

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0220723

חזות טבעון

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לתת הנחיות לפיתוח ובניה מתוך הכרה בערכם של הצביון האדריכלי הייחודי והמרקם הנופי של קריית טבעון, שהינם נכס היסטורי-תרבותי ושחשיבותם חורגת מהגבולות המקומיים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חזות טבעון
1.1	מספר התכנית	306-0220723
שטח התכנית	1.2	8,185.58 דונם
מהדורות	1.3	שלב הגשה
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת	מקומית
	להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

קרית טבעון

קואורדינאטה X

212071

קואורדינאטה Y

735679

1.5.2 תיאור מקום

קרית טבעון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעם אוסטרליץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		נעם אוסטרליץ			תשריט מצב מוצע 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	2		נעם אוסטרליץ			תשריט מצב מוצע 2	לא
חתכים	מנחה			16/04/2014	נעם אוסטרליץ		16/04/2014	איורי חתכים להוראות בנושא פיתוח	כן
טופוגרפיה/תוכנית מצבית	רקע			16/04/2014	נעם אוסטרליץ		16/04/2014	מפת רחובות טבעון לפי קטגוריות	כן

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נעם אוסטרליץ			קרית טבעון	קרן קיימת	71	04-9831679		noam@aus.co.il

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גג משופע	גג ששיפועו עולה על 10%
גדר אטומה	קיר אבן או שילוב של אבן ומסגרות שאינו קיר תמך.
גובה פני קרקע בקו בנין	הגובה הנמדד טרם תחילת התכנון בין שהוא תוצאה של טופוגרפיה טבעית או פיתוח היסטורי. המפלס הקיים להתייחסות יחשב כגובה פני הקרקע באמצע קו הבנין הקדמי או האחורי.
הגדרה לפיתוח של מגרשים בהתאם למאפייני רחוב ודרגת שימור חזות נדרשת	על בסיס תוצאות הסקר נקבעו כללים לפיתוח מגרשים שיאפשרו לשמור על חזות הקריה. בתוכנית מופיעות שלוש קטגוריות של הוראות: קטגוריה 1 - הוראות כלליות לפיתוח מרבית המגרשים בטבעון שאינם גובלים ברחוב ו/או שלא השתמרה בהם חזות ראויה לשימור, וכן מגרשים באזורים חדשים יחסית בטבעון. לגבי מגרשים אלו נתנו הוראות שמטרתם עיצוב הפיתוח על פי מאפיינים מהותיים לחזות הישוב, התאמה לתנאי שטח ויחסים עם שכנים. קטגוריה 2 - ב-30 רחובות ותיקים המרקם הקיים ורוח הפיתוח ההיסטורי הם בעל ערך רב. לפיכך נקבעו הוראות נוספות לפיתוח מוקפד יותר של מגרשים בעלי חזית לרחוב הנמצאים ברחובות אלו. נקבעו הוראות ייחודיות הנוגעות לערכים חזותיים של המגע בין המגרש הפרטי לרחוב. על מגרשים פנימיים (תת-חלקות) שאינם סמוכים לרחוב יחולו הוראות כמו בקטגוריה 1. הרחובות הותיקים אליהם מתייחסת קטגוריה זו: הבונים יזרעאל השומרים מרדכי גולומב פיש אלכסנדר זיד חנה סנש קק"ל העמק הכרמל אלונים המגדל יהודה הנשיא בורוכוב רמז רימונים

מונח	הגדרת מונח
	אורנים דגניות שושנים כלניות רקפות אמנון ותמר החורש השקדים האלה השיטים ציפורנים נרקיסים נוריות קטגוריה 3 - הוראות מקלות ביחס להוראות הכלליות או שונות לשם התאמה למצבים מיוחדים בעיקר ברחובות חדשים ולמצבים שבהם צביון שונה מהרחובות בטבעון הוותיקה. כגון: מגרשים בשיפועים תלולים במיוחד [מעל 30%], וכן מצבים של בנייה רוויה בצפיפות העולה על 5 יחידות לדונם ובתי דירות. עבור מגרשים אלו, נקבעו הוראות ברוח התכניות שעברו התאמה מתוך הכרה שחזות רחובות אלו בהכרח שונה מחזות הרחובות הוותיקים. למפת רחובות בחלוקה לפי קטגוריות ראה נספח 1 בסוף תקנון זה.
חניות מקורות פתוחות	חניות ללא קירות בנויים, המקורות בגג שאינו יצוק הנשען על עמודי מתכת או עץ
טופוגרפיה קיימת	מצב פני הקרקע והמסלע הקיימים כפי שנוצרו על ידי כוחות הבליה הטבעיים או מעשה ידי אדם בעת מתן תוקף לתוכנית זו.
מגרש יורד	מגרשים שפני הקרקע שלהם נמוכים מפני רחוב בקו מגרש קדמי.
מגרש עולה	מגרשים שפני הקרקע שלהם גבוהים מפני רחוב בקו המגרש הקדמי.
מעקה שקוף	מעקה מסגרות תקני העשוי פרופילים של פלדה ששטח החלקים האטומים בו אינו עולה על 10%.
מצב קיים	מאפייני מגרש כולל הטופוגרפיה, מסלע, תימוך קיים, עצים בוגרים וכיוצא בזה הקיימים בעת מתן תוקף לתוכנית זו וכפי שאלו מתוארים בנספח.
מתחם לשימור	תא שטח מוגדר הכולל: אתר, מבנה, מתקן בעל ערך הסטורי או מכלול נופי טבעי או מעשה ידי אדם, שלגביו חלות הנחיות לשימור ו/או שיקום מצבו. הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית טבעון רשאית לקבוע רשימת אתרים ומתחמים לשימור, להוסיף ולעדכן מעת לעת רשימת זו.
עבודות פיתוח	עבודות באמצעים מכניים או ידניים המשנים תוואי קרקע
קיר תמך	קיר בנוי שתפקידו יצוב מדרון ומניעת תזוזת אדמה
קירוי קל בלוחות	קירוי אחיד העשוי לוחות מתכת, לוחות פלסטיים לוחות לבידים וכיו"ב.

מונח	הגדרת מונח
	המיועדים לקירוי ועמידים לפגעי מזג אוויר ומתאימים לקירוי בשיפועים של 5%.
שיפוע קרקע במגרש	השיפוע יוגדר כקו דמיוני המחבר את גובה פני הקרקע טבעית או מעשה ידי אדם, בקו מגרש קדמי ואת גובה פני הקרקע בקו מגרש האחורי (הגובה הנמדד מחוץ לתחומי המגרש)
תכנית הבנייה והפיתוח	סה"כ השטח הבנוי והפיתוח הכולל את שטח ההיטל האופקי של הבניין, שטח חניות, מרפסות, רחבות ושבילים מרוצפים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרת התכנית לתת הנחיות לפיתוח ובניה מתוך הכרה בערכם של הצביון האדריכלי הייחודי והמרקם הנופי של קריית טבעון, שהינם נכס היסטורי-תרבותי ושחשיבותם חורגת מהגבולות המקומיים. כחלק מהכנת התוכנית נערך סקר על מנת לאתר המרכיבים הסביבתיים (הטבעיים ומעשה ידי אדם) אשר עם השנים התעצבו לכלל הגדרת אופיה הייחודי של קריית טבעון. התכנית קובעת כללים ופרטים שיסייעו לחיזוק ערכים אדריכליים המעצבים את "נחלת הכלל" ואשר בונים את חוט השדרה הנופי-חזותי של הישוב. התוכנית מאזנת בין זכויות הפרט לעצב את סביבת מגוריו עם זכויות הכלל במרחב הציבורי. לפיכך התכנית מגדירה את היחסים האדריכליים בין מגרשים פרטיים לרחובות ולשטחי ציבור אחרים ובכללם שטחי היער והחורש הטבעי העוטפים את הקריה. בתוכנית ישנה התייחסות ספציפית לסוגי מגרשים ורחובות בהתאם למאפייניהם הנופיים ורגישותם. התכנית מפרטת את הנושאים אליהם יש להתייחס בכל בקשה לקבלת היתר בניה בין אם יעוד המגרשים למגורים, למוסדות ציבור, לשימושים מסחריים או שצ"פים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות התוכנית נוגעות בעיקר למאפיינים חזותיים בעלי השפעה על הציבור ובמיוחד לנושאים המשפיעים על תחושת הולכי רגל ברחובות ובשטחי ציבור. הנושאים שנמצאו כמהותיים הם:

- התאמת המבנה ופיתוח המגרש לטופוגרפיה הקיימת והמנעות מקירות תמך גבוהים
- עיצוב קירות בגבול המגרשים בחזית הרחוב, במגע עם שצ"פ ושכנים
- צמחיה לאורך חזית המגרשים הפונים לרחוב - צמחיה בגובה הולך הרגל והצללת עצים על מדרכה.
- אפיון כניסות מהרחוב, יצירת הדרגתיות בציבור בין ציבורי לפרטי.
- עיצוב חניות בחזית המגרשים
- חזות ומיקום מחסנים שאינם חלק מהמבנה העיקרי.
- תכנון היחסים בין מגרשים לשצ"פים ובעיקר יחס לשטחי ציבור טבעיים.
- מרכיבים מבניים אופייניים ובעלי השפעה על חזות הישוב (גגות, גמר חזיתות המבנה וכו'...).
- דרישות להסתרת מערכות מבנה (דודים, מזגנים וכו'...).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית	
שטח התכנית בדונם	8,185.58

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,185,580.35	100
סה"כ	8,185,580.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות

לא רלוונטי

עיצוב אדריכלי	6.1
-- עיצוב וחזות המבנה -- א. גמר חזיתות מבנים א.1. גמר חזיתות מבנים יהיה בחומרים הבאים : טיח מכל סוג, אבן מסותתת בהירה, לוחות עץ או דמוי עץ בצבע אטום. א.2. יש להראות פתרון למניעת בוהק או סנוור לרחוב או לשכנים מחלונות שגודלם עולה על 10 מ"ר וקירות. א.3. מבנה חדש המתוכנן להכיל כמה יחידות מגורים יהיה מעוצב באותם חומרי גמר כך שהחזות שלו תשמר כמבנה אחד. ב. גגות משופעים ב.1. גגות משופעים יהיו : חד שיפועיים, דו שיפועיים, 4 שיפועיים או 4 שיפועים מטיפוס "הולנדי". לסכמות טיפוסיות הגגות המותרים ראה נספח 2 בסוף תקנון זה. ב.2. בגג משופע, שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-10%. ב.3. גג קמרון יחשב כגג משופע. ב.4. פיצול גגות רעפים : בגג משופע יש להימנע מפיצול הגג ליחידות משנה בגבהים ושיפועים שונים. לא יותרו חלקי גגות משופעים קטנים מ-20 מ"ר. שטח הגג ימדד בתכנית גגות בהיטל אופקי. לוועדה יהיה שיקול דעת להתיר גגות משופעים קטנים בתנאי שאלו נסתרים. ב.5. לא יותרו קוקיות. ב.6. לא יותרו גגונים משופעים קטנים הבולטים מקיר המבנה כזיז. ב.7. גגות משופעים הנצפים מרחוב או משצ"פ יחופו בחומר קשיח אחיד. לא יותר גמר בחיפוי יריעות בטומניות בגגות משופעים. ב.8. לא יותר להתקין דודי שמש על גגות משופעים אלא קולטים בלבד. הדודים יהיו נסתרים בחלל הגג. ג. עליות גג שטח עליית הגג לא יכלל בחישוב אחוזי הבניין והיא לא תהווה קומה במקרים שהיא עומדת ב-כל- התנאים הבאים : 1. אם היא מקורה בגג משופע מכל צדדיה (ארבע שיפועי) 2. הגובה בכל נקודה שהיא לא עולה על 2.5 מ' נטו ו-2.8 מ' ברוטו 3. גובה הקומה מתחת לרצפת עליית הגג לא עולה על 2.8 מ'. 4. הפרש הגובה בין תחתית קרניז הגג לרצפת עליית הגג לא יעלה על 30 ס"מ. ד. עיצוב גגות שטוחים ד.1. גגות שטוחים הנצפים מרחוב או משצ"פ יטופלו כ'חזית חמישית'. תוכנית הגגות תכלול התייחסות להסתרת המתקנים. גגות אלו יחופו באגרנט בהיר, בריצוף או בגינת גג. ד.2. בהיקף גג שטוח לא יותר פרט של רעפים על מעקה הגג (כתר גג). ה. הגבלת גובה מבנה	

6.1	עיצוב אדריכלי
	הגבלת גובה המבנה עפ"י סוג הגג, משופע או שטוח, על פי תוכניות בנין עיר תקפות למגרש, ו/או תכנית מפורטת אחרת, תחול על כל חלק מחלקי המבנה עפ"י סוג הגג שמעליו, למעט: ה. 1. בגגות שטוחים יש להקים מסתור למערכות (קולטי שמש, דודים ומדחסי מזגנים) בגובה מירבי של 1.8 מ' מעל פני הגג. המסתורים ימוקמו כך שישתלבו בצורה הטובה ביותר בחזות הכללית של המבנה. יש להקפיד על הסתרת המתקנים מהרחוב ולמקם את המסתורים רחוק ככל הניתן מהרחוב. ה. 2. שטחים הנמוכים ממפלס (00), תת קרקעיים לחלוטין ומכוסים באדמה מכל צדדיהם ולכל גובהם. ו. 1. מסתורי מזגנים ומסתורי כביסה התקנת מנועי מזגנים תיעשה כך שהפגיעה האקוסטית שלהם והנראות שלהם יהיו מינימאליים. תוכנית בקשה להיתר תראה מיקום מנועי מזגנים בהתאם להנחיות להלן. המבקש אישור אכלוס במבנים חדשים יידרש להראות לכל הפחות הכנות צנרת למזגנים התואמת את שמופיע בתוכנית המאושרת. ו. 1. יחידות מנועי מזגנים על הקרקע בסמיכות לגבול עם שכן. יורחקו לפחות 1 מ' מגבול המגרש. ו. 2. יש ליצור מסתורים ליחידות מנועי המזגנים. ו. 3. בכל מבנה שבו יש גג שטוח תיעשה ההתקנה של יחידות המנועים על גג זה. מיקום מזגנים על גגות שטוחים יהיה בצורה נסתרת ככל שניתן. יש למקם המזגנים במסתור דוד שמש או במסתור שיבנה עבורם. רצוי לרכז את יחידות המזגנים למסתור אחד. בגג במגרש יורד הנצפה מרחוב תינתן תשומת לב יתרה לפתרון הסתרת מזגנים. יש להרחיק יחידות מנועי המזגן ממעקה הגג לפחות 2 מ'. ו. 4. אין להתקין צנרות מיזוג אויר גלויות על חזיתות המבנה. ו. 5. מיקום מזגנים בבתים עם גגות משופעים וכאשר אין אפשרות למקם מנועים על גג שטוח יהיה במסתורים שישולבו תכנונית כחלק אינטגרלי מהחזיתות של המבנה. ו. 6. בבתים דירות ישולבו מסתורי מזגנים בתכנון החזיתות, המבקשים יראו תוכנית מיזוג עם פתרון למיקום מנועים חיצוניים. ו. 7. בבתים דירות ישולב תכנון מסתורים לתליית כביסה ליבוש. ו. 8. מסתורי מזגנים ומסתורי כביסה המהווים חלק מחזיתות המבנה יהיו מעוצבים בגמר דומה לגמר חומרי המבנה (טיח אבן וכ"י) או מלוחות עץ צבוע או לוחות צמנט דמוי עץ. לא יותרו מסתורים עשויים מתכת או פלסטיק.
6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
	-- מרכיבים עיצוביים בפיתוח השטח -- א. אופי הבניה של קירות תמך וגדרות אבן א. 1. קירות תמך הגובלים ברחוב או שצ"פ וחזיתם פונה אליהם יבנו מאבן סיקול (רצוי מאבן סיקול מקומית מהאתר) או אבן לקט גירית בהירה [לא נסורה] עם מישקי בטון או ללא מישקים (יבניה יבשה). ניתן לבנות קירות גם ב'אבן חאמי'. א. 2. אין לבנות קירות תמך בשיטה של ציפוי 'בהדבקה' בלוחות אבן או אבן מסותתת על גבי קיר בטון יצוק. אין לעשות שימוש בהדבקת אבן מלאכותית או אריחים מתועשים לציפוי בשום מקרה.

6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
	א.3. קירות ניצבים לרחוב המהווים המשך לקיר תמך קדמי כגון קיר בין שכנים התוחם מסעת רכב או קירות התוחמים חניה או כניסה לבית יהיו באותו חומר ויבנו באותה השיטה כמו הקיר בקו המגרש הקדמי של אותו מגרש. א.4. יש להביא דוגמא של אבן לאישור הועדה טרם תחילת ביצוע עבודות הפיתוח. א.5. קירות תמך פנימיים שאינם נצפים מרחוב או שצ"פ וכן קירות פיתוח בתוך קווי הבניין יהיו משוחררים מהמגבלות לעיל, אם כי מומלץ לשמור על חזות קיר אבן בהירה מקומית. ב. אופי הבנייה של מסלעות גנניות ב.1. במסלעות גנניות ישמר מרווח אדמה מזערי של 25 ס"מ בין שורת אבן אחת לשניה שיאפשר שתילה. ב.2. שיפוע מסלעה מירבי יהיה 60% (עליה של 60 ס"מ לכל מטר אופקי). לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 3 בסוף תקנון זה. ג. מאפייני כניסות למגרשים ולחניות, גדרות ומעקות ג.1. התכנית שואפת לייצר מפגש רך בין רחוב למגרש ומעודדת יצירת הפרדה בטיחותית וחציצה ויזואלית בצמחיה ובחומרים מקומיים, תוך שמירה על גבהים מתונים. ג.2. בקו מגרש קדמי הגובל ברחוב יותר להתקין מעקות שקופים בלבד בגובה מירבי של 1.1 מ', לא יותר וקו גדרות אטומות מכל סוג. לא יותר מעקות זכוכית. ג.3. במגרשים יורדים מעקה בקו מגרש קדמי הגובל בדרך או חניה יוצב במרחק מזערי של 0.5 מ' מקו המגרש הקדמי. התחום בין הגדר לקו המגרש יגונן בצמחיה מקומית לפי נספח הצמחיה המצורף. לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 4 בסוף תקנון זה. ג.4. כחלק מהבקשה להיתר יש להגיש פרטים המתארים את המעקה האמור לעיל בחזית וחתך, כולל חומרים וגבהים. יתכנו סטיות קלות בגבהים לשיקול דעת הועדה. ג.5. על קיר בין שכנים בקו בנין צידי, יותר להתקין מעקה שקוף או גדר עד לגובה כולל (קיר ומעקה יחד) של 1.6 מ' מעל פני הקרקע. ג.6. במפגש בין מעקה שעל קיר צד ומעקה בקו קדמי הסמוך לרחוב, גובה המעקות יהיה דומה. ג.7. אין להתקין שערים בקו המגרש הקדמי הגובל ברחוב, אלא במרחק מזערי של 1.5 מ' ממנו. גובה מירבי של שער יהיה 1.5 מ', השער יהיה עשוי מתכת או עץ.
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	-- מחסנים וגשרונים -- א. מחסני גינה שאינם צמודים למבנה יותר להציב מחסני גינה בשטח מירבי של 9 מ' כמבנים עצמאיים שאינם צמודים למבנה בהתאם לתנאים הבאים : א.1. לא יותרו מחסני גינה בתחום שבין קו הבנין הקדמי לבין הרחוב. א.2. המחסן יוצב במרחק שלא יפחת מ-1 מ' מקווי מגרש צידיים ואחוריים או הסמוכים למגרשים שכנים. א.3. המחסן יבנה בבנייה קלה (כלומר שאנו יצוק מבטון או בנוי בבלוק), או יהיה מחסן מוכן מתועש בנוי מחומרים בעלי חזות אחידה לכל חזיתות המחסן כדוגמת עץ, לוחות דמויי עץ, פח

6.3	בינוי ו/או פיתוח
	צבוע, חומר פלסטי איכותי. א.4. פתחי המחסן לא יפנו לכיוון מגרש השכן הסמוך או הרחוב. ב. מחסנים משולבים בקירות תמך ב.1. יותר לבנות מחסנים תת קרקעיים ללא חלונות משולבים בקירות תמך בתחום הפנימי של המגרש ובמרחק שלא יפחת מ-10 מ' מקו בנין קדמי. ב.2. המחסנים יהיו ללא חלונות עם דלת אחת שחזיתה תהיה נסתרת מהרחוב או משצ"פ. ג. גשרונים גשרונים יותקנו במידת הצורך ב-'מגרשים יורדים' על מנת לאפשר נגישות עפ"י ההגדרות המופיעות בחוק התכנון והבנייה. לועדה תהיה זכות להתערב במיקום הגישרון במגרש ואופן החיבור שלו לרחוב, בהתחשב בהשלכות הגשרון על חזות המבנה והשפעותיו על מגרשים שכנים. ג.1. הגשרון ישולב באופן אינטגרלי בפיתוח המגרש, יהיה חלק מן ההגשה להיתר כולל פירוט חומרי הגמר, שיפועים ומעקות. ג.2. שיפוע הכבש לא יעלה על 2%. ג.3. ישמר מעבר אדם במגרש מתחת לגשרון בכל מקום בו קיים מעבר כזה. ג.4. מעקה הגשרון יהיה מסוג מעקה שקוף תואם למעקה בקו בנין קדמי של המגרש.
6.4	חניה
	-- חניות -- א. חניות מחוץ לקוי בנין ב-'מגרשים עולים' א.1. חניה בפינת המגרש הפונה לרחוב תהיה חניה בלתי מקורה או מקורה בקירוי קל בלבד. בהיקף החניה לא יותרו קירות שאינם קירות תמך הנדרשים להתאמה לתוואי הטופוגרפיה. א.2. קירות תמך התוחמים חניה או כניסה לבית ונצפים מרחוב או שטח ציבורי יבנו לפי הוראות הפיתוח לגבי אופי הבנייה של קירות תמך וגדרות אבן בסעיפים 6.2, 6.7 ו-6.10. א.3. ניתן לבנות חניות 'תת קרקעיות' ומקורות במידה ותוואי הטופוגרפיה הקיימת מאפשרת זאת וגובה המפלס רצפת 0.00 של המבנה עולה על 3 מ' ממפלס הרחוב בכפוף לתנאים הבאים: - המרחק מקו המגרש הקדמי לכניסה לחניה עולה על 5 מ'. - החניה חפורה משלושת צדדיה - במידה ונוצר קיר של מבנה החניה גלוי בגבול עם מגרש שכן, יש לטפל בו לפי ההוראות לקירות פיתוח המופיעים בתוכנית זו (סעיפים 6.2 ו-6.10). - ניתן לקרות חניות אלו בקירוי בטון שירוצף או יגונן בתוספת מעקה בטיחות תקני שקוף בלבד. ב. חניות מחוץ לקוי בנין ב-'מגרשים יורדים' ב.1. חניה בפינת המגרש הפונה לרחוב תקורה בקירוי קל בלבד. לא יותר לבנות לחניות אלו קירות ושערים מכל סוג שהוא. ב.2. החניה תהיה תחומה בגדר שקופה בגובה 1.1 מ'. ב.3. הקירות התומכים את משטח החניה יבנו לפי הוראות הפיתוח לקירות בתכנית זו (סעיפים 6.2, 6.8 ו-6.10). ג. סוג קירוי וחומרי בניה מותרים לחניות

6.4	חניה
	ג.1. קירוי חניה יהיה שטוח או חד שיפועי בשיפוע מירבי של 10%. ג.2. גובה מירבי של גג חניה יהיה 2.5 מ', הגובה הפנימי לא יעלה על 2.3 מ'. ג.3. שיפוע הגג יהיה לכיוון פנים המגרש. ניקוז הגג יתבצע בתחומי המגרש בלבד. ג.4. חניות פתוחות יבנו מעמודי פלדה וקירוי קל חד-שיפועי בשיפוע מינמאלי לצורכי ניקוז.

6.5	חלוקה ו/ או רישום
	--בניית יחידות נוספות במגרש, חלוקת משנה של מגרשים וקווי בנין -- א. אופן חלוקת חלקה וכמות יחידות מגורים על מגרש א.1. באזורי מגורים תותר חלוקה של כל חלקה רשומה לתתי חלקות, כל עוד גודל תתי החלקות לאחר החלוקה לא יקטן מגודל חלקה מינימאלי למבנה כפי שמופיע בתב"ע התקפה לגבי חלקה. א.2. ניתן יהיה להקים יותר ממבנה אחד על חלקה גם אם לא בוצע פיצול לתת חלקות. מספר יחידות המגורים בחלקה יקבע בהתאם לגודל מגרש מינימאלי ליחידה בכפוף לתב"ע התקפה לגבי אותה חלקה. כל זאת בכפוף לאמור בסעיף הבא (6.5 ב'). א.3. בעת תכנון מבנים נוספים על חלקה, ישמרו בינם מרווחים כך שלא תימנע בעתיד חלוקה של החלקה לתתי חלקות. המבקש יראה בעת הגשת התוכניות האפשרות העקרונית לחלוקה עתידית, בהתאם לגודל חלקות מינימאליות ולקווי הבניין המוגדרים בתב"ע התקפה. א.4. חובת דרוג בהתאם לשיפוע קרקע לפי סעיף 6.6 להלן, אם קיימת, תחול על כל מבנה בחלקה בפני עצמו. א.5. כאשר מוקם מבנה נוסף על אותה החלקה יש להבטיח זיקות הנאה למעבר בדרכי רכב ו/או שבילי כניסה רגליים לכל מבנה בחלקה. כמו כן יוקצה שטח לחנית רכב. זיקת הנאה זו היא תנאי להיתר ו/או לאישור לפיצול החלקה ואינה ניתנת לביטול. הכל בהתאם לאמור להלן בנוגע לדרכים ומסעות. ב. בית דו ותלת משפחתי ב.1. בית דו משפחתי יחשב כשתי יחידות מגורים סמוכות על אותו מגרש, שמיקומן אינו מאפשר הפרדה לשני מבנים עצמאיים על שני מגרשים נפרדים, בהתאם לגדלי מגרש מינימאליים בתב"ע התקפה. ב.2. בית תלת משפחתי יחשב כשלוש יחידות מגורים סמוכות על אותו מגרש, שמיקומן במגרש אינו מאפשר הפרדה לשלושה מבנים עצמאיים על שלושה מגרשים נפרדים, או למבנה בודד ולמבנה דו משפחתי, בהתאם לגדלי מגרש מינימאליים בתב"ע התקפה. ב.3. לא נדרש חיבור באלמנט מבני מקשר בין יחידות בבית דו משפחתי ותלת משפחתי גם אם דרישה כזו מופיעה בתב"ע תקפה. ב.4. בבניה חדשה של שתי יחידות מגורים בבית דו משפחתי תהיה לשתי היחידות חזות דומה מבחינת חומרי הגמר צורת הגגות אופי החלונות, פיתוח שטח וכיוצא בזה. ב.5. בעת הגשת בקשה לבנייה בו זמנית של שתי יחידות בבית דו משפחתי חדש תוגש בבקשה אחת לשתי היחידות. ב.6. במקרה של פיצול יחידת מגורים קיימת ליחידות נפרדות המוגדרות בית דו או תלת משפחתי היחידות ישמרו על עיצוב חיצוני אחיד מבחינה חומרית וצורנית, כך שהמבנה כולו ימשיך להראות כשלם מבחינה חזותית.

6.5	חלוקה ו/ או רישום
	ג. מרווחים לקווי בנין ג.1. ככלל המרווח לקו בניין קדמי ואחורי יהיה 5 מ'. ג.2. ככלל המרווח לקו בניין צידי יהיה 4 מ'. ג.3. בכל מקרה שהמרווח לקוי הבנין המופיע בתב"ע בתוקף קטן מהאמור, המרווח יהיה כמופיע בתב"ע. ג.4. במקרה של חלוקת חלקה היוצרת שרוול גישה למגרש אחורי או סלילה של דרך גישה לאורך קו המגרש הצידי של החלקה, המרווח ימדד תמיד מקו הבניין המקורי של המגרש בטרם היות הדרך.
6.6	הוראות פיתוח --התאמה לטופוגרפיה וגובה קרקע מתוכנן -- א. התאמת מבנה לטופוגרפיה א.1. יש להתאים המבנים ופיתוח המגרש לפני הקרקע הקיים במגרש, כך שכל הניתן שלא ייווצרו קירות גבוהים כלפי התחום הציבורי. למהנדס הועדה יש סמכות לתת הוראות בהתאם לאופי המגרש ומיקומו על מנת לשמור על האינטרסים של הציבור הרחב בעניין זה. א.2. דרוג מבנה: במגרשים ששיפוע הקרקע בהם עולה על 15% חובה ליצור הפרש מפלסים בפיתוח (דרוג קומה) להתאמה של המבנה לטופוגרפיה. הדרוג יבוצע באמצעות קיר תמך או מסלעה שיחלקו את המגרש בקו האמצע לשני מפלסים בהתאמה לשיפוע ובהתאם להוראות אחרות של תוכנית זו. א.3. קו אמצע המגרש לדרוג יוכל לזוז אופקית 2 מטרים לכל כיוון. לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 5 בסוף תקנון זה. א.4. כאשר מתוכננים מספר מבנים על מגרש אחד המחוייב בדירוג, יחול הדרוג על כל מבנה בנפרד. קווי הדירוג במקרה זה יקבעו בהתאם לתכנית העמדת מבנים עבור המגרש כולו. העמדת המבנים תהווה חלק מהבקשה להיתר ותתיחס להוראות בעניין גובה פני הקרקע המתוכננים. א.5. ב'מגרשים עולים' מפלס פני הרצפה הנמוך ביותר של חלק המבנה הסמוך לרחוב לא יעלה על 50 ס"מ מגובה קרקע קיים בקו בנין קדמי. לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 6 בסוף תקנון זה. א.6. ב'מגרשים יורדים' מפלס פיתוח קרקע מתוכננת בקו בניין קדמי לא יעלה על גובה פני קרקע טבעית בנקודה זו. לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 7 בסוף תקנון זה. א.7. ב'מגרשים יורדים' יוכל מפלס קרקע המתוכנן להיות נמוך ממפלס קרקע קיימת ובתנאי שישמרו הוראות לקירות תמך ביחס לשכנים (סעיפים 6.2, 6.8 ו-6.10). א.8. ב'מגרשים יורדים', שקו המגרש האחורי שלהם גובל בשצ"פ, לא יתאפשר מילוי אדמה מעל מפלס הטופוגרפיה הקיימת בקו הבניין האחורי. לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 8 בסוף תקנון זה. ב. בהתאם לשיקול דעת מהנדס הועדה יתאפשר לתכנן גובה מפלס בשונה מהוראות סעיף 6 א) במקרים להלן, ובלבד שתשמר כוונת הוראות תכנית זו: 1. מפלס השטח המתוכנן תחום משני צדדיו במגרשים הגבוהים ממנו ביותר מ-2.5 מ'.

6.6	הוראות פיתוח
	2. שיפועי הקרקע הטבעית עולה על 30%. 3. נדרשות התאמות מיוחדות לצורך סלילת דרך.
6.7	הוראות פיתוח
	-- קירות תמך במגרשים עולים -- א. הוראות לפיתוח ובניית קירות תמך ביחס לרחוב ב' מגרשים עולים' א.1. בכל מקרה גובה ראש קיר התמך בקו מגרש קדמי, הסמוך לרחוב, לא יעלה על גובה קרקע קיים בקו הבנין הקדמי. לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 9 בסוף תקנון זה. א.2. הגובה המרבי של קיר תמך בקו מגרש קדמי הסמוך לרחוב יהיה 50 ס"מ. במידת הצורך ניתן לבנות קיר תמך שני בגובה מירבי לפי המוגדר בסעיף הקודם א.1. על הקיר העליון יותקן מעקה בטיחות תקני 'שקוף' ממתכת בגובה הנדרש בתקן. בין שני קירות התמך ישמר מרווח מזערי של 50 ס"מ שיגונן בצמחיה מקומית לפי נספח. לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 10 בסוף תקנון זה. א.3. במקרה של שיפוע לאורך חזית המגרש בקו המגע עם הרחוב/מדרכה יש לדרג את הקיר בהתאם, כך שבשום נקודה גובהו לא יעלה על 50 ס"מ מקו המגע. א.4. לא ניתן לבנות מסלעות צמודות (מעל) קירות תמך. יותר ליצור מדרון מיוצב בין קו הבנין הקדמי לקיר התמך. שיפוע המדרון לא יעלה על 20%.
6.8	הוראות פיתוח
	-- קירות תמך במגרשים יורדים -- א. הוראות לפיתוח ובניית קירות תמך ביחס לרחוב ב' מגרשים יורדים' א.1. בקו מגרש קדמי ניתן לבנות קיר אבן לקט/מקומית בגובה מירבי של 50 ס"מ מעל מפלס פני קרקע קיים בשטח הציבורי הסמוך לקו המגרש (רחוב/מדרכה/שצ"פ/ שפ"פ) ומעליו מעקה שקוף. א.2. יש להקצות תחום לגינון בתוך גבולות המגרש לאורך קו מגרש קדמי הסמוך לרחוב. רוחב רצועת הגינון המזערי 50 ס"מ, כפי המפורט בסעיף 6.15 א.2 להלן.
6.9	הוראות פיתוח
	-- פיתוח בגבול מגרש -- א. פיתוח בגבול מגרש עם שטח ציבורי פתוח טבעי א.1. במקרים שבהם מבוצעות עבודות בניה, הריסה או פיתוח במגרש הגובל בשצ"פ יש לבנות קיר תמך או מסלעה לפני תחילת העבודות על מנת למנוע גלישה של קרקע ופסולת בנין לשצ"פ. יש להקפיד על הוראות הפיקוח למניעת נזק לשצ"פ בעת עבודות באתר. א.2. גובה קיר תמך ראשון לא יעלה על 1 מ'. קיר השני, כשנדרש, יבנה בנסיגה. בין שני קירות תשמר רצועת אדמה גננית ברוחב מזערי של 50 ס"מ (נטו). א.3. גובה סך הקירות הללו לא יעלה על מפלס הקרקע בקו בנין אחורי (הקרוב לשצ"פ). יתכנו סטיות קלות לשיקול דעת מהנדס הועדה. לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 11 בסוף תקנון זה.

הוראות פיתוח	6.9
א.4. ניתן לבנות במקרים של שיפוע תלול [מעל 30%] קיר ראשון בגובה של 3 מ' בנסיגה של 1.0 מ' מגבול המגרש וזאת בתנאי שתהיה נטיעה של עצי חורש מקומיים (ראה נספח) ברצועת הגינון שלפני הקיר. לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 12 בסוף תקנון זה. א.5. מסלעות בגבול מגרש יהיו מסלעות גנניות עפ"י האמור בסעיפים הרלוונטים בתכנית זו לגבי "אופי בנייה של מסלעות גנניות" (סעיף 6.2 ב'). א.6. שתילה ונטיעה במסלעות ורצועות אדמה גננית הגובלות בשצ"פ תהיה של צמחי חורש מקומיים (ראה נספח צמחיה). א.7. לא ניתן לבנות מסלעות צמודות לקירות תמך, יש לשמור על מרווח מזערי ביניהם ליצירת רצועה של אדמה גננית של 50 ס"מ. לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 13 בסוף תקנון זה. א.8. יותר ליצור מדרון מיוצב בין קו הבניין לקיר התמך. שיפוע המדרון לא יעלה על 20%. לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 14 בסוף תקנון זה.	

הוראות פיתוח	6.10
-- קירות פיתוח -- א. הוראות לבניית קירות פיתוח בין שכנים א.1. כחלק מהבקשה להיתר ידרשו תכנית פיתוח וחתכים המפרטים גבהים וחומרים של כל הקירות במגרש בהתאם לאמור בתכנית זו, יתכנו התאמות קלות לשיקול דעת הועדה בתלות במיקום המגרש, שיפוע פני הקרקע והנראות שלו משטחים ציבוריים. א.2. הגורם שמשנה את תואי הקרקע ביחס למצב הקיים (לפי מדידה, בטרם תחילת העבודות בשטח) ישא באחריות לבניית קירות תמך בין המגרשים השכנים או בין תת החלקות. לשם בניית הקיר יותר לבונה הקיר לבצע עבודות במגרש שכן ובלבד שיקבל את אישור השכן לכך ושיחזיר מצב שטח השכן המופר לקדמותו לאחר העבודות. א.3. עיצוב קירות תמך בין שכנים יהיה על פי הוראות תכנית זו (סעיף 6.2 א'). קירות תמך בין שכנים שגובהם עולה על 1.5 מ' ידורגו וישמר בינם מרווח מזערי של 50 ס"מ לגינון. סטיות קלות יהיו לשיקול דעת מהנדס הועדה. א.4. סך גובה הקירות בין שתי תת-חלקות לא יעלה על 4 מ'. א.5. כל חפירה בין תת-חלקות למגורים, בחלק העליון של תת-החלקה, תתרחק 50 ס"מ מגבול המגרש. א.6. במפגש בין קיר תמך בקו בניין צדדי (בין שכנים), לבין הקיר הניצב לו בקו מגרש קדמי יהיו שני הקירות באותו הגובה. א.7. בין מגרשים שכנים שהפרש מפלס הקרקע ביניהם אינו מחייב תמוך, תותר בניית גדר על גבי קיר יסוד בגובה 20 ס"מ. קירות בנויים וגדרות אטומות בין מגרשים שלא לצורך תימוך, יבנו בהסכמת שכנים עפ"י כל הנחיות העיצוב של תוכנית זו. א.8. לאורך הגבול בין מגרשים שכנים יש לתכנן אפשרויות לחציצה ויזואלית באמצעות נטיעת צמחיה. בעת הגשת בקשה להיתר יש להציג ע"ג התכנית שטחים לגינון לאורך תוואי הקירות.	

הוראות פיתוח	6.11
-- הוראות לבניית קירות תמך פנימיים במגרש--	

6.11	הוראות פיתוח
	א. קירות תמך פנימיים במגרש ושאינם נצפים מרחוב או שצ"פ, יבנו בגובה מירבי של 3 מ' ובשיטה ובחומר לבחירת המתכנן אם כי מומלץ לשמור על חזות קיר אבן מקומית.

6.12	הוראות פיתוח
	--ניקוז מי גשם -- א. שימור קרקע ואזורים מחלחלים במגרש א.1. מטרת ההוראות בתוכנית זו היא לשמר כמה שיותר מי נגר במגרש להפחתת עומס על הסביבה ולשיפור מאגר מי התהום העומד לרשות עצים במגרש. א.2. יש להראות את כל פתרונות החלחול כחלק מתכנית הפיתוח בעת הגשת בבקשה להיתר. ניקוז מי נגר גשמים למערכת הביוב אסור בתכלית. א.3. אין לנקז מי נגר באופן מכוון לשטח ציבורי או למגרש שכן, אלא כמגלש לעודפי נגר במקרה של אירוע גשם חריג. הגורם המתכנן אחראי למניעת נזקים לשכן מנגר העודף הגולש מהמגרש המתוכנן. א.4. סה"כ תכסית הבנייה והפיתוח לא תעלה על 60% משטח המגרש, שאר השטח ישאר כאזור מחלחל אשר יגונן וינטע, ישאר במצבו הטבעי או יחופה בחיפוי קרקע מחלחל. א.5. מהנדס המועצה רשאי לדרוש תוכנית על ידי אדריכל נוף מומחה הכוללת התייחסות לטיפול בנגר בתחומי המגרש. א.6. יש לתכנן פתרון ניקוז וחלחול מי נגר בתחומי המגרש (בורות חלחול), תוכנית הפיתוח תראה שיפועים מתוכננים בפני קרקע סופיים כך שמי הנגר יובלו לאזור חלחול במגרש. אזור זה יהיה נמוך מפני מפלס מבנה סמוך אליו. א.7. מגרשי חנייה ציבוריים ובמגרשי חניה של בנייה רוויה ירוצפו בחומרים מחלחלים. א.8. במפגש בין מדרכה ומיסעת רכב פנימית שאורכה עולה על 20 מ', תהיה תעלת ניקוז מכוסה רשת יצוקה למניעת ניקוז המיסעה לתחום הציבורי. א.9. גגות חניה ינוקזו לתוך תחום המגרש. א.10. יש לשמור ככל הניתן על נקיון האתר ולדאוג לנקיון מלא של כל חומרי הבנייה (כדוגמת בטונים, חומרי מליטה ודבקים למיניהם) בתום עבודות הביצוע וזאת כדי למנוע פגיעה בקרקע וביכולת החלחול שלה.

6.13	הוראות פיתוח
	-- פיתוח ביחס לרחוב במגרש מקטגורית 2 -- א. יחס להוראות אחרות בתוכנית א.1. הוראות אלו מתווספות להוראות האמורות בפרקים אחרים, מחמירות ומפרטות הנחיות מיוחדות לפעולות מותרות במגרשים שהוגדרו כבעלי צביון נופי ייחודי לטבעון והשפעה על חזות רחובות. א.2. בכל נושא שאינו מופיע בהוראות להלן יחולו ההוראות הכלליות לפיתוח של תוכנית זו. ב. פיתוח ב'מגרשים עולים' מקטגוריה 2 - לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 15 בסוף תקנון זה. ב.1. התכנית מגדירה תחום בעל חשיבות חזותית גבוה שהוא השטח שבין קו המגרש הקדמי לקו

6.13	הוראות פיתוח
	הבניין הקדמי במגרשים מקטגוריה 2. תכנית הפיתוח של המגרש תכלול סימון של אזור זה ותדאג לכך שהפיתוח בו יהיה מינימאלי ודומה ככל שניתן למופיע במדידת המצב הקיים. ב.2. מפלס הרצפה המתוכנן של החלק של המבנה הסמוך לרחוב לא יעלה על 30 ס"מ מגובה פני הקרקע הקיים בקו בניין קדמי. ב.3. במגרש עולה הצמוד לתחום דרך אין לחפור חצר קדמית בתחום שבין קו מגרש לקו בנין קדמי למעט תחום חפירה לחניה או גישה לחניה. ב.4. לאורך קו המגע עם הרחוב, יש לשמר ככל שניתן קירות תמך מקוריים. ב.5. במקרה של פרוק אלמנטים חזותיים יחודיים בחזית מגרש יש לשקם ולשחזר ככל שניתן את המצב הקיים טרם תחילת העבודות על פי אופי הפיתוח הקיים ובאבן גיר מקומית. ב.6. במקרים שאין קיר תמך בקו המגרש הקדמי והכרחי לבנותו לתימוך קרקע, יוקם קיר אבן גירנית רכה או מסלעה מאבן מקומית בגובה מירבי של 50 ס"מ מפני המדרכה. ב.7. יש לשמר את העצים הבוגרים. העתקת עץ בוגר ממין מוגן בחזית מגרש תאושר רק במידה ומתחייב מעבר או חניה ולא ניתן למצא פתרון אחר. ב.8. קירות תמך פנימיים ומסלעות לדרוג המגרש הממוקמים עד למרחק של 10 מ' מקו מגרש קדמי יבנו באבן מקומית או אבן לקט בהירה דומה. לא יותרו קירות בטון עם ציפוי באבן שכבות או אבן נסורה. ב.9. אין להקים מסלעות בצמידות לקירות תמך. ג. פיתוח ב'מגרשים יורדים' מקטגוריה 2 - לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 16 בסוף תקנון זה. ג.1. בקו מגרש קדמי הגובל ברחוב יותר להקים קיר נמוך העשוי משורה אחת של אבן לקט, רצוי מקומית, מעל הקיר הבנוי יותקן מעקה שקוף בגובה תקני. אופי הקיר בחלק שפונה לפנים המגרש יהיה לבחירת המתכנן אם כי מומלץ לשמור על חזות קיר אבן מקומית. ג.2. בעת תכנון של פיתוח חדש יש להקצות תחום לגינון במפלס הרחוב לאורך קו מגרש קדמי הסמוך לרחוב. רוחב רצועת הגינון המזערי 50 ס"מ. רצועת גינון זו תמוקם בצידו החיצוני של קיר התמך/מעקה. הגינון בהתאם להנחיות נספח הצמחיה המקומית. ג.3. במקרים בהם קיים ונשמר שטח ציבורי מגונן או שפ"פ מגונן בין קו מגרש קדמי לרחוב או חניה ציבורית לא תידרש רצועת גינון. ג.4. במקרים בהם קיימת רצועת גינון יש לנקוט פעולות לשמר אותה בעת העבודות באתר.
6.14	הוראות פיתוח
	-- פיתוח ביחס לרחוב במגרש מקטגוריה 3 -- א. יחס להוראות אחרות בתוכנית א.1. הוראות מיוחדות למגרשים בקטגוריה ג' מאפשרות הקלות מהוראות התוכנית על מנת להתאים את התכנון למצבים המיוחדים הנזכרים להלן ועם זאת יש לשמור על תכנון ברור התוכנית. א.2. בכל נושא שאינו מופיע בהוראות להלן יחולו הוראות הכלליות לפיתוח המופיעות בתוכנית זו. א.3. בתכנון מתחמים של בניה רוויה או שבהם מתוכננים יותר משלוש יחידות מגורים יחד תידרש הכנת תוכנית של אדריכל נוף כולל תכנון מפורט לתימוך וגינון לפי עקרונות המובאים כאן.

6.14	הוראות פיתוח
	א. בכל מקרה של תכנון מתחם מגורים או שכונה חדשה שבהם תכנון פיתוח המגרשים נעשה על ידי אדריכל נוף יתאפשר לחרוג מהוראות אלו אך תוך שמירה על העקרונות של התוכנית ולשביעות רצונות של מהנדס המועצה. ב. פיתוח במגרשים עולים בקטגוריה 3 ב.1. גובה פני הרצפה (0.00) של המפלס הנמוך של המבנה הסמוך לרחוב לא יעלה על 1 מ' מגובה קרקע קיים בקו בנין קדמי. ב.2. במגרש עולה בשיפוע קרקע תלול [מעל 30%] ובמקרים שבהם בוצעה חפירה מחוץ למגרש על יד גורם מפתח יחולו הקלות בגובה קריות תמך כאמור להלן: ב.3. בקו מגרש קדמי הפונה לרחוב, יותר לבנות בחזית המגרש קיר תמך ראשון בגובה 50 ס"מ וקיר תמך שני בגובה של ככל שנדרש ובלבד שגובה מירבי של ראש הקיר לא יעלה על גובה פני מפלס רצפה (0.00) בקו בנין קדמי. ב.4. בין שני הקירות ישמר מרווח מזערי של 50 ס"מ נטו שיגונן בצמחיה מקומית בהתאם לנספח צמחיה. ב.5. יותר לבנות קירות תמך נוספים פנימיים במגרש (שהמרחק שלהם מקו מגרש קדמי גדול מ 5 מ') ככל שנדרש. גובה מקסימאלי לקיר ללא דירוג 3 מ'. ג. פיתוח במגרשים יורדים בקטגוריה 3 ג.1. במגרש יורד בשיפוע קרקע תלול [מעל 30%] יותר לבנות קירות תמך פנימיים במגרש ללא דירוג ככל שנדרש. ג.2. לא יבוצע תימוך קרקע על ידי מסלעות תלולות או בהנחה של סלעים גדולים זה על זה. מסלעות יבנו בשיפועים ועם מרווחים לגינון כפי שמופיע בהוראות תכנית זו. ד. גבול בין רחוב לשטח חניה משותף בבניה רוויה ד.1. במקרים שבהם מתוכנן מגרש חניה משותף ליותר מ-4 כלי רכב יש ליצור תחום מגוון ברוחב 1.5 מ' בגבול בין המגרש לרחוב. תחום זה ישמש להפרדה בין מגרש החניה לרחוב. כאשר השיפוע מתון תימוך רצועה שכזו יהיה במסלעה גננית. לאיור הבהרה סכמטי ראה נספח 17 בסוף תקנון זה.
6.15	פיתוח סביבתי
	-- צמחיה -- א. צמחיה בגבול מגרש (ראה נספח צמחיה) א.1. יש לשמר עד כמה שניתן צמחיה קיימת בגבולות המגרש א.2. במפגש בין רחוב לקו המגרש הקדמי תישמר בתוך תחום המגרש רצועת גינון ברוחב מזערי של 0.5 מ'. כמו כן ישמרו רצועות גינון ו/או גומחות שתילה בין שכנים ולאורך מיסעות רכב. א.3. שתילה וקיום מערכת השקיה ברצועות הגינון המסומנות בבקשה להיתר יהוו תנאי לאישור אכלוס. א.4. אין להעתיק או לכרות עצים בוגרים מחוץ לקוי הבניין אלא אם מדובר במינים שהוגדרו פולשים או מזיקים לסביבה. נדרש אישור מיוחד ממהנדס הועדה להעתקת עצים מחוץ לקוי בניין לצורך מסעה.

פיתוח סביבתי	6.15
א.5. במידה ומבוצעות עבודות פיתוח כגון בניית קירות תמך בצמידות לעץ בוגר (המוגן לפי החוק) יש להגן אליו בעת עבודות, וליצור לו גומחה בנויה במרחק מזערי של 30 ס"מ לגזע העץ על מנת לאפשר לו להמשיך להתקיים. א.6. במקרים בהם אין עץ בוגר במגרש בתחום שבין קו בנין קדמי לחזית המגרש יש לטעת עץ בקוטר גזע של לפחות 2 צול. לצורך כך ניתן ליצור בקו המגרש גומחה בעומק 1 מ' וברוחב 1 מ' לטובת נטיעת עץ מתוך רשימת עצים מקומיים. דרישה זו תהווה חלק מדרישות קבלת אישור אכלוס. כאשר קיים בגבול המגרש קיר אבן היסטורי לשימור, ניתן לותר על הגומחה. א.7. נטיעות בתחום הגובל ברחוב יהיו של מיני צמחיה ארץ-ישראלית עצי פרי וצמחיה מקומית אופיינית לפי הרשימה המופיעה בנספח. א.8. שתילה ונטיעה במסלעות ורצועות אדמה גנטית הגובלות בשצ"פ תהיה של צמחי חורש מקומיים (ראה נספח צמחיה).	

דרכים	6.16
--דרכי גישה-- א. דרכים ומסעות רכב בתחום המגרש א.1. במקרה של חלוקת חלקה לתתי חלקות, תיבנה גישה לרכב מרחוב או דרך קיימת לכל אחת מתת החלקות שייווצרו, בין אם בשרוול גישה המשוך לחלקה אחורית ובין שבזיקות הנאה. א.2. רוחב מזערי של שביל גישה עצמאי להולכי רגל יהיה 1.5 מ'. א.3. רוחב דרך רכב מזערי יהיה 3 מ', במקרים מיוחדים של מגבלות קיימות יותר רוחב דרך מזערי של 2.5 מ'. א.4. ניתן לאחד דרך גישה לרכב ושביל גישה להולכי רגל למגרשים פנימיים. א.5. ניתן לתכנן דרך משותפת לשני מגרשים סמוכים עם זיקת הנאה לשימוש משותף בדרך. רוחב מזערי לדרך כזו 4 מ'. ב. שיפועי דרכים פנימיות בחלקה ב.1. דרכים ומסעות רכב בתוך המגרש יהיו בשיפועים המותרים עפ"י חוק ועד 15% שיפוע לדרך. ב.2. במקרים בהם תואי הקרקע אינו מאפשר יצירת דרך בשיפוע של 15%, תינתן אפשרות לביצוע דרך בשיפוע מרבי של 21%, בכפוף לחוות דעת של יועץ תנועה ועמידה בתנאים שתקבע הועדה המקומית. ב.3. במקרים בהם שיפוע הקרקע אינו מאפשר יצירת דרך לרכב בשיפועים המותרים, עפ"י האמור בסעיפים קודמים יוקצה שטח לחניה הנדרשת לכל היחידות המתוכננות בחזית או בעורף החלקה, ומשם שביל גישה למעבר הולכי רגל. ג. עיצוב הדרך ג.1. לאורך דרכי הגישה בגבול עם מגרש שכן יתוכנן גיבון ליצירת חיץ צמחי בין שכנים. ג.2. לא יותר ריצוף דרכי הגישה בחומר קרמי ולוחות אבן נסורה מלוטשת. יש לרצוף דרכים בחומרי ריצוף נקבוביים-מחלחלים (כדוגמת לוחות אבן פראית עם מרווחים, אבן גן 'משתלבת' מחלחלת). ג.3. ברחוב עולה, במפגש בין מסעת רכב פנימית למדרכה או כביש יתוכנן פתרון ניקוז בהתאם לאמור בסעיפים הנוגעים לענין בפרק ניקוז מי גשם, לאורך המסעה יתוכננו אזורי חלחול. יש	

6.16	דרכים
	להציג פתרונות לניקוז הדרך וחלחול מי נגר כחלק מן הבקשה להיתר.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:	עורך
נעם אוסטרליץ	עורך ראשי		התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	