

## הנחיות לתיאום פורום נספח עיצוב ופיתוח

מסמכים נדרשים לקראת הפורום :

הכולל את רשימת DWF הפורום יתקיים על בסיס מצגת לפי הפורמט שיינתן מלשכת אדריכל העיר, ו המסמכים המפורטת בהמשך. במידה ויש ברשותכם סיכומים קודמים בנושא, מסמך מידע תכנוני או כל אישור שניתן בעבר בליווי הבקשה מטעם גורמי העירייה, יש לצרף כנספח.

### רשימת מסמכים נדרשים וסדר הצגתם:

את כלל המסמכים המופיעים ברשימה הבאה יש לאגד בפורמט אחיד לפי הסדר.

1. **תשריט התכנית** - תשריט התכנית הראשית בקני"מ 1:1,250 עליו יודגש המגרש הרלוונטי. יש לציין מס' ושם תכנית.
2. **תכנית בינוי ופיתוח 1:500 (ככל שישנה)**
  - a. תכנית המגרש מתוך תכנית בינוי ופיתוח 1:500 שקיבלה תוקף בוועדה המקומית עליה יודגש המגרש הרלוונטי.
  - b. חתך עקרוני, חזית עקרונית, פיתוח, תנועה, תברואה וכל חומר גרפי אחר המופיע בבינוי ב-1:500 שרלוונטי למגרש נשוא הדיון.
3. **רקע, הנחיות ונתונים כמותיים קיימים** - ציון הנחיות מיוחדות למגרש/ים לפי תכנית הבינוי והפיתוח 1:500, זכויות בנייה לפי ייעודים, מספר קומות, מספר יחידות דיור וכדומה.
4. **תכנית העמדה מוצעת 1:500** של כלל המתחם כולל התייחסות לסביבה הקרובה.
5. **בינוי מוצע 1:250**
  - a. **תכנית בינוי ופיתוח מוצעת בקני"מ 1:250** - התכנית תוצג במפלס הפיתוח. יש להראות את השטחים הציבוריים הגובלים, כניסות ויציאות לחניה תת קרקעית, רחבות כיבוי, פיתוח שטחים משותפים ותכנון פנים של קומת הקרקע. יוכן ע"י העורך הראשי.
  - b. **נתונים** - טבלה עם נתונים מוצעים: מספר יחידות דיור + תמהיל (גדולות/קטנות), קומות, גובה ופירוט אי התאמות לנספח הבינוי ב-1:500 אם יש. שטחי בנייה מרביים - שטחי מסחר/ תעסוקה/ ציבור, שטח עיקרי, שטח חניה, שטח שרות, שטחי מרפסות, שטחי חצרות פרטיות מוצמדות לדירות קרקע וכל נתון אחר רלוונטי לתכנית הבינוי המוצעת. פירוט הקלות במידה ומבוקשות.
  - c. **חתכים** - חתכי רוחב ואורך דרך כל המתחם/מגרש כולל התייחסות למגרשים גובלים בקני"מ 1:250.
  - d. **חזיתות** - חזיתות כלפי דפנות המגרש, כולל חזית מסחרית ככל שישנה, תוך התייחסות להנחיות הנופיות של תכנית הבינוי ככל שישנן.
  - e. **חזיתות פנימיות** - חזיתות כלפי חצר פנימית והתייחסות לדירות גן במידה וישנן.
6. **בינוי מוצע 1:100** - תכניות של מבנה טיפוסי על כלל קומותיו וכן תכנית גגות.
7. **בינוי מוצע - הדמיות** - כלליות, מהחצר הפנימית, מהרחובות \ שצ"פים ומסביב למגרש. יש לבחור את הזוויות הן ממעוף הציפור והן ממבט הולך רגל.

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ה' | 9:00-13:00

8. **תכנית תנועה 1:250** - תכנית תנועה וחניה קומת קרקע וקומות מרתף כולל חתכים בהתאם לצורך. יש להציג מאזן חניה ע"י יועץ תנועה.
9. **תכנית פיתוח 1:250** - תכנית פיתוח, פרישת גדרות, חתכים ופרטי פיתוח (כל הנדרש על פי דרישות סטנדרטיות לתכנית פיתוח, ראה נספח ב') ופתרונות ניקוז ע"י יועץ נוף. בתכנית זו יש לתת דגש לממשקים בגבולות התכנון (מפלסים, גמרים וכדומה).
10. **תכנית תשתיות 1:250** - תכנית חשמל, מים ביוב, אשפה - ע"י יועצים מקצועיים בהתאם לתחום (חשמל ומהנדס מים וביוב, יועץ תברואה וכדומה בהתאם לנדרש).
11. **תכנית התארגנות אתר 1:250** - מיקום משרדים, חניית כלים, גידור ושילוט האתר, מקום עגורנים תוך התייחסות למגרשים הסמוכים, אזורים למערומי עפר + חישוב כמויות פינוי עפר ע"י יועץ בטיחות ועורך הבקשה הראשי.
12. **כל מסמך אחר הנדרש ע"י הוועדה בהתאם למגרש/המתחם הנדון.**

#### **במסגרת הפורום יינתנו הנחיות בנושאים הבאים:**

פיתוח, תשתיות, תנועה וחנייה, אדריכלות, עיצוב חזיתות, אשפה, נגישות, בטחון, וכדומה, הנחיות מקצועיות בהתאם לפרויקט.

יש לשלוח החומרים התכנוניים ערוכים כמצגת עד 4 ימים לפני מועד הפורום.

ההתקשרות עד למועד הפורום ולאחר מכן תתנהל מול מתכנן הפרויקט, על כן יש לציין מיהו איש הקשר לטובת התהליך.

#### **נספח ב – דרישות להגשת תכנית פיתוח**

**דרישות להגשת תכנית פיתוח למגרשים מיועדים למגורים בניה רוויה ומגורים משולב מסחר ותעסוקה (יזמים):**

1. תכנון עקרוני של המגרש, מפלסים, כניסות, והעמדת המבנה יאושרו ע"י פורום אדרי' העיר.
2. תרשים סביבה + מקרא.
3. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה עדכנית בשטח המגרש כולו וסביבתו (10 מ' לפחות) ובה יסומן גבול מגרש, רשת קואורדינטות, קווי גובה, קווי תשתיות קיימים ועצים קיימים.
4. התכנית תוגש על רקע תכנון פיתוח וגבהים בשטחים ציבוריים בסביבה.
5. 0.00 מבנה בגובה אבסולוטי.
6. קווי גובה כל 10 ס"מ ואופן ניקוז המגרש.
7. התכנית תכלול תוואי גידור, כניסות למגרש ולמבנים, פיתוח נופי, סידורי נגישות ותפקוד של המגרש כולו.
8. החזית המסחרית תתוכנן ככל הניתן לכיוון שטחים ציבוריים וללא גידור.
9. בחזית קדמית לא יתוכנן אזור תפעול.
10. נדרש לתכנן שטח פתוח לשימוש הדיירים בשטח של כ-7 מ"ר ליחיד כולל גינון, אזורי ישיבה והצללות.
11. כניסת רכב למגרש תהיה דרך אבן שפה מונמכת בתיאום מול מחלקת תנועה.
12. תכנון אזור אשפה, מוצנע ככל הניתן ומשולב בגדרות הפיתוח, בתיאום מול אגף איכות הסביבה.

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ה' | 9:00-13:00

13. סימון גובה של קירות מתוכננים, תינתן התייחסות לקירות קיימים במגרשים גובלים.
14. פריסות קירות וגדרות + פרט קיר וגדר.
15. פרטי פיתוח בהתאם לפרטים סטנדרטיים של האזור המוגדרים בתכנית הבינוי והפיתוח. במידה ולא קיימת תכנית זו הפרטים יהיו בהתאם לדרישות מחלקת פיתוח.
16. התייחסות לעצים קיימים.
17. תכנית צמחייה ונטיעת עצים.
18. תכנון עצי צל בחניה עילית, לכל 3 חניות יתוכנן עץ.
19. במרווח בין גבול מגרש לקו הבניין יתוכנן פיתוח וגינון בלבד. יותר תכנון פתרון אשפה וחיבורים של מערכות בתאום עם בודק התכנית מטעם המחלקה.
20. תתוכנן רצועה בחזית המגרש ולכיוון שטחים ציבוריים מגוננת ברוחב 1.5 מ' נטו לפחות לצורך שהייה והחדרת מי נגר.
21. תוגש נספח ניהול נגר עילי הגגות, מרפסות והמגרש כולו, ותכנית ניקוז הכוללת פתרון תת קרקעי עד התחברת למערכת ניקוז עירונית.
22. סימון פילרים חברת חשמל, בזק, הוט, מד מים וכו' קיימים ומתוכננים.
23. פילרים יתוכננו בצורה שאינה פוגעת בחזית המגרש וישולבו בקירות או בפיתוח.
24. לצורך נטיעת עצי צל בשטחים משותפים ובחניה עובי אדמה מעל חניונים תת קרקעיים יהיה 1 מ' לפחות. בכל מקרה יש להבטיח נפח של 8 מ"ק של ביתי גידול לכל עץ.
25. יוגשו חתכים מפורטים עם סימון מפלסי תקרת בטון של החניון ומפלסי הפיתוח. כמות ומיקום החתכים ייקבע ע"י בודק התוכנית מטעם המחלקה.
26. יתוכנן פתרון לאספקת גז. אם לא ניתן לחבר את המגרש למערכות גז טבעי, יתוכנן צובר גז. בתכנית הפיתוח יסומן מיקום צובר גז כך שיהיה מוסתר מהשטחים הציבוריים הגובלים על ידי רצועת גינון ברוחב 2.0 מ' לפחות. תנאי לאישור תכנית הפיתוח הינו תאום ראשוני עם משרד התמ"ת.
27. התכנית תכלול פתרון אוורור מרתף תת-קרקעי. לא יאושרו פירי אוורור מוגבהים מעל מפלס הפיתוח הכללי נצפים מהשטחים הציבוריים. פתחי אוורור ישולבו ככל הניתן בקירות הפיתוח ו/או בבניין.

#### דרישות להגשת תכנית פיתוח למגרשים מיועדים למוסדות ציבור:

1. תכנון עקרוני של המגרש, מפלסים, כניסות, והעמדת המבנה יאושרו ע"י פורום אדרי' העיר.
2. תרשים סביבה + מקרא.
3. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה עדכנית בשטח המגרש כולו וסביבתו (10 מ' לפחות) ובה יסומן גבול מגרש, רשת קואורדינטות, קווי גובה, קווי תשתיות קיימים ועצים קיימים.
4. התכנית תוגש על רקע תכנון פיתוח וגבהים בשטחים ציבוריים בסביבה.
5. 0.00 מבנה בגובה אבסולטי.
6. קווי גובה כל 10 ס"מ ואופן ניקוז המגרש.
7. התכנית תכלול תוואי גידור, כניסות למגרש ולמבנים, פיתוח נופי, סידורי נגישות ותפקוד של המגרש כולו.

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ה' | 9:00-13:00

8. נדרש לשלב מיקום מתקני שתייה והצללות.
9. כניסת רכב למגרש תהיה דרך אבן שפה מונמכת בתיאום מול מחלקת תנועה.
10. תכנון אזור אשפה, מוצנע ככל הניתן ומשולב בגדרות הפיתוח, בתיאום מול אגף איכות הסביבה.
11. סימון גובה של קירות מתוכננים, תינתן התייחסות לקירות קיימים במגרשים גובלים.
12. פריסות קירות וגדרות + פרט קיר וגדר.
13. פרטי פיתוח בהתאם לפרטים סטנדרטיים של האזור המוגדרים בתכנית הבינוי והפיתוח. במידה ולא קיימת תכנית זו הפרטים יהיו בהתאם לדרישות מחלקת פיתוח.
14. תתוכנן רצועה בחזית המגרש ולכיוון שטחים ציבוריים מגוננת ברוחב 1.5 מ' נטו לצורך החדרת מי נגר.
15. התייחסות לעצים קיימים.
16. תכנית צמחייה ונטיעת עצים.
17. תכנון עצי צל בחניה עילית, לכל 3 חניות יתוכנן עץ.
18. פתרון ניקוז של המבנה ושל המגרש כולו. יש להימנע מהפניית שפיכת מים ממרזבים לאזורי כניסות ופעילות ילדים.
19. סימון פילרים חברת חשמל, בזק, הוט, מד מים וכו' קיימים ומתוכננים.
20. פילרים יתוכננו בצורה שאינה פוגעת בחזית המגרש וישולבו בקירות או בפיתוח.
21. במידה ומבוקש חיבור גז יתוכנן פתרון לאספקת גז. אם לא ניתן לחבר את המגרש למערכות גז טבעי, יתוכנן צובר גז. בתכנית הפיתוח יסומן מיקום צובר גז כך שיהיה מוסתר מהשטחים הציבוריים הגובלים על ידי רצועת גיטון ברוחב 2.0 מ' לפחות. תנאי לאישור תכנית הפיתוח הינו תאום ראשוני עם משרד התמ"ת.

#### דרישות להגשת תכנית פיתוח למגרשים מיועדים למסחר ותעסוקה

1. תכנון עקרוני של המגרש, מפלסים, כניסות, והעמדת המבנה יאושרו ע"י פורום אדרי' העיר.
  2. תרשים סביבה + מקרא.
  3. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה עדכנית בשטח המגרש כולו וסביבתו (10 מ' לפחות) ובה יסומן גבול מגרש, רשת קוארדינטות, קווי גובה, קווי תשתיות קיימים ועצים קיימים.
  4. התכנית תוגש על רקע תכנון פיתוח וגבהים בשטחים ציבוריים בסביבה.
  5. 0.00 מבנה בגובה אבסולטי.
  6. קווי גובה כל 10 ס"מ ואופן ניקוז המגרש.
  7. התכנית תכלול תוואי גידור, כניסות למגרש ולמבנים, פיתוח נופי, סידורי נגישות ותפקוד של המגרש כולו.
  8. החזית המסחרית תתוכנן ככל הניתן לכיוון שטחים ציבוריים וללא גידור.
  9. נדרש לשלב בתכנון אזורי ישיבה מוצלים ונקודות שתייה לרווחת המבקרים והעובדים.
  10. כניסת רכב למגרש תהיה דרך אבן שפה מונמכת בתיאום מול מחלקת תנועה.
  11. תכנון אזור אשפה, מוצנע ככל הניתן ומשולב במבנה ו/או בגדרות הפיתוח בעורף המגרש או בחזיתות צדדיות, בתיאום מול אגף איכות הסביבה.
  12. סימון גובה של קירות מתוכננים, תינתן התייחסות יחס לקירות קיימים במגרשים גובלים.
- מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00  
קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ה' | 9:00-13:00

13. פריסות קירות וגדרות + פרט קיר וגדר.
14. פרטי פיתוח בהתאם לפרטים סטנדרטיים של האזור המוגדרים בתכנית הבינוי והפיתוח. במידה ולא קיימת תכנית זו הפרטים יהיו בהתאם לדרישות מחלקת פיתוח.
15. התייחסות לעצים קיימים.
16. תכנית צמחייה ונטיעת עצים.
17. תוגש נספח ניהול נגר ותכנית ניקוז הכוללת פתרון תת קרקעי לניקוז הגגות, מרפסות והמגרש כולו.
18. סימון פילרים חברת חשמל, בזק, הוט, מד מים וכו' קיימים ומתוכננים.
19. פילרים יתוכננו בצורה שאינה פוגעת בחזית המגרש ושולבו בקירות או בפיתוח.
20. לצורך נטיעת עצי צל בשטחים משותפים ובחניה עובי אדמה מעל חניונים תת קרקעיים יהיה 1 מ' לפחות. בכל מקרה יש להבטיח נפח של 8 מ"ק של ביתי גידול לכל עץ.
21. יוגשו חתכים מפורטים עם סימון מפלסי תקרת בטון של החניון ומפלסי הפיתוח. כמות ומיקום החתכים ייקבע ע"י בודק התוכנית מטעם המחלקה.
22. במרווח בין גבול מגרש לקו הבניין יתוכנן פיתוח וגינן בלבד. יותר תכנון פתרון אשפה וחיבורים של מערכות בתאום עם בודק התכנית מטעם המחלקה.
23. תכנון עצי צל בחניה עילית, לכל 3 חניות יתוכנן עץ.
24. בחזית קדמית לא יתוכנן אזור תפעולי.
25. התכנית תכלול פתרון אוורור מרתף תת-קרקעי. לא יאושרו פירי אוורור מוגבהים מעל מפלס הפיתוח הכללי נצפים מהשטחים הציבוריים. ככל הניתן פתחי אוורור ישולבו לקירות הפיתוח ו/או בבניין.
26. במידה ומבוקש חיבור גז יתוכנן פתרון לאספקת גז. אם לא ניתן לחבר את המגרש למערכות גז טבעי, יתוכנן צובר גז. בתכנית הפיתוח יסומן מיקום צובר גז כך שיהיה מוסתר מהשטחים הציבוריים הגובלים על ידי רצועת גינן ברוחב 2.0 מ' לפחות. תנאי לאישור תכנית הפיתוח הינו תאום ראשוני עם משרד התמ"ת.

#### דרישות להגשת תכנית פיתוח למגרשים מיועדים לתעשייה:

1. התכנית תוגש ע"י מתכנן נוף בקני"מ 1:250/100.
  2. אישור העמדת מבנה וחזיתות ע"י אדרי' העיר/ מנהלת מחלקת תכנון.
  3. תרשים סביבה + מקרא.
  4. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה עדכנית בשטח המגרש כולו וסביבתו (10 מ' לפחות) ובה יסומן גבול מגרש, רשת קואורדינטות, קווי גובה, קווי תשתיות קיימים ועצים קיימים.
  5. התכנית תוגש על רקע תכנון פיתוח גבהים בשטחים ציבוריים בסביבה.
  6. ציון 0.00 מבנה בגובה אבסולוטי.
  7. קווי גובה כל 10 ס"מ ואופן ניקוז המגרש.
  8. כניסות למגרש להולכי רגל, רוחב המעברים, סידורי נגישות.
  9. כניסת רכב תהיה דרך אבן שפה מונמכת בתיאום עם מחלקת תנועה.
- מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00
- קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ה' | 9:00-13:00

10. תכנון אזור אשפה, מוצנע ככל הניתן ומוסתר על ידי גדרות הפיתוח, בתיאום מול אגף איכות הסביבה.
11. תכנון אזור ישיבה מוצל לעובדים.
12. סימון גובה של קירות מתוכננים, תינתן התייחסות לקירות קיימים במגרשים גובלים.
13. פריסת קירות וגדרות + פרט גדר וקיר.
14. פרטי פיתוח בהתאם לפרטים סטנדרטיים של האזור המוגדרים בתכנית הבינוי והפיתוח. במידה ולא קיימת תכנית זו הפרטים יהיו בהתאם לדרישות מחלקת פיתוח.
15. תתוכנן רצועה בחזית המגרש ולכיוון שטחים ציבוריים מגוננת ברוחב 1.5 מ' נטו לפחות לצורך החדרת מי נגר.
16. התייחסות לעצים קיימים.
17. לאורך גבולות המגרש הפונים לשטח ציבורי תתוכנן נטיעת עצי צל כל 7.0 מ'.
18. תכנון עצי צל בחניה עילית, לכל 3 חניות יתוכנן עץ.
19. תכנית צמחייה ונטיעת עצים.
20. גרירת/פתיחת שער בתוך גבולות המגרש.
21. יוגש דו"ח ניהול נגר עילי ותכנית ניקוז גגות והמגרש כולו, לא תותר שפיכת ניקוז גגות לכיוון שטחים ציבוריים ולכיוון מגרשים שכנים.
22. סימון פילרים חברת חשמל בזק וכי קיימים ומתוכננים.
23. פילרים יתוכננו בצורה שאינה פוגעת בחזית המגרש וישולבו בקירות או בפיתוח.
24. במידה ומבוקש חיבור גז יתוכנן פתרון לאספקת גז. אם לא ניתן לחבר את המגרש למערכות גז טבעי, יתוכנן צובר גז. בתכנית הפיתוח יסומן מיקום צובר גז כך שיהיה מוסתר מהשטחים הציבוריים הגובלים על ידי רצועת גינון ברוחב 2.0 מ' לפחות. תנאי לאישור תכנית הפיתוח הינו תאום ראשוני עם משרד התמ"ת.
25. במידה ומבוקש מרתף תת קרקעי התכנית תכלול פתרון אוורור מרתף תת-קרקעי. לא יאושרו פירי אוורור מוגבהים מעל מפלס הפיתוח הכללי נצפים מהשטחים הציבוריים. פתחי אוורור ישולבו ככל הניתן בקירות הפיתוח ו/או בבניין.
26. לצורך נטיעת עצי צל בשטחים משותפים ובחניה עובי אדמה מעל חניונים תת קרקעיים יהיה 1 מ' לפחות. בכל מקרה יש להבטיח נפח של 8 מ"ק של ביתי גידול לכל עץ.

הערה: הנחיות אלו הן תוספת להוראות הקבועות בתכנית המפורטת.

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ה' | 9:00-13:00

עיריית באר שבע | כיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר שבע 84100 | טלפון: 08-6840600