

דגשים לשרטוט עבור אדריכלים

פתיחת בקשה להיתר

- פתיחת תיק מידע ואישור גבולות מול מדור מידע
- מפת מדידה עדכנית.
- רישיונות עורך/מהנדס/מודד הבקשה בתוקף.
- פרטים מלאים בטופס 1- :
- שם, שם משפחה, ת.ז., כתובת, מיקוד, מס' טלפון ו דואר אלקטרוני חובה.
- שם היישוב, מס' מגרש, מס' תב"ע החלה במגרש.
- פרטי המבקש, פרטי בעל הזכות בנכס (מנהל/חטיבה), פרטי עורך הבקשה, פרטי מתכנן שלד הבניין.
- תיאור הבקשה, פירוט השימושים, פירוט חומרי בניה.
- תכנית מדידה מעודכנת וערוכה כחוק.
- טבלת שטחים מבוקשים – מלאה " קיים" = שטח קיים בהיתר, למלא עמודה של מוצע.
- אין חלוקה בין עיקרי לשירות יש להציג הכל כשטח עיקרי, ניתן לפרט על ממ"ד, מחסן, חניה מקורה.
- טבלת שטחים מותרים -מלאה ע"פ תב"ע, וכן אישור שניתן במידה ואושר מתוך תב"ע 200/3
- תשריטי חישוב שטחים, תכניות, חזיתות וחתכים.

**הגשה שלא תעמוד בתנאי התב"ע והשרטוט תדחה, תידרש הגשה מתוקנת
העומדת בדרישות ונהלי הוועדה**

**יש לשים לב להוראות התב"ע בכל הישובים ולתת דגש על סה"כ שטח הבניה מותר,
שטח קומה/תכסית מקסימלית, גובה גג ומידות קווי בניין וכן תכנון של 2 חניות בתחומי
המגרש.**



דגשים כלליים

- צביעת תכניות וחתכים: קיים בהיתר קודם - אפור, בטון חדש - כחול, בלוק חדש - ירוק, חיפוי אבן חדשה - אדום, פירוק - צהוב מלא, סגול - בניה קלה. קירות תמך או גדרות בנויות בפיתוח המגרש חדשים – באדום.
- מדרגות - ציון סוג מדרגות ומעקה קל/ בנוי עפ"י התקן.
- סימון מיקום גלגלון, גלאי עשן, מטף בתכניות בהתאם לתקנות כיבוי אש בצבע אדום.
- עצים המיועדים לכריתה או העתקה, לסמן בצהוב ולציין במלל העתקה/ כריתה - בנוסף יש לצרף חתימת קמ"ט חקלאות.
- תכניות - ציון מפלס אבסולוטי עפ"י מדידה וסימון חץ צפון

היישובים מצפה יריחו, נופי פרת, כפר אדומים, אלון, מצפה חגית וגבעה 468 נדרשים לצרף לבקשה להיתר: אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לפרט ראדון. בטלפון 03-9367135: ולהוסיף לתוכנית פרט ראדון

דגשים לטופס 1:

- מס' בקשה.
- מס' מגרש- במקרה של דו או מעבר לציין מס' יחידה
- מס' תב"ע החלה במקום, להוסיף 200/3 במידה ויש אישור מקדים.
- פרטים מלאים כולל דואר אלקטרוני של המבקש, בעל הזכות בנכס, עורך הבקשה, מתכנן השלד.
- תיאור הבקשה.
- סה"כ שטח מגרש עפ"י מדידה שאושרה במדור מידע
- סה"כ שטח ואחוזי בניה מבוקשים קיים + מוצע.
- פירוט שימושים וחומרי בניה.
- ציון אורך גדרות קיים ומוצע.
- פירוט זכויות בניה עפ"י תב"ע, בטבלת השטחים המותרים בנוסף לציין זכויות שאושרו ע"י המהנדס לפי תב"ע 200/3



דגשים למפת מדידה:

- המפה המצורפת להגשה, תהיה מפה מקורית ממודד ועדכנית עד שנה אחורה.
- אין אישור לשרטט ולשנות מידע ממפת המדידה.
- המפה תוגש בצבעי שחור לבן.
- צרף חתימה של המודד המוסמך.
- רישיון בתוקף של המודד, מהמרכז למיפוי ישראל.
- שובל עם פירוט המתייחס לאלמנטים המופיעים במפת המדידה.
- תרשים סביבה עפ"י תשריט התב"ע
- יש להציג בבקשה להיתר את המדידה המקורית שאושרה במדור מידע ללא שינוי/מחיקה/תוספת.

דגשים לתכנית פיתוח:

- הצגת גבולות מגרש בכחול בהתאם לגבולות שאושרו וקו בניין מקוקו באדום.
- סימון מידות קווי בנין בהתאם לתב"ע
- תכנית קרקע תוגש ע"ג תכנית פיתוח מפורטת + מדידה.
- במידה וקומה א"/קרקע/גגות/מרתף חורג מקונטור קומה מסויימת, יש לסמן בקו מרוסק היטלים ולציין במלל "היטל קומה"...
- סימון מיקום חתכים דרך התוספות המוצעות/מדרגות.
- במידה ויש חריגות יש להציג התייחסות כנדרש (סעיף 37 לחוק הירדני, היתר קודם, סעיף בתב"ע המתייחס לחריגות, אישור 200/3).
- להציג פירוט חללים וסניטרים וכן מטבח.
- להציג מפלס אבסולוטי תואם מדידה.
- התייחסות להיתר קודם בשטחים וכן במידה ויש שינוי בפתחים/קירות וכדו'.

גדרות בגבול מגרש

- מפלסי קירות.
- צבעים - קיים באפור, חדש באדום, פירוק בצהוב.
- נדרש גידור לאורך גבולות המגרש בתחומי המגרש, סוג וחומר בהתאם להנחיות התב"ע.
- גידור קיים המשותף עם השכנים – נדרשת חתימת שכנים על הבקשה להיתר.

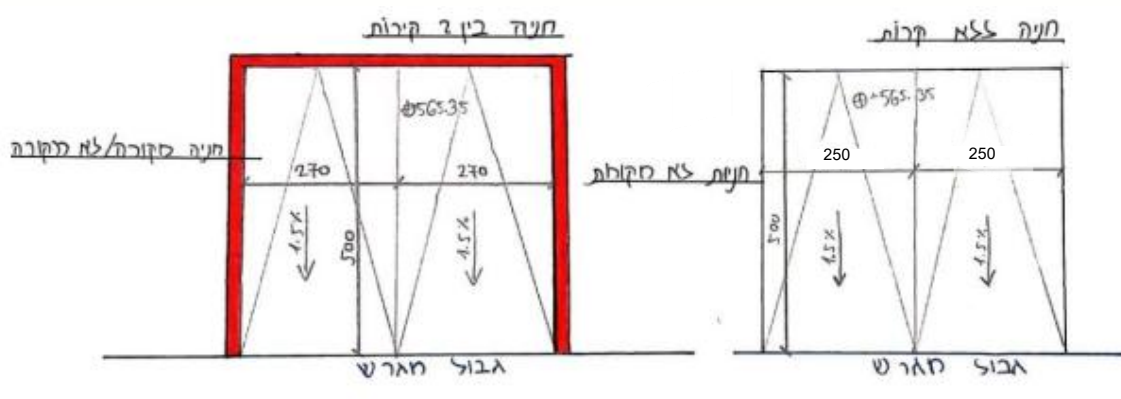


מחסנים

- יש לשים לב להוראות התב"ע בנוגע למבני עזר במידה וישנן.
- יש להראות תכנון מחסן עד לגובה 2.50 מ' ברוטו ו- 2.20 מ' נטו.
- חיפוי, קווי בניין וגודל מחסן - עפ"י הוראות התב"ע.
- יש להציג מחסן בכל התכניות, חתכים וחזיתות ולציין את המידע הרלוונטי.
- תותר פתיחת דלת וחלון אחד סטנדרטי למחסן
- קיים נוהל והנחיות וועדה למחסנים באתר המועצה יש לראות שם.

חניות

- בכל בקשה להיתר יופיעו 2 חניות בתוך גבול מגרש, יש להתייחס לנספח חניות אם קיים בתב"ע וזאת באישור הועדה.
- אורך ורוחב מינימליים לחניה 500x250 ללא קירות
- בין 2 קירות/עמודים אורך ורוחב חניה יהיה 270/500 כל אחת.
- רוחב ואורך חניה בודדת תהיה 310/500 ס"מ.
- ציון מידות חניה אורך ורוחב, כיוון ואחוז שיפוע.
- ציון במלל - חניה קיימת/מוצעת מקורה/לא מקורה
- להציג שקע הטענה לרכב חשמלי



חניה מקורה

- יש להראות תכנון חניה עד לגובה 2.50 מ' ברוטו ו- 2.20 נטו ולציין גובה חניה בתוכנית וחתך
- חיפוי, קווי בניין וקירווי חניה יש להתייחס להוראות התב"ע.
- שערי חניה - ניתן לאשר "שער סורג פתוח" בלבד.
- לא מאושרות דלתות/חלונות לחניות מקורות ניתן לבצע פתח בנוי בלבד ללא התקנת דלת/חלון.



שיפועי ניקוז קרקע

- יש לציין חצים ואחוזי שיפוע המראים את כיוון ניקוז הקרקע במגרש.

קו ביוב

- יש להראות התחברות חללים רטובים למגולים כולל כיוון זרימת הביוב 2% שיפוע והתחברות לקו ציבורי קיים.
- בכל בקשה נדרש אישור/התייחסות מחלקת תשתיות זורמות.

קו בניין, גבול מגרש ומידות כלליות

- מידות מארבע כיוונים בין קו בניין לגבול מגרש בכל התכניות.
- סימון קווי בניין וגבולות מגרש מלאים.
- גבול מגרש - קו כחול רצוף, קו בניין - קו אדום מקווקו
- מידות פנים- מידות כלליות (אורך ורוחב של כל חדר)
- מידות חוץ- מידות פתחים (כולל גבהים), מידות של כל מקטע בכל צד (גושים) ומידת אורך כללית.
- יש לסמן קווי בניין וגבול מגרש בכל התכניות, חתכים וחזיתות.

דגשים לתכנית

- תכנית בתוך קווי בניין וגבולות מגרש כולל מידות מרחקים בין קווי בניין לגבולות מגרש.
- סימון אזורים נמוכים מ 1.80 מ' (לפי חתך) אם יש.
- מרפסת/גג יש לציין מרפסת/גג לא מקורה ולהראות ניקוזים ושיפועים (חיצי שיפוע 1.5%) יש לשים מפלסים בגג/מרפסת+ מפלסים על מעקה הגג/ מרפסת- נדרש תכנון מעקה תקני H=110 במדרגות לציין סוג מדרגות ומעקה קל/ מעקה בנוי לפי תקן.

דגשים לתכנית קומת גגות (גג מבנה, מחסן, גג חניה)

- תוכנית בתוך קווי בניין וגבולות מגרש כולל מידות מרחקים בין קווי בניין לגבולות מגרש.
- סימון כיוון, שיפוע + אחוזי שיפוע.
- מפלסים ומעקות תקינים.
- קונטור אדום סביב תוספות.
- במידה וקיימים גגות/מרפסות ללא שימוש וגישה, יש לציין "ללא גישה ושימוש".
- מיקום דודים קולטים ומערכות מיזוג.



דגשים לתכנית מרתף

- תכנון מרתף עד לגובה 2.50 מ' ברוטו ו - 2.20 מ' נטו (או בהתאם לתב"ע)
- יש לציין גובה $H=2.20$ בתוכנית מרתף וחתך.
- המרתף יהיה קבור 60% - יש צורך בחישוב השטח הקבור בחישוב השטחים.
- (במקרים מסוימים - התב"ע מאשרת גובה שונה וקבירה שונה.)
- פיתוח שטח רלוונטי כנדרש הכולל סימון אדמה ומפלסים וקטעים רלוונטיים למפלס ממדידה שאושרה.
- קווקו קונטור קומת קרקע.
- יש להציג האצ' אדמה מסביב למרתף באזורים בו המרתף קבור.

דגשים לפרגולות

- יש להתייחס להוראות התב"ע לתכנון פרגולה
- מותרת חריגת פרגולה מקו בניין עד 40% - פרגולה שאינה בקירוי מלא אלא עד 40% הצללה.
- ציון סוג חומר, אחוזי קירוי (40%), מפלסים ומידות חריגה מקו בניין.
- כאשר הפרגולה חורגת ביותר מ-40% קווי בניין, יש להראות לפירוק את החריגה בצהוב מלא.

דגשים לחזיתות

- הצגת גבול מגרש וקו בניין בהתאם לתכניות.
- גדרות בגבול מגרש, קירות תמך, במידה ויש מעקה קל לציין מעקה קל תקני.
- מפלסי קרקע בפנים ומחוץ לגבול מגרש.
- מפלסי מרפסות, מעקות חלונות.
- להקיף בקונטור אדום את התוספות המוצעות.
- ציון סוג חיפוי עפ"י תב"ע.
- ציון מפלסי קרקע של המגרשים הסמוכים.
- הצגת פיתוח שטח (גדרות, מדרגות, מעקות וכו') במבט עד גבול מגרש
- הצגת ק.ק.ט וק.ק.ס בהתאם לתכנון ולקיים.



דגשים לחתכים

- הצגת גבול מגרש וקו בניין בהתאם לתכניות.
- גדרות בגבול מגרש, קירות תמך, מפלסי קרקע בפנים ומחוץ לגבול מגרש.
- מדרגות לציין מעקה קל/ מעקה בנוי לפי תקן.
- סימון מידות גובה.
- נדרש 2 חתכים רלוונטיים לבקשה: דרך מדרגות ודרך תוספת מוצעת.
- צביעה כנדרש ובהתאם לתוכניות
- הצגת ק.ק.ט וק.ק.ס בהתאם לתכנון ולקיים.
- הצגת מידת גובה נטו לחניה מקורה/מחסן/מרתף של 2.20 מ' או בהתאם לדרישות התב"ע.

בית חדש יש לצרף לבקשה

- פריסת גדרות הכוללות מפלסי ק.ק.ט וק.ק.ס וק.ק.שכך.
- פרט קיר תמך/גדר.
- תכנון קו ביוב ע"ג תכנית פיתוח.
- אישור מחלקת תשתיות זורמות.

חישוב שטחים

- יש לחשב חישוב שטחים בשיטת המסגרת והורדות, לשים לב שמחשבים את כל האזורים המקורים מעל גובה 1.80 מ' לציין מה קיים ומה מוצע.
- חישוב שטחים להריסה/אטימה - ייחשבו בנפרד לחישובי השטחים המותרים, אין להכניס לטבלת השטחים.
- חישוב שטח מרתף קבור 60%.
- יש להתייחס לתכנון התב"ע בנוגע לפרגולה לעיתים נדרש חישוב של שטח הפרגולה.
- בטבלת השטחים יש לציין שטח קיים ומוצע.
- בטבלת השטחים המבוקשים בעמודה של "קיים" – לציין שטח שקיים בהיתר בלבד



שימו לב בבקשה להיתר שנדרשת חתימת/הסכמת/התייחסות שכנים יש להעביר אישור זה לפני אישור ועדה לבקשה – לאחראית הבקשה המלווה את הבקשה

דגשים לתכניות סופיות

תכניות סופיות יוגשו בשני עותקים מודפסים, לאחר אישור סופי של בודקות הרישוי.

לצורך קבלת היתר יש צורך ב-

- חתימות על 2 העותקים של העורך, מבקש, מהנדס, אחראי לביצוע השלד.
- חתימת שכנים (בעלי הנכס) לפי דרישת תקנון התב"ע או עפ"י דרישת מחלקת תכנון/רישוי כולל שם, ת.ז., תאריך
- תשלום אגרות.

באתר המועצה מפורסמים הנחיות ונהלים נוספים שאינם מפורטים במסמך זה יש לעיין בנהלי ודרישות הוועדה בטרם הגשת בקשה להיתר

