

**הנחיות לעריכת בקשות להיתרי בנייה (לרבות שימושים חורגים)**

מיקום	קנ"מ	הערות
1	טופס 1	<p>יש להקפיד למלא את כל הפרטים, לרבות: מספרי בקשה (רישוי זמין+מספר בועדה) ופירוט השטחים.</p> <p><b>בבקשה לשימוש חורג – יש לסמן את השטחים המבוקשים לשימוש חורג.</b></p> <p><b>ניסוח מהות הבקשה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יש לפרט את הנושאים העיקריים בתכנית, בין שאר:</li> <li>אופי הבניה המוצעת (בנייה חדשה/ תוספת/ שינויים / אישור)</li> <li>מרכיבים מרכזיים מוצעים, כגון: מס' קומות, מרתף, ממ"ד, בריכה ומתקניה, חניה מקורה, גדרות, פרגולות...</li> <li>כמות משטחי חניה (במידה מוצעים).</li> <li>הריסות (במידה יש): הריסות כמסומן (במידה יש יותר מאחת); הריסת פיתוח חורג מגבול המגרש...</li> </ul>
2	מפת מדידה עדכנית	<p><b>טבלת שטחים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>בקשות למגורים בנחלה:</b> לכתוב את כל שטחי בתי המגורים הקיימים והמוצעים.</li> <li><b>פל"ח/חקלאי:</b> אין צורך לציין את בתי המגורים הקיימים בנחלה.</li> <li><b>בריכה:</b> יש לציין במסגרת על גבי הטבלה את גודל הבריכה, נפח הבריכה ושטח חדר מכונות.</li> </ul> <p>על המפה להיות ערוכה ע"י מודד מוסמך (חתומה דיגיטלית על ידו) ומעודכנת עד שנה מיום ההגשה.</p> <p>יש להקפיד על סימון כחוק של:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>כל המבנים הגובלים בחלקה המבוקשת.</li> <li>מפלסי כניסה קובעת וגג עליון (לרבות של המבנים הגובלים).</li> <li>סימון כל הבנייה והפיתוח הקיימים (לרבות חניות).</li> <li>גדרות הגובלות במגרש ובתחום המגרש.</li> <li>מפלסי הקרקע בחלקה, בכביש ובכל החלקות השכנות.</li> <li>בנחלות יש להציג את כל שטח חלקה א' (מגורים+חקלאי).</li> <li>ובנוסף כל מה שמחוייב להופיע במדידות עפ"י מפ"י.</li> </ul>
3	תכנית העמדה	<ul style="list-style-type: none"> <li>תסומן על רקע מפת מדידה עדכנית.</li> <li>סימון בקונטור/כתם <b>אדום</b> לכל מה שמבוקש בתכנית: בנייה חדשה, פיתוח מוצע, חניות מוצעות, גדרות, פילרים, פרגולות, בריכה וכו'.</li> <li>סימון בקונטור/כתם <b>צהוב</b> את כל מה שמסומן להריסה בתכנית (לרבות פיתוח חורג מגבול המגרש).</li> <li>סימון גבול מגרש בקו <b>כחול</b>.</li> <li>יש לסמן קוי בניין (כולל קו הקלה) בקו מרוסק.</li> <li>יש לכתוב 0.00 מוצע.</li> <li>יש לציין מרחקי העמדה מגבולות המגרש עבור כל מבנה מוצע.</li> <li>לציין מרחקים ממבנים סמוכים במגרש.</li> <li>למבנה פל"ח: סימון מרחקים לפי גז/1000.</li> <li>יש לציין מספר היתר ושימוש בפועל לכל מבנה.</li> </ul>
4	תכנית בינוי	<ol style="list-style-type: none"> <li>ביישובים בהם יש תכנית בינוי מאושרת: <ul style="list-style-type: none"> <li>להציג מקטע מתכנית הבינוי, של המגרש המבוקש והמגרשים מסביבו.</li> <li>במשמר דוד יש להוסיף <b>בסוף הגרמושקה</b> את הפרטים הרלוונטים לבקשה מתוך תכנית הבינוי.</li> </ul> </li> <li>בבקשה לפל"ח - תכנית בינוי לפי גז/1000: <ul style="list-style-type: none"> <li>יש לכלול את המצב הקיים והעתידי המתוכנן של המגרש, הכולל סימון של כל המבנים המותרים לפי כל התכניות בשטח המגרש (כל יחידות הדיור + הפל"ח).</li> </ul> </li> </ol>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• הוראות מפורטות לתכנית הבינוי ניתן לקרוא בתכנית גז/1000 סעיף 23.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הצגת קונטור המבנה + הצגת מידות התואמות את תכנית הקומה.</li> <li>• פירוט ההורדות לפי תא שטח (+ השימוש של ההורדה).</li> <li>• הצגת חישוב שטחים שאינם מקורים (מרפסות, מרפסות גג) ופרגולות.</li> </ul>	1:100	חישוב שטחים	5
<ul style="list-style-type: none"> <li>• סימון קו מגרש בקו רציף דק כחול.</li> <li>• סימון קווי בנין בקו מרוסק דק אדום (לרבות קו הקלה).</li> <li>• סימון מידות לקווי בנין.</li> <li>• יש לציין את כל המידות הדרושות, מפלסי קומות יחסיים (כולל מפלס אבסולוטי בקומת קרקע), סימון חתכים, חץ צפון, יעוד החללים.</li> <li>• לשמור על עקביות בכיוון האוויר לאורך ההגשה (ביחס לחץ הצפון).</li> </ul> <p><u>התוכנית תצבע לפי הצביעה הבאה:</u></p> <p><b>כחול</b> - קיר בטון.  <b>אדום</b> - קיר בלוקים.  <b>ירוק</b> - קיר מחומרים קלים.  <b>אפור</b> - קיר קיים לפי היתר.  <b>צהוב</b> - קיר להריסה.  <b>אישור</b> ייצבע בקווים משולבים של אפור וצבע נוסף (בהתאם לחומר הקיר)</p> <p>בבקשה לשימוש חורג, יש לתחום בקו בצבע אדום את החלק המבוקש.</p>		הנחיות כלליות לסימונים וצביעה בכל ההגשה (תכנית + חתך)	***
<p>הצגה של הפיתוח המוצע בתחומי המגרש, מסביב לבניין המבוקש. התכנית תוצג בצבעים/האטצ'ים שמציגים את אזורי הפיתוח השונים (יש להציג סימוני גבול מגרש, קו בניין וכדומה – כאמור לעיל).</p> <p><u>תכנית פיתוח תכלול:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• דרכי גישה, מדרגות, שטחים מגוננים וכדומה.</li> <li>• משטחים לא מקורים ופרגולות.</li> <li>• משטחי חניה.</li> <li>• פילרים, גדרות (מוצעות וקיימות), שערים, מסתורי אשפה.</li> <li>• מפלסים מייצגים בכל מפלס הפיתוח.</li> </ul> <p><u>ניקוז:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יש להציג פתרון ניקוז מלא למי נגר עילי בתוך תחומי המגרש המבוקש.</li> <li>• יש להציג שיפועי ניקוז (חץ + % שיפוע).</li> <li>• בנקודות הנמוכות ביותר (ובמידת הצורך) יש להציג בור חלחול (ופרט).</li> </ul> <p>במידה ואין קומת מרתף, ניתן להציג את תכנית הפיתוח יחד עם תכנית קומת כניסה.</p>	1:100	תכנית פיתוח	6
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הצגת תכנית הקומה, לפי הסימונים והצבעים הכתובים לעיל.</li> <li>• המידות הדרושות: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ מידות חוץ: מידת חוץ כללית, מידות פתחים, גובה פתחים</li> <li>○ מידות פנים: אורך+רוחב של כל חלל</li> </ul> </li> <li>• סידורי בטיחות אש: התקנת גלאי עשן ע"פ תקן 1220/5 - במבואה לחדרי שינה, מטפה אבקה 3 ק"ג, גלגלון כיבוי אש בהתאם לת"י 2206 + מקרא.</li> </ul>	1:100	תכנית קומות	7
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מבט עילי על הגג שיקלול סימון קווי מגרש, קווי בניין ומידות לקווי בניין.</li> <li>• יש לציין את כל המידות הדרושות, מפלסים (יחסי ואבסולוטי), סימון חתכים, חץ צפון, אחוזי שיפוע וכיווני ניקוז, מערכות על הגג (קולטים, דוד שמש, מיזוג אוויר, אנטנות וכו'...) וכל אלמנט אשר ממוקם על הגג.</li> </ul>	1:100	תכנית גגות	8

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 חתכים לפחות, לאורך ולרוחב, לכל גובה הבניין, עד לגבולות החלקה (ללא קשר ליעוד הקרקע שלה), כולל הצגת מפלסי הקרקע בחלקות הגובלות.</li> <li>• החתכים יהיו כאלה שמציגים את המבנה בצורה המיטבית ביותר, ולכן במידת הצורך – יש להוסיף חתכים נוספים.</li> <li>• יש לציין מפלסים ביחס ל-0.0 בכל מפלס קומה, מעקות, פתחים, גדרות, קירות תומכים וגגות. במפלס הקרקע והגג יש לציין בנוסף מפלסים אבסולוטיים.</li> <li>• לציין מידות גובה, ולפחות קו מידה רציף לכל גובה החתך.</li> <li>• צביעת החתכים בהתאם למפורט בתכניות הקומה.</li> <li>• סימון קווי מגרש בקו רציף דק <b>כחול</b>.</li> <li>• סימון קווי בנין בקו מרוסק דק <b>אדום</b>.</li> <li>• סימון קו קרקע טבעית בקו שחור מרוסק, לרבות כיתוב קק"ט.</li> <li>• כשמתוכנן גרם מדרגות, חתך אחד חייב לעבור דרכו.</li> <li>• בתוספות בנייה, החתכים יועברו דרך התוספות.</li> </ul>	1:100	חתכים	9
<ul style="list-style-type: none"> <li>• שרטוט 4 חזיתות מהכיוונים הראשיים של המבנה.</li> <li>• יש לציין מפלסים לפרטי הבניין השונים ביחס ל-0.0.</li> <li>• יש לציין חומרי גמר לרבות גוון.</li> <li>• יש לשרטט את טקסטורת חומר הגמר (לדוגמה שורות אבן).</li> <li>• יש לסמן מרחק למבנים גובלים (במקרים שנדרשים).</li> <li>• בשינוי בחזית יש לסמן את השינוי בצבע (בדגש על אטימה ופתיחת פתחים).</li> <li>• בבקשות לתוספות בנייה או שינויים, יש לתחום בקו בצבע <b>אדום</b> את החלק המבוקש.</li> </ul>	1:100	חזיתות	10
<ul style="list-style-type: none"> <li>• שרטוט פריסת חזית הגדרות (במבט מבחוץ), כולל כיתוב של חומרי הגמר + גוון.</li> <li>• סימון מידות גובה ומפלסים יחסיים ואבסולוטיים.</li> <li>• סימונים נוספים ברקע: קו קרקע סופי/מבוקש, מפלס 0.0 בקו מרוסק.</li> <li>• ככלל, אין צורך להציג פריסת גדרות בין שכנים.</li> </ul>	1:100	גדרות	11
<p>במקרה של גדר תמך/גדר אקוסטית: פרט חתך של הגדר לכול גובהה. (לחילופין, הצגת הפרט המאושר בתכנית בינוי)</p>	1:20 1:25		
<p>תכניות וחתכים עפ"י הנחיות פיקוד העורף. <b>אין לצרף את נספח הקונסטרוקציה.</b></p>	1:50	ממ"ד/ ממ"ק/ממ"מ	12
<p>בכל תכנית או בקשה להיתר להקמת מבנה תעשייה / מסחר / תעסוקה - יש לצרף לתכנית הראשית הדמיות של הפרויקט המציגות את כל חזיתות המבנה, כולל פירוט חומרי גמר.</p>		הדמיה	13

### הערות כלליות

- יש לוודא שהשרטוטים קריאים מבחינה גרפית, לרבות מקרים בהם מצורף שרטוט סרוק.
- יש לוודא שכל הכיתוב בתכנית יהיה בגודל הניתן לקריאה (גובה אות – 2 מ"מ מינימום) ושהכיתוב לא דורס כיתוב אחר.
- ייתכנו מקרים בהם יתבקש עורך הבקשה להציג שרטוטים נוספים, לפי שיקול דעת נציגי הוועדה המקומית.