



## נוהל הגשת תכנית



### 1 רישוי זמין

1. **מספר בקשה** - להשאיר בשלב זה שדה ריק. בהמשך יינתן מס' בקשה של עיריית בת-ים.
2. **מספר בקשה רישוי זמין** - יש להכין מקום למספר בקשה ברישוי הזמין (ללא מספר גרסה).
3. **מספר תיק בניין** - כפי שמופיע במידע להיתר.
4. **כתובת** - לפי השטח, בהתאם לכניסה הראשית. כשהשטח ריק יש לציין את שם הרחוב ממנו מתוכננת הכניסה הראשית.
5. **גוש וחלקה** - לפי מפת מדידה עדכנית (יש לציין בסוגריים מספר חלקה ו/או מגרש ישנים, אם קיימים).
6. **מגרש** - אם ידוע הוא יופיע גם כן במידע להיתר ונקבע לפי תכנית.
7. **תכניות החלות במקום** - למלא לפי מידע להיתר.
8. **פרטי המבקש** - פרטים מלאים כולל אימייל + ניד.
9. **בעל הזכות בנכס** - יש לרשום "בעלות", לפי נסח טאבו עדכני כולל פרטים מלאים.
10. **בעלי זכויות אחרים במקרקעין** - אם יש יותר מבעל אחד בנכס, יש לפרט אותם מתחת לדף הראשון כפי שיוסבר בהמשך.
11. **עורך בקשה ראשי** - פרטים מלאים כולל אימייל + ניד.
12. **מתכנן שלד הבניין** - פרטים מלאים כולל אימייל + ניד.
13. **תיאור הבקשה** - זהה לתיאור הבקשה כפי שהוגש בבקשת מידע להיתר.
14. במקרה של הגשת שינויים או תוספת, יש לציין את מספר ההיתר המקורי הרלוונטי.
15. **הקלות** - יש לפרט את ההקלות המבוקשות בהתאם לתב"ע ולתקנות. לתשומת לבכם, הניסוח שיקבע האדריכל יהיה הניסוח שיועתק לנוסח הפרסום.
16. **חתימות בעלי עניין** - [ראה נוהל חתימות](#).





## נוהל הגשת תכנית

### 2

#### מפת מדידה

1. יש לשתול מפת מדידה מאושרת כפי שאושרה ע"י המידענית העירונית במידע להיתר.
2. במקרה שניתנו הערות ע"י המידענית העירונית בתיק המידע, חובה להטמיע אותן.
3. יש לשים לב לכך שהמפה הנה בתוקף והמודד חתום עליה.
4. המפה תהיה בצבע שחור על רק לבן.
5. בתרשים הסביבה - יש לסמן את קונטור החלקה בצבע אדום בלבד, ללא האטץ' (מילוי), כך שיראו את מספר החלקה.
6. בקנ"מ 1:250 - יש לסמן את גבול המגרש בצבע כחול וקווי בניין בצבע אדום.
7. יש לשים מפה אחת למצב קיים ומפה נפרדת למצב מוצע.
8. במקרה בו הקיים הוא המוצע ניתן להסתפק במפה אחת בלבד.
9. ב-1:250 - יש לסמן את קונטור הבניין המוצע בקומת הקרקע ואת מפלס ה-0.00 שלו.
10. להראות פרטים נוספים מעבר לגבולות החלקה לפחות 10 מ' מכל צד, כגון: מבנים, תשתיות קו החוף, מהיר לעיר, מטרו וכו'.

### 3

#### פריסת גדרות

1. אם קיימות גדרות לרבות גדרות מבוקשות יש לצרף פריסת גדרות לכל הכיוונים.

### 4

#### חישוב השטחים

1. יש לבצע חישוב שטחים רובוטי לכל קומה בהתאם לתקנות.
  2. במקרים בהם קיים שטח להריסה בהיתר יש להראות אותו בחישוב השטחים.
  3. לוודא כי התכניות בקנ"מ של 1:100.
  4. להגיש פלט חישוב בשטחים של מנהל התכנון + הסכמות המקובלות (רובוט).
  5. לבצע חישוב שטחים ולשים דגש כי תנוחת הקומות נמצאת מתחת לחישוב בשטחים.
  6. חישוב הממ"ד מחושב לפי 9 מ"ר + קירות (את שטח הקירות יש לחשב במלואם).
- דגשים להתחדשות עירונית:**
6. יש לחשב את עובי קירות המרתף כך: 25-0 ס"מ מחשבים, מ-25-50 ס"מ לא מחשבים, מ-50 ס"מ ומעלה מחשבים הכל (לדוגמא: עובי הקיר הינו 60 ס"מ מחשבים רק 35 ס"מ בפוליון אחד)
  7. בקומת המרתף התחתונה יש לחשב את כולה.





**תוכניות,  
חתכים,  
חזיתות**

1. אחרי מפות המדידה יבואו בסדר הבא: התוכניות, החתכים, החזיתות, תכניות מדרגות + פרטים, פרט ממ"ד (ככל ומוצע) ותכנית גידור זמנית לתקופת הבניה.
  2. יש להגיש בקנ"מ 1:100 עם כותרת מתחת לכל שרטוט.
  3. התוכניות צריכות להיות מפורטות ככל הניתן, לרבות מפלסים, מידות כלליות ומפורטות, כיתוב וכו'.
  4. יש להקפיד על צביעה תקינה ונכונה: כחול - בטון, אדום - בלוקים, צהוב - הריסה, ירוק - עץ, אפור/שחור - קיים בהיתר וכו'.
  5. חובה להצפין תכניות - לשים חץ צפון בכל תכנית.
  6. יש לסמן בכל התכניות גבול מגרש יסומן בצבע כחול דק (כמו קו מודד) וקווי בניין בצבע אדום.
  7. יש לצרף חתימות מחלקות פנימיות על גרמושקה סרוקה במלואה בקובץ PDF ולצרף בגיליון נפרד.
  8. לסמן באופן ברור את קווי הבניין והמגרש, להוסיף קווי מידה: מהמבנה לקו המגרש ומקו הבניין לקו המגרש בכל הצדדים.
  9. לא יאושרו חללים אטומים.
  10. לכל חלל יש לתת התייחסות למהותו ולהוסיף מידות אורך ורוחב.
  11. לסמן מידות באופן ברור ורציף לאורך התכנית, יש לתת מידות לעמודים, פתחים.
  12. לסמן מידות חיצוניות למבנה מאופן רציף ולהתייחס ל u.k של פתחים מבוקשים.
  13. במידה ומבקשים הקלות יש לסמן על גבי התכנית (קו בניין וכו'...).
  14. להוסיף שמות של הרחובות בתכנית לרבות בתכנית הפיתוח.
  15. במידה וחלק מהבקשה הינו הריסת מבנים יש לצרף תכנית הריסה, שטח הריסה + חישוב.
  16. לסמן את אופן ניקוז הגג/מרפסת.
  17. אין להגיש תכניות עם ריהוט מלבד נקודות רטובות.
  18. לכל בקשה אשר נדרש גידור זמני יש לצרף "תכנית גידור זמנית סכמתית" על הגדר להיות בתחום החלקה מלבד (קו בצבע ירוק + הערה גדר זמנית לתקופת הבנייה)
- דגשים להתחדשות עירונית:**
19. תכניות מפלסי הפרויקט הבאים: קומות מרתפים, קרקע, קומה טיפוסית, קומה טכנית ותכנית גגות בקנ"מ 1:100.
  20. שני חתכים לפחות, לאורך ולרוחב הפרויקט בקנ"מ 1:250 הכוללים: מפלסי קומות, קולונדות, גגונים, עצים, סימון ברור בחתך לבתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' וכד'. החתכים יכללו מפגש עם דרכים סמוכות ויראו מבנים בחלקות גובלות.
  21. להוסיף מפלס לכל תכנית (הנראה לעין).
  22. פרט מסתור כביסה (על מסתור הכביסה להיות נמוך מהקומה ב 0.40 מ' יש לסמן מפלס).
  23. מחסנים:
    - יש למספר את המחסנים בסדר רציף.
    - יש לתת מידות אורך ורוחב למחסן.
    - על המחסן להיות עד 6 מ"ר (במידה ובתב"ע לא נתנה התייחסות לגודל המחסן).
    - יש להוסיף טבלה ליד כל קומה לציין את הנתונים הבאים: מספר מחסן, שטח וקומה.





- .24** מהות הפיר - לתת התייחסות לכל פיר: לסמן פיר בסימון גרפי מוסכם.
- .25** בקומת הקרקע יש להוסיף ארון עבור "מתקן דפיברילטור" להוסיף הערה.
- .26** לתת כותרת לקומות (מספר קומה + מפלס).
- .27** לסמן נק' מים בכל המרפסות המבוקשות.
- .28** במידה ויש עירוב של שימושים בבקשה להיתר (מגורים, מסחר, ציבור, מלונאות וכו...) יש לצרף טבלה מסכמת עם הנתונים הבאים: בכל שטח המוגדר כרכוש משותף לציין "שטח משותף" כמו בגגות משותפים, מועדון דיירים, שטחי אחסנה וכו...
- .29** לסמן זיקת הנאה במידה ונדרש ע"פ התב"ע.
- .30** למספר את החניות האופן רציף והוסיף הערה "ביצוע תשתית לטעינה חשמלית לכל החניות".
- .31** למספר חניות אופניים ואופנועים באופן רציף.
- .32** למקם את החניות בהתאם לשימוש שלהם (לרכז לאותה קומה בהתאם לייעוד השימוש של החניה).
- .33** לצבוע כל חניה בהתאם לייעוד שלה (למשל: חנית מגורים צהוב, חנית מסחר ורוד) ולהוסיף טבלה מסכמת ליד כל קומה - על הטבלה לפרט את כלל החניות (חניות רכב, אופנים, אופנועים).
- .34** להוסיף מפלס מתחילת הרמפה ובסופה בכל קומה וחצי כניסה ויציאה.
- .35** להוסיף התייחסות לצובר הגז.
- .36** להוריד סימונים לא רלוונטיים להגיש תכנית נקייה ונעימה.
- .37** להקפיד על מידות ומפלסים במקומות רלוונטיים.

**דגשים להתחדשות עירונית:**

- 1.** יש לצרף תכנית חפירה ודיפון + סימון עוגנים זמנים וציין נפח החפירה המשוער בהתאם לנוהל עוגנים.



**חפירה  
ודיפון  
ועוגנים  
זמניים**





7

אופו  
הגשת  
תכנית

**דגשים להתחדשות עירונית:**

1. למספר חנויות מבוקשות על גבי התכנית.
2. להוסיף טבלה מסכמת הכוללת הנתונים הבאים: מספר חנות, קומה, שטח ונפח מסחר.

נפח	גובה	מ"ר	קומה		
				עיקרי	מסחר בתי מלון תעשייה
				שירות	

**דגשים להתחדשות עירונית:**

1. להוסיף הערה תכנית הפיתוח ופירוט הינם האישור תכנית העיצוב שאושרה ונחתמה מיום \_\_\_\_\_ ומהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה
2. להוסיף מפלס לכל תכנית (בגודל בנוי גדול).
3. להראות באופן ברור את קווי הבניין והמגרש, להוסיף קווי מידה מהמבנה לקו המגרש ומקו הבניין לקו המגרש בכל הצדדים
4. לכל חלל יש לתת התייחסות מה הוא משמש ולהוסיף מידות אורך ורוחב.
5. סימון גבולות ייעודי קרקע כולל שצ"פים, שפ"פים וכדומה.
6. סימון וחישוב השטחים בזיקת הנאה ההנאה ע"פ תב"ע / הנחיות אדר' העיר.
7. סימון מפלסים (פינות מגרש, פינות מגרשים גובלים, כניסות לבניינים המתוכננים ולבניינים שכנים, כבישים, מדרכות ושבילים גובלים, חצרות שירות, חצרות אנגליות, שטחי גינון, גובה עליון של גדרות). במידה וקיים מרתף מתחת לשטח מגוון יש לציין בסוגריים מפלס פני בטון עליונים.
8. סימון קווי גובה ושיפועים ופתרון ניקוז מי גשם.
9. סימון חומרי גמר בריצופים ובגדרות - "Hatch" שונה לסוגי הריצופים השונים.
10. הטמעת פרטי פיתוח סטנדרטיים עירוניים בזיקות הנאה, במדרכות ובשטחים הציבוריים (בהתאם לקובץ הפרטים הסטנדרטיים העירוניים).
11. סימון ההתחברות למגרשים הגובלים (התאמת מפלסים, חומרי הגמר בריצופים, גבהים וחומרי הגדרות וכד').
12. סימון פיתוח שפ"פים ומעברים בזיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום וגידור.
13. סימון מיקום כניסות לבניינים במפלס הרחוב וכניסות לחניה, כולל עמדות בידוק ובקרה במידה ונדרשות.
14. סימון מיקום וסוגי עצים בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות (קיימים ומתוכננים בצבעים שונים).
15. סימון מיקום עמודי תאורה וגופי תאורה (קיימים ומתוכננים בתאום עם מחלקת דרכים ומאור בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות).

8

פיתוח  
שטח  
הנחיות





16. סימון רחבת כיבוי אש וצובר גז.
17. סימון עמודי חשמל, עמודי מתח גבוה, טלפון, קווי מים ראשיים, קווי ביוב מאספ ראשי, קווי תיעול ובריכות גשם, מדי מים ושוחות הנמצאים או עוברים בשטח המגרש או במדרכות הגובלות.
18. סימון מיקום ריהוט רחוב במידה ויש.
19. סימון מיקום אלמנטי מים ואלמנטי הצללה.
20. סימון תוואי שבילי אופניים ברחובות הגובלים למגרש, סימון מיקום חניות רכב, אופנועים ואופניים (במידה וקיים).
21. סימון מיקום המערכות הטכניות ובכלל זה: מערכות מיזוג אויר, איורור חניונים ושטחים מסחריים,
22. סימון מיקום ארובות ומנדפים לבתי אוכל, סימון מתקני אשפה ודרכי גישה לרכב פינוי, מתקני מחיזור, מיקום תאורה, מיקום חלחול/החדרת מים במגרש, כיבוי אש.
23. סימון מחסנים, מתקנים טכניים נוספים (אנטנות, מזגנים, מערכות חימום מים וכו' באופן מפורט עם מידות.
24. סימון מפלס המדרכה בכניסה לחניון עם אבן עלייה לרכב.
25. התייחסות להנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
26. יש לצרף פריסת גדרות לכל הכיוונים.
27. פרישת גדרות וקירות תמך, כולל פירוט חומרי הגמר וציון המפלסים במפגש עם הקרקע ובקצה העליון
28. סכמת ניהול מי נגר - תוך עמידה בהוראות תמ"א 34 ציון מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש. יש לסמן בתכנית הפיתוח או תכנית נפרדת מיקום בורות להחדרת מי נגר, אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי.
29. הדמיות תלת ממדיות הכוללות את פיתוח הרחובות הגובלים, את עיצוב הגינות והשפ"פים.
30. הוספת פרטי פיתוח ועיצוב רלוונטיים.

### **הערות חשובות:**

יש להימנע מקבצים כבדים אשר לא עוברים דרך המייל.  
ניתן להוריד הדמיות אשר מכבידות על הקובץ ולשלוח אותן בנפרד ברישוי הזמין.  
התכניות הראשית יכולה להיות מורכבת ממספר גיליונות, אך כל הגיליונות צריכים להיות בתוך קובץ dwf אחד!



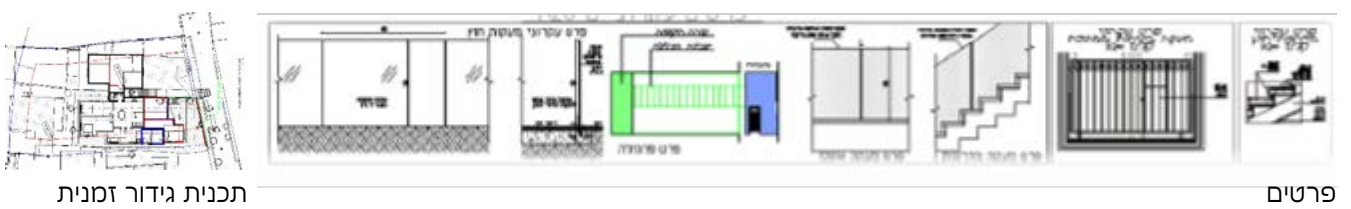
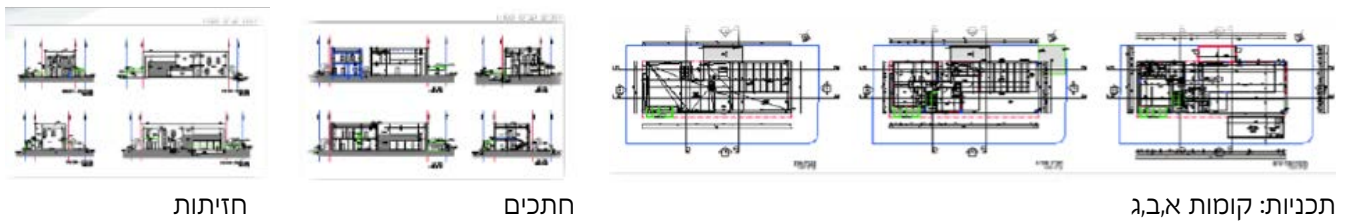


# נוהל הגשת תכנית

## גיליון 1 דף רישוי זמין



## גיליון 2 תכנית חזיתות חתכים, פרטים וכו'



## גיליון 3 חישוב שטחים

