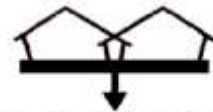


מכרז חברות מתכננות מפגש מציעים

10 בספטמבר 2014



אשכול 1

(קצרין, עכו)

אשכול 1		
₪	4,944,371	קצרין- תב"ע ובינוי
		עכו-מזרח
₪	4,543,234	תב"ע ובינוי מתחם א'
₪	4,539,744	מתחם ב'
₪	3,941,168	מתחם ג'
₪	17,968,517	סה"כ



אוכלוסיה קיימת-7,500 תושבים
אוכלוסיה לשנת יעד המתאר 2025 20,000
תושבים
תכנית המתאר לפני הפקדה



1:21,991.57

קצרין רובע 12



משרד תכנון ובנייה
אגף תכנון - אגף תכנון

מקרא

רובע 12 מורחב

רובע 13

תכנון: נתוני מלאי

מגרש

יעוד קרקע כללי

מגורים

מבנים ומוסדות ציבור

תעסוקה מסחר ותעשייה

תחבורה

גנים פארקים וחופים

אחר ומעורב

רובע 10 בשלבי פיתוח ושיווק

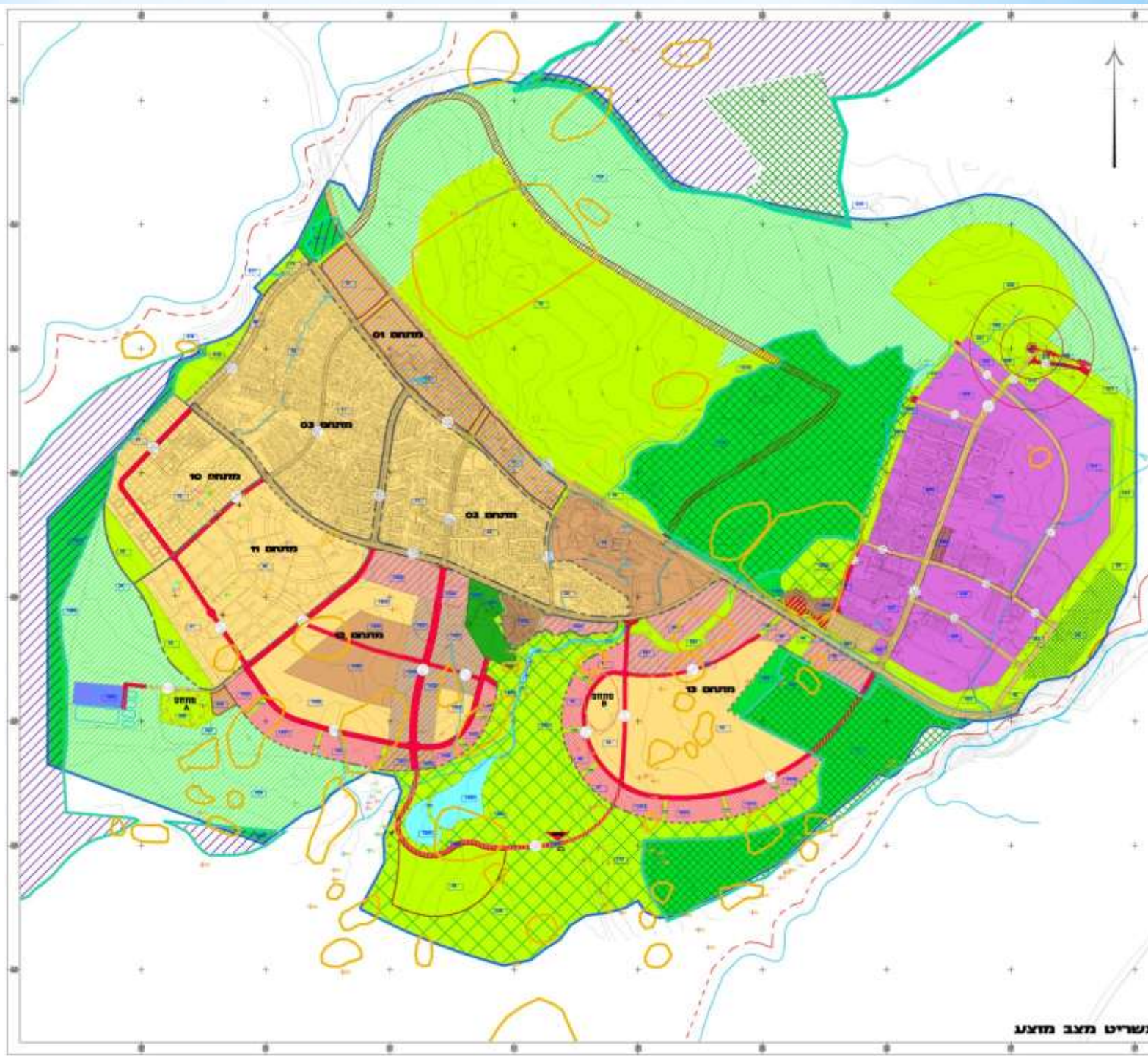
רובע 11 תכנית מאושרת

רובע 12

רובע 13 בתכנון רשות מקרקעי ישראל



מסלול רובע 12 מורחב
מסלול רובע 13
מסלול רובע 10 בשלבי פיתוח ושיווק
מסלול רובע 11 תכנית מאושרת
מסלול רובע 12
מסלול רובע 13 בתכנון רשות מקרקעי ישראל

[illegible]

נשריט מצב מוצע

מגורים במתחמים חדשים - מתחמים 12,13

שימושים

כללי:

שכונות המגורים המתוכננות יכילו בעיקר מגורים וכן שימושים נוספים תומכים ברמה השכונתית. כמו כן חלק מהמגורים במתחמים אלו יהיו בשימוש מעורב של מגורים ותיירות (צימרים)

א. מגורים

ב. מגורים משולבים ביחידות נופש (צימרים)

ג. מבני ציבור וחינוך

ד. מסחר שטחים פתוחים

מערכת הדרכים תהיה בדגש על עקרונות של מיתון תנועה ותנועת אופניים והולכי רגל. במתחם יינתנו פתרונות חניה בהתאם לתקן חנייה מחייב.

ייעודי קרקע ושימושים



הוראות בינוי

מתחמים 12,13 מגורים :

- א. במתחמים אלו ישולבו מגורים צמודי קרקע ומגורים בבניה רוויה (מגורים מיוחד).
- ב. הבניה של יחידות צמודות קרקע תהיה במבנים בודדים, דו משפחתי או טוריים.
- ג. גובה מבני המגורים יהיה עד ארבע קומות.
- ד. גובה מבני המגורים בבניה רוויה (מגורים מיוחד) יהיה עד 6 קומות.
- ה. מיקום סוג המגורים גובהם המדויק זכויות הבניה וקווי הבניין יקבעו בתכנית המפורטת.
- ו. מתחם מינימלי לתכנית מפורטת במסגרת כל מתחם יהיה של 300 יחידות מגורים לפחות.
- ז. החניות תהינה בתחומי המגרשים או לאורך הדרכים בהתאם לתכנית המפורטת בכל מתחם.
- ח. שילוב שימושים במבני המגורים יהיה מותר ויהיה כפוף להנחיות סביבתיות שיצורפו לתכניות המפורטות. בכל מקרה לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרד למגורים.
- ט. יש להקפיד בהכנת התכניות על תמהיל רחב של יחידות דיור. בכל מתחם לתכנון יהיו לפחות 3 סוגי וגדלי יחידות דיור.
- י. באזור בו שימושים מעורבים ניתן יהיה לאשר בניה עד קו אפס בחזית הקדמית.
- יא. יש לאפשר מגוון של חומרי גמר במבני המגורים, התכנית המפורטת תקבע את הנחיות גמר המבנים

יעוד מעורב, מגורים, מסחר, מבני ציבור ותיירות:

א. בכל מתחם יהיה אזור לשימושים מעורבים כמסומן בתשריט.

ב. באזור היעודים מעורבים תותר בניה רוויה למגורים ולא יותרו יחידות מגורים צמודות קרקע.

ג. באזור זה יותר שימוש מעורב של מגורים מסחר מבני ציבור וחינוך ו/או תיירות באותו מבנה או במבנים נפרדים באותו המתחם.

ד. באזור זה יותרו שימושים המעורבים מעבר לרמה השכונתית ובהיקף הנדרש ברמה העירונית.

ה. גודל המגרשים וקווי הבניין ייקבעו בתכנית המפורטת.

מבני ציבור וחינוך:

- א. הקצאת השטחים למבני ציבור וחינוך תהייה על פי הפרוגרמות הנדרשת לאוכלוסיית היעד ועל פי הצרכים ברמה הכלל עירונית.
- ב. מיקום המבנים וגודל המגרשים ייקבע בתכנית המפורטת.
- ג. בכל מקרה למבני הציבור תהייה נגישות ונראות מלאה למערכת הדרכים השכונתית, מבני הציבור לא יהיו כלואים בין מגרשי מגורים.
- ד. גובה המבנים ושטחם ייקבע בתכנית המפורטת.
- ה. 50% לפחות משטח מעטפת המבנים יהיה בציפוי קשיח.
- ו. לא יותר מקבץ של יותר משני מבני ציבור במקום אחד.
- ז. יותר שימוש מעורב של מסחר ומבנה ציבור באותו המבנה.

מסחר :

- א. היקפי הבניה למסחר במתחמים אלו ייקבע בתכנית המפורטת ובהתאם למפורט בטבלה 5.
- ב. המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד.
- ג. השימושים שיתרו לא יהוו מטרד רעש זיהום וכו עבור המגורים, בתכנית המפורטת יצוין סעיף לניהול המסחר שעות פעילות וכו כדי שלא יהוו מטרד למגורים.
- ד. יותר שימוש מעורב במבנה למסחר מגורים על פי המפורט בתכנית המפורטת.
- ה. יותר שימוש מעורב של מסחר ומבנה ציבור באותו המבנה.

שטחים פתוחים:

א. בשטחים הפתוחים תותר פעילו ספורט והקמת מתקני ספורט.

ב. בתכנית המפורטת ייקבעו הוראות המבטיחות מעבר חופשי ונגישות מירבית

מאזור המגורים ומערכת הדרכים אל השטחים הפתוחים

ג. בכל מקרה כל שטח פתוח יהיה נגיש ונצפה למערכת הדרכים, פאת המגרש

הגובלת בדרך תהייה בעכל מקרה הפאה הקצרה במגרש. לא יותר קו מגרש אל

זכות הדרך באורך של יותר מ 30 מ.

ד. יש לקבוע במסגרת התכנית המפורטת מספר רב של שטחים פתוחים קטנים ולא

ריכוז של השטח הנדרש על פי הפרוגרמות במקום אחד.

* עבלת זכויות והוראות בניה

צפיפות נטו יח"ד לדונם (עפ"י 40% הפקעה לצרכי ציבור)	מס' קומות	מס' יח"ד		שטח בנייה עיקרי (מ"ר)	שטח כולל (דונם)	ייעוד	מתחם
		סה"כ במצב המוצע	סה"כ במצב המאושר				
4 יח"ד/דונם	6	650	-	81,250	732	מגורים	מתחם 12 מתחם מוצע
	6	800	-	108,00		מגורים ומסחר	
	3	50 יח"ד 200 צימרים	-	15,000		מגורים ותיירות	
	6	260 יח"ד + 90 חדרי מלון	-	מגורים-32,500		מגורים מסחר ותיירות	
				מסחר-5,00			
				תיירות-4,000			
		-	-	12,000		מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	
		-	-	7,000		מבנה ציבור	
						שצפ	
	1,760			סה"כ יח"ד במתחם			



יוזמי התכנית:

צוות התכנון:

ניהול פרויקט

אדריכלות

אדריכלות נוף

תנועה

כבישים

משרד השיכון

אירית גיל

יובל קדמון

טוך סרגוסי

טליסמן הנדסה - יגאל פצ'רסקי

חלו"א - עידו ייגר

מים וביוב

חשמל

הידרולוגיה

סביבה וקיימות

פרוגרמות

ה.מ.ד.י - עדי

ג. איטקין - עמוס הגלילי

פלגי מים - אריה פולינסקי

E.S.D - גילה שניידר

אופיר קהת

● רקע תכנוני

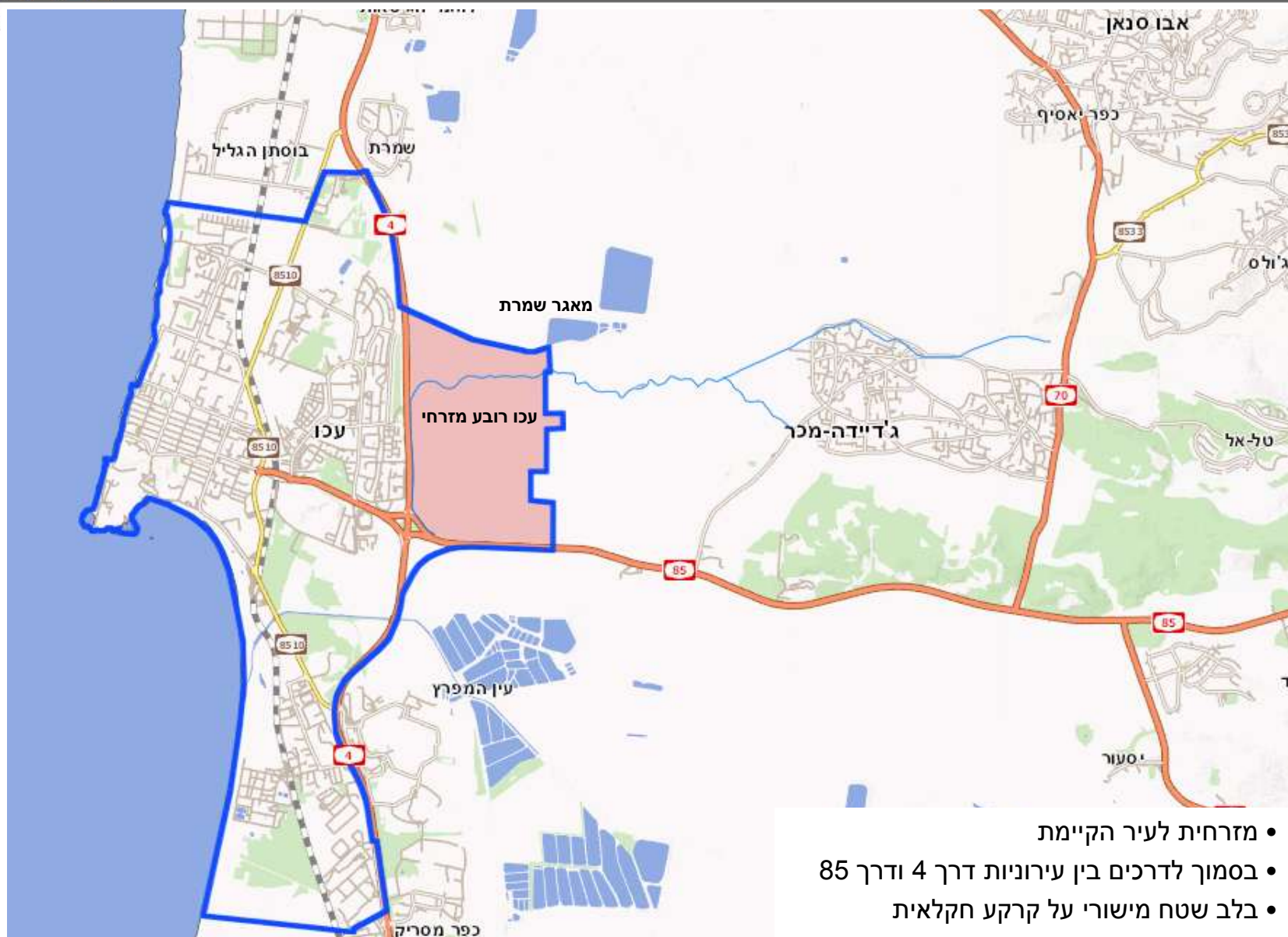
התכנית

שלביות התכנית

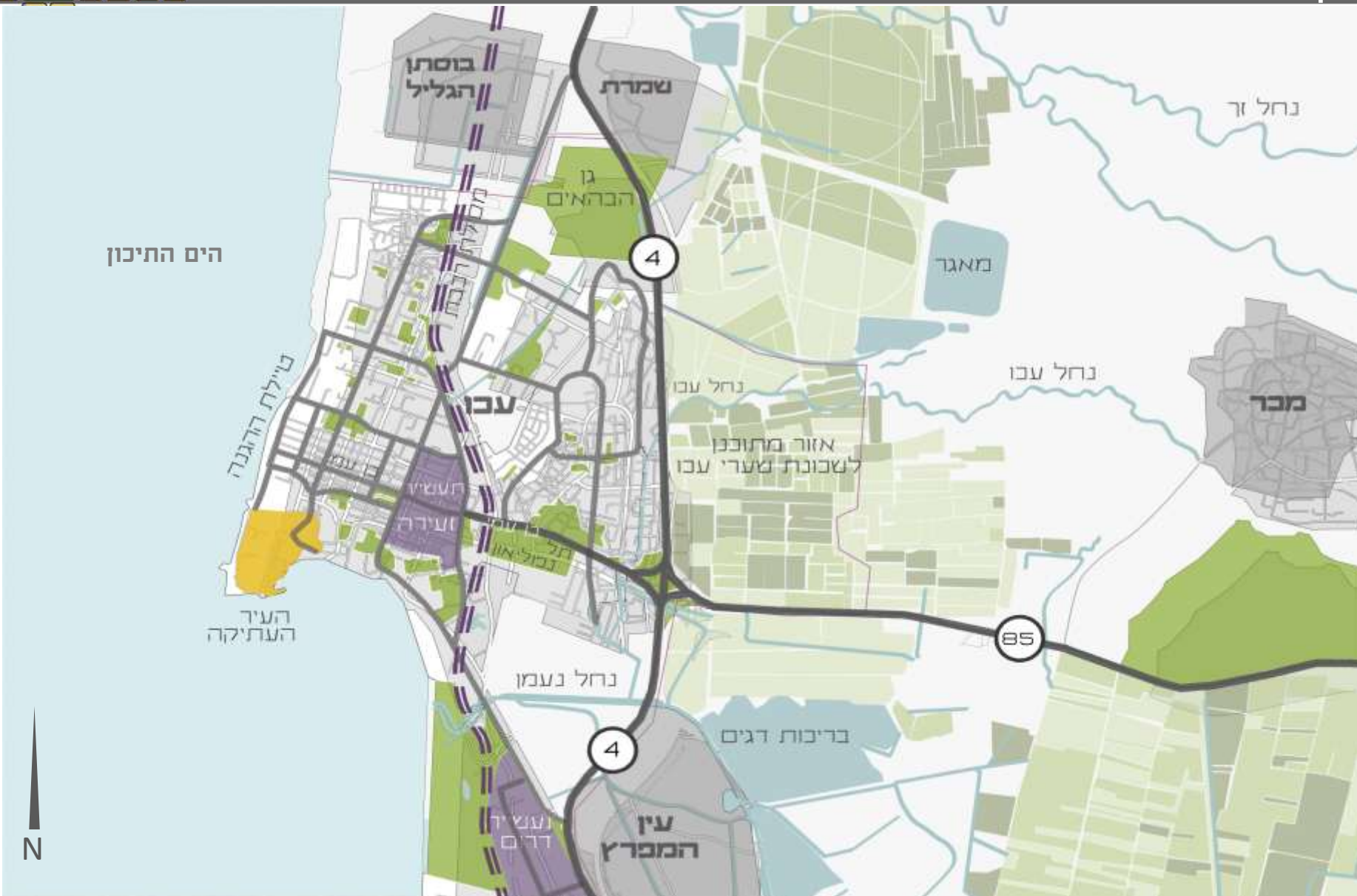


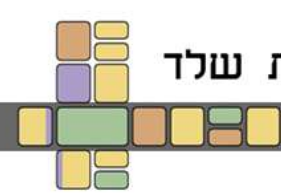
מטרת התכנית:

התווית שלד תכנוני להתפתחות העיר מזרחה, הכולל דרכי התחברות עירוניות
ובין עירוניות, מגורים (כ- 7500 יח"ד) מבני ציבור ושטחים פתוחים.
שטח התכנית כ- 2200 ד'



- מזרחית לעיר הקיימת
- בסמוך לדרכים בין עירוניות דרך 4 ודרך 85
- בלב שטח מישורי על קרקע חקלאית





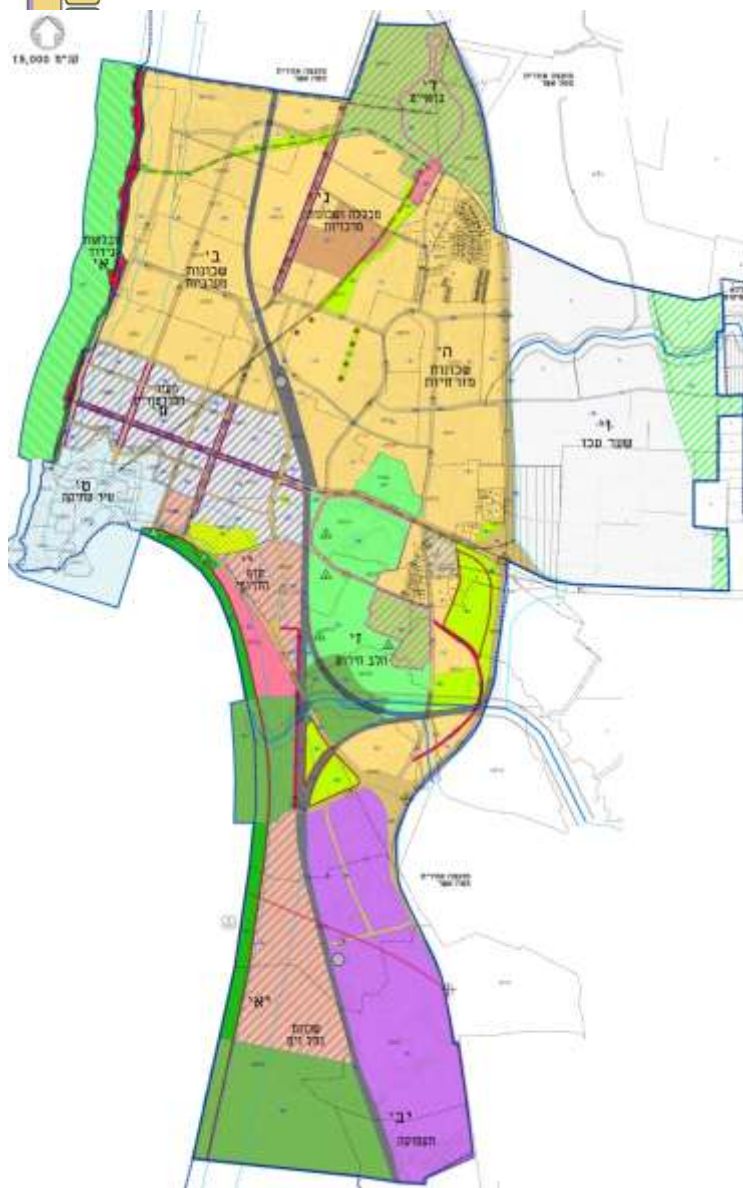
עכו – תכנית מתאר

– בתהליכי הפקדה

- רובע מגורים שיכלול 6,000 יח"ד בצפיפות ממוצעת (מינימלית) של 6 יח"ד לדונם.
- הגדרת שטחי תעסוקה של 180,000 מ"ר מתוכם מסחר של 14,000
- תכנון מחלף בין הדרכים 4 ו- 85 יאפשר מעבר רציף של רח' בן עמי

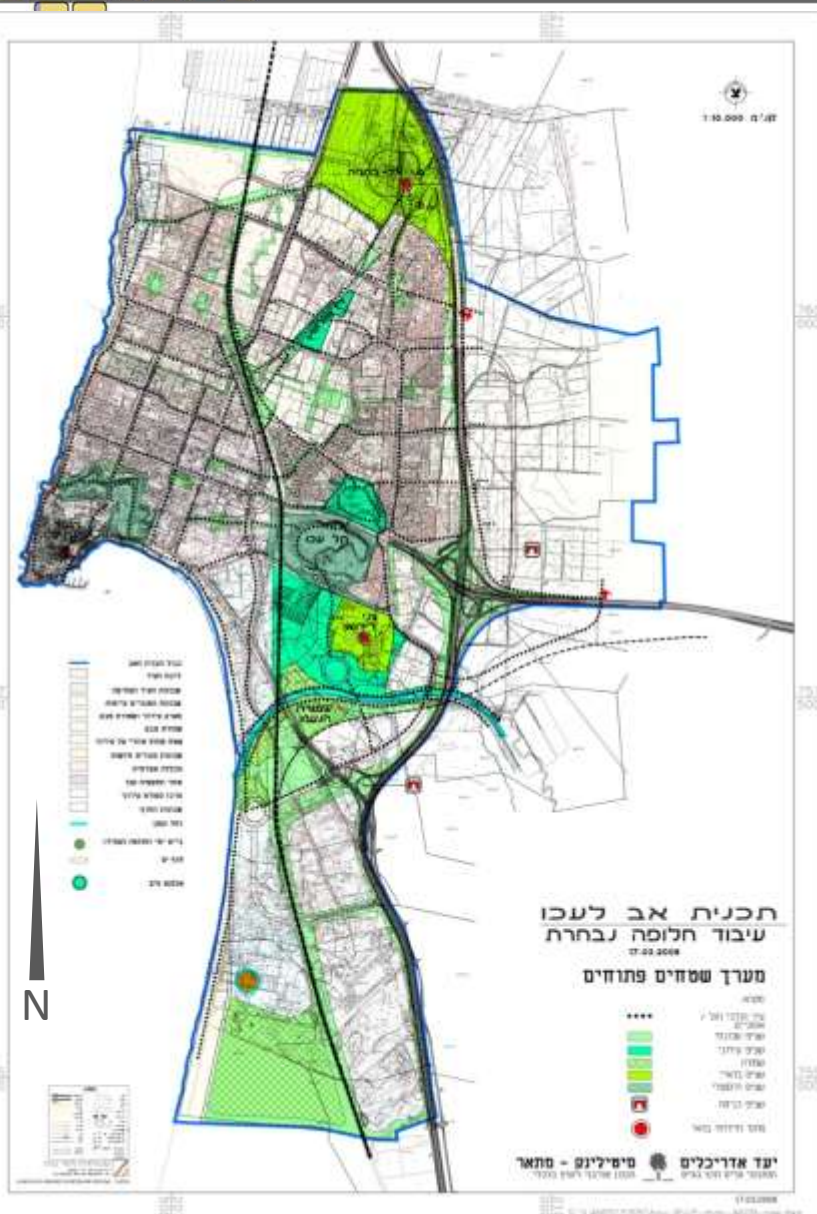
מקרא

מקרא למצב מוצע:

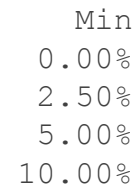
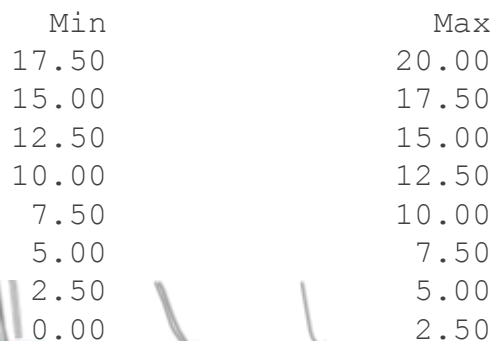


סיכום התפיסה הנופית של תוכנית האב (יעד אדריכלים)

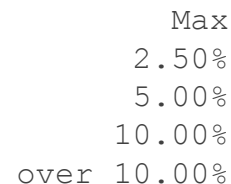
- שימור וחיזוק דימוי העיר
- יצירת מערכת שטחים פתוחים במרחב הקיים והמתוכנן
- הגדרת "שערי כניסה"
- הגדרת צרכים למרכיבי המערכת הירוקה:
 - צירים ירוקים
 - פארקים עירוניים
 - שטחים פתוחים מיוחדים.
- הקצאת שטחים על-פי מדדים לרובע המתוכנן, ללא צורך בהקצאת שטחים עבור הישוב הקיים.
- השתלבות ברצף המערכות הירוקות הקיימות.

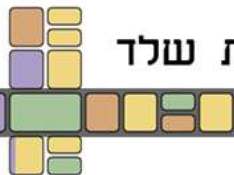


מפת גבהים



מפת שיפועים



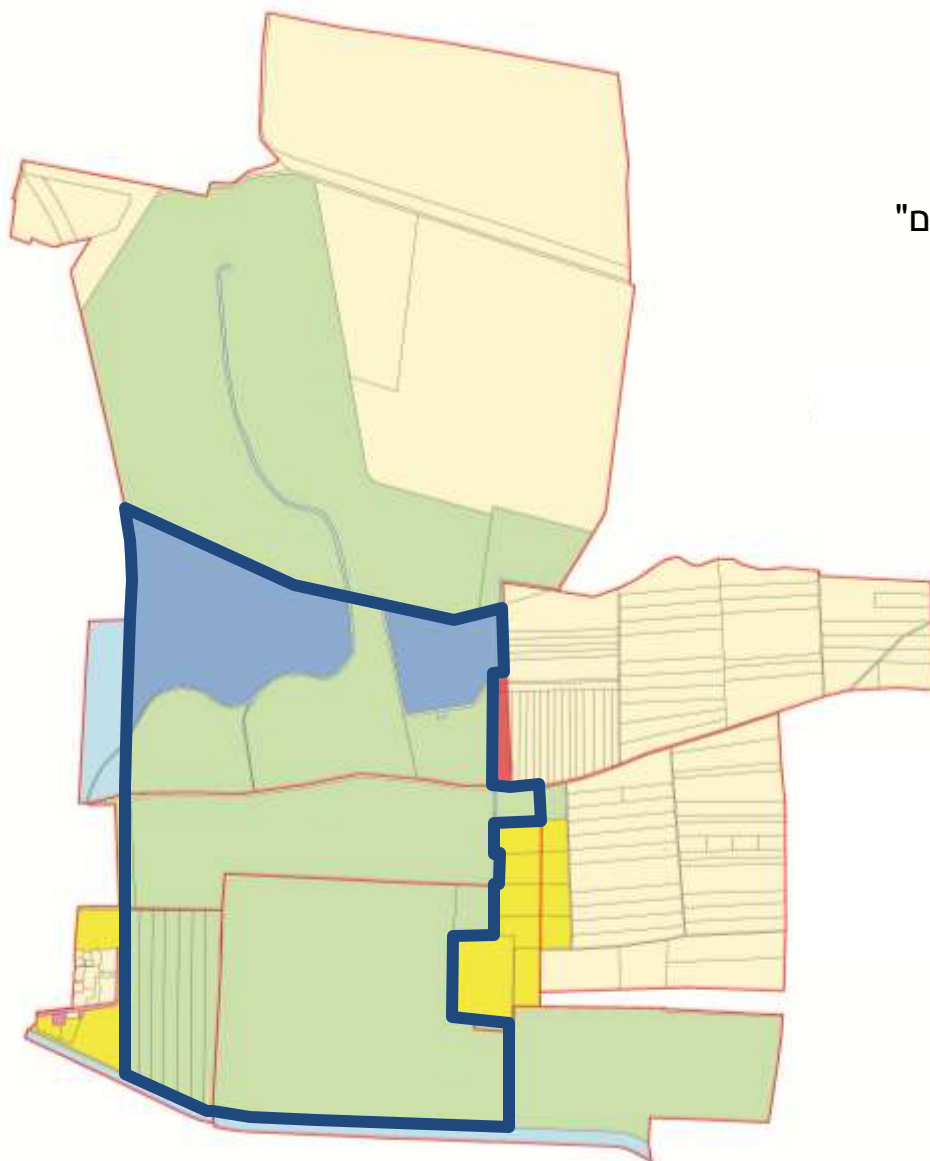


בעלויות

מרבית שטח התכנית בבעלות "רשות הפיתוח ואחרים"
ובחלק הצפוני חלקים בבעלות "קק"ל

מקרא

- בעלים בסכסוך
- עיריית עכו
- פרטי
- רשות פיתוח ואחרים
- קק"ל
- מדינה
- גבול גוש



רקע תכנוני

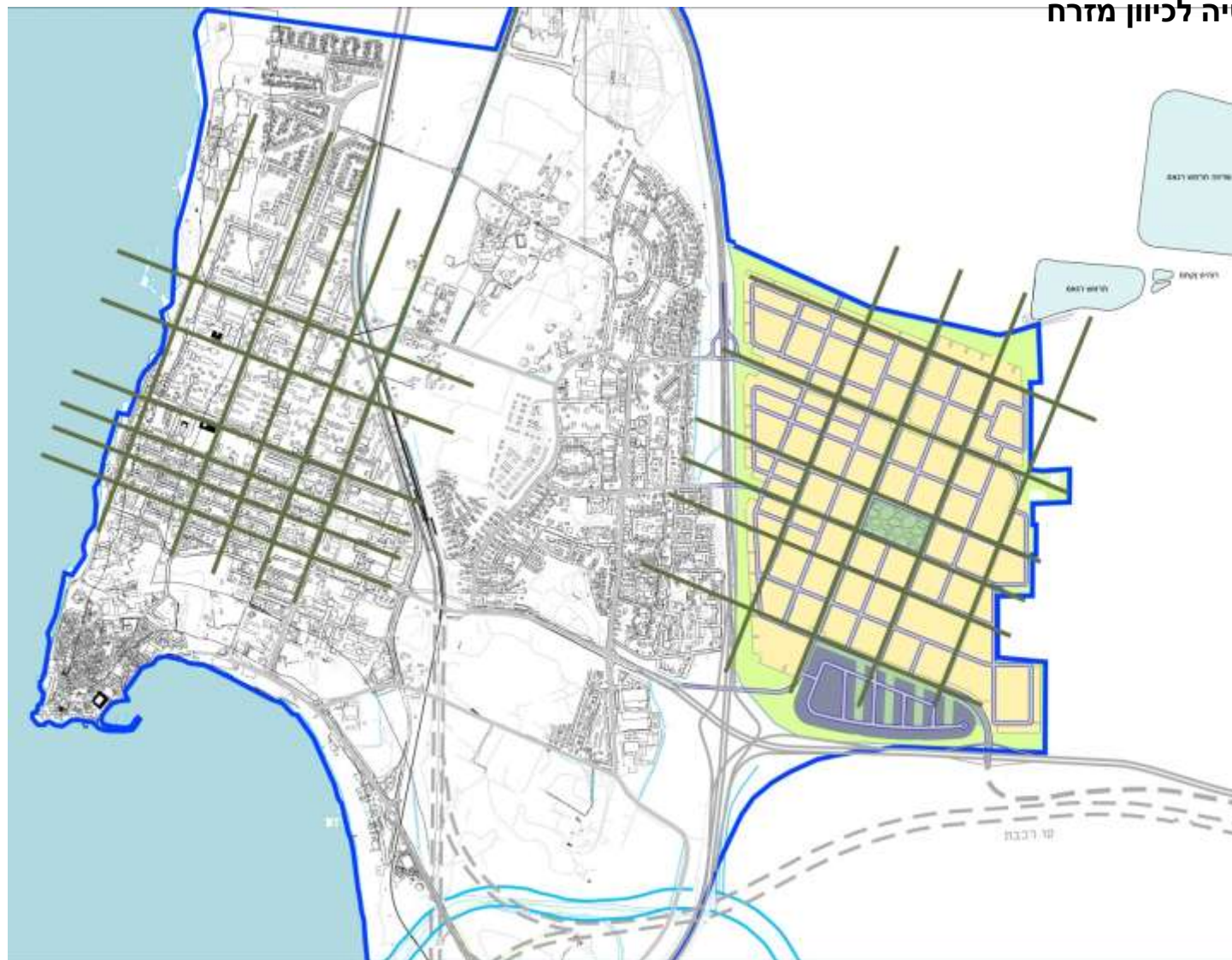
● התכנית

שלביות התכנית





גריד דרכים צפון דרום בהטיה לכיוון מזרח
בדומה לגריד בעיר הקיימת



יצירת רצף עירוני

- המשכיות של רחובות הגאולה, העליה ובן-עמי למרקם הבנוי של רובע עכו מזרח. קשר רציף בין רחוב בן-עמי לציר הראשי של הרובע.
- רצף והמשכיות של מערכת השטחים הפתוחים ליצירת מערכת ירוקה ואיכותית של העיר כולה.
- פיתוח הרובע עפ"י הגריד הקיים ממערב למסילת הרכבת, במקביל לקו החוף.



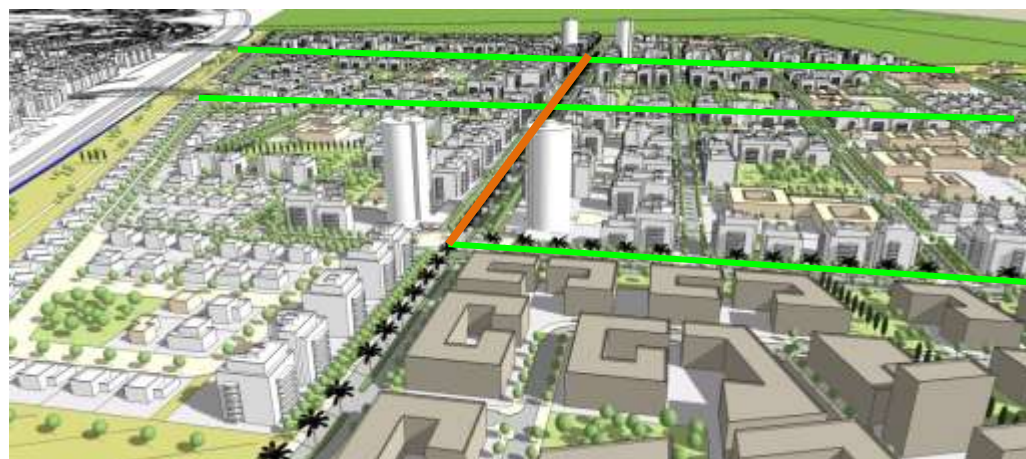
סכמה כללית של התכנית



חלוקה ל - 6 מתחמי מגורים בעלי אופי שונה.
המתחמים יבנו בשלביים

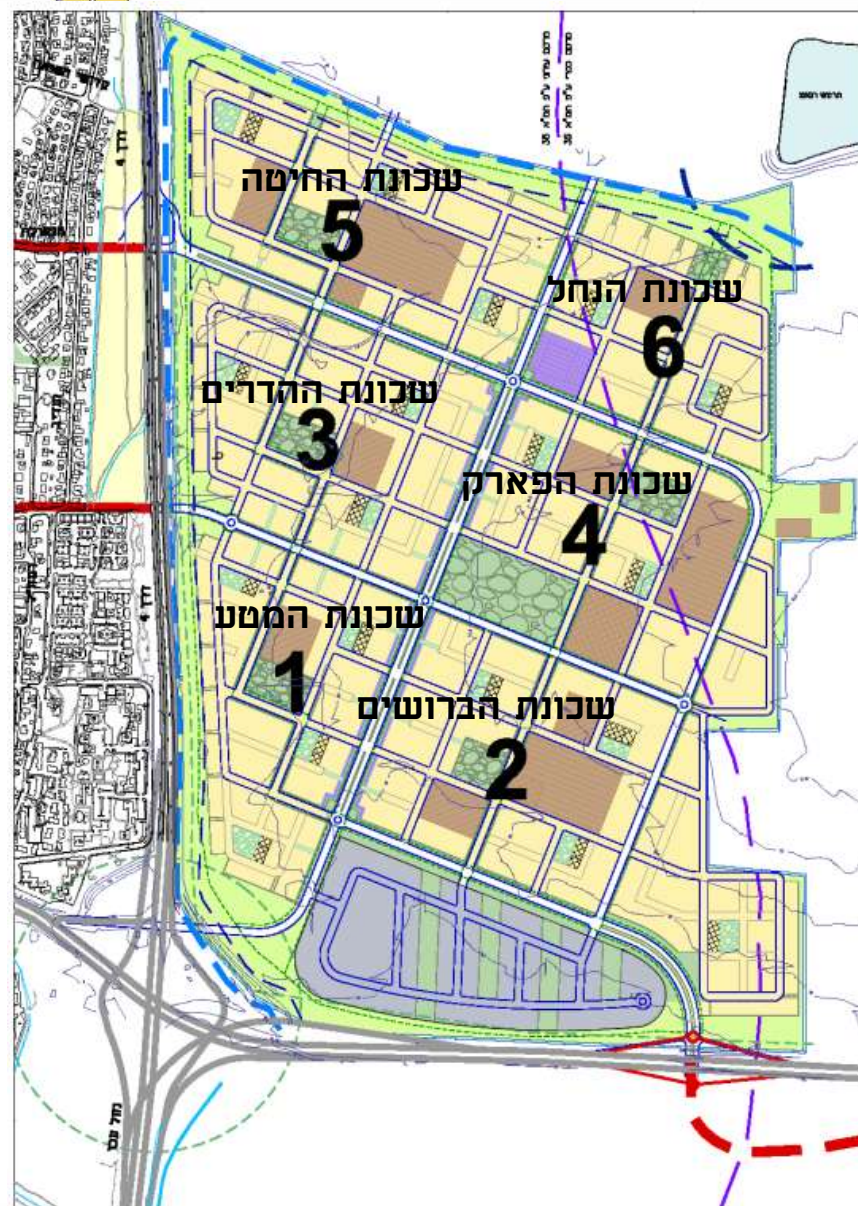
הגדרת גבולות המתחמים ע"י הצירים הראשיים של הרובע.
לכל שכונה לב פועם משלה.

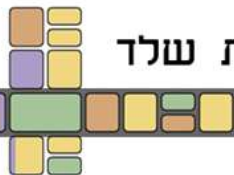
קיים קשר בין מרכזי השכונות ע"י צירים ירוקים
המחברים את השטחים הירוקים בכל שכונה



החקלאות כשפה תכנונית

- שימור חלק מהמטעים הבוגרים במעטפת הירוקה המקיפה את הרובע.
- שימור שדרות ברושים רבים ככל הניתן בדרום הרובע ובמרקם השכונות החדשות.
- שילוב מטעים, בוסתנים ושדרות ברושים כשפה תכנונית מובילה בפיתוח השטחים הפתוחים ושדרות הרחובות.
- פיתוח גינות קהילתיות כחלק מהפארקים השכונתיים לרווחת התושבים.
- אפיון שכונות עפ"י מאפייני הנוף והתכסית החקלאית.





הסמת נחל עכו צפונה

לאחר בדיקות הידרולוגיות, סביבתיות ונופיות ודיונים רבים, הוחלט להסיט את נחל עכו לגבולו הצפוני של הרובע.

לבדיקה - אופן המיפול בנחל:

- הטמנת הנחל במוביל סגור.

- תעלת נחל פתוחה "מכנית".

- תעלת נחל פתוחה עם מיפול נופי ומיילת בגבול השכונה.

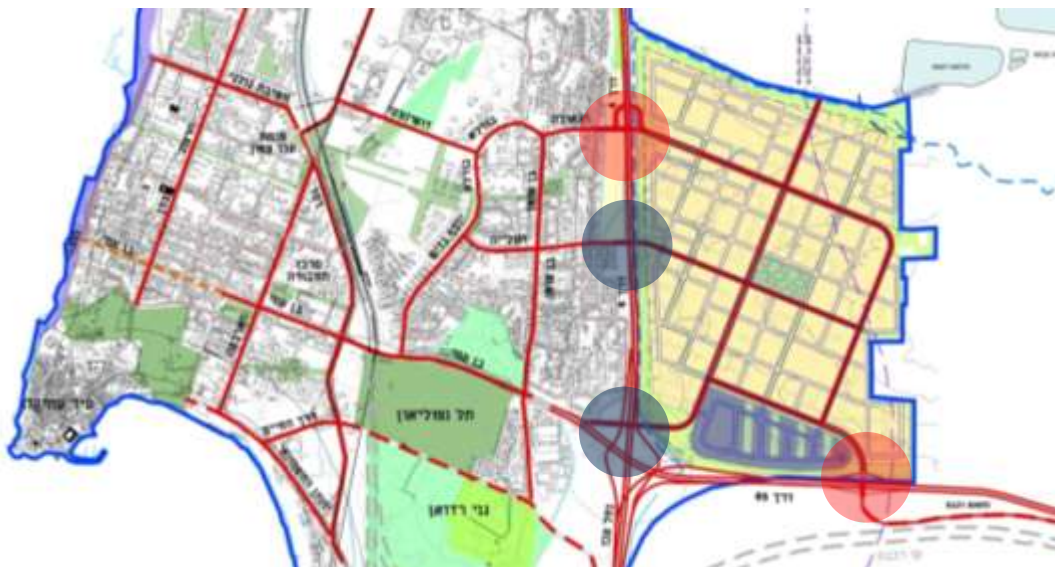
חתכים אפשריים לפיתוח נופי של גדות נחל עכו לאחר המייתו לגבול הצפוני של הרובע





קשרים תחבורתיים.

כניסות ויציאות מכבישים ארציים דרך 85 ודרך 4.
כניסות ויציאות מהעיר הקיימת רחובות בן עמי הגאולה והעלייה.



ריכוז בנייה גבוהה סביב הציר הראשי המסחרי

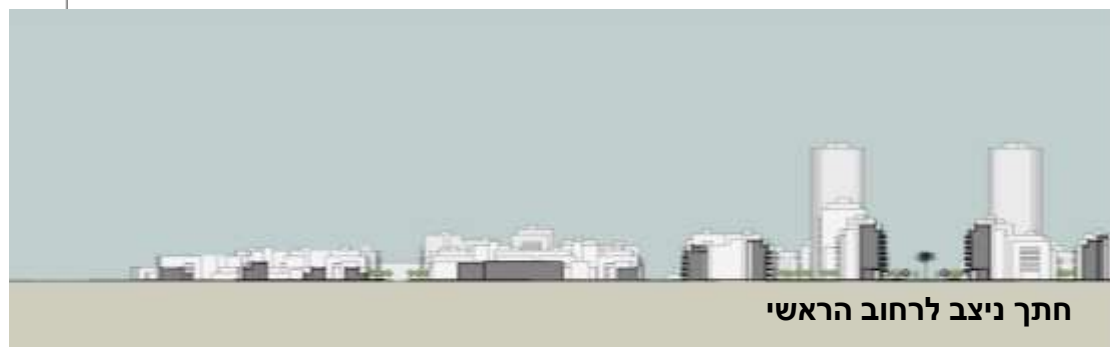
חתך מדורג כלפי מרכז השכונה וסביב הפארק.
בפריפריה בנייה צמודת קרקע

מקרא:

- מגורים – צפיפות 5 יח"ד לדונם
- מגורים – צפיפות 10 יח"ד לדונם
- מגורים – צפיפות 15 יח"ד לדונם
- מגדלים – 20 קומות



מבט ממערב לכיוון מרכז הרובע – גובה בינוי מדורג



חתך ניצב לרחוב הראשי

מהווה כחזית הרובע החדש לכביש 85.

מאופיין בבינוי חדשני סביב שדרות הברושים לשימור.

אזור תעסוקה בעל אופי מודרני משולב עם שטחים פתוחים.

בשטח של כ- 150 ד' מחולק לשלושה אזורים - שלבי התפתחות. מבנים בגובה 5,8,10 קומות.

הפרדה מאזור המגורים ע"י שטח ציבורי לאורך השדרה.

גישה ישירה מכביש 85 ומן העיר הקיימת - המשך רחוב בן עמי.





מבטים מדרום אל הרחוב המסחרי הראשי



היררכיה תנועתית.

כניסות ויציאות מכבישים ארציים דרך 85 ודרך 4.
כניסות ויציאות מהעיר הקיימת רחובות בן עמי הגאולה והעלייה.

כניסות מהכבישים הארציים – דרך עורקית (רוחב 36 מ')
כניסות מן העיר הקיימת – מאספים ומאספים ראשיים –
המשך רחוב בן עמי מאסף ראשי – כולל פונקציות תעסוקתיות ומסחריות
(רוחב 36 מ')

כניסה מרחוב הגאולה – דרך עורקית (רוחב 36 מ')

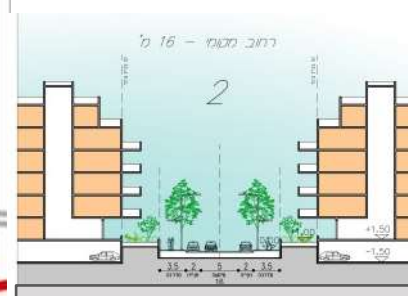
כניסה מרחוב העלייה – מאסף (רוחב 30 מ')



מאסף ראשי



דרך עורקית



רחוב מקומי



מאסף

מסלולי התחבורה הציבורית

כניסות ויציאות מארבע הנקודות בתכנית – מהכבישים הארציים ומהעיר הקיימת.

מסלולים שתי וערב בגריד ברחובות הראשיים – ברחובות המאספים וברחוב המסחרי הראשי דרך אזור התעסוקה אפשרות לקווים מהירים – עוקפים את מרכז העיר וקווים מאספים – מרובי תחנות - דרך מרכז העיר

מיקום תחנת קצה

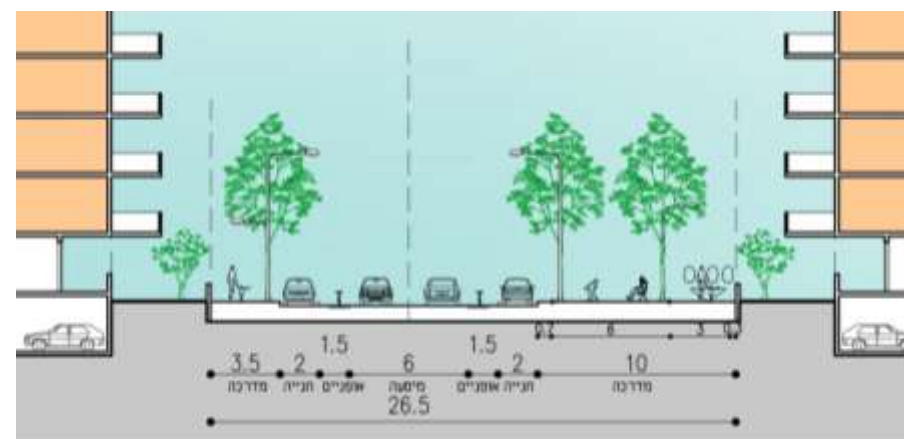
תכנית המתאר קובעת תחנת קצה בתחום הרובע

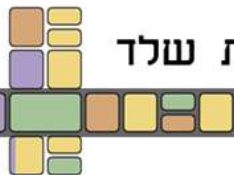
תחנת רכבת

מתוכננת תחנת רכבת על קו רכבת עכו כרמיאל – ע"פ תת"ל 12 בין הרובע המתוכנן לג'דידה מכר – במקביל לכביש 85



שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים, בשדרות מקבילות לצירים הראשיים



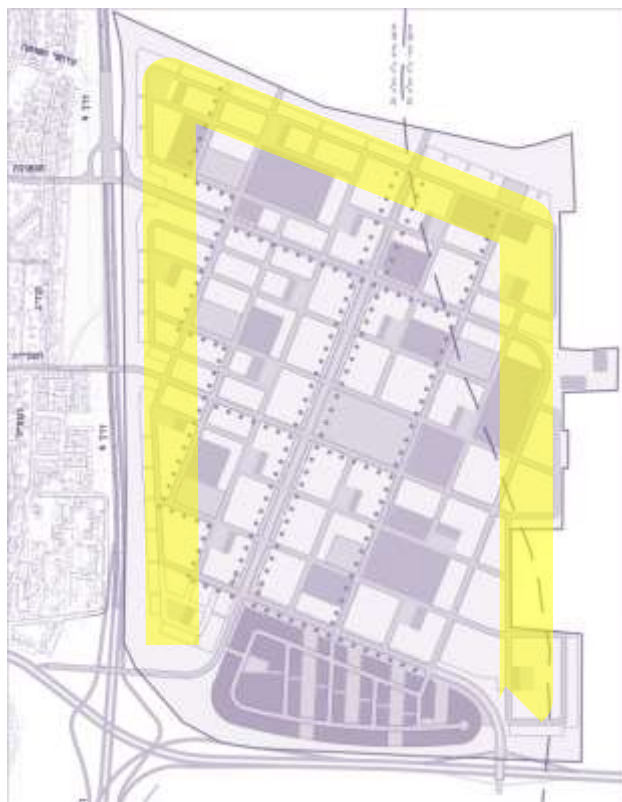


7500 יח"ד
בבנייה מרקמית
ובנייה צמודת קרקע





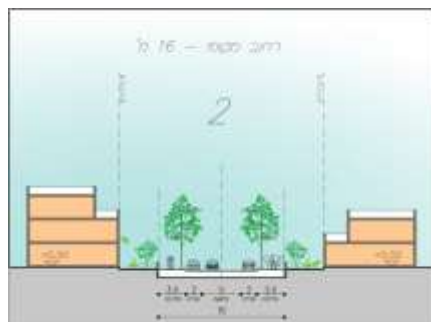
גובה 2-3 קומות
חד משפחתיים דו משפחתיים וטיפוסי גן-גג



מבט מדרום לשדרה עם בנייה מרקמית צמודת דופן



בנייה צמודת קרקע





מבט מצפון מערב

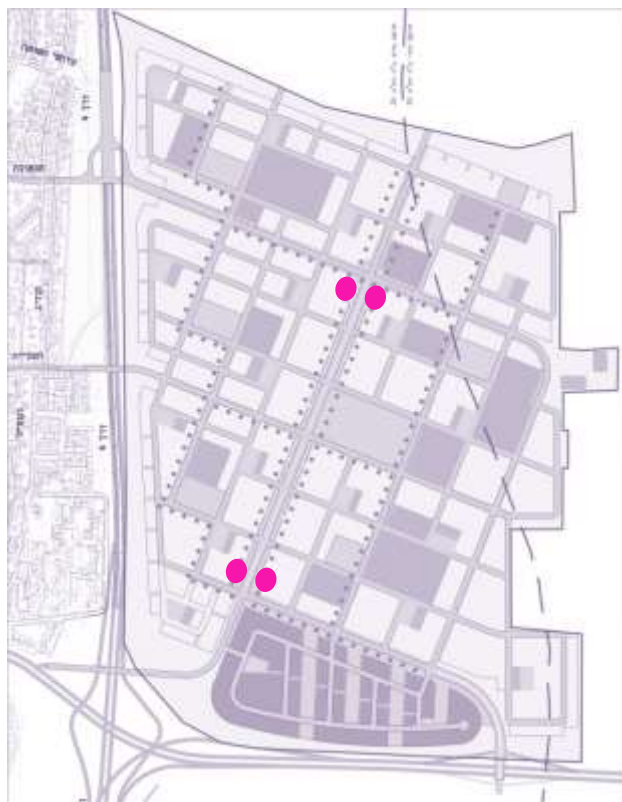


מבן מגורים



מגדלים כנקודות ציון בסמוך למוקדים עירוניים
המרכזיים בשני קצות הרחוב המסחרי הראשי.

מגדלי מגורים בגובה 20 קומות



מבט ממערב



מבט מצפון מערב

המערכת הירוקה

סוג האתר	ותק	גודל השכונה	מדרג שצ"פים נדרשים	מגזר	אזור אקלימי טופוגרפיה
שכונה חדשה בגודל כמו ביישוב פרברי 2,000 – 49,900 נפש	שכונה חדשה בעיר ותיקה. הרחבת תחום הבינוי העירוני.	26,250 נפש	גן פנים שכונתי גן שכונתי גן רובעי	אוכלוסיה כללית	מישור החוף 3% שיפוע

מדדים להקצאת השצ"פים

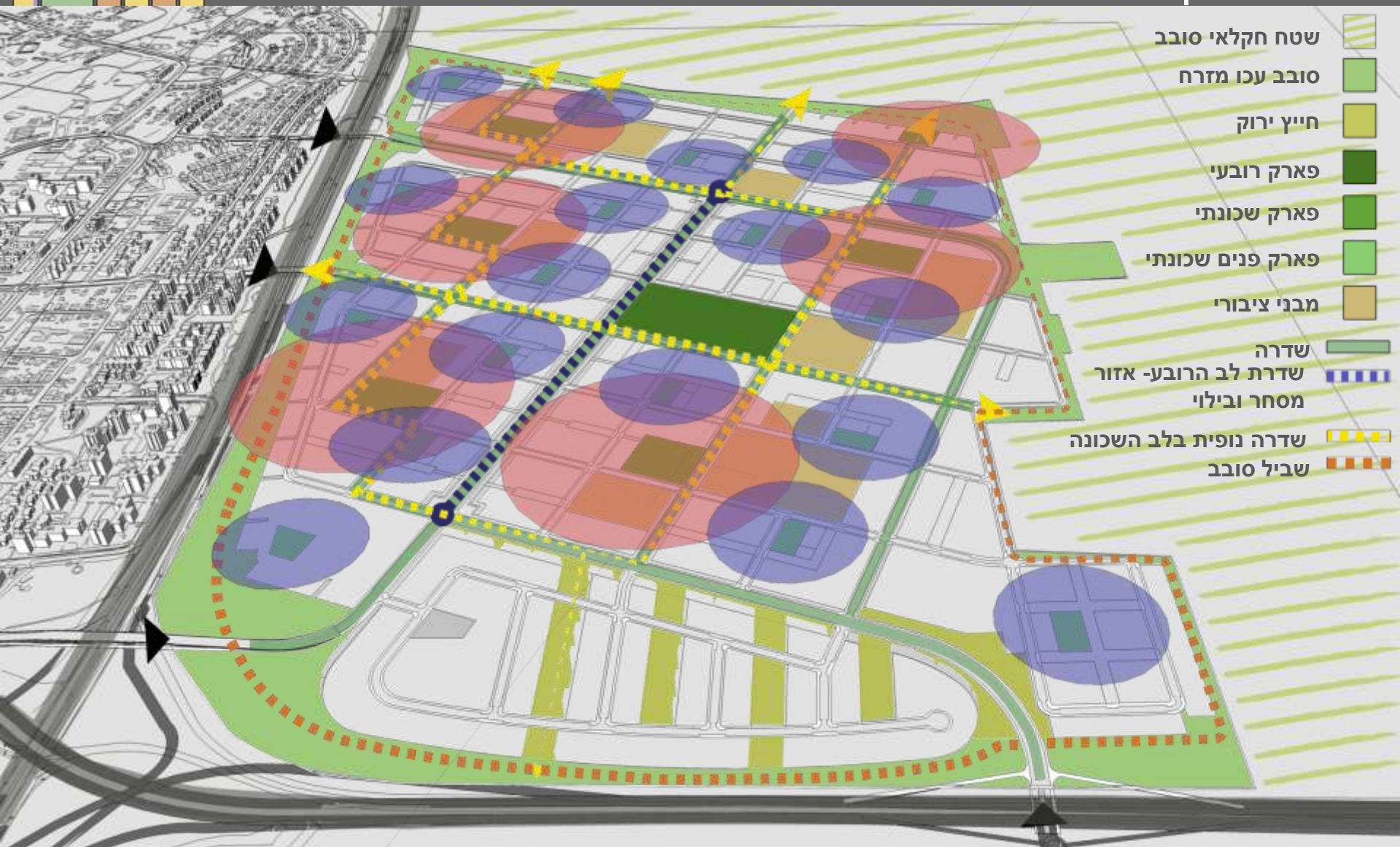
	מדד לנפש	התאמה נדרשת לשערי עכו 26,250 נפש
גן פנים שכונתי	2 מ"ר	53 דונם = $2 \times 26,250$
גן שכונתי	3 מ"ר	79 דונם = $3 \times 26,250$
גן ישובי	4 מ"ר (2 מ"ר אקסטנסיבי 2 מ"ר אינטנסיבי)	105 דונם = $4 \times 26,250$

טווחי שירות

גן פנים שכונתי	גן שכונתי	גן רובעי
עד 150 מ' עד 5 דקות הליכה במוחה	עד 400 מ' עד 15 דקות הליכה במוחה	עד 1.5 – 3.0 ק"מ עד 10 דקות נסיעה

המערכת הירוקה

1. יצירת מערכת ירוקה רציפה והמשכית הקושרת ומחברת בין השצ"פים השונים בשכונות הרובע ובין הרובע כולו לעיר הקיימת ממערבה. מערכת הצירים הירוקים המחברים תפותח כחלק מהרחובות – מדרכות רחבות, שדרות עצים, אזורי שהיה ובילוי ושבילי אופניים.
2. יצירת מערכת ירוקה היררכית המתאימה לשימושים שונים ולמגוון גילאים:
 - פארק רובעי – ימוקם בלב הרובע, בצמוד למפגש השדרות המרכזיות של הרובע;
 - שדרה ייחודית צפון-דרום – שדרה הממשיכה את רחוב בן עמי בדגש בילוי ומסחר;
 - שדרה מרכזית מזרח-מערב - שדרה הממשיכה את רחוב העליה בדגש תרבות ואמנות;
 - ממזרח לפארק – מרכז תרבות רובעי.
 - פארק שכונתי – ימוקם בלב כל שכונה, בצמוד למבני הציבור המרכזיים.
 - גן פנים שכונתי – ימוקם בצמוד לגני הילדים, למעונות ולמועדוני הנוער.
3. יצירת חייך ירוק בין אזורי המגורים לבין דרכים ארציות ואזורי תעסוקה.
 - השטח הסובב את עכו מזרח ישמש כחייך ירוק בין השכונה לדרכים הארציות מדרום וממערב, ובין השכונה לשטחים החקלאיים מצפון וממזרח. ישמרו/ינטעו מטעים וחורשות ויפותחו בו שבילי הליכה ורכיבה.
 - השטח שבין אזור המגורים לאזור התעסוקה ישמש כחייך ירוק בין שימושי הקרקע ובתחום אזור התעסוקה ישמרו שדרות הברושים הקיימות.



400 מ' רדיוס שירות של גן שכונתי

200 מ' רדיוס שירות של גן פנים שכונתי



שטח חקלאי סובב

סובב עכו מזרח

חייץ ירוק

פארק רובעי

פארק שכונתי

פארק פנים שכונתי

מבני ציבורי

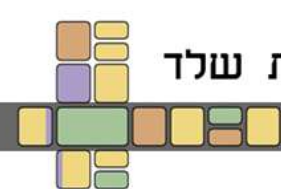
שדרה

שדרת לב הרובע- אזור

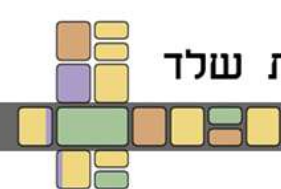
מסחר ובילוי

שדרה נופית בלב השכונה

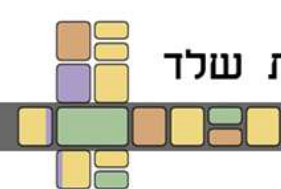
שביל סובב



מבט לציר ירוק בשכונות מזרחיות – מקשר בין מוסדות ציבור



מבט לכניסה מכיוון מזרח – תפר בין תעסוקה למגורים



מבט לפארק הרובעי

בתי ספר על יסודיים

בית ספר – 36 כיתות – 27 ד'

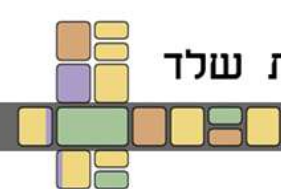
בית ספר – 42 כיתות – 31.5 ד'

בית ספר – 42 כיתות – 31.5 ד'

בסמיכות לשטחים ציבוריים פתוחים



מבט אל בי"ס על יסודי



בתי ספר על יסודיים

בית ספר – 36 כיתות – 27 ד'

בית ספר – 42 כיתות – 31.5 ד'

בית ספר – 42 כיתות – 31.5 ד'

מרכזי תרבות קהילתיים

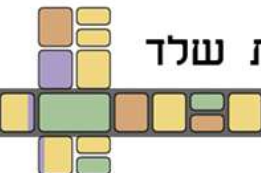
מרכז תרבות רובעי – בסמוך לבי"ס על יסודי - 16 ד'

מרכז תרבות שכונתי - 3 ד'

מרכז תרבות שכונתי - 3 ד'



מבט אל בי"ס על יסודי



בתי ספר על יסודיים

בית ספר – 36 כיתות – 27 ד'

בית ספר – 42 כיתות – 31.5 ד'

בית ספר – 42 כיתות – 31.5 ד'

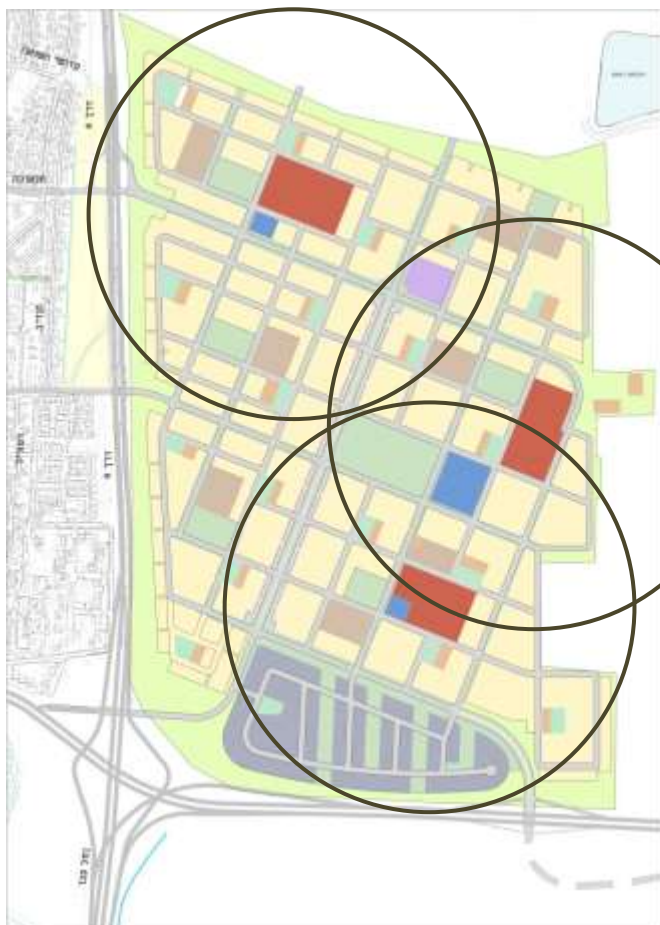
מרכזי תרבות קהילתיים

מרכז תרבות רובעי – בסמוך לבי"ס על יסודי - 16 ד'

מרכז תרבות שכונתי - 3 ד'

מרכז תרבות שכונתי - 3 ד'

מבט אל בי"ס על יסודי



בתי ספר יסודיים

6 בית ספר יסודי – 18 כיתות – 10.5 ד'

בית ספר יסודי – 12 כיתות – 7 ד'

בית ספר חינוך מיוחד – 4 ד'

במגרשי בתי הספר ישולבו גני החובה - סה"כ כ- 20 גנים



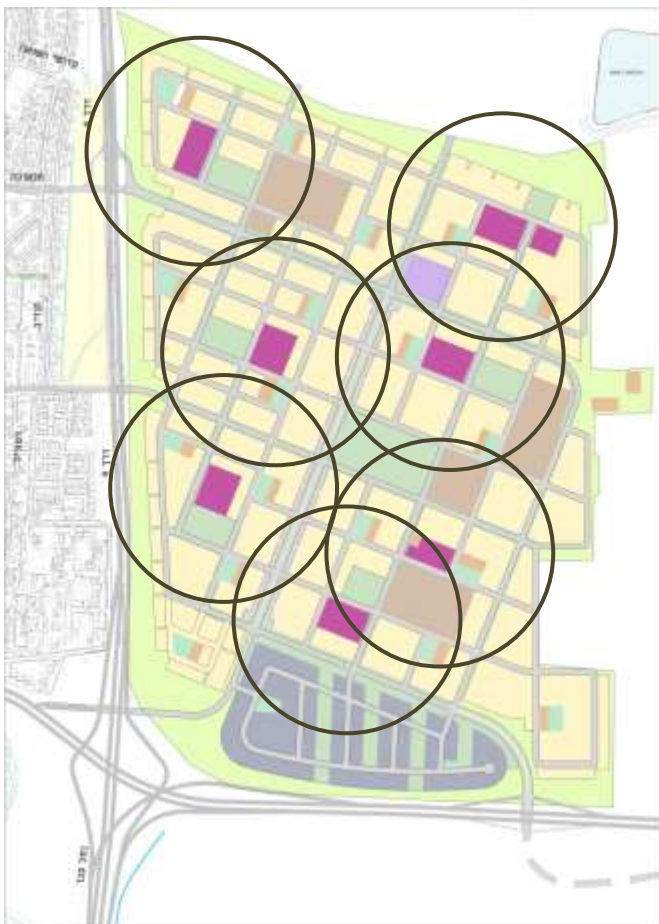
מבט אל ב"ס יסודי

בתי ספר יסודיים

6 בית ספר יסודי – 18 כיתות – 10.5 ד'

בית ספר יסודי – 12 כיתות – 7 ד'

בית ספר חינוך מיוחד – 4 ד'



מבט אל ב"ס יסודי

מבני ציבור פנים שכונתיים:

39 גני ילדים – 19.5 ד'

9 מעונות יום – 9 ד'

בתי כנסת – 3,150 מ"ר בנוי

מקווה טהרה – 1 ד'

מרכז יום לקשיש – 1 ד'

2 מועדוני נוער – 1 ד'



מבט אל מוסדות פנים שכונתיים

רקע תכנוני

התכנית

● שלביות התכנית



הרחבה צמודת דופן – בהתאם להנחיית התכנית הארצית והמחוזית ומכיוון דרום וצפונה בהתאם להמלצת תכנית האב.

הפלח הראשון של הרובע נמצא במיקום אסטרטגי ביחס לכל הרובע:

- א. משיק לציר המסחרי הראשי.
- ב. בין שני חיבורים לעיר הקיימת.
- ג. בסמיכות לאזור התעסוקה.

תשתיות:

- א. חשמל – הזנה מעמודי מתח גבוה לאורך כביש 4. פריסה בהתאם למערך הכבישים
- ב. מים – העתקת קו מקורות קיים מערבה, חיבור בסמוך למחלפון צפוני. פריסה בהתאם למערך הכבישים
- ג. ביוב – הקמת תחנת שאיבה בסמוך למחלף הכבישים 4/85 שתיתן מענה לכל שלבי התכנית. פריסה בהתאם למערך הכבישים



שכונת המטע שטח 227 ד'

הפלח הראשון של הרובע נמצא במיקום אסטרטגי ביחס לכל הרובע:

- א. משיק לציר המסחרי הראשי.
- ב. בין שני חיבורים לעיר הקיימת – המשך בן עמי ורחוב העלייה.
- ג. בסמיכות לאזור התעסוקה – בניית פלח ראשון של תעסוקה.

מגורים:

מס' יח"ד:

כ- 700 יח"ד בבנייה מרקמית על פני 88 ד'

כ- 520 יח"ד בבנייה צמודת קרקע על פני 58 ד'

סה"כ כ- 1220 יח"ד על פני 148 ד'

מבני ציבור:

בי"ס יסודי.

מבני ציבור פנים שכונתיים.

מסחר:

חזית מסחרית משתי צידי הרחוב בהיקף של כ- 3,800 מ"ר.

תעסוקה:

פיתוח הפלח הראשון של התעסוקה בשטח של כ- 65 ד'.



שכונת הברושים שטח 375 ד'

הפלח השני של הרובע נמצא מן העבר השני של הרחוב הראשי

א. משיק לציר המסחרי הראשי.

ב. בניית בית ספר מקיף.

ג. תוספת חיבור לרובע מכביש 85.

ד. בניית הפלח השני של התעסוקה.

מגורים:

מס' יח"ד:

כ- 800 יח"ד בבנייה מרקמית על פני 60 ד'

כ- 800 יח"ד בבנייה צמודת קרקע על פני 130 ד'

סה"כ כ - 1600 יח"ד על פני 190 ד'

מבני ציבור:

בי"ס יסודי.

מבני ציבור פנים שכונתיים.

תעסוקה:

פיתוח הפלח השני של התעסוקה בשטח של כ - 50 ד'.

שכונת הפארק שטח 258 ד'

- הפלח הרביעי של הרובע נמצא מן העבר השני של הרחוב הראשי
- הקמת הפארק הרובעי
 - משיק לציר המסחרי הראשי.
 - השלמת הדרך המאספת בין הכניסות מהכבישים הארציים

מגורים:

מס' יח"ד:

כ- 900 יח"ד בבנייה מרקמית על פני 88 ד'

כ- 100 יח"ד בבנייה צמודת קרקע על פני 12 ד'

סה"כ כ- 1000 יח"ד על פני 95 ד'

מבני ציבור:

בי"ס יסודי.

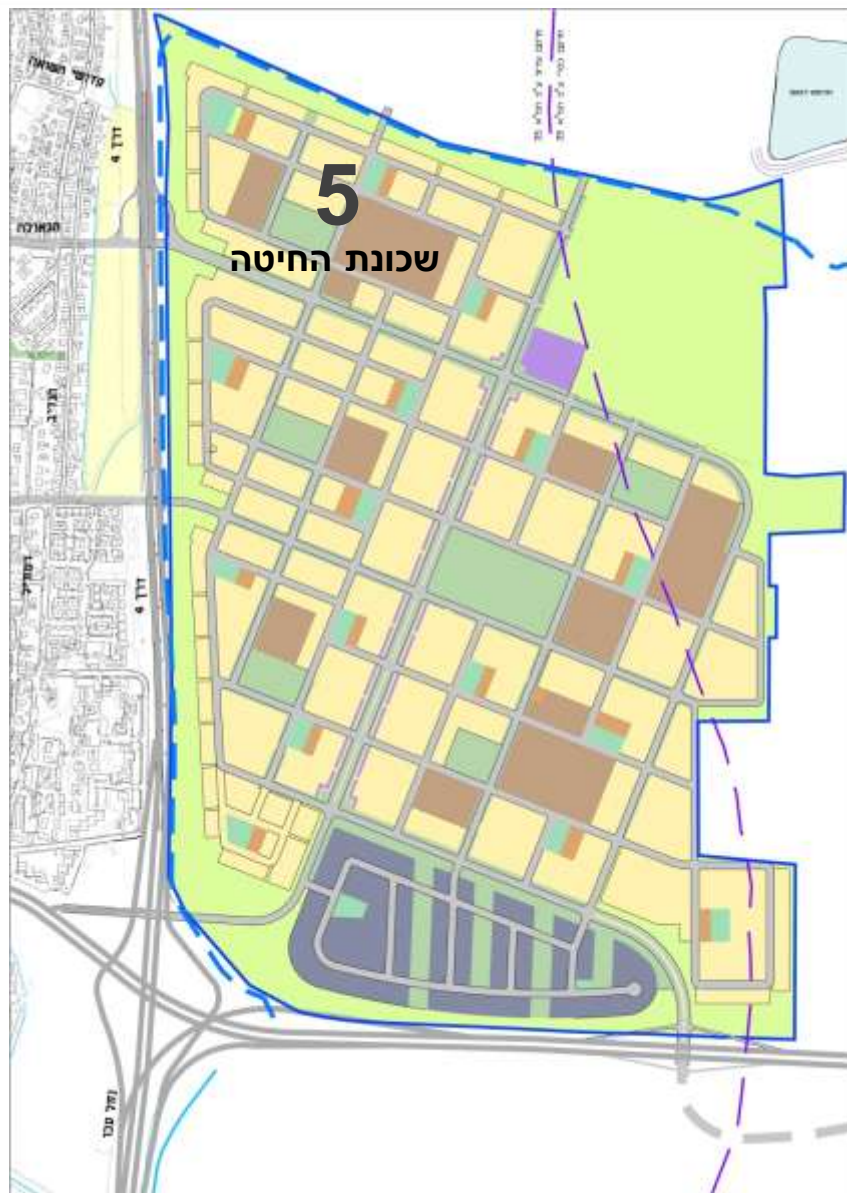
בי"ס על יסודי ובסמוך מרכז התרבות השכונתי.

מבני ציבור פנים שכונתיים.

מסחר:

פיתוח הרחוב המסחרי משתי דפנותיו.





שכונת החיטה שטח 246 ד'

הפלח החמישי של הרובע בהרחבה צמודת דופן

א. השכונה משיקה לנחל בחלק הצפוני

ב. משיק כניסה מכביש 4 ומן העיר הקיימת רח' הגאולה.

מגורים:

מס' יח"ד:

כ- 700 יח"ד בבנייה מרקמית על פני 50 ד'

כ- 250 יח"ד בבנייה צמודת קרקע על פני 85 ד'

סה"כ כ- 950 יח"ד על פני 135 ד'

מבני ציבור:

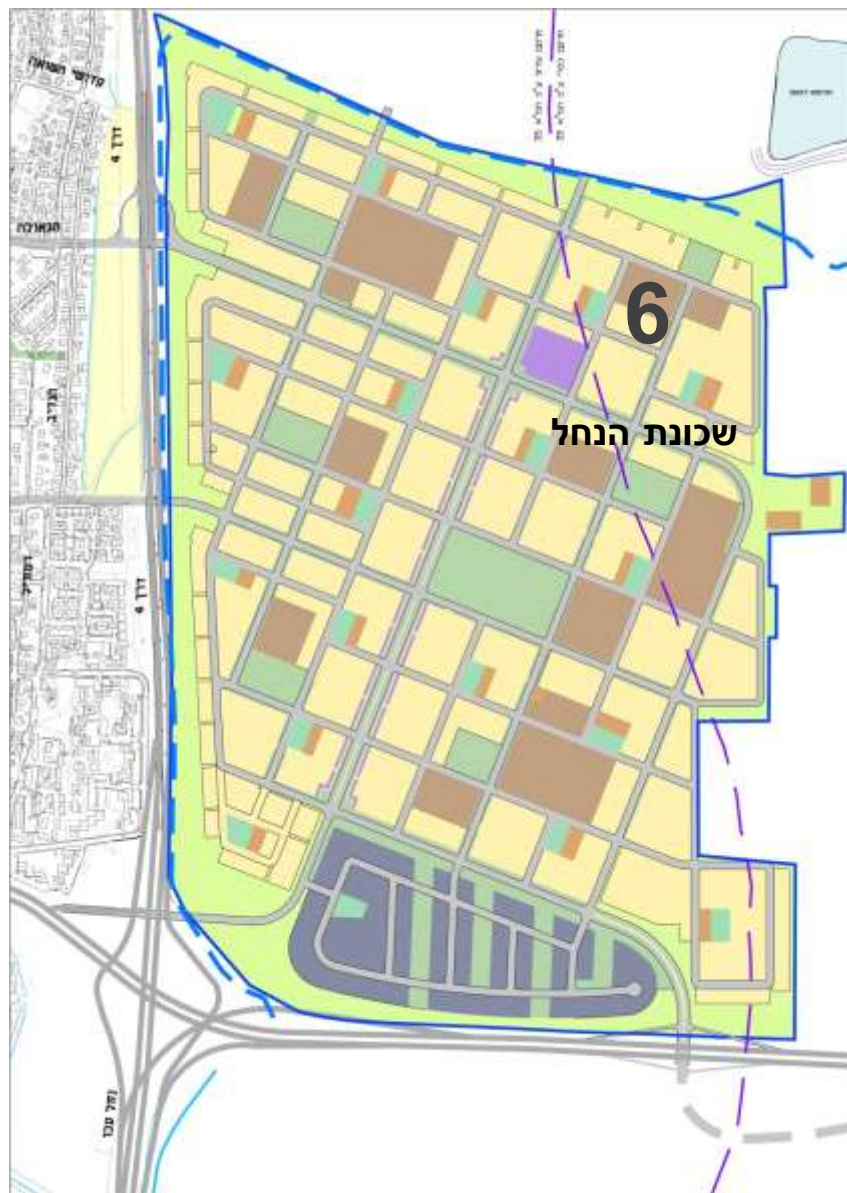
בי"ס יסודי.

בי"ס על יסודי ובסמוך מרכז התרבות השכונתי.

מבני ציבור פנים שכונתיים.

מסחר:

בניית מוקד מסחרי בקצה הרחוב המסחרי בהיקף של 7,000 מ"ר.



שכונת הנחל שטח 246 ד'

הפלא השישי של הרובע מן העבר השני של הציר המרכזי של הרובע.

א. השכונה משיקה לנחל בחלק הצפוני

ב. סמוך לשצ"פ בחלק הצפון מזרחי.

ג. סמוך למוקד המסחרי.

מגורים:

מס' יח"ד:

כ- 1200 יח"ד בבנייה מרקמית על פני 88 ד'

כ- 80 יח"ד בבנייה צמודת קרקע על פני 12 ד'

סה"כ כ- 1280 יח"ד על פני 100 ד'

מבני ציבור:

בי"ס יסודי.

בי"ס חינוך מיוחד

מבני ציבור פנים שכונתיים.



פרישת שצ"פים חלקית ממעוף ציפור



פארק רובעי



הפארק הרובעי ממבט ציפור בין מתחם התרבות הרובעי לבין
ציר הביילוי והמסחר המרכזי של הרובע



פארק רובעי



מבט אל שדרת לב הרובע (אזור מסחר ובילוי) ואל הפארק הרובעי



פארק שכונתי



שכונת המטעים - מבט מדרום-מערב לפארק השכונתי



פארק שכונתי



שכונת המטעים - מבט מצפון-מערב לפארק השכונתי

שימור שדרת ברושים קיימת

הסדרת הנגישות לרובע מהעיר הקיימת

הנעת תהליך סטטוטורי שיאפשר פיתוח החלק המזרחי (שינוי לתמ"א 35)

האצת תכנון המחלפים מול מע"צ ומשרד התחבורה





אשכול 2

(יהוד (אופציה), כפר יונה, צור הדסה)

אשכול 2

יהוד-מגשימים (אופציה)
תב"ע ובינוי

₪ 8,451,731

כפר יונה-מהדרין
תב"ע ובינוי

₪ 4,179,738

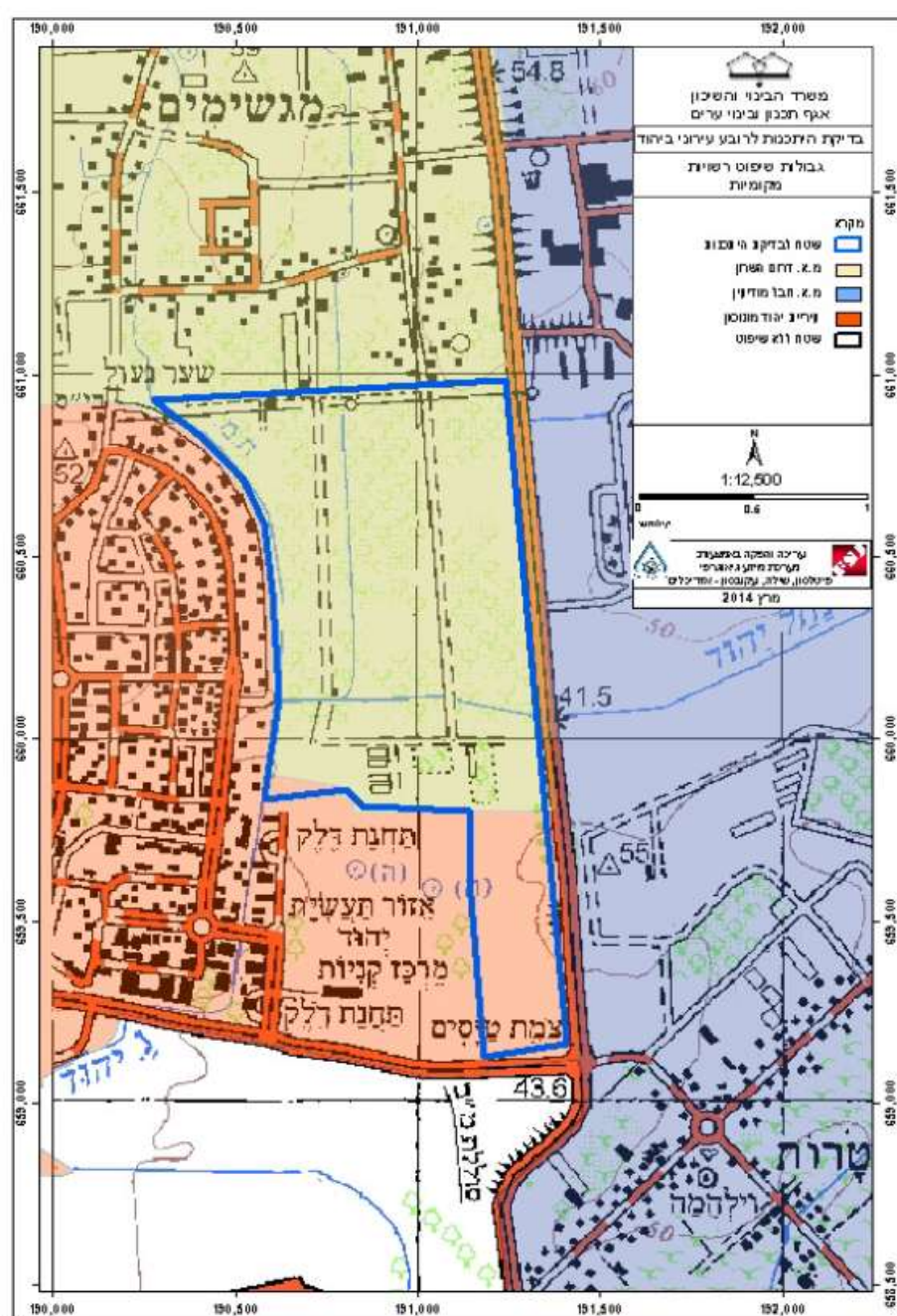
צור הדסה

₪ 5,139,797

יהוד מזרח

מתחם מגשימים

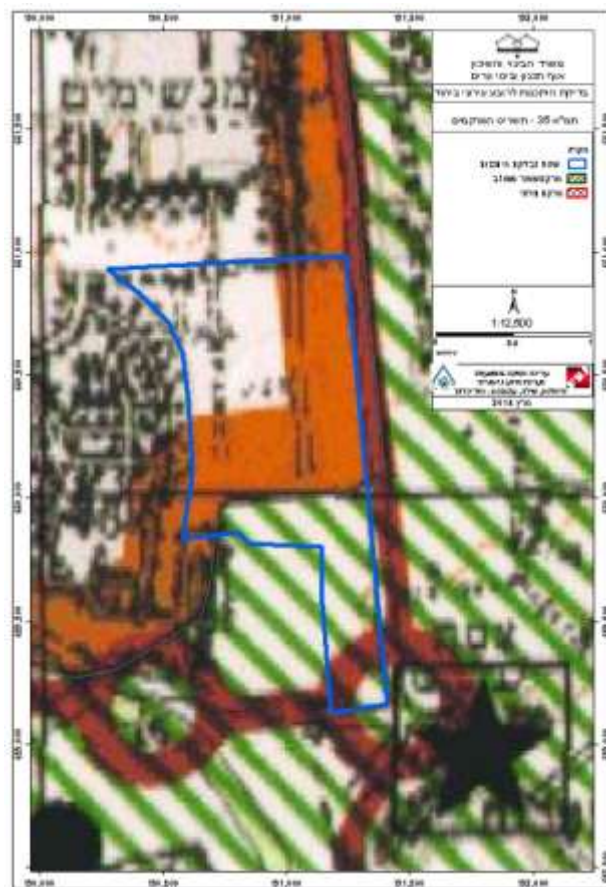
(אופציה)



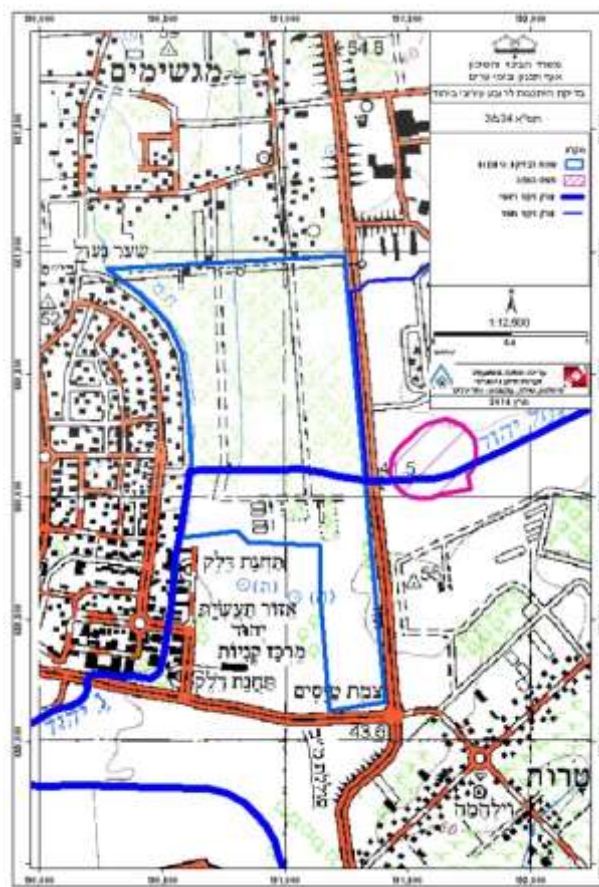
מרחב הבחינה על רקע של גבולות מוניציפאליים



מרחב הבחינה על רקע אורתופוטו (2013)



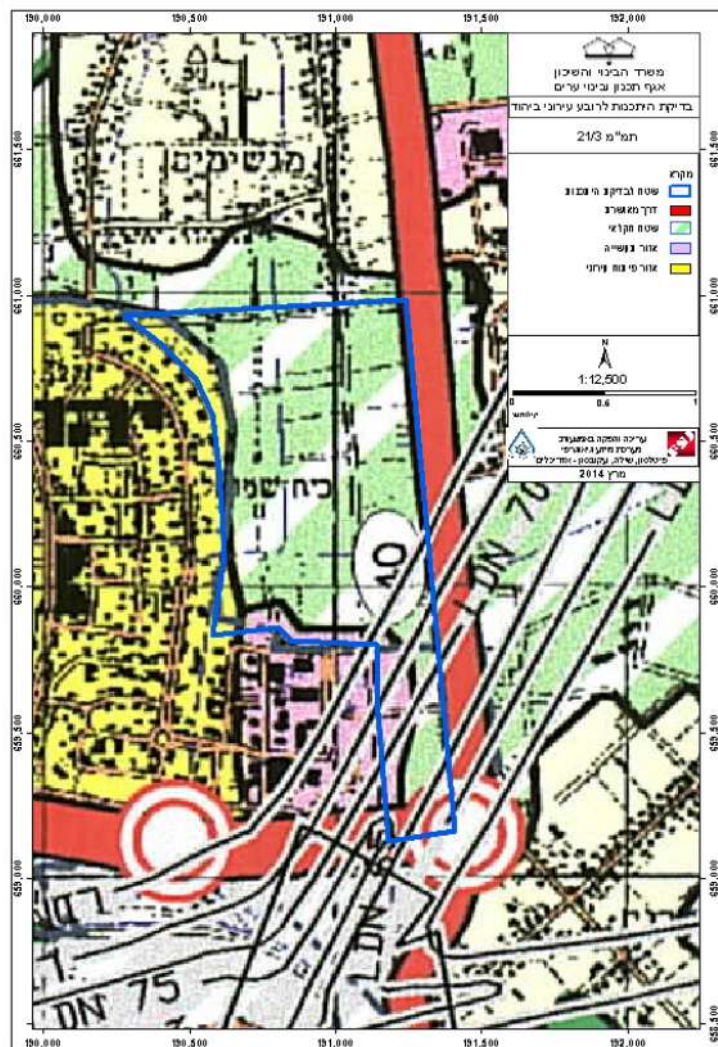
מרחב הבחינה על רקע תמ"א 35



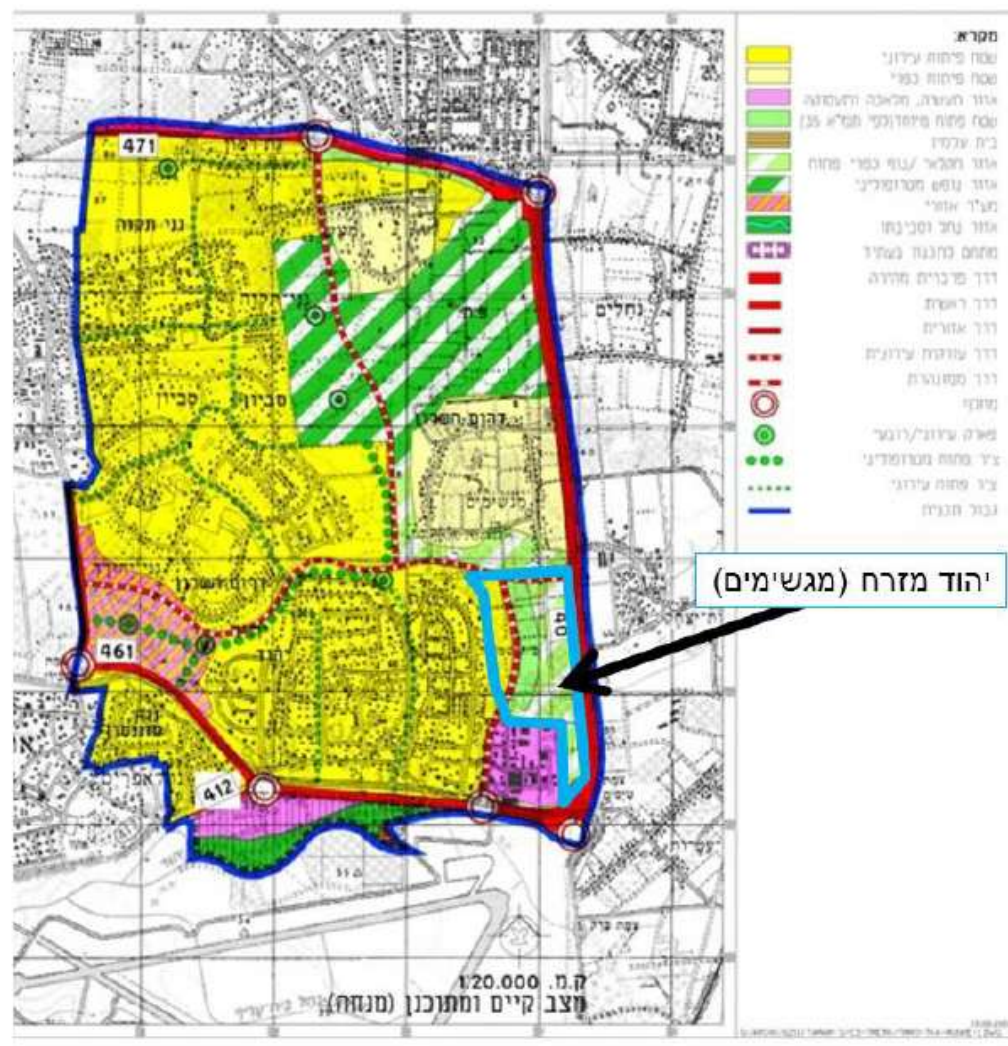
מרחב הבחינה על רקע תמ"א 34/ב/3



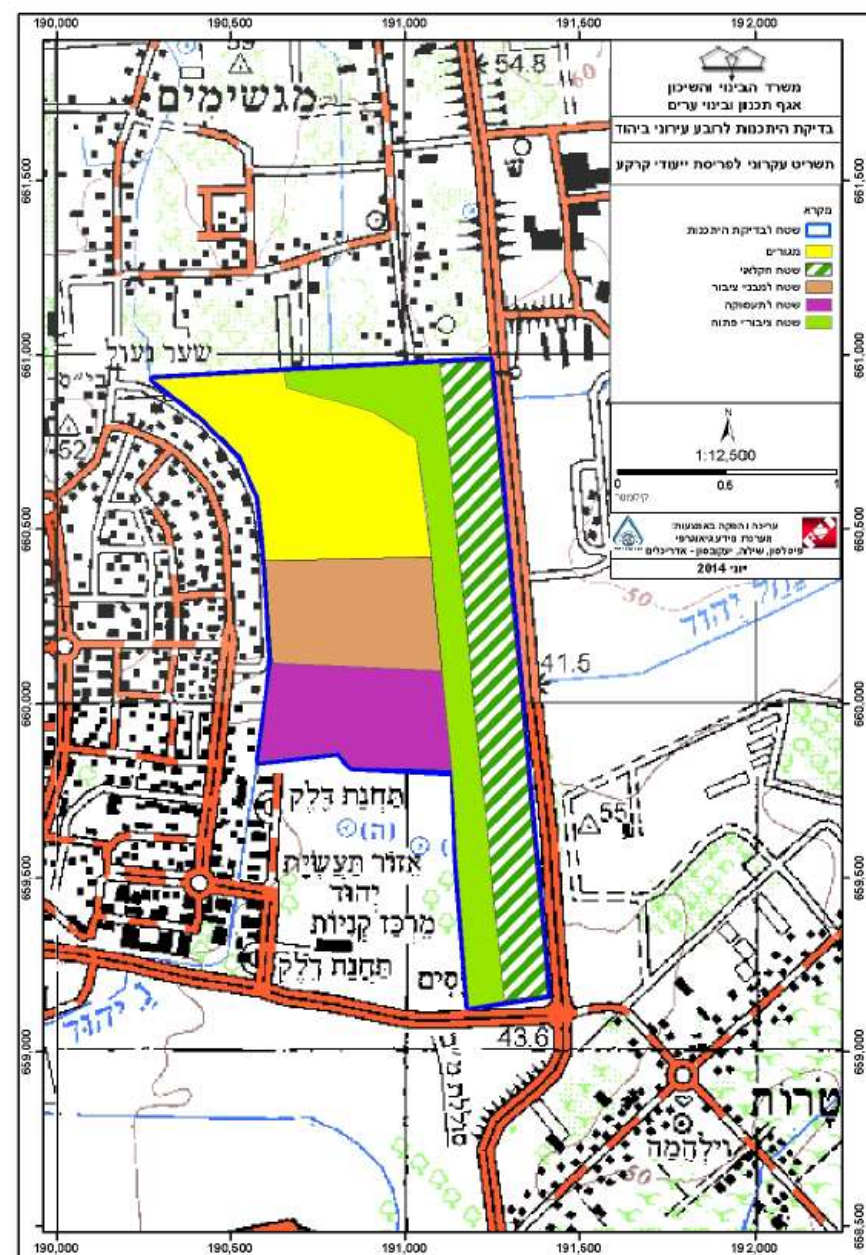
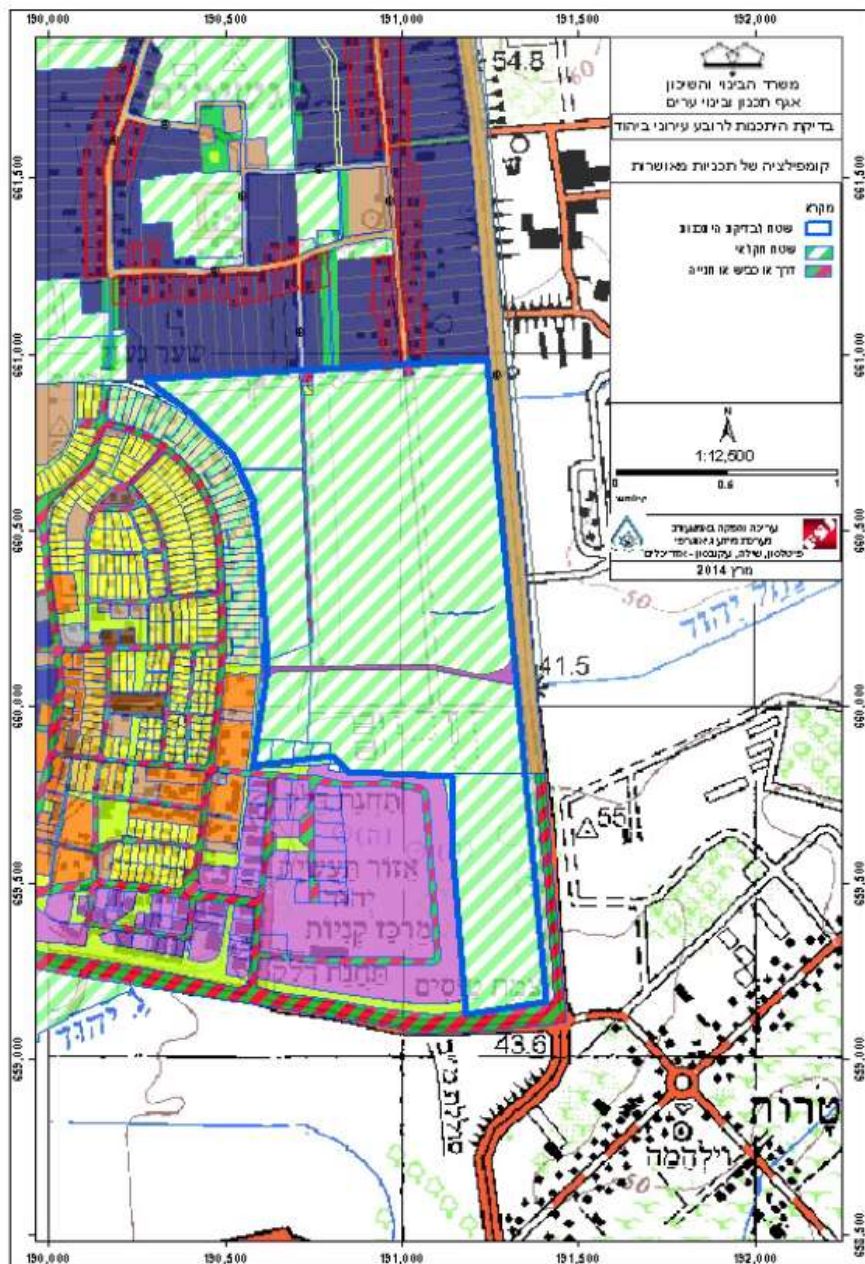
מרחב הבחינה על רקע תמ"א 2/4



מרחב הבדיקה על רקע תמ"מ 21/3

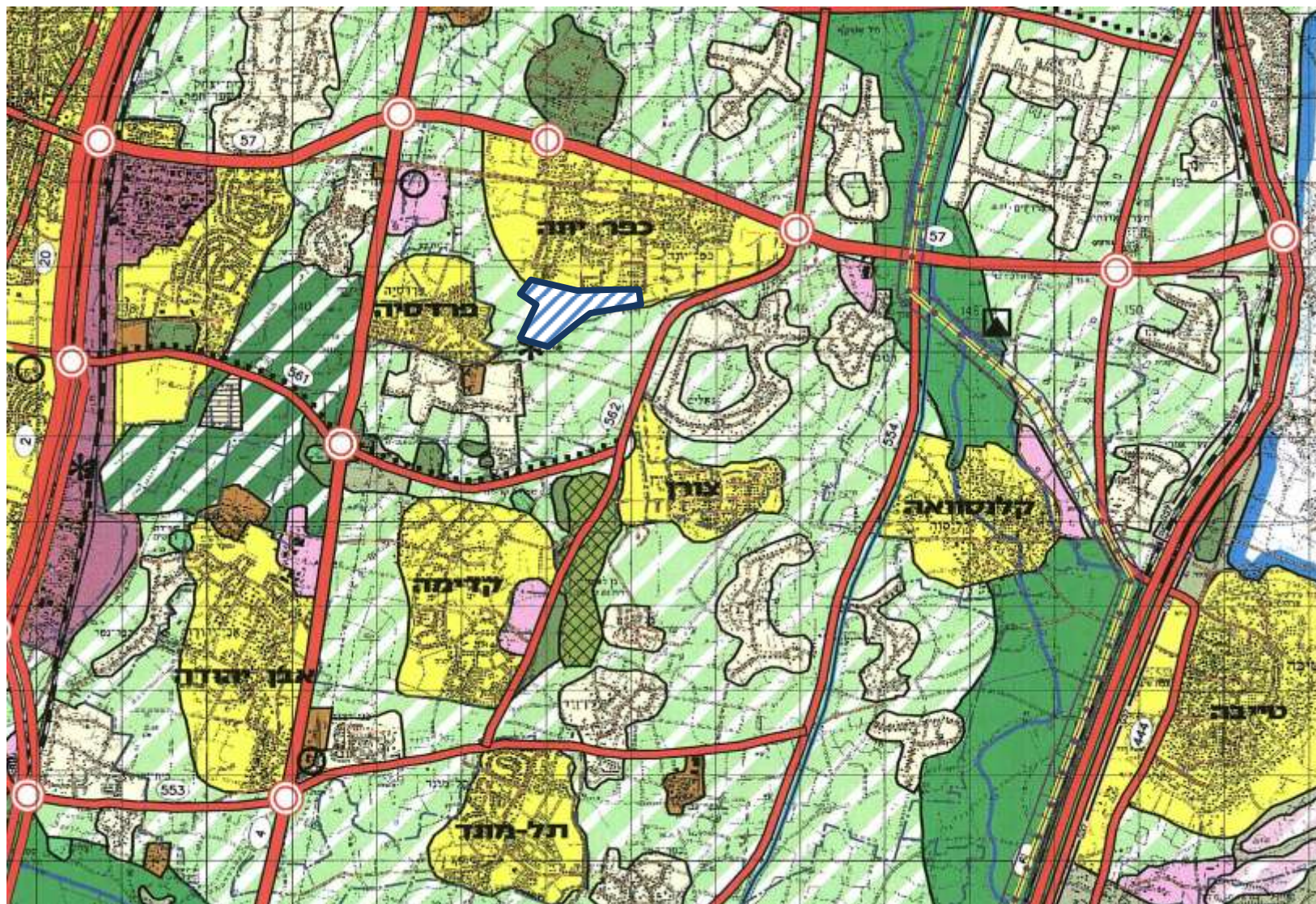


מרחב "יהוד מזרח (מגשימים)" על רקע תמ"מ (חלקית) "בקעת אוננו"



כפר יונה

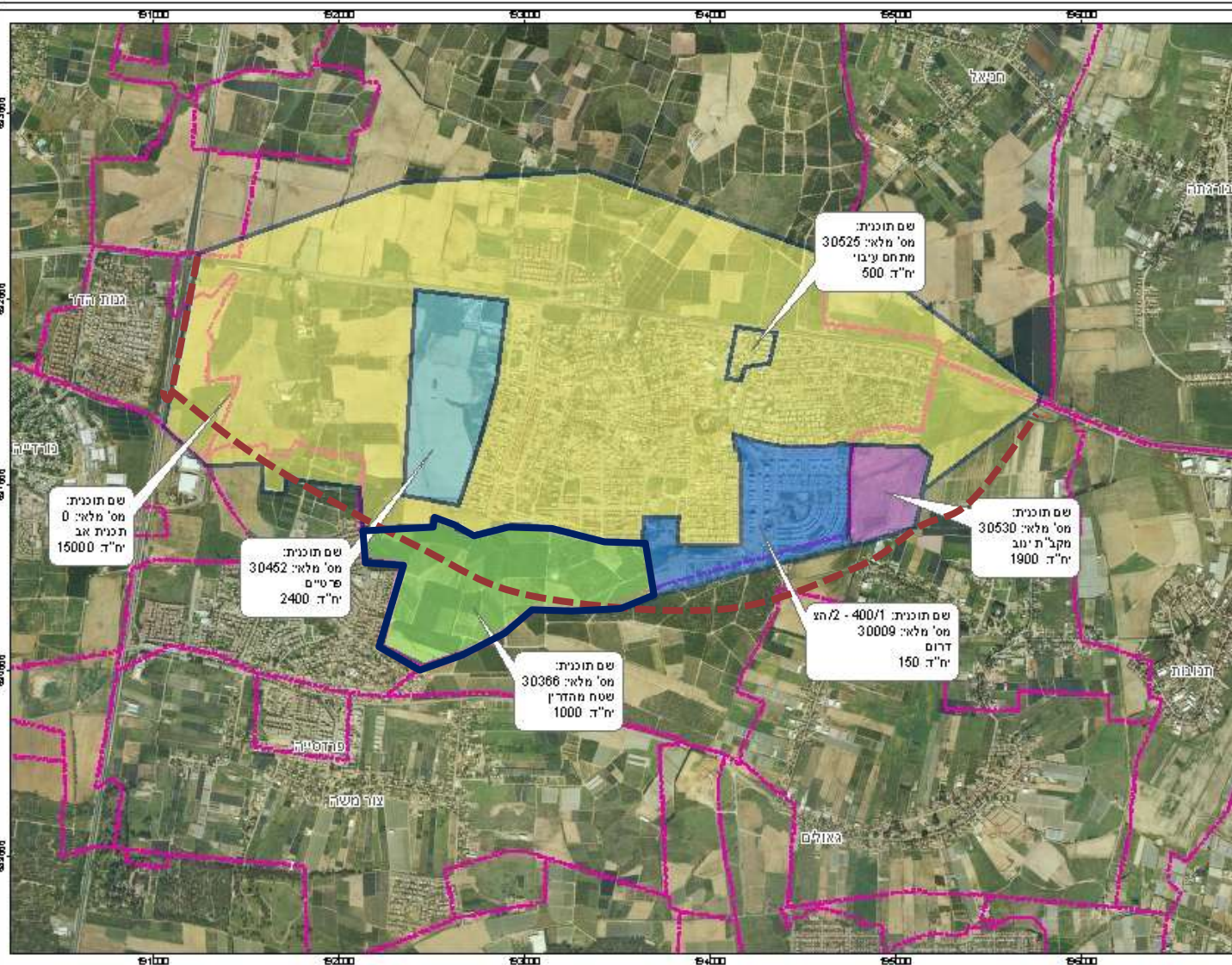
מתחם מהדרין



תמ"מ 21\3



משרד הבינוי והשיכון
אגף מטרות מידע - צוות אג



שם ישוב

אוכלוסייה

720,000 - 180,000

180,000 - 20,000

20,000 - 0

לא ידוע

אב / מתאר / בדיקת היתכנות

בהסעה

לפני הפקדה

הפקדה

בהתנגדויות

לפני מתן תוקף

בתורה

בתוקף + בינו

בתורה + תשתיות

מדינה

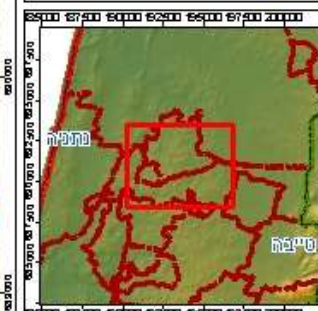
קו ירוק 1967

תוצאות

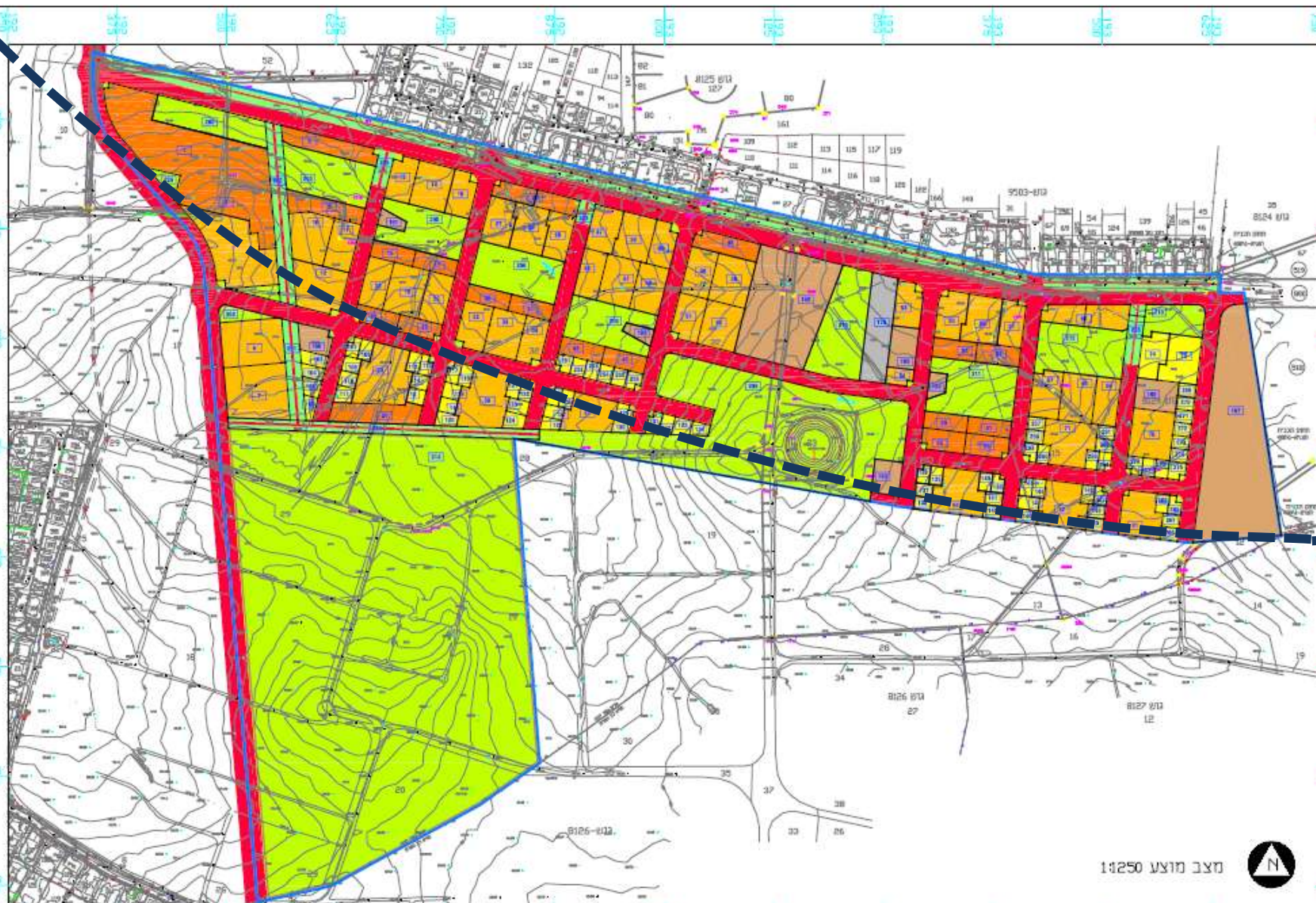
מבא"ז : גבול ישוב י"ש

גבול ישוב

אגס'מה

[illegible]

11112844 3990172



מצב מוצע 1:250



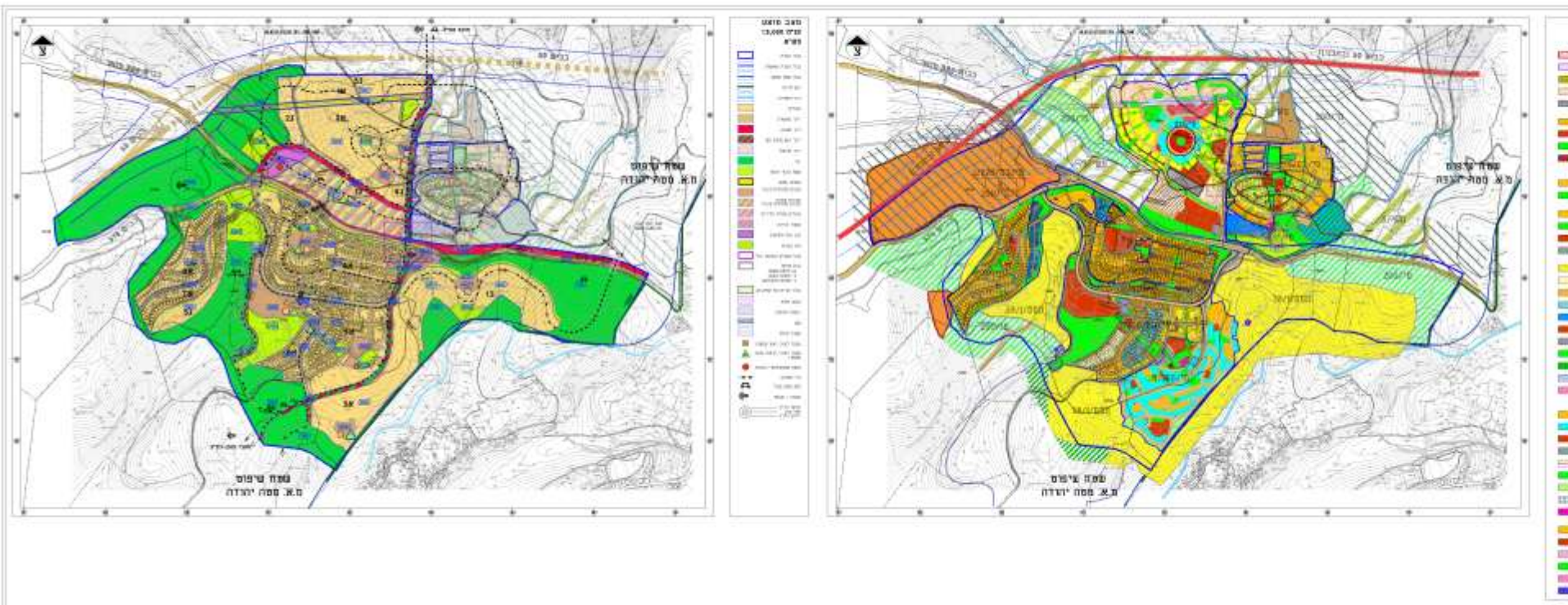
צור הדסה מרכז אזרחי

- תיאור האתר :
- צור הדסה מרכז אזרחי
- בהתאם לתכנית מתאר מוצעת
- כולל כביש 375 בתחום תכנית המתאר
- גבולות האתר :
- דרום – כביש 375
- צפון – מקב"ת מאושר
- מזרח – מושב מבוא ביתר
- מערב – כביש 39

צור הדסה מרכז אזרחי

הכנת תב"ע ובינוי למגורים	שטח: 400 דונם
תעסוקה ומוסדות ציבור,	שיפוע: 10%
בהתאם לפרוגרמה שבמתאר	500 יח"ד
הכנת בה"ת ותב"ע להרחבת	מ"ר למגורים: 65,000 מ"ר
כביש 375	מ"ר למסחר ותעסוקה: 60,000
אופציה: השלמת סעיפי תבע	מ"ר למוסדות: 20,000 מ"ר
בינוי ומפורט לפי הנחיית	מ"ר לחנייה מבונה: 45,000
המנהל	

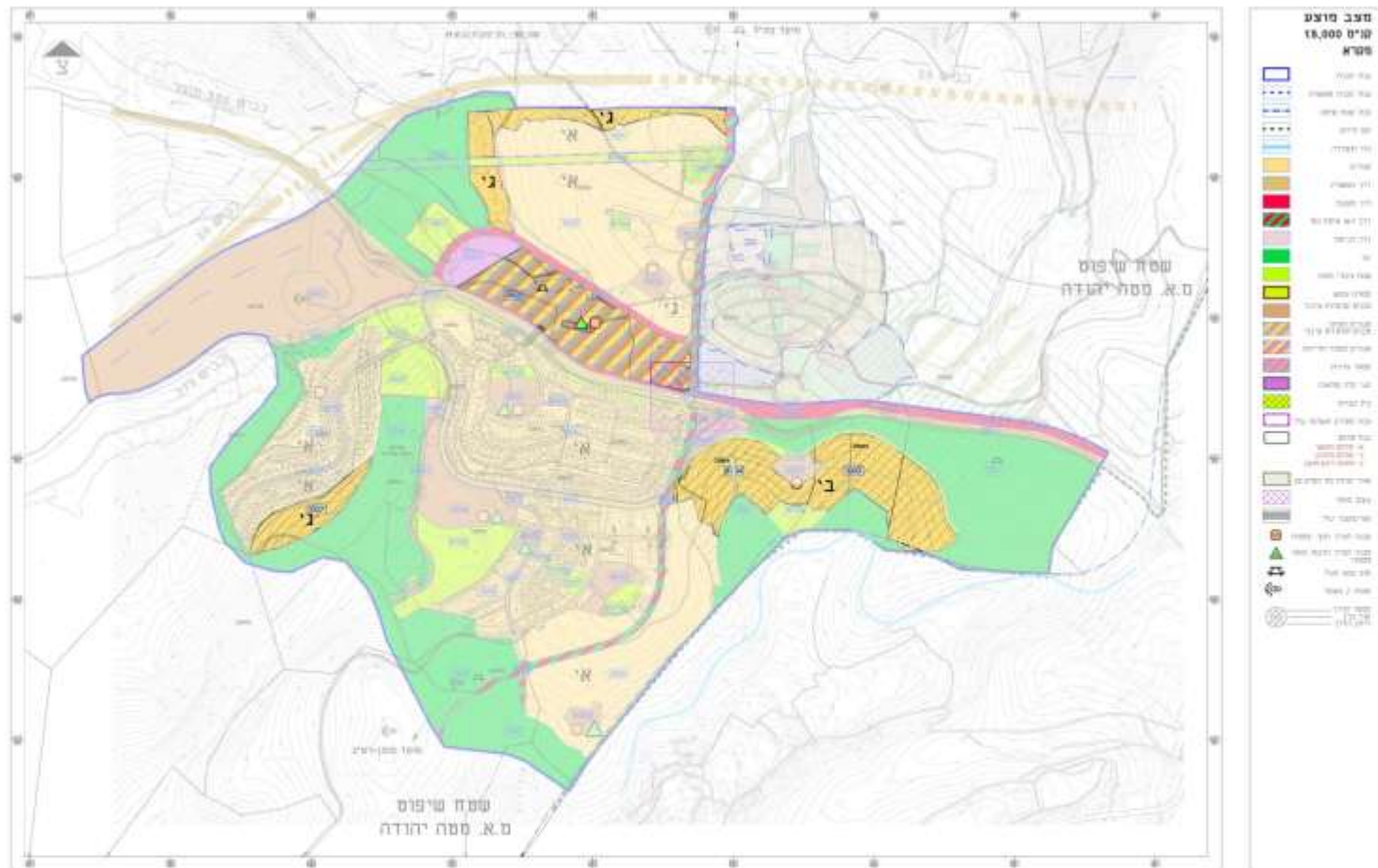
צור הדסה מרכז אזורי



צור הדסה מרכז אזרחי



צור הדסה מרכז אזרחי





אשכול 3

(בית שמש, ירושלים-רמת הדסה, קרית
מלאכי)

אשכול 3		
₪	5,127,650	בית שמש-מע"ר תב"ע ובינוי
₪	9,817,977	ירושלים - רמת הדסה תב"ע ובינוי
₪	997,381	קרית מלאכי – בית דראס – בדיקת היתכנות
₪	15,943,008	

בית שמש מער שלב ב'

הכנת תב"ע על פי תכנית שלד לתחנה מרכזית לרמת בית שמש, מסחר ומגורים, שצ"פ עירוני ומוסדות ציבור. דחוף לאכלוס רובעים א, ב, ג, ד, ה. בשל הסמיכות לתשתיות בביצוע.	שטח: 400,000 מ"ר שיפוע: 25 300 יח"ד מ"ר למגורים: 36,000 מ"ר למסחר ותעסוקה: 36,000 מ"ר למוסדות: 20,000 מ"ר לחנייה מבונה: 20,000
--	--

בית שמש מער שלב ב' קומפילציה



משרד הבינוי והשיכון



מנהל תכנון ומעוון



דרום בית שמש

אזור התעשייה הדרומי של תל אביב
האזור מיועד לפיתוח תעשייה וזאת על
מבוסס תוכנית המעוון של תל אביב
המקומית, תוכנית המעוון של תל אביב
המקומית, תוכנית המעוון של תל אביב

נבחר לראש המועצה

התוכנית
המקומית של תל אביב, תוכנית המעוון של תל אביב
המקומית, תוכנית המעוון של תל אביב

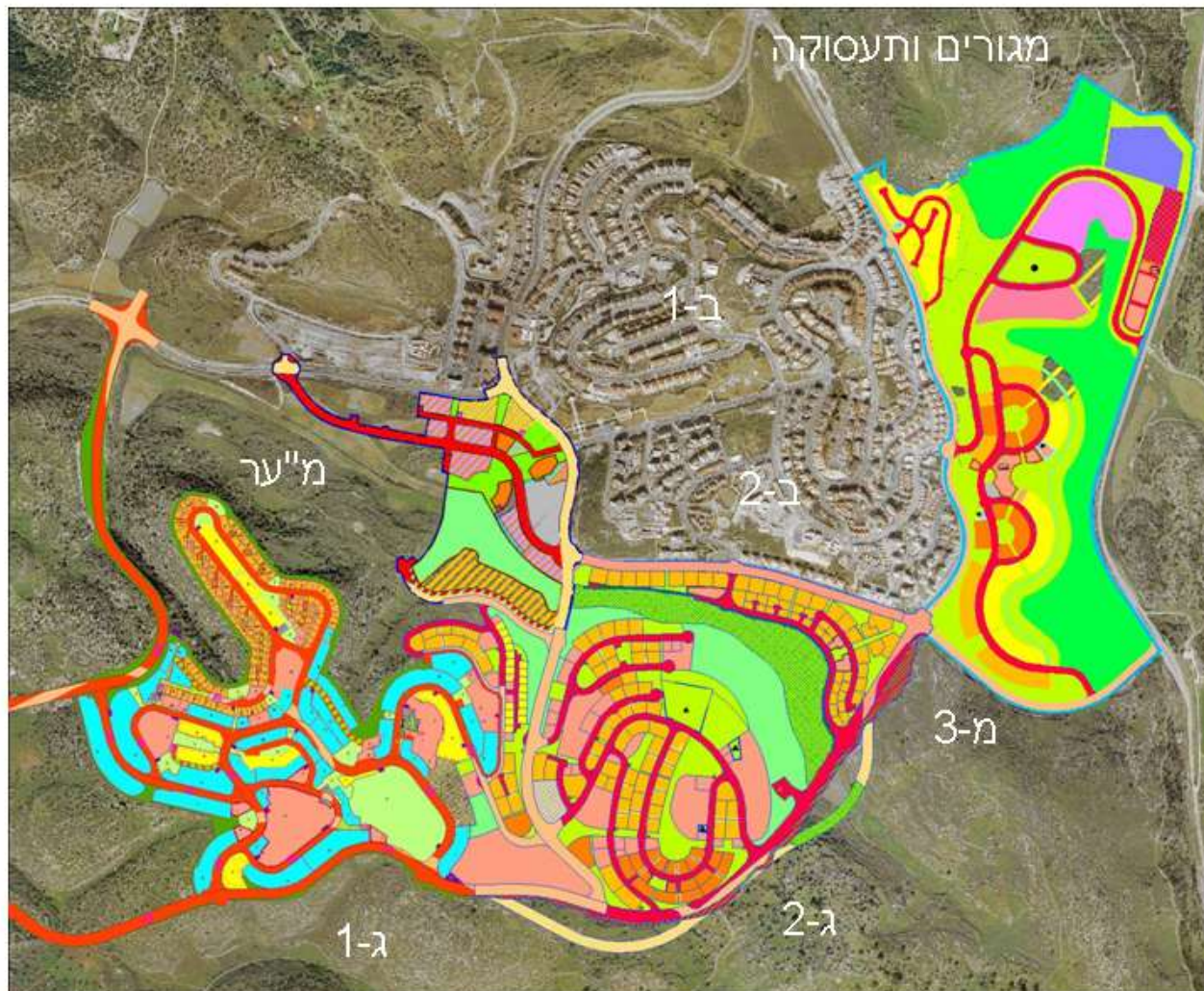


מספר

07.06.2012

17.000

בית שמש מע"ר שלב ב'



קומפילציה תוכניות רמת בית שמש

בית שמע מער שלב ב'



בית שמש מער שלב ב'



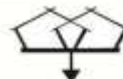
בית שמש מער שלב ב'



מנהל מוקרקעי ישראל



עיריית בית שמש



משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים



מדינת ישראל



כאן יוקם

מרכז עירוני ראשי
לבית שמש

בית העירייה

בתי משפט

שטחי מסחר

משרדים

מלונאות

גנים ציבוריים

אדריכלות נוף : שלמה אהרונסון

אדריכלות : ג.קרס-ש.גרואג

ניהול פרויקט : אשר אולניק

בית שמש מער שלב ב'



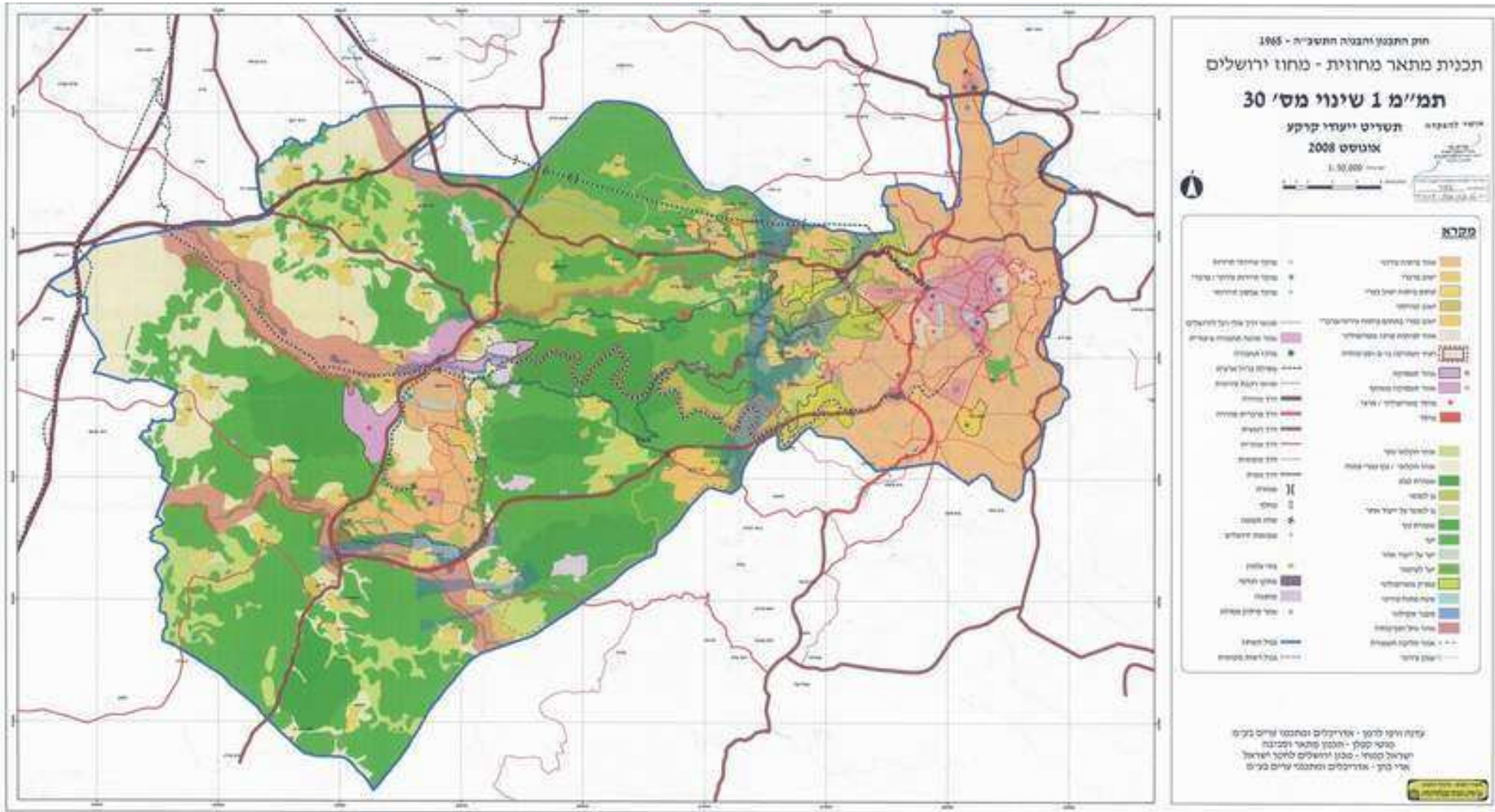
מסלול תחילת - סוף - תחילת
1:10,000

ירושלים רמת הדסה

הכנת תבע ובינוי למגורים ותעסוקה על פי הסכם עם הדסה עין כרם. אופציה: השלמת סעיפי תבע בינוי ומפורט לפי הנחיית המנהל	שטח 550 דונם 30% שיפוע 221000 מ"ר מגורים 35000 מ"ר מסחר ותעסוקה 70000 מוסדות 150000 חניה מבנה
---	---

ירושלים רמת הדסה

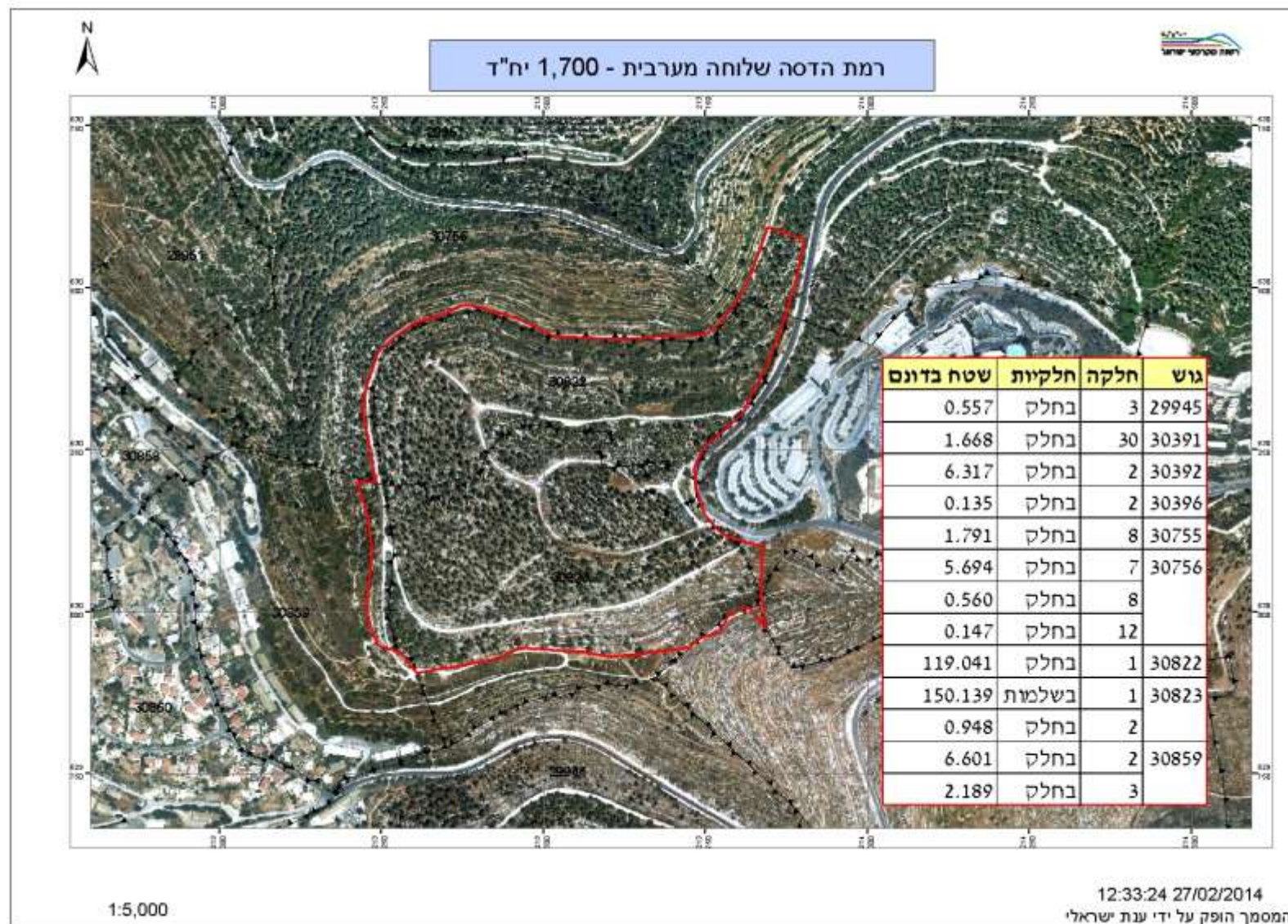
• תממ/1/30



• מתאר ירושלים



ירושלים רמת הדסה



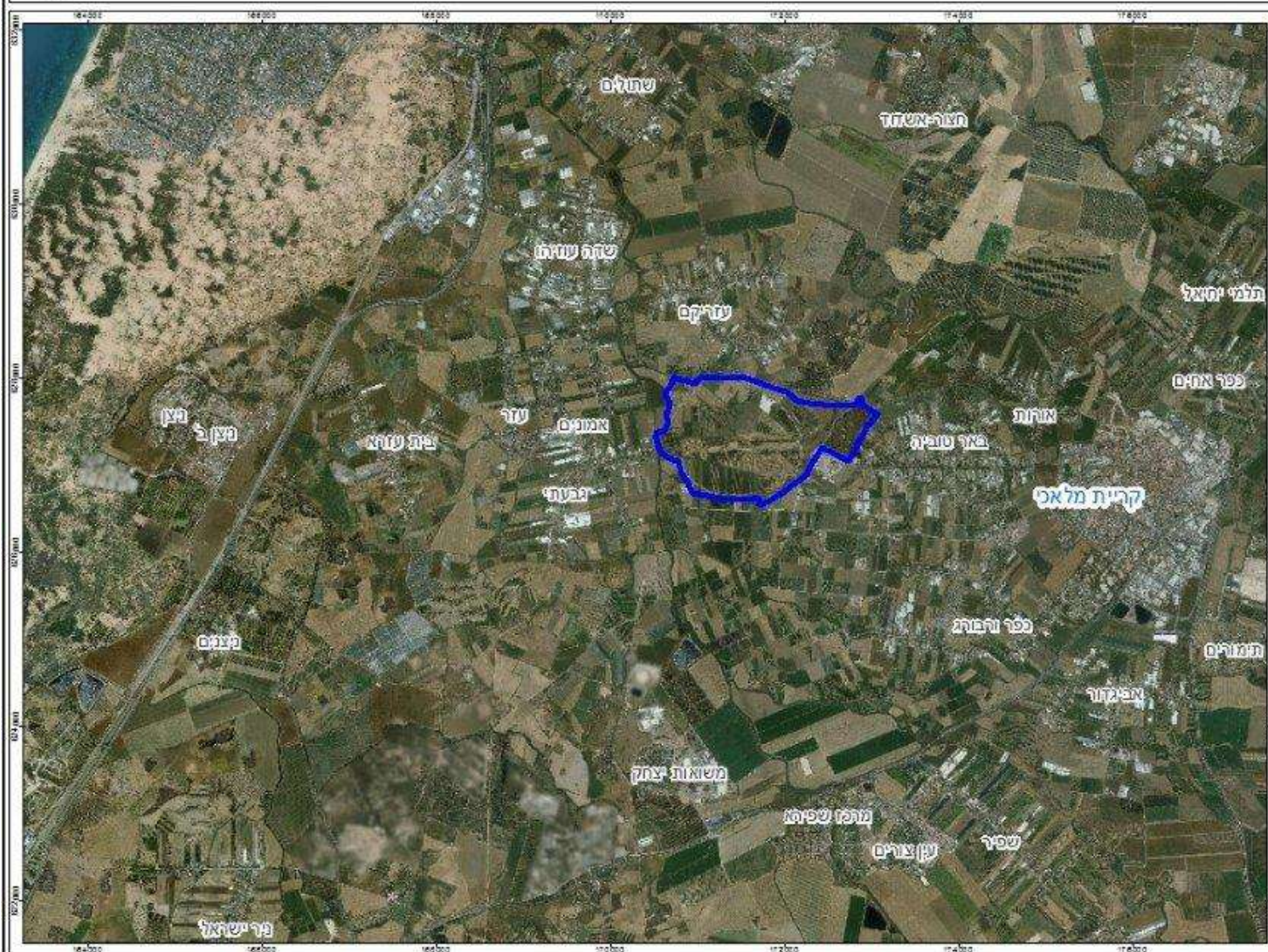
קריית מלאכי בית דראס

בדיקת היתכנות לאזור	שטח: 2250 דונם
מגורים ותעסוקה	יח"ד: 9000
אופציה: השלמת סעיפי	שיפוע: 10%
תכנון לתב"ע בינוי ומגורים	אוכלוסייה 55,000 נפש
	מ"ר למגורים: 1,170,000 מ"ר



A diagram of a horizontal beam supported by a central vertical post. On the left side of the beam, there is a triangular load represented by a dashed line forming a triangle with its base on the beam and its peak pointing upwards. A similar triangular load is shown on the right side of the beam, also with its peak pointing upwards. The beam is represented by a solid horizontal line.

משרד הביטחון
אגף מערכות מידע - צוות GIS



שם ישוב

אוכלוסייה

800,000 - 500,000 ☆

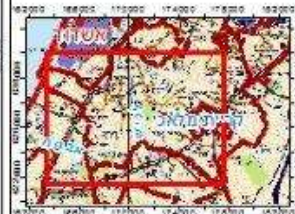
500,000 - 180,000 •

180,000 - 20,000

20,000 - 0

קרית מלאכי בית דראס

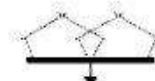
ארתופוטו 2012

[illegible]



1:40,000

קרית מלאכי - בית דראס



אגף שטחים ופיתוח - צוות דראס

מקרא

שם ישוב

אוכלוסייה

800,000 - 500,000 ★

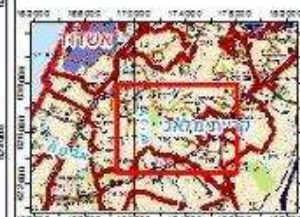
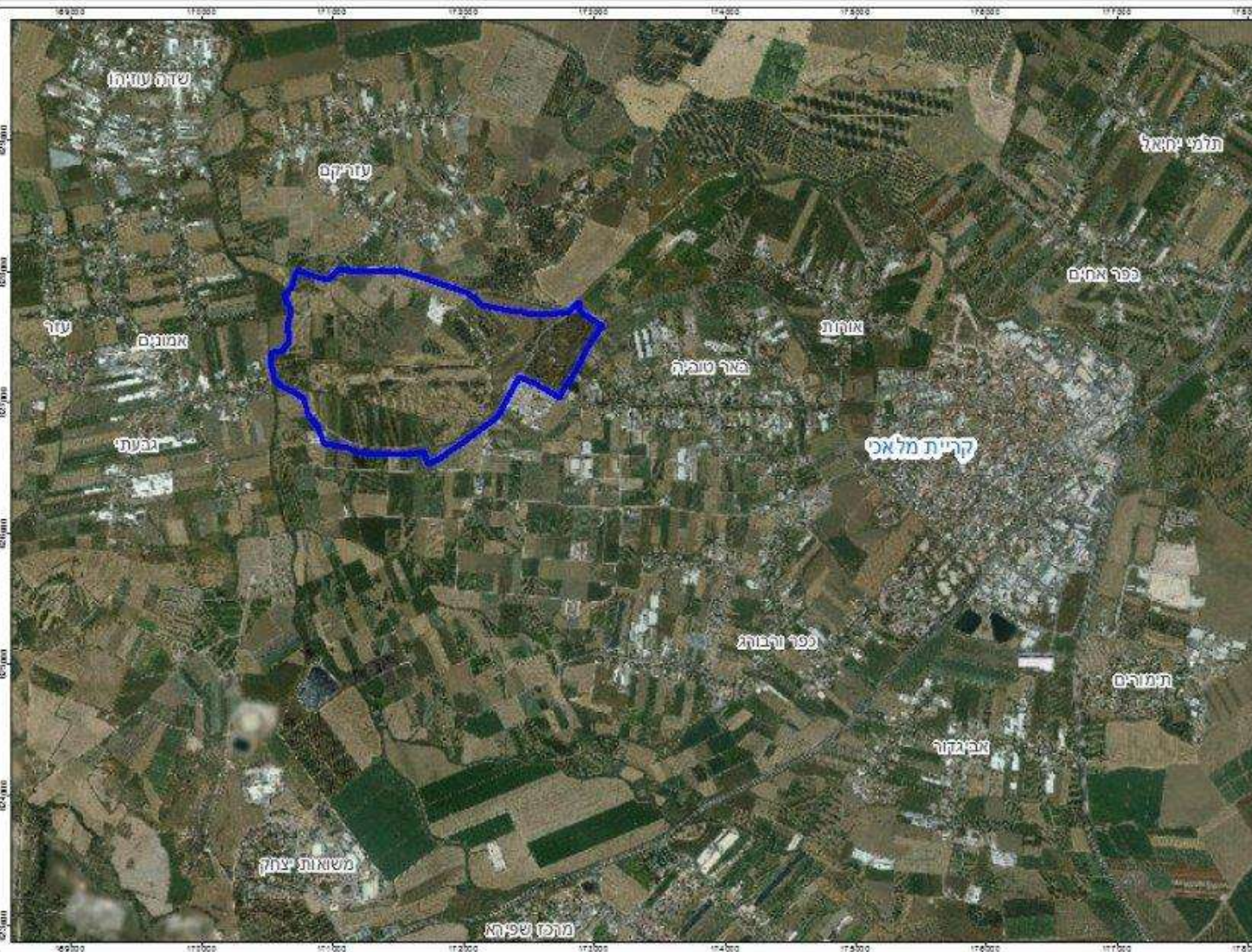
500,000 - 180,000 •

180,000 - 20,000 •

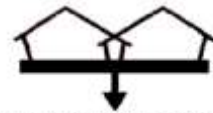
20,000 - 0 •

קרית מלאכי בית דראס

ארתופוטו 2012



מסלול	שם	סוג	צבע
1	מסלול 1	מסלול	אדום
2	מסלול 2	מסלול	ירוק
3	מסלול 3	מסלול	כחול
4	מסלול 4	מסלול	צהוב
5	מסלול 5	מסלול	סגול
6	מסלול 6	מסלול	לבן
7	מסלול 7	מסלול	חום
8	מסלול 8	מסלול	ירוק
9	מסלול 9	מסלול	כחול
10	מסלול 10	מסלול	צהוב



אשכול 4

(אילת, אשקלון - מזרח)

אשכול 4

₪ 6,383,876	אילת-תב"ע ובינוי
₪ 11,163,591	אשקלון-מזרח עדכון ת.שלד תב"ע ובינוי (תכנית אחת מתוך השלד)
₪ 17,547,467	

אילת

תיאור האתר :

פלח 3 חלק מתכנית מתאר צפון אילת – נחל רודד.
מוגשת לוועדה מחוזית, לפני הפקדה (מס' 94\101\02)

גבולות האתר :

דרום – שפת נחל רודד
צפון – אזור תעשייה קיים
מזרח – אזור סיסמי א' (בין כביש 90 לשכונה)
מערב – פלח 2

נתוני האתר :

- שטח : 1,242,000 מ"ר
- שיפוע : 9.05%
- 1,650 יח"ד

היקפי בניה :

- מגורים : 264,000 מ"ר
- מסחר, משרדים ותעסוקה : 2,000 מ"ר
- מבני ציבור : 6,500 מ"ר
- חניה פתוחה : 73,420 מ"ר

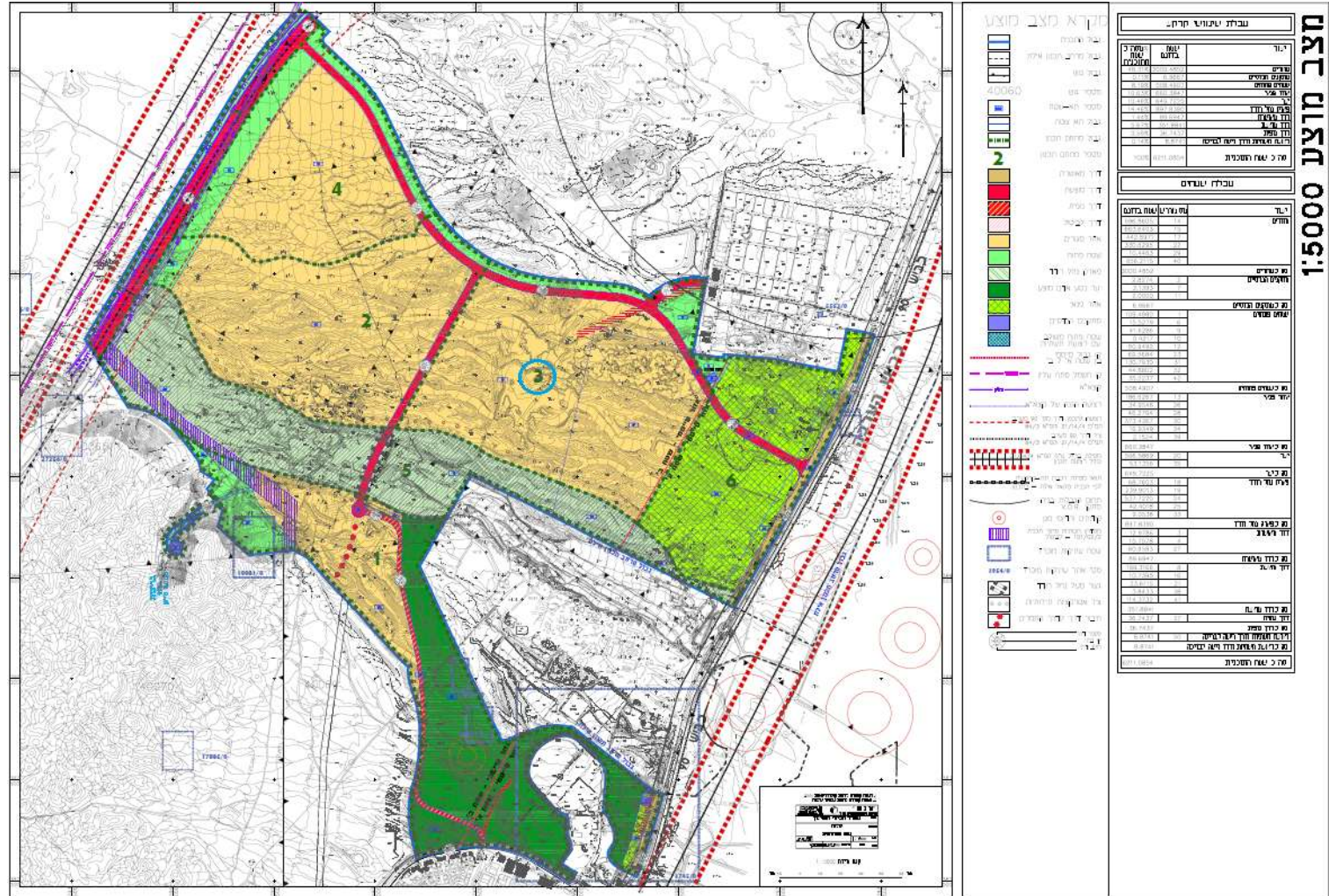
אילוצי האתר :

- השכונה נמצאת בסמוך לנחל רודד ובאזור פשט הצפה, לפי תמ"א 34/ב/3, לכן יש צורך בהכנת **נספח הידרולוגי**, ע"י מומחה.
- תנאי להוצאת היתרי בניה למגורים הגובלים בנחל רודד, הוא הכנת תכניות מפורטות לפתרון מערכת הניקוז, ואישורן ע"י **רשות הניקוז**.
- השכונה נמצאת באזור סיסמי ב', ועפ"י דו"ח שהוכן כנספח לתכנית מתאר צפון אילת, מחייב ליווי התב"ע ותכנית הבינוי בקנ"מ 1:500, ע"י **יועץ סיסמי**.
- בשל הסמיכות לאזור תעשייה קיים, בו פועלים בין היתר, מפעל אסבסט ומפעל לבטון מוכן, יש לבדוק את השפעתו על זיהום האוויר בשכונה ע"י **יועץ סביבתי**, כמו גם בדיקת רגישות נופית-סביבתית לפי תמ"א 35.

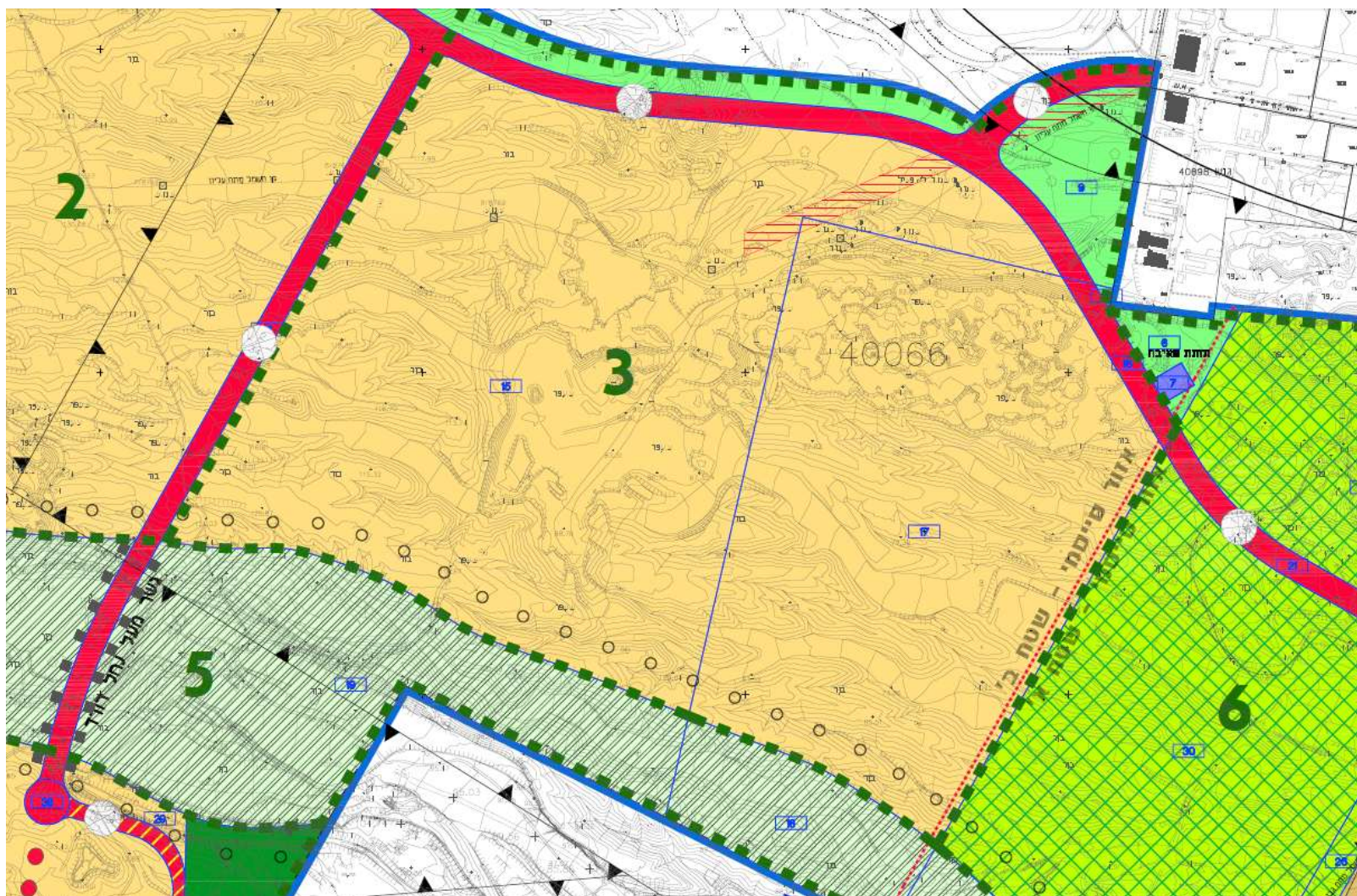
- עפ"י הוראות משהב"ט, גובה המבנים המרבי לא יעלה על 12 מ' מעל פני הקרקע. תנאי לאישור תכנית מפורטת בפלח 3, הינו קבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה דרום.
- בתכניות מפורטות, יש לקחת בחשבון תסקיר השפעה על הסביבה, שיוכן לדרך מס' 90 – עוקף אילת ולדרך מס' 1 – דרום גבעות שחורת.
- שדרה ראשית(כביש מס' 2) חוצצת בין פלח 2 לפלח 3 ,ובהמשכה גשר החוצה את נחל רודד. המשרד יוביל קידום תכנון סטטוטורי של פלח 2, ובהתאם להתקדמות של 2 הפלחים, יוחלט באיזה מהם יכללו הכביש והגשר.

- כ-75% משטחי המסחר, יוגדרו לאורך השדרה הראשית (כביש מס' 2). בתחום שטחים אלה יותר שילוב מבנים למרפאות.
- היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה, יינתנו לאחר השלמת תוכנית מפורטת לפתרון תשתיות מים וביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ועיריית אילת בהתאם. התכניות יכללו שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע, בד בבד עם ביצוע הפיתוח והבנייה.
- תוכן תכנית מפורטת לשיקום ופיתוח האזורים הפגועים כתוצאה מהכרייה, בתאום עם עיריית אילת ורשות הניקוז.

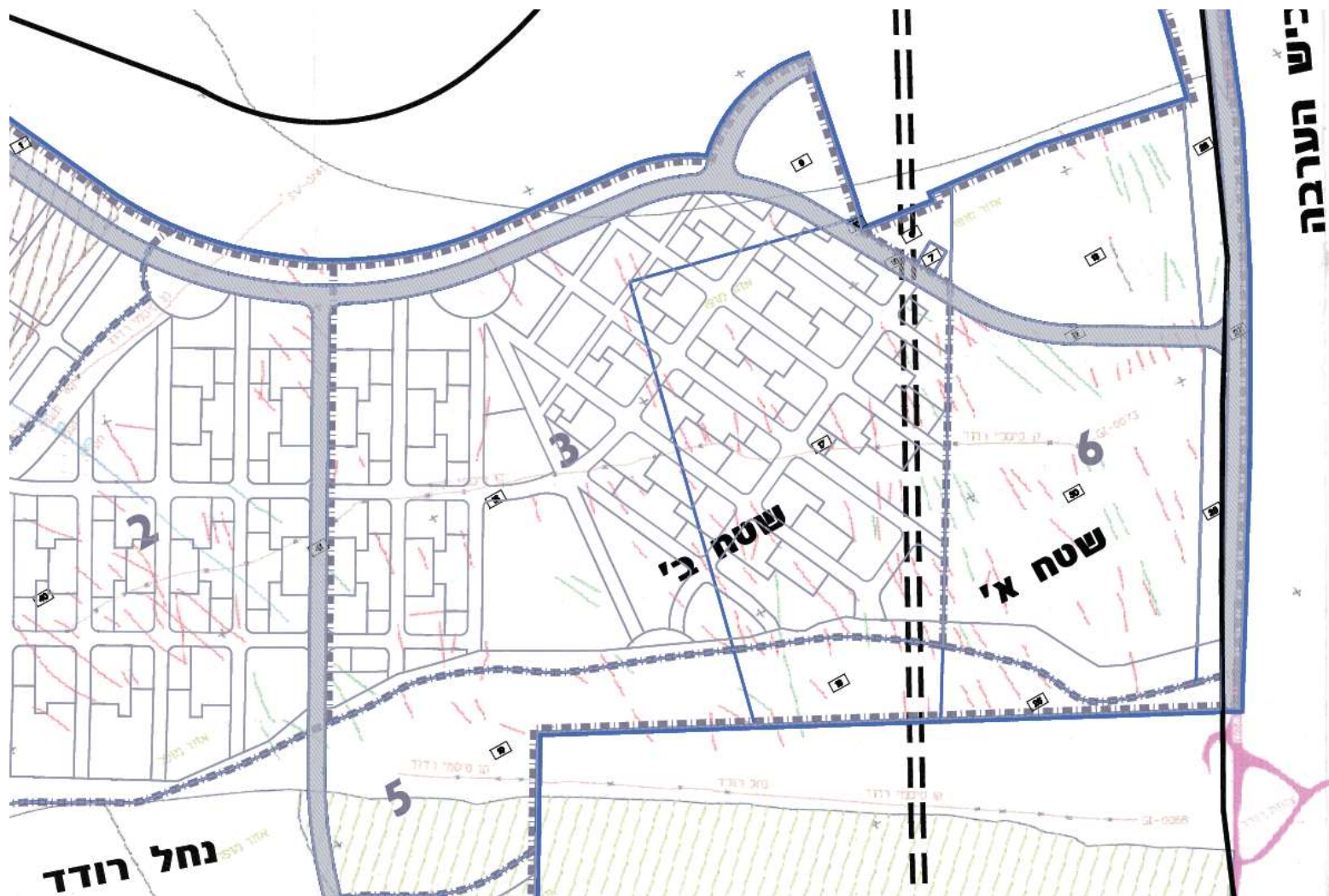
תשריט מצב מוצע



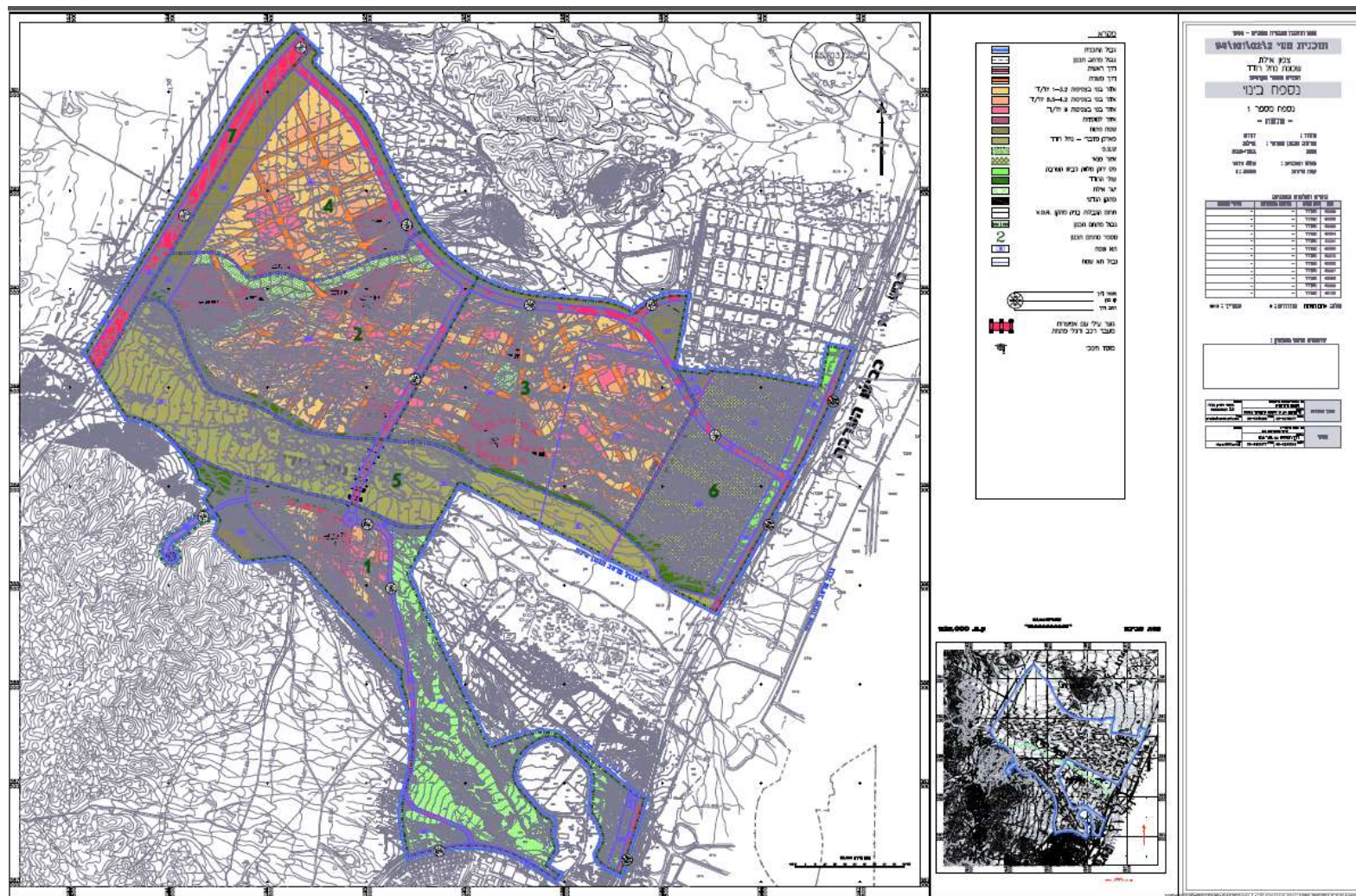
מתחם 3



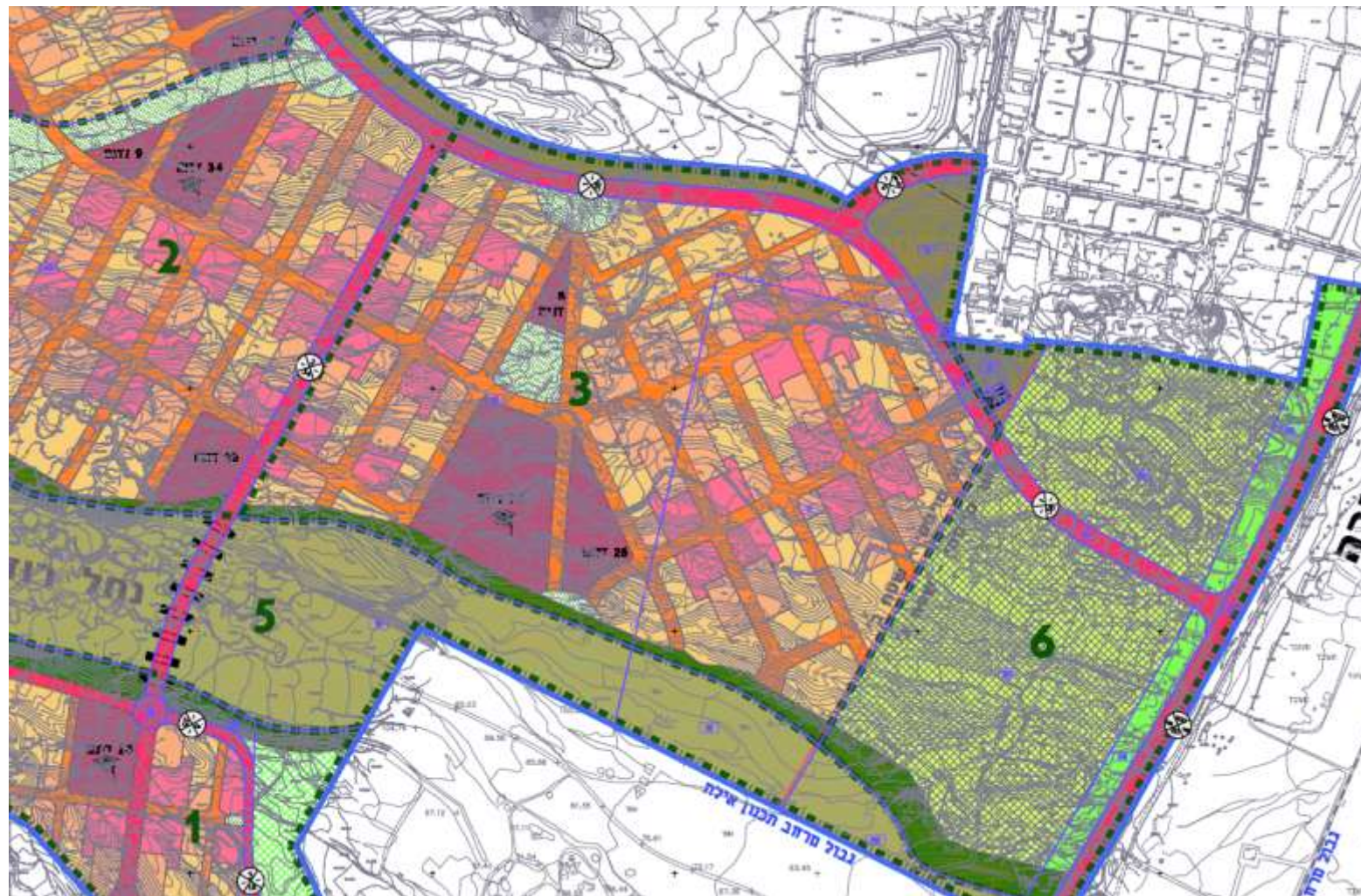
מתחם 3 (הגדלה)



נספח בינוי



בינוי מתחם 3 (הגדלה)



אשקלון מזרח

הכנת תכנית שלד	שטח 2,500 דונם שיפוע 7%
10,000 יח"ד ותעסוקה	1,300,000 מ"ר למגורים
ותכנית תבע ובינוי ל2,500	400,000 מסחר ותעסוקה
יח"ד תכנית.	200,000 מ"ר למוסדות
אופציה: השלמת סעיפי	500,000 חניה מבונה
שלד תבע בינוי ומפורט	תב"ע -625 דונם 325,000 מ"ר
לפי הנחיית המנהל	מגורים 100,000 מ"ר מסחר
	50,000 מ"ר מוסדות 125000
	מ"ר חניה מבונה

אשקלון מזרח

- שלד אלי ארמון





מזרח אשקלון - תכנון שלדי



1:10,000

14:26:18 25/05/2011

המסמך הופק על ידי ענת ישראל
המסמך הופק על ידי ענת ישראל

אשקלון מזרח

