

2.2 שכונת נאות אשכול + נאות בן גוריון (ראה מפה)

2.2.1 הנחיות עיצוביות

2.2.2 מבני עזר

2.2.3 הנחיות פיתוח

2.2.4 הוראות לגבי שטחי הבניה בתכניות חדשות

2.2.5 נספחים

2.2.1 הנחיות עיצוביות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום\גודל	רחוב\מתחם	
לפי יב 1\156 (1996)	ציפוי קשיח לכל הבניין			אהרון חג'ל 20,22,24,26,28,3 34,36,0,32	א. חומרי גמר חזיתות
לפי יב\159 (1981)	בבניינים גבוהים החזיתות יצופו בחומר עמיד לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית			רחוב הדרור, הנשר, הזמיר, העגור, הדוכיפת, החבצלת 33,35,37,39 (עוד מספרים בחבצלת לבדוק)	
קו הקונטור של הבניין לא יחרוג מהקונטור של קומת הקרקע. יש להימנע מהפניה של חזית אטומה לשטח ציבורי שכן	חיפוי חומר קשיח ועמיד בגוון בהיר. בכל תוספת בניה למבנה קיים, במסגרת בקשה להיתר, יש להשתמש באותם חומרים וגוונים של המבנה הקיים (אלא אם כן הוגדר אחרת בתב"ע החלה במקום)	בבניה באבן יוצבו האבנים בצורה אופקית		שאר השכונה	
ראה נספח א	הגדרות יבנו מבנית בלוקים או בטון יצוק ויטויחו בטיח לבן	בניית הגדרות בחזית למרחב הציבורי תיעשה	גובה גדר הפונה לשטח ציבורי 1.5 מ'. גובה גדר בין		ב. גדרות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום\גודל	רחוב\מתחם	
	זהה למבנה	מחומר קשיח בלבד. במקרה של הגבהה תבוצע ההשלמה מאותו חומר בו נעשה שימוש בקיים (במסגרת הגובה המותר) במקרה של השלמת טיח יטויח הקיר במלואו	שכנים 2 מ'		
ראה נספח א	במידה ויבנו- כל השערים בחזית הציבורית יהיו שערי מסגרות מאותו חומר וגוון	פתיחה של שערי חניה באמצעות גלילה או הזזה לצדדים ובכל מקרה בכל שער לא תהיה פתיחה לכיוון הרחוב		צמודי קרקע	ג. שערים שערי כניסה לשטח המגרש ושערי כניסה לחניה
לפי יב 1\156 (1996)		יכוסו ברעפים לפחות 40% משטח הגגות ע"פ שיקול הועדה המקומית		אהרון חג'ג' 20,22,24,26,28,3 34,36 ,0,32	ד. גגות וכרכובים גגות רעפית גגות שטוחים
		גגות המבנים יהיו שטוחים		כל השכונה- בניה רוויה	
ראה נספח ב	יבוצע רק מחומרים קלים	במרפסת גג תותר מרקזה מתקפלת			ה. גגונים סוככים ומרקזות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום\גודל	רחוב\מתחם	
היתר, לרבות התקנת סוככים ומרקיזות שאינם במסגרת תקנות הפטור. 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	בגוון אחיד לכל הבניין הדומה לגוון הבניין וללא פסים או דוגמאות הדפס.	קמורה (עגולה). במרפסת מקורה (לא קופצת) לא יותרו סוככים מעוגלים, אלא אנכיים ואופקיים בלבד. לכל בניין משותף בו מבוקשות מרקיזות תוגש בקשה כוללת אחת. לא יותרו במרקיזה חלקים קבועים ולא יותרו חריגות של מרקיזה (במצב פתוח) מעבר למרפסת			
		יהיו מאלומיניום בגוון אחיד לכל המבנה		כל השכונה	ו. חלונות ופתחים
		המרפסות תהיינה זו מעל זו בצורה אחידה לכל גובה הבניין (ללא מרפסות קופצות) פרט למרפסות בקומות העליונות שיהיו בנסיגה		בניה רוויה	ז. מרפסות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום\גודל	רחוב\מתחם	
בבניה צמודת קרקע- תוכן השילוט יכלול את שם המשפחה		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	כל השכונה	ח. שילוט
ראה נספח ג	שערים לפילרים יבנו מאותם חומרים וגוונים של שערי הכניסה והחניה	הנישה תהיה סגורה על-ידי שער מסגרות בהתאמה לעיצוב שערי הכניסה והחניה	פילרים לאשפה לחשמל ולתקשורת יבנו כחלק אינטגרלי מהגדרות בחזית הבית בגובה וברוחב המתאים לפי הגדרת חברת התשתיות (באחריות התושב לוודא את הגדלים)	צמודי קרקע	ט. פילרים
	שלבי אלומיניום או פלדה אופקיים.	מסתור לפילרים יבנה בתוך נישות בקירות עם סגירה ע"י דלתות		בניה רוויה	
יב\159 (1981) יב 156 (1990)			לא יותקנו מזגני אויר בקירות החיצוניים של הבניין. מתקני מיזוג אוויר יש למקם באיזור מוסתר (מסתור		י. מערכת מיזוג אוויר

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום\גודל	רחוב\מתחם	
			הכביסה אם קיים) כך שהמנוע יוסתר מהעין ואם לא קיים- יש להתקין בחזית הכי עורפית ופנימית של הבית		
יב\159 (1981) יב 156 (1990) יש להציג בבקשה להיתר פרט של מסתור כביסה בחתך ותכנית בקנ"מ של 1:20		מתקני הכביסה יחויבו בפתרון הסתרה וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין ויצרו חזית רציפה ואחידה לכל אורך הבניין לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על החלונות הביתיים או המרפסות ללא מסתור	מתקני הכביסה ימוקמו כמה שניתן בחזית אחורית ובכל מקרה לא בחזית קדמית או חזית הפונה לשטח ציבורי	כל השכונה	יא. מסתור כביסה
לפי יב 156\1 (1996)	יהיו מחומר עמיד, לא יותרו מסתורים מPVC	-"	-"	אהרון חג'ג' 20,22,24,26,28,3 34,36 ,0,32	
בניה מסחרית בקומת קרקע לפי יב\159 (1981)		קומת עמודים חלקית עומק שטח המסחר עד 10 מ' כולל שטחי אחסון לא תותר הקמת		הדרור 14 , 18 , 60	יב. חזית מסחרית

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום\גודל	רחוב\מתחם	
		גדרות ותהיה זכות מעבר להולכי רגל בקומה זו			
ראה נספח ד במקרה של גג רעפים הדוד יותקן בחלל הגג והקולטים במישור הגג			קולטי שמש +דוד המים על הגג יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהמבנה (במסגרת הגובה המקסימלי המאושר)	כל השכונה	יג. פאנלים סולריים ודודי שמש
לפי יב 1\156 (1996)		לא תותר הנחת קולטי שמש באיזור הרעפים. קולטי השמש ודודי המים יהיו מונחים על קטעי גג אופקים שיהוו חלק אורגני מתכנון הבנין ויהיו מוסתרים משלושה צדדים לפחות. הדודים יוסתרו בחלל הגג או בתוך המבנה		אהרון חג'ג' 20,22,24,26,28,3 34,36 ,0,32	
בתים שמיקומם הוא בפינות רחוב- עליהם להתייחס לשתי החזיתות הפינתיות כאל חזיתות קדמיות מבחינת ההנחיות המרחביות (לדוג': גדרות בחזית, מיקום מסתור מזגנים		במגרשים פינתיים הכניסה לחניה תתוכנן רחוק ככל הניתן מהצומת			יד. פינות רחוב\ צמתים

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום\גודל	רחוב\מתחם	
בחזית אחורית)					
כל המתקנים הטכניים על הגג יוסתרו כחלק אינטגרלי מהמבנה הקיים (במסגרת בגובה המותר) כך שלא יבלטו מעל מעקה הגג יש להראות בהיתר הבניה את מיקום המערכות על גג המבנה			יש למקם מערכות על הגג כך שיורחקו ככל הניתן מקצה הגג וירוכזו באופן שיאפשר גישה נוחה אליהן. בגגות משופעים יש להסתיר את המערכות בתוך חלל הגג	כל השכונה	טו. מתקנים על הגג
		בגוון הזהה לאלומיניום של החלונות של המבנה		צמודי קרקע	טז. 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 בקווים אנכיים ישירים וללא סלסולים או בטן כלשהי		בנייה רוויה	

2.2.2 מבני עזר

הערות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	גודל	רחוב	
אלא אם כן חלה תב"ע נקודתית המאפשרת זכויות נוספות	עץ בגוון טבעי (או צבוע בצבע בהיר) או מתכת בגוון בהיר		לפחות אחת מדפנות הפרגולה תהיה צמודה למבנה		צמודי קרקע	א. פרגולה
יב 1\156 (1996)	יבנה מאותם חומרים וגוונים של המבנה המקורי			תותר הקמת מחסן בקומת עמודים בגודל של עד 6 מ"ר לדירה, כחלק משטחי השירות	אהרון חג'י 20,22,24,26,28,3 34,36,0,32	ב. מחסן
זמ\600 (1979) אלא אם כן חלה תב"ע נקודתית המאפשרת זכויות נוספות	יבנה מאותם חומרים וגוונים של המבנה המקורי			תותר הקמת מבנה עזר בגודל 15 מ"ר	כל צמודי הקרקע	
זמ\600 (1979) אלא אם כן חלה תב"ע נקודתית המאפשרת זכויות נוספות	חומרים קלים	קירוי בלבד (באמצעות 4 עמודים) בניה בהתאמה לחומרים והגוונים של החניה הצמודה של המגרש השכן (מי שבנה קודם) גובה תחתון של גג למכונת לא יעלה על 2.20 מ' וגובה רכס הגג (במידה והגג משופע) לא		תותר הקמת מוסך לדירה בגודל 15 מ"ר	כל צמודי הקרקע	ג. סכנת חניה

הערות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	גודל	רחוב	
		יעלה על 2.5 מ'				

2.2.3 הנחיות פיתוח

הערות	עיצוב	מיקום	גובה/גודל	סיווג	רחוב/ מתחם	
		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		רחוב/ מתחם כל השכונה	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

הערות	עיצוב	מיקום	גובה\גודל	סיווג	רחוב\ מתחם	
				עצים רחבי נוף התורמים לנוחות אקלימית		ג. עצים מומלצים
				אלביציות למיניהן ופיקוסים למיניהם		ד. עצים אסורים
יב\159 (1981) יב 156 (1990)		לא יותקנו צינורות גז , חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של המבנים		גז	כל השכונה	ה. תשתיות ביתיות
		לא יורשה חיבור חשמל אלא בעזרת כבל תת קרקעי		חשמל		
		כל מערכות הבניין לרבות צנרות וכבלים ישולבו בתוך הבניין ולא על החזית		תשתיות ביתיות ומערכות	כל השכונה	
		כל מערכות הבניין לרבות צנרות וכבלים ישולבו בתוך הבניין ולא על החזית		תשתיות ביתיות ומערכות		
		בתחומי המגרש ביחס של 1 לכל דירה. 50% בשטח מקורה בקומת הקרקע בתחומי המבנה			בניה רוויה כל השכונה	ו. חנויות אופניים

הערות	עיצוב	מיקום	גובה\גודל	סיווג	רחוב\ מתחם	
יב\159 (1981) יב 156 (1990)		לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים				ז. ארובות חימום
	ישולבו בחיפוי המבנה ולא תתאפשר ניראות של המערכת על קירות החזית				כל השכונה	
יש להציג בהיתר פתרון ניקוז מתאים					כל השכונה	ח. חצר אנגלית
			יש להשאיר לפחות 20% שטח מחלחל במגרש			ט. השטח המיועד לגינון
יהיו תקניות				מדרגות פיתוח בתחום המגרש		י. מדרגות חיצוניות
		יהיו בחזית שאינה פונה לחזית ציבורית		מדרגות של המבנה (ירידה למרתף, עליה לקומה עליונה)		
	יחופה בחומרים התואמים לחיפוי קירות הפיתוח	יוצמדו לגבולות המגרש ולא לחזית הפונה לשטח ציבורי-עדיפות לשילוב בערוגות גיבון	עד גובה 60 ס"מ		בניה רוויה	יא. ארובות אוורור של קומות תת קרקעיות
יש להראות מיקום ופרטי תאורה בבקשה להיתר		יוארו כל השטחים הציבוריים במגרש וכן החניון והירידה אליו			בניה רוויה	יב. תאורה

2.2.4 הוראות לגבי שטחי הבניה בתכניות חדשות

יב\157\5 – פינוי בינוי העצמאות- דואני

- הכניסות הראשיות למבני המגורים יהיו מתוך השפ"פים
- מחסנים- יותרו מחסנים בקומת הקרקע ובקומת המרתף בגודל שלא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד
- חומרי גמר- המבנים יחופו בגמר אבן או חומר קשיח איכותי אחר באישור מהנדס העיר
- מערכות סולאריות תשולבנה בגגות במבנים באופן שימנע היווצרות מפגע ויזואלי
- למערכות מיזוג אוויר ימצא פתרון אסתטי במסתורי הכביסה
- עומק מסתור כביסה יהיה 1.2 מ' לפחות. בחלקו הקדמי של מסתור הכביסה יעשה שימוש בחומרים עמידים, בלתי מחלידים, משולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה
- גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית וידרש פתרון הסתרה למערכות הטכניות שיוצבו על הגג באישור מהנדס העיר
- ריצוף חוץ- הריצוף באיזורי החניה ובירידה למרתפי החניה יהיו מאבן מתועשת באישור מהנדס העיר
- פרגולות יבוצעו ע"פ פריט אחיד ומחייב לכל בניין ויבואו לידי ביטוי בהגשה להיתר בניה

מגורים ומסחר

- מיזוג אוויר קומת המסחר- המזגנים ימוקמו בחלק העליון של חלל קומת המסחר ויוסותרו ע"י רפפות אלומיניום מעל הקירוי בחזית.
- לאורך החזית המסחרית יבנה קירוי זיזי מחומרים קלים, אשר יתלה מחזית המסחר ויהיה בכל רוחב זיקת ההנאה לכיוון רח' העצמאות ורח' דואני, בשילוב פרטים אחידים לשילוט ותאורה, באישור מהנדס העיר.

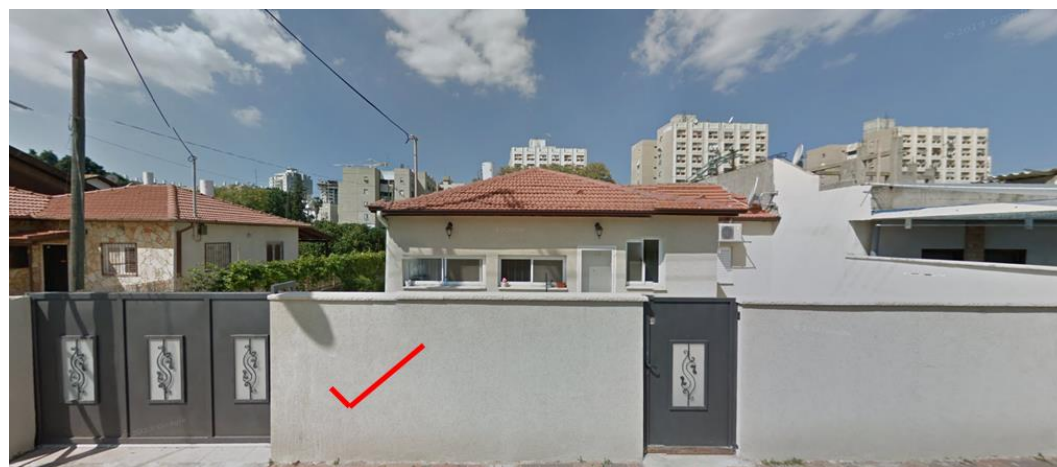
יב\167\2- פינוי בינוי מתחם הכלנית-שושנים

- פרגולות- במרפסת גג תותר הקמת פרגולות לא מקורות בנויות שתי וערב אופקיות (שיפוע 0% הצללה מקסימלית 50%) על-פי תכנון מתואם לגבי כל בניין. לא יותר קירוי אחר כלשהו. פרגולות אלו יבנו בגימור וגוון המותאמים לכל הבניין. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית

- חומרי גמר- חומרי ציפוי חיצוניים של המבנה יהיו חומרים קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה, לבני סיליקט, לבני שמוט וכדומה. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כחומר גמר חיצוני. סוג וגוון הציפויים יהיה מתואם לגבי כל מתחם התכנון באישור מהנדס הועדה
- קירות פיתוח, גדרות וקירות תמך הגובלים בשטח הציבורי יבנו מבטון מזוין בציפוי אבן מסותתת תלטיש חאמי או טובזה.
- מזגנים מסתורי כביסה- לא יותקנו יח' חוץ של מזגנים ומזגני חלון בצורה חשופה בחזיתות הבניין. המזגנים יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטרד לדיירים. הפתרון למסתור מזגנים וכביסה יהיה מוצנע ובכל מקרה לא יהיה מרשת או פלסטיק. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה
- לא יותר קירוי חניות על קרקעיות, הצללת חניות על קרקעיות באמצעות צמחיה בלבד
- כל הצנרת בבניין תהיה פנימית, תאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים

נספחים 2.2.5

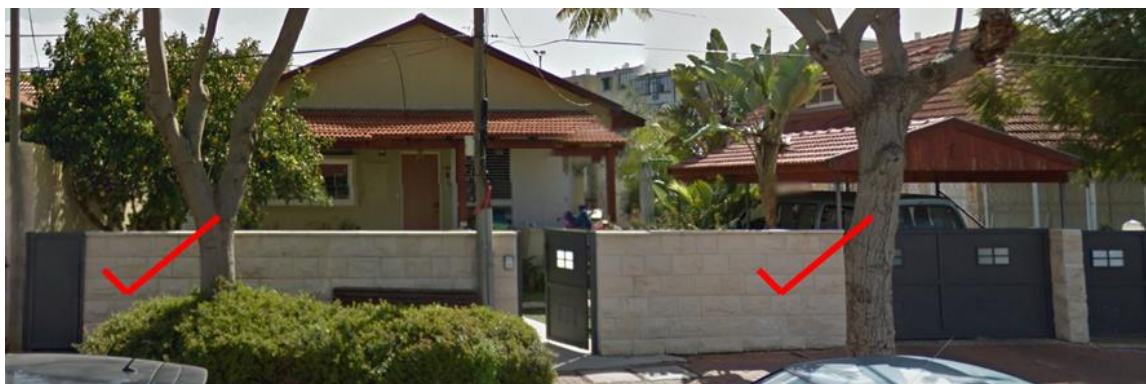
נספח א , גדרות ושערים



נספח ב גגונים ומרקיזות



נספח ג, פילרים:



נספח ד, פאנלים סולרים ודודי שמש

