

3.1

בניה חדשה למגורים - צמודי קרקע

בתים צמודי קרקע נמצאים בשכונות ומתחמים מובחנים כמו למשל נאות גנים, רמת פולג עין התכלת וכד' אך גם במתחמים צמודי קרקע המשולבים באזורי בניה רוויה.

הנחיות לבניה צמודת קרקע יחולו על מבנים חד / דו משפחתיים, ומבנים טוריים - בני שתי קומות לכל היותר (לא כולל עליות גג / בניה על הגג), כהגדרתם בתקנות:

בית דו משפחתי - בניין הכולל שתי דירות מגורים סמוכות, זו לצד לו, עם קיר הפרדה משותף ולכל אחת מהן ישנה גישה ישירה אל החוץ ומשם לרחוב.

בית חד-משפחתי - בניין הכולל דירת מגורים אחת בלבד.

בניין מגורים טורי - בניין הכולל יותר משתי דירות מגורים סמוכות זו לצד זו עם קירות הפרדה משותפים בין הדירות ולכל אחת מהן ישנה גישה ישירה אל החוץ ומשם לרחוב.

בנין א' - מבנה של דירה אחת או מספר דירות, לכל גובהו, ובלבד שאף חלק משטחה של דירה אחת נמצא מעל שטחה של דירה אחרת שבאותו מבנה.



מראה מקום באוגדן

פרק	חלק א' בניה חדשה
1 פרק	בניה בתת הקרקע
2 פרק	הנחיות לפיתוח המגרש
3.1 פרק	מגורים – צמודי קרקע
3.2 פרק	מגורים – בנין נמוך
3.3 פרק	מגורים – בנין גבוה
3.4 פרק	מגורים – רבי קומות ומגדלים
3.5 פרק	תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש
3.6 פרק	מגורים ושימושים נוספים
4 פרק	אכסון מלונאי
5 פרק	תעשייה תעסוקה ומסחר
6 פרק	מבנים בעלי אופי ציבורי
7 פרק	מבני ציבור
8 פרק	בניה ועבודות בשצ"פים
9 פרק	בניה ועבודות בזכות הדרך
10 פרק	בניה נלווית, גורמי פנים וחוג
11 פרק	התראות
12 פרק	תוספות ושינויים במבנה קיים
13 פרק	תמ"א 38 – חיזוק
14 פרק	עבודות הריסה
15 פרק	שינוי שימוש
16 פרק	מסלול הרישוי
17 פרק	עריכת בקשה להיתר ונספחיה
	חלק ב' הנחיות רוחביות
	חלק ג' תוספות ושינויים
	חלק ד' חלק ה' חלק ו' נהלים ושגרות עבודה

תוכן עניינים

הנחיות מרחביות

- א. בינוי
- ב. אדריכלות (נפחי הבניה)
- ג. חומרי גמר (מעטפת המבנה)
- ד. הנחיות רוחביות (דגשים לצמודי קרקע)

- מסמך זה נועד לפרט ולהשלים את נהלי העבודה וההנחיות המרחביות לבניה חדשה למגורים **צמודי קרקע**, במרחב התכנון של נתניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתקנים, בתכניות סטטוטוריות, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות. יובהר כי הנחיות אלו **מתווספות** להוראות התוכניות המאושרות.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תכניות סטטוטוריות, יקבעו התקנות, התקנים המחייבים והתכניות הסטטוטוריות. בהעדר הנחיה מתקנות או מתכנית יחולו הוראות מסמך זה.
- **מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו לעיל. יודגש כי על המשתמשים במסמך, לבחון באופן עצמאי תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.**
- הנחיות אלו יחולו גם על עבודות ומבנים הכלולים בתקנות הפטור כאמור בתקנות התכנון והבניה - עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, התשע"ד 2014.
- במצבים ייחודיים התלויים במגרש (אי רגולריות, טופוגרפיה), בבניינים גובלים וכד' - תיקבענה הנחיות מרחביות פרטניות למגרש.
- מבנים ייחודיים כגון מלונאות, תעשייה תעסוקה מסחר וציבורי - ייבחנו במסגרת תאום מוקדם (פורום תכנון / שולחן עגול) - בהיבטים של ייחודו האדריכלי ותרומתו למרחב הציבורי **החלטות התאום המוקדם ייחשבו כהנחיה מרחבית פרטנית.**
- חומרי גמר חדשים ו/או שאינם מופיעים בהנחיות אלו, יש לאשרם אישור חד פעמי במחלקת עיצוב עיר ולאחר מכן יכנסו לרשימת החומרים המאושרים.

1	1
2	2
1	1

נפחי בניה אפשריים בקטגוריית צמודי קרקע

מקרא - צהוב: **קומה תב"עית** / אפור כהה: **קומה בהקלה** / אפור בהיר: **בניה על הגג** (שאינה משפיעה על קטגוריית הבניין)

הנחיות מרחביות	
א - בינוי	
1. התאמה לבינוי	<ul style="list-style-type: none"> ▪ במידה וקיימת הוראה תב"עית להכנת תכנית בינוי – אישורה הסופי יהווה תנאי לקליטת בקשה להיתר. ▪ במידה וקיימת תכנית בינוי יש לפעול על פיה. ▪ בהעדר תכנית בינוי מחייבת יש לתכנן עפ"י העקרונות הבאים:
2. נפחי הבניה	<ul style="list-style-type: none"> ▪ יש לשמור על כמות מוגבלת של בליטות ושקעים בכדי ליצור שקט וניקיון צורני. ▪ חדרים על הגג / עליות גג יותרו בכפוף לזכויות קיימות בתכנית החלה ותכנית הגגות העירונית.
3. סיטואציה עירונית	<ul style="list-style-type: none"> ▪ בבניה צמודת קרקע המפגש עם הרחוב בא לידי ביטוי בעיקר באופי הגדר, סככות ומבני החניה והפרזול המלווה אותם. ▪ ראו הוראות פרק 2 – הנחיות לפיתוח המגרש תוך הקפדה על הדגשים הבאים: בבניה פרטית ("בנה ביתך") ▪ גדרות יתוכננו תוך התאמה לסביבה הבנויה – בחומר ובגובה, הפרשי גבהים מעבר למותר עפ"י הנחיות פרק 2 יושלמו ע"י צמחיה. ▪ בבניה בו זמנית ("קבלנית") ▪ במתחמים חדשים לפיתוח, בהם מספר מגרשים בעלי אופי חזרתי – יש לוודא אחידות בפתרונות הנוגעים למפגש עם המרחב הציבורי.
4. בניה בקיר משותף	<ul style="list-style-type: none"> ▪ באם המבנה המוצע צמוד לבניין קיים, בקו בניין 0, יש להתאים את התכנון (ככל שראוי לשמור על הקיים ובהתייחס למצבו הפיזי – במידה ולא נוצלו בו מלוא הזכויות יש להציג תכנית צל סכמטית לכל המגרש/חלקה כחלק מהבקשה להיתר) ▪ ההתאמה תיושם בהיבטים הבאים: מישורי קירות המשכיים (זהים) בקיר המשותף, – זאת בכדי ליצור מראה רציף ותואם של נפחי הבניה לשיפור התוצאה ברמה האורבאנית.
5. תכנון החניה	<ul style="list-style-type: none"> ▪ חניה עילית ו/או מרתפי חניה יתוכננו בכפוף לדרישות התב"ע, תכן החניה, והנחיה בדבר שטחים חדירים למים.
ב - אדריכלות (נפחי הבניה)	
1. עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> ▪ בבניה פרטית תתאפשר גמישות אדריכלית. ▪ בכל סגנון אדריכלי שיבחר, יש להקפיד, כי השפה העיצובית תהיה אחידה למבנה ולבניה הנלווית לו. ▪ בבניה קבלנית השפה העיצובית של הבניין תהיה רקטנגולרית ונקייה. בליטות, גגונים וכרכובים יעוצבו כקווים אופקיים המשכיים, תוך הימנעות, ככל שניתן, מזוויות חדות ואלמנטים מעוגלים.
2. תת הקרקע	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ראו פרק 1 – הנחיות לבניה בתת הקרקע.
3. פיתוח המגרש	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ראו פרק 2 – הנחיות לפיתוח המגרש.

<p>במטרה לטפח את החזית החמישית של העיר בהיבטים של עירוניות בת קיימא, שימוש במפלסי גגות כמשאב וניראות אדריכלית, יש לתכנן עפ"י הדגשים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ כאשר מתוכננים חדרים על הגג – חדרים ומתקנים טכניים על הגג ישולבו, בפריסה קומפקטית. גובה חדרים טכניים, יותאם לגובה החדרים (סיומת אחידה) ▪ הצבת מתקנים ומערכות טכניות על הגג עפ"י הנחיות לבניה ושימושים נלווים – פרק 14 ▪ כאשר מתוכננת עליית גג – כל המתקנים והמערכות הטכניות ישולבו ויוסדרו בחלל הגג משופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי שמש יוצמדו למישור הגג. לא תאושר התקנת דוד גלוי על גבי גג משופע. <u>יש להציג פתרון גישה לתחזוקה.</u> ▪ לא תותר גישה לגג באמצעות סולמות. ▪ גגות מרחביים בעלי תכנון אדריכלי ייחודי יאושרו במסגרת תאום מוקדם בכפוף לאישור הנחיות פרטניות למגרש. ▪ מרפסות גג לא יבלטו ממתאר הקומה שמתחתן – מעקה הגג יהיה המשכי לקירות החיצוניים של המבנה. ▪ גובה מעקות בין מרפסות גג צמודות (דו משפחת, טורי) לא יעלה על 180 ס"מ. ▪ גובה מעקה גג שטוח אשר אין אליו גישה מחדר המדרגות לא יפחת מ 60 ס"מ לשם הבטחת ביצוע איכותי של האיטום. 	<p>4. קומת הגג "החזית החמישית"</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ עליית הגג תתוכנן עפ"י הוראות תכנית נת/ 400 / 7 / 86 בכפוף לדגשים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> - ההיטל האופקי ש עלית הגג יהיה כקונטור קומת המגורים העליונה. - מספר שיפועי הגג עמוד על 2 או 4, ויהיה רציף ואחיד. - תחילת שיפועו של הגג לא תהיה גבוהה מ-50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה (מפלס הגג). - עליית גג תהיה כלואה בחלל ששיפועו 30-45 מעלות. תותר גם עליית גג מעוגלת ובתנאי שתעמוד גם היא בהוראות אלו: - גובהה המירבי של עלית גג (קו הרכס) לא יעלה על מגבלת גובה רכס הקבועה בתכנית מפורטת החלה על המגרש, ובהעדר מגבלה כזו, לא יעלה על גובה של 7 מטרים מרצפת קומת המגורים העליונה. - תותר פתיחת חלונות לרבות חלונות הבולטים ממישור הגג ("קוקיה"), בלבד שלא יבנו קירות הקוטעים את רצף החיפוי (רעפים או כל חומר מאושר אחר). - יותר שילוב עלית גג חלקית עם מרפסת גג. - לא תתאפשר עלית גג במקרים בהם נידו כל שטחי הקומה העליונה אל הקומות התחתונות, תוך הגדלת תכנית המבנה. 	<p>5. עליית גג</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ לא יתוכננו חזיתות אטומות – במקרים בהם מבוקשת הקלה מקו בניין, היא תומלץ במקטעים של החזית ולא לכל אורכה. ▪ בתכנון מיקום הפתחים וגודלם יש להתחשב הכוון החזית, וכן בפרופורציות ביחס למסה הבנויה. ▪ לא תותקן כל צנרת גלויה על גבי חזיתות המבנה. 	<p>6. חזיתות המבנה</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מרפסות גוזטרא יהיו חלק אינטגרלי מהגיאוטרריה של המבנה, ראו פרק 10 הנחיות לבניה נלווית- מרפסות 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מסתורי כביסה, במידה ויתוכננו, יתוכננו כסבכה צפופה והמשכית. לא יותרו מסתורים מחומרים פלסטיים. ▪ לא תיתלה כביסה לכוון חזית קדמית הפונה לרשות הרבים. 	

<ul style="list-style-type: none"> במידה ותליית כביסה תמוקם מעל קומת הקרקע יש להציג פתרון להסתרתה. 	
<ul style="list-style-type: none"> מתקני מיזוג אויר – ראו פרק 10, בניה נלווית סעיף ה' – שימושים נלווים למבנה. 	
<ul style="list-style-type: none"> במידה ומתוכננת מעלית – חשמול המעלית ומערכות החשמל הנלוות אליה, יוקמו באופן שימנע חריגה מהמלצות המשרד להגנת הסביבה לחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית, בחדרים בהם עשויה להיות שהייה מתמשכת של אנשים. 	<p>7. מעלית</p>
<p>ג - חומרי גמר (מעטפת המבנה)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> בבחירת חומרי הגמר יש לכוון לבחירת חומרי גמר בהירים, ובעלי קיים. יועדפו חומרי גמר אשר אינם מייצרים בוהק וסנוור, בעלי אלבדו גבוה ועפ"י האמור בחלק 4 של ת"י 5281. חומרי הגמר יעטפו מסות שלמות וילוו את התכנון התלת מימדי של הבניין. לא תורשה השארת חומרי בניה "שחורים" חשופים וחלקי מתכת לא מטופלים – במבנה הראשי ובכל בניה נלווית אליו לרבות גדרות. כאשר יחידה מתוך מס' יחידות צמודות נבנית טרם מימוש היחידות הצמודות, יש להשלים טיוח וצביעת הקיר והגדר המשותפים. בבניה קבלנית (בו זמנית) בלבד: ח. גמר למבנים ולפיתוח – יאושרו ע"י מ. אגף רישוי ופיקוח, טרם תחילת עבודות במבנה ראשון למבנן, ויחייבו את כל המבנן, אישור זה יהיה <u>תנאי לאישור תחילת עבודות</u>. בכל זוג בניינים צמודי דופן, גוון האלומיניום והמסגרות יהיה זהה. 	<p>1. כללי</p>
<ul style="list-style-type: none"> יחופו באחת מהחלופות הבאות או שילוב ביניהן: <ol style="list-style-type: none"> 1. באבן נסורה טבעית ו/או שיש גרניט בגוונים בהירים. 2. בטון אדריכלי. 3. לבני סיליקט בגוון בהיר. 4. טיח מסוג שליכט פיגמנטי אקרילי / מינרלי. 5. שילוב של עץ – במקומות בו יהיה נגיש לתחזוקה שוטפת. 6. אלומיניום (אלוקובנד) חומר אחר, שווה איכות – בכפוף לאישור מוקדם של מה"ע או מי מטעמו (עפ"י האמור לעיל) לא יאושרו אריחי פסיפס ו/או קרמיקה ע"ג קיר חיצוני. 	<p>2. קירות חיצוניים של מבנים</p>
<ul style="list-style-type: none"> יעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון ניטרלי ורפלקטיביות חיצונית נמוכה – עד 14%. איפיון הזיגוג יוצג כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. 	<p>3. חלונות (זיגוג)</p>
<ul style="list-style-type: none"> מרפסות, גגונים, קורות, כרכובים ובלטות. מומלץ לבצע גם מחומרים המנוגדים לחיפוי האבן כדוגמת טיח איכותי / פלדה מגולוונת וצבועה / אלומיניום – וכל חומר אחר שיקבל את אישור מח' עיצוב עיר. מעקות בנויים יהיו המשכיים לקירות הבניין. מעקות קלים יבוצעו מזכוכית שקופה לא מגוונת בשילוב אלומיניום. או לחילופין מפלדה מגולוונת צבועה. פתרונות נוספים המאפשרים שקיפות יבחנו לגופו של עניין. 	<p>4. חלקי בניין הבולטים ממישור החזית</p>
<ul style="list-style-type: none"> גמר גגות ומרפסות גג אשר יש אליהם גישה, יהיה באחת מהחלופות הבאות, או שילוב ביניהן: <ol style="list-style-type: none"> 1. ריצוף בהיר (להקטנת עומס החום). 	<p>5. גגות שטוחים</p>

<ul style="list-style-type: none"> 2. חצץ לבן ו/או חלוקי נחל בשכבה מינימלית של 5 ס"מ. 3. גינון. בגמר גגות אשר אין אליהם גישה יותרו גם: 1. יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה לא יותר גימור הגג ביצופות צבוע בלבד. לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות. גובה מעקה בגג שאין גישה אליו יהיה לפחות 60 ס"מ, לשם יצירת איטום. 	
<ul style="list-style-type: none"> גג משופע יחופה בחומרים בעלי קיים, תחזוקה קלה ובעלי אלבדו גבוה, עפ"י הוראות ת"י 5281. ביחידות צמודות – בהן גג הרעפים מהווה מכלול המשכי אחד – יש להתאים את קווי הרכס ותחילת הגג וכן את חומר החיפוי. 	<p>6. גגות משופעים</p>
<ul style="list-style-type: none"> ניתן לתכנן את גג המבנה כגג מגונן, בדגש על צמחיה חסכונית במים ומותאמת אקלים. ניתן לשלב אדניות בנויות במרפסות גזוזטרא וגג, וכן בפתחי המבנה כחלק אינטגרלי מעיצובו האדריכלי של הבניין. מפלס הצמחייה יהיה שונה ממפלס הריצוף. ניקוזן יתוכנן כחלק ממערכת הניקוז של הבניין לא תותר שפיכה חופשית. יש לוודא תכנון נקי מים להשקיה. יש להציג פרט המציג כל האמור לעיל ע"ג הבקשה להיתר <u>כתנאי לקליטתה</u>. לרשימת צמחים מומלצת ע"י היחידה לגנים ונוף, ראו פרק 2 – פיתוח המגרש. 	<p>7. שילוב צמחיה בתכנון המבנה</p>
<ul style="list-style-type: none"> יישומו של כל חומר יהיה עפ"י התקן החל עליו, במועד הביצוע, למשל: השימוש הזכוכית יהיה בהתאם לת"י 1099. השימוש באבן טבעית לחיפוי יהיה בהתאם לת"י 2378, על חלקיו לפי אופן היישום. שימוש בעץ כחיפוי לקירות הבנין יותר רק בכפוף לאישור fsc. אלומיניום יהיה מאולגן או צבוע בתנור בעמידות התואמת לתקן. בהעדר מפרט פרטני, יש להתייחס למפרט הבינמשרדי לעבודות בניה (האוגדן הכחול). בטיחות לא יותר שימוש בחיפוי בו לא ניתן לבצע קשירה יחידנית לכל אלמנט. סביבה ימית יש להשתמש בחומרים העומדים במפרטי בניה מותאמים לסביבה ימית. 	<p>8. יישום ותקינה (אופן הביצוע)</p>
<p>ד' - הנחיות רוחביות (דגשים לצמודי קרקע)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> עבור בניה ושימושים נלווים (בנייני עזר), המתווספים למבנה הראשי קיימות הנחיות ללא תלות בסוג המבנה הראשי המבוקש – לשם נוחות ההתמצאות באוגדן, וההקשר התכנוני, ראו הפניות לפרקים הבאים: 	<p>1. בניה נלווית</p>
<ul style="list-style-type: none"> על פני השטח – שימוש נלווה הטבוע למגרש: ראו פרק 2 הנחיות לפיתוח המגרש. גדרות וקירות תומכים, מתקני אופניים, מכלי גז, מחסנים, חדרי אשפה וכד' 	
<ul style="list-style-type: none"> על גבי המבנה – שימוש נלווה הטבוע לבניין: ראו פרק 10 הנחיות רוחביות. גגונים וסככות, מצלמות, צופרים, גופי תאורה, שילוט, מע' מיזוג אויר, מע' טיהור אויר, מתקני הסקה, מבנים טכניים, מרפסות, מעליות וכד' 	

<ul style="list-style-type: none"> ▪ סככות חניה – תותר הקמת מבנה חניה צמוד למבנה ובתוך קווי בניין. ▪ במידה והחניה ממוקמת מחוץ לקווי בנין תותר סככה מחומר קל, על עמודים בלבד בכפוף לפרסום הקלה (מלבד המקרים בהם התב"ע מאפשרת זאת). ▪ הסככה תנוקז לתחום מגרש המבקש. 	<p>2. דגשים לצמודי קרקע</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ הנחיות גורמי פנים וחוץ במלואן נמצאות בפרק 10 – הנחיות רוחביות – להלן דגשים רלוונטיים לפרק צמודי קרקע: 	<p>גורמי פנים וחוץ:</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ לכל הכלים לאצירת אשפה, יבנו גומחות (נישות) עפ"י הוראות חלק ו' לתוספת השנייה, הנחיות מד' פינוי אשפה ואגף איכה"ס. ▪ גומחה – עמדה המיועדת להצבת מיכלונים. 	<p>1. אצירת אשפה</p>
<p style="text-align: center;">מתקן נדרש: גומחה (נישה) סוג ומספר כלי האצירה: מיכלון – כלי אצירה בנפח 360 ליטר (אורך: 88 ס"מ, רוחב: 64 ס"מ, גובה: 110 ס"מ)</p> <ul style="list-style-type: none"> - עד 2 יח"ד – 2 מיכלונים. - עד 4 יח"ד – 4 מיכלונים. - עד 6 יח"ד – 5 מיכלונים. 	
<p style="text-align: center;">מיקום:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ הנישות ישולבו בגדר בגבול המגרש, יש להעדיף הפניה ניצבת לחזית הדרך, באזור הכניסה לחניה. יש להציגן ע"ג הבקשה להיתר. ▪ ימוקמו במרחק שלא יעלה על 25 מ' מהרחוב, ללא מדרגה לאורך מסלול הפינוי. <p style="text-align: center;">מבנה ומידות:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ גומחה בנויה בעלת שלושה קירות ורצפה במפלס המדרכה. כוללת דלת במלוא גובה ורוחב המפתח בחזית, המאפשרת פתיחה מלאה לפינוי כלי האצירה. ▪ גובה קירות מינימלי לגומחה ללא קירוי: 120 ס"מ. ▪ גובה הגומחה במידה ומקורה 150 ס"מ. ▪ מידות הגומחה: 1.0 x 1.0 מ' נטו לכל מיכלון (מינימום 2 מיכלונים). ▪ יש לנקזה לכוון הרחוב, כחלק משיפוע המדרכה. ▪ בגומחה לא יותקנו תשתיות נוספות כגון מיכלי גז, שעוני מים, ברז מים וכד'. <p style="text-align: center;">גמר ותחזוקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ חיפוי פנים הנישה, במלואה, יעשה באריחים רחיצים. ▪ ברז גן ימוקם במרחק של לכל היותר 3 מ'. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ יש לעמוד במדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, כפי שאושרה בישיבת ועדת המשנה מס' 18 מיום 20.5.2015. ▪ צמודי קרקע, פרויקטים בני 6 יח"ד ומעלה, מחוייבים בסט הנחיות רישוי ירוק (מה' 2 פב' 2013). 	<p>2. בניה ירוקה</p>
<p>מצ"ב לנוחיותכם קישור למידע הרלוונטי עבור מגורים חד/דו משפחתי עד 2 קומות באתר רשות הכבאות וההצלה</p>	<p>3. כיבוי אש</p>