



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/410'א' 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 ובעדכונים מעת לעת. בכל מקרה של אי התאמות בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתכניות סטטוטוריות, בתקנים ובהחלטות ועדות 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:

דיויד ברייטבורד - מהנדס המועצה המקומית כפר שמריהו

18/5/23



המועצה המקומית כפר שמריהו

תוכן עניינים:

1. אלמנטים בתכנון המבנה

- 1.1 קביעת גובה 0.00 ומפלסי פיתוח
- 1.2 קומת מרתף
- 1.3 חצרות מונמכות
- 1.4 גובה קומות וחללים כפולים
- 1.5 מיקום נספחים
- 1.6 עיצוב מעטפת המבנה

2. אלמנטים בפיתוח המגרש

- 2.1 תכנון פיתוח במגרש
- 2.2 פיתוח חוץ הפונה למרחב הציבורי

3. תכנון מקומות חניה וגישה לכלי רכב

- 3.1 כללי
- 3.2 מידות חניה
- 3.3 חניה מקורה
- 3.4 הנחיות לתכנון כניסה ויציאה כלי רכב
- 3.5 תנאים והנחיות כלליות לתכנון חניה



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.

1.1.2 יש להגיש תכנית בינוי על כל החלקה במקרים **המצטברים** הבאים כתנאי למתן היתר בניה:

- לא נקבע מפלס כניסה קובעת ואו מפלסי פני קרקע מתוכננים בנספח בינוי מחייב ו/או הוראות בינוי של התכנית החלה.
- לא חלה על החלקה והשכונה תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית שקובעת מפלסי כניסה ופיתוח לכל חלקה במתחם.
- היזם המבקש בהיתר בניה לאשר קומת כניסה גבוהה מ- 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה הציבורית הקיימת.

1.1.3 הוראות להכנת תכנית בינוי לחלקה:

1.1.4 קריטריונים לקביעת מפלס פני הקרקע המתוכנן ומפלס הכניסה הקובעת:

1.1.4.1 מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 0.60 מ' מעל מפלס פני קרקע מתוכנן. מפלס הקרקע המתוכנן ייחשב לפי הממוצע של מפלסי הפיתוח הקיימים בהיתר קודם או של מפלסי קרקע הטבעיים, הנמוך מבין השניים. מפלס פני הקרקע המתוכננים ימדד לפי מרכז המגרש נשוא הבקשה, מתוך חלקה המכילה מספר תתי מגרשים.

1.1.4.2 במקרים הבאים ניתן לתכנן מפלס כניסה החורג מהתנאים הנ"ל כדלקמן:

1.1.4.2.1 במקרה של אילוף תשתיתי, כגון חיבור למערכת הביוב העירונית וצרכים ניקוזיים סביבתיים.

1.1.4.2.2 כאשר קיים פיתוח במגרשים שכנים שבהם קיימים הפרשי מפלסי פיתוח ובניה משמעותיים מאלה של המגרש אשר בתכנון, יותר תכנון לפי ממוצע בין מפלסי פיתוח ומפלסי 0.0 של המגרשים הסמוכים ו/או של המגרש עצמו.

1.1.4.2.3 במקרה של הריסה של בית קיים ובניית בית חדש ללא שינוי מפלס כניסה קיים.



המועצה המקומית כפר שמריהו

- 1.1.5 הנחיות לעריכת תכניות בינוי:
- 1.1.5.1 יש להציג את קונטור הבתים הגובלים בתוך החלקה ומחוצה לה לפי היתרים קיימים או לפי מדידה.
- 1.1.5.2 כני"ל מפלסי פיתוח ומפלסי קומת כניסה של הבתים הגובלים בתוך החלקה ומחוצה לה.
- 1.1.5.3 מפלסי מדרכות ציבוריות מכל צידי החלקה.
- 1.1.5.4 חתכי אורך ורוחב שיכללו בתים גובלים בחלקה ומחוצה לה.
- 1.1.5.5 בתיאור מטרות הבקשה להיתר יתווסף גם הגדרת "תכנית בינוי לחלקה".

1.2 חצרות מונמכות

- כני"ל. האם הכוונה לאפשר גם מעבר לקווי הבניין?
- 1.2.1 יותרו חצרות מונמכות עד קווי בנין ללא הקלה. לא יותרו חצרות מונמכות מעבר לקווי בנין הגובלים בכבישים ציבוריים ובמקרים המחייבים הקמת תשתית הולכה ציבורית, כגון קווי ביוב וניקוז, בשטח הפרטי. יש בכפר מצבים בהם עוברת תשתית ציבורית בשטחים פרטיים?

1.3 גובה קומות וחללים כפולים

- 1.3.1 גובה קומה מקסימלי עד גובה 4.5 מ' נטו, הנמדד בין הרצפה לבין התקרה. למרות האמור, ניתן לבנות חלל כפול בחלקים מהמבנה.
- 1.3.2 גובה מבנה (רלוונטי למקרה שאין הוראה בתב"ע תקפה).
- 1.3.2.1 גובה מקסימלי לבתי מגורים צמודי קרקע המקורים בגג שטוח:
- 1.3.2.1.1 מפלס הגג לא יעלה על 7.00 מ' מעל מפלס ה-0.00. מציע לאמץ את הנוסח שלנו – עד 8.5 כולל מעקה הגג והמסתורים. מאפשר יותר גמישות בתכנון.
- 1.3.2.1.2 מעל מפלס זה ניתן למקם מעקה תקני בגובה 1.20 מ' ומסתור עבור מתקנים טכניים על הגג בגובה של עד 1.60 מ'. המסתור ימוקם במרכז הגג. אין חובת התקנת המסתור.



המועצה המקומית כפר שמריהו

1.3.3 שטחי שרות

1.3.3.1 בחדרי שירות המשמשים לאחסנה מחוץ לקווי בניין, יותר חלון עילי בלבד מגובה של 1.7 מ' ובכל אופן לא לכיוון המגרש הגובל.

1.3.3.2 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 אין חובה לבנות את שטחי הממ"ד בתחום המרתף או בקומת הקרקע.

1.4.3 לא תותר הקמת נספח המונע גישה והקמה של תשתית הולכה ציבורית, כגון קווי ביוב וניקוז.

1.4.4 חלל מסתור מערכות המכיל פילרים, מתקנים טכניים, מד מים, אשפה ובלוני גז : ככלל, יש לתכנן את המתקנים הטכניים כגון : מד מים, פילר החשמל, בלוני הגז ופחי האשפה, בצורה מרוכזת בחצר משק לא מקורה בקדמת המגרש.

1.4.5 חלל זה יהיה אזור תחום לא מקורה, בעל פתח גישה אחד בלבד לרחוב ופתח גישה לכיוון בית המגורים, משולב בגובה וחזית הגדר ובעל דלת דקורטיבית המשתלבת בעיצוב הגדר.

1.4.6 חלל מסתור המערכות יתוכנן בהתאם להנחיות הבאות :

1.4.6.1.1 יכלול ארונות החשמל, מוני מים, בלוני גז, ופחי אשפה.

1.4.6.1.2 תותר הגבהת קירות החלל עד גובה 180 ס"מ בחזית לרחוב.



המועצה המקומית כפר שמריהו

1.4.6.1.3 תותר הצבת החלל בעומק החלקה עבור בניית בתים עורפיים. מונה המים וארונות החשמל ימוקמו בחזית לרחוב.

1.4.6.1.4 פילר חשמל ימוקם בחזית חצר המשק המשתלב בגובה ובחזית הגדר. נישת פילר החשמל תהיה בעלת פתח אחד בלבד לרחוב, ובעלת דלת דקורטיבית המשתלבת בעיצוב הגדר. תותר התקנת פילר חשמל שלא בחצר המשק במקרה של בניית בית עורפי עם חצר משק צמוד לבית ולא לרחוב.

1.4.6.1.5 **מד המים** ימוקם בתוך חצר משק המשתלב בגובה ובחזית הגדר. תותר התקנת מד מים שלא בחצר המשק במקרה של בניית בית עורפי עם חצר משק צמוד לבית ולא לרחוב (במקרה כזה, מונה המים ימוקם בניצב לרחוב באחת מדפנות המגרש או בצמוד לשביל הכניסה ובכל מקרה לא יפנה לחזית הרחוב).

1.4.6.1.6 פחי האשפה ימוקמו בתוך חצר המשק המשתלב בגובה ובחזית הגדר הגובלת ברחוב או במגרש, בנישה שתתאים למיכל בגודל 360 ליטר. במקרה של בניית בתים עורפיים בעומק החלקה, תותר בניית עמדות לפינוי אשפה בחזית המגרש של כל בית.

1.5 עיצוב מעטפת המבנה

1.5.1 מבנים יתוכננו לפי כללי עיצוב ההולמים את רוח הכפר. לא תותר צביעת ציורי קיר במבנים הפונים לרחוב. צבעי המבנה יהיו צבעים מתונים ולא עזים. לא אומר יותר מידי. תרצו לכתוב הנחיות קונקראיות?

1.5.2 מיקום מערכות טכניות.

1.5.2.1 מערכות טכניות יוקמו בתוך המבנה או על גג המבנה העיקרי.

1.5.2.2 לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או למרחב ציבורי.



המועצה המקומית כפר שמריהו

1.5.2.3 לא יותקנו מתקנים טכניים, לרבות גנרטור חירום ומחוללי רעש צמודים לגבולות חלקות שכנות וחזית לרחוב באופן שיהווה מטרד חזותי או מטרד רעש לבעלי חלקות שכנות. מתקנים טכניים, כגון גנראטורים ומעבים של מזגנים יותקנו בתוך קווי בנין של הבניה העיקרית המותרת, או גג הבניה העיקרית או במבנה טכני תת קרקעי. מציע לכתוב היכן כן – למשל לכתוב שיהיו בתת הקרקע בלבד כחלק מהמרתף.

1.5.2.4 מיקום מערכות טכניות בגג המבנה, לרבות דוודים, קולטי שמש, מעבים וצלחות לוויין :

1.5.2.4.1 יש למקם מערכות טכניות במקום עם נצפות נמוכה ביותר מהרחוב.

1.5.2.4.2 בגג שטוח: הסתרת המערכות הטכניות תהיה באמצעות מעקה עד גובה 1.2 מ' ואו אלמנט הסתרה במרכז הגג בגובה עד 1.6 מ' או בתוך חלל הגג. הכל בצורה /שתשתלב עם המבנה ככל הניתןראה הצעה שציינתי בסעיף שמתייחס לגובה המבנה.

1.5.2.4.3 בגג משופע: הסתרת המערכות בחלל הגג בלבד, למעט הקולטים שאותם ניתן למקם ע"ג מישור הגג.

1.5.2.4.4 לא תותר התקנת אנטנות סלולאריות.

1.5.2.4.5 דודים ומעבים יוסתרו ע"י אלמנט מעוצב וקשיח (מעקה גג מספק).

1.5.2.4.6 יש להציג מיקום כל המערכות הטכניות ואלמנטי ההסתרה.

1.5.2.4.7 כנ"ל מערכות מיזוג אוויר.

1.5.2.5 מסתורים עבור כביסה, פירים וחללים טכניים :

1.5.2.5.1 כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון כדלהלן :

1.5.2.5.1.1 המסתורים יהיו מחומרים עמידים, לא מחלידים ונגישים לתחזוקה.



המועצה המקומית כפר שמריהו

1.5.2.5.1.2 המסתורים לא יבלטו מעבר לקיר החיצוני בחזית הבנין.

1.5.2.5.1.3 מפלס הרצפה של המסתורים לא יהווה המשך למפלס רצפת אותה קומה.

1.5.2.6 ארובות ומנדפים

1.5.2.6.1 תותר תוספת ארובה באופן שמשלב 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.

1.5.2.6.2 לא תותר תוספת מנדף הפונה לרחוב, שאינו משתלב בחזות המבנה ומהווה מטריד לסביבה.

1.5.2.6.3 יותר תכנון קמין שמופעל בגז בלבד או בחומרים נוספים בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

1.5.3 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.

1.6.4 גגות משופעים :

1.6.4.1 מיקומן וגודלן של קוקיות בגג משופע :

1.6.4.1.1 רוחב הקוקיות שה"כ לא יעלה על 1/3 מרוחב החזית בה נמצאות הקוקיות.

1.6.4.1.2 גובה מקסימלי חיצוני של הקוקיות לא יעלה על 0.6 מ' מתחת לרום הגג ומעל לסף התחתון של הגג המשופע.



המועצה המקומית כפר שמריהו

2 אלמנטים בפיתוח המגרש

2.1 תכנון פיתוח במגרש

2.1.1 יש חובה לשמור על משטר ניקוז מקומי ע"מ 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.

2.1.2 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.

2.2 פיתוח חוץ הפונה למרחב הציבורי

2.2.1 כללי: לא יותר פיתוח המונע גישה לתשתית ציבורית קיימת או עתידית, לרבות קווי מים, ביוב וניקוז.

2.2.2 גינון ונטיעות

2.2.2.1 יש לשמור על עצים בוגרים ככל שניתן, הן מכריתה והן עקירה.

2.2.2.2 בחזית המגרש יש לתכנן נטיעה של לפחות 3 עצים בקוטר גזע שלא יפחת מ- 2". (ככל שקיימים עצים בוגרים, הם יכללו בספירה).

2.2.3 חלחול מי נגר ובנייה משמרת מים

2.2.3.1 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 בנספח סניטרי של המועצה, ניקוז מי נגר עילי מהגגות יעשה לשטחי גינון מחלחלים בתוך המגרש.



המועצה המקומית כפר שמריהו

2.2.3.2 מיקום בורות החדרה יהיה בנקודות הנמוכות ביותר בשטחי הגינון והריצוף.

2.2.4 גדרות ושערים

2.2.4.1 חובת תחום המגרש הגובל בשטחים פרטיים

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.

2.2.4.2 גדר הפונה למרחב הציבורי

אין חובת גידור, אך יש חובת סימון גבול החלקה ע"י אלמנט קשיח כגון אבן גן.
לא תותר הגבהת הגדרות על ידי תוספת חומרים קלים, כגון: יוטה, ברזנט, שמשונית, במבוק וכיוצא בזה.

2.2.4.3 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 של שני צידי הקיר בתיאום עם השכן.

2.2.4.4 קירות תמך בין שכנים:

במקרה שמאושר קיר תמך בין המגרש לשכן שגובהו עולה על 2 מ', תותר בנוסף לגדר הנ"ל, בניה של גדר קלה, שתשמש כמעקה בטיחות, ולא אטומה, לפי ת"י הרלוונטי. בקיר הגובהה מ- 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.



המועצה המקומית כפר שמריהו

2.2.4.5 שערים וכניסות בחזית המגרש

לא תותר פתיחת שער לתחום הרחוב ו/או מרחב הציבורי.
יש לתכנן את השער בהתאם לשפה העיצובית של הגדרות הסמוכות.
עבור חלקה תותר כניסה אחת לכלי רכב בכל חזית לרחוב גובל. במקרה של שילוב בניה חדשה לצד בניה קיימת שנבנתה לפני הוראות אלה, יותר אישור כניסה נוספת לכלי רכב ככל שאין פתרון אחר.

2.2.4.6 חיפוי גדרות / קירות גדר

יש להגדיר חומרי גמר לשני צידי הגדרות בחלקה.

2.2.5 עמודי תאורה

2.2.5.1 עמודי התאורה ימוקמו בתוך קווי הבניין.

2.2.5.2 גובה העמודים לא יעלה על גובה המקסימלי של 5 מ' (הגובה הנמדד עד קצה הפנס העליון).

2.2.5.3 יש למקם את עמודים ואופן התאורה כך, שתימנע ככל האפשר זליגת אור אל מחוץ לגבולות המגרש, ועל מנת למנוע הפרעה לסביבה, ניתן לפנות בנושאים אלו למחלקת איכות הסביבה של הועדה המקומית.

2.2.5.4

ככל שמתוכננות תאורה במגרש היא תופנה אל תוך המגרש ככל שניתן למניעת זיהום ומטרדי אור לסביבה.

2.2.6 בריכות שחייה, בריכות שיקוף וג'קוזי

2.2.6.1 יש למקם חדר מכונות בתוך קווי הבניין הסטטוטוריים

2.2.6.2 תותר בניית יותר מבריכה אחת, כאשר גודל כל בריכה לא תחרוג מהמותר בתב"ע תקפה.



המועצה המקומית כפר שמריהו

3 תכנון מקומות חניה וגישה לכלי רכב.

3.1 כללי

לכל יחידת דיור יוקצו שתי מקומות חניה בשטח הפרטי, כאשר החניות חייבות להיות ברות גישה ללא תלות בהזזת 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 חניה מקורה

3.3.1 מבנה חניה מקורה ינוקז לפני החלקה ולשטחי חלחול, ולא לשטחים ציבוריים או לחלקה אחרת.

3.4 הנחיות לתכנון כניסה ויציאה כלי רכב

3.4.1 תותר כניסה אחת בלבד בחזית המגרש לרחוב לצורך מעבר של כלי רכב אל חניות בתוך תחומי המגרש.

3.4.2 בחלקה המחולקת לשני מגרשים נפרדים או יותר (קדמי ואחורי), ובהיעדר גישה ישירה של המגרש האחורי למרחב הציבורי ("חלקה כלואה"), הכניסה רכב לשני המגרשים תיעשה באמצעות שביל גישה משותף.

3.4.3 כניסות לחנייה יתוכננו רחוק ככל הניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראיה מלא לבאי הצומת ושמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך.

3.4.4 לא יאושרו כניסות דרך שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים ציבוריים בנויים.



המועצה המקומית כפר שמריהו

- 3.4.5 גישה לחניות תינתן מרחובות עירוניים בהיררכיה תנועתית נמוכה ככל הניתן.
- 3.4.6 גישות מרחובות מאספים ראשיים יאושרו רק במידה ולא יפריעו למהלך התנועה התקין .
- 3.4.7 בחלקות פינתיות, יש לתכנן ככל הניתן את הכניסה לרכב מהרחוב בהיררכיה התנועתית הנמוכה יותר.
- 3.4.8 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.

3.5 תנאים והנחיות כלליות לתכנון חנייה

- 3.5.1 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'.