

## הנחיות לעריכת מסמכים נדרשים במסגרת בקשות להיתר-בנייה

### קובץ תכנית ראשית (גרמושקה) / נספחים

#### תכנית תנוחה

תכניות בקנה מידה 1:100 לכל קומות הבניין, לרבות סימון קו בניין וגבול מגרש בכל הקומות. בתכניות התנוחה יציגו כל אלה:

1. מידות חוץ ופנים של הבניין, לרבות אורך, רוחב וגובה;
2. מפלס אבסולוטי (מפלס המתייחס לפני הים) של +0.00 של הבניין, מפלסים בנוגע ל-0.00+ של הבניין, גובהם של מיתקנים טכניים וגובהו הסופי של הבניין מעל פני הים;
3. עוביים של הקירות הפנימיים והחיצוניים, כולל חיפויי חוץ;
4. רוחבם וגובהם של פתחים המשמשים דלת, חלון, פיר או פתח אוויר או שחרור עשן;
5. שימוש מבוקש בכל חלל בבניין, לרבות חללים לשימושים טכניים ומרחב מוגן;
6. מתקני תברואה, פירים וארונות תשתית, צינורות מי גשם ואוורור, מערכות ומתקני חימום מים, מתקני גז, מעבי מזגנים, מערכות סולריות, מערכות מיזוג ואוורור, אגירת מים, ארובות אנטנות וכל מיתקן טכני אחר;
7. סימון בתי אחיזה ומעקות, לרבות גובהם;
8. מרכיבי הנגשה אל המבנה ובתוכו, לרבות שיפועים, מאחזים, מעלונים;
9. פרטי הגנה בפני חדירת ראדון או גזים אחרים מן הקרקע, אם נדרשו כאלה;
10. תיאור ומקום המרחב המוגן או המקלט;
11. סימון מיקום חתכים על גבי התכנית;
12. סימון חץ הצפון בכל קומה;
13. סימון שטח חלקי בניין קיימים ללא היתר, שנדרש להכשירם (ככל שישנם);
14. בבקשה להיתר הכוללת צובר גז תת-קרקעי יוצג:

- מיקום הצובר
- תוואי צינור הספקת הגז מהצובר אל הבניין
- מרחקים ומרחקי בטיחות לרבות מרחק צובר מגבול מגרש; מרחק ממאגרי דלק, מצבור חומרים מסוכנים, הידרנטים/קרובים; מרחק הצובר ממגרש חניה; ומרחק הצובר מכביש, מדרכות ומעברים להולכי רגל (מדוד מאביזרי המיכל).

#### חתכים וחזיתות

1. חתך אנכי אחד לפחות דרך כל חלקי המבנה וכל חדר מדרגות בבניין המראה את כל מהלכי המדרגות ומפלסי הביניים (פודסטים), הקשר בין כל קומות הבניין והיחס בין מפלסי הבניין ובין פני הקרקע הטבעיים; בחתך יסומנו פני הקרקע הטבעית לכל אורכו של המגרש עד למרחק של 5 מטרים מעבר לגבול המגרש; סימון כל המפלסים לרבות מפלסי ביניים ומפלסים אבסולוטיים בגג ובכניסה לבניין;
2. חתך אורך אחד לפחות כנ"ל;
3. חזיתות הבניין, כולל ציון מפלסי הקומות, נקודת שיא גובה המבנה, פני הקרקע הטבעיים, פני הקרקע הסופיים לאחר הקמת הבניין, רום מפלסי הדרכים הגובלות, רום מפלסי הכניסות לבניין, והחומרים שבהם ייבנו או חומרי הגמר אשר יצפו את הקירות החיצוניים של הבניין; החזיתות ישורטטו לכל אורך המגרש ועד 5 מטרים מחוץ לגבולותיו; חזיתות המבנה ייקראו לפי הפנייתן (חזית צפונית, דרומית וכיו"ב).

#### פרטים

פרטים בקנ"מ מתאים כגון פרט פרגולה, פרט מסתור כביסה, פרט מעקות, במקרה של תוספת בצמוד לבית קיים - פרט איטום לתפר בין בניינים המבטיח בידוד ואיטום עם קירות בקיר המשותף.

#### תכנית העמדה

תכנית בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה להיתר חתומה ע"י מחלקת מידע תכנוני, הכוללת את הבינוי הקיים והמוצע במגרש, סימון בינוי במגרשים סמוכים בטווחים הקבועים בחוק.



## קובץ תכנית ראשית (גרמושקה) / נספחים

### תשריט סכמטי של שטחי הבניה

תשריט סכמטי של שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבניה. יש לפרט בתשריט את כל שטחי הבניה הקיימים במגרש ובחלקה וכן את השטחים המבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש, לרבות טבלה המסכמת שטחים אלה.

### תכנית בינוי

בכל מגרש בו קיימות זכויות בנייה ניכרות לא מנוצלות (לרבות יח"ד לא מנוצלות), או במידה והתב"ע התקפה קבעה זאת, תיערך תכנית בינוי אשר תציג היתכנות לניצול יתרת הזכויות, ואשר תוגש כחלק מהתכנית הראשית. תכנית הבינוי תכלול העמדה עקרונית של בינוי המנצל את כלל הזכויות המותרות ופירוט תנועה עקרוניים.

ככל שכבר הוכנה ואושרה תכנית בינוי כאמור, בקשות להיתר-בניה שתוגשנה יידרשו להתאים לעקרונות שנקבעו בתכנית הבינוי המאושרת.

### בריכת-שחיה

תכנון בריכת-שחיה יעשה על-פי הוראות התכנית התקפה ועל-פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, אגרות ותנאים) חלק כ"א בריכות-שחיה, לרבות:

1. סימון גדר בטיחות לרבות שער סביב הבריכה, לצורך כניסה מבוקרת.
2. ציון שטח ונפח הבריכה בטבלת השטחים ובתשריט הסכמטי של שטחי הבניה.
3. ציון שטח חדר המכונות בטבלת השטחים ובתשריט הסכמטי של שטחי הבניה.
4. תכנון שולי הבריכה בריצוף מונע החלקה.

### תכנית פיתוח

תכנית בקנה מידה 1:100 על רקע מפת המדידה להיתר שאושרה בתיק המידע על ידי כל מחלקות העירייה הנוגעות בדבר, הכוללת את המרכיבים והנתונים הבאים:

1. הבניינים;
2. הכניסות לבניינים ודרכי הגישה לרבות רוחבם ומפלסיהם בכל משטח ומשטח ביניים;
3. השטחים המרוצפים, חומרי הגמר, מידותיהם ומפלסיהם, כולל השימוש בהם, לרבות מדרגות חוץ ואבני שפה, רוחב דרך וכבש, לרבות "מעבר משותף" אם מתוכנן; סימון אחוז השיפוע בכבש ובמשטחי חניה נגישה;
4. שטחי קרקע וגיוון ומפלסיהם, לרבות גובה קרקע סופי מתוכנן;
5. עצים לשימור, לעקירה או להעתקה;
6. פילרים לתשתיות ולאשפה, מתקנים הנדסיים, גדרות ואלמנטים נוספים בנויים בתחום הפיתוח;
7. אלמנטים קיימים ו/או מתוכננים מחוץ לתחומי המגרש, אשר חשובים ו/או משפיעים על תכנון המגרש או על עבודות הבניה הצפויות בו, כגון ריהוט רחוב, עמודי חשמל / תקשורת / תאורה, עצים, פילרים וכיו"ב;
8. הסדרי התנועה והחניה במגרש שבמפלס הפיתוח, לרבות רחבת כיבוי ככל שנדרש.
9. דרכי ניקוז ושטחי חלחול ע"פ תמ"א 4/ב/34 ותכניות תקפות רלוונטיות אחרות. במידה ומתוכננים שטחים בתת-הקרקע, יש להציג בתכנית הפיתוח את שטחים אלו בקו מרוסק. ככל שנדרש, יצורפו פרטים של מתקני ניקוז כגון: בור חלחול, תעלת ניקוז, תא תיעול, ניקוז גינה, תא שבירת לחץ, בור עם משאבות טבולות וכיו"ב;
10. קווי אספקת המים והחיבור לביוב הציבורי, לרבות שוחות;
11. פרישת גדרות / קירות וגדרות, כולל חתכים מקומיים במידת הצורך;
12. פרטים לאלמנטים שבתחום הפיתוח עם פירוט כל סוגי חומרי הגמר: קירות, גדרות, ריצופים, אבני גן, אבני שפה וכיו"ב;
13. מיקום פירי אורור החללים שבתת-הקרקע ככל שישנם;
14. תכנית צמחיה והשקיה בקנ"מ 1:100, כולל טבלה מפורטת של סוגי הצמחיה המתוכננת, וכולל פירוט קווי השקיה, פרט ראש מערכת ומחשב, שרוולים, צנרת וכד'.



