



תכנית מתאר כוללנית קרית טבעון - סדנת תכנון 29.2.16

השתתפו:

אנשי תכנון וסביבה מהישוב: דרית מיוחס, אירית גיל, טלי דינור, נגה כרמל, ענת פיק, נאוה סבר, עידן פורת, אילן צבי, אסנת ברש, עידית שלומי, קלמן דינס, דודי דינס, ערן מבל, דור בן צבי.

צוות התכנון: מיכל בן שושן, חגית ג'ינאו אדיב, נועם אבירם, טל בן דב כהן, עינת פרידברג, יוסי ויטריאול.

מועצה מקומית קרית טבעון: מריוס ראפ, מהנדס המועצה; אורלי שושן, סגנית מהנדס המועצה.

עיקרי דברים | קבוצה א'

1. התחדשות המרקם הקיים

- התחדשות עירונית בהקשר של טבעון היא שדרוג המצב הקיים וחיזוק האיכויות של הישוב.

מגורים

- התוכנית צריכה לדבר על נפחי בניה ולא על מספר יח"ד.
- ביחס לטבעון וקרית עמל - מרבית הנוכחים חשבו כי אין צורך בהגדלת זכויות הבניה, אולם נשמעה גם דעה לפיה במידתיות ובגודל מסוים של מגרשים שיקבע, ניתן לעשות הגדלה מסוימת של זכויות הבניה.
- ניתן לשמר את הרקמה העירונית ואת המופע הירוק גם לאחר עיבוי בתוך המגרשים, אם יישמו את הנחיות העיצוב המוצעות (תכנית "נועם אוסטרליץ").
- הועלתה דעה כי קרית חרושת צריכה לקבל תגבור זכויות בניה ופיתוח בניה יותר רוויה, כך שהבינוי "ישב" נכון יותר על הטופוגרפיה. הזכויות הקיימות לא מתאימות לשיפועים ויוצרות מופע נופי מאד בעייתי.
- הערה: בקבוצת המיקוד של תושבי קרית חרושת הייתה התנגדות לגישה זו, שנבעה בין היתר מרצון להדמות לטבעון הוותיקה.
- חשוב לעודד דיור מוגן בלב הישוב ולא בשוליים.

פיצול יח"ד

- ציפוף באזורי מגורים צמודי קרקע אמור לתת מענה למחזור החיים של הישוב. ההנחה היא שפיצול בתים ללא פיצול בעלויות, כך שיחידת הדיור הנוספת לא תהיה סחירה, יתרום (ויתכן שזה תנאי הכרחי) לתהליך של מגורים רב דוריים.
- ההשלכות של פיצול יח"ד הן בעיקר בהקשרים של עומסי תנועה וחניה. ניתן לתת מענה מתאים לתשתיות כגון מים וביוב ולשירותי ציבור (אלו אף יצאו נשכרים, שכן מוסדות החינוך הקיימים לא יתרוקנו). באשר לחניה - ניתן לדרוש עד שתי חניות בתחומי המגרש ולאפשר חניה לאורך הרחוב ולא





לבקש תוספת חניה בעת הפיצול - כדי לתמוך בשאיפה להקטנת השימוש ברכב הפרטי. ההערכה היא שהגברת עירוב השימושים תקטין אף היא את הצורך בשימוש ברכב הפרטי בתוך הישוב.

שירותי ציבור

- יש להשאיר את השטחים למבני ציבור וספורט הקיימים במרכז בגלל הנגישות הטובה שלהם. לא מומלץ להעביר שטחים ציבוריים גדולים לשולי הישוב. אם צריך, עדיף לעבות שטחים קיימים.
- ניתן לענות על הצורך בתוספת שירותי ציבור גם על ידי הוספת קומות למבנים קיימים ויעול השימוש בקרקע במגרשים מאושרים ובמבנים קיימים, וכן שימוש בטופוגרפיה.
- יש צורך להדגיש בתכנית ציר של שצ"פים ומוסדות ציבור.
- ניתן וראוי לתת תוספת שטחי ציבור באזורים בהם יש חוסר למשל בקרית חרושת.
- לא הייתה תמימות דעים בקשר לצורך בשימושים ציבוריים כלל יישובים כגון אולם מופעים. ההערכה הכללית הייתה שאין צורך באולמות ומבנים גדולים נוספים, וכן שמיקום אולם "זהר" הנוכחי מצוין, ובמידת הצורך נכון לשדרגו ולהרחיבו, ולא להקים אולם חדש במקום אחר.
- שטח המוסד ברמת הדסה: בעבר הייתה נכונות של בעלי הנכס - נשות הדסה ומשרד הרווחה המנהל אותו, לבחון אפשרויות של ניצול חלק מהשטח ליעודים נוספים, במטרה להביא לחיזוק הזיקה בין המתגוררים בפנימיה לקהילה המקומית. יש צורך לבחון שוב אפשרויות אלו.

מסחר ותעסוקה

- הקו המנחה צריך להיות עירוב שימושים בכל הרקמה הקיימת. סביב הציר המחבר והמרכזים עיבוי יותר אינטנסיבי.
- לאורך הציר המרכזי ניתן לשזור מרכזים נוספים.
- היתרון המשמעותי של פיצול דירות הוא האפשרות ליצירת שימושים מעורבים באזורי המגורים: עסקים קטנים ויתכן שגם צימרים.

2. כביש 75

- הייתה בעבר תכנית לטפל בכביש 75 ע"י מינהור. בהנחה שתוכנית כזו אינה ישימה, עדיין ניתן לדבר על שנמוך התנועה בכביש 75.
- הדגש צריך להיות על טיפול בציר באופן שיוצר תחושה של כביש מקומי עם טיפול נופי, יצירת מרחב ציבורי וחיזוק הפוטנציאל סביבו כמוקד, המחבר בין קרית טבעון לקרית עמל.

3. מערב הישוב

- מכללת אורנים הינה חלק מהישוב, גם אם היא לא שייכת לו מוניציפאלית צריך לחבר אותה. הזיקה בין אורנים ושטח חוות המכלים יוצרת עוגן. היעוד של השטח צריך להיות לשימושים מעורבים.





- הקישון הינו מנוף עיקרי לפיתוח אלרואי וקריית חרושת ויש לראות בו חלק מהמרחב הציבורי של שכונות אלו ולקשור אותו ככל האפשר ע"י צירים לשכונות.
- לאורך הקישון ניתן למקם שימושי ספורט. בנוסף ניתן לשזור שימושים תיירותיים.
- הוצגה התנגדות לשכונת שערי טבעון בעקבות ניתוקה משאר מרקם הישוב והמשמעות הכלכלית של תוספת מגורים. לאור העובדה שהשטח טרם שווק, הוצע לשקול לשנות את היעוד המאושר לשימושי תעסוקה.

4. כלכלת הישוב

- כדי לחזק את כלכלת היישוב נדרש סל כלים שיכלול שדרוג מרכזי מסחר קיימים וציפוף בדגש על עירוב שמושים ושילוב תעסוקה עם מגורים - במטרה להשאיר את כוח הקניה בתוך הישוב (לפחות בחלקו). כמו כן יש לקדם שיתוף הכנסות. צוין כי אחד הכלים לחיזוק כלכלת הישוב הוא העלאת הארנונה.
- לא הייתה בהירות בדיון בנוגע לצורך באזור תעסוקה כעוגן כלכלי ולגבי מיקום מתאים לאזור תעסוקה כזה. אם זאת הובעה הערכה כי המיקום המוצע בסמוך למחלף העמקים לא מתאים, בין היתר מכיוון שהוא מוגדר כשטח פתוח עירוני בתמ"מ. כן עלה רעיון נוסף, בחלק הדרומי של קרית חרושת ובזיקה לתחנת הרכבת בכפר יהושע.

עיקרי דברים | קבוצה ב'

1. חוות המכלים

- זוהי עתודת הקרקע האחרונה והעיקרית של הישוב. יש לפתח בה מגוון שימושים - מגורים, שירותי ציבור, מסחר, תעסוקה, בילוי, תרבות ופנאי, שיתנו מענה לצרכי תושבי האזור ותושבי הישוב בכלל.
- פיתוח מגורים בלבד בשטח שיתפנה יפגע בכלכלת הישוב ולא תואם את האינטרסים של הישוב. אם זאת, נכון יהיה ליצור חיבור בין קרית חרושת לבין אלרואי באמצעות מרקם מגורים שיאפשר רצף.
- פיתוח אזור תעסוקה או מסחר נרחב יהווה מטרד לשכונות מסביב שכן השטח נצא בלב אזור מגורים. כמו כן הוטל ספק ביכולת של אזור תעסוקה/מסחר להתחרות בשטחי התעסוקה והמסחר הפועלים באזור.
- ניתן לפתח קריית קונגרסים, מתחם תערוכות וירידים ואודיטוריום, שיתחבר לקמפוס מכללת אורנים ויהיה משותף לטבעון ולמכללה.
- ניתן לפתח בשטח פארק אינטנסיבי המתחבר לרצועת השטח הפתוח של הקישון. הפארק יכול לשלב פעילות בילוי וספורט, כולל ספורט אקסטרים. הדבר ייתן מענה גם לצורך במרכזי פעילות לבני נוער בישוב.
- כדאי להשאיר זיכרון של המיכלים ולהטמיע בפארק או בשימושים ציבוריים.





- מכיוון שמדובר על מימוש בטווח הרחוק, ניתן לשקול תכנון צפיפות מגורים גבוהה יותר מזו הקבועה בתמ"א 35. אחת העמדות שהוצגו היא כי ניתן לקדם בשטח בניינים של עד 10 קומות שישולבו בשטחי מסחר ושירותי ציבור.
- בטווח הקצר צריך להתוות שבילים שיעקפו את המתחם ויאפשרו נגישות. למשל, להתוות מסלול אופניים בשולי החווה וקריית חרושת שמתחבר לסובב טבעון.

2. מרחב הקישון

- להשאיר כמרחב חקלאי ולשמר את חוויית הטיול בין שדות חקלאיים. כדאי לבחון אפשרות לשימוש בשטח עבור גינון קהילתי.
- חוויית הטיול נפגעת היום בעקבות גדרות שמוצבות בשטח.
- פיתוח נופי לאורך תוואי הנחל לפעילות פנאי - שבילים, רחבות התכנסות ונקודת עצירה.
- פיתוח מערך שבילים בשטח החקלאי שיקשר בין טיילת הרכבת לנחל.
- ניתן לפתח קיוסקים ניידים לאורך הנחל.

3. התחדשות המרקם הקיים

- שמירה על צביון וחלל הרחוב. לוודא כי פיתוח יעשה בהתאם להנחיות עיצוב עירוני.

פיצולי דירות

- אישור פיצול דירות ייתן מענה לצרכי המגורים של מגוון אוכלוסיות - החל בצעירים וסטודנטים וכלה באוכלוסייה מבוגרת.
- הוצגה עמדה לפיה יש להבחין בין מגורים רב דוריים במסגרת התא המשפחתי, אותם יש לעודד, לבין יחידות דיור להשכרה. עמדה זו לא התקבלה על ידי רוב חברי הקבוצה.
- פיצולים יעשו במסגרת הזכויות המאושרות כיום. לא להגדיל את זכויות הבנייה במגרשים.
- אפשרות לפיצול דירה תינתן רק למי שיכול לספק את צרכי החנייה של היחידה הנוספת בתחומי המגרש.

בנייה רוויה

- לקדם התחדשות עירונית ברחובות הגפן וברחובות איריס-יסמין. להתמקד בשדרוג המרחב הציבורי והסדרת תחבורה. תוספת יח"ד (באמצעות מנגנוני תמ"א 38 לדוגמא) צריכה להיעשות בזירות תוך שמירה על המרקם הפיסי והחברתי של אזורים אלו, בדגש על רחוב הגפן.





מסחר ותעסוקה

- עיבוי המרכזים הקיימים, למשל על ידי תוספת קומות (מרכז בן גוריון) או ארגון מחדש (מרכז מסחרי רבין). חלק מהמשתתפים טענו כי לבניין המועצה למשל ניתן בקלות להוסיף עוד שתי קומות. יש לציין כי משתתפים אחרים טענו כי יש לשמור על הנפח הקיים ועל הקסם שנוצר כתוצאה מהיות המרכז שתי קומות בלבד.
- לאפשר עירוב שימושי קרקע - מסחר ומשרדים, לאורך ציר אלונים-שקדים בלבד ולא בכל יחידות הדיור המפוצלות. לא להגביל ולקבוע אזורים מסוימים לאורך הציר בהם אפשר לפתח. כוחות השוק יווסתו את פריסת העסקים.

שירותי ציבור

- הצורך באולם תרבות בנוסף לאולם זוהר, שיהיה בעל למעלה מ-400 מקומות, הוטל בספק. חשש שלא יתמלא, דבר שיפגע בחוויית הצפייה.

4. תחבורה

- הכרחי פיתוח שביל אופניים לאורך אלונים-שקדים שיהווה חלופה לרכב הפרטי. יש לפתח את השביל גם על חשבון חניות.
- הגברת תדירות אוטובוסים בשעות השיא עבור בני נוער.

5. מסחר, תעסוקה וכלכלת הישוב

- לפעול לצירוף כפר תקווה ומכללת אורנים לתחום הישוב. שני המוסדות צורכים שירותים מהישוב ומשתתפים בפעילויות שונות בתחומם.
- חלק מהמשתתפים הביעו עמדה כי לא נכון ליצור אזור תעסוקה מרוכז ומשמעותי בישוב אלא יש לפזר את המשרדים ברחבי הישוב.

6. שטחים פתוחים

- סוגיית הנגישות היא סוגיית מפתח בכל הנוגע לשטחים הפתוחים ביישוב. רלוונטי גם לשצ"פים בתוך הישוב וגם לגן לאומי בית שערים, שמורת העמקים וכדומה.
- הסדרת שבילי ההליכה בישוב - שיקום וטיפוח, השבה לציבור.
- קביעת הנחיות לממשק בין המרקם הבנוי והוואדיות באופן שישמור על הערכים הנופיים והטבעיים שלהם ובמקביל יאפשר לתושבים ליהנות מהם.
- שמירה על האופי של השצ"פים הוותיקים בישוב.

