

תכנית מתאר מבשרת ציון



ועדת היגוי < שלב ב' + ג' חזון, מטרות, יעדים וחלופות תכנון

16.11.2015



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

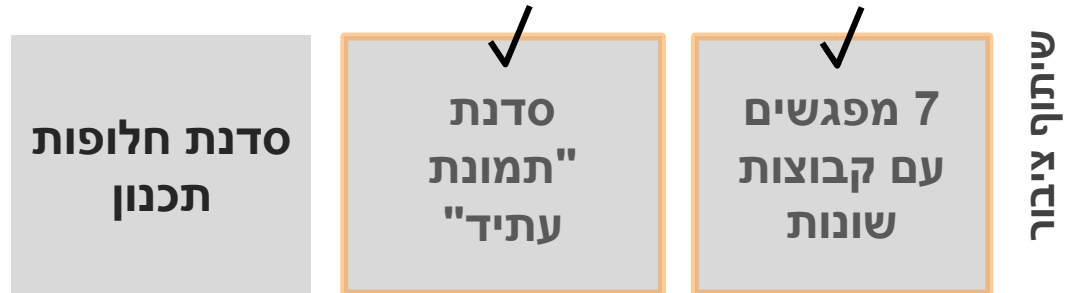
ראש צוות התכנון	אדר' עדנה לרמן, לרמן אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן	מתכנן גדעון לרמן
ריכוז תפעולי מנהלי	אדר' מיכל בן שושן, לרמן אדריכלים ומתכנני ערים
מנהלת לקוח	מתכננת רותם מרינוב, לרמן אדריכלים ומתכנני ערים
תכנון עירוני כולל	מתכננת רותם מרינוב, אדר' מירב בטט
יועץ כלכלי	עזרא סדן
פרוגרמות לצורכי ציבור	רות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



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



מבשרת ציון



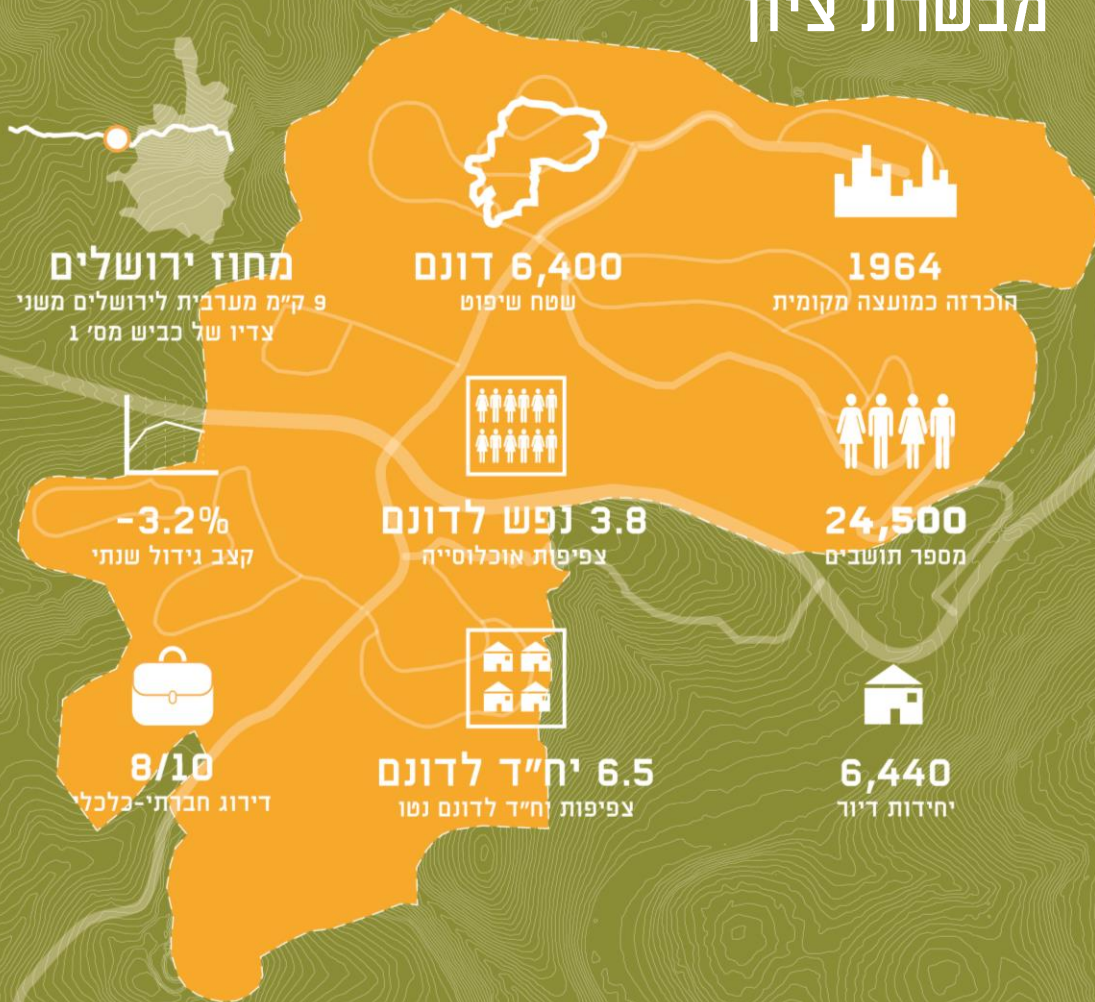
כביש 1
חוצה את היישוב לשני חלקים



יישוב הר
רכס הרי ירושלים
בנייה על שלוחות ההר



יישוב פרברי
בנייה צמודת קרקע
בצפיפות נמוכה



שיתוף ציבור | שלב א' - קבוצות מיקוד

התקיימו 7 קבוצות מיקוד, בהן השתתפו כ- 100 תושבים.

הנושאים העיקריים שעלו לדיון:

פיתוח היישוב < פיתוח מחוללי הכנסה וחיזוק המעמד הכלכלי של היישוב
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

שטחים פתוחים < הסדרת נגישות נוחה בין היישוב והמרחב הסובב
התאמת הגינות הציבוריות למנעד רחב של גילאים

שירותי ציבור < פריסה מאוזנת של שירותי ציבור וחינוך

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 <

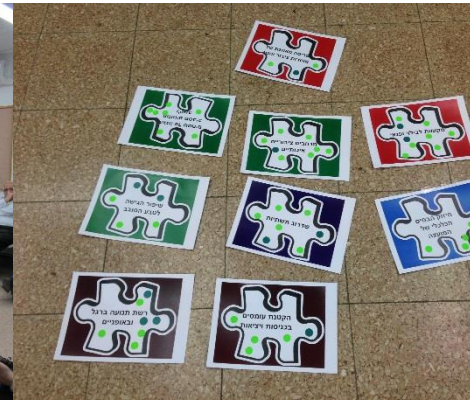
פיתוח פארק ישובי

שימור שטח המחצבה כשטח ירוק פתוח
שיפור הגישה לטבע הסובב
הגנה על שטחים פתוחים מסביב לישוב
פיתוח ושדרוג מרחבים ציבוריים איכותיים
פיתוח גינות שכונתיות

שירותי ציבור <

העלאת רמת איכות החיים

פיתוח מגוון שירותי תרבות, חינוך וחברה
פריסה מאוזנת של מוסדות ציבור וחינוך
שדרוג המוסדות הקיימים



חזון מוצע, מטרות ויעדים



מבשרת 2035 < חזון מוצע ליישוב

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.********

מטרת על

יעדים

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

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.



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



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**



מטרת על

יעדים

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

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 סמוכות.



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



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.

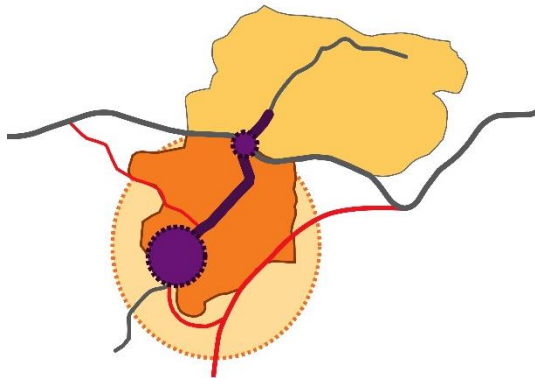
אימוץ הנוף והערכים התרבותיים-סביבתיים כמשאב לשימור ופיתוח על ידי הקהילה.

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

עירוניות מתפתחת



45-55 אלף נפש

תוספת 6,000-9,000 יח"ד בפועל

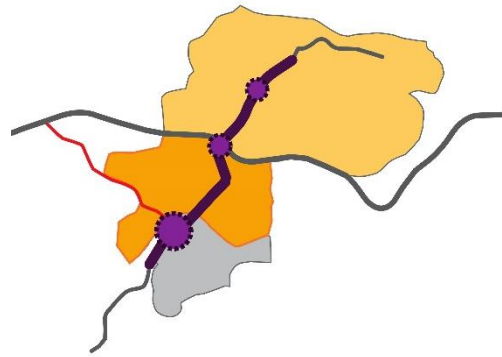
תוספת 350,000 מ"ר תעסוקה מקומי

פוטנציאל 500,000 מ"ר תעסוקה אזור

יוממות מאוזנת

< 2

עירוניות מתונה



35-40 אלף נפש

תוספת 4,00-4,500 יח"ד בפועל

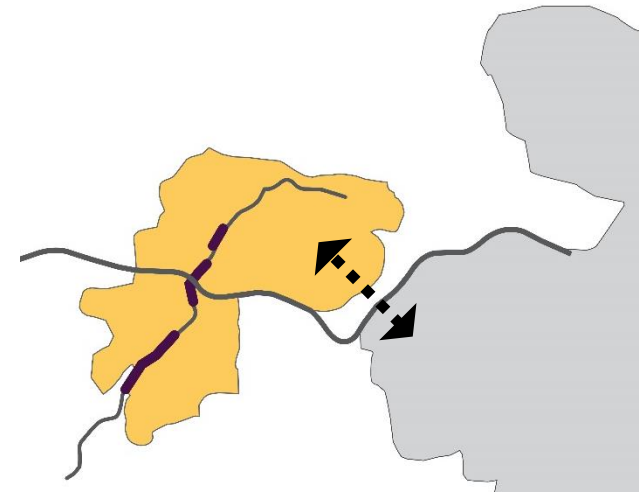
תוספת 200,000 מ"ר תעסוקה מקומי

פוטנציאל 200-250,000 מ"ר תעסוקה אזורי

על גבול איזון היוממות

< 1

יישוב פרברי



30-35 אלף נפש

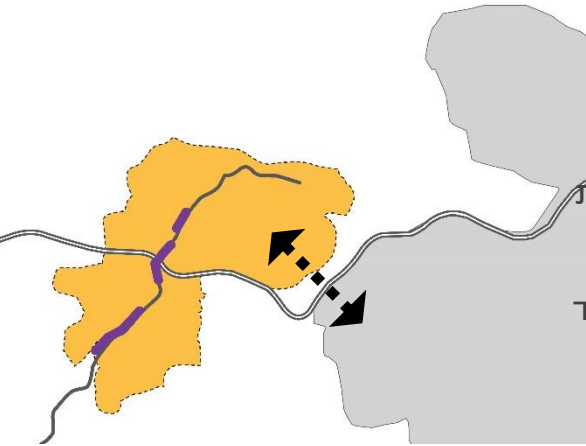
תוספת 2,000 יח"ד בפועל

תוספת 100 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר

יוממות נטו אל מחוץ ליישוב



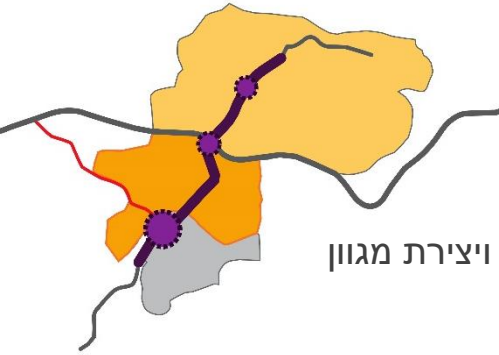
1 < יישוב פרברי



- **אופי הישוב - פרבר שינה הנשען על ירושלים בעל תפקיד שולי במערך האזורי**
- **היקף אוכלוסייה - יישוב מגורים אינטימי השומר על דפוס צמיחה מתון ומימוש חלקי של תכניות קיימות כ- 30-35 אלף נפש**
- **אזורי המגורים - תוספת של כ- 2,000 יח"ד (בפועל). 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.**
- **תעסוקה ומסחר מקומי - צמיחה מתונה, תוספת של כ- 100,000 מ"ר**
- **שדרה מרכזית - ציר הראל-החוצבים - עורק תנועה עם מוקדי מסחר ושטחי תעסוקה נקודתיים לאורכו.**
- **תחבורה - מערך תחבורה הנשען ברובו על התשתית הקיימת לצד שדרוג כבישים וכניסות ראשיות ליישוב. תלות גבוהה ברכב הפרטי.**
- **שטחים פתוחים ונוף - יצירת שלד ירוק המחבר בין מערך השטחים הפתוחים ביישוב והשטחים הפתוחים הסובבים.**
- **שירותי חינוך וציבור - הישענות על מערכת קיימת של מוסדות חינוך וציבור, על תשתית קיימת והשקעה מצומצמת ממקורות המועצה בלבד.**
- **רשות מקומית - סולידית אך עדיין תלותית - נשענת על מענקי איזון.**



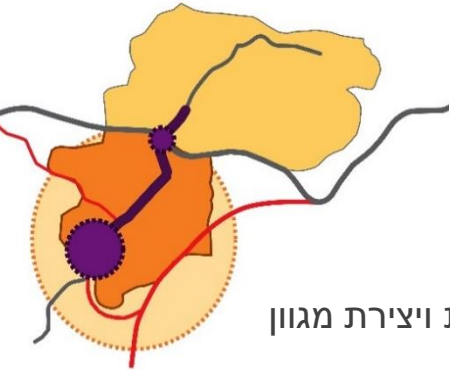
2 < עירוניות מתונה - יישוב עירוני-פרברי



- אופי היישוב - עירוני-פרברי במרחב המטרופוליני של מערב ירושלים וחלק מהמערך האזורי.
- אוכלוסייה - היקף אוכלוסייה 35-40 אלף נפש.
- אזורי המגורים - תוספת של כ- 3,500 יח"ד (בפועל). בנייה רוויה, מבני מגורים בני 6-8 קומות ויצירת מגוון אפשרויות דיור.
- התחדשות עירונית - באזורי המגורים הוותיקים, לאורך ציר הראל-החוצבים ובמוקדים נבחרים ביישוב.
- תעסוקה ומסחר מקומי - תוספת של כ-200,000 מ"ר. אפשרות למוקד תעסוקה מתמחה בדרום היישוב - בהיקף של כ- 250,000 מ"ר.
- השדרה המרכזית - ציר הראל-החוצבים - רחוב עירוני ראשי - מרחב ציבורי איכותי המכיל שימושים מסחריים וציבוריים,
- מערך תחבורה אזורי - כניסה חדשה מכון דרום מערב; מערכת תחבורה פנימית משודרגת; מערכת שבילי הולכי רגל ואופניים בפנים היישוב.
- שטחים פתוחים ונוף - פארק עירוני-מטרופוליני באזור המחצבה; שדרוג המרחב הציבורי; הקסטל כמוקד עירוני; שלד ירוק המחבר בין מערך השטחים הפתוחים ביישוב והשטחים הפתוחים הסובבים.
- שירותי החינוך, תרבות וקהילה - מערכת מפותחת המלווה את תהליך צמיחת היישוב ומספקת מגוון רחב של שירותים.
- רשות מקומית - נסמכת על מקור מימון עצמאי ומענק כללי בסדר גודל סביר.



3 < עירוניות מתפתחת

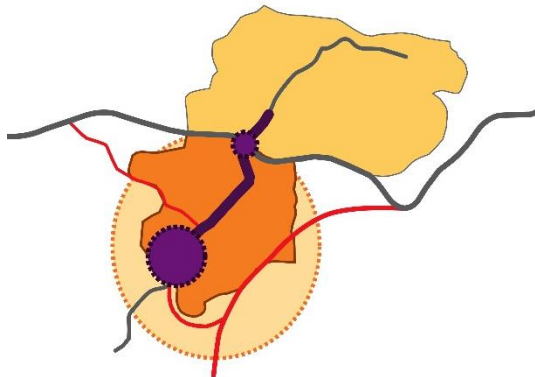


- **אופי היישוב - יישוב עירוני בעל שני חלקים מובחנים** (צפון ודרום) חלק מרכזי במרחב המטרופוליני של מערב ירושלים. מרכז הכובד של היישוב - בדרום.
- **אוכלוסייה - היקף אוכלוסייה 50-55 אלף נפש.**
- **אזורי המגורים - תוספת של 5,500-8,500 יח"ד** (בפועל). בניה רוויה של מבני מגורים 8-12 קומות ויצירת מגוון אפשרויות דיור.
- **התחדשות עירונית - באזורי המגורים הוותיקים** (תמ"א 38), לאורך ציר הראל-החוצבים ובמוקדים נבחרים ביישוב.
- **תעסוקה ומסחר מקומי - תוספת של כ-300-350 אלף מ"ר. אפשרות למוקד תעסוקה מטרופוליני בדרום היישוב - בהיקף של כ-400-500 אלף מ"ר** (משרדים של נותני שירותים, חברות בינוניות וגדולות)
- **השדרה המרכזית - ציר הראל-החוצבים - רחוב עירוני ראשי - מרחב ציבורי איכותי המכיל שימושים מסחריים וציבוריים.**
- **מערך תחבורה אזורי - כניסה חדשה מכיוון דרום מערב; כניסה חדשה מכיוון דרום מזרח; מערכת תחבורה פנימית משודרגת; מערכת שבילי הולכי רגל ואופניים בפנים היישוב.**
- **שטחים פתוחים ונוף - שדרוג המרחב הציבורי; הקסטל כמוקד עירוני; שלד ירוק המחבר בין מערך השטחים הפתוחים ביישוב והשטחים הפתוחים הסובבים.**
- **שירותי החינוך, תרבות וקהילה - הקמה של מוסדות ציבור וחינוך חדשים לשרות אוכלוסייה ותיקה וחדשה.**
- **רשות מקומית - נסמכת על מקור מימון עצמאי.**



< 3

עירוניות מתפתחת



45-55 אלף נפש

תוספת 6,000-9,000 יח"ד בפועל

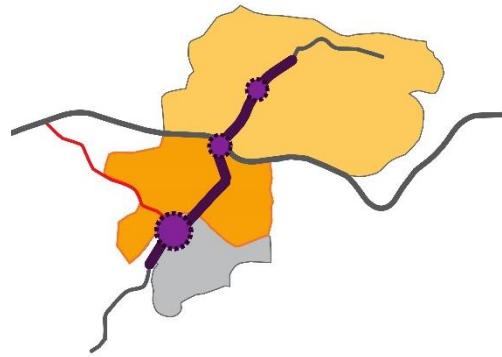
תוספת 350,000 מ"ר תעסוקה מקומי

פוטנציאל 500,000 מ"ר תעסוקה אזורי

יוממות מאוזנת

< 2

עירוניות מתונה



35-40 אלף נפש

תוספת 4,000-4,500 יח"ד בפועל

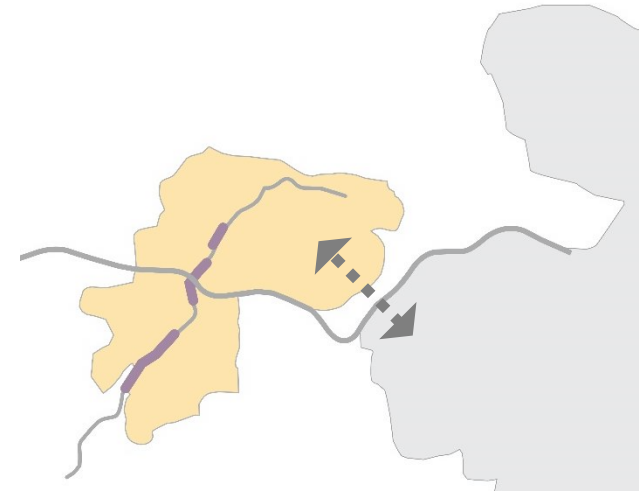
תוספת 200,000 מ"ר תעסוקה מקומי

פוטנציאל 200-250,000 מ"ר תעסוקה אזורי

על גבול איזון היוממות

< 1

יישוב פרברי



30-35 אלף נפש

תוספת 2,000 יח"ד בפועל

תוספת 100 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר

יוממות נטו אל מחוץ ליישוב



פיתוח תעסוקה - חלופות תכנון עקרוניות

במסגרת בחינת חלופות התכנון, נבחנת אפשרות להפריד עקרונית בין היקף שטחי התעסוקה לבין היקף הפיתוח למגורים

ניתן לדבר על שני דפוסים עקרוניים:

1. יישוב מוטה מגורים, ללא פיתוח תעסוקה נרחב אשר מקבל מימון משלים לצרכיו ממקורות אחרים (ולא משטחים מניבים). אפשרות שאינה מקובלת על הישוב!

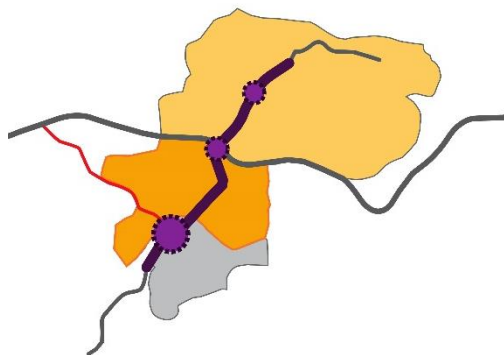
2. יישוב המפתח תעסוקה לצד מגורים :

א. פיתוח תעסוקה בהיקף שיאפשר **אספקת שירותים טובה לתושבים**

ב. פיתוח **מוקד תעסוקה מטרופוליני** הנשען על המיקום האטרקטיבי של מבשרת בטווח שבין

ת"א וירושלים





חלופה 2 < עירוניות מתונה

יישוב פרברי-עירוני במרחב המטרופוליני של מערב ירושלים וחלק מהמערך האזורי של מבואות ירושלים.



תעסוקה ומסחר - מרכז עירוני לינארי

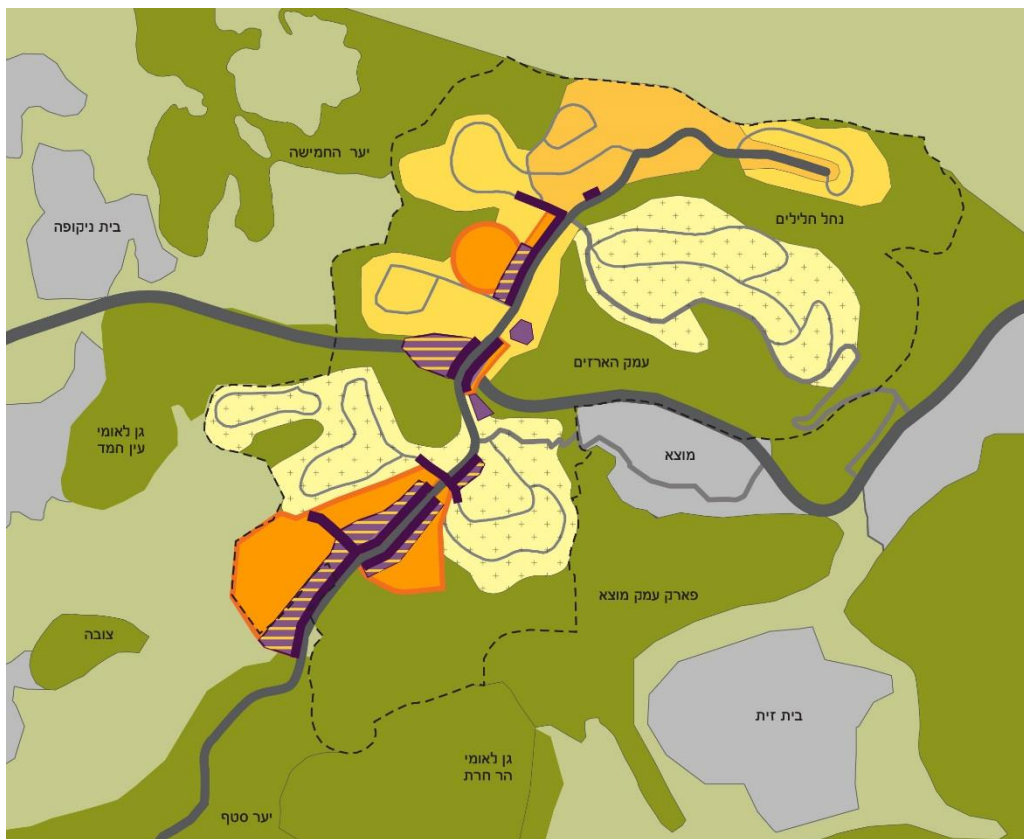
מצב קיים	תוספת	סה"כ
40,000 מ"ר	200,000 מ"ר	240,000 מ"ר

פריסה:

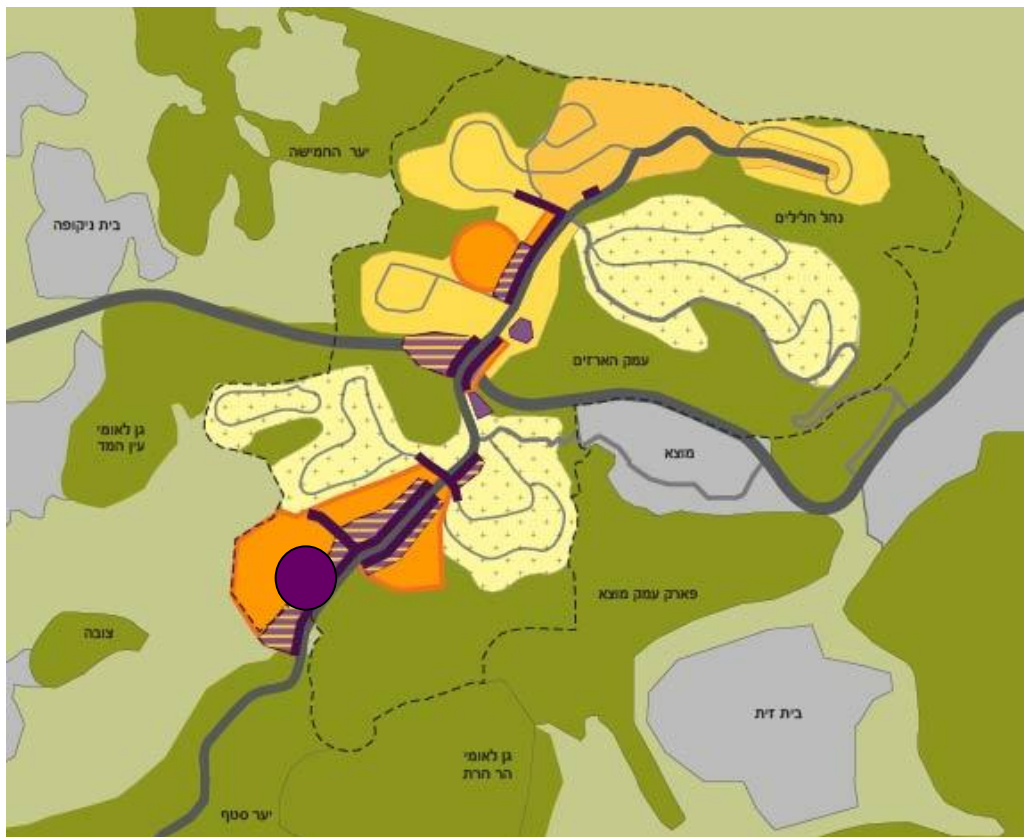
לאורך ציר הראל-החוצבים, ברחובות החוצים ובמוקדים עירוניים.

תמהיל:

לאורך הציר דגש על תעסוקה מקומית במבנים המקיימים עירוב שימושים: תעסוקה, מסחר, מגורים, ציבורי.



- מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'
- התחדשות עירונית
- מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'
- מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'
- תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'
- תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'
- תעסוקה, מסחר ומגורים
- תעסוקה ומסחר
- חזית מסחרית



- מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'
- התחדשות עירונית
- מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'
- מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'
- תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'
- תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'
- תעסוקה, מסחר ומגורים
- תעסוקה ומסחר
- חזית מסחרית

תעסוקה ומסחר - מרכז לינארי ומוקד מתמחה

סה"כ	תוספת	מצב קיים
450,000- 490,000 מ"ר	400,000- 450,000 מ"ר	40,000 מ"ר

פריסה:

לאורך ציר הראל-החוצבים, ברחובות החוצים ובמוקדים עירוניים.

+

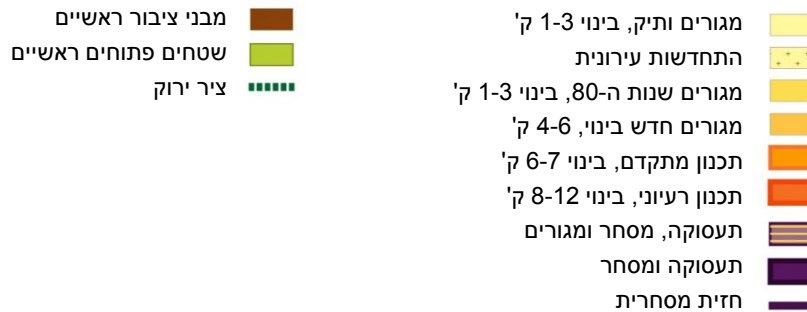
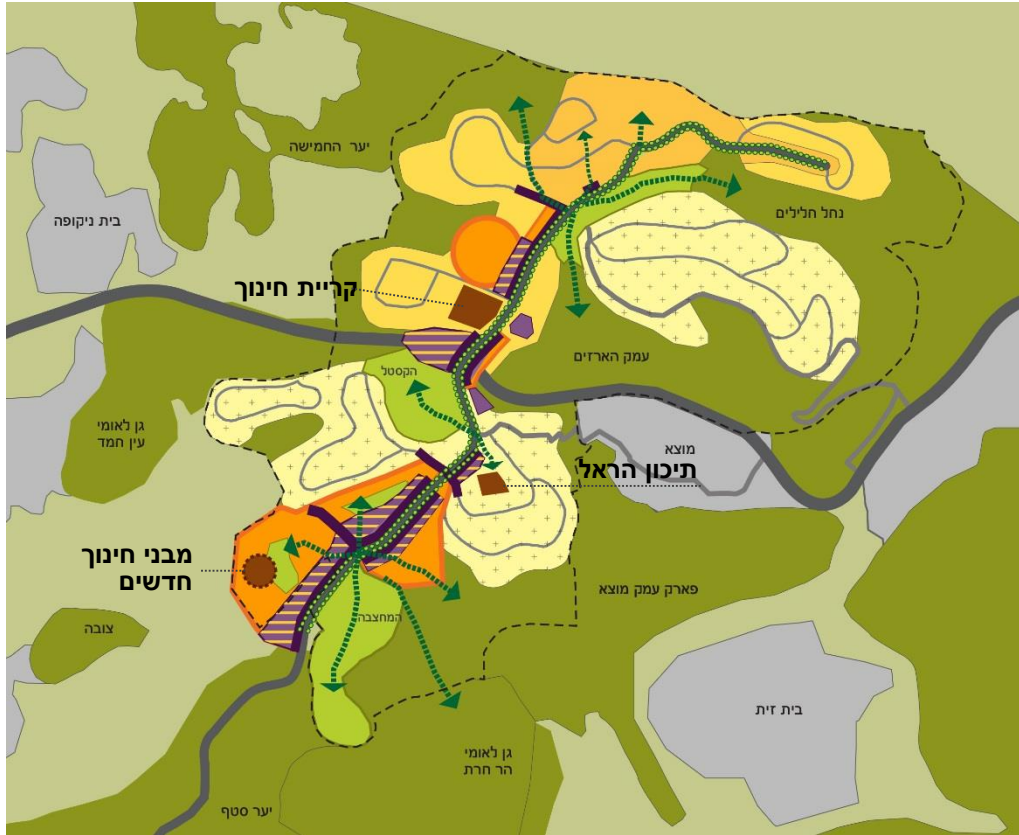
מוקד תעסוקה מתמחה בדרום הישוב במסגרת תוכנית המגרסה.

תמהיל:

לאורך הציר דגש על תעסוקה מקומית במבנים המקיימים עירוב שימושים: תעסוקה, מסחר, מגורים, ציבורי.

בדרום הישוב, מבני תעסוקה המזמינים כניסה של חברות בינוניות וגדולות מחוץ לישוב.

חלופות תכנון | חלופה 2 < עירוניות מתונה שטחים פתוחים וצורכי ציבור

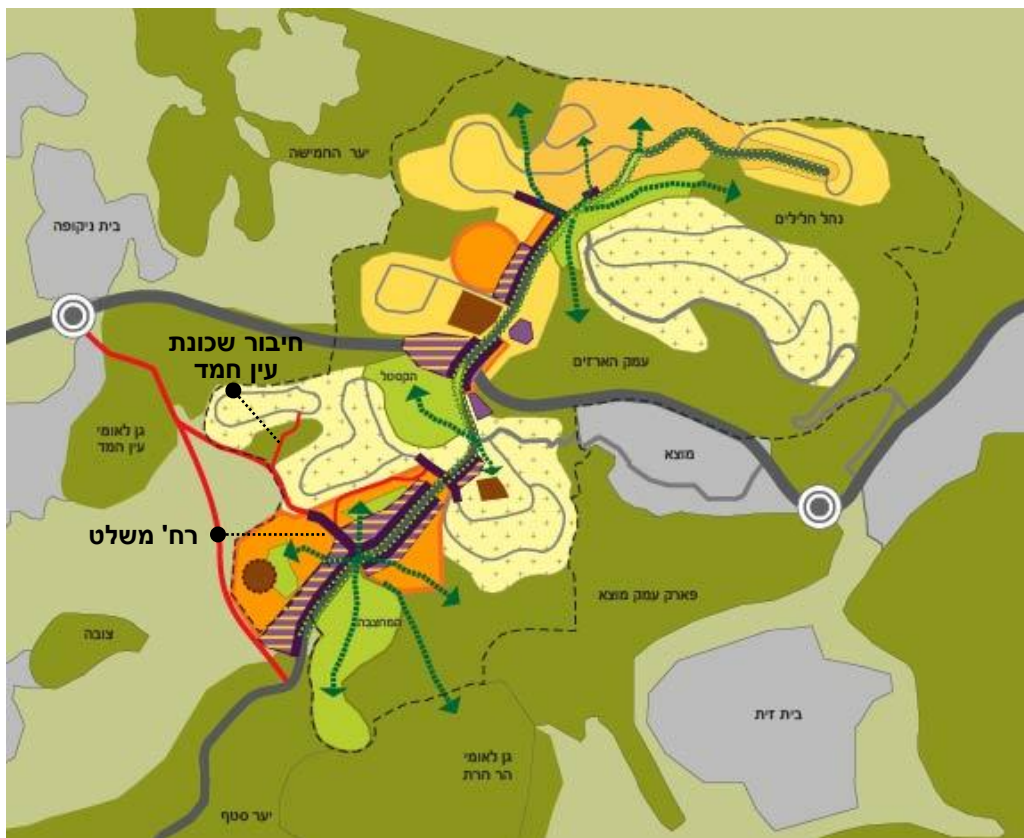


שטחים פתוחים וצורכי ציבור

- צורכי ציבור שדרוג מערך שירותי הציבור הקיים ותוספת שירותי ציבור בשכונות החדשות תוך ראייה כלל יישובית.
- פיתוח פארק עירוני-מטרופוליני באזור המחצבה.
- הקסטל כאתר מורשת וכאזור נופש ופעילות עירונית וחלק ממערך שטחי הפנאי והנופש ביישוב.
- פיתוח שצ"פים ושדרוג המרחב הציבורי במוקדים עירוניים ראשיים ובשצ"פים שכונתיים.
- חיזוק הקישוריות בין מערך השטחים הפתוחים והגנים בישוב, אל השטחים הפתוחים, ואזורי הפנאי והנופש העוטפים את היישוב.

תחבורה

- כניסה נוספת מכביש 1 וחיבור השכונות החדשות (המגרסה, המלאכה ווד"ל החוצבים) למחלף חמד.
- חיבור רחוב משלט לכיוון מערב תוך חיבור לשכונת מעוז ציון ב'.
- כניסה וחיבור בין שכונת עין חמד (י"א) והיישוב.
- דגש על שיפור הקישוריות בין השכונות לציר הראל - החוצבים.
- מימוש שינוי מערך הכניסות והיציאות ליישוב מכביש 1 והקמת מרכז תחבורה וחנייה במסגרת תכנית המע"ר.
- פיתוח מערך הולכי רגל ומסלולי אופניים לתנועה בתוך היישוב.
- ייעול ושיפור מערך התח"צ והקישוריות למסוף התחבורה החדש.
- שדרוג מערך הרחובות הפנימיים במסגרת התחדשות עירונית ומתן פתרונות חנייה.



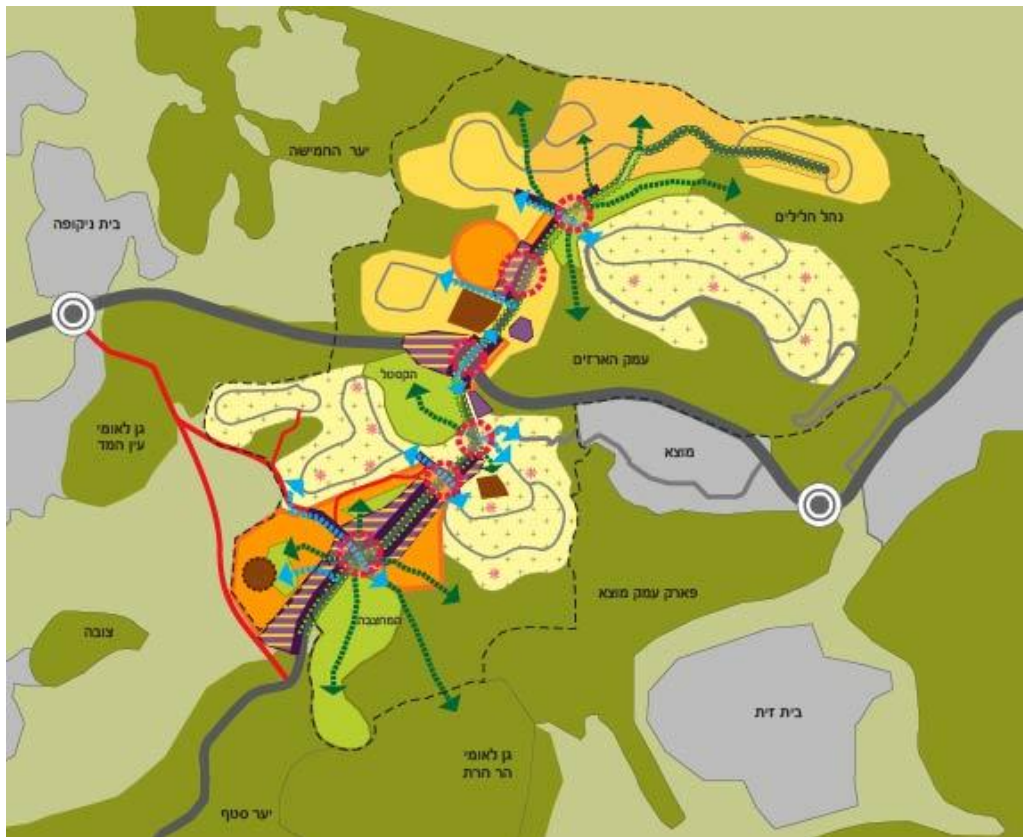
מבני ציבור ראשיים	■	מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'	■
שטחים פתוחים ראשיים	■	התחדשות עירונית	■
ציר ירוק	■	מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'	■
כביש קיים	—	מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'	■
כביש מוצע	—	תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'	■
מחלף קיים	⊙	תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'	■
מחלף עתידי	⊙	תעסוקה, מסחר ומגורים	■
		תעסוקה ומסחר	■
		חזית מסחרית	■

מוקדים עירוניים

השדרה המרכזית - ציר הראל-החוצבים, רחוב עירוני ראשי המתפקד כמרחב ציבורי איכותי המכיל לאורכו מנעד רחב של שימושים מסחריים וציבוריים, מקשר בין חלקי הישוב, מעודד שהייה ופעילות ותנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

חלוקה למקטעים - חיזוק ופיתוח מרכזי משנה הפרוסים לאורך ציר הראל- החוצבים: "קפה ג'ו", קאנטרי וקופות חולים, קניון הראל, המע"ר, כיכר המדע, כיכר המעוזים, כיכר אבן וסיד ונוספים.

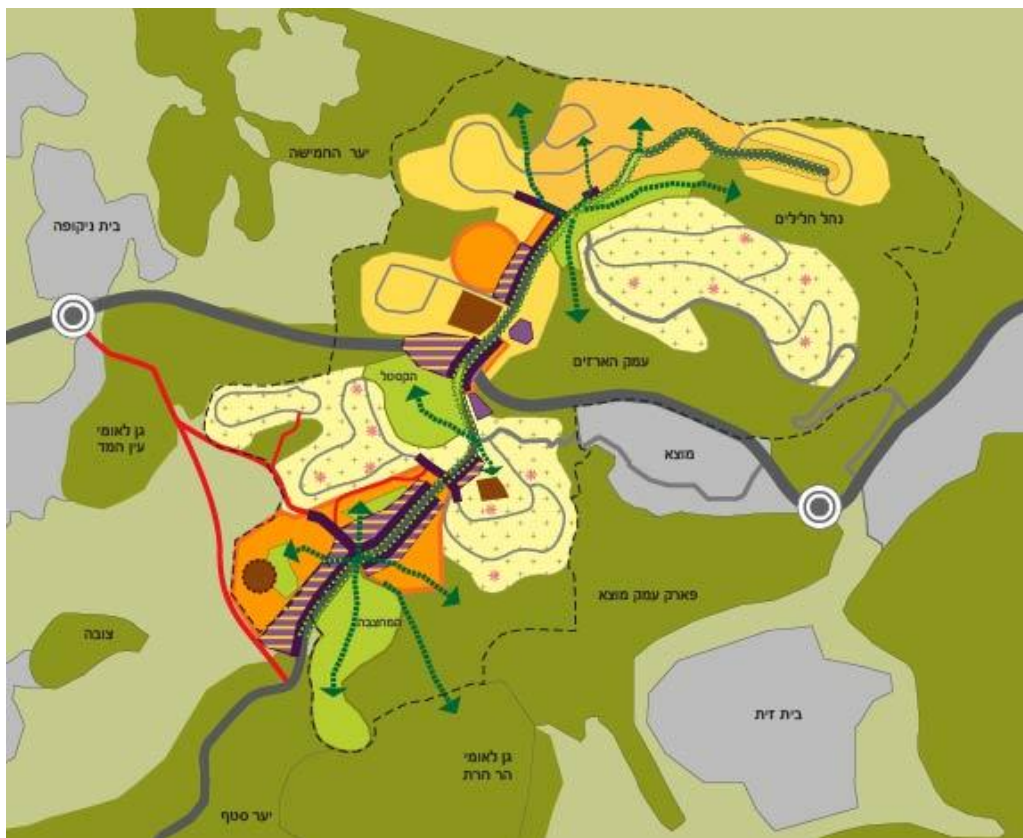
חיזוק הקישוריות בין מזרח ומערב פיתוח מרחב ציבורי הכולל מסחר, שירותים וצירים ירוקים במחברים בין מזרח ומערב.



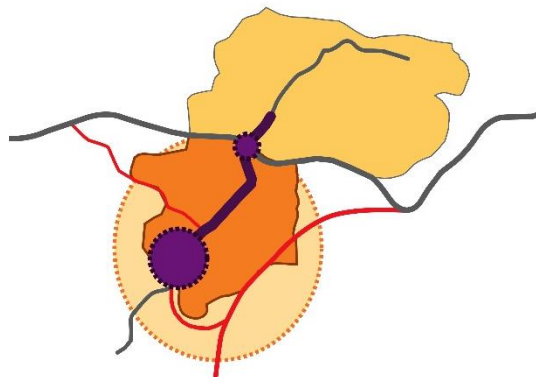
מבני ציבור ראשיים		מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'	
שטחים פתוחים ראשיים		התחדשות עירונית	
ציר ירוק		מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'	
כביש קיים		מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'	
כביש מוצע		תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'	
מחלף קיים		תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'	
מחלף עתידי		תעסוקה, מסחר ומגורים	
בית מלון		תעסוקה ומסחר	
צימרים		חזית מסחרית	
מוקד עירוני			
ציר מחבר			

תיירות

- השתלבות מתונה בענף התיירות באזור מטה יהודה תוך ניצול הזדמנויות מקומיות כגון גן לאומי הקסטל ואזור המחצבה.
- מלונות בוטיק.
- צימרים בשכונות הוותיקות.



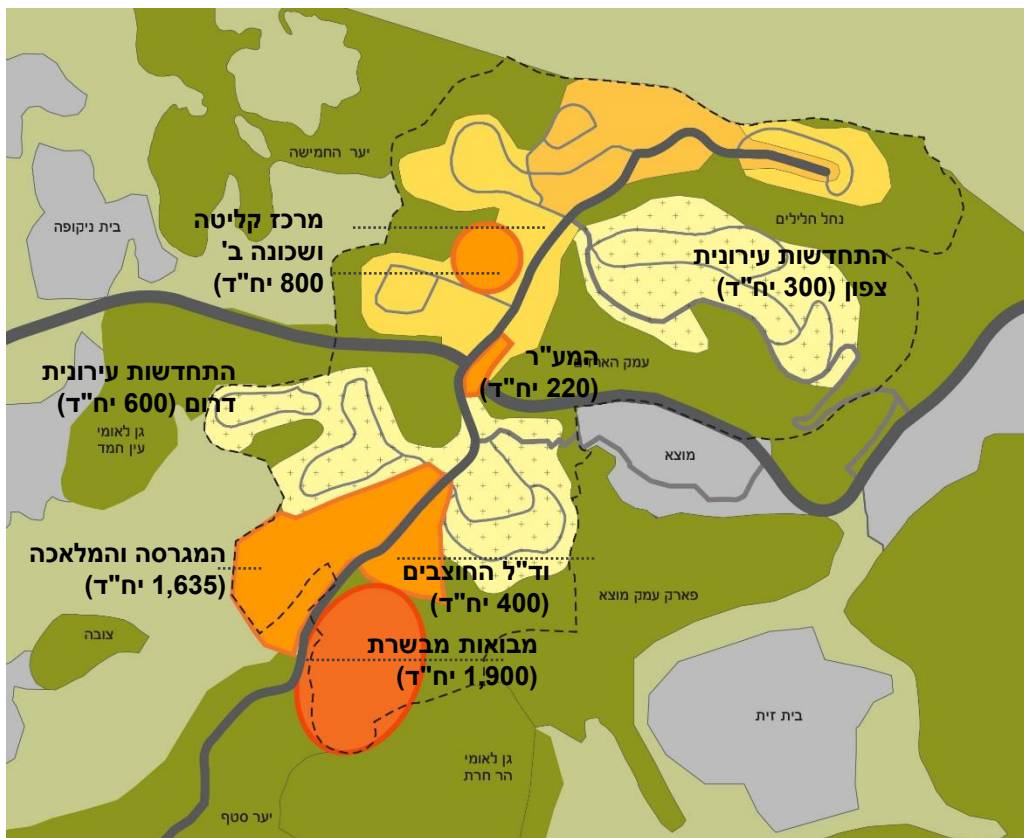
מבני ציבור ראשיים	■	מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'	■
שטחים פתוחים ראשיים	■	התחדשות עירונית	■
ציר ירוק	■	מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'	■
כביש קיים	—	מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'	■
כביש מוצע	—	תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'	■
מחלף קיים	⊙	תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'	■
מחלף עתידי	⊙	תעסוקה, מסחר ומגורים	■
בית מלון	*	תעסוקה ומסחר	■
צימרים	*	חזית מסחרית	■



חלופה 3 < עירוניות מתפתחת

יישוב עירוני ושחקן מרכזי במרחב המטרופוליני.



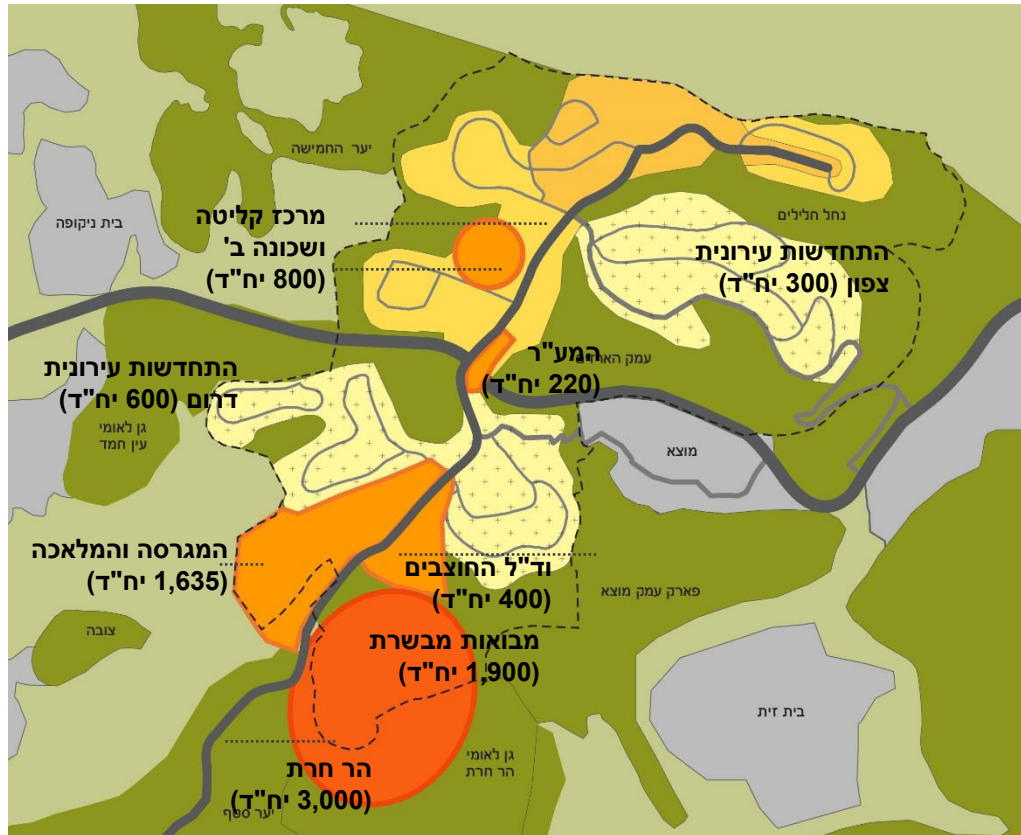


- מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'
- התחדשות עירונית
- מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'
- מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'
- תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'
- תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'

מגורים - אפשרות א'

סה"כ	תוספת	מצב קיים	
12,405	5,965	6,440	יח"ד
43,752	19,252	24,500	אוכלוסייה

- **תכניות מאושרות - שכונה ט', קאנטרי, מע"ר (כ- 330 יח"ד)**
- **התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות (כ- 900 יח"ד)**
- **פיתוח למגורים באזור מרכז הקליטה ועיבוי/פינוי-בינוי בשכונה ב' (כ- 800 יח"ד).**
- **תוספת בניה רוויה בדרום במסגרת תכניות: וד"ל החוצבים, המלאכה והמגרסה. מבני מגורים 6-7 קומות ויצירת מגוון אפשרויות דיור. (כ- 2,035 יח"ד)**
- **תוספת משמעותית של יח"ד באזור המחצבה - תכנית "מבואות מבשרת" (כ- 1,900 יח"ד).**

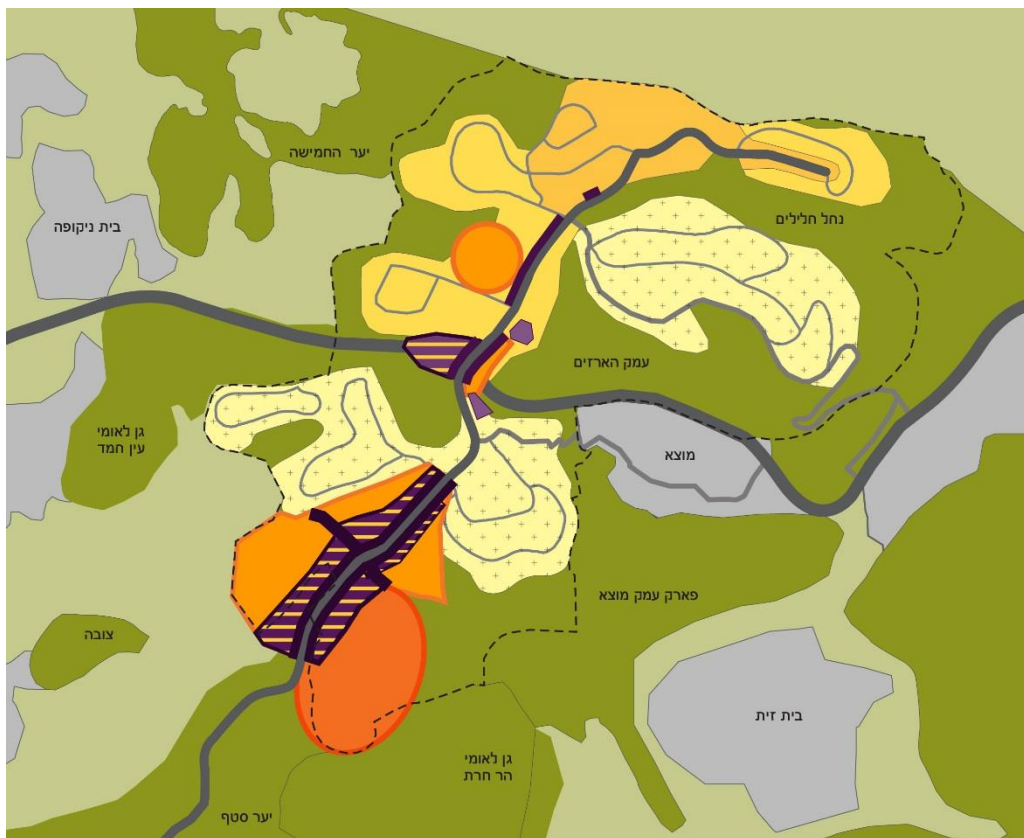


- מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'
- התחדשות עירונית
- מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'
- מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'
- תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'
- תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'

מגורים - אפשרות ב'

סה"כ	תוספת	מצב קיים	
15,512	9,072	6,440	יח"ד
55,812	31,312	24,500	אוכלוסייה

- **תכניות מאושרות - שכונה י', קאנטרי, מע"ר (כ- 330 יח"ד)**
- **התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות (כ-900 יח"ד)**
- **פיתוח למגורים באזור מרכז הקליטה ועיבוי/פינוי-בינוי בשכונה ב' (כ- 800 יח"ד).**
- **תוספת בניה רוויה בדרום במסגרת תכניות: וד"ל החוצבים, המלאכה והמגרסה. מבני מגורים 6-7 קומות ויצירת מגוון אפשרויות דיור. (כ- 2,035 יח"ד)**
- **תוספת יח"ד באזור המחצבה - תכנית "מבואות מבשרת" (כ- 1,900 יח"ד).**
- **פיתוח באזור "הר חרת" (כ- 3,000 יח"ד)**



תעסוקה ומסחר - פיתוח עירוני בדגש על דרום היישוב

סה"כ	תוספת	מצב קיים
340,000- 390,000 מ"ר	300,000- 350,000 מ"ר	40,000 מ"ר

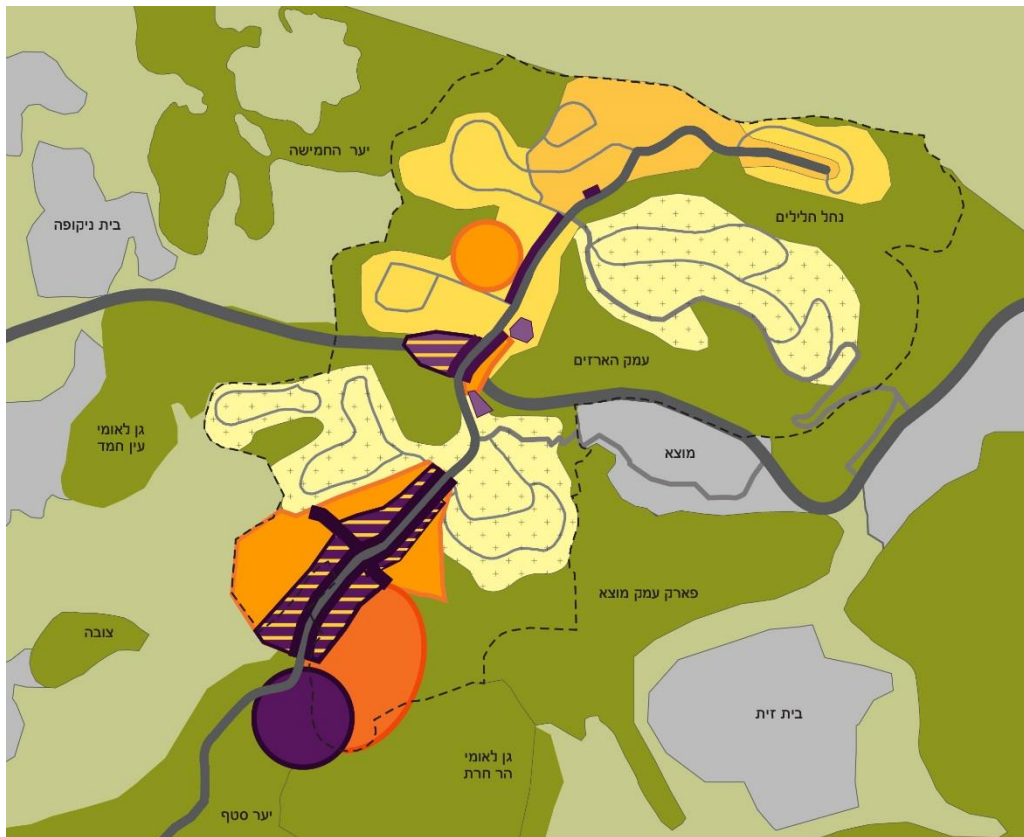
פריסה:

לאורך ציר הראל-החוצבים, בדגש על דופן "מבואות מבשרת" וה"מגרסה".

תמהיל:

לאורך ציר הראל-החוצבים דגש על תעסוקה מקומית בעירוב שימושים: תעסוקה, מסחר, מגורים וציבורי.

- מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'
- התחדשות עירונית
- מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'
- מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'
- תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'
- תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'
- תעסוקה, מסחר ומגורים
- תעסוקה ומסחר
- חזית מסחרית



- מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'
- התחדשות עירונית
- מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'
- מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'
- תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'
- תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'
- תעסוקה, מסחר ומגורים
- תעסוקה ומסחר
- חזית מסחרית

תעסוקה ומסחר - פיתוח עירוני בדגש על דרום היישוב עם מוקד מתמחה

סה"כ	תוספת	מצב קיים
840,000-890,000 מ"ר	800,000-850,000 מ"ר	40,000 מ"ר

פריסה:

לאורך ציר הראל-החוצבים, בדגש על דופן "מבואות מבשרת" וה"מגרסה".

+

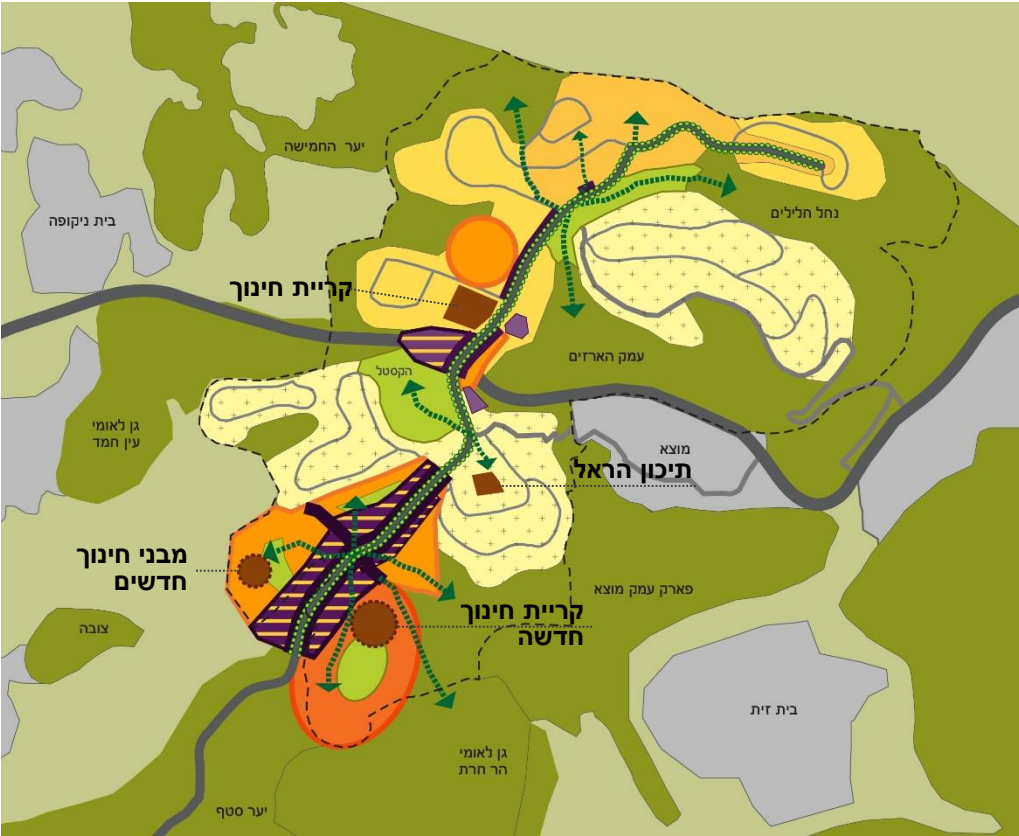
מוקד תעסוקה משמעותי בדרום הישוב, הנמשך לכיוון צומת סטף.

תמהיל:

לאורך ציר החוצבים דגש על תעסוקה מקומית בעירוב שימושים: תעסוקה, מסחר, מגורים וציבורי.

בדרום הישוב, מבני תעסוקה המזמינים גם כניסה של חברות בינוניות עד גדולות מחוץ לישוב בהיקף של 500,000 מ"ר.

חלופות תכנון | חלופה 3 < עירוניות מתפתחת שטחים פתוחים וצורכי ציבור



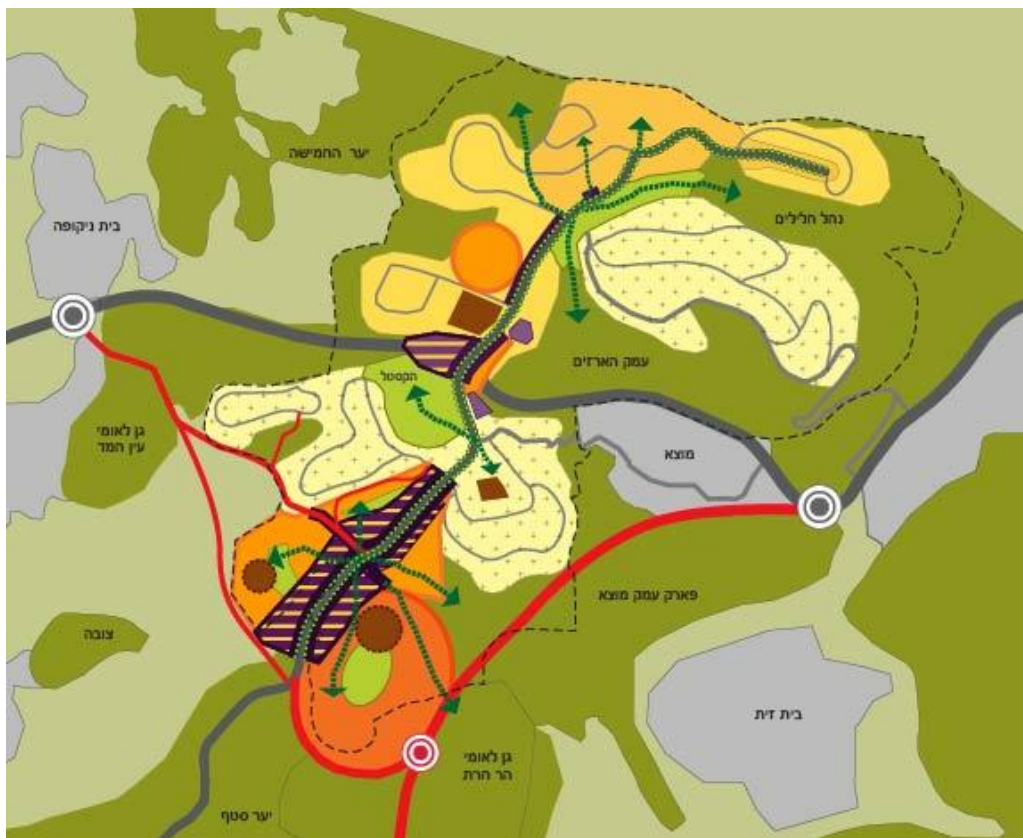
מבני ציבור ראשיים	■	מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'	■
שטחים פתוחים ראשיים	■	התחדשות עירונית	■
ציר ירוק	■	מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'	■
		מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'	■
		תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'	■
		תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'	■
		תעסוקה, מסחר ומגורים	■
		תעסוקה ומסחר	■
		חזית מסחרית	■

שטחים פתוחים וצורכי ציבור

- **צורכי ציבור** שדרוג מערך שירותי הציבור הקיים, תוספת משמעותית של שירותי ציבור בשכונות החדשות בדרום הישוב, תוך ראייה אזורית.
- **פיתוח שצ"פים** בתוך השכונות ובמוקדים עירוניים בעלי פוטנציאל חיבור בין אזורים (פארק הקאנטרי, הקסטל, צמתים מחברים בין שכונות).
- **חיזוק הקישוריות** בין מערך השטחים הפתוחים והגנים בישוב, אל השטחים הפתוחים, ואזורי הפנאי והנופש העוטפים את היישוב.
- **הקסטל כאתר מורשת וכאזור נפש ופעילות עירונית** וחלק ממערך שטחי הפנאי והנופש ביישוב.

תחבורה

- כניסה נוספת מכביש 1 וחיבור השכונות החדשות (המגרסה, המלאכה ווד"ל החוצבים) למחלף חמד.
- חיבור רחוב משלט לכיוון מערב ולשכונה י"א תוך חיבור לשכונת מעוז ציון ב'.
- מימוש שינוי מערך הכניסות והיציאות ליישוב מכביש 1 והקמת מרכז תחבורה וחנייה במסגרת תכנית המע"ר.
- דגש על שיפור הקישוריות בין השכונות לציר הראל - החוצבים.
- פיתוח מערך הולכי רגל ומסלולי אופניים לתנועה בתוך היישוב.
- ייעול ושיפור מערך התח"צ והקישוריות למסוף התחבורה החדש.
- שדרוג מערך הרחובות הפנימיים במסגרת התחדשות עירונית ומתן פתרונות חנייה.
- תוספת משמעותית של חיבורים תחבורתיים בין דרום היישוב וכבישים ראשיים: חיבור מזרחה למחלף מוצא דוגמת כביש הטבעת המערבי כולל מחלף נוסף



מבני ציבור ראשיים	■	מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'	■
שטחים פתוחים ראשיים	■	התחדשות עירונית	■
ציר ירוק	■	מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'	■
כביש קיים	—	מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'	■
כביש מוצע	—	תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'	■
מחלף קיים	⊙	תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'	■
מחלף עתידי	⊙	תעסוקה, מסחר ומגורים	■
		תעסוקה ומסחר	■
		חזית מסחרית	■

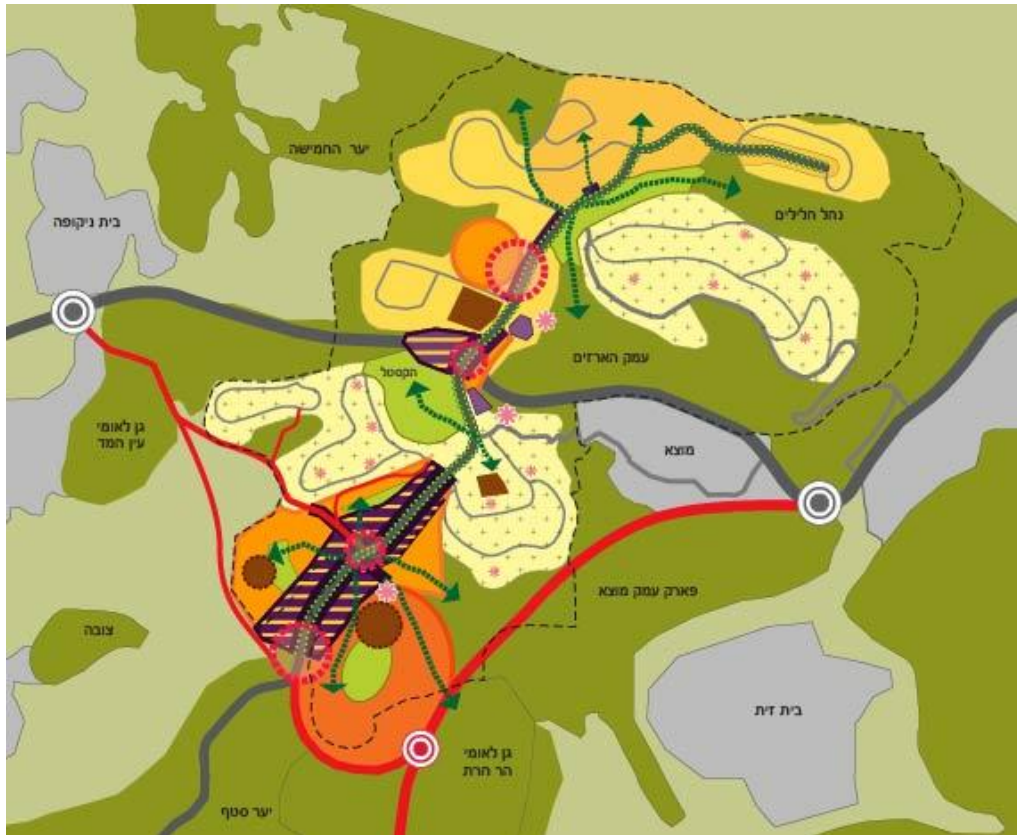
מוקדים עירוניים

השדרה המרכזית, ציר הראל-החוצבים, רחוב עירוני ראשי מחבר בין צפון ודרום המתפקד כמרחב ציבורי איכותי המכיל לאורכו מנעד רחב של שימושים מסחריים וציבוריים, מקשר בין חלקי הישוב, מעודד שהייה ופעילות ותנועת הולכי רגל ורכבי אופניים.

צפון היישוב - מוקד עירוני מתון באזור מרכז הקליטה, קניון הראל והמע"ר

דרום היישוב -

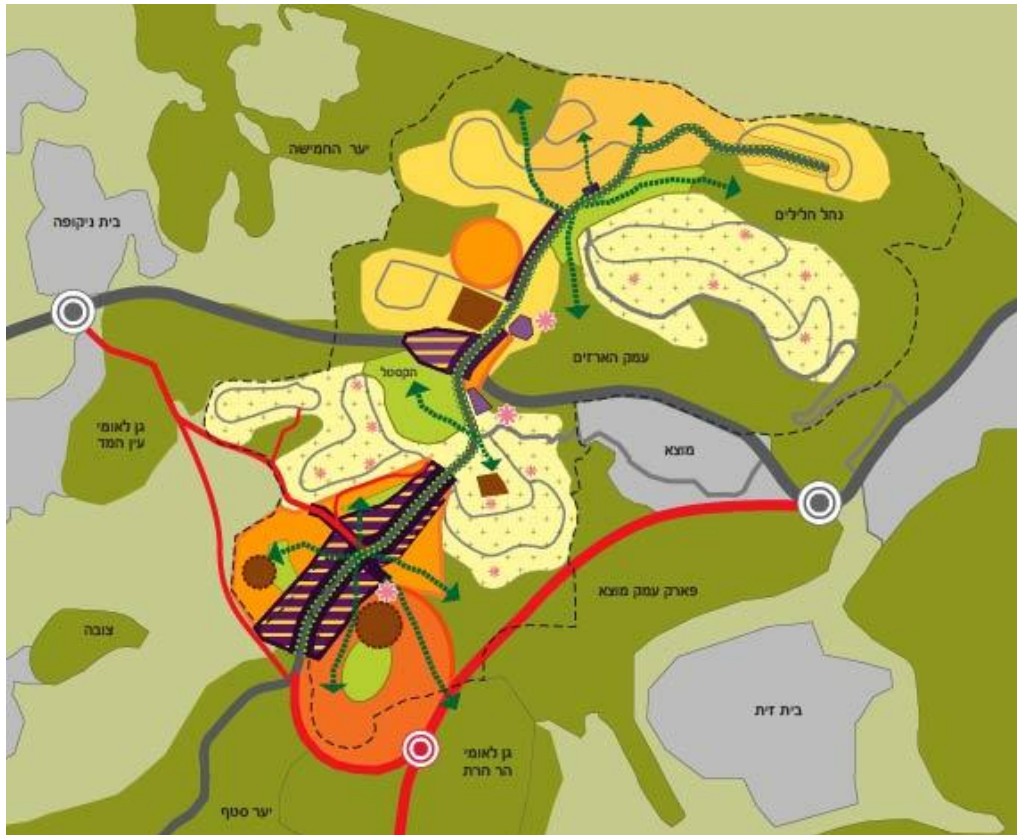
- מרכז עירוני לינארי עם דגשים על כיכר "אבן וסיד" ומוקדים נוספים.
- מוקד עירוני ראשי חדש בין שכונת "המגרסה" ו"מבואות מבשרת" (בקצה הדרומי).



מבני ציבור ראשיים	■	מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'	■
שטחים פתוחים ראשיים	■	התחדשות עירונית	■
ציר ירוק	■	מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'	■
כביש קיים	■	מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'	■
כביש מוצע	■	תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'	■
מחלף קיים	○	תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'	■
מחלף עתידי	○	תעסוקה, מסחר ומגורים	■
בית מלון	✳	תעסוקה ומסחר	■
צימרים	✳	חזית מסחרית	■
מוקד עירוני	⊙		
ציר מחבר	■		

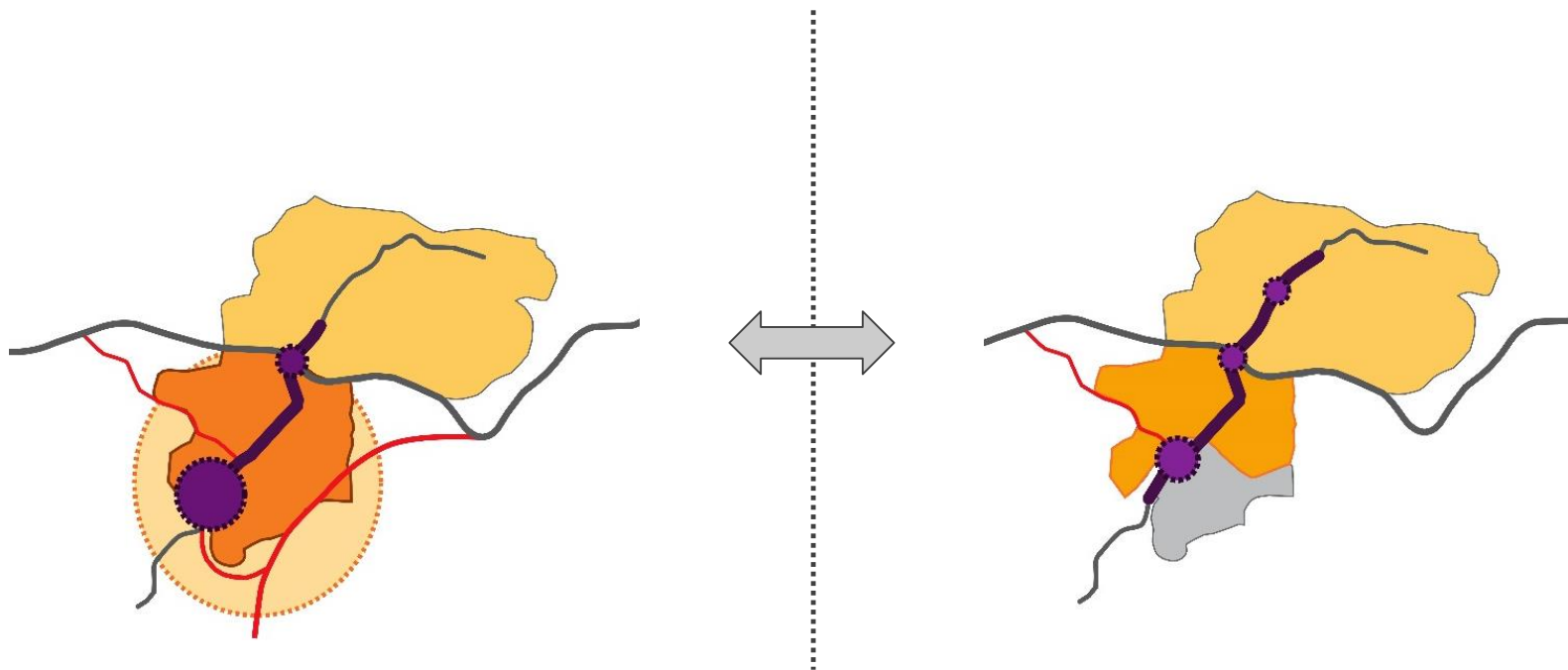
תיירות

- השתלבות בענף המלונאות והאירוח באזור מטה יהודה, הקמה של **בתי מלון בינוניים** (סמוך לקניון הראל, קניון רמי לוי ונוספים
- **צימרים ומלונות בוטיק בשכונות הוותיקות**
- **שירותי אירוח והסעדה מכווני תיירות חוץ ופנים.**



מבני ציבור ראשיים	■	מגורים ותיק, בינוי 1-3 ק'	■
שטחים פתוחים ראשיים	■	התחדשות עירונית	■
ציר ירוק	■	מגורים שנות ה-80, בינוי 1-3 ק'	■
כביש קיים	■	מגורים חדש בינוי, 4-6 ק'	■
כביש מוצע	■	תכנון מתקדם, בינוי 6-7 ק'	■
מחלף קיים	○	תכנון רעיוני, בינוי 8-12 ק'	■
מחלף עתידי	○	תעסוקה, מסחר ומגורים	■
בית מלון	*	תעסוקה ומסחר	■
צימרים	*	חזית מסחרית	■

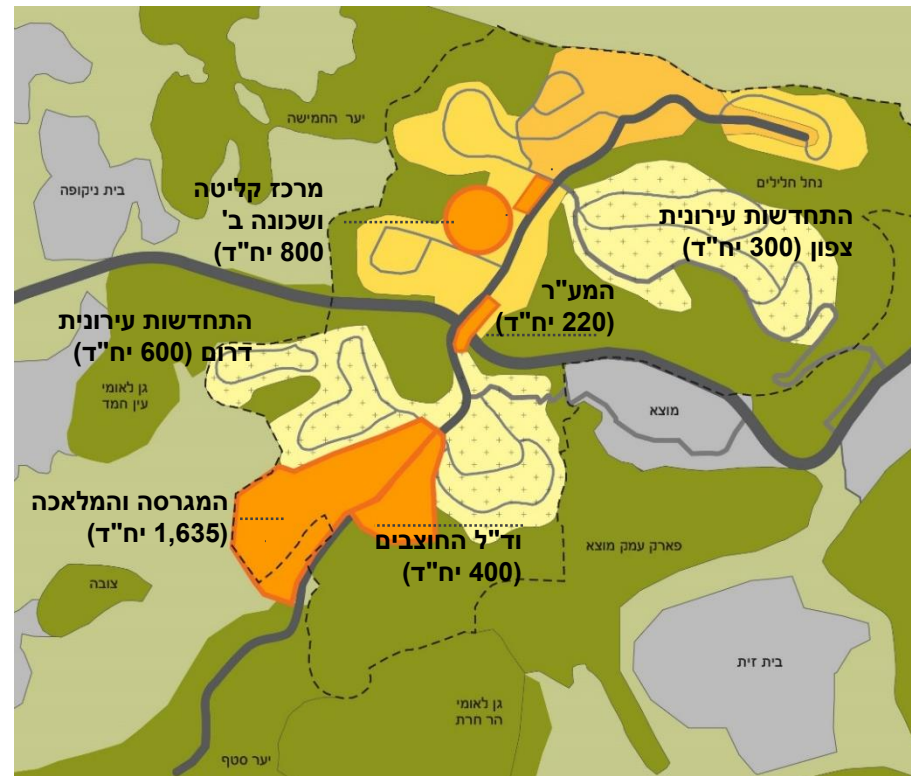
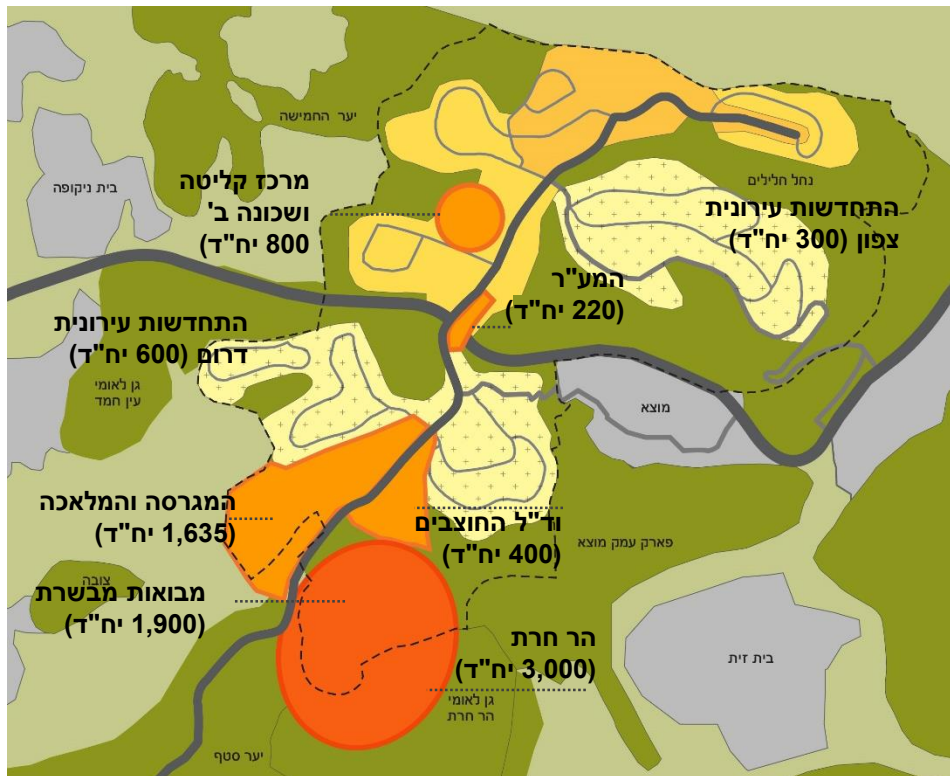
ניתוח החלופות <



חלופות תכנון | השוואה - תוספת יח"ד ואוכלוסייה

חלופה 3 < עירוניות מתפתחת

חלופה 2 < עירוניות מתונה



סה"כ תוספת יח"ד ואוכלוסייה		תוספת יח"ד בדרום היישוב שכונות חדשות "מבואות מבשרת" והר חרת	תוספת יח"ד בדרום היישוב שכונות חדשות בתוספת "מבואות מבשרת"	תוספת יח"ד בהתחדשות עירונית	תוספת יח"ד בצפון היישוב	סה"כ תוספת יח"ד ואוכלוסייה
כולל הר חרת	ללא הר חרת	6,936	3,936	500	1,436	יח"ד
8,872	5,872	24,276	13,776	1,500	4,636	נפש

סה"כ תוספת יח"ד ואוכלוסייה		תוספת יח"ד בדרום היישוב שכונות חדשות	תוספת בהתחדשות עירונית כל היישוב	תוספת יח"ד צפון היישוב	סה"כ תוספת יח"ד ואוכלוסייה
מקס'	מינ'	מקס'	מינ'	מקס'	מינ'
4,672	4,072	2,036	1,200	600	1,436
15,362	13,562	7,126	3,600	1,800	4,636

15,312	12,312	יח"ד
54,912	44,412	נפש

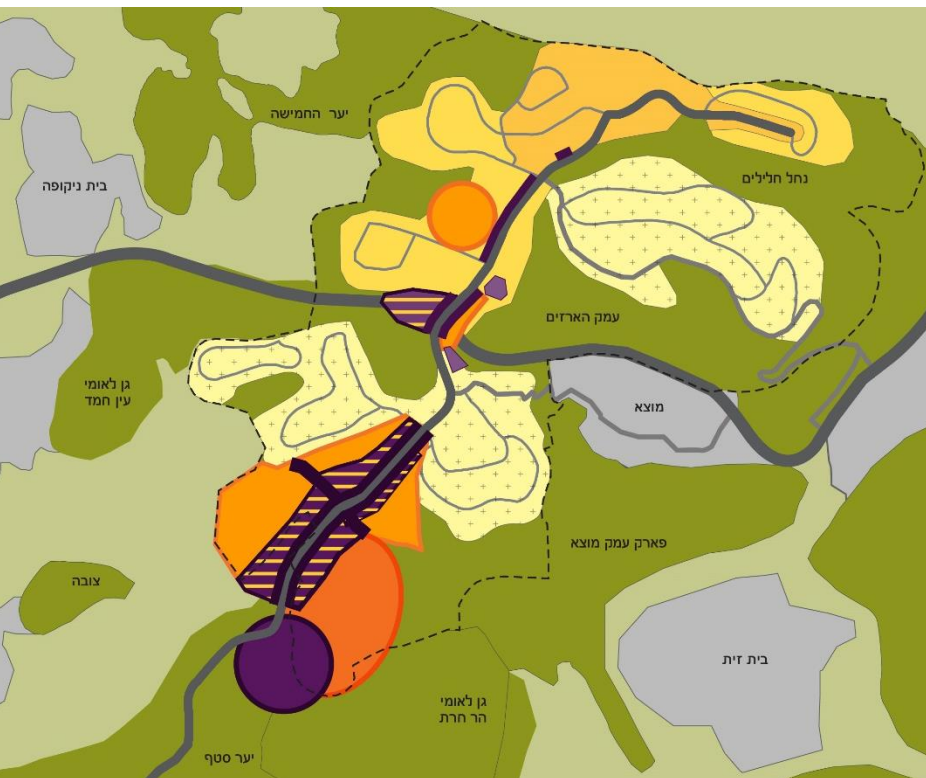
סה"כ בישוב בתוספת קיים (6,440)
(24,500)

11,112	10,512	יח"ד
39,862	38,062	נפש

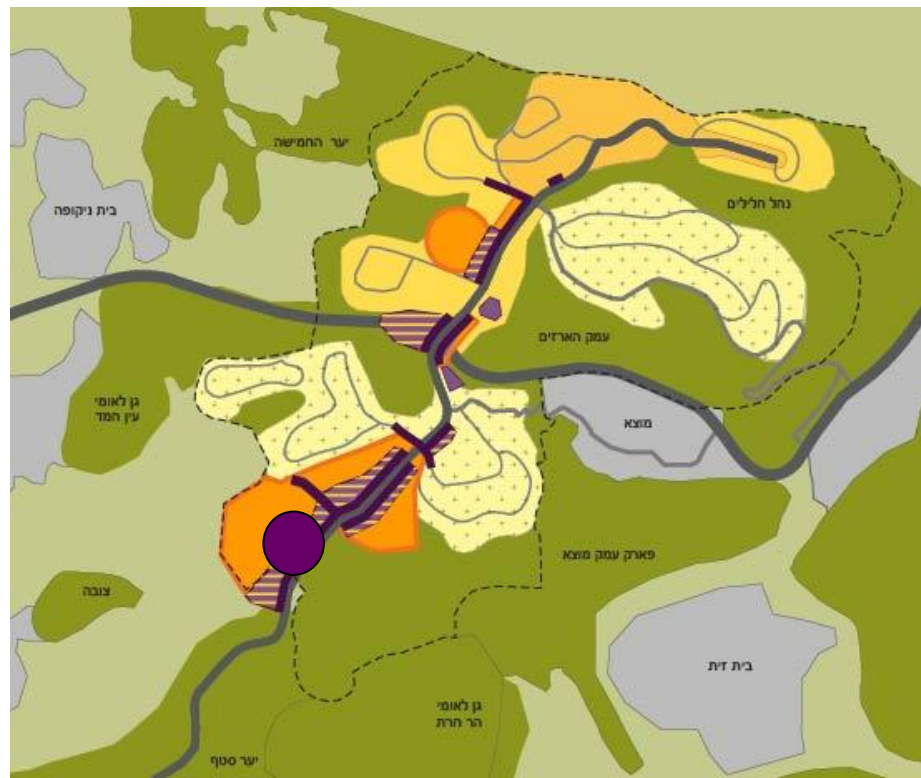
סה"כ בישוב בתוספת קיים (6,440)
(24,500)

חלופות תכנון | השוואה - תוספת שטחי תעסוקה ומסחר

חלופה 3 < עירוניות מתפתחת



חלופה 2 < עירוניות מתונה



סה"כ תוספת	דרום הישוב	מרכז הישוב	צפון הישוב	
350,000	330,000	24,000	5,000	תעסוקה ומסחר מקומי
450,000	450,000			מוקד מתמחה
800,000				
850,000	סה"כ בתוספת 42,000 מ"ר קיים			

סה"כ תוספת	דרום הישוב	מרכז הישוב	צפון הישוב	
200,000	160,000	24,000	15,000	תעסוקה ומסחר מקומי
150,000	150,000			מוקד מתמחה
350,000				
400,000	סה"כ בתוספת 42,000 מ"ר קיים			

חלופות תכנון | השוואה - מ"ר תעסוקה לנפש

תעסוקה לנפש - עירוניות מתפתחת

350,000	מ"ר תעסוקה כולל קיים ללא אזור תעסוקה
55,000	אוכלוסייה
6.4	מ"ר תעסוקה לנפש

תעסוקה לנפש - עירוניות מתונה

240,000	עירוניות מתונה כולל קיים ללא אזור תעסוקה
40,000	אוכלוסייה
6	מ"ר תעסוקה לנפש

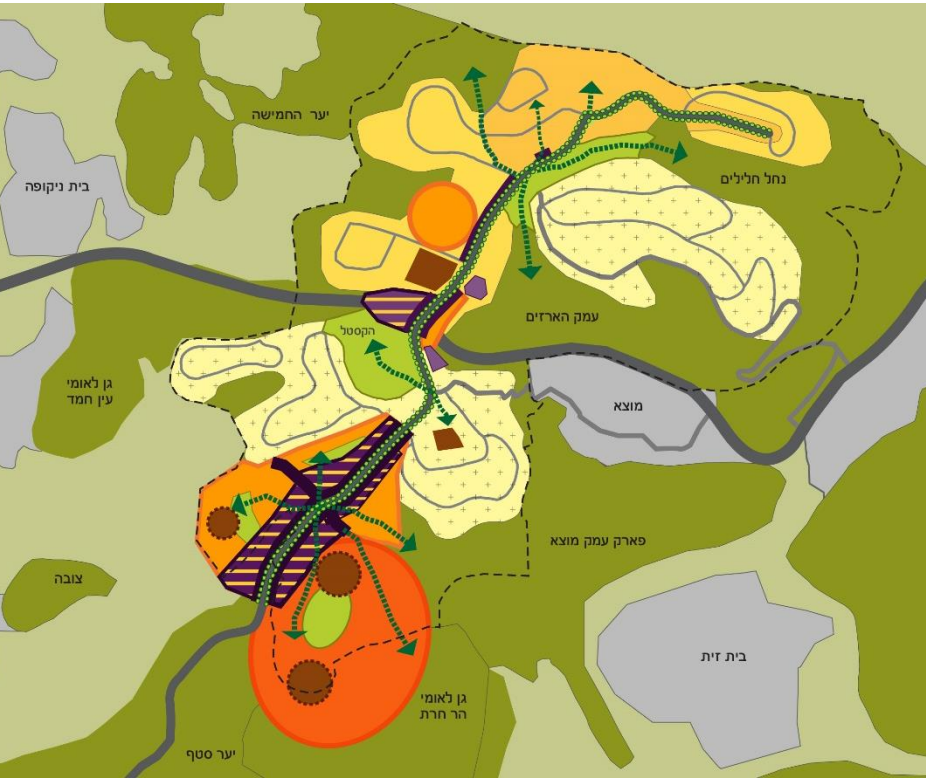
850,000	מ"ר תעסוקה כולל קיים ואזור תעסוקה
55,000	אוכלוסייה
15.5	מ"ר תעסוקה לנפש

400,000	עירוניות מתונה כולל קיים ואזור תעסוקה
40,000	אוכלוסייה
10	מ"ר תעסוקה לנפש

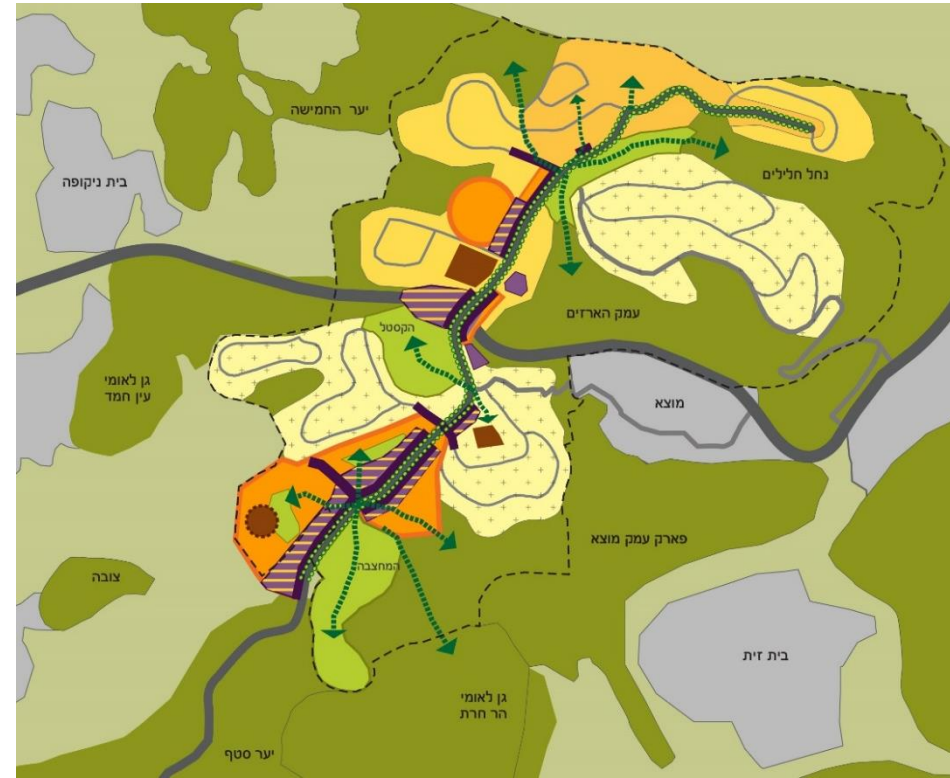


חלופות תכנון | השוואה - תוספת מוסדות ציבור, תרבות וחינוך

חלופה 3 < עירוניות מתפתחת



חלופה 2 < עירוניות מתונה

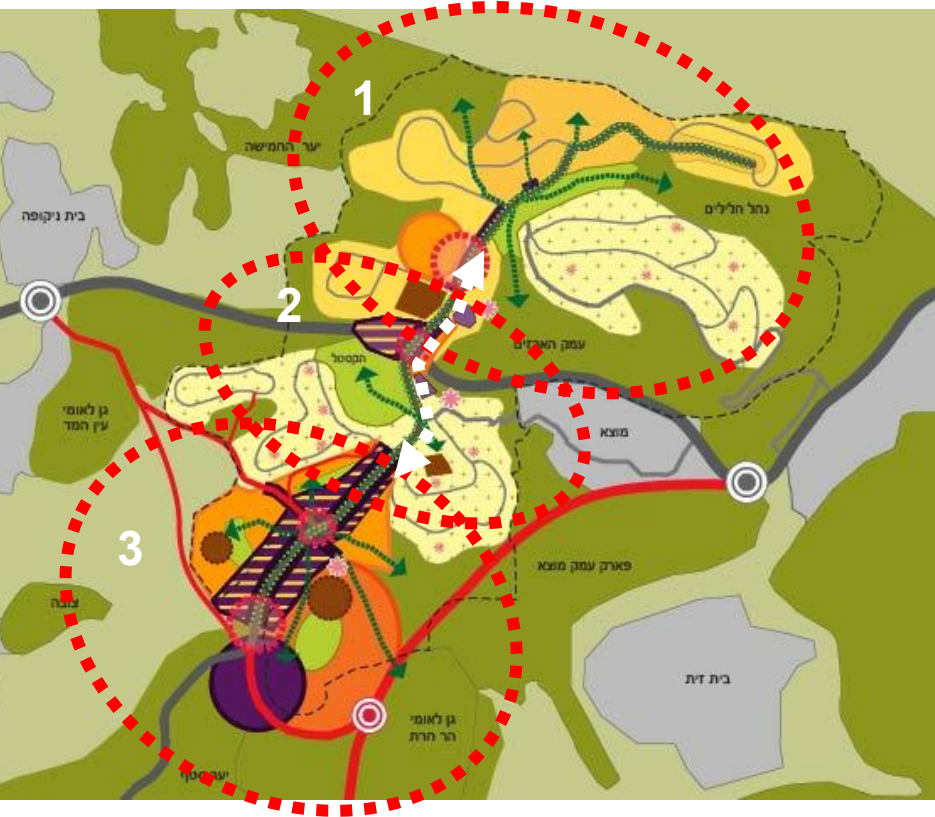


סה"כ תוספת	דרום היישוב הר חרת	דרום הישוב מבואות	עירוניות מתונה	
7 (128 כ')	18X2=36 כיתות	18X2=36 כיתות	18X3=54 כיתות	חינוך יסודי
2 (66 כ') 2 (66 כ')	1 חטיבה (30 כ') 1 תיכון (30 כ')	1 חטיבה (36 כ') 1 תיכון (36 כ')	חטיבה (24 כ') תיכון (24 כ')	חינוך על יסודי

הרחבה

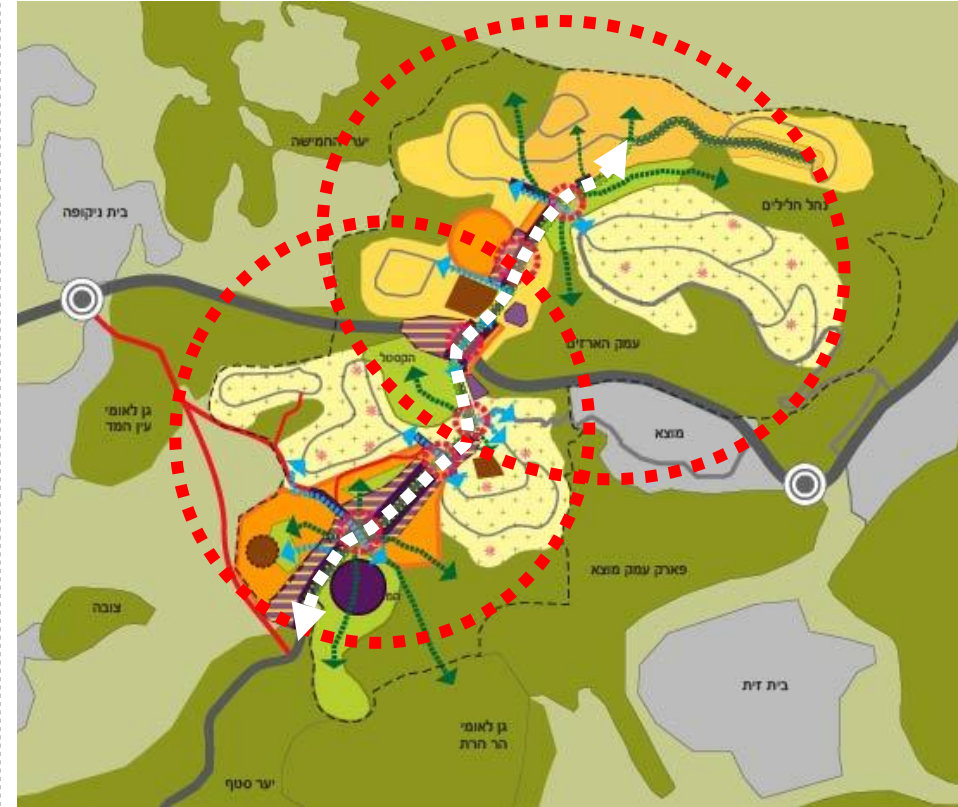
סה"כ תוספת	דרום הישוב	צפון הישוב	
3 (54 כ')	18X2=36 כיתות	18X1=18 כיתות	חינוך יסודי (בי"ס)
1 (24 כ') 1 (24 כ')	חטיבה (24 כ') תיכון (24 כ')		חינוך על יסודי

חלופה 3 < עירוניות מתפתחת



45-55 אלף נפש
תוספת 6,000-9,000 יח"ד בפועל
תוספת 350,000 מ"ר תעסוקה מקומי
פוטנציאל 500,000 מ"ר תעסוקה אזורי

חלופה 2 < עירוניות מתונה



35-40 אלף נפש
תוספת 4,000-4,500 יח"ד בפועל
תוספת 200,000 מ"ר תעסוקה מקומי
פוטנציאל 200-250,000 מ"ר תעסוקה אזורי

חלופות תכנון | השוואה - נקודות עיקריות

נושא	חלופה 2 < עירוניות מתונה	חלופה 3 < עירוניות מתפתחת
אופי הישוב	מעבר הדרגתי מיישוב בעל אופי פרברי ליישוב המאמץ דפוסים עירוניים מתונים	מעבר חד מיישוב קטן-בינוני בעל אופי פרברי - ליישוב בינוני-גדול בעל אופי ומאפיינים שונים - אוכלוסייה, סוג ואופי בינוני, שירותים עירוניים, צרכים תחבורתיים
גידול באוכלוסייה	גידול משמעותי של כ-50% בהיקף האוכלוסייה	הכפלה של מספר התושבים - יותר מ 100% תוספת
אופן הפיתוח ותוספת האוכלוסייה	פיתוח ותוספת אוכלוסייה בצפון ודרום הישוב עם דגש מסוים בדרום. פיתוח בתוך גבולות הישוב והתאמת גבולות	פיתוח נרחב של שכונות בעלות אופי עירוני וקליטה משמעותית של אוכלוסייה חדשה בדרום היישוב. פיתוח שכונת מגורים חדשה בצפון הישוב (מרכז הקליטה). פיתוח מחוץ לגבולות הישוב
מוקדים בישוב	פיתוח מאוזן יחסית וחיזוק הקשר בין חלקי הישוב - על ידי פיתוח מרכז עירוני לינארי עם שרשרת של מוקדים לאורך שד' הראל-החוצבים בעלי אופי עירוני מתון	הסטה של מרכז הכובד של היישוב דרומה , הקמת שכונות ומוקד פיתוח חדש בדרום היישוב כולל פיתוח מירב השירותים - עלול להוביל לנתק בין חלקי הישוב ולהיחלשות מוקדים וותיקים
הבסיס הכלכלי של הישוב	חיזוק הבסיס הכלכלי של הרשות המקומית על ידי תוספת שטחים מניבים	חיזוק משמעותי של הבסיס הכלכלי של הרשות - על ידי הקמת אזור תעסוקה מיוחד ותוספת שטחים מניבים בישוב
תחבורה	מערך דרכים משופר - כניסה חדשה מכוון כביש 1 במחלף עין חמד, מימוש מרכז תחבורה המע"ר, חיבורים בין השכונות והציר הראשי - הראל החוצבים	הרחבה משמעותית של רשת הדרכים , ממזרח וממערב, המהווה פגיעה קשה בשטחים פתוחים אשר מחוז ירושלים פועל רבות לטפחם ולשמרם, באופי שכונות המגורים ואיכות חיי התושבים

חלופות תכנון | השוואה - נקודות עיקריות (המשך)

נושא	חלופה 2 < עירוניות מתונה	חלופה 3 < עירוניות מתפתחת
מוסדות ציבור	הרחבה של היצע השירותים לתושבים ושדרוג רמתם - תוספת מוסדות חינוך ותרבות בצפון ובדרום הישוב	הרחבה משמעותית של היצע השירותים בדגש על הדרום לתושבי היישוב והאזור ופיצול מערך שירותי החינוך , המתאפיין כיום באינטגרציה
חיבורים בין חלקי הישוב	חיבור בין חלקי היישוב - פיתוח מרכז עירוני לינארי ופריסה מאוזנת של מערך שירותי חינוך, ציבור, מסחר ושטחים פתוחים	מעצים את הפיצול בין חלקי היישוב , שלושה חלקים בדגש על דרום היישוב (צפון-מרכז-דרום) עם נקודות השקה ספורות
שטחים פתוחים בתוך הישוב	פיתוח שטחים פתוחים בתוך היישוב בדגש על חיבור בין חלקיו, פיתוח מערך צירים ירוקים וחיבוריות לשטחים ערכיים סמוכים	פיתוח שטחים פתוחים בתוך היישוב בדגש על חיבור בין חלקיו, פיתוח מערך צירים ירוקים וחיבוריות לשטחים ערכיים סמוכים
שטחים פתוחים מחוץ לישוב	שמירה על ערכי הנוף והטבע בסביבה הקרובה לטובת תושבי הישוב והאזור כולו - פיתוח פארק המחצבה , פארק עמק מוצא, יער סטף, הר חרת ועוד	בינוי נרחב בדרום הישוב המוביל לפגיעה בשטחים פתוחים בעלי רגישות אקולוגית גבוהה החיוניים לשימור רצף השטחים הפתוחים בהרי ירושלים
התפקיד האזורי	מוקד משיכה אזורי מתפתח המשרת את היישובים במרחב הסובב	מוקד משיכה אטרקטיבי המשרת גם את יישובי הסביבה כולל הזדמנויות לעסקים במרחב הבין מטרופוליני



תודה

