

**דיון עקרוני: הר/דע/1/כ. שמריהו**

**סעיף: 5**

**פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 745 בתאריך: 03/07/2024**

**שם:** הנחיות מרחביות לבנייה צמודת-קרקע - כפר-שמריהו

נושא: דיון בוועדה

סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

מועצה מקומית כפר שמריהו

**• יוזם/מגיש:**

דיויד ברייטבורד - מהנדס המועצה

**• עורך/מתכנן:**

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**מטרת הדיון:**

קביעת הנחיות המרחביות לבניה צמודת קרקע - כפר שמריהו.

**מטרת התכנית**

ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, נקבע כי על הוועדות המקומיות לאשר הנחיות מרחביות שמטרתן לספק הנחיות תכנוניות משלימות להוראות הקבועות בתכניות התקפות.

ההנחיות נועדות לספק מסגרת תכנונית שלמה יותר למתכנני בעיר, אשר מתמקדות לחזותם ועיצובם של המבנים, פיתוח המגרש וכיו"ב.

הנוסח שמובא לדיון הוכן ע"י מהנדס כפר שמריהו ומתמקד בהנחיות לבנייה למגורים צמודת קרקע בכפר שמריהו בלבד.

לאחר אישורן, הן תפורסמנה כקבוע בחוק, ולאחר תקופת הפרסום, תקבלנה תוקף.

**החלטות:**

**לאשר את ההנחיות המרחביות.**

**הצבעה:**

פה אחד (4) - איל פביאן, צבי וייס, סרג' קורשיא, דנה אורן-ינאי.



## המועצה המקומית כפר שמריהו

### הנחיות מרחביות לבנייה למגורים צמודי-קרקע

### כפר שמריהו

#### דברי הסבר

קובץ הנחיות זה חל על מרחב התכנון של כפר שמריהו כמוגדר בתכנית הר/410א' על כל שינוייה. מסמך הנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח המגרש והבניין שלהלן נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות הקבועות בתכניות סטטוטוריות, בתקנות התכנון והבניה, בתקנים, בהחלטות ועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות ובעדכוניהם מעת לעת. בכל מקרה של אי התאמות בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתכניות סטטוטוריות, בתקנים ובהחלטות וועדות תכנון, יגברו האחרונות. מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו. לעניין עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, הנחיות אלו משלימות את המפורט בתקנות הנ"ל.

ערך:

25/6/24

מהנדס המועצה המקומית כפר שמריהו

דיויד ברייטבורד



## המועצה המקומית כפר שמריהו

### תוכן עניינים

1. אלמנטים בתכנון המבנה
  - 1.1 קביעת גובה 0.00 ומפלסי פיתוח
  - 1.2 חצרות מונמכות
  - 1.3 גובה קומות וחללים כפולים
  - 1.4 מיקום נספחים
  - 1.5 עיצוב מעטפת המבנה
  
2. אלמנטים בפיתוח המגרש
  - 2.1 תכנון פיתוח במגרש
  
3. תכנון מקומות חניה וגישה לכלי רכב
  - 3.1 כללי
  - 3.2 מידות חניה
  - 3.3 הנחיות לתכנון כניסת ויציאת כלי רכב
  - 3.4 תנאים והנחיות כלליות לתכנון חנייה



## המועצה המקומית כפר שמריהו

### 1. אלמנטים בתכנון המבנה

#### 1.1 קביעת גובה 0.00 ומפלסי פני קרקע מתוכננים.

- 1.1.1 על מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00) ומפלסי פני קרקע מתוכננים להתאים ולהשתלב עם הסביבה הקרובה למגרש נשוא הבקשה, או לפי תכנית בינוי מאושרת<sup>1</sup>.
- 1.1.2 מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 0.60 מ' מעל מפלס פני קרקע קיימים במרכז הבנייה המבוקשת ולא יותר מ- 120 ס"מ מעל מפלס הרחוב הסמוך, או כפי שייקבע בתכנית בינוי מאושרת.

#### 1.2 חצרות מונמכות

- 1.2.1 יותרו חצרות מונמכות עד גבול המגרש הצדדי ו/או האחורי בלבד, למעט במקרים המחייבים הקמה ו/או מעבר תשתית הולכה ציבורית, כגון קווי ביוב וניקוז, בשטח הפרטי.

#### 1.3 גובה קומות וחללים כפולים

- 1.3.1 גובה קומה מקסימלי עד גובה 4.5 מ' נטו, הנמדד בין הרצפה לבין חלקה התחתון של התקרה. למרות האמור, ניתן לבנות חלל כפול בחלקים מהמבנה.
- 1.3.2 גובה מקסימלי לבתי מגורים צמודי קרקע המקורים בגג שטוח: מפלס הגג לא יעלה על 7.00 מ' מעל מפלס ה-0.00. מעל מפלס זה ניתן למקם מעקה תקני בגובה 1.20 מ' ומסתור עבור מתקנים טכניים על הגג בגובה של עד 1.60 מ', שה"כ גובה מרבי של 8.60 מ'. המסתור ימוקם במרכז הגג. אלמנט ההסתרה ישתלב בחזות במבנה ככל שניתן.
- 1.3.3 שטחי שרות:
- א. בחדרי שירות המשמשים לאחסנה מחוץ לקווי בניין, יותר חלון עילי בלבד מגובה של 1.70 מ' ובכל אופן לא לכיוון המגרש הגובל.
- ב. במקרים של תוספות לבניין קיים, לא תותר הבלטת ממ"ד מעבר לקו בניין קדמי לחזית, אלא אם הוכח כי אין אפשרות למקמו בדופן צדדית או עורפית והוכח כי אין בכך פגיעה בחזות הרחוב.

#### 1.4 מיקום נספחים (שטחי שרות, כגון מחסן, ממ"ד, חניה, חלל מסתור/ חצר משק בלתי מקורה)

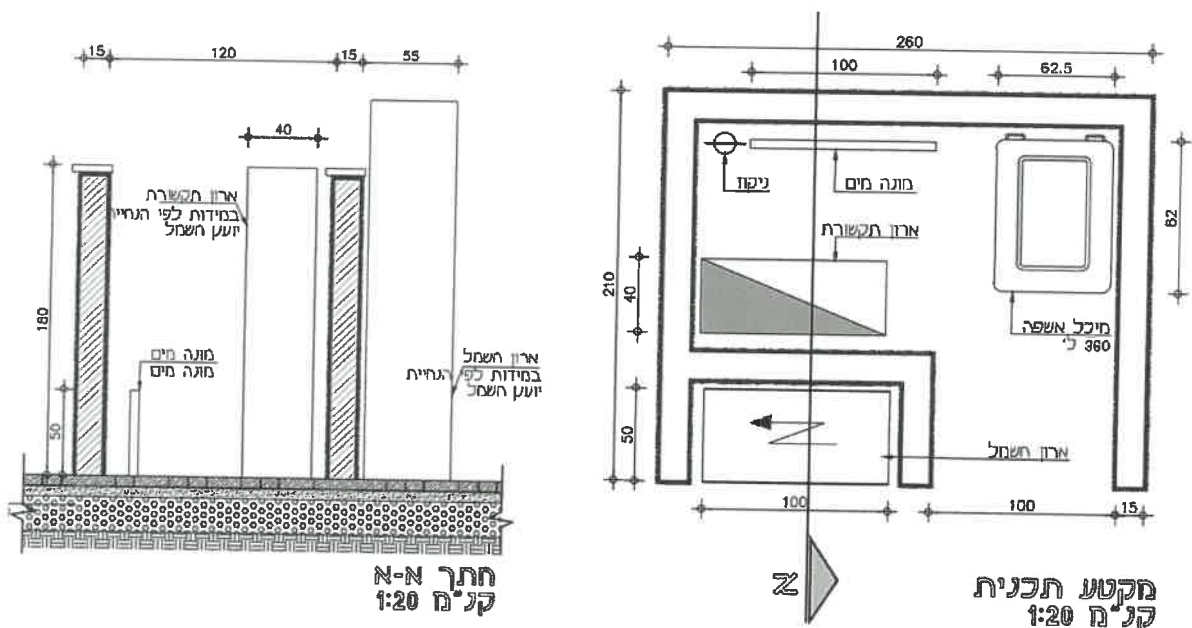
- 1.4.1 לא תותר הקמת נספח המהווה מחסן במרווח הקדמי.
- 1.4.2 לא תותר הקמת נספח המונע גישה והקמה של תשתית הולכה ציבורית, כגון קווי ביוב וניקוז.
- 1.4.3 חלל מסתור מערכות המכיל פילרים, מתקנים טכניים, מד מים, אשפה ובלוני גז: יש לתכנן את המתקנים הטכניים כגון: מד מים, פילר החשמל, בלוני הגז ופחי האשפה, בצורה מרוכזת בחצר משק לא מקורה בקדמת המגרש.

<sup>1</sup> קישור לנוהל להכנת תכניות בינוי



## המועצה המקומית כפר שמואל

- 1.4.4 חלל זה יהיה אזור תחום, בעל פתח גישה אחד בלבד לרחוב ופתח גישה לכיוון בית המגורים, משולב בגובה וחזית הגדר ובעל דלת דקורטיבית המשתלבת בעיצוב הגדר.
- 1.4.5 חלל מסתור המערכות יתוכנן בהתאם להנחיות הבאות:
- תותר הגבהת קירות החלל עד גובה 180 ס"מ בחזית לרחוב.
  - לגבי פילרים לאשפה ולגז בלבד, תותר הצבת החלל בעומק החלקה עבור בניית בתים עורפיים. בכל מקרה, מונה המים וארונות החשמל ימוקמו בחזית לרחוב.
  - גודל פחי אשפה - נישת האשפה תתאים למיכל בגודל 360 ליטר לכל בית מגורים.
  - להלן פרט מנחה לחצר משק:



## 1.5 עיצוב מעטפת המבנה

- 1.5.1 מבנים יתוכננו באופן שהולם ומשתלב עם רוח הכפר. לא תותר צביעת ציורי קיר במבנים הפונים לרחוב. צבעי המבנה יהיו צבעים מתונים ולא עזים.
- 1.5.2 מיקום מערכות טכניות:
- מערכות טכניות יוקמו בתוך המבנה או על גג המבנה העיקרי.
  - לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או למרחב ציבורי.
  - מערכות טכניות כגון גנרטורים, מזגנים, דוודים ומחוללי רעש אחרים, יתוכננו כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים ו/או מחוץ למבנה בתת-הקרקע בלבד. הקמת מתקנים כאמור תותר עם פתרונות אקוסטיים מתאימים. בכל מקרה, לא תותר הקמת מתקנים אלו במרווח הקדמי.
  - למרות האמור, תותר הקמת מזגנים ודוודים בלבד על גבי גגות שטוחים עם פתרונות הסתרה ומיגון אקוסטי מתאימים בהתאם להנחיות אלו:



## המועצה המקומית כפר שמריהו

- יש למקם מערכות טכניות במקום עם נצפות נמוכה ביותר מהרחוב.
- בגג משופע: הסתרת המערכות בחלל הגג בלבד, למעט הקולטים שאותם ניתן למקם ע"ג מישור הגג.

### 1.5.3 מסתורים עבור כביסה, פירים וחללים טכניים:

- המסתורים יהיו מחומרים עמידים, לא מחלידים ונגישים לתחזוקה.
- המסתורים לא יבלטו מעבר לקיר החיצוני בחזית הבנין.
- מפלס הרצפה של המסתורים לא יהווה המשך למפלס רצפת אותה קומה.

### 1.5.4 ארובות:

- תותר תוספת ארובה באופן שמשתלב במישור הגג ובאופן שמפלס העליון ביותר של הארובה לא יעלה על מפלס הרום העליון של גג משופע ולא יותר מ- 1.5 מ' מעל רום עליון של גג שטוח. הארובה לא תהיה בחזית לרחוב.

### 1.5.5 אלמנט הצללה:

- ישתלב עם המבנה העיקרי.
- ככל שמתוכננת הצללה לשטחים פתוחים במבנה כגון מרפסות לא מקורות, מרפסות גג, היא תתוכנן בהתאמה לחומרי הגמר של המבנה ולשפה העיצובית שלו. כלל המצללות במבנה יהיו בשפה עיצובית אחידה.
- משטח המצללה יהיה אופקי וללא שיפועים מעבר לנדרש לניקוז מי גשם.

### 1.5.6 מיקומן וגודלן של קוקיות בגג משופע:

- רוחב הקוקיות סה"כ לא יעלה על  $1/3$  מרוחב החזית בה נמצאות הקוקיות.
- גובה מקסימלי חיצוני של הקוקיות לא יעלה על 0.6 מ' מתחת לרום הגג ומעל לסף התחתון של הגג המשופע.

## 2. אלמנטים בפיתוח המגרש

### 2.1 תכנון פיתוח במגרש

- 2.1.1 לא יותר פיתוח המונע גישה לתשתית ציבורית קיימת או עתידית, לרבות קווי מים, ביוב וניקוז.
- 2.1.2 תכנון מגרש יהיה מוטה טופוגרפיה טבעית ככל הניתן. יש להימנע מיצירת מילויי קרקע בנפחים גדולים. במגרשים משופעים יש להציג פתרונות כגון טרסות, דירוג פני הקרקע וכיו"ב. לא יינתן אישור ליישור מפלס הקרקע למישור אחיד, תוך יצירת הפרשי גובה גדולים מ- 50 ס"מ מעל פני קרקע קיימים.

### 2.1.3 גינון ונטיעות:

- יש לשמור על עצים בוגרים ככל שניתן, הן מכריתה והן עקירה.
- בחזית המגרש יש לתכנן נטיעה של לפחות 3 עצים בקוטר גזע שלא יפחת מ- 2" (גודל 10 לפי הגדרות שה"מ של משרד החקלאות). ככל שקיימים עצים בוגרים, הם יכללו בספירה. ככל שרוחב החזית של המגרש לרחוב הינו פחות מ- 16 מ', ניתן לנטוע פחות עצים, בהתאם לרוחב בפועל.



## המועצה המקומית כפר שמריהו

- 2.1.4 חלחול מי נגר ובנייה משמרת מים:
- א. יש לתכנן את פתרונות הניקוז וחלחול מי הנגר העילי כך שכל המים ישארו בתחומי המגרש ויחלחלו אל הקרקע. לצורך כך יש לוודא שתהיה שכבה מנקזת של קרקע בעובי שלא יפחת מ 40 ס"מ, יותקנו בורות חלחול לפי פרט מאושר ע"י המועצה ניקוז מי נגר עילי מהגגות יעשה לשטחי גינון מחלחלים בתוך המגרש.
- ב. מיקום בורות החדרה יהיה בנקודות הנמוכות ביותר בשטחי הגינון והריצוף.
- 2.1.5 יש חובה לשמור על משטר ניקוז מקומי על מנת למנוע הרעת תנאי ניקוז של חלקות גובלות. במצב שבו חלקות, או מגרשים בתוך חלקות, מתנקזים אחד אל השני, לא תותר הרעת תנאי הניקוז הללו ע"י חסימת מי הנגר ע"י עבודות פיתוח וגידור.
- 2.1.6 מבנה חניה מקורה ינוקז לפנים החלקה ולשטחי חלחול, ולא לשטחים ציבוריים או לחלקה אחרת.
- 2.1.7 גדרות ושערים:
- א. אין חובת גידור, אך יש לתחום את המגרש נשוא הבקשה להיתר בכל צדדיו באלמנט תוחם כגון גדר, קיר מסד בנוי בולט מעל פני הקרקע בלפחות 20 ס"מ משולב עם צמחיה ו/או כל פתרון אחר, הכל בתחום מגרש המבקש.
- ב. לא תותר בניית גדרות מחומרים ארעיים כגון: יוטה, ברזנט, שמשונית, במבוק וכיוצא בזה.
- ג. ככל שמתוכננות גדרות יש להגדיר חומרי גמר לשני צידי הגדרות בחלקה.
- ד. גדרות בין שכנים (כל הפניה לגדר מתייחסת גם לקירות גדר בנויים):
- גובה הגדר ימדד מפני הקרקע של המגרש הגובל. לא תותר בניית קירות גדר בין שכנים של יותר מ- 2 מ', אלא אם נדרשת בניית קיר תמך ומעקה בטיחות. על המבקש בבניית קיר גדר לטפל בחומרי הגמר ובחזות שני צידי הקיר.
- 2.1.8 קירות תמך בין שכנים:
- במקרה שמאושר קיר תמך בין המגרש לשכן שגובהו עולה על 2 מ', תותר בנוסף לגדר הני"ל, בניה של גדר קלה, שתשמש כמעקה בטיחות, ולא אטומה, לפי ת"י הרלוונטי. בקיר שגובהו עולה על 2 מ', ישולב ערוגת גינון ונטיעת צמחייה למזעור הגובה הנצפה, כאשר מעקה הבטיחות יותקן בנסיגה של 60 ס"מ. הגובה הנמדד של הקיר יכלול את הקיר והמעקה שמעל.
- 2.1.9 שערים וכניסות בחזית המגרש:
- א. לא תותר פתיחת שער לתחום הרחוב ו/או מרחב הציבורי.
- ב. יש לתכנן את השער בהתאם לשפה העיצובית של הגדרות הסמוכות.
- 2.1.10 עמודי תאורה
- א. עמודי התאורה ימוקמו בתוך קווי הבניין.
- ב. גובה העמודים לא יעלה על גובה מקסימלי של 5 מ' (הגובה הנמדד עד קצה הפנס העליון).
- ג. יש למקם את העמודים ואופן התאורה כך שתימנע זליגת אור אל מחוץ לגבולות המגרש, על מנת למנוע הפרעה לסביבה.
- ד. עמודי תאורה ימוקמו בתוך קווי בנין.



### המועצה המקומית כפר שמריהו

2.1.11 בריכות שחייה, בריכות שיקוף וגי'קוזי

א. מתקנים טכניים עבור בריכות יתוכננו תוך צמצום השפעתם על הסביבה עם פתרונות אקוסטיים מתאימים.<sup>2</sup>

### 3. תכנון מקומות חניה וגישה לכלי רכב.

#### 3.1 כללי

לכל יחידת דיור יוקצו שתי מקומות חניה בשטח הפרטי, כאשר התניות חייבות להיות ברורות גישה ללא תלות בהזנת אחד מהרכבים. לפיכך, לא תותר חניה עוקבת (חניה טורית) של רכבים.

#### 3.2 מידות חניה

בהתאם לתקנות התכנון והבניה 1965 (עבור תא חניה אחד), מידות מינימום - רמת שירות 1

#### 3.3 הנחיות לתכנון כניסה ויציאה כלי רכב

- 3.3.1 תותר כניסה אחת בלבד בחזית המגרש לרחוב לצורך מעבר של כלי רכב אל חניות בתוך תחומי המגרש. במקרה של שילוב בניה חדשה לצד בניה קיימת שנבנתה לפני הוראות אלה, יותר אישור כניסה נוספת לכלי רכב ככל שאין פתרון אחר.
- 3.3.2 בחלקה המחולקת לשני מגרשים נפרדים או יותר (קדמי ואחורי), ובהיעדר גישה ישירה של המגרש האחורי למרחב הציבורי ("חלקה כלואה"), הכניסה לרכב לשני המגרשים תעשה באמצעות שביל גישה משותף.
- 3.3.3 כניסות לחנייה יתוכננו רחוק ככל הניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראייה מלא לבאי הצומת ושמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך.
- 3.3.4 לא יאושרו כניסות דרך שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים ציבוריים בנויים.
- 3.3.5 גישה לחניות תינתן מרחובות עירוניים בהיררכיה תנועתית נמוכה ככל הניתן.
- 3.3.6 גישות מרחובות מאספים ראשיים יאושרו רק במידה ולא יפריעו למהלך התנועה התקיין.
- 3.3.7 בחלקות פינתיות, יש לתכנן ככל הניתן את הכניסה לרכב מהרחוב בהיררכיה התנועתית הנמוכה יותר.
- 3.3.8 למרות האמור בסעיפים דלעיל, לא יאושרו כניסות לחנייה שיפגעו בסידורי תנועה קיימים או מתוכננים ברחובות הכפר ו/או לא יעמדו בקריטריונים נאותים של תכנון כפרי וסביבתי, כולל שימור עצים וצמחייה.

#### 3.4 תנאים והנחיות כלליות לתכנון חנייה

<sup>2</sup> קישור למסמך מדיניות שאושר בוועדה המקומית לנושא חדרי מכונית תת-קרקעיים לבריכות





### המועצה המקומית כפר שמריהו

- 3.4.1 רוחב דרך/שביל הגישה למעבר של כלי רכב בתחומי המגרש יהיה 3.0 מ' נטו לכל הפחות, כאשר רוחב המעבר המינימלי בין קירות יהיה 4 מ'.
- 3.4.2 רמות שירות נדרשות:
- א. עבור בניה חדשה תידרש עמידה ברמת שירות 1. היכן שמבוקשת חריגה מההנחיות, נדרש אישור יועץ תנועה של מבקש ההיתר.
- ב. במקרים של הסדרי חניה מאושרים בהיתר קודם שאינם מושפעים מתכנית השינויים המבוקשת, לא תבוא דרישה חדשה לעמידה בהנחיות משרד התחבורה.