

קובץ הנחיות אדריכליות קיבוץ יד מרדכי

1. מטרת ההנחיות:

- א. תאום תכנוני – אדריכלי בין מבני המגורים הקיימים בקיבוץ לבין מבני המגורים החדשים שיקומו בו (בקו הכחול).
- ב. יצירת תחושה של הרמוניה חזותית ומבנה אדריכלי משותף בין היחידות שייבנו.
- ג. שמירה על צביונו הכפרי של המקום בעזרת צורת וסגנון הבניה, פרופורציות מתאימות וכדומה.

2. אופי הבניה:

- א. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
- ב. הבניה תהיה עד שתי קומות.
- ג. ישמר האופי הכפרי של הישוב.
- ד. בתי המגורים במתחמי הבניה החדשים יהיו חד משפחתיים, או דו משפחתיים בכפוף להערה בסעיף 4 ד'.
- ה. בכל מקבץ מגורים תשמר שפה אדריכלית אחידה על פי הנחיות תקנון זה ובכפוף לאישור ועדת תכנון ובניה של הקיבוץ.
- ו. במתחמים שיאושרו לבניה מרוכזת תבוסס הבניה על דגמי בתים שיאושרו על ידי ועדת תכנון.

3. המגרש:

- א. גודל מגרש במתחמי הבניה החדשים יהיה עד 400 מ"ר (ע"פ הנחיות תמ"א 35).
 - ב. גודל מגרש במתחמי המגורים הוותיקים יהיה בין 350-450 מ"ר.
- הערה לסעיף 3: הדיוק במידת המגרש ובתצורה שלו ייקבעו לגופו של עניין בתוכנית הפרצלציה שתאושר על ידי הקיבוץ.
- ג. שטח מגרש ישמש למגורים קיימים וחדשים. כחלק מכל יחידת דיור, יותר שימוש נוסף אחד בלבד לתעסוקה של הדייר, שאינה יוצרת מטרד לסביבת המגורים, כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכדו'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 40 מ"ר והוא כלול במניין שטח הבניה העיקרי וצמוד למבנה הבית או מהווה חלק ממנו.

3.א. פיתוח בתוך מגרש

1. ביצוע ריצוף שבילים ורחבות בתוך מגרש יהיה עד מרחק של 1 מטר מגבולות המגרש, למעט מדרכת הגישה לבית. במקרים חריגים של שטח מגרש מצומצם יותר ריצוף עד גבול מגרש באישור ועדת תכנון של הקיבוץ.
2. הפרשי גובה בין מגרשים של עד 15% יגושרו על ידי שיפועי קרקע בין המגרשים. שיפועים גבוהים יותר יגושרו על ידי קיר תומך או פתרון אחר באישור ועדת תכנון של הקיבוץ.

4. קווי בנין מגורים:

- (מגדירים את האזור המותר לבניה בתחום המגרש).
- א. קו בנין קדמי: 4 מטר מגבול מגרש.
 - ב. קו בנין אחורי: 4 מטר מגבול מגרש.
 - ג. קווי בנין צידיים: 3 מטר מגבול מגרש מכל צד. (מרחק מינימאלי בין בניינים: 6 מטר).
 - ד. במתחמי מגורים חדשים: יותר קו בנין 0 בין בתים, מותנה באישור ובהסכמת השכנים הגובלים עם הקו.
 - ה. במתחמי המגורים הוותיקים: אם הבניין טורי או דו משפחתי יהווה הקו המשותף המחבר 2 דירות את קו בנין 0.
- הערה לסעיף 4: הדיוק בקווי הבניין בכל מגרש יקבע לגופו של עניין בתוכנית הפרצלציה שתאושר על ידי הקיבוץ.

5. זכויות בניה:

מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש			
	תכסית** שטח מרבי	סה"כ עיקרי ושרות	מטרות שרות (כולל מחסן עד 12 מ"ר, גובה 2.2 מ', מתקני גז, אשפה וכו')	מטרות עיקריות (כולל מ"ד, פרגולה מקורה)
*2	190 מ"ר למגרש	230 מ"ר למגרש	20 מ"ר למגרש	210 מ"ר למגרש

* בניית קומה שניה במתחמי המגורים הקיימים מחייבת אישור פנימי ומוקדם של ועדת תכנון של הקיבוץ.

** תכסית=שטח הבית שבמגע עם הקרקע, כולל מ"ד ופרגולה מקורה.

6. גובה המבנים:

א. גובה וצורת הבתים יותאמו למרקם הנופי-אדריכלי של הקיבוץ, תוך שאינם מהווים חריג חזותי.
 ב. גובה בניה מקסימאלי לא יעלה על 2 קומות: עד 7.5 מ' בגג שטוח ועד 9 מ' בשיא גג משופע.
 ג. במבנים קיימים במתחמי המגורים הקיימים: רצוי לבנות את ההרחבה בבניה חד קומתית. אם לא ניתן להרחיב בקומת קרקע יש לאפשר בנית קומה נוספת, מחייב אישור פנימי ומוקדם של ועדת תכנון של הקיבוץ.

7. סוג גגות:

א. תתאפשר בנית גגות שטוחים, גגות משופעים (רעפים), או שילוב בין השניים.
 ב. גג משופע יהיה מרעפי חרס, בטון או רעף תעשייתי תקני, ובגווני אדום / חמרה.
 ג. בבתים דו-משפחתיים יש לדאוג שפתרון הגגות יהיה משתלב ובשפה אדריכלית אחידה.
 ד. שיפוע הגג לא יעלה על 40%.

8. חומרי בניין וגומור חיצוני

א. הבניה החיצונית של המבנה העיקרי ושל מבני העזר תיעשה מחומרי גלם בעלי תו תקן ישראלי.
 ב. הבניה יכולה להיות בניה קשיחה או בניה קלה בגומור המשתלב בשפה האדריכלית האחידה.
 ג. יתאפשר שימוש מוגבל (עד 30% משטח חזית הקיר, אלא אם יאושר אחרת על ידי ועדת תכנון של הקיבוץ) של ציפוי בחומרים דקורטיביים (אריחים, אבן, בטון חשוף וכו').
 ד. גוון ציפוי חיצוני יהיה מחויב באישור וועדת תכנון של הקיבוץ.

9. פתחים

יינתן חופש לדייר בקביעת גודל הפתחים (דלתות, חלונות וכו') ובבחירת סוגי החומר וגווניו (עץ, אלומיניום וכו').

10. מיגון / מ"מ"דים:

חדרי ביטחון מוגנים יבנו לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

11. מחסנים:

א. מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים (אך לא בחזית המבנה), בתחום קווי הבניין, בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח מרבי של 12 מ"ר אשר יחשב כשטח שרות.
 ב. תתאפשר בניה קשיחה או קלה ובתנאי שהמחסן יתוכנן ויבנה בשפה אדריכלית אחידה עם בית המגורים, ויבנה בהתאם לתקן בניה מאושר.
 ג. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.
 ד. הקמת מחסן מחייבת היתר בניה של הועדה המקומית.

12. פרגולות

- א. פרגולות יהיו מחומרי גמר איכותיים מקונסטרוקציית עץ או מתכת וקירוי תואם את חומרי הגג.
- ב. הקמת פרגולות חדשות מחייבת היתר בניה של ועדת התכנון המקומית.

13. חניות:

- א. ככלל, חניות בתוך שטח המחנה הנוכחי תהיינה במגרשי חניה מרוכזים ולאורך צירי התנועה ההיקפיים.
- ב. מיקומי חניות בהתאם לתכניות האב, התב"ע והתנועה.

14. גדרות וחומות:

- א. חל איסור לבנות גדרות או חומות.
- ב. הקמת קיר או גדר יותרו רק אם משמשים כתומכים ובתנאי שאושרו על ידי ועדת תכנון של הקיבוץ.
- ג. מותרת הקמת שיחיות וגדר חיה.

15. דוודים וקולטי שמש:

- א. דוד מים חמים בבניה חדשה יהיה בחלל הגג או יוסתר על ידי מעקה מבטון.
- ב. קולטי שמש בבניה חדשה, או בתוספת קומה שנייה למבנה קיים, יוצמדו לגג הרעפים או יוסתרו על ידי מעקה מבטון.

16. ארובות

- א. ארובות ישולבו בבנין בהתאם לחוק תכנון ובניה, ובאישור ועדת תכנון מקומית שתדאג למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק ביניהם.

17. חצר משק/מתקן לתליית כביסה:

- א. מתקנים לתליית כביסה יותקנו בעורף הבית ויבנו כך שלא יהוו מטרד חזותי לסביבה ולשכנים.
- ב. מתקנים לתליית כביסה המופרדים מהמבנה יוסתרו על ידי קירות מסתור מחומר בניה שאושר על ידי ועדת תכנון של הקיבוץ.
- ג. מיכלי גז בחזית הבית יוסתרו על ידי צמחיה או על ידי פתרון דקורטיבי אחר.

18. תשתיות ציבוריות

- א. תשתיות ציבוריות (דרכים, מים, ביוב, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת) באחריות האגודה השיתופית ובאחזקתה.
- ב. ככלל וכמגמה יועתקו כל התשתיות לרצועות ציבוריות ולצידי הדרכים זאת מלבד מקרים שיחייבו המשך מעבר תשתיות בתוך מגרשים.
- ג. תשמר 'זכות הדרך' סמוכה למגרש.

19. מתקני אשפה

- א. מתקני אשפה יהיו במיכלים ציבוריים בכל מקבץ מגורים.
- ב. מיקום מתקני האשפה יתואם עם המועצה האזורית.
- ג. מתחם פחי האשפה יוסתר על ידי אלמנט בעיצוב אחיד.

20. גינון

- א. הגינון בתחום המגרש יהיה באחריות החבר.
- ב. הגינון בצירי הדרכים, ברצועות הציבוריות ובשטחים הפתוחים באחריות הקיבוץ.
- ג. נטיעת עצים בגבולות מגרש תיעשה בתיאום עם ענף הנוי של הקיבוץ.

21. מבנים קיימים:

- א. מבנים או חלקי מבנים קיימים, החורגים מהנחיות הוראות התקנון בעת אישור התוכנית, יחשבו כחריגים.

ב. תוספות ושינויים למבנים קיימים יאושרו על ידי ועדת התכנון של הקיבוץ, ויחייבו קבלת היתר כחוק מהוועדה המקומית (שקמים).

22. כללי

האחריות ליישום ולאכיפת ההנחיות המפורטות בדף זה הינן בסמכות הועד המקומי באמצעות ועדת התכנון של הקיבוץ.

- סוף -