

# תכנית מתאר מבשרת ציון



שלב ב' - חזון, תמונת עתיד, מטרות ויעדים

12.05.15



לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' יגאל אלון 120, תל אביב טל': 036959893

אדר' עדנה לרמן, לרמן אדריכלים ומתכנני ערים	<b>ראש צוות התכנון</b>
מתכנן גדעון לרמן	<b>מתכנן</b>
אדר' מיכל בן שושן, לרמן אדריכלים ומתכנני ערים	<b>ריכוז תפעולי מנהלי</b>
מתכננת רותם מרינוב, לרמן אדריכלים ומתכנני ערים	<b>מנהלת לקוח</b>
מתכננת רותם מרינוב, אדר' מירב בטט	<b>תכנון עירוני כולל</b>
עזרא סדן	<b>יועץ כלכלי</b>
רות לובנטל	<b>פרוגרמות לצורכי ציבור</b>
חגית ג'יניאו אדיב	<b>יועץ חברתי, שיתוף ציבור</b>
אדר' נוף טלי וקסלר, אדר' נוף חצב יפה	<b>אדריכל נוף</b>
דני עמיר, אדר' צאלה קרניאל	<b>יועץ סביבה</b>
יואב כוכבי	<b>שמאי מקרקעין</b>
גל תכנון וניהול מערכות אורבניות בע"מ	<b>יועץ תנועה וכבישים</b>
ירון גלר	<b>יועץ ניקוז, מים וביוב</b>
יאיר גרינוולד	<b>מודד</b>
אשר כהנא	<b>יועץ משפטי</b>
טלדור מערכות מחשבים בע"מ	<b>מחשוב</b>



# תכנית מתאר מבשרת ציון | אבני דרך

מספר חודשים	אבן דרך	שלב
4	תיעוד מצב קיים וניתוחו	שלב א' ✓
2	חזון הישוב וגיבוש פרוגרמה רעיונית	שלב ב'
3	הכנת חלופות תכנון	שלב ג'
4	גיבוש החלופה הנבחרת	שלב ד'
2.5	גיבוש טיוטת מסמכים סופיים	שלב ה'
2.5	הגשת המסמכים לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית	שלב ו'
11	פרסום הודעה על הפקדת תכנית מתאר	שלב ז'
13	פרסום הודעה על מתן תוקף לתכנית המתאר	שלב ח'

סה"כ 41 חודשים

סדנת חלופות תכנון

✓  
סדנת "תמונת עתיד"

✓  
7 מפגשים עם קבוצות שונות

שיתוף ציבור





# שיתוף ציבור | שלב א' - קבוצות מיקוד

## קבוצות מיקוד:

- התקיימו 7 קבוצות מיקוד, בהן השתתפו כ- 100 תושבים.
- הקבוצות כללו מגוון של קבוצות אוכלוסייה: צעירים, גמלאים, חדשים בישוב, תושבי השכונות הוותיקות.



# שיתוף ציבור | שלב א' - קבוצות מיקוד



## הנושאים העיקריים שעלו לדיון:

**פיתוח היישוב <** פיתוח מחוללי הכנסה וחיזוק המעמד הכלכלי של הישוב

יצירת מערכת שרותי תרבות וחברה וחיזוק המערך  
הקהילתי

מתן פתרונות דיור ובניה עבור צעירים

פיתוח מרכז עירוני ראוי - שדרות החוצבים כרחוב עירוני



**תנועה ותחבורה <** הסדרת הכניסות ליישוב

מתן פתרון לעומסים בציר הראשי ובכניסות לשכונות

פיתוח תשתיות לתנועת הולכי רגל, אופניים ותח"צ

הסדרת נגישות נוחה בין היישוב והמרחב הסובב

**שטחים פתוחים <**  
ונוף

התאמת הגינות הציבוריות למנעד רחב של גילאים



פריסה מאוזנת של שירותי ציבור וחינוך

**שירותי ציבור <**

התאמת מבני ציבור ותיקים לפעילות תרבות וקהילה

עבור אוכלוסייה ותיקה וצעירה



# שיתוף ציבור | שלב ב' - סדנת "יוצרים עתיד יחד"

## כנס שיתוף ציבור רחב

ב - 29/4 התקיים כנס שיתוף ציבור רחב תחת הכותרת "יוצרים עתיד יחד" אליו הגיעו כ- 100 תושבים. משפטי המטרה המרכזיים שעלו לדיון:



### פיתוח הישוב <

שמירה על מאפיינים פרבריים  
אימוץ מאפיינים של עירוניות מתונה  
חיזוק הבסיס הכלכלי של המועצה  
הרחבת בסיס התעסוקה המקומי  
פיתוח מרכז עירוני מלווה בשירותי מסחר  
פיתוח ציר הראל החוצבים כמרחב ציבורי  
התחדשות עירונית של שכונות ותיקות  
שדרוג תשתיות עירוניות

### תנועה ותחבורה <

הקטנת עומסי תנועה בכניסות וביציאות  
שיפור מערך התנועה הפנים יישובי והקטנת עומסים  
פיתוח רשת תנועת ברגל ובאופניים



# שיתוף ציבור | שלב ב' - סדנת "יוצרים עתיד יחד"

## כנס שיתוף ציבור רחב

### שטחים פתוחים ונוף <

פיתוח פארק ישוב

שימור שטח המחצבה כשטח ירוק פתוח

שיפור הגישה לטבע הסובב

הגנה על שטחים פתוחים מסביב לישוב

פיתוח ושדרוג מרחבים ציבוריים איכותיים

פיתוח בגינות שכונתיות

### שירותי ציבור <

העלאת רמת איכות החיים

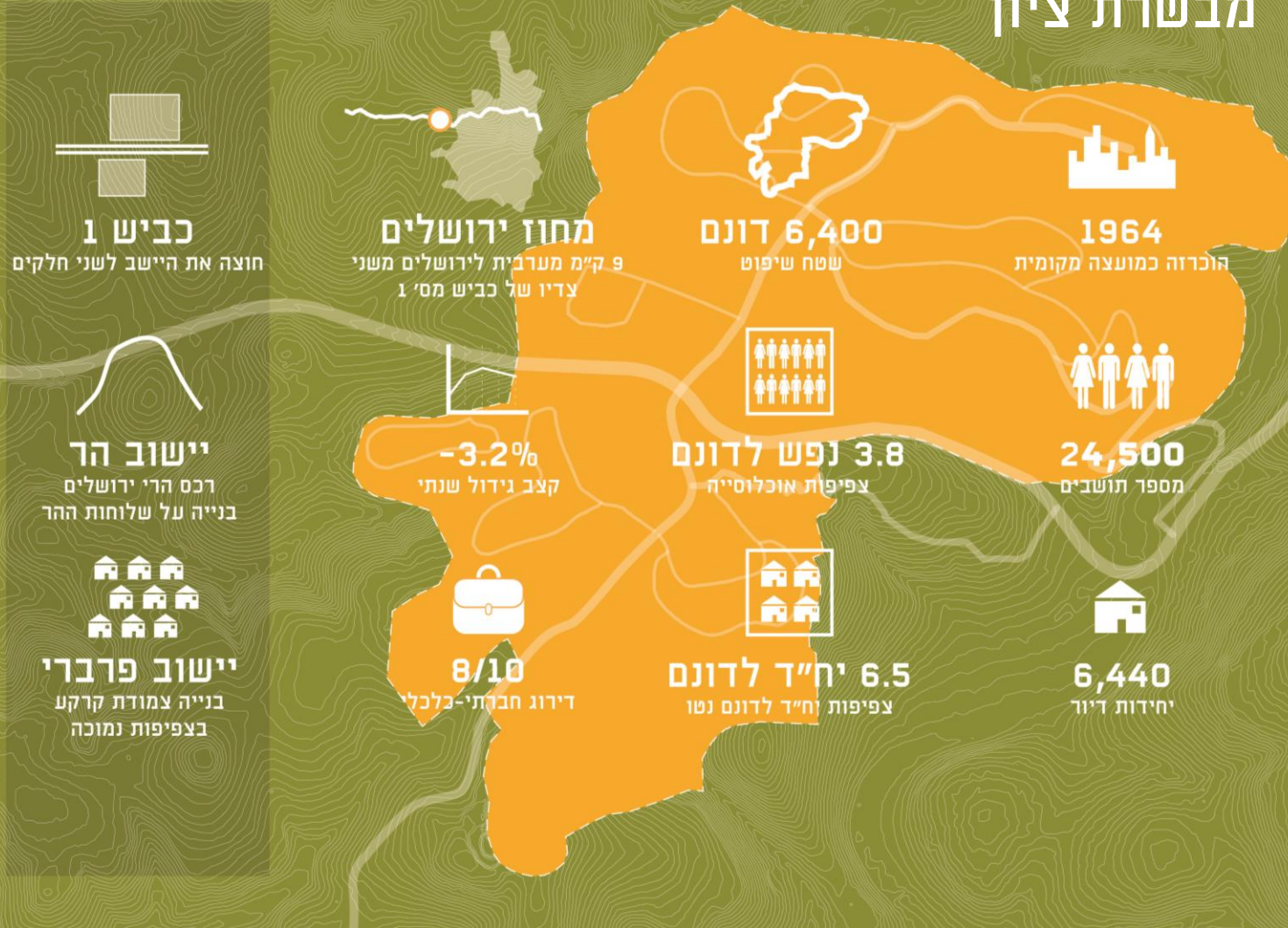
פיתוח מגוון שירותי תרבות, חינוך וחברה

פריסה מאוזנת של מוסדות ציבור וחינוך

שדרוג המוסדות הקיימים



## מבשרת ציון



# מבשרת ציון היום

**יישוב פרברי** < בקרבת ירושלים, בעל מאפיינים פרבריים, הכוללים בנייה נמוכה ומיעוט שטחי מסחר ותעסוקה אשר תורמים רבות לתפקודו בפועל כ"פרבר שינה".

היישוב התפתח באופן תוספתי - שכונות שהוקמו בתקופות שונות על שלוחות הרריות ללא קשר ביניהן. המבנה הטופוגרפי, גודל הישוב והיעדר פתרונות אחרים הובילו לדפוסי ניידות המסתמכים בלעדית על רכב פרטי.

**יישוב חצוי** < "יישוב הר" הנחצה לשני חלקים, צפון ודרום, על ידי כביש מספר 1 היוצר נתק פיזי ותודעתי בין שני חלקי היישוב.



**פסיפס חברתי עשיר** < מתאפיין בשונות חברתית-תרבותית המקבלת ביטוי בתפיסת הזהות של בני המקום. אבחנה בין "האוכלוסייה הוותיקה" ואוכלוסייה החדשה" ובין "דרום" ו"צפון" הנשמרת לאורך השנים.

העשור האחרון מתאפיין בתהליכי התבגרות של האוכלוסייה ובמאזן הגירה השלילי - מחסור בפתרונות דיור למשפחות צעירות.



**אזור עשיר במשאבי טבע ונוף** < מוקף בשטחים פתוחים ערכיים (יערות, שמורות טבע וגנים לאומיים), נגישות נמוכה לשטחים העוטפים.

**מערך השטחים הפתוחים בתוך הישוב** < אינו מפותח דיו, העדר שלד ירוק המחבר בין מוקדי הפעילות השונים לשכונות המגורים ומהווה מרחב פנאי ושהייה איכותי.





## S חוזקות <

- שיעור גבוה יחסית של אוכלוסייה ממעמד כלכלי-חברתי בינוני-גבוה
- אוכלוסייה מעורבת ובעלת מודעות
- מסגרות משפחתיות תומכות בתוך הישוב
- רמת הכנסה לנפש גבוהה יחסית וכוח עבודה איכותי
- רווחת דיור גבוהה במרבית היישוב
- מיקום בין ירושלים ותל אביב - נגישות גבוהה לערים הגדולות ומכביש 1

## W חולשות <

- שונות חברתית-כלכלית בין קבוצות חברתיות ביישוב
- התבגרות דמוגרפית של האוכלוסייה
- מחסור בפתרונות דיור לצעירים, הגירה שלילית
- מיעוט שטחי תעסוקה ביישוב- הכנסה עצמית דלה המקשה על פיתוח היישוב ומתן שירותים איכותיים
- עומס על תשתיות (תחבורה, אשפה, ניקוז, חנייה)
- מערך תחבורה המבוסס על ציר ראשי אחד - עומסי תנועה גבוהים בכניסות ליישוב ולשכונות
- מחסור במקומות חנייה, חסימת מדרכות להולכי רגל



## S חוזקות <

- יישוב ממוקם באזור עשיר במשאבי טבע, נוף ומורשת ושטחים פתוחים ערכיים
- מיעוט יחסי של קונפליקטים סביבתיים
- מערכת חינוך איכותית בעלת שם טוב
- מערכת על יסודית אינטגרטיבית
- פעילות נוער ענפה ושבת צופים פעיל

## W חולשות <

- קישוריות נמוכה לשטחים הפתוחים העוטפים
- רמת פיתוח ותחזוקה נמוכה של המרחב הציבורי (גנים, רחובות, שבילים, כיכרות)
- טופוגרפיה הררית - קושי בהליכה ברגל ממקום למקום ותלות גבוהה ברכב הפרטי
- מוסדות ציבור וחינוך במצב פיזי ירוד
- העדר מרכז ברור ומחסור בחללי פנאי ותרבות



## T איומים <

- חולשה כלכלית מתמשכת של המועצה המקומית תפגע ברמת השירותים, בפיתוח היישוב ובאיכות החיים של התושבים
- תת"ל 16- שינוי מערך הכניסות ליישוב, יובילו לעומסי תנועה גבוהים ונתק בין מבשרת ציון והאזור
- תכנית למחלף הראל עלולה ליצור עומס במחלף בשילוב תנועת האוטובוסים

## O הזדמנויות <

- פיתוח שטחי תעסוקה ו/או מוקד תעסוקה מתמחה לחיזוק המועצה והרחבת אפשרויות תעסוקה לתושבים
- חיזוק תפקודו של היישוב במערך האזורי - הגדלת הזדמנויות הפיתוח והשירותים לתושבים
- מחלף הראל - הזדמנות לגיבוש מוקד פעילות ביישוב
- פיתוח ציר הראל-החוצבים כשדרה עירונית ראשית, מלווה במסחר ושימושים ציבוריים
- פינוי מרכז קליטה במרכז היישוב - פוטנציאל לפיתוח עתידי



## T איומים <

## O הזדמנויות <

- יוזמה להקמת שכונות מגורים גדולה בהר חרת - תשנה את אופי היישוב ותפגע בסביבה הטבעית
- פיתוח מערך כבישים בשטחים רגישים
- עברות בנייה - פוגעת במרקם הבנוי ובמרחב הציבורי ובאיכות החיים ביישוב
- הפרשי גובה - הזדמנויות לתצפיות נוף ומבטים
- אתר המחצבה - פוטנציאל לפיתוח ושיקום כשטח פתוח ושימושים ציבוריים
- גן לאומי הקסטל - פוטנציאל למוקד פנאי ותיירות בלב היישוב

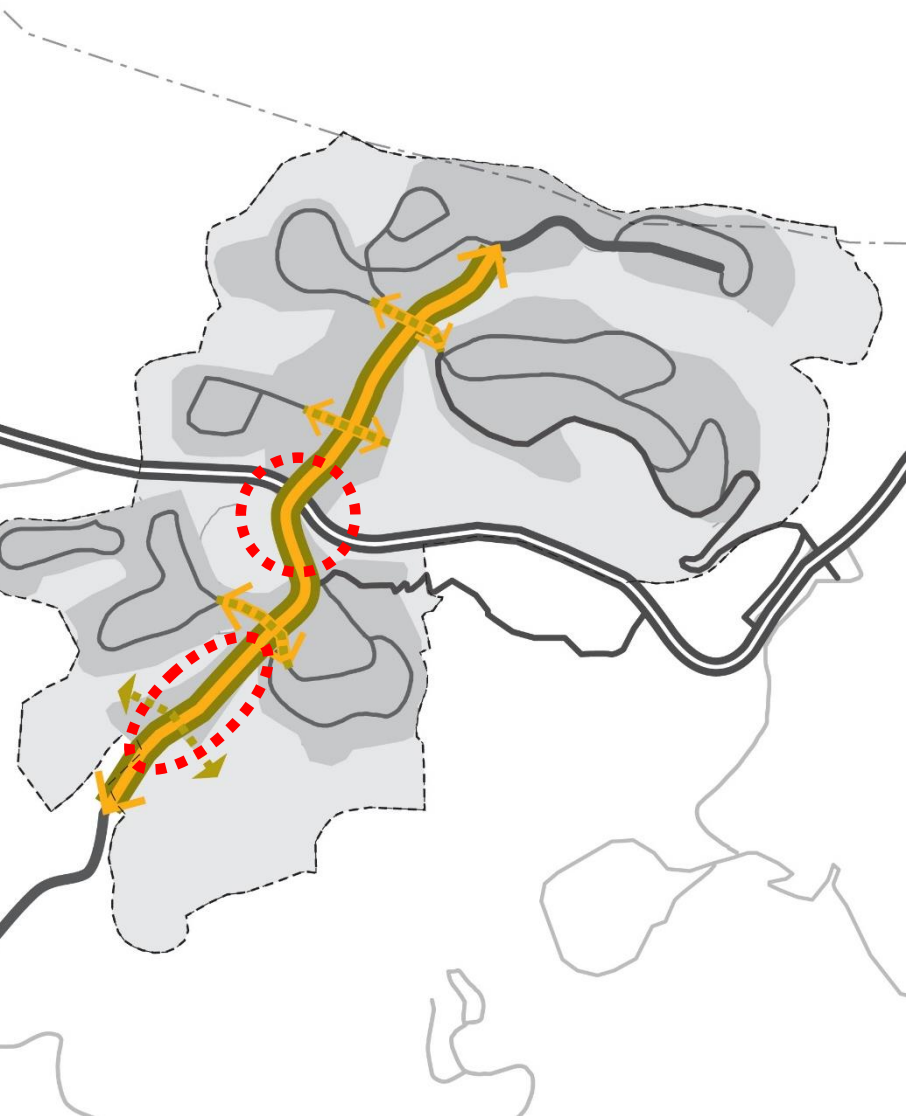
- עזיבה של צעירים, בהעדר דיור בהישג יד
- תחרות בין קבוצות אוכלוסייה על המשאבים הציבוריים (תשתיות והמרחב הציבורי)





## מבשרת 2035 < חזון היישוב

**יישוב מתפתח ואטרקטיבי המספק איכות חיים גבוהה לתושביו < פיתוח מתון בעל מאפיינים עירוניים עם מרכז יישובי ומרחב ציבורי אטרקטיבי, פיתוח מרכזי תרבות וקהילה, מערכת חינוך איכותית, חיבור אינטגרלי וקישוריות טובה בין חלקי היישוב; יישוב בעל בסיס כלכלי איתן < מאפשר איזון תקציבי ואספקת שירותים ברמה נאותה; יישוב המהווה שחקן משמעותי במרחב < מוקד שירותים אזורי הנהנה מנגישות גבוהה לירושלים, מטרופולין תל אביב והמרחב הסובב; יישוב לכל תושביו < יצירת תנאים מיטביים לכל האוכלוסיות וחלקי היישוב, תוך שמירה על הפסיפס החברתי העשיר ויצירת "מחזור חיים" מאוזן; יישוב משולב בטבע ובנוף הסובבים אותו < שימוש מושכל ומקיים במרחבי הטבע הסובבים, תוך יצירת מערך קשרים למרחבים ציבוריים איכותיים בתוך ומחוץ ליישוב, המותאמים למנעד רחב של פעילויות וגילאים.**



**יישוב מתפתח ואטרקטיבי המספק איכות חיים  
גבוהה לתושביו <**

**פיתוח מתון בעל מאפיינים עירוניים עם מרכז  
יישובי, מרחב ציבורי אטרקטיבי, מרכזי תרבות  
וקהילה, מערכת חינוך איכותית וחיבור אינטגרלי  
וקישוריות טובה בין חלקי היישוב**



מטרת על

יעדים

אימוץ הדרגתי של עירוניות מתונה - תוספת בניה למגורים בצפיפות וגבהים התואמים את אופי הישוב; פיתוח שטחי תעסוקה ומסחר; מערך רחובות ומרחבים ציבוריים פעילים ואטרקטיביים.

קשירת חלקי היישוב ליחידה אחת מגוונת, בדגש על חיבור בין צפון ודרום ובין שכונות המגורים.

יצירת מרכז עירוני אטרקטיבי המכיל חללי תרבות ופנאי ושימושים מסחריים.

פיתוח ציר הראל-החוצבים כרחוב עירוני ראשי המתפקד כמרחב ציבורי המכיל לאורכו מנעד רחב של שימושים מסחריים וציבוריים, מקשר בין חלקי היישוב ומעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

יצירת מנגנונים להתחדשות עירונית של המרקמים הוותיקים תוך שדרוג מערכות תשתית ופיתוח המרחב הציבורי.

הסדרה של המרקמים הוותיקים, לרבות עברות בנייה ופתרונות תנועה וחנייה.

**יישוב מתפתח ואטרקטיבי המספק איכות חיים גבוהה לתושביו <**  
**פיתוח מתון בעל מאפיינים עירוניים עם מרכז יישובי, מרחב ציבורי אטרקטיבי, מרכזי תרבות וקהילה, מערכת חינוך איכותית וחיבור אינטגרלי וקישוריות טובה בין חלקי היישוב**



מטרת על

יעדים

יצירת איזון בין חלקי היישוב באמצעות פריסה מאוזנת של מוקדי פיתוח.

פיתוח מערך שירותי תרבות ופנאי לתושבי מבשרת ציון והסביבה.

שדרוג וייעול מערך שירותי הציבור, חינוך ורווחה מבחינת המגוון, הפריסה ואיכות המבנים.

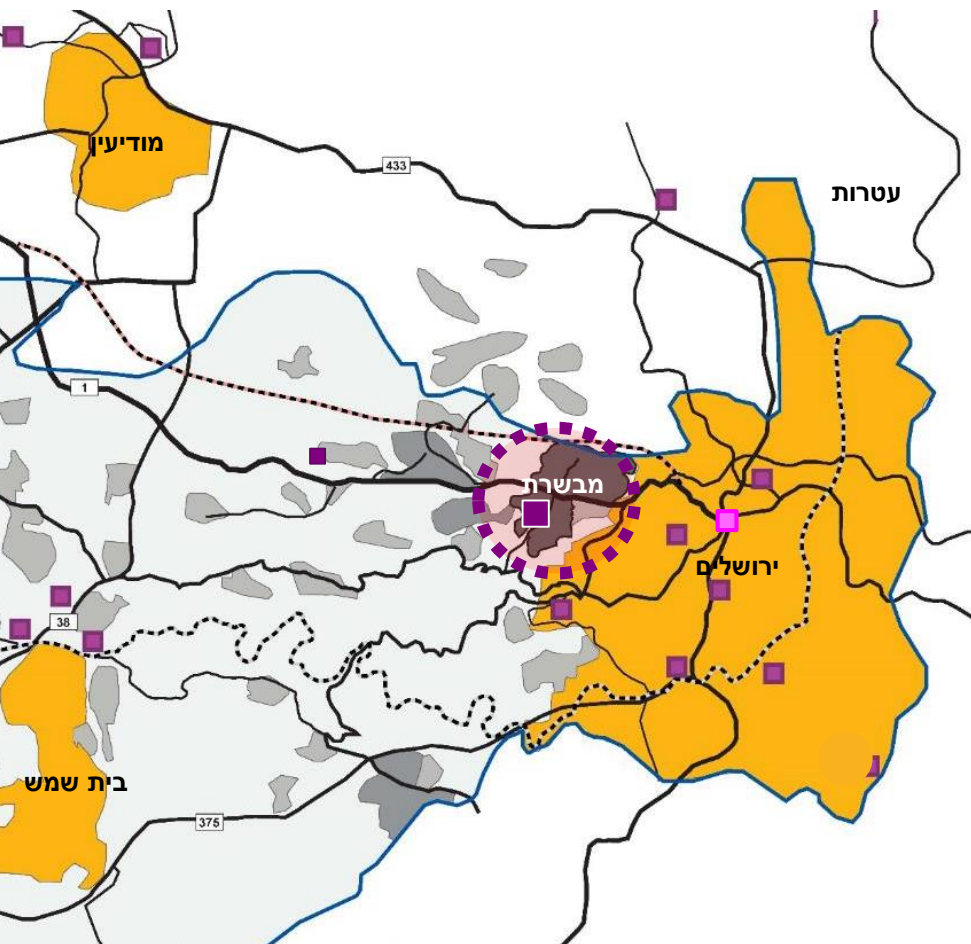
שדרוג רשת הדרכים והורדת עומסי התנועה בכניסות וביציאות ליישוב ולשכונות המגורים.

פיתוח רשת תחבורה לא-מוטורית וברת קיימא - עידוד נסיעה באופניים והולכי רגל.

יצירת חיבור תנועתי בין שכונה י"א ליישוב.

**יישוב מתפתח ואטרקטיבי המספק איכות חיים גבוהה לתושביו <**  
**פיתוח מתון בעל מאפיינים עירוניים עם מרכז יישובי, מרחב ציבורי אטרקטיבי, מרכזי תרבות וקהילה, מערכת חינוך איכותית וחיבור אינטגרלי וקישוריות טובה בין חלקי היישוב**





**יישוב בעל בסיס כלכלי איתן <**  
**מאפשר איזון תקציבי ואספקת שירותים**  
**ברמה נאותה**



מטרת על

יעדים

רשות מקומית המקיימת איזון תקציבי ומרחיבה את יכולתה לספק שירותים לתושביו ולאזור.

יצירת תנאים המאפשרים את הגדלת היצע השטחים המניבים לסוגיהם.

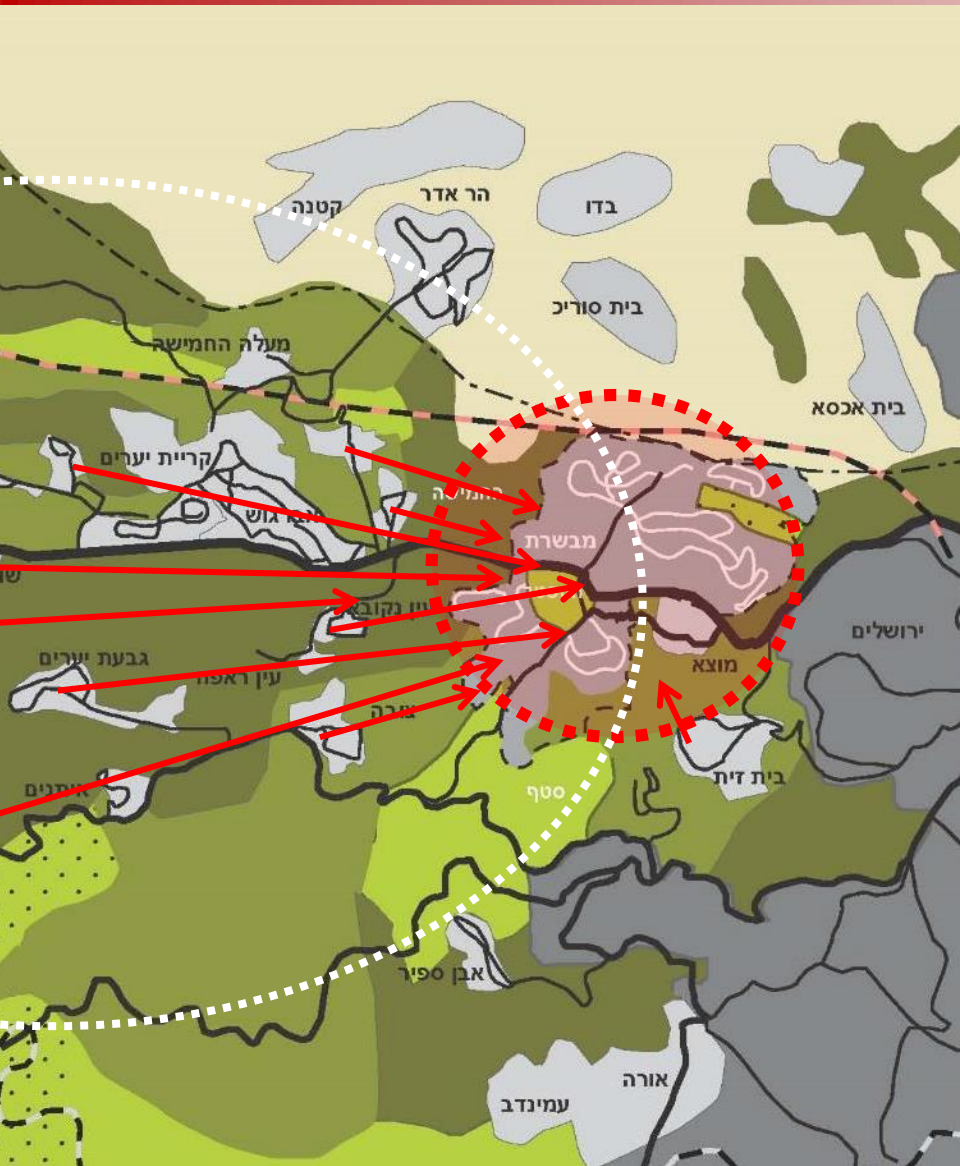
הרחבת בסיס התעסוקה המקומי.

פיתוח מוקדי תעסוקה עם שימושים מעורבים הפעילים לארוך רוב שעות היום.

יצירת מוקד תעסוקה בדגש על מעבדות/משרדים של תעשייה חכמה, בזיקה לבי"ח הדסה עין כרם.

**יישוב בעל בסיס כלכלי איתן <  
מאפשר איזון תקציבי ואספקת שירותים  
ברמה נאותה**





**יישוב המהווה שחקן משמעותי במרחב <**  
מוקד שירותים אזורי הנהנה מנגישות  
גבוהה לירושלים, מטרופולין תל אביב  
והמרחב הסובב



מטרת על

יעדים

**יישוב המהווה שחקן משמעותי במרחב <**  
**מוקד שירותים אזורי הנהנה מנגישות**  
**גבוהה לירושלים, מטרופולין תל אביב**  
**והמרחב השובב**

חיזוק תפקודו של היישוב במערך האזורי - הגדלת הזדמנויות הפיתוח והשירותים לתושבי הסביבה.

הרחבת התפקודיים האזורים של מבשרת ציון פיתוח אפשרויות תעסוקה והפיכתה למוקד משיכה עבור נותני שירות מטרופולינים, תוך ניצול המיקום הגאוגרפי בתווך בין ירושלים לתל אביב.

ביסוס היישוב כמוקד משיכה אזורי בתחומי החינוך התרבות והפנאי.

השתלבות בענף התיירות באזור מטה יהודה תוך ניצול הזדמנויות מקומיות - גן לאומי הקסטל, אזור המחצבה מלונאות ואירוח.

העמקת שיתופי הפעולה עם גופים אזוריים ורשויות מוכות.





## יישוב לכל תושביו <

יצירת תנאים מיטביים לכלל האוכלוסיות  
וחלקי היישוב, תוך שמירה על הפסיפס  
החברתי העשיר ויצירת "מחזור חיים" מאוזן



מטרת על

יעדים

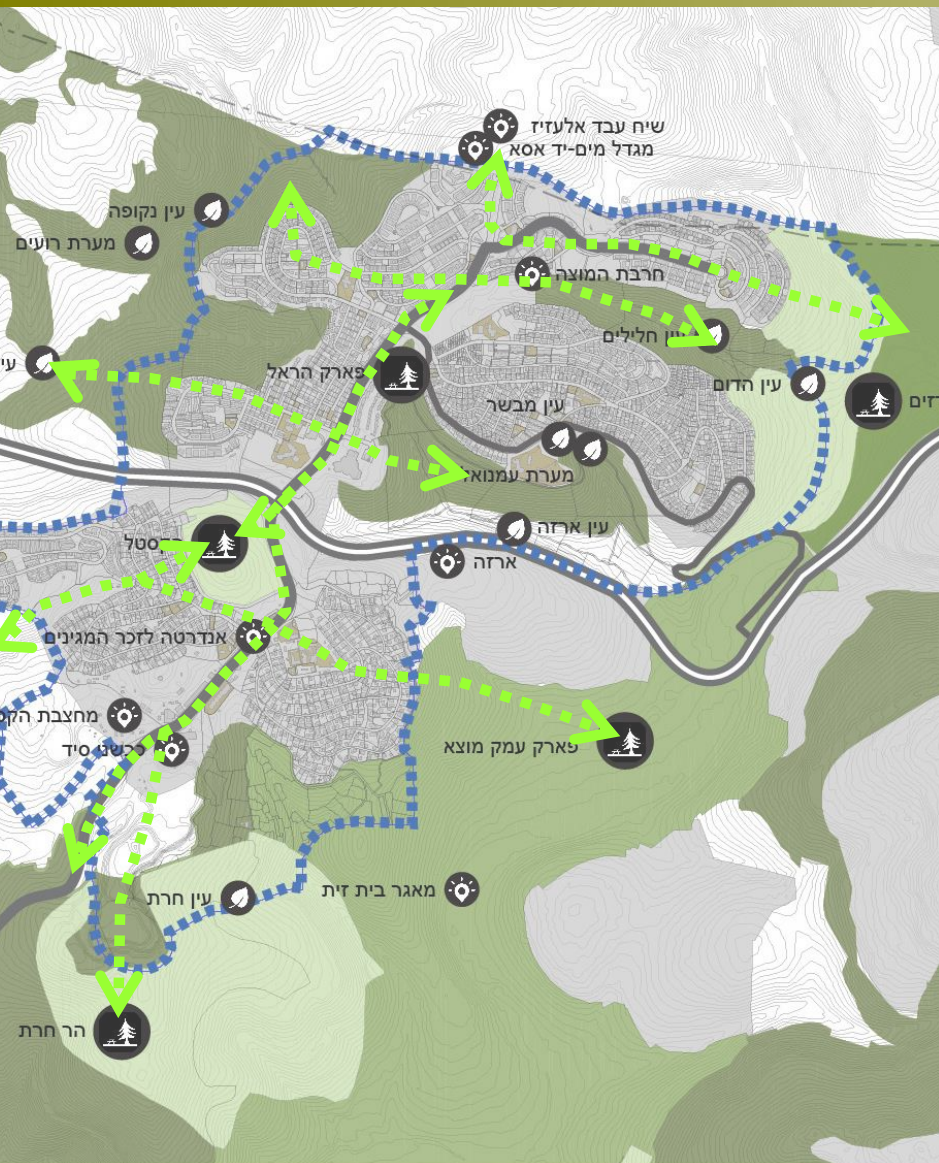
יישוב עם מגוון אפשרויות מגורים, בדגש על פתרונות דיור לזוגות צעירים ואוכלוסייה מתבגרת כחלק מתהליכי התחדשות דמוגרפית.

חיזוק הקשרים בין קבוצות חברתיות שונות בתוך היישוב תוך איזון בין האוכלוסייה הוותיקה לאוכלוסייה העתידית.

יצירת מערך שירותי ציבור, חינוך ורווחה המותאמים למגוון רחב של קבוצות גיל ואוכלוסייה.

**יישוב לכל תושביו <**  
**יצירת תנאים מיטביים לכלל האוכלוסיות**  
**וחלקי היישוב, תוך שמירה על הפסיפס**  
**החברתי העשיר ויצירת "מחזור חיים" מאוזן**





**יישוב משולב בטבע ובנוף הסובבים אותו <**  
**שימוש מושכל ומקיים במרחבי הטבע**  
**הסובבים, תוך יצירת מערך קשרים למרחבים**  
**ציבוריים איכותיים בתוך ומחוץ ליישוב**  
**המותאמים למנעד רחב של פעילויות וגילאים.**



מטרת על

יעדים

יצירת אינטגרציה בין מערכות הטבע והנוף העוטפים את היישוב לבין מערך השטחים הפתוחים הפנימי.

שמירה על השטחים הפתוחים הערכיים העוטפים את היישוב וממוקמים בקרבתו.

פיתוח מרחבים ציבורים איכותיים - כיכרות, אתרי כינוס, רחובות וגנים - המכילים מנעד רחב של שימושים ומותאמים למגוון קבוצות גיל ואוכלוסייה.

פיתוח מערך רחובות ודרכים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ומקשרים בין חלקי היישוב.

הטמעת תשתיות ירוקות במרחב הציבורי ליצירת רחובות חיים (Livable Streets) ואימוץ עקרונות של בנייה מקיימת.

פיתוח היישוב תוך התאמה לערכיות השטח הפתוח הנושק ליישוב ולנצפות מאגנים שונים.

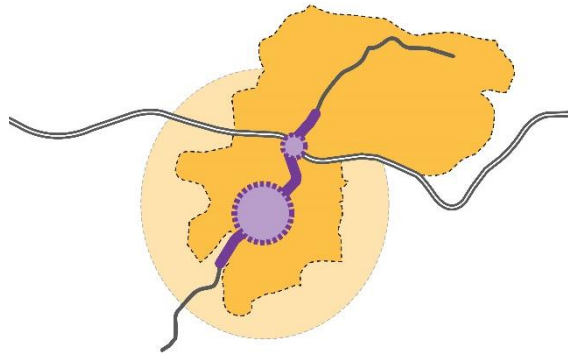
אימוץ הנוף והערכים התרבותיים-סביבתיים כמשאב לשימור ופיתוח על ידי הקהילה.

**יישוב משולב בטבע ובנוף הסובבים אותו <**  
**שימוש מושכל ומקיים במרחבי הטבע**  
**הסובבים, תוך יצירת מערך קשרים למרחבים**  
**ציבוריים איכותיים בתוך ומחוץ ליישוב**  
**המותאמים למנעד רחב של פעילויות וגילאים.**



< 3

יישוב עירוני



45-50 אלף נפש

תוספת 7,000 יח"ד בפועל

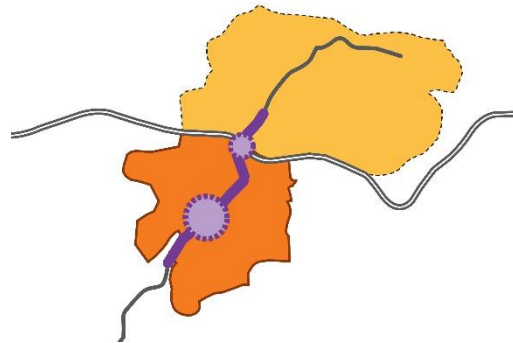
400-500 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר

כ- 10 מ"ר לנפש

מצב של "איזון תעסוקתי"

< 2

עירוניות מתונה  
עירוני-פרברי



35-40 אלף נפש

תוספת 3,500 יח"ד בפועל

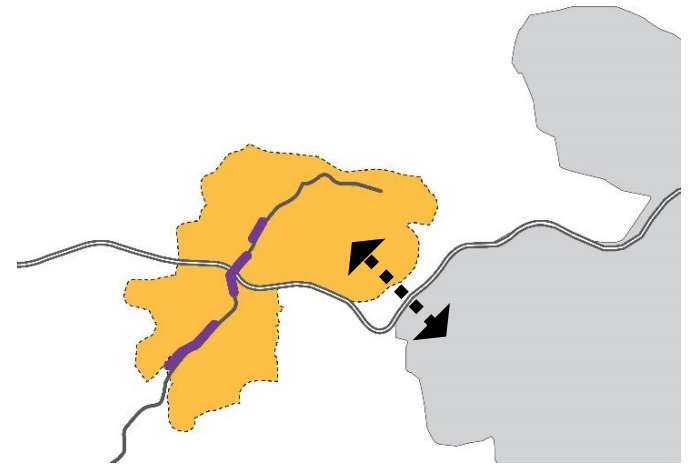
300-350 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר

כ- 9-10 מ"ר לנפש

מצב של "איזון תעסוקתי"

< 1

יישוב פרברי



30-35 אלף נפש

תוספת 2,000 יח"ד בפועל

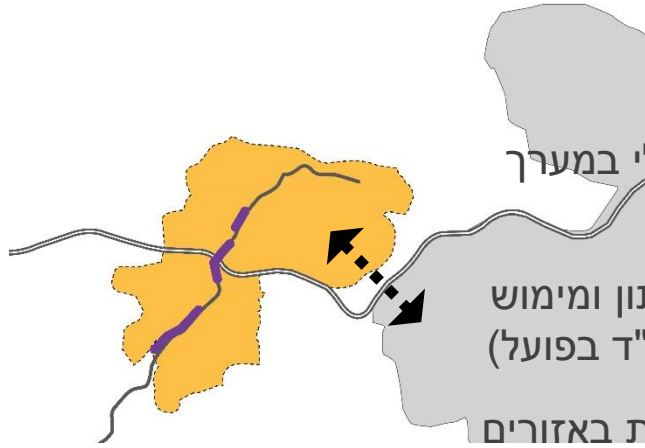
150 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר

כ- 5 מ"ר לנפש

מצב של "גירעון תעסוקתי"



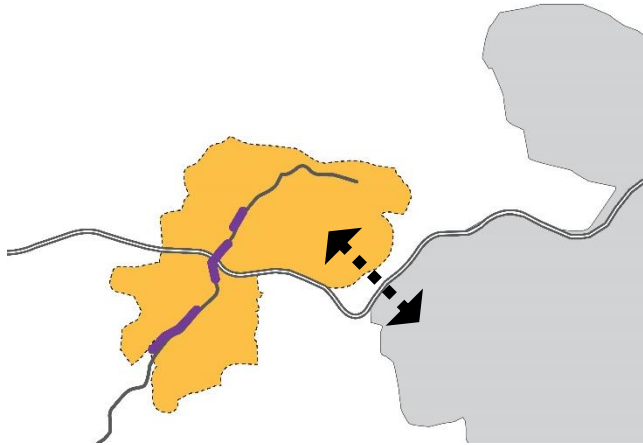
## (1) יישוב פרברי



- **אופי היישוב** - יישוב בעל אופי פרברי הנשען על ירושלים. תפקיד שולי במערך האזורי - פרבר שינה המספק מנעד מצומצם של שירותים לאזור.
- **היקף אוכלוסייה** - יישוב מגורים אינטימי השומר על דפוס צמיחה מתון ומימוש חלקי של תכניות קיימות (30-35 אלף נפש, תוספת של כ- 2,000 יח"ד בפועל)
- **מבני המגורים** - מגורים צמודי קרקע ומעט בנייה רוויה עד 5-6 קומות באזורים בבניה חדשה.
- **התחדשות עירונית** - באזורי המגורים הוותיקים (תמ"א 38) ובמוקדים נבחרים במרכז היישוב.
- **חברה** - שמירה על מבנה חברתי קיים וקליטה מצומצמת של אוכלוסיות חדשות ובני היישוב.
- **תעסוקה ומסחר** - צמיחה מזערית של תעסוקה כולל תיירות ומסחר, בהיקף של 150,000 מ"ר. תנועה גבוהה של יוממים לתעסוקה מחוץ ליישוב. כ- 50% של המועסקים מקרב התושבים מיוממים למקומות תעסוקה מחוץ ליישוב.
- **שדרה מרכזית** - ציר הראל-החוצבים - עורק תנועה עם מוקדי מסחר ושטחי תעסוקה נקודתיים לאורכו.



## (1) יישוב פרברי



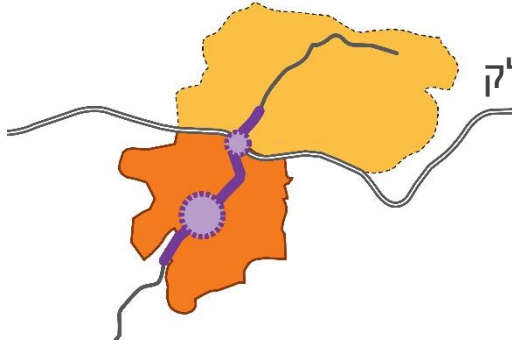
- **תחבורה** - מערך תחבורה הנשען ברובו על התשתית הקיימת לצד שדרוג כבישים וכניסות ראשיות ליישוב. תלות גבוהה ברכב הפרטי.
- **שטחים פתוחים ונוף** - שלד ירוק המחובר בין מערך השטחים הפתוחים והגנים הציבוריים ביישוב, אל מעטפת השטחים הפתוחים, ואזורי הפנאי והנופש בסביבת היישוב.
- **שירותי חינוך וציבור** - מערכת קיימת של מוסדות חינוך וציבור הנשענת על תשתית קיימת והשקעה מצומצמת ממקורות המועצה בלבד.
- **רשות מקומית** - סולידית אבל תלותית - נשענת על מענקי איזון.



יתרונות	חסרונות
שמירה על אופי היישוב היום ותבנית נוף כפרית-פרברית.	היישוב ישמור על תפקודו במערך האזורי - פרבר שינה המספק מנעד מצומצם של שירותים לאזור.
תוספת מתונה יחסית על תשתיות קיימות ושירותי הציבור הקיימים.	חולשתה הכלכלית של המועצה לא תאפשר שדרוג של מוסדות הציבור הוותיקים והשטחים הפתוחים וכן תקשה על השגת משאבים למתן שירותים גבוהים - הישענות בעיקר על התשתית הקיימת
	חולשתה הכלכלית של המועצה המקומית תשתפר במעט, אך היא עדין תהיה מועצה גרעונית הנסמכת על מקורות חיצוניים. המשך אספקת שירותים ליישוב ברמה נמוכה ולא מספקת.
	היקף הפיתוח לא בהכרח יצדיק כניסה נוספת ליישוב מכיוון דרום מערב - משמע ציר הראל-החוצבים ימשיך לשרת תנועה עוברת, רבה - לא יאפשר להפוך את הציר לרחוב עירוני.
אינטימיות שמאפשרת לקבוצות השונות שמירה על מסגרות חברתיות.	היצע מצומצם של פתרונות דיור, בעיקר עבור זוגות צעירים ואוכלוסייה מתבגרת.
עלויות נמוכות יותר להקמה ותחזוקה של המרחב הציבורי - שימוש בתשתית הקיימת. הגברת השימוש בשטחי החיץ האקסטנסביים על ידי חיזוק ושדרוג קשרים קיימים.	אינו מעודד את חיות הרחוב העירוני ומגוון הפעילות.
שמירה על השטחים הפתוחים הערכיים הסובבים את מבשרת ציון ועל אופי נופי כפרי.	אינו מפחית את התלות ברכב ככלי הגעה לאזורי פנאי ונופש עירוניים



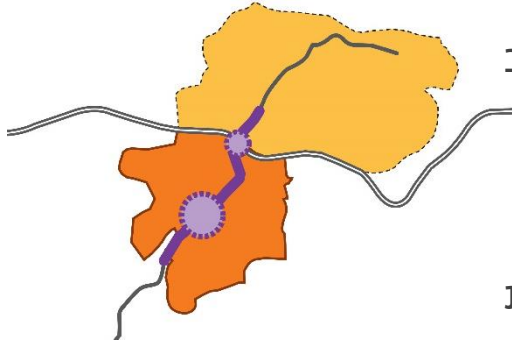
## (2) עירוניות מתונה - יישוב עירוני-פרברי



- **אופי היישוב** - יישוב עירוני-פרברי במרחב המטרופוליני של מערב ירושלים וחלק מהמערך האזורי של מבואות ירושלים.
- **גבולות היישוב** - הרחבה מצומצמת של גבולות היישוב.
- **אוכלוסייה ופיתוח היישוב** - הרחבה של שטחי המגורים והיקף האוכלוסייה (35-40 אלף נפש, תוספת של כ- 3,500 יח"ד בפועל)
- **אזורי המגורים** - תוספת בניה רוויה של מבני מגורים 6-8 קומות (ואף יותר באזורים מסוימים) ויצירת מגוון אפשרויות דיור.
- **התחדשות עירונית** - התחדשות עירונית בהיקף נרחב באזורי המגורים הוותיקים, לאורך ציר הראל-החוצבים ובמוקדים נבחרים ביישוב.
- **חברה** - קליטה של אוכלוסייה חדשה.
- **תעסוקה ומסחר** - מסחר ומתחמי תעסוקה חדשים - (משרדים של נותני שירותים מטרופוליניים או משרדים/מעבדות של תעשייה חכמה בזיקה לבי"ח הדסה עין כרם) בהיקף של 250,000 - 300,000 מ"ר. תנועה גבוהה של יוממים אל ומחוץ ליישוב (היוממות נטו 0% בקירוב). מצב של "איזון תעסוקתי".



## (2) עירוניות מתונה - ישוב עירוני פרברי



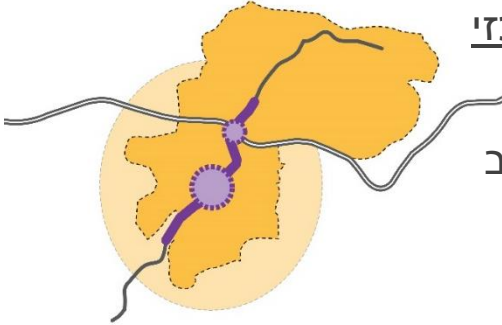
- **השדרה המרכזית** - ציר הראל-החוצבים - רחוב עירוני ראשי המתפקד כמרחב ציבורי איכותי המכיל לאורכו מנעד רחב של שימושים מסחריים וציבוריים, מקשר בין חלקי הישוב ומעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- **מערך תחבורה אזורי** - כניסה חדשה מכוון דרום מערב והסטה של תנועה עוברת מציר הר חוצבים, מערכת תחבורה פנימית משודרגת ותחבורה ציבורית אל ובתוך הישוב. פיתוח מערכת שבילי הולכי רגל ואופניים בפנים הישוב.
- **תיירות ונופש** - השתלבות מתונה בענף התיירות באזור מטה יהודה תוך ניצול הזדמנויות מקומיות כגון גן לאומי הקסטל ואזור המחצבה. יצירת שלד ירוק המחבר בין השטחים הפתוחים העוטפים את היישוב ובין המרקם הבנוי.
- **שטחים פתוחים ונוף** - שדרוג המרחב הציבורי בתוך הישוב; יצירת שלד ירוק המחבר בין מערך השטחים הפתוחים והגנים בישוב, אל השטחים הפתוחים, ואזורי הפנאי והנופש בסביבת היישוב. פיתוח פארק עירוני באזור המחצבה; פיתוח הקסטל כמוקד עירוני וחלק ממערך שטחי הפנאי והנופש ביישוב.
- **שירותי החינוך, תרבות וקהילה** - מערכת שרותי חינוך חברה וקהילה מפותחת המלווה את תהליך צמיחת הישוב ומספקת מגוון רחב של שירותים.
- **רשות מקומית** - נסמכת על מקור מימון עצמאי ומענק כלכלי בסדר גודל סביר.



# דמות היישוב | יישוב עירוני פרברי

יתרונות	חסרונות
הסטה של מוקדי הפיתוח לכיוון דרום ויצירת איזון בין חלקי היישוב.	שינוי אופי היישוב.
חיזוק תפקודו של היישוב במערך האזורי ופוטנציאל למיצוב של מבשרת ציון במרחב הסובב - הגדלת הזדמנויות הפיתוח והשירותים לתושבים.	
היקף הפיתוח יחייב כניסה נוספת ליישוב מכיוון דרום מערב אשר תסיט את התנועה העוברת - משמע ציר הראל-החוצבים בעל פוטנציאל להפוך לרחוב עירוני.	צורך בשדרוג והרחבה של מערכות תשתית כגון דרכים, ביוב, מוסדות ציבור וכדומה.
שיפור במצבה הכלכלי של המועצה כתוצאה מהגדלת שטחי התעסוקה והמסחר ופיתוח מסוים של ענף התיירות.	תיתכן פגיעה בשטחים פתוחים ערכיים הסובבים את מבשרת ציון.
היצע רחב של פתרונות דיור.	התחדשות עירונית נרחבת תדרוש פתרונות חנייה בהיקף נרחב על מנת שלא תימשך הפגיעה במרחב הציבורי.
מאפשר פיתוח חברתי הדרגתי וחיים קהילתיים המבוססים על מחזור חיים מאוזן.	
חיזוק המרחב הציבורי הנשען על שדרות וכיכרות עירוניים ומערך צירים ירוקים על בסיס שלד הרחוב.	עלויות תחזוקה גבוהות יותר של המרחב הציבורי ומערך השטחים הפתוחים
פוטנציאל להרחבת מערך השטחים הפתוחים באמצעות פיתוח פארק עירוני באזור המחצבה ושיקום שטחים מופרים בדרום היישוב.	
הזדמנות לשינוי מערך התנועה הממונעת והרגלית (יצירת מערך רציף של שבילי הליכה ואופניים) ותרבות החנייה הקיימת ברחובות	הגדלת עומסים מצדם של יוממים נכנסים ויוממים יוצאים

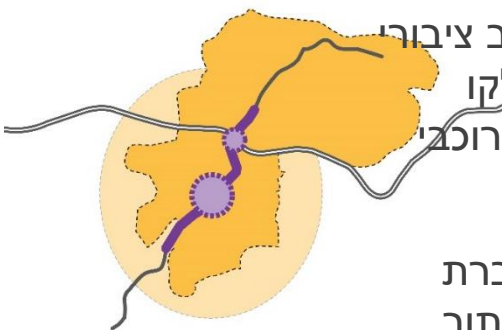
## (3) יישוב עירוני



- **אופי היישוב** - יישוב עירוני-במרחב המטרופוליני של מערב ירושלים וחלק מרכזי במערך האזורי של מבואות ירושלים.
- **גבולות הישוב** - הרחבת גבולות השפוט לכוון דרום להגדלת היצע הדיור בישוב ובמחוז.
- **אוכלוסייה ופיתוח היישוב** - הרחבה משמעותית של שטחי המגורים והיקף האוכלוסייה (45-50 אלף נפש, תוספת של כ- 7,000 יח"ד בפועל)
- **אזורי המגורים** - תוספת בניה רוויה של מבני מגורים עד 8-12 קומות ויצירת מגוון אפשרויות דיור.
- **התחדשות עירונית** - באזורי המגורים הוותיקים (תמ"א 38), לאורך ציר הראל- החוצבים ובמוקדים נבחרים ביישוב.
- **חברה** - קליטה של אוכלוסייה חדשה בהיקף נרחב.
- **תעסוקה ומסחר** - מוקד מסחר ותעסוקה מטרופוליני - (משרדים של נותני שירותים, עסקים פרטיים ומשרדים/מעבדות של תעשייה חכמה בזיקה לבי"ח הדסה) בהיקף של 400,000 - 500,000 מ"ר. תנועה גבוהה של יוממים אל ומחוץ לישוב (היוממות נטו 0% בקירוב). "איזון תעסוקתי" ההולם יישוב עירוני איתן.



## (3) יישוב עירוני



- **השדרה המרכזית** - ציר הראל-החוצבים - רחוב עירוני ראשי המתפקד כמרחב ציבורי איכותי המכיל לאורכו מנעד רחב של שימושים מסחריים וציבוריים, מלווה בחלקו הדרומי בבניה אינטנסיבית ומקשר בין חלקי הישוב ומעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- **מערך תחבורה אזורי** - כניסה חדשה מכוון דרום מערב והסטה של תנועה עוברת מציר הר חוצבים, מערכת תחבורה פנימית משודרגת ותחבורה ציבורית אל ובתוך הישוב. פתוח מערכת שבילי הולכי רגל ואופניים בפנים הישוב.
- **תיירות ונופש** - השתלבות בענף המלונאות והאירוח באזור מטה יהודה תוך ניצול הזדמנויות מקומיות כגון גן לאומי הקסטל ואזור המחצבה. יצירת שלד ירוק המחבר בין השטחים הפתוחים העוטפים את היישוב ובין המרקם הבנוי.
- **שטחים פתוחים ונוף** - שדרוג המרחב הציבורי בתוך היישוב; פיתוח שלד ירוק המחבר בין השטחים הפתוחים והגנים בישוב, אל השטחים הפתוחים, ואזורי הפנאי והנופש בסביבת היישוב; מערך צירים הנשען על שדרות וכיכרות עירוניים.
- **שירותי החינוך, תרבות וקהילה** - מערכת שרותי חינוך חברה וקהילה מפותחת והקמה של מוסדות ציבור וחינוך חדשים לשרות אוכלוסייה ותיקה וחדשה.
- **רשות מקומית** - נסמכת על מקור מימון עצמאי.



יתרונות	חסרונות
ישוב עירוני עם יתרונות של גודל בינוני.	הכפלה של היישוב הקיים, שינוי מהותי באופי היישוב ומרקם החיים שבו, פיתוח אינטנסיבי בהיקף נרחב בדרום היישוב.
שחקן מרכזי במערך האזורי המארגן מחדש את השדה הכלכלי.	הרחבה משמעותית של גבולות היישוב תקשה על אימוץ/פיתוח דפוסיים עירוניים.
רשות מקומית הנסמכת על מקורות מימון עצמאיים, בסיס לשדרוג ניכר של תשתיות הישוב.	חשש מהעמסת יתר על תשתיות קיימות.
הגדלת ההיצע לתושב, היצע מגוון של מקומות תעסוקה בתחומי ענפי שירותים והי-טק על ציר ירושלים תל-אביב.	הגדלת היוממות אל ומתוך היישוב.
היקף הפיתוח יחייב כניסה נוספת ליישוב מכיוון דרום מערב אשר תסיט את התנועה העוברת - משמע ציר הראל-החוצבים בעל פוטנציאל להפוך לרחוב עירוני.	שינוי משמעותי במערך התחבורה ועומס על תשתיות תחבורה קיימות.
מערכת שרותי חינוך חברה וקהילה מפותחת והקמה של מוסדות ציבור וחינוך חדשים לשרות אוכלוסייה ותיקה וחדשה.	הגדלה ניכרת של היקף האוכלוסייה (הרחבה של היישוב, התחדשות עירונית) ושטחי תעסוקה ומסחר - ידרשו מערך שלם של פתרונות חנייה ותשתית על מנת שלא תימשך הפגיעה במרחב הציבורי ואף תחריף.
היצע רחב של פתרונות דיור המספק מענה למגוון צרכים של מגורים ומאפשר כניסה של אוכלוסיות צעירות בהיקף גדול.	מייצר "מנות" גדולות של תוספת אוכלוסייה שעלולה ליצור לחץ על מערך השירותים.
הכנסות נוספות משטחי מסחר וארנונה יאפשרו שדרוג מערך השטחים הפתוחים בשאר חלקי מבשרת ציון.	פגיעה משמעותית בשטחים פתוחים ערכיים הסובבים את מבשרת ציון.



# תודה

