



הבדיקות המקדמיות שעליכם לעשות בטרם חתימה על הסכם רכישת/מכירת נחלה

אבי חליוה, מהנדס ומוזד מוסמך

סמנכ"ל דטהמפ/גטניו ושות' מוזדים מוסמכים בע"מ
מנכ"ל חברת א.ר.ד ניהול ותכנון ערים בע"מ (חברה מתכנתת של רמ"י)

(לשעבר - מנהל אגף בכיר למיפוי ומדידות ומנהל המרכז לרישום משבצות
חקלאיות ברשות מקרקעי ישראל)



DATAMAP GROUP

מיפוי | מדידות | הנדסה | GIS



04/2022



על מה נדבר?

- מושגים בסיסיים לרענון
- משבצות חקלאיות / נחלות
- תרשים זרימה בהסדרת המקרקעין במושבים – מפות משבצת
- דוגמאות לבעיית גבולות בין נחלות והדרכים לפתרון
- הבדיקות המקדימות בטרם חתימה על הסכם קניה/מכירת נחלה

אודות קבוצת דטהמפ

החברה שהוקמה ב-1982 מבצעת כ-1,000 פרויקטים בשנה ע"י 120 עובדים וביניהם: 30 מהנדסים, 9 מוזדים מוסמכים, שמאים, אדריכלים, הנדסאים ועורכי דין.

- מיפוי ומדידות קרקעיות ובאמצעות כטמ"מ (כלי טייס מאויש מרחוק).
- ליווי תכנון.
- הכנת תכניות לצרכי רישום ורישומן בטאבו.
- מיפוי אדריכלי.
- ליווי פרויקטים הנדסיים.
- מיפוי פוטוגרמטרי ואורתופוטו.
- תכנון תנועה, כבישים ופיתוח.
- חברה מתכנתת של רמ"י

I'M A
LAND SURVEYOR
— I SOLVE PROBLEMS —
YOU DON'T KNOW YOU HAVE IN WAYS
YOU CAN'T UNDERSTAND



הידעתם???
3 מנשיאי ארה"ב המונצחים על הר ראשמור
היו מודדים מוסמכים במגזר הציבורי!

(מימין לשמאל): אברהם לינקולן, (רוזוולט), תומאס ג'פרסון וג'ורג' וושינגטון

כמה מושגים בסיסיים לריענון ...



קדסטר

- משמעות המילה קדסטר בשפה היוונית הינה "חלוקה של קרקע".
- הקדסטר: תהליך רישום זכויות וחובות על קרקעות, המתבסס על מדידות ומיפוי.
- בתהליך "מרשם זכויות" (קדסטר), שמבוסס על שיטת טורנס, מתבצע תהליך של מדידה ומיפוי של גושים, חלקות וגבולותיהם. מדידה זאת חייבת להיות מדויקת, להתבסס על מערכת קואורדינטות ארצית ולהיות מבוקרת ע"י המדינה (מפ"י).

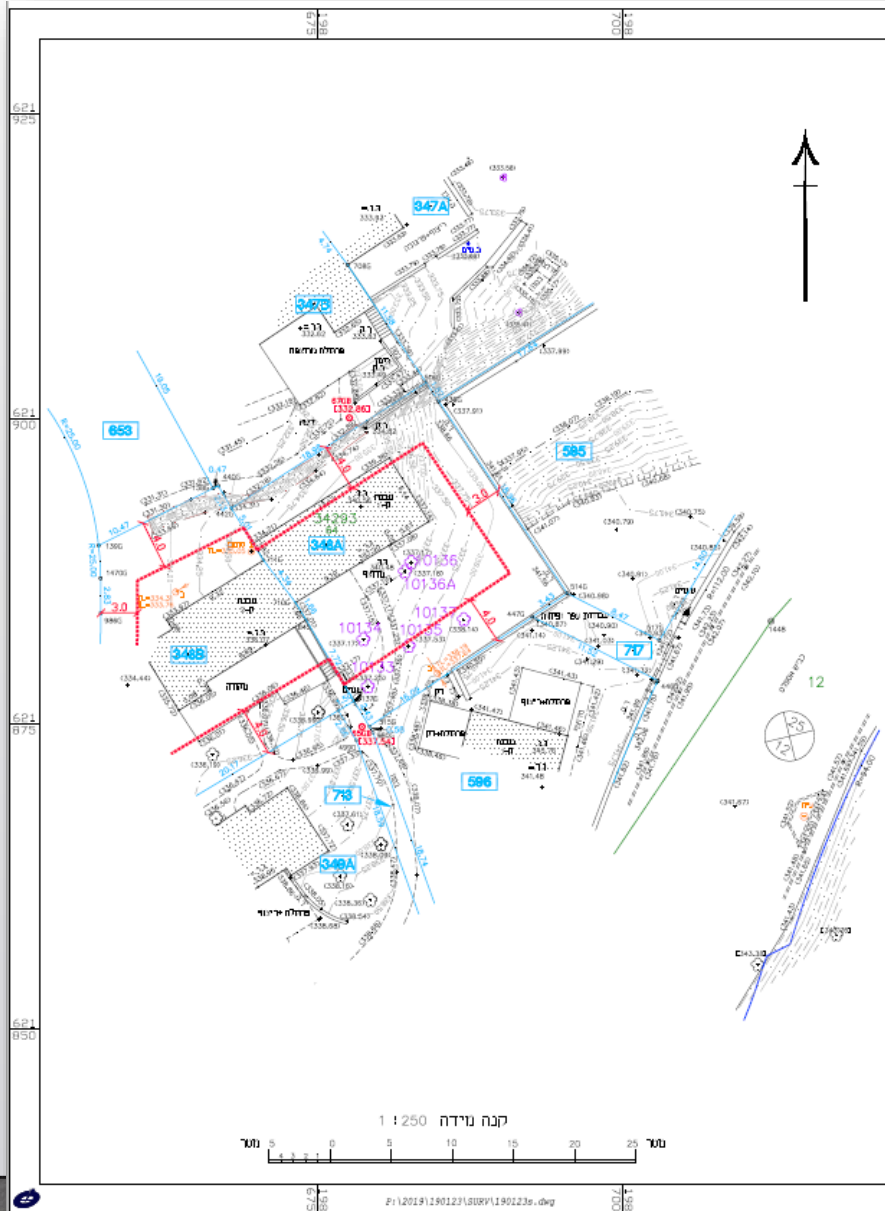


מה בין מגרש לבין חלקה ?

- **מגרש** – חטיבת קרקע מתוכננת סטטוטורית (תא שטח) המגדירה את יעוד הקרקע ואת זכויות הבניה עליה.
- **חלקה** – חטיבת קרקע סטטוטורית המגדירה זכויות קנייניות ונקבעת ע"י מדידה מדויקת של גבולותיה.



מפת מדידה טופוגרפית



נקודות		נופה להיתר בניה	
171	נקי חמה	שטח	שטח חרוץ
172	ג. הוצפה	שטח חרוץ	שטח חרוץ
173	ג. הוצפה	שטח חרוץ	שטח חרוץ
174	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
175	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
176	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
177	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
178	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
179	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
180	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
181	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
182	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
183	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
184	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
185	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
186	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
187	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
188	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
189	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
190	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
191	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
192	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
193	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
194	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
195	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
196	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
197	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
198	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
199	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ
200	שטח חרוץ	שטח חרוץ	שטח חרוץ

מספר	שטח	שטח חרוץ	שטח חרוץ
171	191.34	191.34	191.34
172	3484	3484	3484
173	151-3065953	151-3065953	151-3065953
174	402	402	402
175	34293	34293	34293

הערות

- הכללת המורשים נלקחו מתשריט חלקה של עמקפז 15/307
- קני הבעיה הם כמותם להוציאה החכמת 151-3065953
- מספר זה מתייחס פני תחומה נודפיות גבול תחומה של פני חלקה מתחום בטנה

נתוני רשת וריבולות

- המורדה כוונה ברשת וריבולות 2005/12
- נקודת הבחירה שלילית נובלנסת תוררית חן 82/111 שוחס 236.706
- הכללת הריבולות חשבו נו הנוחה של 878/1994

תרשים סביבה 1:5000 עפ"י תב"ע 151-0065953

מס	קוורדינטת	קוורדינטת	קוורדינטת	קוורדינטת
מס	מס	מס	מס	מס
4420	19867.99	621892.68	19867.99	621892.68
7110	19867.32	621886.41	19867.32	621886.41
1350	19867.23	621886.41	19867.23	621886.41
845	19867.410	621883.53	19867.410	621883.53
1370	19867.02	621876.80	19867.02	621876.80
5150	19867.28	621874.81	19867.28	621874.81
4470	19867.63	621863.79	19867.63	621863.79
5140	19867.48	621865.70	19867.48	621865.70
4390	19868.94	621901.46	19868.94	621901.46
5160	19868.93	621902.97	19868.93	621902.97

נופרט ע"ים

מס	מס	מס	מס	מס	מס	מס	מס	מס	מס				
10130	0.5	15	8	19867.150	621874.060	337.25	10131	0.2	4	3	19867.180	621881.920	337.17
10136	0.5	15	8	19868.480	621881.300	337.03	10138	0.2	8	5	19868.700	621884.240	337.17
10137	0.30	8	5	19868.000	621883.550	338.14	10138A	19868.180	621887.480	337.18			

ההרת הנווד

אני מודיע כי שטח זה הוכנה ונכרה בקנה מידה 1:250. חצי השטח נכס של תחום המפורזות של שטח נודפה להוציאה חכם. כל שטח נודפה להוציאה חכם יתן את כל הפרטים ונופריטם נודפה להוציאה חכם. כל שטח נודפה להוציאה חכם יתן את כל הפרטים ונופריטם נודפה להוציאה חכם. כל שטח נודפה להוציאה חכם יתן את כל הפרטים ונופריטם נודפה להוציאה חכם. כל שטח נודפה להוציאה חכם יתן את כל הפרטים ונופריטם נודפה להוציאה חכם.

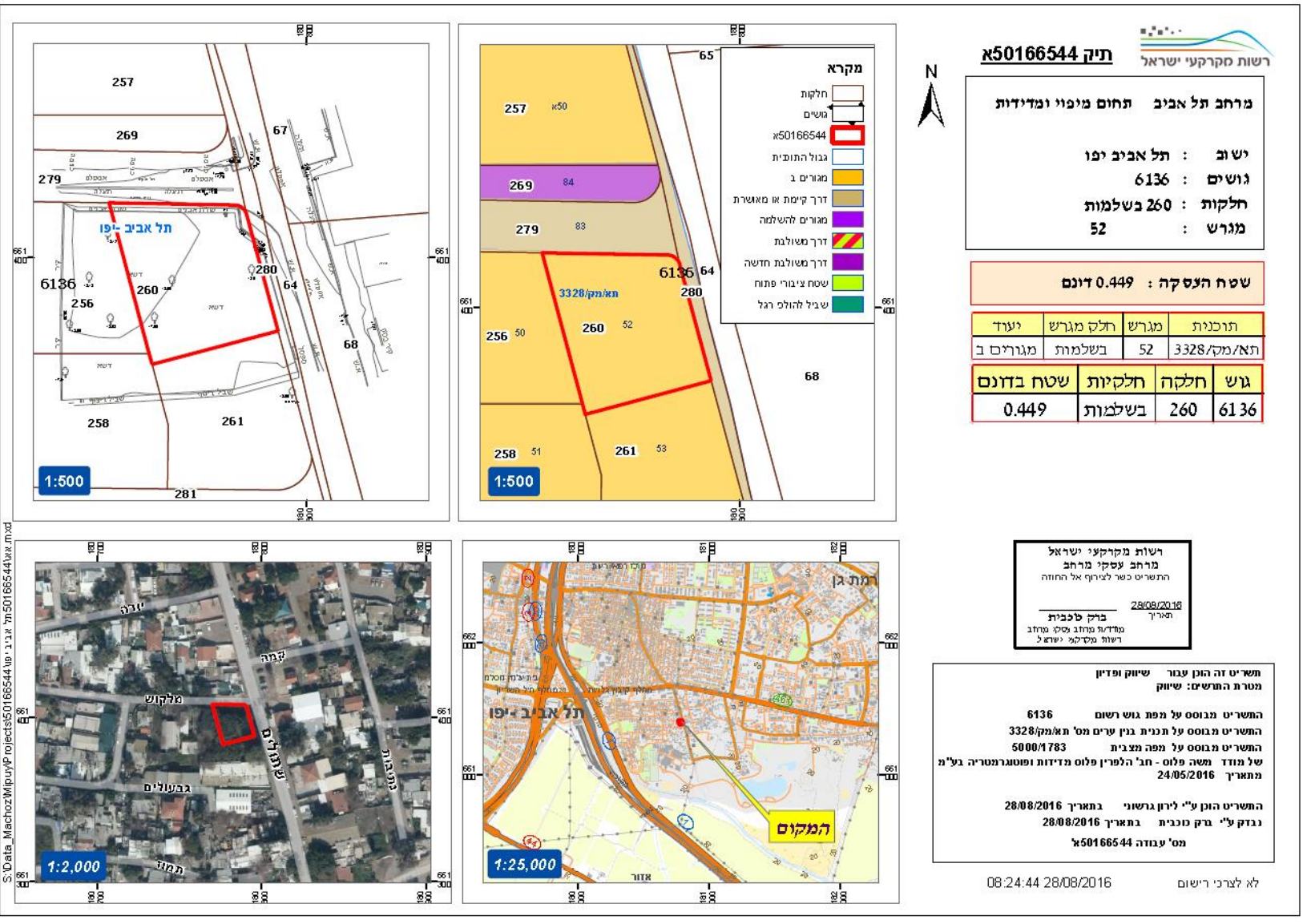
מספר חשבונית: 10137
 תאריך: 2016
 תחום: 151-3065953

מספר חשבונית: 10137
 תאריך: 2016
 תחום: 151-3065953

מספר חשבונית: 10137
 תאריך: 2016
 תחום: 151-3065953

מספר חשבונית: 10137
 תאריך: 2016
 תחום: 151-3065953

תשריט עסקה מופק באמצעות מערכת מ"ג (GIS)



פרצלציה!?

- פרצלציה בעיני המודד - חלוקה של מקרקעין שמטרתה לתרגם את החלוקה שמופיעה בתב"ע (תכנית בנין עיר/תוכנית מפורטת) לחלקות הניתנות לרישום בפנקסי המקרקעין (טאבו).
- התהליך מבוצע באמצעות תצ"ר (תוכנית לצרכי רישום) ומתבצע באמצעות מודד מוסמך.
- התהליך כולל סידרת מדידות מורכבת של:
 - שיחזור גבולות חלקות המקור
 - מדידת המצב הפיזי
 - הצגת החלוקה עפ"י התב"ע.



פרצלציה!?

- התצ"ר מבוקרת ומאושרת ע"י: בעל הקרקע, הוועדה המקומית לתכנון ובניה והמרכז למיפוי ישראל ומוגדר בסוף התהליך כ"תוכנית כשרה לרישום".
- בשלב הבא והסופי התצ"ר הכשרה לרישום מוגשת לרישום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) וכך המגרשים הופכים לחלקות חדשות.

בהתאם לתכנית מפורטת
מסי תריט/ו/א שאושרה
ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה תריט
ונחתמה ביום 28.03.15 ע"י יו"ר
תאריך 28.03.2017 מנהל המרזב יו"ר

תוכנית כשרה לרישום
יו"ר
מנול מרתב הגליל
28.03.2017
תאריך

אבני חלפיה
מנהל אגף בכיר מיפוי ומדידות
רשות מקרקעי ישראל
29.10.17

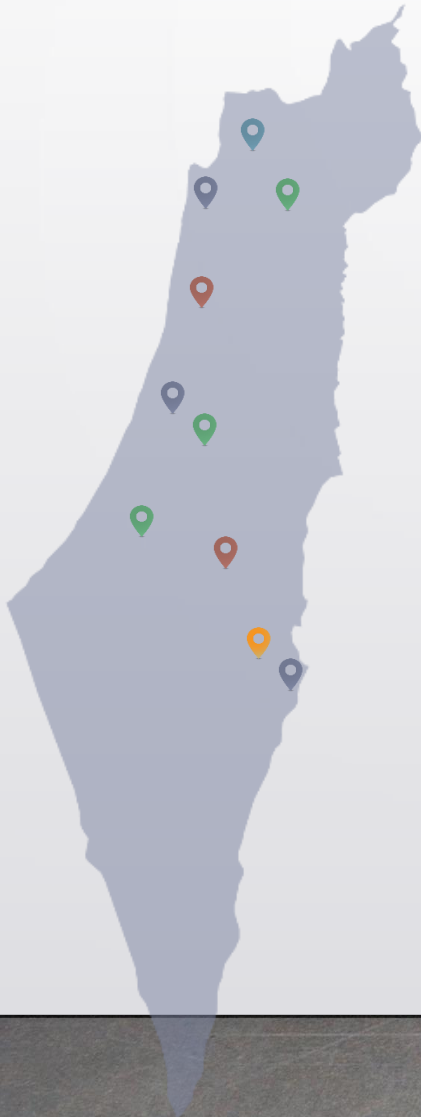


פרצליה במושבים

בכדי לאפשר חתימת חוזי חכירה לדורות יש צורך ליצור את תשתית המקרקעין הדרושה לשם כך, באופן שבו ניתן יהיה לרשום את זכות החכירה לדורות בפנקסי רישום המקרקעין, כפי שמתחייב בחוק המקרקעין.



משבצות חקלאיות



במדינת ישראל קיימים כ- 700 ישובים חקלאיים

מתוכננים מסוג:

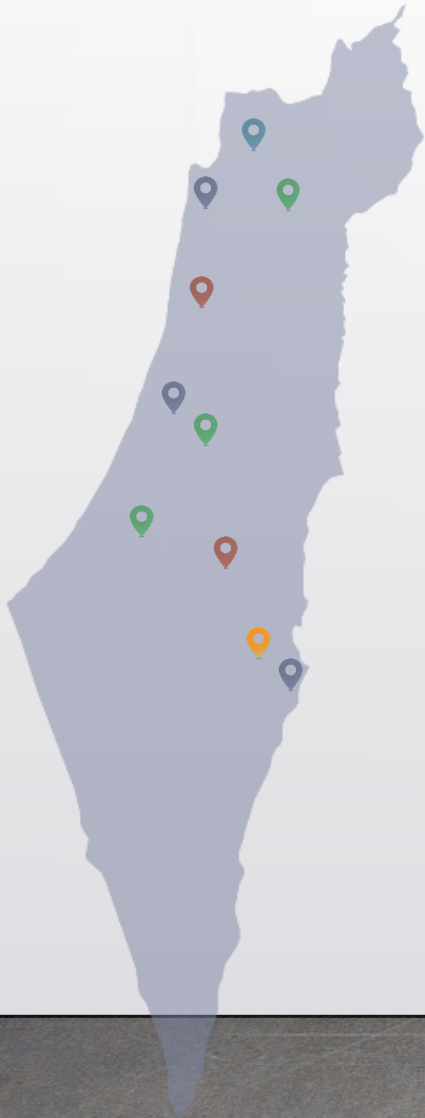
1. מושבים

2. קיבוצים

3. מושבים שיתופיים

הישובים מאורגנים במסגרת אגודות חקלאיות

משבצות חקלאיות



- לכל ישוב חקלאי נקבעה מכסת הקרקע:
1. מספר היחידות החקלאיות המתוכננות, המכונות **נחלות**
 2. גודל הקרקע המגיעה לכל נחלה



שטח המשבצת = מספר נחלות מתוכננות X מכסת קרקע לנחלה שנקבעה לאותו הישוב

משבצות חקלאיות

הגדרה- קרקע אותה מחזיק ישוב חקלאי בחוזה חכירה לדורות או בהסכם שכירות (משבצת) אשר מתחדש מעת לעת, למעט שטחים עודפים לגביהם האגודה לא זכאית לחתום על חוזה חכירה לדורות.





הגדרות:

"חלקה א'" - חלק מנחלה שהינו שטח רצוף של קרקע, המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבני משק של החוכר ולעיבוד חקלאי.

"חלקה ב'" - חלק מתוך השטח המוחכר לאגודה כמשבצת היישוב, נוסף לחלקה א' ומהווה את יתרת שטח הנחלה או חלק ממנה.

"חלקה ג'" - חלק מתוך השטח המוחכר לאגודה כמשבצת היישוב בנוסף לחלקות א' ו- ב' ומעובד במשותף על ידי האגודה, בלא שניתן לחלקו בין החברים.

דוגמא לגבול חלקה א'



דוגמא לשטח המגורים בנחלה



איך נראה מושב ללא פרצלציה?

דוגמא למושב ללא פרצלציה



איך מתנהל תהליך הסדרת המושב?

תרשים זרימה בהסדרת המקרקעין בישובים



גושים וחלקות "היסטוריים"

רקע קדסטרי "מנדטורי"

מפת סוכנות

עלייה על הקרקע

מפת משבצת

נספח להסכם החכירה של המושב/קיבוץ

מש"מ/מש"צ/מש"ד/מש"י/מש"ח

תב"ע להסדרת המקרקעין

תצ"רים

תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) בהתאם למש"מ/מש"צ וכו'

רישום התצ"רים בטאבו

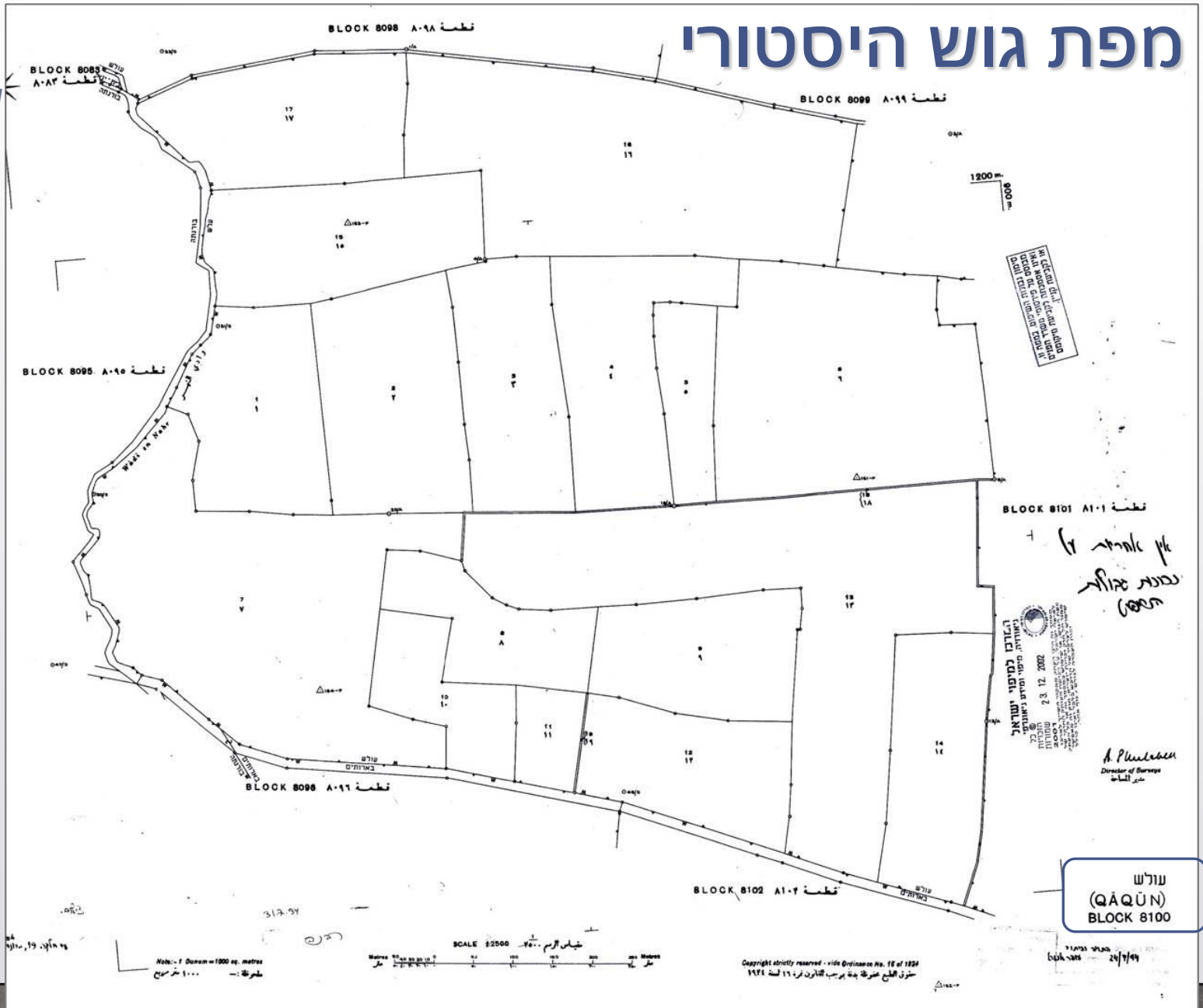
רישום בטאבו

רישום החכירה



**הסדר מקרקעין בתקופת המנדט הבריטי
(שנות ה-30 במאה הקודמת)**

מפת גוש היסטורי



המדינה והרשות המקומית אינן אחראיות על המידע המוצג במפת היסטורית זו.

משרד המשפטים
מחלקת רישום המקרקעין
תאריך: 2.9.12.2002

מזכיר הרשות המקומית
משרד המשפטים

A. Plun...
Director of Surveys
مدير المساحة

עולש
(QAQUN)
BLOCK 8100

Note: 1 Dunum = 1000 sq. metres
ملاحظة: 1000 متر مربع

SCALE 1:2500
مقياس الرسم 1:2500

Copyright strictly reserved - vide Ordinance No. 18 of 1924
سنة حق الطبع محفوظة بحدثة بمرسب القانون رقم 16 لسنة 1924

תאריך: 24/7/14
מס' תעודת: 868

DISTRICT SOUTHERN
SUB-DISTRICT GAZA
FISCAL BLOCK

RE-ADJUSTED

SCALE 1:2500
VILLAGE DEER TUVIYA

גיליון שדה

BLOCK ⑥ 324
F.S. No. 1776
Approx. Area - 340 dunams



Scores *15-9-31*
Control intersected *in sheet 21/10/11*
Detail Surveyed by *9 21/10/11 25-2-3-23 (21/10/11)*
Plotted & linked by *K. N. N. 2-5-9-31 (5.00)*
Demarcated
Examined *2-7/1/11 (21/11)*
Cadastral No. *21-10-11*

Rickman
Officer in Charge
14.10.11

עולם

SURVEY OF PALESTINE
MAP SHEET
Sheet No. 1776
Block No. 446
Scale 1:2500

עולם

BLOCK ⑥ 324

גיליון שדה



גיליון שדה: Field Sheet



1775

61775

VILL. BEER TUVIVA

BL. (5)

SE. 1/2500

פנקס שדה מנדטורי

GOVERNMENT OF PALESTINE
MAY 1948
Section No. F.B.
Sheet No. 6
Scale No. 6

61775



Should this book be lost, the person who may find it is particularly requested to forward it by Post under cover, thus:—

To **ON HIS MAJESTY'S SERVICE.**
THE DIRECTOR OF SURVEYS.
 P. O. B. 278

JAFFA

אנ לושאח חזא לכתאב פארצה מן אלחאס אלדי יעהא אנ יתפלל בארסאלה פי אלבוטה מתוא 1-

178 - פלסטין

מדינת מלכא המלכה מנדוק אלבריד 178

הנהגה שאלה חנה אמרת מנסתים פלסטין מלמה אמרת פי חזא לכתאב חזא לכתאב

מנהג משרד המדינות של פלשתינה (א"י)
 ת.ת. 278 178

Erasures with a Knife are strictly forbidden.
 Wrong Numbers to be struck out with a Pen, thus 4423, but the Figures not to be obliterated.
 Figures never to be altered by Writing upon the cancelled ones.
 Additions and Subtractions to find distances on former lines to be done on the White Paper of the Book.

1426	8124
102	85
1528	8239

All entries to be made at once in ink.
 Pencil never on any account to be used.

Est. 1868. Wt. 250. 700. 9.25.—Mac. & Co., Ltd., Ltd.—E. 1426.

District *Gazette* of *Southern*
 PARISH of *Beer Tuvia*
 SURVEYOR *E. Perkins*

INDEX. EB. 1775.

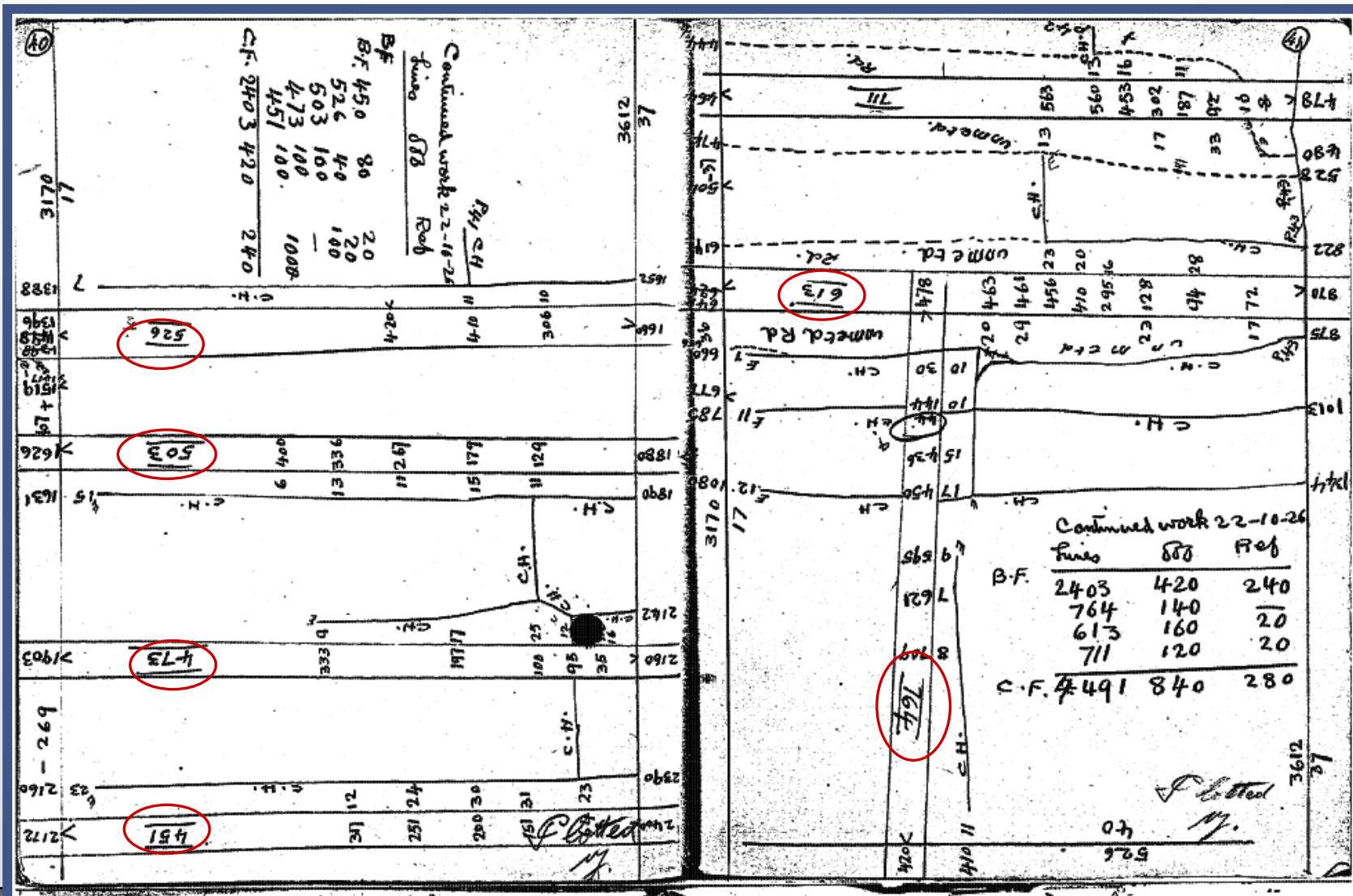
Parishes	Triangular Block	Pages	Nature of the Work
<i>BEER Tuvia</i>		1	<i>General Diagram.</i>
		2-5	<i>Detail Diagram.</i>
		9-14	<i>Main Lines</i>

Block Completed.
E. Perkins.
10-9-31.

מ. פ. מ.
19/9/31

תאריך מדידה 19/9/1931

פנקס שדה - חישוב רץ ניצב



סרט מידה בלינקים





מפת גוש היסטורי (על רקע אורתופוטו)



תרשים זרימה בהסדרת המקרקעין בישובים





מפת סוכנות

3552
3-1
בנתון
מפת חלקות א"ב
ק"מ. 1:2500
המשרד לתיירות
מנהל המידע הגאוגרפי
מנהל המידע הגאוגרפי



לוח שטחים
חלקות א' וחלקות ב'

חלקה	שטח (מ"ר)	חלקה	שטח (מ"ר)
1	100	101	100
2	100	102	100
3	100	103	100
4	100	104	100
5	100	105	100
6	100	106	100
7	100	107	100
8	100	108	100
9	100	109	100
10	100	110	100
11	100	111	100
12	100	112	100
13	100	113	100
14	100	114	100
15	100	115	100
16	100	116	100
17	100	117	100
18	100	118	100
19	100	119	100
20	100	120	100
21	100	121	100
22	100	122	100
23	100	123	100
24	100	124	100
25	100	125	100
26	100	126	100
27	100	127	100
28	100	128	100
29	100	129	100
30	100	130	100
31	100	131	100
32	100	132	100
33	100	133	100
34	100	134	100
35	100	135	100
36	100	136	100
37	100	137	100
38	100	138	100
39	100	139	100
40	100	140	100
41	100	141	100
42	100	142	100
43	100	143	100
44	100	144	100
45	100	145	100
46	100	146	100
47	100	147	100
48	100	148	100
49	100	149	100
50	100	150	100

המשרד לתיירות
מנהל המידע הגאוגרפי
מפת חלקות א"ב
5/2004/1003

משרד המבחן
מנהל המידע הגאוגרפי
מפת חלקות א"ב
5/2004/1003

משרד המבחן
מנהל המידע הגאוגרפי
מפת חלקות א"ב
5/2004/1003

תרשים זרימה בהסדרת המקרקעין בישובים



הקמת המרכז לרישום משבצות חקלאיות



בשנת 1977 נחתם הסכם בין מנהל
מקרקעי ישראל לבין "המרכז
החקלאי" לפיו הוקם **המרכז
למשבצות חקלאיות**

תפקידו של המרכז היה לטפל בהכנת תשתית המקרקעין לכל הישובים
החקלאיים בארץ. נקבע כי הצטרפות אגודות הישובים לעבודה תהיה
וולונטרית וכרוכה בהשתתפות כספית- מחיר אחיד לנחלה (בסבסוד ממ"י)

תפקידי המרכז לרישום משבצות חקלאיות



- הגדרת גבול משבצת
- קביעת גבולות פנימיים
- הכנת תצ"ר
- רישום החלוקה בטאבו



למרכז ניתנו סמכויות של וועדה מקומית/מחוזית שכללו שינויי יעוד



מפת משבצת

מחוז : הערכז

עו לש

גושים/גליונות : ארטוויסו 2500 : (אמ"ש) 1

קנה מדה : 1:10,000

תקנת המסן בהלכה מולא אלקרית

מס' 87

חשוב גרפי דונם-מטר		מקורות		דרכים		ואדי/תעלה		לא ראוי לעבוד		סה"כ			
1883			63		6	36		22		484	1272	עח/3	
1394			68			12		110	14	2	50	1138	עח/5
123			6				9					108	עח/6
492		30	10								452		עח/4.6
3892		30	147		6	48	9	132	14	2	986	2518	סה"כ

נוח שטחיו

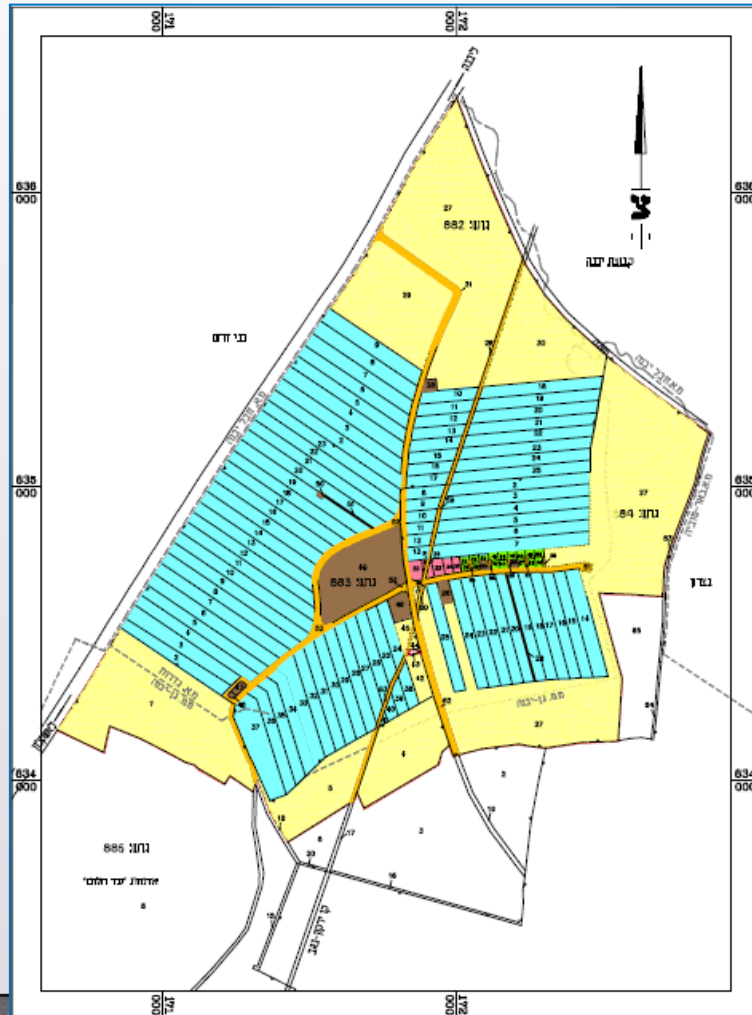
הפקעה לכביש מס' 444 (נמדד באופן גרפי) - 28

ס"ט : 3864

שטח מכיל עתיקות



מפת משבצת לצירוף לחוזה - גרסה ישנה



מחוז : המרכז
נפה : רחובות
מועצה אזורית : גדרות
מקום : גן חדרום
גושים : 882-885
קנה מידה : 1:10,000

א. שטחים לחכירה לישוב :

סח"כ	משקי עזר		שטחי ציבור		חקלאי		חלקות א'		גוש
	החצר	חצר חלופת	החצר	חצר חלופת	החצר	חצר חלופת	החצר	חצר חלופת	
783.114			1.784	28	418.133	27,29-30	365.227	2-25	882
768.609			72.013	46-51	14.027	42,44-45	682.589	2-41	883
752.584	9.805	32-35	5.899	26,28,54-55	404.987	27,29	312,793	2-25	884
289.598					289.598	4-2,7			885
סח"כ	9.805		79.668		1124.025		1383.609		

ב. שטחים לחכירה לאחריים :

סח"כ	משתכנים		דרכים		גוש
	החצר	חצר חלופת	החצר	חצר חלופת	
30.591					882
32.957					883
50.198			12.229	36-37	884
6.600				17,18	885
סח"כ			12.229		

ת"מ	ש.מ	ש.מ	חתימה	תאריך
			גאול	27/11/2019
			בשרת	
			יאכבני	
			תשנים	

דפן עבוד : סיגול מערבי ישראל
 דפוס : דפוס להנדסה ומדידות



סגירת המרכז לרישום משבצות חקלאיות

בשנת 2015 הופסקה הפעולה המשותפת.

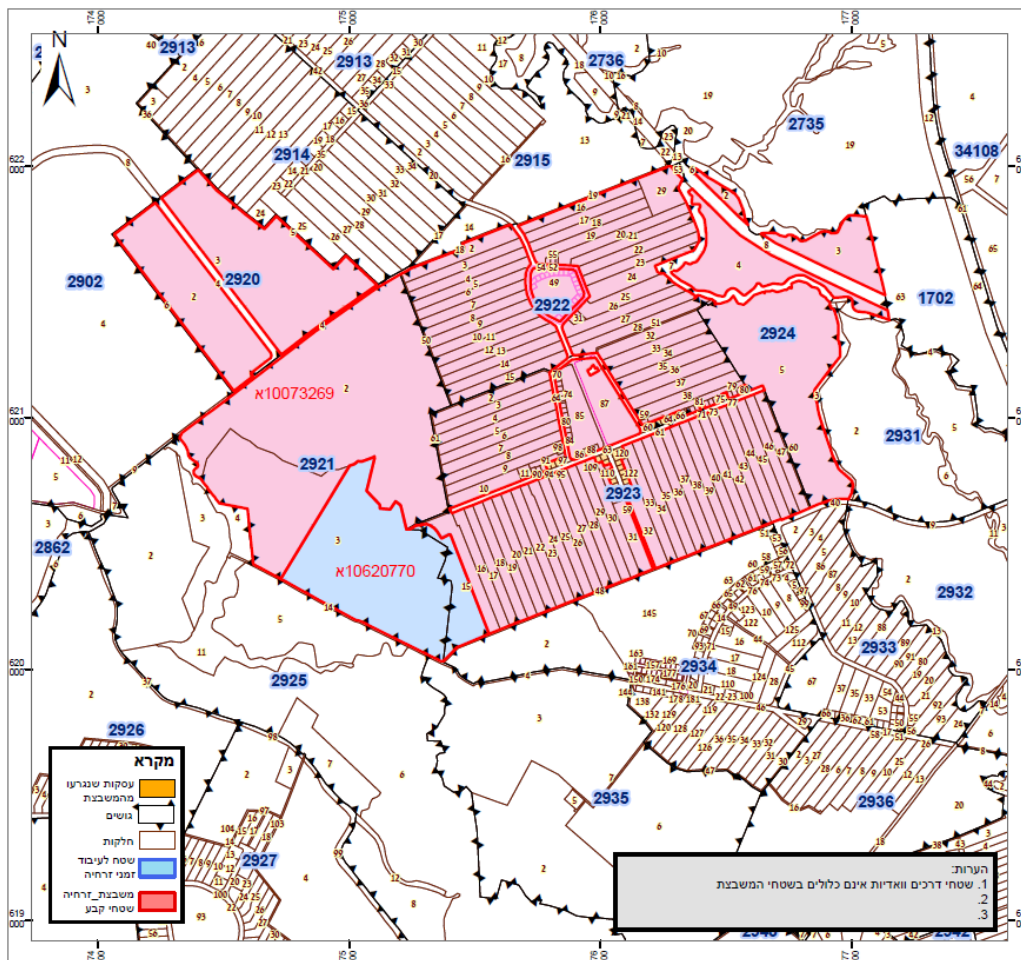
המרכז למשבצות חקלאיות מופעל כיום על ידי רשות
מקרקעי ישראל בלבד באחריות אגף בכיר למיפוי מדידות ו-
GIS עד להשלמת העבודה לישובים שהצטרפו לתוכנית

סמכויות וועדה מקומית/מחוזית שהיו למרכז, נלקחו ממנו



מפת משבצת לצירוף לחוזה החכירה בפורמט החדש

תיק משבצת - 12345678א



מרחב עסקי XXXX - תחום מיפוי ומדידות

ישוב : XXXXXX
 גושים : ראה פירוט בטבלה
 חלקות : ראה פירוט בטבלה

X	תקן נחלת
Y	מכסת קרקע לנחלה - בדונם
X*Y=Z	סה"כ מכסת קרקע מנועת בדונם

טבלת שטחים משבצת קבץ				
חלקות	שטח בדונם	תאור	גוש	
			בשלמות	בחלק
סמ' תיק				
		שטחי קבץ		

טבלת שטחים שטח זמני בניה וישנה הפרדה בין זמני לקבץ				
חלקות	שטח בדונם	תאור	גוש	
			בשלמות	בחלק
סמ' תיק				
		שטחים זמניים		

שטחים חסומים נפרדים/הרובות/תשייה אדמות				
חלקות	שטח בדונם	תאור	גוש	סימון
				סמ' תיק
				א
				ב
				ג
				ד
				ה

חתימות:

תשרי זה הוכן ע"י הזמנה ממחלקת עסקות חקלאיות מטרת התרשים חוזה משבצת הערות:
 1. התשרי מבוסס על מפה של המרכז למשבצת חקלאיות של מודד יעקב אלבול מאריך 14/03/2016
 2. התשרי הוכן ע"י רוני ימבסקי בתאריך 14/03/2016 נבדק ע"י ענת בוני בתאריך 14/03/2016

לא לצרכי רישום
 13:53:11 21/12/2015

תרשים זרימה בהסדרת המקרקעין בישובים



דוגמא לתשריט חלוקה



מרחב תכנון מקומי שמעונים
 תשריט איחוד וחלוקה מס' 66/תמשר/66
 בתחום תכנוני: 478/03/7, 328/02/7

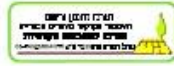
מחוז: יהודה ושומרון
 מועצה מקומית: שומרון
 שטח: 100000 מ"ר
 סוג תכנון: תשריט איחוד וחלוקה
 תאריך: 1/1/2017
 מספר תשריט: 66/תמשר/66
 סולם: 1:10,000

מפתח

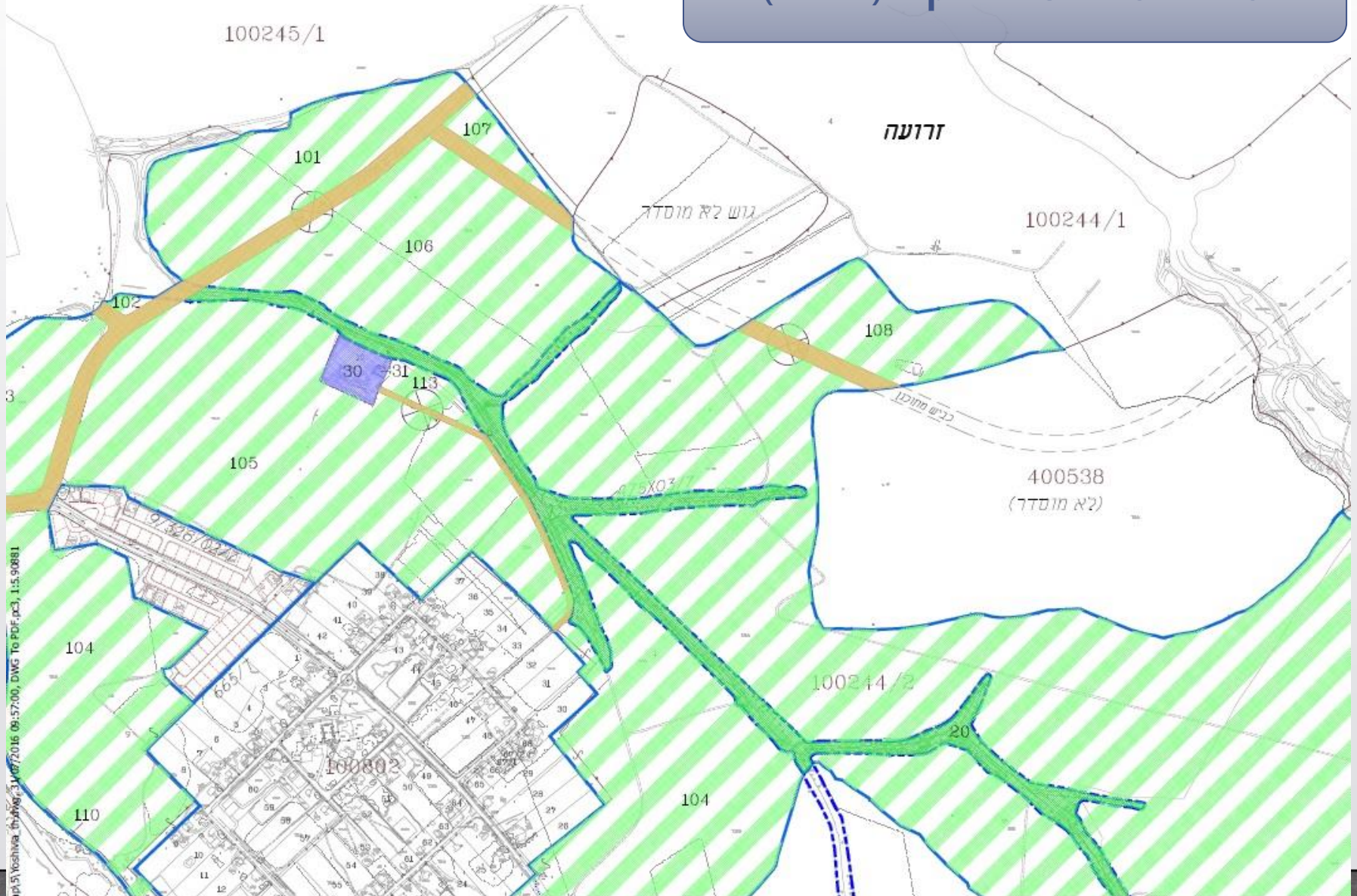
קו גבול	קו גבול מנהלי
קו גבול תחום	קו גבול תחום
קו גבול חבל	קו גבול חבל
קו גבול מנהלי	קו גבול מנהלי
קו גבול תחום	קו גבול תחום
קו גבול חבל	קו גבול חבל
קו גבול מנהלי	קו גבול מנהלי
קו גבול תחום	קו גבול תחום
קו גבול חבל	קו גבול חבל
קו גבול מנהלי	קו גבול מנהלי



חוליות תכנוניות



דוגמא לתשריט חלוקה (הגדלה)



אנא, שימוש ב-MapServer 3.10.07/2016 09:57:00, DWG To PDF, v.1.5.90881

תרשים זרימה בהסדרת המקרקעין בישובים



תרשים זרימה בהסדרת המקרקעין בישובים



06/03/2019 תאריך
כ"ט אדר תשע"ט
שעה: 15:16
42211 נסח מס'



לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8214 חלקה: 119

תיאור הנכס

שטח במ"ר	סוג המקרקעין
2,087.00	מירי

המספרים הישנים של החלקה

8214/118

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
2458/1963	16/08/1963	פיצול	קרן קימת לישראל
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001





תנאי לרישום בטאבו של החכירות בחלקות א'
ולצורך יישום החלטה 1591 (979)
(סעיף 8.3 סימן ז' בקודקס)

תצ"ר תקיין!

גבולות נכונים ומוסכמים!!!

דרישת מיפוי ותכנון להצטרפות להסדר בהתאם לסעיף 8.3 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (מושב/כפר שיתופי/אגודה)

8.3 סימן ז' - קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית

כל בעל זכויות בנחלה המעוניין להצטרף להסדר ע"פ סעיף 8.3 סימן ז', וכל מושב המעוניין להצטרף להסדר לפי סעיף 8.3 סימן ב', שבמושב בו קיימת פרצלציה לפיה חלקה א' רשומה כיחידת רישום נפרדת, ימציא לרשות את המסמכים הבאים:

1. מיפוי

- מפת מדידה מצבית (עותק קשיח חתום + קובץ DWG) ע"פ המפרט הבא:
 - 1.1 מפה מצבית של חלקה/ות א' של הנחלה, בהתאם לתקנות המודדים התקפות בקנ"מ שלא יעלה על 1:500 הכוללת מדידה קרקעית של פרטים בקרבת הגבולות. כולל סימון חריגות באם קיימות מול חלקות סמוכות.
 - 1.2 גוש וחלקה אנליטיים רשומים של חלקה א' (ע"פ פרצלציה רשומה)
 - 1.3 סימון הקו הצהוב ע"פ תב"ע בתוקף, בציון מספרה, המגדיר את איזור המגורים (פוליון סגור עם חזית מלאה לדרך).
 - 1.4 סימון חלקת המגורים (עד 2.5 דונם), פוליון סגור עם חזית מלאה לדרך אשר תוחם בתוכו את כל המבנים שמשמשים למגורים וכן פל"ח (פעילות לא חקלאית) במידה וקיימת.
 - 1.5 טבלת שטחים לתחום השטח צהוב ולשטח חלקת המגורים.
 - 1.6 טבלה ממוספרת לכל המבנים הקיימים בחלקת המגורים, עם השימושים בפועל, מספר הקומות במבנה והשטח הבנוי.
- 1.7 **כל מבנה ששטחו מעל 140 מ"ר (ע"פ מדידה פוטוגרמטרית), יימדד קרקעית.**
- 1.8 **הבהרה:** בהמשך לסעיף 3.1 להחלטת מועצה 1591, במידה ואין למושב פרצלציה, ובעל נחלה מעוניין להצטרף להליך, על בעל הנחלה להמציא מפת מדידה מצבית לנחלתו אשר תהיה ערוכה עפ"י תקנות המדידה וחתומה ע"י מודד מוסמך. בנוסף, יש להחתים את כל בעלי הזכויות הגובלים בנחלה (כולל אימות חתימה ע"י עו"ד). במידה והתצ"ר טרם אושר ע"י הועדה המקומית יש לצרף אישור ממודד מוסמך בדבר התחלת עבודתו להכנת תצ"ר פרטני לבעל הנחלה. (מצורפת דוגמה להצהרת מודד בקובץ נפרד)

לחילופין, במידה והאגודה מבקשת לצרף את כל בעלי הנחלות במושב שלא נרשמה בו פרצלציה, יש להגיש מסמכים המעידים על קיומו של הליך לרישום תצ"ר ובכלל זה, מפת חלוקה אנליטית (כפי שתואר לעיל בסעיפים 1.3-1.6) חתומה ע"י וועד האגודה וועדה מקומית לתכנון ובניה.

המפות המפורטות לעיל יוכנו בהתאם לתקנות המודדים התקפות. את המדידה (קבצי DWG,PDF) יש להגיש בעותק קשיח ובעותק דיגיטלי למקדם העסקות במרחב העסקי.

דרישות המיפוי להצטרפות להסדר בהתאם להחלטת מועצה 1591 (סעיף 8.3 סימן ז' בקודקס)



דרישות חובה במפה המצבית

- מפת מדידה מצבית של חלקה א' בקנ"מ של לפחות 1:500.
- שיטת המדידה: קרקעית או משולב עם פוטוגרמטריה.
- גבולות אנליטיים עפ"י פרצלציה רשומה.
- יש למדוד קרקעית פרטים בקרבת הגבולות.
- חתומה ע"י מודד מוסמך ובעלי הזכויות.
- תקפה לשנה אחרונה.
- סימון החלוקה בין אזור מגורים לשטח החקלאי בחלקה עפ"י תב"ע בתוקף.
- סימון מבנים קיימים, גודלם והשימוש בהם (בטבלה).
- לציין קיום חריגות בגבולות עם חלקות סמוכות (מבנים, קירות וכיוצ"ב)
- במידה וקיימות חריגות יש לחתום על תצהיר (טופס מובנה).

תצהיר על חריגות מגבולות חלקה א'

הצהרה

אנו הח"מ בעלי זכויות ב:

... ידוע לנו שקיימת חריגה מגבולות

לאחר שהוזהרנו להצהיר אמת ושאר לא נעשה כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים ומתחייבים בזאת כלפי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") בכתב בדלקמו:

... אנו מסכימים לגבולות הנחלה המסומנים בו

המקרקעין (להלן: "התצ"ר").

2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל אנו מבקשים לבצע העסקה לפי התצ"ר הרשומה.

... חריגה זו אינה תואמת לגבולות התכנית לצרכי רישום הרשומה בלשכת רישום המקרקעין

חתימות:

בעל זכויות 1: _____

בעל זכויות 2: _____

... וכי כל תיקון של התצ"ר ורישומו מחדש יעשה על חשבונו ובאחריותנו הבלעדית.

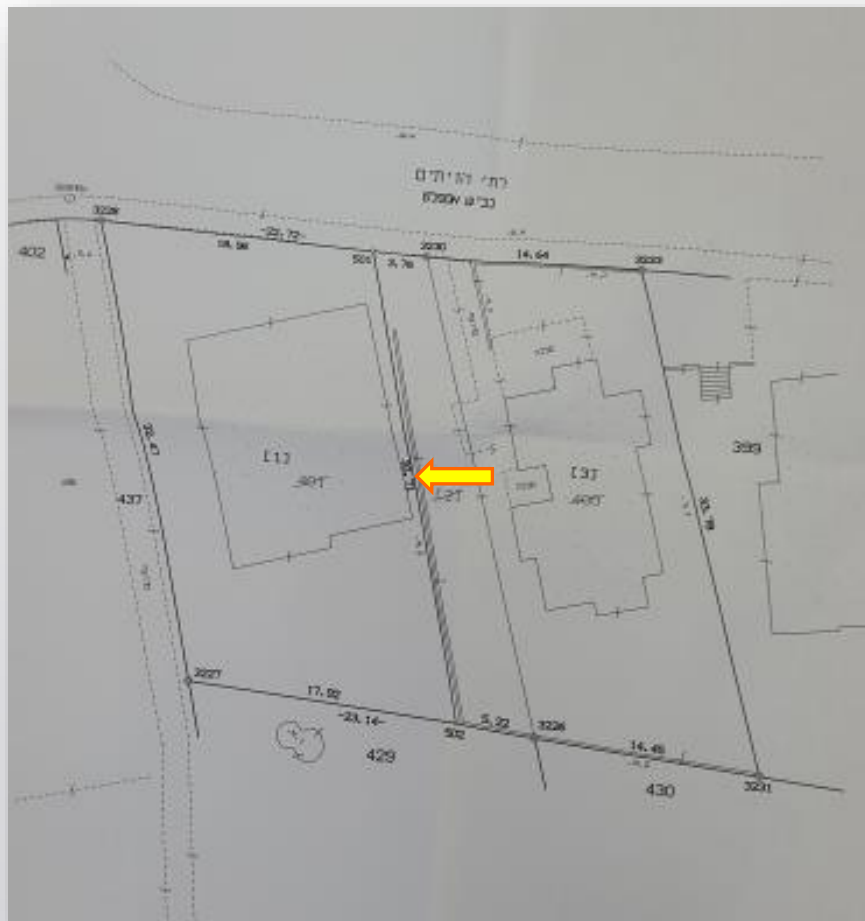
מר/גב' _____, ת.ז. _____, מר/גב' _____, ת.ז. _____,
מר/גב' _____, ת.ז. _____, המוכר/ים לי אישית/ אשר הזדהו/ו בפניי,
ולאחר שהוזהרתי/ו אותם, כי עלי/הם לומר את האמת ואם לא יעשה/ו כן יהיה/יו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, חתמו בפניי על הצהרה זו ואישרו את נכונותה בפני.

חתימת עו"ד וחתימת



ומה עושה מי שנמצאה אצלו חריגה לגבול של השכן?

מתקן!

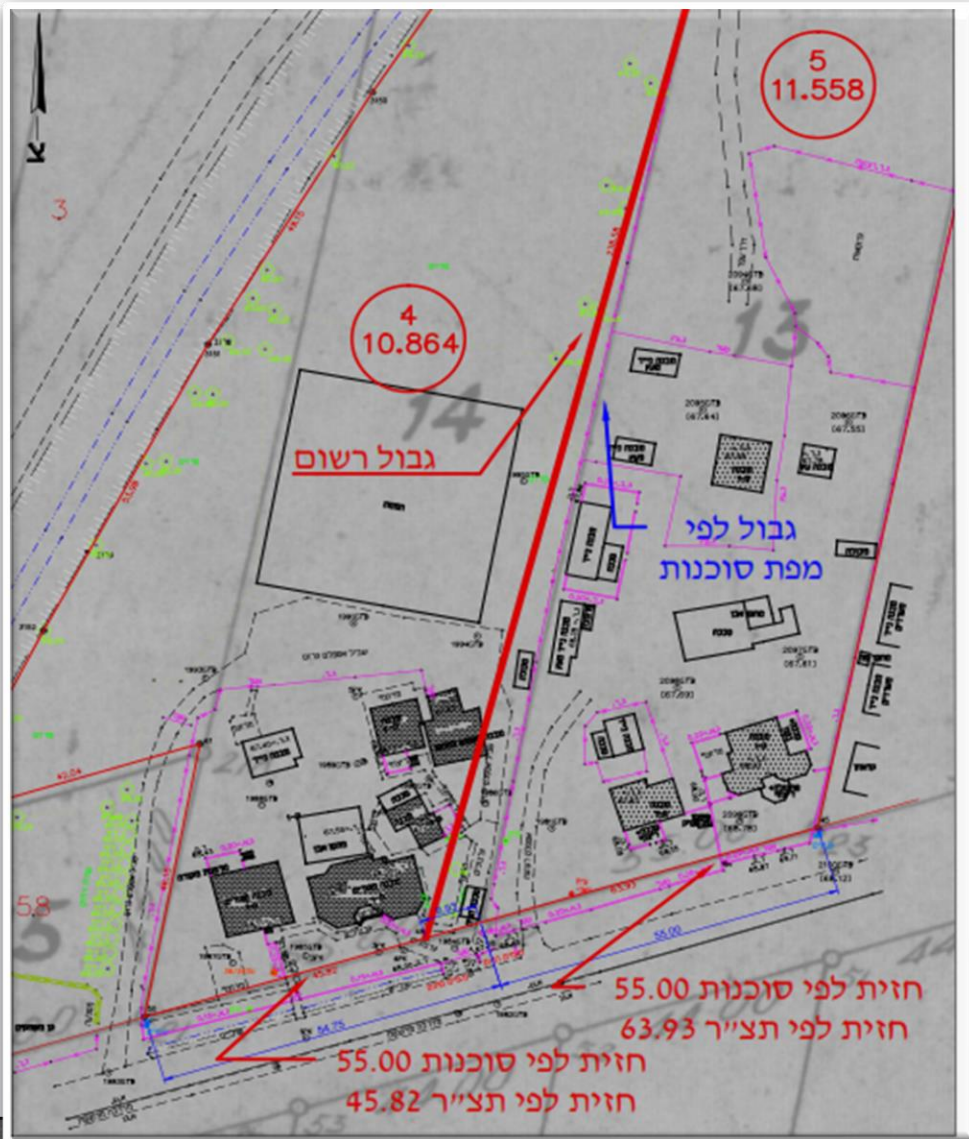




מדוע מומלץ לבדוק את החלוקה הקיימת?

- התבססות על תב"ע בקנ"מ 1:10,000
- הצעות החלוקה שהוגשו לאישור הוועדים היו בקנ"מ 1:2500
- התכניות לקו בהעדר מדידות מפורטות בין הנחלות
- בעלי הנחלות לא שותפו בתהליך
- לא בוצע סימון פיזי בשטח לצורך הצגתו לחברים וקבלת הסכמתם מראש.

ואיך נראים מקרים שבהם לא בדקו?



דוגמא 1: חוסר התאמה בין תצ"ר למפת סוכנות

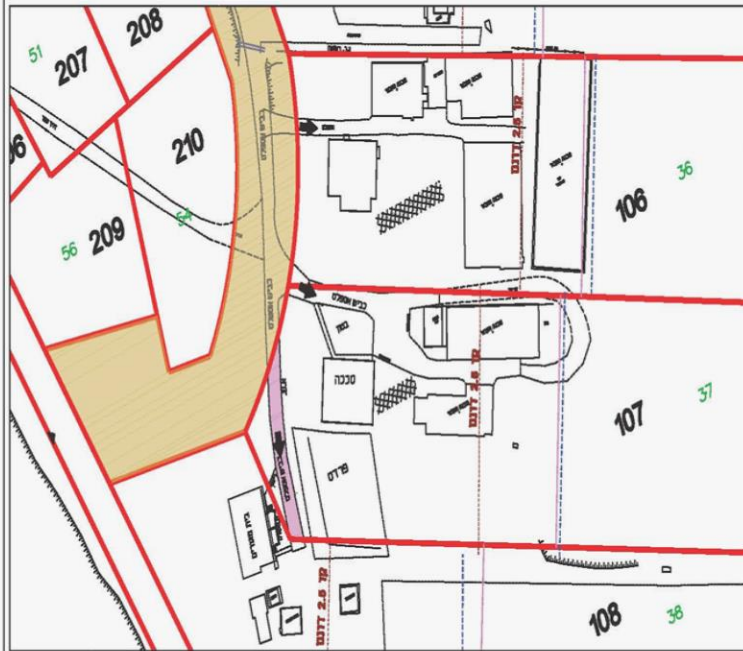


דוגמא 2: חוסר התאמה בין תצ"ר למפת סוכנות



4

סתריה - מצב סטטוטורי גבול מגרש/חלקה רשומה



מילואה



דוגמא 3:
חוסר התאמה
בין תצ"ר
למצב פיזי



אבל בפועל - מרבית
הסכסוכים במושבים אינם
נובעים מכוונות זדון
של מי מהחברים
/השכנים/ממ"י,
אלא משגיאות שקרו בעת
הכנת התב"עות
והתצ"רים!



ארבעה סוגי פתרונות:

- פתרון א': תצ"ר מתקן (תואם תב"ע).
- פתרון ב': תשריט חלוקה עפ"י פרק ד' לחוק התו"ב + תצ"ר.
- פתרון ג': תכנית מפורטת בסמכות מקומית + תצ"ר.
- פתרון ד': תכנית מפורטת בסמכות מחוזית + תצ"ר.

על זה נאמר במקורות:

לֹא תִסֵּיג גְבוּל רֵעֶךָ, אֲשֶׁר
גְּבֻלְךָ רֵאשׁוּנִים בְּנִחְלָתְךָ



ספר דברים,
פרק יט,
פסוק יד



וכאשר רבים על הדרך המשותפת...



////////////////////
ולסיום, מהן הבדיקות המקדמיות שעליכם לעשות
בטרם חתימה על הסכם רכישת/מכירה נחלה?

1. להזמין מפת מדידה מצבית בקנ"מ 1:500

- יש או אין פרצלציה?
- גוש וחלקה בתוקף
- תב"ע ומגרש בתוקף
- שטח רשום/מחושב
- מיפוי כל הבנוי על הקרקע + שטח של כל מבנה
- איתור פלישות מ/אל הנחלה


////////////////////
ולסיום, מהן הבדיקות המקדמיות שעליכם לעשות
בטרם חתימה על הסכם רכישת/מכירת נחלה?

1. לשים לב ל:

- מדידה ע"י מודד מוסמך
- גוש וחלקה שהוקמו אנליטית (לא גרפית!)
- עדכניות המפה
- להסתכל עליה ולבדוק אותה ביחד עם המוכר
וביחד עם הקונה!
- מדוע זה לא המקום לחסוך בו?

יש לנו את המפה ביד! מה הלאה?

1. נסח טאבו
2. קבלת מידע תכנוני מהוועדה – זכויות בניה
3. בדיקת היתרי בניה לכל מבנה ומבנה שבנויים בשטח
4. בדיקת חוזה החכירה הקיים (אם קיים)
5. האם קיימים סכסוכי שכנים?
6. ולסיום: שיחה עם מנהל הקרקעות/מזכיר/יו"ר האגודה...



ולכן כתוב במסכת ערובין:

"אין מודדין אלא מן
המומחה..."

מסכת ערובין, פרק ה



www.govmap.gov.il

מערכת GIS שפתוחה לציבור הרחב



ושאלה אחרונה לסיום, האם הסיבוב נכון או הפוך?



תודה על ההקשבה!



DATAMAP GROUP 
מיפוי | מדידות | הנדסה | GIS

If you think it's expensive hiring a good surveyor, try hiring a cheap one...