

דגשים בבקרה מרחבית

הערות בדיקה	תקין / לא תקין	לבדיקה	תיאור כללי
		אימות פרטי הנכס: גוש, חלקה, מגרש, כתובת, תב"ע, מבקש	תיאור הנכס
		האם ישנה זיקה בין המבקש לבעל הזכות בנכס?	
		בעל זכות בנכס – האם הפרטים מלאים ועדכניים – שם מלא, ת"ז, טלפונים, טלפון נייד, אימייל	
		האם יש התאמה בין בעל הזכות בנכס עפ"י הוכחת בעלות.	
		עורך הבקשה – האם הפרטים מלאים ועדכניים – שם מלא, ת"ז, טלפונים, טלפון נייד, אימייל	
		מתכנן שלד הבניין- האם הפרטים מלאים ועדכניים – שם מלא, ת"ז, טלפונים, טלפון נייד, אימייל	
		תיאור הבקשה – לוודא שמסומן שימוש עיקרי – לוודא שמסומן סוג העבודה או השימוש המוצעים – לוודא שמסומן.	מפרט
		שטח המגרש: לבדוק התאמה למידע התכנוני, לתב"ע, לנסח טאבו ולאישור זכויות מרמ"י	
		שטח הבניה המבוקש: לבדוק התאמה בין טבלת השטחים לאחוזי בניה מבוקשים	
		סוג הבניה – האם מסומן	חומרי בנייה
		קירות חיצוניים – האם מסומן	
		חומר גימור – האם מסומן	
		תקרות – האם מסומן	
		גג – האם מסומן	
		גדרות – סימון חומרי גמר, ציון אורך הגדר הקיימת והמוצעת	טבלת שטחים
		סכמת חישוב שטחים בשכבה נפרדת על גבי התוכניות	
		כל קומה / מפלס מחושבים בשורה נפרדת	
		הפרדה בין הקיים למוצע (בשטחים עיקריים ובשטחי שירות)	
		התאמת השטחים הקיימים והמוצעים לטבלת הזכויות	
		תכסית בהתאם לתב"ע	
		בדיקת הטבלה המסכמת המפרידה את השטחים מעל ומתחת לקרקע	
		מילוי טבלת השטחים המותרים לבנייה (זכויות בניה לפי תב"ע) יש לבדוק התאמה לתב"ע	

		לכל קומה / מפלס תשריט סכמתי המציג שטח מסגרת והורדות	חישוב שטחים קנ"מ 1:100
		אופן החישוב: לכל משבצת בחישוב יופיעו מידות אורך ורוחב וכן, חשבון השטח. לכל משבצת בחישוב יופיע חשבון השטח בשורה נפרדת לפי סדר מספרי המשבצות.	
		יש לחשב שטח מסגרת, להפחית הורדות, להפחית שטחי שירות ולסכם תוצאות - שטח עיקרי, שטחי שירות וסה"כ (להורדה)	
		יש להבדיל בין שטחים עיקריים לשטחי שירות באמצעות צביעה בצבעים נפרדים - יש להציג מקרא צבעים + ציון קיים ומוצע.	
		צירוף טבלת שטחים קיימים על פי היתרים קודמים ובקשות להיתר שאושרו בוועדה	
		גרפיקה: התכנית מוגשת באופן גרפי קריא וברור - קירות מסומנים בחתך - בקו עבה, קווי מבט בקו דק, טקסטים מודגשים, מידות ברורות ורציפות	תכנית קומת קרקע ופיתוח קנ"מ 1:100
		בצבעים מוסכמים: קיר בטון - כחול, קיר בלוקים: אדום, עץ - חום, גג רעפים - כתום, קונסטרוקציית פלדה - סגול, מצב קיים - שחור, הריסה (כולל שינויים מהיתר קודם) - צהוב מקוטע	
		טבלת מאזן חניות, סימון ומספור מקומות חנייה	
		חץ כניסה למגרש לרכבים ולהולכי רגל וחץ הצפון.	
		רישום זיקת הנאה למגרשים, חניות, מסעות - בצבע.	
		צביעת גבול מגרש בצבע כחול	
		צביעת והדגשת קו בניין בצבע אדום, סימון קווי מידה בין קו בניין לקו מגרש	
		החתכים הנדרשים מסומנים והסימון מתאים לתכנית הקומות	
		תיאור מלא של הפיתוח - שבילים, גינות, עצים לשימור ולהעתקה, גדרות, קירות תמך, פתרונות הפרשי מפלסים וכו'. סימון וציון גינות פרטי / משותף.	
		סימון פתרונות הניקוז- כיווני זרימת נגר עילי ופתרון קצה (בור חלחול, שפך טבעי וכו'), מיקומי יציאות צמ"גים מניקוז הגגות. פתרון ניקוז עצמאי לפי תמ"א 34ב'.	
		ציון מפלסים אבסולוטיים וגם מפלסים יחסיים ביחס ל0.00 בכל מפלסי הפיתוח, בראש קירות פיתוח, בגינות, בתחתית ובראש מדרגות, מפלס 0.00 בשטחי החניות.	
		יחס בין המפלסים הקיימים בתוכנית המדידה למפלסים המתוכננים	
		בדיקת מפלס ה-0.00 המוצע בהתאם להוראות תב"ע והתקנות	
		סימון ומספור מקומות חניה ומידות	
		סימון דרך הגישה אל החניות כולל ציון רוחב דרך ורדיוס סיבוב, מפלסים, התחברות עם הכביש	
		מיקום מחסני גינה כולל מידות וחומרים	
		סימון מיקום ומידות תאי אשפה מוטמנים לפי הנחיות שפ"ע או מנהל הנדסה	
		סימון אלמנטים אחרים בפיתוח או מיקומם העתידי - עמודי תאורה, מעקות, פילרים (חשמל, תקשורת) גמלי מים, מדי מים, צוברי גז, ספסלים, פחי אשפה מוטמנים, עמודי תאורה	
		מקרא פיתוח הכולל פרטי פיתוח וחומרים. בתשריט קיימות הפניות לפרטים ממוספרים של כל פרטי פיתוח - קירות תומכים, מעקות, גדרות וכו'	
		סימון מצללה (פרגולה) לכל יח"ד	
		חיבור לתשתיות עירוניות	



		התכנית מוגשת באופן גרפי קריא וברור – קירות מסומנים בחתך עבה ומודגש, קווי מבט בקו דק, טקסטים מודגשים, מידות ברורות ורציפות	תכנית קומה – תנוחה – לכל קומות המבנה קנ"מ 1:100
		תכניות הקומות של כל אחת מקומות הבינין, לרבות קומת מרתף, קומת עמודים מפולשת, תכנית גג ותכנית גג עליון (גג חדר יציאה לגג) בקנ"מ 1:100. הקומות מוצגות בעמודות לפי הסדר מימין לשמאל, מהקומה התחתונה ביותר לקומה העליונה. להראות בקו מקווקו קונטור הקומה מעל	
		כל תכנית מפלס בעלת זיקה לקרקע תהיה ע"ג תכנית הפיתוח (ראה הנחיות לעיל) ותראה את הקשר לפיתוח ולגינות הצמודות	
		החתכים מסומנים באופן אחיד בכל הקומות	
		סימון חץ כניסה לכל יחידה ומספור יחידות הדיור. לוודא התאמה לתב"ע	
		מידות פנים מפורטות אורך/רוחב לכל חלל וחלל. בממ"ד יש לציין בנוסף גם את השטח במ"ר. לוודא התאמה למידות המופיעות בסכמות חישוב השטחים	
		מידות חיצוניות בשלושה קווים: כללי, גושים, פתחים. לוודא התאמה למידות המופיעות הסכמות חישובי השטחים.	
		שימושי החללים	
		מצוין מפלס ראשי לקומה – יחסי ואבסולוטי	
		מפלסים לאלמנטים אחרים – ממ"ד, מעקות, מתקנים וכו'	
		מיקום היחידות החיצוניות של מיזוג האוויר, דודים וקולטי שמש. להציג גישה למתקנים והסתרתם.	
		אופן אוורור חללים, חדרי השירותים - חלון/ונטה	
		ממ"דים – סימון פרטים מלאים ע"פ מפרט הג"א או סימון פתרון מיגון קיים	
		חומרי הגמר על הגג (רעפים, גוונים, בגגות שטוחים – חצץ, ריצוף וכד' הכל ע"פ הוראות התכנית)	
		פתרונות ניקוז בגגות: רעפים, מרזבים, צמ"גים, שיפועים ומפלסים.	
		פתחי שחרור עשן ויציאה לגג כולל מידות הפתחים ע"פ אישור כיבוי אש	
		ציון שם החתך באופן התואם את הסימון בתוכנית	חתכים בקנ"מ 1:100
		לפחות שני חתכים לאורך ולרוחב המבנה. החתכים עוברים דרך מרחב מוגן, חלל המדרגות, פיר המעלית, חנייה מקורה ושטחי שרות שגובהם מעל 2.2 מ'. חתכים נוספים במידה ונדרשו ע"י הוועדה. החתכים יהיו מקצה לקצה של המגרש כולל שולי מגרש השכן.	
		ציון גבהים ומפלסים בבינוי ובפיתוח- מידות ומפלסים בכל מעבר מפלס, מפלסי מגרשים שכנים, מפלסי קירות פיתוח, מפלס מדרכה, כביש וחנייה.	
		ציון קווי הבינין וגבולות המגרש- באופן מודגש ובצבעים	
		קווי מידות לגובה חתך	
		סימון קו קרקע טבעי של המגרש לפני ביצוע עבודות הבינוי והפיתוח + קו קרקע סופי.	
		הפניה לפרטי בניין	
		סימון אדמה במקומות הנדרשים	
		בדיקת גובה המבנה המוצע בהתאם לתב"ע וגובה המבנה הקיים בהתאם לתב"ע.	
		בדיקה בגבולות המגרש- גובה מבנים קיימים בהתאם למפת המדידה, מפלסי קרקע. בדיקת פתרונות להפרשי גובה. קירות תמך/ גדרות/	

		טרסות ממוצעות/ קירות תמך מעל 3 מ' – יש לשים לב לעורך הבקשה.	
		ציון שימושי חללים ובמיוחד ממ"דים וח. שירות.	
		סימון דודים וקולטי שמש על הגגות ופרט הסתרה.	
		התאמת החתכים לתכניות הקומות	
		ציון שם החזית באופן הבא: חזית צפונית/ דרומית/ מזרחית/ מערבית קדמי /צדי /אחורי וציון קנ"מ.	
		קיים שרטוט חזית לכל אחת מחזיתות המבנה.	
		סימון מפלסים – יחסי ואבסולוטי לכל קומה.	
		סימון מפלסים בפיתוח	
		סימון מפלסים לאלמנטים כגון דלתות, חלונות, קירוי, פרגולות וכו'	
		בדיקת גובה המבנה בהתאם לתב"ע, לשים לב לגובה כלפי רחוב	
		בדיקה בגבולות המגרש- גובה מבנים, קיימים בהתאם למפת המדידה, מפלסי קרקע. בדיקת פתרונות להפרשי גובה- במידה ונדרש. קירות תמך/ גדרות/ טרסות מוצעות.	
		מעקות, מסתורי כביסה, גגוני כניסה ואלמנטים אחרים של מסגרת אלומיניום – ציון סוג וגוון.	
		בדיקת התאמת החזיתות לתכניות הקומות.	
		חומרי גמר לחזיתות.	
		חתך קיר חיצוני כולל חיפוי אבן לפי הנחיות מהנדס הקונסטרוקציה ולפי פרטים מחייבים	
		קירות פיתוח- חתך אופייני כולל גמר, ראש קיר, מעקה ומידות.	
		מעקה בנוי על גג שטוח- חתך אופייני כולל גמר, ראש קיר ומעקה	
		קירות כניסה – תכנית, חתך, חזית	
		גגות רעפים כולל ניקוז	
		מצללה – תכנית, חתך, חזית וחומרים	
		פרטי בניין ופיתוח לפי דרישות התב"ע והנחיות מנהל הנדסה	
		פרטי מרחבים מוגנים	
		פרטי הסתרה של מע' טכניות על הגג	
		קירות הפיתוח ומפלסיהם כולל מעקות הפיתוח, גדרות, ראש קיר (קופינג), חומרי גמר	
		שילוב מתקני תשתית (ביתני אשפה, פילרים, מדי מים), כניסות, שערים	

חזיתות
בקנ"מ
1:100

פרטים
קנ"מ
1:100

פריסת
קירות
פיתוח