



**תוכנית מפורטת מספר: ג/16266
צבעון – תכנית מפורטת לישוב
הנחיות נופיות**

1. כללי:

- 1.1 פיתוח הרחבת הישוב יבוצע באופן המשמר במידה המקסימלית את ערכיו הטבעיים של המקום – עצי חורש טבעי, מסלע, צמחיה יחודית (גיאופיטים). יש להמנע מעקירת עצים ולתכנן את הפיתוח כך שידרשו מינימום עקירות. במקרים של צורך הכרחי בעקירת עצים, יועתקו עצי האלון שביניהם לאתרים מיועדים שייקבעו מראש. עקירת/העתקת עצים תבוצע רק באישור הרשות המקומית ו/או גורמים נוספים שידרשו על ידה.
- 1.2 תאסר פגיעה בשטחי חורש טבעי ושטחי יער הנמצאים מחוץ לתחומי הכבישים והמגרשים. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומרי מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר לדרכי שירות, אחסנת ציוד וכלים ועוד.
- 1.3 לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי.
- 1.4 אדמת חישוב וסלעים מקומיים נבחרים יישמרו באתר אחסון מוגדר לצורך שימוש לחיפוי/שיקום מדרונות מילוי ובנית מסלעות.
- 1.5 עודפי קרקע ופסולת יפנו לאתר מאושר ע"י המועצה האזורית.
- 1.6 ככלל לא תותר עקירת עצים אלא אם יינתן לכך אישור הרשות המקומית. בקשות להיתרי בניה (למבנים, כבישים שצפ"ים, תשתיות וכו') יוגשו על רקע תכנית מדידת מצב קיים כוללת סימון מפורט של מסלע מיוחד, כל העצים הקיימים לסוגיהם, סימון עצים לשימור ו/או להעתקה. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:250 או 1:100 הכוללת בין היתר: גבהי הפיתוח הסופיים, סימון גובה כניסות לבנינים, דרכים, מדרגות ושבילים, פתרונות לחנייה, פילרים, תחנות הסעה, מיכלי אשפה, ניקוז, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, הכל באישור הועד המקומי.
- 1.7 בכל עבודות הפיתוח השונות ביצוע מדרונות חציבה/מילוי יחויב בשיקום נופי מקיף.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

20/09/2007
0703R5226R-EM.doc

1.8 יתוכנן ניקוז המשמר במידת האפשר נגר עילי תוך איתור ופיתוח אזורי/אמצעי החדרה בליווי תכנון נופי תואם. הוראות לבניה משמרת מים :

- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור), באזור התעסוקה יבחן הנושא, לעת התכנון המפורט, בהתאם למגבלות שינתנו לגבי אופי הפעילות.
- 15-20% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.
- מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.

1.9 חומרי גמר מומלצים לעבודות הפיתוח :
קירות תומכים - אבן גיר טבעית / אבן לקט מקומית או אבן דומה.
מדרכות - אבן גיר טבעית ו/או בטון.

1.10 האחריות והעלות לביצוע של עבודות הפיתוח והשיקום הנופי יחולו על יוזמי התכנית / יות.

2. פיתוח מגרשים :

2.1 כדי לשמור במידה המקסימלית של ערכי הטבע בתחומי המגרש, יש למלא אחר הדרישות הבאות :

- העמדת הבית במגרש תתייחס למיקום עצים קיימים ותצמצם למינימום את הפגיעה בהם.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לתת הקלות מקווי הבנין במגרש לצורך שימור עצים קיימים (הקטנת קו בניה כגון זו תהיה חייבת באישור השכן הסמוך).
- תוואי הכניסה למגרש בעת ביצוע הבניה יהיה ברוחב המינימלי ההכרחי.
- מפלסי הבתים ייקבעו בתכנית בינוי כוללת לשכונה.
מפלס הבית ייקבע בהתאמה לפני השטח הטבעיים במגרש ובהתייחס למגרשים הגובלים, באופן שיקטין למינימום הצורך בעבודות עפר ופגיעה בשטח הטבעי.
- ניתן להציב את הבתים על גבי מסד סגור בגובה מקסימלי של 1.8 מ'.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

20/09/2007
0703R5226R-EM.doc

- עצי אלון שלא ניתן לשמרם במסגרת פיתוח המגרש חייבים בהעתקה לשטח סמוך, בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית. היתר בניה יכלול אישור להעתקת עצים לשטחים סמוכים, הביצוע ע"ח מגיש הבקשה.
- בתחום קווי הבניין שבין הבית והרחוב יינטעו עצים במידה ולא ישמרו עצי החורש הטבעיים. מס' העצים המינימלי שבחזית הרחוב יהיה 3 עצים מתוך רשימת העצים בסעיף 4.4 להלן.

2.2 הטיפול בהפרשי הגבהים במגרשים יהיה כלהלן:

- בתוך המגרשים או בגבול בין המגרשים לשטחים פתוחים - הפרש גובה מעל 1 מ' יטופל ע"י קירות תומכים / טרסות בגובה שלא יעלה על 1 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 0.5 מ'.
- בגבול בין מגרשים צמודים - יותרו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 2 מ'.

2.3 מעקות וגדרות:

בגבול בין מגרשים – במקומות שבהם אין חובת הקמת מעקה בטיחות - תותר הקמת גדר אך ורק בהסכמת השכנים. הגדר תבנה מחומרים טבעיים (אבן, עץ/ וכד') וגובהה לא יעלה על 1.1 מ'. לא תותר גדר רשת מכל סוג.

3. פיתוח תשתיות:

- 3.1 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יוצנעו ע"י מיקומם במשולב עם קירות תומכים וצמחיה להסתרתם. במידת האפשר ימוקמו הארונות בחזית צדדית לרחוב, כך שיופנו לשטחים פתוחים ומעברים.
- 3.2 תכניות לקווי תשתיות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת, טל"כ וכדומה) יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע הקווים. במידת האפשר ישולבו קווי התשתיות במקביל או בתחומי דרכים ותמנע פריצה מיוחדת עבורם.
- 3.3 תחנות שאיבה, טרנספורמציה, מיכלי אשפה ומתקנים הנדסיים אחרים, יקבלו פתרון אדריכלי ונופי לשילובם בסביבה במסגרת התכנון המפורט. המבנים ימוקמו במרחק של 3 מ' לפחות מקו הרחוב ויוצנעו בכל החזיתות ע"י נטיעת עצים ושיחים.

4. פיתוח שטחים פתוחים:

- 4.1 השטחים הפתוחים יתוכננו כמערכת רציפה הכוללת מעברים לקישור אזורי המגורים אל שימושי הקרקע הציבוריים האחרים, ולמעטפת החורש הטבעי שבהיקף הישוב.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

20/09/2007
0703R5226R-EM.doc

- 4.2 השטחים הפתוחים ישמרו לרוב בטבעיותם. הקרקע הטבעית והיער יישמרו, למעט באזורים בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק, התכנסות ופינוט ישיבה. מיקומם של אלה ייקבע בהתייחס למיקום עצים ו/או ערכי טבע איכותיים אחרים ותוך צמצום הפגיעה בהם למינימום.
- 4.3 הפרשי גבהים שבין השטחים הפתוחים לכבישים/מגרשים או הפרשי גובה בתוך השטחים הפתוחים עצמם, יטופלו ע"י קירות תומכים / טרסות בגובה שלא יעלה על 1.0 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 0.5 מ'.
- 4.4 הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה. העצים המומלצים: אדר סורי, אלה (מינים שונים), אלון (מינים שונים), כליל החורש, מילה (מינים שונים), זית אירופאי, רימון מצוי, שקד מצוי, תאנה, תות לבן וכד'. הגינון יעשה תוך שילוב עצים, גיאופטים וסלעים שהועתקו מאזורי בניה וכבישים.
- 4.5 תכנית פיתוח לשצ"פ תכלול את כל האמור בסעיף 1.6, וכן: תכנית גינון והשקיה, פרוט מתקני משחק, ריהוט גן, ופרטים מיוחדים של הגן. התכנון יאפשר פתרונות נגישות לנכים ומוגבלים.

5. פיתוח רחובות:

- 5.1 ציר הכניסה לישוב ישמר במופעו הטבעי (מצומת הכניסה בכביש 891 ועד לתחילת האזור הבנוי). לצידי הציר ישמרו רצועות ברוחב 10 מ' לפחות אשר בהן ישמרו הקרקע הטבעית והיער. בתחום רצועות אלה יותרו נטיעות של עצים מהמינים המקומיים לצורך שיקום נופי במידה ויידרש. לאורך הציר – צמוד לצידי האחד תהיה מדרכה.
- 5.2 תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף 1.6, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- 5.3 תצורת תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורת במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכניות עצים להצללה וערוגות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 – 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב).
- 5.4 תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
- 5.5 קירות תומכים בגבול שבין כבישים למגרשים יורדים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 2 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 1 מ'.
- 5.6 קירות תומכים בגבול בין כבישים למגרשים עליונים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 1 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 1 מ'.

