

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



נספח מספר 4
תעודת זהות רובעית
מרץ 2015



מבשרת
כנית מתאר

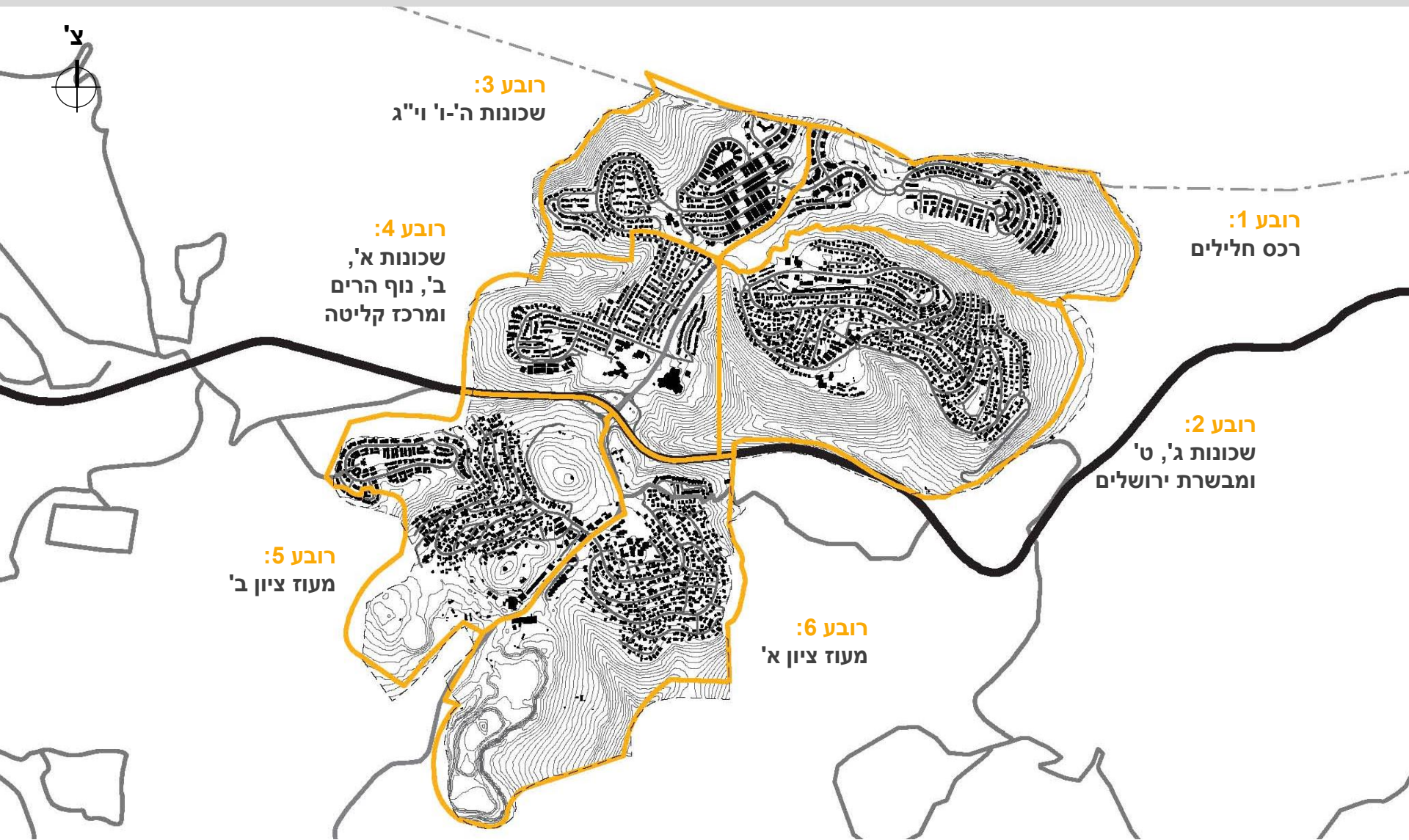
לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



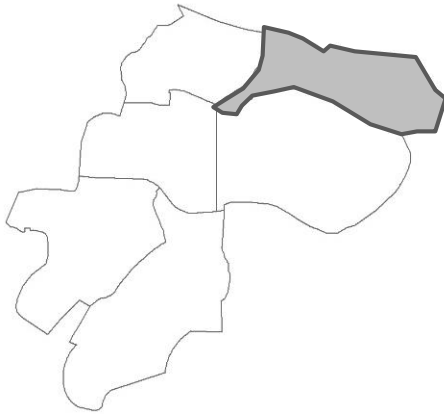
מועצה מקומית
מבשרת ציון

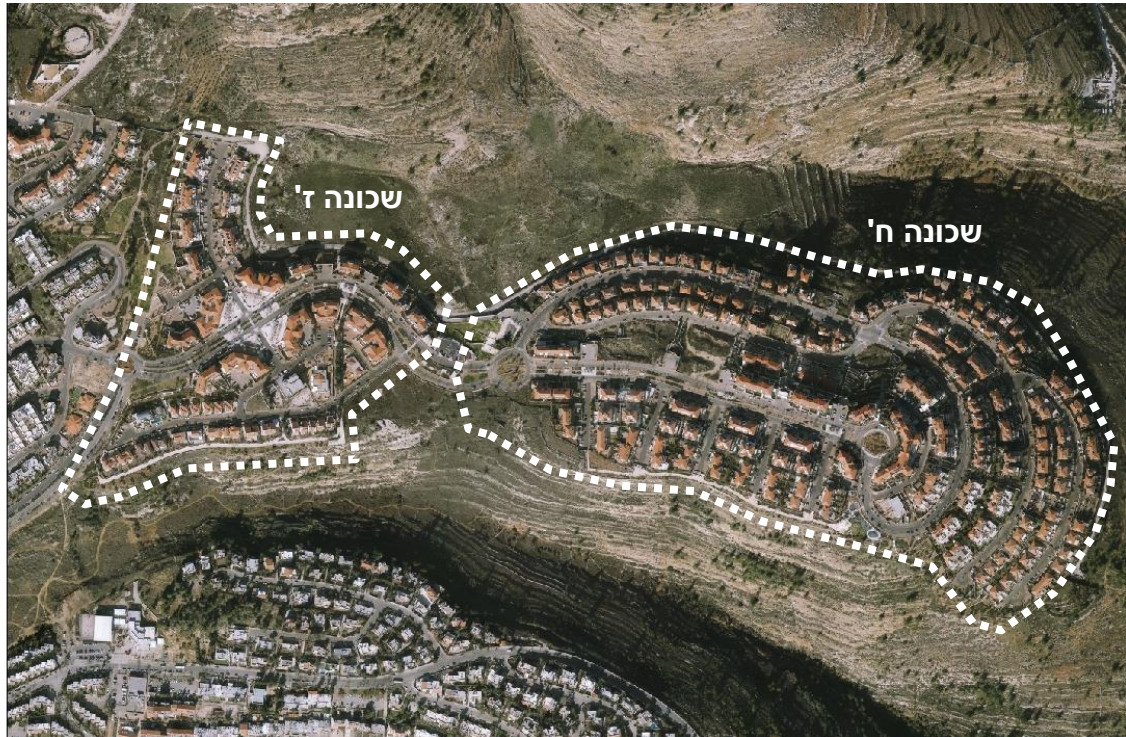


מנהל התכנון
משרד הפנים



רובע 1 | רכס חלילים





ממוצע ביישוב

רובע 1

11.4% מתוך כלל האוכלוסייה

31%

10.9%

30

8% מתוך כלל משקי הבית

3.3

67%

21%

30%

31%

0.8

2,700	אוכלוסייה
33%	אחוז גילאי 0-17
6.4%	אחוזו גילאי +65
30	גיל חציוני
600	משקי בית
4	נפשות למשק בית
91%	דירה בבעלות
6%	דירות 3 חדרים
13%	דירות 4 חדרים
80%	דירות 5 חדרים +
0.7	צפיפות דיור לחדר





שכונות רכס חלילים היא השכונה האחרונה שנבנתה ביישוב. איכלוסה החל בסוף שנות התשעים.

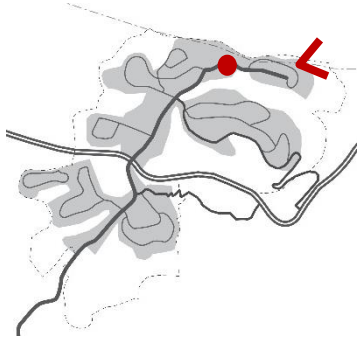
השכונה הצפונית ביותר ביישוב. מצפון לשכונה נמצא ואדי לוז, הקו הירוק ומסילת הברזל העתידית, ומדרום שמורת נחל חלילים. קצה הרכס המזרחי צופה על עמק הארזים לכיוון ירושלים.

משפחות צעירות יחסית ממעמד כלכלי-חברתי גבוה – השכונות היוקרתיות ביותר במבשרת ציון

מתאפיינת בטופוגרפיה הררית ובשיפועים קשים להליכה.

שדרה מרכזית חוצה את השכונה לכל אורכה. כניסה ויציאה אחת היוצרת עומסי תנועה כבדים בשעות השיא.



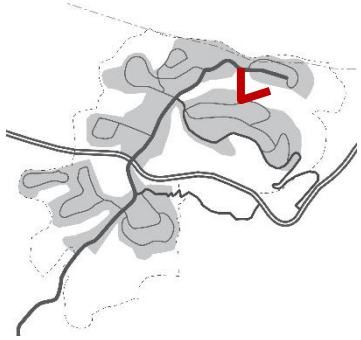


מבט לכיוון מסילת הברזל



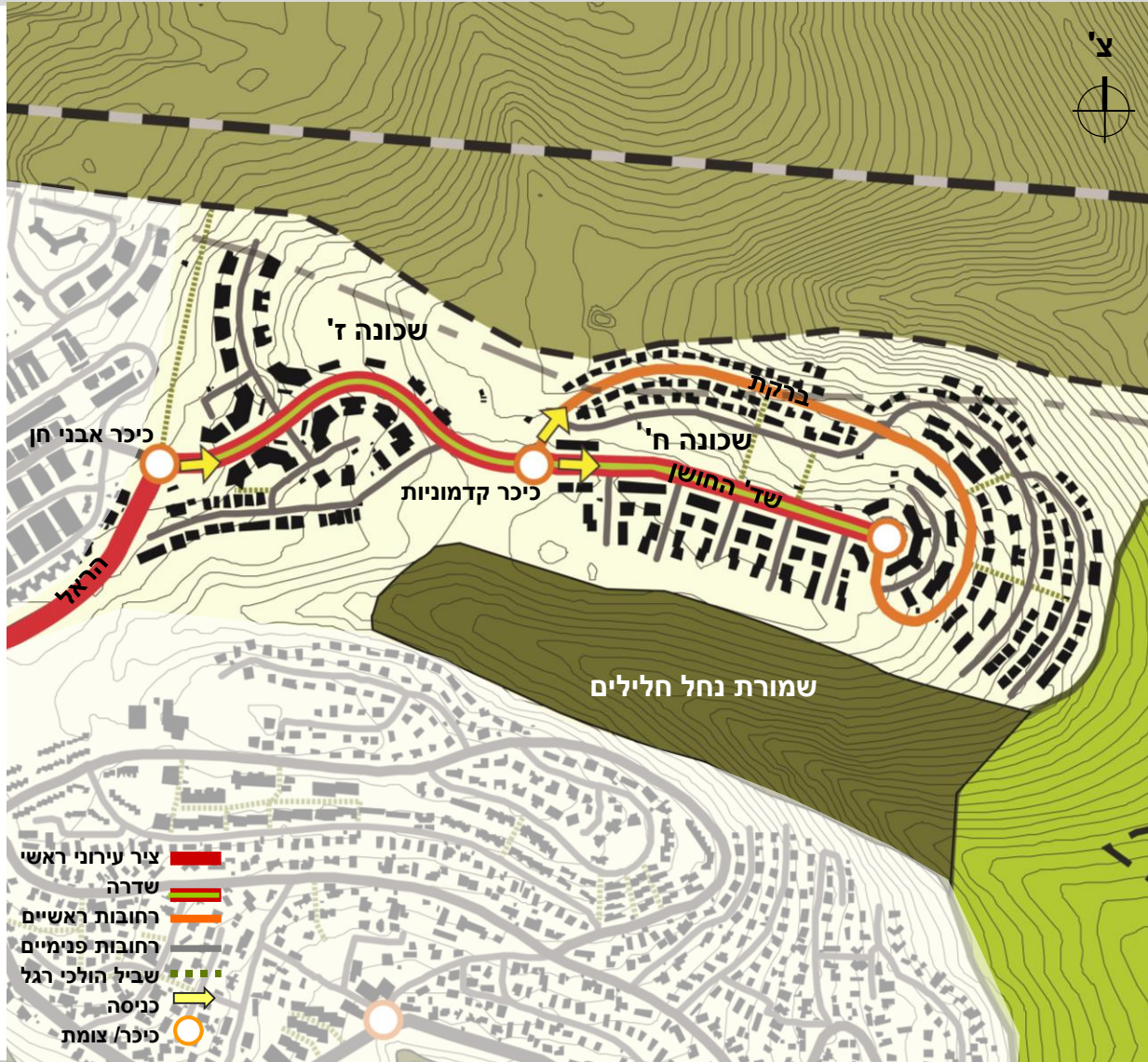
כיכר אבני חן





מבט לכיוון רכס חלילים משכונה ג'





רכס חלילים בנויה סביב רצף של שלוש כיכרות.

כניסה אחת לשכונות דרך ציר הראל.

מערך התנועה הראשי מבוסס על ציר מרכזי (שד' החושן) ממנו מסתעפים רחובות ללא מוצא.

ציר ראשי נוסף (רח' ברקת) מאפשר תנועה מעגלית בתוך שכונה ח'.

עומס כבד ביציאה ובכניסה לשכונה בעיקר בשעות השיא



רובע 1 | פריסת שירותי ציבור



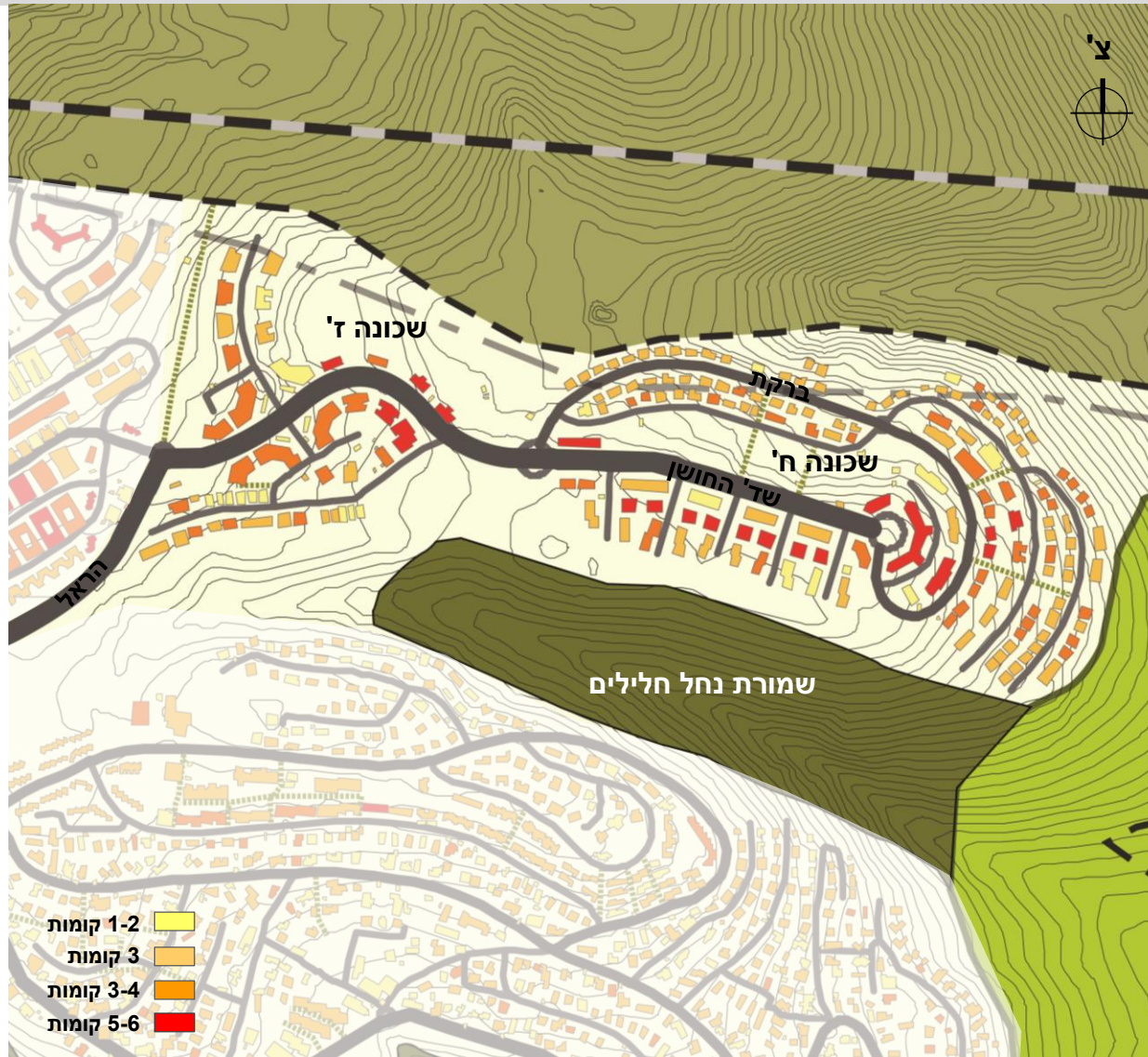
מיעוט של מוסדות ציבור –
בשכונה גני ילדים ושני מרכזים
מסחריים.

בשכונה ז' מרכז פעיל של
הקהילה ליהדות מתקדמת

קיים שטח המיועד לבית ספר
יסודי ברח' ענבר.

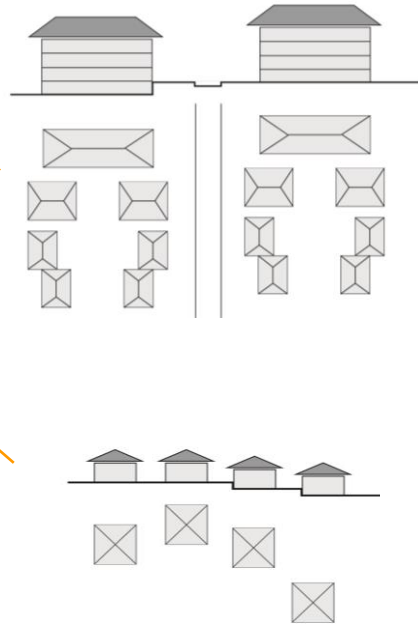
- גני ילדים
- חינוך יסודי
- חינוך על יסודי
- מרכז קהילתי/תנועת נוער
- שירותים (קופ"ח, דואר)
- שירותי מועצה
- ספורט
- שירותי חירום
- מסחר
- תעשייה/תעסוקה





לאורך שד' החושן (בטבעת הפנימית) מבנים בני 5-6 קומות. בטבעת החיצונית, מבנים בני 3-4 קומות.





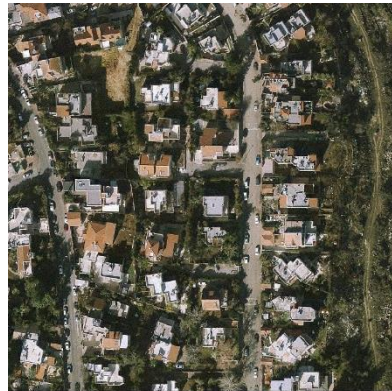
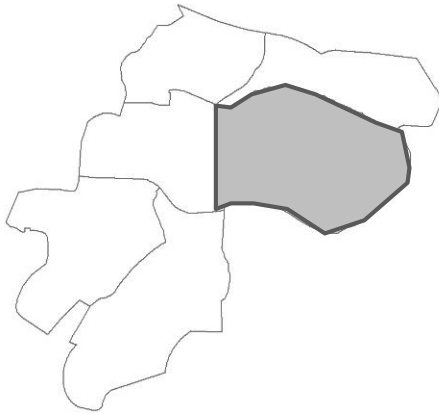
בנייה רוויה <
מבנים בני 4-6
קומות



בתים צמודי קרקע <
בית פרטי על מגרש



רובע 2 | שכונות ג', ט' ומבשרת ירושלים



רובע 2 | שכונות ג', ט' ומבשרת ירושלים



רובע 2 ממוצע ביישוב

24%	5,700	אוכלוסייה מתוך כלל האוכלוסייה
31%	26%	אחוז גילאי 0-17
10.9%	9.4%	אחוז גילאי +65
30	31	גיל חציוני
22%	1,600	משקי בית מתוך כלל משקי הבית
3.3	3.4	נפשות למשק בית
67%	63%	דירה בבעלות
21%	24%	דירות 3 חדרים
30%	29%	דירות 4 חדרים
31%	32%	דירות 5-6 חדרים
0.8	0.8	צפיפות דיור לחדר



רובע 2 | שכונות ג', ט' ומבשרת ירושלים



1956 הוקם היישוב "מבשרת ירושלים" מעברו הצפוני של כביש 1

אוכלס על ידי עולים יוצאי צפון אפריקה

תוכנן כיישוב כפרי עם בתים בני קומה אחת עם משקי עזר

שכונות ג' וט' שכונות ותיקות - בתים צמודי קרקע ושיכונים.

האזור הצפוף והגדול ביותר - מכיל רבע מאוכלוסיית היישוב.

אוכלוסייה בתהליך התבגרות אוכלוסייה מעורבת וחדשה

תוספות בנייה רבות, פיצול של מגרשים וחוסר התאמה בין מספר התושבים ותשתיות כגון כבישים, חנייה, אשפה, ביוב.





שכונות ותיקות, ממוקמות בחלק הצפוני של היישוב.

מערך התנועה מבוסס על שלושה רחובות ראשיים מהם מסתעפים רחובות קטנים – חלקם המשניים וחלקם ללא מוצא.

לשכונות שתי כניסות:

- מתוך היישוב דרך ציר הראל
- כניסה מזרחית מכביש 1

חתך רחוב צר, חנייה לאורך הכביש ועל המדרכות, מכשולים כגון פחי אשפה < מקשה על תנועת הולכי רגל

בעקבות תת"ל 16 תתאפשר יציאה לכיוון ירושלים בלבד

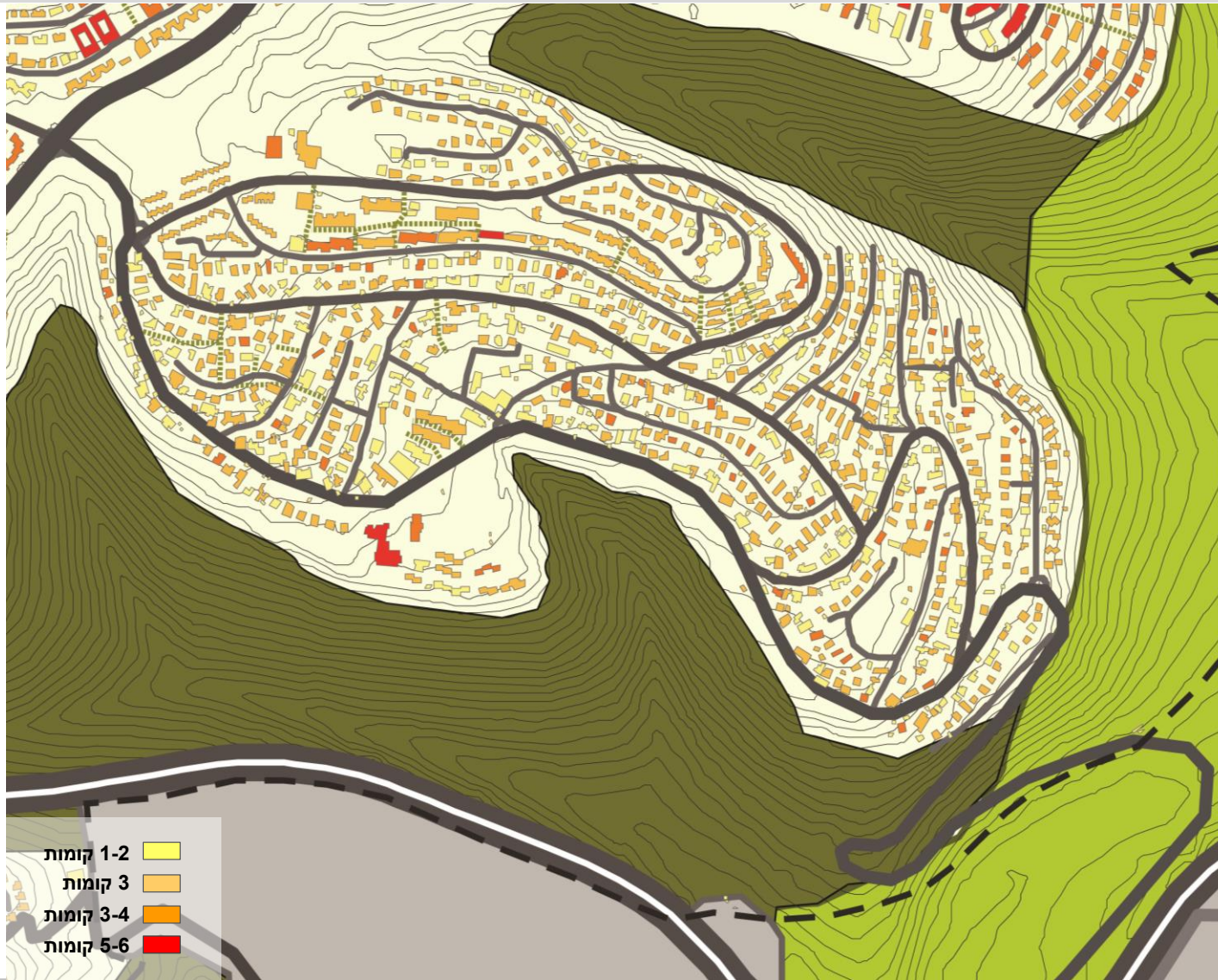




שכונות ותיקות, רוב מבני הציבור במצב פיזי ירוד.

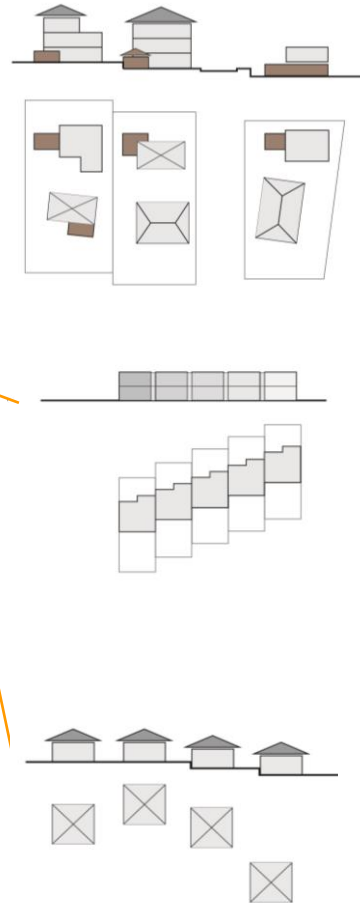
- ישיבה תיכונית
- 2 בתי ספר יסודיים
- מתנ"ס מונטריאול
- מרכז לשירותים חברתיים
- גני ילדים
- מרכז מסחרי

- גני ילדים
- חינוך יסודי
- חינוך על יסודי
- מרכז קהילתי/תנועת נוער
- שירותים (קופ"ח, דואר)
- שירותי מועצה
- ספורט
- שירותי חירום
- מסחר
- תעשייה/תעסוקה



מבנים צמודי קרקע
בני 1-3 קומות.
כשליש מהמגרשים
עד חצי דונם, היתר
מעל חצי דונם.





מרקם וותיק <
 במקור בית פרטי עם
 משק עזר, היום
 תהליך של ציפוף
 ושדרוג ותוספת של
 יחידות דיור



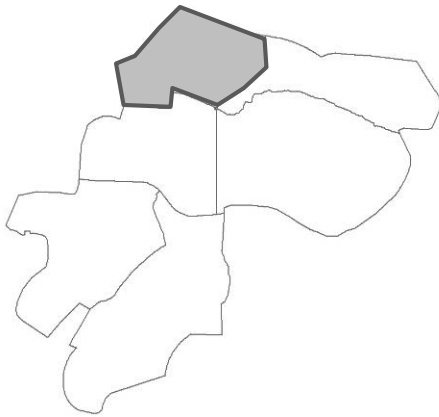
בניה טורית <
 בתים צמודי קרקע
 בני 2 קומות



בתים צמודי קרקע <
 בית פרטי על מגרש



רובע 3 | שכונות ד', ה-ו' וי"ג



רובע 3 | שכונות ד', ה'-ו' ו'ג'



ממוצע ביישוב

19% מתוך כלל האוכלוסייה
31%
10.9%
30
20.8%
3.3
67%
21%
30%
31%
0.8

רובע 3

4,500 אוכלוסייה
30% אחוז גילאי 0-17
8.3% אחוז גילאי +65
33 גיל חציוני
1,500 משקי בית
3.1 נפשות למשק בית
80% דירה בבעלות
17% דירות 3 חדרים
39% דירות 4 חדרים
36% דירות 5-6 חדרים
0.7 צפיפות דיור לחדר





אוכלוסייה מבוגרת יחסית ממעמד כלכלי-חברתי גבוה

שכונה ד' - אחת השכונות היוקרתיות ביישוב, בתים צמודי קרקע שכונות ה'-ו' מבנים מדורגים בבניה רוויה

השכונות גבולות מצפון בקו הירוק וממערב בהר אחרים והר שלומציון. משקיפים לכיוון אבו-וגוש והר אדר

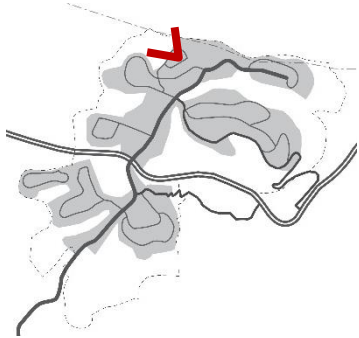
בקצה הצפוני מגדל מים

טופוגרפיה הררית ושיפועים קשים להליכה. חלק מהרחובות תחומים על ידי קירות תמך וחנייה היוצרים חזית אטומה ולא מזמינה.

הקמה של מרכז רפואי חדש ברח' יצחק ניסים



רובע 3 | שכונות ד', ה'-ו' וי"ג

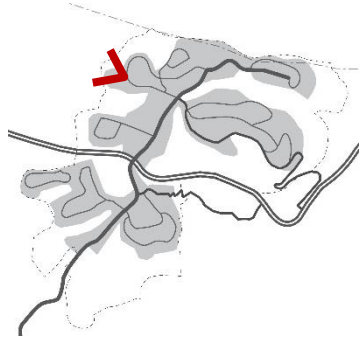


קירות תמך וחנייה לארוך הרחוב



מבט משכונה י"ג לכיוון צפון מערב





מבט משכונה ד' לכיוון צפון מערב



רובע 3 | מערך דרכים



השכונות ד', ה-ו' ו"ג ממוקמות בחלק הצפון מזרחי של היישוב.

שתי כניסות מציר הראל:

- כיכר חלילים
- כיכר אבני חן

שכונה ד' - מערך התנועה מבוסס על כבישים טבעתיים.

שכונה ה-ו' - מערך התנועה מבוסס על צירים ליניאריים





- בי"ס יסודי דרום
- גני ילדים
- מרכז רפואי חדש



- גני ילדים
- חינוך יסודי
- חינוך על יסודי
- מרכז קהילתי/תנועת נוער
- שירותים (קופ"ח, דואר)
- שירותי מועצה
- ספורט
- שירותי חירום
- מסחר
- תעשייה/ תעסוקה





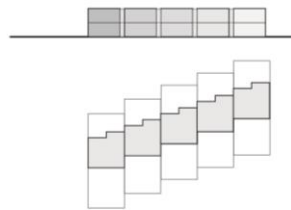
בשכונה ד' מרבית המבנים
נמוכים 1-3 קומות.

בשכונה ה' ו' בנייה רוויה, מבנים
בני 5-6 קומות.

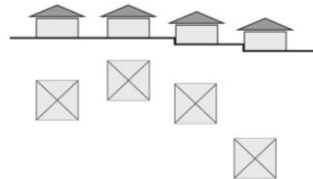




בנייה רוויה
מבנים מדורגים בני
4-6 קומות



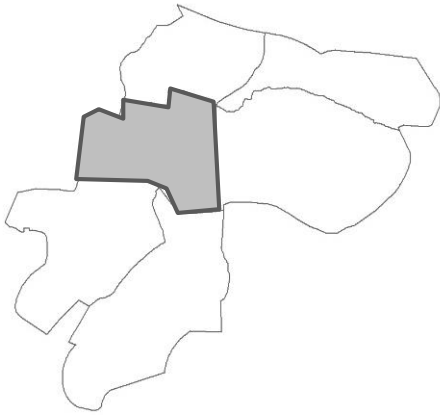
בניה טורית
בתים צמודי קרקע
בני 2 קומות



בתים צמודי קרקע
בית פרטי על מגרש



רובע 4 | שכונות א', ב' ונוף הרים



רובע 4 | שכונות א', ב' ונוף הרים



ממוצע ביישוב

14% מתוך כלל האוכלוסייה
 31%
 10.9%
 30
 15.2% מתוך כלל משקי הבית
 3.3
 67%
 21%
 30%
 31%
 0.8

רובע 4

אוכלוסייה 3,300
 אחוז גילאי 0-17 30%
 אחוז גילאי +65 9
 גיל חציוני 29
 משקי בית 1,100
 נפשות למשק בית 3.0
 דירה בבעלות -
 דירות 3 חדרים 20%
 דירות 4 חדרים 33%
 דירות 5-6 חדרים 15%
 צפיפות דיור לחדר 1





אזור המורכב משכונות מאד שונות מבחינת החתך החברתי-כלכלי וטיפולוגיות הבינוי

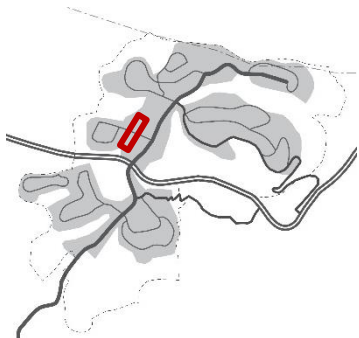
נוף הרים - שכונה קטנה ויוקרתית הבנויה ממבנים מדורגים. ציר תנועה אחד חוצה את השכונה

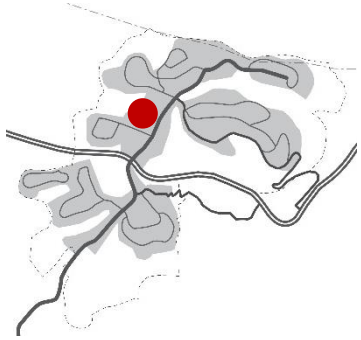
א' - שכונה ותיקה, מכילה קוטג'ים טוריים, דו משפחתיים ובתים פרטיים. גובלת מדרום בכביש מס' 1

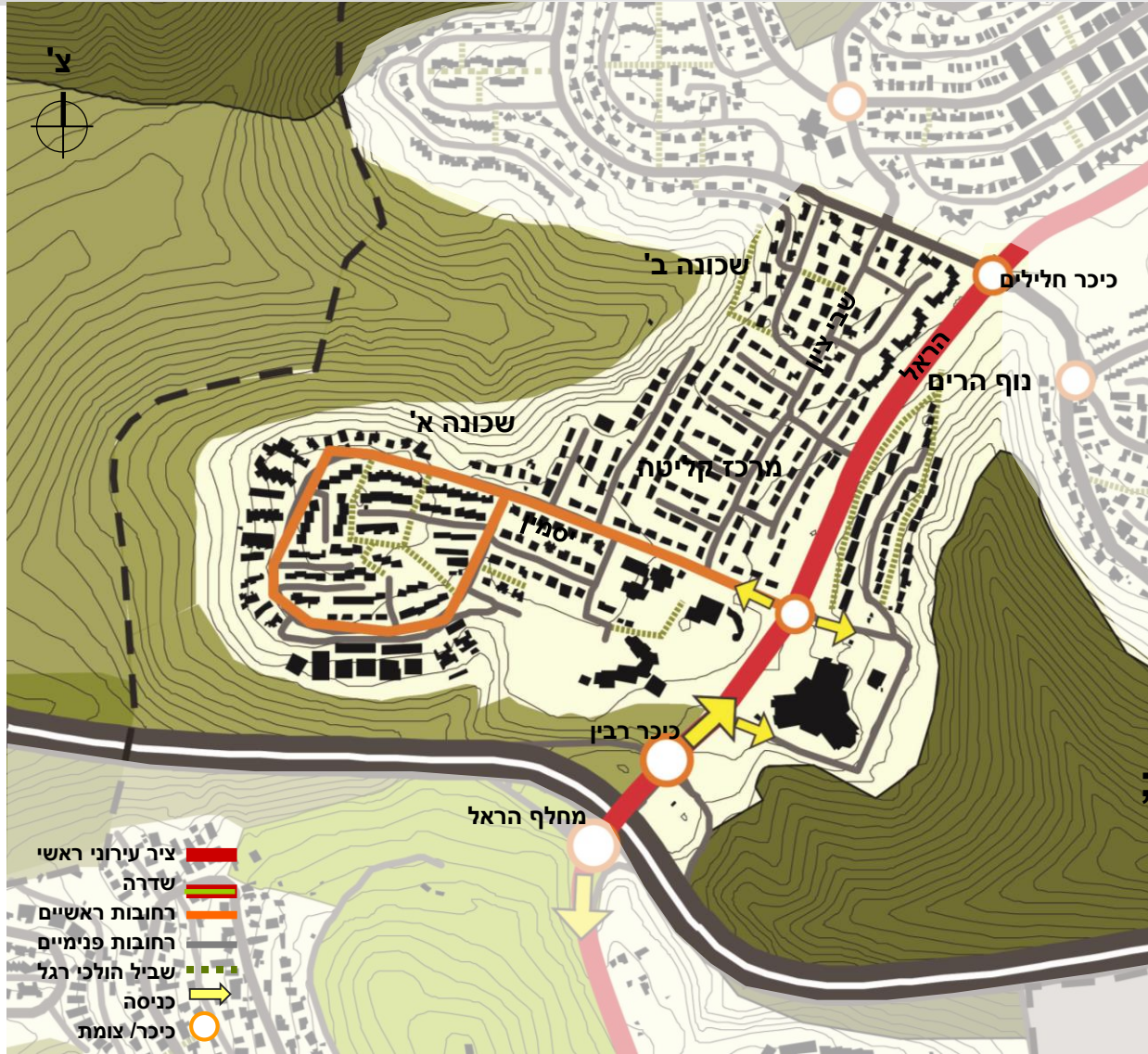
מרכז קליטה מאכלס היום עולים יוצאי אתיופיה - המשך תפקודו מוטל בספק.

האזור כולל קריית חינוך גדולה ומהווה מוקד מרכזי ביישוב.









השכונות א', ב' ומרכז הקליטה ממוקמים סמוך למחלף הראל בחלק הצפוני של היישוב.

כניסה ראשית דרך ציר הראל.

ציר תנועה ראשי מעגלי (רח' יסמין) ממנו מסתעפים רחובות קטנים ללא מוצא.

רח' שבי-ציון חסום, כך שאין מעבר דרך מרכז הקליטה.





מוקד עירוני מרכזי הכולל קריית
חינוך גדולה ואת קניון הראל.

- בי"ס יסודי מולדת
- חטיבת ביניים היובל
- מרכז פייס
- שבט צופי "יונתן"
- מגרש ספורט

- גני ילדים
- חינוך יסודי
- חינוך על יסודי
- מרכז קהילתי/תנועת נוער
- שירותים (קופ"ח, דואר)
- שירותי מועצה
- ספורט
- שירותי חירום
- מסחר
- תעשייה/ תעסוקה





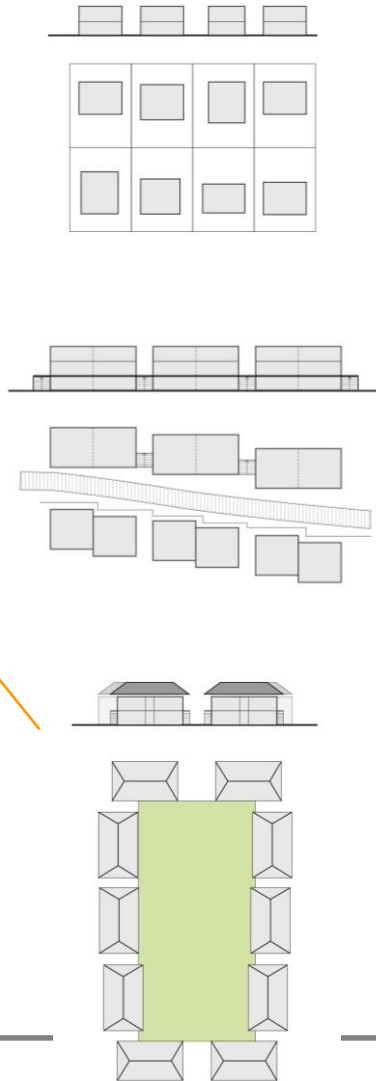
בנייה נמוכה – עיקר המבנים בני 1-3 קומות.

שכונה א'



שכונה ב'





צמודי קרקע <
 בית פרטי על מגרש,
 שורות סדורות לאורך
 הרחוב



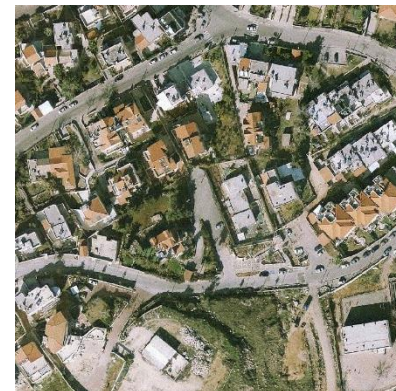
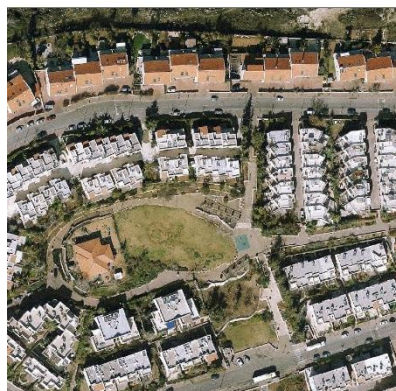
בניה טורית <
 מבנים בני 3 קומות,
 דירות גן-גג.



מרכז קליטה <
 מבנים בני 2 קומות
 עם גגות רעפים
 מאורגנים סביב חצר
 פנימית.



רובע 5 | מעוז ציון ב' ועין חמד



רובע 5 | מעוז ציון ב' ועין חמד



ממוצע ביישוב

רובע 5

16.9%	מתוך כלל האוכלוסייה	4,000	אוכלוסייה
31%		32%	אחוז גילאי 0-17
10.9%		6.7%	אחוז גילאי +65
30		29	גיל חציוני
18%	מתוך כלל משקי הבית	1,300	משקי בית
3.3		3.2	ממוצע למשק בית
67%		64%	דירה בבעלות
21%		21%	דירות 3 חדרים
30%		34%	דירות 4 חדרים
31%		22%	דירות 5-6 חדרים
0.8		0.8	צפיפות דיור לחדר





האזור גובל מצפון בגן לאומי הקסטל, מדרום במגרסות וממזרח בשד' החוצבים

1952 נבנתה שכונת מעוז ציון ב' כיישוב של קבע בעל אופי כפרי עם בתים בני קומה אחת ומשקי עזר

כיום שכונה ותיקה, מאוכלסת ברובה ע"י התושבים המקוריים ובני משפחותיהם

שכונה י"א (עין חמד) הוקמה בשנות התשעים. מנותקת מהיישוב. ציר גישה רק דרך מחלף עין חמד

בעשור האחרון תהליך מתמשך של ציפוף ושדרוג – עד 4 יח"ד במגרש, פיצול של מגרשים, מבני מגורים חדשים ותוספות בנייה על בתי האבן הוותיקים.

חוסר התאמה בין מספר התושבים ותשתיות כגון כבישים, חנייה, אשפה, ביוב.





השכונות מעוז ציון ב' ועין חמד ממוקמות בחלק הדרום מערבי של היישוב.

לשכונות עין חמד (י"א) אין דרך גישה מתוך היישוב, אלא רק דרך מחלף עין חמד.

למעוז ציון ב' כניסה אחת דרך מעלה הקסטל.

חתך רחוב צר, חנייה לאורך הכביש ועל המדרכות, מכשולים כגון פחי אשפה, עמודי תאורה וחשמל << מקשה על תנועת הולכי רגל.





בשכונת עין חמד אין כלל שירותי ציבור או מסחר, למעט גן ילדים. קיים שטח (קטן - 4 ד') המיועד לבית ספר.

במעוז ציון ב', מיעוט של שטחי ציבור וחינוך. בלב השכונה מספר גני ילדים.

לאורך שדרות החוצבים: בית ספר יסודי זרם ממלכתי-דתי, קופות חולים, מסחר ובניין המועצה המקומית.

- גני ילדים
- חינוך יסודי
- חינוך על יסודי
- מרכז קהילתי/תנועת נוער
- שירותים (קופ"ח, דואר)
- שירותי מועצה
- ספורט
- שירותי חירום
- מסחר
- תעשייה/ תעסוקה





במעוז ציון ב', בתים צמודי קרקע בני 1-3 קומות. מגרשים יחסית גדולים מעל חצי דונם.

בשכונת עין חמד רוב המבנים הינם מבנים צמודי קרקע בדגמים שונים בני 1-3 קומות. ישנם מספר מבנים מדורגים בני 4 קומות בחלק המערבי של השכונה ומספר מבנים בודדים בני 5-6 קומות בחלק המזרחי.

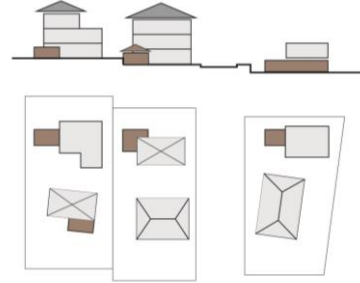


מעוז ציון ב'

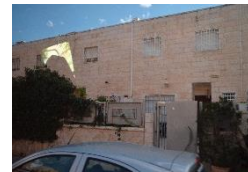
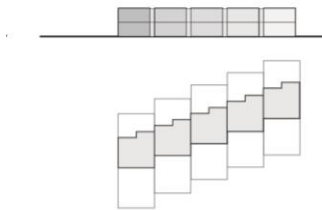


עין חמד (י"א)

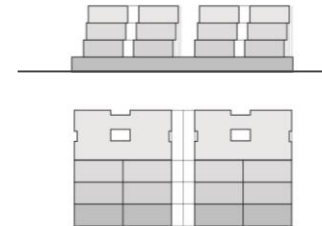




מרקם וותיק <
 במקור בית פרטי עם
 משק עזר, היום
 תהליך של ציפוף
 ושדרוג ותוספת של
 יחידות דיור



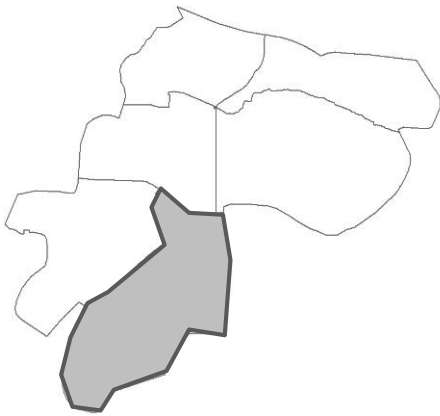
בניה טורית <
 בתים צמודי קרקע
 בני 2 קומות



מבנים מדורגים <
 מבנים בני 4 קומות



רובע 6 | מעוז ציון א'





ממוצע ביישוב

אזור 6

14.8%	3,500	אוכלוסייה
31%	28.7%	מתוך כלל האוכלוסייה אחוז גילאי 0-17
10.9%	6.9%	מתוך כלל האוכלוסייה אחוז גילאי +65
30	28	גיל חציוני
15.2%	1,300	מתוך כלל משקי הבית משקי בית
3.3	3.2	נפשות למשק בית
67%	55%	דירה בבעלות
21%	32%	דירות 3 חדרים
30%	22%	דירות 4 חדרים
31%	29%	דירות 5-6 חדרים
0.8	0.8	צפיפות דיור לחדר





האזור גובל מצפון בכביש מס' 1, מדרום במחצבה, ממזרח ביישוב מוצא עילית, וממערב בשד' החוצבים

1951 נבנתה שכונת מעוז ציון א' כיישוב של קבע בעל אופי כפרי עם בתים בני קומה אחת ומשקי עזר

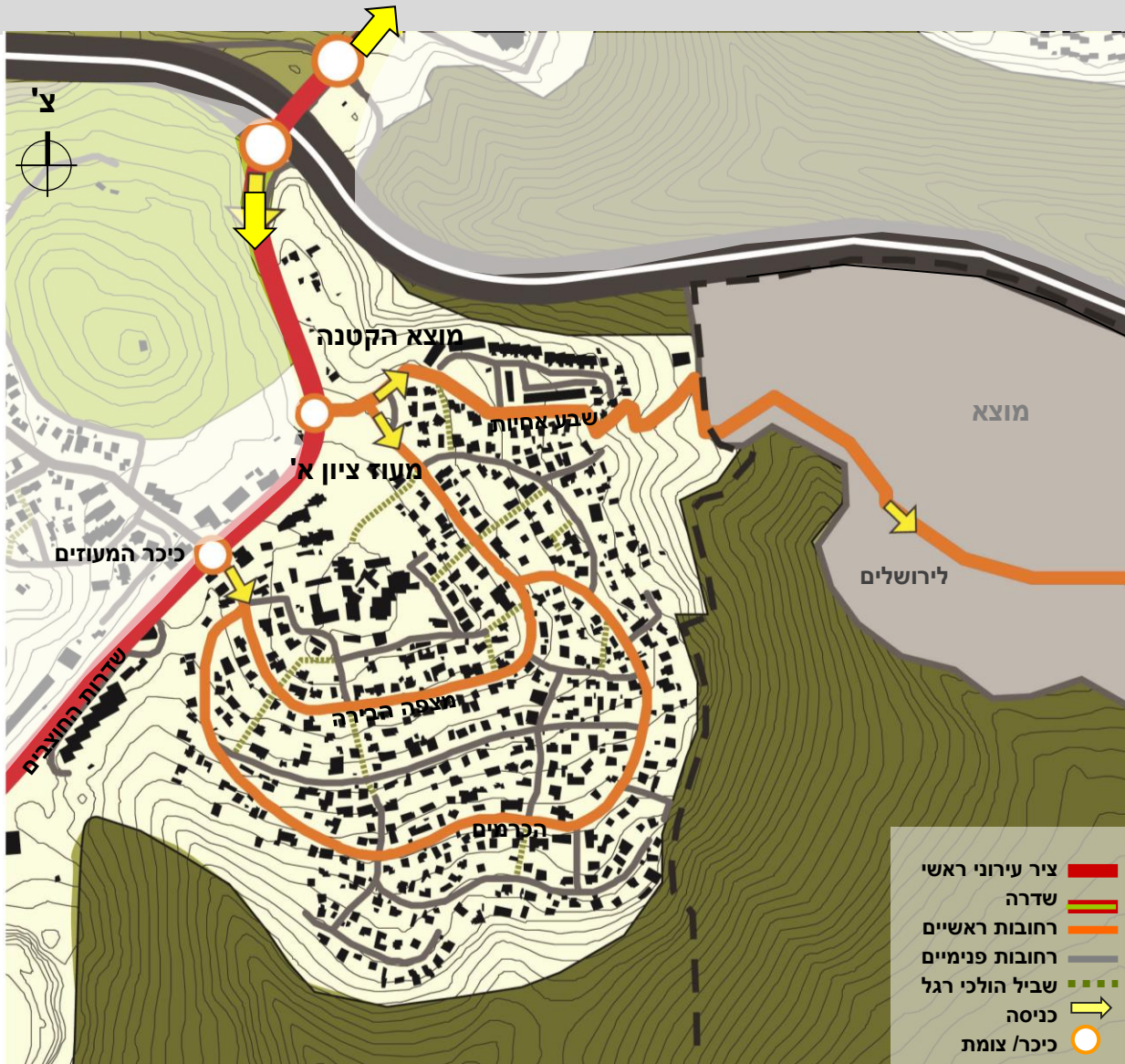
כיום שכונה ותיקה, מאוכלסת ברובה ע"י התושבים המקוריים ובני משפחותיהם

מוצא הקטנה – בתים טורים צמודי קרקע.

בעשור האחרון תהליך מתמשך של ציפוף ושדרוג – עד 4 יח"ד במגרש, פיצול של מגרשים, מבני מגורים חדשים ותוספות בנייה על בתי האבן הוותיקים.

חוסר התאמה בין מספר התושבים ותשתיות כגון כבישים, חנייה, אשפה, ביוב.





שכונה וותיקה הממוקמת בחלק הדרום-מזרחי של היישוב

שתי כניסות לשכונה דרך שד' החוצבים

יציאה לכיוון ירושלים דרך רח' שבע האחיות

מערך התנועה מבוסס על מספר כבישים טבעתיים מהם מסתעפים רחובות קטנים ללא מוצא.

חתך רחוב צר, חנייה לאורך הכביש ועל המדרכות, מכשולים כגון פחי אשפה, עמודי תאורה וחשמל << מקשה על תנועת הולכי רגל.





לאורך שד' החוצבים מבני ציבור רבים:

- ספרייה
- ועדה מרחבית לתכנון ובנייה
- מועצה דתית
- בנין הסוכנות היהודית
- מרכז לגיל הרך

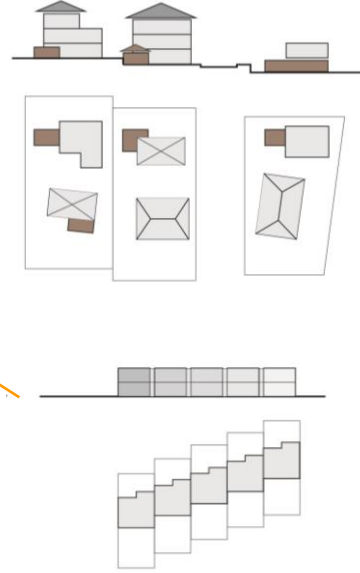
במרכז השכונה תיכון הראל המשרת את תושבי היישוב וכן מהסביבה הקרובה.





במעוז ציון א', בתים צמודי קרקע בני 1-3 קומות. מגרשים יחסית גדולים מעל חצי דונם.





מרקם ווטיק <
במקור בית פרטי עם
משק עזר, היום
תהליך של ציפוף
ושדרוג ותוספת של
יחידות דיור



בניה טורית <
בתים צמודי קרקע
בני 2 קומות, גגות
רעפים

