

הנחיות אדריכליות

הערה: הנחיות אלה כפופות לתקנון התב"ע וצפויים להתעדכן מעת לעת.

1. הבתים

- 1.1 אחוזי בנייה מותרים:
- 1.2 סה"כ שטח בנוי כללי לא יעלה על 50% משטח המגרש.
- 1.3 לא יבנו בתים על קומת עמודים מפולשת.
- 1.4 גובה מבנה לא יהיה מעל 7.5 מטר עבור גג שטוח ו 9 מטר לגג עם רעפים, לא כולל מסתורי מערכות.
- 1.5 גגות – גגות הבתים יבנו בשיטות קונבנציונליות בלבד: רעפים או בטון.

2. איכויות גמר

- 2.1 שליכט צבעוני – צבע הבית יהיה נתון לבחירה מתוך מגוון שיוצע על ידי ועדת התכנון, או כל צבע אחר באישור ועדת תכנון.
- 2.2 חיפוי חיצוני אחר. ניתן יהיה לבצע חיפוי חיצוני לבית מחומרים ברי קיימא שתחזוקתן חסכונית ואיכותם נשמרת לזמן רב.

3. גדרות

- השאיפה היא להצניע את גבולות המגרש ולהימנע מהקמת "חומות" בין המגרשים.
- 3.1 גדרות בגבול המגרש לא יעלו גובה של 0.8 מטר כמעקה קל או גדר מחומר קל כמו ברזל, עץ, מומלץ להקים גדר אך ורק אם היא דרושה מטעמי בטיחות. במקומות בהם גבול המגרש חופף לכביש או שביל ניתן יהיה להקים מחסום פיזי שלא יעלה על 1.1 מטר. כמו כן ניתן ורצוי להשתמש בגדר חיה לחיפוי הגדר או כאמצעי הפרדה עצמאי (לגדר חיה לא תהיה הגבלת גובה).

4. מבני עזר ומתקני חצר

- 4.1 מחסנים – הקמת מחסן בשטח הפרטי תותר על פי ההנחיות הבאות: שטח מחסן לא יעלה על 7 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מטרים לגג שטוח, גג משופע יותר עד לגובה של 3 מטר (רום עליון).
- 4.2 מתקן כביסה ימוקם בחזית שאיננה פונה לציר או דרך ראשית. מתקן קבוע ימוקם מאחורי מסתור מתאים.
- 4.3 מכלי גז, דלק, סולר לא ימוקמו בחזית הבית הפונה לציר וישולבו בתכנון הבית.
- 4.4 מדחסי מזגנים ימוקמו במקומות בהם לא יהיו מטרד רעש לשכנים. וישולבו בבניה, כך שלא יבלטו משום חזית.
- 4.5 דודי שמש או דודי חשמל יותקנו על גג המבנה או על קירות המבנה. התקנת דוד השמש על גג המבנה תחויב בניית מסתור משלוש חזיתות או הטמיעו בגג המבנה כך שלא יהיה גלוי. דודים בגגות רעפים ימוקמו בחזית שאיננה פונה לציר ראשי.
- 4.6 פרגולות יבנו מהחומרים הבאים: עץ, מתכת, בטון, אבן כורכרית. תותר חריגה לבניית פרגולות ב 1 מטר מקו בנין.
- 4.7 ניתן יהיה לשלב בבית שטח שיוגדר לצרכים עסקיים של בעל הבית בלבד. בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר המוגדרים כחלק מאחוז הבנייה בכללי.
- 4.8 ניתן יהיה לבנות סככה לחנייה פרטית בהתאם לתב"ע.
- 4.9 אין להציב מבנים יבילים כגון מכולות בשטח המגרש.
- 4.10 ארובות יבנו תוך התחשבות במבנים השכנים על מנת שלא יהיו מטרד סביבתי. קמיני עץ יפורטו בבקשה להיתר בניה. עצי ההסקה יאוחסנו בתוך גבולות המגרש במערום



- מסודר . לא יינתן אישור לבנייה/התקנה/הצבה של אנטנות סלולריות (גלויות או סמויות) בשטח המגרש בין אם בשטח ציבורי או פרטי.
- 4.11. לא תורשה הקמה של אנטנות מכל סוג שהוא על גגות הבתים. למעט צלחת לוויין.
- 4.12. לא יינתן אישור להקמה של בתי מלאכה פרטיים יוצרי רעש או נזקים לסביבה מבחינה אקולוגית או חזותית (כגון : איסוף ברזל, איסוף גרוטאות) בתחום המגרש הפרטי.
- 4.13. כל המתקנים ומבני העזר יוגשו בתוכנית ויילקחו בחשבון כבר בתכנון הראשוני, הועדה תהיה רשאית להחזיר את התוכנית לדיירים במידה ולא ניתן מענה לאלמנטים הבסיסיים כמו מסתורי מזגנים, דודי שמש, מחסן גינה, ועוד....

5. מסלעות וקירות תומכים

- 5.1. עבודות הפיתוח במגרש יבוצעו אך ורק לאחר סימון גבולות המגרש ע"י מודד מוסמך.
- 5.2. הביצוע של עבודות הפיתוח בקו גבול המגרש יהיה על פי התכנון המשותף לכל הישוב. התכנית המפורטת לביצוע חייבת באישור ועדת בנייה.
- 5.3. עבודות פיתוח וגינון בשטחי ציבור הגובלים במגרש (מחוץ למגרש) יבוצעו אך ורק באישור ועדת בנייה ובהתאם לתכנון היישובי. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי ביצוע עבודות כאמור בסעיף זה אינן מקנות כל חזקה שהיא על השטח המפותח.
- 5.4. עבודות הפיתוח בגבול המגרש יבוצעו בשלמות על פי התכנית היישובית לא יאוחר משנה אחת מתאריך הכניסה לבית.
- 5.5. המסלעה תיבנה מאבן שעומדת בתקינה, בשלב התשתיות הציבוריות. במקרה והמסלעה חורגת מיחס של 1:1 יש לבנות את המסלעות בהתאם להנחיות של יועץ הקרקע.

6. ניקוז וביוב

- 6.1. חיבור הביוב למערכת הראשית יתבצע לפי הנחיות התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- 6.2. אין לחבר את צינורות הניקוז מהגג ומהחצר למערכת הביוב. בשאיפה ניקוז המים במגרש יבוצע בצורה כזו שהגג לא יגלוש למגרש שכן.
- 6.3. תכנית המבנה והשטחים המרוצפים סביבו לא יעלה על 50%- משטח המגרש ע"מ לאפשר חלחול מי נגר עילי חזרה לאדמה.

7. כריתה והעתקת עצים

כריתת עצים - במידה ויעלה צורך לכריתת עץ בשטח המגרש כתוצאה מעבודות פיתוח וזאת בכפוף לאישור קק"ל ועדת תכנון.

8. גינון

על בעל המגרש לשמור על סביבה נקייה ולטפח את חלקתו. במקרה ומגרש הוזנח על ידי בעליו כך שהפך למפגע סביבתי ו/או בטיחותי יהיה הקיבוץ רשאי לנקות את המגרש ולטפל בעשביה על חשבון בעל המגרש לאחר התראה בכתב של 15 יום לפחות שלא נענתה.

ההנחיות האדריכליות בהתאם להנחיות ותקנון התב"ע בתוקף, והנחיות ועדת תכנון של קיבוץ עמיעד