

29 מרץ 2016

י"ט אדר ב תשע"ו

## נוהל הגשת תכניות להיתר

### בקשה להיתר – אפיון דרישות הבקשה הגרפית

1. לצורך ייעול, קיצור תהליך הרישוי, שיפור השירות ועמידה בלוחות זמנים קצרים מציג אגף רישוי ופיקוח ראש העין נוהל הגשת תכניות.
2. תכניות הבקשה להיתר בניה יוגשו כאשר הן ערוכות, אחידות וצבועות בצורה ממוחשבת ע"י עורך בקשה ועפ"י הגדרת חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
3. רצוי ומומלץ להגיש את הבקשה להיתר כאשר הסעיפים הבאים מולאו במלואם:
  - 3.1. **טופס 1 לפי תקנה 2(א) להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965:**
    - 3.1.1. כל פרטי המבקש, בעל זכויות בנכס, עורך הבקשה ומתכנן השלד, הפרטים כוללים:
      - 3.1.1.1. שם ושם משפחה.
      - 3.1.1.2. כתובת.
      - 3.1.1.3. ת.ז. ו/או דרכון ו/או ח.פ.
      - 3.1.1.4. מס' פקס', מס' קווי, מס' נייד.
      - 3.1.1.5. כתובת מייל.
    - 3.1.2. רשימת התכניות החלות על הנכס.
    - 3.1.3. נתוני השטחים עפ"י דף מידע.
    - 3.1.4. פירוט קיים + מוצע וסה"כ בטבלת השטחים בהתאם לסכמות חישובי שטחים (סעיף 3.6).
    - 3.1.5. **במצב של תוספת בניה**, במגרש עם כמה דירות, יש להראות חישוב הזכויות המפרט את השטחים שניתן לנצל לכל הדירות המגרש.
    - 3.1.6. חובה לציין ולפרט שטחים מותרים לבניה עפ"י דף המידע בטבלת השטחים המותרים.
    - 3.1.7. פרטי מינוי ו/או טרם מונה אחראי לביקורת עבור שלבי הביצוע והגמר.
    - 3.1.8. פירוט בקשות להקלה.
    - 3.1.9. טבלת חומרי הבניה.
    - 3.1.10. טבלת בעלי המקצוע + חתימות.
    - 3.1.11. טבלת סטטיסטיקה (פירוט יח"ד).
  - 3.2. **יידוע בעלי זכויות בנכס (עפ"י תקנה 2א' ו2ב' בחוק התכנון והבניה):**
    - 3.2.1. ע"ג התשריט בטבלה מסודרת לפי יח"ד ונסח טאבו, חתימות מקוריות של בעלי הזכויות תוך ציון שם מלא, מס' ת.ז. של החותם תאריך, מס' נייד (פירטי התקשרות) וחתימה.
    - 3.2.2. במידה ומי מהבעלים ח"ח נפטר, יש להמציא צו ירושה והוכחה לגבי מהות היורשים ואת חתימותיהם, לא יתקבלו צילומי החתימות.

3.2.3 במידה ומי מבעלים מסרב ו/או לא חתם, יש להודיע על כך בפתיחת הבקשה, לצרף את כתובתם העדכנית ממשד הפנים, הודעה על הגשת בקשה להיתר תישלח ע"י המבקש לבעלי הזכויות בנכס שלא חתמו על הבקשה.

3.2.4 במערכת המקוונת להגיש תצהירים בהתאם לדרישות הרישוי זמין/מקוון.

### 3.3. כל התכניות יהיו צבועות לפי המקרא הבא:

- 3.3.1 צהוב – הריסה.
- 3.3.2 כחול – בטון.
- 3.3.3 ירוק – בניה קלה.
- 3.3.4 אדום – בלוקים.
- 3.3.5 שחור – קיים.
- 3.3.6 בתשריטי מדידה:
  - 3.3.6.1 קו אדום רצוף - קווי בניין מוצע.
  - 3.3.6.2 קו אדום מרוסק – קווי בניין בהקלה.
  - 3.3.6.3 צהוב – מבנה/חלק מהמבנה להריסה.
  - 3.3.6.4 עצים – לפי מקרא.

כל אלמנט אחר שלא הוזכר יהיה לו סימון במקרא מוסכם אשר יוצמד לתכנית.

### 3.4. מפה טופוגרפית ערוכה (לפי חוק המודדים) וחתומה ע"י מודד מוסמך:

- 3.4.1 חתימת מודד מוסמך.
- 3.4.2 כותרת וקנ"מ (1:250).
- 3.4.3 חץ צפון.
- 3.4.4 לציין גושים, חלקות ומגרשים.
- 3.4.5 סימון קווי בניין ומגרש + מידות.
- 3.4.6 התייחסות לכל התשתיות הקיימות בנכס ובסביבתו.
- 3.4.7 התייחסות לעצים בנכס ובסביבתו.
- 3.4.8 מפלסים אבסולוטיים של הנכס ובסביבתו.
- 3.4.9 המבנה הקיים וגובה (קומות).
- 3.4.10 מבנים גובלים וגובה (קומות).
- 3.4.11 מידות למבנים גובלים, לקווי בניין ומגרש, חלקי מבנה.
- 3.4.12 תרשים סביבה בקנ"מ 1:2,500.
- 3.4.13 רוזטות כבישים.
- 3.4.14 שמות של רחוב הנכס ורחובות בסביבתו.
- 3.4.15 הדגשת האזור המבוקש.
- 3.4.16 מערכת קורדינטות.

### 3.5. בקשות על בסיס תכנית אפ/2000:

- 3.5.1 לצרף תשריט חלוקה מאושר ע"י הוועדה.

**3.6. תרשים מגרש (העמדה) על רקע מפת מדידה בקנ"מ 1:250:**

- 3.6.1. כותרת וקנ"מ 1:250.
- 3.6.2. חץ צפון.
- 3.6.3. לציין גושים, חלקות ומגרשים.
- 3.6.4. שמות של רחוב הנכס ורחובות בסביבתו.
- 3.6.5. רוזטות כבישים.
- 3.6.6. סימון קווי בניין ומגרש כולל מידות.
- 3.6.7. סימון מבנים גובלים וגובה (קומות).
- 3.6.8. מידות בין קווי בניין ומגרש, מידות בין מבנים.
- 3.6.9. מיקום חתכים.
- 3.6.10. סימון תשתיות קיים/מוצע לפי צבע.
- 3.6.11. התייחסות לעצים בנכס ובסביבתו.
- 3.6.12. מפלסים אבסולוטיים של הנכס וסביבתו.
- 3.6.13. סימון הבקשה, הריסה/בניה.
- 3.6.14. דרכי גישה.

**3.7. סכמת חישובי שטחים בקנ"מ 1:100:**

- 3.7.1. כותרת וקנ"מ (כל הקומות).
- 3.7.2. מידות זרות לתכניות.
- 3.7.3. סכמה עם חישוב שטחים של קיים, הריסה ומוצע (לכל הקומות).
- 3.7.4. פירוט סוגי השטחים: עיקרי, שירות, מרפסות וכד'.
- 3.7.5. רשימת חישוב השטחים וסיכום, חייב להיות זהה לטבלת שטחים מבוקשים, במסגרת הזכויות המותרות עפ"י דף מידע.

**3.8. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת:**

- 3.8.1. ע"ג רקע מפת מדידה.
- 3.8.2. כותרת וקנ"מ.
- 3.8.3. חץ צפון.
- 3.8.4. מיקום חתכים.
- 3.8.5. קווי בניין ומגרש, הפקעות, כולל מידות.
- 3.8.6. סימון קיים/מוצע/להריסה וכד'.
- 3.8.7. סימון תשתיות קיימות/מוצעות, גם בסביבת המגרש.
- 3.8.8. חניות ודרכי גישה.
- 3.8.9. דרכי גישה להולכי רגל.
- 3.8.10. תשתיות: עמודי חשמל, עמודי טלפון, עמודי תאורה וכד'.
- 3.8.11. חומרים.
- 3.8.12. חדרים טכניים/ציבוריים: אשפה, גז, אופניים, עגלות, חדר כושר, בריכה, מועדון דיירים, מחסנים וכד'.
- 3.8.13. התייחסות לעצים, גינות ופיתוח לפי חו"ד אגרונום (עקירה/העתקה/חדש/שימור).
- 3.8.14. מפלסים ומפלסים אבסולוטיים.
- 3.8.15. שיפועים, ניקוז ואו חלחול.

- 3.8.16 מתקנים טכניים.
- 3.8.17 גדרות.
- 3.8.18 סימון קירות תומכים.
- 3.8.19 סימון מדרגות, רמפות.
- 3.8.20 חצי עליה/ירידה לרמפות/מדרגות.
- 3.8.21 לתכנן אדמה גננית, לציין עומק.
- 3.9 תכניות הקומות (קנ"מ 1:100):**
- 3.9.1 כותרת וקנ"מ.
- 3.9.2 חץ צפון.
- 3.9.3 מיקום חתכים.
- 3.9.4 קווי בניין ומגרש, הפקעות, כולל מידות בכל הקומות כולל מרתפים.
- 3.9.5 סימון קיים/מוצע/הריסה.
- 3.9.6 שמות ומידות לכל החללים וחלקי הבניין.
- 3.9.7 מידות לכל הפתחים, כולל גובה, קו תחתון ועליון.
- 3.9.8 רמפות/מדרגות כולל חצי עליה/ירידה.
- 3.9.9 במרתף לסמן עוגנים, מילוי/חפירה ועוד.
- 3.9.10 מפלסים ב:
- 3.9.10.1 חדרי מדרגות.
- 3.9.10.2 חצאי קומות (פודסטים).
- 3.9.10.3 בדירות.
- 3.9.10.4 מרפסות.
- 3.9.10.5 גגות.
- 3.9.10.6 מעקות.
- 3.9.10.7 מסתורי כביסה.
- 3.9.11 צינורות ניקוז כולל קוטר וחומר, ניקוז וכיוון הניקוז במרפסות, גגות, גינות, מסתורי כביסה וכד'.
- 3.9.12 סימון חתכים, מיקום הפרטים.
- 3.9.13 מסתורי כביסה, מסתור מ"א, ד"ש וכד'.
- 3.9.14 מרפסות שירות הכוללות מכונות כביסה וארון כלים.
- 3.9.15 סימון מעקות וחומרים.
- 3.9.16 סימון של חללים כלפי קומות תחתונות כולל מפלסים והקומות.
- 3.9.17 סימון קומות עליונות בולטות.
- 3.9.18 בגגות רעפים לסמן את הגובה של 1.80 מ' מתחת לשיפוע הגג.
- 3.9.19 לסמן את מיקום הדוודים, הקולטים, היציאה לגג טכני, דרך הגישה, סימון הגג המשותף ואלמנטים טכניים נוספים שנדרשים.
- 3.9.20 סימון מצללות, מרקוזות וגגונים למיניהם כולל חומרים, מפלסים, אחוזי כיסוי ושטח.

**3.10. שני חתכים אנכיים בקנ"מ 1:100 (במבנה מורכב נדרשים יותר):**

- 3.10.1. כותרת וקנ"מ.
- 3.10.2. מפלסים, מפלסים אבסולוטיים ומידות (בהתאמה לתכניות).
- 3.10.3. השלמת השרטוט עד למבנים גובלים, כולל גדרות ו/או קירות חיזוק (עוגנים אם נדרש).
- 3.10.4. סימון ברור של קו קרקע טבעית, קו קרקע שכן, קו קרקע מתוכננת.
- 3.10.5. אלמנטים טכניים כדוגמת דוודים, קולטים.
- 3.10.6. רכבים, עצים ודמויות (כרקע ולצורך המחשת קנ"מ).
- 3.10.7. סימון חללים.
- 3.10.8. בגגות רעפים לסמן את הגובה של 1.80 מ' מתחת לשיפוע הגג.
- 3.10.9. סימון מצללות, מרקיזות וגגונים למיניהם כולל חומרים, מפלסים, אחוזי כיסוי ושטח.

**3.11. ארבע חזיתות בקנ"מ 1:100:**

- 3.11.1. כותרת וקנ"מ.
- 3.11.2. מפלסים, מפלסים אבסולוטיים ומידות (בהתאמה לתכניות).
- 3.11.3. חומרי גמר.
- 3.11.4. השלמת השרטוט עד למבנים גובלים כולל גדרות ו/או קירות חיזוק (עוגנים אם נדרש).
- 3.11.5. מסתורי כביסה, מסתורי מ"א, ד"ש וכד'.
- 3.11.6. סימון ברור של קו קרקע טבעית, קו קרקע שכן, קו קרקע מתוכננת.
- 3.11.7. סימון הפתחים בהתאם לתכניות.
- 3.11.8. רכבים, עצים ודמויות (כרקע ולצורך המחשת קנ"מ).
- 3.11.9. שער כניסה/יציאה מחניה.

**3.12. פריסת גדרות:**

- 3.12.1. חתך מקומי בגדר, כולל קו קרקע טבעית, קו קרקע מתוכננת, קו קרקע שכן ו/או הרחוב.
- 3.12.2. מפלסים, מפלסים אבסולוטיים ומידות (בהתאמה לתכניות).
- 3.12.3. חומרי גמר.
- 3.12.4. שער כניסה/יציאה בהתאם לתכנון.

**3.13. תכנית וחתכים של הממ"דים בקנ"מ 1:50:**

- 3.13.1. כותרת וקנ"מ.
- 3.13.2. תכניות עפ"י דרישת הג"א.
- 3.13.3. מידות, שטחים ומפלסים.
- 3.13.4. פתחים (פירוט מידות, פירוט כנפיים של דלת, חלון, צ"א וכד').
- 3.13.5. סימון אביזרים עפ"י דרישות הג"א.
- 3.13.6. סימון נקי תשתית (חשמל, תקשורת וכד')

**3.14. פרטים בקנ"מ 1:10, 1:20, 1:50:**

- 3.14.1. כותרת וקנ"מ.
- 3.14.2. קישור ברור בין הפרטים לתכניות ע"י סימון מוסכם.

- 3.14.3 הפרטים הנדרשים באופן קבוע:
- 3.14.3.1 מסתור כביסה ומ"א.
  - 3.14.3.2 גדר.
  - 3.14.3.3 מעקה.
  - 3.14.3.4 גגונים.
  - 3.14.3.5 מדרגות טרפזיות (אם מבוקש).
  - 3.14.3.6 במידה והבקשה כוללת אלמנטים נוספים.
- 3.14.4 במידה והבקשה הינה תוספת הכוללת מעלית במידות קטנות מהמותר בחוק, לצרף פרט, תכנית וחתך בקני"מ 1:50, לרשום את המידות ולקבל אישור יועץ נגישות ו/או לפרט סיבות לתכנון זה ו/או בקשה לפטור עפ"י תנאי החוק, לצרף חו"ד מהנדס, חו"ד עורך הבקשה.

### 3.15. הדמיות:

- 3.15.1 במקרה של בניה רוויה מעל 3 קומות יש לצרף הדמיה.
  - 3.15.2 בבקשה לצמוד קרקע מומלץ לצרף, לצורך הקלה וזירוז הבדיקה.
  - 3.15.3 ההדמיה תהייה בצבע ובסביבת מגרש הבקשה.
  - 3.15.4 2 פינות נגדיות ואת כל החזיתות של הבניין.
  - 3.15.5 כותרות.
  - 3.15.6 בהתאמה לתכניות, חזיתות ולחומרי הגמר.
4. האגף שומר לעצמו את הזכות להוסיף/להוריד דרישה/ות עפ"י צורך מפעם לפעם ובהתאמה לחוק, יש לעקוב אחר הפרסומים.