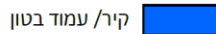









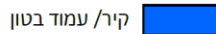









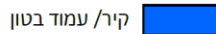











**הנחיות לעריכת בקשות להיתרי בנייה**

מיקום	נושא	קב"מ	הערות
1.	טופס 1 (דף ראשון חדש)		<p>יש להקפיד למלא את כל הפרטים, לרבות: מספרי בקשה (רישוי זמין + מספר בוועדה) ופירוט השטחים.</p> <p><b>בבקשה לשימוש חורג – יש לסמן את השטחים המבוקשים לשימוש חורג.</b></p> <p><b>בקשות להיתר לא יתקבלו עם צילומים/ תמונות מתוך היתר קיים אלא רק בשרטוט שנערך ע"י עורך הבקשה.</b></p> <p><u>ניסוח מהות הבקשה:</u></p> <p>יש לפרט את הנושאים העיקריים בתכנית, בין שאר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>אופי הבניה המוצעת (בנייה חדשה/ תוספת/ שינויים / הסדרה)</li> <li>מרכיבים מרכזיים מוצעים, כגון: מרתף, ממ"ד, הקמת בריכה ומתקניה, חניה מקורה, גדרות, פרגולות וכו'.</li> <li>כמות משטחי חניה.</li> <li>הריסות (במידה ויש): הריסות במסומן, הריסת פיתוח חורג מגבול המגרש.</li> </ul>
			<p><u>חישוב שטחים רבועי נעול עפ"י הנחיות מנהל התכנון:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>בקשות למגורים בנחלה:</u> לכתוב את כל שטחי בתי המגורים: קיים + מוצע.</li> <li><u>פל"ח/חקלאי:</u> אין צורך לציין את בתי המגורים הקיימים בנחלה.</li> <li><u>בריכה:</u> יש לציין בטבלה את גודל הבריכה במ"ר, ושטח חדר מכונות במ"ר.</li> <li>אם קיימים כמה מבנים הרשומים בטבלה, יש להציג כל אחד מהם בנפרד, כך שניתן יהיה לראות בבירור את סך השטח של כל מבנה בנפרד.</li> </ul>
2.	מפת מדידה עדכנית	1:250	<p>על המפה להיות ערוכה ע"י מודד מוסמך (חתומה דיגיטלית ונעולה על ידו), מפת המדידה תהיה בתוקף כל עוד תיק המידע בתוקף.</p> <p>יש להקפיד על סימון כחוק של:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>כל המבנים בחלקה המבוקשת.</li> <li>חלק מחלקות גובלות הכולל מבנים.</li> <li>מפלסי כניסה קובעת וגג עליון (לרבות של המבנים של החלקות הגובלות).</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>רוזטות.</li> <li>שוחות ביוב בתוך החלקה ושוחות ביוב ציבוריות הכולל I.L. - T.L.</li> <li>ובנוסף כל מה שמחויב להופיע במדידות עפ"י מפי"י.</li> </ul>
3.	תכנית העמדה	1:250	<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 קווי בניין (כולל קו הקלה) בקו מרוסק אדום.</li> <li>יש לכתוב 0.00 מוצע ומפלס אבסלוטי.</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 עבור כל מבנה: מספר היתר ושימוש/ מפה רשמית ממפי"י לפני שנת 1965 המוכיחה את הימצאות המבנה.</li> </ul>

<p>1. ביישובים/ קיבוצים בהם יש תכנית בינוי מאושרת:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>להציג מקטע מתוכנית הבינוי, של המגרש המבוקש והמגרשים מסביבו.</li> <li>במשמר דוד יש להוסיף <u>בגרמושקה</u> את פרטי הפיתוח הרלוונטיים לבקשה - מתוך תכנית הבינוי.</li> </ul> <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 הדיוור + הפל"ח).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הנחיות להצגת תכנית הבינוי ניתן לראות בתכנית גז/1000 (סעיף 23).</li> </ul>	1:250	תכנית בינוי	4.												
<ul style="list-style-type: none"> <li>חישוב שטחים רבועי נעול עפ"י הנחיות מנהל התכנון.</li> <li>הצגת קונטור המבנה + הצגת מידות התואמות את תכנית הקומה.</li> <li>הצגת חישוב שטחים שאינם מקורים (משטחים מרוצפים, מרפסות, מרפסות גג וכו') ופרגולות.</li> </ul>	1:100	חישוב שטחים	5.												
<p>הנחיות כלליות:</p> <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 כולל פתחים, מפלסי קומות יחסיים (כולל מפלס אבסולוטי בקומת קרקע), סימון חתכים, חץ צפון, יעוד החללים, ריהוט.</li> <li>לשמור על עקביות בכיוון השרטוט לאורך ההגשה (ביחס לחץ הצפון).</li> </ul> <p><u>התוכנית תצבע לפי הצביעה הבאה (מקרא):</u></p> <table border="0" data-bbox="127 1008 1053 1411"> <tr> <td> קיר/ עמוד בטון</td> <td> קיר/ עמוד בטון קיים לאשרור (הסדרה)</td> </tr> <tr> <td> קיר בלוקים</td> <td> קיר בלוקים קיים לאשחר (הסדרה)</td> </tr> <tr> <td> בניה קלה</td> <td> בניה קלה קיימת לאשחר (הסדרה)</td> </tr> <tr> <td> קיר/ מחיצה/ בניה קיימת להריסה</td> <td> קיר קיים בהיתר</td> </tr> <tr> <td> גבול מגרש</td> <td></td> </tr> <tr> <td> קו בניין</td> <td></td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>בבקשה לשימוש חורג, יש לתחום בקו בצבע אדום את החלק המבוקש.</li> </ul>	 קיר/ עמוד בטון	 קיר/ עמוד בטון קיים לאשרור (הסדרה)	 קיר בלוקים	 קיר בלוקים קיים לאשחר (הסדרה)	 בניה קלה	 בניה קלה קיימת לאשחר (הסדרה)	 קיר/ מחיצה/ בניה קיימת להריסה	 קיר קיים בהיתר	 גבול מגרש		 קו בניין			הנחיות לסימונים וצביעה בכל ההגשה (תכנית + חתך)	***
 קיר/ עמוד בטון	 קיר/ עמוד בטון קיים לאשרור (הסדרה)														
 קיר בלוקים	 קיר בלוקים קיים לאשחר (הסדרה)														
 בניה קלה	 בניה קלה קיימת לאשחר (הסדרה)														
 קיר/ מחיצה/ בניה קיימת להריסה	 קיר קיים בהיתר														
 גבול מגרש															
 קו בניין															
<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 בניין וכדומה – כאמור לעיל).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יש להציג את תכנית קומת הקרקע בפיתוח.</li> </ul> <p><u>תכנית פיתוח תכלול:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>דרכי גישה, מדרגות, שטחים מגוננים, וכדומה.</li> <li>יש להציג כניסה אחת בלבד לרכבים לכל מגרש.</li> <li>יש להציג פילר אשפה בתוך תחום המגרש.</li> <li>פתרון ניקוז לנגר עילי רק בתוך תחום המגרש המבקש (הכולל: מפלסי קרקע, שיפועים, חיצו ניקוז, בורות חלחול באם נדרש וכו').</li> <li>משטחים לא מקורים ופרגולות.</li> <li>משטחי חניה.</li> <li>פילרים, גדרות (מוצעות וקיימות), שערים, מסתורי אשפה וכו'.</li> <li>מפלסים מייצגים בכל מפלס הפיתוח.</li> </ul>	1:100	תכנית פיתוח	6												



המרחב הכפרי במרכז

<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 ומפלסים לפתחים</li> <li>○ מידות פנים: אורך + רוחב של כל חלל</li> <li>○ מידות בין מבנים.</li> </ul> </li> <li>▪ סידורי בטיחות אש – לפי הנחיות רשות הכבאות: התקנת גלאי עשן עצמאי בכל חדר, מטפה אבקה 3 ק"ג, גלגלון כיבוי אש בהתאם לת"י 2206 + מקרא.</li> <li>▪ העמדת ריהוט, סניטריה ושימוש לכל חלל.</li> </ul>	1:100	תכנית קומות	7
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מבט עילי על הגג שיכלול 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, פאנלים סולארים, דוד שמש, מיזוג אויר, 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 המגרש (ללא קשר ליעוד הקרקע שלה), כולל הצגת מפלסי הקרקע בחלקות הגובלות. (בכרמי יוסף נדרש להציג בחתכים גם את המבנים במגרשים סמוכים-סכמתי).</li> <li>▪ במידה וקיימות מדרגות בבקשה- חובה להציג חתך אחד לפחות העובר שם. 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.</li> <li>▪ במפלס הקרקע והגג יש לציין בנוסף מפלסים אבסולוטיים.</li> <li>▪ מידות גובה, ולפחות קו מידה רציף לכל גובה החתך.</li> <li>▪ צביעת החתכים בהתאם למפורט בתוכניות 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>▪ סימון קו קרקע סופי, לרבות הכיתוב קק"ס.</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 (לדוגמא שורות אבן).</li> <li>▪ יש לסמן מרחק למבנים גובלים (במקרים שנדרשים).</li> <li>▪ בשינוי בחזית יש לסמן את השינוי בצבע (בדגש על אטימה- בצבע אדום ופתיחת פתחים- בצבע צהוב הכולל מלל).</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 לרבות שער לרכב, שער להלכי רגל, פילרים (במבט מבחוץ), כולל כיתוב של חומרי הגמר + גוון.</li> <li>▪ הצגת שרטוט של דלתות לכל הפילרים.</li> <li>▪ סימון מידות גובה ומפלסים יחסיים ואבסולוטיים.</li> <li>▪ סימונים נוספים ברקע: קו קרקע סופי/מבוקש, מפלס 0.0 בקו מרוסק.</li> </ul>	1:100	גדרות/ קיר תמך	11
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תכניות וחתכים עפ"י הנחיות פיקוד העורף.</li> <li>▪ אין חובה לצרף את נספח הקונסטרוקציה בתוך הגרמושקה.</li> </ul>	1:50	ממ"ד/ ממ"ק/ ממ"מ	12

<p>תכנון הבריכה ייעשה על פי מסמך מדיניות הוועדה בנושא (לינק לטופס יפ"ת) על פי חוק התכנון והבנייה, תשנ"ו.          כל הוראה הקיימת בתב"ע החלה על המגרש.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תוכנית נפרדת+ 2 חתכים (כולל של חדר המכונות).</li> <li>▪ הצגת פתרון בטיחות עפ"י המדיניות- גידור תקני וקבוע בגובה של 1.1 מ'.</li> <li>▪ בתוכנית הסניטרית יהיה צורך להציג מז"ח ע"ג קו המים לבריכה+ פתרון פינוי המים לביוב ציבורי.</li> <li>▪ בטבלת השטחים יש להוסיף:            - שטח בריכה (מ"ר)            - שטח חדר מכונות (מ"ר)</li> </ul>	1:50	בריכת שחיה (אם מבוקשת)	13
<p>בכל תכנית או בקשה להיתר להקמת מבנה תעשייה/ מסחר/ תעסוקה יש לצרף לתוכנית הראשית הדמיות של הפרויקט המציגות את כל חזיתות המבנה, כולל פירוט חומרי גמר.          ההדמיה תוגש בנפרד לגרמושקה ותציג את המבנה באור יום.</p>		הדמיה	14

**הערות כלליות**

- יש לוודא שהשרטוטים קריאים מבחינה גרפית.
- 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.

