרישוי, החל מפתיחת תיק וקבלת מידע מקוון ועד להגשת בקשה וקבלת תגובות ממהנדס הרשות, מפקידי הרישוי, ממכון הבקרה ומגורמים מאשרים אחרים.

המרכיב המהפכני ביותר ברפורמה הוא הקמתם של מכוני בקרה עצמאיים לשם בקרה מקצועית על עמידה בתקנות הנוגעות לתכן המבנה. רבים מתחומי התכן לא נבדקו עד היום בוועדות המקומיות ולא היו נתונים לבקרה,

"רישוי זמין" מסווג את כל הבקשות להיתרים לשלושה מסלולים:

א. **פטור** – מסלול הכולל מרכיבים קטנים כגון התקנת מזגן בחזית נסתרת או בניית גדר נמוכה. את הפרויקטים במסלול זה יבצעו אנשי מקצוע שיוסמכו לכך, במסגרת ברורה של מיקום ושל אופי העבודות.

ב. **רישוי מקוצר** – מסלול שנועד לעבודות בנייה לשיפור הדיור ולרווחתו, ללא שינוי בצפיפות ותוך צמצום משמעותי של מרכיבים הפוגעים ברווחת הכלל ובבטיחותו.

פרויקטים במסלול הרישוי המקוצר יאושרו או יידחו תוך 45 יום לכל היותר.

ג. **רישוי מלא** – מסלול שנועד לעבודות בנייה חדשה מכל סוג ולעבודות בנייה מורכבות אחרות. הרישוי המלא כולל בקרה מרחבית רחבה יחסית ובקרה של מכון בקרה, אך גם הוא מתוכנן להשלמה תוך 90 יום בלבד.



5.4 – אופן הפצת המידע

א. אתר אינטרנט לצפיה

תיקון 86 לחוק התכנון והבנייה מגדיר כי על מוסדות התכנון (מקומיים, מחוזיים וארציים) לפרסם את דבר אישור/הפקדת תכנית. משרד הפנים, באמצעות מערכת מבא"ת, מפרסם באתר האינטרנט של המשרד את התכניות תחת מערכת "תכנון זמין". הפרסום נעשה באופן אוטומטי, בהתאם לשלבים הסטטוטורים של התכנית.

(<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?tid=3>)

המידע על כל תכנית כולל את כל המידע הקיים במערכת מבא"ת למעט מסמכים פנימיים לצורכי עבודה.

המידע באתר כולל:

- הצגת נתונים על התכנית
- הוראות התכנית
- תשריט התכנית
- סטטוס הטיפול בתכנית
- פרוטוקולים של מוסדות התכנון
- נוסחי הפרסום
- גישה למערכת גיאוגרפית
- **זכויות בניה לתא שטח (רק לתכניות מקוונות)**
- נתונים על ישויות נוספות
- עררים על החלטות מוסדות תכנון מקומיים
- שינוי תחומי שיפוט
- קישור בין הישויות השונות



משרד הפנים - מנהל התכנון - תכנון זמין

מסך פרטי ישות תכנונית

תפריט ראשי

משרד הפנים
מנהל התכנון

זיהוי ומאפיינים

ישות:

מספר:

תוכנית:

שם:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

סוג:

תמא/10/ב/1/8

תמא חלקית לתחנות כח ורשת החשמל - תח"כ פנים ארצית רמת חובב-שינוי מס' 1

ארצית

עפ"י סעיף:

מסמכים

קובץ	שם המסמך
	הוראות התכנית - מאושרות.
	תשריט התכנית - מאושר. תשריט מצב קיים בקנ"מ 1:2,500
	תשריט התכנית - מאושר. תשריט מצב מוצע בקנ"מ 1:2,500
	תשריט התכנית - מאושר. נספח בינוי בקנ"מ 1:500

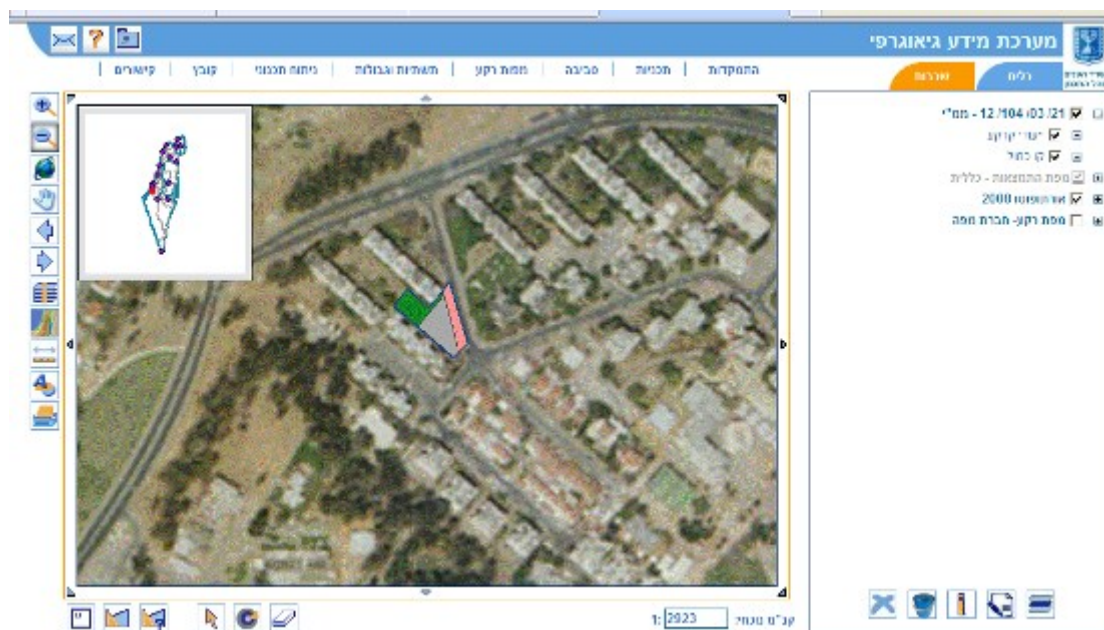
מטרת/מהות הישות התכנונית

ב. מערכת גאוגרפית

באמצעות מערכת זו ניתן לצפות בתשריטים של תכניות מתאר ארציות, מחוזיות וחלק מתכניות מתאר המקומיות. קיים קשר הדוק בין המערכת הגאוגרפית לאתר האינטרנט לצפיה, כך שאפשר לעבור בין התשריט לפרטי התכנית ולהיפך.

התכניות המוגשות בצורה מקוונת - מוצגות באתר: הן עבור המגיש והן עבור הועדה המקומית. בכך, מאפשרת המערכת לועדות מקומיות שאין להן מערכת ג"ג - לבצע בדיקת תכנית בצורה גאוגרפית, ללא כל השקעה כספית.

כתובת אתר המערכת הגיאוגרפית: <http://www.gis.mavat.moin.gov.il>





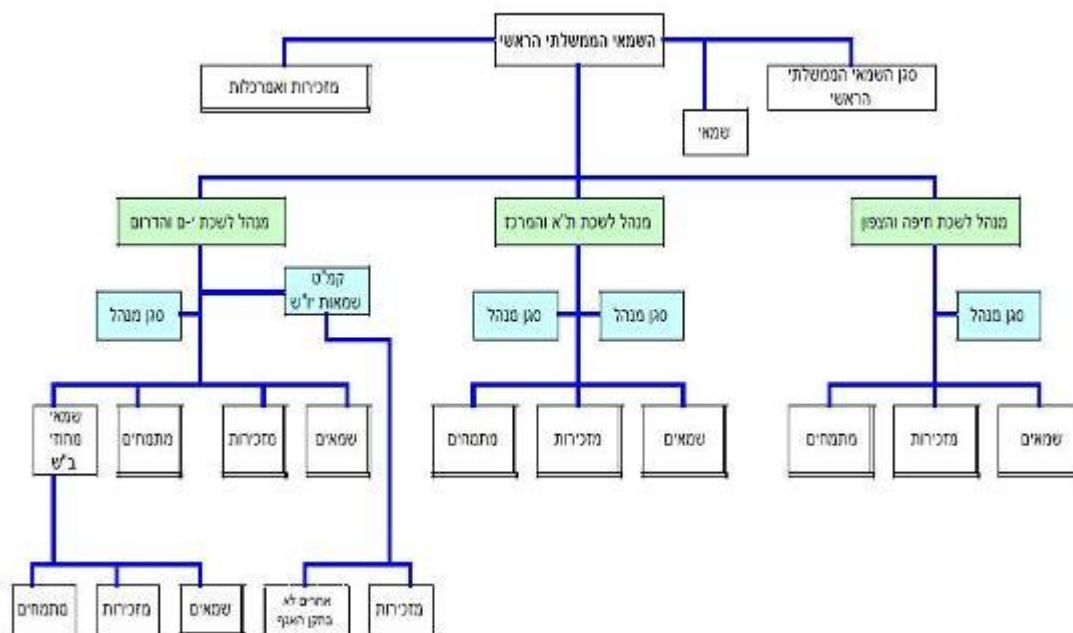
ג. **מרכז המידע התכנוני ('מידעתכנון')** - מרכז המידע התכנוני הוקם על ידי משרד הפנים במטרה להפיץ לציבור הרחב מידע תכנוני ואחר שנמצא ברשות מינהל התכנון. המרכז נועד לשרת את הציבור הרחב, אנשי המקצוע ובעלי עניין במידע תכנוני ממוחשב. המידע נמסר לציבור תמורת דמי תפעול סמליים.

למידע נוסף:

<http://www.moin.gov.il/Subjects/GeographicInformation/medatichnon1/Pages/default.aspx>

ד. **שירות ארכיבי מנהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות:** בארכיבים אלו ניתן לצפות בתכניות הקיימות בכל ארכיב (ללא תשלום) וכן לצלם מסמכים מתוך תיקי התכניות. העיון במסמכי התכניות נתון לשיקול דעתו של הארכיבאי (עפ"י החוק רק מסמכי התכנון הסטטוטוריים פתוחים לעיון הציבור)

ה. פרסום הנחיות ותקנות באמצעות "שער המידע לרישוי ולבניה"





תפקידי האגף לשומת מקרקעין

אגף שומת מקרקעין עוסק בעריכה של שומות לנכסי **מקרקעין שלמדינה או מוסדותיה עניין בהן**, ובבקרה על שומות אלו. פעילותו של השמאי הממשלתי נקבעה בהחלטת ממשלה שעל פיה השמאי הממשלתי מוסמך להעריך את שווי הקרקעות שמשרד ממשלתי (או אחד מגופי הסמך) מתכוון לרכוש, להחכיר, להפקיע, למכור, להשכיר או לשכור.

השומות נערכות למטרות שונות, כגון מכרזי קרקע, אמדן פיצויים בגין הפקעות מקרקעין או ירידת ערך של המקרקעין, מכירת ורכישת נכסים, רכישת זכויות בדירות מוגנות, תשלומים למינהל – כמו דמי הסכמה ודמי היוון, והשכרת נכסים לדיור הממשלתי.

השמאי הממשלתי הראשי ומנהלי הלשכות **מייעצים בניהול מקרקעין ובפעולות פינויים, רכישה והפקעה**. עובדי האגף משתתפים בוועדות מטעם משרדי ממשלה, כחברים, משקיפים ויועצים.

הגופים העיקריים שהאגף לשומת מקרקעין עובד עמם

- מינהל מקרקעי ישראל
- האגף לרישום והסדר מקרקעין / משרד המשפטים
- המוסד לביטוח לאומי
- האפוטרופוס הכללי
- משרד הבינוי והשיכון
- משרד האוצר
- משרד הביטחון
- משרד התחבורה
- משרד הקליטה
- פרקליטות המדינה

מהי שומת מקרקעין ?

שומת מקרקעין היא אמדן כספי של שווי זכויות במקרקעין לתאריך נתון. תחום השמאות משלב תחומים רבים כגון כלכלה, משפט, הנדסת בניין, מדידות, מיסוי ומימון. שמאי המקרקעין מבקר בנכס נשוא השומה, בוחן מסמכים ונתונים נוספים ועורך תחשיב ודו"ח שומה המוגש למזמין השומה.

דו"ח השומה כולל:

- פרטי זיהוי של הנכס
- פרטי המבקר בו
- המועד הקובע לעריכת השומה
- מטרת השומה
- תיאור הנכס וסביבתו
- נתוני תכנון ורישוי



- מצב משפטי
- עקרונות וגישות השומה
- תחשיב
- מסקנת השומה

נוסף על הסדרת המקצוע בחוק שמאי המקרקעין, המקצוע מפוקח על ידי מועצת שמאי המקרקעין. את המועצה ממנה שר המשפטים והיא כוללת אחד-עשר נציגים שהם עובדי מדינה, שמאים מהמגזר הפרטי ונציגי ציבור.

6.1.3 שם ופרטי איש קשר

טל אלדרוטי – השמאי הממשלתי	02-6209420	talal@justice.gov.il	
טל פפרמן – מנמ"ר	054-7681048	TalFe@justice.gov.il	



6.2 - תהליך איסוף המידע

6.2.1 - איסוף במידע על המקרקעין לצורך הכנת השומה

אגף שומת מקרקעין הינו ארגון ה"מושך" מידע על המקרקעין ממקורות שונים, ומעבד אותו. ה"פלט" של המידע ה"נשאב" ע"י האגף, מעובד ומנותח על ידו – הינו: שומת המקרקעין.

6.2.2 – סוגי המידע המשמשים את השמאי להערכת שווי הנכס

א. אופי הנכס

גיל הנכס, איכות הבניה, רמת המפרט הטכני, מצב התחזוקה, הבלאי והפחת. שמאי המקרקעין מבקר פיזית בנכס ומתרשם באלה.

ב. מיקום הנכס

הסביבה והאזור בהם ממוקם הנכס, מאפייני הבינוי, הפיתוח העירוני, נגישות ועוד.

ג. רישוי

מידע מסוג: בדיקה האם המבנה נבנה על בסיס היתר בניה תקף?
האם בפועל נבנה על פי הפירוט בהיתר?
האם נוצל מלוא הפוטנציאל האפשרי, על פי ההיתר?
מקור המידע: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ד. מצב תכנוני

מידע מסוג: מה השימושים המותרים בנכס? מה שיעור הניצול ("אחוזי בניה) המותר בו?
האם הנכס "ממקסם" את גורמי היצור הפוטנציאליים
האם קיים חסם שאינו מאפשר להגיע ל"מיקסום" השימוש שהותר על פי דין
מקור המידע: הועדה המקומית לתכנון ובניה + מידע אחר

ה. מעמדו המשפטי של הנכס

מידע מסוג: מי הבעלים של הנכס/הקרקע? – פרטי, ממ"י, יורשים, כונס נכסים וכיוצ"ב.
האם לנכס "בעלים מסוג: "חוסה", "קטין" וכד'?
האם מלוא הזכויות המוקנות ניתנות לניצול ולמימוש
מקור המידע: נסח טאבו / מסמכים משפטיים / חוזה חכירה ממ"י / אחר

ו. "נתוני השוואה רלוונטיים לנכס"

על ידי איסוף וניתוח ערכים של נכסים בעלי מאפיינים דומים לנכס, וביצוע התאמות



נדרשות

מקור המידע: אתר שע"מ / מכרזים / חוזים, אחר

2. הערכת שווי השוק

על ידי הערכת המחיר המיטבי, בשוק משוכלל, כאשר גם המכירה וגם הקניה נעשות מרצון, ועל בסיס כל המידע שלמעלה.

6.2.3 שמאי האגף מקבל את נתוני הכרמ"ן ומנתח אותם.

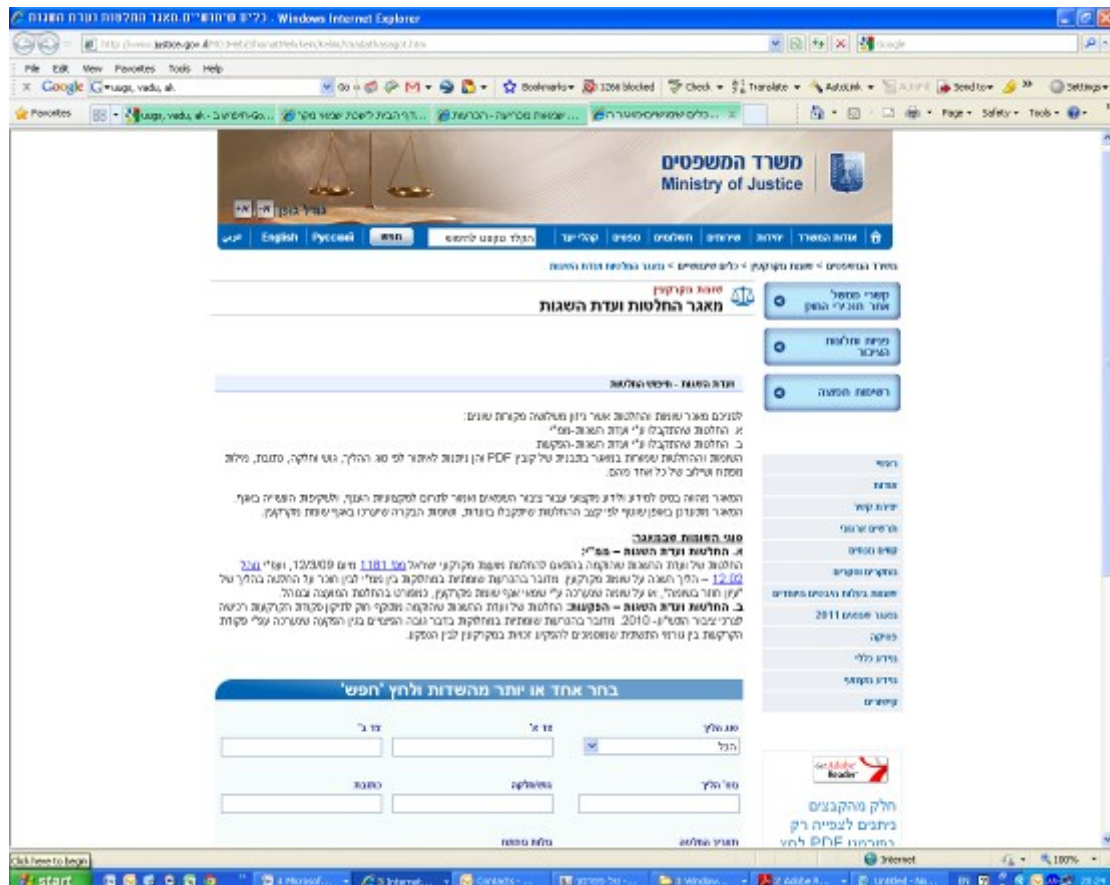
6.3 - סוגי המידע בארגון

מרבית השומות שמבוצעות באגף שומת מקרקעין ומטעמו לא מפורסמות, למעט:

- החלטות של "שמאים מכריעים" מול רשויות מקומיות (בנושאי השבחה, בד"כ)
נמצאות באתר
<http://www.justice.gov.il/MOJHeb/MoezetShamaim/ShamautMachria/haarot.htm>
- שומות מיוחדות שיש להן עניין ציבורי – באתר
[/http://www.justice.gov.il/MOJHeb/ShomatMekrkein/HabitimMiyuhadim](http://www.justice.gov.il/MOJHeb/ShomatMekrkein/HabitimMiyuhadim)
נמצאות מספר שומות מהותיות או עקרוניות בתחום השמאות או בתחומים משיקים שלגביהם קיימת התלבטות (או מחלוקת) הן בקרב השמאים והן בקרב בעלי מקצוע אחרים.
- מאגר שומות והחלטות אשר ניזון משלושה מקורות שונים:
א. החלטות שהתקבלו ע"י ועדת השגות-ממ"י
ב. החלטות שהתקבלו ע"י ועדת השגות-הפקעות



השומות וההחלטות שמורות במאגר בתבנית של קובץ PDF והן ניתנות לאיתור לפי סוג ההליך, גוש וחלקה, כתובת, מילות מפתח ושילוב של כל אחד מהם. באתר:
<http://www.justice.gov.il/MOJHeb/ShomatMekrkein/Kelim/Vaadathasagot.htm>



6.4 אופן הפצת המידע

מערכות מידע לניהול והפצה של מידע הקשור למקרקעין

6.4.1 מערכת "אופק"

מערכת "אופק" הינה מערכת מבוססת SQL הכוללת את נתוני השומות המבוצעות ע"י האגף. "מפתח" המיון – גוש/חלקה

6.4.2 מערכת "תיקים סרוקים"

כל תיקי השמאות משנות ה-60/70 נסרקו ונשמרים ב"דוקומנטום"



פרק 7 – בנק ישראל

7.1 – רקע

7.1.1 - תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר:

בנק ישראל הוא הבנק המרכזי של מדינת ישראל. הבנק נוסד בדצמבר 1954, ומקום מושבו בירושלים.

הבנק הוא עצמאי, ויעדיו ודרכי פעילותו נקבעו בחוק בנק ישראל משנת 2010. מטרתיו של בנק ישראל:

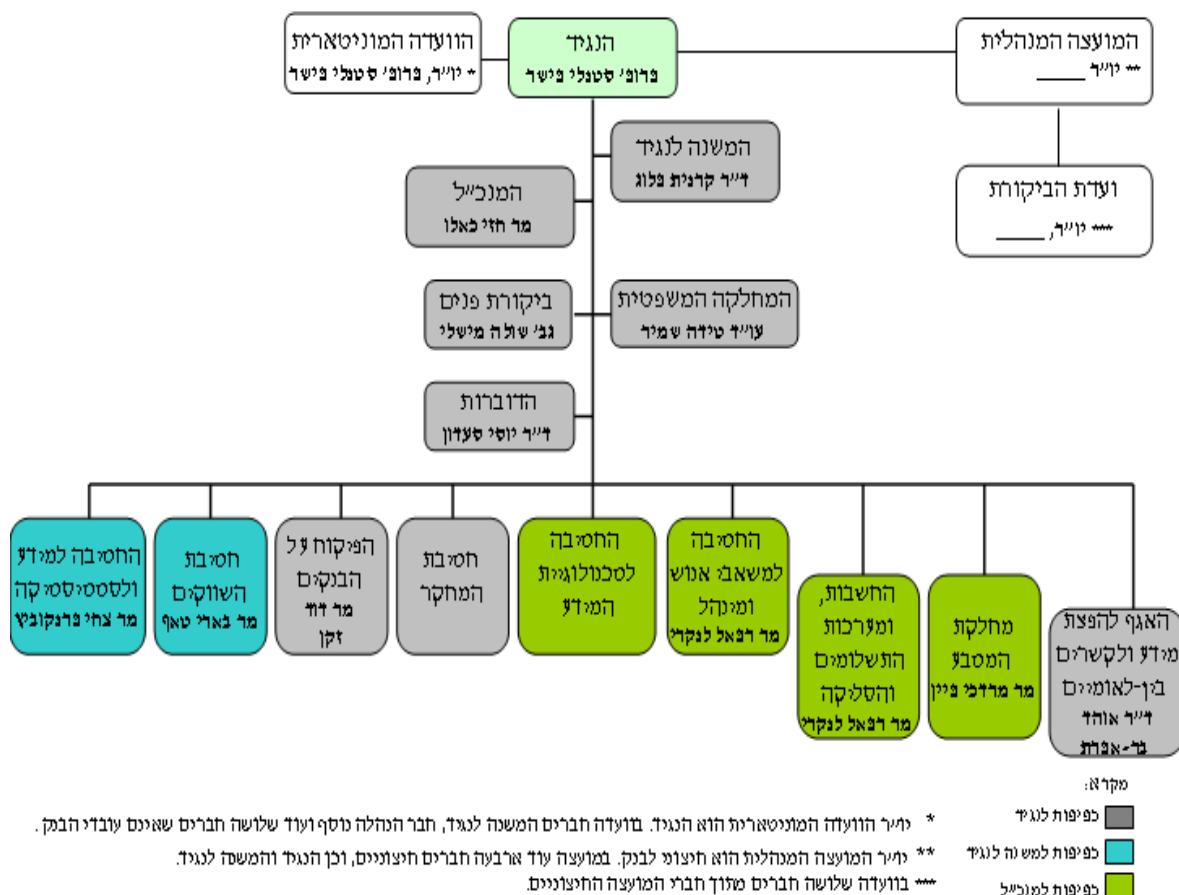
- א. שמירה על יציבות המחירים,
- ב. תמיכה בהשגת יעדי הממשלה בעיקר בתחומי הצמיחה והתעסוקה
- ג. צמצום פערים חברתיים ותמיכה ביציבות המערכת הפיננסית.

7.1.2 מבנה ארגוני

תרשים מבנה ארגוני – בעמוד הבא

תרשים מבנה ארגוני

בנק ישראל - המבנה הארגוני



7.1.3 שם ופרטי איש קשר:

ויצמן נגר – חטיבת המחקר	02-6552676	052-2876223	@boi.org.il
אייל זעפרני צוות אבטחת מידע (ויונתן פלדו ראש הצוות)	02-6552260	050-6200350	eyal.zafrany@boi.org.il



7.2 סוגי המידע הקשור למקרקעין בארגון

- בנק ישראל אינו מנהל "באופן עצמאי" – מערכות מידע הקשורות למקרקעין, שכן הבנק "אינו מייצר" מידע כזה
- הבנק מתבסס על מידע המגיע ממקורות שונים, לצורך ביצוע ניתוחים ומחקרים בנושאי נדל"ן ומקרקעין
- מקורות המידע העיקריים של הבנק בנושא המקרקעין:
 - שע"מ
 - הלמ"ס
 - משהב"ש
- הדגשה: מקורות מידע אלו נסקרים בפרקים הרלוונטיים הקשורים לגופים אלו, בפרקים השונים של מסמך זה: פרק 1 – שע"מ, פרק 4 – למ"ס, פרק 8 – משהב"ש



מידע על בנייה ומקרקעין (המוצג ע"י בנק ישראל):

תאור סיידרה	תדירות	יחידות	בסיס מחירים	פרטים נוספים
שטח גמר בנייה - סה"כ	רבעונית	אלפי מ"ר	-	הצג
שטח גמר בנייה - סה"כ - לא למגורים	רבעונית	אלפי מ"ר	-	הצג
שטח גמר בנייה - סה"כ למגורים - כולל קרוואנים	רבעונית	אלפי מ"ר	-	הצג
שטח התחלות בנייה - סה"כ כולל קרוואנים	רבעונית	אלפי מ"ר	-	הצג
שטח התחלת בניה - לא למגורים	רבעונית	אלפי מ"ר	-	הצג
שטח התחלת בניה - סקטור פרטי - לא למגורים	רבעונית	אלפי מ"ר	-	הצג
שטח התחלת בניה - סקטור ציבורי - לא למגורים	רבעונית	אלפי מ"ר	-	הצג
שטח התחלות בנייה - למגורים	רבעונית	אלפי מ"ר	-	הצג
שטח התחלות בנייה סקטור פרטי - למגורים	רבעונית	אלפי מ"ר	-	הצג
שטח התחלות בניה סקטור ציבורי - למגורים (ללא קרוואנים)	רבעונית	אלפי מ"ר	-	הצג
שטח התחלות בנייה - סקטור פרטי	רבעונית	אלפי מ"ר	-	הצג
שטח התחלות בנייה - סקטור ציבורי	רבעונית	אלפי מ"ר	-	הצג



פרק 8 – משהב"ש – משרד הבינוי והשיכון

8.1 – רקע

8.1.1 תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר

משרד הבינוי והשיכון ממונה על ייזום וביצוע מדיניות הממשלה בתחומי השיכון והבנייה למגורים. פעילות המשרד מכוונת ליצירת תנאים שיאפשרו לכלל האוכלוסייה למצוא פתרונות דיור הולמים, במחיר סביר, מתוך התמקדות בקבוצות האוכלוסייה החלשות יחסית. פעילות המשרד נעשית בכמה מישורים מרכזיים:

סיוע בדיור המכוון לתמיכה בזכאים מקרב האוכלוסיות החלשות:
מתן משכנתאות מסובסדות, השתתפות בתשלומי שכר דירה והקצאת פתרונות דיור בשיכון הציבורי.

עשייה במגוון הרחב של שרשרת ייצור הדירה: החל באיתור קרקע, בתכנונה, בשיווקה ובעידוד עיבוי הבנייה במרכזי הערים, עבור בפיתוח תשתיות ובהספקת מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, וכלה ברישום המקרקעין.

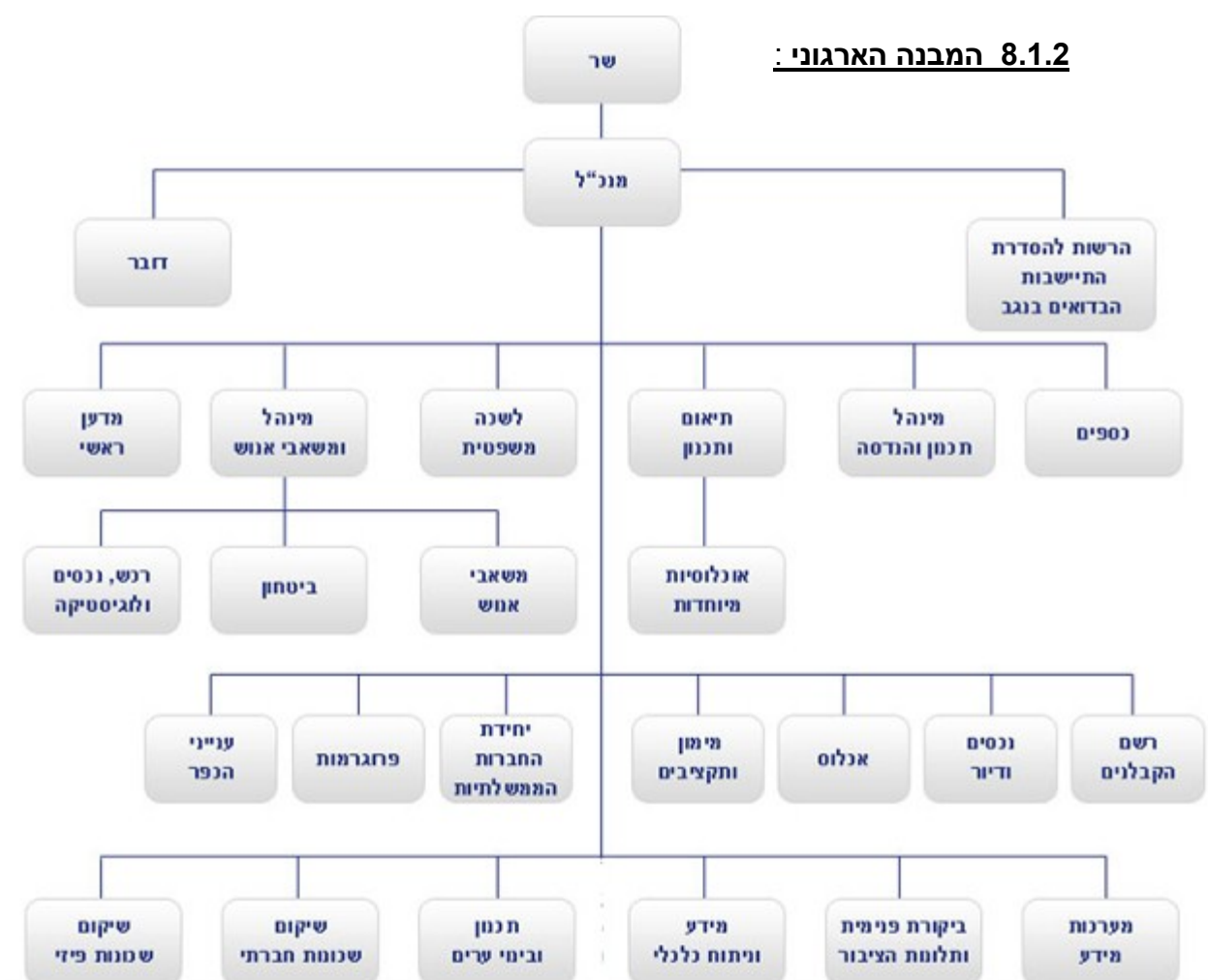
תחומי פעילות משהב"ש:

- **הגנה על רוכשי דירות -** טיפול בתלונות על הפרת "**חוק המכר**" (הבטחת השקעות של רוכשי דירות מול קבלנים), וכן הדרכת האזרח לקראת קניית נכס.
- **שיכון ציבורי -** פתרונות דיור לאוכלוסייה שידה אינה משגת את הדיור בשוק החופשי.
- **משכנתאות -** סבסוד משכנתא לרכישת דירה בשוק הפרטי לחסרי דירה, בעלי דירה, משפחות זכאיות, איזורי עדיפות לאומית וקליטת עלייה.
- **שכר דירה -** סיוע בשכר דירה בשוק הפרטי, ההשתתפות בתשלום שכר דירה נועדה לאוכלוסיות שאין ביכולתן לממן תשלום זה ולסייע לעולים חדשים בקליטתם בארץ.
- **שיווק קרקעות ודירות -** מגרשים לבנייה עצמית ("בנה ביתך"), תכנון ושיווק של דירות קטנות המיועדות לזכאי המשרד ואשר מחירן נקבע במכרז במטרה להוזיל את מחירהן.



- **התחדשות עירונית** - לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור באזורים מבוזנים שיוכרזו כמתחמי התחדשות עירונית. הפרויקט פועל בשלושה מסלולים:
 - פינוי-בינוי.
 - עיבוי.
 - מיסוי.
- **רישום מקרקעין** – ייזום תהליכים לרישום מקרקעין במשרד המשפטים (טאבו).

8.1.2 המבנה הארגוני:



8.1.3 שם ופרטי איש קשר:

שם	תפקיד	מייל	טלפון
עופרה פרנקל	מנמ"ר	ofraf@moch.gov.il	02-5847305
יוסי ארד	מנהל GIS - אגף מערכות מידע	arady@moch.gov.il	02-5847676



8.2 – תהליך איסוף המידע

"**חוק המכר דירות**", נועד להגן על הצרכן ממקרים כמו קריסת חברת הבנייה "חפציבה" אשר לא מילאה את חובותיה להספקת דירות לאזרחים ששילמו מראש על דירות חדשות. החוק נועד להבטיח את ההשקעות של רוכשי דירות מול קבלנים. ב 2009 (לאחר קריסת חפציבה) הוחלט על הקמת מערכת פנים ארגונית במשהב"ש אשר עוקבת אחרי מכירת כל הדירות החדשות בעזרת "טופס הצהרה על מכירת דירה" אשר מחוייב להיות מוזן ע"י הקבלן בתוך 7 ימים מהמכירה למשהב"ש.

במידה והקבלן לא מדווח, בזמן הנקוב, חל עליו קנס של 25 אלף ש"ח.

הנתונים לבסוף מוצלבים עם קובץ נתוני "מס רכישה" של רשות המיסים-שע"מ, כדי לוודא שאכן בוצעה עסקה. בעזרת ההצלבה ניתן לדעת האם קבלן/אזרח לא הצהיר על נכס שרכש/מכר.

טופס הצהרה על מכירת דירה :

ניתן לשלוח את הטופס בדואר וכן להזין את הטופס באופן מקוון דרך הרשת בקישור הבא :

<http://forms.gov.il/globalData/GetSequence/getsequence.aspx?formType=BillofSale@moch.gov.il>



הטופס מחולק ל 7 חלקים ומכיל את המידע המפורט הבא :

1. המוכר – מי הקבלן/תאגיד החברה הפרטית, מספר ח.פ, כתובת ופרטי קשר :

הצהרה על מכירת דירה

לתמיכה: 1-800-200-560

פורטל השירותים והמידע הממשלתי

אתר משרד הבינוי והשיכון

סימוכין: 136353

*שדה חובה מסומן בכוכבית

לפי סעיף 3 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן – החוק), אני מצהיר בזה על מכירת דירה ועל שניתנה בטוחה לקונה כמפורט בפרט 4 לפי התנאים שבסעיף 2 לחוק, הכול לפי הפרטים שלהלן:

1. המוכר - פרטי תאגיד/יחיד

שם תאגיד *		מס' תאגיד (ח"פ) ?	המוכר הינו
			תאגיד ▼
מס' בית *	רחוב *	ישוב *	1 ✖
דואר אלקטרוני ?	טלפון *	מיקוד	
	בחר ▼		
☐ להזנת מידע נוסף עבור הכתובת הנ"ל			
הוסף			

להוספת מוכרים נוספים לדירה, הקש על הכפתור "הוסף".



2. הקונה – אדם פרטי/תאגיד, שם, ת.ז, כתובת ופרטי קשר :

2. הקונה - פרטי תאגיד/יחיד

הקונה הינו	שם פרטי*	שם משפחה*	ת"ז ☐ דרכון ☐
יחיד ▼			
כתובת למשלוח דואר: ?			
ישוב*	רחוב*	מספר בית*	
טלפון*	טלפון נוסף		

הוסף

להוספת קונים נוספים לדירה, הקש על הכפתור "הוסף".

3. פרטי הנכס – תיאור, מחיר, תאריך, גוש/חלקה, מס' דירות במבנה, חדרים, קומה, שטח וכו'.

3. פרטי הנכס הנמכר

תאור הנכס*	מחיר הדירה בחוזה המכר כולל מע"מ (בשקלים) ?	תאריך רכישה*
בחר ▼		
שם הפרויקט*	מספר/שם מבנה בפרויקט*	מספר הדירות במבנה*
מספר הדירה במבנה*	קומה*	מספר חדרים*
גוש ?	חלקה ?	תת חלקה
מספר תב"ע*	מספר מגרש*	גודל המגרש במטרים
ישוב*	רחוב	מספר בית

בחר ▼

- בחר
- דירה
- עסק
- דו משפחתי
- חד משפחתי (וילה)
- דירת נופש
- דירת גן
- דירת גג (פנטהאוז)
- אחר



4. **בטוחה** – סוג הבטחון שהקבלן מציג כדי להוכיח יכולת להספקת בדירה בתנאים המפורטים מעלה ע"מ להגן על האזרח במסגרת "חוק המכר".

4. נותן הבטוחה וסוג הבטוחה בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק

חובה למלא את אחד מסוגי הבטוחה וסוג אחד בלבד.
 * האם שולם עבור הדירה סכום העולה על 7% ממחיר הדירה? ☐ כן ☐ לא

ערבות בנקאית

☒ ערבות בנקאית – עם ליווי פיננסי (עם שוברים) ☐ ערבות בנקאית – ללא ליווי פיננסי (ללא שוברים)

פרטי נותן הערבות	מספר הערבות	סכום הערבות (בשקלים)
בחר		

שם הסניף	מספר חשבון ליווי פיננסי	מספר פנקס	מספר שובר

פוליסת ביטוח

פרטי נותן הפוליסה	מספר הפוליסה	סכום הפוליסה

שעבוד במשכנתא ראשונה

מספר השטר	תאריך הרישום

הערת אזהרה

מספר השטר	תאריך הרישום

רישום זכויות

מספר השטר	תאריך הרישום

5. **הערות** – תוספת הערות כלליות למסמך.
6. **הצהרה** – חתימת הקבלן ותצהירי אמת במסמך.
7. **אישור עו"ד** – חתימה וחתימת של עו"ד מטעם הקבלן כי כל הפרטים נכונים.



8.3 – סוגי המידע בארגון

מערכות המידע בארגון

א. מערכת חוק המכר :

מערכת BI פנים ארגונית במשהב"ש לטובת קבלת החלטות והנפקת נתונים פנימיים אשר בנויה על בסיס נתונים SQL-SRV ומבוססת על כל השדות ופרטי המידע הקיימים ב"טופס הצהרה על דירה חדשה", המוזן ע"י הקבלנים כאמור בסעיף הקודם.

שדות עיקריים בבסיס הנתונים:

גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר רכישה	תאריך עסקה	שטח הנכס	קומה	כיווני אוויר	מס' דיירים	מס' דירה
-----	------	---------	-------	------------	------------	----------	------	--------------	------------	----------

ב. מאגר דירות מוצעות למכירה באמצעות מכרזים :

במדינת ישראל ניתן לחלק באופן סכמטי את בוני הדירות ל 3 יזמים עיקריים :

1. מינהל מקרקעי ישראל(משהב"ש).

2. משרד הבינוי והשיכון(ממ"י).

3. יזמים בשוק הפרטי.

ממ"י ומשהב"ש אחראיים על כ- 60% מכלל הבנייה בארץ.

שיטת הבנייה הינה באמצעות מכרז – משהב"ש אחראי בעזרת קבלני משנה על פיתוח אזורי

של התשתיות בשכונה, ולבסוף מציע במכרז את השטח לפי הנוסחא הבאה :

מחיר עלות הפיתוח האזורי
(מחיר ידוע שלא ניתן לשינוי)



מחיר הקרקע
(מחיר שעליו ניתן להתמקח במסגרת המכרז)

במסגרת מכרזים אלו, משהב"ש מנהל מעקב אחר סך יחידות הדיור המוצעות למכירה

במסגרת המכרז, ואת סך הדירות שנמכרו עד כה בפרוייקט.

תהליך יצירת מאגר דירות :





ג. מערכת מידע גיאוגרפית :

משרד הבינוי והשיכון משתמש במערכות מידע גאוגרפי ובמידע ממפ"י ובמידע בקנ"מ גדול (שנאסף ממודדים) על מנת לבצע תכנון וניהול של הבניה בפרויקטים שהוא מוביל. כחלק מהעבודה המשרד מכין מפות מסוגים שונים (כגון מפת שיפועים) הנדרשים למתכננים ולאדריכלים לצורך תכנון התב"ע והפיתוח האזורי.

8.4 – הפצת מידע

א. שיווק דירות המוצעות למכירה :

במסגרת מרכזי משהב"ש, עוקב המשרד אחרי סטטוס מכירת הדירות ע"י הקבלן ואת מלאי הדירות אשר נותרו למכירה בפרויקט.

ניתן לחפש דירות לפי יישוב בארץ והפרויקטים הקיימים לשיווק.

מידע זה מופץ לציבור באתר האינטרנט של המשרד בקישור :

http://www.moch.gov.il/shivuk/Pages/hadirot_hamutzaot_lemechira.aspx

משרד הבינוי והשיכון < שיווק > הדירות המוצעות למכירה

הדירות המוצעות למכירה

כאן תוכלו לקבל מידע על:

- הדירות הנבנות ביזמת המשרד בכל יישוב.
- שם החברה הבונה וכתובתה.
- שיטת השיווק.
- מספר הדירות שהוצעו למכירה.
- מספר הדירות שנמכרו.
- הנתונים מתייחסים לבנייה עירונית בלבד.

מודיעין

בחר יישוב מהרשימה :

רשימת אתרי בנייה ביישוב: מודיעין ; מחוז: מרכז עירוני (סה"כ נמצאו 5 אתרים)

שכונה	אתר	ראה רשימת מתחמים
מודיעין	בוכמן דרום	ראה רשימת מתחמים
מודיעין	השמשוני	ראה רשימת מתחמים
מודיעין	מירומי D	ראה רשימת מתחמים
מודיעין	מע"ר	ראה רשימת מתחמים
מודיעין	ציפור צפון	ראה רשימת מתחמים

רשימת מתחמי שיווק ביישוב: מודיעין ; מחוז: מרכז עירוני ; אתר: בוכמן דרום (סה"כ נמצאו 9 מתחמים)

שיטת שיווק	קבלן	מתחם שיווק	סה"כ יח"ד	נמכרו
ממ"י-קרקע	יורו - ישראל (י.ש) בע"מ	10653	144	139
ממ"י-קרקע	י. אליה ובני יזמות וקבלני בני	11600	54	53
ממ"י-קרקע	שפיר הדסה אזרחית וימית בע"מ	12196	122	115
ממ"י-קרקע	יהלומית פרץ עבודות בנין ופתוח	12198	137	85
ממ"י-קרקע	יורו - ישראל (י.ש) בע"מ	18859	96	2
ממ"י-קרקע	א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע	20808	86	82
ממ"י-קרקע	רובין לנדסמן הדסה בנין בע"מ	22874	52	
ממ"י-קרקע	אשדור ייזום ובנייה (1997) בע"מ	22876	78	
ממ"י-קרקע	אביסור משה ובנין עבודות בנין	22877	66	4



ב. מערכת "על הרישום":

במסגרת מאמצי משהב"ש ליזום רישום במשרד המשפטים (הטאבו) של דירות אשר לא נרשמו ע"י קבלנים ובעלי דירות – מבצע המשרד תרש"צ (תוכנית רישום לשיכונים ציבוריים) ומזרז תהליכים מול משרד המשפטים לרישום. לרישום זה 3 רמות:

רמה ראשונה - רישום פרצלציה

תוכנית חלוקה שבה המדינה מעניקה מספר מזהה (תעודת זהות) לחלקת קרקע באמצעות חלוקת שטח האדמה לגושים וחלקות.

רמה שניה - רישום בית משותף

כל מבנה שיש בו שתי דירות ויותר יירשם בדרך כלל כבית משותף בדרך זו מתבצעת חלוקת חלקת קרקע לתת חלקות (דירות).

רמה שלישית ואחרונה - רישום זכויות המשתכן בדירה (רישום בטאבו)

הליך זה הוא הדרך שבה נרשמת דירה מסויימת על שם בעלי הזכויות בדירה. המסמך המוכיח כי הדירה נרשמה כחוק על שם בעליה הוא נסח רישום.

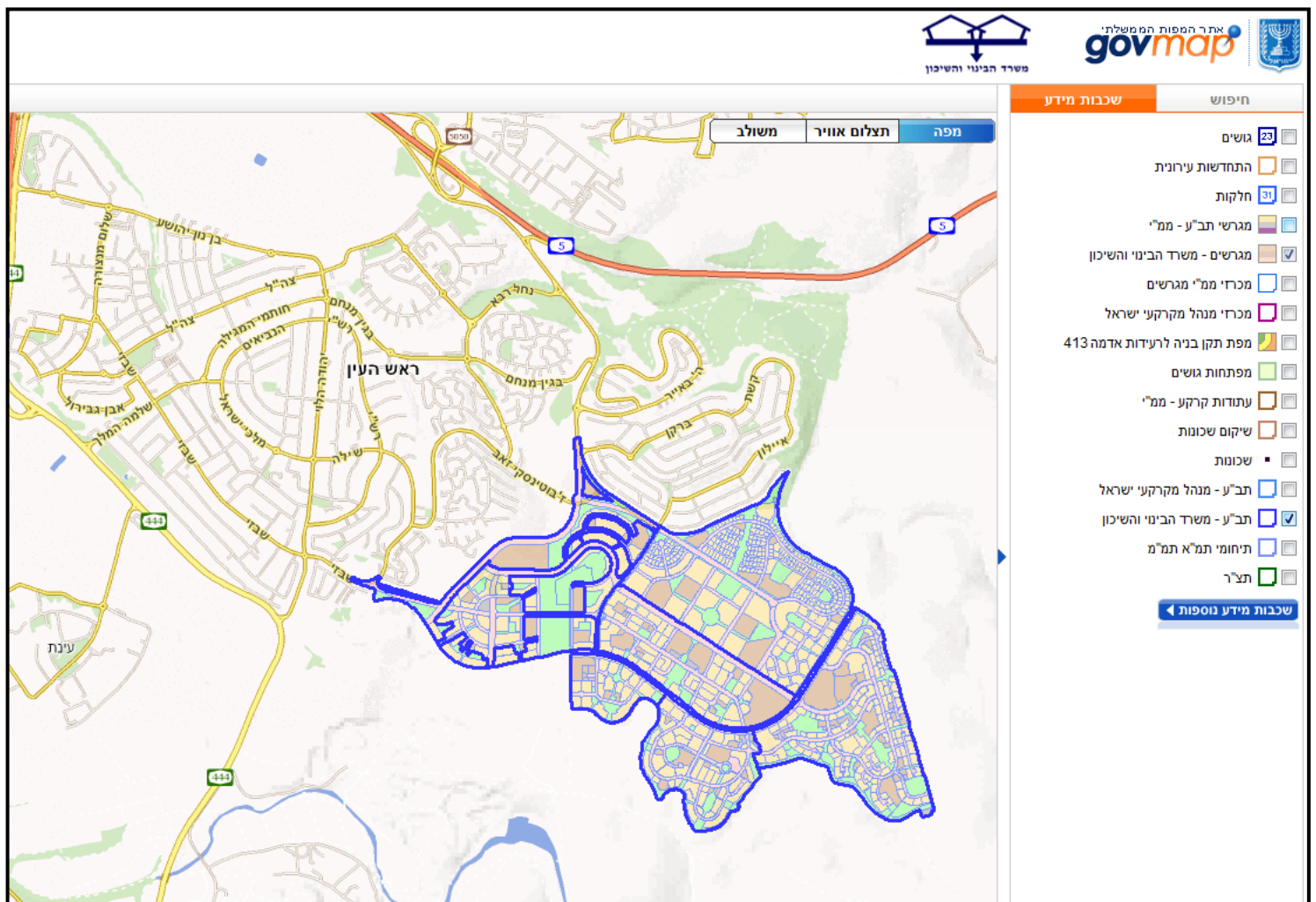
כתובת האתר : <http://www.al-harishum.moch.gov.il>

לפי כתובת מגורים					לפי גוש חלקה
					גוש 6527
					חלקה 387
					נקה
					הצג
מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם ב"חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969", התקנות והנהלים שעל פיו. לקבלת נסח רישום רשמי יש לפנות ללשכת רישום מקרקעין (טאבו) באזור מגוריהם. בבנין בו נרשמו זכויות, ניתן לוודא שהזכויות רשומות על שמכם באמצעות <u>הוצאת נסח (כרוך בתשלום)</u>					
גוש-חלקה	כתובת	רישום פרצלציה	בית משותף	זכויות משתכנים	תאריך דיווח
גוש: 6527 חלקה: 387	אבן גבירול 26 הרצליה	יש	יש	יש	12/03/2008
גוש: 6527 חלקה: 387	יהודה הלוי 45 הרצליה	יש	יש	יש	12/03/2008
גוש: 6527 חלקה: 387	רמח"ל 4 הרצליה	יש	יש	יש	12/03/2008
גוש: 6527 חלקה: 387	רמח"ל 6 הרצליה	יש	יש	יש	12/03/2008
גוש: 6527 חלקה: 387	רמח"ל 8 הרצליה	יש	יש	יש	12/03/2008
גוש: 6527 חלקה: 387	שמואל הנגיד 13 הרצליה	יש	יש	יש	12/03/2008
גוש: 6527 חלקה: 387	שמואל הנגיד 15 הרצליה	יש	יש	יש	12/03/2008

ג. הפצת מידע גיאוגרפי בשרת המפות הממשלתית:

משרד הבינוי והשיכון השיק מערכת GIS מקוונת אשר מבוססת על תשתית שרת המפות הממשלתית, כחלק מהנגשת המידע לאזרח אודות מכרזים, קרקעות ותב"עות של המשרד. ניתן לצפות במידע בקישור הבא :

<http://beta.govmap.gov.il/moch>





פרק 9 - המשרד להגנת הסביבה

9.1 – רקע

9.1.1 תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר

המשרד להגנת הסביבה הוקם בשנת 1989 ופועל בשלוש רמות: ארצית, מחוזית ומקומית.

הרמה הארצית:

נושא המשרד באחריות לניסוחה של מדיניות ארצית משולבת וכוללת, וכן לפיתוח אסטרטגיות, תקנים וקדימויות להגנת הסביבה. במישור זה פועלים במשרד אגפים ומחלקות העוסקים בטיפול בנושאים הסביבתיים המקצועיים, במנגנון האדמיניסטרטיבי ובקשרי גומלין עם האזרח.

הרמה המחוזית :

פועל המשרד באמצעות שישה מחוזות, לפי חלוקה גיאוגרפית המקבילה למחוזות משרד הפנים. כל אחד מהמחוזות פועל על-פי המאפיינים והצרכים הסביבתיים הייחודיים של הישובים בתחום אחריותו, כמו: יישום המדיניות הסביבתית-לאומית, מעורבות בתהליכי התכנון הפיסי, הדרכת הרשויות המקומיות לגבי אחריותן הסביבתית, פיקוח ואכיפה של חוקי איכות הסביבה ברשויות המקומיות, ניסוח דרישות והתניות סביבתיות ברשיונות עסק, ליווי ולהכוונה של היחידות הסביבתיות וייזום פרויקטים סביבתיים במחוזות וקידומם.

במסגרת השלטון המקומי :

המשרד תומך בכ-47 יחידות סביבתיות שהוקמו בערים ובאיגודי ערים, חלקן במגזר המיעוטים. הפעילות ביחידות הסביבתיות מקשרת בין יעדי המדיניות הסביבתית-לאומית לבין פעולות היומיום בשטח ברמה המקומית. היחידות הסביבתיות מוציאות לפועל את המדיניות הסביבתית ברמה המקומית, ומהוות גוף מייעץ לרשות המקומית לנושאי איכות הסביבה.

גופי סמך באחריות השר לאיכות הסביבה :

- רשות הטבע והגנים (שאוחדה בשנת 1998);
- החברה לשירותי איכות הסביבה בע"מ, המפעילה את אתר הפסולת הרעילה ברמת חובב;
- רשות נחל הירקון;
- רשות נחל הקישון



- חברת פארק אריאל שרון (איילון).

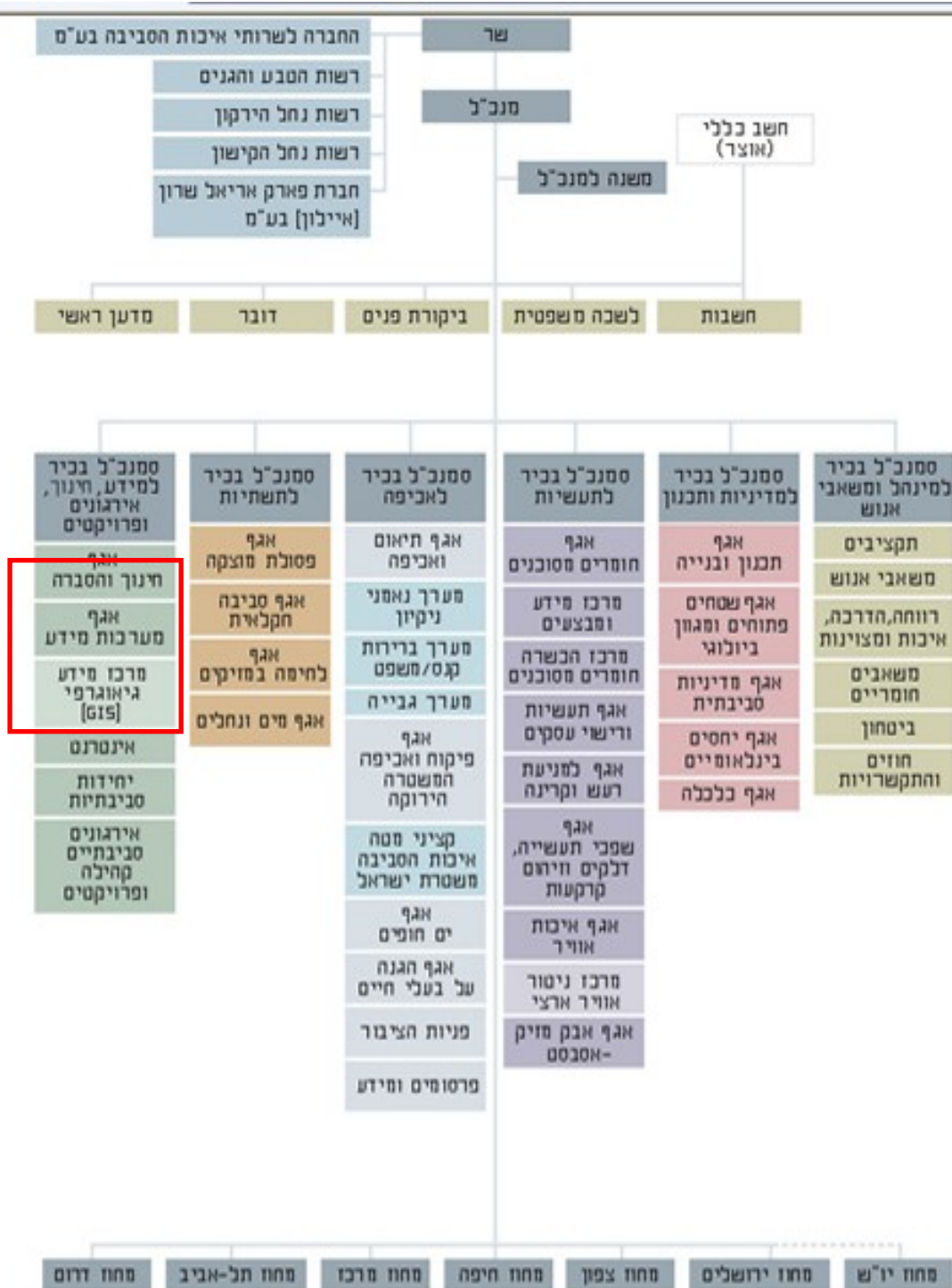
חזון המשרד להגנת הסביבה

במדינת ישראל תתקיים סביבה המספקת איכות חיים ובטחון סביבתי לתושבים, תוך שימוש מושכל במשאבים ושמירה על המערכות האקולוגיות מתוך מחויבות לרווחת האדם ולערכי טבע, נוף ומורשת לדור זה ולדורות הבאים.

מדינת ישראל תהיה אחת המדינות המובילות בעולם בפיתוח בר קיימא.

מטרות רב - שנתיות של המשרד להגנת הסביבה

1. מזעור פליטות ופסולות מזיקות לסביבה ולבריאות האדם
2. שמירה, הגברת יעילות השימוש ושיקום של משאבי הסביבה ומערכות אקולוגיות למען הדורות הבאים
3. מניעה וצמצום חשיפת אוכלוסייה לסיכונים ולמפגעים
4. הגברת יכולת התמודדות והיערכות לסיכוני סביבה (שינוי אקלים, כימיקלים, מזיקים ועוד)
5. חלוקה צודקת של העלויות והתועלות הסביבתיות בין קבוצות האוכלוסייה השונות
6. הנגשת סביבה איכותית להנאת הציבור
7. עידוד ויישום של טכנולוגיות סביבתיות ישראליות
8. הגברת יעילות ואפקטיביות של כלי המדיניות: רגולטוריים, אינפורמטיביים, כלכליים וביצועיים, להשגת מטרות המשרד

**9.1.2 מבנה ארגוני****9.1.3 שם ופרטי איש קשר:**

טלפון	פקס	יערי גינות	
02-6495861	02-6517337 ,	ginott@sviva.gov.il	

9.2 סוגי המידע - תפיסת המידע במשרד

9.2.1 עקרונות

- זמינות של מידע ונתונים סביבתיים – יתרון
- על כן – השאיפה הינה "לפתוח" מידע לציבור, ככל האפשר

9.2.1.1 מידע GIS

מורכב מ - 2 קבוצות / פרקים של התייחסות למידע:

- **שכבות "קבועות"** המציגות מידע שמתעדכן באופן שוטף (למשל: שכבת אנטנות סלולריות, שאגב "מוזן" ע"י החברות הסלולריות עצמן)
- **שכבות הנוצרות "אד-הוק"**, לפי בקשה של אחד האגפים במשרד, להצגה / ניתוח של תופעה מוגדרת נתונים אלו הינם בעיקרם "פרויקטאליים" ומאופיינים בכך שאינם מתעדכנים בתדירות קבועה (אין תכנית עבודה)

9.2.1.2 מערכות GIS

2 "פתרונות":

- **מערכת "גאיה"**
"גיאוגרפית – איכות הסביבה"
- **מערכת ה-GIS** המאפשרת הצגת שכבות המידע ביצוע "דקירה"

9.2.1.3 מידע על זיהום קרקעות

(למידע זה השלכה על זמינות קרקעות לבניה)

- קיים מאגר (א"נ) על מפעלים מזהמים (לחלקו – מצורף נ.צ.)
הערה: אין תיעוד על סגירתו/הפסקת פעולתו של מפעל מזהם
- בסיס הנתונים - אורקל
- קיים שירות WEB המבצע "גיאוקודינג", מבוסס על כתובתו של המפעל
- **מקור המידע על זיהום קרקעות:** סקר שבוצע ע"י חברה חיצונית
הערה: מטרתו של הסקר הייתה "כספית" – הצורך של משרד האוצר באומדן השקעה נדרשת ל"טיהור" הקרקעות המזוהמות. לא נדרשה לצורך זה רמת דיוק גבוהה.

9.2.1.4 מידע על "אזורים רגישים"

(למידע זה השלכה על זמינות קרקעות לבניה)



- השקייה בקולחין – "רגישות להשקייה בקולחין"
- ישובים עם רפתות (מידע ממועצת החלב)
- שטחים פתוחים
- שמורות טבע וגנים לאומיים.

9.2.1.5 מערכות נוספות

- מערכת רישוי עסקים (אינו מקושר למערכות המוניציפאליות בנושא זה)
- הערה: אין תיעוד על סגירתו/הפסקת פעולתו של עסק
- לוחמה במזיקים (למשל: נמלת האש)
- אתרי אסבסט (חומרים מסוכנים)
- מט"שים – מכוני טיהור שפכים

9.3 - תפיסת הגישה למידע (עפ"י איזור גיאוגרפי)

9.3.1 גישה למידע לפי אזור גאוגרפי

ההכרות והמעורבות של האזרח עם בעיות איכות הסביבה שבאזור מגוריו נחוצות כדי לקדם את פתרון של בעיות אלו. בחלק זה של האתר תמצאו מידע המארגן לפי אזורים על פי החלוקה הגאוגרפית של המשרד למחוזות.

9.3.2 מחוזות המשרד

המשרד לאיכות הסביבה מפעיל שישה מחוזות, בחלוקה גאוגרפית מקבילה למחוזות משרד הפנים. כל אחד מהמחוזות פועל על-פי מאפייניו וצרכיו הסביבתיים, בהתאם לבעיות המיוחדות של יישוביו, והוא אחראי בין השאר ליישום המדיניות הסביבתית-לאומית, למעורבות בתהליכי התכנון הפיזי, להדרכת הרשויות המקומיות בנוגע לאחריותן הסביבתית, לפיקוח ואכיפה של חוקי איכות הסביבה ברשויות המקומיות, לניסוח דרישות והתניות סביבתיות ברשימות עסק, לליווי ולהכוונה של היחידות הסביבתיות, ולייזום פרויקטים סביבתיים במחוזות וקידומם. למבנה הארגוני של המחוז קשר ישיר למבנה המטה והוא מחולק לענפים מקצועיים בהתאם לחלוקת המטה. ענפים אלו מקבלים הנחיות מקצועיות מיחידת המטה והם כפופים מינהלתית למנהל המחוז

9.3.3 דוגמא למידע המובא על פי המחוז – מחוז המרכז

מחוז מרכז הוא המחוז המאוכלס ביותר בארץ, וחלה בו התרחבות מתמדת של האזור המטרופוליני על חשבון השטחים הפתוחים.



במחוז מעל 30 אזורי תעשייה מוסדרים שבהם מגוון רב של תעשיות ועסקים. כן קיימים עסקים רבים הממוקמים באזורים כפריים, ובמקרים רבים העסקים ממוקמים על קרקע חקלאית ללא אישורים וללא רישיון עסק.

מאפיינים נוספים של המחוז הם הקונפליקטים הסביבתיים בין שטחים אורבניים לשטחים חקלאיים, וכן קו התפר עם הרשות הפלשתינית באזור השרון.

נושאים בהם מובא המידע "המחוזי":

- תכנון סביבתי
- פיקוח ואכיפה
- רעש
- פסולת ומיחזור
- מים שפכים ונחלים
- תעשיות ורישוי עסקים
- על אודות המחוז
- כתובות וטלפונים
- איכות אוויר
- הרפורמה במשק החלב
- חינוך והסברה
- פניות ציבור
- פעילות סביבתית מקומית



9.4 מידע הקשור למקרקעין

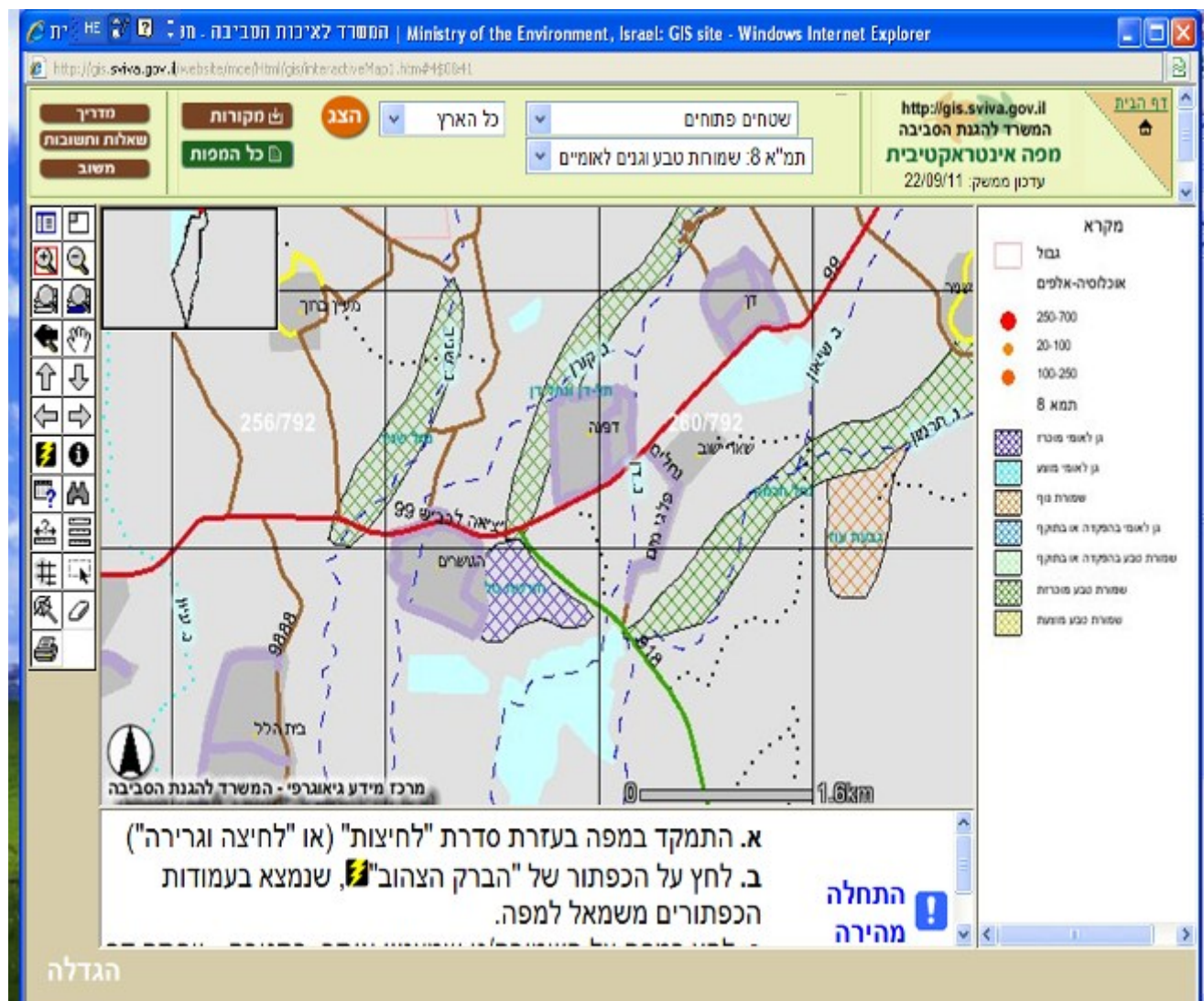
9.4.1 מערכות מקוונות – מידע באתר ה- GIS

יב. רשימת מפות כללית באתר המשרד להגנת הסביבה

שימת המפות	נושא המפה	נושא משנה
- אורתופוטו - Orthophoto - אור' בסיס מפתצלו - אתרים וטיוולים - אתרי מורשת - אתרי פריחה - אתרי עתיקות נבחרים - ירושלים על המפה הירוקה - בסביבה שלך - אולמות שמחה וגני אירועים - אתרי מורשת - אתרי פריחה - חוף הים: רגישות לזהומי דלק - חוק הפיקדון: מוקדים לאיסוף - מכלי משקה - ירושלים על המפה הירוקה - יתושים: אתרי דגירה - למי לפנות? - מוקדים לשידור סלולרי-פעילים - מכלים לאיסוף בקבוקים גדולים - בעלי חיים - בעלי חיים (חולייתנים) בסיכון - עמותות, אגודות ואירגונים להגנה - פרות: מכסות חלב - ברפות/איטום - רצפת הרפת בבטון	- לחימה במזיקים - יתושים: אתרי דגירה - מים וחופים - חוף הים: רגישות לזהומי דלק - חוף נקי - פסולת וחומרים מסוכנים - אפר פחם בתשתיות - אתרים לסילוק אסבסט - אתרים לסילוק פסולת - חוק הפיקדון: מוקדים לאיסוף מכלי משקה - מחצבות - מכלים לאיסוף בקבוקים גדולים - תחנות תדלוק שהתקינו מישוב אדי דלק - קרינה ורעש - אולמות שמחה וגני אירועים: התקן מד-רעש - מוקדים לשידור סלולרי - מיעדים להקמה - מוקדים לשידור סלולרי - פעילים - תחזית חשיפה לרעש משדות תעופה - חל אביב: חשיפה לרעש מכלי רכב	- שטחים פתוחים - אתרי עתיקות נבחרים - אתרי פריחה - בעלי חיים (חולייתנים) בסיכון - מחצבות - רגישות כוללת של שטחים פתוחים - שטחים בנויים - שמורות טבע וגנים לאומיים מוכרזים - תמ"א 8: שמורות טבע וגנים לאומיים - תמ"א 22: יער ויעור - תמ"א 31: שטח משאבי טבע - תכניות תסקירים - סיכונים סייסימיים - שמורות טבע וגנים לאומיים מוכרזים - תמ"א 8: שמורות טבע וגנים לאומיים - תמ"א 22: יער ויעור - תמ"א 31: שטח משאבי טבע - תסקירי השפעה על הסביבה

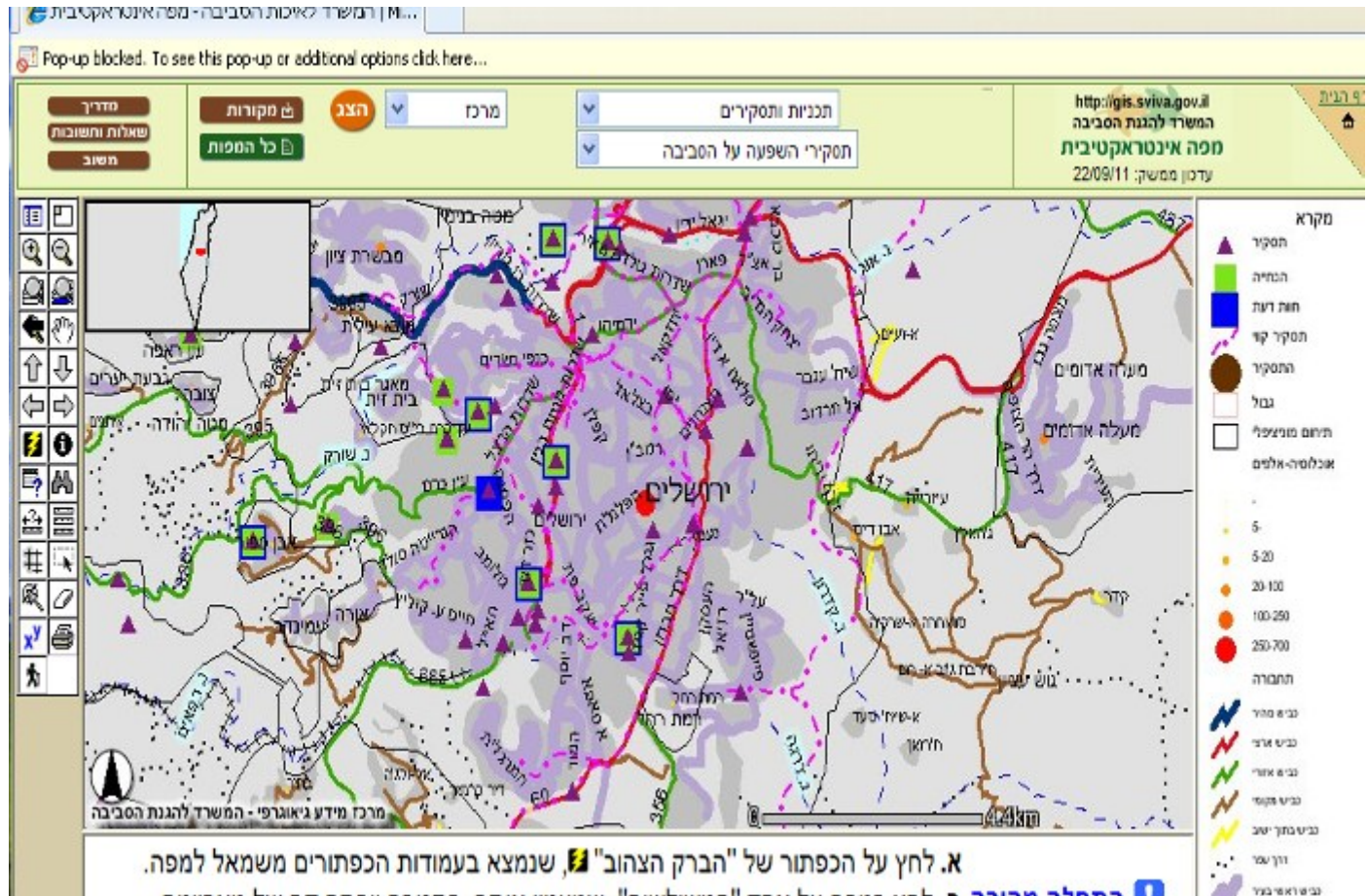


יג. שטחים פתוחים – לדוגמא: גנים לאומיים (תמ"א 8)





יד. תכנון – תסקירי השפעה על הסביבה





טו. אנטנות סלולריות

מאפשר לקבל מידע על פריסת אנטנות סלולריות בסביבת כתובת נתונה

אולמות אירועים (מטרדי רעש) באתר ה-GIS

מאפשר לקבל מידע על פוטנציאל למטרדי רעש בסביבת כתובת נתונה

The screenshot displays the Ministry of the Environment, Israel GIS site. The main window shows a map of Tel Aviv with various locations marked. The sidebar on the right contains the following information:

המשרד לאיכות הסביבה
מפה אינטראקטיבית - חלקן נתונים
אולמות שמחה וגני אירועים

דף אתר
 ספרור פנימי: 632
 שם: קוקטיל אירועים (יהודה מרטין)
 טלפון: 09-7603304
 פקס: 09-7401586
 נייד: 052-2504283
 עיר: כפר סבא
 כתובת: ששת הימים 55 מיקוד 44262
 אתר אינטרנט:

Below the map, the URL <http://gis.sviva.gov.il/website/events/docs/632.htm> is displayed.



המרכז למיפוי ישראל

פרק 10 – מפ"י – המרכז למיפוי ישראל

10.1 – רקע

10.1.1 תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר

המרכז למיפוי ישראל - מפ"י (Survey of Israel - SOI) הוא המרכז הלאומי הישראלי למיפוי, לקדסטר, לגאודזיה ולגיאואינפורמציה, עומד בראש הוועדה הבין-משרדית לממ"ג, ומשמש כגוף מטה וכגוף האחראי על הכנת התשתיות הלאומיות בתחומים אלה.

תפקידיו המרכזיים של המרכז למיפוי ישראל:

- גוף המטה הלאומי והסמכות מקצועית בענף הגאודזיה.
- מופקד על התשתית הגאודטית הרשמית של מדינת ישראל.
- מופקד על התשתית המוסמכת של נתוני הקדסטר במדינת ישראל.
- סמכות מקצועית בנושא מיפוי ומאגרי מידע גאוגרפי (ממ"ג).
- מופקד ואחראי על מאגרי המידע הגאוגרפיים הלאומיים.
- מופקד על תיעוד גבולות המדינה
- גוף המטה הלאומי והסמכות מקצועית בתחום מדידות ומיפוי לצרכים הנדסיים.

תחומי פעילות מפ"י:

א. גאודזיה:

מפ"י אחראי על התשתית הגאודטית של המדינה ובכלל זה על קביעת האליפסואיד והדאטום וליצירה, תחזוקה ופיתוח של רשת הבקרה הגאודטית לפי צרכי המדינה, מתוך דגש על צרכי התשתיות, הבנייה והביטחון.

בתוך כך אחראי מפ"י לקביעת הדאטום האופקי והדאטום האנכי במדינה ולקביעת רשת הקואורדינטות הראשית שבשימוש.

בנוסף, מופקד מפ"י על יצירת כלים להתמרות בין רשת הקואורדינטות הקיימת לבין רשתות אחרות שהיו בשימוש, ולתמיכה, במידת האפשר, בהתמרות לרשתות נוספות.

בנוסף מופקד מפ"י על יצירת תשתית לרבות תקנות והנחיות למודדים ועל פיקוח מקצועי על המודדים.

**ב. קדסטר:**

רישום הזכויות במקרקעין במדינת ישראל מבוצע על-פי חוק המקרקעין. הרישום בפנקס זכויות המקרקעין הינו באחריות משרד המשפטים, על בסיס מדידות ומיפוי שנבדקו ואושרו על-ידי הגוף הממשלתי האחראי - המרכז למיפוי ישראל.

בתהליך הסדר הקרקעות מכינים מפות גוש רישום ולשם תיעוד תמורות בהסדר נעזרים בתכניות לצורכי רישום (תצ"ר).

חתימת מנהל מפ"י על מפות הגוש ועל תכניות לצורכי רישום, מכשירה אותן מטעם המדינה לצורכי רישום.

התיעוד הטכני והגרפי של התוכניות הקשורות לתהליך הסדר ורישום המקרקעין מנוהל, מתוחזק ומסופק לצרכנים על-ידי מפ"י.

ג. מיפוי וממ"ג:

מפ"י מופקד על קביעת מוצרי המיפוי הבסיסיים הנדרשים במדינת ישראל לתמיכה בצרכים הממלכתיים הבסיסיים לתכנון וביצוע, מתוך דגש על תשתיות ובנייה, ביטחון ושירותי חירום, שליטה ובקרה, איכות הסביבה, מחקר ופיתוח ותיירות.

לצורך כך, מופקד מפ"י על קביעת התקנים בנושא, לרבות שימוש רשתות קואורדינטות, היטלי מפות, תקני דיוק, שמות ומערכת סימנים מוסכמים.

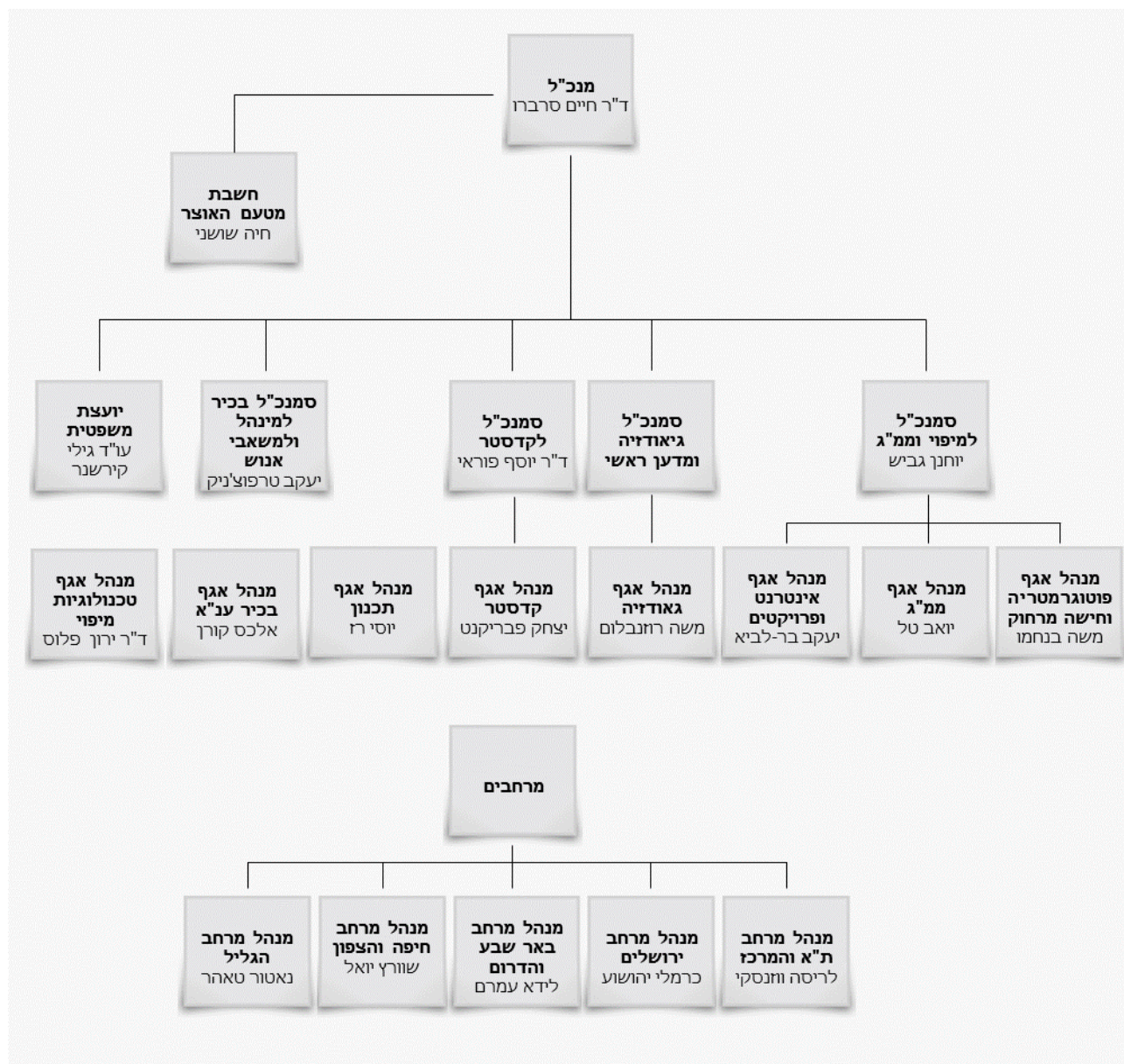
הפעילות המרכזית בנושא המיפוי הטופוגרפי במפ"י מתמקדת באיסוף, ניהול ועדכון הממ"ג הטופוגרפי, כחלק מרכזי מהממ"ג הלאומי. בתהליך זה, נעשות פעולות רבות בתחום התשתית של כיסוי בצילומי אוויר ויצירת טריאנגולציה אווירית.

בנוסף לנתוני המיפוי הטופוגרפי, מתבצע איסוף נתוני כתובות וייצור אורתופוטו. מאז קום המדינה, מתבצע כיסוי עתי בתצלומי אוויר של המדינה.

כן מתבצע מיפוי ימי לצורך בטיחות השייט.

ד. מפ"י מטפל בתיעוד גבולות המדינה ביבשה ובים.

10.1.2 המבנה הארגוני



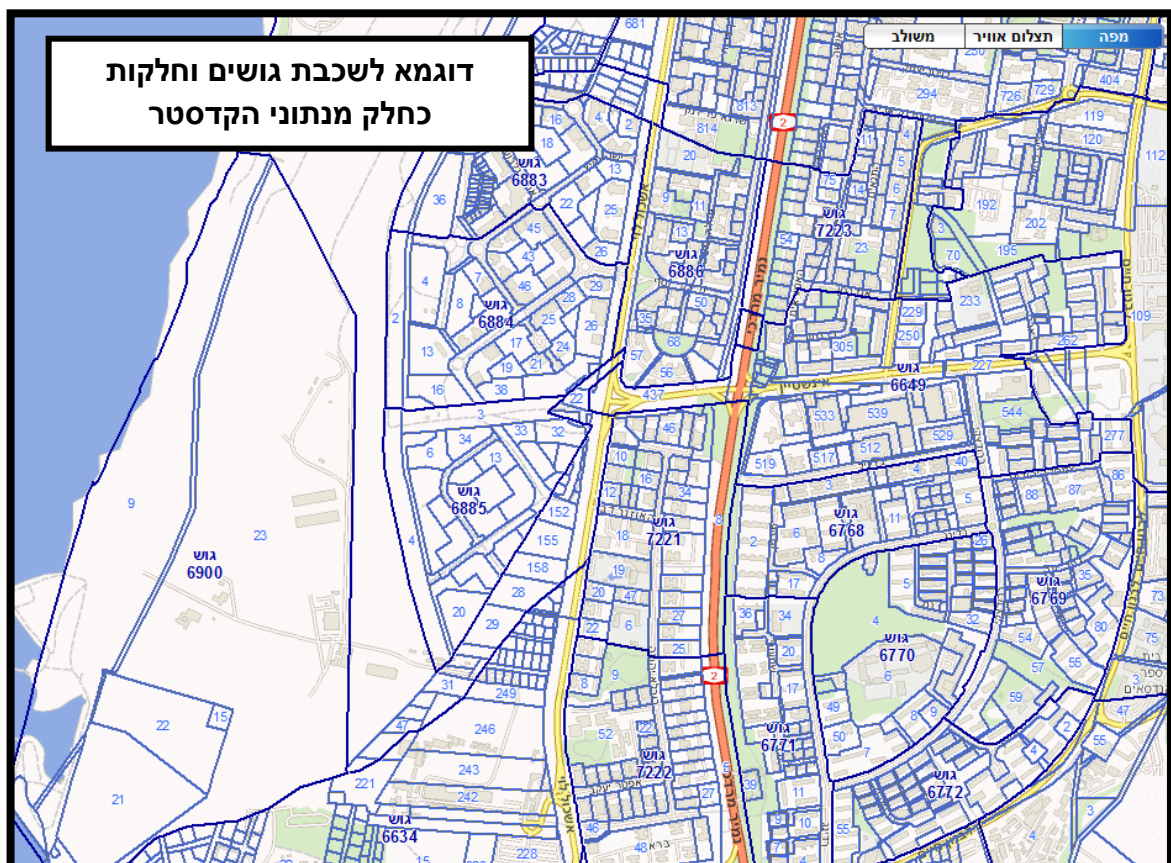
10.1.3 שם ופרטי איש קשר:

שם	תפקיד	מייל	טלפון
חיים סרברו	מנכ"ל	hs@mapi.gov.il	03-6231911
ירון פלוס	מדען ראשי	felus@mapi.gov.il	050-6225448

10.2 – תהליך איסוף המידע

1. **בניית בסיס הנתונים הטופוגרפי הלאומי - הבנט"ל:** בסיס נתונים מרחבי שמתעדכן באופן שוטף בעזרת תהליך פוטוגרמטריה, פענוח מתצלומי אוויר וסקרי שטח, המכיל שכבות מידע גאוגרפיות בשטח מדינת ישראל. מאגר הנתונים מכיל נתוני טופוגרפיה, תכנית, כבישים, נתוני תנועה לניווט, מבנים, כתובות ועוד. המאגר מכיל מעל 11 מיליון ישויות גאוגרפיות אשר לכל אחת מהן מספר זיהוי מרחבי ייחודי (מזמ"ר). נתוני הבנט"ל מחולקים לפי הנושאים: תחבורה, מבנים, אתרים, תשתיות, תכנית, תבליט והידרוגרפיה.

2. **איסוף נתוני קדסטר ומקרקעין:** במסגרת מיפוי המקרקעין (גושים וחלקות) ברחבי המדינה, נאספים, נשמרים ומקוטלגים נתונים אשר נקלטים מתכניות לצורכי רישום (תצ"ר), מדידות שדה, סריקה של מפות קיימות ומעדכונים שוטפים באמצעות מדידות מדויקות בטכנולוגית GPS. עוד במסגרת אישור התכניות לצורכי רישום, נסרקים ונאספים כל התצ"רים למערכת ארכיון מסמכי קדסטר (מערכת תצפית).





3. **גאודזיה** : איסוף נתוני נקודות בקרה גאודטיות לבסיס נתוני טבלאי המנוהל כיום במפ"י אשר מכיל את המידע אודות נקודות הבקרה על כל סוגיהן (אופקיות ואנכיות). הנתונים כוללים בעיקר מידע לגבי מיקום הנקודות (x,y), גובהן (z) ודרגתן. המידע המנוהל נאסף מעבודת המודדים, ומהווה נדבך חשוב לכל סוגי המדידות המתבצעות במדינה.

10.3 – מידע ומערכות מידע הקשורות למקרקעין

ד. מידע קדסטר - מערכת "עיפרון" :

מערכת א"נ מבוססת בסיס נתונים ORACLE, אשר שומרת נתונים אודות גושים וחלקות, תצ"רים בעבודה (בכל שלבי הסטטוס של תצ"ר), נתונים על תצ"רים שאושרו ככשרים לרישום, פסקי דין, נתונים אודות התהליך הפנימי, מעקב אחרי רפליקציות, מעקב אחר שגיאות בבסיס הנתונים ושדות לצורך ניהול תהליכים. המערכת מאפשרת תשאול והצגת דוחות שונים בסביבה הפנימית של מפ"י.

תשאול ע"י גוש														
גוש: 11637 סה"כ תמורות: 18 מיקום : חיפה סטטוס: מוסדר														
גוש	תמורה	סטטוס תמורה	מס' תצ"ר	שנת תצ"ר	קידומת תצ"ר	סטטוס תצ"ר	מקור תצ"ר	סימס עבודה	מודד	מס חבילה	שנת חבילה	טווח חלקות	מ	
11637	1	עדכון גבולות ושטח	422	1946		סופי	תצ"ר כרססת			0	0	3-9		
11637	2	עדכון גבולות ושטח	395	1947		סופי	תצ"ר כרססת			0	0	10-26		
11637	3	תמורה מבוטלת	792	1947		מתבטל	תצ"ר כרססת			0	0			
11637	4	עדכון גבולות ושטח	505	1952		סופי	תצ"ר כרססת			0	0	27-30		
11637	5	עדכון גבולות במס'	461	1963		סופי	תצ"ר סבלאי		93			31-32		
11637	6	עדכון גבולות ושטח	73	1972		סופי	תצ"ר כרססת			0	0	33-36		
11637	7	עדכון גבולות ושטח	217	1976		סופי	תצ"ר כרססת			13	1978	37-38		
11637	8	עדכון גבולות ושטח	218	1976		סופי	תצ"ר כרססת			13	1978	39-42		
11637	9	עדכון גבולות ושטח	219	1976		סופי	תצ"ר כרססת			13	1978	43-54		
11637	10	עדכון גבולות ושטח	491	1978		סופי	תצ"ר כרססת			3	1979	55-58		
11637	11	עדכון גבולות ושטח	651	1982		סופי	תצ"ר כרססת		154	14	1983	59-62		
11637	12	עדכון גבולות ושטח	325	1993		כשר לרישום	תצ"ר כרססת		481	0	0			
11637	13	עדכון גבולות במס'	288	2004		סופי	תצ"ר אנליסי	12/09/2003	983				V	
11637	14	עדכון גבולות במס'	1150	2004		סופי	תצ"ר אנליסי	23/05/2004	690	7	2006	63-75	V	
11637	15	עדכון גבולות במס'	359	2005		כשר לרישום	תצ"ר אנליסי	08/03/2005	154					



1. מאגר נקודות הבקרה - מערכת בנג"ל :

בסיס נתוני הבנג"ל (בסיס נתונים גאודטי לאומי) המנוהל כיום במפ"י מכיל את המידע אודות נקודות הבקרה על כל סוגיהן. התוכנה מנהלת בסיס נתונים ב ORACLE, ומותקנת ברשת הפנימית במפ"י, שם מתבצע עידכון הנתונים ותחזוקתן באופן יומיומי. גרסה מצומצמת של המערכת עובדת באופן מקוון באינטרנט ומאפשרת ביצוע שאלות ורכישת מידע באופן מקוון.

דוגמא לנתוני נקודת בקרה

תאריך הפקת הדו"ח: 02/06/2010										
קובץ אהסל				הדפס						
הערות	תיאור נקודה	דרגה גובה אורתומטרי	גובה אורתומטרי	דרגת אופקי 1998	Y	X	רשת	תאריך עדכון חישוב הנקודה	מצב נקודה	כפר / סביבה
	חקיק על אבן שפה			נ.עזר	228551.560	763049.610	חדשה	05/05/2005		KISRA
										630 K 376452

2. בסיס נתונים טופוגרפי לאומי - מערכת הבנט"ל :

בסיס נתונים GIS מרחבי רציף, המכיל שכבות מידע טופוגראפיות בשטח מדינת ישראל, ומכונה גם "הממ"ג הלאומי". בסיס הנתונים מבוסס ARCSDE ומכיל מעל 11 מיליון ישויות גאוגרפיות אשר לכל אחת מהן מספר זיהוי מרחבי ייחודי (מזמ"ר). מאגר הנתונים מכיל נתוני תכסית, כבישים, נתוני תנועה לניווט, מבנים, כתובות ועוד.

הנתונים מחולקים לתתי נושאים:

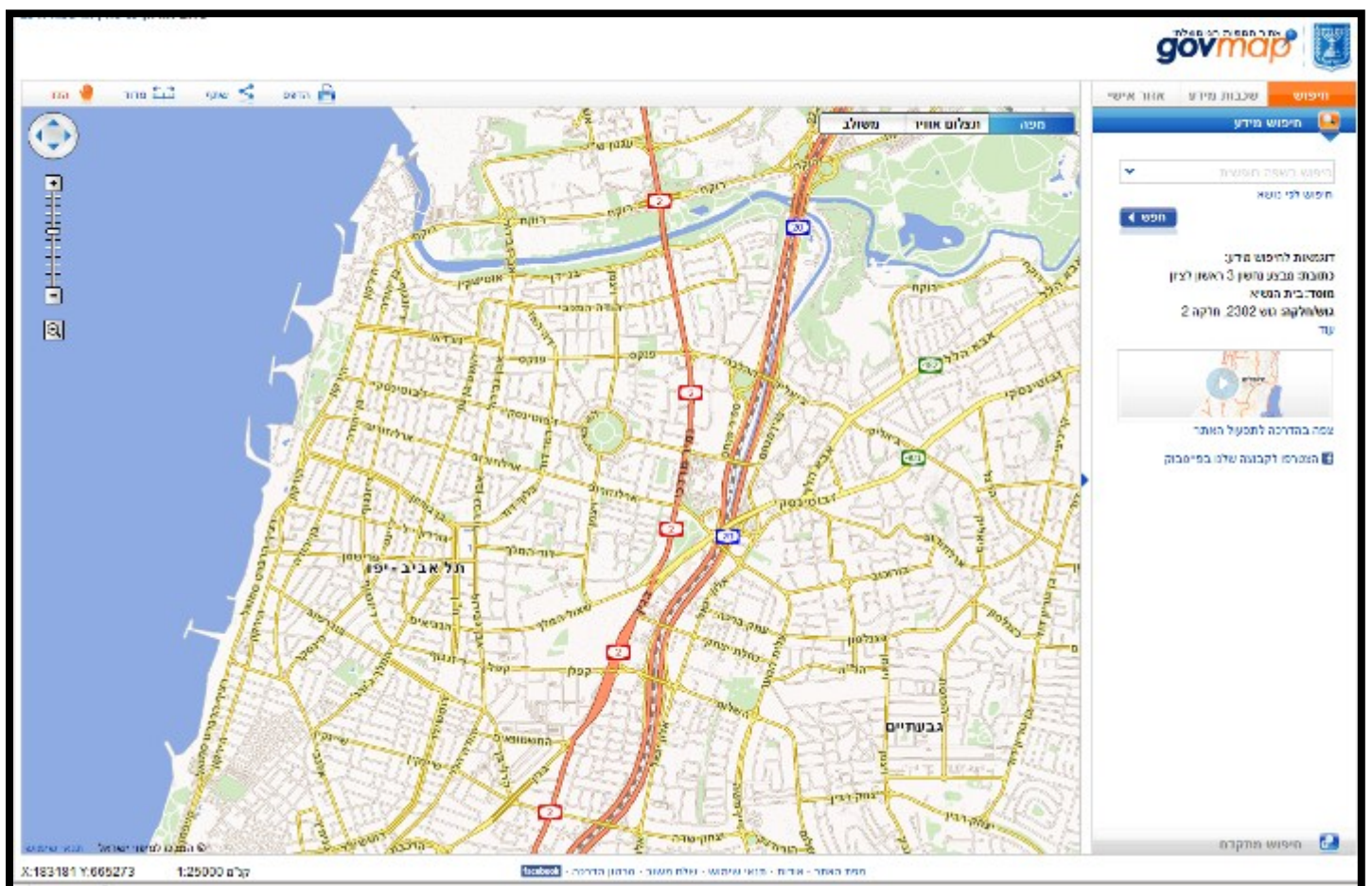
- תחבורה.
- מבנים.
- אתרים.
- תשתיות.
- תכסית.
- תבליט.
- הידרוגרפיה.

10.4 – כלי הפצה וניהול המידע

ד. מערכת מידע גאוגרפית – שרת המפות (GOVMAP):

המערכת מציגה את המידע הגאוגרפי של מפ"י כולל מידע קדסטרי (ברמה מוגבלת), טופוגרפי ועוד שכבות רבות נוספות ממשרדי ממשלה אחרים. מנוע חיפוש שפה חופשית באתר המפות מאפשר למשתמש למצוא מקום מסוים באמצעות מגוון דרכים (כתובת, קואורדינטה, גוש וחלקה) ולהציג מפה של המקום. האתר מאפשר למשתמש לבחור את השכבות לתצוגה, להגדיל ולהקטין את קנה המידה, להשתמש בכלי חיפוש גאוגרפיים מתקדמים (כגון: מצא את כל הגושים והחלקות בתוך חיץ BUFFER של 100 מטר מכביש), להפיק מפה או קישור למפה של החיפוש.

קישור לאתר שרת המפות - <http://beta.govmap.gov.il>



**ב. עדכן גוש-חלקה :**

מערכת המאפשרת למודד לאתר ולקבל מידע אודות היסטורית חלקה, תצ"ר, וגוש.
המערכת מכילה מידע חלקי מכלל נתוני הקדסטר של מפ".
המערכת נמצאת בקישור:

http://www.mapi.gov.il/page.php?id=cadastre/about_adkan

המרכז למיפוי ישראל

השירות מיועד למודדים

פרטי גוש

תת גוש: / גוש: שם מקום: סטטוס: נוצר בהסדר:

חלקה אחרונה בהסדר: חלקה חדשה סופית אחרונה:

תמורה	תצ"ר	חלקות ישנות	מש"ח אחר	חלקות חדשות
		סופיות	ארעיות	סופיות
1	743/1989	3-30		1-33
2	590/1990	1-2,33		4-36
3	897/2004	36		

עמוד 1 מתוך 1 כמות תמונות: 3 פרטי קבוצה פרטי מודד

ה. מערכת בנג"ל :

בהמשך לתיאור מערכת הבנג"ל ברשת הפנימית של מפ", קיימת מערכת מקוונת המאפשרת הצגת נתונים בדיוק של עד 10 מטר באופן חופשי, קבלת נתונים בדיוק גבוה יותר היא בתשלום. המערכת מפותחת בממשקי פיתוח סטנדרטים לקישור בין מערכות ומאפשרת הצגת נתוני נקודה באמצעות שאילתות ופרמטרים שונים.
קישור למערכת (מותנה ברישום מראש):

<https://geo.mapi.gov.il/MainLogin.aspx>

שאל תוצאות - פשיאת נקודות (דפנים אקופנים)

סמן הכל

סידורי	אות	מספר	רשת	X	Y	דרגה אופקית 1998	גובה אורתומטרי	דרגה אורתומטרית 1998	גובה אליפטואידלי
26096	U	75	חדשה	607030	177840	4	170	3	190
26096	U	75	ישנה	1107030	127840	4	170	3	190
273297	U	75	ישנה	1231090	196340	7			
68226	U	75	ישנה	1232900	202970	7			
26096	U	75	2005	607030	177840	6	170	3	190

* לנקודה יש שם נוסף

סה"כ כמות רשומות: 5
רשומות שנבחרו:



ו. מערכת תצפית:

כאמור לעיל מערכת "תצפית" היא מערכת הארכיון התפעולי של מפ"י ומכילה מסמכים סרוקים שונים כמו תצ"רים, גיליונות שדה, פנקסי שדה, תיקי חישובים, פסקי דין, תיאור וסכימות של נקודות בקרה, מפות היסטוריות שונות וכו'.

עלתה לאוויר בתחילת 2012, וכיום בשימוש עשרות מודדים מוסמכים:

<https://archmapi.gov.il/tazpit/TazpitLogin.aspx>

מספר גוש	תת גוש	מקום	חלקה אחרונה פסק דין	חלקה אחרונה ממ"ג	מספר חלקה אחרונה בהסדר	חלקה אחרונה טאבו	סטטוס גוש	תאריך הסדר
30016	0	ירושלים	0	112	98	112	מוסדר	10/01/1965

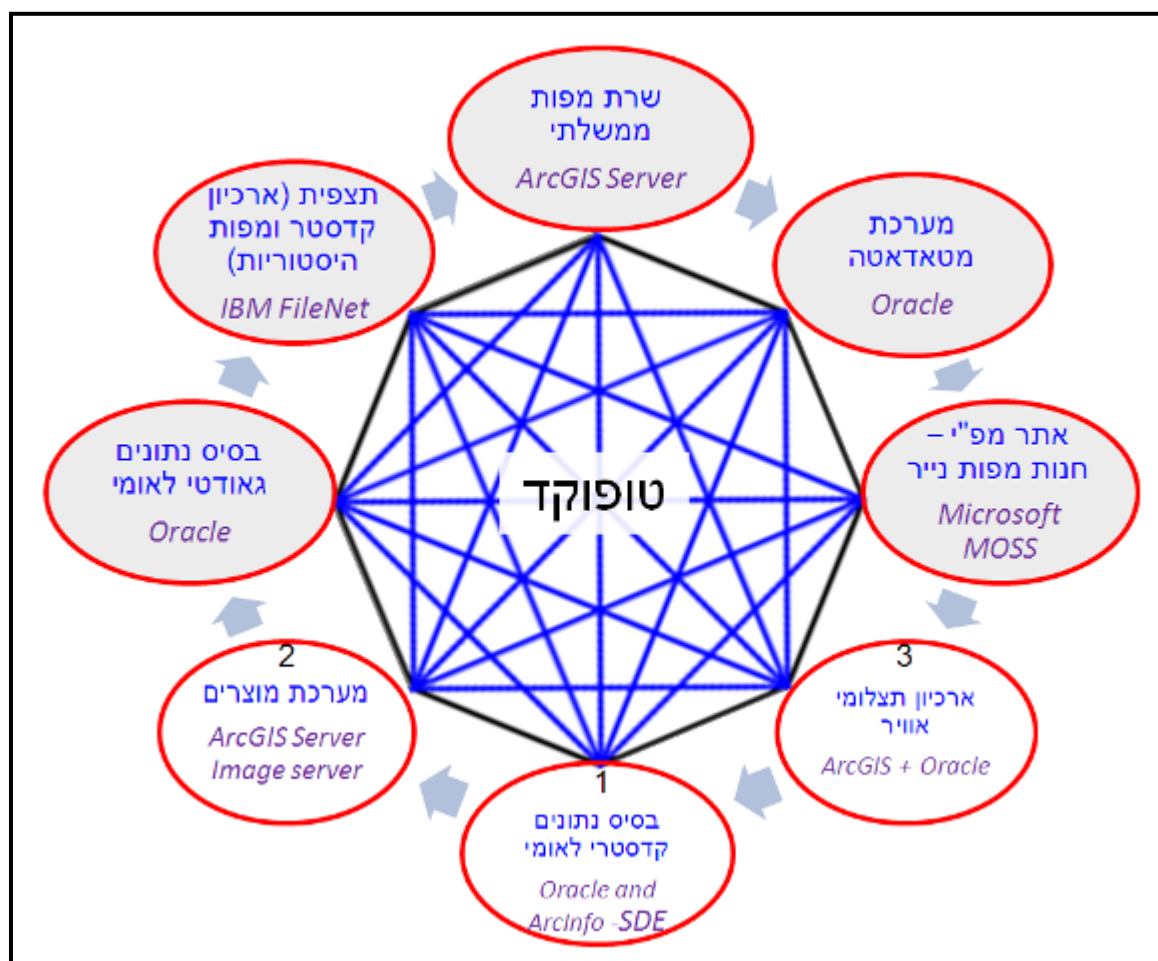
מספר תצ"ר	שנת תצ"ר	מספר פנקס	סוג מסמך	רשימת מסמכים
11908	110-112	2009	1203	תצ"ר
9422	102-103	1982	204	תצ"ר
	104-105	2006	1269	תצ"ר
		1987	445	תצ"ר
		1931	63	תצ"ר
2694	99-101	1976	600	תצ"ר
	106-107	1990	9	תצ"ר
	108-109	1991	854	תצ"ר
9422		2006	1269	תיק חישובים
2694		1990	9	תיק חישובים

ז. מערכת "טופוקד" - בפיתוח :

המערכת נועדה, בנוסף לתפקידיה היעודיים במפ"י, לשמש כתשתית של מפ"י להגשמת החזון הממשלתי של מרכז מידע לאומי במקרקעין.

מטרות המערכת:

מערכת ה"טופוקד" הינה אינטגרציה של מספר מערכות לקבלת יכולות ניתוח, שיתוף והצגת מידע מקרקעין משופרות בהסתמך על נתוני מפ"י ותהווה מוקד לתמיכה בפעילות של בעלי מקצוע ואזרחים בתחום המקרקעין במדינת ישראל. המערכת מהווה סביבה מקוונת להצגה, לתשואול ולרכישה של מידע ממשלתי בתחום המקרקעין (נגזרת מפ"י) בתחומי המידע הטופוגרפי, הקדסטרי והגאודטי המערכת אמורה להיכנס לשורות בסוף 2012



המערכת מאגדת ומאחדת את המערכות הבאות:

שרת המפות הגאוגרפי הלאומי (הפורטל), ארכיון קדסטרי והיסטורי (ECM מבוסס על IBM-FILENET), בסיס הנתונים הגאודטי הלאומי באינטרנט, בסיס הנתונים קדסטרי לאומי (וממשק עם מערכת שלום), מערכת המטאדאטה הלאומית, ארכיון תצלומי אוויר, אתר האינטרנט המשופר של מפ"י (כולל מערכת טפסים למסירה מקוונת חכמה של נתונים), ובסיס הנתונים טופוגרפי לאומי כולל מערכת לאספקת מוצרים ווקטוריים וראסטריים



מודולים שיפוטתו באופן מלא כחלק מה"טופוקד" כוללים:

מערכת בסיס נתונים הקדסטרי הלאומי (בנק"ל):

הבנק"ל (בסיס נתונים קדסטרי לאומי) אשר יכיל שכבות גאוגרפיות "פיזיות" של גבולות גושים וחלקות יחד עם מידע אודות ההיסטוריה של החלקות, תצ"רים (תכניות לצורכי רישום), גושי שומא והיסטוריה של גושים, פסקי דין, אינדיקציה לגבי רמות דיוק ועוד. המערכת תשמור נתונים אודות גושים וחלקות, תצ"רים בעבודה, נתונים על תצ"רים שאושרו ככשרים לרישום, נתונים אודות התהליך הפנימי ונתונים לצורך ניהול תהליך.

מערכת תשאול נתוני תצלומי האוויר:

מערכת ארכיון התצ"אות היא מערכת שתאחסן נתונים על כל צילומי האוויר הנמצאים במפ"י. כיום (כ-600,000 צילומים, חלקם צולמו עוד לפני קום המדינה). המערכת תנהל נתונים על התצ"א כגון פוליון שמתחם את התצ"א, מתי צולם, מאיזה גובה, באיזה קנה מידה, באיזו זווית, באיזו גיחה וכו'. המערכת מאפשרת לאתר אילו תצ"א עשויים לעניין את הלקוח. חלק מהתצ"א נסרקו למערכת וניתן להציגם במסך.

בסיס נתונים טופוגרפי לאומי (בנט"ל) ומערכת המוצרים:

בסיס נתונים שיכיל את כל נתוני המידע הטופוגרפי – תכנית/תבליט. רוב המידע מבוסס על קליטה פוטוגרמטרית ברמת דיוק של +/- 2 מ'. חלק מהמידע של הבנט"ל מוצג בשרת המפות הממשלתי. בנט"ל מעובד נשמר בתהילה. הבנט"ל המקורי נשמר ברשת הפנימית.

המערכת תפיק מוצרי ממ"ג מתוך בסיסי הנתונים הגאוגרפיים הווקטוריים (גזירה של מוצרי ממ"ג מתוך בנט"ל ובנק"ל, העברה לפורמטי מחשוב שונים וקואורדינטות שונות, פירוק לשכבות, יצירת מטה-דאטה, יצירת מפה אישית, יצירת מוצר שינויים ועוד).

כמו כן יפותח מודול ניהול וגזירת מוצרים מראסטר (בעיקר אורתופוטו בלמ"ס ברזולוציות שונות).



פרק 11 – משרד התעשייה המסחר והתעסוקה

11.1 – רקע

11.1.1 תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר

משרד התמ"ת הינו אחד המשרדים הכלכליים בו מרוכזים כלים לעידוד הצמיחה הכלכלית של ישראל, המשרד מתמקד במיצוי פוטנציאל הון האנוש והשבחתו, בשיפור והתאמת הכלים הקיימים ובניית כלים חדשים, במיצוי החקיקה הקיימת, בחדשנות חקיקתית, ובהתאמת מכלול פעילותו של המשרד למציאות במשק הישראלי, ויכולת התחרות שלו עם משקי העולם.

תחומי פעילות עיקריים

- יצירת מקומות עבודה שמקורם בצרכים כלכליים ועסקיים יציבים, תוך מתן עדיפות לאזורי פריפריה ולישובים בהם שיעור האבטלה גבוה.
- סיוע בפיתוחה וביסוסה של תעשייה יעילה ורווחית, בעלת כושר תחרות, שתוכל להיות גורם מוביל בצמיחה מואצת של המשק הישראלי.
- פיתוח הפעילות הכלכלית הבינלאומית של ישראל ובמיוחד פיתוח כלים להגברת היצוא במטרה להבטיח השקעות זרות מאסיביות בישראל והעמקת העניין והאטרקטיביות של המשק הישראלי.
- הרחבת שיתוף הפעולה והסחר הכלכלי עם מדינות האזור למיצוי היתרונות היחסיים של כל מדינה.
- פיתוח מערכת חינוך והכשרה טכנולוגית מגוונת. פיתוח הון – אנוש במטרה להגדיל את התשתית האנושית על פי צרכי התעשייה והמשק.
- ייזום מדיניות ותכניות להחלפת עובדים זרים בעובדים ישראליים בענפי הבניה, החקלאות והתעשייה.
- יזום מדיניות לשילוב והגדלת שיעור התעסוקה של אוכלוסיות מיוחדות כגון: חרדים, מיעוטים, הורים יחידים ומקבלי הבטחת הכנסה, אוכלוסיות שהשמתן קשה, נכים ומוגבלים.
- קידום המחקר והפיתוח התעשייתי, כאמצעי לפיתוח תעשייה עתירת ידע שתקדם את היתרונות היחסיים של ישראל, ותאתר את התחומים החדשניים בהתפתחות העולמית.
- הגברת התחרותיות במשק ומניעת הנזקים הנגרמים למשק מהתארגנות קרטלית ומונופוליסטית.
- עידוד הציבור למודעות צרכניות ושמירה על כללי סחר הוגנים, שיבטיחו את רווחת הפרט ויגבירו את רמת התחרותיות במשק.
- הגברת אכיפה של חוקי עבודה במטרה להבטיח שכר ותנאי עבודה הולמים.
- פיתוח כלי מימון חוץ תקציביים – שימוש מושכל בתקציב המדינה ליצירת תמריצים להשתתפות שוק ההון במימון מיזמי פיתוח.



מושגי יסוד

הגדרות ומושגים לאזורי פיתוח ועדיפות לאומית

המנהל לאזורי פיתוח מסייע להרחבת התעסוקה באזורי הפריפריה. עיקר מטלות המנהל הינם: ייזום, איתור, תכנון, הקמה ואכלוס פרקי תעשייה באזורי העדיפות הלאומית. פעילות המנהל מחייבת מידי שנה קביעת ועדכון קריטריונים להענקת מענקי תשתית ליזמים המבקשים להקים מפעלים בפארקי התעשייה השונים. כן פועל המנהל להכנת מסמכי רקע לקביעת מדיניות המשרד לתמריצי פיתוח, תוך קביעת שיעור השתתפות היזם בהוצאות פיתוח בגין המגרש שיוקצה לו.

- א. **"קרקע"** - קרקע באזורי פיתוח המיועדת להקמת מפעלים באזורי תעשייה או להקמת מבני תעשייה להשכרה
- ב. **"אזור תעשייה"** - אזור עירוני או בין-עירוני המיועד לתעשייה ומלאכה על-פי־ (תב"ע) באזורי פיתוח.
- ג. **"אזורי פיתוח"** - אזורי עדיפות לאומית א' ו-ב' על-פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959, והחלטות הממשלה.
- ד. **"יזם"** - יחיד, תאגיד או חברה שהגישו בקשה להקצאת קרקע.
- ה. **"חברה מפתחת"** - חברה שזכתה במכרז המשרד, לנהל ולפתח תשתיות באזורי תעשייה.
- ו. **"תכנון ופיתוח קרקע"** - לרבות עבודות עפר, כביש גישה, ביוב, תאורה, טלפון, מים עד קצה המגרש.
- ז. **"ועדת תיאום"** - ועדת משותפת למנהל מקרקעי ישראל ומשרד התמ"ת להקצאת קרקע ליזמים

<u>שם</u>	<u>תפקיד</u>	<u>מייל</u>	<u>טלפון</u>
שמעון ברונר	מנמ"ר	shimon.broner@moital.gov.il	02-6662119
יובב סנדרס	מפתח GIS, אגף מערכות מידע	Yovav.Sanders@moital.gov.il	02-6662179



11.2 – תהליך איסוף המידע

בהתאם לתקנה 25 (5) (ב) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993 יש אפשרות לקבלת זכויות במקרקעין להקמת מפעלי תעשייה או מלאכה באזורי עדיפות לאומית.

כל המבקש לקבל זכויות במקרקעין לשם הקמת מפעל שתחום עיסוקו תעשייה ומלאכה, ביישוב או באזור תעשייה - רשאי להגיש בקשה באמצעות טופס בקשה להמלצת המשרד להקצאת קרקע שניתן לקבלו במשרדי המנהל לאזורי פיתוח במשרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, או באחד ממחוזות המשרד בחיפה, בתל אביב או בבאר שבע.

הענקת זכויות במקרקעין תיעשה על ידי מנהל מקרקעי ישראל לפי המלצת משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה ובכפוף לכל הכללים, התנאים, התשלומים והנהלים הקיימים

במשרד התעשייה והמסחר ובמנהל מקרקעי ישראל לגבי החכרת זכויות במקרקעין כאמור.

תוך כדי תהליך אישור בקשת יזם להקצאת קרקע, המידע אודות הבקשה, אישורה ופרטיה (מיקום, גודל בשטח, מטרה וכו') נשמר בבסיס הנתונים באגף מערכות מידע של הארגון.

4. פרטי הקצאות קרקע שאושרו בעבר

האזור	מס' מגרש ותב"ע	גודל השטח במ"ר	תאריך חוזה ממ"י	גודל מבנה בנוי במ"ר	יעוד

5. פרטי מפעלים נוספים בבעלות או בשותפות הבעלים כולם או חלקם

האזור	שם המפעל	כתובת	גודל שטח במ"ר	גודל מבנה במ"ר	הערות/תחום עיסוק

6. שטח מבוקש - ניצול השטח ואחוזי הבניה

אזור תעשייה מבוקש	פרטי המגרש המבוקש		
	מס' תב"ע	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר

דוגמא ל טופס בקשה להמלצת המשרד להקצאת קרקע – חלק המקרקעין

11.3 - סוגי המידע בארגון

בסיסי נתונים הקשורים למקרקעין:

1. מערכת הקצאת קרקע

מערכת GIS אירגונית. המערכת כוללת תצוגה של אזורי התעשייה שבאזורי עדיפות לאומית וחלוקה למגרשים עפ"י תכניות בניין עיר. בנוסף מוצג מידע אודות בקשות יזמים להקצאת קרקע. המידע האלפא-נומרי מקורו ב-Sql-Server והוא כולל כ-10 טבלאות שונות הקשורות למגרשים ולאזורי התעשייה. המידע הגיאומטרי הינו פוליגונים המייצגים את אזורי התעשייה והחלוקה למגרשים.



2. מידע טבלאי (מ - Sql-Server) נוסף הכולל נתוני מיקום (כתובת)

לדוגמא:

- מעונות יום
- מפעלי תעשייה
- בתי עסק
- יבואנים, יצואנים
- מהנדסים
- הנדסאים, חשמלאים ואדריכלים
- הרשימה הינה חלקית וכוללת דוגמאות נבחרות בלבד

11.4 – הפצת המידע בארגון

בשלב זה אין מערכת להפצת המידע - כרגע המערכת בשלבי פיתוח.



משרד האנרגיה והמים
Ministry of Energy and Water Resources



פרק 12 – משרד האנרגיה והמים

12.1 – רקע

12.1.1 תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר

כללי

משרד האנרגיה והמים אחראי על משקי האנרגיה ומשאבי הטבע של מדינת ישראל: חשמל, דלק, גז ביטול, גז טבעי, שימור אנרגיה, מים, ביוב, חיפוי נפט, מחצבים, מחקר מדעי האדמה והים ועוד.

המשרד מפקח על הגופים הציבוריים והפרטיים המעורבים בתחומים אלו, ופועל להבטחת מענה הולם לצרכי האנרגיה והתשתית המשתנים של המשק, היום ובעתיד, תוך הסדרת השוק, הגנה על הצרכן ושמירה על הסביבה.

מטרות רב שנתיות ויעדים

- צמצום התלות בייבוא נפט גולמי.
- הרחבת היצע וגיוון מקורות האנרגיה למשק ולצרכנים.
- קידום רווחת משק האנרגיה והמכרות תוך שיפור איכות המוצרים. מחירים והשירות הניתן.
- מזעור ההשפעות הסביבתיות הנוצרות ממתקני האנרגיה במשק.
- חתירה לאספקת הביקושים באופן אמין ויציב תוך פעילות לצמצום הביקושים באמצעות התייעלות השימוש במשאבי אנרגיה.
- ניתוח הזדמנויות במצאי משאבי הטבע בישראל והבטחת זמינותם תוך ניהול תהליכי רישוי ועידוד פעילות חיפוש וחציבה.
- פעילות להבטחת חוסן חברתי, כלכלי ופסי למדינת ישראל, שיאפשר התמודדות עם התרחשות בלתי נמנעת של רעידות אדמה חזקות, תוך מזעור פגיעה אפשרית בנפש, צמצום היקפי הנזקים לרכוש ולתשתיות ומעבר מהיר לשגרת חיים רגילה.
- קידום ותמיכה במחקרים לביסוס הידע בתחום מדעי האדמה והים.



12.1.4 החברות והרשויות עליהן ממונה המשרד

שר האנרגיה והמים הוא השר האחראי לפי חוק החברות הממשלתיות על החברות הבאות :

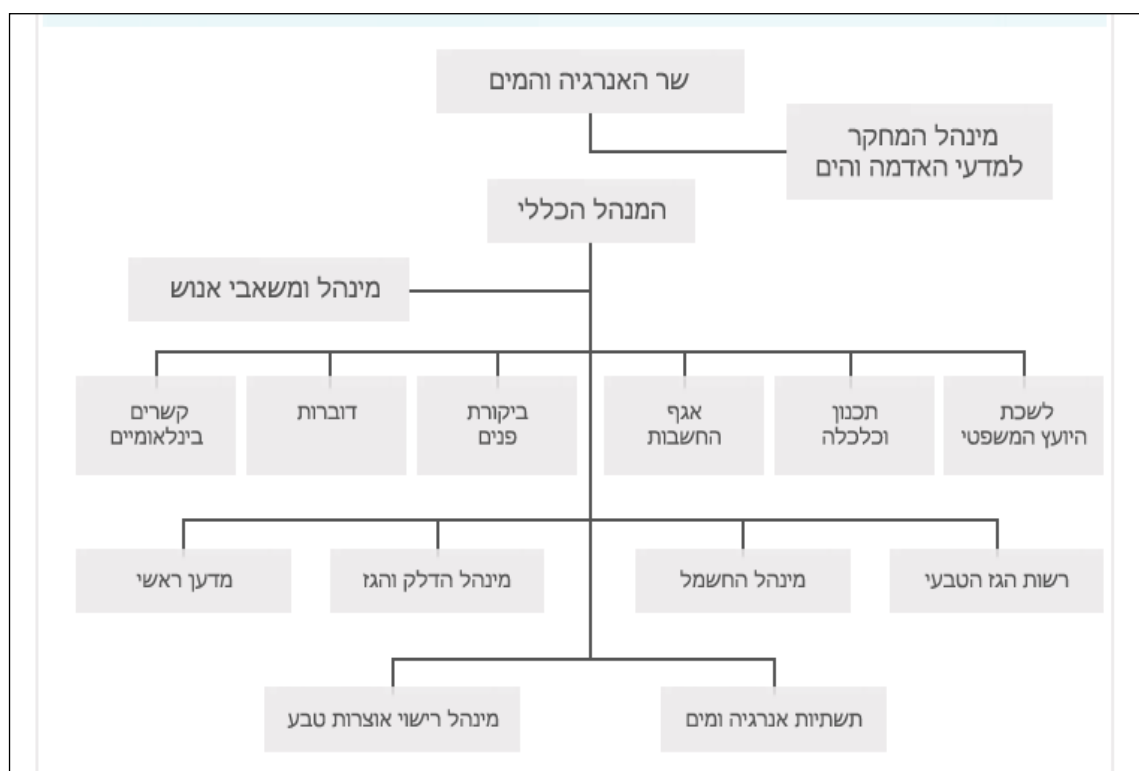
חברת החשמל לישראל בע"מ, החברה הלאומית לאספקת פחם בע"מ, חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ (תש"ן), חברת קו מוצרי דלק בע"מ (קמ"ד), החברה לחקר ימים ואגמים בע"מ (חיא"ל),

המכון הגיאופיסי לישראל, מקורות, המוביל הארצי ונכסים בע"מ, שח"מ – שירותים חשמליים מכניים ונתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ. (נתג"ז).

בנוסף שר האנרגיה והמים מופקד על הרשויות הבאות:

חוק משק הגז הטבעי לפיו פועלת רשות הגז הטבעי, חוק משק החשמל לפיו פועלת הרשות לשירותים ציבוריים חשמל וחוק המים לפיו פועלת הרשות הממשלתית למים וביוב

12.1.2 מבנה ארגוני



12.1.3 שם ופרטי איש קשר:

שם	תפקיד	מייל	טלפון	הערות
אלכסנדר וורשבסקי	הממונה על ענייני הנפט	svarsh@mni.gov.il	02-5316134	



12.1.5 היחידה לתכנון פיסי

היחידה לתכנון פיסי עוסקת בהובלה וליווי תוכניות של תשתיות האנרגיה והמים. היחידה עובדת בשיתוף פעולה עם אגפי המשרד, חברות התשתית, הרשויות והמינהלים במשרד, על מנת לעמוד במטרות וביעדים שהמשרד הציב לעצמו בתחומים שבאחריותו.

תפקידי היחידה

אחריות לתכנון אינטגרטיבי, משולב וארוך טווח של תשתיות משק האנרגיה והמים. הובלת התכנון והאישור של תוכניות מתאר ומפורטות למתקנים וקווים של תשתיות משק האנרגיה.

אחריות להפקת מסמכי מדיניות וייזום של תכנון כולל.

ייצוג המשרד במוסדות התכנון, בועדות לנושאי תכנון ובצוותי עבודה.

תיאום תכנון ושמירה על רצועות התכנון של יחידות המשרד עם יזמי תכנון אחרים וביניהם משרדי ממשלה, יזמים פרטיים וחברות תשתית.

הנחייה וליווי של צוותי התכנון האחראים לתכנון תוכניות התשתיות והאנרגיה.

סיוע וליווי יחידות המשרד וחברות התשתית בהיבטים תכנוניים וסטטוטוריים.

12.2 – תהליך איסוף המידע

תהליך איסוף המידע מתבצע על ידי חברות התשתית שהמשרד ממונה עליהן.

המידע מועבר למשרד האנרגיה והמים כשהוא מעובד ע"י חברות התשתית השונות

המזכרות לעיל, ונשמר במערכות המידע של המשרד.

מידע זה ברובו הוא המידע עליו מתבסס המשרד, וכמעט אין מידע שנוצר במשרד עצמו.

בין גופי התשתית המרכזיים אשר מספקים מידע למשרד, ניתן למנות את:

- חברת החשמל לישראל
- מקורות
- נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ. (נתג"ז)
- קצא"א
- תש"ן



12.3 – מערכות מידע ומידע הקשור למקרקעין

12.3.1 – כללי

המשרד מנהל מידע על תשתיות שיש להן השפעה על בניה פוטנציאלית בקרבתן: מגבלות בניה, איסור בניה בתחומים / טווחים מוגדרים וכיוצ"ב, כמפורט בסעיפים שלהלן:

12.3.2 – כרייה וחציבה

עיקר המידע הנאסף לגבי כרייה וחציבה הינו מידע המבוסס על תב"עות ה"נגזרות" מתמ"א 14 – "כרייה וחציבה", ועוסק בכרייה/חציבה של:

- חול
- חצץ
- חרסית, וכד'

לכל אתר חציבה (בארץ קיימות כ- 70-80 מחצבות פעילות) נדרשת תב"ע מאושרת המגדירה מיקום באמצעות "גוש/חלקה".

במשרד מנוהלת טבלה א"נ, (access) אליה מתלווה תכנית בניין ערים (תב"ע). יודגש, כי מגבלות בנייה קיימות לגבי מחצבה "פעילה", וקיימת אפשרות לבטל/לשנות, לאחר סיום הכרייה וביצוע שיקום אזורי. המפתח המרכזי לזיהוי הינו מספר "גוש/ חלקה". במערכת ה- ArcView שכבת מחצבות הכוללת "קווים כחולים" של תחומי המחצבות.

12.3.3 – נפט וגז

רשיונות לחיפוש נפט וגז

הרשיונות לחיפוש נפט וגז ניתנים על שטחים גדולים, ולכן הם מוגדרים ע"י פוליון, ומנוהלים ב"שכבת חיפוש נפט וגז" במערכת ה- GIS של המשרד. הרשיון יכול להינתן לשטח שגודלו הינו עד 400 קמ"ר

קידוחי נפט וגז

בתוך שטח הרשיון, מאותר מיקום הקידוח המדוייק, וגודלו יכול לנוע עד 200 מ"ר, הקידוח עצמו מאותר עפ"י "נ.צ. מרכזי", כאשר קיימת הפרדה בין קידוחים "פעילים", לאילו שאינם פעילים. קיימת דרישה לעריכת תב"ע לקידוחים יודגש, כי עיקר הקידוחים מתבצעים בים, וחלקם מחוץ למים הטריטוריאליים. מספר הקידוחים היבשתיים – מצומצם מאד: בעיקר אזור חלץ והנגב.



הולכת נפט וגז

המיפוי של מערכות ההולכה של נפט וגז מבוצעת ע"י החברות העוסקות בכך, והן מעבירות את המידע (שכבות מיפוי) למשרד:

- נתג"ז *
- קצא"א
- תש"ן
- נובל אנרג'י

* יודגש, כי כל פעילותה של "נתיבי גז" מגובה באופן סטטוטורי, וקיימת מערכת שלמה של תמ"א 37 על נגזרותיה הרבות, המכסות את כל פריסת הצנרת והמתקנים. מסיבות היסטוריות – אין זה המצב לגבי תשתיות קצא"א ותש"ן.

12.3.4 – גפ"מ

גפ"מ – גז פחמני מעובה – הינו "גז הבישול" המשמש בעיקר את משקי הבית, להבדיל מ"גז טבעי" המוזרם בלחץ גבוה מאד (כ- 80 בר) ומשמש תחנות כח, מתקני התפלה ומפעלים גדולים מאד.

מיקום אתרי אחסון גפ"מ

מיפוי אתרי אחסון גפ"מ כולל צורות שונות של איתור:

- גוש/חלקה
- כתובת
- סימון ע"ג אורתופוטו

12.3.5 – חשמל - מבוסס במלואו על מידע, כולל מיפוי, של חברת החשמל לישראל

12.3.6 – מים - מבוסס על מידע, כולל מיפוי, של חברת מקורות.

12.3.7 – קידוחי מים - מבוסס על מידע של רשות המים:

מיפוי כל קידוחי המים במדינה מרשות המים: קיים מיפוי של 11-12 אלף קידוחים, מתוכם כ- 7000 קידוחים פעילים.

לגבי כל קידוח מים קיימות מגבלות בנייה המונפקות ע"י משרד הבריאות, והן יכולות לנוע בין רדיוס של 1 ק"מ ממרכז הקידוח, ועד 5-10 מ' – מותנה במיקום, סוג הקידוח ותנאים שונים.

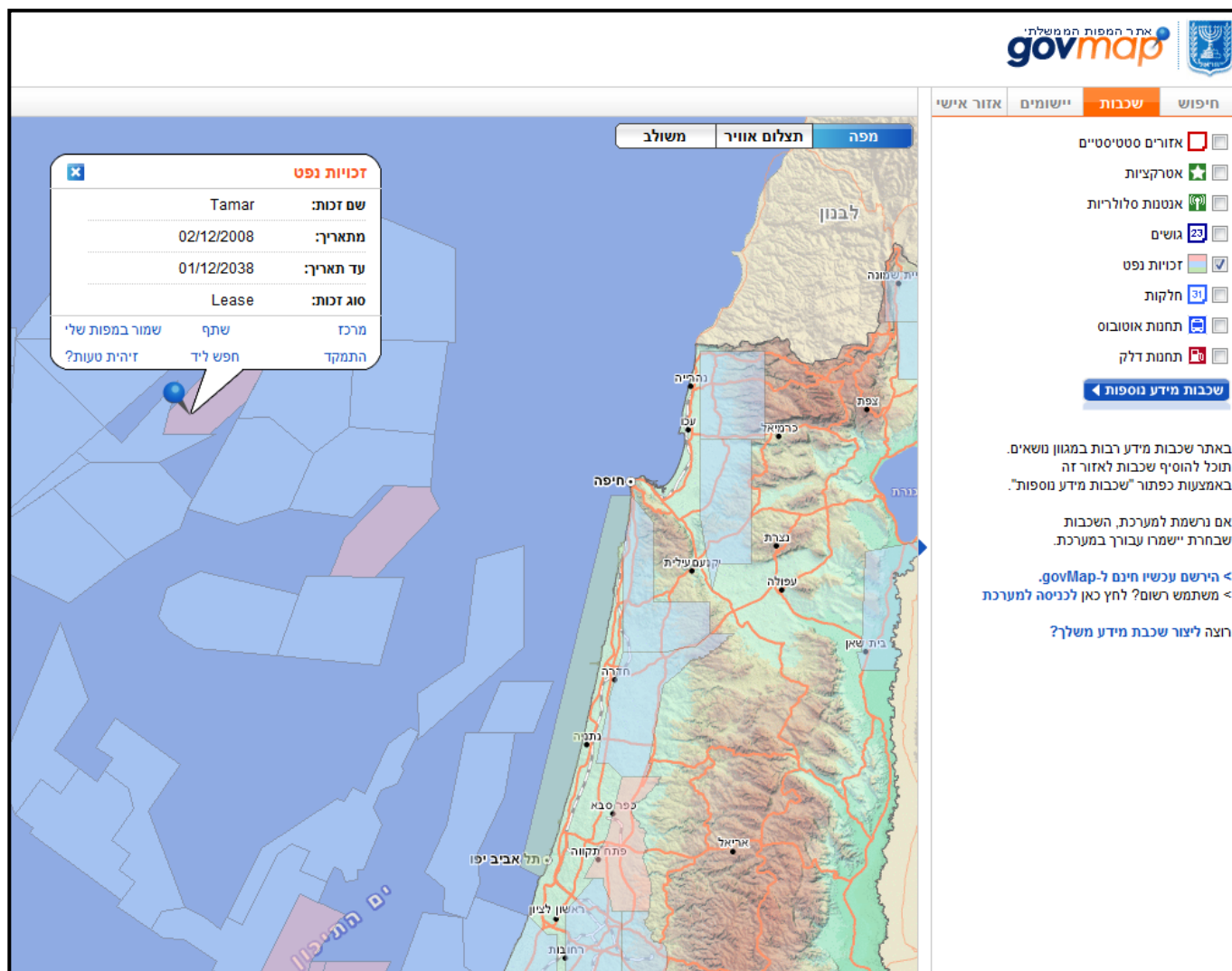


12.3.8 – מערכות מידע גיאוגרפיות

המשרד מפעיל מערכת מידע גיאוגרפי (GIS) מבוססת על תוכנת ה-ArcView על גבי תחנות "עצמאיות" (Stand alone) והן אינן נמצאות על רשת תקשורת אחידה בשל מגבלות בטחון וסודיות המידע, ופיזור המשתמשים ב-3 מבנים שונים שאין ביניהם רשת תקשורת

12.4 – הפצת המידע

הפצת המידע לציבור מתבצעת בשיתוף עם מפ"ע"ג שרת המפות הממשלתית, וכוללת שכבות מידע כגון מחצבות, מחצבות נטושות, קידוחי גז ונפט וזכויות נפט.



דוגמא לשכבת זכויות נפט המוצגת בשרת המפות הממשלתית



אתר המפות הממשלתי
govmap

חיפוש

שכבות

יישומים

אזור אישי

מפה

תצלום אוויר

משולב

מחצבות

מספר מחצבה: 665

שם מחצבה: תמרה

חברה: נשר מפעלי מלט ישראליים בע"מ

מסלע: גיר

מוצר: גיר למלט

מרכז: שתף

התמקד: חפש ליד

שמור במפות שלי

זיהית טעות?

טמרה

מנוף

שכניה

קורנית

מאוכב אבו אל-היג'א

מורשת

יודפת

רקפת

שגב

יעד

שורשים

שעב

מצפה אבי"ב

אזורים סטטיסטיים

אטרקציות

אנטנות סלולריות

גושים

זכויות נפט

חלקות

מחצבות

מחצבות נטושות

קידוחי נפט וגז

תחנות אוטובוס

תחנות דלק

שכבות מידע נוספות

באתר שכבות מידע רבות במגוון נושאים. תוכל להוסיף שכבות לאזור זה באמצעות כפתור "שכבות מידע נוספות".

אם נרשמת למערכת, השכבות שבחרת יישמרו עבורך במערכת.

< הירשם עכשיו חינם ל-govMap.

< משתמש רשום? לחץ כאן לכניסה למערכת

רוצה ליצור שכבת מידע משלך?

דוגמא לשכבת מחצבות המוצגת בשרת המפות הממשלתי



פרק 13 – עיריית ראשון לציון

13.1 – רקע

הבהרה והדגשה:

עיריית ראשון לציון התווספה למסמך זה כדוגמא לאופן השילוב האפשרי של מידע עירוני במקרקעין, עם מידע מקרקעין ברמה הלאומית. הבחירה בעיריית ראש"צ נובעת מעובדת קיומה של מערכת מידע מפותחת בעיר, הכוללת מערכת GIS מתקדמת, כולל תצוגת מידע תלת מימדי ועוד. מאידך, יש לזכור, כי לא בכל העיריות / מועצות מקומיות / מועצות אזוריות קיים מידע ברמה כזאת.

13.1.1 תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר:

ראשון לציון הוקמה ב- 1882 כמושבה, ראשון לציון, והוכרזה ב- 1950 לעיר. ראשון לציון היא העיר הרביעית בגודלה אחרי שלוש הערים הגדולות: ירושלים, תל אביב וחיפה. בסוף שנת 2009 מנתה אוכלוסיית ראשון לציון 229,031 נפש, שטח שיפוט: שטח השיפוט הרשמי משתרע על כ- 58,611 דונם (כולל שטח שמשרד הפנים צרף לעיר בתחילת שנת 2002, בעקבות המלצות וועדת גבולות, כ- 8,000 דונם נוספים בדרום- מערב).

13.1.2 מבנה ארגוני

בעירייה קיימת יחידת מיפוי ו-GIS (במסגרת מינהל ההנדסה, ובתיאום של רשות התקשוב העירונית) שתפקידיה הם:

- תפעול מערכת ה-GIS
- עדכון גושים וחלקות – בהתאם לשינויים המתקבלים מהמרכז למיפוי ישראל, מפות תצ"ר ומפות תמורה.
- עדכון יעודי קרקע ותב"ע



- עדכון כתובות
- קליטת מידע מרחבי לפרויקטים לפי דרישות העירייה כגון: מיפוי תכנית מיגון עירונית, פריסת תלמידים ומוסדות חינוך, מיפוי פריסת אנטנות סלולריות ועוד.
- הפקת מפות לכל גורמי העירייה
- ביצוע חיתוכים מרחביים והפקת דו"חות מרחביים ממערכת ה-GIS
- תיפעול מערכת ה-GIS לתמיכה בשעת חרום

יחידת ה-GIS עובדת בשיתוף פעולה עם גורמים שונים כגון: מינהל מקרקעי ישראל, המרכז למיפוי ישראל, משרד הפנים וחברת החשמל המעבירים מידע עדכני הנחוץ לעירייה באופן שוטף.

היחידה הכינה הנחיות (בקישור הבא) למסירת מידע מהמאגר העירוני:
[הנחיות \(נוהל\) בדבר מסירת מידע ממאגר המידע הגאוגרפי \(GIS\).](#)

13.1.3 שם ופרטי איש קשר:

<u>שם ותפקיד</u>	<u>כתובת</u>	<u>טלפון</u>	<u>דוא"ל</u>
איציק כרמלי מנהל התקשוב העירוני- מנמ"ר	הכרמל 20, קומה 4	03-9547246	itzikc@rishonlezion.muni.il
אפרים ג'יאן הממונה על המערכות ההנדסיות הממוחשבות (GIS)	הכרמל 20, קומה 3	03-9547636	efig@rishonlezion.muni.il

13.2 סוגי המידע בארגון

המידע הקשור למקרקעין

13.2.1 העקרון המנחה את ניהול המידע ההנדסי

- העירייה הגדירה היעדים הבאים להשגה באמצעות המידע שינוהל במערכת ההנדסית, השאילתות שבה:
- מתן שירות ומידע לתושבים
 - תמיכה בפעילויות התכנון, פיתוח, ההקמה, האחזקה והתפעול
 - תמיכה בתהליכי הניהול של הארגון, על כל יחידותיו
 - תמיכה בתהליכי קבלת החלטות.
 - תיאומים הנדסיים
 - תמיכה בהיערכות העירייה בשעת חרום
 - תמיכה במתן /קבלת שירות "מרחוק" ממתכננים/ספקי שירות



13.2.2 המידע הקשור למקרקעין, תוך פירוט המערכות

○ מעקב תב"ע

מערכת המשמשת כמנגנון לניהול האירועים בחיי תכנית המתאר, תוך מעקב ועדכון אחר השלבים הסטטוטוריים השונים של התכנית, כולל מעקב ובקרה אחר תהליכי בדיקת תכניות + אפשרות לקישור שלבים לאירועים ולמנגנון התזכורות קליטת תב"ע (מתאר, מפורטת, תשריטי איחוד וחלוקה, תוכניות בינוי ופיתוח מפורטות) – כולל כל המידע האלפא-נומרי המתקבל מהמתכנן וכולל קישור מסמכים סרוקים כגון: תשריט, תקנון, נספחים (כגון: נספח בינוי, נספח תנועה וכדומה).

○ ייעודי קרקע

ניהול, קליטה ועדכון של המצב התכנוני של כל חלקה – כולל ייעודי-קרקע, שטח החלקה, קשרי חלוקה בין חלקות, תוכניות החלות על החלקה, מצב תכנוני, "התראות" על החלקה, היסטוריה תכנונית, רזטות דרכים וזכויות בנייה לגושים וחלקות וכל מידע אחר על החלקה הנובע מתוך תוכניות מתאר (תב"עות, מפורטת, תשריטי איחוד וחלוקה, תוכניות בינוי ופיתוח מפורטות). כולל מידע ועדכון של "שכבת קוים כחולים" - עדכון שכבת אינדקס תב"ע ע"י קליטת קוים כחולים של גבולות תב"ע מאושרות כשכבה פוליגונית רציפה על כל העיר.

○ רישוי ופיקוח בנייה

טיפול כולל בכל שלבי הבקשה להיתר בנייה, כולל ניהול כל המידע מתיק הבניין. ניהול ומעקב אחרי שלבי בנייה וניהול ומעקב לעבירות בנייה – כולל קישור תמונות, מפות מדידה ומפות As-Made בפורמט רסטר (מפה סרוקה) סטנדרטי או בפורמט AutoCAD (DWG), והפקת ההיתר והאישורים השונים בתהליך

○ היטל השבחה

טיפול כולל בכל שלבי הטיפול בהיטלי השבחה, הנובעים מהשבחת ערך נכס,



כולל ניהול ומעקב אחרי כל התהליכים המנוהלים ביחידה להיטל השבחה החל מניהול תיקי חלקה ובקשות למימוש וכלה בניהול שומות, הפקת היטלי השבחה וניהול תשלומי השומה. כולל גם: ניהול בקשות למימוש מסוגים שונים כגון: העברה לטאבו, היתר בנייה, שימוש חורג וכדומה וכן, ניהול שומות כולל פרטים על הנכס, פרטים על שימושים חורגים, פטורים, תשלומי מקדמות, בקשות להיתר וכדומה

○ נכסים (כולל טיפול ומעקב אחרי הפקעות).

מערכת לניהול נכסי העירייה – מבונים ובלתי מבונים - טיפול בכל ההיבטים התכנוניים, הכלכליים והתפעוליים של נכסי העירייה כולל ניהול הפן המשפטי

○ ועדות תנועה ותמרורים

ניהול כל המידע הקשור לועדות התנועה המקומיות והמרכזיות ולהצבה והסרה של תמרורים בכל שטח השיפוט של העיר

○ מערכת מרכזית לניהול שמות רחובות וכתובות

מערכת זו משמשת כ"מערכת תשתיתית" עבור כלל מערכות העירוניות (ולא רק המערכות ההנדסיות).

הצורך החיוני נובע מהקושי לשלב מידע מהמערכות העירוניות השונות, כאשר לא בכולן נעשה שימוש באותו "שם רחוב" ו/או "מספר בית", כאשר הכוונה הינה ששמות הרחובות יתבססו על מספר הרחוב לפי "קוד למ"ס", תוך "תיקנון" שמות רחובות ומתן פתרון למספרי בתים "פינתיים", בתים עם פתחי כניסה ל-2 רחובות מקבילים, וכו'.



○ מערכת הגביה העירונית

מערכת הגביה העירונית הינה "מערכת תשתיתית" עבור כלל הגביות שמבצעות מערכות עירוניות שונות, כגון:

- ארנונה
- אגרות בנייה
- היטלי השבחה
- חינוך
- ועוד, ועוד.

לגבי הארנונה, המביאה לידי ביטוי את סוגם ושטחם של הנכסים השונים בתחום העיר - מדי שנה נקבע "צו ארנונה לאותה שנה" ואשר הוא מתבסס, בד"כ, על "חוק ההסדרים במשק". ראה:

(http://www.rishonlezion.muni.il/misim/Documents/tzav_arnona2011.pdf)

צו הארנונה מגדיר את תעריפי החיוב לסוגי הנכסים השונים בעיר. מערכת הגביה העירונית ("מגע") הפועלת בעיריית ראשל"צ הינה מערכת מבוססת ADABAS של "החב' לאוטומציה במנהל השלטון המקומי". בעקבות מכרז של עיריית ראשל"צ, זכתה חב' מלם אשר מפתחת, כיום, מערכת חדשה לעירייה.

- מיפוי פוטוגרמטרי מלא של העיר כולה
- צילומי אורטופוטו ממועדי עדכון שונים (2002, 2009, 2010)
- גושים וחלקות (בתחום השיפוט של העיר בלבד)
- ייעודי קרקע
- רחובות וכתובות, דרכים ותנועה
- מבנים



- תשתיות הנדסיות – עמודי תאורה, אנטנות סלולריות (מים וביוב מטופל ע"י החב' העירונית "מניב")
- מוסדות חינוך, תרבות ופנאי

http://www.rishonlezion.muni.il/MEIDA/MEDAVENETUNIM_NIVCHARIM/Pages/schunot.aspx



שכונות העיר- מידע סטטיסטי ומפות

שכונה	מרחב	מידע סטטיסטי	מפה	מידע ונתונים סטטיסטיים
אברמוביץ	מרכז	פרופיל	אברמוביץ.pdf	מידע ופרסומים סטטיסטיים
בנות חיל	מרכז	פרופיל	בנות חיל.pdf	שכונות העיר- מידע סטטיסטי ומפות
השומר	מזרח	פרופיל	השומר.pdf	מפת העיר
כנולסון	מרכז	פרופיל	כנולסון.pdf	נתוני מפקד האוכלוסין 2008
מב"ת מערב	מערב		מב"ת מערב.pdf	עשרות אנשים השתתפו בשישי האחרון במבצע ניקיון אגמון הנקיק
מב"ת צפון	מזרח	פרופיל	מב"ת צפון.pdf	החלו עבודות כיתוח טיילת חוף הים בחשקעה של 3 מיליון שקלים
מישור הגוף	מזרח	פרופיל	מישור הגוף.pdf	ראשון מתחדשת
נאות אשלים	מערב	פרופיל	נאות אשלים.pdf	שנת 2011 - שנת שיא בחשקעה בשדרוג תשתיות המים והביוב בעיר
נאות שקמה	מערב	פרופיל	נאות שקמה.pdf	קבוצת קטרגל של הרשות העירונית למלחמה בסמים זכתה במקום הראשון בטורניר ארצי
נווה דקלים	מערב	פרופיל	נווה דקלים.pdf	
נווה הדרים	מזרח	פרופיל	נווה הדרים.pdf	
נווה הלל	מרכז	פרופיל	נווה הלל.pdf	
נווה חוף	מערב	פרופיל	נווה חוף.pdf	



פרק 14 – חברת עמידר

14.1 – רקע

14.1.1 תיאור כללי של הגוף/ארגון הנסקר

עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, משמשת כלי חשוב במימוש מדיניות הרווחה והשיכון של ממשלות ישראל לדורותיהן. מאז נוסדה כחברה ממשלתית, בשנת 1949, מילאה עמידר תפקיד היסטורי בבניין הארץ ובשיכון מיליוני עולים. כמו בעשרות שנות פעילותה, גם ממשיכה עמידר לתת את פתרונות דיור לוותיקים ולעולים חדשים כאחד: ניהול מאגר הדיור הציבורי, בניית דיור מוגן לקשישים, שיפוץ מוסדות, הענקת פיצוי לתושבי קו העימות לשיקום בתיהם ומתן סיוע לכל מי שזקוק לו, בתשלום שכר דירה במרוצת פעילותה צברה עמידר ניסיון רב, פתחה סניפים מקריית שמונה ועד אילת, דאגה לייעל את מערך השרות והייתה בין הראשונים לאמץ תקנים ושיטות עבודה על פי תקן 9001 ISO.

עמידר הקימה מוקד שירות טלפוני לסיוע בשכ"ד 6266*. מוקד המידע והשירות עומד לרשות כל אזרח המבקש לברר את זכויותיו בנושא סיוע בשכר דירה או מעונין לבצע פעולות שונות בתחום הזכאות לסיוע בשכ"ד, מבלי שיצטרך להגיע לסניפים. על מנת לשפר את הנגישות למידע ולשירותים, הוקם גם אתר האינטרנט (www.amidar.co.il), המספק מידע רב בכל תחומי הפעילות והסיוע של עמידר.

עמידר המעסיקה כ- 500 עובדים קבועים, וכן קבלני המשנה שלה והספקים עימם היא קשורה, מחוייבים לאיכות השירות לדיירים ולזכאים לדיור ציבורי, ולהבטחת תמורה מרבית להשקעה הממשלתית והציבורית בתחום.

תחומי הפעילות המרכזיים של עמידר כוללים:

- ניהול דיור ציבורי.
- ניהול ותפעול בתי דיור מוגן.
- הענקת סיוע בשכר דירה.
- פעילות במישור הלאומי על פי החלטות הממשלה.
- פעילות קהילתית ללקוחות החברה.



14.1.4 מידע כללי והגדרות:

14.1.4.1 מושגים והגדרות

חברה משכנת -

גוף המאכלס/המשכן את הבניין והמלווה את החוכר ממועד רכישת זכות החכירה דרך הפנייתו למינהל עד לרישום החכירה בלשכת מרשם המקרקעין. חברה משכנת הינה, למעשה, החברה הקבלנית שבונה את הדירה והבניין הספציפי. בסיס המושג הינו "לשכן" או "משכן" והכוונה היא, שאותה חברה קבלנית שבונה את דירות והבניין, עורכת רישומים בספרי החברה, בדרך כלל באמצעות משרד עורכי הדין שמייצג אותה וזאת, עד לסיום הליכי רישום הבניין וכל הדירות שבו כבניין משותף בפנקס הבתים המשותפים ובהתאם לכך, רישום הזכויות של כל רוכש ספציפי במינהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום מקרקעין (טאבו).

כלומר, מהמועד בו החלה החברה למכור דירות בבניין ועד למועד שבו מסיימת אותה חברה את הליכי הרישום, היא נחשבת כחברה משכנת ומסתמכים על הרישומים שקיימים בספרי החברה.

חברה משכנת צריכה להסדיר את הליכי הרישום תוך זמן קצר מהמועד שבו מסיימת את בניית הבניין באופן פיזי, מקבלת טופס אכלוס ומשכנת את רוכשי הדירות בדירות החדשות שבנתה ואולם, בשנים האחרונות קיימת תופעה הולכת וגודלת שבה, לוקח לחברות משכנות שנים רבות לסיים את פעולות הרישום של הנכס אך, גם במקרים אלו יש מה לעשות

חברות משכנות נוספות

גורמים משכנים נוספים (שחלקם חדלו מפעילות), פרט ל **עמידר**: עמיגור, שיכון ופיתוח, שיכון עובדים, רסקו, משה"ב, וכן גורמים משכנים נוספים שיוכרו/מוכרים על ידי מינהל מקרקעי ישראל, כמפורט להלן: החל מראשית שנות התשעים, עם גל העלייה הגדול מברית המועצות לשעבר ניתן על ידי משרד הבינוי והשיכון מעמד של חברה ציבורית משכנת **לחברות בניה פרטיות**



רבות, שהתחייבו לבנות שיכונים לעולים על אדמות מדינה, והמשרד מקפיד על קיום חובותיהן של החברות הללו לבצע רישום החלקות עליהן נבנו הבתים כבתים משותפים על מנת שיתאפשר רישום זכויות רוכשיהן.

רישום בעלות בשיכונים ציבוריים

על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים נרשמו מאות אלפי דירות בישראל על שמות רוכשיהן. הרישום הסיר מעל החברות את הנטל לנהל את הרישומים הנוגעים לדירות; העברת זכויות בהן, מתן התחייבויות לרישום משכנתאות לבנקים, חתימה על תוכניות בניה וכיוצא באלה, ומאידך היקנה למשתכנים זכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין על כל היתרונות שמקנות זכויות רשומות.

דירות בדיור הציבורי

הדירות בדיור הציבורי מושכרות לאוכלוסיה פחות מבוססת מבחינה סוציו-אקונומית רק לעומדים בתנאי הזכאות של משרד הבינוי והשיכון. דירות אלו מנוהלות על ידי חברות אכלוס, שהן חברות ממשלתיות או ממשלתיות-עירוניות לדיור. הדירות מושכרות לזכאים בשכר דירה שקובע משרד הבינוי והשיכון.

נתונים 14.1.4.2

- במהלך למעלה מ- 60 שנות פעילותה – טיפלה עמידר ורשמה למעלה מ- 200,000 דירות
- ברחבי מדינת ישראל למעלה מ- 70,000 יח"ד המהוות את מלאי הדיור הציבורי.
- כיום מטופלות על ידי החברה, כ- 57,000 יח"ד, בחלוקה:
 - כ- 40,000 יח"ד לשכירות
 - כ- 10,000 ללא פרצלציה (מצב שאינו מאפשר רישום בטאבו, עד שתבוצע- הפרצלציה
 - כ- 7,000 יח"ד "מעוכבי רישום" (מסיבות שונות)

14.2 – תהליך איסוף המידע

עיקר המידע נאסף ידנית, כאשר הוא מתחלק ל- 2 נושאים מרכזיים

- א. מידע על הזכאים / מבקשי סיוע / משתכנים וכיוצ"ב
- ב. מידע על הנכסים: בין שהם מבונים (בתים, דירות וכו'), ובין שהוא מידע על נכסי מקרקעין

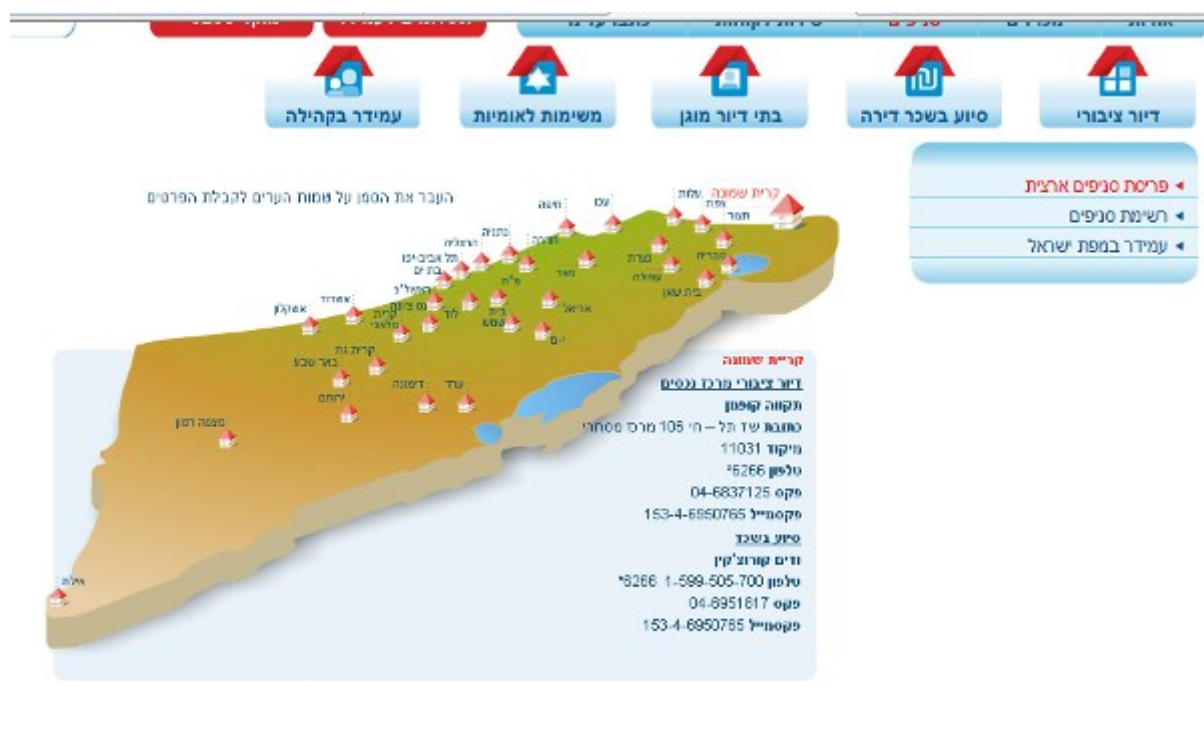
מידע על הזכאים / מבקשי סיוע

הגשת הבקשות לעמידר מבוצעת "ידנית" ו"פיזית" במשרדי החברה, שסניפיה פזורים ברחבי הארץ

להלן פריסת הסניפים:

המצוייה באתר: <http://www.amidar.co.il/wps/portal> בענף "

(מודגש המידע של סניף קרית שמונה, כדוגמא)





14.2.1 – תהליך איסוף המידע - משתכנים

המידע נאסף, כאמור למעלה, בהגשה "פיזית" בסניפי החברה הנ"ל באתר האינטרנט של עמידר מופיעה חוברת הסבר על הזכאות ואופן ההגשה בכתובת: <http://www.amidar.co.il> בענף "דיור ציבורי", תחת: "קובץ חוברת הסברה"

14.2.2 – תהליך איסוף המידע – נכסים

עיקר המידע הנאסף לגבי הנכסים הינו מידע א"נ, אליו מתלווים (בעותקים "קשים") מסמכים שונים (בהתאם לנושא "תיק"), כגון:

- מפות גוש
- תכניות בניין ערים (תב"עות)
- תצ"רים
- תשריטי בית משותף (כחלק מ"צו בית משותף")
- "סקר שיכון עמידר" - מפות עליהן עודכן (ידנית) מידע על נכסי עמידר (ראה דוגמאות בהמשך).

כל המידע הנ"ל נשמר, כאמור, בעותקי נייר, בארכיב האגף, מחולק לשני חלקים:

- ארכיב מפות (מאורגן לפי א"ב של הישובים)
- ארכיב תיקים

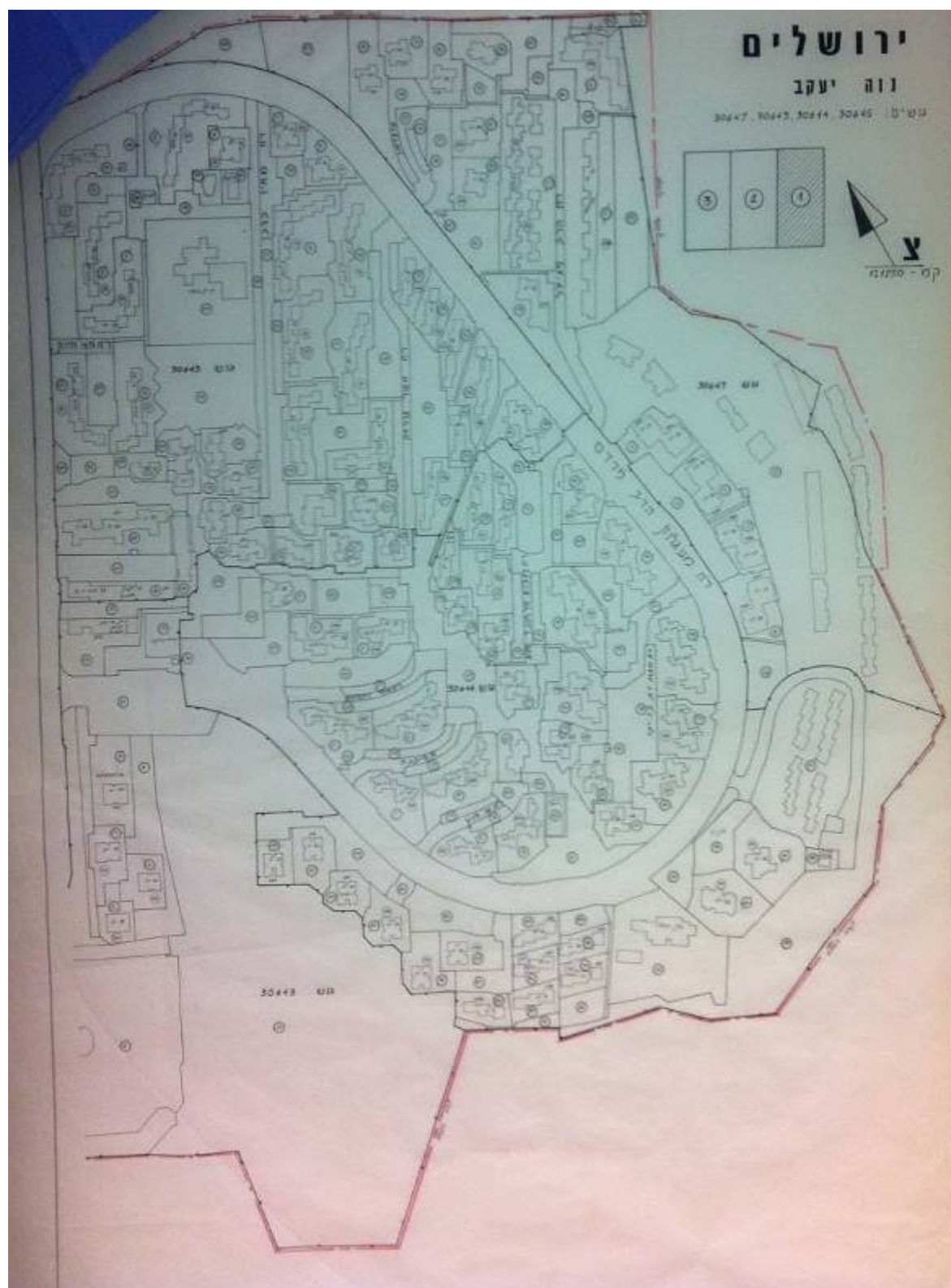
14.3 - סוגי המידע הקשור למקרקעין

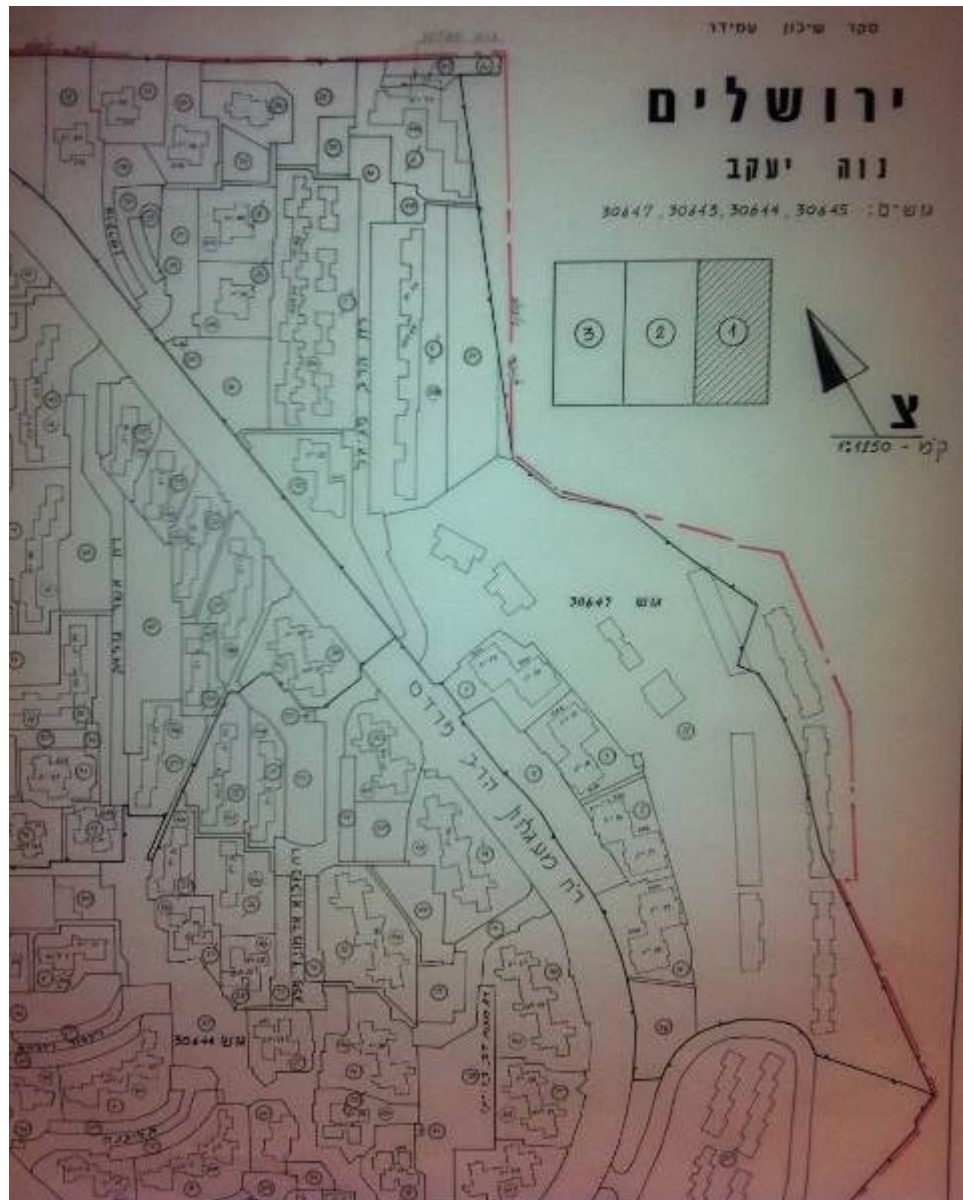
14.3.1 – מידע גיאוגרפי (GIS)

כל המידע הגיאוגרפי הקיים בעמידר – נשמר בעותקים "קשים" (מפות נייר)

אין בעמידר מערכת – מידע גיאוגרפי (GIS)

דוגמאות למפות מידע עם עדכונים "ידניים" של המידע של עמידר על גביהן. (בעמוד הבא):





14.3.2 – מידע אלפא-נומרי – נכסים

14.3.2.1 – כללי

עיקר המידע הנאסף לגבי הנכסים הינו מידע א"נ, אליו מתלווים (בעותקים "קשים") מסמכים שונים (בהתאם לנושא "תיק"), כגון:

- מפות גוש
- תכניות בניין ערים (תב"עות)
- תצ"רים



- תשריטי בית משותף (כחלק מ"צו בית משותף")

14.3.2.2 – מערכות המידע - כללי

- מערכת המידע המרכזית (א"נ בלבד) המנהלת את מלוא המידע על הנכסים ועל המשתכנים
- "מערכת טאבו" - תת מערכת נכסים ("מג'יק") – נגזרת מהמידע הקיים בבסיס הנתונים המרכזי, ומכילה מידע הרלוונטי לניהול נכסי החברה ורישומם

14.3.2.3 – מיפתוח המידע

המפתח ה"מרכזי" - המפתח ה"מרכזי" המשמש לזיהוי "חד ערכי" של מבנה שהוא, או חלקו מהווה נכס של/ בטיפול עמידר, הינו –

- מספר שיכון
- מספר בית

למפתח ה"מרכזי" מתווספים השדות הבאים:

- גוש
- חלקה
- מספר עבודה (מפי)
- מספר זיהוי של משהב"ש
- מספר חוזה בנייה
- מס' תרש"צ
- מס.ת.ז. של המחזיק

מספר "שיוך ארגוני" המצטרף למפתח ה"מרכזי":

- חטיבה (יחידה ארגונית בעמידר)
- שם הסניף

בחר בית באחד מ-10 האופנים שלהלן. לעיון חקש F5.

1. שכון :	5. מס' עבודת מפי :	דירה : כניסה :	2. גוש : 11213
בית :	6. זהוי משהב"ש :		חלקה : 86
7. מס' חוזה בנייה :	8. מס' תרש"צ :		3. ישוב :
9. ת.ז. מחזיק :	10. שם משפחה : פרטי :		4. רחוב :
			מס' בית :

לדירות ENTER לבתים F1 נקה מסך F7 דוחות

יציאה

דוגמא לשליפת נתוני נכס לפי 10 פרמטרים שונים

[illegible]

דוגמא למידע על דירה בבניין בבעלות עמידר

14.3.2.4 – בעיות במיפתוח המידע

חשוב לציין, שעמידר החלה בפילותה בשנות ה-50 של המאה הקודמת, וסימון מבנים/נכסים התאים לקיים באותן שנים.
עובדה זו יצרה מספר בעיות שיש להתייחס אליהן בהמשך:

- מיספור "בלוקים" – נבנו שיכונים בהם "שיכון רכבת" הכולל מספר רב של כניסות שמוספרו בצורות שונות
- לדוגמא: מיספור "בלוק" שהיה ללא שיטה מתואמת ("נוה יעקב 530")
- מיספור מבנים לפי שם העיר ("ערד" + מספר בית), ללא כתובת של רחוב/מספר בית
- שמות רחובות שהשתנו במהלך השנים (ולעיתים יותר מפעם אחת)

פרק 15 – מהנעשה בחו"ל – מאמצים דומים בחו"ל

כללי

בעולם המערבי מתבצעת פעילות רבה לאיחוד נתוני מקרקעין מסוגים שונים ולהפצה מקוונת של נתונים אלה לאזרחים ולממשלה, כאשר קיימת מודעות רבה לעוצמה הרבה הנובעת משילוב מידע המנוהל במוקדי ידע שונים ונפרדים. להלן מוצגות דוגמאות נבחרות לפעילות כזו, החל מארצות הברית שם הוכרז "פרויקט לאומי" המתקצב ע"י אגף התקציבים הפדרלי, מדינת ויקטוריה באוסטרליה, שהיא מהחלוצות העולמיות בתחומי המידע והשירותים המקוונים בתחומי המקרקעין, ופרויקטים לאומיים באוסטרליה ובסינגפור.

15.1 – ארצות הברית



U.S Department of the Interior



Federal Geographic Data Committee

15.1.1 The Federal Geographic Data Committee (fgdc)

15.1.1.1 - רקע

"הוועדה הפדראלית למידע גיאוגרפי" (fgdc) הינה ועדת תיאום בין-משרדית המקדמת את התיאום והשיתוף של מידע גיאוגרפי על בסיס לאומי, ובין השאר: הקמת מאגר מידע לאומי הידוע בשמו: (NSDI).

אתר הוועדה הפדראלית - <http://www.fgdc.gov>

ועדה זו הוקמה במסגרת יוזמה של "אגף התקציבים" הפדראלי (OMB) - The U.S. Office of Management and Budget ובשיתוף עם הקונגרס האמריקאי שקבעו מדיניות כוללת ל"סוכנויות" (Agencies) פדראליות, לצורך השקעות "אסטרטגיות" בתכניות בעלות "ערך" גבוה. (פרויקט זה, של שילוב מידע מהמשרדים הממשלתיים/סוכנויות פדראליות שונות – נחשב לכזה).



15.1.1.2 – אופן הפצת המידע ע"י הועדה הפדראלית למידע גיאוגרפי - פורטל

geodata.gov

הועדה (fgdc) מתאמת את השיתוף במידע הגיאוגרפי באמצעות שירותים מקוונים, המאפשרים חיפוש מטה-דטה בכלל מאגרי המידע ("המסלקה") המצויים ברשת ה- NSDI (ראה ס' 15.1.2)
הרעיון המרכזי בבסיסו של הפורטל הינו: "one-stop", דהיינו, מקום אחד מרכזי ממנו ניתן להגיע לכל סוגי המידע,

ועפ"י הגדרתם: **Your One Stop for Finding and Using Geographic Data**

אתר הפורטל - geodata.gov - : <http://gos2.geodata.gov/wps/portal/gos>

15.1.1.3 – מבנה ארגוני של הועדה הפדראלית למידע גיאוגרפי

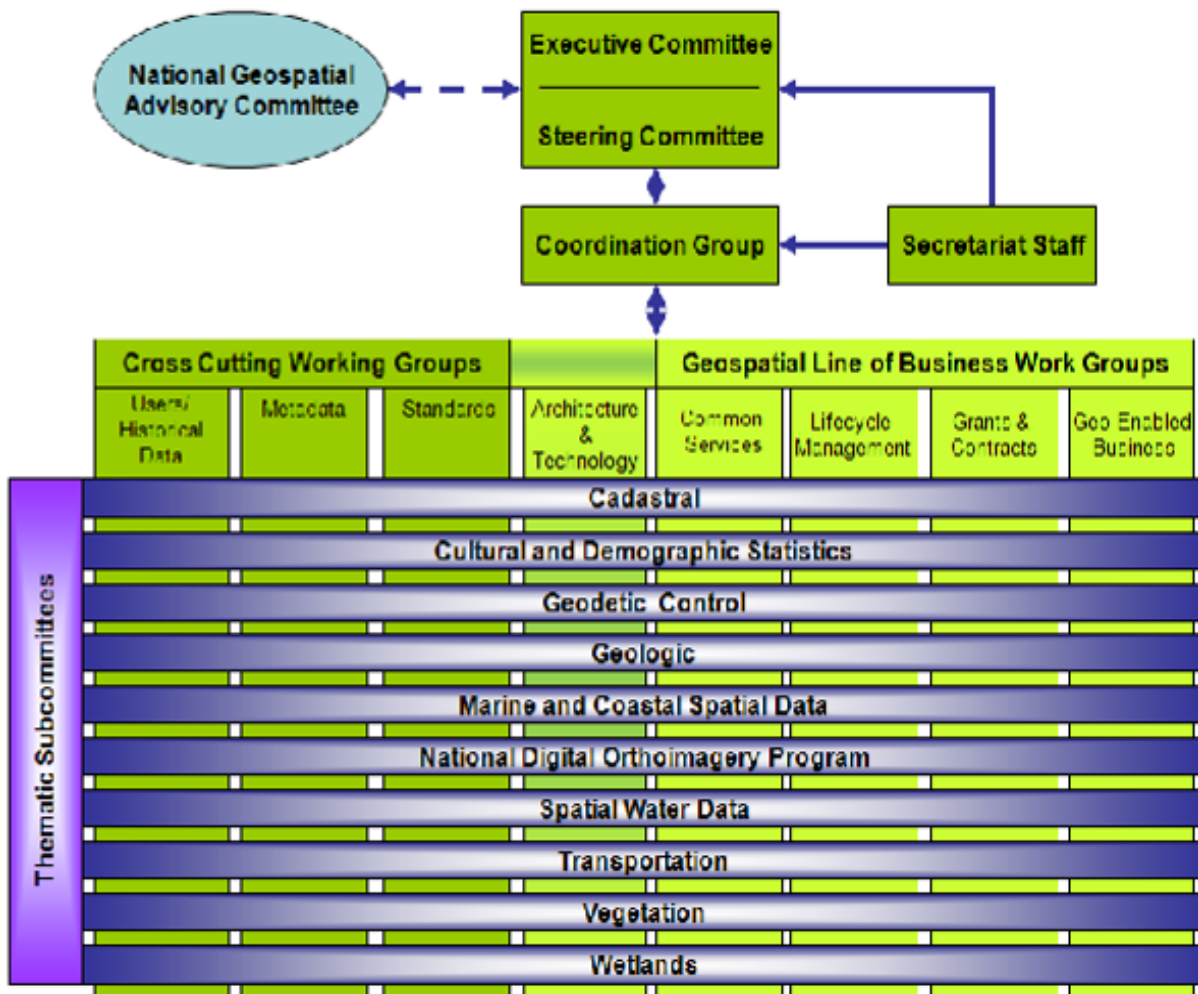


Figure: Overview of the structure of the various components of the FGDC

15.1.2 - (NSDI) National Spatial Data Infrastructure

ה- NSDI הינו מסלקה המשלבת אוסף של ספקי מידע "מבוזרים" המאפשרים גישה למידע שלהם ברשת האינטרנט, וזאת באמצעות חיפוש המידע הנדרש באמצעות המטה-דטה.

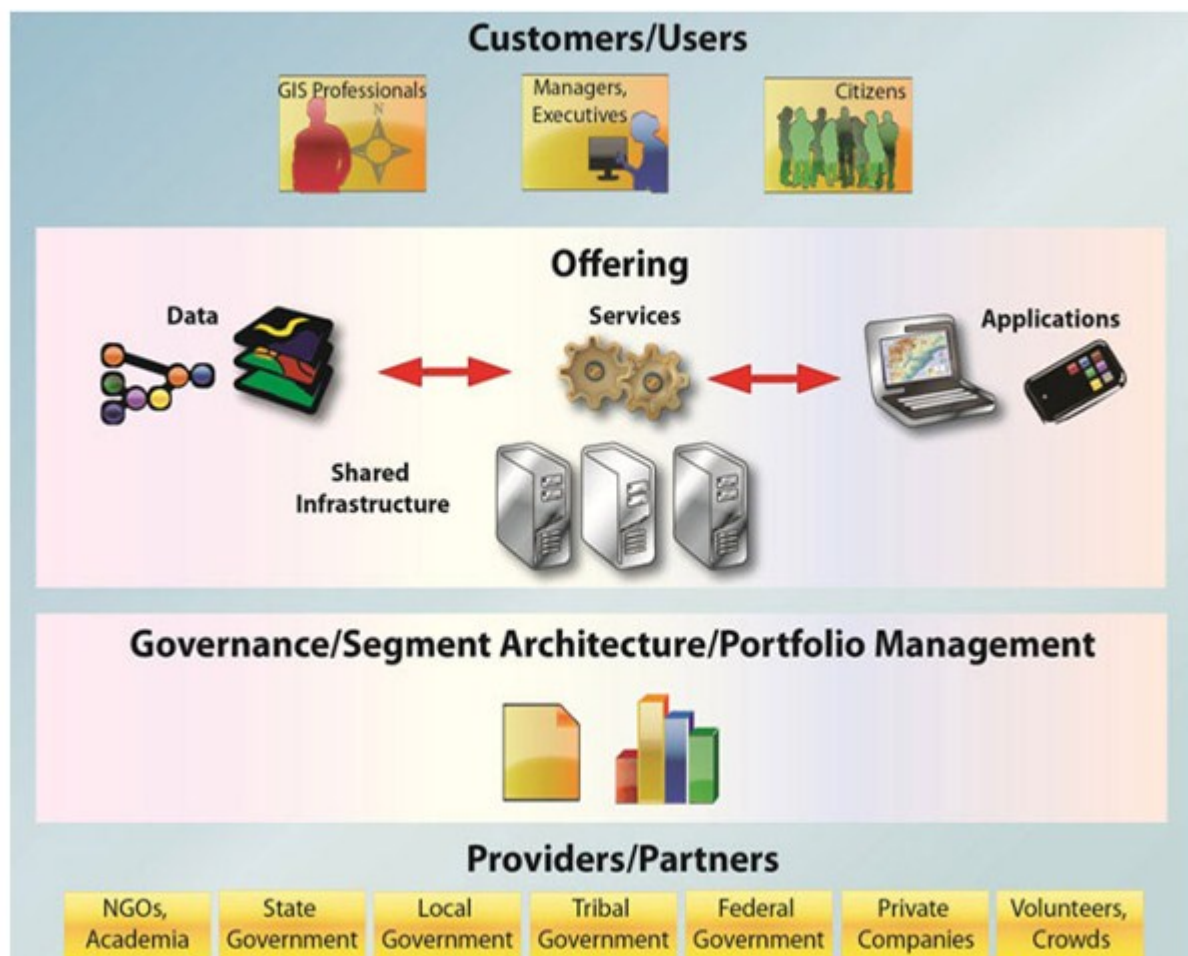
הטכניקה: מערכת של שרתים מבוזרים על ה-WEB, המכילים מידע על המידע הממוחשב והשירותים המסופקים, או עומדים "מול הרשת" בכל אחד מהארגונים השותפים. "המידע על המידע" (המטהדטה) הנ"ל – בנוי ומאורגן על פי תקנים שנקבעים ע"י ה-fgdc, וחשופים לרשת באמצעות ה- [geodata.gov portal](http://geodata.gov)

Geospatial Platform - 15.1.3



חלק ממדיניות "הממשלה הפתוחה" שהוכרזה ע"י הנשיא אובמה ב- 2010
 המטרה הינה להעמיד מידע גיאוגרפי זמין, קרוב ככל האפשר ל"זמן אמיתי" ("online")
 (למשל, בזמן דליפת הנפט במפרץ הגולף)
 האתר: <http://www.geoplatform.gov>

המודל העקרוני של ה- Geospatial Platform



15.1.3.1 - Geospatial Platform, כ"חוד החנית" של fgdc

הסוכנויות הפדראליות החברות ב-fgdc מהוות את "חוד החנית" המרכיב את ה-Geospatial Platform, מתוך כוונה שבהמשך ישתתפו גופים נוספים, ולא רק סוכנויות פדראליות, אלא גם גופים נוספים, ציבוריים ופרטיים.

le

PARTNERS CONTRIBUTE TO A SHARED INFRASTRUCTURE

Hover over the partner bullets on the graphic below to explore the agencies or [learn more](#) about the Geospatial Platform Partners.





15.2 – מדינת ויקטוריה, אוסטרליה

Land Exchange - 15.2.1

15.2.1.1 - רקע

- Land Exchange הוא "שער הממשלה" של ממשלת ויקטוריה באוסטרליה, לביצוע עסקאות מקרקעין באינטרנט, והמהווה "פיילוט" ליישום בכלל מדינות אוסטרליה (ראה בהמשך).
- לפי הגדרתם במסמכים רשמיים, זהו האתר היצירתי ביותר של ביצוע טרנזקציות ממשלתיות מקוונות באוסטרליה החלטתם העקרונית:
- מתן אפשרות שימוש במערכת הדיגיטלית המתקדמת, לאלו שבחרים להשתמש בה לביצוע עסקאות מקוונות) לאפשר ביצוע העסקה כולה: קניה/מכירה, אישורי מס, העברת כספי העסקה וכולל את רישומה בטאבו).
 - במקביל – לאפשר המשך ביצוע פעולות בצורה הקונבנציונאלית ("בנייר")

14.2.1.2 – פרויקט המידע - Land Exchange

הפרויקט מורכב משתי מערכות + שתי תתי מערכות

1. "SPEAr" - זירוז וייעול תהליכי תכנון ורישוי של בניה דרך הרשת
 2. E-Conveyancing - ec - ביצוע עסקאות מקרקעין מקוונות, שהתאפשר, בין השאר, לאחר הסבת רישומי המירשם למערכת המידע (LR) בתרשים.
 3. תת מערכת להנפקת אישורים של הטאבו דרך הרשת,
 4. תת מערכת להנפקת נסחים מקוונת
- הפעילות מבוצעת ע"י "מייצגים" שמהווים "סוכנים" ללקוחותיהם וחייבים בהרשאה לביצוע "חתימה דיגיטלית"
- ייחודה של המערכת האוסטרלית – אפשרות לביצוע העברת כספים, כחלק בלתי נפרד מביצוע העסקה ורישומה (בדומה לפרויקט באנגליה)
- השימוש במערכת הינו למשתמשים רשומים – נרשמו, אושרו וקיבלו הרשאה לביצוע "חתימה דיגיטלית/מסחר אלקטרוני."



(היקף עסקאות שנתי, כ- 44 מיליארד דולר אוסט, מתוך סה"כ 100 מיליארד בכל אוסטרליה)

15.2.1.3 – תאור עקרונות המערכת

המערכת מתבססת על התקשרות בין "הגורמים המורשים" לשימוש במערכת, לבין הגורמים הממשלתיים המפעילים אותה באוסטרליה: העקרון המנחה: ביצוע העסקאות במקרקעין בדרך מקוונת, במקום בנייר (הדרך ה"קונבנציונלית")

המשתמשים במערכת: גורמים מורשים (לאחר שעברו תהליך של הרשמה והרשאה), וכוללים: עורכי דין, גורמים העוסקים במקרקעין, מוסדות פיננסיים

המערכת מתוארת, עפ"י דוגמת "מערכת רמזורים": רק כאשר יש "אור ירוק" מאפשרת המערכת להתקדם לשלב הבא בתהליך. ב"אור אדום" – יש "עצירה" בתהליך, עד להשלמת מידע/מסמכים וכדומה. ניתן להשתמש במערכת המקוונת לביצוע העברת הכספים, המהווה את התמורה כחלק מהעסקה, אם המשתמש רוצה בכך.

המערכת הממוחשבת מנהלת "יומן המערכת" (log), בו נרשמת כל תנועה ופעולה

המצטרף לשירותי המערכת מקבל על עצמו, ב"הסכם הצטרפות" חתום על ידו, כי הזמן המצוין ב"יומן המערכת" (log) – הוא הזמן המחייב לכל דבר ועניין, כמועד ביצוע הפעולה.

כמו כן, המצטרף לשירותי המערכת מקבל על עצמו, כי הרשום בקובצי המערכת הממוחשבת הוא המחייב, ללא צורך בכל הוכחה נוספת (= conclusive evidence, without any further proof המידע בקבצי הפעולה (ELF) – של EC – (Electronic Conveyancing) זמין לצפייה, על פי הרשאות: כל חלק במידע- לגורם המורשה לצפות בחלק זה של המידע בלבד

במערכת אין מסמכי נייר, או אישורים בנייר, כחלק מהעבודה השוטפת. עם זאת, רשאי משתמש לבקש "שטר" בנייר, והוא יופק עבורו

האתר: http://www.ec.land.vic.gov.au/ec/a_about.html

15.3 – אוסטרליה



National Electronic Conveyancing System - 15.3.1 (NECS)

(NECS) National Electronic Conveyancing System הינה מערכת כלל-אוסטרלית.

בנוסף למערכת המתוארת למעלה, של מדינת ויקטוריה באוסטרליה, הוקם פרויקט זה כפרויקט כלל-אוסטרלי.

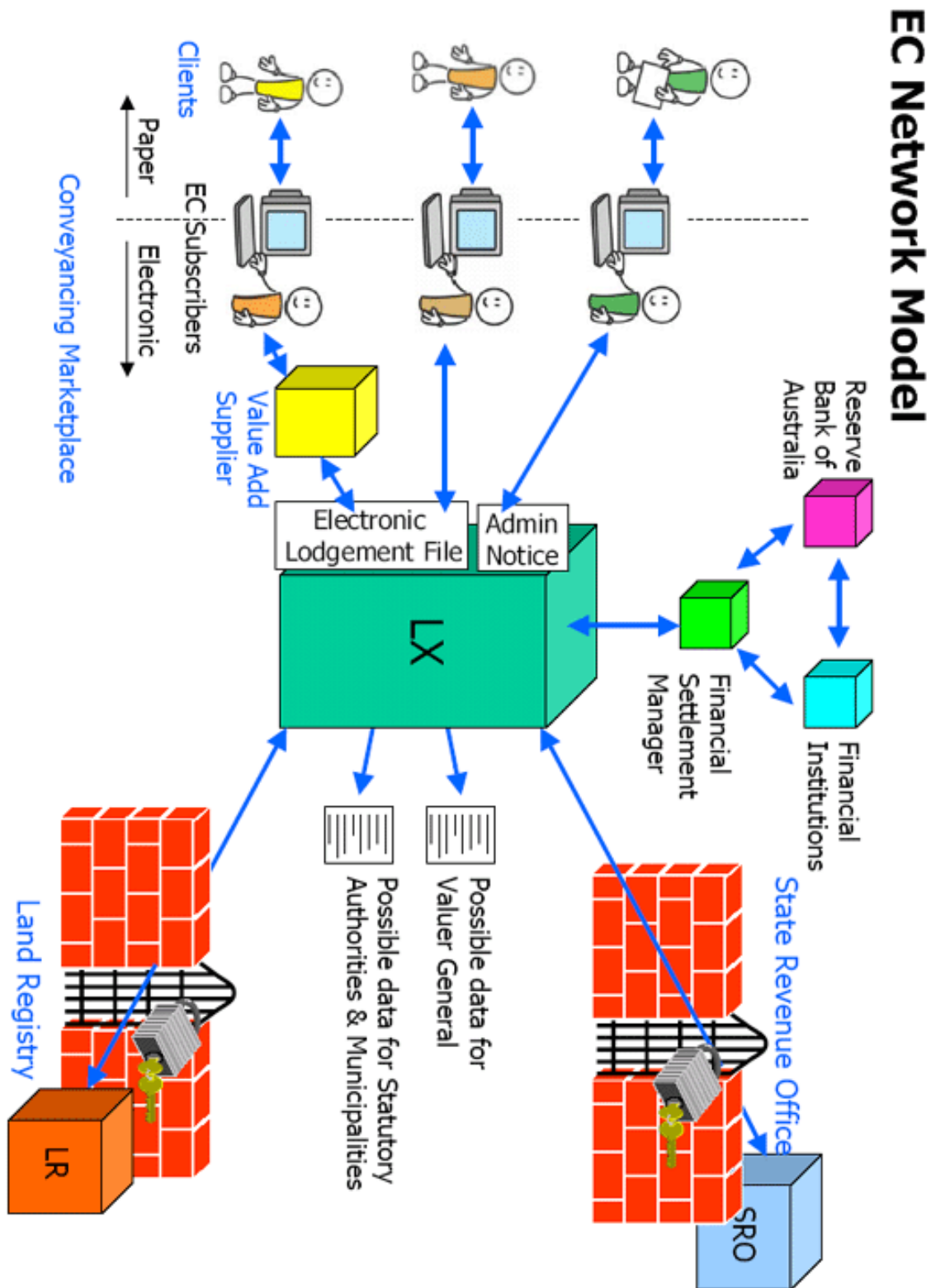
האתר: <http://www.necs.gov.au/Why-Have-a-NECS/default.aspx>

היעדים:

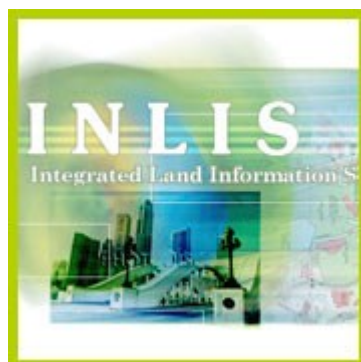
יצירת "סביבה עסקית אלקטרונית" לעסקאות מקרקעין ולשילוב מוסדות פיננסיים ולמשכנתאות, לצורך מתן מענה לצורך ה"שירותי" של "שער ממשלתי אחד" לביצוע עסקאות מקרקעין מקוונות ורישומן בצורה מקוונת

תיאור המערכת

ראה בעמוד הבא



15.4 – סינגפור



Integrated Land Information Service (INLIS) 15.4.1

15.4.1.1 רקע.

INLIS ("שירותי מידע משולבים על מקרקעין") הינו שירות ממשלתי המאפשר לכל פונה לקבל סוגים רבים ושונים של מידע על נכסים באמצעות ה-WEB כאשר INLIS הינו פורטל המשלב מידע מהמקורות השונים, כדי להציעו ב"שער אחד".

כתובת האתר: <http://www.inlis.gov.sg/Layout/HomePage.aspx>

דוגמאות לסוגי המידע:

ראה בעמוד הבא



דוגמאות לסוגי המידע:

(מתוך האתר: <http://www.inlis.gov.sg/Layout/HomePage.aspx>)

Home | **About INLIS** | **Products** | **Getting Started** | **I need help** | **Terms of Use** | **My Transaction** | **Licensed S**

INLIS Introduction

INLIS allows you to access land information online and in person. If you are a real estate professional, architect, surveyor or general public, INLIS can provide you with the answers you need. Unlike some other subscription services, you do not have to incur any set-up costs or pay a monthly fee. You can choose to pay for the information with VISA/Mastercard. Alternatively, you can use SingPass to access INLIS for payments to be made through SingPass.

Property Information

- Property Ownership Information
- Property Title Information
- Property Title Information - Estate and Land Description
- Property Title Information - Encumbrances Information
- Property Title Information with Cadastral Map
- Land Information - Lot Particulars
- Land Information - Lot History
- Caveat Index Information
- Historical Information
- Encroachment Boundary Plan
- Image of HDB Leases
- Image of HDB Instruments
- Image of Private Property Instruments
- Image of Index to Land Books
- Image of Index to Caveat Books
- Image of Private Property Deeds