

**תבניות והנחיות לכתיבת מסמכי תכניות  
עיצוב ופיתוח:  
(חוברת, תקנון, דרפט לוועדה)**

## תכניות עיצוב ופיתוח – מסמכים נדרשים

תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי הן תכניות הנגזרות מתכנון (תב"ע) מאושר, ותפקידן לפרט את התפיסה העיצובית של הבינוי והפיתוח במתחם. במסגרת תכניות אלה מפורטים המבנים המוצעים, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מוצגת התפיסה הנופית והקשר בין הבנין לסביבתו הקרובה. התכניות נועדו להבטיח קישור נאות של הפרוייקט למערכת הדרכים והמעברים הסמוכה (לרכב, להולכי רגל ולרוכבי אופניים) – ולאפשר שיפורים בקישור ובתפקוד של הפרוייקט בסביבתו.

תכניות עיצוב ופיתוח כוללות התייחסות לאדריכלות הבנין, לחומרי הגמר, לפיתוח שטחי החוץ וכד'. כ"כ נכללות בהוראות התכנית בדיקות והתייחסות להבטי בנייה ירוקה ומענה לדרישות סביבתיות (הצללה, רוח, ניהול מי נגר, גינון וכיוצ"ב).

תכניות עיצוב ופיתוח יכולות להוות תנאי בהוראות התב"ע או תנאי בהחלטת הועדה המקומית להיתר הבניה או להנתן כהנחיה של צוות התכנון העירוני/מהנדס העיר. התכניות נבדקות ע"י אדריכל העיר ומח' התכנון ומקבלת חו"ד לאישור או לחילופין הנחיות לתיקונים. התוכנית מורכבת מ-3 מסמכים:

1. חוברת הכוללת שרטוטים בקנ"מ (פירוט החומר הנדרש בסעיף א')

תכנית ע"א (מספר) מספר התב"ע – שם התב"ע

### חוברת בפורמט A3

אישור  
הועדה

3. דרפט לתכניות עיצוב ופיתוח  
(פירוט החומר הנדרש בסעיף ג')

2. תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח  
(פירוט החומר הנדרש בסעיף ב')

דרפט  
ע"א (מספר) - מספר  
התב"ע – שם התב"ע

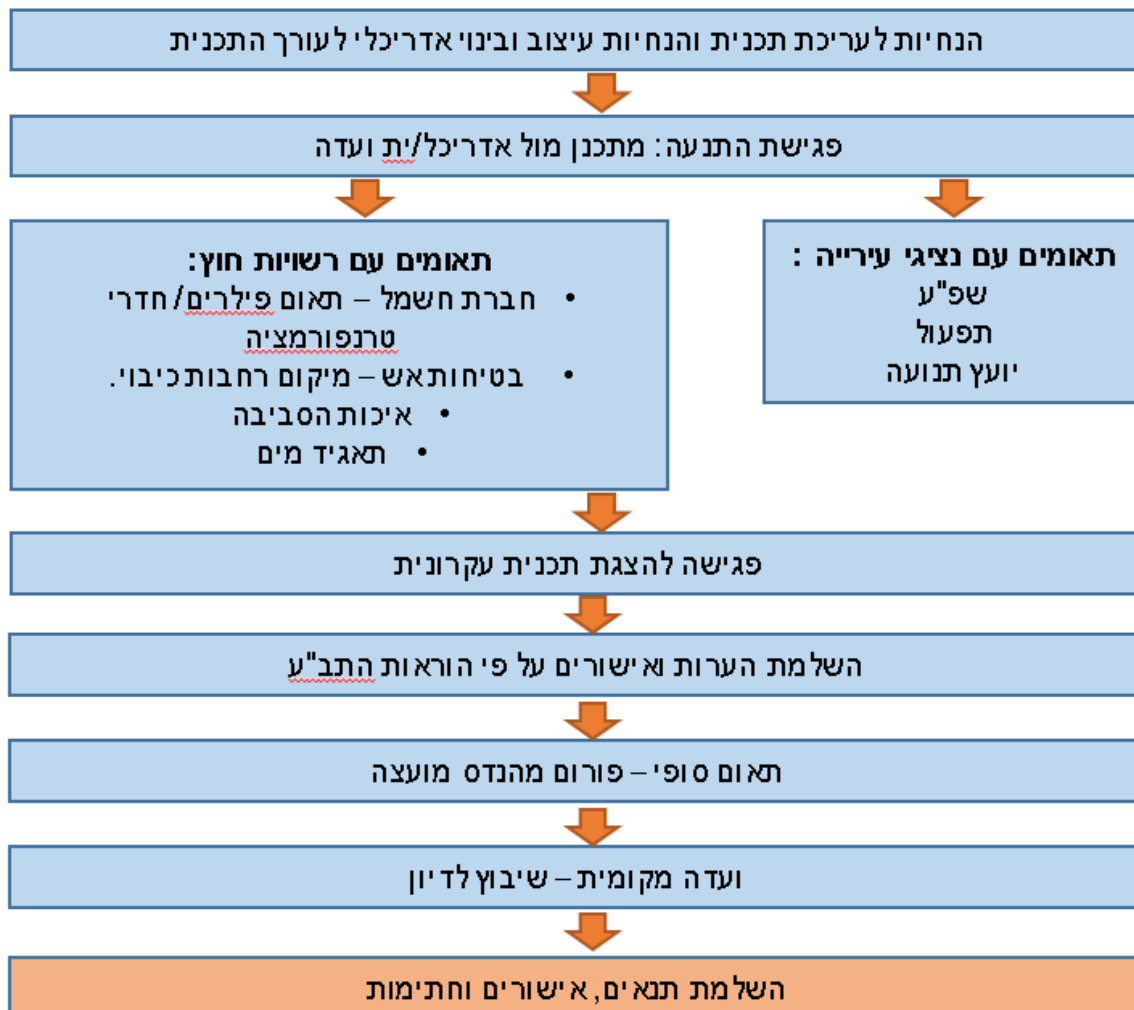
### פורמט A4

תקנון לתכנית  
ע"א (מספר) - מספר  
התב"ע – שם התב"ע

### פורמט A4

אישור  
הועדה

4. דו"ח בנייה ירוקה



**התוכנית (תכנית + חוברת + מסמכים נלווים) תאושר ע"י הועדה המקומית  
ובהיעדר דרישה בתב"ע, תאושר ע"י מהנדס העיר.**

## א. חוברת תכניות עיצוב ופיתוח

### פירוט החומר הנדרש

תכנית מספר התב"ע – שם התב"ע

**חוברת בפורמט A3**

אישור  
הועדה

## חוברת תכניות עיצוב ופיתוח – הנחיות לעורך

### הנחיות כלליות

- על תכנית העיצוב והפיתוח להיות תואמת לתכנית המאושרת במקרקעין כולל נספח הבינוי. על התכנית לעמוד בהוראות חוק התכנון והבניה, תקנות הבניה ומסמכי מדיניות הועדה לרבות תכנית המתאר של גדרה 453-0340554.
- נדרשת התאמה לפיתוח השטחים הפתוחים הגובלים במקרקעין (מדרכות וחניות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, נטיעת עצים, גופי תאורה וכד'). הפיתוח יהיה מתואם עם המחלקות הרלוונטיות של המועצה ותשתיות קיימות בפועל.

### הנחיות מפורטות

יש להגיש תשריט וחוברת נילוות בפורמט A3. שרטוטים בקני"מ גדול ניתן לשלב כדף מקופל בגוף החוברת. דף השער יכול את פרטי היזם, אדריכלי הפרויקט ואדריכלי הנוף ויועצים רלוונטים (יועץ תנועה, יועץ סביבתי וכו').

להלן התכניות הנדרשות להצגה בחוברת לפי הפרקים הבאים:

1. תשריט התב"ע (ניתן להקטין את קני"מ על מנת שיותאם לגודל החוברת) והוראות התוכנית.
2. נספחי הבינוי של התב"ע (ניתן להקטין את קני"מ על מנת שיותאם לגודל החוברת)
3. 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.
4. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 או 1:500 (בהתאם לגודל הפרויקט) 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 עירוניים בזיקות הנאה, במדרכות ובשטחים הציבוריים.
  - פתרון ההתחברות למגרשים הגובלים (התאמת מפלסים, חומרי הגמר בריצופים, גבהים וחומרי הגדרות וכד').
  - סימון מיקום כניסות לבניינים במפלס הרחוב וכניסות לחניה.
  - מיקום וסוגי עצים בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות (קיימים ומתוכננים).

- מיקום עמודי וגופי התאורה (קיימים ומתוכננים בתאום עם מחלקת דרכים ומאור) 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.
  - העמדת ריהוט רחוב בהתאם לפרטים עירוניים סטנדרטיים.
  - מיקום אלמנטי מים ואלמנטי הצללה.
  - תכנון תוואי הדרך והמדרכה הגובלים לרבות סימון תוואי שבילי אופניים, הכל בהתאמה להנחיות פיתוח בנספח "עיצוב ונוף ישובי" בתכנית המתאר של גדרה. כמו כן, יש להטמיע עקרונות תכנון רחוב ושבילי אופניים של מנהל התכנון.
  - סימון גבולות שצ"פים, שפ"פים ושטחים בזיקת הנאה ובכלל זה, פתרון פיתוח שפ"פים ומעברים בזיקת 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.
  - סימון מפלס מדרכה רציפה בכניסה לחניון עם אבן עלייה לרכב.
  - התייחסות להנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
5. פרטי פיתוח יש לפרט פרטי פיתוח המגרש בדגש על חזית המגרש עם זכות הדרך ו/ או שטחים ציבוריים גובלים.
  6. שני חתכים לפחות, לאורך ולרוחב הפרויקט הכוללים: מפלסי קומות, קולונדות, גגונים, עצים, סימון ברור בחתך לבתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' וכד'.
  7. פריסת גדרות וקירות תמך, כולל פירוט חומרי הגמר וציון המפלסים במפגש עם הקרקע וגובה עליון.
  8. חזיתות בקנ"מ 1:250 לכל הרחובות הגובלים, הכוללים חומרי גמר, שילוט (שם המבנה/שילוט מסחרי – לפי הצורך) וסימון תאורה אדריכלית.
  9. סכמת ניהול מי נגר- תוך עמידה בהוראות תמ"א 34. ציון מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש, או על פי דרישת התכנית התקפה במקרקעין. יש לסמן בתכנית הפיתוח (או תכנית נפרדת) מיקום בורות להחדרת מי נגר, אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי.
  10. הדמיות תלת ממדיות על פי דרישת הצוות המקצועי הכוללות את פיתוח הרחובות הגובלים, את עיצוב הגינות והשפ"פים.
  11. פרטי פיתוח ועיצוב רלוונטיים.

### מסמכים שיש לצרף לתכנית העיצוב:

- נספחים נוספים עפ"י העניין ולפי דרישות התב"ע (נספח תנועה, נספח סביבתי, נספח אקוסטי, הנחיות בניה ירוקה, הנחיות ניהול אשפה וכיוב').
- מסמכי מדיניות נילווים.

## ב. תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח

### פירוט החומר הנדרש

תקנון לתכנית  
גד (מספר) - מספר  
התבי"ע – שם התבי"ע

**פורמט**  
**A4**

אישור  
הועדה



## תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח - הנחיות לעורך הבקשה

### מרחב תכנון מקומי גדרה

#### תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

#### גד (מספר) תב"ע - "שם התכנית"

### **1. פרטים כלליים**

#### **1.1 רקע**

תיאור כללי של הפרוייקט, התב"ע, הסביבה, היקף השטחים, יעודי קרקע וכיוב' (עד 10 שורות)

#### **1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר X - "שם התכנית" (להלן "התכנית הראשית").  
תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית העיצוב".

#### **1.3 מסמכי תכנית העיצוב**

א. X דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").  
ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקנ"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").  
ג. נספחים נוספים עפ"י העניין ולפי דרישות התב"ע (נספח תנועה, נספח סביבתי, נספח אקוסטי, נספחי בניה ירוקה וכיוב').

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.  
במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית.  
התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ולתכנית התקפה במקרקעין ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

#### **1.4 תחולת תוכנית העיצוב**

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את החלקות: X בגוש X

#### **1.5 שטח תכנית העיצוב**

ערך מספרי בדונם.

#### **1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב**

רח' \_\_\_\_\_ בשכונת \_\_\_\_\_ / בצפון: \_\_\_\_\_, בדרום: \_\_\_\_\_, במזרח: \_\_\_\_\_, במערב: \_\_\_\_\_

#### **1.7 יוזם תוכנית העיצוב**

#### **1.8 בעל הקרקע**

## 1.9 עורך תוכנית העיצוב

יש לפרט את היועצים הרלוונטיים: אדריכל, אדריכל נופ, יועץ תנועה, יועץ סביבתי וכו'.

## 1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' XXX – "שם התכנית" סעיף X.

## 2. העיצוב האדריכלי

### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – צורת הבינוי, דירוג, אלמנטים ייחודיים, הוראות לעניין התאמה לסביבה הבנויה וכו'.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**:
  - הנחיות מחייבות (או מתן גמישות) לענין גובה המבנה, גובה קומות, מספר הקומות ומפלסים.
  - התייחסות לגובה קומה טיפוסית/ממוצע/גובה קומת קרקע/ מרתף עליון מרתפי חניה וכד'.
- ג. **קווי בניין** – קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' XXXX – "שם התכנית". ניתן לקבוע הוראות מחייבות בהתייחס לקווי הבנין, לדרוש העמדה מסוימת וכו'.

### 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – פירוט חומרי גמר כולל חיפוי חוץ, מעטפת וסוג זכוכית, הגבלות לרפלקטיביות מירבית של 14%, קביעת פרטים מחייבים במידה ויש, טקסטורה, צבעוניות – גוונים של חומרי הגמר.
- ב. **מרפסות** – קביעת הוראות לעניין מרפסות:
  - הנחיות לעיצוב המרפסות ושילובן בחזית (מידות, אורך ויחס לחזית).
  - התייחסות לאיסור הקמת מרפסות מדלגות.
- ג. **הצללות וסגירות חורף** – פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
- ד. **שילוט** – קביעת הוראות לעניין שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. שילוט קבלן על חזיתות מבנים יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.
- ה. **חזית חמישית**
  - הנחיות עיצוביות, תכסית וכו'
  - אופן הטיפול וההסתרה של מתקנים טכניים על הגגות.
  - הוראות לביצוע גגות מגוננים (כולל הנגשה, מעלית, מעקות וכד').
- ו. **תאורה אדריכלית**

במידה ומתוכננת תאורה אדריכלית לבנין, יש להציג הדמיה תלת ממדית. תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

### 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. כניסות המבנים ואלמנטים חיצוניים

- מיקום הכניסות העיקריות ומאפיינים (אם יש), כולל כניסות לחניונים וכו'.
- הוראות לעניין גגונים, פרגולות ואלמנטי הצללה – גובה, הבלטה, חומרות וכו'.
- פרטי גדרות לרבות חיפוי, גובה, איפיון גדרות קלות.
- פירוט לנושא חזיתות מסחריות במידת הצורך – חזיתות, שילוט, תאורה, קולונדות.
- הנחיות שילוט – ומיקום יעודי לשלטים תואמי הנחיה עיצובית.

#### ב. קומת הקרקע

- קביעת הוראות במידה ויש התייחסות ספציפית מעבר לכניסה וכו' – לדוגמא דירות גן, תכנית מקסימלית של קומת הקרקע.
- קביעת אזורי גינות מקדם למבנה ומאפייני גינות.
- מיקום מערכות טכניות לרבות שעוני מים, גז וחשמל וכו'.
- מיקום וסוג שטחים משותפים וכד'.

#### ג. שטחים משותפים בנויים

- הוראות לעניין חדרי אשפה, חניית אופניים ועגלות, מחסנים, מתקנים טכניים נוספים על פי דרישה.

### 2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות על פי חוק.

### 2.5 מערכות

- א. מתקנים טכניים והנדסיים - קביעת הוראות והתייחסות לכל המתקנים (חשמל, גז וכו') למשל איסור חדרי שנאים עיליים, גישות לחדרים טכניים ועוד.
- ב. מערכות מיזוג אוויר - קביעת הוראות לעניין מיקום מערכות מיזוג אוויר.
- ג. איזורי חניונים ושטחים מסחריים - קביעת הוראות לעניין מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר מחניונים, ארובות לבתי אוכל וכו'. פירי מנדוף וארובות אוויר ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה.
- ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור - הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת, במחזור ובמטרדים כתוצאה מפעילות מסחרית. יש להציג פתרון מתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.
- ה. הנחיות אקוסטיות - קביעת הוראות ספציפיות לעניין מיגון אקוסטי במידה ורלוונטי.

1. **בריכות שחיה** - קביעת הוראות לעניין מיקום, פרטים, קירוי, חומרים, אחסנת חומרים וכו'.
2. **תאורה** - קביעת הנחיות לתאורת חזיתות ותאורת שטחים פתוחים לציבור במידה ורלוונטי.
- כיבוי אש** - קביעת הוראות לעניין שילוב ברזי סניקה בנישות ייעודיות, מיקום רחבות וסימון.

## 2.6 **בניה בשלבים:**

במידה ויש רלוונטיות יש לכלול הוראות לעניין.

## 3. **הנחיות הפיתוח הסביבתי**

### 3.1 **שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

- ציון זיקות ההנאה ותכנונם, יש לציין האם יש גמישות במיקום או בגודל.
- פרטי פיתוח רלוונטים.
- קביעת הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה ובשפ"פים. במידה ויש חוזה, יש להציג בקצרה את עקרונותיו.

### 3.2 **פיתוח השטח**

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר**-יש לציין מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש, או לפי הקבוע בתכנית החלה על המקרקעין.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

## 4. **מאפייני בניה ירוקה**

**במידה וידרש על ידי תכנית או מדיניות הועדה יש לצרף נספח עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא הכולל הנחיות הוועדה המקומית בנושא זה שיוטמעו לעת הוצאת היתר בנייה.**

**א. דו"ח רוחות**

לדוגמא: כיווני רוחות, שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'.

**ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

יש להגיש נספח מפורט בנפרד.

בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין.

**ג. איורור הדירות**

יש להראות סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

#### ה. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית :

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי

(ראה : [http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard\\_num=1052820100](http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100)).

#### י. ריצופים

יש לפרט אמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י גינון מוטה צל ו/ או הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

**בפרויקט מסוג זה - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.**

#### **5. גמישות:**

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

## אישורים וחתימות:

- עורך התכנית :
- יוזם התכנית :
- בעל הקרקע :
- אדריכל נוף :
- יועצים מקצועיים רלוונטיים :

יש להטמיע את החותמת שלהלן בדף הראשון של החוברת ושל התקנון :

## תכניות עיצוב ופיתוח בסמכות הועדה המקומית

תכניות עיצוב ופיתוח המחויבות עפ"י התב"ע את אישור הועדה המקומית, יקבלו את החותמת הדיגיטלית הבאה :

| הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גדרה"                         |             |                            |
|--|-------------|----------------------------|
| תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : גדרה ..... מתוקף תב"ע – ..... |             |                            |
| אושרה בישיבה :   |             |                            |
| מספר .....   | תאריך ..... | החלטה .....                |
| מספר .....   | תאריך ..... | החלטה .....                |
| אדריכל ועדה  | מהנדס מועצה | יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה |
|  |             | תאריך .....                |

## תכניות עיצוב ופיתוח בסמכות מה"ע

תכניות עיצוב ופיתוח שאינן מחויבות עפ"י התב"ע את אישור הועדה המקומית יקבלו את החותמת הדיגיטלית הבאה :

| הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גדרה"                         |             |             |
|--|-------------|-------------|
| תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : גדרה ..... מתוקף תב"ע – ..... |             |             |
| אושרה בסמכות מה"ע :  |             |             |
| תאריך .....  |             |             |
| אדריכל ועדה  | מהנדס מועצה | תאריך ..... |
|  |             |             |