



עיריית יבנה
לשכת מהנדס העיר

2.7 נאות רבין- שכונה ירוקה גן ראובן (ראה מפה)

2.7.1 הנחיות עיצוביות

2.7.2 מבני עזר

2.7.3 הנחיות פיתוח

2.7.4 הוראות מיוחדות למגרשים (בנוסף לאמור בטבלה)

-צמודי קרקע

-בניה רוויה

2.7.1 הנחיות עיצוביות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום\גודל	רחוב\ מתחם	
יב\220ג	בגימור חזיתות המבנה יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים (שיש, אבן נסורה, גרניט, פנלים מאלומיניום, קירות מסך וכו')	כל שינוי\ תוספת לחזיתות, במסגרת בקשה להיתר, יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים של הבניין. (אלא אם כן הוגדר אחרת בתב"ע החלה במקום)		בניה רוויה	א. חזיתות וחומרי גמר
יב\220ג	אבן כורכרית ע"פ נספח התב"ע ובשילוב גדרות סורג ממתכת ע"פ הדגמים במסמך פיתוח נופי שאושרו בשכונה		גובה כולל (גדר אבן +גדר סורג) לא יעלה על 1.80 מ' מפני הקרקע. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה של 1.50 מ' מפני המדרכה	בניה רוויה	ב. גדרות ומעקות
לא יותרו פתיחת שערים מחצרות הבניינים לשטחים הציבוריים שלא בהתאם להיתר הבניה				בניה רוויה	ג. שערים
ככלל, כל שינוי בחזית הבניין טעונה היתר, לרבות התקנת סוככים ומרקיזות שאינם במסגרת תקנות הפטור.	המרקיזות יהיו בגוון אחיד לכל בניין וללא פסים או דוגמאות הדפס ויבוצעו רק	במרפסת גג תותר מרקיזה מתקפלת קמורה (עגולה). במרפסת מקורה		בניה רוויה	ד. גגונים סוככים ומרקיזות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום\גודל	רחוב\ מתחם	
במידה שמדובר בסוכך קבוע, ייחשב כשטח מקורה לכל דבר. במקרים מיוחדים ניתן יהיה לשקול מתן אישור לסוכך מתקפל בלבד, וזאת בהתאמה להנחיות המרחביות לגבי פרט וגוון, ובתיאום הביצוע לכלל הבניין	מחומרים קלים בגוון הדומה לגוון הבניין	(לא קופצת) לא יותרו סוככים מעוגלים, אלא אנכיים ואופקיים בלבד לכל בניין משותף בו מבוקשות מרקזות תוגש בקשה כוללת אחת. לא יותרו במרקזיה חלקים קבועים ולא יותרו חריגות של מרקזיה (במצב פתוח) מעבר למרפסת			
	יהיו מאלומיניום בגוון אחיד לכל המבנה			בניה רוויה	ה. חלונות ופתחים
	אבן בגובה כולל של עד 70 ס"מ. לא יותרו הגבהות מעל מסעד היד של מעקה הזכוכית למעט הגבהה פנימית בזכוכית בלבד ללא מתכת	מעקות זכוכית מעל אבן. מרפסות עגולות- לא יותרו חלוקות ורטיקליות של הזכוכית במידות הקטנות מ-60 ס"מ רוחב או לחילופין זכוכית מתעגלת		בניה רוויה	ו. מרפסות ומעקות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום\גודל	רחוב\ מתחם	
		בכל יחידת דיור יותקן שלט מואר בחזית המבנה או ישולב בגדר הפונה לרחוב המורה על שם הרחוב ומספר הבית בבניה צמודת קרקע- תוכן השילוט יכלול את שם המשפחה	בחזית הבית בגודל של עד 40\30 ס"מ		ז. שילוט
			גומחות ופילרים לארונות ולמונים של תשתיות שונות ישולבו בקירות הפיתוח ולמטרה זו אפשר להציבם עד 1 מ' בתחום המגרש הפרטי או ירוכזו במבנה מרוכז עם פתיחה מינימלית לרחוב		ח. פילרים
מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה		ינתן פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים	חלקי מערכות אשר יותקנו על גבי קירות הבניין יוצנעו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו. לא תותר הרכבת	בניה רוויה	ט. מערכות מיזוג אוויר

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום\גודל	רחוב\ מתחם	
			מזגני חלון בקירות הבניינים		
מסתור לתליית כביסה יוצג כתנאי בהיתר הבניה		מתקני הכביסה יחויבו בפתרון הסתרה וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין המסתור יהיה רציף בין הקומות, במישור המבנה ולא בולט ממנו		בניה רוויה	י. מסתור כביסה
		קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.		בניה רוויה	יא. פאנלים סולריים ודודי שמש
בתים שמיקומם הוא בפינות רחוב- עליהם להתייחס לשתי החזיתות הפינתיות כאל חזיתות קדמיות מבחינת ההנחיות המרחביות (לדוג': גדרות בחזית, מיקום מסתור מזגנים בחזית אחורית)		במגרשים פינתיים הכניסה לחניה תתוכנן רחוק ככל הניתן מהצומת			יב. פינות רחוב\ צמתים
יב\220ג לא תותר הקמת אנטנות טלויזיה על הגגות		לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבניין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד ויעוצב באופן ארכיטקטוני		בניה רוויה	יג. מתקנים על הגג

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום\גודל	רחוב\ מתחם	י.ד. סורגים
ניתן לאשר לבניין בשלמותו פרט אחיד אחר, השונה מהדגם הבסיסי, במקרה שאושר במסגרת היתר הבניה המקורי, או לחילופין - הובא לאישור העיריה בשלב מאוחר יותר, או ע"י החברה הבונה, או ע"י נציגות מוסמכת של הדיירים, או חברת התחזוקה של הבניין, ובכפוף להסכמת 2/3 מדיירי הבניין לפחות. במקרה כזה, יהפוך פרט זה לפרט המחייב את כל הדיירים בבניין.		התקנת סורגים תיעשה במקביל לקיר ובכל מקרה בגוון זהה לגוון מסגרת חלונות הבניין יודגש, שיש לבצע סורג בקוים אנכיים ישרים וללא סלסולים או בטן כלשה		בניה רוויה	

2.7.2 מבני עזר

הערות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	גודל	רחוב	א. מצללה (פרגולה)
<p>יב\220ג יותר לבנות מצללות לא מקורות בתנאי ויהיו חלק מתנאי ההיתר. כל היתר בניה יכלול פתרון למצללות לכל הבניין (דירות גן וגג בלבד).</p>	<p>הקונסטרוקציה תהיה מעמודים וקורות עשויים בטון או מתכת</p>	<p>הקמת מצללות תותר רק בדירות גן ובדירות גג תותר הקמת מצללות ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים סעיף 4 (י) בניית פרגולה תותר רק לפי הפרט הנמצא בהיתר הבניה הקיים במשרדי הועדה</p>	<p>מיקום הפרגולה יקבע לפי היתר הבניה הקיים במשרדי הועדה</p>	<p>גודל הפרגולה יקבע לפי היתר הבניה הקיים במשרד הועדה</p>	<p>כל השכונה- בניה רוויה</p>	

2.7.3 הנחיות פיתוח

הערות	עיצוב	מיקום	גודל	סיווג	רחוב	
		0.00 יאפשר ניקוז המגרש למגרש ציבורי קרוב בשיפועי זרימה. (למעט מקרים הנדסים מיוחדים בהם ידרש פתרון אחר)	גובה מפלס הכניסה 0.00 של כל בית יהיה כמצויין בתכנית הבינוי ולא יותר מ-1 מ' מפני אבן השפה הסמוכה למגרש בנקודה הגבוהה ביותר שלו.			א. גובה 0,0 (מפלס הכניסה הקובעת)
			במידה ונדרשים קירות תמך גבוהים מ-1.50 מ', תדרש ערוגה מדורגת על חשבון המגרש המבקש בעומק של 1.60 מ' נטו		בניה רוויה כל השכונה	ב. קירות פיתוח
				עצים רחבי נוף התורמים לנוחות אקלימית		ג. עצים מומלצים
				אלביציות למיניהן ופיקוסים למיניהם		ד. עצים אסורים
	חניה על קרקעית תהיה חניה מגוננת לפי מפתח של 4:1 עץ בוגר ומצל			חניה עילית		ה. חניה
לפי יב\220\ג		לא תותר הצבת בלוני גז גלויים. הבלונים יותקנו		גז		ו. תשתיות ביתיות

הערות	עיצוב	מיקום	גודל	סיווג	רחוב	
		בנישה מתאימה ויסגרו ע"י דלתות מסגרות				
		בתחומי המגרש ביחס של 1 לכל דירה. 50% בשטח מקורה בקומת הקרקע בתחומי המבנה				ז. חנויות אופניים
	ישולבו בחיפוי המבנה ולא תתאפשר ניראות של המערכת על קירות החזית					ח. ארובות חימום
יש להציג בהיתר פתרון ניקוז מתאים						ט. חצר אנגלית
			בכל מקרה יוקצה לפחות 20% משטח המגרש כקרקע פנויה ומגוננת במיקום מתאים ובלבד שאין מתחתה מרתף לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי			י. השטח המיועד לגינון
	המדרגות יהיו					יא. מדרגות

הערות	עיצוב	מיקום	גודל	סיווג	רחוב	
	מחומר זהה לשבילים ולרחבות					
	יחופה בחומרים התואמים לחיפוי קירות הפיתוח	יוצמדו לגבולות המגרש ולא לחזית הפונה לשטח ציבורי -עדיפות לשילוב בערוגות גיבון	עד גובה 60 ס"מ			י.ב. ארובות אוורור של קומות תת קרקעיות
יש להראות מיקום ופרטי תאורה בבקשה להיתר		יוארו כל השטחים הציבוריים במגרש וכן החניון והירידה אליו				י.ג. תאורה