



אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מ. תכן אדריכלי ובקרת רישוי



קובץ הנחיות לתאום מוקדם

תאום מוקדם – מטרות

מטרת התאום המוקדם הינה ליישר קו על עקרונות התכן האדריכלי של הפרויקט המוצע – טרם הכנת בקשה להיתר בניה על ידי בחינת האיכות האדריכלית ואופן שילובו במרקם העירוני הבנוי והמתוכנן. הגעה להבנות באמצעות הליך תאום מוקדם, תיעל ותפשט את הליך בדיקת הבקשה להיתר והכנתה לדיון בוועדה – ומתוך כך אנו ממליצים לקיימו.

למתחם באמצעות פגישת תאום במתכונת שולחן עגול, הכוללת נציגות של כל אגפי המנהל לנושאי: תכנון ועיצוב עיר, תב"א, רישוי, פיתוח, חניה ותשתית – המענה לשאלות העקרוניות והנחיות הגורמים השונים יינתנו במרוכז בפגישה אחת משותפת. בפרויקטים מורכבים תינתן התייחסות לשלביות במתן היתרי הבניה.

למבנה בחינה של מ. אגף רו"פ וצוותו בהתאם לגודל ומורכבות הפרויקט, הפנייה לתאום מול גורמים נוספים בעירייה תעשה בהתאם לצורך.

סיומו של הליך התאום המוקדם יהיה אישור עקרוני להגשת בקשה להיתר.

לאילו פרויקטים מיועד?

מבני מגורים חדשים בבניה רוויה

פרויקטים מכח הוראות תמ"א 38

מבני תעסוקה, תעשייה ומסחר

מבני ציבור / בעלי אופי ציבורי

מבנים לאכסון מלונאי

כל מבנה ייחודי אחר

איך מגישים?

הגשת הפרויקט למנהל אגף רו"פ תעשה בחוברת A3 ותכיל את נתוני המבנה/ים המוצע/ים עפ"י הפרוט המצורף¹:

¹ ניתן להוסיף דפים ככל שנדרש לתיאור מלא של הפרויקט. דפים מעל גודל A3 ישולבו בקיפול.



אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מ. תכן אדריכלי ובקרת רישוי



א – הצגת הפרויקט

- שם הפרויקט ומהותו
- פרטי היזם
- אדריכל הפרויקט
- רשימת צוות התכנון והיועצים (תוך פירוט תחום האחריות)
מהנדס
אדר' נוף / פיתוח
יועץ חניה
וכו'...
- הדמי/ות תלת מימד

הדמיה/ות

ב – מידע ונתונים בסיסיים

- דף מידע תכנוני
- מהות הפרויקט – שימושים עיקריים
- נפחי הבנייה – סך השטח המבוקש עיקרי ושרות על ותת קרקעי, מסר קומות
- בפרויקט מכח תמ"א 38 יש להציג:
מס' יח"ד קיימות בהיתר
אופן חישוב השטחים
חוות דעת שמאית כלכלית, כאמור במסמך המדיניות העירונית לתמ"א 38.

נתוני הפרויקט המוצע מול דף מידע



אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מ. תכן אדריכלי ובקרת רישוי



ג – הקשר עירוני ונתוני תב"ע תקפה

- מיקום הפרויקט – תרשים סביבה, הכולל מבנים קיימים.
- תצ"א של הפרויקט וסביבתו
- תמונות מייצגות של המגרש וסביבתו
- תב"ע תקפה תרשים ייעודי קרקע (או החלק הרלוונטי מתוכו)
- נספחי בינוי, תנועה וכל נתון גרפי רלוונטי נוסף שקיים
- דגשים עקרוניים מהוראות התכנית (הנחיות מיוחדות, סטייה ניכרת וכו')

תרשים סביבה

ייעודי קרקע

תצ"א

**מידע גרפי
נוסף**

הוראות עקרוניות

ד – תמהיל שימושים ושטחים עיקריים

- הצגה סכמתית של אופן פריסת השימושים בבניין וגודלם, בתכניות וחתכים – אפשרי ללא קנ"מ
- במגורים – דירות (הבחנה בצבע בין 2,3,4,5 חד') ופונקציות משותפות
- בתעסוקה מסחר ותעשייה – גודל החללים לשימושים עיקריים + פירוט הפונקציות
- במלונאות – פירוט יחידות האכסון והשטחים הציבוריים
- באזורי חניה נדרשת הבחנה בגוון בין מיסעות לתאי החניה.
- בפרויקט מכח תמ"א – הצגת תמהיל תואם מדיניות עירונית לתמ"א 38

תכנית

תכנית

תכנית

תכנית

חתך



אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מ. תכן אדריכלי ובקרת רישוי



ה – קומת הקרקע/כניסה על רקע תכנית פיתוח

על תכנית הפיתוח להיות תואמת להוראות התב"ע ונספח הבינוי. במידה ונספח הבינוי הינו מנחה בלבד, יש לפרט את השינויים בין התכנית והנספח. על התכנית לעמוד בהוראות חוק תכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה, הנחיות מרחביות רלוונטיות. כמו כן, דרושה התאמתה לתכניות אב, ומסמכי מדיניות עירונית רלוונטיים. נדרשת התאמה לפיתוח השטח הציבורי הגובל בפרויקט (מדרכות וחניות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גופי תאורה, נטיעות עצים וכד')

• סימון קווי מגרש וקווי בניין כולל מידותיהם

• סימון מפלסים – כניסות, פינות מגרש, מגרשים גובלים ובכל מפלס מתוכנן.

• סימון גרפי ברור של חומרי גמר (ריצופים, חיפויים...)

• פתרון התחברות למגרשים גובלים – במפלסים ובחומרי הגמר.

• סימון כניסות לבניינים במפלס הרחוב וכניסות לחניה/ות.

• מיקום וסוגי עצים בשטח המגרש, ובמדרכה הגובלת בו – קיימים ומתוכננים – ביחס מינימלי של עץ בוגר 1 לכל 50 מ"ר פנויים במגרש.

• הצגת פתרונות למערכות טכניות המשרתות את המבנה – מיזוג ואוורור, אצירת ופינוי אשפה, מיקום ברזי סניקה, רחבות כיבוי אש, "גמל" מים וכו'...

• פתרונות לשטחים המשותפים – מיקום חדרי עגלות, אופניים, וכל פונקציה משותפת נוספת.

• פתרון כניסת רכבים לתחום המגרש ע"י אבן שפה מונמכת במדרכה וללא פגיעה ברצף תנועת הולכי הרגל.

• בפרויקט מכח תמ"א 38 – יש להציג קווי בנין תב"עיים ותמ"איים, וכן הגת שטחי גינון תואמי מדיניות עירונית לתמ"א 38.

תכנית הפיתוח ותצג בקנה מידה 1:100 / 1:250 (לפי גודל מגרש)

י – ממשק עם מגרשים גובלים והמרחב הציבורי

• הצגת חתכים עם המגרשים הגובלים בדגש על הבדלי גובה פרטי הפיתוח והגדרות בקנ"מ התואם את תכנית הפיתוח.

• הגדלות נקודתיות (zoom in) לפרטים – ככל שיידרש להבהרת הפתרון המוצע.

חתך במפלסי הפיתוח
/ פריסת גדרות

חתך במפלסי הפיתוח
/ פריסת גדרות



אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מ. תכן אדריכלי ובקרת רישוי



עיריית נתניה

ז – תנועה וחנייה

הצגת תכנית תנועה ערוכה ע"י
יועץ תנועה

- טבלת מאזן חניה
- יש לעבוד על פי מסמך הנחיות לתכנון חניה
- יש להציג פתרונות למימוש מלא
- בפרויקט מכח תמ"א 38 יש לעמוד בהחניות המדיניות העירונית לתמ"א 38.

תכנית תנועה וחניה
1:100 / 1:250

ח – תכניות הקומות

לכל קומה/מפלס הקיים בבניין תוצג תכנית
בקנ"מ 1:200

- תכנית קומת הכניסה – במידה ולא הוצגה בחלק ד' – ותוצג ב 1:100 על רקע פיתוח
- קומות טיפוסיות יוצגו פעם אחת, תוך ציון המפלסים הרלוונטיים
- יש לציין השימושים בכל חדר וגודלו במ"ר
- יש לצבוע בגוונים שונים שימושי עיקרי/שרות – פרטי/ציבורי
- פירים ומבטים על מפלסים נמוכים יותר – יודגשו גרפית

תכנית

תכנית

תכנית

תכנית



אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מ. תכן אדריכלי ובקרת רישוי



עיריית נתניה

ט – חתכי המבנה

- יוצגו לפחות 2 חתכים לכל מבנה בקנ"מ 1:200
- למבנים מורכבים יוצגו ככל הנדרש להבנת המבנה על כל מרכיביו ו/או אגפיו
- בפרויקט מכח תמ"א 38 יש לכלול בחתך הרחוב את הרחוב והמבנה הנמצא ממול, תוך הצגת פוטנציאל תמ"א באם יש.

חתך
אורך

חתך
רוחב

י – חזיתות המבנה

- הצגת חזית הכניסה לבניין ולצידה חזיתות המבנים משני הצדדים ב 1:200
- בפרויקט מכח תמ"א 38 יש לציין אם גם הם פוטנציאל תמ"א 38
- בחיזוק יש לציין קווי בנין תמ"א + תב"ע

חזית ראשית
כולל מבנים סמוכים



אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מ. תכן אדריכלי ובקרת רישוי



עיריית נתניה

י – חזיתות המבנה

- יש להשלים את הצגת כל חזיתות המבנה בקנ"מ 1:200.

חזית

חזית

חזית

יא – שלביות והליכים סטטוטוריים

- האם מבוקשות הקלות? – לפרט זאת כבר עכשיו
- האם הליכים סטטוטוריים מקדימים הושלמו / טרם הושלמו (תוכף תכנית, רישום/אישור תלצ"ר, תכניות בינוי ופיתוח, ביצוע תשתיות)
- שלביות בבקשות להיתרים – האם מבוקש מימוש מלא או חלקי?
- שלביות בביצוע?