

נספח 1: עקרונות וכלים לתכנון מפורט

בפרק ה' במסמך העבודה לתכנון ישובים כפריים למחוז צפון, מפורטים מספר עקרונות לתכנון הפיזי של הבינוי המוצע, בעיקר לאזורי המגורים ביישוב. מטרת נספח זה להרחיב את הנושאים והעקרונות המצוינים בפרק ה' ולהסבירם באמצעות דוגמאות וכיווני חשיבה, כלומר להוות מעין "ארגז כלים" למתכננים ולבודקי התכניות בבואם לבחון אפשרויות לישום העקרונות בשלב התכנון הפיזי. העקרונות והפתרונות המוצעים בנספח יכולים להוות בסיס להכנת הנחיות מרחביות של ועדות מקומיות.

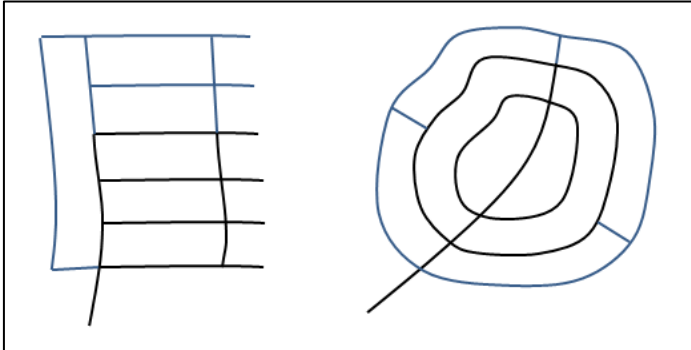
אימוץ העקרונות המפורטים בנספח נתון להחלטת מתכנני הישוב, מתוך התאמה לצרכי ורצונות הישוב, תנאי השטח וסוג הבנייה המתוכננת (בינוי בשטח חדש או השתלבות במרקם קיים). יש להראות התייחסות לעקרונות הרלבנטיים המוצגים בנספח בעת בהצגת התהליך המפורט במסמך העבודה בפני לשכת התכנון/ מתכנן המחוז או במסמך אשר יצורף למסמכי התכנית בעת הגשתה.

העקרונות המוצגים מתייחסים לכל סוגי הישובים, אולם מובהר כי ישנם עקרונות אשר אינם ניתנים לישום באותה מידה בסוגי התיישבות שונים וכי יש צורך לבחון באופן פרטני את התאמתם ליישוב ולהפעיל שיקול דעת. מרבית ההמלצות אינן מתייחסות לאזור הנחלות ביישובים. לתכנון הנחלות ייחוד מסמך נפרד.

יש להבהיר כי מטרת הדוגמאות והעקרונות המפורטים להלן אינה להכתיב דרכי פעולה ספציפיות אלא להציג כיווני מחשבה ואפשרויות לתכנון, ולכל נושא ניתן להוסיף פתרונות תכנון ודוגמאות שלא פורטו בנספח.

כמו כן, יש להבהיר כי לעתים העקרונות משלימים אחד את השני ולעתים סותרים אחד את השני. בשלב התכנון הפיזי יש לבחון כל מקרה לגופו לגבי הפתרונות המתאימים, יתרונותיהם וחסרונותיהם.

בנוסף קיימים נושאים רבים המשפיעים על שמירת הצביון ועיצוב המרחב הציבורי ביישובים הכפריים, שאין מקומם בהוראות תכנית. מומלץ שהוועדות המקומיות ישלבו בהנחיות המרחביות התייחסות לאלמנטים במרחב הציבורי אשר באים לידי ביטוי בשלב ההיתרים והביצוע, כגון – מיקום וגודל אלמנטי תאורת רחוב באופן שיצמצם "זיהום תאורה" בשטחים הפתוחים והתואם את נפחי התנועה ביישוב, התאמת פרטי ריהוט רחוב לאופי הכפרי, הסדרת אופן השימוש בדרך ללא צביעת אבן השפה של המדרכות בצבע אדום-לבן וכד'.

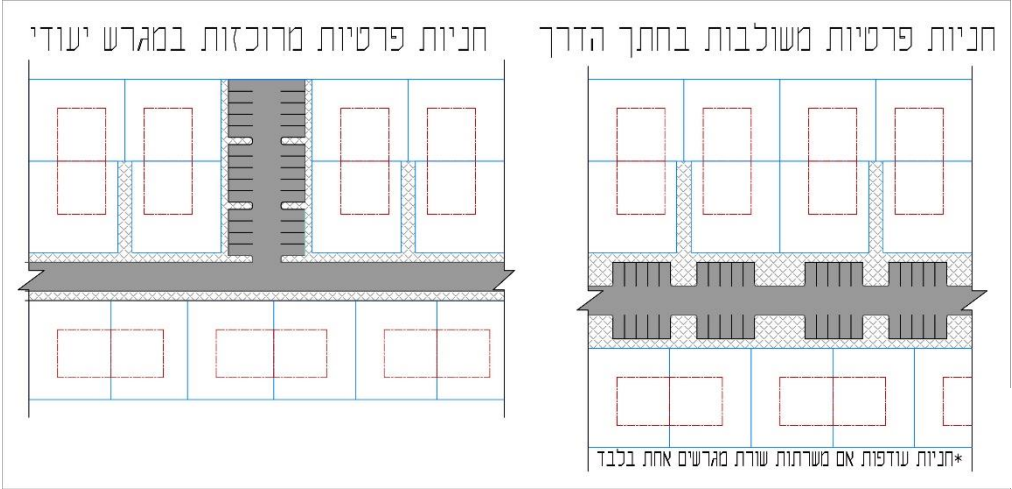
"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות	נושא / עקרון	
<p>דוגמאות: - במערכת הבנויה על טבעות בינוי, הוספת טבעות חיצוניות נוספות. - המשכיות מערכת בעל דפוס של "גריד" ללא הפרדה בין הקיים למוצע.</p>  <p>סכמה מס' 1 - המשכיות אורגנית של דפוס בינוי.</p>	<p>א. המשכיות למרקם הקיים באופן פריסת מערכי הבינוי.</p>	<p>1. פריסת בינוי</p>
<p>דוגמאות: - בישוב בו דפוס הבינוי הוא של מקבצי מגרשים סביב חצר ציבורית משותפת, שמירת הדפוס גם בהרחבה, תוך התאמת הצפיפות לדרישות העדכניות. - שמירה על דפוס בינוי בו החניות מרוכזות והבניינים פזורים בשטח ירוק עם שבילי גישה.</p>	<p>ב. התאמה לאופי הבינוי הקיים (סיפולוגיה). המנעות מהעתקת תבניות בינוי שאינן תואמות את תנאי השטח והסביבה.</p>	
<p>חיזוק הקשר עם הסביבה הפתוחה. איתור צירי מבט חשובים ושמירתם.</p>	<p>ג. שמירת מבטים פתוחים לנוף הסובב מהישוב.</p>	

"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות	נושא / עקרון
<p>דוגמאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> התוויית מגרשים בשתי שורות או יותר (מגרשים אחוריים) תוך הבטחת גישה בזיקת הנאה/שבילים פנימיים. מומלץ לישים יחד עם עקרון ריכוז חניות פרטיות. <p>סכמה מס' 2 – מיקום מספר מגרשים בעומק ביחס לרחוב: כאשר לכל מגרש חזית רחוב (סכמה ימנית), תפיסת השטח היחסית גדולה יותר ואורך הכבישים הנדרש גדול יותר.</p> <ul style="list-style-type: none"> יצירת מקבצי מגרשים, כאשר הגישה למגרשים באמצעות דרך גישה מינימלית ללא מוצא, או שבילים פנימיים. <p>סכמה מס' 3 – דוגמאות למערכים של מקבצי יחידות דיור</p> <ul style="list-style-type: none"> - סביב חצר משותפת - במרחב ירוק בדגם "קיבוצי" <p>מס' מגרשים בעומק ביחס לרחוב</p> <p>לכל מגרש חזית לרחוב</p> <p>גישה מבוססת שבילים</p> <p>גישה מבוססת שבילים/זיקת הנאה/דרכים משוכלבות</p> <p>בתי מגורים במרחב ירוק- חניה מרוכזת- נגישות משבילים</p> <p>מקבץ יחידות דיור</p>	<p>ד. יעול פריסת מגרשים ביחס לאורך חזית הרחוב.</p>

"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות	נושא / עקרון	
<ul style="list-style-type: none"> • המנעות מ"העתקת" חתכי רחוב עירוניים, התאמת רוחב הדרך לנפחי התנועה החזויים ביחס למס' יח"ד במקום. לדוגמה – כאשר בוחנים את מספר יחידות הדיור המשורתות על ידי כביש גישה פנימי בישוב כפרי, ישנם רחובות אשר משרתים רק 10-20 בתים, אשר אינם משמשים לתנועה עוברת ומהווים אך ורק דרך גישה למגרשים לאורכו. החלה של חתכי רחוב עירוניים על רחוב כזה הינה "תכנון עודף" ביחס לתנועה אותה רחוב כזה צריך לשרת. • יש להתאים את רוחב הדרך להיררכיית הדרכים בישוב ולמספר המשתמשים. לדוגמה: - בדרך דו סיטרית עיקרית, דוגמת דרך כניסה לישוב, ציר ראשי של הישוב, דרך ליד מוסדות חינוך וציבור, רוחב הדרך יהיה בין 12-14 מ'. - בדרך דו סיטרית משנית, דוגמת זו המשמשת לגישה למגרשי מגורים בלבד, רוחב הדרך יהיה בין 8-12 מ'. רוחבים אלה הם רוחבי בסיס לתכנון. ניתן לייצר חתכי רחוב שונים בהתאם לתנאי השטח והפתרונות הנדרשים באופן נקודתי (כגון – חניות ציבוריות / פרטיות המשולבות בחתך הרחוב, התרחבויות לצורך תחנות אוטובוס, שימור צמחיה, רצועות גינון וכד') או להציע פתרון אדריכלי ותחבורתי שונה. • בדרך ראשית מומלצת הפרדה בין הולכי הרגל לתנועה על ידי רצועת גינון ו/או מדרכה/שביל המופרדים מפלסית מהמיסעה. מעבר להפרדה הבטיחותית, רצועת הגינון מקטינה את הרוחב הנתפס של חתך הדרך. • צמצום רוחב אלמנטי הרחוב למינימום, ללא פגיעה בבטיחות המשתמשים ברחוב. למשל, במקרים בהם הרחוב נועד לשרת מספר משתמשים מועט או שהמרקם הקיים אינו מאפשר תכנון של מיסעה רחבה, מוצע לשקול לצמצם את רוחב המיסעה עד 5 מ' (5.5 מ' בדרך שבה תח"צ). • לרוב, בישוב כפרי, ניתן להסתפק בקביעת מדרכת ההליכה בצד אחד של הכביש. יש לבחון את מיקום המדרכה כך שתקבל הצללה מקסימלית מהעצים ברחוב וביחס לצמתים/חציות/כניסות רכבים לצמצום המפגשים בין הולכי הרגל לכלי רכב. • צמצום שטחים סלולים אטומים בחתך הדרך והכללת אלמנטים מחומרים מחלחלים (חניות, שול הדרך) • שול הדרך כמצע עפר, הינו אחד מסממני הדרכים הכפריות. מומלץ לעשות שימוש בשול הדרך כחלק מהחתך המתוכנן של רצועת הדרך לשמירה על החזות הכפרית המסורתית, כרצועה להעברת תשתיות תת קרקעיות וכמצע מחלחל למי נגר. השול אף יכול לשמש אמצעי לגישור על הפרשים טופוגרפיים בין הדרך למגרשים. 	<p>א. התאמת רוחב הדרך לצרכי התפקוד הכפרי.</p>	<p>2. תחבורה וחניה</p>

"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות	נושא / עקרון	
<ul style="list-style-type: none"> הגדרת חתכי הרחוב על מקטעי רחוב ולא על רחובות שלמים - מומלץ לא להחיל חתך רחוב אחיד על כל אורך הדרך. יש לבחון את מקטעי הרחוב באופן פרטני לפי האלמנטים הנדרשים בהם ולקבוע את רוחב החתך בהתאם. יש לשקול שינויים בחתך הדרך לפי המקטעים השונים המאפיינים את הדרך על מנת להימנע מחתך דרך טיפוסי שלפעמים חלק ממרכיביו אינו משרת את השימושים הגובלים בו באותו קטע. לדוגמה, יצירת הרחבות מקומיות בזכות הדרך רק באזורים בהם רוצים למקם חניות אורחים או הרחבות לתחנות אוטובוס. גאומטרית המגרשים המלווים את הרחוב תותאם לשינויים ברוחב הדרך. לדוגמה, מקטע דרך שעובר ליד בתי מגורים לא יהיה דומה למקטע דרך העובר ליד שטח פתוח. מיקום חניות לצד הדרך בשטח הפתוח כהמשך לחתך טיפוסי הכולל חניות, אינה משרתת איש. 	<p>ב. גמישות בתכנון חתך הדרך</p>	
<ul style="list-style-type: none"> הטמעת ושילוב תנועת רוכבי אופניים במערכת הדרכים: על מנת לשמור על האופי הכפרי, וביחס לנפחי התנועה בישובים כפריים, אין הצדקה לקיום שבילי אופניים מופרדים המרחיבים את חתך הרחוב.¹ מומלץ לתכנן מקומות חנייה לאופניים בסמוך למוקדים ציבוריים ונק' קישור לתח"צ. 	<p>ג. הטמעת ושילוב תנועת רוכבי אופניים במערכת הדרכים</p>	
<ul style="list-style-type: none"> להוצאת החניות הפרטיות מתחומי המגרשים יתרונות רבים: <ul style="list-style-type: none"> גמישות גבוהה יותר של הפיתוח בתחומי המגרשים ביחס למפלס הרחוב. יצירת סביבה בטוחה להולכי רגל. צמצום החזות הסלולה של הרחוב ("מרחב האספלט"). הגדלת אורך ממשק הגינות הפרטיות של המגרשים עם הרחוב. אמצעי לצמצום שטח המגרשים. כאשר החניות מרוכזות, ניתן לתכנן מרחב ציבורי לגישה למגרשים המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד (בהתאמה לעקרון בסעי' 1ד' לעיל). במקרים בהם מתוכננת גישה למגרשים באמצעות שבילים פנימיים, מוצע כי התכנון יאפשר גישה לכלי רכב לעיתות חירום ולמקרים מיוחדים (שיפוץ, בניה, הובלת ריהוט כבד וכו') (למשל באמצעות דרכי גישה משולבות מינימליות ללא חניות או שבילים המאפשרים מעבר כלי רכב ממונעים). 	<p>ד. מיקום חניות פרטיות בחניות מרוכזות ולא בתחומי המגרשים.</p>	

¹ בקובץ "הנחיות לתכנון רחובות בערים – תנועת אופניים" (משרד התחבורה ומשב"ש - 2009) נקבע כי ניתן לשקול תנועת אופניים משולבת עם תנועה מנועית ברחובות משולבים באזורי מיתון תנועה וברחובות רגילים בהם מהירות הנסיעה המותרת היא 30 קמ"ש או כאשר המהירות המותרת היא עד 50 קמ"ש ונפח התנועה ברחוב אינו עולה על 250 כ"ר בשעת השיא. רחובות בישובים כפריים תואמים הנחייה זו.

"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות	נושא / עקרון	
<p>• מומלץ לתכנן את החניות המרוכזות כחניות גן המשלבות גינון ומוצלות על ידי עצים.</p> <p>• בהתאם לסיטואציה הפרטנית של התכנון, יש לבחון שילוב החניות הפרטיות בחתך הרחוב לעומת הקצאת מגרשים יעודיים.</p> <p>מיקום חניות בחתך הרחוב, למשל חניות ניצבות בצידי הדרך, מרחיב את החזות הסלולה של הרחוב, במיוחד בשעות היום בהן רוב החניות פנויות. כמו כן, הגדלת רוחב הדרך יכולה להשפיע, באזורים בעלי שיפועים טופוגרפיים גבוהים על מידת החפירה והמילוי הנדרשים, להגדיל את ההפרשים בין המגרשים הגובלים או הסביבה הטבעית לרחוב ולייצר פגיעה נופית גדולה יותר.</p> <p>אולם, שילוב החניות בחתך הרחוב מקצר את מרחקי ההליכה בין החניות למגרשים ומאפשר מיקום חניות בסמיכות גבוהה יותר למגרשים.</p> <p>מיקום חניות במגרשים יעודיים דורשת שטח גדול יותר ולא "מנצלת" את המיסעה הקיימת בדרך, דורשת שיפועים נמוכים בתחומה ודורשת בחינה של מרחקי ההליכה מהחניה למגרשים.</p> <p>אולם, הקצאת מגרש יעודי מייצרת רחוב בטיחותי יותר (פחות רכבים נכנסים ויוצאים מחניות לאורכו), מאפשרת צמצום רוחב הדרך והקטנה משמעותית של החזות הסלולה של הדרך.</p> <p>• בחירה בפתרון של חניות מרוכזות נתון להחלטת הישוב, ודורש מהתושבים שמירה על העקרון גם בתפקוד היום-יומי בישוב.</p> <p>סכמה מס' 4 – מיקום חניות פרטיות בחתך הרחוב, לעומת מיקומן במגרש יעודי</p> <div data-bbox="241 874 1249 1364">  </div>		



"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות	נושא / עקרון	
<ul style="list-style-type: none"> • המנעות ממיקום חניות אורחים כחניות מקבילות לאורך הרחוב מאפשר צמצום רוחב הדרך, העלאת מספר העצים ברחוב ויצירת רציפות נטיעות וצל לאורך המדרכה. • יש להמנע מהקצאת עודף חניות אורחים כתוצר לוואי של חתך הרחוב. למשל במקרים בהם מקצים רוחב דרך 'גורף' המאפשר חניות פרטיות מחוץ למגרשים, אולם עבור אלו לא נדרש כל אורך הרחוב ועל כן שאר אורך הרחוב משמש לחניות אורחים. תכנון כזה יכול לייצר עודף בחניות אורחים מעצם הגדרת חתך רחוב כללי. עדיף לתכנן את חתך הרחוב באופן פרטני ולייצר את ההרחבות רק לפי הצורך. • ריכוז חניות אורחים מאפשר שימוש כפול בחניות ציבוריות למטרות שונות. למשל – אם ממקמים חנייה מרוכזת בסמוך לגן ילדים, בשעות פעילות הגן החנייה משמשת את העובדים וההורים, ובשעות הערב ובסופי השבוע והחגים החנייה משמשת את האורחים. 	<p>ה. ריכוז חניות אורחים</p>	

"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות		נושא / עקרון	
<p>קו בניין אפס (דו משפחתיים) (350 מ"ר) שטח שימושי (רוחב רצועה מעל 5 מ') - 190 מ"ר</p> <p>א-סימטריים (350 מ"ר) שטח שימושי (רוחב רצועה מעל 5 מ') - 180 מ"ר</p> <p>סימטריים (400 מ"ר) שטח שימושי (רוחב רצועה מעל 5 מ') - 160 מ"ר</p>	<ul style="list-style-type: none"> באמצעות דיוק קוי בניין לניצול יעיל יותר של המגרשים : <ul style="list-style-type: none"> - קוי בניין צידיים א-סימטריים - קוי בניין צידיים אפס (דו משפחתיים) כלומר – גם במגרשים קטנים יותר, שינוי הגדרת קווי הבניין יכול לייצר שטח שימושי שווה ערך ואף גדול מהשטח השימושי במגרש גדול יותר אך עם קווי הבניין ה"מסורתיים". סכמה מס' 5: דוגמה לבדיקת השטח השימושי בקוי בנין שונים הגדרת גמישות בקווי בניין, למשל כדי לאפשר העמדת המבנה שלא במקביל לגבולות המגרש. <ul style="list-style-type: none"> להעמדה כזו עשויים להיות מס' יתרונות: <ul style="list-style-type: none"> - ניתן להעמיד מבנים באופן המותאם לכיווני שושנת הרוחות, על מנת לייצר בניה יעילה יותר מבחינה אקלימית. - העמדה כזו עשויה לייצר שטחים חיצוניים בעלי פרופורציות שימושיות יותר. - אי הפניה של מבנה במקביל לשכנים, מגדילה את הפרטיות. - ניתן להתאים את העמדת המבנים לטופוגרפיה. - גמישות באופן העמדת המבנה מאפשרת שמירה על אלמנטים טבעיים (כגון עצים בוגרים). 	<p>א. הגדלת השטח השימושי במגרשים על ידי אופן הגדרת קווי הבניין.</p>	<p>3. תכנון המגרשים</p>
<p>סכמה מס' 6: העמדת המבנים שלא במקביל לגבולות המגרשים.</p>			

"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות	נושא / עקרון	
<p>• כאשר תכנית משמרת תבנית גאומטרית קשיחה לחלוקת המגרשים, נוצרות לעתים קרובות "שאריות" אשר אינן תורמות למרחב הציבורי או הפרטי (כגון במפגש עם רדיוסי סיבוב של דרכים או רצועות צרות כתוצאה משינוי רוחב דרך). מוצע להעלות את נצילות הקרקע ולבחון סידור לא רגולרי של מגרשים במקומות המתאימים.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>פרצלציה גמישה</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>פרצלציה רגולרית קשיחה</p>  </div> </div> <p style="text-align: center;"> סכמה מס' 7: מימין – פרצלציה רגולרית קשיחה – שטחים ירוקים נוצרים כ"שאריות" ולא דוקא שימושיות. משמאל – פרצלציה גמישה – ניצול השטח, ניתן למקם את השטחים הפתוחים לפי הצורך ובמקומות המתאימים, ולא כתוצר לוואי של התכנון. </p>	<p>ב. גמישות בגאומטריית המגרשים</p>	

"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות	נושא / עקרון	
<ul style="list-style-type: none"> בתכניות הרחבה בקיבוצים, בהרחבות קהילתיות במושבים ובישובים קהילתיים, רצוי לאפשר בתכנית בניית יותר מיח"ד דיור אחת למגרש מגורים. אפשרות אחת היא להגדיר מגרש הכולל שתי יח"ד המשוקות לשתי משפחות אך נבנות כמבנה אחד זו על זו (בית משותף). אפשרות אחרת, שמתייחסת למימוש בטווח הזמן הארוך, הוא שיווק מגרש עם זכויות לשתי יח"ד למשפחה אחת, מתוך כוונה לאפשר בניה "רב דורית", בדומה לנחלות, בתנאים מסוימים: <ul style="list-style-type: none"> - בחינת הצורך בהגדלת המכסה לפי לוח 2 - ו/או - - מתן אפשרות לבניה רב דורית בכל המגרשים בישוב. אין מניעה, במרקמים ובתנאי שטח מתאימים, מהקצאת יותר משתי יח"ד במגרש (למשל בנינוי מדורג בטופוגרפיה חריפה או במרכז ישוב כפתרון בנינוי לתמהיל מגוון של יח"ד). מתן היתר בניה, גם אם רק לחלק מהזכויות במגרש, יותנה בהגשת תכנית בנינוי הממחישה את מימוש מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש. 	<p>ג. הקצאת יותר מיח"ד אחת למגרש</p>	
<ul style="list-style-type: none"> מומלץ לבחון אפשרות תכנונם לאוכלוסיות מסוימות (גמלאים, זוגות צעירים, צעירים בודדים, סטודנטים, משפחות יחידניות) בעדיפות למיקום במרכז הישוב. 	<p>ד. הקצאת מגרשים למקבצי יח"ד קטנות ובינוניות בבניינים משותפים.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> אם אין אפשרות להקצות יותר מיח"ד אחת במגרש ויש הכרח בהקצאת מגרשים נפרדים לכל יח"ד, מומלץ לבחון הגדרת מגרשים קטנים אשר יאפשרו בניית יחידות דיור בינוניות 	<p>ה. הקצאת מגרשים קטנים המיועדים ליח"ד בינוניות</p>	

"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות	נושא / עקרון	
<ul style="list-style-type: none"> • צמצום רוחב אלמנטי תשתיות (פילרים, מתקני אשפה). המנעות מהפניית חזיתות אלמנטי תשתיות לרחוב והעדפת התוויה ניצבת לרחוב (לעומק המגרש). • העדפת ריכוז תשתיות לכמה מגרשים במקום לכל מגרש בנפרד. 	<p>א. שאיפה להארכת החזית הפנויה של מגרשים כלפי הרחוב.</p>	<p>4. ממשק מגרש/ רחוב</p>
<ul style="list-style-type: none"> • מומלץ כי הגיגון במגרשים הפרטיים יהווה גיבוי לנטיעות ולהצללה בתחום הרחוב, למשל על ידי נטיעת עצים סוככניים בחצרות הפרטיות ברצועה הצמודה לרחוב. • באם משולב במסגרת הנחיות מרחביות/תקנון ישובי, יכול לאפשר צמצום חתך הרחוב על ידי ביטול רוחב נדרש לנטיעות ברחוב. 	<p>ב. ניצול הממשק בין החצר הפרטית לרחוב להצללה והעשרת נוף הרחוב.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • "ריכוך" ההפרדה בין המגרשים הפרטיים למרחב הציבורי על ידי: - שמירה על קווי מבט פתוחים, כלומר המנעות מאלמנטים מפרידים גבוהים ואטומים בין המגרשים הפרטיים למרחב הציבורי. - הגדרת גבולות מגרשים על ידי צמחיה. - המנעות מגדרות ככל הניתן. באם יש צורך בגידור, שימוש בחומרים מקומיים התואמים את המרקם הבנוי הקיים. - שילוב צמחיה במקומות בהם נדרש גידור גבוה. 	<p>ג. ריכוך הגבול בין המגרש לרחוב</p>	
<p>צמצום היקף עבודות העפר למשל על ידי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הצמדות, ככל הניתן, לקו הקרקע הטבעי. • דירוג קירות תומכים - קביעת גובה מקסימלי לקיר תומך ומרחק מינימלי בין קירות תומכים. המנעות מקביעת קירות תומכים מעל 2.5 מ' ללא דירוג. בממשק בין מגרש פרטי לרחוב פנימי בו קיימת תנועת הולכי רגל, מומלץ כי גובה הקיר התומך הגובל ברחוב לא יעלה על 70 ס"מ. • שימוש בצורות תימוך מגוונות, כגון קירות תומכים מדורגים ומדרונות מגוונים. • מיתון הפרשי מפלסים בין תחומי המגרשים למפלס הרחוב. • שימוש בבינוי כמגשר על הטופוגרפיה. • צמצום רוחב הדרכים והוצאת החניות מהמגרשים. • תכנון רחובות ללא מוצא על מנת להמנע מקישורים הדורשים חפירה/מילוי רבים. 	<p>א. צמצום הפגיעה הנופית והיקף עבודות העפר.</p>	<p>5. התמודדות עם טופוגרפיה חריפה</p>

"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות	נושא / עקרון	
<p>לדוגמה על ידי בחינת אפשרות של מגרשים עם שתי יחידות דיור הנבנות לגובה (יחידה מעל יחידה). ניתן ליצור מצב בו לדירה התחתונה גינה בצד התחתון של המדרון ולדירה העליונה גינה בצד הגבוה של המדרון. תצורת בינוי זו מצמצמת את הצורך בקירות תומכים, מצמצמת גינות "כלואות" בין מבנה לקיר תומך, ומאפשרת אריזת יח"ד יעילה יותר ביחס לפעולות פיתוח השטח הנדרשות בשיפועים גבוהים.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="237 507 819 938"> <p>טופוגרפיה - דו משפחתיים לגובה 30% שיפוע</p> </div> <div data-bbox="862 550 1153 917"> <p>סכמה מס' 8 - דוגמה למיקום שתי יחידות דיור בשיפוע של 30% - כאשר כל יחידה ממוקמת במגרש נפרד, וכאשר היחידות ממוקמות אחת מעל השנייה במגרש דו משפחתי. בתכנון של דו משפחתיים לגובה, הבינוי מייצר את רוב הגישור על הטופוגרפיה, יש צורך בפחות קירות תומכים, והשטח השימושי לכל יחידת דיור גדל.</p> </div> <div data-bbox="1167 507 1749 938"> <p>טופוגרפיה - חד משפחתיים 30% שיפוע</p> </div> </div>	<p>ב. העלאת צפיפות במגרשים בעלי טופוגרפיה חריפה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • לדוגמה - הקצאת רצועה ירוקה, אם בחתך הרחוב, כיעוד שצ"פ או בתחומי המגרש במרווחי הבנייה, אשר תשמש למיתון הפרשים במפלסי הקרקע על ידי דירוג קירות תומכים, מסלעות, שיפועי קרקע. • פתרון זה דורש הגדלת שטח הקרקע שאינו מיועד לבינוי, ונראה כי סותר את הסעיף הקודם, אולם יש לבחון כל מקרה לגופו להתאמת הפתרון המוצע. כמו כן, ניתן להשתמש בשני העקרונות כמשלימים זה של זה - הקצאת שטח נוסף והעלאת הצפיפות ככלי נוסף לגישור על הטופוגרפיה ולאיוון תוספת השטח. 	<p>ג. הקצאת שטח פתוח בממשק הרחוב/מגרש למיתון הפרשים טופוגרפיים</p>	

"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות	נושא / עקרון	
<ul style="list-style-type: none"> • מומלץ להנחיל את אופיו הנטוע של הישוב הקיים (סוג הנטיעות, צפיפות, שעור הצללה וכדומה), לאזורי הבינוי החדשים ל יצירת ישות נופית הרמונית ככל הניתן • מומלץ לשמר את רוח המקום לא רק בצמחיה אלא גם באלמנטים נופיים אחרים כגון פרטי פיתוח, ריהוט רחוב, ריצוף, עמודי תאורה וכד'. 	<p>א. המשכיות העיצוב הנופי של הישוב לאזורי בינוי חדשים.</p>	<p>6. עיצוב נופי²</p>
<ul style="list-style-type: none"> • הרחבה יוצרת חזית חדשה מול השטחים החקלאיים או השטחים הפתוחים שבגבול הישוב. חשוב להתייחס לאופן הטיפול בממשק בהתאם לאופיו. • יש לבחון היכן יש צורך בחיץ נטוע למיתון קונפליקטים בין שימושים חקלאיים למגורים, היכן יש לשמור קווי מבט, האם לפתח מרחב ציבורי בגבול עם השטחים הפתוחים (כגון טיילת). • יש לבחון את ההשפעה של הבינוי המוצע על השטחים הפתוחים (למשל בנושא הנחיות כיבוי אש באזורים הגובלים ביערות). 	<p>ב. טיפול בממשק החדש שנוצר מול השטחים הפתוחים הסובבים את הישוב.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • זיהוי אלמנטים נופיים יחודיים, שימורם ושילובם בתכנון. הגדרת אזורי "אל-געת" בשלב התווית השלד התכנוני וכבסיס לתכנון. • לדוגמא: - שדרת ברושים, שגבלה בעבר בשדה, יכולה להגדיר ציר הליכה. - מיקום שצ"פים לשמירה מקסימלית על עצים בוגרים ערכיים. 	<p>ג. שימור אלמנטים נופיים</p>	

² חלק מהעקרונות אומצו מ"מסמך מדיניות ארצי לצל עצים במרחב הבנוי" (טרם פורסם, בגיבוש מנהל התכנון).

"ארגז כלים", הסברים ודוגמאות	נושא / עקרון	
<ul style="list-style-type: none"> • יצירת רצועת גינון המפרידה בין המדרכה למיסעה, תוך הקפדה על שמירת קווי מבט באזורי חציה, מייצרת מרחב בטיחותי להולכי הרגל ומקטינה את החזות הסלולה של הדרך. • מומלץ לנטוע עצים בערוגות גינון גדולות או ברצועה נפרדת בשולי הדרך או בין המדרכה למיסעה, או ברצועת החנייה, בהפסקות בין חניות. מומלץ לא לטעת עצים בתוך בורות נטיעה במדרכה מאחר והם מגבילים את התפתחות העצים ולאורך השנים מערכת השורשים יכולה להביא לפגיעה במדרכה. שימוש בבורות נטיעה אפשרי אך יש לשמור על מימדים מינימליים המומלצים במסמך המדיניות הארצי לצל עצים במרחב הבנוי³ או בהנחיות אחרות המקובלות על פקיד היערות. 	<p>ד. נטיעות וגינן לאורך דרכים</p>	

³ טרם פורסם, בגיבוש מינהל התכנון.