

בקשה להיתר בניה חייבת ע"פ חוק להיות ערוכה ומוגשת ע"י מהנדס או אדריכל, לפי העניין – הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים במדור להנדסת מבנים או ארכיטקטורה, או הנדסאי הרשום בפנקס ההנדסאים במדור בניה או ארכיטקטורה לפי העניין, בהתאם לתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), תשכ"ז-1967.

ההוראות במדריך זה מיועדות בעיקרון לאיש המקצוע עורך הבקשה, יחד עם זאת רצוי שמגיש הבקשה יהיה מעודכן ומעורב בפרטי המדריך בכדי לדרוש מאיש המקצוע הגשת בקשה כיאות.

מטרתן של ההוראות אלו להבהיר ולרכז את כל הדרוש לבקשה להיתר בניה, כך שהבקשה תטופל במסלול מהיר וללא עיכובים ככל שניתן.

במעמד פתיחת תיק הבקשה, תערך בדיקה עפ"י הנוהל לעמידה בתנאי סף לפתיחת תיק בקשה.

מידע זה אינו בא לגרוע ו/או להוסיף להוראות "תקנות התכנון והבניה"

- ❖ הוועדה תהיה רשאית להוסיף דרישות ותנאים בכל עת וכל זאת בהתאם לבקשה
- ❖ הוצאת היתר בניה מותנית בתשלום אגרות
- ❖ יש לערוך את הגרמושקה בסדר הבא :

|        |        |       |             |             |                    |              |                                  |                    |                               |
|--------|--------|-------|-------------|-------------|--------------------|--------------|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| נספחים | חזיתות | חתכים | תכנית קומות | פריסת גדרות | תכנית פיתוח 1: 100 | טבלת שטחים   | תכנית העמדה על רקע המדידה 1: 250 | תכנית מדידה 1: 250 | טופס 1 מפרט הבקשה חומרי הבניה |
|        |        |       |             |             |                    | חישובי שטחים |                                  |                    |                               |



## תנאי סף לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה

- אישור זכויות עדכני על הנכס הכולל את כל בעלי הזכות בנכס.
- צילום תעודת זהות של בעל הזכות בנכס.
- לחברה - מסמכי התאגדות חברה, אישור עו"ד/ רו"ח על מורשי חתימה.
- צילום תעודת זהות של מבקש הבקשה.
- במקרה שמבקש הבקשה אינו בעל הזכות בנכס, ייפוי כח מבעל הזכות בנכס.
- מפת מדידה מצבית מקורית עדכנית (עד חצי שנה, ערוכה לפי הנחיות מפ"י – קיימת דוגמא באתר) כולל שטחים מחושבים, חתומה ע"י מודד בקובץ D.W.G.
- קובץ תצלומי המקרקעין באופן שיראה את המקרקעין ואת הבנוי עליהם מכל החזיתות, בציון מועד הצילום.
- רישיון עורך הבקשה בתוקף.
- רישיון מהנדס מתכנן השלד בתוקף.
- פרטי התקשרות מלאים של כל בעלי העניין, כולל כתובות דוא"ל.
- תכנית בקשה להיתר חתומה ע"י הגורמים הבאים:
  - מבקש הבקשה
  - בעל הזכות בנכס
  - עורכי הבקשה
  - מתכנן השלד
- הכוללת:
  - טופס 1
  - מפת מדידה כולל תרשים סביבה
  - תכנית העמדה (תרשים מגרש) על גבי מדידה
  - סכמת חישוב שטחים
  - טבלת חישוב שטחים
  - חישוב תכסית
  - תכנית פיתוח
  - תכניות של כל הקומות
  - חתכים
  - חזיתות
  - פריסת גדרות
  - תכנית ממ"דים

התיק יועבר לבדיקה תכנונית רק לאחר עמידה בתנאי סף.

הוועדה לתכנון ובניה רשאית להוסיף דרישות ותנאים בכל עת וכל זאת בהתאם לבקשה.



## הנחיות בסיסיות לעריכת תכנית הבקשה להיתר

עמוד פתיחת הבקשה (טופס 1) יש להקפיד למלא את כל הפרטים:

- מס' בקשה
  - מס' תיק
  - כתובת
  - מגרש
  - תב"עות
  - פרטים מלאים (כולל כתובת דואר אלקטרוני) של:
    - המבקש
    - בעל הזכויות בנכס
    - עורך הבקשה הראשי
    - מתכנן השלד
  - תיאור הבקשה
  - שטח:
    - המגרש
    - הבניה המבוקש
    - אחוזי בניה
  - טבלת חומרי בניה
  - טבלת שטחים
  - מילוי פרטים בטבלת מינוי של:
    - עורכי הבקשה
    - מתכנן שלד הבניין
    - אחראי לביצוע שלד הבניין (לא חובה בשלב זה)
    - אחראים לביקורת (לא חובה בשלב זה)
  - מילוי פרטים וחתימות על הצהרות של:
    - עורכי הבקשה
    - מתכנן שלד הבניין
    - אחראי לביצוע שלד הבניין
    - אחראים לביקורת
- תכנית הגשה (גרמושקה) ערוכה עפ"י הסדר שלהלן:**
- יש להקפיד על עריכה גרפית קריאה וברורה: קירות בחדר מסומנים בקו עבה, קווי מבט בקו דק, טקסטים ברורים וקריאים, ללא חפיפה של טקסטים וקווים האחד על השני.
  - מפת מדידה מצבית** | 1: 250 עדכנית (עד חצי שנה אחורה) כולל שטחים
  - בצרוף תרשים סביבה | 1: 2,500
  - תרשים מגרש (תכנית העמדה)** | 1: 250 על רקע מפת מדידה מעודכנת וחתומה בסימון:
    - גבולות מגרש (כחול רציף)
    - קווי בנין (אדום מרוסק)
    - קו בניה חיצוני (קונטור – בצבע אדום)



- סימון מפלס רצפה בקומת כניסה
- מידות מגבול מגרש לקו בניה
- סימון מיקום מבנה זמני במידה ומתוכנן כזה
- רוזטה על הכביש ורוחב זכות הדרך
- שמות הרחובות
- **סכמת הישוב שטחים** כולל מידות כמקובל | 1: 100
  - שטח מסגרת והורדות
  - המידות יופיעו גם בסכמה וגם בתכנית בהתאמה
  - ביו"ש אין הפרדה בין שטח עיקרי לשירות, הכל נחשב עיקרי.
- **טבלת הישוב שטחים** באופן ברור, מחולק לפי מפלסים
  - יש לציין הישוב שטחים קיים ומוצע
- **תכנית פיתוח שטח** | 1: 100 בסימון:
  - חץ צפון
  - גבול מגרש (כחול רציף)
  - גבול בניין (אדום מרוסק)
  - תכנית קומת קרקע בצבע בהיר ללא ריהוט
  - מידות מגבול מגרש לקו בניין
  - מידות לאלמנטים בפיתוח כגון פילרים וחניות
  - מיקום פחי אשפה
  - מידות למעברים ודרכים וציון חומרים
  - סימון מפלסים בפיתוח
  - כיוון שיפועים לניקוז מגרשים כולל מפלס ניקוזים
  - סימון גדרות וקירות פיתוח כולל מפלסים
  - קווי ביוב וניקוז כולל כיוון זרימה
  - תאי ביוב וניקוז כולל סימון גובה
  - כבישים ומדרכות כולל סימון חניות
  - יש להתייחס למפלסים של המגרשים הסמוכים
  - יש להקפיד לצבוע על פי מקרא:
    - אפור - קירות תמך קיימים
    - כחול - קירות תמך מוצעים
    - צהוב - להריסה ע"פ צורך
- **תכנית קומות** | 1: 100 בסימון:
  - גבולות מגרש, קווי בנין, ומידות מגבול מגרש לקו בניין
  - כל המידות הדרושות – מידות כלליות בשלושה קווים: כללי, גושים ופתחים, המרחק מהמבנה ייבחר להצגה מיטבית ללא הסתרת פרטים, ומידות פנימיות.
  - מפלסים
  - סימון חתכים
  - חץ צפון
  - קונטור הקומה שמעל (בקו מרוסק)
  - יעוד החללים
  - סימון מרפסות (ריצוף)



- יש להגיש תכנית קומות וחתיכים צבועים על פי המקרא:
  - אפור - קיר קיים לפי היתר
  - כחול - קיר בטון
  - אדום - קיר בלוקים
  - ירוק - בניה קלה כגון גבס, פלדה ועץ
  - צהוב מרוסק - להריסה
- **תכנית הגג** | 1:100 בסימון:
  - גבול מגרש (כחול רציף)
  - קו בניין (אדום מרוסק)
  - מפלסים
  - מידות
  - קונטור הקומה שמתחת בקו חלש כולל מפלס
  - כיוון ניקוז ואחוזי שיפוע
  - קולטים ודוד שמש
  - מעקות וגבהים
  - מיקום מערכת מיזוג
  - כל דבר אחר אשר נמצא על הגג
  - חומרי גמר וסימון רעפים
- **חתיכים** | 1:100 לאורך ולרוחב המבנה בסימון:
  - חתך אחד חייב להיות דרך מדרגות פנימיות וחתך שני חייב להיות דרך ממ"ד
  - גבול מגרש (כחול רציף)
  - קו בניין (אדום מרוסק)
  - קווי מידות לגובה התכנית
  - סימון מפלסים ביחס לגובה +0.00
  - קו קרקע טבעית בקו מרוסק (גם מעבר לגבולות המגרש)
  - קו קרקע מוצעת ומפלסה
  - קירות תומכים, גדרות ומסלעות (גובה אבסולוטי)
  - צביעת חתיכים על פי מקרא בהתאם למובא בתכנית קומות.
- **חזיתות** | 1:100 בסימון:
  - גבול מגרש (כחול רציף)
  - קו בניין (אדום מרוסק)
  - קו קרקע טבעית בקו מרוסק (גם מעבר לגבולות המגרש)
  - קו קרקע מוצעת ומפלסים
  - סימון מפלסים של כל פרטי הבניין ביחס לגובה +0.00
  - חומר גמר חיצוני למבנה
  - מפלסים לגדרות, קירות תומכים ומסלעות, גובה אבסולוטי
  - יש לכלול בחתך מגרש צמוד ו/או מדרכה וחניה כולל מפלס הכביש
  - סימון שלביות בבניית המבנים
  - יש לשנות עובי קו לפי מרחק האלמנטים.



- **גדרות :**
  - פריסת גדרות לכל החזיתות (מבט מחוץ למגרש) כולל קו קרקע מוצע | 1: 100
  - חתך טיפוסי (פרט גדר) הכולל פירוט חומרי הגדרות והמעקות | 1: 20
- **ממדי"ם :**
  - תכניות וחתכים ממ"דים | 1: 50 עפ"י הנחיות הג"א
- **הצגת אופציות להרחבה עתידית :**
  - יש להציג אופציות להרחבה במקווקו בתכניות, חתכים וחזיתות וכן טבלה המפרטת את הזכויות הנותרות בכל דירה.
- **הכנות למזגנים :**
  - יש להגיש נספח מיזוג המציג פתרון אסתטי למיקומי מעבי המזגנים בכל דירה.

