

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

רקע:

הגשת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית מהווה תנאי להגשת בקשה להיתר ותוגש במקרים הבאים:

1. נקבע סעיף בתב"ע המאושרת שדורש את הגשת התכנית.
 2. תכנון המציע שינויים במרכיבי התכנית הכללית לשכונה/למתחם בו ממוקם המגרש.
 3. בפרויקטים גדולים ומורכבים לבקשת מהנדס העיר ואדריכלית העיר.
- בכל אחד מהמקרים יש להגיש את התכנית לבחינת הצוות המקצועי באגף תכנון עיר **בהתאם לפורמט הבא:**

תכנית פיתוח, בינוי וע"א פרטנית
מגרש: _____ שכונה/מתחם: _____
מס' תב"ע: _____ שם התב"ע: _____
מספר "בנ" (לקבל מאגף תכנון עיר) _____
אדריכל: _____ אדריכל נוף: _____
יזם: _____

חובת צבעונית בפורמט A3

הנחיות כלליות:

- על התכנית לעמוד בהוראות חוק התכנון והבניה, התקנות, התב"ע, ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות ובמידה ויש גם בתכניות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כלליות/הנחיות מרחביות למתחמים/שכונות.
- **במידה וישנם שינויים מהנחיות תכניות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כלליות/הנחיות מרחביות למתחמים/שכונות יש לפרטם באופן ברור ביחס למסמך הכללי.**
- נדרשת התאמה לפיתוח השטח הציבורי הגובל בפרויקט (מדרכות וחניות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, נטיעת עצים, גופי תאורה וכד'). הפיתוח נדרש להיות בהתאם לחוברת "שפת רחוב" המפורסמת באתר העיריה / להתאים להוראות אדר' הנוף של אגף תכנון עיר.

הנחיות מפורטות:

יש להגיש את התכניות בפורמט חוברת A3. שרטוטים בקנ"מ גדול ניתן לשלב כדף מקופל בגוף החוברת. דף השער יכלול את מס' המגרש/ים, מס' חלקה/ות + גוש/ים, שכונה/מתחם, פרטי היזם, אדריכלי הפרויקט, אדריכלי הנוף ויועצים רלוונטים (יועץ תנועה, יועץ סביבתי וכו'). החוברת תכלול את המסמכים והנתונים הבאים:

1. **מסמכי רקע סטטוטורי:** תשריט ייעודי קרקע, נספח בינוי מתוך התב"ע ובמידה ויש, תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כללית למתחם/לשכונה.
2. **טבלה המפרטת מס' קומות + יח"ד כד:**

- ע"פ תב"ע תקפה.
 - ע"פ תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כללית למתחם/שכונה (במידה ויש).
 - המבוקש כעת.
3. **טבלת תמהיל יח"ד.**
 4. **תכנית העמדה** בקנ"מ 1: 250 (במידה ומדובר בפרויקט גדול ניתן גם ב 1: 500), כולל הצגת תכנון מגרשים גובלים.
 5. **תכניות מפלסי הפרויקט** הבאים: קומות מרתפים, קומת קרקע עם רקע רחב של הסביבה ככל הניתן, קומה טיפוסית, קומה טכנית וקומת גגות בקנ"מ 1: 250.
 - במידה ובמפלסים שונים יש שימושים שונים יש להציג כניסות נפרדות, תפעול וכו'.
 6. **שני חתכים** לפחות, לאורך ולרוחב הפרויקט בקנ"מ 1: 250 הכוללים: רחובות גובלים (במיוחד כאשר מבוקשת הבלטה מעבר לקו בניין), מפלסי קומות, מספור הקומות, קולונדות, גגונים, עצים, סימון ברור בחתך לבתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' וכד'.
 - יש לשים לב כי סימון החתכים מוצג בכל התכניות.
 - יש להציג ליד כל חתך סכמה קטנה של תכנית ועליה מיקום החתך.
 7. **כל החזיתות** בקנ"מ 1: 250 הכוללות: סימון קווי בניין+גבולות מגרש, רחובות גובלים (במיוחד כאשר מבוקשת הבלטה מעבר לקו בניין), הצגה ברורה של קומת הקרקע, מפלסי קומות, מספור הקומות, פירוט חומרי גמר, שילוט וסימון תאורה אדריכלית.
 8. **במגרשים עם חזית מסחרית** יש להציג את החזית המסחרית כולל מיקום לשילוט מסחרי, באם נדרש אז להציג גם אלמנטי הצללה, במידה ומתוכנן שטח גג מעל השטח המסחרי (כאשר גוף הבניין בנסיגה) יש לתכנן ולהציג אותו כ"מועיל", לפתח, לגנן ולהנגיש אותו לרווחת הדיירים.
 9. **הדמיות תלת ממדיות** של כל החזיתות, החזיתות יציגו גם את פיתוח הרחובות הגובלים, את עיצוב הגינות והשפ"פים, כולל הדמיות לילה לבחינת התאורה האדריכלית.
 10. **תכנית פיתוח נופי** בקנ"מ 1: 250/1: 500 (ע"פ גודל הפרויקט) המראה את ההקשר הסביבתי וכוללת סימון גבולות התכנית ושמות/ מספרי הרחובות הגובלים. יש להטמיע את הפיתוח העירוני הקיים/ המתוכנן ברחובות הגובלים.
 11. **תכנית פיתוח בקנ"מ 1: 250** על רקע תכנית מדידה עדכנית במפלס הרחוב הכוללת:
 - סימון רוזטות ברחובות גובלים.
 - סימון גבולות מגרש וקווי בנין – כולל קווי מידה.
 - סימון גבולות ייעודי קרקע כולל שצ"פים, שפ"פים וכדומה.
 - סימון כל השטחים בזיקת הנאה ע"פ תב"ע / הנחיות אדר' העיר.
 - סימון קונטור גבולות מרתף.
 - סימון מיקום כניסות לכלי רכב והולכי רגל.
 - סימון מפלסים **כולל ציון 0.00** (פינות מגרש, פינות מגרשים גובלים, כניסות לבניינים המתוכננים ולבניינים שכנים, כבישים, מדרכות ושבילים גובלים, חצרות שירות, חצרות אנגליות, שטחי גינון, גובה עליון של גדרות). במידה וקיים מרתף מתחת לשטח מגוון יש לציין בסוגריים מפלס פני בטון עליונים.

- פרישת גדרות וקירות תמך, כולל פירוט חומרי הגמר וציון המפלסים במפגש עם הקרקע ובקצה העליון, יש לשלב צילומים של הגדרות במגרשים הגובלים.
- סימון קווי גובה ושיפועים ופתרון ניקוז מי גשם.
- סימון חומרי גמר בריצופים ובגדרות – "Hatch" שונה לסוגי הריצופים השונים.
- פתרון ההתחברות למגרשים גובלים (התאמת מפלסים, חומרי גמר בריצופים, גבה וחומרי הגדרות וכד').
- פיתוח שפ"פים ומעברים בזיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום וגידור.
- סימון מיקום כניסות לבנינים במפלס הרחוב וכניסות לחניה, כולל עמדות בידוק ובקרה במידה ונדרשות.
- מיקום עצים בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות (קיימים ומתוכננים).
- מיקום עמודי תאורה וגופי תאורה בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות.
- סימון עמודי חשמל, עמודי מתח גבוה, טלפון, קווי מים ראשיים, קווי ביוב מאסף ראשי, קווי תיעול ובריכות גשם, מדי מים ושוחות הנמצאים או עוברים בשטח המגרש או במדרכות הגובלות.
- מיקום וסוג ריהוט רחוב (בהתאם לחוברת "שפת רחוב" המפורסמת באתר העיריה).
- מיקום אלמנטי מים ואלמנטי הצללה.
- סימון תוואי שבילי אופניים ברחובות הגובלים למגרש (במידה וקיים או מתוכנן) – יש לבדוק התאמה לנספח הבינוי/לתכנית האב העירונית/למדיניות העירייה לפיתוח הרחוב).
- מיקום המערכות הטכניות ובכלל זה: מערכות מיזוג אויר, איורור חניונים ושטחים מסחריים, מיקום ארובות ומנדפים לבתי אוכל, סימון מתקני אשפה ודרכי גישה לרכב פינאי, מתקני מיחזור, מיקום תאורה, מיקום חלחול/החדרת מים במגרש, כיבוי אש – סימון ברור של בריז סניקה בנישה ייעודית ומיקום רחבות בשטח המיסעה, סימון חדרי אופניים, עגלות, מחסנים, מתקנים טכניים נוספים (אנטנות, מזגנים, מערכות חימום מים, הסקה), צובר גז, חדר טרפו וכו'.
- מיקום חניות רכב, אופנועים ואופניים.
- סימון מפלס המדרכה בכניסה לחניון עם אבן עלייה לרכב.
- התייחסות להנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- טבלת חישוב שטח גינון + סכמה.
- טבלת חישוב שטח חלחול + סכמה.
- סכמת ניקוז.
- יש להציג חיבור תשתיות מהחכ"ר.
- יש לצרף דו"ח הידרולוג למגרש, אשר תואם להוראות תמ"א 1 תיקון 8. בנוסף, הדו"ח יצביע על הטיפול במי הנגר בתחום המגרש עצמו. רק עודפי מי נגר, מעבר לסופות של 1:5 יוזרמו למערכת הניקוז העירונית.

נושאים שיש לתאם טרם/במקביל הגשת התכנית:

- תכנית תנועה וחנייה ערוכה ע"י יועץ תנועה ומאשרת 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').