

14.9.2025

הנחיות מרחביות

בייעוד מגורים

בתכנית ג/13348

ותכנית ג/במ/148

מועצה אזורית עמק הירדן

פוריה – כפר עבודה

תוכן העניינים

עמוד 2-3	-----	1. זיהוי וסיווג התכנית	
		1.1 שם התכנית	1.1
		1.2 מקום התכנית	1.2
		1.2.1 שטח התכנית	1.2.1
		1.2.2 תכנית פוריה – כפר עבודה	1.2.2
		1.3 בעל הקרקע	1.3
		1.4 דברי הסבר להנחיות הבינוי	1.4
עמוד 4-9	-----	2. הנחיות כלליות	
		2.1 עיצוב אדריכלי	2.1
		2.2 פיתוח סביבתי במגרשים	2.2
		2.3 קולטי שמש ותנורי חימום	2.3

זיהוי וסיווג התכנית 1.

1.1 שם התכנית: הנחיות מרחביות ביעוד מגורים בתכנית ג/13348 ותכנית ג/במ/148, פוריה כפר עבודה

1.2 מקום התכנית

1.2.1 שטח התכנית בתחום מושב כפר עבודה פוריה (106.849 דונם).

1.2.2 תכנית ישוב פוריה כפר עבודה פוריה

1.3 בעל הקרקע:

- **בעלי הקרקע: מדינת ישראל**
בניהול מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, נצרת עילית
טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521
ואחרים

- **יוזם ומגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל**
קריית הממשלה, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

- **עורך התכנית: דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים**
א.ת. תרדיון ת.ד. 42, ד.נ. משגב 20179
טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

- **תכנון תנועה וכבישים: אברהם לוי - יועץ כבישים**
רח' יפו 145 א' חיפה, טל: 04-8553655, פקס: 04-8553654

1.4 דברי הסבר להנחיות הבינוי

מערכת הוראות והנחיות זו באה לקבוע כללים מפורטים לתכנון בתי מגורים, שטחי שירות ופיתוח המגרשים למבקשי היתר בניה במושב כפר עבודה פוריה ללא סתירה להוראות התב"ע.

ההנחיות הבאות קובעות כללים שמטרתם לאפשר חופש של הפרט לבנות כרצונו ככל שניתן, מבלי לפגוע בערך שיש לעיצוב אזורי המגורים במושב כמכלול, לטובת הכלל.

בכל סתירה בין הנחיות אלה לתכנית המתאר של הישוב (תשריט, תקנון ונספחים). תגברנה הוראות תוכנית המתאר

2. הנחיות כלליות

2.1 עיצוב אדריכלי

כללי- במידה ולא צויינה התייחסות נפרדת לסוגי הבינוי - הכוונה היא לכלל המגרשים

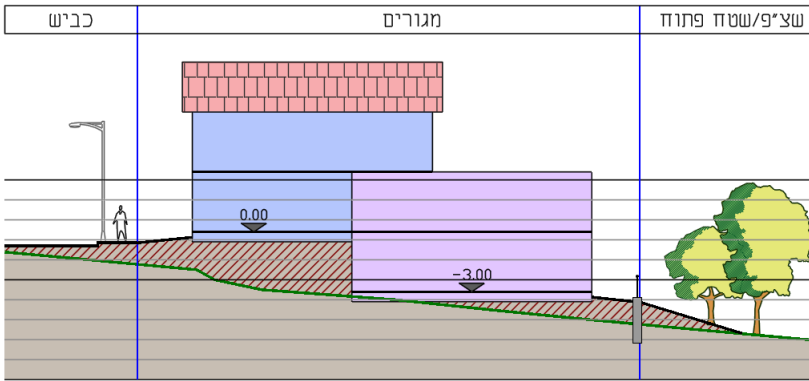
סעיף	תחום	נושא	הוראות
	כללי	פיתוח	תוכנית הפיתוח הכוללת תוכניות בינוי ופיתוח של הישוב תקפות ומחייבות- כפועל יוצא מכך לא ניתן לשנות את מיקומי הכניסה, החניות לא ניתנות לשינוי.
א.	עיצוב	גימור	<p>בניה צמודת קרקע- גמר קירות חיזונים יהיו גמר טיח צבעוני - יתאפשר שימוש מוגבל של ציפוי בחומרים דקורטיביים (אריחים, אבן, בטון חשוף דקורטיבי וכו').</p> <p>בניה רוויה-</p> <p>1. מערכות טכניות ו/או הנדסיות, לרבות מזגנים, לא תמוקמנה בחזית הפונה למרחב ציבורי ועל כל חזית אחרת.</p> <p>2. למרות האמור, ככל שנדרשת התקנת מערכות כאלו לכיוון מרחב ציבורי, אלו יותקנו תוך שילובם כחלק מהמבנה ו/או באמצעות מסתורים מתאימים.</p> <p>3. לא תותר הנחת צנרת גלויה על כל חזיתות המבנה.</p>
ב.		גגות	בהתאם להנחיות התב"ע גגות הבתים יהיו משופעים (רעפים) או בשילוב בין השניים. הגג המשופע יהיה מרעפי חרס, בטון או רעף תעשייתי בשיפוע על פי התקן.
ג.		פתחים	<p>1. לא ניתן להתקין מדרגות חיצוניות לבית המגורים למפלס הפנימי (עליון/תחתון).</p> <p>2. יינתן חופש לדייר בבחירת גווני אלומיניום, עץ ועיצוב חלונות ודלתות כניסה וכן בקביעת גודל הפתחים.</p> <p>3. יותרו מדרגות תפעוליות חיצוניות לגג הרעפים בלבד- לא לחלל הפנימי של הגג, ובתנאי שיוגש נספח/אישור בטיחות של יועץ בטיחות מוסמך.</p>
		חזיתות	<p>חומרי גמר קשיחים – בניה רוויה :</p> <p>1. לפחות 85% מחיפוי חזיתות כל המבנים יהיו בגמר קשיח.</p> <p>2. לא יאושר שימוש בחומרים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • זכוכית בגמר מראה (רפלקטיביות מקסימאלית) • פסיפס קרמי
ד.		פרגולות	יהיו מחומרי גמר איכותיים מקונסטרוקציית עץ או מתכת וקירוי תואם את חומרי הגג.
ה.		מחסנים	לא ניתן להציב מחסנים בחזית המבנה. רצוי שהמחסן יהיה חלק מהמבנה ובשפה אחידה.

.ו.	מספור בתים, שילוט ופרסום	
.ז.	<p><u>צמודי קרקע:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> מתקני שרות (מזגנים, דודי חשמל, דודי שמש, מתקני כביסה וכו'), אין למקם בחזית המבנה. יש לדאוג להסתרה של מתקנים המוצבים על הגג (מעבים, דודי שמש וכו') המערכות יוסתרו בפתרון אדריכלי שישתלב במבנה ככל שניתן. במידת הצורך, המערכות יוסתרו במסתור מתאים שגובה לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הגג. מיכלי דלק/גז יוכלו להיות בחזית בתנאי שיוסתרו ע"י צמחיה או פתרון דקורטיבי אחר. <p><u>בניה רוויה:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> חלל צמוד למבנה, תחום באלמנט דקורטיבי קל שמתאים למבנה כולו, ללא רצפה או שרצפתו נמוכה בכ-50 ס"מ לפחות ממפלס הקומה הסמוכה. בקומת הקרקע והמרתף בלבד תותר הקמת רצפת המסתור במפלס אותה קומה מימדי החלל – עומק לא ייפחת מ-80 ס"מ; שטח לא ייפחת מ-1.5 מ"ר; ויספקו מענה מתאים למערכות המיזוג, לדוד ולתליית הכביסה הדירתיים. המסתורים יהיו מחומרים עמידים, לא מחלידים ונגישים לתחזוקה. מסתורי-הכביסה יתוכננו במסגרת קונטור המבנה. לא תותר הקמת מסתורי הכביסה בחזית הקידמית. 	מערכות, חללי מסתור ומתקני שירות
.ח.	<p>על גבי קירות מעל גובה 60 ס"מ יותקן מעקה בטיחות למניעת נפילה. מאפייני המעקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה הגדר: לא יעלה על 180 ס"מ חומרי הבנייה: קורות עץ או פרופילי מתכת המרווחים בין הקורות ינועו בין 10-3 ס"מ ועליהם לעמוד בדרישות הת"י והבטיחות. תוספות לגדר יבוצעו מחומרים עמידים ובגובה הגדר בלבד, לא יאושרו יריעות זמניות. את התוספות יש למקם בצידו הפנימי של המגרש ולא בצד החיצוני של הרחוב. <p>• יש לשאוף לבצע מיסוך והסתרה ע"י צמחיה</p>	מעקות

2.2. פיתוח סביבתי במגרשים

סעיף	תחום	נושא	הוראות
א.	חניות		<p>1. כניסה:</p> <p>2. תתוכנן תשתית לאספקת חשמל לרכבים חשמליים (עמדות טעינה) בהתאם למספר יחידות הדיור. בניה צמודת קרקע-</p> <ul style="list-style-type: none"> • כניסה אחת בלבד לרכב מהחזית. שער ייפתח רק פנימה או הצידה ובתנאי שכל מנגנוני השער והפתיחה יהיו בתוך שטח המגרש. <p>3. לא ניתן לשנות את מיקום החניה והכניסה אליה ממה שנקבע בתכנון השכונה המפורט.</p> <p>4. חניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תחומה, מוצלת, קירוי מחומרים קלים ואחידים בלבד. • קירוי מקסימלי: 25 מ"ר, גובה קירוי עד 2.3 בהתאם להוראות התב"ע. • חיפוי צידי החניה יותר מחומרים מחורצים כגון משרביה או סבכת עץ. • תכנון החניה יוגש כחלק מפרטי ההיתר. <p>5. עמדת טעינה לרכב חשמלי: חובה להכין הכנת תשתית בתוך שטח המגרש בלבד, לא תותר הקמת תשתית להטענת רכב חשמלי בשטח הציבורי בניה רוויה-</p> <p>יותר עד 2 כניסות לתוך המגרשים לשטחי חניות ושטח תפעולי.</p>
ב.	פיתוח		<p>בנייה פרטית תבוצע באופן בו לא יתבצע שינוי בפיתוח השטח הקיים ובמשטר הניקוז הקיים בשטח.</p>
ג.	שימושי קרקע ופיתוח מגרשים		<p>1. שטח פתוח: לפחות 15% משטח המגרש יוקצה לגינון ולחלחול מי גשם.</p> <p>2. שיפועים: יכוונו לשטח הקדמי לצורך ניקוז טבעי, מלווה בתשתית חלחול והצללה.</p> <p>3. מרווחים: אין הקלות בקווי בניין למעט חריגות מזעריות בפרגולות, חניות או מסתורים, בהתאם לאישור.</p> <p>4. פילרים וגדרות: ייבנו מהחומרים המאושרים, בעיצוב אחיד ובקו בניין בלבד.</p> <p>5. מפלסי 0.00 לא ניתנים לשינוי.</p> <p>6. מגרשים מדורגים (בעלי 0.00 כניסה ו-0.00 של קומה עליונה/תחתונה לדירוג המגרש) יחויבו לשמור על גבהי קירות</p>

היקפיים לפי המצב המדורג הקיים.



- במגרשים בהם קיר החזית הקדמי גבוה מ 2.0 מ', יבוצע דירוג הקיר במרווח של 60 ס"מ כלפי פנים המגרש עד גובה 2 מ' נוסף עד גובה +0.00 של המגרש, בטווח בין הקירות יציג הדייר תוכנית גינון + התחייבות לתחזוקת גינון על חשבונו.

גדר כללי:

1. יש לתכנן ולבצע את חומרי הגמר של הגדרות/קירות משני צידי הגדרות/קירות.
 - לא יותרו גדרות במצב שלד ללא חומרי-גמר (בלוקים, בטון חשוף וכיו"ב) או שימוש בחומרים ארעיים כגון יוטה, ברזנט, שמשונית, איזכורית וכיו"ב.
2. גובה הגדר: לא יעלה על 180 ס"מ.
3. חומרי הבנייה: קורות עץ או פרופילי מתכת אנכיים או אופקיים בלבד, המרווחים בין הקורות ינועו בין 10-3 ס"מ.
4. תוספות לגדר יבוצעו מחומרים ועמידים ובגובה הגדר בלבד, לא יאושרו יריעות זמניות. את התוספות יש למקם בצידו הפנימי של המגרש ולא בצד החיצוני של הרחוב.
5. יש לשאוף לבצע מיסוך והסתרה ע"י צמחיה
 - שערי כניסה: לא יעלו על גובה 180 ס"מ, תואמים לחומר הגדר, נפתחים פנימה / הצידה ובתנאי שכל רכיבי השער ומנגנוניו יהיו בתוך שטח המגרש.
 - במידה וה-0.00 גובה ממפלס הרחוב בלמעלה מ-2.0 מ', יבוצע הדירוג לתוך שטח המגרש בדירוג הקירות במרווח 0.6 מטר שיאפשרו גינון.
 - הגינון במדרגות יהיה באחריות ועל חשבון הדייר ויהווה כתנאי למתן היתר- בהתאם לנספח ההתחייבות.
6. בין שכנים:
 - לפי הפרשי מפלסים: מ"0.6 מ' ועד 1.8 מ', בהתאם למיקום ומבנה.
 - איסור שימוש בחומרים ארעיים (יוטה, ברזנט, במבוק וכו').

גידור, קירות תמך ומדרוג

ד.

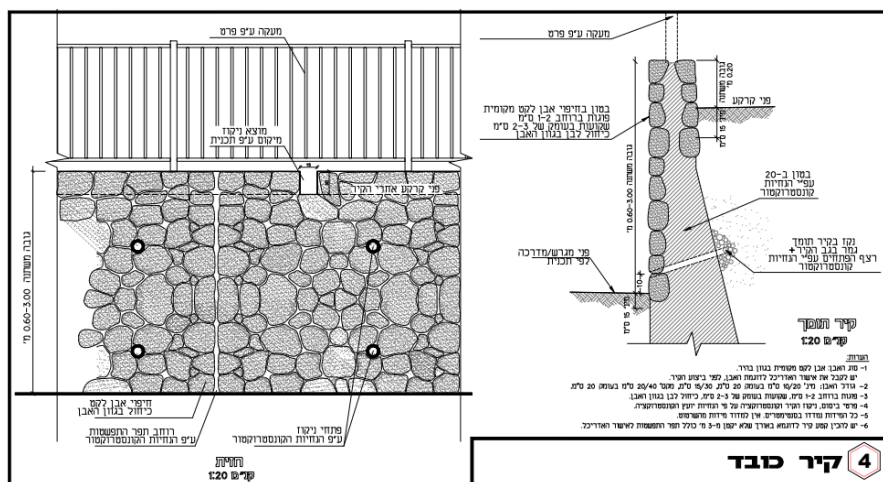
במקרה בו התימוך/גידור נעשה שלא בהסדר/תאום, יש להראות גידור/תימוך מלא בתוך שטח המגרש כולל כל אלמנטי הביסוס.

7. קירות תמך:

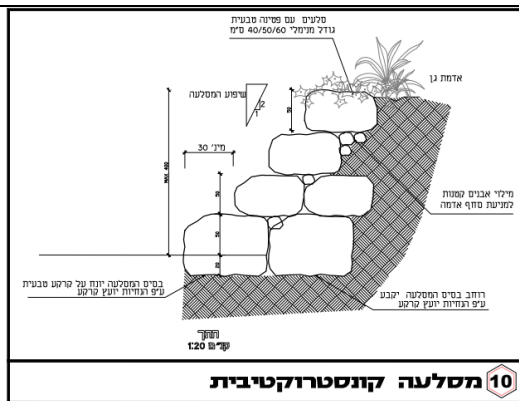
- איפיון קירות תמך יהיה של אבני בזלת דוגמת הקיים באתר.
- ידרשו במגרשים עם הפרשי גובה מעל 60 ס"מ.

פיתוח בין מפלסי המגרש:

8. תימוך מפלסי המגרש יהיה כהפרש גבהי המפלסים + 30 ס"מ לכל היותר, מעל גובה זה יותקן מעקה קל כפי שתואר לעי"ל.



קיר כובד
סוגי תמוך



מסלעה
סוגי תמוך

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש בהם מתבצעות עבודות פיתוח. במידה שיהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, תעשה השפיכה באישור הרשות המקומית באופן זמני בלבד. בכל מקרה לא תותר שפיכת עפר בשטחים המיועדים להיות ציבוריים/פרטיים פתוחים ולא ע"ג דרך השירות של קווי הביוב

ה. עבודות עפר

בכל מקרה, בעל המגרש ו/או מבצעי העבודה יהיו אחראים לשקם שיקום נופי הנדסי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו, כולל סילוק פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מאושר ע"י המועצה ועל חשבונם.

ו.	סילוק מפגעים		<p>הישוב רשאי להורות על קיצוץ, גיזום עצים ושיחים או לסלק ו/או לטפל בכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך בחזית המגרש שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי הסעיף לעיל אחר ההוראה במשך התקופה שנקבעה, רשאית הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בוועדה על חשבון המשתכן.</p>
----	--------------	--	---

2.3 קולטי שמש ותנורי חימום

סעיף	תחום	נושא	הוראות
א.	דודי שמש, קולטים		<p>תותר התקנת דודי שמש במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים.</p> <p>מיכלים לדלק נוזלי ו/או גז ו/או דודי שמש יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים ולחוקי איכות הסביבה.</p> <p>המיכלים – גז ו/או דלק יהיו מוסתרים, ויסומנו בבקשה להיתר</p>
ב.	תנורי חימום		<p>אסור השימוש בקמין עצים מכל סוג שהוא.</p>