

2096343-6

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
21-01-2016

נספח בינוי - 11.11.15  
11/11/15  
תכנית ג/13342

# תכנית מתאר מקומית מעלות תרשיחא תכנית מס' ג/13342

מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' ג/13342

הועדה הנהלית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11.11.15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור  
 התכנית נקבעה טענה אישור

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/13342  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

## נספח בינוי

ד"ר ענת גונן  
דפנה נבו  
נובמבר 2015

**שכונות חדשות  
 פוטנציאל פיתוח**

מתחם	סה"כ שטח בדונם (1)	סה"כ יח"ד (2)	גודל אוכלוסייה נפש (3)
מרכזית M1	464	1,400	4,900
תרשיחא מערב M2	208	500	1,750
מערבית M3	240	500	1,750
צוריאל M4	585	1,670	5,845
תרשיחא מזרח (מגורים ומסחר)	184	200	700
<b>סה"כ</b>	<b>1681</b>	<b>4,270</b>	<b>14,945</b>

- (1) שטח המתחם שסומן כמתחם מגורים חדש.  
 (2) צפיפות ממוצעת מינימלית בשכונות חדשות – 4 יח"ד לדונם נטו. הנחה של 60% מהשטח מיועד למגורים.  
 (3) בהתבסס על ממוצע של 3.5 נפשות במשק בית

**עקרונות תכנון**

**מערכת דרכים**

- קישור השכונה אל מערכת הדרכים העורקית של היישוב.
- יצירת מערך היררכי של דרכים בשכונה.
  - יצירת מערכות דרכים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
  - הבטחת נגישות מוטורית לשטחי ציבור ושטחים פתוחים.

**התאמה לתנאי השטח**

- שמירה על צירי וואדיות כשטחים פתוחים.
- בינוי מלווה טופוגרפיה.

**תמהיל מגורים**

- מתן אפשרות לבניית מגוון סוגי יחידות דיור.
- שילוב בין מגורים ועסקים.
- זיקה בין מגורים לשטחי ציבור.

**שטחי ציבור ושטחים פתוחים**

- זיקה בין שטחים למוסדות ציבור ושטחים פתוחים.
- קשר בין שטחים פתוחים אינטנסיביים ושטחים פתוחים טבעיים במרחב הסובב.
- שמירה על המופע של דרך מסי 89 ככביש פתוח, ככל הניתן.

## החייאה עירונית

שדרוג אדריכלי ותוכני של המרכז הוותיק של מעלות על ידי ניצול תמהיל הדירות הקיים כדי למשוך סטודנטים לגור במקום ולצרוך בו שירותים. התכנית קובעת כי ניתן במרכז הוותיק להוסיף פעילויות עסקיות כגון: בתי קפה, מסעדות, ומסחר קמעונאי. אל אלה יתווספו מוסדות תרבות ושירותי ציבור ברמה אזורית: משרדי ממשלה, בריאות, מתקני ספורט סגורים ועוד.

ציר משולב עיסקי נופי מקשר את המרכז הוותיק כלפי דרום עם מגרש הכדורגל בצד דרך מסי 89 ובהמשך מזרחה עם אגם מונפורט. כלפי צפון ומערב מקשר הציר את המרכז הוותיק עם מכון המחקר המוצע מצפון לאזור התעסוקה, דרך פארק התעסוקה עם המרכז הוותיק של תרשיחא, ודרומה לאורך הציר המרכזי של השכונות החדשות של תרשיחא עם הפארק שבין כפר וורדים לתרשיחא ואזור התעסוקה המשותף.

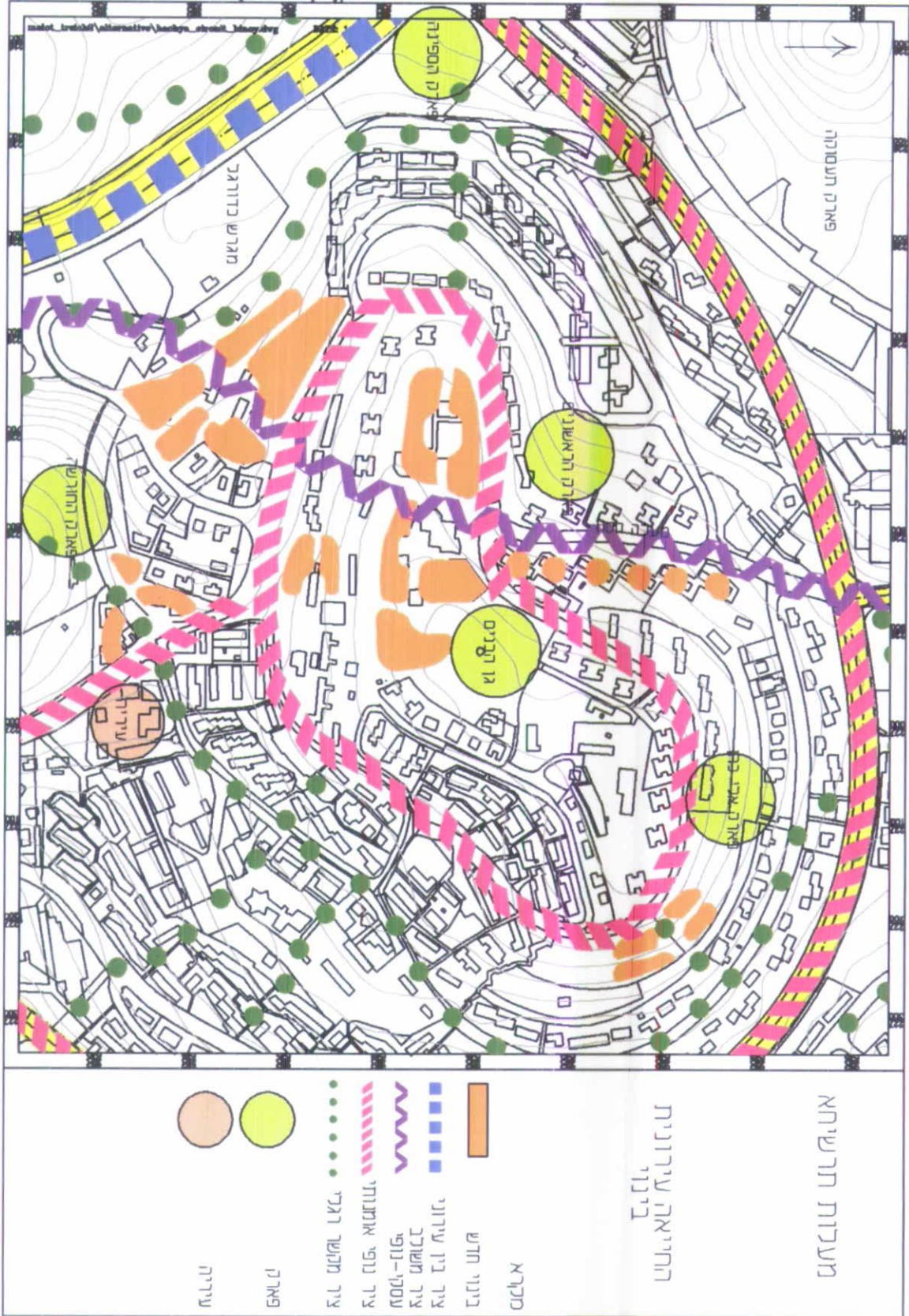
המרכז הוותיק מחולק למספר אזורים:

- אזורי מגורים, בעיקר מגורים משותפים בבתי קומות.
- אזור מסחר, מוסדות ציבור ושצ"פ בראש הגבעה.
- שטח נרחב המיועד למוסדות ציבור (אולפנה) ממזרח למגרש הכדורגל.
- שטחי ציבור במתחם העירייה ובמתחם גבוה יותר לכיוון ראש הגבעה.

כמסומן בתשריט פריסת שצ"פים והיררכית דרכים, ניתן ליצור שלד ברור שיקשור בין מבני הציבור והשטחים הפתוחים באמצעות ציר הולכי רגל שילווה בחלקו באפשרות לתנועת כלי רכב. מרכז הציר יהיה בראש הגבעה שם ישכנו מוסדות ממשלתיים, בתי אוכל, גלריות, חנויות ספרים, חנויות אופנה, סדנאות הפעלה בתחומי האומנות הפלסטית והדרמה.

מראש הגבעה ימשך ציר עסקי נופי לכיוון פארק התעסוקה. לשם כך תהא בנייה חדשה לאורך רחוב מעלה חסון שתשלב מגורים עם עסקים.

מראש הגבעה יהיו צירים לכיוון מתחם העירייה ולכיוון מגרש הכדורגל. לאורכם יבנו מוסדות ציבור שיש להם השלכה עירונית ואזורית, חלקם בעלי אופי עסקי, בתחומי הבריאות, החינוך והתרבות.



נספח בינוי - 11.11.15  
11/11/15  
תכנית ג/13342

## שימור וטיפוח תיירותי ותרבותי

במרכז הוותיק של תרשיחא ניתן להעצים את התיירות המקומית על ידי הרחבת רעיון המדרחוב באמצעות הגדרה של חצרות תיירותיות, בתי אוכל וממכר תוצרת מקומית, אולמות תצוגה, מרכז מידע, חדרי אירוח ומלוניות.

רחוב מעלה המסגד ורחוב הכנסיות מהווים את הצירים הראשיים של גרעין הכפר. לאורכם מתפקדות מספר חנויות המוכרות מוצרי מזון וסדקית. בנוסף, מצויים לצדי צירים אלה שטחים המיועדים למוסדות ציבור, חלקם אינם מנוצלים באופן אינטנסיבי.

מוצע כי מפתח הרחוב יורחב על ידי ניצול של חצרות קדמיות לפעילות תיירותית. ניתן לארגן בחצרות אזורי אכילה אינטימיים משולבים בצמחיה מקומית כמו גפן, או לקרותן על ידי אלמנטים קלים.

גלריות תעטופנה את החצרות התיירותיות. בגלריות ניתן יהיה לרכוש מוצרים מקומיים, ליהנות מפעילויות של הכנת אוכל, בישול, הכנת שמן זית ועוד. הגלריות תעוצבנה כך שתיווצר שפה שתתקשר בין החצרות התיירותיות לאורך הרחוב.

בתי מגורים קיימים יוכלו להוסיף חדרי אירוח. באזורים שאינם בנויים ניתן יהיה להקים מלוניות. האופי הארכיטקטוני של המלוניות יהיה מוקפד. הוא נועד להשרות אווירה של ייחוד ושל המשכיות המסורת המקומית.

מבני ציבור הקיימים בתחום הרחובות מעלה המסגד והכנסיות ישולבו במערך התצוגה והעברת מידע למבקרים. קומות הקרקע במבני ציבור כמו סניף העירייה בתרשיחא, ישמשו את התיירים ואת תושבי המקום.

בחלקים האחוריים של הבתים ובין הבתים, תיווצרנה סמטאות שתזמנה חוויה אורבנית המושתתת על מורשת הכפר. ריהוט הרחובות הראשיים והסמטאות יעוצב כך שהוא ישלים את החוויה האסתטית.

תנועת המבקרים תנותב אל צירים עוקפים שם גם יוסדרו מקומות חנייה. מקומות החנייה יהיו מקושרים אל תוך גרעין הכפר בתחבורה ציבורית שתעשה שימוש בכלי רכב קטנים, רצוי חשמליים, שיוכלו לנוע ברחובות הצרים.

