

נוהל מנחה להגשת תכניות בינוי

להלן נהל עבודה להליך הגשת תכניות בינוי, המתאר את אופן ביצועו, שלביו, והגורמים המעורבים בו.

הליך אישור תכניות הבינוי הינו שלב תכנוני וסטטוטורי הכרחי לקידום מיזמי הבניה וקודם להליך אישור שכונות והגשת בקשות להיתרי בניה, כמפורט בהוראות התכניות המאושרות החלות.

אישור התכנית הוא בסמכות הוועדה המקומית ומתקבל לאחר מילוי התנאים שקבעה.

גורמים מאשרים במועצה:

- ועדת תכנון ובניה
- ועדת תמרוך

1. הנחיות לעריכת תכנית בינוי		
• קנ"מ - בהתאם לגודל המתחם ב: 1:250 / 1:100 או אחר כפי שידרש.		
מס'	תיאור	הערות
1.1	תכנית הבינוי תוכן על רקע מפת מדידה חתומה, עדכנית לחצי שנה. יש להציג מגרשים סמוכים 10 מ' לכל צד, זכויות דרך במלואן, תשתיות סמוכות וחיבורי קצה.	
1.2	העמדה של המבנים על רקע פרצלציה	
1.3	לגליון יוצמד סטריפ בציוד הימני, ברוחב שלא יעלה על 20 ס"מ ויכלול לכל הפחות את הפרטים הבאים: שם התכנית, התכניות המאושרות החלות, תאריך, קנ"מ, שם היזם, פרטי הקשר וחתימה, שם המתכנן, פרטי הקשר וחתימה, שדות ריקים לצורך החתמת הגורמים המאשרים.	
1.4	מקרא לכל הסימונים הגרפים והצבעים המופיעים בתכנית.	
1.5	חץ צפון.	
1.6	סימון מס' המגרשים, סימון רוזטות בכביש.	
1.7	גבול מגרש (כחול) וקו הבניין (אדום), סימון המבנה, גובה המבנה, דרכי גישה, מס' יחידות דיור.	
1.8	סימון מבנה קיים להריסה (במידה וקיים).	
1.9	חתכי אורך ורוחב אופייניים.	כולל סימון חתכים
1.10	חומרי גמר קירות המבנה, גגות המבנה.	
1.11	יש להציג טבלת זכויות ואופציות להרחבה לרבות סימון ע"ג התכנית.	



מועצה מקומית עמנואל

הוועדה המקומית (מיוחדת) לתכנון ולבניה

2. תכולת התכנית		
קנ"מ - בהתאם לגודל המתחם ב : 1:250 / 1:100 או אחר כפי שידרש.		
מס'	תיאור	הערות
2.1	מפלסים, מפלסי כניסה ראשיים.	
2.2	דרכים, מדרכות וקירות תמך.	לרבות פריסה
2.3	סימון מיקום פחי אשפה.	
2.4	כלל החזיתות של המבנים, לרבות גומחות לכלל התשתיות. (בהתאמה לחוברת הנחיות מרחביות).	
2.5	חומרי גמר קירות הפיתוח, גווניהם ופרטים טיפוסיים עפ"י הצורך, לרבות הטמעת הפרטים המחייבים מחוברת ההנחיות המרחביות במידה וקיימים.	
2.6	סימון יציאות, כניסות לרכבים ולהולכי רגל, שילוט, מקומות חניה, רחבת כיבוי.	
2.7	מסלול ותחנות תחבורה ציבורית.	

3. נספח תנועה		
מס'	תיאור	הערות
3.1	תיאור מערך התנועה והחניה במגרש בכל המפלסים הרלוונטיים, הכולל את הכניסות והיציאות, מחסומים, פסי האטה והתמרור הנדרש, שילוט, מקומות חניה ומספורם, גישה לרכב חירום ורחבת כ"א, גישה לרכב פינוי אשפה.	
3.2	תוצג טבלת מאזן חניה הכוללת את הנדרש ע"פ התקנות והתקנים. כולל שיוך החניות לכל מגרש, לרבות חניות לבעלי מוגבלויות. התכנית תוצג על רקע הבינוי והפיתוח המוצע.	כולל עמדות טעינה לרכבים חשמליים
3.3	הנספח יהיה חתום ע"י יועץ תנועה ויועץ נגישות. התכנית תאושר ע"י ועדת התמרור.	
3.4	לידיעה – במידה וקיימת תכנית תנועה ותמרור מאושרת עבור השכונה, ניתן להציג אותה ברקע ולציין את מספר התכנית המאושרת.	

4. כללי		
מס'	תיאור	הערות
4.1	יש להגיש תכנית לבדיקה בפורמט PDF ו DWF.	
4.2	חדרי טרפו – יש להציג תיאום ראשוני/התייחסות מחברת חשמל בנוגע להזנת הפרויקט.	
4.3	לאחר אישור התכנית, יש להגיש תכנית מודפסת לחתימה.	
4.4	יש לשים לב בתכנון המבנים שהינם תואמים את אופי האוכלוסייה, הצרכים ואורך החיים הדתי.	
4.5	הליך אישור שכונה – לאחר קבלת אישור לתכנית הבינוי, יהיה נדרש לעבור להליך אישור תכניות מפורטות לשכונה.	

