



**הנחיות שרטוט**

**לבקשה להיתר בניה לתוספת למגורים**

**תנאי סף**

- כאשר הבקשה לתוספת בניה כוללת שינוי בשטח הגינה על חשבון שצ"פ או אפילו שינוי בקיר הגובל (הגבהת קיר תומך, פתיחת פתח לשביל חדש וכו') יש להכניס לתנאי סף, תיאום מוקדם עם מחלקת תשתיות (לורנצי) ועם המחלקה הטכנית (זיידה). רק לאחר אישורם כי יש היתכנות לביצוע והצבת התנאים, תוכן הבקשה לדיון.
- יש למלא מס' תיק בנין
- יש לוודא כתובת מדויקת
- יש לעדכן מס' מגרש
- יש למלא מס' תוכנית החלה במקום (כל התכניות הרלוונטיות)
- יש למלא פרטים מלאים של בעלי ענין (מבקש, בעל הנכס (ממ"י), עורך ומתכנן שלד)
- יש למלא תיאור הבקשה
- יש למלא פירוט שימושים וחומרי הבניה
- תכנית מדידה מעודכנת וערוכה כחוק
- טבלאות שטחים מבוקשים ומותרים + בדיקה מול תשריט חישוב שטחים
- תשריטי חישוב שטחים + טבלת סיכום דירתית
- יש לוודא האם מתבסס על תוכנית אופציות מאושרת (לתוספת ב-B) ולציין מס' בקשה
- יש לוודא האם מתבסס על תוכנית בינוי מאושרת (לתוספת גג ב-A) – יש לציין מאושר / מוגש + מס' בקשה
- יש לוודא האם קיים תיק פיקוח ולהציג הסדרה בבקשה (ע"י התאמת הבקשה לבניה בפועל או הצגה להריסה). יש לציין מס' תיק הפיקוח.

**מפת מדידה**

- יש להציג מפת מדידה בקנ"מ 1:250
- יש לוודא נכונות כל הפרטים בכותרת המדידה (מס' מגרש, כתובת וכו')
- יש לוודא תרשים סביבה נכון ומדויק
- יש להציג גבול מגרש בקו כחול
- יש להציג קו בנין בקו מרוסק (אדום) + מידה
- יש לציין שם המודד ופרטיו + חתימה
- יש לוודא תאריך עדכני עד שישה חודשים
- יש לציין שמות רחובות
- יש לסמן חץ צפון
- יש לוודא סימון רוזטה
- יש לוודא טקסט קריא
- יש לוודא סימון גבהי תשתיות במגרש (תאי ביוב)
- יש לוודא מידות של הבנין הקיים כולל גובה רצפה וגובה גג
- יש לסמן מרחקים מהבנין הקיים לגדרות החצר (ע"י המודד במקור)

מנהל עיריית	פיקוח בניה	הנדסה	גזברות	בטחון	ריווח	תרבות	חינוך	חברה ונוער	תשתיות ומסיעולוגי	שפי"ע	טכני
טל. 02-5888144	טל. 02-5888168	טל. 02-5888140	טל. 02-5888121	טל. 02-5888000	טל. 02-5888999	טל. 02-5888150	טל. 02-5888150	טל. 02-5888122	טל. 02-6337161	טל. 02-5888108	טל. 02-5888002
פקס. 02-5888154	פקס. 02-5888154	פקס. 02-5888171	פקס. 02-5888126	פקס. 02-5802195	פקס. 02-5808708	פקס. 02-5803028	פקס. 02-5888131	פקס. 02-5807322	פקס. 02-6337170	פקס. 02-5888151	פקס. 02-5802195



- יש לסמן מרחקים מבניה מבוקשת לגבול מגרש (ע"י המתכנן)
- יש לסמן קונטור אדום לבניה המבוקשת על גבי מפת המדידה
- יש לסמן איזור להערכות קבלן + חתימת המבקש

### חישובי שטחים

- יש להציג חישובי שטחים בקנ"מ 1:200 או 1:100
- יש להציג תרשים חישוב שטחים לכל קומה בנפרד כולל מחסנים
- יש לחשב מדרגות פעם אחת בבנין בקומה התחתונה (כל שאר הקומות - הורדות)
- יש לסמן שטח קיים בקו עבה והורדות בקו דק
- יש לסמן שטח מבוקש בקו קונטור אדום
- יש לסמן מסגרת ולתת מידות אורך ורוחב כללי
- יש לסמן מידות אורך ורוחב של חלקי הבנין לחישוב ולהציג התאמה לתכנית (כל המידות שמוצגות בחישוב שיפיעו בתכנית, אפשרי בצבע שונה)
- יש לוודא הצגת מיספור ברור של חלקי החישוב (הורדות, הוספות וכו')
- יש לוודא חישוב נכון של המסגרת, ההורדות ושטחי הבניה
- יש לוודא כותרות ברורות (דירה, משפחה, קיים, מוצע, סה"כ)
- יש לוודא שורות סיכום (במסגרות) ברורות (סך הכל קיים, מוצע, סך הכל)
- יש לוודא הצגת טבלת סיכום דירתית כולל מחסנים משוייכים
- אין לתכנן בגבעה A יותר מ- 168 מ"ר
- אין לתכנן בגבעה B יותר מ- 200 מ"ר למעט דירות שהוחרגו בהחלטת הועדה.

### תכניות

- יש להציג תכניות בקנ"מ 1:100
- יש לסמן בכל התכניות חץ צפון ביחס למפת המדידה
- יש לרשום כותרת ברורה (קומה, מפלס, קנ"מ)
- יש לוודא מספור דירות מתאים
- יש לסמן בכל התכניות מפלס לגובה ריצוף
- יש להציג קבועות סניטריות
- יש להציג סימון מקום החתך (באותיות עבריות)
- יש להציג גבול מגרש בקו רציף (כחול) + טקסט מתאים
- יש להציג קו בנין בקו מרוסק (אדום) + מידה
- יש לסמן קו מרחק מותרים בין בניינים במגרש (מאמצע הגדר או מאמצע שביל משותף).
- **הערה:** בגבול מגרש בין מגרש ציבורי למגרש מגורים יש להציג את קו הבנין המותר בקו מרוסק אדום, במידה וישנה חתימת המגרש הציבורי להתקרבות יש להציג קו מידה נוסף 1 מ' בקו מרוסק שחור.
- יש לציין בתכנית קומת הקרקע את שם הרחוב
- יש להציג רקע מפת מדידה בקומות הקרקע בלבד
- יש להציג בקומות עליונות קונטור גדרות ממפת המדידה + קו בנין וגבול מגרש

מנהל עיריית	מיקוח בניה	הנדסה	גזברות	בטחון	ריווח	תרבות	חינוך	חברה ונוער	תשתיות ומסיעולוגי	שפי"ע	טכני
טל. 02-5888144	טל. 02-5888168	טל. 02-5888140	טל. 02-5888121	טל. 02-5888000	טל. 02-5889999	טל. 02-5889912	טל. 02-5888150	טל. 02-5888122	טל. 02-6337161	טל. 02-5888108	טל. 02-5888002
פקס. 02-5888154	פקס. 02-5888154	פקס. 02-5888171	פקס. 02-5888126	פקס. 02-5802195	פקס. 02-5808708	פקס. 02-5803028	פקס. 02-5888131	פקס. 02-5807322	פקס. 02-6337170	פקס. 02-5888151	פקס. 02-5802195



- יש לסמן מפלסים אבסולוטיים בכל קומות הקרקע (בכל קומות המינוס ובכל דירה שיש לה חצר).
- יש להציג שיוך חצרות לדירות (בכל דירה עם חצר)
- יש לסמן עמודים היורדים לקומת הקרקע
- יש לסמן מרחק בין בניה מבוקשת לגבול מגרש או לגדר
- יש לסמן מפלסים בכל חלקי הקומה כולל מרפסות, ממ"ד וגגות לא לשימוש
- יש לסמן האטצ' למרפסות בקומה הנוכחית. בקומות האחרות לסמן רק מעקה ללא האטצ'
- יש לסמן מפלסים למעקות מוצעים (מרפסות מוצעות וגגות ללא שימוש מוצעים)
- יש להגיש תכנית סניטרית להזזת תאי ביוב בכל בניה מעל תאי ביוב קיימים (גם תאי ניקוז)
- **הערה:** כאשר הבקשה באחת מדירות הקרקע (דירה + חצר) יש להציג חיבור נקודות המים שבדירה לתאי הביוב החיצוניים.
- יש לוודא מרחקים מצובר גז (3 מ' מהצובר/4 מ' מהפתח/9 מ' גובה) + אישור חברת הגז.
- יש לסמן חתך קיר קיים במילוי אפור
- יש לסמן חתך קיר מוצע עפ"י החומרים:
- בטון - כחול, בלוק / גבס - ירוק, אבן - אדום, עץ - חום
- יש לסמן קיר להריסה בצבע צהוב
- יש לסמן עמודים לתכנון לפי חתך הקיר (בצבע)
- יש לסמן שיפועים במרפסת מוצעת ולהציג ניקוזים
- יש לתכנן ניקוז בזיז לתוך הקיר הקיים ולא בקיר החיצוני
- יש להציג בניה ללא היתר בקו מרוסק ללא הצגת עובי קיר ופתחים ולכתוב: קיים עפ"י מדידה
- יש לסמן קוי מידה בשלושה מדרגים (כללי, גושים, פתחים+גובה) הכוללים את כל היקף הדירה
- יש לסמן קוי מידה פנימיים רציפים בכל שטח הדירה
- יש לסמן שימושי חללים מבוקשים וקיימים בדירה
- יש לתכנן חדרים לפי התקן (ב A מותר כל סוגי החדרים / ב B חדרי שינה בלבד)
- יש להציג שיוך מחסנים הצמודים לקיר הדירה ואינם שייכים למבקש (מספר דירה)
- יש לסמן בניה מבוקשת בשטח הבולט מעבר לקומה בקומה התחתונה בקו מרוסק אדום
- יש לסמן מדרגות מוצעות בקו קונטור אדום
- יש לסמן את אזור התוספת בקו קונטור אדום בכל התכניות שמעל התכנית הרלוונטית
- יש לסמן פתח יציאה לגג (בבקשות של קומות עליונות)
- יש לסמן גגות ללא שימוש בכל הקומות

### תכנית גגות

- יש להציג מפלס אבסולוטי (פ.ב. או רום גג רעפים)
- יש לסמן שיפועים בגגות רעפים חדשים (בגבעה A:  $30^\circ$  ובגבעה B: 40%-50%)
- יש לסמן ניקוזים וכיוון הניקוז (צמ"ג) בגגות חדשים ובגגות שעברו שינוי
- יש לסמן מפלסי הגג ומעקות הגג
- יש להציג מתקנים על הגג (דודי שמש, קולטים)
- יש להציג חומרי קירוי בצורה גרפית (רעפים בהאטצ')

טכני	שם"ע	תשרות חמסיכולוגי	חברה נוער	חינוך	הרבות	ריוחה	בטחון	גזברות	הנדסה	פיקוח בניה	מנהל עיר
טל. 02-5888002	טל. 02-5888108	טל. 02-6337161	טל. 02-5888122	טל. 02-5888150	טל. 02-5889912	טל. 02-5888999	טל. 02-5888000	טל. 02-5888121	טל. 02-5888140	טל. 02-5888168	טל. 02-5888144
פקס. 02-5802195	פקס. 02-5888151	פקס. 02-6337170	פקס. 02-5807322	פקס. 02-5888131	פקס. 02-5803028	פקס. 02-5808708	פקס. 02-5802195	פקס. 02-5888126	פקס. 02-5888171	פקס. 02-5888154	פקס. 02-5888154



- יש לסמן את אזור התוספת בקו קונטור אדום

**חתכים**

- יש להציג חתכים בקנ"מ 1:100
- יש להציג לפחות שני חתכים ניצבים זה לזה דרך אזור התוספת (כאשר התוספת מכילה חפירה יש להציג חתכים **נוספים** באזור החפירה. כמו"כ, כאשר הבקשה לתוספת בחלל הגג יש להציג שני חתכים העוברים דרך הגג)
- יש להציג חתך אחד דרך מדרגות חדשות (לאורך המדרגות)
- יש להפנות את "מבט" החתכים אל התוספת וכיוון הבנין (כאשר איזור התוספת הוא ההפך מכיוון הבנין זה בעדיפות ראשונה)
- יש לרשום כותרת ברורה (חתך, קנ"מ)
- יש להציג גבול מגרש בקו רציף (כחול) + טקסט מתאים
- יש להציג קו "אמצע גדר" בין בניינים בקו מרוסק
- יש להציג קו בנין בקו מרוסק (אדום) + מידה
- יש לסמן מילוי קרקע מתחת לקו הקרקע (30 ס"מ)
- יש להציג את החתך מעבר לקו המגרש למגרשים השכנים ולסמן מפלסים אבסולוטיים
- יש לסמן גדרות, קירות תומכים ומסלעות
- יש להציג בניה ללא היתר בקו מרוסק ללא הצגת עובי קיר ופתחים ולכתוב: קיים עפ"י מדידה
- יש לסמן מפלסים לגובה ריצוף בכל הקומות
- יש לסמן מפלס בתחילת שיפוע גג רעפים ובכל רכס
- יש לסמן מפלס אבסולוטי בקומת הקרקע וברום הגג
- יש לסמן מפלסים לגדרות ומעקות חדשים
- יש לסמן מפלסים לפתחים בכל חלקי התכנית המבוקשת
- יש לסמן קו מידה אנכי המתאר את גובה החללים
- יש לסמן קו מידה אנכי לפתחים
- יש לסמן קו גובה 1.80 מעל רצפת גג כולל מרחק מקיר חיצוני (בבקשה לתוספת בחלל הגג)
- יש לוודא גובה מחסן גינה עם גג רעפים לא יותר מ-2.50 מ' במקום הגבוה ביותר
- יש לסמן שיפוע גג הרעפים בגגות חדשים (כולל גג מחסן גינה)
- יש לסמן חתך קיר קיים במילוי אפור
- יש לסמן חתך קיר מוצע עפ"י החומרים:
- בטון - כחול, בלוק / גבס - ירוק, אבן - אדום, עץ - חום
- יש לסמן קיר להריסה בצבע צהוב
- יש לסמן עמודים לתכנון לפי חתך הקיר (בצבע)

**חזיתות**

- יש לוודא התאמת תמונות של הבנין
- יש להציג חזיתות בקנ"מ 1:100
- יש לרשום כותרת ברורה (חזית + כיוון, קנ"מ)
- יש להציג גבול מגרש בקו רציף (כחול) + טקסט מתאים

מנהל עיריית	מיקוח בניה	הנדסה	גזרות	בטון	ריווח	תרבות	חינוך	חברה ונוער	תשתיות ומסיעולוגי	שפי"ע	טכני
טל. 02-5888144	טל. 02-5888168	טל. 02-5888140	טל. 02-5888121	טל. 02-5888000	טל. 02-5889999	טל. 02-5888150	טל. 02-5888131	טל. 02-5888122	טל. 02-6337161	טל. 02-5888108	טל. 02-5888002
פקס. 02-5888154	פקס. 02-5888154	פקס. 02-5888171	פקס. 02-5888126	פקס. 02-5802195	פקס. 02-5808708	פקס. 02-5803028	פקס. 02-5888131	פקס. 02-5807322	פקס. 02-6337170	פקס. 02-5888151	פקס. 02-5802195



- יש להציג קו "אמצע גדר" בין בניינים בקו מרוסק
- יש להציג קו בנין בקו מרוסק (אדום) + מידה
- יש להציג את החזית מעבר לקו המגרש למגרשים השכנים ולסמן מפלסים אבסולוטיים
- יש לסמן גדרות, קירות תומכים ומסלעות
- יש להציג בניה ללא היתר בקו קונטור מרוסק ולכתוב: קיים עפ"י מדידה
- יש לסמן מפלס אבסולוטי בקומת הקרקע וברום הגג
- יש לסמן מפלסים לגובה ריצוף בכל הקומות
- יש לסמן מפלס בתחילת שיפוע גג רעפים ובכל רכס
- יש לסמן מפלסים לגדרות ומעקות חדשים
- יש לסמן מפלסים לפתחים בכל חלקי התכנית המבוקשת
- יש לסמן שיפוע גג הרעפים בתכנון מחדש (כולל מחסן גינה)
- יש לסמן שורות אבן וחומרי חיפוי
- יש לרשום בתוספת המבוקשת (חיפוי לפי הקיים)
- יש לסמן מתקנים על הגגות (קולטי שמש)
- יש לסמן את אזור התוספת בקו קונטור אדום
- יש לסמן אלמנטים להריסה בצבע צהוב

**תכנית אופציות**

- יש לוודא שקיימת או מוצעת תכנית אופציות בגבעה B
- יש לוודא שקיימות 75% חתימות שכנים על תכנית האופציות
- יש להציג חישוב שטחים לכל הדירות ולסמן את אזור האופציה הנוספת בקו קונטור אדום
- יש לוודא שאין חריגה מ-200 מ' בכל הדירות בתכנית
- אין להראות מחסני גינה כאופציה אלא רק מחסני גינה קיימים בהיתר
- אסור לתכנן זיזים כאופציה למעט מרפסות (שלא יוצרות קירוי)
- אסור לתכנן קומות עמודים למעט קומת כניסה
- יש לשמור על סימטריה בחזית קדמית / חזיתות קדמיות
- יש להציג קונטור אדום (או לסמן בהאטצ') של כל האופציות על פי התכנית בתכנית המדידה
- יש לוודא עמידה בקווי בניין בכל התכנית
- יש להציג גבולות מגרש או קו אמצע גדר בתכניות
- יש לוודא מרחקים מצובר גז (3 מ' מהצובר / 4 מ' מהפתח / 9 מ' גובה) – אם מתקרבים אל צובר הגז יש לצרף אישור מתאים מחברת הגז
- יש לוודא התאמה לתב"ע (קומות)

טכני	שם"ע	תשרות המסכולוגי	חברה ונע"ר	חינוך	תרבות	ריווח	בטחון	גזרות	הנדסה	פיקוח בניה	מנהלס העיר
טל. 02-5888002	טל. 02-5888108	טל. 02-6337161	טל. 02-5888122	טל. 02-5888150	טל. 02-5888999	טל. 02-5888708	טל. 02-5888000	טל. 02-5888121	טל. 02-5888140	טל. 02-5888168	טל. 02-5888144
פקס. 02-5802195	פקס. 02-5888151	פקס. 02-6337170	פקס. 02-5807322	פקס. 02-5888131	פקס. 02-5803028	פקס. 02-5808708	פקס. 02-5802195	פקס. 02-5888126	פקס. 02-5888171	פקס. 02-5888154	פקס. 02-5888154