

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גזר
מועצה אזורית גזר
חולדה

תכנית בינוי קיבוץ חולדה – שכונת לוטם

עפ"י תכנית מס' 426-0403097 , גז/מק/14/31

הוראות התכנית

חתימה:	קיבוץ חולדה	יזם התכנית
חתימה:  רימון סביבה ונוף בע"מ ח.פ. 513651836	אדריכל נוף אורי הנאור רימון סביבה ונוף בע"מ	עורך התכנית
חתימה:	ועדה מקומית לתכנון ובניה 'גזר'	מוסד התיכנון

שלב: הגשה
מהדורה: מס' 7
תאריך: 11.04.2021

1. תחולה

- 1.1 מסמך זה מהווה הוראות בינוי המתווספות להוראות התכנית המאושרת, תכנית מפורטת מס' 426-0403097 (אך לא מחליפות ו/או גורעות מהן).
- 1.2 בכל מקרה של סתירה בין מסמך זה להוראות התכנית הנ"ל, יגברו הוראות התכנית.

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית (4 עמודים)
- ב. גיליון מס' 1 – תנוחה וחתכים
- ג. גיליון מס' 2 – פרטים וחומרי גמר פיתוח
- ד. גיליון מס' 3 – דגמי בינוי
- ה. נספחים:

- נספח תנועה

- נספח ביוב

- נספח ניקוז

- נספח תאום מערכות – תכנית

- נספח תאום מערכות – חתכים

- נספח עצים בוגרים – תכנית

- נספח עצים בוגרים - חוברת

3. הגדרות

- 3.1 גבול מתחם יהיה במרחק 3 מטרים מתחום הבניה, כמסומן בתשריט.

ב. הנחיות פיתוח

1. העמדת מבנים

- 1.1 0.00 למבנה מפורט בתשריט. יותר שינוי מפלס ה 0.00 עד ל 50 ס"מ (הגבהה או הנמכה) עפ"י תכנון מפורט בהיתר בניה למבנה.
- 1.2 קו בניה 0 בין יחידות מחייב בקומת הקרקע בלבד.

2. קירות פיתוח ומסלעות

- 2.1 לא תותר הקמת קירות גדר בגבול מתחם.
- 2.2 גדר קלה / מעקה בטיחות תהיה לפי פרט מחייב.
- 2.3 גמר קיר תומך יהיה לפי פרט מחייב. גבהים לקירות ותנוחה יאושרו עפ"י היתר תשתיות עבודות עפר וקירות לשכונה.
- 2.4 מיסלעות יהיו עפ"י פרט מחייב. גבהים ותנוחה יאושרו עפ"י היתר תשתיות עבודות עפר וקירות לשכונה.

- 2.5 מיסלעות אשר יבנו במסגרת היתר בניה למבנה, לא יחרגו מגבול מתחם.
- 2.6 ריכוזי אשפה ציבוריים/ עמדות מיחזור / עמדות גזם יהיו מוסתרים ע"י קיר גדר בגובה מינימלי 130 ס"מ מ 3 כיוונים. גמר קיר יהיה לפי פרט מחייב.
- 2.7 פילרים למערכות יהיו סגורים עם דלתות עפ"י פרט מחייב.
- 2.8 צבע גמר של כל המעקות, המאחזים, דלתות פילרים יהיה אחיד .

3. חניות

- 3.1 חניית כלי רכב תתבצע בריכוזי החניות בלבד (כמפורט בתשריט הבינוי).

4. אשפה

- 4.1 פחי אשפה יהיו בריכוזי אשפה ציבוריים בלבד, במיקומים המפורטים בתכנית הבינוי .
- 4.2 ריכוז האשפה יהיה תחום בקיר הסתרה מ 3 כיוונים לפי פרט מחייב.
- 4.3 קיר הסתרה יהיה בגובה מקסימלי 130 ס"מ. במידה וגובה פחי האשפה גבוה מ 120 ס"מ יתוכנן קיר הסתרה הגבוה ב 10 ס"מ מגובה הפח.

5. גזם ומיחזור

- 5.1 ריכוזי גזם ומיחזור יהיו במיקומים המפורטים בתכנית הבינוי .
- 5.2 ריכוז האשפה יהיה תחום בקיר הסתרה מ 3 כיוונים לפי פרט מחייב.
- 5.3 קיר הסתרה יהיה בגובה מקסימלי 130 ס"מ.

ג. הנחיות עיצוב אדריכלי

1. חזיתות המבנים

- 1.1 חומרי הגמר יהיו טיח צבעוני בגוונים חול /אפור/ לבן.
- 1.2 יותר שילוב חיפוי אבן טיבעית או סיליקט עד 50% משטח החזית.
- 1.3 כל תוספת בניה למבנה, תשתלב עם הבינוי הקיים.

2. גגות

- 2.1 במתחם שכונה זו יותרו גגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
- 2.2 גובה גג מקסימלי: 10 מטרים מעל גובה 0.00 .
- 2.3 טווח שיפוע של גג רעפים : עד 40% שיפוע .
- 2.4 גגות רעפים יותרו בגווני אדום או אפור.
- 2.5 גגות רעפים ינוקזו בשוקת ומרזב.

3. מערכות טכניות על הגג

- 3.1 מערכות טכניות המוצבות על גג המבנה (כגון דודי שמש, קולטי שמש, מנוע מזגן וכו') ישולבו במבנה.
- 3.2 בגג משופע ישולבו קולטי השמש בשיפוע הגג והדוד יוצנע בחלל הגג.
- 3.3 בגג שטוח ימוקמו המתקנים הטכניים במרכז הגג ככל הניתן, ובכל מיקרה לא בקרבה לחזית המבנה. המתקנים הטכניים יוסתרו ע"י מסתור אשר ישולב בתכנון ועיצוב הגג. גודל המיסתור יהיה מינימלי בהיקפו ביחס לאלמנט שמבקשים להסתיר.
- 3.4 בכל מיקרה לא ניתן יהיה לחרוג מגובה הגג המותר לטובת מסתורי מערכות (גם לא בהקלה).

4. בלוני גז

- 4.1 בלוני גז ימוקמו בצמוד למבנה .
- 4.2 כל הפניה לחזית ציבורית תידרש במסתור גז, אלא אם בין בלון הגז לבין החזית הציבורית יש גדר בטיחות קלה שמהווה מסתור.

5. מיזוג אויר

- 5.1 יחידות חיצוניות למערכת מיזוג אויר יותקנו באופן שלא יגרמו להפרעה ליחידת דיור שכנה. ניתן למקם יחידה חיצונית ע"ג גג מבנה (גג שטוח) או בצמוד לקרקע .
- 5.2 לא תותר הפנית מנוע המזגן למרחב הציבורי.

6. פרגולות

- 6.1 תותר הקמת פרגולות (מצללות) מעץ או ממתכת בלבד.
- 6.2 פרגולות בבניה קלה יכול שתחרוגנה עד 40% מקו בנין או מתחום הבניה.

ד. תנאי להיתר בניה למבנה

- 1.1 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה למבנה בקיר משותף יהיה הסכמת השכן.
- 1.2 למבנים להם יש תחום בניה משותף עם מבנה סמוך, תנאי להיתר בניה יהיה הצגת 2 המבנים בבקשה להיתר.
- 1.3 תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פיתרון ניקוז לחצר המבנה (גבול מתחם).
- 1.4 תנאי להיתר בניה לבתי המגורים יהיה קבלת היתר בניה לפיתוח ותשתיות בשכונה.