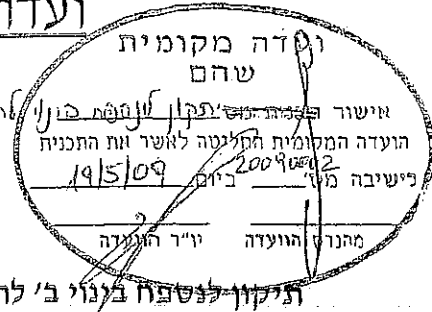


ועדה מקומית לתכנון ובניה - שהם

כ"ה אייר תשס"ט
19 מאי 2009

לכבוד מ"ר א' - 10/69/במ/ו - 9/69/במ/גז



תיקון לנספח בינוי

תיקון לנספח בינוי ב' לתכנית מיתאר גז/במ/9/69 - ו- גז/במ/10/69 - שהם

נספח זה מהווה, 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/במ/10/69 - שהם.

א. כללי

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

ב. אופי הבינויים

- לא תותר הקמת מבנה זמני. תותר הקמת בנין שקירותיו יהיו עם גמר בהתאם לאמור בסעיף ה. 1 להלן.
- תותר הקמת בנין ששטחו לפחות 70 מ"ר.
- במגרש דו-משפחתי חזית הבנין 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 הבנין במגרש (שני חלקי הבנין הדו-משפחתי) בתכניות ובחזיתות, לרבות חומרי גימור והסכמת השכן הסמוך בכתב.
- הגובה המירבי של הבנין יהיה מ- 0.00 מ' ועד 9.00 מ', באזורי מגורים: א', דו-משפחתי, ב' ו- ב' - 1. גובה ה- 0.00+ של כל בנין יהיה בהתאם לתכנית הבינוי הכללית.
- גובה תחתית התקרה בקומת המרתף יהיה לא יותר גבוהה מ- 1.0 מ' מפני הקרקע הסופית המתוכננת בקרבתה.
- לא תותר הקמת בנין על עמודים והמסדים בכל בנין יהיו סגורים.

ג. גגות

- כיסוי גג הבנין המיועד למגורים באזורים: א', דו-משפחתי, ב' ו- ב' - 1 או מסחרי שכונתי, יהיה מרעפים בשטח של לפחות 70% משטח הגג הכולל ובשיפוע שבין 40% ל- 50%. יתרת שטח הגג יכול להיות שטוח.
- בהתאם להחלטת מליאת התכנון והבניה מיום 19.05.09 לאפשר שינוי ההוראה בהתייחס לצבע גג הרעפים, יותרו גגות רעפים בגוונים שונים. במקרים של בית דו משפחתי יש להתאים את הגוונים בין שתי יחידות הדיור.

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 מיסתור ומעקה ויהיו חלק אורגני של הבנין.

ד. שטחי שירות

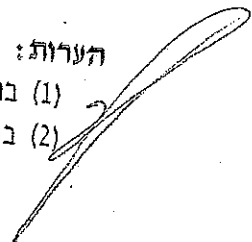
1. הקמת שטחי שירות עבור מחסן, חדר כביסה, מקלט, מ.מ.ד, חניה וחדר הסקה, מותרת רק בתוך קווי הבנין, ובתנאי ששטחי השירות יהיו מחוברים למבנה העיקרי לפחות ע"י קיר או פרגולה וכו'.
- לא תותר הקמתם של שטחי השירות בקו בנין 0, למעט החניה שבחזית המגרש.
2. שטחם של שטחי השירות לא יעלה על 45 מ"ר בסה"כ, באזורים: חד ודו-משפחתי, א', ב', ו-ב' 1.
3. המקלט או הממ"ד יתוכנן לפי הנחיות 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 (ראה הערה 1).
4. לא תותר הקמת חצר משק בחזית המגרש הפונה לרחוב.
5. שטח של חדר כביסה לא יעלה על 10 מ"ר.
6. בשטחי השירות מלבד בחדר הכביסה יהיו כל החלונות צמודים לתקרה, בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ.

ה. חומרי בניה, תגמיר ועיצוב חזיתות

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 (ראה הערה 2).
- לא יותר שימוש בחומרי גמר אלה בחזיתות הבנין לרבות בשטחי שירות: פת, 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, 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 ו/או בתחום קו הבנין לחזית.

הערות:

- (1) בהתייחס לשטחי ממ"ד - בהתאם לתקנות ההתגוננות אזרחית.
- (2) בהתייחס לחומרי גמר חזיתות - בהתאם להוראות תכנית שה/מק/8/69.



ו. חניה פרטית

1. החניה תתוכנן כחוק בתחום המגרש, עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
2. תותר הקמת סככה לחניה, שתיבנה בהתאם לפרט המצורף.
3. כיסוי גג החניה הצמודה לקו בנין 0 (בחזית הרחוב) יהיה מרעפים. תותר בנייה של גג בטון אך ורק במקרים להלן:
קיר תומך בחזית המגרש (בגובה מינימלי של 1.80 מ'), כאשר המגרש גבוה מעל פני המדרכה לפי הני"ל, תותר הקמת חניה מקורה וסגורה עם גג 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 החניה יהיה מסוג החומר לציפוי המדרכה. מהנדס הוועדה 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.

ז. גדרות

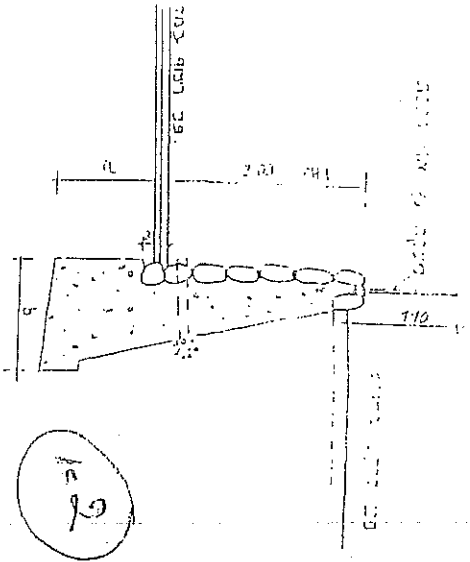
1. כל הגדרות ייבנו בהתאם לפרט בגליון מס' 12-162.
2. גדרות בחזית הפונה לרחוב יהיו אחידים, בגובה 1.30 מ'. מפני המדרכה (בדרוגים לפי הצורך).
מעל גובה 60 ס"מ מותר גם מעקה העשוי עץ או ברזל, משולב בגדר לפי פרטים בתכניות. סה"כ גובה הגדר עד 1.30 מ'.
3. הגדר הבנוייה תהיה "כפרית פראית", מאבן ציקלופית. גמר העליון 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 כני"ל.
4. במקרה שהגדר הבנויה מהווה קיר תומך, יהיו פרטיו כמוגדר בגליון הני"ל.
5. גדרות בין מגרשים יהיו בהסכמת השכנים. במקרה של הבדל פני הקרקע בין מגרשים, גובה גדר צדדית הבנויה יהיה מקסימום 2.00 מ' מפני הקרקע בצד המגרש הנמוך יותר, לפי פרט בגליון הני"ל.
6. גובה גדר משותפת (בדו-משפחתו) תהיה 1.50 מ' לכל היותר.

ח. פיתוח

1. יינתן היתר בניה רק לאחר שמהנדס הוועדה 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 הבנין וכו'.
תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:100.

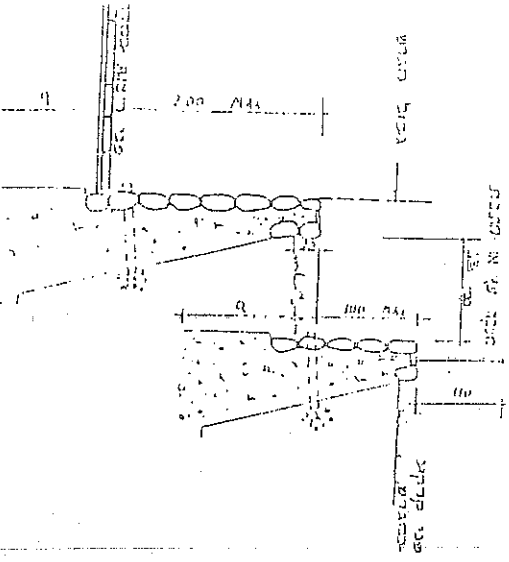
2. מיקום הכניסות ומתקני האשפה יהיו לפי תכנית הבינוי והפיתוח הכללית.
3. כל קווי המערכות ההנדסיות של חשמל, טלויזיה, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, לרבות לחיבור מערכת ממוחשבת לשעון המים, יהיו תת-קרקעיים ויונחו בשטחים ציבוריים או פרטיים. בשטחים פרטיים יונחו הקווים הציבוריים בתחום שבין גבול המגרש לבין קו הבנין.
4. מבנה לאצירת אשפה ייבנה בהתאם לפרט המצורף בגליון 12-162, וימוקם בהתאם לתכנית הבינוי ולפי תכנית הפיתוח. ציפוי המתקן בגרנוליט אבן ואדי קטנה.
- 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 מרצפות בכל גובה המבנה.
5. בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל תכלול תכנית הפיתוח מיקום תאורה (חיצונית) של המגרש ושלט מואר, שבו מצויין שם הרחוב ומספר הבית ברחוב. השלט המואר יהיה על הגדר, ליד שער הכניסה או על חזית הבניין לכיוון הרחוב במקום שלא יסתר עיני צמחייה.

00066685



אפטרות - א'

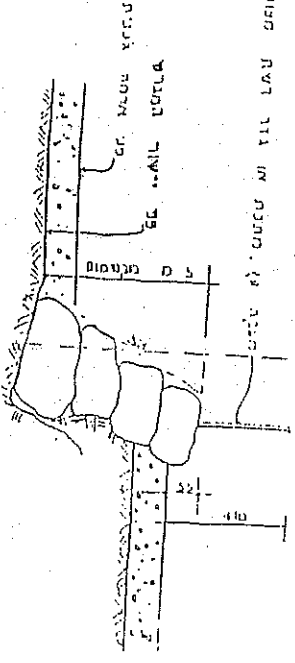
פרטים אופנים
לקירות תעור



אפטרות - ב'

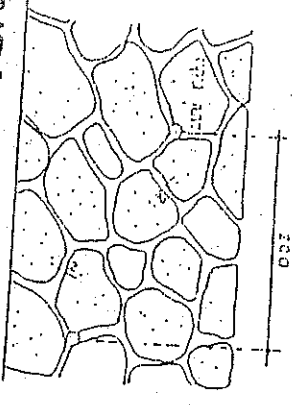
פרט מסלול בני תרשים

הערה: אין לכנות מסלולי בנקים קיר בתדית קברש
 ומה סעיפים 4, 5 (בסק 3) = 1.70 מ' = 1.70 מ' = 1.70 מ' = 1.70 מ'



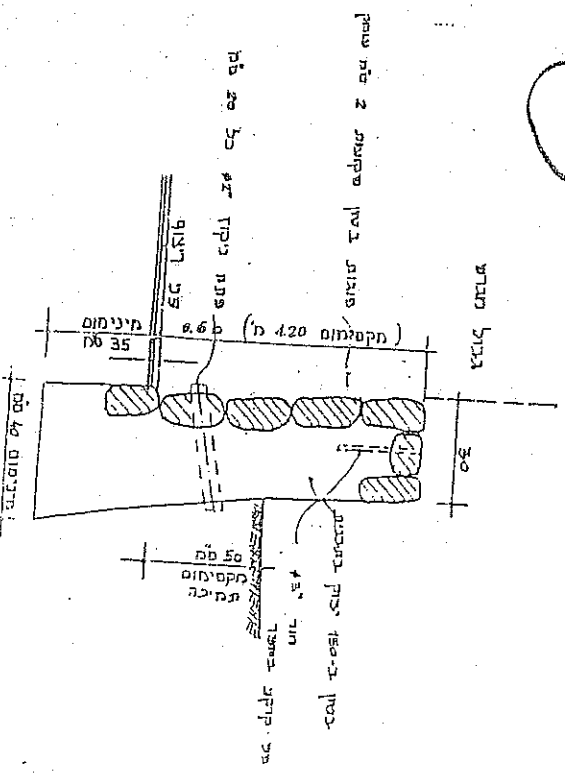
א1

גדרות אבן וקירות תומכים
בתים לחיים

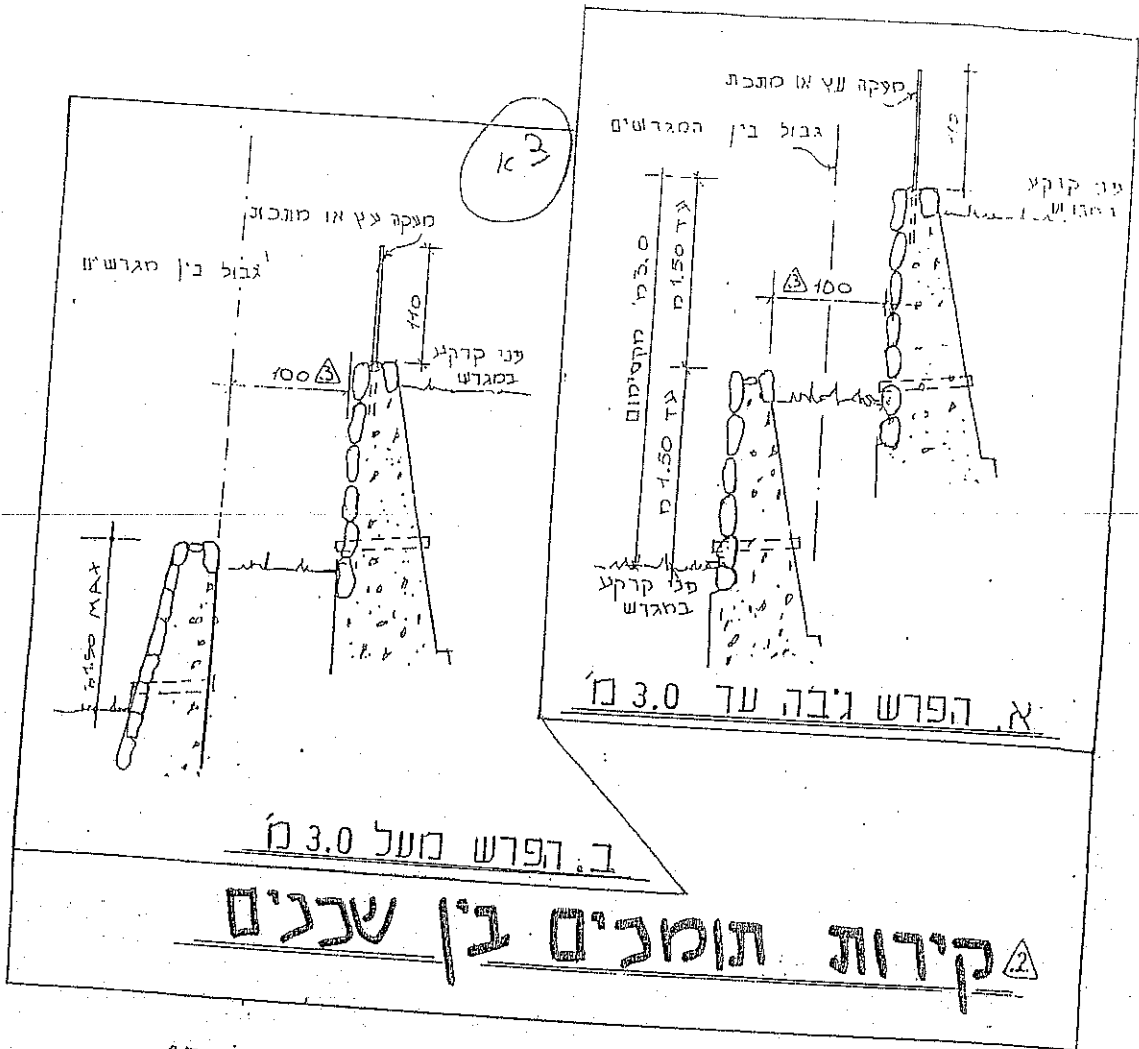


אפטרות-אפטרות
 13506 מס' 101
 02-5492217

גדר אבן עם גג בטון בתדית



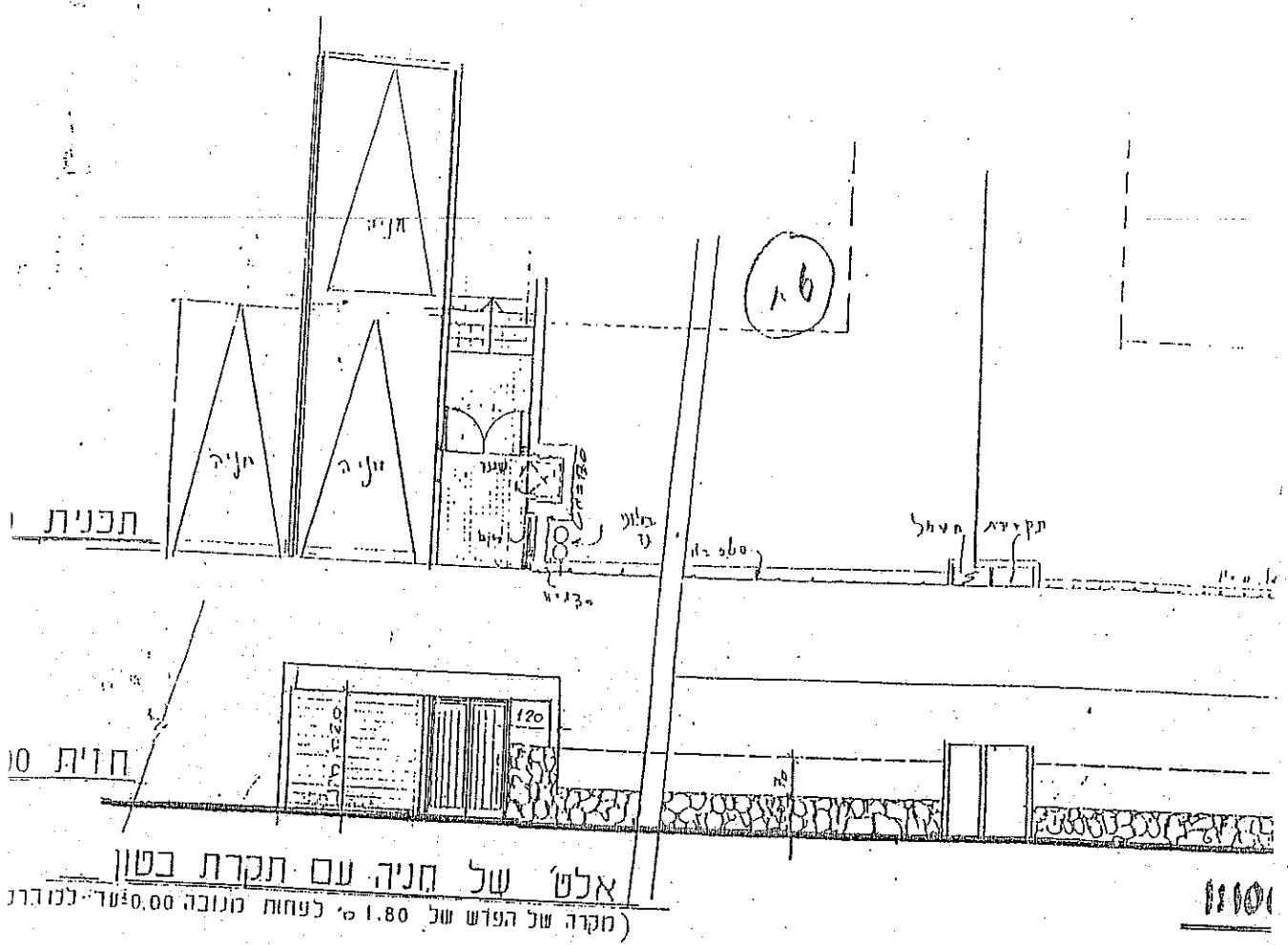
פרט מסלול בני תרשים



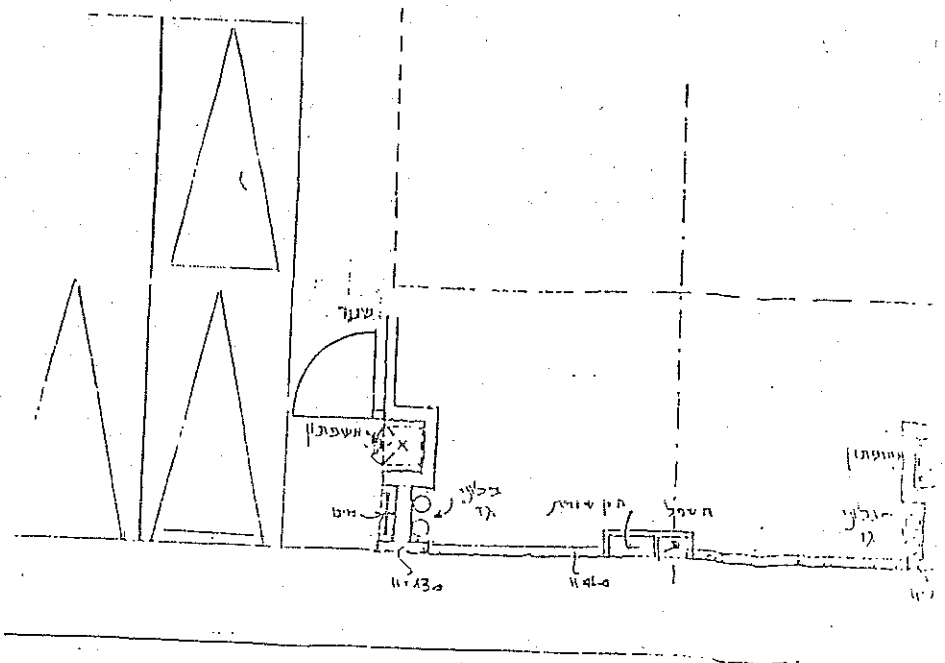
קירות תומכים בין שכנים

הערות לקירות תומכים וגדרות מאבן

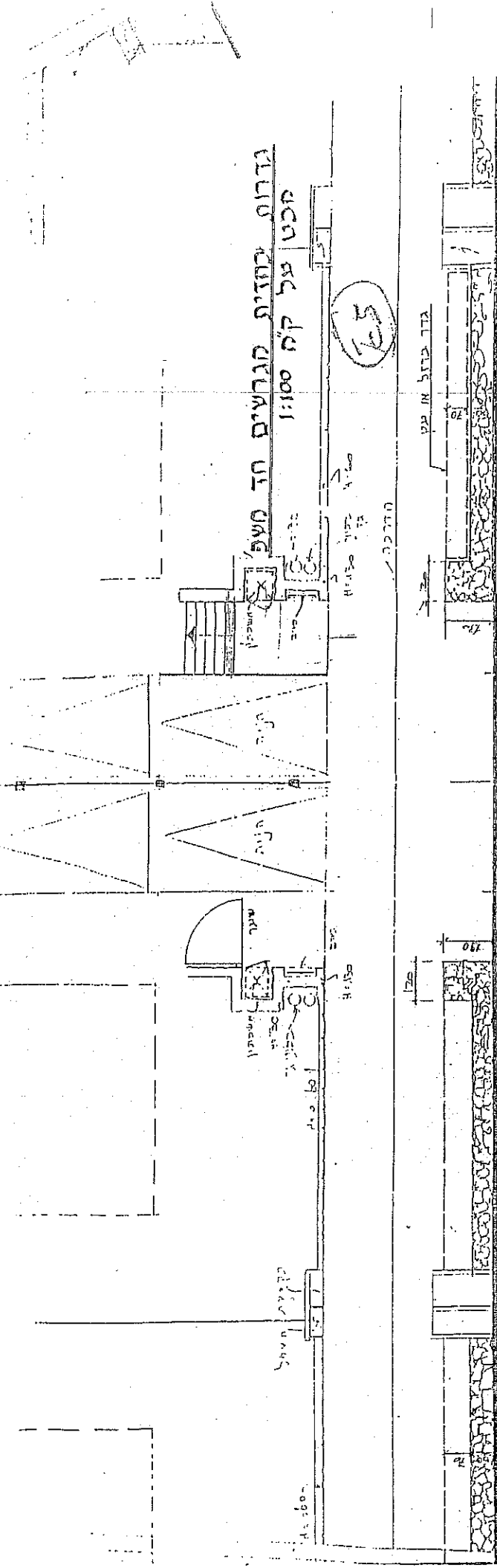
1. הפרטים הנ"ל הם פרטים מנחים.
2. קירות תומכים למגרש ימוכנו על סנדט קונסטרוקציה חוסמך.
3. קיר בחזית מגרש לא יעלה על 2 מ' גובה.
4. האבן לבניית הקירות תהיה אבן דולומיט קשה בעלת שיעור ספיגה נמוך.
5. אין לבנות באבן לקט מחודרת שצבעה חום/אדום.
6. הערות לקירות בין שכנים עלכד:
 - א. הנ"ל יהיו מפל חמד שהוא כמו: כנייה + שוית, גדר רשת, קירות צטון, אבן וכו' באישור הועדה אך כהסכמת השכן.
 - ב. גובה הגדר בין שכנים תהיה לפי תקנון הבינוי עד 2.0 מ' גובה מהקרקע הנמוכה ביותר בין החצרות.
 - ג. גבתי הקירות התומכים יהיו לפי הפרט לעיל.



י. אבקס-ארכיטקט
 רשיון מס' 13586
 טל. 03-5492417
 ת"י 102



1:100 ק.ת. בגל



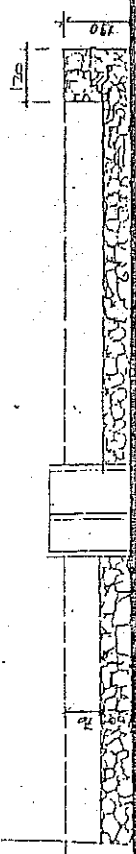
גודל קמרים קרועים חד טעם
מכט על ק"מ 1:100

(25)

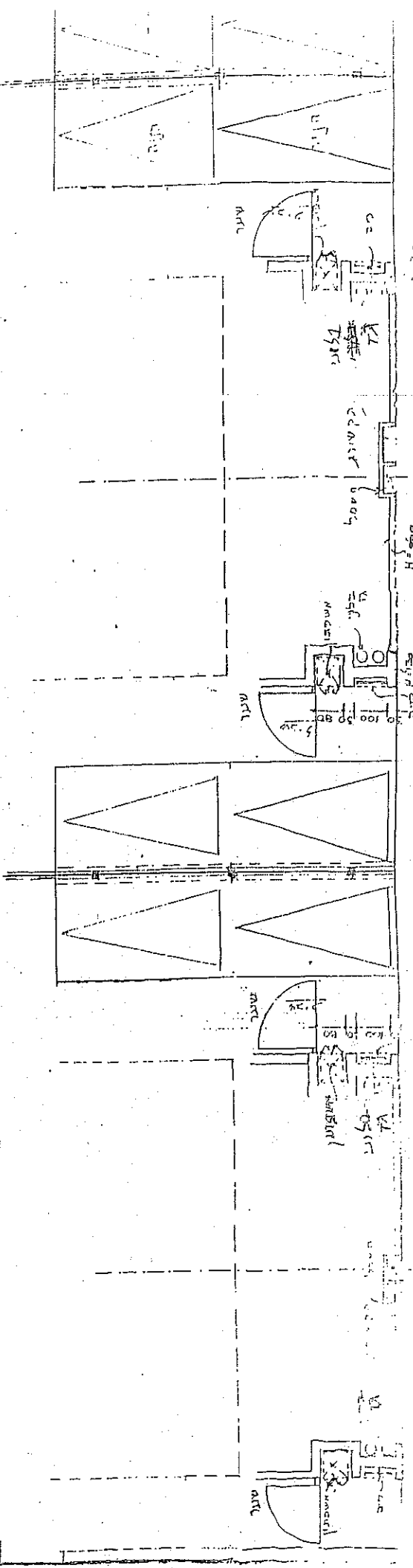
גדר פדול מ קמ

חדר כניסה

תוכנית אופנה להקמת בית מגורים



- 40 -



השרות המבטח
15585
03-6555111

גודל קמרים קרועים חד טעם

השרות המבטח
15585
03-6555111