



יולי 19

נוהל מנחה להגשת תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 ומטה.

להלן נוהל עבודה מוסדר להליך אישור תכניות בינוי וביצוע בקנ"מ 1:250, המתאר את אופן ביצועו, שלביו, הגורמים המעורבים בו ויחסי הגומלין ביניהם. נוהל זה יהיה נתון לשינויים ועדכונים, בהתאם להנחיות מהנדס העיר. גרסאות מעודכנות יופצו בהתאם.



א. מטרה

הקניית מידע למתכננים לאופן אישור תכניות הבינוי והפיתוח 1:250, כחלק מהליך האישורים הנדרש לקידום ביצוע המיזמים.

ב. כללי

הליך אישור תכניות הבינוי והפיתוח 1:250, הינו שלב תכנוני וסטטוטורי, ההכרחי לקידום ביצוע מיזמי הבניה וקודם להגשת בקשות להיתרי בניה. כמפורט בהוראות התכניות המאושרות החלות. אישור התכניות הוא בסמכות הוועדה המקומית ומתקבל לאחר דיון בוועדת המשנה, מילוי התנאים שקבעה וחתימתה ע"י מהנדס העיר ויו"ר הוועדה.

ג. הנחיות כלליות לתכנון

1. התאמה לתוכניות ומסמכים:

על התכנית לעמוד בכל ההוראות המחייבות מהתכניות המאושרות החלות, כולל נספחי הבינוי שבהן ובהתאמה לתכנית הבינוי 1:500 המאושרת (או בקנ"מ אחר כפי שקבעה התב"ע), ועפ"י החוק, התקנות והתקנים המחייבים.

2. התאמה לבינוי 1:500: (או אחר כפי שקבוע בתב"ע)

על התכנית להיצמד לעקרונות הבינוי והפיתוח האדריכליים שהותוו בתכניות המאושרות ובתכנית הבינוי 1:500 כל סטייה או שינוי מעקרונות אלה, באם יתבקשו, יבחנו ע"י צוות התכנון ויומלצו לאישור הוועדה, רק לאחר ששוכנע כי אינם מהווים פגיעה מהותית למצב המאושר. בכל מקרה, יובהר כי הסמכות לאישור השינויים נמצאת בידי הוועדה בלבד. כמפורט במדיניות הוועדה לנושא שינוי בינוי.

3. התאמה וחיבור לתשתיות באתר:

התכנון יסתמך על התשתיות הקיימות והמאושרות באתר ובאישור האגפים הרלוונטיים בעירייה ומחוצה לה.

ד. גורמי האישור והתיאום בעירייה

1. וועדת המשנה – דנה ובוחנת את התכניות וקובעת את התנאים לאישור התכנית
2. מהנדס העיר - מעורב בהליך לכל אורכו עפ"י הצורך, מאשר השיבוץ לדיון בוועדת המשנה, מאשר התכנית לאחר מילוי תנאי הוועדה, ביחד עם יו"ר הוועדה.
3. מח' תכנון - בשלב בדיקת התכנית מעורבים יועצים נוספים בהתאם לצורך (אדר' נוף, תנועה, ביוב וניקוז וכד') בסיום ההליך התכנית תועבר לחתימת הגורמים הרלוונטיים.
4. מח' תשתיות - תיאום תשתיות וניקוז, תנועה וחניה. כוללת יועצי ניקוז ותנועה.
5. מח' שפ"ע – אישור לנושאי הסדרת אצירה ופינוי אשפה, מחזור וגזם.
6. תאגיד המים – תיאום ואישור מערכות והתחברויות של מים וביוב.
7. מח' רישוי – טיפול בבקשות להיתרי בניה



ה. אבני הדרך העיקריות

שלב	הערות/מהות הפעולה	אחריות
1.		
2.	הכנת תכניות בינוי לביצוע 1:250, 1:500 או 1:100	יזם תכנון מפורט בהתאם להנחיות התכנית התקפה ותכנית הבינוי 1:500 המאושרת (או בקנ"מ המאושר בתב"ע)
3.	התנעת ההליך-הצגת התכנית בפני צוות התכנון בוועדה.	קבלת הנחיות עקרוניות לתכנית המוצעת
4.	קבלת הערות צוות התכנון	יזם מול צוות מלווה מטעם העיריה
5.	הצגת תכניות מתוקנות בפני צוות התכנון כהכנה לדיון בוועדת המשנה המקומית	תאום ישיבה הצגה להערות ואישור עקרוני
6.	הגשת תכניות מתוקנות לוועדה המקומית	פתיחת תיק והגשת מסמכים לוועדה
7.	דיון הוועדה המקומית בתכנית הבינוי 1:250	הצגת התכנית בפני הוועדה- קביעת תנאים לאישור התכנית
8.	החלטת הוועדה המקומית לתכנית הבינוי 1:250	הפצת החלטת הוועדה הכוללת דרישות ותנאים לאישור התכנית
9.	השלמת תנאים ואישורים לבינוי בהתאם להחלטת הוועדה והנחיות מח' תכנון	קבלת אישורים נדרשים והעברתם למח' תכנון
10.	הגשת תכניות מעודכנות/מתוקנות למח' תכנון כולל כל הדרישות התאומים והאישורים שנדרשו בהחלטה.	הצגה סיום ההליך בפני הצוות מלווה במח' תכנון כולל אישורים שנדרשו.
11.	אישור תכנית הבינוי ע"י צוות התכנון והחמת מהנדס העיר ויו"ר הוועדה המקומית.	העברת המסמכים לחתימות לאישור (2 עותקים)
12.	הגשת בקשה להיתר בניה במערכת רישוי זמין	מח' תכנון - עירייה



ו. תכולת המסמכים הנדרשים לאישור תכנית בינוי לביצוע

תחום	שם	תיאור / תכולה	גורם מאשר
בינוי ופיתוח	1. מדידה	מדידה עדכנית של המצב הקיים כולל סימון עצים וככל שלא נערך סקר עצים יש להגישו כולל אישור פקיד היערות ואדריכל הנוף של העירייה.	מח' תכנון
	2. מסמך נלווה תיאור כמותי לפי מספרי מגרשים ומסמכי המכרז.	טבלה המציגה את המבוקש לבניה במגרש בהשוואה למצב המאושר בתב"ע ובתכנית הבינוי 1:500 (או כפי שהוגש בתב"ע) מבחינת שטחי הבניה, מס' יח"ד, מס' בניינים ומס' הקומות. תמהיל דירות עיקרי ו"פלדלת". אם יש כוונה לבקשת הקלות יש להציג את הבינוי התואם לתב"ע והבינוי כולל הקלות ויודגש כי ההקלות המוצגות לא יאושרו בהליך הבינוי אלא רק במסגרת הבקשה להיתר.	מח' תכנון
תכנית מפלס הקרקע	3. תכנית מפלס הקרקע	בינוי ופיתוח הכולל את, קווי הבניין, המבנים שיכללו מספור, מס' הקומות ויח"ד, סימון הכניסות להולכי רגל ורכב למגרש ולמבנים, קירות תמך, גידור, מיסעות שבילים, חניות, ריהוט חוץ, מיצללות, אזורי גינון וסוגיו לרבות אבחנה בין שטחים פרטיים ומשותפים, סימון עצים וערוגות, רחבות כיבוי, חניות, הסדרי אשפה, גומחות חשמל תקשורת ומים וכו', לרבות סימון מפלסי הכניסה ומפלסים רלוונטיים אחרים, כולל מפלסי הפיתוח לכל מרכיביו. בנוסף, יצינו חומרי הגמר, גווניהם ופרטים טיפוסיים עפ"י הצורך. ברקע יוצג מצב תכנוני מפורט של האזורים הצמודים למתחם הכולל דרכים, שצ"פים ושב"צים.	מח' תכנון: 1. יועץ נופי 2. יועץ אדריכלי. מתכנני התב"ע: 1. אדריכלות 2. אדריכלות נוף
	3. תכניות מפלסים נוספים עפ"י הצורך קומה טיפוסית ככל שידרש.		
	4. תכנית מפלס המרתף/ים		
	5. חתכים טיפוסיים	2 חתכים לפחות, לאורך ורוחב המתחם, המציגים את הפתרון התכנוני המוצע, כולל תיאור של המצב התכנוני של הממשקים עם גבולות המגרש. במצבים מורכבים ידרשו חתכים נוספים עפ"י הצורך.	
	6. פריסת -חזיתות, גדרות ורחוב.	הצגת חזיתות הגידור בממשקים עם התחום הציבורי – הרחוב, שצ"פים ושב"צים, על רקע חזיתות הבינוי. כולל ציון חומרי הגמר, גווניהם והמפלסים הרלוונטיים.	
	7. מאזן חפירה ומילוי	מאזן מלא לחפירה ומילוי, חתום ע"י המתכנן הרלוונטי. ככל שידרש.	
8. נספח תנועה וחניה	תיאור מערך התנועה והחניה במגרש בכל המפלסים הרלוונטיים, הכולל את הכניסות והיציאות, מחסומים, הסימונים הנדרשים, שילוט, מקומות החניה ומספורם, גישה לרכב חירום ורחבות כב"א, גישה לרכב פינוי אשפה וכו'. בנוסף תוצג טבלת מאזן חניה הכוללת את הנדרש עפ"י התקנות, התקנים והתכנית המאושרת והמוצע בהתאם, לרבות חניות לבעלי מוגבלויות, פירוט לפי מפלסים וחניות טוריות. התכנית תוצג על רקע הבינוי והפיתוח המוצע.	מח' תשתיות- יועץ תנועה	



מח' תשתיות- יועץ ניקוז	תיאור אופן הניקוז המלא של המגרש והפנייתו לתשתיות הציבוריות, על רקע הבינוי והפיתוח המוצע, הכולל: נגר עילי, מוצאי צמ"גים ממרפסות וגגות, תיעול, איזורי חילחול החדרה והשהיה, שוחות ובורות חילחול וחיבור למערכת העירונית. בנוסף תוצג טבלת מאזן שטחי החילחול ותכסית פנויה הכוללת את הנדרש עפ"י הוראות התכנית המאושרת והמוצע בהתאם, הכל לפי הנחיות מח' תשתיות.	נספח ניקוז	9	תשתיות
תאגיד המים וביוב "עין אפק"	תיאור תשתיות המים והביוב בתחום המגרש, על רקע הבינוי והפיתוח המוצע, לרבות הקווים קוטרם ושיפועם, השוחות ומיפלסיהם, מיקום המונים ותיאור המערך, החיבור לתשתיות העירוניות, חתכי ביוב וכו', הכל לפי הנחיות תאגיד המים והביוב "עין אפק".	נספח מים ביוב	10	
מח' שפ"ע, תכנון ורישוי	תיאור האיזורים במגרש, לאצירת האשפה, המיחזור והגזם ואופן פינויים, על רקע הבינוי והפיתוח המוצע, כולל מס' המיכלים וסוגיהם, אמצעי האיוורור והניקוז, פרטים עקרוניים וכו', הכל לפי הנחיות מח' שפ"ע.	הסדרי פינוי אשפה	11	פינוי אשפה, מיחזור וגזם
מנהל הפרוייקט מטעם המנהלת	אישור תיאום והתחברות עם התשתיות העירוניות הקיימות והמתוכננות לאחר אישור מתכנני התב"ע והתכנון המפורט למתחם.	תיאום תשתיות	12	אישורים
רשות העתיקות	אישור רשות העתיקות על קיום תיאום ופיקוח לצורך תחילת הביצוע.	תיאום עתיקות	13	

2. הנחיות לעריכת גיליונות

- שובלים – שובל הגיליון יוצמד לצידו הימני ויהיה ברוחב שלא יעלה על 20 ס"מ ויכלול לכל הפחות את הפרטים הבאים:
 - (1) שם התכנית ומס' התכנית שינתן ע"י הוועדה.
 - (2) התכנית המאושרת ותכנית בינוי 1:500 שלאחר התב"ע אם קיימת.
 - (3) שם היזם, פרטי הקשר וחתימה.
 - (4) שמות המתכננים פרטי הקשר וחתימה.
 - (5) טבלת יח"ד כמפורט בטבלה מעלה סעיף 2
 - (6) חץ צפון.
 - (7) תרשים המתחם עליו מסומן תחום הבקשה.
 - (8) מס' גיליון, מתוך מספר הגיליונות.
 - (9) תאריך עדכון.
 - (10) מס' גרסה.
 - (11) שדות ריקים לצורך החתמת הגורמים המאשרים.
 - מקרא – יציין את כל הסימונים הגרפיים והצבעים המופיעים בתכנית.
 - רמת פירוט – בהתאם לקנ"מ 1:250 או אחר כפי שידרש.
 - גרפיקה – הקפדה על כתובים ומספרים קריאים בגדלים אחידים ומותאמים לקנ"מ. שימוש בעובי קו וצבעים עפ"י נהלי שרטוט מקובלים.
- מידות – מידות בסיסיות בהתאם לקנ"מ ולנדרש.