



הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מעלה הגליל"
اللجنة المحلية للتنظيم والبناء معية هجليل

הנחיות מרחביות – סעיף 145 ד' לחוק תכנון ובנייה

מיקום : כפר ורדים – שלב ג'

**ועדה מקומית מעלה הגליל , מ.מ.כפר ורדים קבעה הנחיות
מרחביות לשכונת מגורים בשלב ג' - כפר ורדים**

**לייעודי קרקע מגורים א' ו מגורים א'1 בכפוף לתכנית ג/15442
המאושרת**

יחס לתכניות :

- תכנית מסורסת ג/15442
- תכנית בינוי בשלבי תכנון
- יחוס : מ.מ.כפר ורדים, ועדה לתכנון ובנייה מהעלה הגליל
- עורך : גרינשטיין הר-גיל
- בעלות הקרקע : ר.מ.י

**מועצה מקומית
כפר-ורדים**

**שי קולוניאליס
מהנדס מ.מ.כפר ורדים
11.03.18**

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ
דפנה גרינשטיין * גיל הר-גיל
רחי כלניות 7, חיפה 34353
טלפון : 04-8380407 פקס : 04-8382536

מרץ 2018

תוקף הנחיות המרחבית
30 ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון
חתימת מהנדס הועדה :

**פרסום הנחיות מרחביות עפ"י סעיף 145 ד (ו) לחוק
תכנון ובניה ע"י הועדה המקומית**
בעיתון : 16.3.18 אלה סגל מיום
בעיתון : 13.3.18 אילן יוסף מיום
בעיתון : 16.3.18 אילנה מיום

תוכן העניינים:

3	1. מטרת ההנחיות המרחביות
3	1.1 ההוראת הכתובות
3	1.2 בקשה להיתר בניה
3	1.3 תעודת גמר ואישור אכלוס
4	2. תכנית פיתוח
4	2.1 כללי
4	2.2 היתר בניה
4	2.3 שטח התכנית
4	2.4 תכולת התכנית
4	2.5 עיצוב מתכננים
4	2.6 שלט מואר למס' בית
4	2.7 מגורים א'1
5	3. תשתיות
5	3.1 התחברות לתשתיות ציבוריות
5	3.2 שמירה על התשתיות הציבוריות
5	3.3 הצנעת אלמנטי מסתור לתשתיות
6	4. חומרי גמר
6	4.1 קירות בגבול עם מגרשים אחרים
6	4.2 מעקים וגדרות בחזית המגרש לרחוב
6	4.3 שערים
7	5. צמחייה
7	5.1 עצים בחזית המגרש לבניה
7	5.2 עצים מוחלצים
8	6. הנחיות מפורטות לפיתוח אזורי מגורים א', א'1
8	6.1 כללי
8	6.2 גובה 0.00
8	6.3 גבול בין מגרש לרחוב, או לשלטים ושבילים
8	6.4 כניסת הולכי רגל למגרשים
8	6.5 כניסת רכב למגרשים
8	6.6 חניית בתחום המגרש
8	6.7 קירוי וקירות מסביב לחניה
9	6.8 תכניות ופרטים מנחים למגורים א', א'1

* נספח 1 – רשימת תכניות ופרטים מנחים למגורים א', א'1

1. מטרת ההנחיות המרחביות

- 1.1** הוראות הכתובות – הוראות הכתובות מחייבות. הן מהוות השלמה להוראות התכנית המפורטת (תב"ע) המאושרת, לנספח הבינוי לביצוע ולכל תכנית סטטוטורית אחרת המתחסת לשטח התכנון, עפ"י הנחיות והחלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה. ההנחיות גובשו במסרה לקבוע כללים לתכנון ולביצוע המבנים והחצרות, במגרשים לבניה. השפה העיצובית והתכנונית, המבטאות במסמך זה, גובשה בכוונה ליצירת מרקם בנוי, הרמוני ונעים. ההנחיות המרחביות כוללות הוראות כתובות ופרטים עקרוניים, מחייבים.
- 1.2** בקשה להיתר בניה – כחלק אינטגרלי מכל בקשה להיתר בניה, תופיע תכנית הפיתוח בקנה מידה 1:100, המבטאת את הטמעת ההנחיות המופיעות במסמך זה.
- 1.3** תעודת גמר ואישור אכלוס (טופס 4) – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום כל עבודות הנוף והפיתוח במגרש, לפי תכנית הפיתוח. כולל ביצוע מלא של כל ההנחיות המופיעות במסמך זה.

2. תכנית פיתוח

2.1 כללי – התכנית תהיה בק"מ של 1:100 לפחות. תכנית פיתוח תוכן לכל מגרש המיועד לבניה.

2.2 היתר בניה – תכנית הפיתוח תהווה חלק אינטגרלי מתכניות ההגשה לבקשה להיתר בניה. כחלק מתכנית הפיתוח, יוגשו פרטי גמר וביצוע, לרבות סוג ואופן ביסוס של כל האלמנטים הבנויים במגרש (קירות תמך, פרגולות וכו'...), חתומים ומאושרים ע"י מהנדס.

2.3 שטח התכנית – התכנית תכלול את כל תחום המגרש, עליו עומדים המבנים משואי הבקשה. כולל הצגת התחברות למגרשים הגובלים ולרצועת הדרך.

2.4 תכולת התכנית – תכנית הפיתוח תכלול:

- עיצוב קירות וגדרות בגבול מגרש
- סימון כניסות להולכי רגל ולרכב, שבילים, רחבות, אזורי גיטון, מקומות חניה
- תכנון פתרונות ניקוז לגר העילי
- גבהים של ראשי קירות תומכים וקירות גדר
- סימון כל התשתיות: מתקני גז, מונים וקווי חשמל, קווי תקשורת, קווי מים וקווי ביוב.
- תכנון צמחייה

כחלק מתכנית הפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים, פרישות וחזיתות של הקירות בגבול המגרש, מכיוון הרחוב ומכיוון השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים להולכי רגל, הכוללות התייחסות גם למפגש עם קירות וגדרות של מגרשים שכנים.

2.5 עצים מתוכננים – בתכנית הפיתוח יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים, הנדרשים והמתוכננים, בהתאם לסעיף 3.1.6 בת.ב.ע ברצועת הגיטון שבחזית המגרש.

2.6 שלט מואר למס' בית – על חזית כל מבנה, לכיוון הרחוב, במקום גלוי לעין, יותקן שלט מואר עם שם הרחוב ומספר הבית (ראה פרט מס' 8).

2.7 מגורים א'1 – כל המפורט בנוגע למגורים א', חל גם על מגורים א'1 ובנוסף, יש להציג את הנשאים הבאים:

- חניה – כאשר מתוכננים צימרים במגרש, על היחס להציג את אופן פתרונות החניה בהתאם לתקנות התקפות בנידון, ללא כל שינוי בחזית המגרש לכיוון הרחוב.
- שילוט – במידה ובעל המגרש מעוניין בשילוט, גודל וכמות השלטים בהתאם למופיע בהוראות התכנית המפורטת ג/15442 סעיף 3.2.



3. תשתיות

- 3.1 התחברות לתשתיות ציבוריות – באחריותו ועל חשבונו של כל בעל מגרש להגיע עם התשתיות הפרטיות שלו אל גבול המגרש ולהתחבר אל התשתיות הציבוריות, לרבות חיבור אל תאי הביוב, בכפוף לנהלי הרשות המקומית. המשתכן יפנה באחריותו ועל חשבונו אל חברות התשתית לצורך הסדרת החיבור והמנוי.
- 3.2 שמירה על התשתיות הציבוריות – כל חפירה שתבצע במגרש הפרטי, בממשק עם התשתית הציבורית, תהיה באחריותו הבלעדית של המשתכן והוא יישא בכל נזק שייגרם לתשתית הציבורית כתוצאה מעבודות אלה. על המשתכן, לזמן את הפיקוח מסעם המועצה לצורך אישור ההתחברות אל התשתית הציבורית.
- 3.3 הצנעת אלמנטי מסתור לתשתיות (פילרים) – כל אלמנטי התשתית, הנישות, הפילרים וכל אלמנטי המסתור לתשתיות ולמתקני אשפה יהיו בתחום המגרש בתחום חצר השירות בלבד



4. חומרי גמר

4.1 קירות בגבול עם מגרשים אחרים – הקירות הפנימיים בגבולות עם מגרשים צמודים יהיו עם גמר, זהה לגמר של הקירות בחזית המגרש, ובגמר אבן לקט פוליגונית (דומה לאבן הסבעית הקיימת באתר), עם כיחול מצמנט לבן, בגוון האבן. קירות מסביב לחניה במגרש יהיו בגמר אבן לקט כמפורט לעיל או בגמר זהה למבנה. קיר החניה בחיבור עם קירות החזית מאבן לקט, יהיה בגובה 10 ס"מ מינימום מתחת לגובה קיר התמך בחזית (ראה פרט מס' 5, 6).

4.2 מעקים וגדרות בחזית המגרש לרחוב – המעקים והגדרות יהיו ממתכת אוריריים (לא אטומים למבט). בכל מקרה לא תותר הצבת גדר אטומה לחלוטין. המעקים והגדרות יעוצבו בדומה לאחד הדגמים המוצעים במסמך זה. הגוון יהיה, כסוף או אפור מטאלי (כדוגמת: RAL9006, RAL9007, RAL7048 או שו"ע), לא יותר צבע בולט כדוגמת אדום.

נקבע גוון אחיד לכל הגדרות, המעקות והשערים, בכדי לתרום להרמוניה הויזואלית בשכונה (ראה פרט מס' 4).

4.3 שערים – השערים יהיו ממתכת אוריריים, בגובה שלא יעלה על גובה הקיר, או הקיר והגדר, הסמוכים ובעיצוב כדוגמת הגדר או המעקה הסמוכים. פתיחת השערים תהיה רק לתוך המגרש.



5. צמחייה

5.1 עצים בחזית המגרש לבניה – בחזית המגרש לכיוון רחוב ולכיוון שצ"פ, ינטע, בתחום

המגרש, עץ בכיר (בוגר) אחד, לכל 7 מ"א חזית. הנטיעה תבוצע בתחום המגרש, במרווח שבין המבנה לבין הרחוב, או השצ"פ. העץ יהיה מס' 8 לפחות, בגובה 3.5 מ' לפחות, עם גזע מעוצב עד גובה 190 ס"מ לפחות וקוטר גזע בגובה 20 ס"מ מעל פני הקרקע 5 ס"מ - 2", לפחות.

דרישה זו תהווה תנאי לאישור אכלוס.

5.2 עצים מומלצים – רשימת העצים שבהמשך היא רשימה מומלצת. ניתן להשתמש גם בסוגי עצים אחרים, באופי דומה.

• מיליה ירוקת עד	• תרוב מצוי	• מייש גשר הזז
• אלון התבור	• דית אירופי	• מכנף נאה
• אלה אסלנטית	• ערמון מצוי	• אגוז המלך
• ארז מצוי	• היביסקוס סליתני	• דולב מזרחי
• ברזש מצוי	• כליל החורש	• עץ הצימוקים (הובניה)
• מכנף נאה		

6. הנחיות מפורטות לפיתוח אזורי מגורים א', א'1

6.1 כללי – ההנחיות שלהלן מתייחסות לחצרות המגרשים (השטח הפתוח במגרשים לבניה). ביעודי שטח אלה (מגורים א' ומגורים א'1) כל שטח המגרשים, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.

6.2 גובה $+0.00$ – גבהי ה- $+0.00$ (גובה פני הריצוף של קומת הכניסה) של המבנים, המצויינים בתכנית הבינוי המאושרת של השכונה הינם גבהים מחייבים. ניתן לשנות את גבהי ה- $+0.00$ של מבנה, עד 50 ס"מ, מעל או מתחת לגובה המופיע בתכנית הבינוי המאושרת, כך שבכל מקרה, גובה ה- $+0.00$ המתוכנן של המבנה יאפשר ניקוז עליו (ללא שימוש במערכת ניקוז תת-קרקעית) של מי הנגר מהמגרש לרחוב וללא שינוי של קירות התמך בחזית המגרש (ראה פרט מס' 3).

6.3 גבול בין מגרש לרחוב, או לשצ"פים ושבילים – הקירות בגבולות המגרש יבוצעו ע"י היזם הציבורי. אין לשנות את הקירות האלה (אסור להגביה ואסור להנמיך).

6.4 כניסת הולכי רגל למגרשים – בכל מגרש יותר פתח כניסה אחד בלבד להולכי רגל מכיוון הרחוב בהתאם למיקום שנקבע בתכנית הבינוי המאושרת. רוחב פתח הכניסה להולכי רגל לכל מגרש לא יקטן מ- 1.3 מ' ולא יעלה על 2.0 מ'. ביצוע פתחי כניסה, שערים ודרכים לכניסת הולכי רגל למגרש מכיוון שצ"פ, או מכיוון מעבר הולכי רגל. יתאפשרו אך ורק באישור הרשות המקומית ויבוצעו בפרטים זהים לקיימים בשטח הציבורי (ראה פרטים מס' 1, 2).

6.5 כניסת רכב למגרשים – לכל מגרש יהיה פתח אחד בלבד לכניסת רכב. פתח הכניסה לרכב יהיה ברוחב של עד 6.0 מ' ועומק חניה 5.5 מ' ברטון. החניות ינוקזו לכיוון המדרכה, שיפוע ריצוף החניה יהיה המשך רציף של שיפוע הריצוף במדרכה. מיקום הכניסה לרכב, עפ"י המתוכנן בתכנית הבינוי המאושרת, מחייב. ואין לשנותו (ראה פרטים מס' 1, 2).

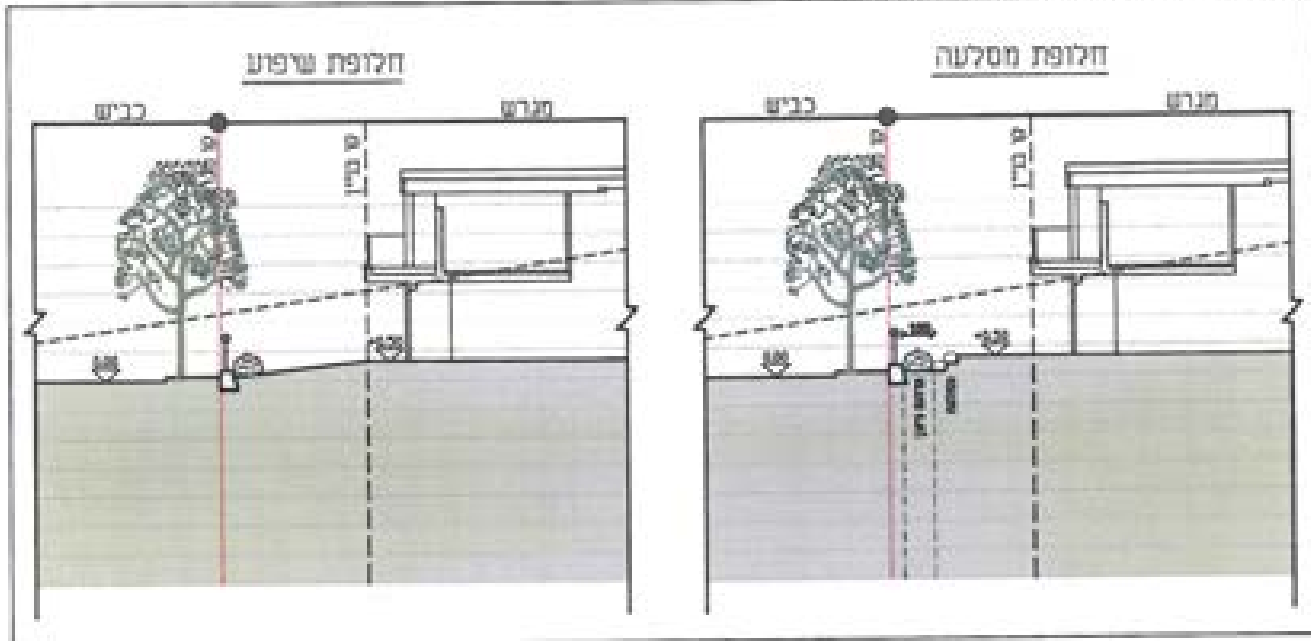
6.6 חניות בתחום המגרש – חניות פתוחות לרחוב תרוצפנה באבן משתלבת איכותית בהתאם לפרט ריצוף המדרכה הציבורית בחזית המגרש. ברחובות בשיפוע תלול, בכדי למתן את שיפוע הצד בחניה, יש לבצע רמפת כניסה, אשר תבוצע רק בתחום המגרש, היזם נדרש להתייחס לגובה ריצוף הרחוב שעתיד להתבצע בעבודות הפיתוח של שלב ביצוע פרטי הגמר ברחוב (ראה פרט מס' 5).

6.7 קירוי וקירות מסביב לחניה – מותר לקרות את החניות, בקירוי עליו ללא קירות צד מלאים (הקירות ההיקפיים כולל גידור קל לא יעלו על גובה 1.6 מ'), למעט קיר הפרדה בין מגרשים שכנים. הקירוי יתוכנן בחומרים איכותיים – מתכת, עץ, בטון, אבן, רעפים ועוד, הכל לפי המותר עפ"י תקנון התכנית המפורטת. פרט הקירוי יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, לאישור מהנדס המועצה (ראה פרט מס' 5, 6).

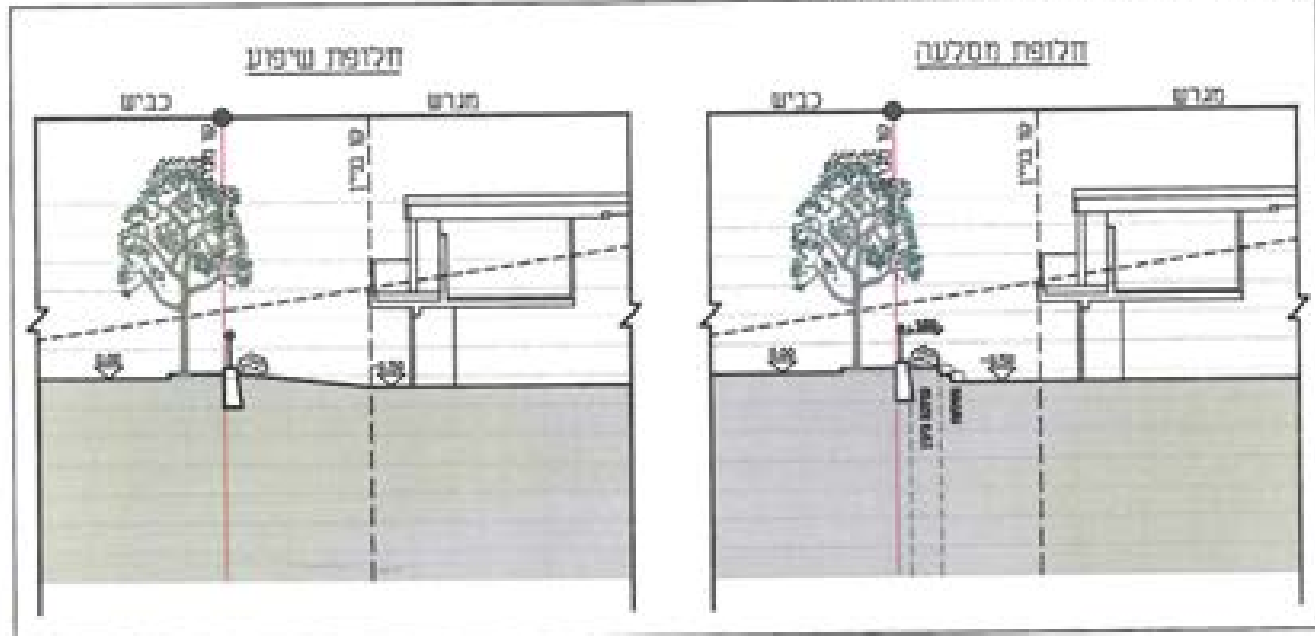
נספח 1 – תכניות ופרטים מנחים למגורים א', א'1



א. הגבהת מגרש ב-0.50 מ', חלופות, קו"ם 1250



ב. הנמכת מגרש ב-0.50 מ', חלופות, קו"ם 1250



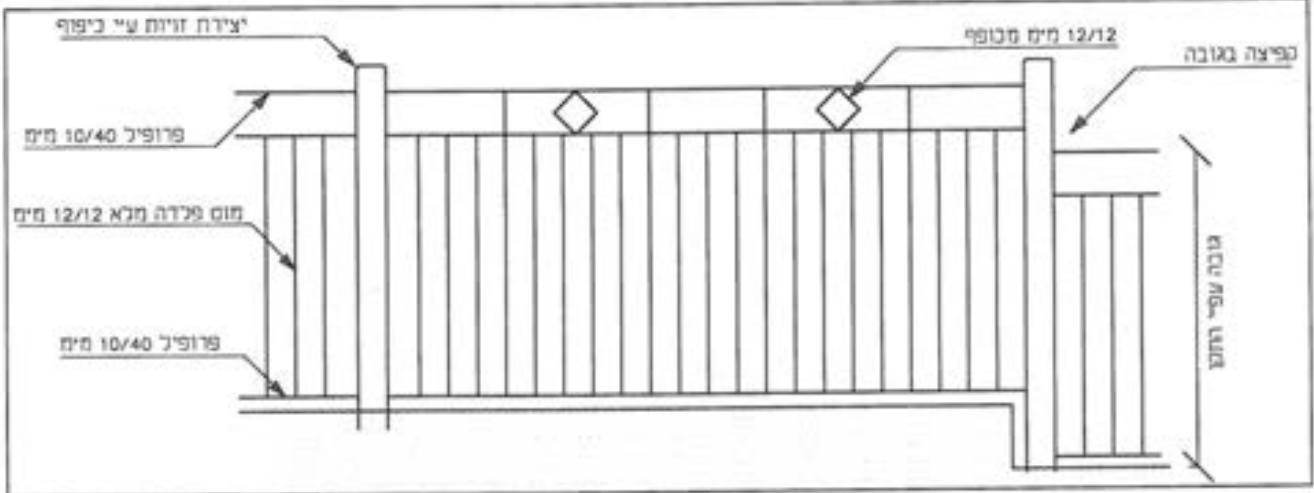
- מפלס ± 0.00 מפלס המסלע מחייב, ניתן לשנות את המפלס ב-50 : סימורק באישור, כחומרם במסמך הכתוב. (ראה חתך אופייני מצורף).
- סירות - אין לשנות את גובה הסיירות אשר מבוצעים ע"י החברה המפתחת. במידת הצורך, ניתן לכצט קיר מסף, מקביל ובמרחק 2 מ' (ראה פרט מצורף).

אודי כוכות נוי
 ותכנון סביבתי
 גרינשטיין * הר-גיל

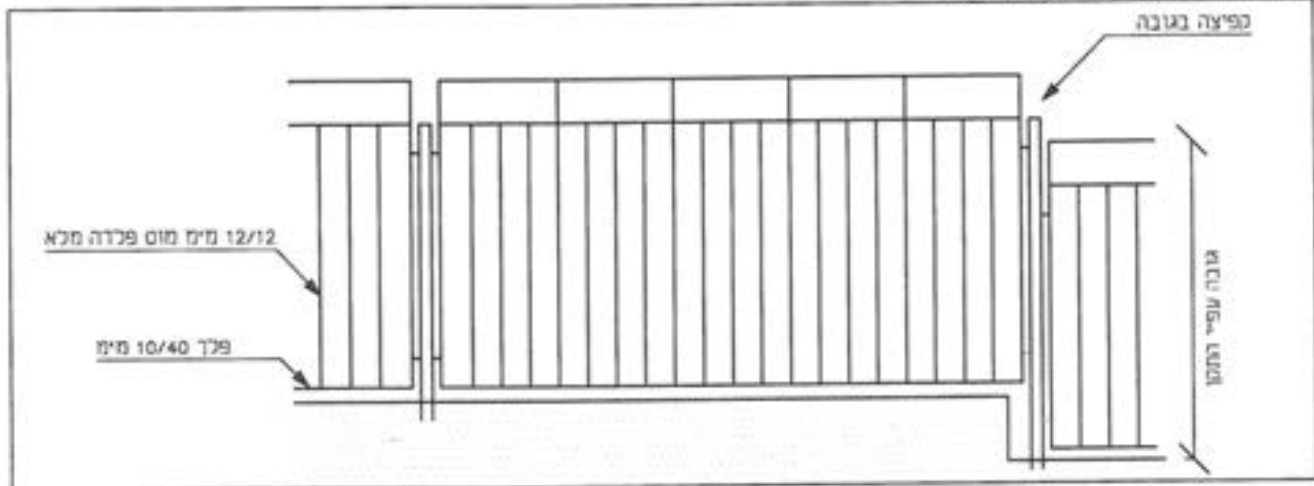
הגבהת / הנמכת מגרש

מגורים א', א"ז
 תוכנית מס' ג/15442 - כפר ורדים שלב ב'

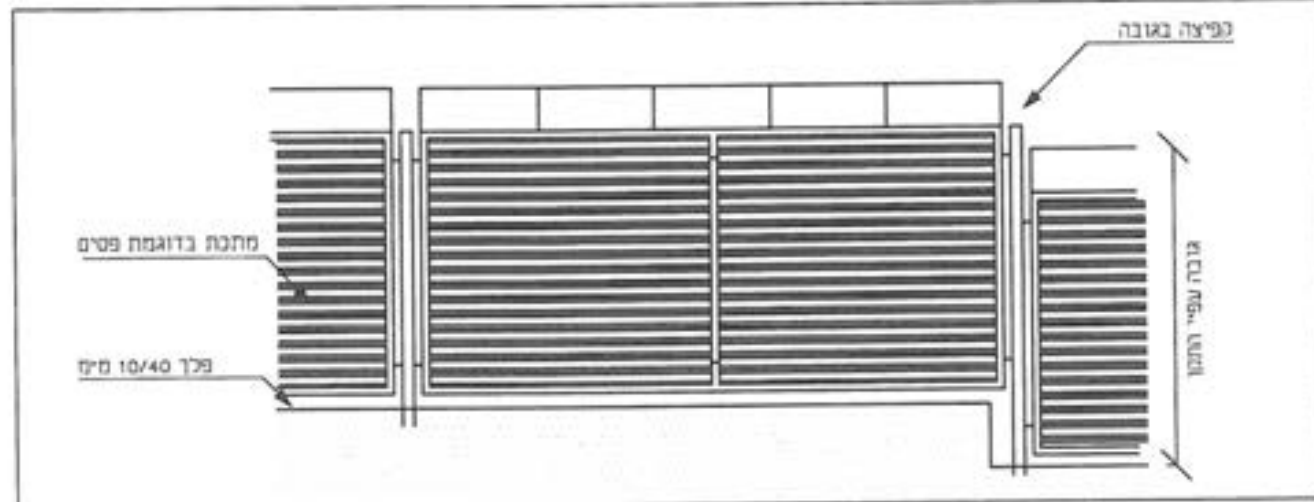
מעקה מסורתי (חלופה א'), קני"מ 1:25



מעקה מודרני (חלופה ב'), קני"מ 1:25



מעקה חצי אזורי (חלופה ג'), קני"מ 1:25



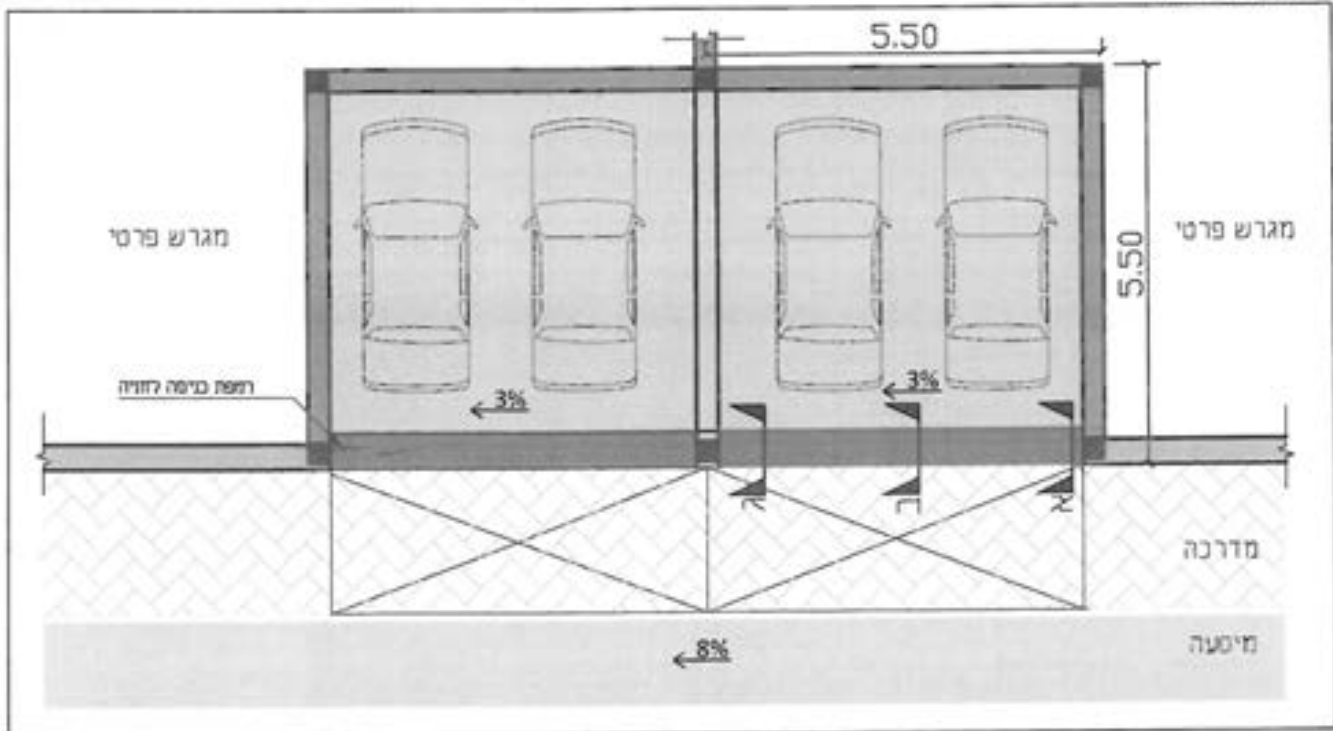
אדריכלות נוף
ותכנון סביבתי
גרינשטיין * הר-גיל

מעקה, פרטים עקרוניים
(חלופות)

מגורים א', א'
חכנית מס' ג' 15442 - כפר ורדים שלב ג'

4

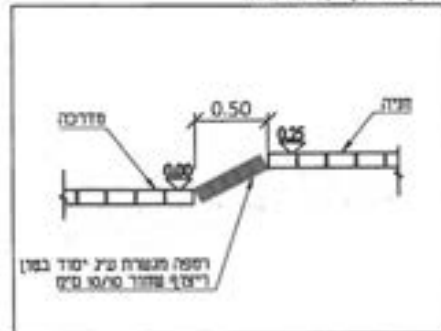
תכנית, קנים 1:100



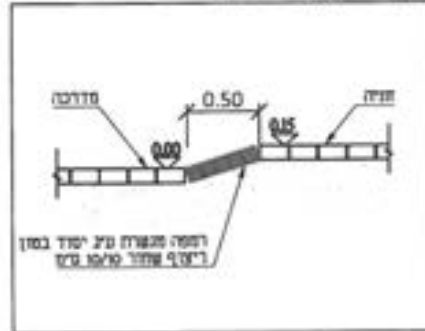
חזית, שיפוע רחוב 8%, קנים 1:100



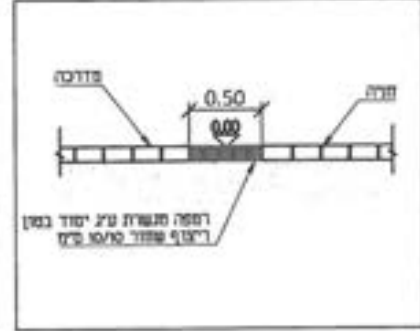
חתך נ-נ, קנים 1:50



חתך ב-ב, קנים 1:50



חתך א-א, קנים 1:50



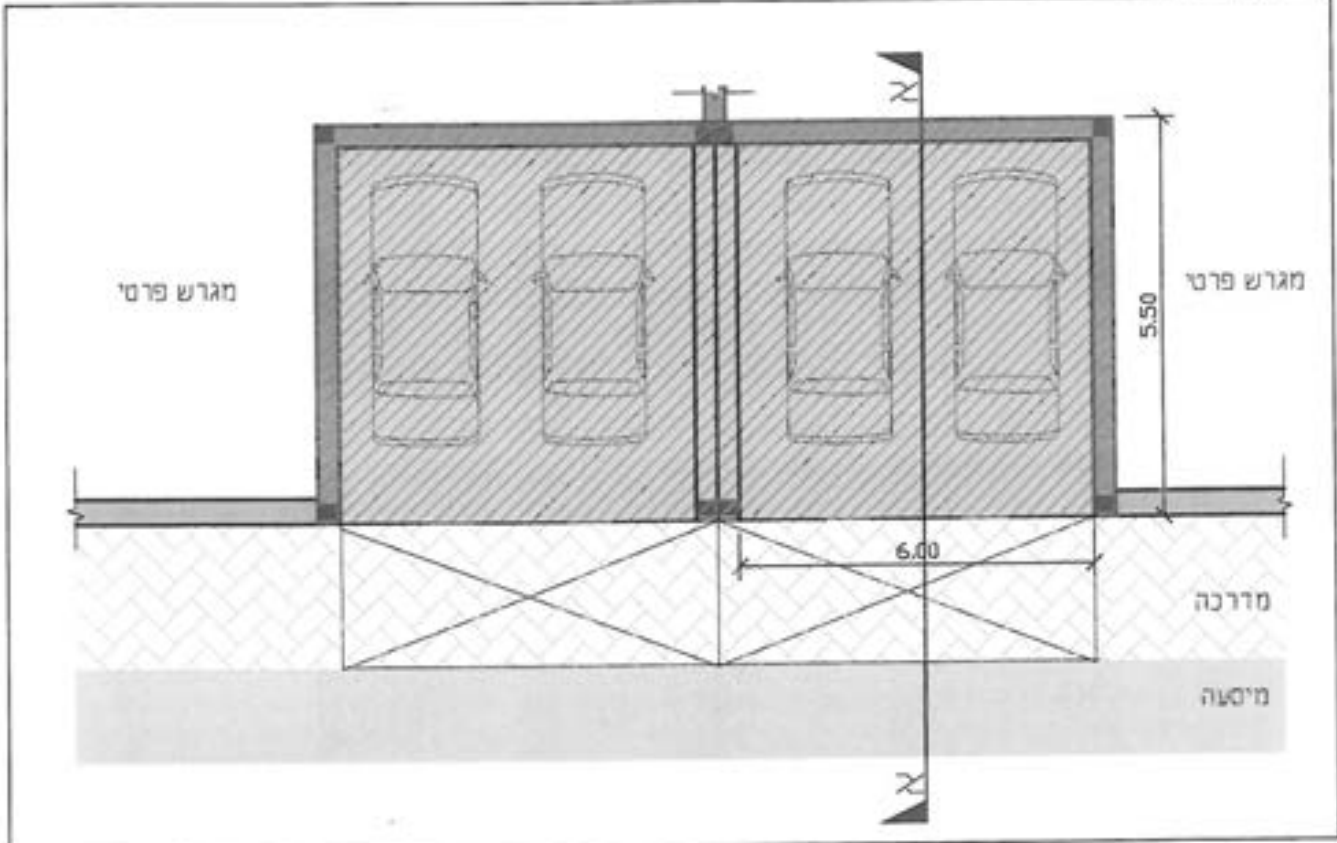
אדריכלות נוף
וחכנון סביבתי
גריןשטיין * הר-גיל

כניסה לחניה
ברחובות משופעים

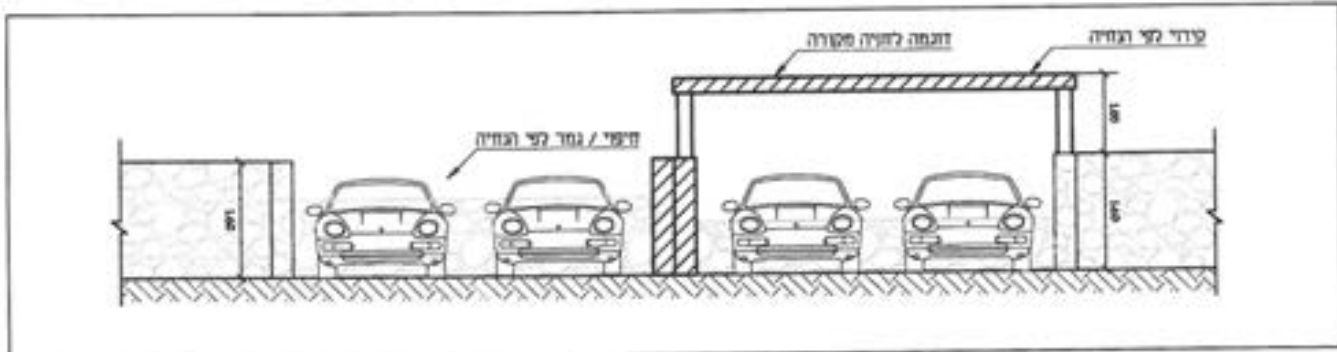
מגורים א', א'
תכנית מס' ג' 15442 - כפר ורדים שלב ג'

5

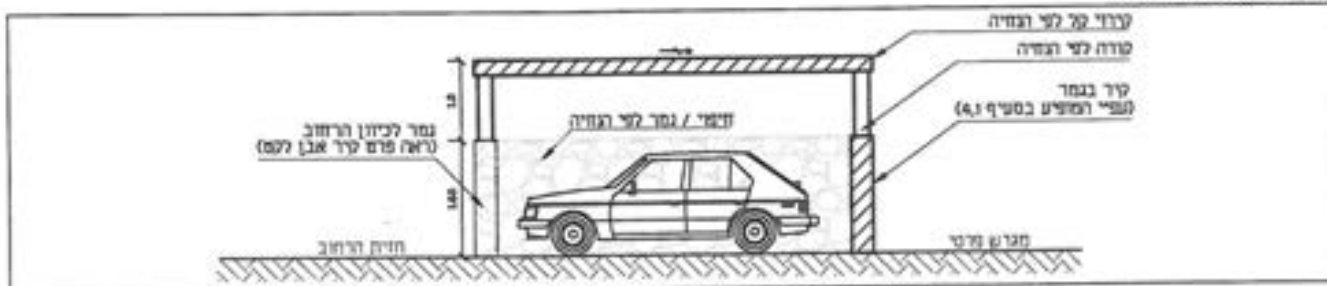
תכנית, קני"מ 1:100



חזית, קני"מ 1:100



חתך א-א, קני"מ 1:100

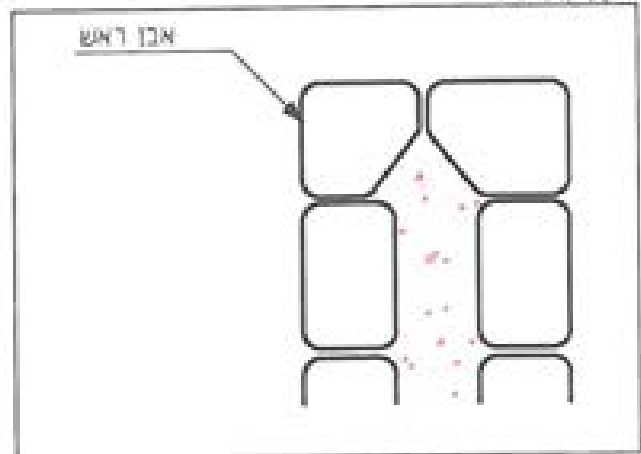
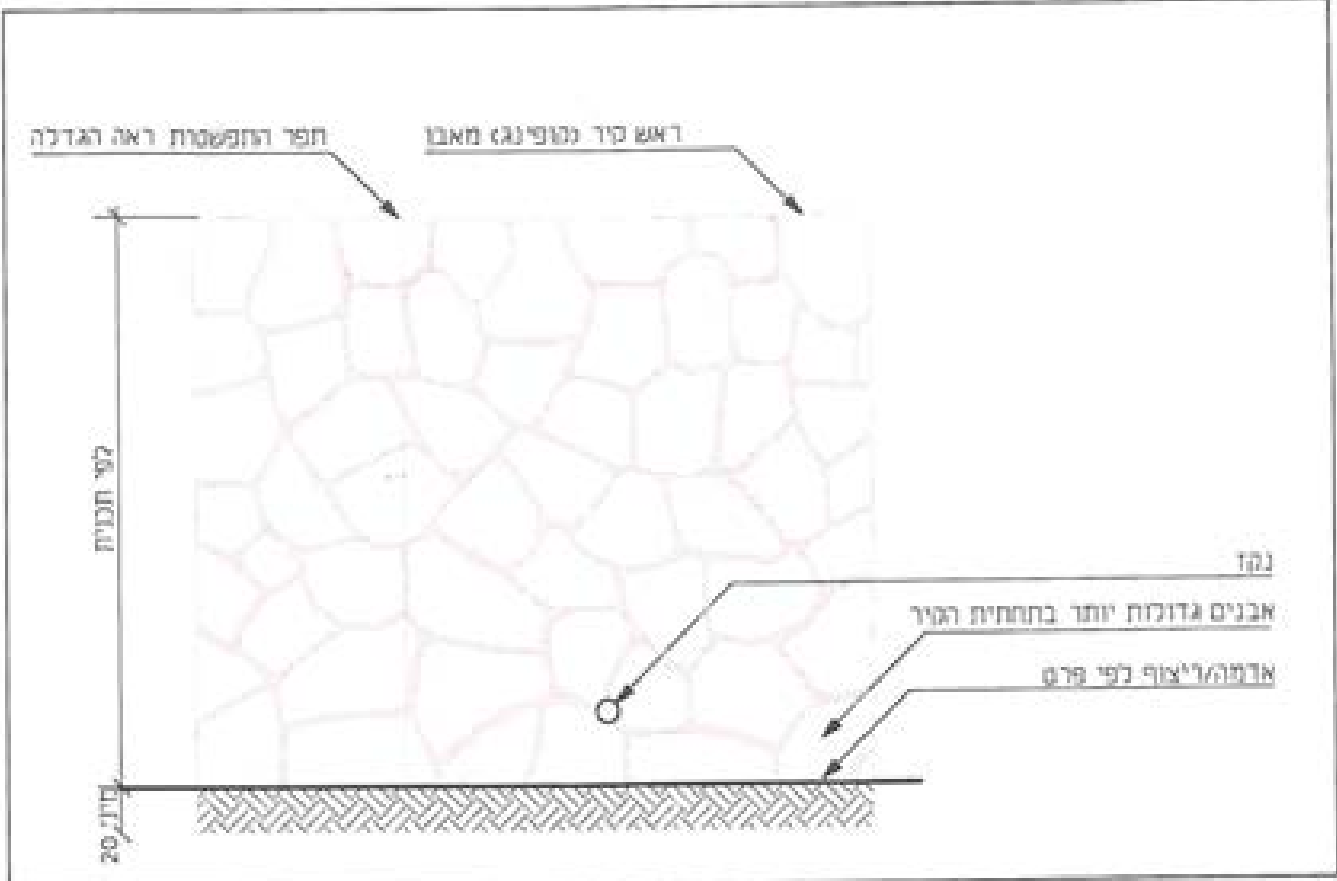


אדריכלות נוף
 ותכנון סביבתי
 גרינשטיין * הר-גיל

קירוי חניה

מגורים א', א"ז
 תכנית מס' נ/15442 - כפר ורדים שלב ג'

6



הערות:

- האבנים - עם פסיגה מפני השטח. לא יאשרו אבנים שמקורן בחציבה, או שברי סלעים
- סוג האבן - אבן סבופית עם חזית שסודה, כראדר רחיה אחרת אבן בגוון צהוב - חום (לא אדום).
- עיבוד האבן - כביקוע, במידת צורך, כדומאה בין אבנים (ללא פליטה בחזית החיצונית)
- נודל האבן - 25% 30-20 ס"מ , 50% 40-30 ס"מ , 25% 50-40 ס"מ
- כיתול - עם צמח לבן בגוון האבן

אדריכלות נוף
 ותכנון סביבתי
 גרינשטיין • הר-גיל

קיר אבן לקט

מגורים ב', ביז, ג'
 תוכנית מס' נ/442/84 - כפר ורדים שלב ג'



אדריכלות נופ
וחכנוו סביבתי
גלינשטיין • הר-גיל

גוף תאורה
עם כתובת

מגורים א', א"ו
חכנית מס' ג"ז/16442 - כפר ורדים שלב ג'

8