



הנחיות לעריכת בקשות להיתרי בנייה

מיקום	נושא	קב"מ	הערות
1.	טופס 1		יש להקפיד למלא את כל הפרטים, לרבות: מספרי בקשה (רישוי זמין + מספר בוועדה) ופירוט השטחים. בבקשה לשימוש חורג – יש לסמן את השטחים המבוקשים לשימוש חורג.
			ניסוח מהות הבקשה: יש לפרט את הנושאים העיקריים בתכנית, בין שאר: <ul style="list-style-type: none"> אופי הבניה המוצעת (בנייה חדשה/ תוספת/ שינויים / אשרור) מרכיבים מרכזיים מוצעים, כגון: מס' קומות, מרתף, ממ"ד, הקמת בריכה ומתקניה, חניה מקורה, גדרות, פרגולות... כמות משטחי חניה (במידה מוצעים). הריסות (במידה ויש): הריסות כמסומן (במידה ויש יותר מאחת); הריסת פיתוח חורג מגבול המגרש.
			טבלת שטחים: <ul style="list-style-type: none"> בקשות למגורים בנחלה: לכתוב את כל שטחי בתי המגורים: קיים + מוצע. פל"ח/חקלאי: אין צורך לציין את בתי המגורים הקיימים בנחלה. בריכה: יש לציין במסגרת על גבי הטבלה את גודל הבריכה, נפח הבריכה ושטח חדר מכונות. אם קיימים כמה מבנים הרשומים בטבלה, יש להציג כל אחד מהם בשורות נפרדות, כך שניתן יהיה לראות בבירור את סך השטח של כל מבנה בנפרד.
2.	מפת מדידה עדכנית	1:250	מפת מדידה טופוגרפית כפי שאושרה בתיק המידע, חתומה ע"י מודד מוסמך וערוכה לפי תקנות המדידות. המפה תקפה במסגרת תוקף תיק המידע (שנתיים). יש להקפיד על סימון כחוק של: <ul style="list-style-type: none"> כל המבנים הגובלים בחלקה המבוקשת. מפלסי כניסה קובעת וגג עליון (לרבות של המבנים הגובלים). סימון כל הבנייה והפיתוח הקיימים (לרבות חניות). גדרות הגובלות במגרש ובתחום המגרש. מפלסי הקרקע בחלקה, בכביש ובכל החלקות השכנות. בנחלות יש להציג את כל שטח חלקה א' (מגורים + חקלאי). ובנוסף כל מה שמחויב להופיע במדידות עפ"י מפ"י.
3.	תכנית העמדה	1:250	<ul style="list-style-type: none"> תסומן על רקע מפת מדידה עדכנית. סימון בקונטור/כתם אדום לכל מה שמבוקש בתכנית: בנייה חדשה, פיתוח מוצע, חניות מוצעות, גדרות, פילרים, פרגולות, בריכה וכו'. סימון בקונטור/כתם צהוב את כל מה שמסומן להריסה בתכנית (לרבות פיתוח חורג מגבול המגרש). סימון גבול מגרש בקו כחול. יש לסמן קווי בניין (כולל קו הקלה) בקו מרוסק. יש לכתוב 0.00 מוצע. יש לציין מרחקי העמדה מגבולות המגרש עבור כל מבנה מוצע. לציין מרחקים ממבנים סמוכים במגרש. למבנה פל"ח: סימון מרחקים לפי גז/1000. יש לציין עבור כל מבנה: מספר היתר ושימוש בפועל.



<p>1. ביישובים בהם יש תכנית בינוי מאושרת:</p> <ul style="list-style-type: none"> להציג מקטע מתוכנית הבינוי, של המגרש המבוקש והמגרשים מסביבו. במשמר דוד יש להוסיף <u>בגרמושקה</u> את פרטי הפיתוח הרלוונטיים לבקשה - מתוך תכנית הבינוי. <p>2. בבקשה לפל"ח - תכנית בינוי לפי גז/1000:</p> <p>יש לכלול את המצב הקיים והעתידי המתוכנן של המגרש, הכולל סימון של כל המבנים המותרים לפי כל התוכניות בשטח המגרש (כל יחידות הדיור + הפל"ח). הנחיות להצגת תכנית הבינוי ניתן לראות בתכנית גז/1000 (סעי' 23).</p>	1:250	תכנית בינוי	4.		
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> הצגת קונטור המבנה + הצגת מידות התואמות את תכנית הקומה. <input type="checkbox"/> פירוט ההורדות לפי תא שטח (+ השימוש של ההורדה). <input type="checkbox"/> מומלץ לצבוע את השטחים בצבעים שונים לפי השימוש המוצע + מקרא. <input type="checkbox"/> הצגת חישוב שטחים שאינם מקורים (מרפסות, מרפסות גג) ופרגולות. 	1:100	חישוב שטחים	5.		
<p>הנחיות כלליות:</p> <ul style="list-style-type: none"> סימון קו מגרש בקו רציף דק כחול. סימון קווי בנין בקו מרוסק דק אדום (לרבות קו הקלה). סימון מידות לקווי בנין. יש לציין את כל המידות הדרושות, מפלסי קומות יחסיים (כולל מפלס אבסולוטי בקומת קרקע), סימון חתכים, חץ צפון, יעוד החללים. לשמור על עקביות בכיוון האוויר לאורך ההגשה (ביחס לחץ הצפון). <p><u>התוכנית תצבע לפי הצביעה הבאה (מקרא):</u></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> קיר/ עמוד בטון קיים לאשחור (הסדרה) קיר בלוקים קיים לאשחור (הסדרה) בניה קלה קיימת לאשחור (הסדרה) קיר קיים בהיתר </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> קיר/ עמוד בטון קיר בלוקים בניה קלה קיר/ מחיצה/ בניה קיימת להריסה </td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;"> גבול מגרש קו בנין </p> <ul style="list-style-type: none"> בבקשה לשימוש חורג, יש לתחום בקו בצבע אדום את החלק המבוקש. 	<ul style="list-style-type: none"> קיר/ עמוד בטון קיים לאשחור (הסדרה) קיר בלוקים קיים לאשחור (הסדרה) בניה קלה קיימת לאשחור (הסדרה) קיר קיים בהיתר 	<ul style="list-style-type: none"> קיר/ עמוד בטון קיר בלוקים בניה קלה קיר/ מחיצה/ בניה קיימת להריסה 		<p>הנחיות לסימונים וצביעה בכל ההגשה (תכנית + חתך)</p> <p style="text-align: center;">***</p>	
<ul style="list-style-type: none"> קיר/ עמוד בטון קיים לאשחור (הסדרה) קיר בלוקים קיים לאשחור (הסדרה) בניה קלה קיימת לאשחור (הסדרה) קיר קיים בהיתר 	<ul style="list-style-type: none"> קיר/ עמוד בטון קיר בלוקים בניה קלה קיר/ מחיצה/ בניה קיימת להריסה 				
<p>הצגה של הפיתוח המוצע בתחומי המגרש, מסביב לבנין המבוקש. התכנית תוצג בצבעים/האטצ'ים שמציגים את אזורי הפיתוח השונים (יש להציג סימוני גבול מגרש, קו בנין וכדומה – כאמור לעיל).</p> <ul style="list-style-type: none"> יש להציג את תכנית קומת הקרקע בפיתוח. <p><u>תכנית פיתוח תכלול:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> דרכי גישה, מדרגות, שטחים מגוננים וכדומה. <input type="checkbox"/> משטחים לא מקורים ופרגולות. <input type="checkbox"/> משטחי חניה. <input type="checkbox"/> פילרים, גדרות (מוצעות וקיימות), שערים, מסתורי אשפה. <input type="checkbox"/> מפלסים מייצגים בכל מפלס הפיתוח. <p><u>ביקוז:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> יש להציג פתרון ביקוז מלא למי נגר עילי בתוך תחומי המגרש המבוקש. 	1:100	תכנית פיתוח	6		

המרחב הנכרי במרכז

<input type="checkbox"/> יש להציג שיפועי ניקוז (חץ + % שיפוע). <input type="checkbox"/> בנקודות הנמוכות ביותר (ובמידת הצורך) יש להציג בור חלחול (ופרט). במידה ואין קומת מרתף ניתן להציג את תכנית הפיתוח בשילוב עם קומת קרקע.			
--	--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> ▪ הצגת תכנית הקומה, לפי הסימונים והצבעים הכתובים לעיל. ▪ המידות הדרושות: <ul style="list-style-type: none"> ○ מידות חוץ: מידת חוץ כללית, מידות ומפלסים לפתחים ○ מידות פנים: אורך + רוחב של כל חלל ▪ סידורי בטיחות אש – לפי הנחיות רשות הכבאות: התקנת גלאי עשן ע"פ תקן 1220/5 - במבואה לחדרי שינה, מטפה אבקה 3 ק"ג, גלגלון כיבוי אש בהתאם לת"י 2206 + מקרא. 	1:100	תכנית קומות	7
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מבט עילי על הגג שיכלול סימון קווי מגרש, קווי בניין ומידות לקווי בניין. ▪ 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. 	1:100	תכנית גגות	8
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 חתכים לפחות, לאורך ולרוחב, לכל גובה הבניין, עד לגבולות המגרש (ללא קשר ליעוד הקרקע שלה), כולל הצגת מפלסי הקרקע בחלקות הגובלות. ▪ החתכים יהיו כאלה שמציגים את המבנה בצורה המיטבית ביותר, ולכן במידת הצורך – יש להוסיף חתכים נוספים. ▪ יש לציין מפלסים ביחס ל-0.0 בכל מפלס קומה, מעקות, פתחים, גדרות, קירות תומכים וגגות. במפלס הקרקע והגג יש לציין בנוסף מפלסים אבסולוטיים. ▪ מידות גובה, ולפחות קו מידה רציף לכל גובה החתך. ▪ צביעת החתכים בהתאם למפורט בתוכניות הקומה. ▪ סימון קווי מגרש בקו רציף דק כחול. ▪ סימון קווי בנין בקו מרוסק דק אדום. ▪ סימון קו קרקע טבעית בקו שחור מרוסק, לרבות כיתוב קק"ט. ▪ כשמתוכנן גרם מדרגות, חתך אחד חייב לעבור דרכו. ▪ בתוספות בנייה, החתכים יועברו דרך התוספות. 	1:100	חתכים	9
<ul style="list-style-type: none"> ▪ שרטוט 4 חזיתות מהכיוונים הראשיים של המבנה. ▪ יש לציין מפלסים לפרטי הבניין השונים ביחס ל-0.0. ▪ יש לציין חומרי גמר לרבות גוון. ▪ יש לשרטט את טקסטורת חומר הגמר (לדוגמא שורות אבן). ▪ יש לסמן מרחק למבנים גובלים (במקרים שנדרשים). ▪ בשינוי בחזית יש לסמן את השינוי בצבע (בדגש על אטימה ופתיחת פתחים). ▪ בבקשות לתוספות בנייה או שינויים, יש לתחום בקו בצבע אדום את החלק המבוקש. 	1:100	חזיתות	10
<ul style="list-style-type: none"> ▪ שרטוט פריסת חזית הגדרות לרבות פילרים (במבט מבחוץ), כולל כיתוב של חומרי הגמר + גוון. ▪ הצגת שרטוט של דלתות לכל הפילרים. ▪ סימון מידות גובה ומפלסים יחסיים ואבסולוטיים. ▪ סימונים נוספים ברקע: קו קרקע סופי/מבוקש, מפלס 0.0 בקו מרוסק. 	1:100	גדרות	11



ככלל, אין צורך להציג פריסת גדרות בין שכנים.			
במקרה של גדר תמך/ גדר אקוסטית: פרט חתך של הגדר לכול גובה. (לחילופין, הצגת הפרט המאושר בתכנית בינוי)	1:20 / 1:25		
<ul style="list-style-type: none"> תכניות וחתכים עפ"י הנחיות פיקוד העורף. אין חובה לצרף את נספח הקונסטרוקציה בתוך הגרמושקה. 	1:50	ממ"ד/ ממ"ק/ ממ"מ	12

<p>תכנון הבריכה יעשה על פי מסמך מדיניות הוועדה בנושא (לינק לטופס באתר), ועל פי כל הוראה הקיימת בתב"ע החלה על המגרש.</p> <ul style="list-style-type: none"> תוכנית נפרדת+ 2 חתכים (כולל של חדר המכונות) הצגת פתרונות בטיחות עפ"י המדיניות. בתוכנית הסניטרית יהיה צורך להציג מז"ח ע"ג קו המים לבריכה+ פתרון פינוי המים לביוב. בטבלת השטחים: להוסיף תיבת טקסט ע"ג הטבלה הכוללת את הנתונים: -שטח בריכה (מ"ר) - נפח הבריכה (מ"ק) - שטח חדר מכונות (מ"ר) 	1:100	בריכת שחיה (אם מבוקשת)	13
<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> <p>ההדמיה תוגש בנפרד לגרמושקה ותציג את המבנה באור יום.</p>		הדמיה	14

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.

