

2.1 שכונת נאות שז"ר + נאות בן צבי(ראה מפה)

2.1.1 הנחיות עיצוביות

2.1.2 מבני עזר

2.1.3 הנחיות פיתוח

2.1.4 הוראות לגבי שטחי הבניה בתכניות חדשות

2.1.5 נספחים

2.1.1 הנחיות עיצוביות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב\מתחם	
יב\181\3 (1991)	בגימור חזיתות המבנה והגדר יש להשתמש בטיח חלק, או מותז דק או לבני סיליקט בגוון בהיר		את חומרי הגמר הנבחרים יש להחיל על כל חזיתות הבניין- גם העורפיות והלא נראות לעין		א. חומרי גמר חזיתות
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	קו הקונטור של הבניין לא יחרוג מהקונטור של קומת הקרקע. יש להימנע מהפניה של חזית אטומה לשטח ציבורי שכן			ב. נראות חזיתות
יב\181\3 (1991) יב\181\2 (1990) ראה נספח א	הגדרות יבנו מבנית בלוקים או בטון יצוק ויטויחו בטיח לבן זהה למבנה בגימור הגדר יש להשתמש בטיח חלק, טיח מותז דק בגוון לבן או אבן בהירה.	בניית הגדרות בחזית למרחב הציבורי תיעשה מחומר קשיח בלבד. במקרה של הגבהה תבוצע ההשלמה מאותו חומר בו נעשה שימוש בקיים (במסגרת הגובה המותר)	הגדרות יבנו בגובה 100 ס"מ בנקודה הגבוהה של המגרש	רחוב הבשן 2,4,6,8,10,12,14, 16,18,20 הר מירון צמודי קרקע	ג. גדרות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב\מתחם	
		במקרה של השלמת טיח יטוייח הקיר במלואו			
בחזיתות הפונות לשטח הציבורי- גדר בנויה בין 60 ס"מ ל-150 ס"מ עם אפשרות להשלמת גדר חיה או גדר בנויה בגובה 110 ס"מ עם השלמת גדר קלה עד לגובה 170 ס"מ (בהכרח) גדר קלה תהיה מעץ או מתכת. ההשלמה לא תיעשה מלוחות רציפים ואטומים ותבוצע מצבע וחומר אחידים. המקטעים של ההשלמה יהיו ברוב שבין 1.20 מ' ל-1.80 מ'	הגדרות יבנו מבנית בלוקים או בטון יצוק ויטויחו בטיח. בגימור הגדר יש להשתמש בטיח חלק, טיח מותז דק בגוון לבן או אבן בהירה.	בחזיתות הגובלות בשטח הציבורי תותר הקמת גדר בנויה בלבד. במקרה של הגבהה תבוצע ההשלמה מאותו חומר בו נעשה שימוש בקיים (במסגרת הגובה המותר) במקרה של השלמת טיח יטוייח הקיר במלואו	גובה גדר הפונה לשטח ציבורי 1.5 מ'. גובה גדר בין שכנים 2 מ'	צמודי קרקע שאר השכונה	
ראה נספח ב	במידה ויבנו שערים השערים יהיו שערי מסגרות עשויים באותו חומר וגוון	פתיחה של שערי חניה באמצעות גלילה או הזזה לצדדים ובכל מקרה בכל שער לא תהיה פתיחה לכיוון הרחוב	חזית הפונה למרחב הציבורי	צמודי קרקע	ד. שערים שערי כניסה לשטח המגרש ושערי כניסה לחניה
		גגות המבנים יהיו שטוחים		בניה רוויה	ה. גגות וכרכובים גגות רעפים

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב\מתחם	גגות שטוחים
ככלל, כל שינוי בחזית הבניין טעונה 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	יבוצע רק מחומרים קלים בגוון אחיד לכל הבניין הדומה לגוון הבניין וללא פסים או דוגמאות הדפס.	במרפסת גג תותר מרקיזה מתקפלת 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		בניה רוויה	ו. גגונים סוככים ומרקיזות
		יהיו מאלומיניום בגוון אחיד למבנה			ז. חלונות ופתחים
		יש לתכנן בצורה אחידה לכל גובה הבניין (ללא מרפסות קופצות) פרט למרפסות			ח. מרפסות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב\מתחם	
		בקומות העליונות שיהיו בנסיגה			
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	ט. 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 וברחב המתאים לפי הגדרת חברת התשתיות (באחריות התושב לוודא את הגדלים)	צמודי קרקע	י. פילרים
		ינתן פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים מתקני מיזוג אוויר יחויבו בפתרון הסתרה	מתקני מיזוג אוויר יש למקם בקיר של מסתור הכביסה (אם קיים) כך שהמנוע יוסתר מהעין ואם לא קיים- יש להתקין בחזית הכי עורפית ופנימית של הבית	כל השכונה	יא. מערכות מיזוג אוויר

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב\מתחם	
יש להציג בבקשה להיתר פרט של מסתור כביסה בחתך ותכנית בקנ"מ של 1:20		מתקני הכביסה יחויבו בפתרון הסתרה, ישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין ויצרו חזית רציפה ואחידה לכל אורך הבניין	בחזית הפנימית והעורפית ביותר ולא יופנה לרחוב	כל השכונה	יב. מסתור כביסה
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
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		כל השכונה	יד. פינות רחוב\ צמתים
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	כל השכונה	טו. מתקנים\ מערכות על הגג

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב\מתחם	
			המערכות בתוך חלל 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. כל הסורגים במבנה יהיו זהים מבחינת גוון ועיצוב יודגש שיש לבצע סורג בקווים אנכיים ישירים וללא סלסולים או בטן כלשהי		כל השכונה	ט.ז. סורגים

2.1.2 מבני עזר

הערות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	גודל	רחוב	
יב\181\3 (1991) יב\181\2 (1990)	עץ בגוון טבעי (או צבוע בצבע בהיר) או מתכת בתנאי שתהיה בגוון של חלונות המבנה		במרפסת חוץ קומת קרקע בלבד	עד 10 מ"ר מחוץ לאחוזי הבניה (שטח הפרגולה מעל 10 מ"ר יכלל באחוזי בניה)	רחוב הבשן 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20 הר מירון צמודי קרקע	א. פרגולה
בתכנון מבנה חדש- יש לשלב את הפרגולות בתכנון המבנה בבקשה להיתר. יש להציג את פרטי הפרגולה בהיתר	עץ או מתכת בגוון בהיר	לפחות אחת מדפנות הפרגולה תהיה צמודה למבנה			שאר השכונה	
יב\181 (1984)	יבנה מאותם חומרים וגוונים של המבנה המקורי			15 מ"ר	הגלבע, הר נבו, הר הזיתים, מוריה, הגלעד, הבשן, הר סיני, הארבל- בתים צמודי קרקע	ב. מחסן
יב\181\3 (1991) יב\181\2 (1990)	-		בגבולות קווי הבניין המותרים כחלק אינטגרלי מהמבנה	12 מ"ר * הקמת המחסן תותר רק במידה ולא יבנה מרתף	רחוב הבשן 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20 הר מירון צמודי קרקע	
זמ\600 (1979)	-			15 מ"ר לכל יח"ד	שאר השכונה- צמודי קרקע	

הערות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	גודל	רחוב	
			לא תותר הצבתו של מחסן יביל במרפסות שפונות למרחב הציבורי			ג. מחסן יביל
יב\181 (1984)	חומרים קלים	קירוי בלבד (באמצעות 4 עמודים) בגובה 2 מ' בניה בהתאמה לחומרים והגוונים של החניה הצמודה של המגרש השכן (מי שבנה קודם) גובה תחתון של גג למכונית לא יעלה על 2.20 מ' וגובה רכס הגג (במידה והגג משופע) לא יעלה על 2.5 מ' שיפוע הגג יהיה לכיוון אחד בלבד		15 מ"ר	הגלבוה, הר נבו, הר הזיתים, מוריה, הגלעד, הבשן, הר סיני, הארבל- בתים צמודי קרקע	ד. סככת חניה
יב\181\3 (1991) יב\181\2 (1990)	חומרים קלים	קירוי בלבד (באמצעות 4 עמודים) בניה בהתאמה לחומרים והגוונים של החניה הצמודה של המגרש השכן	קו בניין צדדי 0 וקדמי 1.5 מ'	20 מ"ר	רחוב הבשן 2,4,6,8,10,12,14, 16,18,20 הר מירון צמודי קרקע	

הערות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	גודל	רחוב
		(מי שבנה קודם) גובה תחתון של גג למכונית לא יעלה על 2.20 מ' וגובה רכס הגג (במידה והגג משופע) לא יעלה על 2.5 מ' שיפוע הגג יהיה לכיוון אחד בלבד			
זמ\600 (1979)	חומרים קלים	קירוי בלבד (באמצעות 4 עמודים) בניה בהתאמה לחומרים והגוונים של החניה הצמודה של המגרש השכן (מי שבנה קודם) גובה תחתון של גג למכונית לא יעלה על 2.20 מ' וגובה רכס הגג (במידה והגג משופע) לא יעלה על 2.5 מ' שיפוע הגג יהיה לכיוון אחד בלבד		15 מ"ר	שאר השכונה- צמודי קרקע

2.1.3 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.		כל השכונה	א. גובה 0,0 (מפלס הכניסה הקובעת)
יב\181\2 (1990) יב\181\3 (1991)	גובה מפלס הכניסה 0.00 של כל בית יהיה לפחות 0.80 מ' ולא יותר מ-1 מ' מפני אבן השפה הסמוכה למגרש בנקודה הגבוהה ביותר שלה				רחוב הבשן 2,4,6,8,10,12,14, 16,18,20 הר מירון צמודי קרקע	
ראה נספח ד			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		ג. עצים מומלצים

הערות	עיצוב	מיקום	גודל/גובה	סיווג	רחוב	
				אקלימית		
				אלביציות למיניהן ופיקוסים למיניהם		ד. עצים אסורים
יב\181\3 (1991) יב\181\2 (1990)		לא תותר הצבת בלוני גז גלויים		תשתית גז	צמודי קרקע	ה. תשתיות ביתיות
		כל מערכות הבניין לרבות צנרות וכבלים ישולבו בתוך הבניין ולא על החזית		תשתיות ביתיות ומערכות	כל השכונה	
		בתחומי המגרש ביחס של 1 לכל דירה. 50% בשטח מקורה בקומת הקרקע בתחומי המבנה			בניה רוויה כל השכונה	ו. חנויות אופניים
	ישולבו בחיפוי המבנה ולא תתאפשר ניראות של המערכת על קירות החזית				כל השכונה	ז. ארובות חימום
יש להציג בהיתר פתרון ניקוז מתאים						ח. חצר אנגלית
			יש להשאיר לפחות 20% שטח מחלחל במגרש		כל השכונה	ט. השטח המיועד לגינון
יהיו תקניות				מדרגות פיתוח בתחום המגרש		י. מדרגות חיצוניות

הערות	עיצוב	מיקום	גודל/גובה	סיווג	רחוב	
		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	י.א. ארובות אוורור של קומות תת קרקעיות
יש להראות מיקום ופרטי תאורה בבקשה להיתר		יוארו כל השטחים הציבוריים במגרש וכן החניון והירידה אליו			בניה רוויה	י.ב. תאורה

2.1.4 הוראות לגבי שטחי הבניה בתכניות חדשות

מתחם הכרמל יב\150\4

מגורים ד:

- חזות הבניין בתא שטח 1 תהיה בעלת קווים עגולים מכל צדדיו. שלושת הבניינים הנוספים בתאי שטח 2,3,4 יהיו בעלי חזות אורטוגונית ועיצובם יהיה דומה האחד לשני ככל האפשר
- חלקו העליון של המגדל בתא שטח מס' 1 ידורג כך שהקומה הלפני אחרונה תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' בחזית אחת.
- בכל הבניינים יודגש המימד האנכי כדי להדגיש את התמירות של המבנים, לא יותרו מרפסות קופצות. פינות המבנה יהיו ישרות לכל גובהן ולא תותר בליטה בקומות העליונות לעומת הקומות התחתונות. במידה ובקומות התחתונות יתוכננו דירות קטנות יותר, ישמרו בכל זאת הקווים החיצוניים הורטיקליים לכל גובה המבנה
- חומרי הבניה יהיו מחומרים קשיחים בלבד ובאישור מהנדס העיר. תוך שימוש מקסימלי בקירות מסך ולא חפוי אלומיניום להדגשת אנכיות המבנה
- קומת הקרקע תהיה בגובה 5.5 מ' לפחות. הכניסה הראשית כולל הלובי תהיה שקופה לכל גובה כמה שאפשר, מוארת ומזמינה לבאים מבחוץ.
- חשמל- לא תותר התקנה של כל צנרת וכלי חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניינים.

מתחם החרמון יב\150\5

- ארבעת המבנים יהיו זהים בעיצובם ובחומרי הגמר- חומרי הגמר יהיו קשיחים בלבד, הכניסה הראשית ללובי תהיה שקופה לכל הגובה ככל שהדבר יתאפשר
- יותר דירוג של הקומות העליונות בארבעת הבניינים בתאי שטח 101-104 לטובת מרפסות גג.
- לא תותר סגירת המרפסות
- לא תותר בניית דירות גן
- פרגולות יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה ויאושרו כחלק מהיתר הבניה
- לא תותר תליית מזגנים באף חזית אלא אם ימוקמו בגומחה מוסתרת
- מערכות הנמצאות על הגג כגון: מערכות סולריות, מפוחים לשחרור עשן, מערכות אוורור וכיו"ב, חייבים להיות מוסתרים כך לא יראו בשום מצב למתבונן על הבניינים
- חשמל- לא תותר התקנה של כל צנרת וכלי חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניינים

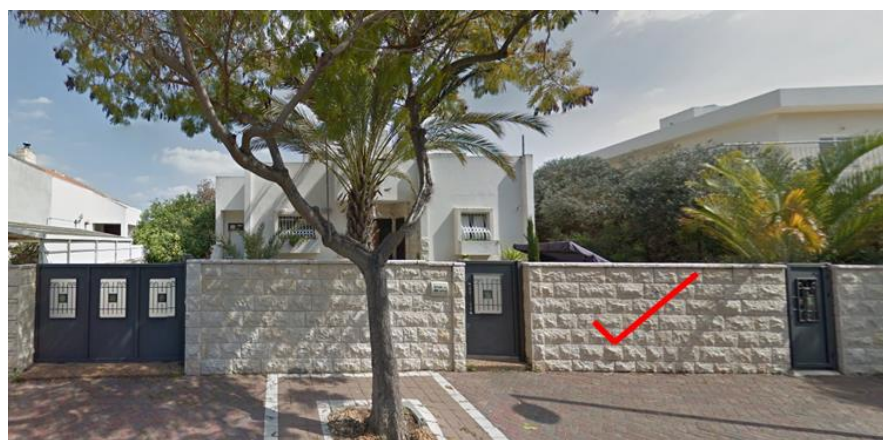
2.1.5 נספחים
נספח א, גדרות:



נספח ב, שערים:



נספח ג, פילרים:



נספח ד, ערוגה מדורגת

