



תוכנית בינוי

מסמך מידע והנחיות להגשה

מתי יש צורך להגיש תוכנית בינוי?

תוכנית בינוי נדרשת עבור פרויקטים יזמיים והקמת מבני ציבור. יש להגיש את תוכנית הבינוי לפני הגשת הדגמים לבקשות להיתר.

תוכנית הבינוי תוגש רק לאחר:

- בדיקה ואישור של מחלקת יזמים – אריאל ברייס ורחל בלקר.
- הצגת פרויקט מול מדור יזמים.
- הצגת פרויקט מול מהנדס המועצה.

תוכנית הבינוי תעבור בדיקה ראשונה לוודא שהבקשה תואמת להוראות התב"ע וישלח גיליון דרישות. רק לאחר קבלת אישור ממדור יזמים להתקדם – ניתן להגיש את בקשות הדגמים להיתר.

ההרמוניקה תכלול:

1. שובל פרטים בו יופיעו הפרטים הבאים: (במקום טופס 1)

- שם הפרויקט + מספר יח"ד.
- מספר תב"ע.
- מספר בקשה.
- פרטי עורך הבקשה.
- פרטי המבקש.
- פרטי היזם.
- תרשים סביבה הכולל סימון ברור של המגרשים הרלוונטיים להגשה.

2. טבלת תמהיל דירות הכוללת:

- סוג דגם, מס' יח"ד, המגרשים אליהם שייך כל דגם, סה"כ יח"ד

3. תוכן תוכנית הבינוי:

- יש להציג את תוכנית הבינוי בגרפיקה ברורה ולכלול בתוכה:
 - גבולות מגרשים+ קווי בניין + מידות.
 - הצגת דגמי הבינוי על גבי המגרשים.
 - הצגת מפלס 0.00 וציון סוג דגם ומס' יח"ד.
 - הצגת פיתוח.
 - קירות תמך בצבע אדום + ציון מפלסים.
 - התייחסות לשצ"פים.
 - התייחסות לשטחים חומים כולל: קונטור מבנה. מפלס 0.00, ייעוד מבנה

4. חתכים:

- יש לצרף להגשה כמה שיותר חתכי אורך ורוחב, המציגים את גבהי קירות הפיתוח. בדגש על הצגת קירות הפיתוח הגבוהים בפרויקט

*יש להקפיד על גרפיקה ברורה, כיתוב קריא והצגת מידות ומפלסים.

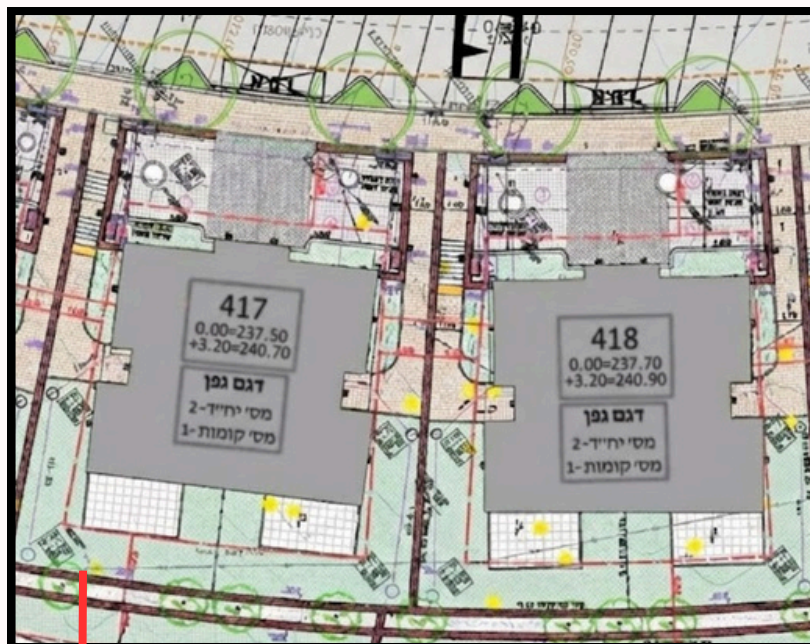
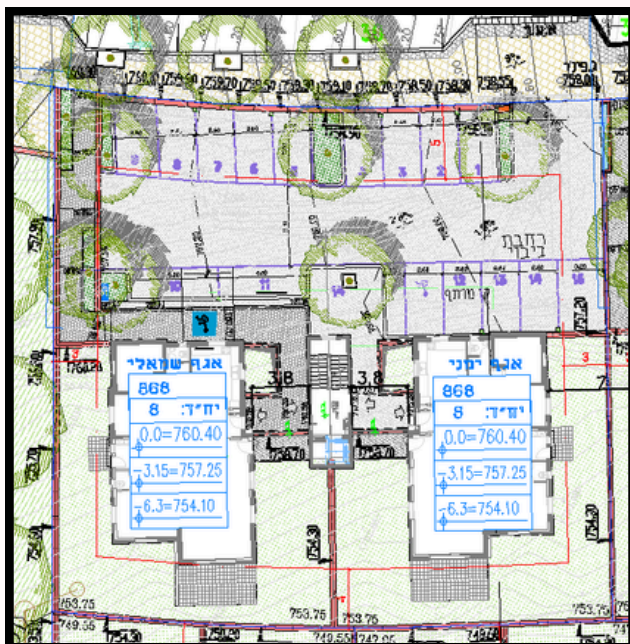
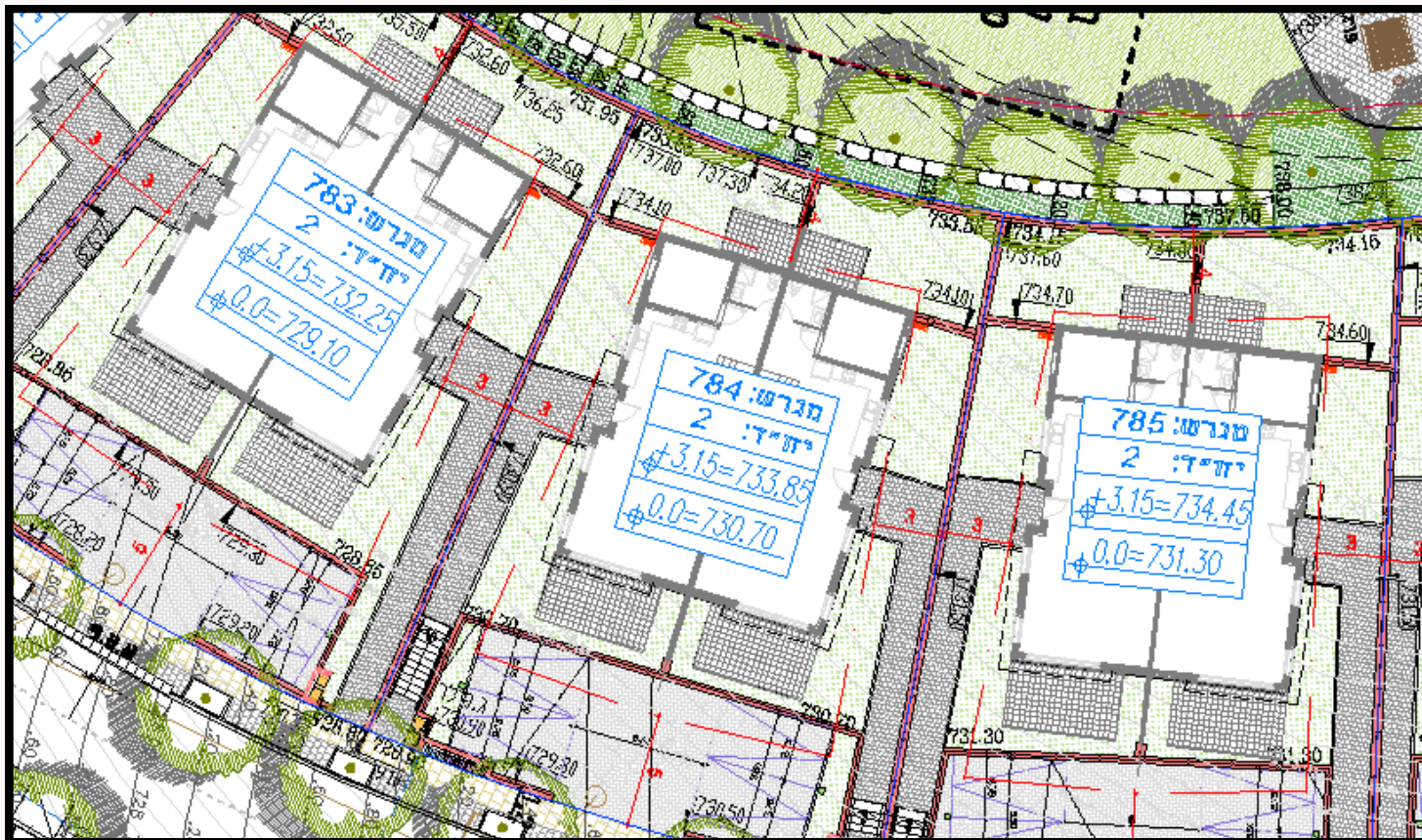
*כל סטייה מהתב"ע או מהנחיות מחלקת יזמים תחייב תיקון בטרם המשך טיפול.

דוגמא לשובל פרטים - תוכנית בינוי

במידה ויש הקלות מתוקף תב"ע 200/3 יש לצרף מספר אישור ופירוט ההקלה שהתקבלה בהתאם לדוגמא המצורפת למטה.
 ** הקלות מתוקף תב"ע 200/3 יש להציג בתוכנית הבינוי רק לאחר קבלת אישור על ההקלה ממדור מידע

מספר אישור ההקלה:	פירוט ההקלה:
202610123	הקלה עבור מגרש 111 - קו בנין אחורי 3 מ' במקום 4 מתוקף תב"ע 200/3
20261234	הקלה עבור מגרש 222 - חריגה 10% מקו בנין צידי מתוקף תב"ע 200/3

שם היישוב		
שם הפרויקט + מס' יח"ד		
תוכנית בינוי מס' בקשה - תב\XXX תב"ע - 123/1		
מגרשים: 111-222		
מבקש:	פרטי בעלי עניין כתובת, מייל, טלפון	
יזם:	פרטי בעלי עניין כתובת, מייל, טלפון	
עורך הבקשה:	פרטי בעלי עניין כתובת, מייל, טלפון	
 <p>תרשים סביבה כולל סימון כל המגרשים הרלוונטים</p>		
טבלת תמהיל דירוות:		
דגם:	מס' יח"ד:	מגרשים:
שם הדגם	X	
שם הדגם	Y	
שם הדגם	Z	
סה"כ יח"ד -		
טבלת הקלות (במידת הצורך)		
פירוט הבקשה להקלה:	נמוקי הבקשה:	



יש להציג ע"ג כל בניין מפרט בהתאם לדוגמאות אלו, כמו כן יש להקפיד על הצגת פיתוח בצורה ברורה - האצ'ים בהתאם לסוג הפיתוח, סימון קירות פיתוח באדום + הצגת מפלסים, סימון כניסות לדירות, שיפועים, ניקוזים, סימון עצים לכריתה \ העתקה וכו...