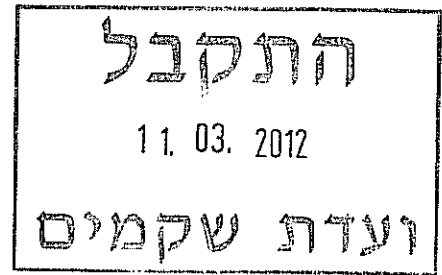


מחוז הדרום
 מרחב תכנון מקומי שקמים
 מועצה אזורית לכיש
 בטע (מרשם)



א. נספח הוראות ועקרונות

לתכנית בינוי ופיתוח לאזור מגורים שלב א'-2

מגרשים 210-220, 199-207

מרשם
 כפרית
 מס' אגודה: 9-009771-57

בהתאם לתוכנית מס' 300/03/6 מרשם

הועדה המקומית לתכנון ובניה	
"שקמים"	
300/03/6	התשריט תואם תכנית מספר
	אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ.
449	מיום
	הועדה המקומית בישיבתה מספר
15/3/12	מיום אישרה את התשריט.
	ייער ועדה

חוק
 מנהל כרמל
 חטיבה להתיישבות
 הסתדרות הציונית

י"ב באדר תשע"ב 06 מרץ 2011

מוגש ע"י: החטיבה להתיישבות של הסוכנות היהודית, מחוז דרום

מסמכי תוכנית הבינוי

א. הוראות התכנית:

1. כללי
2. חזיתות המבנים
3. חזית המגרש לכוון הרחוב או שטח ציבורי אחר
4. חניה
5. מבני עזר
6. מיצללות (פרגולות)
7. מיכלי גז ודלק, מסתור מערכות על הגג
8. תשתיות
9. הנחיות להיתר בניה וטופס 4
10. פיתוח מגרש, מרפסות וגובה מפלס הרצפה הקובע.
11. קירות וקירות תמך.

ב. תכנית בינוי ופיתוח, תשריט בקנ"מ 1:250

ג. נספח פרטים מנחים

1. כללי

- 1.1 הקמת שכונת מגורים שלב א'-2 של הישוב נטע, הכוללת 20 יח"ד בבנייה קלה, תעשה בהתאם לתכנית מפורטת מס' 300/03/6 (להלן: "התכנית המפורטת").
- 1.2 מסמך זה מהווה הוראות בינוי המתווספות להוראות התכנית אך לא מחליפות ו/או גורעות מהן ו/או מהוראות החוק והתקנות.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין מסמך זה להוראות תכנית מס' 300/03/6, יגברו הוראות התכנית.
- 1.4 בקשה להיתר תהיה חתומה, בנוסף על כל החתימות שיידרשו ע"י הוועדה המקומית גם בחתימת ועד המקומי המוניציפאלי.

2. חזיתות מבנים

- 2.1 חומרי הגמר וגווניהם בחזיתות המבנה, כולל ה"חזית החמישית" (גג), יתוארו במדויק על-גבי הבקשה להיתר.
- 2.2 החזיתות וחומרי הגמר יהיו בהתאם לפרק 4.1.2 ה', ו' בהוראות תכנית מס' 300/03/6.

3. חזית המגרש לכוון הרחוב או שטח ציבורי אחר.

- 3.1 שער החניה, ככל שיוקם, ישולב בקיר התומך/גדר הגבול של המגרש. גובהו המרבי – 2.85 מ' מעל הקרקע בכל נקודה. ראה פרטים 1, א', 7 או 8 או 9 (תלוי בטיפוס הבית) בנספח הפרטים המנחים (נספח ג').
- 3.2 גומחה לאשפה, שער כניסה לבית וגדר חזית יותאמו להנחיות פרטים 1, - א', 7 או 8 או 9 בנספח הפרטים המנחים (נספח ג'). תכנון גומחות האשפה (צורך, מיקום וגודל) ייעשה בכפוף להסדרי פינוי האשפה ביישוב בשעת הוצאת היתר הבניה.
- 3.3 קירות תומכים בגבול מגרש יותרו על פי הנחיות פרק 4.1.2 בתכנית מס' 300/03/6. הקיר ופתרונות השלד (קונסטרוקציה) לא יצריכו יסודות העוברים את גבול המגרש. מומלץ לתכנן קיר בטון מזוין עם "רגל" הפונה לכיוון המילוי החוזר (ולא בקירות כובד) לפי פרטים מנחים 2,3,4.
- 3.4 הבקשה להיתר תכלול צמחייה, תותר נטיעת עצים, שיחים או "גדר-חיה" במרחק של לפחות 50 ס"מ פנימה מקו גבול המגרש. בגבולות מגרשים לא תותר נטיעת צמחים קוצניים. 3.5 מספר לבית ו/או שם הרחוב יבוצעו, באישור הרשות המקומית, עפ"י פרט

- סטנדרטי ליישוב, לפי פרט מנחה 5 או פרט אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 3.6 שילוט שם הדיירים: יותר שלט אחד למגרש במידות שלא יעלו על 40 ס"מ (אופקי) ו 25 ס"מ (אנכי), אך זרק מחומרים עמידים בתנאי חוץ כדוגמת: עץ מטופל לעמידה בתנאי חוץ, מתכת בלתי מחלידה, קרמיקה וכיו"ב לפי פרט מנחה 6.
- 3.7 גוף תאורה: תותר התקנת גוף תאורה חיצוני על הקיר או הגדר, אחד בלבד לכל מגרש ובתנאים הבאים:
- 3.7.1 גובה חלקו התחתון לא יפחת מ-2.40+ מעל המדרכה,
- 3.7.2 הוא לא יבלוט יותר מ 20 ס"מ מהקיר,
- 3.7.3 כבל חשמל אל גוף התאורה יהיה סמוי ולא ייראה מהרחוב או משטח ציבורי,
- 3.7.4 גוף התאורה יוצג בבקשה להיתר.
- 3.8 יותר שינוי המיקום שער הכניסה המסומן בתכנית הבינוי בתנאים הבאים:
- 3.8.1 רוחב השער יהיה כמסומן בפרט 1 ו-1 א'
- 3.8.2 הקיר הפונה לדרך הציבורית יושלם על פי פרטי הבנייה הקיימים,
- 3.8.3 לא תהיה פגיעה או הפרעה כלשהי לתשתיות הנדסיות לרבות פילרים, לוחות, מרכזיות והגישה אליהם.
- 3.9 לא יתאפשר שינוי כלשהו במיקום או בגובה של פילרים ו/או מקומות חניה.

4. חניה

- 4.1 קירוי החניה יבוצע על גבי עמודים העשויים מחומרים ובגוונים (בהתאמה אדריכלית למבנה המגורים) המשולבים בקיר התוחם את אזור החניה. לא יורשו קירות נוספים לתיחום החניה ו/או הגבהה של הקירות התוחמים, מעבר למסומן בתכנית הבינוי והפיתוח.
- 4.2 צורת מבנה החניה, שלד החניה, חומרי הבניה הקירוי הגוונים יותכנו על פי ההנחיות תכנית מס' 300/03/6 סעיף 4.1.2 ד' ובהתאם לפרטים מנחים 7 עד 9.
- 4.3 שיפוע גג החניה, במידה שהיא מבוקשת על קו אפס עם מגרש שכן, לא יתנקז לכיוון מגרש השכן.
- 4.4 לא יותר שינוי במיקום ו/או בגובה החניה והכניסה אליה.

5. מבני עזר

- 5.1 תותר הקמת מחסנים בהתאם להוראות תכנית מס' 300/03/6.
- 5.2 תותר הקמת מחסנים מתחת לרצפת חניה הגבוהה ממפלס המגרש. במקרה שגובה החלל שמתחת לרצפת החניה יעלה על 1.8 מ', שטח החלל ייכלל בסה"כ מניין השטחים המותרים לבנייה בהתאם לתקנות

6. מצללות (פרגולות)

- 6.1 תותר הקמת מצללות על גבי מרפסות פתוחות או מרפסות גג בהתאם לחוק ולתקנות.

7. מיכלי גז ודלק

- 7.1 מיכלי גז ודלק יעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.
- 7.2 מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ו/או יוסתרו באופן שלא ייראו מדרך/ שטח ציבורי.

8. תשתיות

- 8.1 כל התשתיות בתחום המגרשים יהיו תת-קרקעיות בלבד.

9. הנחיות להיתרי בנייה ו"טופס 4"

- 9.1 היתר הבניה ייערך על רקע מפה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:250 לפחות, שתוכן ע"י מודד מוסמך.
- 9.2 לבקשה להיתר תצורף תכנית לפיתוח המגרש כמפורט להלן.
- 9.3 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פתרון לחניה במגרש על פי הנדרש בתכנית הבינוי והפיתוח ובהוראות התכנית.
- 9.4 ביצוע כל הגדרות ופתרונות התמך הפונים אל שטח הציבור יושלם כתנאי להוצאת "טופס 4".

10. פיתוח במגרש, מרפסות וגובה מפלס הרצפה הקובע
- 10.1 בהיתר הבניה ייקבעו מפלסי הפיתוח על פי הגבהים שנקבעו בתכנית הבינוי ובאופן שיובטח ניקוז נאות של המגרש לשטחי ציבור.
- 10.2 תכנית לפיתוח המגרש תהווה חלק מהבקשה להיתר. התכנית תיערך בקנ"מ 1:100 ותכלול העמדת המבנה, גובה מפלס הרצפה בכל מפלס ביחס לגבהים הרשומים בתכנית הבינוי, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, נטיעות, קירות תמך ומעקות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז.
- 10.3 כחלק מפיתוח המגרש, תותר הקמת מרפסות ללא קירוי מחוץ לקו הבניין בחזית הקדמית ובחזית האחורית בלבד עד למרחק של 3.0 מ' מקו הבניין.
- 10.4 גובה מפלס הרצפה הקובע במגרשים מדורגים יהיה הגובה הרשום בתכנית הבינוי והפיתוח במפלס הגבוה.
- במגרשים בהם קיימים מפלסים הגבוהים מהדרך הציבורית, גובה מפלס הרצפה הקובע יהיה הגובה הרשום בתכנית.
- 10.5 מהנדס הוועדה המקומית רשאי לאשר סטייה של עד 0.5 מ' בגובה מפלסי הרצפה המסומנים בתכנית הבינוי.
- 10.6 במגרשים מדורגים יותר להקים בית שמפלס הרצפה בו יהיה גבוה מהרשום בתכנית הבינוי במפלס הנמוך במגרש בתנאים הבאים:
- א. גובה הרצפה לא יעלה על הגובה הרשום במפלס הגבוה במגרש, וכן מהנדס הוועדה המקומית רשאי לאשר סטייה כאמור בס' 10.5 לעיל.
- ב. המבנה יוקם על גבי מסד בנוי סגור מכל צדדיו, המסד ייבנה מאבן או בחיפוי אבן עד לתחתית קורת המסד של הרצפה או בהתאם לחומר גמר של חזיתות המבנה. כלל זה יחול גם על מרפסת הבולטת מהבניין.
- ג. לא יותר שינוי בגובה פני הקרקע במפלס התחתון כפי שנרשם בתכנית.
- ד. יותרו פתחים במסד הבנוי.
- ה. במקרה שגובה החלל שמתחת לרצפה יעל על 1.80 מ', יבוא שטח החלל במניין השטחים המותרים לבנייה בהתאם לתקנות.
- 10.7 לא יותר שינוי במפלס הפיתוח בסמוך לגבולות המגרש ללא אישור מהנדס.
- 10.8 ככל שבקשה להיתר תכלול צמחייה, יחולו עליה הוראות פרק 6.10;6.9 בתכנית מס' 300/03/6.

11. קירות וקירות תמך.

- 11.1 קיר תמך הפונה אל שטח ציבורי יבוצע על פי פרטי הבנייה הקיימים בדרכים ובהתאם לפרטים מנחים 2,3 ו-4. קיר תמך בין מגרשים ייבנה על פי הנחיות פרק 4.1.2 ז' בתכנית מס' 300/03/6.
- 11.2 בכל גבולות המגרש הפונים אל מגרשים שכנים ייבנה קיר / קיר תמך. קיר תמך יופיע בבקשה להיתר של המגרש הגבוה מבין שני המגרשים הגובלים ובמקרה של מגרשים באותו גובה (קיר גדר)- בבקשה להיתר הראשונה שתוגש לזוועדה. הקיר ייבנה בתחום המגרש המבקש. תחתית קיר תמך תתוכנן מתחת לגובה מפלס הקרקע במגרש הנמוך וראשו עד לגובה של 30 ס"מ מעל לפני הקרקע מגרש הגבוה. במקר שאין הפרש גובה (קיר גדר) הוא יהיה בגובה מזערי של 30 ס"מ מעל לפני הקרקע.
- 11.3 ניתן יהיה לבטל את הדרישה להקמת קיר / קיר תמך בין שני מגרשי מגורים בהסכמה חתומה של שני השכנים.
- 11.4 בכל הקירות ייקבעו פתחים שיאפשרו ניקוז של המגרש בהתאם לגבהים בתכנית הבינוי.
- 11.5 קיר תמך בין מגרשים ייבנה על פי הנחיות פרק 4.1.2 ז' בתכנית מס' 300/03/6.
- 11.6 גובה קיר תמך לא יעלה על 2.0 מטר. במקרה של הפרשי גבהים מעל 2.0 מ' יחולק הפרש הגבהים כך שתישמר טרסה מגוננת ברוחב של 60 ס"מ מינימום בין 2 התמך, בהתאם לפרט מנחה 4.