



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 מפורטת ג/15442
- תכנית בינוי בשלבי תכנון
- יוזם : 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

רח' כלניות 7, חיפה 34353

טלפון: 04-8380407 פקס: 04-8382536

*[Handwritten Signature]*

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 מיום 16.3.18  
בעיתון: 13.3.18 מיום 13.3.18  
בעיתון: 16.3.2018 מיום 16.3.2018

## תוכן העניינים:

<b>3</b>	<b>1. מטרת ההנחיות המרחביות</b>
3	1.1 ההוראות הכתובות
3	1.2 בקשה להיתר בניה
3	1.3 תעודת גמר ואישור אכלוס
<b>4</b>	<b>2. תכנית פיתוח</b>
4	2.1 כללי
4	2.2 היתר בניה
4	2.3 שטח התכנית
4	2.4 תכולת התכנית
4	2.5 עצים מתוכננים
4	2.6 שלט מואר למס' בית
4	2.7 מגורים א'1
<b>5</b>	<b>3. תשתיות</b>
5	3.1 התחברות לתשתיות ציבוריות
5	3.2 שמירה על התשתיות הציבוריות
5	3.3 הצנעת אלמנטי מסתור לתשתיות
<b>6</b>	<b>4. חומרי גמר</b>
6	4.1 קירות בגבול עם מגרשים אחרים
6	4.2 מעקים וגדרות בחזית המגרש לרחוב
6	4.3 שערים
<b>7</b>	<b>5. צמחייה</b>
7	5.1 עצים בחזית המגרש לבניה
7	5.2 עצים מומלצים
<b>8</b>	<b>6. הנחיות מפורטות לפיתוח אזורי מגורים א', א'1</b>
8	6.1 כללי
8	6.2 גובה 0.00
8	6.3 גבול בין מגרש לרחוב, או לשצ"פים ושבילים
8	6.4 כניסת הולכי רגל למגרשים
8	6.5 כניסת רכב למגרשים
8	6.6 חניות 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 ההוראות הכתובות – ההוראות הכתובות מחייבות.** הן מהוות השלמה להוראות התכנית המפורטת (תב"ע) המאושרת, לנספח הבינוי לביצוע ולכל תכנית סטטוטורית אחרת המתייחסת לשטח התכנון, עפ"י הנחיות והחלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה. ההנחיות גובשו במטרה 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 בקנ"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 נשואי 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 גינון, מקומות חניה
- תכנון פתרונות ניקוז לנגר 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 הגינון 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 הנושאים הבאים:

- **חניה** – כאשר מתוכננים צימרים במגרש, על היזם 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 מטעם 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 הטבעית 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 אווריריים (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 אווריריים, 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, יינטע, 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.

- |                        |                   |                 |
|------------------------|-------------------|-----------------|
| • מייש גשר הזיו        | • חרוב מצוי       | • מילה ירוקת עד |
| • מכנף נאה             | • זית אירופי      | • אלון התבור    |
| • אגוז המלך            | • ערמון מצוי      | • אלה אטלנטית   |
| • דולב מזרחי           | • היביסקוס טלייתי | • ארז מצוי      |
| • עץ הצימוקים (הובניה) | • כליל החורש      | • ברוש מצוי     |
|                        |                   | • 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 עילי (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' ברוטו. 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 עילי 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).



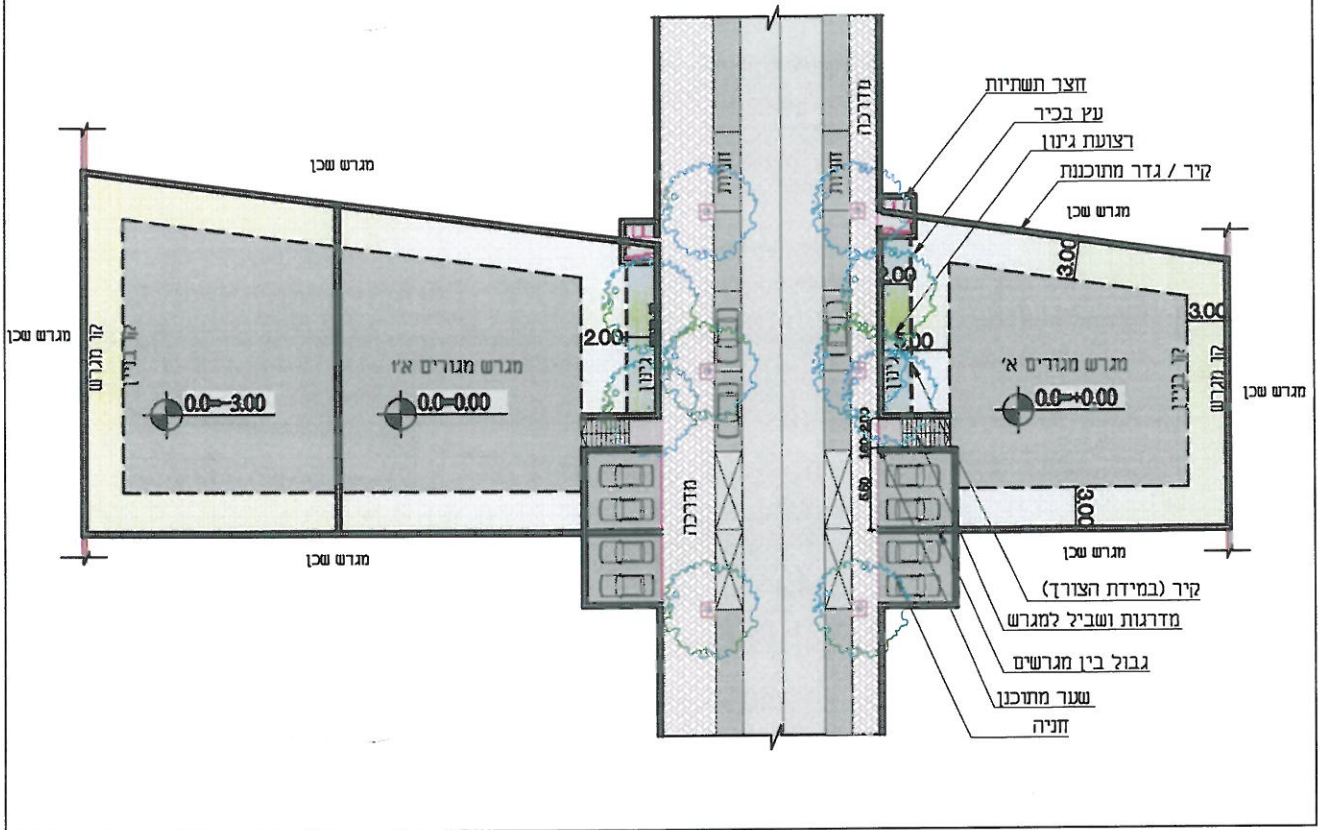
**6.8 תכניות ופרטים מנחים למגורים א', א'1: ראה נספח 1**

- פרט מס' 1 – תכנית אופיינית
- פרט מס' 2 – חתך וחזית אופייניים
- פרט מס' 3 – פרט הגבהה/הנמכה של מפלס 0.0
- פרט מס' 4 – מעקה, פרטים עקרוניים
- פרט מס' 5 – כניסה לחניה ברחובות משופעים
- פרט מס' 6 – קירוי חניה



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

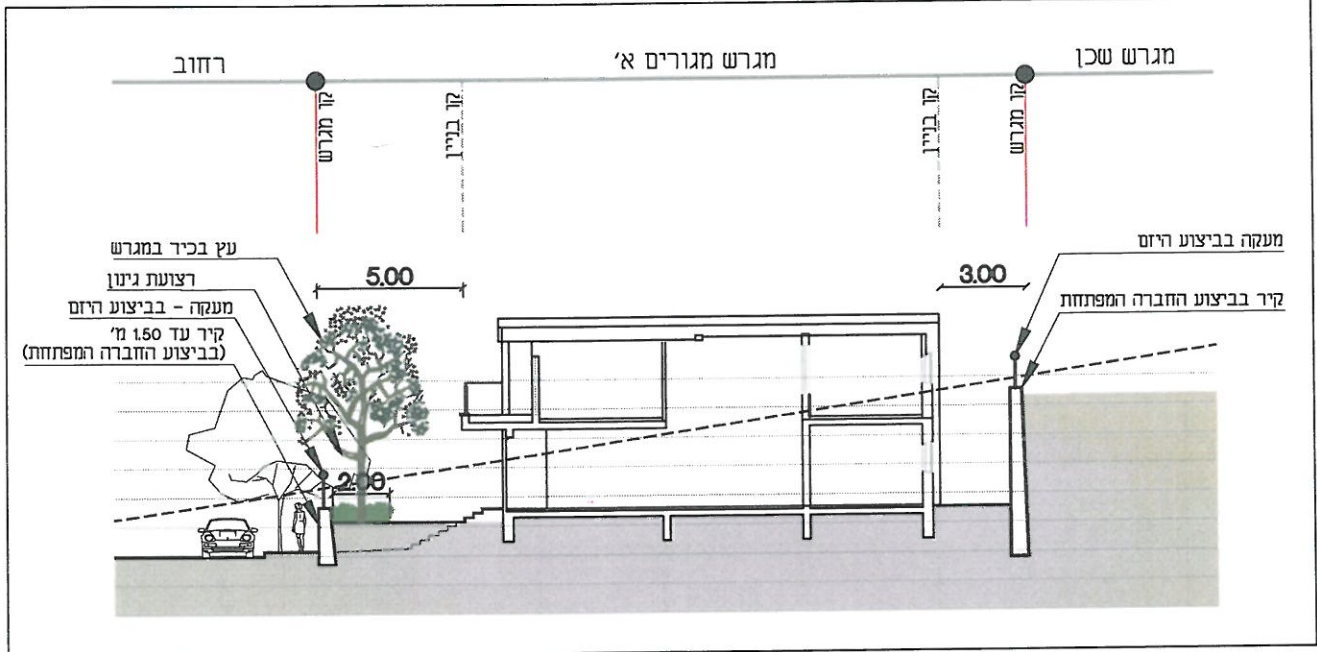




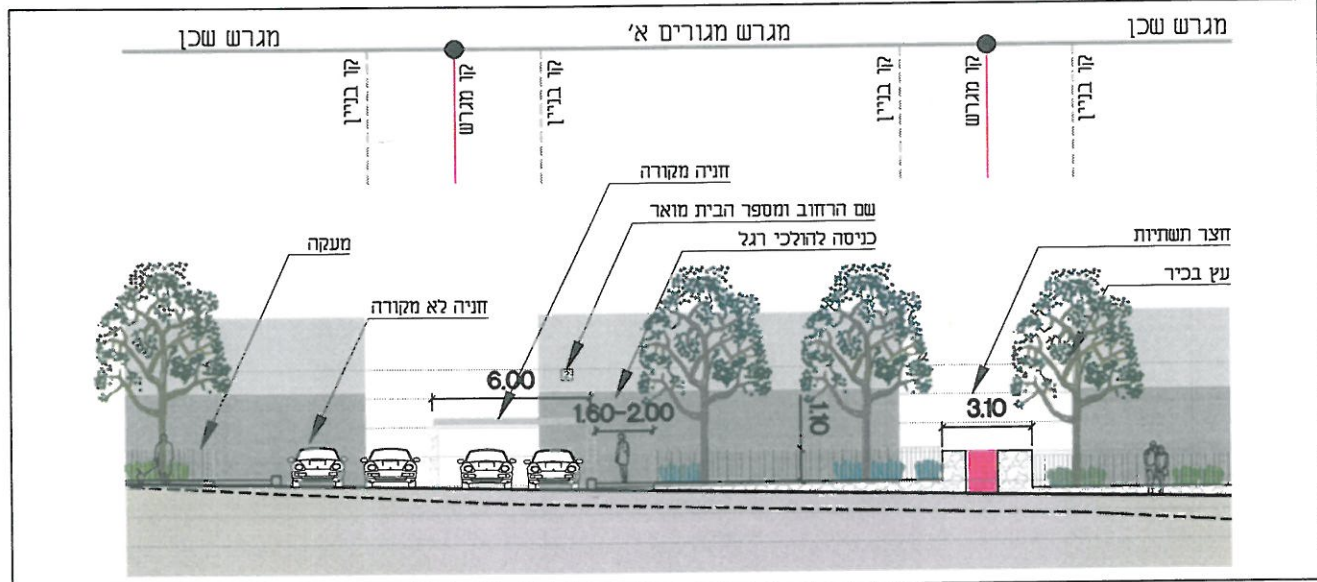
- **מפלס ± 0.00** מפלס 0.000 מחייב, ניתן לשנות את המפלס ב-50 ± ס"מ רק באישור, כמפורט במסמך הכתוב. (ראה חתך אופייני מצורף).
- **קירות** - אין לשנות את גובה הקירות אשר מבוצעים ע"י החברה המפתחת. במידת הצורך, ניתן לבצע קיר נוסף, מקביל ובמרווח 2 מ' (ראה פרט מצורף).
- **קירוי חניה** - ניתן לקרות בקירוי קל ללא קירות, למעט קיר הפרדה בין מגרשים שכנים (ראה פרט מצורף).
- **שער ומעקה** - יבוצעו ע"י היזם במגרש (ראה פרט מצורף).
- **עץ בכיר** - ימוקם בחזית המגרש, כל 7 מ"א.
- **רצועת גינון** - בחזית המגרש חובה לאפשר רצועה ברוחב 2 מ' מינימום, המיועדים לגינון בלבד.
- **כניסות למגרש** - מהרחוב הציבורי המשני בלבד (שינוי יתכן במקרים מיוחדים לאישור מהנדס המועצה).

<p>אדריכלות נופ ותכנון סביבתי גריןשטיין * הר-גיל</p>	<p>מקטע אופיני מתכנית בינוי</p>	<p>מגורים א', א"ז תכנית מס' ג' 15442 - כפר ורדים שלב ג'</p>	<p>1</p>
--	-------------------------------------	---	----------

חתך אופייני, קו"מ 1:250



חזית אופיינית, קו"מ 1:250



- מפלס  $\pm 0.00$  מפלס 0.000 מחייב, ניתן לשנות את המפלס ב-50 ± ס"מ רק באישור, כמפורט במסמך הכתוב. (ראה חתך אופייני מצורף).
- קירות - אין לשנות את גובה הקירות אשר מבוצעים ע"י החברה המפתחת. במידת הצורך, ניתן לבצע קיר נוסף, מקביל ובמרווח 2 מ' (ראה פרט מצורף).
- קירי חניה - ניתן לקרות בקירוי ללא קירות, למעט קיר הפרדה בין מגרשים שכנים (ראה פרט מצורף).
- שער ומעקה - יבוצעו ע"י היזם במגרש (ראה פרט מצורף).
- עץ בכיר - ימוקם בחזית המגרש, כל 7 מ"א.
- רצועת גינון - בחזית המגרש חובה לאפשר רצועה ברוחב 2 מ' מינימום, המיועדים לגינון בלבד.

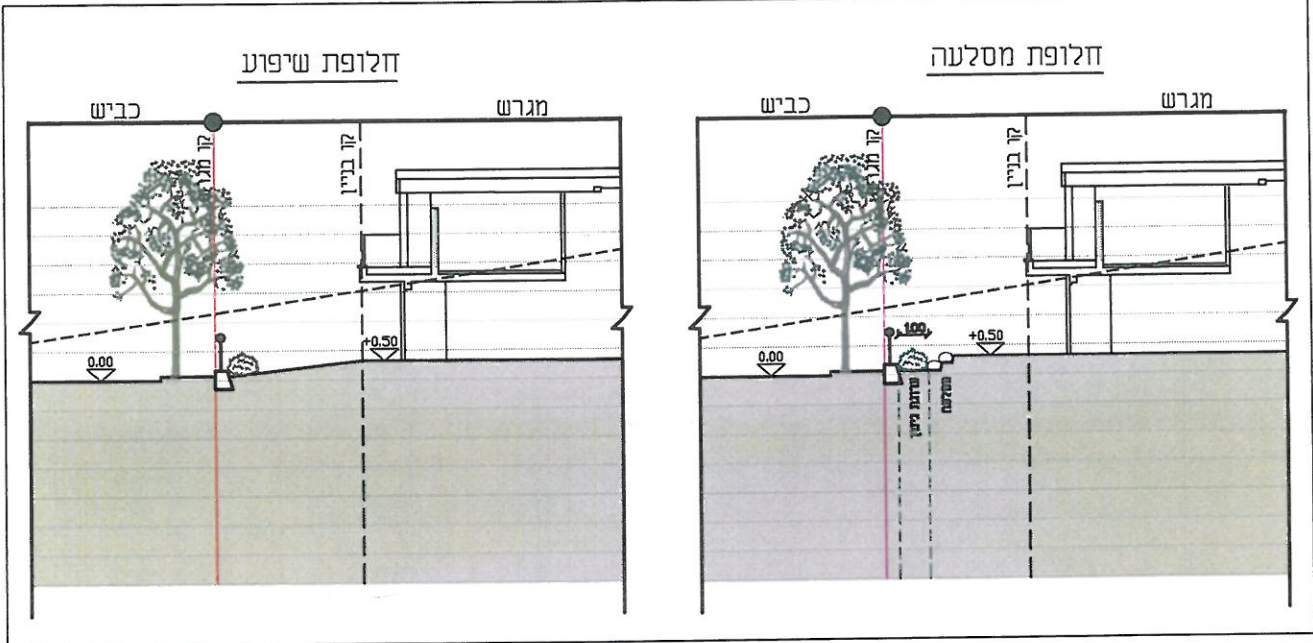
אדריכלות נוף  
ותכנון סביבתי  
גריןשטיין \* הר-גיל

חתך וחזית אופייניים

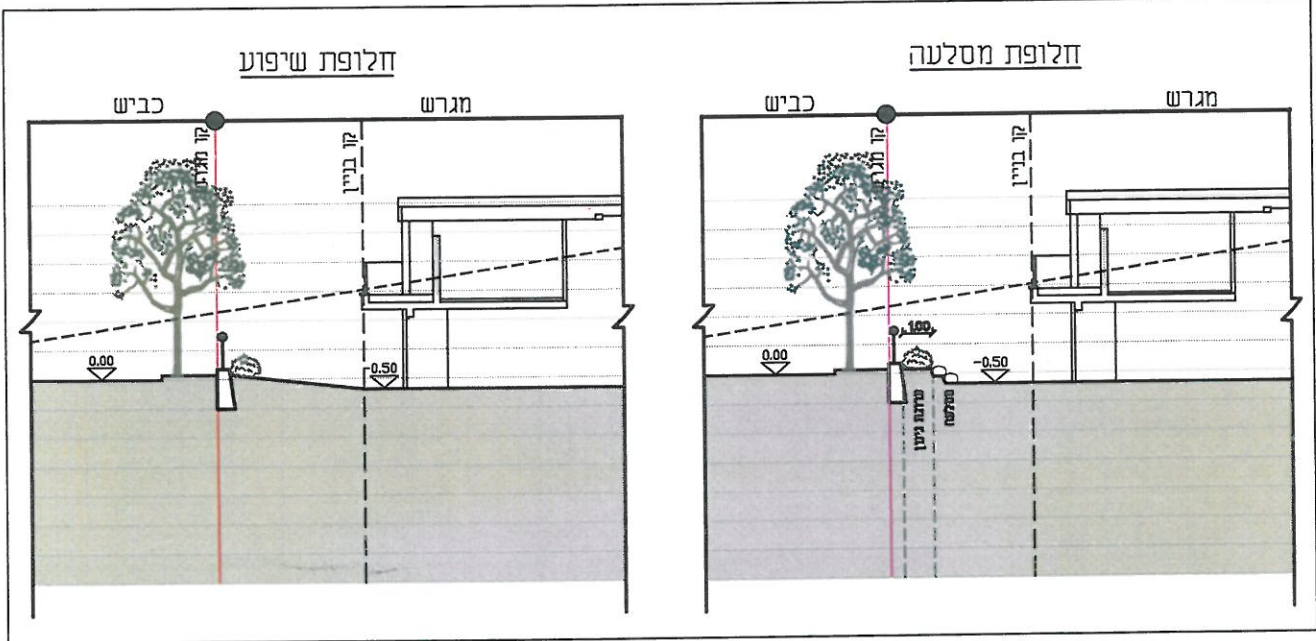
מגורים א', א'  
תכנית מס' ג' 15442 - כפר ורדים שלב ג'

2

א. הגבהת מגרש ב-0.50 מ', חלופות, קני"מ 1:250



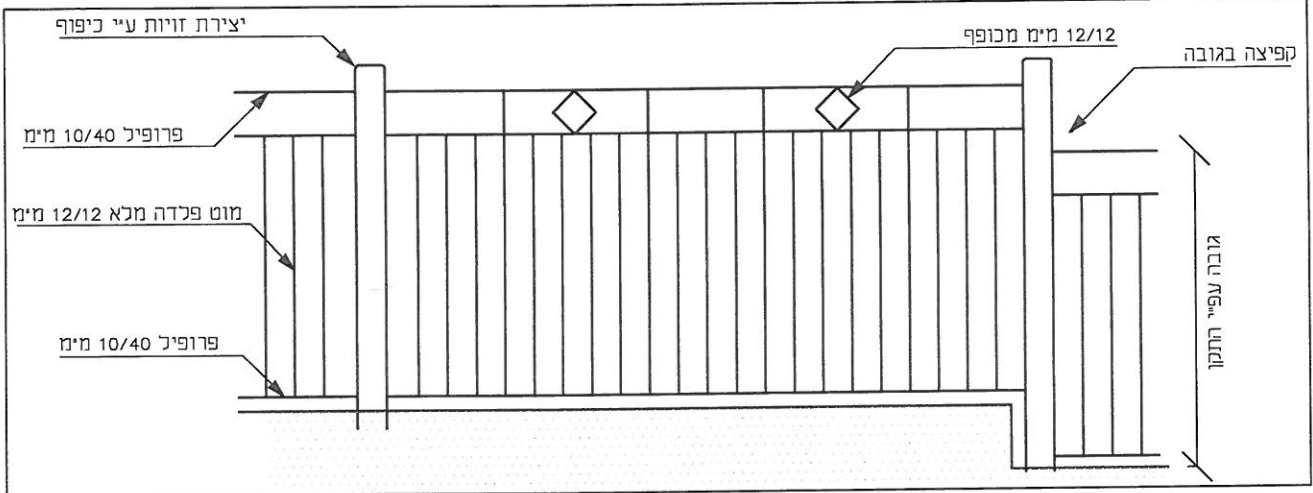
ב. הנמכת מגרש ב-0.50 מ', חלופות, קני"מ 1:250



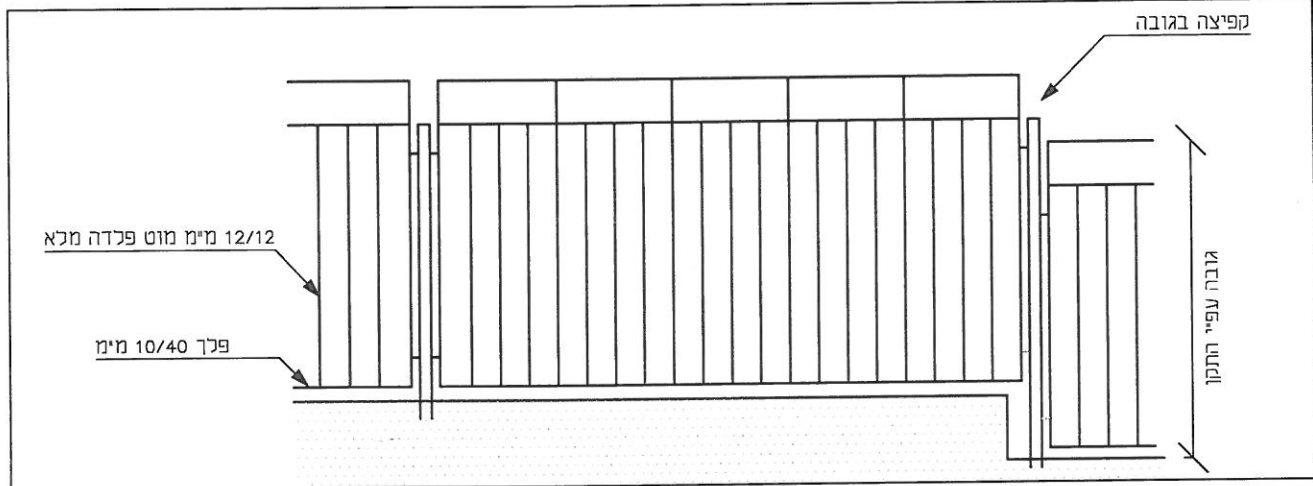
- מפלס  $\pm 0.00$  מפלס 0.000 מזחייב, ניתן לשנות את המפלס ב-50 : ס"מ רק באישור, כמפורט במסמך הכתוב. (ראה חתך אופייני מצורף).
- קירות - אין לשנות את גובה הקירות אשר מבוצעים ע"י החברה המפתחת. במידת הצורך, ניתן לבצע קיר נוסף, מקביל ובמרווח 2 מ' (ראה פרט מצורף).

<p>אדריכלות נופ ותכנון סביבתי גרינשטיין * הר-גיל</p>	<p>הגבהת / הנמכת מגרש</p>	<p>מגורים א', א' תכנית מס' ג' / 15442 - כפר ורדים שלב ג'</p>	<p>3</p>
--	---------------------------	--	----------

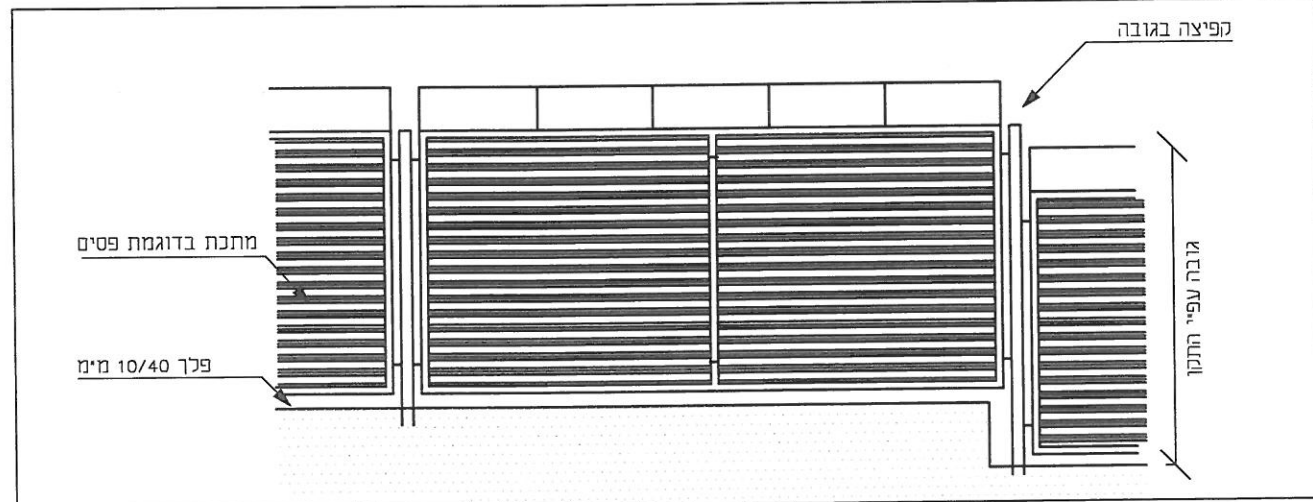
מעקה מסורתי (חלופה א'), קני"מ 1:25



מעקה מודרני (חלופה ב'), קני"מ 1:25



מעקה חצי אוורירי (חלופה ג'), קני"מ 1:25

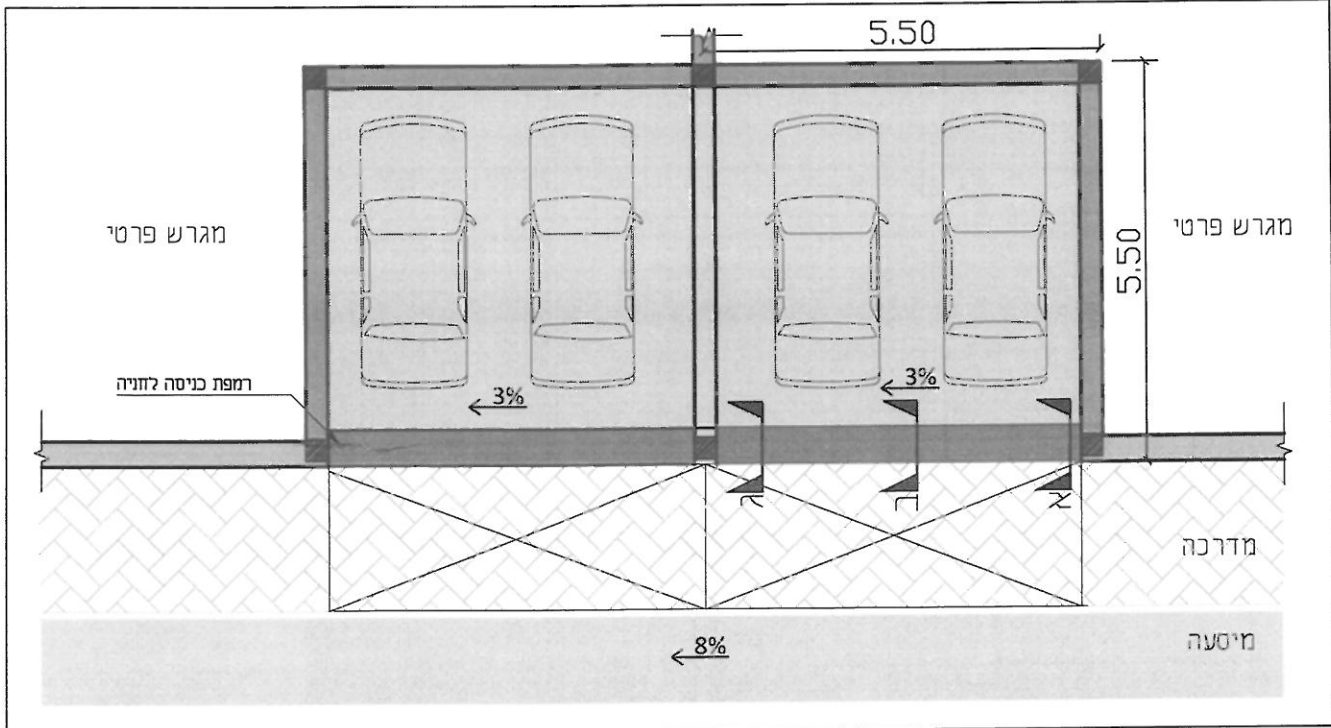


אדריכלות נוף  
ותכנון סביבתי  
גרינשטיין \* הר-גיל

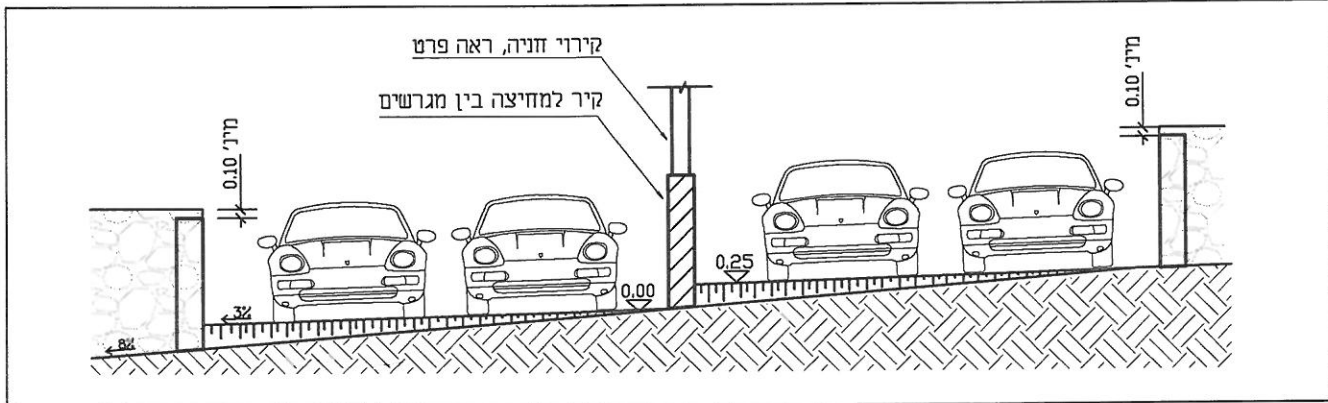
מעקה, פרטים עקרוניים  
(חלופות)

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

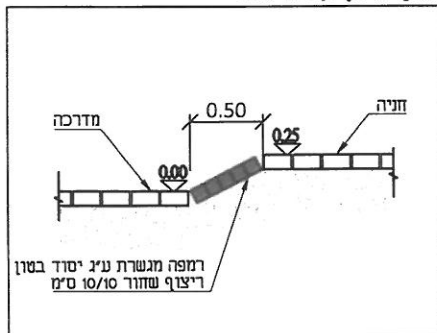
תכנית, קנ"מ 1:100



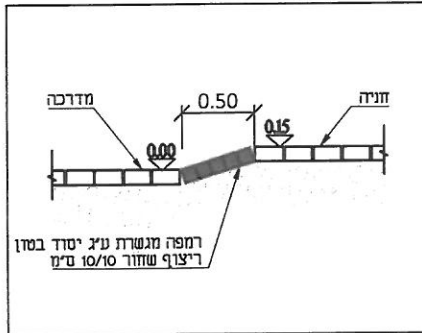
חזית, שיפוע רחוב 8%, קנ"מ 1:100



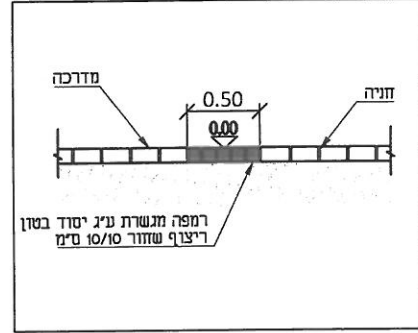
חתך ג-ג, קנ"מ 1:50



חתך ב-ב, קנ"מ 1:50



חתך א-א, קנ"מ 1:50



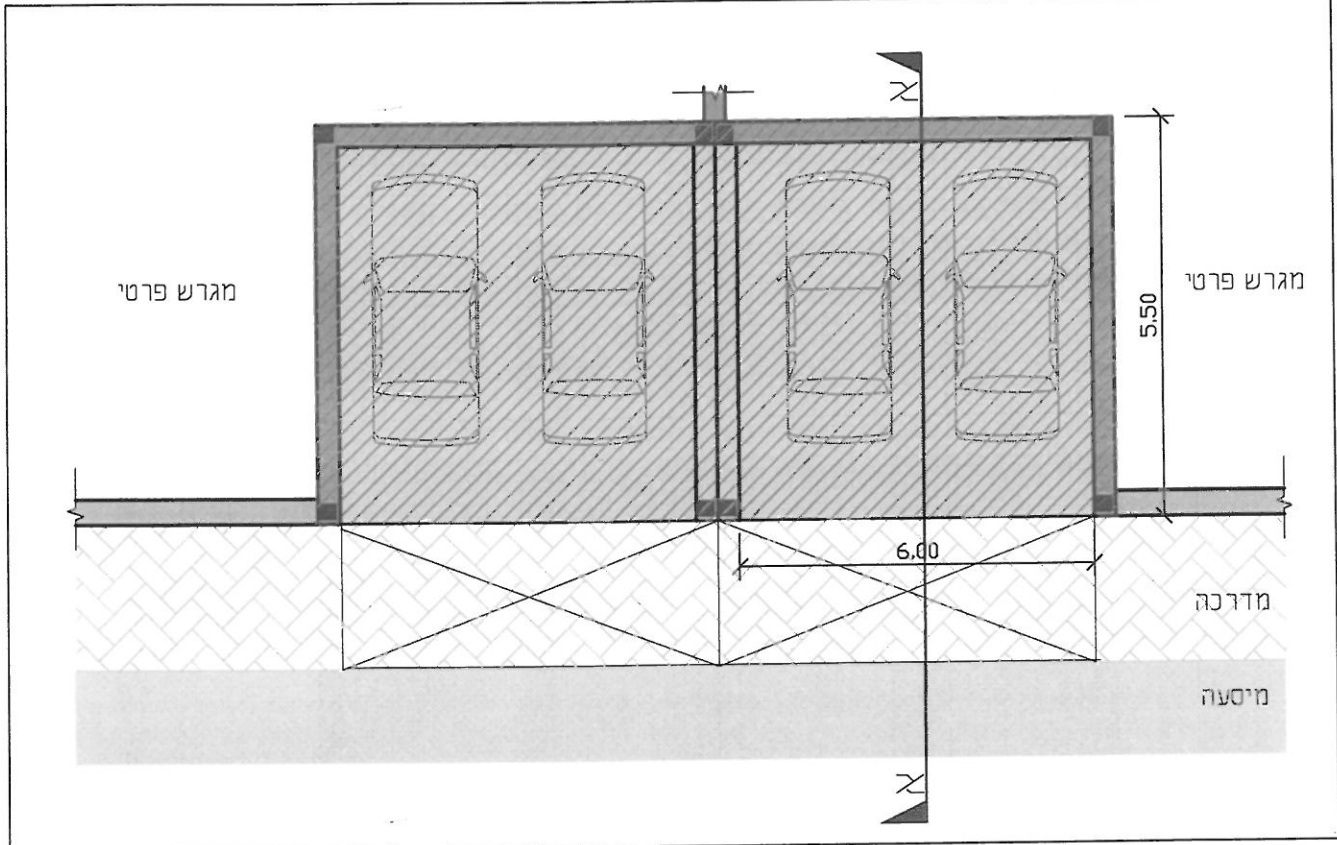
אדריכלות נוף  
ותכנון סביבתי  
גריןשטיין \* הר-גיל

כניסה לחניה  
ברחובות משופעים

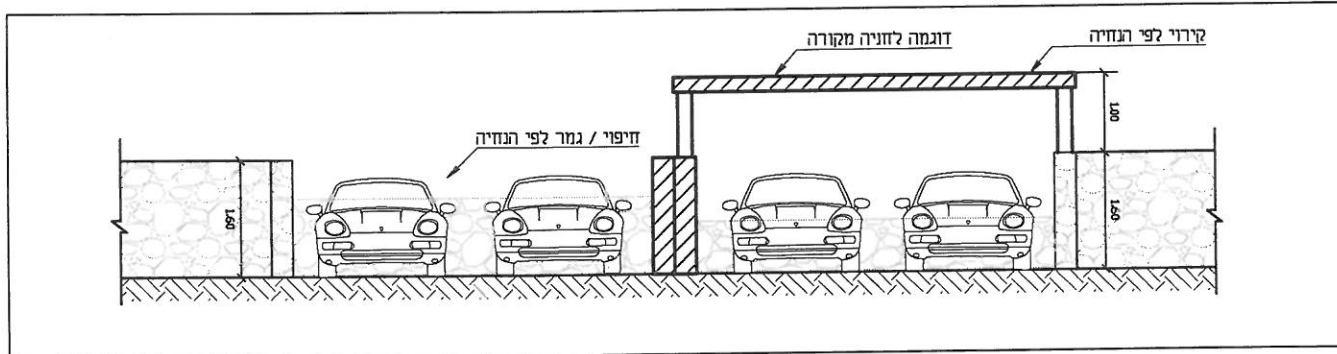
מגורים א', א'  
תכנית מס' ג' 15442 - כפר ורדים שלב ג'

5

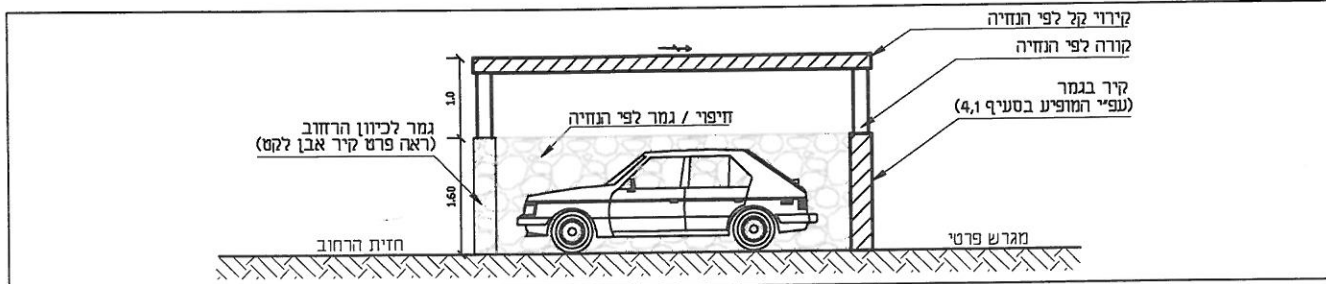
תכנית, קני"מ 1:100



חזית, קני"מ 1:100



חזית א-א, קני"מ 1:100



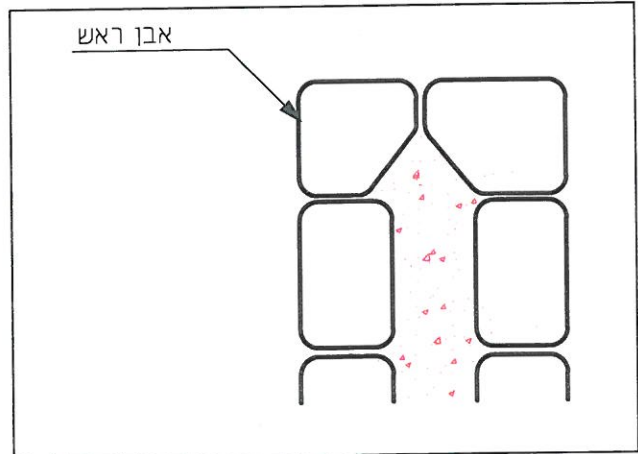
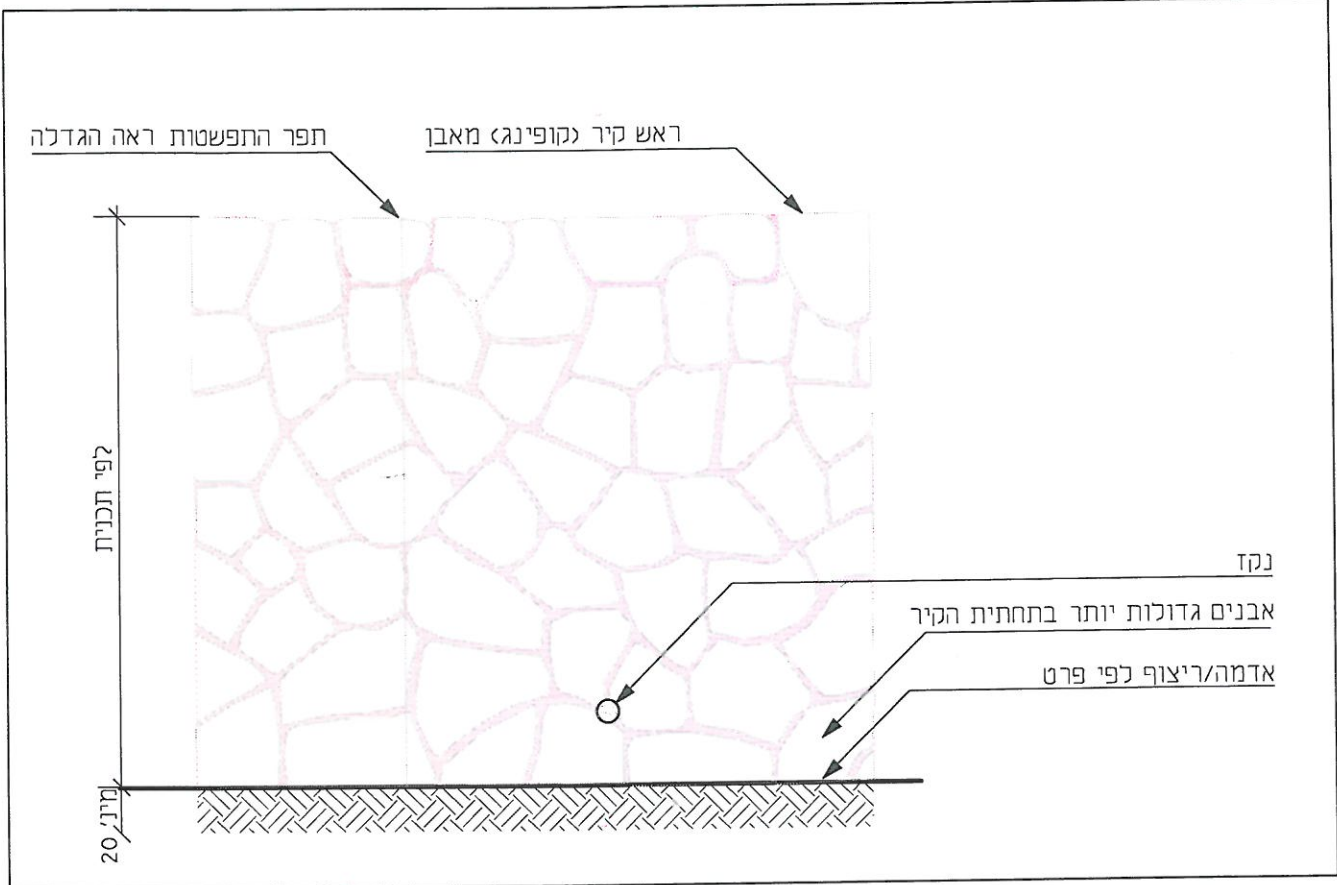
אדריכלות נוף  
ותכנון סביבתי  
גריןשטיין \* הר-גיל

קירוי חניה

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

6





הערות:

- \* האבנים - עם פטינה מפני השטח. לא יאושרו אבנים שמקורן בחציבה, או שברי סלעים
- \* סוג האבן - אבן טבעית עם חזית שטוחה, בהעדר הנחיה אחרת אבן בגוון צהוב - חום (לא אדום).
- \* עיבוד האבן - בביקוע, במידת צורך, להתאמה בין אבנים (ללא פגיעה בחזית החיצונית)
- \* גודל האבן - 25% 30-20 ס"מ, 50% 40-30 ס"מ, 25% 50-40 ס"מ
- \* כיחול - עם צמנט לבן בגוון האבן

אדריכלות נוף  
ותכנון סביבתי  
גרינשטיין \* הר-גיל

קיר אבן לקט

מגורים ב', ב'ו, ג'  
תכנית מס' ג'15442 - כפר ורדים שלב ג'

7



אדריכלות נופ  
ותכנון סביבתי  
גריןשטיין \* הר-גיל

גוף תאורה  
עם כתובת

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

8