

3-6

159

תיק מס'

משרד יוליו וסיון

מדינת ישראל

משרד הממשלה

המכרז לאיסוף ישראל 1 גיה 1
יבנה

ספאבר 79 - פמזאר 98

גל / 43679

מחלקה חשבון מנהל

תיק מס'

159

6-3



לשכת המנכ"ל מ. ש. גרינברג - המ

שם

גל - 3 / 43679

מזהה פנימי

775771 מס פריט: 109.0/71 - 362

מזהה לוגי

27/01/2014

02-109-04-03-07

כתובת

טיוטא

דין וחשבון
של הועדה הבינמשרדית

לרישום זכויות במקרקעין

ירושלים, פברואר 1998, שבת, תשנ"ח

חברי הועדה

מר אלי דליצקי	יושב ראש הועדה - אגף התקציבים	משרד האוצר
עו"ד חוה הלברייך	מנהלת אגף לרישום והסדר מקרקעין	משרד המשפטים
גב' צביה אפרתי	מנהלת אגף פרוגרמות	משרד הבינוי והשיכון
מר מרדכי תנורי	סמנכ"ל ומנהל אגף רכישות, בעלויות ורישום	מינהל מקרקעי ישראל
דר' גרשון שטיינברג	ר' תחום קדסטר	משרד הבינוי והשיכון
	סגן מנהל המרכז למיפוי ישראל	
מר חיים אלישיב	מינהל תכנון	משרד הפנים
מר גדעון בן דוד	הנהלה	משרד המשפטים
עו"ד חנה פרנקל	לשכה משפטית	משרד האוצר

ריכוז הועדה ועריכה מקצועית:

ת א ו ס

א.א. תאום תכנון ארגון ומשאבים בע"מ

גב' דורית און

מר יוסי רון

500. 500 1000

100 100 100

100. 100. 100.

1000 1000 1000

100 100 100

1000

לכבוד :

שר האוצר

שר התשתיות הלאומיות

שר המשפטים

שר הפנים

סגן שר הבינוי והשיכון

מזכירות הממשלה

הנדון: דו"ח הועדה הבינמשרדית

לרישום זכויות במקרקעין

ביום 8 בינואר 1997 קיבלה הממשלה במסגרת דיוניה על שינויים מבניים ויעול המגזר הציבורי החלטה (מס' 1310) על מינוי ועדה בינמשרדית, שתיבחן ותמליץ על הדרכים להבטחת רישום זכויות רוכשים בדירות מועד איכלוסן, וזירוז רישום הדירות שבניתן הסתיימה בעבר. על הועדה הוטל לבחון דרכים לאכיפה בין באמצעות חקיקה ובין באמצעים אחרים. אנו מתכבדים להגיש בזה את הדו"ח המסכם של הועדה.

1. הרכב הועדה

הרכב הועדה מלכתחילה היה כדלקמן:

מר אלי דליצקי - משרד האוצר - יושב ראש

עו"ד חוה הלברייך - אגף לרישום והסדר מקרקעין

גבי צביה אפרתי - משרד השיכון

מר מרדכי תנורי - מינהל מקרקעי ישראל

מר גרשון שטיינברג - מרכז למיפוי ישראל

מר חיים אלישיב - משרד הפנים

מר גדעון בן דוד - משרד המשפטים, הנהלה

עו"ד חנה פרנקל - משרד האוצר

הועדה ראתה לנכון לצרף לועדה את נציג משרד הפנים. לועדה צורף מר חיים אלישיב. לצורך ריכוז עבודת הועדה, הוחלט להסתייע בשרותי חברת א.א. תאום, גבי דורית און ויוסי רון ריכוז את עבודת הועדה במשך כל תקופת פעילותה.

2. דרכי עבודת הועדה

על בסיס המטרות המוגדרות בתחלטות הממשלה מצאה הועדה לנכון לדון בבעיות הרישום העיקריות הקשורות לבניה על קרקעות מדינה ועל קרקעות פרטיות ביוזמות צבוריות ופרטיות תוך התייחסות לבניית עבר ולבניה עכשווית ועתידית.

על מנת לכסות את מכלול הנושאים בצורה מיטבית קיבלה מליאת הועדה החלטות על: הקמת ועדות משנה מקצועיות, קבלת סקירת גופים וגורמים מקצועיים, עריכת יום עיון מרוכז בנושאים השונים.

2.1 ועדות משנה מקצועיות הוקמו, על מנת לאפשר לימוד מעמיק של הנושאים וגבוש המלצות, בשיתוף גורמים מקצועיים. המלצות ועדות המשנה הובאו בפני מליאת הועדה, ומרביתן הוטמעו בדו"ח המסכם. להלן ועדות המשנה שפעלו:

א. ועדת משנה לבניה על קרקע ציבורית - בניית הווה ועתיד

יו"ר ועדת המשנה - גברת צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות במשרד השיכון.

ועדת המשנה גיבשה המלצות באשר למתכונת מוצעת לתהליך הרישום בכללותו, בבניה עכשווית ועתידית, להבטחת רישום זכויות הרוכשים בדירות במועד איכלוסן.

חברי ועדת המשנה קיימו 8 מפגשים והציגו את המלצותיהם בפני מליאת הועדה.

ב. ועדת משנה לבניה על קרקע ציבורית - בניית עבר

יו"ר ועדת המשנה - מר שלמה נווה - סגן מנהל אגף רכישות, בעלות ורישום במינהל מקרקעי ישראל.

ועדת המשנה גיבשה המלצות בנושא החשת הטיפול ברישום זכויות החכירה של משתכנים על אדמות המנוהלות ע"י מינהל מקרקעי ישראל, וקביעת מועדים לסיום הרישום על שלביו השונים.

חברי ועדת המשנה קיימו 7 מפגשים והציגו את המלצותיהם בפני מליאת הועדה.

ג. ועדת משנה לבניה על קרקע פרטית

יו"ר ועדת המשנה - עו"ד חוה הלברייך - מנהלת אגף לרישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים.
ועדת המשנה טרם השלימה את המלצותיה בנושא, ומסקנותיה יוגשו בהמשך.

2.2 בפני מליאת הועדה הוצגו סקירות של הגופים העוסקים ברישום.

- מרכז למיפוי ישראל
- מינהל מקרקעי ישראל
- משרד הבינוי והשיכון
- משרד הפנים.
- אגף לרישום והסדר מקרקעין

2.3 חברת א.א. תאום אספה חומר רלוונטי, הציגה תמונת מצב באשר לתהליך הרישום כפי שהוא מתבצע כיום, איתרה בעיות והציגה דרכי פתרון אפשריים, הן עבור מליאת הועדה והן עבור ועדות המשנה כל זאת בהנחיית יושבי הראש של הועדות.

3. ישיבות הועדה

מיום הקמתה ועד 8.2.98 קיימה הועדה 21 ישיבות.
כמו כן השתתפו באופן קבוע ותרמו הן לעבודת הועדה והן כחברים בוועדות המשנה. נציגי המוסדות הבאים:

משרד האוצר	- מר שי וינר.
מרכז למיפוי ישראל	- מר אביאל רון. - מר אמנון ליפשיץ. - גבי וירה לבן
מינהל מקרקעי ישראל	- מר שלמה נווה. - מר זאב קולר. - מר יוסי הס. - גבי שרה ורצברגר
אגף לרישום והסדר מקרקעין	- מר גונן ניסן - מר שמואל בר ישראל

משרד הביטוי והשכון
 -אדריכל דרינברג קרלוס
 -מר וקסלר אורי
 -מר שאול מוצפי
 -מר אברהם לוי
 -מר אמנון בר לוי
 -גבי תגית זיו

לעבודת הועדה תרמו מומחים ובעלי ענין שהשתתפו בועדות המשנה והופיע בפני הועדה
 כעדים מומחים וסייעו בגיבוש ההמלצות :
 מר אלירז יצחק - ועדת תכנון מקומות - ירושלים.
 עו"ד בוגט משה - בנק טפחות
 מר בנדל דב - שמאי
 עו"ד בר רועי
 עו"ד גליקשטט
 מר גרינשטיין ארמי -מודד
 עו"ד דנה שרית
 עו"ד וירניק אריה
 מר ורשבסקי יעקב - עמידר
 מר חייט שלמה - סגן נשיא התאחדות הקבלנים
 מר כהן זאב - שמאי ומודד מוסמך
 עו"ד נתן מאיר - יו"ר ועדת הקנין, לשכת עורכי הדין.
 מר קראוס יוסי - מודד
 מר שושני אורי - יו"ר אגודת המודדים המוסמכים בישראל
 כמו כן הופיעו נציגי המוסדות הבאים :
 עמידר - עו"ד יוסף בקמן
 משרד הפנים - עו"ד אבי פורטן - יועץ משפטי מחוז
 - מר אלי פורטי - ועדת תכנון מחוז דרום
 - מר שלמה נער - ועדת תכנון מקומית אשקלון

הועדה מבקשת להודות למומחים ולבעלי ענין שהופיעו בפניה, וסייעו בגיבוש המלצותיה.
 תודה והוקרה מיוחדת לעו"ד רועי בר, מר יוסי קראוס, עו"ד אריה וירניק, עו"ד נתן מאיר,
 אשר הקדישו מזמנם ותרמו לעבודת הועדה וסייעו בגיבוש המלצותיה.

4. פניות לציבור

הועדה ראתה לנכון לפנות לציבור, באמצעות פרסום בעיתון. נתקבלו 12 פניות של פרטים וגורמים העוסקים ברישום. הועדה ראתה לנכון לזמן 2 מהפונים להציג את חוות דעתם בפני המליאה.

5. מבנה הדו"ח

5.1 דו"ח הועדה מחולק ל- תשעה פרקים כדלקמן:

- (1) סיכום המסקנות ועיקרי ההמלצות.
- בפרק זה מרוכזות כל המסקנות וההמלצות של הועדה, המבוססות על הדיון המקיף שמצוי ב- שמונה הפרקים הבאים שלאחר מכן. מטרות הריכוז של המסקנות וההמלצות בפרק הפותח הוא לאפשר לקורא להתנדע אליהן בדרך נוחה ומהירה, מבלי שיצטרך לקרוא את הדו"ח במלואו.
- (2) רישום זכויות במקרקעין -רקע ותאור מצב קיים.
- (3) תהליך הרישום על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים.
- (4) הטמעת תהליך הרישום בתהליכי התכנון.
- (5) רישום דירות בקרקע לא מוסדרת.
- (6) הבטחת רישום הזכויות בדירות.
- (7) פעילות המודדים המוסמכים.
- (8) תהליכי העבודה ברישום זכויות במקרקעין.
- (9) יישום ההמלצות.

בשל מורכבות הנושא והיקף הנושאים הרחב בהם מטפל דו"ח זה, כל פרק עומד בפני עצמו. החל מהצגת רקע לנושא, עבור בניתוח המצב הקיים והבעיות המרכזיות העולות ממנו וכלה בהמלצות. במקום שיש צורך בשינוי החוק ו/או תיקון תקנות ועלה בידי הועדה לגבש עמדה בנושא, צרפו הצעות מפורטות בנידון. כמו כן צורפו נספחים לפרקי הדו"ח השונים. הפרק האחרון דן בנושא יישום ההמלצות.

6. עיקרי הדו"ח

במסגרת דיוני הועדה הוצג עקרון רישום זכויות במקרקעין הנהוג בארץ, השלכות הנובעות מאי הרישום לפרט ולמשק, היקף הבעיה, תפוקות הגופים העוסקים ברישום וקצב רישום נדרש.

לאור הפערים הגדולים בין תפוקה נדרשת לתפוקה בפועל של הגופים העוסקים ברישום, המחייבים הגדלת תפוקת של מאות אחוזים מהגופים העוסקים ברישום. הועדה ראתה לנכון להתמקד בהחלטות "מכפילות כח", החלטות אשר ישומן אינו מחייב השקעת תשומות גבוהה אולם מביא לידי גידול משמעותי בהיקפי הרישום.

כמו כן, על מנת שהגורמים הממלכתיים יוכלו להתגבר על היקפי הרישום הצפויים, ראתה הועדה לנכון לגבש המלצות אשר יאפשרו לגורמים הממלכתיים להתמקד בנושאים המתחייבים ממעמדם הסטטורי, תוך התמקדות בטיפול במקרים חריגים, זאת תוך הטלת אחריות רבה יותר על העוסקים בפועל בפעילות הרישום (מודדים, עו"ד וכו').

ההמלצות העיקריות מתמקדות בנושאים הבאים:

- א. הארכת חוק רישום שיכונים ציבוריים, בתנאים שיבטיחו רישום בזמן קצוב.
 - ב. הטמעת תהליך הרישום כחלק מתהליך התכנון, בהתייחס לבניה עתידית.
 - ג. יצירת תמריץ להבטחת רישום זכויות הדייר ע"י תכונות הבניה ובאי כוחם, הן באשר לבנית עבר והן באשר לבנית עתיד.
 - ד. סיווג מודדים, התמחות, הכשרה, אחריות המודד.
 - ה. שינוי שיטת העבודה של גורמים ממלכתיים העוסקים ברישום, והתמקדותם בביקורת בתהליך וטיפול במקרים חריגים.
 - ו. העלאת רמת הידע המקצועי של העוסקים ברישום מקרקעין (מודד, עו"ד וכו').
- ובהתייחסות מפורטת לעבודת המודד.

יישום חלק מהמלצות הועדה יחייב שינויים בחקיקה, התקנת תקנות, אחרות ידרשו שינויים מינהליים. אנו משוכנעים כי שינויים אלו עשויים להביא לשיפור ניכר בהיקפי הרישום תוך העלאת הרמה המקצועית של העוסקים בנושא.

לגבי אותם נושאים שאינם מחייבים פעילות חקיקתית, אנו ממליצים להעריך ליישום ההמלצות בהקדם האפשרי. בהתאם לכך, יהיה צורך להעמיד משאבים מיוחדים ליישום ההמלצות ובמיוחד עבור עבודות שוטות כגון מרכז שליטה ובקרה, הקמת מאגר מידע, סיווג מודדים, אפיון והטעמת מערכת אבטחת איכות, העסקת גורמים קבלניים.

שלב יישום ההמלצות יחייב מאמץ מיוחד בהזמנת עבודות שוטות, בתיאומים עם גורמים ממלכתיים, בהערכות ארגוניות מבחינת נהלים, תהליכי עבודה וכו'.

בהתאם לכך, אנו ממליצים כי ועדה זו תמשיך לפעול במתכונתה הנוכחית כצוות לווי ויישום, שיסייע להוביל את השינוי המבני המוצע.

כידוע לכם, הרכב הועדה כולל מגוון רחב של דעות ואינטרסים. גיוון זה, העשיר את הדיונים, ללא ספק, אך גם חשף עמדות עקרוניות סותרות. יחד עם זאת, ניסינו להגיע לעמדות המקובלות על כולם, זאת תוך שינוי מהותי בתפיסת תפקידם של הגורמים הממלכתיים העוסקים ברישום וביצירת שינוי מבני במשק.

ברצוננו להביע הוקרתנו ותודתנו לאנשים השונים שהקדישו מזמנם וסייעו לעבודת הועדה.

דו"ח הועדה נתקבל פה - אחד.

צביה אפרתי משרד השיכון	עו"ד חוה הלברייך משרד המשפטים	אלי דליצקי יו"ר - משרד האוצר
חיים אלישיב משרד הפנים	ד"ר גרשון שטיינברג מרכז למיפוי ישראל	מרדכי תנורי מינהל מקרקעי ישראל
	עו"ד חנה פרנקל משרד האוצר	בן דוד גדעון משרד המשפטים

תוכן העניינים

כתב המינוי
מכתב לוואי
תוכן העניינים

1. עיקרי ההמלצות

2. רקע תיאור המצב הקיים

3. תהליך הרישום על פי חוק רישום שיכונים
ציבורים

4. הטעמת תהליך הרישום בתהליכי התכנון.

5. רישום דירות בקרקע לא מוסדרת.

6. הבטחת רישום הזכויות בדירות

7. פעילות המודדים המוסמכים

8. תהליכי העבודה ברישום זכויות במקרקעין

9. יישום ההמלצות

1. ריכוז ההמלצות בנושא רישום זכויות במקרקעין

1.1 הקדמה

לרישום זכות במקרקעין חשיבות רבה למשק ולפרט. המלצות הועדה כפי שיפורטו להלן מתמקדות ביצירת מתכונת עבודה משולבת של כל הגופים המשתתפים בתהליך, אשר תבטיח את רישום הזכויות במקרקעין, תוך הסדרת הפעילות כך שתתאים להיקפי הרישום החזויים. בפרק זה רוכזו המלצות הועדה.

1.2 רקע

במטרה להקל על מקבלי ההחלטות, מצאנו לנכון לרכז בפרק זה את ההמלצות הכלולות בפרקי הדו"ח העוסקים בפרוט בנושאים ובעניינים בהם דנה הועדה. הדו"ח המפורט כולל שבעה פרקים נושאים, כאשר בכל אחד מהם מפורטים הרקע, תאור המצב הקיים, בעיות מרכזיות, עקרי ההמלצות והמלצות מפורטות. בפרק זה מרוכזות לנוחיותכם ההמלצות העיקריות של כל אחד מהפרקים הנושאים.

1.3 המלצות לרישום - חוק רישום שיכונים ציבוריים

1.3.1 שינויי חקיקה:

להטיל על שר השיכון, לא יאוחר מיום 30.6.98, תיקון חקיקה בחוק לרישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד - 1964 כמפורט בסעיף שינויי חקיקה מס' 3.5.1, בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה:

א. תוקף החוק יוארך ומתכונתו תשונה, החוק יוחל על בניה שהחלה עד ליום 31.6.98, הארכה זו תאפשר רישום של עד לרישום ההמלצות בדבר הטמעת תהליך הרישום בתהליך התכנון.

ב. ינטרל מעמדה התכנוני של תכנית שיכון ציבורי, באופן שתהיה תקפה לעניין רישום זכויות ותחומות גבולות המגרשים ושטחם בלבד.

ג. לוועדת התאום יתאפשר לדון גם במגרשים שאינם מבונים בתוככי גבולות תכנית השיכון הציבורי, ובתנאי שהמגרשים הבלתי מבונים ירשמו על פי חלוקתם בתכנית המפורטת בתוקף, ובהתאם למצב הפיתוח בפועל.

ד. נציג מפי"י יצורף ליועדת תאום, לשמיעת הערות ומתן הנחיות מותאימות למודדים, ולצורך חתימתו על התכנית כ"כשרה לרישום" במועד כינוס הועדה.

ה. מתן סמכות ליושב ראש הועדה להוציא הנחיות באשר לרישום מקרקעין בבעלות הרשות המקומית, שהיו מיועדים לצרכי ציבור, וחדלו לשמש ליעודם.

ו. במידה וידרש, מתן מעמד סטטוטורי לועדה מכינה שליד ועדת התאום, שבסמכותה לדון בהערות המוגשות לתכנית השיכון הציבורי.

1.3.2 התקנת תקנות:

להטיל על שר הבינוי והשיכון בתאום עם שר הפנים, לא יאוחר מיום 30.6.98, לשנות ולהתקין תקנות הנוגעות לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראות שעה) תשכ"ד - 1964 כמפורט בסעיף התקנת תקנות מס' 3.5.2, בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה:

א. ועדת תאום:

ועדת התאום תדון בתכנית בשני מועדים:
מועד ראשון - קבלת הערות לתכנית השכון הציבורי שהועברה לעיון הגורמים המתאימים.
מועד שני - אישור תכנית השכון הציבורי ותכניות לצרכי רישום הנלוות לה.

במשך הזמן בין הדיונים, יועברו כל המסמכים והתכניות הנדרשים בעת ביצוע רישום הפרצלציה למתן אישור על ידי הגופים המתאימים. במועד כינוס הועדה השני, יאשרו בחתימתם כל הגורמים את התכנית והמסמכים הנלווים, כל אחד בתחום סמכותו ואחריותו הסטטוטורית.

ב. משך הזמן להגשת הערות לתכנית שיכון צבורי, יוארך מ- 15 יום ל- 60 יום.

ג. משך הזמן בין הדיונים, יהיה לכל הפחות 90 יום, ולא יעלה על 120 יום, לשם תיקון תכנית השיכון הציבורי, ולהכנת תכניות לצרכי רישום על בסיס הערות הועדה, ומסירתה למרכז למיפוי ישראל לביקורת. בלוחות הזמנים המפורטים לעיל יוגשו המסמכים הנדרשים למינהל מקרקעי ישראל וליושב ראש הועדה, לשם אישורם עד למועד הכינוס השני של הועדה באותה התכנית.

ד. במידה והגורמים השונים לא עמדו בלוחות הזמנים הקבועים, תדון הועדה ותקבל החלטה על בסיס התכניות והאישורים שהוצגו בפניה, רשם המקרקעין יבצע את פעולות הרישום, ללא צורך באישורים נוספים.

ה. תוגדר בתקנות אופן העלאת הגבולות הקדסטריים ותוכן נספח החלוקה, בתכנית שיכון ציבורי, אשר יאפשר עמידה בל"ז המוצע.

1. יוגדר בתקנות הסטייה המותרת בין התכנית לצרכי רישום לבין תכנית השיכון הציבורי, המאפשרת למודד המבצע לאשר כי התכנית לצרכי רישום תואמת את תכנית השיכון הציבורי, ללא צורך באישור יושב ראש ועדת התאום.

1.3.3 ועדה מכינה

על שר הבינוי והשיכון לבחון לכל המאוחר שנה לאחר התקנת התקנות לעיל, את הצורך בהתקנת תקנות להקמת ועדה מכינה, אשר בסמכותה יהיה לדון בהערות לתכנית.

1.3.4 הנחיות מינהליות במסגרת חוזרי מנכ"ל

על שר הבינוי והשיכון ושר התשתיות הלאומיות להנחות את המנהלים הכלליים של משרדיהם, כל אחד בתחומו, לפרסם במסגרת חוזרי מנכ"ל הנחיות לבצוע, לא יאוחר מיום 30.4.98 בנושאים הבאים, ללא תלות בחליכי החקיקה הנדרשים לצורך כך:

א. חובת עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו לכל אחד מהגופים בתהליך רישום הפרצלציה כמפורט בסעיף 3.6 והפעילויות המשתמשות מכך כמפורט בסעיף 3.5.3.

ב. בתכניות שיכון ציבורי, אשר טרם קיבלו את אישור ועדת התאום, תוטל על המודד האחריות לתאום עם הגופים השונים לביצוע פעולת הרישום. המודד יציג את התקשרותו עם גוף מקצועי (עו"ד) העוסק ברישום.

ג. בתכניות שיכון ציבורי, אשר קיבלו את אישור ועדת התאום, עבודת הרישום תעשה במקביל לאישור התכנית לצרכי רישום.

ד. בהזמנות חדשות, תמסר העבודה למודד מוסמך, אשר יהיה אחראי בלעדי למדידות, לתאומים מול הגופים השונים ולביצוע פעולת רישום הפרצלציה.

1.3.5 הנחיות ועדת התאום

על שר הבינוי והשיכון להנחות את יושב ראש ועדת תאום לפרסם הנחיות לא
אוחר מיום 30.4.98, בנושאים הבאים:

א. כללים והנחיות מפורטות להגשת תכנית לצרכי רשום לוועדת תאום
הכוללים: מתכונת ההגשה, מסמכים נלווים, מועדי ההגשה, ונוהלי
ההגשה וכו'.

ב. דרך פעילות הוועדה בפני הרשויות (המקומית, רשות העתיקות, מע"ץ,
וכיו"ב) כולל סמכויותיהן להעיר הערות בפני הוועדה.

1.4 המלצות להטמעת תהליך הרישום בתהליכי התכנון

1.4.1 שינויי חקיקה

להטיל על שר הפנים, לא יאוחר מיום 30.6.98, תיקון חקיקה בחוק התכנון והבניה, כמפורט בסעיף שינויי חקיקה מספר 6.5.1, בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה:

- א. עם מתן תוקף לתכנית המפורטת יוזם התכנית יכין תכנית לצרכי רשום.
- ב. קציבת לוח זמנים לביצוע פעולות הרישום כמפורט בסעיף 4.6, אשר יבטיח את גמר פעולות הרישום במועד איכלוס הדירה.
- ג. שטחים שנועדו לצרכי צבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית ויראו אותם כאילו הופקעו לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה.

1.4.2 התקנת תקנות

להטיל על שר הפנים, לא יאוחר מיום 30.6.98, לשנות ולתקן את תקנות התכנון והבניה, כמפורט בסעיף התקנת תקנות מספר 4.5.2, בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה:

- א. על מנת להבטיח רציפות בין התכנון לרישום, ממליצה הועדה לקבוע מתכונת אחידה להגשת תכנית מפורטת הכוללת הגדרה בדבר הדיוק הנדרש להעלאת הגבולות הקדסטריים, טבלת המגרשים לסוגיהם, שטחים, יעודם ואופן רשומם ע"ג תשריט התכנית המפורטת ובנספח החלוקה הגלולה, כתנאי להפקדת התכנית המפורטת.
- ב. הועדה ממליצה על מתכונת להגדרת הסטייה המותרת בין התכנית לצרכי רישום לבין התכנית המפורטת, שתאפשר למודד לאשר תכנית לצרכי רישום תואמת תכנית המפורטת בתוקף.

1.4.3 הנחיות מינהליות במסגרת חוזרי מנכ"ל

על שר הביטוי והשיכון ושר התשתיות הלאומיות ועל שרים אשר בתחום
אחריותם גופים היוזמים תכנון לשמושי קרקע להנחות את המנהלים הכלליים
של משרדיהם, כל אחד בתחומו, לפרסם הנחיות לבצוע במסגרת חוזרי מנכ"ל,
לא יאוחר מיום 30.4.98 בנושאים הבאים:

א. קביעת הנהלים בגופים אלו, בהתאם לתהליך המוצע במסמך זה בו
תהליך הרישום הינו חלק מתהליך התכנון, ללא תלות בהתקנת
התקנות ובחיקוק הנדרש, במגבלת החוקים והתקנות הקיימים.

ב. למנות מודד מוסמך (מודד אתר) אשר יהווה מענה למחסור בגורם
מקצועי בצוות התכנון המלווה את תהליכי התכנון בעיקר בנושאי
רישום, מודד האתר שילווה את תהליך התכנון המפורט, מתחילתו.
בנושא הרישום, מודד האתר ירכז את כלל השינויים שחלים, הן בשל
שינויי תכנון, והן בשל שינויי ביצוע, יפקח עליהם לצורך הגשת תיקון
לתביע לרשויות התכנון, ויעקוב אחר קבלת האשורים כנדרש. כמו כן
על המודד למנוע חריגה מגבולות המגרשים על פי התכניות המפורטות
המאושרות.

ג. שילוב הייעוץ המשפטי במסגרת גופים היוזמים תכנון חדש או שנויים
בתכנון קיים, יהיה בעל מומחיות בתחומי הרישום, ובין השאר יבדוק
האם התכנית המפורטת המוצעת, מאפשרת רשום הזכויות הקנייניות.

ד. אימוץ לוח תשלומים למודד האתר, כמפורט בסעיף 6.5.3, המתמך את
המודד להשלים את רישום הפרצלציה במועד.

ה. גופים ממשלתיים היוזמים תכנון למגורים, יגישו תכניות מפורטות לפי
פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה.

ו. התהליך המפורט במסמך זה, יכלול במסגרת חוזים עם חברות מנהלות
ו/או מתכונות אחרת שתגובש להקצאה והרשאה לפתוח קרקע לבניה,
כפי שיגובשו מעת לעת.

א.א. תאום תכנון ארגון ומשאבים בע"מ
TBO12-97A/2 11/2/98 11:55 AM

1.4.4 על שר המשפטים להנחות את מנהל האגף לרישום והסדר מקרקעין לפרסם נהלים חדשים לא יאוחר מיום 30.6.98 שבהם יתיר למודדים, לייתר הערות ושיעבודים לחלוקת חדשות.

1.4.5 על שר הפנים להנחות את גופי התכנון בישראל לא יאוחר מיום 30.6.98 בדבר הכללת הסעיף הבא בהוראות התכניות המפורטות: "שטחים שנועדו בתכנית חלוקה חדשה שאושרה לצרכי ציבור כאמור בסעיף ח' סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ירשמו על שם הרשות המקומית בתחומה הם נמצאים, אם לא יועדו לאחר, ויראו אותם כאילו הופקעו לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה".

1.5 המלצות לרישום דירות בקרקע לא מוסדרת

1.5.1 בעבודת פקיד ההסדר תינתן עדיפות ראשונה לפעילות בהסדרת הגושים עליהם נבנו ונבנים מגורים ביוזמת הממשלה.

1.5.2 הועדה ממליצה כי בקרקע לא מוסדרת ייושם נוהל מודד אתר, כמופיע בפרק 4 קרי, תחילת טיפול בהסדר הגוש, תעשה במקביל להכנת התב"ע, כולל אימוץ התהליך של קליטת שינויים תוך כדי הליך הביקורת.

1.5.3 הועדה ממליצה כי תוכן מפה מצבית בתאום של כלל הגורמים המעורבים ברישום: פקיד הסדר, מודד האתר, מפ"י וממ"י.

1.5.4 הועדה ממליצה כי עבודת פקיד ההסדר תכלול רק את סימון גבולות הגוש החיצוניים, חלקות בבעלויות שונות (פרטיות), כולל חלקות בבעלות מכח רכישה של רשות מקומית.

1.6 המלצות להבטחת רשום זכויות הרוכשים בדירות

1.6.1 פקוח על דמי טיפול

להטיל על שר התעשייה והמסחר מכת חוק הפקות על מצרכים ושרותים התשי"ה 1957, לא יאוחר מיום 30.6.98 להכליל בצו הפקות על המחירים את תעריפי דמי הטיפול בחברות הבנייה ו/או אצל עורכי הדין הפועלים מטעמן, בעבור רישום העברת זכויות מיד ליד, ובעבור רישום התחייבויות לרישום משכנתא ופעולות אחרות. בדרך זו ינוצר תמריץ להחשת הליכי הרישום בידי החברות.

1.6.2 הנחיות מינהליות במסגרת חוזרי מנכ"ל

על שר הבינוי והשיכון ושר התשתיות הלאומיות ועל שרים אחרים אשר בתחום אחריותם גופים היוזמים תכנון שמושי קרקע, להנחות את המנהלים הכלליים של משרדיהם, כל אחד בתחומו, לפרסם במסגרת חוזרי מנכ"ל הנחיות לביצוע, לא יאוחר מיום 30.6.98 כמפורט בסעיף 6.5.2 ולוודא ביצוע במועד שנקבע בהתאם לעקרונות שקבעה הועדה:

א. ערבויות ביצוע

להטיל על חברות בניה הבנות על קרקע של המדינה, ערבויות לבצוע הרישום, ולהתנות את שחרור ערבויות הבצוע בהשלמת פעולת רישום הזכויות.

ב. אכיפת הסכמים לרשום זכויות הרוכשים

לפעול לאכיפת ההסכמים בין גופים ממלכתיים (ממ"י ומשב"ש) שיוזמו בנייה למגורים, לבין חברות הבנייה, ולהביא לרשום זכויות הרוכשים בדירות בלשכת רשם המקרקעין.

1.6.3 מודעות לנושא רישום הזכויות

על שר המשפטים, להנחות את מנהל האגף לרישום והסדר מקרקעין, לפעול לא יאוחר מיום 30.6.98 כמפורט בסעיף 6.5.3, בנושאים הבאים:

א. לפרסם באופן פומבי עם רישום הפרצלציה את העובדה כי נרשמה פרצלציה באתרים, על מנת לידע את הרוכשים באפשרות לפנות לחברות הבניה לקידום רישום זכויותיהם.

ב. גיבוש "אמנה לרישום זכויות הדייר במקרקעין" לה יהיו שותפים גופים ממלכתיים המעורבים ברישום, אשר יבטיחו את רישום זכויות הרוכשים.

1.7 המלצות בנושא פעילות המודדים המוסמכים

1.7.1 רשם מודדים

א. להטיל על שר הביטוי והשיכון לא יאוחר מיום 30.6.98, להתקין תקנות במסגרת פקודת המדידות 1929, בדבר הקמתה של יחידה לרישום מודדים שתפעל לצד המרכז למיפוי ישראל, שתקרא "רשם המודדים", דרכי עבודת רשם המודדים, דרכי עבודת הועדה המייעצת, דרך מינוי חברי הועדה והנושאים הקשורים לעבודת הועדה, יפורטו בתקנות כאמור.

רשם המודדים יפעל בתחומים ובמתכונת המפורטת להלן:

(1) רשם המודדים יעסוק במכלול הנושאים הקשורים לאתיקה המקצועית של המודד כמפורט להלן:

- הקניית רשיון למודד.
- סיווג המודדים.
- קביעת כללי האתיקה המקצועית.
- גוף לקבלת תלונות על עבודת המודד.
- אכיפת כללי האתיקה והרמה המקצועית הנדרשת.

(2) לסיוע בתפקידו של רשם המודדים תוקם ועדה מייעצת אשר תייצג לו בנושאי רישוי המודד, התליית הרישוי, שינוי סיווג המודד, נקיטת אמצעי משמעת.

(3) ההרכב המוצע לוועדה המייעצת שתמונה ע"י שר הביטוי והשיכון לאחר התייעצות עם הגורמים הבאים: יו"ר אגודת המודדים, מנהל המרכז למיפוי ישראל, נציג האקדמיה שבמסגרתה פקולטה ללימודי גאודזיה, הינו:

- א. יושב ראש הועדה - נציג ציבור.
- ב. נציג המרכז למיפוי ישראל.
- ג. נציג אגודת המודדים בישראל.
- ד. נציג מוסד להשכלה גבוהה בישראל הרשאי להעניק תואר אקדמאי ראשון במקצוע הגאודזיה.
- ה. היועץ המשפטי למשרד הביטוי והשיכון או נציגו.
- ו. שני נציגי ציבור.

חברי הועדה המנויים בסעיפים ב' עד ד' יהיו מודדים מוסמכים.

ב. להטיל על שר הבינוי והשיכון, ליזום ולהגיש לא יאוחר מיום 30.6.98 הצעת חוק בנושא "רשם המודדים". עיקרי החוק המוצע יכללו הנושאים הבאים:

- (1) הסדרת פעולתו של רשם המודדים.
- (2) הקמת ועדה מייעצת.
- (3) יתוד העיסוק במדידה.
- (4) הענקת הרשיון, חידוש, ביטול התליתו אמצעי משמעת.
- (5) רישום ונהול פנקס המודדים.
- (6) סיווג מודדים.

1.7.2 סיווג המודדים

הועדה רואה לנכון כי סיווג המודדים יבוצע על ידי רשם המודדים. מוצע כי עד להסדרת פעולתו של רשם המודדים, יטיל שר הבינוי והשיכון על המרכז למיפוי ישראל להוציא הנחיות לסווג המודדים, לא יאוחר מיום 30.4.98. לביצוע מטלה זו יעזר המרכז למיפוי ישראל בצוות יישום שיכלול נציגים ממכון התקנים, אגודת המודדים המוסמכים ומהנדסי תעשייה וניהול המתמצאים בנושאי רישום. פעילות הסווג תתבצע בעזרת הצוות הנ"ל עד ל-30.6.98.

סיווג המודדים יעשה על פי העקרונות הבאים:

א. יקבע מערך הסמכה של ארבע דרגות סיווג. על צוות היישום לקבוע מהם דרישות הסף למעבר מדרגה לדרגה. בדרגה הנמוכה ביותר יסווג המודד, מיד לאחר קבלת רישיון המודד. בדרגה הגבוהה ביותר יסווג מודד במודד מבקר, אשר יאפשר לו קבלת אישור לתצ"ר כ"כשרה לרישום" תוך שבוע מהגשתה למפ"י לביקורת, ללא ביקורת מפורטת. המודד המבקר ידרש ליישם מערכת אבטחת איכות ISO 9002, במתכונת המקובלת על מפ"י. ובנוסף דרישות סף מתמירות הכוללות ניסיון מצטבר כמודד מוסמך, ניסיון בהכנת תל"ר במתכונת שתקבע ע"י צוות היישום.

א.א. תאום תכנון ארגון ומשאבים בע"מ
TBO12-97A/2 11/2/98 11:55 AM

- ב. בסיווג רמת המודד על צוות היישום לקחת בחשבון את המשתנים הבאים:
- נסיון מצטבר.
 - נסיון בהכנת תל"ר.
 - היקפי ביצוע הכנת תל"ר.
 - היקפי העבודה שביכולת המודד\משרד לבצע.
 - נסיון ברישום.
 - רמת איכות.

ג. סיווג המודדים יתבצע באמצעות שאלון (נספח ג') שישימש בסיס לחכנת פנקס המודדים ולביצוע ביקורת לדרוג המודדים ברמות שונות בהתאם למשתנים שצוינו לעיל.

ד. בסיווג המודדים, ינתנו משקולות למשתנים, ועל פיהם יקבע ציון משוקלל לכל מודד, אשר יאפשר את סיווגו ברמה הנדרשת. בשל מורכבות הנושא, יהיה צורך לבחון את המשקולות לאורך זמן מול מגוון המודדים, כדי לכייל את הדירוג הלכה למעשה.

1.7.3 פנקס מודדים.

הועדה רואה לנכון כי הטיפול בפנקס המודדים יהיה באחריות רשם המודדים. את הטיפול בהקמת פנקס המודדים, ניתן להתחיל באופן מיידי ללא תלות בהסדרת פעולתו של רשם המודדים. שר הבינוי והשיכון יטיל על המרכז למיפוי ישראל להקים את פנקס המודדים, לא יאוחר מיום 30.6.98. לביצוע מטלה זו יעזר מפ"י בצוות היישום העוסק בסיווג המודדים.

העקרונות המנחים את צוות היישום בהקמת פנקס המודדים הינם:

- א. פנקס המודדים, יוקם במתכונת של מאגר מידע ממוחשב, הכולל מידע אחיד לגבי המודדים. מאגר המידע, יקיף את המשתנים השונים המהווים קריטריון לסיווג מודדים.
- ב. תוכן המאגר והפורמט לפרופיל המודד יבנה בתאום עם מפ"י, משרדי ממשלה מומיני עבודה גדולים, ואגודת המודדים.

- ג. על צוות היישום לבחון, בין היתר, את האספקטים הבאים:
 - גישות למידע חלקי ולמידע מלא.
 - העברת המידע באמצעים טכנולוגיים שונים כגון: פקס, התקשרות לרשת מידע, תא קולי, אינטרנט וכו'.
 - כל זאת, בהתייחס להגנה על מידע לפי חוק הגנת הפרטיות.
- ד. מאגר זה אמור לסייע בקביעת תנאי סף למזמיני עבודה, ומוצע לבנות את המאגר כך שיחיה קביל על-פי מבחנים של חוק חובת המכרזים.
- ה. המידע יוזן למאגר במהלך ביצוע סיווג המודדים, במועד קבלת רשיון המודד, יעודכן בעת חידושו, ולמחות פעם בשנה. כמו כן, יתאפשר לעדכן באופן שוטף.
- ו. מערכת המידע תשמש את רשם המודדים בנושאי אכיפת כללי האתיקה. כולל קליטת מידע באשר לתלונות על עבודת המודד, באופן שוטף.

1.8 המלצות לתהליכי העבודה ברישום זכויות במקרקעין

1.8.1 מרכז למיפוי ישראל - מפ"י

א. על שר הבינוי והשיכון להנחות את מנהל המרכז למיפוי ישראל, לפרסם חוזרים ונהלים לביצוע תכניות לצרכי רישום, עד לתאריך 30.6.98, כמפורט בסעיף 8.5.1 בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה, ובתבסס על עקרון מיצוי אחריותו המקצועית הכוללת והמלאה של המודד המוסמך:

(1) מנהל מפ"י יוציא חוזרים והנחיות מפורטות, בדבר דרך הגשת התכנית לצרכי רישום, הבדיקות שעל המודד לבצע לפני הגשת החומר לביקורת. דרך הצגת מקרים חריגים שאין ביכולת המודד לקבל לגביהם החלטה.

(2) בהתבסס על האחריות המקצועית הכוללת המוטלת על המודד, מנהל מפ"י יוציא חוזרים באשר לאחריותו הכוללת והמלאה של המודד על החלוקה הפנימית וחגבולות החיצוניים, בתכנית לצרכי רישום המוגשת על ידו.

(3) מפ"י יבקר את גבולות התכניות לצרכי רישום האנליטיות, ללא סימון החלוקה הפנימית.

(4) במידה ויחולו שינויים בחלוקה הפנימית, השינויים יבוצעו ללא ביקורת במפ"י, ובלבד שלא חלו שינויים בגבולות החיצוניים.

(5) מודדים שיסווגו ברמת הסיווג הגבוהה ביותר, עבודות המוגשות על ידם עבודתם תבדקנה בצורה מדגמית ויקבלו אישור של "כשר לרישום" תוך שבוע מהגשתן, הן אצל המודד המרואי והן במפ"י.

ב. על שר הבינוי והשיכון להנחות את מנהל המרכז למיפוי ישראל כי יפעל, לא יאוחר מיום 30.6.98 לשינוי המבנה הארגוני בג"פ, אשר יאפשר לו להתמקד רק בביצוע ביקורת מדגמית לתכניות לצרכי רישום.

1.8.2 מינהל מקרקעי ישראל - ממ"י

על שר התשתיות הלאומית להנחות את מנהל מינהל מקרקעי ישראל, כי יפרסם הנחיות ונהלים באשר לדרך הכנה והגשת מסמכים לרישום, לא יאוחר מיום 30.6.98, בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה:

א. מנהל המינהל יפרסם הנחיות מפורטות בדבר דרך הגשת מסמכים לרישום, ודרך הצגת מקרים חריגים המתייבים את טיפול הגורם האחראי בממ"י.

ב. מנהל המינהל יפרסם את ההנחיות בדבר צמצום מספר הביקורות הנערכות במחוזות המינהל, תוך ריכוזם במסגרת אחריותו של גורם אחד במחוז.

ג. מנהל המינהל יקבע קריטריונים באשר לביקורות הנדרשות, בהתאם לסוג הבניה, (צמוד קרקע, בניה רוויה) ולמועד הבניה.

1.8.3 גורמים יוזמי רישום

על שר הבינוי והשיכון ושר התשתיות הלאומית ושרים אשר בתחום אחריותם גורמים היוזמים תכנון ופיתוח לשימושי קרקע, להנחות את המנהלים הכלליים כל אחד בתחומם, לפעול לא יאוחר מיום 30.6.98, בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה:

א. להגדיר את התנאים והנהלים שיאפשרו למשרד להתקשר ישירות עם מודדים.

ב. מסירת העבודה לביצוע הרישום, לגורמי רישום, רק בהתאם לסיווגם.

1.8.4 רמה מקצועית של העוסקים ברישום:

על שר המשפטים להנחות את מנהל האגף לרישום והסדר מקרקעין בשיתוף לשכת עורכי הדין, לגבש תכנית ליצירת התמחויות בנושאי הרישום לא יאוחר מיום 30.6.98.

1.9 יישום המלצות הדו"ח

1.9.1 ועדת היגוי המשכית

א. הועדה הבינמשרדית לרישום זכויות במקרקעין, תמשיך פעולתה הנוכחית כועדת היגוי המשכית לצורך, מעקב ובקרה על יישום המלצות הועדה הבינמשרדית.

ב. הועדה תפעיל צוות מעקב ובקרה שידווח באמצעות מרכז נתונים ממוחשב על התקדמות פעילות הרישום, ותבקר את התקדמות כל אחד מהמשרדים על יישום החלטות הממשלה מול היעדים שיקבעו.

ג. הועדה תפעיל פורום מקצועי לפתרון בעיות ייחודיות ומקצועיות לפי הצורך.

ד. הועדה תדווח על יישום החלטות הממשלה בדבר רישום זכויות במקרקעין מדי ששה חודשים.

ה. במידה וידרש, תמליץ הועדה על שינויים נדרשים בהחלטות הממשלה, לאור יישומן של ההחלטות.

ו. הועדה תהיה רשאית להיעזר בשרותי ייעוץ חיצוני, כפי שתמצא לנכון.

1.9.2 יישום החלטות הממשלה

על שר הבינוי והשיכון, שר התשתיות הלאומיות ושר המשפטים להנחות את מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מנהל המרכז למיפוי ישראל, מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ומנהל האגף לרישום והסדר מקרקעין, לפעול לא יאוחר מיום 30.4.98 בנושאים הבאים.

א. לפעול ליישום החלטת הממשלה בנושא רישום זכויות במקרקעין.

א.א. תאום תכנון ארגון ומשאבים בע"מ
TBO12-97A/2 11/2/98 01:03 PM

ב. למנות גורם האחראי במשרדיהם ליישום החלטות הממשלה בנושא
רישום זכויות במקרקעין, ולדווח כנדרש לוועדת ההיגוי ההמשכית.

1.9.3 אמצעים נדרשים

הנושאים התקציביים והתפעוליים הנובעים מכך שפעילות המשרדים הנוגעים
בדבר תגבר באופן משמעותי, יוסדר בין המשרדים למשרד האוצר, עד ליום
30.4.98.

גוף הדו"ח

2. רישום זכויות במקרקעין - רקע ותאור מצב קיים

2.1 רקע

2.1.1 שיטת הרישום הנהוגה בארץ החל משנת 1928 הינה "שיטת טורנס". על פי "שיטת טורנס" חולקו כל קרקעות המדינה לגושים ולחלקות. על פי החלקות נבנו ספרי האחוזה והרישום בהם הוסב לרישום הזכויות שבמקרקעין, לפי החלקות וגושי הרישום. חלקת הקרקע רשומה בספרי האחוזה לפי מספר זיהוי של הגוש והחלקת, לכל חלקה יש דף זכויות בפנקס הזכויות. מועבר מהשיטה העותומנית (שיטת השטרות) לשיטת טורנס כרוכה בהסדר קרקעות. עד כה הושלם ההסדר לגבי כ- 95% מקרקעות המדינה.

2.1.2 השיטה הנהוגה בארץ לענין הקניית זכויות במקרקעין והעברתם, כפי שהיא מוסדרת בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, מבוססת על רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין חיוני להשלמתה של עסקה במקרקעין. על פי החוק, זכות במקרקעין מוכרת רק לאחר שהיא נרשמה בפנקס רישום המקרקעין.

2.1.3 רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, מבטיחה כי מי שבא לעשות עסקה במקרקעין, יודע במדויק מהן הזכויות אותן הוא רוכש. האם זוהי זכות נקיה ובאם לא מהן השיעבודים והעורות החלים על המקרקעין.

2.1.4 פועל יוצא משיטת רישום זו, קונה המבטיח את רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין, רוכש זכות שאינה ניתנת לערעור אלא במקרים נדירים, כאשר לשכת רישום המקרקעין משמשת מעין ערובה ממשלתית להבטחת זכות זו.

2.2 משמעות הרשום

2.2.1 משמעות הרישום לפרט

א. זכות הרכש

במידה וזכויות הפרט רשומות אצל רשם המקרקעין, זכותו אינה ניתנת לערעור אלא במקרים נדירים.

ב. סחירות הנכס

שווי נכס שאיננו רשום בלשכת רשם המקרקעין, עשוי להיות נמוך ב- 10%-20% משוי נכס דומה הרשום בטאבו, תלוי במיקום הנכס. מצב זה גורם נזק לבעל הנכס ברצותו לממש את הנכס.

ג. משכנתא

רבים מרוכשי הדירות זקוקים להלוואות לשם רכישת זכויות במקרקעין, ותנאי מקובל למתן הלוואות הוא רישומה של משכנתא בפנקס המקרקעין. ההסדרים, שנמצאו לצורך פתרון בעיות אלו, מקשים במידה רבה על רוכש הנכס, המבקש לקבל הלוואה בדרך של מתן משכנתא. לעיתים בעלות גבוהה יותר של גיוס ההלוואה. כשמדובר בקרקע פרטית, לעיתים לא ניתן לגייס הלוואות כאשר הנכס אינו רשום בטאבו.

2.2.2 משמעות הרישום למשק

א. מימוש הוראות תכנית מתאר

בהליכי תכנון נוצרות שותפויות הנכפות ע"י מוסד תכנון, מוסד תכנון בטבלת ההקצאות שהוא מכין במסגרת החלוקה החדשה, מורה כי מגרש מסויים ירשם על שם כמה שותפים (בעלות במושה). על מנת לממש את הוראות תכנית הבניה, צריך לקבל את הסכמת השותפים. במידה ואחד השותפים אינו מסכים, אין אפשרות לפרק את השותפות כל עוד החלוקה החדשה לא נרשמה בספרי המקרקעין. כתוצאה מאי רישום הזכויות אין אפשרות לממש את תכנית הבניה.

ב. ערבות חוק המכר

ערבויות חוק המכר נועדו להבטיח את זכויותיו של רוכש הדירה, השלמת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין (בקרקות המדינה עד לחתימת רוכש הדירה על חוזה חכירה עם המינהל).

לזירוז הליך הרישום יש משמעות כפולה:

- ערבות חוק המכר, הינה מרכיב באובליגו של הקבלנים בבנקים, ככל שהרישום יעשה מוקדם יותר ניתן יהיה לצמצם את היקף הערבויות ולהגדיל את האשראי לבניה חדשה.
- מרכיב הערבות במחיר הדירה מוערך ב- 0.8%. ככל שיקוצר משך הזמן בו הערבות מופקדת תקטן עלותה, הקטנת עלות זו תביא להפחתת מחיר הדירה למשתכן.

ג. אשראי זמן ארוך

מקורות המימון המסורתיים לבנקים כדוגמת קופות הגמל הולכים ואוזלים. לפיכך, נדרש פיתוח כלים חדשניים כדוגמת שוק משני למשכנתאות, שמשמע מימון הבניה באמצעות שוק ההון. לעלות גיוס ההון כאשר מדובר על גיוס הון חיצוני, תהיה משמעות במרכיב פרמית הסיכון האם הנכס רשום או לא רשום בלשכת רשום המקרקעין.

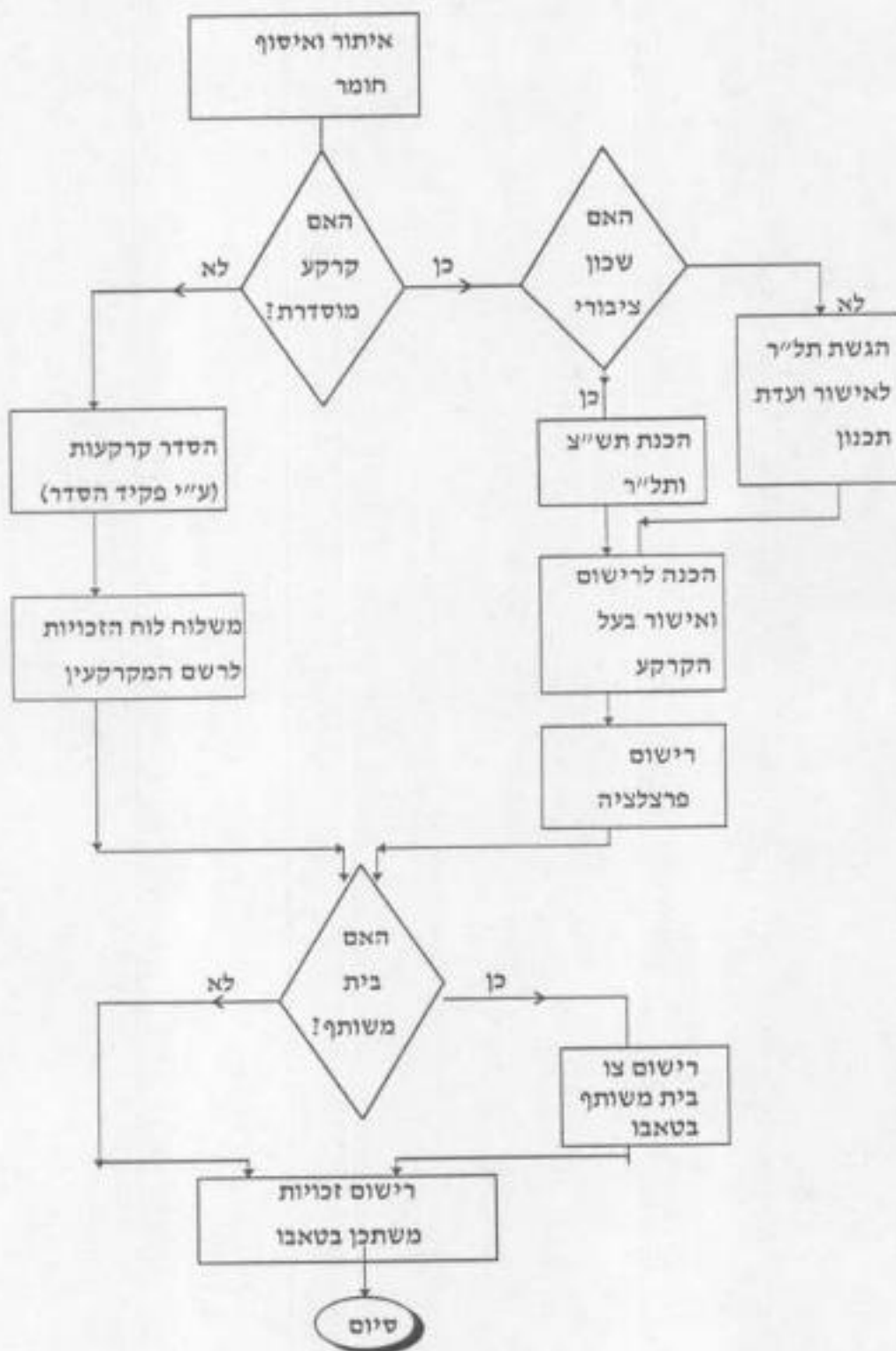
2.3 שלבי הרישום

2.3.1 רישום זכויות המשתכן, כרוך בשלושה שלבי רישום באגף לרישום והסדר מקרקעין.

- רישום הפרצלציה - בקרקע מוסדרת כרוך בהכנת תכניות מדידה לצרכי רישום, ורישומן בטאבו באופן שכל מגרש בתכנית המפורטת יהפוך לחלקה נפרדת. בקרקע לא מוסדרת מתבצעת פעולת הרישום בדרך של הסדר קרקעות.
- רישום צו בית משותף, - נדרש במקרה בו קיימות שתי דירות או יותר בחלקה.
- רישום זכויות המשתכן בנכס - מתבצע לאחר רישום צו הבית המשותף. במקרה של בית צמוד קרקע (דירה אחת בחלקה), מתבצע לאחר רישום הפרצלציה.

2.3.2 רצ"ב תרשים זרימה של תהליכי רישום הזכויות במקרקעין (איור 1):

איור 1 - תרשים זרימה - רישום זכויות במקרקעין



2.4 היקף הבעיה - נתונים מספריים

2.4.1 באשר למספר יחידות הדיוור לגביהן יש לבצע רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין, מוערך ב- 780,000 יחידות דיוור. (איור 2)
אומדן זה מבוסס על נתונים שלוקטו מפרסומי מפקד האוכלוסין והדיוור - נובמבר 95 - לשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסומי האגף למידע וניתוח כללי - משרד הבינוי והשיכון, ועל בסיס רישומים בפנקס הבתים המשותפים באגף לרישום והסדר מקרקעין.

אמדן באשר להיקף בעית הרישום - יח"ד

1. אמדן דירות ברות רישום	
מפקד אוכלוסין - דירות המשמשות למגורים	1,639,410
נובמבר 95 מתוכן נמצאות במושבים (נחלות)	51,797
סה"כ דירות ברות רישום זכויות עפ"י המפקד	
	1,587,613

בניה חדשה לאחר המפקד	
פרסומי משב"ש - גמר בניה במהלך שנת 96	48,880
גמר בניה במהלך שנת 97 (1-9)	44,120

סה"כ אמדן דירות ברות רישום זכויות	1,680,613
--	-----------

2. אמדן דירות שזכויות הדיירים בהן נרשמו:	
דירות בפנקס הבתים המשותפים	944,800
מתוכן נרשמו זכויות הדיירים בכ- 90%	850,320
בנוסף נרשמו צמודי קרקע כ- 5% (הערכה)	47,240
סה"כ אמדן דירות שזכויות ב הדיירים הן נרשמו	897,560

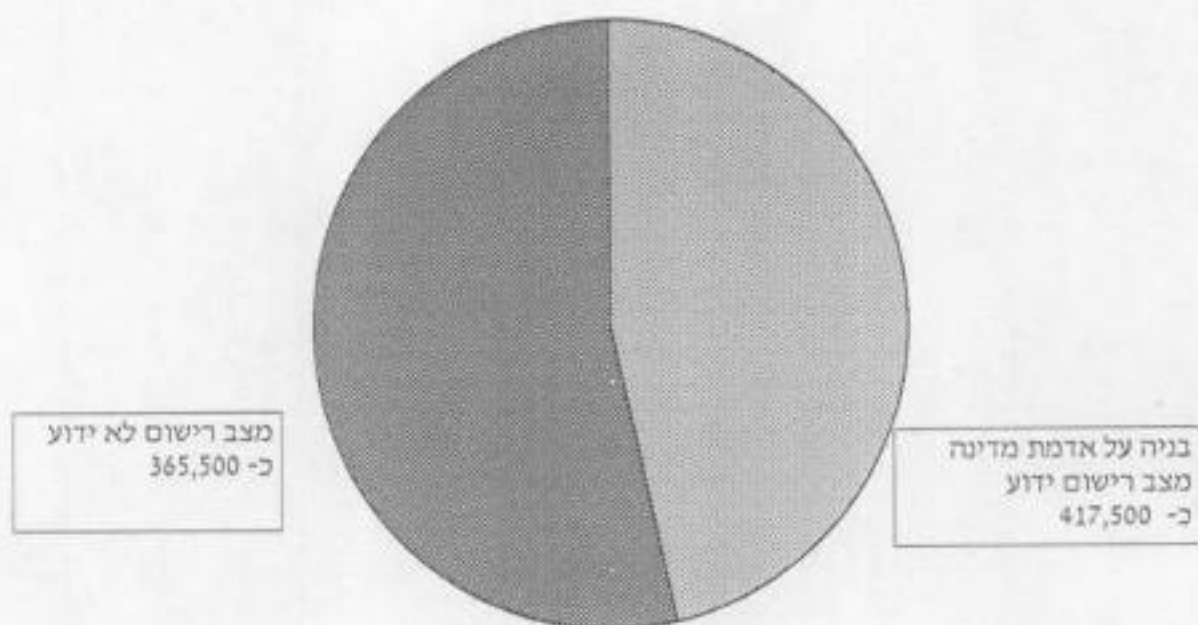
אמדן דירות שלא נרשמו בהן זכויות הדיירים	783,053
--	---------

3. מתוכן אמדן דירות בבניה על קרקעות המדינה בהן ידוע מצב הרישום (לפי המפורט בסעיף 2.4.8)	417,500
--	---------

4. מתוכן אמדן דירות שמצב הרישום בהן אינו ידוע :	365,553
--	---------

איור 2 - אמדן דירות שלא נרשמו בהן זכויות בלשכת רשם המקרקעין

סה"כ כ- 783,000 יח"ד



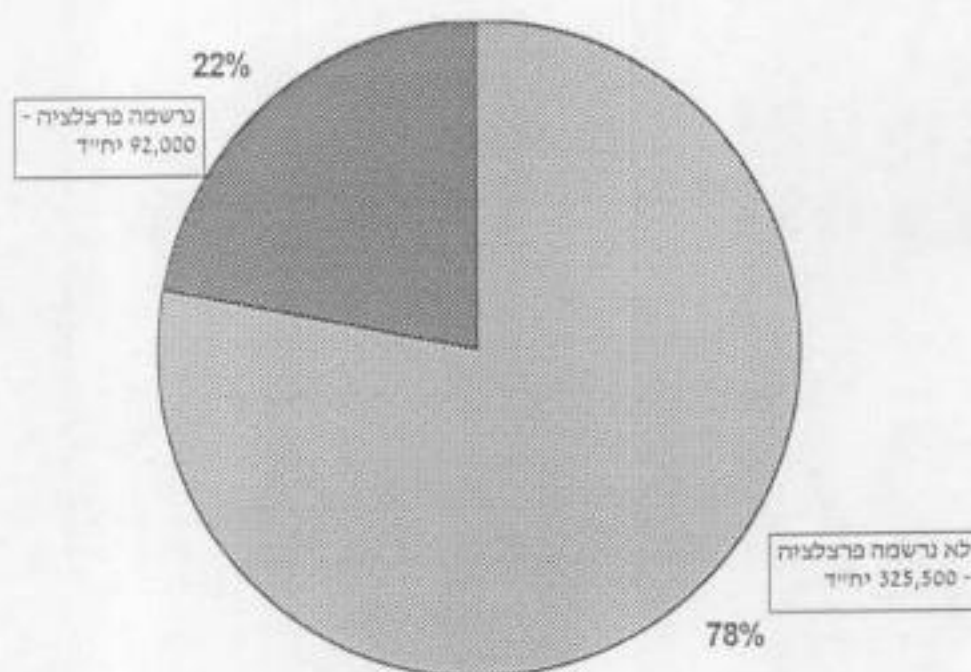
2.4.2 מתוך אומדן זה, סטטוס הרישום באשר ל- 417,500 יח"ד ידוע. (איור 3)
המדובר ביחידות דיור בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע, אשר הוקמו על
אדמות מינהל מקרקעי ישראל, או כאלו הנמצאות בשלבים שונים של הקמה,
לאחר אישור תוכניות בנין עיר והקצאת השטח ליוזמים, הן ע"י משב"ש והן
ע"י המינהל.

איור 3: אומדן דירות בבניה ביוזמת המדינה על קרקעות המדינה בהן ידוע מצב

הרשום (כמות מינימום ביח"ד)

מעודכן ל- 11.97

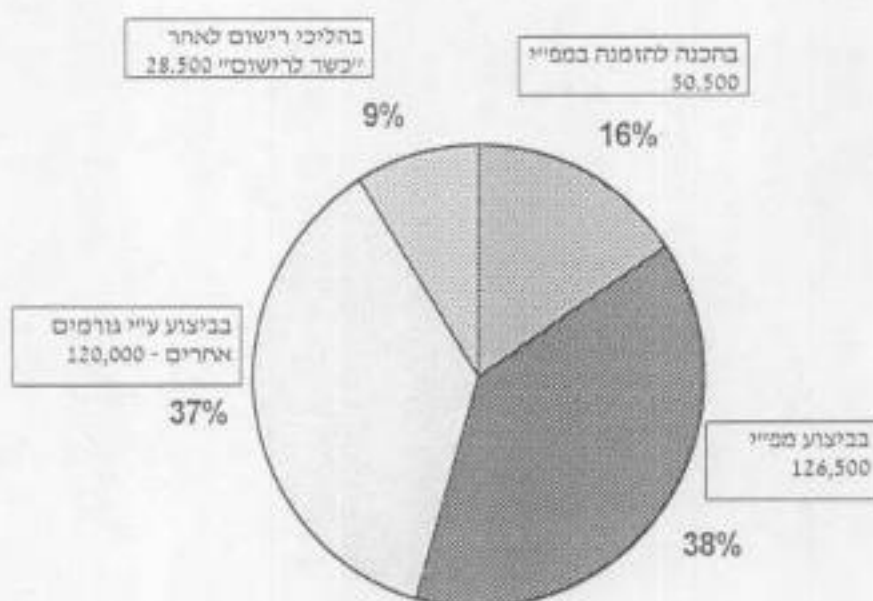
סה"כ 417,500 יח"ד ללא רישום זכויות



2.4.3 הכמות הכוללת של יח"ד בלתי רשומות כוללות כ- 325,500 יח"ד הנמצאות בהליכי רישום פרצלציה (איור 4)

איור 4: התפלגות ביצוע - פרצלציות שטרם נרשמו
אמזן דירות בבניה ביוזמת המדינה על קרקעות המדינה
מעודכן ל- 11.97.

סה"כ 325,500 יח"ד - אשר בהן פרצלציה טרם נרשמה.



2.4.4 מתוך הכמות של יח"ד בהליכי רישום פרצלציה מצויות בשלבי עבודה שונים במרכז למיפוי ישראל כ- 126,500 יח"ד לגביהן הוזמנו מדידות להכנת תכניות לצרכי רישום (כ- 91,000 יח"ד) או להסדר קרקעות (כ- 35,000 יח"ד). כמו כן, הגורמים הממלכתיים (משב"ש, מ"י) צפויים להזמין במרכז למיפוי ישראל עוד כ- 50,500 יח"ד בטווח הקרוב.

א.א. תאום תכנון ארגון ומשאבים בע"מ
TBO12-97B/2 11/2/98 11:32 AM

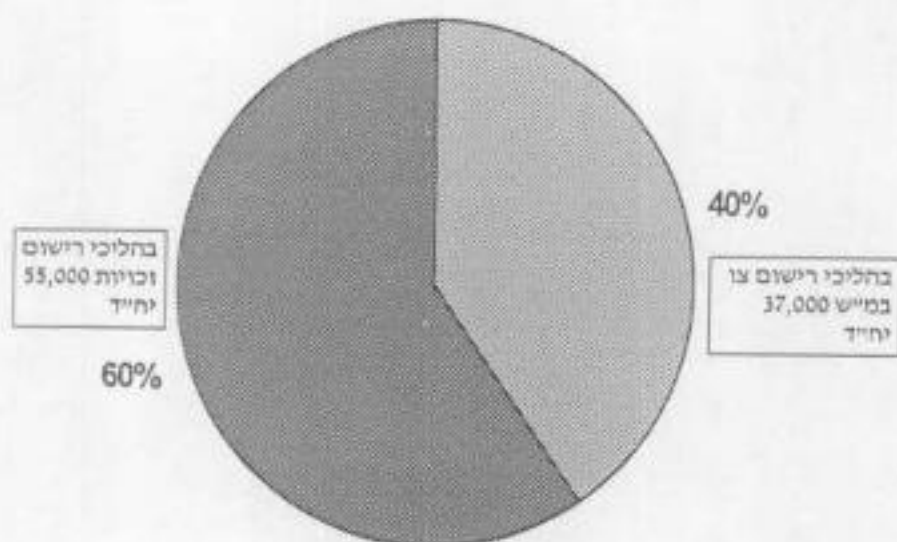
2.4.5 מתוך הכמות של 417,500 יח"ד, כ- 92,000 יח"ד מצויות בשלב המאפשר
רישום זכויות בלשכות רישום המקרקעין, ורישום צווי בתים משותפים. (איור
5).

איור 5 : התפלגות רישום - לאחר רישום פרצלציה

בניה ביוזמת המדינה על קרקעות המדינה

מעודכן ל- 11.97

סה"כ 92,000 יח"ד עבורן נרשמה פרצלציה אך לא נרשמו זכויות



2.4.6 היקפי התחלות הבניה המיועדות לרישום החל מינואר 1995, מועד בו רשום הפרצלציה יערך על-פי חוק התכנון והבניה זאת מכיון, שחוק רישום שיכונים ציבוריים מאפשר רישום לבניה שהחלה רק לפני מועד זה. (בהתבסס על נתוני משב"ש).

היקפי התחלות בניה החל מינואר 1995 (יח"ד)

בניה על קרקעות המדינה					
שנה	סה"כ התחלות בניה	סה"כ על קרקע בבעלות המדינה	מזה בניה ביזמת משב"ש	מזה בניה ביזמת ממו"י	בניה פרטית על קרקע פרטית או מעורבת
95	63,470	42,008	27,700	14,308	21,462
96	52,870	31,895	19,040	12,855	20,975
97 (1-6)	22,270	14,027	7,550	6,477	8,243
סה"כ עד יוני 97	138,610	87,930	54,290	33,640	50,680
כמות שנתית ממוצעת	55,444	35,160	21,716	13,456	20,272
התפלגות ביזמת המדינה ב- %		100%	62%	38%	
התפלגות כוללת ב- %	100%	63%			37%

2.4.7 מנתונים שהוצגו בסעיפים הקודמים עולה, כי על הגופים המעורבים ברישום פרצלציה להעריך לקצבי הרישום הבאים:

- כ- 55,000 יח"ד מדי שנה - קצב הבניה הנוכחי.
- כ- 138,000 יח"ד מהעבר הקרוב - התחלות בניה בשנים 95-97, תקופה בה לא מתאפשר רישום זכויות על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים.
- כ- 237,000 יח"ד שטרם נרשמו מהעבר הרחוק - רישום על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים.

3. תהליך הרישום על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים

3.1 רקע

חוק רישום שיכונים שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ה - 1964, נחקק על מנת לאפשר רישום כחלופה לפקודת בנין ערים אשר באותה תקופה לא חלה על המדינה. חוק זה הוארך במטרה להקל על רישום המקרקעין שהוקמו עליהם בניינים בידי המדינה, מטעמה או מיוזמתה.

החוק מאפשר רישום פרצלציה גם כאשר בנית המבנים לא נעשתה בהתאמה לתכנית בנין עיר מאושרת, אם הכריז שר הבינוי והשיכון עליו כשיכון ציבורי. תכנית שיכון ציבורי מאושרת, הוראותיה עדיפות על כל תכנית לגבי השטח שעליו הוקם השיכון הציבורי, כולל תכנית מתאר ארצית.

רישום על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים, טומן בחובו הקלה ניכרת, שכן ניתן לרשום את זכויות הרוכשים בדירות, ללא הוכחת תשלום מיסים, לפני ביצוע פעולת הרישום. דבר זה מקל בצורה ניכרת הן על יוזם הרישום והן על לשכות רישום המקרקעין.

חוק זה חל על בניינים שבנייתם החלה עד סוף דצמבר 1994. השר הממונה על ביצוע חוק רישום שיכונים ציבוריים הוא שר הבינוי והשיכון.

3.2 תאור מצב קיים

3.2.1 ועדת תאום

יישום חוק שיכונים ציבוריים המוטל על שר השיכון, מבוצע באמצעות ועדת תאום כיושב ראש הוועדה משמש נציג שר הבינוי והשיכון.

לועדה זו סמכויות נרחבות בנושא הרישום:

- אישור התכנית כשיכון ציבורי.
- העברה לרשות מקומית של שטחים שנועדו לצרכי ציבור (תואם הפקעה).
- ייחוד הערות ושיעבודים (העברת הערות ושיעבודים מחלקות ישנות לחלקות חדשות).
- שינוי יעוד של מקרקעי יעוד שהיו מיועדים לצרכי ציבור וחדלו לשמש ליעודם.

3.2.2 תאור תהליך הרישום

א. השלב המורכב והממושך ביותר בתהליך הרישום הפרצלציה הוא שלב הכנת התכניות לצרכי רישום והבאתן למצב של תכניות "כשרות לרישום".

ברישום על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים, מתן "כשר לרישום" מותנה באישור יו"ר ועדת תאום, כי התכנית לצרכי רישום תואמת את תכנית השיכון הציבורי.

מכיוון שרישום הפרצלציה מורכב ביותר והואיל ורוב תבנייה היא באתרים גדולים, הגורם היוזם את פיתוח ושיווק האתר הוא המבצע גם את רישום הפרצלציה. לפיכך, יוזמי רישום הפרצלציה העיקריים הינם משרד הבינוי והשיכון וממ"י.

גופים אלו, הפקידו בידי ממ"י, המפעיל מודדים מוסמכים מהמגזר הפרטי, את הכנת התכניות לצרכי רישום, כולל הכנת הצעת החלוקה, המהווה בסיס להכנת תכנית השיכונים הציבוריים.

הכנת תכנית השיכונים הציבוריים, מתבצעת ע"י המזמין, לאחר אישור הצעת החלוקה, ללא מעורבות המרכז למיפוי ישראל.

הכנת התשי"צ כוללת הכנת תשריטים ותקנון, ואישורם ע"י ועדת התיאום לרישום שיכונים ציבוריים שבמשרד הבינוי והשיכון.

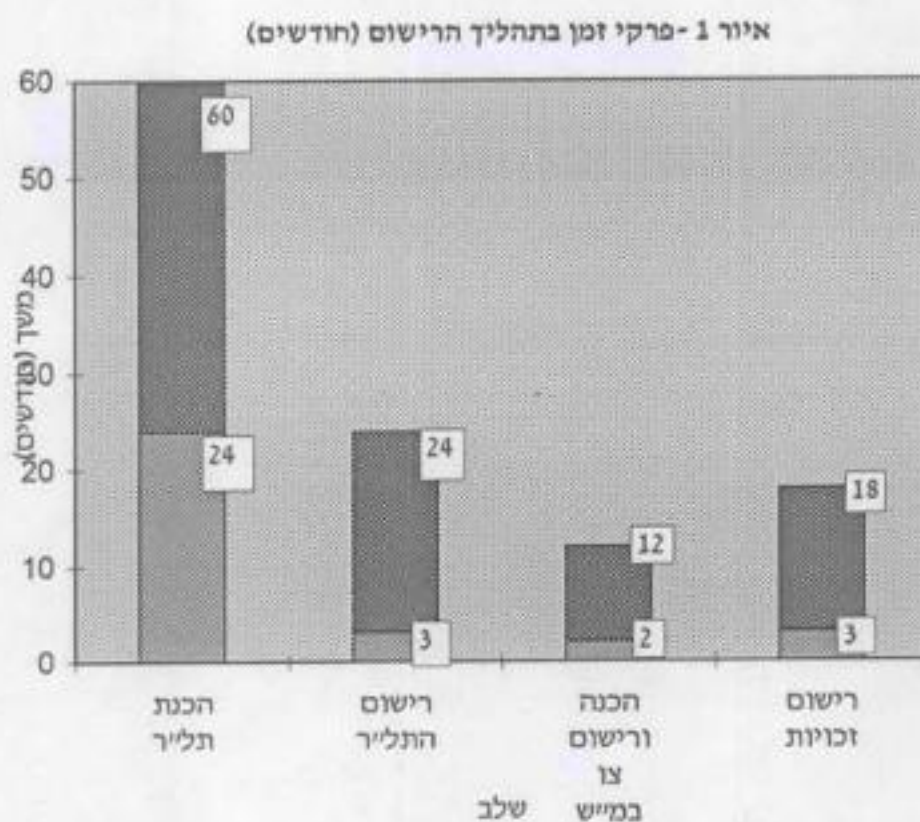
שלב זה במסלול ש"צ (מהזמנת המדידות ועד לאישורן כ"כשרות לרישום") אורך בין שנתיים ל-5 שנים ויותר.

ב. הכנת המסמכים לרישום ע"י עורכי הדין, קבלת האישורים מהגורמים המעורבים (ממ"י, רשויות, יו"ר ועדת תאום) ורישום הפרצלציה בספרי המקרקעין, אורך בין 3 חודשים לשנתיים, ובמקרים מסויימים אף יותר.

ג. שלב הכנת צו הבית המשותף ורישומו נמשך בין חודשיים לשנה. יש לציין כי שלב זה מוטל לרוב על החברות המשכנות, אך יש ביניהן כאלו שאינן ממהרות להזמין הכנה של צווי בתי משותפים, ומעכבות בכך את רישום הזכויות של המשתכנים.

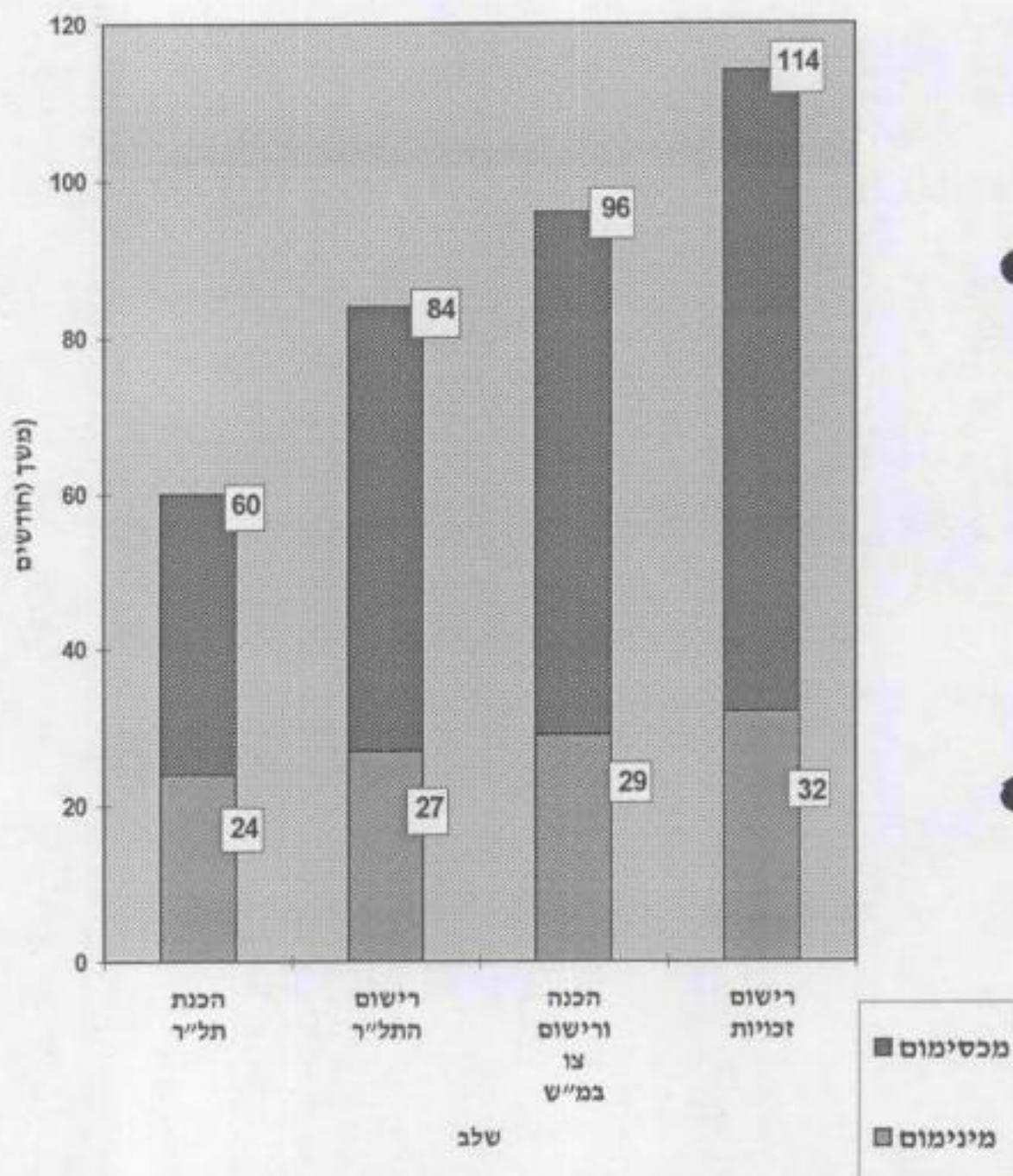
ד. שלב רישום הזכויות נמשך בין שלשה חודשים לשנה וחצי.

3.2.3 רצ"ב איורים 1 ו- 2 המתארים את פרקי הזמן ומשכי הזמן המצטברים לתהליך הרישום בשימונים ציבוריים.



פרקי זמן בתהליך הרישום - בחודשים				
הכנת תל"ר	רישום התל"ר	הכנה ורישום צו במ"ש	רישום זכויות	מנימוס מכסימוס
24	3	2	3	
60	24	12	18	

משך זמן מצטבר בתהליך הרישום



משך זמן מצטבר בתהליך הרישום - חודשים

תל"ר הכנת	תל"ר רישום	תל"ר הכנה ורישום צו במ"ש	תל"ר רישום זכויות	
24	27	29	32	מינימום
60	84	96	114	מכסימום

3.2.4 גורמים היוזמים רישום

א. משרד הביטוי והשיכון - אגף פרוגרמות

משרד הביטוי והשיכון הינו הגורם העיקרי היוזם הליכי רישום פרצלציה, באתרים אשר נבנו על פי פרוגרמות המשרד. באחריות האגף, גמר רישום הפרצלציה.

עבודת רישום הפרצלציה מתבצעת ע"י היחידה לשיכונים ציבוריים שבאגף הפרוגרמות. היחידה עוסקת בביצוע פרצלציה לבניה במסגרת פרוגרמה של משרד הביטוי והשיכון, אשר חוק רישום שיכונים ציבוריים חל עליהם.

מאגר הדירות בטיפול היחידה עומד כל כ- 153,000 דירות.

מתוכן נרשמה פרצלציה לכ- 18,000 דירות.

כ- 95,000 דירות, נמצאות בשלבי רישום פרצלציה, מזה:

- כ- 70,000 דירות במסלול רישום שיכונים ציבוריים.

- וכ- 25,000 דירות במסלול הסדר קרקעות.

מרבית הדירות הוזמנו ממפ"י בהתאם להנחית מנכ"ל משרד הביטוי והשיכון, במהלך 1993, ללא עבודת הכנה נאותה.

באשר ליתרת הכמות כ- 38,000 דירות, מרביתם, הרישום מבוצע ע"י החברות המשכנות ובחלקם קיימים גורמים מעכבים, מסוגים שונים, אשר לא מאפשרים את ביצוע רישום הפרצלציה בשלב זה.

היחידה לשיכונים ציבוריים בכח האדם והאמצעים העומדים לרשותה, ובשל מורכבות התיקים שבטיפול, מתקשה בעבודתה, בעיקר בנושא בדיקת הצעות חלוקה.

ב. מינהל מקרקעי ישראל

כבעל הקרקע, למינהל מקרקעי ישראל יש ענין להסדיר את נושא הרישום בפנקסי המקרקעין, לפיכך פועל המינהל במתכונת הבאה:

1) מרכז לרישום עירוני

באוקטובר 92, הוקם המרכז לרישום עירוני הפועל בתחומים הבאים:

(א) רישום פרצלציה

(1) רישום פרצלציה בספרי המקרקעין באתרים ללא

אב (מיצפים, אתרי בנה בנך, חברות שפשוט רגל

וכו').

א.א. תאום תכנון ארגון ומשאבים בע"מ
TBO12-97h/2, 11/2/98, 01:46 PM

המרכז אחראי לרישום פרצלציה של כ- 45,000 דירות עד כה השלים המרכז רישום פרצלציה של כ- 15,000 דירות.

בכוונת המרכז לסיים את רישום הפרצלציה ליתרת הדירות במהלך שנת 1999. להערכת המרכז ביכולתו לאתר עוד כ- 20,000 דירות על אדמות המדינה, אשר אין גורם אחראי לרישום, והן ירשמו במסגרת המרכז.

(ב) מעקב רישום פרצלציה

המרכז לרישום עירוני מבצע מעקב על סטטוס הרישום, בהקצאות לבניה על קרקעות המדינה, של כ- 250,000 דירות הנמצאות בשלבים שונים של רישום פרצלציה. המעקב מתבצע אחר בניה במסגרת פרוגרמות משהבי"ש, חברות משכנות, הקצאות לעמותות, הקצאות במסגרת פעילות החברות המפתחות והחברות המנהלות של ממ"י וכו'.

בכ - 105,000 דירות המדובר בהקצאות ישירות של ממ"י לעמותות, לחברות פיתוח עירוניות ושיווקים ישירים של ממ"י במסגרת פעילות חברות מפתחות ומנהלות, באחריות ממ"י להבטיח כי גורמים אלו יבצעו את הרישום כמתחייב מהחוזים עימם.

כמות זאת הינה מעבר לרישום המתבצע ע"י המרכז לרישום עירוני

המרכז לרישום עירוני מתמודד בצורה מכובדת בנושא רישום הפרצלציות ורשם עד כה כשליש מן הפרצלציות שהוזמן, משך התהליך קצר באופן משמעותי ומגיע לתפוקות גבוהות בביצוע, ביחס לגורמים אחרים, בזכות כח האדם המקצועי העומד לרשותו. המרכז אינו עומד, בכח האדם שלרשותו, במשימה של ניהול מעקב מלא ויעיל אחר גורמי חוץ המבצעים, או האמורים לבצע, רישום פרצלציות.

2 חברות רישום

מינהל מקרקעי ישראל החל במאי 1996, לפעול באמצעות חברות רישום, בביצוע שלבי הרישום שלאחר רישום הפרצלציה. תפקידי חברות הרישום:

(א) רישום זכויות המשתכנים בשיכונים ללא אב - לאחר שבוצע רישום הפרצלציה ע"י המרכז לרישום עירוני. קצב הרישום ע"י החברות עדיין אינו משביע רצון בגלל חוסר נסיון בתחום זה, ומסיבות הקשורות בחבלי לידה של העסקת גורמי חוץ בתחום זה במינהל מקרקעי ישראל.

(ב) קידום רישום זכויות המשתכנים באתרים שהאחריות לרישום חלה על חברות משכנות, חברות בניה ועמותות. הנושא עדיין בחיתולין, הן מבחינת יכולת החברות והמיטה לבצע מעקב יעיל, והן מבחינת היענות החברות המשכנות לפניות.

(ג) חברות משכנות - ממשלתיות (עמידר, עמינור וכו') - מטפלות ברשום זכויות באותן יח"ד אשר הוקצו להן ע"י משרד השיכון מתוך מאגר של יח"ד לא מטופלות (וגם יח"ד לאחר רישום פרצלציה). כמו כן אחראיות לטיפול ביח"ד שהועברו לניהולן ו/או לבעלותן (מרכזי קליטה, הוסטלים, וכו').

(ד) חברות משכנות - פרטיות/ציבוריות - בדומה לחברות ממשלתיות, ובנוסף אחראיות לרשום יח"ד אשר יזמו את הקמתן, ומחויבות ברישום זכויות הדייר הן כלפי המשתכן והן כלפי ממ"י.

3.2.5 המרכז למיפוי ישראל כגורם מבצע

המרכז למיפוי ישראל, מרכז את פעילות המדידה הקשורה להכנת תכנית השיכון הציבורי, ולכשאושרה התכנית, את הכנת התכנית לצרכי רישום, עבור שלושה גורמים עיקריים:
-מינהל מקרקעי ישראל - מרכז לרישום עירוני.
-משרד השיכון - אגף פרוגרמות.
-חברת "עמידר".

פעילות זו מתבצעת בנוסף לתפקידיו הקבועים בחוק בנושא ניהול רשיונות המדידה, פנקס המודדים המוסמכים, קביעת תקנות ותקנים לבצוע מדידות, וביקורת התכניות לצרכי רישום.

לצורך ביצוע מטלה זו מפעיל מפ"י מודדים מוסמכים מהמגזר הפרטי, כשמפ"י מכין את המפרטים הטכניים, ומפקח על ביצוע העבודה, בחירת המודד מתבצעת במתכונת של מכרז סגור. במקרים רבים, משתתפים במכרז מודדים אשר אין להם נסיון רב בהכנת תל"ר. השיקול המכריע בבחירת המודד הינו המחיר הכול ביותר לבצוע העבודה.
המטלות העיקריות של המודד הינן:
-הכנת הצעת חלוקה, המהווה בסיס להכנת תכנית שיכון ציבורי.
-לאחר אישור תכנית השיכון הציבורי, הכנת תכנית "כשרה לרישום".

הן בשלב הכנת הצעת החלוקה והן בשלב הכנת התכנית לצרכי רישום, נדרשים סבבי ביקורת ותיקונים רבים (במקרים מסויימים 5-6 סבבים) עד לאישור התכנית.

3.3 נתוח המצב הקיים: בעיות מרכזיות

3.3.1 רקע

תהליך רשום שכונים צבוריים הינו תהליך ארוך ומורכב הכולל מספר רב של גורמים, שכל אחד מהם מהווה תחנה לאורך התהליך. רבוי זה של גורמים ויכולתו לכאורה, של כל אחד מהם להשקות את הטפול בתהליך, היא אחת מהבעיות בהן נתקל יישום החוק. נראה כי חוסר הגדרת הסמכות והאחריות של הגורמים, או הגדרת סמכותו של גורם אחד שיהיה אחראי על סיום

התהליך, או לוחות הזמנים בהם על כל אחד מהגורמים לסיים את עבודתו נמצא בעוכרי המערכת.

3.3.2 חוסר בהירות באשר למעמדו התכנוני של חוק רישום ש"צ, גורם להתנגדות של מוסדות התכנון להליך הרישום. התנגדותם זו באה לידי ביטוי בהצגת התנגדויות בועדת התאום, ובעיכוב הסכמתם למתן אישורים הנדרשים מהרשות המקומית. בשל חוסר הבהירות של חוק רישום שיכונים ציבוריים בחלק מהמקרים, הערותיהם אינם ענייניות.

3.3.3 בפני ועדת תאום, לאחר שאישרה את התכנית השיכון הציבורי, מועלות הסתייגויות של רשויות שונות, לעיתים מוצדקות, הגורמות לדיון מחודש בועדת התאום ובעקבותיו תיקון התכנית, דבר הגורם לבזבז משאבים והתארכות התהליך. מצב זה גורם להתארכות הליך הרישום, לזמן בלתי מוגבל, ותכניות שהוכנו בתחילת התהליך, אינן רלוונטיות כאשר מגיעים לשלב הרישום.

3.3.4 הליך העבודה ברישום פרצלציה הינו טורי, בדרך כלל סיום שלב הינו תנאי לתחילת השלב הבא, לא בכל השלבים הדבר הכרחי וגורם להתארכות משך תהליך הרישום, במהלכו חלים שינויים בשטח המחייבים עדכון התכניות.

3.3.5 העלאת גושי הרקע במתכונת גרפית, גורמת לכך כי בחלק מהמקרים, העבודה לא נעשית על גושי רקע מתאימים, הדבר עשוי לגרום לעיכובים בתהליך, כדוגמת: הכרזה נוספת על שיכון ציבורי, אם לא נכללו בו כל החלקות, חזרה על ביצוע הצעת החלוקה, התש"צ ואישור ועדת התאום אם התברר כי כלולים בתש"צ חלקות פרטיות.

3.3.6 מצב בו המודד מבצע העבודה, שומד בפועל מול שני מזמינים. (המזמין אשר יזם את הליך הרישום, ומפ"י האחראי על ביצוע העבודה). גורם להעברת מידע בצורה מקוטעת, הגורמת לאי הבנות ובנוסף, המודד מנצל את חוסר התאום, להעלאת דרישות בדבר תוספת תשלום והארכת זמני הביצוע.

3.3.7 המרכז למיפוי ישראל, בכח האדם והאמצעים העומדים לרשותו, אינו מפקח על העבודה בצורה יעילה. כמעט ולא מוטלות סנקציות על המודדים במידה ולא עמדו בל"ז.

3.3.8 מפ"י המודע לעוצמתו הרבה בקרב המודדים מעצם היותו גוף הקובע תקנות, מבצע בקורת על עבודת המודד, נותן רשיונות למודדים, ומסר למודדים ביצוע עבודה. נמנע מלנקוט באמצעים מול המודדים בהיבטים הקשורים לעמידה בלוחות זמנים ולאיכות העבודה הנמסרת לו ע"י המודדים.

3.4 המלצות לרישום - חוק רישום שיכונים ציבוריים

3.4.1 רקע

באשר לרישום שכונים ציבוריים שנבנו בעבר ואשר טרם נרשמו בהם הפרצלציה, הועדה רואה לנכון להאריך את תוקף חוק רישום שיכונים ציבוריים בתנאים ובכללים שגובשו בוועדה בדבר הטמעת תהליך רישום שיכונים ציבוריים, בו כל הגורמים המעורבים מתוקף מעמדם הסטטוטורי, במועד הקבוע בחוק להתכנסות "ועדת תאוס", מאשרים כל אחד בתחום אחריותו הסטטוטורית את המסמכים הרלוונטיים לרישום הפרצלציה.

להלן ההמלצות:

3.4.2 שינויי חקיקה:

להטיל על שר השיכון, לא יאוחר מיום 30.6.98, תיקון חקיקה בחוק לרישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד - 1964 כמפורט בסעיף שינויי חקיקה מס' 3.5.1, בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה:

א. תוקף החוק יוארך ומתכונתו תשונה, החוק יוחל על בניה שהחלה עד ליום 31.6.98, הארכה זו תאפשר רישום של עד ליישום ההמלצות בדבר הטמעת תהליך הרישום בתהליך התכנון.

ב. ינטרל מעמדה התכנוני של תכנית שיכון ציבורי, באופן שתהיה תקפה לעניין רישום זכויות ותחילת גבולות המגרשים ושטחם בלבד.

ג. לוועדת התאוס יתאפשר לדון גם במגרשים שאינם מבונוים בתוככי גבולות תכנית השיכון הציבורי, ובתנאי שהמגרשים הבלתי מבונוים ירשמו על פי חלוקתם בתכנית המפורטת בתוקף, ובהתאם למצב הפיתוח בפועל.

ד. נציג מפי"י יצורף ליועדת תאום", לשמיעת הערות ומתן הנחיות מתאימות למודדים, ולצורך חתימתו על התכנית כ"כשרה לרישום" במועד כינוס הועדה.

ה. מתן סמכות ליושב ראש הועדה להוציא הנחיות באשר לרישום מקרקעין בבעלות הרשות המקומית, שהיו מיועדים לצרכי ציבור, וחדלו לשמש ליעודם.

ו. במידה וידרש, נתן מעמד סטטוטורי לועדה מכינה שליד ועדת התאום, שבסמכותה לדון בהערות המוגשות לתכנית השיכון הציבורי.

3.4.3 התקנת תקנות:

להטיל על שר הביטוי והשיכון בתאום עם שר הפנים, לא יאוחר מיום 30.6.98, לשנות ולהתקין תקנות הנוגעות לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראות שעה) תשכ"ד - 1964 כמפורט בסעיף התקנת תקנות מס' 3.5.2, בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה:

א. ועדת תאום:

ועדת התאום תדון בתכנית בשני מועדים:
מועד ראשון - קבלת הערות לתכנית השכון הציבורי שהועברה לעיון הגורמים המתאימים.
מועד שני - אישור תכנית השכון הציבורי ותכניות לצרכי רישום הנלוות לה.

במשך הזמן בין הדיונים, יועברו כל המסמכים והתכניות הנדרשים בעת ביצוע רישום הפרצלציה למתן אישור על ידי הגופים המתאימים. במועד כינוס הועדה השני, יאשרו בחתימתם כל הגורמים את התכנית והמסמכים הנלווים, כל אחד בתחום סמכותו ואחריותו הסטטוטורית.

ב. משך הזמן להגשת הערות לתכנית שיכון צבורי, יוארך מ- 15 יום ל- 60 יום.

- ג. משך הזמן בין הדיונים, יהיה לכל הפחות 90 יום, ולא יעלה על 120 יום, לשם תיקון תכנית השיכון הצבורי, ולהכנת תכניות לצרכי רישום על בסיס הערות הועדה, ומסירתה למרכז למיפוי ישראל לביקורת. בלוחות הזמנים המפורטים לעיל יוגשו המסמכים הנדרשים למינהל מקרקעי ישראל וליושב ראש הועדה, לשם אישורם עד למועד הכינוס השני של הועדה באותה התכנית.
- ד. במידה והגורמים השונים לא עמדו בלוחות הזמנים הקבועים, ותדון הועדה ותקבל החלטה על בסיס התכניות והאישורים שהוצגו בפניה, רשם המקרקעין יבצע את פעולות הרישום, ללא צורך באישורים נוספים.
- ה. תוגדר בתקנות אופן העלאת הגבולות הקדסטריים ותוכן נספח החלוקה, בתכנית שיכון ציבורי, אשר יאפשר עמידה בל"ז המוצע.
- ו. יוגדר בתקנות הסטייה המותרת בין התכנית לצרכי רישום לבין תכנית השיכון הציבורי, המאפשרת למודד המבצע לאשר כי התכנית לצרכי רישום תואמת את תכנית השיכון הציבורי, ללא צורך באישור יושב ראש ועדת התאום.

3.4.4 ועדה מכינה

על שר הבינוי והשיכון לבחון לכל המאוחר שנה לאחר התקנת התקנות לעיל, את הצורך בהתקנת תקנות להקמת ועדה מכינה, אשר בסמכותה יהיה לדון בהערות לתכנית.

3.4.5 הנחיות מינהליות במסגרת חוזרי מנכ"ל

על שר הבינוי והשיכון ושר התשתיות הלאומיות להנחות את המנהלים הכלליים של משרדיהם, כל אחד בתחומו, לפרסם במסגרת חוזרי מנכ"ל הנחיות לבצוע, לא יאוחר מיום 30.4.98 בנושאים הבאים, ללא תלות בהליכי החקיקה הנדרשים לצורך כך:

- א. חובת עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו לכל אחד מהגופים בתהליך רישום הפרצלציה כמפורט בסעיף 3.6 והפעילויות המשותמשות מכך כמפורט בסעיף 3.5.3.

- ב. בתכניות שיכון ציבורי, אשר טרם קיבלו את אישור ועדת התאום, תוטל על המודד האחריות לתאום עם הגופים השונים לביצוע פעולת הרישום. המודד יציג את התקשרותו עם גוף מקצועי (עו"ד) העוסק ברישום.
- ג. בתכניות שיכון ציבורי, אשר קיבלו את אישור ועדת התאום, עבודת הרישום תעשה במקביל לאישור התכנית לצרכי רישום.
- ג. בהזמנות חדשות, תמסר העבודה למודד מוסמך, אשר יהיה אחראי בלעדי למדידות, לתאומים מול הגופים השונים ולביצוע פעולת רישום הפרצלציה.

3.4.6 הנחיות ועדת התאום

על שר הבינוי והשיכון להנחות את יושב ראש ועדת תאום לפרסם הנחיות לא יאוחר מיום 30.4.98, בנושאים הבאים:

- א. כללים והנחיות מפורטות להגשת תכנית לצרכי רישום לוועדת תאום הכוללים: מתכונת ההגשה, מסמכים נלווים, מועדי ההגשה, ונוהלי ההגשה וכי'.
- ב. דרך פעילות הועדה בפני הרשויות (המקומית, רשות העתיקות, מע"ץ, וכי"ב) כולל סמכויותיהן להעיר הערות בפני הועדה.

3.5 פירוט ההמלצות

3.5.1 שינוי חקיקה

פירוט השינויים הנדרשים בחוק רישום שיכונים ציבוריים (חוראת שעה) תשכ"ד - 1964:

א. הארכת החוק והכללת מגרשים לא מבונים

סעיף 1 א' - (א) ישונה

במקום:

"מקרקעין שהוקמו עליהם בניינים בידי המדינה או מטעמה או ביזמותה או שהמדינה רכשה בניינים שעליהם, הכל עם בנייתם החלה לפני כ"ט בטבת תשנ"ה (1 בינואר 1995)...."

מוצע:

"מקרקעין שהוקמו עליהם או בחלקם בניינים בידי המדינה או מטעמה או ביוזמתה או שהמדינה רכשה בניינים שעליהם, הכל עם בנייתם החלה לפני 1 תמוז תשנ"ח (30 ביוני 1998)...."

ב.

תוספת נציג מפ"י

סעיף ד (א) ישונה

במקום:

"ועדת התיאום תהיה של שישה חברים:

- (1) נציג שר השיכון, שישמש יושב ראש הועדה.
- (2) נציג שר הפנים.
- (3) נציג שר המשפטים.
- (4) נציג מינהל מקרקעי ישראל, שימנה שר החקלאות.
- (5) נציג הרשות המקומית שבתחומה הוקם השכון הציבורי.
- (6) נציג השר לאיכות הסביבה."

מוצע:

ועדת התיאום תהיה של שבעה חברים:

- (1) נציג שר השיכון, שישמש יושב ראש הועדה.
- (2) נציג שר הפנים.
- (3) נציג שר המשפטים.
- (4) נציג מינהל מקרקעי ישראל, שימנה שר התשתיות הלאומיות.
- (5) נציג הרשות המקומית שבתחומה הוקם השכון הציבורי.
- (6) נציג השר לאיכות הסביבה.
- (7) נציג המרכז למיפוי ישראל, שימנה שר השיכון.

ג.

המעמד התכנוני של תכנית שכון ציבורי

סעיף 5(ד) ישונה.

במקום:

"תכנית שיכון ציבורי מאושרת יראו אותה לכל דבר כתכנית מפורטת שאושרה לפי חוק התכנון, וכל עוד לא שינה אותה מוסד התכנון המוסמך יהיו הוראותיה עדיפות על הוראות כל תכנית החלה על שטח שעליו הוקם השיכון הציבורי."

מוצע:

תכנית שיכון ציבורי מאושרת יראו אותה כתכנית לענין רישום זכויות, קביעת גבולות החלקות ושטחיהן. הוראותיה של תכנית שכון ציבורי לענין גבולות החלקות ושטחיהן יהיו עדיפות על הוראת כל תכנית החלה על השטח עליו הוקם השכון הציבורי. הוראותיה של כל תכנית החלה על השטח עליו הוקם השכון הציבורי יהיו עדיפות על תכנית שכון ציבורי בכל הקשור לייעודי קרקע, זכויות הבניה והוראות הבנוי.

העברת מקרקעין מיד ליד

ד.

סעיף 10 (א) משונה

במקום:

"נקבע בתכנית שיכון ציבורי שמקרקעי יעד יחדלו לשמש ליעודם, יירשמו המקרקעין על שם בעלי המקרקעין הגובלים אותם, כפי שיוזרה יושב ראש ועדת התאום או יושב ראש ועדת הערר...."

מוצע:

נקבע בתכנית שיכון ציבורי שמקרקעין בבעלות הרשות המקומית שהיו מיועדים לצרכי ציבור יחדלו לשמש מיעודם, יירשמו הבמקרקעין על שם בעלי המקרקעין הגובלים אותם, כפי שיוזרה יושב ראש ועד התאום או יושב ראש ועדת הערר...."

ועדה מכינה

ה.

סעיף 3 תת סעיף (ב) תוספת

שר הבינוי והשיכון רשאי למנות ועדה מכינה אשר תייעץ לעדת התאום. מינוי הועדה, הרכבה וסמכויותיה ייקבעו בתקנות.

3.5.2 התקנת תקנות

פרוט השיטתיים והתיקונים הנדרשים בתקנות:

א. תקנות רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), (הודעות ועדת התיאום ודרכי ייצוג מעוניינים בפניה), תשכ"ד - 1964.

(1) מתן הודעה

סעיפים 2 ו-3

במקום

"..... לא יאוחר מחמשה עשר יום..."

מוצא

"..... לא יאוחר משישים יום...."

ב. תקנות רישום שיכונים ציבוריים (הוראות שעה), (אישור תכניות), תשכ"ד - 1964

(1) הדרך להכנת תכנית

סעיף 3

תוכן סעיף 3 יבוטל ובמקומו מוצא:

תכנית תהיה מבוססת על נתוני מפה טופוגרפית עדכנית, חתומה ע"י מודד מוסמך ושהוכנה על רקע גושים וחלקות הרשומים בפנקסי המקרקעין שהועלו בצורה אנליטית, או בכל צורה שתבטיח רמת דיוק שווה או גבוהה יותר.
דיוק העלאת הגושים והחלקות יהיה זהה לדיוק הגבולות הנמדדים בתכניות לצרכי רישום על פי קובץ תקנות המדידה התקפות באותה עת.

(2) תוכן התכנית

סעיף 4 :

(א) סעיף 4 (ב)

במקום :

"... התכנית תיחתם בידי המגיש ובידי בעל הקרקע, כולם

או מקצתם."

מוצע:

התכנית תיחתם בידי המגיש ובידי בעל הקרקע, כולם או מקצתם. ותאושר על ידי מודד מוסמך אשר ערך את התכנית.

(ב) תוספת סעיף - אחרי סעיף (ג) - נספח חלוקה
בנוסף לתכנית יוכן נספח חלוקה למגרשים, אשר יכלול הוראות בדבר הצמדות וזיקות הטא, ויכלול את השטחים אשר מופיעים בטבלת איחוד וחלוקה, חתומה בידי מודד מוסמך המאשר את נכונות הטבלה. התשריט, התקנון ונספח החלוקה יהוו בסיס להכנת התכניות לצרכי רישום.

(3) מתכונת הדיון

(סעיף 7 חדש - לאחר סעיף 6 הנוכחי)

- (א) לצורך אישור תכנית תתכנס הועדה בשני מועדים:
דיון ראשון - קבלת הערות לתכנית.
דיון שני - אישור התכנית.
- (ב) במועד הדיון על ההערות לתכנית השכון הציבורי, יתקבלו החלטות על שינויים נדרשים בתכנית השיכון הציבורי, זאת על בסיס הערות שהוגשו לוועדה.
- (ג) מועד הדיון על אישור התכנית יקבע לכל המוקדם 90 יום ממועד הדיון על ההערות לתכנית ולכל המאוחר 120 יום ממועד דיון זה.
- (ד) במועד הדיון על אישור התכנית, תדון הועדה רק באותם ההערות שהועלו בדיון על ההערות לתכנית, ולא הגיע לכלל הכרעה במהלך פרק הזמן שעבר מהדיון הראשון בתכנית.

(4) הכנת תכנית לצרכי רישום

(תוספת סעיף 8 חדש, אחרי סעיף 7 חדש)

(א) סיכמה הועדה מהם התיקונים הנדרשים בתכנית. תחזיר אותה הועדה למי שהגיש אותה לאישורה, לשם תיקון התכנית ולהכנת תכנית לצרכי רישום.

(ב) 45 יום לאחר שסיכמה הועדה את התיקונים הנדרשים בתכנית השכון הציבורי יעביר מגיש התכנית לאישור המרכז למיפוי ישראל, תכנית לצרכי רישום, לאחר שתקן את התכנית בהתאם להערות הועדה.

(ג) המרכז למיפוי ישראל, יבקר ויאשר את התכנית לצרכי רישום, עד לכינוס הועדה לדיון באישור התכנית.

(5) קריטריונים לתכנית לצרכי רישום התואמת את תכנית השכון

הציבורי

(תוספת סעיף 9 חדש, אחרי סעיף 8 חדש)

מידת ההתאמה בין תכנית לצרכי רישום לבין תכנית שכון ציבורי תבחן בהשוואות הבאות:

(א) שטח כל חלקה הנוצרת בתכנית לא יסטה ביותר מ- 3% או 10 מ"ר, הגבוה מביניהם, משטח המגרש התואם לה בתכנית השיכון הציבורי, וזאת בתנאי ששטח החלקה, לא יפחת ביותר מ- 1% משטח מגרש מינימלי כפי שנקבע בתכנית השיכון הציבורי.

(ב) סה"כ שטחי החלקות התואמות מגרשים בתכנית השיכון הציבורי, שיעודם צרכי ציבור כמשמעותם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ביחס לסה"כ שטחי כל החלקות שבתכנית, לא יפחת ביותר מ- 1% מיחסם בתכנית השיכון הציבורי של המגרשים שיעודם צרכי ציבור ביחס לשטחי כל המגרשים שבתכנית השיכון הציבורי.

(ג) אורך חזית חלקה בתכנית, לא יפחת מאורך חזית חלקה מינימלית כפי שמוגדרת בתכנית השיכון הציבורי ביותר מ- 1%.

(ד) צורת המגרש שנקבעה בתכנית השיכון הציבורי תשמר.

התאמת התכנית לצרכי רישום לתכנית שיכון ציבורי על פי האמור לעיל, תיבדק ותאושר, על ידי מודד מוסמך אשר ערך את התכנית לצרכי רישום. לכל תכנית לצרכי רישום תצורף טבלת השוואה בין השטחים בתכנית השיכון הציבורי לבין אלו שבתכנית לצרכי רישום, המודד בחתימתו יאשר כי אין סטיה מעבר למותר בתקנות.

(6) הכנת מסמכים לחתימה

(תוספת סעיף 10 חדש)

(א) 60 יום לאחר שסיכמה הועדה את התיקונים הנדרשים בתכנית השכון הציבורי יעביר מגיש התכנית את המסמכים הדרושים לחתימה אל מינהל מקרקעי ישראל, לאחר שתקן את התכנית בהתאם להנחיות הועדה.

(ב) מינהל מקרקעי ישראל יבקר ויאשר את המסמכים עד לכינוס הועדה לדיון באישור התכנית.

(ג) 75 יום לאחר שסיכמה הועדה את התיקונים הנדרשים בתכנית השכון הציבורי, יעביר מגיש התכנית ליושב ראש ועדת התאום את המסמכים הדרושים בהתאם לסעיפים 5 ב', 5 ב' 1, ו- 10 א' לחוק רישום שיכונים ציבוריים, לאחר שתקן את התכנית בהתאם להנחיות הועדה.

(ד) יושב ראש הועדה יבקר ויאשר את המסמכים עד לכינוס הועדה לדיון באישור התכנית.

(7) אישור תכנית

במקום סעיף 7 ימוספר כסעיף 11.

אישור תכנית לצרכי רישום (8)

(במקום סעיף 8 ישן - סעיף 12 חדש).

סעיף (א) ו-(ב) מבוטלים ובמקומם:

(א) אושרה התכנית כאמור בסעיף 11 חדש. יחתמו על

התכנית לצרכי רישום, במעמד הדיון באישור התכנית:

- (1) יושב ראש הועדה כי התכנית לצרכי רישום, תואמת את התכנית שאושרה ע"י הועדה או על ידי שרי השיכון, הפנים ואוצר, הכל לפי הענין.

- (2) נציג המרכז למיפוי ישראל - כי התוכנית כשרה לרישום.

- (3) נציג מנהל מקרקעי ישראל - אישור בעל הקרקע.

- (ב) תכנית לצרכי רישום, שתומה כאמור, בסעיף 12(א). רשם המקרקעין ירשום אותה ואת כל פעולות הרישום האמורות בה ובנספח החלוקה בפנקסי המקרקעין, ללא צורך באישורים נוספים, וזאת על אף האמור בכל דין.

מספור סעיף 8 (ג), ישונה ל - 12 (ג).

מספור סעיף 9 ישן, ישונה ל - 13 חדש.

מספור סעיף 10 ישן, ישונה ל - 14 חדש.

כללי N

ב. תכנית שיכון ציבורי, אשר טרם קיבלה אישור ועדת תיאום

(2) לצורך הכנת מפת הרקע כנדרש להזמנות אשר טרם קיבלו את אישור ועדת התאום, ינחה המנכ"ל את הגורם המוסמך לרשום במשרד להורות למפ"י ממנו הוזמנה ההזמנה לביצוע המדידה, לבצע את מפת הרקע כנדרש, זאת לא יאוחר מ- 30 יום מהמועד הנקוב בחזמנה להגשת הצעת החלוקה.

(3) בתכנית שיכון ציבורי, אשר טרם קיבלה את אישור ועדת תאום, ינחה המנכ"ל את הגורם המוסמך לרשום במשרד למפ"י, ממנו הוזמנה ההזמנה לביצוע המדידה, להטיל על המודד המוסמך את האחריות לביצוע פעולת רישום הפרצלציה, לאחר שיציג את התקשרותו עם גוף מקצועי (ע"ד) העוסק ברישום, ולדעת הגורם המוסמך לרשום במשרד ביכולתם המשותפת לבצע את פעולת רישום הפרצלציה.

(4) מנהל המרכז למיפוי ישראל יורה כי באחריות המועד המוסמך עליו הוטלה עליו פעולת הרישום, לקבל גם את הסכמת המזמין, ממ"י, רשות מקומית, משרד הפנים ורשויות נוספות, עד למועד התכנסות ועדת התאום לדיון בקבלת הערות לתכנית המוצעת, בנושאים הבאים:

- מינהל מקרקעי ישראל - הצעת חלוקה ותואמת את העיסקה מול מחלקת המיפוי, התכנון והעיסקות במחוז הרלוונטי.
- רשות מקומית - הצעת חלוקה מתואמת עם הגורמים ההנדסיים ברשות.
- משרד הפנים - אישור ועדה מחוזית לתכנית השיכון הציבורי.
- מע"צ, רשות העתיקות וכו' - ייחוד הערות

ג. תכנית שיכון ציבורי אשר קיבלה את אישור ועדת תאום

תכנית שיכון ציבורי, אשר קיבלה את אישור ועדת התאום, ינחה המנכ"ל את הגורם המוסמך לרישום במשרד (ממ"י, משב"ש) להכנת מסמכי הרישום ולקבלת אישור הגורמים (ממ"י, רשות מקומית, מע"צ, רשות העתיקות וכו'), במקביל להכנת התכנית לצרכי רישום.

ד. תכנית שיכון ציבורי - הזמנות חדשות

(1) בהזמנות חדשות, ינחה המנכ"ל את הגורם המוסמך לרישום במשרד להגדיר את התנאים והנהלים שיאפשרו למשרד להתקשר ישירות עם מודדים מוסמכים.

(2) בהזמנות חדשות, ינחה המנכ"ל את הגורם המוסמך לרישום במשרד (ממ"י, משב"ש) לביצוע המדידה והרישום בידי גורם אחד - מודד מוסמך (מודד אתר), אשר יהיה אחראי בלעדי למדידות, לתאומים מול הגופים השונים ולביצוע פעולת רישום הפרצלציה.

4. הטמעת תהליך הרשום בתהליכי התכנון

4.1 רקע

חוק התכנון והבניה במתכונתו הנוכחית מתייחס להיבט התכנוני. החוק אינו נותן מענה לשינויים החלים במהלך הביצוע, ואינו נותן מענה מספק לנושא רישום הזכויות במקרקעין. החוק אינו כולל בתוכו הגדרת דרישות סף והנחיות מפורטות להגשת תכנית מפורטת לאישור ועדות התכנון, אינו מגדיר בברור את הסטיה המותרת בין התכנון לביצוע ואינו כולל אמצעי אכיפה נדרשים לצורך הבטחת רישום הזכויות במקרקעין.

4.2 תאור מצב קיים

4.2.1 תאור תהליך התכנון

תהליך התכנון והבניה כולל בחובו מאות פעילויות מורכבות המבוצעות ע"י מהנדסים, אדריכלים, מתכננים, מודדים, שמאים, עו"ד ועוד כאשר עיקר מעייניהם נתונות להליך התכנון והבניה. תהליך הרשום, שאת חשיבותו הבהרנו בתחילת הסקירה מוזנה ונדחק לקרן זווית, מרבית צוותי התכנון אינם נותנים את דעתם בשלב התכנון הראשוני, האם התכנית המוצעת הינה ברת רישום. מתכונת עבודה זאת בה הרשום מתבצע בסוף התהליך, כאשר נקבעו עובדות בשטח גורמות במקרים רבים קשיים מרובים ברישום, כולל הכנת תכנית מפורטת מעודכנת, וקבלת אישורים מחודשת לתכנית המפורטת עם כל הקשיים הכרוכים בקבלת אישור לתכנית מפורטת.

4.2.2 הטיפול ברישום הפרצלציה

כיום גופים חיצוניים פעולת תכנון לביטוי ויוצרים שינויים בחלקות ובגושי הרישום, במרבית המקרים, לא רואים כי מחובתם להשלים את פעולת התכנון ולהחזיר את הסדר על כנו בהשלמת פעולת רישום הפרצלציה.

4.2.3 הגשת תשריט של תכנית מפורטת

בחלק ממסדות התכנון תהליך הגשת תכנית מפורטת בתוקף לרשום אינו מוגדר ברמה מפורטת, וכאשר נדרשים לערוך תכנית לצרכי רישום מתברר כי קיימת סטיה, לעיתים ניכרת, בין התכנית המפורטת בתוקף לבין התכנית לצרכי רישום.

4.2.4 סטיה מתכנית

כיום מכיון שלא מוגדרת מהי הסטיה המותרת בין התכנית המפורטת בתוקף לבין התכנית לצרכי רישום הנובעת בין השאר משינויים החלים בעת ביצוע הבינוי, מתנה המרכז למפוי ישראל את אישור התכנית כ"כשרה לרישום" באישור ראש מוסד התכנון כי התכנית לצרכי רישום תואמת את התכנית המפורטת בתוקף.

4.2.5 פעילות מוסדות תכנון

במסגרת פעילותם של מוסדות התכנון (ועדה מקומית, ועדה מחוזית) נמצא תהליך בדיקת התכנית המפורטת, בדיקת הרקע הקדסטרי, בדיקת התאמתן לנדרש ובמהות בדיקות אלו וסמכותו של ראש מוסד לאשר את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית המפורטת. תהליך זה הינו תהליך מקצועי מייגע הדורש התמקדות בפרטים ולעיתים אין בידי האחראים לנושא לא את הידע הנדרש ולא את הזמן לבצוע הנדרש - ולכן מתעכבות חלק מהתכניות או שאינן מעוברות לאישור במועד.

4.3 נתוח המצב הקיים : בעיות מרכזיות.

4.3.1 רקע

במצב הנוכחי הרשום אינו מהווה חלק אינטגרלי מתהליך רישום הזכויות, ואינו מלווה בתהליך מובנה של מעקב ובקרה על ביצועו.

4.3.2 הועדה נוכחה כי חסרה הגדרה נאותה של האחראי לבצוע תהליך רישום הפרצלציה בעת ייזום התכנון לשמושי הקרקע ובעת עריכת שניים במהלך הפעילות השוטפת.

4.3.3 לא מוגדרת כיאות אחריות הגורמים העוסקים בייזום ובתכנון שמושי קרקע לנהל תהליך עבודה הכולל כחלק ממנו את תהליך השלמת רישום הפרצלציה.

4.3.4 חסר גוף מקצועי בצוות התכנון שילווה את תהליכי התכנון המפורט מתחילתו, ירכז את השנויים החלים במהלך התכנון ואלה החלים בשל בעיות בצוע, ויזום הגשת תיקון לתב"ע לרשום התכנון, במועד שיאפשר קבלת האישורים בזמן כנדרש, יאפשר בצוע הרשום כראוי או יביא למניעת חריגה מהגבולות המסומנים של המגרשים עפ"י התכנית המפורטת המאושרת.

4.3.5 בגופים היוזמים תכנון חסרים לעתים עורכי דין הבקאים בתהליכי הרשום, הבודקים במועד את אפשרות רשום זכויות קנייניות בסוף התהליך.

4.3.6 בעת הגשת תשריט של תכנית מפורטת לא נמצאה הגדרה מפורשת של הדיוק הרצוי לקביעת הגבולות הקדסטרים וטבלאות המגרשים, שטחיהם ויעודם, וכן חסרה הנחיה באשר לאופן רישומם על גבי תשריט התב"ע, ובנספח החלוקה הנלווה להגשת התכנית המפורטת.

4.4 המלצות להטמעת תהליך הרישום בתהליכי התכנון

4.4.1 רקע

ועדה זו רואה חשיבות רבה להטמעת תהליך בו נושא הרישום הינו חלק מובנה ומשולב בתהליך התכנון והבניה. הטיפול ברישום פרצלציה חייב להיות מערכתי. על הגורמים, היוזמים תכנון לשמושי קרקע, להטמיע תהליך עבודה בו השלמת רישום הפרצלציה הינו חלק מתהליכי התכנון באגפים הרלוונטיים.

על מנת שניתן יהיה לבצע את האמור ממליצה הועדה כי תהליך הרישום יוטמע בתהליכי התכנון החל משלביו הראשונים.

לחלן ההמלצות:

4.4.2 שינויי חקיקה

להטיל על שר הפנים, לא יאוחר מיום 30.6.98, תיקון חקיקה בחוק התכנון והבניה, כמפורט בסעיף שינויי חקיקה מספר 6.5.1, בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה:

א. עם מתן תוקף לתכנית המפורטת יוזם התכנית יכין תכנית לצרכי רשום.

ת א ו ס

א.א. תאום תכנון ארגון ומשאבים בע"מ
TBO12-97F/2 11/2/98 12:13 PM

- ב. קציבת לוח זמנים לביצוע פעולות הרישום כמפורט בסעיף 4.6, אשר יבטיח את גמר פעולות הרישום במועד איכלוס הדירה.
- ג. שטחים שנועדו לצרכי צבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית ויראו אותם כאילו הופקעו לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה.

4.4.3 התקנת תקנות

להטיל על שר הפנים, לא יאוחר מיום 30.6.98, לשנות ולתקן את תקנות התכנון והבניה, כמפורט בסעיף התקנת תקנות מספר 4.5.2, בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה:

- א. על מנת להבטיח רציפות בין התכנון לרישום, ממליצה הועדה לקבוע מתכונת אחידה להגשת תכנית מפורטת הכוללת הגדרה בדבר הדיוק הנדרש להעלאת הגבולות הקדסטריים, טבלת המגרשים לסוגיהם, שטחיהם, יעודם ואופן רשומם ע"ג תשריט התכנית המפורטת ובנספח החלוקה הנלווה, כתנאי להפקדת התכנית המפורטת.
- ב. הועדה ממליצה על מתכונת להגדרת הסטיה המותרת בין התכנית לצרכי רישום לבין התכנית המפורטת, שתאפשר למודד לאשר תכנית לצרכי רישום תואמת תכנית המפורטת בתוקף.

4.4.4 הנחיות מינהליות במסגרת חוזרי מנכ"ל

על שר הבינוי והשיכון ושר התשתיות הלאומיות ועל שרים אשר בתחום אחריותם גופים היוזמים תכנון לשמושי קרקע להנחות, את המנהלים הכלליים של משרדיהם כל אחד בתחומו, לפרסם הנחיות לבצוע במסגרת חוזרי מנכ"ל, לא יאוחר מיום 30.4.98 בנושאים הבאים:

- א. קביעת הנהלים בגופים אלו, בהתאם לתהליך המוצע במסמך זה בו תהליך הרישום הינו חלק מתהליך התכנון, ללא תלות בהתקנת התקנות ובחיקוק הנדרש, במגבלת החוקים והתקנות הקיימים.
- ב. למנות מודד מוסמך (מודד אתר) אשר יהווה מענה למחסור בגורם מקצועי בצוות התכנון המלווה את תהליכי התכנון בעיקר בנושאי רישום, מודד האתר ילווה את תהליך התכנון המפורט, מתחילתו. בנושא הרישום, מודד האתר ירכז את כלל השינויים שחלים, הן בשל

א.א. תאום תכנון ארגון ומשאבים בע"מ
TBO12-97F/2 11/2/98 12:13 PM

שינויי תכנון, והן בשל שינויי ביצוע, יפקח עליהם לצורך הגשת תיקון לתביע לרשויות התכנון, ויעקוב אחר קבלת האשורים כנדרש. כמו כן על המודד למגוע חריגה מגבולות המגרשים על פי התכניות המפורטות המאושרות.

ג. שילוב הייעוץ המשפטי במסגרת גופים היוזמים תכנון חדש או שנויים בתכנון קיים, יהיה בעל מומחיות בתחומי הרשום, ובין השאר יבדוק האם התכנית המפורטת המוצעת, מאפשרת רשום הזכויות הקנייניות.

ד. אימוץ לוח תשלומים למודד האתר, כמפורט בסעיף 6.5.3, המתמך את המודד להשלים את רישום הפרצלציה במועד.

ה. גופים ממשלתיים היוזמים תכנון למגורים, יגישו תכניות מפורטות לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה.

ו. התהליך המפורט במסמך זה, יכלל במסגרת חוזים עם חברות מנהלות ו/או מתכונת אחרת שתגובש להקצאה והרשאה לפתוח קרקע לבניה, כפי שיגובשו מעת לעת.

4.4.5 על שר המשפטים להנחות את מנהל האגף לרישום והסדר מקרקעין לפרסם הנחיות לא יאוחר מיום 30.6.98, שבהם יתיר למודדים, ליחד הערות ושיעבודים לחלקות חדשות.

4.4.6 על שר הפנים להנחות את גופי התכנון בישראל לא יאוחר מיום 30.6.98 בדבר הכללת הסעיף הבא בהוראות התכניות המפורטות: "שטחים שנועדו בתכנית חלוקה חדשה שאושרה לצרכי ציבור כאמור בסעיף ח' סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ירשמו על שם הרשות המקומית בתחומה הם נמצאים, אם לא יועדו לאחר, ויראו אותם כאילו הופקעו לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה".

4.5 פרוט המלצות להטמעת תהליך הרישום בתהליך התכנון והבניה

4.5.1 שינויי חקיקה

חוק התכנון והבניה- סעיף 125

במקום:

"תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של החלוקה החדשה, יעביר יושב ראש מוסד התכנון שאישר את התכנית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר העתק התכנית על תשריטיה כשהוא חתום על ידיו ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית תוך חודשיים מהיום שהועברה אליו תכנית הכשרה לרישום על פי פקודת המודדים וחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, התואמת את התכנית לחלוקה חדשה שאושרה. אולם אי שמירת המועדים האמורים לא תפגע בתקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 124."

מוצע:

- א. תוך שבועיים מיום תחילת תוקפה של חלוקה חדשה יורה ראש מוסד התכנון שאישר את התוכנית ליזמי התוכנית ומגישיה להכין תוכנית לצורכי רישום.
- ב. תוך חצי שנה מיום תחילת תוקפה של תוכנית יעביר ראש מוסד התכנון ללשכת רישום המקרקעין הנוגע העתק של התוכנית המאושרת על תשריטיה ותוכנית הכשרה לרישום על פי פקודת המודדים וחוק המקרקעין.
- ג. רשם המקרקעין ירשום החלוקה בהתאם לתוכנית תוך חודשיים מיום קבלתה.
- ד. שטחים שנועדו בתוכנית חלוקה חדשה שאושרה לצרכי ציבור כאמור בפרק ח' סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ירשמו על שם הרשות המקומית בתחומה הם נמצאים, אם לא יועדו לאחר, ויראו אותם כאילו הופקעו לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה.
- ה. אי שמירת המועדים האמורים לא תפגע בתקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 124.

4.5.2 התקנת תקנות

א. מפת רקע

תנאי להפקדה ולמתן תוקף של תכנית מפורטת הינו הגשתה על בסיס מפה טופוגרפית עדכנית, חתומה ע"י מודד מוסמך ושהוכנה על רקע גושים וחלקות הרשומים בפנקסי המקרקעין שהועלו בצורה אנליטית, או בכל צורה שתבטיח רמת דיוק שווה או גבוהה יותר. דיוק העלאת הגושים והחלקות יהיה זהה לדיוק הגבולות הנמדדים בתכניות לצרכי רישום על פי קובץ תקנות המדידה התקפות באותה עת.

ב. אופן הכנת תשריט של תכנית מפורטת

תשריט התכנית המפורטת יוכן בצורה מנוחשבת ויכלול טבלת המגרשים לסוגיהם, שטחיהם ויעודם חתומה בידי מודד מוסמך, בנוסף יוכן נספח חלוקה למגרשים, אשר יכלול הוראות בדבר הצמדות וזיקות הנאה, ויכלול את השטחים אשר מופיעים בטבלת איחוד וחלוקה, חתומה בידי מודד מוסמך המאשר את נכונות הטבלה. התשריט, התקנון ונספח החלוקה יהיו בסיס להכנת התכניות לצרכי רישום.

ג. קריטריונים לתכנית לצרכי רישום התואמת את התכנית המפורטת

מידת ההתאמה בין תכנית לצרכי רישום לבין תכנית מפורטת תבחן בהשוואות הבאות:

- (1) שטח כל חלקה הנוצרת בתכנית לא יסטה ביותר מ- 3% או 10 מ"ר, הגבוה מביניהם, משטח המגרש התואם לה בתכנית המפורטת, וזאת בתנאי ששטח החלקה, לא יפחת ביותר מ- 1% משטח מגרש מינימלי כפי שנקבע בתכנית המפורטת.
- (2) סה"כ שטחי החלקות התואמות מגרשים בתכנית המפורטת, שייעודם צרכי ציבור כמשמעותם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ביחס לסה"כ שטחי כל החלקות שבתכנית, לא יפחת ביותר מ- 1% מיחסם בתכנית המפורטת של המגרשים שייעודם צרכי ציבור, ביחס לשטחי כל המגרשים שבתכנית המפורטת.
- (3) אורך חזית חלקה בתכנית, לא יפחת מאורך חזית חלקה מינימלית כפי שמוגדרת בתכנית המפורטת ביותר מ- 1%.
- (4) צורת המגרש שנקבעה בתכנית המפורטת תשמר.

התאמת התכנית לצרכי רישום לתכנית מפורטת על פי האמור לעיל, תבדק ותאושר, על ידי מודד מוסמך אשר ערך את התכנית לצרכי רישום. לכל תכנית לצרכי רישום תצורף טבלת השוואה בין השטחים בתכנית המפורטת לבין אלו שבתכנית לצרכי רישום, המודד בחתימתו יאשר כי אין סטיה מעבר למותר בתקנות.

הערה: בעת הכנת תקנות אלו יבחן נוסח סעיף 141 בחוק התכנון והבניה במטרה למנוע סתירה בין הסעיפים.

4.5.3 הנחיות מינהליות

א. לוח תשלומים למודד אתר

לוח תשלומים למודד האתר בגין רישום הפרצלציה באגף לרישום מקרקעין יהיה, כדלקמן:

- 1/3 מהתשלום - עם הגשת תל"ר (חתום ע"י המודד כ"כשרה לרישום"י) לביקורת במפ"י, לאחר שנקלטו השיטויים במהלך תכנון בינוי המתחם בקני"מ 1:250 על בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100. בשלב זה מגיש המודד תכנית כוללת כל הנושאים הנוגעים לרישום (הצמדות, זיקות הנאה).
- 1/3 מהתשלום - לאחר אישור מפ"י על התכנית כ"כשרה לרישום"י, וחתימת המינהל על הבקשה לסדר פעולות והשטרות לרישום.
- 1/3 מהתשלום - לאחר רישום בפועל של הפרצלציה אצל רשם המקרקעין.

4.6 לוח זמנים לביצוע פעולות הרישום

4.6.1 לצורך ביצוע פעולת הרישום בד בבד עם תהליכי התכנון, הבניה והמסירה לדיירים, ראתה הועדה לנכון לקצוב משכי זמן בו על כל גורם המעורב בתהליך הרישום, לבצע את המטלה הקשורה לפעילותו, על מנת לעמוד ביעדים שנקבעו - רישום זכויות הרוכשים בדירות במועד איכלוסן, כמפורט להלן:

א. לוח זמנים להליך הבניה:

1) מתן תוקף לתבי"ע - 4 חודשים מיום ההפקדה. מתן התוקף שונה מתכנית לתכנית בהתאם למשך ההכרעה בהליך ההתנגדויות.

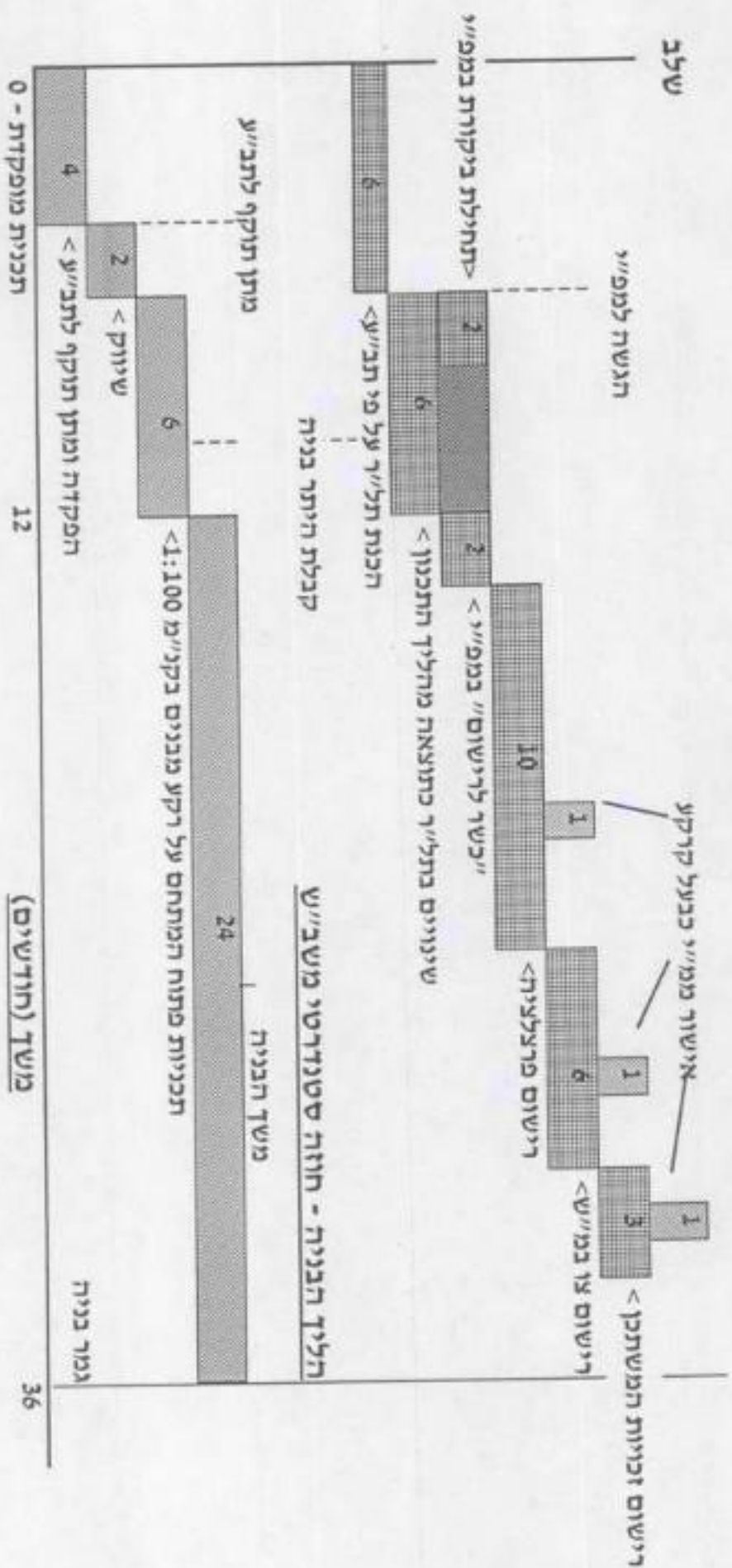
- (2) משך שיווק המתחם הראשון ממתן תוקף לתביע - חודשיים.
- (3) הכנסת שינויים ע"י היזם והגשת תכנית בינוי המתחם בקני"מ 1:250 על בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100 - 6 חודשים מהקצאה.
- (4) משך הבניה על פי חוזי משבי"ש - 24 חודש.

ב. לוח זמנים לביצוע פעולות הרישום:

- (1) הגשת התל"ר לבקורת מפ"י, לאחר מתן תוקף לתביע הינו חודשיים. התל"ר יכלול הקמת הקו הכחול בשדה על פי תקנות הכנת תצ"ר.
- (2) השלמת הביקורת לגבולות חיצוניים של האתר ע"י מפ"י - חדשיים מיום הגשת התכנית האנליטית לבקורת ראשונית.
- (3) קליטת שינויים ע"י המודד במהלך תכנון בינוי המתחם בקני"מ 1:250 על בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100, 6 חדשים מיום ההקצאה, ולכל הפחות קליטת 70% מהשינויים במתחם, וביצוע שינויים בתלוקה הפנימית בהתאם לנדרש.
- (4) אישור תל"ר כ"כשר לרישום" ע"י מפ"י - חדשיים מיום הגשת התל"ר המעודכן הנובע משינויי חלוקה פנימיים, כמוגדר בסעיף הקודם.
- (5) פעילות הכרוכה בהשלמת רישום הפרצלציה כולל רישומה אצל רשם המקרקעין, תמשך 10 חודשים במהלכה יושלמו ההפקעות, רישום הערות אזהרה של רשויות (עתיקות, מע"צ, מקומיות וכו'), ביטול זכויות מעבר היסטוריות, ביטול שיעבודים או משכנתאות או הסדרתם, הכנת סדר פעולות לרישום, וקבלת אישור בעל הקרקע (ממ"י), ורישומה אצל רשם המקרקעין.
- הערה: - זמן אישור של ממ"י מוגבל לחודש ימים.
- זמן רישום התלוקה ע"י רשם המקרקעין - חדשיים כמוצע בתיקון לחוק התכנון והבניה.
- (6) רישום צו במ"ש - 6 חודשים על פי חוזה משבי"ש.
- זמן אישור של ממ"י מוגבל לחודש ימים.
- (7) רישום זכויות המשתכן - 3 חודשים על פי חוזה משבי"ש.
- זמן אישור של ממ"י מוגבל לחודש ימים.

4.6.2 תצגת לוח זמנים לביצוע הרישום ותור כדי תהליך הבנייה.

הליך רישום זכויות במקרקעין



5. רישום זירות בקרקע לא מוסדרת

5.1 רקע

פקודת הסדר הקרקעות נועדה לאפשר העברת רישום זכויות הרשומות בפנקס השטרות לרישום זכויות בפנקס הזכויות, במתכונת הרישום המקובלת בארץ "שיטת טורנס".

5.2 תאור מצב קיים

5.2.1 לשכות הסדר מקרקעין

קיימות חמש יחידות הסדר.

תפקיד יחידת ההסדר, הסדר של זכויות במקרקעין על פי פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) תשכ"ט - 1969. הסדר זה נעשה, בהסתמך על מדידה ומיפוי רשמיים, לאחר חקירה רשמית ופומבית של תביעות לבעלות ולזכויות אחרות.

שלבי ההסדר העיקריים:

- (1) הכרזה על הסדר.
- (2) הכנת מפה מוקדמת (מצבית + הצעת חלוקה).
- (3) ביקורת גבולות בנוכחות התובעים (ממיי + אזרחים + רשויות).
- (4) אישור מפה מוקדמת.
- (5) קבלת מפה ארעית.
- קבלת תביעות ובדיקתן.
- החתמת התובע על הצהרה בקשר לגבולות שטח החלקה.
- (6) הצגת לוח תביעות.
- (7) אישור המפה הארעית והנחיות לשינויים.
- (8) קבלת מפה סופית כולל שטחי החלקות.
- (9) הכנת לוח זכויות - הקראתו ואישורו.
- (10) פרסום לוח זכויות.
- (11) אישור המפה הסופית.
- (12) הצגת לוח הזכויות ושליחתו לרשם המקרקעין.

5.2.2 פעילות המדידה הקשורה להסדר הקרקעות מבוצעת בגף ה"ק (הסדר קרקעות) במרכז למיפוי ישראל.
גף ה"ק מטפל בכ- 30,000 דירות הבנויות על קרקע לא מוסדרת.

5.3 בעיות מרכזיות

5.3.1 קיימת בעיה בגיוס ובאיוש המשרות של פקידי ההסדר, חלק מפקידי ההסדר אתראים על שתי לשכות. מצוקת כ"א משפיעה על תפוקת לשכות ההסדר.
5.3.2 באתרי בניה בקרקע לא מוסדרת, הבעלות על הקרקע הינה של המדינה (ממ"י), המינהל לא מגיש את תביעותיו במעד ומעכב את פעילות פקיד ההסדר.

5.4 המלצות

5.4.1 בעבודת פקיד ההסדר תינתן עדיפות ראשונה לפעילות בהסדרת הגושים עליהם נבנו ונבנים מגורים ביוזמת הממשלה.
5.4.2 הועדה ממליצה כי בקרקע לא מוסדרת ייושם נוהל מודד אתר, כמופיע בפרק 4 קרי, תחילת טיפול בהסדר הגוש, תעשה במקביל להכנת התב"ע, כולל אימוץ התהליך של קליטת שינויים תוך כדי הליך הביקורת.
5.4.3 הועדה ממליצה כי תוכן מפה מצבית בתאוס של כלל הגורמים המעורבים ברישום: פקיד הסדר, מודד האתר, מפ"י וממ"י.
5.4.4 הועדה ממליצה כי עבודת פקיד ההסדר תכלול רק את סימון גבולות הגוש החיצוניים, חלקות בבעלויות שונות (פרטיות), כולל חלקות בבעלות מכח רכישה של רשות מקומית.

6. הבטחת רישום הזכויות בדירות

6.1 רקע

חובת רישום הזכויות מוטלת על חברות הבנייה ולצורך זה נגבה מרוכשי הדירות תשלום מראש עבור הוצאות הרישום. חובה זו מעוגנת בחוזה בין רוכש הדירה לבין חברות הבנייה.

6.2 תאור מצב קיים

6.2.1 במצב הקיים חברות הבנייה מתחייבות בד"כ בחוזה המכר עם רוכשי הדירות לרשום את זכויותיהם בפנקסי המקרקעין לכשיתאפשר בבוא העת, לאחר רישום הפרצלציה.

במרבית המקרים, במיוחד כאשר מדובר על פיתוח אתרים גדולים. חברות הבנייה לא רואות את חובתן להשלים את רישום הפרצלציה, במקרים אלה על הממשלה (משבי"ש, ממ"י) היוזמת את הפתוח והבנוי באתר, ועליה מוטלת האחריות לרישום הפרצלציה.

6.2.2 כיוון שרישום הזכויות בדירות לא בוצע בסמוך למכירתן לציבור, הנהיגו חברות הבנייה רישום פנימי, האמור לשקף את המכירה לרוכש הראשון וכן את העברת הזכויות מרוכש אחד למשנהו.

6.2.3 כיום, חוק ערבות המכר מתנה את שחרור הערבות ברישום הזכויות בפנקסי המקרקעין, זאת כאשר מדובר בבנייה על קרקע פרטית. כאשר מדובר בבנייה על קרקע המדינה, ערבות המכר משתחררת עם חתימת רוכש הדירה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל. בפועל בקרקע המדינה, ערבות חוק המכר אינה מבטיחה לרוכש הדירה את רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין.

6.2.4 בנייה למגורים על קרקע המדינה נעשית ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון:

• משרד הבינוי והשיכון - באמצעות חברות בנייה (חוזה פרוגרמה), כאשר המשרד מתכנן ומבצע את עבודות הפיתוח.

• מינהל מקרקעי ישראל - באמצעות חברות בניה, כאשר חברות מפתחות וחברות מנהלות מבצעות את התכנון והפיתוח.

א. משרד הבינוי והשיכון מטיל על חברות הבניה, את רישום הזכויות בדירות על שם הרוכש, כולל קציבת פרקי זמן לרישום המבנה כבית משותף תוך ששה חודשים ממועד רישום הפרצלציה, רישום זכויות הרוכשים תוך שלושה חודשים ממועד רישום הבית המשותף. להבטחת פעולות הרישום ע"י חברות הבניה מקפיד משב"ש 10% מערביות הבצוע אשר שתרוץ מותנה ברישום זכויות רוכש הדירה בפנקסי המקרקעין. בכוונת המשרד להגדיל את גובה הערבות לכ- 20% , כאשר 10% מהם ישוחררו עם רישום צו הבית המשותף והיתרה רק לאחר רישום זכויות רוכש הדירה בפנקסי המקרקעין.

ב. מינהל מקרקעי ישראל
חברות הבניה מחויבות בתוך תקופת הפיתוח לסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידה נפרדת, ורישום צו הבית המשותף, ואין להן מחויבות חוזית מול המינהל לרישום זכויות המשתכן בפנקסי המקרקעין.
במינהל לא קיים מנגנון המבטיח את רישום זכויות רוכש הדירה בפנקסי המקרקעין, כדוגמת הערבויות אותן מטיל משב"ש.

6.2.5 חלק גדול מפעילות הבניה מתבצע בידי חברות קבלניות קטנות מהמגזר הפרטי. במרבית המקרים הרישום הפנימי עבור אותן חברות מתבצע אצל עורכי דין. אולם ברבות הזמן התברר, שכמה מאותן חברות לא טיפלו, במשך שנים, ברישום זכויות הרוכשים בפנקסי המקרקעין. אחדות מהן התפרקו או שינו את תחום עיסוקן. אחדות מהן נקלעו לקשיים כספיים והתפרקו.

6.2.6 חברות הבניה גובות מרוכשי הדירות תשלומים בגין פעולות רישום שוטות, כמו העברת זכויות בדירה מדייר אחד למשנהו, וזאת בעוסף לתשלום הנגבה מהרוכש הראשון עבור רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין.

6.2.7 כל אחת מהחברות קובעת לעצמה, במועד מכירת הדירה לרוכש הראשון, את שיעור דמי הרישום שבו יחויב הרוכש בעבור רישום זכויותיו בפנקס המקרקעין. דמי רישום אלה מחושבים לרוב באחוזים ממחיר הדירה, ושיעורם נע בין 0.5% ל- 1.25% בחברות הממשלתיות והציבוריות כדוגמת: עמידר, שיכון ופיתוח, שיכון עובדים ושיעורם גבוה יותר בחברות בנייה אחרות. תשלומים אלה מצטברים לסכומים ניכרים הנשארים בידי חברות הבנייה במשך שנים, כל עוד לא הושלם תהליך הרישום.

6.2.8 תעריפי דמי הטיפול בחברות הבניה עבור הרישום של העברת הזכויות בנכס מיד ליד, ועבור רישום התחייבויות לרישום משכנתא גבוהים פי כמה מאגרות הנגבות בלשכות רישום המקרקעין; חברת עמידר גובה בעבור רישום העברת זכויות ורישום התחייבות לרישום משכנתא סכום של 370 ש"ח, לעומת אגרה של 150 ש"ח עבור אותו שירות בלשכות רישום המקרקעין. חברות משכנות אחרות מחייבות את הרוכשי הדירות בגין שירותים אלה בסכומים של עד 600 ש"ח ויותר. יש גם חברות המחשבות את דמי הטיפול באחוזים (0.2%) מערך עסקת העברת הזכויות, ולא בסכום מוחלט, לפיכך דמי הטיפול אינם קבועים, אלא משתנים לפי ערך הנכס נשוא העברת הזכויות.

6.3 ניתוח המצב הקיים: בעיות מרכזיות

6.3.1 רקע

פנקסי המקרקעין מתנהלים בהתאם להוראות חוק המקרקעין והתקנות על פיו. הם פתוחים לעיון בפני הציבור; על פי החוק הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו, בכפוף להוראות נקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), התשכ"ט-1969. בפנקסים אלה נרשמים עסקאות במקרקעין, שעבודים והערות אזהרה.

6.3.2 רשום פנימי בחברות בנייה - הרישום הפנימי בחברות המשכנות אינו מתנהל על חוק המקרקעין והתקנות הנלוות לו. הרישום אינו מוסדר בחוק ואין ודאות שהוא משקף נאמנה את הזכויות בנכס. רוכש הדירה משלם "קנסי" במידה וברצונו להעביר את זכויותיו מיד ליד בגין תשלום דמי טיפול חברת הבנייה ו/או בא כוחה הגבוהים פי כמה מאגרות הנגבות בלשכות רישום המקרקעין.

6.3.3 בהעדר היערכות מתאימה לרישום הזכויות בדירות בעוד מועד, קיים חשש שחברות בנייה שנקלעו ולא יקלעו לקשיים כספיים לא יעמדו בהתחייבויותיהן ולא ירשמו את זכויות הרוכשים בדירות, כפי שכבר קרה בעבר למרות שנטלו מהרוכשים את מלוא דמי הרישום מראש, במועד מכירת הדירה.

6.3.4 תעריפי רשום - בניגוד לגובה האגרות הנגבות בלשכת מרשם המקרקעין אשר נקבעות על פי החוק על חברות הבניה לא מוטלות מגבלות חוקיות או הנחיות מחייבות אחרות ביחס לתעריפי שירותי רשום שונים וכן אין פיקוח ציבורי לגביהם.

6.3.5 נמצא כי חלק מחברות הבניה מתנות את רישום הזכויות בדירה אצל רשם המקרקעין, בכתב ויתור על העדר תביעות שיחתם ע"י הדייר, שאינן קשורות לנושא הרישום.

6.3.6 אופן חישוב דמי הטמל בחברות הבניה עבור שירותי רשום שונים אינו מוצדק מבחינה עניינית. אין קשר ישיר בין הוצאות החברה לביצוע הפעולות הכרוכות בהעברת הזכויות לבין גובה האגרה וכן אינו קשור למחיר הדירה נשוא ההעברה.

6.3.7 בהעדר רישום בפנקסי המקרקעין, נחשף רוכש הדירה למצב בו זכויותיו הקנייניות בנכס אינן מובטחות ואין לו הגנה מלאה לזכויותיו.

6.3.8 זמינות מידע - לרוכש הדירה בחלק גדול מהמקרים אין מידע בדבר כתובת ברורה האמורה לסייע לו בקידום פעולות הרישום, כאשר הן מתעכבות זמן ממושך.

חברות הבניה אליהן פונה רוכש הדירה במידה וברצונו לקדם את נושא רישום הזכויות, במידה והן לא חדלו לפעול, במקרים רבים מצדיקות את אי הרישום באי השלמת רישום הפרצלציה שאינו נמצא בתחום אחריותם, לרוכש הדירה אין את היכולת לבחון מידע זה.

6.4 המלצות להבטחת רשום זכויות הרוכשים בדירות

6.4.1 רקע

הועדה ממליצה על יצירת מגנטים שיבטיחו את רישום זכויות רוכשי הדירות
בפנקסי המקרקעין ונדק נקטת הצעדים בקרב הגורמים המעורבים.

להלן ההמלצות:

6.4.2 פקוח על דמי טיפול

להטיל על שר התעשייה והמסחר מכח חוק הפקוח על מצרכים ושרותים
התשי"ה 1957, לא יאוחר מיום 30.6.98 להכליל בצו הפקוח על המחירים את
תעריפי דמי הטיפול בחברות הבנייה ו/או אצל עורכי הדין הפועלים מטעמן,
בעבור רישום העברת זכויות מיד ליד, ובעבור רישום התחייבויות לרישום
משכנתא ופעולות אחרות. בדרך זו יוצר תמריץ להחשת הליכי הרישום בידי
החברות.

6.4.3 הנחיות מינהליות במסגרת חוזרי מנכ"ל

על שר הבינוי והשיכון ושר התשתיות הלאומיות ועל שרים אחרים אשר
בתחום אחריותם גופים היוזמים תכנון שמושי קרקע, להנחות את המנהלים
הכלליים כל אחד בתחומו, לפרסם במסגרת חוזרי מנכ"ל הנחיות לביצוע, לא
יאוחר מיום 30.6.98 כמפורט בסעיף 6.5.2 ולודא ביצוע במועד שנקבע
בהתאם לעקרונות שקבעה הועדה:

א. ערבויות ביצוע

להטיל על חברות בניה הבנות על קרקע של המדינה, ערבויות לבצוע
הרישום, ולהתנות את שחרור ערבויות הבצוע בהשלמת פעולת רישום
הזכויות.

ב. אכיפת הסכמים לרישום זכויות הרוכשים

לפעול לאכיפת ההסכמים בין גופים ממלכתיים (ממ"י ומשב"ש) שיוזמו
בנייה למגורים, לבין חברות הבנייה, ולהביא לרישום זכויות הרוכשים
בדירות בלשכת רשם המקרקעין.

6.4.4 מודעות לנושא רישום הזכויות

על שר המשפטים, להנחות את מנהל האגף לרישום והסדר מקרקעין, לפעול לא יאוחר מיום 30.6.98 כמפורט בסעיף 6.5.3, בנושאים הבאים:

- א. לפרסם באופן פומבי עם רישום הפרצלציה את העובדה כי נרשמה פרצלציה באתרים, על מנת לידע את הרוכשים באפשרות לפנות לחברות הבניה לקידום רישום זכויותיהם.
- ב. גיבוש "אמנה לרישום זכויות הדייר במקרקעין" לה יהיו שותפים גופים ממלכתיים המעורבים ברישום, אשר יבטיחו את רישום זכויות הרוכשים.

6.5 פרוט ההמלצות

6.5.1 פיקוח על דמי הרישום:

להלן ההנחיות באשר לתעריפי הטיפול, אשר צריכים להכלל בצו הפיקוח על המחירים:

- א. דמי טיפול בגין העברת זכויות בנכס מיד ליד יהיה, בגובה 370 ש"ח, דמי טיפול אלו יופחתו מדי שנה ב- 20% אחוזים לשנה, בתום 3 השנים החל מ- 1.1.2001 יהיה המחיר כמקובל באגף לרישום והסדר מקרקעין באותה עת.

- ב. דמי הטיפול בגין יתר פעולות הרישום לא יעלה על גובה האגרות כפי שמופיע בתקנות המקרקעין (אגרות) התשל"ה - 1974.

6.5.2 הנחיות מינהליות במסגרת חוזרי מנכ"ל

להלן ההנחיות, אשר על מנהלי המשרדים העוסקים בתכנון שמושי קרקע, לפרסם במסגרת חוזרי מנכ"ל:

- א. ערבויות ביצוע:
- 1) משרד הבינוי והשיכון וגופים ממשלתיים אחרים היוזמים תכנון ופיתוח שמושי קרקע, אשר להם ערבות לביצוע החוזה או

הפרויקט יגדירו ערבות למטרת ביצוע רישום הזכויות כחלק מהערבות הכללית. הסכום שיישאר כחלק מערבות זו, לא יעלה על % מסך עבודות הפיתוח בפרויקט, סכום זה יאפשר ביצוע מלוא פעולת הרישום ע"י מקבל הערבות.

(2) בממ"י ובגופים ממשלתיים היוזמים תכנון ופיתוח לשמושי קרקע, אשר בהם לא נהוג לקבל ערבות לביצוע חוזה או פרויקט יטילו מתן ערבות לבצוע רישום זכויות המשתכן, סכום הערבות לא יעלה על % מסך עבודות הפיתוח בפרויקט, סכום זה יאפשר ביצוע מלוא פעולות הרישום ע"י מקבל הערבות.

(3) שחרור כספי הערבות לרישום זכויות משתכנים יעשה בסיום רישום הזכויות על שם הדיירים. על אף האמור בסעיף זה יתאפשר שחרור החלק היחסי של הערבות רק במקרה בו יוכח כי העיכוב ברישום הינו בשל סירוב דיירים לביצוע רישום הזכויות בלשכת רשם המקרקעין.

ב. אכיפת הסכמים לרישום זכויות הרוכשים:
להנחות את היועצים המשפטיים של משב"ש וממ"י ושל גופים ממשלתיים היוזמים תכנון שמושי קרקע לנקוט בפעולות משפטיות, ולאכוף ביצוע הסכמים והחוזים החתומים, על-מנת להבטיח את רישום הזכויות בלשכת רשום המקרקעין בדירות, אשר רשום הפרצלציה הושלם עבורן.

ג. כתבי ויתור תביעה
להנחות את היועצים המשפטיים של משב"ש וממ"י לפעול כנגד חברות בנייה הכוללות במסגרת דרישותיהן לרישום והעברת הזכויות בדירה, התניות שאינן קשורות לרישום הזכויות, כגון: חתימה על כתב העדר תביעות.

6.5.3 מודעות לנושא רישום הזכויות

פירוט הנושאים, אשר באחריות מנהל האגף לרישום והסדר מקרקעין, לקדם:

א. באחריות מנהל האגף לרישום והסדר מקרקעין לפרסם באופן פומבי מודעה בדבר רישום פרצלציה חדשה באמצעות עתוני ערב ומקומונים במסגרתה תובאר לדיירים האפשרות לממש זכותם לרישום זכויותיהם במקרקעין.

ב. באחריות מנהל האגף לרישום והסדר מקרקעין לבש "אמנה לרישום זכויות הדייר במקרקעין" לה יהיו שותפים הגופים הממלכתיים המעורבים ברישום (משב"ש, ממ"י טאבו, ואחרים). באמנה יפורט המגע בין הדייר לבין הרשות (איך פונים, תוך כמה זמן תגובה, עלות הטפול) על מנת להגביר את מחויבות הגופים לרישום זכויות הדיירים ולהבטיח את זכויות הרוכשים הן באשר לבניית עבר והן באשר לבניית עתיד.

7.2.2 מעמדו של המרכז למיפוי ישראל (מפ"י)

א. המרכז למיפוי ישראל, מתוקף מעמדו הסטטוטורי עוסק בנושאים הבאים:

- (1) קביעת תקנות ותקנים לביצוע מדידות.
 - (2) ניהול הסמכת מודדים, רשיונות המדידה, פנקס המודדים המוסמכים.
 - (3) אחראיות לגבולות המקרקעין (גושים וחלקות), כגור משיטת רישום המקרקעין הנהוגה בישראל.
- בתוקף אחריותו זו משמש מפ"י מאגר מידע פעיל המתעדכן באופן שוטף עקב פעילות רישום המתבצעת אצל רשם המקרקעין. מתוקף אחריותו זו מבצע מפ"י את הפעולות הבאות:
- מוסר מידע למודדים, מפנקסי השדה וממפות הגושים, לצורך ביצוע עבודות מדידה המתייחסות לגושים וחלקות.
 - מבקר את התכניות לצרכי רישום, עד לאישורן כ"כשרות לרישום".
 - לאחר הרישום בלשכת רישום המקרקעין, מעדכן את מפת התמורות ומפת הגושים הירונוטיים.

ב. בנוסף לפעילותו זאת הנובעת ממעמדו הסטטוטורי מבצע מפ"י מדידות הנדסיות וטופוגרפיות בזיקף נרחב על פי הזמנות משרדי ממשלה לצרכי תכנון, בניה, משימות הנדסה אזרחיות ולצרכי רישום. העבודות מבוצעות בעיקר באמצעות מודדים מוסמכים מהסקטור הפרטי כשמפ"י מכין את המיפרטים הטכניים, מפרסם מכרזים, מזמין עבודות ומפקח על ביצוע העבודות.

כיום יכולים המודדים להתחרות במכרז על כל עבודה מוצעת מתוך תקווה לקבלה, אף אם אין ביכולתם המקצועית להתמודד עם הקושי בבצועה, ואף אם לוחות הזמנים המוקצבים קצרים ביותר. שכן ישנה הבנה (בלתי כתובה) בין מפ"י למודד כי מפ"י יסייע לו בכל שלבי הבצוע ויקח על עצמו במהלכה את האחריות לרמת העבודה שתתקבל לבסוף.

במרבית המקרים ההחלטה למסירת העבודה נקבעת על פי המחיר הנמוך ביותר המוגש לוועדת המכרזים.

7.3 ניתוח המצב הקיים: בעיות מרכזיות

7.3.1 רקע

פעילות המודדים המוסמכים נשענת על פקודת המדידה המנדטורית משנת 1929, הוראות הפקודה משקפות, את יישום המקצוע בתקופת המנדט ללא התייחסות להתפתחויות שחלו בנושא מאז. מתכונת העבודה מבוססת על בקורת איכות מתמדת בכל אחד משלבי העבודה, ולא הגיעה לרמה של אבטחת איכות כמתבקש, הן מהיקפי הפעילות, והן מהרמה שניתן לדרוש כיום מהמודדים בשטח.

7.3.2 ריכוזיות הענף

פקודת המדידות המנדטורית משנת 1929, מקנה למרכז למיפוי ישראל את מלוא הסמכות והאחריות בנושא המדידות, הועדה התרשמה כי מפ"י המודע לעוצמתו הרבה בקרב המודדים נמנע מלקוט בצעדים משמעותיים מול המודדים, שלא פעלו כראוי בהיבט של אתיקה מקצועית, טיב עבודה ועמידה בלוחות זמנים.

7.3.3 אחריות מקצועית

כיום מוטלת מרבית האחריות המקצועית על מפ"י, שכן, בעת חתימתו על התכנית כ"כשרה לרשום" לוקח הוא על עצמו את מלוא האחריות לטיב העבודה, ומשחרר לכאורה את המודד מאחריותו לשגיאות, במידה ונעשו. הליך הביקורת כפי שהוא מתבצע כיום, גורם לביצוע עבודה באיכות נמוכה יותר ע"י המודד, בידוע כי האחריות לטיב העבודה מוטלת על מפ"י וכי תבוצע ביקורת ע"י מפ"י וינתנו הנחיות לתיקון העבודה במידה וידרש.

7.3.4 רמה מקצועית

מניתוח התהליכים בשלבי הפעילות השונים של מפ"י מול המודדים, נצפתה רמה מקצועית, של חלק מהמודדים, שאינה עונה על הציפיות המקצועיות בתחום, גם בבצוע עבודות שאינן מורכבות.

7.3.5 הזמנת עבודה

מתכונת הזמנת העבודה כפי שהיא מתבצעת כיום במפ"י, בו לא נקבעת דרישת סף להשתתפות במכרז, יכול המודד להתחרות על בצוע עבודות מסובכות הנמצאות מעבר ליכולתו, ולקבל את העבודה על בסיס מחיר נמוך. מצב זה, גורם במקרים רבים לעיכוב בביצוע העבודה, ולביצועה ברמת איכות נמוכה, המצריכה סבבי תיקון רבים.

7.4 המלצות בנושא פעילות המודדים המוסמכים

7.4.1 רקע

הועדה רואה חשיבות רבה להסדרת פעילות המודדים המוסמכים וקשרי הגומלין בינם לבין המרכז למיפוי ישראל. תוך בניית מגנטים, אשר יאפשרו מסירת עבודות מדידה למודדים בהתאם ליכולתם המקצועית, ומתן מענה לנושאים הנוגעים לאחריותו המקצועית של המודד. מכלול פעילויות אלה ובנוסף, צעדים להעלאת אחריותו המקצועית של המודד, יביאו לדעת הועדה, להעלאת הרמה המקצועית של כלל העוסקים במקצוע המדידה, וכפועל יוצא להעלאת קרנו המקצועית של הענף.

הועדה רואה לנכון לפעל בנושאים הבאים:

א. המרכז למיפוי ישראל

מפ"י יתמקד בהיבטים הקשורים לאחריותו הכוללת לתשתית הגיאודטית הרשמית של מדינת ישראל ובכלל זה האחריות לגבולות המקרקעין (גושים וחלקות), ויהווה סמכות מקצועית עליונה אשר בתחום אחריותה ייזום וביצוע מחקרים בנושאי גיאודזיה וקדסטר, קביעת תקנות ותקנים לביצוע מדידות.

ב. רשם מודדים

תוקם יחידה נפרדת ובלתי תלויה לרישום וסיווג מודדים אשר תפעל בנושאים הנמצאים כיום בסמכותו של מפ"י ותכלול: פקוח מקצועי על העוסקים בענף המדידה, ניהול רשיונות המדידה, ונהול פנקס המודדים המוסמכים, וסיווג המודדים.

ג. סיווג המודדים

הפיכתו של מקצוע המודד המוסמך למקצוע בו קיים סווג איכותי של המודדים שלפיו ניתן יהיה להפנות סוגי עבודות מתאימות לבצוע, בהתאם לרמתו המקצועית של המודד והתשתית הטכנולוגית הנמצאת ברשותו. למודדים ברמת סיווג גבוהה, אשר יגישו תל"ר לביקורת מפ"י, יקבלו אישור של "כשר לרישום" תוך שבוע, עבודתם תיבדק בצורה מידגמית.

ת א ו ס

א.א. תאוס תכנון ארגון ומשאבים בע"מ
TBO12-97p/2 11/2/98 01:26 PM

ד. אחריות המודד המוסמך

הועדה רואה לנכון לציין כי הן בתקנות המדידה והן בהסכמים שנעשים עם המודדים ובדרכי עבודתו של רשם המודדים יש להביא לידי ביטוי כי אחריותו המקצועית הכוללת של המודד המוסמך, הינה סופית ואינה ניתנת לחלוקה.

ה. פנקס המודדים

מעבר לרישום הנוכחי המתקיים בפנקס המודדים, יפעל רשם המודדים, להקמת מאגר מידע, אשר יכלול את המשתתפים השונים הקובעים את סיווגו של המודד, ומשתתפים נוספים. מאגר זה יעודכן באופן שוטף.

7.4.2 רשם מודדים

א. להטיל על שר הביטוי והשיכון לא יאוחר מיום 30.6.98, להתקין תקנות במסגרת פקודת המדידות 1929, בדבר הקמתה של יחידה לרישום מודדים שתפעל לצד המרכז למיפוי ישראל, שתקרא "רשם המודדים", דרכי עבודת רשם המודדים, דרכי עבודת הועדה המייעצת, דרך מינוי חברי הועדה והנושאים הקשורים לעבודת הועדה, יפורטו בתקנות כאמור.

רשם המודדים יפעל בתחומים ובמתכונת המפורטת להלן:

- (1) רשם המודדים יעסוק במכלול הנושאים הקשורים לאתיקה המקצועית של המודד כמפורט להלן:
 - הקניית רשיון למודד.
 - סיווג המודדים.
 - קביעת כללי האתיקה המקצועית.
 - גוף לקבלת תלונות על עבודת המודד.
 - אכיפת כללי האתיקה והרמה המקצועית הנדרשת.

- (2) לסיוע בתפקידו של רשם המודדים תוקם ועדה מייעצת אשר תייעץ לו בנושאי רישוי המודד, התליית הרישוי, שינוי סיווג המודד, נקיטת אמצעי משמעת.

(3) ההרכב המוצע לוועדה המייעצת שתמונה ע"י שר הבינוי והשיכון לאחר התייעצות עם הגורמים הבאים: יו"ר אגודת המודדים, מנהל המרכז למיפוי ישראל, נציג האקדמיה שבמסגרתה פקולטה ללמודי גאודזיה, הינו:

- א. יושב ראש הוועדה - נציג ציבור.
 - ב. נציג המרכז למיפוי ישראל.
 - ג. נציג אגודת המודדים בישראל.
 - ד. נציג מוסד להשכלה גבוהה בישראל הרשאי להעניק תואר אקדמאי ראשון במקצוע הגאודזיה.
 - ה. היועץ המשפטי למשרד הבינוי והשיכון או נציגו.
 - ו. שני נציגי ציבור.
- חברי הוועדה המנויים בסעיפים ב' עד ד' יהיו מודדים מוסמכים.

ב. להטיל על שר הבינוי והשיכון, ליוזום ולהגיש לא יאוחר מיום 30.6.98 הצעת חוק בנושא "רשם המודדים". עיקרי החוק המוצע יכללו הנושאים הבאים:

- (1) הסדרת פעולתו של רשם המודדים.
- (2) הקמת ועדה מייעצת.
- (3) יחוד העיסוק במדידה.
- (4) הענקת הרשיון, חירושו, ביטולו התליתו אמצעי משמעת.
- (5) רישום ונהול פנקס המודדים.
- (6) סיווג מודדים.

7.4.3 סיווג המודדים

הוועדה רואה לנכון כי סיווג המודדים יבוצע על ידי רשם המודדים. מוצע כי עד להסדרת פעולתו של רשם המודדים, יטיל שר הבינוי והשיכון על המרכז למיפוי ישראל להוציא הנחיות לסווג המודדים, לא יאוחר מיום 30.4.98. לביצוע מטלה זו יעזר המרכז למיפוי ישראל בצוות יישום שיכלול נציגים ממכון התקנים, אגודת המודדים המוסמכים ומהנדסי תעשייה וניהול המתמצאים בנושאי רישום. פעילות הסווג תתבצע בעזרת הצוות הנ"ל עד ל- 30.6.98.

סיווג המודדים יעשה על פי העקרונות הבאים:

- א. יקבע מערך הסמכה של ארבע דרגות סיווג. על צוות היישום לקבוע, מהם דרישות הסף למעבר מדרגה לדרגה.
- בדרגה הנמוכה ביותר יסווג המודד, מיד לאחר קבלת רישיון המודד.

ת א ו ס

א.א. תאוס תכנון ארגון ומשאבים בע"מ
TBO12-97g/2 11/2/98 01:26 PM

בדרגה הגבוהה ביותר יסווג מודד כמודד מבקר, אשר יאפשר לו קבלת אישור לתצ"ר כ"כשרה לרישום" תוך שבוע מהגשתה למפ"י לביקורת ללא בקורת מפורטת.

המודד המבקר ידרש ליישם מערכת אבטחת איכות ISO 9002, במתכונת המקובלת על מפ"י, ובנוסף דרישות סף מחמירות הכוללות ניסיון מצטבר כמודד מוסמך, ניסיון בהכנת תל"ר במתכונת שתקבע ע"י צוות היישום.

ב. בסיווג רמת המודד על צוות היישום לקחת בחשבון את המשתנים הבאים:

- ניסיון מצטבר.
- ניסיון בהכנת תל"ר.
- היקפי ביצוע הכנת תל"ר.
- היקפי העבודה שביכולת המודד/משרד לבצע.
- ניסיון ברישום.
- רמת איכות.

ג. סיווג המודדים יתבצע באמצעות שאלון (נספח א') שימשש בסיס להכנת פנקס המודדים ולביצוע ביקורת לדרוג המודדים ברמות שונות בהתאם למשתנים שצויינו לעיל.

ד. בסיווג המודדים, ינתנו משקולות למשתנים, ועל פיהם יקבע ציון משוקלל לכל מודד, אשר יאפשר את סיווגו ברמה הנדרשת. בשל מורכבות הנושא, יהיה צורך לבחון את המשקולות לאורך זמן מול מגוון המודדים, כדי לכייל את הדירוג הלכה למעשה.

7.4.4 פנקס מודדים.

הועדה רואה לנכון כי הטיפול בפנקס המודדים יהיה באחריות רשם המודדים. את הטיפול בהקמת פנקס המודדים, ניתן להתחיל באופן מיידי ללא תלות בהסדרת פעולתו של רשם המודדים.

שר הבינוי והשיכון יטיל על המרכז למיפוי ישראל להקים את פנקס המודדים, לא יאוחר מיום 30.6.98. לביצוע מטלה זו יעזר מפ"י בצוות היישום העוסק בסיווג המודדים.

העקרונות המנחים את צוות היישום בהקמת פנקס המודדים הינם:

א. פנקס המודדים, יוקם במתכונת של מאגר מידע ממוחשב, הכולל מידע אחיד לגבי המודדים. מאגר המידע, יקיף את המשתנים השונים המהווים קריטריון לסיווג מודדים.

א.א. תאוס תכנון ארגון ומשאבים בע"מ
TBO12-97g/2 11/2/98 01:26 PM

- ב. תוכן המאגר והפורמט לפרופיל המודד יבנה בתאוס עם מפ"י, משרדי ממשלה מוזמיני עבודה גדולים, ואגודות המודדים.
- ג. על צוות היישום לבחון, בין היתר, את האספקטים הבאים:
 - גישות למידע חלקי ולמידע מלא.
 - העברת המידע באמצעים טכנולוגיים שונים כגון: פקס, התקשרות לרשת מידע, תא קולי, אינטרנט וכו'.
 - כל זאת, בהתייחס להגנה על מידע לפי חוק הגנת הפרטיות.
- ד. מאגר זה אמור לסייע בקביעת תנאי סף למזמיני עבודה, ומוצע לבנות את המאגר כך שיהיה קביל על-פי מבחנים של חוק חובת המכרזים.
- ה. המידע יזון למאגר במהלך ביצוע סיווג המודדים, במועד קבלת רשיון המודד, יעדכן בעת חידוש, ולפחות פעם בשנה. כמו כן, יתאפשר לעדכן באופן שוטף.
- ו. מערכת המידע תשמש את רשם המודדים בנושאי אכיפת כללי האתיקה. כולל קליטת מידע באשר לתלונות על עבודת המודד, באופן שוטף.

8. תהליכי העבודה ברישום זכויות במקרקעין8.1 רקע

מעורבות הגורמים הממלכתיים ברישום זכויות במקרקעין הינה רבה, מהיותם גופים היוזמים תכנון ומיתוח לשימושי קרקע בהיקף נרחב, וכמותיבי ממעמדם הסטטוטורי, באישור שלבי הרישום השונים.

8.2 תאור מצב קיים8.2.1 ועדת תאום

יישום חוק רישום שיכונים ציבוריים מוטל על שר השיכון. החוק מאפשר רישום פרצלציה של המגרש גם כאשר בניית המבנים לא הוקמו בדיוק בהתאם לתכנית המפורטת בתוקף, בתנאי ששר הבינוי והשיכון הכריז עליו כעל שיכון ציבורי. סמכות להכריז על שיכון כשיכון ציבורי מואצלת לאגף הפרוגרמות במשרד.

אישור תכנית כתכנית שיכון ציבורי, מבוצעת באמצעות ועדת תאום. כיושב ראש הועדה משמש נציג שר הבינוי והשיכון.

תכנית לצרכי רישום, המתבססת על תכנית שיכון ציבורי, מחייבת את אישורו של יו"ר ועדת תאום כי בדק את התכנית והיא נמצאה תואמת את תכנית השיכון הציבורי. זאת בתנאי לקבלת ה"כשר לרישום" על התל"ר.

8.2.2 מוסדות תכנון

כל התכניות אשר אישורם אינו מתאפשר במסלול רישום ש"צ, ובכלל זה הבניה על קרקע פרטית, ובניה על קרקעות המדינה (החל מינואר 95), מחייבות אישור של ראש מוסד התכנון, כתנאי לקבלת אישור "כשר לרישום" לתכניות לצרכי רישום.

הליך הרישום אינו מובנה בחוק התכנון והבניה. בחלק מועדות התכנון המודעות לנושא הרישום אינה גבוהה, ולפיכך, הליך התכנון אינו מסתיים ברישום החלקות החדשות שנוצרו עקב התכנון. כתוצאה מכך נעצרים יתר שלבי הרישום.

8.2.3 המרכז למיפוי ישראל - מפ"י

א. מפ"י מופקד על גבולות המקרקעין (גושים וחלקות) כגזר משיטת רישום המקרקעין במדינת ישראל (רישום טורנסי).

בתוקף אתריותו זו מבצע מפ"י את הפעולות הבאות:

- מבקר את התכניות לצרכי רישום (תל"ר), עד לאישורן כ"כשרות לרישום.

- מעדכן את מפת התמורות ומפת הגושים הרלוונטיים לאחר רישום החלקות בלשכת רשם המקרקעין.

מועל יוצא מפעילות זו - על מפ"י לתפקד כמאגר מידע עדכני ופעיל המתעדכן באופן שוטף, לאחר בצוע פעולות רישום המתבצעות בלשכת רשם המקרקעין. מידע עדכני זה אמור להיות זמין לציבור, בעיקר לציבור המודדים, בבואם לבצע עבודות מדידה והזקוקים לרקע עדכני בכל הקשור לגושים ולחלקות, עליהם הם עומדים לבצע עבודות, כולל הכנת תכנית לצרכי רישום (תל"ר).

ב. מתן "כשר לרישום" לתכניות לצרכי רישום, הינו באחריות המודד המחוזי, קיימים חמישה מחוזות, כאשר המחוז הפעיל והגדול ביותר הינו מחוז תל אביב.

ג. במקרים בהם מפ"י משמש כגורם מבצע להכנת התל"ר, נעשית פעילות הביקורת וקבלת ה"כשר לרישום" במרכז מפ"י בגף פע"מ (פיקוח על מדידות).

ד. תהליך אישור התכנית לצרכי רישום כ"כשרה לרישום", כוללת את השלבים הבאים:

(1) תנאי למתיחת תיק ע"י המודד המחוזי:

- צורך תכנית מעודכנת כולל התווית קשרים ורישומים מתאימים.

- אישור ראש מוסד תכנון כי התכנית תואמת תכנית מפורטת בתוקף ו/או תכנית שיכון ציבורי (אישור יו"ר ועדת תאום).

- נסח רישום עדכני לחלקות הרלוונטיות המוצא ע"י לשכת רשם המקרקעין.

- מכתב בקשה לבדיקה ולאישור התכנית לצרכי רישום.
- הסדרת ההתחייבות הכספית.

עם בדיקת העמידה בתנאים אלו ע"י המודד המחוזי ניתן אישור למודד המבצע על פתיחת תיק. במקרים רבים, אישור זה מהווה תנאי לקבלת היתרי בניה.

(2) המודד המחוזי (בעבודות קטנות) מבצע ביקורת מוקדמת הכוללת בדיקת רקע, חישובים, האם הנסחים מתאימים לגושים/חלקות, האם החלוקה בהתאם לתכנית המפורטת בתוקף, האם קיימת עבודות חופפות באותו השטח. בעבודות קטנות, הכוללות חישובים ידניים. בעבודות גדולות יותר המוגשות בפורמט ממוחשב, מבוצע הליך הביקורת במפ"י - גף פע"מ.

(3) המודד המחוזי מבצע גם ביקורת משרדית. בבקורת זו נבדקת עבודות המודד ומתקבלת החלטה באם יש צורך לצאת לבקורת שדה מהסיבות הבאות: דיוק בעבודת המדידה, נתוני השטח, מקצועיות המודד שערך את התכנית.

(4) ביקורת כללית - לאחר סיום ביקורת השדה מועלות עבודות המדידה על גבי התכנית במשרד לשם ביקורת שבוצע בשדה, גם כאן תקף הכלל באשר למקום ביצוע הביקורת ביחס לגודל העבודה.

(5) בתום הביקורת הכללית מתקבל אישור סופי על העבודה, ע"י המודד המחוזי, והוא חותם על התכנית לצרכי רישום כ"כשרה לרישום".

8.2.4 מינהל מקרקעי ישראל

א. מרבית הבניה למגורים מתבצעת על אדמות המדינה, בשלוש השנים האחרונות, מרכיב הבניה למגורים על קרקע בבעלות המדינה הינו כ- 63% (כ- 35,000 יחיד בשנה), מכלל הבניה בישראל.

ב. מינהל מקרקעי ישראל כבעל הקרקע

ממ"י כבעל הקרקע מעורב בכל שלבי הרישום, הוא צריך לתת את הסכמתו כבעל הקרקע לכל פעולה, ולוודא כי היזום פעל על פי תנאי ההקצאה, וכן שהיזום ולא המשתכן עמדו בהתחייבויותיהם לממ"י.

המחלקות במחוזות בהם עובר תהליך הרישום הינן:

- מחלקת תכנון
- מחלקת מיפוי
- מחלקת עיסקאות
- מחלקת חוזים
- מחלקת בעלות ורישום

מחלקות אלו עוסקות בנושאים נוספים, שחלקם קבלו עדיפות ע"י הנהלת ממ"י כגון עסקאות, שווק טפול שוטף בציבור, ונושא הרישום אינו עומד בראש סדר העדיפויות שלהן, כולל מחלקות הרישום.

לפני מתן אישור לתכנית השיכון הציבורי בועדת תאום, צריכות מחלקת תכנון, מחלקת מיפוי, ומחלקת העיסקאות במחוז הרלוונטי, לאשר את התכנית.

1) רישום פרצלציה

לאחר שהוכנו מסמכי הרישום ולפני תגשתם לרשם המקרקעין, נדרשת חתימתו של ממ"י, על המפה לצרכי רישום ועל הבקשה לרישום כבעל הקרקע. באחריות מחלקת בעלות ורישום, לבצע את הבדיקות הנדרשות, הכוללות בדיקת המפה לצרכי רישום, ייחוד ההערות, סדר הפעולות, בדיקת, חתימה על השטרות ועוד.

במחוזות שונים של מינהל מקרקעי ישראל נוצרו פיגורים בחתימות על מסמכי פרצלציה שהוגשו, וזאת בשל מחסור בכח

אדם, ובמקרים אחדים בגלל "חבלי למידה" ארוכים של חברות
רישום חצוניות שאת שרותיהן שכר המינהל.

(2) רישום צו בית משותף

(3) רישום זכויות המשתכנים

8.2.5 האגף לרישום וחסדר מקרקעין

א. חשיבות המירשם

חוק המקרקעין קובע, כי עסקה במקרקעין טעונה ברישום בפנקסי
המקרקעין. כל עוד לא נרשמה העסקה, יש לה חשיבות אובליגטורית
בלבד.

רישום המקרקעין המרוכז בידי גורם ממלכתי אחד מאפשר:

- פומביות - כל המעוניין יכול לעיין ברשומים שכן, הם אמורים
לשמש כמראה של הזכויות המאושרות במקרקעין.
- נגישות - ניתן לוודא ולראות מהו מצב הרישום של הנכס והן
האזרח והן רשויות נוספות.
- ודאות - הרישום בפנקסי המקרקעין, מהווה ראיה חותכת
לתוכנו.

מכלול הנקודות הללו מאפשר זכות להורשה, זכות לצוואה, זכות
לקבלת הלוואה, זכות לעיקול וכד.

ב. מתכונת הרישום

הרישום בלשכות מתבצע בשלושה פנקסי מקרקעין:

- (1) פנקס השטרות - בפנקס זה נרשמים כל המקרקעין שלא עברו
חסדר.
- (2) פנקס הזכויות - בפנקס זה נרשמים כל המקרקעין שעברו חסדר.
מקרקעין שהוסדרו נרשמים בפנקס הזכויות ונמחקים מפנקס
השטרות.

(3) פנקס הבתים המשותפים - בפנקס זה רושמים הן נכסים הרשומים בפנקס השטרות והן נכסים הרשומים בפנקס הזכויות.

ג. לשכות רישום מקרקעין
קיימות תשע לשכות מחוזיות.

לשכות הרישום מנהלות את פנקסי המקרקעין, פנקסי השטרות, פנקסי הזכויות ופנקסי הבתים המשותפים.

בלשכות מתבצעים רישומי בעלויות, חכירות, משכנתאות, זיקות הטאה, הערות אזהרה, הערות מכח צווי בית משפט, עיקולים, פעולות תכנון (פרצלציה), רישום בתים משותפים, רישום לוחות זכויות, וכיו"ב.

על פי חוק, כל אדם רשאי לעיין בפנקסי הקרקעין או לקבל נסח רישום מהרשום בהם.

לצורך עמידה ביעדי הרישום הצפויים, הוכנה תכנית הדרכה פנימית, אשר איפשרה האצלת סמכויות רישום למרבית עובדי לשכת הרישום.

8.3 בעיות מרכזיות במצב הקיים

בפרק זה נציג נתוח המצב הקיים ונתמקד בבעיות המרכזיות אצל הנורמים המחייבים מתוקף מעמדם הסטטוטורי, לאשר את שלבי הרישום השונים.

8.3.1 הכנת תכניות לצרכי רישום

א. נמצא כי לעיתים רמתם המקצועית של המודדים בנושא עריכת תכניות לצרכי רישום אינה מספקת.

ב. חסרה הכשרה מתאימה לנושא הרישום וחסרים מדריכים מכשירים לתחום זה, מה גם שההכשרה במהלך הלמודים אינה כוללת תחום זה.

- ג. חסר מערך הנחיה ברור המנחה את המודד על דרך עריכת המדידות למטרת הכנת תכנית לצרכי רישום, כמו כן היקף הסטיה המותרת אינו מוגדר, וכן חסרות הנחיות מפורטות באשר לשיטת הבצוע הדרושה.
- ד. נמצא כי לעיתים נעשה שמוש במסמכי רקע בלתי עדכניים כגון (תב"ע, תקנון לתב"ע, טבלת הקצאות, נסחי רישום וכו'), ההכרחיים להכנת הצעת חלוקה ע"י המודד, כתוצאה מכך מתעכבת ומשתבשת עבודת המודד, גורם המאריך מאד את תהליך השלמת התכנית לצרכי רישום.
- ה. נמצא כי הקשר בין מזמין העבודה למבצעה רופף וכי ההנחיה הישירה מהמזמין למבצע נפגמת כתוצאה מהכנסתו של גורם מתווך (מפ"י) במהלך הכנת הצעת החלוקה והתכניות לצרכי רישום.
- ו. נמצא כי תהליך הבקרה שעורך מפ"י על התכניות מאופיין לעיתים בירידה לפרטים שוליים.
- ז. כתוצאה מכך האחריות על כשרות התכנית מונחת כולה על כתפיו של מפ"י מבלי שהמודד לוקח על עצמו ולו מקצת מאחריות זו.

8.3.2 רישום הפרצלציה

- א. הועדה מצאה כי בשל החוסר במסמכי רקע כאמור לעיל ובשל התהליך הארוך של הבקורת במפ"י הפוגם בעדכניותם של המסמכים והתאמתם לנעשה בפועל בשטח ובשל שלובו בשלב מאוחר מדי של עו"ד בתהליך הרישום, יש לבצע מחדש חלק מתהליכי המדידה ואישורם במסגרות התכנון.
- ב. נמצא כי הרשויות המקומיות המתנגדות להליך הרישום מסרבות לחתום על המסמכים הדרושים לאחר שאושרה התכנית בועדת תאום ומעכבות בכך את הליך הרישום בצורה משמעותית ביותר.

8.3.3 מינהל מקרקעי ישראל

נמצא כי חסר גורם אחד האחראי לרכז כלל פעילויות הרשום ומפקח על השלמתן ובא לידי בטוי ברבוי גורמים במחוז אשר צריכים לבקר ולתת אשורם לתהליך הרשום בשלביו השונים:

- הן לפני אשור מוסד התכנון.
- הן לפני אשור הפרצלציה.
- הן לפני אשור צו בית משותף.
- והן לפני רשום זכויות המשתכנים.

תהליכי הרשום הינם מסורבלים וארוכים ביותר ונמשכים פרקי זמן ארוכים מאוד. חסר גורם אחד המרכז את כלל הפעולות, ומפקח על השלמתה.

8.3.4 האגף לרישום והסדר מקרקעין

האגף מגדיל מדי שנה את מלאי הנכסים שבטמלו השוטף ולמרות שנערך במועד לקליטת כמויות מוגברות של חומר, אין בטחון שיוכל לעמוד בכמויות הרישומים הדרושות לבצוע מדי שנה. אין תחזית שנתית וחודשית של הזרימה המיועדת להגיע לשכונות השונות ולפיכך קשה לאגף להעריך לקליטה.

8.3.4 גורמים יוזמי רישום

בידי משבי"ש וממ"י חסרים כיום הכלים להוצאת הזמנות ישירות למודדים לצרכי עבודה ורישום.

8.4 המלצות

8.4.1 רקע

לנוכח הבעיות שהוצגו בדרכי עבודתם של הגופים המעורבים בתהליך הרישום, ולאור היקפי הרישום המוגברים הנדרשים מגופים אלה, רואה הועדה לנכון לפעול לשינוי סדרי עבודתם של הגופים המעורבים בתהליך הרישום.

- על הגופים המעורבים לאשר את שלבי הרישום מתוקף מעמדם הסטטוטורי.
- להתמקד בפעילויות של אבטחת איכות, וטיפול בחריגים, תוך האצלת סמכויות לגופים המבצעים (עו"ד, מודדים וכו').

א.א. תאום תכנון ארגון ומשאבים בע"מ
TBO12-97E/2 11/2/98 12:56 PM

- על הגופים הממלכתיים היוזמים רישום, להטיל את מטלת הרישום על גורמים מקצועיים בעלי ניסיון וידע בנושאי רישום.

להשלמת מהלך זה יש צורך בהעלאת הרמה המקצועית של כלל הגורמים העוסקים ברישום (מתכננים, עורכי דין, שמאים ומודדים).
הועדה רואה לנכון לפעול בנושאים הבאים:

א. ועדת תאום

יישום ההמלצות בדבר דרכי עבודתה של ועדת תאום כמפורט בפרק 3, יאפשר ביצוע רישום בזמן קצוב. מהלך זה יחייב את ועדת התאום להתכנס בתכיפות גבוהה יותר. כמו כן, למזכירות הועדה יתווספו כח אדם ואמצעים כפי שידרש.

ב. מוסדות תכנון

יישום ההמלצות בדבר הטמעת תהליך הרישום בתהליך התכנון כמפורט בפרק 4, תאפשר ביצוע הרישום, ללא אישור מוסד התכנון.

ג. מרכז למיפוי ישראל - מפ"י

הועדה רואה חשיבות רבה לשינוי דרכי עבודתו של מפ"י בנושא מתן "כשר לרישום" לתכנית לצרכי רישום (תל"ר).
יישום ההחלטות מחייב שינוי מבנה ארגוני בגף פע"מ, אשר יפעל רק בביצוע ביקורת מדגמית בתכניות לצרכי רישום.
מנהל מפ"י יוציא הנחיות מפורטות באשר לדרכי ההגשה של התל"ר, והבדיקות שעל המודד לבצע לפני הגשת החומר לביקורת. מפ"י יבצע ביקורת מדגמית ויטפל במקרים חריגים אשר יועלו מעת לעת ע"י המודדים.
הועדה רואה לנכון כי ההנחיות והנהלים שיוציא מנהל מפ"י יתבססו על המלצת הועדה, כי אחריותו המקצועית של המודד המוסמך הינה כוללת, סופית ואינה ניתנת לחלוקה.

ד. מינהל מקרקעי ישראל - ממ"י

הועדה רואה חשיבות רבה לשינוי דרכי עבודתו של ממ"י בבואו לבדוק ולאשר תכניות ומסמכים בשלבי הרישום השונים.

על מנהל המינהל להוציא הנחיות מפורטות באשר לדרך ההכנה וההגשה של המסמכים הנלווים לתל"ר לפני אישורם בוועדת תאום ו/או מוסד תכנון, מסמכי הפרצלציה, מסמכי צו הבית המשותף, ומסמכי רישום הזכויות. לדעת הוועדה יאפשר מהלך זה לממ"י לצמצם את מספר הביקורת המבוצעות כיום ויאפשר ביצוע ביקורת מדגמית של המסמכים המוגשים לאישור, כאשר על הגורם המבצע רישום, להצביע על המקרים החריגים המחייבים טיפול מקצועי.

בדומה למודדים ברמת סיווג גבוהה, מוצע כי ממ"י יבצע ביקורת מדגמית בלבד לגורמים מקצועיים העוסקים ברישום ויאפשר להם גישות למידע לצורך הכנת מסמכי הרישום, ומונן אישור למסמכים המוגשים על ידם בפרק זמן קצוב.

ה. האגף לרישום והסדר מקרקעין

הוועדה התרשמה כי האגף ערוך לקליטת כמויות רישום מוגברות, זאת במידה ותוצג בפניו תכנית עבודה, המגדירה אבני דרך וקצבי רישום צפויים, מותנה, בקבלת המשאבים הנדרשים.

הוועדה רואה לנכון לציין כי רישום הזכויות במקרקעין, יגדיל את מלאי הנכסים שבטיפול שוטף של האגף, ולפיכך, התחזוקה של המלאי, כולל טפול בנושאי רישום שוטפים, תגדיל את נפח העבודה באגף באופן שוטף.

הוועדה ממליצה כי מנהל האגף יבוא בדברים עם לשכת עורכי הדין במטרה לגבש תכנית הכשרה והדרכה משותפת במטרה להעלות את רמתם המקצועית של עורכי הדין העוסקים ברישום מקרקעין.

1. גורמים יוזמי רישום

הוועדה מייחסת חשיבות להערכות הגופים יוזמי הרישום (משב"ש וממ"י), להוצאת הזמנות מדידה ורישום כל אחד במסגרתו.

2. רמה מקצועית של העוסקים ברישום

הוועדה מייחסת חשיבות לבחירת הגורמים מבצעי הרישום. לבחירת הגורם מבצע הרישום, חשיבות רבה ביכולות הגופים יוזמי הרישום, לעמוד בהיקפי הרישום שעליהם לבצע.

במידה ורמתם המקצועית של העוסקים ברישום, תהיה גבוהה, יקל הדבר בצורה ניכרת גם על עבודתם של הגורמים הממלכתיים, המחוייבים לאשר את שלבי הרישום השונים מתוקף מעמדם הסטטוטורי. (ממ"י, מפ"י אגף רישום והסדר מקרקעין, רשויות מקומיות, מע"ץ, רשות העתיקות וכו').

להלן ההמלצות

8.4.2 מרכז למיפוי ישראל - מפ"י

א. על שר הבינוי והשיכון להנחות את מנהל המרכז למיפוי ישראל, לפרסם חוזרים ונהלים לביצוע תכניות לצרכי רישום, עד לתאריך 30.6.98, כמפורט בסעיף 8.5.1 בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה, ובהתבסס על עקרון מיצוי אחריותו המקצועית הכוללת והמלאה של המודד המוסמך:

- (1) מנהל מפ"י יוציא חוזרים והנחיות מפורטות, בדבר דרך הגשת התכנית לצרכי רישום, הבדיקות שעל המודד לבצע לפני הגשת החומר לביקורת. דרך הצגת מקרים חריגים שאין ביכולת המודד לקבל לגביהם החלטה.
- (2) בהתבסס על האחריות המקצועית הכוללת המוטלת על המודד, מנהל מפ"י יוציא חוזרים באשר לאחריותו הכוללת והמלאה של המודד על החלוקה הפנימית והגבולות החיצוניים, בתכנית לצרכי רישום המוגשת על ידו.
- (3) מפ"י יבקר את גבולות התכניות לצרכי רישום האנליטיות, ללא סינון החלוקה הפנימית.
- (4) במידה ויחולו שינויים בחלוקה הפנימית, השינויים יבוצעו ללא ביקורת במפ"י, ובלבד שלא חלו שינויים בגבולות החיצוניים.
- (5) מודדים שישוונו ברמת הסיווג הגבוהה ביותר, עבודות המוגשות על ידם עבודתם תבדקנה בצורה מדגמית ויקבלו אישור של

"כשר לרישום" תוך שבוע מהגשתו, הן אצל המודד המחוזי והן בממ"י.

ב. על שר הבינוי והשיכון להנחות את מנהל המרכז למיפוי ישראל כי יפעל, לא יאוחר מיום 30.6.98 לשינוי המבנה הארגוני בג' פע"מ, אשר יאפשר לו להתמקד רק בביצוע ביקורת מדגמית לתכניות לצרכי רישום.

8.4.3 מינהל מקרקעי ישראל - ממ"י

על שר התשתיות הלאומיות להנחות את מנהל מינהל מקרקעי ישראל, כי יפרסם הנחיות ונהלים באשר לדרך הכנה והגשת מסמכים לרישום, לא יאוחר מיום 30.6.98, בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה:

א. מנהל המינהל יפרסם הנחיות מפורטות בדבר דרך הגשת מסמכים לרישום, ודרך הצגת מקרים חריגים המחייבים את טיפול הגורם האחראי בממ"י.

ב. מנהל המינהל יפרסם את ההנחיות בדבר צמצום מספר הביקורות הנערכות במחוזות המינהל, תוך ריכוזם במסגרת אחריותו של גורם אחד במחוז.

ג. מנהל המינהל יקבע קריטריונים באשר לביקורות הנדרשות, בהתאם לסוג הבניה, (צמוד קרקע, בניה רוויה) ולמועד הבניה.

8.4.4 גורמים יוזמי רישום

על שר הבינוי והשיכון ושר התשתיות הלאומיות ושרים אשר בתחום אחריותם גורמים היוזמים תכנון ופיתוח לשימושי קרקע, להנחות את המנהלים הכלליים כל אחד בתחומו, לפעול לא יאוחר מיום 30.6.98, בהתאם לעקרונות שגיבשה הועדה:

א. להגדיר את התנאים והנהלים שיאפשרו למשרד להתקשר ישירות עם מודדים.

ב. מסירת העבודה לביצוע הרישום, לגורמי רישום, רק בהתאם לסיווגם.

8.4.5 רמה מקצועית של העוסקים ברישום:

על שר המשפטים להנחות את מנהל האגף לרישום והסדר מקרקעין בשיתוף לשכת עורכי הדין, לגבש תכנית ליצירת התמחויות בנושאי הרישום לא יאוחר מיום 30.6.98.

8.5 פירוט ההמלצות

8.5.1 המרכז למיפוי ישראל

פירוט החוזרים והנהלים הנדרשים לביצוע תכניות לצרכי רישום:

א. מנהל המרכז למיפוי ישראל, יגבש הנחיות מפורטות ויפרסם חוזרים למודדים בדבר הגשת תכניות לצרכי רישום, בהתאם לסיווג המודד. ההנחיות המפורטות יכללו בין השאר את הנושאים הבאים:

- (1) דרך הגשת התכנית לצרכי רישום.
- (2) בדיקות המבוצעות ע"י המודד, בהתאם לרמת סיווגו.
- (3) דרך הצגת מקרים חריגים שאין ביכולת המודד לקבל לגביהם החלטה.

ב. מנהל המרכז למיפוי ישראל, יגבש את מתכונת העבודה במחוזות מפי"י ובג"פ פע"מ, על מנת לאפשר ביקורת המתאימה לסיווג המודד, באמצעות ביקורת מדגמיות לתכניות לצרכי רישום המוגשות למפי"י.

ג. מנהל המרכז למיפוי ישראל, יפרסם הנחיות באשר למתכונת ביצוע השינויים הפנימיים בתכנית לצרכי רישום, על מנת להבטיח כי לא נוצרו בה סתירות פנימיות ועל-מנת לאפשר ביצוע שינויים פנימיים בתכנית לצרכי רישום ללא ביקורת במפי"י.

ד. מנהל המרכז למיפוי ישראל יפרסם הנחיות המגדירות את אחריותו המקצועית הכוללת של המודד באשר לנכונות החלוקה.

9. יישום ההמלצות

9.1 רקע

המלצות הועדה התמקדו ביעירת מתכונת עבודה המבטיחה את רישום הזכויות במקרקעין בהתייחס לבנית עבר, לבניית חווה ולבניה על קרקע לא מוסדרת. כמו כן, הובטחו התנאים לרישום הזכויות ע"י חברות הבניה וגובשו המלצות באשר לדרך עבודה משופרת של הגורמים המעורבים בתהליך הרישום והסדרת הפעילות במשק כך, שתתאים להיקפי הרשום החזויים.

הועדה רואה לנכון להטיל את יישום המלצות הועדה על המנהלים הכלליים במשרדי הממשלה הפועלים בתחומי הרשום, כל אחד בתחום אחריותו.

תהליך הרישום כולו כמו גם יישום ההמלצות, מחייב שיתוף פעולה בין כל הגופים המעורבים בתהליך. להבטחת יישום המלצות הועדה, מוצעת מתכונת הפעילות הבאה:

9.2 ועדת היגוי ומעקב

הועדה רואה חשיבות רבה להמשך עבודת הועדה, כועדת היגוי ומעקב המשכית, אשר תפקידה יהיו:

- דיווח תקופתי לממשלה על התקדמות מצב הרשום.
- ליווי יישום המלצות הועדה בכל אחד מהתחומים.
- המלצה לממשלה על תיקונים נדרשים בהמלצות, באם ידרשו, במהלך מימוש ההמלצות.

לצד הועדה יפעלו הגורמים הבאים:

- מרכז מידע, מעקב ובקרה.
- ועדה מקצועית לנושא רישום.

9.2.1 מרכז מידע, מעקב ובקרה

א. צוות מעקב ובקרה:

(1) צוות המעקב והבקרה יעקוב וילווה את התקדמות הפעילות בכל אחד מהמשרדים הנוגעים וידווח לממשלה מעת לעת על העמידה ביעדים שיקבעו.

(2) הצוות ידווח לוועדת ההיגוי על ישימות החלטות הוועדה, והשפעתן על קצב הרישום ויספק מידע כפי שידרש.

ב. מרכז מידע

(1) צוות מעקב ובקרה יפעיל מרכז נתונים שיעמוד לרשות כל הגופים המעורבים בתהליך. שקיפות המידע, תאפשר לכל גורם להערך על פי נתונים עדכניים, לביצוע מטלותיו.

ג. מבנה מערכת המידע

(1) מרכז המידע יבצע מעקב אחר תהליכי הרישום לכל אורך תהליך העבודה, בכל אחד משלבי הטיפול, ואחר כל האתרים החל משלבי אשור סופיים של תכנית מפורטת, ועד לשלב בו נרשמו תכניות לצרכי רישום באתר מסויים, שלבי הכרזה של שכון צבורי ורישום צו בית משותף ועד לרישום זכויות משתכן.

(2) מערכת המידע תבנה כך שתוכל לתת נתונים על המעבר מתהליך, לתהליך, זהוי צוארי בקבוק, זהוי תיקים אשר נעצרו בתהליך, על בעיות מיוחדות שהופיעו והשפעתן על המשך התהליך.

(3) מערכת המידע תכלול הקמה והפעלה של בסיס נתונים אחיד ועדכני שיספק תמונת מצב של התיקים לאורך ציר הזמן הנמצאים בשלבים שונים של רישום.

(4) מערכת המידע תכלול נתונים על ש"צ שנבנו בעבר ואשר רישומם טרם הסתיים, נתונים של שלבי רישום פרצלציות, רישום צווי בתים משותפים ורישום זכויות משתכן ע"י החברות המשכנות,

ומעקב אחר רשום אצל גורמים פרטיים עד לרשום זכויות המשתכנים.

(5) הקמת נאגור המידע הממוחשב יאפשר :

- מתן מידע מיידי על מצב הרשום בכל אחד משלושת השלבים
- פרצלציה, רשום צו בית משותף ורשום זכויות.
- אתור אתרים בלתי מטופלים.

9.2.2 ועדה מקצועית

א. הועדה ממליצה על מינוי צוות בינמשרדי מקצועי לסיוע בפתרון בעיות מקצועיות, בירוקרטיזציה ואחרות. הצוות יורכב מעובדים מקצועיים ביותר מקרב הגופים השונים המטפלים ברשום, וכן מעובדי חברות משכנות. הצוות המקצועי יתכנס מדי פעם כנדרש.

ב. צוות המעקב והבקרה יורה על כנוס הצוות המקצועי לצורך העלאת נושאים אשר לא קבלו טפול סופי בתהליך הרגיל, ואשר לצורך פתרוןם דרושה התערבותם של גורמים מקצועיים נוספים לפתרון הבעיה. הצוות יזום כינוס של "הועדה המקצועית" לפתרון בעיות מורכבות הדורשות מעורבותם של מספר גורמים גם יחד, שיתכנסו כצוות מקצועי בינמשרדי.

9.3 אחראי יישום

הועדה ממליצה כי בכל אחד מהמשרדים הבאים : משרד הבינוי והשיכון, האגף לרישום והסדר מקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, המרכז למיפוי ישראל, ימונה אחראי ליישום המלצות הועדה. זאת מבלי לפגוע באחריותו של מנהל המשרד ליישום ההמלצות.

האחראי ליישום ההמלצות, ידווח לוועדה מדי חודש על ההתקדמות ביישום המלצות הועדה. כמו כן, יתאם פעילויות עם הגורמים האחראים במשרדים השונים במקרים בהם יישום ההמלצות מחייב תאום.

9.4 המלצות ליישום הדו"ח

9.4.1 ליישום המלצות הועדה, רואה הועדה לנכון לפעול בנושאים הבאים:

להלן ההמלצות

9.4.2 ועדת היגוי המשכית

- א. הועדה הבינמשרדית לרישום זכויות במקרקעין, תמשיך פעולתה במתכונתה הנוכחית כועדת היגוי המשכית לצורך, מעקב ובקרה על יישום המלצות הועדה הבינמשרדית.
- ב. הועדה תפעיל צוות מעקב ובקרה שידווח באמצעות מרכז נתונים ממוחשב על התקדמות פעילות הרישום, ותבקר את התקדמות כל אחד מהמשרדים על יישום החלטות הממשלה מול היעדים שיקבעו.
- ג. הועדה תפעיל פורום מקצועי לפתרון בעיות ייחודיות ומקצועיות לפי הצורך.
- ד. הועדה תדווח על יישום החלטות הממשלה בדבר רישום זכויות במקרקעין מדי ששה חודשים.
- ה. במידה וידרש, תמליץ הועדה על שינויים נדרשים בהחלטות הממשלה, לאור יישומן של ההחלטות.
- ו. הועדה תהיה רשאית להיעזר בשרותי ייעוץ חיצוני, כפי שתמצא לנכון.

9.4.3 יישום החלטות הממשלה

על שר הבינוי והשיכון, שר התשתיות הלאומיות ושר המשפטים להנחות את מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מנהל המרכז למיפוי ישראל, מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ומנהל האגף לרישום והסדר מקרקעין, לפעול לא יאוחר מיום 30.4.98 בנושאים הבאים.

א. לפעול ליישום החלטות הממשלה בנושא רישום זכויות במקרקעין.

ב. למנות גורם האחראי במשרדיהם ליישום החלטות הממשלה בנושא רישום זכויות במקרקעין, ולדווח כנדרש לוועדת החינוך ההמשכית.

9.4.4 אמצעים נדרשים

הנושאים התקציביים והתפעוליים הנובעים מכך שפעילות המשרדים הנוגעים בדבר תגבר באופן משמעותי, יוסדרו בין המשרדים למשרד האוצר, עד ליום 30.4.98.

נספח א'

חוק רישום שיכונים ציבוריים תשכ"ד - 1964

חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד-1964 (פ"ו)

1. בחוק זה –
- "בנין" – מבנה של קבע או חלק ממנו;
- "משתכן" – מי שעל שמו נרשמת, רישום ראשון, בעלות או חכירה בבנין או בחלק מבנין שבשיכון ציבורי לאחר שהרישום הותר מכוח חוק זה;
- "פעולת רישום" – אחת מאלה:
- (1) רישום עסקה במקרקעין שאושרו כשיכון ציבורי לזכות מי שאינו משתכן, לרבות רישום זיקת הנאה, איחוד, חלוקה או פיצול, רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, רישום חקנון של בית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן – חוק המקרקעין), ובלבד שרישום זה נעשה לשם מילוי התחייבות של המדינה או של מי שפועל מטעמה או ביזמתה;
- (2) רישום עסקה במקרקעין לזכות משתכן ורישום משכנתה לפי סעיף 8(ב), ובלבד שרישום המשכנתה נעשה אגב רישום בעלות או שכירות לזכות המשתכן.
- 1א. (א) מקרקעין שהוקמו עליהם בנינים בידי המדינה או מטעמה או ביזמתה או שהמדינה רכשה בנינים שעליהם, הכל אם בנייתם החלה לפני כ"ט בטבת תשנ"ה (1 בינואר 1995), רשאי שר הבינוי והשיכון, או מי שהוא הסמיך לכך, לאשר את המקרקעין או את הבנינים כשיכון ציבורי; הודעה על האישור תפורסם ברשומות.
- (ב) בנין שנרכש על ידי המדינה לא יאושר כשיכון ציבורי אלא לאחר ששולמו כל תשלומי החובה החלים על הבנין ומגיעים מהמוכר למדינה או לרשות המקומית עד יום רכישתו.

הגדרות
חוק תשל"ה-1975
חוק (מס' 2)
תשמ"ב-1981

חוק (מס' 2)
תשמ"ב-1981

שיכון ציבורי
חוק תשל"ה-1975
חוק (מס' 2)
תשמ"ב-1981
חוק (מס' 3)
תשנ"ד-1994

(115) פורסם ס"ח מס' 417, מיום ל' בשבט תשכ"ד (13.2.1964), עמ' 52.
תוקן ס"ח תשל"ה, מס' 781, עמ' 244.
ס"ח תשמ"ב מס' 1035 מיום 22.12.1981 עמ' 13 (ה"ח תשמ"א מס' 1521 עמ' 259) –
חוק (מס' 2) תשמ"ב-1981.
ס"ח תשנ"ד מס' 1465 מיום 9.6.1994 עמ' 147 (ה"ח תשנ"ד מס' 2233 עמ' 145) –
חוק (מס' 3) תשנ"ד-1994.

2. (א) על אף האמור בחוק המקרקעין, רשאי מפקח על רישום מקרקעין שנתמנה לפי החוק האמור, לצוות לרישום כבית משותף שני בתים או יותר בשיכון ציבורי, אף אם הוקמו על יותר מחלקה אחת, אם נוכח שפעולת הרישום מתאימה לתכנית שיכון ציבורי שאושרה בידי ועדת התיאום האמורה בסעיף 3 או בערר על פי סעיף 4, ובלבד שאגב רישום הבית המשותף יירשם תקנון ובו ייקבעו כל אלה:

- (1) הרכוש המשותף או חלק ממנו שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד;
- (2) חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף שהוצמד כאמור תחול על בעלי הדירות שבאותו מבנה או באותו אגף;
- (3) תהיה נציגות נפרדת של בעלי הדירות בכל מבנה או אגף.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח לפטור את בעלי הדירות מרישום תקנון כאמור, אם נוכח שנסיבות הענין מצדיקות לעשות כן.

ועדת התיאום
חוק (מס' 2)
חשכ"ד-1981
חוק (מס' 3)
חשכ"ד-1994

3. (א) ועדת התיאום תהיה של ששה חברים:

- (1) נציג שר הבינוי והשיכון, שישמש יושב ראש הוועדה;
- (2) נציג שר הפנים;
- (3) נציג שר המשפטים;
- (4) נציג מינהל מקרקעי ישראל, שימנה שר החקלאות;
- (5) נציג הרשות המקומית שבתחומה הוקם השיכון הציבורי;
- (6) נציג השר לאיכות הסביבה.

חוק (מס' 3)
חשכ"ד-1994

(ב) הודעה על מינויה של ועדת התיאום ועל מענה תפורסם ברשומות.

(ג) (בוטל ע"י חוק (מס' 2) חשכ"ד-1981).

(ד) הוועדה תתן הודמנות לכל המעוניינים בתכנית השיכון הציבורי להופיע בישיבה שבה תידון התכנית ולהשמיע טענותיהם; דרכי מסירת ההודעה על הישיבה, הזמנת המעוניינים ואופן ייצוגם ייקבעו בחקנות.

4. כל חבר ועדת התיאום רשאי לערור על החלטה של הועדה שנתקבלה בניגוד לדעתו, תוך 30 יום מיום קבלת ההחלטה, והערר יובא להכרעתם המשותפת של שר השיכון, שר הפנים ושר האוצר; עד להכרעה בערר תעוכב פעולת הרישום לפי סעיף 2.

ערר
חוק (מס' 2)
חש"מ"ב-1981
חוק (מס' 3)
חש"מ"ד-1994

5. (א) הוראות בדבר דרכי הכנתה של תכנית שיכון ציבורי, צורתה ותכנה ייקבעו בתקנות, ובלבד שיפורטו בה הדרכים, השטחים הציבוריים והגבולות של החלקות המוצעות, כפי שיאושרו על-ידי מנהל מחלקת המדידות, ייעודם של השטחים השונים והתנאים למתן הקלות מהוראות התכנית.

תכנית שיכון
ציבורי

(ב) שטחים שנועדו, בתכנית שיכון ציבורי שאושרה, לדרכים, לשטחי גופש או ספורט, לגנים, לשטחי חניה, למבנים לצרכי חינוך, דת או תרבות, למוסדות קהילתיים, למרפאות, למקלטים, למחסים ציבוריים, למיתקני ביוב, למזבלות או למיתקנים להספקת מים, יירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים אם לא יועדו לאחר, ויראו אותם שטחים כאילו הופקעו לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון).

חוק (מס' 2)
חש"מ"ב-1981

(ב1) שיעבוד, כהגדרתו בסעיף 126(ג) לחוק התכנון, שחל ערב אישורה של תכנית שיכון ציבורי לגבי אחת החלקות הכלולות באותה תכנית, יירשם כפי שיוזר יושב ראש ועדת התיאום או ועדת הערר, לפי הענין.

חוק (מס' 3)
חש"מ"ד-1994

(ב2) הוראה לפי סעיף קטן (ב1) תשמש בידי רשם המקרקעין אסמכתה לרישום המקרקעין בהתאם להוראות הצו.

חוק (מס' 3)
חש"מ"ד-1994

(ג) היו בין השטחים שנרשמו על שם רשות מקומית, כאמור בסעיף קטן (ב), מקרקעין שעל פי חוק התכנון לא שולמו פיצויים בעד הפקעתם, ושונה ייעודו של שטח לייעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין ללא פיצויים, תשלם הרשות המקומית פיצויים למי שהיה זכאי לאותו שטח לפני תחילתה של התכנית או אם רצה בכך תחזיר לו את השטח האמור. לענין סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום על כוונה לרכוש מקרקעין – המועד של שינוי הייעוד, ושורו השטח ייקבע בשים לב לייעודו החדש.

חוק (מס' 2)
חש"מ"ב-1981
חוק (מס' 3)
חש"מ"ד-1994

(ד) תכנית שיכון ציבורי מאושרת יראו אותה לכל דבר כתכנית מפורטת שאושרה לפי חוק התכנון, וכל עוד לא שינה אותה מוסד התכנון המוסמך יהיו הוראותיה עריפות על הוראות כל תכנית החלה על שטח שעליו הוקם השיכון הציבורי.

חוק (מס' 2)
חש"מ"ב-1981

6. (א) הוראת כל חיקוק האוסרת פעולת רישום כל עוד לא הוכח ששולמו המסים, הארנונות, ההיטלים וחשלומו החובה האחרים, המגיעים למדינה או לרשות מקומית (לכל אלה ייקרא להלן — תשלומי חובה), לא תמנע פעולת רישום.

אי חלות חיקוקים
חוק (מס' 2)
חשכ"ב-1981

(ב) בשיכון ציבורי שבו הבעלות או התכירה הראשית נרשמת לזכות תאגיד יחול האמור בסעיף קטן (א) הן על התאגיד והן על כל אדם הזכאי כלפי התאגיד לרישום זכות בשיכון הציבורי, ובלבד שהבקשה לרישום אותה זכות הוגשה יחד עם בקשת התאגיד לרישום בעלותו או תכירתו.

7. (א) היתה פעולת רישום מתבצעת ולא הוכח ששולמו תשלומי החובה, ירשום רשם המקרקעין בפנקס המקרקעין הערה שתשלומי החובה שחייב בהם המשתכן לא שולמו; נוכח הרשם ששולמו תשלומי החובה שלגביהם נרשמה ההערה — ימחק אותה.

רישום הערה
בפנקסים
חוק תשל"ה-1975

(ב) על אף האמור בפקודת המסים (גבייה) ובכל דין אחר, משנרשמו מקרקעין על שם משתכן —

(1) בטל כל שעבוד להבטחת תשלום חובה המגיע בשל המקרקעין ממי שהחזיק אותם לפני המשתכן;

(2) במקום שרישום עסקה במקרקעין מותנית על-פי חיקוק בהגשת אישור של רשות בדבר סילוק תשלומי חובה, לא יידרש, לענין רישום עסקת המשתכן בהם, אלא אישור לגבי תשלומי החובה המגיעים ממנו, ורשות שנדרשה ליתן אישור כאמור לא תחנה את נתינתה אלא בסילוק תשלומי החובה המגיעים מהמשתכן.

8. (א) בכפוף לאמור בסעיף 6 יחולו הוראות פקודת המסים (גבייה) (להלן — פקודת הגבייה), גם על תשלומי חובה המגיעים לרשות מקומית, כאילו היו מס כמשמעותו באותה פקודה, וכל השעבודים להבטחת גבייתם של כל תשלומי החובה (להלן — שעבודי מסים) יהיו בדרגה שווה ביניהם; האמור בסעיף קטן זה בא להוסיף על הסמכויות בכל חיקוק בדבר גבייתם של תשלומי חובה ולא לגרוע ממנו.

תחולת פקודת
המסים (גבייה)

(ב) היה השיכון הציבורי משועבד, כולו או חלקו, במשכנתה ראשונה להבטחת תשלום הלוואה אשר שר השיכון, או מי שהוסמך לכך על ידיו בהודעה ברשומות, אישר כי היא ניתנה על-ידי המדינה, או על פי הסכם עם המדינה, לשם מימון הקמת השיכון, יהיו שעבודי המסים בדרגה שניה לאחר אותה משכנתה, על אף האמור בפקודת הגבייה או בכל חיקוק אחר בדבר גבייתם של תשלומי חובה.

9. בוצעה פעולת רישום בלי שהוכח ששולמו תשלומי החובה, והיו ביניהם תשלומים שהמשחן התחייב בחשלומום בהסכם עם מי שהקים את השיכון הציבורי יהיו אוצר המדינה או הרשות המקומית, הכל לפי הענין, זכאים לגבותם, לפי ברירתם, מן המשחן או מן החייב בחשלומום על-פי דין מקצתם מזה ומקצתם מזה.
10. (א) נקבע בתכנית שיכון ציבורי שמקרקעי יעוד יתולו לשמש ליעודם, יירשמו המקרקעין על שם בעלי מקרקעין הגובלים אותם, כפי שיוורה יושב ראש ועדת התיאום או יושב ראש ועדת הערר, לפי הענין, ובלבד שאם היו בתחום המקרקעין רצועת חוף או תוואי של מסילת ברזל, לא ינהגו כך אלא לאחר התייעצות בשר התחבורה.
- (ב) הוראה לפי סעיף קטן (א) תשמש ביד מנהל רישום הקרקעות אסמכתה לרישום המקרקעין בהתאם להוראות הצו.
11. ניתן צו כאמור בסעיף 10(א), יהיה מי שהקים את השיכון הציבורי (להלן – המקים) חייב לפצות במקרקעין, במזומנים או באופן אחר, את מי שהיה בעל המקרקעין אלמלא הצו (להלן – הבעל הקודם): אופן הפיצוי ושיעורו ייקבע בהסכם בין הבעל הקודם למקים, ובלבד שאם לא נעשה הסכם כאמור תוך שלושה חדשים מיום הצו, ייקבעו על פי הוראות פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, והוראות הסעיפים 9, 10 ו-12 לפקודה האמורה יתולו בשינויים המחוייבים.
12. אושרו בנינים כשיכון ציבורי לפי האמור בסעיף 1, יישמש האישור ראייה חותכת לכך כי הבנינים הוקמו על-ידי המדינה או מטעמה או ביזמתה וכי בנייתם החלה לפני כ"ט בטבת תשנ"ה (1 בינואר 1995).
13. שר הבינוי והשיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, בהסכמת שר הפנים, להתקין חקנות לביצועו.
- נשיא המדינה
ראש הממשלה
יוסף אלמוגי
שר השיכון

(המשך בעמ' 11497)

נספח ב'

תקנות רישום שיכונים ציבוריים (אישור תכניות), תשכ"ד - 1964

תקנות רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), (אישור תכניות), תשכ"ד-1964 (117)

בתוקף סמכותי לפי סעיף 13 לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד-1964, אני מתקין תקנות אלה:

תנאים

1. בתקנות אלה —

- „הוצעה“ — הוצעה החלטה האמורה בסעיף 3 לחוק;
- „תכנית“ — תכנית שיכון ציבורי שהוכנה לפי החוק;
- „תכנית לצורכי רישום“ — תכנית לביצוע פעולות רישום;
- „מנהל ר.מחדד“ — כמשמעותם בפקודת המדידות.

הכנית בתחום
רשות מקומית
אחת

2. (א) תכנית תכלול שיכון ציבורי רק בתחום שיפוט של רשות מקומית אחת, בכולו או בחלק ממנו.

(ב) תכנית תוכן ותוגש לאישור הוצעה בבית אחת או שלבים שלבים, ובלבד שנתמלאו בתכנית שהוכנה לגבי חלק מתחום הרשות המקומית ולגבי כל שלב של תכנית, הוראות התקנות 3 ו-4.

(ג) הוגשה לוצעה תכנית לגבי חלק מתחום רשות מקומית, או שלבים שלבים, כאמור בתקנה זו, יראו כל תכנית כאמור בתכנית שיכון ציבורי לכל דבר.

הדרך להכנת
תכנית

3. תכנית תהיה מבוססת על נתוני מפה אשר הוכנה לצורך תקנות אלה על ידי מחלקת המדידות הממשלתית או על ידי מחדד.

תוכן התכנית

4. (א) תכנית תוכן בקנה מידה 1:1250 או 1:2500 או בכל קנה מידה אחר כפי שיוסכם בין מגיש התכנית לבין המנהל.

(ב) תכנית תשא את הכותרת „תכנית שיכון ציבורי ותחת הכותרת האמורה יצוין שהיא הוכנה בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד-1964. התכנית תיחתם ביד המגיש ובידי בעלי הקרקע, כולם או מקצתם.

(ג) בתכנית יפורטו:

(1) שם המרחב ושם הוצעה המקומית לבניה ולתכנון עיר כמשמעותה בפקודת בנין ערים, 1936, שבשטחה נמצא השיכון הציבורי הכלול בתכנית;

(2) מספרי גושים וחלקות רישום קרקע אם ישנם כאלה;

(3) שם התכנית בדוברים מסויים;

(4) שם מגיש התכנית;

(5) שמות בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית;

(6) גבולות התכנית על ידי סימון;

(7) מקרא סימון השטחים שבתכנית;

(8) לוח מספרי המגרשים ויעודם, והשטחים לפי אזורי בניה בדוברים מסויים ובאחוזים;

(117) פורסמו ק"ח מס' 1612 מיום כ"ה באב תשכ"ד (16.8.1964), עמ' 1009.

תוקנו ק"ח מס' 1666 מיום כ"ו בסבת תשכ"ה (31.12.1965), עמ' 1047.

- (9) בסינה השמאלית העליונה - המספר הסידורי של התכנית וסיכון הצפון;
 (10) בסינה הימנית התחתונה - תשריט סביבת הסיכון הציבורי הכלול בתכנית.

5. (א) תכנית חוגש לאישור תעדה בשבעה עותקים.
 (ב) לכל עותק יצורף הקטן התכנית לפי המתכנת שדוגמתה אפשר להשיג במשרדי התעדה.

הסד
 תכנית

6. תעדה רשאית לעשר בתכנית לצרכי רישום גם תכנית לצרכי רישום שהוכנה על ידי מחלקת המדיניות הממשלתית או מודד על פי תכנית בנין ערים שניתן לה תוקף על פי סקדת בנין ערים. 1936, או סקדת הקרקעות (סידור זכות הקניין). ולאחר שאישרה אותה, יראה בתכנית לצרכי רישום לפי תקנות אלה לכל דבר.

אישור תכנית
 שהוכנה
 בהתאם
 לסקדות
 בנין ערים
 וסקדת זכות
 הקניין

7. (א) אישרה התעדה תכנית, יחתמו עליה חברי התעדה.
 (ב) הוכרע ערר של חבר תעדה על ידי שרי הסיכון, הפנים והאוצר, יאשר יושב ראש התעדה, על גבי התכנית, שהוא תואמת הסדרת הכרים כאמור.

אישור תכנית

8. (א) אישרה התכנית כאמור בתקנה 7, תחזיר אותה התעדה למי שהגיש אותה לאישורה, לשם הכנת תכנית לצרכי רישום.

תכנית תכנית
 רישום

(ב) הוכרז לצרכי רישום תכנית חדשה נחשבה על ידי הכנהל יבצא אותה מגיש התכנית ליושב ראש התעדה.

תמי השכיד-10

(ג) תחתיתו של יושב ראש התעדה על גבי תכנית לצרכי רישום, תסמס ראיה לכך שהוא תואמת את התכנית שאשרה על ידי התעדה או על ידי שרי הסיכון, הפנים והאוצר, הכל לפי הצנן.

9. אישרה תכנית לצרכי רישום כאמור בתקנה 8 יעבירה מגיש התכנית לרשם הקרקעות יתם ביצוע פעולות רישום.

הסדרת
 תכנית לצרכי
 רישום לרשם
 הקרקעות

10. לתקנות אלה ייקרא: תקנות רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) (אישור תכניות), תשכ"ד - 1964.

הסד

י"ח באב תשכ"ד (27 ביולי 1964)

יוסף אלמוגי
 שר הסיכון

אני מסכים
 חיים משה שפירא
 שר האוצר

תקנות רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) (הודעות ועדת
החינוך ודרכי ייצוג מעוניינים בפניה), תשכ"ד-1964 (118)

בחוק סמכותי לפי הסעיפים 3 ו-13 לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת
שעה), תשכ"ד-1964, אני מתקין תקנות אלה:

1. בחקנות אלה —
הועדה — ועדת החינוך האמורה בסעיף 3 לחוק;
מעוניין — מעוניין בתכנית שיכון ציבורי.
2. יושב ראש הועדה יטלח, לא יאוחר מחמישה עשר יום לפני מועד הישיבה
בה היא תדון בתכנית שיכון ציבורי, הודעה במכתב רשום לראש הרשות
המקומית שבתחומה הוקם השיכון שבה יצויינו מקום ומועד הישיבה ותכנית
השיכון הציבורי בה תדון הועדה, והרשות המקומית תזמן לשגר את נציגה
לישיבה האמורה.
3. (א) יושב ראש הועדה יפרסם, לא יאוחר מחמישה עשר יום לפני מועד
ישיבת הועדה, הודעה ברשומות, בעתון יומי הנפוץ באזור שבו הוקם השיכון
הציבורי ובמשרדי הרשות המקומית שבתחום שיפוסה הוקם השיכון הציבורי שבה
יצוינו מקום הישיבה, מועד ותכנית השיכון הציבורי בה תדון לראשונה הועדה
באותה ישיבה.
(ב) הודעה שפורסמה כאמור בתקנת משנה (א) דינה כהזמנת המעוניינים.
4. אופן ייצוגם של המעוניינים בפני הועדה יהיה באופן זה:
(1) משתכנים בבנין שנכלל בתכנית שיכון ציבורי — על ידי נציג
אחד, שהודיעו עליו בכתב מראש, המייצג את המספר הגדול של
המשתכנים באותו בנין הרונים להשמיע את טענותיהם;
(2) מעוניינים אחרים — אישית או על ידי באיכות שהודיעו עליו
בכתב לועדה מראש.
5. לתקנות אלה ייקרא „תקנות רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה)
(הודעות ועדת החינוך ודרכי ייצוג מעוניינים בפניה), תשכ"ד-1964”.

י"ח באב תשכ"ד (27 ביולי 1964)

יוסף אלמוגי
שר השיכון

אני מסכים
חיים משה שפירא
שר הפנים

(המשך בעמ' 11515)

(118) פורסמו ק"ח מס' 1612 מיום כ"ח באב תשכ"ד (6.8.1964), עמ' 1671.

נספח ג'

טופס רישום מודדים

טופס רישום מודדים

1. פרטים כלליים על המודד/משרד:

- 1.1 שם המודד/משרד: _____ 1.7 טלפון: _____
- 1.2 כתובת המשרד: _____ 1.8 פקס: _____
- 1.9 פלאפון: _____
- מיקוד: _____ 1.10 E/MAIL: _____
- 1.3 מנהל המשרד: _____ 1.11 אזור משרד: _____
- 1.4 מס. ת.זהות/ עוסק מורשה/ תאגיד: _____
- 1.5 אישיות משפטית: יחיד/חברה/ שותפות רשומה/ אחר _____
- 1.6 מס' ספק מפ"י: _____

2. פרטים על מערכת האיכות:

- 2.1 נוהלי הבטחת איכות על-פי: ISO 9000, אחר _____ מתאריך _____ אישור מס' _____
- 2.2 שלב יסום: מאושר ע"י מתי"ל יסום/ אחר _____
- 2.3 אחראי מערכת אבטחת איכות: _____
- 2.4 פרטים על מערכת האיכות (שאלון, נספח ד')

3. צוות העובדים:

3.1 בעלים/שותפים במשרד:

מס'	שם	התמחות	תחילת עבודה	מס' רשיון	הערות
1					
2					
3					

3.2 מודדים/בעלי מקצוע העובדים קבוע במשרד:

מס'	שם	התמחות	תחילת עבודה	מס' רשיון	הערות
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

4. תחומי התמחות: (במידה ובתחום ההתמחות, סמן V בעמודת ביצוע)

מס'	התמחות	ביצוע
1.	מדידות רגילות למדידות מצב קיים וטופוגרפיה כרקע לתכנון או תכניות בנין ערים.	
2.	מדידות הנדסיות (הכוונה: למדידות מדויקות, סימון, קבלת נתוני פויציה וגובה)	
3.	תכניות לצרכי רשום ורישומם.	
4.	מדידות לגשרים מנהרות ורבי - קומות.	
5.	מדידות לקביעת רשתות בקרה ע"י מכשירי G.P.S	
6.	הקמת בסיס נתונים G.I.S	
7.	פוטוגרמטריה אנליטית.	
8.	פוטוגרמטריה סיפרתית אורטומטר.	

5. היקפי פעילות:

5.1 נא לציין לקוחות עיקריים עימם עובד המשרד:

5.2 היקפי פעילות של המשרד (אלפי ש"ח):

שנת 1995: _____
שנת 1996: _____
שנת 1997: _____

6. נסיון מקצועי במשרד,

פרוט נסיון מקצועי של המשרד - על בסיס התמחות מקצועית - נספח א'.

7. פרטי העובדים המקצועיים,

פרטי העובדים המקצועיים, כמצוין בסעיף 3 - נספח ב'.

8. ציוד ותוכנות הנמצאות ברשות המשרד,

פרוט ציוד בנספח ג'.

נספחים



סד"כ מצ"ב

שם ממלא השאלון _____ תפקידו _____ חתימה _____ תאריך _____

מ.א. תחום תכנון ארנון ומשאבים בע"מ
TBO12-97/2 10 February, 1998 02:38 PM

שם פרטי	שם משפחה	שנת לידה	רשלים לימודיו	שם מוסד בו	תואר אקדמי	מוסמך במקצוע משנה	שנות ותק מקצועי	תואר'ים נוספים	שטח התמחות	מס' רשיון מודד	תאריך רישומה

מקומות עבודה קודמים:

מיקום עבודה	רחל קשנה	עד לשנה	תחומי פעילות	הערות

מחצין עבודות בכל תחום התמחות שתמחרת:

התמחות	מומין העבודה	חיקר כספי (ש"ח)	גודל האתר (דונם)	תחילת עבודה	משך ביצוע	הערות

הערה: במידה ובדצוקר לציון פעילויות נוספות, ניתן להשתמש בגספת א'.

שם + חתימת

תאריך

נספח ג'

סוגי מכשירים הקיימים במשרד:

שדה:

1. מכשירים למדידת זוויות ומרחקים 1 - TOTAL STATION. פרט תוצרת, סוג המכשיר וכמות.
2. מאזנות, פרט תוצרת, סוג המכשיר וכמות.
3. מאזנות מדויקות לאיזון מדויק, פרט תוצרת, סוג המכשיר וכמות.
4. כלים לביצוע ביקורות הנדסיות כגון מכשירים זנטיליים וכמות.
5. מכשירי G.P.S, פרט האם חד תדרי/דו תדרי, תוצרת וכמות.
6. מכשירים אחרים.

משרד

1. מחשבי P.C פרט סוג וכמות.
2. תחנות עבודה, פרט סוג וכמות.
3. תוין, פרט סוג וכמות.
4. דיגיטיזר (מספרות) פרט סוג, גודל וכמות.
5. תחנה פוטוגרמטרית (אנליטית) פרט סוג וכמות.
6. תחנה פוטוגרמטרית (דיגיטלית) פרט סוג וכמות.

תוכנות הקיימות במשרד

1. תוכנת גיאודטיות פרט איזה וכמות.
2. תוכנות עריכה כגון אוטוקאד פרט איזה ותוכנות, איזה גרסה וכמות.
3. תוכנות עריכה בתחנות עבודה פרט איזה וכמות.
4. תוכנות עריכה אחרות.
5. תוכנות לביון קווי גובה פרט איזה וכמות.
6. תוכנות לביצוע שרטוט חתכים לאורך/רוחב.
7. תוכנות לחישוב כמויות עפר.
8. תוכנות לחישובי תצפיות G.P.S.
9. תוכנות אחרות...

נספח ד'

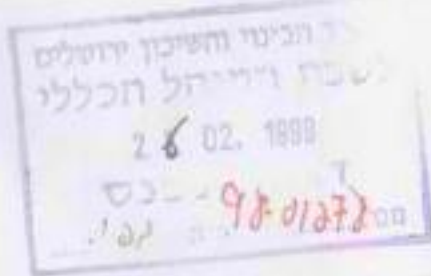
1. פרטים על מערכת האיכות
האם קיים אצלכם אחראי לאיכות?

שם האחראי _____ שם ממלא מקומו _____ פרטים על נסיון ו/או הכשרה פורמלית, של האחראי, בנושא איכות: _____ _____ האחראי כפוף ישירות ל: _____ תפקיד הממונה _____ האם לאחראי לאיכות תפקידים נוספים: כן, פרט: ☐ לא ☐	כן, פרט משמאל: ☐ לא ☐
---	--

הליכי הבטחת האיכות	סמן V		האם קיים נוהל הבטחת איכות כתוב?
	כן	לא	
1. האם קיימת שיטה לסקר חוזה (הזמנה)?			לא, השלם כאן ☐
2. האם קיימת שיטה לבקרת תיעוד?			
3. האם קיימת שיטה המאפשרת עקיבות על תהליך המדידה?			כן ☐
4. האם מתנהלים רישומי איכות (רישומי הבדיקות והמעקבים)?			מצייב עותק נוהל להבטחת איכות - נספח ☐
5. האם שומרים על רישומי האיכות?			
6. האם מכילים ציוד מדידה אשר מצוי בשימושכם?			לתשומת לב! במקרה של צירוף נוהל כנספת, אין צורך לפרט משמאל!
7. האם קיימת כרטסת מסודרת לציוד זה?			
8. האם קיים אצלכם ציוד מדידה שלא נדרש לכיול?			
9. האם קיים תיק מסודר שבו מרוכזות כל תלונות הלקוחות בקשר לאיכות המדידה?			
10. האם מקויימים מבדקי איכות פנימיים?			
11. האם ההנהלה מקיימת דיונים תקופתיים בענייני איכות?			
האם מתקיימת ביקורת תיאור השיטה: בתהליך המדידה ☐ לא ☐ כן ☐ _____ _____ _____			
האם מתבצעת ביקורת סופית: תאור השיטה: ☐ לא ☐ כן ☐ _____ _____ _____			

2. הסמכה מגופים אחרים

שמות הגופים המסמיכים: _____ _____ _____	האם לכם הסמכה מגופים אחרים? כן, פרט: ☐ לא ☐
---	---



לכבוד הרב מ. שלמה גרינברג
המנהל הכללי
משרד הבינוי והשיכון.

חולו 22 בפברואר 1998

נכבדי,

הנדון: קידום הרישום בטאבו - דו"ח גב' צביה אפרתי.

בהתאם לבקשתך עיינתי בדו"ח הנ"ל ולהלן הערותיי, לפי הסדר של הופעת הסעיפים בדו"ח.

- סעיף 1.2, יחזמה טובה אבל מי יבטיח שההחלטות יכובדו.
סעיף 2.4.2, בעיה פנימית של המנהל ורק למינהל הפתרונות.
סעיף 3. אין שינויים, זה שנים רבות, בנתונים והמצב רק מחמיר לכן יש לברך על היזמה ולחזק את ידי המיישמים.
סעיף 4. שוב הצעה נבונה, אבל לדעתי נושא "מסלול רישום הסדר מקרקעין" הוא נושא נפרד שדורש טיפול אחר על ידי צוות אחר.
סעיף 5. שנים רבות הנושא הועלה ולא חל כל שינוי. אם הועדה תצליח לחייב שיתופו של מודד בצוות תכנון, זה יהי צעד גדול ומבורך, שישפיע לטובה על הנושא כולו.
סעיף 5.2.1, לוח תשלומים למודד לא נראה לי מציותי וכאן מחמירים עם המודד ומתנים תשלומים שעלולים להתעכב לא באשמתו.
סעיף 5.2.2, הדרישה קשה מאד לא מאמין שהיא ניתנת לביצוע, מספיק לדעתי שתוכן מפת רקע מדויקת ותואמת את המציאות אבל לא בדיוק זהה לדיוק תכנית לצורכי רשום.
"אישור תכנית לצורכי רשום תואמת לתכנית מפורטת על ידי המודד אשר ערך את התכנית", זו הצעה שלא תתקבל בקלות.
סעיף 5.2.3, יש לבדוק מה דעתו של רשם המקרקעין בנושא זה, ימה התקציב שיעמוד לרשותו לשם ביצוע בהתאם ללוח המוצע.
סעיף 6. אותן הבעיות כבסעיף 5 אבל יותר גורמים שותפים בו.

סעיף 8. העלאת רמה מקצועית דרושה היום יותר מאשר בעבר מסיבות רבות כגון טכנולוגיה חדשה, שיטות עבודה מתקדמות וקונספציה אחרת בתחום המיפוי והמדדה.

סיווג המודדים הוצע בזמנו על ידי ולכן אני מברך על היזמה. אני רק חולק על הגישה לסיווג זה נושא חשוב ומכריע לגבי המודדים ולכן יש מקום לשמוע דעות מאנשים אחרים חוץ מאנשי הוועדה.

סעיף 9. אחריות המודד קיימת מתמיד ועוד מזמן הבריטים. מודד מוסמך מגיש תכנית חתומה על ידו ולכן אינו משוחרר משגיאות או אי דיוקים.

אני מסכים שלא ננקטו סנקציות נגד מודדים זה גרם שחלק מהמודדים, אבל לא כולם, זלזל בנושא.

סעיף 9.1, פרט להצעת ISO 9000, אשר לדעתי מוקדם היום לחייב מודד לעבוד בהתאם, מברך על ההמלצות (ראה מכתבי מ-29.10.96 למנהל מרכז למיפוי ישראל).

סעיף 10, כללית יש בו חידושים בחלקם טובים אבל נושא זה חייב קודם כל לעלות לדיון עם מנהל המרכז למיפוי ישראל ולהתייעץ עם בעלי ניסיון רב ומסקטורים שונים לפני הגשת ההצעה. לדעתי קיימים מוקשים אחדים בהצעה ואני ממליץ על דיון מעמיק או סימפוזיון בנושא זה.

מינויו של מודד מוסמך על ידי השר שיעמוד בראש היחידה, עלול לגרום לבעיות בינו ובין מפ"י.

סעיף 11, רצוי לשמוע את דעתה של רשמת המקרקעין.

בסיכום, אני מברך את הוועדה על עבודתה ועל המלצותיה. אין ספק שחברי הוועדה הם בעלי ידע וניסיון זה מורגש היטב בניסוח ובהמלצות. לדעתי הוועדה לא התייעצה מספיק עם אנשי חוץ מתחומים שונים ומעל הכל חבל מאד שהוועדה התעלמה ממנהלי מרכז למיפוי ישראל, לשעבר, אשר עדיין חיים ודעתם צלולה, וללא ספק היה רצוי לנצל את ניסיונם הרב.

אני מציע לכבודו להזמין לדיון את שני מנהלי המרכז לשעבר.

בברכה

ציון שתרוג
מנהל מפ"י לשעבר

ציון שחרור
מוכ"ל לשעבר של המרכז למיפוי ישראל
29.10.96

-1-



לכבוד
מר אביאל רון - מוכ"ל המרכז למיפוי ישראל
משרד הבינוי והשיכון

א.י.1.

הנדון: ביקורת תוכניות לצרכי רשות

הנני להעלות נושא כאוב, הנוגע למקצוע המדידה.

על מנת להבין את הרקע לנושא, ועד כמה קשור הוא לעתיד הפיתוח במדינתנו, אתן סקירה מקוצרת:

לפני קום המדינה, בתקופת המנדט הבריטי החל רישום מקרקעין כאשר המלאכה התחלקה בין צוות קטן של מומחים שהגיעו מארה"ב - בלגיה ויוון, כולם בעלי מקצוע מעולים, גיאודסים ומודדים. אבל עיקר המלאכה בשדה, בוצעה על ידי מודדים בעלי השכלה תיכונית, שסיימו קורס מדידות בין 3-6 חודשים בג'נין. אותם בוגרי קורסים הם שבצעו עבודה יסודית ביותר, שעליה מושתת היום כל המפוי של מדינת ישראל, בהתחשב במכשור שעמד לרשותם והידע המצומצם - אין ספק שהקדסטר שלנו לוקה בחסר, במיוחד בתחום הדיוק שאנחנו מגלים אותו היום עם כניסתו של ה-G.I.S.

הרשויות למודדים חולקו אז בשיטות שונות: חלקם באמצעות מבחן, וחלקם על ידי "זכויות" שנתנו מטעם השלטון. אין ספק בדבר - שהיה צורך וחובה לבדוק כל תוכנית שהוכנה על ידי מודד מוסמך על מנת למנוע שגיאות, אי - דיוקים ואפילו זיופים.

עם קום המדינה - נפתח הקורס הראשון למדידות בחולון (שהיתה לי הזכות להשתתף בו) ואחריו קורסים רבים בני שנה ושנתיים אשר יסדו את הגרעין הגדול של המודדים כיום.

שיטת הביקורת המשיכה להתבצע בהתחשב שלמודדים הצעירים לא היה נסיון, לעומת עובדי מחלקת המדידות דאז שצברו נסיון רב והיתה להם אפשרות לבדוק, לתקן ולשמור על רמה נאותה של מקצוע המדידות.

חלף לו הדור הוותיק, ואנחנו, "קברניטי המרכז - למפוי" לא דאגנו לדור ההמשך. עובדי המרכז עברו לעבוד מעבודות הקדסטר, לעבודות הנדסיות שהיו צו השעה.

אותם מודדים שהיה להם ידע מעמיק בנושא הביקורת - נעלמו ולצערי לא קם דור שיחליף אותם וזו אשמתנו - אנו - הוותיקים.

לעומת זאת חלק מעובדי המרכז עזבו ופתחו משרדים פרטיים וצברו נסיון רב בתחום המפוי לצרכי רישום, וכן גידלו במשרדם דור מודדים, עובדים המתמצאים בנושא ואשר מסוגלים לבצע עבודות ברמה גבוהה.

לאור זאת אני מעלה את השאלה העיקרית והיא האם ישנה הצדקה היום בהמשך הביקורת של אנשי המרכז למיפוי למרות שהתקנות היום מקנים להם זכות זו.

בכניסתי לתפקידי האחרון כמנהל המרכז למפוי הבינתי את המצב והחילותי לפעול לשינויים בשיטת הביקורת לחשוב על הקלות אשר יביאו אותנו לחיסול הפיגור בבדיקת התוכניות - דבר שגרם נזק רב למודדים וללא ספק, למדינה כולה.

אין ספק שההצעה לקביעתו של מודד - "בודק - ומאשר", הצעתו של המנכ"ל דאז - אין לה שום תוקף ויכולה לגרום לאנדרלמוסיה ולקנאה בקרב המודדים, ולכן יש לבטלה - על הסף, באשר היא מתה "מות סבעי".

לאחר בדיקה, (כגמלאי קראתי חומר רב בנושא עברתי בין מודדים, שמעתי וכתבתי בנושא) נוכחתי שהשיטה לוקה בחסר. בביקורי האחרון בצרפת בלווייתו של ז"ר פוראי המדען הראשי של מפ"י, אצל מנהל יחידת רשום הקדסטר במרכז למפוי בצרפת - נוכחתי שהשיטה הקיימת בצרפת יכולה להתאים למדינת ישראל, ולהביא לשנוי מבורך במצב העגום כיום.

הצעתי פשוטה: להעתיק את הרעיון הצרפתי, האומר: מודד בעל רשיון שבצע מספר עבודות לצרכי רישום ברמה נאותה - מקבל תואר נוסף: מודד - מורשה, שתוכנית לצרכי רישום שלו - אינה חייבת בבקורת - והוא לוקח אחריות שלמה ומלאה על הכנתה, ומגיש אותה למרכז למפוי.

ברור מאליו שאם המרכז ימצא בבקורת מידגמית - שגיאות - ניתן יהיה לשלול את הזכויות מהמודד - אבל אין שום הצדקה שכל המדינה תסבול מעיכובים בני שנים: תכניות מונחות שנים ללא טיפול.

היום, כמנהל גימלאי - באים כלפי באותה טענה שאנו חונקים את פיתוח המדינה הרצוי לכולנו.

אני סבור ומשוכנע שיש מקום לקבל הצעתי להעביר את הנושא לדרג גבוהה,
על מנת להביא לשינויים בתקנות לאמר, שכל מודד חדש יכול להגיש מספר
תוכניות שתיבדקנה, וברגע שיוכיח את בקיאותו - יוענק לו תואר:
מודד - מורשה.

כאדם אשר השקיע 44 שנים בתחום הקדסטר ורישום מקרקעין והמכיר את
הנושא מיסודו - אני משוכנע שהצעתי תביא לקידום רב בנושא המפוי וכן
לכבוד רב יותר של מקצוע המדידה לסובת פיתוח מדינתנו.

בכבוד רב

לשעבר מנהל המרכז למפוי ישראל

ציון שחרון

העתק: מר אורי שושני - יו"ר אגודת המודדים המוסמכים בישראל.



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 22.2.98 Date:

הודעת פקסמיליה

מס' עמודים כולל עמוד זה 2 Total Number of Pages

אל פקס מס': 03-5610866 To Fax No.:

לידיעת: אביאל יון יצחק טרפזנין Attention:

מאת: _____ From:

הנדון: פאקס ת"י זפת Subject:

הערות: _____ Remarks:

התשובות לכם
חזרה
ב/אני.

העתק: _____ Copy:

03-5610866

מכ"ל

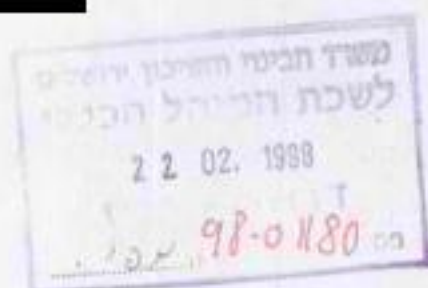
קצתם נחמדים בן
מחנה ספולניק
מחנה ספולניק
מחנה ספולניק

לכבוד:
מנהל מח' בטחון
מיפוי ישראל

הנדון: העובדת

מאחר וידוע לי שהמקום הוא בעל סיווג ביטחוני ולי כאזרח
חשוב ביטחון המדינה ברצוני להפנות את צומת ליבכם שהעובדת הנ"ל
שהכרתיה בזמן עבודתה אצל עו"ד התגלתה לא אמינה, מפוקפקת והרבה
פעמים גם שיקרה. יש להדגיש שבתחילה היא מקרינה רושם חיובי מאוד
מאוחר יותר מתחילות הצרות.
אני בכל אופן ממליץ שתבדקו את העניין זה שווה בדיקה.
לולא היה אכפת לי לא היתי טורח להעביר אליכם מיכתב זה.
הערה: בידקו את מקום מגוריה בפועל ולא ברישומים.

לטיפולכם



העתק:
מנכ"ל - משרד השיכון ירושלים.



כס"ד

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 17.2.98

אל: שא"ר

הנדון: ריש"ר דא"ר

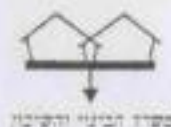
שלג שלמה' את בר'ה אפרתי
דא"ר. היא וילדיה שלמה
את אלי בליצקי ואפרה אר שאל
ואם המכונה אר יסדור
וב' ח.ח.י. מעבד תכנן ושגדנו
הא דא"ר חא מתמע א בל' העצה
בצ"ח יר' העצה היא אלמנה
שקלוס ימ"ח חב"ל בל' שני
אד"ר מת' חינוך
אל

בברכה,

העתק:



מדינת ישראל



פרוגרמות

ירושלים, כ"ז בטבת, תשנ"ח
25 בינואר, 1998
סימוכין: 250119980083

אל: הרב מאיר פרוש - סגן שר השיכון
✓ הרב מ. שלמה גרינברג - המנהל הכללי

החלטה

הנדון: קידום הרישום בטאבו

כידוע לך מונתה בהתאם להחלטת ממשלה ועדה בראשות משרד האוצר לנושא זה בה מוניתי כחברה. במסגרת ועדה זו מונו 3 תת ועדות אשר אחת מהן אני ריכזתי.

מועברים לך בזה מסקנות ועדת המשנה שהוגשו והוצגו בימים אלה בפני הועדה בראשות משרד האוצר.

אודה לך אם יקויים דיון בהשתתפותך עם הנהלת המשרד, בו אציג את עקרי מסקנות הועדה אשר להם השלכות על נושאים שונים בעבודת המשרד, עוד לפני הגשת הדו"ח הסופי על-ידי מליאת הועדה לממשלה.

לדיון זה יש לזמן את מר רון אביאל ממרכז מפוי ישראל.

בברכה,
צביה אפרתי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: גב' ציפי בירן, היועצת המשפטית
מר רון אביאל - מרכז למיפוי ישראל
מר אלי דליצקי - אגף התקציבים - משרד האוצר
מר חיים פיאלקוף - יועץ כלכלי

ועדה בינמשרדית לרישום זכויות במקרקעין

ועדת משנה לבנייה על קרקע ציבורית

- בניית הווה ועתיד -

דו"ח סיכום לעבודת ועדת המשנה

יו"ר צביה אפרתי

משרד הבינוי והשיכון

ינואר 1998



משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

15.1.98

לכבוד

מר אלי דליצקי

יו"ר הועדה הבינמשרדית לרישום זכויות המקרקעין

משרד האוצר

הנדון: דו"ח ועדת המשנה לבנייה על קרקע ציבורית - בניית הווה ועתיד

מצ"ב הדו"ח שבנדון אשר הוכן ע"י ועדת המשנה: ד"ר גרשון שטיינברג, ניסן גונן, קרלוס דרינברג, יוסי חס, שי וינר, שרה ורצברגר, אורי וקסלר, שאול מוצפי, עו"ד יצחק אלירז, יוסי קראוס, עו"ד רועי בר והח"מ.

כמו-כן, סייעו לעבודת הועדה: ארמי גרינשטיין, אברהם לוי, עו"ד דלית גרנות.

ריכוז עבודת הועדה בוצע ע"י דורית און ויוסי רון מחב' א.א. תאום.

בשל קוצר הזמן, מועבר אליך הדו"ח לא חתום ע"י חברי הועדה.

במסגרת הדו"ח נלקחו בחשבון הערות חברי ועדת ההיגוי ומירב הערות חברי ועדת המשנה.

תודתי נתונה לחברי הועדה, והמסייעים על-ידה.

בברכה,

צביה אפרתי

יו"ר ועדת המשנה

העתק: חברי ועדת המשנה

דורית און, חב' א.א. תאום

מר יוסי רון, חב' א.א. תאום

תוכן ענינים

<u>עמוד</u>	<u>תאור</u>	<u>סעיף</u>
2	מבוא	
4	מטרות ועדת המשנה	1
4	רקע	2
7	נתונים לפעילות הועדה	3
9	דרכי פעולה מוצעות	4
9	הטמעת תהליך הרישום בהליכי התכנון	5
15	לוח זמנים לביצוע פעולות הרישום	6
17	ביצוע רישום הזכויות, לאחר רישום הפרצלציה	7
18	העלאת הרמה המקצועית של העוסקים ברישום	8
19	ביקורת המדידה	9
21	סיווג מודדים וניהול פנקס המודדים	10
22	מסלול רישום – הסדר קרקעות	11
22	אמצעים	12

נספחים:

נספח א'	נוהל מודד אתר.
נספח ב'	המלצות לרישום פרצלציה לפני סיום הבניה באתרי פיתוח של ממ"י.
נספח ג'	טופס רישום מודדים

מבוא

1. מצ"ב דו"ח ועדת המשנה לבנייה על קרקע ציבורית - בניית הווה ועתיד, לועדה הבינמשרדית לרישום זכויות במקרקעין אשר הוקמה ע"י ממשלת ישראל עפ"י החלטת ממשלה מיום 8/1/97.
2. חברי ועדת המשנה קיימו 8 מפגשים וגיבשו את המלצותיהם בדו"ח המצורף.
 - מספר נושאים לא סוכמו בוועדת המשנה ומועלים להכרעת מליאת הועדה הבינמשרדית.
 - מספר נושאים הועלו במהלך דיוני הועדה, ואינם קשורים למנדט הועדה, נושאים אלו מובאים בהמשך.
3. נושאים להכרעת מליאת הועדה הבינמשרדית:
 - א. הארכת חוק רישום שיכונים ציבוריים לתקופה נוספת עד סוף 97.
 - ב. מודד מוסמך - "כשר לרישום".
 - ג. הסדר קרקעות - הכרעה באשר לצורך בסימון של חלקות בבעלות רשות מקומית.
 - ד. קדסטר אנליטי.

4. נושאים שנתקבלו לגביהם המלצות אשר לא במנדט ועדת המשנה.

4.1 תיקון חוק רישום שיכונים ציבוריים

הועדה רואה לנכון לתקן את חוק רישום שיכונים ציבוריים, בהתייחס לבניית עבר עד לשנת 94 וכולל, תוך כוונה לשנות את מהות התשי"צ ולנטרל את המעמד התכנוני הניתן לו, כך שהתשי"צ יהיה תקף רק לעניין רישום זכויות ותחילת גבולות המגרשים ושטחים.

סעיף 5(ד) ישונה.

במקום:

"תכנית שיכון ציבורי מאושרת יראו אותה לכל דבר כתכנית מפורטת שאושרה לפי חוק התכנון, וכל עוד לא שינה אותה מוסד התכנון המוסמך יהיו הוראותיה עדיפות על הוראות כל תכנית החלה על שטח שעליו הוקם השיכון הציבורי."

מוצא:

תכנית שיכון ציבורי מאושרת יראו אותה כתכנית לענין רישום זכויות. קביעת גבולות החלקות ושטחיהן. הוראותיה של תכנית שכון ציבורי לענין גבולות החלקות ושטחיהן יהיו עדיפות על הוראות כל תכנית החלה על השטח עליו הוקם השכון הציבורי.

הוראותיה של כל תכנית החלה על השטח עליו הוקם השכון הציבורי יהיו עדיפות על תכנית שכון ציבורי בכל הקשור לייעודי קרקע, זכויות הבניה והוראות הבנוי.

4.2 הסדר קרקעות

בעבודת פקיד החסדר תינתן עדיפות לגושים בהסדר עליהם נבנו ונבנים מגורים ביזמת הממשלה.

דו"ח ועדת משנה לבניה על קרקע ציבורית בנית הווה ועתיד

1. מטרות ועדת המשנה

1.1 מטרת הועדה

- גיבוש המלצות אשר יובאו לדיון ואישור מליאת הועדה הבינמשרדית לרישום זכויות במקרקעין, בנושאים הבאים:
- מתכונת מוצעת לתהליך הרישום בכללותו, בבניה עכשווית ועתידית.
 - דירה רשומה בטאבו עם "מסירת מפתח".

1.2 יעדי משנה

- לשם השגת המטרות, מצאה הועדה לנכון לקבוע את יעדי המשנה הבאים:
- אישור תכנית כ"כשרה לרישום" להתחלות בניה מ- 1/95 – 12/97 כולל, תוך שנה וחצי מיום אישור הדו"ח.
 - הכנת תב"ע תכלול תהליך רישום פרצלציה כשלב אחרון להכנתה.
 - סיום רישום פרצלציה, חצי שנה לאחר תחילת הבניה.
 - קביעת מסלול רישום לבניה עתידית על קרקע לא מוסדרת.
- דיוני הועדה התמקדו באמצעים הנדרשים להשגת מטרותיה, בבניה שהחלה מינואר 1995, מועד בו לא מתאפשר רישום על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים.

2. רקע

- 2.1 השיטה הנהוגה בארץ לענין הקניית זכויות במקרקעין והעברתם, כפי שהיא מוסדרת בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, מבוססת על רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. רישום הזכויות בפקסי המקרקעין חיוני להשלמתה של עסקה במקרקעין. על פי החוק, זכות במקרקעין מוכרת רק לאחר שהיא נרשמה בפקס רישום המקרקעין.

- 2.2 רישום זכויות המשתכן, כרוך בשלשה שלבי רישום באגף לרישום והסדר מקרקעין:
- רישום הפרצלציה - בקרקע מוסדרת ובקרקע לא מוסדרת.
 - רישום בית משותף - נדרש במקרה בו קיימות שתי דירות או יותר בחלקה.
 - רישום זכויות המשתכן בנכס - מתבצע לאחר רישום צו בית משותף.
- במקרה של בית צמוד קרקע (דירה אחת בחלקה), מתבצע הרישום לאחר רישום הפרצלציה.

- 2.3 חוק התכנון והבניה במתכונתו הנוכחית מתייחס להיבט התכנוני. החוק אינו נותן מענה לשינויים החלים במהלך הביצוע, ואינו נותן מענה מספק לנושא רישום

הזכויות במקרקעין. החוק אינו כולל בתוכו הגדרת דרישות סף והנחיות מפורטות להגשת תכנית מפורטת לאישור ועדות התכנון, אינו מגדיר בברור את הסטייה המותרת בין התכנון לביצוע ואינו כולל אמצעי אכיפה נדרשים לצורך הבטחת רישום הזכויות במקרקעין.

2.4 חלק ניכר מהבנייה למגורים בארץ נעשית ביוזמת המדינה. הגופים יוזמי הבנייה הינם מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

- משרד הבינוי והשיכון - באמצעות חברות בניה (חוזה פרוגרמה), כאשר המשרד מתכנן ומבצע את עבודות הפיתוח.
- מינהל מקרקעי ישראל - באמצעות חברות בניה, כאשר חברות מפתחות וחברות מנהלות מבצעות את התכנון והפיתוח.

2.4.1 משרד הבינוי והשיכון מטיל על חברות הבניה, את רשום הזכויות בדירות על שם רוכשיהן, כולל קציבת פרקי זמן לרשום המבנה כבית משותף (6 חודשים ממועד רישום הפרצלציה) ולרישום זכויות הרוכשים (3 חודשים ממועד רישום הבית המשותף).

באשר לרשום הפרצלציה לא נקבע פרק זמן מחייב, לבצוע הרשום.
במרבית המקרים הבנייה מתבצעת באתרים גדולים ואז, משביש מבצע ביוזמתו את רישום הפרצלציה עבור חברות הבניה ולמהלך זה לא נקבע לוי מחייב.

להבטחת פעולות הרישום ע"י חברות הבניה מקפיא משביש 10% מערבויות הבצוע אשר שחרורן מותנה ברשום זכויות המשתכן, בפנקסי המקרקעין. בכוונת המשרד להגדיל את גובה הערבות לכ- 20% , כאשר 10% מהם ישוחררו עם רישום צו הבית המשותף והיתרה רק לאחר רישום זכויות המשתכן.

2.4.2 מינהל מקרקעי ישראל מטיל על החברות המפתחות הכנת מפה לצרכי רישום, ורישומה בלשכת רשום מקרקעין בפרק זמן של 5 שנים החל מחתימת חוזה ההרשאה לפיתוח.

חברות מנהלות, מחויבות בהכנת מפה לצרכי רישום ואישורה ע"י מפ"י כ"כשרה לרישום". באשר לרישום הפרצלציה הדבר נעשה רק על פי פניה מפורשת של המינהל.

חברות הבניה מחויבות בתוך תקופת הפיתוח לסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידה נפרדת, ורישום צו הבית המשותף, ואין להן מחויבות חוזית מול המינהל לרישום זכויות המשתכן.

במינהל לא קיים מנגנון המבטיח הן את רישום הפרצלציה והן את רישום זכויות המשתכן, כדוגמת הערבויות אותן מטיל משב"ש.

2.4.3 במינהל במקרים רבים מתעכב הליך הרישום תקופה ארוכה, מכיון ונדרשת חתימתו על מסמכים המובאים אליו כבעל הקרקע, כגון: אישור וחתימה על סדר פעולות לרישום הפרצלציה, צו רישום בית משותף, שטרי העברת זכויות וכיוצ"ב. כיום במינהל אין מנגנון המבטיח חתימתו בפרק זמן סביר.

2.5 משרד הבינוי והשיכון על מנת להבטיח את רישום הפרצלציה, פיתח שיטה המיועדת לטיפול באתרים ששווקו החל משנת 94 - נוהל מודד אתר. הנוהל מיועד להסדיר את עבודת המודד החל משלב התכנון ואחריותו לרישום הפרצלציה בפנקסי המקרקעין זאת במקביל לעדכון תכנית מפורטת במידה ונדרש. (נספח א' - תהליך עבודה של "מודד אתר").

תנאי התשלום המוצעים - מתמרצים את המודד להשלים את רישום הפרצלציה, מוקדם ככל שניתן.

2.6 מינהל מקרקעי ישראל במשותף עם מפ"י גיבש שיטת עבודה שמטרתה הבטחת רישום פרצלציה לפני סיום הבניה באתרי הפיתוח של המינהל. (נספח ב' - המלצות לרישום הפרצלציה לפני סיום הבניה באתרי פיתוח של מפ"י).

2.7 בניה פרטית על קרקע פרטית - המסלול בו פועל השוק הפרטי הינו בהתאם לחוק התכנון והבניה וחוק המקרקעין כאשר בחלק ממוסדות התכנון הפרצלציה מהווה תנאי לקבלת היתר בנייה.

2.8 לבנייה פרטית על קרקעות מדינה שתהיה אופיינית לעתיד הקרוב (הפשרת קרקע חקלאית) לא הייתה התייחסות נפרדת.

לאחר שמיעת כל ההצעות גובש מסלול פעולה המתאים לכל המגזרים ולכל שיטות העבודה אם כי תפקידי המודד יכולים להשתנות בהתאמה כמפורט החל מסעיף 4.

3. נתונים לפעילות הועדה לבניית הווה ועתיד

3.1 היקפי התחלות הבניה המיועדות לרישום בהתאם להמלצות הועדה החל מינואר 1995, מועד בו לא מתאפשר רישום פרצלציה, על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים הינם (בהתבסס על פרסומי משב"ש).

היקפי התחלות בניה החל מינואר 1995 (יח"ד)

בניה על קרקעות המדינה				סה"כ התחלות בניה	שנה
בניה פרטית על קרקע פרטית או מעורבת	מזה בניה ביזמת ממ"י	מזה בניה ביזמת משב"ש	סה"כ על קרקע בבעלות המדינה		
21,462	14,308	27,700	42,008	63,470	95
20,975	12,855	19,040	31,895	52,870	96
8,243	6,477	7,550	14,027	22,270	97 (1-6)
50,680	33,640	54,290	87,900	138,610	סה"כ עד יוני 97
20,272	13,456	21,716	35,160	55,444	כמות שנתית ממוצעת
	38%	62%	100%		התפלגות ביזמת המדינה ב- %
37%			63%	100%	התפלגות כוללת ב- %

עיקר פעילות הועדה נסובה סביב רישום הדירות שנבנו ביזמת המדינה על קרקע בבעלות המדינה המהווה כ- 63% מסך התחלות הבניה.

3.2 מנתונים שהוצגו בטבלה לעיל עולה, כי באשר לבניית הווה ועתיד על הגופים המעורבים בכלל הליכי הרישום להיערך לקצבי הרישום הבאים:

- כ- 55,000 יח"ד מדי שנה.
- כ- 138,000 יח"ד מתעבר הקרוב

3.2.1 מפי"י - תכניות לצרכי רישום הצריכות לקבל אישור "כשר לרישום". פעילות זאת כפי שהיא מתבצעת כיום, לא נותנת מענה לכמויות הרישום הנדרשות.

3.2.2 טאבו - כלל הדירות צריכות להרשם בלשכות המקרקעין בשלבי הרישום השונים: פרצלציה, רישום צו במ"ש ורישום זכויות משתכן. יש צורך להעריך למתן מענה לפעילויות רישום אלה, ולטפל שידרש בהן בהמשך באופן שוטף.

3.2.3 ממ"י - על המינהל כבעל הקרקע לטפל בכ- 85,000 יח"ד מהעבר הקרוב ועוד כ- 35,000 יח"ד מדי שנה. הצריכות לקבל את אישור בעל הקרקע בשלבי הרישום השונים. פעילות זאת כפי שהיא מתבצעת כיום במחוזות ממ"י לא נותנת מענה לכמויות הרישום הנדרשות.

3.2.4 כמו כן על הגופים יוזמי הבניה להעריך לרישום הפרצלציה ולאכיפת רשום זכויות המשתכן.

(א) משרד הבינוי והשיכון - כ- 54,000 יח"ד מהעבר הקרוב ועוד כ- 22,000 יח"ד מדי שנה.

(ב) מינהל מקרקעי ישראל כיוזם בניה - כ- 34,000 יח"ד מהעבר הקרוב ועוד כ- 13,000 יח"ד מדי שנה.

(ג) בניה ביזמה פרטית על קרקע פרטית - כ- 51,000 יח"ד מהעבר הקרוב ועוד כ- 20,000 יח"ד מדי שנה.

הפרופרציות בין הגורמים יוזמי הבניה יכולים להשתנות במהלך השנים, נתונים אלו מייצגים את פעילות הבניה בשנים 95-97.

4. דרכי פעולה מוצעות

עבודת הועדה מכוונת למתן פתרון לבניית הווה ועתיד, לפיכך, התמקדו המלצות הועדה ביצירת התנאים אשר יבטיחו את רישום הזכויות בתהליך מובנה ומשולב בתהליכי התכנון והביצוע, ויצירת המנגנון למעקב ולבקרה על ביצוע הרישום. המלצות הועדה מתמקדות בנושאים הבאים:

- הטמעת תהליך הרישום בתהליכי התכנון.
- קציבת לוח זמנים לביצוע פעולות הרישום.
- ביצוע רישום הזכויות, לאחר רישום הפרצלציה.
- העלאת הרמה המקצועית של העוסקים ברישום.
- ביקורת המדידה כ"כשרה לרישום".
- מסלול רישום הסדר מקרקעין.

רמות הטפול הנדרשות ליישום ההמלצות הינן:

- החלטות מינהליות.
- שינוי תקנות
- שינוי חקיקה.

ככלל, העדיפה הועדה שימוש בחלטות מינהליות, מכיוון שיישומן הינו מדי. בעוד שינויי תקנות וחקיקה, הליך יישומם הינו ארוך ומורכב יותר.

5. הטמעת תהליך הרישום בתהליכי התכנון.

5.1 דרכי פעולה מוצעות

5.1.1 ועדה זו רואה חשיבות רבה להטמעת תהליך בו נושא הרישום הינו חלק מובנה ומשולב בתהליך התכנון והבניה. הטיפול ברישום פרצלציה חייב להיות מערכתי. הגוף אשר ביזום פעולת תכנון יצר "אי סדר" באיחודים וחלוקות של חלקות וגושי רישום, חייב להחזיר את הסדר על כנו בהשלמת פעולת הרישום. לפיכך, על הגורמים היוזמים תכנון לשמושי קרקע להטמיע תהליך עבודה בו השלמת רישום הפרצלציה הינו חלק מתהליכי התכנון באגפים הרלוונטיים.

5.1.2 הועדה התמקדה בהמלצותיה ביצירת התנאים לתהליך רישום כחלק מתהליך תכנון, להלן דרכי הפעולה המוצעות בנושא:

א. מודד כחלק מצוות תכנון

בצוות התכנון יכלל מודד מוסמך (מודד אתר), שמלווה את תהליך התכנון המפורט, מתחילתו. בנושא הרישום תפקיד המודד, לרכז את כלל השינויים שחלים הן בשל שינויי תכנון והן בשל שינויי ביצוע, לפקח

עליהם לצורך הגשת תיקון לתביע לרשויות התכנון, ולעקוב אחר סבלת האשורים כנדרש. או לחילופין למנוע חריגה מגבולות המגרשים על פי התכניות המפורטות המאושרות.

ב. יעוץ משפטי

כל גוף היוזם תכנון יידרש להיעזר ביועץ משפטי המתמחה בתחום הרישום, שיבדוק האם התכנית המפורטת המוצעת, מאפשרת רישום זכויות קניניות.

ג. קביעת מתכונת להכנה והגשת תשריט של תכנית מפורטת

על מנת להבטיח רציפות בין התכנון לרישום, נובשה מתכונת שתוצג בהמשך, בדבר דיוק העלאת גבולות קדסטריים טבלת המגרשים לסוגיהם, שטחיהם ויעדם ואופן רישומם על גבי תשריט התביע, ובנספח החלוקה הנלווה כתנאי להפקדת תכנית המפורטת.

ד. סטיה מותרת

חוק התכנון והבניה מתייחס לחיבת התכנון, בלא לקחת בחשבון את השינויים החלים בביצוע. יש לאמץ את הסטיות המותרות, כפי שבאות לידי ביטוי בתקנות המדידה החדשות.

ה. פעילות מוסד תכנון

לצד כל מוסד תכנון (ועדה מחוזית, ועדה מקומית) יועסק מודד מוסמך, שתפקידו לבחון האם התכניות המפורטות, כולל הרקע הקדסטרי מוגשות כנדרש, ולסייע בהליך רישומם. בכל מקום שהחוק מחייב אישור מוסד תכנון, יאציל ראש מוסד התכנון את סמכותו לאישור התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית מפורטת למודד המוסמך אשר יועסק לצד מוסד התכנון.

ו. חוק התכנון והבניה

שינוי סעיף 125 בחוק התכנון והבניה מתוך כוונה כי יוגדרו:

- לויז להגשת תכנית כשרה לרישום ורישומה אצל רשם המקרקעין.
- מחויבות להעברת תכנית חלוקה מחדש ובצמוד לה תכנית כשרה לרישום לרשם המקרקעין.
- מתכונת העברת שטחים ציבוריים לרשות המקומית.

5.2 המלצות להסמעת תהליך הרישום בתהליך התכנון והבניה

להלן ההמלצות:

5.2.1 החלטות מינהליות:

א. גופים ממשלתיים היוזמים תכנון לשימושי קרקע, בעיקר הגופים העוסקים בבניה: משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל, מחוייבים לבצע את תהליך רישום הפרצלציה כחלק מתהליכי התכנון. באחריות המנהלים הכלליים להתאים את הנחלים של הגופים שבאחריותם לתהליך המוצע במסמך זה.

ב. גופים אלה צוותי התכנון יכללו מודד מוסמך (מודד אתר) שילווח את כל שלבי התכנון המפורט עד לרישום הפרצלציה, ויעזרו ביועץ משפטי בשלבי התכנון הרלוונטי לרישום הפרצלציה.

ג. גופים אלו יאמצו לוח תשלומים למודד האתר בגין רישום הפרצלציה באגף לרישום מקרקעין, כדלקמן:

- 1/3 מהתשלום – עם הגשת תל"ר (חתום ע"י המודד כ"כשרה לרישום") לביקורת במפ"י, לאחר שנקלטו השינויים במהלך תכנון בינוי המתחם בקני"מ 1:250 על בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100. בשלב זה מגיש תכנית כולל כל הנושאים הנוגעים לרישום (הצמדות, זיקות הטאה).

- 1/3 מהתשלום – לאחר אישור מפ"י על התכנית כ"כשרה לרישום", ואישור וחתימת המינהל על הבקשה לסדר פעולות והשטרות לרישום.

- 1/3 מהתשלום – לאחר רישום בפועל של הפרצלציה אצל רשם המקרקעין.

ד. האגף לרישום והסדר מקרקעין, יתיר למודדים, ליחד הערות ושיעבודים לחלקות חדשות. בהתאם לנהלים שיפורסמו. לא נכללה המלצה לשינוי חוק המקרקעין מכיון שבסמכות השר על-פי סעיף 168 לחוק המקרקעין להתקין תקנות ולקבוע נהלי עבודה.

ה. גופים ממשלתיים היוזמים תכנון למגורים, יגישו תכניות מפורטות לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה.

ו. בהוראות התכניות המפורטות יכלול הסעיף הבא: "שטחים שנועדו בתכנית חלוקה חדשה שאושרה לצרכי ציבור כאמור בסעיף ח' סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ירשמו על שם הרשות המקומית בתחומה הם נמצאים, אם לא יועדו לאחר, ויראו אותם כאילו הופקעו לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה."

5.2.2 התקנת תקנות

א. מפת רקע

תנאי להפקדה ולמתן תוקף של תכנית מפורטת הינו הגשתה על בסיס מפה טופוגרפית עדכנית, חתומה ע"י מודד מוסמך ושהוכנה על רקע נושים וחלקות הרשומים בפנקסי המקרקעין שהועלו בצורה אנליטית, או בכל צורה שתבטיח רמת דיוק שווה או גבוהה יותר. דיוק העלאת הנושים והחלקות יהיה זהה לדיוק הגבולות הנמדדים בתכניות לצרכי רישום על פי קובץ תקנות המדידה התקפות באותה עת.

ב. אופן הכנת תשריט של תכנית מפורטת

תשריט התכנית המפורטת יוכן בצורה ממוחשבת ויכלול טבלת המגרשים לסוגיהם, שטחיהם ויעודם חתומה בידי מודד מוסמך, בטופס יוכן נספח חלוקה למגרשים, אשר יכלול הוראות בדבר הצמדות וזיקות הנאה, ויכלול את השטחים אשר מופיעים בטבלת איחוד וחלוקה, חתומה בידי מודד מוסמך המאשר את נכונות הטבלה. התשריט התקנון ונספח החלוקה יהיו בסיס להכנת התכניות לצרכי רישום.

ג. קריטריונים לתכנית לצרכי רישום התואמת את התכנית המפורטת

מידת ההתאמה בין תכנית לצרכי רישום לבין תכנית מפורטת תבחן בהשוואות הבאות:

- (1) שטח כל חלקה הנוצרת בתכנית לא יסטה ביותר מ- 3% או 10 מ"ר, הגבוה מביניהם, משטח המגרש התואם לה בתכנית המפורטת, וזאת בתנאי ששטח החלקה, לא יפחת ביותר מ- 1% משטח מגרש מינימלי כפי שנקבע בתכנית המפורטת.
- (2) סה"כ שטחי החלקות התואמות מגרשים בתכנית המפורטת, שיעודם צרכי ציבור כמשמעותם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה

- 1965, ביחס לסה"כ שטחי כל החלקות שבתכנית, לא יפחת ביותר מ- 1% מיחסם בתכנית המפורטת של המגרשים שייעודם צרכי ציבור ביחס לשטחי כל המגרשים שבתכנית המפורטת.

(3) אורך חזית חלקה בתכנית, לא יפחת מאורך חזית חלקה מינימלית כפי שמוגדרת בתכנית המפורטת ביותר מ- 1%.

(4) צורת המגרש שנקבעה בתכנית המפורטת תשמר.

התאמת התכנית לצרכי רישום לתכנית מפורטת על פי האמור לעיל, תיבדק ותאושר, על ידי מודד מוסמך אשר ערך את התכנית לצרכי רישום. לכל תכנית לצרכי רישום תצורף טבלת השוואה בין השטחים בתכנית המפורטת לבין אלו שבתכנית לצרכי רישום, המודד בחתימתו יאשר כי אין סטיה מעבר למותר בתקנות.

הערה: בעת הכנת תקנות אלו יבחן נוסח סעיף 141 בחוק התכנון והבניה במטרה למנוע סתירה בין הסעיפים.

5.2.3 שינויי חקיקה

חוק התכנון והבניה- סעיף 125במקום:

"תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של החלוקה החדשה, יעביר יושב ראש מוסד התכנון שאישר את התכנית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר העתק התכנית על תשריטיה כשהוא חתום על ידיו ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית תוך חודשיים מהיום שהועברה אליו תכנית הכשרה לרישום על פי פקודת המודדים וחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969, התואמת את התכנית לחלוקה חדשה שאושרה. אולם אי שמירת המועדים האמורים לא תפגע בתקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 124."

מוצע:

- א. תוך שבעיים מיום תחילת תוקפה של חלוקה חדשה יורה ראש מוסד התכנון שאישר את התוכנית ליזמי התוכנית ומגישיה להכין תוכנית לצורכי רישום.
- ב. תוך חצי שנה מיום תחילת תוקפה של תוכנית יעביר יוזם התכנית ללשכת רישום המקרקעין הנוגע העתק של התוכנית המאושרת על תשריטיה ותוכנית הכשרה לרישום על פי פקודת המודדים וחוק המקרקעין.
- ג. רשם המקרקעין ירשום החלוקה בהתאם לתוכנית תוך שלושה חודשים מיום קבלתה.
- ד. שטחים שנועדו בתוכנית חלוקה חדשה שאושרה לצרכי ציבור כאמור בפרק ח' סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ירשמו על שם הרשות המקומית בתחומה הם נמצאים, אם לא יועדו לאחר, ויראו אותם כאילו הופקעו לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה.
- ה. אי שמירת המועדים האמורים לא תפגע בתקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 124.

6. לוח זמנים לביצוע פעולות הרישום.

6.1 על מנת לעמוד ביעדי הועדה, רישום זכויות הרוכשים בדירות במועד איכלוסן מצאה הועדה לנכון לקצוב לוחות זמנים לפעילויות הכרוכות ברישום.

6.1.2 לוח זמנים להליך הבניה:

- א. מתן תוקף לתב"ע - 4 חודשים מיום ההפקדה. מתן התוקף שונה מתכנית לתכנית בהתאם למשך ההכרעה בהליך ההתנגדויות.
- ב. משך שיווק המתחם הראשון ממתן תוקף לתב"ע - חודשיים.
- ג. הכנסת שינויים ע"י היזם והגשת תכנית בינוי המתחם בקני"מ 1:250 על בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100 - 6 חודשים מהקצאה.
- ד. משך הבניה על פי חוזה משבי"ש - 24 חודש.

6.1.3 לוח זמנים לביצוע פעולות הרישום:

- א. פרק הזמן הנדרש להגשת תל"ר לביקורת מפ"י, לאחר מתן תוקף לתב"ע - חודשיים. התל"ר יכלול הקמת הקו הכחול בשדה על פי תקנות הכנת תצ"ר.
- ב. מפ"י משלים ביקורת לגבולות חיצוניים של האתר - חדשיים מיום הגשת התכנית האנליטית לביקורת ראשונית.
- ג. המודד קולט שינויים במהלך תכנון בינוי המתחם בקני"מ 1:250 על בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100 (לכל המאוחר 6 חודשים מהקצאה ולכל הפחות קליטת 70% מהשינויים במתחם), ומבצע שינויים בחלוקה הפנימית בהתאם לנדרש.
- ד. מפ"י מאשר תל"ר כ"כשר לרישום" - חדשיים מיום הגשת התל"ר המעודכן הנובע משינויי חלוקה פנימיים, כמוגדר בסעיף הקודם.
- ה. רישום פרצלציה אצל רשם המקרקעין, לאחר שהושלמו ההפקעות, רישום הערות אזהרה של רשויות (שתיקות, מע"צ, מקומיות וכו'), ביטול זכויות מעבר היסטוריות, ביטול שיעבודים או משכנתאות או הסדרתם, הכנת סדר פעולות לרישום, קבלת אישור בעל הקרקע (ממ"י) - 10 חודשים.
 - זמן אישור של ממ"י מוגבל לחודש ימים.
 - זמן רישום החלוקה ע"י רשם המקרקעין - 3 חודשים כמוצע בתיקון לחוק התכנון והבניה.
- ו. רישום צו במ"ש - 6 חודשים על פי חוזה משבי"ש.
 - זמן אישור של ממ"י מוגבל לחודש ימים.
- ז. רישום זכויות המשתכן - 3 חודשים על פי חוזה משבי"ש.
 - זמן אישור של ממ"י מוגבל לחודש ימים.

6.3 לצורך בצוע פעולת הרישום בד בבד עם תהליכי התכנון הבניה והמסירה לדיריים, עולה הצורך בקציבת משכי הזמן בו על כל גורם המעורב בתהליך הרישום לבצע את המטלה הקשורה לפעילותו, על מנת לעמוד ביעדים שנקבעו - רישום זכויות הרוכשים בדירות במועד איכלוסן.

7. ביצוע רישום הזכויות לאחר רישום הפרצלציה

7.1 דרכי פעולה מוצעות

הועדה רואה חשיבות רבה ליצירת תנאים המבטיחים את רישום זכויות המשתכן לאחר רישום הפרצלציה. חלק מהמלצות הועדה ישימות לבניית עתיד ולחלק מההמלצות יש השפעה על ביצוע הרישום גם כאשר לבניית עבר.

7.1.1 הגבלת גובה אגרות ותשלומים עבור שרתי רישום הנגבים כיום ע"י חברות הבניה ואו ע"י עורכי דין הפועלים מטעמן עבור דירות שטרם נסתיים רישומן אצל רשם המקרקעין.

7.1.2 הבטחת בצוע פעולות הרישום בטאבו ע"י החברות הבניה, בדרך של שחרור ערבות שיותנה בביצוע פעולות רישום בטאבו כפי שמבוצע כיום ע"י משב"ש. מהלך זה יבוצע גם ע"י ממ"י.

7.2 המלצות לביצוע רישום הזכויות לאחר רישום פרצלציה

להלן ההמלצות:

7.2.1 החלטות מינהליות

א. גופים ממשלתיים היוזמים תכנון ובניה למגורים, אשר להם ערבות לביצוע החוזה או הפרויקט תוגדר ערבות למטרת ביצוע רישום הזכויות, כחלק מהערבות הכללית. הסכום שישאר לערבות זו יאפשר ביצוע מלוא פעולת הרישום ע"י מקבל הערבות.

ב. גופים ממשלתיים היוזמים תכנון ובניה למגורים, אשר בהם לא נהוג לקבל ערבות לביצוע חוזה או פרויקט תתווסף ערבות לביצוע רישום זכויות המשתכן, בחיקף המאפשר ביצוע מלוא פעולות הרישום על ידם.

ג. שחרור כספי הערבות לרישום זכויות משתכנים יעשה בשני שלבים.

1. מחצית עם רישום צו הבית המשותף.

2. מחצית עם רישום זכויות המשתכנים.

על אף האמור בסעיף 2 לעיל יתאפשר שחרור החלק היחסי של רישום הזכויות, מותנה בביצוע של לפחות 50% מהרישום, או אם יוכח עיכוב בשל סירוב דיירים להשלמת הרישום.

7.2.2 התקנת תקנות

גובה אגרות הרישום כפי שנגבה ע"י חברות בניהואו באי כוחם, יטוקר ויפוקח
בצו פיקוח על המחירים.
האגרות שיקבעו יופחתו מדי שנה ב ... אחוזים לשנה במהלך ... השנים
הבאות.

8. העלאת הרמה המקצועית של העוסקים ברישום

8.1 דרכי פעולה מתועות

הועדה התרשמה כי אחת מהסיבות החשובות לאי ביצוע הליכי הרישום התקינים
היום חוסר ידע מקצועי בתחום זה לאורך כל התהליך (מתכננים, מודדים, ע"ד).
אי לכך המליצה הועדה על ביצוע מספר פעילויות להעלאת רמת הידע בתחום
בנושאים הבאים:

8.1.1 מודדים

בצוע סיווג מודדים בהתאם לקבוצות איכות שיאפשרו מתן עבודות
המתאימות לרמת הידע והניסיון המקצועי של המודד והתשתית הטכנולוגית
הנמצאת ברשותו.

מהלך זה יאפשר מסירת עבודות שלא בדרך של מכרז, כמקובל במקצועות
תכנון ועוץ הנדסיים, למודדים המתאימים לבצוע עבודות בסדרי גודל שונים
ובאיכות בצוע נדרשת, ותאפשר התאמת המודד לבצוע המטלות המיועדות,
בהתאם למורכבותן. זאת תוך שמירה על איזון במסירת עבודה למודדים
השונים.

בסיווג רמת המודד יש לקחת בחשבון את הקריטריונים הבאים:

- נסיון מצטבר.
- נסיון בהכנת תל"ר.
- היקפי ביצוע הכנת תל"ר.
- היקפי העבודה שביכולת המודד/משרד לבצע.
- נסיון ברישום.
- רמת איכות.

סיווג המודדים יתבצע באמצעות שאלון (נספח ג') שימשש בסיס להכנת ספר
המודדים ולביצוע ביקורת לדרוג המודדים ברמות שונות בהתאם
לקריטריונים לעיל.

8.1.2 עורכי דין

לאור המצב לפיו חלק מעורכי הדין אינם מכירים היטב את פעילות הרישום מומלץ לערוך פעילות להדרכת עורכי דין להכשרתם לביצוע מטלותיהם.

כמו כן, יש מקום לשקול בחירת קבוצה מקצועית של עורכי דין המתמחה בנושא רישום פרצלציות ופעילות תכנון, ולהמליץ על העסקתה על ידי יוזמי התכנון.

8.2 המלצות להעלאת הרמה המקצועית

להלן ההמלצות:

8.2.1 המלצות מינהליות

א. גופים ממשלתיים היוזמים תכנון לשימושי קרקע, בעיקר הגופים העוסקים במגורים, ייערכו ויפתחו מגנונים נדרשים להוצאת הזמנות מדידה ורישום כל אחד במסגרתו.
בחירת הגורמים המבצעים (מודדים ועו"ד) תעשה בהתאם לסיווגם.

ב. תגובש תכנית ליצירת התמחויות בנושאי הרישום בשיתוף משרדי ממשלה והגורמים המקצועיים העוסקים ברישום. גופים ממשלתיים יעדיפו מסירת עבודות לגורמים אשר עברו הכשרה זו.

9. ביקורת המדידה כ"כשרה לרישום".9.1 ביקורת המדידה

ועדה זו רואה חשיבות רבה בצמצום פעילות ביקורת התכנית לצרכי רישום, תוך העלאת רמת האחראיות של המודד. המצב הנוכחי בו מפיי חותם על המפה כ"כשרה לרישום" משחררת לכאורה את המודד מאחריותו לשגיאות, במידה ונעשו.

הועדה התרשמה כי מהלך זה יסייע בהעלאת הרמה המקצועית של המודד, מודד ינהג במשנה זהירות במידה וידע כי הוא האחראי לתאימות התל"ר.

דרכי הפעולה המוצעות:

א. מפיי יבקר את התכניות לצרכי רישום האנליטיות ללא סימון החלוקה הפנימית.

ב. במידה ויחולו שינויים בחלוקה הפנימית, השינויים יבוצעו ללא ביקורת במפיי, ובלבד שלא חלו שינויים בגבולות החיצוניים. מפיי יגבש נוהל

אשר יבטיח את תקינות התכנית וכי לא נוצרו בה סתירות פנימיות במהלך השינויים שבוצעו בה.

ג. מודדים שיסונו ברמת סיווג גבוהה, ואשר נוהלי עבודתם ומערכת אבטחת האיכות יהיו עפ"י ISO 9000, במתכונת מקובלת על מפ"י, יקבלו אישור של "כשר לרישום" תוך שבוע מהגשתה, הן אצל המודד המחוזי והן במרכז. עבודתם תבדק בצורה מדגמית.

ד. מפ"י יבקר את גבולות התכנית. האחריות המקצועית הכוללת מוטלת על המודד, כאשר לחלוקה הפנימית והגבולות החיצוניים.

ה. יכולת חידוש הגבולות כיום מאפשרת צימצום הפרטים אותם נדרש המודד למדוד בתכנית לצרכי רישום.

9.1 המלצות בנושא ביקורת המדידה

להלן ההמלצות:

9.1.1 המלצות מינהליות

א. מרכז למיפוי ישראל בסיוע גורם מקצועי יפעל תוך שלושה חדשים לגיבוש נוהלי עבודה ומערכת אבטחת איכות על-פי ISO 9000, אצל המודדים. מודדים ברמת סיווג מתאימה יקבלו אישור לתכניות כ"כשרות לרישום" תוך שבוע מהגשתן הן אצל המודד המחוזי והן במרכז.

ב. מרכז למיפוי ישראל, יוציא תוך ... חדשים הנחיות מעודכנות באשר לפרטים אותם יש לסמן בתל"ר, וצימצום למינימום הנדרש.

ג. מרכז למיפוי ישראל, יוציא תוך ... חדשים הנחיות באשר למתכונת ביצוע השינויים הפנימיים, על מנת להבטיח כי לא נוצרו בה סתירות פנימיות ועל-מנת לאפשר ביצוע שינויים ללא ביקורת במפ"י.

ד. תוגדר אחריותו המקצועית הכוללת של המודד באשר לנכונות החלוקה.

10. סיווג מודדים וניהול פנקס המודדים

10.1 סיווג המודדים

הועדה רואה לנכון כי סיווג המודדים יעשה ע"י הגורם המקצועי האמון על הנושא – מפ"י וגורמים מקצועיים, במידה וסיווג המודדים יעשה על-ידו הסיווג יוכל לשרת מספר רב של גופים ממשלתיים.

באותו הקשר עולה ריבוי התפקידים של מפ"י בנושא המדידות. מפ"י מתקין תקנות, מסמך מודדים, מספק עבודה למודדים, ומבקר את עבודתם. במצב זה של אי הפרדת רשויות, מפ"י מנוע מלנקוט צעדים משמעותיים כנגד מודדים שלא פעלו כראוי.

הועדה רואה לנכון כי במידה והגורם האחראי לסיווג מודדים יפעל ממפ"י, יש לוודא כי היחידה תהיה עצמאית ובראש היחידה ימונה גורם בלתי תלוי. ראוי כי אותה יחידה תעסוק במכלול הנושאים הקשורים לאתיקה המקצועית של המודד:

- הקניית רשיון למודד.
- סיווג המודדים.
- ניהול ספר המודדים.
- גוף לקבלת תלונות על עבודת המודד.
- אכיפת כללי האתיקה והרמה המקצועית הנדרשת.

10.2 המלצות בנושא סיווג וניהול ספר המודדים

להלן ההמלצות:

10.2.1 המלצות מינהליות

א. תוקם יחידה לרישוי וסיווג מודדים במפ"י, לראש היחידה ימונה מודד מוסמך על ידי שר השיכון ובתאום עם מנהל מפ"י. לצד הממונה תפעל מועצה מייעצת. היחידה תפעל במתכונת דומה לקיים בגופים אחרים: מועצת השמאים, מועצת רואי החשבון.

ב. תפקידי היחידה:

- רישוי מודדים.
 - סיווג מודדים.
 - ניהול ספר המודדים.
 - קביעת כללי האתיקה המקצועית.
 - אכיפת כללי האתיקה המקצועית.
- הערה: שינויים אלו יבוצעו במסגרת פקודת המודדים.

11. מסלול רישום – הסדר קרקעות

11.1 מסלול רישום - הסדר קרקעות

11.1.1 לדעת ועדה זו בקרקע לא מוסדרת ניתן ליישם נוהל מודד אתר, שמשמעותו

בהסדר קרקעות, תחילת טיפול בהסדר הגוש, במקביל להכנת התב"ע, כולל אימוץ התהליך של קליטת שינויים תוך כדי הליך הביקורת.

11.1.2 על מנת לזרז את תהליך ההסדר, מוצע כי הכנת המפה המצבית, לפני המפה

המוקדמת, תעשה בתאום של כלל הגורמים המעורבים ברישום: פקיד הסדר, מודד האתר, מפ"י, ממ"י, כולל יציאה לשטח במידה ונדרש.

11.1.3 מוסכם כי יש לסמן את גבולות הגוש החיצוניים, חלקות בבעלות שונות

(פרטיות), כולל חלקות בבעלות מכח רכישה של רשות מקומית. באשר לסימון של חלקות בבעלות רשות מקומית המוקנות לה כתוצאה מהתב"ע, לדעת חלק מהמשתתפים אינו דורש סימון, לדעת פקיד ההסדר מחייב סימון, הנושא יובא להכרעת המליאה.

11.1.4 לר"ז לבצוע פעולות ההסדר במתחמים חדשים שאינם מובנים:

א. מפה מוקדמת – תוגש לפ"ה עם הפקדת התב"ע.

ב. מפה ארעית – תוגש לפ"ה חודשיים לאחר מתן תוקף לתב"ע.

ג. מפה סופית – תוגש לפ"ה לאחר שהמודד קלט שינויים שבוצעו ע"י היוזמים (לכל המאוחר 6 חודשים מהקצאה ולכל הפחות קליטת 70% מהשינויים במתחם) במהלך תכנון בינוי המתחם בקני"מ 1:250 על בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100.

לוח זמנים זה כפוף לזמנים הנקובים בפקודת הסדר המקרקעין.

12. אמצעים

הועדה רואה לנכון לציין כי ההמלצות אשר הוצגו בדו"ח מחייבות הקצאת אמצעים לגופים המטפלים ברישום (כ"א, שעות נוספות, מיחשוב, ייעוץ וכיו"ב)

צביה אפרתי	ד"ר גרשון שטיינברג	ניסן גונן	קרלוס דרינברג	יוסי הס	שי וינר
------------	--------------------	-----------	---------------	---------	---------

שרה ורצברגר	אורי וקסלר	שאל מוצפי	עו"ד יצחק אלירז	יוסי קראוס	עו"ד רועי בר
-------------	------------	-----------	-----------------	------------	--------------

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

TBO 12100/2

11 פברואר, 1998



הנדון: טיוטת דו"ח הועדה הבינמשרדית לרישום זכויות במקרקעין

1. רצ"ב טיוטת דו"ח הועדה הבינמשרדית לרישום זכויות במקרקעין, במתכונת המאפשרת הפצה לגורמים פנימיים נוספים, ולמתן הערות לדו"ח.
2. ברצוני להודות באופן אישי ליושבי ראש ועדות המשנה, עו"ד חוה הלברייך, גבי צביה אפרתי ומר שלמה נווה שתורמתם סייעה לגיבוש הדו"ח, וחלק מהמלצותיהם נכללו בדו"ח הסופי.
3. בשל קוצר הזמן אבקשכם להפץ עותקים מטיטת הדו"ח, לגורמים הפנימיים אשר היו שותפים לעבודת הועדה.
4. דיון בהערותיכם לדו"ח, יתקיים ביום א' 15.2.98 בישיבת הועדה בשעה 12:00. טא הערכותכם.

רשימת תמוצה:

מנהלי המשרדים הכלליים
עו"ד חוה הלברייך
גבי צביה אפרתי
מר מרדכי תנורי
ד"ר גרשון שטיינברג
מר חיים אלישיב
מר גדעון בן דוד
עו"ד חנה פרנקל

בתודה מראש

אלי דליצקי

יו"ר הועדה הבינמשרדית



תקציר מנהלים

02 בפברואר 1998

תקציר מנהלים

רישום שיכונים ציבוריים - ח"ק

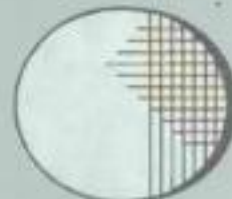
שטח לא מוסדר		
12/1997	01/1998	
175	171	סה"כ גושים
84	82	סה"כ עבודות
35,283	34,105	סה"כ יחידות דיור
11,959	11,649	סה"כ חלקות
---	---	שלב
---	---	הכרזת הסדר
---	---	
3	3	* גושים בהמתנה
827	827	
2%	2%	
160	160	
---	---	0. הכנה למכרז
---	---	
---	---	
14	14	א. מדידה והתווית
1,230	1,230	מפה מוקדמת
4%	4%	
689	689	
97	94	ב. מפה מוקדמת לאישור
18,078	17,778	פקיד ההסדר
51%	52%	
6,795	6,575	
2	5	ג. הכנת מפה ארעית
508	808	
2%	2%	
154	374	
4	3	ד. מפה ארעית לאישור
835	768	פקיד ההסדר
2%	2%	
312	235	

משרד הביטחון והטיב
לשכת המינהל הכללי

12.02.1998

דואר נכנס

98-0988 ח"ק .נ.ש.



שטח לא מוסדר

12/1997	01/1998	
36 7,334 21% 2,321	37 7,401 22% 2,398	ה. הכנת מפה סופית
19 6,471 18% 1,528	15 5,293 16% 1,218	ו. מפה סופית לאישור פקיד ההסדר
	56 15,543 4,754	סה"כ גושים סופיים שנשלחו לפ"ה סה"כ יחידות דיור סה"כ חלקות
	41 10,250 3,536 41	סה"כ גושים גמורים (אושרו ע"י פ"ה) סה"כ יחידות דיור סה"כ חלקות סה"כ עבודות גמורות

פירוט לפי אופן ביצוע

סוג ביצוע	מס' עבודות	מס' גושים	יחידות דיור	יחידות דיור ב%	חלקות
מודד אתר	20	61	13,634	40%	3,790
מכרז	56	104	18,051	53%	7,374
עצמי	6	6	2,420	7%	485



02 בפברואר 1998

ימצב הגושים - פירוט שלבי עבודה בכל סוג ביצוע - שטח לא מוסדר

סוג ביצוע - מודד אתר

מספר גושים	חלקות	יחידות דיור	פירוט שלבים
---	---	---	הכרות הסדר
1	60	307	* - גושים בהמתנה (שטח לא מפותח)
---	---	---	0 - הכנת עבודה והכנה למכרז
1	80	257	א.1 - הכנת מפה מוקדמת
---	---	---	א.2 - תיקונים למפה מוקדמת
---	---	---	א.3 - ביקורת ה"ק למפה מוקדמת
---	---	---	א.4 - ביקורת מזמין למפה מוקדמת
---	---	---	א.5 - ביקורת מפה מוקדמת בשדה
40	2,385	7,883	ב - מפה מוקדמת לאישור פ"ה
---	---	---	ג.1 - הכנת מפה ארעית
---	---	---	ג.2 - תיקונים למפה ארעית
---	---	---	ג.3 - ביקורת ה"ק למפה ארעית
---	---	---	ג.4 - ביקורת מפה ארעית בשדה
---	---	---	ד - מפה ארעית לאישור פ"ה
---	---	---	ה.1 - הכנת מפה סופית
13	803	3,140	ה.2 - תיקונים למפה סופית
2	152	296	ה.3 - ביקורת ה"ק למפה סופית
2	150	387	ה.4 - ביקורת מפה סופית בשדה
2	160	1,364	ו - מפה סופית לאישור פ"ה

סה"כ גושים 61

סה"כ יחידות דיור 13,634

סה"כ חלקות 3,790



02 בפברואר 1998

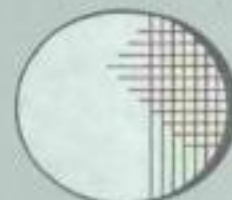
סוג ביצוע - מכרז

מספר גושים	חלקות	יחידות דיור	פירוט שלבים
---	---	---	הכרזת הסדר
2	100	520	* - גושים בהמתנה (שטח לא מפותח)
---	---	---	0 - הכנת עבודה והכנה למכרז
7	364	420	1.א - הכנת מפה מוקדמת
1	45	207	2.א - תיקונים למפה מוקדמת
1	10	196	3.א - ביקורת ה"ק למפה מוקדמת
4	190	150	4.א - ביקורת מזמין למפה מוקדמת
---	---	---	5.א - ביקורת מפה מוקדמת בשדה
52	4,005	9,491	ב - מפה מוקדמת לאישור פ"ה
4	304	400	1.ג - הכנת מפה ארעית
---	---	---	2.ג - תיקונים למפה ארעית
---	---	---	3.ג - ביקורת ה"ק למפה ארעית
---	---	---	4.ג - ביקורת מפה ארעית לשדה
1	90	160	ד - מפה ארעית לאישור פ"ה
3	212	963	1.ה - הכנת מפה סופית
9	555	2,073	2.ה - תיקונים למפה סופית
8	526	542	3.ה - ביקורת ה"ק למפה סופית
---	---	---	4.ה - ביקורת מפה סופית בשדה
12	973	2,929	ו - מפה סופית לאישור פ"ה

סה"כ גושים 104

סה"כ יחידות דיור 18,051

סה"כ חלקות 7,374



02 בפברואר 1998

סוג ביצוע - עצמי

מספר גושים	חלקות	יחידות דיור	פירוט שלבים
----	----	----	הכרזת הסדר
----	----	----	* - גושים בהמתנה (שטח לא מפותח)
----	----	----	0 - הכנת עבודה והכנה למכרז
----	----	----	1.א - הכנת מפה מוקדמת
----	----	----	2.א - תיקונים למפה מוקדמת
----	----	----	3.א - ביקורת ה"ק למפה מוקדמת
----	----	----	4.א - ביקורת מזמין למפה מוקדמת
----	----	----	5.א - ביקורת מפה מוקדמת בשדה
2	185	404	ב - מפה מוקדמת לאישור פ"ה
----	----	----	1.ג - הכנת מפה ארעית
1	70	408	2.ג - תיקונים למפה ארעית
----	----	----	3.ג - ביקורת ה"ק למפה ארעית
----	----	----	4.ג - ביקורת מפה ארעית בשדה
2	145	608	ד - מפה ארעית לאישור פ"ה
----	----	----	1.ה - הכנת מפה סופית
----	----	----	2.ה - תיקונים למפה סופית
----	----	----	3.ה - ביקורת ה"ק למפה סופית
----	----	----	4.ה - ביקורת מפה סופית בשדה
1	85	1,000	ו - מפה סופית לאישור פ"ה

סה"כ גושים 6

סה"כ יחידות דיור 2,420

סה"כ חלקות 485



02 בפברואר 1998

פירוט הגושים לפי שלבי עבודה ולוח זמנים - שטח לא מוסדר

שלב סה"כ גושים	סה"כ יח' דיור ב - %	מספר גושים	יח' דיור	חלקות	תאריך סיום
גושים בהמתנה 3	827 2%	3	827	160	אין לוח זמנים
הכנה למכרז ----	----	----	----	----	----
מדידה והתווית מפה מוקדמת 8	677 2%	6	677	444	28.02.98
תיקונים למפה מוקדמת 1	207 2%	1	207	45	28.02.98
ביקורת ה"ק למוקדמת 1	196 ----	1	196	10	אין לוח זמנים
מפה מוקדמת לאישור המזמין 4	150 ----	4	150	190	28.02.98
ביקורת מפה מוקדמת בשדה ----	----	----	----	----	----
מפה מוקדמת לאישור פ"ה 94	17,778 51%	64 30	9,837 7,941	4,267 2,308	אין לוח זמנים 28.02.98
הכנת מפה ארעית 4	400 1%	4	400	304	28.02.98
תיקונים למפה ארעית 1	408 1%	1	408	70	28.02.98
ביקורת ה"ק לארעית ----	----	----	----	----	----
ביקורת מפה ארעית בשדה ----	----	----	----	----	----
מפה ארעית לאישור פ"ה 3	768 2%	3	768	235	אין לוח זמנים



02 בפברואר 1998

המשך: פירוט הגושים לפי שלבי עבודה ולוח זמנים - שטח לא מוסדר

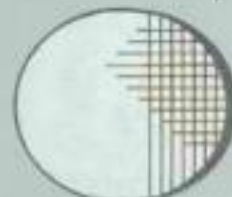
שלב סה"כ גושים	סה"כ יח' דיור ב - %	מספר גושים	יח' דיור	חלקות	תאריך סיום
הכנת מפה סופית 3	963 3%	3	963	212	28.02.98
תיקונים למפה סופית 22	5,213 14%	21 1	4,970 243	1,283 75	28.02.98 31.03.98
ביקורת ה"ק לסופית 10	838 3%	10	838	678	אין לוח זמנים
ביקורת מפה סופית בשדה 2	387 1%	2	387	150	28.02.98
מפה סופית לאישור פ"ה 15	5,293 18%	14 1	4,878 415	1,124 94	אין לוח זמנים 28.02.98



02 בפברואר 1998

פירוט דחיות בלוי"ז - ה"ק

שם מקום	מס' גוש	מס' עבודה	מס' פרויקט	יח' דיור	שלב	תאריך סיום נקוב	תאריך סיום חדש
מעלות	18428	3891	1022	6	1.א	04/08/97	28/02/98
מעלות	18429	3891	1022	7	1.א	04/08/97	28/02/98
מעלות	18430	3891	1022	7	1.א	04/08/97	28/02/98
מעלות	18489	1713	97	60	1.ה	20/08/97	28/02/98
מעלות	18595	1598	269	60	2.ה	15/12/97	28/02/98
מעלות	18596	1598	269	60	2.ה	15/12/97	28/02/98
מעלות	18597	1598	309	60	2.ה	25/12/97	28/02/98
מעלות	18598	1598	309	60	2.ה	25/12/97	28/02/98
מעלות	19444	3875	106	100	1.א	23/11/97	28/02/98
מעלות	19445	3875	106	100	1.א	23/11/97	28/02/98
מעלות	19446	3875	106	100	1.ג	01/01/98	28/02/98
באר - שבע	38024	1762	134	750	ב'	30/11/97	28/02/98
באר - שבע	38025	1762	134	750	ב'	30/11/97	28/02/98
באר - שבע	38030	1457		415	ו'	30/06/97	28/02/98
באר - שבע	38034	1853	110	160	ב'	30/11/97	28/02/98
באר - שבע	38106	4414	133	304	ב'	31/05/97	28/02/98
באר - שבע	38124	2414	120	836	1.ה	07/09/97	28/02/98
באר - שבע	38131	3065	95	721	ב'	31/05/97	28/02/98
באר - שבע	38138	2711	320	671	ב'	31/05/97	28/02/98
באר - שבע	38157	2729	324	258	ב'	31/05/97	28/02/98
באר - שבע	38158	2729	324	257	2.ה	16/11/97	28/02/98
באר - שבע	38159	2729	324	257	1.א	01/01/98	28/02/98
באר - שבע	38160	2729	324	257	2.ה	27/01/98	28/02/98
באר - שבע	38162	2752	317	79	2.ה	15/12/97	28/02/98
באר - שבע	38163	2752	317	53	ב'	30/06/97	28/02/98
באר - שבע	38164	2752	317	60	2.ה	15/12/97	28/02/98
באר - שבע	38165	2752	317	45	ב'	31/07/97	28/02/98
באר - שבע	38169	2760	318	62	ב'	31/08/97	28/02/98
באר - שבע	38170	2760	318	62	ב'	31/08/97	28/02/98
באר - שבע	38171	2760	318	62	ב'	31/08/97	28/02/98
באר - שבע	38173	2760	318	62	ב'	30/09/97	28/02/98
באר - שבע	38178	2091	109	68	ב'	31/12/97	28/02/98
באר - שבע	38182	2778	332	74	ב'	30/11/97	28/02/98
ערד	38234	4174	148	416	ב'	30/06/97	28/02/98
ערד	38235	4174	148	416	ב'	30/06/97	28/02/98
ערד	38239	4190	275	376	2.ה	16/11/97	28/02/98
ערד	38240	4190	275	377	2.ה	15/01/98	28/02/98
דימונה	39495	2893	326	79	ב'	31/07/97	28/02/98
דימונה	39496	2893	326	79	ב'	31/08/97	28/02/98
דימונה	39497	2893	326	79	ב'	31/10/97	28/02/98
דימונה	39513	1374	145	150	ב'	31/12/97	28/02/98
דימונה	39523	1374	121	144	2.ה	15/12/97	28/02/98
דימונה	39524	2547	325	372	ב'	31/07/97	28/02/98
דימונה	39525	2547	325	220	ב'	31/10/97	28/02/98
דימונה	39526	2406	107	468	2.ה	15/12/97	28/02/98



30 בדצמבר 1997

המשך: פירוט דחויית בלו"ז - ה"ק

שם מקום	מס' גוש	מס' עבודה	מס' פרויקט	יח' דיור	שלב	תאריך סיום נקוב	תאריך סיום חדש
דימונה	39527	2406	107	468	2.ה	15/12/97	28/02/98
אופקים	39562	1820	142	408	ב'	30/09/97	28/02/98
אופקים	39566	2695	274	853	2.ה	05/09/97	28/02/98
אופקים	39568	2703	272	454	2.ה	01/12/97	28/02/98
אופקים	39569	2703	272	454	2.ה	01/12/97	28/02/98
אופקים	39570	2703	272	454	ב'	31/10/97	28/02/98
נתיבות	39613	2737	331	43	ב'	30/09/97	28/02/98
נתיבות	39614	2687	329	179	ב'	30/09/97	28/02/98
אופקים	39634	2679	319	148	2.ה	07/12/97	28/02/98
אילת	40081	2927	112	245	ב'	30/09/97	28/02/98
אילת	40086	2935	111	529	ב'	30/11/97	28/02/98
אילת	40089	2786	336	170	ב'	30/11/97	28/02/98
				14,464	סה"כ		

מקרא לשלבים:

- * - גושים בהמתנה
- 0 - הכנה למכרז
- 1.א - מדידה והתווית מפה מוקדמת
- 2.א - תיקונים למפה מוקדמת
- 3.א - ביקורת ה"ק למפה מוקדמת
- 4.א - מפה מוקדמת לאישור המזמין
- 5.א - ביקורת מפה מוקדמת בשדה
- ב - מפה מוקדמת לאישור פ"ה
- 1.ג - הכנת מפה ארעית
- 2.ג - תיקונים למפה ארעית
- 3.ג - ביקורת ה"ק למפה ארעית
- 4.ג - ביקורת מפה ארעית בשדה
- ד - מפה ארעית לאישור פ"ה
- 1.ה - הכנת מפה סופית
- 2.ה - תיקונים למפה סופית
- 3.ה - ביקורת ה"ק למפה סופית
- 4.ה - ביקורת מפה סופית בשדה
- ו - מפה סופית לאישור פ"ה



02 בפברואר 1998

פירוט שינויים בשלבי עבודה - ה"ק

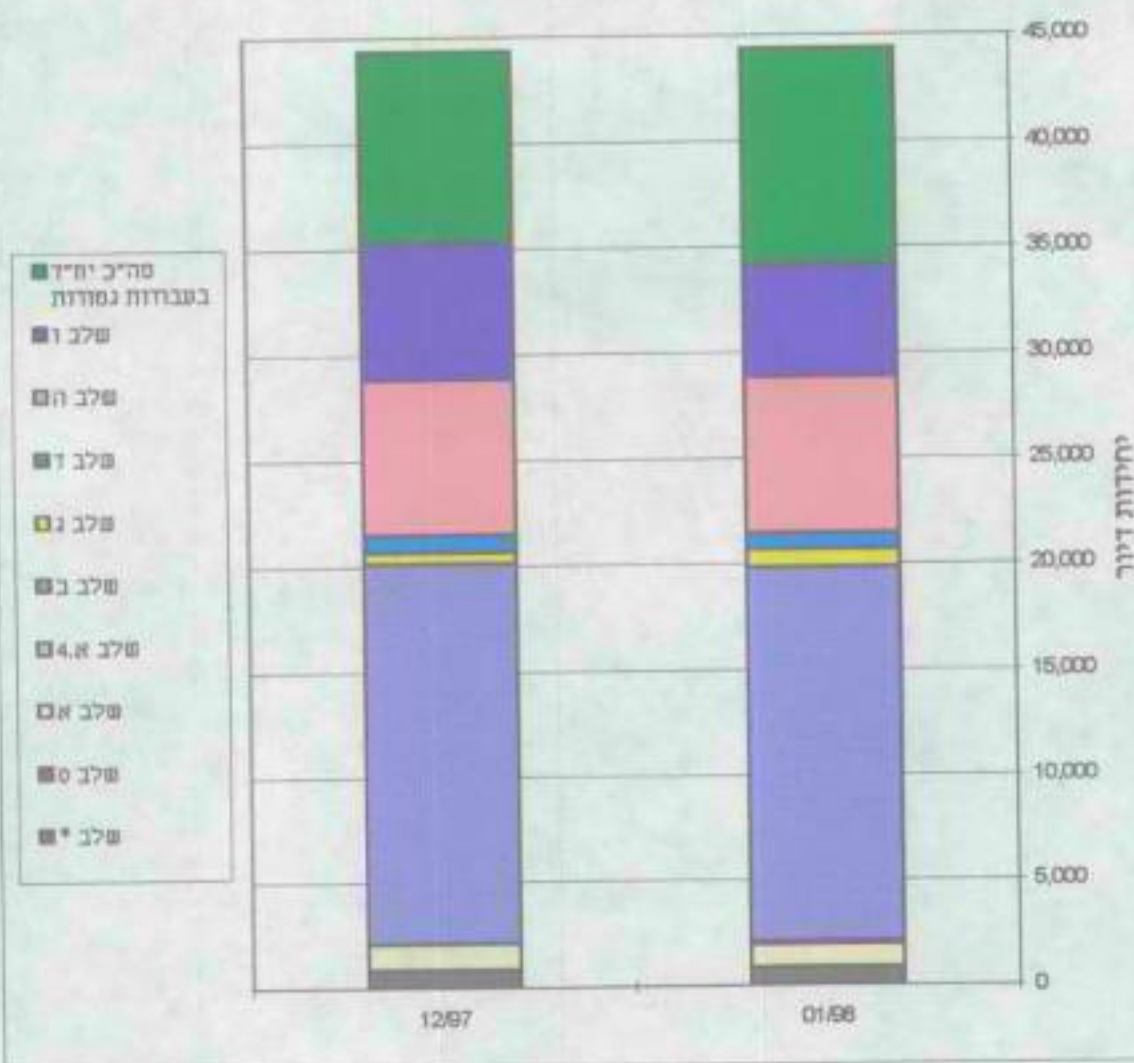
שם מקום	מס' גוש	מס' עבודה	יח' דיור	שלב נוכחי	שלב קודם
מעלות	19435	3867	100	3.ג	ב'
מעלות	19442	3867	100	3.ג	ב'
מעלות	19443	3875	100	3.א	ב'
באר-שבע	38177	2091	67	3.ה	ד'
		סה"כ	367		

מקרא לשלבים :

- * - גושים בהמתנה
- 0 - הכנה למכרז
- 1.א - מדידה והתווית מפה מוקדמת
- 2.א - תיקונים למפה מוקדמת
- 3.א - ביקורת ה"ק למפה מוקדמת
- 4.א - מפה מוקדמת לאישור המזמין
- 5.א - ביקורת מפה מוקדמת בשדה
- ב - מפה מוקדמת לאישור פ"ה
- 1.ג - הכנת מפה ארעית
- 2.ג - תיקונים למפה ארעית
- 3.ג - ביקורת ה"ק למפה ארעית
- 4.ג - ביקורת מפה ארעית בשדה
- ד - מפה ארעית לאישור פ"ה
- 1.ה - הכנת מפה סופית
- 2.ה - תיקונים למפה סופית
- 3.ה - ביקורת ה"ק למפה סופית
- 4.ה - ביקורת מפה סופית בשדה
- ו - מפה סופית לאישור פ"ה

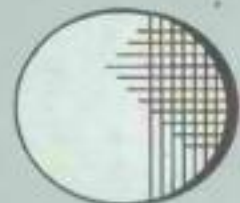


התפלגות שלבי עבודה עבור יחידות דיור שיכונים
ציבוריים - שטח לא מוסדר

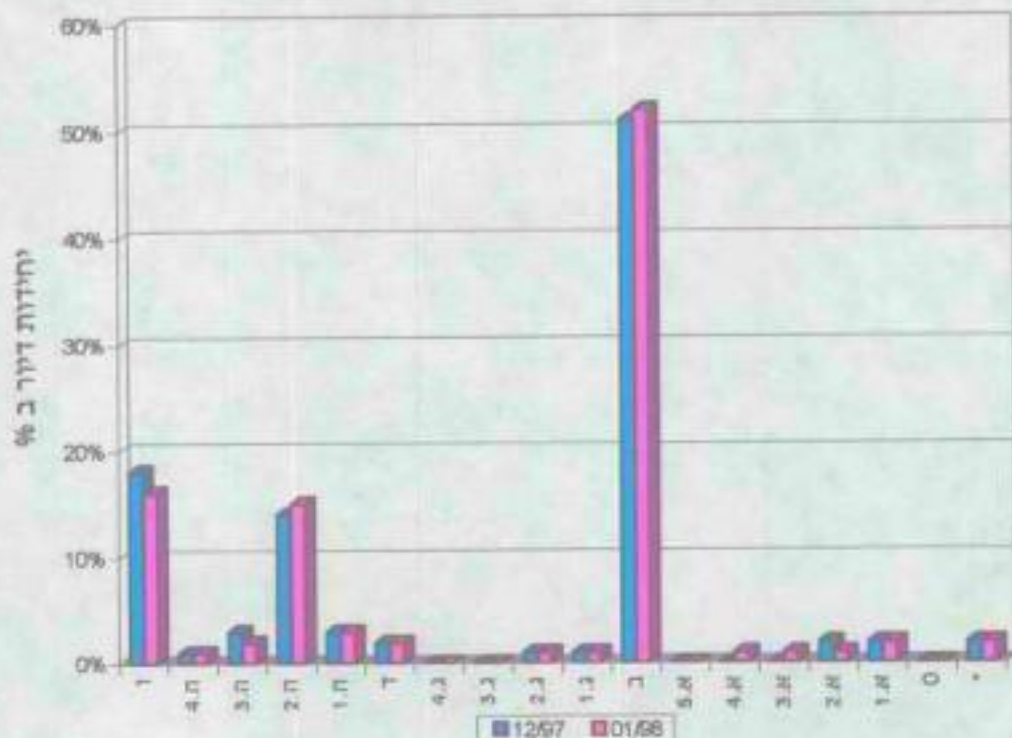


מקרא - שלבי עבודה

	12/97		01/98		
יח' דיור	827	2%	827	2%	גושים בהמתנה
יח' דיור	0	0%	0	0%	הכנה למכרז
יח' דיור	1,230	4%	1,080	3%	מדידה וחיתוכים מפה מוקדמת
יח' דיור	0	0%	150	1%	מפה מוקדמת לאישור חזומין
יח' דיור	18,078	51%	17,778	52%	מפה מוקדמת לאישור פ"ח
יח' דיור	508	2%	808	2%	הכנת מפה ארעית
יח' דיור	835	2%	768	2%	מפה ארעית לאישור פ"ח
יח' דיור	7,334	21%	7,401	22%	הכנת מפה סופית
יח' דיור	6,471	18%	5,293	16%	מפה סופית לאישור פ"ח
יח' דיור	35,283		34,105		סח"כ יח' דיור בעבודה
יח' דיור	9,072		10,250		סח"כ יח"ד בעבודות נמסרות



התפלגות שלבי עבודה עבור יחידות דיור שיכונים ציבוריים - שטח לא מוסדר



מקרא- שלבי עבודה

	12/97	01/98		
יח' דיור	827	827	גושים בחמונה	*
יח' דיור	0	0	חכנה למכרז	0
יח' דיור	477	677	מדידה וחיתוכית מפה מוקדמת	1.א
יח' דיור	753	207	תיקונים למפה מוקדמת	2.א
יח' דיור	0	198	ביקורת ח"ק למוקדמת	3.א
יח' דיור	0	150	מפה מוקדמת לאישור המזמין	4.א
יח' דיור	0	0	ביקורת מפה מוקדמת בשדה	5.א
יח' דיור	18,078	17,778	מפה מוקדמת לאישור פי"ח	ב
יח' דיור	100	400	חכנת מפה ארעית	1.ג
יח' דיור	408	408	תיקונים למפה ארעית	2.ג
יח' דיור	0	0	ביקורת ח"ק לארעית	3.ג
יח' דיור	0	0	ביקורת מפה ארעית בשדה	4.ג
יח' דיור	835	768	מפה ארעית לאישור פי"ח	ד
יח' דיור	1,132	963	חכנת מפה סופית	1.ה
יח' דיור	5,071	5,213	תיקונים למפה סופית	2.ה
יח' דיור	873	838	ביקורת ח"ק לסופית	3.ה
יח' דיור	258	387	ביקורת מפה סופית בשדה	4.ה
יח' דיור	6,471	5,293	מפה סופית לאישור פי"ח	ו
	35,283	34,105	סתייג יח' דיור בעבודה	



02 בפברואר 1998

רישום שיכונים ציבוריים (פירוט לפי שלבים)

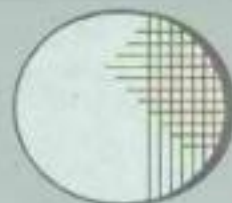
שטח לא מוסדר		
12/1997	01/1998	חודשים
175	171	סה"כ גושים
84	82	סה"כ עבודות
35,283	34,105	סה"כ יחידות דיור
11,959	11,649	סה"כ חלקות

שלבים

12/1997	01/1998	הכרזת הסדר	
---	---	גושים	
---	---	יחידות דיור	
---	---	יחידות דיור ב-%	
---	---	חלקות	
		* - גושים בהמתנה (שטח לא מפותח)	
3	3	גושים	
827	827	יחידות דיור	
2%	2%	יחידות דיור ב-%	
160	160	חלקות	
		0 - הכנת עבודה והכנה למכרז	
---	---	גושים	
---	---	יחידות דיור	
---	---	יחידות דיור ב-%	
---	---	חלקות	
		א.1 - הכנת מפה מוקדמת	
6	8	גושים	
477	677	יחידות דיור	
2%	2%	יחידות דיור ב-%	
308	444	חלקות	
		א.2 - תיקונים למפה מוקדמת	
8	1	גושים	
753	207	יחידות דיור	
2%	1%	יחידות דיור ב-%	
381	45	חלקות	
		א.3 - ביקורת הי"ק למפה מוקדמת	
---	1	גושים	
---	196	יחידות דיור	
---	1%	יחידות דיור ב-%	
---	10	חלקות	



12/1997	01/1998		א.4 - ביקורת מזמין למפה מוקדמת
---	4	גושים	
---	150	יחידות דיור	
---	0%	יחידות דיור ב-%	
---	190	חלקות	
			א.5 - ביקורת מפה מוקדמת בשדה
----	----	גושים	
----	----	יחידות דיור	
----	----	יחידות דיור ב-%	
----	----	חלקות	
			ב - מפה מוקדמת לאישור פ"ה
97	94	גושים	
18,078	17,778	יחידות דיור	
51%	52%	יחידות דיור ב-%	
6,795	6,575	חלקות	
			ג.1 - הכנת מפה ארעית
1	4	גושים	
100	400	יחידות דיור	
1%	1%	יחידות דיור ב-%	
84	304	חלקות	
			ג.2 - תיקונים למפה ארעית
1	1	גושים	
408	408	יחידות דיור	
1%	1%	יחידות דיור ב-%	
70	70	חלקות	
			ג.3 - ביקורת ה"ק למפה ארעית
---	---	גושים	
---	---	יחידות דיור	
---	---	יחידות דיור ב-%	
---	---	חלקות	
			ג.4 - ביקורת מפה ארעית בשדה
---	---	גושים	
---	---	יחידות דיור	
---	---	יחידות דיור ב-%	
---	---	חלקות	
			ד - מפה ארעית לאישור פ"ה
4	3	גושים	
835	768	יחידות דיור	
2%	2%	יחידות דיור ב-%	
312	235	חלקות	
			ה.1 - הכנת מפה סופית
5	3	גושים	
1,132	963	יחידות דיור	
3%	3%	יחידות דיור ב-%	
385	212	חלקות	
			ה.2 - תיקונים למפה סופית
23	22	גושים	
5,071	5,213	יחידות דיור	
14%	15%	יחידות דיור ב-%	
1,446	1,358	חלקות	



12/1997	01/1998		ה.3 - ביקורת ח"ק למפה סופית
7	10	גושים	
873	838	יחידות דיור	
3%	3%	יחידות דיור ב-%	
410	678	חלקות	
			ה.4 - ביקורת מפה סופית בשדה
1	2	גושים	
258	387	יחידות דיור	
1%	1%	יחידות דיור ב-%	
80	150	חלקות	
			ו - מפה סופית לאישור פ"ה
19	15	גושים	
6,471	5,293	יחידות דיור	
18%	16%	יחידות דיור ב-%	
1,528	1,218	חלקות	

סה"כ גושים סופיים שנשלחו לפ"ה 56
 יחידות דיור 15,543
 חלקות 4,754

סה"כ גושים גמורים (אושרו ע"י פ"ה) 41
 יחידות דיור 10,250
 חלקות 3,536
 סה"כ עבודות גמורות 41



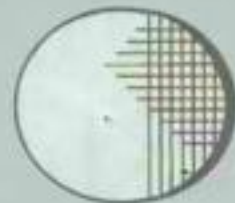
02 בפברואר 1998

**רישום שיכונים ציבוריים - שטח לא מוסדר
הנתונים - ביחידות דיוור**

מלאי יחידות דיוור משהב"ש =

הוזמן ונמצא בעבודה משהב"ש אגף הפרוגרמות = 24,630, ממ"י = _____, עמידר = 6,139
עמידר = _____, שונות = _____.

סל"כ	המזמין					גוף אחראי	תאור הפעולה	שלב
	שונות	עמידר	עמידר	ממ"י	משהב"ש			
						מזמין	איסוף החומר	1
						מזמין	הזמנת עבודה	2
1,504			-----		1,504	ממ"י	הכנת חומר למכרז הכנת מפה מוקדמת	3 (א.א.) (1.א.)
196			-----		196	ממ"י	ביקורת למפה מוקדמת	4 (3.א.)
207			-----		207	ממ"י	תיקונים למפה מוקדמת	5 (2.א.)
150			-----		150	מזמין	ביקורת למפה מוקדמת	6 (4.א.)
						ממ"י	ביקורת למפה מוקדמת בשדה	7 (5.א.)
14,442			2,540		11,902	משרד המשפטים	מפה מוקדמת לאישור	8 (ב.)
400			-----		400	ממ"י	שינויים בחלוקה והכנת מפה ארעית	9 (1.ג.)
-----			-----		-----	ממ"י	ביקורת מפה ארעית	10 (3.ג.)
408			-----		408	ממ"י	תיקונים למפה ארעית	11 (2.ג.)
-----			-----		-----	מזמין	ביקורת למפה ארעית	12
-----			-----		-----	ממ"י	ביקורת למפה ארעית בשדה	13 (4.ג.)
768			160		608	משרד המשפטים	מפה ארעית לאישור	14 (ד.)
963			60		903	ממ"י	שינויים בחלוקה והכנת מפה סופית	15 (1.ה.)
838			240		598	ממ"י	ביקורת למפה סופית	16 (3.ה.)
5,213			384		4,829	ממ"י	תיקונים למפה סופית	17 (2.ה.)
387			-----		387	ממ"י	ביקורת למפה סופית בשדה	18 (4.ה.)
5,293			2,755		2,538	משרד המשפטים	מפה סופית לאישור	19 (ז.)
-----			-----		-----	משרד המשפטים	קבלת מפה סופית מאושרת (גש מוסדר)	20



31 לינואר 1998

תקציר מנהלים

רישום שיכונים ציבוריים - פע"מ

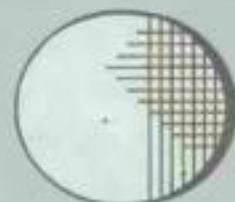
שטח מוסדר		
12/97	01/98	
285	289	סה"כ עבודות
90,179	90,690	סה"כ יחידות דיוור
שלבים		
21	27	1. הכנה לעבודה
8,761	9,584	
10%	10%	
43	35	2. הכנת הצעת חלוקה
20,924	16,032	
23%	18%	
107	104	3. אישור הצעת חלוקה ע"י המחמין
30,593	32,638	
34%	36%	
83	85	4. הכנת תל"ר
25,057	23,596	
28%	26%	
31	38	5. גמור מחכה לאישור ועדת תיאום
4,844	8,840	
5%	10%	
955 יחידות דיוור	6	* עבודות חדשות
444 יחידות דיוור	2	* עבודות סגורות

מספר עבודות 289

סה"כ יחידות דיוור 90,690

פירוס לפי אופן ביצוע

סוג ביצוע	מספר עבודות	מס' יחידות דיוור	יחידות דיוור - 0%
מכרז	241	54,036	60%
עצמי	15	5,536	6%
מודד אתר	33	31,118	34%



31 לינואר 1998

מצב העבודות - פירום שלבי עבודה בכל סוג ביצוע - שטח מוסדר

סוג ביצוע	מס' עבודות (יח' דיור)	פירום שלבים
מכרז	24	הכנה לעבודה בפע"מ
	27	הכנת הצעת חלוקה
	85	אישור הצעת חלוקה ע"י המזמין
	77	הכנת תל"ר
	28	גמור, מחכה לאישור ועדת תאום
	241	(54,036)
סה"כ		
עצמי	1	הכנת הצעת חלוקה
	4	אישור הצעת חלוקה ע"י המזמין
	1	הכנת תל"ר
	9	גמור, מחכה לאישור ועדת תיאום
סה"כ	15	(5,536)
מודד אתר	3	הכנה לעבודה בפע"מ
	7	הכנת הצעת חלוקה
	15	אישור הצעת חלוקה ע"י המזמין
	7	הכנת תכניות לצרכי רישום
	1	גמור, מחכה לוועדת תיאום
סה"כ	33	(34,118)

פירום העבודות לפי שלבי עבודה - שטח מוסדר

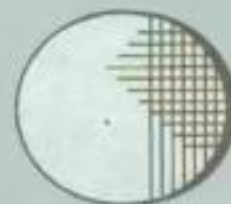
שלב - סה"כ עבודות	סה"כ יחידות דיור	מספר עבודות	יח' דיור (%)
1. הכנה לעבודה	9,584	27	10%
2. הכנת הצעת חלוקה	16,032	35	18%
3. אישור הצעת חלוקה ע"י המזמין	32,638	104	36%
4. הכנת תכנית לצרכי רישום	23,596	85	26%
5. גמור, מחכה לאישור ועדת תאום	8,840	38	10%



31 לינואר 1998

פירוט לפי שלבי עבודה ולוח זמנים - שטח מוסדר

שלב - סה"כ גושים	סה"כ יח' דיוור (%)	מספר עבודות	יח' דיוור	תאריך סיום
הכנה לעבודה בפע"מ	3,931	8	3,860	28.02.98
11	4%	3	71	31.03.98
נמסר לועדת מכרזים	2,031	8	231	28.02.98
9	2%	1	1,800	31.03.98
ביצוע פוטוגרמטריה	3,622	6	1,203	28.02.98
7	4%	1	2,419	31.03.98
הכנת הצעת חלוקה	2,886	7	1,948	28.02.98
12	3%	3	648	31.03.98
		2	290	30.04.98
הצעת חלוקה לתיקונים למבצע פעם ראשונה	1,611	11	1,611	28.02.98
11	2%			
הצעת חלוקה לתיקונים למבצע פעם שניה	6,299	6	4,499	28.02.98
8	7%	2	1,800	31.03.98
הצעת חלוקה לתיקונים פעם שלישית	1,500	2	1,500	28.02.98
2	2%			
הצעת חלוקה לתיקונים למבצע פעם רביעית	816	1	816	28.02.98
1	1%			
הצעת חלוקה לתיקונים למבצע פעם שישית	2,920	1	2,920	31.03.98
1	3%			
אישור הצעת חלוקה ע"י המחמין	32,638			- אין לוח זמנים -
104	36%			
הכנת תכנית לצרכי רישום	12,762	19	6,890	28.02.98
35	14%	13	5,160	31.03.98
		2	612	30.04.98
		1	100	31.05.98
בביקורת סופית בפע"מ	8,505	18	4,395	28.02.98
33	9%	10	2,032	31.03.98
		3	678	30.04.98
		2	1,400	31.05.98
בבידורים במפ"י	714	3	714	- אין לוח זמנים -
3	1%			
תצ"ר לתיקונים למבצע פעם ראשונה	551	5	551	28.02.98
5	1%			
תצ"ר לתיקונים למבצע פעם שניה	220	4	220	28.02.98
4	0%			
תצ"ר לתיקונים למבצע פעם שלישית	108	1	108	28.02.98
1	0%			
תצ"ר לתיקונים למבצע פעם רביעית	24	1	24	28.02.98
1	0%			
תצ"ר לתיקונים למבצע פעם חמישית	50	1	50	28.02.98
1	0%			
השלמת תל"ר	662	2	662	28.02.98
2	1%			
גמור - מחכה לאישור ועדת תיאום	8,840			- אין לוח זמנים -
38	10%			



31 לינואר 1998

פירוס שינויים בלוח זמנים - שמח מוסדר

מס'	מס' עבודה	מקום	חלקות	יחידות דיוור	שלב	תאריך סיום נקוב	תאריך סיום חדש
1.	1124-0	שדרות	48	40	4	31.12.97	31.03.98
2.	1581-1	יבנה, בני צ	65	60	4.2	08.01.98	28.02.98
3.	1764-3	יבנה	138	147	4*		31.03.98
4.	2307-0	בית-שאן	124	266	4	31.12.97	28.02.98
5.	2603-2	מנחמיה	67	57	4*		31.03.98
6.	2629-7	קרית-אתא	40	50	4.5	22.01.98	28.02.98
7.	2656-0	קרית-טבעון	17	24	4.4	22.01.98	28.02.98
8.	2657-8	באר-שבע	53	40	2	01.02.97	30.04.98
9.	2705-5	עין-שיריז	275	108	4.3	31.10.97	28.02.98
10.	2815-2	גדרה	25	20	4*		28.02.98
11.	2848-3	חצור	137	115	4	30.01.98	28.02.98
12.	3009-1	בית-שאן	45	170	2	31.12.97	31.03.98
13.	3012-5	כפר-תבור	83	41	4	15.11.97	31.03.98
14.	3167-7	ישוב עדי	375	500	4	20.01.98	31.03.98
15.	3264-2	אור-יהודה	3	47	4.2	14.01.98	28.02.98
16.	3391-3	קרית-עקרון	230	344	2	10.07.97	31.03.98
17.	3668-4	כרמי יוסף	268	350	2	01.11.97	31.03.98
18.	3820-1	כפר-יונה	95	138	2.1	15.11.97	28.02.98
19.	3890-4	גדרה	98	150	4*		31.03.98
20.	3951-4	כרמי יוסף	250	340	2.2	01.01.98	28.02.98
21.	4123-9	צפת	1	83	1*		28.02.98
22.	8372-1	הר-יונה	120	1,800	1*		31.03.98
23.	436-9	אשדוד	260	2,419	1.1		31.03.98
24.	437-7	כרמיאל	80	395	4	23.01.98	31.03.98
25.	702-4	קרית-גת מע'	270	1,351	2.2	18.09.97	31.03.98
26.	705-7	אשדוד, י"ג	186	2,920	2.6	06.12.97	31.03.98
27.	816-2	כרמיאל, ג.ב.	90	159	4	22.01.97	31.03.98
28.	820-4	נצרת-תעשייה	150	449	2.2	24.03.97	31.03.98
29.	825-3	צפת - ח. כנען	368	306	ה.4	23.01.98	28.02.98
30.	827-0	חדרה - אליעזר	680	1,463	2	15.06.97	28.02.98
31.	832-9	ראש-העין	200	1,362	2.1	14.11.97	28.02.98
32.	833-7	אשקלון ג'	175	888	2.3	31.12.97	28.02.98
33.	1024-2	קרית-אתא	400	612	2.3	15.04.97	28.02.98
34.	1025-9	יוקנעם - יער	220	1,340	2.2	15.12.97	28.02.98
35.	1027-5	לוד, מזרח	150	1,140	4	12.12.97	28.02.98
36.	1028-3	רמלה-הדרים	47	356	ה.4		28.02.98
37.	1029-1	אשדוד ג'	15	345	2.1		28.02.98
38.	1031-7	ירוחם	80	54	4	31.08.97	28.02.98
39.	1033-3	שדרות	561	688	4	31.08.97	28.02.98
40.	1649-6	בנימינה	42	50	4	16.12.97	28.02.98
41.	1667-8	טבריה ג'	95	119	4*		31.03.98
42.	2114-0	י-ם, ניות	65	62	4*		28.02.98
43.	2564-6	י-ם, רמות 02	40	120	4	18.01.98	28.02.98
44.	2981-2	י-ם, גונן ח'	12	247	4.1	10.12.97	28.02.98
45.	3290-7	פסגת-זאב	9	180	4	10.01.98	28.02.98
46.	3393-9	עכו-מזרח	40		2.1	25.06.97	28.02.98



חש' מס' עבודה	מקום	חלקות	יחידות דיוור	שלב	תאריך סיום נקוב	תאריך סיום חדש
.47	4157-7	נתיבות	20	1*	28.02.98	28.02.98
.48	4158-5	שדרות	90	1*	28.02.98	28.02.98
.49	4164-3	דימונה	93	1	28.02.98	28.02.98
.50	9765-1	פסגת-זאב, חנ'	83	4	17.09.97	28.02.98
.51	9765-3	פסגת-זאב, חנ'	82	4	01.10.97	28.02.98
.52	9911-2	נשר - ר. יצחק	80	4	13.08.97	31.03.98
	סה"כ	7,057	25,154			



31 לינואר 1998

פירום שניוניים בשלבי עבודה - שטח מוסדר

מס'	מס' עבודה	מקום	יח' דיור	חלקות	ש. נוכחי	ש. קודם
1.	2869-9	צור הדסה	206	253	4.1	4*
2.	3264-2	אור-יהודה	47	3	4.2	4*
3.	2656-0	קרית-טבעון	24	18	4.4	4*
4.	2629-7	קרית-אתא	50	40	4.5	4*
5.	4053-8	טירת הכרמל	0	42	2.1	3
6.	3635-3	גבעתיים	95	11	2.1	3
7.	3832-6	גדרה	84	46	2.1	2
8.	3990-2	גדרה	39		2.1	2
9.	3856-5	גדרה	39	75	2.1	2
10.	3821-9	קדימה	150	24	2.1	3
11.	2968-9	כפר אדיר	124	160	3	4
12.	2264-3	גילה	149	180	3	ה.4
13.	1530-8	הרצליה	9	3	1	ה.4
14.	822-0	נצרת - יונה	816	210	2.4	3
15.	2572-9	עצמון	180	144	4.1	4*
16.	1807-0	כפר יונה ב'	104	111	4.2	4*
17.	3125-5	חופית	40	35	3	4
18.	3276-6	צפת	42	3	4.1	4*
19.	4008-2	בית חנן	8	10	2.1	3
20.	1822-9	ירושלים - רמות	400	300	4.1	4*
21.	3741-9	נצרת	213	55	2.1	3
22.	3152-9	עזריקם	70	90	4.1	4*
23.	3822-7	ירושלים	49	3	4.1	4*
24.	3453-1	בית-ינאי	42	70	2.2	3
25.	3150-3	בית עזרא	100	110	3	4
26.	1755-1	קרית-מלאכי	248	175	4**	3
27.	1756-9	קרית-מלאכי	210	150	4**	3
		סה"כ	3,538	2,321		



31 לינואר 1998

מקרא - שלבי עבודה

1*	נמטר לועדת מכרזים
1	הכנה לעבודה בפע"מ
1.1	ביצוע פוטוגרמטריה
2	הכנת הצעת חלוקה
2.1	הצעת חלוקה לתיקונים למבצע בפעם הראשונה
2.2	הצעת חלוקה לתיקונים למבצע בפעם השנייה
2.2*	בשדה - מפ"י (בביצוע עצמי)
2.3	הצעת חלוקה לתיקונים למבצע בפעם השלישית
2.4	הצעת חלוקה לתיקונים למבצע בפעם הרביעית
3	אישור הצעת חלוקה ע"י המזמין
4	הכנת תכנית לצרכי רישום
4*	בביקורת סופית בפע"מ
4**	בבידורים במפ"י
4.1	תצ"ר לתיקונים למבצע בפעם הראשונה
4.2	תצ"ר לתיקונים למבצע בפעם השנייה
4.3	תצ"ר לתיקונים בפעם השלישית
4.4	תצ"ר לתיקונים בפעם הרביעית
א.4	הכנה למכרז
ב.4	מיפוי פוטוגרמטרי
ג.4	השלמות שדה
ד.4	השלמות בהצעת חלוקה
ה.4	השלמות תל"רים
ו.4	אישור התל"רים ע"י ועדת תאום
5	גמור, מחכה לאישור ועדת תאום

הערות נוספות:

1. 6 עבודות חדשות - נפתחו בחודש ינואר 1998 - 955 יחידות דיור.
2. עבודות נסגרו בחודש ינואר 1998 - 444 יחידות דיור.
סה"כ עבודות גמורות בפע"מ - 261 - 60,928 יחידות דיור.
3. 33 עבודות נמצאות בפע"מ לביקורת סופית - שלב 4* סה"כ 8,505 יחידות דיור.



התפלגות שלבי עבודה עבור יחידות דיור שיכונים ציבוריים - שטח מוסדר



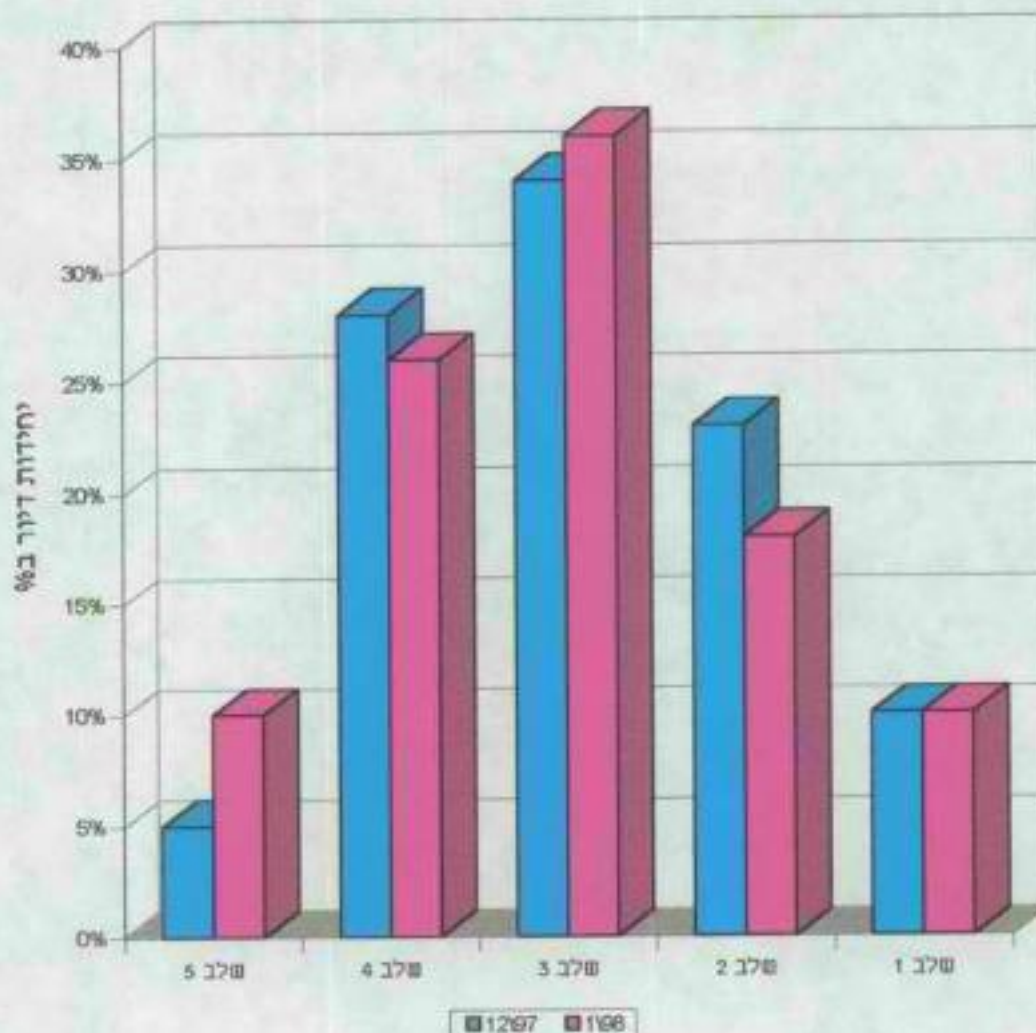
מקרא-שלבי עבודה

	12\97		11\98
8,761	10%	9,584	10%
20,924	23%	16,032	18%
30,593	34%	32,638	36%
25,057	28%	21,596	26%
4,844	5%	8,840	10%
90,179		90,690	
60,483		60,927	

- שלב 1 הכנה לעבודה בפע"מ
- שלב 2 הכנת הצעת חלוקה
- שלב 3 אישור הצעת חלוקה ע"י המזמין
- שלב 4 הכנת תוכניות לצרכי רישום
- שלב 5 גמור, מחכה לאישור ועדת תיאום
- סה"כ יחידות דיור בעבודה
- סה"כ יח"ד בעבודות גמורות



התפלגות שלבי עבודה עבור יחידות דיור שיכונים ציבוריים - שטח מוסדר



מקרא-שלבי עבודה

1297	1996	1997	1998	
8,761	10%	9,584	10%	שלב 1 הכנה לעבודה בפע"מ
20,924	23%	16,032	18%	שלב 2 הכנת הצעת חלוקה
30,593	34%	32,638	36%	שלב 3 אישור הצעת חלוקה ע"י המזמין
25,057	28%	23,596	26%	שלב 4 הכנת תוכניות לצרכי רישום
4,844	5%	8,840	10%	שלב 5 גמור, מחכה לאישור ועדת תיאום
90,179		90,690		סה"כ יחידות דיור בעבודה
60,483		60,927		סה"כ יח"ד בעבודות גמורות



31 לינואר 1998

רישום שיכונים ציבוריים - פע"מ

שטח מוסדר		
12/97	01/98	
285	289	סה"כ עבודות
90,179	90,690	סה"כ יח"ד
		<u>שלבים</u>
3	11	1. הכנה לעבודה
258	3,931	בפע"מ
0%	4%	
9	9	* 1 נמסר לוועדת מכרזים
2,031	2,031	
3%	2%	
9	7	1.1 מיפוי פוטנ'
6,472	3,622	
7%	4%	
24	12	2. הכנת הצעת חלוקה
4,623	2,886	
5%	3%	
6	11	2.1 הצעת חלוקה לתיקונים
2,582	1,611	למבצע פעם ראשונה
3%	2%	
8	8	2.2 הצעת חלוקה לתיקונים
6,689	6,299	למבצע פעם שניה
7%	7%	
3	2	2.3 הצעת חלוקה לתיקונים
2,536	1,500	למבצע פעם שלישית
3%	2%	
1	1	2.4 הצעת חלוקה לתיקונים
1,574	816	למבצע פעם רביעית
2%	1%	
1	1	2.6 הצעת חלוקה לתיקונים
2,920	2,920	למבצע פעם שישית
3%	3%	
107	104	3. אישור הצעת חלוקה ע"י
30,593	32,638	המזמין
34%	36%	



31 לינואר 1998

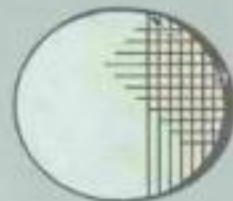
שטח מוסדר		
12/97	01/98	
36	35	4. הכנת תכנית לצרכי רישום
13,438	12,762	
15%	14%	
26	33	4*. בביקורת סופית בפע"מ
2,163	8,505	
2%	9%	
---	3	4** בבירורים כמפ"י
---	714	
---	1%	
7	5	4.1 תצ"ר לתיקונים למבצע פעם ראשונה
1,911	551	
2%	1%	
5	4	4.2 תצ"ר לתיקונים למבצע פעם שניה
2,243	220	
3%	0%	
2	1	4.3 תצ"ר לתיקונים למבצע פעם שלישית
1,950	108	
2%	0%	
---	1	4.4 תצ"ר לתיקונים למבצע פעם רביעית
---	24	
---	0%	
---	1	4.5 תצ"ר לתיקונים למבצע פעם חמישית
---	50	
---	0%	
7	2	ה.4 השלמות תל"ר
3,352	662	
4%	1%	
31	38	5. עבודות גמורות מחכות לאישור ועדת תאום
4,844	8,840	
5%	10%	
955 יחידות דיור	6	* עבודות חדשות
444 יחידות דיור	2	* עבודות סגורות



31 לינואר 1998

* מצב העבודות - פירוט שלבי עבודה בכל סוג ביצוע - שטח מוסדר

סוג ביצוע	מס' עבודות (יח' דור)	פירוט שלבים
מכרז	9	נמסר לוועדת מכרזים
	10	הכנה לעבודה בפע"מ
	5	בביצוע פוטוגרמטריה
	8	הכנת הצעת חלוקה
	11	הצעת חלוקה לתיקונים למבצע פעם ראשונה
	7	הצעת חלוקה לתיקונים למבצע פעם שניה
	1	הצעת חלוקה לתיקונים למבצע פעם רביעית
	85	אישור הצעת חלוקה ע"י המזמין
	31	הכנת תכנית לצרכי רישום
	5	תצ"ר לתיקונים למבצע פעם ראשונה
	4	תצ"ר לתיקונים למבצע פעם שניה
	1	תצ"ר לתיקונים למבצע פעם שלישית
	1	תצ"ר לתיקונים למבצע פעם רביעית
	1	תצ"ר לתיקונים למבצע פעם חמישית
	30	בביקורת סופית בפע"מ
	3	בבירורים בפע"מ
	1	השלמות תל"ר
	28	גמור, מחכה לאישור ועדת תאום
	241	(54,036)
סה"כ		
עצמי	1	הכנת הצעת חלוקה
	4	אישור הצעת חלוקה ע"י המזמין
	1	הכנת תכנית לצרכי רישום
	9	גמור, מחכה לאישור ועדת תיאום
סה"כ	15	(5,536)
מודד אחר	1	הכנה לעב' בפע"מ
	2	בביצוע פוטוגרמטריה
	3	הכנת הצעת חלוקה
	1	הצעת חלוקה לתיקונים למבצע פעם שניה
	2	הצעת חלוקה לתיקונים למבצע פעם שלישית
	1	הצעת חלוקה לתיקונים למבצע פעם שישית
	15	אישור הצעת חלוקה ע"י המזמין
	3	הכנת תכנית לצרכי רישום
	1	השלמות תל"ר
	3	בביקורת סופית בפע"מ
	1	גמור, מחכה לאישור ועדת תאום
סה"כ	33	(31,118)



ינואר 1998

רישום שיכונים ציבוריים - בפע"מ**נתונים - ביחידות דיר**

מלאי יחידות דיר משהב"ש = _____, סה"כ הזמנות בעבודה (נמצא במפ"י בעבודה) 52,777 סה"כ הזמנות משהב"ש 32,680 הזמנות ממ"י 11,930, הזמנות עמידר 2,104 הזמנות עמיגור 165, שונות 50.

שלב	תאור הפעולה	גוף אחראי	הזמין					סה"כ
			משהב"ש	ממ"י	עמידר	עמיגור	שונות	
1	איסוף החומר	מזמין						
2	הזמנת עבודה	מזמין						
3	הכנת חומר למכרז הכנת מפה מצבית + הצעת חלוקה לתש"צ	מפ"י	8,053	1,846	195	93	---	10,187
4	פרסום ברשומות	משרד המשפטים						
5	הצעת חלוקה בבדיקה ראשונה	מזמין						
6	הצעת חלוקה בדיון עם חברות/מחוז רשות מקומית	מזמין						
7	הצעת חלוקה בתיקונים	מפ"י	11,549	1,447	150	---	---	13,146
8	הצעת חלוקה מתוקנת בבדיקה	מזמין						
9	הכנת תש"צ	מזמין						
10	ועדות מקומיות/מחוזיות רשויות מקומיות, ממ"י משהב"ש	משהב"ש (הפצה לכל הגורמים)						
11	אישור ועדה מכינה	משהב"ש (לכל הגורמים)						
12	פרסום ברשומות	משהב"ש - משפטים (לכל הגורמים)						
13	אישור ועדת תאום	משהב"ש - תכנון והנדסה (לכל הגורמים)						



שלב	תאור הפעולה	גוף אחראי	המזמין					סה"כ
			משהב"ש	ממ"י	עמידר	עמיגור	שוונות	
14	הכנת וביקורת תצ"ר על פי תש"צ	מפ"י	13,078	8,637	1,759	72	50	23,596
15	ביקורת תצ"ר מול תש"צ	משהב"ש						
16	הכשרה לרישום	מפ"י						
17	מסירה לרישום	מזמין						
18	אישור בעל הקרקע	ממ"י לכל הגורמים						
19	רישום פרצלציה	משרד המשפטים						

מדינת ישראל
משרד המשפטים

לשכת פרקליט מחוז ירושלים
כ"ג טבת, תשנ"ח
21 ינואר, 1998
פ.מ. י-ם ש/53/97

אל: עו"ד ציפי בירן, היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון

שלום רב,

הנדון: ת.א. 25162/95 (שלום ירושלים).

אבקש להודיעכם כי התביעה שבנדון נמחקה ללא צו להוצאות, לאחר שהתובעים - חברת המדידה קראוס ומנהליה, והנתבע, מר יהושע כרמלי, מנהל מרחב ירושלים של המרכז למיפוי ישראל, החליפו ביניהם מכתבי התנצלות והבהרה.

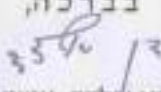
מדובר בתביעה בעוולה של הוצאת לשון הרע, כנגד מר [REDACTED] כתב מכתב, בו הטיח במר [REDACTED] טענות בדבר תקינותם של החשבונות שחברת קראוס הגישה למרכז למיפוי ישראל.

הבדיקה שנעשתה בפרקליטות הולידה כתב הגנה המתמקד בטענת "אמות דיברתי". ניתן היה לעניות דעתי, להוכיח שמר [REDACTED] צדק בדברים שכתב. עם זאת, בנסיבות הענין, לאחר שמנהל המרכז למיפוי ישראל, מר אביאל רון, הציע את הדבר ותווך בין הצדדים, הוחלט לקדם את דרך הפשרה. דרך זו הוכיחה עצמה, לדעתי, כדרך שתאפשר המשך עבודה משותפת של המרכז למיפוי ישראל וחברת קראוס. כך גם נמנעו אי-הנעימות והסיכונים שבניהול ההליכים שכוונו אישית נגד מנהל המרחב. כיוון שהתיק נסתיים כאמור בפשרה, לא ראיתו מקום לבקש לבחון את ארועי העבר בתחום זה, בהיבט האזרחי או בהיבטים אחרים.

אבקש לציין חיבת כללי, שבא לידי בטוי בתובענה זו. מדובר לדעתנו, בהליך שנועד בעיקר להרתיע את מר כרמלי מלבחון מכאן ולהבא בקפידה חשבונות של מודדים ומלהמשיך ולהתריע על חשבונות שבמסגרתם נתבעים מהמדינה כספים שלא כדין. אציין, כי קפדנותו של מר כרמלי "עלתה" למודדים שונים עשרות אלפי שקלים ואף יותר. רק לאחר שנתגלה בבדיקה, כי המודדים לא היו זכאים לסכומים שתבעו, הסכימו בעצמם לניכויים מהחשבונות. אין להוציא מכלל אפשרות כי תכלית התביעה היתה לפגוע בשמו של מר כרמלי בעיני הממונים עליו, ולגרום לסילוק המחסום שעמד בפני המודדים בדרכם לעשות עושר ולא במשפט.

אין ספק שיש לעודד בדיקה קפדנית בטרם יאשר המנהל בחתימת ידו הוצאת כספי ציבור. עודד הקפדנות חשוב, משום שלעובד יהיה בדרך-כלל נוח יותר "להסתדר" עם קבלנים, מודדים וכיו"ב ולא "להטריד אותם" בבדיקה קפדנית של חשבונות. במקרה דנן מדובר בעובד שנהג אחרת, כראוי וכמצופה ממנו. הדבר גרם לו לטרדה ולמתח: פרק זמן ארוך יחסית ריחפה מעליו התובענה, על השלכותיה השונות.

מהיכרותי הקצרה עם מר [REDACTED] התרשמתי שתביעה שכזו אין בכוחה להרתיעו, ואני מקוה שעובדים אחרים ינהגו גם הם כמותו. עם זאת, יש להיות ערים לתופעה של תביעות ותלונות שתכליתן פסולה, ולתת לעובדים לא רק את ההגנה המשפטית כי אם גם את התחושה, שלא יפגעו במישור כלשהו בשל התנהגותם הראויה, המביאה לעיתים לטענות שווא של אינטרסנטים. אני בטוח שהנכם מודעים לכך, אך חשבתי שעם סיומו של הליך זה, כדאי לשוב ולהזכיר את הדברים.

בברכה,

 דן אלדד, עו"ד
 עוזר ליועץ המשפטי לממשלה

העתק: הרב מ' ש' גרינברג, המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון
 מר אביאל רון, מנהל המרכז למיפוי ישראל
 מר יהושע כרמלי, מנהל מחוז ירושלים, המרכז למיפוי ישראל

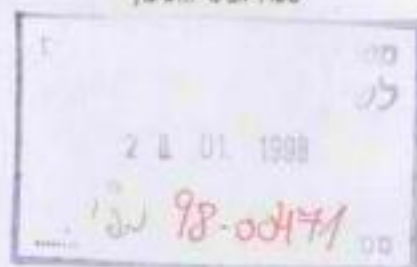
רצ

מדינת ישראל



משרד הבינוי והשיכון

פרוגרמות



ירושלים, ט"ז בטבת, תשנ"ח
14 בינואר, 1998
סימוכין: 140119980147

אל: הרב מאיר פרוש - סגן שר השיכון
הרב מאיר שלמה גרינברג - המנהל הכללי

הנדון: תעריף מודדי אתר

מצ"ב תעריף מתוקן שנמסר לי היום ידנית ע"י מר גרשון שטיינברג.

תעריף זה הוכן בתאום עם אגודת המודדים, מרכז מיפוי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

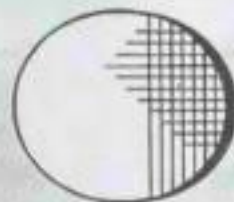
במסגרת משחב"ש לקחו חלק בתהליך מר קרלוס דרינברג, מר א. וקסלר,
מר מ. רובינשטיין וצביה אפרתי.

עם אישור התעריף ניתן להתקדם גם בביצוע פרצלציה תוך הגדלת החוזים למודד האתר
בהתאם לתעריף זה.

לעיונכם ולידיעתכם.

בברכה
צביה אפרתי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מר אביאל רון - מפ"י
מר משה רובינשטיין - ראש תיאום מעקב ובקרה
מר קרלוס דרינברג - אדר'
מר אורי וקסלר - בינוי ערים



ט"ז כסלו תשנ"ח
15 דצמבר 1997

תעריף בסיס לביצוע מדידות ומיפוי על ידי מודדים בעלי-רשיון

כללי

תעריף זה הוכן על-ידי המרכז למיפוי ישראל. מטרתו לשמש בסיס לתשלום עבור ביצוע הזמנת מדידות ומיפוי במסגרת הסכמים עם מודדים בעלי רשיון (עבודות ככלל ומודדי אתר בפרט). המחירים כוללים את מחיר המידע, מחיר חומר הסימון וכל חומר אחר. סוג הסימון ייקבע על-ידי המפקח.

המחירים במחירון זה כוללים מסירת דוחות המיפוי הן כמפה משורטטת והן על-גבי מדיה מגנטית בהתאם להנחיות המקובלות במרכז למיפוי ישראל.

כל מודד מתבקש להקפיד על הגשת חשבונות בהתאם לסעיפי התעריף.

מחיר יום עבודה

מחיר יום העבודה יהיה בתוקף מיום 01 בינואר 1998 (צמוד למדד יולי 1997):

-	מחיר יום קבוצה בשדה	2,200.-	ש"ח
-	מחיר ליום משולב (שדה ומשרד)	3,000.-	ש"ח
-	מחיר יום משרד (לעבודות משרד בלבד שאינן נכללות ביום עבודה משולב).	1,000.-	ש"ח

מחיר יום העבודה הינו היסוד לתעריף.

הצמדה

1. תעריף הבסיס יעודכן לאחר 6 חודשים ב- 85% מעליית המדד. התעריף החדש יהיה בתוקף לתקופה של 6 חודשים נוספים עד סוף השנה הקלנדרית.

2. בתחילת השנה הקלנדרית הבאה יבוצע עדכון התעריף ב- 100% מעלית המדד ויהיה הבסיס להצמדה כמתואר בסעיף 1 לגבי השנה הקלנדרית החדשה.

סעיפים על תוספת מחיר למרחק יופעלו במקרים חריגים ובהנחיה מראש.

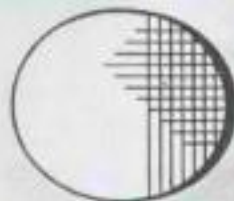
א. רדיוס העבודה עד 50 ק"מ.

ב. לכל 10 ק"מ נוספים עד 150 ק"מ תוספת של 2%.

ג. לכל 10 ק"מ בין 150 ק"מ ועד 250 ק"מ תוספת של 1%.

ד. לכל 10 ק"מ מעל 250 ק"מ תוספת של 1%.

ה. התוספת חלה רק על מרכיב השדה (-2,200 ש"ח).



הגדרת שמחים לפי דרגות קושי

- א. שמחים פתוחים עם הפרעות שטח קלות, כגון: טרשים קטנים, מטעים נמוכים, שטחי-בור עם קוצים, שיחים ועצים מפוזרים שאינם מפריעים באופן משמעותי לתנועה ולתצפיות. בנייה דלה בשמחים בנויים, בנייה סדירה ברווחים סדירים, מבנה טופוגרפי פשוט. 100%
- ב. שטח מגוון או שטח הררי קל מבחינת המבנה הטופוגרפי, עם שיפועים עד 15%. שטחי-בור עם טרשים בגובה עד 1.0 מ' בדרך כלל, צמחיית קוצים ומטעים הגורמים להפרעה בינונית לתנועה. בנייה בינונית מסודרת עם הפרעות בתצפית ובתנועה. 120% שטחי יער ומטעים בינוניים מבחינת גובה וצפיפות.
- ג. שמחים הרריים עם שיפועים מעל 15%, טרשים מעל 1 מטר, צמחייה ו/או יער צפופים, ערמות אדמה בשטח בגובה העולה על שני מטר, שטחים חרושים ללא דיסקוס, גישה קשה לשטח, תנועה קשה בשטח, שטחים בנויים בבנייה סגורה ולא סדירה, הפרעות קשות לתצפיות. 150%

הערות:

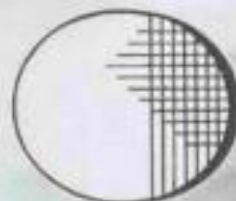
1. סוג השטח ייקבע ע"י המפקח מטעם מפ"י.
2. במקרה של שטח מעורב, ייקבע אחוז התוספת באופן יחסי בהתאם לסוגי השטח וגודלם.
3. לגבי שטח בעל אופי חריג לחלוטין, תישקל בקשה לתוספת על-ידי ועדת חריגים.
4. התוספת לדרגות הקושי תחול רק על מרכיב העבודה בשדה.
5. עבודות שאינן נכללות במסמך זה מחירן יקבע במו"מ מראש בין המבצע והמרכז למיפוי ישראל, לפי מחיר יום-שדה ו/או משרד ו/או משולב בתיאום עם המפקח כמצויין במסמך זה.



מודד אתר - תפקידים ומסלול

מודד האתר עובד תחת הנחיות מנהל הפרויקט ויבצע את כלל הפעילויות המופיעות בתעריף וכן את הפעילויות הבאות או חלקן בהתאם לקביעת המזמין:

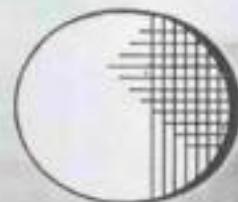
1. תיאום ואיחוד הרקע המיפוי של כל הגורמים המעורבים בתכנון התב"ע כולל השתתפות בדיונים בהם מתקבלות החלטות בנושאי תכנון תב"ע: (בחירת חלופה תכנונית, יצוג בוועדת האישורים, אישור בינוי לביצוע, ההגשה, ההפקדה, מתן תוקף).
2. קבלה ותיאום בסיס הנתונים הספרתי שיופק על ידי: אדריכל הפרויקט, מתכנני הפיתוח, מתכנן הכבישים וכו'. הכוללים צירי כבישים או מים או כיוו, ניקוז, תקשורות, חשמל וכו'. על מנת שהחלוקה האנליטית תבוצע על בסיס מתואם ומוסכם.
3. החלוקה האנליטית תוכן על בסיס הנתונים הספרתי ותשמש בסיס לתב"ע ונספחיה עד לקבלת תוקף ברשויות המאשרות תכנון.
4. הכנת תשריט הפקעות ורשימה של שטחים שיש להפקיע באותם המקרים שבו יידרש תוצר זה.
5. הכנת תכניות השיווק על פי המפרט הנדרש של ממ"י (רקע, פרצלציה קיימת, החלוקה החדשה, מספר יחידות הדיור וכד') והשגת אישור ממ"י לתכניות האמורות לקראת פירסום מכרז השיווק.
6. סיוע בהכנת מפרטי המכרז בכל הקשור למדידות ולמיפוי, הדרושים כחלק ממסמכי המכרז המתפרסם.
7. מסירת המידע הנחוץ לכל המבצעים - הזוכים במכרזי הפיתוח.
8. סימון החלוקה בשטח לפני מסירת חומר המיפוי לקבלנים. מגרשים בודדים שלא ישווקו, יסומנו גבולותיהם על פי התב"ע בהתאם להתקדמות השיווק.
9. ביצוע ביקורת, התאמת הקירות התומכים/הגדרות לחלוקה האנליטית לפני הצבת היסודות שלהם בין השלבים 39 ל-40 של התקדמות הבניה.
10. במקרה של חילוקי-דעות בין מודד המבצעים ישמש מודד הפרויקט כמחליט בין הצדדים החלוקים בדעתם.
11. ביצוע בקרה של קווי הבינויים והכלונסאות עם סיום שלב 08 של התקדמות הבנייה.
12. השתתפות כליווי התכנון מול חברות הבניה עד לשלב אישור נספח הפיתוח בקנ"מ 1:250. ריכוז החומר מן החברות השונות והכנת מסמך חלוקה סופי לאחר אישור התכניות על ידי צוות הליווי מטעם משהב"ש.
13. לאחר ריכוז של התוכניות על המודד להתריע בפני משהב"ש, מנהל הפרויקט באתר, או מתכנן האתר על הצורך בשינוי תב"ע (אם נדרש) זאת במידה ונתגלו אי התאמות בין תשריט התב"ע לבין הביצוע בשטח בהעמדת הכתים וגבולות החלקות. המודד יעמיד לרשות מנהל האתר את מפת הרקע, הכוללת כל השינויים הדרושים לצורך הגשת תיקון לתב"ע.



14. הכנת תוכניות לצרכי רישום על בסיס התב"ע המאושרת, תוך חודש ממועד האישור הגשתן והשגת האישורים של הגופים המאשרים תכנון סטאטוטורי.
הגשת תוכניות לצרכי רישום על פי האישורים כאמור, למודד המרחב ולמרכז למיפוי על מנת לקבל את אישורם לתכנית, כיתכנית כשרה לרישום ילווה בחוזה עם לוח זמנים לביצוע.

15. טיפול בכל שלבי הליך הרישום בפנקסי המקרקעין כחוק.

- א. רישום הערות אזהרה של רשות העתיקות תוך כדי ניסיון לצמצמן ככל שניתן.
- ב. ביטול זכויות מעבר הסטוריות.
- ג. ביטול שיעבודים או משכנתאות, או הסכתם.
- ד. הכנת סדר פעולות לרישום על בסיס התצ"רים - לרבות רישום ראשון.
- ה. קבלת דו"חות שימושי קרקע מהמרכז למיפוי ישראל, או הכנתם, על-ידי מודד האתר, על בסיס לוחות השטחים וההערות בתצ"רים.
- ו. הכנת טבלאות איזון שטחים.
- ז. רשימת המגרשים על פי החלוקה החדשה הכוללת בעלות, גודל שטחים וחלוקתם בין הבעלויות בחלוקה זו לעומת הבעלויות בחלוקה המקורית (ההסטורית).
- ח. הכנת תוכניות המלוות את זיקות ההנאה (שיוך חניות, זכויות מעבר וחניה, שבילים וכד').
- ט. מסירת כל המסמכים הדרושים לבעלי הקרקע - מ.מ.י. - ולרשם המקרקעין במחוז המתאים, זאת בחמישה העתקים.
- י. קבלת המספרים הסופיים של החלקות בסיום הרישום ועידכון האורגניזם של הגושים על פי מספרים אלו.
- יא. מסירת הגושים לביקורת מסכמת של המרכז למיפוי ישראל.



התעריף למדידות ומיפוי

(כל המחירים נקובים בימי עבודה ובסוגריים בשקלים חדשים)

1. רשת בקרה אופקית/אנכית

א. להלן תעריף למדידת נקודות בקרה אופקית בהתאם לתקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשמ"ז - 1987 או התקנות שיחליפו אותן.
התעריף כולל חישוב קואורדינטות וקביעת גובה טריגונומטרי קשור לדשת האיזון הארצית ותיאור הנקודה.

טבלת מחירים לנקודת בקרה אופקית

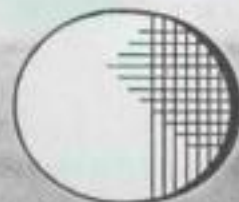
(הבסיס לחישוב - יום משולב)

<u>דרגת רשת הבקרה האופקית</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>
נקודה בודדת	1.0 (3000)	0.8 (2400)		
ח-2 עד 3 נק'	0.5 (1500)	0.4 (1200)	0.3 (900)	0.2 (600)
ח-4 עד 10 נק'	0.4 (1200)	0.3 (900)	0.2 (600)	0.15 (450)
ח-11 עד 20 נק'	0.36 (1080)	0.28 (840)	0.18 (540)	0.12 (360)
מעל 20 נק'	0.30 (900)	0.2 (600)	0.14 (420)	0.10 (300)

נק' בדרגה 4 יבוצעו ב- G.P.S. מס' הנקודות יקבע ע"י המפקח בהתאם לשטח וסוג העבודה.

זיהוי או סימון מוקדם של נקודת בקרה פוטוגרמטרית - תוספת של 0.15 (450)

הערות: רשת בקרה דרגה 4 או 5 - תיעשה לפי הזמנה מיוחדת מהמפקח.



ב. רשת בקרה אנכית

(הבסיס לחישוב - יום משולב)

להלן תעריף למדידת נקודות בקרה אנכית בהתאם לתקנות המודדים התקפות.

דרגת רשת בקרה אנכית.

<u>דרגה 4</u>	<u>דרגה 3</u>	
ל-1 ק"מ עד 10 תחנות 0.25 (750)	0.8 (2400)	ל-1 ק"מ עד 15 תחנות
ל-1 ק"מ מעל 10 תחנות 0.30 (900)	1.0 (3000)	ל-1 ק"מ מעל 15 תחנות

סימון ובנייה של נקודת קבע בהתאם למפרט והכנת תאור נקודה 0.2 (600)

2. רשת בקרה אנכית בשיטת איזון טריגונומטרי

דרגת רשת בקרה אנכית

<u>5</u>	<u>4</u>	
0.15 (450)	0.20 (600)	לנקודה

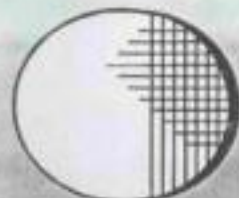
איזון טריגונומטרי של פרטים שנמדדו, כלול בתעריף המדידה לאותם הפרטים.

ניתן להשתמש ב-G.P.S. למדידת גובה במקום איזון טריגונומטרי בהתאם להנחיות מפ"י.

3. סימון מיבנים וכלונסאות

סימון מבנה קבוע, כולל תכנון לפי מספר הפינות הנדרשות, ביקורת הסימון ומדידת גובה - 0.02 (60) לנקודה או כלונס ועוד תשלום לפי מספר המבנים בכל מוקד בלהלן:

מיבנה אחד	0.3 יום	(900)
2 מבנים	0.25 יום	(750) למבנה
3 מבנים	0.2 ליום	(600) למבנה

מיפוי מצבי (מדידת פרטים מוגדרים)

.4

(הבסיס לחישוב - יום משולב)

התעריף למיפוי המצבי נקבע על-פי - כבישים, דרכים, קירות, גדרות וכו'.

לכל נקודה מזודה הדרושה לצורך הגדרת הפרטים הנ"ל 0.0045 (13.5)

מדידת תחתיות הביבים (אינוורט) 0.014 (42)

כל אינוורט פנימי נוסף באותו כוך 0.004 (12)

מדידת פרטים כוללת גובה הנקודות שנמדדו, עיבוד התצפיות והכנת המפה המצבית.

התעריף למדידת פרטים בסעיף זה מתייחס למדידת פרטים שלא במסגרת המיפוי הטופוגרפי.

* עבודות קטנות תשולמנה כדלהלן: עד 100 נקודות (כשטח מסוג א') המפורדות בלא יותר מ- 5 מוקדים - 0.5 יום משולב (1500)

הערה:

כאשר מופעל סעיף עבודות קטנות, לא ישולם יותר מאשר יום עבודה משולב לעבודה שהתבצעה במסגרת שעות של יום עבודה אחד.

תעריף למדידת פרטים במיפוי טופוגרפי - ראה סעיף 6

תשלום יבוצע אך ורק עבור מדידת נקודות חיוניות.

רשת איזון מסומנת

.5

(הבסיס לחישוב - יום משולב)

רשת 20x20 מ' רשת 10x10 מ'

סימון ואיזון של 100 דונם הראשונים 0.01 לנק' (30) 0.006 לנק' (18)

סימון ואיזון מעל 100 דונם הראשונים 0.009 לנק' (27) 0.005 לנק' (15)

סימון ואיזון של פחות מ- 5 דונם 0.5 (1500)

הערות:

.1 ברשת מסומנת חייבים למדוד את גובה היתד וגובה הקרקע בכל נקודה.

.2 ברשת מסומנת 20X20 עם איזון 10x10 עבור כל נקודת איזון לא מסומנת 0.003 (9.00)

מיפוי טופוגרפי

.6

(הבסיס לחישוב - יום שדה)

מיפוי טופוגרפי בשיטת איזון טריגונומטרי בעזרת מערכת משולבת (זווית ומד-מרחק אלקטרואופטי) או ב-G.P.S ברשת נקודות סדירה או בלתי סדירה (כולל מדידה ואיזון פרטים).

הגדרת המפה כמצבית או טופוגרפית נתונה לשיקול דעת המפקח. יכולה להיות גם חלוקת המפה לשתי ההגדרות באופן יחסי.

לנקודות מיפוי טופוגרפי

עד	500 נק'	0.005	(11)
עד	1000 נק'	0.004	(8.8)
מעל	1000 נק'	0.003	(6.6)

(כולל כל הפרטים הנדרשים למיפוי טופוגרפי בהתאם לתקנות).

יש להקפיד על מספר סביר של נקודות בשטח בהתאם לאופי השטח.

הנחיה: מספר נקודות הטופוגרפיה לדונם.

בקנה-מידה	1:250	עד 10 נקודות לדונם
בקנה-מידה	1:500	עד 5 נקודות לדונם
בקנה-מידה	1:1000	עד 2 נקודות לדונם (או 1:1250)
בקנה-מידה	1:2500	עד 1 נקודה לדונם

* עבודות קטנות תשולמנה כדלהלן: עד 150 נקודות (בשטח מסוג א') המפורות בלא יותר מ- 5 מוקדים - 0.5 יום שדה (1100)

הערה:

כאשר מופעל סעיף עבודות קטנות, לא ישולם יותר מאשר יום עבודה משולב לעבודה שהתבצעה במסגרת שעות של יום עבודה אחד.

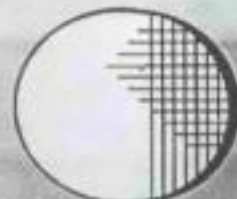
עריכת מפות טופוגרפיות על יסוד מיפוי טופוגרפי

.7

1:2500	1:1250	1:1000	1:500	1:250
--------	--------	--------	-------	-------

אחוזים מעלות המיפוי לכל המיפויים 30%.

עריכה נוספת לצורך העברה מקנה-מידה מסויים לאחר תזכה לתוספת של 10% מעלות המיפוי.



8. מפות טופוגרפיות של חלקות בנין (כולל סימון/חידוש גבולות לצורך הגשה לקבלת רשיון בנייה)

(הבסיס לחישוב - יום משולב)

לחלקה בודדת	עד 0.5 דונם	0.70 (2100)
לחלקה בודדת	עד 2.0 דונם	1.0 (3000)
למעלה מחלקה אחת - לחלקה	עד 0.5 דונם	0.50 (1500)
למעלה מחלקה אחת - לחלקה	עד 2.0 דונם	0.60 (1800)

לכל דונם נוסף בחלקה מעל 2.0 דונם ועד 10 דונם - תוספת של 10%

הערה: במקרים חריגים המחיר ייקבע בהתאם לנסיבות.

9. התוויה וחתכים באיזון

(הבסיס לחישוב - יום משולב)

סימון ציר קיים לק"מ 0.5 (1500)

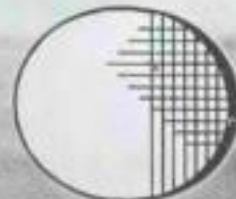
סימון ציר לפי תכנון לק"מ 0.85 (2550)

לתוואי קיים או מסומן - חתכים לאורך ולרוחב, 50 חתכים לק"מ, 20 מ' לכל צד, ל-1 ק"מ 1.3 (3900)

עבור כל חתך נוסף 1.5% מהמחיר לק"מ.

לכל 10 מ' נוספים על 20 מ' בחתך לרוחב ל-1 ק"מ 0.3 (900).

עבור חתך לאורך בלבד 0.5 ל-1 ק"מ (3000).



10. תכנון חלוקה אנליטית שלא לצורכי רישום כולל חישוב וסימון

א. הכנה אנליטית של תוכנית חלוקה בהתאם להנחיות המזמין, ללא סימון.

חלוקה אנליטית תכלול את כל הנתונים של תוכנית חלוקה, לדבות לוח שטחים.

(לפי תעריף יום משרד בלבד - 1,000 ש"ח)

עד 100 נקודות ראשונות	0.05	(50.-) ש"ח	לנק'
מעל 100 נקודות ועד 500	0.04	(40.-) ש"ח	לנק'
מעל 500 נקודות ועד 1000	0.03	(30.-) ש"ח	לנק'
מעל 1000 נקודות	0.025	(25.-) ש"ח	לנק'

הערות:

התעריף הוא לשטח מסוג א'.
סוג השטח יקבע לפי השיפוע כדלהלן:

א. שיפועים שברוב השטח לא עולים על 6%.

ב. שיפועים שברוב השטח בין 6% ל-15%.

ג. שיפועים שברוב השטח עולים על 15%.

ב. סימון חלוקה אנליטית כולל הכנת נתוני התוויה לסימון בשדה, ומדידת גובה ראש הסימון.

(הכסים לחישוב - תעריף משולב)

סימון החלוקה בשדה	0.02	(60.-) ש"ח	לנק'
בוזיתנים 4X40X500 וביקורת הסימון.			
סימון וחלוקה בשדה בסימנים ארעיים	0.0125	(37.5) ש"ח	לנק'

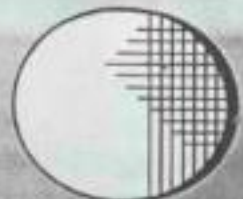
הערות:

1. שינוי בתכנון ישולם לפי מספר הנקודות אשר שינו את מיקומן בתוספת מחצית מנקודות המפנה של החלקה ששונתה.

2. חידוש חלוקה ישולם לפי מספר הנקודות שחודשו, בכפוף להערה 4 להלן.

3. חידוש גבולות ישנים של חלוקה קודמת - ישולם לפי התעריף לתכנון חלוקה וסימון בשטח (א' פלוס ב').

4. עבודות קטנות תשולמנה על פי - עד 20 נקודות (בשטח מסוג א') המפורזות בלא יותר מ- 5 חוקדים - 0.5 יום משולב (1500)

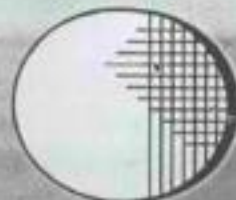


11. מדידות חלוקה לצורכי רישום

- א. מדידות חלוקה לצורכי רישום שמטרתן הכנת תכנית לצורכי רישום, כוללות תכנון אנליטי של חלוקה, סימונה ומדידתה, והכנת תוכניות לצורכי רישום בהתאם לתקנות המודדים.
 התעריף לחלוקה לצורכי רישום הינו תעריף של חלוקה שלא לצורכי רישום בתוספת של 50% לצורכי רישום.
 כאשר התצ"ר מבוססת על חלוקה אנליטית ללא סימון בשדה, התוספת תהיה 100% של התעריף לחלוקה שאינה לצורכי רישום.
 כשיש סימון חלקי של הנקודות תחושב התוספת לפי היחס בין הנקודות המסומנות והלא מסומנות.
 התעריף הנ"ל כולל את כל ההשלמות בשלב שלפני הגשת התצ"ר.
 כאשר נדרשת השגת אישורי ועדות התכנון, תינתן תוספת של 15%.
- ב. התעריף לסימון ומדידת חלוקה נראית לעין (לפי מצב קיים בהתחשב בתב"ע), יהיה לפי סעיף 10 ב'.
 סימון בצבע ייחשב לפי (0.010 מיום משולב) לפי 30.- ש"ח לנקודה וסימון בסך ייחשב לפי (0.015 מיום משולב) 45.- ש"ח לנקודה.
 הצעת החלוקה תיחשב כהכנת חלוקה אנליטית.
 המחיר לשינויים בהצעת החלוקה יהיה בהתאם להערות בסעיף 10 של התעריף.
 המחיר כולל את שילוב המיפוי הפוטוגרמטרי (שיתקבל כדיסקט בפורמט DXF מגורם אחר) וכן את השלמת סיווג ההגדרות.
- ג. בעבודה לצורכי הסדר המקרקעין תשולם תוספת של 25% (בדומה לתוספת של 50% בהכנת תצ"ר).
 העבודה כוללת הכנת "גליונות שדה" וגושי רישום במתכונת המרכז למיפוי ישראל. כמו כן כוללת העבודה השוואת גבול הגוש לגושים השכנים, למעט הצורך בחישוב הגבול הישן (במקרה של צורך כזה התשלום יהיה לפי 0.006 של יום משרד לנקודה).
- ד. הכנת תשריט לשיכון ציבורי
 הכנת תשריט לשיכון ציבורי ב- 20 עותקים - 2,800 ש"ח.

הבהרה

מובהר שהתוספות של 50% בהכנת תצ"ר ושל 25% בהסדר המקרקעין אינה חלה על מדידת פרטים שאינם משמשים גבולות.

12. רישום באגף רישום מקרקעין

התעריף לרישום מקרקעין יתבסס על פי הסכלה והמקדמים לה.

א. טבלת תעריף בש"ח

תעריף	יח"ד
עד 30,000 ש"ח.	עד 100 (באישור מיוחד)
30,000 ש"ח ועוד - 300 ש"ח לכל יח"ד נוספת.	מ- 101 ועד 500
150,000 ש"ח ועוד - 270 ש"ח לכל יח"ד נוספת.	מ- 501 ועד 2000
555,000 ש"ח ועוד - 240 ש"ח לכל יח"ד נוספת.	יותר מ- 2000

טבלת מקדמים

המקדם יח"ד לחלקה נקבע לפי כמות יח"ד חלקי החלקות באתר. הסכום הראשוני ליח"ד (סעיף 12 א') יוכפל במקדם זה לקביעת הסכום לתשלום למבצע העבודה.

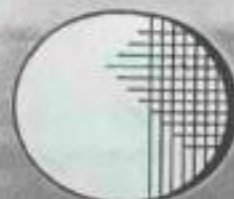
יח"ד/חלקה	עד 2	2-5	5-8	8-12	12-20	20-30	יותר מ- 30
מקדם	3	2	1.5	1	0.9	0.85	0.8

הערות:

- שטחי מסחר או מבנים סחירים יומרו ליח"ד לפי 100 מ"ר בנוי ליחידת דיור.
- לא יהיה תשלום עבור שטחים המיועדים להפקעה (דרכים, שצפים, מוסדות ציבור וכו'). רישום יחידות אלה גלום בתעריף.
- הנתונים המוסמכים לעניין יח"ד ושטחי מסחר או מבנים סחירים הם אלה הנמצאים במערכת עלויות ופיתוח שבאגף הפרוגרמות.
- טבלת המקדמים תופעל על פי שטחי הייעוד בתב"ע (לא על-פי הממוצע הכללי באתר)
- על כל אחד מהסעיפים הבאים, תינתן תוספת לתעריף היסודי, על-פי החלק היחסי של החלקות הנוגעות לעניין:

- חלוקה בין בעלי קרקע שונים - 10%
- ייחוד הערות אזהרה של רשות העתיקות - 15%
- ייחוד זיקות הנאה - 20%

- אם יידרש פרסום הפקעה ע"י הרשות המקומית בתיאום עם יועץ משפטי תינתן תוספת של 15% מסה"כ יחידות הדיור.



13. עבודות חריגות

בעבודות חריגות שאינן מכוסות על ידי פרקים 1-12 בתעריף זה, ייעשה שימוש בתעריף חשכ"ל.

שימוש בפרק זה ייעשה באישור מיוחד של המפקח מטעם המרכז למיפוי ישראל.

14. G.I.S.

תעריף ל- G.I.S. יקבע עם הכנת מפרט מתאים לאתרים.

15. מיפוי פוטוגרמטרי

תעריף למיפוי פוטוגרמטרי יקבע בקרוב.

✓ הערה: ציון שחרור



לכבוד
מר אביאל רון - מנכ"ל המרכז למיפוי ישראל
משרד הבינוי והשיכון

א.1.

הנדון: ביקורת תוכניות לצרכי רשום

הנני להעלות נושא כאוב, הנוגע למקצוע המדידה.

על מנת להבין את הרקע לנושא, ועד כמה קשור הוא לעתיד הפיתוח במדינתנו, אתן סקירה מקוצרת:

לפני קום המדינה, בתקופת המנדט הבריטי החל רישום מקרקעין כאשר המלאכה התחלקה בין צוות קסן של מומחים שהגיעו מארה"ב - בלגיה ויוון, כולם בעלי מקצוע מעולים, גיאודטים ומודדים. אבל עיקר המלאכה בשדה, בוצעה על ידי מודדים בעלי השכלה תיכונית, שסיימו קורס מדידות בין 3-6 חודשים בג'נין. אותם בוגרי קורסים הם שבצעו עבודה יסודית ביותר, שעליה מושתת היום כל המפוי של מדינת ישראל, בהתחשב במכשור שעמד לרשותם והידע המצומצם - אין ספק שהקדסטר שלנו לוקה בחסר, במיוחד בתחום הדיוק שאנחנו מגלים אותו היום עם כניסתו של ה- 6.I.S.

הרשיונות למודדים חולקו אז בשיטות שונות: חלקם באמצעות מבחן, וחלקם על ידי "זכויות" שנתנו מטעם השלטון. אין ספק בדבר - שהיה צורך וחובה לבדוק כל תוכנית שהוכנה על ידי מודד מוסמך על מנת למנוע שגיאות, אי - דיוקים ואפילו זיופים.

עם קום המדינה - נפתח הקורס הראשון למדידות בחולון (שהיתה לי הזכות להשתתף בו) ואחריו קורסים רבים בני שנה ושנתיים אשר יסדו את הגרעין הגדול של המודדים כיום.

שיטת הביקורת המשיכה להתבצע בהתחשב שלמודדים הצעירים לא היה נסיון, לעומת עובדי מחלקת המדידות דאז שצברו נסיון רב והיתה להם אפשרות לבדוק, לתקן ולשמור על רמה נאותה של מקצוע המדידות.

חלף לו הדור הוותיק, ואנחנו, "קברניטי המרכז - למפוי" לא דאגנו לדור ההמשך. עובדי המרכז עברו לעבוד מעבודות הקדסטר, לעבודות הנדסיות שהיו צו השעה.

אותם מודדים שהיה להם ידע מעמיק בנושא הביקורת - נעלמו ולצערי לא קם דור שיחליף אותם וזו אשמתנו - אנו - הוותיקים.

לעומת זאת חלק מעובדי המרכז עזבו ופתחו משרדים פרטיים וצברו נסיון רב בתחום המפוי לצרכי רישום, וכן גידלו במשרדם דור מודדים, עובדים המתמצאים בנושא ואשר מסוגלים לבצע עבודות ברמה גבוהה.

לאור זאת אני מעלה את השאלה העיקרית והיא האם ישנה הצדקה היום בהמשך הביקורת של אנשי המרכז למיפוי למרות שהתקנות היום מקנים להם זכות זו.

בכניסתי לתפקידי האחרון כמנהל המרכז למפוי הבינתי את המצב והחילותי לפעול לשינויים בשיטת הביקורת לחשוב על הקלות אשר יביאו אותנו לחיסול הפיגור בבדיקת התוכניות - דבר שגרם נזק רב למודדים וללא ספק, למדינה כולה.

אין ספק שההצעה לקביעתו של מודד - "בודק - ומאשר", הצעתו של המנכ"ל דאז - אין לה שום תוקף ויכולה לגרום לאנדרלמוסיה ולקנאה בקרב המודדים, ולכן יש לבטלה - על הסף, באשר היא מתה "מות סבעי".

לאחר בדיקה, (כגמלאי קראתי חומר רב בנושא עברתי בין מודדים, שמעתי וכתבתי בנושא) נוכחתי שהשיטה לוקה בחסר. בביקורי האחרון בצרפת בלווייתו של ד"ר פוראי המדען הראשי של מפ"י, אצל מנהל יחידת רשום הקדסטר במרכז למפוי בצרפת - נוכחתי שהשיטה הקיימת בצרפת יכולה להתאים למדינות ישראל, ולהביא לשנוי מבורך במצב העגום כיום.

הצעתי פשוטה: להעתיק את הרעיון הצרפתי, האומר: מודד בעל רשיון שבצע מספר עבודות לצרכי רישום ברמה נאותה - מקבל תואר נוסף: מודד - מורשה, שתוכנית לצרכי רישום שלו - אינה חייבת בבקורת - והוא לוקח אחריות שלמה ומלאה על הכנתה, ומגיש אותה למרכז למפוי.

ברור מאליי שאם המרכז ימצא בבקורת מידגמית - שגיאות - ניתן יהיה לשלול את הזכויות מהמודד - אבל אין שום הצדקה שכל המדינה תסבול מעיכובים בני שנים: תכניות מונחות שנים ללא סיפול.

היום, כמנהל גימלאי - באים כלפי באותה טענה שאנו חונקים את פיתוח המדינה הרצוי לכולנו.

אני סבור ומשוכנע שיש מקום לקבל הצעתי להעביר את הנושא לדרג גבוהה, על מנת להביא לשינויים בתקנות לאמר, שכל מודד חדש יכול להגיש מספר תוכניות שתיבדקנה, וברגע שיוכיח את בקיאותו - יוענק לו תואר: מודד - מורשה.

כאדם אשר השקיע 44 שנים בתחום הקדסטר ורישום מקרקעין והמכיר את הנושא מיסודו - אני משוכנע שהצעתי תביא לקידום רב בנושא המפוי וכן לכבוד רב יותר של מקצוע המדידה לסובת פיתוח מדינתנו.

בכבוד רב

לשעבר מנהל המרכז למפוי ישראל

ציון שחרון

העתק: מר אורי שושני - יו"ר אגודת המודדים המוסמכים בישראל.



מינהל מסקטי ישראל
לשכת מנהל המינהל

יז' חשון, תשנ"ח
17 בנובמבר 1997
W1143

באמצעות פקס:
07-9959966



מדינת ישראל



בכ"ר
ג. ורמ

לכבוד
מר חנוך אידלמן
מנהל מוסדות התורה והחינוך "גור ערד"
רח' אלעזר בן-יאיר 64
ת.ד - 415
ערד

א.נ.

הנדון: מגרש הסמוך לקריית החינוך בערד
סימוכין: מכתבך למנהל המינהל מיום 28/9/97

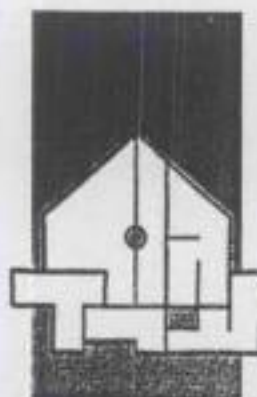
המתחם הנ"ל מצוי בתכנון מחודש, לכן עדיין לא ניתן לחקצותו.
לכשיסתיים הליך התכנון יקצה המינהל אג המונחם, בהתאם לחחלטות מועצת מסקטי
ישראל ונהלי המינהל שיהיו תקפים באותה עת.

ב ב ר כ ה.
ג. ורמ
ירון רביד,
ע. בכיר למנהל המינהל

העתק: מר ברי ברודו, מנהל המינהל
מר מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משב"ש
גב' יהודית מורד, מנהלת מחוז דרום
מר בצלאל טביב, ראש עיריית ערד
מר מוסי קלרמן, מנהל מחוז דרום, משב"ש

מוסדות
התורה והחינוך
גור ערד

Torah and Educational
Gur institutions
of Arad



ב"ה, כ"ו באלול תשנ"ז
28 לספטמבר 1997

לכבוד
מנכ"ל מנהל מקרקעי ישראל
מר ברטי ברודו
שמאי 6
ירושלים



שלום רב

הנדון: מגרש הסמוך לקרית החינוך בערד

מזה שנים קיימת קרית חינוך של חסידי גור בערד, הקריה נותנת פתרון לתלמידים הזקוקים לאויר המיוחד של ערד בגלל אסטמה, ומחלות אלרגיות וכד'.

בקרית החינוך יש מבנים של תלמוד תורה דהיינו ב"ס יסודי לבנים, וכן את בניני הישיבה, ביה"ס על יסודי פנימיית, המוכר ע"י כל המוסדות הרשמיים של מדינת ישראל.

כיום אנו זקוקים בדחיפות לאפשרות להתפתח, האפשרות היחידה היא לכיוון המגרש הסמוך, שמיועד למבנה ציבור וגובל עם גבולות המגרש שלנו.

לכן מבקשים אנו מכבדי לפעול במחוז הדרום לקידום הענין לקבלת המגרש הנ"ל, כדי שנוכל לגשת לבניה בהקדם, ואולי אפי' אפשרות לקבל בינתיים הרשאה כתיכון.

מצ"ב: (1) תשריט השטח
(2) המלצות לפטור ממכרז.

בברכת שנה טובה
חנוך אידלמן
מנהל

העתקים:

✓ הרב מאיר גרינברג מנהל משרד הביטוי והשיכון
הגבי יהודית מורג מנהלת מחוז הדרום מ.מ.י.
מר מוטי קלרמן מנהל מחוז הנגב משרד השיכון ב"ש
מר אברהם קמינר סגן ראש עיריית ערד

מוסדות
התורה והחינוך
גור ערד

Torah and Educational
Gur institutions
of Arad



ב"ה ה' אלול תשנ"ז
7 לספטמבר 1997

לכבוד
מנכ"ל משרד השיכון
הרב מאיר שלמה גרינברג הי"ץ
ירושלים

שלום רב

הנדון: קידום פגישה עם מנכ"ל מנהל מקרקעי ישראל

נני ילדים •
משונות יום •
תלמוד תורה •
בית ספר •
לבנות •
לפני שנים כאשר יצאנו לבניה במגרשים אלו לבניית בתי הספר מחוץ לעיר כדי ישיבה לצעירים •
שנוכל בעתיד להמשיך ולהתפתח, וכיום לאחר התפתחות מרשימה אנו זקוקים ופנימיה •
למגרש הסמוך כדי שנוכל להמשיך ולהתפתח. כוללי אברכים •

לפני כחודש קבלנו את המלצת העיריה ליעוד המגרש הסמוך עבורנו, והיות •
והמגרש זקוק לשינוי תב"ע בגלל שחיה מחולק בצורה מסוימת, לוקח הדבר •
זמן, ואנו מעוניינים לקדם את העניין כבר במ.י. להרשאה לתכנון, בכדי שברגע •
שיחתם חוזה עם המנהל נוכל לצאת לביצוע היות וחזמן לחץ. ספריה •

לכן מבקשים אנו מכבי אשר לו קשרי עבודה עם מנהל מקרקעי ישראל לפעול •
לפגישה משותפת כדי לקדם את עניני הקודש בעיר התורה ערד.

מצ"ב, תשריט השטח + מכתבים והמלצות.

בברכת כתיבה וחתימה טובה
חנוך אידלמן



העתק: הרב אברהם קמינר סגן ראש עיריית ערד

בארץ לא זיועה

בית ישראל



י"ז בתמוז התשנ"ז
22 ביולי 1997

לכבוד
מינהל מקרקעי ישראל
באר - שבע

גברת נכבדה, אדון נכבד,

ברצוני להביא לידיעתכם שבכוונתנו לייעד את שני המגרשים שמספרם 911, ו-ב-912
למוסדות גור בערד. התב"ע הנוכחית היא: 1/76/במ/24.

הגוש לא מוסדר לצורך היעוד, נדרש שינוי תב"ע שיטופל ע"י היוזמים.

מצ"ב מפת השטח.

בכבוד רב,

בצלאל טביל
ראש העיר

(מכתבים) - מינהל מקרקעי ישראל \F:\USERS\BELA\BETZALEL

מוסדות
התורה והחינוך
גור ערד



Torah and Educational
Gur institutions
of Arad

בי"ה כ"ט בתמוז תשנ"ז
3 לאוגוסט 1997

לכבוד
מר בן ציון דל
מנכ"ל משרד החינוך
ירושלים

שלום רב

מס' עמותה: 58-013-048-2

הנדון: מכתב המלצה לפטור ממכרז

- גני ילדים
- מעונות יום
- תלמוד תורה
- בית ספר לבנות
- ישיבה לצעירים ופנימיה
- כולל אברכים
- מכון גבוה להשתלמות ספריה

כידוע לכבודו קיימת מזה שנים בערד קרית חינוך המוכרת ע"י משרד החינוך, לאחר שנים של טלטולים הגענו לבניי קבע, הממוקמים בקרית החינוך, ביה"ס היסודי (סמל מוסד - 613422), וכן ביה"ס על יסודי, (סמל מוסד 644237), נמצאים ביחד, כאשר גודל השטח הוא 16 דונם.

מזה תקופה שאנו מבקשים את המגרש הסמוך לקרית החינוך להרחבת ביה"ס, עיריית ערד נתנה המלצה למנהל מקרקעי ישראל להעברת השטח עבור קרית החינוך, אבל אנו זקוקים לעזרת כבודו, להמלצת המנכ"ל לפטור ממכרז בכדי שנוכל לקבל את המגרש הסמוך לקרית החינוך

מצ"ב הסקיצה של המגרש, והמלצת ראש העיר

בתודה ובברכה
חנוך אידלמן
מנהל

העתקים:

מר בצלאל טביב ראש העיר ערד
מר אברהם קמינר סגן ראש העיר
מר שמחה שניאור ראש מנהל בניי משרד החינוך



מוסדות
התורה והחינוך
גור ערד

Torah and Educational
Gur institutions
of Arad



ב"ה חי אלול תשנ"ז
10 לספטמבר 1997

לכבוד
סגן שר הדתות
ח"כ יגאל ביבי
ירושלים

מסי' עמותה: 58-013-048-2

שלום רב

סמל מוסד ישיבה: 256010018
סמל מוסד כולל: 256010026

- גני ילדים
- מעונות יום
- תלמוד תורה
- בית ספר
- לבנות

הנדון: מכתב המלצה לפטור ממכרז

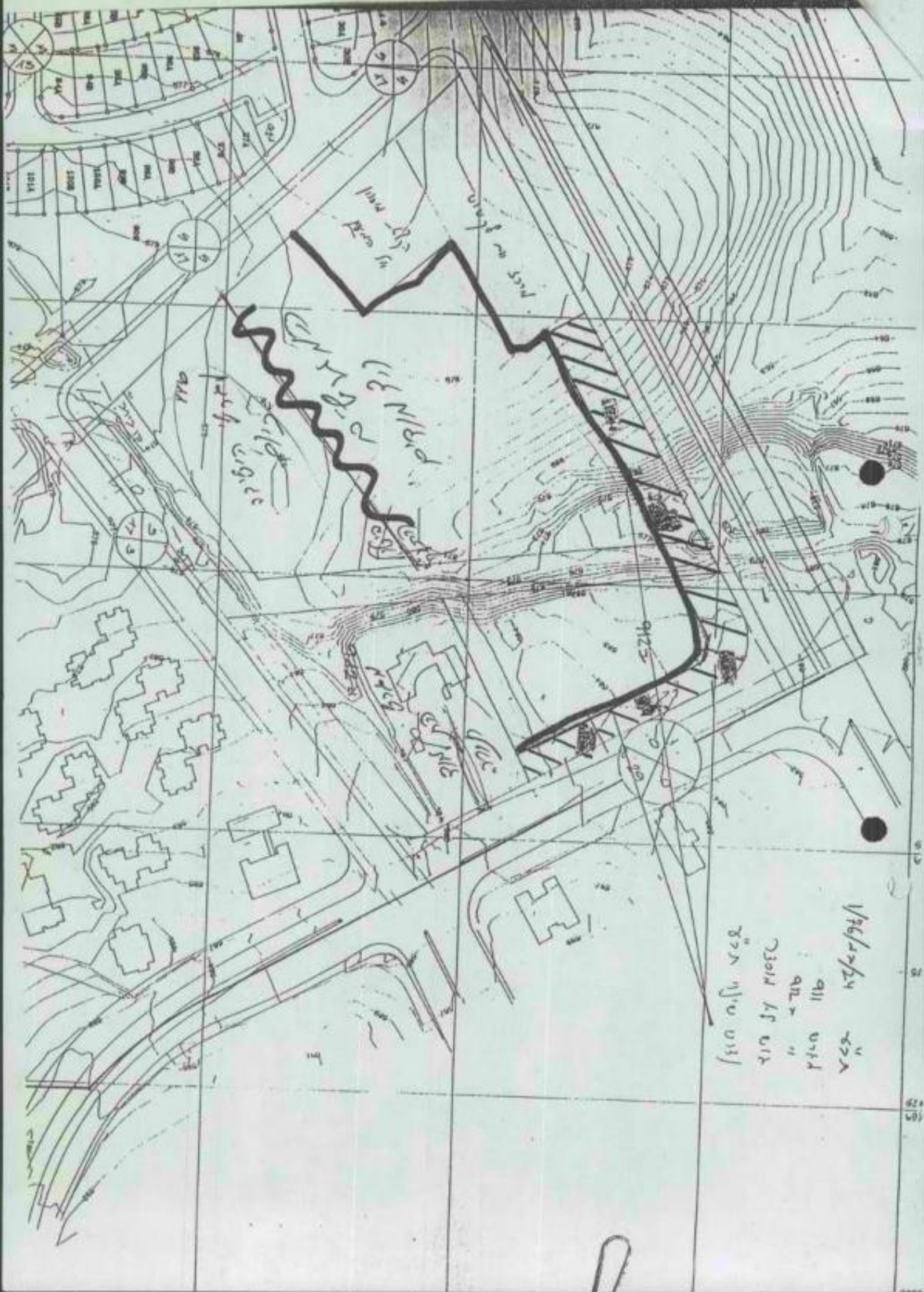
כידוע לכבודו קיימת מזה שנים בערד ישיבה לצעירים - גור, המוכרת ע"י משרד הדתות, לאחר שנים של טלטולים הגענו לבניי קבע, הממוקמים בקרית החינוך, גודל השטח הוא 16 דונם.

מזה תקופה שאנו מבקשים את המגרש הסמוך לקרית החינוך להרחבת הישיבה וכוללי האברכים.
עיריית ערד נתנה המלצה למנהל מקרקעי ישראל להעברת השטח עבור קרית החינוך, אבל אנו זקוקים לעזרת כבודו, להמלצת המנכ"ל לפטור ממכרז בכדי שנוכל לקבל את המגרש הסמוך לקרית הישיבה.

מצ"ב הסקיצה של המגרש, והמלצת ראש העיר

בואדה וברכה
חמון אידלמן
מנהל







לשכת ראש העירייה

ח"ב באלול התשנ"ז
14 בספטמבר 1997

לכבוד
מר בן ציון דל
מנכ"ל משרד החינוך
ירושלים

נכבדי,

הנדון: המלצה לפטור ממכרז.

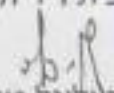
מצ"ב בקשת מוסדות גור בערד לפטור ממכרז.

הנני להמליץ בפני מ.מ.י. לתת למוסדות גור את השטחים שמספרם:

911, וב' 912. מספרם בת.ב.ע הנוכחית הוא 1-7-6/במ/24, על מנת

שיוכלו לטפל בנושא התכנון.

בתודה,


בצלאל טביב
ראש העירייה

העתיקים:

מר שמחה שניאור, ראש מינהל פיתוח משרד החינוך
מר אברהם קמינר, סגן ראש העיר
מר חנוך אידלמן, מנהל מוסדות גור ערד.

(מסמכים) - בן ציון דל \F\USERS\BELA\BETZALEL