טיוטה

הנחית המנהל למדידה והכנת חלוקה מפורטת

פרק בתקנות: ה – מדידה ועריכה של תכניות לצרכי רישום	מספר הנחייה: 10/2014
מהדורה: 01	תאריך פרסום: 10 מאי 2015

1. מבוא

1.1 שיטת הרישום הנהוגה במדינת ישראל היא שיטת טורנס. השיטה קובעת את זכויות הקניין וגבולותיהן.

1.2 שני התהליכים אשר מסתיימים ברישום זכויות קניין הם הסדר מקרקעין והכנת תוכנית לצרכי רישום (להלן: תצ"ר) ורישומה. תהליכים אלו הם תהליכי רישום.

1.3 כאשר מסתיימים תהליכי רישום, מתעדכנים שני מאגרי נתונים לאומיים:

(א) מרשם זכויות המקרקעין (המרשם) שבאגף רישום והסדר מקרקעין של משרד המשפטים, אשר כולל את הזכויות במקרקעין: בעלות, שכירות, זיקת הנאה ועוד.

(ב) בסיס הנתונים הקדסטרי הלאומי שבמרכז למיפוי ישראל, אשר כולל את נתוני הגבולות והשטחים של המקרקעין הרשומים (גושים וחלקות), ושל התצ"ר שאושרו ככשרות לרישום.

1.4 מכיוון שתהליכי הרישום נפרדים מתהליכי התכנון, קיים מלאי של מגרשים שאושרו בתכניות מתאר ותכניות מפורטות, תכניות לרישום שיכונים ציבוריים, תשריטי חלוקה והיתרי בניה, אשר טרם נרשמו.

1.6 הגבולות של המגרשים אשר טרם נרשמו אינם נמצאים בבסיס הנתונים הקדסטרי הלאומי של המרכז למיפוי ישראל ו/ או במרשם זכויות המקרקעין ולכן אינם נגישים לציבור.

1.6 כאשר מודד נדרש להציג גבולות של מגרשים לא רשומים, הוא משתמש בנתונים לא מדוייקים ולא חד-משמעיים, כלומר בקביעת גבולות לא רשומים, כל מודד עשוי לקבוע אותם באופן אחר.

1.7 המצב שבו גבולות לא רשומים נקבעים על ידי כל מודד באופן עצמאי יוצר מספר בעיות:

(א) אין אחידות בקביעת הגבולות ולכן נוצרות מספר גרסאות, אשר עלולות לגרום לבניה שגויה ולסכסוכי גבולות בין בעלי מגרשים שכנים.

(ב) כאשר יסתיימו תהליכי רישום במגרשים אלו, תקבע גרסה נוספת לגבולותיהם ושטחיהם. ייתכן שגרסה זו לא תתאים להיתרי הבניה שניתנו במגרשים אלו, וכך עלולים להפגע זכויות הבניה וקווי הבניין של המבנים הקיימים.

1.8 כמענה לבעיות אלו וכשלב ביניים עד להשלמת תהליכי הרישום, ניתן לתעד את גבולות המגרשים במפה שתקרא "חלוקה מפורטת".

1.9 להלן התהליכים שבהם יתבצע שימוש בחלוקה המפורטת:

(א) בהכנת מפת גוש הסדר, כחלק מתהליך ההסדר שבו נקבעים גבולות החלקות החדשות.

(ב) בהכנת תצ"ר, לצורך קביעת החלוקה החדשה.

(ג) באזור שאין בו תהליכי רישום או שתהליכים אלו מתעכבים, כמפה הקובעת את גבולות המגרשים.

1.10 מסמך זה מפרט את התהליך הנדרש למדידה והכנת חלוקה מפורטת.

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

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

www.mapi.gov.il

2. הגדרות

דרך	כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ; תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך.
חומר ביסוס	נתונים הנמצאים במאגרי המידע של המרכז למיפוי ישראל או של אגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים, שעל המודד להתבסס עליהם בעת שיחזור.
	נתונים אלו כוללים מידע מהבנג"ל והבנק"ל, גבולות רשומים מתצ"ר רשומה או כשרה לרישום, תת"ג מאושר, תשריט לתיקון שטח וגבולות, פסק דין, פנקס שדה, פנקס דיסטומט, גיליון שדה, מפת גוש רישום, מפת גוש שומה, ונסחי רישום או קושאנים על תכולתם (מסמכי בתים משותפים, הסכמי שיתוף וכו').
חומר עזר	נתונים שניתן באמצעותם לשפר את השחזור מחומר הביסוס או לבצע שחזור במקרה שאין חומר ביסוס. במקרים אלו חומר העזר יהיה חלק מחומר הביסוס. נתוני חומר העזר אינם מחייבים את המרכז למיפוי ישראל; עדכניותם ונכונותם, והאישור להשתמש בהם יהיו נתונים לשיקול הדעת של המודד.
	נתונים אלו כוללים בין השאר מפה טופוגרפית להיתר בניה, מפת קו רחוב, תשריט שווק, תשריט חלוקה, גוש בתהליך הסדר, תצ"ר בתהליכי הכנה או ביקורת, גוש קמ"ק בתהליכי הכנה או ביקורת וגבולות של חלוקה חדשה מתצ"ר כשרה לרישום שטרם נרשמה.
חלוקה מפורטת	מפה מצבית שעליה משורטטים גבולות דרכים ומגרשים באופן קואורדינטיבי חד ערכי, ושטחי המגרשים.
חלוקה מפורטת מאושרת	חלוקה מפורטת שאושרה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
מגרש	כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ; יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו.
מסמך מסופרת	מסמך שעבר סיפרות (דיגיטציה) מעותק מודפס לקובץ CAD.
מפה טופוגרפית	כהגדרתה בתקנות המודדים (מיפוי ומדידה) תשנ"ח 1998 ; מפה ערוכה, בקנה מידה נקוב, המראה את התכסית, התבליט והתשתית הגאודטית בשטח קרקע, בגבולות אותה מפה.
מפה מצבית	כהגדרתה בתקנות המודדים (מיפוי ומדידה) תשנ"ח 1998 ; מפה טופוגרפית ללא תבליט.
מפת רקע	מפה מצבית שעליה משורטטים כל נתוני הגבולות כפי שחושבו מחומר הביסוס וחומר העזר.
פרט קובע גבול	פרט בשטח, אשר מהווה גבול או משפיע על מיקום גבול. דוגמאות לפרט קובע גבול: גדר המהווה גבול דרך, אבן גן המהווה גבול דרך, קיר המהווה קו רחוב, קיר או גדר המהווה גבול מגרש, סימן גבול (עמוד, ברזל זוית, סימן צבע ועוד), מבנה בקו בנין 0, חזית מבנה שמיקומה נקבע בהתאם לקו בנין.
קו בנין	כהגדרתו תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 ; קו על פני הקרקע ומתחתה שנקבע בתכנית מאושרת ושבינו ובין גבול הנכס הבניה אסורה.
קו רחוב	כהגדרתו תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 ; קו על פני הקרקע ומתחתה שנקבע בתכנית מאושרת כגבול השטח המיועד לדרך.
רמת דיוק גרפית	רמת דיוק הנוצרת בעת מיחשוב של נתונים המופיעים על עותק מודפס.
תהליך רישום	הסדר מקרקעין, תיקון הסדר או הכנת תוכנית לצרכי רישום, אשר בסיומם נרשמים זכויות המקרקעין וגבולות זכויות אלו.

	כהגדרתה בטיוטת תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) 2014;
תכנית מאושרת	תכנית מתאר מקומית, תכנית מפורטת או תשריט חלוקה שאושרו לפי חוק התכנון והבניה, או תש"צ שאושרה לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים;
תחום החלוקה	רצף גאוגרפי של כל המגרשים שנכללים בחלוקה המפורטת והשטחים הציבוריים שנמצאים ביניהם.
תקנות המודדים	תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התקפות.

3. שלבי העבודה

3.1 בטבלה שלהלן מופיעים שלבי העבודה לצורך הכנת החלוקה המפורטת ואישורה.

3.2 בפרקים 4 עד 9 יפורטו שלבי העבודה בהתאם לטבלה זו.

שלב	משימה
א'	בדיקת התכנות
ב'	איסוף חומר ביסוס וחומר עזר בתחום החלוקה
ג'	מדידת מפה מצבית
ד'	הכנת מפת רקע
ה'	השלמות מדידה למפה המצבית
ו'	הכנת החלוקה המפורטת

4. שלב א'. בדיקת התכנות

4.1 בדיקה במרכז למיפוי ישראל שאין תהליכי הסדר או רישום בתחום החלוקה.

4.2 קבלת הסכמתה העקרונית של הוועדה המקומית לתכנון ובניה לביצוע החלוקה המפורטת.

5. שלב ב'. איסוף חומר ביסוס וחומר עזר בתחום החלוקה

5.1 איסוף חומר הביסוס.

5.2 איסוף חומר העזר.

6. שלב ג'. מדידת מפה מצבית

6.1 ביצוע מיפוי מצבי בקנה מידה 1:500, בתחום החלוקה.

6.2 שיטת המיפוי תהיה פוטוגרמטרית או קרקעית.

7. שלב ד'. הכנת מפת רקע

7.1 קובץ ה- CAD של העבודה יערך בהתאם למפרט חני"ת.

7.2 העבודה תתבצע על רקע המפה המצבית.

7.3 הצגת שכבה גרפית של גבולות הגושים והחלקות.

7.4 בדיקת התאמתם של מסמכים מסופרתים לעותקים הקשיחים שלהם. לדוגמא: בדיקת התאמת קובץ של תכנית מפורטת לתכנית שאושרה על ידי הוועדה.

7.5 עיגון עותקים קשיחים ברשת ישראל התקפה וסיפרות (דיגיטציה) של גבולות הדרכים והמגרשים.

7.6 הצגת פרטי הדרכים (רוזטות), אורכי חזיתות של מגרשים ושטחי מגרשים מהתכניות המאושרות.

7.7 הדגשת סתירות קיימות בין הנתונים, בהתאם לדוגמא המצורפת.

7.8 איתור וסימון כל הפרטים קובעי הגבולות שישמשו לצורך קביעת החלוקה.

8. שלב ה'. השלמות מדידה למפה המצבית

8.1 כל הפרטים קובעי הגבולות, בהתאם לסעיף 7.8.

8.2 במקרה שהמפה המצבית נמדדה בשיטה הפוטוגרמטרית:

(1) שיטת המדידת תהיה קרקעית, כלומר בשיטה הקוטבית או הלוויינית.

(2) מדידת פרטים מוסתרים מתחת לעצים, צמחיה וגגות מבנים.

(3) מדידת פרטים שאינם נראים בתצלום בגלל צל או בגלל העתק בשל תבליט (Relief displacement).

9. שלב ו'. הכנת החלוקה המפורטת

9.1 שחזור גבולות של חלקות רשומות שאינם מתבטלים ושמהווים גבולות של דרכים או מגרשים, בהתאם להנחיית המנהל 6/2014 לשחזור גבולות של חלקות רשומות.

9.2 קביעת גבולות הדרכים והמגרשים בהתאם לנתונים שבמפת הרקע, תוך התייחסות לפרטי הדרכים (רוזטות), פרטים קובעי גבולות, אורכי חזיתות של מגרשים ושטחי מגרשים.

9.3 המודד יפתור את הסתירות בין הנתונים המוזכרות בסעיף 7.7.

9.4 עריכת חלוקה מפורטת בהתאם לדוגמה המצורפת, אשר תכלול את הפרטים הבאים:

(1) מיפוי מצבי.

(2) פרטים קובעי גבולות.

(3) גבולות של גושים וחלקות.

(4) גבולות של תכניות מאושרות (קווים כחולים).

(6) גבולות דרכים ופרטי הדרך (רוזטות).

(6) גבולות מגרשים.

(7) חזיתות מגרשים, כולל מידות מהתוכנית המאושרת.

(8) שטחי מגרשים מחושבים ושטחים מהתוכנית המאושרת.

(9) רשימת קואורדינטות של גבולות המגרשים ברשת ישראל התקפה.

(10) מידות אופייניות בין פרטים קובעי גבולות לגבולות דרכים ומגרשים.

10. חלוקה מפורטת באיזור שאין בו תהליכי רישום

במקרים המתוארים בסעיף 1.9(ג), יפעל המודד כמפורט להלן:

(1) המודד יחתום על החלוקה המפורטת.

(2) המודד יכין פרשה טכנית בהתאם להנחית המנהל 6.2014 לשיחזור גבולות, למעט פרקים ה', ז', ו- ח', ויוסיף לפרק ד' את אופן חישוב גבולות המגרשים תוך פרוט הסתירות שנמצאו וההחלטות שהתקבלו.

(3) המודד יגיש את החלוקה המפורטת לאישור הוועדה המקומית.

(4) לאחר אישר הוועדה המקומית, יגיש המודד למרכז למיפוי ישראל סריקה וקובץ CAD של החלוקה המפורטת המאושרת ופרשה טכנית.

11. הנגשת הנתונים מהחלוקה המפורטת לציבור

(1) המרכז למיפוי ישראל יציג את הנתונים באתר המפות הממשלתי, בשכבת "חלוקות מפורטות".

(2) הוועדה המקומית והמרכז למיפוי ישראל יספקו למודדים עותקים מהחלוקה המפורטת.