

תכנית מתאר כוללנית – בענה

תכנית 260-0660704

נספח עיצוב עירוני



אוגוסט 2021

בענה البعنة

תכניות מתאר
בקעת בית הכרם





תוכן העניינים

3.....	מבוא	.1
3.....	מבנה הישוב	.2
4.....	הרחבות הראשיים	.3
4.....	רחוב אל שאגור	3.1
6.....	רחובות חדשים בישוב	3.2
8.....	מוקדי הפעילות העירונית	.4
8.....	שער הישוב – מוקד עסקים ומסחר	4.1
9.....	מוקדי פיתוח -	4.2
10.....	גרעין הישוב ההיסטורי	.5
12.....	המרקמים הבנויים:	.6
14.....	שטחים פתוחים בתחום הישוב	.7



1. מבוא

נספח העיצוב העירוני – נספח מנחה למסמכי התוכנית – מתאר את תפיסת המבנה העירוני בבענה: שלד הישוב ומרכיביו העיקריים, ומתוך כך את פעולות הפיתוח והתכנון הנדרשות לפיתוח מבנה ישובי נהיר וקריא ולשיפור המרחב הציבורי בישוב.

העיצוב העירוני מהווה כלי חשוב בהגשמת מטרות התוכנית וחזונה התכנוני לבענה – התפתחותו כישוב עירוני המקיים איכות חיים גבוהה לתושביו ומהווה מוקד מסחר ועסקים אזורי. הנחיות העיצוב העירוני מתייחסות לאופי בינוי מגורים במתחמי הישוב השונים כך שיווצר מגוון דפוסי מגורים המתאים לקבוצות שונות באוכלוסיית הישוב; לפיתוח מוקדי פעילות עירוניים ברורים וצירים המקשרים ביניהם; לשדרוג המרחב הציבורי; להסדרת חזות הבניה כלפי הרחובות הראשיים והכבישים האזוריים – בפרט חזות אזורי התעסוקה בישוב.



2. מבנה הישוב

הישוב בענה בנוי כיום על שתי גבעות, ורחוב ראשי העובר ביניהן ומקשר מן הכניסה מכביש 85 אל מרכז הישוב ההסטורי והלאה, אל הישוב דיר אל אסד. מבנה הישוב כיום משקף את התפתחותו מהכפר העתיק על ראש הגבעה המערבית, התפתחות שהודרכה בכיוון השיפועים הנוחים והתפרשה בסופו של דבר על פני שתי גבעות. סביב הכניסה מכיוון כביש 85 ולאורך רחוב אל שאגור התפתח מרכז מסחר ועסקים.

התוכנית הכוללת לבענה מציעה פיתוח של מוקד עירוני ראשי בממשק עם כביש 85 וחיזוק המוקד העירוני הקיים – הרחוב הראשי. הציר העירוני הראשי יסמך על שתי זרועות היוצאות מהכניסות מכיוון כביש 85 ולצידו יפותחו הרחובות הקונצנטריים החובקים את הגבעות ומחברים את שכונות המגורים למוקד הפעילות הלינארי העובר ביניהן.

מרקמי הבניה בתחומי הישוב המבונים נחלקים לשלושה: הבניה העתיקה בלב הישוב, המסומנת לשימור מרקמי ומתאפיינת ברחובות צרים, בניה צפופה בטבעות הראשונה והשניה סביבו, ובניה מרווחת בשכונות הפריפריאליות.





איור 1: נספח עיצוב עירוני

3. הרחובות הראשיים 3.1. רחוב אל שאגור

הישוב נשען על רחוב ראשי מרכזי (אל שאגור), חלקו הדרומי מכיוון כביש 85 מהווה את הכניסה הראשית הקיימת לישוב כיום. לאורך הרחוב מבני מסחר ותעסוקה והוא כולל פעילות אנושית נרחבת. **מצב קיים:** הרחוב נחלק לשני אזורים עיקריים: חלקו הדרומי מתאפיין בפיתוח חדש וכולל מתחמי תעסוקה ומסחר חדשה בקנה מידה ופרופורציות בינוי רחבות, חלקו הצפוני הוא האזור הותיק ומתאפיין בבניה צפופה בשילוב של מגורים ומסחר מקומי.

חלק דרומי – חלקו הדרומי של הרחוב כולל את הכניסה הקיימת מכביש 85 בצידו שטחי מסחר נרחבים בפיתוח חדש יחסית המושכים משתמשים ברמה מקומית ואזורית. מעלה הרחוב בכיוון צפון מתאפיין בבינוי לא רציף וללא קו בינוי אחיד. בחזיתות המסחריות חניות מוסדרות או מאולתרות.

חלק צפוני – חלקו הצפוני של הרחוב מתעקל בסמיכות למרכז ההיסטורי של הישוב. בחלקו עובר בתחום המוניציפלי של דיר אל אסד, מקטע זה כולל בינוי ותיק בצפיפות נתפסת גבוהה יחסית ובאופי בינוי מסורתי בגובה ממוצע של 2-4 קומות בשימושים מעורבים של מגורים ומסחר. קו הבינוי של החזיתות לא אחיד וישנן פלישות רבות לזכות הדרך.

מושגים והנחיות לפיתוח:

- **חתך הרחוב המוצע בתחום הכניסה מכביש 85** - בתחום זה מוגדרים יעודי קרקע משולבים של מסחר, תעסוקה נקייה ומגורים. גובה הבינוי המתוכנן הוא של 6-8 קומות מעל לקומה מסחרית. זכות הדרך המאושרת הוא 20 מ', על מנת לשמור על חתך רחוב רחב המאפשר מרחב פעילות רציף ללא חסימות ולנגישות גבוהה, יוגדר התחום בין קו זכות הדרך וקו הבנין **כזיקת הנאה לציבור** ויתוכנן ברצף עם המדרכות. השטח לשימוש הציבור יפותח כמרחב ציבורי מלווה בשדרת עצים ומיועד להולכי רגל וישמר בו מסלול אופניים המשכי. הרחוב ילווה בחזית מסחרית רציפה ולא תותר חניה בחזית המגרשים.

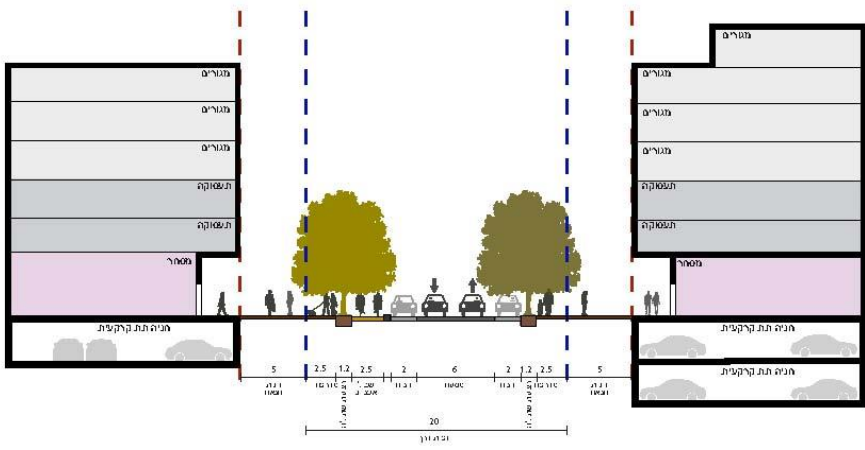
- **חזית אזור התעסוקה החדש בדרום הישוב** – לאורך כביש 85 יוקם אזור תעסוקה נקייה ומסחר. תכנית מפורטת לאזור התעסוקה (מתחם 8) תכלול הנחיות בדבר קביעת קווי בנין וחזיתות רצופים וגבהים ונפחי בניה אחידים. בנוסף תינתן התייחסות לחומרי גמר באדריכלות ובפיתוח הנופי.



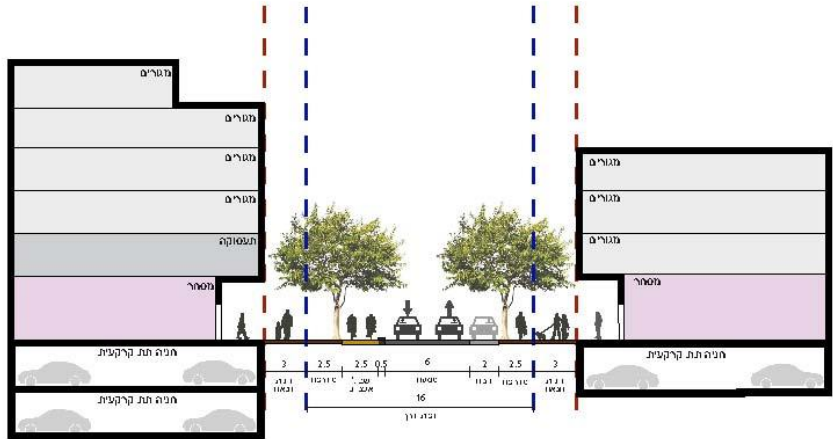


בחזית אזור התעסוקה תוסדר רצועה ירוקה המבוססת על תחום מגבלות הבניה ועיצוב נופי במסגרת תת"ל 17א. בתחום זה תפותח טיילת לאורך כביש 85 שתכלול פיתוח נופי המותאם לקשרים עם אזור התעסוקה והשימושים בו.

- **עיצוב ציר אל סאגור בתחום הותיק** – בתחום הצפוני של הרחוב מוגדר יעוד קרקע משולב של מגורים ומסחר. רוחב זכות הדרך המתוכננת היא 16 מ'. בתחום זה ישמרו העקרונות שהוגדרו בתחום הכניסה ליישוב המבוססים על שמירת רוחב זכות הדרך לשימושים ציבוריים רציפים.



חתך 1: חתך אופייני בזכות דרך של 20 מ' בפתחת הישוב



חתך 2: תך אופייני בזכות דרך של 16 מ' בצפון הישוב





3.2 רחובות חדשים בישוב

3.2.1 דרך מוצעת מזרוע מחלף תת"ל 17 א - הדרך המסומנת בתשריט התכנית

כדרך מספר 108 הינה דרך מוצעת הקושרת בין המחלף המתוכנן לרחוב אל שגור במרכז הישוב. מטרתה היא חלוקת העומס התחבורתי בכניסה לישוב מהמחלף המתוכנן. בנוסף עוזרת לתחום ולהגדיר את חלקו הצפוני של אזור התעסוקה והמסחר המוצע בכניסה לישוב.

- **חתך הרחוב המוצע** - גובה הבינוי המתוכנן בתחום זה הוא של 6-8 קומות מעל לקומה מסחרית. זכות הדרך המוגדרת למקטע זה היא של 25 מ'. ברחוב ישמר מרחב פעילות ללא חסימות לחזית מסחרית פעילה. התחום בין קו זכות הדרך וקו הבנין יוגדר **כזיקת הנאה לציבור** ויתוכנן ברצף עם המדרכות. השטח לשימוש הציבורי יפותח כמרחב ציבורי מלווה בשדרת עצים ומיועד להולכי רגל וישמר בו מסלול אופניים המשכי.



3.2.2 כביש עוקף מזרחי - הרחוב המסומן בתשריט התכנית כרחוב מספר 110 הוא

רחוב מוצע המגדיר את תחומי הפיתוח המזרחיים בישוב וצמוד לגבעת ג'למה בחלקה המערבי. הרחוב עתיד לקלוט את עמסי התנועה לאזורי הפיתוח החדשים ולהוות כניסה חלופית לישוב דיר אל אסד על מנת להקל על עומסי התנועה ברחוב אל שגור בלב בענה.

- **חתך הרחוב המוצע** - אופי הבינוי לאורך הרחוב המתוכנן הוא של מבני מגורים בגובה של 6-8 קומות בצידו המערבי, כאשר בצידו המזרחי גבעת ג'למה שעתידה לאכלס מבני חינוך מתוכננים בבניה המתאמת לשיפולי הגבעה, מלונאות, שטח פתוח עירוני רחב ומבני מגורים בבניה מדורגת. רוחב זכות הדרך ברחוב היא 25 מ'. לאורך הרחוב מתוכננת שדרת עצים כפולה וצמחייה, הבטחת מדרכות, נקודות שהייה ושבילי אפניים.



חתך 3: חתך בדרך המוצעת בצמוד לגבעת ג'למה - מבני חינוך

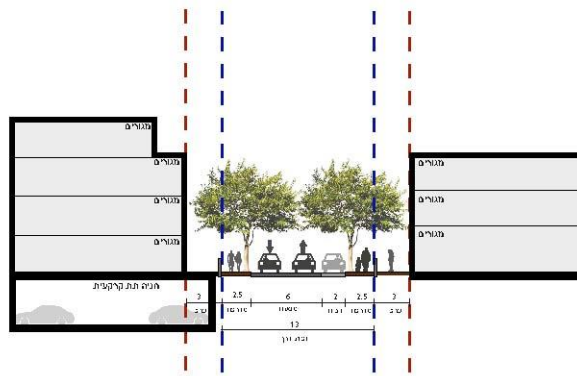




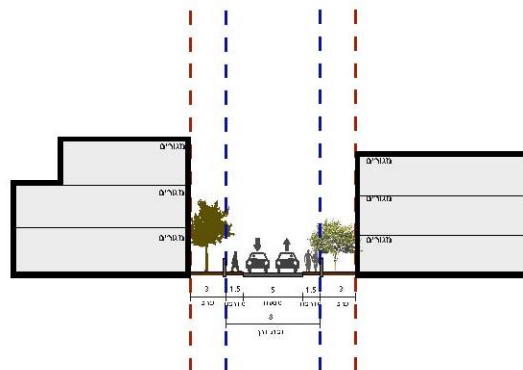
3.2.3 רחובות עירוניים משניים - מקומיים - בישוב קיימים רחובות מקומיים בזכות

דרך של 6-13 מ'. רחובות אלו לרב אינם מאפשרים מרחב ציבורי ראוי הכולל מדרכות למעבר בטוח ו/או פיתוח שטח וצמחייה. תכנית המתאר מציעה להשמיש את הרחובות באופן שיאפשר פעילות ותנועה לא ממונעת לטובת הציבור כמענה על חוסר בנגישות לשטחים ציבוריים פתוחים באופן בטוח המשרת את הולכי הרגל ורכב ממונע כאחד.

- **החתכים המוצעים בתכנית המתאר לרחובות המקומיים שומרים על תחום המגרש הפרטי.** גדרות נמוכות בדופן המגרשים יאפשרו מבט רחב ונוכחות של הצמחייה בתחום הפרטי כחלק מהמרחב הציבורי. לצד אלו בתחום זכות הדרך יוקצו מדרכות ושתילת עצים לסירוגין בהתאם לתוואי הקיים.



חתך 4: חתך עקרוני מוצע ברוחב זכות דרך 13 מ' - הבטחת מדרכות ועצים נותני צל בתחום זכות הדרך



חתך 5: חתך עקרוני מוצע ברוחב זכות דרך 8 מ' - קו בנין 3 מ', הבטחת מדרכות בתחום זכות הדרך לצד תחום המגרש הפרטי

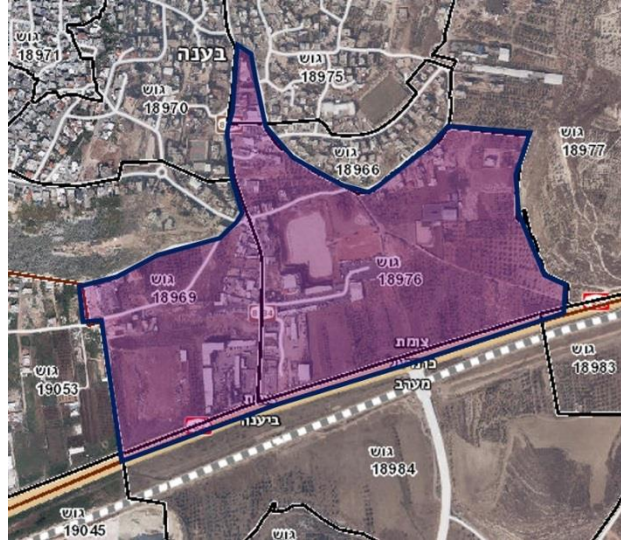




4. מוקדי הפעילות העירונית

4.1. שער הישוב – מוקד עסקים ומסחר

בפתח הישוב לאורך כביש 85 קיים תחום נרחב המיועד כיום ברובו לחקלאות, במרכזו הכניסה ההיסטורית לישוב ברחוב אל סגור. לאורך הרחוב הוקמו מבנים ומתחמים המיועדים בחלקם הגדול למסחר המשמש אוכלוסייה ברמה האזורית ואף הארצית. תחום זה עתיד להתפתח כמרכז תעסוקה ומסחר שיכלול תעסוקה נקייה ומסחר ברמה המקומית והאזורית וכוללים הקמת קניון רחב היקף מתוכנן.



איור 2: תחום התעסוקה (מתחם 8) בפתחת הישוב על רקע צילום אוויר עדכני

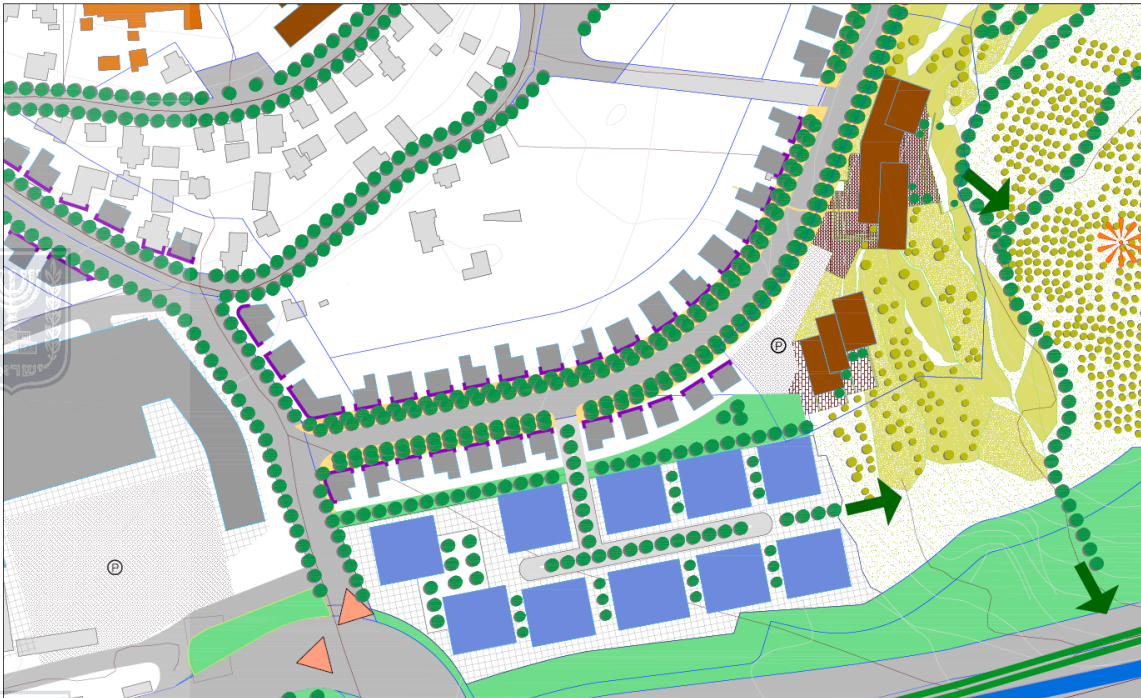
מונחים והנחיות לפיתוח אזור התעסוקה:

- **נצפות אזור התעסוקה ביחס לכביש 85 –** אזור התעסוקה המתוכנן בפתחת הישוב מהווה את החזית לישוב בתחתית שיפולי הקרקע בהם שוכנים הישוב הותיק והישוב הסמוך דיר אל אסד. מכאן נגזרת החשיבות הגבוהה לנראות אזור התעסוקה ברמה המרחבית. תכנון ועיצוב אזור התעסוקה יכלול הוראות בדבר קווי ונפחי בניה לשמירה על רציפות החזיתות הנצפות וגובה הבינוי, וכן הנחיות במסגרת נספח בינוי לאופי המבנים וחומרי הגמר.
- **שטח פתוח וטיילת –** התחום המוגדר כאזור מגבלות בניה ואזור לפיתוח נופי בתת"ל 17 א, בצמוד לכביש 85 יוגדר שטח לפיתוח נופי שיהווה חלק מהמרחב שמשמש לטיילת לאורך כביש 85. פיתוח אזור זה יתייחס לתנאי השטח הטבעיים ולנוף המקומי. אזור התעסוקה שיפותח יקושר לתחום זה באמצעות שבילים ומפתחי מבט לטובת הנגשת השטחים הפתוחים והטיילת לבאי אזור התעסוקה.
- **אופי הבינוי –** נפחי הבניה באזור התעסוקה יקבעו בהתאם לשימושים המיועדים בתכנית זו. גובה הבינוי יהיה של 3-5 קומות, ביחס לרחובות פנימיים יקבעו חזיתות תפעוליות פתוחות בשטחים מסחריים, מבני ציבור ותעסוקה מתאימה. פיתוח השטחים בין המבנים יאפשרו שמירה על תנועת לא ממונעת רציפה. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספח נופי שיכלול הנחיות לשפת רחוב, שתילת עצים וצמחייה מתאימה.





- **מוקדים ואזורים לתכנון מפורט - לאורך הרחובות הראשיים, במפגשי רחובות יוגדרו אזורים של כיכרות ציבוריות בהם יקבעו עקרונות של עיצוב עירוני ונפי לטובת יצירת מרחב ציבורי איכותי.**



איור 3: הגדלה - תחום מזרחי של אזור התעסוקה המוצע - פרישת בינוי והמרחב המשותף ויצאה לשטחים הפתוחים הסמוכים



4.2. מוקדי פיתוח -

כיכרות עירוניות – לאורך הרחובות הראשיים הוגדרו אזורים כמוקדים עירוניים המסומנים בתריט העיצוב העירוני בעיגול כחול. מוקדים אלו במפגשי רחובות מרכזיים הם בעלי פוטנציאל משיכה לפעילויות ציבוריות מגוונות.

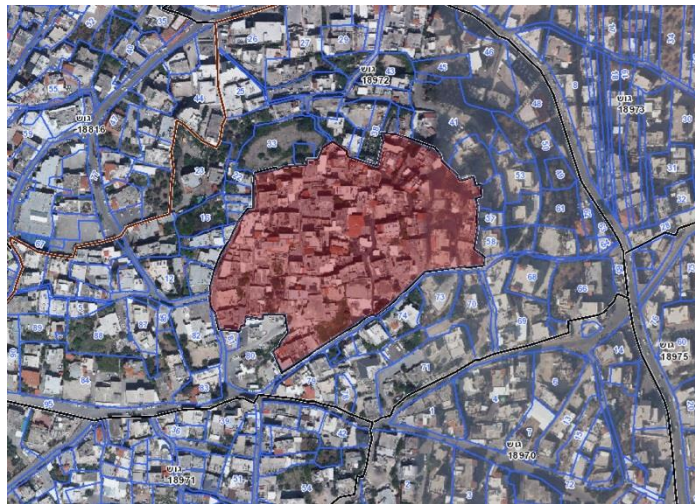
- במסגרת תכניות מפורטות לתחומי הרחובות המסחריים הראשיים בתכנית המוגדרים בתשריט המתחמים ובהוראות התכנית כאזור להנחיות מיוחדות. ההנחיות לפיתוח ועיצוב יכללו : חזיתות פתוחות ומזמינות הפונות למרחב הציבורי ופיתוח נופי המאפשר שהייה והתכנסות באמצעות מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים.



5. גרעין הישוב ההיסטורי

גרעין הישוב ההיסטורי ממוקם בלב הישוב ממנו התפתח הבינוי באופן אורגני. המתחם הוא ללא פרצלציה ובעלויות ומתאפיין בבניה נמוכה וצפופה על גבי גבעה, בין המבנים סמטאות צרות מרוצפות. אופי הבינוי מסורתי – וכולל בניה באבן מקומית ופרטים אדריכליים בעלי ערכים לשימור כגון מפתחים ייחודיים, קשתות וקמרונות. במתחם מבני דת (מסגדים וכנסיות) והוא מהווה מוקד משיכה מקומי.

תכנית המתאר מזהה בתחום גרעין הישוב הותיק כהזדמנות ליצירת מוקד פעילות משמעותי במרכז הישוב שיכלול פעילות מעורבת למגורים, מסחר, הסעדה ושירותי ציבור.



איור 5: תחום גרעין הישוב ההיסטורי על רקע צילום אוויר עדכני וחלקות

מושגים והנחיות לפיתוח:

שמירה על תוואי הבינוי וסגנון הבניה הקיים בתוספת בניה אפשרית לגובה של 3 קומות. לצד מבנים קיימים לא תותר הרחבה ותידרש הרחקת מפגעים, תוספות בניה ארעיות, מחסנים, גדרות וחסומות מרחביות.

תוספות בינוי יקבעו בהתאמה לקווי המתאר של הבינוי הקיים במתכונת של מילואות בין מגרעות המבנים ליצירת חזיתות עם שפה משותפת מבחינה ויזואלית ונגישות, בהתאם למגוון השימושים הציבוריים והמסחריים.

פיתוח המתחם ילווה **בתכנית עיצוב אדריכלי** שתבטיח גיבוש שפה עיצובית מתאימה לשיקום ושיפוץ המבנים הקיימים. בנוסף, יוגדרו הנחיות מיוחדות למבנים ואתרים בעלי אופי ציבורי כגון מבני דת ומוקדים בהם מתקיימת פעילות מסורתית או מסחרית.

מרחב ציבורי – בין המבנים הקיימים ישמר מרחב ציבורי פתוח שיכלול רחבות מרוצפות מקטעים מגוונים בצמחייה ועצים ושטחים המיועדים לשהייה שיכללו מקומות ישיבה, סככות ומתקנים ציבוריים. רחבות וסמטאות במרחב הציבורי ישמשו כנקודות מפגש והתכנסות ויאפשרו נגישות גבוהה למבנים בעלי אופי ציבורי כגון אתרי ביקור תיירותי, מסחר מקומי ומבני ציבור ודת.

שילוט – פיתוח המתחם ילווה בשילוט ושיום מתאימים על מנת להקל על באי המתחם ולהרחיב את הפוטנציאל התיירותי בו.

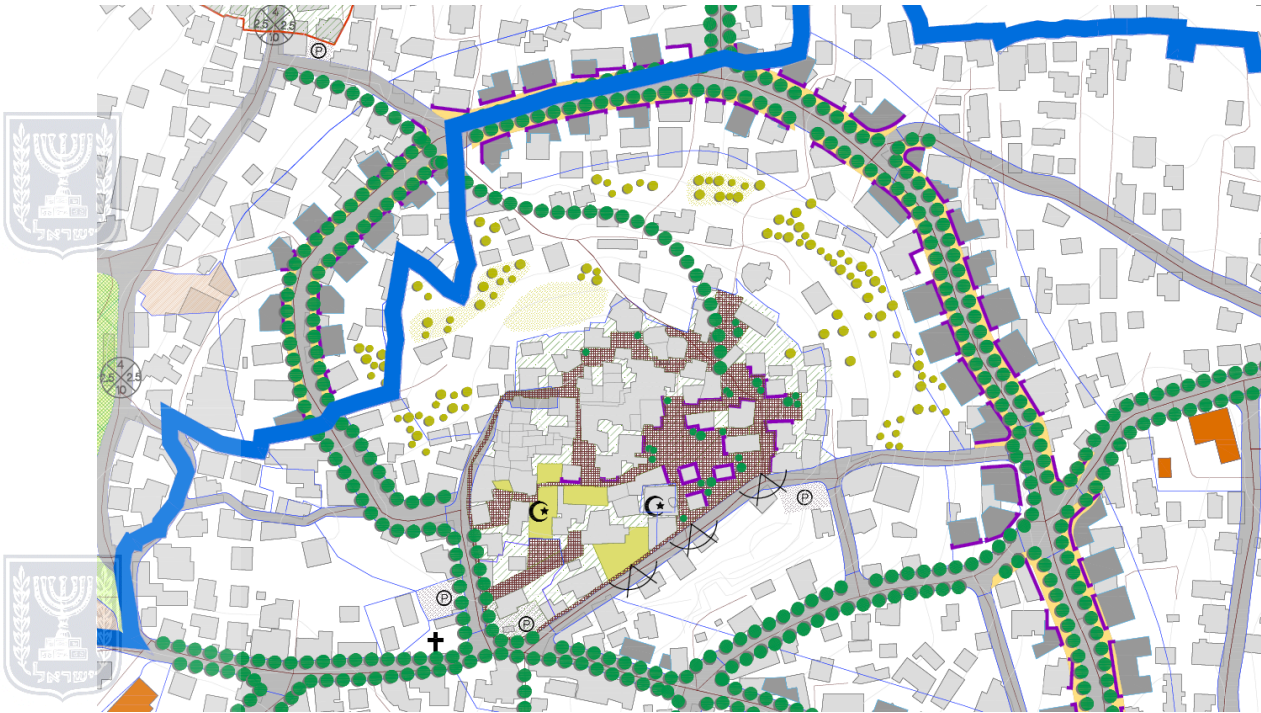
תנועה במתחם - בתוך המתחם יוכשרו שבילים להולכי רגל ואופניים. תוגבל כניסת רכב פרטי לתושבי האזור בלבד; תותר כניסת רכבי אספקה ושירות אשר תתבצע בשעות מוגדרות ומצומצמות; תסופק נגישות לתחבורה ציבורית ברחוב הסובב את המתחם.





כניסות למתחם – יתאפשרו כניסות מרובות מהרחובות הגובלים במתחם ודרך שביל הקושר את גרעיני הישובים ההיסטוריים בענה ודיר אל אסד.

חניה - בסמוך לרחובות הגובלים במתחם יוקצו מספר **מגרשי חניה** קטנים כמענה לביקושי השימושים במתחם, לשירות התושבים והמבקרים בו. הקצאת החניות תאפשר להפחית מעומסי החנייה לתושבי המתחם. לא תתאפשר חניה במרחב הציבורי וברחוב אלא בתחומים שיוגדרו בתוכנית מפורטת ולא יפגעו ברצף השטח הפתוח בין המבנים.



איור 6: תכנית רעיונית לפיתוח גרעין הישוב





6. המרקמים הבנויים:

מתחמי התחדשות עירונית

מארג הרחובות והסמטאות במתחמים המבונים הותיקים בבענה יוצר מגוון צורני נרחב של מרחבים בין הבנינים – רחבות, כיכרות, מגרשים ריקים, צמתים, ומעברי הולכי רגל – אשר יכול להוות תשתית לפיתוח חללים עירוניים. כיום נתפס חלק משמעותי של המרחב העירוני בתשתיות הנדסיות, בתנועת כלי רכב וברכבים חונים. שדרוג המרחב הציבורי והנגשתו לאנשים מחייב הרחבתו או פינוי משימושים אלו.

שדרוג המרחב הציבורי והציבורי-למחצה בישוב יכול להעשות תוך התערבות ניכרת – חידוש הבינוי באופן שיאפשר הרחבת הרחובות ופינוי שטח ליצירת שצ"פים – או תוך התערבות מזערית.

התוכנית הכוללת מסמנת מתחמים להתחדשות עירונית ומורה בהם על עריכת תוכניות התחדשות אשר יתייחסו לשיפור המרחב העירוני ויקשרו בינו לבין תוספת זכויות בניה למגורים ולמסחר.

מושגים והנחיות לפיתוח:

פינוי מפגעים וחסימות – לאורך הרחובות יפונו ויוטמנו תשתיות, ותוספות בניה על מנת לשמור על רציפות הפעילות ומניעת מפגעים פיזיים וחזותיים.

חניה – תכנית מפורטת תכלול הנחיות לפתרונות חניה בתחום המגרשים או בריכוזי חניה שכונתיים לטובת הדיירים על מנת למנוע חסימת רחובות במרקם הבנוי ע"י כלי רכב.

עיצוב המרחב הציבורי - יתבסס על איתור שטחי ציבור, מעברים ושבילים ברמה השכונתית והשמשת הרחובות המקומיים כמרחב ציבורי למגוון שימושים שיוכל לכלול - ריהוט רחוב ליצירת מקומות שהייה, שתילת צמחייה ועצים נותני צל, שילוט ותאורה מתאימים.

בינוי וחידוש מבנים – עפ"י עקרונות קווי ונפחי בינוי במתחם, עיצוב חזיתות, כמו כן יוגדרו הנחיות להקמת גדרות, חניות וכניסות למגרשים.

עיצוב חזיתות – תכנית מפורטת למתחמי ההתחדשות תקבע הנחיות בדבר קווי בנין. בנוסף תקבע הנחיות בדבר מופע החזיתות לרבות סגירות פתחים ותוספות בניה ומרפסות.





דוגמה להתערבות מזערית

על ידי פינוי התשתיות והרכבים החונים משטח הרחבה, ומיתון תנועת כלי רכב חולפים יתפנה מרחב לתנועה חופשית ושהייה של הולכי רגל. תוספת ריהוט רחוב וגינון ומתן אפשרות לעסקים המסחריים הפונים לרחבה להשתמש בה יחזקו את האפשרות להשמיש אותה כרחבת מפגש.



תמונה 1: סימטה באזור הותיק של בענה - חסימות וכלי רכב במרחב הציבורי



איור 7: הדמייה התערבות מזערית - סימטה באזור הותיק בבענה - פינוי כלי רכב, ריצוף רחוב אחיד, שיקום חזיתות וצמחייה ברחובות





7. שטחים פתוחים בתחום הישוב

7.1. עקרונות לפיתוח הטיילת:

רציפות: יש להבטיח שמירת רצועה רציפה ברוחב 20 מ' לפחות לאורך הכביש, אשר מתחברת ממערב וממזרח למקטעי הטיילת בישובים שכנים.

חיבור למערכת העירונית: בתחום המבונה בישוב – ימוקמו השטחים הציבוריים הפתוחים בסמיכות לטיילת כדי ליצור עומק שצ"פ המאפשר פיתוח שטח לשימושי פנאי וספורט.

חיבור לשבילי טיול: בסמיכות לגבעת ג'למה – תתוכנן הטיילת כך שתשתלב עם שבילי הטיול ותאפשר קישור נוח להולכי רגל לפארק שעל הגבעה.

בשטחים החקלאיים -

שצ"פ ציבורי: הטיילת תפותח כשצ"פ אינטנסיבי לרווחת תושבי האזור, ובכלל זה שביל אופניים דו כיווני, שביל הליכה, גינון, אזורי ישיבה ומשחק.

דמות הישוב: הטיילת תפותח מתוך מחשבה על הצגת חזית אסתטית כלפי כביש 85.

חזיתות המבנים הפונות לטיילת

שילוב נחל שגור (התעלה)



פיתוח סביב זרוע המחלף: ממשק עם טיילת, התחשבות בהבדלי גבהים, חזיתות מתחמי מסחר ותעסוקה הפונים לכניסה.

פיתוח חזיתות מסחריות פעילות לפונות לרחובות הראשיים – לאורך הרחובות הראשיים (רח' אל שאגור והרחוב החדש) ולאורך הרחוב המקשר עם מג'ד אל כרום.

