

## הנחיות מרחביות

### בניה צמודת קרקע – מבנים קיימים

גרסה נוכחית מס': 1

- גרסה 1 אושרה בוועדת משנה רישוי מס': 20220010 ביום: 27.12.22

בניה צמודת קרקע – מבנים קיימים

הערה כללית	
מסמך ההנחיות מפרט ומשלים את התנאים לתכנון ולעיצוב מבנים כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות בניין עיר ובתקנים.	
<b>א. הנחיות בינוי כלליות</b>	
1.א. יש להתאים את התכנון של התוספת לבניין הקיים או לבניין הסמוך והצמוד בקו בניין 0 במידה וקיים. ההתאמה צריכה להתייחס למישורי קירות בקיר משותף, גבהי מעקות, סידור הפתחים והפרופורציות, פרטים מיוחדים, פרטי מרפסות, תוספות בגג חומרי גמר וגוונים בכדי לשמור על אופי הבניין הקיים.	
<b>ב. חומרי גמר</b>	
1.ב. יש לחפות את התוספת כדוגמת הקיים. במידה ומצב החיפוי הקיים הינו רעוע/מלוכלך/ישן יש לחפות מחדש: <ul style="list-style-type: none"> <li>את כל המבנה (במקרה של תוספת משמעותית).</li> <li>את הקומה בלבד במקרה של תוספת נקודתית.</li> </ul> ניתן לשלב חומרים כמו טיח פיגמנטי גמיש/לוחות אלומיניום/זכוכית. גווני האבן והטיח לתוספת המתוכננת יהיו זהים או דומים.	
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.	
3.ב. חומרי החיפוי הנ"ל יעטפו את המעטפת החיצונית של הבניין, עמודים, בניה על גגות ומתקנים על הגג. 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.	
4.ב. חומרי הגמר יעטפו מסות בנייניות שלמות ולא כהדבקה בחזית בודדת.	
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.	
7.ב. בבנינים לשימור עפ"י תיק תיעוד מאושר ובהתאמה להיתר.	
8.ב. <b>חזיתות</b>	
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. צנרת גלויה קיימת – יש לעטוף בתעלת פח מגולוונת וצבועה בתנור או באמצעות רשת רביץ וטיח בגוון בהיר ותואם לגוון הקירות.	
3.ג. עם בניית התוספת יש להעתיק את מעבי מיזוג האוויר הקיימים לחזית צידית או למסתורי הכביסה. לא תותר תליית מתקנים טכניים ע"ג חזיתות המבנה.	
4.ג. יש להפנות פתחים של חדרים טכניים בקרקע ובגג - דלתות וחלונות חדרי אשפה וחדרים טכניים אחרים- כלפי חזיתות צדדיות או אחוריות ולהצניע אותם במידת האפשר.	

בניה צמודת קרקע – מבנים קיימים

ד.	חזית חמישית /גגות
1.ד	<ul style="list-style-type: none"> <li>• יש להציג תכנית פריסה של המתקנים הטכניים. אלו יתוכננו בפריסה מינימלית בכדי להבטיח שטחים פנויים ממתקנים לטובת שטחי גג משותפים ו/או גגות מגוננים.</li> <li>• מתקנים בגג יוסתרו באמצעות מעקה הגג.</li> <li>• מתקנים טכניים בגג יהיו: מעבי מיזוג אוויר (עפ"י תקנות למניעת רעש), דודים, מתקנים סולריים (כולל הכנה), וכיוצב'.</li> <li>• גובה מינימלי של מעקה גג יהיה 35 ס"מ מפני הבטון.</li> <li>• קולטי השמש, הדודים ומעבי מיזוג האוויר יורחקו מחזיתות קדמיות.</li> <li>• כל הצנרת המוליכה מקולטי השמש לדירה תהייה פנימית בלבד.</li> <li>• נדרשת הסתרה אופקית עבור הדודים ומנועי מיזוג אוויר - מפנל מבודד או מרפפות עץ/אלומיניום/ פלדה מגולוונת בצבע תואם לרצפת הגג.</li> <li>• לא תאושר גישה לגג באמצעות סולם חיצוני הפונה לחזית ראשית.</li> <li>• לא יאושרו יריעות ביטומניות גלויות (או זפת גלוי) כגמר החזית החמישית. הגמר יהיה שכבת בטון רזה (מדה) וצבע לבן, ריצוף, גיבון או חצץ (באופן חלקי ע"ג גג מגונן).</li> <li>• צלחות לויין – יישמר מרחק של לפחות 2 מ' ממעקה הבניין לקצה המתקנים הנ"ל.</li> </ul>
ה.	<b>מסתורי כביסה</b>
1.ה	המסתור יוצנע ככל הניתן ויתוכנן בחזיתות צידיות. באם יתוכנן כלפי חזית הרחוב יש להשתמש באלמנטים צפופים ומחומרים עמידים - לא פלסטיק.
ו.	<b>מתקנים טכניים</b>
1.ו	לא ניתן להתקין מעבי מיזוג אוויר בחזית הראשית. מעבים קיימים בחזית ראשית יועתקו לתחום מסתור כביסה קיים. התקנת המזגנים תהייה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2011.
2.ו	צנרת גז, חשמל וניקוז תהייה סמויה. תשתיות גלויות, יחופו.
3.ו	אנטנות, צלחות לויין ותורן – יישמר מרחק של לפחות 2 מ' ממעקה הבניין לקצה המתקנים הנ"ל.
ז.	<b>פרגולות</b>
1.ז	<p>הגדרה ל"מצללה" ("פרגולה") – מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.</p> <p><b>פרגולות פטורות מהיתר -</b></p> <p>הקמת פרגולה במסגרת "תקנות התכנון והבניה – עבודות ומבנים הפטורים מהיתר" תתאפשר במידה ותבנה מחומרים קלים בלבד ושטחה יהיה 50 מ"ר או 1/4 משטח הקרקע הפנוי ממבנים או הגג (לפי הגדול ביותר). תותר הקמת פרגולה מעבר לקו בניין עד 40%.</p>

בניה צמודת קרקע – מבנים קיימים

2.ז	קירוי פרגולות (סככות) - במסגרת בקשה להיתר: קירוי פרגולות (סככות) יתאפשר בקומת הקרקע או בגג עד הבלטה של 40% מקווי הבניין המותרים, ובתנאי שייבנו מחומרים קלים בלבד. קו בניין 0 יאושר כלפי חזיתות צדדיות ואחוריות במסגרת הקלה. יש להציג פתרון ניקוז בתחום מגרש המבקש בלבד. <u>שטח סככות</u> : לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג ומשטח הקרקע הפנוי ממבנים, הגדול מביניהם מתוקף רח/2000/ג/4 יש לתחום את הסככה בקורה היקפית בגובה 40 ס"מ שתבנה בהמשכיות לחומרי הבניין.
3.ז	קירוי הפרגולה יהיה מחומר קל (לא פח), לא מרעיש, כדוגמת לוחות פוליקרבונט או פרספקס שטוחים, לא יותרו לוחות בחתך גלי. לא יותר קירוי באמצעות יריעות מכל סוג.
4.ז	צבע הפרגולה יהיה בגוון המבנה.
5.ז	פרגולה מעץ צריכה לעבור טיפול באימפרגנציה טרם התקנתה.
6.ז	ניקוז הסככה יתבצע באמצעות מרזב היודר לקרקע בתחום חלקת המבקש, בחלקה האחורי של הסככה. לא תאושר שפיכה חופשית או מרזב המנקז ישירות לרחוב ולא כלפי השכנים.
<b>ח.</b>	<b>תכנית פיתוח חניה וגיבון</b>
1.ח	יישמרו 15% משטח המגרש פנויים מריצוף ומגוננים, בכדי לאפשר חלחול מי גשם או פתרון חלופי פי הוראות תמ"א 4/34/ב/4.
<b>ט.</b>	<b>גדרות</b>
1.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.
2.ט	גדר לחזית קדמית תהיה עד גובה 1.50 מ'. ניתן לבקש עד גובה 1.80 מ' בכפוף לפרסום הקלה. הגדר תהיה מחופה אבן, או טיח פיגמנטי גמיש.
3.ט	גדר בין שכנים מותרת עד 1.50 מ' באזור למגורים ועד 2 מ' באזורים שאינם מיועדים למגורים בהתאם לתקנות. הגדר תטויח משני צידיה. ניתן יהיה לבקש הקלה באזור מגורים עד 2 מ'.
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.
<b>י.</b>	<b>קירות תמך</b>
1.י	בין מגרשים גובלים – טיח בגוון בז' בחזית קדמית או בחזית הפונה לשצ"פ – חיפוי באבן בגוון המשכי לגוון הבניין.
2.י	גדר תמך – לשכנים, תותר עד 3 מ' בהוכחת הפרשי קרקע. כלפי הקרקע הגבוהה יותר יותקן מעקה בנוי עד גובה 35 ס"מ, שיושלם במעקה תקני קל עד לגובה 1.10 מ' (סה"כ). 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'
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.

בניה צמודת קרקע – מבנים קיימים

פילרים	יא.
<p><u>הדרישות לאישור פילרים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סימון הפילרים בתכניות פיתוח.</li> <li>• עמידה בדרישות הרשות הרלוונטית.</li> <li>• פילרים יתוכננו בגבול מגרש (ובתחומו), בפניה לחזית הראשית. במידה וקיימת הפקעה, ימוקמו לאחר קו ההפקעה.</li> <li>• התרחקות מקווים תת קרקעיים קיימים ומתוכננים (מים, ביוב, ניקוז וכו') של לפחות 1 מ'.</li> <li>• גובה הפילר לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. הפילר יחופה בהתאם לגמר הגדר הקדמית. דלת הפילר מפח מגולון ומחורר בצבע בז'.</li> </ul>	1.יא.
<b>חניות</b>	<b>יב.</b>
<p>חניות רגילות בלבד. בטור או בצמידות. יותרו סככות לפי הוראות רח/2000/ב/6, מחומרים קלים עמידים ולא מרעושים. ניקוז סככות יהיה מוסתר, יופנה לפנים החלקה, ולא לחזית הקדמית.</p>	1.יב.
<b>מחסנים</b>	<b>יג.</b>
<p><u>במסגרת בקשה לפטור מהיתר –</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. גובה גג שטוח: עד 2.05 מ'.</li> <li>• גובה גג משופע: עד 2.4 מ'. המחסן יוקם מחומרים קלים בלבד.</li> <li>• לא יתבצע חיבור לתשתיות כלשהן.</li> <li>• לא יוקם המחסן עם הפניה לחזית קדמית או בשטח המיועד לחניה.</li> <li>• יש להגיש לרפרנטית הפטורים לקבלת אישור.</li> </ul>	1.יג.
<p><u>לפי תב"עות רח/2000/ב/6</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יותרו כחלק אינטגרלי מהבית ועד 7.5 מ"ר.</li> </ul>	2.יג.
<b>איכות הסביבה</b>	<b>יד.</b>
<p><u>התקנת תנור הסקה וארובה במסגרת בקשה להיתר – לפי התקן -</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חל איסור על התקנת הארובה דרך קיר חיצון הפונה לרחוב</li> <li>• על הארובה לבלוט 1 מ' מעל לנקודת היציאה של הארובה מהגג. גובהה 60 ס"מ מעל רום הגג או המעקה כאשר מרחק הארובה אליהם קטן מ-3 מ'.</li> <li>• בארובות חדשות גובה נק' הפליטה יהיה גבוה ב-1 מ' לפחו מהצקה העליון של חלונות החדרים העליונים המיועדים לשהייה קבועה של אנשים, בטווח של 10 מ'.</li> <li>• לכל עיקול נוסף בארובה מעל העיקול הראשון מגביהים את הארובה ב-1.5 מ' נוספים מעל גובה הארובה הנדרש לעיל.</li> </ul>	1.יד.