



הנחיות למתכננים להגשת תוספת בניה למגורים*

תנאי סף

- יש להשלים ולחתום על גליון תנאי סף
- יש לרשום שם החזית על התמונות וכן תאריך צילום

מפת מדידה

- יש להחתים את המודד על מפת המדידה
- יש לוודא תאריך עדכני עד שישה חודשים
- יש לוודא סימון רוזטה
- יש לסמן מרחקים רלוונטים לבקשה מבניה מבוקשת ומבנין קיים לגבול מגרש (ע"י המתכנן)
- יש לסמן קונטור אדום לבניה המבוקשת על גבי מפת המדידה
- יש להציג גבול מגרש (כחול) וקו בנין (אדום) + טקסט מתאים
- יש לסמן איזור להערכות קבלן + חתימת המבקש

חישובי שטחים

- יש לסמן שטח מבוקש בקו קונטור אדום
- 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 (רשימה)

תכניות

- יש לסמן בכל התכניות חץ צפון ביחס למפת המדידה
- 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)
- יש לציין בתכנית קומת הקרקע את שם הרחוב
- יש להציג רקע מפת מדידה בקומות הקרקע בלבד (יתכן בקומה הרלוונטית)
- יש לסמן מפלס אבסולוטי בקומות הקרקע וברום הגג
- יש להגיש תכנית סניטרית חתומה להזזת תאי ביוב בכל בניה מעל תאי ביוב קיימים ובנית עמודים מעל תאי ביוב (גם תאי ניקוז)
- יש לוודא מרחקים מצובר גז (3 מ' מהצובר / 4 מ' מהפתח / 9 מ' גובה) ולהציג רדיוסים מתאימים
- יש לסמן מרחק בין בניה מבוקשת לגבול מגרש או לגדר
- יש להציג בניה ללא היתר בקו מרוסק ללא הצגת עובי קיר ופתחים ולכתוב: קיים עפ"י מדידה.
- יש לסמן קו מידה בשלושה מדרגים (כללי, גושים, פתחים) הכוללים את כל היקף הדירה
- יש לסמן קו מידה פנימיים רציפים בכל שטח הדירה
- יש לסמן שימושי חללים מבוקשים וקיימים בדירה
- יש לסמן פתח יציאה לגג (בבקשות של קומות עליונות)
- יש לסמן גגות ללא שימוש בכל הקומות



תכנית גגות

- יש לסמן שיפועים בגגות רעפים חדשים (40%-50%)
- יש להציג מתקנים על הגג (דודי שמש, קולטים)
- יש לסמן מיקום חדר דודים בקו מקווקו (אם לא מופיע באחת התכניות)

חתכים

- יש להציג בכל תוספת לפחות שני חתכים ניצבים זה לזה דרך אזור התוספת
- יש להציג חתך אחד דרך מדרגות חדשות (לאורך המדרגות)
- יש להפנות את "מבט" החתכים אל הבנין ולא להיפך
- יש להציג גבול מגרש בקו רציף (כחול) + טקסט מתאים
- יש להציג קו "אמצע גדר" בין בניינים בקו מרוסק
- יש להמשיך את החתך מעבר לקו המגרש למגרשים השכנים ולסמן מפלסים אבסולוטיים
- יש לסמן מפלס אבסולוטי בקומות הקרקע וברום הגג
- יש לסמן שיפוע גג הרעפים בגגות חדשים
- יש לסמן קו מידה אנכי המתאר את גובה החללים
- יש לסמן קו גובה 1.80 מעל רצפת גג כולל מרחק מקיר חיצוני
- יש לוודא גובה מחסן גינה עם גג רעפים לא יותר מ-2.50 מ' במקום הגבוה ביותר
- יש להציג בניה ללא היתר בקו מרוסק ללא הצגת עובי קיר ופתחים ולכתוב: קיים עפ"י מדידה/תמונות.

חזיתות

- יש להתאים חזיתות לתמונות הבנין (למעט מקרה של היתר בתוקף שטרם נבנה)
- יש להציג גבול מגרש בקו רציף (כחול) + טקסט מתאים
- יש להציג קו "אמצע גדר" בין בניינים בקו מרוסק
- יש להציג את החזית מעבר לקו המגרש למגרשים השכנים ולסמן מפלסים אבסולוטיים
- יש לסמן מפלס אבסולוטי בקומת הקרקע וברום הגג
- יש לסמן מפלס בתחילת שיפוע גג רעפים ובכל רכס
- יש לסמן מפלסים לגדרות ומעקות חדשים
- יש לסמן שיפוע גג הרעפים בתכנון מחדש
- יש להציג בניה ללא היתר בקו קונטור מרוסק ולכתוב: קיים עפ"י מדידה/תמונות.

תכנית אופציות

- יש להציג קונטור אדום (או לסמן בהאטצ') של כל האופציות על פי התכנית בתכנית המדידה
- יש לשמור על סימטריה בחזית קדמית הפונה לרחוב (מגובה הרחוב ומעלה)
- יש לוודא עמידה בקווי בניין בכל התכנית
- יש להציג גבולות מגרש או קו אמצע גדר בתכנית
- יש לוודא התאמה לתב"ע (קומות)
- אסור לתכנן קומות עמודים למעט קומת כניסה
- אסור לתכנן זיזים חדשים
- אין להראות מחסני גינה באופציות
- יש לוודא שאין חריגה מ-200 מ' בכל הדירות בתכנית

Municipality of Beitar Illit
38 Rabbi Akiva st. Beitar Illit



עיריית ביתר עילית
רח' רבי עקיבא 38 ביתר עילית

***מסמך הנחיות זה נועד לסייע לאדריכלים בעריכת הבקשה
ואינו כולל את כל פרטי מדיניות הועדה!**