

אופן עריכת והגשת תכנית הבקשה להיתר

לנוחיותכם, מצורף הנחיה על אופן עריכת והגשת תכנית הבקשה להיתר. בנושא עריכת הבקשה יש להיצמד להנחיות אלו, בנושאים תכנוניים יש להיצמד להנחיות אלו אלא אם כן התב"ע מושא הבקשה מגדירה אחרת.

עמוד פתיחת הבקשה- דף ראשון:

- יש להקפיד למלא את כל הפרטים בטופס 1 כגון: כתובת הבקשה, טלפון ומייל של מבקש הבקשה, מס' תב"ע, בעל הזכות בנכס, מתכנן שלד הבניין, מס' הבקשה בוועדה (בהעתקים הנוספים), חתימות, תאריכים וכו'.
- יש למלא את טבלת השטחים המבוקשים בהתאם להיתר הקיים ובהתאם לשטחים בסכמת חישובי השטחים: במידה והשטח הקיים בפועל אינו תואם את ההיתר הקיים יש להיצמד להיתר עצמו.
- יש לציין בכל רובריקה בטבלה האם קיים או מוצע- למשל אם יש גגונים קיימים ומוצעים להראות 2 רובריקות של גגונים כאשר אחת מהן היא קיים והשנייה מוצע.

מסמכים לא מקוריים	סח"כ הבניה	חלקי שירות (מ"ר)											השימושים העיקריים (מ"ר)								
		סח"כ		בניה קיימת	מקורה מרפסת מקורה עד גובה 1.80 מ'	מערבים לכנ"כ	קומת עמודים מפונקשת	מבואות וחדרי מדרגות	מחסן	גגון מוצע	גגון רעפים קיים	מקלט קיים	הקומה והמפלס בבנין	סח"כ		*		*		*	
		% משטח	מיד											% משטח	מיד	% משטח	מיד	שטח	שטח	שימוש	סדר
		מורטח	%	מיד	המגרש	מיד	קיימ	קיימ	קיימ	קיימ	קיימ	קיימ	קיימ	קיימ	קיימ	קיימ	קיימ	קיימ	קיימ	קיימ	קיימ
			127.42		20.54			4.66	11.32	4.56	קומת קרקע	106.88	83.18	23.70					-8.63	91.81	
			11.83								קומת א'	11.83	11.83						-29.25	41.08	
			139.25		20.54						סח"כ	118.71	95.01	23.70					-37.88	132.89	
			ג		ב							א									
			139.25		20.54						מעל הרקע	118.71	95.01	23.70					-37.88	132.89	
											מתחת הרקע										

- יש למלא טבלת שטחים מותרים בהתאם לתב"ע החלה במקום כולל תכנית במידה ויש.
- במידה ומבוקשת הקלה יש למלא את הפרטים הבאים:
 - יש לציין את אחוז ההקלה המבוקשת ואת המ"ר/מ"א אשר מבוקש.
 - יש לנמק את הבקשה להקלה בהתאם לתנאים להקלה בחוק התכנון הירדני- המגרש הינו בעל צורה לא רגילה (מגרש א-רגולרי) או בעל שיפוע חריף, או הושפע או ניזוק כתוצאה ממהלך תכנוני.

מפת מדידה להיתר:

- יש להגיש מפת מדידה בקנ"מ 1:250 חתומה ע"י מודד מוסמך ועדכנית לשנה האחרונה למעט המקרים הבאים בלבד:
 - המבנה מושא הבקשה אינו בעל היקשרות לקרקע
 - הרחבת המבנה אינה חורגת מקונטר המבנה הקיים.
- יש להראות תרשים סביבה בקנ"מ 1:2,500 תרשים הסביבה במפת המדידה צריך לכלול:
 - רשת קואורדינטות, שמות רחובות וצמתים ומספרי מגרשים כפי שמופיע בתב"ע, אלמנטים קיימים בשטח, כגון: קווי ביוב, בריכות ביוב וכד'.
 - יש להראות את כל הקיים בשטח כגון: עצים, תשתיות - ברזי כיבוי אש, קווי טלפון, קווי ביוב, בריכות ביוב וכד'.
 - יש להקפיד לסמן:
 - בקו רציף **כחול**- גבול מגרש

- בקו מקווקו **אדום** - קווי בניין ומרחקים לגבול מגרש
- בקו רציף **אדום** - קונטור קו חיצוני של המבנה המבוקש או התוספת המבוקשת
- גובה אבסולוטי של מפלס הכניסה של המבנה, 0.00

חישובי שטחים:

- תשריט חישובי השטחים יבוצע באופן סכמתי בקנ"מ 1:100 כולל צביעה: השטח הקיים באפור ושטח מוצע בצבע עפ"י שימושים.
- אופן חישוב השטחים יעשה ע"י מסגרת כללית תוחמת והורדות (יש למספר את האזורים ע"ג הסכמה).
- בחישוב השטחים יש להתייחס לכל השטחים כנדרש בחוק התכנון החל ביו"ש: כל שטח מקורה יחשב כחלק ממניין השטחים לרבות: שטחים מקורים ושאינם תחומים בקירות, בליטות, שטח המקורה ע"י מרפסת מעל.
- יש להראות חישוב של שטחי גגונים, פרגולות, מחסנים וכו'
- שטח לא מקורה (פרגולות, מרפסות לא מקורות וכד') יש לציין בעמודת "שטחים לא מקורים" בטבלת השטחים המבוקשים.
- בשטחים הנוספים למניין השטחים המקורים יחושב השטח המינימלי בלבד הנדרש ע"י הג"א לבניית מרחב מגן דירתי. שטח הממ"ד נוסף מעל המינימום הנדרש יחושב במסגרת מניין השטחים העיקריים
- שטח עליית גג יחושב לפי ההיטל האופקי על הרצפה של אותו חלק, בעליית הגג, הגבוה מ- 1.80 מטרים.
- בליטות וכרכובים, לא יחושבו במניין השטחים:
 - "בליטה" – תקרות, עמודים, כרכובים וחלקי בנין אחרים הבולטים מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ:
 - היו בבניין בליטות החורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות מ-0.50 מטר ושאינן בהן המשך לחלל הפנימי של בנין, הן לא יבואו במניין השטח המותר לבניה.
 - היו בליטות כאמור בולטות יותר מ- 0.50 מטר, יבוא שטח הבליטה העודף על 0.50 מטר במניין השטח המותר לבניה.
 - בליטה חיצונית תת קרקעית לא תבוא במניין השטח המותר לבניה.

תכניות התנוחה של קומות הבניין:

- יש להציג תכניות תנוחה בקנה מידה 1:100.
- יש להראות תכנית מיושרת בתיאום לכל הקומות ולסמן חץ צפון בכיוון כללי בכל התכניות.
- יש להראות גבול מגרש בקו רציף כחול וקו בניין בקו מקווקו בצבע אדום בכל התכניות כולל סימון מידות מרחקים בין הגבולות.
- במידה ומבוקשת הקלה בקו בניין יש לסמן את קו ההקלה בקו מקווקו אדום בנוסף לקו הבניין עפ"י התב"ע כולל מידות לאורך כל קו הבניין
- יש להראות מבנה שכן אשר גובל במגרש המבוקש ולהראות קו שבר ע"ג המגרשים השכנים.
- יש להדגיש מבנים מבוקשים באמצעות קו קונטור אדום רציף ביחס למבנים קיימים בהיתר על אותו המגרש.
- יש לצבוע את התכנית בHATCH אלכסוני בהתאם לצבעים המוסכמים:



- קיר קיים בהיתר- אפור
- קיר להריסה/לביטול- צהוב
- קיר בלוקים- אדום
- קיר בטון- כחול

○ בניה קלה מגבס או כל חומר אחר – ירוק

- יש לסמן את קונטור הקומות מעל/מתחת במידה והקומות אינן בעלות קונטור אחיד: במידה וקומה ב' בולטת מקונטור קומה א' יש לסמן בתכנית קומה א' את הקומה מעל במקווקו ובתכנית קומה ב' יש להראות את קונטור קומה א' במקווקו.



• תכנית מתחת למפלס הקרקע יש להראות עם HATCH אפור של אדמה מסביב למבנה.

• יש למספר מדרגות פיתוח ופנים ובנוסף לרשום את חישוב המדרגות (רום, שלח) ולסמן חץ עליה.

• יש להראות פתרונות ניקוז משטחים/מרפסות/גגות וחצרות:

סימון כיוונים וחצי אחוזי שיפוע.

• בקומת הקרקע יש להציג את המבנה על רקע תכנית פיתוח ולהראות את כל מרכיבי הפיתוח מסביב למבנה כולל קווי בניין וגבולות מגרש.

תכנית פיתוח:

• יש לצבוע את התכנית בHATCH בהתאם לצבעים המוסכמים:



○ גינון- ירוק



○ ריצוף- אפור



○ אספלט

○ בבנייה רוויה ומפעלים יש להראות הבדלים בין צבעי הHATCH של הריצוף.

• עצים יש להראות בהתאם להנחיות סקר עצים:

מקרא עצים:

- עץ להעמקה
- עץ לשימור
- עץ לכריתה
- נמוך אך אינו קיים בשטח או שאינו סוגן עפ"י חוק

○ כתום- העתקה

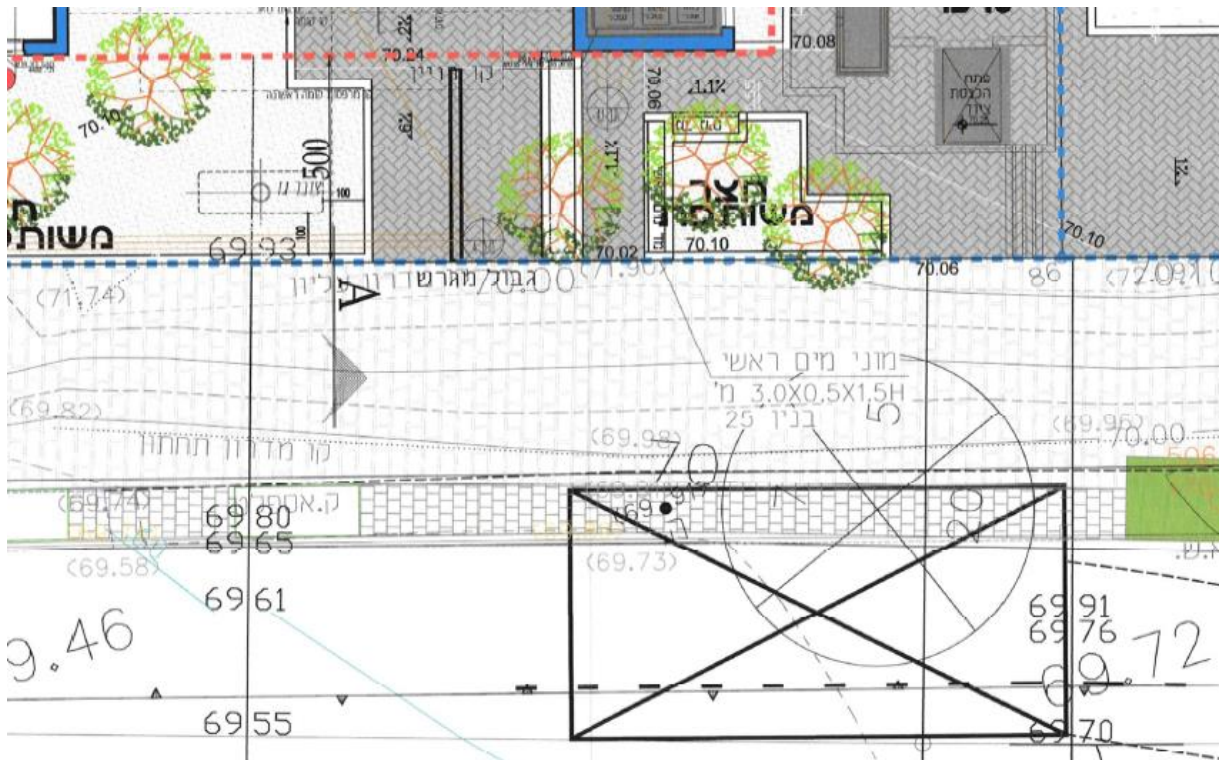
○ אדום- שימור

○ צהוב- כריתה

○ כחול- נמדד אך אינו קיים בשטח

או שאינו מוגן עפ"י חוק

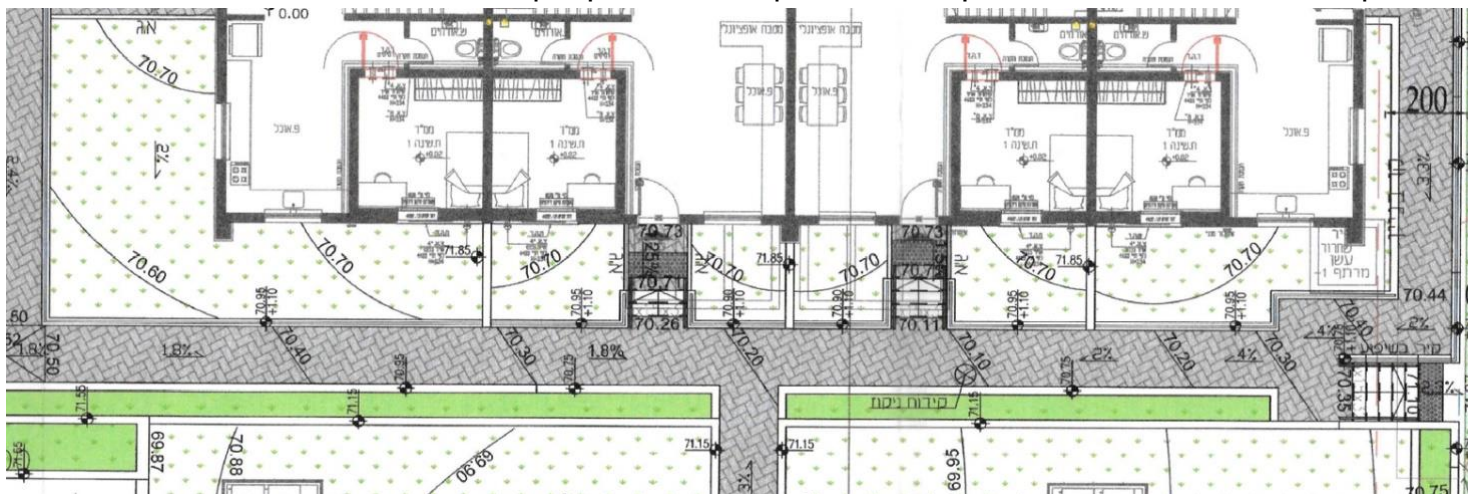
• יש להראות מפה מצבית אך ורק מחוץ לגבולות מגרש.



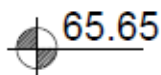
• יש להראות קווי גובה הכוללים מפלסי גובה עוקבים בקפיצות של 10 ס"מ בין מפלס למפלס המראים את אופן שיפוע הניקוז במגרש.

• יש להראות חצי שיפוע הכוללים את אחוז השיפוע \rightarrow 2% שיפוע הקיים/מוצע.

- קווי גובה של הפיתוח בשטח הגיבון יש להראות בקוו מעוגל, בריצוף בקו אלכסוני.



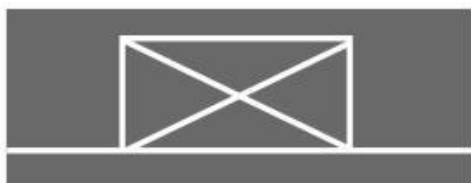
- יש לתת גובה אבסולוטי בכל יציאה/כניסה למבנה ובתחילת/סוף כל גרם מדרגות פיתוח ללא בלוק של **543.20** מפלס.



- יש לסמן מפלסי קירות תומכים/ גדרות.
- יש להראות מיקום פחי אשפה, חניות רכבים, פילר חשמל/מים.
- יש להתייחס למפלסים קיימים/מוצעים של מגרשים שכנים.
- יש לתת מידות לחניה מוצעת:

מידת חניה מינימלית הינה 2.4 מ' רוחב 5 מ' אורך, במידה וישנו קיר/עמוד בצד החניה יש להוסיף לרוחב החניה 0.3 מ', במידה וישנם 2 קירות/עמודים יש להוסיף 0.3 מ' מכל צד.

- במידה ויש חניה קיימת ברחוב יש לסמן את ביטול החניה הקיימת:
- יש לסמן "מעטפה" על הכביש ברחוב החניה המוצעת ועוד 0.5 מ' מכל צד.



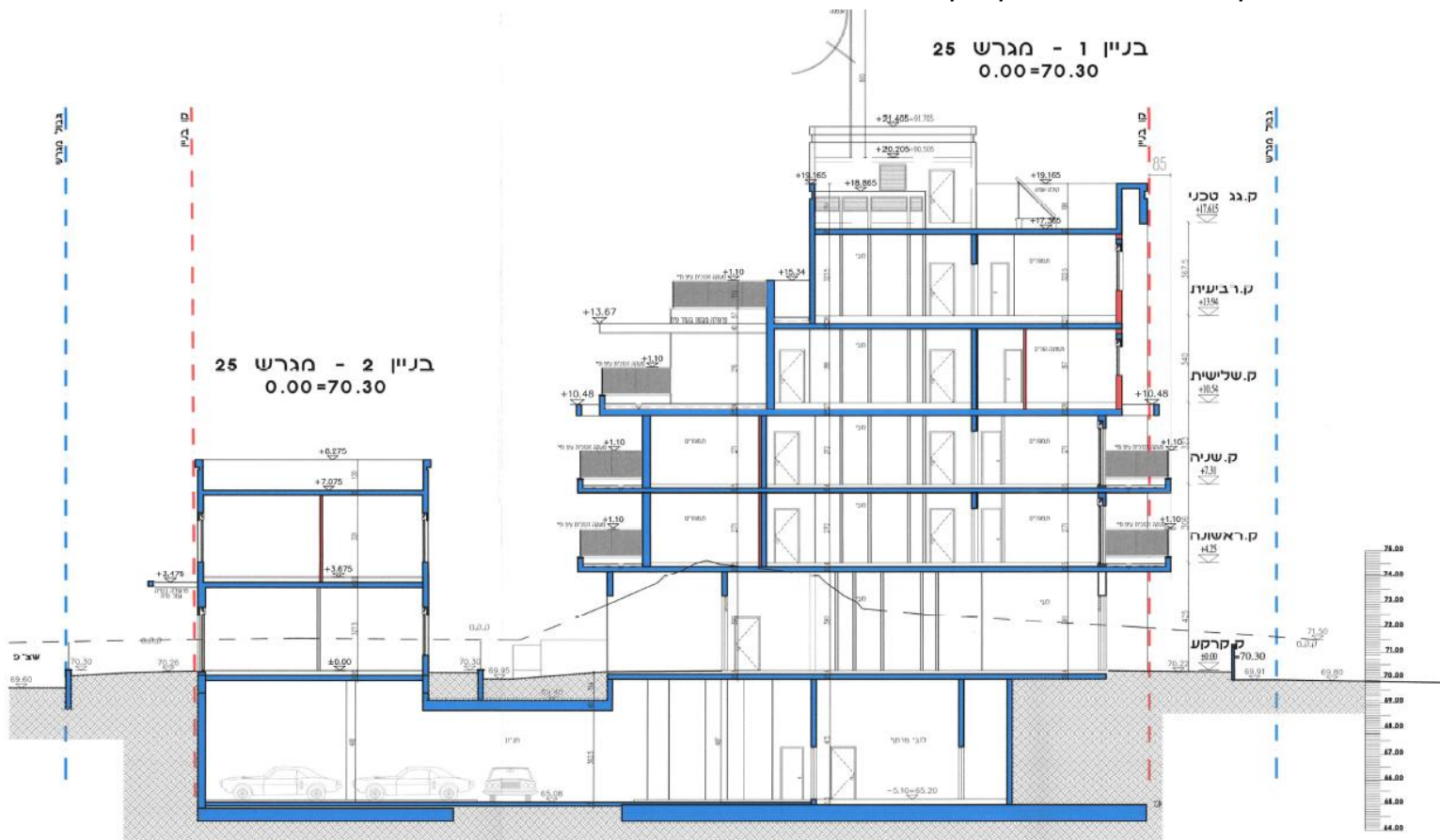
תכנית גגות:

- יש להראות תכנית מבט על הגג עם סימון קווי המגרש וקווי הבניין בקנ"מ 1:100.
- יש להראות את כל הפרטים הרלוונטיים לתכנית הגג:
- מפלסים כולל גובה אבסולוטי של רכס הגג, מידות, כל חלקי המבנה אשר בולטים מקונטור הגג, אחוזי שיפוע, כיוון ניקוז, קולטי ודוד שמש, מסתור דודי שמש, פתחי אויר, מעקה, אנטנות וכל דבר אחר אשר נמצא על הגג.
- במידה וקונטור הגג בולט מקונטור הקומה מתחת יש להראות את סימון הקומה בקו מקווקו.
- יש להראות גג רעפים בסימון HTACH בטקסטורה של רעפים באפור.

חתכים:

- יש לערוך את החתכים בקנה מידה 1:100:
- 1. יש להציג חתך אנכי אחד לפחות דרך כל חדר מדרגות הבניין המראה את הקשר בין כל קומות הבניין והיחס בין מפלסי הבניין ובין פני הקרקע הטבעיים
- 2. יש להציג חתך אורכי נוסף דרך כל חלק בבית המסביר בצורה ברורה את התכנית.
- יש לסמן קווי בניין וגבולות מגרש.
- יש לסמן קו קרקע קיים וקו קרקע סופי (מתוכנן) הכולל מפלסים אבסולוטיים של הקרקע.
- יש לצבוע מבנים מבוקשים בצבעים המוסכמים.
- מבנים הקיימים בהיתר יצבעו בצבע שחור ומבנים להריסה יצבעו בצבע צהוב.
- משני הצדדים של החתכים יש לסמן מפלס אבסולוטי לקירות פיתוח/גדרות כולל קו מידה מפני הקרקע ועד קצה הגדר לרבות סימון מפלסי קרקע/ריצוף, הכול ע"פ הצבעים המוסכמים.

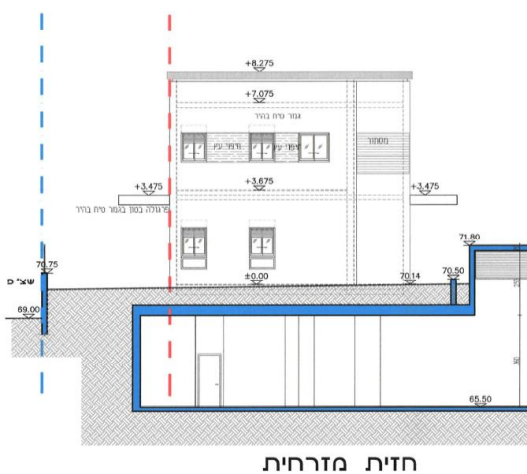
- יש לציין שטחים אשר נמצאים מחוץ לגבולות המגרש:
 - לדג' אם זה מגרש שכן יש לציין את מס' המגרש, אם רחוב לציין את שם הרחוב.
 - יש לציין ייעוד חללים בתוך המבנה.
 - יש לסמן גובה כל פרטי הבניין כגון:



רצפות, גגות, פתחים וכו' ביחס לגובה 0.00.

חזיתות:

- יש לערוך את החזיתות בקנה מידה 1:100.
- יש לסמן קווי בניין וגבולות מגרש.
- יש לסמן קו קרקע קיים וקו קרקע סופי (מתוכנן) הכולל מפלסים אבסולוטיים של הקרקע.
- יש לציין חומר גמר והגון בחזיתות תואם תכנית כולל HATCH התואם את טקסטורת החיפוי באפור.
- יש להדגיש תוספת מבוקשת באמצעות קו קונטור אדום ביחס למבנים קיימים בהיתר.
- יש לסמן גובה רום/קצה גג. בגגות משופעים יש לסמן גובה רכס וגובה קצה שיפוע.
- יש לסמן מפלס רום קירות פיתוח/גדרות כולל קו מידה מפני הקרקע ועד קצה הגדר לרבות סימון מפלסי קרקע/ריצוף, הכול ע"פ הצבעים המוסכמים.



- יש לציין שטחים אשר נמצאים מחוץ לגבולות המגרש:
 - לדג' אם זה מגרש שכן יש לציין את מס' המגרש, אם רחוב לציין את שם הרחוב.

פרישת גדרות:

- יש להראות פריסת גדרות לכל הגדרות המוצעות.
- פריסת גדרות יש להראות במבט מחוץ למגרש כלפי המגרש.
- יש לסמן קווי בניין וגבולות מגרש.
- יש לסמן קו קרקע קיים וקו קרקע סופי (מתוכנן) הכולל מפלסים אבסולוטיים של הקרקע.
- יש לציין את המפלסים האבסולוטיים של קיר הגדר ו/או הגדר הקלה.
- יש לתת מידות רוחב של הגדרות בצורה מפורטת כך שיהיה ברור מהו רוחב כל גדר ואת המידה יש למקם מעל הפריסה.
- יש לציין את סוג החיפוי של הקיר גדר ואת סוג הגדר הקלה.

פריסה דרומית קב"ס 1:100

