

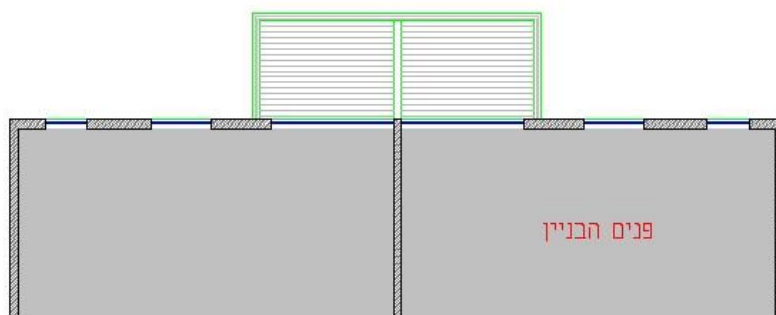
23 אוגוסט, 2017

הנחיות מס' 14 ב': הנחיות מרחביות לתכנון מרפסות במבני מגורים

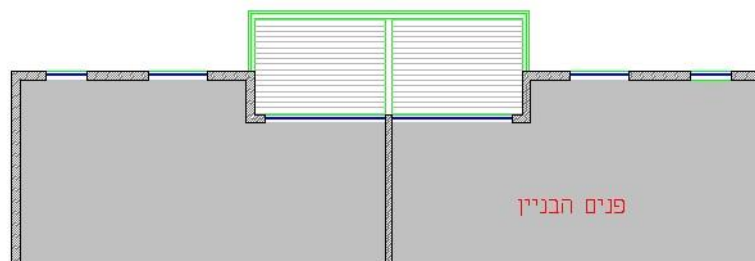
- בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך זה לתכניות בנין עיר, תגברנה הוראות תכניות בנין העיר.
- בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך זה לתקנות התכנון והבניה, תגברנה ההנחיות במסמך זה.
- בהיעדר הנחיה מתכנית בנין עיר יחולו ההנחיות במסמך זה.
- מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת. יודגש כי על המשתמשים במסמך לבחון באופן עצמאי ולוודא כי הינו פועל בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות המעודכן.

א. תכנון מרפסות בבניה חדשה

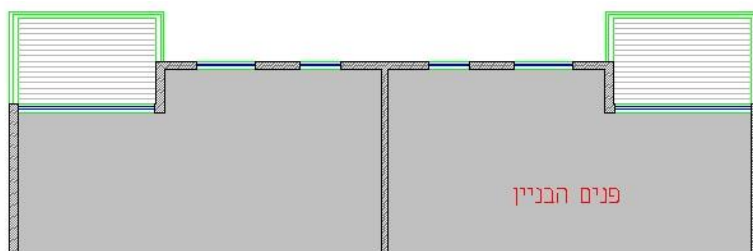
1. בבניינים המיועדים לשימור יש לפעול בהתאם להוראות עיצוב אדריכלי המתייחסות לנושא השימור.
2. ברחוב סוקולוב ובשד' דב הוז, יש לפעול בהתאם להנחיות המרחביות הרלוונטיות (הנחיות מרחביות מס' 20).
3. המרפסות תהיינה חופפות ומקרות אחת את השנייה בלבד.
4. להלן מספר סכמות לחלופות לתכנון מרפסות:



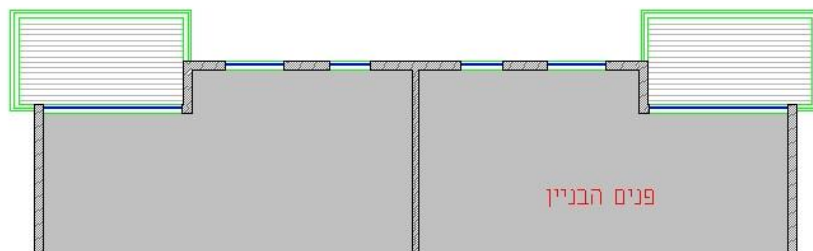
סכמה א', שתי יח"ד צמודות זו לזו, מרפסות בולטות ממישור קיר הבניין.



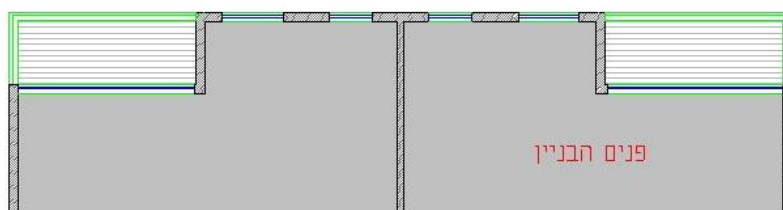
סכמה ב', שתי יח"ד הצמודות, חלק מהמרפסת נמצאת בתוך מגרעת בקיר הבניין.



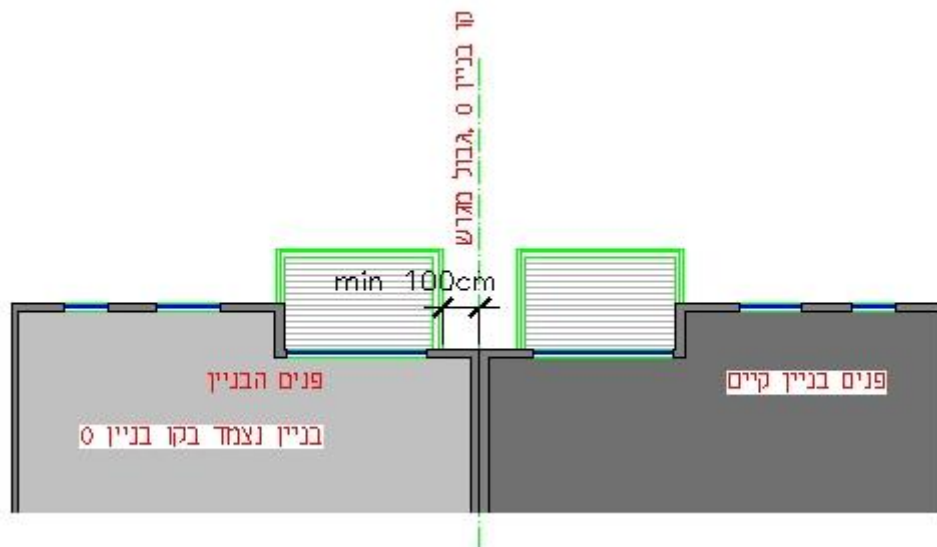
סכמה ג', צלע אחת מתמזגת עם מישור קיר הבניין (חומר הגמר לחיפוי קורת המרפסת זהה לקיר הבניין).



סכמה ד', חומר הגמר במרפסת שונה מחיפוי קיר הבניין, מישור המרפסת בולט/נסוג מעט ממישור הקיר.



סכמה ה', שתי צלעות המרפסת מתמזגות עם מישור קיר הבניין. חומר הגמר במרפסת זהה לקירות.



סכמה ו', בניין חדש הנצמד לבניין קיים, יש להרחיק מרפסת ב- 1 מ' לפחות מגבול המגרש.

5. המרפסות יתוכננו במופע אורתוגונומי, בקווים ישרים. (על פי הסכמות המצורפות בסעיף 4)

6. יש להעדיף לתכנן כך שלפחות צלע אחת של המרפסת מתמזגת עם מישור קיר המבנה הראשי. (סכמות ג', ה', בסעיף 4)

7. בבניה בקיר משותף (קו בניין 0 בין מגרשים צמודים) תורחקנה המרפסות ב- 1.0 מ' מגבול המגרש (סכמה ו', סעיף 4) אלא אם כן הוגשה בקשה להיתר משותפת לשתי החלקות הצמודות אשר תאפשר הצמדת המרפסות.

8. מרפסות הגג ומעקה הגג יתוכננו בקונטור הקומה שמתחת.

9. ניתן לקרות מרפסת בקומה העליונה ב"מצחיה" / כרכוב, שרוחבו על פי תקנות התכנון והבניה אינו נחשב לשטח שירות או שטח עיקרי.

10. פרט מעקה המרפסת יהיה אחיד לכל הדירות, בשילוב מעקה בנוי ואלמנט קל מעל:

א. הגובה הכללי של החלק הבנוי יהיה עד 60 ס"מ, וחומר הגמר יהיה אחד מהחומרים להלן:

- גמר טיח פיגמנטי גמיש.
- חיפוי באבן נסורה בגוון בהיר, בהנחה אופקית.
- חיפוי בלוחות אלוקובונד או ש"ע.
- קורת פלדה מגולוונת וצבועה בתנור.
- בטון אדריכלי.

- יש לתכנן קופינג בכל חלופת גמר שתבחר. (הקופינג יהיה מורכב מלוחות אבן גם במרפסות בגמר טיח).

- הגוונים של כל סוגי הגמר יהיו דומים לגוון חיפוי קירות הבניין או בגוון שיוצר קונטרסט.



עיריית חולון

מינהל ההנדסה, אגף אדריכלות ותכנון עיר
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון ולעיצוב בחולון

ב. החלופות לחומרי הגמר **לא למנט הקל** (מעל לחלק הבנוי), הן:

- מעקה מתכת דקורטיבי.
- שילוב של אלומיניום וזכוכית.
- זכוכית בלבד.

- עדיפות ללוחות זכוכית מלאים- ללא מחברים.
- הזכוכית תהיה מחוסמת ושקופה.

ג. חיפוי באבן או בלוחות אלוקובונד או ש"ע יעשו, על פי תקן ישראל.
ד. תחתית המרפסת בכל הקומות תטויח ותכלול "אף מים".

11. באם החלק הבנוי של המעקה, מחופה בחומר שונה מגמר המבנה הראשי, יש להסיג או להבליט את המעקה מהמישור של המבנה הראשי (למשל- המתואר בסכמה ד', בסעיף 4).

12. הקיר המפריד בין המרפסות הצמודות יטויח מכל צדדיו או יחופה אבן, זהה לגמר המוצע במרפסות או בקירות הבניין.

13. מערכת ניקוז המרפסות תהייה מוסתרת ומשולבת במערכת הניקוז של כל גגות הבניין.

14. בבקשה להיתר בניה יש לצרף:

- א. חזית הבניין כשהיא משולבת בחזית הרחוב, כולל פירוט חומרי הגמר במרפסות המבנים השכנים.
- ב. הפרט המוצע למרפסות המבוקשות וציון חומרי הגמר והגוונים כאמור בסעיפים 10 ו-12 לעיל.

15. המרפסות תהיינה פתוחות (באותן פאות שאינן מחוברות למבנה) והמופע האדריכלי שלהן יהיה כשל אלמנט זיזי ואוורירי. ניתן להצל את המרפסות ע"י מרקיזות המחוברות לקיר המבנה מעל פתח היציאה למרפסת ובלבד שיתמלאו התנאים הבאים:

- א. פרט המרקיזות יהיה זהה בכל יחידות הדיור.
- ב. לא יאושרו פאות קבועות בצדדי המרקיזה.
- ג. במצב סגור, המרקיזה תהייה מקופלת באופן מלא וצמודה לקיר.



עיריית חולון

מינהל ההנדסה, אגף אדריכלות ותכנון עיר
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון ולעיצוב בחולון

ב. תכנון תוספת מרפסות באגף שלם, בבניין קיים

1. הגדרה - "אגף שלם" : רוב המרפסות באותה חזית בבניינים בני 3 קומות ומעלה.
2. תוספת מרפסות בבניינים בני שתי קומות מגורים (עם או בלי קומת עמודים מפולשת) תתאפשר על פי שיקול דעת מהנדס העיר.
3. ההנחיות אינן מתייחסות ליעוד מגורים א' ולמבנים צמודי קרקע (קוטג'), בהם יחידת הדיור היא בשתי קומות.
4. המרפסות תהיינה חופפות ומקורות בלבד.
5. בבניינים המיועדים לשימור יש לפעול בהתאם להוראות עיצוב אדריכלי המתייחסות לנושא.
6. ברחוב סוקולוב ובשד' דב הוז, יש לפעול בהתאם להנחיות המרחביות הרלוונטיות (הנחיות מרחביות מס' 20).
7. בבניה בקיר משותף (קו בניין 0 בין מגרשים צמודים) תורחקנה המרפסות ב- 1.0 מ' מגבול המגרש אלא אם כן הוגשה בקשה להיתר משותפת לשתי החלקות הצמודות אשר תאפשר הצמדת המרפסות.
8. המרפסות יתוכננו במופע אורתוגונלי, בקווים ישרים. (על פי הסכמות בסעיף 4, פרק א')
9. יש להעדיף לתכנן כך שלפחות צלע אחת של המרפסת תמצא במישור קיר המבנה הראשי. (סכמות ג', ה', סעיף 4, פרק א')
10. מרפסות הגג ומעקה הגג יתוכננו בקונטור הקומה שמתחת.
11. ניתן לקרות מרפסת בקומה העליונה ב"מצחיה" / כרכוב שרוחבו על פי תקנות התכנון והבניה אינו נחשב לשטח שירות או שטח עיקרי.
12. הגדלת מרפסות קיימות, תתאפשר בכפוף לשמירת העקרונות העיצוביים של המבנה הקיים.
13. יש לשפץ את כל שטח החזית בה מוצעות מרפסות באגף שלם:
 - 13.1 חלופות לגמר החזית:
 - א. טיח פיגמנטי גמיש מגוון, בדומה לגוון הבניין הקיים.
 - ב. גמר אבן (באם הבניין הקיים מחופה באבן, בחזית אחת לפחות).
 - שטח החיפוי באבן, סוג האבן, הגוון וצורת הנחת האבן, יהיו בהתאם לקיים בבניין.
- 13.2 השיפוץ יכלול לפי העניין:
 - א. העברת מעבי מיזוג אוויר קיימים לאזור מסתורי הכביסה או, העברת המעבים לחזית צדדית או חצי פנימית או תכנון מסתור למעבים במידה ולא ניתן להעבירם.
 - ב. הסתרת צנרת חיצונית קיימת: סגירתה באמצעות תעלות פח מגולוונות וצבועות בתנור, בגוון דומה לגוון הקירות.



עיריית חולון

מינהל ההנדסה, אגף אדריכלות ותכנון עיר
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון ולעיצוב בחולון

13.3 מהנדס העיר רשאי לדרוש שיפוץ של חזיתות נוספות, מעבר לחזיתות בהן מוצעת התוספת, על פי שיקול דעתו.

14. החלופות לגמר העמודים התומכים במרפסות, הן:

- א. גמר טיח פיגמנטי גמיש מגוון בגוונים בהירים או אפורים.
- ב. חיפוי באבן נסורה או מעובדת בעיבוד עדין.
- ג. חיפוי בלוחות אלוקובונד או ש"ע.

- העמודים יחופו לכל גובה הבניין ממפלס 0.00 ועד למרפסת בקומה העליונה (גם בקומות בהן לא מבוקשת מרפסת בהיתר הנוכחי).

15. פרט מעקה המרפסת יהיה אחיד לכל הדירות, בשילוב מעקה בנוי ואלמנט קל מעל:

א. הגובה הכללי של **החלק הבנוי** יהיה עד 60 ס"מ, וחומר הגמר יהיה אחד מהחומרים להלן:

- גמר טיח פיגמנטי גמיש.
- חיפוי באבן נסורה בגוון בהיר.
- חיפוי בלוחות אלוקובונד או ש"ע.
- קורת פלדה מגולוונת וצבועה בתנור.
- בטון אדריכלי.

- יש לתכנן קופינג בכל חלופת גמר שתבחר. (הקופינג יהיה מורכב מלוחות אבן גם במרפסות בגמר טיח).

- הגוונים של כל סוגי הגמר יהיו דומים לגוון בקירות הבניין הקיים או בגוון שיוצר קונטרסט משלים.

ב. החלופות לחומרי הגמר **לא אלמנט הקל**, הן:

- מעקה מתכת דקורטיבי.
- שילוב של אלומיניום וזכוכית.
- זכוכית בלבד.

- עדיפות ללוחות זכוכית מלאים- ללא מחברים.

- הזכוכית תהיה מחוסמת ושקופה.

ג. חיפוי באבן או בלוחות אלוקובונד או ש"ע יעשו, על פי תקן ישראל.

ד. תחתית המרפסת בכל הקומות תטויח ותכלול "אף מים".

16. הקיר המפריד בין המרפסות הצמודות, יטויח מכל צדדיו או יחופה אבן זהה לגמר המוצע במרפסות או בקירות הבניין.

17. בדירות בהן לא מוצעת מרפסת בשלב ההיתר הנוכחי:

א. יש לבנות קורות בגובה זהה לחלק הבנוי בקומות שבהן מוצעת מרפסת. אותן קורות יהיו, בגמר זהה לגמר המוצע במרפסות הכלולות בהיתר.

ב. יש לטייח ולצבוע את תחתית תקרת המרפסת התלויה מעל.

ג. יש לטייח/ לחפות באבן את הקיר המפריד ממרפסת השכן, לכל גובהו, על פי הרשום בסעיף 16 המצוין לעיל.

ד. יש לשפץ את חזית הבניין, באותו אזור, כפי שמופיע בסעיף 13 לעיל.

18. מערכת ניקוז המרפסות תהייה מוסתרת ומשולבת במערכת הניקוז של כל גגות הבניין.



עיריית חולון

מינהל ההנדסה, אגף אדריכלות ותכנון עיר
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון ולעיצוב בחולון

19. בבקשה להיתר בניה יש לצרף :

- א. חזית הבניין כשהיא משולבת בחזית הרחוב –מבנה שכן לכל כיוון, כולל פירוט חומרי ופרטי המרפסות במבנים השכנים.
- ב. צילומים רחבים של הקיים בכל החזיתות.
- ג. הפרט המוצע למרפסות וציון חומרי הגמר והגוונים כאמור בסעיפים 14,15,16 לעיל.
- ד. פרט הסתרת מעבי מ.א קיימים כאמור בסעיף 13.2 לעיל.

20. המרפסות תהיינה פתוחות (באותן פאות שאינן מחוברות למבנה) והמופע האדריכלי שלהן יהיה כשל אלמנט זיזי ואוורירי. ניתן להצל את המרפסות ע"י מרקיזות המחוברות לקיר המבנה מעל פתח היציאה למרפסת ובלבד שיתמלאו התנאים הבאים:

- א. פרט המרקיזות יהיה זהה בכל יחידות הדיור.
- ב. לא יאושרו פאות קבועות בצדדי המרקיזה.
- ג. במצב סגור, המרקיזה תהייה מקופלת באופן מלא וצמודה לקיר.