

## הנחיות מרחביות

### בניה רוויה – מבנים קיימים

- גרסה 5 – לאישור בוועדת משנה מס': בפברואר 2023
- 
- גרסה 4 אושרה בוועדת משנה רישוי מס' 2023001 ביום 30.1.23
- גרסה 3 אושרה בוועדת משנה רישוי מס': 20220010 ביום: 27.12.22
- גרסה 2 אושרה בוועדת משנה רישוי מס': 22022004 ביום: 24.5.22

בניה רוויה – מבנים קיימים

הערה כללית	
מסמך ההנחיות מפרט ומשלים את התנאים לתכנון ולעיבוד מבנים כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות בניין עיר ובתקנים.	
<b>א.</b>	<b>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.
2.א.	בבניין רגולרי עם חזית אחידה לכל גובה המבנה: לא ניתן לאשר תוספת בניה כחלל סגור או כמרפסת, באופן נקודתי. כל תוספת בניה כאמור הבולטת מהחזית החיצונית של המבנה – ניתן יהיה לבצעה בעמודה שלמה בלבד, ולכל גובה הבניין. **הערה זו לא מתייחסת לתב"עות הרחבה המאפשרות הרחבת בנייה מכוחן בלבד.  במידה ומדובר בתוספת בניה כחלל סגור או כמרפסת בדירת פנטהאוז בקומות הגג, אשר בנויות בנסיגות או בבליטות מיתרת חזית המבנה, ניתן יהיה לאשר תוספות כאמור, במידה והן אחידות לקומה זו, הכל בכפוף לתכניות הבניה המאושרות.
<b>ב.</b>	<b>חומרי גמר</b>
2.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 קשיחים ועמידים כגון: לוחות אקזוטיק פאנל, לוחות אלומיניום מאולגן (אנודיז), פלדה, זכוכית, עץ או טיח פיגמנטי גמיש לאלמנטים עיצוביים בלבד. גווני האבן והטיח לתוספת המתוכננת יהיו זהים או דומים.
3.ב.	האבן תהייה טבעית, בגוונים בהירים, מנוסרת בעיבוד מט או מבריק או מעובדת בעיבוד עדין (מוטבה או מסמסם) מונחת בקווים אופקיים ועל פי 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.
8.ב.	לא יאושרו אריחי פסיפס קרמי או אריחי קרמיקה כחומרי גמר של חזיתות הבניין.
<b>ג.</b>	<b>חזיתות</b>
	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 ולהצניע.
5.ג.	באם הבניין מאופיין ארכיטקטונית, בקרניז הבולט ממישור החזית - יתוכנן מישור הקיר החדש או המעקה בגג במישור הקיר הקיים ולא במישור הקרניז, (בכדי לשמור על הסדר הארכיטקטוני הקיים).
6.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.
7.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 רוויה – 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 ירוכזו במבנה אחד בגג גרעין הבניין (גג עליון), אחרת יורחקו 6 מ' מחזיתות קדמיות. כל הצנרת המוליכה מקולטי השמש לדירות 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>תוספת חדרים בגג (רח/2000/ג/2-3)</b>
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, גם אם קיימת בהיתר דלת מגרם המדרגות המשותף, תנאי למתן היתר יהיה אטימתה. 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 בתוספות המוצעות בחדרי יציאה לגג או בתוספות לדירות גג במבנים שבהם אין גג רעפים במקור.
6.ה	במבנה עם גג שטוח, ניתן לתכנן גג קל בתוספת קורה היקפית שתחופה כדוגמת הבניין, בגובה של יעלה על 50 ס"מ לטובת הסתרה.
	<b>חדרים בקומה חלקית (רח/2000/ג/2-3)</b>
ו.	יתוכננו בנסיגה של 1.5 מ' מכל חזיתות המבנה. ניתן לבקש הקלה לביטול נסיגות בחזיתות משניות.
	<b>מרפסות</b>
ו.1	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.
	תוספות מרפסות לבניינים, יותרו בטור. לדירות בודדות שמבקשות שלא להשתתף, ייבנו המרפסות באופן מלא, ללא גישה למרפסת. הבניה תכלול רצפה, ומעקה.
	לא יאושרו מרפסות זיז בודדות. גם לא בחזיתות צידיות ואחוריות.
	נדרשת אחידות מלאה באופן התכנון והביצוע (מבנה המרפסות, חומרים וכיוצב')

## עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

### בניה רוויה – מבנים קיימים

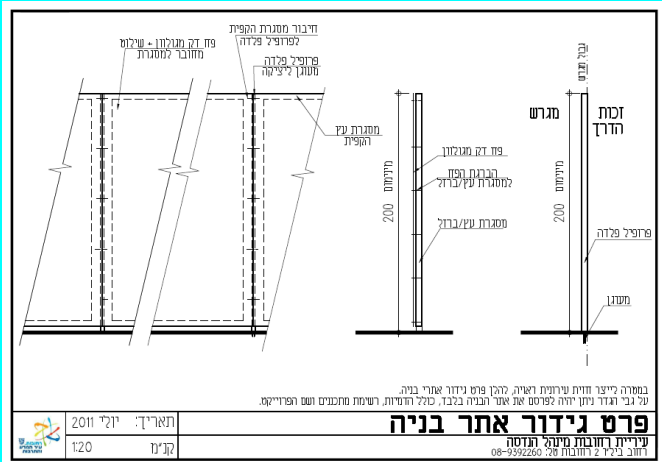

	יש לשפץ את כל שטח החזית בה מוצעות מרפסות באגף שלם.
	יש להתאים פרטי מעקות מרפסת, לקיים בבניין.
4.ו	מישור קיר המפריד בין שתי מרפסות צמודות, הגבוה ממעקה המרפסת הפונה לחזית, יסתיים במישור הפנימי של מעקה המרפסת.
5.ו	חיץ בין מרפסות צמודות יוכל להיות: א. בגובה מלא עד לתקרה (באם החיץ מהווה אחד משני קירות ולא יותר, התוחמים את המרפסת. ב. בגובה של 1.80 מ' (במידה והחיץ הוא הקיר השלישי התוחם את המרפסת)
6.ו	חל איסור על ניקוז בשפיכה חופשית או באמצעות "פישרים". מערכות הניקוז יהיו פנימיות ומוסתרות באופן מלא.
7.ו	סוכות ע"ג מרפסות – יתאפשרו במשך חג הסוכות ויפורקו עד חודש ימים לאחריו.
<b>ז.</b>	<b>מסתורי כביסה</b>
1.ז	בתכנית ההגשה יצוין פתרון תליית הכביסה לכל יחידת דיור כולל ליח"ד בקומת קרקע וליח"ד בקומת גג.
2.ז	יש להתאים פרט המסתור למסתורים קיימים במידה והם יחסית חדשים או במצב סביר.
3.ז	המסתור לא יתוכנן בחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי אחר.
5.ז	המסתור יהיה עשוי חומר עמיד (לא פלסטי).
6.ז	בתחתית כל מסתור כביסה תבנה רצפת בטון מונמכת ב-50 ס"מ ממפלס הדירה אשר תנקז את מי הכביסה, כולל סף בנוי בגובה מינימלי של 20 ס"מ למניעת גלישת מים החוצה/למטה.
	ניתן יהיה לתכנן מעבי מיזוג אוויר במסתורי הכביסה, מבלי שיגרע המשטח המיועד לתליית כביסה.
<b>ח.</b>	<b>מתקנים טכניים</b>
3.ח	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.
4.ח	צנרת גז, חשמל וניקוז תהייה סמויה. תשתיות גלויות, יחופו.
5.ח	אנטנות, צלחות לויין ותורן – יישמר מרחק של לפחות 2 מ' ממעקה הבניין לקצה המתקנים הנ"ל.
<b>ט.</b>	<b>פרגולות</b>
1.ט	הגדרה ל"מצללה" ("פרגולה") – מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו. <u>פרגולות פטורות מהיתר -</u> 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). ותורן הקמת פרגולה מעבר לקו בניין עד 40%.

בניה רוויה – מבנים קיימים

2.ט	קירוי פרגולות (סככות) - במסגרת בקשה להיתר: קירוי פרגולות (סככות) יתאפשר בקומת הקרקע, בקומת הגג, או בקומות גג חלקיות, 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> : במרפסת הגג (בקומה חלקית) ובנוסף לזכויות שניתנו מתוקף רח/2000/ג/2-3 שטח קירוי הפרגולות (סככות) לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג ומשטח הקרקע הפנוי ממבנים, הגדול מביניהם. יש לתחום את הסככה בקורה היקפית בגובה 40 ס"מ שתבנה בהמשכיות לחומרי הבניין.
3.ט	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.ט	צבע הפרגולה יהיה בגוון המבנה.
5.ט	פרגולה מעץ צריכה לעבור טיפול באימפרגנציה טרם התקנתה.
6.ט	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.
י.	<b>תכנית פיתוח חניה וגיבון</b>
1.י	בכל בקשה להיתר הכוללת שינויים בקומת הקרקע, תצורף תכנית פיתוח שתציג את הגדרות, האזורים המרוצפים, השבילים, הגיבון, והנטיעות.
2.י	יש לתכנן רצועת גיבון רציפה לרחוב שרוחבה יהיה מינימום של 1.5 מ' מגבול חלקה.
3.י	דירות גן – יופנו לחזית אחורית בלבד.
4.י	יש להעדיף מיקום החניות בעורף הבניין. חניות שיתוכננו בקדמת המגרש ימוקמו מעבר לרצועת הגיבון המפורטת בסעיף 2.י
5.י	גומחות תשתית שיתוכננו בגבול מגרש יחופו באבן כלפי חוץ עפ"י סעיף ב.3, ובטיח פיגמנטי כלפי פנים המגרש. דלתות הפילרים יהיו מפח מגולוון ומחורר בצבע בז'.
	בתוספת גומחה לבלוני גז (בבניינים ללא צוברי גז מוטמנים), תטווח הגומחה בטיח פיגמנטי מכל צדדיה, בגוון המשכי לבניין/גדרות בפיתוח. הגומחה תוצב במיקום מוצנע.
6.י	יישמרו 15% משטח המגרש פנויים מריצוף ומגוננים, בכדי לאפשר חלחול מי גשם או פתרון חלופי פי הוראות תמ"א 4/34/ב.
8.י	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.
יא.	<b>גדרות</b>
1.יא	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.יא	גדר בנויה לחזית קדמית תהיה עד גובה 1.50 מ'.
3.יא	גדר בין שכנים מותרת עד 1.50 מ' באזור למגורים ועד 2 מ' באזורים שאינם מיועדים למגורים בהתאם לתקנות. הגדר תטווח משני צידיה.
4.יא	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.
יב.	<b>גיזור אתר בניה</b>
1.יב	גיזור 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

טלפון 08-9392260, פקס 08-9392261

## עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

	<p>מצ"ב הפרט:</p>  <p>במסמך לייצור חזית עירונית ראשית הכרז פוט נידון אמרי בניה על גבי גדר נכון ירויה לפרוטט את אשר הבכיר בבכר. כולל החזיות, רשימת מחמכים ושם הפרוייקט.</p> <p><b>פרט גידור אתר בניה</b> עיריית רחובות מעלה תדסה רחוב ביל"ו 2 רחובות 76, 08-9392260</p> <p>תאריך: יולי 2011 קב"צ: 120</p>
י.ג.	<p>עיון הגדר/עיון אחר – בהתאם לאישור הקונסטרוקטור.</p> <p><b>שילוט אתר בניה</b></p>
1.י.ג.	<p>בחזית הקדמית של המגרש, ליד הכניסה למגרש, יוצג שלט שיכלול את פרטי הפרוייקט; שם הפרוייקט (ככל ויש), מספר היתר, מהות העבודה, כתובת הבניה, רשימת בעלי מקצוע (אדריכל, מהנדס, מפקח עבודה, קבלן) – ומספרי הטלפון שלהם מצ"ב דוגמא:</p> 
י.ד.	<p><b>קירות תמך</b></p>
1.י.ד.	<p>בין מגרשים גובלים – טיח בגוון בז' בחזית קדמית או בחזית הפונה לשצ"פ – חיפוי באבן בגוון המשכי לגוון הבניין.</p>
2.י.ד.	<p>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>
3.י.ד.	<p>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.</p>
ט.ו.	<p><b>פילרים</b></p>
1.ט.ו.	<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>• יש להעדיף תכנון של גמל מים ומגופים יתוכננו בפילר כיחידה אחת.</li> </ul>

טלפון 08-9392260, פקס 08-9392261

## עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

	<ul style="list-style-type: none"> <li>גובה הפילר לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. הפילר יחופה בהתאם לגמר הגדר הקדמית. דלת הפילר מפח מגולון ומחורר בצבע בז'.</li> </ul>
<b>טז.</b>	<b>מרתפי חניה</b>
1.טז	חניות רגילות בלבד. ללא מכפילי חניות. במקרים של מצוקת חניות ניתן יהיה לבחון הוספת מתקני חניה רובוטיים מלאים עד גבול המגרש, ללא מופע מחוץ לקווי בניין תב"עיים.
2.טז	גרילים" לאוורור מרתפים יהיו בגובה מינימלי נדרש (לא מעבר ל-1.5 מ' גובה), לא יופנו לחזית ראשית ויוצנעו באמצעות גיבון.
<b>יז.</b>	<b>חניות עליות</b>
1.יז	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוספת או הפחתה של חניות- במסגרת בקשה להיתר בלבד.</li> <li>הוספת שער חניה למתחם חניות קיים בהיתר – יותר במסגרת הפטורים.</li> <li>שער חניה וכניסה לרכבים – במתחים שלא הוגדרו כחניות בהיתר – במסגרת בקשה להיתר בלבד ובכפוף לאישור יועץ התנועה העירוני.</li> <li>סככות לחניות – רק לכשתאושר תכנית המתירה זכויות לטובת שימוש זה.</li> </ul>
<b>יח.</b>	<b>חדרי אשפה</b>
1.יח	יתוכננו בתוך גרעין הבניין, לפי נפחים נדרשים ובנגישות מירבית לפינוי מחזית משנית לבניין ככל הניתן. במקרים בהם לא ניתן, יש לפנות לבדיקת התכנות למתקנים מוטמנים.
<b>יט.</b>	<b>שילוט</b>
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.
<b>כ.</b>	<b>מחסנים</b>
1.כ	<p><u>במסגרת בקשה לפטור מהיתר –</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לדירות גן או גג, בהוכחת הצמדת השטח המיועד –</li> <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>
2.כ	<p><u>לפי תב"עות רח/2000/ב/6 + רח/2000/ב/1 + רח/2000/ב/2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יותרו בק"ק או במרתף. בין הקומות יותרו המחסנים בכפוף לפרסום הקלה בלבד.</li> <li>מחסנים בקומת עמודים – יותרו עד 7.5 מ"ר פר יח"ד, מתחת ליח"ד קיימות ובתנאי הסכמת בעלים/שליחת הודעות לפי התקנות.</li> <li>לא יוצמדו מחסנים הצמודים פיזית לדירות; <b>סעיף מבוטל</b></li> <li>יש להציג הצהרת כוונות לעניין הצמדת מחסנים לדירות (מספור מחסן+דירה מיועדת, בהצלבה).</li> </ul>