

מבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח מסי 1120-1135

הגדרה:

תותר הקמתם של מבני חינוך, תרבות, קהילה, דת, ו/או כל שימוש התואם את הגדרת הייעוד וחוק התכנון והבניה בהתאם לדרישות וצרכי הועדה המקומית מעת לעת. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על פי דרישות והוראות חברת החשמל לישראל.



נושא	הנחיות
<div data-bbox="111 228 625 553" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="155 561 378 586" data-label="Caption"> <p>צבעוניות מבני ציבור</p> </div> <div data-bbox="436 508 894 833" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="499 792 751 816" data-label="Caption"> <p>פתיחת למרחב הציבורי</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> • לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב. • יש להקפיד על צבעוניות הולמת. • יש למקם את המחסנים בעורף המבנה או בקומת מרתף. לא יאושרו מחסנים מבוניים בחזית המבנה. • בשטח המסומן לאורך חזית המבנה לרחוב כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי בתאי שטח מס' 1124, 1125, תיבנה פרגולה בעומק מינימאלי של 3 מ' לכל אורך המבנה. בתחום הפרגולה יתוכנן מעבר מוצל ומרוצף משולב עם גינון זיקת הנאה. • המצללה תהינה אופקית וללא קירות, תשתלב בעיצוב הבניין והשטחים הציבוריים. • לא יותר חיפוי. • לא יותר שימוש בחומר או באופן התקנה שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי. <p style="text-align: right;">גוף הבניין</p>
<div data-bbox="96 862 632 1187" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="218 1198 562 1222" data-label="Caption"> <p>מבנה ציבור פתוח למרחב הרחוב</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> • יש לנצל את תת-הקרקע עבור חללים, שאינם זקוקים בהכרח ל"נוף" ותאורה טבעית. • יש להקפיד על גמישות תכנונית ותפקודית אשר תאפשר שינוי שימוש, רה תכנון, תוספת חללים, תוספת שימושים לבניין הקיים. • אין להפנות חלונות מרחבים מוגנים כלפי חזית קדמית. • אין להפנות חלונות השירותים ומקלחות לחזית הראשית/קדמית.
<p>ראש הבניין/גג</p> <ul style="list-style-type: none"> • ניתן לשלב גג רעפים ו/או כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדסת וועדה מקומית. • תנתן עדיפות לגג ירוק. • תכנית גגות תכלול פתרון של ניקוז מי גשם במערכת סגורה משולבת ונסתרת ולא תותר נזילה של מים באופן חופשי. הצינור מי גשם יופנה באופן נסתר ישירות לאזור גינון או לבורות החדרה. • אין להפנות צינורות מי גשם לשביל הליכה או מדרכות ציבוריות. 	

נושא	הנחיות
	<p>מתקנים טכניים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • פיתרון הסתרת מתקנים טכניים יופיע בבקשה להיתר הבניה. • כל מתקן טכני על הגג השטוח יוסתרו ע"י מעקה גג בנוי באופן אינטגרלי ובאמצעות מעקה גג שלא יפחת מ-1.5 מ' או באמצעות אלמנט הסתרה שיהיה חלק מעיצוב הגג. בגג משופע/רעפים – כל מתקן טכני יוסתר בחלל הגג. • תיאסר התקנת מזגנים על החזיתות. • המערכות והצנרות המובילות אל מערכות על הגג ימוקמו ויוסתרו בתוך רכיבי הבניין במהלך הבניה. • מתקנים פוטו וולטאים (סולרים) בגג שטוח יהיו מוסתרים באמצעות מעקה גג שלא יעלה על 1.30 מ' מפני הגג. בגג משופע/רעפים – יבנה המתקן בצמוד לשיפוע הגג.
<p>עקרונות תכנון</p>	<p>המרחב הציבורי יהיה נגיש לציבור.</p> <ul style="list-style-type: none"> • יש לשלב מבני ציבור עם שימושים ציבוריים נוספים. • כל מוסד חינוך יתוכנן (ויבוצע) כמוסד צומח, או כמוסד שמאפשר להכיל פונקציות ציבוריות אחרות. • יש לשאוף למיזוי אחוזי בניה מותרים ולהקטנת תכסית הקרקע המותרת באתר על מנת למקסם את ניצול הקרקע. • מומלץ ליישם אסטרטגיות תכנוניות בדגש על ראייה אקלימית, חיסכון באנרגיה וקיימות. • מוסדות מבני ציבור ביעוד קרקע דומא יאופיינו ויתכננו בשפה אדריכלית משותפת.
<p>חומרי גמר</p>	<p>גימור המבנים יהיה בחומרים הבאים : אבן טבעית, טיח, זכוכית (לא תותר זכוכית רפלקטיבית. מקדם הבליעה יהיה 0.35-0.5) עם אפשרות שילוב אלמנטים ממתכת ובטון צבוע או מצופה או כל שילוב אחר שיאושר ע"י מהנדסת הוועדה המקומית.</p> <ul style="list-style-type: none"> • בחיפוי אבנים, נדרש פירוט גוון, סוג ורמת הסיתות של האבן לרבות רוחב הפוגה וגוון הרובה. יש לעשות שימוש בגוונים בהירים. • יותר חיפוי קשיח למבנים. חומרי בניה והגמר יהיו עמידים ואיכותיים, קלים לתחזוקה ומבודדים. פרט עיגון של החיפוי יש להגיש לאישור המהנדסת הוועדה המקומית. • יש לשלב במעטפת גוונים צבעוניים. בחירת הגוונים בתיאום עם מהנדסת הוועדה המקומית. • לא יותר שימוש בחומר או באופן התקנה שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי. • יש לפרט את סוג וגוון חומרי הגמר בתכנית הבקשה להיתר בניה. • קורות מרחפות יצופו באבן או יטווחו במלוא היקפן בטיח אקרילי או לחילופין, יהיו קורות מפלדה מגולוונת וצבועה בתנור.



חיבור המבנה למרחב הציבורי



נושא	הנחיות
<p>יש להציג רחבה עירונית במרחב החזית הפתוחה. הרחבה תפני לעבר החלל ציבורי העירוני ותשמש לשהייה והתקהלות.</p> <ul style="list-style-type: none"> יש להימנע מהקמת הגדרות בכל היקף המבנה, ככל הניתן. במידה והמבנה איננו מתוכנן בקו בניין אפס, יש לתכנן את השטחים הנותרים בין הבניין למרחב הציבורי באופן אפקטיבי לטובת הציבור ומשתמשי הבניין. על המבנה להיות חלק מהמרחב הציבורי המזמין ולאפשר גישה נוחה לציבור בכל שעות היממה. יש להציג שטחים מפותחים בתכנית הפיתוח לרבות סימון נטיעות, פירוט חומרי גמר, הצגת פרטי פתוח, סימון מפלסי טופוגרפיה, גבהי קירות וגדרות. במרחב החזית הפתוח ימוקמו חניית אופניים וספסלים/מוצלים/מתקני ישיבה בנויים, במספר יחידות נפרדות. יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בחזית הפונה לרחוב. יש להימנע ממדרגות פיתוח ככל הניתן. הכניסה לבניין מהרחוב עד ללובי הבניין תהיה נגישה ורצופה. רוחב שביל הכניסה למבנה לא יפחת מ-2.50 מ'. לא תאושר כניסה ראשית למבנה דרך חניה. ניתן לשלב את מתקני הישיבה כחלק ממערך האדניות והפיתוח. בכל מגרש יש להשאיר 15% קרקע פנויה, מגוננת ומחלחלת (לא כולל מרתף). יש להציג השהיה וחלחול במרחב החזית הפתוח. שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (כגון, אבן דשא) יש להגדיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה. 	 
<ul style="list-style-type: none"> חיפוי המעקה יהיה אחיד ויבנה מחומר עמיד ואנטי ונדאלי. חומרי המעקה: לא תותר זכוכית. 	מרפסות
<ul style="list-style-type: none"> תוקם גדר במקרים מיוחדים, כגון: מבני חינוך רגישים וכד'. כלל מבני הציבור יבנו ללא גדרות והמגרשים יהיו חלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי הפתוח. החזית מכילה את הכניסה הראשית לבניין, הפונה לרחוב הראשי, תהייה פתוחה כלפי הרחוב ולא תותר גדר חציצה ביך הרחוב למרחב החזית הפתוחה. במקרים מיוחדים בהם תותר גדר, יהיו הגדרות צדדיות ואחוריות הגובלות עם שטחים פרטיים יהיו בגובה שלא יעלה של 1.80 מ' ממפלס הפיתוח של החצר הגובלת לפי הגבוה. תותר גדר קשיחה מהחומרים הבאים בלבד: בלוק מטויח, גמר אבן, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי, חיפוי "אופק" או ש"ע שיאושר ע"י הוועדה המקומית. גדר קלה תהיה מהחומרים הבאים: מסגרות, אלומיניום הכל על פי פרט, גוון וחומר אחיד המאושר ע"י מהנדסת הוועדה המקומית. במקרים בהם תאושר גדר מוסדית, תהיה הגדר ניצבת וישרה ללא כיפופים בחלק העליון. הגדר תמוקם ע"ב מסד אשר יחופה ברבן בגמר הבניין, כולל קופינג. גוון הגדר המוסדית יהיה אפור בהיר או שמת. גובה הגדר יקבע לפי הנחיות יועץ הבטיחות של המוסד הציבורי הגבול, באין הנחיה יהיה גובה הגדר 1.80 מ'. 	גידור



גדר מוסדית

נושא	הנחיות
 <p data-bbox="520 558 768 581">מרחב ציבורי ללא גידור</p>	<ul style="list-style-type: none"> • מסד הגדר הקלה לא יפחת מ-40 ס"מ כולל קופינג. • גמר וגוון הגדרות יהיה תואם לגמר וגוון הבניין. כמו כן, יש להתאים למראה ולעיצוב הגדרות הסמוכות. • לא יותרו גדרות או מעקות מפלסטיק, אריגים (כגון, ברזנט או יוטה) או חומרים מתכלים (כגון במבוק). • לא תותר פתיחת שער או פתח מהמגרש הציבורי לשטח הפרטי.
<p data-bbox="178 646 1808 841"> <ul style="list-style-type: none"> • פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או אחורית וישולבו בעבודות הפיתוח. • מחסנים ימוקמו בחזית האחורית ויהיו חלק מהמבנה. • חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח. הכניסה לחדר אשפה תהיה בנסיגה של 1.2 מ' מחזית הבניין. • מתקני עזר, כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד', יופנו וימוקמו בחזית הצדית או אחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין. • מערכות מיזוג אוויר ימוקמו בפיר טכני מוצנע. • כל המערכות יעמדו בתקנים הרלוונטיים בעת הפקת היתר בניה. </p>	<p data-bbox="1892 711 2007 768">מתקני עזר ומערכות</p>
	<p data-bbox="1927 1125 2007 1148">תאורה</p> <ul style="list-style-type: none"> • תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד. • תכנון התאורה יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סינוור ישיר או עקיף. • תאורת הפיתוח תתבסס על עמודים בגובה 2.5 – 3.5 מ', אור פונה כלפי מטה (מניעת סינוור). • יינתן דגש מיוחד להארת החלל הציבורי במבואות הכניסה. • התאורה תהיה לפי התקנים הקיימים בעת הפקת היתר בניה.

נושא	הנחיות
שילוט	<ul style="list-style-type: none"> לא תותר הצבת שם עמותה, או חברה קבלנית או תורמים על הגג הבניין או על מעטפת הבניין העליונה ללא תאום מול וועדת שילוט. שילוט מואר של מספר הבית ברחוב, לפי פרט אחיד, בפינת החזית הפונה לרחוב ובגובה של 3 מ' ממפלס הכניסה. יש להקפיד שהשילוט לא יוסתר ע"י צמחיה גבוהה. יותר אזכור שם יזם או שם הקבלן או כל שם אחר במפלס קומת הקרקע על גבי חזית הבניין ובגודל שלא יעלה על גודל נייר A3 ובתאום עם מהנדסת הוועדה המקומית. חובה להראותו פרט שילוט בבקשה להיתר בניה. לא יותר שילוט או פרסום אחר ע"ג חזיתות המבנה.
מצללה	<ul style="list-style-type: none"> בבקשה יוצג פרט עקרוני, אשר יהיה אחיד לכל הבניין. ביצוען בפועל של הפרגולות איננו מחייב, אך לא תאושר הקמת פרגולה שלא בהתאם למאושר בהיתר הבניה. תותר הקמת מצללה בקומת הגג ובקומת הקרקע בתחום קווי הבניין. במפלס הקרקע ניתן לחרוג מעבר לקו בניין צדדי או אחורי במסגרת הליך של הקלה עד 40% מרוחב המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, לצורך שיפור התכנון, ולא פחות מ-3 מ' עד קו המגרש. גובה המצללה לא יפחת מגובה קומה טיפוסית. המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה. יותר משטחי הצללה שאינם בסמיכות למבנה, כדוגמת גזיבו בהתאם לכללים המפורטים למצללות לעיל.
פיתוח, שטחי תפעול וחניה	<p>א. פיתוח:</p> <ul style="list-style-type: none"> בקשות להיתר בניה יוגשו עם תכניות בינוי ופיתוח ליחידת השימוש בשלמותה. הגדרות ופרטיהן וגבהי קרקע הסופיים יהיו על פי תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת שתוכן ע"פ סעיף 6.4.1 להוראות התכנית המפורטת מס' 126/03/21 בגמישות של ± 0.50 מ' כולל דירוג המגרש במידה ויידרש ויסומן בתכנית. <p>ב. גינון:</p> <ul style="list-style-type: none"> השטחים הפתוחים שיוותרו כל הקרקע וצמודים למבנה יטופלו בגינון אינטנסיבי. לפחות 50% משטחי הצללה יעשו בהצללה על ידי צמחיה טבעית, עצי צל בוגרים עם קוטר נוף של 3 מ' לפחות. <p>ג. שטח תפעולי וחניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> החניה תהיה בתוך גבולות המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. החניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל. על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש לאשר תאי שתילה עיליים. לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי. לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין. יש להציג חניית אופניים ודו גלגלי בחזית המבנה. הכניסה לחנייה הציבורית תהיה מהתחום הציבורי. יש לאחד כניסות לחניונים למגרשים סמוכים. שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית. <p>ד. אשפה:</p> <ul style="list-style-type: none"> פתרונות וסוגי האשפה יהיו בהתאם להנחיות האגף התברואה של עיריית אופקים. בכל מקרה, מתקני/חדרי אשפה יהיו מוסתרים ולא יופנו ישירות אל רחוב, מדרכות ו/או למעבר להולכי רגל ובאופן שלא יגרום למטרד ריח.