

טופס הנחיות לעריכת והגשת תכניות בינוי ופיתוח

טופס הגשה

תושבים/ עורכים יקרים,

על פי הוראות התכניות החלות באזור ועל מנת לוודא מימוש זכויות ללא פגיעה בבעלי הקרקע המשותפים חלה חובת אישור תכנית בינוי כתנאי לאישור היתר.

מצורפות הנחיות ורשימת תיוג לעריכת תכנית בינוי ופיתוח בהתאמה לנדרש ו/ או על פי הנחית הועדה. את הטופס יש למלא ולהשלים את הדרישות כתנאי להגשת הבקשה לבדיקת צוות הרישוי.

- א. תנאים להוצאת היתר בניה:
1. לא יוצא היתר בניה כל שהוא, אלא אם אודם לכן הוכנה דאגורה לחלקה/מגרש במלואו, תכנית בינוי ופיתוח (בקנ"מ 1:250 ורק אם הממדים של התכנית יתייבבו, בקנ"מ אחר שלא יפתח מקנ"מ 1:500 ודאת עפ"י שיקול דעת מהנדס המועצה).
 2. תכנית ביינוי זו, תוגש לאישור הועדה המקומית כשהיא קיבלה הסכמה של כל בעלי הזכויות בכפוף, דחוציג את חתימותיהם של בעלי הזכויות ברבות להסכמה הנ"ל.
 3. צפיפות המבנים - עד 4 יחידות לדונם נטו.
 4. תוכנית הבינוי תהיה ברמה של תוכנית בינוי לביצוע ותכלול בתוכה:
 - א. העמדת המבנים בחלקה/מגרש, ההתייחסות ההדדית בין המבנים, כדי לתת פתרון ארכיטקטוני נאות.
 - ב. דרכי גישה ופתרונות לתנועת כלי רכב (כניסה ויציאה).
 - ג. פתרון הוצאת אשפה.
 - ד. פיתוח המבנה שבתחום החלקה/המגרש בהתייחסות למערכת דרכים גובלת קיימות ו/או מתוכננות, פתרונות לניקוז מי גשם, פתרונות הביוב פתרונות מערכת חשמל סביבתית, פתרון גיבון ותאורה גן, גיזור, וכל פרט אחר שיידרש ע"י הועדה המקומית וכן מהנדס המועצה המקומית.

שם	ת.ז	מספר רישיון	טלפון	מייל
מבקשים				
עורך הבקשה				

פרטי המקרקעין

גוש: _____ חלקה: _____ כתובת: _____
 תכנית מתאר מפורטת החלה במקרקעין: _____
 מטרת ההגשה: תנאי בתכנית/ דרישת הועדה / אחר: _____

האם אושר תשריט חלוקה במקרקעין: כן/ לא (במידה וכן יש לצרף העתק תשריט חתום).

ועדה מקומית לתכנון ובניה - אזור (2017)



הושלם/הערות	מסמכים נדרשים כתנאי סף	
	נסח טאבו (במידה ורלוונטי אישורי זכויות) – בתוקף עד חצי שנה	1.1
	מדידה מעודכנת וחתומה דיגיטלית כולל קווי בניין וסקר עצים. *מעל 5 עצים יש להגיש חו"ד אגרונום	
	חתימות בעלי המקרקעין ע"ג טופס הסכמת בעלי קרקע (תואם לנסח הטאבו). את הטופס יש להטמיע בגיליון תכנית הבינוי המוגשת. חתימה נוספת תידרש כתנאי לאישור סופי במקרה של שינויים בתכנון. תעודות רישיון של עורך הבקשה בצירוף ת"ז ות"ז של המבקשים.	
	סטריפ פרטי התכנית עפ"י הנחיות הוועדה – מצ"ב דוגמא	
	תשריט על פי ההנחיות הבאות:	1.2
	הצהרה בדבר שטח בעלויות על פי הרשום בנסח טאבו כולל טבלת מודד בהתאמה. * תכנית הבינוי אינה מהווה תשריט חלוקה ואינה לצרכי רישום*	1.21
	סימוני הריסה והסדרת חריגות בניה	1.21
	תכנית פיתוח הכוללת את הבינוי המוצע - קונטור מבנים (ללא תכנון פנימי).	1.2.2
	מידות כלליות ומרחקים בין המבנים	
	סימון הכניסות לכל מבנה	
	מפלסי בינוי (מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה) ומפלסי פיתוח מתוכננים כולל סימון שיפועים	
	סימון כניסה לחלקה – תתאפשר כניסת רכב אחת לכל חלקה כולל סימון זיקות מעבר	
	הצגת מאזן חניה וחניות קיימות – 2 יח"ד לכל יח"ד בבניה פרטית ומיקום חניית אופניים.	
	הצגת מעבר רכב חניות, רדיוסים ואזורי תמרון – יסומנו כזיקת הנאה משותפת.	
	סימון מתחמי תמרון – כולל סימון זיקת הנאה	
	תכנון גומחות תשתיות ואשפה לפי הנחיות הועדה – יועבר לאישור מחלקת תברואה	
	סימון אזורי גינון ותרשים סכמתי לחישוב שטחי חלחול במגרש תרשים הכולל חישוב תכסית בינוי מבוקשת.	
	חתכי אורך ורוחב שיכללו את מפלסי הקרקע ואת מפלסי מגרשים גובלים	
	סימון המבנים בהתאמה לגובה המבוקש- המבנים יכללו את סוג הגג המבוקש.	
	פריסת חזית גדרות לחזית/ שטח ציבורי על פי הנחיות הועדה והתכנית התקפה.	1.2.2
	חתימות בעלי קרקע גובלים מידה ומתוכננת גדר משותפת (בצרוף נסח טאבו רלוונטי)	1.3
	בבניה רוויה (מעל 4 יח"ד), שימושי מסחר, תעסוקה, תעשיה, מבני ציבור, ובמקרים פרטניים על פי דרישת הועדה. ידרש נספח תנועה ערוך על ידי יועץ תנועה. הנספח יועבר לבדיקת והתייחסות יועץ תנועה של הרשות.	

ועדה מקומית לתכנון ובניה -אזור (2017)



תנאים לאישור

הושלם/הערות	תאור	מס';
	טופס הסכמת בעלי קרקע עדכני לגרסה מאושרת – תואם לנסח טאבו	1
	נספח אינסטלציה- חתום על ידי תאגיד המים	2
	אישור פקיד היערות על כריתות / העתקות. יש לתת העדפה ברורה לשימור עצים בחלקה ובחזית המגרש בפרט	3
שני עותקים של תכנית סופית - חתומה ע"י הבעלים + קובץ dwf ו-pdf בגרסת תכנית אחרונה לאישור		

הנחיות כלליות לתכנון

- יש לתכנן כניסת רכב אחת לכל חלקה ולצידה מעבר הולכי רגל פנוי ממכשול.
- יש להנמיך קירות פיתוח פנימיים לכדי מקסי' 60 ס"מ בעומק 1.5-1 מ' לתוך המגרש באזור יציאת הרכב לרחוב.
- יש להציג אבן עליה לרכב בכניסה לחניה ולשמור על מדרכות רציפות במפלס אחד.
- יש לסמן את תחום מעבר ותמרון רכבים (הפטיש) בעומק המגרש כחלק משביל המעבר לרכב ולסמנו כזיקת הנאה.
- יש לתת דגש על שמירת עצים בחלקה בכלל ובחזית המגרש בפרט.
- ככל שהתכנית משקפת תכנון הנדרש להקלות, אין באישור הבינוי אישור הקלות. הקלות יבחנו בשלב ההיתר לאחר פרסומן לציבור.

ועדה מקומית לתכנון ובניה -אזור (2017)

טל. 03-6534547 | www.azor.muni.il | רח' יצחק שדה 18 אזור – 5801209 | דוא"ל: vaadaazor@azor.muni.il

קבלת קהל: ימים: ב' 08:30-11:00 | יום ג' 15:00-17:30 | בזימון תור מראש



הנדסה

תכנית בינוי מס': _____

תיק בנין: _____

המבקשים: _____

עורך התכנית: _____

תאור הבקשה: _____

עפ"י תב"ע מס': _____

גוש: _____ חלקה: _____

כתובת: _____

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון: אזור

תרשים סביבה:



[צרוף טבלת הסכמת בעלי המקרקעין](#)

חתימת עורך הבקשה:

--	--

חתימת מבקשים:

תכנית הבינוי אינה מהווה תשריט חלוקה ואינה לצרכי רישום.

ועדה מקומית לתכנון ובניה - אזור (2017)

