



תכנית מתאר כוללנית – בענה

תכנית 260-0660704

נספח נוף ושטחים פתוחים



תכניות מתאר
בקעת בית הכרם
בענה البعنة



לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



תוכן העניינים



3..... מבוא **1.**

3..... תובנות עיקריות | סקר מצב קיים **2.**

3..... שטחים ציבוריים פתוחים **2.1.**

3..... כרמי הזיתים **2.2.**

4..... שטחים פתוחים בהיקף הישוב **2.3.**

5..... שטחים פתוחים במרקם הבנוי **2.4.**

5..... רחובות ומרחב ציבורי **2.5.**

5..... עקרונות תכנון הנוף **3.**



6..... סוגיות מרכזיות במערך השטחים הפתוחים **4.**

6..... טיילת כביש 85 **4.1.**

8..... רחוב ראשי, הכניסה לישוב **4.2.**

9..... רחוב ראשי, מכללת אל-ביאן **4.3.**

11..... הרחוב הראשי, צומת אל-ג'בל **4.4.**

12..... כביש הגישה למג'ד אל-כרום **4.5.**

13..... כביש גישה לדיר אל-אסד **4.6.**

15..... כביש גישה מנחף **4.7.**

15..... קשר לשטחים הפתוחים **4.8.**

16..... גרעין הכפר **4.9.**

17..... מרכיבי נספח הנוף **5.**



17..... הנספח הנופי **5.1.**

17..... שטחים פתוחים בתוך הישוב **5.2.**

18..... צירים ירוקים, טיילות **5.3.**

18..... פרוגרמת שטחים פתוחים **6.**

18..... כמות מוצעת לעומת כמות נדרשת **6.1.**

20..... מצאי שטחים פתוחים לשימוש כלל ישובי **6.2.**



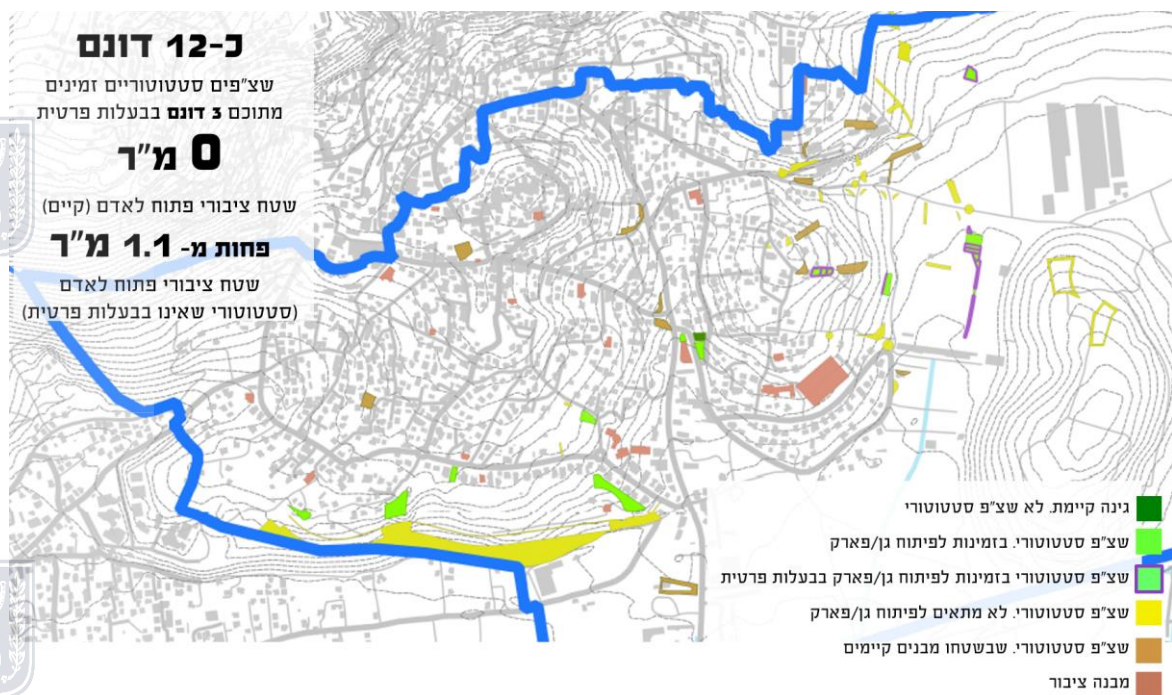
1. מבוא

נספח נופי סביבתי זה מכיל דברי הסבר לתכנית ויפרט את עקרונות התכנון הנופיים בתכנית המתאר הכוללת לבענה. הנספח מכיל את עיקרי התובנות על השטחים הפתוחים והרחובות, העולים מסקר המצב הקיים. לאחר מכן יפורטו עקרונות התכנון הנופיים, כולל הניתוחים הרלוונטים עבור כל אחד מהעקרונות.

2. תובנות עיקריות | סקר מצב קיים

2.1. שטחים ציבוריים פתוחים

מתוך סקירת השצ"פים המאושרים עולה כי הם מעטים, קטנים מאוד ומפוזרים. מרכז הישוב סובל ממחסור בשצ"פים. בפועל, אין בישוב שצ"פים מפותחים וגינות ציבוריות. סוגיה חשובה היא הקושי במימוש שטחים ביעוד שצ"פ, כאשר מדובר בקרקעות בבעלות פרטית. בנוסף, חלק מהשטחים המאושרים ביעוד שצ"פ אינם זמינים לפיתוח, כיוון שהם נמצאים בשטח בנוי בפועל או בשטח שהשיפועים שלו תלולים.



ניתוח אפקטיביות השצ"פים

2.2. כרמי הזיתים

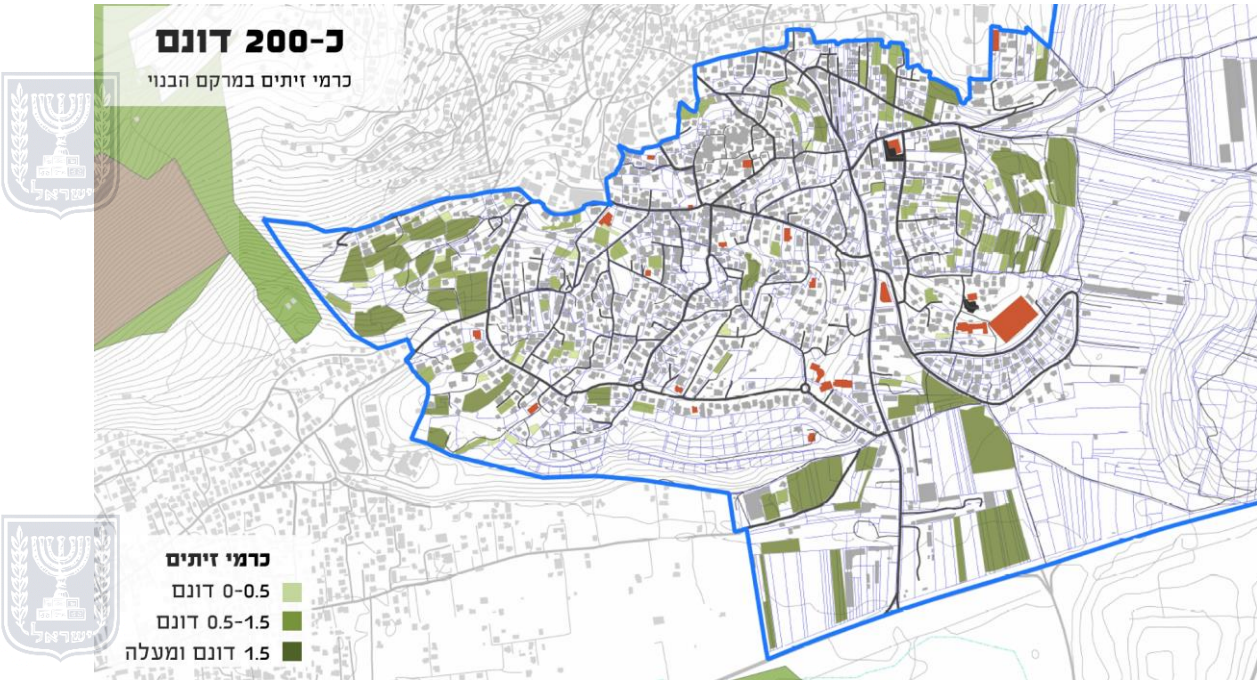
על אף מיעוט השצ"פים הסטטוטוריים קיימים בבענה כ-200 דונם של כרמי זיתים, הנפרשים בתוך הישוב ובמעטפת המרקם הבנוי.





שטחים אלו מספקים גם שירותי מערכת אקוסיסטמה חשובים לסביבתם הקרובה ותורמים בהשגחה והחדרת נגר, מיתון אקלימי, צמצום זיהומי קרקע ואוויר, וכן שירותים חברתיים כדוגמת ערכי תרבות ומורשת, בריאות ציבור ושוויי קרקע.

כרמי הזיתים הינם משאב יישובי הפרוש על קרקעות פרטיות, שיש לשמר ולטפח. בממשק ניהול זה או אחר חלק מהכרמים יכולים להוות גם תשתית לפיתוח שפ"פים ורשת גנים ציבוריים בקרבת מבני ציבור וחינוך.



סימון כרמי הזיתים

2.3. שטחים פתוחים בהיקף הישוב

בענה ממוקמת למרגלות שמורת טבע מתלול צורים מזרחי המהווה ריאה ירוקה משמעותית עבור הישוב.



חלק המתלול הגולש לשטחה של בענה, הוא שמורת נוף בשטח של כ-200 דונם ובשיפועים שנים בין 30%-45%.

שטחי כרמי הזיתים במזרח הישוב, כ-1000 דונם, מומלצים לשימור כשטח פתוח בעל נופי מורשת ייחודיים לאזור. שטחים אלו מהווים רצף של שטחים חקלאיים ומייצרים יחידת נוף ייחודית באזור (שטח אשר נפרש עד גבעת זקיף שבנחף). במערב השטח מצויה גבעת בית הקברות, המהווה נקודת תצפית מרשימה המשובצת כרמי זיתים.

שטחה של בענה מתנקז אל נחל שגור, אשר כיום מתועל לאורך כביש 85 (מדרום).





2.4. שטחים פתוחים במרקם הבנוי

כתף בענה, מתלול בשטח של כ- 150 דונם (30 מתוכם בשטח מג'ד אל כרום) המתנשא לגובה של כ-50 מ', הינו שטח בעל שיפועים חדים של 35%-50%. בתכנית המאושרת (ג/10853) שטח זה ביעוד מגורים ושצ"פ. השיפועים החדים יקשו על מימוש השצ"פים לשימושי משחק ונופש, אולם הם חשובים בהיותם חיץ ירוק משמעותי בתוך שטח צפוף מבונה שבין בענה למג'ד אל כרום, ובהיותם פוטנציאל לצירי מדרגות שיחברו בין החלקים השונים של הישוב.



2.5. רחובות ומרחב ציבורי

מסקירת הדרכים הקיימות בישוב, בולט בחסרונו מרחב ראוי לתנועה בטוחה ונוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.

ישנו קושי בקריאות והתמצאות במרחב הישוב, בשל המבנה הטופוגרפי שלו וצפיפות הבינוי. חלל הרחוב אינו מוגדר, ומאופיין בחוסר הפרדה בין תנועת כלי רכב והולכי רגל. בישוב לא קיימים נתיבי אופנים. המרחב בציבורי מתאפיין בשטחי ריצוף רבים, ללא עצי רחוב וצמחיה. לאורך הרחוב הראשי קיימות תעלות פתוחות.

הכניסות ליישוב אינן מובהקות מבחינת הקריאות שלהן, ואינן יצוגיות.

דיר אל-אסד ומג'ד אל-כרום מהווים המשך של הרצף הבנוי בבענה, ללא הפרדה המגדירה זהות וייחוד.

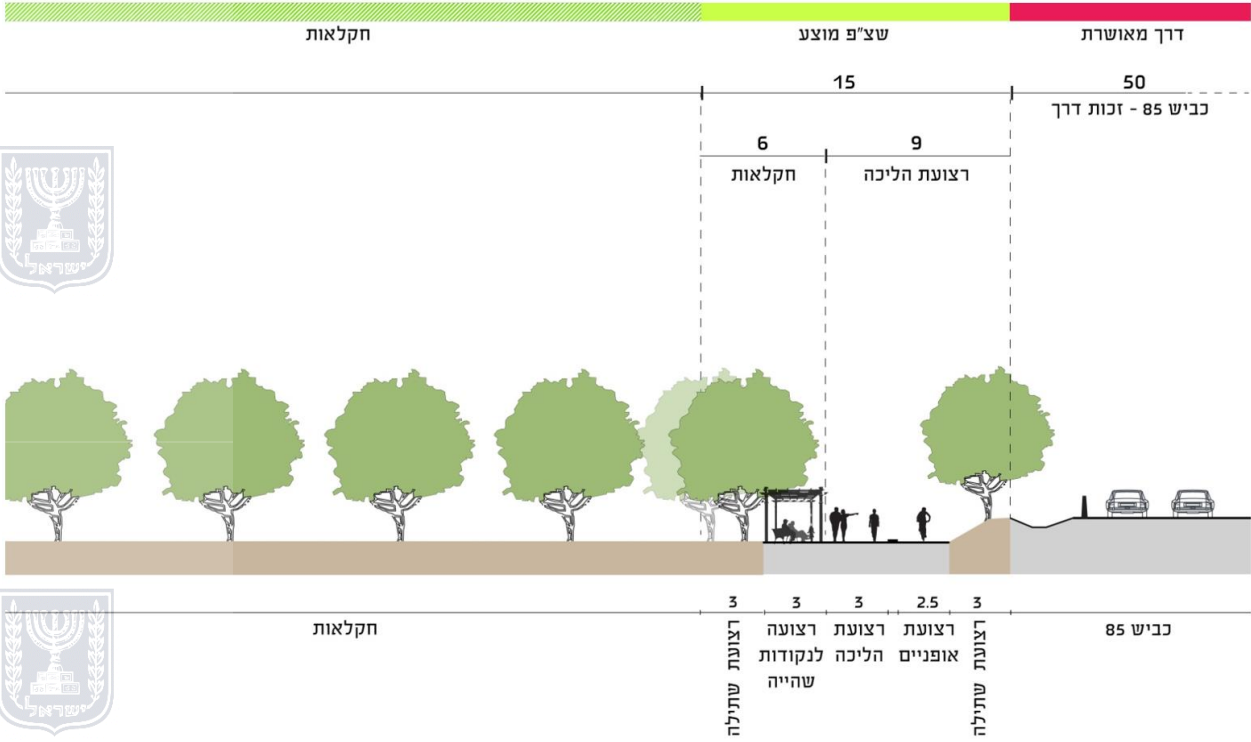
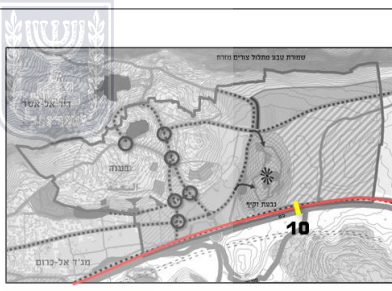


3. עקרונות תכנון הנוף

להלן העקרונות המרכזים בפיתוח תכנית המתאר הכוללת לבענה:

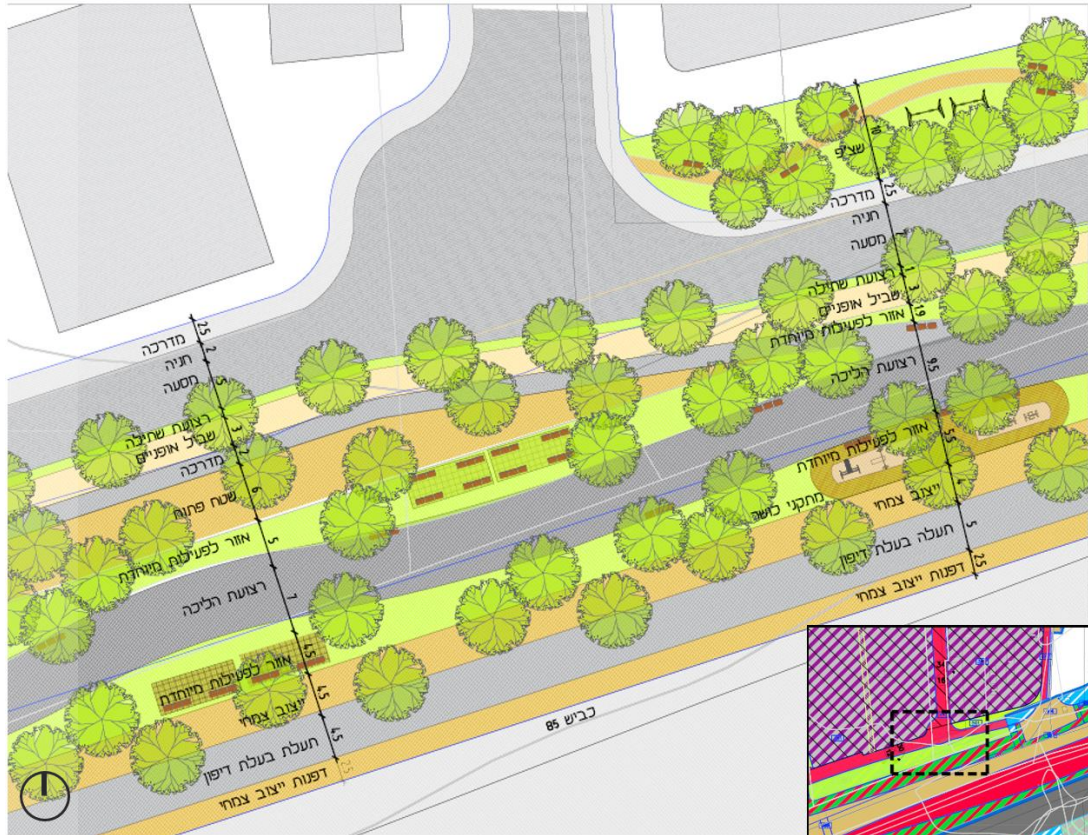
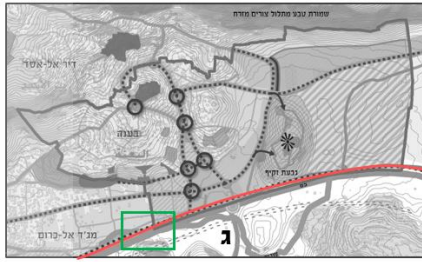
- יצירת שלד ירוק עירוני המחבר את מערך הרחובות והשטחים הפתוחים ביישוב, המאפשר תנועה רציפה ונוחה להולכי רגל ורוכבי אופנים בין מגורים, מוסדות ציבור, רחובות מסחריים ושצ"פים.
- תכנון מערך שטחים פתוחים בכמות ובפיזור שיתנו מענה לאוכלוסיה הקיימת והמתוכננת, ככל הניתן, תוך היסמכות על השטחים הפתוחים המוגנים הנמצאים בתחום הישוב.
- קישור הישוב לשטחים הטבעיים הסובבים.
- שימור איכויות הנוף הטבעי והחקלאי.
- הגדרת שיפועי הבניה המקסימליים, על מנת להימנע מבינוי במתלולים.
- פיתוח לב הישוב העתיק באופן שידגיש וישקם את האיכויות הקיימות בו.





חתך טיפוסי מוצע לצד קקלאות



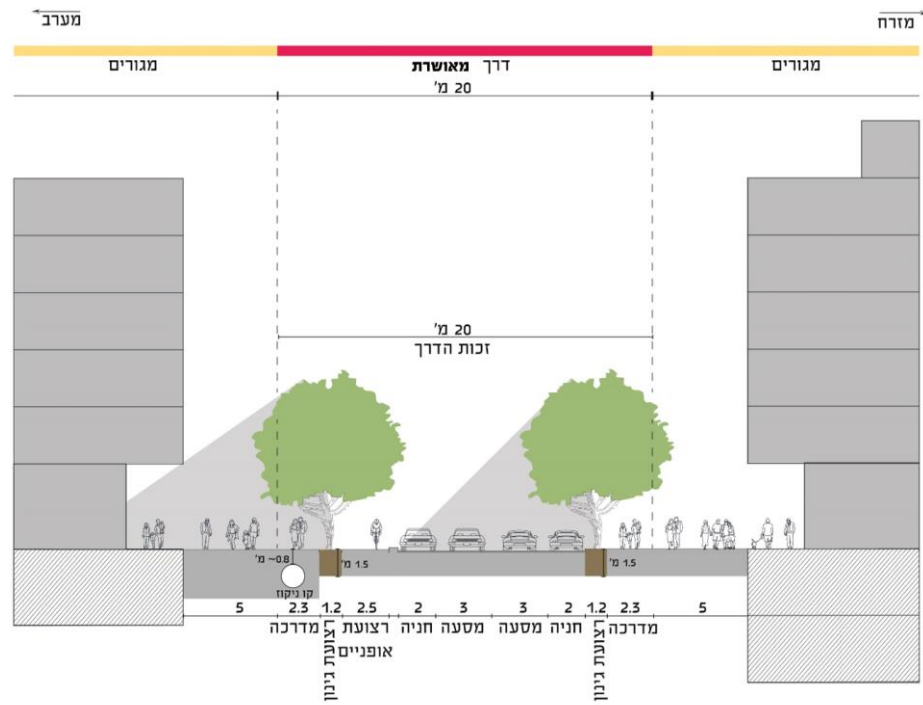
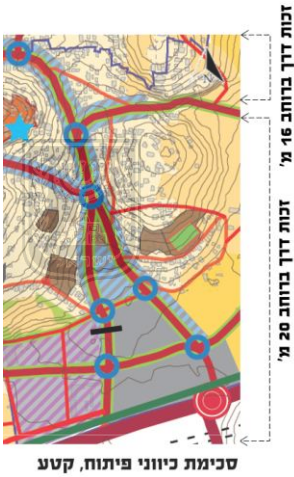
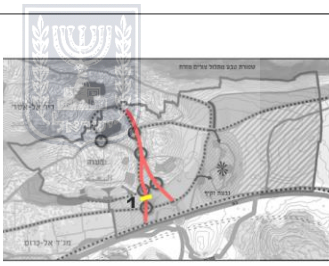


טיילת לאורך כביש 85, קטע הגדלה

4.2. רחוב ראשי, הכניסה ליישוב

ציר הכניסה ליישוב יכיל מדרכות רחבות ושביל אופניים דו-סטרי. הנטיעות לאורכו ייצרו שלד ירוק משמעותי לרחוב ויבטיחו מרחב הליכה מוצל, המצטרף למרחב המוצל תחת הקולונדות. רוחב זכות הדרך יקטן ככל שמתקדמים צפונה (נע בין 16-20), ובהתאם ישתנה רוחב המדרכות המוצע.





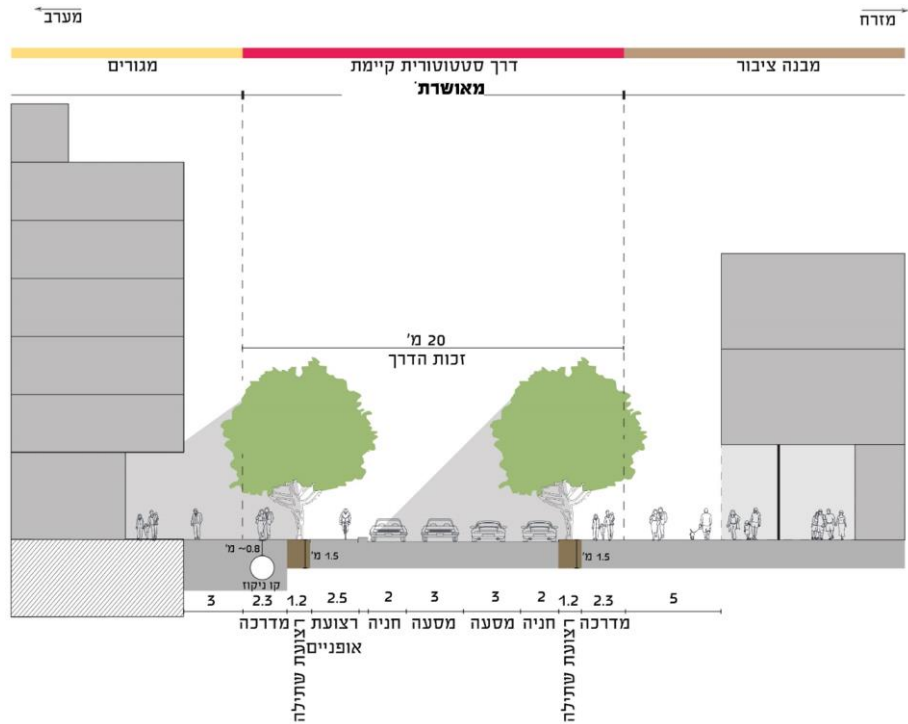
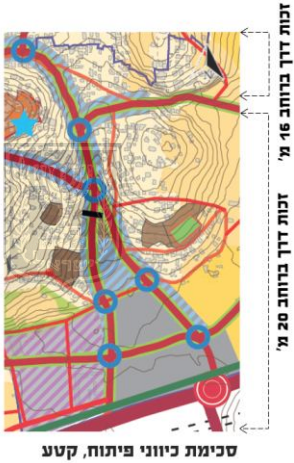
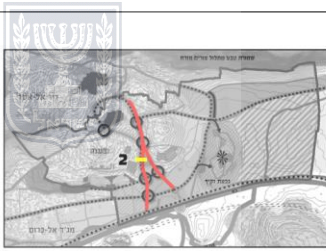
רחוב הכניסה, חתך טיפוסי



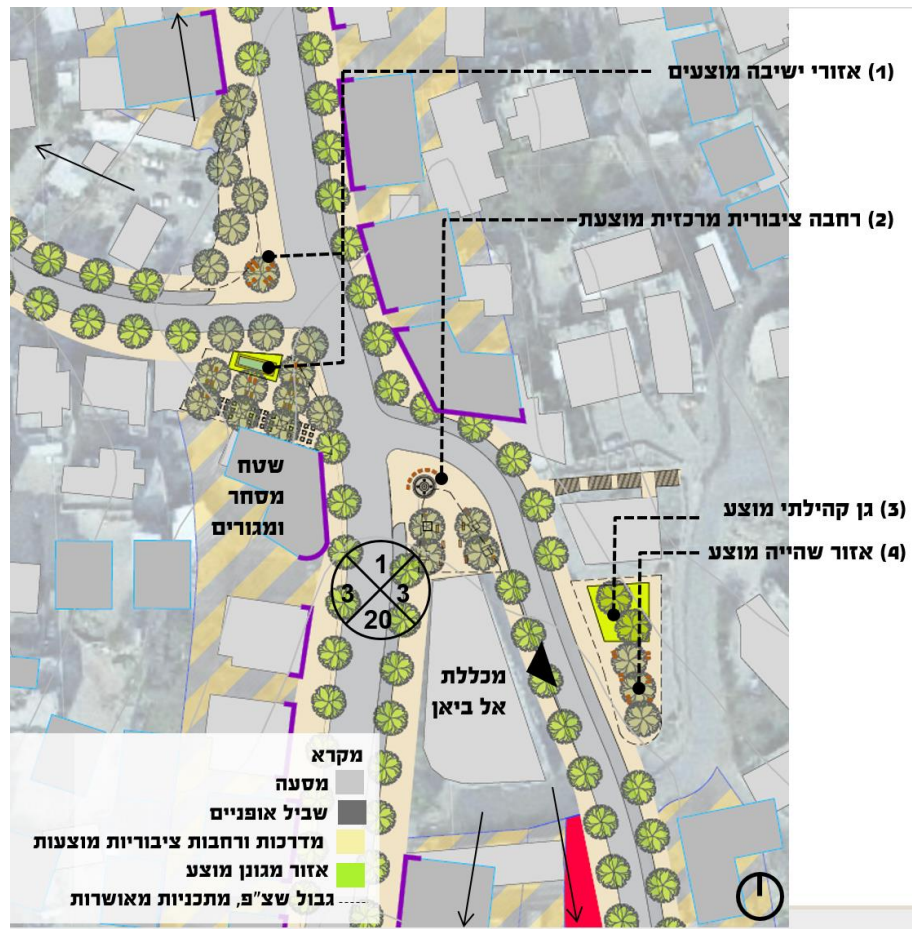
4.3 רחוב ראשי, מכללת אל-ביאן

מכללת אל-ביאן היא מוקד משיכה קיים לאורך ציר הכניסה לישוב. מוצע לפתח רחבות ציבוריות בשטחים הפתוחים הסמוכים, להתכנסות, שהייה ומשחק, לרווחת התושבים וכמבואה של המכללה.





רחוב הכניסה, מכללת אל-ביאן, חתך טיפוס



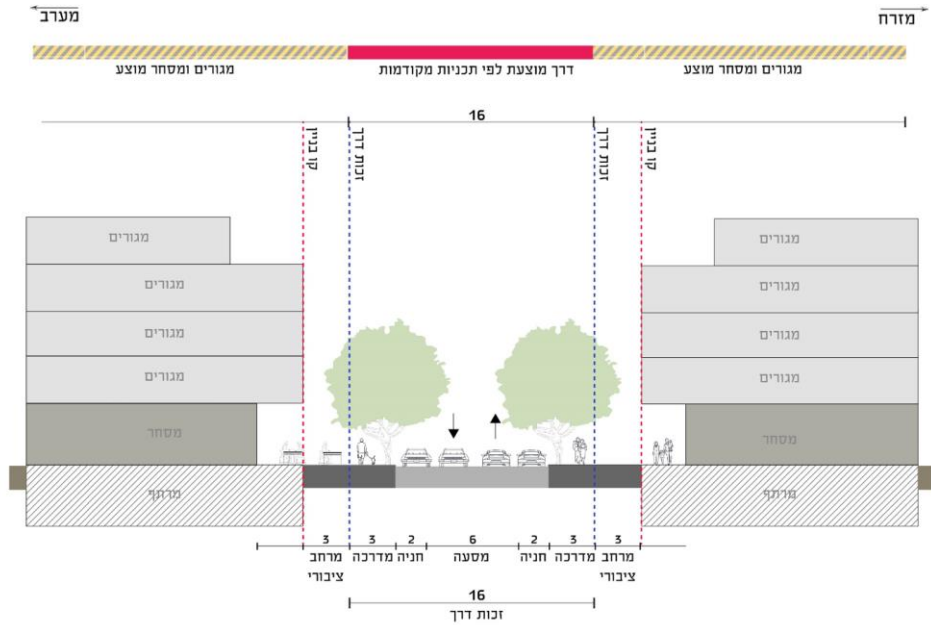
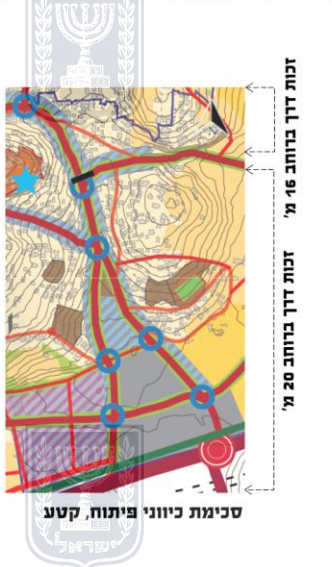
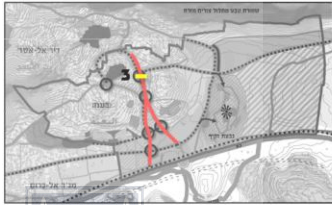
הרחוב הראשי, מכללת אל-ביאן, הגדלה





4.4. הרחוב הראשי, צומת אל-ג'בל

חלקו הצפוני של ציר הכניסה ליישוב יכיל מדרכות רחבות. הנטיעות לאורכו ייצרו שלד ירוק משמעותי לרחוב ויבטיחו מרחב הליכה מוצל, שיצטרף למרחב המוצל תחת הקולונדות.



הרחוב הראשי, צומת אל ג'בל, חתך טיפוסי





מקרא

מסעה

חזית מסחרית

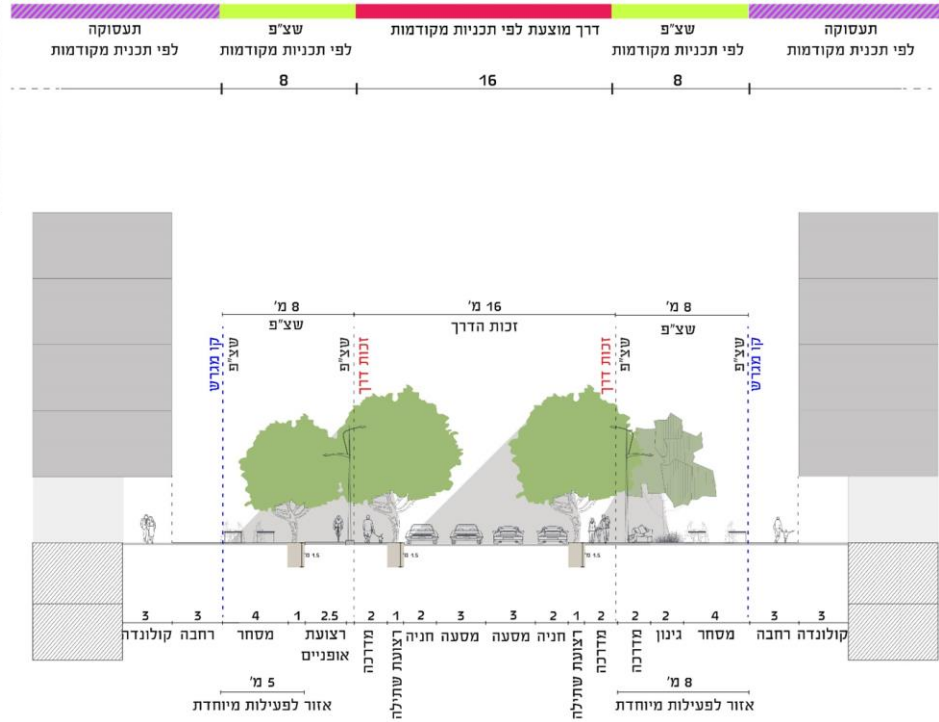
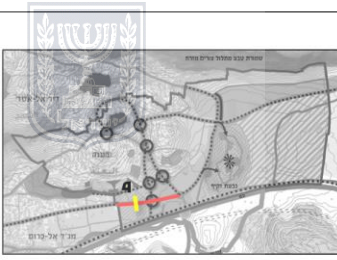
- גבול שצ"פ, מתכניות מאושרות
- שביל אופניים
- מדרכות ורחבות ציבוריות מוצעות
- אזור מגוון מוצע

ניצול קרן הרחוב ליצירת רחבות עירוניות, הגדלה

4.5 כביש הגישה למג'ד אל-כרום

כביש הגישה למג'ד אל-כרום, בחלק המערבי של הישוב, יכיל מדרכות רחבות, שביל אופניים דו-סטרי, ורצועות שצ"פ לינארי שילוו את הרחוב משני צידיו. הנטיעות במדרכות, יחד עם הנטיעות לאורך רצועות השצ"פ, ייצרו שלד ירוק משמעותי לרחוב ויבטיחו מרחב הליכה מוצל. ברצועות השצ"פ ישולבו פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט. ברצועות השצ"פ ניתן יהיה לשלב עצי זית ותיקים, מהכרמים הקיימים לאורך הדרך.

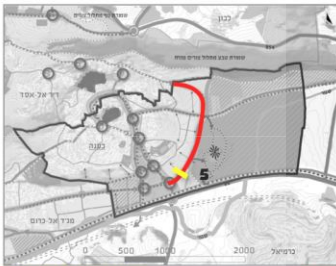




כביש גישה למג'ד אל-כרום, חתך טיפוסי

4.6. כביש גישה לדיר אל-אסד

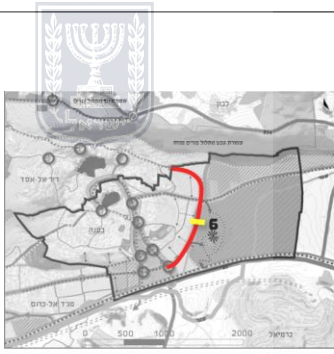
כביש הגישה לדיר אל-אסד, בחלק המזרחי של הישוב, יכיל מדרכות רחבות, שביל אופניים דו-סטרי ונסיעות לאורכו.



כביש כניסה מוצע, סכמה



כביש הגישה לדיר אל-אסד, ממשק עם מבני ציבור, חתרן טיפוס

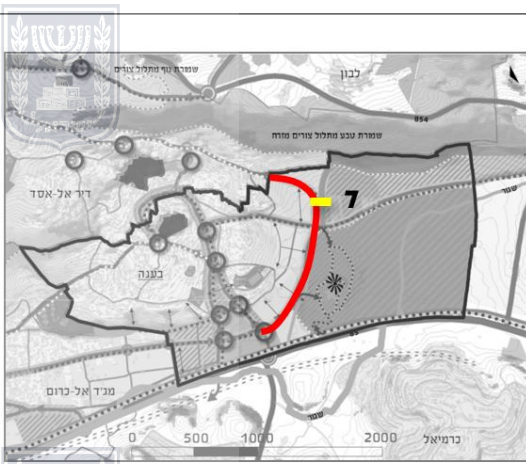


כביש כניסה מוצע, סכמה

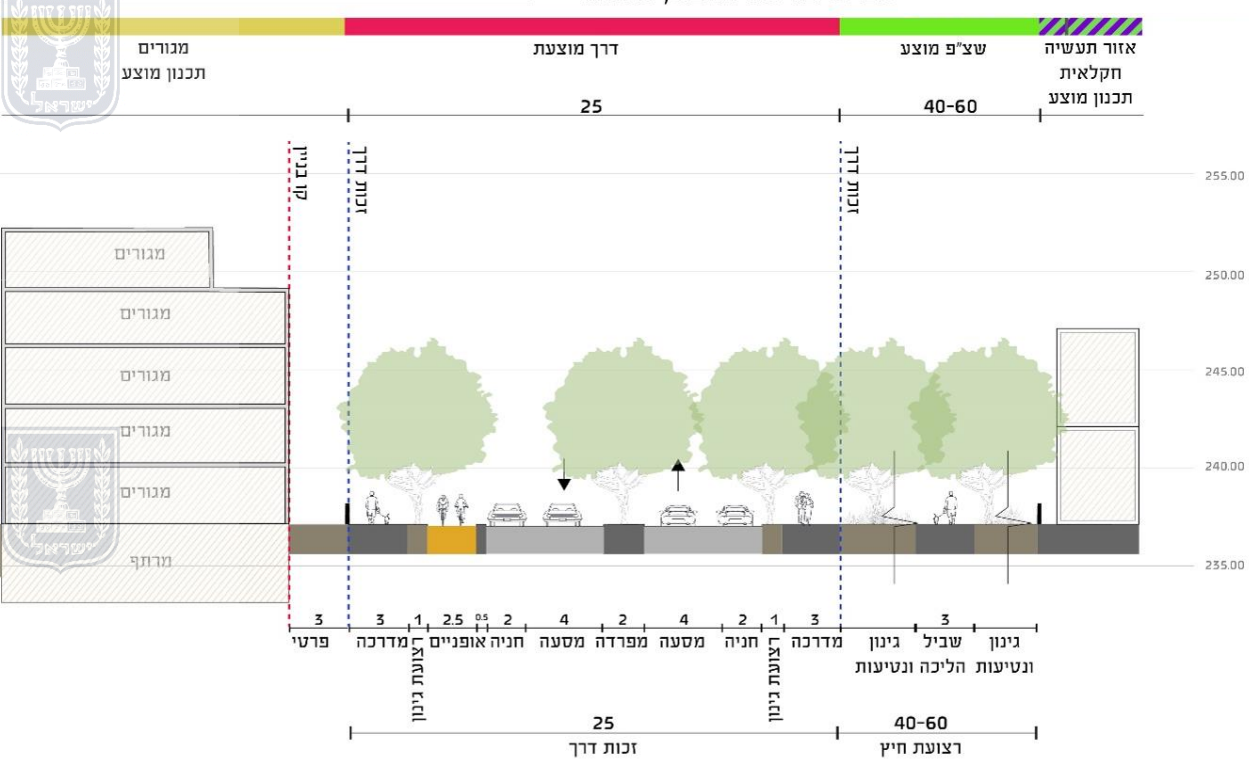


כביש הגישה לדיר אל-אסד, ממשק עם מגורים, חתרן טיפוס





כביש כניסה מוצע, סכמה



כביש הגישה לדיר אל-אסד, ממשק עם תעסוקה חקלאית, חתך טיפוס

4.7 כביש גישה מנחף

לאורך כביש הגישה מנחף, בצד הצפוני, ובצד הדרומי, שטחי חקלאות קיימים לשימור.

4.8 קשר לשטחים הפתוחים

החיבורים המוצעים מקשרים אל גבעת בית הקברות, בה מוצע שביל טיול סובב ותצפית בראש הגבעה, וכן ממגרש הספורט והשצ"פ הצמוד אל מערת אל-חדר. ישנה חשיבות גדולה לקישוריות אל השטחים הפתוחים, ביחוד לאור המחסור בשטחים ציבוריים פתוחים בתוך הישוב.



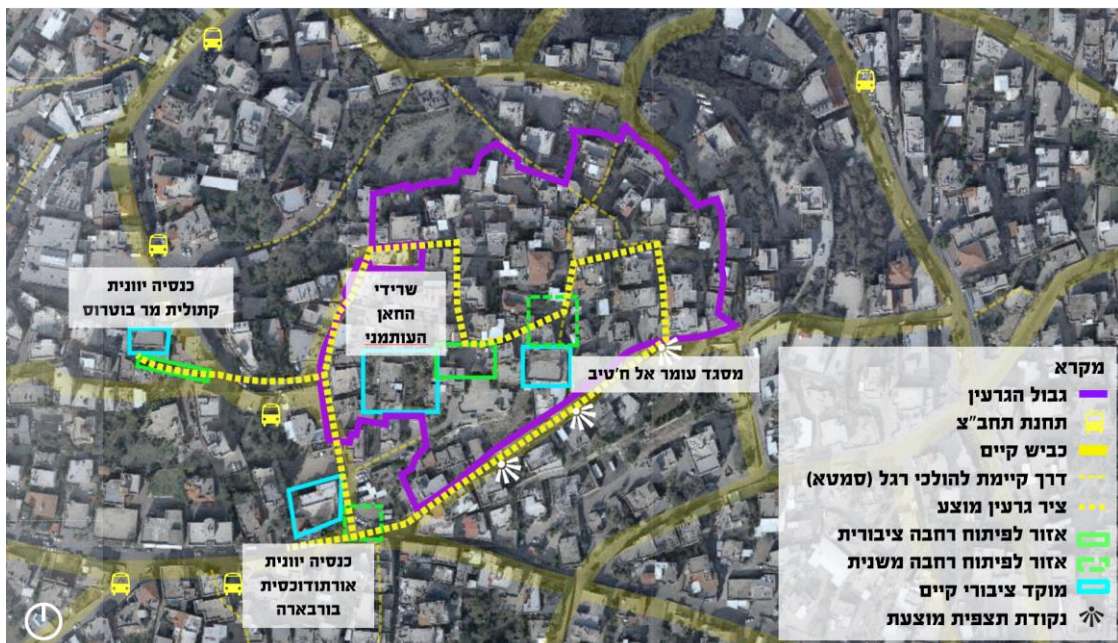
4.9. גרעין הכפר

4.9.1. מצב קיים

הגרעין ההסטורי של בענה בנוי במקבצים, בקו בניה 0 לרחוב והגבולות שלו אינם מובחנים בשטח. שלד הרחובות מתפצל לרחובות/סמטאות ללא מוצא. הרחובות צרים ורובם מכילים מיסעה ללא מדרכות, וללא ריהוט רחוב או שתילה. מרחב הולכי הרגל אינו מוסדר ואינו מטופח, וחסרים מקומות להתכנסות ולישיבה. קיימים מספר כרמי זיתים במעטפת המתחם. מבחינה תיירותית, לגרעין הכפר פוטנציאל התחברות לגרעין הכפר הסמוך, של דיר אל אסד.

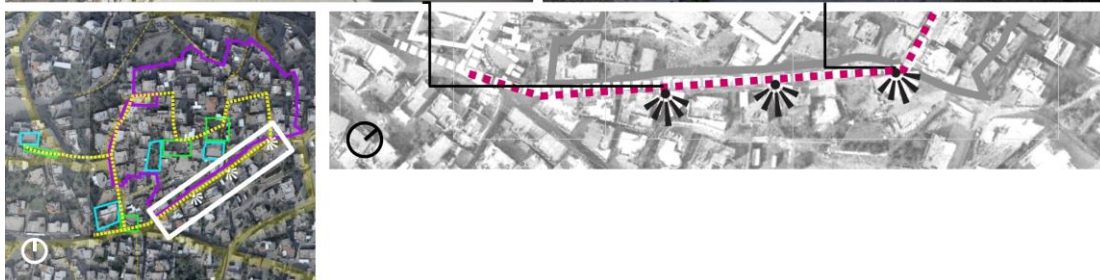
4.9.2. קווים מנחים לפיתוח נופי

- הגדרת צירי הולכי רגל אשר עוברים דרך מוקדים עיקריים ונקודות תצפית
- אחידות עיצובית של הדרך – ריצוף, שילוט, רהיטי ישיבה, הצללה ונטיעות
- פיתוח רחבות הצמודות למוקדים הקיימים



קווים מנחים לפיתוח הנופי בגרעין הכפר

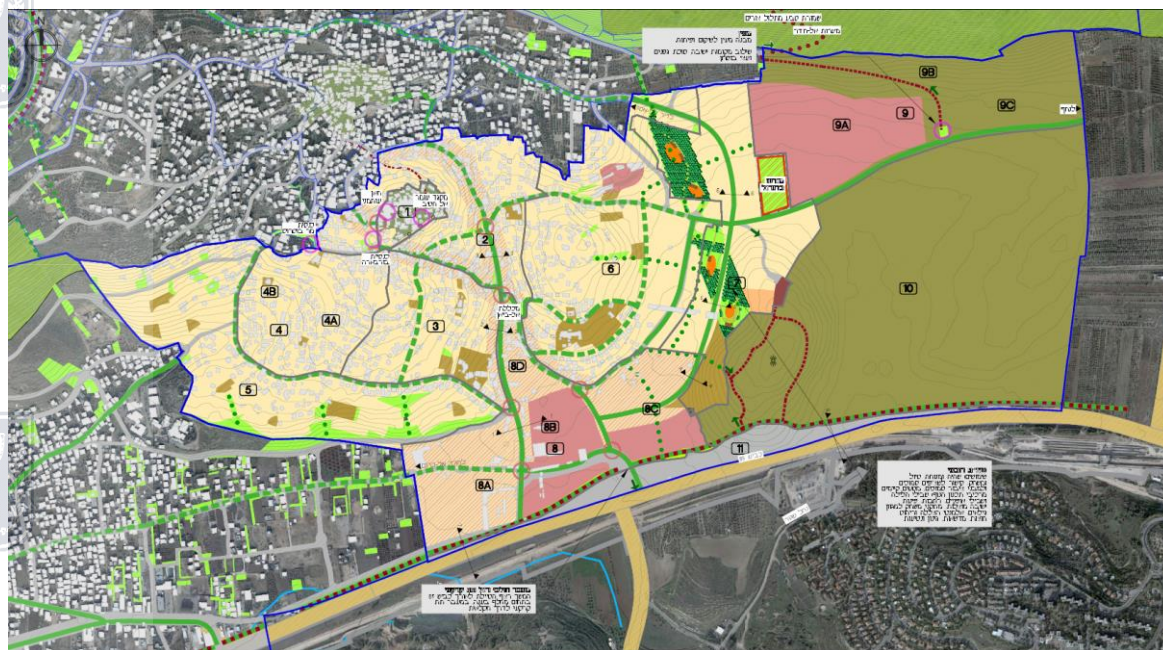
לאורך הציר הדרום מזרחי (כ- 180 מ') אותרו מספר נקודות תצפית לנוף הבקעה מדרום והמתלול ממזרח. מוצע לפתח מרפסות תצפית, במראה אחיד, שיכללו גם ריהוט רחוב והצללה.



נקודות תצפית מוצעות

5. מרכיבי נספח הנוף

5.1. הנספח הנופי



5.2. שטחים פתוחים בתוך הישוב

שטחים פתוחים – שטח פתוח המשמש לחיץ ושהייה, אשר יכיל שבילים ופינות ישיבה, גיבון ונטיעות.





שצ"פ שכונתי – שצ"פ המשמש לטיול, משחק, שהיה ומנוחה, ומקשר בינו לבין שצ"פים אחרים סמוכים, ובין המגורים למבני ציבור סמוכים. השצ"פ השכונתי יכיל שבילים, רחבות, פינות ישיבה מוצלות, מתקני משחק למגוון גילאים, גינות ונטיעות.



שצ"פ לינארי – שצ"פ צר המלווה את הרחוב, משמש לטיול ורכיבה על אופניים, שהיה ומשחק ומקשר בין המגורים למבני ציבור סמוכים, ובמקרים מסויימים משמש גם כרצועת חיץ והסתרה של מבנים חקלאיים סמוכים.



שטח חקלאי/ חקלאי פתוח ערכי – שטח בעיבוד חקלאי מסורתי לשימור.



5.3. צירים ירוקים, טיילות

ציר ירוק ראשי – ציר המקשר בין מגורים, מבני ציבור ושצ"פים סמוכים. הציר מאפשר הליכה לאורך רחוב (בחלק מהמקרים לאורך חזית מסחרית), בו מדרכות ברוחב 3 מ' משני צידי הרחוב, הנטועות שדרות עצי צל רציפות (בשני צידי הרחוב).

ציר ירוק משני – ציר המקשר בין מגורים, מבני ציבור ושצ"פים סמוכים. הציר מאפשר הליכה לאורך רחוב, בו מדרכה ברוחב 3 מ' (לפחות אחת), הנטועה שדרת עצי צל לפחות בצד אחד.

טיילת - שביל טיול לאורך כביש 85, ראה פרוט לעיל בסעיף 4.1.



שביל טיול – שביל קיים/ מוצע המקשר בין המרקם הבנוי לשטחים הפתוחים בתוך ובסביבת הישוב.



קשרים ירוקים פנים שכונתיים – מעברים בתוך המרקם הבנוי, שתפקידם לאפשר קשר בין חלקים שונים של השכונה, שלא מתבצע דרך רחוב. בשל המבנה הטופוגרפי התלול, ישנה חשיבות רבה לשילוב מעברי מדרגות שיקשרו בים המפלסים השונים, ויאפשרו מעבר בטוח ומוצל.



קשרים ירוקים לשטחים הפתוחים הסובבים – חיבורים מוצעים בין המרקם הבנוי לשבילים קיימים/ מוצעים בשטח הפתוח הסובב.



תצפית – לאורך שבילי הטיול המוצעים, וכן בשטחים הפתוחים הטבעיים יפותחו נקודות תצפית לנוף הרחוק, אשר יכילו פינת ישיבה מוצלת, גינות ונטיעות.



6. פרוגרמת שטחים פתוחים

6.1. כמות מוצעת לעומת כמות נדרשת

הניתוח שלהלן מציג את מצאי השצ"פים המאושרים, על רמת הזמינות שלהם לשימוש, לעומת כמות השצ"פים הנדרשת.





על פי הנחיות המחוז ובשל תנאי השטח, ההקצאה לשטחים פתוחים כלל יישוביים תהיה בשטחים העוטפים את הישוב.

מהניתוח ניתן להסיק מספר מסקנות:

- א. מאחר ולא קיימים שצ"פים מאושרים במתחמים הותיקים, השצ"פים במתחמים החדשים מפצים חלקית על החוסר.
- ב. מרבית מכמות השצ"פים התפקודיים הנדרשים חסרים.
- ג. קיימים שטחים פתוחים מוגנים בתוך וסביב הישוב, אשר שטחם עולה על השטח הנדרש עבור שטחים פתוחים כלל יישוביים.
- ד. הבעיה המרכזית היא טווחי שרות לקויים, בייחוד עבור המתחמים הותיקים. הפתרון העיקרי לסוגיה זו נשען על מערך הצירים הירוקים המוצע, אשר מחזק את הקישוריות לשצ"פים במתחמים החדשים ולשטחים הפתוחים הסובבים.



מתחם	סך יח"ד בשנת יעד	אוכלוסיה בשנת היעד	שצ"פ מאושר + מוצע זמין לפיתוח (דונם)	ביקוש לשצ"פ תפקודי (דונם, לפי 5 מ"ר לנפש)	תוספת נדרשת (דונם)	ביקוש לשצ"פ כלל יישובי (דונם, לפי 10 מ"ר לנפש)
1 לב הישוב	150	630	0.5	3.15	2.65	6.30
2 טבעת ראשונה	890	3738	1.4	18.69	17.29	37.38
3 מרכז מזרח	655	2751	1.1	13.76	12.66	27.51
4 מרכז מערב	725	3045	0.0	15.23	15.23	30.45
5 עוטף דרום מערב	1235	5187	17.0	25.94	8.94	51.87
6 מזרח	1280	5376	9.8	26.88	17.08	53.76
7 מזרח חדש	510	2142	31.0	10.71	20.29-	21.42
8 שער הישוב	485	2037	17.6	10.19	7.42-	20.37
9 מתחם 9	0	0	0.9	0.00	0.90-	0.00
סה"כ	5,445	22,869	79.30	124.53	45.23	249.06





6.2. מצאי שטחים פתוחים לשימוש כלל ישובי

בשטח השיפוט של הישוב קיים שטח מוגן (שמורת נוף), בשטח כ- 160 דונם, אשר משמש את תושבי בענה כשטח פתוח נצפה (שטח תלול מאוד שאינו יכול להיות תפקודי). מחוץ לגבול המוניציפלי קיימים (בסמוך) שטחים פתוחים מוגנים נוספים, בשטח של כ- 330 דונם.

