

# רמות מנשה – שכונת במעלה הנחל

נספח בנוי ועיצוב אדריכלי מחייב  
אוקטובר 2010

חוק התכנון והבניה 1985	
ועדה מקומית לתכנון ובניה	
"זרעאלים"	
הועדה דנה בתוכנית מס' 1111/01	מיום 19.10.11
בישיבתה מס' 49	מיום 19.10.11
החליטה להפיק/לאשר התוכנית	
דוד בריל	עפר זגל, אודיכליה
יו"ר ועדה מקומית	מחנכת ועדה
זרעאלים	

דוד בריל  
יו"ר ועדה מקומית  
זרעאלים

25.1.2011

הודעה על אישור תכנית מס' 1111/01	
פרטמח בילקוט הפרסומים מס' 6026	
עמוד 279 מיום 23.2.11	

שמיר מתקנים בע"מ  
ח.פ. 513363358

18/01/11

**נספח בינוי ועיצוב אדריכלי מחייב**  
**רמות מנשה – שכונת במעלה הנחל**  
**אוקטובר 2010**

**חוברת זו מסמך מחייב להוצאת היתרי בניה**  
**מכוח תוכנית מק/יז/01/11140**

1. הנחיות פיתוח ובינוי להקמת "התושבה" (שכונת במעלה הנחל)  
הרחבת ההנחיות שבתקנון התוכנית. (עדכון אוקטובר 2010)

**א. קירות**

- גבול מגרש עם כביש יהיה תמיד עם קיר מאבן ובטון עפ"י פרט מס' 1. כל הקירות ברחובות ייבנו מסוג אבן אחד.
- בגבולות בין מגרשים יבנו קירות מאבן ובטון עפ"י הפרט 1א.
- על הקבלן לבצע דוגמא במידות 3.0 מ' אורך/1.50 מ' גובה כולל גמר ראש קיר. רק לאחר אישור בכתב ממפקח הועדה, יוכל היזם/דייר לבצע קירות כדוגמת הדוגמא המאושרת.
- **ביצוע קירות בין מגרשים בבניה פרטית**  
על הדייר שיבנה ראשון את מגרשו, לתכנן ולבנות את קירות התמך סביב מגרשו כך שיתאימו להמשך בניה ותמיכה של הקרקע במגרשים הסמוכים עפ"י תוכניות הבינוי. כלומר, עליו להתאים את גובה הקיר ואת ביסוסו כך שיוכל לשמש כקיר תמך (בהמשך בניה של השכן) גם למגרש השכן.

**ב. מסלעות**

כל המסלעות תהיינה מאבן שכבות בהיריה קשה במידות 100-80/100-80/50-60 ס"מ. לא תותר בניית מסלעות מאבן אחרת. הבנייה תהיה עפ"י פרט מסלעה מס' 3.  
מסלעה תבנה אך ורק כתומכת מפסלים בתוך המגרש, בהפרש גובה עד 1.00 מ', וכן בשצ"פים.  
לא תבנה מסלעה בגבול בין מגרש פרטי לחלקה ציבורית כלשהי, לשטח יער או לשטח חקלאי.

### ג. גדרות

- כל הגדרות בחזיתות הרחוב תהיינה מפלדה מגולוונת וצבועה בגוון לפי בחירת האדריכל עפ"י פרט מס' 2 או מקיר אבן ובטון כהמשך לקירות התמך ועפ"י פרט קירות, בגובה עד 1.20 מ'.
- הגדרות בין המגרשים יהיו מפלדה מגולוונת או מאבן ובטון (ראה סעיף קודם). לא יאושרו גדרות מחוטי תייל או כל חומר ברמה ירודה כגון – פח וכד'.
- במקרה שהגדר היא גדר מעקה – כלומר גדר על שפת הפרשי גובה בקרקע (מעל 60 ס"מ), לא תתקבל גדר שאינה עומדת בתקן הישראלי.

### ד. נישות שירות

- נישות השירות מסומנות וממוקמות בתאום עם כל מערכת התשתיות ולא ניתן לשנות את מיקומן.
- נישות השירות תשרתנה 2 מגרשים או אחד עפ"י התוכניות.
- כל נישות השירות תיבנה, כקיר מאבן גלילית קשה ושטוחה (ראה סעיף 1 ו-1א) ועפ"י גליונות מס' פרט 1.
- כל הנישות ירוצפו בחומר התואם את ציפוי המדרכה הצמודה אליהן.

### ה. מפלסי המגרשים

- מפלסי הרצפה של הבית ה-  $\pm 0.00$  יהיו כמופיע בתוכנית הבינוי.
- ניתן לשנות את מפלס ה-  $\pm 0.00$  בטווח  $\pm 50$  ס"מ באישור מהנדסת הועדה, ובתנאי שיבוצע במגרש ניקוז עילי תקין.

### ו. חניות פרטיות

- בכל מגרש יבוצע משטח חניה עובר 2 מכוניות
1. בחניות זוגיות במידה מינימלית של 5.50 מ' \* 5 מ'.
  2. בחניות אורכיות במידות 10 מ' \* 3 מ'.
- מיקום החניה יהיה עפ"י תוכניות הפיתוח (גליון תכנית בינוי 1).
- מדרך החניה יהיה באבן משתלבת.
- קירות החניה, בחזית הפונה לכביש יבוצעו עפ"י הפרט-קיר אבן ובטון, פרט מס' 1 כמו בחזיתות הרחוב.
- מפלסי החניה כמפורט בתוכנית הפתוח, (מוגבהים מהמדרכה הצמודה בשיפוע קל). על גבול המגרש ממוקמות נישות למערכות.
- תותר הקמת חניה בקווי בנין קדמי – 0 מ' וצידי – 0 מ'.
- יתר קירוי החניה עפ"י הנחיות שבהמשך (מבני עזר).

## ז. הכניסה לבית – שביל ומדרגות

מיקום הכניסה הראשית למגרש תהיה עפ"י תוכנית הפיתוח.  
שביל הכניסה לבית יהיה מרוצף באבן מעובדת או אבן שכבות, או אבן מתועשת כדוגמת "old city" של אקרשטיין או ש"ע.  
מדרגות הכניסה תהיינה מבטון עם חיפוי מאבן שכבות נסורה בגוון דומה לאבני הקירות, או מבטון ומאלמנט מדרגה של אקרשטיין או ש"ע.  
המדרגות המקשרות בין שני מפלסים של המגרש (במגרשים מדורגים) תהיינה גם הן מבטון עם חיפוי אבן כני"ל.

## ח. מיקום מיכלי דלק

- במגרשי צמודי כביש – יהיו מיכלי הדלק ממוקמים בצמוד לנישת השירות ולגבול המגרש.
  - במגרשים שאינם צמודי כביש – יהיו מיכלי הדלק בצמוד לחניות בתוך המגרש או בצמוד לגבול המגרש.
- מיכלי הדלק יוסתרו מהרחוב ע"י קיר או צמחייה.

## ט. מיקום מיכלי גז

מיכלי הגז ימוקמו בצמוד לקיר הבניין או בצמוד לגבול המגרש כך שיוסתרו ע"י קירות הנישה או ע"י מסתור אחר (קיר או צמחייה).

## 2. הנחיות לעיצוב אדריכלי

### א. בית המגורים

- א.1. כללי
  - על המגרש תותר יחידת מגורים אחת.
  - יותר משרד ביתי כחלק מהמבנה עצמו, לשימוש בעל היחידה, שיעמוד בתנאי חניה נדרשים ובתנאי שלא יהווה הפרעה לסביבה.
  - שטח משרד מקסימלי יהיה עד 30 מ"ר ויכלל באחוזי הבניה המותרים.
  - תנאי למתן היתר בניה לבית מגורים אשור מוא"ז מגידו להתאמה לנספח העיצוב האדריכלי.
  - כל מבנה בשכונה יחויב באישור מתכנן התב"ע.

### ב. חלוקת שטחים מעל ותחת למפלס הכניסה

- ב.1. במגרשים שטוחים
  - תותר בניה רק מעל מפלסי הבניה המתוכננים כמופיע בתוכנית הבינוי (250 מ"ר שטח עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות).

## 2.ב. במגרשים מדורגים יותרו 3 מצבים :

1. תותר בניה מתחת למפלסי הבניה המתוכננים בשטח של עד 60 מ"ר (מסך כל שטחי הבניה המותרים, עיקרי + שירות).
2. תותר קומת עמודים במפלס הקרקע הנמוך במגרש כחלק משטחי הבניה המותרים (מעל גובה 2.20 יחושב השטח כשטחים עיקריים)
3. כל שטחי הבניה המותרים יהיו מעל מפלסי הקרקע המתוכננים.

## ג. חזות בית המגורים

- אופי המבנה : בית המגורים יהיה בעל גגות שטוחים בגבהים שונים.
- בגוש אחד לפחות של בית המגורים יהיו מתחת ובצמוד לכרכוב "חריצי אור" מלבניים כמוראה בחזית.
- הבניין יהיה מחופה באבן וטיח. חיפוי האבן יהיה רק בגושים שלמים. לא יותר קישוט מסביב לחלונות או במפגש בין קירות הבניין.
- צבע הטיח בחזית הבניינים יהיה בגוונים פסטליים בהירים.
- הדוד יוסתר במסתור בנוי התואם את חזות המבנה ויהיה חלק מעיצוב המבנה.

## ד. חניות

- מבנה החניה יהיה בעל גג שטוח ניצב על עמודים בלבד.
- לא יותר לבנות קירות מסביב לחנייה, מלבד קירות הפיתוח.
- חומרי הבנייה יהיו מאיכות מעולה ועמידים. תותר בניית מבנה מעץ (לא לוגים) ומחומר קשיח ומחופה טיח ו/או אבן (לעמודים ולקירוי בלבד).
- גובה גג החנייה יהיה בקו תחתון 2.20 מ' ועד גובה 2.45 מ'.
- ניקוז הגג יהיה בתוך המגרש הנדון.
- מיקום החנייה לפי תוכנית בינוי.
- גודל החנייה המקורה יהיה כ- 30 מ"ר, מתוך סה"כ שטחי השירות המותרים ולא בנוסף (חניה לא מקורה אינה נחשבת לשטחי שירות).
- במקומות שמתאפשר, בגלל הבדלי גובה וטופוגרפיה, ניתן לנצל את גג החניה כמשטח קשיח מרוצף חיצוני ליחידת המגורים שיכלול מעקה בטיחות תיקני. הריצוף יהיה מחומרים העמידים לתנאי חוץ כגון : דק עץ, ריצוף אבן, ריצוף קרמיקה וכו'.
- ניצול גג החניה כרחבה מרוצפת מותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית וכל מקרה ייבחן לגופו בבדיקה פרטנית.
- במקומות שמתאפשר, ניתן להפוך חנייה טורית למקבילה בכפוף לאישור יועץ תחבורה של התכנית ובתנאי שהחניות תהיינה באותו מפלס ובאישור מהנדס הוועדה המקומית לגבי כל מקרה ומקרה לגופו.

## ה. מחסנים

- המחסן יהיה מבנה נפרד או חלק מבית המגורים.
- מבנה המחסן יהיה בעל גג שטוח או משופע ובנוי מחומרים איכותיים ועמידים.
- אופי הבנייה יהיה דומה לעיצוב בית המגורים.

- ניתן יהיה להציב מחסנים מבניה תעשייתית מפלסטיק, עץ או קיר בנוי בגוון מקורב של טיח הבית.
- ניקוז גג המחסן יהיה בתוך המגרש שבנדון.
- גובה המחסן יהיה בקו תחתון 2.20 מ' ועד גובה 2.40 מ' בשיא הגג.
- שטח המחסן יהיה עד 8 מ"ר נטו.

### ו. מיקום המחסן (כמבנה נפרד)

- 1.ו באחד משני צידי רחבת השירות או;
- 2.ו במגרשים שטוחים – ימוקם המחסן בקו צידי או אחורי 0.
- 3.ו במגרשים מדורגים – ימוקם המחסן:
  1. בקו צידי אפס ותוך חתך המגרש כך שהמחסן יהיה חפור בחלקו או כולו בתוך החתך של דירוג המגרש.
  2. בקו צידי ואחורי אפס.

בכל המגרשים לא יותר מחסן בחזית הקדמית. ("חזית קדמית" לעניין זה - חזית הכניסה הראשית ליחידת המגורים, אלא אם תקבע הוועדה המקומית כי אין בהצבת המחסן כדי להוות הפרעה חזותית).

### ז. מתקן לתליית כביסה

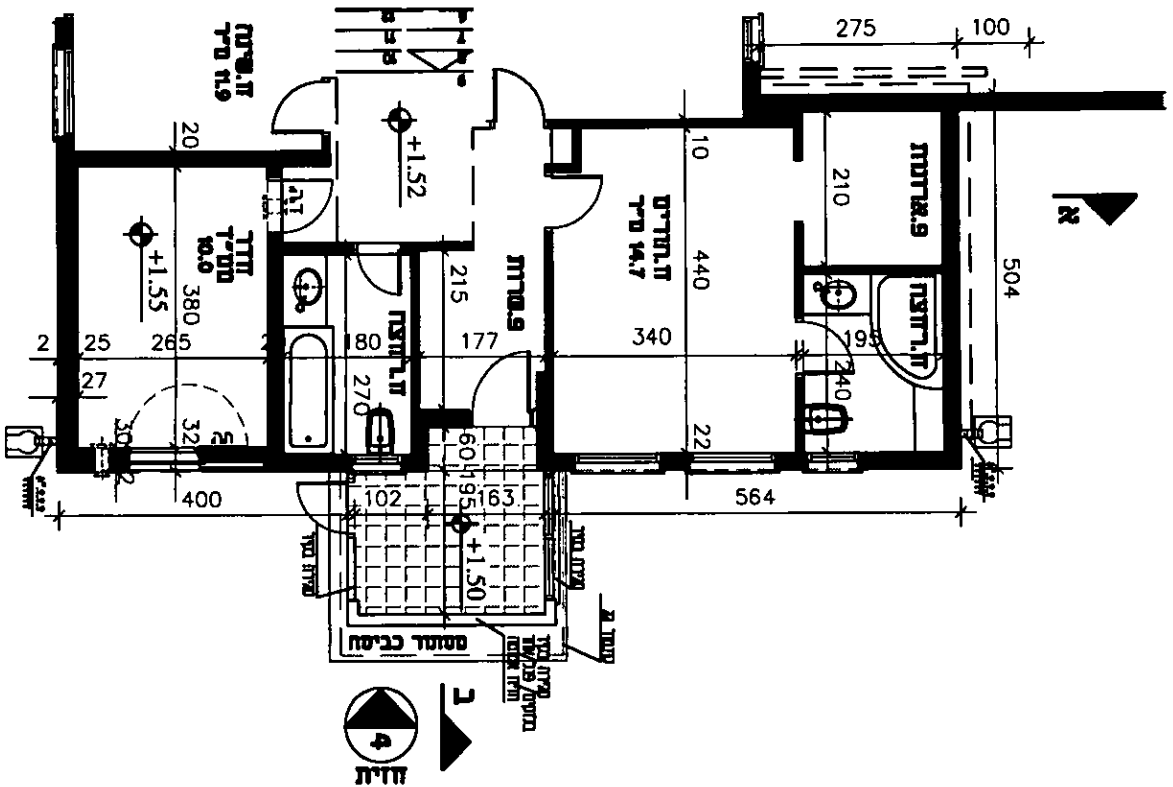
- תליית כביסה תהייה במסתור כביסה המיועד לכך באזור יצירת השרות של בית המגורים (כמופיע בנספח זה בהמשך). תתאפשרנה 3 חלופות לסגירה וקירווי אזור השירות:
1. השארת המצב המקורי.
  2. קירווי השטח ללא בניית הקירות.
  3. קירווי השטח כולל הגבהת הקירות עד לגובה 2.80 מ' (כולל כרכוב). ניתן יהיה לקרות את השטח בפנל גג שטוח לפי פרט מצורף. קירות מסתור הכביסה ייבנו מבניה קונבנציונלית. הקירווי יבנה מבניה קונבנציונאלית או מתועשת קלה דוגמת פנל פח מבודד או צמנט-בורד (דוגמת "מאסטר-קיר") על גבי קונסטרוקציה מפלדה. קו הבניין לעניין זה בלבד של השלמת בניה וקירווי מסתור הכביסה יהיה 0.

### ח. כיסוי פרגולה

- ניתן לבצע כיסוי לפרגולות בתנאים הבאים:
1. בהתאם לפרט מצורף.
  2. הקירווי יהיה מחומרים קלים כגון מחצלת + סנטף, במבוק + סנטף, שינגלס ע"ג לוחות לבידה (osb) כתשתית לשינגלס, רעפי פלדה (רב-רעף) תוך יצירת שיפוע מתאים לרעפים (17% מינימום)
  3. כיסוי או קירווי הפרגולה יכליל את שטח הרצפה המקורה במניין השטחים העיקריים במבנה על כל המשמעויות הכרוכות בכך.
  4. אין לחרוג מעבר לקו הבניין המותר במגרש.

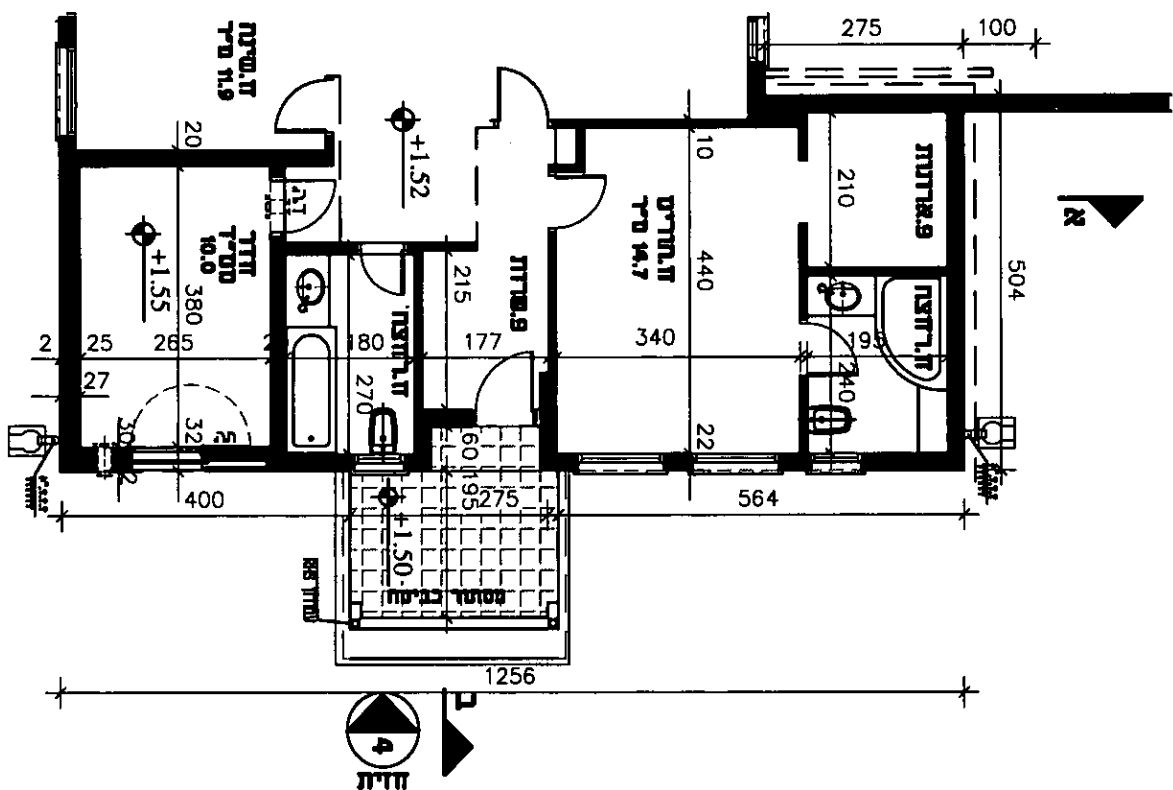
עודכן ע"י: אדר' ברוך שמיר  
שמיר מתכננים בע"מ





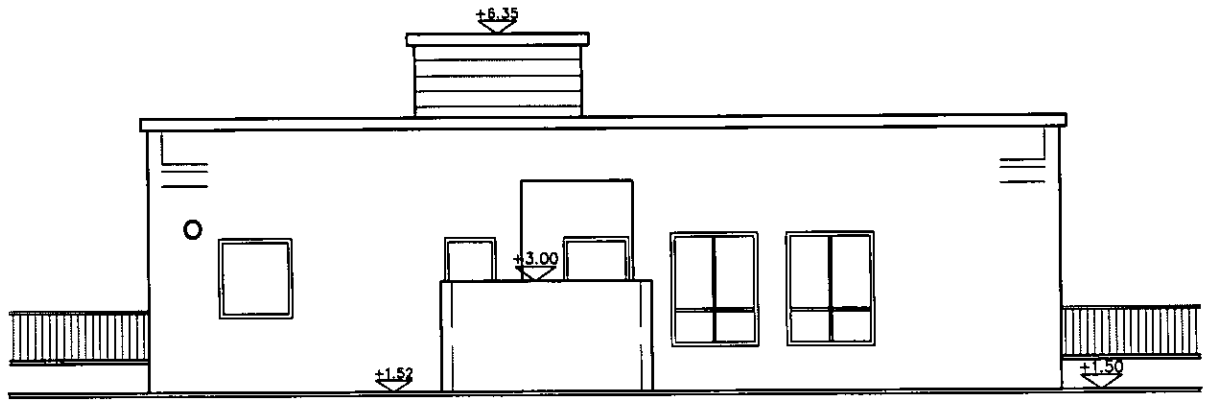
קומת קרקע קני"ס 1:100  
אפשרות לסניף מלוא

# מרצע

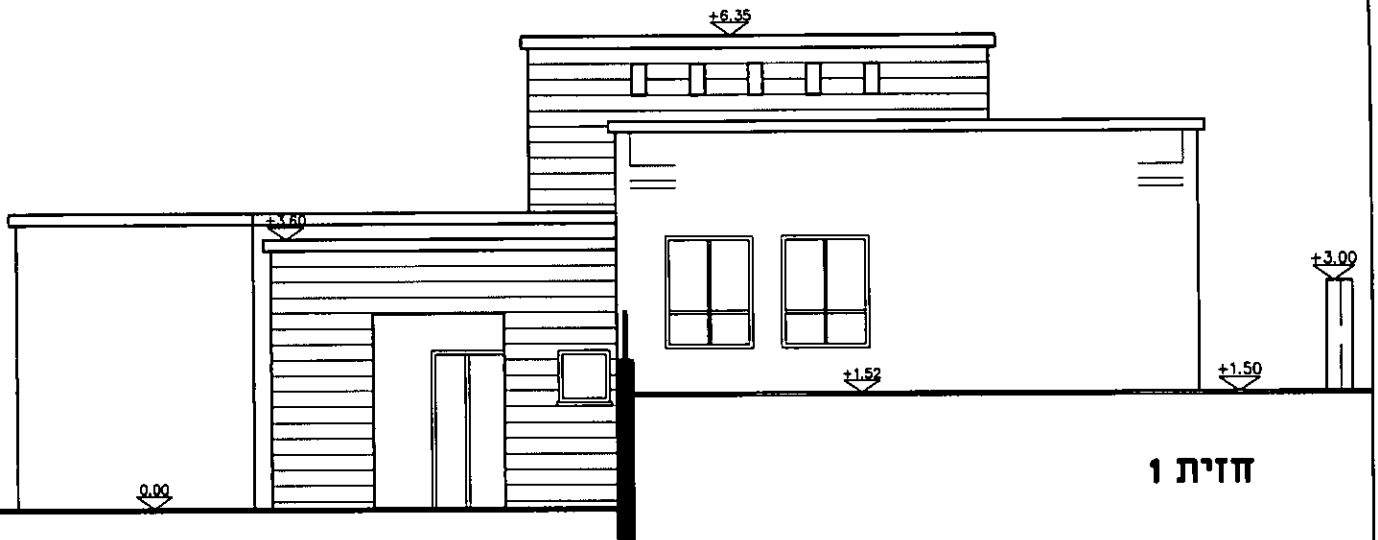


קומת קרקע קני"ס 1:100  
קידד בלבד

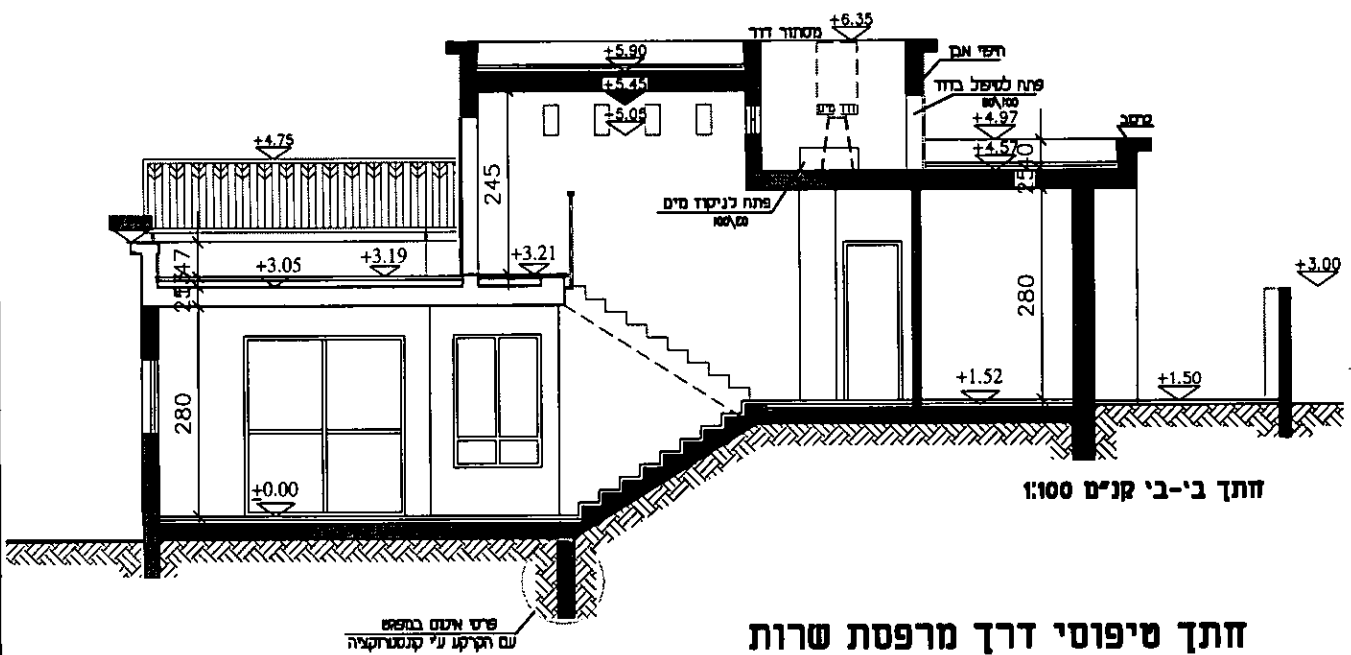




חזית 4

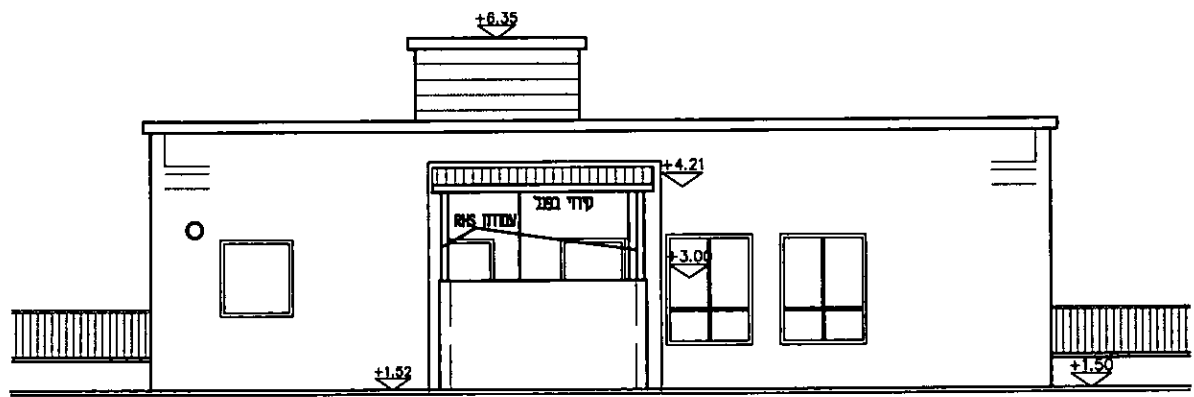


חזית 1

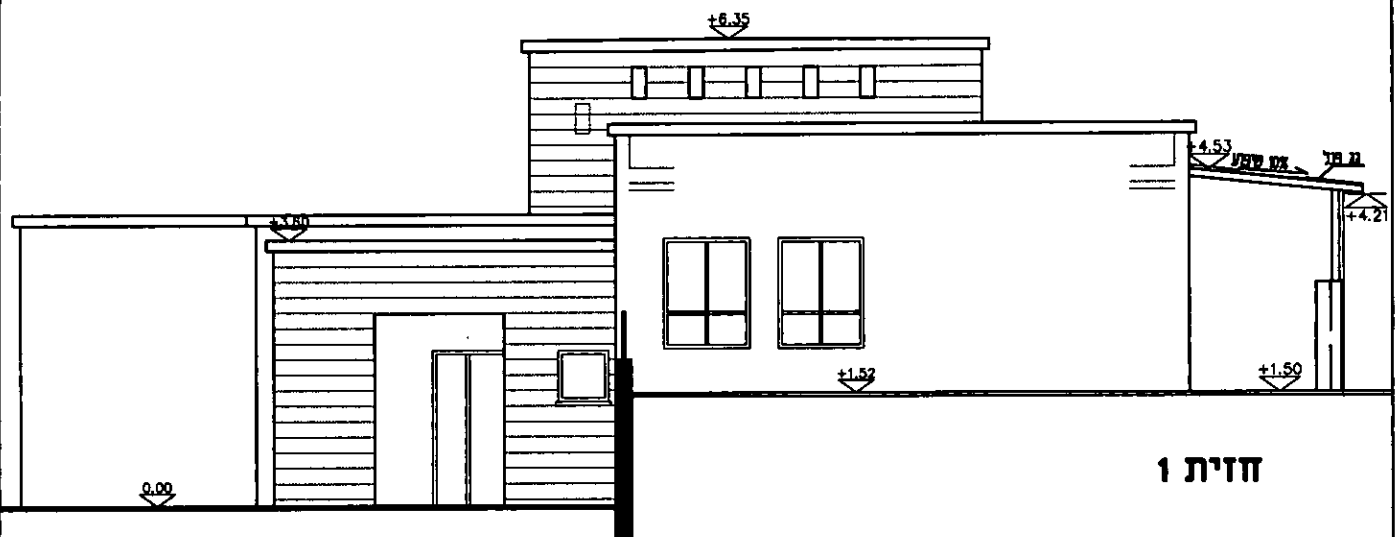


חזתך ב-ב' קניים 1:100

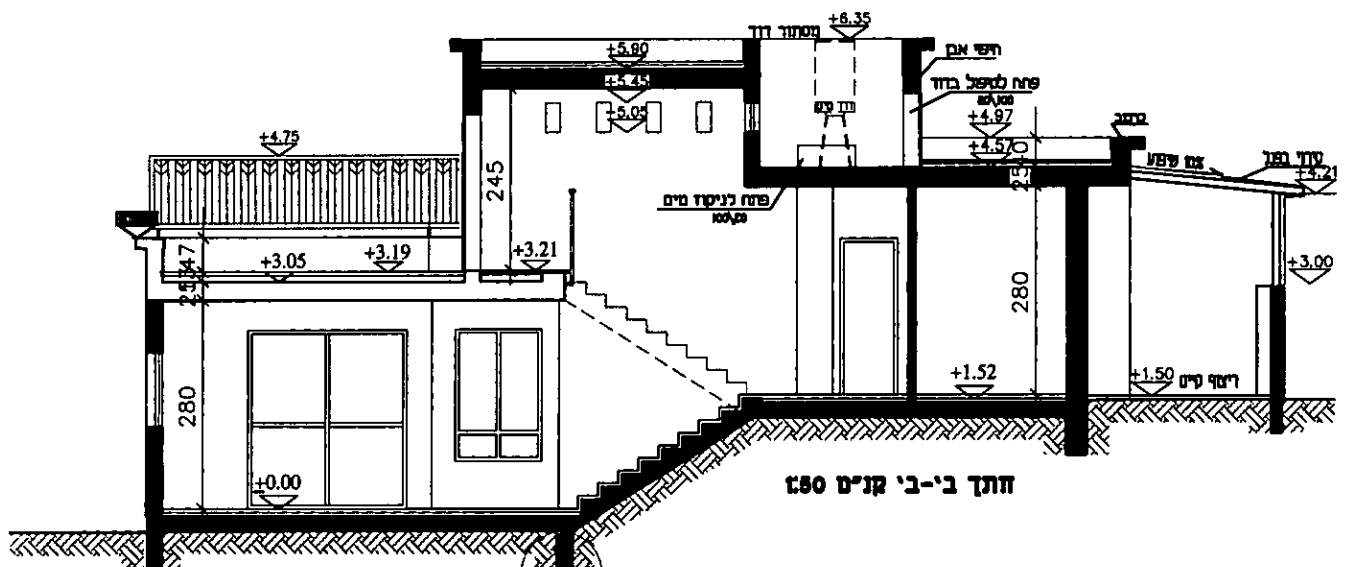
חזתך סיפופי דרך מרפסת שרות קיים



חזית 4



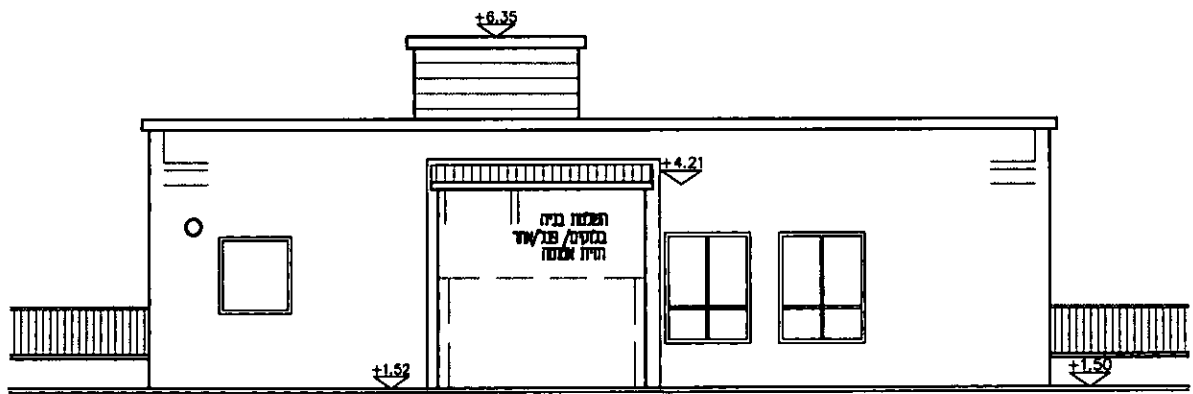
חזית 1



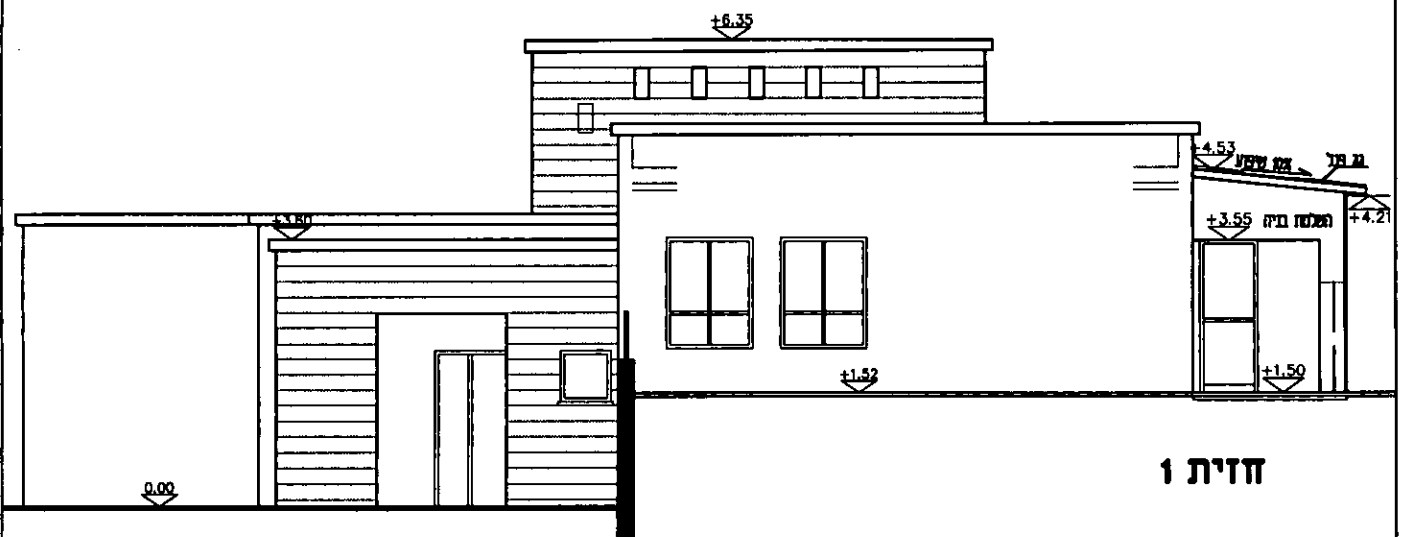
חזק טיפוסי דרך מרפסת שרות

מוצע

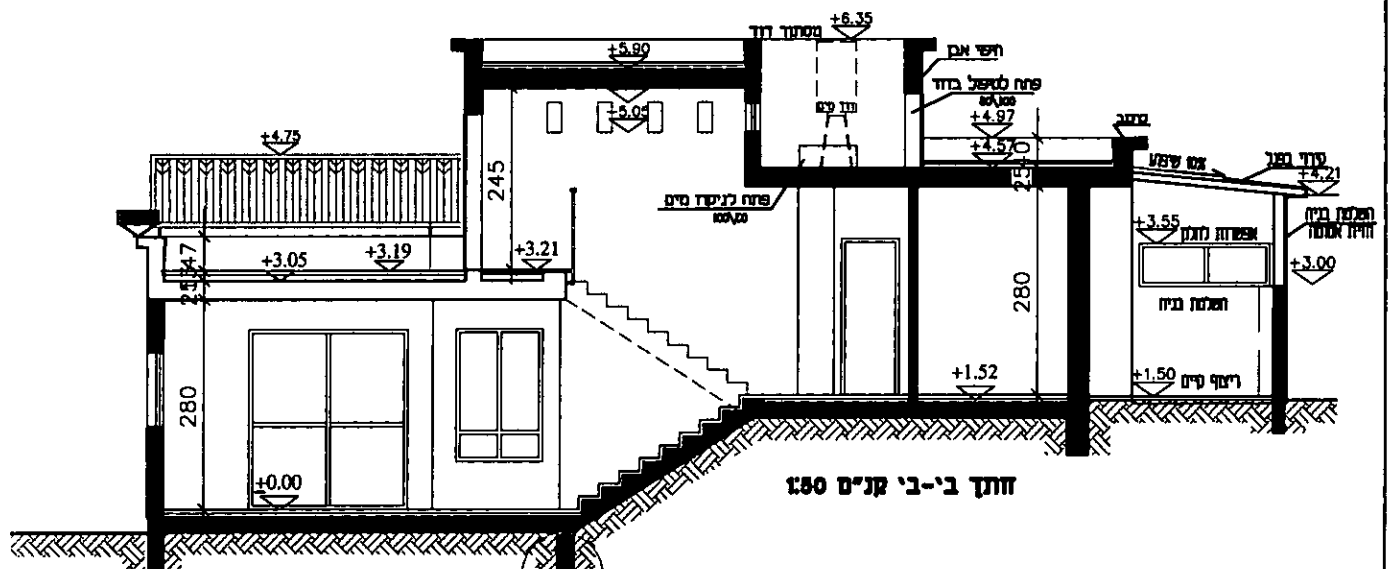
קידוי בלבד



חזית 4



חזית 1

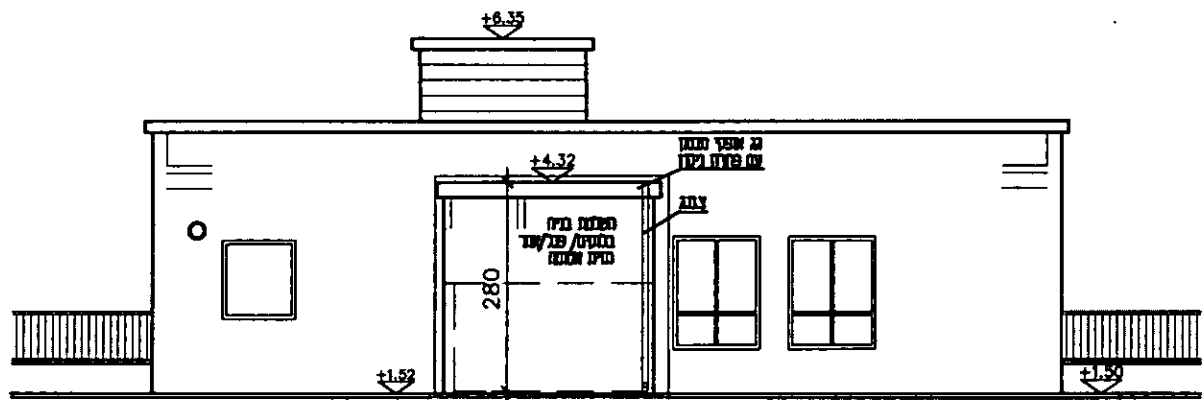


חזק טיפוסי דרך מרפסת שרות

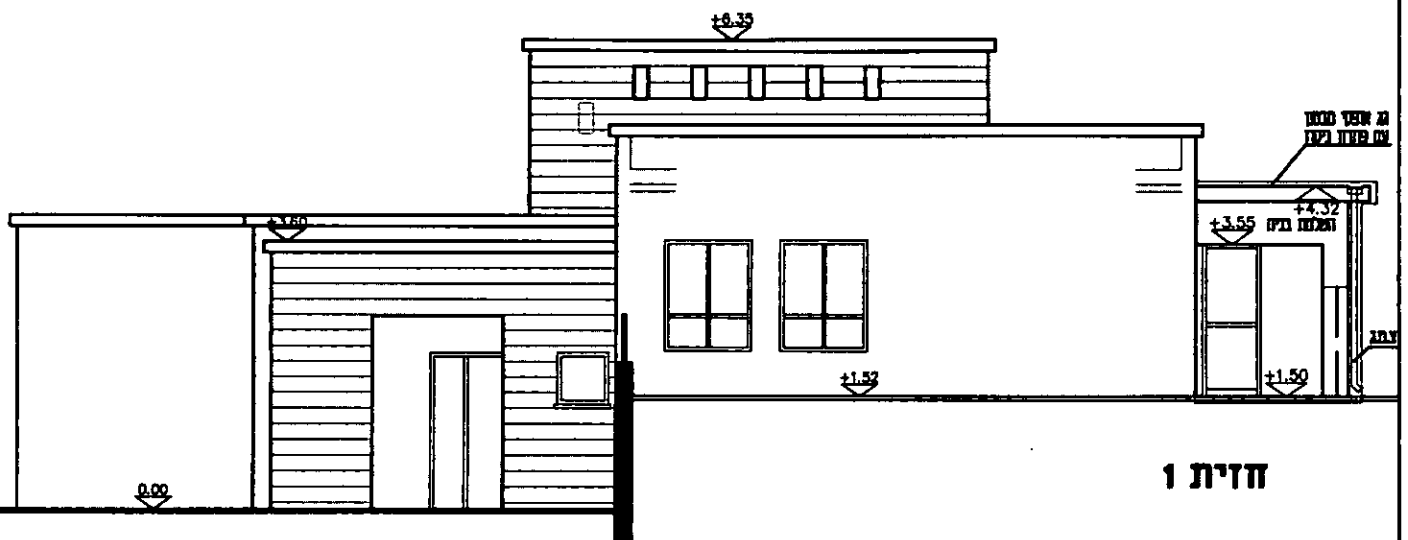
שית אגרון  
עם חזקת נ"ל קונסטרוקציה

אפשרות לסגירת מלאח

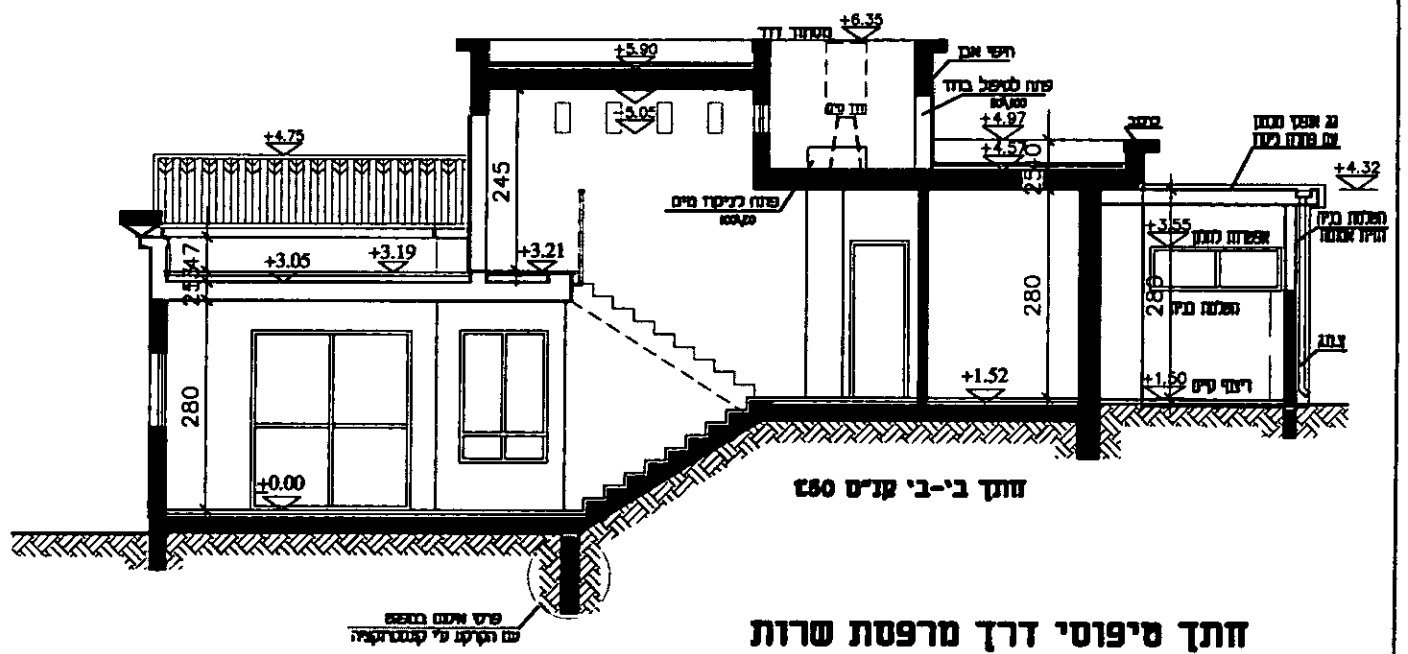
מוצע



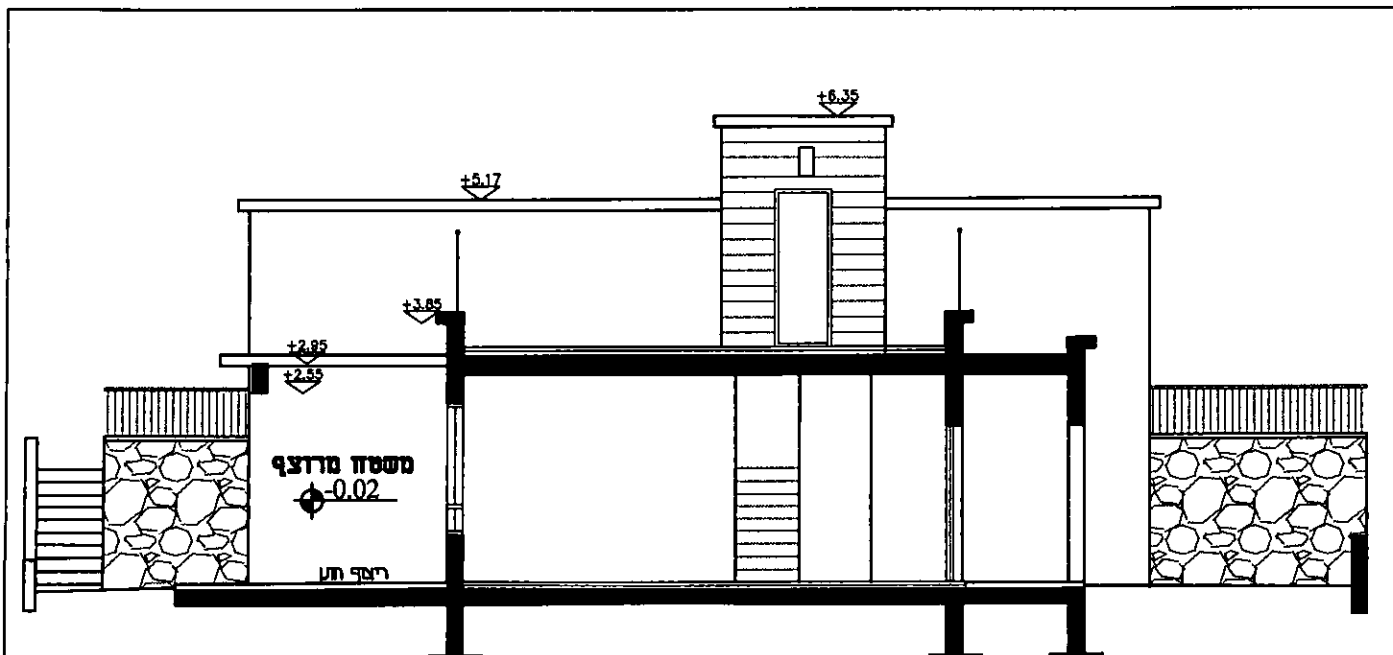
חזית 4



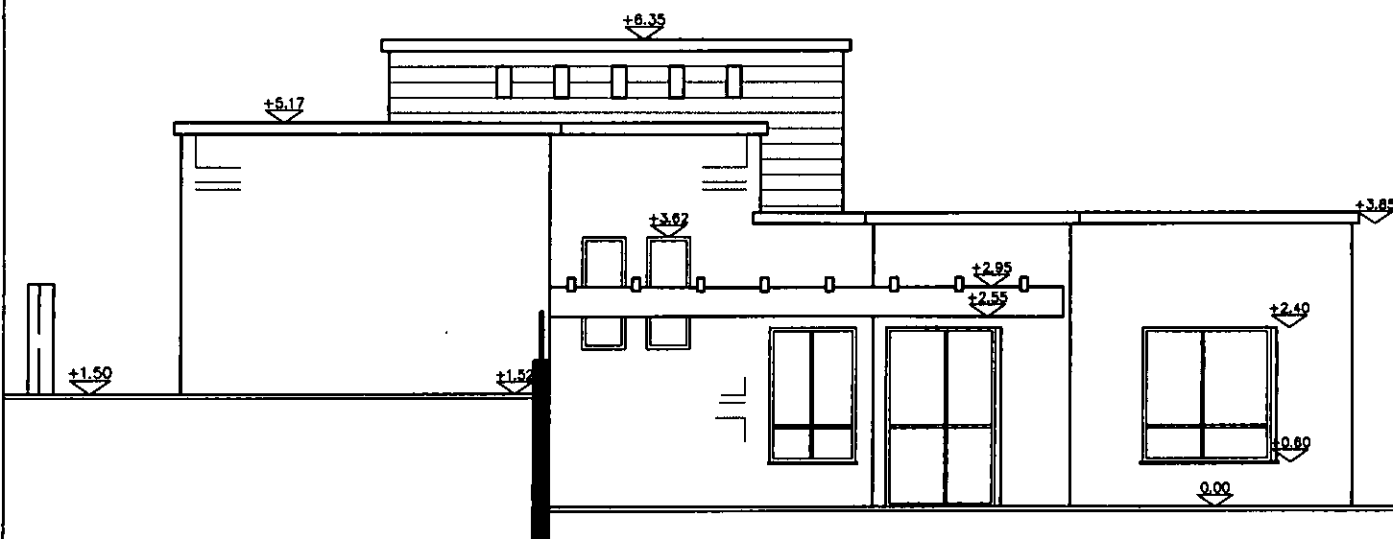
חזית 1



חזק סיפוחי דרך מרפסת שרות

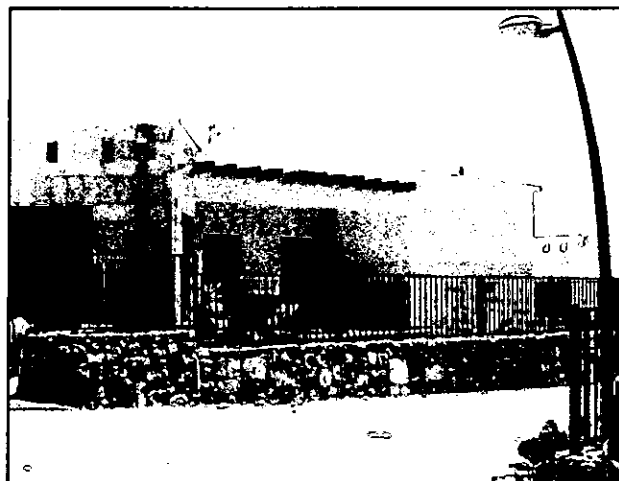
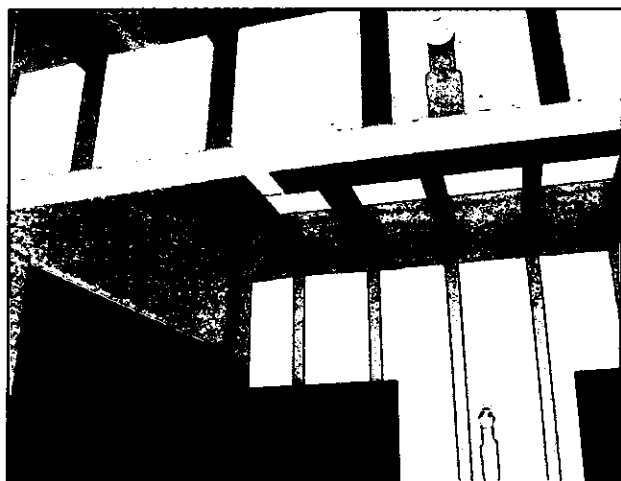


חזק א דרך מרפסת פרגולה

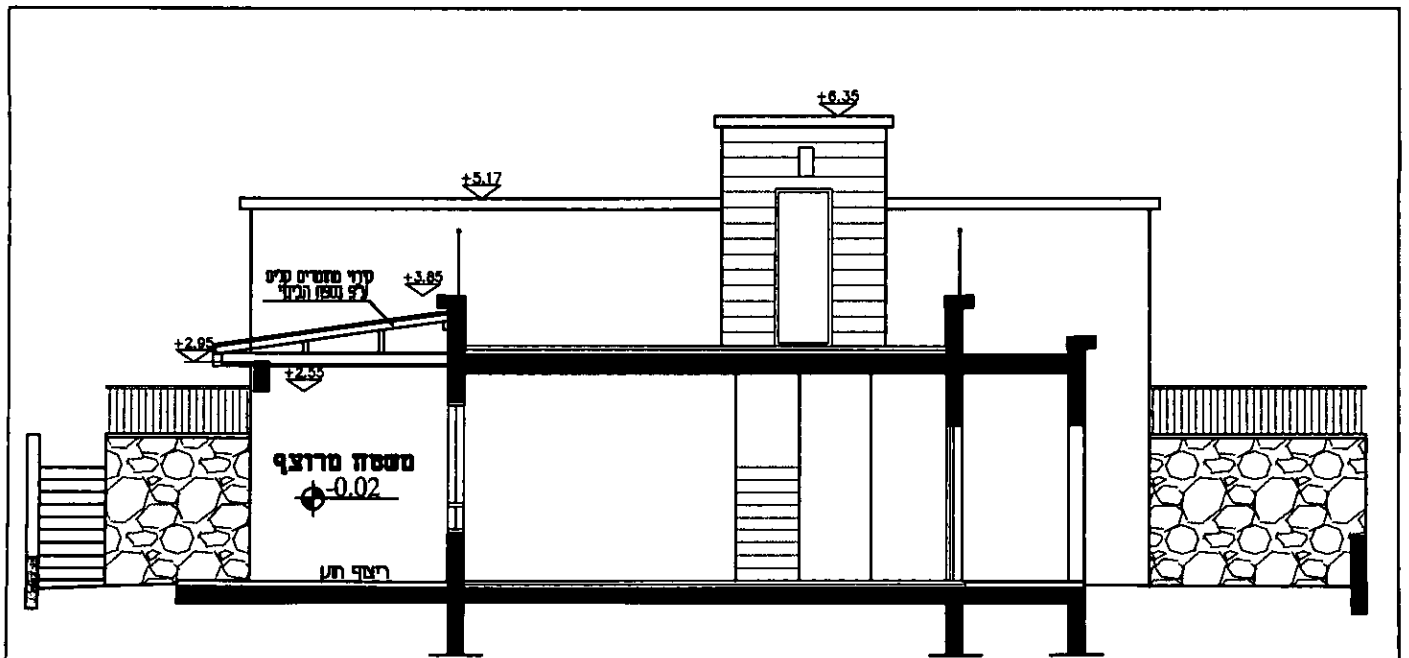


חזית 3 דרך מרפסת פרגולה

## קיים



תמונות מצב קיים מהאתר



חזק א דרך מרפסת פרגולה

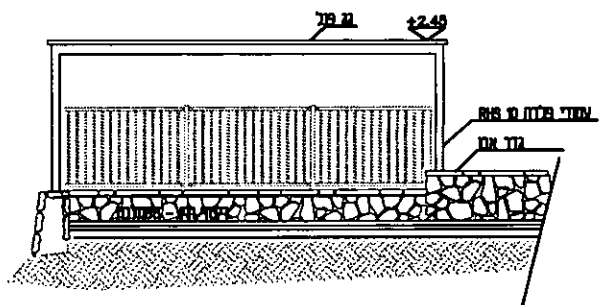
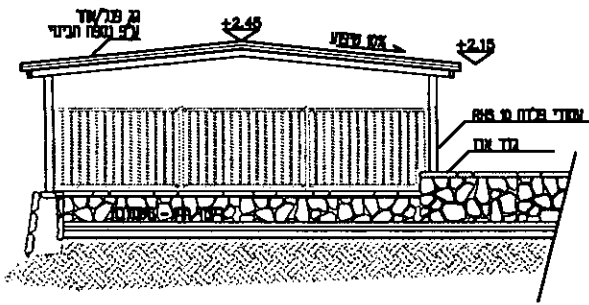


חזית 3 דרך מרפסת פרגולה

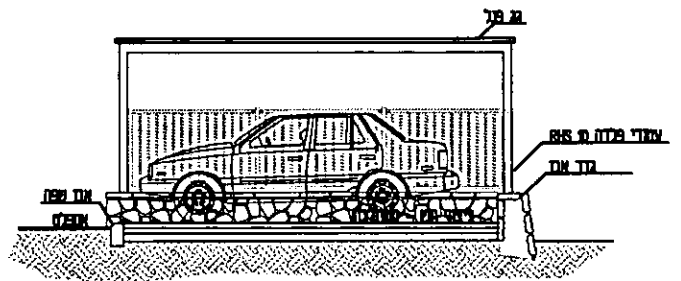
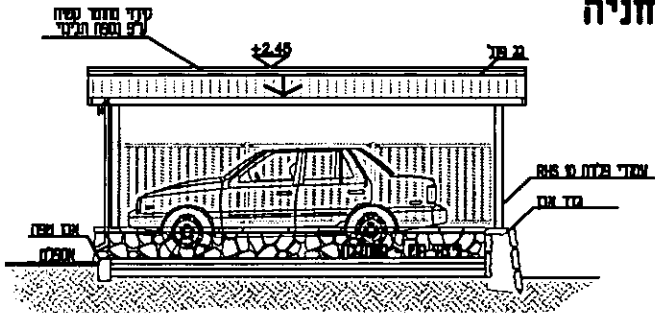
## מוצע



תמונות מצב קיים מהאתר



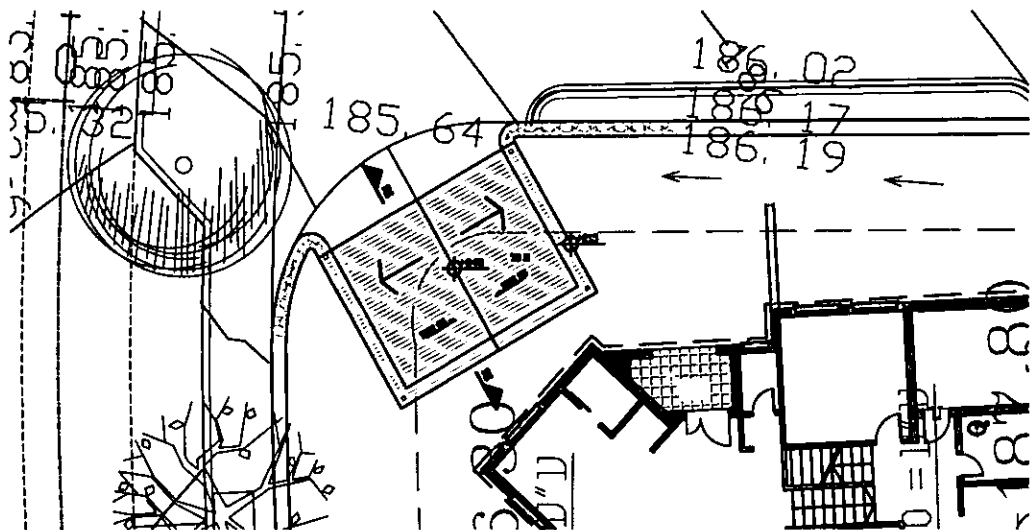
**חזית חניה**



תצננת 2

תצננת 1

**חתך א דרך החניה**



**מוצע**



**תמונת מצב קיים מהאתר**