

מדריך להטמעת
עקרונות הקיימות
בתכנון ישובי משגב

1 התאמה לטופוגרפיה והשתלבות בנוף הגלילי

1

5 תכנון רחובות בתפיסה אקולוגית

5

6 בנייה ירוקה

6

7 תכנון אסטרטגי לישוב לדורות

7



מדריך ל
עקרונות
בתכנון ישו

תכנון רחובות בעדיפות להולכי רגל

4

תכנון חברתי: קומפקטיות, ואפיון שטחים פתוחים

3

תכנון שטחים פתוחים בתפיסה אקולוגית

2

להטמעת
הקיימות
ובי משגב



מבוא

אנחנו חיים במערכת המשתנה מדי יום. טביעת הרגל שלנו על כדור הארץ הולכת ומתרחבת ומשנה את הסביבה, ולא תמיד לטובה. 'קיימות' היא אחד מהמצפנים המכוונים את עבודת המועצה ואת קהילת משגב. 'קיימות' השואלת כיצד נבנה חברה וקהילה מקיימת, ברוח התכנית האסטרטגית שלנו "שוב לדורות", וכיצד נשאיר את הסביבה שלנו לדורות הבאים טובה לפחות כמו זו שאנו קיבלנו.

בניה ופיתוח חיוניים ורצויים לצמיחה ולהתפתחות, אך יש להם גם השפעה רבה ומשנה על הסביבה, שהיינו רוצים לצמצם או להוליך לכיוונים טובים. במדריך זה העלנו את השאלות והנושאים הקשורים לתכנון הציבורי והתשתיות בישוב הכפרי.

המדריך מנחה, ממליץ ופותח אפשרויות כיצד לבנות שכונות מקיימות במשגב, הן בצד הפיזי של השתלבות בנוף וצמצום הפגיעה בטבע, והן בצד החברתי של יצירת מרחב תומך בחיי קהילה ומפגש אנושי.

מטרת המדריך לסייע למתכננים ולמקבלי החלטות במועצה ובישובים לעבור מהעקרונות הכלליים של קיימות אל הנחיות והמלצות יישומיות לפיתוח הישובים. המדריך קורא לכולנו להגביר את הערנות הסביבתית, לתכנן ולפעול בהתאם. תכנון נכון משלב בין צרכי הפיתוח והקהילה וצרכי הסביבה, תוך צמצום טביעת הרגל שאנו מותירים.

משגב חלוצה בתחום זה בלקיחת אחריות, בהטמעת שינוי אמיתי בשטח, וקביעת אמות מידה חדשות לתכנון עם רגישות סביבתית וקהילתית.

אני קורא לכל המתכננים והעוסקים בתשתיות להשתמש במדריך הזה וליישם את המלצותיו. מבקש להודות לצוותים שיזמו, הובילו ויצרו את המדריך, לאגף קיימות, לאגף הנדסה, לועדה המקומית, לחברה הכלכלית, לועדת קיימות, ולשותפים נוספים שתרמו ליצירת המסמך.

רון שני

ראש המועצה האזורית משגב

העושים במלאכה

כתיבה: אדריכל נעם אוסטרליץ

יזום ועריכה: גלעד אוסטרובסקי

תודה למשתתפים בצוות ההיגוי שתרמו רבות והקדישו זמן ליצירת המדריך: הועדה המקומית לתכנון ובניה, אגף הנדסה, החברה הכלכלית, ועדת קיימות, אגף קיימות ואנשי תכנון ממשגב.

תוכן עניינים

- 1 התאמה לטופוגרפיה והשתלבות בנוף הגלילי **1**
- 5 תכנון שטחים פתוחים בתפיסה אקולוגית **2**
- 9 קומפקטיות, תכנון חברתי ואפיון שטחים פתוחים **3**
- 13 תכנון רחובות בעדיפות להולכי רגל **4**
- 18 תכנון רחובות בתפיסה אקולוגית **5**
- 20 בנייה ירוקה **6**
- 24 תכנון אסטרטגי: ישוב לדורות - פרק מנהיגות **7**

מקרא נושאים



תכנון חברתי



התאמה לסביבה



תכנון אקולוגי



בנייה אקלימית



תכנון מים ונגר

התאמה לטופוגרפיה והשתלבות בנוף הגלילי

הגדרות:

תכנית - תכנית בניין עיר שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה, בדרך כלל נערכת על רקע מדידה פוטוגרמטרית.

תכנית הפיתוח - בקשה להיתר בנייה לפיתוח האתר, נערכת על רקע מדידה קרקעית מפורטת.

תכנון מותאם לטופוגרפיה לשם השתלבות בנוף והפחתת חציבה ומילוי. מניעת יצירת שפוכות, מניעת קירות תמך גבוהים וחתכי חציבה המצלקים את הנוף.

בתכנון הדרכים יש להתאים את הבנייה ואת דירוג השטחים לתנאים המקומיים ככל שניתן על מנת להפחית חציבה ומילוי.

1.1 ניתוח טופוגרפי מקדים

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

מומלץ בשלב טרום תכנון לערוך ניתוח טופוגרפי תלת מימדי של השטחים לפיתוח. יש לסמן באופן מודגש שטחים שהשיפוע שלהם גדול מ-20%.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

ניתוח שיפועים וחתכים יהיה בסיס לעדכון החלטות פרוגרמטיות. יש לערוך חישוב עלויות פיתוח בשיפועים תלולים וכיוצ"ב. יש לשקול וויתור על פיתוח שטחים תלולים במיוחד ולהשאירם במצבם הטבעי.

המעורבים

אדריכל נוף



מתכנן כבישים



מודד



1.2 הפחתת חציבה לצורך דרכים

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

בבדיקת חלופות לתכנון, יבחנו מספר אפשרויות להתוויית הדרכים ורוחבן, תוך התייחסות לשיפועים, לחתכי חציבה וכיוצ"ב. יש לבחון מודלים נוספים פרט למודל 'רחובות טבעת' (שבהם מיסעה מתונה וחתך חציבה גדול).

יעד / בדיקה בשלב בקרה

בבחירת חלופה תינתן עדיפות לחתכי רחוב צרים (כ-10 מ'), הכוללים מיסעה, מדרכה וגינן. < **גובה סך כל קירות תמך בגבול מדרכה לא יעלה על 2 מ'.**

המעורבים

מתכנן כבישים



אדריכל נוף





1.3 חובת דירוג מגרשים

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

בשיפועים של עד 10% יש להימנע מקירות תמך ולהעדיף מסלעות ותיאום גבהים בין מגרשים לחיבור 'טבעי' בינם. במפגש בין מגרשים לרחוב בשיפוע של עד 10% יהיה לכל היותר קיר תמך נמוך אחד של עד 60 ס"מ (שאינו מצריך התקנת גדר בטיחות). בשיפועים מעל 10% **יש לדרג המגרש** התכנית תגדיר כללים לפיתוח מגרש וגובה מירבי של קיר תומך, לרבות הוראות לחובת דירוג מגרש ודירוג מבנה.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

תכנית לביצוע תגדיר גובה מקסימלי של קירות תומכים תוך התייחסות לדירוג קירות התמך והמבנים במגרשים. הנושא יוגדר כחלק מההוראות לפיתוח של המגרשים ותנאי למתן היתר. נדרשת תכנית לרישוי בליווי חתכים נופיים.

המעורבים

אדריכל נוף



שלב תכנון לביצוע

מוצע שב'בנייה עצמית' לא לפתח ולדרג המגרשים במרכז מעבר לדרוש לתימוך כלפי רחוב לפני מסירה למשתכן.

1.4 שטח למבני ציבור וחינוך

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

עקב גודל המבנים וחשיבות הנגישות אליהם נדרשת יתר רגישות להתאמה לשטח בתכנית הסטטוטורית.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

התכנית תגדיר בתכנון מוקדם את חלוקת השטח לחלקי משנה ויצירת אפשרות לחצרות מותאמות לטופוגרפיה. חשוב לבחון את חתכי החיבור של השטח הפתוח במגרש לשטחים פתוחים ציבוריים גובלים.

המעורבים

אדריכל נוף



אדריכל



התכנון יתייחס באופן מפורט וייחודי לטיפול בנושא שולי הישוב והמגע עם השטחים הפתוחים (טבעיים/חקלאיים) בתוך הקו הכחול ומחוצה לו

1.5 צמצום הפגיעה הנופית למרחוק

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

יש לערוך סקר נופי שיבחן את נצפות האתר מנקודות גבוהות, ישובים אחרים וכבישים. יינתנו הנחיות נופיות לצמצום הפגיעה הנופית והשיקום הנדרש.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

הסקר ישמש לקבלת החלטות. הצגת הדמיה נופית ע"י מתכנן הנוף על גבי צילומים.

המעורבים



תכנון לביצוע

במקרים שבהם הסתבר שתהיה פגיעה נופית הכרחית, יוכן תכנון לשיקום נופי וטיפול בחתכי הקיר/חציבה בהתאם לנצפות, בנוסף להנחיות השיקום המקומי.

1.6 שמירה על מרווחי פיתוח בשולי ישוב, במגע עם שטחים פתוחים טבעיים ובשולי דרך (שאין בצידה מבנים)

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

בשטחים משופעים יוגדר בתכנית מרווח שוליים לשיקום ופיתוח נופי, כך שתתאפשר יצירת טראסות נמוכות.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

בשולי ישוב ודרך יש להימנע מחתכי קירות רציפים בגובה מעל ל-2 מ'.

יש להראות חתכים מפורטים והתייחסות נופית למסלעות וטכניקות נופיות לייצוב ושיקום קרקע. על הצמחייה לשקם את הנוף בטווח של 5 שנים.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

יש לשמר שכבת אדמה מקומית בקרבת האתר ולהחזירה לאחר העבודות כחלק מהשיקום. יש להצניע קירות באמצעות צמחיה מטפסת ושתילת עצים. בחירת סוגי צמחיה תעשה לפי 'חבורת צומח' סמוכה או מתוך רשימת צמחים/עצים חוסכי-מים בתיאום עם אקולוג. רצוי לאסוף זרעים ואדמה מקרבת האתר לזריעה במקום לאחר הבנייה.



1.7 שטטוש קו המגע בין הישוב לסביבתו

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

תכנון השוליים ישאף לטטטוש את קווי המגע בין בנוי לטבעי ולתקן 'צלקות בנוף' שנוצרו בעבודות קודמות.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

תכנון מראש והקצאת תקציב לטיפול בנושא כחלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח הנופי. יש להגדיר יעדים לשיקום.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

תכנון לביצוע יטפל בשטח תוך צמצום יציקות בטון ועבודות הנדסיות.

1.8 מניעת מפגעים

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

התב"ע תיקבע הוראה מחייבת כללית למניעת מפגעים בעת הבנייה בשולי הישוב.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

יש להכין תכניות שיגדירו עבודות תשתית והגבלת תחום עבודה ותכנית שיקום כחלק בלתי נפרד מהפרוייקט. בתוכניות המפורטות של עבודות התשתית והפיתוח יש לסמן תחום עבודות מותר וכן אזורים לשיקום לאחר סיום העבודות.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

תכנית אתר העבודות, אזור לשימור אדמה מהשטח, אזורים ללא כניסת צמ"ה, אתר לכינוס פסולת בזמן פיתוח וכו'. יש לקבוע קנסות וסנקציות לפגיעה בשטח טבעי.

תכנון שטחים פתוחים בתפיסה אקולוגית

בנושאים כמו: נגר, ספיגת פחמן, מגוון ביולוגי, שימור צמחייה, יצור מזון וכן שטחים לפנאי ושרותי תרבות.

יש לתכנן כל שטח שאינו מבונה בישוב תוך הגדרת התפוקות והאיכויות האקולוגיות שהוא תורם. שטח שאינו תורם הופך לנטל על הישוב או אף לשטח מזיק.

מוא"ז משגב נמצאת באזור בעל ערכים אקולוגיים חשובים.

תכנון שטחים פתוחים בשולי הישוב ובתוכו צריך להוות המשך ישיר לאיכות האקולוגית של המרחב כולו.

יש לאמץ גישה הרואה בכל תא שטח פוטנציאל לאספקת 'שירותים' חיוניים. גישה זו מאפשרת לתכנן לפי יעדים כמותיים

2.1 שימור שטחים בעלי ערכים ייחודיים של חי וצומח

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

בשלב טרום התכנון יש להשתמש בסקרים אקולוגיים. כחלק מבדיקת חלופות תכנון, תערך בדיקת ערכיות האתר, כגון: מיפוי מינים ייחודיים, חברות צומח, בתי גידול, מיפוי אתרים ייחודיים וסקר עצים בוגרים.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

תוצר: מפה עם סימון שטחים/אתרים בעלי ערכיות לשימור ומופעי נוף ייחודיים. מפה זו תהווה בסיס למיקום שצ"פים כך שכמה שיותר מאתרים אלו יכללו בשטחי ציבור בשולי רחובות ומגרשים.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

במועד הביצוע, יש לקבוע את סוג השימור של השטח בו מתקיימים ערכים ייחודיים ולקבוע הנחיות עבודה מחייבות לקבלני הביצוע.

2.2 שיקום נופי והגדלת מגוון מינים

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

השטחים שצריכים לספק תנאים ובתי גידול לקיום המגוון הביולוגי יוגדרו באופן כמותי ואיכותי בתב"ע.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

יש לוודא קיומם של מגוון בתי גידול בשצ"פים. יש לקבוע נספח צמחיה מקומית.



המעורבים



שלב תכנון לביצוע

תכנון מפורט עם אקולוג מומחה של האזורים שיוגדרו לשיקום והגדלת מגוון מינים.

2.3 שמירה על כמות ואיכות צמחיה בשטח המתוכנן

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

בשלבים מוקדמים של התכנון יש לערוך סקר על ידי אקולוג של כמות צמחיה כללית, שיחים וסוגיהם, רשימת עצים וגודלם.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

יש לוודא כי בשלבים מוקדמים של תכנון הנוף בישוב ערכים אלו מתורגמים לפרוגרמה 'אקולוגית נופית' שתראה לכל הפחות פיצוי של הצמחיה שנגרעה. כגון- טבלת איזון כמותית של האקולוגיה: מה נלקח מהמצב הקיים ומה מוחזר בתכנון (פיצוי) [לדוגמא: פיצוי למאזן קליטת פחמן דו חמצני באמצעות הוספת אותה הכמות צמחיה שהייתה].

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

בתכנון לביצוע יש להגדיר שטחים לשימור ולגדר אותם למינע פגיעה. יש להגדיר אופי פיתוח נופי של כל אזור לפי היעדים שהוגדרו לגבי.

2.4 שימור קרקע, גיאופיזיים ומאגר זרעים

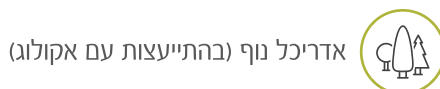
דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

באזורים שאותרו כבעלי איכויות אקולוגיות יחודיות יש לחייב בנספח לתב"ע הנחיות פיתוח אקולוגי: שימור קרקע, שימור זרעים ושימור גיאופיזיים. במידה וימצא כי באתר קיימים ערכים אקולוגיים כמפורט לעיל, מומלץ כי התכנית תגדיר מראש הנחיות לפיתוח אקולוגי של האתר: שימור קרקע, שימור זרעים ושימור גיאופיזיים.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

במידה והתכנית לא כללה סקר אקולוגי נופי רצוי לערוך סקר זה במועד התכנון לביצוע תוך מתן הנחיות מפורטות לגבי יעדים כמותיים לקבלנים על אופן פיתוח האתר.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

תכנית עבודה תכלול שלב מקדים של פעולות שימור בטרם תחילת עבודות.

2.5 עדיפות לפיתוח ושיקום שטחים מופרים

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

יש לאתר שטחים מופרים הדורשים שיקום אקולוגי ולתת עדיפות לפיתוח שטחים אלו על פני פיתוח שטחים טבעיים.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

סימון שטחים מופרים לשיקום וציון סדר עדיפות לטיפול בהם.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

יש לערוך בדיקות זיהומי קרקע לפי צורך.

2.6 אבחנה בין שטחים לפי רמת הפיתוח ותחזוקה שלהם (אקסטנסיביים לאינטנסיביים)

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

בתכנית התב"ע או נספח לה יסומנו רמות שונות של פיתוח שצפ"ם. שטחי פנאי ומשחק, שטחים אקסטנסיביים אקולוגיים, שטחי גינון נוי וכו'. בתוכניות המפורטות לביצוע יש להגביל שטחים מגוונים בצמחי תרבות ונוי, כך שיהיו לכל היותר 10% מסך שטחי הציבור הפתוחים.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

יש לאפיין רמת שימוש ואופי פיתוח בכל שטח פתוח.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

במועד תכנון לביצוע, מומלץ לערוך שיקולי תחזוקה והשקיה של השטחים הפתוחים באתר. הכוללת התייחסות לפירוט כמות ההשקיה הנדרשת ורמת תחזוקה.



2.7 חיבור ישיר מהישוב לשטח חסביבו

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

פיתוח חדש יגביר קשר בין הישוב לסביבה. יאותרו נקודות חיבור ישירות בין הישוב לטבע. מתוך תחום הישוב יהיה חיבור למסלולים העוברים בסמיכות לישוב ואף ניתן לפתח מסלולים היקפיים לטיול סביב הישוב.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

תיאומים עם רט"ג, שביל ישראל וחלה"ט, קק"ל, פרויקטים של שבילי אופניים.

המעורבים



2.8 תכנון לשירותי ספיגת משקעים ונגר עילי

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

יש לערוך סקר הידרולוגי מקדים שבעקבותיו יאתר הידרולוג את קווי הזרימה, וכמויות הזרימה, תוך חישוב כמויות נגר הצפויות בשגרה ובאירועי קיצון (חזרה- 20 שנה)

יש לאתר אזורים להחדרה והשהיה של נגר על מנת להפחית את כמות הנגר היוצא מהישוב, להעשיר מי תהום ולצמצם עלויות.

תכנית המציגה אזורי חלחול וטבלה עם כמויות נגר וחלחול.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

במידה ולא נערך סקר הידרולוגי של האתר, ניתן יהיה לערוך סקר זה במועד התכנון לביצוע תוך מתן הנחיות לקבלנים על אופן פיתוח האתר.

היעד לתכנון הוא 100% שימור נגר בתחומי הקו הכחול (באירועים שגרתיים) ואפשרות גלישה למערכות זרימה טבעיות באירועי קיצון.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

לתכנן באופן מפורט את הניקוז המקומי ולחשב כמויות חלחול, השבה וזרימות מחוץ לתכנית. לוודא שפרטי הביצוע מספקים את היעדים שהוגדרו.

תכנון חברתי, קומפקטיות, ואפיון שטחים פתוחים

מועילות אקולוגית יוצרים ישוב פרוס, עם מרחקי הליכה גדולים הגורמים להגברת השימוש ברכב, לגידול בצריכת משאבים ולמניעת מפגש חברתי.

קומפקטיות, מיצוי פוטנציאל של שטחים והגברת מועילות של שטחים הם ערכים שפרק זה עוסק בהם.

ישובי משגב פרוסים על פני שטח רחב ידיים, ומרחבים בשטחים לא מבונום בתוך הישוב.

לשטחים אלו יכול להיות ערך מוסף, במידה והם משמשים לחיזוק הקשר החברתי, שימושי פנאי, וכאשר הם מאפשרים לבני אדם ללכת בהם בבטחה.

מאידך, שטחים פתוחים ללא שימוש או

3.1 סקר שטחים פתוחים בישוב - חוסר / עודף / שימושיות

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

טרם תכנון יש לערוך סקר צרכים ורמת שימוש תושבים בשטחים הפתוחים. יש לקחת בחשבון גם שטחים רבים שאינם שימושיים או שאינם שצ"פ / גן / פארק פורמאלי.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

בעקבות הסקר יוכן ניתוח פרוגרמטי של כמות שצ"פים ויעודם המדוייק על מנת לקבוע אם נדרש להוסיף שצ"פ בישוב ואם ניתן להסב שימוש בשטחים בתת-ניצול. שטחים פתוחים שאין להם כיום הגדרה שימושית יוסבו לייעודים אחרים.

המעורבים



3.2 מניעת שטחי 'שאריות'

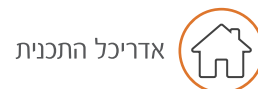
דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

רצוי להימנע מהיווצרותם של שטחים 'כלואים' בתכנית שצורתם, גודלם ויעודם לא ברורים, שאינם מאפשרים שימוש ושקיומם עומד בסתירה לעקרונות הקומפקטיות.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

תיבחן יעילות חלוקת השטח של הישוב ואפשרויות השימוש המועיל בשטחים הפתוחים.

המעורבים





3.3 סקר נגישות ותאימות

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

טרם תכנון יערך סקר נגישות לשצ"פים הן במובן נגישות לאנשים עם מוגבלויות והן בנגישות לסוגי האוכלוסייה השונים.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

מיקום השצ"פ ואופי הפיתוח הנופי שלו יהיו בהתאם לקהלי יעד וצרכים. לפחות שצ"פ אחד מכל סוג יונגש לבעלי צרכים מיוחדים.

המעורבים



3.4 תכנון חברתי של שצפ"ים

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

השטחים הפתוחים (בעיקר האינטנסיביים) יתוכננו ליצור מפגש חברתי ברמות שונות. אפיון הפעילות בשצ"פ תהיה בשיתוף תושבים ומתוך שאיפה להכיל כמה שיותר סוגי אוכלוסיות.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

אין להסתפק ב'צביעת שטח' בירוק וכינויו 'שטח ציבורי פתוח'. יש לחייב שהוא יוגדר ויענה על צרכים שעלו בסקרים ותהליך שיתוף ציבור. תוצג תכנית שצ"פים ישובית עם 'שמות' תיאוריים לפי השימוש המתוכנן בשטח.

המעורבים



3.5 קישוריות שצ"פים

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

התכנון יצור רצף שבילי הליכה רגלית ואופניים, המקשר בין שצ"פים.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

בתכנית שצ"פים תוצג הקישוריות כ'שכבת תכנון' נפרדת שמתארת את הקישור בין שצ"פים.

המעורבים



3.6 קרבה לשירותים בישוב

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

יש להבטיח רשת דרכי הולכי רגל ורשת אופניים נוחה ובטוחה מכל מבנה מגורים למבני הציבור (ראה פרק הליכות).

יעד / בדיקה בשלב בקרה

על גבי נספח בדיקה יסומנו רדיוסי מרחק 250, 400 ו-800 מטר. יש לשאוף שמרחק מירבי בין בית מגורים למבנה ציבורי יהיה 1000 מטר. תסומן רשת דרכי הולכי רגל ייעודית ושבילי אופניים שמובילים למרכז הישוב ולמבני חינוך. יציגו המרחקים המקסימליים בין יחידות מגורים לשירותים.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

הדרכים יתוכננו עם הצללות ביום ותאורה בלילה.

3.7 ביטחון

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

תכנון מיקום ואופי השצ"פ השימושי ובמיוחד גני משחקים כך שיקנו תחושת ביטחון ויאפשרו 'השגחה חברתית'.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

נושאים לבדיקה: הימנעות מחציית כבישים ראשיים בדרך אל גן משחקים, גישה בטוחה באופניים לאזורי ספורט, יצירת מצב של 'עיניים' על שטח משחק - תצפית ממבנים סמוכים והרחוב לשטח. מניעת גני משחק נסתרים מעין.

המעורבים





3.8 יחס של שטח פתוח במבנה לקו בניין ולשצ"פ

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

אפשרות לתכנון מבני ציבור וחינוך בקו בניין אפס על מנת להמנע משטחי 'שארית' בין המבנה לגבול המגרש, תוך הפחתת בניית גדרות. במידה וקיימים יעודים של שטחים פתוחים הסמוכים למבני ציבור מומלץ כי שטחים אלו יתוכננו כמקשה אחת.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

המתכננים יראו מיצוי אפשרויות שימוש במגרש ללא שוליים בהיקף. במקרים חריגים, בהם קרבת מבנה למגרש שכן יוצרת הפרעה, תידרש הרחקת מבנה מקו מגרש באופן מקומי.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

בעת תכנון מפורט יש להגיש שרטוטי קיר החזית או קיר התמך הגובל ברחוב וכן להראות חתך בין הרחוב ובין מבנה הציבור. תכנית מפורטת תטפל בכניסות, רחבות שימושיות וגישה מהרחוב לחלקים שונים של מבנה הציבור.

תכנון רחובות בעדיפות להולכי רגל

א. לעודד הליכה נוחה נעימה ובטוחה היוצרת מפגש בין תושבים ותורמת לבריאותם
 ב. להפחית כמות ומהירות נסועה בישוב שיוצרת רעש, זיהום אויר, בזבז אנרגיה, בעיות חניה וכיוב'.

תכנון לעידוד הליכה רגלית יוצר עדיפות בשימוש להולך הרגל ולצרכים שלו, גם אם לעיתים על חשבון נוחות ומהירות הנסיעה של כלי רכב.
 המטרות של פרק זה הן:

4.1 אסטרטגיה תכנונית לתנועה בישוב: רגל אופניים ורכב

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

בשלב מוקדמים של התכנון יש לבחון את המסלולים המיטיבים להליכה (לרבות שבילים מחברים בין שכונות, שאינם בהכרח צמודים למיסעות לרכב).
 ברוב שטח התכנית תחום הולכי הרגל יקבל התייחסות תכנונית בעדיפות מול מהירות נסיעה ונוחות התנועה לרכב. < **ברחובות יש לתכנן מדרכה רק בצד אחד.**

יעד / בדיקה בשלב בקרה

מערך התנועה יוצג במסגרת הנספח הנופי של התכנית.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

בתכנית לביצוע מומלץ להתייחס לאיזרי בטיחות בנקודות השקה בין הולכי רגל/אופניים/רכב.

4.2 הפרדה בין הולכי רגל ורכב במהירות גבוהה

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

במקרה של רחוב במהירות תכן גבוהה - כגון דרך הכניסה לישוב, ציר ראשי של הישוב, ודרך ליד מוסדות חינוך וציבור - יבחן הצורך בהגדרת תחום הולכי רגל כישות תכנונית נפרדת ממיסעת רכב, כבר בשלבים המוקדמים של התכנון.
 לחלופין, תוגדר זכות דרך רחבה המאפשרת יצירת הפרדה תנועתית של המשתמשים. מוצע לבחון: הפרדה מפלסית, הפרדה ברצועת צמחייה רציפה.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

נדרש להראות שהוקצו שטחים בתחום הדרך כמענה לדרישה זו להפרדה כבר משלב סקיצות התכנון הראשוניות וקביעת תחום דרך.

המעורבים





שלב תכנון לביצוע

בפיתוח המפורט לביצוע יוכן נספח פרטים לפתרונות הפרדה, כולל חתכים, להפרדה בין תחום הולכי רגל לרכב ולאופניים.

4.3 תכנון למהירות נסיעה נמוכה ברחובות 'פנימיים'

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

במידת האפשר יתוכננו רחובות קצרים וצרים המשרתים קבוצת מבני מגורים מצומצמת. באלו ישולבו כבר בשלבים המוקדמים של התכנון רחובות משולבים ללא מדרכה, מדרכה מוגבהת וכי"ב - לפי הנחיות 'מיתון תנועה'.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

יצגו אלמנטים למיתון ופתרונות פיזיים להאטת רכב למשל על ידי תכנון רחובות ללא מוצא, רחובות מפותלים.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

אמצעים למיתון תנועה גם על ידי אלמנטים נופיים, סלילה חלקית של המיסעה ויצירת איי צמחיה/עצים, סוג חומרי סלילה וכו'.

4.4 רצף הליכה נח ובטוח

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

מדרכות ואזורים למעבר הולכי הרגל יחצו על ידי כמה שפחות כניסות לחניות במגרשים.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

במסגרת התכנון המפורט יבחן הממשק בין תנועת הולכי הרגל והתנועה המוטורית לרבות סימון מקומות החצייה של הולכי הרגל על מנת לאפשר הליכה רציפה ובטוחה של המשתמשים. במסלולים ליד מבני חינוך ובאזורים ציבוריים שבהם תנועה רבה של הולכי רגל יש לוודא כי תוכנן רצף בטוח של הליכה.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

יש לתכנן אמצעי האטה ואזהרה הן לנהגים והן להולכים / רוכבים וסימון (למשל בשינוי חומר סלילה) של תחום חציית רכב את שביל הליכה.

4.5 עדיפות לחתך רחוב צר

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

באזורי מגורים בישוב תינתן עדיפות לרחובות בחתך צר (תחום דרך של עד כדי 10 מ' וברחוב משולב קצר אף פחות מזה).
המשתמע מכך - המלצה לרוחב רצועות מתוך זכות הדרך: 5 מ' לרכב ואופניים + 3 מ' חניה צד אחד, גינון ושוליים + 2 מ' דרך להולכי רגל.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

לתכנית תב"ע יצורף נספח המראה חתכי רחובות.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

לקראת ביצוע יוחלט על חלוקת הדרך בין המשתמשים ובאם ליצר הפרדות פיזיות ובאילו פרטים נופיים.

4.6 תכנון רצועות דרך שונות בתוך תחום הדרך מיסעה סלולה 'אטומה' באספלט או בטון

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

< דרך סלולה באספלט תהיה עד 5 מ' (5.5 מטר בדרך עם תחבורה ציבורית), ותקבע לפי הנחה של נסיעה מהירות נמוכה.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

בתכנית המפורטת יש ליצור מינימום הכרחי של שטחים סלולים ואטומים מתוך סך תחום הדרך ומתחמי חניה.
התכנית והחתך בנספח רחובות יראו תחום סלול, תחום כבוש ומהודק אך לא סלול, תחום אדמה טבעית / חומר מחלחל, וגינון. יוצגו החלופות לחתך והשיקולים לבחירה בחתכי רחוב ורוחב המיסעה.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

חניות, ושולי דרך יסללו בחומרים מחלחלים או עם חיפוי אגרגט/חלוקי נחל/אדמה בלבד.

תכנית הרחובות וחתכי רחוב יתוכננו בהתייחסות לגורמים המשפיעים על יצירת תחושת הולך הרגל - תחושת בטחון, נגישות ונוחות הליכה, קרבה לצמחייה וצל



4.7 רחוב מוצל וצמחיה ברחוב

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

יש לתכנן אזורי הליכה שיהיו מוצלים ברצף בחודשים אפריל עד אוקטובר. יש לקבוע במסגרת הוראות התכנית או נספח נופי הנחיות לשתילת עצים בכל 8 מטר. יש להקצות גומחות שתילה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

תכנון הנוף יכלול הדמיית הצללות ברחובות בחודשים אפריל עד אוקטובר. המתכננים יראו בנספח חתך עקרוני של רחוב המראה רצועת גינון רציפה.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

יש לשאוף להצללה מלאה של רחוב צר על ידי נטיעת עצים משני צדי הרחוב. העצים יוגדרו לפי סקר מקומי ובהנחיות אקולוג/אגרונום. סוגי עצים לאורך רחובות יקבעו גם לפי נתוני חופת הצל שלהם לאחר 3 שנים מנטיעה.

4.8 תכנון קירות תמך לאורך רחוב

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

יש להימנע ממצב של 'חומות' לאורך רחובות. במקרים בהם מגרש גבוה מרחוב - גובה קירות תמך גובלים במדרכה/שביל הולכי רגל יהיה 50 ס"מ, במידה ונדרש יהיה קיר תמך שני בנסיגה של לפחות 80 ס"מ, עם רצועת צמחיה בין הקירות.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

המתכננים יראו חתכי רחוב וקירות תמך עם מגרש גובל. התב"ע תכלול הוראות מפורטות לפיתוח בגבול בין מגרש פרטי לרחוב. כולל פרטי מעקות, סוגי אבן בפיתוח ואופי חתכי הפיתוח בשולי מגרש סמוך לתחום ציבורי.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

במועד התכנון המפורט ניתן לבחון מודלים שונים של פיתוח כגון: קירות תומכים מדורגים הכוללים רצועת גינון (בתחום מגרש המגורים), פיתוח של ערוגות/קיר תומך עד גובה של 50 ס"מ הכולל גינון (לאורך התחום הציבורי) ו/או כל פתרון חזותי אחר שיבחן ע"י אדריכל הנוף.



4.9 שמירה על מבט לנוף מהרחוב

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

במגרשים הנמוכים מהכביש החנייה בתחומי המגרשים תהיה בקרוי 'קל' בלבד ללא קירות בהיקפה, על מנת למנוע חסימה חזותית של הנוף.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

החתכים של הרחובות יכללו גם את שולי הרחוב עד ל-5 מ' מגבול המגרשים פנימה.

המעורבים

מתכנן
כבישים



אדריכל



אדריכל נוף



תכנון רחובות בתפיסה אקולוגית



אדריכל התכנית וצוות היועצים יתייחסו לפוטנציאל שרותי המערכת האקולוגית של תחום הדרך ושטחי החניות.

יש לתת גישה כללית הרואה ברחובות רכיב משמעותי ביישוב, המסוגל לספק תפוקות אקולוגיות בנוסף לתפקידו כמיסעת רכב.

5.1 רצועות שתילה לאורך רחובות

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

כאמור בסעיף 4.7 יש להרבות בעצים ברחוב. בתכנון חתך הרחוב מומלץ להקצות רצועות שתילה פתוחות ורציפות לאורך רחובות.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

יש לוודא כי הוקצה שטח מספיק בתכנון החתך וכי אופיינו פרטים נכונים שיסייעו לעצים לשגשג ולצמוח במהירות.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

תכנון רצועות שתילה רציפות לעצים שיאפשרו התפתחות העצים בצורה מיטבית. ראו גליון הנחיות של המועצה לעניין עצים וצמחיה ביישובים.

5.2 צמחיה ברחוב: תכנון אקולוגי

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

מומלץ לקבוע בהוראות התב"ע או נספח הקצאת שטחים לשתילת צמחיה (רצוי מקומית) לאורך רחובות. הקצאה זו תהיה על בסיס כמותי בהתאם ליעדים אקולוגיים שנקבעו על סמך סקר אקולוגי מקדים.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

כמות הצמחיה וסוגי הצמחיה יחושבו בהתאם לתפוקה הרצויה על מנת לספק את המטרות הפרוגרמטיות הכמותיות שהוגדרו בסקר האקולוגי.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

יש להשתמש בצמחיה מקומית, עמידה הדורשת מינימום תחזוקה. יש לבצע הפרדות חצייה בין רצועות שתילה בתשתית וריצוף בלבד (גשר), ללא הפרעה לעומק לצמיחת שורשים.



5.3 ספיגת נגר

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

התכנון יתבסס על סקר הידרולוגי שיעריך כמות מי נגר שנוצרת על פני תחום הדרך וכזו שמגיעה אליה משטחים אטומים נוספים. התכנון יקבע אזורים לחלחול והשהיה בהתאם להערכות יכולת הספיגה שלהם.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

במסגרת התכנון המפורט לביצוע השטחים בשולי רחובות, כיכרות, שטחי חניה ושטחים המיועדים לשתילה יהיו אלמנטים סופגי-נגר. כמות שטחים מחלחלים ברחוב יחושבו בהתאם לתפוקה הרצויה המשלימה את המטרות הפרוגרמטיות שהוגדרו בסקר.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

הצגת פרטים של בורות חילחול, תעלות שתילה מנקזות, חניות מחלחלות, מגלשי נגר, אזורי האטת נגר במוצאי נקזים ועוד.

5.4 הפחתת 'זיהום אור' בלילה

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

תכנון תאורת רחובות ושבילי הולכי רגל יעשה תוך הפעלת שיקולי הפחתת זיהום אור ומניעת פגיעה בעולם החי המקומי ותאורת יתר לתוך חצרות ובתים פרטים.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

יש להראות תכנית מיקום גופי תאורה עם תחום פיזור אור (וסוג אור), כך שאין זליגת אור לבתי גידול וגם לא לתחום בתים פרטיים.

שלב תכנון לביצוע

בחירת סוגי גופי תאורה (CUTOFF) וספקטרום האור וכן מיקום עמודי התאורה יעשה בהתאם. ישולבו מנגנוני עמעום וגלאי נוכחות להפחתת כמות אור. - ראו הנחיות אגף הנדסה לעניין תכנון תאורה בדרכים.



המבנים ולמדיניות כוללת של המועצה האזורית בעניין זה. עם זאת, ישנם מספר תחומים שבהם ניתן לפעול ברמת תכנון הישוב ודרישות התב"ע.

בנייה ירוקה הינה שם גנרי למגוון אפשרויות שחלקן קשורות לתכנון המבנים עצמם, חלקן לסביבת המבנה וחלקן למערכות מבנה (בתחום המיזוג, התאורה והמים וכו'). יש להתאים את הדרישות וההנחיות לסוג

6.1 פרוגרמה של בנייה ירוקה

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

מומלץ לקבוע מתווה בתחום בנייה ירוקה. בכלל זה לקבוע נושאי חובה ותחומים שבהם יש לעמוד בסטנדרט מתקדם ויעיל מהמקובל.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

מומלץ יועץ לבנייה ירוקה. בשכונות במרחב הכפרי מומלץ לשלב יועץ לבנייה ירוקה עוד בשלב הפרוגרמה. יש להציג אסטרטגיה שמתמקדת בנושאים בעלי חשיבות ורלוונטיות וכן הוראות שהציבור יכול לעמוד בהן ושניתן לפקח על קיומן אם הן חובה.

המעורבים

יועץ בנייה ירוקה



6.2 תכנון אקלימי - מיקום שטחים ורחובות

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

פריסת רחובות ומיקום שטחי ציבור תתחשב גם בתנאי אקלים מקומי של אתר הפיתוח. במקרים שבהם יש חשש למצבים חריגים כגון רוחות חורף חזקות יוזמן סקר אקלימי מקומי.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

מיקום שצפ"ם שימושיים: גני משחקים ואזורי ספורט, יהיה בהתאם לניתוח משטר רוחות. מיקום כניסות למבני ציבור וחינוך וכן המעברים בין חניה או אזורי פריקת נוסעים לבין המבנה יעשה בהתאם לניתוח משטר רוחות חורף חזקות.

המעורבים

אדריכל נוף



יועץ בנייה ירוקה



יועץ תכנון אקלימי



אדריכל



שלב תכנון לביצוע

יתוכננו אמצעים להפחתת רוח חזקה בחורף.

6.3 תכנון סולארי פאסיבי למבני ציבור

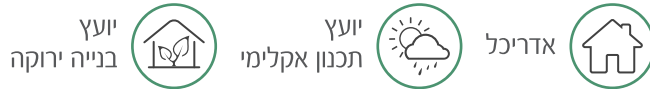
דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

כיוון וצורת מגרשים במבני ציבור, מבני חינוך וספורט יאפשר קליטת שמש באחת החזיתות בחודשי החורף.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

בעת הצגת חלופות לתכנון יש להראות חשיפה/אי חשיפה לשמש על מגרשים אלו.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

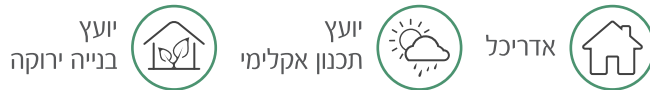
מומלץ לשלב בשלבים מוקדמים הדמיה תלת מימדית גושנית של המבנים על הטופוגרפיה כך שיהיה ניתן לבחון את תאורת השמש על המבנה וסביבתו.

6.4 העמדת מבנה בהתאם לתכנון אקלימי

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

מומלץ לאפשר בהוראות התב"ע למבני ציבור גמישות בקביעת קווי בנין וגובה 0.0 על מנת שיתאפשר להעמידו באופן מיטבי ביחס לתפקודו האקלימי.

המעורבים



6.5 בנייה ירוקה של מבני ציבור וחינוך

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

מומלץ לקבוע דרישת בנייה ירוקה במוסדות הציבור והחינוך של המועצה. מומלץ שייערך דיון באם ומה לחייב בתב"ע או בנספח דרישות בנייה ירוקה/יעילות אנרגטית/ביצועים בתחומים ספציפיים וכיו"ב.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

במועד הכנת הפרוגרמה הפיזית של תכנון מבנה הציבור יבחנו החלופות של מסלול עמידה בתקן והעלויות הנובעות מכך לטווח קצר וטווח ארוך. כן יוצגו יעדי החובה הכמותיים שנקבעו לאזור, אור טבעי, ואקוסטיקה.

המעורבים





6.6 בנייה מבודדת ויעילה בכל המבנים החדשים בתכנית

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

התכנית תדרוש ותדגיש בנייה מבודדת ומותאמת אקלימית לאזור, לפחות על פי תקני חובה. יש להתייחס בהוראות התב"ע לאפשרויות שילוב 'מערכות ירוקות' (כגון מערכות סולאריות, מערכות טיהור מים וכו').

- א. בהתאמה לנדרש בתקני בנייה ירוקה כך שיתאפשר לממש את התקנים הללו.
- ב. בהתייחסות לשילוב אינטגרלי של המערכות בחזות המבנה.

המעורבים



6.7 הנחיות לתחום מגרש - פיתוח ונגר

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

הוראות תב"ע או נספח מחייב יקבעו כי אין להוציא מי נגר גשמים מחוץ לתחומי מגרש (תואם תמ"א 4/ב/34).

יעד / בדיקה בשלב בקרה

יוצגו הוראות, פרטים מחייבים ודרישות כמותיות לבורות חלחול והשהיה בתוך המגרש על פי הניתוח ההידרולוגי שנערך ליישוב.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

יש להקפיד על שמירת תכנית לא מרוצפת, גם במבני ציבור וחניות ציבוריות.



6.8 הנחיות למערכות הכלולות בתקני 'בנייה ירוקה'

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

יש לכלול בתב"ע הוראות לגבי מערכות ירוקות' כך שלא תהיה סתירה בין הוראות התכנית למופיע בתקני בנייה ירוקה.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

יש לשקול בשלב זה הכנות למערכות סולאריות, מערכות מקומיות לטיהור מים, מערכות פינוי פסולת וכיו"ב.

המעורבים



6.9 מערכות הפקת אנרגיה עצמאיות

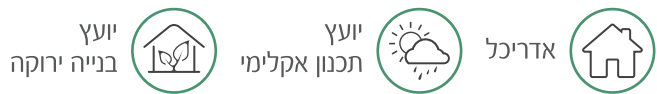
דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

בעת הכנת תכניות יש לבחון אפשרויות לעודד, לתמוך ולהקל על יזמים בינוניים, קטנים וייצור ביתי.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

רצוי לאפשר גמישות תכנונית כמו שיתוף בין מספר מבנים במערכת הפקה. מערכות הפקה עצמאיות ללא חיבור לרשת ועוד. יש לוודא כי מבנים גדולים תוכננו בהעמדה נכונה ביחס לקליטת שמש. מומלץ לדרוש שהמערכות ישולבו כחלק אינטגרלי למבנה ולחזותו.

המעורבים





תכנון ישוב אסטרטגי לידורות

מודלים חדשים ורעננים לישובים ולבנייה בהם. הרעיונות המוצגים כאן נראים קשים להשגה, אך בהינתן שיתוף ציבור וחזון - ייתכן ויתקבלו.

חלק מהדרישות וההמלצות המובאות כאן הם ברמת טיפול של המועצה או של מנהיגות הישוב מול גורמי תכנון כגון רמ"י.

על פי ניתוח שנעשה, יש לשנות ככל הנראה חלק מהאקסיומות שעל פיהן עובדים, ולשקול

7.1 דיון אסטרטגי עם משרדי ממשלה ורמ"י

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

המועצה האזורית תפתח בדיון עם רשויות התכנון לגבי הנחות היסוד לתכנון הישובים ואפשרות לשילוב מודלים חדשים של מגורים ובינוי - פיצול בתים גדולים ליחידות משנה לצורך השכרה ו/או מכירה כדי לאפשר גידול הדרגתי במספר משפחות הישוב גם ללא בנייה חדשה. הוועדה המקומית והמועצה האזורית יגבשו הנחות יסוד לתכנון הישובים ואפשרות לשילוב מודלים חדשים של מגורים ובינוי, הנחיות אלה יוצגו בפני רשויות התכנון השונות.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

יש לבחון נושאים כגון בעלויות משותפות ואפשרות למבנים משותפים, הקצאת שטחים רב-ייעודיים לבנייה להשכרה.

המעורבים

המועצה



7.2 מיצוי אופציות לבינוי בתחומי הישוב הקיים

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

כחלק מהליך של הרחבת ישוב יערך ניתוח של הקיים - שטחים פנויים ואופציות לציפוף.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

בעת בקשה להרחבת ישוב יראו המתכננים כי מוצא כל אפשרויות הציפוף והגדלת מספר יחידות המגורים בתוך הישוב הקיים.

המעורבים

אדריכל



שלב תכנון לביצוע

בעת תכנון להוספת מבנה ציבורי קטן: גני ילדים, מועדון וכו' יש להעדיף מקום בתחומי הישוב הקיים גם על חשבון שצ"פים או 'שאריות'.

7.3 תכנון לפי עקרון רב גילאיות (ישוב לדורות)

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

יש להתוות אפשרויות לסוגי בתי מגורים שונים בישוב ולבחון יצירת יחידות מגורים לזוגות צעירים, רווקים ואנשים מבוגרים כחלק ממבנים קיימים או בקרבת בתי משפחות.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

בשלבים מוקדים של התכנון הפרוגרמטי המתכננים יראו חלוקה של מגוון סוגי הדירות לפי התכנון החברתי ובהתאמה להתפתחות הדמוגרפית.

המעורבים



7.4 רב גילאיות - נגישות

דרישה פרוגרמטית ממתכננים / יוזמי התכנית

תוקצה קרקע / הסבת חלקי בתיים למגורי מבוגרים. התב"ע תאפשר למבנים להקצות חלק מהם ליחידות להשכרה בגודל של עד 80 מ"ר.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

המתכננים יראו מספר מבני מגורים נגישים שנגזר פרופורציונאלית מאחוז נכים ומבוגרים באוכלוסייה הכללית. המתכננים יציגו תכנית של פריסת היחידות הנגישות ברחבי הישוב / הרחבה.

המעורבים



שלב תכנון לביצוע

יחידות שסומנו כיחידות נגישות וכיחידות למבוגרים יקבלו פתרון הנגשה מהרחוב וכן הבטחת חניה בקרבת הכניסה, יבוצעו שבילי הולכי רגל מונגשים בקרבת מבני שרות וציבור, יש להקצות פתרון תנועה בטוחה לקלנועיות ועגלות תינוק.



7.5 אזור/מבנה עסקים

דרישה פרוגרמתית ממתכננים / יוזמי התכנית

יבחן הצורך, בכל הישובים, בתכנון מבנה/אזור עסקים ישובי הן כדי לתת מענה לצרכי חברי הישוב והן כמקור הכנסה עתידי לאגודה.
יש לבחון שילוב של מבנה עסקים עם מבנה ציבור ואולי גם יחידות מגורים כך שיתקבל מתחם רבי-יעודי פעיל ותוסס.

יעד / בדיקה בשלב בקרה

יש להגדיר קריטריונים לקבלת החלטה, המבוססים על צרכי בעלי העסקים בישוב, אופי העסקים, כמות הלקוחות שהם מושכים, ההפרעה שלהם בשכונת המגורים, צרכי חניה וכו'.

המעורבים

צוות תכנון



הציבור



הנחיות עיקריות במדריך

(לא לוותר על קריאת המסמך כולו)

השתלבות בנוף הגלילי

- יש להימנע מקירות תמך בשיפוע של עד 10%.
- גובה קירות תמך בגבול מדרכה לא יעלה על 2 מטר.

תכנון חברתי אקולוגי

- יצירת רציפות ירוקה בתוך הישוב להליכה ורכיבה על אופניים.
- יש לתכנן מדרכה רק בצד אחד של הכביש (מאפשר ריבוי צמחיה וצל ברחובות).
- רוחב הדרך ברחוב לא יעלה על 5 מטר (5.5 מטר ברחוב ראשי עם תחבורה ציבורית).
- יש לתכנן רחובות מרחבי צל על ידי נטיעת עץ בכל 8 מטר.

שטחים פתוחים בתפיסה אקולוגית

- הכנת סקר אקולוגי שיציג ערכיות של שטחים פתוחים.
- איתור ותכנון נקודות חיבור בין הישוב לסביבתו.
- 100% שימור נגר בתוך המגרש.

תכנון אסטרטגי

- לאפשר ולתכנן סוגים שונים של מגורים לזוגות צעירים, רווקים ומבוגרים.