

<b>עיצוב אדריכלי</b>	
<b>זמור קירות חיץ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- כל החומרי הגמר יהיו בגווני אדמה בהירים ובלתי רוויים (פסטליים). לא יותר טיח צבעוני בגוונים כהים ורוויים, כגון: שחור, כחול כהה, אפור כהה, חום כהה, אדום כהה וכדומה.</li> <li>- במבנה בעל שתי יחיד צמודות, גוון המעטפת יהיה זהה ככל הניתן. יותר שינוי גוון בין יחיד ליחיד בתנאי שיווצר שינוי במישור מעטפת המבנה, ע"י הבלטה או השקעה של הקירות במיקום בו מבוקש שינוי הגוון.</li> <li>- בקשה להיתר בניה לתוספת למבנה מחויבת בעיצוב אדריכלי המשתלב עם המבנה הקיים. תוספת כאמור תחויב בתיאום עיצובי גם ביחס ליחידות דיור סמוכה עם קיר משותף. זאת על מנת להבטיח מראה אחיד משתלב והרמוני לבית על כל יחידותיו/אגפיו, לרבות חומרי גמר, מבנה הגג ומפלסי הבניה.</li> <li>- גמר קיר חיצוני בין שני מגרשים עבור המבנה הראשון שיוקם בשטח יהיה בגוון המבנה העיקרי.</li> <li>- לא יותקנו מתקנים טכניים בקירות משותפים.</li> </ul>
<b>גגות</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- גגות המבנים יהיו שטוחים. לא יותר שימוש בגגות רעפים ו/או גגות משופעים מכל סוג.</li> <li>- כל מתקן על הגג השטוח הבולט מעל מעקה הגג (כגון: מיכל מים, קולטי שמש, צלחת לוויין, מתקן מיזוג אוויר וכדומה ימוקם בסמוך לחדר יציאה לגג מחדר המדרגות ו/או במרכז הגג ובכל מקרה יורחקו ממעקה הגג באופן שלא ייראה ממפלס הולך הרגל בהיקף המגרש ויחויב במסתור מבונה מחומר וגוון הבניה של החזית ויעשה באופן שלא ייגרם מטרד רעש לשכנים. גובה מרבי למתקנים על הגג והסתרתם יהיה 1.80 מ' מעל רצפת הגג.</li> <li>- במידה ויבנה חדר יציאה לגג, המסתורים יבנו וישתלבו עימו כיחידה מובנית אחת (ריכוז כל הפריטים על הגג), עיצובית ואדריכלית וגובהם לא יעבור את מפלס כרכוב הגג של החדר.</li> <li>- כל גגות המבנים יטופלו ע"י פיזור אגרנט בהיר ו/או ביצוע ריצוף בהיר לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע, לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות. המערכות והצנרות המובילות אל מערכות על הגג ימוקמו ויוסתרו בתוך רכיבי הבניין במהלך הבנייה.</li> </ul>
<b>מדרגות חיצוניות</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- המדרגות החיצוניות ישמשו גישה לגג המבנה העיקרי ממפלס יח' נופש (צימרים) לצורך שימוש בבריכת הגג ומרפסת בלבד.</li> <li>- מבנה המדרגות החיצוניות יהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי וישתלב עימו מבנית ועיצובית. לא יותרו מדרגות פלדה המדרגות החיצוניות יאפשרו גישה ממפלס הקומה התחתונה ביותר (קומת יח' הנופש) לגג בלבד. לא תותר גישה ממדרגות אלה למפלסי קומות המגורים.</li> <li>- הפאה הצידית של מבנה המדרגות שפונה לעבר בית המגורים השכן, תבנה מחומרים אטומים. לא תתאפשר תצפית על חלונות המבנה השכן.</li> </ul>
<b>מערכת חיצונית ליחיד</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- יותר שלט מואר בחזית המבנה, הכולל ציון שם המשפחה ומס' הבית. גובה השלט לא יעלה על 25 ס"מ.</li> <li>- שילוט ליחידות הנופש (צימרים) יהיה בתחום המגרש כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד.</li> <li>- פרטי השלט ועיצובו יהיו בהתאם לחוק העזר לשילוט ולפרוגרמת השילוט במועצה האזורית תמר.</li> <li>- תותר התקנת תאורת חוץ שתופנה לפני המגרש ושתאיר את החצר בלבד ללא סנוור למשתמשי הדרך הסמוכה ולשכנים.</li> <li>- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים.</li> <li>- יותרו מרזבים חיצוניים, במידה ויהיו עשויים פלדה צבועה בתנור או מגולוונת וישתלבו בעיצוב המבנה.</li> <li>- לא תותר התקנה בצורה גלויה בצד החיצוני של כל חזיתות הבתים של צינורות, כבלים מתקנים טכניים וכיוצ"ב (כגון: מזגנים, מעבים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב).</li> <li>- כבלים מתקנים טכניים וכיוצ"ב יהיו מוסתרים ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני אלא בצמידות לקרקע.</li> <li>- תותר הצבת מיכלי גז לצריכה ביתית בלבד. מיכלי הגז יעמדו בכל הוראה של משרד התשתיות הלאומיות והאנרגיה וכן בכל הוראה של כיבוי אש על פי כל דין וישולבו בעיצוב הבניין ו/או הגינה כך שיוסתרו באופן שלא יראה משבילים, שטחים ציבוריים ודרכים.</li> <li>- מיקום התקנת מערכות מיזוג אוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש למבנים סמוכים.</li> </ul>

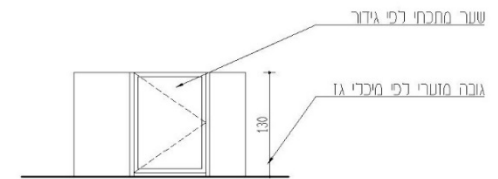
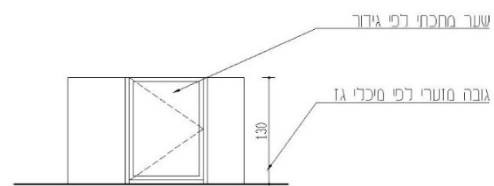
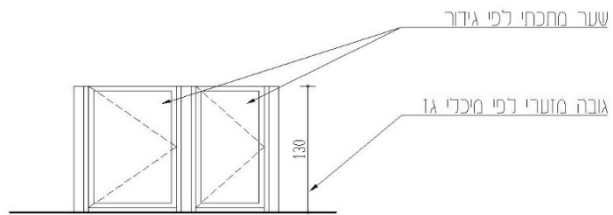
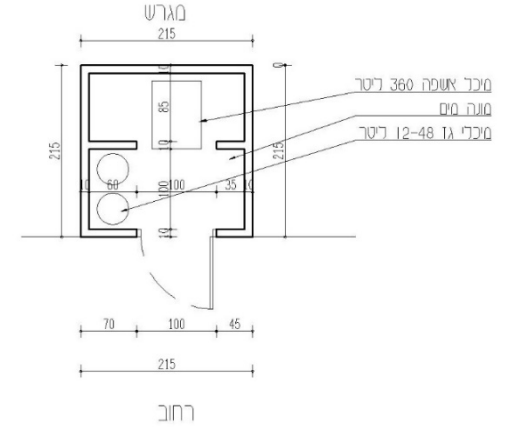
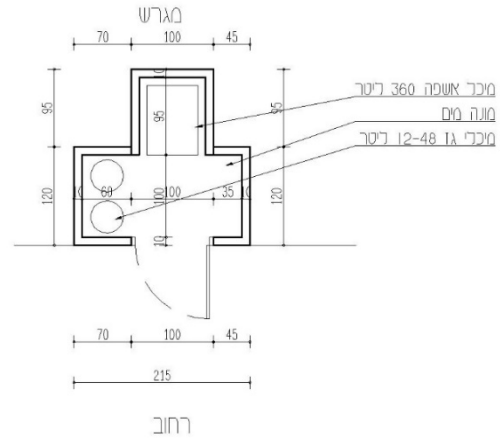
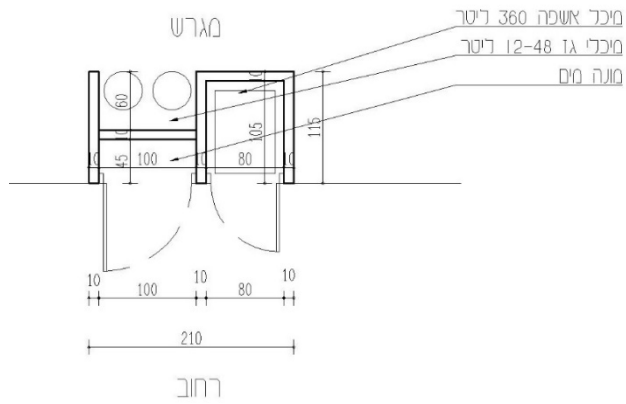
**הנחיות מרחביות ישוב קהילתי נווה זוהר, שכונה חדשה - מגורים - עדכון 5**

מבני עזר	
תניח	<ul style="list-style-type: none"> <li>- תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי אפס שמיקומה יהיה לפי עקרונות נספח הבינוי של תכנית 656-0881060.</li> <li>- חזית קיר החניה המקורה ייבנה מבניה קשיחה .</li> <li>- גובה החניה לא יעלה מגובה ריצפה עד גובה תחתית תקרה, על 2.4 מ'</li> <li>- מיקום הכניסה לרכב וגובה פני רצפת החנייה יהיה בתיאום עם גובה הדרך במקום המיועד לכניסה לחניה, הכל בהתאם לעקרונות נספח הבינוי של תכנית 656-0881060.</li> <li>- גובה פני רצפת החניה ובתיאום עם אגף ההנדסה ועפ"י נספח הבינוי של תכנית 656-0881060.</li> </ul>
תקצוץ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- על הקרקע וכן על מרפסת גג , או חלק ממנה תותר בניית מצללה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה. מצללות תהיינה אופקיות. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.</li> <li>- גובה המצללה לא יעלה מעל גובה הקומה המאושר בה מבוקשת המצללה.</li> </ul>
יזוץ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- יותר מחסן אחד בלבד בכל מגרש, שיוקם על הקרקע בלבד בהיקף של עד 9 מ"ר.</li> <li>- לא תותר הקמת מחסן בחזית קדמית.</li> <li>- הכניסה למחסן שיבנה בצמידות למבנה העיקרי תהיה חיצונית ולא תותר כניסה מתוך המבנה העיקרי. הגמר וגוון קירות של מחסן הבנוי בצמידות יהיו כדוגמת המבנה העיקרי.</li> <li>- יותרו מחסנים מחומרים קשיחים בלבד כלהלן: בטון, בלוקים, פלסטיק, ופנל מבודד.</li> <li>- קיר המחסן הנמצא בקו בנין צדדי ו/או אחורי אפס יהיה אטום וללא פתחים כלשהם. חזית הקיר הפונה אל המגרש השכן תבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח ע"י בעל ההיתר.</li> <li>- גג המחסן הבנוי הפונה אל המגרש השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אויר וכדומה.</li> <li>- גובה פנימי בנקודה הגבוהה של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' לגג שטוח ו-2.50 מ' לגג משופע.</li> <li>- לא יותרו התקנות סניטריות במחסן למעט חיבור מים וניקוז למכונת כביסה.</li> <li>- ניקוז גג המחסן יהיה לתחום מגרש בעל ההיתר למחסן.</li> </ul>
יזוץ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- גגון או סוכך יותירו לפחות 60 ס"מ בין הקצה שלהם לבין גבול המגרש צידי ואחורי, ו-2.5 מ' מגבול המגרש הקדמי, או הצידי הפונה לדרך.</li> <li>- גגונים וסוככים יהיו מחומרים קלים בלבד ובגוון התואם לגוון גמר של המבנה העיקרי.</li> </ul>

הנחיות מרחביות ישוב קהילתי נווה זוהר, שכונה חדשה - מגורים - עדכון 5

פיתוח	
עבודות פיתוח	- מפלס הכניסה הקובעת ( $0.00 \pm$ ) יהיה לפי תכנית בינוי מאושרת בסטייה מותרת $+50$ - ס"מ.
	- הוצאת אדמה בתחום המגרש בסמיכות למגרש השכן תתאפשר לאחר שתובטח יציבות קרקע השכן ובטיחות הפרשי הגבהים בשל הוצאת האדמה. מתן פתרונות הנדסיים יתוכננו בתחום המגרש ויוצגו על גבי הבקשה להיתר.
	- לא ניתן לפתוח פתח בקיר המבנה בכניסה הקובעת ומעליה, לכיוון קיר משותף במרחק הקטן מ 2 מ' מגבול המגרש המשותף .
	- לא יאושרו חללים לא שימושיים מתחת לכניסה הקובעת.
	- קיר תומך בגבול בין רחוב למגרש או בין שטח ציבורי למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי ויבוצע ע"י בעלי הזכויות המגרש.
	- מרחק החפירה מהקירות התומכים יהיה ביחס של 3:1. דהיינו מרחק גבול החפירה מקיר התמך יהיה פי 3 מעומקו. ניתן להקטין את מרחק החפירה מהיחס המוזכר לעיל, ע"י דיפון הקיר בכלונסאות, בהתאם לתוכניות מתכנן השלד והנחיות יועץ הקרקע.
ניקוז	- יש לתכנן ניקוז של פני הקרקע בתוך המגרש, בשיפוע שלא יקטן מ-1.5%.
	- מי נגר עילי במגרש יופנו לרחוב או לשצ"פ. נקודת היציאה תהיה באופן שמונע מטרדים כלפי הרחוב או השצ"פ.
גדרות	- <b>קיר משותף בין מגרשי מגורים ויחידות אירוח יחופה בטיח.</b>
	- בגדרות וקירות הפונים אל הרחוב יבוצעו במסגרת עבודות הפיתוח שילובי גומחה לעגלות אשפה וגומחות לחיבור תשתיות הנדסיות המשולבים בגובה וחזית הגדר ובעל דלת מפח פלדה מגולוונת וצבועה בתנור, או מאלומיניום, שיותאמו לעיצוב הגדר והשערים בכללותם.
	- גומחות להעתקה, כמצוין לעיל, יהיו עפ"י פרט א1, א2, או ב, המתוארים מטה, ומיקומם יתואם עם הגורמים הרלוונטיים במועצה וספק הגז.
	- גדרות בין שכנים. תבנינה על מסד בטון בגובה שלא יעלה על 1.20 מ מעל פני קרקע ומעליו תותקן גדר קלה שאינה אטומה מסבכת ברזל או פלדה מגולוונת וצבועה בתנור או עץ מטופל לתנאי חוץ עד לגובה שלא יעלה על 1.80 מ' (כולל מסד הבטון) מעל לגובה מפלס הקרקע הגבוה לאורך אותה פאה. במצב של הבדלי גובה בין המגרשים, גובה הגדר יקבע ביחס למפלס המגרש העליון.
	- הגדרות בגבולות המגרש האחוריים תבנינה ממסד בנוי שגובהו לא יפחת מ 0.5 מ' ולא יעלה על 1.5 מ', מצדם הגבוה של פני הקרקע. על גביו תותר הצבת גדר קלה עד לגובה כולל של 2.0 מ'. במגרשים בהם פערי המפלסים בינם לבין המגרשים הגובלים עולים על 0.6 מ' הגדר תעמוד בנקבע בהוראות ת"י 1142 – מעקים ומסעדים. במגרשים המערביים ביותר הסמוכים לקירות תמך תותר גדר קלה בחזית האחורית.
	- על קירות תומכים, וגדרות לא תורשה התקנה של צינורות וכבלים גלויים.

הנחיות מרחביות ישוב קהילתי נווה זוהר, שכונה חדשה - מגורים - עדכון 5



גומחת אשפה מים וגז: חלופה ב

גומחת אשפה מים וגז: חלופה 2א

גומחת אשפה מים וגז: חלופה 1א