



תכנית מתאר מקומית לזיכרון יעקב



הצגת סיוטת התכנית המוצעת

מפגש פומבי - מאי 2017

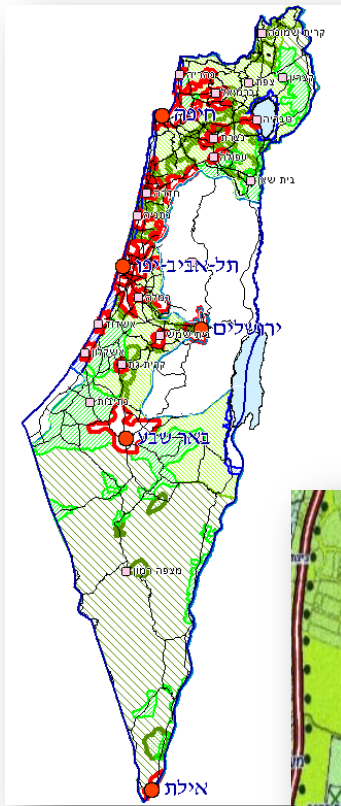
א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ

תכנית כוללנית - מסרת על

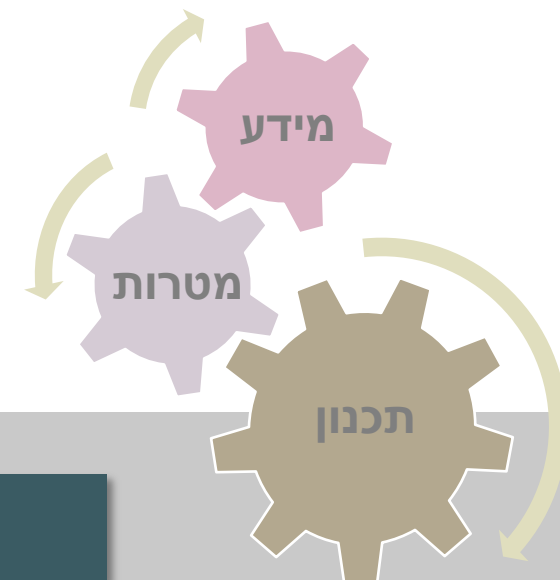
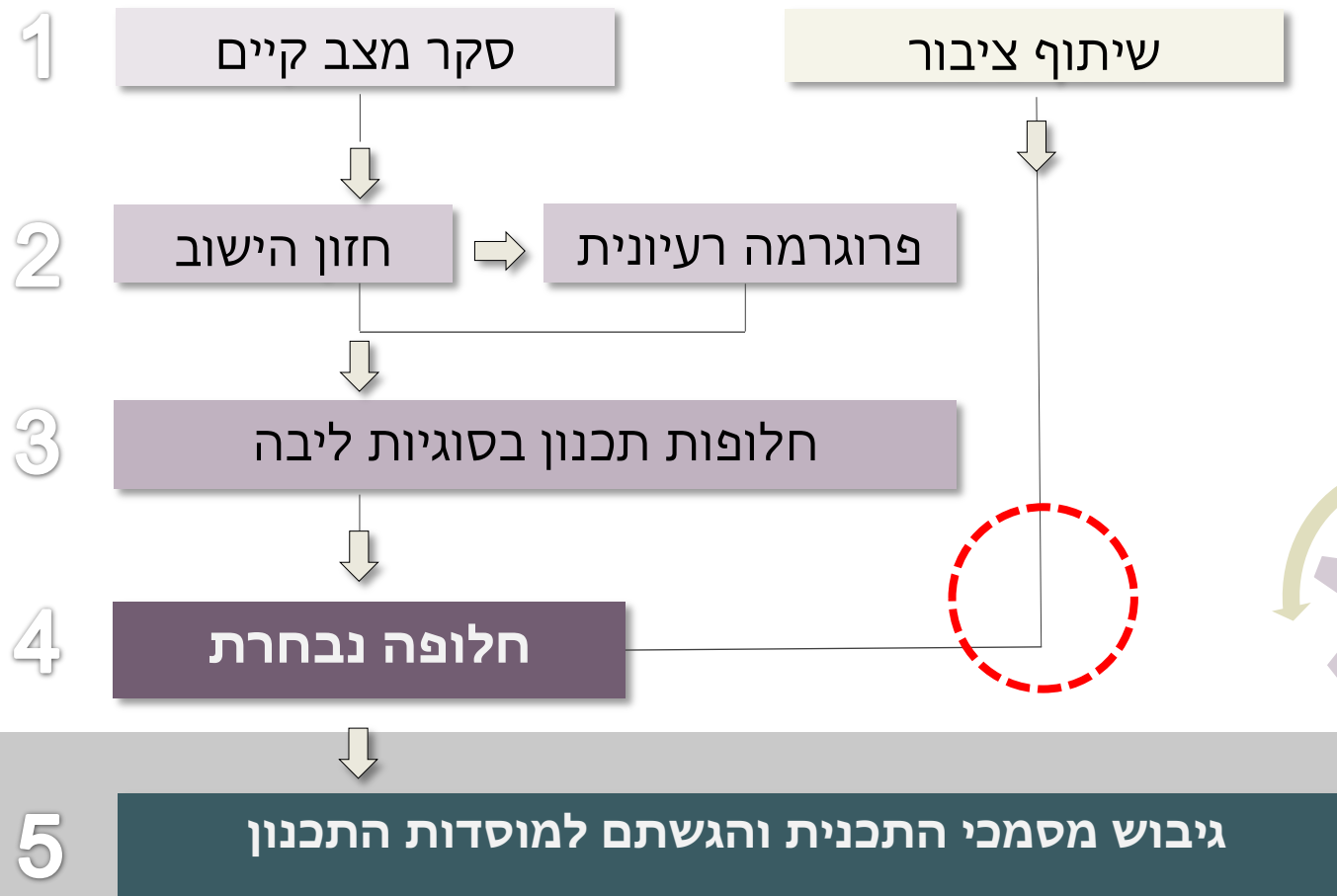
מתן כלים למימוש מדיניות תכנונית כוללת רצויה בישוב בעשורים הקרובים, הנובעת ממטרות ויעדים שייקבעו.

התייחסות ברמה מתארית למכלול נושאים, בהם: מגורים, תעסוקה, מסחר, תיירות, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, תחבורה, תשתיות ועוד.

קביעת הוראות והנחיות להכנה ואישור תכניות מקומיות - הנגזרות מהתכנית הכוללנית, בסמכות הועדה המקומית.



תהליך התכנון

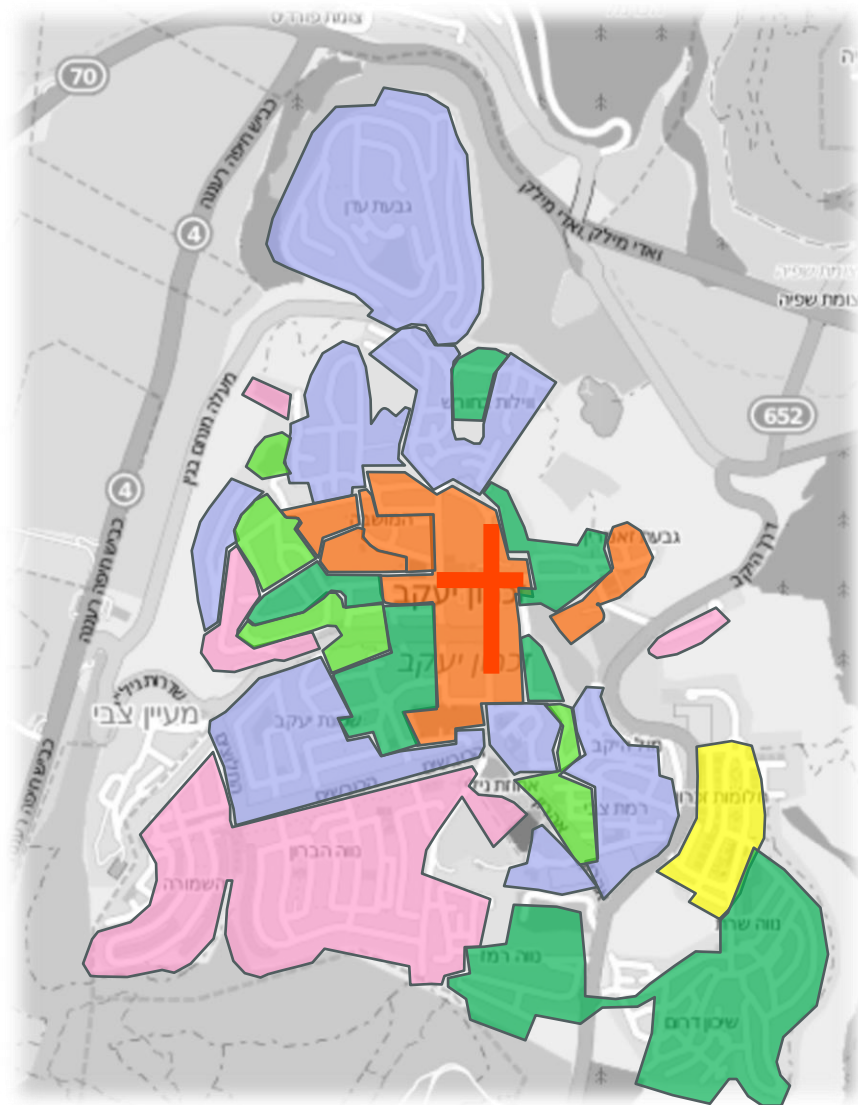


מיקום במרחב

שטח שיפוט 32,129 דונם
שטח בנוי 7,288 דונם (22.7%)



התפתחות המושבה



❑ 1882 - הקמת הישוב זמרין בידי עולים מרומניה (עליה ראשונה), 4 שנים לאחר יסוד פתח-תקוה, אם המושבות

□ 1883 – הברון רוטשילד נוטל חסות על הישוב. 1884 החלה בניית רחוב "האיכרים" ורחוב "הפקידים"

□ בניה עד שנת 1918

☐ בניה עד שנות ה-40, כולל

□ בניה בשנות ה-50

□ בניה בשנות ה-60

בניה בשנות ה-80

□ בניה בשנות ה-90

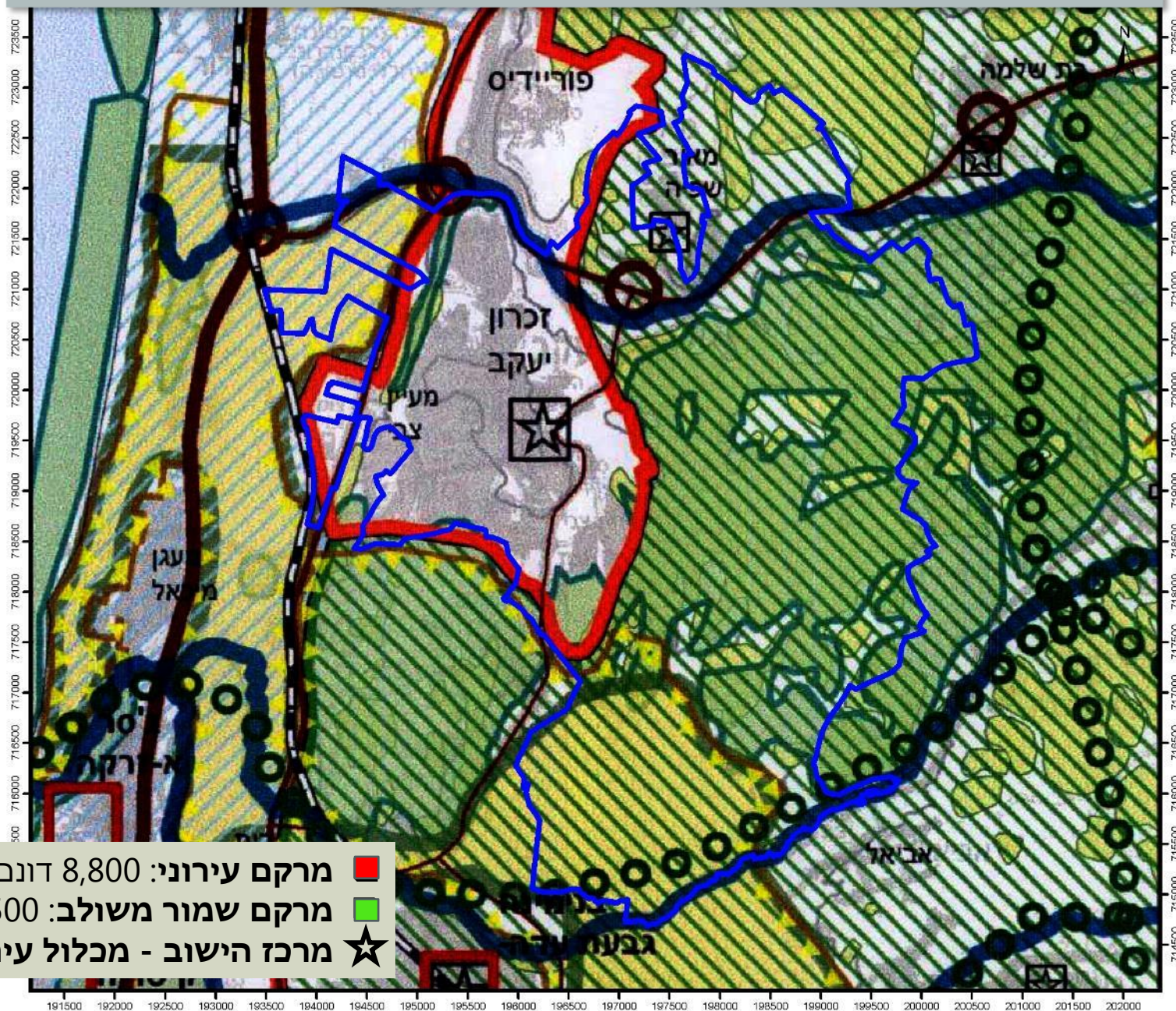
□ בניה בשנות ה-2000



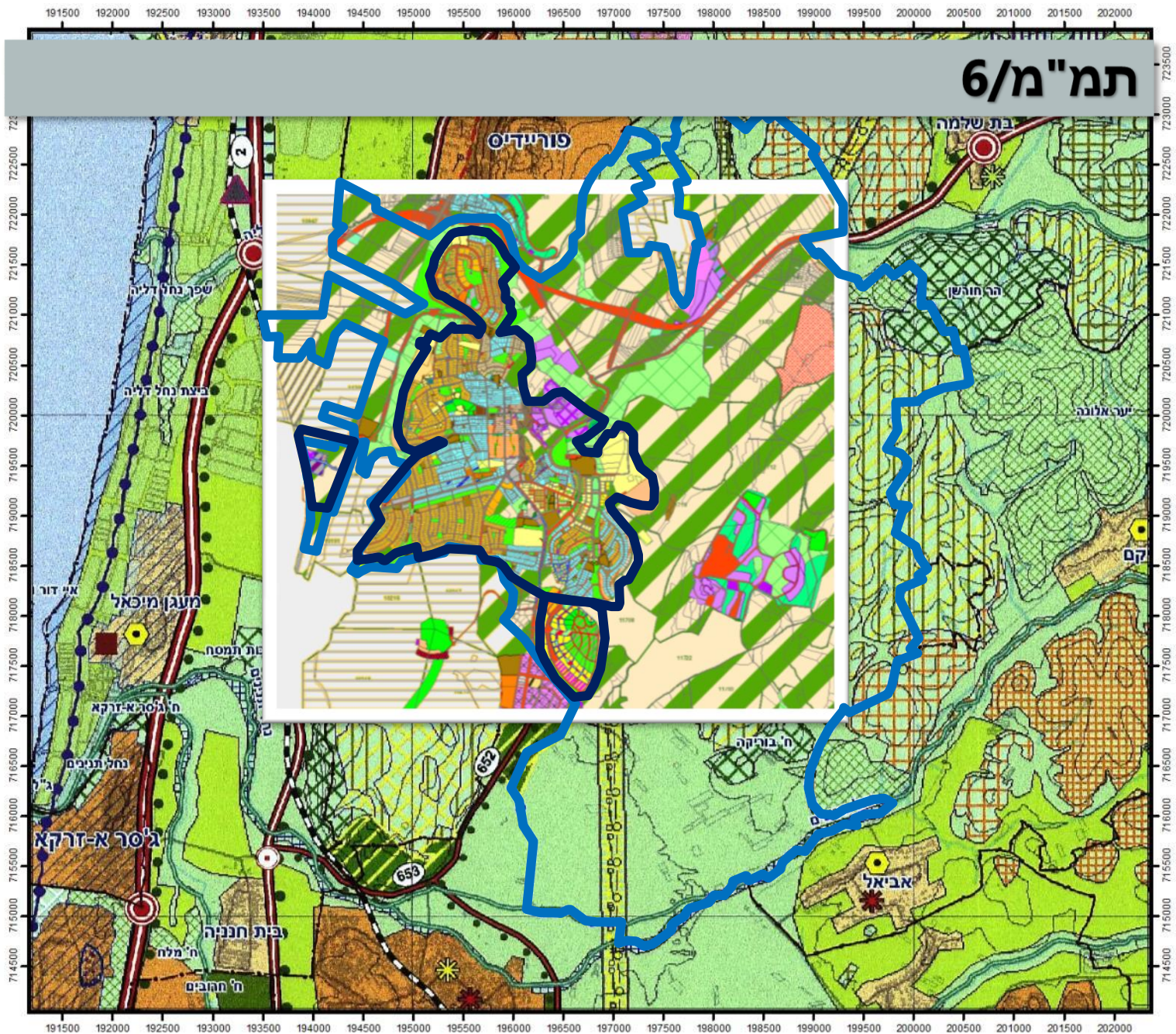
תחום שיפוט על רקע
תמ"א/35 - תשריט מרקמים
ברמה אזורית

דגם ישוב: 3
(20-50 אלף
נפש)
צפיפות: 7 יח"ד
לדונם נטו

מרקם עירוני: 8,800 דונם 28%
מרקם שמור משולב: 21,500 דונם
★ מרכז הישוב - מכלול עירוני לשימור.



א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ
I.G. Eisen - Architects & Town Planners Ltd.



א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ
I.G. Eisen - Architects & Town Planners Ltd.



תכנית מתאר מקומית לזיכרון יעקב



עיקרי טיוטת התכנית המוצעת

מפגש פומבי – מאי 2017

חזון בישוב ואתגרי התכנית

טיפול מרכז היישוב והתאמתו לצורכי העתיד. הרחבת טווח השימושים. עידוד מוקדי משיכה. הקלה בעומסי תחבורה. שמירה על צביון ייחודי.

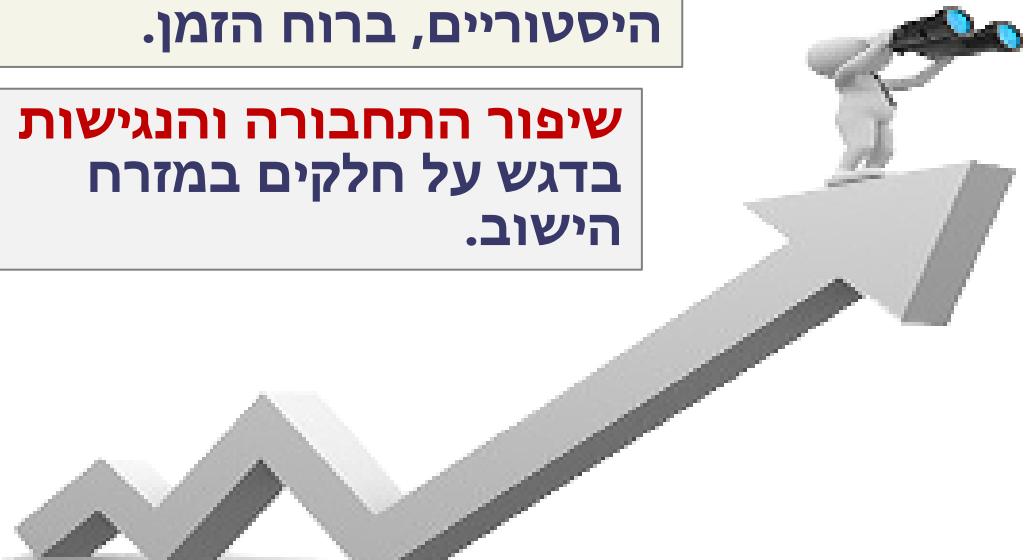
הרחבת הדיור וצמיחה דמוגרפית בתנאים של משאבים מוגבלים
יצירת פתרונות דיור לצעירים.

טיפול ומיצוי משאבי טבע, נוף וחקלאות
טיפול החקלאות. חשיפת המרחב הפתוח למבקרים. טיפוח שבילי טיול.

שמירה על ערכי מורשת
טיפול דרכים, מבנים וחצרות היסטוריים, ברוח הזמן.

שיפור התחבורה והנגישות
בדגש על חלקים במזרח הישוב.

חיזוק הכלכלה והתיירות
יצירת תנאים למימוש שטחים מניבים אטרקטיביים

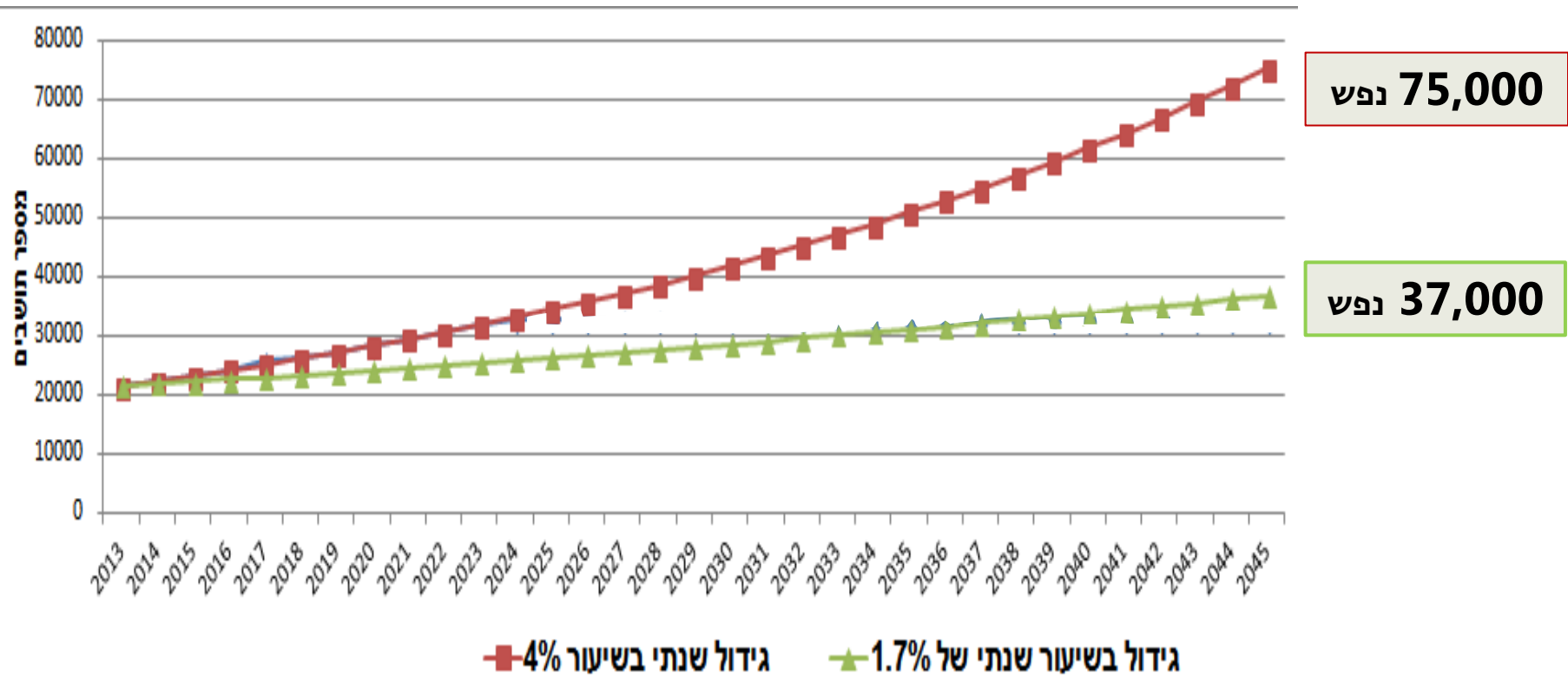


מושבה לתושביה, המשמרת את מורשתה ההיסטורית והחקלאית, מתחדשת מבפנים, שואפת לעצמאות כלכלית ומעניקה איכות חיים ברמה גבוהה, באיזון עם המרחב הציבורי והסביבה.

אוכלוסיית היעד

אוכלוסיית יעד: 37,000 נפש, כ- 11,300 יח"ד (לפי גודל משק בית של 3.25 נפש ליח"ד).

ממוצע שיעור הגידול ב-30 השנים האחרונות – 4% בשנה.
אוכלוסיית היעד משקפת צמיחה בשיעור ריבוי טבעי (1.7% לשנה) לפי ממוצע ארצי.



דגשים בתכנית המוצעת

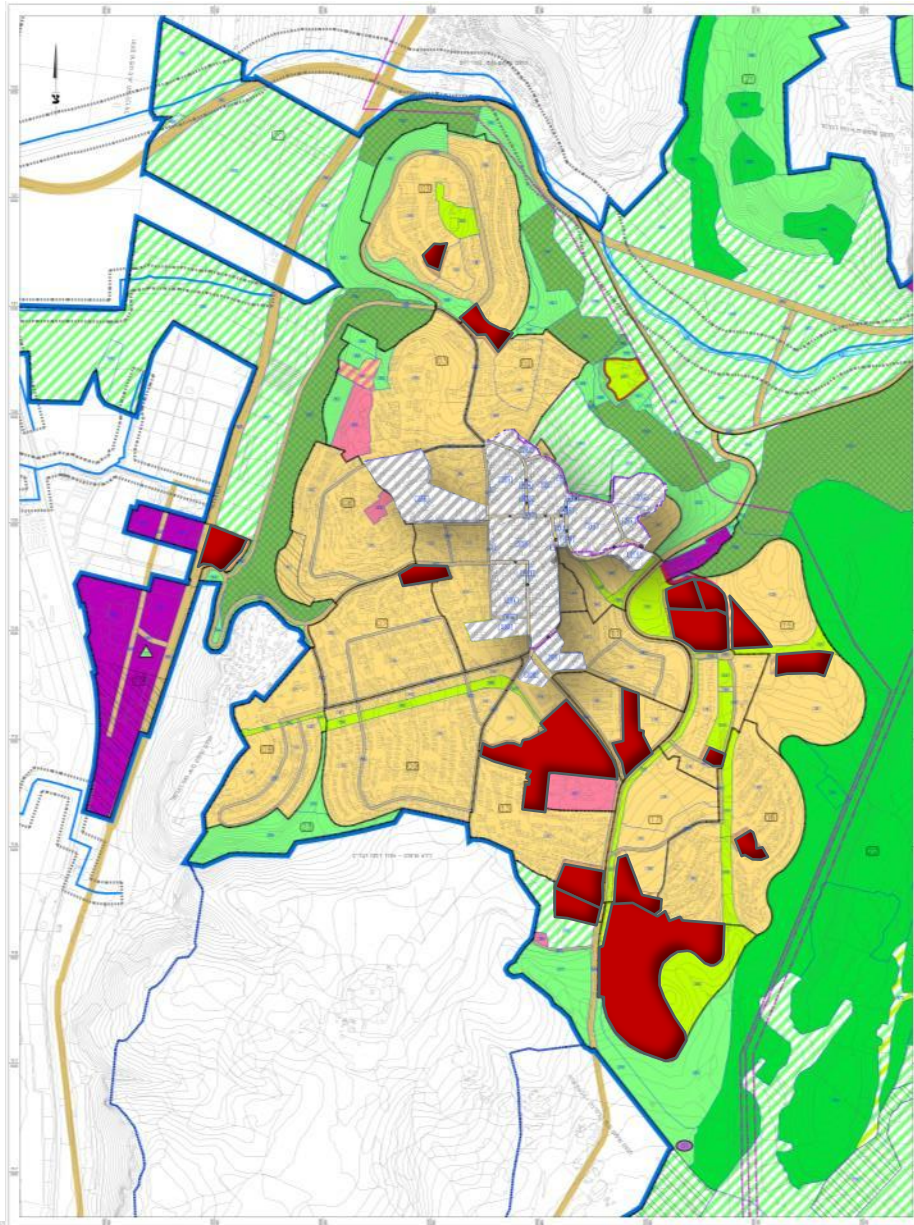
התחום הבנוי ומרכז הישוב:

□ הגדרת אזור למגורים בהתאם לשטח הבנוי והמאוסר לבניה, ללא פריצה לשטח הפתוח.

□ חיזוק מרכז הישוב- על ידי הגדרתו כאזור עם עירוב שימושים (מגורים, מסחר, תעסוקה, ותיירות) ועל ידי הארכת צירים קיימים.

שירותים ומוסדות ציבור:

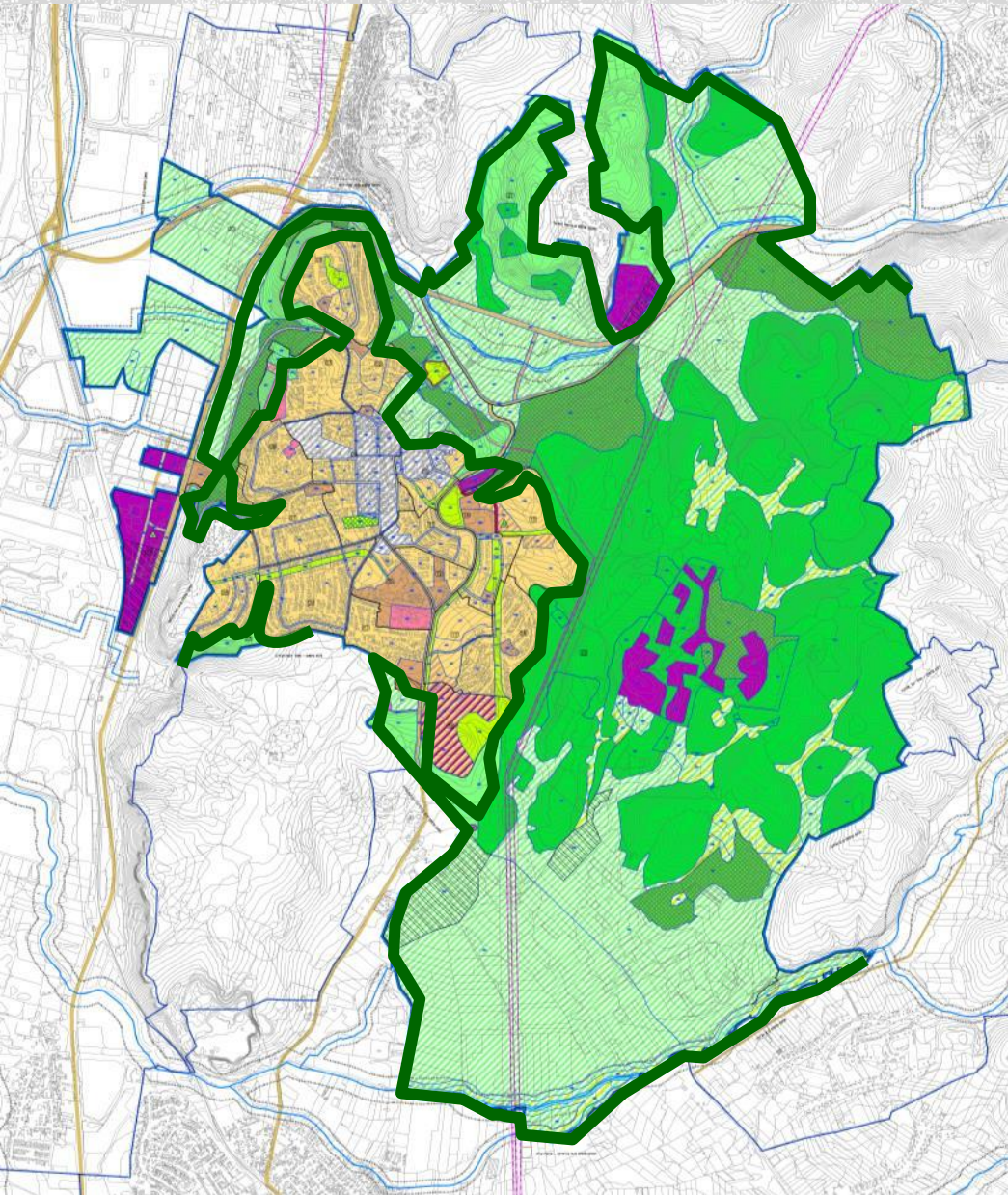
□ הקצאת שטח לשירותי ציבור עתירי שטח. שימושי ציבור הצורכים שטח קטן ישולבו ביעודים אחרים.



דגשים בתכנית המוצעת

נוף ושטחים פתוחים:

- שמירה על שטחים פתוחים במרחב, ברוח תכנית ש/1130 המאושרת.
- שימור הנוף הפתוח של המדרונות המערביים.
- שימור מבואות ירוקות העוטפות את הכניסות לשוב.
- שמירה על שטחים פתוחים קיימים בתחום השטח הבנוי ויצירת רצפים בין גנים ככל הניתן.



דגשים בתכנית המוצעת

התערבות בתכניות מאושרות:

❑ זכרונה

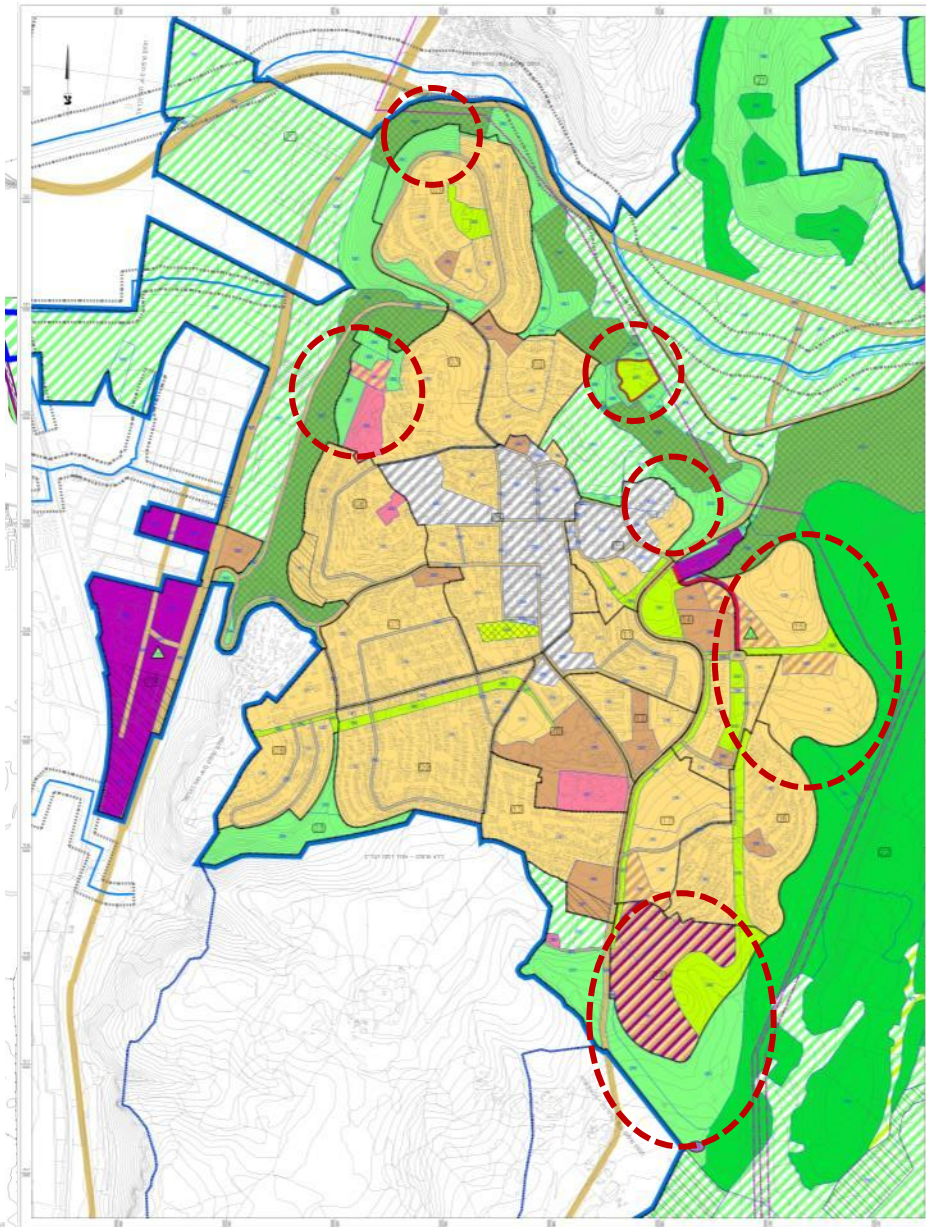
❑ פארק היין

❑ מלונאות בגבעת עדן

❑ אזור תעשייה בגבעת זמרין

❑ אזור חוות הברון

❑ המחצבה הישנה





מטרת התכנית

- ☐ מתן פתרונות דיור
- ☐ ניצול יעיל יותר של קרקע ותשתיות קיימות
- ☐ הגדלת מגוון יח"ד בישוב
- ☐ התחדשות עירונית.

כל אלה מבלי לפגוע ברווחת החיים בישוב וללא שינוי מהותי בצביונו.

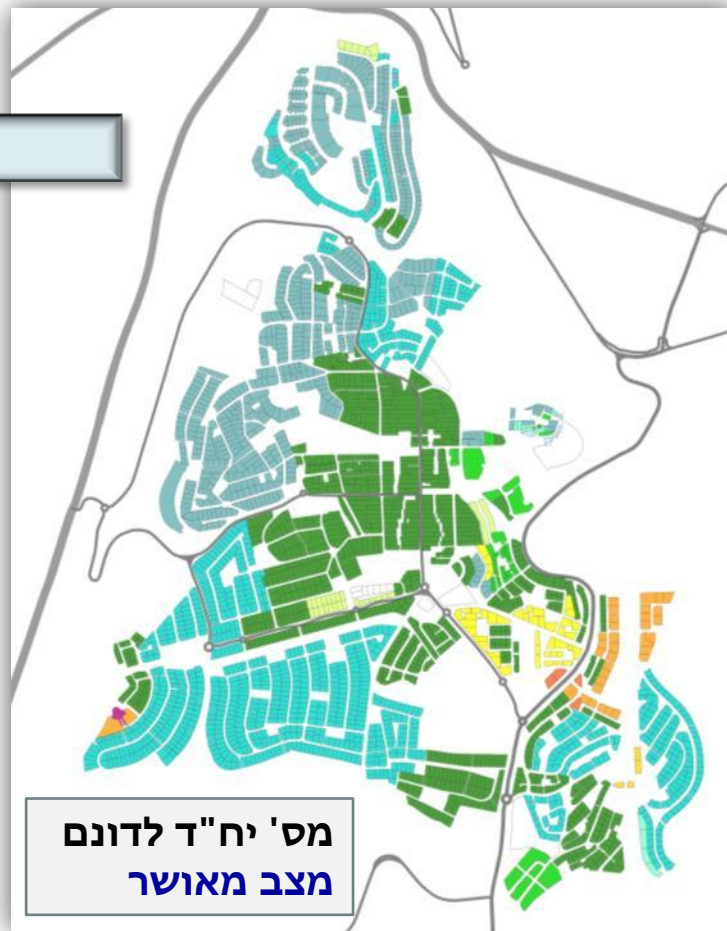
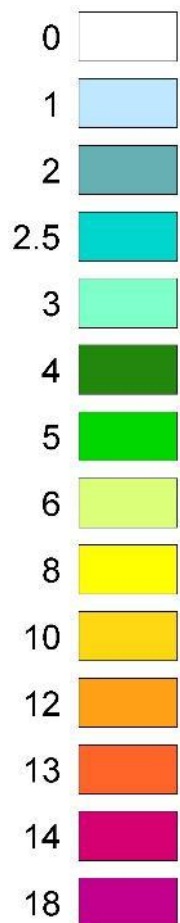
אוכלוסיית יעד: 37,000 נפש, כ- 11,385 יח"ד (לפי גודל משק בית של 3.25 נפש ליח"ד).

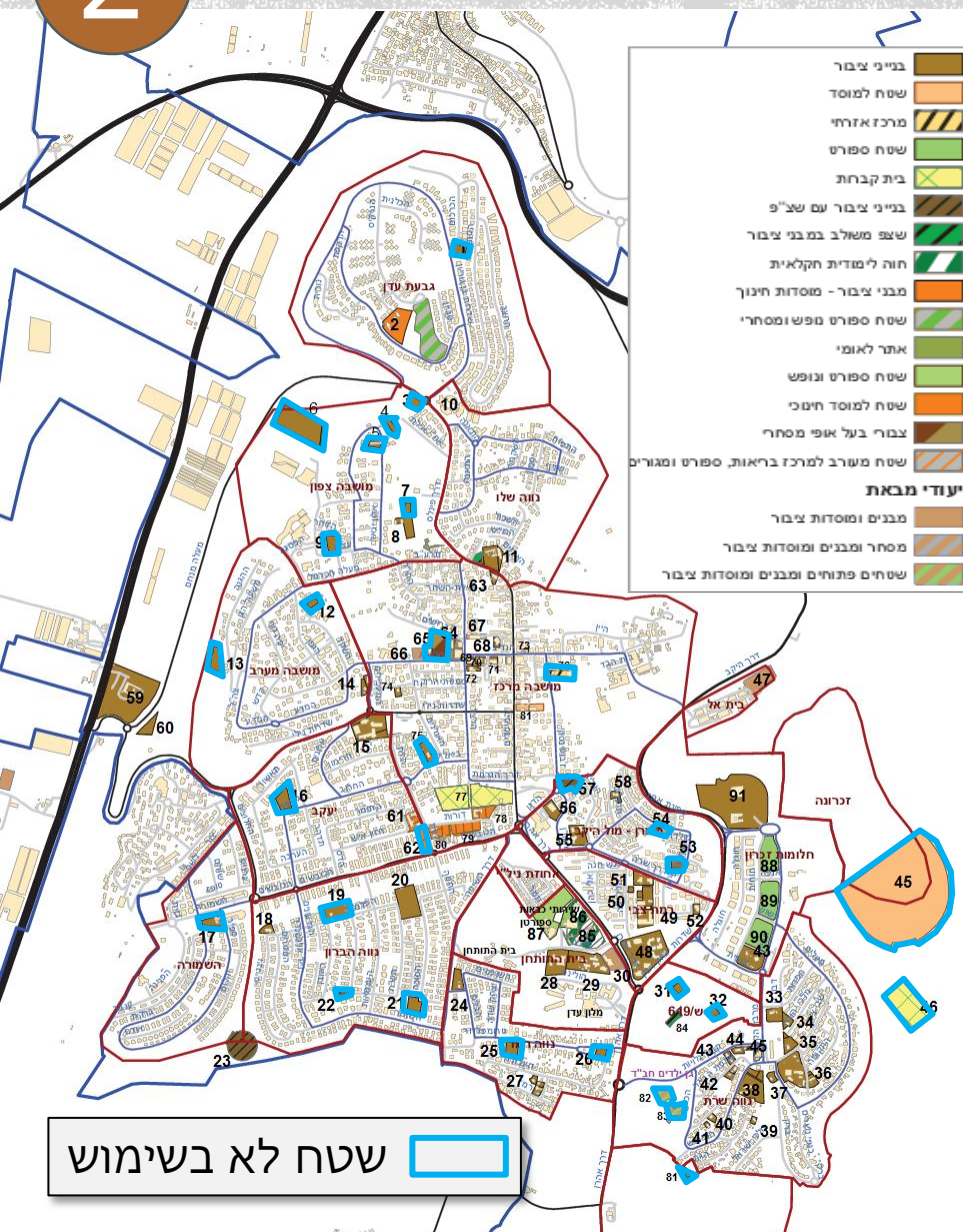
הרכב מגורים מוצע

7,200 יח"ד	1. מגורים קיים (למ"ס 2014) –
1,000 יח"ד	2. יח"ד מאושרות שטרם מומשו (60%) –
1,500 יח"ד	3. עיבוי מגורים במרקם קיים –
1,600 יח"ד	4. זכרונה, תוספת בפארק היין -
11,300 יח"ד	סה"כ



- ☐ התכנית מציעה העלאה מדורגת של צפיפות בכל מתחם בהתאמה למאפייניו וליכולת הנשיאה שלו מבחינה פיסית ותפקודית, תוך הגדרת התנאים בהם ניתן לאשר ציפוף (פתרונות חניה, תכסית בינוי וכו').
- ☐ התכנית מעודדת תוספת של יח"ד דיור קטנות.



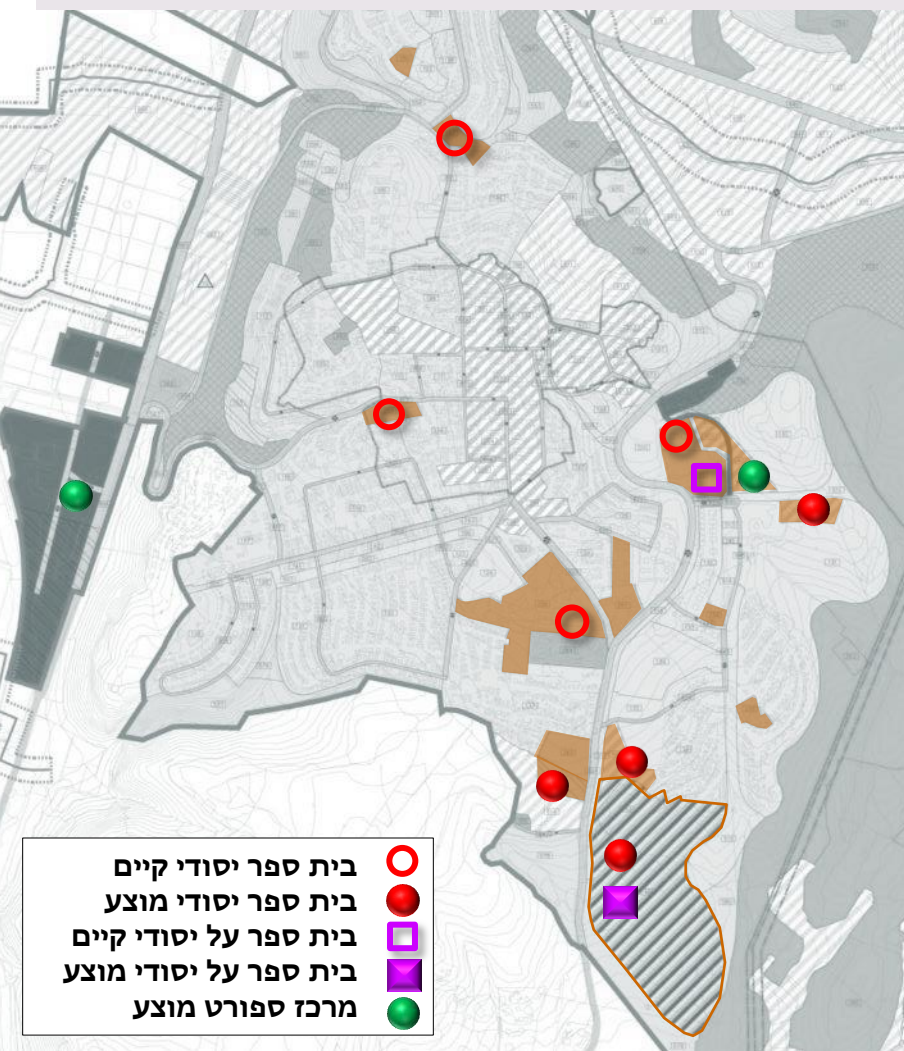


- **גנים:** קיימים 41 גנים (חובה וטרום חובה) הכוללים 1,124 תלמידים.
- **בתי ספר יסודיים:** קיימים 10 בתי ספר יסודיים (כיתות א-ח), ועוד אחד בו יש כיתות א-י"ב, המונים 3,296 תלמידים.
- **על יסודי:** 5 בתי הספר העל יסודיים, כ-1,711 תלמידים.

- מערך השירותים הקיים מתאים לצרכים נוכחיים, למעט בנושא מתקני ספורט.
- יש שטחים ביעוד מבני ציבור שטרם מומשו, העשויים לתת מענה בעתיד.

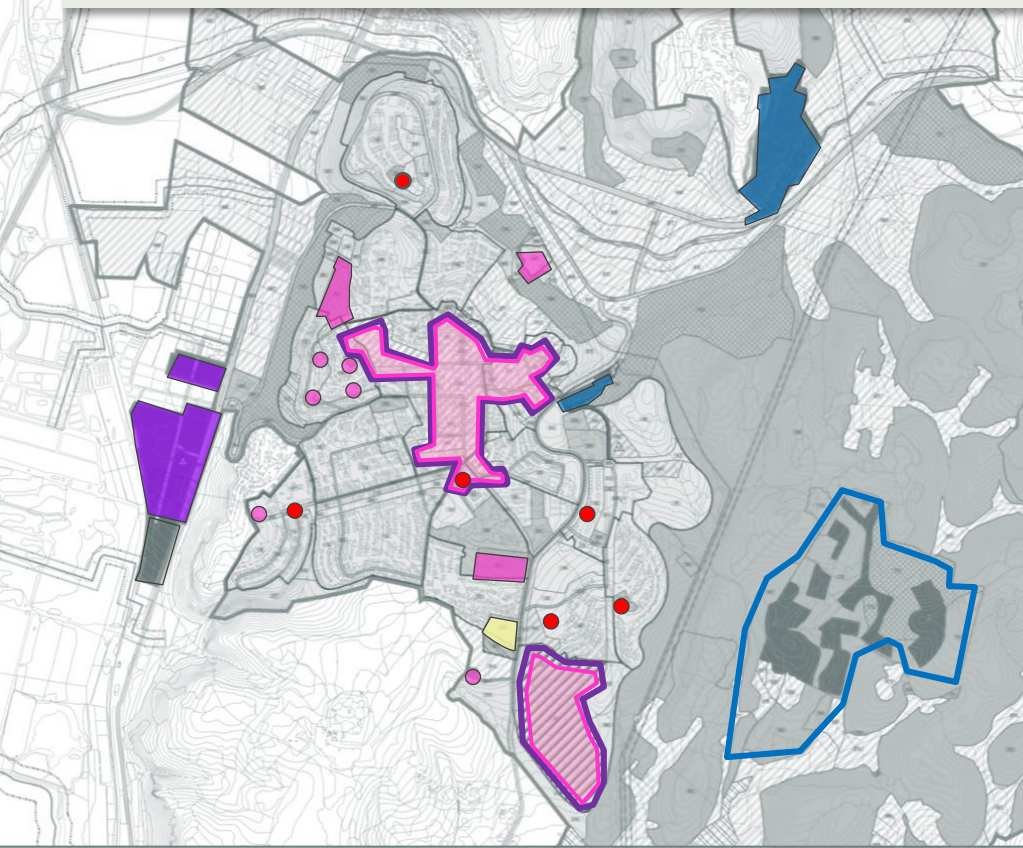
התכנית מסמנת שירותי ציבור עתירי שטח, להבדיל משירותים מצומצמים יחסית בשטחם כמו גני ילדים וכו', הכלולים ביעוד מוכלל של מגורים.

בהתאם לתחזית אוכלוסיית היעד, לפי גודל שנתון 1.8%, להלן השלמות שירותי ציבור:
המיקום המוצע, מבטא בחינה של תאי השטח הזמינים תוך מגמה לייצר פריסה מאוזנת:



השירות	מיקום מוצע
1.זכרונה 2.מדרום לשכונת נווה רמז 3.שטח חקלאי מצפון לפארק היין 4.פארק היין	בית ספר יסודי (א-ח)
בית ספר על יסודי (ט-י"ב)	פארק היין
מגרש כדורגל	אזור תעסוקה
מרכז ספורט	זכרונה

על סמך הביקושים הקיימים והחזויים, ואל מול היצע סטטוטורי קיים ומתוכנן ופוטנציאל המימוש, הוכנה פרוגרמה כלכלית המציעה הגדלת הכנסות עצמיות בתחום הרשות, תוך התייחסות להגבלות פיסיות, נופיות וסביבתיות קיימות.



התכנית מציעה:

שימוש מניב	מאושר במ"ר	מוצע במ"ר	תוספת זכויות במ"ר
תעסוקה	88,300	150,000	61,700
מסחר ומשרדים	90,800	96,800	6,000
תיירות	384,600	297,700	- 87,000
תעשייה	115,500	140,000	25,000
גיל זהב	26,300	32,000	5,700
סה"כ	705,500	716,500	11,000

התכנית גורעת שטחים לא רלוונטיים, חלקם מתאריים, ומוסיפה שטחים עם פוטנציאל מימוש.



בסיס **כוח המשיכה** של זכרון יעקב:

- "תחושת המקום" ו"סיפור המקום"
- המורשת הבנויה
- משאבי טבע ונוף
- מתחמי בילוי

התיירות מהווה **מאפיין חשוב** של זכרון יעקב - כענף כלכלי, כאמצעי לשימור המורשת הבנויה, וככלי לשימור החקלאות והאופי החקלאי של המושבה.

מטרת העל: שימור/חידוש, חיזוק וגיוון המותג התיירותי

יעדים:

עידוד, חיזוק ומינוף התיירות בלב המושבה.
הכוונת תמהיל והיקף האכסון המלונאי.
עידוד תיירות חקלאית.
יצירת רצף וקישוריות למרחב הסובב.
עידוד יצירת אטרקציות תיירותיות חדשות.





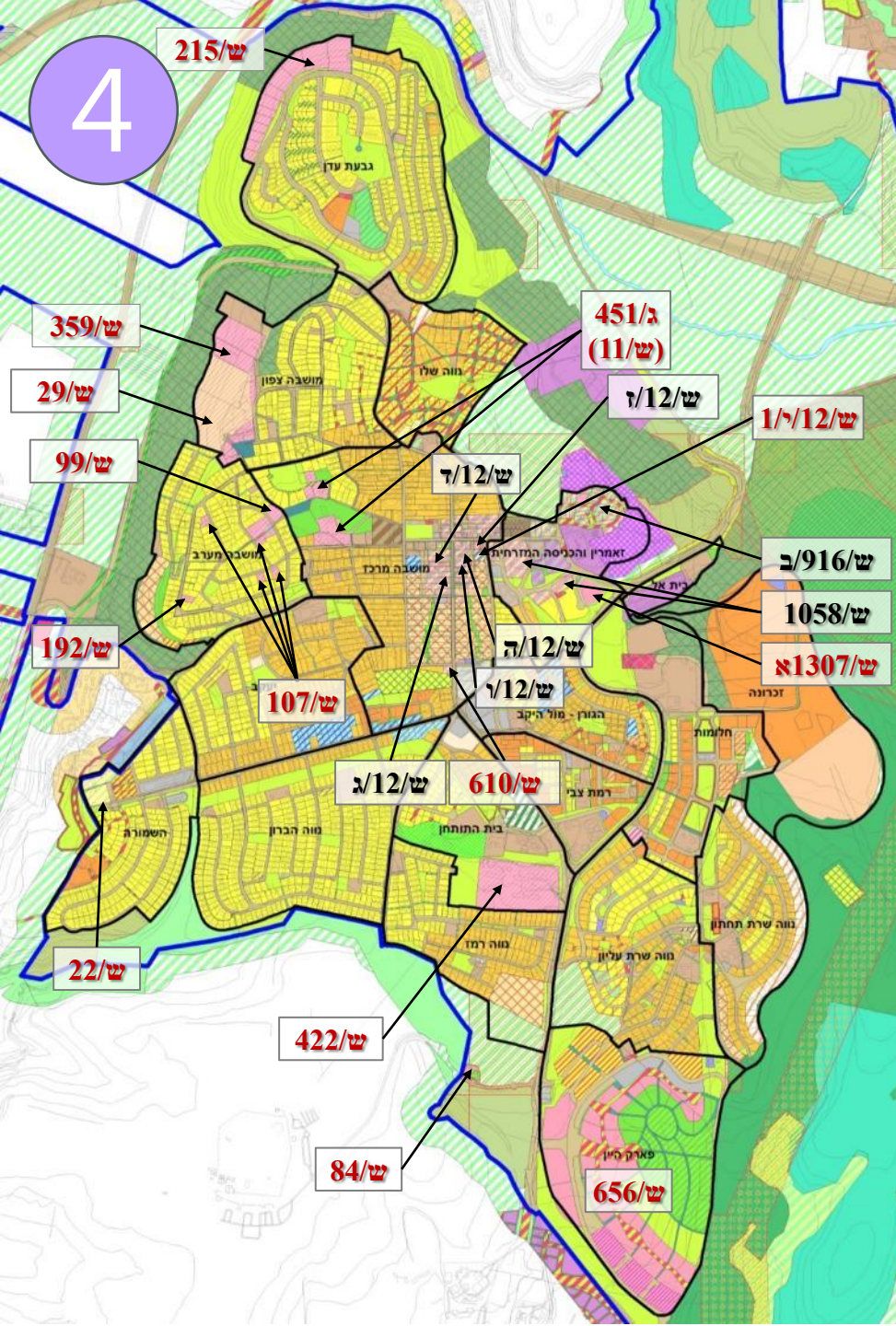
1. עידוד יישום התוכניות להארכת הצירים, פיתוח מוקדי התיירות בגבעת זמארין, פיתוח הכניסה המזרחית.

2. חיזוק ומינוף התיירות יתבסס על:

- ❑ הרחבת היצע של אתרי אכסון ייחודים (למשל בכניסה המזרחית וגבעת זמארין)
- ❑ העשרת מגוון אתרים ועסקי התיירות (למשל תיירות חקלאית, אקדמיה ליון, מרכז סדנאות ואמנים)

- ❑ כלי מדיניות (מסמך משלים):
- שדרוג עסקים קיימים ויצירת שיתופי פעולה ביניהם
- יציקת תוכן: פעילויות פנאי ואירועי תרבות, פסטיבלים וכנסים
- מהלכי ניהול (עמותת תיירות) שיווק, מיצוב ומיתוג

4



הכוונת תמהיל והיקף האכסון המלונאי בהתאם למאפייני המקום והיתכנות המימוש. פיתוח כפרי באופיו, הנשען על בסיס רחב של מתחמי אירוח קטנים ואינטימיים.

1. **מלונאות**: 2 מלונות גדולים קיימים (אלמא 90, עדן אין 150).
2. **מלונות בוטיק ומלוניות**: בהיקף כולל של כ 400 חדר ברחבי הישוב.
3. **אכסניית נוער**: בהיקף של כ 300 מיטות (מוצע במתחם גבעת זאמרינ והכניסה המזרחית).
4. **צימרים**: ללא הגבלה (הערכת פוטנציאל של 100 יח'א מתוך 700 מאושרות).

ביטול מוקדי מלונאות ב-ש/215 (גבעת עדן),
וב- ג/451(ש/11) (מצפון לחוות הברון)

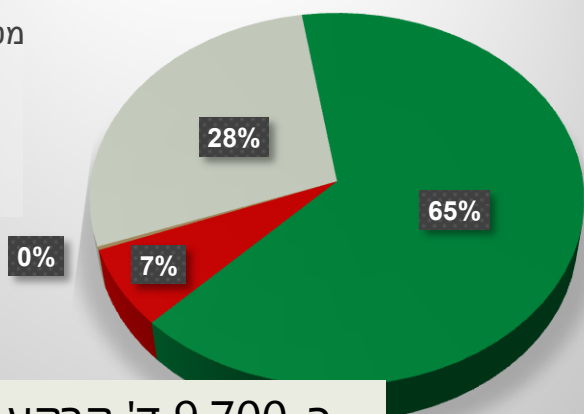


החקלאות הינה אלמנט מרכזי **בצביון היישוב ובמורשתו**, המייחדת אותו מיישובים פרבריים אחרים בישראל – בהיותו אחד מהיישובים הוותיקים ביותר של התנועה הציונית בא"י בהם עדיין מתקיימת **פעילות חקלאית משמעותית בישוב** ובשטחיו הפתוחים.

לחקלאות בזכרון יעקב תפקיד משולב:
 ✓ **ענף כלכלי** (כ-50 משפחות חקלאיות)
 ✓ יצירת **נוף**, סביבה וערכי מורשת
 ✓ מרכיב מהותי באורח חיים ו**צביון** ייחודי

שטחי חקלאות בזכרון יעקב

גידולי שדה
 מטעים וכרמים
 קירוי צמחי
 מבנה חקלאי



כ-9,700 ד' קרקע מעובדת



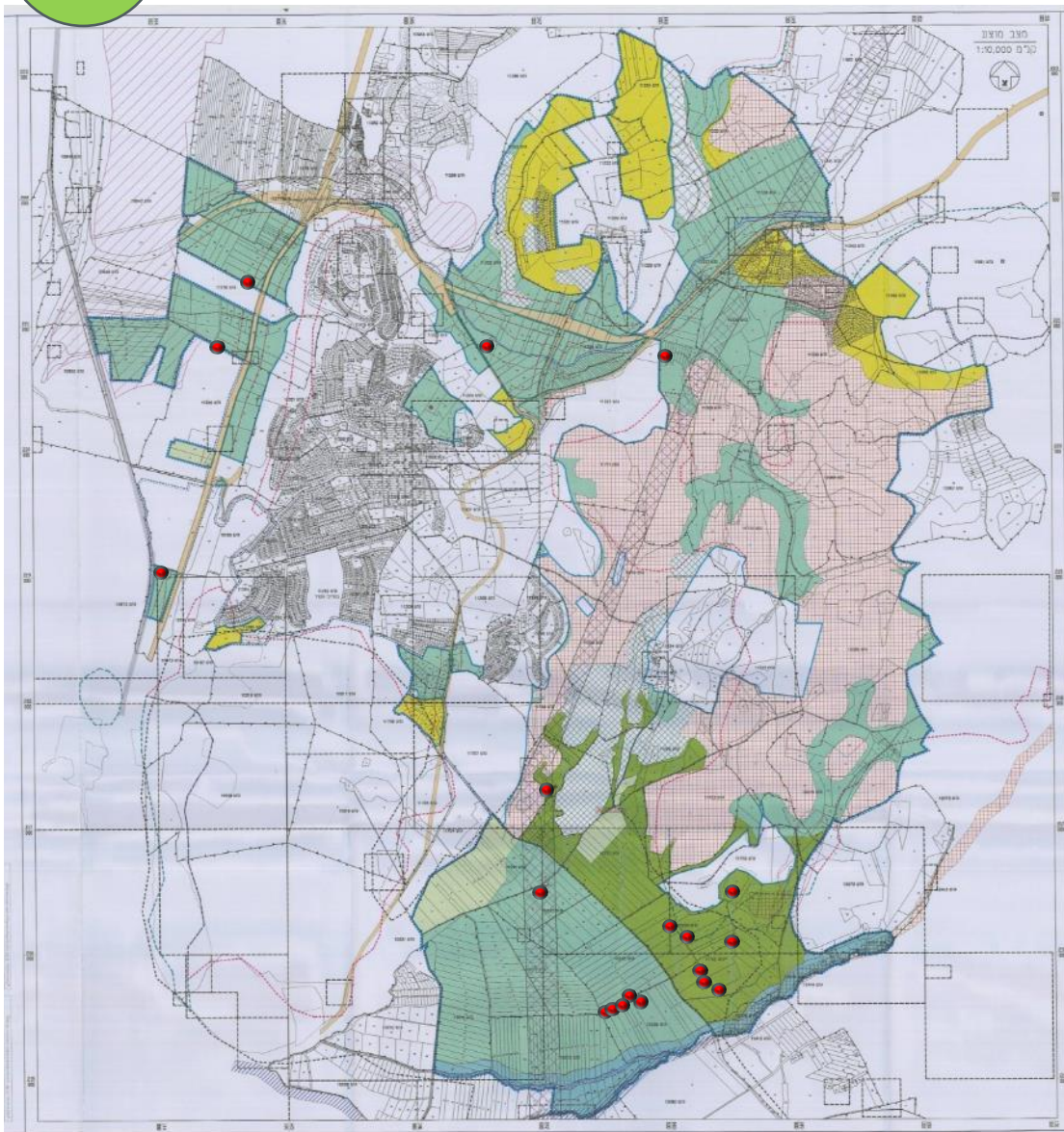
חצרות חקלאיות בתחום הבנוי - "חקורות"

- המייסדים בנו את היישוב בתבנית של חצרות צרות וארוכות, כ-3 דונם כל חצר; בית המגורים בסמוך לרחוב ומאחוריו מבני המשק.
- כיום נותרו כ-30 חצרות, המקיימות פעילות חקלאית או חקלאית-תיירותית: אחזקת כלים חקלאיים; עיבוד תוצרת בהיקף קטן, אחזקת משק חי זעיר.
- בחלק מהחצרות - קיימים מבנים מקוריים מסוף המאה ה-19.



אתגר תכנוני:

ממשק חקלאות ובינוי
עירוני (מגורים, מבני ציבור)
- ריסוס, ריח, רעש, פסולת,
ניקוז ועוד.



- בתי אריזה 6 קיימים בשטח, 23 נוספים הוסדרו ב-ש/1130
- אין משקי בעלי חיים בהיקף משמעותי.
- במסגרת שיתוף הציבור עלתה דרישה לקיום פעילות תיירותית במבנים חקלאיים.

חקלאות - תחומי התערבות

התערבות התכנית בנושא החקלאות מתמקדת במספר היבטים:

1. אפיון שטחים חקלאיים - בהתאם לערכי נוף וסביבה וברוח ש/1130.
2. חצרות חקלאיות בתחום המגורים – התרת פעילות חקלאית ועידוד פעילות של **תיירות-חקלאית** בהן.
3. **תיירות חקלאית** בשטחים הפתוחים - מתן אפשרות להקצאת 50 מ"ר למטרות תיירות במבנים חקלאיים שאושרו בתכנית ש/1130.



6

לחוף הים על
ערוץ נחל דליה

לפראדים

חיבורים למערך שבילים אזורי

• חיבור ציר פנאי

• חיבור לציר יוממות

מקרא מערך צירי תיירות ופנאי מקומי :

----- שביל אופניים
סובב זכרון יעקב
----- שביל הולכי רגל
סובב זכרון יעקב

← ציר תיירותי

← ציר יוממות מוצע משולב
להולכי רגל ואופניים

← ציר פנאי מוצע משולב
להולכי רגל ואופניים

פנית תצפית/מצפור

מבואה למערך צירי תיירות ופנאי

מוקד מורשת

מוקד סבע

מוקד תיירותי

מוקד מלונאי

שטח ציבורי פתוח

למערך שבילי פארק
אלונה ולהר חורשן

למערך שבילי
פארק אלונה
ולשביל ישראל

לרמת
הנדיב

לבנימינה

לחוף הים

לאזור תעסוקה
ומרכז תחבורה

לחוף הים

לשביל
ישראל

חיבור לפארק נחל דליה
בתחום מועצה מקומית

חיבור ל"יל ישראל"

חיבור לשביל ישראל

חיבור למערך
שבילי פארק
אלונה

חיבור לרמת הנדיב

חיבור למערך
שבילי פארק
אלונה

חיבור למערך
שבילי פארק
אלונה

חיבור למערך
שבילי פארק
אלונה

חיבור למערך
שבילי פארק
אלונה

חיבור למערך
שבילי פארק
אלונה

חיבור למערך
שבילי פארק
אלונה

חיבור למערך
שבילי פארק
אלונה

חיבור למערך
שבילי פארק
אלונה

חיבור למערך
שבילי פארק
אלונה

חיבור למערך
שבילי פארק
אלונה

מערך שבילים ומבואות

מקרא מערך צירי תיירות ופנאי מקומי :

----- תוואי מוצע - שביל אופניים
סובב זכרון יעקב

----- תוואי מוצע - שביל הולכי רגל
סובב זכרון יעקב

← ציר תיירותי

← ציר יוממות מוצע משולב
להולכי רגל ואופניים

← ציר פנאי מוצע משולב
להולכי רגל ואופניים



פינת תצפית/מצפור

מבואה למערך צירי תיירות ופנאי



מוקד מורשת



מוקד טבע



מוקד תיירותי



מוקד מלונאי



שטח ציבורי פתוח

6

כיכר מעלה
מנחם- בן
גוריון

מתחם
המחצבה

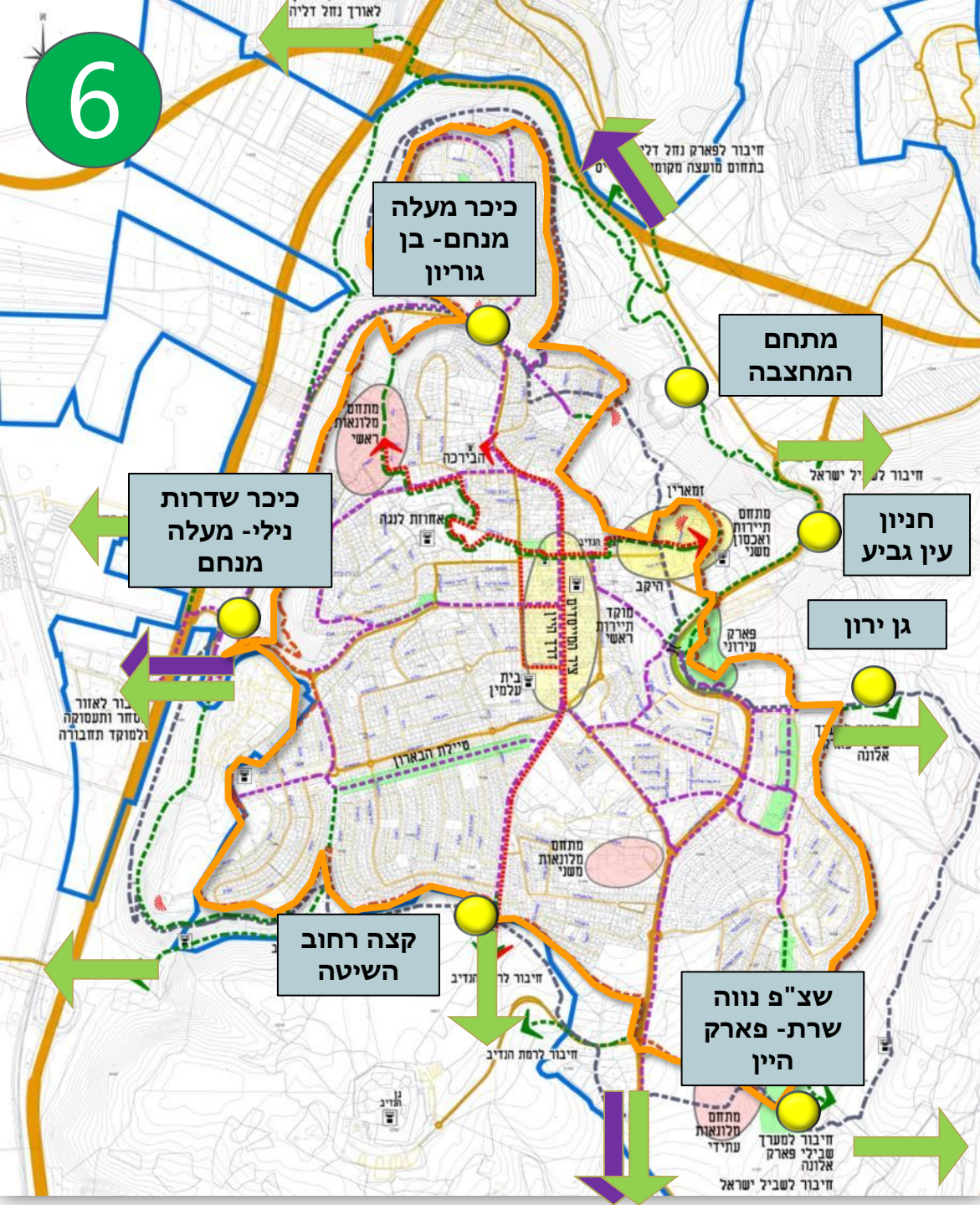
חניון
עין גביע

גן ירון

כיכר שדרות
נילי- מעלה
מנחם

קצה רחוב
השיטה

שרת- פ"פ נווה
היין



**נרטיבים - הסיפורים המרכזיים
המעניקים לזכרון יעקב את זהותה**

נרטיב - מושבת איכרים

□ החקלאות וייצור היין.
□ התבנית הפיסית של
המושבה: החכורות,
מבני ציבור לשירות
הקהילה.

□ מורשת הברון זכרון
משטר הפקידות.

משקים חקלאיים פעילים המצויים במרקם הבנוי, בהם
מתבצעות מלאכות תומכות חקלאות ובגבול הברור בין
המושבה לבין השטחים החקלאיים שבהיקפה.

7



נרטיב – קהילות וקיבוץ גלויות

- ❑ מבני ציבור מוסדיים ושיכונים ציבוריים
- ❑ ייחודיים לתקופתם.
- ❑ טיפוסי מבנים וקהילות שונים מהמייסדים.



נרטיב – הבראה ונופש

בתי הבראה מבטחים ורמז,
בית לנגה, בית דניאל.

נרטיב - המאבק והביטחון

סיפור ניל"י, הגדעונים, בית התותחן, מבנה
המשטרה הבריטית.



השימור תורם לחיזוקה של "רוח מקום"; ההיסטוריה מקנה למקום את אופיו.



התכנית מציעה גישה לפיה:

- השימור צריך לנבוע מתוך ההיסטוריה ולהימנע מהתאמה ליפה ולמקובל על פני האחר (דיסניפיקציה).
- השימור צריך לאפשר חיים עכשוויים ולהימנע ממוזיאולוגיה.
- השימור צריך לבטא את תרבותם הנרטיבית והחומרית של תושבי האזור, ולא רק של הגרעין המייסד.

1. מרקם לשימור - הגדרת תחום עליו יחולו הנחיות שימור. מוגדר על ידי מערכת היחסים הקיימים בו בין הבנוי לפנוי, גובה המבנים, אופיים, נראותם כלפי הרחוב ועוד. הגדרת המרכיבים של המרקם לשימור מחליפה זיהוי של מבנים בדידים, שאין להם איכויות אדריכליות או היסטוריות ייחודיות למקום.

2. מתחם לשימור - כולל מספר מבנים ואלמנטים נופיים המקיימים ביניהם קשר פיסיו/או פונקציונאלי ו/או היסטורי במתחם שניתן להגדירו בקלות מבחינה פיסית. לדוגמא: מתחם זמארין, מתחם היקב, מתחם בית הבד – תחנת הקמח – בריכת המים – אמת המים ובריכת בנימין, מתחם בית לנגה וכו'.





מבנה תשתית לשימור: מגדל המים

3. אתר בדיד - אתר המבטא באופן פיסי את הנרטיבים של המושבה, שעליהם יחולו הנחיות שימור. הרשימה כוללת אתרים כמו אתר נופי (כגון או כשדרה), מבנה תשתית (כמגדל מים), מבנה ציבור (כבית כנסת), מבנה מגורים, מבנה משק, מבנה מסחרי, או מבנה תעשייתי / תעסוקתי.

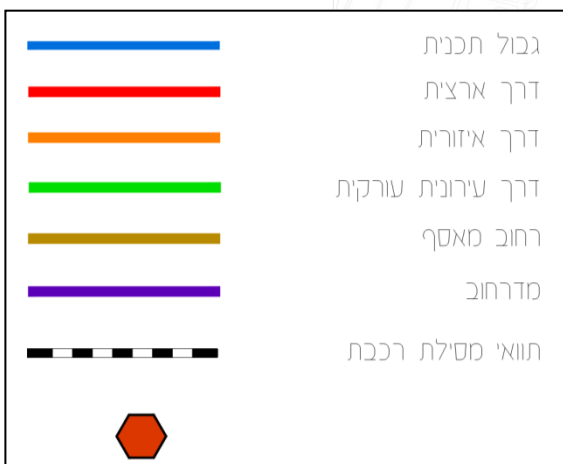


מבני ציבור לשימור: בית הפקידות ובית הכנסת

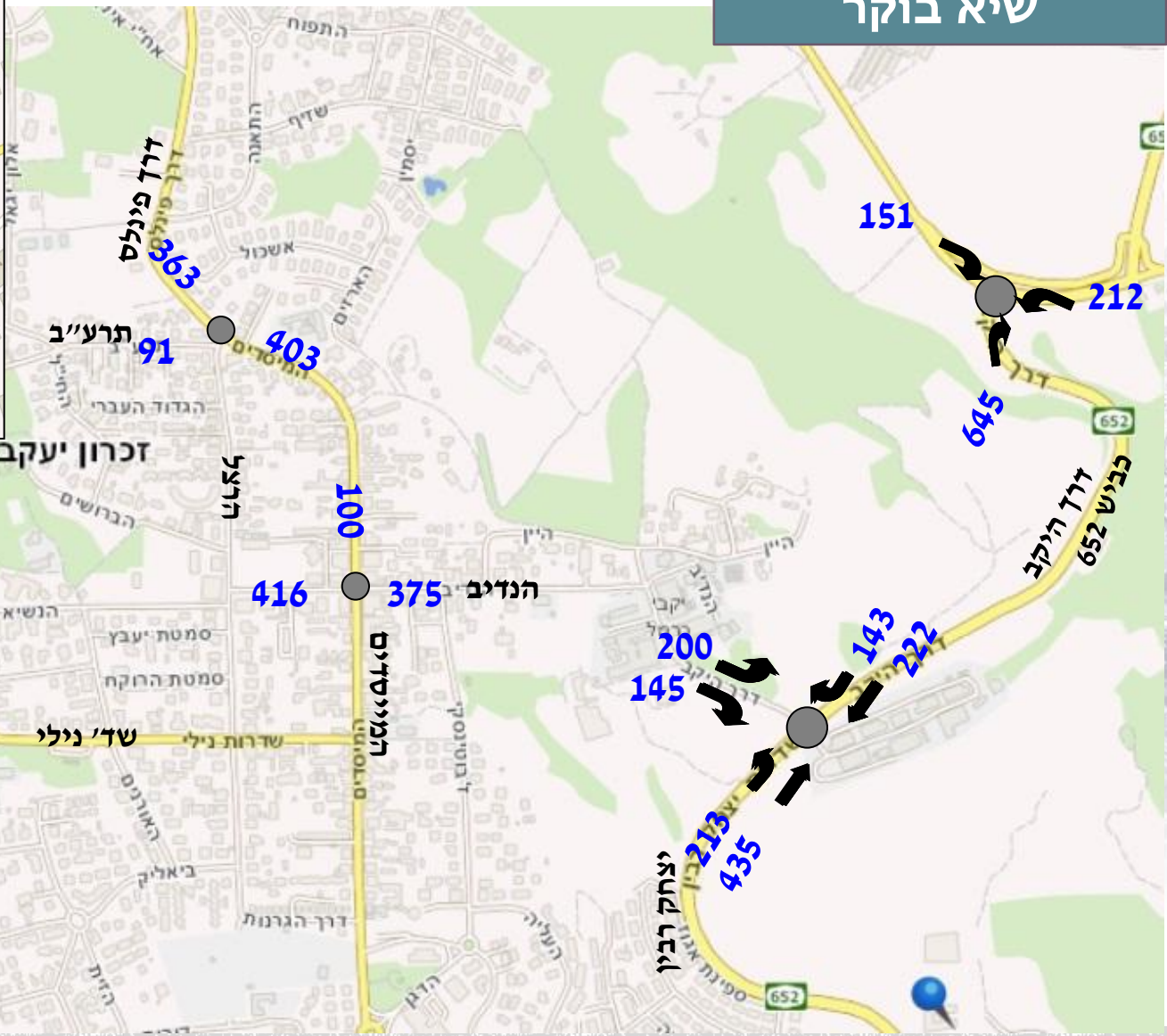


מחסור בתשתיות לשבילי אופניים

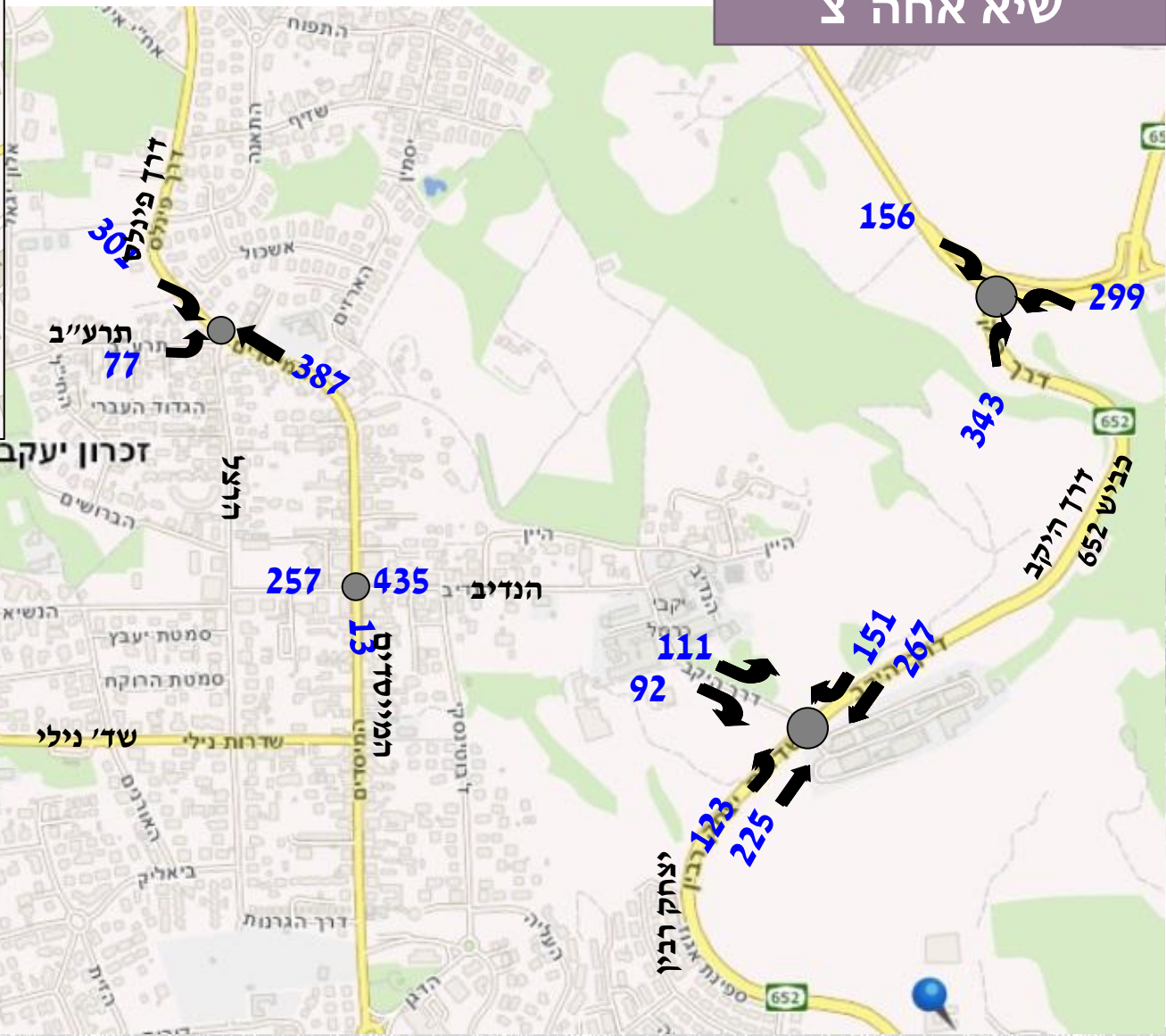
שיפור תשתיות וקשרי הולכי רגל



שיא בוקר



שיא אחה"צ



**עומסי תנועה בגישה
למוסדות החינוך
ובסמיכות לשכונות
המגורים.**

מצוקת חניה במרכז הישוב.

מלון

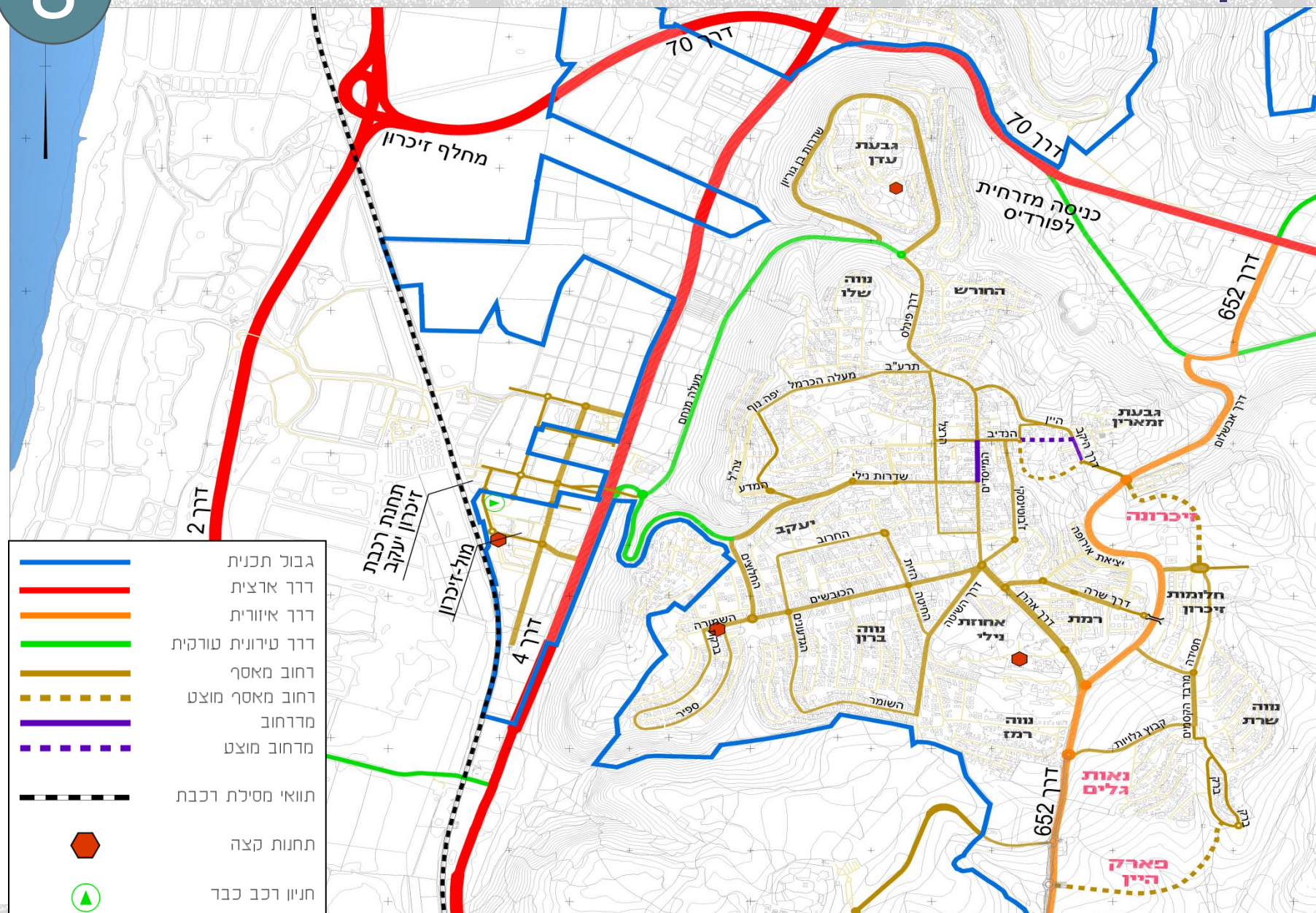
תעסוקה

קנטרי קלאב/מתנ"ס



- ☐ מערכת התחבורה הציבורית בזיכרון מופעלת ע"י שני מפעילי תחבורה: אגד וקווים.
- ☐ בישוב פועלים 4 קווים עירוניים המקשרים בין השכונות ומוקדי הפעילות בתדירות ממוצעת של אוטובוס בשעה.
- ☐ בישוב פועלים 7 קווים בינעירוניים בתדירות ממוצעת של אוטובוס כל 1:30.
- ☐ תחנת קצה לקו עירוני ממוקמת ברחוב הנרקיס בשכונת עדן.
- ☐ השטח הכתום מכסה מרחק של 300 מ' ממסלול הנסיעה.
- ☐ שירות התח"צ בתדירות נמוכה אך הכיסוי המרחבי טוב מאוד מלבד בשכונת שלו ונווה ברון, מומלץ להוסיף קווי שירות בשכונות אלו ובשכונות העתידיות: זיכרונה, פארק היין.
- ☐ דרוש לשפר את תדירות הקווים העירוניים והבינעירוניים ובמיוחד בשעות השיא.

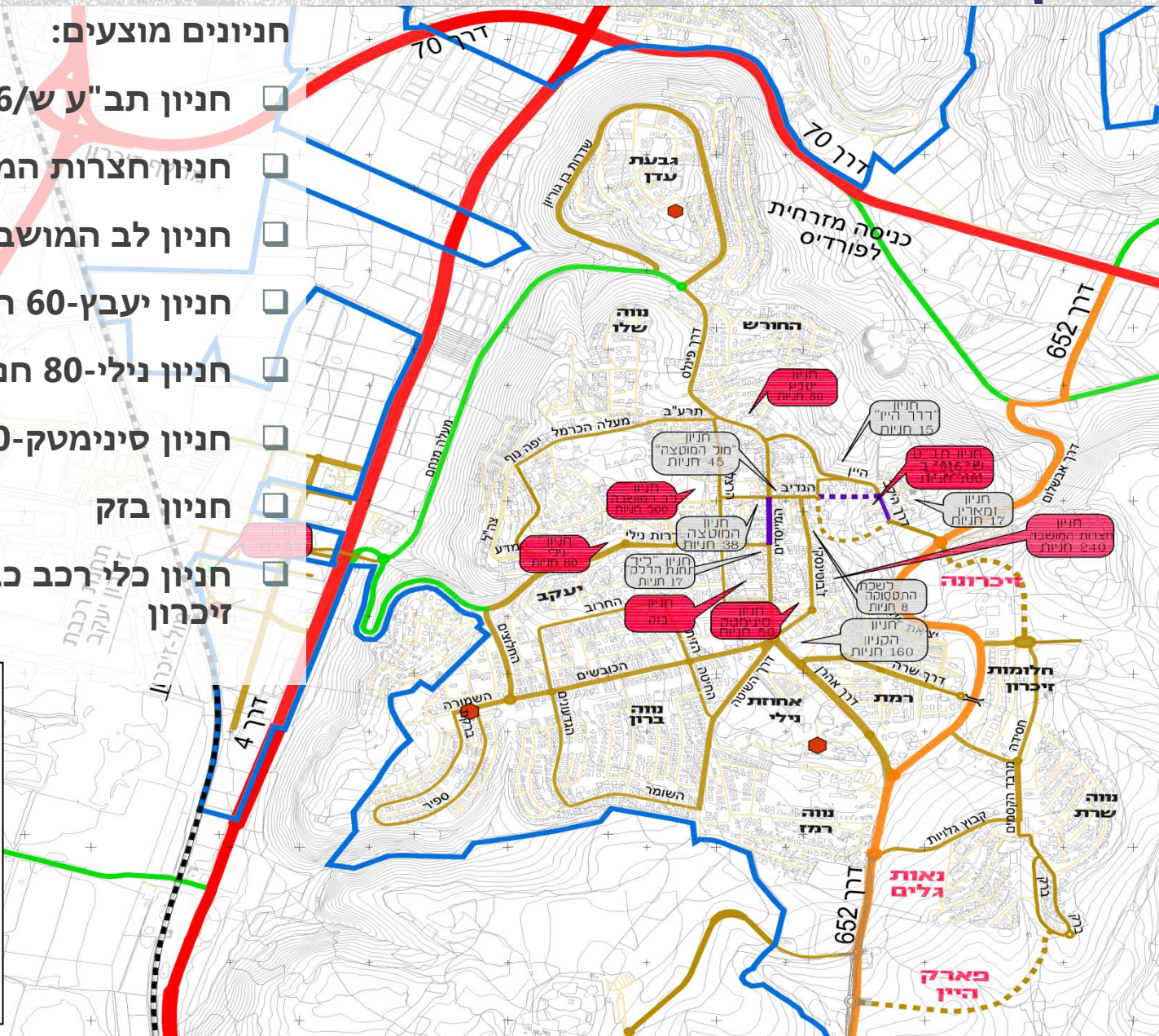
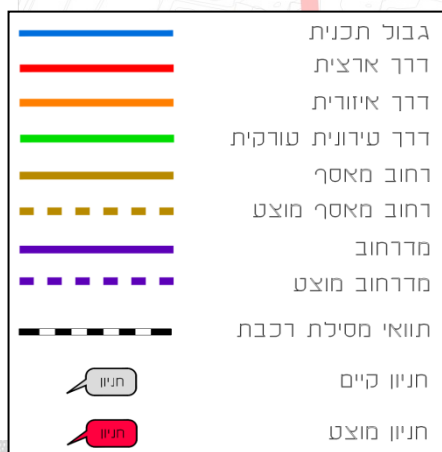






חניונים מוצעים:

- 
- ☐ חניון תב"ע ש/916/ב-100 חניות
☐ חניון חצרות המושבה-240 חניות
☐ חניון לב המושבה-500 חניות
☐ חניון יעבץ-60 חניות
☐ חניון נילי-80 חניות
☐ חניון סינימסק-50 חניות
☐ חניון בזק
☐ חניון כלי רכב כבד-אזור תעסוקה מול זיכרון

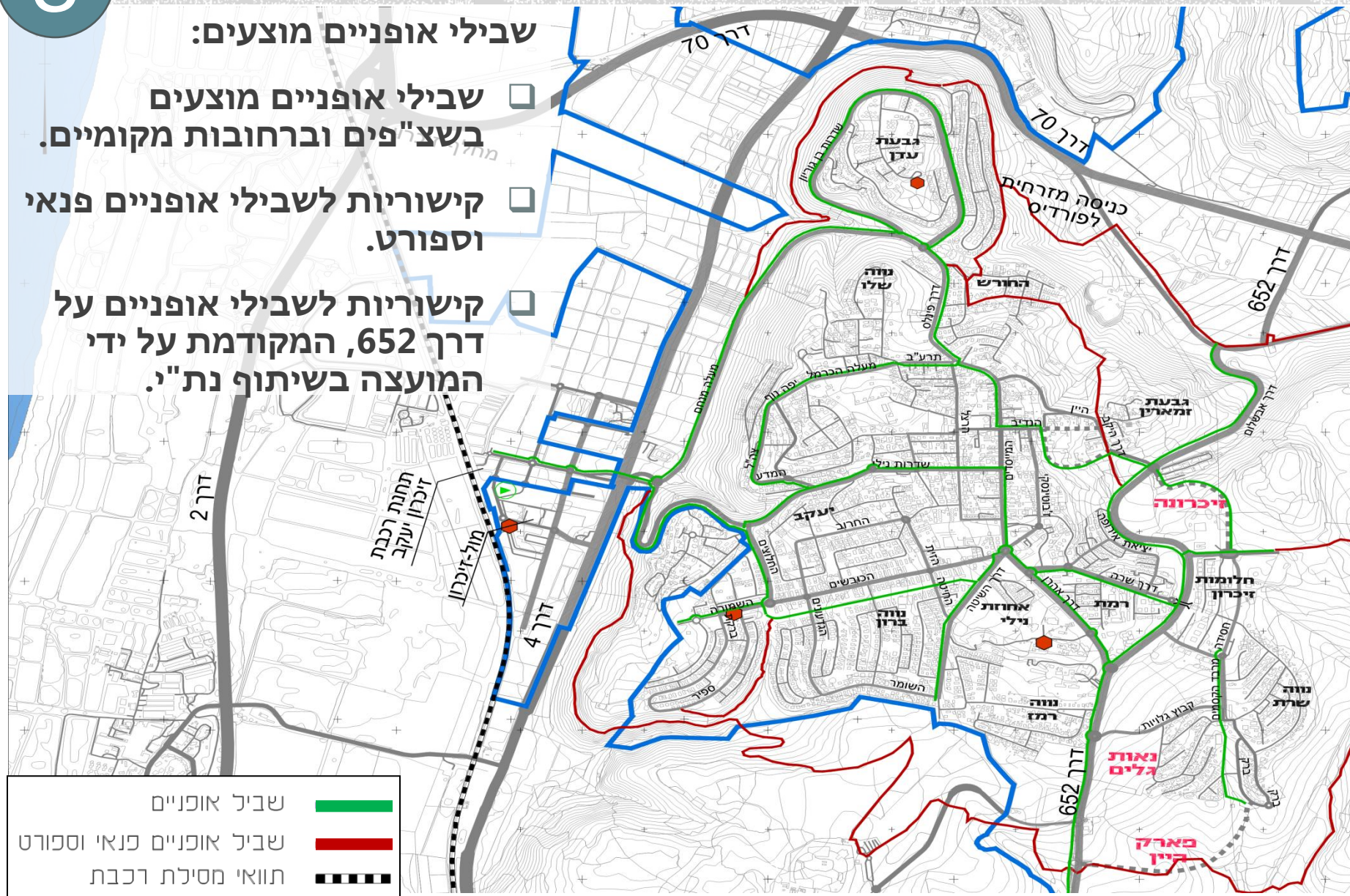


שבילי אופניים מוצעים:

☐ **שבילי אופניים מוצעים**
בשצ"פים וברחובות מקומיים.

☐ קישוריות לשבילי אופניים פנאי וספורט.

קישוריות לשבילי אופניים על דרך 652, המקודמת על ידי המועצה בשיתוף נת"י.



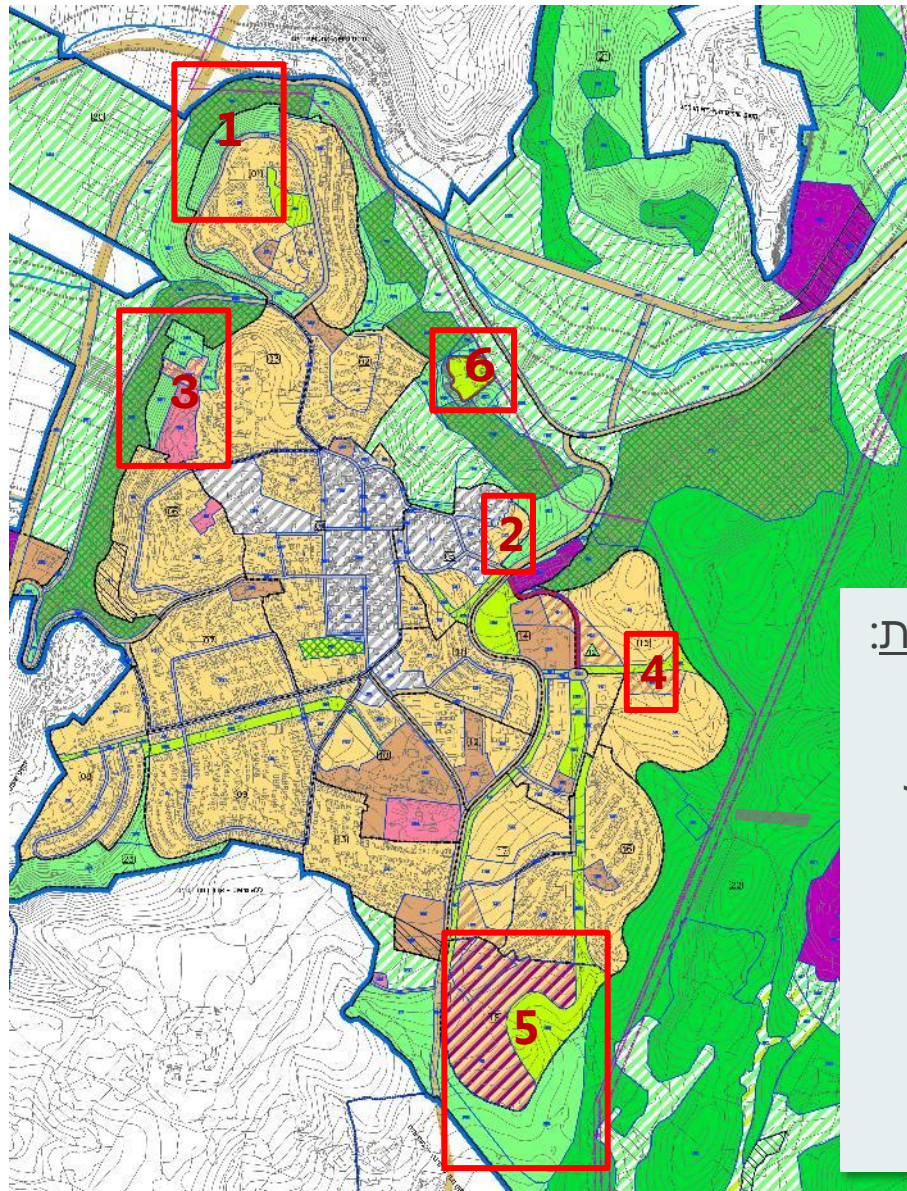
מוקדי התערבות – רציונל

מדדים להתערבות:

- ❖ בפרספקטיבה של זמן – השתנו צרכים וסדרי עדיפויות, אשר אינם עולים בקנה אחד עם התכנית המאושרת.
- ❖ אתרים מאושרים שטרם נבנו ו/או אתרים בנויים שההתערבות בהם משפרת מציאות קיימת באופן משמעותי.
- ❖ הבניה והפיתוח עלולים ליצור פגיעה בנוף באקולוגיה, במערך התפקודי, בערכים, באופי, בצביון ובתדמית - במידה המצדיקה שינויים בתכנית המאושרת.
- ❖ אתרים שהשינויים המוצעים בהם מתאפשרים עם פגיעה כלכלית מינימלית ביחס לפוטנציאל תכנוני מאושר.

התערבות במתחמים נקודתיים

	מגורים
	תעסוקה
	ערים מעורב
	מרכז ומסחר צמוד
	תחנות
	מסד פתוח
	קרקע חקלאית
	חקלאי פתוח
	מרכז צמוד פתוח
	מסופים ומפעל
	מזר
	שטחים מבוט
	חל חקלאי באזור סוס
	דרך מאושרת
	דרך מוצגת
	בנין קבועות
	מגורים ומסחר צמוד
	מגורים ופנאי
	מבנים תעסוקה ופנאי ומסחר צמוד



התערבות בתכניות מאושרות:

1. מלונאות בגבעת עדן
2. אזור תעשייה בגבעת זמרין
3. אזור חוות הברון
4. זכרונה
5. פארק היין
6. המחצבה הישנה

עד כאן

