מאי , 2024

הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית

**רקע**

מסמך זה מבקש לסייע בניסוח הוראות גנריות לשטחי ציבור מבונים במגרשים סחירים, תוך התאמתן לנסיבותיה של כל תכנית ותכנית. ההוראות נגזרו מהנחיות שנכתבו במסמך שהופץ ע"י היח' לתכנון אסטרטגי (הנחיות תכנוניות להבטחת איכותם של שטחי ציבור מבונים ושטחים פתוחים לציבור בפרויקטים סחירים) ומתייחס לכלל הנושאים.

**ההוראות**

בסעיף 2.2 לתכנית, שכותרתו **"עיקרי הוראות התכנית"**, יש להוסיף את ההוראות הבאות:

"קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם".

**הנחיות לפרק 4- שימושים בתא השטח הרלוונטי:**

יותרו שימושים ציבוריים כדלקמן:

צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, שירותים עירוניים.

שימושים כגון דיור לבעלי מוגבלויות, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים (דורש בחינה מעמיקה אל מול אגף הנכסים, מבנה ציבור ויחידה אסטרטגית).

*(הערה למתכנן- בעקבות הנחית הועדה המחוזית יש לבחון את השימושים הנקבעים ואופיים בהתאם לסביבתם. כאשר שימושים אלו נדרשים לשרת את תוספת האוכלוסייה הצפויה במרחב השכונתי . תוך התייחסות להיקף השטח ומיקומו.)*

יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבורי.

*(הערה למתכנן- במקרה של תכנית בסמכות ועדה מחוזית ניתן יהיה לבחון הגדלת אחוז השטח הנלווה הסחיר ל10%. כמו כן, יש לוודא כי השימושים המצויינים רלוונטים לקנה המידה של היקף השטח המבונה).*

בפרק 4 לתכנית, שכותרתו **"יעודי קרקע ושימושים**" תחת היעוד הסחיר המתאים, יש להוסיף סעיף קטן שכותרתו **"הנחיות בינוי-שטחים ציבוריים בנויים"**, אשר יכלול את ההוראות הבאות, **התכנון הסופי של שטחי הציבור הבנויים יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.**

**לתשומת לב, שיקול דעת איש הצוות דיוק נוסח סופי של חלק מסעיפי 8-17** *(בהתאם להערה לסעיף הספציפי)* **בהתאם לתכנון המוצע, בכפוף לאישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.** סעיפים 1-7 מהווים סעיפים תפקודיים ואינם נדרשים לגמישות בשלב תע"א.

1. השטחים הציבוריים ייבנו ככל הניתן במבנה עצמאי נפרד. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה עצמאי נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה.
2. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים, איכותיים ויקבלו ייצוג ראוי ונראות כלפי המרחב הציבורי.

*(הערה למתכנן הצוות: הוראה זו תוכנס לתקנון התכנית רק במקרים בהם ברור מראש שלא ניתן לבנות את השטח הציבורי במבנה נפרד וזאת באישור מה"ע)*

1. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

*(****הערה למתכנן הצוות****: ככל ותכנונית הוכח שחלק ממערכות התנועה של הציבורי והפרטי משותפות , כגון גישה לתת הקרקע וכדומה..., יש לקבל את אישור אגף מבני ציבור ולהתאים את הסעיף בהתאם)*

1. ככל ולא מתאפשרת גישה ממרחב ציבורי תובטח גישה לשטחי הציבור הבנויים באמצעות זיקות הנאה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.
2. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה. גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'.

*(****הערה למתכנן הצוות****: ככל ויש מגבלת גובה כוללת לבניין ונדרש הפחתת גובה מינימלי לקומה הציבורית, יש לקבל את אישור אגף מבני ציבור ולהתאים את הסעיף בהתאם)*

1. החצרות שיתווספו לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי מצללות בהתאם למפורט בתקנון, גדרות וסגירות ככל שיידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי. ככל שיידרשו מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, ניתן יהיה לתכננן עד גבולות המגרש.
2. במידה ומתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצרות בנויות, יש לתכנן פתחים בחזיתות המבנה כך שתתאפשר חצר מאווררת בצורה מיטבית בהתאם למספר החלפות האוויר הנדרשות עבור השימוש המבוקש.
3. שטחי החוץ שיתווספו לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול ככל הניתן ובכל מקרה, אחוז החלחול משטח החוץ הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.

*(****הערה למתכנן הצוות****: הוראה זו תוכל להיכלל תחת הסעיפים בעלי גמישות לסטייה מההוראה כפי שמוגדר בהמשך המסמך. במקרים בהם ברור מראש שלא ניתן לשייך שטח חוץ שאינו נחשב במניין שטחי החלחול, במקרים חריגים , לשיקול דעת מהנדס העיר)*

1. מיקום והיקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים במסגרת תכנית העיצוב. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו עצמאיים, בולטים ונגישים ולא יפחתו מ10% מסך השטחים הציבוריים (ובתנאי שלא יפחתו מ80 מ"ר, **הגבוה מבינהם)**

*(****הערה למתכנן הצוות:*** *יש לוודא כי השימושים הרצויים אכן נדרשים לדריסת רגל משמעותית בקרקע ובהתאם לכך לקבוע הנחיה פרטנית בתאום עם היחידה האסטרטגית ואגף מבני ציבור, תשומת לב לפרויקטים בשטח בנוי גבוה (מעל 800 מ"ר) אשר נדרשים להגדלת היקף השטח בקומת הקרקע בהתאם להנחית המחלקות)*

1. ככל שתוגדר בתכנית היקף חזית מסחרית מחייבת או חזית פעילה, יתאפשר שילוב שימוש ציבורי כחלק מכלל השימושים הנדרשים ב"חזית מסחרית" כהגדרתה.
2. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.
3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
4. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל סוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים.
5. לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.
6. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. מיקומם והיקפם יקבע בהתאם לשימוש שיקבע.
7. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.
8. בתכנון קומות המרתף יש לאפשר היתכנות וגמישות מרבית לבניית מבנה הציבור העצמאי ללא תלות בשטחים הסחירים ובלוח הזמנים של הפרויקט.( לרבות מיקום עמודים, תקרות טרנספורמציה, עומס שימושי, מרחבים מוגנים, יסודות וכן פירים ומערכות תנועה)

*(****הערה למתכנן הצוות****- סעיף זה רלוונטי רק במקרה של תכניות המקנות מבנה ציבור עצמאי על גבי חניון תת קרקעי-****במימוש נפרד*** *מהבניה הסחירה בלוחות הזמנים-****מקרים חריגים בהם נדרש אישור כלל הגורמים העירוניים, ככל ולא רלוונטי ניתן להשמיט****.)*

**על מנת להותיר גמישות לשלב תכנוני מתקדם ודיוקו לאחר אישור התב"ע, בכפוף לאישור אגף מבנ"צ יש להוסיף סיומת כדלקמן, תוך התאמת הסעיפים הרלוונטים:**

**"סטייה מההוראות סעיפים 8 עד 16\17 , ככל שנדרשת כצורך תכנוני להקמת השטחים הציבוריים, תידון במסגרת תכנית העיצוב ותהיה בסמכות הועדה המקומית"**

**\*בתכנית ללא תכנית עיצוב יש להבהיר כי סטייה תתאפשר בשיקול דעת רשות הרישוי או הועדה המקומית (תלוי הליך שיקבע בשלב הגשת ההיתר)**

**הנחיות להטמעה בטבלה 5:**

**יש להטמיע בטבלה את זכויות הבנייה כדלקמן:**

* בתא שטח \_\_\_\_\_ יש לציין שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של \_\_\_\_\_ מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.
* לשטחים הציבוריים יתווספו חצרות ו\או מרפסות גג בשטח של לפחות\_\_\_\_\_ מ"ר לטובת השימוש הציבורי.
* לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% (---- מ"ר) מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו).

**יש להוסיף כהערה לטבלת הזכויות בסעיף מספר 5:** *(בשטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור)*

* תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים ולהיפך.
* יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי.
* לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד \_\_\_\_ מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות .

***(הנחייה למתכנן: עד רח"ק 1 בנוסף לרח"ק המירבי, יש לציין במ"ר. המחוז ביקש כי שטחים אלו יהיו בהיקף ריאלי)***

לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים נלווים כהגדרתם בע1 עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם , אשר ימוקמו בתת הקרקע בהיקף כולל של 15% (---- מ"ר) מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו). **שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה עבור השימוש הציבורי וילקחו מסך השטחים המותרים בתת הקרקע.**

***(הערה למתכנן: ככל ונדרש שטח עיקרי נלווה בתת הקרקע (לדוגמא בעבור מטבח מבשל), יש לבחון את הסוגיה מול המחלקה המשפטית, נכסים ומקרקעין לגבי אופן כתיבת שטחים אלו בטבלאות האו"ח וההנחיה התקנונית הנדרשת.***

* "מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית".
* ***(יש להוסיף הערה לטבלת הזכויות המתייחסת לסך שטחי השירות של השימוש הסחיר: )***

שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.

**הנחיות לפרק 6-תנועה וחניה:**

יש להוסיף, "לשטחים הציבוריים יתווספו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים."