

הנחיות מרחביות

בניה רוויה – מבנים חדשים

- גרסה 5 לאישור בוועדת משנה רישוי מס': בפברואר 2023
- גרסה 4 – אושרה בוועדת משנה רישוי 2023001 ביום 30.1.23
- גרסה 3 אושרה בוועדת משנה רישוי מס': 20220010 ביום: 27.12.22
- גרסה 2 אושרה בוועדת משנה רישוי מס': 2022007 ביום: 30.8.22

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

בניה רוויה – מבנים חדשים

הערה כללית	
	מסמך ההנחיות מפרט ומשלים את התנאים לתכנון ולעיצוב מבנים כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות בניין עיר ובתקנים.
א.	הנחיות בינוי כלליות
1.א	יש להתאים את התכנון של הבניין לבניין הצמוד בקו בניין 0 במידה וקיים. ההתאמה צריכה להתייחס למישורי קירות בקיר משותף, גבהי מעקות, סידור הפתחים והפרופורציות, פרטים מיוחדים, פרטי מרפסות, חומרי גמר וגוונים בכדי לשמור על אופי הבניין הקיים.
2.א	קומות חלקיות יש לרכז בקומות העליונות או בקומות התחתונות. יש לתכנן מישורים שלמים ליצירת דירוג בבניין. יש להימנע מתכנון "חורים" במסת הבניין.
3.א	התכנון צריך להיות קומפקטי במידת האפשר, בכדי לצמצם את התכסית של הבניין על הקרקע.
4.א	יש לתכנן את הבניין במראה תמיר ואין להבליט את הקומות העליונות מעבר לקומות הטיפוסיות - לא יאושר מראה "פטרייה". לא תאושר הבלטת מרפסות או גגות מעבר לקו הקומה שמתחת.
5.א	בניינים העתידיים להיבנות בפינת רחובות או בסמוך לכיכר יתוכננו כשהם מתייחסים להקשר העירוני העירוני באופן מלא.
ב.	חומרי גמר
1.ב	יש להשתמש בחומרי גמר קשיחים לשם תחזוקה ארוכת טווח בהיקף שלא יירד מ-70% מפריסת החזיתות כולן.
2.ב	ניתן לשלב חומרים קשיחים ועמידים כגון לוחות אקזוטיק פאנל, לוחות אלומיניום מאולגנים (אנודיז), פלדה, זכוכית, עץ או טיח פיגמנטי לאלמנטים עיצוביים בלבד.
3.ב	האבן תהייה טבעית, בגוונים בהירים, מנוסרת בעיבוד מט או מבריק או מעובדת בעיבוד עדין (מוטבה או מסמסס) מונחת בקווים אופקיים לפי התקן.
4.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.
5.ב	חומרי הגמר יעטפו מסות בנייניות שלמות ולא כהדבקה בחזית בודדת.
6.ב	גווני האבן והטיח במבנה שעתיד להיצמד בקיר משותף לבניין קיים, יהיו זהים או דומים.
7.ב	לא יאושרו אריחי פסיפס קרמי או אריחי קרמיקה כחומרי גמר של חזיתות הבניין.
ג.	חזיתות
1.ג	יש לשמור על כמות מוגבלת של קפיצות במישורי קירות, בכדי לייצר תכנון נקי מבחינה ויזואלית.
3.ג	ניקוז מי גשם לא יופנה לחזית קדמית. לא יאושר ניקוז של גגות או מרפסות באמצעות "פישרים".
4.ג	יש להפנות פתחים של חדרים טכניים בקרקע ובגג - דלתות וחלונות חדרי אשפה וחדרים טכניים אחרים - כלפי חזיתות צדדיות או אחורית ולהצניע אותם במידת האפשר.
5.ג	לא תותר תליית מתקנים טכניים ע"ג חזיתות המבנה.
6.ג	מבנים רבי קומות, שלהם קירות מסך, יכללו מתקנים לניקוי חזיתות הבניין, אשר יוסתרו בעת שאינם בשימוש.
7.ג	חזיתות משניות ימשיכו גיוון חומרי גמר, בדומה לראשיות.

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

בניה רוויה – 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 ירוכזו במבנה אחד בגג גרעין הבניין (גג עליון), אחרת יורחקו 6 מ' מחזיתות קדמיות. כל הצנרת המוליכה מקולטי השמש לדירות תהייה 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 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). צלחות לויין – יישמר מרחק של לפחות 2 מ' ממעקה הבניין לקצה המתקנים הנ"ל.
ה.	חדרים בגג (רח/2000/ג/2-3)
1.ה	תדרש נסיגה של 1.5 מ' לחזית ראשית
2.ה	התוספת המוצעת תחופה כדוגמת המבנה.
3.ה	בתוספת 40 מ"ר על הגג, עלייה לחדר תעשה באמצעות גרם מדרגות מפנים הדירה.
4.ה	חדר על הגג לא יתוכנן במסגרת יח"ד נוספת ולא תותר בו הקמת מטבח.
5.ה	לא יאושר גג רעפים כחומר גמר.
6.ה	לא יאושרו מתקנים טכניים בחזיתות או בגגות החדר בגג.
ו.	חדרים בקומה חלקית (רח/2000/ג/2-3)
1.ו	יתוכננו בנסיגה של 1.5 מ' מכל חזיתות המבנה. ניתן לבקש הקלה לביטול נסיגות בחזיתות משניות.
ז.	מרפסות
1.ז	המרפסות יתוכננו כשהן חופפות ומקרות זו את זו ובעמודה אחת רציפה. ניתן יהיה לבקש בהקלה מרפסות בהסטה זו מזו לטובת מרפסות סוכה ובלבד שיתוכננו ויוקמו במקשה אחת לכל הדירות בבניין.
2.ז	נדרשת אחידות מלאה באופן התכנון והביצוע (מבנה המרפסות, חומרים וכיוצב').
3.ז	לא יאושרו מרפסות זיז בודדות. גם לא בחזיתות צידיות ואחוריות.
4.ז	מישור קיר המפריד בין שתי מרפסות צמודות, הגבוה ממעקה המרפסת הפונה לחזית, יסתיים במישור הפנימי של מעקה המרפסת.
5.ז	<u>חיץ בין מרפסות צמודות יוכל להיות:</u> א. בגובה מלא עד לתקרה (באם החיץ מהווה אחד משני קירות ולא יותר, התוחמים את המרפסת. ב. בגובה של 1.80 מ' (במידה והחיץ הוא הקיר השלישי התוחם את המרפסת).
6.ז	חל איסור על ניקוז בשפיכה חופשית או באמצעות "פישרים". מערכות הניקוז יהיו פנימיות ומוסתרות באופן מלא.
7.ז	סוכות ע"ג מרפסות – יתאפשרו במשך חג הסוכות ויפורקו עם סיום החג.

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

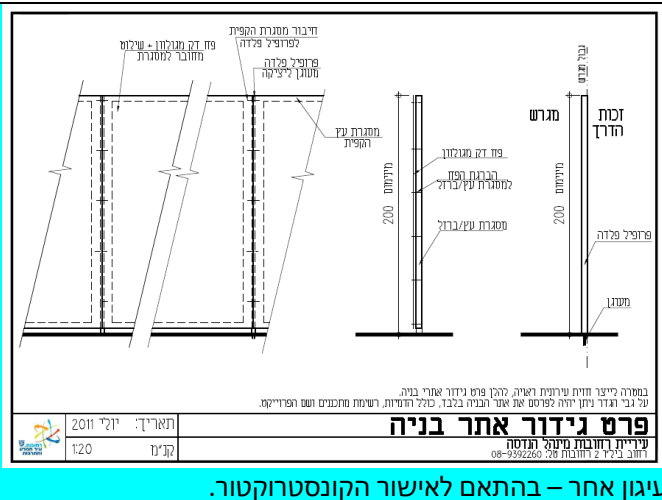

בניה רוויה – מבנים חדשים

ח.	מסתורי כביסה
1.ח.	בתכנית ההגשה יצוין פתרון תליית הכביסה לכל יחידת דיור כולל ליח"ד בקומת קרקע וליח"ד בקומת גג.
2.ח.	המסתור לא יתוכנן בחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי אחר.
3.ח.	המסתור יהיה עשוי חומר עמיד (לא פלסטי).
5.ח.	בתחתית כל מסתור כביסה תבנה רצפת בטון מונמכת ב-50 ס"מ ממפלס הדירה וקולטן לניקוז מי הכביסה, כולל סף בנוי בגובה מינימלי של 20 ס"מ למניעת גלישת מים מהמסתור. לא יאושר ניקוז באמצעות "פישר".
6.ח.	ניתן יהיה לתכנן מעבי מיזוג אוויר במסתורי הכביסה, מבלי שיגרע המשטח המיועד לתליית כביסה.
ט.	מתקנים טכניים
1.ט.	כל מערכות הבניין יהיו פנימיות בלבד. לא תאושר צנרת גלויה.
2.ט.	כל צינורות האינסטלציה המגיעים מיחידות הדיור ומתאספים בתקרת קומת הקרקע – יוסתרו תחת תקרה כפולה מלאה. גם צינורות אנכיים שיורדו לקרקע יוסתרו באופן מלא. אין מניעה להותיר צינורות אלו חשופים בתקרת המרתף
3.ט.	ארונות חשמל יתוכננו במסגרת גרעין הבניין. יש להכין בלוח החשמל של הבניין הכנה לחיבור לגנרטור.
י.	פרגולות
1.י.	<ul style="list-style-type: none"> 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. פרגולות פטורות מהיתר - הקמת פרגולה בקומת הקרקע או בגג 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%.
2.י.	<p>קירוי פרגולות (סככות) - במסגרת בקשה להיתר:</p> <p>קירוי פרגולות (סככות) יתאפשר בקומת הקרקע, בקומת הגג, או בקומות גג חלקיות, עד הבלטה של 40% מקווי הבניין המותרים, ובתנאי שייבנו מחומרים קלים בלבד.</p> <p>קו בניין 0 יאושר כלפי חזיתות צדדיות ואחוריות במסגרת הקלה. יש להציג פתרון ניקוז בתחום מגרש המבקש בלבד.</p> <p>שטח סככות: במרפסת גג, הינו בנוסף לזכויות שניתנו מתוקף רח/2000/ג-2, 3, ויילקח מרח/2000/ג-4.</p> <p>שטח קירוי הפרגולות (סככות) לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג ומשטח הקרקע הפנוי ממבנים, הגדול מביניהם.</p> <p>יש לתחום את הסככה בקורה היקפית בגובה 40 ס"מ שתבנה בהמשכיות לחומרי הבניין.</p>

בניה רוויה – מבנים חדשים

3.י	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.י	צבע הפרגולה יהיה בגוון המבנה.
5.י	פרגולה מעץ צריכה לעבור טיפול באימפרגנציה טרם התקנתה.
6.י	ניקוז הסככה יתבצע באמצעות מרזב היורד לקרקע בתחום חלקת המבקש, בחלקה האחורי של הסככה. לא תאושר שפיכה חופשית או מרזב המנקז ישירות לרחוב, ולא כלפי השכנים.
יא.	תכנית פיתוח חניה וגיבון
1.יא	יש להציג תכנית פיתוח שתציג את הגדרות, האזורים המרוצפים, השבילים, הגיבון, והנטיעות. יש להציג טבלה וסכימה המציגות אחוזי גיבון.
2.יא	יש לתכנן רצועת גיבון רציפה לרחוב שרוחבה יהיה מינימום של 1.5 מ' מגבול חלקה.
3.יא	דירות גן – יופנו לחזית אחורית בלבד.
4.יא	יש להעדיף מיקום החניות בעורף הבניין. חניות שיתוכננו בקדמת המגרש ימוקמו מעבר לרצועת הגיבון המפורטת בסעיף 2.י.
5.יא	גומחות טכניות שיתוכננו בגבול חלקה יטווחו כלפי פנים החלקה.
6.יא	יש לשמור 15% משטח המגרש פנויים מריצוף ומגוננים, בכדי לאפשר חלחול מי גשם או פתרון חלופי פי הוראות תמ"א 4/34.
7.יא	בתכניות בניין עיר בהן צויין אחוז גיבון נדרש של 30%, ניתן יהיה להמיר 10% מסך שטחי הגיבון לטובת קיר ירוק ורטיקלי. לשם הקמת הקיר תתוכנן קונסטרוקציה להצבת האדניות ולטובת גישה לטיפול בצמחיה ובמערכת ההשקיה.
8.יא	תנאי למתן תעודת גמר למבנה יהיה ביצוע ריצוף מדרכה בחזית הבניין בתחום שטח ההפקעה ע"ח היזם ובתאום עם אגף התשתיות. בנוסף, סימון חניות 'לאורחים' בתחום המגרש.
9.יא	גודל לובי לא יפחת מ-25 מ"ר. יש לתכנן לובי מרווח ככל הניתן
יב.	גדרות
1.יב	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.
	גדר בנויה לחזית קדמית תהיה עד גובה 1.50 מ'.
2.יב	גדר בין שכנים מותרת עד 1.50 מ' באזור למגורים ועד 2 מ' באזורים שאינם מיועדים למגורים בהתאם לתקנות. הגדר תטווח משני צידיה.
4.יב	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.
יג.	גידור אתר בניה
1.יג	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

	 <p>במסגרת לייצר חזית עירונית רציפה, להגן פרט נידור אתרי בניה על גבי גדר נגון נידור לפרטים את אזור הבניה בבנין, כולל תרשימות, רשימת מחמכים ועם הפרוייקט.</p> <p>פרט גידור אתר בניה עיריית רחובות מינהל הנדסה רחוב בילוי 2, רחובות 76442-08-9392260</p> <p>תאריך: יולי 2011 ק"מ: 120</p>	
עיון הגדר/עיון אחר – בהתאם לאישור הקונסטרוקטור.		
	<p>שילוט אתר בניה</p> <p>בחזית הקדמית של המגרש, ליד הכניסה למגרש, יוצג שלט שילול את פרטי הפרוייקט; שם הפרוייקט (ככל ויש), מספר היתר, מהות העבודה, כתובת הבניה, רשימת בעלי מקצוע (אדריכל, מהנדס+מ.ר, מפקח עבודה, קבלן) – ומספרי הטלפון שלהם מצ"ב דוגמא:</p> 	<p>י.ד.</p> <p>1. י.ד.</p>
		<p>טו</p> <p>1. טו. גדר תמך – לשכנים, תותר עד 3 מ' בהכחת 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'.</p> <p>2. טו. קיר תמך לחזית קדמית או בגדר הפונה לשצ"פ - יתוכננו טרסות מגובנות במרווחים שווים, עם קירות אנכיים בגבהים שווים או עולים. חומר גמר – חיפוי באבן בגוון המשכי לגוון הבניין.</p>

טלפון 08-9392260, פקס 08-9392261

בניה רוויה – מבנים חדשים

פילרים	טז.
<ul style="list-style-type: none"> פילרים יתוכננו בגבול מגרש (ובתחומו), בפניה לחזית הראשית. התרחקות מקווים תת קרקעיים קיימים ומתוכננים (מים, ביוב, ניקוז וכו') של לפחות 1 מ'. יש להעדיף תכנון של גמל מים ומגופים יתוכננו בפילר כיחידה אחת. גובה הפילר לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. הפילר יחופה בהתאם לגמר הגדר הקדמית. דלת הפילר מפח מגולוון ומחורר בצבע בז'. 	
מרתפי חניה	יז.
<p>1.ז. חניות רגילות בלבד. ללא מכפילי חניות. במקרים של בניינים מתוקף רח/20000/טז/2 – יותרו עד 3 מכפילים בהתאם למדיניות גרילים" לאוורור מרתפים יהיו בגובה מינימלי נדרש (לא מעבר ל-1.5 מ' גובה), לא יופנו לחזית ראשית ויוצנעו באמצעות גיבון. יש לחפות אותם כדוגמת הגדרות בגבולות המגרש. תריסי האוורור יהיו ממתכת מגולוונת.</p>	
חדרי אשפה	יח.
<p>1.יח. יתוכננו כחלק מגרעין הבניין, לפי נפחים נדרשים ובנגישות מירבית לפינוי לרחוב, מחזית משנית לבניין ככל הניתן.</p>	
שילוט	יט.
<p>1.יט. תתאפשר התקנת שלט המתכנן/היזם על גבי חזית הבניין; שלט זכוכית במידות 30X40 ס"מ, לצד הכניסה ללובי ועד גובה של 2 מ' ממפלס הכניסה לבניין. לא יותרו שלטים ברום הבניין, או בכל מקום אחר פרט לשילוט המפורט.</p>	
מחסנים	כ.
<p>1.כ. לפי תב"עות רח/2000/ב/6 + רח/2000/ב/1 + רח/2000/ב/2</p> <ul style="list-style-type: none"> • יותרו בק"ק או במרתף. בין הקומות יותרו המחסנים בכפוף לפרסום הקלה בלבד. • בקומות הבניין יש להקים את קירות המחסן הגובלים עם הדירה - <u>מבטון בלבד</u>. • לא יוצמדו מחסנים הצמודים פיזית לדירות; סעיף מבוטל <p>יש להציג הצהרת כוונות לעניין הצמדת מחסנים לדירות (מספור מחסן+דירה מיועדת).</p>	