



מדינת ישראל
 משרד החקלאות ופיתוח הכפר
 הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
 אגף תכנון כפרי אזורי



8.9.08 סדנא להכרת מסמכי תכניות והיתרי בניה

נושאים כלליים לבדיקה בבקשות להיתרי בנייה

מטרת הבדיקה	מה לבדוק	הנושא בבקשה להיתר	
להתאים לנתוני החקלאי	זיהוי פרטי המבקש	טופס 1: תאור הנכס, המבקש ובעל הנכס, עורכי הבקשה, תאור הבקשה, סוג השימוש, חומרי הבנייה, שטח הבנייה והמגרש. פרוט השטחים – עיקרי ושירות, קיים ומוצע, לפי חלוקה לקומות.	1.
לודא התאמה לפעילות חקלאית ושימושים מותאמים לצרכים הנובעים ממנה	הגדרת מהות הבקשה והשימוש		
בהתאמה לנדרש ממבנה חקלאי	חומרי הבנייה		
לבדיקה מול קריטריונים למבנים חקלאיים	פרוט שטחים, מידות המבנה ונפחו.		
לזהות קשר בין הבקשה לבין מדיניות המשרד לעניין הבנייה במקומות שונים: אזור מגורים, חלקה א', חלקה ב', שטח פתוח וכו'.	האם המבנה נמצא בסביבה בנויה, ומאיה סוג. האם בשטח פתוח.	מפת סביבה בקנ"מ 1:2500, עם גושים וחלקות, קואורדינטות, דרכים ציבוריות שבסביבה ושמותיהם.	2.
לבדוק האם הבקשה עלולה לגרום להפרעה לשימושי קרקע אחרים או למטרדים סביבתיים.	האם המפה המצבית מציגה מבנים ושימושים באתר ובסביבתו הקרובה, בצורה ברורה ומלאה.	מפה מצבית בקנ"מ 1:250, עדכנית – עד 6 חודשים מיום ההגשה. שטח הנכס וגבולותיו, דרכים גובלות בנכס ומפלסיהם, קווי בניין, קווי רחוב, השימושים המותרים בנכס על פי תכנית. כל בניין, גדר, אבן שפה, עמוד טלפון, עץ, שוחה, ברזי שריפה וכו' – והמרחקים ביניהם. כל בניין עד 10 מטר מגבולות הנכס. כשהנכס בשיפוע מעל 10% נדרשת מפה טופוגרפית.	3.
לבדיקה מול טבלת המרחקים מהשיקולים הוטרינריים.	לבדיקת שיפועים, ניקוז השטח.		



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר
הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי



מטרת הבדיקה	מה לבדוק	הנושא בבקשה להיתר	
לודא יעילות התפעול של המבנה ונגישות	דרכי גישה, חניות	מפת איתור העבודה (ק.מ. 1:250): דרכי גישה למבנים, הבניינים והכניסות אליהם, החצרות, מקומות חניה ומפלסיהם, מקומות לריכוז אשפה ודרכי הגישה אליהם, קווי אספקת מים, חיבור לביוב ציבורי, מקום לאחסנת מכלי גז, דרכי ניקוז, עמודים וקווי חשמל וטלפון, עיליים ותת-קרקעיים, גדרות. פרוט כל מקום בנכס שמצוי בו אסבסט	4.
לודא שימוש מושכל בצמחייה ביחס למבנה החקלאי ותפקודו. לבדוק תכסית והשפעתה על נגר עילי וניקוז.	פיתוח חצרות, גינות		
טיפול בפסולת חקלאית.	ריכוז אשפה ופינוייה		
לבדוק שאין פגיעה בתשתיות.	תשתיות מים, ביוב		
האם תוכנון סידורי ניקוז מתאימים למצב החדש.	ניקוז ותיעול		
לודא סילוק אסבסט קיים.	אסבסט		
חישוב של כל שטחי הבניה בחלקה א', התאמה לטבלת הקריטריונים ולנתוני מקסימום	נכונות חישוב השטחים	תשריט סכימתי של שטחי הבניה : תאור גרפי ופרוט חישוב השטחים	5.
האם תואם דרישות המשרד בהתאמה לשימושים גובלים ולכיווני הרוח, הניקוז. לבדוק האם המבנה סגור או מפולש.	העמדת המבנה במגרש, סידורם, שטחם וגודלם של שימושים שונים.	תכניות תנוחה 1:100 - של כל אחת מקומות הבניין, לרבות קומת מרתף, קומת עמודים וקומת גג. כולל מידות חוץ ופנים בס"מ, עובי קירות פנים וחוץ. מידות, שטח ויעוד כל חדר וחלל, רוחב וגובה פתחים, דלתות וחלונות	6.
לבדוק כיצד משתלב המבנה במפלסי קרקע קיימים. אם נדרשים חפירה או מילוי, האם הם פוגעים בנוף, בניקוז קיים, בסביבה. האם גובה המבנה תואם את דרישות המשרד.	הקשר בין הקומות והיחס בין מפלסי הבניין ובין פני הקרקע הטבעיים.	חתכים 1:100 - חתך אנכי דרך חדר מדרגות בבניין. חתך ניצב לחתך קודם, לאורך הבניין העובר דרך חדרי השירות במבנה. כל חתך נוסף הדרוש להבנת המבנה	7.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר
הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי



מטרת הבדיקה	מה לבדוק	הנושא בבקשה להיתר	
לבדוק האם החזיתות משתלבות בסביבה, ע"י שימוש נכון בחומרים, גובה מבנה.	עיצוב החזיתות	חזיתות הבניין 1:100 - בציון מפלסי הקומות, פני קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי כניסות, חומרי גמר לציפוי קירות חיצוניים.	8.

ועדה מקומית רשאית לתת היתר או לסרב, ולהתערב בין השאר בעניינים אלה:

חומרי בניה, מראה חיצוני של הבניין והתאמתו לבניינים שבסביבתו, מילויים וחפירות, התאמת מפלסי הנכס למערכת הדרכים והניקוז ולעיצוב נוף הסביבה, עבודות פיתוח סביב לבנין המוצע, לרבות מדרכות, שבילים, קירות תומכים, גדרות ונטיעת עצים. מערכת איורור, תאורה, ביוב וניקוז, אספקת מים, גז וחשמל, מתקנים לאצירת אשפה וסילוקה ומתקנים לבטיחות אש. מקומות חנייה והגישה אליהן, עריכת חוות דעת סביבתית לבחינת השלכות הסביבתיות של ההיתר.