

מהנדס המועצה

פברואר 2008

הנחיות להגשת היתר

דף הנחיות לעריכת בקשה להיתר בניה

סעיף	תנאים	כן	לא	הערות
טופס 1.1 פרטים בגוף הטופס	<p>מס' בקשה ומס' תיק בנין) יש למלא עם קליטת הבקשה</p> <p>תאור הנכס: שם הישוב, שם הרחוב, מס' הבית, גוש, מגרש, תכנית החלה במקום.</p> <p>פרטים מלאים של המבקש: שם ושם משפחה, מס' זהות, כתובת עדכנית למשלוח דואר, כולל מיקוד, מס' טלפון ופקס במידה ויש. (לפי הרישום במנהל)</p> <p>פרטים מלאים של עורך בקשה ראשי: תיאור התואר, בגוף המשבצת(אדריכל, הנדסאי), שם ושם משפחה, מס' רישיון, כתובת עדכנית למשלוח דואר, טל' ופקס במשרד, כנ"ל לגבי מתכנן שלד המבנה.</p> <p>פרטים מלאים של האחראי לביצוע שלד הבניין</p> <p>פרטים מלאים של האחראים לביקורת</p> <p>תיאור הבקשה: תאור מדויק וברור של מהות הבקשה: בניה חדשה, תוספת בניה, שימוש וכו'.</p> <p>שימושים עיקריים: סוג העבודה, גורם הבניה, שטח המגרש בדונם, אחוזי בניה: יחסי מסה"כ שטח המגרש.</p>			
1.2 סעיף 2. מפרט.	<p>חומרי בניה: בטבלת חומרי הבניה יש לסמן בצבע את סוג הבניה: קירות חיצוניים, קירות פנים, חומרי גימור, תקרות, גדרות או כל חומר אחר.</p> <p>הצבעים כפי שיפורטו בסעיף 5.1.2 יסומנו בגוף הטבלה ויופיעו בהמשך הבקשה בתכניות, חתכים, חזיתות ופריסות.</p>			
1.3 סעיף 3. השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד, (עפ"י תכנית הבניה).	<p>1.3.1 שימושים עיקריים: בטבלת השטחים בעמודת שטחים עיקריים, יש למלא את השטחים העיקריים המוצעים במ"ר, במידה ויש בבקשה שטחים קיימים, יש לציין את שטחם תחת העמודה 'קיים', שטחים אלו יתוארו בשורת הקומה והמפלס בבנין, בהמשך יש לציין סה"כ שטחים מוצעים וסה"כ חלק יחסי משטח המגרש.</p> <p>1.3.2 חלקי שירות: בחלק 'ב' של הטבלה יש לתאר שטחי שירות תחת סוג השטח: ממ"ד, חניה, מחסן, חניה מקורה וכו' וכן משטחים לא מקורים (פרגולות, מרפסות וכד'), חישוב סה"כ שטחי שירות לכל קומה ומפלס.</p> <p>1.3.3 סה"כ הבנין: בחלק 'ג' של הטבלה יצוין סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות לכל קומה ומפלס וחלקו היחסי של המבנה מסה"כ שטח המגרש.</p> <p>1.3.4 סיכום כללי: בסיכום השטחים הכללי יצונו סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע וסה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת לפני הקרקע.</p>			
2. תכנית מדידה והעמדה	<p>תכנית מדידה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך. על גביה סימון העמדת הבניין וסימון (בקו אדום מרוסק) של קווי בניין מותרים ומרוחקים עפ"י הוראות התב"ע.</p>			

סעיף	תנאים	כן	לא	הערות
3.טבלת חישוב שטחים	<p>חישוב שטחים יוגש בקנה מידה 1:100. בכל קומה יצוין חישוב שטח במפלס. התכנית לצורכי חישוב שטחים, תמוקם בתוך מסגרת כללית, בתחילת החישוב יצוין שטח המסגרת. חישוב שטח עיקרי של כל קומה וקומה במפלס, סה"כ הורדות, סה"כ שטחי שירות ולבסוף סיכום שטח עיקרי המפחית את ההורדות ושטחי השירות לכל קומה במפלס.</p> <p>בכל קומה יופיע חישוב זהה. לסיכום: בתחתית הטבלה יסוכמו סה"כ שטחים עיקריים של כל המבנה וסה"כ שטחי שירות של כל המבנה.</p> <p>שטחים אלו יופיעו בהתאם בטבלת השטחים של טופס.1, כפי שצוין בסעיף 1.3.</p> <p>יש להקפיד לחשב את כל מסגרת הבניין לפי קו בנייה חיצוני כולל אבן.</p> <p>יש להוסיף בנפרד את שטח התכסית וללא הורדות כל שהן בתוך הבית.</p>			
4.תחשיב לחיוב ארנונה	<p>יש לצרף לבקשה תחשיב לחיוב ארנונה בהתאם לצו הארנונה המפורסם באתר האינטרנט.</p>			
5. תכניות הקומות במפלסים בקנה מידה 1:100 (הוראות כלליות להגשת תכניות).	<p>5.1.1 תכניות הקומות במבנה ימוקמו בגיליון הבקשה מימין לשמאל, אחרי טבלת חישוב השטחים. סדר התכניות מימין לשמאל מהתכנית במפלס הנמוך ביותר ועד לתכנית במפלס הגבוה ביותר.</p> <p>גרפיקה: התכניות יוגשו באופן גרפי קריא וברור: סימון קירות בחתך בקו עבה ומודגש, קווי מבט בקו דק, טקסטים מודגשים, מידות ברורות ורציפות.</p> <p>סימונים מקובלים: בכל תכנית יצוין גבול המגרש, קווי בנין (בקו אדום מרוסק) וכפי שמופיעים בתכנית מדידה מצורפת, מפלסים יחסיים לבניה, מפלסים אבסולוטיים, סימון חתכים, סימון צפון, סימון בקווים נסתרים של קומות וחללים, כגון חלל כפול מעל למפלס התכנית, תוכנית פיתוח הצמודה לקומה הרלוונטית.</p> <p>דגשים: סימון מידות מהמידה הכללית ועד למידה הקטנה באופן רציף וברור כמקובל.</p> <p>סימון חומרים, שטחים, הצללות וכו' בתבנית (hatch), סימון זה יופיע בקווים דקים או באפור ע"מ לא להעמיס את התכנית מבחינה גרפית.</p> <p>5.1.2 צביעת תכניות, חתכים, חזיתות. צביעה לפי ההנחיות הבאות: *קיר בטון: בצבע כחול. *חיפוי אבן: בצבע אדום. *קיר בלוקים: בצבע ירוק. *קיר גבס: בצבע כתום. *גג רעפים: בצבע חום. * קונסטרוקציית פלדה: בצבע סגול. *מצב קיים: בצבע אפור. *להריסה: בצבע צהוב.</p> <p>במידה וישנו שימוש בחומר אחר שלא פורט ברשימת החומרים לעיל, יש לבחור צבע שונה ולציין את סוג החומר וצבעו במפרט טופס.1, ראה סעיף:1.2, סעיף 2.</p>			

סעיף	תנאים	כן	לא	הערות
5.1 תכנית פיתוח שטח קנה מידה 1:100	<p>תכנית פיתוח תוגש</p> <p>א. ביחד עם תכנית הקומה צמודת הקרקע. חשיבות הגשת תכניות אלו ביחד נובעת מהצורך להבנת הקשרים התכנוניים בתכנון השטח ותכנון קומת הקרקע.</p> <p>ב. ביחד עם תוכנית הגגות. לצורך בדיקת גובה הבניין ביחס לפני הפיתוח הסופיים המתוכננים.</p> <p>דגשים: ציון מפלסים אבסולוטיים- מפלסים קובעים עפ"י התב"ע, ציון מפלסים בתכנון המגרש, מידות תכנון הפיתוח, נקודות שיא קירות/ גדרות יצונו באותיות ר.ק (ראש קיר) ויכללו מפלס יחסי לתכנון ומפלס אבסולוטי. יש להראות גדרות קלים (מתכת, עץ וכד') על גדרות/ קירות פיתוח אם ישנם וכן לסמנם בפריסות.</p> <p>יש להראות קשר הסביבה לתכנית הפיתוח, לדוגמא: הקשר עם המגרשים השכנים, הקשר אל הכניסה הראשית, (מדרכה, חניה, כביש, שביל עפר וכו'). במידה ועבודות הפיתוח טרם הושלמו, יש לסמן את המפלסים המתוכננים עפ"י תוכניות שנתקבלו מחב' ערים.</p> <p>ציון תשתיות ומיקומם, לדוגמא: מיקום 'פילר', חברת חשמל, בזק, טלפון וכבלים, מיקום בלוני הגז, מכלי סולר, מתלי כביסה וכד'.</p> <p>ציון חומרי בניה ופיתוח בטקסט ובתבנית (hatch), לדוגמא: שביל מרוצף, סוגי ריצוף משתנים, גינות, מדרגות, גינות, צמחיה, עצים וכו'.</p> <p>סימון שיפועי הניקוז במגרש, נקודות קליטה ושפיכה, קווי בנין וגבולות המגרש.</p> <p>לכל בקשה לשינויים במפלסי פיתוח יש לפעול עפ"י דף דרישות מיוחד ולהביאו לאישור מהנדס המועצה.</p>			
5.2 תכנית גג/גגות, קנה מידה 1:100	<p>בתכנית הגג יתואר סוג הגג: שטוח, רעפים. יש לצרף את תוכנית הפיתוח של המגרש עם ציון מפלסי הפיתוח הסופיים המתוכננים (מפלס אבסולוטי ויחסי)</p> <p>דגשים:</p> <p>ציון פתרונות ניקוז, סימון צ.מ.גים, כיוני הניקוז בחץ ובאחוזי שיפוע.</p> <p>ציון מפלסים של:</p> <p>א. גגות שטוחים.</p> <p>ב. מעקות של גגות שטוחים.</p> <p>ג. גבהים של תחילת גג הרעפים.</p> <p>ד. גובה רכס גג הרעפים.</p> <p>ה. גובה ארובה (אם קיימת).</p> <p>ה. מרפסות, בליטות ו/או כל מפלס בינוי רלוונטי. סימון קולטי שמש, סימון חומרי בניה כפי שצוין בסעיף 5.</p> <p>סימון חתכים, צפון, קווי בנין (בקו אדום מרוסק), וכו', כפי שתואר בסעיפים לעיל.</p>			
5.3 חתכים, קנה מידה 1:100	<p>בכל בקשה להיתר יופיעו לפחות שני חתכים, מיקום החתכים יבוצע בנקודות השיא של המבנה.</p> <p>חתך אחד לפחות 'עבור' בחדר המדרגות וחתך נוסף החותך בנקודות המתארות באופן מלא את הגבהים והחללים במבנה.</p> <p>לדוגמא: תכנית ובה מתוכנן גג רעפים, יש להעביר את החתך בגובה שיא של גג רעפים.</p> <p>דגשים:</p> <p>ציון קו קרקע טבעי, לפי תכנית מודד, גבולות המגרש, קו בנין (בקו אדום מרוסק) יש להראות את הקשר התכנוני בין המגרש לסביבתו, לדוגמא: תכנון קירות,</p>			

		<p>סלעיות, מפלסי פיתוח קיימים במגרשים הסמוכים וכו'. בין מפלס קרקע טבעי למפלסים מתוכננים, יש לתאר מטרות התכנון וזאת בהתאם ל ת.ב.ע בתוקף, לתקנון ולזכויות הבניה, אזורים אלו יסומנו בתבנית (hatch), ויתוארו בטקסט, לדוגמא: קומת מסד, קומת מרתף, חלל אטום ומלא, מילוי עפר וכו'. יש לציין בחתך פעם אחת מפלס אבסולוטי מצורף למפלס ה-0.00. בחתך יצינו כל מפלסי הבינוי, כל מפלסי הפיתוח בצרוף מפלסים אבסולוטיים, מידות רצפה/תקרה. על שרטוט החתכים חלות ההוראות המופיעות בסעיף 5.4.</p>	
		<p>שרטוט חזיתות המבנה באופן קריא וברור. יש לפרט חומרי גמר, מפלסי רצפות, מעקות ואלמנטים בנויים, מיקום מזגנים ומסתוריהם, מסתורי כביסה, קולטי שמש. יש להראות שורות אבן, ציון סוג האבן ועיבודה. דגשים: יש להדגיש בקווים את המישורים הקדמיים ולהחליש מישורים רחוקים יותר, ע"מ לתאר באופן ברור את גושי הבינוי במבנה. יש לכלול בחזית את כל חזית המגרש: מגבול מגרש אל גבול מגרש. ציון גבול מגרש בקו/נקודה מודגש, מפלסי בניה, סימון קו קרקע טבעי, סימון חומרים בתבנית (hatch) וטקסט, סימון מפלסי פיתוח. על שרטוט החזיתות חלות ההוראות המופיעות בסעיף 5.4.</p>	<p>5.4 חזיתות בקנה מידה 1:100</p>
		<p>בפריסת הגדר לרחוב יש לציין ולהראות את, שיפועי הרחוב הקיימים/מתוכננים, לציין חיפוי באבן גזית פראית ומעקה מתכת. ציון גבולות המגרש, תאור גרפי ובטקסט של אובייקטים תכנוניים המופיעים בקירות/גדרות, לדוגמא: חניה, חניה מקורה, תאורת מס' הבית, שער כניסה, פילרים וכד'. יש להראות את היחס בין קיר/גדר החזית לרחוב לבין המבנה ע"י מבט כללי אל חזית המבנה הכוללת ולהדגיש את פריסת הקיר. יש להראות ולציין את אופן ההתחברות לגדרות ו/או מבניי חניה קיימים של המגרשים השכנים (5 מ' מכל צד). במגרשים יורדים יש לתכנן את הקיר שבין המדרכה למגרש עפ"י ההנחיות המופיעות בת"י 2142 חלק 1 ולפי ת"י 1142 למעקים ומסעדים ובהתאם להוראות התב"ע. בפריסת גדרות צידיים יש לסמן, בקו מקווקו את המפלסים הקיימים והמתוכננים במגרשים הסמוכים. סימון קו קרקע טבעי ומתוכנן בתוך המגרש, יש לציין את אופן החיפוי המוצע לקיר וכן לסמן מעקות קלים על גביו (מתכת, עץ וכד') אם קיימים. כמו כן יש להראות בקו מקווקו את מפלסי הפיתוח של המגרשים הסמוכים קיימים או מתוכננים לפי תוכנית מאושרת. דגשים: יש לציין את סוג ואופן חיפוי הגדרת. יש תת מידות של גובה הקירות/גדרות ביחס לפני הפיתוח הסמוכים המתוכננים. יש לסמן את מפלסי גובה הגדרות/קירות בהתאמה לתוכנית הפיתוח.</p>	<p>5.5 פריסת גדרות וקירות תומכים בקנה מידה 1:100</p>

הערות	לא	כן	תנאים	סעיף
			<p>מידות נטו של פנים החניה (לא כולל את עובי קירות חיפויים, שער חשמלי וכד') יהיו עומק 5 מ' ורוחב 5.40 בכל נקודה ונקודה.</p> <p>יש לציין כי משטח החניה יבוצע בשיפוע בהתאם למפלסי המדרכה/דרך הסמוכה הקיימת או המתוכננת ובהתאם למפלסים שנתקבלו מחב' ערים. יש לציין את מפלסי החניה בשתי פינותיה ובסמוך לכניסה אליה ובחץ את כיוון השיפוע של משטח החניה.</p> <p>יש לסמן מידות אורך ורוחב ב-4 צדדים.</p> <p>יש לצרף לתוכנית החניה חתך אורך ורוחב מקומי. שטח חניה מקורה לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו ולא יפחת מ-32 מ"ר ברוטו.</p> <p>שטח חניה פתוח לא יפחת מ-27 מ"ר נטו.</p>	6. חניה
			<p>יש לצרף לבקשה פרטים עקרוניים של פרגולות, קירות/גדרות צידיים, קיר/גדר/מעקה הפונה לרחוב, מבנה החניה ואופן שילובו בקיר שלאורך הרחוב.</p> <p>יש לצרף לכל הקירות התומכים שבתחום התוכנית חתך הנדסי, הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים וכן הנחיות הנדסיות לאופן עיגון האבן לקיר.</p>	7. פרטי בנין ופרטי קונסט'
			<p>*חל איסור מוחלט לניקוז המגרשים אל פני המדרכה. הניקוז יעשה אל הכביש עם פתח מיוחד באבן השפה. יש לסמן על גבי התוכניות את מיקום הפתח ותוואי הצנרת.</p> <p>*יש לתכנן את מיקום מתקני מיזוג האוויר כמפורט בסעיף 4.5 ג' בתוכנית מס' 214/3/6 ולסמן את מיקום המעבים בבקשה להיתר בניה.</p>	8. הנחיות כלליות
			<p>* הבקשה תיערך בגיליון שגובהו לא יעלה על 50 ס"מ. * יש לציין את שיטת החימום. * יש להקפיד להגיש בקשות להיתר עפ"י כל ההנחיות הנ"ל, בקשות שלא יעמדו בדרישות לא יקלטו. * בקשה שעברה ועדת רישוי והוחלט 'לאשר בתנאים', יש לרכז את כל החתימות והאישורים שנדרשו בגיליון דרישות על 2 הרמוניקות מקס'. * שמות מגישי הבקשה יופיעו בהתאמה לאישור שנתקבל מהמנהל. * הגשת הבקשה רק ע"י אדריכל, מהנדס, הנדסאי. בקשות שיוגשו ע"י מבקש בלבד לא יתקבלו בוועדה המקומית. * מבקש בקשה יוכל להגיש בקשה בליווי אדריכל, מהנדס, הנדסאי בלבד.</p>	9. הוראות כלליות