

תק"י  
 יום הולדת 1945  
 תשכ"ד 1945  
 יום הולדת 6  
 6.2.94  
 23/69  
 הוחלט לאשר תכנית  
 בתנאים המפורטים כגוף החליטה  
 התכנית

585-607  
 6.2.94

התק"י לתכנון ולבניה - שהם

נספח בינוי ב' לתכנית מיתאר גז/במ/9/69 ו-גז/מב/10/69 - שהם

נספח זה מהורה, יחד עם תכניות הבינוי (נספח א' - גליונות 10-162, 11-162, 12-162), את נספחי הבינוי בהתאם לסעיף 12 בתקנון התכניות גז/במ/9/69 ו-גז/מב/10/69 - שהם.

א. כללי

במקרה של סתירה בין נספח זה לבין תקנון התכנית הנ"ל, קובע האמור בתקנון התכנית המאושרת.

ב. אופי הבינויים

1. לא תותר הקמת מבנה זמני. תותר הקמת בנין שקירותיו יהיו עם גמר בהתאם לאמור בסעיף ה.1 להלן.
2. תותר הקמת בנין ששטחו לפחות 70 מ"ר.
3. במגרש דו-משפחתי חזית הבנין הפונה לכביש, תהיה זהה לשתי יחידות הדיוור הצמודות. למרות האמור לעיל, תותר חזית אשר לדעת מהנדס הועדה יוצרת התאמה בין שתי חלקי החזית המשותפת. בבקשה להיתר יש להראות את קונטור כל הבנין במגרש (שני חלקי הבנין הדו-משפחתי) בתכניות ובחזיתות, לרבות חומרי גימור והסכמת השכן הסמוך בכתב.
4. הגובה המירבי של הבנין יהיה מ-0.00 ± מ' ועד +9.00 מ', באיזורי מגורים: א', דו-משפחתי, ב' ו-ב'-1.
- גובה ה-0.00 ± של כל בנין יהיה בהתאם לתכנית הבינוי הכללית.
5. גובה תחתית התקרה בקומת המרתף יהיה לא יותר גבוהה מ-1.0 מ' מפני הקרקע חסופת המתכוננת בקרבתה.
6. לא תותר הקמת בנין על עמודים והמסדים בכל בנין יהיו סגורים.

ג. גבות

1. כיסוי גג הבנין המיועד למגורים באזורים א, דו-משפחתי, ב' ו-ב'-1 או מסחרי שכונתי, יהיה מרעפי חרס בגוון אדום, בשטח של לפחות 70% משטח הגג הכולל ובשיפוע שבין 40% ל-50%. יתרת שטח הגג יכול להיות שטוח.

2. לא תותר התקנת דודי שמש, אנטנות ו/או כל מתקן אחר הבולט מגג הבנין, למעט ארובה שגובהה לא יעלה על 1.0 מ' מהנקודה הגבוהה של הבנין.
3. הקולטים ומיכל המים בבנינים עם גג שטוח יהיו מוסתרים ע"י מוסתר ומעקה ויהיו חלק אורגני של הבנין.

#### ד. שטחי שירות

1. הקמת שטחי שירות עבור מחסן, חדר כביסה, מקלט, מ.מ.ד, חניה וחדר הסקה, מותרת רק בתוך קווי הבנין, ובתנאי ששטחי השירות יהיו מחוברים למבנה העיקרי לפחות ע"י קיר או פרגולה וכו'.
- לא תותר הקמתם של שטחי השירות בקו בנין 0, למעט החניה שבחזית המגרש.
2. שטחם של שטחי השירות לא יעלה על 45 מ"ר בסה"כ, באזורים חד-ודו-משפחתי, א', ב' ו-ב'-1.
3. המקלט או הממ"ד ותוכנן לפי הכחיות הג"א. תותר הקמת מקלט/ממ"ד במסגרת הבית בקומת הקרקע או בקומת המרתף. שטח המקלט/ממ"ד לא יחושב בזכויות הבניה, בתנאי שלא יעלה על 7.5 מ"ר.
4. לא תותר הקמת חצר משק בחזית המגרש הפונה לרחוב.
5. שטח של חדר כבוסה לא יעלה על 10 מ"ר.
6. בשטחי השירות מלבד בחדר הכביסה יהיו כל החלונות צמודים לתקרה, בגובה שלא יעלה על 40 סמ'.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
שהם

#### ה. חומרי בניה, תגמיר ועיצוב חזיתות

1. חומרי הגמר בחזיתות הבנינים, לרבות שטחי שירות, יהיו מחומרים בעלי קיום ארוך, המאפשרים תחזוקת קלה: טיח בטקסטורה חלקה בגמר אקרילי, אריחי קרמיקה או פסיפט, חומרים אקריליים או אפוקסיום כמו קניטקס, סמגלס וכו', אבן, הכל בגוונים של לבן עד לבן שבור.  
לא יותר שימוש בחומרי גמר אלה בחזיתות הבנין לרבות בשטחי שירות: פח, אסבסט, רביץ או חומרים אחרים שאינם מתאימים לדעת מהנדס הועדה.
2. חומר הציפוי יהיה אחיד וזהה בכל החזיתות.  
מתוך השטחים כמתואר בסעיף 1 לעיל, ניתן לצפות ו/או לצבוע קטעים מהחזיתות (כרכובים, ארגזי רוח, מרפסות וכו') אשר שיטחם לא יעלה על 20% משטח כל חזית, בחומרים ובצבעים אחרים, כגון קרמיקה, פסיפט, שיש, אבן וכו', באישור מהנדס הועדה, תוך שמירה על אחידות חזית הרחוב.

3. בבנינו מגורים לא יותר גמר חזיתות בנינים שלמים עם זכוכית ומראות.
4. מתקנים לתליות כביסה ומסתוריהם לא יורשו בחזיתות המבנה ו/או בתחום קו הבנין לחזית.

#### ו. חניה פרטית

1. החניה תתוכנן כחוק בתחום המגרש, עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
2. תותר הקמת סככה לחניה, שתיבנה בהתאם לפרט המצורף.
3. כיסוי בג החניה הצמודה לקו בנין 0 (בחזית הרחוב) יהיה מרעפוס או מאסבסט בגוון אדום. תותר בניה של בג בטון אך ורק במקרים לחלן: קיר תומך בחזית המגרש (בגובה מינימלי של 1.80 מ'), כאשר המגרש גבוה מעל פני המדרכה לפי הנ"ל, תותר הקמת חניה מקורה וסגורה עם בג בטון שטוח.
4. במקרה של מגרש, הנמצא מתחת לפני הכביש, תותר הקמת חניה במפלס הכביש, מקורה ע"י סככה בלבד, לפי הפרט בתכנית.
5. ריצוף משטח החניות יהיה מסוג החומר לציפוי המדרכה. מהנדס הועדה רשאי לאשר סטייה מהוראה זו במקרים מיוחדים בלבד.
6. שערים ודלתות לא ייפתחו מעבר לקו הרחוב.
7. תותר חניה כפולה בטור בלבד ולא חניה כפולה (אחת ליד השניה) לאורך החזית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
שחם

#### ז. גדרות

1. כל הגדרות ייבנו בהתאם לפרט בגליון מס' 12-162.
2. גדרות בחזית הפונה לרחוב יהיו אחידים, בגובה 1.30 מ' מפני המדרכה (בדרוגים לפי הצורך). מעל גובה 60 סמ' מותר גם מעקה העשוי עץ או ברזל, משולב בגדר לפי פרטים בתכניות. סה"כ גובה הגדר עד 1.30 מ'.
3. הגדר הבנויה תהיה "כפרית פראית", מאבן ציקלופית. גמר העליון של הקיר יהיה מאבן ולא תורשה יציקת חגורות בטון. האבן היא אבן סיד גבישית או דולומית קשה, בעלת שיעור ספיגה נמוך עם גוון לבן-צהוב. לא יורשה שימוש באבן לקט מחוררת שצבעה חום/אדום, הכל לפי פרט כנ"ל.
4. במקרה שהגדר הבנויה מהווה קיר תומך, יהיו פרטיו כמוגדר בגליון הנ"ל.

5. כדרות בין מגרשים יהיו בהסכמת השכנים. במקרה של הבדל פני הקרקע בין מגרשים, גובה גדר צדדית הבנויה יהיה מקסומם 2.00 מ' מפני הקרקע בצד המגרש הנמוך יותר, לפי פרט בגליון הנ"ל. תותר הקמת מעקה מברזל/עץ או רשת עד גובה של 1.50 מ'.
6. גובה גדר משותפת (בדו-משפחתי) תהיה 1.50 מ' לכל היותר.

#### ח. פיתוח

1. ייכתן היתר בניה רק לאחר שמחנכס הועדה אישר תכנית פיתוח למגרש. תכנית המגרש תוכן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - 1970 לרבות: גישות, שבילים, שטח חניה, חצר משק, גדרות, קירות תומכים, מתקן אשפה, ציון חומרי הגמר בחזיתות, ניקוז המגרשים, פני הקרקע הטבעיים והסופיים, משטחים מרוצפים,  $\pm 0.00$  של הבניין וכו'. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית בקב"מ 1:100.
  2. מיקום הכניסות ומתקני האשפה יהיו לפי תכנית הבינוי והפיתוח הכללית.
  3. כל קווי המערכות התנדסיות של חשמל, טלויזיה, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, לרבות לחיבור מערכת ממוחשבת לשעון המים, יהיו תת-קרקעיים ויונחו בשטחים ציבוריים או פרטיים, בשטחים פרטיים יונחו הקווים הציבוריים בתחום שבין גבול המגרש לבין קו הבנין.
  4. מבנה לאצירת אשפה ייבנה בהתאם לפרט המצורף בגליון 12-162, וימוקם בהתאם לתכנית הבינוי ולפי תכנית הפיתוח. ציפוי המתקן בגרנוליט אבן ואדו קטנת.
- בבנינים בודדים, דו-משפחתיים, טוריים ומגורים ב-1 (מדורגים משולב), יהיו מיכלי אשפה של - 240 ליטר. בבניה רוויה (בבניני קומות) יהיו מיכלים של - 800 עד 1100 ליטר.
- בכל מבנה למיכלי אשפה תורכב דלת ברזל לפי פרט בנספח א'.
- במבנה למיכלי אשפה בבניני קומות יצופו הקירות בפנים המבנה באריחי קרמיקה או מרצפית בכל גובה המבנה.
5. בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל תכלול תכנית הפיתוח מיקום תאורה (חיצוכית) של המגרש ושלט מואר, שבו מצוין שם הרחוב ומספר הבית ברחוב. השלט המואר יהיה על הגדר, לידי שער הכניסה או על חזית הבנין לכיוון הרחוב במקום שלא יוסתר ע"י צמחייה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנין  
שהם