



מאי 2018

מועצה מקומית מגיד אל-כרום

נספח עיצוב פיתוח ובינוי – כביש 85 הישן

מגד אל כרום – שכונת מגורים בין שני כבישים-ג/22637

תכנית מס' 260-0295931
 מגיד אל-כרום



תכנית 'בין כבישים' מכווינה את פיתוח הישוב מגיד אל כרום וקובעת ייעודי קרקע באזור בעל חשיבות רבה לפיתוח ולדימוי הישוב - המתחם שבין כביש 85 החדש וכביש 85 הישן (רחוב סלאח א-דין). זוהי רצועה ארוכה וצרה שצידה הדרומי מעצב את חזית הישוב כלפי כביש 85 והחולפים בו וצידה הצפוני מעצב את הרחוב העירוני הראשי של הישוב.

לתכנית חשיבות רבה במתן פתרונות מגורים לתושבי הישוב, פיתוח שירותי ציבור החסרים היום - מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, הרחבת אפשרויות מסחר ותעסוקה מקומיות ואזוריות והגברת האופי העירוני של המרקם הקיים.

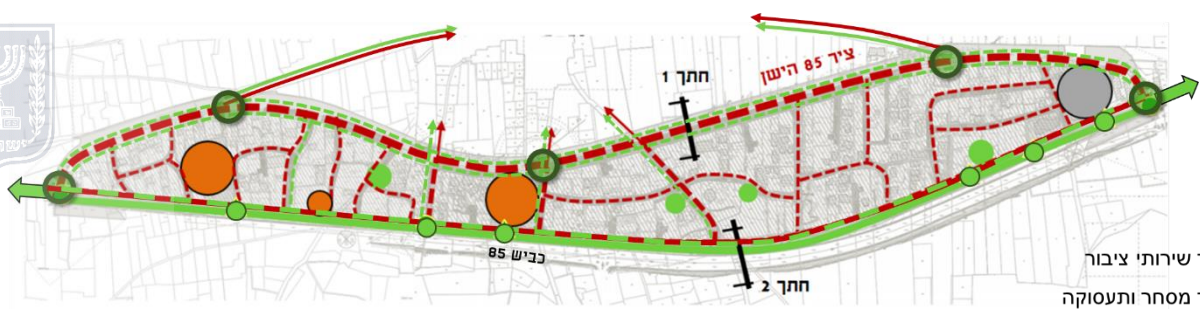
• **מבנה המתחם**

בהיקף המתחם שני צירי רוחב בעלי חשיבות יישובית ואזורית - מצפון רח' סלאח א-דין רחוב עירוני ראשי מעורב שימושים ומדרום טיילת אזורית העוברת לכל אורך הישוב, לצד כביש 85. שני הצירים נפגשים בכניסות לישוב - מפגש בין מרקם עירוני אינטנסיבי לבין רצועה פתוחה לשימושי פנאי וספורט. במסגרת פיתוח נופי של הכניסות לישוב יש להדגיש את המפגש בין הצירים. הנחיות לתכנון ועיצוב הצירים עצמם ראה בהמשך המסמך.



מספר צירי אורך חוצים את המתחם ומחברים את רחוב סלאח א-דין עם הטיילת. החשובים שבהם הינם הצירים שמנגישים את המגרשים המיועדים לפיתוח שירותי ציבור והצירים במרכז המתחם - המתחברים לדרכים קיימות המובילות לגרעין הישוב. ברחובות אלו יש לתת עדיפות להולכי רגל וליצירת מרחב ציבורי אטרקטיבי ובטוח - ע"י מדרכות רציפות, נטיעות עצים לאורך הדרך וכדומה.

במתחם מתוכננים מספר מגרשים עבור שירותי ציבור, ביניהם ב"ס יסודי במרכז המתחם. יש להבטיח את האפשרות שמגרשי הספורט ומתקני מוסדות החינוך יתוכננו לשימוש ציבורי-קהילתי לאחר שעות הלימודים.



- מוקד שירותי ציבור
- מוקד מסחר ותעסוקה
- שצ"פ - גן כיס
- כיכר עירונית
- טיילת לאורך כביש 85
- התרחבות בטיילת - לפינות שהייה ומתקני משחק
- רחוב עירוני ראשי
- מרחב ציבורי מוכוון הולכי רגל





• ציר 85 הישן - רחוב סלאח א-דין

ציר 85 הישן, רחוב סלאח א-דין, מיועד להפוך לציר עירוני מודרני המשלב מסחר, תעסוקה, מגורים ושירותי ציבור. רצועת הדרך הרחבה מאפשרת פיתוח של שדרה עם אווירה מזמינה לשהייה ולפעילות מסחרית. התוואי הרציף, החוצה את כל הישוב ומגיע לכניסות לישוב, מאפשר פיתוח פעילות מקומית ואזורית - מרחב שוקק ומושך עבור תושבים ומבקרים.

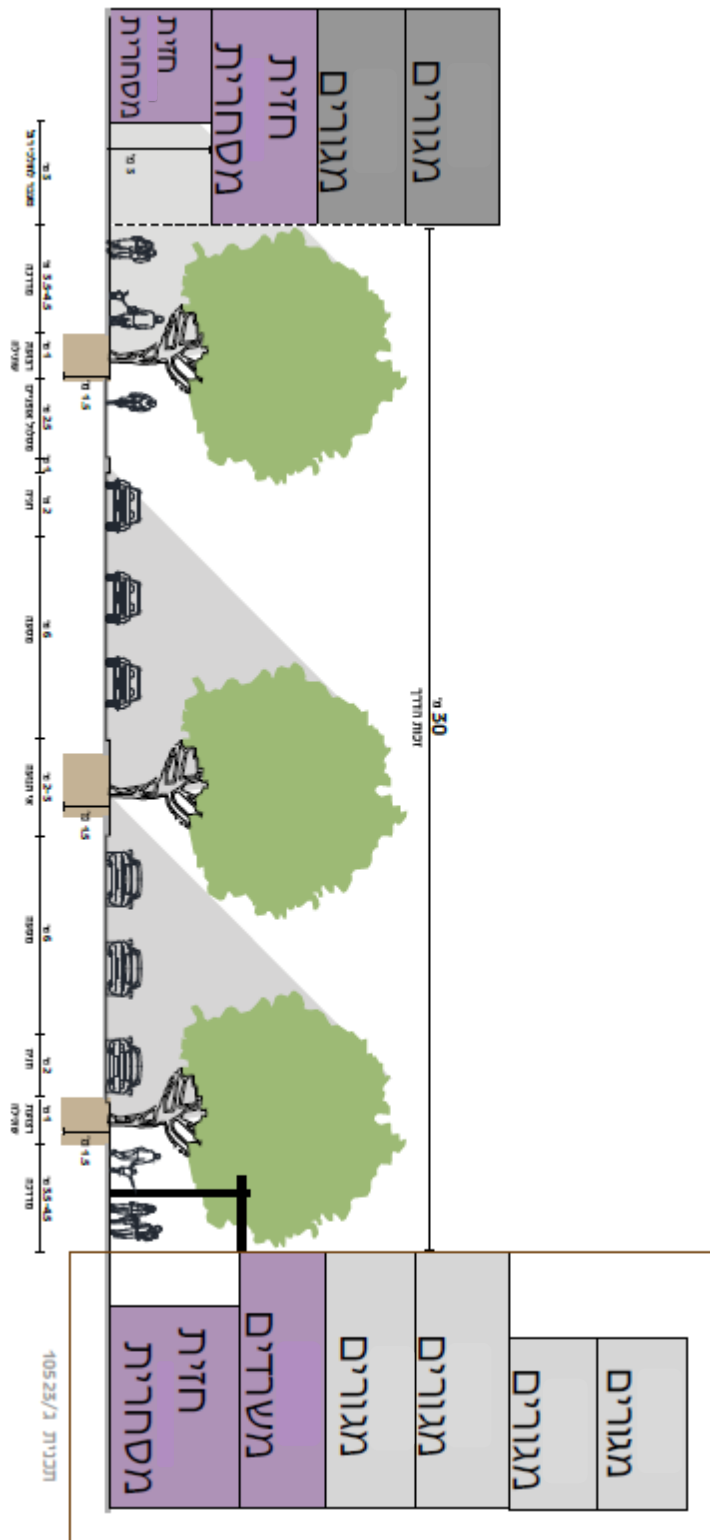
בצידו הצפוני של הרחוב תכנית מאושרת (ג/10523) המאפשרת בינוי בצפיפות של 20-10 יח"ד לדונם בגובה של עד 9 קומות הכולל חזית מסחרית. תכנית 'בין כבישים' משלימה את הנחיות הפיתוח לצידו הדרומי של הרחוב. התכנית מקדמת פיתוח רחוב עירוני מעורב שימושים עם בינוי של עד 4 קומות הכולל חזית מסחרית רציפה שמעליה קומות מגורים. ניתן לשלב משרדים בכל קומות הבניין. כפי שניתן לראות בחתך המצורף- קומת מסחר יכולה להיות כפולה - בגובה של עד 6 מ'. הנחיות נוספות:



- בנייני מגורים יחויבו בחזית מסחרית הפונה לרחוב בקומת הקרקע, ליצירת מסחר רציף לאורך הרחוב.
- חשיבות רבה ליצירת מרחב ציבורי אטרקטיבי, נוח להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- רוחב מדרכות מינימלי יעמוד על 3 מ' ויש להבטיח שיהיו פנויות ממכשולים, בין השאר במסגרת תיאום מול תכנון תשתיות.
- לא יותר גידור בתחום השטח הציבורי.
- לשיקול דעת המועצה תשולב בחזית הבינוי קולונדה ברוחב מיני של 3 מ' - ליצירת מעבר הולכי רגל מקורה. שטח הקולונדה ירשם כשטח עם זיקת הנאה לציבור ללא בנייה.
- לחלופין, יחויבו המגרשים לפיתוח חזית מסחרית בקו בניין 0.
- חתך הרחוב יכלול נטיעות עצים משני צדי הדרך. גודל גומת שתילה מזערי יעמוד על 1 מ"ר ובעומק של 1.5 מ'. מרחק בין גומות שתילה יהיה כ-8 מ'.
- הרחוב יכלול שביל אופניים דו-כיווני ברוחב מזערי של 2.5 מ', או בהתאם להנחיות משרד התחבורה התקפות



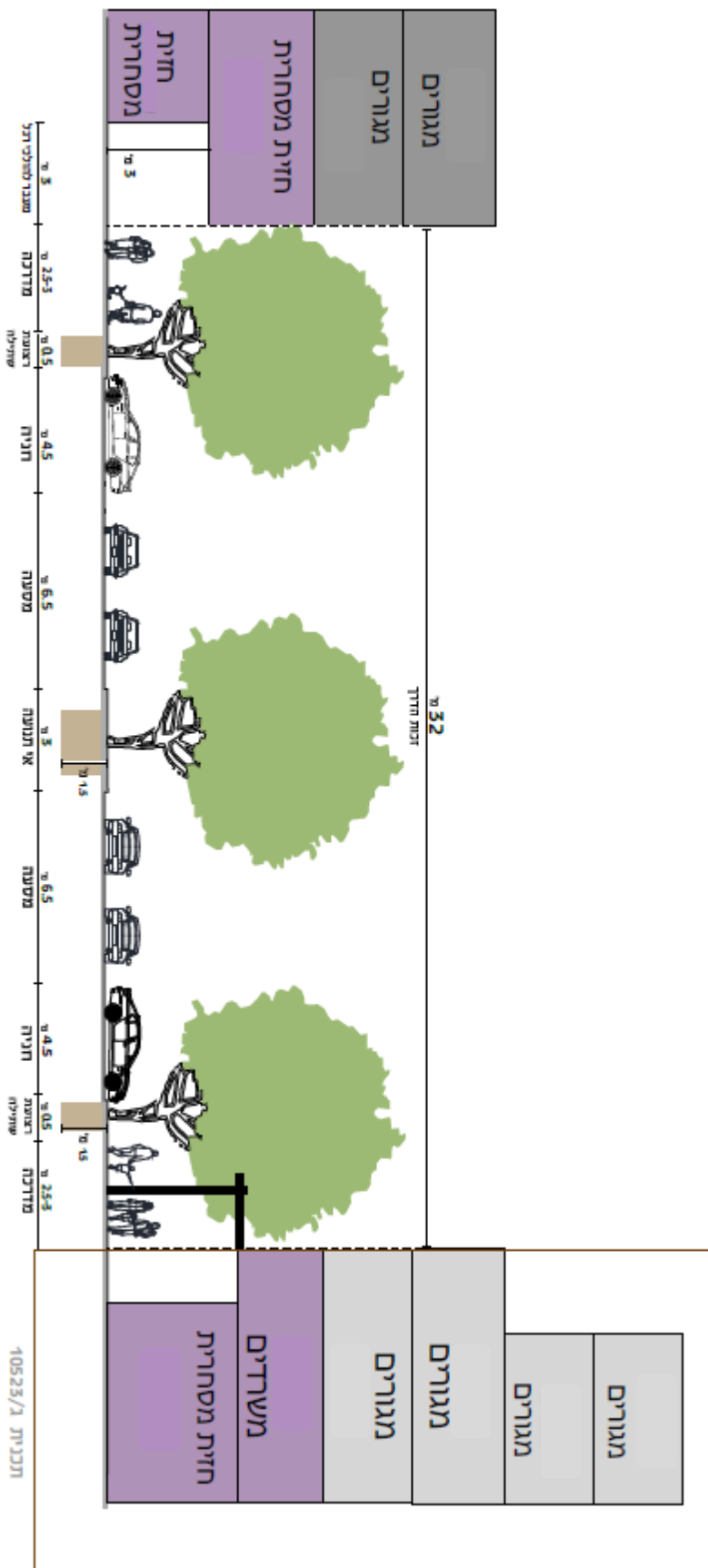
כביש 85 הישן, רח' סלאח א-דין | חתך עקרוני, חלופה מוטת הולכי רגל



תוכנית 10523/2



כביש 85 הישן, רח' סלאח א-דין | חתרן עקרוני, חלופה מוטת רכב





• טיילת כביש 85

בדרום המתחם, במקביל לכביש 85 הארצי, יש להקים שטח ציבורי פתוח לינארי המלווה את כל חזית הישוב אל כביש 85. תכנון מפורט של השצ"פ יתייחס לנושאים הבאים:

- פיתוח רצועת פנאי וספורט רציפה ובטוחה המהווה חלק מתכנית אזורית לטיילת לאורך כביש 85 (מגילון ועד לראמה).
- פיתוח שצ"פ אינטנסיבי ופעיל לרווחת תושבי המתחם והישוב כולו. הטיילת תכלול שביל אופניים דו כיווני, שביל הליכה, גינות, אזורי ישיבה, משחקים וכדומה.
- עיצוב חזית אסתטית ומזמינה של הישוב אל כביש 85.
- שילוב פתרונות אקוסטיים במידת הצורך.

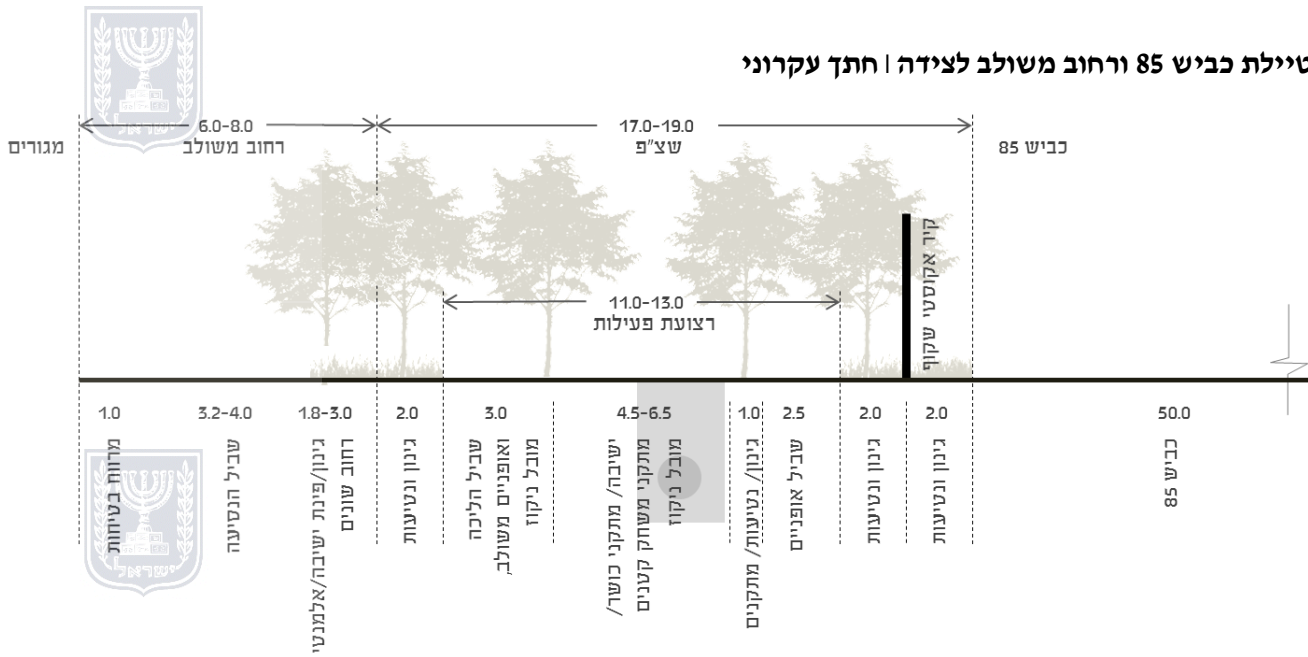
הנחיות נוספות:

- פיתוח הטיילת יבטיח זכות מעבר חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך הטיילת.
- יש לוודא יצירת חיבור נגיש ובטוח לשבילים ורחובות המגיעים סמוך לטיילת.
- הדרך הצמודה ומקבילה לטיילת תתוכנן כדרך משולבת ממותנת תנועה בעלת חתך מיסעה מזערי. כפי שניתן לראות בחתך המצורף, מוצע כי חלק מרצועת הדרך תשמש לגינות, תנועת הולכי רגל ואופניים וחנייה ציבורית עבור המבקרים.
- חשיבות רבה לנטיעת עצים ושילוב מתקני הצללה ותאורה להבטחת פעילות לאורך כל עונות השנה ובמהלך טווח רחב של שעות.
- במידת הצורך ניתן לשלב קיר אקוסטי וגינות לצידו. מוצע כי מקטעים מהקיר יהיו שקופים ויאפשרו נצפות של הישוב ומוקדי המסחר שבו.

להלן חתך מוצע לתכנון הטיילת והרחוב המשולב לצידה. ניתן לראות כי שביל טיול ורכיבה על אופניים ברוחב של 4 מ' יעבור מעל למובל הניקוז וישמש גם לתחזוקתו במידת הצורך. לצד השביל מוצע שילוב מקומות שהייה וישיבה, מתקני כושר ומתקני משחק קטנים. יש להפריד בין רצועת הפעילות למיסעה באמצעות גינות ונטיעות המאפשרת התרחבויות מקומיות באזור מעברי חציה ובייחוד בקשר עם שטחים המיועדים למבני ציבור וכדומה.



טיילת כביש 85 ורחוב משולב לצידה | חתך עקרוני



הנחיות לבינוי הגובל בטיילת:

- בינוי בגבול הטיילת לאורך כביש 85 יצור חזית ייצוגית לכיוון הטיילת והכביש. לא ימוקמו שימושים המהווים מטרד סביבתי או חזותי בכיוון השטח הפתוח והכביש.
- מגרשים בגבול הטיילת יחויבו בנטיעת עצים בחזית הפונה אל הטיילת, לפחות עץ אחד בתחום כל מגרש.
- העיצוב האדריכלי של גבול המגרש הפרטי (גובה קירות, גדרות, חיפוי וחומרי גמר, גינן וכדומה) יהיה אחיד עבור כל המגרשים הפונים לטיילת כביש 85 ויקבע ע"י מהנדס המועצה או במסגרת "הנחיות מרחביות" שיאושרו על ידי המועצה.

