

הנחיות מרחביות

בניה צמודת קרקע – מבנים קיימים

- 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 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.
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 ומגוננים, 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 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'
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'.

בניה צמודת קרקע – מבנים קיימים



עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

	גובה הפילר לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. הפילר יחופה בהתאם לגמר הגדר הקדמית. דלת הפילר מפח מגולוון ומחורר בצבע בז'.
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 מרעישים. ניקוז סככות יהיה מוסתר, יופנה לפנים החלקה, ולא לחזית הקדמית.
ח.	מחסנים
1.ח	במסגרת בקשה לפטור מהיתר – <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	יש לחפות את התוספת כדוגמת הקיים. במידה ומצב החיפוי הקיים הינו רעוע/מלוכלך/ישן יש לחפות מחדש: <ul style="list-style-type: none"> • את כל המבנה (במקרה של תוספת משמעותית). • את הקומה בלבד במקרה של תוספת נקודתית. ניתן לשלב חומרים כמו טיח פיגמנטי גמיש/לוחות אלומיניום/זכוכית.
2.ט	גווי האבן והטיח לתוספת המתוכננת יהיו זהים או דומים.
3.ט	האבן תהייה טבעית, בגוונים בהירים, מנוסרת בעיבוד מט או מבריק או מעובדת בעיבוד עדין (מוטבה או מסמסם) מונחת בקווים אופקיים ועל פי התקן.
4.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.
5.ט	חומרי הגמר יעטפו מסות בנייניות שלמות ולא כהדבקה בחזית בודדת.
6.ט	באם משתמשים באלומיניום כחומר גמר – האלומיניום צריך להיות מאולגן (אנודיזי) או צבוע בתנור בעמידות התואמת לת".
7.ט	לא יאושרו אריחי פסיפס קרמי או אריחי קרמיקה כחומרי גמר של חזיתות הבניין.
8.ט	בבניינים לשימור עפ"י תיק תיעוד מאושר ובהתאמה להיתר.
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. צנרת גלויה קיימת – יש לעטוף בתעלת פח מגולוונת וצבועה בתנור או באמצעות רשת רביץ וטיח בגוון בהיר ותואם לגוון הקירות.
3.י	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.י	יש להפנות פתחים של חדרים טכניים בקרקע ובגג - דלתות וחלונות חדרי אשפה וחדרים טכניים אחרים- כלפי חזיתות צדדיות או אחוריות ולהצניע אותם במידת האפשר.
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'.

בניה צמודת קרקע – מבנים קיימים



עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 לדירה 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 גליויות (או זפת גלוי) כגמר החזית החמישית. הגמר יהיה שכבת בטון רזה (מדה) וצבע לבן, ריצוף, גיבון או חצץ (באופן חלקי ע"ג גג מגובן). • 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. אם יתוכנן כלפי חזית הרחוב יש להשתמש באלמנטים צפופים ומחומרים עמידים - לא פלסטיק.
יג.	מתקנים טכניים
1.יג.	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.יג.	צנרת גז, חשמל וניקוז תהייה סמויה. תשתיות גליויות, יחופו.
3.יג.	אנטנות, צלחות לויין ותורן – יישמר מרחק של לפחות 2 מ' ממעקה הבניין לקצה המתקנים הנ"ל.
יד.	פרגולות
1.יד.	<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>פרגולות פטורות מהיתר -</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>
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/2-3 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 וכיוצב').
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.	איכות הסביבה
1.טז.	<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

בניה צמודת קרקע – מבנים קיימים



עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

<ul style="list-style-type: none">• 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.	
--	--