

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



נספח מספר 7
היבטים סביבתיים
מרץ 2015



מבשרת
כנית מתאר
לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

דני עמיד
תכנון סביבתי



מועצה מקומית
מבשרת ציון



מנהל התכנון
משרד הפנים

תוכן עינים

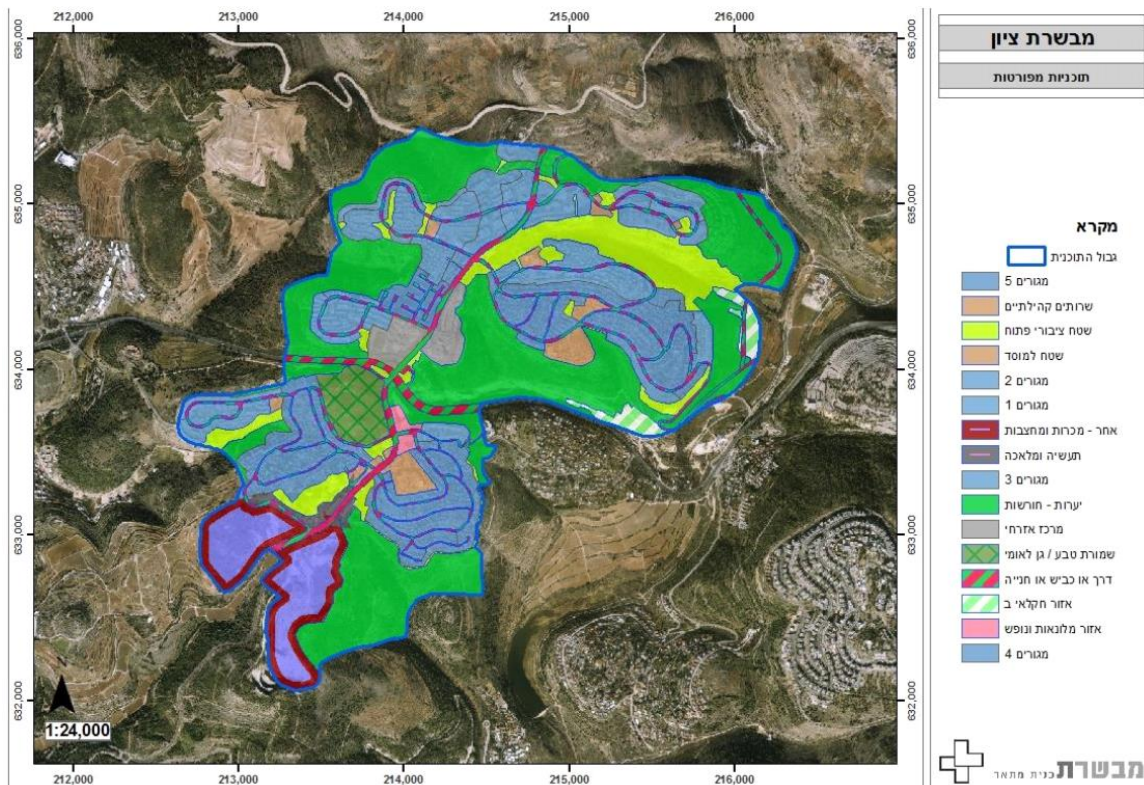
3.....	כללי	1.
4.....	תחבורה – רעש ואיכות אויר	2.
4.....	תמ"א 23 / 16 / א / 2 – מסילת הברזל נתב"ג – ירושלים	2.1
5.....	תת"ל 16 - דרך מספר 1 קטע שער הגיא-ירושלים	2.2
7.....	תת"ל 2	2.3
7.....	מרכז התחבורה במחלף הראל –152-0138727	2.4
8.....	דרך 3965 – רחוב החוצבים	2.5
10.....	מלאכה ותעשייה – איכות אוויר, קרקעות מזוהמות, חומרים מסוכנים, רעש	3.
10.....	מי / 441 – אזור מלאכה דרומי	3.1
12.....	מי/329 – תכנית מאושרת משנת 1978	3.2
14.....	אזור חציבה - מפעל הבטון	3.3
16.....	ראדון	3.4
16.....	הטיפול בפסולת במבשרת ציון	4.
18.....	ניתוח מערך השטחים הפתוחים סביב מבשרת ציון	5.
18.....	תיאור כללי	5.1
19.....	ניתוח תכנוני של השטחים הפתוחים סביב מבשרת ציון	5.2
24.....	ניתוח רגישות שטחים פתוחים	5.3
32.....	השוואת מידת ההגנה הסטטוטורית על השטחים הפתוחים מול רמת הערכיות	5.4
37.....	ממשק, קישוריות וקו המגע של הישוב עם השטחים הפתוחים סביבו	5.5
41.....	סיכום ותובנות	6.



רשימת איורים

- איור 1: מיקום מבשרת ציון 3
- איור 2: מערך יעודי הקרקע במבשרת 4
- איור 3: גישור ומינהור קו הרכבת ירושלים-ת"א, על רקע גדר הביטחון של מבשרת ציון 5
- איור 4: מיגון אקוסטי, תת"ל 16 6
- איור 5: תכנית המגרסה 8
- איור 6: וד"ל החוצבים 9
- איור 7: תכנית מתאר מבשרת 10
- איור 8: תכנית אזור מלאכה דרומי 11
- איור 9: תכנית מס' מי/329, מאושרת 1978 12
- איור 10: מפגעים ומטרדים באזור המלאכה מצפון למגרסה 14
- איור 11: מפגעים ומטרדים במפעל הבטון באזור המחצה 15
- איור 12: מתקני מחזור המוצבים על המדרכה 17
- איור 13: פסולת בנין בשטחים הפתוחים מסביב ליישוב 17
- איור 14: צילום אוויר אלכסוני של מבשרת ירושלים מבטא את תבנית הבינוי בראשי שלוחות 18
- איור 15: גבול שיפוט מבשרת ציון על רקע תשריט מרקמים תמ"א 35 20
- איור 16: גבול שיפוט מבשרת ציון על רקע תשריט סביבה תמ"א 35 20
- איור 17: גבול שיפוט מבשרת ציון על רקע שטחים מוגנים עפ"י תמ"א 8 ותמ"א 22 21
- איור 18: גבול שיפוט מבשרת ציון על רקע תמ"מ 30/1 22
- איור 19: גבול שיפוט מבשרת ציון על רקע תכניות לשטחים פתוחים סביב היישוב 23
- איור 20: ערכיות צומח, סקר מכון דש"א 2009 26
- איור 21: מבט ממעוז ציון לעבר כיפת הר חרת 27
- איור 22: נוף מעלה נחל חלילים 27
- איור 23: מבט מקרוב על ערכיות צומח, סקר מכון דש"א 2009 28
- איור 24: ערכיות משולבת: צומח, נוף ורצף שטחים פתוחים - סקר מכון דש"א 2009 28
- איור 25: מסמך נופי תרבות, רט"ג 2012 30
- איור 26: נוף טרסות חקלאיות משכונה ד' 30
- איור 27: מפת מסדרונות אקולוגיים ארצית. מקור: רט"ג 32
- איור 28: תכנית הל/444 (פארק עמק הארזים) על רקע ערכיות מושלבת סקר דש"א 34
- איור 29: נחל כסלון על רקע ערכיות מושלבת סקר דש"א 35
- איור 30: נחל כסלון על רקע תמ"מ 30/1 36
- איור 31: הר חרט על רקע ערכיות מושלבת סקר דש"א 38
- איור 32: תכניות בסביבת מבשרת על רקע ערכיות מושלבת סקר דש"א 39





איור 2: מערך יעודי הקרקע במבשרת. רובו המכריע של השטח ביעוד לשונות מגורים ומיעוטו לתעשייה

1.2 תחבורה – רעש ואיכות אויר

הישוב מבשרת ציון מחולק מבחינה פיזית לשני חלקים, חלק צפוני וחלק דרומי, ביניהם עובר כביש מספר 1 – כביש ירושלים תל אביב. הישוב עטוף במערך שטחים פתוחים, אך גם עטוף בתשתיות תחבורתיות משמעותיות שהקמתן מאיימת על אזורים ייחודיים אלה העוברים שינויים דרמטיים. הקירבה לכביש 1, שהוא עורק תנועה מרכזי לבירת ישראל וממנה, מייצר הזדמנויות וחסרונות לישוב מבחינות שונות, לרבות בהיבטים הסביבתיים.

1.2.1 תמ"א 3/16 א/ 2 – מסילת הברזל נתב"ג – ירושלים בתוואי שער הגיא – קטע מזרחי

הרכבת לירושלים מוקמת בימים אלה מכוח תכנית מאושרת. תוואי הרכבת עובר מצפון לישוב, במערכת של מנהרות וגשרים. לא מתוכננת בשלב זה תחנת רכבת בקירבת הישוב למרות לחץ משמעותי שהפעילו תושבי יישובי פרוזדור ירושלים ומבשרת ציון ביניהם.





איור 3: גישור ומינהור קו הרכבת ירושלים-ת"א, על רקע גדר הביטחון של מבשרת ציון

עיקר ההשפעות הסביבתיות על הישוב נגרמו במהלך העבודות לכריית המנהרות, אך גם כיום, כאשר רב העבודות בקירבת הישוב הסתיימו, עדיין פועל אתר עבודות בעמק הארזים (המשותף גם לרכבת וגם לעבודות בכביש 1), ונדרש פיקוח יומיומי על העבודות כדי שלא יגרמו מטרדים סביבתיים של רעש ואבק, בעיקר מתנועת המשאיות, הן לתושבי הישוב והן לשטחים הפתוחים בהם מבוצעות העבודות. לענין זה, נדרשו בהוראות התכנית, והנושא מטופל על ידי הצוות המקצועי המלווה את ביצוע התכנית.

השפעות הרעש של קו הרכבת, יבחנו על פי הוראות התכנית המאושרת "לאחר תחילת הפעלת המסילה וכן שלוש שנים לאחר הפעלת המסילה, תערך בדיקה חוזרת של מפלסי רעש ורעידות ממעבר רכבת באזורים המפורטים בסעיף 15.2 לעיל. היה ועל פי ממצאי הבדיקה, קיימת חריגה ממפלס הרעש והרעידות המותרים על פי כל הדין ו/או על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, ינקוט הגוף המוסמך באמצעים למניעת החריגה כאמור, ככל שהחריגה מתייחסת ליעוד ושימושי קרקע הקיימים בתכנית מאושרת, במועד אישור התכנית ובכפוף לכל דין."

מכון שמדובר ברכבת חשמלית, אין לתנועת הרכבת השפעה בהיבטים של איכות אוויר. נושא החשמול יבדק לעת התכנון המפורט על ידי הצוות המאשר. נושא מניעת מטרדי רעש עתידיים מפעולת הרכבת מעוגן בהוראות התמ"א בצורה מספקת.

1.2.2. תת"ל 16 - דרך מספר 1 קטע שער הגיא-ירושלים

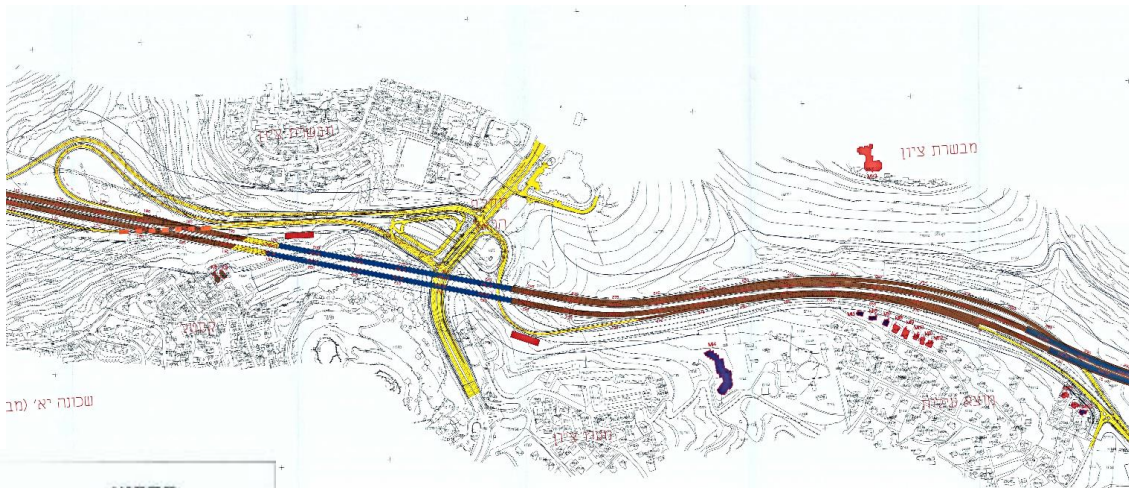
כביש מספר 1 נדרש לשדרוג בשל כשלים בטיחותיים ועומסי תנועה כבדים הנגרמים בין היתר בגין כשלים אלה.

לתכנית תת"ל 16 המאושרת, והנמצאת בביצוע כיום נערך תסקיר השפעה על הסביבה ובו נעשה חיזוי לגבי ריכוזי מזהמי אוויר בשנת היעד לפתיחת הכביש (2015) ושנת התכן של הכביש (2030). כמו כן,

מכיוון שמתוכננת מנהרה ארוכה בסמיכות לשוב מבשרת ציון, בוצע חיזוי מפתחי המנהרות, שכן מנהרת הראל תאוורר באמצעות מפוחים, שינטרו באופן רציף ויפעלו בהתאם לריכוזי המזהמים במנהרה. בחינת נתוני החיזוי מצביעה על כך שהריכוזים של תחמוצות החנקן וריכוזי החלקיקים לא יעברו את התקן הסביבתי בשנות היעד. כלומר, שדרוג הכביש, לא ישנה באופן מהותי את איכות האוויר הקיימת לאורכו כיום.

רעש - בתכנית זו מבצעים שדרוג של כביש קיים, יחד עם זאת הקריטריון האקוסטי המנחה שנקבע בתכנית הינו קריטריון מחמיר: 64 dBA למגורים ו- 59 dBA למבני ציבור, כנהוג בדרכים חדשות. בתסקיר נערך חיזוי מפלסי רעש על פי שנת היעד, כאשר המיגונים המוצעים ואשר נבחנו היו – מיגון דירתי, קירות אקוסטיים ואספלט שקט.

באזור הקסטל נמצאה חריגה ממפלסי הרעש המותרים בשני קולטים ב-0.5 dBA כאשר הכביש נסלל עם אספלט שקט. נבחנה היעילות האקוסטית של הקמת קיר אקוסטי, אך בגלל גובה המבנים ביחס לכביש אפשרות זו נשללה. קולט נוסף בו נמצאה חריגה עם אספלט שקט היה במבנה הישיבה התיכונית "קול המבשר". נבחנה גם חלופה של הקמת קיר אקוסטי אך הפגיעה הנופית, הקושי ההנדסי לביצוע הקיר ושיעור היעילות האקוסטית של הקיר לא הצדיקו את הקמתו. לפי הוראות התכנית המאושרות, מיגון אקוסטי יבוצע עד 6 חודשים מיום פתיחת הכביש בקטע הרלוונטי.



מקרא:

KY8 מספר קולט

מבנים זכאים למיגון אקוסטי דירתי

מיגון רמה 1	■
מיגון רמה 2	■
מיגון רמה 3	■
אספלט שקט	■
חדר חשמל	■

איור 4: מיגון אקוסטי, תת"ל 16



כמו כן נקבע כי ייערך חיזוי מפלסי רעש מהמפוחים אשר יאווירו את מנהרת הראל לעת התכנון המפורט כך שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים – רעש בלתי סביר, 1990.

1.2.3. תת"ל 2

תכנית לדרך 16 המחברת בין דרך בגין בתוך ירושלים לבין כביש מס' 1 באזור מוצא. בשל מיקום הדרך לא נראה כי לדרך מתוכננת זו השפעות סביבתיות על הישוב. הבחינה של השפעת הכביש על הסביבה בהיבטים של איכות אוויר ורעש תעשה כפי שנקבע בהוראות התכנית לעת התכנון המפורט.

1.2.4. מרכז התחבורה במחלף הראל – 152-0138727

תכנית זו מופקדת בועדה המחוזית, והיא ממוקמת על הצומת הקיים כיום בין דרך הראל ובין כביש מספר 1. במקום זה מתוכננת ונחפרה 'מנהרת הראל' ע"פ תת"ל 16 המאושרת, כך שהטופוגרפיה במקום תשתנה. על מנת "למלא" את השטח מוצע בתכנית זו הבינוי של מסוף תחבורתי לאוטובוסים כולל חניון חנה וסע. כמו כן, מוצעים בתכנית שטחים למסחר תעסוקה ומגורים. הוראות התכנית המופקדת כוללות התניות בשלב היתרי הבניה למסוף התחבורה שמתוכנן כחניון מקורה, במתן פתרונות לנושאים של איכות אוויר – הן מפתחי הפליטה כלפי הסביבה, והן כלפי אנשים השוהים במתחם. כמו כן, נדרש ניטור של המזהמים הן באזורי העלייה לאוטובוסים והן באזורי המגורים מסביב, כדי לבחון במידת הצורך התקנת אמצעים נוספים. מסוף התחבורה הוא אמנם מוקד העלול ליצר מטרדים, אך מכיוון שהוא מקורה ופתח האוויר מתוכנן לפלוט את האוויר המזהם כלפי מעלה, הדבר צפוי לסייע בפיזור המזהמים.

בהיבט של מטרדי רעש מציעה התכנית כי כתנאי להיתר בכל תא שטח בתכנית, תערך בדיקה אקוסטית לבדיקת שיעור החריגה מהקריטריונים ובמידת הצורך במיגון דירתי. הנ"ל נקבע על בסיס חיזוי שנערך במסמך הסביבתי בו נצפו חריגות מהקריטריונים. חיזוי הרעש הצביע על חריגה במבני הציבור מצפון לתכנית – בית ספר היובל וגן ילדים ברחוב הנורית. תכנית זו לא מציעה את המיגון הנדרש, כוון שלטענת עורך המסמך, המיגון ינתן מכוח תת"ל 16 שתבוצע לפני תכנית זו (שעוד לא מאושרת). המועצה המקומית צריכה לתת את הדעת על כך, ולהקפיד שהמיגון האקוסטי דירתי שידרש אכן ינתן למבני הציבור, שהם מבנים רגישים לרעש.

נושא נוסף בעל משמעות סביבתית הוא הנושא של מטרדי האבק. ביצוע תכנית זו עלול לייצר מטרדי אבק משמעותיים בתקופת העבודות. בתת"ל 16 יש התייחסות לכך בהוראות התכנית ואילו בתכנית זו, חסרה התייחסות בהוראות. מומלץ להקפיד על אכיפה של שימוש באמצעים למניעת אבק בזמן ביצוע העבודות.



1.2.5. דרך 3965 – רחוב החוצבים

דרך 3965 הינה דרך אזורית המובילה לכוון בית החולים הדסה עין כרם, ולירושלים בכלל, ומשמשת גם את אלה הרוצים להמנע מהגודש התחבורתי בכניסה לעיר מכביש מספר 1. ציר זה חוצה את חלקו הדרומי של הישוב. לאורכו מתוכננת כיום תכניות בינוי חדשות בהן נבחנו באופן חלקי ההשפעות של ציר תנועה זה בהיבטים של רעש ואיכות אויר.

תכנית המגרסה

לתכנית אין מעמד סטטוטורי והיא נמצאת בשלבי עבודת התכנון כולל הכנת מסמך נופי סביבתי בהתאם להוראות תמ"א 35.

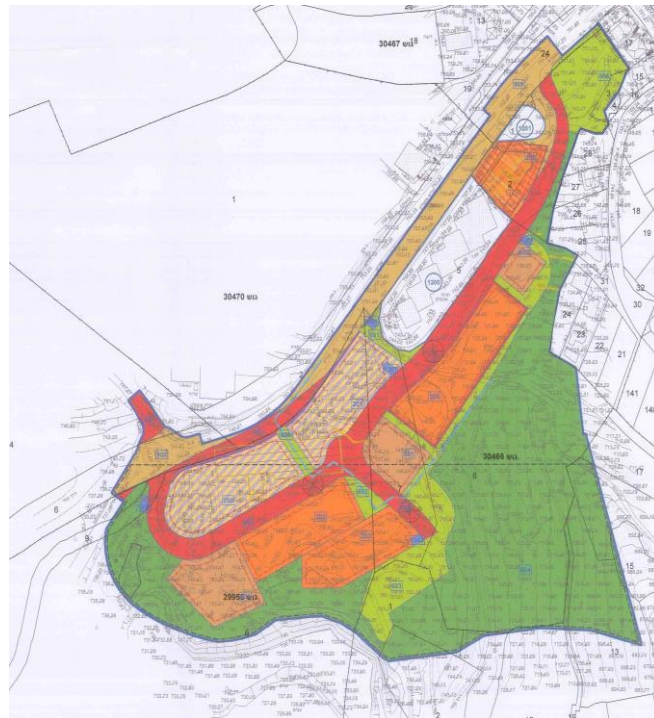


איור 5: תכנית המגרסה

התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה כ-1000 יח"ד, ושטחי מסחר ותעסוקה לאורך דרך החוצבים על שטח של כ-300 דונם. שטחי המסחר והתעסוקה חוצצים בין שכונת המגורים המוצעת לדרך החוצבים, והנ"ל מייצר יתרונות מבחינה סביבתית. עוד כוללת התכנית כ-28 דונם שטחים פתוחים לציבור. מבדיקה עם צוות התכנון עולה כי במסגרת תכנון השטחים הפתוחים ניתנה חשיבה רבה לשימור של שטחים פתוחים טבעיים המקיפים את התכנית החדשה. במסמך הנופי סביבתי שנערך לתכנית זו נעשה חיזוי של מפלסי רעש מדרך החוצבים, הכולל גם את נפחי התנועה מתכנית וד"ל החוצבים. החיזוי לא הצביע על בעיה בהיבט זה, כשהקריטריון לרעש במקום הינו 64 dBA למגורים ו-59 dBA למבני ציבור רגישים.

כמו כן נערך חיזוי של איכות אוויר הכולל תוספת של 20% בנפחי התנועה וגם במקרה זה נמצא כי לא צפויות חריגות מהתקן.

וד"ל החוצבים – 152-0103655, תכנון הדופן המזרחית של ציר החוצבים



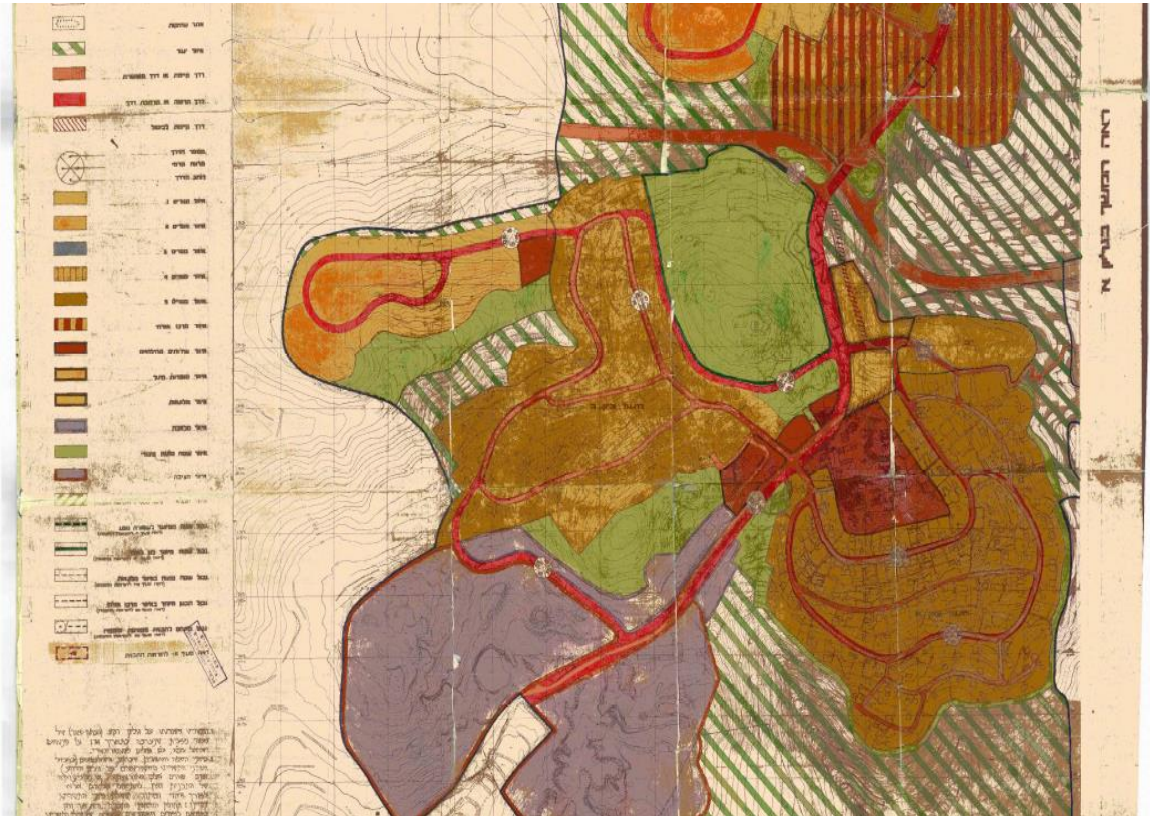
איור 6: וד"ל החוצבים

בהוראות התכנית המאושרת נכתב כי תנאי להיתר בנייה יהיה חיזוי רעש מדרך החוצבים, ובמידת הצורך ישולבו אמצעים למניעת מטרדי רעש בהיתר ובבינוי. נדגיש כי הנושא צריך להבחן בעיקר במגרשים 200, 201 ו-205 העלולים להיות מושפעים מתוספת תנועה בדרך החוצבים. קיים גם פוטנציאל של מפגעי רעש מאזור המלאכה והמסחר במגרשים 1200 ו-1201 שאינם כלולים בתכנית וד"ל החוצבים, אך עשויים להשפיע עליה. אכיפה על העסקים במגרשים אלה, צריכה להתבצע ברמה של המועצה המקומית ברשיונות העסק.



1.3.1. מלאכה ותעשייה – איכות אוויר, קרקעות מזוהמות, חומרים מסוכנים, רעש

תכנית המתאר המאושרת של מבשרת ציון מ/250 קבעה באזור הדרומי של הישוב, משני צידי דרך החוצבים אזורי מלאכה וחציבה, עם הפרדה מסוימת של שטחים פתוחים/שטחים חקלאיים בין אזורים אלה לבין אזורי המגורים, ככל הנראה מתוך חשיבה לייצר חציצה בין האזורים הללו העשויים לייצר מטרדים כלפי שכונות המגורים. בעקבותיה אושרו בשטחים אלה תכניות מפורטות.

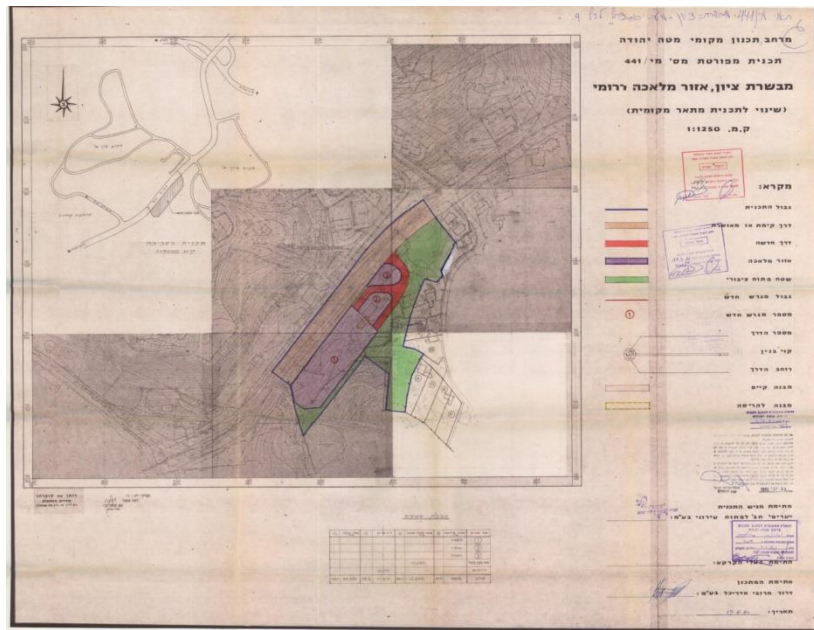


איור 7: תכנית מתאר מבשרת מ/250, 1976

1.3.1.1. מי / 441 – אזור מלאכה דרומי

התכנית לאזור המלאכה הדרומי אושרה בשנת 1981 – תכנית זו מיועדת לשימושים הבאים: "בתי מלאכה ושרותים הצמודים להם, מחסנים ומשטחי אחסנה הצמודים להם, מוסכים, מתקני בטיחות, מחסני חרום וכו' ובלבד שלא יכללו מטרדים שאינם רצויים לדעת הועדה המקומית והועדה המחוזית לאחר שיתיעצו עם גורם מוסמך בנושא איכות הסביבה". תנאי להיתרי בניה הוא ביצוע בעין של נטיעות וגינון בשצ"פ על פי התשריט.





איור 8: תכנית אזור מלאכה דרומי

וד"ל החוצבים - תכנון הדופן המזרחית של ציר החוצבים – 152-0103655, משנה את היעוד של השטח משטח לאזור מלאכה לשטח ביעוד מגורים ג' והוציאה חלק משטחי מי/441 מתחומה, כך שיוותרו חלק מהשימושים הקיימים על פי מי/441. מכון שמדובר באזור מלאכה, ויש חשש כי הקרקע במקום זוהמה על ידי שימושים שהיו קיימים בה בעבר או בהווה, מופיעה הדרישה בהוראות התכנית כי תנאי להיתר באזורים אלה הוא סקר היסטורי באזורים התעשייתיים/מחצבה. בהתאם לממצאי הסקר, ידרשו במידת הצורך פעולות לטיפול בזיהום ו/או מניעת המשך זיהום בהיתרי הבניה.

בפועל כיום בשטח יש מפעל בשר, איטליזים, קונדיטוריות, מסעדות, מסחר, מוסכים, בתי מלאכה קטנים. כ-99% מהעסקים הפועלים במקום וטעוני רישיון עסק, הם בעלי רישיון עסק. במגרשים אלה, 1200, 1201, יש להקפיד על עמידה בתנאי רישיון העסק, על מנת לקיים איכות מגורים טובה כך שלא יוצרו מטרדים למגורים הסמוכים.



למקום ביעוד שכזה, לא כל הדרכים סלולות, הרבה פסולת פזורה ברחבי השטח, אין תשתיות לניקוז. במידה ואין פיקוח נאות על אזור זה הוא עלול ליצר מטרדים סביבתיים: איכות אויר, אבק, פסולת, שפכים, רעש ועוד. באזור זה קיים חשש לקיום שימושים אשר זיהמו את הקרקע, ולכן יש להתנות היתרים באזור זה בעריכת בדיקות הנדרשות לחשש להמצאות קרקע מזוהמת, ובמידת הצורך, טיפול בקרקע המזוהמת.





איור 10: מפגעים ומטרדים באזור המלאכה מצפון למגרסה

משיחות עם מנהל מחלקת רישוי עסקים במועצה המקומית, מתברר כי 61% מבין העסקים טעונו הרישוי הם בעלי רשיון עסק. ככל שהבנו מסיורים בשטח ומשיחות עם אנשי המועצה אין אחזקה של חומרים מסוכנים בתחום הישוב, כך שלמיטב הבנתנו אין בעיה עם התקרבות של שימושים רגישים לאזורי המלאכה והתעשייה.

הוראות התכניות הקיימות והמאושרות נותנות מענה וכלים לצמצום קונפליקטים סביבתיים, יחד עם אכיפה מוגברת של הרשות המקומית ניתן לייצר תנאים סביבתיים נוחים ואיכות חיים טובה בישוב.

1.3.3. אזור חציבה - מפעל הבטון

כיום פועל מפעל בטון של חברת רדימיקס בתחום המחצבה הלא פעילה. למפעל הבטון אין היתר בניה ואין רשיון עסק. בעבר פעל במקום מפעל בטון של חברת אבן וסיד, והיה לו רשיון עסק בשנות ה-80. המפעל גורם למטרדים סביבתיים נראים לעין: שפיכת בטון בשטחים גדולים, והעדר מערכת ניקוז מסודרת לטיפול במי נגר מזהמים.





איור 11: מפגעים ומטרדים במפעל הבטון באזור המחצבה

מעבר לכך, מפעל בטון עלול להטיל מגבלות על סביבתו בגין מטרדי אבק ורעש אותם הוא מייצר. כאשר ניתן רשיון עסק, נדרשים אמצעים לצמצום המטרדים אותם מייצר המתקן כלפי סביבתו, בהתאם לשימושי הקרקע בסביבתו. מכון שאין רשיון עסק, לא ברור היקף המטרדים ואיזה אמצעים ננקטים במפעל הבטון למניעת מטרדים לסביבה.

בתכנית וד"ל החוצבים המאושרת, אין התייחסות למפעל הבטון ו/או המגבלות אותן הוא מטיל.

בתכנית המגרסה הנמצאת בהליכים תכנוניים, זוהה מפעל הבטון כגורם המטיל מגבלות מבחינת איכות אויר, למרות שבהעדר נתונים, לא ניתן להעריך את הפליטות ממפעל זה. ההבנה המתגבשת היא כי הקמת מבני המגורים בתכנית וד"ל החוצבים תחייב את פינוי מפעל הבטון. יחד עם זאת, סביר להניח כי גם היתרי הבניה בתכנית המגרסה יותנו בפינוי מפעל הבטון.

מנהל מחלקת רישוי עסקים מסר כי בימים אלה, החלה המועצה בתהליך של הסדרת מפעל הבטון.



מנתונים אלה עולה כי בכל תכנית או היתר שיקודמו בשטח מפעל הבטון וסביבתו, יש לקחת בחשבון את שיקומו המלא של השטח ע"י חברת רדימיקס. עוד נציין, כי תכניות המגורים החדשות באזור זה, צריכות לתת את הדעת על כך שמפעל בטון פועל בסמוך להן, ללא רשיון עסק, ויש לפעול בהקדם להסדרת רשיון העסק או לחילופין לסגירת המפעל.

1.3.4. ראדון

המשרד להגנת הסביבה ערך סקר ראדון ארצי בשנת 1998. סקר זה העלה כי שלושה אזורים בארץ מוגדרים כבעלי "תוחלת גבוהה לראדון" (תג"ר) - ירושלים (כולל מעלה אדומים), כרמיאל וערד. לפיכך באזורים אלה נדרש כתנאי לקבלת אישור אכלוס, הצגת מפרט המונע חדירת ראדון למבנים. נוסף כי סקרים שנערכו במבשרת ציון בעשור האחרון לא הצביעו על נתונים חריגים.

מהמועצה המקומית נמסר כי הועדה המקומית פועלת על פי הנחיית המשרד להגנת הסביבה בבניה חדשה, ודורשת מפרט על פי המקובל בעיריית ירושלים.

1.4. הטיפול בפסולת במבשרת ציון

ברחבי הישוב מבשרת ציון פזורים מרכזי מחזור הכוללים – פחים לנייר, פחים לקרטונים ומיכלים לאיסוף בקבוקים.

לא בכל מקום הוקצו שטחים למיכלי המחזור, לפיכך הוצבו המיכלים על המדרכות, והדבר מקשה מאוד על תנועת הולכי הרגל במקום.

איסוף **גזם וגרוטאות** מתבצע ביום קבוע מדי שבוע, יום זה מתפרסם בעיתונות המקומית ומדי שנה במגנטים שנשלחים לבתי התושבים. בעבר, התקיימה בישוב תחנת מעבר לגזם, אולם היא לא עמדה בדרישות הסביבתיות ונסגרה. תחנה זו משמשת בעיתות חירום, ונפתחת באישור המשרד להגנת הסביבה. לדוגמה בחורף 2013 כאשר עצים רבים קרסו. הישוב בחן בעבר את עלויות ההקמה של תחנת מעבר אשר תעמוד בדרישות הסביבתיות, אולם התברר כי בעבור 200 טון בממוצע לחודש לגזם וגרוטאות, אין הצדקה כלכלית להקמת תחנת מעבר זו.





איור 12: מתקני מחזור המוצבים על המדרכה

הישוב נערך באמצעות תאגיד ת.מ.י.ר להפרדת פסולת האריזות מהפסולת הביתית. לשם כך יוצבו פחים כתומים ברחבי הישוב לאיסוף אריזות למחזור למרכזי מיון והפרדה, החל מהחודשים מאי-יוני 2015. כחודש לפני תערך הסברה לתושבים, בה יובהר כי יתווסף פח כתום, ואילו יש להשליך אריזות שונות. נערכה בחינה של המצאי הקיים בישוב, והתברר כי בחלקים החדשים יותר של הישוב יש יותר מקום להציב פח נוסף (פח כתום), כיוון שבאזורים אלה יש מסתורי אשפה. בחלקים הוותיקים של הישוב, מעוז ציון א', מעוז ציון ב' ומבשרת הותיקה המדרכות הן צרות מאוד, כך שלא ניתן להציב פח נוסף. באזורים אלה ידרש פתרון יצירתי אחר.

פסולת בנין – מהקפי הבנייה החזויים נראה כי עולה הצורך בתחנת מעבר לטיפול בפסולת בנין, זאת בעיקר כדי למנוע זליגה של פסולת בנין אל השטחים הפתוחים הסובבים את הישוב וכמובן בכדי לטפל בפסולת באופן מיטבי ובמידת האפשר לעשות בה שימוש חוזר. בסיורים שערכנו בישוב, בעיקר באזורי המלאכה ומפעל הבטון, ניתן לראות מפגעי פסולת שכבר כיום דורשים טיפול.



איור 13: פסולת בנין בשטחים הפתוחים מסביב לישוב

1.5. ניתוח מערך השטחים הפתוחים סביב מבשרת ציון

1.5.1. תיאור כללי

הישוב מבשרת ציון המצוי על הרכסים שבין גבעת שיח עבדול עזיז לבין מחצבת הקסטל ומורכב משלושה גושים עיקריים - בצפון מבשרת ירושלים, בדרום מעוז ציון ועין חמד. בין הגושים מצוי אתר הקסטל ובינו לבין מבשרת ירושלים, חוצה את הרכס כביש מס' 1 ובו ממוקם מחלף הראל. כיוון הרכס הכללי הוא על הציר צפון מזרח - דרום מערב. ממחלף הראל לכיוון דרום מערב עובר כביש 3965 אל כיכר הסטף וחוצה את מעוז ציון. לאורך הכביש קיים אזור מסחר ותעשייה, שהינו בעל אופי מוזנח. הישוב בנוי על ראשי הרכסים לאורך השלוחות כשהמדרונות והואדיות הם שטחים פתוחים ללא בינוי. הקסטל ממוקם על פסגה בין שני חלקי הישוב ומהווה אתר היסטורי וארכיאולוגי בעל חשיבות גבוהה.



איור 14: צילום אוויר אלכסוני של מבשרת ירושלים מבטא את תבנית הבינוי בראשי שלוחות

1.5.2. ניתוח תכנוני של השטחים הפתוחים סביב מבשרת ציון

מטרת הניתוח התכנוני היא לזהות את מידת רגישותם הטבעית, הנופית ובהיבט המורשת, של השטחים הפתוחים במרחב התכנון וסביבתו, כפי שעולה מתכניות מתאר ארציות, מחוזית ומקומיות. הישוב מבשרת ציון עטוף בשטחים פתוחים טבעיים בעלי ערכיות נופית, תרבותית וטבעית גבוהות ביותר. אמנם, תחום השיפוט של הישוב כולל בעיקרו שטח בנוי, אך בתחומו מצויים גם שטחים פתוחים ערכיים כדוגמת שמורת טבע נחל חלילים וגן לאומי הקסטל. הישוב מוקף בשטחים פתוחים ערכיים מכל עבריו, שחלקם, דוגמת עמק הארזים, יער סטף ועמק מוצא זכו להגנה סטטוטורית, וחלקם, כדוגמת הר חרת, זכו להגנה חלקית ומצויים עדיין תחת לחצי פיתוח.

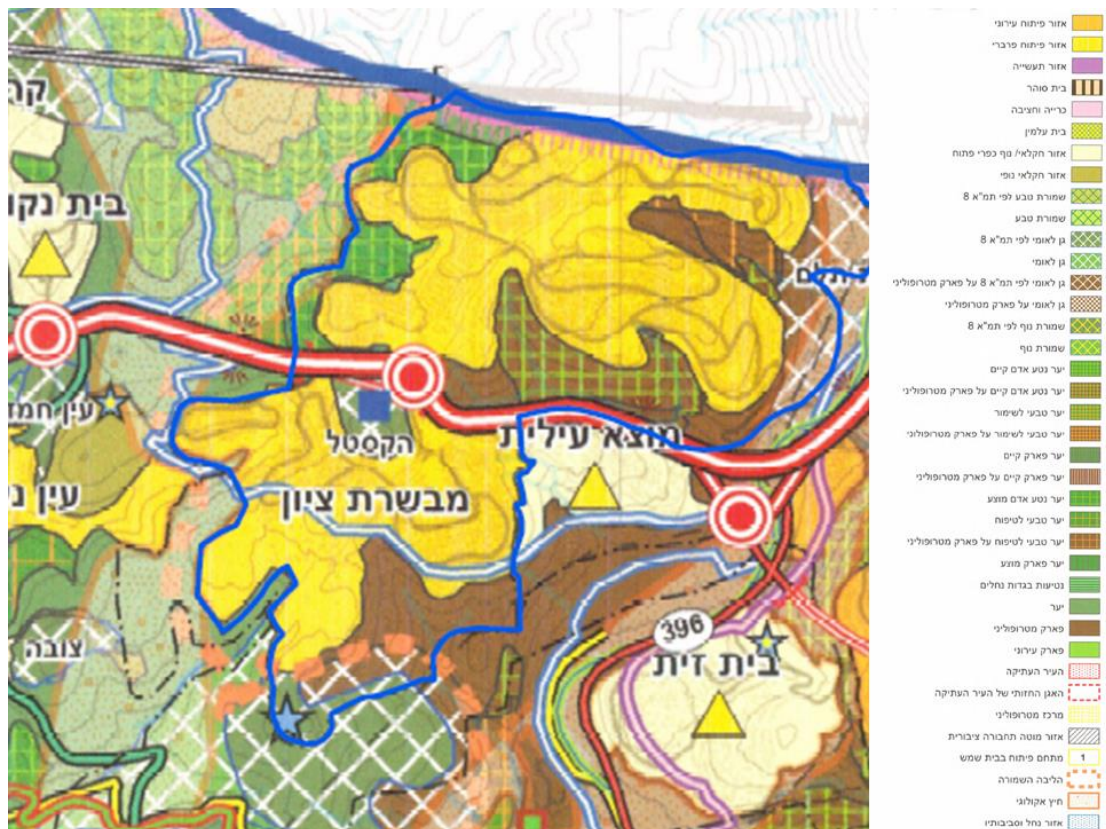
אזור הרי ירושלים מכיל ערכי טבע ונוף רבים וחשובים ובמקביל מתקיימים בו לחצי פיתוח גדולים. השטחים הפתוחים זכו להתייחסות נרחבת בתכניות סטטוטוריות שונות בכל רמות התכנון, החל בתכניות מתאר ארציות וכלה בתכניות מפורטות, בשל רצף השטחים הפתוחים המתקיים בהם, איכותם האקולוגית והנופית וחשיבותם כחלק מרצף השטחים הפתוחים ברמה הארצית.

ברמה הארצית מגדירה **תמ"א 35** את תחום הישוב כמרקם עירוני, וממערב לו "מרקם שמור משולב" ו"מכלול נופי" המטילים מגבלות על פיתוח עתידי. הישוב מוקף בשטחי יער ושטחי שמורות וגנים. בתשריט ההנחיות הסביבתיות מוגדר כל האזור העוטף את הישוב כאזור ברגישות נופית סביבתית גבוהה וכשטח לשימור משאבי מים.

תמ"א 22 מגדירה את שטח נחל חלילים כשטח יער טבעי לטיפוח, את יער הסטף ועמק הארזים כיער נטע אדם קיים.

תמ"א 8 מגדירה את גן לאומי הקסטל בלב הישוב, את פארק מוצא ועמק הארזים ממזרח לישוב, את הר חרת ויער סטף מדרום, ואת שמורת עין חמד ממערב.





איור 18: גבול שיפוט מבשרת ציון על רקע תמ"מ 30/1

ברמה המקומית התכניות לשטחים הפתוחים כוללות את **תכנית מתאר מבשרת – מי/250 (1976)**, הכוללת בתוכה את שטחי היערות המסומנים בתמ"מ א' 22, את שמורת נחל חלילים ואת גן לאומי הקסטל. זאת בהתאם למטרות התכנית שהיו החלת תכנית מתאר מקומית לפיתוחה של מבשרת ציון כפרבר עירוני השומר על אופי של בניה נמוכה ודלילה המתמזגת בנוף הטבעי ללא חריגה.

סביב הישוב מספר תכניות לשטחים פתוחים, המצויות בשלבי אישור שונים:

תכנית הל/444 (פארק עמק הארזים) – התכנית המשיקה למבשרת ציון ממזרח, אושרה במרץ 2014. התכנית מגדירה את נחל חלילים ביעוד של שמורת טבע ומגדירה בתחתית העמק את "גן לאומי עינות תלם". על פי תכנית הפיתוח הנופית, מדרונות השלוחות של רכס חלילים ושכונה ג' הינן יער נטע אדם מוצע. שמורת הטבע נחל חלילים טרם הוכרזה.

התכנית כוללת מוקד פיתוח בעוצמה גבוהה במפגש שבין נחל חלילים לנחל לוז, ממזרח לישוב (קיים בשטח). מוקד זה יכול לכלול רחבות, מוקדי קליטת קהל ומוקדי חניה. לאורך נחל חלילים התכנית מציעה פיתוח ברמה נמוכה הכולל פיתוח שבילי הליכה ללא הפרה של הנוף.

תכנית ימ/1 (יער הסטף) – התכנית שאושרה ביוני 2014, עוטפת את המחצבה ממזרח מדרום וממערב, ומייעדת שטחים ליער נטע אדם וגן לאומי, ללא כיפת הר חרת. התכנית באה לדייק את



1.5.3. ניתוח רגישות שטחים פתוחים

סקר "ההרים שממערב לירושלים" נערך ע"י מכון דש"א ב-2009, במטרה לספק רקע לתכנון ולניהול השטחים הפתוחים בחלק המערבי של הרי ירושלים, תוך התייחסות מעמיקה ומפורטת יותר לפן הבוטני, שנעדר מעבודות קודמות. ההעמקה בממצאים הבוטניים מאפשרת גם הרחבה של הדיון בממשק השטחים הפתוחים באזור זה, בייחוד בכל הקשור בשטחים המיוערים, שמהווים למעלה ממחצית השטח הפתוח בשטח הסקר. אזור זה קולט קהל רב של מטיילים ונופשים העושים בשטחים הפתוחים שימוש נרחב. ביקושים גדולים אלה, בצד הערכיות הגבוהה של נופי המורשת והמערכות הטבעיות, מחייבים ניהול מושכל של הממשקים בין הקהל למערכות אלה. הסקר נועד לתרום לדיון מקצועי בנושאים אלה, בהתבסס על נתונים ברמת פירוט גבוהה מבעבר.

אזור הסקר הינו ייחודי ומהווה מכלול נופי מורכב בשולי מטרופולין ירושלים ובמרחק נסיעה קצר מגוש דן. זהו אחד מאזורי פעילות הפנאי והנופש העמוסים ביותר בארץ וכמות האנשים שנחשפים אליו גדולה, גם כעוברי דרך וגם כתושבי העיר וסביבותיה. באזור קיים מגוון גבוה של גורמי משיכה, כגון מעיינות, אתרי מורשת ועתיקות, חניונים, ומסלולי טיול רבים. בחלקים נרחבים של הסקר קיימים שרידים של חקלאות מדרגות מסורתית ועתיקה. מופו בסקר כ-230 אתרי מורשת היסטורית תרבותית.

בחינת ממצאי הסקר ביחס לצומח, מאפשרת לראות את השינוי העצום שחל בשטח במשך שישים השנים האחרונות. מהמחקרים שנערכו בשנים האחרונות עולה, כי קצב ההכחדה של מיני צמחים באזור ירושלים בחמישים השנים האחרונות הוא עצום - 103 מינים מתוך כ-1000 מינים. עובדה זו מחייבת בחינת דרכים לשמור על בתי גידול נכחדים ועל צמחים בסכנת הכחדה. ב-60% מכלל שטח הסקר הוגדרה ערכיות צומח גבוהה מאוד או מרבית.

עיון במפת רצף השטחים הפתוחים מראה שעל הרכסים ממערב לירושלים הוקמו יישובים פרבריים וכפריים שמותירים בעיקר את צירי הנחלים כמסדרונות פתוחים. בחלק הצפוני נמצאים מספר רצפים פתוחים לאורך נחל כסלון. רצפים פתוחים משמעותיים יותר נמצאים בחלק המערבי של הסקר, באזור הר איתן והמשך רכס לבן. אלה מקושרים לליבה השמורה יותר של הרי יהודה שנמשכת מערבה, עד למצלעות מעל כביש 38.

כ-75% מכלל שטח הסקר המפורט הוגדרו כבעלי ערכיות גבוהה מאוד או מרבית. אותרו חמישה אזורי גלעין בעלי ערכי טבע ונוף נדירים הקשורים למרחב התכנון:

סובב מבשרת - נחל כסלון עליון ונחל חלילים - ממערב וממזרח למבשרת ציון מצויות שתי פנינות נוף וטבע: נחל כסלון עליון עם מורדותיו התלולים והמעייין שנחבא בו ונחל חלילים עם מגוון תופעות ייחודיות הקשורות בצנירים ובמערות משני צידי הנחל.

מורדות נחל כסלון מדרום לכביש מס' 1 ומצפון לגבעת יערים - קטעי חורש ובתה ויער נמצאים גם על מורדות נחל כסלון, לאחר יציאת הנחל מהגוש המיושב של עין רפה, עין נקובא, בית נקופה ואבו ע'וש.



נחל חרת והמורד המערבי של עמק בית זית - עמק נחל חרת נחבא בין הר חרת עצמו ובין השלוחה היורדת אל בית הספר החקלאי "עין כרם". בנחל יש צומח טבעי ייחודי והוא שמור כאגן חזותי סגור, כמעט ללא הפרות.

מורדות הר טייסים ונחל צובא - באזור זה ישנו חורש מתפתח בדרגות שונות של צפיפות, ברובו משולב בעצי מחט.

הר איתן ואגן סטף - באזור זה יש שילוב של צומח טבעי מתחדש, יערות נטועים, כרמי זיתים ובוסתנים נטושים ופעילים. הוא משמר גם מאפיינים של המורשת החקלאית וההתיישבותית של הרי ירושלים כמו נוף הטרסות וחקלאות בעל ושלחין. ממרום ההר נשקף נוף ייחודי בלב ההרים.

שאר שטח הסקר הוגדר ברובו בערכיות גבוהה מאד או גבוהה. מרבית השטח הנטוע הוגדר בערכיות גבוהה מאד. שטחי חקלאות, שערכם האקולוגי פחות, הוגדרו ברמת ערכיות גבוהה או בינונית למעט מקרים יוצאים מהכלל כמו המטעים המקיפים את תל צובא, שיש להם חשיבות נופית גדולה לשמירת איכותיותו של מכלול היישוב העתיק וסביבתו. שטחים בערכיות נמוכה, שנועדו לשיקום, נמצאים בעיקר סביב מבשרת ציון, באזורים פגועים עקב פעולות חציבה ועיבוד חומרי גלם שנערך במקום.

בסקר של מכון דש"א מוצגת שורה של מפות נושאיות המציגות את הערכיות של השטח בהיבטים רבים – נוף, צומח, תרבות, ואף מוצגים הנושאים באופן משולב.

ההערכה הנופית תרבותית נקבעה תוך שקלול מרכיבי הנוף החזותיים והתרבותיים ובהתייחס לתפרושת האתרים בשטח. ניתן לראות כי ערכיות נופית תרבותית מירבית קיימת באזור נחל חלילים, גאיות נחל כסלון, הקסטל, ומדרון הר חרת.

ערכיות נופית תרבותית גבוהה מאוד קיימת בהר חרת ובואדי מנהרת כביש 1. ערכיות נמוכה קיימת באזור המגרסה ואזור המחצבה.





איור 21: מבט ממעוז ציון לעבר כיפת הר חרת

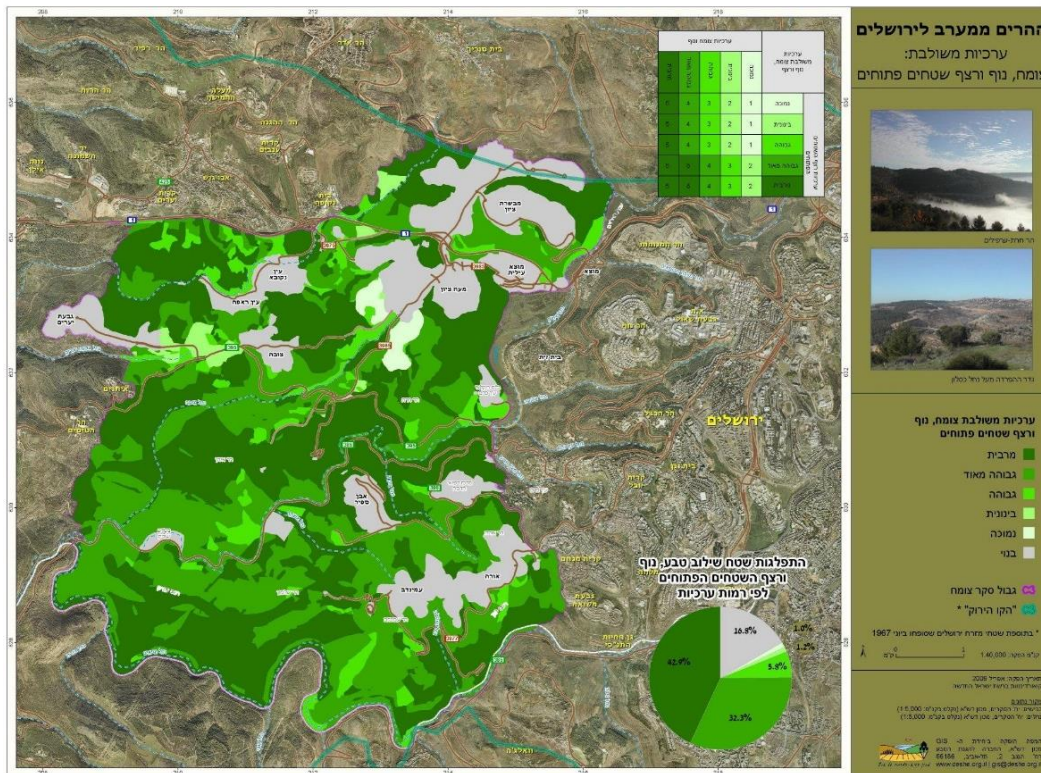


איור 22: נוף מעלה נחל חלילים





איור 24: מבט מקרוב על ערכיות צומח, סקר מכון דש"א 2009



איור 23: ערכיות משולבת: צומח, נוף ורצף שטחים פתוחים - סקר מכון דש"א 2009



לרמן אדוידכילים ומתכנני ערים בע"מ

דני עמיר
תכנון סביבתי בע"מ



צוות תכנית מתאר מבשרת

מפת הערכיות המשולבת (צומח, נוף ורצף שטחים פתוחים) מבטאת את חשיבות וערכיות השטחים הפתוחים העוטפים את הישוב ואת חשיבות השמירה עליהם.

נחל חלילים ואזור נחל כסלון ממערב לישוב זהו בערכיות מירבית. נחל כסלון מוגן חלקית בתמ"מ 30/1 (רק השטח שממזרח לישוב מבשרת מסומן בתחום הליבה השמורה) ואילו נחל חלילים מוגן בתמ"א 22 והינו שמורת טבע מאושרת.

הר חרת הוא אזור בערכיות גבוהה ביותר וערכיות מירבית. הוא מוגן בתמ"א 8 ובתמ"מ 30/1 וכחלק מפארק מטרופוליני, שהתכנית לו מופקדת בימים אלה.

הואדי שמצפון לכביש מספר 1 ועד לישוב נמצא בסקר בערכיות גבוהה ביותר אולם עם העבודות למימוש תת"ל 16 (שדרוג כביש 1), אבדה ערכיות זו.

מסמך נופי תרבות בישראל (רט"ג, 2012) מסמן את השטח שמדרום מערב למבשרת ציון כחלק ממכלול נוף תרבות בשם "חקלאות מדרגות בהרי יהודה" המשתרע על פני ההרים ממערב לירושלים. הרי ירושלים מתאפיינים בשכבות סלע קשות ורכות המתחלפות לסירוגין. הבדלי העמידות לבליה יצרו בנוף נופים של שלח מדרגה רחב הבנוי משכבת סלע רכה ומעליו רום מדרגה צר וקשה של גיר או דולומיט. במקומות שבהם נובעים מעיינות העבירו את המים בתעלות וגדלו בהן גידולי שלחין. המעיינות הדלים של הרי יהודה השקו שטחים מוגבלים. במדרגות החקלאיות שלא זכו להשקיה גידלו עצי בוסתן בהם זיתים, תאנים, שקדים ועצי פרי נשירים.

נוף המדרגות, המאפיין העיקרי של הרי ירושלים, נפגע במקומות רבים כתוצאה מפעולות ייעור, מהכשרת שטחים לחקלאות מודרנית ומבינוי. את מורדות הר איתן בסביבות מעיינות הסטף שקמה קק"ל בשנים האחרונות. בהר חרת קיימים שרידי טרסות המכוסות חלקן ביער מחטני, אך גם זיתים ותיקים עדיין קיימים בחלקות לא קטנות, והם מעובדים באופן אקסטנסיבי. משכונה ד' והגזרה הצפונית של מבשרת ציון נצפה נוף עשיר ומיוחד של טרסות עיבוד חקלאי.





איור 25: מסמך נופי תרבות, רט"ג 2012



איור 26: נוף טרסות חקלאיות משכונה ד'



שכבת המסדרונות האקולוגיים הארציים בסביבת מבשרת ציון מאתרת את הרי יהודה כחוליה מרכזית במסדרון האורך הראשי של ישראל, שנמשך על השולים המערביים של שפלת ההר. מסדרון זה מחבר שטחים פתוחים בצפון הארץ כמו הכרמל ורמות מנשה עם שטחים פתוחים גדולים יחסית שנשארו בשפלת יהודה וספר המדבר. הרי ירושלים הם הרחבה של מסדרון זה לכיוון מזרח, כך שבאזור זה יש רצף פתוח שנמשך מההר דרך השפלה עד לפאתי מישור החוף. גדר ההפרדה יוצרת אמנם קוטע מסוים בין שטח הסקר הכלול ב"פרוזדור ירושלים" לבין השטחים הפתוחים ביהודה ושומרון, אבל בפועל קיים קשר רציף בין שטח הסקר לשטחים הפתוחים סביב, בעיקר בדרום האזור, שם לא הוקמה גדר עד כה.

מטרת המסדרונות האקולוגיים היא לקיים אוכלוסיות גדולות יחסית המחליפות מידע גנטי ביניהן. הקמת יישובים פרבריים וכפריים על הרכסים ממערב לירושלים הותירה בעיקר את צירי הנחלים כמסדרונות פתוחים. כך לדוגמה, נחל שורק ונחל חרת שומרים על רצף חלקי בין החלק העליון של נחל שורק ויובליו לבין מורד הנחל.

המבנה הגיאוגרפי של הרי ירושלים וקשרי הגומלין ההדוקים של העיר עם השפלה ומישור החוף מנתיבים מערכת דרכים שכיווניה העיקרים הם מזרח-מערב. רצף השטחים הפתוחים בכיוון צפון דרום נקטע לפיכך על ידי הכבישים ומסילת הברזל המוליכים לירושלים. בתוך אלה כביש מס' 1 הרחב מהווה קוטע משמעותי ביותר. השפעותיהם של כביש 395 על השלוחה בין נחל כסלון לנחל צובא, כביש 386 בנחל שורק ומסילת הברזל בנחל רפאים קטנות יותר.

מצפון נמצאים מספר רצפים פתוחים לאורך נחל כסלון. אבל רצפים אלה נקטעים על ידי כביש מס' 1, מחלף עין חמד ובמורד הנחל על ידי הבנייה הנרחבת בעין רפה ועין נקובא. באזור זה נותר מסדרון צר בין למרגלות רכס צובא שמקשר בין נחל צובא עליון לנחל כסלון. רצפים פתוחים משמעותיים יותר נמצאים בחלק המערבי של הרכס, באזור הר איתן והמשך רכס לבן. אלה מקושרים לליבה השמורה יותר של הרי יהודה שנמשכת מערבה. לאורך נחל שורק יש מספר מתקני תשתית שפוגעים ברצף כמו תחנת המשנה של חברת חשמל ומכון טיהור שפכים של מערב ירושלים.





איור 27: מפת מסדרונות אקולוגיים ארצית. מקור: רט"ג

1.5.4. השוואת מידת ההגנה הסטטוטורית על השטחים הפתוחים מול רמת הערכיות

מטרת לימוד וניתוח הרקע הסטטוטורי של תכניות המייצרות הגנה על שטחים פתוחים היא להשוות בין השטחים שזוהו כבעלי חשיבות גבוהה לשימור, בסקר ההרים ממערב לירושלים, לבין השטחים הפתוחים המוגנים בתכניות המתאר הארציות, המחוזיות והמקומיות ולגבש תובנות לגבי שטחים פתוחים נוספים המחייבים הגנה סטטוטורית (או לחילופין, הסרת הגנה משטחים מופרים).

ההשוואה מעלה כי ככלל ניתן להצביע על התאמה טובה בין השטחים הערכיים לשטחים המוגנים, ומרבית השטחים הפתוחים הסובבים את הישוב זוכים להגנה סטטוטורית בתכניות המתאר הארציות. יחד עם זאת, קיימים מספר אזורים ערכיים שאינם מוגנים סטטוטורית או מוגנים חלקית, כגון נחל כסלון וכיפת הר חרת.

נוסף על כך, תכניות הפיתוח והממשק לפארק עמק הארזים ופארק מוצא מאפשרות פיתוח אינטנסיבי במוקדים מסוימים, שעשויים להשפיע על דמות הנוף באזור.

תכנית וד"ל החוצבים שינתה אזורים בהם יעוד הקרקע היה ליעור למגורים, למוסדות, לדרכים וכו'. תכנית זו נושקת לשטח פתוח עם ערכיות גבוהה וגבוהה ביותר ובחפיפה מסוימת איתו. בהתאם לכך, ניתן דגש רב בתכנית על התאמת הצומח המוצע בתכנית לצמחייה המקומית ומניעת כניסת מינים פולשים. בתחום התכנית שני יעודים של שטחים פתוחים: שטח ציבורי פתוח המאפשר בתוכו פיתוח

מוגבל (כגון, גינון, מתקני פנאי ונופש, מרכזי מחזור, מתקני השהייה לנגר ועוד), שטח ליעור ליעור נטע אדם על פי תמ"א 22.

תכנית המגרסה – ממוקמת בצמידות למעוז ציון ובשוליו של המסדרון האקולוגי הארצי, בשטח שזוהה בסקר בערכיות נמוכה למעט אפיק נחל צובה וסביבתו שזוהו בערכיות גבוהה. השוליים הדרום מערביים של התכנית הם אזורים ערכיים ברמת ערכיות גבוהה מאוד.

נחל חלילים

נחל חלילים מסומן בסקר דש"א כבעל ערכיות מרבית (הגבוהה ביותר). הנחל הקצר זורם בין השכונות הצפון-מזרחיות של מבשרת ציון ומהווה אגן נופי סגור. השטח מיוער בדלילות ומכוסה שרידי חקלאות מדרגות, בעיקר בחלקים הנמוכים יותר. במרכז האגן משני צדיו קיימים מצוקים גדולים עם מערות לאורך הנחל. השטח משמש כמסלול טיולים.

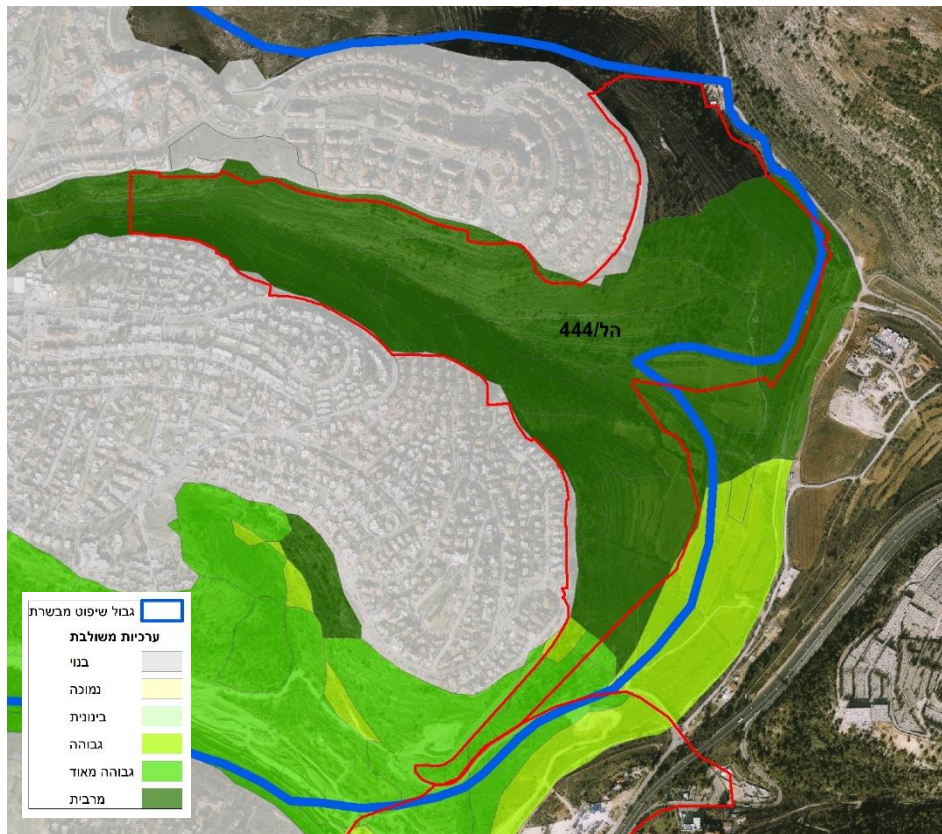
ערכיותו נובעת מהיותו אגן נופי סגור המשמר תרבות של חקלאות מדרגות מסורתית וכן אתרי עתיקות וייחוד גיאומורפולוגי. הנחל משמש חוצץ בין השכונות הצפון מזרחיות של מבשרת ציון ונצפה מהן וע"י החולפים בכביש מס' 1.

מידת ההגנה הסטטוטורית על נחל חלילים טובה יחסית. אומנם רק מורד הנחל מסומן בתמ"א 8 ובתמ"מ 30/1 כשמורת טבע וכגן לאומי, בעוד שמעלה הנחל, בשטח הנושק לתחום הבנוי של הישוב, מסומן בתכניות אלו כיער. עם זאת, לאחרונה אושרה תכנית פארק עמק הארזים (הל/444) אשר מגדירה את מעלה נחל חלילים כשמורת טבע. יש לציין כי שמורת הטבע טרם הוכרזה.

בנוסף להגדרת ייעודי הקרקע יש חשיבות רבה לטיפול בקו המגע של הישוב עם הנחל, בשל הערכיות הנופית הגבוהה של הנחל וקו המגע הארוך בין השטחים הבנויים לטבעיים. כמו כן, יש חשיבות ליצירת קישוריות גבוהה מהמרקם הבנוי לשמורה.

תכנית המתאר לישוב יכולה לקבוע את הכללים העקרוניים לטיפול בקו המגע, אשר ייושמו בתכניות מפורטות.





איור 28: תכנית הל/444 (פארק עמק הארזים) על רקע ערכיות מושלבת סקר דש"א

נחל ארזה

נחל ארזה זורם בין מבשרת ציון למוצא עילית ויורד ממחלף הראל לכיוון מוצא תחתית ומהווה אגן נופי סגור. הנחל מסומן בסקר דש"א כבעל ערכיות נופית גבוהה מאד (4 מתוך 5). השטח מיוער ברובו ומכוסה בחקלאות מדרגות מסורתית. בשטח מצויים שני מעיינות – עין מבשר המצוי ביובל המזרחי היורד ממבשרת ציון ועין מוצא המצוי בחלק הדרום מזרחי. כמו כן, מצויים במזרח השטח שרידי הכפר קולוניה. לאורך המורד הדרומי של הנחל עובר כביש מס' 1 ובצפונו מצוי מחלף הראל. ערכיותו נובעת מהיותו אגן נופי סגור המשמר תרבות של חקלאות מדרגות מסורתית יחד עם שרידי כפר, עתיקות ושני מעיינות. הנחל משמש חוצץ בין מבשרת ציון למוצא עילית וכביש מס' 1 ונצפה מהן וע"י החולפים בכביש מס' 1.

הנחל מצוי בתחום תת"ל 16, מתחת לגשר מוצא. בקטע זה, כביש 1 ורמפה של כביש 16 עוברות בגובה רב מעל המורדות הצפוניים של נחל ארזה. בפרק הזמן שעבר מהכנת סקר דש"א החל ביצוע העבודות להרחבת כביש 1 בהתאם לתת"ל 16, וכיום מדובר בשטח מופר ובעל ערכיות נמוכה.

מן התסקיר שנערך לתכנית תת"ל 16 עולה כי האפיק הקיים נחסם על ידי מילוי גבוה של הכביש ומוסדר כתעלה טרפזית מדופנת עד למוצא לנחל שורק. הטיפול הנופי בקטע זה כולל מילוי מתון של הדופן הדרומית של הנחל ויצירת חתך נחל חדש. בתכנון הוקפד על כך שבמורדות הדרומיים שנותרים גלויים



לא יהיו חציבות. במורדות המתוכננים יתוכננו טרסות נמוכות שיחזירו למקום את אופי החקלאות הקדומה שהייתה קיימת באזור ובנוסף נטיעות עפ"י האופי הראוי למקום.

נחל כסלון

נחל כסלון עליון מסומן בסקר דש"א כבעל ערכיות מרבית (הגבוהה ביותר). קטע נחל הזורם מצפון-מזרח לדרום-מערב. מורדות קטע זה תלולים, הדופן המזרחית טבעית מעיקרה ואילו המערבית מיוערת. בסמוך לערוץ קיים מעין עין נקופה ולידו בוסתן קטן. קיימים מספר שבילים היורדים משכונות א' וד' לנחל כסלון.

ערכיות נובעת מהיותו אגן נופי סגור בעל מבנה טופוגרפי ברור. מפתח הנחל נצפה כביש מס' 1 וחלקיו העליונים נצפים מפאתי מבשרת ציון. עין נקופה הינו מקום מיוחד ושמור.

מידת ההגנה הסטטוטורית על מעלה נחל כסלון בינונית. הנחל אינו מסומן בתמ"א 8 ובתמ"א 22 מסומן כשטחי יער נטע אדם קיים. בתמ"מ 1/30 שטח הנחל בתחום היישוב מסומן כשטח יער נטע אדם קיים, וממערב לישוב כשטח יער טבעי לשימור וכשטח ליבה שמורה.

כתוצאה מכך, יש חשיבות להגדרת ייעוד קרקע מתאים לאזור נחל כסלון בתחומי הישוב בתכנית המתאר.



איור 29: נחל כסלון על רקע ערכיות משולבת סקר דש"א



איור 30: נחל כסלון על רקע תמ"מ 30/1

הר חרת

הר חרת הינו רכס המתפצל מרכס הקסטל לכיוון דרום והמשכו בהר איתן. הרכס מפריד בין נחל שורק לבין נחל צובא, ויש בו מעט שרידי חקלאות מסורתית הכוללים בעיקר חלקות מדרגות חקלאיות מתוחמות בגדרות אבן. מתחת לחלקים הטרשיים יש מדרונות מתונים של חוואר מוצא המצויים בחלק המזרחי של ההר ומונצלים בעיקר לזיתים. רוב שטח הרכס מיוער. בשל מיקומו המרכזי של הר חרת, אל מול שכונות ירושלים המערביות ומדרום לגוש מבשרת ציון, הוא מהווה מרכיב מרכזי בנוף הפתוח של האזור. על הרכס מצפון וממערב להר בולטים שרידי כפרי הכיפה קסטל וצובא, בהם קיימים שרידים ארכיאולוגיים בולטים.

בשטח מחצבת הקסטל הנטושה פועל כיום מפעל בטון ומצפון לו אזור תעשייה ומסחר של מעוז ציון. מחצבת הקסטל איננה פעילה כבר כ- 30 שנים. תחילתה בתקופה העות'מאנית והיא הופעלה על ידי תושבי הכפר הערבי צובא. אבניה שימשו לבניית בתים בירושלים וסלילת מסילת הרכבת של העיר. בשנות ה-20-30 המחצבה עברה לידי חברת "אבן וסיד" ומאבניה בנו את האוניברסיטה העברית ובית חולים הדסה עין כרם. ב 1951 הוקם במקום כפר החוצבים "מעוז ציון". הפגיעה באיכות הסביבה, זעזועי הפיצוצים והאבק שנגרם בתהליך החציבה עורר מחאה ציבורית שהביאה לסגירת המחצבה בשנות ה-80.

קירות המחצבה הנטושה משמשים כיום כאתר קינון למינים נדירים של דורסי לילה: אוח עיטי, וכנראה גם לכוס חרבות. בחלקה הנמוך של המחצבה נוצרת בחורף שלולית חורף גדולה המהווה אתר רבייה לדו-חיים. הסבך שנוצר במקום, מאפשר מקום קינון לעופות מים וגם משמש מקום מסתור לשועלים, נימיות ותנים. בתוך בור המחצבה נוצרה בריכת חורף עונתית אליה מתנקזים מים משטחי המחצבה. בתחום הרכס קיימים שרידים מרשימים של חקלאות מדרגות מסורתית עם שרידי בוסתנים. שרידי חקלאות המדרגות בתחום היחידה מדגימים את מגוון צורות ההתאמה לתנאי האזור עם מדרונות



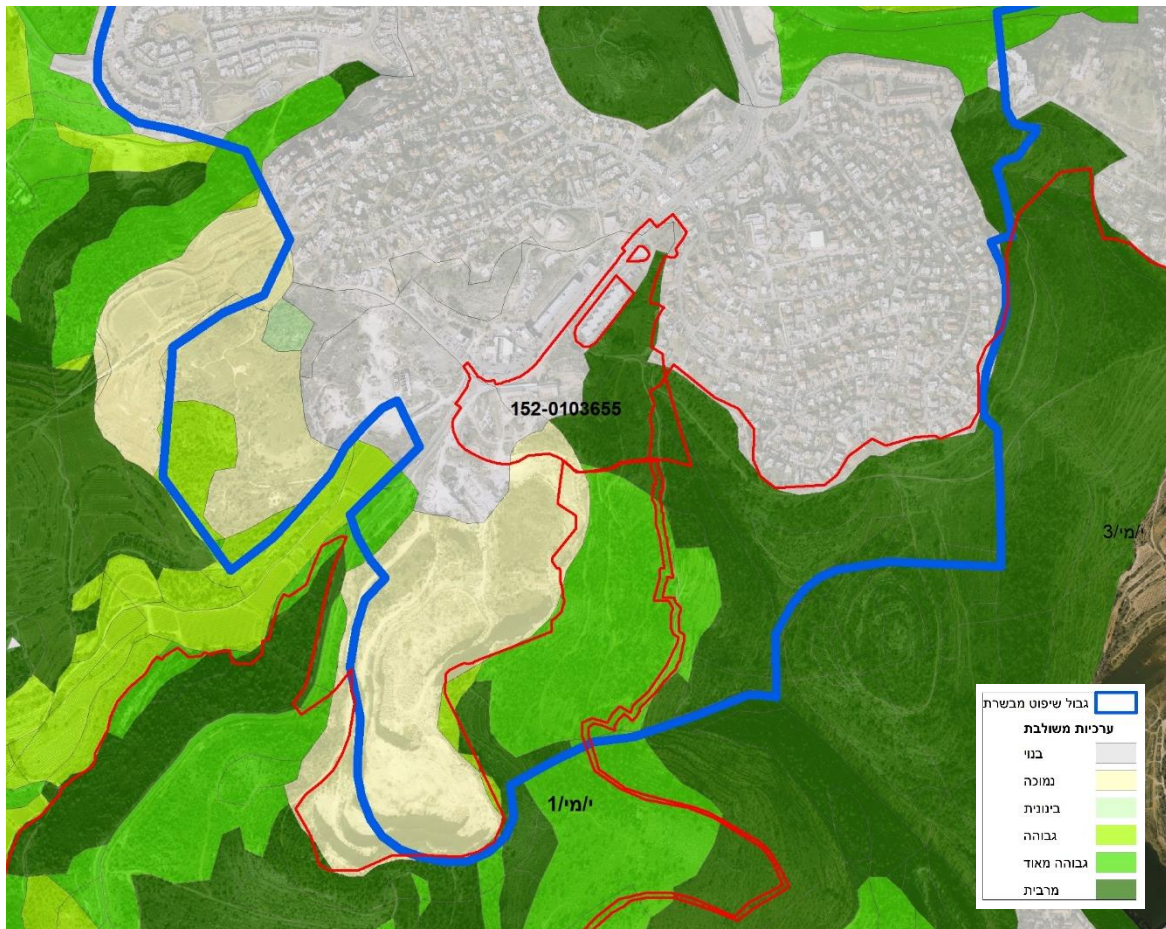
בתלילות משתנה ושטחי טרשים, מדרגות סלע טבעיות ומחשופי חוואר נרחבים. כיפת הרכס נצפית ע"י הנוסעים החולפים בכבישים ובאזור, ע"י המטיילים וע"י תושבי מעוז ציון. הר חרת מהווה שטח פתוח מרכזי ובלוט באזור. אגן נחל חרת מיוחד ומבודד ומהווה שטח טבעי ברובו באגן חזותי סגור, שמקנה למטייל בו ובשוליו חוויה מיוחדת, במקום קרוב כל כך ליישובים פרבריים. כיפות הרכס מיוערות ברובן עם קטעים חשופים המכוסים בתות וגריגות. גב הרכס מורכב ממסלע רך והמדרונות טרשיים. הרצועה הצפונית, שעל שפת בור המחצבה, עברה דילול המתבטא בנוף "מסרק" של קו הרקיע. הכיפות בולטות למרחוק. במרכז השטח מוטמן אחד מקווי המים לירושלים ובדרומו עובר קו מתח.

המדרון המזרחי של הר חרת דורג בסקר דש"א כבעל ערכיות גבוהה מאד (4 מתוך 5) וכיפות הר חרת דורגו כבעלות ערכיות מרבית (הגבוהה ביותר).

מידת ההגנה הסטטוטורית על הר חרת טובה (למעט הכיפה המזרחית). הרכס מסומן כגן לאומי בתמ"א 8 ובתמ"מ 30/1, וכן בתכניות המפורטות י/מי/1 (יער סטף, מאושרת) ו-י/מי/3 (פארק מוצא, מופקדת). הגן הלאומי אושר בשנות ה-70, אולם לא הוכרז בשל התנגדות גורמים שונים וקידום תכניות בנייה נרחבות בהר חרת (תוכנית ספדי). בפברואר 2007, דחתה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה ברוב גדול את תמ"מ 1/37 - תכנית הבנייה במערב ירושלים. תוכנית י/מי/1 ליערות הסטף, מייעדת לגן לאומי 574 דונם במערב הר חרת (כולל פסגת ההר, לא כולל המחצבה).

תכנית י/מי/3, לפארק מטרופוליני באזור בקעת מוצא, כוללת את חלקו המזרחי של הגן הלאומי, (כולל עין חרת), והופקדה להתנגדויות הציבור בשנת 2013. התוכנית מקצה שטח לגנים לאומיים גם במסגרת הרחבת גן לאומי עינות תלם וגן לאומי עין כרם. יש לציין, כי הכיפה המזרחית של הר חרת, דרומית לשכונת מעוז ציון א', אינה מסומנת בתמ"א 22 ובתמ"א 8, מיועדת לפארק מטרופוליני בתמ"מ 1/30 ומוגדרת כיער נטע אדם קיים בתכנית י/מי/3.





איור 31: הר חרט על רקע ערכיות משולבת סקר דש"א

גן לאומי הקסטל

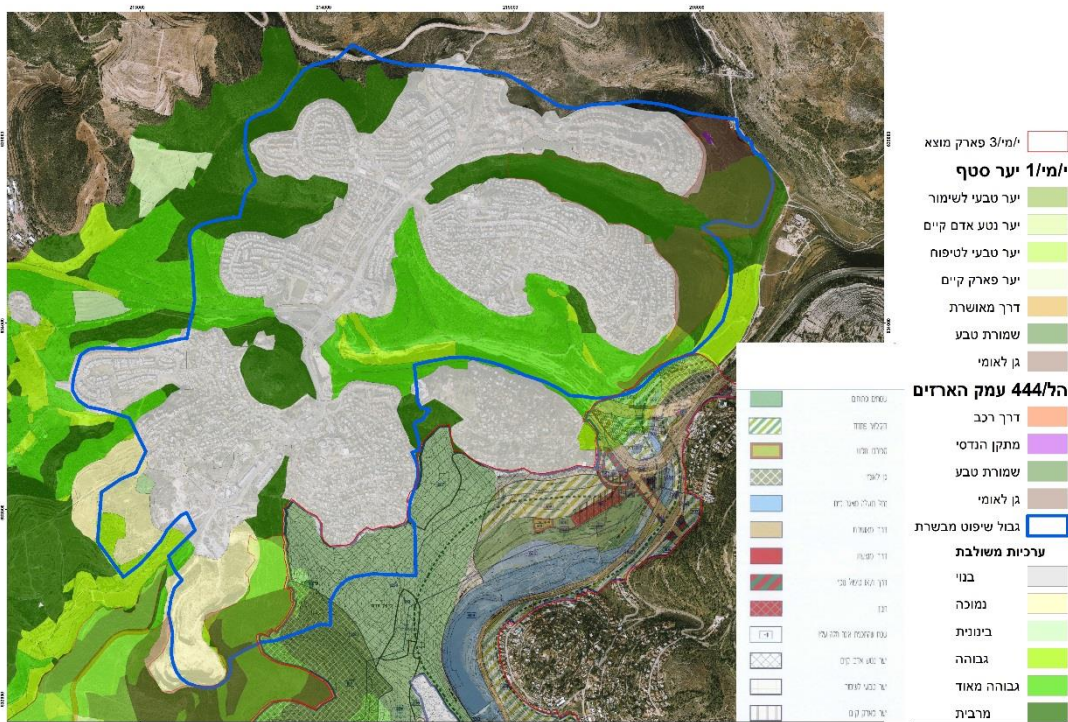
גן לאומי הקסטל הנמצא במרכז הישוב מהווה אתר מורשת לאומית להנצחת הקרבות על הדרך לירושלים בהקמת המדינה. באתר מצויים גם שרידי מצודה צלבנית. האתר מושך אליו מבקרים רבים לאורך השנה ומהווה נקודת ציון ותצפית מרכזית באזור (Landmark). הגן הלאומי דורג כבעל ערכיות מרבית (הגבוהה ביותר) בסקר דש"א בשל חשיבותו ההיסטורית ובשל היותו צופה על כל האזור ונצפה ע"י החולפים בכביש 1 ובכל האזור.

לסיכום, בתוך תחום השיפוט של מבשרת ציון ובסביבתה מרבית האתרים החשובים מבחינה נופית וסביבתית מוגנים בתכניות מחוזיות ומפורטות, אך אין התאמה מלאה בין מידת ערכיות הטבע והנוף לבין יעוד הקרקע הקיים בתכניות סטטוטוריות:

- האתר המרכזי שזוהה כבעל ערכיות ושאינו זוכה להגנה סטטוטורית מספקת בתחומי הישוב הוא נחל כסלון.
- נחל ארזה, נפגע כתוצאה מהעבודות לשרדוג כביש מס' 1, וכיום מדובר בשטח בעל ערכיות נמוכה.



- הכיפה המזרחית של הר חרת אינה ביעוד קרקע של גן לאומי וככזו חשופה לתכניות בניה שונות, המתעוררות מעת לעת באזור מערב ירושלים.
- תכנית וד"ל החוצבים חופפת בחלקה המזרחי בשטחים בעלי ערכיות נופית מרבית, אולם מרבית השטחים בתכנית שבחפיפה הם ביעוד יער ושצ"פ.
- תכנית שכונת המגרסה מצויה בשטחים בעלי ערכיות נמוכה, חלה על נחל צובה שהוא בעל ערכיות גבוהה וגובלת בשטחים בעלי ערכיות בינונית.



איור 32: תכניות בסביבת מבשרת על רקע ערכיות משולבת סקר דש"א

שיפור רמת ההגנה הסטטוטורית על השטחים הפתוחים בסביבתה של מבשרת ציון לצד קידום תכנון לעידוד פעילות נופש בהם יכול לתרום לשימור ושיפור איכות החיים בישוב.

מעבר לזיהוי ולהגנה הסטטוטורית ניתן לחזק את השמירה על השטחים הפתוחים באמצעים נוספים דוגמת סימון מעברים אקולוגיים, פיתוח שבילי טיול ברגל ובאופניים מתוך השטח הבנוי אל השטח הפתוח, טיפול בקו המגע בין השטחים הבנויים לפתוחים ופיתוח מוקדי עניין בשטחים הפתוחים כגון מעיינות, חקלאות טרסות וכד'.



1.5.5. ממשק, קישוריות וקו המגע של הישוב עם השטחים הפתוחים סביבו

ניתוח מערך השטחים הפתוחים העוטף את מבשרת ציון הראה כי מדובר בשטחים פתוחים בעלי ערכיות טבע, נוף ומורשת מהמעלה הראשונה. לערכיות זו של השטח הפתוח קשר ישיר לדימוי של מבשרת ציון כישוב פרברי טובל בירק שאיכות הסביבה העירונית שלו גבוהה ביותר. מיקומו של הבינוי על ראשי שלוחות ושמירה על מדרונות וואדיות בהם נשמרה הצמחיה מהווה כנראה את המקור לחזות הכללית של הישוב ולדימויו האיכותי.

מערכת היחסים בין השטח הפתוח לישוב מחייבת בחינה בשלושה היבטים:

קישוריות לשטחים הפתוחים

הסיטואציה התכנונית בה ישוב גובל במערך שטחים פתוחים ערכיים היא הזדמנות נדירה להציע לתושבי הישוב אפשרות לשימוש בשטחים אלו כחלק ממערך השטחים הפתוחים בישוב ולפעולות פנאי ונופש. המשמעות וההשפעה של הזדמנות זו על איכות הסביבה העירונית המוצעת לתושבים הינה משמעותית, במיוחד לאור המחסור בשטחים ציבוריים פתוחים בחלקים גדולים של הישוב. בשכונות בהם קיים מיעוט ומחסור גדול בשצ"פים, יכולה קישוריות טובה לשטחים הפתוחים לפצות על המחסור. במסמך זה נבחן מצב הקישוריות הקיים והם זה המתוכנן כפי שעולה מתכנית המגרסה.

מידת הקישוריות והחיבורים של המרקם הבנוי של הישוב אל השטחים הפתוחים הינה נמוכה ואינה ממצת את הפוטנציאל. אמנם הטופוגרפיה ההררית מקשה על יצירת חיבורים נוחים ונגישים אולם ניתן, על בסיס שבילים קיימים המלווים את הטופוגרפיה ליצור מערך ייחודי של גישות לאזורים הטבעיים ולאתרי מורשת.

שביל סובב מבשרת קיים בחלקו ובמקטעים ואינו רציף. מדובר ברעיון תכנוני בעל תרומה משמעותית ליישוב ונדרש תכנון מפורט שיתגבר על קיטוע בנקודות מסויימות.

העדר שלד ירוק ברור של צירים ירוקים בישוב ובשכונות, המחובר ליציאות אל השטח הפתוח יחד עם קשרים לא מתוכננים דרך רחובות קטנים וללא שילוט שיווק ההזדמנות מקטנים מאוד את מימוש הפוטנציאל.



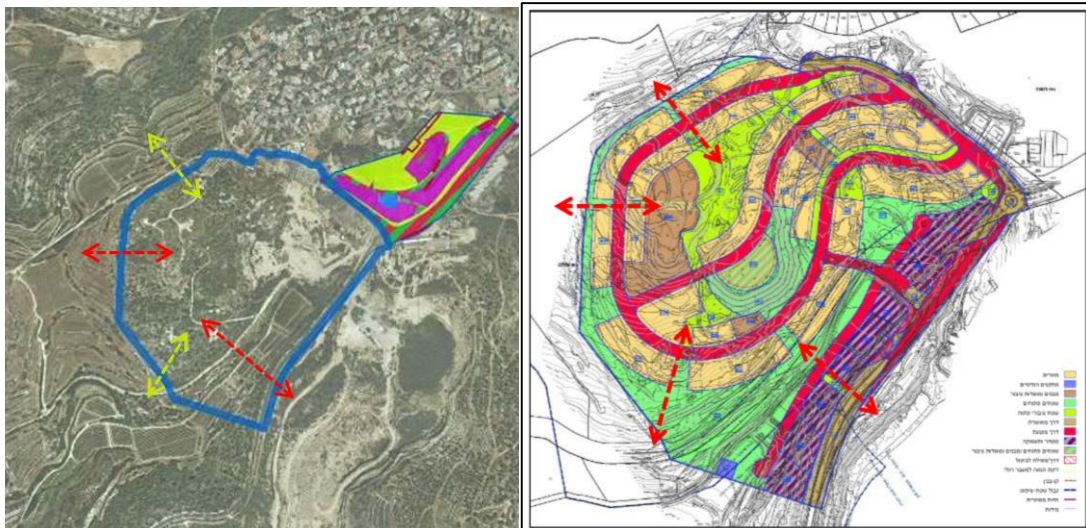
מימין: יציאה לשטח הפתוח במעוז ציון, משמאל: יציאה מוסדרת לכיוון עמק הארזים מכיכר המייסדים



מימין: יציאה לנחל חלילים מרח' שושנה משמאל: יציאה מרח' החוצבים להר חרת – פסולת וגישה בעייתית

מקרה בוחן לבחינת הקישוריות המתוכננת בתכניות הנמצאות בתהליכי תכנון, בחרנו בתכנית המגרסה הנמצאת בתהליך תכנון מתקדם. בתכנית זו שהיא בעלת קו מגע ארוך עם השטחים הפתוחים הביא שלב בחינת החלופות התכנוניות להגדרת עקרון תכנוני של חיבור השצ"פ המרכזי לשטחים הפתוחים הסובבים. בחינה של נקודות החיבור בתכנית מעלה שרק חלק מהן מתחבר לצירים קיימים בשטחים הפתוחים העוטפים את הישוב וכי לכיוון דרום מזרח – אזור הר חרת, שהוא בעל אטרקטיביות רבה למטיילים הגישה מתאפשרת רק בשביל צר בין רצף בינוי של תעסוקה ומסחר. עם זאת נראה כי נושא הקישוריות נמצא על סדר היום של המתכננים וכי סוגיות חשובות של ממשק עם השטחים הטבעיים נבחנות במסגרת תכנון חדש:

- מינים פולשים
- השפעות שוליים – תאורה ורעש
- פסולת בעת הבניה
- העתקת מינים טרם הפיתוח



שכונת המגרסה, מימין תשריט התכנית עם סימון הקשרים מהשצ"פ המרכזי לשטחים הפתוחים



1.5.6. הממשק עם השטחים הפתוחים

נחל חלילים: נחל חלילים מהווה סיטואציה תכנונית נדירה בה שמורת טבע בעלת ערכיות טבעית גבוהה ביותר חודרת ללב ישוב בקו מגע ארוך ומאפשרת גם קשר אל מערך אזורי של שטחים פתוחים איכותיים (פארק עמק הארזים, גן לאומי עינות תלם, נחל לוז וכו'). אין ספק כי מדובר במשאב בלתי רגיל בעל פוטנציאל השפעה מהותי על איכות החיים בחלק המרכזי של הישוב.

בכדי לשמר את האיכויות הטבעיות של שמורת נחל חלילים נדרשת קודם כל הכרה בנחל כאחד המשאבים החשובים של הישוב, שמירה על ממשק שיבטיח את שמירת רמת הערכיות הגבוהה ופיתוח זהיר ומוקפד בגבולות השמורה.

בחינת המצב הקיים העלתה כי מעלה נחל חלילים בתחום הישוב סובל מהזנחה: פסולת מוצקה, העדר כניסה מסודרת לשמורה, עזובה ופיתוח לא זהיר של מתחם הקאנטרי קלאב לכיוון השמורה. שמורת נחל חלילים מושכת מטיילים ביניהם כאלו שאינם תושבי מבשרת ציון אולם הכניסה לשמורה ממרכז הישוב מבטאת הזנחה והעדר הכרה בחשיבותה לישוב.



גדר בין נחל חלילים לישוב – עם הפנים לישוב והגב לנחל



הכניסה לנחל חלילים ממרכז הישוב



קטע מקו המגע של הישוב עם נחל חלילים

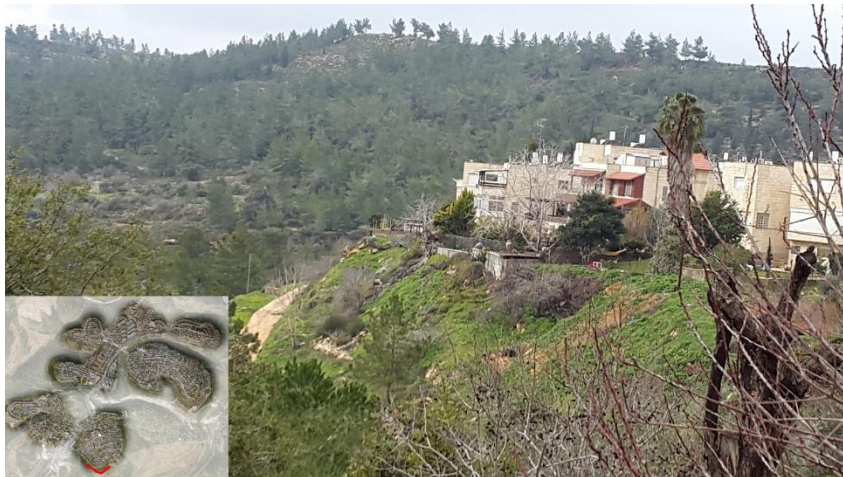
גן לאומי הקסטל: הגן הלאומי ממוקם בלב הישוב על גבעה גבוהה וכולל אתר מורשת, אתר ארכאולוגי ואזור בעל חשיבות נופית גבוהה ביותר. חשיבותו הנופית הגבוהה מעלה את שאלת הנגישות והשימוש במקום ע"י תושבי מבשרת ציון. למרות מיקומו המרכזי, היקף שטחו והמחסור בשטחים ציבוריים פתוחים בחלק זה של הישוב, הגן הלאומי אינו מחובר עם הישוב, הוא מגודר ואינו משמש את התושבים.

קו המגע של מבשרת ירושלים והשטחים הפתוחים

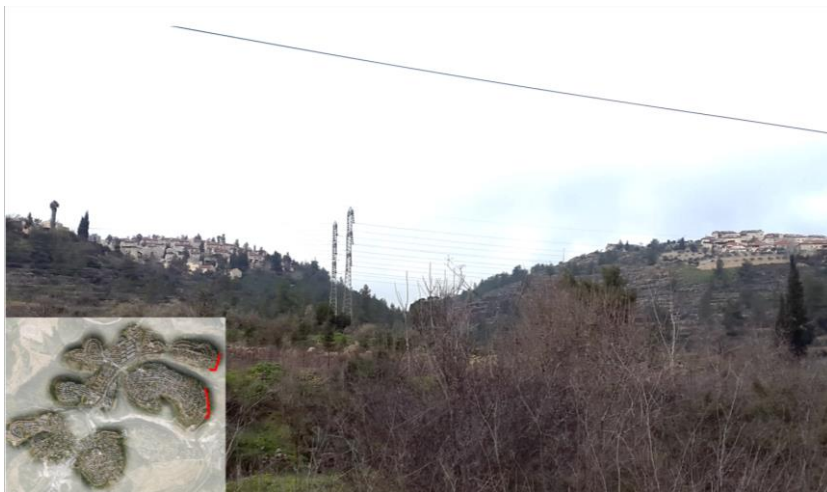
חשיבות המבטים אל הישוב מסביבתו מחייבת זהירות רבה בפיתוח קו המגע של הבינוי עם השטחים הפתוחים – עבודות פיתוח, בניה, דרכים ותשתיות שלא מלוות באמצעים לצמצום מפגעים חזותיים עלולות ליצור פגיעה חזותית משמעותית. קו המגע של בתי הישוב הינו קו מגע ותיק שהתבסס לפני שנים באופן שהצומח השתקם ומטשטש את הקו החד.



קו המגע באזור התעשייה הקיים בהר חרת – שפכי עפר לכיוון השטח הפתוח, לא נעשה שימוש באמצעי פשוט של חישוף הקרקע הטבעית וחיפוי מדרונות



קו המגע הדרומי של הבינוי עם השטח הפתוח באזור מעוז ציון לכיוון עמק בית זית



קו המגע של הישוב לכיוון עמק הארזים – בעוד שקו המגע של הדופן המערבית של נחל חלילים מטושטש ע"י צמחיה שמסתירה חלק מהבינוי, בדופן המזרחית צלקות של שפכי עפר למילוי.



קו המגע הצפוני של מבשרת ציון עם השטחים הפתוחים – מערך ציר וגדר ביטחון



קו המגע לכיוון צפון מערב – שימור הצומח במדרונות והמנעות ממילוי בשפכי עפר מיצרים קו מגע איכותי

1.6. סיכום ותובנות

א. תובנות מרכזיות בנושא תחבורה, רעש ואיכות אויר:

1. מיקומה של מבשרת ציון על ציר התנועה המרכזי בין ירושלים לתל אביב מיצר מצב בו הישוב מוקף בתשתיות תחבורתיות לאומיות משמעותיות שביצוען מתממש בימים אלה. עם זאת נמצא כי בתכניות הדרכים ומסילות הברזל לא צפויה בעייה או חריגה בהיבטים של איכות אויר. בהיבט הרעש, זוהו כבר בשלב התכנית מספר מבנים למיגון דירתי, כשבשלב התכנון המפורטים מתבצעת בדיקה נוספת, ובמידת הצורך ינתנו המיגונים הנדרשים.
2. כחלק משלים לתשתית המשודרגת של כביש 1 מוצעת גם תכנית למרכז תחבורה במחלף הראל (תכנית מופקדת), שנועד לסייע בהיבט התנועה אל ומירושלים עם דגש על תחבורה ציבורית. במקרה זה, כאשר מדובר במבנה סגור, הטיפול בבעיות איכות האויר הנפלט ממקום



זה, ממוקדות למקור נקודתי, ובהתאם לכך הוראות התכנית המופקדת מפורטות וממוקדות מאוד למקור זה ולא ישפיעו על אזורים נוספים בסביבה.

3. דרך החוצבים הינה דרך אזורית המשרתת את האזור ותנועה עוברת לכיוון ירושלים בשעות העומס. תכניות פיתוח עתידיות (וד"ל החוצבים ושכונת המגרסה) עתידות להגביר את היקף התנועות בדרך זו. הבחינה הסביבתית בשלב זה, לא מצביעה על חריגות עתידיות מתקני איכות אויר.

ב. אזורי מלאכה ותעשייה:

1. אזורי המלאכה והתעשייה של הישוב הינם במצב סביבתי ירוד ורמת הבקרה הסביבתית עליהם נמוכה ביותר. באזורים אלו אין תשתיות מסודרות של ניקוז, פסולת בנין פזורה בשטח, לא לכל העסקים יש רשיונות עסק. בניגוד למצב הסביבתי הירוד נמצא כי התכניות המאושרות לאזורים אלו כוללות הוראות סביבתיות הקובעות את הכלים והמנגנונים הסביבתיים לניהול סביבתי תקין של האזור.

2. מפעל הבטון רדימיקס הפועל כיום במחצבה הנטושה, פועל ללא רשיון עסק תוך זיהום סביבתי. על פניו נראה כי המשך פעולתו של המפעל באופן הקיים מיצרת קונפליקט סביבתי שעלולה להגביל הקמת שימושים רגישים בשכונות המתוכננות בקירבתו. בשטח המפעל וסביבתו נדרשות פעולות שיקום מפגעים שיצר המפעל – בעיקר שפכי בטון בשטחים נרחבים.

ג. הטיפול בפסולת במבשרת ציון.

1. ברחבי הישוב פזורים פחי מחזור שונים לקרטון, נייר ובקבוקים. הישוב עתיד לעבור שינוי במערך הטיפול בפסולת בעקבות הכנסת הפחים הכתומים למחזור פסולת אריזות. הוספת הפחים הללו מייצרת אתגר תכנוני בחלקים הותיקים של הישוב בהם אין מסתורי אשפה והמדרכות הקיימות צרות מאוד.

2. בשולי הישוב מבשרת ציון ניתן להבחין בפסולת בנין פזורה. לאור הקמתם הצפויה של אלפי יחידות דיור נוספות בדרום הישוב ולאור הערכיות הגבוהה של השטחים הפתוחים סביב האתרים המיועדים לפיתוח, תידרש בחינה של הכלים המתאימים לצמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים הצפויה מפסולת בניה ועודפי עפר. אחד הכלים שיבחנו במסגרת זו הוא הצורך בהקמת תחנת מעבר לפסולת בניין ואתרי ויסוט לעודפי עפר.

ד. תובנות מרכזיות מניתוח מערך השטחים הפתוחים סביב מבשרת ציון

מיפוי וניתוח המצב הקיים של השטחים הפתוחים סביב הישוב העלה כי קיימות מס' סוגיות עקרוניות:

1. **ערכיות השטחים הפתוחים** - מבשרת עטופה בשטחים פתוחים טבעיים בערכיות נופית, תרבותית וטבעית גבוהות ביותר. ערכיות זו מהווה נכס ומשאב מהחשובים שיש למבשרת ציון



הן בהיבט התפקודי והן בהיבט הדימוי הערכי של היישוב כישוב איכותי הטובל בירק. שטחים אלו הגם שאינם נכללים כולם בתחום השיפוט של מבשרת ציון, הם בעלי תרומה חשובה לאיכות החיים ביישוב ושימורם ופיתוחם לפעילות פנאי ונופש של תושבי הישוב, הינם אינטרס ברור של מבשרת ציון.

2. רמת הגנה סטטוטורית - ההשוואה בין רמת ההגנה הסטטוטורית על השטחים הפתוחים העוטפים את מבשרת ציון מול ערכיותם הטבעית של שטחים אלו מעלה כי רוב השטחים הפתוחים הערכיים מוגנים ברמה טובה. זאת למעט מעלה נחל כיסלון והכיפה המזרחית של הר חרת.

3. הממשק של הישוב עם מערך השטחים הפתוחים ירוד ומבטא ניצול חלש של התרומה הפוטנציאלית של משאבי הטבע והנוף הקיימים להעלאת איכות החיים העירונית. בולטת הדוגמא של העזובה וההזנחה בכניסה לנחל חלילים – מקרה נדיר של שטח פתוח איכותי (שמורת טבע) החודר ללב ישוב.

4. קישוריות – ככל שהשטחים הפתוחים בסביבת היישוב יהיו נגישים יותר לתושביו כך צפויה איכות הסביבה של המגורים לעלות. למרות האמור, נמצא כי הישוב מסתגר פנימה והקשרים לשטחים הפתוחים אקראיים ואינם מטופחים.

נדרשת רשת ירוקה לישוב שתחבר את המרקם הבנוי עם השטחים הפתוחים בסביבתו. פוטנציאל השימוש של התושבים בשטח הפתוח לפעילות פנאי נופש אינו ממוצה בשל העדר חיבורים מתאימים מהישוב לשטחים אלו. השיפועים המשמעותיים של השטחים הפתוחים העוטפים את מבשרת משמעותיים ומקשים על השימוש בהם אולם שימוש זה אפשרי בשבילים קיימים.

נמצא כי רעיון שביל סובב מבשרת קיים בקטעים אך לא כמכלול רצוף. חשיבותו של ציר זה למערך הפנאי בישוב גבוהה ביותר.

5. קו המגע של הישוב עם השטח הפתוח - מחייב התאמה לערכיות השטח הפתוח העוטף את מבשרת ולחשיבות הנופית והנצפות מאגנים שונים. כל פיתוח חדש חייב להיבחן בהיבט זה ולהציע את הכלים המתאימים לצמצום הפגיעה בקו המגע.

6. שצ"פ במרחב הבנוי - בתחום הבנוי של הישוב נראה שיש מחסור משמעותי בשצ"פ אפקטיבי בחלק גדול מהישוב (בעיקר בשכונות הותיקות). העובדה שרוב הישוב בנוי אינה מאפשרת פתרון תכנוני למצוקה זו.

7. גן לאומי הקסטל זוהה כבעל ערכיות נופית ותרבותית גבוהות ביותר אך הוא נגרע ממערך השטחים הפתוחים של הישוב בשל אופן תפעולו וניתוקו מהישוב.

8. המחצבה – שטח פתוח מופר, יש לשקמו כשטח פתוח איכותי ו/או שטח לצרכי ציבור.

9. התבונה המרכזית העולה היא שהפתרון האפשרי לפיצולו על המחסור בשצ"פ בישוב הוא חיבור המרקם הבנוי לשטחים הפתוחים העוטפים את הישוב. הערכיות טבע-נוף-מורשת של אלו, יכולה להוות חלופה איכותית בתנאים הבאים:



- ממשק ראוי בין השטח הפתוח והשטח הבנוי
- קישוריות מהמרקם הבנוי אל השטח הפתוח
- נקיטת יוזמה אקטיבית לתכנון השטחים הפתוחים (בתאום עם קק"ל, רט"ג, ירושלים ומטה יהודה) באופן שניתן יהיה למקסם את השימוש של תושבי מבשרת בהם.

