



מועצה מקומית מבשרת ציון

מח' הנדסה

מרץ 2024

מסמך מדיניות התחדשות עירונית

תכנית המתאר הכוללת למבשרת קבעה בהוראותיה מתחמים המיועדים להתחדשות עירונית. מדיניות תכנון זו מקודמת ע"י המועצה המקומית מבשרת ציון למתחמים "האורך" ו"הכלנית", לאור הצורך בקביעת עקרונות תכנון אשר יהיו בהלימה לעקרונות שנקבעו בתכנית המתאר הכוללת, הקובעות בין היתר את השתלבות הבינוי העתידי במרקם השכונתי הסובב והתייחסות להשפעת הבינוי החדש על חתך הרחוב, מבטי הנוף ותפקוד רציף של התושבים הקיימים והחדשים.

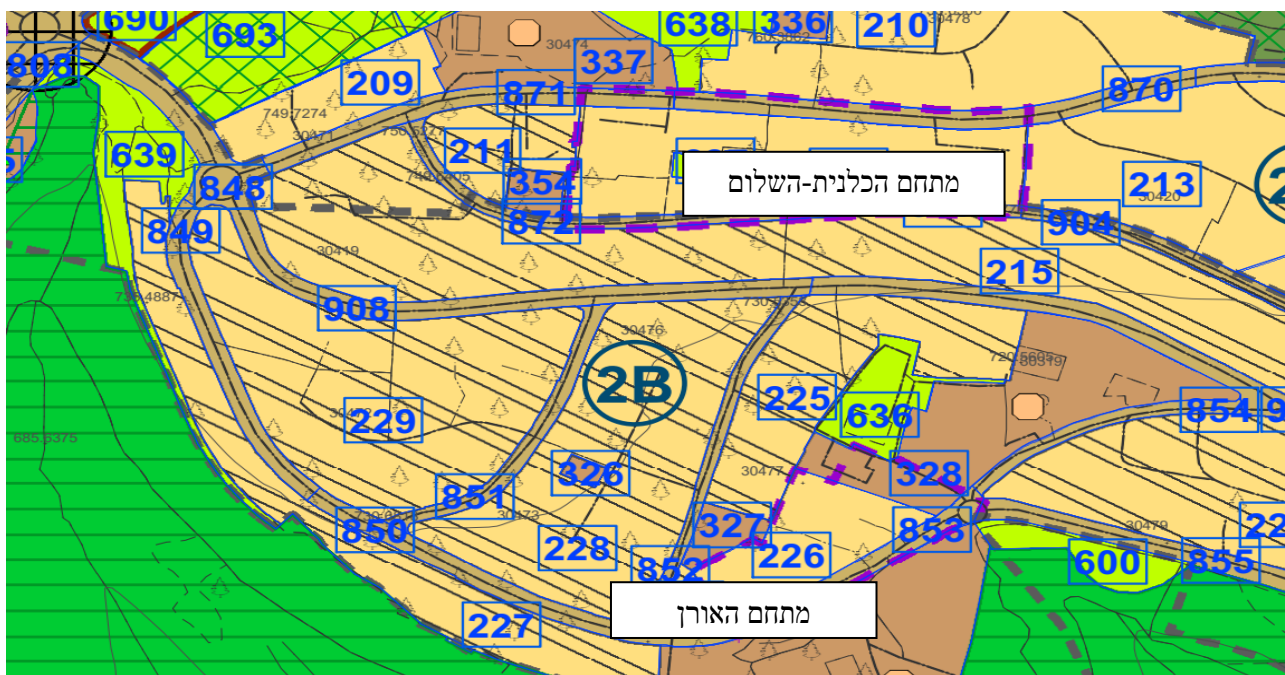
מדיניות התכנון מהווה מסמך עקרונות המאזן בין הצורך בהתחדשות עירונית למתחמים והיתכנות כלכלית ליישומה לבין שילוב הבינוי באופן הראוי ביותר במרקם השכונתי הסובב ובאופי הבינוי הקיים.

תוספת לכל יחידת דיור: 12 מ"ר ממ"ד, מרפסת, מחסן, חניה לפי מדיניות החניה ביישוב.

יהיה גיוון בגובה המבנים, כאשר המבנים הגבוהים יותר (קומה או שתיים מקסי') יהיו על שדרות ראשיות. גובה היטל ההשבחה במתחמים להתחדשות עירונית, עומד על 50%.

סה"כ שטח לצורכי ציבור בתכנית (תב"ע) להתחדשות עירונית לא יפחת בשום מקרה מהשטח המקסימלי האפשרי למימוש במצב הנכנס.

שילוב פונקציות קטנות לצורכי ציבור (גן ילדים, מועדון קשישים וכו') בקומות הקרקע של הבניינים החדשים.



מתוך תשריט תכנית המתאר הכוללת



מועצה מקומית מבשרת ציון

מח' הנדסה

מתחם "האורן"

המתחם המדובר ממוקם בין הרחובות האורן מדרום, זהבית ממזרח ורחוב הורד ממערב וכולל את כל החלקות בתחום זה למעט החלקות בצפון המתחם בהן קיים בינוי צמוד קרקע.

שטח התכנית: כ- 16 דונם



להלן הגושים והחלקות אותם יש להכליל במסגרת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית במתחם:

גוש: 30477

חלקות: 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34

שטחי ציבור:

1. חלקה 21:

שטח החלקה 1.667 דונם

ייעוד החלקה מבני ציבור

קיים בשטח גן ילדים 'הורד'

2. חלקה 28:

שטח החלקה 0.894 דונם

ייעוד החלקה מבני ציבור

קיים בשטח מבנה ציבורי המשמש תנועת נוער

3. חלקה 29:

שטח החלקה 1.991 דונם

ייעוד החלקה מבני ציבור

קיים בשטח מעון יום ויצו



מועצה מקומית מבשרת ציון מח' הנדסה

4. חלקה 32 :
שטח החלקה 0.999 דונם
ייעוד החלקה שצ"פ+דרך
5. חלקה 33 :
שטח החלקה 172 דונם
ייעוד החלקה שצ"פ
6. חלקה 34 :
שטח החלקה 0.334 דונם
ייעוד החלקה שביל הולכי רגל
7. חלקה 22 :
שטח החלקה 1.174 דונם
ייעוד החלקה מסחר*

*למרות שהשטח איננו נכלל בגבולות המתחם בתכנית הכוללנית, המועצה תומכת בהתחדשות מגרש זה יחד עם יתרת המתחם על מנת לאפשר תכנון כולל וראוי. על מנת לכלול שטח זה בתכנית, יש לפעול מול היזם.

8. פרטי חלקה 41

מתוך התכנית הכוללנית:

שם הפרויקט	התכנית הכוללנית	מס' יח"ד מאושרות	תוספת יח"ד	סה"כ מאושר+תוספת
פינוי בינוי אורן	עמוד 40 – B2מתחם	102 (בנוי בפועל 83 יח"ד)	224	326

עקרונות תכנון:

תכנית מפורטת למתחם תכלול את כל החלקות המפורטות לעיל ותהווה תכנית איחוד וחלוקה לתכנון מחדש של כלל המתחם.

פרוגרמה:

1. התכנית המפורטת למתחם תכלול את שטחי הציבור הקיימים המפורטים לעיל ואת השימושים הקיימים בהם ותציע שילוב מחודש ומושכל של השימושים כולל הקצאות מבונות של שטחי ציבור במבני המגורים.
2. התכנית תציע שטח קרקעי השווה בגודלו לכל הפחות לשטחי הציבור המאושרים המיועדים למבני ציבור.
3. התכנית תציע שטח קרקעי השווה בגודלו לכל הפחות לשטחי הציבור המאושרים המיועדים לשצ"פ.
4. התכנית תציע שילוב של שטחי מסחר בקומת הקרקע בבניינים הפונים לרחוב האורן עם זיקה לרחוב.
5. התכנית תכלול נספח ביוב וניקוז באופן אשר ייתן מענה ופתרונות קצה לניקוז, ביוב ולחצי מיס.



מועצה מקומית מבשרת ציון

מח' הנדסה

מרחב ציבורי:

- יש לתכנן רשת שבילים להולכי רגל בפנים המתחם באופן השומר על קישוריות ראויה אל מתחם מבני הציבור והשצ"פ מצפון ואל יתר השכונה ממערב.
- יחס שצ"פ לנפש יהיה כ- 3 מ"ר מינימום. בנוסף, יש לקיים בתכנון היבטים איכותניים למרחב הציבורי השומרים על קישוריות ונגישות עם שצ"פים סמוכים ושבילים לאזורי טבע סמוכים.

בינוי:

- נפחי הבינוי יהיו עד 6 קומות בכל חתך באופן מדורג ובהתאמה לשיפועי הקרקע הקיימים במתחם.
- יש לשלב טיפולוגיות בינוי מגוונות בתכנון המתחם באופן המנצל בצורה מיטבית את הקרקע מחד ושומר על בינוי מרקמי התואם לסביבה מאידך.
- נציין כי תמהיל יחידות הדיור הארצי הוא כדלקמן:
3. "תדריך ארצי לתמהיל יחידות דיור":

ברירת המחדל הארצית	קטגוריית גודל וטווח גדלים	
	טווח גדלים (מ"ר) - פלדלת	קבוצת גודל יחידת דיור
אחוז מסך יח"ד באזור התכנון		
5-10%	30-55	יח"ד קטנה מאוד
20-30%	56-80	יח"ד קטנה
30-40%	81-105	יח"ד בינונית
20-30%	106-140	יח"ד גדולה
0-20%	141+	יח"ד גדולה מאוד
100%		סה"כ

יצוין כי התמהיל המפורט לעיל הינו על בסיס הנחיות מינהל התכנון וכי תמהיל יח"ד הסופי ייקבע לעת הכנת התכנית המפורטת בתיאום עם המועצה המקומית מבשרת ציון.

חניה:

- החניה תהיה תת קרקעית במלואה.
- יוקצו חניות לשימושים השונים על פי מדיניות החניה התקפה של מבשרת ציון ליום הבקשה להיתר בניה.
- חומרי גמר יהיו בתיאום עם המועצה המקומית תוך התייחסות למרקם השכונתי הקיים ובהתאם למסמך ההנחיות המרחביות התקף.



מועצה מקומית מבשרת ציון מח' הנדסה

מתחם "הכלנית/השלום"

המתחם המדובר ממוקם בין הרחובות השלום מצפון, הכלנית מדרום, שביל הולכי רגל ממזרח, ושביל נוסף ממערב הגובל בשטח המסחרי.

שטח התכנית: כ- 24 דונם



להלן הגושים והחלקות אותם יש להכליל במסגרת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית במתחם:

גוש: 30475

חלקות: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21.

שטחי ציבור:

1. שצ"פים: חלקות 3, 14 עד 21.
סה"כ שטחי שצ"פ 4335 מ"ר
2. מבני ציבור: חלקה 6 משמש כ- 2 כיתות גן ילדים+טיפת חלב
שטח החלקה 1735 מ"ר
3. *שטח בבעלות קק"ל: חלקות 8 ו-2 המשמשות לחניית בייעוד אזור מגורים 5 מיוחד (ראו הערה להלן לגבי היעוד)
4. אופציה להכליל את חלקה 18 (היום השימוש הוא עבור סופרמרקט) בגוש 30474 בייעוד מסחרי
שטח החלקה 2064 מ"ר(מסומן בתחום הצהוב)
5. אופציה להכליל את חלקה 29 בגוש 30419 - בית כנסת בייעוד מבני ציבור
שטח החלקה 1578 מ"ר(מסומן בתחום הצהוב)

לגבי השטח בבעלות קק"ל - תכנית מי/738 אשר קבעה במטרות התכנית שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד, סימנה חלקות אלה בייעוד אזור מגורים 5 למרות שיעודם על פי תכנית קודמות הינו לחניית פרטיות. בהתאם לנספח הבינוי לתכנית מי/738 מגרשים אלה מסומנים ל- 84 ו- 64 מקומות חניה. התכנית מסמנת 8 מגרשים בייעוד אזור מגורים 5 מיוחד במתחם הנדון.



מועצה מקומית מבשרת ציון

מח' הנדסה

מתוך התכנית הכוללת:

סה"כ מאושר+תוספת	תוספת יח"ד	מס' יח"ד מאושרות	התכנית הכוללת	
619	422	197 יח"ד	עמוד 38 מתחם 2A	פינוי בינוי כלנית

עקרונות תכנון:

תכנית מפורטת למתחם תכלול את כל החלקות המפורטות לעיל ותהווה תכנית איחוד וחלוקה לתכנון מחדש של כלל המתחם.

פרוגרמה:

1. התכנית המפורטת למתחם תכלול את שטחי הציבור הקיימים המפורטים לעיל ואת השימושים הקיימים בהם ותציע שילוב מחדש ומושכל של השימושים כולל הקצאות מבונות של שטחי ציבור במבני המגורים.
2. התכנית תציע שטח קרקעי השווה בגודלו לכל הפחות לשטחי הציבור המאושרים המיועדים למבני ציבור.
3. התכנית תציע שטח קרקעי השווה בגודלו לכל הפחות לשטחי הציבור המאושרים המיועדים לשצ"פ.
4. התכנית תציע שילוב של שטחי מסחר בקומת הקרקע בבניינים הפונים לרחוב השלום עם זיקה לרחוב.
5. התכנית תכלול נספח ביוב וניקוז באופן אשר ייתן מענה ופתרונות קצה לניקוז, ביוב לחצי מים.

מרחב ציבורי:

1. יש לתכנן רשת שבילים להולכי רגל בפנים המתחם באופן השומר על קישוריות ראויה הן לאורך – ע"י שבילים מקשרים בין רחוב השלום לכלנית והן לרחוב המתחם לצורך קישוריות פנימית נוחה.
2. יחס שצ"פ לנפש יהיה כ- 3 מ"ר מינימום. בנוסף, יש לקיים בתכנון היבטים איכותניים למרחב הציבורי השומרים על קישוריות ונגישות עם שצ"פים סמוכים ושבילים לאזורי טבע סמוכים.

בינוי:

1. נפחי הבינוי יהיו עד 7.5 קומות כלפי רחוב השלום ועד 6 קומות כלפי רחוב הכלנית.
2. יש לשלב טיפולוגיות בינוי מגוונות בתכנון המתחם באופן המנצל בצורה מיטבית את הקרקע מחד ושומר על בינוי מרקמי התואם לסביבה מאידך.
3. תוספת לכל יחידת דיור: 12 מ"ר ממ"ד, מרפסת, מחסן, חניה לפי מדיניות החניה ביישוב.
4. תמהיל יחידות הדיור הארצי הוא כדלקמן:



מועצה מקומית מבשרת ציון מח' הנדסה

3. "תדריך ארצי לתמהיל יחידות דיר":

ברירת המחדל הארצית	קטגורית גודל וטווח גדלים	
	טווח גדלים (מ"ר) - פלדלת	קבוצת גודל יחידת דיר
אחוז מסך יח"ד באזור התכנון		
5-10%	30-55	יח"ד קטנה מאוד
20-30%	56-80	יח"ד קטנה
30-40%	81-105	יח"ד בינונית
20-30%	106-140	יח"ד גדולה
0-20%	141+	יח"ד גדולה מאוד
100%		סה"כ

יצוין כי התמהיל המפורט לעיל הינו על בסיס הנחיות מינהל התכנון וכי תמהיל יח"ד הסופי ייקבע לעת הכנת התכנית המפורטת בתיאום עם המועצה המקומית מבשרת ציון.

חניה:

1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.
2. יוקצו חניות לשימושים השונים ובכלל על פי מדיניות החניה התקפה של מבשרת ציון ליום הבקשה להיתר בניה.
3. חומרי גמר יהיו בתיאום עם המועצה המקומית תוך התייחסות למרקם השכונתי הקיים ובהתאם למסמך ההנחיות המרחביות התקף.

מתחם "הראל"



מועצה מקומית מבשרת ציון מח' הנדסה

המתחם המדובר ממוקם בין הרחובות הרב ניסים יצחק מצפון, שדות הראל ממזרח ורחוב שבי ציון ממערב. שטח התכנית: כ- 18 דונם ויכלול במסגרת התכנית את מבני הציבור ממערב למתחם המגורים.



להלן הגושים והחלקות אותם יש להכליל במסגרת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית במתחם:

גוש: 30303

חלקות: 34-28, 35, 41, 42, 46, 51

שטחי ציבור:

1. חלקה 35 :
ייעוד החלקה מבני ציבור
2. חלקה 41 :
ייעוד החלקה מבני ציבור
בשטח פועל גן משחקים שבי ציון
3. חלקה 42 :
ייעוד החלקה מבני ציבור
בשטח פועל גן הראל
4. חלקה 51 :
ייעוד החלקה דרך

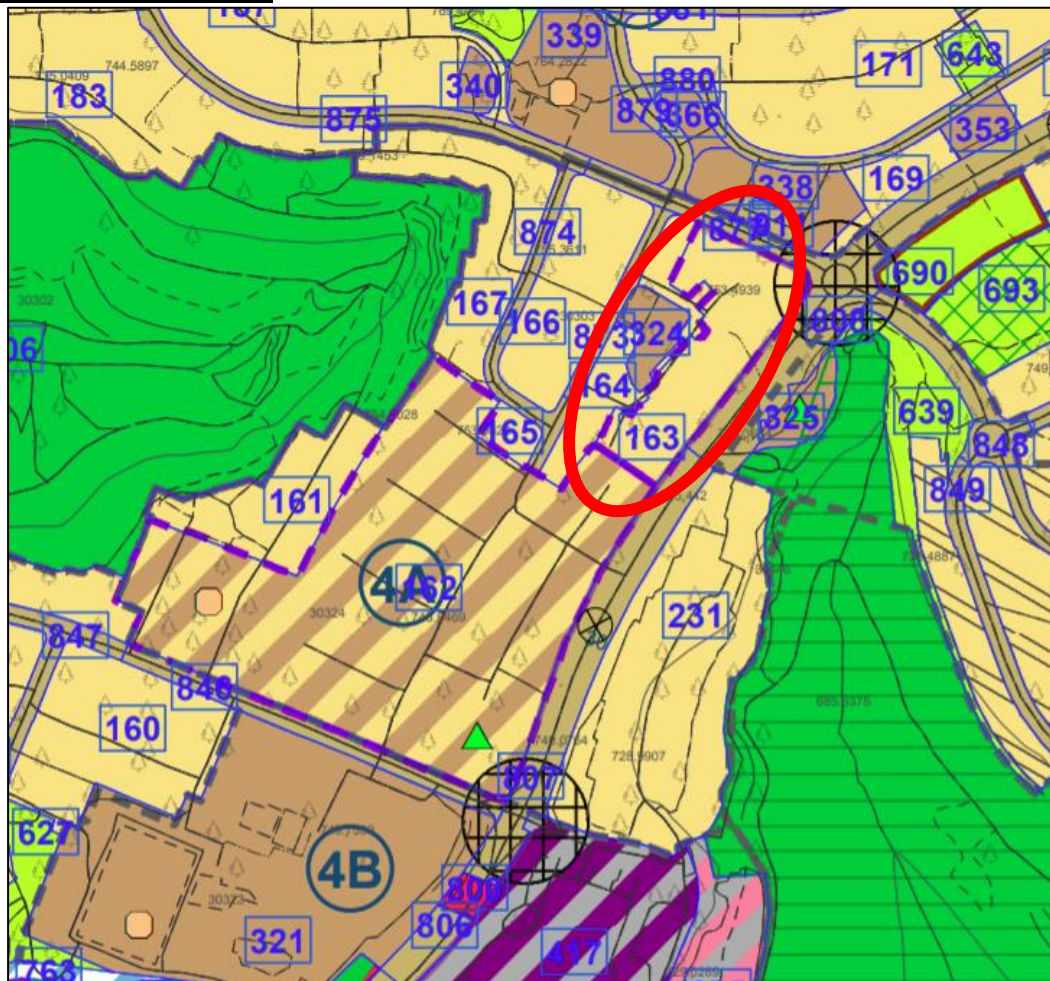
בהתאם לתכנית הכוללת של מבשרת ציון שמספרה 152-0406082.



מועצה מקומית מבשרת ציון מח' הנדסה

שם הפרויקט	התכנית הכוללת	מס' יח"ד מאושרות	תוספת יח"ד	סה"כ מאושר + תוספת
פינוי בניוי הראל	4A	102	216	347

פרויקט הראל שכונה ב'



עקרונות תכנון:

תכנית מפורטת למתחם תכלול את כל החלקות המפורטות לעיל ותהווה תכנית איחוד וחלוקה לתכנון מחדש של כלל המתחם.

פרוגרמה:



מועצה מקומית מבשרת ציון מח' הנדסה

1. התכנית המפורטת למתחם תכלול את שטחי הציבור הקיימים המפורטים לעיל ואת השימושים הקיימים בהם ותציע שילוב מחודש ומושכל של השימושים כולל הקצאות מבונות של שטחי ציבור במבני המגורים.
2. התכנית תציע שטח קרקעי השווה בגודלו לכל הפחות לשטחי הציבור המאושרים המיועדים למבני ציבור.
3. התכנית תציע שטח קרקעי השווה בגודלו לכל הפחות לשטחי הציבור המאושרים המיועדים לשצ"פ.
4. התכנית תציע שילוב של שטחי מסחר בקומות הקרקע בבניינים הפונים לשדרות הראל עם זיקה לרחוב.
5. התכנית תציע שטחי ציבור מבונים במגרשי המגורים בקומות הקרקע בהתאם לממצאי הבחינה הפרוגרמטית.

מרחב ציבורי:

1. יש לתכנן רשת שבילים להולכי רגל בפנים המתחם באופן השומר על קישוריות ראויה עם מבני הציבור תוך התייחסות לבינוי הקיים ולתכנית המתגבשת מדרום במתחם מרכז הקליטה.
2. יחס שצ"פ לנפש יהיה כ- 3 מ"ר מינימום. בנוסף, יש לקיים בתכנון היבטים איכותניים למרחב הציבורי השומרים על קישוריות ונגישות עם שצ"פים סמוכים ושבילים לאזורי טבע סמוכים. (פתחת נחל ארזה, הקאנטרי)

בינוי:

1. נפחי הבינוי יהיו עד 8.5 קומות על שדרות הראל. בצומת הרחובות הראל והרב ניסים יצחק ניתן לאפשר בינוי מקומי גבוה יותר עד 12 קומות. כלפי השכונה ממערב, רחוב שבי ציון הבינוי יהיה בין 5-6 קומות.
2. יש לשלב טיפולוגיות בינוי מגוונות בתכנון המתחם באופן המנצל בצורה מיטבית את הקרקע מחד ושומר על בינוי מרקמי התואם לסביבה מאידך.
3. תמהיל יחידות הדיור יהיה כדלקמן:
3. "תדריך ארצי לתמהיל יחידות דיור":

ברירת המחדל הארצית	קטגוריית גודל וטווח גדלים	
	טווח גדלים (מ"ר) - פלדלת	קבוצת גודל יחידת דיור
אחוז מסך יח"ד באזור התכנון		
5-10%	30-55	יח"ד קטנה מאוד
20-30%	56-80	יח"ד קטנה
30-40%	81-105	יח"ד בינונית
20-30%	106-140	יח"ד גדולה
0-20%	141+	יח"ד גדולה מאוד
100%		סה"כ

יצוין כי התמהיל המפורט לעיל הינו על בסיס הנחיות מינהל התכנון וכי תמהיל יח"ד הסופי ייקבע לעת הכנת התכנית המפורטת בתיאום עם המועצה המקומית מבשרת ציון.



מועצה מקומית מבשרת ציון מח' הנדסה

חניה:

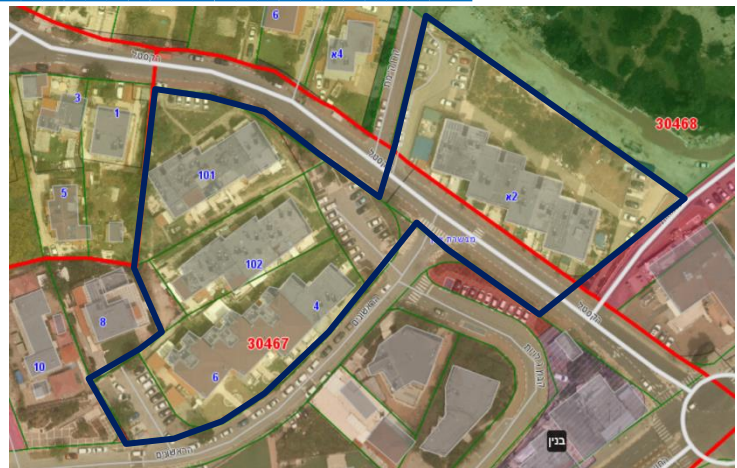
4. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.
5. יוקצו חניות לשימושים השונים על פי מדיניות החניה התקפה של מבשרת ציון ליום הבקשה להיתר בניה.
6. חומרי גמר יהיו בתיאום עם המועצה המקומית תוך התייחסות למרקם השכונתי הקיים ובהתאם למסמך ההנחיות המרחביות התקף.

מתחם "מעלה הקסטל"

המתחם המדובר ממוקם בין הרחובות העצמאות והראשונים ממזרח, מגרשי מגורים ממערב, שצ"פ מצפון וחניה מרחוב הראשונים מדרום. רחוב הקסטל מפריד בין שני האזורים. שטח התכנית: כ- 10 דונם ויכלול במסגרת התכנית ואת השטחים הציבוריים הכלולים בקו הכחול.



מועצה מקומית מבשרת ציון מח' הנדסה



להלן הגושים והחלקות אותם יש להכליל במסגרת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית במתחם:

גוש: 30468

חלקות: 19

גוש: 30467

חלקות: 22, 2, 1, 3, 4, 23, אפשרות לכלול את חלקות 5 ו- 6 ממערב למתחם

שטחי ציבור:

1. חלקה 22:

ייעוד החלקה דרך

2. חלקה 2:

ייעוד החלקה דרך

3. חלקה 5:

ייעוד החלקה מבני ציבור

משמש כבית כנסת אחדות ישראל

4. חלקה 6:

ייעוד החלקה מבני ציבור

משמש כגן ילדים "הראשונים"

בהתאם לתכנית הכוללנית של מבשרת ציון שמספרה 152-0406082

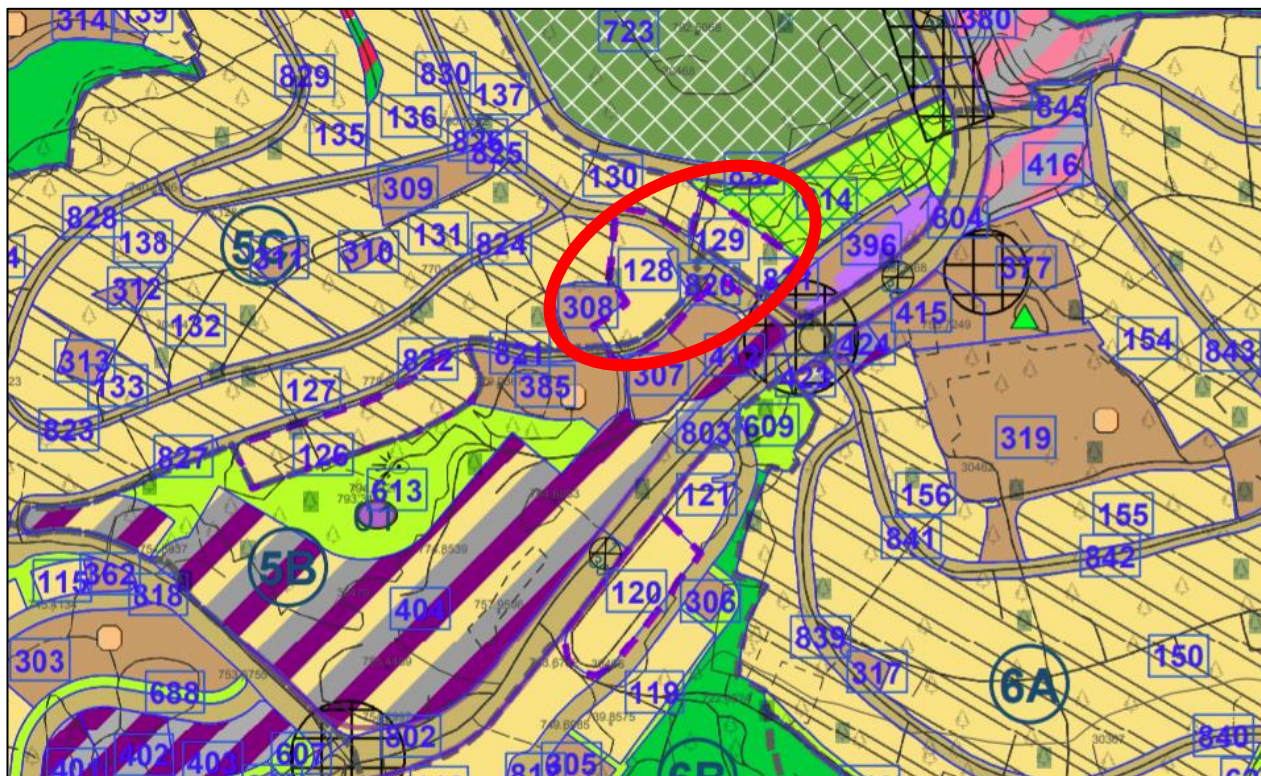
שם הפרויקט	התכנית הכוללנית	מס' יח"ד מאושרות	תוספת יח"ד	סה"כ מאושר+תוספת
פינוי בינוי		84	185	269



מועצה מקומית מבשרת ציון

מח' הנדסה

			עמוד 58 בכוללנית מתחם 5C	ראשוניים מעלה הקסטל גובה מבנים 2-6 קומות
--	--	--	--------------------------------	--



עקרונות תכנון:

תכנית מפורטת למתחם תכלול את כל החלקות המפורטות לעיל ותהווה תכנית איחוד וחלוקה לתכנון מחדש של כלל המתחם.

פרוגרמה:

1. התכנית המפורטת למתחם תכלול את שטחי הציבור הקיימים המפורטים לעיל ואת השימושים הקיימים בהם ותציע שילוב מחדש ומושכל של השימושים כהקצאות מבונות בתוך מבני המגורים.
2. התכנית תציע שטח קרקעי השווה בגודלו לכל הפחות לשטחי הציבור המאושרים המיועדים למבני ציבור.



מועצה מקומית מבשרת ציון מח' הנדסה

3. התכנית תציע שטח קרקעי השווה בגודלו לכל הפחות לשטחי הציבור המאושרים המיועדים לשצ"פ.
4. התכנית תציע שילוב של שטחי מסחר בקומת הקרקע בבניינים הפונים לרחוב הקסטל עם זיקה לרחוב.
5. התכנית תציע שטחי ציבור מבוניים במגרשי המגורים בקומות הקרקע בהתאם לממצאי הבחינה הפרוגרמטית.

מרחב ציבורי:

1. יש לתכנן רשת שבילים להולכי רגל בפנים המתחם באופן השומר על קישוריות ראויה עם מבני הציבור תוך התייחסות לבינוי הקיים.
2. יחס שצ"פ לנפש יהיה כ- 3 מ"ר מינימום. בנוסף, יש לקיים בתכנון היבטים איכותניים למרחב הציבורי השומרים על קישוריות ונגישות עם שצ"פים סמוכים ושבילים לאזורי טבע סמוכים. (גן לאומי הקסטל, פארק השלום)
3. יש לתת התייחסות לחיבור עם תב"ע הדופן המערבית הממוקמת ממזרח לשטח התכנית ומספרה 152-0390674

בינוי:

1. נפחי הבינוי יהיו עד 8 קומות כלפי רחוב הקסטל. כלפי פנים השכונה יש לשמור על בינוי מדורג בין 4-6 קומות כאשר הבינוי הנמוך ביותר כלפי פנים השכונה.
2. יש לשלב טיפולוגיות בינוי מגוונות בתכנון המתחם באופן המנצל בצורה מיטבית את הקרקע מחד ושומר על בינוי מרקמי התואם לסביבה מאידך.
3. תמהיל יחידות הדיור יהיה כדלקמן:
3. "תדריך ארצי לתמהיל יחידות דיור":

ברירת המחדל הארצית	קטגוריית גודל וטווח גדלים	
	טווח גדלים (מ"ר) - פלדלת	קבוצת גודל יחידת דיור
אחוז מסך יח"ד באזור התכנון		
5-10%	30-55	יח"ד קטנה מאוד
20-30%	56-80	יח"ד קטנה
30-40%	81-105	יח"ד בינונית
20-30%	106-140	יח"ד גדולה
0-20%	141+	יח"ד גדולה מאוד
100%		סה"כ

יצוין כי התמהיל המפורט לעיל הינו על בסיס הנחיות מינהל התכנון וכי תמהיל יח"ד הסופי ייקבע לעת הכנת התכנית המפורטת בתיאום עם המועצה המקומית מבשרת ציון.

חניה:

1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.



מועצה מקומית מבשרת ציון מח' הנדסה

2. יוקצו חניות לשימושים השונים על פי מדיניות החניה התקפה של מבשרת ציון ליום הבקשה להיתר בניה.
3. חומרי גמר יהיו בתיאום עם המועצה המקומית תוך התייחסות למרקם השכונתי הקיים ובהתאם למסמך ההנחיות המרחביות התקף.