

## **2.5 נאות בגין (ראה מפה)**

**2.5.1 הנחיות עיצוביות**

**2.5.2 מבני עזר**

**2.5.3 הנחיות פיתוח**

**2.5.4 נספחים**

## 2.5.1 הנחיות עיצוביות

| הערות נוספות | חומרי גמר   | עיצוב   | מיקום\גודל   | רחוב\מתחם |                      |
|--------------|---|---|--|-----------|----------------------|
|              | בגימור חזיתות המבנה יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים בגוון לבן הקיים בשכונה | כל שינוי\ תוספת לחזיתות, במסגרת בקשה להיתר, יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים של הבניין. (אלא אם כן הוגדר אחרת בתב"ע החלה במקום) |  | כל השכונה | א. חזיתות וחומרי גמר |
|              | גדר המורכבת מאבן כורכרית בשילוב סורג מתכתי בגוון ירוק הקיים בשכונה          | אין לבצע כל שינוי בגדרות הקיימות בשכונה. שינוי לגדרות יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים התואמים את העיצוב הקיים בשכונה           |  | כל השכונה | ב. גדרות             |
| ראה נספח א   |   | כיסוי מעץ בגוון טבעי או גלילי במבוק, או גדר חיה המורכבת מצמחיה ובכל מקרה גובה   | כיסוי גדרות הפונות לשטח הציבורי לשם הסתרה יבוצע אך ורק מהצד הפנימי של הגדר | כל השכונה | ג. כיסוי גדרות       |

| הערות נוספות   | חומרי גמר   | עיצוב   | מיקום\גודל     | רחוב\מתחם                                       |                           |
|--|---|---|----------------|---|---------------------------|
|  |   | הכיסוי לא יעלה אל מעל גובה גדרות המתכת לא יותר שימוש בבדי יוטה ופולסטיק לבן   |                |   |                           |
|  |   | יותר שיערים בגוונים התואמים את הגוונים המקוריים של המבנה בגובה שלא יעלה על 1.50 מ'.   | שער כניסה לבית | מגורים ב' מיוחד- צמודי קרקע (לא כולל רחוב תלתן) | ג. שערים                  |
|  |   | אין לבצע כל שינוי חיצוני בגגות הרעפים   |                |   | ד. גגות וכרכובים          |
| <b>ראה נספח ב</b><br>ככלל, כל שינוי בחזית הבניין טעונה היתר, לרבות התקנת סוככים ומרקיזות שאינם במסגרת תקנות הפטור.<br>במידה שמדובר בסוכך קבוע, ייחשב כשטח מקורה לכל דבר.<br>במקרים מיוחדים ניתן יהיה לשקול מתן אישור לסוכך מתקפל בלבד, וזאת בהתאמה להנחיות המרחביות לגבי פרט וגוון, ובתיאום הביצוע לכלל הבניין | מרקיזה תבוצע רק מחומרים קלים בגוון הדומה לגוון הבניין ללא פסים או דוגמאות הדפס. | בבניין משותף תותר הקמת מרקיזות מתקפלות בלבד מסוג מרקיזות זרועות או מרקיזה מעוגלת בגוון אחיד לכל בניין.<br>לכל בניין בו מבוקשות מרקיזות מתקפלות תוגש בקשה כוללת אחת. לא יותרו במרקיזה חלקים קבועים ולא |                |   | ה. גגונים סוככים ומרקיזות |

| הערות נוספות  | חומרי גמר   | עיצוב   | מיקום\גודל                       | רחוב\מתחם |                  |
|---|---|---|----------------------------------|-----------|------------------|
|   |   | יותר חריגות של מרקיזה (במצב פתוח) מעבר למרפסת   |                                  |           |                  |
|   | יהיו מאלומיניום בגוון אחיד התואם לגוון הקיים בשכונה |   |                                  |           | ו. חלונות ופתחים |
| מעקות זכוכית- לא יותרו הגבהות מעל מסעד היד של מעקה הזכוכית למעט הגבהת אלומיניום באותם צבעים של המרפסת הקיימת (כחול) ובהמשך של אותו מודול- לא תותר הגבהה של המעקה בחלוקה השונה מהחלוקה הקיימת של המרפסת (ראה נספח ג) |   | לא יותרו סגירות של מרפסות (פרט למרפסות שקבלו אישור לכך). במרפסות שקבלו אישור לסגירה תותר סגירה בגוון המתאים לגוון המבנה הקיים |                                  |           | ז. מרפסות ומעקות |
|   |   | בכל יחידת דיור יותקן שלט מואר בחזית המבנה או ישולב בגדר הפונה לרחוב המורה על שם הרחוב ומספר הבית                              | בחזית הבית בגודל של עד 40\30 ס"מ |           | ח. שילוט         |
|   | שלבי אלומיניום או פלדה אופקיים.                     | מסתור לפילרים יבנה בתוך נישות בקירות עם סגירה ע"י דלתות   |                                  |           | ט. פילרים        |
| <b>ראה נספח ד</b>   |   | ינתן פתרון  | לא תותר התקנת                    | כל השכונה | י. מערכות מיזוג  |

| הערות נוספות   | חומרי גמר | עיצוב  | מיקום\גודל  | רחוב\מתחם             | אוויר                        |
|--|-----------|--|---|-----------------------|------------------------------|
|  |           | ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים   | מזגנים גלויים (לרבות צנרת) על חזיתות המבנה. יש להקצות מקום מוסתר בתכנון המבנה או במסתור קרקעי בחצר. |                       |                              |
| <b>ראה נספח ד</b><br>מסתור לתליית כביסה יוצג כתנאי בהיתר הבניה |           | מתקני הכביסה יחויבו בפתרון הסתרה וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין אין לבצע כל שינוי במסתור הכביסה לרבות חירור המסתור לצורך התקנת מערכת המיזוג |   |                       | יא. מסתור כביסה              |
| יב\במ\199\1<br>(1991)  |           | תהיה חובת בנית קולונדה בצמוד לחזיתות המסחריות  | קו קולונדה 0 בכל הכיוונים עומק קולונדה 2.5 מ' לפחות   | שדרות דואני 18,<br>20 | יב. חזית מסחרית              |
|  |           | קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.  | בגג רעפים- יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג.  |                       | יג. פאנלים סולריים ודודי שמש |

| הערות נוספות  | חומרי גמר | עיצוב  | מיקום\גודל   | רחוב\מתחם |                        |
|---|-----------|--|--|-----------|------------------------|
| בתיים שמיקומם הוא בפינות רחוב- עליהם להתייחס לשתי החזיתות הפינתיות כאל חזיתות קדמיות מבחינת ההנחיות המרחביות (לדוג': הסתרת מזגנים בחזית אחורית)   |           | במגרשים פינתיים הכניסה לחניה תתוכנן רחוק ככל הניתן מהצומת  |  |           | י.ד. פינות רחוב\ צמתים |
|   |           |  | לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבניין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד ויעוצב באופן ארכיטקטוני |           | טו. מתקנים על הגג      |
| 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 כלשהי |  |           | טז. סורגים             |

## 2.5.2 מבני עזר

| הערות  | חומרי גמר  | עיצוב | מיקום                               | גודל   | רחוב   |                   |
|--|--|-------|-------------------------------------|--|--|-------------------|
| יב\במ\199\2<br>(1995)<br>בתכנון מבנה חדש-<br>יש לשלב את<br>הפרגולות בתכנון<br>המבנה בבקשה<br>להיתר. יש להציג<br>את פרטי הפרגולה<br>בהיתר | עץ ומתכת בלבד<br>צבועות בצבעים<br>בהירים (אפור בהיר<br>או לבן) |       |                                     | תותר בניית פרגולה<br>לא מקורה בשטח<br>של 15 מ"ר לכל<br>דירה, בשטח<br>שמחוץ לקו בניין | מגורים ב' מיוחד-<br>צמודי קרקע (לא<br>כולל רחוב תלתן)  | א. מצללה (פרגולה) |
| יב\במ\199\2<br>(1995)<br>בתכנון מבנה חדש-<br>יש לשלב את<br>הפרגולות בתכנון<br>המבנה בבקשה<br>להיתר. יש להציג<br>את פרטי הפרגולה<br>בהיתר | עץ ומתכת בלבד<br>צבועות בצבעים<br>בהירים (אפור בהיר<br>או לבן) |       |                                     | תותר בניית<br>פרגולות לא מקורות<br>בתחום קו הבניין<br>בשטח של 25 מ"ר                 | דירות גג במבנים<br>סביב הכיכר- נופר<br>1-6<br>פטל 22, 24, 26,<br>28, 30, 32<br>תורמוס 26, 28, 30<br>צלף 21, 23, 25<br>עדעד 32, 34, 36,<br>38, 40, 42 |                   |
| ראה נספח ה   | עץ ומתכת בלבד<br>צבועות בצבעים<br>בהירים (אפור בהיר<br>או לבן) |       |                                     |  | שאר השכונה   |                   |
| יב\במ\199\2<br>(1995)  | יבנה מאותם<br>חומרים וגוונים של                                |       | בתחום קווי הבניין<br>וכחלק אינטגרלי | במידה ולא יבנה<br>מרתף תותר הקמת   | מגורים ב' מיוחד-<br>צמודי קרקע (לא   | ב. מחסן           |

| הערות | חומרי גמר    | עיצוב | מיקום | גודל   | רחוב            |
|-------|--------------|-------|-------|--|-----------------|
|       | המבנה המקורי |       | ממנו  | מחסן בשטח של 15 מ"ר לכל דירה כחלק משטחי שירות עיליים | כולל רחוב תלתן) |

### 2.5.3 הנחיות פיתוח

| הערות | עיצוב | מיקום  | גודל/גובה  | 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)<br>כל השכונה |
|       |       |  | במידה ונדרשים קירות תמך גבוהים מ-1.50 מ', תדרש ערוגה מדורגת על חשבון המגרש המבקש בעומק של 1.60 מ' נטו                          |       | ב. קירות פיתוח<br>בניה רוויה כל השכונה        |



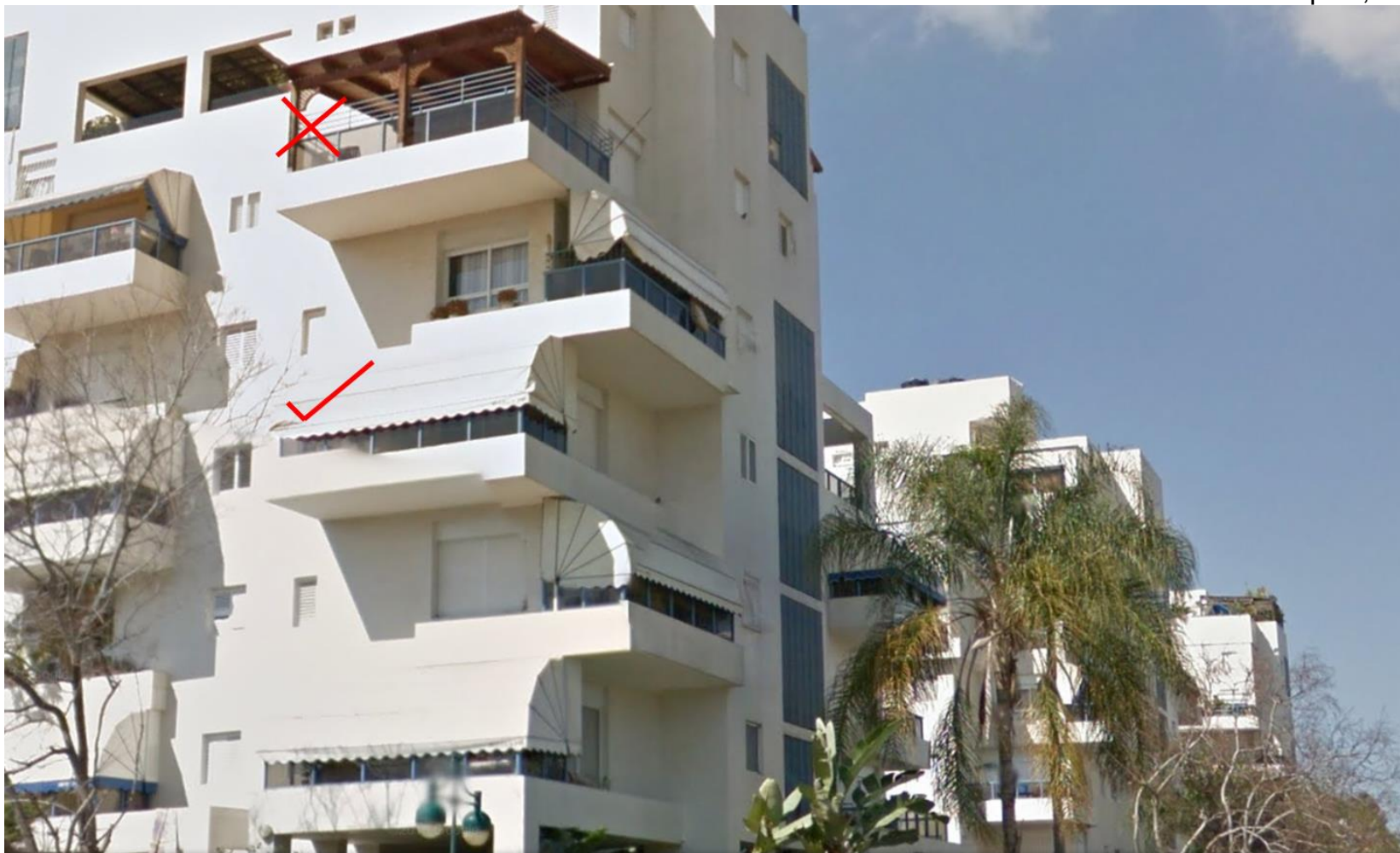
| הערות                               | עיצוב  | מיקום   | גודל/גובה                        | סיווג                                      | רחוב                    |                          |
|-------------------------------------|--|---|----------------------------------|--|-------------------------|--------------------------|
|                                     |  |   |                                  | עצים רחבי נוף<br>התורמים לנוחות<br>אקלימית |                         | ג. עצים מומלצים          |
|                                     |  |   |                                  | אלביציות למיניהן<br>ופיקוסים למיניהם       |                         | ד. עצים אסורים           |
|                                     |  | כל מערכות הבניין<br>לרבות צנרות<br>וכבלים ישולבו בתוך<br>הבניין ולא על<br>החזית         |                                  | תשתיות ביתיות<br>ומערכות                   | כל השכונה               | ה. תשתיות ביתיות         |
|                                     |  | בתחומי המגרש<br>ביחס של 1 לכל<br>דירה. 50% בשטח<br>מקורה בקומת<br>הקרקע בתחומי<br>המבנה |                                  |  | בניה רוויה כל<br>השכונה | ו. חנויות אופניים        |
|                                     | ישולבו בחיפוי<br>המבנה ולא<br>תתאפשר ניראות<br>של המערכת על<br>קירות החזית |   |                                  |  | כל השכונה               | ז. ארובות חימום          |
| יש להציג בהיתר<br>פתרון ניקוז מתאים |  |   |                                  |  |                         | ח. חצר אנגלית            |
|                                     |  |   | יש להשאיר לפחות<br>20% שטח מחלחל |  | כל השכונה               | ט. השטח המיועד<br>לגיבון |

| הערות   | עיצוב   | מיקום   | גודל וגובה     | סיווג   | רחוב       |   |
|---|---|---|----------------|---|------------|---|
|   |   |   | במגרש          |   |            |   |
| יהיו תקניות                                   |   |   |                | מדרגות פיתוח<br>בתחום המגרש                               |            | י. מדרגות חיצוניות                          |
|   |   | יהיו בחזית שאינה<br>פונה לחזית<br>ציבורית   |                | מדרגות של המבנה<br>(ירידה למרתף,<br>עליה לקומה<br>עליונה) |            |   |
|   | יחופה בחומרים<br>התואמים לחיפוי<br>קירות הפיתוח | יוצמדו לגבולות<br>המגרש ולא לחזית<br>הפונה לשטח ציבורי<br>-עדיפות לשילוב<br>בערוגות גיבון | עד גובה 60 ס"מ |   | בניה רוויה | יא. ארובות אוורור<br>של קומות תת<br>קרקעיות |
| יש להראות מיקום<br>ופרטי תאורה<br>בבקשה להיתר |   | יוארו כל השטחים<br>הציבוריים במגרש<br>וכן החניון והירידה<br>אליו                          |                |   | בניה רוויה | יב. תאורה                                   |

**2.5.4 נספחים**  
נספח א, גדרות:



נספח ב, מרקיזות:



נספח ג, מעקות:



נספח ד, מערכות מיזוג אוויר:



נספח ה, מצללות:

