



יום רביעי 22 יוני 2016  
ט"ז סיון תשע"ו

לכבוד  
הגורמים/גופים העוסקים בתכנון  
א.ג.1

### קדסטר כרקע לפעולות תכנון

קדסטר- גושים וחלקות נדרשים במפה הטופוגרפית לצרכי תכנון לסוגיו: תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר מקומית, תכנית מפורטת, תת"ל, תכנון מפורט, רישוי בניה וכיוצ"ב.

שכבת הרצף הקדסטרי (בסיס נתונים קדסטרי לאומי - בנק"ל), הינה ברמת דיוק משתנה הנע בין 5 ס"מ ל- 2 מטר ואף יותר. שכבה זו אינה מהווה אסמכתא לקביעת גבולות מקרקעין והיא מהווה בסיס אינפורמטיבי כללי בלבד.

שכבת הקדסטר מוצגת באתר המפות הממשלתי govmap, שבעזרתו ניתן לבצע מגוון פעולות כגון:

- א. בדיקת קיומם של גושים וחלקות.
- ב. איתור מספר גוש וחלקה לפי כתובת.
- ג. בחינה האם תא שטח עבר פרצלציה.
- ד. שימושים שאינם דורשים הגדרת גבולות מקרקעין בצורה מדויקת כגון: הכרזה על אתרי עתיקות, גנים לאומיים ושמורות טבע, תכנית הכרזה (דרך), תכנית בעלויות, הרשאה לתכנון וכיוצ"ב.
- ה. רקע לתכניות מתאר/שלד/אב שלא ניתן להוציא היתר מתוקפן.
- ו. בשלבי התכנון הסטטוטורי המוקדמים כגון: בחינת התכנות וחלופות תכנוניות, הגשה ראשונה, דיונים בוועדה ועד לבחירת החלופה המומלצת וקביעה סופית של ה"קו הכחול" של התכנית.

**בעת הכנת תכניות מפורטות שמתוקפן ניתן להוציא היתר בניה, תכנון תשתיות שונות לרבות תשתיות קוויות כגון כבישים ומסילות ברזל נדרש קדסטר מיטבי בדיוק ולא קדסטר גרפי, וזאת בהתאם לתקנות המדידות (מדידות ומיפוי) תשע"ו - 2016. האחריות לשכבת הקדסטר היא של מודד מוסמך בלבד. יש להתייעץ עם מודד הפרויקט בקשר לסוגיה באיזה דיוק נדרש לקבוע את הקדסטר בהתאם לצרכי הפרויקט ושלבי העבודה שלו.**

תהליך יצירת הקדסטר המדויק- המיטבי נקרא "שחזור גבולות". תהליך זה מצריך עבודת שטח ועבודת משרד של מודד מוסמך, לרבות ניתוח מקצועי והפעלת שיקול דעת. במידה ונדרש לקבל את אישור מפ"י לשחזור הגבולות, על המודד להגיש תשריט לתיעוד גבולות- תת"ג, בהתאם לתקנות המדידות. אישור תשריט לתיעוד גבולות מהווה אסמכתא סטטוטורית למיקום גבולות המקרקעין. אישור תת"ג אינו מהווה תנאי מחייב בתהליך הסטטוטורי וניתן לאשר תכנית ללא אישורו, אך הכנת ואישור התת"ג תמנע בעיות ואי התאמות בשכבת הקדסטר, ותאפשר אישור מהיר יותר באופן משמעותי של התצ"ר בבוא העת.

בברכה

שמעון ברזני, סמנכ"ל קדסטר