

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

מטרתן של הוראות 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 התנאי סף לפתיחת בתיק בקשה.

- מידע זה אינו בה לגרוע ו/או להוסיף להוראות "תקנות התכנון והבניה"
- ❖ הועדה תהיה רשאית להוסיף דרישות ותנאים בכל עת וכל זאת בהתאם לבקשה
  - ❖ הוצאת היתר בניה מותנה 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

- אישורי זכויות על הנכס הכולל את כל בעלי הזכות בנכס.
- צילום תעודת זהות של בעל הזכות בנכס.
- תיק ורוד.
- לחברה מסמכי התאגדות חברה, אישור עו"ד/רו"ח על מורשי חתימה.
- צילום ת.ז. מבקש הבקשה.
- במקרה שמבקש הבקשה אינו בעל הזכות בנכס, ייפוי מבעל הזכות בנכס.
- מפת מדידה מצבית עדכנית מקורית (עד חצי שנה ערוכה לפי הנחיות מפ"י – מצ"ב דוגמא בהמשך). כולל שטחים מחושבים, חתומה ע"י מודד + C.D
- קובץ תצלומי המקרקעין באופן שיראה את המקרקעין ואת הבנוי עליהם מכל החזיתות, בציון מועד הצילום.
- רישיון עורך הבקשה.
- רישיון מהנדס מתכנן השלד.
- פרטי התקשורת מלאים של כל בעלי העניין כולל כתובות דוא"ל.
- תשלום 20% אגרת בניה.
- תכנית בקשה להיתר מודפסת וחתומה ע"י הגורמים הבאים :
  - מבקש הבקשה
  - בעל זכות בנכס
  - עורכי הבקשה
  - מתכנן השלד
- הכוללת :
  - טופס 1
  - מפת מדידה כולל תרשים סביבה
  - תוכנית העמדה (תרשים מגרש) על גבי מדידה
  - סכמת חישוב שטחים
  - טבלת חישוב שטחים
  - תכנית פיתוח
  - תכניות של כל הקומות
  - חתכים
  - חזיתות
  - פריסת גדרות
  - תכנית ממ"דים
- לא יתקבלו תכניות מודבקות או מתוקנות בטיפקס.

## 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

כתובות

מגרש

תב"ע

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

אחראים לביקורת (לא חובה בשלב זה)

אחראי לביצוע שלד הבניין (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 :

גבול מגרש – בצבע כחול קו רציף

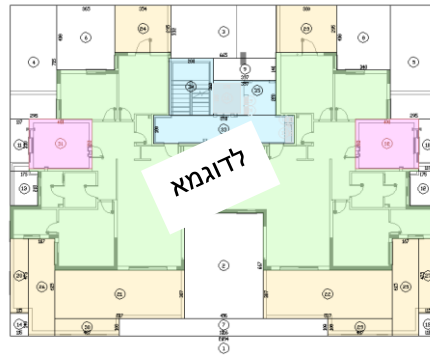
קווי בנין – בצבע אדום קו מרוסק

קו בניה חיצוני (קונטור – בצבע אדום)

סימון גובה 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
  - חלוקת שטחי ההורדות לחלקים מדידים
  - יש לחלק יעודים שונים (דירה, שטחי שרות, שטחים לא מקורים, ממ"ד, והורדות מהמסגרת)
  - מספור השטחים לזיהוי בטבלת הישוב השטחים, וכן צבע שונה לכל שטח



- **טבלת הישוב שטחים** באופן ברור מחוקק כפי מפלסים
  - יש לציין הישוב שטחי שירות ועיקרי
  - יש לציין הישוב שטחים קיים ומוצע
- **תכנית פיתוח שטח** | 1: 100 בסימון:
  - חץ צפון
  - גבול מגרש – בצבע כחול קו רציף
  - גבול בניין – בצבע אדום קו מרוסק
  - תוכנית 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 מידות 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 :
  - קווי מגרש, קווי בנין, ומידות מגבול מגרש לקווי בנין
  - כל המידות הדרושות – מידות כלליות בשלושה קווים : כללי, גושים, פתחים, 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 וחתכים צבועים על פי המקרא:
  - אדום – קיר בלוקים
  - כחול – קיר בטון
  - אפור – קיר קיים לפי היתר
  - צהוב מרוסק – להריסה
  - ירוק – בניה קלה כגון פלדה ועץ
- **תכנית הגג** | 1:100 בסימון :
  - קו מגרש – בצבע כחול רציף
  - קו בנין – בצבע אדום מרוסק
  - מפלסים
  - מידות
  - קונטור הקומה שמתחת בקו חלש כולל מפלס
  - אחוזי שיפוע
  - כיוון ניקוז
  - קולטים ודוד שמש
  - מעקות וגבהים
  - מיקום מערכת מיזוג
  - וכל דבר אחר אשר נמצא על הגג
  - חומרי גמר וסימון רעפים
- **חתכים** | 1:100 לאורך ולרוחב המבנה בסימון :
  - חתך אחד חייב להיות דרך מדרגות פנימיות וחתך שני חייב להיות דרך ממ"ד
  - גבול מגרש - בצבע כחול קו רציף
  - גבול בנין – בצבע אדום קו 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 חתכים על פי מקרא בהתאם למובא בתוכנית קומות
- **חזיתות** | 1: 100 בסימון :
  - קו מגרש (בצבע כחול)
  - קו בניין (קו אדום מרוסק)
  - קו קרקע טבעית בקו מרוסק (גם מעבר לגבולות המגרש)
  - קו קרקע מוצעת ומפלסים
  - גבולות מגרש
  - 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** :
  - פרישת 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

