



תוספת ראשונה

(הגדרות "נספח העמדה" ו"נספח תנועה וחניה" ו"תוכנית פיתוח" ו"תוכנית ראשית" בתקנה 1, ותקנות 33(א), 35(1) ו-2)

תכנית ראשית

1. קובץ תכנית ראשית הוא קובץ הכולל את תכנית התנועה, נספח העמדה ותכנית פיתוח.

תכנית התנועה

2. (א) תכנית התנועה תיערך בקנה מידה 1:100 ותכלול כל אחת מקומות הבניין, לרבות סימון קו בניין וגבול מגרש בכל הקומות; היו הקומות זהות ניתן להגיש תכנית קומה טיפוסית שיצוין בה לאילו קומות היא מתייחסת.

(ב) בתכניות התנועה יצוינו כל אלה:

- (1) מידות חוץ ופנים של הבניין בדיוק של סנטימטר, לרבות אורך, רוחב וגובה;
- (2) מפלס אבסולוטי של +0.00 של הבניין, מפלסים בנוגע ל-0.00+ של הבניין, גובהם של מיתקנים טכניים וגובהו הסופי של הבניין מעל פני הים; בתוספת זו, "מפלס אבסולוטי" – מפלס המתייחס לפני הים;
- (3) עוביים של הקירות הפנימיים והחיצוניים, כולל חיפויי חוץ;
- (4) רוחבם וגובהם של פתחים המשמשים דלת, חלון, פיר או פתח אוויר או שחרור עשן;
- (5) שימוש מבוקש בכל חלל בבניין, לרבות חללים לשימושים טכניים ומרחב מוגן;
- (6) מיתקני התברואה, פירים וארונות תשתית, צינורות מי גשם ואוורור, מערכות ומיתקני חימום מים, מיתקני גז, מעבי מזגנים, מערכות סולריות, מערכות מיזוג ואוורור, אגירת מים, ארובות אנטנות וכל מיתקן טכני אחר;
- (7) סימון בתי אחיזה ומעקות, לרבות גובהם;
- (8) מרכיבי הנגשה אל המבנה ובתוכו, לרבות שיפועים, מאחזים, מעלונים;
- (9) פרטי הגנה בפני חדירת ראדון או גזים אחרים מן הקרקע, אם נדרשו כאלה;
- (10) תיאור ומקום המרחב המוגן או המקלט;
- (11) סימון מיקום חתכים על גבי התכנית;
- (12) סימון חץ הצפון בכל קומה.

(ג) חתכים וחזיתות בקנה מידה 1:100 לפי פירוט זה:

(1) חתך אנכי דרך כל חדר מדרגות בבניין המראה את כל מהלכי המדרגות ומפלסי הביניים (פודסטים), הקשר בין כל קומות הבניין והיחס בין מפלסי הבניין ובין פני הקרקע הטבעיים; ואולם אם מוצע לבנות חדרי מדרגות זהים או דומים אחד למשנהו, די בחתך אנכי של אחד מהם; בחתך יסומנו פני הקרקע הטבעית לכל אורכו של המגרש עד למרחק של 5 מטרים מגבול המגרש; סימון כל המפלסים לרבות מפלסי ביניים ומפלסים אבסולוטיים בגב ובכניסה לבניין;

(2) חתך לאורך הבניין, הניצב לחתך כאמור בפסקה (1) עד למרחק של 5 מטרים מגבול המגרש;



(3) חתך אנכי נוסף דרך כל חלק אחר של הבניין, אם דרוש להבנת מבנהו;

(4) חזיתות הבניין, שיצוינו בהן מפלסי קומותיו, נקודת שיא גובה המבנה, פני הקרקע הטבעיים, פני הקרקע הסופיים לאחר הקמת הבניין, רום מפלסי הדרכים הגובלות, רום מפלסי הכניסות לבניין, והחומרים שבהם ייבנו או יצופו הקירות החיצוניים של הבניין; החזיתות ישורטטו לכל אורך המגרש ועד 5 מטרים מחוץ לגבולותיו; חזיתות המבנה ייקראו לפי הפנייתן (חזית צפונית, דרומית).

נספח העמדה

3. נספח העמדה הוא תכנית הערוכה בקנה מידה 1:500 על רקע מפת מדידה להיתר, הכוללת את הבינוי הקיים והמוצע במגרש, סימון בינוי במגרשים סמוכים בטווח של 250 מטרים מגבול המגרש, לרבות מבנים בצד שני של דרך.

תכנית פיתוח

4. תכנית הפיתוח היא תכנית הערוכה בקנה מידה 1:100, על רקע מפת המדידה להיתר הכוללת את ציון הפרטים שלהלן ומידותיהם, בין אם הם נמצאים בנכס ובין אם הם מוצעים:

(1) הביניים;

(2) הכניסות לבניינים ודרכי הגישה לרבות רוחבם ומפלסיהם בכל משטח ומשטח ביניים;

(3) השטחים המרוצפים, חומרי הגמר, מידותיהם ומפלסיהם, כולל השימוש בהם, לרבות מדרגות חוץ ואבני שפה, רוחב דרך וכבש, לרבות "מעבר משותף" אם מתוכנן; סימון אחוז השיפוע בכבש ובמשטחי חניה נגישה;

(4) שטחי קרקע וגינון ומפלסיהם, לרבות גובה קרקע סופי מתוכנן;

(5) עצים לשימור, לעקירה או להעתקה;

(6) מקומות החניה, מידותיהם ומפלסיהם, לרבות סימון חניות לבעלי מוגבלות (לרכב רגיל ורכב גבוה), נתיבים וגישה לחניה, רחבת כיבוי אש, ורחבה פנויה בעבור מעלון ואדם בכיסא גלגלים בצד רכב גבוה החונה ליד מדרכה או שביל;

(7) דרכי ניקוז וחלחול, אמצעים ומיתקני החדרה, לרבות תעלות, צינורות, מובלים, ובורות חלחול;

(8) מקומות לריכוז פחי אשפה, דרכי הגישה אליהם, מפלסיהם, ומרחקם מגבול המגרש; אם קיימים מיתקנים המשרתים את הנכס מחוץ למגרש בתחום המדידה, הם יסומנו בתכנית. יש לפרט, גודל מכלים ומיקום מחסנים ופירי אשפה;

(9) ארונות תשתית מחוץ לבניין;

(10) קווי אספקת המים;

(11) החיבור לביוב הציבורי, לרבות שוחות;

(12) קירות תומכים, גדרות, חומרי הגמר שלהן ומפלסיהן;

(13) סימון מבנים או מיתקנים המיועדים להריסה או לפינוי, מבנים או חלקי מבנים העשויים אסבסט על פי הגוונים שבפרט 6 להלן.

שילוב תכנית הפיתוח בתכנית התנוחה

5. עורך הבקשה רשאי לשלב את תכנית הפיתוח בתכנית התנוחה של המפלס שמתוכננת בו עבודות פיתוח, ובתנאי שכל המפורט בפרטים 2 ו-4 יהיה כלול בתכנית זו.



סימון בגוונים

6. בתכנית התנוחה ובתכנית הפיתוח, יסומנו בגוונים מיוחדים פרטים אלה:

- (1) חלקים קיימים במבנה – בגוון כהה;
- (2) מבנים או חלקי מבנים להריסה – בגוון צהוב;
- (3) אסבסט לפירוק – בגוון כתום.

נספח תנועה וחניה

7. אם לא ניתן לכלול את הנתונים הבאים בתכנית הפיתוח, או אם דרש זאת המהנדס במידע להיתר, יוגש בנפרד קובץ נספח תנועה וחניה בקנה מידה 1:250; בנספח זה יסומנו מספר החניות, מיקום החניות, חניות לאנשים עם מוגבלות, כניסות ויציאות למגרש, טבלת מספר מקומות החניה לסוגיהם (פרטי, תפעולי, בעלי מוגבלות) מידות החניות (אורך ורוחב), רדיוסי סיבוב, וטבלת שטחים לחישוב חניה.

תרשים רצף חזיתות

8. אם נקבע במידע להיתר, ייערך תרשים של רצף חזית המבנים כלפי הרחוב שלאורכו הבניין המבוקש ממוקם, במרחק של עשרים מטרים מגבולות המגרש המוצע; רצף החזיתות ייערך בקנה מידה 1:250 ויצוינו בו חומרי הבנייה או הציפוי של הקירות החיצוניים של הבניינים האמורים וצבעם, או רצף תצלומים של חזית הרחוב, או קו מיתאר (סילואטה) של הרחוב.