

מדיניות תכנונית לבינוי מבני ציבור בשטחים ציבוריים

רקע:

אופן ההשתלבות של המבנה בסביבתו בא לידי ביטוי במיקומו ביחס לרחוב ולמרחב הציבורי, נפח הבנייה שלו מעל מפלס הקרקע ומתחתיו, בינוי ודירוג המבנה ביחס לסביבתו וכיו"ב. יש לשמור על כך שעיצוב הבניין יהיה תואם לבינוי בסביבתו הקרובה.

מטרת המסמך הינה להגדיר קווים מנחים למאפיינים עיצוביים ונפחיים למבני ציבור שונים בשטחים בייעוד שבי"צ באופן שיגדיר את אופן השתלבותם ביחס לסביבתם ובהתאם לסוג השימוש בהם לצרכי ציבור. המסמך תקף גם לתוספות למבני ציבור קיימים.

הוראות כלליות לעיצוב אדריכלי:

1. ככלל, נדרש כי בינוי במרקם עירוני קיים ישתלב במרקם הקיים ולא יהווה אלמנט חריג בסביבתו האורבנית. יש לשמר את רצף הבינוי הקיים כך שהחדש ישתלב עם הישן מבחינת היבטי גובה, נפח, קווי בניין, ממשקי פיתוח עם הרחוב והמגרש הגובלים וכיו"ב.

2. בבינוי במרקם עירוני מתוכנן נדרש כי הבינוי ישתלב גם הוא עם רצף הבינוי השכונתי המתוכנן, תוך שמירה על אותם היבטים תכנוניים שצוינו לעיל וכן בהיבטי חומרי גמר ואלמנטים בחזות החיצונית של המבנים המתוכננים.

הוראות נפחיות:

3. ככלל, שטח הבינוי במרקם עירוני קיים לא יחרוג מהיקף של 135% אחוזי בנייה + מיגון (השטח הכולל לבנייה, כולל עיקרי ושירות) למגרש מעל מפלס הקרקע. מתחת לפני הקרקע יותרו שטחי שירות בלבד בהיקף שיקבע על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית והמלצת מהנדס הועדה.

4. למרות האמור לעיל בסעיף 5, הועדה המקומית תתיר בהתאם לשיקול דעתה שינוי בהיקף אחוזי הבנייה מעל מפלס הקרקע במבני ציבור המשמשים כמוסדות חינוך, ספורט, תרבות ומשרדי המועצה המקומית.

5. במרקם עירוני מתוכנן היקף הבינוי יכול שיחרוג מ-135% אחוזי בנייה למגרש בכפוף להוראות תכנית בינוי ופיתוח של השכונה המתוכננת.

הוראות תכסית:

6. תכסית המבנה לא תעלה על 85% משטח המגרש. תותר חריגה מהיקף תכסית זה בהתאם להוראות תמ"א 1 תיקון 8 ובכפוף למתן הנחיות להכנת מסמך ניהול נגר לשלב הבקשה להיתר.

הוראות גובה:

7. גובה המבנה לא יחרוג מ-15 מ'. ככל וקיימות הוראות בתב"ע לנושא הגובה גובה המבנה יהיה בהתאם להוראות התב"ע.

8. יובהר כי רום גובה המבנה יהיה רום מפלס המעקה בגג העליון של המבנה.

הוראות דירוג הבנייה:

9. ככלל, בבניוי במרקם עירוני קיים יש לשמור על דופן רציפה של הבינוי הפונה למרחב הקדמי (קו רחוב) תוך התחשבות בבניוי הקיים בסביבה. גובה חזית הבניין הפונה למרחב הקדמי (קו רחוב) לא תעלה על 9 מ' גובה (לרבות רום מעקה הבניין) אך תותר נסיגה פנימה של גוף הבניין ב-2.5 מ' לפחות, כך שגובהו המצטבר של הבניין לא יעלה סה"כ על 15 מ' (לרבות רום מעקה גג הבניין). תותר גובה חזית בניין למרחב קדמי בגובה של מעל 9 מ' כאשר החזית מרוחקת לפחות 9 מ' מגבול המגרש. חלוקת הבניין הנפחית לבסיס קדמי נמוך וגוף בניין אחורי בנסיגה מאפשרת רציפות עיצובית והשתלבות עם מרקם צמודי הקרקע ביישוב ומתחשבת בנצפות של המבנה מנקודת המבט של הולך הרגל.

10. בבניוי במרקם עירוני קיים יש לשמור על דירוג הבינוי הפונה למרחב הצידי והאחורי תוך התחשבות בבניוי הקיים בסביבה. גובה חזית הבניין הפונה למרחב הצידי והאחורי לא תעלה על 9 מ' גובה (לרבות רום מעקה הבניין) אך תותר נסיגה פנימה של גוף הבניין ב-2 מ' לפחות, כך שגובהו המצטבר של הבניין לא יעלה סה"כ על 15 מ' (לרבות רום מעקה גג הבניין). תותר גובה חזית בניין למרחב צידי או אחורי בגובה של מעל 9 מ' כאשר החזית מרוחקת לפחות 10 מ' מגבול המגרש. חלוקת הבניין הנפחית לבסיס קדמי נמוך וגוף בניין אחורי בנסיגה מאפשרת רציפות עיצובית והשתלבות עם מרקם צמודי הקרקע ביישוב ומתחשבת בנצפות של המבנה מנקודת המבט של הולך הרגל.

11. למרות האמור לעיל בסעיף 11, הועדה המקומית תתיר בהתאם לשיקול דעתה חריגה מדירוג הבנייה במבני ציבור המשמשים כמוסדות חינוך, ספורט, תרבות ומשרדי המועצה המקומית.

12. במרקם עירוני מתוכנן דירוג הבנייה יכול שיחרוג מהאמור בסעיף 11 בכפוף להוראות תכנית בינוי ופיתוח של השכונה המתוכננת.

אושר בישיבת משנה 202501 בתאריך 22.1.25.