

2-3899

21.1.01

תצ 2

17666

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**מעלה הגליל**

1965 - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - מס' 11147/ג  
 תכנית מס' 11147/ג  
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 1149  
 מיזם מחליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.  
 מועדון תכנון  
 וועד ראש הועדה

**מחוז הצפון**  
 1965 - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - מס' 11147/ג  
 מחוז הצפון - נפת עכו  
 מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל  
 יו"ר הוועדה המקומית

**כפר ורדים - שלבים א', ב'**

11147/ג  
 12.3.01

תכנית מס' ג/11147

המהווה שינוי לתכנית מס':  
 ג/4404, ג/4826, ג/6793, ג/8565, ג/175, ג/במ/277 המאושרות  
 וכוללת, מבלי לשנותה ומבלי לפגוע בתקפותה, את תכנית מג/מק/30/99 המאושרת  
 התכנית מכילה: 915 יח"ד (מגורים ב', שמוש מעורב ו-ג' משולב במסחר  
 וכן 385 חדרים (באזור מלונאות)

- רשות מוניציפלית : מו"מ כפר ורדים
- בעל הקרקע : ד.נ. מעלה הגליל 25147
- יזם ומגיש התכנית : טל.: 04-9977142, פקס: 04-9979131
- עורך התכנית : מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים
- תכנון נוף : מחוז הצפון, נצרת עילית
- תכנון כבישים : טל.: 06-6558211, פקס: 06-6560121
- תכנון מערכות תברואה : החברה לפיתוח כפר ורדים
- ת.ד. 511, כפר ורדים 25147
- טל.: 04-9975963, פקס: 04-9977141
- עד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ : יעד אדריכל נעמן בלקינד
- מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
- טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990
- אדריכלות נוף : תמי זינר סרגוסי, טלי טוך
- ת.ד. 386, גבעת אלה 23800
- טל.: 06-6415717, פקס: 06-6415719
- תכנון כבישים : ד.א.ל. הנדסה אזרחית בע"מ
- נעם ליבנה
- טירת הכרמל היזמה 3 39032
- טל.: 04-8577355, פקס: 04-8577365
- תכנון מערכות תברואה : ת.ל.מ. הנדסה בע"מ
- אדי קרבסקי
- טירת הכרמל, היזמה 3 39032
- טל.: 04-8509595, פקס: 04-8509596

נובמבר 2000

פרק א' - כללי

1. המקום מחוז : הצפון  
נפה : עכו  
ישוב : כפר ורדים
2. רשות מוניציפלית מועצה מקומית כפר ורדים  
ד.נ. מעלה הגליל 25147  
טל. : 04-9977142 , פקס : 04-9979131
3. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים  
מחוז הצפון, נצרת עילית  
טל. : 04-6558211 , פקס : 04-6560121
4. היוזם ומגיש החברה לפיתוח כפר ורדים בע"מ  
ת.ד. 511, כפר ורדים 25147  
טל. : 04-9975963 , פקס : 04-9977141
5. עורך התכנית אדרי' נעמן בלקינד  
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155  
טל. : 04-9902215 , פקס : 04-9909990

6. גושים וחלקות:

גושים	חלקות	חלקי חלקות
18409 ✓	3,5,8,41,49-55,77, 85 ✓	2,4,6,73,86,87 ✓
18410 ✓	18,21 ✓	1,2,7,12,13,15,24,27 ✓
18411 ✓		1,2,3,6,7,8 ✓
18706 ✓		182 ✓
18710		150; 166

7. שטח התכנית כ- 660.79 דונם שנמדדו וחושבו באופן גרפי באמצעות מחשב. בתחום התכנית מיועדות להבנות יח"ד מסוגים שונים וכן מיועדים שטחים לדרכים, מסחר, מלונאות, מרכזי עסקים וצרכי ציבור שונים ובכללם מוסדות חינוך, תרבות, ספורט ובילוי הפנאי.
8. שם וחלות התכנית תכנית מס' ג/11147 המהווה שינוי לתכניות ג/4404, ג/4826, ג/6793, ג/8565, ג/175, ג/במ/277 המאושרות וכוללת מבלי לשנותה ומבלי לפגוע בתקפותה את התכנית מג/מק/30/99 המאושרת. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול רציף ועבה בתשריט המצורף לתכנית זאת ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:2500.

## 9. מסמכי התכנית

- התכנית כוללת את המסמכים הבאים, אשר מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים:
1. מסמך "הוראות התכנית" זה המכיל 40 עמודים.
  2. גליון תשריטים המכיל:
    - א. תשריט המצב המוצע המראה את מפת כפר ורדים שלב א' ומפת כפר ורדים שלב ב' במלואם, החלק הצבוע בתשריט הינו נשוא תכנית זאת.
    - ב. תשריט המצב הקיים המראה את מפת כפר ורדים שלב א' ומפת כפר ורדים שלב ב' במלואם, החלק הצבוע בתשריט הינו נשוא תכנית זאת.
    - ג. תרשים סביבה בק.מ. 1:50,000.
    3. נספח נופי.
    4. נספח גושים/חלקות.

## 10. התיחסות לנספחים עתידיים

בכל מקום במסמך הוראות התכנית בו ישנה הפנייה לנספח בנוי או אחר, גם אם נספח זה לא מוגש יחד עם תכנית זאת, פרוש הדבר שבעת הוצאה לביצוע של חלק מתכנית זאת, יערך לגבי אותו חלק נספח בינוי או אחר כפי שמצויין בהוראות תכנית זאת. הוראות נספחים אלה יהיו מחייבות, נספחים אלה, הנדרשים עפ"י תכנית זאת, יוגשו לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

## 11. יחס לתכניות אחרות

תכנית זאת מהווה שינוי לכל התכניות הקודמות על השטח הכלול בתחומה.

תכנית זאת הנוגעת לכל התכניות שנעשו בעבר, מציגה באופן מסודר את המצב התכנוני, נכון לעכשיו, בכל שטח ובכל מקום בתחום כפר ורדים הכלול בתחום תכנית זאת.

להלן רשימת התכניות הקודמות שתכנית זאת משנה ובאה במקומן בתחום תכנית זאת:

ג/4404, ג/4826, ג/6793, ג/8565, ג/175, ג/277/במ/ג  
 המאושרות, וכוללת, מבלי לשנותה ומבלי לפגוע בתקפותה את תכנית מג/מק/30/99 המאושרת.

## 12. מטרת התכנית

## א. מטרת כלליות

1. תכנון במסגרת גבולות ההרשאה לתכנון ובמסגרת גבולות השיפוט של המועצה המקומית כפר ורדים של שכונות מגורים הכוללות מס' סוגי דיור, תוך שימור אופיו הכפרי של כפר ורדים ויצירת רצף אורבני בעל הירארכיה ארגונית המקנה לכל שכונה מעמד יחודי הקשור להירארכיה הכלל ישובית של מערכות התנועה, של מבני הציבור ושל שטחי הציבור הפתוחים.
2. קביעת שטחים לשימושים שונים בתחום התכנית כגון שטחים למבני ציבור, מוסדות חינוך ותרבות, נופש וספורט, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים.
3. יצירת קשר בין הישוב לשטחים הירוקים הטבעיים בסביבה תוך שימור ערוצי נחלים ומקומות בעלי יחוד נופי וניצול שטחים אלה לתועלת הקהילה.
4. קביעת הוראות בניה במסגרת זכויות ומגבלות בניה הן במובן כמותי והן במובן איכותי וחזותי, וכמו כן קביעת עקרונות טיפול ושימור שטחים פתוחים.
5. עדכון שלבים א', ב' של כפר ורדים.

ב. השינויים שחלים בתכנית זאת ביחס לתכניות הקיימות הינם:

1. בטול הקצאת שטח שהיה מיועד למלון.
2. סמון מגרש למטרות מסחר (900) במקום החופף את המציאות בשטח.
3. סמון מגרשים למטרות ספורט (857,858) התואמים את המצב בשטח מבחינת מיקומם של בריכת שחיה ומגרשי ספורט פתוחים.
4. סמון דרך צבורית לשם גישה לשטחי ספורט ומבני צבור מספר 851.
5. עדכון גבולותיו של מגרש לשימוש מעורב (874).
6. עדכון גבולותיו והגדרתו למטרות מבני ציבור של מגרש 856.
7. הגדרת מגרש 855 למטרות גן מיוחד המיועד לעיצוב באופן מיוחד עקב מיקומו הדומיננטי בשטח.
8. הגדרת מגרש 875 עבור דרך עפ"י המצב הקיים בפועל: תחנת המתנה ואיסוף ילדי ביה"ס.
9. עדכון גבולות במגרשים מסי: 704, 705, 707, 708, 709, 710.
10. חלוקת מגרש 706 לשני מגרשים: 706, 735 ושינוי הגבולות עפ"י תכנון חדש.
11. ביטול סימון חלקה 12 בגוש 18410 כשטח שהתכנית לא חלה עליו וזאת עקב רכישתה ע"י מ.מ.י.
12. שינוי יעוד מגרש 709 ממגורים בי מיוחד למלונאות.
13. עדכון גבול מגרש 710 – מגורים ג' משולב במסחר.
14. שינוי בזכויות ומגבלות בניה.

ג. שינויים באכלוס שחלים בתכנית זאת ביחס לקודמותיה:

1. מגורים ב' – הוספת 29 יח"ד  
היו 202.1 ד' בקבולת 606 יח"ד ובחדש יש 211.23 בקבולת 635 יח"ד.
  2. מגורים ב' מיוחד  
היו 45.14 ד' בקבולת 225 יח"ד, סוג זה בוטל.
  3. מגורים ג' משולב במסחר – הפחתת 5 יח"ד  
היו 39.95 ד' בקבולת 160 יח"ד ובחדש יש 38.72 ד'  
בקבולת 155 יח"ד.
  4. פרטי משולב במסחר ושרותים – הפחתת 30 יח"ד (משוער)  
סוג זה בוטל.
  5. שמוש מעורב – נוספו 26 יח"ד  
היו 12.24 ד' בקבולת 61 יח"ד ובחדש יש 17.49 ד' בקבולת 87 יח"ד.
  6. מלונאות – הוספת 207 חדרים  
היו 17.84 ד' בקבולת 178 ח' ובחדש יש 38.54 ד' בקבולת 385 ח'.
- סה"כ הפחתת 175 יח"ד והוספת 207 חדרי מלון.

פרק ב': פרשנות1. הגדרות:

לכל מונח הנזכר בתכנית זאת יש משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה 1965 והתקנות על פיו שבתוקף וכן תיקונים לחוק ולתקנות כפי שיעודכנו.

2. טבלת שטחים, שימושים ומקרא גוונים וסימונים:

הסימון בתשריט	תכנית מצב קיים		תכנית מוצעת		יעוד השטח
	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	
כחול כהה כחול בהיר תחום בקו כחול כהה	30.58	202.10	31.98	211.31	1. מגורים ב' ✓
כחול בהיר עם פסים אלכסוניים צהובים	6.83	45.14	---	---	2. מגורים ב' מיוחד ✓
פסים אלכסוניים צהובים ואפורים לסרוגין	6.05	39.95	5.86	38.72	3. מגורים ג' משולב במסחר ✓
חום כהה כחול בהיר תחום בקו חום כהה	----	----	0.23	1.52	4. שטח לבניני ציבור ✓
חמרה תחום בקו חום כהה	0.11	0.74	----	----	5. שטח למוסדות ציבור ✓
אפור בהיר עם פסים אלכסוניים אפורים כהים	1.33	8.81	4.36	28.82	6. מרכז עסקים ✓
פסים ירוקים ואפורים אלכסוניים לסרוגין תחום בקו אפור	2.07	13.67	----	----	7. פרטי משולב במסחר ושרותים ✓
פסים חומים וחמרה אלכסוניים לסרוגין	0.21	1.41	----	----	8. מרכז אזרחי ✓
פסים צהובים ואפורים אלכסוניים לסרוגין	1.85	12.24	2.65	17.49	9. שימוש מעורב ✓
צהוב תחום בקו חום כהה ירוק בהיר	2.70	17.84	5.83	38.54	10. אזור מלונאות ✓
ירוק תחום בקו ירוק כהה	43.86	289.85	34.15	225.65	11. שטח ציבורי פתוח ✓
ירוק תחום בקו ירוק כהה	---	---	8.34	55.10	12. גן מיוחד ✓
ירוק תחום בקו חום כהה מרווח	0.03	0.20	3.18	21.04	13. אזור ספורט ✓
חום בהיר	2.61	17.27	2.29	15.11	14. דרך קיימת/מאושרת
אדום	----	----	1.13	7.48	15. דרך מוצעת
פסים ירוקים ואדומים לסרוגין אנכיים	0.40	2.67	----	----	16. דרך להולכי רגל
פסים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן	1.35	8.90	----	----	17. שטח חקלאי
	100.00	660.79	100.00	660.79	סה"כ

שטח עתיקות	-	מקווקו שתי וערב אלכסונית בקונקודה שחור.
דרכים לביטול	-	פסים אלכסוניים אדומים על רקע הקיים.
מספר הדרך	-	מספר ברבע העליון של העגול.
רוחב הדרך	-	מספר ברבע התחתון של העגול.
קו בנין משמאל לדרך	-	מספר ברבע שמאלי של העגול.
קו בנין מימין לדרך	-	מספר ברבע ימני של העגול.
גבול חלקה ומספרה	-	קו ירוק ומסי החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות.
גבול גוש ומספרה	-	קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסירוגין, ומספר הגוש מצויין בתוך הגוש בספרות אדומות.
גבול התכנית המוצעת	-	מסומן בקו כחול עבה.
גבול תכנית קיימת	-	מסומן בקו כחול עבה מרוסק.
גבול מגרש ומספרו בתכנית המוצעת	-	קו רציף שחור ומסי המגרש מצויין בתוך אליפסה.
גבול תחום שיפוט/מרחב תכנון כפר ורדים	-	קו מרוסק עבה אדום

## פרק ג' – הגדרות ופרשנות

### 1. הגדרות לפי חוק התכנון והבניה

כל מונח המוזכר בתכנית זאת תהא משמעות כפי שניתנה לו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 והתקנות הנלוות עליו אשר בתוקף וכן תקונים לחוק כפי שיכנסו לתוקף מעת לעת.

### 2. התשריט

התשריט הצבוע בק.מ. 1:2500 מיועד לאתר את השטחים השונים עפ"י יעודם, לחלק את השטחים למגרשים ולמספרם כך שכל מגרש מתוכנן יהא יחידה תכנונית ו/או ביצועית שלמה.

### 3. פרוש מונחים:

#### גובה בניה

הגובה יימדד בכל נקודה של מבנה אנכית ביחס לפני הקרקע טבעית או חפורה עפ"י מפלסי נספח הבינוי (ראה סעיף ד-1 א- ס"ק 13) ועפ"י תכנית פיתוח (ראה סעיף ד-1 א- ס"ק 14) אלא אם צויין אחרת ברשימת תכליות, זכויות ומגבלות בניה (סעיף ד-5).

### 1. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על המבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

(1) על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חרגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

פרק ד' - הוראות, רשימת תכליות, וטבלת זכויות ומגבלות בניה

מבנה הפרק:

ד-1 - בניה למגורים

ד-1-א: הנחיות כלליות לבניה למגורים ולפיתוח מגרשים.

ד-1-ב - רשימת תכליות.

אזור מגורים ב'	ד-1-ב-1
אזור מגורים ג' משולב במסחר ושרותים	ד-1-ב-2

ד-2 - בניה למטרות ציבוריות ומסחריות

ד-2-א - הנחיות כלליות לפיתוח מגרשים עבור אזורים למבני ציבור, למרכזי עסקים, לשטח לשימוש מעורב ולאזור מלונאות.

ד-2-ב - רשימת תכליות

אזור למבני צבור	ד-2-ב-1 -
אזור למרכז עסקים	ד-2-ב-2 -
אזור לשטח לשימוש מעורב	ד-2-ב-3 -
אזור למלונאות	ד-2-ב-4 -

ד-3 - שטחים פתוחים

ד-3-א - הנחיות כלליות לפיתוח שטחים פתוחים

ד-3-ב- הנחיות לעיצוב נופי לשטחים ציבוריים פתוחים וגנים מיוחדים עפ"י תכנית נופית.

ד-3-ג - רשימת תכליות

אזור שטח ציבורי פתוח	ד-3-ג-1
אזור גן מיוחד	ד-3-ג-2
אזור ספורט	ד-3-ג-3

ד-4 - דרכים

ד-4-א - הנחיות כלליות לפיתוח

ד-4-ב - רשימת תכליות

ד-5 - טבלת זכויות והגבלות בניה



## פרק ד' – רשימת תכליות, וטבלת זכויות ומגבלות בניה

### ד-1 - בניה למגורים

#### ד-1-א: הנחיות כלליות לבניה למגורים ולפיתוח מגרשים

שמירת העיצוב הארכיטקטוני של הבנינים:

1. לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזיתות הבנינים. מיכלים לדלק נוזלי יהיו מוסתרים בקירות מגן בשטח המגרש או לחילופין קבורים בקרקע.
2. לא יותר חיבור חשמל לבנינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.
3. גגות: הגגות יהיו מטיפוס של גגות שטוחים מבטון מזוין. תותר עליה לגג באמצעות מהלך מדרגות פנימי או חיצוני, בהתאם לתכנית ארכיטקטונית של המבנה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. לחילופין תותר בנית גגות משופעים מחופים ברעפים.
4. לכל בנין בחזית לרחוב יהיה שלט מואר המציין את שם הרחוב ומספר הבית.
5. חמרי גמר:

הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים באיכות גבוהה.  
חמרים אפשריים: טיח על בסיס אקרילי, טיח מושלך ביד או מותז במכונה, חיפוי אבן נסורה, חיפוי אבן מקומית, לבני חרס, לוחות עץ בגמר טבעי או צבוע. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבנית בטון חשוף – למעט חלקי מבנה שעבודם במתכונת זו חשוב לשלמות הארכיטקטונית של המבנה. חיפוי באבן יותר במתכונת של נדבכים מסודרים או במתכונת של בניית אבני לקט. לא יותר חיפוי קירות בדגם של בניה "פוליגונומית".

#### 6. קירות, מסלעות וגדרות:

א. גדר בגבולות צידיים בין מגרשי מגורים ובין מגרשי מגורים לבין שצ"פים.  
גדר במקרה זה אינה חובה אלא אם מתבקשת מטעמים בטיחותיים כאשר בגבול הצידי בנויים קיר תומך או מסלעה. הצד הנתמך הוא שבונה את הקיר התומך או את המסלעה ואתו את הגדר. הגדר אפשר שתהיה עשויה מאבן מקומית (לקט) משני צידיה כמו הקיר התומך שמתחתה או מחמרים קלים: מעקה שבכה המשלב צינורות ומוטות פלדה מגולוונים וצבועים, או מעקה עץ או שבכת קנים או שילוב של אבן וחמרים קלים, הכל כפוף לאישור הרשות המקומית.

גובה הגדר לא יעלה על 2 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננים עפ"י תכנית הבינוי אך במקרה שהגדר היא תוספת לקיר תומך אין לעלות בגובה מצטבר של קיר תומך + גדר בסה"כ מעל 3 מ'.

לדוגמא: על קיר תומך של 1.5 מ' ניתן להוסיף גדר בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. הגובה המצטבר יכול לעלות על 3 מ' רק מסיבות בטיחותיות. לדוגמא: קיר תומך בגובה 2.2 מ' בתוספת מעקה בטיחות בגובה 1.2 מ'.

ב. גדר בגבולות אחוריים בין מגרשי מגורים ובין מגרשי מגורים לבין שצ"פ.

כללי: הכללים החלים על גדרות בגבולות צידיים (סעיף א') חלים גם על מקרה זה. בגבולות האחוריים, עקב הטופוגרפיה השכיחה, יזדקק לרוב לפתרונות נוספים.

א. במצבים בהם מכתובה תכנית הבינוי מפלס ביניים בין המגרשים מתפצלת בעית התימוך בין שני המגרשים השכנים. קירות התמך ייבנו בכל מגרש על ידי בעליו. כל צד יבנה את חלק הקיר שמצוי במגרשו. ראה פרט ז-2.

2א. במקרים אחרים ייבנה קיר על פי ההנחיות הכלליות שבפרט ז-2. אם הקיר נבנה במקום בו נחפרה הקרקע הטבעית ייבנה הקיר ע"י בעל המגרש התחתון. אם הקיר נבנה במקום בו בוצע מילוי ייבנה הקיר ע"י בעל המגרש העליון. במצבי ביניים ייבנה הקיר ע"י כל צד שהחל בבניה באופן שלוקח בחשבון את הגבהים המתוכננים במגרש השכן. וכל זאת תוך שמירה על שלמות מערכות התשתית שמותקנות בשטח.

ג. גדר בגבול קדמי של מגרש מגורים (פונה לרחוב)

גדר במצב זה היא חובה.

1א. מגרש מתוכנן מתחת למפלס הרחוב. הגדר במצב זה תבנה עפ"י עקרונות פרט ז-3 תשריט 1, ע"י מפתח הרחוב.

2א. מגרש מתוכנן מעל למפלס הרחוב. הגדר במצב זה תבנה עפ"י עקרונות פרט ז-3 תשריט 2 ע"י מפתח המגרש.

ד. לא יותר שילוב של קיר גדר מעל מסלעה, גדר מעל מסלעה תהיה שבכה.

#### 7. האופי הארכיטקטוני של המבנים

הבנינים יתוכננו באופן שישתלבו בסביבתם הטבעית והבנויה ויותאמו לתנאי הקרקע הטבעיים. הזיתות הבתים תהיינה פשוטות והרמוניות תוך שמירה על פרופורציות נאות והמנעות מריבוי של חמרי גמר.

#### 8. השטחים הפנויים מסביב לבנינים

על הדיירים תהיה חובה להתקנה, להחזקה ולטיפוח של גינות נוי בכל השטחים הפנויים מסביב לבנינים שבגבולות תכנית זו. בשטח הגינה לא תותר כל הקמת מבנה או מתקן אחר למעט משטחי בטון למיכלי אשפה, ולמעט מתקני חצר עפ"י סעיף 11 להלן בפרק זה. תכנית לפיתוח גנני עקרוני אשר תראה שטחי נטיעות, דשאים, מסלעות, שבילים ושטחי ריצוף תכלול במסגרת הבקשה להיתר בניה תהווה חלק מחייב למתן ההיתר.

#### 9. חניה

יש להקצות בתחום המגרשים שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. כמו כן ראה דרישות ספציפיות לשלב ב' ובלבד שאינן נופלות מדרישות עפ"י סעיף זה. קירויין של חניות אלה כפוף למותר עפ"י סעיף 14-ד להלן בפרק זה. בבתים בהם יוצר מתחת למשטח החניה חלל פתוח ניתן יהיה לסגור חלל זה בקירות לניצול כשטחי שרות בלבד. גובה התקרה בחלל זה מפני רצפתו יוגבל ל-2.20 מ'.

#### 10. שימוש בדירת מגורים למטרה שאינה דיוור

בדירות מגורים באזור מגורים ב' יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית או דומה, ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסומת. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

11. מתקני חצר

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים בתנאים הבאים:

- א. המתקנים יהיו אך ורק בחלק החצר האחורי, בתחום קוי הבניה הצידיים.
- ב. המתקנים יהיו במרחק של 3.0 מ' לפחות מהגבול האחורי של המגרש.
- ג. המתקנים יהיו ללא דפנות ו/או קירות כלשהם בגובה העולה על 1 מ' מפני הקרקע.
- ד. המתקנים יהיו ללא גג, אך תותר הקמת פרגולה מעץ או ממתכת נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי.

12. שימור היער

לפני תחילת עבודות העפר במגרש על המשתכן לקבל הנחיות לאחר סיום בשטח עם נציג משרד מהנדס המועצה לגבי העתקת עצי חורש ים תיכוני או זיתים, ואישור לעקירת עצים אחרים, הכל באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

13. תכנית בינוי

תנאי מוקדם לטיפול בבקשות להיתרי בניה יהיה הכנתה של תכנית בינוי ע"י החברה לפיתוח כפר ורדים או כל יזם אחר שיקבל על עצמו את ביצוע הפיתוח בשטח כלשהו משטחי התכנית, ואישורה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

תכנית הבינוי תקבע מפלסי פיתוח מחייבים לכל מגרש, אשר ביחס אליהם ייקבעו גבהי הבניה. תכנית הבינוי תקבע את מיקום שטחי החניה המוקצים לכל דייר.

תכניות בינוי עבור סוג מגורים ב' יוכנו עבור מבנים שלמים המוגדרים כמגרשים. חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי יהיו תכניות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וטל"כ. תכניות אלה יהיו נספח לתכנית זו, ראה סעיפים א-9 ו-10 בהוראות אלה.

14. תכנית פיתוח

א. לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית פיתוח לועדה המקומית כתנאי מן התנאים למתן היתר בניה בק"מ 1:250 או בק.מ. גדול יותר, אם ידרש ע"י הועדה המקומית.

ב. תכנית כזו תכלול: גבהים סופיים, פתרונות הניקוז, סימון כניסה (שער, שער לחניה, כניסה לחניה), תוואי קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, גדרות ומסלעות עם גובהם, גומחות עצים, מד מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, מיקום מתקני האשפה ומסתוריהם. סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים וביוב. כמו כן תצורף במידת הצורך תכנית עקירות לאישור הועדה המקומית.

ג. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים על מנת להתאים את הגבהים ועל מנת לבחון את "חזית הרחוב", ואת פתרונות הניקוז, באישור הועדה המקומית.

ד. חניות בניצב לרחוב בשטח המגרש. ניתן לסגור את החניה בדלת שיש למקמה 1 מ' מקו המגרש פנימה. הכל בהתאם לפרט ז'11. חניה מקורה אשר דפנותיה סגורות בקירות חובה לבצע גמר ע"י קירות הפנים של החניה או לסגור החניה בדלתות לפי פרט זה. חובת התקנת חניות לרכב פרטי, בתחום המגרש הפרטי, תהא בשעור של שני מקומות חניה ליחידת דיור.

ה. במגרשים הגובלים עם הצירים הראשיים והצירים המחברים בבניה פרטית ובבניה מרוכזת על המתכננים לתאם את תכנית הפיתוח של המגרשים עם תכנית הפיתוח של הצירים על מנת ליצור "חזית רחוב" אחידה.

- ו. פרטי הפיתוח יותאמו לפרטי הפיתוח המתאימים המצורפים בהוראות התכנית.
- ז. פרטי הקירות התומכים יהיו חלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה וילוו בחישובים סטטיים כתנאי לאישורם.
- ח. במגרשים הגובלים עם דרכים בהם מתוכננות גומחות בקירות גבול המגרש עבור נטיעות עצים, יהא על מגישי הבקשות לבניה לכלול גומחות אלה בתכנית הפיתוח.
- ט. הגומחות בקיר חזית המגרש יבוצעו ע"י בעלי המגרש. הנטיעה בגומחות באחריות מבצעי הכבישים, כולל הטמנת מגביל שורשים לפי פרט ז-4.
- י. התכנית תתייחס לענין הקטנת נגר.

15. קירות, מסלעות וגדרות:

- א. מפגש בין רחוב לבין מגרשים (ראה פרט ז3, ז4, ז5).  
ראה גם הערות בסעיף ד-1-א-6 לגבי גדר בגבול קדמי של מגרש.

1א. מגרש גבוה מהכביש

(1) המפגש יהיה באמצעות קיר מאבן לקט מקומית בגובה מקסימלי של 2.20 מ' ובגובה מינימלי של 0.50 מ' מעל גובה הכביש. אם מסיבות בטיחותיות או אחרות נדרש מעקה בנוי, יותר גובה של 2.20 מ' לקיר תומך כולל מעקה בנוי או גובה קיר 2.20 ועליו מעקה שבכה, מעל מפלס הכביש. צורת ההתקנה של המעקה בקיר – ראה פרט ז5.

(2) במקרה שיידרש פיצול קירות כתוצאה מגובה העולה על 2.20 מ' – סעיף 1 תקף. יש לשמור על מרווח מינימלי של 1 מ' בין הקירות, או לפי הנחיות הקונסטרוקטור.  
ראה פרט ז3 תשריט 2 חתך ב'.

2א. מגרש נמוך מהכביש

(1) המפגש יהיה באמצעות קיר מאבן לקט זז-פני הכולל מעקה בנוי בגובה 1.10 מ' מעל גובה הכביש, לפי פרט ז3 תשריט 1.

3א. חזית הרחוב

- (1) קיר אבן לקט.
- (2) שערי הכניסה יותאמו לחומרים ולצורה של הקיר והגדר.
- (3) מסתור אשפה, ארון תקשורת וחשמל, יוסתרו כחלק מהקיר לפי פרטים ז9, (שתי אלטרנטיבות), מידות המתקנים על פי התקנים של חברת חשמל, של בזק ושל הרשות המקומית כפי שיהיו בתוקף בעת הביצוע.
- (4) נטיעת עצים בשטח המגרש בתוך נישות של קיר החזית, מידות הנישה יהיו לפי פרט ז4.

ב. מפגשים בין מגרשים לבין שטחים ציבוריים פתוחים:

1. קירות בנויים מאבן לקט לפי פרט ז5, ז6 (שילוב מעקה/שבכה).
2. מסלעות – בנויות מסלעים מקומיים בעלי פטינה טבעית ולא שבורים לפי פרטים ז6, ז7. לא יאושר מצב של דרוג מדרון במסלעות בשילוב עם קירות אלא במצבים יוצאים מן הכלל ועפ"י תכנית מאושרת ע"י יועץ קרקע.

3. שילוב של גדרות/מעקות לפי עקרונות סעיפים א1, א2.

ג. מפגש בין מגרשים בגבולות אחוריים וצידיים  
ראה גם הערות בסעיף ד1 - א ס"ק 6 - א, ב.

1. במגרש שנעשית בו חפירה, ישאר מרווח של 0.7 מ' מקו הדיקור ועד גבול המגרש.

2. הקירות ייעשו מאבן לקט, לפי פרט ז5, ז2.

3. מסלעות - לפי פרט ז6, ז2.

4. מעקות/גדרות כפי שמפורט בפרט ז5.

#### 16. גינון:

א. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכניים בצריכת המים ואשר משתלבים בנוף הגליל.

ב. עקירת עצים תבוצע רק בהתאם לאישור הועדה המקומית.

#### ד-1-ב - רשימת תכליות

#### ד-1-ב-1 - אזור מגורים ב'

1. אזור זה מיועד לבניה של מבנים רב משפחתיים מטיפוס קוטגיים דו-משפחתיים או טוריים או בנית "שטיח" במקבצים המאורגנים סביב דרכי גישה פנימיות משותפות לרכב והולכי רגל עם פתרון חניה פרטני לכל יחידת דיור וחלקת קרקע צמודה לכל יחידת דיור. שטחי בינוי אלה מאורגנים במבנים, המבן הוא יחידה תכנונית מינימלית ופרוש הדבר שלמבן תוגש תכנית חלוקה ובינוי, כולל סלילת כבישים פנימיים וגינון ציבורי. צפיפות הדיור באזור זה לפי המצויין בטבלת זכויות ומגבלות בניה בפרק ד-5.

2. פיתוח: התכנון של מבן שלם יכלול את כל מרכיבי הפיתוח בתחומו כולל ציון הפרדת השלבים למקרה של ביצוע של חלק מן המבן. לא תותר בניה ללא הצגת פתרונות הפיתוח כנדרש.

3. לא יותר שימוש במבנים לצרכי דירות ארוח ("צימרים").

4. יתר התנאים ראה בטבלת זכויות ומגבלות בניה בפרק ד-5.

5. מגרשים 650, 651, 652, 701 בהתאם לתכנית כפר ורדים שלב ב' - שכונות רוויות, מספר מג/מק/30/99 המאושרת.

#### ד-1-ב-2 - אזור מגורים ג' משולב במסחר ושרותים

1. אזור זה מיועד לבנית מבני מגורים מסוג המתאים במיוחד לאוכלוסיה בוגרת (הגיל השלישי). צפיפות הדיור לפי המצויין בטבלת זכויות ומגבלות בניה בפרק ד-5. באזור זה ניתן יהיה לשלב שרותים מיוחדים הדרושים לאוכלוסית היעד וגם שרותים מסחריים וקהילתיים הנחוצים לה כגון מסחר קמעוני, שרותי רפואה רווחה ותרבות. השרותים המסחריים והקהילתיים יופרדו מהמגורים וירוכזו בקומה נפרדת או באגפים נפרדים או במבנים נפרדים. השרותים המיוחדים לאוכלוסית היעד של האזור יוקמו על פי שיקולים מקצועיים לענין זה. האזור כולו הוא יחידה אחת לענין שלבי התכנון.

2. גובה הבניה לא יעלה על 4 קומות בבניה מדורגת, ולא יעלה בכל חתך אנכי כל שהוא על 3 קומות או 12 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה.

3. על מגישי התכנית להבטיח ביצוע פיתוח החצרות לפי תכנית שתהווה חלק ממסמכי היתר הבניה.

4. אחוז הבניה לצרכי מסחר לא יעלה על 10% מכלל שטח הבניה המותר לרישוי.

5. יתר התנאים ראה בטבלת זכויות ומגבלות בניה פרק ד-5.

## ד-2 - בניה למטרות ציבוריות ומסחריות

**ד-2 -א - הנחיות כלליות** לפיתוח מגרשים עבור אזורים למבני ציבור, למרכזי עסקים, לשטח לשימוש מעורב ולאזור מלונאות.

### 1. תכנית פיתוח:

- א. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע והנוף.
  - ב. על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשות המקומית, כתנאי למתן תעודת גמר.
  - ג. לבקשת היתר בניה, תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בק.מ. 1:100 או 1:250. תכנית הפיתוח תעשה ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים.
  - ד. תכנית פיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות למבנים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליין של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית באשור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים; תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם; שטחי גינון, מגרשי משחקים, מתקני משחק. פרטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, ריהוט גן ורחוב יובאו ע"י המתכנן לאישור הרשות המקומית ויתאימו לפרטים בנספח הנופי הפנימי שברשותה, באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ה. תצורף תכנית עקירות מתואמת עם הרשות המקומית, באישור הועדה המקומית.
  - ו. תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון, רשימת עצים ושתילים, וסימון מערכת השקיה עקרונית.
  - ז. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור הרשות המקומית. על כל החומרים המופיעים בתכנית הפיתוח להיות מאיכות גבוהה ובעלי קיים ארוך.
  - ח. במגרשים הגובלים עם הציר הראשי וצירים מחברים על המתכנן לתאם בין תכנית הפיתוח של המגרש לבניה ציבורית לבין תכנית הפיתוח של הצירים על מנת ליצור "חזית רחוב".
  - ט. התכנית תתייחס לענין הקטנת נגר.

### 2. קירות מסלעות וגדרות

#### א. חזית הרחוב

1. אם יהיה צורך בגידור/תיחום/תמיכה יהיה זה רק ע"י קיר.
2. הקירות יהיו בנויים מאבן או בציפוי אבן מסוג - אבן שכבות מנוסרת למרובעים או אבן מסותתת בעיבוד טובה גס.
3. גבהי הקירות ייקבעו בתכנית הפיתוח.
4. שילוב גדר/מעקה/סבכה לפי פרט ז-5.

ב. מפגש עם מגרשים פרטיים ועם שצ"פ

1. אם יש צורך לגדר את המגרש – יש לעשות זאת בקירות בלבד לפי התנאים בסעיף א' – חזית רחוב.
2. אם אין צורך לגדר את המגרש אלא יש צורך בתמיכה ניתן להשתמש בקירות ובמסלעות לפי הכללים בהנחיות לתכנית פיתוח בבניה למגורים.

3. גינון:

ראה הנחיות לגינון בבניה למגורים (סעיף ד-1-א ס"ק 16).

4. שיקום סביבתי:

- א. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
- ב. שיקום שיעשה בעקבות עבודות פיתוח באתר, יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח.

#### ד-2-ב – בניה למטרות ציבוריות ומסחריות – רשימת תכליות

##### ד-2-ב-1 – אזור למבני ציבור (מגרש 856)

אזור זה מיועד למבנים לשימושים של התושבים. אזורים אלה ממוקמים במרכזים שכונתיים ומיועדים לפונקציות ציבוריות כגון: מעונות יום, גני ילדים, מועדוני נוער ותרבות, בתי כנסת ומקוואות.

כל בינוי בשטח זה יהיה כפוף להוראות בטבלת זכויות ומגבלות בניה (פרק ד-5).

##### ד-2-ב-2 – אזור למרכז עסקים

אזור זה מיועד למבנים עסקיים לשרות התושבים. אזורים אלה ממוקמים במרכזים על שכונתיים ומיועדים לפונקציות עסקיות כגון: משרדים, חנויות קמעוניות, מרכולים, בתי עסק מתחום השרותים האישיים, סניפי בנק, בתי אוכל, אחסנה, אולמות בידור וכינוסים. תחוייבנה תכניות בינוי ופיתוח שיוגשו בהתאם להנחיות סעיפים ד-1-א-14, 13 בטרם ידונו בקשות להיתר בניה. כל בינוי כפוף להוראות טבלת זכויות ומגבלות בניה (פרק ד-5).

##### ד-2-ב-3 – אזור לשטח לשימוש מעורב

מבני ציבור מסחריים ולא מסחריים, שרותים קהילתיים, משרדים, בנקים, חנויות קמעוניות, מרכולים, חנויות כלבו, שרותים, אחסנה, בידור ונופש וכן מגורים בצפיפות שלא תעלה על 5 יחידות דיור לדונם. כל בינוי בשטח זה יהיה כפוף לטבלת זכויות ומגבלות בפרק ד-5 ועפ"י תכנית בנוי ותכנית פיתוח שיוגשו בהתאם להנחיות סעיפים ד-1-א-14, 13 גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות. כל בינוי כפוף להוראות טבלת זכויות ומגבלות בניה (פרק ד-5).

Kodak *ds*  
digital science™

ת,  
**DEMO**

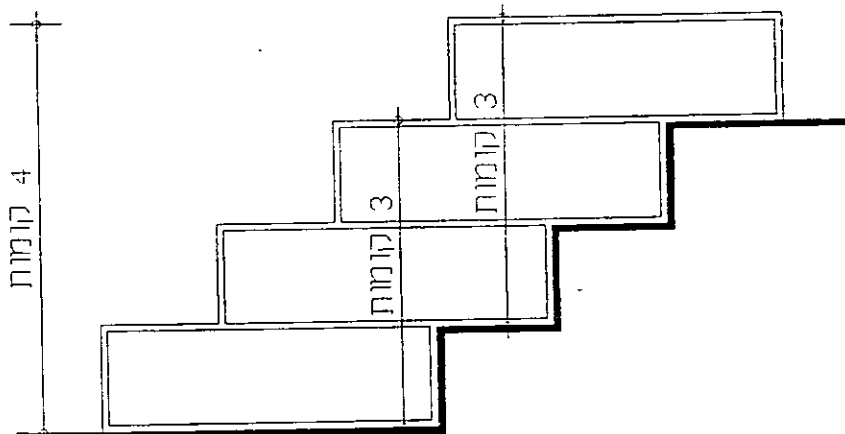
### ד-2-ב-4 - אזור למלונאות

תותר הקמת מבני מלונאות הכוללים חדרי אכסו  
אולמות ארועים, מסעדות, בתי קפה, בתי שעשון  
חדרי אוכל, מטבחים ומחסנים וכל יתר החללים  
המלון. בקשות להיתרי בניה יטופלו אך ורק על נ  
האזור (מגרש 709).

צפיפות הדיור לא תעלה על 25 מיטות לדונם, אך  
נופש לדונם.

גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות בחפיפה בהיי  
קומותיו (במבנה מדורג) עד 4 קומות. (להבהרה: א  
אזור נשוי יט בסוף הפיסקה) אחוז שטחי המסחר לא  
יעלה על 10% מסך כלל השטח הבנוי.

כל תכנון באזור זה יעשה עפ"י הנחיות משרד התיירות.  
יתר התנאים ראה בטבלת זכויות ומגבלות בניה בפרט ד-5.





ד-3 - שטחים פתוחיםד-3-א: הנחיות כלליות לפיתוח ולעיבוד נופי לשטחים פתוחים:1. תכנית פיתוח:

- א. תכנון השצ"פים ייעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת הנוף הגלילי וטיפוח ערכיו הנופיים. כל זאת תוך פגיעה מינימלית בקיים.
- ב. כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתכנית פרישת השצ"פים יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- ג. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (ב.ק.מ. 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; שרותים סניטריים ציבוריים; הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- ד. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הרשות המקומית.
- ה. תצורף תכנית שתילה ונטיעה. כמו כן תצורף במידת הצורך תכנית עקירות מתואמת עם קק"ל. תוגש רשימת צמחיה ותכנית השקיה.
- ו. התכנית תתייחס לענין הקטנת נגר.
- ז. פרטי הפיתוח שיוגשו בתכנית הפיתוח יותאמו למפורט בפרטים שבנספח הנופי הפנימי ויובאו לאישור הועדה המקומית.

2. קירות, מסלעות וגדרות:

- א. חזית הרחוב של השצ"פ תעוצב ע"י החברה המפתחת ותאושר ע"י הועדה המקומית. אם יהיה שימוש בקיר, מסלעה או גדר תענה התכנית על הדרישות הבאות:
1. כל ההערות בדבר חובת התימוך וההוראות בדבר אופן ביצוע התימוך לפי סעיף ד-1-א, ס"ק 6.
  2. גבהי הקירות עפ"י תכנית פיתוח.
  3. לא ישולבו בדרוג מדרון קיר ומסלעה יחד.
  4. מסלעה רציפה עפ"י פרט ז-6.
  5. גדר/שבכה - ישולבו בקיר לפי פרט ז-5.
- ב. מפגש שצ"פ עם מגרשים פרטיים ועם מגרשים לבניה ציבורית - ראה פרטים ז6, ז7. כמו כן אם הסלע הטבעי הוא רציף ויציב עפ"י אישור יועץ קרקע ניתן להמנע מגימור ויש לבצע עפ"י הפרט המתאים בגליון ז-6.

3. גינון:

- א. לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחיה. הנטיעות והשתילות יבוצעו בהתאם.
- ב. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגליל.
- ג. יש לשלב נטיעת עצים חצי-בוגרים ובוגרים.
- ד. עקירת עצים תבצע רק עם אישור הועדה המקומית בתאום עם קק"ל (או רשות שמורות הטבע) ולאחר אישור מראש.

4. בריכת מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה:

- א. עבודות העפר שייעשו על מנת למקם את האלמנטים הנ"ל, יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצה הקיים.
- ב. יש לבצע מינימום דרכים אל האתרים.
- ג. יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.
- ד. חדרי טרנספורמציה ותחנת הסניקה יצופו בבניית אבן לקט מקומית.
- ה. ההנחיות לגבי קירות ומסלעות כפי שמפורט בתת פרק 2 – בפרק זה.

**ד-3-ב – הנחיות לעיצוב נופי לשטחים ציבוריים פתוחים ולגנים מיוחדים עפ"י תכנית נופית**

כללי:

ההנחיות הבאות מתייחסות לכל הגנים השכונתיים המסומנים במפת הנספח הנופי מלבד גן 5ב.

- א. בגנים תשולבנה פעילויות למגוון גילאים.
- ב. על המתכנן לקשור את הגן לכביש הסמוך בעזרת שביל הולכי רגל בשטח הגן או דרך מעברים ירוקים.
- ג. על המתכנן לשמור על רצועת חיץ של לפחות 5.0 מ' לנטיעות וגינות כחיץ מהמגרשים הסמוכים.
- ד. על המתכנן לשלב מקומות ישיבה מוצלים, מתקני שתיה (לפחות אחד בכל גן), אפשרות כניסה לנכים ולעגלות.
- ה. על המתכנן להועיד מקום ולתכנן שרותים ציבוריים עפ"י דרישת המועצה המקומית.
- ו. בגנים הבאים לא תותר בניית מבנים כלשהם: ח5.
- ז. אסור לשפוך ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית ובאישור הועדה המקומית.

גו – 5ב'

גן זה ממוקם בין שכונת מגורים לבין שכונת דיור מוגן. על מתכנן הגן להתחשב בצרכים המיוחדים של תושבי הדיור המוגן ולתכנן את הגן בהתאם. אופיו של הגן: טיילת נופית המחברת בין שני אזורים לשימור.

נטיעות לאורך דרך (הפרדה) – ח6 – ח"ב

1. מרבית העצים יהיו עצים גליליים.
2. אופן נטיעת העצים יענה על הדרישה להפרדה בין כביש לבין אזורי המגורים, ובינם לבין ישובים סמוכים.

חורש/יער/וואדי לשיקום ושימור – 7א', 7ב', 7ה'

1. לאזורים אלה ייחוד ואופי.
2. יש להשאיר שטחים אלה במצב הקיים לשמרם ולטפחם.
3. ישולבו בהם שבילי אופניים והולכי רגל.
4. אם יהיה צורך בפיתוח גן ייחודי בשטחים אלה יתוכנן הגן תוך שמירה מקסימלית על המצב הקיים.
5. באזורים הבאים לא תותר בניית מבנים כלשהם: 7ב', 7ה',

מעברים ירוקים – 9א'

1. באזורים אלו יעברו צנרות של מים וביוב.
2. שטחים אלו יטופלו בגינן אינטנסיבי או אקסטנסיבי.
3. נטיעות ימוקמו תוך התחשבות בצנרת, ובאופן שמונע פגיעות ע"י שרשים בצנרות.
4. ניתן להשתמש במעברים גדולים, במידת הצורך, כגנים שכונתיים.
5. שבילי הולכי רגל העוברים באזורים אלו, יתוכננו בצורה שתשתלב במצב הקיים וישולבו מעברים לעגלות ולנכים.
6. תעלות ניקוז פתוחות יחופו באבן.

ד-3-ג – רשימת תכליותד-3-ג-1 אזור לשטח ציבורי פתוח

אזור זה מיועד לגנים ציבוריים ושטחי חורש נטוע ו/או טבעי בשילוב עם רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, מגרשי משחק ושעשוע. תותר בשטחים אלה הקמת מתקנים הנדסיים כגון: בריכת אגירת מים, תחנת שאיבה ותחנת טרנספורמציה, וכן שבילים ושרותים ציבוריים.

ד-3-ג-2 אזור לגן מיוחד

אזור זה מיועד לגנים בלבד ללא שום אפשרות לשילוב מבנים או מתקנים הנדסיים כל שהם.

ד-3-ג-3 אזור לספורט

אזור זה ישמש להקמת משטחים, מגרשי משחק, בריכות שחיה, מגרשים לסוגי ספורט שונים, אולמות ספורט, יציעים לקהל וכן מבנים שונים למטרות אלה וכן חניות לצבור המשתמשים ובאי המתקנים. בניה באזור זה תהיה כפופה להוראות טבלת זכויות ומגבלות בניה (פרק ד-5).

**ד-4 - דרכים****ד-4-א - הנחיות כלליות לפיתוח****1. תכנית פיתוח:**

- א. תכנון הכבישים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים, תוך פגיעה מינימלית בקיים.
- ב. כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד בתכנית פרישת השצ"פים המצורפת כנספח, יתוכננו בתכנון דומה לפי החתכים והתכניות שבפרק זה.
- ג. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- ד. תכנית פיתוח של כביש תכלול: (בק.מ. 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים; סימון מיקומן וגובהן של כניסות למגרשים; מערכת דרכים ושבילים; פתרונות ניקוז ומערכות תת קרקעיות; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; הנכללים בכביש. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. תכנית זאת תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- ה. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית.
- ו. תצורף תכנית שתילה ונטיעה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. תוגש רשימת צמחיה ותכנית השקיה.
- ז. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתר בניה.
- ח. אישור הרשות המקומית מותנה במימוש ההנחיות בחתכים ובפרטים שבפרק זה לפי סיווג הכבישים.
- ט. אישור הרשות המקומית לתכנון רחוב משולב מותנה בהתחשבות בחתכים ובפרטים של הרחוב המשולב בפרק זה.

**2. קירות, מסלעות וגדרות:**

- א. הקירות בגבולות המגרשים המפורטים בהנחיות הפיתוח למגרשים לבניה פרטית ולבניה ציבורית וכן בהנחיות הפיתוח של השצ"פים.

**3. גינון:**

- כל הסעיפים בפרק הגינון בפיתוח השצ"פים (פרק ד-3-א ס"ק 3) תקפים גם לפרק זה בנוסף להנחיות שבתכניות ובחתכים בפרק זה.

**4. עודפי קרקע-שפך:**

- א. ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בניה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.
- ב. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הפיתוח לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
- ג. שיקום מדרונות שיעשה בעקבות סלילת כבישים, יבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים כתנאי למתן תעודת גמר עבודה.
- ד. שיקום שפכים יעשה בעזרת אדמת חישוף וגינון או זריעה. בכל מקרה יש לשלב אדריכל נוף לתכנון שיקום נופי של הכבישים.

## 5. הנחיות לכבישים:

- א. כל סוג רחוב (בהתאם לסיווגים במפת פרישת השצ"פים) יאופייין, בפרטים דומים: סוג העץ, גוף התאורה לפרטיו, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב.
- ב. הציר הראשי יאופייין בעזרת נטיעת עצים ובריהוט רחוב משולב עם בניית אבן. בציר המחבר – תנטע שדרת עצים.
- ג. עצים אשר ישולבו בגומחות שיוכנו מראש בקיר חזית המגרשים ינטעו ע"י יזמי תכנית הכבישים ויטופלו כחלק מהשטח הציבורי.
- ד. בין מפרצי חניה – ניתן לשלב ערוגות מגוונות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים ע"י פתח בריצוף.
- ה. מערכות תת-קרקעיות: בצד אחד של הרחוב יוטמנו קוי חשמל ובצד השני קוי תקשורת ומים, בהתאם לחתכים ולתכניות בהמשך פרק זה.
- ו. תאורת רחוב: תאורה נמוכה (עד גובה 5.0 מ') תתבצע בשני צידי הרחוב: ברחוב שכונתי וברחוב שכונתי פנימי. בצד אחד של הרחוב: בציר הראשי ובציר המחבר. ברחוב המשולב – התאורה לסרוגין משני צידי הרחוב בהתאם לתכנון.

## ד-4-ב – רשימת תכליות

### דרכים מוצעות וקיימות:

שטחים אלה מיועדים לכבישים, מדרכות, תניות ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן בתחומי הדרך תעבור התשתית העילית והתת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. החניות תקבענה לפי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג – 1983.

Kodak *ds*  
digital science™

**DEMO**

**ד - 5 : טבלת זכויות והגבלות בני**

צפיפות נטו) מסי יחיד למגרש/דונם	זקסימלי במי	קווי בנין במי					גודל מגרש מינימלי (בדונם)	האזור (שימוש עיקרי)						
		מל למפלס כניסה	קדמי (גובל ברחוב)	אחורי	צדדי	5								
במטריס יסדד מתקודה הנמוכה ביותר של המפגש בין הקרקע לבנין מפני קרקע טבעית או חפורה	9 מי במקרה של יציאה לגג הנוכח יכלול גם מעקה בגובה 1.2 מ. גובה זה תקף גם משופעים.	+ 2 מרתף לשטחי שרות בלבד	50%	35%	10%	40%	**	50%	5	3	3	10	מגורים ב'	
					מחסנים : 7-13 מ"ר לדירה									או עפ"י תכנית בנין שתוגש
					מרחבים מוגנים : 7 מ"ר לדירה									
					חניה מקורה : 30-36 מ"ר לדירה									
לפי תכנית כפר ורדים שלב ב' שכונות רוויות מספר מג/מק/30/99													מגורים ב' מגרשים 652,701 650,651	
25 מיסות או 10 חדרים/דונם או 7 דירות נופש/ דונם סה"כ 395 חדרים	12 מי בחיפה 16 מי סה"כ	3 קומות בחפיפה וסה"כ 4 קומות	65%	35%	10%	מלונות 45%	**	65%	5	5	5	15	מלונאות	
					מסחר ושרותים 10%									
4 יח"ד/ דונם לפי תכנית בנין סה"כ 155 יח"ד	12 מי	3 קומות בחפיפה וסה"כ 4 קומות	64.5 %	35%	8%	מגורים ושרותים 50%	**	64.5%	5	3	3	10	מגורים ג' משולב במסחר ושרותים	
					מרחבים מוגנים : 7 מ"ר לדירה									מסחר 6.5%
	9 מי	2	50%	50%	10%	40%	**	50%	5	5	5	1.5	בנין ציבור	
	9 מי	2	50%	50%	10%	40%	**	50%	5	5	5	13	מרכז עסקים	
	9 מי	2	50%	50%	10%	40%	**	50%	5	5	5	5	מתקני ספורט ונופש	
לפי תכנית כפר ורדים שלב ב' שכונות רוויות מספר מג/מק/30/99													מתקני ספורט ונופש מגרש 902	
סה"כ 87 יח"ד (5 יח"דוג')	12 מי	3	60%	50%	10%	50%	**	60%	5	7	5	5	שימוש כעורב	
מתקנים הנדסים בלבד	5 מי	1	10%	10%	-	10%	**	10%	5	5	5	0.2	ש.צ.0	

- \* אחוז הבניה יחושב מתוך שטחו הכולל של המגרש מבלי שיגרעו ממנו שטחים המוקצים לדרכים פנימיות ו/או שטחי ציבור פרטיים.
- \*\* הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המתר.
- \*\*\* עם אישורה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה של תכנית בינוי בכל אתר שבתחום התכנית, ימדדו הנבחים באותו אתר ביחס למפלסים המתוכננים הנקובים בה.

## פרק ה' – תנאים מיוחדים

### א. כללי

כל התנאים המצויינים להלן הנם תנאים לקבלת היתר בניה, אישורים לחיבורי חשמל סופיים וכן תעודת גמר והיתר אכלוס.

1. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים.
2. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתלית כבסים, מסתורי כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י הענין, ע"י הטמנתם בקרקע.
4. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוזה על בניני מגורים.
5. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
6. לא יותקנו מתקנים למיזוג אויר אלא באופן שישתלבו בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון, התקנת מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלו לא תעשה אלא לפי אישור הועדה המקומית, שינתן בהתאם לתכנית אשר תראה את המתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני במבנה, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה ולשביעות רצונו.
7. מבנה עליה לגג שטוח יהיה משולב ארכיטקטונית בכלל המבנה ויתוכנן באופן שישיב את רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.
8. מיכלי גז ימוקמו בתוך מסתור משולב בקירות תומכים או גדרות שבין המגרשים.
9. עודפי קרקע יפוננו ע"י מפתחי המגרשים אך ורק לאתרים שיאושרו להם ע"י המועצה המקומית.
10. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת בניה אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.
11. בחזית הבית הפונה לרחוב יותקן מספר מואר הכולל את שם הרחוב ומס' הבית.

פרק ו' – תקנות כלליות1. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא יינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

2. הפקעת שטחים:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. כיבוי אש:

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

4. מרחבים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לדרישות ולתקנות פיקוד העורף. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המרחב המוגן בוצע לשביעות רצונו של יועץ מהנדס פיקוד העורף.

5. שרותים:

כללי: לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס המועצה.

א. מים – מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של הישוב, המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראת הל"ת.

ב. ביוב – כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב לפי הוראות הל"ת. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב הפרטיים בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב הציבורית. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

1. ל 64 יח"ד המפורטות להלן ינתנו היתרי בניה רק לאחר קבלת אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב מקומית כפתרון זמני. ואלה הן היחידות: מגרש 705 יח' 11-16, 22, 23 ; מגרש 706 יח' 1-45 ; מגרש 735 יח' 1-9, 26, 27.

2. לשאר 851 יח"ד ו- 207 חדרי מלונאות ינתנו היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית ביוב לפתרון קצה לשכונה במסגרת הישוב הקיים ע"י ועדת משנה לביוב ולתשתיות, ובהתאם לשלביות שתקבע בתכנית הביוב.

3. למען הסר ספק יבוטל הפתרון המקומי לביוב 64 יח"ד שלעיל (ס"ק 1), עם השלמת ביצוע פתרון קצה מאושר לכל הישוב כפר ורדים.

ג. סילוק אשפה – יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המוניציפלית המקומית.  
האשפה הביתית תרוכז באחת משתי הצורות הבאות:

1. בחזית המגרש, יותקן לצד הרחוב תא סגור המיועד למיכל אשפה דירתית. התא יהיה משולב בגדר או בקיר התומך או במסלעה – הכל לפי תנאי המגרש ובהתאם לתכנית



## הפיתוח הגנני ועפ"י פרט ז-10.

2. האשפה הביתית תרוכז במיכלים המשותפים למספר יחידות דיור. המיכלים יותקנו בעמדות מיוחדות שתוצבנה בתחום הדרך הציבורית. סוג המיכלים וגודלם ייקבעו בהתאם לשיטת סילוק האשפה באזור. העמדות תהיינה מוגנות בקיר אבן ומעוצבות באופן אדריכלי נאות.

ד. חשמל ותאורה: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן תת-קרקעי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל בביתנים שישולבו בשטחים ציבוריים פתוחים. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.

ה. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.

ו. רשת תקשורת: תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות וחיבורים לטלוויזיה בכבלים. אנטנות רדיו וטלוויזיה – יהיו מרכזיות משותפות, לא תותר התקנת אנטנות באופן אחר.

ז. ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס מומחה. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

6. חניה:

יש להקצות בתחומי המגרשים שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה תשמ"ג – 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

7. עבודות פיתוח:

א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה המקומית לתכנון ובניה ולשביעות רצונה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו והוסדרו כל מרכיבי התכנית הנוגעים לגבולות המגרש עם שכניו ועם רשות הרבים.

ב. בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

ג. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

ד. לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם בוצע חיבור למערכת הביוב הציבורית הקיימת.

8. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך	-	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ח	-	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ח	-	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ח	-	10 מ'

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	-	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	-	10 מ'

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	-	10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	-	10 מ'

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

ו. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט ייעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.

#### 9. עתיקות:

הגבלת פעילות בשטח עתיקות: על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות, ובכלל זה זריקת אשפה, סיקול וחרישה לרבות עבודות פיתוח ובניה.

במקומות שבהם קיימות עתיקות ואשר יפותחו, יבוצעו לפני הפיתוח חפירות הצלה עפ"י הנחיות רשות העתיקות. אתרי עתיקות יסומנו ויגודרו.

#### 10. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

#### 11. חלוקה ורישום:

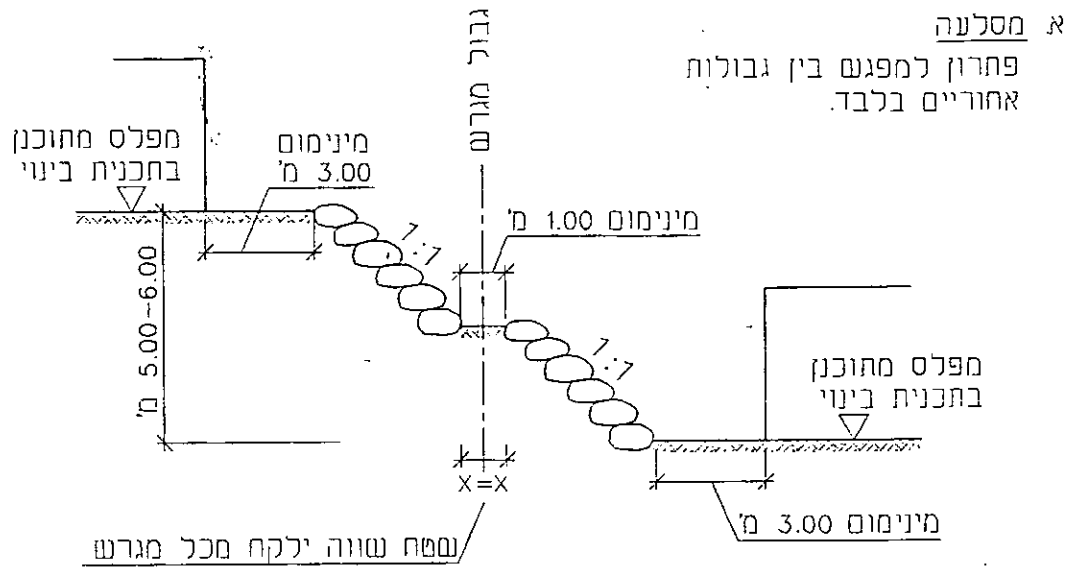
א. הקרקע הכלולה בשטחי התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט.

ב. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור בקשה להיתר בניה.

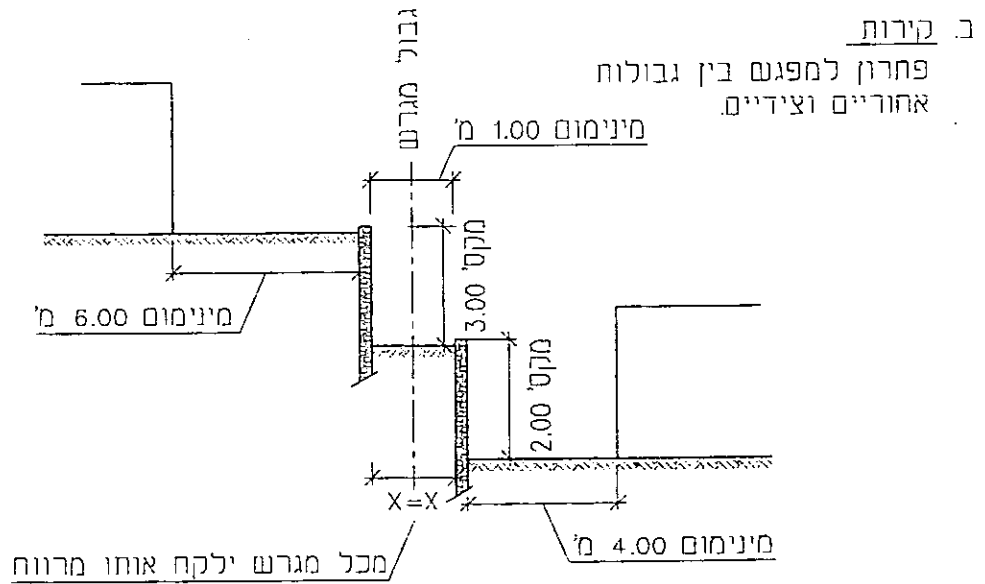
ג. בשטחים המיועדים למבני ציבור תותר חלוקת משנה ובתנאי שהחלקות המוצעות תהיינה גובלות בדרך או קשורות לדרך לשביעות רצון הועדה המקומית.

ד. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

- המפגש יהיה במסלעה או בקיר אבן לקט בהתאם לחתכים שלהלן:



- כאשר הפרשי הגבהים מעל 5 מ' - הפרשי הגובה יתחלקו שווה בשווה בין המגרשים השכנים.
- שיפוע המסלעה 1:1.
- מבחינה נופית מומלץ שיפוע של 1:2 או 1:3.
- הכנון מסלעה חייב להיות באמצעות מהנדס בניין.
- מבחינה נופית מומלץ לא לשלב קיר ומסלעה.



- חזית הקירות תהיה מאבן לקט מקומית.
- גובה הקיר התחתון: מקסימום 2.00 מ' וגובה קיר עליון: מקסימום 3.00 מ'.
- במקרה של הפרשי גובה מעל 5.00 מ', יש לשמור על גובה קיר תחתון מקסימום 2.50 מ' ולהגביה את הקיר העליון לפי הצורך.
- חכנון קירות תמך חייב להיות באמצעות מהנדס בנין.

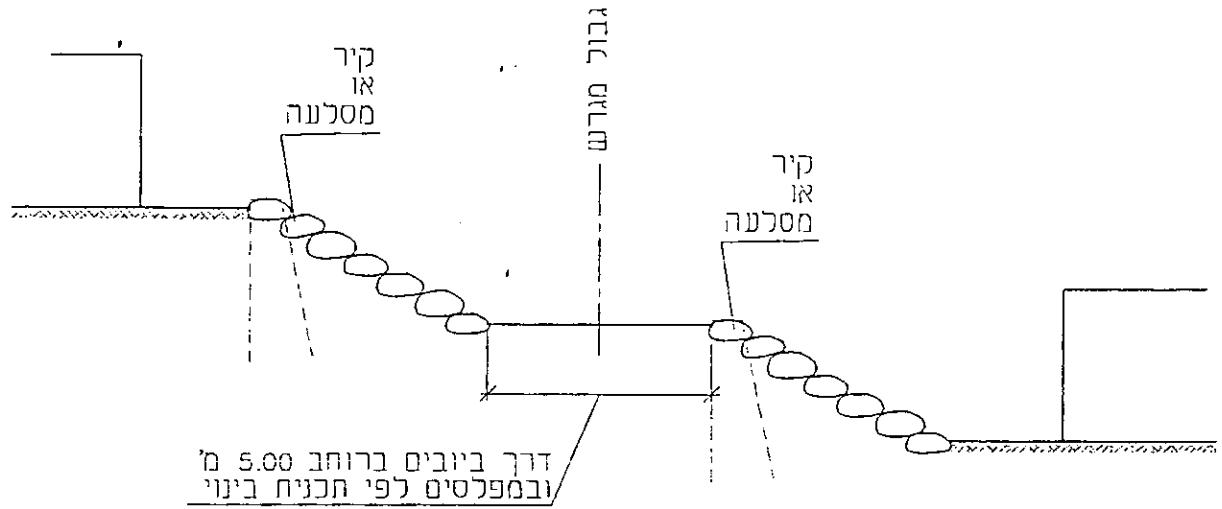
**פרטי פיתוח**

**כפר ורדים**

מפגש בין מגרש עליון למגרש תחתון

2-2

ג. מפגש בין מגרש עליון למגרש תחתון  
 כשביניהם מעבר ביזבים



- מיקום דרך הביזבים ביחס לגבול המגרש יהיה  
 עפ"י תכניות בינוי מפורטות ותכניות פיתוח,  
 ולא בהכרח לפי מיקום גבול המגרשים וחלוקה שווה.

כללי:

- כאשר אין צורך לדרג את הקיר/מסלעה, שטח התימוך יתחלק שווה בין שני המגרשים.
- ההנחיות בפרט ז-2 סעיפים א ו-ב' תקפות לנ"ל.

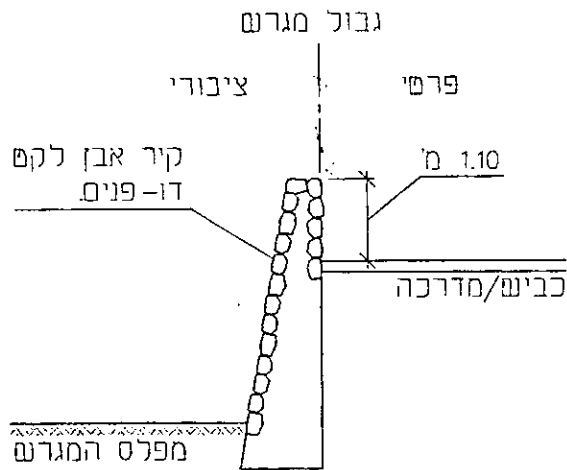
**פרטי פיתוח**

**כפר ורדים**

מפגש בין מגרש עליון למגרש תחתון-המשך

2-2

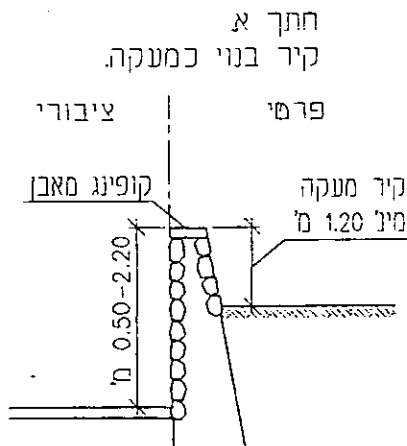
# 1. מפגש בין רחוב למגרש ממנו (קו מגרש קדמי)



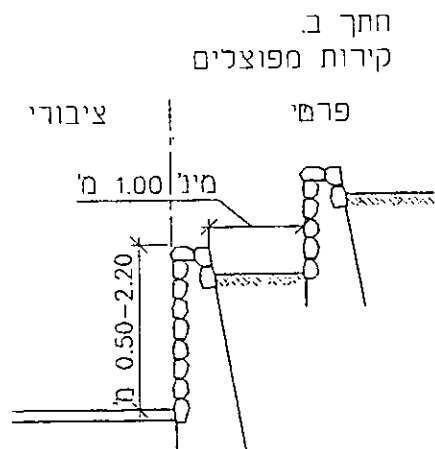
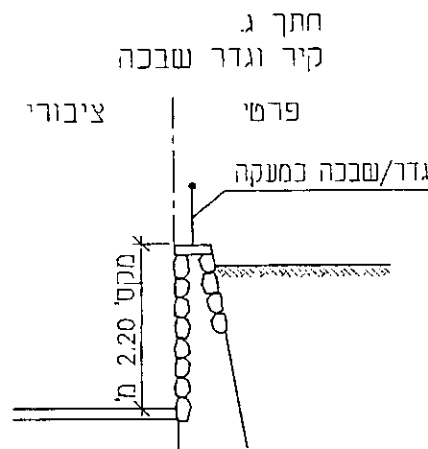
-המפגש יהיה בקיר אבן לקם  
 -בצד הפונה אל המגרש ניתן לדרג את הקיר או לשלב מסלעה או אחר, כרצון התושב.  
 -סיום הקיר בבניית האבן או קופינג מאבן.  
 -במקרה והפרש הגובה בין מפלס המדרכה ובין מפלס תחתית הקיר בשטח המגרש גדול מ 0.6 מ', יש לבנות קיר אבן דו-פנים בגובה מינימלי של 1.10 מ'.



# 2. מפגש בין רחוב למגרש גבוה ממנו



-המפגש יהיה בקיר אבן לקם  
 -גובה מינימלי 0.5 מ', מקסימלי 2.20 מ' (חתך א)  
 -יש לדרג את הקיר כאשר הגובה עולה על 2.20 מ' (חתך ב')  
 -סיום הקיר - בבניית אבן או עם קופינג מאבן.  
 -שילוב מעקה/שבכה לפי פרט ז-5. במקרה כזה ניתן להגיע לגובה מקסימלי של 2.20 מ' (חתך ג')



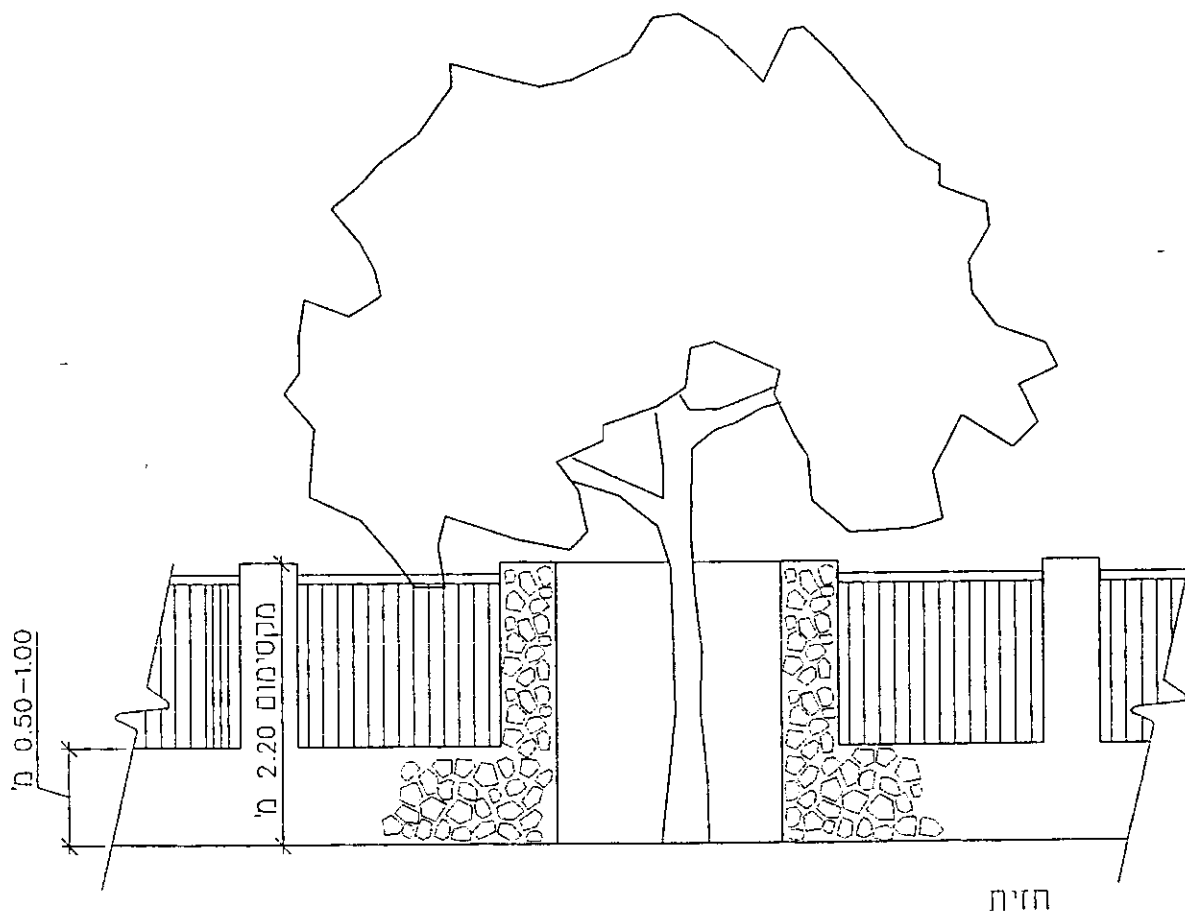
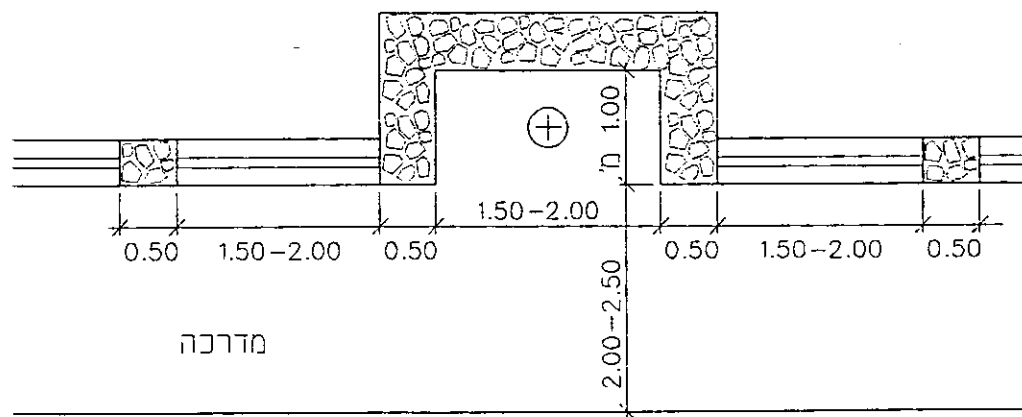
**פרטי פיתוח**

**כפר ורדים**

מפגש בין רחוב למגרשים

3-7

- הגומחה בנויה בתוך שטח המגרש הפרטי.
- הקיר בנוי מאבן לקט מקומית, עם גב בסוף, ללא שילוב שבכה.
- יש לעצב את העץ בצורה כזו שהסתעפות הענפים תתחיל מעל גובה 2.0 מ'.

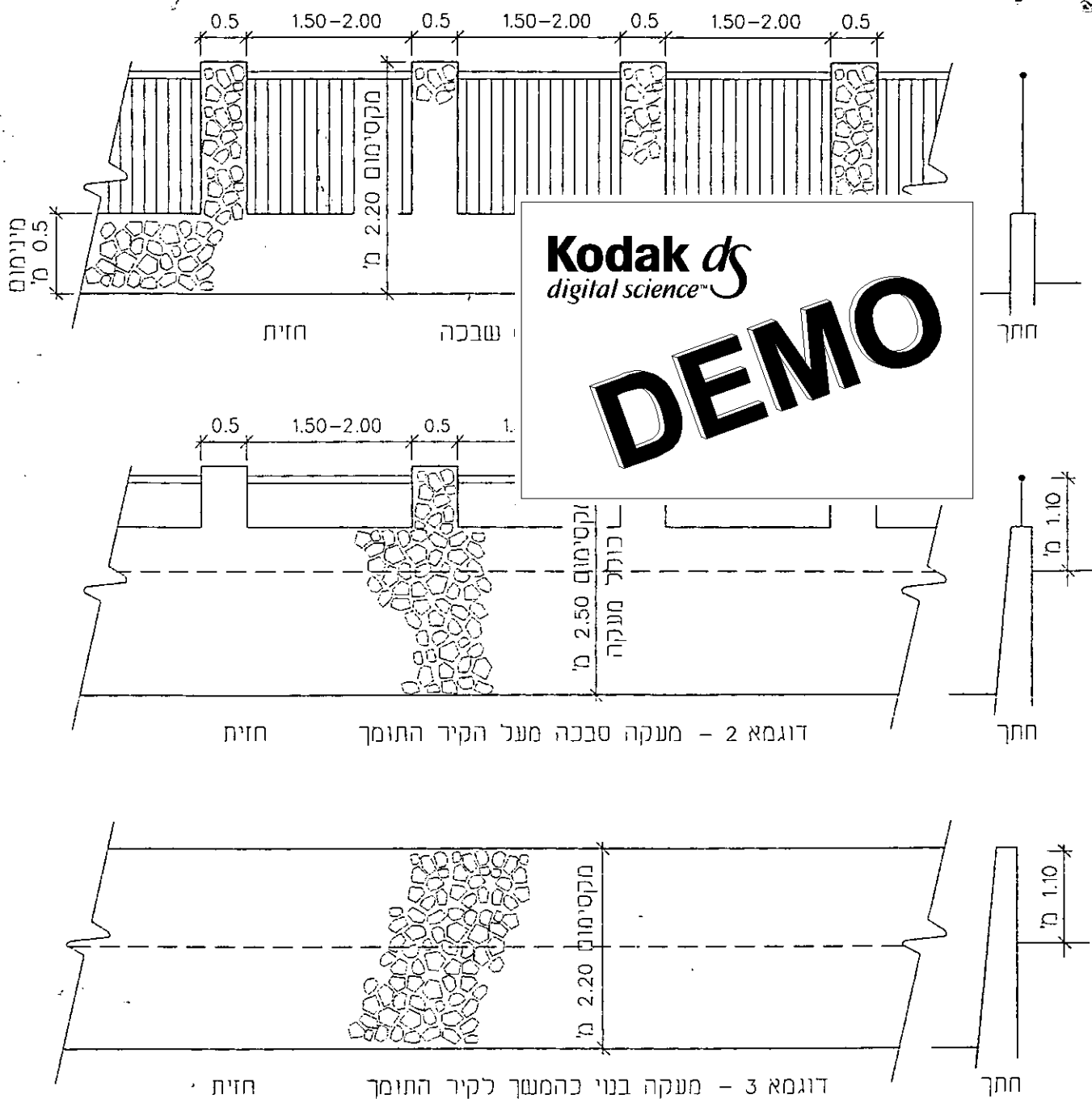


**פרטי פיתוח**

**כפר ורדים**

גומחה לנטיעת עץ בקיר חזית המגרש

4-7



- חזית המגרש תהיה בנויה מקיר מורכב מאבן לקט מקומית עם גב בטון, ראה גם פרט ז-3.
- אם הדייר ירצה לשלב שבכת ברזל או עץ יש להגדירה בין עמודי אבן ברוחב 0.5 מ', כמתואר בתרשים הנ"ל.
- גובה הקירות: מינימום 0.5 מ', מקסימום 2.2 מ'. בתוספת שבכה - עד 2.5 מ' מקסימום, כולל השבכה, כל זאת בהתאם לכחוב בחקוץ.
- השבכה תהיה עשויה ברזל או עץ, ולאורך כל החזית תהיה בגוון בצבע אחיד.
- השבכה תהיה לא אטומה לפחות ב-70% משטח הפנים.
- קיר האבן: אבן לקט מקומית, לא פגומה. פוגות שקועות בעומק כ-1 ס"מ וברוחב של עד 1.5 ס"מ. פתחי הניקוז שקועים ולא בולטים.

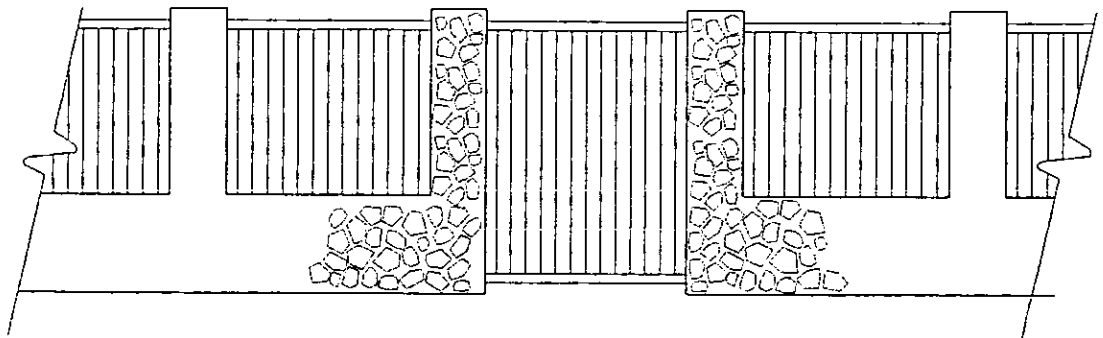
## פרטי פיתוח

## כפר ורדים

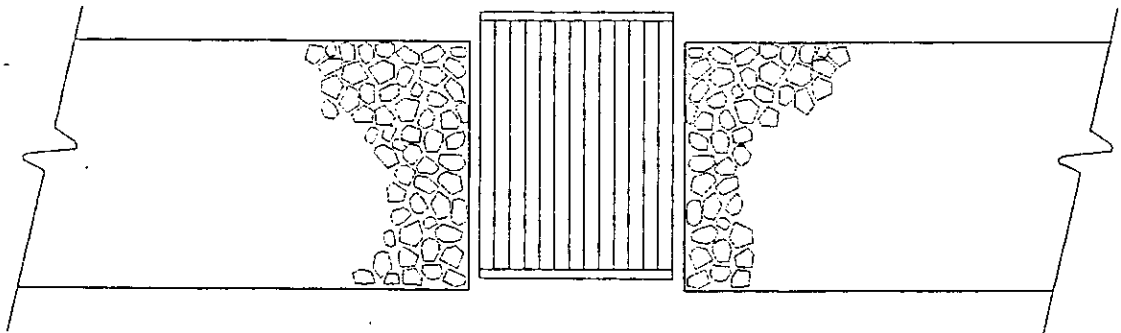
קיר חזית מגרש פרטי (עם גדר שבכה)

5-7.

- שער הכניסה יהיה בדוגמת הסבכה ובאותו צבע.  
השער יוגדר בשני עמודי אבן (דוגמא א')  
או בין שני קירות רציפים (דוגמא ב'), לפי ההנחיות שתוארו לעיל.



דוגמא א'



דוגמא ב'

**פרטי פיתוח**

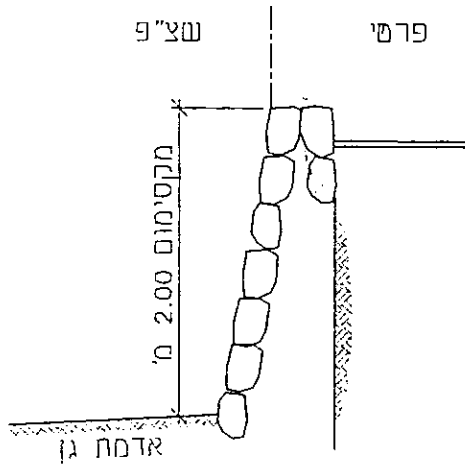
**כפר ורדים**

קיר חזית מגרש פרטי (עם גדר שבכה)-המשך

5-7

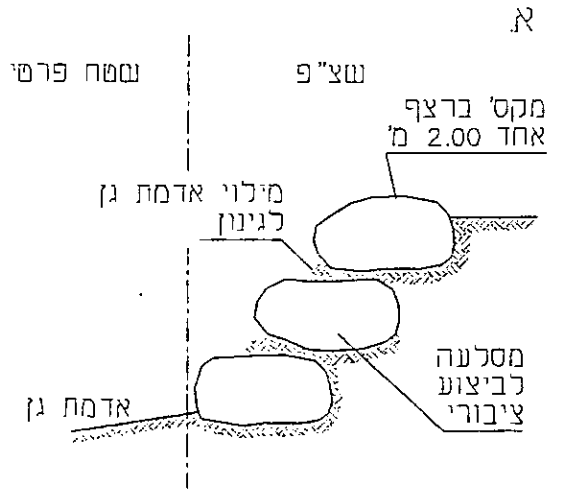
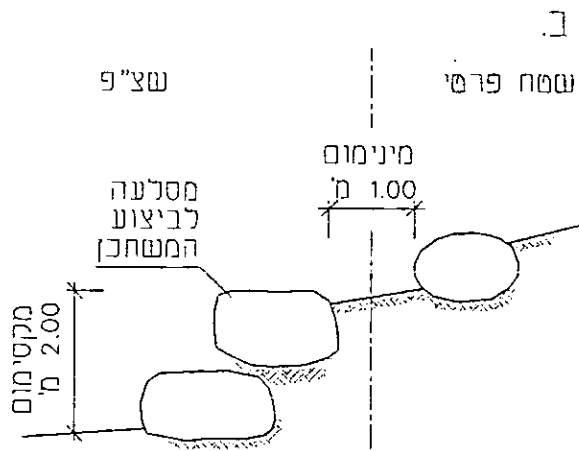


### 1. קיר

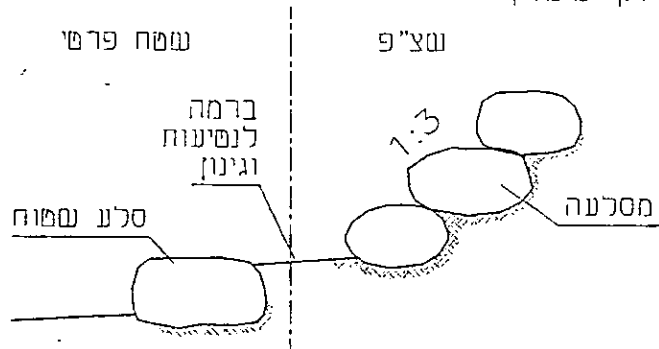


- המפגש יהיה בקיר, במסלעה, או בקיר נקיין ושיפוע קרקע.
- פני הקירות יהיו בנויים מאבן לקם דג-פנים.
- גובה קיר מינימלי 0.50 מ', מקסימלי 2.00 מ' מעל 2.00 מ' יש לפצל את הקיר.
- שילוב שבכה או מעקה לפי פרט ז-5.
- מסלעה - מקסימום 2.00 מ' ברצף.
- המגרש הנחמך אחראי לתימוך, והפתרון אם זה קיר, מסלעה, או קיר נקיין ושיפוע קרקע, יהיה בשטחו.

### 2. מסלעה

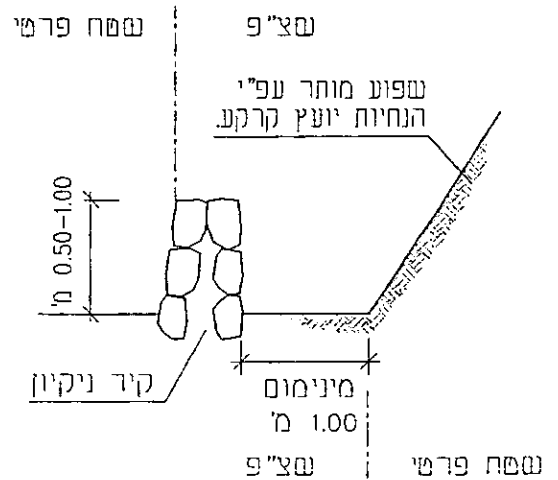


### ג. חתך מומלץ



- הסלעים יהיו שטוחים ככל שיותר ולא שבורים או פגומים.
- שיפוע מסלעה מינימלי - 1:1.
- שיפוע מומלץ מבחינה נופית - 1:2, 1:3.
- פרט זה הינו מנחה מבחינת גבהים ושיפועים, ולא פרט לביצוע.

### 3. קיר תומך ושיפוע קרקע



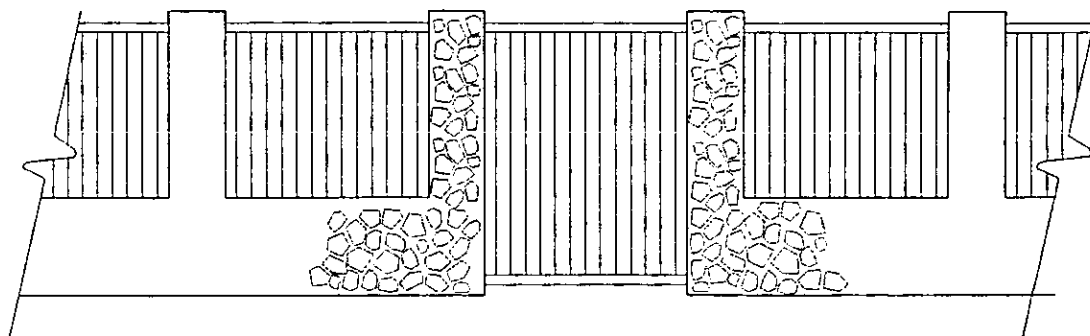
## פרטי פיתוח

## כפר ורדים

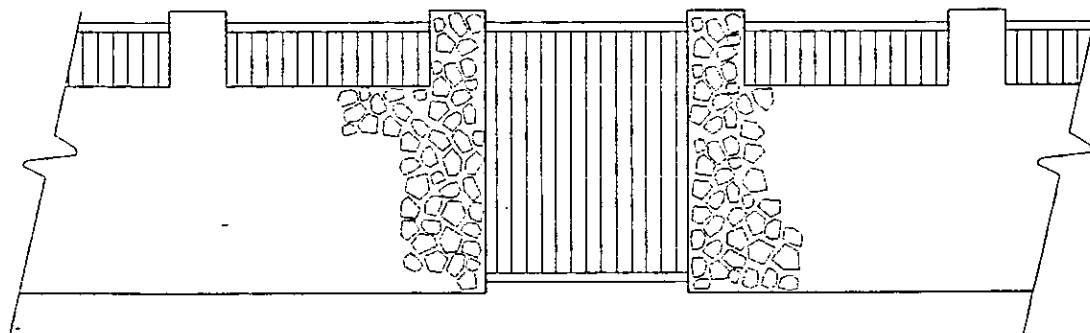
מפגש בין שצ"פ למגרש פרטי

6-7

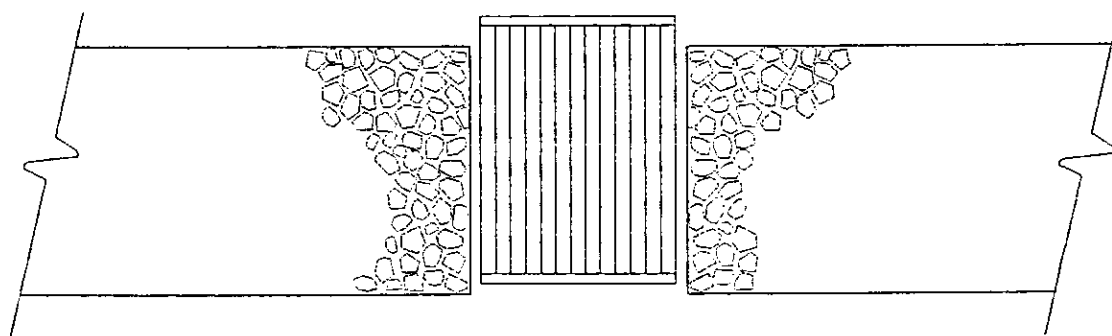
-שער הכניסה יהיה בדוגמת השבכה ובאותו צבע.  
 השער יוגדר בשני עמודי אבן (דוגמא 1 ודוגמא 2)  
 או בן שני קירות רציפים (דוגמא 3), לפי ההנחיות שתוארו לעיל.



דוגמא 1 - שער בקיר גדר עם שבכה



דוגמא 2 - שער בקיר חומך עם מעקה שבכה



דוגמא 3 - שער בקיר חומך עם מעקה בנוי

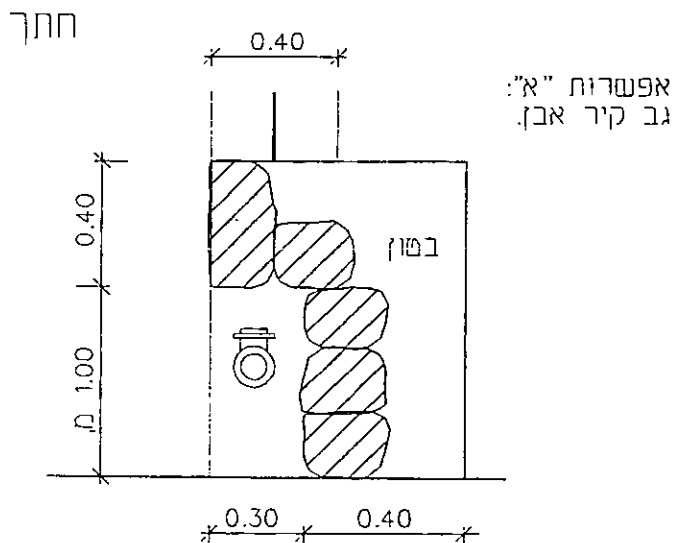
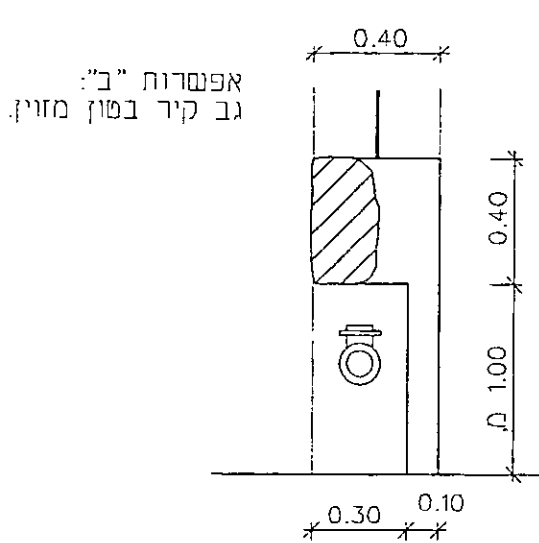
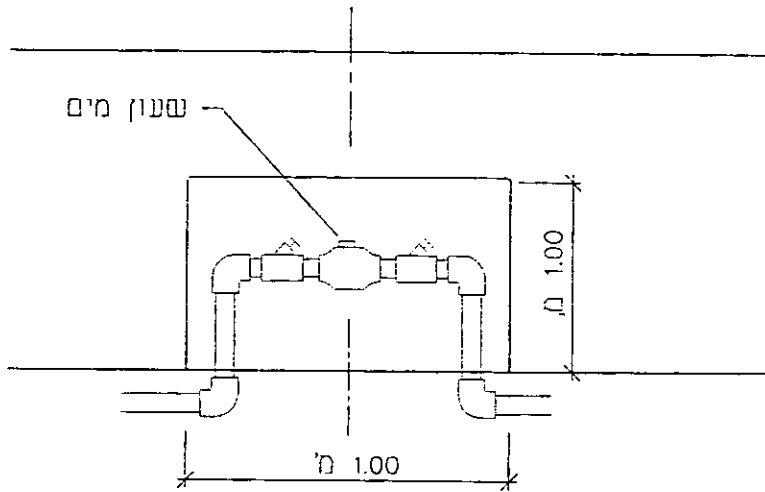
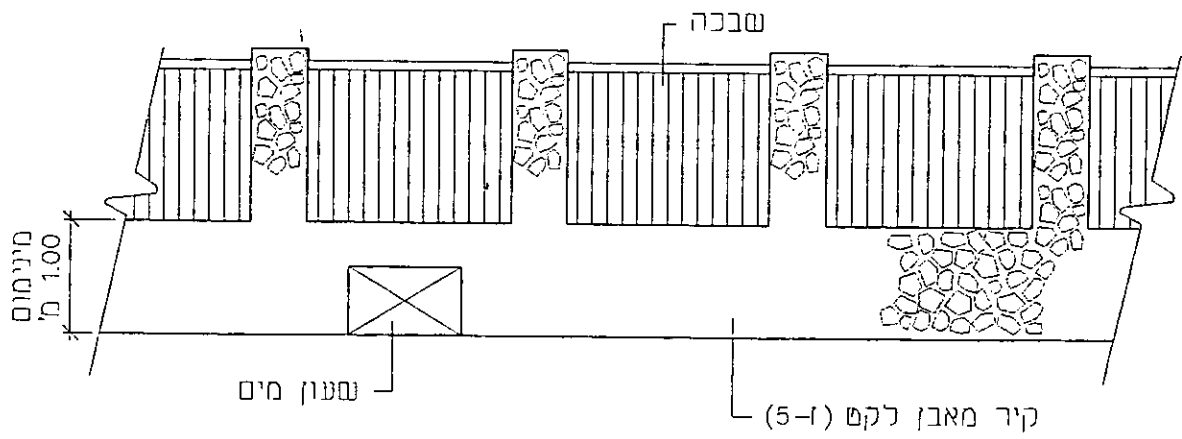
**פרטי פיתוח**

**כפר ורדים**

שער משולב בקיר חזית לרחוב

7-2

- פרט זה מתייחס לשילוב שעון מים בחזית מגרש.  
 - מומלץ למקם שעון מים לא בחזית, ראה אלטרנטיבה ב' פרט ז-9.



**פרטי פיתוח**

**כפר ורדים**

גומחה לשעון מים בחזית המגרש-אלטרנטיבה א'

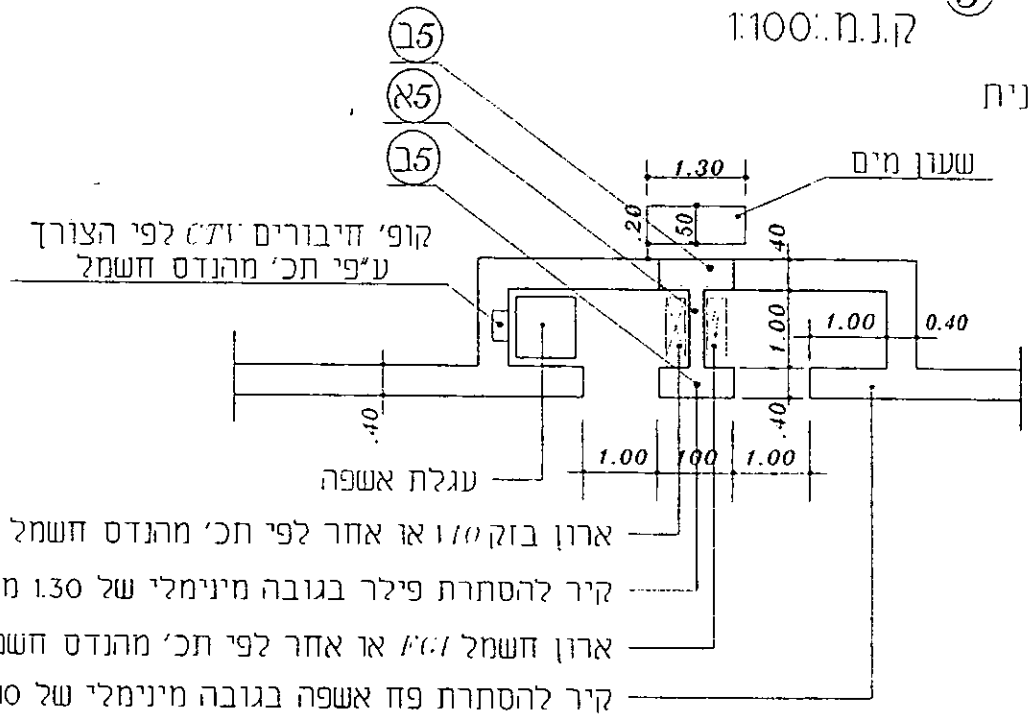
**8-ז**

פרט גומחת פילר

5

ק.נ.מ. 1:100

תכנית



חזית



פרטי פיתוח

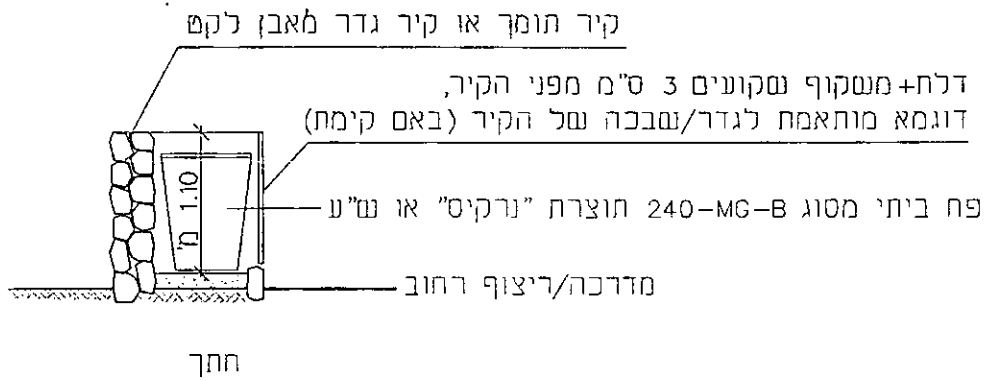
כפר ורדים

גומחה לארונות חשמל ותקשורת-אלטרנטיבה ב'

9-2

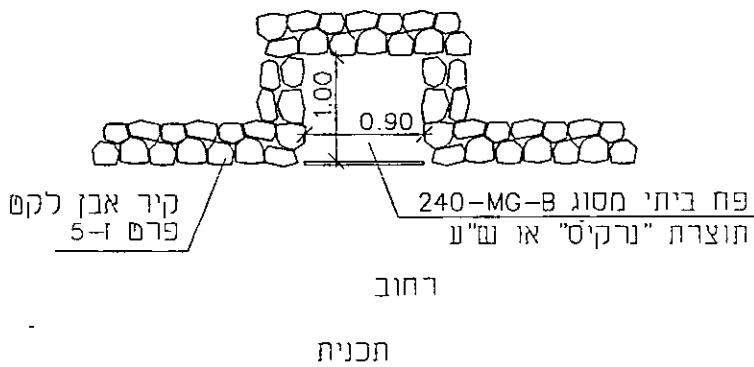
חצר פרטית

רחוב



חתך

חצר פרטית



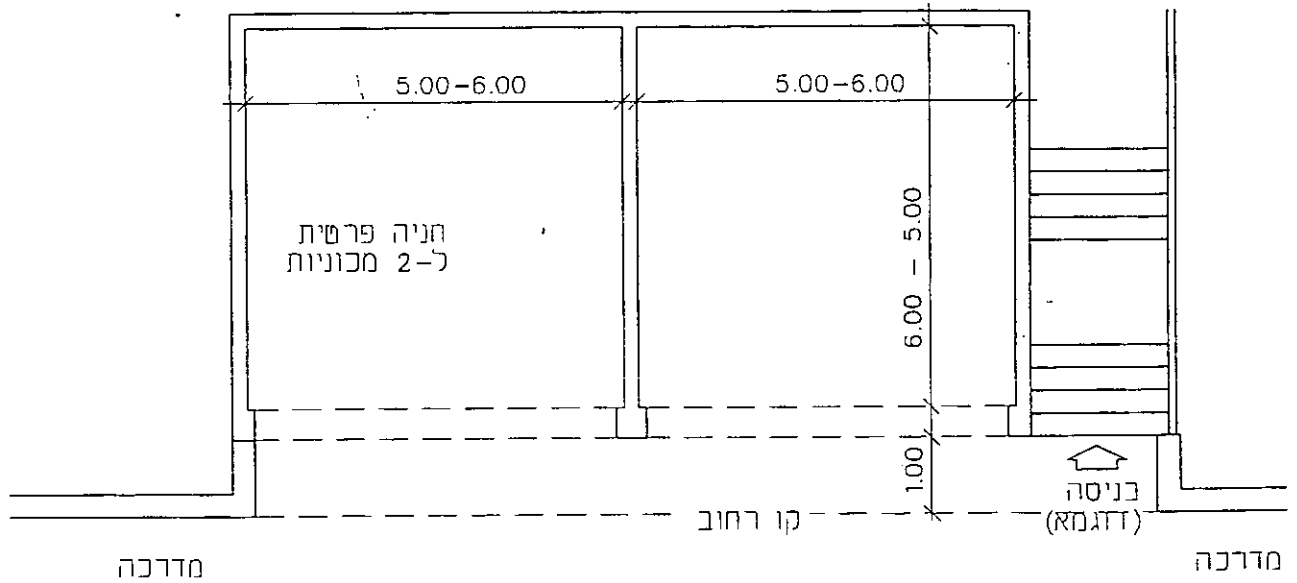
- יש להתאים את סוג פח האשפה ומיקומו למחלקת תברואה של המועצה.
- אלטרנטיבה נוספת למיקום פח בפרם ז-9.

**פרטי פיתוח**

**כפר ורדים**

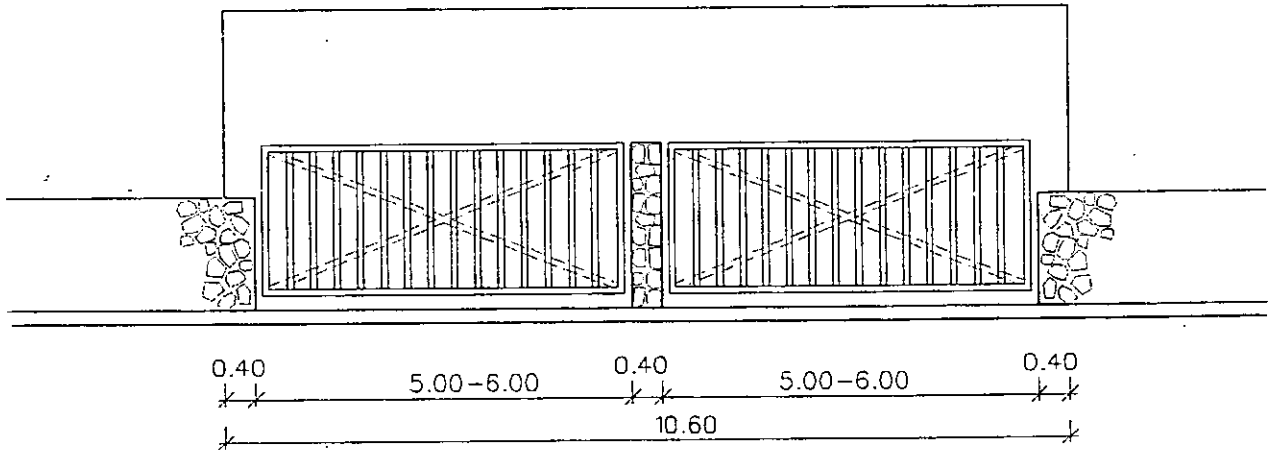
גומחה למיכל אשפה בחזית הרחוב

10-ז



- החניות יהיו במקביל לרחוב בשטח המגרש, במפגש בין שני מגרשים סמוכים, עם דרך ורחבת כניסה משותפת.  
 - מיקום מדויק וגודל החניות לפי תכניות בינוי מפורטות.

חזית לחניה פרטית סגורה



פרטי פיתוח

כפר ורדים

חניה פרטית

ז-11

חתימות:

החברה לפיתוח  
כפר הירוק בע"מ

היוזם ומגוש התכנית:



בעל הקרקע:

יעד אזורי מל"מ  
מתכנני ערים ונוף  
בע"מ

המתכנן:

מועצה אזורית  
כפר הירוק

מו"מ כפר ורדים:

ועדה מקומית מעלה הגליל:

ועדה מחוזית הצפון: