

ועדה מקומית לתכנון ובניה "רמת נגב"

נספח אדריכלי מחייב לתכנון בניה פרטית למגורים
בשכונת נווה בוקר שלב ב'

בשיתוף עם עמותת נווה בוקר

א. מטרת התקנון:

1. קביעת איכויות סביבתיות בפיתוח מתחם המגורים תוך שימת דגש על הקשר לרחוב ולחזות השכונה.
2. קביעת חזות אדריכלית בנוגע לתגמירים, חניה, מצללות, גדרות צידיים וחזיתיים למראה לכל בתי השכונה.

ב. מסמכי התקנון:

1. הנחיות והוראות בכתב.
2. תרשימי רחוב.
3. פרטי פיתוח.
4. נספח זכויות שמש לכל מגרש.
5. נספח בנייה לשכונה האקולוגית.
6. נספח גווני טיח צבעוני וגווני אלומיניום.

ג. הנחיות והוראות בכתב:

- עקרונות התקנון מבוססים על תקנונים מאושרים לתכנית מתאר מס' 8/120/02/20 ותכנית מתאר 3021/מק/20. זכויות הבנייה, קווי בניה וכד' יחולו על פי טבלאות זכויות ומגבלות בנייה בתקנונים ובתשריטים המאושרים לתכניות הנ"ל.
- הנחיות אלו לא יעמדו בסתירה לתכניות מתאר מאושרות אך הינן תוספת עליהם ומגובה ע"י עמותת נוח בוקר בשיתוף עם המועצה האזורית "רמת נגב".

(1) הוראות ארכיטקטוניות:

1.1 גדלים ונפחים:

- מרתפים – על פי הוראות התכניות המאושרות הנ"ל.
- תכנית מקסימאלית לבנייה בקומת הקרקע למגרש על פי הוראות התכניות המאושרות.
- גובה מקסימלי לבניין (כולל מעקה בנוי לגג העליון) על פי הוראות התכניות המאושרות.
- קוי בנין לפי תכנית מאושרת.
- עבור בית שיבנה בשתי קומות, שטח הקומה השניה לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע שתיבנה בפועל (תכסית).

1.2 גגות:

- תותר בניית גגות שטוחים ומשופעים. לא יותר שימוש כלשהו ברעפי חרס, בטון ו/או לוחות פח / פוליקרבונט וכד'.

1.3 חומרי גמר המותרים לשימוש במעטפת החיצונית של הבניין:

- טיח פיגמנטי עדין (גודל אגרגט מקסימאלי 2 מ"מ) על בסיס מינרלי או אקרילי, טיח פיגמנטי גס (גודל אגרגט מינימאלי 4 מ"מ) על בסיס מינרלי או אקרילי, או טיח כורכרי, או חיפוי באבן ישראלית בהירה מהסוגים הבאים: מצפה רמון צהוב 2, חלילה תרקומיה, חלילה טופח, חלילה KK, ביר זית צהוב. עיבודי האבן המותרים: נסור, מלוטש מט, מותז חול, מסותת עדין "מוסמס". מישקים ימולאו בחומר צמנטי בגוון האבן.
- בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות.

1.4 גוונים:

- גווני טיח לקירות חוץ: גווני חול (לבן שבור, בז', צהבהב), גווני חום בהיר, גווני ירוק זית בהיר. לא יותר שימוש בגווני צבע רוויים. מצ"ב נספח רשימת גווני טיח וגווני אלומיניום מאושרים לשימוש, ראה נספח 1. גדר היקפית חזיתית לרחוב תיבנה לפי פרט מצורף ובגמר טיח גוון T-70 ווגה נירלט.

1.5 רכיבים אדריכליים מיוחדים:

- מעקות בנויים למדרגות חיצונית לעלייה לגג / מרפסות יבוצעו בהתאם לגובה המדרגה (משוננות) בגובה המדרגה ומעליהן מעקה קל.
- מעקות קלים: יבוצעו ממתכת בשילוב מוטות עץ. רכיבי המעקה האופקיים יעלו על 60% מסך המרכיבים.
- תותר בניית מעקה מדרגות חוץ בנוי ומטוייח.

1.6 מיקום והסתרת מערכות:

- כל מערכות הבניין (למעט מכלי סולר/נפט לתנורי חימום ומנועים לשואב אבק מרכזי) ימוקמו באזור המרכזי של גג רכיב הבניין הגבוה ביותר.
- סביב גג של קומה שניה ייבנה מעקה בטון בנוי בגובה מינימאלי של 1.50 מ', אשר יסתיר את המערכות הנ"ל. הסתרת המערכות תהיה מלאה, לרבות קולטי ודודי שמש, מנועי מזגנים, צלחות ואנטנות, תנורי בעירה לחימום ו/או כל מערכת טכנית אחרת, באופן שלא יראה לאדם העומד במפלס הקרקע במרחק של עד 50 מ' מחזית הבניין.
- לבית בן קומה אחת תותר הקמת מסתור דוד מקומי לפי פרט מצורף.
- המערכות והצנרות המובילות אליה ימוקמו ויוסתרו בתוך רכיבי הבניין במהלך הבנייה.
- לא תותר מעבר צנרת חיצונית כלשהי על גבי קירות חיצוניים של הבניין, בין אם מוסתרת על ידי תעלות ובין אם לאו.
- מערכת לשואב אבק מרכזי תמוקם במסגרת רכיב בנייני (קירות הבית ו/או החנייה) ובאופן המשתלב בעיצוב הכללי.
- מכלי סולר/נפט לתנורי הסקה ביתיים יוסתרו בקרבת החזית הפונה לרחוב המשולב מאחורי קיר הגדר הקדמית. צנרת האספקה למכלים מכוון הרחוב תותקן טרם בניית הגדר הקדמית ותשולב במסגרתה. גובה מקסימאלי לחלק עליון של המיכלים יהיה גובה הגדר הבנויה (+1.30).
- על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.
- לא תותר הקמת מחסן שאינו חלק מהמבנה, כגון מחסן יביל מחוץ לקווי הבנין.
- התקנת מתלי כביסה, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, ומתקנים נוספים תותר בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר הבניה. יש לדאוג להסתרתם של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.

- אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח על גבי תורן אחד בלבד בגובה 1 מטר או ישירות על גג שטוח – בתנאי שיוסותרו על ידי מעקה הגג.
- לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולארי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וברדיוס של 100 מטר לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאכלוס בתחום התכנית.
- מיקום מערכות טיפול באוויר ויחידות חימום או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למערכות אלה יצוין ויופיע בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. לא יותקנו מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני.
- אלמנט ההסתרה של דודי השמש יראה בתכנית הבקשה להיתר.

1.7 עיצוב חזית לרחוב:

בכל מגרש, תוקצה רצועה בחזית הפונה לרחוב, לטובת רכיבי עיצוב עירוני, הכוללים: נישה למכלי גז ואיסוף אשפה, ספסל בנוי, אדנית בנויה לצמחיה ושער בנוי לכניסה לחניה ברוחב של 3.5 מטר. תכנון וביצוע רצועה זו ייעשה בהתאם לתכנית עקרונית לעיצוב הנספחת לתקנון זה. מיקום החניה הוא הקובע את צד הגדר המעוצבת. סדר רכיבי העיצוב אינו מחייב. חובה לפחות רכיב אחד מכל רכיב לאורך הגדר המעוצבת. במגרש פינתי בעל שתי חזיתות לרחוב, גובה גדר בנויה רגילה כגובה גדר מעוצבת, +1.30 מטר מפני מדרכה סמוכה לפי פרט מצורף.

1.8 מבנה חנייה:

- שער בנוי לחנייה טורית ברוחב של 3.5 מטר ייבנה כחלק מהגדר הקדמית של הבניין לכיוון הרחוב המשולב, על פי תכנית הנספחת לתקנון זה.
- שער החנייה יהיה על פי פרט מצורף או שער כדוגמת אלטרון.
- אין חובה לבצע קרוי למשטח החנייה או חניה בנויה.
- הקרוי לחניה יבוצע באחת מהחלופות הבאות:
 - א. על ידי בניית קירות בנויים לרבות גימור טיח תואם לגדרות האחרות, בהיקף שטח החנייה הטורית, וקרוי בפרגולה מקורות עץ גושני על פי פרטי הפרגולות המצורפים.
 - ב. על ידי בנייה וקרוי בגג בטון בהיקף החנייה הטורית, לרבות גימור טיח תואם והכנה סמויה לתריס גלילה / שער מתרומם. לא יורשו אביזרים חיצוניים כגון ארגז תריס חיצוני וכד'. למבנה החניה תותר בנוסף לשער הכניסה דלת יציאה לכיוון הבית, שער כדוגמת אלטרון שלב רחב וגוון חום בהיר כדוגמת החניות בשלב א.
 - ג. חניה בקירוי קל עמודי עץ גושני וקורות עץ כדוגמת פרטי הפרגולה המצורפים.
- קרוי למשטח החנייה ניתן לביצוע גם בשלב נפרד משלבי בניית הבית. בכל מקרה הבנייה תהיה בהתאם להוראות תקנון זה, הנחיות הועדה המקומית ובכפוף לקבלת היתר בנייה כחוק.

1.9 עיצוב חזיתות לכיוון מגרשים שכנים ושצ"פים:

בכל מגרש תבוצע גדר היקפית בנוייה בגובה עד 30 ס"מ מעל גובה פני הקרקע המתוכננת הגבוהה מבין המגרשים השכנים לפי פרט מצורף. מעל הגדר הבנויה תותר כתוספת הקמת גדר קלה בלבד, מהגדר רשת המופיעה בפרט כלפי פנים המגרש, בגובה עד 1.80 מטר מעל גובה פני הקרקע המתוכננת, מהחומרים הבאים: רשת ופרופילי מתכת, לוחות עץ, משטחי מחצלות קנים לסוגיהן. על סמך הסכמה כתובה בלבד של בעלי מגרשים סמוכים תותר גדר קלה או גדר חיה מעל הגדר הבנויה ובמקום גדר הרשת.

1.10 פרגולות:

פרגולות יתוכננו ויבוצעו על פי תכנית מנחה לפרגולות הנספחת לתקנון זה. החומרים מהן תותר הקמת הפרגולה: קורות ראשיות מעץ מסיבי בחתך מלבני / עגול, קורות משניות כנ"ל, סיכוך במשטחי מחצלות קנים / לוחות עץ / ענפים. מצ"ב פרטי פרגולה.

1.11 ארובות:

לפי פרט מצורף.

(2) ייעודים מותרים לשימוש:

- 2.1 יותר שימוש בחלק משטחו העיקרי של הבניין למטרות מקצועיות של בעל מקצוע חפשי המתגורר בבניין.
- 2.2 תותרנה פעילויות משרדיות, אקדמיות ואחרות, אשר אינן מהוות מפגע רעש, ריח, צפיפות וכד' לתושבי הבניינים הסמוכים.
- 2.3 השטח המרבי המותר לשימוש כנ"ל יהיה על פי הוראות התכניות המאושרות.
- 2.4 תותר גישה וכניסה נפרדת חיצונית לשטח הנ"ל מתחום המגרש. תותר פתיחת שער כניסה נוסף לכוון חזית הרחוב על פי פרט שער בנוי לחזית מצורף.
- 2.5 איחוד מספר מגרשים למגרש אחד אסור.
- 2.6 השטח המזערי לצורך מתן אישור בנייה יהיה 80 מ"ר.
- 2.7 לא יורשה גידול חיות משק בתחומי המיגרש.

(3) מערכות סביבתיות:

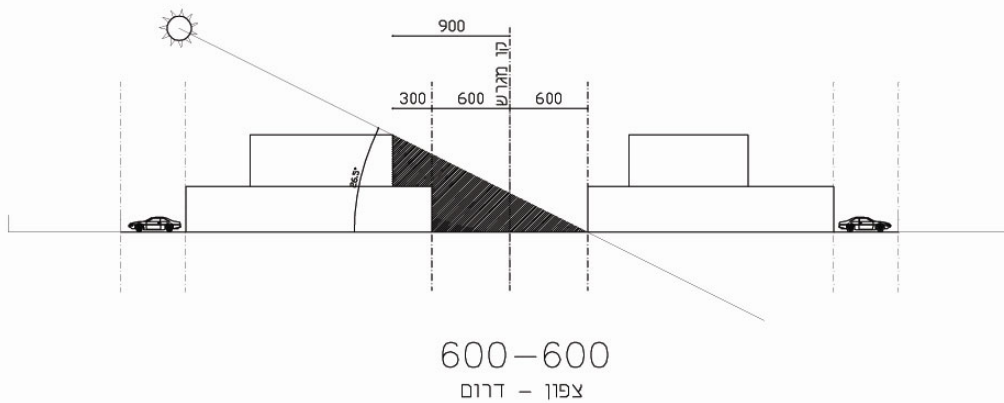
- 3.1 תינתן האפשרות למערכות נפרדות לסילוק הביוב ולמערכת מחזור מי הדלוחין. ההחלטה באם לבצע את התשתית הנ"ל או לבצע חיבור של כלל הבית למערכת הביוב, תהיה תלויה להחלטתו של בעל המגרש - ראה ניספח בניה סביבתי.

הערה: במגרש 432 הגדר לחזית הרחוב תכלול שער חניה ושער כניסה בלבד.

נספח מחייב לשמירת זכויות שמש בנווה בוקר שלב ב:

זכויות שמש:

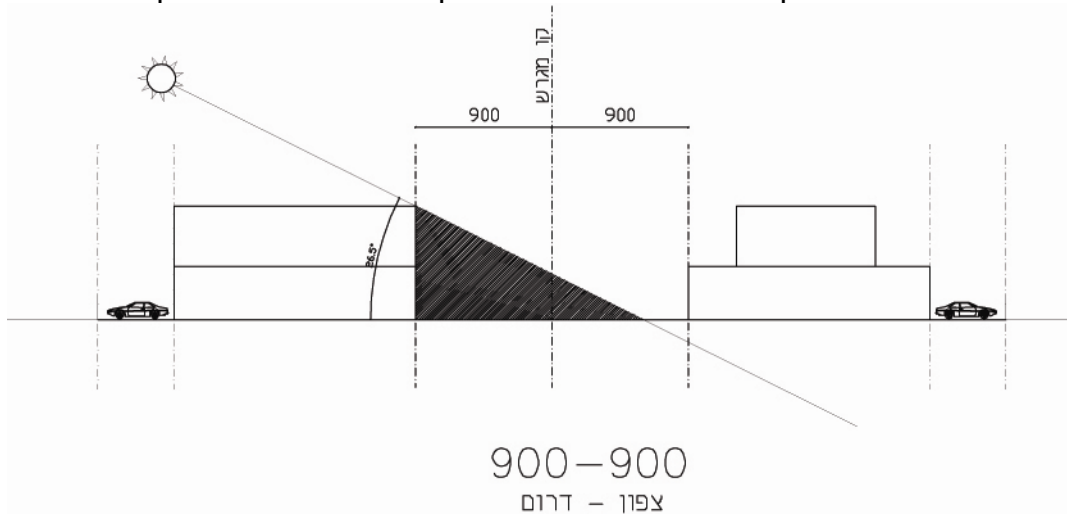
זכויות השמש מחושבות בעיקר לתקופת החורף, חשוב לחמם את חלל הבית בקרינה ישירה כך שהחום הנקלט בבית ישמר גם לשעות הערב הקרות, יש לוודא כי בזוית שמש נמוכה ביחס לחורף אכן תישמר זכות שמש לכל מתיישב הכוונה בעיקר לזוג מגרשים המופנים צפון דרום. התרשים המצורף מדגים חתך בין שני מגרשים סמוכים, ואת זוית השמש המחושבת לאזור זה בתקופת החורף. זכויות השמש מחושבות לפי זוית של 26.5 מעלות בתקופת החורף. יש להדגיש כי הסתרה כגון זו נובעת גם מנטיעת עצים גבוהים ולא נשירים סמוך לקו בניין צפוני ולכן עצים יינטעו רק במקומות שגם כשהיו במלוא גובהם, לא יטילו צל בתוך שטח קו הבניין של מגרשים שכנים.



תרשים 1 – הטלת צל מבנין סמוך לתוך בית שכן בחורף קווי - בנין 6-6 מטר.

הגבלת בנייה למגרשים: 380,381,388,389,396,397,403,404

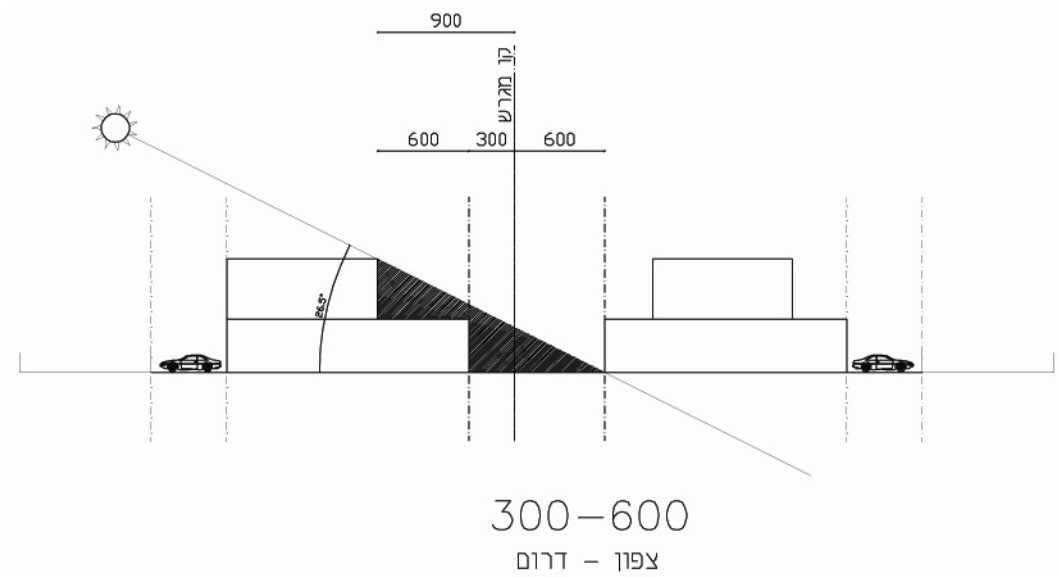
מהות הגבלת הבניה: קומה שנייה יש לבנות במרחק מינימום 9.00 מטר מקו מגרש צפוני.



תרשים 2 – הטלת צל מבנין סמוך לתוך בית שכן בחורף - קווי בנין 9-9 מטר.

הגבלת בנייה למגרשים: 361-368,377-379,382-384,393-395,398-400, 418-420,424-426

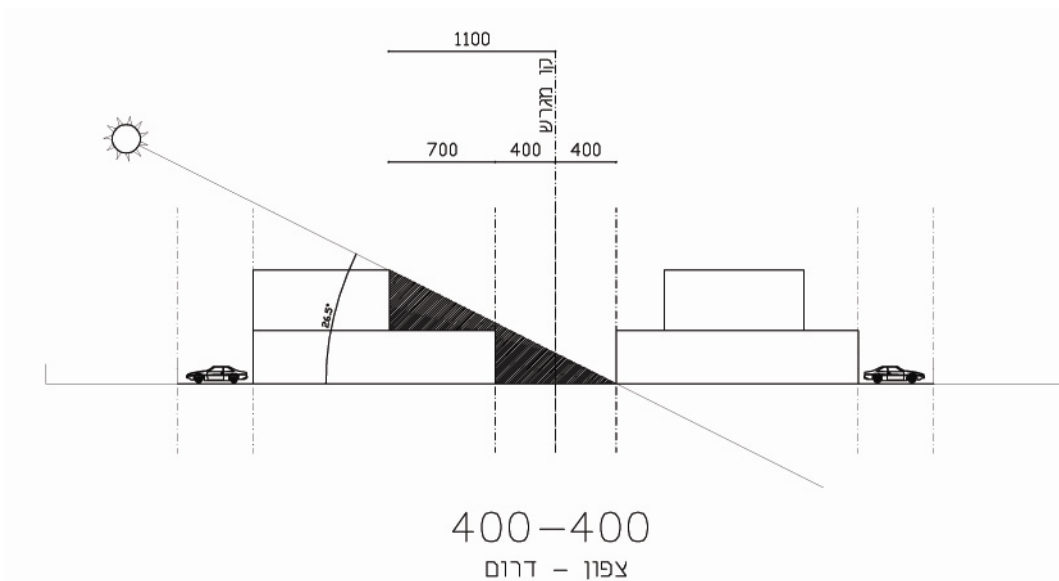
מהות הגבלת הבניה: קומה שנייה יש לבנות במרחק מינימום 9.00 מטר מקו מגרש צפוני.



תרשים 3 – הטלת צל מבנין סמוך לתוך בית שכן בחורף , קווי בנין 3-6 מטר.

הגבלת בנייה למגרשים: 406,410,411,403

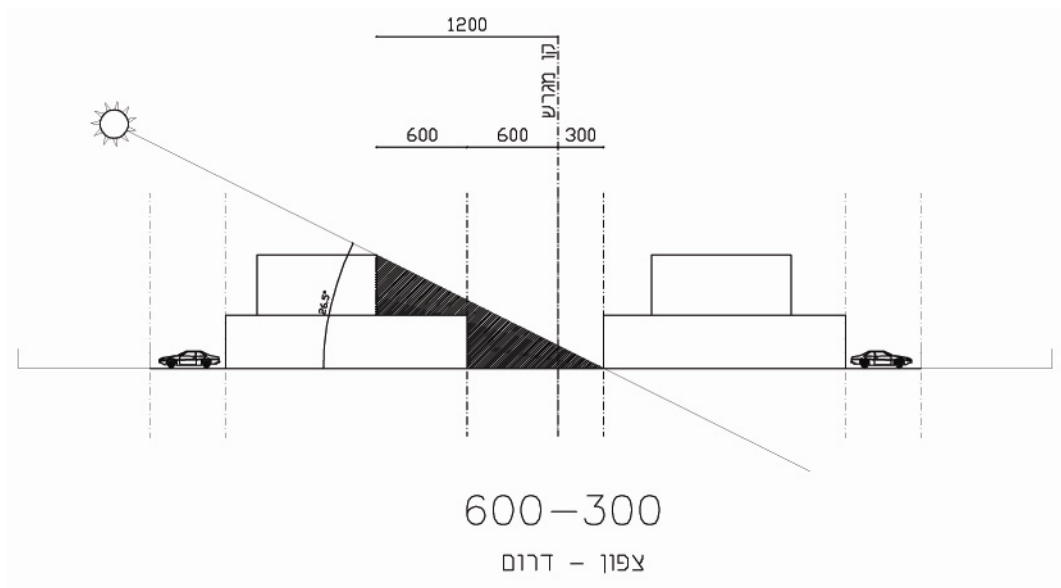
מהות הגבלת הבניה: קומה שנייה יש לבנות במרחק מינימום 9.00 מטר מקו מגרש צפוני.



תרשים 4 – הטלת צל מבנין סמוך לתוך בית שכן בחורף - קווי בנין 4-4 מטר.

הגבלת בנייה למגרשים: 435,407,412

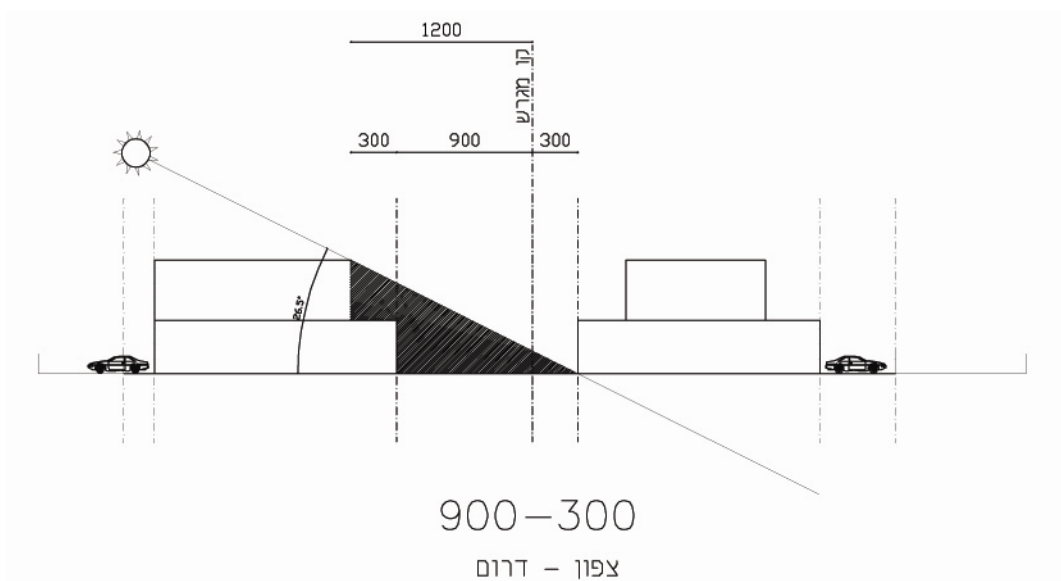
מהות הגבלת הבניה: קומה שנייה יש לבנות במרחק מינימום 11.00 מטר מקו מגרש צפוני.



תרשים 5 – הטלת צל מבנין סמוך לתוך שטח מגרש בחורף קווי בנין 3-6 מטר.

הגבלת בנייה למגרשים: 414,408,

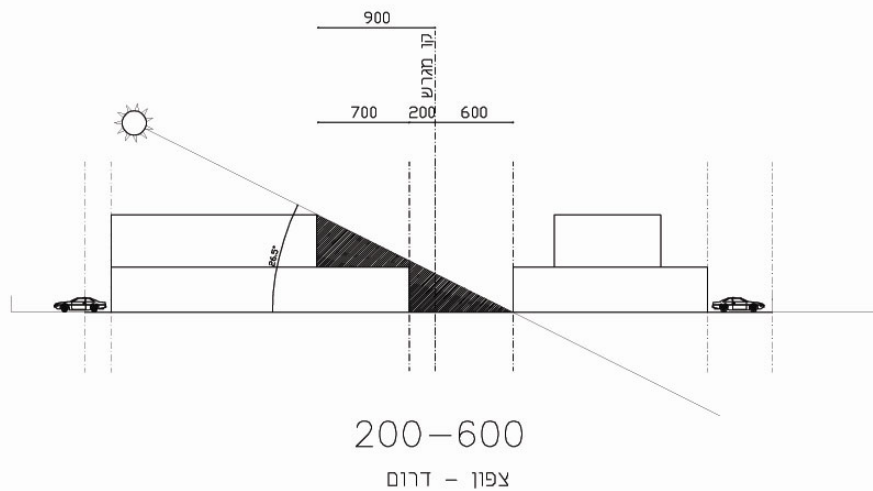
מהות הגבלת הבניה: קומה שנייה יש לבנות במרחק מינימום 12.00 מטר מקו מגרש צפוני.



תרשים 6 – הטלת צל מבנין סמוך לתוך שטח מגרש בחורף קווי בנין 3-9 מטר.

הגבלת בנייה למגרשים: 437,436,434,431,427

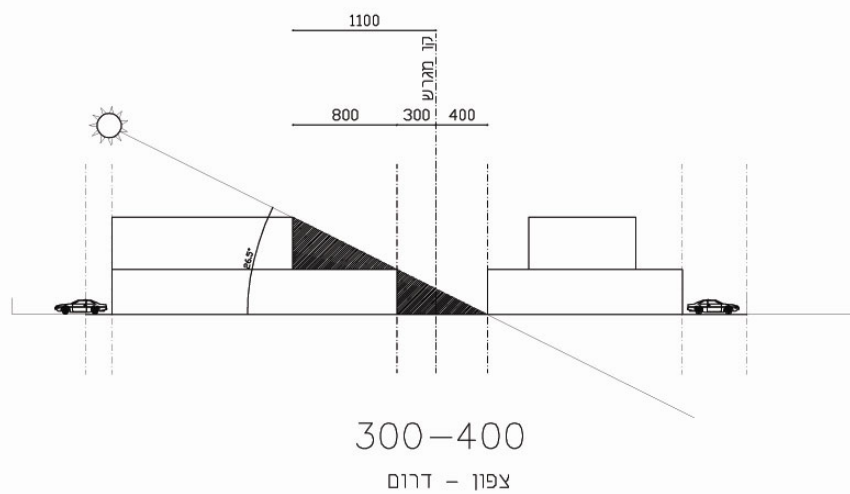
מהות הגבלת הבניה: קומה שנייה יש לבנות במרחק מינימום 12.00 מטר מקו מגרש צפוני.



תרשים 7 – הטלת צל מבנין סמוך לתוך שטח מגרש בחורף קווי בנין צפון דרום 2-6 מטר.

הגבלת בנייה למגרשים: 433

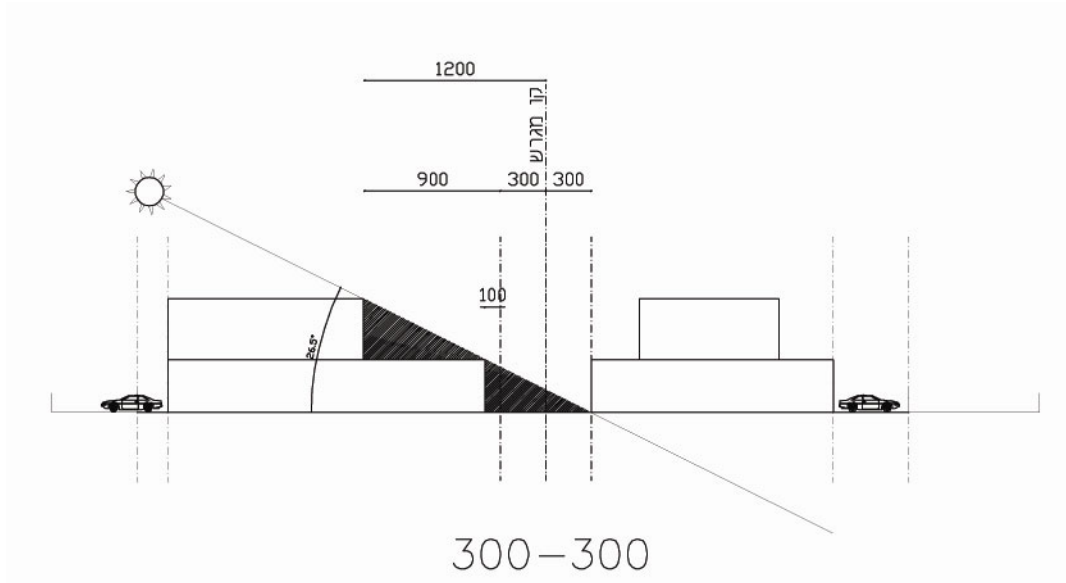
מהות הגבלת הבניה: קומה שנייה יש לבנות במרחק מינימום 9.00 מטר מקו מגרש צפוני.



תרשים 8 – הטלת צל מבנין סמוך לתוך שטח מגרש בחורף קווי בנין צפון דרום 3-4 מטר.

הגבלת בנייה למגרשים: 413

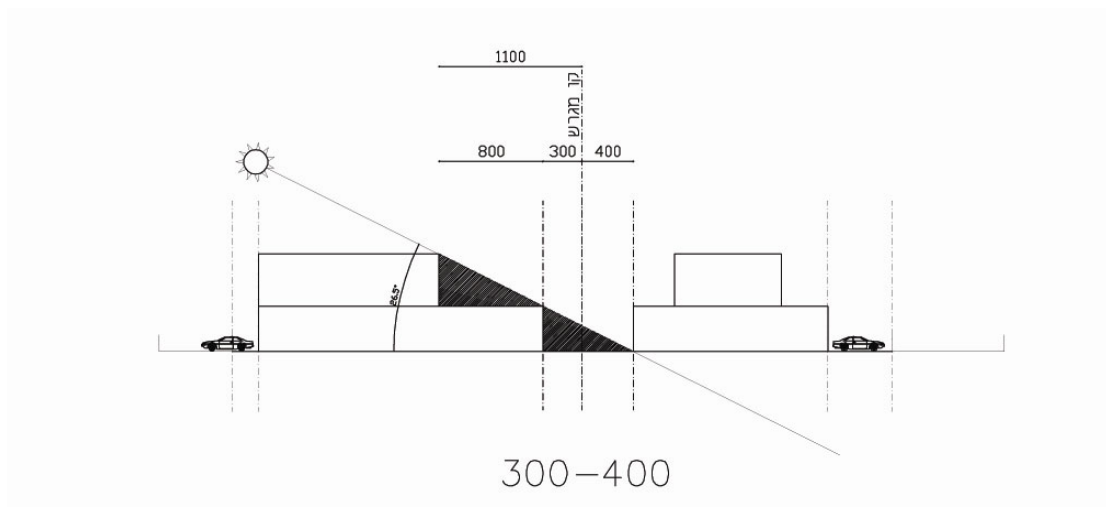
מהות הגבלת הבניה: קומה שנייה יש לבנות במרחק מינימום 11.00 מטר מקו מגרש צפוני.



תרשים 9 – הטלת צל מבנין סמוך לתוך שטח מגרש בחורף קווי בנין צידי 3-3 מטר.

הגבלת בנייה למגרשים: 445-449,440,441

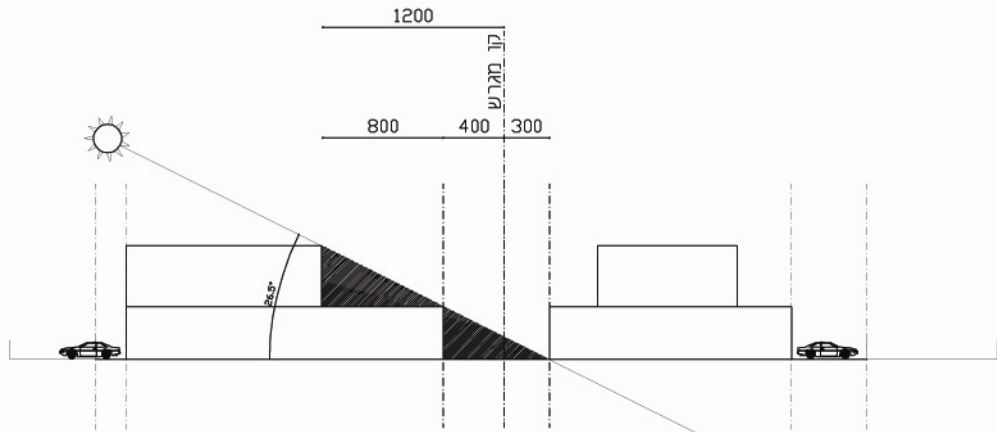
מהות הגבלת הבניה: קומה שנייה יש לבנות במרחק מינימום 12.00 מטר מקו מגרש צפון מערבי, הגבלת בנייה מקו בניין צפון מערבי בקומת קרקע של 1 מטר.



תרשים 10 – הטלת צל מבנין סמוך לתוך שטח מגרש בחורף קווי בנין צידי 3-4 מטר.

הגבלת בנייה למגרשים: 444,439

מהות הגבלת הבניה: קומה שנייה יש לבנות במרחק מינימום 11.00 מטר מקו מגרש צפון מערבי.

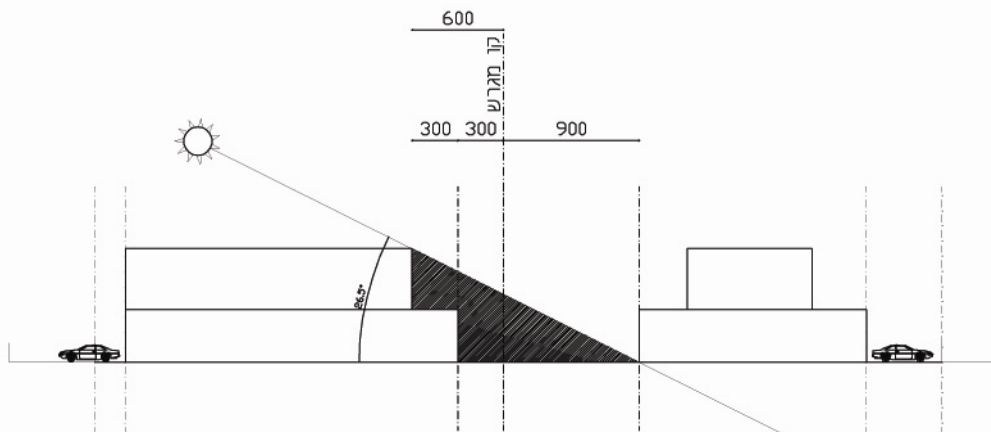


400–300

תרשים 11 – הטלת צל מבנין סמוך לתוך שטח מגרש בחורף קווי בנין צידי 3-4 מטר.

הגבלת בנייה למגרשים: 442

מהות הגבלת הבניה: קומה שנייה יש לבנות במרחק מינימום 12.00 מטר מקו מגרש צפון מערבי.



300–900

צפון – דרום

תרשים 12 – הטלת צל מבנין סמוך לתוך שטח מגרש בחורף קווי בנין צידי 3-9 מטר.

הגבלת בנייה למגרשים: 432

מהות הגבלת הבניה: קומה שנייה יש לבנות במרחק מינימום 6.00 מטר מקו מגרש צפוני.

הערה: עקב מיקום המגרש ביחס לכיווני השמיים חלות על מגרש 403, שתי הגבלות בבניית קומה שנייה.

משתכן יוכל לבקש מאדריכל העמותה לחרוג מהגבלות זכויות השמש במידה ויוכיח כי הבית שהוא מתכנן אינו מצל צל בתוך קווי הבניין של שכנו בתאריך 21.12 בין השעות 09:00-15:00 על חזיתות ± 45 מעלות מזרחה ומערבה מהדרום. האישור לחריגה יהיה בכתב.

נספח מחייב לבנייה בשכונה האקולוגית

להלן הנחיות מחייבות נוספות ל- 13 המגרשים בשכונה האקולוגית (401-408,438-442):

1. **הצללה:** תריס חיצוני או תכנון אמצעי הצללה חיצוניים קבועים או עונתיים לחלונות הדרומיים הרחבים של המבנה. שימושים אפשריים: הצללה קבועה, עצים נשירים, סוכות גפן, סוכות כפות תמרים וכד'. תכנון ההצללות יעשה כך שלא יפגע ביכולת החימום הפאסיבי של המבנה.
2. **בידוד תרמי:** שיפור הבידוד התרמי ביחס לדרישות תקן 1045.
3. **תאורה טבעית:** תכנון פתחים המבטיח תאורה טבעית יעילה למבנה, תוך שיפור ביחס לנדרש בחוק התכנון והבניה לשטח חלונות ביחס לשטח הרצפה הרלוונטית.
4. **דוד שמש:** שילוב של דוד שמש במבנה, יש לסמן את מיקומו בבקשה להיתר.
5. **ייבוש כביסה:** הקצאת שטח לחבל ליבוש כביסה בתכנון המבנה והחצר. יופיע בתכנית הבקשה להיתר.
6. **הפרדת פסולת:** תכנון מרחב שירות המאפשר אגירה זמנית של פלסטיק, נייר, קרטון, זכוכית.
7. **קומפוסט:** הקצאת שטח לפינת קומפוסט. יופיע בתכנית הבקשה להיתר.
8. **מחזור מי דלוחין:** תכנון וביצוע הפרדת מערכות לסילוק הביוב ולמערכת מחזור מי הדלוחין.

נספח גווני טיח ואלומיניום

גווני טיח צבעוני עפ"י קטלוג ווגה

להלן גווני הטיח הצבעוני המאושרים לשימוש בפרויקט:

- T-70 •
- O-90 •
- O-80 •
- O-70 •
- O-40 •
- O-30 •
- R-80 •
- R-70 •

אישור גוון שונה מהרשימה הנ"ל באישור ועד העמותה.

גווני אלומיניום מקטלוג RAL

להלן גווני האלומיניום המאושרים לשימוש בפרויקט:

- 1013 •
- 1001 •
- 1015 •
- 7001 •
- 7002 •
- 7004 •
- 7038 •
- 7044 •

אישור גוון שונה מהרשימה הנ"ל באישור ועד העמותה.

חתימות:

_____ חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה "רמת נגב"

_____ חתימת עמותת נווה בוקר

_____ חתימת המשתכן

_____ חתימת האדריכל