

הנחיות מרחביות

בניה צמודת קרקע – מבנים חדשים

- גרסה 3 אושרה בוועדת משנה רישוי מס': 2024007 שהתקיימה בתאריך 25.9.24
- גרסה 2 אושרה בוועדת משנה רישוי מס': 2023002 ביום: 28.2.23
- גרסה 1 אושרה בוועדת משנה רישוי מס': 20220010 ביום: 27.12.22

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

א.	הערה כללית
1.א.	מסמך ההנחיות מפרט ומשלים את התנאים לתכנון ולעיצוב מבנים כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות בניין עיר ובתקנים.
ב.	הנחיות בינוי כלליות
1.ב.	יש להתאים את התכנון לבניין הסמוך והצמוד בקיר משותף 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.
ג.	תכנית פיתוח חניה וגיבון
1.ג.	שער כניסה להולכי רגל – לכל בעלות יותר שער כניסה אחד בלבד.
2.ג.	גובה שער כניסה לרכבים – עד 2.60 מ' ברוטו ביחס לגובה פני המדרכה הצמודה בחזית.
3.ג.	אחוזי גיבון וחלחול – יישמרו 15% משטח המגרש פנויים מריצוף ומגוונים, בכדי לאפשר חלחול מי גשם או פתרון חלופי ע"פי הוראות תמ"א 4/ב/34.
ד.	גדרות
1.ד.	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.ד.	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.ד.	גדר בין שכנים מותרת עד 1.50 מ' ותטויח משני צידיה. ניתן יהיה לבקש הקלה עד 2 מ'.
4.ד.	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.
ה.	גדרות תמך
1.ה.	גדר תמך – לשכנים, תותר עד 3 מ' בהוכחת הפרשי קרקע. כלפי הקרקע הגבוהה 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'
2.ה.	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.
3.ה.	בין מגרשים גובלים – טיח בגוון בז' בחזית קדמית או בחזית הפונה לשצ"פ – חיפוי באבן בגוון המשכי לגוון הבניין.
ו.	פילרים
1.ו.	הדרישות לאישור פילרים: <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'.


בניה צמודת קרקע – מבנים חדשים

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

ז.	חניות
1.ז	חניות יתוכננו בהתאם למסמך מדיניות חניות מעודכן. יותרו סככות לקירוי חניות לפי הוראות רח/2000/ב/6, מחומרים קלים עמידים ולא מרעושים. ניקוז סככות יהיה מוסתר, יופנה לפנים החלקה, ולא לחזית הקדמית.
ח.	מחסנים
1.ח	<p><u>במסגרת בקשה לפטור מהיתר –</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. גובה גג שטוח: עד 2.05 מ'. • גובה גג משופע: עד 2.4 מ'. המחסן יוקם מחומרים קלים בלבד. • לא יתבצע חיבור לתשתיות כלשהן. • לא יוקם המחסן עם הפניה לחזית קדמית או בשטח המיועד לחניה. • יש להגיש לרפרנטית הפטורים לקבלת אישור.
2.ח	לפי תכנית רח/2000/ב/7 יותרו כחלק אינטגרלי מהבית ועד 10 מ"ר.
ט.	חומרי גמר
1.ט	ניתן לשלב חומרים כמו טיח פיגמנטי גמיש/לוחות אלומיניום/זכוכית.
2.ט	האבן תהייה טבעית, בגוונים בהירים, מנוסרת בעיבוד מט או מבריק או מעובדת בעיבוד עדין (מוטבה או מסמסם) מונחת בקווים אופקיים ועל פי התקן.
3.ט	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.ט	חומרי הגמר יעטפו מסות בנייניות שלמות ולא כהדבקה בחזית בודדת.
5.ט	באם משתמשים באלומיניום כחומר גמר – האלומיניום צריך להיות מאולגן (אנודיז) או צבוע בתנור בעמידות התואמת לת".
6.ט	לא יאושרו אריחי פסיפס קרמי או אריחי קרמיקה כחומרי גמר של חזיתות הבניין.
י.	חזיתות
1.י	ניקוז מי גשם לא יופנה לחזית קדמית. לא יאושר ניקוז של גגות או מרפסות באמצעות "פישרים".
2.י	לא תאושר צנרת חיצונית גלויה.
3.י	לא תותר תליית מתקנים טכניים ע"ג חזיתות המבנה.
יא.	חזית חמישית /גגות
1.יא	<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 לדירות תהייה פנימית בלבד. • נדרשת הסתרה אופקית עבור מנועי 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.
יב.	מסתורי כביסה
1.יב	המסתור יוצנע ככל הניתן ויתוכנן בחזיתות צידיות. באם יתוכנן כלפי חזית הרחוב יש להשתמש באלמנטים צפופים ומחומרים עמידים - לא פלסטיק.

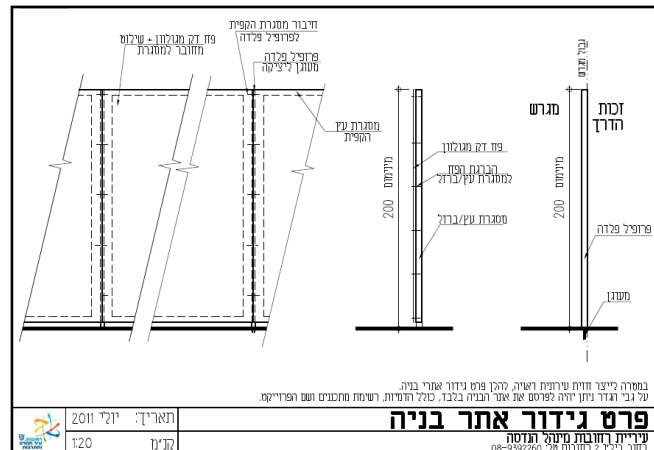
בניה צמודת קרקע – מבנים חדשים

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

י.ג.	מתקנים טכניים
1.י.ג.	לא ניתן להתקין מעבי מיזוג אוויר בחזית הראשית. התקנת המזגנים תהייה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2011.
2.י.ג.	צנרת גז, חשמל וניקוז תהיה סמויה.
3.י.ג.	אנטנות, צלחות לויין ותורן – יישמר מרחק של לפחות 2 מ' ממעקה הבניין לקצה המתקנים הנ"ל.
י.ד.	פרגולות
1.י.ד.	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. <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). תותר הקמת פרגולה מעבר לקו בניין עד 40%.
טו.	קירוי פרגולות
1.טו.	קירוי פרגולות (סככות) יתאפשר בקומת הקרקע, בקומת הגג, או בקומות גג חלקיות, עד הבלטה של 40% מקווי הבניין המותרים, ובתנאי שייבנו מחומרים קלים בלבד.
2.טו.	קירוי יאושר במרחק של עד 1 מ' מגבול חלקה בכפוף לפרסום הקלה כלפי חזיתות צדדיות ואחוריות.
3.טו.	יש להציג פתרון ניקוז מוסתר, בתחום מגרש המבקש בלבד, ובצמוד למבנה. לא תאושר שפיכה חופשית או מרזב המנקז ישירות לרחוב ולא כלפי השכנים.
4.טו.	<u>שטח סככות:</u> במרפסת הגג (בקומה חלקית) ובנוסף לזכויות שניתנו מתוקף רח/2000/ג-3-2 שטח קירוי הפרגולות (סככות) לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג ומשטח הקרקע הפנוי ממבנים, הגדול מביניהם.
5.טו.	יש לתחום את הסככה בקורה היקפית בגובה 40 ס"מ שתבנה בהמשכיות לחומרי הבניין.
6.טו.	קירוי הפרגולה יהיה מחומר קל ולא מרעיש (כגון פח וכיובצ').
7.טו.	לא יותרו לוחות בחתך גלי.
8.טו.	לא יותר קירוי באמצעות יריעות מכל סוג.
9.טו.	קירוי הפרגולה יהיה מחומרים כדוגמת לוחות פוליקרבונט או פרספקס שטוחים.
10.טו.	צבע הפרגולה יהיה בגוון המבנה.
11.טו.	פרגולה מעץ צריכה לעבור טיפול באימפרגנציה טרם התקנתה.
טז.	שילוט אתר בניה
1.טז.	בחזית הקדמית של המגרש, ליד הכניסה למגרש, יוצג שלט שילול את פרטי הפרויקט; שם הפרויקט (ככל ויש), מספר היתר, מהות העבודה, כתובת הבניה, רשימת בעלי מקצוע (אדריכל, מהנדס, מפקח עבודה, קבלן) – ומספרי הטלפון שלהם מצ"ב דוגמא:
	
יז.	גידור אתר בניה

בניה צמודת קרקע – מבנים חדשים

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

<p>1.ז.י</p> <p>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:</p>	 <table border="1" data-bbox="478 784 1133 851"> <tr> <td colspan="2">במסגרת לייצור חזית עירונית ראשית להקני פרט גידור אתרי בניה על גבי גדר נחוץ להיות לפחות שתי אחי הפניה בזווית, כפול החזית, רשימת מתכננים ושם הפרוייקט.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">פרט גידור אתר בניה</td> </tr> <tr> <td>תאריך: יולי 2011</td> <td>קנין:</td> </tr> <tr> <td>120</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">עיריית רחובות מינהל הנדסה דואר ב"י 7120028 רחובות 08-992260</td> </tr> </table> <p>עיגון הגדר/עיגון אחר – בהתאם לאישור הקונסטרוקטור.</p>	במסגרת לייצור חזית עירונית ראשית להקני פרט גידור אתרי בניה על גבי גדר נחוץ להיות לפחות שתי אחי הפניה בזווית, כפול החזית, רשימת מתכננים ושם הפרוייקט.		פרט גידור אתר בניה		תאריך: יולי 2011	קנין:	120		עיריית רחובות מינהל הנדסה דואר ב"י 7120028 רחובות 08-992260	
במסגרת לייצור חזית עירונית ראשית להקני פרט גידור אתרי בניה על גבי גדר נחוץ להיות לפחות שתי אחי הפניה בזווית, כפול החזית, רשימת מתכננים ושם הפרוייקט.											
פרט גידור אתר בניה											
תאריך: יולי 2011	קנין:										
120											
עיריית רחובות מינהל הנדסה דואר ב"י 7120028 רחובות 08-992260											
	<p>איכות הסביבה</p> <p>1.יח.י</p> <p><u>התקנת תנור הסקה וארובה במסגרת בקשה להיתר – לפי התקן -</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • חל איסור על התקנת הארובה דרך קיר חיצון הפונה לרחוב • 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'. • 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'. • לכל עיקול נוסף בארובה מעל העיקול הראשון מגביהים את הארובה ב-1.5 מ' נוספים מעל גובה הארובה הנדרש לעיל. 										