

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

## תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח – מסמכים נדרשים

### רקע

כחלק מהליך הוצאת היתרי בניה נקבעה חובת הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי בהוראות התב"ע או כתנאי בהחלטת הועדה המקומית להיתר הבניה או כהנחיה של צוות התכנון העירוני/מה"ע. תכניות העיצוב האדריכלי נבחנות ע"י אדר' העיר, מחלקת תכנון והמחלקות הרלוונטיות העירוניות.

### תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מורכבת מ 2 מסמכים:

חוברת הכוללת שרטוטים בקנ"מ (פירוט נדרש בס' א') תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח (פירוט נדרש בס' ב')

תקנון לתכנית ע"פ/ מספר התב"ע – שם התב"ע
<b>פורמט A4</b>
אישור הועדה

תכנית ע"פ/ מס' התב"ע – שם התב"ע
<b>חוברת בפורמט A3</b>
אישור הועדה

לקראת דיון לוועדה/לאישור מהנדס העיר נדרש להכין דרפט הכולל רקע לדיון וכו' (פירוט נדרש בס' ג')

דרפט ע"פ/ מספר התב"ע – שם התב"ע
<b>פורמט A4</b>

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח (חוברת+תקנון+דרפט) תאושר ע"י הועדה המקומית ובהיעדר דרישה בתב"ע, תאושר ע"י מהנדס העיר.

## א. חוברת תכניות עיצוב ופיתוח - פירוט החומר הנדרש

תכנית ע"פ/מס' התב"ע – שם התב"ע

### **חוברת בפורמט A3**

אישור  
הועדה

### הנחיות כלליות

- על התכנית להיות תואמת להוראות התב"ע ונספח הבינוי. במידה ונספח הבינוי הינו מנחה בלבד, יש לפרט את השינויים בין התכנית לנספח.
- על התכנית לעמוד בהוראות חוק התכנון והבניה, תקנות הבניה וקובץ ההנחיות המרחביות (ראה: <https://handasa.ramat-gan.muni.il/tichnun/Pages/formstaba.aspx>).
- נדרשת התאמה לפיתוח השטח הציבורי הגובל בפרויקט (מדרכות וחניות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, נטיעת עצים, גופי תאורה וכד'). הפיתוח נדרש להיות מתואם עם קובץ הפרטים הסטנדרטיים של עיריית רמת גן / להתאים להוראות אדר' הנוף של אגף הנדסה (קובץ פרטים יינתן בתאום עם אדר' הנוף).
- יש ללמוד את ההנחיות המרחביות לתכנון מבנים ברמת גן על מנת ללמוד את עיקרי התכנון בעיר.

### הנחיות מפורטות

יש להגיש את התכניות בפורמט חוברת A3. שרטוטים בקנ"מ גדול ניתן לשלב כדף מקופל בגוף החוברת.  
דף השער יכלול את פרטי היזם, אדריכלי הפרויקט, אדריכלי הנוף ויועצים רלוונטיים (יועץ תנועה, יועץ סביבתי וכו').



## אגף הנדסה מחלקת תכנון

החוברת תכלול את הפרקים הבאים:

1. **מסמכי התב"ע** כולל: תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה (ניתן להקטין את קנ"מ על מנת להתאימם לגודל החוברת ובלבד שהם קריאים) והוראות התוכנית.

2. **תכנית פיתוח נופי** בקנ"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 בקנ"מ 1:250** על רקע תכנית מדידה עדכנית במפלס הרחוב הכוללת:

- סימון קוי מגרש וקוי בנין – כולל קווי מידה.
- סימון גבולות ייעודי קרקע כולל שצ"פים, שפ"פים וכדומה.
- סימון כל השטחים בזיקת הנאה ההנאה ע"פ תב"ע / הנחיות אדר' העיר.
- 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 פני בטון עליונים.
- סימון קווי גובה ושיפועים ופתרון ניקוז מי גשם.
- סימון חומרי גמר בריצופים ובגדרות – "Hatch" שונה לסוגי הריצופים השונים.
- הטמעת פרטי פיתוח סטנדרטיים עירוניים בזיקות הנאה, במדרכות ובשטחים הציבוריים (בהתאם לקובץ הפרטים הסטנדרטיים העירוניים).
- פתרון ההתחברות למגרשים הגובלים (התאמת מפלסים, חומרי הגמר בריצופים, גבהים וחומרי הגדרות וכד').
- פיתוח שפ"פים ומעברים בזיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום וגידור.
- סימון מיקום כניסות לבניינים במפלס הרחוב וכניסות לחניה, כולל עמדות בידוק ובקרה במידה ונדרשות.
- מיקום וסוגי עצים בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות (קיימים ומתוכננים).
- מיקום עמודי תאורה וגופי תאורה (קיימים ומתוכננים בתאום עם מחלקת דרכים ומאור) בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות.



## אגף הנדסה מחלקת תכנון

- 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 (בהתאמה לקובץ הפרטים הסטנדרטיים העירוני)
  - 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 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, מערכות חימום מים, הסקה) וכו'.
  - מיקום חניות רכב, אופנועים ואופניים.
  - סימון מפלס המדרכה בכניסה לחניון עם אבן עלייה לרכב.
  - התייחסות להנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
4. **תכניות מפלסי הפרויקט** הבאים: קומות מרתפים, קרקע, קומה טיפוסית, קומה טכנית ותכנית גגות בקנ"מ 1:500. (1:250 בפרויקטים עם שטחי פיתוח קטנים).
- במידה ובמפלסים שונים יש שימושים שונים יש להציג כניסות נפרדות, תפעול וכו'.
5. **שני חתכים** לפחות, לאורך ולרוחב הפרויקט בקנ"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 תמר**, כולל פירוט חומרי הגמר וציון המפלסים במפגש עם הקרקע ובקצה העליון (בקירות תמר יש לצרף חישוב סטטי). יש לשלב צילומים של הגדרות במגרשים הגובלים.
7. **חזיתות** בקנ"מ 1:250 לכל הרחובות הגובלים, הכוללים חומרי גמר, שילוט (שם המבנה/שילוט מסחרי – לפי הצורך) וסימון תאורה אדריכלית.
8. **הדמיות תלת ממדיות** הכוללות את פיתוח הרחובות הגובלים, את עיצוב הגינות והשפ"פים, כולל הדמיות לילה לבחינת התאורה האדריכלית.
9. **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 וכיוב').

**אישורים וחותרות:**

עורך התכנית, יוזם התכנית, בעל הקרקע, אדריכל נוף, יועצים רלוונטיים

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

**תכניות עיצוב ופיתוח בסמכות הועדה המקומית**

תכניות עיצוב ופיתוח המחוייבות עפ"י התב"ע את אישור הועדה המקומית את החותרות הבאה:

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן</b>		
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: "עפ/ מספר תב"ע – שם התב"ע" .....		
אושרה בישיבה:		
תאריך ..... פרטוקול ..... החלטה ...		
אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
.....	.....	תאריך .....

**תכניות עיצוב ופיתוח בסמכות מה"ע**

תכניות עיצוב ופיתוח שאינן מחוייבות עפ"י התב"ע את אישור הועדה המקומית את החותרות הבאה:

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן</b>		
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: "עפ/ מספר תב"ע – שם התב"ע" .....		
אושרה בסמכות מה"ע		
אדריכל העיר	מהנדס העיר	תאריך .....
.....	.....	.....

## ב. תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח - פירוט החומר הנדרש

תקנון לתכנית ע"פ/ מספר התב"ע – שם התב"ע
<b>פורמט A4</b>
אישור הועדה

### הנחיות כלליות

את התכנית יש לערוך באופן הבא:

### מרחב תכנון מקומי רמת גן

### תקנון תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח

### ע"פ/ 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 לתכנית מפורטת מספר x - "שם התכנית" (להלן "התכנית הראשית").

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח 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.

### 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 (יש לוודא התאמה לדרפט)

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, אדר' נוף, 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. **שילוט, הצללות וסגירות חורף** - קביעת הוראות לעניין שילוט המבנה, שילוט מסחרי אחיד התואם את הנחיות השילוט העירוניות, פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
- ד. **חזית חמישית**  
הנחיות עיצוביות, תכסית וכו'  
אופן הטיפול וההסתרה של מתקנים טכניים על הגגות.  
הוראות לביצוע גגות מגוננים (כולל הנגשה, מעלית, מעקות וכד').
- ה. **תאורה אדריכלית**  
במידה ומתוכננת תאורה אדריכלית לבנין, יש להציג הדמיה תלת ממדית.  
יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

### **2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה**

#### **א. כניסות המבנים**

מיקום הכניסות העיקריות ומאפיינים (אם יש), כולל כניסות לחניונים וכו'.  
הוראות לעניין גגונים – גובה, הבלטה, חומריות וכו'.

#### **ב. קומת הקרקע**

קביעת הוראות במידה ויש התיחסות ספציפית מעבר לכניסה וכו' – לדוגמא דירות גן, תכנית מקסימלית של קומת הקרקע, מיקום וסוג שטחים משותפים וכד'.

#### **ג. שטחים משותפים בנויים**

הוראות לעניין חדרי אופניים/חניית אופניים, עגלות, מחסנים, מתקנים טכניים נוספים (אנטנות, מזגנים, הסקה לדוגמא) וכו'.

### **2.4 נגישות**

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

### **2.5 מערכות**

א. **צנרת** - קביעת הוראות לעניין התקנה ותחזוקה.

ב. **מתקנים טכניים והנדסיים** - קביעת הוראות והתיחסות לכל המתקנים (חשמל, גז וכו') למשל איסור חדרי שנאים עיליים, גישות לחדרים טכניים ועוד.

ג. **מערכות מיזוג אוויר** - קביעת הוראות לעניין מיקום מערכות מיזוג אוויר ולשימוש במי מזגנים.

ד. **איורור חניונים ושטחים מסחריים** - קביעת הוראות לעניין מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר מחניונים, ארובות לבתי אוכל וכו'.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת, במחזור ובמטרדים כתוצאה מפעילות מסחרית.

ו. **הנחיות אקוסטיות** - קביעת הוראות ספציפיות לעניין מיגון אקוסטי או הפניה להיתר.

ז. **בריכות שחיה** - קביעת הוראות לעניין מיקום, פרטים, קירוי, חומרים אחסנת חומרים וכו'.

ח. **תאורה** - קביעת הנחיות לתאורת חזיתות ותאורת שטחים פתוחים לציבור. דרישה לאישור פתרון תאורה אדריכלית במסגרת היתר הבניה.

ט. **מים** - קביעת הוראות לניהול המים במגרש ובמבנה.

י. **כיבוי אש** - קביעת הוראות לשילוב 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**

יש לציין האם יש גמישות במיקום או בגודל.

קביעת הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה ובשפ"פים. במידה ויש חוזה, יש להציג בקצרה את עקרונותיו.

### **3.2 פיתוח השטח**

הוראות הכוללות:

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**

בסעיף זה יש לציין את העקרונות התכנוניים הנדרשים לשם עמידה בהנחיות בניה ירוקה של הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבנייה.

יש ללמוד את מדיניות הוועדה המקומית לנושא בנייה בת קיימא. יש להטמיע את הנושאים בהתאם לתקן ומדיניות הוועדה בתכנון ובמסמכים השונים וביניהם:

### **א. דו"ח רוחות**

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, יש לצרף סכמת רוחות ולציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבניין. לדוגמא: 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 ובבניין

אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.



**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)).

**ו. מערך ניהול המים במבנה**

סכמות עקרוניות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים ואגירת מי גשמים לשימוש חוזר בהשקיה או להדחת אסלות במידה וקיים.

**ז. ניהול מי נגר – להעביר להנחיות התכנית**

סכמת ניהול מי נגר תוך עמידה בהוראות תמ"א 34. ציון מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש, סימון מיקום בורות ההחלחול בתכנית, אזורי השחיית מאגר מי גשם לשימוש חוזר.

**ח. הפרדת אשפה - להעביר להנחיות התכנית**

יש לציין פתרון מתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.

**ט. פרק וולנטרי - ייצור אנרגיה - ++להראות בתכנית)**

יש לציין יעד ייצור אנרגיה (תאים פוטו-וולטאיים, טורבינות רוח וכו')

**י. ריצופים**

יש לפרט אמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י 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 והמרוצפים לשטחים המגוננים.

**יא. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.**



**5. גמישות:**

יש להוסיף הערה: שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.  
יש לציין במפורש: אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה.

**6. אישורים וחותרות:**

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

אדריכל נוף:

יועצים מקצועיים רלוונטיים:

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

**תכניות עיצוב ופיתוח בסמכות הועדה המקומית**

תכניות עיצוב ופיתוח מחוייבות עפ"י התב"ע את אישור הועדה המקומית את החותרת הבאה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן		
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: "עפ/ מספר תב"ע – שם התב"ע" .....		
אושרה בישיבה: תאריך ..... פרוטוקול ..... החלטה ...		
אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך .....

**תכניות עיצוב ופיתוח בסמכות מה"ע**

תכניות עיצוב ופיתוח שאינן מחוייבות עפ"י התב"ע את אישור הועדה המקומית את החותרת הבאה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן		
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: "עפ/ מספר תב"ע – שם התב"ע" .....		
אושרה בסמכות מה"ע		
אדריכל העיר	מהנדס העיר	
		תאריך .....

## ג. דרפט לוועדה לתכניות עיצוב ופיתוח – מבנה ופירוט החומר

### הנדרש

דרפט  
ע"פ/ מספר התב"ע –  
שם התב"ע

**פורמט**  
**A4**

### תבנית ונתונים כלליים:

מבנה הדרפט נוצר מתוך מערכת קומפלוט. יש להכין טיוטה לדרפט על מנת להכין את התכנית לדיון בוועדה / לאישור מהנדס העיר. נתונים הנגזרים מהתב"ע, איש צוות התכנון ישלים על מנת להימנע מטעויות.

### מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

מיקום:

כתובת:

גושים וחלקות בתכנית:

שטח התכנית:

מתכננים:

יש להשלים (ע"י עורך הבקשה)

מתכנן פיתוח ונוף:

אדריכל השימור:

אדריכל תכנית:

בעלות:

יזם:

יועץ בנייה ירוקה:



עיריית רמת-גן

## אגף הנדסה מחלקת תכנון

### מצב השטח בפועל:

#### מצב תכנוני קיים:

פירוט התכניות התקפות הרלוונטיות. יש לציין אם התב"ע קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

#### מצב תכנוני מוצע:

#### טבלת נתונים:

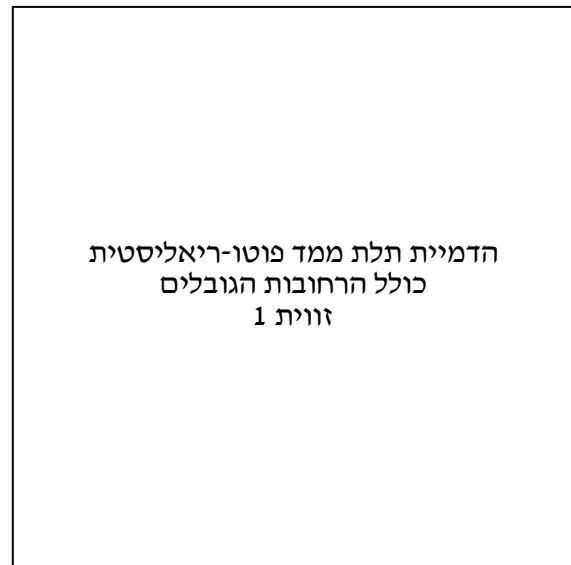
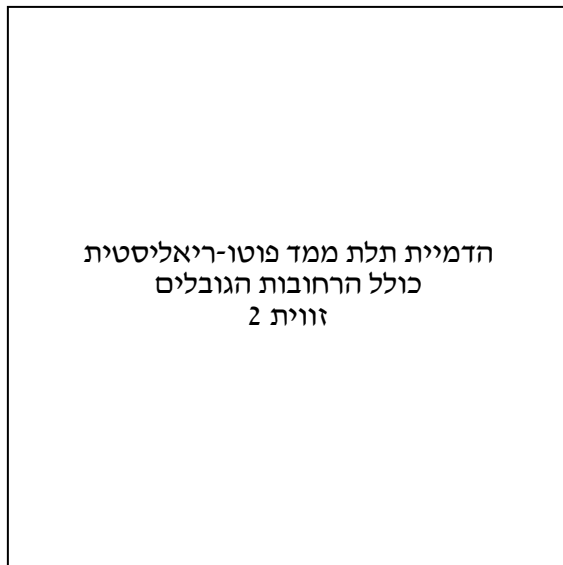
יש לוודא כי הנתונים נכונים ולבדוק אם היו שינויים בין הדרפט שהוגש לוועדה המקומית להחלטות ועדה מחוזית

תכנית XXX	נתונים
	מ"ר
	מ"ר שטחים עיקריים
	מ"ר שטחי שרות
	מרפסות
	גובה קומות
	מטר
	תכנית המגדל
	תכנית מרתפים

### עיקרי הוראות התכנית

ניתן לקחת מתוך דברי ההסבר שבהוראות התב"ע.

### הדמיות המבנים





**תכנית פיתוח השטח**

תכנית פיתוח השטח בקני"מ, כולל הרחובות הגובלים

**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

יש לכלול בחלק זה את פרקים 2 עד 5 מתוך התקנון לתכנית העיצוב והפיתוח.