

יעוד קרקע	עיצוב אדריכלי	מבני עזר	פיתוח
מגורים א'	<p>גמר קירות חוץ:</p> <ul style="list-style-type: none"> כל החומרי הגמר יהיו בגווני אדמה בהירים. לא יותר טיח צבעוני בגווני כהים, כגון: שחור, כחול כהה, אפור כהה, חום כהה, אדום כהה וכדומה. כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה. בקשה להיתר בניה לתוספת בניה בתחום תא שטח מחייבת תיאום אדריכלי עם המבנה הקיים. תכנון כל מבנה חייב להיעשות בעיצוב אדריכלי אחד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חומרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. יח"ד /מבנה עם קיר משותף או קו בניין אפס יהיה חייב תיאום אדריכלי בין שתי יח"ד/מבנים. זאת על מנת להבטיח מראה אחיד והרמוני לבית על כל יחידותיו/אגפיו, לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי הבניה. בבניה חדשה ובתוספת בניה למבנה קיים תותר התקנה בצורה גלויה בצד החיצוני של כל חזיתות הבתים של מרזבים בלבד. לא תותר התקנה בצורה גלויה בצד החיצוני של כל חזיתות הבתים של צינורות, כבלים מתקנים טכניים וכיוצ"ב (כגון: מזגנים, מעבים, אנטנות, מתקני כביסה וכיוצ"ב). כבלים מתקנים טכניים וכיוצ"ב יהיו מוסתרים ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני. לא יותקנו מתקנים טכניים בקירות משותפים. מיקום התקנת מערכות מיזוג אוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש למבנים סמוכים. <p>גגות:</p> <ul style="list-style-type: none"> גגות המבנים יהיו שטוחים. לא יותר שימוש בגגות רעפים ו/או גגות משופעים מכל סוג. כל מתקן על הגג השטוח הבולט מעל מעקה הגג (כגון: מיכל מים, קולטי שמש, מתקן מיזוג אוויר שואב אבק מרכזי וכדומה, למעט ארובות ואנטנות לוויין) ימוקם בסמוך לפיר היציאה לגג מחדר המדרגות ו/או במרכז הגג ובכל מקרה יורחקו ממעקה הגג באופן שלא ייראה ממפלס הולך הרגל בהיקף המגרש ויחויב במסתור מבונה מחומר וגוון הבניה של החזית ויעשה באופן שלא ייגרם מטרד 	<p>מחסן חיצוני:</p> <ul style="list-style-type: none"> יותר מחסן אחד בלבד בכל מגרש, שיוקם על הקרקע בלבד. לא תותר הקמת מחסן בחזית קדמית. מחסן יהיה בתחום קווי הבניין בצמוד למבנה העיקרי או במבנה נפרד בקו בניין צדדי ו/או אחורי אפס בתיאום עם תכניות הבניה בתאי שטח גובלים. אולם לא תותר בניית מחסן בקו בניין אפס בחזית צדדית או אחורית הפונה לשטח ציבורי או דרך. הכניסה למחסן שיבנה בצמידות למבנה העיקרי תהיה חיצונית ולא תותר כניסה מתוך המבנה העיקרי. הגמר וגוון קירות של מחסן הבנוי בצמידות יהיו כדוגמת המבנה העיקרי. יתרו מחסנים מחומרים קשיחים בלבד כלהלן: בטון, בלוקים, פלסטיק, ופנל מבודד. קיר המחסן הנמצא בקו בנין צדדי ו/או אחורי אפס יהיה אטום וללא פתחים כלשהם. חזית הקיר הפונה אל המגרש השכן תבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח ע"י בעל ההיתר. גג המחסן הבנוי הפונה אל המגרש השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכדומה. גובה פנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' לגג שטוח ו-2.50 מ' לגג משופע. לא יותרו התקנות סניטריות במחסן למעט חיבור מים וביוב למכונת כביסה. ניקוז גג המחסן יהיה לתחום מגרש בעל ההיתר למחסן. <p>חניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי אפס שמיקומה יהיה לפי תכנית בינוי המאושרת. חומרי גמר לחניה יהיו מבטון למעט קיר קומת החניה הפונה אל הדרך או לשטח ציבורי פתוח, שייבנו מאבן חול. גובה החניה לא יעלה מגובה ריצפה עד גובה תחתית תקרה, על 2.3 מ' 	<p>מפלס הכניסה הקובעת (± 0.00):</p> <ul style="list-style-type: none"> מפלס הכניסה הקובעת (± 0.00) יהיה לפי תכנית בינוי מאושרת בסטייה מותרת +50 - ס"מ. <p>גדרות וקירות תמך:</p> <p>קירות תמך:</p> <ul style="list-style-type: none"> קירות תמך יבנו בהתאם להוראות תכנית 656-0161281 ונספחי הבינוי המצורפים לה. קיר תומך בגבול בין רחוב למגרש או בין שטח ציבורי למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי ויבוצע ע"י בעלי הזכויות המגרש. <p>גדרות:</p> <ul style="list-style-type: none"> גדרות לחזית הרחוב תבוצענה בהתאם לנספחי הבינוי של תכנית 656-0161281. בגדרות וקירות הפונים אל רחוב ישולבו גומחה לעגלות אשפה וגומחות לחיבור תשתיות הנדסיות המשולבים בגובה וחזית הגדר ובעל דלת חיפוי מגולוונת וצבועה בתנור הכל בהתאם לפרטים המופיעים בנספחי הבינוי של תכנית 656-0161281. גדרות בין שכנים תבנינה על מסד בטון בגובה שלא יעלה על 1.20 מ מעל פני קרקע ומעליו תותקן גדר קלה שאינה אטומה 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. במצב של הבדלי גובה בין המגרשים, גובה הגדר יקבע ביחס למפלס המגרש העליון. תישמר גישה חופשית ופתוחה לטיפול ואחזקה שוטפת. על קירות תומכים, וגדרות לא תורשה התקנה של צינורות וכבלים גלויים. <p>ניקוז:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש לתכנן ניקוז של פני הקרקע בתוך המגרש, בשיפוע שלא יקטן מ-1.5%. 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

יעוד קרקע	עיצוב אדריכלי	מבני עזר	פיתוח
	<p>רעש לשכנים. גובה מרבי למתקנים על הגג והסתרתם יהיה 1.80 מ' מעל רצפת הגג.</p> <p>– כל גגות המבנים יטופלו ע"י פיזור אגרגט בהיר ו/או ביצוע ריצוף בהיר לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע, לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.</p> <p>– המערכות והצנרות המובילות אל מערכות על הגג ימוקמו ויוסתרו בתוך רכיבי הבניין במהלך הבנייה.</p> <p><u>מרזבים:</u></p> <p>– מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה בתנור או מגולוונת.</p> <p><u>אנטנות, צלחות קליטה ולוינים:</u></p> <p>– לא תורשה הקמת אנטנות חיצוניות פרטיות. תוקם אנטנה מרכזית ו/או צלחת לקליטה לווינית לכל השכונה החדשה בנווה זוהר שתכלול חיבור למערכת טלוויזיה או לטלביזיה בכבלים.</p> <p><u>שילוט:</u></p> <p>– יותר שלט מואר בחזית המבנה, הכולל ציון שם המשפחה ומס' הבית. גובה השלט לא יעלה על 25 ס"מ.</p> <p>– שילוט ליחידות הנופש (צימרים) יהיה בתחום המגרש כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד.</p> <p>– פרטי השלט ועיצובו יהיו בהתאם לחוק העזר לשילוט ולפרוגרמת השילוט במועצה האזורית תמר.</p> <p><u>תאורה בחזיתות:</u></p> <p>– תותר התקנת תאורה שתאיר את החצר בלבד ללא סנוור למשתמשי הדרך הסמוכה ולשכנים.</p> <p><u>מערכת שואב אבק מרכזי:</u></p> <p>מערכת לשואב אבק מרכזי תמוקם במקום סגור באופן שימנעו מטרדי רעש לשכנים.</p>	<p><u>מצללה:</u></p> <p>– על הקרקע וכן על מרפסת גג, או חלק ממנה תותר בניית מצללה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה עבודה מצומצמת. מצללות תהיינה אופקיות. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.</p> <p>– גובה המצללה לא יעלה מעל גובה הקומה בה מבוקשת המצללה.</p> <p>– גוון של חומר הגמר של המצללה יהיה תואם לגוון הגמר של מבנה העיקרי.</p> <p><u>גגונים וסוככים:</u></p> <p>– גגון או סוכך יותירו לפחות 60 ס"מ בין הקצה שלהם לבין גבול המגרש צידי ואחורי, ו-2.5 מ' מגבול המגרש הקדמי, או הצידי הפונה לדרך.</p> <p>– רוחב גגון או סוכך לא יעלה על כפליים מרוחב הכניסה שעליה הוא מגן, ובכל מקרה לא יבלוט מקיר המבנה יותר משני מטרים.</p> <p>– גגונים וסוככים יהיו מחומרים קלים בלבד ובגוון התואם לגוון גמר של המבנה העיקרי.</p>	<p>אותו מגרש.</p> <p>– 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> <p><u>מערכות תשתית</u></p> <p>– כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים.</p> <p>– תותר הצבת מיכלי גז ודלק לצריכה ביתית בלבד. מיכלי גז ודלק יעמדו בכל הוראה של משרד התשתיות הלאומיות והאנרגיה וכן בכל הוראה של כיבוי אש על פי כל דין וישולבו בעיצוב הבניין ו/או הגינה כך שיוסתרו באופן שלא יראה משבילים, שטחים ציבוריים ודרכים.</p> <p><u>מיקום הכניסה לרכב:</u></p> <p>– מיקום הכניסה לרכב יהיה לפי נספח הבינוי המאושר.</p> <p>– גובה פני הרצפה יהיה בגובה הדרך במקום המסומן ככניסה לחניה בנספח בינוי.</p>

