



דרישות כלליות לתכנון – בית מגורים פרטי.

לקהל המתכננים:

- 1. גדרות** – גדרות גובלות לשצ"פ מדרכה או כל שטח ציבורי טעון היתר ואישור המועצה, יש צורך בפריסת גדרות- קנ"מ 1-100 כולל גבהים מפלסים, יש לציין נישות, פילרים, גובה וחומר בהתאם לתב"ע ו/או הבינוי בהתאם לדרישת המועצה. גדר חזית ציפוי אבן כורכרית מנוסרת או מבוקעת, יש להדגיש חומר גמר לחומות גבול מגרש, כמו כן יש להציג חתך מקומי בקנ"מ של כ 20-1 לפחות כולל מידות. כמו כן גובה חומה בנויה במגרש פינתי לא יעלה על כ-60 ס"מ ו/או בהתאם להנחיית יועץ תנועה .
- 2. חומרי גמר** - יש לציין חומר גמר כולל גווני צבע, אבן, טיח, מתכת וכו' של המבנה ו/או החומה בהתאם לתב"ע ו/או הבינוי, חומרי גמר יהיו בעליי עיצוב וגמר ארכיטקטוני ראויים ובעליי חזות נאה התואם את חזות המושבה ואופייה, חומרים בעליי תקן בלבד לשימוש תואם.
- 3. שערים**- יש לציין שער כניסה/יציאה מחניה וכיוון הפתיחה, יש לציין סוג שער גלילה, נגרר ו/או אחר. אין לבצע שער כניסה עם פתיחה לכיוון הרחוב או הדרך, כמו כן אין לבצע מסילות לשער נגרר ע"ג שטח ציבורי, מסילות שכאלה יהיו אך ורק בשטח המבקש, אין לבצע פתיחת שער למדרכה, שער יותקן באופן בטיחותי בהתאם לתקנות הבטיחות.
- 4. חניות**- יש לציין חניות ומספרם בהתאם לתקנות החניה, כולל מידות בהתאם לתוכנית הבינוי ו/או התב"ע על פי דרישת המועצה והתקן. חניה מקורה בהתאם לתוכנית בינוי ו/או תב"ע והחלטת המועצה. חניה מקורה בנסיגה גבול המגרש ו/או בהתאם לדרישות המועצה. שיפוע גג וניקוזו לפנים מגרש המבקש בלבד. הערה: יש לציין אבן עליה לרכב או הנמכה במידה ויש כזאת ברחוב.
- 5. אלמנטים**- יש לציין מסתורים, קולטים, דודים אנטנות, עצים, עמודי תאורה ואחר, ומתקנים ע"ג חזיתות ותוכנית (אף במרוסק במידת הצורך) כולל גבהים בחזיתות במידה ונידרש.
- 6. מסתור כביסה**- יש לציין מסתור כביסה, מיזוג אוויר ודודים וכו' ולציין חומר גמר (תיקני) ופרט מסתור במידת הצורך בתיאום עם המועצה.
- 7. מפלסים, גבהים** - יש לציין גבהים ומפלסים, כמו כן לציין קו קרקע טבעית חפירה ו/או מילוי על גביי הבקשה יש לציין גבהים מסביב למגרש ובמגרש(בעיקר בכניסות). כמו כן יש לתכנן גובה מבנה בהתאם לגבהים פיתוח מתוכנן או בהתאם לגובה מדרכה קיים .
- 8. פתחים**- יש לסמן וכיווני פתיחה כמו כן לסמן גבהים חוץ ופנים.
- 9. גובה**- יש לציין גובה מבנה ואלמנטים מקסימאלי וריצפה ע"ג תוכנית בהתאם לתב"ע ו/או הבינוי.
- 10. נגישות**- יש לציין נגישות בהתאם לחוק והתקנות הנגישות בהתאם ליועץ נגישות מורשה.
- 11. ניקוז**- יש לציין ניקוז מגרש וגגות ומרפסות כולל שיפועים וכיווני שיפוע קטרים, בורות ניקוז ו/או לחלול וכו' -בהתאם לתב"ע ו/או הבינוי ובתיאום ואישור מהנדס המוסמך לכך, ניקוז המגרש יהיה באחריות המבקש בלבד ועל חשבונו.



מועצה מקומית אבן-יהודה

12. **סימון ומדידה** – מדידה עדכנית ל 6 חודש, יש לציין ע"ג מדידה עצים, מכשולים, גבהים, שוחות וקווי מתח וכו', כמו כן יש לסמן בחץ את כיוון העלייה לרמפות ומדרגות.
13. **חדרי שירות** – יש לציין חדרי שרות הכוללים חדר גז, מים, ח.תקשורת, חדר חשמל, חדר עגלות, חדר אשפה בהתאם לדרישת מועצה, מחסנים ומתקני עזר לטיפול בשפכים, נייר אשפה וכו'..
14. **תשתיות** – יש לציין תשתיות קימות ומוצעות ע"ג תוכנית, כמו כן לציין פתרונות ניקוז, קווי ביוב, חשמל קווי מתח מעל המגרש, כבלים, וכו'.
15. **עצים** – יש לציין עצים בקרבת המגרש ופנים המגרש (במיקום חניות וכו'), כמו כן יש לציין עצים להעתקה במידה ומבוקש בצבע.
- הערה: אסור לבצע גיזום / כריתה / עקירה / ההעתקה ללא אישור הרשות המוסמכת לדבר.**
- חובה לציין עצים ע"ג מפת מדידה של מודד מוסמך.
16. **עמודי תאורה ואלמנטים** – יש חובה לציין ע"ג תוכנית עמודי תאורה ו/או חשמל וכן אלמנטים שונים הקיימים ברחוב ולהתייחס באלה בתכנון המבנה וכניסות למגרש וכו' כל זאת על אחריות המבקש.
17. **חומרים ומפגעים מסוכנים** – יש לציין כלל המפגעים ע"ג מגרש כגון אסבסט, מיכל סולר, דלק וכו'.
18. **מידות** – יש לציין מידות בין מבנים גובלים ואלמנטים, כמו כן מידות למשטחי חניה.
19. **רחובות** – יש לציין ע"ג תוכנית שמות רחוב, ורוזטות כביש אבן שפה לכביש, אבן עליה לרכב והנמכות קימות, יש לציין בחזית מיקום שלט מואר של מספר בית בהתאם לדרישות המועצה בחזית לרחוב.
20. **קירות תומכים** – טעון היתר, סימון קירות תומכים כולל פריסה מפלסים, פרטים וחומרים, אין לבצע נקזים לשטח ציבורי.
21. **פילר אשפה – מבנה – פילר** בהפרדה לאשפה יבשה ורטובה – ראה פרט מועצה, לציין ע"ג תוכנית פרט, יש צורך לבצע חיפוי קרמי ע"ג קירות וריצפה כמו כן שיפועים ע"ג ריצוף ניקוז, ברז שטיפה, דלתות, מתכת, שילוט. בהתאם להנחיות המועצה/תברואה ו/או תכ' הבינוי.
22. **פרגולות** – בהתאם לחוק (ראה המלצת המועצה) יש לציין חומר וצבע גמר ופרט ומידות מגבולות המגרש, **בבניה רוויה** – הפרגולה תהיה מחומר וגוון צבע אחיד בנסיגה ממעקה מרפסת של 1.00 מ' ראה פרט המועצה.
23. **צובר גז ומיכל סולר** – מנפה הטעון היתר, יש צורך בתוכנית מצבית בקנה מידה 1:250 מעודכנת, כמו כן תוכנית המפרטת מיקום ומידות של החלקה, מרחקים ביחס למגרשים שכנים כלומר: מרחק צוברי גפ"מ ממבנים, כבישים, מדרכות, חניות וכו' שממוקמים בחלקות סמוכות הגובלות בחלקה האמורה לצורך קבלת היתר / רישיון, בנוסף מחלקת שרות ופרויקטים של חברת הגז מכינות לעתים תוכנית הגשה. לאחר קבלת חוות דעת מרשויות כגון: משרד העבודה, מכבי אש ולעיתים מנהל הגז, התוכניות מועברות לרשות המקומית לקבלת אישור.
24. **גגות רעפים ואחר** – יבוצעו בהתאם לחוק והתקנות, שיפועי הגג ינקזו לשטח המבקש, יש לציין גובה הגג, וכמו כן לציין חלל הגג במידה וקיים, יש לציין חומר גמר וצבע, יש לציין מידות ובליתות הגג.
25. **מסתורים לאלמנטים** – חובה מסתורים לאלמנטים לחדרי כביסה, למזגנים דודים, משדר, מערכות מכל סוג כגון פוטו וולטאי וכו"ב, יהיו במסתור בנוי מחומר קשיח ומלא תקני עמיד באש וכו"ב ולא יראו בחזיתות המבנה.
- הערה: למידע נוסף יש לפנות למועצה למחלקת הנדסה-רישוי.**

בכבוד רב,

אופיר מקורי

סגן מהנדס המועצה אבן יהודה