



תכנית מס' 0781977-651



דניאל – יישוב בנגב המערבי



הוראות בדבר בינוי ועיצוב



עורכת הנספח: אדר' שירה מוריוסף

מרץ 2024





פיתוח

כל בקשה להיתר, למעט למבני מגורים, תכלול תכנית בינוי ופיתוח כנדרש בהוראות התכנית החלה.

1. כללי

א. תותר סטייה של $50 \pm$ ס"מ מגובה 0.0 שנקבע למגרש. גובה הכניסה לא יעלה על 1 מטר ממפלסה הגבוהה של הדרך הגובלת במגרש.



ב. לכל יחידת דיור צמודת קרקע תהיה כניסה מונגשת בשיפוע שלא יעלה על 5%. במידה ונדרש פתרון אחר, נדרש אישור של יועץ נגישות לפתרון המוצע.

ג. מסתורי האשפה יוצמדו ככל הניתן לפילר החשמל ויוסתרו בפרט גדר מחומרים קשיחים כגון בטון צבוע. פרט פח האשפה ייכלל בהיתר.

ד. אין לשנות מיקום ערוגות ו/או מיקום חניות בהתאם למתוכנן בתיק למשתכן.

ה. כניסה חיצונית תתאפשר ככניסה נפרדת לקליניקה, משרד או יחידת אירוח.

2. מסתורי כביסה



א. מסתורי כביסה לא ימוקמו בקו בניין קדמי או בחזיתות הפונות לשטחים הציבוריים.
ב. במידה ומתוכנן מסתור כביסה יש להציגו בבקשה להיתר, גובה מסתור הכביסה לא יעלה על 1.80 מ'.

3. מערכת גז

מערכת גז תשולב בתוך גומחת האשפה או בצורה מוסתרת מהרחוב או מהשטח הציבורי באישור הועדה המקומית.



4. ניקוז, חלחול והשהיית מי נגר

א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')

ב. עודפי מים מעבר לחלחול יופנו לרחוב. במידה והמגרשים נמוכים מן הרחוב יופנו לשצ"פ אחורי.

ג. יש לתכנן ניקוז של פני הקרקע במגרש בשיפוע שלא יקטן מ-1%.





5. תאורה בתחום המגרש

תותר התקנת גופי תאורה על המבנה או בשילוב בגדרות ההיקפיות ללא סינוור משתמשי הדרך והמגרשים הסמוכים.

6. בריכות במגרשי מגורים בלבד

א. הקמת בריכות שחייה מותרות כחלק משימוש מותר במגורים.

ב. תא מסנן/משאבות יבנה מתחת לפני הקרקע המתוכננת ובתוך תחום קווי הבניין, של המבנה הראשי.

ג. לא יותרו בריכות שחייה בחזית קדמית.



עיצוב אדריכלי – במגרשי מגורים ומבני ציבור

תכנון המבנים יתייחס לסביבה הגיאוגרפית והייחודיות באזור.

1. חומרי גמר

א. חומרי הגמר במבנים יהיו מחומרים עמידים כגון: טיח אקרילי בגוונים טבעיים (אפור / חול / לבן/ אדמה), בטון יציקה מחוספס גלוי בגוונים טבעיים (אפור/ חול/ לבן/ אדמה) עץ עמיד וקשה.

ב. יותר שילוב אלמנטים מחומרים אחרים לרבות חיפוי אבן, בטון גלוי, מתכת עמידה, עץ עמיד בתנאי חוץ. סך שטחי שילוב האלמנטים לא יעלה על 20% משטח החזית.

ג. לא יותר להשאיר קיר בלוקים/ בטון חשוף לכיוון מגרש השכן או לחזית קדמית או לכיוון שטחים ציבוריים.

ד. לא תותר התקנה בצורה גלויה של צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, מעבה, אנטנות, וכיוצ"ב). לא יותרו מרזבים גלויים בחזיתות הבתים.

ה. יש להתקין שלט לבית לפי מפרט אחיד שיתקבל מהיישוב, באישור מהנדס המועצה.

2. גדרות

מומלץ ליצור חייצים מגוננים וגדרות חיות אשר תורמים לאיכות הסביבה ולחיי הקהילה.

א. תותר גדר בנויה סביב הבתים עד גובה 0.6 מ'.





ב. בחזית המגרש הפונה לדרך ראשית או כלפי שטחים ציבוריים, תבנה גדר בגובה 60 ס"מ מעל גובה פני הקרקע המתוכננת הגבוהה (פני קרקע המגרש או המדרכה).

לכיוון הדרכים – הגדר הבנויה תחופה באבן.

לכיוון שטחים ציבוריים אחרים – הגדר תטויח בטיח צבעוני בגוון מדברי.

ג. גובה גדר בנויה בין השכנים לא יעלה על 130 ס"מ מדוד ממפלס המגרש הגבוה, תותר הגבהה של 50 ס"מ נוספים בהסכמת השכנים.



ד. שערי הכניסה להולכי הרגל יפתחו לכיוון המגרש בלבד.

ה. שערי הכניסה למגרש להולכי הרגל יהיו ממתכת/ עץ בלבד בגוון זהה לגוון הגדרות הקלות.

ו. שער הכניסה יהיה בנוי במישור הגדר.

ז. אין חובת התקנת גדר קלה ו/או שער כניסה למגרש.

ח. ככל שיתוכננו קירות תומכים, גובהם לא יעלה על 2.00 מ'.



3. מעקות – מעקות יהיו מפלדה מגולוונת צבועה בגווני המבנה או מזכוכית שקופה ללא גוון.

4. בינוי –

א. שטח הקומה העליונה לא יעלה על 75% משטח הקומה התחתונה.

ב. גודל הפתחים לא יעלה על 40% משטח החזיתות.

5. חזית חמישית (גגות) - מערכות טכניות (אנטנות, צלחות לוויין, קולטים ודודי שמש, מרזבים, מזגנים, מערכות סולריות) ככלל יש להעדיף למקם את המתקנים בעומק הגג באופן שלא יראה מהשטחים הציבוריים וככל הניתן מהמגרשים השכנים.



א. מתקנים ומערכות טכניות למיניהם ימוקמו על גג המבנה יוסתרו ממבט הולך הרגל במרחב הציבורי הסמוך למבנה (רחוב, גינה, וכו').

ב. תותר הקמת גגות שטוחים בלבד. לא יותרו גגות רעפים.

ג. יש למקם את כל המערכות הטכניות באופן מרוכז.

ד. בבקשה להיתר יש להציג מיקום מפורט של כל המתקנים על הגג.

ה. צלחות לוויין ימוקמו במקום עם הנצפות הנמוכה ביותר מהרחוב.



ו. גובה מירבי לגגות שטוחים יהיה 8 מטר כולל מעקה. מדוד ממפלס הכניסה למבנה.



ז. גגות שטוחים מחויבים במעקה בנוי.

ח. גגות מחומרים קלים (כגון: פנלים, פוליקרבונט וכד') יוסתרו ע"י קירות חזית הבית ומחומר וגוון הבניה של החזית. גוון של הגגות יהיה כדוגמת גוון של מבנה עיקרי. לדוגמא-



ט. המערכות והצנרות המובילות אל מערכות על הגג ימוקמו ויוסתרו בתוך רכיבי הבניין במהלך הבנייה. יש לעשות הכנה פנימית לכל הצנרות העולות לגג.

י. מערכות פוטו-וולטאיות יותקנו בגגות שטוחים בלבד תוך נסיגה של לפחות 60 ס"מ מקו המתווה של הגג מכל הכיוונים. צנרות מכל סוג שהוא (חשמל וכיוצ"ב) המחוברות למערכת הפוטו-וולטאית יוצמדו לחזיתות צדדיות ואחריות בלבד, ויחופו במסתור קשיח ועמיד בגוון המבנה העיקרי, העברת הצנרת אל פילר החשמל תותר דרך המרווחים הקדמיים והצדדיים בתת הקרקע בלבד. לא תותר העברת צנרת בתחום החנייה.

6. מבנים נלווים

א. חומרי הגמר של המבנים יהיו כדוגמת חומרי הגמר והגוון של קירות הבית.

ב. ניקוז הגג יהיה לתחום מגרש המבקש בלבד, לא ניתן לנקז לכיוון הרחוב או המגרש השכן.



7. חניות

במגרש מגורים -

א. יותרו 2 חניות מקורות בשטח של עד 30 מ"ר.

ב. החניות יהיו מקורות בקירוי קל וללא קירות.

ג. חניות מקורות ישולבו בגדרות המגרשים בהתאם לתכנית הבינוי.

ד. גג החניה לא יעלה על 2.70 מטר.

ה. החניה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב.





ו. רצפת החניה תהיה מרוצפת בריצוף באבנים משתלבות או בבטון מוחלק או בכל ריצוף המתאים לחניית רכבים.

ז. חניית חוף תרוצף בחומרים חדירים למים ככל האפשר.

ח. אין חובת התקנת שער כניסה לחנייה.

ט. שערי הכניסה לרכבים יפתחו לכיוון המגרש בלבד או כשער גלילה בלבד.



חניה ציבורית / דיור לאנשים עם מוגבלויות

א. הפיתוח מהחניה למבנה יהיה נגיש.

ב. יתוכננו חניות לכלים קלים ואופניים בנוסף למכוניות.

ג. במקבץ חניות עם 3-12 מקומות חניה, יש לטעת 2 עצי צל על כל 3 מקומות חניה.

8. מחסנים במגרשי מגורים

א. מחסן חיצוני ייבנה במנותק מהבית בפינות 2-4 מגרשים, המחסן ייבנה מחומרי הבית.

ב. גודל מחסן שאינו חלק אינטגרלי מהבית לא יעלה על 10 מ"ר.

ג. מחסן שאינו חלק אינטגרלי מהבית הממוקם בחזית הפונה לרחוב או שטחים ציבוריים, לרבות מחסנים יבילים ומחסנים הפטורים מהיתר, יחופה בחומר גמר ובגוון התואם את המבנה הראשי.

ד. מחסן שבנוי כחלק אינטגרלי מהבית יהיה מחומר זהה לחומר הגמר של הבית.

9. פרגולות

חומרי המצללה יהיו – עץ עמיד וקשה / רפפות אלומיניום. לא יאושרו הצללות מחומרים אקריליים או במבוק.



הנחיות פרטניות

1. קומת מרתף בבתי מגורים

א. תותר גישה חיצונית למרתף.





2. בתי מגורים עם קיר משותף

בבניית בתים עם קיר משותף בקו בניין צדדי, תידרש הסכמה הדדית של 2 הצדדים ועל הבניה להתבצע במקביל. בתים עם קיר משותף יוגשו כבקשה להיתר בהסכמת שכנים, כמו כן יתוכננו בקווים אדריכליים אחידים (גובה הבית, גג הבית, אופי הפתחים, חומרי גמר).

