

תכנית מתאר חדשה לעיר יבנה – שלב גיבוש חלופות

רקע ומהלך המפגשים



במסגרת תהליך שיתוף הציבור בהכנת תכנית המתאר ליבנה נערכו בחודש מאי 2013 שישה מפגשים ממוקדים עם תושבים ובעלי עניין כחלק משלב לימוד המצב הקיים וגיבוש חזון, עיר בתהליך התכנון. כעת, עם התקדמות התכנון, לשלב הכנת חלופות תכנוניות הוזמנו משתתפי המפגשים לעדכון בהתפתחות התכנית ולהיוועצות בשלוש דילמות תכנוניות בהיבטים מרכזיים להתפתחות העיר: עתיד מרכז העיר, אופי ההתחדשות העירונית בשכונות הוותיקות ואופן הפיתוח של הפארקים במזרח ובמערב.

המפגשים התקיימו במתנ"ס ע"ש גרמנוב בתאריכים:

- 12.5.14 יום ב' בשעות 18:30-21:30 לתושבים משכונות נאות שז"ר ונאות אשכול
- 20.5.14 בהשעות 18:00-21:00 לתושבי שכונות נווה אילן ורבין.

כל מפגש כלל שני חלקים, אשר הונחו על ידי יועצי שיתוף הציבור ותועדו במלואם. החלק הראשון התמקד ביידוע והסברה לגבי התקדמות התכנית והתוצרים שגובשו, החלק השני הוקדש לשיח פתוח בנוגע לסוגיות בנושאים כאמור לעיל. בחלק הראשון, הוסבר מהי תכנית מתאר מקומית והמושגים. בנוסף, הוצגו, שלבי העבודה העיקריים וחברי צוות התכנון. הוצג גם תהליך השיתוף שנעשה לאורך הכנת התכנית והחזון שגובש יחד עם המשתתפים. חלקם השני של המפגשים הוקדש כאמור לשיח פתוח עם הקהל, שהציג שאלות ותפיסות באשר לנושאים שהוצגו.

מידע נוסף לגבי התכנית, תוצרים תכנוניים והסברים ניתן למצוא באתר העיריה תחת הלשונית "תכנית מתאר מקומית" או בקישור הישיר הבא:
<http://www.yavnecity.co.il/metar1.html>

כאמור, חלקו השני של המפגש הוקדש לדין והיוועצות עם המשתתפים לגבי שלושה תחומים מרכזיים. לגבי כל התחום הוצגה סקירה תמציתית, עקרונות וערכים מנחים ומספר שאלות ממוקדות לדין.

מרכז העיר

בנושא מרכז העיר ביקש צוות התכנון להיוועץ עם המשתתפים לגבי 4 שאלות מרכזיות:

1. רחובות מול מוקדים: עיצוב המרחב הציבורי ידגיש מוקדים חשובים במרכז או יחזק את הרחובות? מסחר מלווה רחוב או מרכז במוקדים?
2. מרכז מתפרש לתוך השכונות או ריכוז מאמצים בלב המרכז?
3. גובה הבינוי: מוקדים של מבנים גבוהים בסביבה נמוכה או בניה מרקמית צפופה בגובה אחיד ברוב שטחי המרכז?
4. רחובות המרכז הראשי: מוטי תחבורה ציבורית / הולכי רגל או תחבורה פרטית?


עלה כי התושבים מעוניינים בפיתוח מרכז העיר כמקום מפגש המהווה עוגן ומוקד משיכה לתושבי העיר. זאת בעיקר לאור הגידול הצפוי באוכלוסיית העיר. עיקר הדעות שהוצגו תמכו ביצירת רחוב מרכזי ולא בתפיסה מוקדית, אם כי הוצגו גם דעות שהדגישו את הצורך ביצירת "לב" או מוקד מרכזי מובחן למרכז העיר. הוצע לטפח ולעודד את האזור שבין חטיבת גבעתי - שדרות דואני כלב העיר. לחילופין הוצע לפנות את האצטדיון העירוני כדי לפנות שטח משמעותי לעניין. נאמר כי המסחר צריך להיות בעיקר מסחר מלווה רחוב ופחות מרכזים גדולים.

מרכז העיר של יבנה


מרכז העיר ההיסטורי של יבנה ממוקם סביב שדרות דואני.
כיום חסר לעיר מרכז מובהק - העיר מורכבת משכונות המתפקדות באופן עצמאי ללא מרכז חזק שיחבר ביניהן.



העתיד?



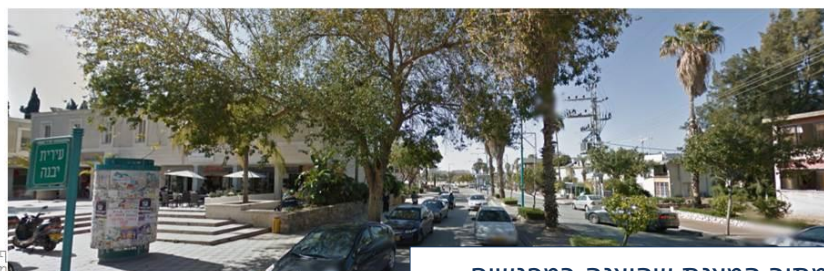
2013



שנות השמונים-הששים



שנות החמישים



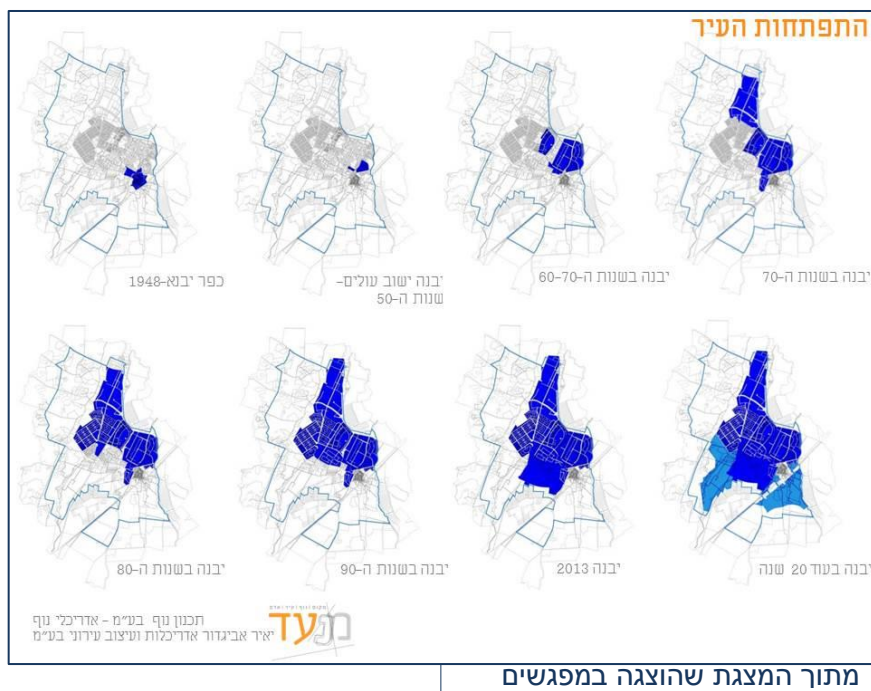
מתוך המצגת שהוצגה במפגשים

לגבי הפרישה המרחבית של המרכז הוצע כי המרכז "ישלח שלוחות" וכי יעשה מאמץ לתכנון המצליח לקשור את השכונות השונות למרכז, גם באמצעות פיתוח רחובות מזמינים וצירי הולכי רגל שיקלו על הנגישות למרכז. חודד המתח שבין הרצון למרכז עם מוקד ברור וקומפקטי לבין הרצון להשתמש במרכז כאמצעי לחיבור שכונות העיר (שהיא אחת ממטרות התכנית).

לגבי **גובה ואופי הבינוי** נאמר כי קנה המידה של המרכז צריך להיות מרקמי ולאפשר חווית רחוב. מגדלים נתפסים עדיין כפיתוח בקנה מידה גדול מדי. מאידך, הובהר כי חידוש המרכז העירוני מחייב התחדשות ותוספת משמעותית של מגורים התורמים לביקושים הדרושים כדי להביא להתחדשות הרחוב.

חלק מהתושבים אמרו כי הם רואים בגדילה העתידית של העיר הזדמנות לשינוי תפקידה של יבנה מ"עיר שינה" של ת"א, לעיר עצמאית ומשמעותית במרחב המטרופוליני. במסגרת זו יבנה תכיל מקומות תעסוקה ומסחר המושכים תושבים מיישובים שונים. משתתפים העלו את הצורך ב"מיתוג" העיר ובבחירת זהות או "עיקרון מארגן" מוביל שסביבו תוכל יבנה למשוך אוכלוסייה. אחרים סברו כי העיר מושכת ואטרקטיבית גם ללא מיתוג. על כך יעיד לכאורה קצב הפיתוח ואיכלוס השכונות החדשות. נאמר כי לא ברור מספיק כיצד התכנית מכוונת את יבנה ל"מיתוג" מובחן או להגדרת תפקיד ברור במרחב וביחס לערים שכנות אחרות, יודגש כי נושא המיתוג אינו מתפקידה של תכנית המתאר אלא אמצעי משלים לה. כמו כן עלו שוב צרכים לפיתוח מרחבי פנאי ותיירות, הקמת מבני ציבור מרכזיים כגון מכללה ופיתוח מרכז תרבות אזורי.

התחדשות המרקם הוותיק



בדיון לגבי התחדשות המרקם הוותיק הוצגו הדמיות בתלת ממד של מצב הבינוי הקיים, תוספת בינוי בתכניות מאושרות, תוספות נוספות בתכניות הנמצאות בתהליכי אישור וכיווני פיתוח אפשריים של תכנית המתאר. ההדמיות חידדו את התחושה לגבי משמעות של בינוי והתחדשות עירונית. ממלאי תפקידים בעיר הדגישו כי חלק מן התכניות מאושרות וחלקן נמצאות בשלבים אלו ואחרים של קידום. הוצגו עקרונות וערכים מנחים (שיישארו קבועים בכל חלופה) והוצגו משמעויות לאפשרויות השונות. צוות התכנון ביקש להיוועץ במשתתפים לגבי אפשרויות שונות לחידוש עירוני.

הדיון בסוגיית זו הציף פערי המידע והידע. הדיון הציף חששות קיימים לגבי מיזמי התחדשות דרמטיים באמצעות פינוי ובינוי (ביבנה מדובר ככל הנראה על מכפיל 1:5, כלומר במתחם בו 100 יחידות דיור יבנו כ-500 יחידות דיור במקומם). הוצפו השלכות תכנונית שונות של מיזמים אלו (חברתיות, תחברותיות, מבני ציבור ועוד). מאידך, עלו גם קולות שהדגישו את מצבם הירוד של מתחמים שונים בעיר המחייבים הריסה ובניה מחדש. רבים עדיין חוששים מבניה מגדלית ומעדיפים, על כן, בינוי "מרקמי" (8-12 קומות).

משתתפים סברו כי הדיון צריך להיות ממוקד לפי מתחם וכי התכנית צריכה להציע מגוון כלים של התחדשות עירונית שיותאמו לכל מתחם, באופן המשלב בין אפשרויות שונות לקידום תמ"א 38, עיבוי ופינוי ובינוי. משתתפים הציפו חששות לגבי השפעת ציפוף המתחמים על החנייה. הוסבר כי תקן החנייה נקבע על ידי משרד התחבורה, וכי יבנה נהנית מנגישות מצוינת לתחבורה מסילתית וציבורית העתידה לשרת גם תושבים חדשים.

פארקים עירוניים

בחלק השלישי של הדיון הוצגו ניתוח הקשרים הנופיים לסביבה ואפיון של הפארקים העירוניים של יבנה (פארק נחל שורק ופארק חולות יבנה). לאחר הצגת העקרונות והערכים הקבועים נשאלו המשתתפים לגבי אופי פיתוח הפארקים הרצוי להם, מאפשרות של פארק עירוני "קלאסי" (אינטנסיבי) לפארק טבע, או אפשרות לשילוב ביניהם.

נאמר כי יש לבחון כל אזור על פי הפוטנציאל שלו ועל פי כך לפתח. הודגשה החשיבות בפיתוח חולות יבנה בפיתוח אקסטנסיבי, אשר הוגדרו על פי התושבים "כאוצר שחייבים למנף". הוצע לייצר ייחודיות תפקודית לכל אחד מהפארקים ביבנה. נאמר כי כיום שבילי ההליכה בעיר אינם מספיקים והוצע לייצר מארג של שבילי הליכה אשר מחברים בין הפארקים השונים. בנוסף הוצע לבחון אפשרויות לשילוב שימושים באופן שייתן מענה מורכב למגוון צרכים, כגון: אזורי פיקניק, מתקני ספורט, שבילי הליכה ואופניים.

הובעה הסכמה רחבה שצריך לשלב בין הגישות. נאמר כי חשוב להטמיע סוגיות הקשורות לתחזוקת הפארקים לשיקולים קבלת ההחלטות, על מנת שהגנים ישרתו לאורך זמן. במרכז היישוב בצמוד למגורי התושבים הוצע לשים דגש על פיתוח פארקים אינטנסיביים לגילאים ולקהלים שונים.

פיתוח הפארקים העירוניים: פיתוח אינטנסיבי מול אקסטנסיבי

פארק עירוני

- מוקד ייצוגי לעיר (בד"כ בעל אופי נופי/מורשת/שימור)
- מקום התכנסות גדול לאירועים עירוניים/ציבוריים
- מוסדות ציבור גדולים (תיאטרון פתוח, מחיאון, וכו')
- שטחי ספורט כלל עירוניים (ספורטק/אצטדיון וכו'), ומרכזי ספורט מתמחה
- מתקני משחק (רצוי במספר מוקדים בפארק) ע"י קבוצות גיל/משתמשים
- מסחר/בתי קפה/ מסעדות

פארק טבעי/אקולוגי

- הזדמנות לשיקום/שחזור נוף טבעי פתוח אופייני: חולות יבנה
- מתן ביטוי פיזי וויזואלי לתהליכים אקולוגיים דינמיים (מחזוריות, סוקצסיה וכו').
- שימור החולות ושיקום השטח הפגוע
- "טבעי" וינוף חקלאי כאובייקט אדריכלי מרכזי בפארק וכאלמנט רקע מקשר.
- שבילי טיול, שבילי אופניים, טיילות, מצפורים, אזורים מוצלים לפיקניקים



פארק השמולית בנתניה



פארק אקולוגי- ראשון לציון



גן וולפטון- תל אביב



תכנון נוף בע"מ - אדריכלי נוף יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ

מתוך המצגת שהוצגה במפגשים