

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

תוכנית בסמכות ועדה מקומית

כפר ורדים שלב ג'

תכנית שינוי יעוד מספר מג/מק - 99 / 29

המהווה שינוי לתכנית מס' ג' / 3663

הודעה על אישור תוכנית מס' מג/מק - 99/29
פורסמה בעיתון הארץ ביום 24.03.00
ובעיתון הצופה ביום 24.03.2000
ובעיתון מקומי ספר ורדים ביום 24.03.2000

ועדה מקומית מעלה הגליל
אישור תכנית מס' מג/מק - 99/29
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2/2000 ביום 14.3.00
שמואל זכנון יו"ר הועדה

אוקטובר 1999

13-02-2000

יתקב

עודכן 10/11/99
עודכן 6/2/2000

הוראות התכנית:**1. כללי:**

1.1 שם התכנית: כפר ורדים, שלב ג', - תכנית שינוי יעוד מס' מג/מק - 29/99.

1.2 מסמכי התכנית:

א. הוראות התוכנית: 27 עמודים.
כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

ב. תשריט הכולל:

1: 5000	תכנית מצב קיים בקנ"מ
1: 2500	תכנית מצב מוצע בקנ"מ
1: 50000	תרשים סביבה בקנ"מ

1.3 תחולת התכנית: תכנית זאת תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול עבה.

1.4 שטח התכנית: 47.3 דונם.

1.5 מקום התכנית:

מחוז :	צפון
נפה :	עכו
ישוב :	כפר ורדים

גושים וחלקות:

גוש	חלקי חלקות
18397	23 , 24 , 29 , 30 , 31 , 33 , 34
18412	1 , 9 , 10 , 11 , 12 , 13

1.6 יוזם התכנית: החברה לפיתוח כפר ורדים
ת.ד. 511, כפר ורדים 24960
טל. 04-9975963, פקס: 04-9977141

1.7 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, קרית הממשלה
נצרת עילית 17000
טל. 06-6558211, פקס: 06-6560521

1.8 עורך התכנית: ד.א.ל פתוח והנדסה בע"מ
היוזמה 3, טירת הכרמל ת.ד. 85 32000
טל. 04-8577355, פקס: 04-8577365

1.9 **רשות מקומית: מועצה מקומית כפר ורדים**
 כפר ורדים, ד.נ. מעלה הגליל 24960
 טל. 04-9977142

1.10 **מטרות התכנית:**

- חלוקה של מגרשים בקטע מתוכנית המתאר המאושרת לצורך בניית מגורים סוג א' סה"כ 52 יחידות דיור על מגרשים דו משפחתיים.
- קביעת הנחיות אדריכליות לעיצוב השכונה והבינוי.

1.11 **יחס לתכנית אחרות:**

תכנית זאת באה בהתאם להוראות תוכנית ג / 3663 ומהווה שינוי לתוכנית זו.

1.12 **באור סימני התשריט וגווניו (בתחום קו כחול):**

- | | | | |
|----|--------------------|---|--|
| 1. | דרך קיימת | - | חום בהיר |
| 2. | שביל | - | ירוק עם קווים אדומים אלכסוניים |
| 3. | שטח ציבורי פתוח | - | ירוק בהיר |
| 4. | מגורים סוג א' | - | כתום |
| 5. | גבול התכנית | - | קו כחול עבה |
| 6. | גבול תוכנית מאושרת | - | קו כחול עבה מקווקו |
| 7. | גבול גוש | - | קו אדום עם משולשים אדומים משני צדדיו לסרוגין |
| 8. | גבול חלקה | - | קו ירוק |

1.13 **השימוש בקרקע ובמבנים:**

לא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן.

1.14 **רשימת תכליות:**

הכל כמפורט בתוכנית ג / 3663.

1.15 טבלת יעוד קרקעות:

מס'	יעוד קרקע	מצב מתוכנן		מצב קיים	
		שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ
1	שביל מאושר	2.3	4.9%	2.3	4.9%
2	דרך קיימת מאושרת	14.2	30.1%	14.2	30.1%
3	אזור מגורים א'	25.8	54.6%	25.8	54.6%
4	שטח ציבורי פתוח	4.9	10.4%	4.9	10.4%
	סה"כ	47.2	100.0%	47.2	100.0%

1.16 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

הכל לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים
תשנ"ב 1992.

שם האזור (שימושים עיקריים)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי		
	צדדי	אחורי	קדמי (גובל ברחוב)	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות לדירה	לכסוי קרקע	סך הכל	מס' קומות	במטרים מעל לקרקע מתוכננת
מגורים א' - גודל מגרש מינמלי 850 מ"ר שתי יחידות דיור לכל מגרש	2	8	5	43%	*	35%	מחסנים 15 מ"ר מרחבים מוגנים 7 מ"ר חנייה מקורה 25 מ"ר	35%	43%	2 ועוד מרתף לשטחי שרות בלבד	9 מ'

* הועדה המקומית רשאית להעביר שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.

1.17 הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים בתכנית זאת המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965) סעיף 188 וירשמו על שם המועצה המקומית כפר ורדים.

1.18 חלוקה ורישום:

השטח הכלול בתכנית זאת יאוחד מחדש בהתאם לתשריט והחלוקה הישנה תבוטל. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט זה. יוזם התכנית יכין תכנית לצרכי רישום בהתאם לתשריט זה, ערוכה ע"י מודד מוסמך. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

1.19 כיבוי אש:

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

1.20 מרחבים מוגנים:

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

1.21 תשתיות:

כללי:

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

- א. מים - אספקת מים מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ביוב - היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. ניקוז - הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- ד. סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המוניציפלית המקומית.
- ה. חשמל ותאורה - רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן תת-קרקעי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל בביתנים שישולבו בשטחים צבוריים פתוחים. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
- ו. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.
- ז. רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.

חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתוך תחומי המגרשים המיועדים לבנייה, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעת עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ולבניה.

עבודות פיתוח:

- א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת במועצה המקומית ולשביעות רצונה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו והוסדרו כל מרכיבי התכנית הנוגעים לגבולות המגרש עם שכניו ועם רשות הרבים, כגון גדרות, מעקות, קירות תמך, מסלעות וכיו"ב.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- ג. לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם בוצע חיבור למערכת הביוב הציבורית הקיימת.

הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

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

מרשת מתח נמוך	-	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	-	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	-	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 עת פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

1.22 עתיקות:

הגבלת פעילות בשטח עתיקות: על פי סעיף 29א' 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.

1.23 היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

2. שמירת העיצוב הארכיטקטוני של הבנינים

2.1 כללי

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 לחוק התכנון והבניה. במידה ומהלך המדרגות יהיה מתוך הדירה, תותר הקמת סגירה חיצונית למבנה המדרגות אשר תבלוט מעל לפני הגג בשעור שלא יעלה על 2.5 מ' ואשר שטחה לא יעלה על 10 מ"ר. מבנה סגירת המדרגות יבנה מתמרי בניה זהים לחמרי הבניה מהם בנוי הבית הכללותו.

במסגרת מגבלת הגובה הכללית המצויינת בטבלת זכויות ומגבלות בניה (סעיף 1.16), ייבנה גם מעקה. על הדיירים תהיה חובה לתחזק את הגגות. הגגות יולבנו בחומרים מתאימים ויוחזקו מולבנים בכל עת. לחילופין ניתן לפזר על הגגות חצץ דק בשכבה אחידה או לרצפם באריחי טרצו, חרס וכד'. על הגגות תותר הקמת פרגולות עץ לצרכי הצללה שאינן כלולות באחוזי הבניה ובלבד ששטחן לא יעלה על 25 מ"ר. לחילופין תותר הקמת גגות משופעים מחופים ברעפים.

4. יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר פתרון מיוחד שאינו תואם את ההנחיות סעיף 3 וזאת בהתייחס לתנאי המגרש ולמצבם של המגרשים השכנים. כל פתרון יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

5. לכל בנין בחזית לרחוב יהיה שלט מואר המציין את שם הרחוב ומספר הבית.

6. חומרי 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 אבן יותר במתכונת של נדבכים מסודרים או במתכונת של בניית אבני לקט. לא יותר חיפוי קירות בדגם של בניה "פוליגונלית".

7. גדרות:

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, יזדקקו לרוב לפתרונות נוספים.

1. במצבים בהם מכתיבה 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.

2. 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.

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

2. 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.

1. סעיף לגבי תימוך בין מגרשים:

א. בהתייחס למפלסים המתוכננים בתכנית הבינוי – קיר אחד.
ב. בהתייחס למפלסים המתוכננים בתכנית הבינוי – קיר מפוצל

2. סטיות ממפלסים מתוכננים:

א. הגבהת מפלס עליון.
ב. הנמכת מפלס תחתון.

8. האופי הארכיטקטוני של המבנים

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

9. 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. תכנית לפיתוח גנני עירוני אשר תראה שטחי נטיעות, דשא, מסלעות, שבילים ושטחי ריצוף תכלול במסגרת הבקשה להיתר בניה תהווה חלק מחייב למתן ההיתר.

10. שימוש בדירת מגורים למטרה שאינה דיור

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 תנוצר 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 ההיטל של קווי הבניה.
- 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 סיור בשטח עם נציג משרד מהנדס המועצה לגבי העתקת עצי חורש ים תיכוני או זיתים, ואישור לעקירת עצים אחרים, הכל באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

2.2 הנחיות כלליות לפתוח מגרשים לבניית מגורים א'

1. 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.

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

2. 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 11.

חניה מקורה אשר דפנותיה סגורות בקירות חובה לבצע גמר ע"ג 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 נסיעות 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.

3. קירות, מסלעות וגדרות:

א. מפגש בין רחוב לבין מגרשים (ראה פרט ז3, ז4, ז5).

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 דו-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:

1ב. קירות בנויים מאבן לקט לפי פרט ז5, ז6 (שילוב מעקה/שבכה).

2ב. מסלעות – בנויות מסלעים מקומיים בעלי פטינה טבעית ולא שבורים לפי פרטים ז2, ז6.
לא יאושר מצב של דרוג מדרון במסלעות בשילוב עם קירות אלא במצבים יוצאים מן הכלל ועפ"י תכנית מאושרת ע"י יועץ קרקע.

3ב. שילוב של גדרות/מעקות לפי עקרונות סעיפים 1א, 2א.

ג. מפגש בין מגרשים בגבולות אחוריים וצידיים :

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

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

3ג. מסלעות – לפי פרט ז6, ז2.

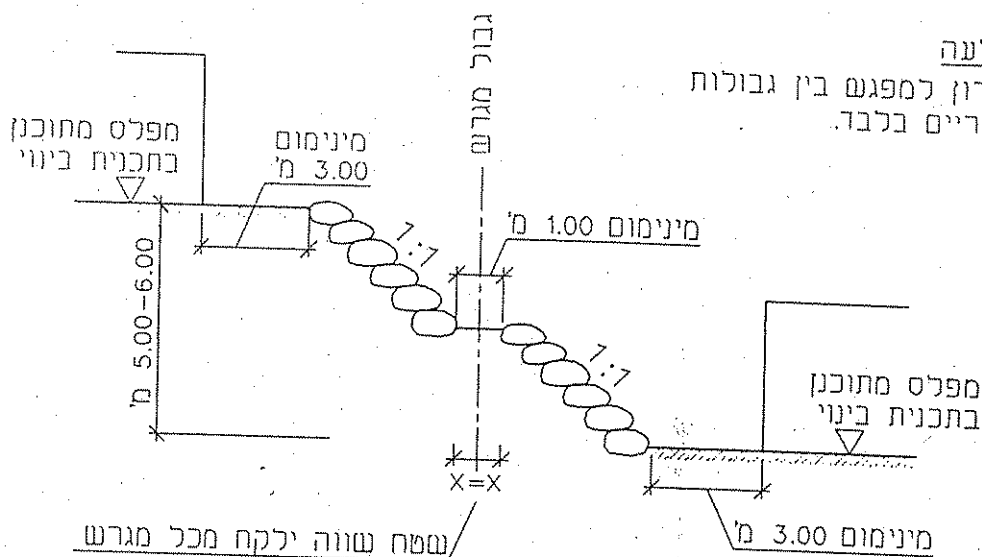
4ג. מעקות/גדרות כפי שמפורט בפרט ז5.

4. גינון:

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

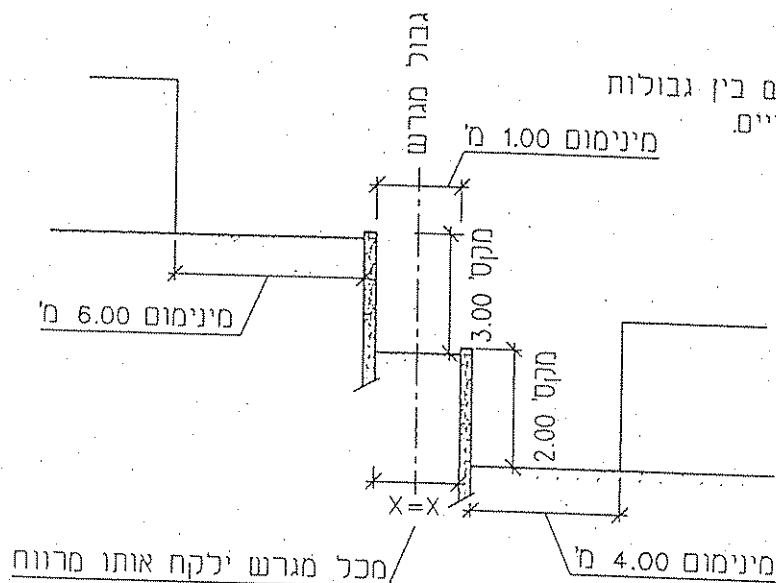
ב. עקירת עצים תבוצע רק בהתאם לאישור הועדה המקומית.

פתרון למפגש בין גבולות
אחוריים בלבד.



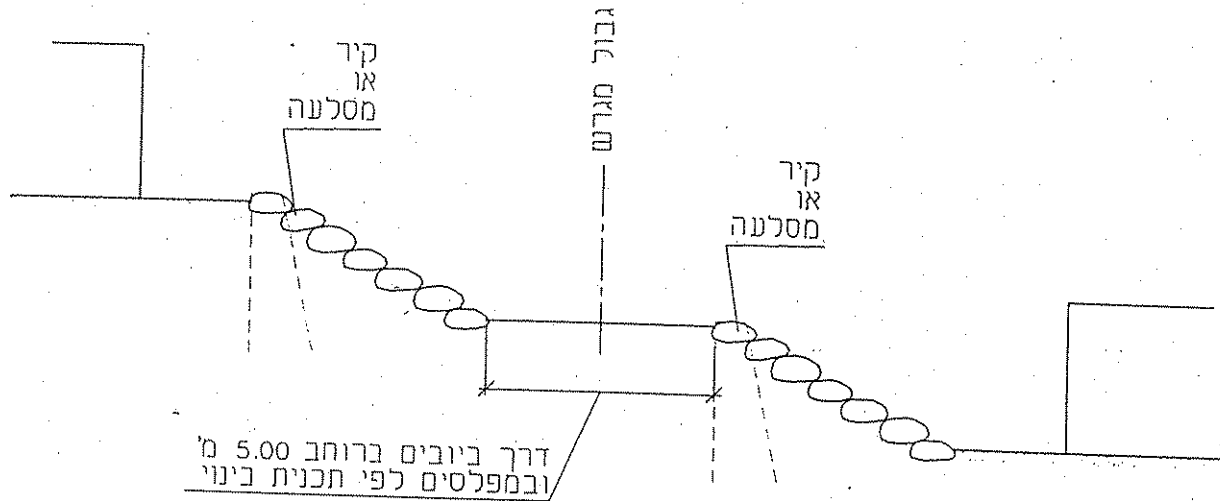
- כאשר הפרשי הגבהים מעל 5 מ' - הפרשי הגובה יתחלקו שווה בשווה בין המגרשים השכנים.
- שיפוע המסלעה 1:1.
- מבחינה נופית מומלץ שיפוע של 1:2 או 1:3.
- חכנון מסלעה חייב להיות באמצעות מהנדס בניין.
- מבחינה נופית מומלץ לא לשלב קיר ומסלעה.

פֶּתֶרֶן לַמִּפְגֵּשׁ בֵּין גְּבוּלוֹת
אֲחֻרָּיִים וְצִדִּיִּים.



- 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.
- תכנון קירות תמך חייב להיות באמצעות מהנדס בנין.

ג. מפגש בין מגרש עליון למגרש תחתון
כשביניהם מעבר ביובים



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

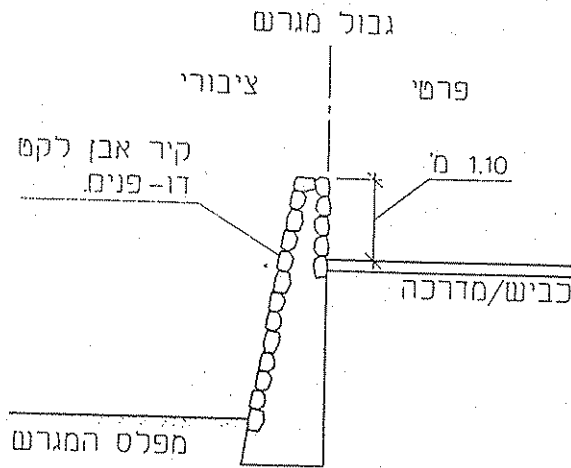
כללי:

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

פרטי פיתוח

כפר ורדים

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



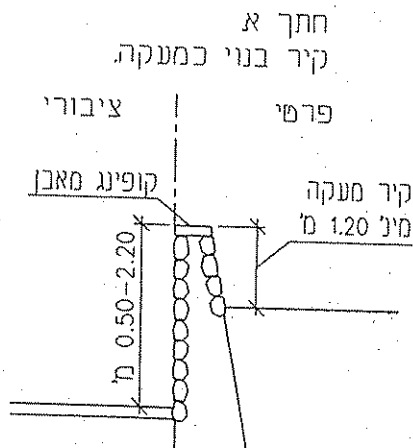
- המפגש יהיה בקיר אבן לקט
- בצד הפונה אל המגרש ניתן לדרג את הקיר או לשלב מסלעה או אחר, כרצון התושב.
- סיום הקיר בבניית האבן או קופינג מאבן.
- במקרה והפרש הגובה בין מפלס המדרכה ובין מפלס תחתית הקיר בשטח המגרש גדול מ-0.6 מ', יש לבנות קיר אבן דו-פנים בגובה מינימלי של 1.10 מ'.



סיום קיר בבניית אבן

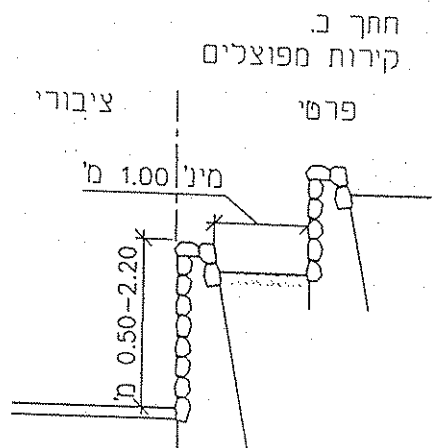
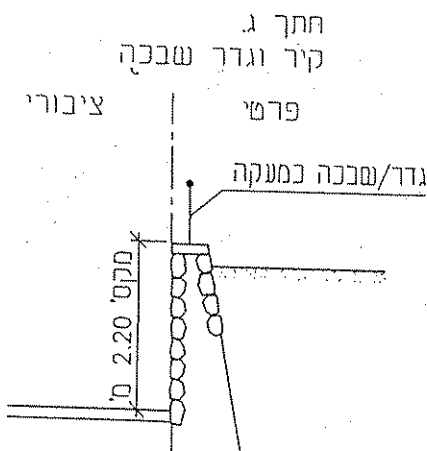


סיום קיר בבניית קופינג אבן



2. מפגש בין רחוב למגרש גבוה ממנו

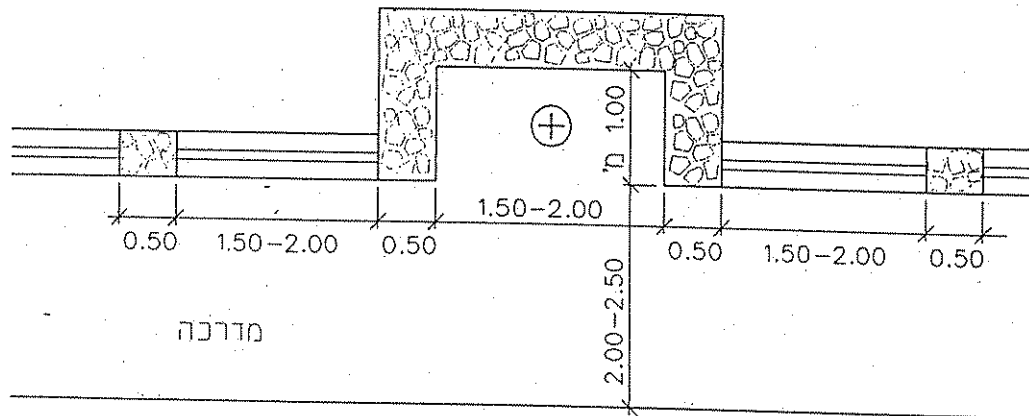
- המפגש יהיה בקיר אבן לקט
- גובה מינימלי 0.5 מ', מקסימלי 2.20 מ' (חתך א)
- יש לדרג את הקיר כאשר הגובה עולה על 2.20 מ' (חתך ב)
- סיום הקיר - בבניית אבן או עם קופינג מאבן.
- שילוב מעקה/שבכה לפי פרט ז-5. במקרה כזה ניתן להגיע לגובה מקסימלי של 2.20 מ' (חתך ג)



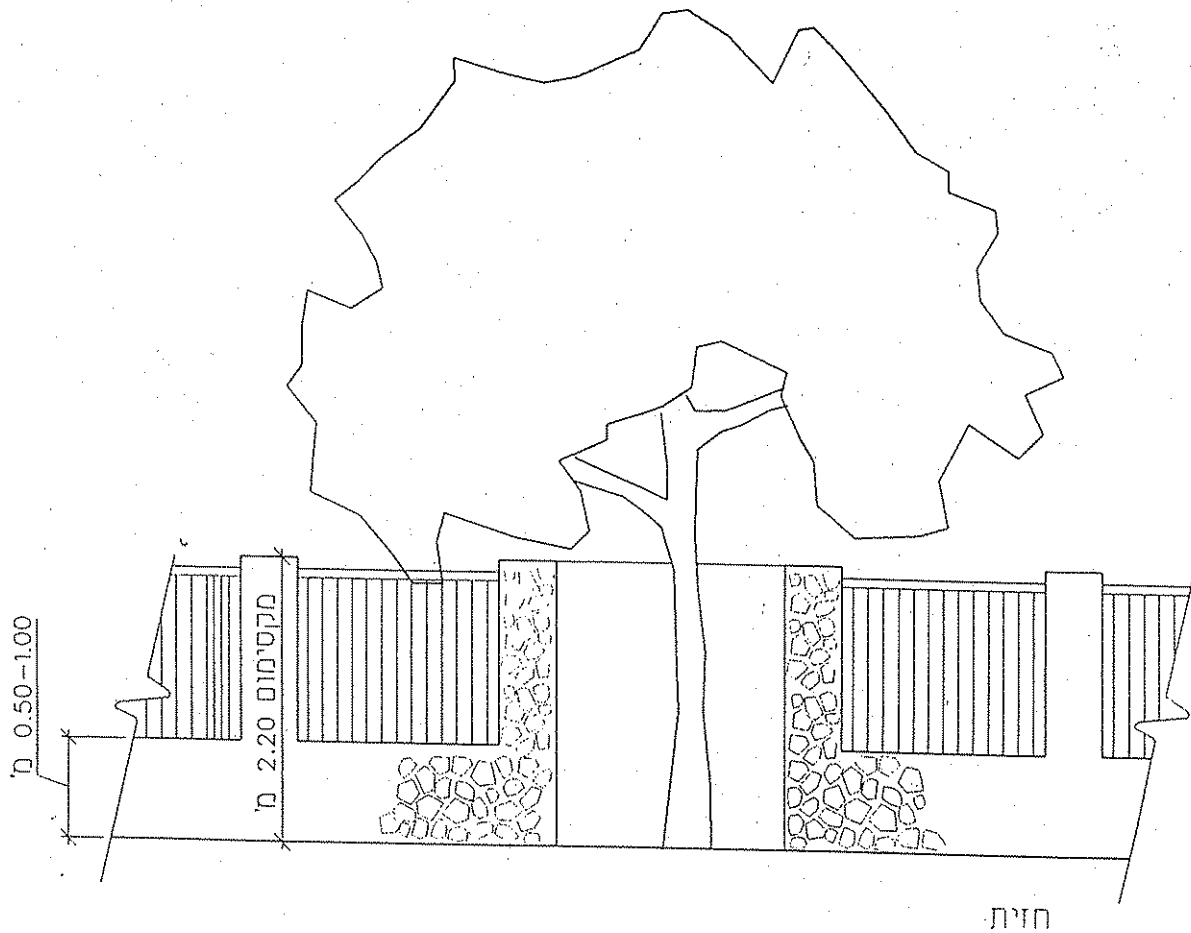
פרטי פיתוח

כפר ורדים

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

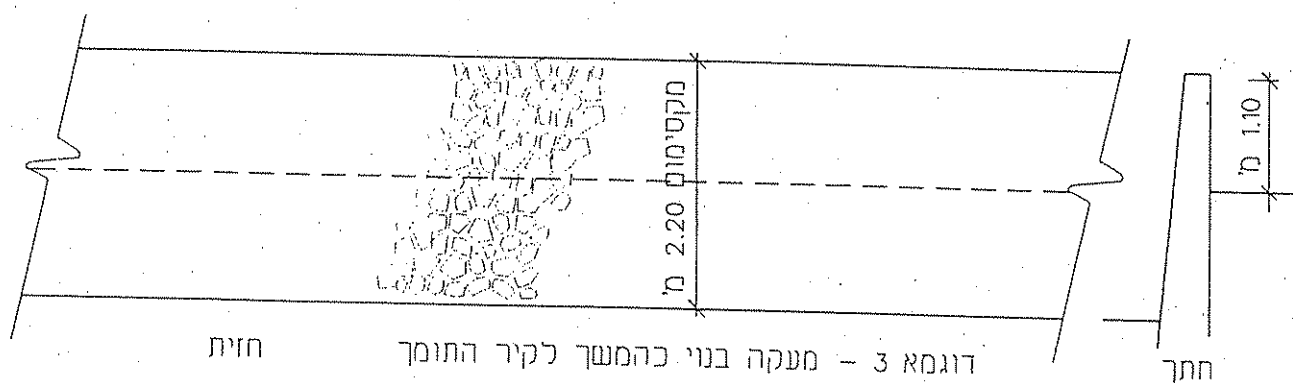
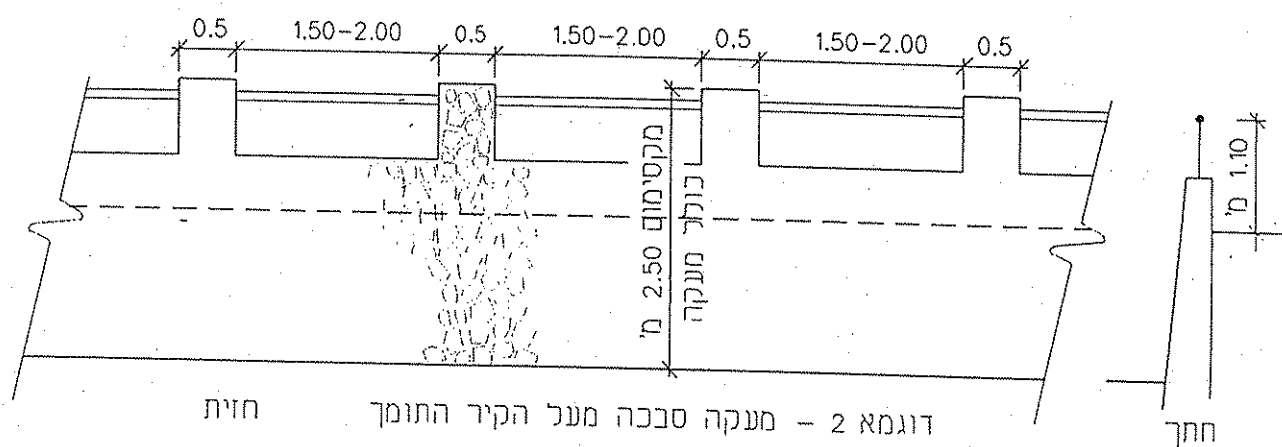
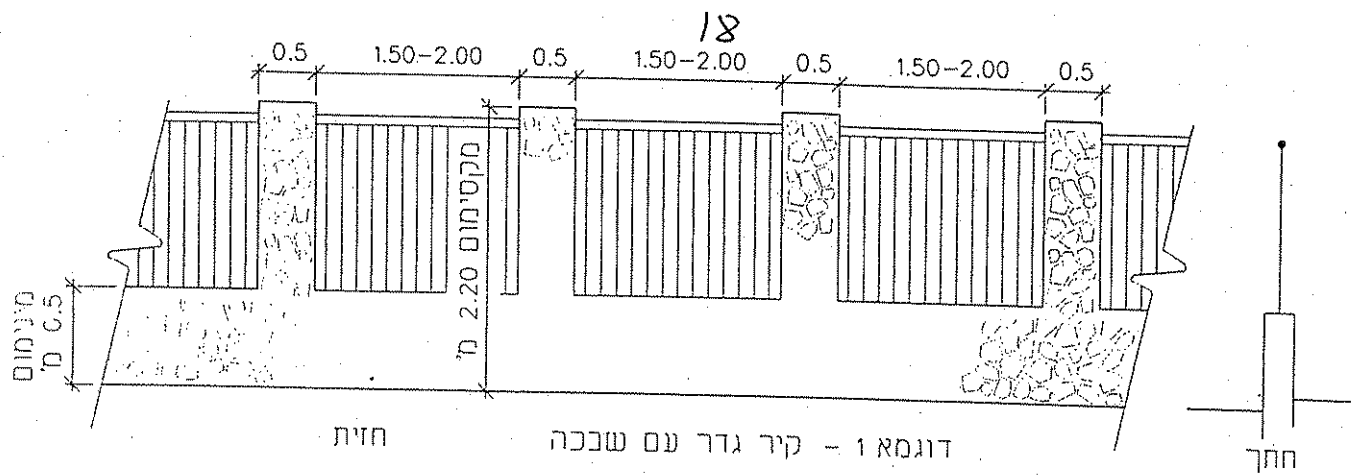


תכנית



פרטי פיתוח

כפר ורדים



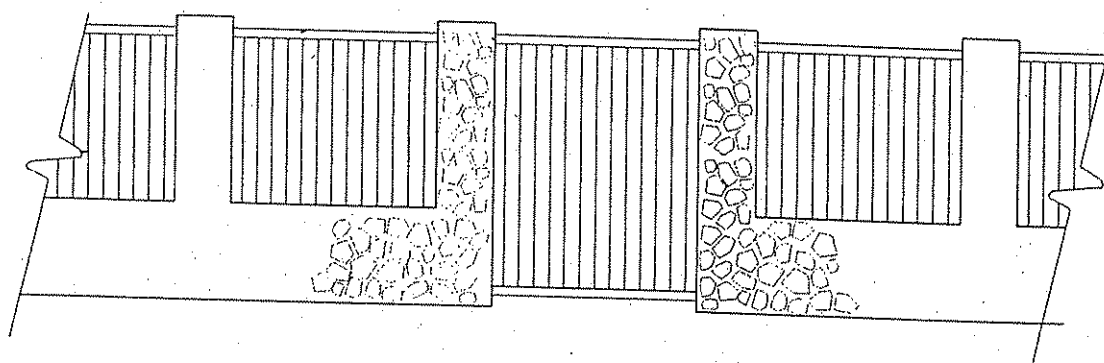
- חזית המגרש תהיה בנויה מקיר מורכב מאבן לקט מקומית עם גב בשון, ראה גם פרט 1-3.
- אם הדייר ירצה לשלב שבכת ברזל או עץ יש להגדירה בין עמודי אבן ברוחב 0.5 מ' כמתואר בתרשים הנ"ל.
- גובה הקירות: מינימום 0.5 מ', מקסימום 2.2 מ'. בתוספת שבכה - עד 2.5 מ' מקסימום.
- כולל השבכת, כל זאת בהתאם לכתוב בחקנון.
- השבכה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

פרטי פיתוח

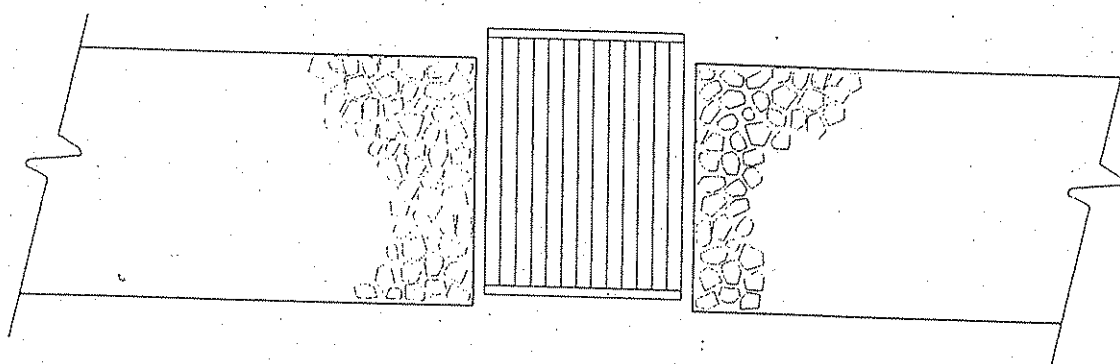
כפר ורדים

קיר חזית מורכב (עם גדר שבכה)

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



דוגמא א'



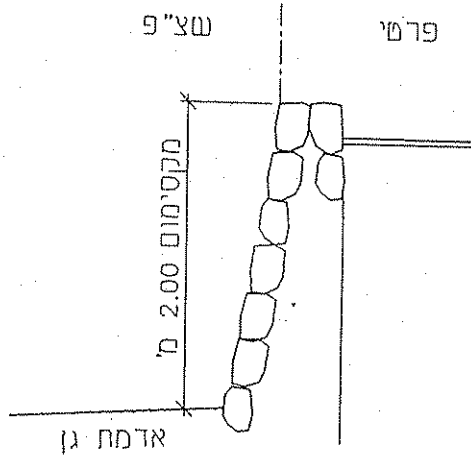
דוגמא ב'

פרטי פיתוח

כפר ורדים

קיר חזית מגרש פרטי (עם גדר שרכה) רחיצה

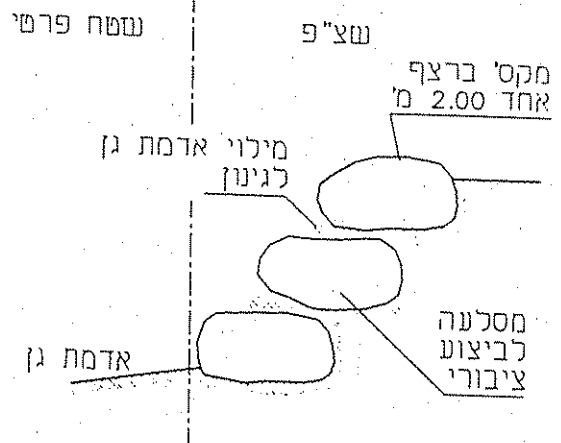
1. קיר



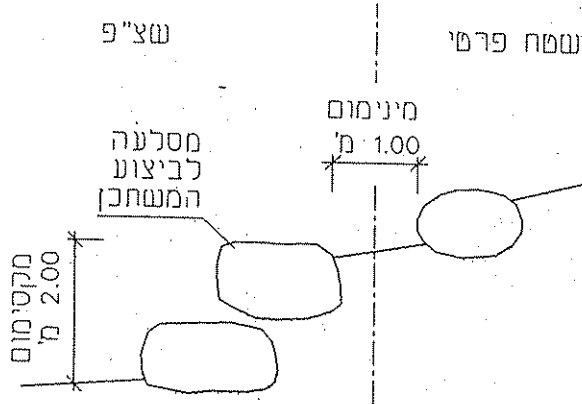
- המפגש יהיה בקיר, במסלעה, או בקיר נקיון ושיפוע קרקע.
- פני הקירות יהיו בנויים מאבן לקט דו-פנים.
- גובה קיר מינימלי 0.50 מ', מקסימלי 2.00 מ' מעל 2.00 מ' יש לפצל את הקיר.
- שילוב שבכה או מעקה לפי פרט 5-2.
- מסלעה - מקסימום 2.00 מ' ברצף.
- המגרש הנתמך אחראי לתימוך, והפתרון אם זה קיר, מסלעה, או קיר נקיון ושיפוע קרקע, יהיה בשטחו.

2. מסלעה

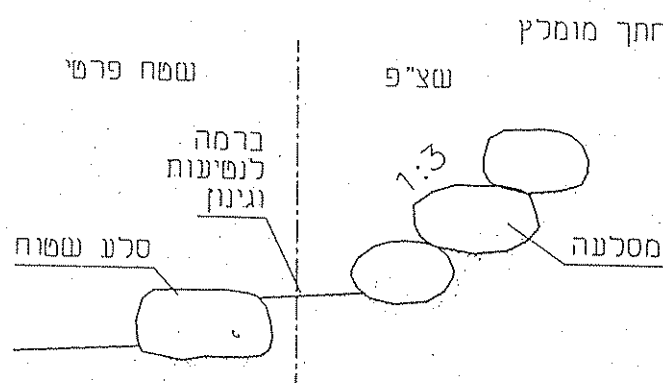
א.



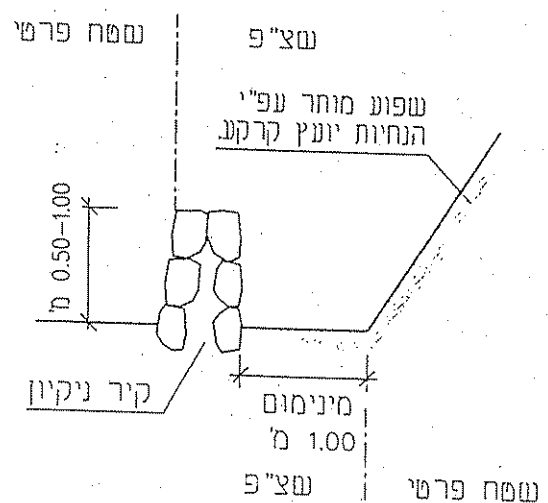
ב.



ג.



3. קיר תומך ושיפוע קרקע

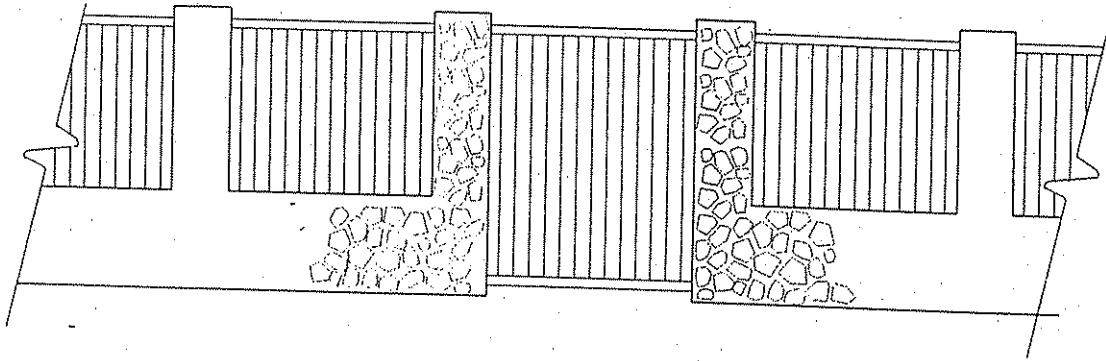


- הסלעים יהיו שטוחים ככל שיותר ולא שבורים או פגומים.
- שיפוע מסלעה מינימלי - 1:1.
- שיפוע מומלץ מבחינה נופית - 1:2, 1:3.
- פרט זה הינו מנחה מבחינת גבהים ושיפועים, ולא פרט לביצוע.

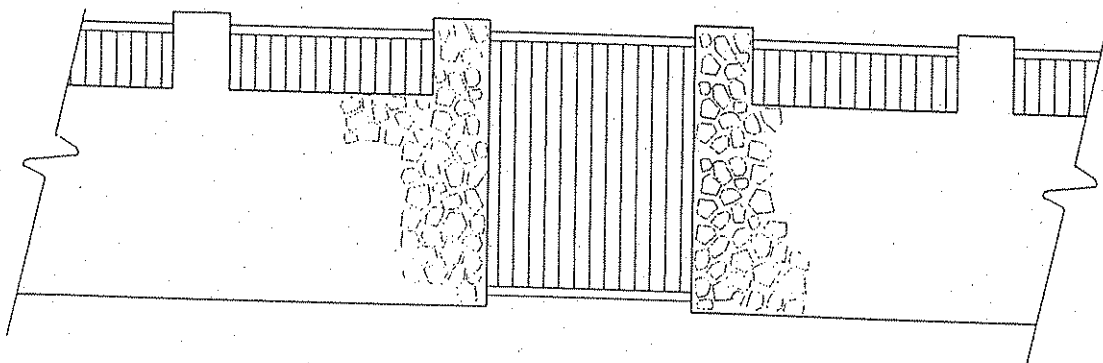
פרטי פיתוח

כפר ורדים

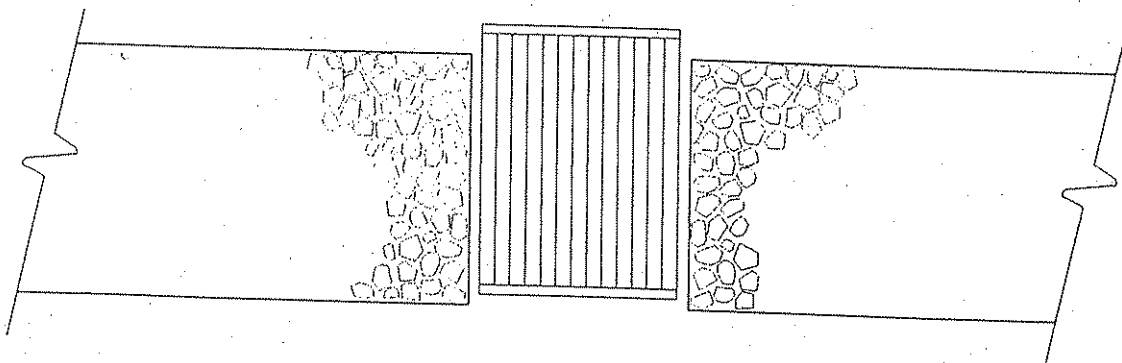
- שער הכניסה יהיה בדוגמת השבכה ובאותו צבע.
השער יוגדר בשני עמודי אבן (דוגמא 1 ודוגמא 2)
או בין שני קירות רציפים (דוגמא 3), לפי ההנחיות שתוארו לעיל.



דוגמא 1 - שער בקיר גדר עם שבכה



דוגמא 2 - שער בקיר חומך עם מעקה שבכה



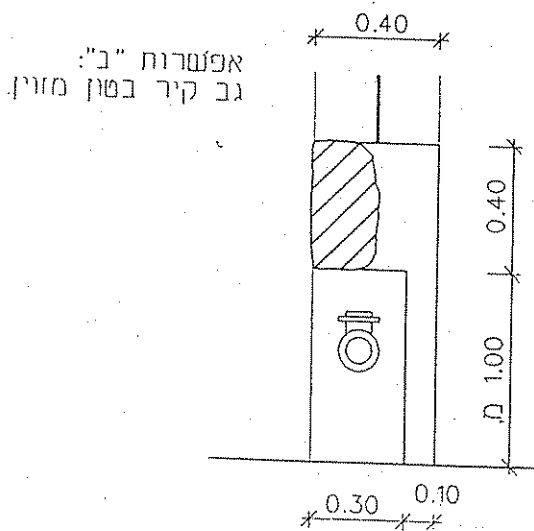
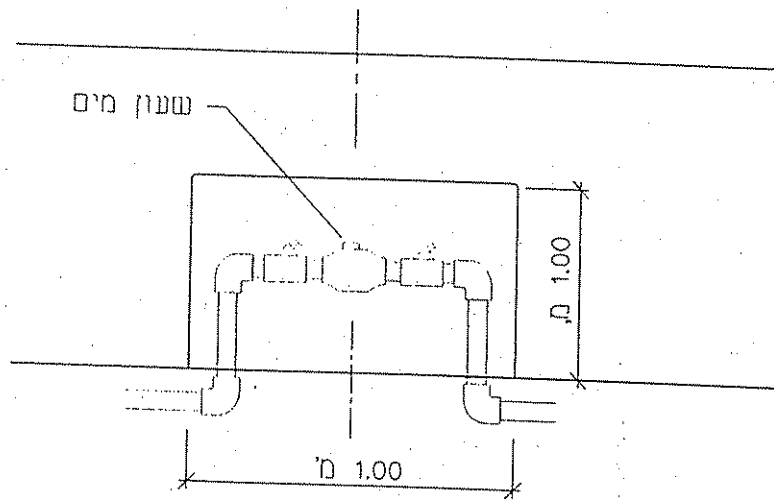
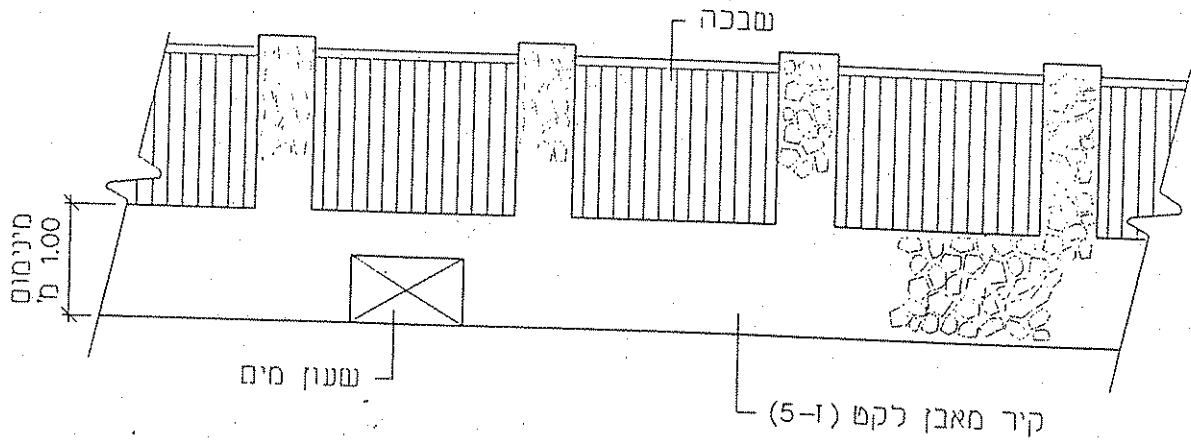
דוגמא 3 - שער בקיר חומך עם מעקה בנוי

פרטי פיתוח

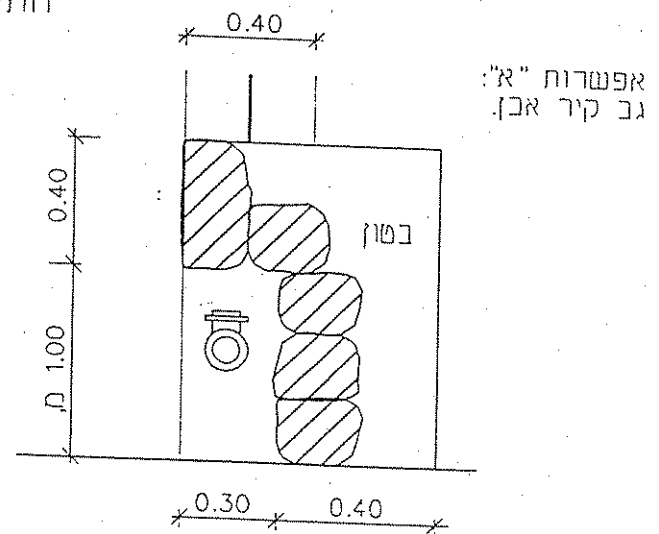
כפר ורדים

שער מוגדר בקיר חזית לרחוב

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



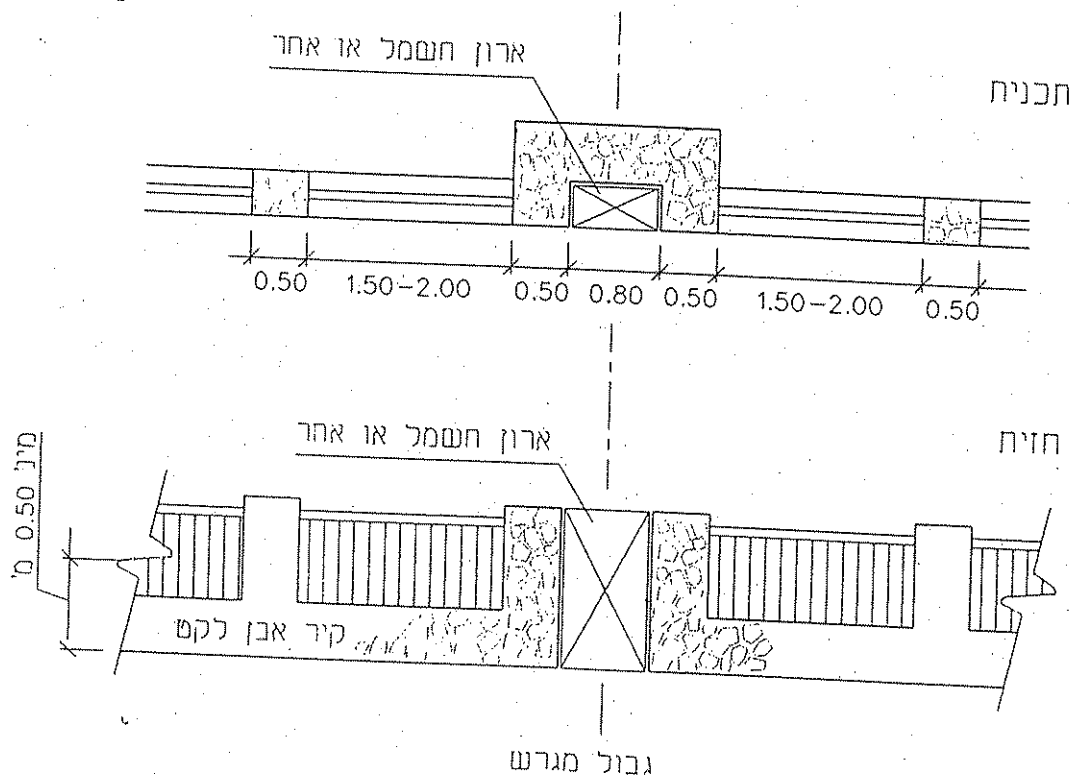
חתך



פרטי פיתוח

כפר ורדים

- גומחה לארון מונים/תקשורת/בזק:
- גומחה לארון תותקן לכל שני מגרשים, בגבול המשוחף בין המגרשים, כאשר חציה במגרש אחד וחציה האחר במגרש השני.
 - הגומחה תותקן על קו הרחוב, בולטת כלפי המגרשים.
 - הגומחה מצידה הפנימי- בטון חשוף או אחר לפי החלטת הדייר, ובצידה החיצוני הפונה לרחוב- מצופה אבן לקט או פרט גומחה מתועש לפי אישור הוועדה המקומית.
 - גודל וגובה הגומחה לפי תכניות בינוי מפורטות ולפי מהנדס חשמל.

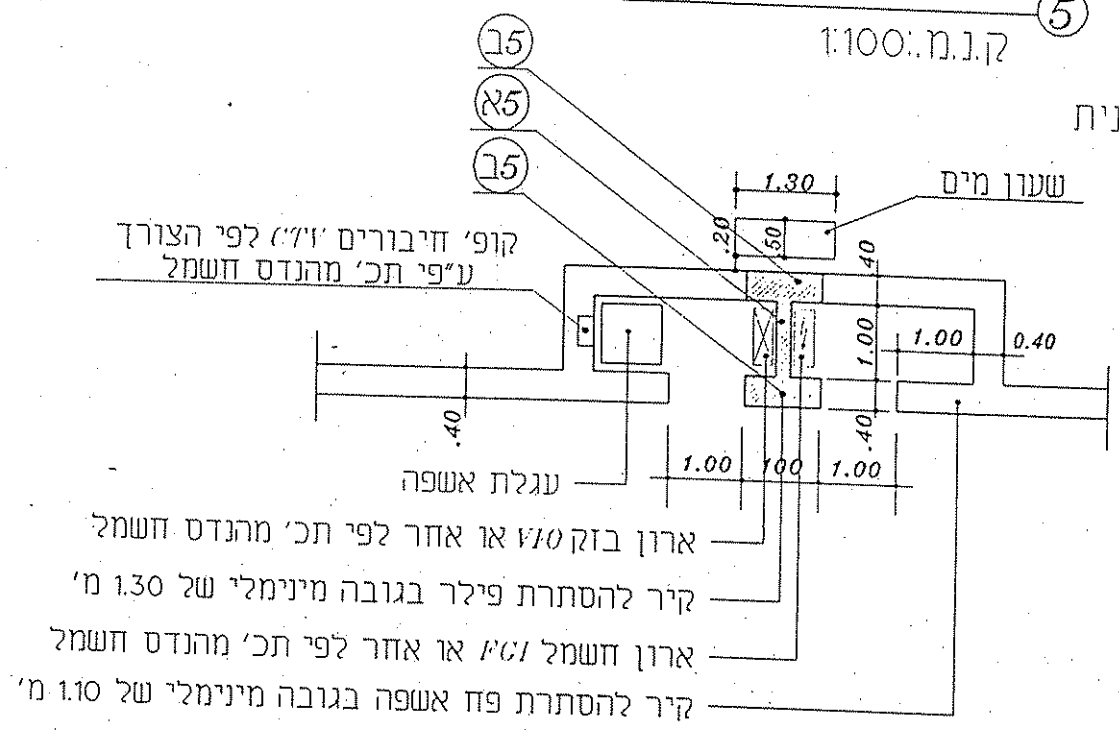


פרטי פיתוח

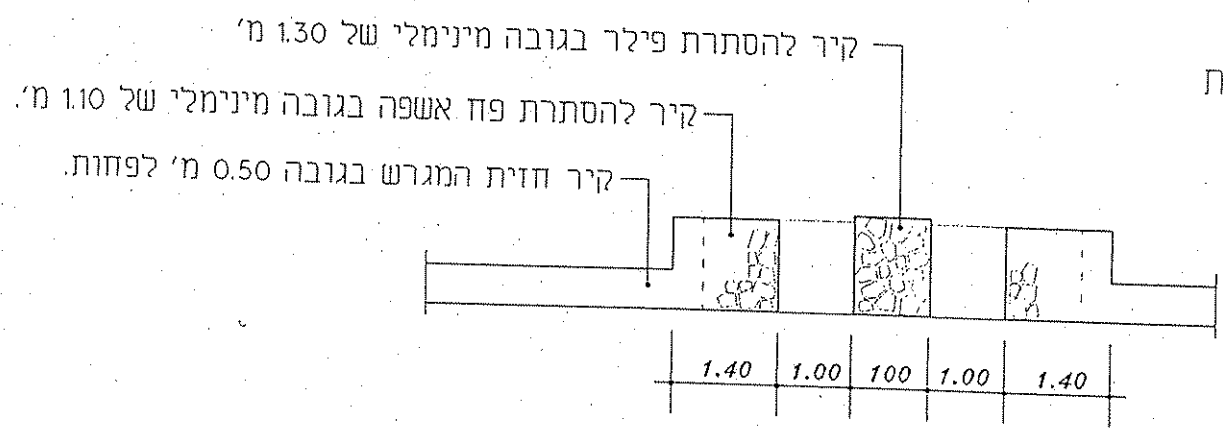
כפר ורדים

פרט גומחת פילר
 5 ק.נ.מ. 1:100

תכנית



חזית

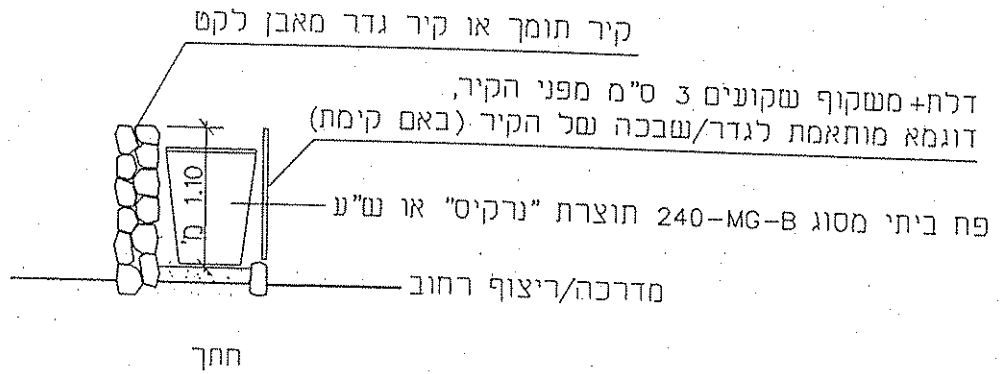


פרטי פיתוח

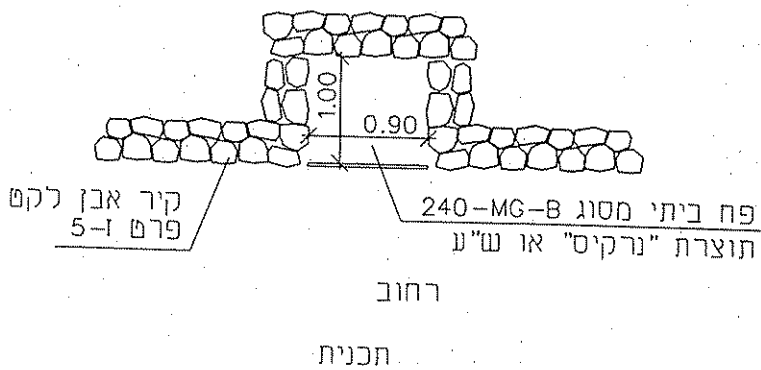
כפר ורדים

חצר פרטית

רחוב



חצר פרטית



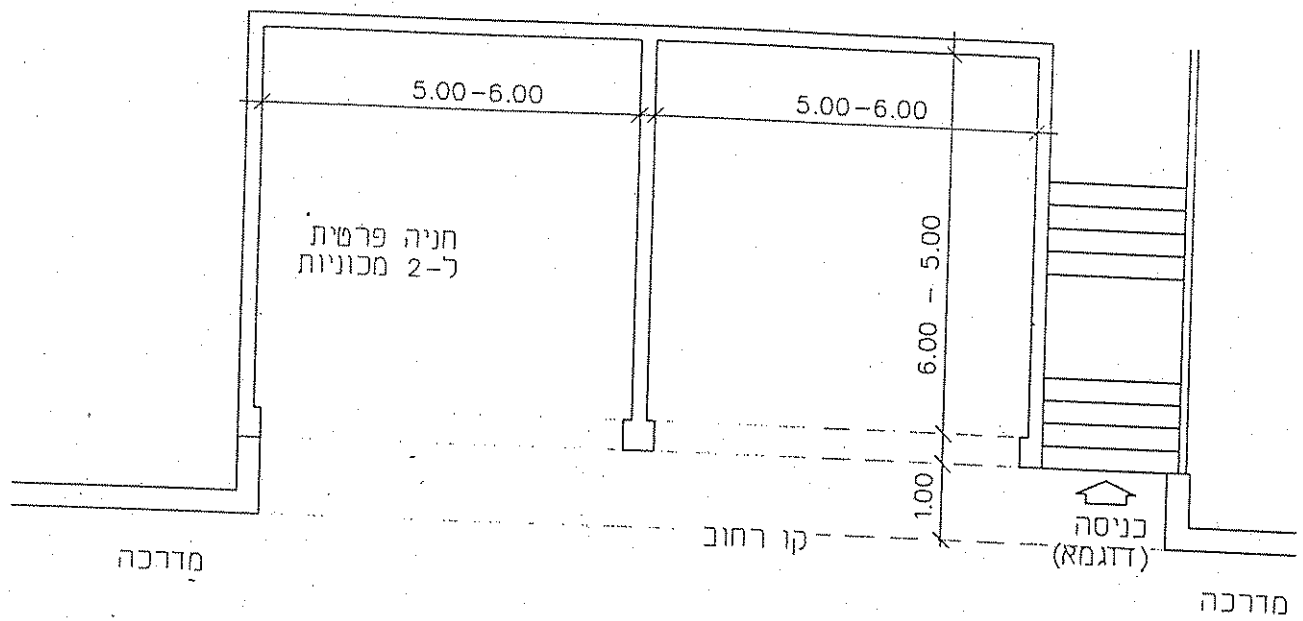
- יש להתאים את סוג פח האשפה ומיקומו
למחלקת תברואה של המועצה.
- אלטרנטיבה נוספת למיקום פח בפרט 5-9.

פרטי פיתוח

כפר ורדים

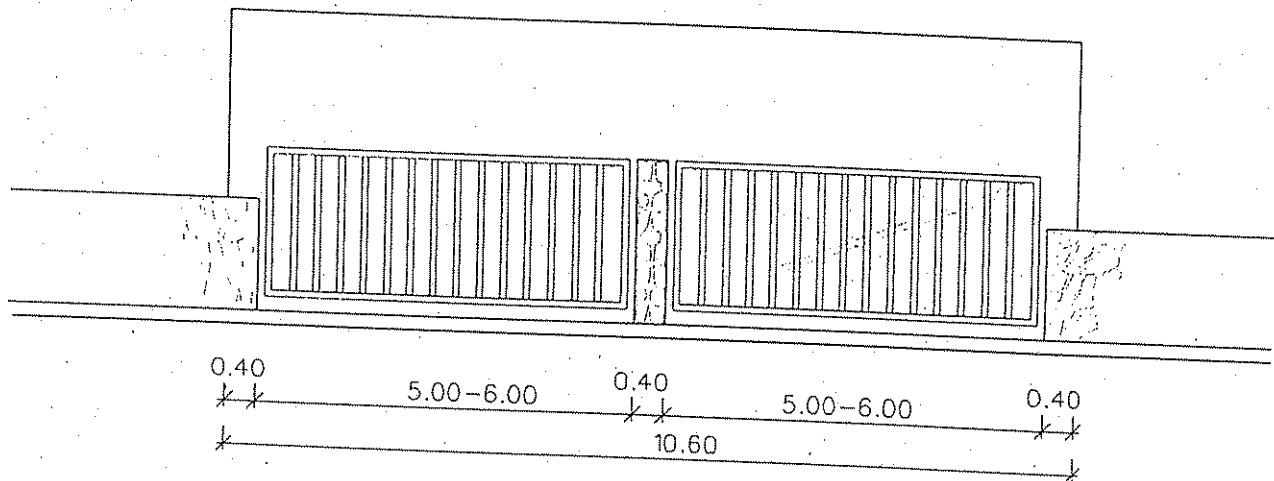
מחלקת תכנון ופיתוח

מחלקת תכנון ופיתוח



- 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

חתימות

מועצה מקומית
כפר נודים

חברת פיתוח
כפר נודים בע"מ

יזם ומגיש התכנית:

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

ועדה מקומית: