

J. ABECASSIS, ARCHITECT

אבקסיס, ארכיטקט

רח' בצלסון 29, רמת השרון 47240 Ramat Hasharon Catzenelson st. 29

אינטרנט: EMAIL:aje@internet-zahav.net פקס: 03-5403036 טל: 03-5492417

4036

24.10.99

שכונה מד

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

נספח זה מהווה, יחד עם תכניות הבינוי את נספחי הבינוי בהתאם לסעיף 12 בתקנון התכניות גז/במ/9/69 ו-גז/במ/10/69 - שהם.

א. כללי

הפרטים בחוברת זו מחייבים מגישי הבקשות להיתר אך למרות זאת כל שינוי ו/או פרט אחר יהיה אך ורק באישור מיוחד של מהנדס הועדה.

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

ב. מים ביוב באזור מגן ב'

בכל המגרשים שבאזור המגן ב' של קידוח "מקורות - לוד 11" והמופיעים בתשריט בתוך רדיוס של 450 מ' חלות המגבלות הבאות:

- קוי ביוב יבוצעו מצינורות פלדה עטופים מבחוץ עם פוליאטילן שחיל חלת - שכבתי מסוג "טריו" או ש"ע ומצופי מבפנים עם צינור פוליאטילן המושחל בתוך צינור פלדה תוך כדי הצמדה מושלמת לדפנות.

- שוחות הביוב יואטמו מבפנים ע"י מריחת טורסיל. מחברי שוחה יהיו מסוג "איטובים" או ש"ע.

- קוי הביוב יהיו מצינור פקסגול.

- בכל בקשה להיתר יצורף נספח סניטרי הכולל חתך ביוב לאורך הקו.

ג. אופי הבניינים

1. כל צבע (שאינו לבן שבור) המוצע ע"י המבקש ירשם ע"ג חזיתות המבנה בתכניות, ויזוהה ע"פ הצבעים של RAL לאחר אישור מיוחד של מהנדס הועדה.

2. לא תותר הקמת מבנה זמני. תותר הקמת בנין שקירותיו יהיו עם גמר בהתאם לאמור בסעיף ה.1 לחלן.

3. תותר הקמת בנין ששטחו לפחות 70 מ"ר.

הועדה המקומית שהם	
תכנית בנין זו תואמת את תכנית	
המפורטת/המתארת	
מיום	10-9/69/42/52
ואושרה ע"י הועדה המקומית	
בישיבה מס'	1361
מיום	1.2.2000
תאריך	8.2.2000
מהנדס/ת ועדה מקומית	
י"ר ועדה מקומית	

מחלקת הנדסה
23-12-1999
נתקבל

4. במגרש דו-משפחתי חזית הבניין הפונה לכביש, תהיה זהה לשתי יחידות הדיור הצמודות, למרות האמור לעיל, תותר חזית אשר לדעת מהנדס הועדה יוצרת התאמה בין שתי חלקי החזית המשותפת, בבקשה להיתר יש להראות את קונטור כל הבניין במגרש (שני חלקי הבניין הדו-משפחתי) בתכניות ובחזיתות, לרבות חומרי גימור והסכמת השכן הסמוך.
5. הגובה המירבי של הבניין 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.
6. גובה תחתית התקרה בקומת המרתף יהיה לא יותר גבוה מ- 1.00 מ' מפני הקרקע הסופית המתוכננת בקרבתה.
7. לא תותר הקמת בנין על עמודים והמסדים בכל בנין יהיו סגורים.
8. כניסה לבנינים תותר למפלס $+000$ בלבד.

ג. גגות

1. כיסוי גג הבנין המיועד למגורים באזורים א, דו-משפחתי, ב' ו-ב'-1 או מסחרי שכונתי, יהיה מרעפי תרס 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 של 1.0 מ' מהנקודה הגבוהה של הבנין.
3. הקולטים ומיכל המים בבנינים עם גג שטוח יהיו מוסתרים ע"י מיסתור 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.
- לא תותר הקמתם של שטחי השירות בקו בנין 0, למעט החניה שבחזית המגרש.
2. שטחם של שטחי השירות מעל $+000$ לא יעלה על 45 מ"ר בסה"כ, באזורים חד דו-משפחתי, א', ב' ו-ב'-1.
3. המקלט או הממ"ד יתוכנן לפי הנחיות הג"א. תותר הקמת מקלט/ממ"ד במסגרת הבית בקומת הקרקע או בקומת המרתף. שטח המקלט/ממ"ד יחושב בשטח מבני עזר עד ל- 7.5 מ"ר. השאר בזכויות בניה בשימושים העקריים.
4. לא תותר הקמת חצר משק בחזית המגרש הפונה לרחוב.
5. שטח של חדר כביסה לא יעלה על 6.0 מ"ר.
6. במרתף יהיו כל החלונות צמודים לתקרה, בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ"ר, מרצפה לתקרה.

7. לא תותר הקמת מבנים זמניים או ניידים מכל סוג שהוא במגרש.

חומרי בניה, תגמיר ועיצוב חזיתות.

ה. 1. חומרי הגמר בחזיתות הבנינים, לרבות שטחי שירות, יהיו מחומרים בעלי קיום ארוך, המאפשרים תחזוקה קלה: טיח בטקסטורה חלקה בגמר אקרילי, אריחי קרמיקה או פסיפס, חומרים אקריליים או אפוקסיים כמו קניטקס, טמגלס וכו', אבן, הכל בגוונים של לבן עד לבן שבור.

לא יותר שימוש בחומרי גמר אלה בחזיתות הבנין לרבות בשטחי שירות:פח, 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, בהומרים ובצבעים אחידים, כגון קרמיקה, פסיפס, שיש, אבן וכו', באישור מהנדס הועדה, תוך שמירה על אחידות חזית הרחוב.

3. בבניני מגורים לא יותר גמר חזיתות בנינים שלמים עם זכוכית ומראות.

4. מתקנים לתליית כביסה ומסתוריהם לא יורשו בחזיתות המבנה.

חניה פרטית

1. החניה תתוכנן כחוק בתחום המגרש, עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה) תשמ"ג 1983. רשאי מהנדס המועצה לדרוש חניה בשער העולה על תקן הקבוע בתכנון והבניה.

2. תותר הקמת סככה לחניה, שתיבנה בהתאם לפרט המצורף.

3. כיסוי גג החניה הצמודה לקו בנין 0 (בחזית הרחוב) יהיה מרעפים בגוון אדום. תותר בנייה של גג בטון אך ורק במקרים להלן: קיר תומך בחזית המגרש (בגובה מינימלי של 1.80 מ') כאשר $+0.00$ של המגרש כפי שמופיע בתכנית הבינוי גבוה מעל פני המדרכת בלפחות 1.80 מ', תותר הקמת חניה מקורה וסגורה עם גג בטון שטוח (לפי הפרט בחכנית).

4. במקרה של מגרש, הנמצא מתחת לפני הכביש, תותר הקמת חניה במפלס הכביש, המקורה ע"י סככה בלבד, לפי הפרט בחכנית.

5. ריצוף החניה יהיה מחומרים עמידים כדוגמת: אבן משתלבת, אבן טבעית גרנוליט, קרמיקה וכיוב'. בקטע מעל קו המים (עד חשעון) יבוצע ריצוף על מצע מחודק ללא בטון.

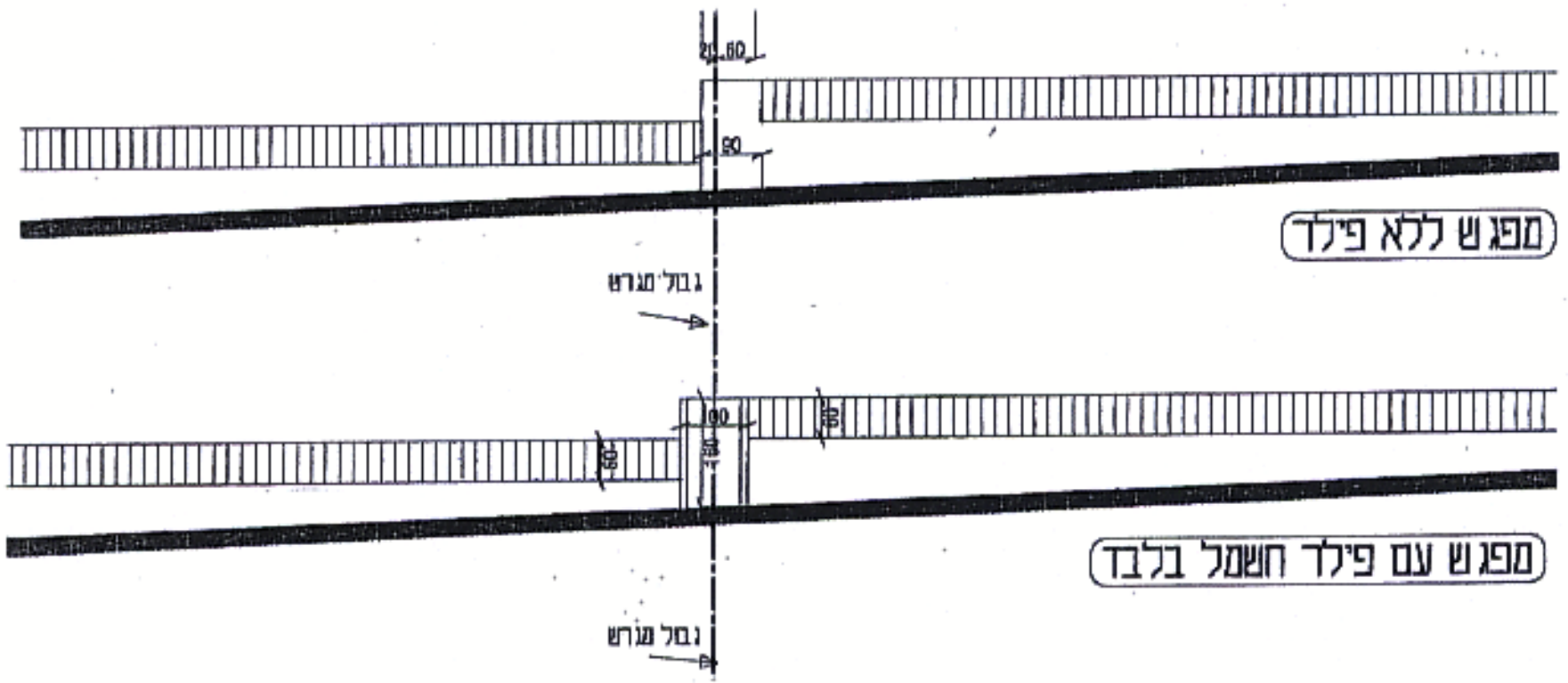
6. שערים לא ייפתחו מעבר לקו הרחוב.

7. עומק החניה במגרש ע"פ אחת משתי החלופות:
א. בקו המגרש בחזית עם התחייבות על סוג פתיחת השער (לפי המותר).
ב. בעומק של 1.5 מ' ללא התחייבות על סוג פתיחת השער.

- ז. גדרות
1. כל הגדרות ייבנו בהתאם לחוברת המצ"ב.
 2. גדרות בחזית הפונה לרחוב יהיו אחידות, בגובה כולל של 1.30 מ' מפני המדרכה (בדרוגים לפי הצורך). מעל גובה 60 ס"מ מותר גם מעקה העשוי עץ או ברזל, משולב בגדר לפי פרטים בתכניות. סה"כ גובה עד 1.30 מ'.
 3. הגדר הבנוייה תהיה "כפרית פראית", מאבן ציקלופית. גמר העליון של הקיר יהיה עם קופינג 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 מהוררת. הכל לפי פרט כנ"ל.
 4. במקרה שהגדר הבנוייה מהווה קיר תומך, יהיו פרטיו כמוגדר בגליון הנ"ל.
 5. גדרות בין מגרשים שכנים יהיו על פי הפרט המצורף. במקרה של הפרש גבהים בקרקע בין המגרשים, גובה הגדר הצדדית יהיה מקסימום 1.8 מ' מפני הקרקע בצד המגרש הנמוך יותר, לפי פרט בגליון הנ"ל. יותר צירוף מעקה מברזל/עץ או רשת ע"ג קיר בינוי אך בגובה כללי עד 1.80 מ'.

- ח. פיתוח
1. יינתן היתר בניה רק לאחר שמהנדס 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, $+0.00$ של הבניין וכו'.
 2. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת בקנ"מ 1:100.
 3. מיקום הכניסות ומתקני האשפה יהיו לפי תכנית הבינוי והפיתוח הכללית.
 4. כל קווי המערכות ההנדסיות של חשמל, טלויזיה, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, לרבות לחיבור מערכת ממוחשבת לשעון מים, יהיו תת-קרקעיים ויונחו בשטחים ציבוריים או פרטיים. בשטחים פרטיים יונחו הקווים הציבוריים בתחום שבין גבול המגרש לבין קו הבניין.
 5. מבנה לאצירת אשפה ייבנה בהתאם לפרט המצורף וימוקם בהתאם לתכנית הבינוי ולפי תכנית הפיתוח. ציפוי המתקן בגרנדוליט אבן ואדי קטנה, או אבן ציקלופית דוגמת הגדר.
 6. בבנינים בודדים, כמו חד-משפחתי דו-משפחתי, טוריים מגורים ב-1 ומדורגים משולבים, יהיו מיכלי אשפה בנפח של 240 ליטר. הכל בתאום ובאישור של אגף איכות הסביבה.
 7. בכל מבנה למיכלי אשפה תורכב דלת ברזל בסגירה קפיצית לפי פרט בנספח.

- .5 בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל תכלול תכנית הפיתוח מיקום שלט מואר, שבו מצויין שם רחוב ומספר הבית ברחוב. השלט המואר יהיה חזית הבנין לכיוון הרחוב במקום שלא יוסתר ע"י צמחייה.
- .6 בלוני גז יסומנו כתכנית ההעמדה עם עדיפות למקום מוסתר באזור הכניסה/מטבח.
- .7 תותר הקמת פרגולות לפי אחד הפרטים המומלצים והמצורפים. למרות זאת בסמכות מהנדס הועדה לאשר פרט מסוג אחר.
- .8 בבקשה להיתר יצויין מיקום מדחסי המזגנים.



מפגש ללא פילד

מפגש עם פילד חשמל בלבד

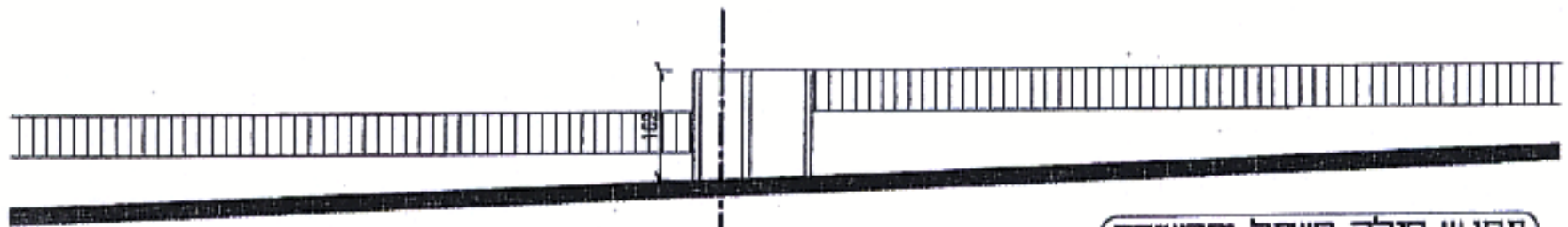
גליון :

1

8.7.99

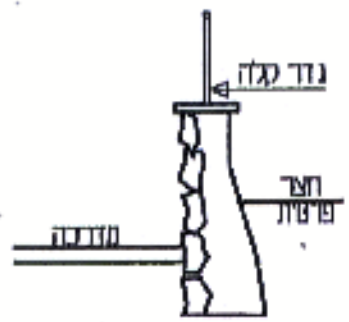
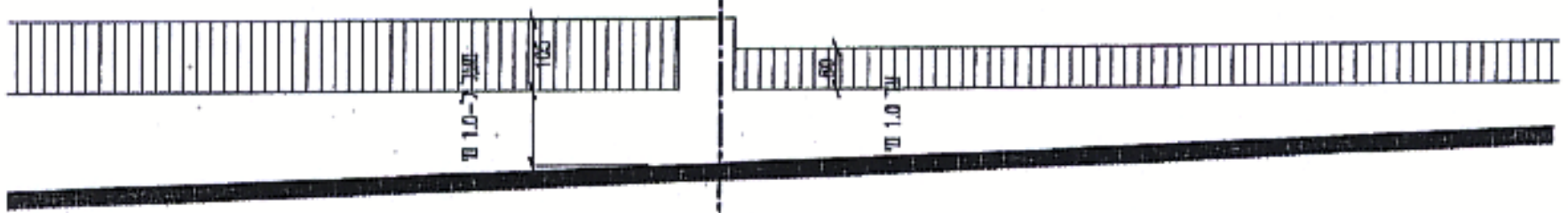
י. אבקסיס, ארכיטקט
 רח' כצנלסון 99 - רמת"ש
 טל.: 05498417-00

מפגש פילד חשמל ותקשורת



גובה פגרה

מפגש גדר רגילה עם גדר בטיחותית



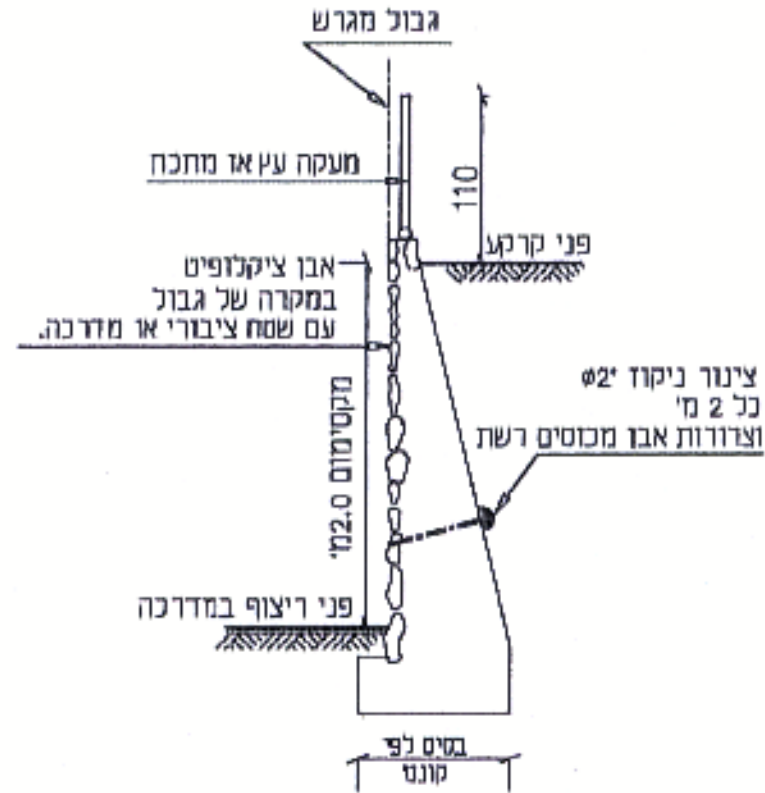
גליון :

2

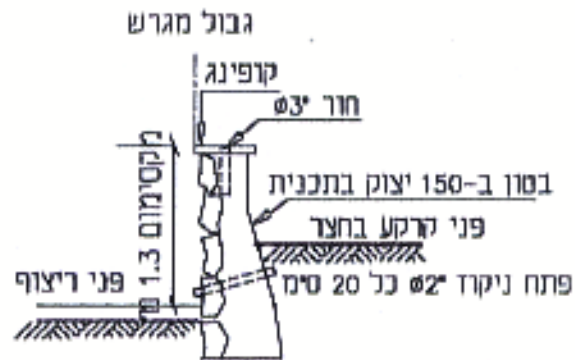
87.99

י. אבנקסיס, ארכיטקט
רח' פצנלסק 28 - רפה"ש
טל.: 5498417-03

פרט קיר תומך-אבן לקט



פרט גדר אבן עם גב בטון בחזית המגרש



1. חזית הקיר והאבן - יש לקבל אישור המפקח לטיב האבן.
2. יש להקפיד על חזית אחידה לכל גובה הקיר.
3. תפר החפשטוח כל 5 מ' 0.8 ס"מ - קלקר מצופה.
4. רוחב הפוגות - מקס 2 ס"מ.
5. מידות הבטון יש לקבל ממהנדס הקונסטרוקציה.
6. בכל מקרה יש לבסס את הקיר על קרקע וסלע טבעי.

גליון:

3

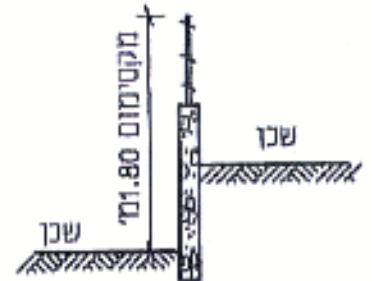
10.10.99

א. אבקסיס, ארכיטקט

רח' כצנלסון 29 - רמת"ש

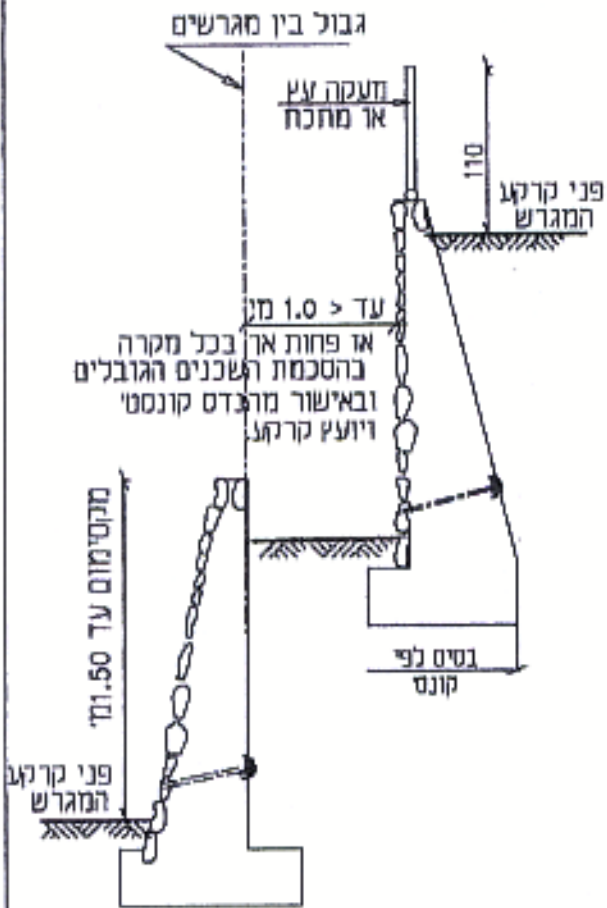
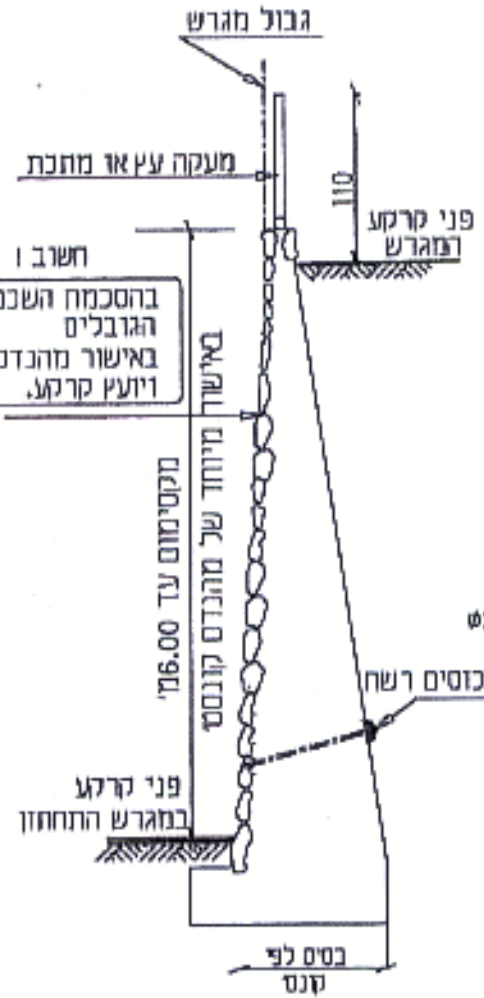
טל.: 08-5492417

פרט קירות תומכים בין שכנים



הערות

1. גובה מיד בן לא יעלה על 1.80 מ' מהנק' הנמוכה ביותר.
2. אפשר לשלב גדר קלה ע"ג קיר אבן או בטון ממייח וכו'...
3. הני"ל יהיה מכל חומר שהוא כמו בניה, בטון+טי"ת גדר רשת, אבל הכל באישור הועדה.



1. חזית הקיר והאבן - יש לקבל אישור המפקח לטיב האבן יש להקפיד על חזית אחידה לכל גובה הקיר.
2. תפך והפשוטות כל 5 מ' 0.8 סימ-קלקר מצופה.
3. גרוחב וצפוגות - מקט 2 סימ.
4. מידות הבטון יש לקבל ממהנדס הקונסטרוקציה.
5. בכל מקרה יש לבסס את הקיר על קרקע וסלע טבעי.

גליון:

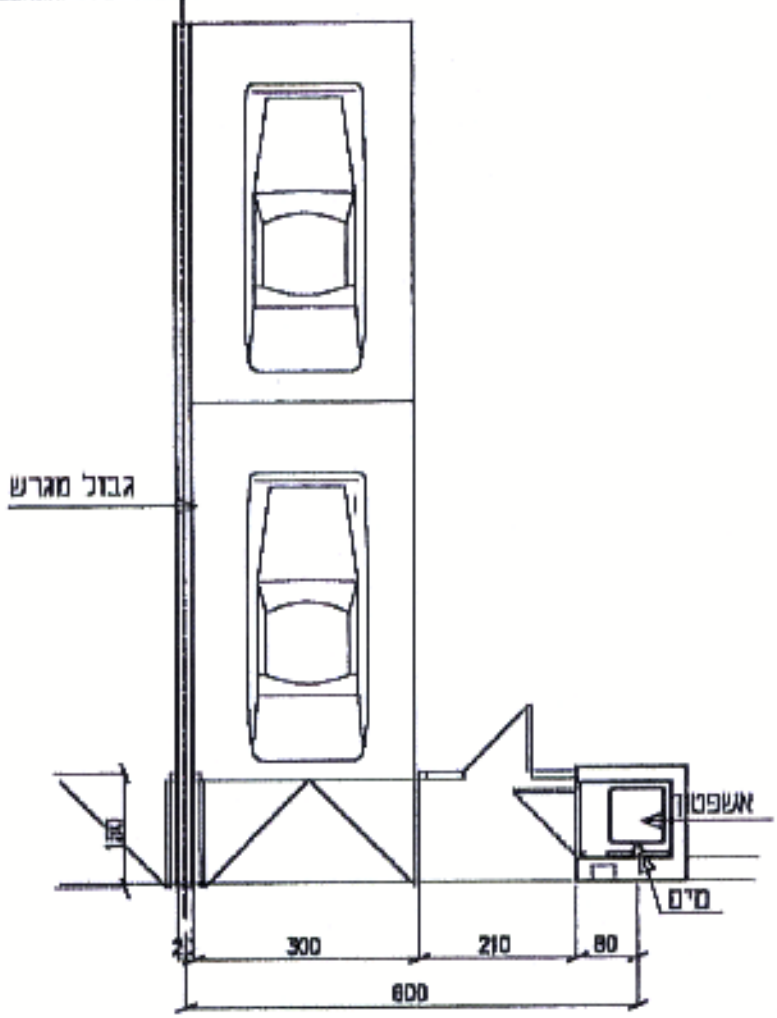
4

10.10.99

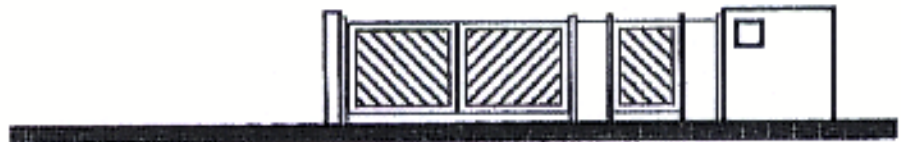
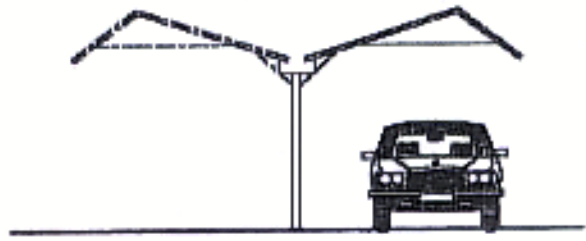
א. אבהקים, ארכיטקט

רח' בצנז'לפון 22 - רמת השרון
טל.: 03-5499417

מחלקת הנדסה
 23-12-1999
 בתקב"ל



השנ"ד : פלדה
 הכיסוי ברעפים או קירוי קל



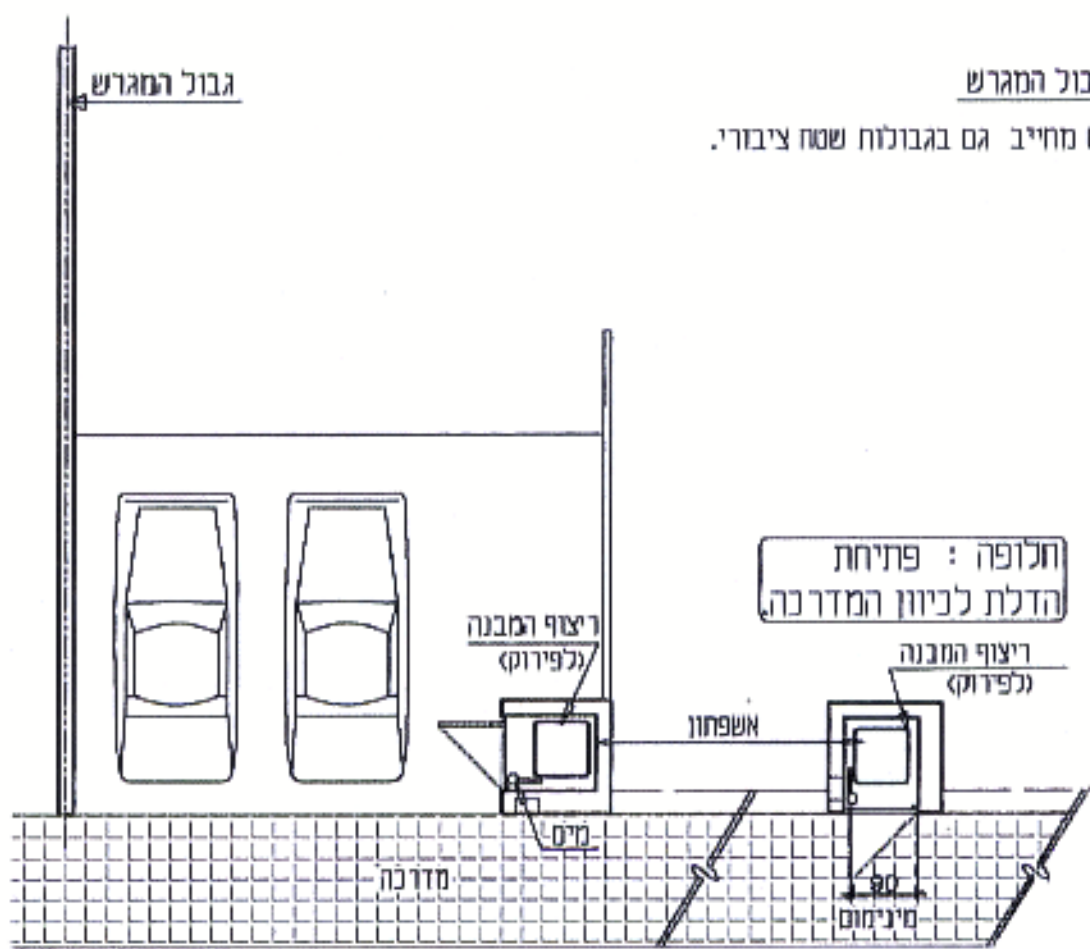
גליון :

5

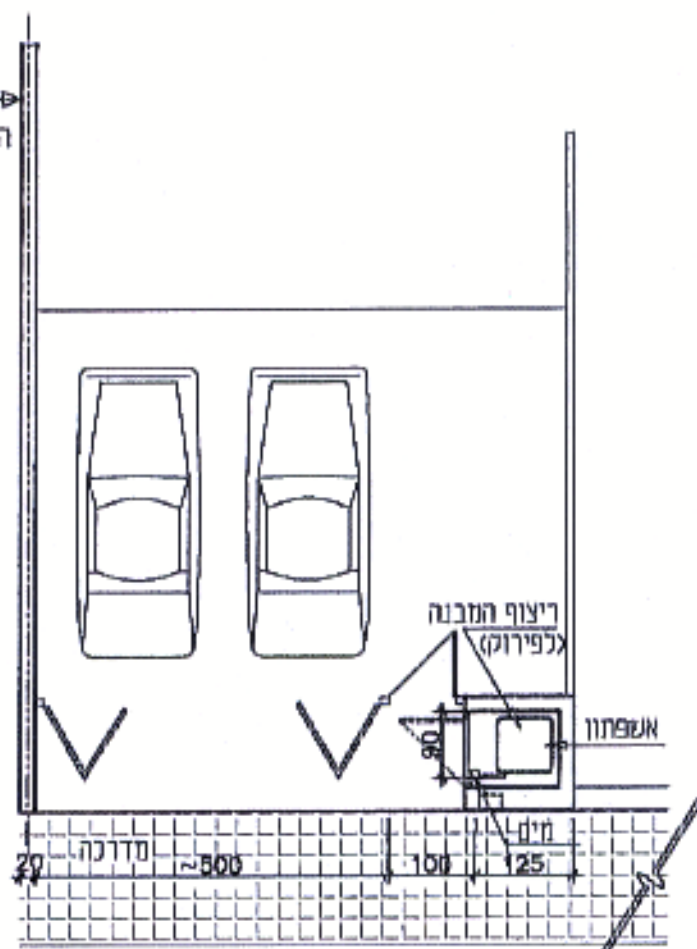
28.10.99

" א. אבנקסיס, ארכיטקט "

רה"כ בצמח'לסחן 98 - רמת"ש
 פנ"ל : 0482477-54



גבול המגרש
 הפרט מחייב גם בגבולות שטח ציבורי.



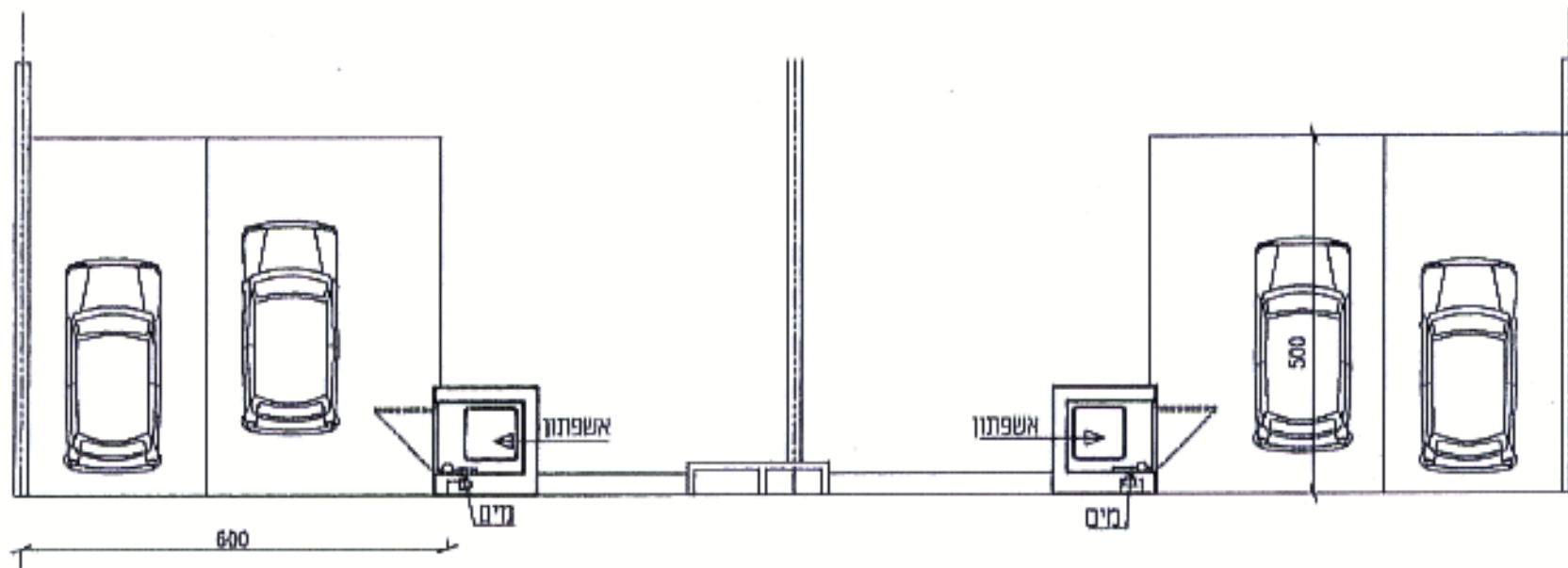
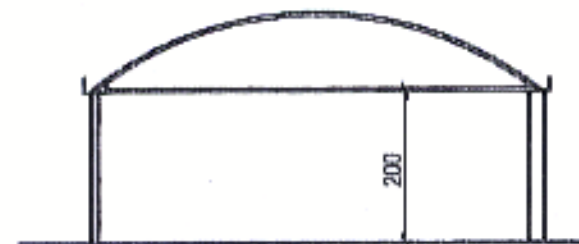
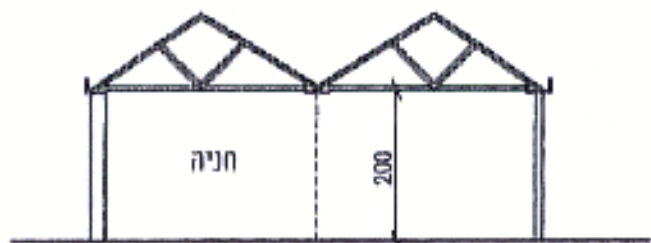
הערה המידה של 90 ס"מ הינה עבור המרחק המינימלי ממסנה מים עד לקיר החא.

גליון :

6

10.10.99

א. אבקסיס, ארכיטקט
 רח"כ צגול לשון 29 - רשת"ש
 טל. : 5492417-03



פרט קירוי חניה לחניה בודדה/כפולה
קירוי קל

גליון:

7

10.10.99

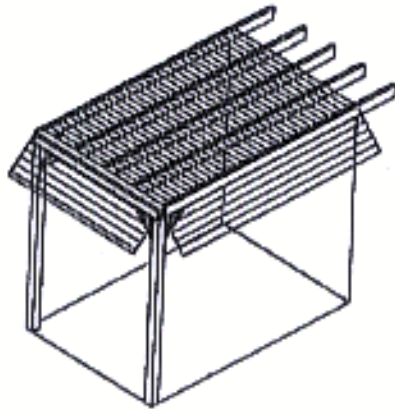
י. אבקסיס, ארכיטקט

רח' כצנלסון 99 - רמת"ש

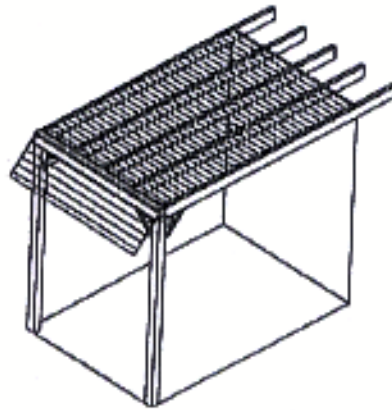
טל.: 03-549247

פרטי פרגולות מומלצות

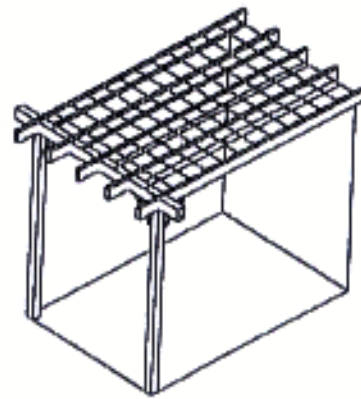
פרגולת הצללה -



פרגולת הצללה -

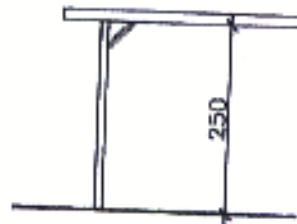
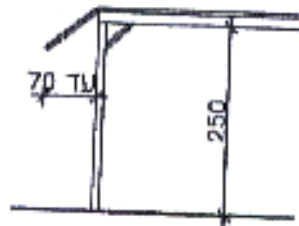


פרגולת הצללה -
קורות בולטות



חלופות קרוי מומלצות:

1. ע"י סרגלי עץ שתי וערב כחורים 40/40 או 30/30 ס"מ
2. ע"י רפסות עץ מפסי הצללה ב- 45°
3. ע"י קורות עץ



גליון :



10.10.99

א. אבקסיס, ארכיטקט

רח' כצנלסון 29 - רמת"ש

טל.: 549247-03