

## מדיניות להגשת תכנית עיצוב ופיתוח (תכנית בינוי)

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבה מס' 2022002 מיום 26/06/2022, החליטה על אישור מדיניות להגשת תכנית עיצוב ופיתוח (תכנית בינוי).

### רקע

תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי הן תכניות הנגזרות מתכנון (תב"ע) מאושר, ותפקידן לפרט את התפיסה העיצובית של הבינוי והפיתוח במתחם. תכניות עיצוב ופיתוח יכולות להוות תנאי בהוראות התב"ע או תנאי בהחלטת הוועדה המקומית להיתר הבניה או להינתן כהנחיה של צוות התכנון העירוני/מהנדס העיר. התכניות נועדו להבטיח קישור נאות של הפרויקט למערכת הדרכים והמעברים הסמוכה ולאפשר שיפורים בקישור ובתפקוד של הפרויקט בסביבתו.

התכניות נבדקות ע"י אדריכלית העיר או נציג מטעמה ומקבלת חו"ד לאישור או לחילופין הנחיות לתיקונים.

### הנחיות כלליות:

- על תכנית העיצוב והפיתוח להיות תואמת להוראות התב"ע ונספח הבינוי. על התכנית לעמוד בהוראות חוק התכנון והבניה, תקנות הבניה וההנחיות המרחביות של עיריית חדרה.
- נדרשת התאמה לפיתוח השטחים הפתוחים הגובלים בפרויקט (מדרכות וחניות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, נטיעת עצים, גופי תאורה וכד'). הפיתוח יהיה מתואם עם קובץ הפרטים הסטנדרטיים של עיריית חדרה המפורסם באתר העירוני.

### הנחיות מפורטות:

יש להגיש את התכניות בפורמט חוברת מודפסת, דף השער יכלול:

- פרטי היזם, אדריכלי הפרויקט ואדריכלי הנוף ויועצים רלוונטים (יועץ תנועה, יועץ סביבתי וכו').
- תיאור כללי של הפרויקט: מידע על מקרקעין – גוש וחלקה, מספר התב"ע החלה במקום, היקף השטחים ייעודי קרקע וכו'
- תאריך הגשה ומספר גרסה

להלן התכניות הנדרשות להצגה בחוברת לפי הפרקים הבאים:

1. מפת מדידה של מצב קיים עדכני.
2. תכנית פיתוח נופי בקני"מ 1: 1000 או 1: 500 (בהתאם לגודל הפרויקט) המראה את ההקשר הסביבתי וכוללת סימון גבולות התכנית ושמות הרחובות הגובלים. יש להטמיע את הפיתוח העירוני הקיים/המתוכנן ברחובות הגובלים.

3. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית במפלס הרחוב הכוללת את הנתונים הבאים:
- סימון קוי מגרש וקוי בנין – כולל קווי מידה.
  - סימון מפלסים (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 קצה עליון של הבטון.
  - סימון שיפועים ופתרון ניקוז מי גשם.
  - סימון חומרי גמר בריצופים ובגדרות – "Hatch" שונה לסוגי הריצופים השונים.
  - הטמעת פרטי פיתוח סטנדרטיים עירוניים בזיקות הנאה, במדרכות ובשטחים הציבוריים קובץ הפרטים הסטנדרטיים העירוני מפורסם (באתר).
  - פתרון ההתחברות למגרשים הגובלים (התאמת מפלסים, חומרי הגמר בריצופים, גבהים וחומרי הגדרות וכד').
  - סימון מיקום כניסות לבניינים במפלס הרחוב וכניסות לחניה.
  - מיקום וסוגי עצים וצמחיה בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות (קיימים ומתוכננים).
  - מיקום עמודי וגופי התאורה (קיימים ומתוכננים) 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 המדרכות הגובלות.
  - מיקום וסוג ריהוט רחוב (יש להתאימם לקובץ הפרטים הסטנדרטיים העירוני)
  - מיקום אלמנטי מים ואלמנטי הצללה.
  - סימון גבולות שצ"פים, שפ"פים ושטחים בזיקת הנאה ובכלל זה, פתרון פיתוח שפ"פים ומעברים בזיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום וגידור.
  - מיקום המערכות הטכניות ובכלל זה: מערכות מיזוג אויר, איורור חניונים ושטחים מסחריים, מיקום ארובות לבתי אוכל, סימון מתקני אשפה ודרכי גישה לרכב פינוי, מתקני מיחזור, מיקום תאורה, מיקום חלחול/החדרת מים במגרש, כיבוי אש – סימון ברור של ברזי סניקה בנישה ייעודית ומיקום רחבות בשטח המיסעה ככל הניתן, סימון חדרי אופניים, עגלות, מחסנים, מתקנים טכניים נוספים (אנטנות, מזגנים, הסקה) וכו'.
  - מיקום חניות רכב, אופנועים ואופניים.
  - התייחסות להנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
4. תכניות מפלסי הפרויקט הבאים: קומות מרתפים, קרקע, קומה טיפוסית, קומה טכנית ותכנית גגות בקני"מ 1:250 או קני"מ אחר מתאים.
5. שני חתכים לפחות, לאורך ולרוחב הפרויקט בקני"מ 1:250 הכוללים: מפלסי קומות, קולונדות, גגונים, עצים, סימון ברור בחתך לבתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' וכד'.

6. פרישת גדרות וקירות תמך, כולל פירוט חומרי הגמר וציון המפלסים במפגש עם הקרקע ובקצה העליון
  7. חזיתות בקני"מ 1: 250 לכל הרחובות הגובלים, הכוללים חומרי גמר, שילוט (שם המבנה/שילוט מסחרי – לפי הצורך) וסימון תאורה אדריכלית.
  8. סכמת ניהול מי נגר – תוך עמידה בהוראות תמ"א 34. יש לסמן בתכנית הפיתוח (או תכנית נפרדת) מיקום בורות להחדרת מי נגר, אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי.
  9. פרטי פיתוח ועיצוב רלוונטיים.
- \*הוועדה המקומית שומרת לעצמה את שיקול הדעת לבקש מסמכים ו/או פרטים נוספים ולאפשר חריגה מהפורמט המבוקש בנוהל, בהתאם לסוג והיקף התכנית המבוקשת .
- \* שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.