



תכנית 260-0660696 15/03/2020 15:13:36



תכנית מתאר כוללנית – דיר אל אסד

תכנית 260-0660696

נספח עיצוב עירוני



תכניות מתאר

בקעת בית הכרם דיר אל-אסד دیر الأسد



לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



תוכן העניינים



3	הקדמה	1.
3	מבנה הישוב	1.1
3	אזורי פיתוח	1.2
4	הכניסות לישוב	2.
4	כניסות בצפון הישוב	2.1
5	כניסות בדרום הישוב	2.2
5	פיתוח הרחובות ראשיים	3.
5	רחובות ראשיים באזור הבנוי	3.1
6	רחוב ראשי באזור הפיתוח הצפוני	3.2
6	רחוב ראשי מערבי - כביש 8544	3.3
8	גרעין הישוב ההיסטורי	4.
10	עיבוי המרקם הבנוי – מתחמי התחדשות עירונית	5.
10	בניה חדשה למגורים	6.



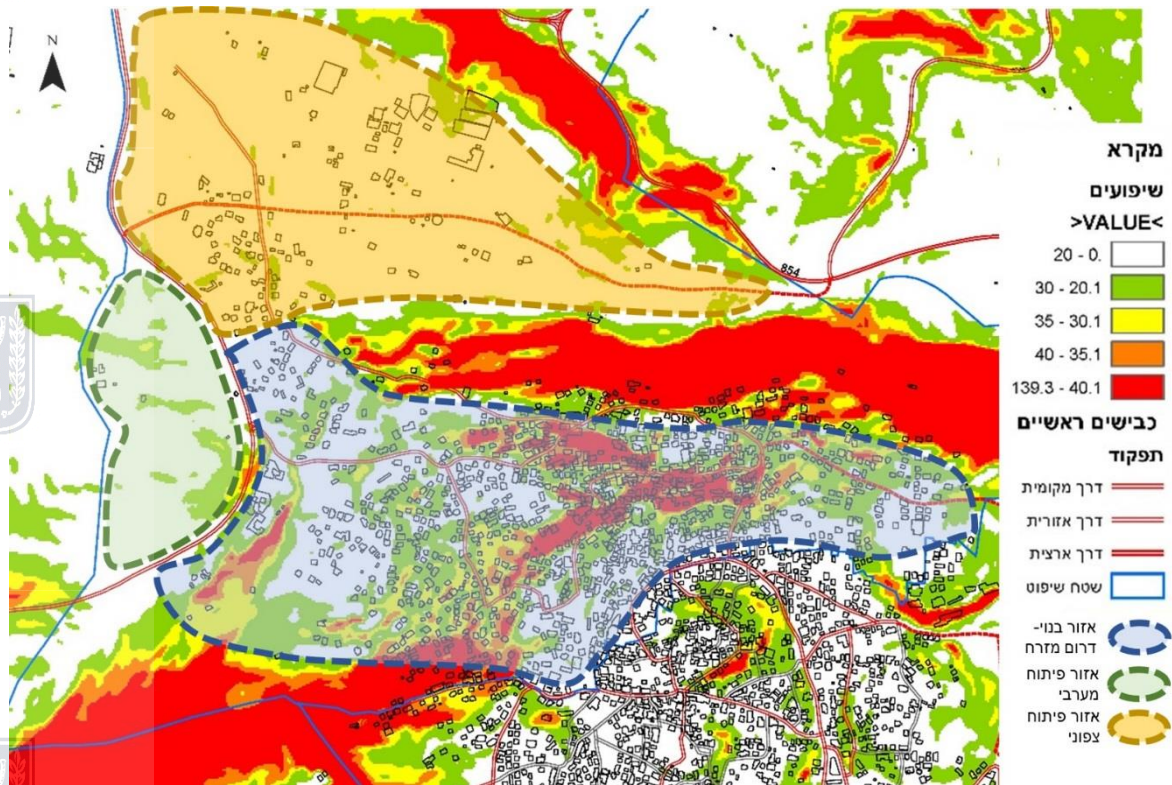
1. הקדמה

נספח העיצוב העירוני מפרט את עקרונות התכנון לדיר אל-אל-אסד אשר נטבעו במסמכי התוכנית המחייבים (תשריט והוראות) לעקרונות עיצוביים, המתייחסים לסוגיות של איכות המרחב העירוני בכלל והציבורי בפרט, של הגדרת היחסים שבין הבינוי לשטחים הפתוחים, של אופי הבניה החדשה והמחודשת, של הפיתוח הנופי והממשק עם שטחי הנוף, של נראות הישוב, ושל ההתייחסות למוקדים בעלי הערך ההסטורי.

1.1. מבנה הישוב

1.1.1. פני השטח

דיר אל אל אסד בנוי בשטח הררי, בגבהים המתפרשים בין 300 ל-540 מ' מעל לפני הים. משרע הגבהים החד משפיע על מבנה הישוב, על טיפולוגיות הבניה ועל מערך הדרכים שבו. חלקו הגדול של הישוב בנוי בשיפועים שמעל 20%, במדרון העולה עד לשיפולי מתלול צורים. המתלול מחלק את תחום השיפוט של הישוב – אזור דרום מזרחי, אזור צפוני ואזור מערבי.



איור 1: מפת שיפועים ואזורי פיתוח בדיראל אסד

1.2. אזורי פיתוח

כאמור הישוב נחלק לאזורים טבעיים על רקע טופוגרפי. האזור ההיסטורי של הישוב והתחום הבנוי נמצאים באזור הדרום מזרחי. אזורי הפיתוח החדשים והעתידיים הם במערב ובצפון הישוב.

הישוב ממוקם במעלה המתלול ומרוחק מכביש 85. הכניסות הקיימות ליישוב הן הכניסה ההיסטורית דרך הישוב בענה הסמוך וכניסה מערבית דרך שלוחותיו של כביש 854.





בעת פיתוח הכניסות יש לשמור על המפתח הנופי הייחודי באזורי הכניסות – ע"י שימור השטחים הפתוחים בסמוך לצירי הכניסה כפי שסומן בתשריט התכנית, פינוי מפגעים נופיים, קביעת שפת פיתוח מתאימה לנושאי התאורה, השילוט והמתקנים הנדרשים בכניסות תוך התחשבות במופע הנופי שלהן.

2.2. כניסות בדרום הישוב

הכניסה הראשית לישוב היא באמצעות הרחוב הראשי בישוב הסמוך בענה, המובילה לאזור המבונה והמרכז הותיק של דיר אל אסד בדרום מערב הישוב. במצב הקיים נוצרים עומסי תנועה בתחומי האזורים הותיקים של הישובים בשל שימוש מוגבר בכניסה הנ"ל לטובת שני הישובים.



תכנית המתאר מגדירה שתי כניסות לישוב דרך הישוב בענה: הראשונה כניסה נוספת לישוב באמצעות כביש מוצע העוקף את האזור הבנוי בישוב בענה – ראשיתו במחלף המתוכנן מכביש 85 ומוצאו בממשק עם דיר אל אסד. השניה כביש מכיוון מזרח היוצא כזרוע מדרך 854 ומבוסס על מטרוקה קיימת, הכביש המוצע מתחבר לאזור הותיק של הישוב מכיוון מזרח.

אופן הפיתוח של הכניסות בדרום הישוב בממשק עם בענה מחייב תיאום של פיתוח הצירים בין הרשויות בהיבטים של חלוקת זכות הדרך וחתך הרחוב. תכנון ופיתוח הממשק בין הישובים יכולול התייחסות לנושאים של רציפות מדרכות ושבילים לרבות שבילי אפניים, פיתוח נופי ושילוט.

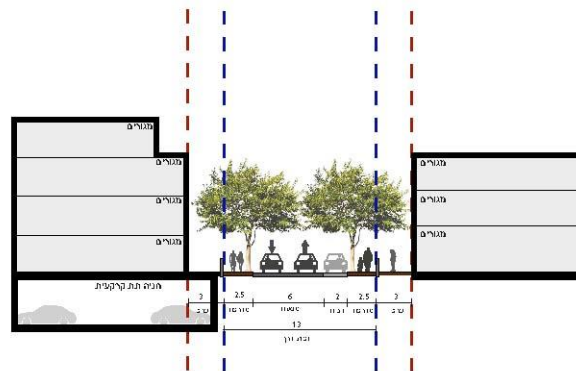
3. פיתוח הרחובות ראשיים

3.1. רחובות ראשיים באזור הבנוי



הרחובות הראשיים בתחום האזור הבנוי מבוססים על צירים ושבילים היסטוריים שהגדרה בהם הרחבה של רוחב זכות הדרך במסגרת תכנית המתאר המאושרת לישוב ג/988 ותכניות מפורטות. לאורך צירים אלו קיים בינוי סמוך או בתוך זכות הדרך. תכנית המתאר לא מגדירה את הרחבת זכות הדרך לאורך צירים אלו ואינה מגדירה שינוי יעוד למגורים ומסחר ברמה העירונית.

פיתוח ועיצוב הרחובות הראשיים במרקם הבנוי יעשה בהתאם לזכות הדרך המוגדרת (10-15 מטרים) ויכולול הקצאת מדרכות, שתילת עצים לסירוגין, הגדרת שפת רחוב, שילוט ותאורה. במקרים בהם קיימים מבנים בתחום זכות הדרך יקבעו בתכנית מפורטת שלבי ביצוע וטיפול נקודתי מתאים בנקודות אלו.



חתך 1: רוחב זכות דרך 13 מ', הבטחת מדרכות ועצים נותני צל בתחום זכות הדרך



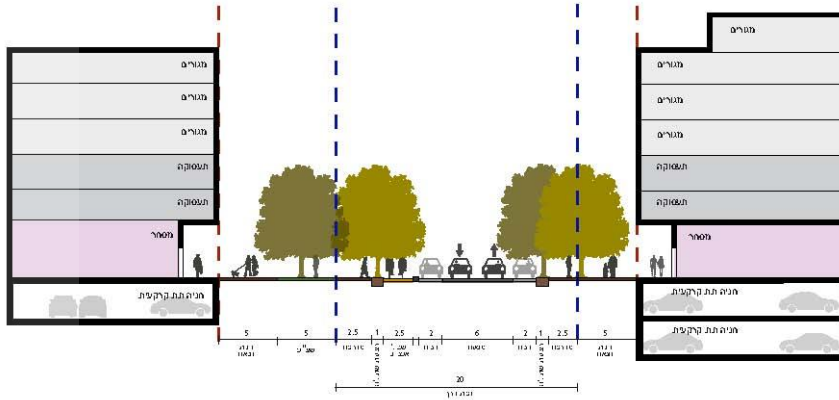


3.2. רחוב ראשי באזור הפיתוח הצפוני

באזור הפיתוח הצפוני מגדירה תכנית המתאר רחוב אורכי ראשי שיתפקד כמרחב פעילות ציבורית כגון תעסוקה, מסחר, מוקדי ציבור וחינוך וכו'. הרחוב ישמש כציר תנועה עיקרי באזור הפיתוח החדש ויקשר בין שתי הכניסות בצפון הישוב.

הרחוב מוגדר בהוראות ובתשריט התכנית ביעוד קרקע מגורים ומסחר והנחיות מיוחדות ויתוכן במקטעים אורכיים רציפים עפ"י המסומן בתשריט המתחמים.

- חתך הרחוב -** בתחום זה מוגדרים יעודי קרקע משולבים של מגורים ומסחר ושטחים למבנים ומוסדות ציבור. גובה הבינוי המתוכנן הוא של 6-8 קומות מעל לקומה מסחרית. רוחב זכות הדרך המתוכננת היא 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 ויתוכן ברצף עם המדרכות. השטח לשימוש הציבור יפותח כמרחב ציבורי מלווה בשדרת עצים ומיועד להולכי רגל וישמר בו מסלול אופניים המשכי. תכנית המתאר מגדירה שצ"פ אורכי ברוחב של 5 מ' כאזור לפיתוח נופי ושימושי פנאי ונופש לאורך הציר. הרחוב ילווה בחזית מסחרית רציפה. לא תותר חניה בחזית המגרשים.



חתך 2: רחוב ראשי באזור הפיתוח הצפוני, רוחב זכות דרך 20 מ', קו בנין 5 מ'. שמירה על נגישות לחזיתות המבנים - הבטחת מדרכות, שבילי אפניים, צמחייה ונטיעת עצים נתני צל. הקצאת שצ"פ אורכי ברוחב 5 מ' ליצירת מרחב ציבורי איכותי

3.3. רחוב ראשי מערבי - כביש 8544

כביש 8544 הינו כביש מקומי המוביל מכביש 854 ליישוב לבון בתוך תחום הישוב דיר אל אסד. רוחב זכות הדרך המאושרת ברחוב היא 20 מ' בחלקו הצפוני ו-40 מ' בחלקו הדרומי. הרחוב תוחם אזור פיתוח חדש ביישוב הכולל תכניות חדשות לבבניה רוויה. בחלקו הדרומי הפרשי הגבהים בין שני צידי הרחוב הם גדולים ואין ממשק בחתך הרחוב בין קומות המבנים.

בחלקו הדרומי של הרחוב מתוכננת טיילת כחלק מ"שביל מתלול צורים" ברוחב של 7 מ' בצמוד לקריית החינוך. פיתוח הטיילת כולל שבילים, צמחייה, עצים נתני צל ומוקדי פעילות. בחלקו הצפוני של הרחוב מאושר שצ"פ אורכי ברוחב של 5 מ' – תכנית לפיתוח השצ"פ תכלול עקרונות של קישוריות ורציפות ועיקביות השפה העיצובית והנופית עם הטיילת.



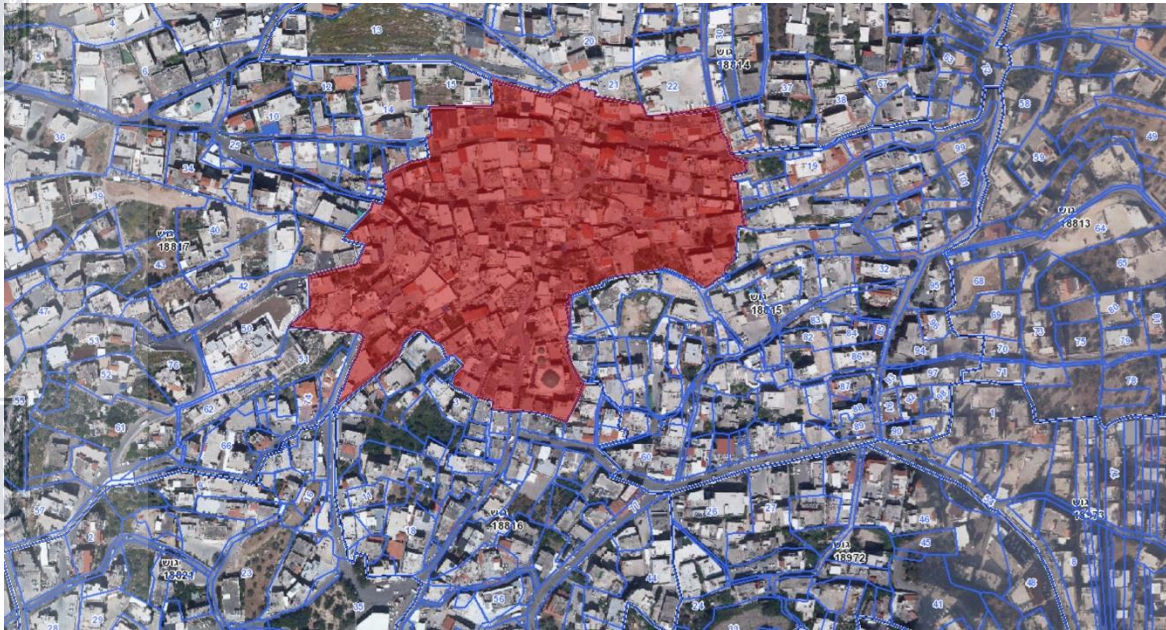




4. גרעין הישוב ההיסטורי

בלב הישוב הבנוי ממוקם גרעין הישוב ההיסטורי ממנו התפתח הישוב באופן אורגני (ללא פרסלציה ובעלויות), המתחם מתאפיין בבניה צפופה, חלק מהמתחם בנוי בשיפועים גבוהים דבר המשפיע על אופי הבינוי ואופי המעברים במתחם הכוללים דרכים צרות ומדרגות. תכנית המתאר המאושרת (ג/988) הגדירה סטטוטורית דרכים ושבילי הולכי רגל אולם במקרים רבים לא מומשו ונשמרו זכות הדרך ורציפות השבילים. חלק מהמבנים במתחם מתאפיינים בבניה מסורתית וכוללים פרטי בנייה אדריכליים מסורתיים אופייניים כגון פתחים, חלונות, פרטי אבן וכו'. המתחם כולל אתר עתיקות בו מצודה צלבנית ומבני דת מרכזיים בישוב.

תכנית המתאר מזהה את תחום גרעין הישוב הותיק כהזדמנות ליצירת מוקד פעילות משמעותי במרכז הישוב שיכלול פעילות מעורבת למגורים, מסחר, הסעדה, שירותי ציבור ותיירות.



איור 3: גרעין הישוב ההיסטורי על רקע צילום אויר עדכני וסימון חלקות

מושגים והנחיות לפיתוח:

שמירה על תוואי הבינוי וסגנון הבניה הקיים בתוספת בניה אפשרית לגובה של 3-4 קומות. לצד ובצמוד למבנים הקיימים לא תותר הרחבה ותידרש הרחקת מפגעים, תוספות בניה ארעיות, מחסנים, גדרות וחסיונות 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 שפה עיצובית מתאימה למבנים הקיימים והחדשים. בנוסף, יוגדרו הנחיות מיוחדות למבנים ואתרים בעלי אופי ציבורי כגון מבני דת ומוקדים בהם מתקיימת פעילות מסורתית מסחרית.

מרחב ציבורי – בין המבנים הקיימים ישמר מרחב ציבורי פתוח. פיתוח המרחב יכלול רחבות מרוצפות בתוכן קטעי גיבון ועצים - שטחים המיועדים לשהייה שיכללו מקומות ישיבה, סככות ומתקנים ציבוריים. רחבות אלו





ישמשו כנקודות מפגש והתכנסות ויאפשרו נגישות גבוהה למבנים בעלי אופי ציבורי כגון מסחר מקומי, ומבני ציבור ודת ואתרי ביקור תיירותי.

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. במקביל תוגבל כניסת רכב פרטי לתושבי האזור בלבד (עם זאת תותר כניסת רכבי אספקה ושירות אשר תבצע בשעות מוגדרות ומצומצמות) תסופק נגישות לתחבורה ציבורית ברחובות הסובבים 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 4: תכנית רעיונית לפיתוח גרעין הישוב





5. עיבוי המרקם הבנוי – מתחמי התחדשות עירונית

מארג הרחובות והסמטאות במתחמים המבונים הותיקים בישוב יוצר מגוון צורני נרחב של מרחבים בין הבנינים כגון 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 לציבור מחייב הרחבתו ו/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.

עיבוב המרחב הציבורי - יתבסס על איתור שטחי ציבור ברמה השכונתית בהתאם לבינוי הקיים – איתור השטחים הציבוריים הפתוחים יתחשב ככל הניתן בהיבטים הנפיים הייחודיים של הישוב ויאפשר שימור נקודות תצפית. והשמשת הרחובות המקומיים כמרחב ציבורי למגוון שימושים שיוכל לכלול - ריהוט רחוב ליצירת מקומות שהייה, שתילת צמחייה ועצים נותני צל, שילוט ותאורה מתאימים.

עיבוב חזיתות – תכנית מפורטת למתחמי ההתחדשות תקבע הנחיות בדבר קווי בנין. בנוסף תקבע הנחיות בדבר מופע החזיתות לרבות סגירות פתחים, תוספות בניה ומרפסות והנחיות לעיצוב הגגות (החזית החמישית) במקומות בהם קיימת נצפות גבוהה למבנה כפועל יוצא משיפועים חדים בישוב..

6. בניה חדשה למגורים

כפי שתואר לעיל הישוב דיר אל אסד נחלק לאזורים טבעיים על בסיס טופוגרפי כאשר שלושה מהם מיועדים לפיתוח מגורים. הישוב הבנוי ממוקם בחלקו הדרום מזרחי בצמוד לישובים בענה ומג'ד אל כרום ואזורי הפיתוח העתידיים נמצאים במערב ובצפון הישוב – באזורים אלו קיימות ארבע תכניות למגורים - מאושרות או בהליכי אישור. תכנית המתאר אינה מציעה התערבות וציפוף בתחומים אלו מלבד עיבוי ברחובות הראשיים כפי שפורט בפרק 3 – פיתוח רחובות ראשיים. בנוסף מגדירה תכנית המתאר מתחם פיתוח חדש למגורים בצפון הישוב בסמוך לכביש 8544.

מושגים והנחיות לפיתוח במתחם הצפון החדש:

רציפות - תכנית מפורטת תקבע צירי תנועה ממונעת ובלתי ממונעת על בסיס עקרונות של רציפות תוך הימנעות מכבישים ללא מוצא וחסימת מעברים. בנוסף תגדיר התכנית אמצעים לקישוריות של הצירים באמצעות הנחיות לפיתוח נופי בהיבטים של שפת רחוב, צמחייה, עצים, שילוט תוארה וכו'.

שטחי ציבור- הקצאת שטחי הציבור תעשה עפ"י הנחיות המסמך הפרוגרמתי והנספח הנופי לתכנית. מיקום השטחים הציבוריים יקבע על בסיס הליכיות ונגישות. עיצוב אדריכלי של מבנים ומוסדות ציבור ישולבו במרקם הבנוי ע"י שמירה על קווי בנין ותאימות בנפחי הבניה.





שטחים ציבוריים פתוחים יתוכננו בהתאם מיקומם ביחס לתוואי השטח. באתרים הסמוכים לשטחים פתוחים טבעיים ישולבו בתוואי השטח הקיים וינקטו אמצעים לשמירה על צמחייה מקומית. כל זאת תוך שמירה על תקני הבטיחות התקפים.

ממשק עם השטחים הפתוחים – קו הפיתוח לשוב הוגדר בתכנית על בסיס שיפועים טבעיים באמצעות בחינת טיפוסי בינוי לשיפועים עד 35%. עיצוב הבינוי בשיפועים גבוהים יתבסס על פיתוח נגיש ביחס לרחוב ודירוג מתון של הבניה – שימוש בקירות תמך יעשה באופן מינימלי ביחס לרחוב וימותן ע"י צמחייה.

