



תכנית מתאר טבעון – סיכום מפגש שיתוף ציבור להצגת החלופה הנבחרת



כללי

- המפגש התקיים ב 17.5.16 באודיטוריום ע"ש איתן דויטש ז"ל בתיכון אורט גרינברג, בהשתתפות ראש המועצה דוד אריאלי, מהנדס המועצה מריוס ראפ, נציגת לשכת התכנון במחוז חיפה ענת שריד, חברי צוות התכנון בהובלת משרד לרמן אדריכלים וכ-60 תושבים.
- הזימון למפגש נעשה במספר אופנים:
 1. משלוח הזמנות במייל למשתתפי המפגשים הקודמים.
 2. פרסום בעיתון המקומי בשני סופי שבוע.
 3. ניזולטר שנשלח לתושבים.
 4. מודעות בלוחות המודעות.





- **בדברי הפתיחה התייחס דוד אריאלי**, ראש המועצה המקומית קרית טבעון, לזיקה שבין תכנית המתאר לפעילות השוטפת של המועצה ולתפקידה של התכנית בשימור הצביון הקיים של היישוב, לצד מתן מענה לסוגיות כלל ארציות, כגון משבר הדיור. בדבריו התייחס גם לצורך להסדיר את פיצולי הדירות והשאפה לצמצם את ההסתמכות על רכב פרטי.

למפגש היו שני חלקים:

1. הצגת תהליך העבודה ותהליך שיתוף הציבור, דברי הסבר על מהותה של תוכנית מתאר כוללת והצגת עיקרי החלופה הנבחרת בנושאים השונים, ע"י מיכל בן שושן ראש צוות התוכנית (המצגת הועלתה גם לאתר המועצה).
2. פאנל בהשתתפות ליועצי התוכנית, מריוס מהנדס המועצה ואורלי סגנית מהנדס הוועדה, במהלכו ניתן מענה לשאלות התושבים.

עקרי הנושאים שעלו במהלך הפאנל:

אוכלוסיה, תשתיות וצביון היישוב

- הוצגה תפיסת פיתוח המגורים בדגש על "גדילה פנימה" - עיבוי מתון של מרקם המגורים, שמירה על צפיפות נמוכה וקידום מדיניות מסודרת להתחדשות עירונית. **בדין נתבקש הצוות להבהיר כיצד יינתן מענה מתאים לשרותי הציבור ולמרחב הציבורי: הובהר כי הסדרת סוגיית פיצולי הדירות תכלול הנחיות מתאימות שתיתנה מענה בתחום התשתיות ומוסדות הציבור. בקרית חרושת מעודדת התוכנית מתן זכויות בניה נוספות, כך שתוכל להתממש בניה תואמת לטופוגרפיה. בנוסף, התכנית מסמנת מתחמים להתחדשות עירונית ומעודדת הוספה של זכויות בניה תחת הנחיות מתאימות, כדי לעודד הליכי התחדשות עירונית ברמת המתחם ולא הבניין הבודד, שיאפשרו שדרוג של חזות המבנים ומקביל גם של המרחב הציבורי. לנושא שרותי הציבור הובהר כי מערך מוסדות הציבור יעובה ביישוב כולו ובמיוחד בחלקו המערבי.**
- הובעה דעה כי אין לאפשר פיתוח של מגורים מעבר לגידול הטבעי, ההערכה היא כי תוספת מגורים במסגרת התחדשות עירונית וכן הסדרת פיצולי הדירות ידרשו מתן מענה מקיף בתחום התשתיות, מוסדות הציבור והתחבורה, אשר עלולים לפגוע בצביון היישוב. הובהר כי כבר כיום מתגוררים ביישוב כ-20,000 נפש, בדומה ליעד שנקבע לו בתמא/35, וכי פיצולי הדירות מהווים תוספת משמעותית לאוכלוסיה כבר כיום, תוספת שהתכנית פועלת להסדיר. התכנית **אינה מוסיפה שטחים משמעותיים לפיתוח מגורים, אולם פועלת מתוך הנחה שמימוש התכניות הקיימות, לצד פיצולי דירות יביא את היישוב לסדר גודל של כ-25,000 תושבים, בשנת היעד 2040. התכנית נותנת מענה מלא לתוספת האוכלוסיה בתחומים השונים, כולל כמות ופריסת מוסדות הציבור ביישוב.**





תעסוקה והבסיס הכלכלי של היישוב

- תפיסת התכנית בנושא פיתוח התעסוקה שואפת לאפשר לתושבים נוספים לעבוד במסגרתו ולהקל על עומסי התנועה וכן לחזק את חוסנו הכלכלי של היישוב, באמצעות תוספת שטחים מניבים. הדבר ייעשה ע"י עיבוי המרכזים הקיימים (רבין, בן-גוריון, זייד), תוספת שימושים עסקיים משולבים במגורים בצירים ראשיים ובטווח הארוך יותר – פיתוח אזור תעסוקה במחלף העמקים.
- התושבים הביעו חשש כי תוספת מצומצמת של אזורי תעסוקה לא תספיק כדי לתמוך במאזן התקציבי של היישוב. הובעה דעה כי יש לנקוט בצעדים נוספים כגון צירוף מכללת אורנים וכפר תקווה לשטח של טבעון.
- הועלה הצורך בהסדרת נושא העסקים הקטנים הפועלים בבתיים.
- הובעה דעה כי אזור התעסוקה החדש עלול להפריע לשכונה החדשה, שנמצאת גם כן במיקום בעייתי מבחינת טופוגרפיה וסמיכות לכבישים.
- הובהר כי נעשה ניתוח כלכלי במהלך הכנת התכנית, אשר לקח בחשבון את היקף השטחים המניבים הנדרש כדי להעמיד את היישוב על בסיס כלכלי איתן וזאת ללא פגיעה באופי היישוב. הובהר כי תכנית המתאר מוגבלת בכלים העומדים לרשותה ויכולה לפעול במסגרת הקו הכחול של היישוב, אולם היא מציעה אמצעים משלימים כגון קידום ועדת גבולות עם מוא"ז זבולון. אזור התעסוקה החדש מתוכנן תוך התחשבות בסביבתו, כולל השכונה החדשה.

המרחב הציבורי והשטחים הפתוחים

- התכנית מציגה מסגרת לפיתוח המרחב הציבורי וכן הנגשת השטחים הפתוחים ביישוב ובסביבתו ושמירה עליהם, בדיקה לצביון הכפרי של היישוב. מסגרת זו כוללת מספר מרכיבים: פיתוח "שדרה יישובית" כמרחב ציבורי ליניארי הנשען על ציר אלונים-שקדים, פיתוח מערך שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וחזוק מרחב הקישון כשטח הפתוח העיקרי של היישוב. התכנית כוללת הנחיות מדוקדקות לתוכניות מפורטות, הכוללות: שימושים מותרים, נגישות ושפה עיצובית.
- נתבקשה התייחסות להצפות הקישון ולאזורי המגורים בדיקה למרחב זה. הובהר כי התכנית מתחשבת בפשט ההצפה הקיים של הנחל. נושא המגורים נמצא בבחינה מתוך שאיפה לשמור על האיכויות הטבעיות של הנחל, לצד פיתוח מסחר מזערי ושירותי ציבור





- שישרתו את השכונה. החלופה הנבחרת אינה כוללת אפשרות של מגורים נוספים לאורך הקישון, אלא שומרת ככל הניתן על מאפייניו הטבעיים.



תנועה ותחבורה

- הוצגה תפיסה המדגישה את המענה לצרכי היישוב, לצד שמירה על אופיו – עידוד ההסתמכות על הליכה ברגל, אופניים ותחבורה ציבורית ללא תוספת מאסיבים של כבישים וחניות, חיבור לתחנת הרכבת העתידית בכפר יהושע והקמת מסופים בצומת הבנים ומחלף העמקים. התכנית כוללת, בין היתר, את שנמוך כביש 75 לאור הירידה בנפחי התנועה עם השלמת כביש 6, הסדרת צומת הבנים ומחלף העמקים.
- התושבים הציגו שאלות רבות הנוגעות לנושא התחבורה והביעו עמדה לפיה יש לעשות פעולות נוספות, שמטרתן למזער את התנועה העוברת בשכונות גם על ידי השלמת צירים עוקפים כגון כביש 762. כמו כן, הועלה הצורך בהסדרת סוגיית החניה, בזיקה לפיצולי הדירות יחד עם שמירה על חתך הרחוב האופייני.
- הועלה הצורך בהסדרת הגישה למגרשים התחתונים שמתבצעת כיום בנסיעה על שבילי עפר מאולתרים. הובעה הערכה כי הסדרת כבישים תחתונים למגרשים תהיה פתרון יעיל גם לפיצולי דירות.
- הובע חשש כי "השדרה היישובית" לא תוכל לתמוך בכלל השימושים המוצעים (אופניים, מדרכה רחבה, נת"צ ותחבורה פרטית).
- הובהר כי תכנון הכבישים במסגרת התכנית נעשה מתוך ראייה כללית של צרכי היישוב, אך מוגבל לתחומי היישוב בלבד. ההצעה למנהור כביש 75 אינה ישימה לאור נפחי התנועה הנמוכים. סוגיית החניה עודנה בבחינה, כאשר אחד הפתרונות המוצעים הינו לחייב מתן פתרון חניה בתחום המגרש, כחלק מהוצאת היתר לפיצול דירה.
- בנוגע לגישה למגרשים התחתונים, הנושא נבחן לעומק והוחלט לא לפעול להסדרת הדרכים, כדי לא ליצור חיץ בדופן דופן היישוב ולהעמיס בנוסף, על עלויות התחזוקה של המועצה.





נושאים שונים

- הובעה תמיהה לגבי תוספת מוצעת של שרותי תרבות בחוות המיכלים אם וכאשר תתפנה והערכה שאין מקום לראות בטבעון **מרכז אזורי** ליישובי הסביבה, שכן יש רבים כאלה באזור.
- הובעה ביקורת על כך שהתוכנית אינה מדגישה את הקשר בין טבעון והאתרים ההיסטוריים והנופיים שלה: יער השומרים ובית שערים.
- במענה לשאלות התושבים לגבי הצורך בממ"דים, הודגש כי התחדשות עירונית וחיזוק מבנים במסגרת **תמא/38** נערכים ביוזמה פרטית. במועצה זוהו כ-20 מבנים פוטנציאליים לחיזוק והיא תסייע לדיירים וליזמים בקידום התהליך. בד בבד המועצה מעודדת הקמת ממ"דים ללא קשר לתמא/38.
- בנושא **חוות המכלים הובהר** כי גם אם תתקבל החלטה על פינויה, שאינו צפוי בזמן הקרוב, ההחלטה **הינה חיצונית** לתכנית המתאר ויעברו שנים ארוכות עד שניתן יהיה להשמיש מחדש את שטחה. למרות זאת, ולצד הסדרת פעילות החווה בטווח הקצר והבינוני מן ההיבט הסביבתי ושיפור הנגישות בין חלקי הישוב גם במציאות של קיומה של החווה, התכנית מציעה חזון ארוך-טווח לשימוש בשטח לאחר פינוי החווה מתוך רצון לשמור על מידת גמישות לצרכי העתיד. **החזון כולל פיתוח המתחם לשימושים מעורבים בזיקה למכללת אורנים**. אין כוונה להרחבת המכללה, אלא לפעילויות שונות שהמכללה יכולה להוות עבורן מנוף: למשל מעונות, פעילות מו"פ. יושם דגש על חיבור בין שטחי החווה למרחב הקישון ולמזרח הישוב. תקבולי הארנונה מהחווה מהווים היום חלק משמעותי מהכנסות היישוב, אולם הניתוח הכלכלי מעלה כי ניתן יהיה להתגבר על אובדן הכנסות במקרה של פינויה.

