

הכנת תצ"ר			
פרק ד'	מדידה ועריכה של תצ"ר ותת"ג	מספר הנחיה	ד
תאריך	04/01/2026	מהדורה	5

בהתאם לסעיף 30(א) בתקנות המדידות (מדידות ומיפוי) תשע"ו-2016, להלן הנחיה למדידה והכנת תצ"ר :

1. **מבוא**
 - 1.1 התקנות מפרטות את הנדרש למדידה, שחזור גבולות, התמרת קואורדינטות ועריכת תצ"ר.
 - 1.2 בנוסף לתקנות, המודד יפעל בהתאם לכל הנחיות המנהל הקשורות להכנת תצ"ר.
 - 1.3 עריכת התצ"ר תבצע בהתאם למפרט המיפוי הלאומי והתבנית שבאתר המרכז למיפוי ישראל.
2. **מטרות ההנחיה**
 - 2.1 לפרט את כל הנחיות המנהל הקשורות להכנת תצ"ר.
 - 2.2 להנחות לגבי מדידת רשת הבקרה.
 - 2.3 להציג את עקרונות מיספור נקודות הגבול.
 - 2.4 להציג את עקרונות סדר הצגת החלקות בטבלאות השטחים.
 - 2.5 להתייחס לדגשים בנושאים הבאים: גבולות של החלוקה החדשה וסווג נקודות הגבול, עריכת התצ"ר, שטחי חלקות באזורים לא מוסדרים, אישור התצ"ר בוועדה, הגשתה ואישורה במרכז למיפוי ישראל.
3. **הגדרות**

ועדת תכנון כהגדרתה בתקנות: כל אחת מאלה: (1) ועדה מחוזית כמשמעותה בסעיף 7 לחוק התכנון והבנייה. (2) ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים כמשמעותה בסעיף 11א לחוק התכנון והבנייה. (3) ועדה מקומית כמשמעותה בסעיף 17 לחוק התכנון והבנייה. (4) ותמ"ל - ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיוור, כמשמעותה בסימן ב' לפרק ג' בחוק מתחמים מועדפים לדיוור. (5) כל ועדה שתוקם על פי חוק ושתיתן לה הסמכות לאשר תאימות תצ"ר לתכנית תכנונית/תשריט חלוקת קרקע.	תכנית מאושרת כהגדרתה בתקנות: תכנית מיתאר מקומית, תכנית מפורטת או תשריט חלוקת קרקע שאושרו לפי חוק התכנון והבנייה, תש"צ שאושרה לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים, או תשריט הפקעה, או תכנית מועדפת לדיוור שאושרה בהתאם לחוק מתחמים מועדפים לדיוור, או תכנית שאושרה בוועדה שהוסמכה לכך התאם לחוק אחר.
אגד תצ"ר בלתי תלוי אוסף של תצ"ר שגובלות בלפחות עם תצ"ר אחרת באגד ולא קיימת תלות רישומית של תצ"ר אחת בשניה.	אגד תצ"ר תלוי אוסף של תצ"ר שקיימת תלות רישומית בין התצ"ר (לא ניתן לרשום כל תצ"ר באגד בנפרד)

4.

שלבי הכנת תצ"ר והנחיות המנהל הקשורות

להלן שלבי הכנת תצ"ר והנחיות המנהל שיש לפעול על-פיהן בכל שלב :

שלב בהכנה	מספר ושם הנחיית המנהל	
(א) מדידה	2ג	מדידת נקודות בקרה בשיטות של גאודזיה לוויינית
(ב)	5ד	מיפוי של גוש הסדר ותצ"ר
(ג)	14ד	עדכון מדידה בתצ"ר
(ד) שחזור גבולות	13ד	שינוי גבול בין גושים או יצירת גושים חדשים
(ה)	6ד	שחזור גבולות של חלקות רשומות
(ו)	7ד	התמרת קואורדינטות לרשת ישראל התקפה
(ז) עריכה	4ד	מפרט המיפוי הלאומי
(ח)		תבניות של תצ"ר (5 סוגים)
(ט)	12ד	הערות במפות קדסטר
(י) סימון גבולות	3ד	הקלה בסימון נקודות גבול בשטח במסגרת הכנת תצ"ר או תת"ג
(יא) בקרת איכות	11ד	ביקורת תצ"ר ותת"ג
(יב) הארכת תוקף	15ד	הארכת תוקפה של תצ"ר כשרה לרישום
(יג) תיקון שגיאות	16ד	תיקון שגיאה בתצ"ר או תת"ג

5.

מדידת רשת הבקרה

5.1 מודד יקבע רשת בקרה.

5.2

רשת הבקרה תהיה מורכבת לפחות מאחת משתי החלופות להלן :

- (א) חלופה ראשונה : 3 נקודות, כך שמנקודה אחת לפחות יהיו קווי ראייה לשתי הנקודות האחרות.
- (ב) חלופה שנייה : 4 נקודות שכוללות 2 צמדים של נקודות, כך שבכל צמד יהיה קו ראייה.
- (ג) בשתי החלופות הנקודות ימוקמו בהיקף הפרויקט, בפיזור מיטבי ובהתאם לתנאים בשטח.
- (ד) ככל שקיימות בשטח העבודה נקודות בקרה ברשת ישראל IG05/12, על המודד לכלול אותן ברשת הבקרה.

6.

גבולות וסיווג נקודות גבול בתצ"ר

6.1 שחזור הגבולות של החלקות הרשומות, לרבות סווג הנקודות, תהיה בהתאם להנחיית המנהל ד6.

6.2 באזורים בהם ניתן לקבל הקלה בשחזור גבולות וקיימות נקודות גבול בסיווג מיטבי בחומרי הביסוס על המודד לאמץ את ערכי נקודות הגבול המיטביות וסיווגן.

6.3 נקודת גבול חדשה לא תקבל סיווג 24 למעט אם אישר המנהל אחרת.

6.4 המודד יסווג כל נקודת גבול חדשה, כמפורט להלן :

סווג	הסבר
1	הנקודה קשורה רק לנקודות בסיווג 1 (סעיף 13(א)2) בתקנות) או נקודת גבול שמהווה בסיס להכנת תמ"ר.
12	הנקודה היא נקודת פרט שנמדדה בשטח
13	כל נקודה שלא סווגה בסיווג 12 או 1

- 7. עקרונות מיספור נקודות הגבול**
- 7.1 מספר נקודת גבול יופיע בכל תצ"ר פעם אחת בלבד.
- 7.2 מספרי נקודות הגבול בגיליון התצ"ר ובשטח יהיו זהים.
- 7.3 יש לאמץ את מספרי נקודות הגבול מחומר הביסוס, ככל שניתן.
- 7.4 לנקודות שאין להן מספרים בחומר הביסוס והן נמצאו ונמדדו בשטח, יש לאמץ את מספרי נקודות המדידה, ככל שניתן.
- 7.5 באגד תצ"ר, יינתנו לנקודות גבול משותפות על גבולות הגושים מספרים זהים, ככל שניתן.
- 8. עקרונות מספור וסדר הצגת חלקות בטבלאות השטחים**
- 8.1 מספור חלקות ארעיות:
- (א) יש לעשות שימוש במספרים שלמים בלבד, ולא ניתן להוסיף אותיות או סימנים אחרים למספרים.
- (ב) רצוי שמספרי החלקות הארעיות יהיו בסדר עולה עוקב. אין לחזור על אותו מספר של חלקה ארעית שכבר קיימת בתצ"ר.
- (ג) בתצ"ר שיש בה מספר טבלאות שטחים, המספר הארעי של החלקה הראשונה החל מהטבלה השניה, יהיה עוקב למספר האחרון בטבלה הקודמת.
- (ד) במקרים שבהם סדר הפעולות כולל העברת חלקות ארעיות מתצ"ר קודמות, יתחיל המספור מהמספר העוקב אחרי מספר החלקה הארעית המועברת הגדול ביותר.
- 8.2 שיטת מספור החלקות בטבלאות איחוד:
- (א) באיחוד של חלקות רשומות בלבד, הן יוצגו בסדר עולה.
- (ב) באיחוד של חלקות ארעיות בלבד, הן יוצגו בסדר עולה.
- (ג) באיחוד של חלקות רשומות וארעיות, יוצגו ראשית החלקות הרשומות בסדר עולה ולאחר מכן החלקות הארעיות בסדר עולה.
- 8.3 שיטת מספור החלקות בטבלאות חלוקה:
- (א) בחלוקה של חלקות רשומות בלבד, הן יוצגו בסדר עולה.
- (ב) בחלוקה של חלקות ארעיות בלבד, הן יוצגו בסדר עולה.
- (ג) בחלוקה של חלקות רשומות וארעיות, יוצגו ראשית החלקות הרשומות בסדר עולה ולאחר מכן החלקות הארעיות בסדר עולה.
- 8.4 שיטת מספור החלקות בטבלאות העברה בין גושים באגד תצ"ר:
- (א) בהעברה של חלקות רשומות בלבד, הן יוצגו בסדר עולה.
- (ב) בהעברה של חלקות ארעיות בלבד, הן יוצגו בסדר עולה.
- (ג) בהעברה של חלקות רשומות וארעיות, יוצגו ראשית החלקות הרשומות בסדר עולה ולאחר מכן החלקות הארעיות בסדר עולה.
- (ד) מספור החלקות הארעיות המועברות יהיה לכל האגד ולא לכל תצ"ר בנפרד, כלומר לא ניתן להעביר בין גושים בתוך האגד שתי חלקות ארעיות באותו מספר.
- (ה) במקרה של העברה ליותר מגוש אחד באותה טבלה, יהיה סדר החלקות המועברות בהתאם למספרי הגושים בסדר עולה.
- 9. עריכת התצ"ר**
- 9.1 מבנה קובץ התצ"ר יהיה בהתאם למפרט המיפוי הלאומי שבאתר המרכז למיפוי ישראל.
- 9.2 במקרה של העברת חלקות מגוש לגוש, יוודא המודד שהרצף של הגוש המעביר נשמר, כלומר שלא נוצר מצב שבו הגוש נחלק לשני חלקים נפרדים או יותר.
- 9.3 עריכת התצ"ר תתבצע בהתאם לאחת מתבניות התצ"ר שבאתר המרכז למיפוי ישראל. גובה הגיליון להדפסה בקנה המידה של גיליון לא יהיה יותר מ-86 סמ'.

- 9.4 במקרים שבהם שחזור הגבולות הינו מיטבי, אם לא מופיעות חזיתות בחומר ביסוס, יוצגו בתצ"ר חזיתות החלקות המחושבות.
- 9.5 במקרים שבהם שחזור הגבולות אינו מיטבי, לא יוצגו חזיתות החלקות.
- 9.6 במקרים שבהם מוצג בתצ"ר מידע בהתאם לדרישת הוועדה, אך הוא לא נכלל בתבנית התצ"ר, יש למחוק אותו לפני הגשת התצ"ר לביקורת.
- דוגמאות למידע שהוועדה דורשת לעתים להציג: תרשימי סביבה, גבהים, סימון מבנים להריסה, אתרי עתיקות, רוזטות של פרטי דרך ועוד.
- 9.7 זיקות הנאה יש להציג בתשריט נפרד, שיערך בהתאם להנחיית המנהל.
- 9.8 מידות לפרטים יוצגו רק כאשר הם משמשים לשחזור גבולות. אין צורך להציג מידות למבנים שנחצים על-ידי גבולות, אם הם לא משמשים לקביעת הגבול.

10. שטחים בתצ"ר באזור לא מוסדר

- 10.1 במקרה שבו שטח חלקה רשום בשטח לא מוסדר כולל חלקי מ"ר, יש לעגל את השטח בטבלת שטחים בתצ"ר למ"ר השלם הקרוב ביותר.

11. אישור התצ"ר בוועדה

- 11.1 התצ"ר שתוגש לאישור הוועדה, תתאים לתבנית התצ"ר. המנהל רשאי לא לקבל תצ"ר מאושרת על-ידי הוועדה שאינה תואמת לתבנית.
- 11.2 התצ"ר תוגש לאישור יו"ר הוועדה.
- 11.3 להלן פרוט סוגי גיליונות התצ"ר ואם יוגשו לוועדה:

הגשה לוועדה	סוג הגיליון	
כן	גושים רשומים	(א)
	גושים חדשים	(ב)
	גיליונות שטחים	(ג)
לא	גיליונות מילואות	(ד)

- 11.4 יו"ר הוועדה יאשר את גיליונות התצ"ר בחתימתו, תוך ציון תאריך החתימה.
- 11.5 נוסח אישור הוועדה יכלול את הפרטים שמופיעים בדוגמה שבאתר המרכז למיפוי ישראל.
- 11.6 במקרים שבהם חלקות הרקע עברו שינוי עקב רישום של תצ"ר גובלת, באופן שלא משפיע על החלוקה החדשה, אין צורך לאשר גיליונות אלו מחדש בוועדה.

12. הגשה וביקורת התצ"ר

- 12.1 הגשת התצ"ר תתבצע באזור האישי של מערכת טופקד באמצעות הטופס המקוון שיכלול עד 10 מפות.
- 12.2 הביקורת תתבצע באחת משתי החלופות הבאות:
- (א) ביקורת והמלצה לאישור על-ידי מודד מבקר ולאחר מכן אישור המרכז למיפוי ישראל.
- (ב) ביקורת ואישור על-ידי המרכז למיפוי ישראל.
- 12.3 הביקורת תתבצע בהתאם להנחיית המנהל לביקורת תצ"ר ותת"ג.

13. תצ"ר הכוללת חלקות חצויות על ידי קו תחום אזור יהודה ושומרון (איו"ש)

- 13.1 (א) הוכנה תצ"ר על מקרקעין מוסדרים בהתאם לתכנית מפורטת שהקו הכחול שלה העובר בחלקה חצויה מתלכד עם קו תחום איו"ש, תחולק החלקה החצויה לחלק שבתחום איו"ש ולחלק שבתחום מדינת ישראל.

(ב) הוכנה תצ"ר על מקרקעין מוסדרים בהתאם לתכנית מפורטת שהקו הכחול שלה העובר בחלקה חצויה אינו מתלכד עם קו תחום איו"ש ועובר בתחום מדינת ישראל, תתאפשר אחת משתי החלופות הבאות :

(1) השארת חלקת העודף כחלקה חצויה ;

(2) חלוקת החלקה החצויה לשלוש חלקות : האחת זו שנכללת בתחום התכנית (קו הכחול), השניה זו שמשתרעת מהקו הכחול עד קו תחום איו"ש והשלישית שמעבר לקו תחום איו"ש. חלופה זו תמומש במקרים בהם הבעלים מבקשים לחלק או לפצל את המקרקעין הנותרים מעבר לתחום התכנית.

(ג) תצ"ר תחתם על ידי יו"ר ועדת תכנון מתאימה בתחום מדינת ישראל כתואמת תכנית ותועבר למפ"י לביקורת ואישור. מפ"י יעביר את התצ"ר לידיעת והתייחסות קמ"ט רישום וקמ"ט מדידות באיו"ש. ככל שאין להם השגה תוך 30 ימים, התצ"ר תאושר ככל שתמצא ראויה לרישום. הודעה על רישום בצירוף התצ"ר יועברו לקמ"ט רישום וקמ"ט מדידות איו"ש.

(ד) ליד חותמת "כשרה לרישום" תירשם ההערה " אישור התצ"ר מתייחס למקרקעין הנמצאים בתחום מדינת ישראל".

(ה) העתק מהתצ"ר המאושרת תועבר לקמ"ט רישום וקמ"ט מדידות באיו"ש.



טבלת שינויים

מאות השינוי	מהדורה	תאריך השינוי
סעיף 6.5 – תוספת הגדרות בקביעת סיווג 12 לנקודת גבול	1	15/12/2021
סעיף 9.4 - רישום חזיתות בין נקודות בסיווג מיטבי	1	15/12/2021
סעיף 12.1 – מספר מפות מקסימלי בהגשה בטופס מקוון	1	15/12/2021
סעיף 13 – תצ"ר על חלקות חצויות על ידי קו תחום אזור יהודה ושומרון (איר"ש)	2	11/10/2023
סעיף 10 – עיגול שטח של חלקה באזור לא מוסדר לשלם הקרוב ביותר.	3	06/12/2023
שינוי שם ההנחיה ממדידה והכנת תצ"ר להכנת תצ"ר	4	09/02/2025
סעיף 3 – עדכון ניסוח בטבלה תת סעיף (5).	4	09/02/2025
סעיף 3 - מחיקת הגדרת רשת בקרה משלימה.	4	09/02/2025
סעיף 3 - מחיקת הגדרת רשת בקרה של פרויקט.	4	09/02/2025
סעיף 5.1 – מחיקת רשת בקרה משלימה בניסוח.	4	09/02/2025
סעיף 5.2 – הוספת סעיף למדידת נקודות בקרה מאושרות ברשת לא תקפה בתצ"ר.	4	09/02/2025
סעיף 5.3 – נמחק	4	09/02/2025
סעיף 6 – עדכון כותרת גבולות וסיווג נקודות .	4	09/02/2025
סעיף 6.2 – עדכון - סיווג נקודות גבול בגבולות שקיבלו הקלה בשחזור גבולות .	4	09/02/2025
סעיף 6.3 – נמחק .	4	09/02/2025
סעיף 6.4 – הוחלף בסעיף 6.3.	4	09/02/2025
סעיף 6.5 – הוחלף בסעיף 6.4.	4	09/02/2025
סעיף 6.5 – עדכון בהגדרת סיווג 12 לנקודות גבול חדשות.	4	09/02/2025
סעיף 8.1 (ב) - עדכון מספור חלקות ארעיות בתצ"ר.	4	09/02/2025
סעיף 9.6 – מחיקת "ייעודי מגרשים".	4	09/02/2025
סעיף 3 – הוספת הגדרה אגד תצ"ר בלתי תלוי ואגד תצ"ר תלוי	4	09/02/2025
סעיף 5.2 (ד), (ו) - בוטל	4	09/02/2025
סעיף 5.2 (ה) – שינוי – נק' בקרה ברשת ישראל IG12/05	4	09/02/2025
סעיף 6.3 – ביטול מחיקה, שינוי- נקודת גבול חדשה	4	09/02/2025
סעיף 6.4 – שינוי בטבלה - סיווג 1	4	09/02/2025
סעיף 12.1 – שינוי – טופס מקוון	4	09/02/2025
סעיף 9.3 – הוספת הערה לגבי גודל הגיליון	5	31/12/2025
סעיף 6.4- תיקון פרוט עבור סיווג 12	5	31/12/2025

