

- הנחיות להגשת מסמכי תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כללית -

רקע:

הגשת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כללית מהווה תנאי להגשת בקשות להיתרים ותוגש כאשר נקבע סעיף בתב"ע המאושרת הדורש את הכנת תכנית זו. במקרים מסויימים תהיה הנחיה נוספת בתקנון התב"ע כי לאחר אישור התכנית הכללית לשכונה/מתחם יש להכין גם תכנית פרטנית למגרש. את התכנית הכללית יש להגיש לבחינת הצוות המקצועי באגף תכנון עיר שילווה את כתיבת המסמכים שלה ויביא אותה לדיון בועדה.

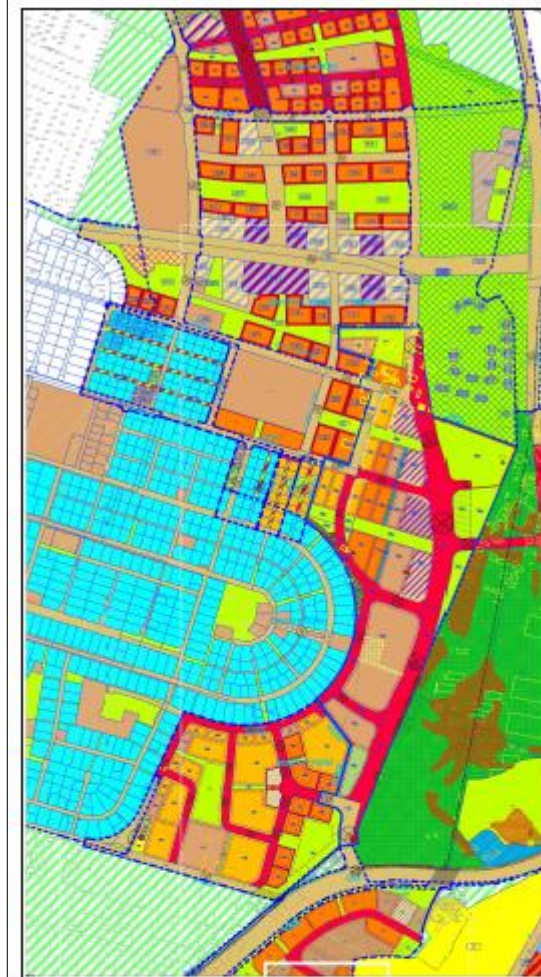
תכנית זו תכלול את המסמכים הבאים:

- קובץ בגודל A4 ובו הנחיות מילוליות לפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בשכונה/המתחם (ניתן ורצוי להוסיף תרשימים לחידוד ההנחיות).
- תשריט גרפי המציג את הפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בשכונה/במתחם.

- הוראות פיתוח למגרשים ולשצ"פים עם מתודולוגיה שתתאים לשכונה/מתחם המתוכננים, הוראות אלו יכללו בין היתר: הנחיות לשטחי חלחול וניהול מי הנגר, השהיית מי נגר, שטחי גינון ופיתוח שלהם, טיפול בחזית חמישית כ"גג מועיל", חומרי גמר לפיתוח, הוראות בדבר עצים בוגרים קיימים, נטיעות וגינון של עצים וצמחיה חדשים.
- מגבלות בניה, הנחיות מיוחדות בהתאם לתב"עות מאושרות (למשל בנושא אקוסטיקה/תנועה/ בניה ירוקה וכו').
- במידה ונדרשת הכנה של תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית יש לצרף כנספח את פורמט ההגשה לתכניות מסוג זה.



- תרשים ייעודי קרקע + תרשים סביבה, לדוג':



- תכנית קומת קרקע של כל השכונה/המתחם בקני"מ הנדרש על פי התב"ע המאושרת, תכנית זו תכלול בין היתר את הדברים הבאים:
 - רקע רחב המציג את התכנון העירוני הגובל בשכונה/המתחם.
 - שתילת תכנית פיתוח המציגה בבירור את ההקשר הסביבתי והטיפול הנופי הכולל לשכונה/למתחם בהתאם להנחיות אדר' נוף מטעם אגף תכנון עיר.
 - שתילת תכנית תנועה כרקע.
 - קביעת 0.00 והצגת פתרון מפלסי כולל לתכנית ולכל מגרש.
 - סכמת תנועה להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב.
 - מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב.
 - במידה ויש, סימון חזיתות מסחריות, זיקות הנאה.
 - תכנון עירוני של שטחי הציבור הפתוחים.
 - סימון עצים לשימור.
 - הצגת סכמת ניקוז וחלחול, במידה ונדרש סימון זיקות הנאה.
 - הצגת מתקנים טכניים עירוניים.
 - עמדות מיחזור שכונתיות.
 - קישור נאות של המגרש הפרטי למרחב הציבורי.
 - העמדת המבנים, הצגת תכנון בהתאם למיקום המגרש וההפניות שלו.
 - מיקום השימושים השונים במגרש, בדגש על השטחים המשותפים.
 - הצגת תחומי תכניות בהיררכיה גבוהה ככל שיש (כגון תת"ל, תמ"א וכו').
 - הצגת תחומי מגבלות בניה.
 - סימון גבולות מגרשים בצבע כחול וקווי בניינים בצבע אדום.
 - הצגת סל הזכויות (מצומצם) בכל מגרש בתחום התכנית: מס' קומות ומס' יח"ד.
 - סימון ברור של מספרי המגרשים.
- במידה ויש צורך להרחיב ולהסביר את הרציונל התכנוני יש להוסיף חתכים + חזיתות + הדמיות.
- במידת הצורך יש להגיש חוברת פרטי פיתוח.
- יש לערוך את החומר הגרפי כך שכל נתוניו יהיו קריאים וברורים.

• עריכת גיליון לדוגמא של שכונת "חצבים":



נושאים שיש לתאם בשלב הכנת התכנית:

- תכנית תנועה וחניה ערוכה ע"י יועץ תנועה ומאושרת עקרונית ע"י מר ודים קוזלוב מאגף כבישים ותנועה של העיריה.
- נושאים נוספים עפ"י העניין ולפי דרישות התב"ע (נספח סביבתי, נספח אקוסטי, הנחיות בניה ירוקה וכיוב').
- נושאים נוספים למתן הנחיות בתכנית הכללית יכולים להעלות בתהליך תיאום התכנון עם הצוות המקצועי של אגף תכנון עיר, אותם ידרשו לתכנן ולהטמיע המתכננים האמונים על התכנית.