

הנחיות מרחביות

בניית מבני ציבור – מבנים חדשים

גרסה נוכחית מס': 1 לאישור בוועדת משנה בתאריך 28.2.23

טלפון 08-9392260, פקס 08-9392261

בניית מבני ציבור – מבנים חדשים

הערה כללית	
מסמך ההנחיות מפרט ומשלים את התנאים לתכנון ולעיבוד מבנים כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות בניין עיר ובתקנים.	
א.	הנחיות בינוי כלליות
1.א.	יש לאשר העמדה מול מה"ע
2.א.	יש לוודא קבלת הקצאה ממח' נכסים העירונית ותכנון תואם להקצאה. יש לסמן גבולות ברורים להקצאה.
3.א.	יש לבדוק האם נדרש אישור משרד הפנים להקצאה
4.א.	יש להתאים את התכנון לבניין הסמוך והצמוד בקו בניין 0 במידה וקיים. ההתאמה צריכה להתייחס למישורי קירות בקיר משותף, גבהי מעקות, סידור הפתחים והפרפורציות, פרטים מיוחדים, פרטי מרפסות, תוספות בגג חומרי גמר וגוונים בכדי לשמור על אופי הבניין הקיים.
ב.	חומרי גמר
1.ב.	חומרי הגמר יעטפו מסות בנייניות שלמות ולא כהדבקה בחזית בודדת; מעטפת חיצונית, עמודים, בניה על גגות ומתקנים על הגג.
2.ב.	האבן תהייה טבעית, בגוונים בהירים, מנוסרת בעיבוד מט או מבריק או מעובדת בעיבוד עדין (מוטבה או מסמסם) מונחת בקווים אופקיים ועל פי התקן.
1.ב.	ניתן לשלב חומרים כמו טיח פיגמנטי גמיש/לוחות אלומיניום/זכוכית.
3.ב.	כמו כן במידה והבניין שעל פי תכנית הבינוי אמור להיצמד בקיר משותף ועדיין לא קיים, יש לטייח גם את הקיר המשותף והגדרות הפונות כלפי השכן העתידי.
5.ב.	באם משתמשים באלומיניום כחומר גמר – האלומיניום צריך להיות מאולגן (אנודיז) או צבוע בתנור בעמידות התואמת לת"י.
6.ב.	לא יאושרו אריחי פסיפס קרמי או אריחי קרמיקה כחומרי גמר של חזיתות הבניין.
ג.	חזיתות
1.ג.	ניקוז מי גשם לא יופנה לחזית קדמית. לא יאושר ניקוז של גגות או מרפסות באמצעות "פישרים".
2.ג.	לא תאושר צנרת חיצונית גלויה.
3.ג.	לא תותר תליית מתקנים טכניים ע"ג חזיתות המבנה.
4.ג.	חזיתות מבני ציבור יציגו כניסה ברורה, כולל שביל כניסה ברור למתחם מבנה הציבור

בניית מבני ציבור – מבנים חדשים

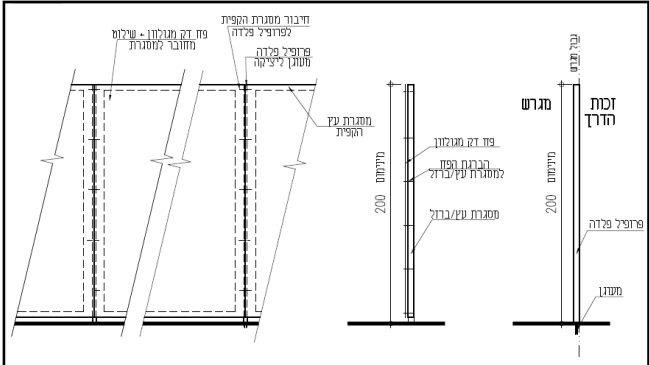
ד.	חזית חמישית /גגות
1.ד	<ul style="list-style-type: none"> יש להציג תכנית פריסה של המתקנים הטכניים. אלו יתוכננו בפריסה מינימלית בכדי להבטיח שטחים פנויים ממתקנים לטובת שטחי גג משותפים ו/או גגות מגוננים. מתקנים בגג יוסתרו באמצעות מעקה הגג. מתקנים טכניים בגג יהיו: מעבי מיזוג אוויר (עפ"י תקנות למניעת רעש), דודים, מתקנים סולריים (כולל הכנה), וכיוצב'. גובה מינימלי של מעקה גג יהיה 35 ס"מ מפני הבטון. קולטי השמש, הדודים ומעבי מיזוג האוויר יורחקו מחזיתות קדמיות. כל הצנרת המוליכה מקולטי השמש למבנה תהיה פנימית בלבד. נדרשת הסתרה אופקית עבור הדודים ומנועי מיזוג אוויר - מפנל מבודד או מרפפות עץ/אלומיניום/ פלדה מגולוונת בצבע תואם לרצפת הגג. לא תאושר גישה לגג באמצעות סולם חיצוני הפונה לחזית ראשית. לא יאושרו יריעות ביטומניות גליות (או זפת גלוי) כגמר החזית החמישית. הגמר יהיה שכבת בטון רזה (מדה) וצבע לבן, ריצוף, גיבון או חצץ (באופן חלקי ע"ג גג מגונן).
ה.	מתקנים טכניים
1.ה	לא ניתן להתקין מעבי מיזוג אוויר בחזית הראשית. התקנת המזגנים תהייה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2011.
2.ה	צנרת גז, חשמל וניקוז תהייה סמויה.
3.ה	אנטנות, צלחות לויין ותורן – יישמר מרחק של לפחות 2 מ' ממעקה הבניין לקצה המתקנים הנ"ל.
ו.	פגודות והצללות בד
1.ז	יותרו מבד בלבד, במסגרת בניה במרווחים - עד 40% מעבר לק.ב.

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי


בניית מבני ציבור – מבנים חדשים

ח.	תכנית פיתוח וגיבון
1.ח.	לפי הנחיות משרד החינוך והפרוגרמה המאושרת ואישור מח' גנים ונוף העירונית.
	חניות
	לפי תקן נדרש ובתיאום עם יועץ התנועה העירוני.
ט.	גדרות
1.ט.	ככלל יש להמנע מגדרות למבני ציבור. במידה ונדרש יש לנהוג כמפורט;
2.ט.	גמר הגדר הפונה לרחוב, לשביל ציבורי או לשצ"פ, באזורים בהם לא קיים נספח בינוי או הוראות בינוי יהיה אבן כורכרית מבוקעת או מנוסרת כולל קופינג, או גמר אבן בהירה דומה.
3.ט.	גדרות לכל החזיתות יהיו גדר מוסדית, לפי התקן מעל גדר בנויה מחופה אבן בתאם לסעיף ט.1.
4.ט.	יש להציג פריסת גדרות מלאה. הפריסה תכלול גבהי הקרקע משני צידי הגדר, קו קרקע טבעי ומבוקש, מפלס אבסולוטי ומטרי, סוגי חיפוי, גוונים והפניה לפרטים המצורפים בנושא.
י.	קירות תמך
2.י.	גדר תמך – לשכנים, תותר עד 3 מ' בהוכחת הפרשי קרקע, בשילוב עם גדר מוסדית לפי התקן. במקרים של הפרשי קרקע גבוהים במיוחד, יתוכננו גדרות עד 3 מ' עם דירוג הקירות בנסיגה בעומק של 60 ס"מ. חומר גמר – טיח בגוון בז', בשילוב עם גדר מוסדית בחלק העליון של רצף הגדרות.
3.י.	קיר תמך לחזית קדמית או בגדר הפונה לשצ"פ - יתוכננו טרסות מגוננות במרווחים שווים, עם קירות אנכיים בגבהים שווים או עולים. חומר גמר – חיפוי באבן בגוון המשכי לגוון הבניין. בחלק העליון, תותקן גדר מוסדית לפי התקן.
יא.	פילרים
1.יא.	<p style="text-align: center;"><u>הדרישות לאישור פילרים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • סימון הפילרים בתכניות פיתוח. • עמידה בדרישות הרשות הרלוונטית. • פילרים יתוכננו בגבול מגרש (ובתחומו), בפניה לחזית הראשית. במידה וקיימת הפקעה, ימוקמו לאחר קו ההפקעה. • התרחקות מקווים תת קרקעיים קיימים ומתוכננים (מים, ביוב, ניקוז וכו') של לפחות 1 מ'. • גובה הפילר לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. הפילר יחופה בהתאם לגמר הגדר הקדמית. דלת הפילר מפח מגולוון ומחורר בצבע בז'.
יב.	גידור אתר בניה
1.יב.	גידור אתר יבוצע לפי הפרט המצ"ב; מסגרת מפרופילי פלדה מעוגנת ליציקת בטון בהיקף המגרש, עליה מעוגן פח מגולוון או פאנל – בגמר חלק. כלפי חזית הרחוב תוצג 'גדר מדברת', עם אחת משתי האפשרויות: חומר פרסומי מטעם היזם – לשיווק המתחם מצ"ב הפרט:

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי



במסגרת לייצור חזית עירונית ראשית, הוכן פרט גידור אתר בניה על גבי גדר גזון נגזר יורה לפרטם את אתר הבניה בבנין, כנצל החומות, רשימת מחמכים ושם הפרוייקט.

	תאריך: יולי 2011	פרט גידור אתר בניה עיריית רחובות מינהל הנדסה דואר ביילי 2 רחובות 76 08-9392260
	קנ"מ 120	

עיגון הגדר/עיגון אחר – בהתאם לאישור הקונסטרוקטור.