

דו"ח שלב א' תכנית מתאר מבשרת ציון סקירה וניתוח מצב קיים



נספח מספר 1
סקירה תכנונית כוללת
מרץ 2015



מבשרת
כנית מתאר

לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



מועצה מקומית
מבשרת ציון



מנהל התכנון
משרד הפנים

4	1. מבשרת ציון במערך הארצי והמטרופוליטני
4	1.1. תוכניות מתאר ארציות
4	1.1.1. תמ"א 35
9	1.1.2. תמ"א 3 ו- 23
11	1.1.3. שטחים מוגנים
15	1.1.4. תמ"א 34
17	1.1.5. תת"ל 16 ותת"ל 2
19	2. תוכניות מתאר מחוזיות
19	2.1. תכנית מתאר למחוז ירושלים - 30/1
23	3. תוכניות מתאר מקומיות
23	3.1. מי/250 (עורכי התוכנית: חברת "ערים" והאדר' שלמה אהרונוסון)
28	4. תכניות מקומיות
28	4.1. תכניות מאושרות
28	4.1.1. הל/מח/250/ד - תיקון לתוכנית המתאר (יזום: מועצה מקומית מבשרת ציון. עורך התוכנית: אדר' חיים ורדה)
29	4.1.2. הל/500 - מתחם ספורט (יזום: י.ד. ברזאני נכסים ובניין. עורך התוכנית: אדר' גיא איגרא)
32	4.1.3. הל/644 - תוספת יח"ד (יזום: רשות מקרקעי ישראל. עורך התוכנית: אדר' ארי כהן)
35	4.1.4. מי/345/ג' - "מלון הראל" (יזום: "מלונות החוף הצפוני" ו"קניון הראל". עורך התוכנית: אדריכלים / מתכנני ערים יהושע פינצי, שמואל רוה, אורי בלומנטל) ..
37	4.1.5. הל/477/א' - "אזור מלונאות צפוני" (יזום: רשות מקרקעי ישראל. עורכת התב"ע: אדר' דורית גורן, עורכי התוכנית המפורטת: אבנר שר אדריכלים)
39	4.1.6. 152-0103655 - "וד"ל החוצבים" / "הדופן המזרחית" (יזום: רשות מקרקעי ישראל. עורך התוכנית: אדר' לויסאן גלרט)
43	4.1.7. י/מי/1 - "יער סטף" (יזום: קק"ל. עורכת התוכנית: נינה אלומות - עמיר)
45	4.1.8. תכנית 12000 ותוכנית הל/444 - "עמק הארזים" - פארק ירושלים (יזום: קק"ל ורט"ג. עורך התוכנית: אדר' שלמה אהרונוסון)



4.2. תכניות בהליכים 48

4.2.1. 152-0138727 - "מחלף הראל" / "תכנית המע"ר" (יוזם: רשות מקרקעי ישראל. עורך התוכנית: אדר' אמיר קולקר) 48

4.2.2. 101-0261289 "ארי כהן", לשעבר "מלכוב" (יוזם: רשות מקרקעי ישראל. עורך התוכנית: אדר' ארי כהן) 54

4.2.3. "המגרסה" (יוזם: רשות מקרקעי ישראל. עורך התוכנית: משרד יער אדריכלים) 56

4.2.4. י/מי/3 - "פארק עמק מוצא" - פארק ירושלים (יוזמי התוכנית: עיריית ירושלים, הרשות לפיתוח י-ם, רמ"י. עורך התוכנית: אדר' נוף שלומי זאבי) 60

4.3. תוכניות אסטרטגיות 62

4.3.1. תכנית אסטרטגית למבשרת ציון 62

4.4. יוזמות תכנוניות 63

4.4.1. יוזמה לבניית 7,000 יח"ד באזור הר חרת (יוזם: רשות מקרקעי ישראל) 63

4.4.2. יוזמה לבניית 1,000 יח"ד באזור המחצבה (יוזם: רשות מקרקעי ישראל. עורך התוכנית: אדר' דב קורן) 64

4.4.3. כיכר המדע (יוזם: מועצה מקומית מבשרת ציון. עורך התוכנית: משרד קולקר - קולקר - אפשטיין) 64

4.4.4. יוזמה לשיקום המחצבה (יוזם: מועצה מקומית מבשרת ציון) 66

לוח מפות:

מפה מס' 1 - מבשרת ציון על רקע תשריט המרקמים של תמ"א 35 6

מפה מס' 2 - מבשרת ציון על רקע תשריט ההנחיות סביבתיות של תמ"א 35 8

מפה מס' 2 - מבשרת על רקע תמ"א 3 ותמ"א 23 10

מפה מס' 3 - מבשרת ציון על רקע שטחים מוגנים סטטוטורית 14

מפה מס' 4 - מבשרת ציון על רקע תמ"א 34 16

מפה מס' 5 - מבשרת ציון על רקע תכנית המתאר המחוזית 22

מפה מס' 6 - תכנית המתאר התקפה - מי/250 27

מפה מס' 7 - תכנית הל/500 למתחם ספורט (נספח בינוי) 30

מפה מס' 8 - תכנית הל/500 למתחם ספורט (חתכים טיפוסיים) 31



33 מפה מס' 9 – תכנית הל/644 – נספח בינוי ופיתוח

34 מפה מס' 10 - תכנית הל/644 – חתכים טיפוסיים

36 מפה מס' 11 – תוכנית מי/345/ג – מצב מאושר ומוצע סטטוטורית

38 מפה מס' 12 – תוכנית הל/477/א – מצב מאושר ומוצע סטטוטורית

40 מפה מס' 13 – וד"ל החוצבים – מצב מוצע סטטוטורית

41 מפה מס' 14 – וד"ל החוצבים – נספח בינוי

42 מפה מס' 15 – וד"ל החוצבים – חתכים טיפוסיים

44 מפה מס' 16 – מבשרת על רקע תוכנית "יער סוף"

46 מפה מס' 17 - מבשרת ציון על רקע תונית "עמק הארזים" (החלק שבגבול השיפוט מבשרת)

47 מפה מס' 18 – תוכנית "עמק הארזים" (כולל חלק הפארק בתוך מבשרת ציון)

50 מפה מס' 19 – תוכנית המע"ר – חתך במחלף לכיוון צפון

51 מפה מס' 20 - תוכנית המע"ר – חתך לרוחב של דופן המגורים המזרחית

52 מפה מס' 21 - תוכנית המע"ר – חתך לאורך מכיוון מזרח של דופן המגורים

53 מפה מס' 22 - תוכנית המע"ר – מצב מוצע סטטוטורי

55 מפה מס' 23 – תכנית "ארי כהן" – דופן חוצבים מערבית – מצב מוצע סטטוטורי

57 מפה מס' 24 – תכנית "המגרסה" - תכנית פיתוח

58 מפה מס' 25 - תכנית "המגרסה" – הדמיה מכיוון צפון לכיוון מערב

59 מפה מס' 26 - תכנית "המגרסה" – מצב סטטוטורי מוצע

61 מפה מס' 27 - מבשרת ציון על רקע תוכנית פארק "עמק מוצא"

65 מפה מס' 28 – תוכנית "כיכר המדע" – נספח בינוי

68 מפה מס' 29 – קומפילציה של תוכניות במבשרת

לוח טבלאות:

25 טבלה מס' 1 – תוכנית מתאר מי/250 – עיקרי התוכנית בנושא מגורים

67 טבלה מס' 2 – תוכניות מאושרות ובהליכים במבשרת – טבלה מסכמת



1. מבשרת ציון במערך הארצי והמטרופוליטני

1.1. תוכניות מתאר ארציות

1.1.1. תמ"א 35

תשריט המרקמים

תמ"א 35 הינה תכנית מתאר ארצית כוללת, שנועדה להגדיר את עקרונות הפיתוח והבנייה בישראל עד שנת 2020. התכנית, שאושרה בשנת 2005, נשענת על לקחים שהופקו מתמ"א 31 ועל התשתית הרעיונית שהותוותה במסמך "ישראל 2020".

מטרתה העיקרית של תמ"א 35 היא לאזן בין צרכי הפיתוח של מדינת ישראל לבין הרצון לשמור שטחים פתוחים ושטחים בעלי ערכי טבע ונוף מיוחדים לטובת תושבי המדינה ודורות העתיד. התכנית שואפת למנוע 'גלישה' של פיתוח עירוני לשטחים פתוחים. על כן, ההיגיון המנחה אותה הוא פיזור מרוכז. כלומר מתן עדיפות לפיתוח צמוד דופן - בתוך או בצמוד למרכזים עירוניים קיימים. התכנית מחלקת את המדינה למרחבים בהם מתאפשרים היקפי פיתוח שונים ומבחינה בהם באמצעות שפת ה"מרקמים". המרקם אליו מכוון רוב הפיתוח הוא המרקם העירוני בעוד המרקמים האחרים - מרקם כפרי, מרקמי שימור ומרקם חופי - זוכים לרמות שימור המשתנות בהתאם למאפייניהם.

ראייתה של תמ"א 35 הינה ארוכת טווח. היא מבקשת להבטיח את יישום עקרונות התכנון בעזרת שורה של אמצעי מדיניות משלימים. עם זאת, מאפשרת התמ"א גמישות תכנונית מסוימת באמצעות מנגנון של עדכון ובקרה אחת לארבע שנים, הראשון שבהם נערך בימים אלו.

מבשרת נמצאת כולה בתחום מרקם עירוני. התמ"א מעודדת במרקמים העירוניים בנייה צמודת דופן. מבשרת מוגדרת כ"דגם ישוב 3" (ישובים שצפי אוכלוסייתם נע בין 20,001-50,000 נפש) וצפיפות הבנייה המינימלית למגורים המומלצת בה היא 7 יח"ד לדונם נטו.

ממערב, גובלת מבשרת ב"מרקם שמור משולב". מטרת מרקם זה היא לאחד ברצף ערכי טבע, חקלאות, נוף, התיישבות ומורשת תוך ניסיון להשיג שילוב מרבי של הערכים המאפיינים את האזור עם פיתוח מוגבל במרכז הארץ. מדובר במרקם גדול המשתרע לכל רוחב הארץ, בעיקר בכיוון צפון-דרום, תוך התרחבויות נקודתיות לכיוונים מזרח ומערב.

במסגרת תמ"א 35 סומנו מספר שמורות טבע וגנים באזור מבשרת. בניהם, גן לאומי "הקסטל", אזור בקצה המזרחי של רכס חלילים והקצה המזרחי של שכונה ט' (במקום אושרה תוכנית "עמק הארזים" אשר תיסקר בהמשך), וגן לאומי הרי מטה יהודה. כל האתרים, מוגנים גם במסגרת תמ"א 8.

ממערב וממזרח, גובלת מבשרת בייעוד נוסף הנקרא "מכלול נופי". מכלול נופי הינו שטח פתוח ברובו, בעל רגישות נופית גבוהה שמקורה בשילוב ערכי נוף וטבע עם פעילות אנושית: חקלאות, מורשת או דת. אלו הם שטחים שטרם



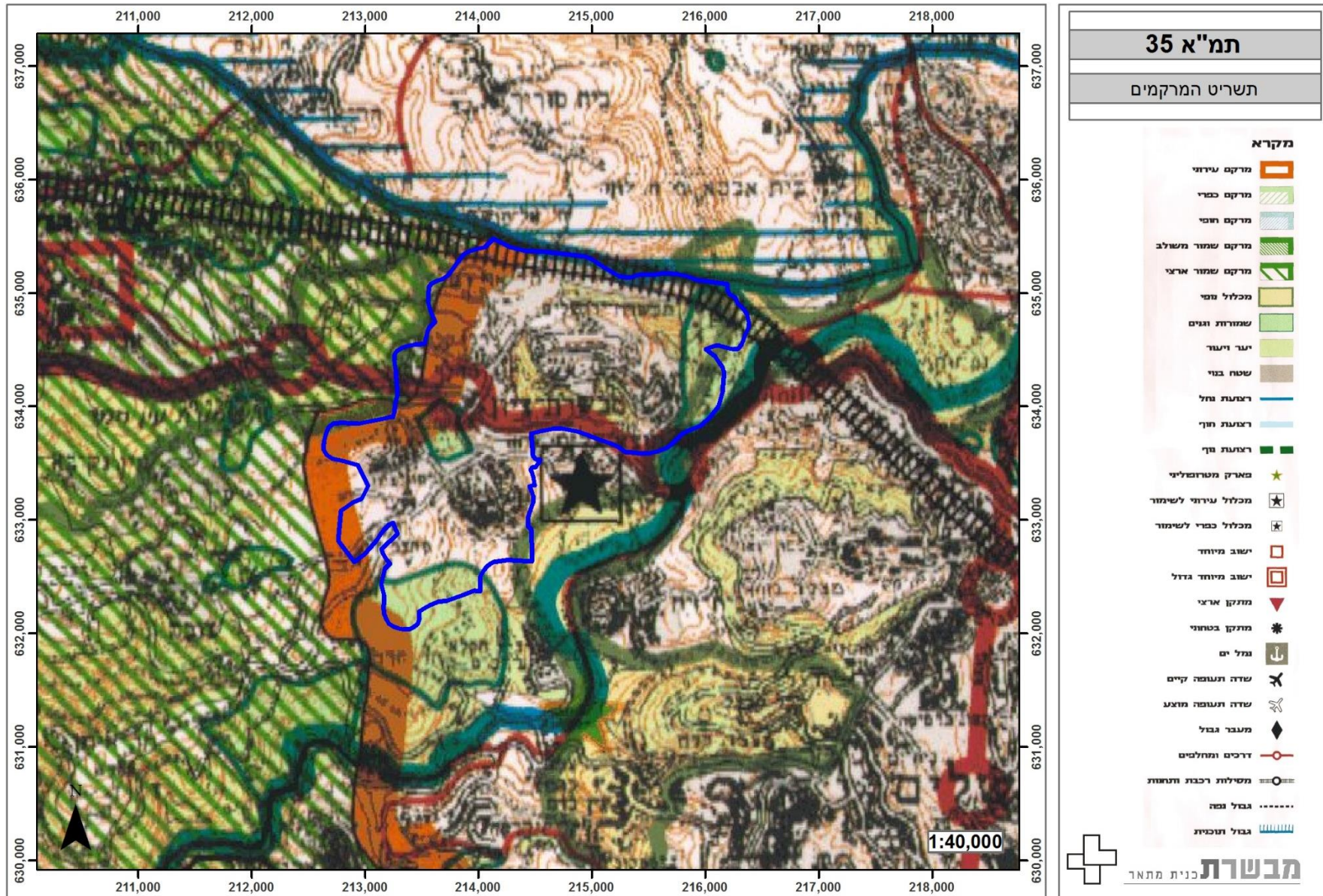
קיבלו הגנה במסגרת תוכניות מתאר ארציות ותמ"א 35 מגדירה אותם כחלק נכבד מ"דמות הארץ". פיתוח באזור זה מצריך הגשת נספח נופי-סביבתי ופיתוח בו יאושר רק במקרה בו הובהר לרשויות התכנון שאין חלופות אחרות אפשרויות לפיתוח הנדרש.

סימבול של "מכלול כפרי לשימור" מסומן מחוץ לגבולות המועצה אך בסמוך אליה, בגבולות הישוב מוצא עילית. מדובר בשטחים מבונים ברובם, בעלי ערכים חזותיים, ארכיטקטוניים או היסטוריים הדורשים התייחסות וטיפול מיוחד. כוונת המתכננים היתה להגן על המושבה ההיסטורית של הישוב מוצא.

התמ"א סוקרת גם נחלים משמעותיים ברחבי הארץ – ממזרח למבשרת מסומן נחל שורק המוסדר גם כעורק ניקוז משני במסגרת תמ"א 34/ב/3 אשר תיסקר בהמשך.



מפה מס' 1 - מבשרת ציון על רקע תשריט המרקמים של תמ"א 35



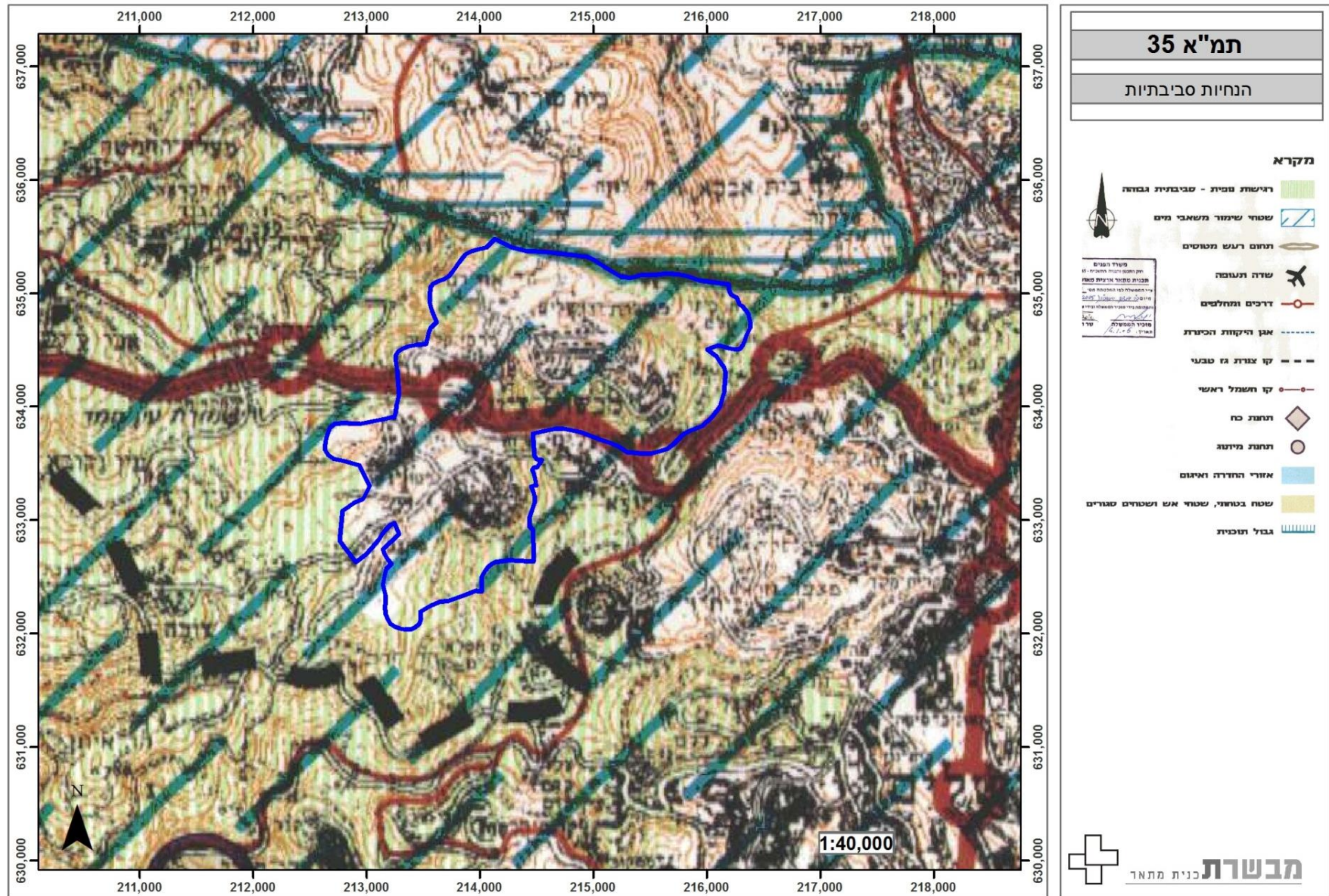
תשריט הנחיות סביבתיות

בתשריט זה, כל השטחים הגובלים בישוב, ולעיתים אף שטחים בתוך הישוב, מוגדרים כבעלי רגישות סביבתית גבוהה. אלו הם שטחים שמטרתם שמירה על משאבי הקרקע, המים והאוויר, תוך פיתוח זהיר ומבוקר המשתלב בסביבתו. כל פיתוח עתידי בשטח זה מחייב הגשת נספח נופי-סביבתי למוסדות התכנון, הכולל ניתוח סביבתי נופי של האזור, ניתוח השפעת הפיתוח על המערכות האקולוגיות, הוראות בדבר מזעור הפגיעה, שיקום האזור ועוד. בתוך גבולות הישוב סימון זה חל בעמקים הנמצאים בין שלוחות ההרים (עליהן ממוקמות שכונות הישוב).

בנוסף, כל שטח הישוב, כמו רוב שטחי מדינת ישראל מסומנים כ"שטח שימור משאבי מים". בשטחים אלו קיים פוטנציאל לחדירת מי נגר עיליים. לכן, תוכניות שיוגשו באזורים אלה, נושאים הקשורים בחדירת מי נגר עיליים וסיכון מי התהום, יבחנו ע"י מוסדות התכנון ביתר תשומת לב וידרשו לעיתים לחוות דעת הידרולוגיות ולהוראות מיוחדות בתקנון התוכנית לצורך מניעת הפגיעה במי התהום.



מפה מס' 2 - מבשרת ציון על רקע תשריט ההנחיות סביבתיות של תמ"א 35



1.1.2. תמ"א 3 ו- 23

תמ"א 3 היא תוכנית מתאר ארצית לדרכים. התמ"א מתווה את רשת הדרכים בישראל, תוך הבחנה בין דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך ראשית, דרך אזורית, ודרך מקומית. היא אושרה לראשונה בהחלטת ממשלה 902 ב-1 באוגוסט 1976, ומאז עברה קרוב ל-100 שינויים.

מבחינת מבשרת, התיקון הרלוונטי לתמ"א הוא תיקון 70 (מחוז ירושלים) שאושר בשנת 2008. במסגרתו אומצה רשת הדרכים שהוצעה במסגרת תמ"מ 1/30 למחוז ירושלים. במפה הבאה ניתן לראות את כביש 1 (דרך מהירה קיימת), כביש 396 (כביש אזורי מוצע שטרם בוצע) וכביש 386 הקיים. כבישים אזוריים אלה, שתפקידם חיבור בין אזור בית זית לאזור עמק האלה, לא משפיעים באופן ישיר על תפקוד מבשרת אך הם חלק מרשת הכבישים האזורית.

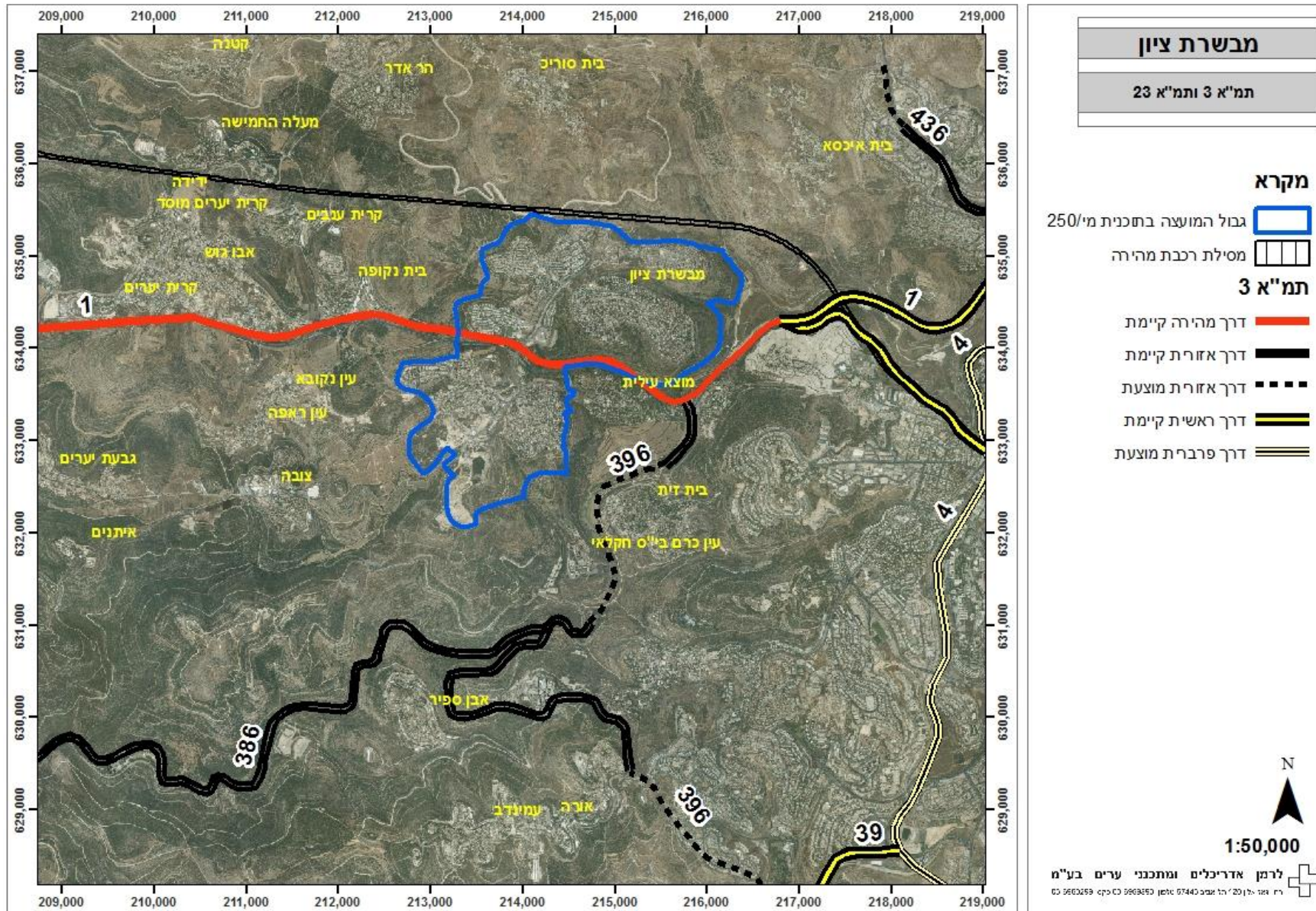
תמ"א 23 עוסקת בהתוויית רשת מסילות ברזל ושריון עתודות קרקע לצורך זה. היא אושרה בהחלטת ממשלה 1675 ב-15 ביוני 1986 ומאז עברה כ- 25 תיקונים.

התיקון הרלוונטי למבשרת הוא תיקון מס' 16 במסגרתו עוגנה מסילת הרכבת המהירה בין תל אביב לירושלים הנבנית בימים אלה. המסילה גובלת במבשרת מצפון, חלקה ממונהרת וחלקה על גשר. באזור מבשרת לא מתוכננת תחנת רכבת, חרף בקשות תושבי מבשרת וניסיונות המועצה הנמשכים גם היום¹.

¹ הרחבה בסוגיה זו בפרק התחבורה



מפה מס' 3 - מבשרת על רקע תמ"א 3 ותמ"א 23



1.1.3 שטחים מוגנים

במפה הבאה ניתן לראות מידע שנאסף בנושא שטחי טבע מוגנים ברמה הסטטוטורית. המידע בנושא שמורות טבע וגנים לאומיים התקבל מאגף מידע גיאוגרפי וטכנולוגיית מידע במשרד הפנים. המידע בנושא יערות התקבל ממאגרי המידע שמפיץ משרד הפנים. נתונים אלו דורשים בדיקה מעמיקה יותר מול רשות הטבע והגנים וקק"ל אשר מעדכנים את המידע מעת לעת עקב הכנת תוכניות נקודתיות והחלפת שטחים.

כפי שניתן לראות במפה, אזור מבשרת משופע בשטחי טבע ערכיים אשר זכו להגנה כזו או אחרת. **שטחי יערות** רבים מקיפים את הישוב ואף חודרים לתוכו (כגון, יער "החמישה"). סוג היער הדומיננטי באזור הוא "יער נטע אדם קיים" אך ישנם גם "יער טבעי לשימור" - יער "ירושלים" אשר חלקו הצפוני חודר לשטחה של מבשרת.

קיימים ארבעה גנים לאומיים בשטחה של מבשרת: **"הקסטל", "הר חרת", "הרי יהודה" ו"עינות תלם"**.

"עינות תלם" - קבוצת מעיינות הנובעים באזור בו נחל לוז נפגש עם נחל שורק. קטע זה של הנחל הוא חלק מאזור הנושק לכניסה המערבית לירושלים וידוע בשם עמק הארזים. המעיינות, הצפוני והמרכזי, נובעים על שכבת חוואר שנחשפת בסלעי תצורת שורק. הנביעה השלישית, המעיין הדרומי מכוסה על ידי באר מעשה ידי אדם. הגן הלאומי עינות תלם הוא חלק משביל ירושלים. במסגרת עבודות השחזור והנטיעה הנעשות באתר על ידי קק"ל, שוחזר הבוסתן ההיסטורי במקום וכן נבנו טרסות וניטעו עצים. על פי תוכנית הפארק, עם תום העבודה יהיו בפארק מסלולי אופניים, מסלולי הליכה, בילוי וספורט.

בשנת 2014 אושרה תוכנית הל/444 לעמק הארזים אשר תיסקר בהמשך. תוכנית זו כוללת בתוך שטחה חלק מפארק "עינות תלם".

"הקסטל" – גן לאומי בקצהו של הר מעוז, מדרום לכביש מס' 1, בשטחה של מבשרת. גבעת הקסטל מתנשאת לגובה 779 מ' ויושבת בחלקו הדרומי של רכס קטן, המשתרע מבית סוריק ועד הר חרת וצובה. הרכס תחום במספר נחלים (נחל כסלון, נחל לוז ונחל שורק). גבעת הקסטל הינה הנקודה הגבוהה ביותר בסביבתה הקרובה וממנה מסתעפות מספר שלוחות קצרות בכיוונים שונים. עד שנת 1948 שכן על הגבעה יישוב ערבי בשם אל-קסטל, והמקום היווה נקודה אסטרטגית במהלך המערכה על ירושלים במלחמת העצמאות בשל השליטה המוחלטת של הנקודה על הכביש מהשפלה לירושלים, בו נעו השיירות לירושלים. בחודשים ינואר ופברואר 1948, בתחילת מלחמת העצמאות, פעל אהרון חיים כהן, מייסד המחלקה לפועל הערבי של ההסתדרות, להסדרת הסכמי שלום עם הכפרים שבעיבורה של ירושלים ובהם אל-קסטל. בחודשים לאחר מכן, לוחמיו הבלתי סדירים של עבד אל-קאדר אל-חוסייני לא הורשו להישאר בכפר ונאלצו לשוב לבסיסם בבית סוריק.



בהמשך המלחמה שימש המשלט "קו חסימה" בדרך לירושלים, והיווה נקודת שליטה על הדרך מן השפלה לעיר הבירה. קרבות קשים וסיפורי גבורה כרוכים במאבק השליטה שהתקיים במקום. בתחילת שנת 1948 הייתה על ראש גבעה זו עמדה ערבית, שחלשה על הדרך לירושלים ואיימה לנתק את העיר משאר היישוב בארץ. בחודש מרץ התקבלה החלטה לכבוש את הקסטל בכל מחיר, ולאחר קרבות קשים, שהובלו על ידי מרדכי גזית, רצופי אבידות לכוחות ההגנה, ולאחר שבאחד הקרבות נהרג מפקד מחוז ירושלים של הכוחות הערביים, עבד אל-קאדר אל-חסייני, ניתנה פקודת נסיגה. ב-9 באפריל יצאה שוב פלוגת פלמ"ח לכבוש את הקסטל ויהי מה, אך להפתעתה מצאה אותו ריק, משום שהלוחמים עזבו אותו כדי לקחת חלק בהלוויית מפקדם ולוחמי הפלמ"ח השתלטו על הקסטל.

לאחר המלחמה הוקמה באזור מעברה לעולים מכורדיסטן שנקראה "מעוז ציון א".

כיום האתר משמש כגן לאומי ובשטחו יד זיכרון לחללי הקרב על הקסטל כולל אנדרטה שעוצבה בשנת 1980 על ידי יצחק ימין (תבליט של האזור ויד זיכרון למשוריינים שניסו לפרוץ את הדרך לירושלים). הקסטל הוכרז כאתר לשימור של המועצה לשימור אתרים.

"הר חרת" - גן לאומי בניהול ובטיפול של הקרן הקיימת לישראל. הר חרת מתנשא לגובה של 780 מ' מעל פני הים, נמצא לא רחוק ממחלף הראל בכביש ירושלים תל אביב, ליד מבשרת ובית זית ומהווה חלק ממכלול תל צובה - הר חרת - סטף. הר חרת ממוקם ליד פיתול של נחל שורק.

ההר בעל ערכי טבע ונשקפים ממנו נופים מרהיבים. עין חרת, הנובע בהר, הוא מעיין נקבה הנאסף לבריכת איגום שמימיו שימשו להשקיית הטרסות החקלאיות שמתחתיו. חורבת חרת היא שרידים של בית חווה שמשמה הערבי "ח'רבת אל חורית" נגזר שמו של ההר "חרת". נחל חרת, היורד לאורך המורד המזרחי של ההר, הינו נחל תלול בעל צמחיה רבה. בעין חרת בוסתני פרי וכרם זיתים עתיק ומטופח מהגדולים שבכרמי הזיתים שבהרי ירושלים.

למרגלות הר חרת ממוקמים בונקרים שהיו חלק מבסיס חטיבת ירושלים בבית זית. הבונקרים הוסוו עד למלחמת ששת הימים ובהם טנקים ונשק כבד שהיו אסורים באחזקה על פי הסכמי שביתת הנשק שנחתמו ברודוס בשנת 1949.

תוכנית "ספדי", שבוטלה בשנת 2007, ייעדה שטחי מגורים בהר חרת לכ-7000 יחידות דיור ומבני תעסוקה ובנוסף הוצע בה הקמת גשר באורך של 700 מטרים עליו מתוכנן לעבור כביש הטבעת המערבי של ירושלים (הכביש מתוכנן להמשיך במנהרה מתחת לשלוחת בית החולים הדסה עין כרם). תוכנית "ספדי" אומנם בוטלה ע"י המועצה הארצית עקב התנגדויות רבות, אך נראה שחלק מהצעות התוכנית מקודמות היום במסגרת תוכניות פרטניות. לדוגמא, נראה שנערכת בימים אלה תוכנית לכ-7000 יח"ד באותו אזור בהר חרת. לתוכנית זו, אם תצא אל הפועל, משמעויות גדולות לגבי מבשרת שכן מדובר בהכפלה של מספר התושבים (פירוט על תוכנית זו בהמשך).



שמורת הטבע היחידה בשטחה של מבשרת ובאזור הינה שמורת **"ליפתא"** – ליפתא היה כפר ערבי במבואותיה המערביים של ירושלים, מצפון לכביש המוביל ליפו ותל אביב, במדרון היורד לנחל שורק, בגובה ממוצע של כ-700 מטר מעל פני הים. במהלך קרבות מלחמת העצמאות נמלטו תושבי הכפר הפלסטינים מבתיהם ורוב הבתים נותרו נטושים תקופה ארוכה. בשנות ה-80 של המאה ה-20 הוכרז המקום כשמורת טבע וכיום משמש כאתר טבע לתושבי ירושלים. בתי-ספר מקיימים במקום ימי-שדה וטועמים מהחיים בכפר הערבי שלפני 1948. במקום ניתן ללמוד על חקלאות הררית, מעיינות, ארכיטקטורה מסורתית וצמחייה מקומית. בכפר בריכה המנקזת את הניקבה והמעייין ומשמשת כמקווה לתושבים המתגוררים בסמוך. במעלה הכפר נמצא מעון לנוער הנגמל מסמים.

מאז שנת 2006 פועלת באחד מבתי הכפר הישיבה התיכונית "ישיבת לך לך", המונה כ-15 תלמידים, ופועלת במתכונת של "למידה חווייתית" עם דגש על נושאי ידיעת הארץ.

תוכניות נוספות באזור שעוסקות בשטחים מוגנים ויסקרו בהמשך:

הל/444 – פארק עמק הארזים

י/מי/3 – פארק עמק מוצא

י/מי/1 – יער סטף



1.1.4. תמ"א 34

תחת תמ"א זו נבחנו התכניות הבאות:

תמ"א 3/ב/34 לנחלים וניקוז

תמ"א 4/ב/34 לאיגום והחדרה

תמ"א 5/ב/34 למערכת הפקה והולכה

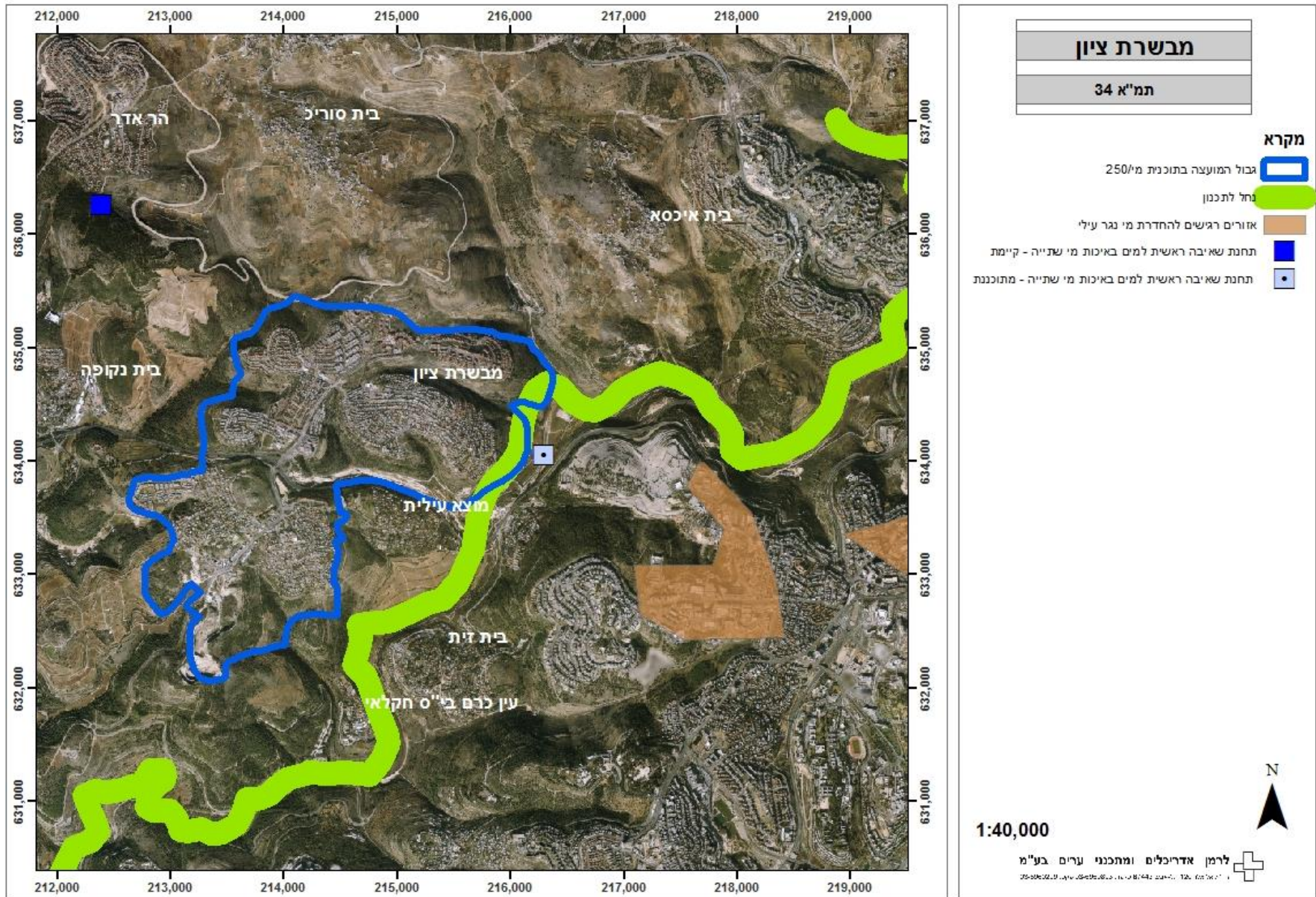
בתמ"א 3/ב/34 מופיע נחל שורק כ"עורק ניקוז משני" וכ"נחל לתכנון". "עורק ניקוז משני" הינו עורק בו ספיקת המים הצפויה בינונית או נמוכה. הגדרתו כ"נחל לתכנון" משמעותה שעורכי התמ"א רואים בנחל זה לא רק עורק ניקוזי אלא נחל שיש להגן עליו ועל ערכי הטבע, הנוף והסביבה לאורכו. לכן ממליצים עורכי התמ"א להכין לו ולסביבתו תכנית אשר תתייחס גם לאגן הנחל, תסדיר את ייעודי הקרקע, את מערך ההנגשה של הנחל לציבור הרחב תוך הבטחת ההגנה עליו. תוכנית י/מי/3 לעמק מוצא כוללת בתוכה הסדרה של חלק מנחל שורק בעיקר באזור בית זית. התוכנית היא יוזמה של הרשות לפיתוח ירושלים, היא חלק משרשרת הפארקים המטרופוליניים המקשר בין פארק עמק רפאים לפארק עמק הארזים והיא ממתינה כיום לאישור שר הפנים².

לתמ"א 4/ב/34 לאיגום והחדרה ותמ"א 5/ב/34 למערכת הפקה והולכה אין התייחסות בתחום מבשרת.

² הרחבה בנושאי ניקוז, מים וביוב בפרק העוסק בנושא.



מפה מס' 5 - מבשרת ציון על רקע תמ"א 34



1.1.5. תת"ל 16 ותת"ל 2

שתי תכניות לתשתית לאומית משמעותיות לדרכים, הרלוונטיות למבשרת.

תת"ל 16 - לשדרוג כביש מס' 1 בקטע שבין שער הגיא ומבואות ירושלים.

עיקרי התוכנית:

התכנית מציעה לשדרג ולהרחיב את דרך מס' 1 מטעמי בטיחות ומהירות נסיעה, הכוללים שיפורים הנדסיים, הוספת נתיב נסיעה לכל כיוון, הוספת שוליים ימניים ושמאליים וכן הצבת מעקות בטיחות תקינים.

בקטע שער הגיא - מחלף שורש תבוצע הרחבת הכביש ל-3 נתיבים לכל כיוון כאמור, ע"י מילוי חתך הכביש, במטרה להקטין את היקף החציבות ואת הפגיעה הנופית ולאפשר שיקום נופי מיטבי של שולי הכביש בקטע נופי ייחודי זה. בקטע כביש זה מתוכנן גשר אקולוגי, המיועד לאפשר לבעלי חיים מעבר בין 2 צידי הכביש ולמנוע קיטוע של בתי גידול קיימים.

בצומת נווה אילן יוקם מחלפון שיאפשר גישה לאזור נווה אילן והיישובים באזור, משני צידי הכביש.

תצורת מחלף עין חמד תשונה למעבר תת קרקעי מתחת לכביש ע"מ להקטין את המופע של המחלף בנוף, ולאפשר עלייה וירידה אל המחלף וממנו באופן בטוח יותר.

מתחת לגן לאומי "קסטל", באזור מחלף הראל מתוכננת מנהרה שתשפר את התכן ההנדסי של הכביש באזור זה.

באזור מחלף הראל יוקם מתחם תח"צ להורדה והעלאת נוסעים עבור אוטובוסים העוברים דרך מבשרת ציון.

ביציאה מהמנהרה לכיוון ירושלים הכביש יתחבר לגשר חדש מעל עמק מוצא, שישפר את התכן ההנדסי של הכביש ביחס לסיבוב מוצא הקיים והבעייתי מבחינה בטיחותית.

התכנית מאפשרת חיבור עתידי של כביש 16 לדרך מספר 1, שעתידי לשפר את הגישה ליישובי עמק מוצא.

התוכנית משנה את אופן החיבור של מבשרת לכביש מס' 1. באזור מחלף הראל התנועה הראשית של כביש מס' 1 תעבור במנהרה ולא מתחת למחלף כפי

שקורה היום, דבר שהופך את כביש מס' 1 הקיים באזור זה לכביש



אזורי ואת החיבורים של מבשרת לכביש העתידי ליותר מורכבים. השינוי המשמעותי ביותר הוא זה של הבאים מירושלים לכיוון מבשרת. תנועה זו תתבצע ע"כניסה למנהרה (מכיוון מזרח למערב), נסיעה מערבה עד אחרי מבשרת (כמה מאות מטרים), ביצוע סיבוב פרסה ברמפה מיוחדת ונסיעה חזרה עד מחלף הראל. בכניסה למבשרת, תצטרף התנועה המגיעה מירושלים לתנועה המגיעה מתל אביב, באותה רמפה. משמעות נוספת לגבי מבשרת היא שינוי הסדרי הכניסה והיציאה המזרחית למבשרת (ממחלף מוצא לשכונות ט' ומבשרת ירושלים). תת"ל 16 מבטלת את הכניסה המזרחית למבשרת מכיוון ירושלים ואת היציאה ממנה לתל אביב. כביש 16 המתוכנן במסגרת תת"ל 2 אמור לאפשר מחדש כניסה זו, לבאים מכביש 16 בלבד³.

משמעות נוספת הנובעת מתוכניות התחבורה הנעשות באזור מבשרת (תכניות הכבישים ותוואי הרכבת המהירה) קשורות לעבודות העפר המאסיביות הנעשות באזור, היוצרות עודפי עפר גדולים מאוד. חלקם ישאירו חותם קבוע באזור וישנו את פניו⁴.

תת"ל 2 (כביש 16)

כביש מס' 16, כביש גישה ראשי נוסף לירושלים. הכביש עתיד לתת מענה לבעיית העומס בכניסה לעיר באמצעות ציר גישה נוסף לירושלים מכיוון מערב וכניסה נוספת לשכונת גבעת שאול מכיוון דרום. הכביש מתפצל מכביש מס' 1 לכיוון דרום מזרח באזור היישוב מוצא.

תוואי הכביש מורכב משלושה קטעים עיקריים:

קטע ראשון - באזור מחלף מוצא מדרום מזרח לכביש מס' 1.

קטע שני - הקטע המרכזי העובר ברובו במנהרה מתחת לשכונת הר-נוף וכולל כביש חיבור לגבעת שאול דרך נחל רבידה.

קטע שלישי - כביש ממונהר מנחל רבידה ועד החיבור עם כביש 4 (עירוני) במחלף בייט.

³ הרחבה על תת"ל 16 בפרק התחבורה בדו"ח מצב קיים.

⁴ על ההשלכות הנופיות והסביבתיות של פעולות אלה, בפרקי הנוף והסביבה.



כאמור, כביש זה אמור לסייע לתושבי מבשרת בחיבור בין השכונות המזרחיות לעיר ירושלים (למעוניינים להתחבר ישירות לדרום ירושלים). בעיה מרכזית עבור תושבי מבשרת הינה פער הזמנים שבין השלמת תת"ל 16 - כביש 1 – הפוגם בתצורת היציאה המזרחית, לבין השלמת תת"ל 2 - כביש 16 - שאמור להחזיר לשפר אותה (תוך יצירת תצורה אחרת).⁵

2. תוכניות מתאר מחוזיות

2.1. תכנית מתאר למחוז ירושלים - 30/1

תכנית המתאר למחוז ירושלים אושרה בשנת 2013 **ומטרתה** "יצירת התנאים הנאותים לתפקודו היעיל ולפיתוחו הכלכלי של מחוז ירושלים... פיתוח איכות חיים גבוהה לתושבי המחוז ותושבי העיר ירושלים תוך מתן אפשרויות לדיור, לתעסוקה, לרווחה, לפנאי ונופש לכל קבוצות האוכלוסייה... פיתוח העיר כאתר מורשת עולמי ושמירה על מרחבים פתוחים, ערכי נוף ומורשת ועידוד החקלאות".

חלק **מיעדי התוכנית** הוגדו כ"מתן מענה לצורכי דיור באזורי פיתוח עירוני ופרברי תוך חיזוק החיץ של השטחים הפתוחים בין המטרופוליניים ושמירה על נופים פתוחים במבואות ירושלים... קביעת תמריצים להתחדשות עירונית לצורך חיזוק מרקמים עירוניים קיימים, עידוד ופיתוח התיירות, פיתוח הישוב הכפרי ופיתוח מערכת תשתית וכבישים (כולל תח"צ) באופן המצמצם פגיעה סביבתית".

בתקנון התוכנית קיים פרק הסוקר את **מדיניות התכנון** – מדיניות זו עומדת בקנה אחד עם מדיניות תמ"א 35 ודוגלת בקביעת גבולות **פיתוח לישובים עירוניים ופרבריים** (דוגמת מבשרת) במטרה למנוע זחילת פיתוח וגלישתו לשטחים הפתוחים.

עקרונות תכנונים נוספים:

קביעת איזון בין פיתוח לשימור ע" הפניית הפיתוח לשני מרכזים עירוניים במחוז: ירושלים ובית שמש, תוך מתן עדיפות לפיתוחה של ירושלים ויעוד רוב השטח בליבת המחוז כשטחים פתוחים למיניהם.

⁵ הרחבה על תת"ל 2 בפרק התחבורה בדו"ח מצב קיים.



חיזוק העירוניות של שני המרכזים הנ"ל בדגש על ירושלים. זאת ע"י: עידוד החידוש העירוני, פיתוח מקומות תעסוקה, חיזוק התיירות, הדגשת מעמדה של ירושלים כבירת המדינה ע"י שמירת קיומם של שטחים ומוסדות לאומיים, יצירת מערך תחבורה המבוססת על מערכת דרכים יעילה ומערך תח"צ יעיל.

- פיתוח מקומות תעסוקה בתחום העיר ירושלים וקביעת שטחי תעסוקה נרחבים באזור סובב בית שמש.
- בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח, התוכנית מבחינה בין "הליבה השמורה" שבה ערכי הטבע הם החשובים ביותר, לבין אזור שפלת יהודה. בין השטחים הראויים להגנה בשל תכונותיהם הטבעיות (גנים לאומיים, שמורות טבע, יערות) לבין שטחים הראויים להגנה בשל מורשת חקלאית-תרבותית הטבועה בהם (אזור חקלאי נופי), לבין שטחים בעלי זיקה לצרכי פנאי ונופש של האוכלוסייה (פארקים עירוניים ומטרופוליניים ואזורי נחל וסביבותיו).
- התוכנית מבחינה בין כמה סוגי ישובים: עירוניים ופרבריים (כייעוד קרקע) וישוב כפרי כסימבול. יחד עם זאת, התוכנית כוללת הוראות החלות על כל סוגי הישובים.
- עיקרי הוראות אלה:
- עידוד פיתוח בר קיימא (תכנון הנותן מענה לנושאי אקלים, חיסכון באנרגיה, מיחזור, טיפול במי נגר עיליים ועוד).
- עידוד בנייה לגובה במקומות המתאימים לכך והבטחת מערכות תשתית עירוניות ואזוריות במקרים בהם מתבצעת בנייה כזו בהיקפים גדולים.
- עידוד עירוב שימושים.
- מציאת איזון נכון בין בנייה למכלול השטחים הפתוחים ולסביבה האקולוגית.
- מוסד תכנון הדין בפיתוח באזורי פיתוח עירוני או פרברי הגובלים בשטחים פתוחים רשאי לאשר חריגה לא מהותית מגבול אזור הפיתוח בתנאי שהתוכנית תתייחס להסדרת הממשק בין שטחי הפיתוח לשטחים פתוחים ושתוספת השטח הבנוי תהיה צמודת דופן.

מבשרת ציון בתוכנית המתאר המחוזית

מרבית שטח הישוב מסומן בתוכנית כ"אזור פיתוח פרברי". יעוד זה אינו כולל הוראות מפורטות אך התמ"מ קובע שלא תאושר תוכנית ליישוב מסוג זה המשנה משמעותית את אופיו. שטחי המגורים מוקפים ממזרח ב"פארק מטרופוליני" ועל גביו מסומנים גנים לאומיים, שמורות טבע ויערות. ממערב גובלים שטחי המגורים באזור "הליבה השמורה". אזור זה הוא הערכי ביותר מבחינה נופית ואקולוגית, וככזה חלות עליו ההגבלות המחמירות ביותר בכל הקשור לפיתוח. בליבה השמורה



סומן חיץ אקולוגי שמטרתו לאפשר מעבר בעלי חיים ותפוצת צמחים ולסייע בהגנה על שטחים מוגנים סטטוטורית. פיתוח יאושר באזור זה רק אם מוסד התכנון השתכנע שהפגיעה בשטחים הפתוחים היא הכרחית, מינימלית ומלווה בשיקום.

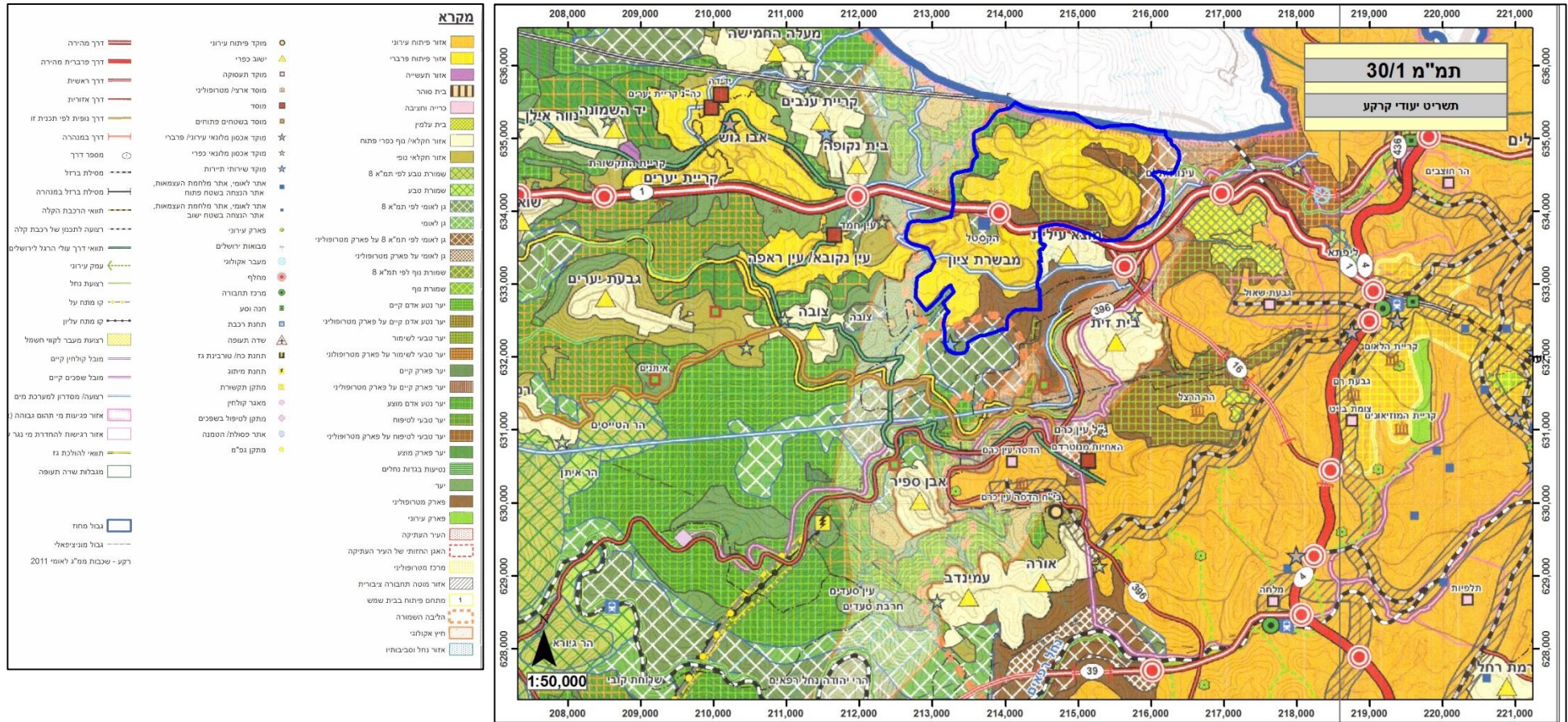
בדרום הישוב מסומנת רצועה / מסדרון למערכת מים החוצה את שכונות מעוז ציון. זהו קו המים החמישי לירושלים שאמור להגדיל משמעותית את יכולת אספקת המים של מקורות לעיר ולאזור.

סימונים בסביבת הישוב – מוצא עילית מסומנת כאזור חקלאי / נוף כפרי לפיתוח ובסימבול של ישוב כפרי. אזור בית נקופה, קריית ענבים ומעלה החמישה הסמוך למבשרת, מסומן אף הוא כאזור חקלאי / נוף כפרי לפיתוח וקיימים בו סימבולים למוקד שירותי תיירות ומוקד אכסון מלונאי עירוני / פרברי (במעלה החמישה אכן קיים מלון). גם באזור גן לאומי עין חמד סומן סימבול של "מוקד אכסון מלונאי". אזור תעשייה קטן יחסית מסומן באזור נווה אילן וסימבול של "מוקד תעסוקה" מסומן באזור ביה"ח הדסה עין כרם.

בנוסף, כוללים מסמכי התוכנית התייחסות ספציפית לפיתוח של הערים ירושלים ובית שמש ומסמך "המלצות לחיזוקה ופיתוחה של העיר ירושלים". מסמך זה כולל המלצות בדבר התכנון הפיסי, הכלכלי והחברתי על מנת למקסם את היתרונות הייחודיים של העיר כבירת ישראל וכמוקד חשוב לגורמים רבים ועל מנת לחזקה מבחינה כלכלית.



מפה מס' 6 - מבשרת ציון על רקע תכנית המתאר המחוזית



3. תוכניות מתאר מקומיות

3.1. מי/250 (עורכי התוכנית: חברת "ערים" והאדר' שלמה אהרונוסון)

תכנית המתאר התקפה ליישוב, אשר אושרה בשנת 1978. התוכנית חלה על 5,600 דונם ומטרתה: "החלת תכנית מתאר מקומית לפיתוחה של מבשרת ציון כפרבר עירוני השומר של אופי בניה נמוכה ודלילה המתמזגת בנוף הטבעי ללא חריגה".

התוכנית מגדירה 5 אזורי מגורים כאשר על כל אזור חלות הנחיות בנייה אחרות אשר יפורטו בהמשך. כמו כן היא מגדירה שטח נרחב יחסית כ"מרכז אזרחי" (השטחים בהם ממוקמים היום קניון הראל, קריית החינוך שמולו ושכונת נוף הרים). השימושים המותרים במסגרת ייעוד קרקע זה הם נרחבים מאוד ומאפשרים כמעט כל שימוש, כולל כאמור, מגורים. נראה שהתוכנית הציעה גשר עילי המחבר בין הקניון ומוסדות החינוך (אשר אינו קיים בפועל).

מבני ציבור:

שטחי "אזורי שירות ציבוריים" פרוסים בין השכונות. השימושים המותרים בשטחים אלה הם מבנים ל"מטרות חינוך, בריאות, ספורט, דת, התקהלו ציבורית, בידור ושמחות". שטח גדול למוסדות ציבור מסומן בשיפוליה הדרומיים של שכונת מבשרת ירושלים (אכן קיימת באזור זה ישיבה תיכונית) ובשכונת מעוז ציון א'.

מחצבות:

שטחי המחצבה והמגרסה מסומנים בייעוד "אזור חציבה". התוכנית דורשת שתוגש לגביהם תכנית מפורטת. "אזור מלאכה" מסומן משני צדיה של שד' החוצבים אך רק בחלקן הדרומי ביותר (בחלק שמצפון למחצבה).

שטחים פתוחים:

היישוב מוקף בשטח ירוק המוגדר "אזור ייעור". בתוך היישוב התוכנית מגדירה שטחים פתוחים ציבוריים רבים יחסית בין השכונות ובתוכן כ"אזור שטח פתוח ציבורי". נראה שנעשה ניסיון למקמם כך שיתחברו לשטחי היער והשמורות שמסביב ויחברו בין השכונות (לדוגמא בין שכונה י"ג ושכונה ה'ו', ובין שכונה ה'ו' לשכונה ז'). יחד עם זאת בשל ההבדלים הטופוגרפיים בין השכונות, חיבורים אלה לא תמיד מתאפשרים בפועל. בשיפוליה המזרחיים של שכונה ט' מסומן שטח כ"אזור חקלאי".

גן לאומי הקסטל מסומן כשטח ירוק המיועד לגן לאומי (כנראה שבעת עריכת התוכנית עוד טרם הוכרז ככזה). השצ"פ הגדול שבין שכונה ז' לשכונה ג' מסומן בתוכנית המתאר כ"שטח המיועד לשמורת טבע" (אזור בו אושרה התוכנית לעמק הארזים ובה מוגדר כשמורת טבע).

דרכים וחניות:



נראה שהישוב עדיין נשען בהווה על מערכת הדרכים שהותוותה בתוכנית המתאר, פרט לחיבור בין שכונה י"א לשאר הישוב (מופיע סטטוטורית בתוכנית אך אינו קיים בפועל). בשכונה ח' נראה שהתוכנית הציעה כביש מעגלי המשרת את השכונה אך בפועל השכונה משורתת ע"י מערכת רחובות ללא מוצא (קילדסאקים). בתוכנית מופיע כביש מזרחי העובר בשיפולי שכונות ט' ו-ח' ומתחבר אל היציאה המזרחית של הישוב (לא כולו בתחום הקו הכחול). הכביש אינו קיים בשטח. דרך סטטוטורית נוספת המופיעה בתוכנית אך אינה קיימת בשטח היא דרך המחברת בין מעוז ציון ב' לשד' החוצבים מכיוון דרום, דרך השטח המסומן כמחצבה (אזור המגרסות של היום).

לעניין חניות, התוכנית קובעת שכל בניה (מכל סוג שהוא) מותנית בתכנון ובביצוע של שטחי חניה לרכב פרטי ואף קובעת תקנים מפורטים. אזור למלונאות:

התוכנית מייעדת שטח למלונאות באזור מחלף הראל, היכן שנבנה היום קניון "רמי לוי". התוכנית של הקניון אכן כוללת שטח למלונאות. בימים אלה נבנה הקניון. המלון אינו מקודם כרגע.

הנחיות בינוי כלליות:

התוכנית מגדירה הנחיות בינוי רבות ומפורטות למבני המגורים ולמבני הציבור (הנחיות לשלבי הביצוע, לחומרי הבנייה, לתליית מודעות ושטחים, למתן שדה ראייה), אשר יש ליישמן בתוכניות מפורטות. בנוסף נותנת התוכנית הנחיות רבות לגבי המרחב הציבורי. על תכנית מפורטת לכלול בתוכה תכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 הכוללת את צורת המדרכות, הגישה למבנים, מעברי הולכי הרגל, העמדת המבנים, גדלם, גובהם והמרחקים ביניהם. התוכנית כוללת הנחיות כלליות למיקום מתקני כביסה (במסתור), מתקני אשפה (במסתור) וארובות (שיש למקמן באופן לא גלוי). התוכנית מנחה גם לגבי קירות תמך, אופי בניתם (אבן טבעית ואיסור חיפוי באבן שטוחה) וגובהם המקסימלי (עד 4 מטרים - כולל מטר גדר).



מתחמי מגורים:

כאמור, התוכנית מגדירה 5 מתחמי מגורים ומתווה לכל אחד מהם הנחיות בנייה אחרות אשר יבוצעו במסגרת תכניות מפורטות:

טבלה מס' 1 – תוכנית מתאר מי/250 – עיקרי התוכנית בנושא מגורים

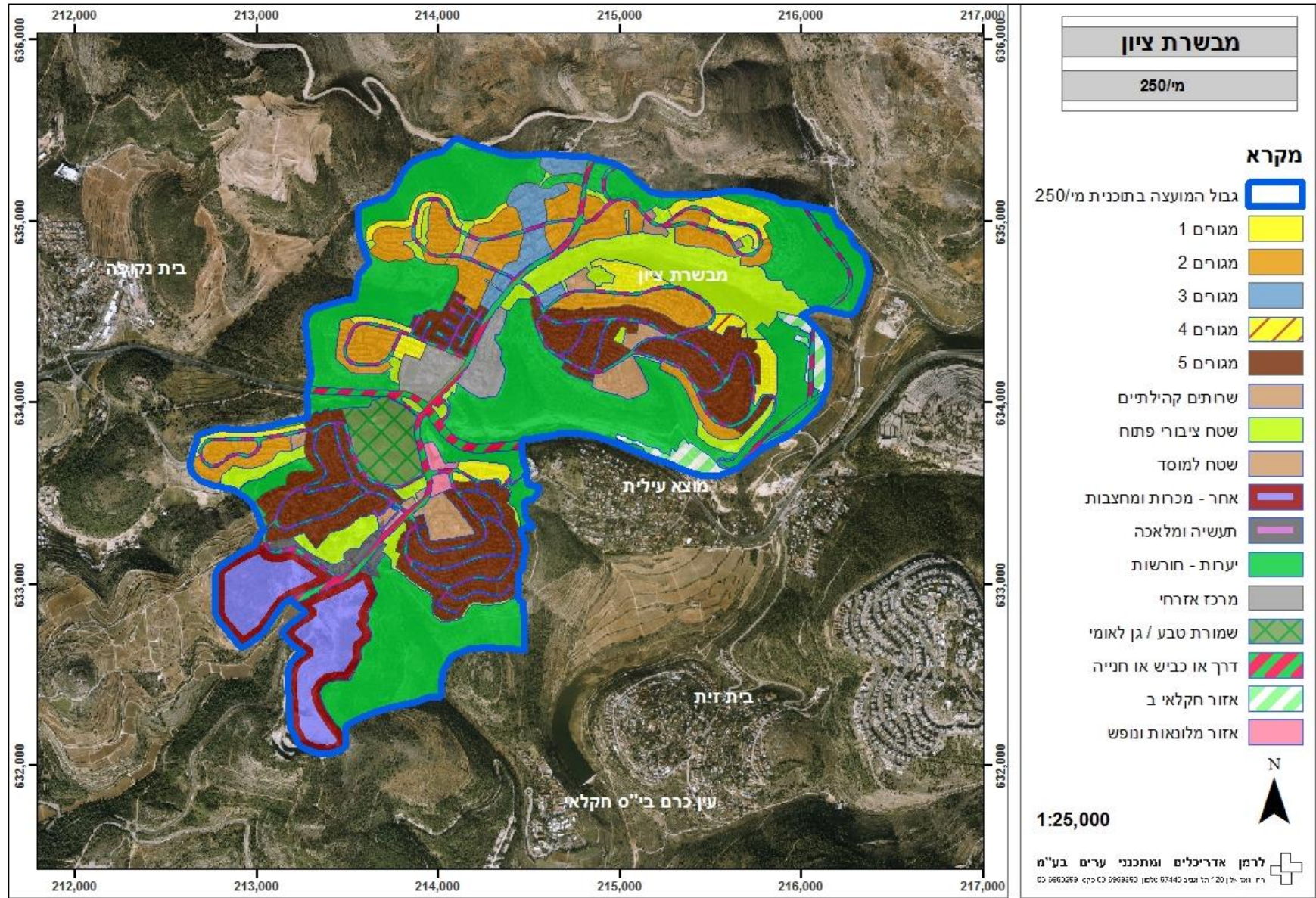
מס' אזור מגורים	ייעוד	בניינים למגרש	גודל מגרש	גודל דירה	אחוזי בניה והנחיות נוספות	קווי בניין
1	מגורים בני דירה אחת או שתיים בקומה אחת או שתיים	1 (עד 2 קומות)	500-659 מ"ר לדירה אחת		דירה אחת - מקסימום 30% משטח המגרש (קומה אחת או שתיים)	קדמי - 5
			660-999 מ"ר לשתי דירות		שתי דירות - מקסימום 35% משטח המגרש (בקומה אחת או שתיים)	צדי - 3.5
					שטח מגרש הבניה מחוץ לתחום הבניין לא יפחת מ - 73%	אחורי - 6
2	מגורים בדירות צמודות זו לזו בבינוי טורי או מדורג או טורי ומדורג בשתי קומות עם שילוב חלקי של קומה אחת	2-16 דירות (2 קומות)	600-4000 מ"ר	60-150 מ"ר	שטח מגרש הבניה מחוץ לתחום הבניין לא יפחת מ - 65% משטח המגרש	קדמי - 5
						אחורי - 5



קדמי - 5	60% או דירה אחת לכל 140-250 מ"ר משטח המגרש	50-130 מ"ר	840-5000 מ"ר	6-24 דירות (3 קומות)	מגורים בדירות צמודות זו לזו בבינוי טורי ומדורג בשלוש קומות עם שילוב חלקי של שתי קומות וקומה אחת	3
אחורי - 5	שטח מגרש הבניה מחוץ לתחום הבניין לא יפחת מ - 65% משטח המגרש					
קדמי - 5	45% משטח המגרש או דירה אחת לכל 165-330 מ"ר	75-150 מ"ר	1350-5000 מ"ר	8-16 דירות (עד 2 קומות)	מגורים בדירות צמודות זו לזו בבינוי טורי ומדורג המשלב קומה אחת ושתי קומות	4
	שטח מגרש הבניה מחוץ לתחום הבניין לא יפחת מ - 65%					
קדמי - 5	35% משטח המגרש. שטח מגרש הבניה מחוץ לתחום הבניין לא יפחת מ - 73%	גודל דירה לא יעלה על 150 מ"ר וכל בנין מגורים לא יעלה על 300 מ"ר.	שטח חלקה הניתנת לפיצול למגרשים נפרדים לא יפחת מ - 800 מ"ר ולא יעלה על 1999 מ"ר. חלקות ששטחן 2000 ומעלה יחולו הוראות סעיף יב. גודל המגרשים החדשים - 400-800 מ"ר.	2 (עד 2 קומות)	אזור מגורים לתכנון מחדש המיועד למגורים בבנייני מגורים בני דירה או בני שתי דירות בקומה אחת או שתיים	5
אחורי - 6						
צידי - 4						



מפה מס' 7 – תכנית המתאר התקפה - מי/250



4. תכניות מקומיות

4.1 תכניות מאושרות

4.1.1 הל/מח/250/ד - תיקון לתוכנית המתאר (יזום: מועצה מקומית מבשרת ציון. עורך התוכנית: אדר' חיים ורדה)

במשך השנים בוצעו כמה תיקונים לתוכנית המתאר של המועצה שאושרה בשנת 1978. התיקון המשמעותי ביותר הוא תיקון ד' (שאושר בשנת 2001) והשפעתו על מבנה הישוב, בעיקר בחלקיו הוותיקים, ניכרת.

התוכנית באה לתת מענה למצב של סטגנציה תכנונית שנבעה משני עשורים בהם לא קודמה תכנית משמעותית לתוספת יח"ד במועצה, בעוד אוכלוסיית המועצה הולכת וגדלה. עד לאישור התיקון, אושרו שינויים נקודתיים לתוכנית המתאר (בד"כ בנושא הגדלת היקפי הבנייה המותרים במגרש) אך הכמות הגדלה שלהם ביטאה את הצורך בשינוי גורף. מטרת התוכנית היתה להסדיר בניית יח"ד נוספות בשכונת הוותיקות של מבשרת ציון אשר הוגדרו בתוכנית המתאר מי/250 כ"אזור מגורים 5" (מעוז ציון א' ו – ב', שכונת מבשרת ירושלים, חלק משכונה ט' ואזור מרכז הקליטה).

התוכנית כוללת תקנון בלבד ואלה עיקריה:

- גודל מגרש מינימלי עליו חלה התוכנית - 400 מ"ר.
- במגרשים שגודלם 400-500 מ"ר - התוכנית מתירה לבנות עד 3 יח"ד (תוספת של יח"ד אחת).
- במגרשים שגודלם 501 מ"ר ומעלה - התוכנית מתירה לבנות עד 4 יח"ד (תוספת של 2 יח"ד).
- חניה - "החניה תתוכנן עפ"י התקן ומיקום החניה יהיה בתחום המגרש (כולל המבנים במגרש לרבות המבנים הישנים)".

מניתוח שנערך לגבי גודל מגרשים באזורים הרלוונטיים לתוכנית עלה שכ - 80% מהמגרשים גדולים מ - 500 מ"ר. המשמעות היא שברוב המגרשים באזורים עליהם חל התיקון, ניתן להוסיף, החל משנת 2001 2 יח"ד נוספות ל - 2 הקיימות. מדובר בהגדלה משמעותית של יחידות הדיור באזורים אלה.

לא ברור כמה מגרשים מימשו את התיקון אבל מסיבוב בשטח נראה שרבים מהם. יחד עם זאת, לתיקון היו כמה השלכות שליליות הנראות בשטח גם היום. נראה שלמרות שהתוכנית אפשרה תוספת של מס' יח"ד רב יחסית, היא לא נתנה מספיק זכויות בנייה למימוש יחידות אלה דבר שהוביל לכך ששטחים שיועדו לחניות, או שהיו חלק מזכות הדרך, נלקחו לטובת השלמת הבנייה. התוצאה היא שהחנייה של יח"ד החדשות, למרות שהתוכנית קבעה שתהיה בתוך המגרשים, "נפתרה" בסופו של דבר ברחובות שלא עברו הרחבה או התאמה לכך. פעמים רבות החניה מתבצעת באין ברירה על המדרכות, אשר מספקות שטח לפונקציות נוספות כגון, פחי מיחזור ותחנות אוטובוס ובסופו של דבר לא נשאר מרחב



הליכה למשתמשי הרחוב. בנוסף, כנראה שלא הותאמו גם התשתיות העירוניות הנוספות הדרושות למגורים כגון רשת החשמל, ותשתיות המים, הביוב והניקוז, אשר לפעמים החיבור אליהם התבצע באופן "פיראטי".

4.1.2. הל/500 - מתחם ספורט (יזום: י.ד ברזאני נכסים ובניין. עורך התוכנית: אדר' גיא איגרא)

התוכנית מתרכזת בשטח הירוק שבין שכונה ג' לשכונה ה' (מצפון לכיכר חלילים). באזור חלה תכנית מי/320/ה אשר יעדה את השטח לספורט, בריכה ומסחר. תכנית הל/500 זיהתה את האזור כאחד המוקדים החשובים ביותר המשלים ציר של מוקדים יחד עם הקניון והקסטל. לטענת התוכנית, כבר במצב קיים, טרם הכנת התוכנית, קיימים שבילי הולכי רגל ("טיילת" לפי התוכנית) המקשרים בין נחל חלילים, דרך שטח התוכנית ועד לקניון ולקסטל. אכן קיימים שבילי הולכי רגל (שאינם מאוד מפותחים) המגיעים מאזור נחל חלילים אך לא אותרה טיילת. התוכנית מציעה להוסיף ליעודי תוכנית מי/320 פארק ציבורי בגודל 54.7 דונם, תוך שימור נופי של האזור. הפארק יכלול מדשאות, כיכרות, אזורי גינון ומתקני ספורט ושעשועים. התוכנית מגדילה במעט את השטח המיועד לספורט / נופש / מסחר (המיועד לקאנטרי) ואף מוסיפה מגורים – 47 יח"ד. יחידות דיור אלו אמורות להבנות תוך "הושבתם על הקרקע בצורה טבעית". בפועל, לפי נספח הבינוי מדובר ב-5 בניינים בבנייה מדורגת (הדירוג יורד לכיוון השטח הירוק) בני 5-6 קומות, כאשר הקומה התחתונה משמשת לחניה מקורה והגישה אליה מתבצעת ע"י פניה משד' הראל לדרך גישה.

השינוי המשמעותי שיוצרת התוכנית, מעבר לבניית קאנטרי בישוב, הוא בדופן הנוצרת על שד' הראל. כיום הדופן אינה מבונה כלל, באופן השונה מרוב חלקי שד' הראל אשר מתאפיינים בשימושים שונים (מסחריים באזור הקניון ולרוב מבני מגורים בשאר האזורים). התוכנית יוצרת דופן מבונה בקטע זה של שד' הראל (מצפון לכיכר חלילים) המתאפיינת בנייה נמוכה יחסית (עד 15 מ' גובה), שאינה יושבת בקו בניין 0. הבניינים מופרדים מהרחוב ע"י גדר ואף מוגבהים מעט מהרחוב. הדופן לא מתאפיינת בשימושים מעורבים פרט לכך שבקצה הדרומי שלה ניצב הקאנטרי ובהמשכו מגורים.

חיבור חשוב הוא בין תכנית זו לתוכנית עמק הארזים (הל/444) המתחברת אליו מכיוון דרום מזרח. התוכניות מתחברות מזרחית לרחוב ענבר השייך לשכונה ז'. אזור העמק, המתחבר לתוכנית הקאנטרי, מוגדר בתוכנית עמק הארזים כשמורת טבע. יחד עם זאת נראה ששני השטחים הפתוחים המחברים בין התוכניות מתוכננים כשטחים אקסטנסיביים ולא אינטנסיביים.

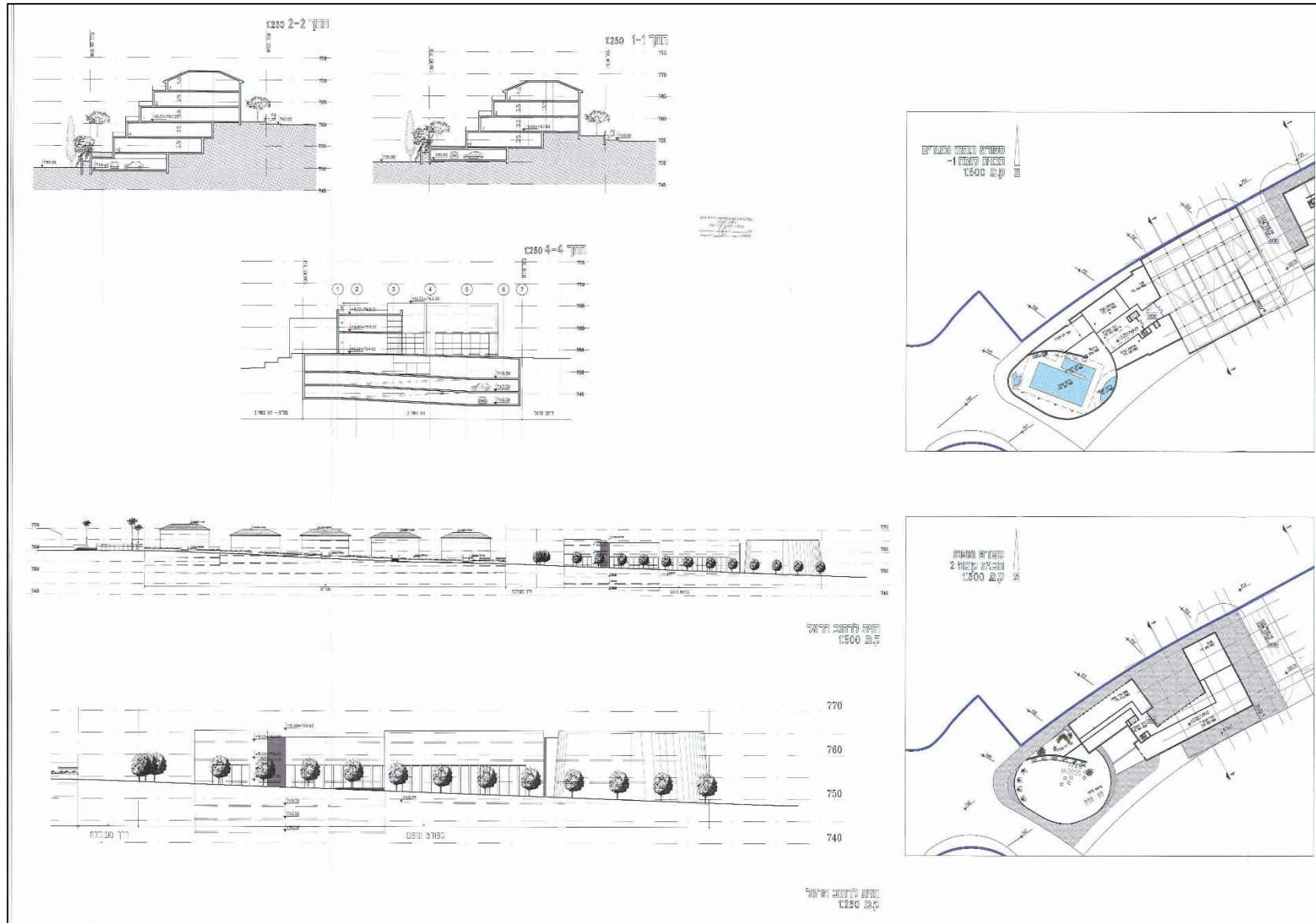
באזור המדובר ישנם הודעות על התחלת הבנייה ונראה שהחלו בביצוען.



מפה מס' 8 – תכנית הל/500 למתחם ספורט (נספח בינוי)



מפה מס' 9 - תכנית הל/500 למתחם ספורט (חתכים טיפוסיים)



4.1.3 הל/644 - תוספת יח"ד (יוזם: רשות מקרקעי ישראל. עורך התוכנית: אדר' ארי כהן)

תכנית לתוספת 66 יח"ד במורדות הדרומים של שכונה ט' בדופן הדרומית של רחוב שמעון סויסה. תוכנית זו משנה את תכנית מי/250 לעניין יעוד הקרקע מ"מגורים 2" ל"מגורים 1". מי/250 אפשרה בנייה של 106 יח"ד, בעוד התוכנית הנוכחית מתווה 5 מתחמי מגורים מסוג מגורים א' המכילים 66 יח"ד ו-2 גינות ציבוריות. צפיפות בינוי המוצעת הינה 4 יח"ד לדונם נטו.

הדופן הצפונית של רחוב שמעון סויסה היא דופן מבונה והתוכנית משלימה בבינוי את הדופן הדרומית שעד כה לא היתה מבונה.

מבחינת חתכי הבינוי ותקנון התוכנית מדובר בשלושה טיפוסים בנייה:

טיפוס A - בניין דירות, בן 5 קומות, אשר הקומה העליונה שלו מקרה חנייה.

טיפוס B - בניין דירות, בן 4 קומות, אשר מספק מבנה מעלית ומדרגות המשמשים גם את דיירי טיפוס C (טיפוס הבניין המאפיין את שורת המבנים הנמוכה יותר).

טיפוס C - יח"ד צמודות קרקע, בני 3 קומות, המאפיינות את מקבץ הדירות הממוקמות בחלק התחתון של כל מגרש.

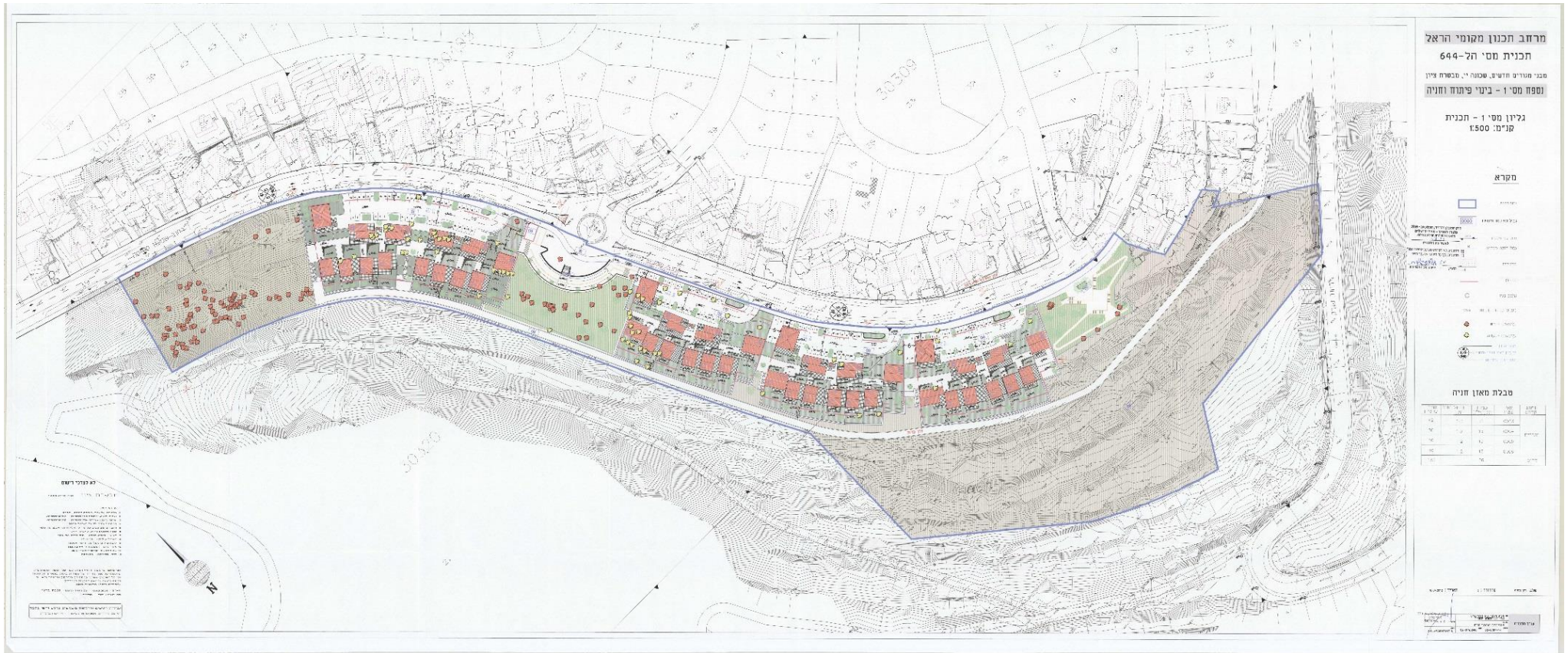
היות ומדובר בבינוי מסוג מדורג, מרח' סויסה תתקבל דופן אשר בה יראו רק את גגות הקומות העליונות של הבינוי. לפי הנחיות הבינוי הדרישה הינה לגגות רעפים ו/או גגות שטוחים ולא תותר בניית ארגזי רוח מעץ. מכיוון כביש מס' 1 יתקבל מבט של בנייה מדורגת (תצורה אשר מאפיינת בעיקר את השכונות החדשות יותר במבשרת (שכונת נוף הרים, שכונת ד', ה', ו' ועוד).

בנוסף התוכנית מסדירה את חתך רחוב שמעון סויסה. החתך המוצע כולל נתיב לכל כיוון (ללא הפרדה) וחנייה משני צידי הרחוב. רחוב המדרכות משתנה.

השטח בבעלות מנהל קרקעי ישראל והתוכנית נמצאת בשלבי ביצוע.



מפה מס' 10 – תכנית הל/644 – נספח בנייה ופיתוח



4.1.4. מי/345/ג' - "מלון הראל" (יזם: "מלונות החוף הצפוני" ו"קניון הראל". עורך התוכנית: אדריכלים / מתכנני ערים יהושע פינצי, שמואל רוה, אורי בלומנטל)

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית המתאר ימ/250. מטרתה: קביעת יעוד שטח למלונאות (התוכנית הקודמת ייעדה את רוב שטח התוכנית ל"מלונאות, מסחר ותחנת תדלוק"), לשטחי מסחר, לתחנת תדלוק קיימת, שינוי יעוד מאזור יעור ושצ"פ לדרך וחניה, הגדלת זכויות הבנייה למלונאות מ-5520 מ"ר ל-15,000 (למלון בן 308 חדרים המכיל גם אולם כנסים ל-400 איש). סה"כ שטח המלון כולל שטחי שירות ואולם הכנסים אך ללא חניונים יהיה 18,500 מ"ר. החניה למלון תהיה בחניונים תת קרקעיים ותתאפשר גם בחניוני הקניון. התוכנית נמצאת בשלב הוצאת היתרי בניה.



4.1.5 הל/477/א' - "אזור מלונאות צפוני" (יזום: רשות מקרקעי ישראל. עורכת התב"ע: אדר' דורית גורן, עורכי התוכנית המפורטת: אבנר שר אדריכלים)

התוכנית מהווה תיקון לתוכנית המתאר ולתוכניות קודמות באזור ומטרתה, קביעת ייעודי שטח למסחר, מלונאות, שצ"פ ותחנת תדלוק קיימת.

מיקום התוכנית ממזרח למחלף הראל, בדופן המזרחית של שד' החוצבים. כיום הדופן אינה מבונה, פרט לתחנת הדלק הנמצאת באזור צומת הרחובות שד' החוצבים / שבע אחיות (התחנה ממוקמת במפלט נמוך מהרחוב ונסתרת בחלקה).

התוכנית מאפשר בניית 13,500 מ"ר מסחר, ו- 11,000 מ"ר שטחי מלונאות המאפשרים 150-250 חדרים. לפי תקנון התוכנית מתוכננת בה קולונדה (אכסדרה), כנראה באזור המסחרי, אך היא לא נמצאה בתשריט ייעודי הקרקע. כמו כן, באתרים הרשמיים לא קיים תשריט בינוי או קובץ חתכי בינוי כך שקשה להבין את האופן בו הקניין מתחבר אל הרחוב. משיחה עם מתכנני התוכנית המפורטת (משרד אבנר שר אדריכלים) עולה כי הבניין אינו ניצב לרחוב בקו בניין אפס. הדבר נובע מאילוץ שנגרם כתוצאה מהימצאותה של רמפה לרכב (הקיימת כבר היום). מדובר ברמפה המחברת בין שד' החוצבים לכביש מס' 1 לכיוון ירושלים. רמפה זו מאלצת את יצירת המרחק בין הבניין לרחוב. בהמשך, לכשתושלם בנייתו של תת"ל 16, רמפה זו תבוטל ותכוסה, דבר שישפר את החיבור בין הבניין לרחוב (אך הוא עדיין יהיה מרוחב מהרחוב). אילוץ נוסף, תחבורתי, הוא כניסת רכב לחניון התת קרקעי של החניון אשר גם היא מוקמה בין המבנה לרחוב ויוצרת חייץ ביניהם (המתכננים טוענים שזה גם זה אילוץ הנובע מכך שכל מערך התנועה שבתוכנית מתבסס על כביש אחד (שהוא ללא מוצא). בימים אלה מנסים מתכנני התוכנית לכסות את רמפת הכניסה לחניון עד כמה שניתן על מנת להרחיב את החיבור בין המבנה לרחוב. כיסוי זה יתאפשר רק באזורים מסוימים בהם יש כבר גובה ראש. התוצאה של כל אלה היא שחיבור מהרחוב אל הקניון נעשית באזור הצפוני של המבנה והוא צר יחסית. לא מתקבל כאן המשך של הדופן הבנויה שנוצרה בתוכנית המע"ר. בנוסף, מתכנני התוכנית מצרים על כך שהחיבור בינם לבין תוכנית המע"ר הוא ע"י מגרש של מבנה ציבור המופרד מתוכנית הקניון ע"י שביל של 4 מ'. לטענתם, אחוזי הבנייה שניתנו למגרש הציבורי יגרמו לכך שהבניין שיבנה בו יסתיר את הדופן המערבית של הקניון (דבר שיהווה גם פגיעה מסחרית). בנוסף, הם טוענים שהשביל המפריד הצר מאוד שניתן יהפוך מהר מאוד לאזור מוזנח, מוסתר וחשוך ויהיה אזור לא נעים.



4.1.6. 152-0103655 - "וד"ל החוצבים" / "הדופן המזרחית" (יוזם: רשות מקרקעי ישראל. עורך התוכנית: אדר' לויסאן גלרט)

התוכנית לשכונת החוצבים הינה אחת התוכניות המשמעותיות שאושרה במבשרת בשנת 2014 מאחר ומוסיפה כמות יח"ד יחסית גדולה ליישוב. מדובר בתוכנית של רמ"י ל-401 יח"ד⁶ ב-16 בניינים, המחולקים לשלושה טיפוסים בינוי, בני 6-7 קומות. בניינים אלה מסודרים באופן מדרוג, בשלוש שורות, לאורך הדופן המזרחית של שד' החוצבים. בשורת הבניינים הצמודה לשד' החוצבים תוכננה חזית מסחרית והבניינים נמצאים בקו בניין 5 מ' מדופן הרחוב (עקרונות הבינוי של החזית המסחרית אמורים להיקבע בתוכנית המפורטת). בפניה הצפון מזרחית של התוכנית מתוכננת כיכר עירונית עם מבנה מסחרי קטן יחסית. מתחום התוכנית הוצאו שני אזורים בהם מבנה החברה הכלכלית (מבנה משונן, נמוך ממפלס הרחוב בו מתקיימות היום פונקציות מסחריות) ומבנה נוסף, כנראה מבנה תחנת כיבוי אש. הוצאת מבנים אלה מתחום התוכנית פוגמת ביצירת דופן אחידה לאורך שד' החוצבים. התוכנית כוללת גם 10,000 מ"ר למבני ציבור ו-12,000 מ"ר שצ"פ המרוכזים בגב השכונה ואמורים להיות מפותחים כשטחים אינטנסיביים.

התוכנית הותנתה בשדרוג קטע מרכזי בשד' החוצבים על מנת שיוכל לשאת את התנועה שתיווצר מתוספת יחידות הדיור. לשם כך, הוכנה תכנית המשדרגת את הציר לשני נתיבים לכיוון, שורת חניות בכל צד, מפרדה ורמזור לשני צמתים שהיום מתפקדים כמעגלי תנועה. חניות המגורים יהיו בחניונים תת קרקעיים (1-2 קומות בכל בניין).

⁶ בעת הוצאת היתרי הבנייה מס' זה יכול להגיע ל- 520 יח"ד ע"י שימוש ב"תקנת שבס".



מפה מס' 15 – וד"ל החוצבים – נספח בינוי



4.1.7. י/מי/1 - "יער סטף" (יזם: קק"ל. עורכת התוכנית: נינה אלומות – עמיר)

מדובר בתוכנית מפורטת ליער סטף המתווה גבולות מדויקים של היער ומהווה בעצם עדכון לתמ"א 22. שטח התוכנית 10,000 דונם והיא מחלקת את שטח היער לכמה ייעודי קרקע עיקריים: יער נטע אדם קיים, יער טבעי לטיפוח, יער טבעי לשימור, יער פארק קיים, שמורת טבע וגן לאומי. מרבית שטח התוכנית מסומן מיעוד של יער נטע אדם קיים. בתחומי הישוב מבשרת נמצא האזור הצפון מזרחי של התוכנית (בתוכנית המתאר מי/250 השטח מסומן כיער). שטחי היער של תוכנית זו מקיפים את אזור המחצבה של מבשרת ומסומנים כשטח יער אדם קיים וכגן לאומי העובר היות הליך של הכרזה לאחר החלטת ממשלה. באזור המחצבה של מבשרת, ובאזור הר חרת יזם בימים אלה רמ"י תוכנית לכ – 7,000 יח"ד דיור אך לא ברור מה סטטוס היוזמה. לאור ההכרזה על מרבית השטחים כגן לאומי לא ברורה ישימות תוכנית המנהל ומשמעותה באופן כללי לגבי הישוב מבשרת. דברים אלה יתבררו בהמשך תהליך התכנון.

התוכנית אושרה בשנת 2014.



4.1.8. תכנית 12000 ותוכנית הל/444 - "עמק הארזים" - פארק ירושלים (יוזם: קק"ל ורט"ג. עורך התוכנית: אדר' שלמה אהרונוסון)

פארק עמק הארזים משתרע על שטח של כ-3,200 דונם, בין סיבוב מוצא למחלף גולדה מאיר, ובמרכזו עובר קטעו העליון של נחל שורק.

לפארק אושרו שתי תכניות בשנת 2014. תוכנית 12000 ותוכנית הל/444 שהיא התוכנית לפארק בתחומי מבשרת.

כיום עוברות במקום תשתיות לאומיות, כגון כביש 9, קו המים החמישי של ירושלים ותוואי הרכבת המהירה לירושלים הנבנה בימים אלה וחוצה אף הוא את העמק ע"י גישור. בעמק עובר "שביל ירושלים" המחבר את "שביל ישראל" אל תוך ירושלים. "שביל ישראל לאופניים" מתוכנן להיכנס אף הוא דרך העמק אל העיר.

בעמק יפותחו מוקדי פנאי ונופש, הכוללים אזורי משחק ופיקניק. בנוסף נמצאים בשלבי תכנון ספורטק, מוקד ספורט אתגרי, אזור "אחו" על גדות נחל השורק, מרכז חינוך סביבתי, ארבוריטום (גן בוטני), אתר קמפינג, חוות סוסים ועוד.

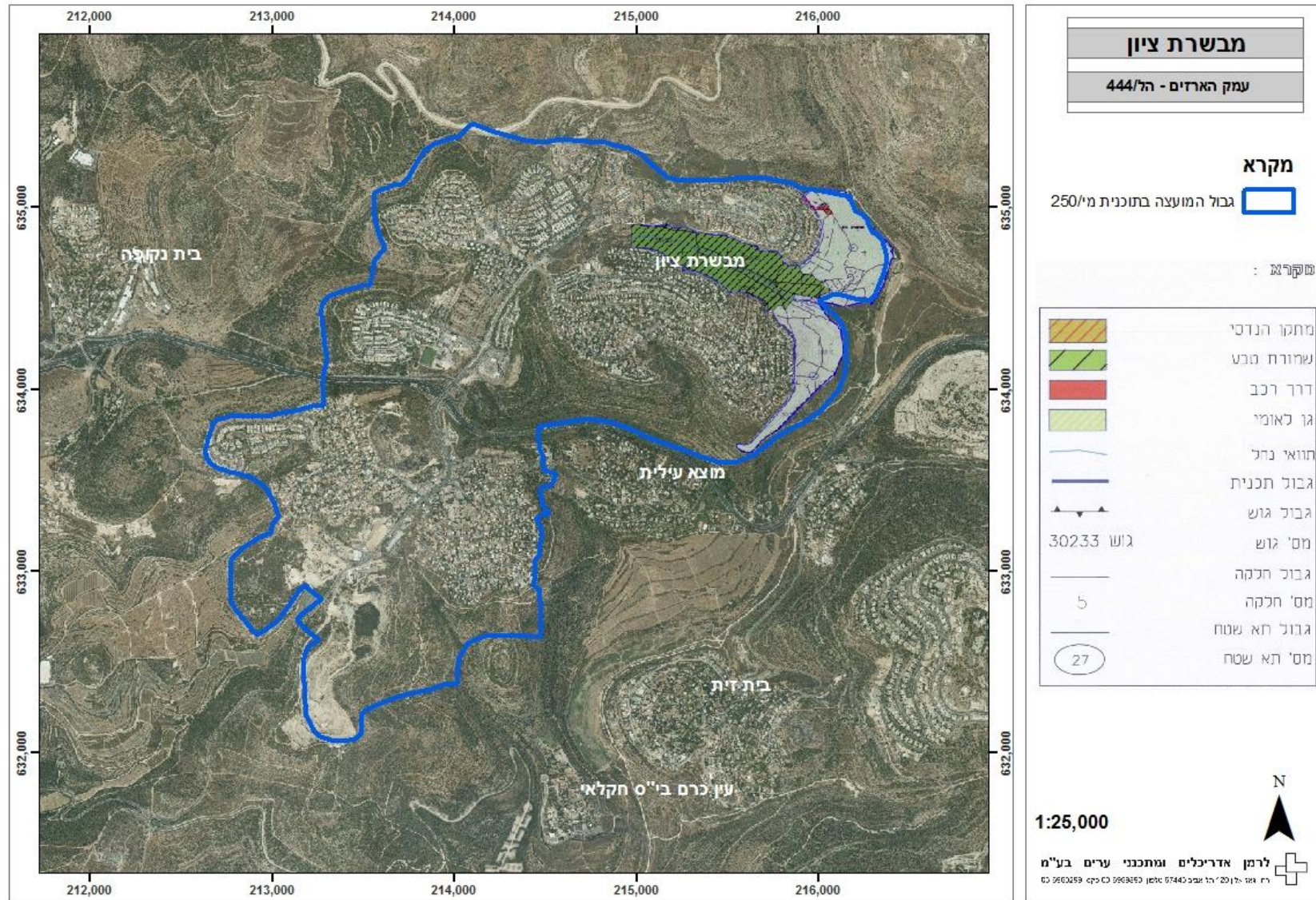
בין מוקדי העניין בפארק ניתן למנות את גן לאומי עינות תלם (מעיינות הנובעים בחיבור שבין נחל שורק לנחל לוז) ואת אנדרטת התאומים שהוקמה על ידי קרן קימת לישראל לזכר אסון התאומים בניו יורק.

כאמור, חלק מהפארק נמצא בתחומי אזור מבשרת, באזור בו נחל חלילים נמצא בשטח המועצה (בין רכס חלילים לשכונה ג'). כיום האזור הוא שטח פתוח שאינו מפותח כלל ואף נראה די עזוב. שטח הפארק הנמצא בישוב, בין שתי שכונות המגורים מוגדר בתוכנית "שמורת טבע", הגדרה אשר תקשה בעתיד על פיתוחו למטרות הסותרות קיומו כשטח פתוח. יתר שטחי הפארק הנמצאים בתחום הישוב מוגדרים בתוכנית הפארק כגן לאומי⁷ אך טרם הוכרזו. תכנית הקאנטרי (הל/500), מתחברת לתוכנית זו ממערב. שתי התוכניות, הפארק והקאנטרי, לא מציעות פיתוח אינטנסיבי באזור זה.

⁷ **שמורת טבע** נועדה בראש וראשונה להגן על הטבע: לשמור על שטח השמורה – על הנוף, המערות, המים וכדומה הנמצאים בשמורה, וכן על הצמחייה ובעלי החיים שבתוכה, ולהגן על כל אלה "מפני שינויים בלתי רצויים". **גן לאומי** נועד לטפח את הסביבה ואת האתרים שבה ולהכשיר אותם לביקורים של הציבור הרחב. <http://lib.cet.ac.il/pages/item.asp?item=6147>



מפה מס' 18 - מבשרת ציון על רקע תונית "עמק הארזים" (החלק שבגבול השיפוט מבשרת)



4.2.1 152-0138727 - "מחלף הראל" / "תכנית המע"ר" (יזום: רשות מקרקעי ישראל. עורך התוכנית: אדר' אמיר קולקר)

תוכנית המע"ר, תוכננה במשל יותר מעשור והופקדה בנובמבר 2014. מדובר באחת התוכניות המשמעותיות ביותר המוקדמות במבשרת בימים אלה. תת"ל 16 והשינויים שהיא מציעה במערך התנועה הארצית באזור מבשרת (העברת התנועה הראשית למנהרות ושינוי בהסדרי הכניסות והיציאות למבשרת), פתחה את הפתח לאיחוד שני צדי המועצה שהופרדו ע"י כביש מס' 1 בכך שיתרה את הצורך בנתיבים הרבים המשמשים כיום את תנועת הנוסעים בין ת"א וירושלים (בשני הכיוונים). התוכנית המקורית של מתכנני התת"ל היתה למלא את השטח המיותר, ואף הציעה מסוף עילי) ובכך לאחד את שני צדי המועצה. תכנית קולקר הציעה להשתמש במילוי שטח זה לפונקציות שכללו מסוף תחבורה תת קרקעי, חניון חנה וסע, שטחי תעסוקה ומסחר (בצדו המערבי של המחלף). בצדו המזרחי הציעה התוכנית למקם שימושי מגורים ומבני ציבור. כך, טוענים עורכי התוכנית, תיווצר דופן מבונה, רציפה ואחידה משני צידי המחלף המלווה את חלקו המרכזי של הרחוב המחבר את שני חלקי המועצה ומהווה "לב פועם" ליישוב (שד' הראל / החוצבים). השימושים המתווספים בדופן המזרחית של המחלף (מגורים עם דופן מסחרית ומבני ציבור) מהווים המשך של קניון הראל בצפון וקניון "רמי לוי" בדרום וכך יוצרים כאמור חזית פעילה המורכבת משימושים מעורבים⁸. הדופן המסחרית מוצגת כדופן על עמודים ("סטיו") ברוחב 4 מ' וצמודה אליה מדרכה ברוחב 7 מ'.

מגורים – התוכנית מציעה 223 יח"ד ב-3 בנינים, המורכבים מ-2 קומות תת קרקעיות לחניון, קומת מסחר הפונה אל הרחוב ו-3 קומות מגורים. 30% מסך כל הדירות הן דירות קטנות של עד 75% וגודל מקסימלי של דירה עומד על 120 מ"ר. הכניסה לחניוני המגורים לא מתבצעת משד' הראל אלא מכביש שירות אשר עוקף את המבנים ממזרח להם.

בתוכנית מוצע שצ"פ בגודל כ-4 דונם בגב הבניין הדרומי ביותר. השצ"פ ממוקם מעל מנהרות כביש מס' 1 החדשות, כמו גם בניין המגורים הדרומי. לשצ"פ ולמבנה זה נותנת התוכנית הנחיות בניה מיוחדות הנובעות ממיקומם מעל המנהרות. שטח ציבורי נוסף מוצע במסגרת המבנה המסחרי שמעל מסוף התח"צ. בלב המבנה מוצעת רחבה ציבורית (ביעוד "מסחר, תעסוקה ותחבורה") והיא מסומנת כ"זיקת הנאה למעבר הולכי רגל". לפי תקנון התכנית גודלה של הרחבה לרווחת הציבור" לא יפחת מ-1200 מ"ר ולפחות 25% ממנה יובטח כשטח לגינון ונטיעות.

תנועה וחניות – במסגרת המבנה המסחרי בצד המערבי, מציעה התוכנית 2 מפלסים תת קרקעיים לחניית רכב פרטי (חנה וסע), 2 קומות המחולקות בחציין לשימושי המסוף ובחציין לחניון מסחרי. מטרת חניון החנה וסע והמסוף, לעודד באזור נסיעה בתחבורה ציבורית ובכך להפחית את לחצי התנועה מהכניסה

⁸ כאמור, כפי שנסקר לגבי תוכנית קניון רמי לוי, הל/477/א', נראה שהקניון אינו ניצב בקו אפס מהרחוב ואף מרוחק ממני מספר מטרים.



לירושלים (התכנון הוא להפעיל שם שירות שאטלים בדומה לאופרציה המופעלת בחניון "הנתיב המהיר" בשפירים). התוכנית מציעה כ-1000 מקומות חניה בחניוני חנה וסע ועוד 650 בחניונים המשמשים את מבני הציבור והמסחר. בנוסף, המסוף מאפשר חניה של 44 אוטובוסים ו-10 רציפים להעלאת נוסעים. לחניוני החנה וסע 2 כניסות ויציאות ולמסוף האוטובוסים 2 כניסות ו-3 יציאות (אחת מהן במנהרה המוציאה אוטובוסים לכיוון ירושלים העוברת מתחת לשימושי המגורים). רוב הכניסות והיציאות מתבצעות מרמפות המקיפות את המבנה המסחרי מצפון ומדרום. ישנם הטוענים כי התנועות שייצרו שימושי המגורים, הפונקציות המסחריות ושימושי המסוף והחניונים, הן רבות מאוד ושייתכן ויוצרו עומסי תנועה רבים במחלף ובדרכים המובילות אליו. 2 נק' בעיתיות במיוחד הן הרמפה המשמשת כיום את הבאים למבשרת מכיוון ת"א (בעתיד היא תשמש גם את הבאים למבשרת מכיוון ירושלים ללא הרחבה של הרמפה, וגם את תנועת האוטובוסים מירושלים ות"א אל תוך המסוף), והפנייה שמאלה על המחלף מכיוון דרום למערב (מכיוון מעוז ציון א' ו-ב' לכיוון ת"א). יש הטוענים שפניה זו קצרה מאוד ולא ברור אם תספיק לכל התנועות (תנועת האוטובוסים לכיוון היא ברמפות מיוחדות). בנוסף טוענים מתנגדי התוכנית, כי העובדה שהתנועות הנוצרות מהמגורים מתנקזות לכביש שולי (המקיף היום את הקניון) ובסופו של דבר לרח' היסמין, תיצור עומסי תנועה כבדים ברח' היסמין עצמו ובצומת היסמין/הראל. אל רח' זה מתנקזות כבר היום כל התנועות משכונת נוף הרים, תנועות מהקניון ובעתיד יתנקזו לשם גם תנועות מבית המלון המתוכנן מזרחית לקניון.

מסחר ותעסוקה – התוכנית מאפשרת בניית כ-10,000 מ"ר מסחר (מהם כ-5000 באזור החזית המסחרית של מבני המגורים) והיתר במבנה המסוף. בנוסף, כלולים בתוכנית כ-14,000 מ"ר לתעסוקה (מיועד למרפאות, משרדים, שירותי ציבור, מרכז מבקרים וכד').

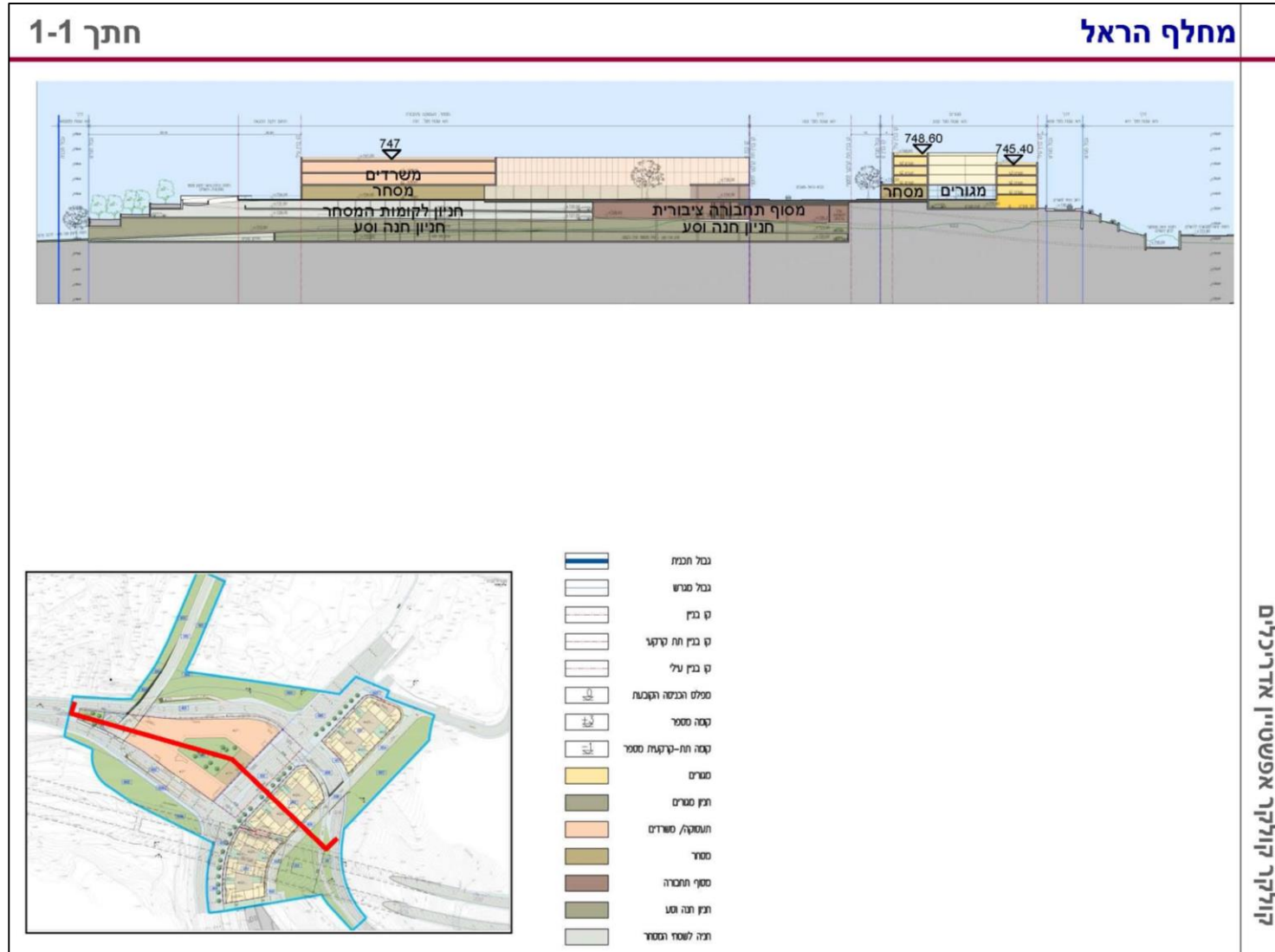
מבני ציבור – בתוכנית כלולים כ-6000 מ"ר לבניית מוסדות ציבור. המגרש המיועד לכך נמצא בדרום התוכנית, הוא בעל דופן לשד' החוצבים ובעצם מחבר את תכנית המע"ר עם תכנית "קניון רמי לוי" הצמודה אליה מדרום. הנחיות הבניה מגדירות בינוי של מקסימום 4 קומות, קו בניין אפס כלפי שד' החוצבים ושחזית הבניין הפונה לשד' החוצבים תיבנה בצמוד לקו הבניין שנקבע באורך שלא יקטן מ-60% מאורך חזית תא השטח (הוראה אשר מטרתה לייצר דופן בנויה ארוכה יחסית בקו בניין אפס לאורך הרחוב). המועצה טענה בהתנגדויות לתוכנית שהמ"ר שניתן אינו מספק, ושמיקום המגרש אינו מיטבי.

לסיכום, התוכנית מייצרת השלמה של דפנות בנויות, שאינן בנויות היום, לאורך דפנות מחלף הראל ובכך עושה ניסיון לחבר בין שני חלקי הישוב ע"י שימושים מעורבים (מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור). הדופן המזרחית מספקת חזית של מגורים בבנייה מרקמית, הכוללת חזית מסחרית פעילה המחברת בין הקניון הקיים (הראל) והקניון המוקם בימים אלה (רמי לוי). בדופן המערבית צפוי להיבנות מסוף תח"צ, הכולל פונקציות מסחריות נוספות, שטחי תעסוקה וכיכר עירונית לרווחת הציבור (נראה שבדופן זו אין חזית מסחרית). הדופן המערבית ושימושי המגורים בצד המזרחי, ימשכו וייצרו תנועות רכב רבות שרובן לא קיימות היום, זאת בזמן שהתוכנית אינה מציגה שדרוג משמעותי של המצב התנועתי המוצע במחלף הראל. אמנם אחת ממטרות התוכנית היא להגביר את השימוש בתח"צ, ויתכן שהדבר יוריד את תנועות הרכב הפרטי בתוך המועצה ובין המועצה ויישובי הסביבה, אך יגדיל אותן משמעותית באזור המחלף ובגישות אל המסוף והחניונים. יש לבחון לעומק את המשמעויות התנועתיות והתחבורתיות של התוכנית ואת משמעותן על הרחוב העירוני החדש שנוצר ואולי גם על חלקים נוספים בישוב המתמודד כבר היום עם סוגיות תחבורתיות רבות. לגבי תקנת שבס-

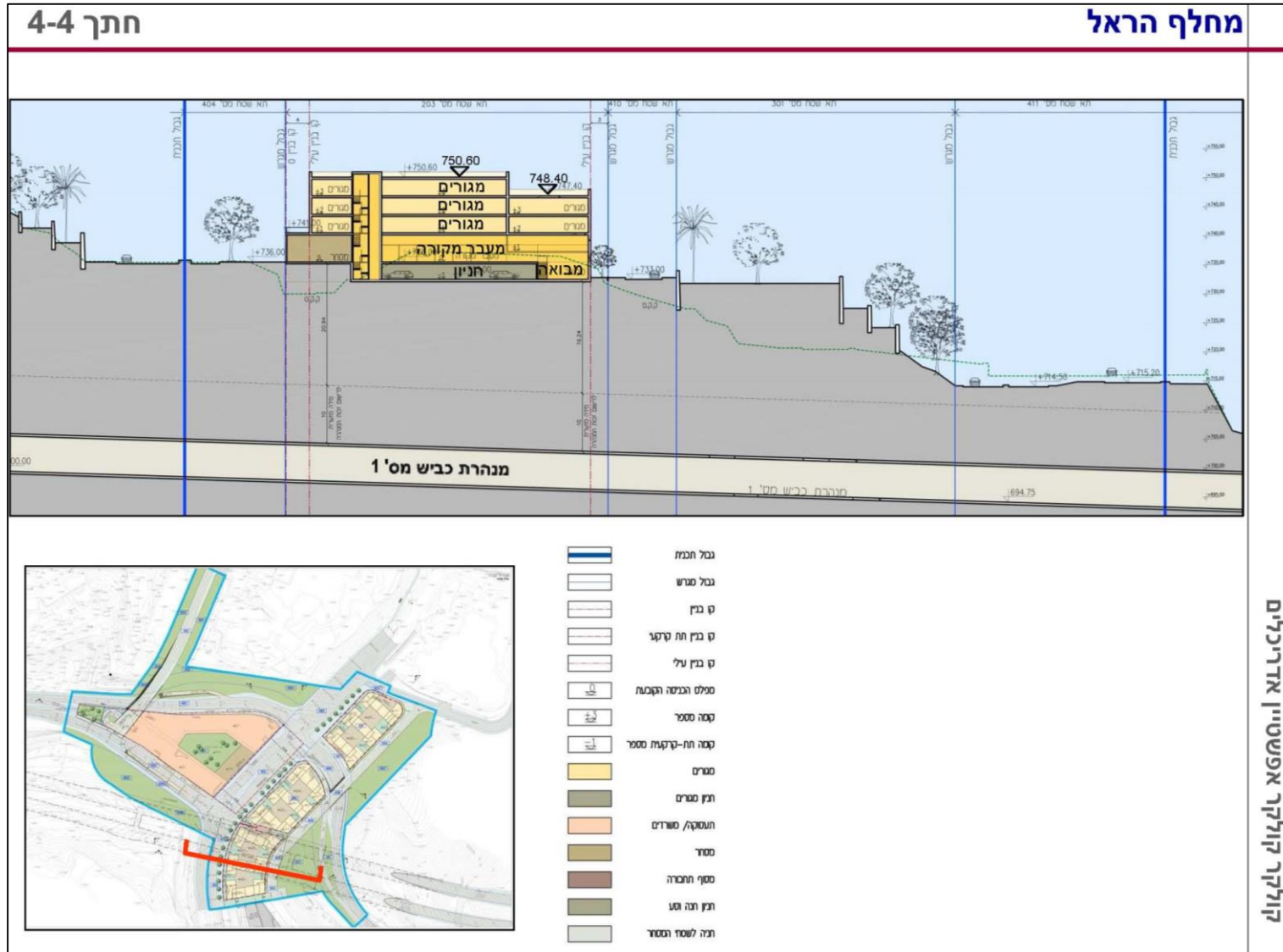


סוהר המאפשרת הוספה של 30% דירות קטנות – יזמי ומתכנני התוכנית ביקשו לקבע את מס' הדירות כבר בשלב התב"ע ולא בשלב ההיתר בגלל התיאומים הרבים שהתוכנית צריכה.

מפה מס' 20 – תוכנית המע"ר – חתך במחלף לכיוון צפון



מפה מס' 21 - תוכנית המע"ר - חתך לרוחב של דופן המגורים המזרחית



4.2.2. 101-0261289 "ארי כהן", לשעבר "מלכוב" (יוזם: רשות מקרקעי ישראל. עורך התוכנית: אדר' ארי כהן)

תוכנית רעיונית הנערכת בימים אלה ע"י משרד אדר' ארי כהן. התוכנית נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים וכוללת שטחי מסחר ותעסוקה בדופן המערבית של שד' החוצבים (מול שכונת החוצבים). בשטח זה קיימים היום מבני תעסוקה ומסחר. חלקם חוקיים וחלקם אינם וחלקם אף לא פעילים. לפי המידע שהועבר לצוות תכנית המתאר, שטח התוכנית כ-140 דונם והיא מציעה שטחי מסחר ותעסוקה בסדר גודל של כ-80,000 מ"ר. לפי התשריט הראשוני, מדובר בשתי שורות של מבני תעסוקה ומסחר. אחת לאורך שד' החוצבים ואחת מערבית יותר, כאשר כביש (שחלקו כבר מאושר סטטוטורית) מפריד בין שורות מבני התעסוקה. נראה שהתוכנית דורשת את הריסתם של חלק מהמבנים הקיימים היום לאורך שד' החוצבים.

כמו כן, בשטח שבין שורת מבני התעסוקה הדרומיים לבין הבתים הגובלים מצד מעוז ציון ב', מוצע שצ"פ. אין ברשותנו מידע נוסף על שצ"פ זה, את מי אמור לשמש ומה רמת הפיתוח המוצעת בו.

התוכנית מרחיבה ומסדירה את הכביש בדרום מערב התוכנית אשר עתיד להפריד בינה לבין שכונת המגרסה.



מפה מס' 24 – תכנית "ארי כהן" – דופן חוצבים מערבית – מצב מוצע סטטוטורי



4.2.3. "המגרסה" (יוזם: רשות מקרקעי ישראל. עורך התוכנית: משרד יער אדריכלים)

תכנית למגורים ותעסוקה הנערכת בימים אלה. התוכנית ממוקמת באזור הדרום מערבי של המועצה, בשטחי מגרסות שהיום אינן פעילות. תוואי השטח, עקב פעילות המגרסות תלול מאוד והפרשי הגבהים מגיעים ל-57 מ'. שטח התוכנית 288 דונם והיא מציעה כ-1000 יח"ד בצפיפות נטו של 11.6 יח"ד לדונם (התוספת הגדולה ביותר של יח"ד למועצה בתוכנית אחת), 75,000 מ"ר של תעסוקה ומסחר, שצ"פ של כ-30 דונם וכ-50 דונם שטחים פתוחים המחברים בין התוכנית לאזור מדרום מערב לה הגובל בצובה. השצ"פים שבתוך השכונה מתוכננים כאינטנסיביים והשטחים הפתוחים המקיפים את השכונה – כאקסטנסיביים.

בכניסה הראשית לשכונה (בחיבור הצפוני לשד' החוצבים) מתוכננת כיכר עירונית שאמורה לתפקד כ"שער כניסה" לשכונה ולשטחי התעסוקה.

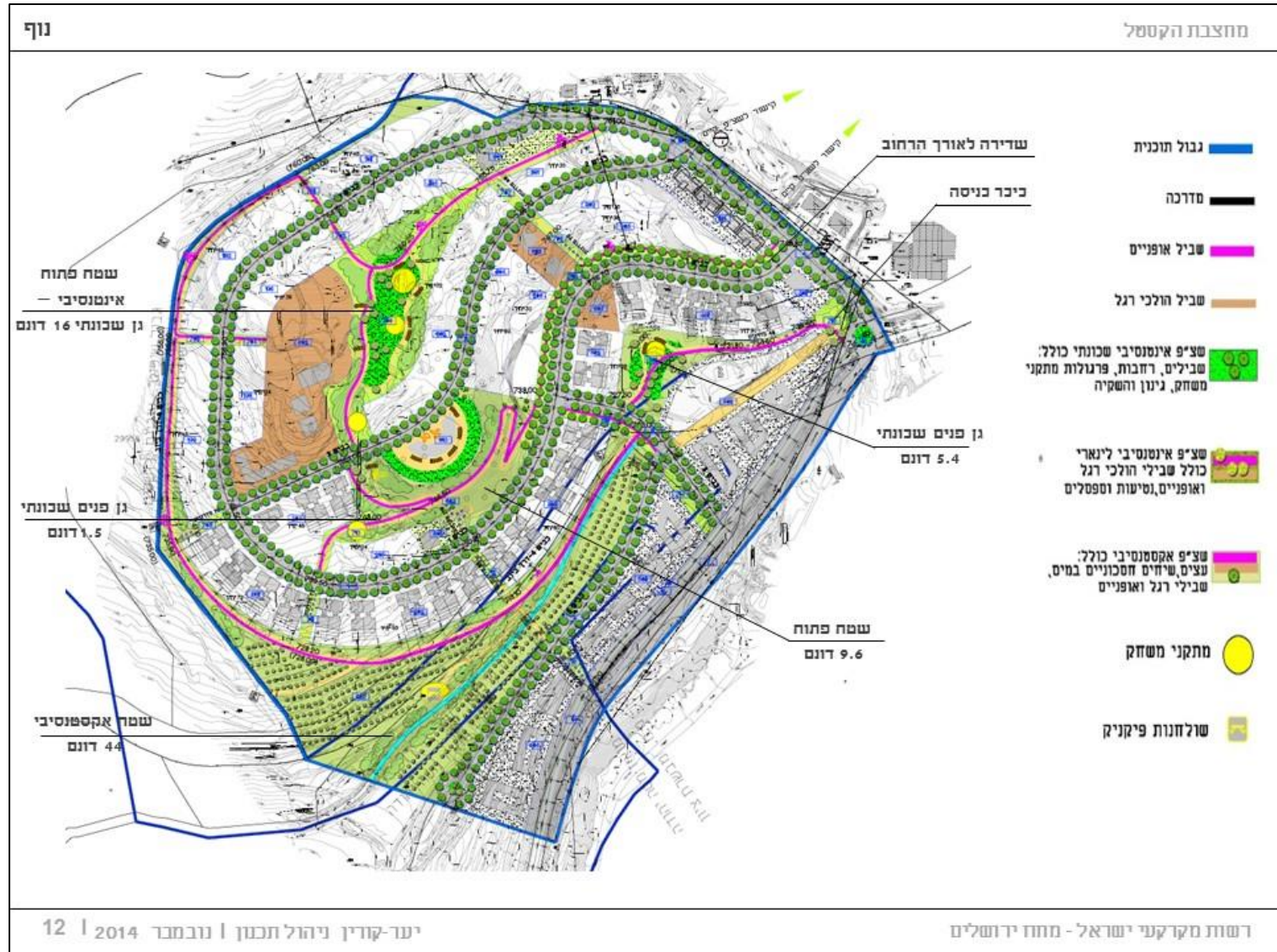
כל שטחי התעסוקה והמסחר מרוכזים בצידה המזרחי של התוכנית, בדופן הגובלת בשד' החוצבים. דופן זו מתוכננת עם חזית מסחרית וקולונדה למעבר הציבור ומעליה 4 קומות של משרדים (מבני התעסוקה מוצעים בשתי שורות וביניהן רחוב מסחרי). בכך נוצרת דופן פעילה בשד' החוצבים, אשר ככל הנראה תמשיך דופן דומה המתוכננת בתוכנית "ארי כהן" שנסקרה קודם. התוכנית מרחיבה את שד' החוצבים ל-30 מ' (בהתאמה להרחבה שמתוכננת לרחוב צפונית משם באזור שכונת החוצבים). בנוסף התוכנית מציעה מדרכה של 5 מ' לאורך שד' החוצבים (הכוללת גם נטיעות עצים) ועוד 5 מ' קולונדה לאורך הדופן המסחרית.

שיפועי הגובה משתנים בין חלקי השכונה. הדופן המזרחית, הגובלת בשד' החוצבים מתוכננת במפלס +738, בין שורת מבני התעסוקה הראשונה לשנייה, מתוכנן רחוב מסחרי בגובה נמוך יותר (+730) ואזור המגורים ומבני הציבור הוא בד"כ הגבוה ביותר (בעיקר אזור מבני הציבור).

רשת הכבישים של התוכנית מתחברת לשד' החוצבים בשני חיבורים ובתוך השכונה היא בעיקר מעגלית. נראה שתוכנן מערך שבילי הולכי רגל הניצבים לדרכים על מנת לקצר מרחקי הליכה ולגשר על הפרשי הגבהים.

מבני המגורים מרוכזים בחלק המערבי של התוכנית, סביב מערכת הכבישים והם מאופיינים בבנייה מדורגת של 4-6 קומות.





מפה מס' 26 - תכנית "המגרסה" – הדמיה מכיוון צפון לכיוון מערב

מבט לכניסה הראשית

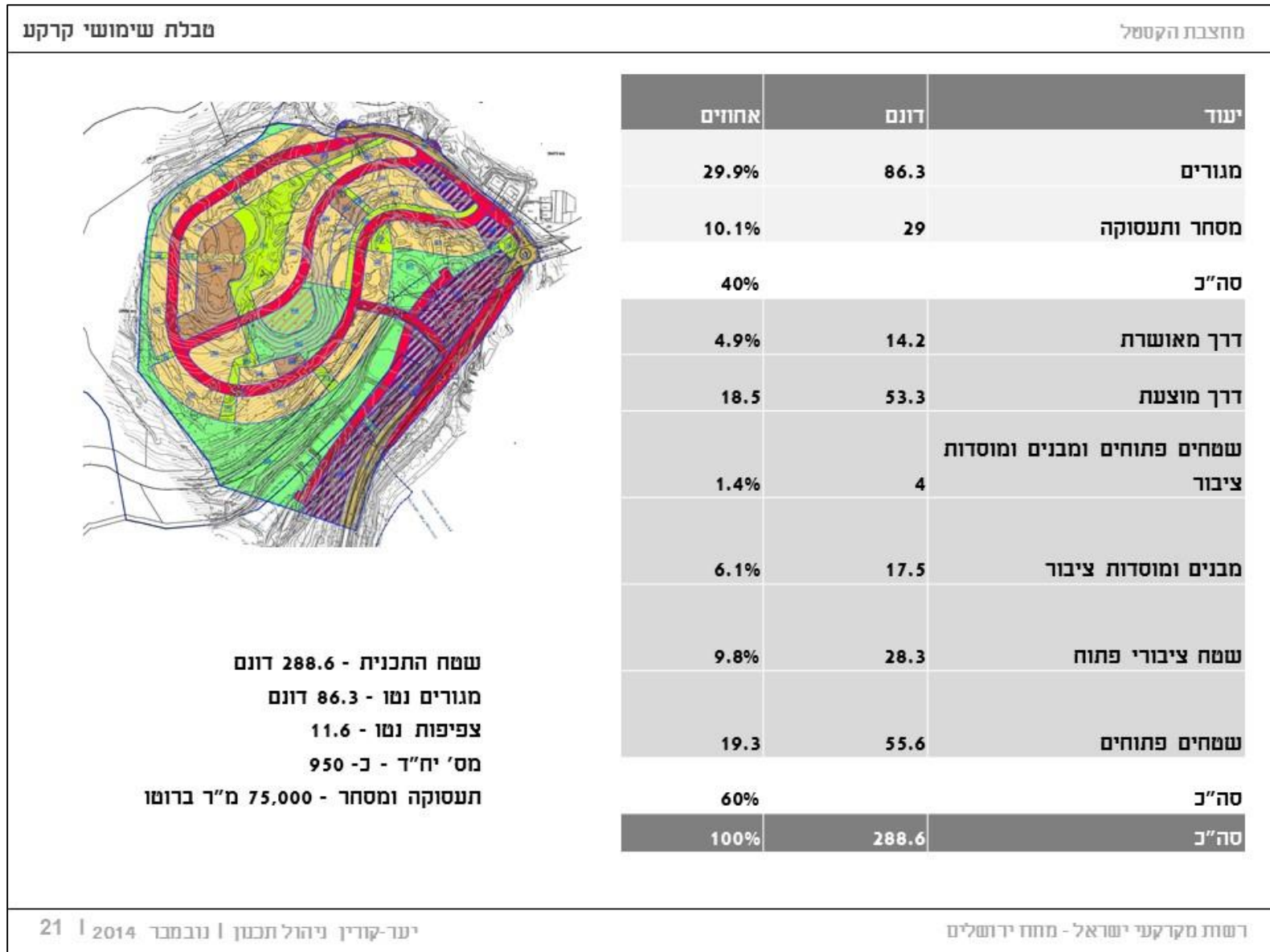
מחצבת הקסטל



יער-קודין פיהולתכנן | נובמבר 2014 | 30

רשות מקרקעי ישראל - מחוז ירושלים





4.2.4 י/מי/3 - "פארק עמק מוצא" - פארק ירושלים (יוזמי התוכנית: עיריית ירושלים, הרשות לפיתוח י-ם, רמ"י. עורך התוכנית: אדר' נוף שלומי זאבי)

פארק עמק מוצא משתרע על שטח של כ-5000 דונם, בין השכונות מעוז ציון (קסטל) ומוצא עלית בצפון, בית זית ממזרח, הר נוף במזרח, עין כרם בדרום-מזרח והר חרת במערב. מצפון מתחבר פארק מוצא עם פארק עמק הארזים, מדרום עם פארק עמק רפאים, ממערב עם יער סטף ובכך מחבר את רצף השטחים הפתוחים במערב ירושלים לכדי טבעת ירוקה המקיפה את העיר.

תוואי נחל שורק מתפתל בשטח הפארק בין נופים נוספים - טרסות חקלאיות עתיקות, בוסתנים, טרשים, חורש טבעי ויערות נטע אדם. במרכז הפארק מאגר בית זית, אשר בעונת החורף מתמלא מי נגר. בשטח הפארק ניתן למצוא בע"ח שונים בניהם צבאים, תנים, צבועים, דורבנים ומגוון ציפורים מיוחדות.

לאורך תוואי השורק הוכשר המשכו של "שביל הטבעת" - שביל האופניים המרכזי בפארק.

הפיתוח העתידי בעמק כולל מבואות לפארק, חניות ומצפורים שיאפשרו נקודות מנוחה ותצפית למטיילים.

התוכנית מסדירה את שטח הפארק בהתאם לתוכניות מאושרות, ומסדירה ייעודי קרקע כגון שטחים פתוחים, שטח חקלאי פתוח, מתחמים לספורט ונופש בעלי ייעודי פעילות מוגדרים, גן לאומי ועוד. התוכנית מסדירה את נחל שורק ופעילויות מותרות בצדו. בתוכנית הוגדרו שלושה מתחמי ספורט ונופש המחולקים למוקד כניסה צפוני לפארק, מוקד כניסה דרומי וחוות סוסים. במוקדי הכניסה ניתן להקים בתי קפה, מסעדות עוד פעילויות מסחריות.

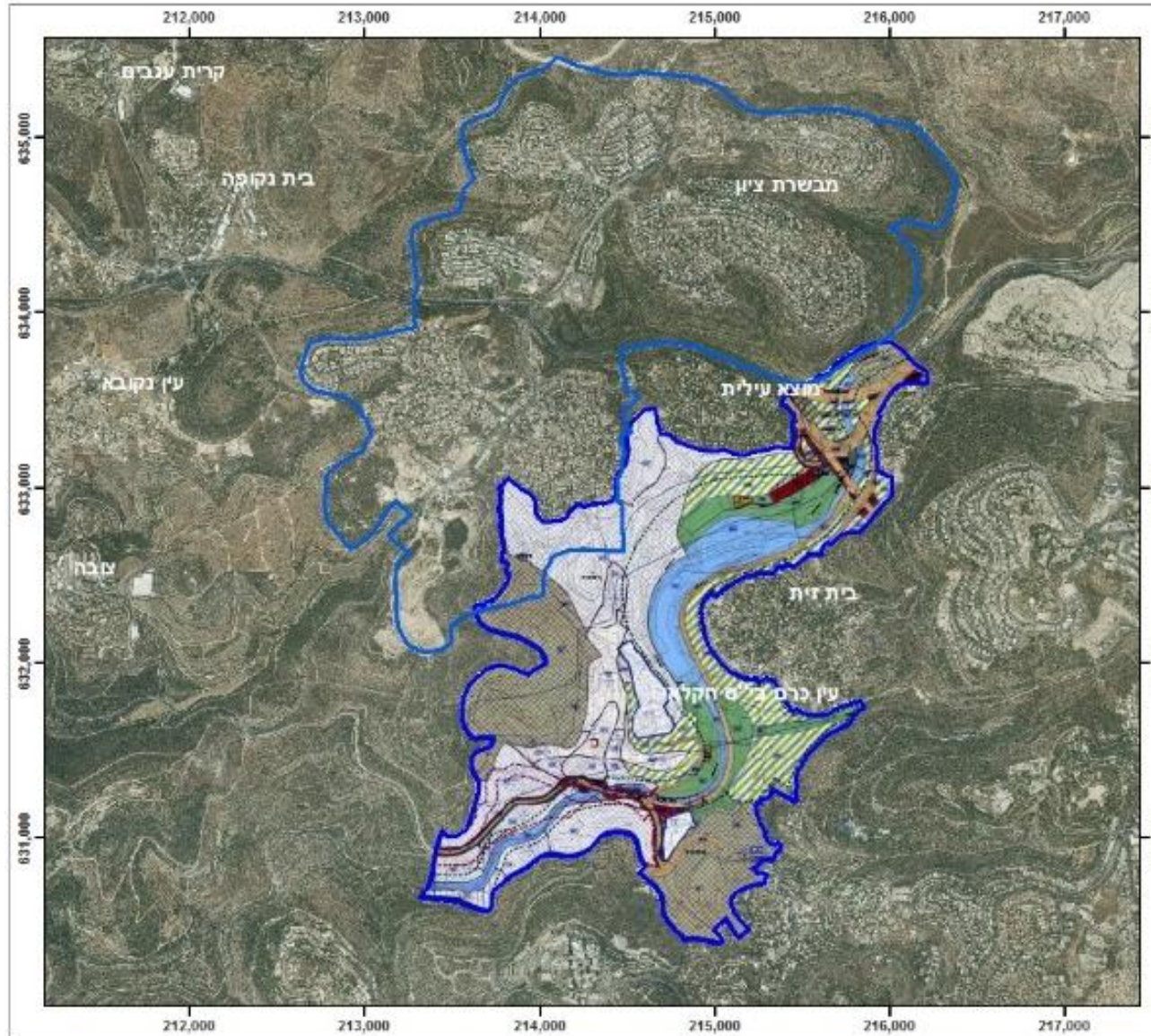
הפארק חופף לשטח השיפוט של מבשרת ממזרח למחצבה ומדרום מזרח לשכונת "החוצבים", על שטח שבתוכנית המתאר מי/250 מוגדר בייעוד "יערות".

התוכנית הופקדה, עברה את שלב ההתנגדויות והיא טעונה את אישור השר.



מפה מס' 28 - מבשרת ציון על רקע תוכנית פארק "עמק מוצא"

	גבול תכנית
	גבול שטח מספרה
	גבול חלקה מספרה
	גבול תחום שטח מספרה
	שטחים פתוחים
	הקלאי פתוח
	ספורט ומשק
	גן לאומי
	תל תעלה סגור סים
	דרך מאשרת
	דרך מוצעת
	דרך (א) טיפול ספי
	תחן
	שטח שהתכנית אזה חלה עליו
	ער נטע אדם קים
	ער טבעי לשמור
	ער פארק קים
	גבול מסדרון חשתות תח סיקטי
	רצועה להנבון
	שימור טפי
	הנדויות מיוחדות עפי' ותזיל 16 ותתזיל 2
	קו כבין
	גבול תחום יער לפי תמא 22
	גבול שטח שיפוט
	יער סחמילא 22
	מתקן גז
	בטיס צבאי
	מעין



מבשרת ציון

פארק עמק מוצא י/מי/3

מקרא

גבול המועצה בתוכנית מי/250

1:30,000

לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח אהרן יוסף 101 אגודת המהנדסים והאדריכלים 10100000



4.3 תוכניות אסטרטגיות

4.3.1 תכנית אסטרטגית למבשרת ציון

בשנים 2004-2006 נערכה למועצה מקומית מבשרת תכנית אסטרטגית. התוכנית נערכה בשנות כהונתו של כרמי גילון כראש המועצה, מומנה ע"י משרד הרווחה והובלה ע"י המתכננים עמליה רימלט ויוסי עופר. התוכנית נעשתה בשיתוף נרחב של תושבי המועצה אשר לקחו חלק פעיל בכל שלבי התוכנית במסגרת קבוצות עבודה נושאיות.

מבנה התוכנית:

שלב ראשון – נערך לימוד מעמיק של המצב הקיים תוך חלוקתו לנושאים עקרוניים: מגמות תכנון ארציות, אזוריות ומקומיות; מבנה אורבני ומערך המגורים; אוכלוסייה ודמוגרפיה; מאפיינים חברתיים-כלכליים, קהילתיים ובריאותיים; מערך המוסדות והשירותים הציבוריים; מערך השטחים הפתוחים; תשתיות ואיכות הסביבה; תחבורה ונגישות; הבסיס הכלכלי והמערכת המוניציפאלית. כל נושא נלמד וסוכם בפרק הכולל את עיקרי הממצאים וניתוח פוטנציאלים ואתגרים.

שלב שני – גובשו הערכים העיקריים אשר ילוו את הכנת התוכנית לכל אורכה. לדוגמא: הוגנות וצדק חברתי-סביבתי, הזכות להשתתפות והצבעה והזכות לבריאות.

שלב שלישי – במסגרת שיתוף ציבור אשר כלל כ-60 תושבים, נערכו קבוצות עבודה אשר דנו בסוגיות השונות שעלו משלב לימוד המצב הקיים, במטרה לגבש את חזון המועצה.

שלב רביעי – גיבוש החזון. חזון המועצה גובש והוגדר כי מבשרת ציון, בהובלת המועצה המקומית, תהיה ישוב פרברי-קהילתי עצמאי הממלא תפקיד כמרכז אזורי. יישוב המציע איכות חיים גבוהה ובת קיימא לתושביו ובו משגשגת קהילה מעורבת ומגוונת. החזון פורק ל-4 קווים אסטרטגיים ומתוך כל אחד מהם נגזרו עקרונות מדיניות מנחים. הקווים האסטרטגיים: ישוב פרברי, ישוב עצמאי, קיימות ואיכות חיים, קהילה מעורבת ומגוונת.

שלב חמישי – יישום התוכנית. יישום התוכנית חולק לשלושה חלקים: הראשון, כללי יישום ושינוי התנהלות, במסגרתו גובשו כלים ארגוניים וקהילתיים שיניעו את תהליך מימוש התוכנית ואת יישומה לאורך זמן. דוגמאות לכלים: תכנית עבודה מקושרת תקציב ויעדים, מערך הדרכות לעובדי המועצה, בניית מסד נתונים, הצטרפות למסגרות אזוריות משותפות וכד'. השני, הגדרת מתחמי פיתוח בעלי משמעות אסטרטגית המגדירים מרחבים בהם מוצע למקד פעילויות פיתוח פיסי ואת אופי הפיתוח הרצוי. המתחמים שנבחרו הם: ציר הראל /



החוצבים, מתחם הגולף, מרכז הקליטה, כביש מס' 1, המחצבה והמגרסה. לכל מתחם הוגדרו הדגשים הרצויים לפיתוח, כיווני הפעולה, מי האחראי ליישום, השותפים לדרך, התועלות שעשויות להתקבל והאתגרים למתחמים משיקים. לדוגמא: ציר הראל / החוצבים הוגדר בתוכנית כציר אזורי חשוב שיש לשדרגו מבחינה תנועתית כדי שיעמוד בעומסי התנועה ויש להגדיר לו שפה עיצובית אחידה לאורך הציר (ריהוט רחוב, חזיתות של שימושי מגורים ומסחר, נטיעות וכו'). כיוון הפעולה הוגדר כ"גיבוש תכנית בינוי ועיצוב מנחה". האחריות הוטלה על מחלקת ההנדסה בשיתוף הועדה המקומית והמחוזית, משרד התחבורה, הנהלות מוסדות לאורך הציר, בעלי עסקים לאורך הציר ותושבים בעלי עניין. החלק שלישי בישום התוכנית היה "סל פרויקטים". הוגדרו מס' פרויקטים לקידום במסגרת התוכנית האסטרטגית. פרויקטים אלה מקדמים אחד או יותר ממרכיבי החזון שגובש למבשרת. הפרויקטים חולקו למספר תחומים: פיתוח כלכלי, איכות סביבה וקיימות, יחסי מועצה-קהילה, מבנה אורבני, מוסדות ציבור ושירותי ציבור. לכל פרויקט הוכן כרטיס פרויקט המפרט על הכלים והדרכים לבנייתו. דוגמאות לפרויקטים: "מאגרכב" – מאגר אינטרנטי לשיתופי נסיעות (Carpool) להורדת השימוש ברכב הפרטי, הקמת מערך הפעלת שירותי תיירות, הפעלת מועדון גמלאים ועריכת פרוגרמה כלכלית ליישוב.

לסיכום, נראה שבמסגרת התוכנית נעשתה לאורך כל שלביה עבודה מעמיקה. החל בלימוד המצב הקיים וכלה באפיון הפוטנציאלים, האתגרים וסוגיות המפתח העומדים בפני המועצה. בפרק הסוגר את תכנית האב אף מופיעים פרויקטים שיישומם החל (נכון לשלב כתיבת הפרק) כגון מערך נאמני ניקיון, פרויקט מיחזור ופרויקט "שולחן הידברות" בין המועצה לקהילה. למרות שהתוכנית הסתיימה בטון חיובי והוחל ביישומם של חלק מהפרויקטים, לא ברור איזה חלק מהתוכנית אכן ייושם והאם פרויקטים שהוחל ביישומם יתמשכו. ראש המועצה והשדרה הניהולית של המועצה, שהובילו את התוכנית, התחלפו מאז מספר פעמים, דבר שכנראה היקשה על יישום התוכנית. כמו כן, במפגשי קבוצות המיקוד הביעו חלק מהתושבים הוותיקים תסכול על כך שחרף המאמצים שהושקעו בתוכנית האסטרטגית, היא לא יושמה (דבר שמייצר גם חוסר אמון לגבי פוטנציאל ההשפעה של התושבים בתוכנית המתאר הנערכת בימים אלה).

4.4 יוזמות תכנוניות

4.4.1 יוזמה לבניית 7,000 יח"ד באזור הר חרת (יוזם: רשות מקרקעי ישראל)

יוזמה לבניית 7,000 יח"ד ושטחי תעסוקה באזור הר חרת (יוזמה אשר קודמה בעבר במסגרת תכנית ספדי, אשר בוטלה). כרגע היוזמה אינה מקודמת ע"י רמ"א אך יתכן ותקודם בעתיד באמצעות הותמ"ל. אם תקודם, השלכותיה על מבשרת תהינה מרחיקות לכת שכן היא מהווה הכפלה של כמות יחידות הדיור באזור. אם השטח יח"ד יתווספו לשטחי המועצה, מדובר בהכפלת מס' התושבים. אם התוכנית תשוּיך לירושלים או תהיה ישוב עצמאי, עדיין תושביה ישתמשו בתשתיות התחבורתיות ובמוסדות של מבשרת (בחלקם לפחות). לא ניתן יהיה לקדם תכנית זו ללא שדרוג משמעותי של רשת הדרכים באזור. המועצה מתכננת להתנגד לתוכנית זו, אם תקודם.



4.4.2. יוזמה לבניית 1,000 יח"ד באזור המחצבה (יוזם: רשות מקרקעי ישראל. עורך התוכנית: אדר' דב קורן)

מדובר ביוזמה שהיא נגזרת של היוזמה הקודמת. יוזמה זו אכן מקודמת בימים אלה ע"י רמ"י ואדר' דב קורן. מדובר ב-1000 יח"ד בתוך שטחי המחצבה, כאשר הבינוי מתוכנן בשתי שורות ומוסתר מהכביש. בימים אלה נעשה ניסיון לקדם את התוכנית תוך השגת הסכמות עם ראשי הישובים באזור, כולל מבשרת. התוכנית יכולה להתקדם במסלול ותמ"ל אך כאמור, כרגע מנסים לקדמה בהסכמת ראשי הרשויות.

4.4.3. כיכר המדע (יוזם: מועצה מקומית מבשרת ציון. עורך התוכנית: משרד קולקר - קולקר - אפשטיין)

מדובר בתוכנית שמטרתה הסדרת אזור מבני הציבור הממוקם באזור כיכר המעוזים (בשטחי מעוז ציון א' ו - ב') ושינוי חלק מהיעודים מיעוד "ציבורי" ליעוד "מגורים, תעסוקה ומוסדות". באזורים אלה ממוקם בניין המועצה, בית ספר הראל, המועצה הדתית, ועדה מרחבית הראל ועוד. חלק מהמבנים הם מבנים ישנים מאוד הנמצאים במצב רעוע. התוכנית מנסה לתת לכך מענה ולמקסם את אחוזי הבנייה המאושרים באזור. בנוסף, למבשרת אין כיום מקום בו ניתן לקיים אספות ציבור גדולות, אירועים, טקסים וכו'. בלית ברירה, הופכים את מגרש החנייה של המועצה לאתר כינוס למטרות אלה. התוכנית נותנת גם לכך מענה ע"י יצירת אמפי תיאטרון מול המועצה. התוכנית כרגע אינה מקודמת מכיוון שהתקבלה בקשה מהמחוז לבצע בדיקה של מאזן השטחים הציבוריים במבשרת על מנת לבדוק האם אפשר לוותר על חלק מהשטחים הציבוריים / לפצות על ביטול חלק מהמבנים ע"י מתן אחוזי בנייה נוספים.



מפה מס' 29 – תוכנית "כיכר המדע" – נספח בינוי



4.4.4. יוזמה לשיקום המחצבה (יוזם: מועצה מקומית מבשרת ציון)

המועצה ניסתה בעבר לקדם תכנית לשיקום המחצבה במטרה להפוך אותה לשטח פתוח / פארק. היוזמה נעצרה בעקבות יוזמות רמ"י לקידום יח"ד במחצבה.



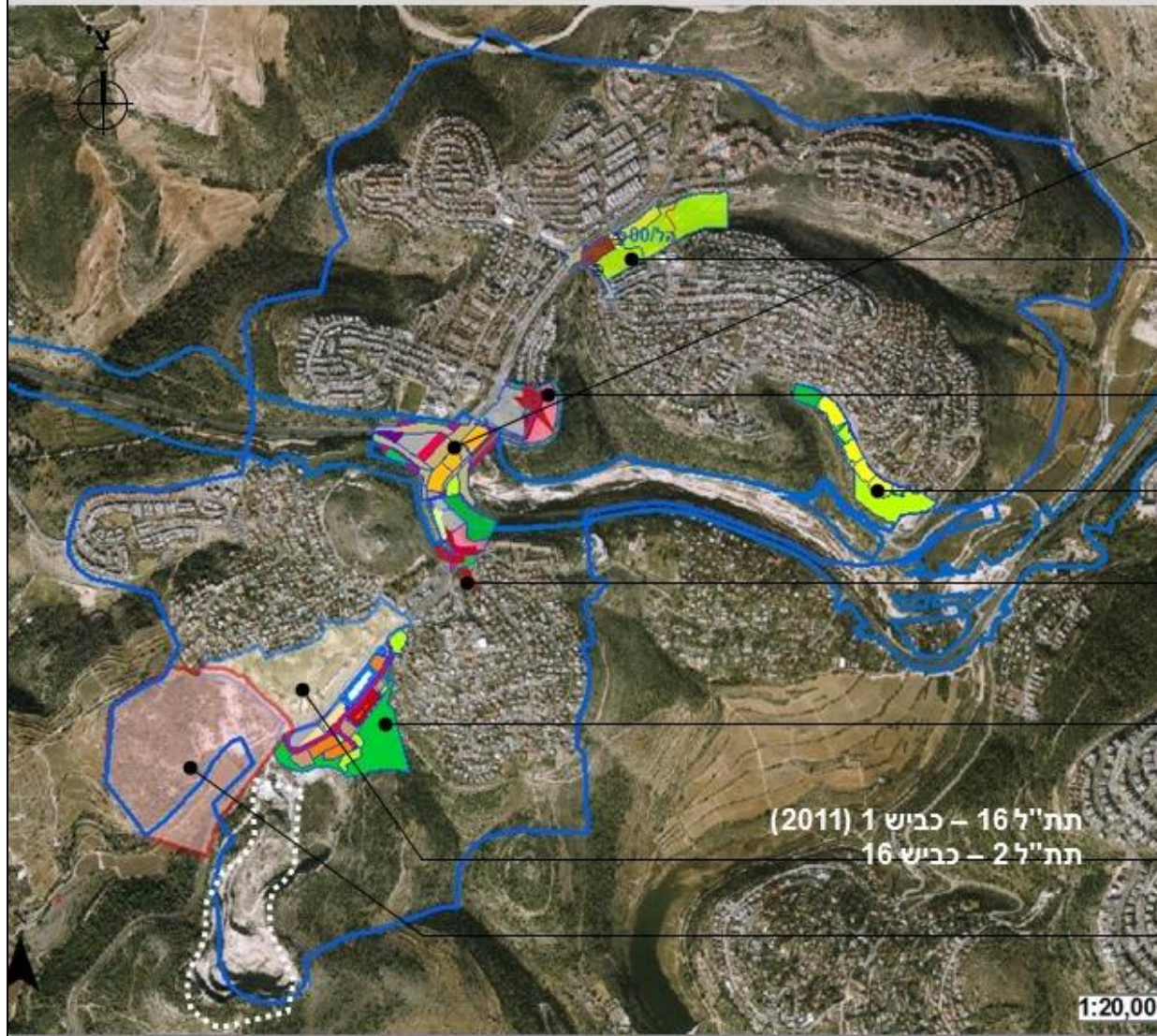
טבלה מס' 2 – תוכניות מאושרות ובהליכים במבשרת – טבלה מסכמת

מבשרת ציון תכניות מאושרות ובהליכים - טבלה מסכמת										
מספר תוכנית	שם תוכנית	ישוב	מתכנן	סטטוס	יח"ד מוצע	מסחר מוצע (מ"ר)	תעסוקה מוצע (מ"ר)	מסחר ותעסוקה מוצע (מ"ר)	מלונאות מאושר (מ"ר)	ספורט מאושר (דונם)
152-0103655	וד"ל החוצבים	מבשרת ציון	גלרט לוסיאן	מאושרת	401	1,400				
הל/500	הקמת פארק ציבורי, מרכז ספורט ונופש הכולל שטחי מסחר ומגורים, שד' הראל, מבשרת	מבשרת ציון	גיא אגרא	מאושרת (בבנייה)	47				5,700	
מ"ר/345 א	מלון הראל (החוף הצפוני)	מבשרת ציון	י. פינצי, ש. רוח, א. בלומנטל	מאושרת (לא מומשה)					15,000	
הל/644	מבני מגורים חדשים בשכונה י'	מבשרת ציון	ארי כהן	מאושרת (בבנייה)	66					
הל/447 א	איזור מלונאות צפוני (רמי לוי)	מבשרת ציון	דורית גורן	מאושרת (בבנייה)		13,500			11,000	8,270
152-0138727	מחלף הראל	מבשרת ציון	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	בהפקדה	223	9,640	14,120			
101-0261289	תוכנית המגרסה	מבשרת ציון	יער אדריכלים	בהכנה	950			30,000		
	תכנית "אזור המלאכה"	מבשרת ציון	ארי כהן	בהכנה				80,000		
סה"כ מוצע בתוכניות										
					1,687	24,540	14,120	110,000	26,000	13,970
						148,660				
סה"כ קיים										
					6,440			40,000	26,000	13,970
סה"כ קיים ומוצע										
					8,127			188,660	26,000	13,970



מפה מס' 30 – קומפילציה של תוכניות במבשרת

מבשרת ציון | תכניות מאושרות ובהליכים



מחלק הרצל 152-0138727 (בהפקדה)
 223 יח"ד, 9,640 מ"ר מסחר, 14,120 מ"ר
 תעסוקה, מסוף תחבורה, חניון 1,000 רכבים

הל/500 - מתחם ספורט (2011)
 מגורים, מרכז ספורט ופארק ציבורי

מי/345 ג - מלון הרצל (1990)
 מלונאות, מסחר ותחנת דלק

הל/644 - (2012)
 תוספת של 60 יח"ד

הל/477 א' - מלונאות צפוני (2003)
 11,000 מלונאות, 13,500 מסחר (קניון
 רמי לוי), תחנת דלק

החוצבים 152-0103655 (2014)
 400 יח"ד בבניה רוויה וצמודת דופן,
 1,400 מ"ר מסחר שכונתי

תכנית "אזור המלאכה" (בהליכים)
 מסחר ותעסוקה, 80,000 מ"ר תעסוקה
 ומסחר

תכנית המגרסה (בהליכים)
 950 יח"ד, 30,000 מ"ר תעסוקה ומסחר

