

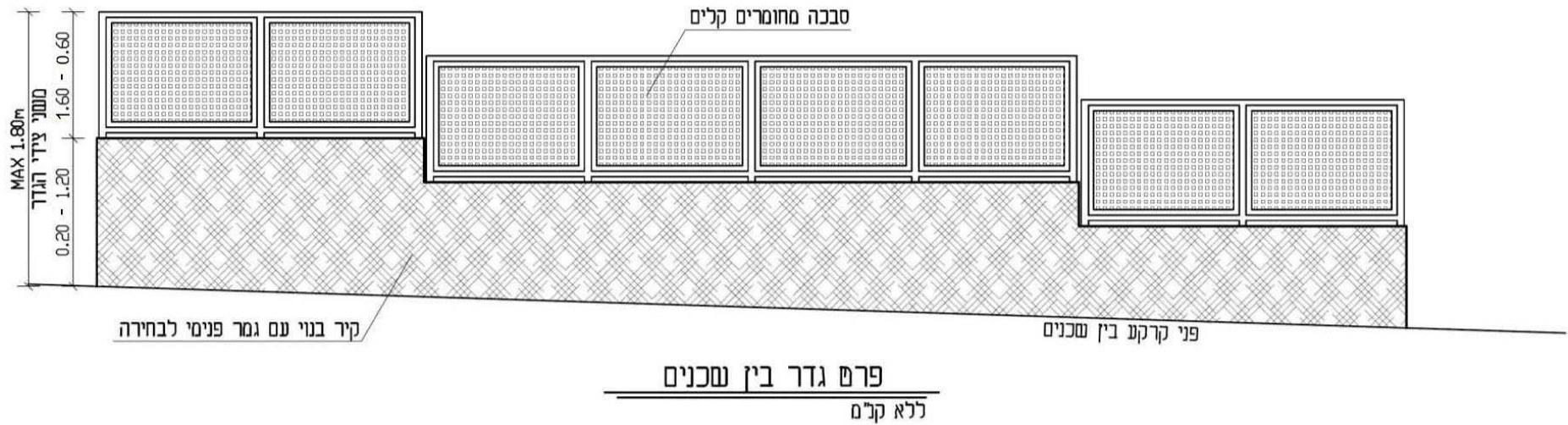
הנחיות מרחביות הר עמשא - מגורים		אוסר בוועדה המקומית בתאריך: 30.05.2021
עיצוב אדריכלי		
גמר קירות חוץ	- יותר גימור מחומרים עמידים בתנאי חוץ, כגון: טיח חלק או מחוספס, שליכט צבעוני חלק או מחוספס, ו/או אבן בעיבודים שונים, עץ ו/או פאנל מבודד צבוע בתנור. לא יותר גימור מהחומרים הבאים: שמשוניות, רשתות צל, צמיגים.	
	- לא יותר גוון קירות וגגות שמחומרים מתכתיים בצבע לבן ו/או מגלון.	
	- בקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה בתחום תא שטח מחייבת תיאום אדריכלי עם המבנה הקיים. תכנון כל מבנה חייב להיעשות בעיצוב אדריכלי של כל אגפי המבנה לרבות חומרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.	
	- בבנייה חדשה ובתוספת בנייה למבנה קיים לא תותר התקנה בצורה גלויה של צינורות, כבלים ומתקנים טכניים (כגון: מזגנים, מעבים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב) למעט מרזבים, בצד החיצוני של כל חזיתות הבתים.	
	- מיקום התקנת מערכות מיזוג אוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש למבנים סמוכים. - מתקנים טכניים יהיו מוסתרים למעט עבור הצבת מזגן במפלס הקרקע בחזיתות שאינן קדמיות.	
גגות	- בגגות שטוחים /אופקיים תותר התקנת מתקנים.	
	- בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג, קולטי השמש יותקנו בקו הגג ללא בליטה. בחזית הגובלת עם ייעוד מגורים, תתאפשר הצבת דוד אופקי באופן שגוף הדוד צמוד לגג, במרחק שאינו קטן ממטר אחד משיא גובה הגג ובמפלס הגג הגבוה ביותר במבנה, וכן בצמידות לקולט השמש.	
	- לא יותרו גגות שטוחים בגימור יריעות שחורות / זפת שחור. - המערכות והצנרות המובילות אל מערכות על הגג ימוקמו ויוסתרו בתוך רכיבי הבניין.	
מערכת תיעובת לח"ח מערכת תיעובת לח"ח	- אנטנות, צלחות קליטה ולוויינים:	
	- לא תורשה הקמת אנטנה לכל בנין. הבניינים יחוברו למערכת טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית, למעט אנטנות לוויין.	
	- אנטנות לוויין תמוקמה על גגות מבנים במקומות עם הנצפות הנמוכה ביותר מהרחוב ותורחקה ממעקות הגג ההיקפיים ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח.	
	- <u>שילוט</u> :	
	- יותר שלט מואר בחזית המבנה, הכולל ציון שם המשפחה ומס' הבית. השלט יואר בתאורה חיצונית לכיוונו ולא מתוך השלט. גובה השלט לא יעלה על 25 ס"מ. - שילוט לשימושים שאינם מגורים והמותרים/יותר על פי התב"ע יהיה בתחום המגרש כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד.	
- <u>תאורה בחזיתות</u> :		
- תותר התקנת תאורה שתאיר את החצר בלבד ללא סנור למשתמשי הדרך הסמוכה ולשכנים.		
מערכת תיעובת לח"ח	- <u>מערכת לשואב אבק מרכזי</u> :	
	- מערכת לשואב אבק מרכזי תמוקם במקום סגור באופן שימנעו מטרדי רעש לשכנים.	
	- <u>ארובות</u> :	
- הארובה תהיה בגובה המתאים ובמיקום הנדרש כפי שפורט בתקן הישראלי המתאים לסוג הדלק:		
א. ארובה של תנור המוסק בחומר מוצק תותקן בהתאם לת"י 1368 חלק 2, כאשר הברדס (כיסוי הארובה) יעמוד בסעיף 6 בתקן; התקן לא מתייחס לגובה הארובה ביחס לבתים שמסביב, אלא רק ביחס לגג או מעקה של אותו בית עליו נמצאת הארובה: 1 מ' מעל נקודת המפגש של הארובה עם הגג ו-0.6 מ' גובה מעל רום הגג או המעקה כאשר המרחק בין הארובה אליהם קטן מ-3מ'.		
ב. ארובה של תנור הסקה המוסק בחומר נוזלי תותקן בהתאם לת"י 838 חלק 3, כאשר הברדס (כיסוי הארובה) יעמוד בסעיף 6 בתקן; התקן קובע כי גובה ארובה של תנור להסקה דירתית יהיה 2 מ' לפחות מעל גובה בניינים סמוכים ברדיוס של 15 מ' סביב הארובה.		

מבני עזר	
חנייה	<ul style="list-style-type: none"> - שער החניה יתוכנן ויעוצב בשפת עיצוב תואמת לגדר ככל שישנה ובאופן שאינו אטום, יותקן בתחום המגרש ולא יבלוט ממנו. פתיחת השער תהיה לתחום המגרש בלבד ולא תבלוט ממנו. - ניקוז גג החניה יהיה לכיוון המגרש המבקש. - גובה קירווי חניה לא יעלה על 2.2 מ' לגג שטוח ועל 2.6 מ' לגג משופע בנקודה הגבוהה ביותר.
מצללה	<ul style="list-style-type: none"> - מצללה תותר על הקרקע במרפסות או על גג המבנה. לא יותר חיפוי בפח.
מחסן חיצוני	<ul style="list-style-type: none"> - יותר מחסן אחד בלבד בכל מגרש, שיוקם במפלס הקרקע בלבד. - מחסן שבצמוד למבנה עיקרי יהיה בתחום קווי הבניין המסומנים בתכנית המפורטת. - הגמר וגוון קירות של מחסן הבנוי בצמידות יהיו כדוגמת המבנה העיקרי. - יותרו מחסניים מחומרים קשיחים בלבד כלהלן: בטון, בלוקים, פלסטיק, פנל מבודד ועץ. - גג מחסן הבנוי בנפרד מהמבנה הראשי יהיה ללא מעקות, לא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אויר וכדומה. - גובה פנימי בנקודה הגבוהה של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' לגג שטוח ו-2.50 מ' לגג משופע. - גודל מחסן מקסימלי 25 מ"ר. <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> - לא יותרו התקנות סניטריות במחסן למעט חיבור מים וניקוז למכונת כביסה. - ניקוז גג המחסן יהיה לתחום מגרש בעל ההיתר למחסן
גזונים	<ul style="list-style-type: none"> - רוחב גגון או סוכך לא יעלה על כפליים מרוחב הכניסה שעליה הוא מגן, ובכל מקרה לא יבלוט מקיר המבנה יותר משני מטרים. - גזונים וסוככים יהיו מחומרים קלים בלבד ובגוון התואם לגוון גמר של המבנה העיקרי.

עבודות פיתוח	
ניקוז	<p>יש לתכנן ניקוז של פני הקרקע בתוך המגרש, בשיפוע שלא יקטן מ-1.5%.</p> <p>פתוח המגרשים יבטיח כי לפחות 25% משטח המגרש יהיה חדיר למי גשם ויאפשר חלחול לתת הקרקע. שטח זה ינקז אליו את מרבית מי הנגר של אותו מגרש. – עודפי המים מעבר לחלחול יוצאו לרחוב או שצ"פ. נקודת היציאה תהיה בגובה של עד 10 ס"מ מעל פני הרחוב או שצ"פ.</p>
עבודות פיתוח	<p>שיפועים:</p> <p>– תכנון הפיתוח במגרש משופע יהיה מוטה טופוגרפיה טבעית ככל הניתן. יש להימנע מיצירת מילוי קרקע בנפחים גדולים. לא יינתן אישור ליישור מפלס הקרקע למישור אחיד.</p> <p>גדרות וקירות תמך:</p> <p>קירות תמך</p> <p>– הפרשי מפלסים בין מגרש למגרש סמוך, הנוצרים בעקבות שינוי מפלס ה-0.0, יטופל באופן של יצירת קירות תמך/דיפון בתוך מגרש מגיש הבקשה להיתר במלואו. הקיר ימנע זליגת מי נגר עילי מהמגרש השכן באמצעות הגבהתו לגובה מינימאלי הדרוש לכך. בראש הקיר יוצב מעקה בטיחות בהתאם לתקנות אם נדרש.</p> <p>– הפרשי המפלסים בתוך המגרש עצמו אשר נוצרים בגלל הצורך בהורדת המבנה מתחת לקו הקרקע הטבעי יטופלו באמצעות מסלעות / קירות תמך, ככל שלא ניתן לגשר על פער בשיפוע טבעי.</p> <p>– קירות תומכים הפונים אל דרך ו/או שטח ציבורי יותרו בגימור חיצוני מאבן מקומית בלבד. קירות תומכים הפונים אל שטח המגרש הפרטי יותאמו אדריכלית לבית ולא יותרו כבטון חשוף.</p> <p>– גובה קיר תומך לא יעלה על 1.50 מ' מעל לפני הקרקע הנמוכה לגבוהה. במקרה של הפרש גבהים בין הקרקע הנמוכה לגבוהה העולה על 1.50 מ', יחולק הפרש הגבהים כך שתיווצר מדרגה מגוננת (טראסה) ברוחב של 60 ס"מ נטו לפחות במישור פני הקרקע שבין הקירות.</p> <p>חצר אנגלית:</p> <p>– תותר הקמת "חצר אנגלית" כפתרון לאוורור ואור טבעי למרתף אשר תחרוג לכל היותר עד 1.0 מ' מקו בניין צדדי ו/או אחורי ועומקה המירבי מתחת מפלס הקרקע יהיה 1.50 מ'.</p> <p>מסתור כביסה/חצר משק:</p> <p>– תותר הקמת קירות מסתור לתליית כביסה (רק בהתקנה על הקרקע) בגובה מרבי של 1.80 מ' ללא קירווי ובקו בניין צדדי ו/או אחורי אפס באופן שאינו נצפה מהרחוב, משבילים ומשטחים ציבוריים ולא יהיה גובל למגרש ציבורי. גוונים וגימור כדוגמת מבנה העיקרי.</p>

גדרות

- גדרות בין שכנים ולחזית, ככל שיוקמו, תבנינה על מסד בטון בגובה שלא יעלה על 1.20 מ' מעל פני קרקע ומעליו תותקן גדר קלה שאינה מטומה מסבכת ברזל או פלדה מגולוונת וצבועה בתנור או עץ מטופל לתנאי חוץ עד לגובה שלא יעלה על 1.80 מ' (כולל מסד הבטון) מעל לגובה מפלס הקרקע הגבוה לאורך אותה פאה (ראה פרט). במצב של הבדלי גובה בין המגרשים, גובה הגדר יקבע ביחס למפלס המגרש העליון.
- על קירות תומכים, וגדרות לא תורשה התקנה של צינורות וכבלים גלויים.



האמור יחול על גדרות הגבוהים מהמותר לתקנות פטור מהיתר.

הנחיות מרחביות שלעיל, המתייחסות במהותן למבנים קשיחים, לא יחולו על יורט.
הקמת יורט יותר רק ליחידות אירוח.

רקע:

יורט הוא אוהל מונגולי מסורתי שהתפתח במרכז אסיה וערבות מונגוליה. מדובר על מבנה בעל הנדסה חכמה ופשוטה – כתר עליון ממנו יוצאות קורות התקרה ונשענות על שלד עץ, מעליו פרושות יריעות בידוד ואיטום.
 היורט מותאם לתנאי האקלים הארצי שראלי. ניתן לשלב בתוכו מזגן, אינסטלציה, שירותים, חשמל ועוד.

מיקום וחומרים:

המתקנים הטכניים המשרתים יורט כגון: מזגנים, מכלי גז, פאנלים סולריים ודודי שמש, ירוכזו בחצר טכנית מוסתרת באלמנט דקורטיבי..מזגן יותר גם מחוץ לחצר הטכנית ויחולו עליו הנחיות המרחביות לישוב-חומרי בנייה שישמשו עבור הקמת יורט יהיו תקינים.