

8

מטרו
"דתי'ק בשבילך"

סל 5

זכרון + זכרון סאק
זכרון זכרון זכרון
14/99 - 3/00

סל 5



מיוצר ע"י מטרו
טל. 08-8526633



שט זניק - גבעון + גבעת זאב

מיומן פיוז
גל-5/62114

מיומן פריט: 000b4ok

כתובת: 3-307-8-5-5

תאריך הדפסה: 12/01/2019

9 מרץ 2000

לכבוד

בניימין וייל, משרד הבינוי והשיכון
יגאל שילדנקרוט, מהנדס מ"מ גבעת זאב
אנג' איציק מייסדורף

שלום רב,

הנדון: גבעון - גבעת זאב

בהמשך לפגישתנו האחרונה, מצ"ב עותקי תשריט והוראות מעודכנים של האזור.

בברכה,

אדרי מייק טרנר



תכנית מנחה - גבעון / גבעת זאב קנ"מ 1:10.000

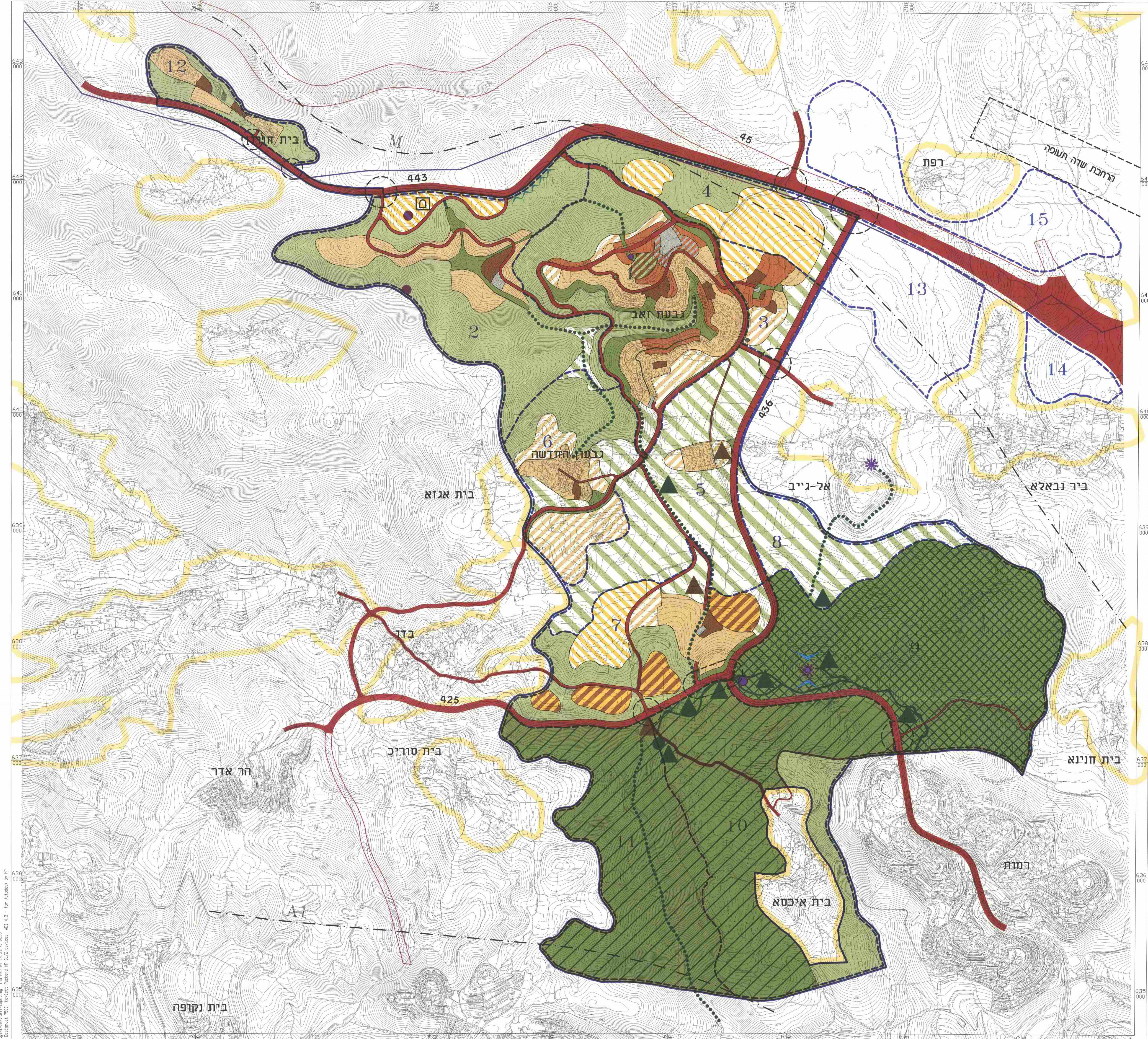


מקרא

- גבול התכנית
- גבול מתחמים
- אזור "ב"
- אזור מגורים - צפיפות גבוהה (ברוטו)
- אזור מגורים - צפיפות בינונית וממונה (ברוטו)
- אזור מגורים בעתיד
- אזור מסחרי
- מסחר ומגורים
- בנייני ציבור
- מבנה ציבור או מוסד
- אזור בנייני ציבור ונופש
- אתר תירות / נופש
- אזור תירות ונופש
- שטח ציבורי פתוח
- אזור חקלאי
- נוף פתוח
- גן לאומי
- גן לאומי מוצע
- שמורה
- אתר הסטורי
- טילת
- שביל / דרך לטייל
- תצפית
- דרך ראשית
- דרך אזורית
- זכויות דרך שאושרה
- מחלק - צומת ראשי
- תחנת דלק
- מתקן הנדסי
- אזור לתכנון בעתיד
- ציר רכבת (חלופות)
- קו מתח עליון
- בית קברות
- מפרץ נופי

טבלת שטחים

ייעוד	שטח בדונם	אחוזים
אזור מגורים - צפיפות גבוהה	297	1.3
אזור מגורים - צפיפות בינונית וממונה	1623	7.3
אזור מגורים בעתיד	842	3.8
אזור מסחרי	47	0.2
מסחר ומגורים	48	0.2
בנייני ציבור	150	0.7
אזור בנייני ציבור ונופש	37	0.2
שטח ציבורי פתוח	349	1.6
אזור חקלאי	450	2.0
נוף פתוח	4757	21.3
פארק לאומי	3345	15.1
פארק לאומי מוצע	4754	21.4
אזור לתכנון בעתיד	1098	5.0
כבשים	1210	5.5
סה"כ	22168	100.0



משרד הבינוי והשיכון

תכנית אב מרחב גבעון

תקציר תכנוני והוראות מנחות

תכנון:

טרנר ושות' אדריכלות ותכנון, ירושלים

תנועה:

איציק מאירסדורף, תל אביב

מרץ 2000

אדר ב' תש"ס

תוכן עניינים

1. מבוא

- | | |
|---|---------------------|
| 2 | 1.1 רקע |
| 3 | 1.2 גבולות תכנית אב |
| 4 | 1.3 עקרונות התכנון |
| 5 | 1.4 תכניות קיימות |
| 7 | 1.5 תכנית האב |

2. הגדרות

- | | |
|---|-------------|
| 9 | 2.1 תמ"א 35 |
|---|-------------|

3. הנחיות תכנון לפי ייעודי שטח

12

4. חלוקה לפי אזורי תכנון

16

-אפיונים עיקריים במצב הקיים
-סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות
-פרוגרמה

5. הוראות כלליות

40

- | |
|-------------------------|
| 5.1 כללי |
| 5.2 הכנת תכניות מפורטות |
| 5.3 ביצוע התכנית |

1.1 בקע

במשך השנים הוכנו למרחב גבעון שלוש תכניות:

- א. אדרי שמואל שקד- תכנית מתאר לגבעת זאב (220)
- ב. אדרי נחמיה גורלי - תכנית איזורית למרחב בין ירושלים למודיעין
- ג. אדרי משה מרגלית - תכנית אב לעיצוב ופיתוח גבעת זאב (כולל מורשת בנימין ונווה מנחם ללא אגן איילות במערב)

שלושת התכניות נדונו במועצת תכנון עליונה, אולם לא הופקדו כך שעד היום לא קיימת תכנית מתאר/ אב מאושרת לתחום השיפוט של גבעת זאב. יש לציין עוד שלתחום השיפוט נוספו בשנים האחרונות שטחים נוספים, כך שהיקפו גדל בצורה הדרגתית, הרבה מעבר לתכנון הראשוני של הישוב.

הכנת תכנית זו החלה בהתייחסות למרחב גבעון מלפני הסכם אוסלו כך שהסקר הראשון התייחס למרחב כולו, כולל הכפרים הערביים כחלק מהתפקוד התכנוני. לאחר הסכם אוסלו ולאחר דיונים בנושא נקבע שהתכנית תצומצם לאותו מרחב משכונת רמות בירושלים ועד בית חורון, מבלי לכלול את שטחי B שתוחמים את התכנית במערבה ובמזרחה.

בדמה לתכנית האב לגוש עציון שאושרה לאחרונה במת"ע, הוחלט שתכנית האב למרחב גבעון תכלול הנחיות תכנון ושהתכנית תאושר במת"ע, במתכונת של תכנית איזורית מנחה.

בשלב הראשון בהכנת תכנית אב למרחב גבעון נבחנו עקרונות תכנון למרחב התייחסות שהוגדר להלן:

- בצפון - כביש 45 המתוכנן
- במזרח - גבול שיפוט עיריית ירושלים
- בדרום - גבול שיפוט עיריית ירושלים והמועצה האזורית מטה יהודה
- במערב - גבול טבעי של הואדיות המשתפלות מערבה מבימת ההר

כאמור, במהלך שלבי התכנון, הותאמה הגדרת הגבולות של תכנית האב לשינויים גאופוליטיים אשר התרחשו בעקבות החתימה על הסכם עם הרשות הפלסטינאית.

מרחב גבעון מכיל דגם מפוזר של התישבות יהודית וערבית. הישובים הערבים במרחב ממוקמים על השלוחות היורדות מערבה ועל כן מבודדים זה מזה מבחינה טופוגרפית. הקירבה היחסית גרמה, בכל זאת, לפיתוח שני גושים בהם מתקיים יחס כלכלי הדדי בין הכפרים: גוש אחד מזרחי - ביר נבאללה אל-גייב וגוש שני מערבי אל-קוביבה ובידו.

הסכם אוסלו ב' הגדיר את הישובים הערביים באזור כשייכים לשטח B - משמע, ישובים תחת פיקוח של הרשות הפלסטינאית. בהתייחס לכך צומצמו גבולות תכנית האב כך שהם אינם כוללים ישובים המוגדרים כשטח B ובמקביל נעשה ניסיון ליצור רצף טריטוריאלי ופונקציונאלי בין הישובים הישראליים במרחב מחד מבלי שהדבר יפריע להמשך הקשרים בין שני גושי ההתישבות הערבית מאידך.

בקביעת הגבולות המומלצות של תכנית האב לא נכללו השטחים ממזרח לכביש 436, משני צידי הכביש 45 המתוכנן, עד לאזור שועפט. מנגד, כן הוחלט לכלול בגבולות התכנית את החיבור לגבולות תחום שיפוט ירושלים ומטה יהודה בדרום, תוך כדי הכללת הכפר בית איכסא כמובלעת בגבולות התכנית; וכן חיבור לישוב בית חורון לאורך כביש 443.

1.3 עקרונות התכנון שגובשו למרחב ההתייחסות כללו את האלמנטים הבאים

* השטחים הבנויים בתוך מערך שימושי הקרקע יפותחו למקסימום. משמעות הדבר כוללת פיתוח מלא של הישובים היהודים. וכן הרחבת הישובים הערבים לפי המתוכנן כיום ע"י המינהל האזרחי. הקמת אזור תעסוקה חדש בצומת הכבישים 45 ו-436. וכן נבחנו אזורי תעסוקה נוספים במחנה גבעון על כביש 436 ואזור נוסף על כביש 443 כחלק משטח השיפוט של גבעת זאב.

* שטחים לשימושי קרקע פתוחים, הכוללים : גן לאומי מוצע באזור נבי-סמואל אשר יכיל מגוון אפשרויות תיירות ונופש; שטחי חקלאות, הצמודים לכפרים הערבים יכולים לשמש בעתיד כשטחים להרחבת הכפרים; אזורי חקלאות המהווים רצועה ירוקה המפרידה בין האזורים הבנויים, המשמרים את האופי הכפרי של האזור; השטחים הלא בנויים הנותרים מוצגים כ"שטחים פתוחים" שלא ייבנו בעתיד ויכולים לשמש כשמורות טבע בדרגות שונות.

* מערכת תנועה הררכית בה מוגדרים : כבישים 45 ו-404 כארציים. כבישים 436 ו-425 כאזוריים. כביש 443 ; כביש חדש בכיוון מזרח-מערב אשר יחבר את הכבישים 425, 636, 4 ; כביש אשר יחבר את כביש 436 עם הכביש החדש שצוין לעיל וישרת את אזור התעסוקה החדש - כבישים אזוריים משניים.

צמצום שטח תכנית האב הביא למספר החלטות אודות שינויים בנוגע למספר המלצות בתכנון העירוני:

* הסרת כביש אזורי משני המתוכנן לעבור בכיוון מזרח מערב והחלפתו בכביש קצר יותר אשר ישרת את הישובים ממערב לכביש 436.
* הסרת כביש אזורי משני המתוכנן לחבר את כביש 436 עם כביש ביר נבאלה - אל גיב הנוכחי.
* הפחתת מספר אזורי התעסוקה כתוצאה מקיצוץ מערכת התנועה המקומית, משמע הסרת ההצעה לאזור בעל שימושי קרקע מעורבים מדרום למחנה גבעון ושימור האזור כאזור חקלאי, כפי שהוא קיים כיום.

1.4 תכניות קיימות

קיימות מספר תכניות :

- א. מגזר יהודי
- ב. מגזר ערבי

א. מגזר יהודי

תכניות הקיימות במרחב ללא גבעת זאב :

שם התכנית	מס' תכנית	בתוקף מ...	גודל בדונם	מס' יח"ד	המתכנן
גבעון החדשה - הרחבה	216/3	ינואר '94	89	85	נחמיה גורלי
הר אדר - הרחבה	214/3	נובמבר '93	672	700	גיון נידלמן
הר אדר - קיים	214	נובמבר '83	334	298	נגורלי

תכניות בגבעת זאב :

מס' תכנית	שם התכנית	בתוקף מ...	גודל בדונם	מס' יח"ד	שם המתכנן
220/1/1	גבעת זאב	4/5/88	513	1,220	מ"מ גבעת זאב/משהב"ש
220/3	מורשת בנימין א'	18/4/90	70	109	ש. שקד
220/3/1	רסקו	10/4/91	280	28	ש. שקד/משהב"ש
220/4/5	מורשת בנימין ב'	13/6/90	640	422	ש. שקד
220/4/6	מורשת בנימין ב'	1/7/92	24	25	ש. שקד
220/4/8	מורשת בנימין ב'	5/1/94	23	18	ש. שקד
220/4/7	מורשת בנימין ג'	1/4/98	23	37	ש. שקד
220/7	נווה מנחם	17/3/93	175	620	ש. שקד
215/1	הר שמואל	26/7/90	298	311	נ. גורלי
215/2	הר שמואל	30/12/98	298		נ. גורלי
220/5	תחנת דלק	10/11/86	19.5	—	ש. שקד
220/10	אגן האיילות	11/11/98	511	840	ר. אפשטיין
220/13	משה"בש	30/4/97	54	223	מ. מרגלית
220/18	אורות הגבעה	13/1/99	7.7	30	ש. שקד
220/19	גבעת הבננה	10/11/99	183	508	משהב"ש
סה"כ:			3,119.2	4,391	

קיבולת המגורים הצפויה באזור תכיל כ-7,700 יח"ד, כאשר קיבולת האוכלוסיה הצפויה באזור היא כ-27,000 נפש. יש לציין כי הנתונים שצוינו לעיל בנוגע לקיבולת התכנונית במגזר הערבי ובמגזר היהודי, אינם תואמים את הקיבולת התכנונית לקיבולת התכנונית שהוצגה בתכנית מטרופולין ירושלים.

על-פי תכנית זו, הקיבולת התכנונית במגזר היהודי הינה כ-42,000 נפשות ובמגזר הערבי הינה כ-45,000 נפשות.

תכניות בתוקף

שם התכנית	מס' תכנית	בתוקף	גודל בדונם	מס' יח"ד	המתכנן
קטנה	1586	+	850	2,104	איתן אופיר
אל-קוביבה	1585	+	552	1,328	איתן אופיר
א-טירה	1553	+	296	809	איתן אופיר
אל-גיב	1533	+	768	1,932	איתן אופיר
ג'דירה	1532	+	381	916	איתן אופיר
בית סוריק	1520	+	434	1,354	איתן אופיר
בית דקו	1516	+	251	610	איתן אופיר
בית אענן	1515	+	715	1,764	איתן אופיר
בית איג'זא	1513	+	151	372	איתן אופיר
רפת	1591	+	203	451	איתן אופיר
בידו	1510	+	644	1,758	איתן אופיר
קלנדיה	1588	+	147	206	איתן אופיר
בית חנינא	1517	+	370	933	איתן אופיר
בית איכסא	1514	+	397	958	איתן אופיר
ביר נבאלה	1512	פורסם	1461	2,500	ראסם חמיסי
סה"כ			7620	17,995	

התכניות הוכנו על-ידי המינהל האזרחי וברובם קיימת המגמה של השלמת אזורי המגורים בכפרים הקיימים ומעט הרחבה.

קביעת שטחים לצורכי ציבור בתוך הכפרים, נעשה לפי תכניות מפורטות וקביעת אדמות וואקף כשטחי ציבור בכל כפר וכפר. הקיבולת חושבה על בסיס ניכוי של 30% משטח התחום בתכנית לצורכי ציבור וקיבולת נומינלית על פי היתרה.

קיבולת המגורים הצפויה באזור תכיל 18,000 יח"ד אוכלוסיה ערבית של כ-100,000 נפשות בקירוב. יש לציין כי זהו נתון הגדול פי 2 מגודל האוכלוסיה הצפוי בשנת 2015 - כ-47,600 נפש, על פי חישובי הממשל הצבאי. לפי חישובים אלו, צפויה האוכלוסיה להכפיל את עצמה וזאת במשך 25 שנה (שנים 1990 - 2015).

כאמור, תכניות הפעולה הוכנו לפני הסכמי אוסלו, ועל כן השימוש בנתוני התכנון נעשה רק לצורך הבנת המגמות באזור ההתייחסות, וכן לצורך מיצוי היקפי ועומסי תנועה. עם כל זאת לא יתבהרו מגמות הגידול העתידי בישובים אלו במסגרת תכניות הפיתוח של הרשות הפלשתינית.

1.5.1 תאור כללי

מרחב גבעון הינו פרוזדור הכניסה הצפוני לירושלים. בתכנון המרחב יש התייחסות לפרוזדור בין ירושלים למודיעין הנבנית אשר יעבור דרך שכונת הר שמואל, גבעון החדשה, גבעת זאב ובית חורון (ראה מפה מצורפת). תכנית האב של מרחב גבעון דומה בצורתה לאות I כאשר שני קודקודיה מהווים שני מוקדי תכנון עיקריים.

המוקד הראשון ממוקם בצפון וכולל את גבעת זאב שהיא הישוב העירוני המרכזי במרחב. אזור זה ישמש כמוקד אזורי ויכלול שטחים למסחר ותעסוקה ומוסדות אזוריים. הישוב ממוקם בצומת הדרכים בין כביש 45, המתוכנן ככביש בינעירוני ראשי ובינלאומי, ובין כביש 436 המחבר את גבעת זאב עם רמאללה. מוקד זה נמצא בנגישות גבוהה אל ומשפלת החוף ומהווה קישור לירושלים לכביש 404 ולכביש מס' 1 לתל אביב דרך כביש 425 בהר אדר, באם יאושר החיבור בוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים. יתרון נוסף למקומו של מוקד זה נובע מקרבתו לשדה התעופה ולאזור התעשייה בעטרות, היכולים לשמש כמנוף לפיתוח האזור.

המוקד השני של התכנית ממוקם בדרומה, באזור נבי-סמואל ושכונת הר שמואל הנבנית. מוקד זה ישמש כמוקד תיירות ונופש אשר יקשר בין מספר אתרים, ביניהם האתר הארכיאולוגי של נבי סמואל והאתר הארכאולוגי בגבעון. האזור נכלל למעשה במסגרת גבולות גן לאומי הר שמואל, אשר בתחומו ובסביבתו לאורך ואדי לוז יוכשרו מסלולי טיול רגליים.

רכס הר שמואל בין מרחב גבעון לירושלים מהווה נקודת חיבור מחד ונקודת הפרדה מאידך, כנקודת החיבור בין ירושלים - שכונת רמות, ומרחב גבעון - שכונת הר שמואל, הוא נהנה מנגישות גבוהה. הר שמואל מהווה "שער" כפול לעיר ירושלים מכיוון צפון ומירושלים למרחב גבעון. במקביל מהווה הרכס נקודת "גבול" ואתגרתא בין תפישות תכנוניות. ירושלים הינה מרחב עירוני המתאפיין בבניה אינטנסיבית וצפופה, בעוד מרחב גבעון מתאפיין כעת בבניה כפרית לא רוויה ובשטחים פתוחים ועם פוטנציאל לפיתוח צפוף יותר.

חשוב לציין, כי מרכז הר שמואל שהוא הנקודה הגבוהה במרחב, נשקף נוף מרהיב לכל כוון, עובדה המוסיפה ומחזקת את יעוד הקרקע של האזור לנופש לשרות האוכלוסיה המקומית והמרחבית כאחד.

המרחב המקשר בין שני המוקדים אינו כולל שימושים אינטנסיביים כלשהם ומכיל ברובו שטחי חקלאות. שימור שטחי החקלאות המוסתרים בואדיות יאפשר שמירה על האופי הבראשיתי של המרחב ("במת גבעון") ועל יתרונותיו הנופיים, וכן אתגרתא בין הפיתוח האורבני של ירושלים ובין גבעת זאב ורמאללה.

באזור ניתן ליעד שטחים לפונקציות נופש תוך חיזוק השטחים למגורים המרוכזים באזור מחנה גבעון וגבעון החדשה בהתאם לטופוגרפיה באזור.

בנוסף לציר בכיוון צפון-דרום, המרחב משמש גם ציר חיבור לסקטור הערבי בין הישובים ממערב לו שמרכזו בידו, וכולל גישה לאזור ירושלים ורמאללה. ציר זה שמחבר את הכפרים מאפיין מזרח ומערב ומגיע עד כביש ירושלים - רמאללה דרך אל ג'יב וביר נבאללה. מערכת זו חייבת להשתלב בתכנון הכולל וזאת כדי למנוע עימות במערכות התנועה ופעילות שונות ולייצר מרחב לתועלת כל תושבי האזור.

1.5.2 יעודים

עיקרי השינויים ביעודי הקרקע המוצעים :

1. פתוח כביש 45 כעורק תנועה ארצי עם טיפול נופי בפרוזדור החזותי של הדרך וקביעת יעודים ארציים ומחוזיים מתאימים על יד הצמתים כהמשך ובהתאם להמלצת תכנית מטרופולין ירושלים.
2. פתוח אזור תעסוקה אזורי על תואי כביש 45 ובצמתי הפגישה שלו עם כבישי הגישה לירושלים 436 ו-404. אזור זה בנוסף לנגישות הגבוהה אליו מירושלים ומהשפלה נמצא בסמוך לשדה תעופה ואזור התעשייה עטרות היכולים לשמש כמרכיב במנוף לפתוחו.
3. עיבוי וחיזוק שטחי התיירות והנופש באזור רכס נבי סמואל/ הר-שמואל שהם למעשה אזורים הכלולים בשטח גן לאומי מאושר.
4. הפשרת שטחים לטובת תוספת בניה למגורים סביב גבעון החדשה.

מרחב גבעון - טבלת שטחים מתוכננים

ייעוד	שטח בדונמים	%
שטח בנוי *	2,200	9.5
אזור מגורים לבינוי בעתיד	840	4.3
שטח ציבורי פתוח	450	2.0
תיירות ונופש	350	1.6
אזור גן לאומי	3,350	15.1
אזור גן לאומי מוצע	4,750	21.4
אזור לתכנון בעתיד	1,100	5.0
חקלאות	3,160	14.3
נוף פתוח	4,760	21.5
כבישים ראשיים	1,210	5.5
סה"כ אזור תכנון	22,170	100.0

* כולל: אזור מגורים בצפיפות גבוהה, אזור מגורים בצפיפות בינונית/נמוכה, אזור מסחר, אזור מסחר ומגורים, אזור מבני ציבור, אזור מבני ציבור/פעילות פנאי

2.1 תמ"א 35

הייעודים המומלצים בתכנית האב לפי ההגדרות של תמ"א 35 -

1 מרקם עירוני מפוצל

2 מרקם שימור משולב

2.1.1 מרקם עירוני מפוצל-

אזור תכנון המסווג כמרקם עירוני מפוצל יתוכנן לכלול מספר מוקדים לפיתוח של שטח מבונה עירוני ללא רצף ביניהם תוך שמירת ייחודם של הישובים ובין היתר על ידי שמירת שטחים ניכרים פתוחים, חקלאיים וכפריים מסביב וביניהם. ניתן יהיה לפתח ישובים מדגמים 3-6 (דגם ישוב מס' 3: 20,000 - 50,000 נפש ; דגם ישוב מס' 4: 5,000 - 20,000 נפש ; דגם ישוב מס' 5: 2,000 - 5,000 נפש ; דגם ישוב מס' 6: עד 2,000 נפש) וזאת עפ"י עקרונות התכנון:

א. פיתוח השטחים המובנים יעשה במספר מוקדים עירוניים בזיקה לצירי התחבורה והתשתית.

ב. שמירת מירב שטח המרקם כרצף של שטחים פתוחים מסביב ובין השטחים המבונים העירוניים. השטחים הפתוחים ייעודו לחקלאות, לפנאי ושימור ערכי טבע ומורשת.

ג. פיתוח אזורי תעסוקה, בדגש על אזורים משותפים, הכוללים פעילויות משלימות ובעלי נגישות תחבורתית נוחה.

2.1.2 מרקם שימור משולב

1. ישמשו באזור זה מקרקעין למטרות כפי שנקבעו בתמ"א 8 ובחוק הגנים הלאומיים ושמורות הטבע ואתרי לאום, התשנ"ח 1998 ובתמ"א 22 בהתאמה. שטח זה מתחבר לעמק הארזים שבנחל שורק, המיועד כגן לאומי בתכנית מתאר מ/200, למטה יהודה.

2. לא תאושר בתחום מרקם משולב, תכנית לתוספת שטח לפיתוח, אלא אם התקיימו בה התנאים הבאים:

א. הוצגו בפני מוסד התכנון השטחים שאינם מיועדים לבינוי בתכניות מקומיות, ואשר נמצאים בתחום השטח המיועד לפיתוח באזור התכנון, ומוסד התכנון השתכנע על סמך סקירה זו כי יש הצדקה לתוספת שטח לפיתוח.

ב. תוספת השטח לפיתוח הינה בהמשך רצוף וצמוד דופן לשטח מיועד לפיתוח.

ג. תוספת השטח לפיתוח ממוקמת, ככל האפשר, באופן שישמר רצף השטחים הפתוחים באזור התכנון בו חלה התכנית.

ד. על אף האמור בס"ק ב'-ג' ניתן לאשר תכנית לתכליות הבאות:

1. הרחבת הדרכים ותוספת דרכים חדשות.

2. תוספת שטח לפיתוח המיועדת למוסד ציבורי, מתקן תשתית, אם התמלאו התנאים הבאים:

א. תוספת השטח לפיתוח מיועדת לתכליות המותרות בשטח אותו מבקשים להרחיב, ולתכליות אלה בלבד.

ב. תוספת השטח לפיתוח הינה בהמשך רצוף וצמוד דופן לשטח אותו מבקשים להרחיב.

3. ההוראות שלעיל לא יחולו על תכנית המשנה את ייעודו של שטח, הכלול במרקם שמור

משולב לשטח המיועד לשירותי תיירות, אם התקיימו התנאים הבאים:

א. השטח מיועד לספק שירותי תיירות לאתר ביקור סמוך.

ב. היקף השטח הבנוי יקבע בהתאם לצורכי המבקרים, ובכל מקרה לא יעלה על

1000 מ"ר, שניתן להקימם בלא יותר משני מקבצים.

ג. צורך לתכנית נספח סביבתי נופי.

- 3.1 גבול התכנית
כפי המסומן בתשריט בקו כחול.
- 3.2 אזור מגורים - צפיפות גבוהה
- א. סוגי מבנים טיפוסיים, בתי דירות רב-משפחתיים, בין 4-8 קומות מעל פני הקרקע.
ב. צפיפות ברוטו ממוצעת באזור זה - 7 יח"ד לדונם.
ג. בניה לגובה עד 12 קומות מעל פני הקרקע תותר במקומות הנבחרים.
ד. מסחר מקומי ומשרדי מקצועות חופשיים - יותרו רק כשימוש משני של הבניינים ולא יותר מ-8% מסה"כ שטח הבניה של הבניין.
ה. גודל מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.
ו. מרחק מינימלי בין בניינים - 20 מ"ר.
ז. תקן חניה - 1.5 מקומות חניה ליח"ד; 100% ממקומות החניה בשטח המגרש.
- 3.3 אזור מגורים - צפיפות בינונית ונמוכה
- 3.3.1 אזור צפיפות בינונית
- א. סוגי מבנים טיפוסיים - קוטג'ים ובניה טורית.
ב. גובה הבניינים באזור זה - מקומה אחת עד שלוש קומות מעל פני הקרקע.
ג. צפיפות ברוטו ממוצעת באזור זה הינה 4 יח"ד לדונם.
ד. משרדי מקצועות חופשיים מותרים כשימוש משני ולא יותר מ-5% משטח הבינוי של הבניין.
ה. גודל מגרש מינימלי - 800 מ"ר ומרחק מינימלי בין בניינים - 15 מטר. באזורים אלה תהינה מקסימום 7 יח"ד לבניין.
ו. תקן חניה - 2 מקומות מעל פני הקרקע חניה ליח"ד, 100% ממקומות החניה בשטח המגרש.
- 3.3.2 אזור צפיפות נמוכה
- א. סוגי מבנים טיפוסיים - ווילות ובתים דו-משפחתיים.
ב. גובה הבניינים באזור זה - מקומה אחת עד שלוש קומות מעל פני הקרקע.
ג. צפיפות ברוטו ממוצעת באזור זה - 1.5 יח"ד לדונם.
ד. משרדי מקצועות חופשיים מותרים כשימוש משני ולא יותר מ-5% משטח הבינוי של הבניין.
ה. גודל מגרש מינימלי - 500 מ"ר ומרחק מינימלי בין בניינים - 10 מטר.
ו. תקן חניה - 2.5 מקומות חניה ליח"ד; 50% ממקומות החניה בשטח המגרש.
- 3.4 אזור מגורים בעתיד
- אזור להרחבת אזורי מגורים בצפיפות דומה לקיים. ראה הוראות אזורי מגורים לעיל.

- א. אזור מסחר יכלול מסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים פרטיים וציבוריים, שירותי עסקים, מקומות מעל פני הקרקע בילוי, אולמות ומלונאות.
- ב. אחוזי בנייה נטו מקסימליים לאזור זה - 180%.
- ג. גובה מקסימלי - 15 קומות מעל פני הקרקע.
- ד. גודל מגרש מינימלי - 250 מ"ר.

3.6 מסחר ומגורים

- א. לפי אזור מסחר ואזור מגורים בצפיפות גבוהה, מלבד הסעיפים הבאים:
- אחוזי בנייה נטו מקסימליים - 150%
- גובה מקסימלי - 2 קומות מעל פני הקרקע.

3.7 אזור לבנייני ציבור

- א. אזור שיכלול בנייני ציבור, כגון מתנ"ס, בתי ספר, מתקני ספורט, בריכת שחייה וכן כל סוגי הבניינים הציבוריים (חינוך, בריאות, דת, סעד, תרבות)
- ב. אחוזי בניה נטו ממוצע - 80%.
- ג. גובה מקסימלי - 4 קומות מעל פני הקרקע.

3.8 מבנה ציבורי/מוסד

- מקום זה מסומן כמבנה ציבור/מוסד, כאשר מיקום מדויק ייקבע במסגרת תכנית מפורטת לאזור התכנון כולו.
- א. בניין ציבור או מוסד - בהיקף כדוגמת בית ספר על-יסודי.
- ב. תורשה הקמת בית ספר בגודל של 36 כיתות עד 3,000 מ"ר לשטח עיקרי לאחר הכנת תכנית בינוי מיוחדת, כולל פיצול הבנייה בגושים שלא יעלו על 2,000 מ"ר כל אחד.
- ג. גובה בניה מקסימלי - 2 קומות מעל פני הקרקע.

3.9 אזור תיירות ונופש

- א. האזור יכלול אכסניות, בתי ספר שדה, שטחי קמפינג, אזורי פיקניק וכדומה.
- ב. אחוזי בניה נטו מקסימליים - 50%.
- ג. גובה בניה מקסימלי - 2 קומות מעל פני הקרקע.

3.10 אתר תיירות/נופש

- מקום זה מסומן כמבנה לתיירות/נופש, כאשר מיקום מדויק ייקבע במסגרת תכנית מפורטת לאזור התכנון כולו. לא יותרו בתי מלון.
 - א. תיירות ונופש בסדר גודל קטן כגון אכסניית נוער, בית ספר שדה, בריכת שחיה.
 - ב. סה"כ בינוי לא יעלה על 800 מ"ר לשטח עקרי.
 - ג. גובה בניה מקסימלי - 2 קומות מעל פני הקרקע.
- תכנון מפורט יעשה לאחר קבלת פרוגרמה וניתוח נופי של השטח לקביעת אילוצי תכנון.

- א. האזור יכלול את כל סוגי אתרי הפנאי, כגון מגרש משחקים, ספורט ופינוק ישיבה.
שטחים אלו מהווים חלק מהמערכת השטחים הציבוריים הפתוחים העירוניים ברמה העל-שכונתית.
ב. בנייני עזר לא יעלו על 1% מהשטח תכסית.

3.12 אזור חקלאי

- א. האזור יכלול שטחי חקלאות, פרדסים, כרמים ויבולי שדה.
ב. בנייני עזר לא יעלו על 0.5% מהשטח תכסית.

3.13 נוף פתוח

שטח פתוח ללא בינוי. בשטח זה יחולו הוראות תמ"א 35 לגבי נוף פתוח.

3.14 גן לאומי

- א. שטח מיועד כגן לאומי לצורך פנאי, נופש, שימור הטבע והמורשת.
ב. שימושי משנה מותרים - שימושי עזר לשירות המבקרים - לא יעלו על 0.5% מהשטח תכסית.
ג. אזורי פיקניק וקמפינג.
תכנית לגן לאומי תתוכנן על בסיס הנחיות תמ"א 8 ולפי הכללים של חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998.

3.15 שמורה

שטח טבעי לשימור. לא יותר כל שימוש אחר.

3.16 אתר היסטורי

- א. אתר בעל חשיבות היסטורית מוכרת לשימור.
ב. שימושי משנה לשירות המבקרים - עד 100 מ"ר בבינוי חד-קומתי.
תכנון באתר היסטורי ייעשה לאחר אישור רשות העתיקות.

3.17 טיילת

- א. תואי הליכה בעל ערכים ויזואליים וסביבתיים משמעותיים.
ב. שימושי משנה למטיילים - לא יעלו על 100 מ"ר בבינוי חד-קומתי.

3.18 שביל טיול

- א. תואי הליכה בסביבה טבעית בעל ערכים ויזואליים וסביבתיים משמעותיים.
ב. לא תותר בניה במקום.

א. נקודה הצופה על נופים רחבים בלתי מופרעים.
ב. שימושי משנה למבקרים - עד 100 מ"ר בבינוי חד-קומתי תוך שימור מבטים בלתי מופרעים.

מפרץ נופי 3.20

מפרץ חניה היוצא מכבישים ראשיים במרחב, אל נקודת תצפית.

דרך ראשית 3.20

א. מינימום שני נתיבים לכל כיוון, עם אי הפרדה.
ב. צמתים מרומזרים, לא פחות מ-500 מטר בין צמתים.
ג. זכות דרך ממוצעת - 50 מטר.
ד. לא תותר חניה לאורך הכביש.

דרך אזורית 3.21

א. כביש המחבר בין כבישים מקומיים לכבישי עורקים ראשיים.
ב. נתיב או שניים לכל כיוון, עם או בלי הפרדה בין הכיוונים השונים.
ג. זכות דרך ממוצעת - 25 מטר.
ד. לא תותר חניה לאורך הכביש.

מחלף 3.22

צומת בין כבישי עורקים ראשיים, עם הפרדה של גשר ורמפות ביניהם.

תחנות דלק 3.23

קביעת סוג התחנה והתנאים הנלווים תהיה לפי תמ"א 18.
א. משאבות בנזין/דיזל.
ב. טיפולי רכב שונים.
ג. שירותים נלווים.

מתקני הנדסה 3.24

תוכן תכנית מקיפה לכל מערכת הנדסית כולל:
מים, ביוב, חשמל, סילוק פסולת וטלפון וסלולריים

אזור לתכנון בעתיד 3.25

א. אזור לתכנון של שימושים עירוניים או פרבריים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומוסדות.
ב. צפיפות ותנאים תכנוניים פיסיים נוספים יהיו לפי ההגדרות דלעיל.

פרק 4: חלוקה לפי אזורי תכנון

מרחב התכנון מחולק ל-15 אזורי תכנון, אשר 12 מהן נמצאים בשטח התכנון ולכל אחד הנחיות לפי מאפייני השטח. ההנחיות מבוססות על:

- הגדרת האזור
- איפיונים עיקריים של המצב הקיים
- סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות
- פרוגרמה בשטחים, יח"ד ושטח בניה

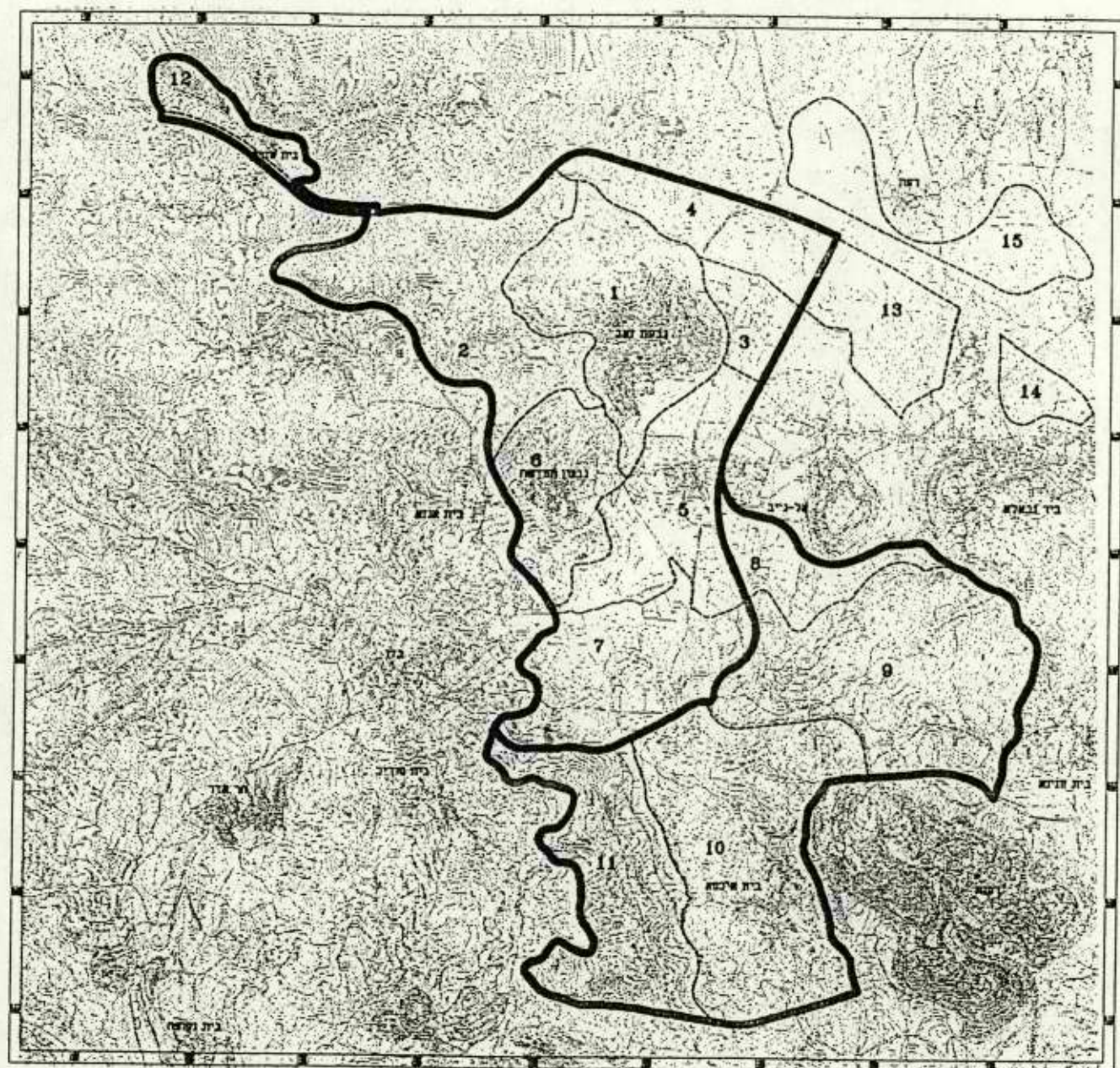
לפני הוצאת היתרי בניה תוכן תכנית מפורטת לכל אזור תכנון, יבדקו הדרישות המפורטות בהתאם לפרוגרמה ולמבנה הדמוגרפי של האוכלוסייה המיועדת לאזור.

- אזור 1: גבעת זאב החלק המרכזי
- אזור 2: גבעת זאב, החלק המערבי אגן האילות
- אזור 3: גבעת זאב - החלק המזרחי (מעבר לכביש 443 הנוכחי)
- אזור 4: אזור צומת הכבישים 443 וכביש גישה לכביש 45, הצומת המערבי בין כבישים 443 וכביש עוקף 436 ואזור ההרחבה הצפוני של גבעת זאב
- אזור 5: מחנה גבעון והמישור החקלאי - במת גבעון
- אזור 6: גבעון החדשה
- אזור 7: אזור הר שמואל
- אזור 8: האזור הדרומי של המרחב
- אזור 9: ואדי לוז ונחל פטלים
- אזור 10: גן לאומי מוכרז "הר שמואל"
- אזור 11: אזור חקלאות בין אל-גיב וגן לאומי מוכרז "הר שמואל"
- אזור 12: אזור בית חורון
- אזור 13: אזור הצומת בין כבישים 45/443 וכביש עוקף 436
- אזור 14: אזור ביר נבאללה ותואי כביש 45
- אזור 15: אזור צפוני מכביש 45 המתוכנן

תכנית מנחה מרחב גבעון - סיכום שטחים בדונמים ובאחוזים

ייעוד / מספר אזור	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	סה"כ	%
אזור מגורים - צפיפות גבוהה	210	0	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300	1.4
אזור מגורים - צפיפות בינונית ונמוכה	570	390	40	0	60	160	250	0	0	0	0	150	1620	7.3
אזור מגורים בעתיד	160	0	80	0	50	490	60	0	0	0	0	0	840	3.8
אזור מסחרי	30	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0.2
מסחר ומגורים	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0.2
בניין ציבור	40	40	20	0	0	10	20	0	0	0	0	20	150	0.7
אזור בונין ציבור ונופש	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0.2
חיריות ונופש	0	0	0	0	0	0	350	0	0	0	0	0	350	1.6
שטח ציבורי פתוח	250	90	30	20	0	30	30	0	0	0	0	0	450	2.0
חקלאות	50	60	100	120	1670	200	120	840	0	0	0	0	3160	14.3
גן פתוח	700	1820	0	430	0	420	530	0	0	510	0	350	4760	21.5
גן לאומי	0	0	0	0	0	0	0	0	3350	0	0	0	3350	15.1
גן לאומי מוצע	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2350	2400	4750	21.4
אזור לחסון בעתיד	0	190	90	550	0	0	270	0	0	0	0	0	1100	5.0
כבישים	350	100	40	20	170	70	270	0	140	50	0	0	1210	5.5
סה"כ	2450	2700	490	1140	1950	1380	1900	840	3490	2910	2400	520	22170	100.0
אחוזים	11.1	12.2	2.2	5.1	8.8	6.2	8.6	3.8	15.7	13.1	10.8	2.3	100.0	

מפת חלוקה לפי אזורי תכנון



1. סיכום פרוגרמה - קיבולת יח"ד ושטח עיקרי למסחר ומשרדים

מספר אזור	יח"ד קיימות ומאושרות	יח"ד נוספות מומלצות	סה"כ יח"ד	שטח עיקרי למסחר ותעשייה
1	1,830	1,540	3,370	22,500
2	1,490	---	1,490	5,000
3	620	300	920	1,000
4	---	---	---	---
5	240	100	340	---
6	100	740	840	---
7	310	70	380	2,000
8	---	---	---	---
9	---	---	---	---
10	---	---	---	---
11	---	---	---	---
12	300	---	300	---
סה"כ	4,890	2,750	7,640	30,500

2. אזור לבנייני ציבור

צורכי החינוך העל-יסודי: יש צורך בתוספת של כ-80 כיתות על יסודיות לאוכלוסיה של 30,000 תושבים בנוסף לחטיבת הביניים הקיימת בגבעת זאב ומוסד נוסף המתוכנן באגן איילות. על בסיס 0.75 דונם לכיתה, יש צורך ב-60 דונם לשימוש זה. בתכנית מומלץ על 3 אתרים בסדר גודל של 20 דונם לכל אתר.

3. חניה

ייקבע בתכניות מפורטות ולא יפחת מהמתן המאושר על ידי מת"ע.

4.1 אזור 1 : גבעת זאב החלק המרכזי

4.1.1 איפיוניים עיקריים של המצב הקיים:

- א. גבעת זאב בינויה כאגן על גבעות בעלות שיפועים מתונים המבותרות ע"י ואדי המתנקז מערבה. הנקודה הגבוהה ביותר בגבעת זאב מתנשאת לגובה 793 מטר מעפ"ה. דרומית לגבעת זאב משתרע שטח פתוח המשמש לחקלאות.
- ב. נוף נשקף מעבר לואדי וכן רחוק יותר לכוון מערב ודרום-מערב.
- ג. האזור העיקרי הבינוי כולל כיום כ-1,856 יחידות דיור על 1100 דונם ברוטו בצפיפות נמוכה ובינונית. מערכת הכבישים מתאימה לטופוגרפיה וכוללת בעיקר כבישים בעלי שני נתיבי נסיעה.
- ד. שימושים כלל עירוניים קיימים כוללים מתנ"ס, בריכת שחיה, בית-ספר יסודי וחטיבת ביניים, משרדי מועצה, חנויות ובתי עסק.

4.1.2 סוגיות עיקריות ומטרות תוכנוניות:

א. מרכז העיר

- הרחבת אזורי המגורים לתוך קרקע המדינה ובבעלות פרטית תוך שינוי אופי המקום מ"כפרי" ל"עירוני" משמע, אחוזי בניה גבוהים של בניה חדשה וכן ציפוף אזורים קיימים בעלי צפיפות נמוכה.
- הרחבת אזור הבניה צפונה ומערבה כולל הרחבת מרכז העיר ואזורים למגורים (בצפיפות בינונית וגבוהה). אזור הפיתוח החדש ישתרע על שטח של 400 דונם עם צפיפות ממוצעת של 7 יחידות דיור לדונם ברוטו.

חישוב גודל שטח במרכז גבעת זאב

סה"כ שטח עיקרי למסחר לאוכלוסיה מתוכננת מבוסס על נורמות של 1 מ"ר לתושב בכל המקומות מעל פני הקרקע השונים. בהנחה שחצי מהביקוש יסופק בתוך אזור התכנון והחצי השני מחוץ לאזור התכנון, בעיקר בירושלים וכן במודיעין ובתל-אביב. סה"כ שטח עיקרי דרוש - 15,000 מ"ר בגבעת זאב.

נוסף לזה מוערך כי יש במשרדים פרטיים צורך ב-25 מועסקים לכל 1,000 תושבים. בנורמה של 20 מ"ר למועסק התוצאה היא שיש לספק כ-15,000 מ"ר נטו למשרדים פרטיים. מוערך כי במשרדים ציבוריים ופונקציות ציבוריות אינטנסיביות יהיו כ-250 מועסקים ולפי 30 מ"ר למועסק יש צורך ב-7,500 מ"ר בינוי לשימוש זה.

מומלץ ש-80% מהשימושים האינטנסיביים הנ"ל יהיו במרכז ו-20% במקומות מעל פני הקרקע שונים ברחבי אזור התכנון ושיהיו כ-500 יח"ד במרכז העיר. על בסיס אחוזי בניה נטו ממוצע של 150%, הצורך בשטח לבניה במרכז העיר סה"כ הוא כ-115 דונם (לא כולל כבישים או שטחים פתוחים). כל החניה באזור מרכז העיר מומלצת בשטח המגרשים וחלק משמעותי - תת-קרקעי.

ב. הרחבת העיר ועיבוי

- עיבוי מרכז העיר הקיים כך שיספק את הצרכים של האוכלוסיה בעתיד.
- שטח זה כולל כ-140 דונם של מסחר, משרדים שרותי ציבור באחוזי בניה נטו של 90% בנוסף לכך הרחבת אזור המגורים בצפיפות גבוהה כ-80 דונם עם צפיפות מקסימלית של כ-12 יחידות דיור לדונם ברוטו וגובה מקסימלי של 12 קומות מעל פני הקרקע. בהתאם לכך יש ליצור כניסות חדשות לעיר לפי המסומן בתשריט.

ג. מערכת כבישים

- הגדלת מערכת הכבישים המאספים כך שתתקשר למערכת האזורית העורקית הקיימת והמתוכננת וכן קישור לפיתוח באזור גבעת זאב מערב.
- בנית כבישים מאספים אשר יקשרו את המערכת האזורית לאזורי ההרחבה של העיר. פעולה זו תאפשר הוצאת התנועה העוברת בתוך הישוב.

אזור 1 - פרוגרמה

שימוש	שטח (דונם)	קיבולת	הערות
1. אזור מגורים - צפיפות גבוהה	210	2,080 יח"ד	מתוכן: כ-1,830 יח"ד קיימות או מאושרות; כ-250 יח"ד בשלבי תכנון (בכללן יח"ד מלון דירות)
2. אזור מגורים - צפיפות בינונית ונמוכה	570		
3. אזורים מגורים עתידי	160	כ-790 יח"ד	בהנחה כי יהיה שילוב של פיתוח בצפיפות גבוהה ובצפיפות בינונית, כשצפיפות ברוטו ממוצעת - 5 יח"ד/דונם.
4. אזור מסחרי	30	כ-30,000 מ"ר שטח עיקרי כ-500 יח"ד	מתוכן: כ-10,000 מ"ר בשטח עיקרי מסחרי וכ-20,000 מ"ר משרדים; כ-500 יח"ד באזור מרכז העיר, בעיקר באזור מגורים/מסחר מעורב.
5. אזור מגורים ומסחר	50		
6. מבני ציבור	40		כולל בתי ספר יסודיים ושירותים שכונתיים
7. אזור מבני ציבור ופנאי	40		כולל את המרכז הקהילתי המרכזי ומתקני ספורט
8. שטח פתוח ציבורי	250		
9. חקלאות	50		
10. נוף פתוח	700		
11. כבישים עורקיים	340		
סה"כ	2,440	3,370 יח"ד 22,500 מ"ר שטח עיקרי	

4.2 אזור 2 : גבעת זאב, החלק המערבי אגן איילות

4.2.1 איפיונים פסיים של המצב הקיים:

- א. האזור מבוותר בצפון ע"י ואדי עמוק. תחתית הואדי בגובה 570 מטר מעפ"ה בעוד שיאי ההרים המתנקזים אליו מתנשאים לגובה ממוצע של 730 מטר. על כל 100 מטר יש נפילה בגובה של 40 מטר.
- ב. מבטים דרמטיים מעבר לעמק מכביש 443 דרומה.

4.2.2 סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

- א. - פתוח אזור אגן איילות וגבעת הבננה על קרקע בעלת שיפועים חזקים וכתוצאה מכך הוצאות מוגדלות על תשתית. הרחבת גבעת זאב העיר ב-2 ק"מ מערב.
- ביצוע פיתוח אגן איילות : כ-800 יחידות דיור על כ-570 דונם ברוטו בצפיפות נמוכה ; וגבעת הבננה כ-500-700 יחידות דיור על כ-112 דונם ברוטו.
- ב. - צורך לקשור את האזור למערכת הכבישים האזורית : לכביש 443 בצפון ולכבישים מוצעים 425 וכביש עוקף 436, שניהם בדרום.
- בנית מערכת הכבישים המאספים לצורך קישור גבעת זאב על כל חלקיה למרחב. מותנה בכביש גישה לכביש 443.
- ג. - טופוגרפית האזור והתנאים האקלימיים - מדרונות תלולים לכוון הואדי; מפנה צפוני "עני" בשמש; מסדרון רוחות המגיע לשיא באזור זה בשל הטופוגרפיה.
- שמירת האזורים הנותרים בעיקר עבור נוף פתוח.
- יש לקחת בחשבון משיכת תשתיות והגדלת עלויות בהתאם וכן בבעיות נותני השרותים.
- ד. אזור תכנון בעתיד:
- שמירת אופציה לפיתוח אפשרי של אזור תעסוקה בסמוך לכביש 443.
- הקצאת כ-110 דונם ברוטו לאזור תכנון בעתיד (ייתכן לתעסוקה) בסמוך לכביש 443 והקצאה של כ-140 דונם לטובת תכנון עתידי ליד גבעון החדשה (הרחבת אזור המגורים) לפי קווי הטופוגרפיה באזור.
- ה. בית קברות מוצע באדמות מדינה בעין פטלים - מדרון גבעת התאנה.

איזור 2 - פרוגרמה

שימוש	שטח (דונם)	קיבולת	הערות
1. אזור מגורים - צפיפות בינונית ונמוכה	390	1490 יח"ד	כולל: אגן האיילות: 840 יח"ד גבעת הבננה: 650 יח"ד סה"כ: 1,490 יח"ד על 390 דונם = 3.8 יח"ד/דונם
3. אזור מסחרי	10	5,000 מ"ר שטח עיקרי	כולל: כ-2,500 מ"ר של עסקים מסחריים וכ-2,500 מ"ר במשרדים
4. מבני ציבור	40		כולל: בתי ספר יסודיים ושירותים שכונתיים
5. שטחים פתוחים ציבוריים	90		
6. חקלאות	60		
7. נוף פתוח	1,820		
8. תכנון עתידי	190		
9. כבישים עורקיים	100		
סה"כ	2,700	1,490 יח"ד 5,000 מ"ר שטח עיקרי	

* כולל שטח לבית עלמין בסדר גודל של 20 דונם לפי הנחיות תמ"א 19: כ 0.7 דונם/1,000 תושבים

4.3 אזור 3 : גבעת זאב - החלק המזרחי (מעבר לכביש 436 הנוכחי)

4.3.1 איפיונים פיסיים של המצב הקיים:

- א. אזור גבוה 770 מטר מעפ"ה בעל שיפועים קלים מזרחה ונוף לכוון הכפרים הערביים ז'דירה וביר נבאללה.
- ב. אזור המגורים הנבנה לאחרונה בינוי בצפיפות גבוהה וכולל כ-620 יחידות דיור על כ-130 דונם ברוטו וכן שרותי דרך.
- ג. מזרח האזור שהינו מישורי, אינו בינוי ומשמש כשטח חקלאי.

4.3.2 סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

- א. כביש עוקף מוצע (436)
 - הסטה מזרחה של התנועה האזורית העוברת בכביש 443 לכביש עוקף מתוכנן. לאפשר זרימת תנועה ערבית לרמאללה, ביתוניה וירושלים.
 - עיצוב מיוחד של הבניה הפונה לכביש עוקף 436, כולל שטחים פתוחים בפרוזדור הכביש.
- ב. הרחבת שטחים למגורים בגבעת זאב
 - הרחבת אזור המגורים הקיים מזרחה לשטחים שלמרגלות הגבעה, כ-140 דונם בצפיפות ממוצעת נמוכה עד בינונית של 5-7 יחידות דיור לדונם ברוטו.
- ג. פיתוח עתידי
 - שמירת השטח הפתוח בין האזור הבינוי וכביש עוקף מוצע 436. שמירת האפשרות לפתח את השטח הנותר ללא בניה מאזור הגבעה.
 - הקצאת כ-100 דונם ברוטו לשטח תכנון לעתיד לטובת הרחבת השימושים למגורים ו/או לייעודים אחרים בהתאם להמלצות תכנית המטרופולין משנת 1992.

אזור 3 - פרוגרמה

שימוש	שטח (דונם)	קיבולת	הערות
1. אזור מגורים - צפיפות גבוהה	90	620 יח"ד	יח"ד קיימות ומאושרות
2. אזור מגורים - צפיפות בינונית ונמוכה	40		
3. אזור מגורים עתידי	80	כ-300 יח"ד	בהנחה כי צפיפות ברוטו ממוצעת תהיה 4.0 יח"ד/דונם = כ-290 יח"ד.
4. אזור מסחרי	(1)	כ-1,000 מ"ר שטח עיקרי	בהנחה שאחוזי בניה ברוטו ממוצע כ-100%.
5. מבני ציבור	20		שירותים שכונתיים
6. שטח פתוח ציבורי	30		
7. חקלאות	100		
8. תכנון עתידי	90		ייתכן פיתוח למגורים או שלא למגורים (לדוגמא, תעסוקה או מסחר)
9. כבישים עורקיים	40		
סה"כ	490	920 יח"ד 1,000 מ"ר שטח עיקרי	

4.4 אזור 4 : אזור ההרחבה הצפוני של גבעת זאב בין כביש 453 וכביש 443 הישן לכביש עוקף 436

4.4.1 איפיונים עיקריים של המצב הקיים:

- א. שתי גבעות הנשאיות לגבהים של 780 מטר ו-785 מטר ואוכף בניהן מאפינים את האזור. בשיפולים המזרחיים של הגבעה המערבית ישנן מספר חלקות חקלאיות המוקפות עצים.
- ב. צומת הכניסה העתידי למרחב גבעון מכוון צפון דרך כביש 443 עובר למרגלות הגבעה המזרחית (הנמוכה יותר). השטח גובל באזור 3 שנמצא כעת בבניה.

4.4.2 סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

- א. דרך 45 ועיצובו ככביש ארצי מהווה "כרטיס ביקור" לאזור ודורש עיצוב מיוחד של השטחים הפתוחים בפרוזדור הכביש כדלהלן:
- שמירת השטח הפתוח בין כביש 443 ובין האזור העיקרי הבינוני של גבעת זאב.
 - מדיניות של נוף פתוח ובראשיתו בכביש הגישה המשני לירושלים - המרכז.
- ב. פיתוח שימושים מטרופוליניים הקצאה של כ-300 דונם ברוטו של אזור הגבעה לתכנון בעתיד וזאת בהתאם להמלצות תכנית המטרופולין.
- הטופוגרפיה ומיקום האזור מתאימים לשימוש עירוני אינטנסיבי, זאת לאחר ניתוח נופי והנחיות עיצוביות מיוחדות.

אזור 4 - פרוגרמה

שימוש	שטח (דונם)	קיבולת	הערות
1. חקלאות	120		
2. נוף פתוח	430		
3. איזור תכנון עתידי	550		איזור ניתן לשימוש שלא לצורכי מגורים (לדוגמא, תעסוקה או מוסדות)
4. כבישים עורקיים	20		
סה"כ	1,140		

4.5 אזור 5 : מחנה גבעון והמישור החקלאי - במת גבעון

4.5.1

איפיונים פיסיים של המצב הקיים:

- א. מחנה גבעון ממקום על גבעה בגובה 768 מטר. על הגבעה ישנם מתקנים צבאיים ישנים מזמן הירדנים ומבנים זמניים שנבנו לאחר 1967. סה"כ 100 יחידות דיור קיימות ומספר בתי עסק כולל משתלות.
- ב. מדרום לגבעון החדשה משתרע ואדי המהווה למעשה חץ פסי בין גבעון החדשה ושכונת הר שמואל הנבנית.
- ג. כביש אזור 436 חותך את אזור המחנה.
- ד. שאר האזור מאופיין בטופוגרפיה קלה ומשמש לחקלאות. בדרום האזור מספר חלקות המשמשות למטעי פרי.

4.5.2

סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

- א. מחנה גבעון
 - פיתוח מחדש של מחנה גבעון לטובת בניה למגורים בצפיפות בינונית נמוכה (כ 6 יחידות דיור לדונם ברוטו וגובה מקסימלי ממוצע של 4 קומות מעל פני הקרקע) לצורך מניעת שכונה המנותקת מגבעת זאב. השטח מזרחית לכביש יוקצה לפונקציות ולא למגורים.
 - ביצוע כביש עוקף 436 ממזרח למחנה גבעון המאפשר לכביש הנוכחי להפוך לכביש מקומי ובכך להשאיר את מחנה גבעון כיחידה אחת; לחילופין השארית הכביש בתואי המתוכנן תנציח את פיצול מחנה גבעון ל-2 יחידות בעלות אופי שונה.
- ב. מערכת כבישים
 - יש ליצור ציר תנועה פנימי משופר אשר יחצה את המרחב מדרום לצפון ויהווה חיבור אורבני לפונקציות עירוניות מהר שמואל, דרך גבעון עד לגבעת זאב והשכונות המערביות.
- ג. * הואדי הפתוח
 - שימור הואדי כשטח פתוח אשר ישמש כאתנחתא בין הר שמואל לגבעת זאב. כיום השטח מוקצה לחקלאות וייתכן כי בעתיד יפותחו באזור פונקציות תירותיות ויווצר רצף תפקודי עם הר שמואל.
- * שטחים פתוחים
 - שימור אזורי חקלאות הממוקמים מצפון ומדרום למחנה גבעון. אזורי חקלאות אלה משמשים כאזור החקלאי העיקרי של המרחב.
 - מומלץ להקים פונקציות מתאימות לאורך הכביש הפנימי צפון דרום בכדי לחזק את הקשר בין הר שמואל וגבעת זאב.

אזור 5 - פרוגרמה

שימוש	שטח (דונם)	קיבולת	הערות
1. אזור מגורים - צפיפות בינונית ונמוכה	60	240 יח"ד	בהתבסס על פרוגרמת התכנית הנוכחית לבניה מחדש במחנה גבעון תב"ע 220/14
2. אזור מגורים עתידי	50	כ-215 יח"ד	בהנחה כי צפיפות ברוטו ממוצעת תהיה כ-4 יח"ד לדונם לשטח ההרחבה המערבי של מחנה גבעון כולל אתר אפשרי לחטיבת בנינים, כ-25 דונם
3. חקלאות	1,670		כולל שטח מוערך כ-25 דונם; שימוש אפשרי - בית ספר שדה או מתקן תרבות פנאי פתוח
4. כבישים עורקיים	170		
סה"כ	1,950	כ-340 יח"ד	

4.6 אזור 6 : גבעון החדשה

4.6.1 איפיונים פיסיים של המצב הקיים

א. גבעון החדשה ממוקמת על שלוחת הר בדרום האזור בעל שיפועים תלולים על שפת הואדי. כיום, כולל הישוב כ- 100 יחידות דיור בצפיפות נמוכה על 190 דונם ברוטו. בדרום מערב האזור, גבעה בעלת שתי שלוחות צפונית ודרומית. למרגלות השלוחה הצפונית ישנן סככות חקלאיות בבעלות הישוב עפרה. מרבית השטח הנותר הוא שטחי חקלאות אשר במקצתם מטעי עצי פרי, אזור תעשייה וקראוונים.

4.6.2 סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

- א. שמירת האופציה להרחבת גבעון החדשה דרומה. הקצאת הגבעה לטובת תכנון עתידי כ-320 דונם ברוטו המהווה הרחבה לגבעון החדשה ובהמשך לאזור הבנוי בכפר בידו. קו הבינוי ישמור על קוי טופוגרפיה והואדי מדרום יושאר כשטח פתוח (אזור 5).
- ב. חיבור גבעון החדשה למערכת העירונית של גבעת זאב.
- ג. שמירת האופציות להרחבת גבעון החדשה צפונה. במדרון העליון, בהתאם לטופוגרפיה.

אזור 6 - פרוגרמה

שימוש	שטח (דונם)	קיבולת	הערות
1. אזור מגורים - צפיפות בינונית ונמוכה	160	כ-100 יח"ד	גבעון החדשה קיימת או מאושרת
2. אזורים מגורים עתידי	490	כ-740 יח"ד	בהנחה של צפיפות ברוטו ממוצעת של 1.5 יח"ד/דונם.
3. מבני ציבור	10		שירותים שכונתיים
4. שטח פתוח ציבורי	30		
5. חקלאות	200		
6. נוף פתוח	420		
7. כבישים עורקיים	70		
סה"כ	1,380	כ- 840 יח"ד	

4.7.1 איפיונים פיסיים של המצב הקיים:

- א. רכס המורכב משתי גבעות דומיננטיות בגובה 840 מטר מעפ"ה הרכס מהווה קו פרשת המים באזור, בהמשך לרכס נבי סמואל. בשיפולים הצפוניים של הגבעה המזרחית מוקמת שכונת הר שמואל. גבעה זו מיוערת חלקית בשיפוליה הדרומיים. הגבעה המערבית בעלת שיפועים חזקים לכוון דרום, מפנה דל בצמחיה.
- ב. נופים לכוון צפון ודרום.
- ג. אזורים המשמשים לחקלאות קיימים על טופוגרפיה נוחה בצפון האזור.
- ד. בדרום האזור גבעה המתנשאת לגובה 830 מטר. המדרון הצפוני של הגבעה המהווה את שארית השטח הולך ונעשה מתון ככל שמצפינים, חלק מן השטח משמש לחקלאות. בראש הגבעה ובשיפוליה הצפוניים ישנה חורשה. נופים נשקפים מן האזור למרחב שמצפון לגבעת זאב.
- ה. האזור מתפקד ככניסה ראשית מירושלים למרחב גבעון.

4.7.2 סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

- א. - רכס הר שמואל
פיתוח תירותי ונופש על רכס העיקרי בצד הדרומי של ההר (המשך של מערכת התיירות מגן לאומי המתכנן - גן שמואל) תוך התייחסות לשימור קו הרקיע הנראה מירושלים.
- הקצאת שני אזורי תיירות ונופש כ-180 דונם ברוטו מן הצד הדרומי של הרכס. אפשרויות לפיתוח מלונאות או אכסנית נוער ומתקני נופש נוספים בצפיפות נמוכה עד בינונית.
- ב. - הרחבת אזורי המגורים
חיזוק או עיבוי החלק המערבי של שכונת הר שמואל תוך חיבור תיפקודים לגבעת זאב. אפשר האופציה להרחבה נוספת בעתיד.
- הקצאת כ-330 דונם לאזור מגורים "כפרי" (עד 7 יחידות דיור לדונם ברוטו) בחלק המערבי של פיתוח הר שמואל.
- ג. מערכת כבישים.
כביש אזורי מתוכנן 425 מהר שמואל להר אדר (מאושר, חלק מהתוואי עובר בשטח B).
- הקטע האחרון לבית נקופה - לא יבוצע עד לאישור החיבור במועצה האזורית מטה יהודה.
- ד. - הר שמואל - מגורים
פיתוח שכונת הר שמואל.
- הקצאת כ-170 דונם ברוטו עבור אזור מגורים "כפרי".
- ה. - הר שמואל - נופש
פיתוח פונקציות תיירות ונופש למרגלות נבי סמואל בגן הלאומי המתוכנן ולאורך הכביש החוצה את המרחב מצפון לדרום ומקשר בין אזור הר שמואל וגבעת זאב.
- הקצאת עבור אזור תיירות ונופש.
- ו. - שער העיר מכיוון ירושלים.

אזור 7 - פרוגרמה

שימוש	שטח (דונם)	קיבולת	הערות
1. אזור מגורים - צפיפות בינונית ונמוכה	250	310 יח"ד	לפי תכנית מס' 215/1 לשכונת הר שמואל
2. אזור מגורים עתידי	60	כ-70 יח"ד	בהנחה כי צפיפות ברוטו ממוצעת תהיה כ-1.2 יח"ד לדונם
3. אזור מסחרי	(4)	כ-2,000 מ"ר שטח עיקרי	בהנחה כי אחוזי בניה ברוטו יעמדו על 50%
4. מבני ציבור	20		כולל אתר מתאים לבית ספר יסודי ושירותים שכונתיים נוספים
5. אזור תיירות/נופש	350	(לא הוגדר)	שימושים אפשריים: אכסניית נוער, בית ספר שדה, פארק פעילות, אכסניות, מסעדות
6. שטח ציבורי פתוח	30		
7. חקלאות	120		
8. נוף פתוח	530		
9. תכנון עתידי	270		שימושים אפשריים: תיירות/נופש, אזור מגורים-צפיפות נמוכה, חקלאות
9. כבישים עורקיים	270		
סה"כ	1,900	כ-380 יח"ד כ-2,000 מ"ר שטח עיקרי	

4.8 אזור 8 : הוּאֵדִי בִּין אֶל־גִּיִּב וּגֵן לֵאוּמִי מוֹכֵרִז "הַר שְׁמוּאֵל"

4.8.1 אִיפּוּיוֹנִים פִּיסִיִּים שֶׁל הַמַּצֵּב הַקִּיִּים:

- א. וּאֵדִי רַחֵב לַמְּרַגְלוֹת כֶּפֶר אֶל־גִּיִּב (הַמִּשָּׁךְ מֵעֶרְבָה שֶׁל בִּמַּת גִּבְעוֹן - אֶזוֹר 5). קִרְקָעוֹת הוּאֵדִי בַעֲלוֹת טוֹפּוֹגְרַפִּיָּה נוֹחָה וּמִשְׁמָשׁוֹת לַחֲקֵלָאוֹת, בַּחֲלָקָן נִטְוִעִים מִטְעֵי עֲצֵי פִּרִי.
- ב. חִיבוֹר אֶל אֶתֶר אַרְכֵּיאוֹלוֹגִי שֶׁל גִּבְעוֹן הַהִיסְטוֹרִית הַכוֹלָל מַעֲרָכוֹת מִים מִיּוֹחַדוֹת, הַנִּמְצָא בֶּאֱזוֹר B, מִחוּץ לֶאֱזוֹר הַתַּכְנוֹן.

4.8.2 סוּגִיּוֹת עִיקְרִיּוֹת וּמִטְרוֹת תַּכְנוּנִיּוֹת:

- א. נוֹף פֶּתוּחַ וּתִיירוֹת בּוּאֵדִי שֶׁבִּין אֶל־גִּיִּב לִגֵּן הַלֵּאוּמִי הַמוֹכֵרִז קִיִּים אֶזוֹר חֲקֵלָאוֹת אֲשֶׁר יִשׁוּמֶר. הַקִּמַּת מוֹקֵד תִּיירוֹת וְנוֹפֶשׁ לַמְּרַגְלוֹת הֵגֵן הַלֵּאוּמִי הַמוֹכֵרִז וּשְׁמִירַת מַעֲבֵר תִּיירוֹת בֵּין הֵגֵן הַלֵּאוּמִי הַמוֹכֵרִז וְאֶתֶר גִּבְעוֹן הַעֲתִיקָה הַנִּמְצָא בַּתַּל מִדְּרוֹם לֶאֶל־גִּיִּב. יִצִּירַת מַסְלוּלֵי טִיּוֹל בֵּין הַר שְׁמוּאֵל, אֶל־גִּיִּב וּגִבְעוֹן.

אֶזוֹר 8 - פְּרוֹגְרַמָּה

שִׁמּוֹשׁ	שֶׁטַח (דּוֹנִים)	קִיבּוּלַת	הַעֲרוֹת
1. מִבְּנֵי צִיבוֹר אוֹ מוֹסְדוֹת	(לֹא הוֹגְדֶר)		אֶתֶר אֲפִשְׁרֵי לַחֲטִיבַת בִּינִיִּים אוֹ מוֹסֵד אַחֵר
2. שֶׁטַח חֲקֵלָאִי	840		
סֶה"כ	840		

4.9 אזור 9 : גן לאומי מוכרז "הר-שמואל"

4.9.1 איפיונים פיסיים של המצב הקיים:

א. הר המתנשא לגובה 885 מטר מהווה את קו פרשת המים הצפוני של ירושלים ממנו יש נקודת התצפית על האזור. זוהי הנקודה הגבוהה ביותר של המרחב. המדרונות הצפוניים של ההר תלולים ומיוערים, ישנן גם מספר טרסות חקלאיות. בקצה השלוחה המזרחית נמצא האתר הארכאולוגי המערבי של האזור - נבי סמואל, המשמש גם כאתר דתי לכל שלוש הדתות המונותאיסטיות. יצויין כי, כיום משמש המבנה כמסגד. נוף מרהיב נשקף לכל כיוון.

4.9.2 סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

- א. אתרים היסטוריים
- גן לאומי מוכרז כ-3200 דונם ברוטו הכולל את האתר ההיסטורי העיקרי באזור - נבי סמואל. במסגרת האתר ההיסטורי לאפשר המשך החפירות ופיתוח הממצאים להצגה לקהל. ניתן להקים במקום מרכז מבקרים על פעילותיו.
- ב. - פעילויות נלוות תיירות ונופש בשולי הגן בעיקר בדופן הצפוני.
- מוצעת מערכת פונקציות תיירותיות הכוללות שבילי טיול בחלק הדרומי של הגן מעל כביש 436 עם נופים לאזור דרום ירושלים, טיילת לאורך הדרך הישנה בתי קפה קטנים ואתרי קמפינג ופיקניק.

אזור 9 - פרוגרמה

שימוש	שטח (דונם)	קיבולת	הערות
1. גן לאומי	3,350		גן לאומי מוכרז: שטח מוערך כולל מתקני בילוי של גן לאומי, כגון: מרכז מבקרים, אזורי פיקניק, מתקני משחק ושעשועים
2. כבישים עורקיים	140		
סה"כ	3,490		

4.10 אזור 10 : האזור הדרומי של המרחב

4.10.1 איפיונים פיסיים של המצב הקיים:

- א. מדרונות דרומיים לאורך כביש 436 וכן כביש מוצע 425 עם נופים בעלי ערך גבוה לכוון ירושלים. בחלק המזרחי של האזור קיים אזור חקלאי. שטח זה הינו בעל ייחוד נופי ותיירותי.
- ב. נחל שמואל - מהווה גבול מוניציפלי לירושלים המחבר את גן לאומי הר שמואל לעמק ארזים.
- ג. שטח הכפר בית איכסא כמובלעת לפי אזור B של הסכם אוסלו, עם מאפיינים מסורתיים של כפר ערבי עם חקלאות צמודה, העוברת עיור.

4.10.2 סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

- א. נוף פתוח
שמירה על נוף פתוח ומבטים פתוחים וכן על קרקעות חקלאיות בחלק הדרומי של המרחב. יעוד השטח כגן לאומי שיחבר את גן לאומי הר שמואל לגן לאומי מוצע של עמק ארזים.
- ב. אזורי תיירות
יש לאפשר הרחבה של פעילות תיירות ונופש ממערב לגן הלאומי וקשר בין אזור זה לבית איכסא והואדי שבסמוך לו - נחל פטלים.
- ג. פיתוח של בית איכסא וחיבור הכפר אל מרכז בידו ולכביש ירושלים - הר שמואל.
- ד. בגבול המוניציפלי בדרום, מוצע פיתוח שטח אלונה שמתחבר כרצף בינוי על הרכסים בקני"מ כפרי עירוני. תיאום יתבצע עם תכנית עמק ארזים.

אזור 10 - פרוגרמה

שימוש	שטח (דונם)	קיבולת	הערות
1. אזור נוף ופיתוח	561		
2. אזור גן לאומי מוצע	2,350		כולל אתרי תיירות/נופש כולל שמורה שימושים אפשריים: אזור פיקניק, ביתן מודיעין, שירותים ציבוריים
3. כבישים	50		
סה"כ	2,910		

4.11 אזור 11 : ואדי לוז ועין פטלים

4.11.1 איפיונים פסיים של המצב הקיים:

- א. ואדי לוז משתרע למרגלות הכפרים בידו ובית איכסא ורכס נבי סמואל. הואדי עובר בגובה 600 מטר מעפ"ה ומדרונותיו תלולים.
- ב. צינור של חברת מקורות עובר בואדי ומעביר מים לגבעת זאב מנחל שורק.
- ג. יעור חלקי במדרון המזרחי.

4.11.2 סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

- א. שמירה על האזור כנוף פתוח ופיתוח מסלולי טיול רגליים. ייעוד האזור כגן לאומי המקשר בין גן לאומי הר שמואל וגן לאומי מוצע בעמק ארזים.
- ב. ייעוד האתר בחלקו הצפוני כמוקד תירותי ומוסדי לשירות האזור.

אזור 11 - פרוגרמה

שימוש	שטח (דונם)	קיבולת	הערות
1. אזור גן לאומי מוצע	2,400		כולל מבנה ציבורי ומוסד
סה"כ	2,400		

4.12 אזור 12 : אזור בית חורון

4.12.1 איפיונים עיקריים של המצב הקיים:

- א. הישוב בית חורון יושב על רכס הממוקם צפונית לכביש 443. ראש הרכס עליו ממוקם הישוב נמצא בגובה 680 מטר מעפ"ה. מדרונות הרכס מאוד תלולים ומתנקזים לואדי מצפון בגובה 550 מטר מעפ"ה.
- ב. מבנים ישנים של מחנה צבאי מתקופת השלטון הירדני.

4.12.2 סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

- א. -מידת הקישור בין גבעת זאב לבית חורון.
-הסדרת מקום ואופן קבלת השרותים של תושבי בית חורון.
-ניהול משותף מוניציפלי - בית חורון תחת גבעת זאב.
- ב. מערכת כבישים
הקמת כביש 443 בכדי לאפשר חיבור פנימי לגבעת זאב והקמת שרותי דרך בצמתים המשותפים לבית חורון ולא- טירה בין כביש שרות פנימי.

אזור 12 - פרוגרמה

שימוש	שטח (דונם)	קיבולת	הערות
1. אזור מגורים - צפיפות בינונית ונמוכה	150	300 יח"ד	קיימות או מאושרות
2. מבני ציבור	20		כולל שירותים שכונתיים
3. נוף פתוח	350		
סה"כ	530	300 יח"ד	

4.13 אזור מס' 13 : אזור הצומת בין כבישים 45/443 וכביש עוקף 436

4.13.1 איפיונים עיקריים של המצב הקיים:

א. שתי גבעות הנישאות לגובה 750 מטר וביניהן אוכף. השטחים שלמרגלות הגבעות הינם שטחי חקלאות. למדרונות דרומיים שיפועים חזקים בעוד לצפוניים שיפועים מתונים.

ב. תוואי הסטורי של הדרך אשר חיברה את השפלה עם ההר דרך בית חורון. זוהי הדרך הנוחה מבחינה טופוגרפית והטבעית למעבר ממשור החוף לירושלים.

4.13.2 סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

א. נוף פתוח

יש לקבוע קווים מנחים לנוף פתוח כחלק מן הפרוזדור של כביש מספר 45.

ב. תכנון בעתיד

הקצאת כ-600 דונם ברוטו לאזור תכנון בעתיד עם אפשרות להקים מרכז תעסוקה אזורי ראשי. נגישות לאזור זה מכביש עוקף 436.

4.14 אזור 14 : אזור ביר נבאללה ותואי כביש 45

4.14.1 איפיונים עיקריים של המצב הקיים:

א. במזרח האזור גבעה המתנשאת לגובה 800 מטר, אשר מדרונותיה המזרחיים תלולים והמערביים מתונים. במערב האזור גבעה נוספת הנישאת לגובה 750 מטר. שאר השטח בין שתי הגבעות הינו שטח חקלאי בעיקרו.

4.14.2 סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

א. הרחבת יישובים

יש לאפשר הרחבה של ביר נבאל, ובמקביל לקבוע שימושים נוספים המתאימים לשולי כביש 45.

ב. נוף פתוח

במקביל לנאמר בסעיף (א) יש להשאיר רצועות של שטחים פתוחים בסמוך לכביש 45 ולא לאפשר התפשטות הבניה למגורים עד לכביש.

4.15 אזור 15 : אזור צפוני מכביש 45 המתוכנן

4.15.1 איפיונים עיקריים של המצב הנוכחי:

- א. טופוגרפיה משתנה שטוחה בחלק המערבי וגבעית בחלק המזרחי. השטחים הפתוחים של האזור משמשים לחקלאות.
- ב. האזור כולו מושפע מקונוס הטיסות של שדה תעופה עטרות הממוקם צפונית לאזור.
- ג. מחנה צבאי בחלק המערבי מיועד להתפנות למטרה אחרת.
- ד. חלק מכפר קלנדיה נמצא בחלק המזרחי של האזור.

4.15.2 סוגיות עיקריות ומטרות תכנוניות:

- א. - שדה תעופה :
יש להתחשב במגבלות בניה של "קונוס" הטיסה לתמונת הרעש. יש לפתח שימושים הנשענים על שדה התעופה גם לנוסעים וגם לפיתוח מרכז תעסוקה מתאים.
- הקצאת קרקע עבור שני אזורי תכנון עתידיים : כ-440 דונם ברוטו בצד המערבי לשימוש אזורי למוסדות וכ-300 דונם ברוטו לצד המזרחי עבור שימוש לתעסוקה אזורית. נגישות לאזורים אלו מכבישים מאספים קיימים.
- ב. כביש מס' 45 - יש להתחשב ב"פרוזדור" כביש 45 ולשמר נוף פתוח.
- ג. פיתוח עתידי - יש לאפשר את קיומו של הכפר קלנדיה ופתוחו מחוץ למתחם.

5.1 כללי

5.1.1 שימוש בקרקעות ובבניינים

כל שימוש בקרקע או בבניין, הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו. מקום שמוצעת לגביו תכנית שלא תואמת את הוראות תכנית זו, ייקבע יעודו באמצעות תכנית מיתאר מקומית חלקית.

5.1.2 שימוש חורג בקרקעות ובבניינים

קרקעות או בניינים שמשמשים בהם בזמן אישור התכנית, למטרה שונה מהמטרה המותרת לשימוש על פי הוראות התכנית, מותר להמשיך ולהשתמש בהם לאותו שימוש חורג, בפרק זמן ובתנאים שייקבעו על ידי הוועדה המקומית, הכל כאמור בסעיף 32 של החוק, על בסיס תכנית מתאר חלקית שתקבע זאת.

5.1.3 בנייה ארעית

לא תותר בנייה ארעית. מבנים בשימוש בזמן אישור התכנית יוחלפו במבני קבע בפרק זמן ובתנאים שייקבעו על ידי מת"ע ו/או הוועדה המקומית.

5.1.4 הפקעות

השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית שבשטחה הם מצויים.

מת"ע ראשית לחלק את שטח התכנית ליחידת תכנון משניות, לצורך הכנתן של תכניות מיתאר מקומיות חלקיות. תוכן תכנית מפורטת לכל חלק מחלקיה של תכנית זו. התכנית תכלול הוראות (תקנון), נספחים ותשריט, הכל כאמור בסעיף 23 של החוק וכן :

1. הגדרה של מטרות ויעדים
2. פרוגרמה לשלבי ביצוע
3. אמצעים לביצוע התכנית
4. נספחי בינוי מנחים בקני"מ 1:500 הכוללים, בין היתר, תכנית בינוי לכבישים וחניות בתחום הפרטי והציבורי, חתכים עקרוניים ופיתוח נוף.
5. נספח תחבורה אשר יופרד מתכנית הבינוי. בנספח זה יכללו תכנית הדרכים, החניות בכללן והציבוריות במיוחד, כולל הסדרי תנועה וחלוקה לנתיבים והסדרים עקרוניים בצמתים.
6. נספח יעודי לשמירת הבטחון בדרכים יפרט את הסדרי התנועה מבחינת כלל המשתמשים בדרך, זכויות מעבר, מתקני בטיחות ותימרוור והתאמה לתנועה הממונעת והרגלית באזור התכנית.
7. נספח איכות סביבה אשר יפרט את השימושים המוצעים בקרקע והשפעתם על סביבתם והכל בהתאם לנספח איכות הסביבה המצורף לתכנית זו ולכללים החלים על התכנית, ומתוך שיקול דעת של מניעת מטרד לשימושי קרקע סמוכים באזור ומחוצה לו.

5.3 ביצוע התכנית

5.3.1 שינוי התכנית

שימוש בקרקע או בבניין, לתכלית שלא פורטה ברשימת האזורים של התכנית לגבי אותו אזור, יחייב אישור שינוי לתכנית, ובתנאי שלא יהיה בסתירה למטרות התכנית.

5.3.2 תיאום תכניות בין ועדות

מתחמים ו/או תכניות שיוכנו לוועדה מקומית ו/או יוגשו לאישור הרשויות והינם סמוכים לתחומי סמכות של רשות מקומית אחרת, יש להגיש התכניות כמכלול לוועדת המשנה להתיישבות במת"ע, ובמקביל תוגשנה גם לוועדות המקומיות.

5.3.3 בחינה מחדש של התכנית

התכנית תיבחן מחדש מפעם לפעם, כפי שייקבע על ידי מת"ע, בטווחי זמן שלא יעלו על חמש שנים. הבחינה מחדש תיערך במטרה לוודא אם התכנית בוצעה בהתאם להוראות, ולבחון אם התכנית עדיין עדכנית ומכוונת כראוי את פיתוחו העתידי של האזור. מצאה הוועדה, או מועצת תכנון עליונה, כי מבחינת אפשרות ביצועה של התכנית, או עקב השתנות ההנחות שהביאו להגדרת המטרות ויעדים בתכנית זו, יש להכניס בה שינויים, תכין הוועדה תכנית חלופית המתבקשת משינוי הנסיבות.



מינהל | מקרקעי | ישראל



משרד הבינוי והשיכון

תכנית פיתוח ושימור הרי ירושלים

דו"ח מס' 2

יעדי הפיתוח והשימור ומיפוי קונפליקטים במרחב

דוד בועז - ייזום וייעוץ עיסקי בע"מ ארי כהן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יועצים:

מוטי קפלן
שלמה אהרונסון
סילבן רטוביץ

חברה מנהלת:

אהוד תייר - ניהול והנדסה בע"מ

תכנית פיתוח ושימור הרי ירושלים

דו"ח מס' 2

**יעדי הפיתוח והשימור
ומיפוי קונפליקטים במרחב**

דוד בועז - ייזום וייעוץ עיסקי בע"מ ארי כהן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יועצים:

מוטי קפלן
שלמה אהרונסון
סילבן רטוביץ

חברה מנהלת:

אהוד תייר - ניהול והנדסה בע"מ

תוכן עניינים

1	הקדמה.....
3	2. תקציר מנהלים.....
3	2.1. חלק א' - יעדי ומטרות הפיתוח והשימור.....
3	2.1.1. מתודולוגיית קביעת היעדים והמטרות.....
3	2.1.2. המסד לעיצוב היעדים והמטרות.....
4	2.1.3. יעדי הפיתוח והשימור.....
6	2.1.4. מטרות הפיתוח והשימור.....
6	2.2. חלק ב' - מיפוי הקונפליקטים במרחב.....
6	2.2.1. סוגיות תכנוניות עיקריות.....
7	2.2.2. זיהוי הקונפליקטים ומיונם.....
8	2.2.3. רשימת הקונפליקטים.....
14	2.2.4. תביעות המרחב מסביבתו.....
	 חלק א' - יעדי ומטרות הפיתוח והשימור
15	3. מתודולוגיית קביעת היעדים והמטרות.....
15	3.1. כללי.....
15	3.2. המסד לעיצוב יעדי הפיתוח והשימור.....
16	3.3. הגדרת טווחי הזמן הרלוונטים למטרות.....
16	3.4. מבנה יעדי ומטרות הפיתוח והשימור.....
17	3.5. תרשים סכימטי של מתודולוגיית הכנת היעדים והמטרות.....
18	4. המסד לעיצוב היעדים והמטרות.....
18	4.1. מאפיינים דמוגרפיים-כלכליים ומגמות התפתחות.....
20	4.1.1. תחזיות התפתחות אוכלוסיית הרי ירושלים.....
21	4.2. ניתוח אינטרסים של לקוחות מרחב התכנון.....
23	4.3. מיצוב אסטרטגי.....
25	4.4. תוכניות ארציות ומקומיות.....
25	4.4.1. ישראל 2020.....
25	4.4.2. תוכנית מטרופולין ירושלים - תוכנית אב ותוכנית פיתוח.....
26	4.4.3. תוכנית מרחב ירושלים - ת"א: תוכנית פיתוח.....
27	5. יעדי הפיתוח והשימור.....
27	5.1. מישור התייחסות מדיני.....
27	5.2. מישור התייחסות סביבתי.....
28	5.3. מישור התייחסות כלכלי-חברתי.....

6. מטרת הפיתוח והשימור..... 29
- 6.1 הרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים..... 29
- 6.2 הבטחת תעסוקה וצמיחה כלכלית..... 31
- 6.3 שימור ערכי הסביבה וגיבוש "דמות מקום"..... 33
7. קשרי גומלין בין יעדים ומטרות..... 34

חלק ב' - מיפוי קונפליקטים במרחב

8. מיפוי קונפליקטים במרחב - פתיחה..... 36
9. סוגיות תכנוניות עיקריות..... 36
- 9.1 סוגיות הנובעות מהצורך לפיתוח כתוצאה מצמיחה:..... 36
- 9.2 סוגיות הנוגעות לצורת הפיתוח..... 36
- 9.3 סוגיות חברתיות וארגוניות..... 37
- 9.4 סוגיות הקשורות לפיתוח כלכלי..... 37
10. קונפליקטים מקומיים במרחב..... 38
- 10.1 הגדרה..... 38
- 10.2 זיהוי הקונפליקטים..... 38
- 10.3 מיון הקונפליקטים..... 38
- 10.3.1 עצמת הקונפליקטים..... 38
- 10.3.2 רמת הטיפול:..... 39
- 10.4 רשימת הקונפליקטים ומיקומה במרחב..... 40
11. "תביעות" המרחב מסביבתו..... 45
12. איתור אזורים "מותרים בפיתוח"..... 46

1. הקדמה

דו"ח מספר 2 - "יעדי הפיתוח והשימור ומיפוי קונפליקטים במרחב" - מוגש בסיום שלב ב' של עבודת תכנון הפיתוח הכלכלי והפיזי של הרי ירושלים.

הדו"ח כולל שני חלקים:

א. יעדי הפיתוח והשימור

ב. מיפוי אינטרסים וקונפליקטים במרחב

עבודת התכנון הפיזי והבחינה הכלכלית של פיתוח הרי ירושלים כוללת חמישה שלבים ראשיים אשר בסיומם יגובש תכנון בראייה מרחבית של האזור תוך שילוב פרוייקטים ספציפיים לפיתוח. פירוט שלבי עבודת התכנון הינו כדלקמן:

1. שלב א': מאפיינים כלכליים וסקר שימושי קרקע - בתום שלב א', בחודש ספטמבר 1997, הוגש דו"ח מספר 1 - "מאפיינים כלכליים וסקר שימושי קרקע תשתיות ומגמות פיתוח" - אשר כלל שני מרכיבים:

א. המאפיינים הכלכליים: תקציר של הנתונים הדמוגרפיים של הרי ירושלים, תחזיות ההתפתחות של האזור לשנים 2000-2020 וניתוח אסטרטגי S.W.O.T.

ב. סקר שימושי קרקע ותשתיות: חלק זה התמקד בסקירת תוכניות השימושים והתשתיות הרלוונטיות במרחב התכנון ובסביבתו הקרובה, ומשמעויות עיקריות הנגזרות מהן.

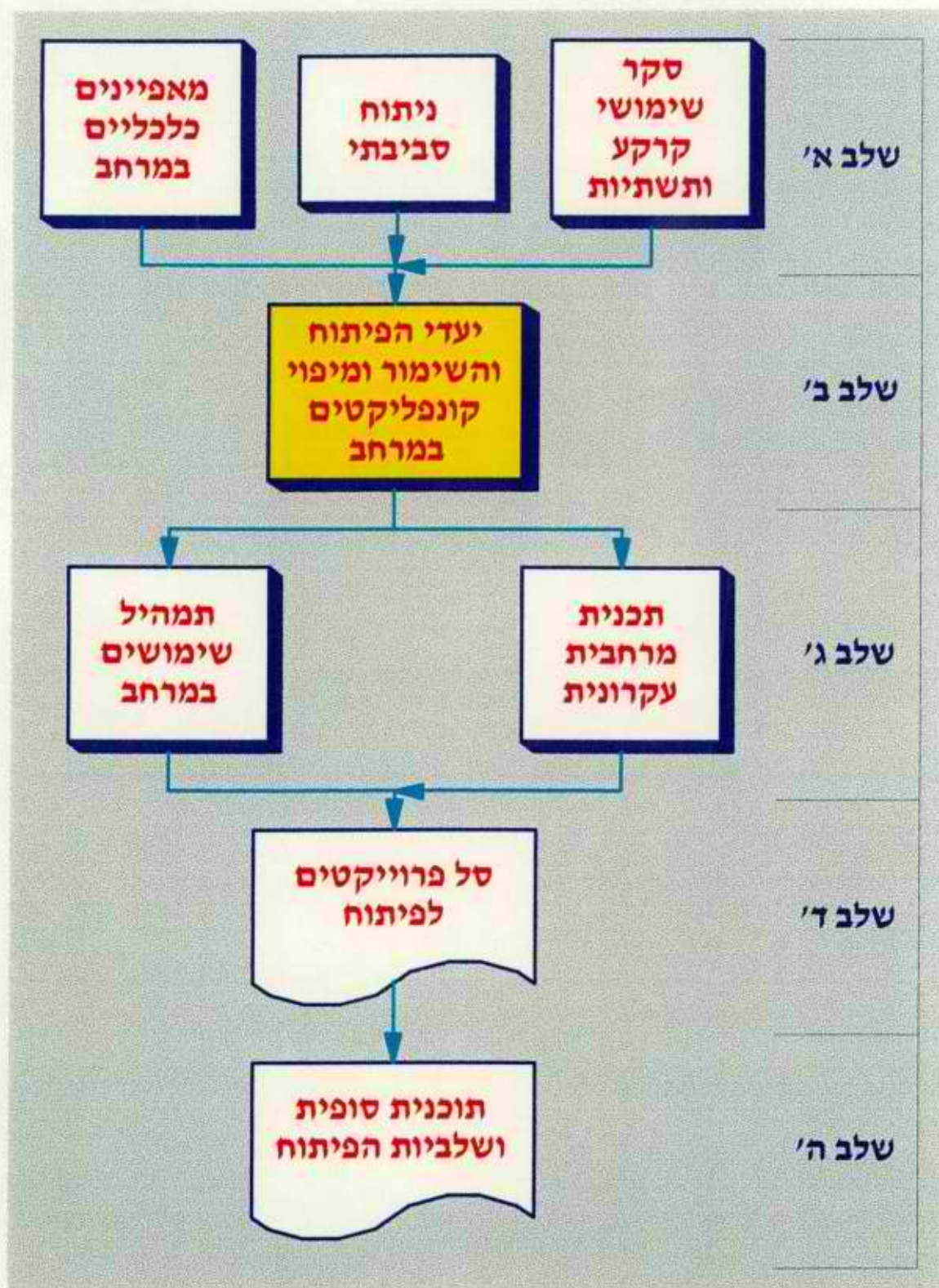
2. שלב ב': הגדרת יעדים ומיפוי אינטרסים - בשלב זה מוגדרים יעדי ומטרות הפיתוח והשימור, בהתבסס על הממצאים התכנוניים והכלכליים משלב א' של העבודה ומוצגים הקונפליקטים הקיימים סביב שימושי הקרקע.

3. שלב ג': תמהיל שימושים ותכנון עקרוני - דו"ח זה יציג תכנון פיזי עקרוני של המרחב אשר כולל תפרוסת ראשונית של שימושי קרקע ושל תשתיות תוך התייחסות לתמהיל שימושי הקרקע המתאים לאזור הרי ירושלים הכולל: מגורים, תעסוקה, מלונאות, מסחר, אתרי טבע ונוף, חקלאות ועוד.

4. שלב ד': סל פרוייקטים לפיתוח - בהתבסס על תמהיל השימושים והתכנון הפיזי העקרוני לפיתוח האזור, יוצג בחלק זה סל פרוייקטים לפיתוח, הכולל הצעות פרטניות לפרוייקטים פוטנציאליים לפיתוח באזור. פרוייקטים אלו יהיו בתחומים ובהיקפים שונים ומגוונים. הצגת הפרוייקטים תכלול אפיון פיזי ומיקום במרחב.

5. **שלב ה': תכנית סופית ושלביות פיתוח** - בהתבסס על רשימת הפרוייקטים הפוטנציאליים, תמהיל השימושים ועל שיקולים תכנוניים ואחרים תבוצע ע"י הצוות התכנית לפיתוח המרחב, אשר תכלול חלוקה כוללת של שימושי הקרקע ושלביות ביצוע.

להלן תרשים של תהליך העבודה התכנונית:



2. תקציר מנהלים

2.1. חלק א' - יעדי ומטרות הפיתוח והשימור

2.1.1. מתודולוגיית קביעת היעדים והמטרות

ניסוח היעדים והמטרות לפיתוח ושימור הרי ירושלים עוצבו על בסיס מבנה מדרגי מקובל הכולל שלושה רבדים כדלקמן:

1. יעדים - יעדי הפיתוח והשימור של האזור הנם ברמת הצהרה ערכית של כוונות.

2. מטרות - המטרות הנגזרות ישירות מהיעדים מעצבות עקרונות וכיווני תכנון ברורים אשר ניתן יהיה בעתיד לבחון את השגתן.

3. משימות - תוכנית הפיתוח והשימור והפרוייקטים לפיתוח כפי שיקבעו בהמשך העבודה מהווים למעשה כמשימות הנדרשות להשגת המטרות והיעדים.

ניסוח היעדים והמטרות נעשה בתהליך מסודר אשר התבסס על המאפיינים הדמוגרפיים והכלכליים באזור ותחזיות ההתפתחות, המאפיינים הפיזיים, ניתוח לקוחות שטח התכנון, המיצוב האסטרטגי ויעדים ומטרות של תוכניות ארציות ואזוריות.

יעדי הפיתוח עוצבו תוך התייחסות לשלושה מישורים:

1. המישור החברתי-כלכלי - היקף והרכב האוכלוסייה, מבנה התעסוקה והרכב הבסיס הכלכלי של האזור.

2. המישור הסביבתי - ערכיות הסביבה ותכנון השטחים הפתוחים.

3. המישור המדיני - בעיקר, שימור צביונה היהודי של ירושלים ותהליך השלום באזור.

2.1.2. המסד לעיצוב היעדים והמטרות

תהליך התכנון בעבודה זו מבוסס על תכנון אסטרטגי בעל עקרונות השאובים מהעולם העסקי. התכנון האסטרטגי כלל בשלב העבודה הראשון, ניתוח של הסביבה הפנימית והחיצונית של מרחב התכנון, אשר ממנה נגזר המיצוב האסטרטגי של המרחב. המסד לעיצוב היעדים והמטרות של תוכנית הפיתוח והשימור כולל חמישה מקורות מרכזיים כדלקמן:

מאפיינים דמוגרפיים-כלכליים - של האזור והסביבה וכן מגמות ותחזיות התפתחות של אוכלוסייה ופיתוח כלכלי. תחזית הגידול באוכלוסייה מצביעה על כך כי, האוכלוסייה היהודית במרחב התכנון תמנה כ-70,000 נפש, במידה ועוצמת המשיכה היחסית שלו לאוכלוסייה תצטמצם בהשוואה למגמות הקיימות, וכ-95,000 נפש בתרחיש בו עוצמת המשיכה היחסית של האזור תגבר.

מאפיינים פיזיים - של מרחב התכנון והמרחב הסמוך לו (המוצגים כנספח המצורף לדו"ח).

ניתוח אינטרסים של לקוחות - מרחב התכנון וביניהם: תושבי מרחב התכנון, מסגרת היישובים, המסגרת האזורית, תושבי העיר ירושלים, העיר ירושלים, כלל הציבור בישראל, הדורות הבאים והעולם. הניתוח מצביע על קונפליקטים בין לקוחות שטח התכנון כגון: רצון לפיתוח ושגשוג כלכלי של תושבי האזור את מול רצון לשמירת הריאה הירוקה והשטחים הפתוחים של כלל תושבי ישראל.

המיצוב האסטרטגי - אשר התייחס ליתרונות והחסרונות היחסיים של המרחב, כפי שמשקפים מהסביבה הפנימית וכן להזדמנויות והאיומים העומדים בפניו, הנגזרים מניתוח הסביבה החיצונית.

תוכניות ארציות ואזוריות רלוונטיות - כגון: תוכנית אב מטרופולין ירושלים (1994), תוכנית אב לישראל בשנות האלפיים - 2020 (1997) ותוכנית פיתוח מרחב ירושלים תל-אביב (1991).

2.1.3. יעדי הפיתוח והשימור

1. תרומה לחיזוק וביסוס מטרופולין ירושלים

לפיתוח הרי ירושלים תפקיד מרכזי בחיזוק וביסוס מטרופולין ירושלים כולו. עוצמת ההשפעה של מדינת ישראל במטרופולין ירושלים קשורה, בין השאר, גם בשמירה על משקל גבוה של האוכלוסייה היהודית. על תוכנית הפיתוח והשימור של הרי ירושלים לתרום לשמירת הצביון היהודי בירושלים ובמטרופולין. שמירה על משקל האוכלוסייה היהודית תלויה בעיקר ביכולת לספק מגורים אטרקטיביים ותעסוקה תוך השגת שיפור ברמת החיים.

המיקום של הרי ירושלים כאזור ביניים בין מטרופולין ירושלים ותל-אביב, המשקל הגבוה של האוכלוסייה היהודית בשטח זה, המרחבים הפתוחים, הנוף והאקלים הנוח הנם אטרקטיביים מאד למגורים והופכים את מרחב התכנון לגורם בעל השפעה מרכזית בחיזוק וביסוס מטרופולין ירושלים.

2. שימור ערכי הסביבה וגיבוש "דמות מקום"

הרי ירושלים הנם ה"ריאה הירוקה" הגדולה והמשמעותית ביותר במרכז הארץ. שמירת השטחים הפתוחים בהרי ירושלים חיונית לשם שמירת המאזן האקולוגי של ליבת המדינה ואיכות החיים של תושבי מטרופולין ירושלים ומטרופולין תל-אביב.

מאפייני הנוף של הרי ירושלים הנם ייחודיים ביחס לסביבה הקרובה אליהם. במרכז הארץ זהו המקום העיקרי, פרט להרי הכרמל, המספק אזור הררי ומיוער היכול לשמש את אוכלוסיית מטרופולין ירושלים, תל-אביב ובאר שבע לתיירות נופש וספור, הסמוכה למקום המגורים. שמירת ערכי הסביבה באזור זה הנה בעלת פוטנציאל כלכלי בעיקר בהתבסס על תיירות פנים.

תכנון נכון מחייב הגבלת הפיתוח בעיקר באזור ה"לב הירוק" של הרי ירושלים המאופיין בערכיות סביבתית גבוהה במיוחד והתורם ליצירת נופו של מקום. יחסי הגומלין בין המפותח והפתוח, בין הבנוי והפנוי הנם יחסי תלות הדדית ותפקודית, התורמים לנופה של הסביבה הבנויה וקובעים את דמותה. שמירת המורשת והזיכרון ויצירת גוון והתמחות של מתחמים ומרקמים, מכוונים יחדיו לגיבוש "רוח המקום" לכוח יוצר.

3. הרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים

הרחבת האוכלוסייה הנה גורם מרכזי בהשגת צמיחה כלכלית באזור. גידול האוכלוסייה יוצר יתרונות לגודל בתשתיות ומחזק את ה"מאסה הקריטית", הנומינלית והיחסית, של האזור החיונית למשיכת פרויקטים כלכליים ועסקים.

שמירת ההגירה מהעיר ירושלים בתחומי המטרופולין, משיכת אוכלוסייה משאר חלקי הארץ וכתוצאה מכך הרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים חשובה לשם שמירה ואף חיזוק עוצמתו של מטרופולין ירושלים.

4. הבטחת תעסוקה וצמיחה כלכלית

הגידול באוכלוסיית מטרופולין ירושלים בכלל ובאוכלוסיית הרי ירושלים בפרט קשור במידה רבה ביכולת להבטיח מקורות תעסוקה וצמיחה כלכלית. על תוכנית הפיתוח לדאוג לשיפור רמת החיים של אוכלוסיית מרחב התכנון הקיימת והעתידית. השגת צמיחה יציבה ומתמשכת מחייבת שיפור מערך התשתיות ובעיקר תשתית התחבורה לירושלים ולמטרופולין תל-אביב ובאר שבע. באזור יש להשיג שינוי בהרכב התעסוקה תוך הגדלת חלקו של המגזר הפרטי על חשבון המגזר הציבורי בכלל המועסקים.

פוטנציאל הגידול בתעסוקה ובתוצר במטרופולין ירושלים נשען על פיתוח תעשיות מתקדמות, התפתחות ענף התיירות, הרחבת וגיוון התחום המסחרי ופיתוח תשתיות.

2.1.4. מטרות הפיתוח והשימור

מטרות הפיתוח והשימור הנגזרות מהיעדים מוצגות בטבלה להלן:

מטרות	יעדים
• גידול האוכלוסייה היהודית בהרי ירושלים לכדי כ-70-95 אלף נפש ב-2020. • "החייאת" יישובי מטה יהודה. • הרחבת היצע המגורים וגיוונו. • צמצום הפגיעה במשקל האוכלוסייה החזקה בירושלים. • שמירת כ-80% מההגירה נטו מי-ם בתחומי מטרופולין ירושלים. • משיכת אוכלוסייה חזקה מחוץ למטרופולין ירושלים. • ביסוס גידול אוכלוסיית הרי י-ם על משפחות חזקות וצעירות. • פיתוח מגורים בעיקר בבנייה רוויה. • הרחבת המגורים בעיקר על בסיס יישובים קיימים. • חיזוק הקו הירוק.	הרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים ותרומה לחיזוק וביסוס המטרופולין
• הגדלת חלקו של המגזר הפרטי בתעסוקה. • פיתוח שטחי מסחר מטרופוליני ומקומי. • פיתוח היצע משלים ללינות תיירים בירושלים. • פיתוח פרויקטים משותפים עם הרש"פ לאורך הקו הירוק. • הרחבת היצע שטחי התעשייה, והמשרדים בסמיכות למרחב התכנון. • גידול בהיקף תיירות הפנים • שיפור הנגישות עם ירושלים ובין יישובי מרחב התכנון. • שיפור הנגישות עם מטרופולין תל-אביב ומטרופולין באר שבע. • פיתוח מערכת ההסעה ההמונית והאזורים הנגישים אליה.	הבטחת תעסוקה וצמיחה כלכלית
• הגבלת אינטנסיביות הפיתוח. • מיקוד הפיתוח ב"פרסה" המזרחית. • שמירת רצפים פתוחים העונים על מושג "העלייה לירושלים". • ריכוז פיתוח באזורים "מופריס" או בסמיכות ליישובים קיימים. • גיוון ההתמחות והתפקוד של מערכת השטחים הפתוחים • שמירת הנוף הפתוח והכפרי כחיץ בין היישובים העירוניים.	שימור ערכי הסביבה ובמיוחד ה"לב הירוק"

2.2. חלק ב' - מיפוי הקונפליקטים במרחב

2.2.1. סוגיות תכנוניות עיקריות

על בסיס מאפייני האזור והאינטרסים של הלקוחות זוהו הסוגיות התכנוניות-העיקריות במטרה לנסות להבהיר מה הם הקונפליקטים העיקרים הדורשים התייחסות לצורך גיבוש

פתרונות. הסוגיות הדורשות התייחסות במרחב הרי ירושלים, (אשר בחלקם כבר קיימים ברמה זו או אחרת), סווגו ל- 4 קבוצות:

1. **סוגיות הנובעות מהצורך לפיתוח כתוצאה מצמיחה** - כגון: פיתוח אזורים חדשים, עלול לפגוע בנכסים נופיים ובערכי טבע. שמירת ערכי נוף ושטחים פתוחים עשויה לגרום לצפוף יתר בישובים קיימים ועוד.

2. **סוגיות הנוגעות לצורת הפיתוח** - ביניהן: רצף מגורים מאפשר ניצול יתרונות לגודל, אך גורם לאובדן האופי והייחודיות של הישובים הקטנים. צורת הפיתוח צריכה למזער פגיעה בנוף, במשאבי טבע, באיכות המים והאוויר. פיזור אזורי מגורים, בצפיפות נמוכה יחסית, מגדילה את השימוש ברכב פרטי. פיזור הפעילויות פוגע במרכזיותה של ירושלים.

3. **סוגיות חברתיות וארגוניות** - תחרות בין ירושלים ליישובי האזור על הענקת איכויות לפרט. שמירה על אורחות חיים ייחודיות כנגד פתוח עירוני יעיל וכלכלי. הגדלת הרווחה לפרט כרוכה בהגדלת השימוש באמצעים עתירי אנרגיה בפריסת תשתיות. פיתוח בצפיפות נמוכה דורש השקעה גדולה בתשתיות ובמשאבי קרקע.

4. **סוגיות הקשורות לפיתוח כלכלי** - צמיחה מהירה מאפשרת ניצול יתרונות לגודל, אך גורמת גם לצמצום ניכר בשטחים פתוחים, לאבדן זהות ודמוי ולהשלכות סביבתיות שליליות. הרצון להגדלת ישובים קיימים לעומת בניה באתרים חדשים, נגשים ונוחים. חשש כי מוקדי פעילות מחוץ לירושלים יפגעו במע"ר הירושלמי. להפעלת שיקול שמירת נוף ואיכות סביבה בפריצת דרכים ופרוודורי תשתית, ובהגדלת פתוח לאורך צירי דרכים יש מחיר.

2.2.2. זיהוי הקונפליקטים ומיונם

קונפליקט הוגדר כתחום או נושא שעליו אין הסכמה או שעתיד ליצור בעיות, הניתן לאיתור קונקרטי במרחב.

הקונפליקטים במרחב סווגו ל- 3 קבוצות עיקריות:

1. **פתוח מול שמור נופי** - אזורים רגישים מבחינת ערכי טבע ונוף אשר זחילת הפתוח מאיימת על המשך קיומם.

2. **פתוח מול שמירת דמוי** - אתרים דתיים, הסטורים וארכיאולוגיים, מרקם התיישבות כפרית, קו רקיע ייחודי ומאפיינים דומים, אשר פתוח לא מבוקר עשוי לפגוע בהם.

3. **מטרדים המגבילים פיתוח** - מחצבות, אזורי תעשייה, מתקני תשתית.

זיהוי הקונפליקטים מבוסס בעיקר על איתור חפיפות בין פרויקטים פוטנציאליים או מתוכננים ובין שטחים המוגבלים לפיתוח הן מסיבות סטטוטוריות ופיזיות והן בשל היותם בעלי ערכיות סביבתית גבוהה.

לשם מיקוד התכנון ממויינים הקונפליקטים בשני חתכים:

1. **עצמת הקונפליקט** - דרוג עוצמת הקונפליקט נעשה לפי הערכה של מידת השפעה של הקונפליקט על המצב הקיים ועל תכנון עתידי. עוצמות הקונפליקט הובחנו לשלוש דרגות:

- 1 - עוצמה רבה
- 2 - עוצמה בינונית
- 3 - עוצמה מועטה.

2. **רמת הטיפול** - מיון הקונפליקטים נעשה גם לפי רמות הטיפול בהם:

רמה לאומית - הטיפול בנושאים אלו הוא במסגרת החלטות ממשלה או הסכמים בין בינלאומיים.

רמה מחוזית - הטיפול בנושאים אלו יכול להיעשות במסגרת הכוחות והגופים המשפיעים באזור ומבטא גם בתכניות מתאר מחוזיות.

רמה מקומית - בטיפול בנושאים אלו ניתן לעסוק בנפרד ובאופן עצמאי עם מועצות מקומיות ועם המועצה האזורית מטה יהודה ללא צורך במנגנוני היגוי וליווי מסובכים.

2.2.3. רשימת הקונפליקטים

רשימת הקונפליקטים, הגורמים המעורבים בהם, רמתם ועוצמתם מוצגת בטבלאות להלן:

נושא	תאור הקונפליקט	גורמים מעורבים	רמה ועוצמה
כביש 39	כביש גישה לירושלים מדרום מערב ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ קשירת בית שמש וצור הדסה לעיר ⇔ התכנות למערכת מסילתית משופרת ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ אלטרנטיבת כביש המנהרות ⇔ תהליכים מדיניים.	מע"צ, משרד השיכון, ממ"י, בית שמש, ביתר, ירוקים, מטה יהודה.	ארצית. 1

נושא	תאור הקונפליקט	גורמים מעורבים	רמה ועוצמה
קו חשמל 400 חלופה דרומית	פתוח מול שמור נופי ⇨ פתרונות תשתיתיים יקרים ⇨ שמירת דמוי ⇨ מטרדים המגבילים פיתוח ⇨ שת"פ עם הרשות הפלשתינאית.	חברת חשמל, ירוקים, צור הדסה, ירושלים, מטה יהודה, ממ"י.	ארצית 1
שפכים	פתרונות תשתיתיים ⇨ פגיעה בנוף ובנחלים וזיהום מי תהום.	ירושלים, מטה יהודה, תשתיות, איכות הסביבה.	ארצית 1
צור הדסה (הרחבה)	משיכת אוכלוסייה מבוססת מירושלים ⇨ עזיבת אוכלוסייה מבוססת את מטרופולין ירושלים ⇨ פתוח מול שמור נופי ⇨ ניצול יתרונות לגודל ⇨ צפוף מול פזור ⇨ תשתיות מגבילות פתוח ⇨ קרבה לתשתיות ארציות ⇨ קשר מסילתי לירושלים ⇨ דמות ישוב ⇨ פתרונות דיור.	ממ"י, משרד השיכון, צור הדסה, מבוא ביתר, בר גיורא, מטע, מטה יהודה, ירושלים, ירוקים.	ארצית 1
רכבת ארצית חלופת בית חורון	קשר מהיר לת"א חבור מודיעין לירושלים ⇨ תהליכים מדיניים ⇨ ניצול תשתית מתוכננת.	רנ"ר, תחבורה, יו"ש, רשות פלשתינאית, משרד התשתיות, אוצר, ירושלים, מודיעין, איכות סביבה.	ארצית 2
רכבת ארצית חלופת כביש מס' 1	קשר מהיר לת"א ⇨ פתוח מול שמור נופי ⇨ עקיפת צור הדסה ובית שמש ⇨ קשר מסילתי לירושלים - מבשרת.	רנ"ר תחבורה, משרד התשתיות, אוצר, מטה יהודה, ירושלים, ירוקים, בית שמש, מבשרת, איכות סביבה.	ארצית 2
רכבת ארצית: חלופת שפור קו קיים	קשר "כמעט" מהיר לת"א ⇨ פיתוח מול שמור נופי ⇨ שרות בית שמש וצור הדסה.	רנ"ר תחבורה, משרד התשתיות, אוצר, מטה יהודה, ירושלים, ירוקים, בית שמש, מבשרת, איכות סביבה.	ארצית 2

נושא	תאור הקונפליקט	גורמים מעורבים	רמה ועוצמה
הרחבת מושבים	פתוח קרקעות חקלאיות ⇔ פתוח בתחום נחלות ⇔ שנוי אופי ישובים ⇔ פריסת תשתיות ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ פתוח מול שמירת דמוי.	ממ"י מושבים, ממשלה.	ארצית 2
נחלת יצחק ודרכי הגישה	הרחבת ישוב עירוני קיים ⇔ פתרונו דיוור ⇔ מלונאות ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פתרונו נגישות למבשרת	פרטיים, ממ"י מטה יהודה, מבשרת, גופים ירוקים, ירושלים, משרד התיירות.	מחוזית 1
רכס לבן	הרחבת ירושלים ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פריסת תשתיות נוספות ⇔ פתרונו דיוור.	ירושלים, הרל"י ממ"י, ירוקים, מטה יהודה, אורה עמינדב	מחוזית 1
כביש טבעת מערבי כביש 16 ל-ים	שפור נגישות במטרופולין ⇔ פתוח מול שפור נופי ⇔ מעודד צמיחה ⇔ ארגון צמיחה ⇔ הסעה מסילתית מאזור מבשרת לירושלים ⇔ גישור ומנהור.	ירושלים, משרד התחבורה, ירוקים, איכות הסביבה.	מחוזית 1
בית נקופה (מגורים)	- אלטרנטיבת "הר אדר": הפיכת ישוב קהילתי לישוב פרברי ⇔ משיכת אוכלוסייה מבוססת מירושלים ⇔ ישוב בקו התפר ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ עזיבת אוכלוסייה מבוססת את המטרופולין. - אלטרנטיבת מבשרת: הרחבת מבשרת ⇔ שמירת דמוי מבשרת ⇔ פתוח מול שמירת דימוי ⇔ משיכת אוכלוסייה מבוססת מירושלים ⇔ רציפות שטחים בנויים.	משרד השיכון, ממ"י, מטה יהודה, הר אדר, מבשרת, גופים ירוקים, מע"צ, בית נקופה.	

נושא	תאור הקונפליקט	גורמים מעורבים	רמה ועוצמה
מחצבת הקסטל	יעילות במרחקי הובלת חומרים ⇔ מטרדים סביבתיים ובריאותיים לתושבי מעוז ציון ⇔ ניצול הזדמנויות פתוח כלכלי לשטח מופר ⇔ פגיעה נופית באתר אחר.	ירושלים, איכות הסביבה, מבשרת, ממ"י.	מחוזית 1
בית נקופה מלונאות	קליטת עודפי לינות מירושלים ⇔ פתוח מול שמירת דימוי ⇔ אפשרות הרחבת עין נקופה ועין רפא ⇔ רציפות שטחים בנויים ⇔ סיטונאות מול ייחודיות.	בית נקופה, מטה יהודה, ממ"י, משרד התיירות, גופים ירוקים.	מחוזית 2
כביש 425	חבור כביש 1 לכביש 20 העירוני ⇔ פיתוח על שמירת דמוי ⇔ פיתוח מול שמור נופי ⇔ שפור נגישות בין יישובי המרחב ⇔ נגישות קלה להר אדר.	משרד השיכון, מע"צ, מטה יהודה, יו"ש משרד הביטחון, גופים ירוקים, מבשרת, איכות הסביבה.	מחוזית 2
נווה אילן מלונאות מגורים	"קליטת עודפי לינות מירושלים" ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ סיטונאות ⇔ ייחודיות.	ממ"י, מטה יהודה, משרד התיירות, נווה אילן, פרטיים	מחוזית 2
הר חרת ודרכי גישה	הרחבת ירושלים ⇔ פיתוח מול שמור נופי ⇔ הזדמנויות לפתוח כלכלי ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ מטרדים מגבילי פתוח ⇔ ניצול אזורים "מופרים" פרישת תשתיות נוספות.	ירושלים, הרל"י מבשרת, ממ"י ירוקים, מטה יהודה, איכות הסביבה.	מחוזית 2
אדמות צובא	פתוח פתרונות דיור ⇔ שמירת דימוי ⇔ הזדמנות עסקית ⇔ שמור נופי ⇔ מניעת רציפות בנוי מבשרת - קרית יערים	צובא, ממ"י ירוקים, מטה יהודה, מבשרת.	מחוזי 2

נושא	תאור הקונפליקט	גורמים מעורבים	רמה ועוצמה
הר עוזרר, ודרכי הגישה אליו	ישוב קהילתי גדול ⇔ משיכת אוכלוסייה מבוססת מירושלים ⇔ שמור נופי ⇔ ישוב בקו התפר.	משרד השיכון, מטה יהודה, ממ"י גופים ירוקים.	מחוזית 2
הרחבת טלז סטון דרומה ודרכי גישה	הרחבת ישוב פרברי ⇔ ישוב חצוי ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ פתוח מול שמירת דימוי ⇔ תשתיות מגבילות	טלז סטון, מטה יהודה, ממ"י.	מחוזית 3
אבן ספיר הדסה	הרחבת ירושלים ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פרישת תשתיות נוספות.	ירושלים, הרל"י, ממ"י ירוקים, מטה יהודה, אבן ספיר.	מחוזית 3
בית זית (מערב)	משיכת אוכלוסייה מבוססת מירושלים ⇔ פיתוח מול שמור נופי ⇔ פריסת תשתיות נוספות.	בית זית, מטה יהודה, ממ"י ירושלים	מחוזית 3
רוגלית (קרית מו"פ ומגורים)	משיכה אוכלוסייה מבוססת מירושלים ⇔ חיזוק חבל עדולם ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ הזדמנויות כלכליות ⇔ משיכת אוכלוסייה חזקה מבית שמש ⇔ התיישבות לאורך קו התפר.	ממ"י, מטה יהודה, ירוקים, רוגלית, כפר אביעזר, אדרת.	מחוזית 3
שער הגיא (תחנת דלק ומסחר)	פתוח נקודתי ⇔ פתוח מול שמירת דמוי: הכניסה לשער הגיא.		מחוזית 3
כביש גישה למבשרת י"א	נגישות לשכונה ⇔ הפקעות מקומיות ⇔ פתוח מול שמירת דמוי.	מבשרת, משרד השיכון, ממ"י גנים לאומיים.	מחוזית 3
"האגרים" בית נקופה	פתוח נקודתי ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פתוח מול שמור נופי.	מטה יהודה, ממ"י, בית נקופה, ירוקים.	מחוזית 3

נושא	תאור הקונפליקט	גורמים מעורבים	רמה ועוצמה
משתלת האנדרטה לפורצים לירושלים	פתוח זוחל ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פתוח מול שמור נופי.	מטה יהודה, ממ"י.	מחוזית 3
רכס גבעת יערים - צובא	פתוח זוחל ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ מרחבים כפריים ⇔ רציפות בינוי.	גבעת יערים, ממ"י צובא, מטה יהודה.	מחוזית 3
רכס שורש בית מאיר	פתוח זוחל ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ מרחבים כפריים ⇔ רציפות בינוי.	שורש, בית מאיר, ממ"י מטה יהודה, ירוקים.	מחוזית 3
הר איתן	פתוח מול שמור נופי.	מטה יהודה, ירושלים, ירוקים.	מחוזית 3
כבישי פנים: כסלון - רמת רזיאל, בר גיורא - ירושלים.	שמור נגישות ⇔ שמור נופי ⇔ שמירת דמוי.	משרד התחבורה, מע"צ, ירוקים.	מחוזית 3
הרחבת כביש מס' 1	נגישות, חסכון בזמן ⇔ פתוח מול שמירת דמוי.		מחוזי 3
מלונאות במושבים	תיירות פנאי ונופש ⇔ גלישת "לינות" מירושלים ⇔ מוצר מיוחד ⇔ מוצר סיטונאי ⇔ פתוח עסקי ⇔ שמירת דמוי.	ממ"י, מושבים, מטה יהודה, משרד התיירות.	מחוזי 3
הרחבת עין רפא ועין נקובא	הרחבת ישובים ייחודיים ⇔ שמושי תיירות.	ממ"י, עין רפא ועין נקובא, מטה יהודה, מבשרת, צובא.	מחוזי 3

2.2.4. תביעות המרחב מסביבתו

היתרונות הגלומים במרחב מתוכנן ברורים: תכנון ברמה מטרופולינית יוצר מסגרת כללית למדיניות פיתוח, המבטיחה צמצום בקידום אינטרסים על בסיס מקומי בלבד והרחבה במימוש פרויקטים על בסיס מטרופוליני.

השגת המטרות אשר התכנית נועדה לענות עליהן מחייבת הערכות המתבססת על שלושה עקרונות עיקריים:

- א. ניצול יתרונות לגודל בהקצאת פעילויות ושימושים.
- ב. ניצול יתרונות מקום התמחות של אזורים ואתרים במרחב כאשר כל מקום מנצל את יתרונות המקום וההתמחות לטובת מרחב הבחירה כולו.
- ג. יעילות בטיפול בפונקציות המשכיות (תנועה, תשתיות הנדסיות).

באמור לעיל יש בכדי להצביע על האופן בו אנו ממליצים להבין את "תביעות" המרחב מרשויות המרחב המטרופוליני ומרשויות התכנון והפיתוח.

הכוח ל"תבוע" משמעו להפך "ממושפע" ל"משפיע", ולגרס, במידת הצורך לשנויים בסביבה הרלוונטית, אשר הנה חלק מן מטרופולין ירושלים: הנכונות לכבד את "תביעות" המרחב משמעה יזום פעולות, אשר בכוחן לחולל שינויים במגמות הסביבה, אשר יש בהן בכדי לפגוע בהתפתחות הרי ירושלים בהתאם ליתרונותיו היחסיים של המקום.

חלק א' - יעדי ומטרות הפיתוח והשימור

3. מתודולוגית קביעת היעדים והמטרות

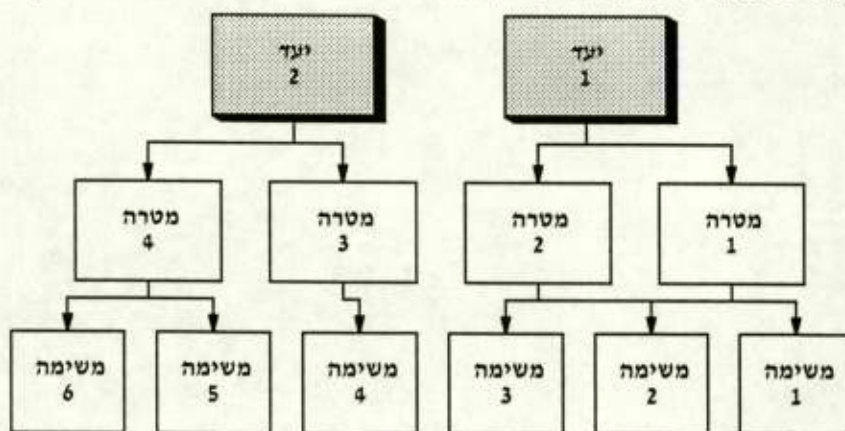
3.1. כללי

היעדים והמטרות לפיתוח ושימור הרי ירושלים עוצבו על בסיס מבנה מדרגי מקובל הכולל שלושה רבדים כדלקמן:

1. **יעדים** - יעדי הפיתוח והשימור של האזור הנם ברמת הצהרה ערכית של כוונות. שלב זה כולל מספר מצומצם של יעדים אשר הביטוי המשותף שלהם הינו "חזון הפיתוח" של הרי ירושלים.
2. **מטרות** - מטרות הפיתוח והשימור נגזרות ישירות מהיעדים ופורטות אותם למרכיבים. בשונה מהיעדים המציגים הצהרת כוונות ערכית, המטרות מעצבות עקרונות וכיווני תכנון ברורים אשר ניתן יהיה בעתיד לבחון את השגתן. השגת המטרות מבטאת, כמובן, גם את השגת היעדים.
3. **משימות** - רובד המשימות הנו המפורט ביותר וכולל מספר רב של פעילויות הנדרשות לביצוע לשם השגת המטרות. תוכנית הפיתוח והשימור והפרוייקטים לפיתוח כפי שיקבעו בהמשך העבודה מהווים למעשה כמשימות הנדרשות להשגת המטרות והיעדים.

עיצוב היעדים הינו הבסיס לקביעת המטרות אשר מהוות בסיס לתכנון משימות. ביצוע המשימות הינו הבסיס להשגת המטרות והשגת המטרות הינה הבסיס להגשמת היעדים.

תאור סכימטי של תהליך קביעת היעדים, המטרות והמשימות מוצג בתרשים להלן:



3.2. המסד לעיצוב יעדי הפיתוח והשימור

עיצוב יעדי הפיתוח והשימור להרי ירושלים נעשה בתהליך מסודר אשר התבסס על המאפיינים הדמוגרפיים והכלכליים באזור ותחזיות ההתפתחות, המיצוב האסטרטגי, המאפיינים הפיזיים, ניתוח לקוחות שטח התכנון ויעדים ומטרות של תוכניות ארציות ואזוריות.

3.3. הגדרת טווחי הזמן הרלוונטיים למטרות

בקביעת מטרות ההתפתחות של העיר יש חשיבות מרכזית להתייחסות לציר הזמן, אשר ניתן לחלקו לשלוש תקופות מרכזיות:

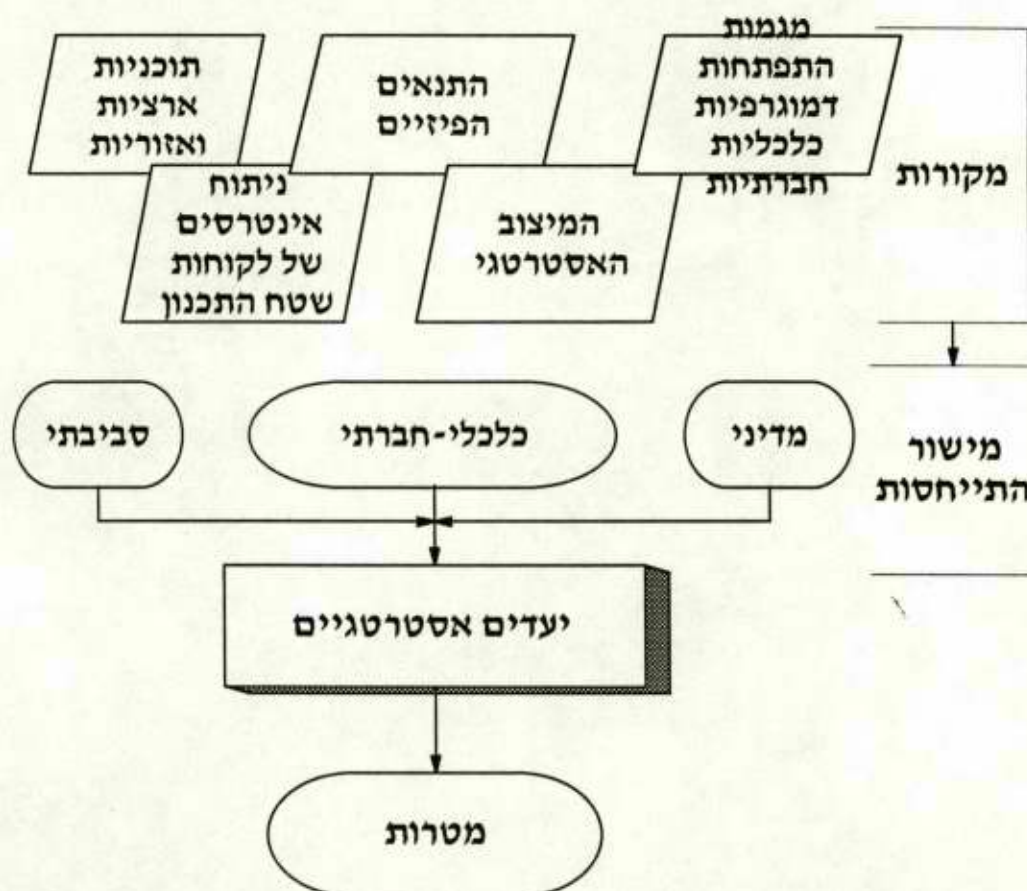
1. הטווח "הקצר" (עד שנת 2000) - בטווח הקצר לא ניתן כמעט להשפיע על קצב ואופי ההתפתחות של האזור. בתקופה זו יגיעו לכלל הבשלה תהליכים אשר החלו בעבר ומתנהלים בהווה כדוגמת פיתוח המגורים במבשרת. בניסוח מטרות הפיתוח של האזור יש להתייחס, על כן, בעיקר לטווח הבינוני והארוך, שנת 2000 ואילך.
2. הטווח "הבינוני והארוך" (שנים 2000-2020) - העשורים הראשון והשני של שנות ה-2000 הנם תקופת היעד המרכזית לעיצוב מטרות הפיתוח של אזור הרי ירושלים. תקופה זו כוללת שני חלקים כאשר הטווח הבינוני - עד 2010 - ניתן לניתוח ולחיזוי מעמיק, תוך הנחה של המשך מגמות השינוי של שנות התשעים, ואילו הטווח הארוך 2010-2020 יתוכנן ברזולוציה נמוכה יותר.
3. "מעבר לאופק" (שנת 2020 ואילך) - קצב ההתפתחות ישראל בכלל והרי ירושלים בפרט ודינאמיות השינויים באזור בתחומי כלכלה, חברה ומדיניות אזורית אינם מאפשרים הגדרת מטרות ניאותה לטווחי זמן ארוכים במיוחד. לאחר שישתמנו כיווני ההתפתחות של האזור בעשור הראשון והשני של שנות ה-2000, יבשילו התנאים להגדרת מטרות הפיתוח מעבר לשנת 2020.

3.4. מבנה יעדי ומטרות הפיתוח והשימור

יעדי הפיתוח עוצבו תוך התייחסות לשלושה מישורים:

1. המישור החברתי-כלכלי - היקף והרכב האוכלוסייה, מבנה התעסוקה והרכב הבסיס הכלכלי של האזור.
3. המישור הסביבתי - ערכיות הסביבה ותכנון השטחים הפתוחים.
4. המישור המדיני - בעיקר, שימור צביונה היהודי של ירושלים ותהליך השלום באזור.

3.5. תרשים סכימטי של מתודולוגיית הכנת היעדים והמטרות



4. המסד לעיצוב היעדים והמטרות

תהליך התכנון בעבודה זו מבוסס על תכנון אסטרטגי בעל עקרונות השאובים מהעולם העסקי. התכנון האסטרטגי כלל בשלב העבודה הראשון, ניתוח של הסביבה הפנימית והחיצונית של מרחב התכנון, אשר ממנה נגזר המיצוב האסטרטגי של המרחב.

המיצוב האסטרטגי התייחס ליתרונות והחסרונות היחסיים של המרחב, כפי שמשתקפים מהסביבה הפנימית וכן להזדמנויות והאיומים העומדים בפניו, הנגזרים מניתוח הסביבה החיצונית.

הסביבה הפנימית כוללת ניתוח המאפיינים הפיזיים, דמוגרפיים וכלכליים של הרי ירושלים.

הסביבה החיצונית כוללת מבחינה גיאוגרפית את ירושלים ומטרופולין ירושלים בסמוך לאזור התכנון, וכן את ישראל והעולם במעגל הרחוק יותר. אספקטים אחרים של הסביבה הם התפתחות מאקרו כלכלית בארץ ובעולם, התפתחות דמוגרפית של ישראל, לקוחות מרחב התכנון ועוד.

להלן ממצאים מרכזיים מניתוח הסביבה, המוצגים בפירוט בדו"ח מספר 1 "מאפיינים כלכליים וסקר שימושי קרקע, תשתיות ומגמות פיתוח":

4.1. מאפיינים דמוגרפיים-כלכליים ומגמות התפתחות

יעדי הפיתוח חייבים לשקף נאמנה את אופי ומבנה האזור, כפי שעוצב בעבר וכן את כיווני התפתחותו בעתיד. בדו"ח הקודם (במסגרת ניתוח המאפיינים הכלכליים) הוצגה השפעתה המרכזית של ההגירה מירושלים על היקף והרכב האוכלוסייה בהרי ירושלים.

קצב הגידול של אוכלוסיית הרי ירושלים הנו המשתנה העיקרי אשר ישפיע על קצב התפתחות המרחב. היקף האוכלוסייה והרכבה הנם הגורמים המרכזיים בפיתוח התשתית, המגורים, שירותים ציבוריים, מסחר, חינוך, פעילות תרבותית ועוד.

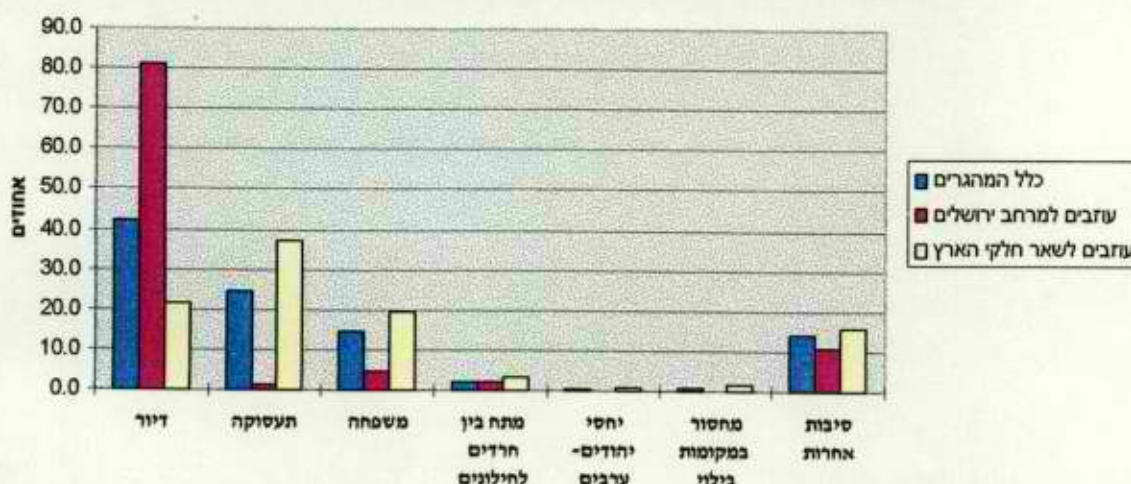
המגמות העיקריות בהגירה מירושלים המשפיעות על התפתחות המרחב (כפי שהוצגו בשלב א' של העבודה) הן:

⇒ מאזן ההגירה הפנימית מירושלים הנו שלילי ועומד על כ- 5,000-6,000 נפש לשנה.

⇒ כ- 80% מההגירה הפנימית נטו מירושלים עוברת להתגורר בתחומי מטרופולין ירושלים. מתוכם כ- 20% בתחום הרי ירושלים.

⇒ ההערכה היא כי מרבית העוזבים את ירושלים למרחב הרי ירושלים יעשו זאת בעיקר בשל שיקולי דיור, בחיפוש האופטימום של איכות ומחיר.

התפלגות המהגרים מירושלים לפי סיבות ואזורי הגירה עיקריים



→בניתוח חתך הגילאים של המהגרים עולה, כי עיקר ההגירה היוצאת מירושלים, כוללת אוכלוסייה בגילאים 30-44 וילדים עד גיל 14, המהווים סה"כ כ- 60% מכלל ההגירה.

סיכום עיקר המאפיינים הדמוגרפיים כלכליים ומגמות השינוי בעתיד מוצג בטבלה להלן:

אוכלוסייה	→המשך גידול אוכלוסיית ירושלים ואוכלוסיית המבקשים לגור בה.
הגירה	→מאזן הגירה פנימית שלילי של האוכלוסייה היהודית בירושלים (כ-5,000-6,000 נפש לשנה). →כ- 80% מההגירה נטו מירושלים עוברת לאזור מטרופולין ירושלים. →האוכלוסייה הלא חרדית מהווה כ- 90% מההגירה היהודית מירושלים.
רמת חיים	→תמשך העליה ברמת החיים ורמת המינוע בארץ ובירושלים. →ירידה מתמשכת של איכות החיים העירוניים בפרט והמטרופוליניים בכלל עקב בעיות הגודש התחבורתי, הפגיעה באיכות הסביבה.
תעסוקה	→פוטנציאל לשמירת שיווי המשקל בין היצע וביקוש בענף המלונאות בירושלים. →שיעור גבוה של תעסוקה בסקטור הציבורי בירושלים (כ-46%).
מסחר	→היצע מסחרי מצומצם בהיקף ובגיוון בהשוואה למרכז הארץ.
מגורים	→היצע מצומצם יחסית של בנייה רוויה בהרי ירושלים. →גידול בביקוש לבניה ועליה במחירי הקרקע. →מגמות הרחבה של ישובים קיימים.

המשך טבלה...

⇒לחצי פיתוח בתחום הבין מטרופוליני, בעיקר לאורך ובקרבת צירי התנועה העיקריים. ⇒נטישת חקלאות והאפשרות למימוש ערך הקרקע לאחר שינוי יעודה. ⇒אזילת השטח הפתוח.	סביבה
⇒דרישה גוברת לפיתוח תשתיות במרחב.	תשתיות

4.1.1. תחזיות התפתחות אוכלוסיית הרי ירושלים

הגידול באוכלוסיית הרי ירושלים מקורו בשלושה גורמים מרכזיים:

- ההגירה הפנימית בעיקר מירושלים.
- ההגירה החיצונית.
- ריבוי טבעי במרחב.

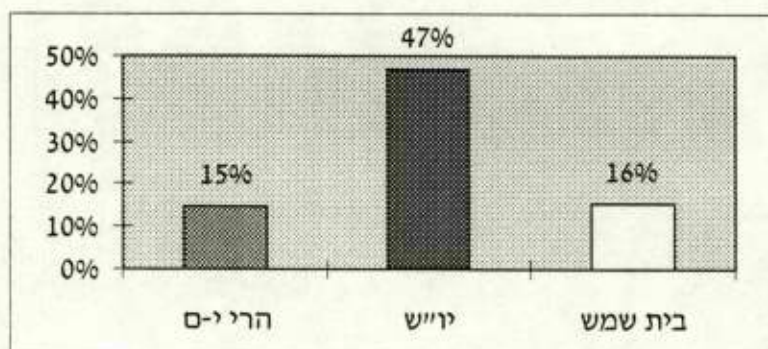
תחזית הגידול באוכלוסיית מרחב התכנון, בוצעה במודל דינאמי וממוחשב, המבוסס על הנחות ביחס להגירה הפנימית והחיצונית, עולים, פיתוח כלכלי ועוד.

המשך מגמות ההגירה והריבוי הטבעי של שנות התשעים יביא את האוכלוסייה היהודית בהרי ירושלים לכ- 80,000 נפש בשנת 2020. עליה בעוצמת המשיכה היחסית של הרי ירושלים (בשל קידום השלום, פיתוח תעסוקה, מגורים ותחבורה ועוד) תעלה את תחזית האוכלוסייה לכ- 95,000 נפש ב-2020. ירידה בעוצמת המשיכה של הרי ירושלים תצמצם את התחזית לכדי כ- 70,000 נפש ב-2020.

תחזית הגידול באוכלוסייה עפ"י תרחיש המשך המגמות מבוססת על ההנחות הבאות:

- מאזן ההגירה הפנימי השלילי מירושלים יצמח בקצב שנתי של 0.7%.
- כ-15% מכלל ההגירה נטו תעבור להרי ירושלים.
- שיעור הריבוי הטבעי בהרי ירושלים - 1.7%.

התפלגות ההגירה בין יעדים במטרופולין ב-1995



מקור: שנתון ירושלים 1995

4.2. ניתוח אינטרסים של לקוחות מרחב התכנון

לשטח התכנון בהרי ירושלים ול"מוצרי" הקיימים והפוטנציאלים מגוון לקוחות בעלי אינטרסים, לעתים משותפים ולעתים סותרים. בין הלקוחות ניתן להבחין במספר קבוצות כדלקמן:

- **תושבי מרחב התכנון:** לאפיון האוכלוסייה של מרחב התכנון חשיבות מכרעת בקביעת הביקושים ומכאן תמהיל שימושי הקרקע. חתך האוכלוסייה ואפיונה אינם קבועים בהכרח לאורך תקופת התכנון.

- **מסגרת היישובים:** במרחב התכנון קיימים 34 יישובים במגוון גדלים וצורות התיישבות. לכל אחת ממסגרות היישוב אינטרסים הנוגעים להתפתחות האזור בכלל והתפתחות היישוב בפרט.

- **המסגרת האזורית:** לכאורה, קיימת שונות בהתייחסות יישובי מרחב התכנון לתוכנית פיתוח כלשהי. האזור כולל: מגוון של ערים, מושבים וקיבוצים שלכל אחד מהם אינטרס משלו. אבל ליישובי האזור הזה, הנמצא בפריפריה של העיר הגדולה ירושלים ותחת השפעתה, יכול להיווצר אינטרס משותף על שמירת צביון עצמאי משלו. אינטרס כזה התבטא למשל כאשר סירבה מבשרת להתאחד עם ירושלים ובכך הצליחה לשמור על עצמאותה ועל ייחודה כישוב חילוני סמוך לעיר הגדולה.

- **תושבי העיר ירושלים:** תושבי העיר ירושלים, אלה החיים בה היום ואלו שיוולדו בה או ירצו להגר אליה בעתיד הם לקוח חשוב גם לשטחי מגורים וגם לשטחי נוף ופנאי ש"ייצר" האזור.

- **העיר ירושלים:** האינטרסים של העיר אינם זהים בהכרח עם שאיפותיהם של תושבי העיר. למשל נטייה ברורה של תושבי העיר לבית צמוד קרקע בקרבת העיר יכולה לא להיות מושגת בגלל התנגדות העירייה לפיתוח הפרוודור, דבר שימנע או יקטין את ממדי ההגירה מירושלים.

- **כלל הציבור בישראל:** זהו גורם "בלתי מוחשי" אבל בעל השפעה עצומה. שימור דמותה של ירושלים כעיר יהודית מרכזית, ובשימור הריאה הירוקה הגדולה ביותר של אזור המרכז בהרי ירושלים - הנו אינטרס לאומי ציבורי ממדרגה ראשונה.

• **הדורות הבאים:** למאמרו של חוני המעגל "כשם שאכלתי מפירות העצים שנטעו אבותי כך אטע עצים לבני" קוראים היום Sustainability והמפרשים, אם אינם אדוקים ב"דת הסביבה", מתכוונים לא ל"טבע טבעי" וגם לא ל"סביבה לא מופרת", אין דבר כזה גם היום, הם מתכוונים שנשאר לבנינו איכות חיים לא גרועה משלנו, מלאכותית ככל שתהיה, וכן שנשמור בידיהם גמישות להשפיע על המרחב כרצונם.

• **העולם:** הקהל הגדול, מחוץ לגבולות המדינה עבורו "ירושלים" הנה מושא מאווים רבים, עיר אשר דימויה כיושבת על ראשי הרים, מחייב את מבאותיה וסביבותיה לשמר את מושג ה"עליה לירושלים".

לכל אחת מקבוצות הלקוחות לעיל ניתן להגדיר אינטרסים משותפים ביחס לשטח התכנון, ואילו בין הקבוצות קיימים, כבדרך הטבע, אינטרסים מנוגדים היוצרים קונפליקטים בהגדרת היעדים והמטרות לפיתוח ושימור מרחב התכנון.

להלן פירוט האינטרסים בחתך לקוחות מרחב התכנון:

אינטרסים	לקוחות
- לגור בתוך הנוף "מרחב ודרור" - לגור במקום שנולדתי - לבנות לילדי במקום שאני גר - לעבוד "קרוב לבית" - להגיע לסיפוק כלכלי	א. תושבי מרחב התכנון
- לא לחרוג ממסגרת כמותית מתוכננת - לקיים סל שירותים מגוון ומאוזן לאוכלוסייה - להשיג צמיחה כלכלית תוך איזון בין מגורים לתעסוקה - לשמור על צביון המקום והאוכלוסייה	ב. מסגרת הישובים
- ניצול יתרונות לגודל - עצמאות ארגונית ומנהלית - צמצום השטחים המוקדשים למעבר	ג. המסגרת האזורית
- מקום ירוק וקרוב לצאת אליו - מקום לפעילויות הפנאי	ד. תושבי ירושלים
- לצמוח בפנים ולשפר מאזן ההגירה - להיות מרכז הפעילויות לתושבי העיר וסביבתה - להשיג צמיחה כלכלית תוך איזון בין מגורים לתעסוקה - לשמור על צביון המקום והאוכלוסייה	ה. ירושלים העיר
- שימור דמות ירושלים - חיזוק ירושלים - שמירת הריאה הירוקה, הנוף והמרחב הפתוח	ו. כלל הציבור בישראל

המשך הטבלה...

אינטרסים	לקוחות
♦ עתודות לפיתוח מגורים, תעסוקה ותשתיות	ח. הדורות הבאים
♦ שמירת הריאה הירוקה, הנוף והמרחב הפתוח	
♦ שימור דמות ירושלים	ט. העולם
♦ שמירת מושג ה"עליה לירושלים" הכולל נוף תנ"כי	
ושטחים פתוחים	

ניגודי האינטרסים:

מתוך הסתכלות על רשימת היעדים של הלקוחות השונים, לא קשה לאבחן את מהותם של ניגודי האינטרסים האופייניים במרחב:

- היישובים באזור מעוניינים למכור מגרשים והעיר ירושלים מעונינת להצטופף בפנים ולא לגלוש החוצה.
- היישובים רוצים למשוך אליהם מוקדי תעסוקה ופעילויות וירושלים רוצה להישאר מרכז התעסוקה והפעילויות לתושבי הפריפריה.
- הנוסעים לירושלים רוצים בשמירת הנוף והשטח הפתוח, ואילו היישובים באזור רוצים להקים מוקדי תעסוקה ופעילויות אחרות לאורך הכביש.
- האזור רוצה את כל שטחיו לעצמו ואילו העיר ירושלים ומדינת ישראל מעונינות בשטחים למעבר ולתשתיות.
- תושבי ירושלים וכלל הציבור בישראל רוצים בשטח ירוק ופתוח בהרים, אך רבים מתושבי ירושלים ורבים מתושבי ישראל רוצים לגור בהרים מול הנוף.

4.3. מיצוב אסטרטגי

בשלב העבודה הקודם הוצג מיצוב אסטרטגי של האזור על בסיס המאפיינים הדמוגרפיים, הכלכליים והפיזיים של הסביבה. בניתוח האסטרטגי צוינו הנקודות החזקות והחלשות של הרי ירושלים ובמקביל פורטו ההזדמנויות והאיומים הנובעים מהסביבה, תוך השוואה לאזורים אחרים במטרופולין ירושלים, ה"מתחרים" עם הרי ירושלים על אוכלוסייה, משאבים, פיתוח תשתיות ועוד.

להלן תאור תכונות החוזקים, החולשות, ההזדמנויות והאיומים:

ח ו ל ש ו ת	<u>כלכלה ואוכלוסייה</u> • תשתית תחבורה לא מספקת. • העדר הטבות אזור פיתוח א'. <u>סביבה</u> • מסדרון התשתיות של ירושלים.	ח ו ז ק י ס <u>כלכלה ואוכלוסייה</u> • מיקום בסמוך לירושלים. • מיקום ביניים בין מטרופולין ירושלים, מטרופולין תל-אביב ומטרופולין באר שבע. • רוב יהודי באוכלוסייה. • תדמית איכותית לאוכלוסיית "כביש מס' 1". • סביבה של יישובים קהילתיים. <u>סביבה</u> • מאפייני נוף ייחודיים לתיירות. • "ריאות ירוקות" של אזור המרכז. <u>תחום מדיני</u> • בטחון פיזי יחסי. • אדישות יחסית להסדרים המדיניים. • חופש לתכנון ופיתוח.
א י ו מ י ס	<u>כלכלה ואוכלוסייה</u> • פיתוח מואץ של מודיעין ובית שמש. • הגדלת ההטבות ליישובי יהודה ושומרון. • פיתוח מואץ על חשבון ירושלים. <u>סביבה</u> • פיתוח מואץ על חשבון ערכים סביבתיים.	ה ז ד מ נ ו י ו ת <u>כלכלה ואוכלוסייה</u> • פיתוח קרקעות על בסיס החלטות ה"בואינג" של מינהל מקרקעי ישראל. • גידול מקורות התעסוקה. • המשך לחצי ההגירה מירושלים. • פוטנציאל לפיתוח יישובים קהילתיים. <u>סביבה</u> • פיתוח מתחמי תיירות כאינטרס כלכלי לשימור. <u>תחום מדיני</u> • התקדמות תהליך השלום. • פרויקטים כלכליים עם הרש"פ. • ירידה באטרקטיביות למגורים ביהודה ושומרון.

4.4. תוכניות ארציות ומקומיות

תוכנית הפיתוח והשימור של הרי ירושלים אינה מבוצעת בחלל ריק. ניסוח היעדים והמטרות נעשה תוך התייחסות ליעדים, אשר גובשו בתוכניות ארציות ואזוריות קודמות הרלוונטיות למרחב התכנון. כך לדוגמא, תוכנית אב לישראל בשנות האלפיים 2020, תוכנית אב מטרופולין ירושלים ותוכנית ציר ירושלים תל-אביב אשר מטרותיהן מפורטות להלן:

4.4.1. ישראל 2020

תוכנית אב לישראל בשנות האלפיים, המפורסמת יותר בשם "תוכנית 2020", גיבשה תוכנית אב כלל ארצית לשנת היעד 2020. התוכנית מתאפיינת בתכנון רב תחומי הכולל מאפיינים פיזיים, כלכלה, דמוגרפיה, בטחון, תחבורה, אנרגיה ועוד. התוכנית הוכנה ע"י צוות מומחים רב תחומי בראשות פרופ' אדם מזור והוגשה לממשלה בספטמבר 1997.

יעדי התוכנית הנוגעים למרחב התכנון בו כלול שטח הרי ירושלים הנם כדלקמן:

מטרות	יעדים
• חיזוק הנגישות התחבורתית בין המוקדים ובמקביל שמירה קפדנית על מרבית השטחים הפתוחים בהרי ירושלים. • שמורה ביוספרית מרכזית בישראל, בעלת משמעויות מעבר לגבולות הארץ, הנושאת עמה את עיקר המורשת הבנויה ודמות הנוף של ארץ ישראל.	1. חיזוק ההתמחות והזהות הייחודית של מטרופולין ירושלים בכלל ובמרחב הרי ירושלים בפרט ועידוד שונות מרחבית. 2. חיזוק זהות "דמות ארץ הרי ירושלים"

4.4.2. תוכנית מטרופולין ירושלים - תוכנית אב ותוכנית פיתוח

תוכנית אב למטרופולין ירושלים הוכנה ע"י צוות מחקר רב תחומי, בראשות שמריהו כהן ופרופ' אדם מזור והוגשה בדצמבר 1994. בתוכנית נקבעה חלופה לפיתוח המטרופולין בכלל ומרחב הרי ירושלים בפרט.

מטרות	יעדים	יעדי על
* שימור פיזי וסביבתי מתואם. * איזון בהרכב האוכלוסייה. * צמצום מתחים בין חלקי האוכלוסייה.	⇒ חיזוק הדימוי ⇒ חיזוק ההתמחות	1. ביסוס וחיזוק מעמדה של ירושלים כבירת ישראל וכ"עיר עולם"

יעדי על	יעדים	מטרות
2. הבטחת איכות חיים גבוהה לכל תושבי המטרופולין.	→ חוסן כלכלי → הוגנות חברתית → שמירה על ערכי סביבה בת-קיימא.	* צמיחה ושיפור רווחת הפרט. * צמצום פערים, פלורליזם והגברת הסובלנות. * חיזוק ערכי נוף וטבע, שימור ערכי הסביבה הבנויה ומניעת מטרדים.

4.4.3. תוכנית מרחב ירושלים - ת"א: תוכנית פיתוח

התוכנית הוכנה ע"י האוניברסיטה העברית, המכון ללימודים עירוניים ואזוריים והוגשה ב-1991.

יעדים	מטרות
1. ניצול יעיל ביותר של השטח הפתוח במרחב כדי לתת מענה טוב לצרכי אוכלוסיית המטרופולינים וכדי לסייע בפעילות הכלכלית היעילה של המשק.	
2. חיזוק הבסיס הכלכלי של ירושלים ע"י יצירת מקורות תעסוקה חדשים בעיר ובמרחב הבין מטרופוליני תוך הבטחת רמת נגישות גבוהה למקומות תעסוקה אלו.	• זיהוי פעילות כלכליות המתאימות למקום בשולי מטרופולין. • איתור שטחים מתאימים לפתוח אזורי תעסוקה. • זיהוי דגמי יוממות במרחב והצעת מערכת תחבורה והסעה למילוי הביקוש.
3. שמירה מרבית של אזורי נוף ושטחים פתוחים במרחב ופיתוח שטחים פתוחים כאתרי נופש פעיל לאוכלוסיית שני המטרופולינים.	• זיהוי המתחמים בעלי ערכי נוף גבוהים והצעת תכנית לשמור מתחמים אלה, לחיזוקם ולטיפוחם. • זיהוי מתחמים בעלי רגישות גבוהה למפגעים סביבתיים והצעת תפרוסת מגורים ותעסוקה אשר תקטין את הפגיעה באיכות הסביבה.

5. יעדי הפיתוח והשימור

5.1. מישור התייחסות מדיני

1. תרומה לחיזוק וביסוס מטרופולין ירושלים

לפיתוח הרי ירושלים תפקיד מרכזי בחיזוק וביסוס מטרופולין ירושלים כולו. אוכלוסיית ירושלים והמטרופולין מורכבת מאוכלוסייה יהודית וערבית. בתחומי העיר ירושלים מהווה האוכלוסייה היהודית כ-70% מכלל האוכלוסייה, ואילו בתחומי המטרופולין כולו נופל במקצת חלקה של האוכלוסייה היהודית מ-50%. בשטח המטרופולין מעבר לקו הירוק קיים רוב לאוכלוסייה הערבית (כ-65%) ואילו בשטח המטרופולין בתחומי הקו הירוק יש רוב משמעותי לאוכלוסייה היהודית (כ-85% בתחום הרי ירושלים).

עוצמת ההשפעה של מדינת ישראל במטרופולין ירושלים קשורה, בין השאר, גם בשמירה על משקל גבוה של האוכלוסייה היהודית. על תוכנית הפיתוח והשימור של הרי ירושלים לתרום לשמירת הצביון היהודי בירושלים ובמטרופולין. שמירה על משקל האוכלוסייה היהודית תלויה בעיקר ביכולת לספק מגורים אטרקטיביים ותעסוקה תוך השגת שיפור ברמת החיים.

המיקום של הרי ירושלים כאזור ביניים בין מטרופולין ירושלים ותל-אביב, המשקל הגבוה של האוכלוסייה היהודית בשטח זה, המרחבים הפתוחים, הנוף והאקלים הנוח הנם אטרקטיביים מאד למגורים והופכים את מרחב התכנון לגורם בעל השפעה מרכזית בחיזוק וביסוס המטרופולין.

5.2. מישור התייחסות סביבתי

2. שימור ערכי הסביבה וגיבוש "דמות מקום"

הרי ירושלים הנם ה"ריאה הירוקה" הגדולה והמשמעותית ביותר במרכז הארץ. בין מטרופולין תל-אביב ומטרופולין ירושלים זהו האזור היחיד המספק שטחים פתוחים רחבים המכוסים צמחיה, חלקה טבעית וחלקה יער נטוע. שמירת השטחים הפתוחים בהרי ירושלים חיונית לשם שמירת המאזן האקולוגי של ליבת המדינה ואיכות החיים של תושבי מטרופולין ירושלים ומטרופולין תל-אביב.

מאפייני הנוף של הרי ירושלים הנם ייחודיים ביחס לסביבה הקרובה אליהם. במרכז הארץ זהו המקום העיקרי, פרט להרי הכרמל, המספק אזור הררי ומיוער היכול לשמש את אוכלוסיית מטרופולין ירושלים, תל-אביב ובאר שבע לתיירות נופש וספור, הסמוכה למקום המגורים. שמירת ערכי הסביבה באזור זה הנה בעלת פוטנציאל כלכלי בעיקר בהתבסס על תיירות פנים.

תכנון נכון מחייב הגבלת הפיתוח בעיקר באזור ה"לב הירוק" של הרי ירושלים המאופיין בערכיות סביבתית גבוהה במיוחד והתורם ליצירת נופו של מקום.

יחסי הגומלין בין המפותח והפתוח, בין הבנוי והפנוי הנם יחסי תלות הדדית ותפקודית, התורמים לנופה של הסביבה הבנויה וקובעים את דמותה. שמירת המורשת והזיכרון ויצירת גוון והתמחות של מתחמים ומרקמים, מכוונים יחדיו לגיבוש "רוח המקום" לכוח יוצר.

5.3. מישור התייחסות כלכלי-חברתי

3. הרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים

אוכלוסיית הרי ירושלים מונה כ-38,000 נפש מתוכם כ-32,000 נפש אוכלוסייה יהודית (דצמבר 1995). הריבוי הטבעי, ההגירה החיצונית החיובית וההגירה הפנימית מירושלים משפיעים על גידול האוכלוסייה בהרי ירושלים בשיעור שנתי של כ-3%-5%.

הרחבת האוכלוסייה הנה גורם מרכזי בהשגת צמיחה כלכלית באזור. גידול האוכלוסייה יוצר יתרונות לגודל בתשתיות ומחזק את ה"מאסה הקריטית", הנומינלית והיחסית, של האזור החיונית למשיכת פרויקטים כלכליים ועסקים.

שמירת ההגירה מהעיר ירושלים בתחומי המטרופולין וכתוצאה מכך הרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים חשובה לשם שמירה ואף חיזוק עוצמתו של מטרופולין ירושלים. הרחבת היישובים החקלאיים הותיקים והגדלת היישובים העירוניים תשיג הרכב אוכלוסייה נורמלי הכולל גרעין רחב של משפחות מבוססות בגילאי הביניים ושיעורים נמוכים יותר של אוכלוסייה נתמכת.

4. הבטחת תעסוקה וצמיחה כלכלית

הגידול באוכלוסיית מטרופולין ירושלים בכלל ובאוכלוסיית הרי ירושלים בפרט קשור במידה רבה ביכולת להבטיח מקורות תעסוקה וצמיחה כלכלית. על תוכנית הפיתוח לדאוג לשיפור רמת החיים של אוכלוסיית מרחב התכנון הקיימת והעתידית.

השגת צמיחה יציבה ומתמשכת מחייבת שיפור מערך התשתיות ובעיקר תשתית התחבורה לירושלים ולמטרופולין תל-אביב ובאר שבע. באזור יש להשיג שינוי בהרכב התעסוקה תוך הגדלת חלקו של המגזר הפרטי על חשבון המגזר הציבורי בכלל המועסקים.

פוטנציאל הגידול בתעסוקה ובתוצר במטרופולין ירושלים נשען על פיתוח תעשיות מתקדמות, התפתחות ענף התיירות, הרחבת גיוון התחום המסחרי ופיתוח תשתיות.

סיכום יעדי הפיתוח והשימור



6. מטרת הפיתוח והשימור

6.1. הרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים

גידול האוכלוסייה היהודית בהרי ירושלים לכדי כ-70-95 אלף נפש ב-2020 בהתאם לתרחיש התפתחות - המקור העיקרי לגידול אוכלוסיית ירושלים הנו מאזן ההגירה הפנימית ובעיקר עם ירושלים. ההגירה מירושלים לתחומי מטרופולין ירושלים נובעת בעיקר משיקולי דיור ופחות משיקולי תעסוקה. לעוצמת המשיכה היחסית של הרי ירושלים צפויה השפעה מכרעת על היקף האוכלוסייה. גורמים רבים ישפיעו בעתיד על עוצמת המשיכה של מרחב התכנון ועל היקף ההגירה להרי ירושלים וביניהם: מגוון ומחירי המגורים, התקדמות תהליך השלום, שיפור הנגישות, מחירי הדיור בירושלים, אפשרויות התעסוקה באזור ועוד. גידול האוכלוסייה בהרי ירושלים מבוסס על תחזית הכוללת שלושה תרחישים כדלקמן:

• **תרחיש 1: המשך מגמות ההגירה** - תרחיש זה מניח כי מגמות ההגירה מירושלים בשנות התשעים ימשכו גם בעתיד. היינו, עוצמת המשיכה של האזור תיוותר ללא שינוי. על פי תרחיש זה תגיע האוכלוסייה היהודית בהרי ירושלים לכדי כ-80,000 נפש בשנת 2020, לעומת כ-32,000 נפש ב-1995.

• **תרחיש 2: גידול בהיקף בשיעור ההגירה להרי ירושלים** - תרחיש זה מניח כי, עוצמת המשיכה היחסית של האזור תגבר וכי שיעור ההגירה להרי ירושלים מכלל המהגרים מירושלים יעלה לאורך זמן. מגמה זו יכולה לנבוע משיפור תשתית התחבורה באזור, ירידת האטרקטיביות של הישובים מעבר לקו הירוק עם התקדמות תהליך השלום, גיוון היצע המגורים, פיתוח מקורות תעסוקה ועוד. על פי תרחיש זה תגיע האוכלוסייה היהודית בהרי ירושלים לכדי כ-95,000 נפש בשנת 2020.

• **תרחיש 3: ירידה בשיעור ההגירה להרי ירושלים** - תרחיש זה מניח כי שיעור ההגירה להרי ירושלים מכלל המהגרים מירושלים ירד לאורך זמן. מגמה זו יכולה לנבוע מצמצום היקף ההגירה מירושלים, מעליית האטרקטיביות של מגורים מעבר לקו הירוק, עיכוב בפיתוח תשתית התחבורה, קשיים בפיתוח מקורות תעסוקה ועוד. על פי תרחיש זה תגיע האוכלוסייה היהודית בהרי ירושלים לכדי כ-70,000 נפש ב-2020.

הרחבת היצע המגורים וגיוונו - להרחבת היצע המגורים וגיוונו השפעה מרכזית על פוטנציאל גידול אוכלוסיית הרי ירושלים. הרחבת היצע המגורים תאפשר לתת מענה לחלק מלחצי הביקוש למגורים בתחום התכנון הנובעים מהגירה פנימית (בעיקר מירושלים), מהגירה חיצונית ומהריבוי הטבעי. היקף הגידול בהיצע המגורים נמצא בקשר סימולטני עם הגידול החזוי באוכלוסייה. הרחבת האוכלוסייה מחייבת מתן פתרונות דיור ואילו הרחבת היצע ומגוון המגורים מעודד את הרחבת האוכלוסייה. היצע המגורים בהרי ירושלים מתאפיין ברמת מחירים גבוהה הן בצמודי הקרקע בישובים הכפריים והעירוניים והן בבנייה הרוויה במבשרת. הרחבת היצע המגורים מחייבת גם גיוונו ובעיקר הרחבת היצע של מגורים בבנייה רוויה תוך ניצול אופטימלי של הקרקע והשגת רמת מחירים נמוכה יותר מהמקובל כיום.

"החייאת" יישובי מטה יהודה - מבין 34 היישובים בתחום התכנון, 28 יישובים שייכים למועצה האזורית מטה יהודה. יישובים אלה הנם מושבים וקיבוצים קטנים יחסית (כ-400 נפשות ביישוב בממוצע), הפזורים בכל מרחב הרי ירושלים, פעמים רבות באתרים בעלי נגישות (ברכב פרטי או בתחבורה ציבורית) ברמה נמוכה. רמת ההכנסה ביישובים אלה עומדת על כ-15% מתחת לממוצע הארצי (לעומת מבשרת המצויה ברמה של כ-30% מעל הממוצע הארצי). פיתוח הרי ירושלים הנו הזדמנות לפיתוח יישובי מטה יהודה ושיפור רמת החיים בהם על ידי שיפור התשתיות, הנגישות, גיוון והרחבת בסיס התעסוקה ובעיקר הרחבת האוכלוסייה ופיתוח פרויקטים כלכליים במשבצות היישובים על בסיס החלטות מינהל מקרקעי ישראל (737, 727, 717 ועוד).

צמצום הפגיעה במשקל האוכלוסייה החזקה בירושלים - העיר ירושלים סובלת מהגירה פנימית שלילית בהיקף שנתי ממוצע של כ-5,000-6,000 נפש. מרבית ההגירה (כ-90%) מורכבת מאוכלוסייה יהודית לא חרדית המהווה את הגרעין החזק והמבוסס כלכלית של אוכלוסיית ירושלים. פיתוח התשתית והמגורים באזור הרי ירושלים עשוי להרחיב את מגמת ההגירה אל מחוץ לירושלים (בדומה לתל-אביב וחיפה) ובכך לצמצם את משקל האוכלוסייה החזקה בעיר דבר אשר עלול לפגוע בחוסנה הכלכלי והחברתי.

שמירת כ-80% מההגירה נטו מי-ם בתחומי מטרופולין י-ם - הרחבת האוכלוסייה היהודית במטרופולין ירושלים תלויה בין השאר בשמירה על מאזן הגירה פנימי חיובי עם המטרופולינים האחרים בישראל. במחצית הראשונה של שנות התשעים עברו כ-80% מהמהגרים נטו מירושלים להתגורר בתחומי המטרופולין. שמירת המהגרים בתחומי המטרופולין תאפשר את הרחבתו ואת שמירת צביונו היהודי.

משיכת אוכלוסייה חזקה מחוץ למטרופולין ירושלים - חיזוק וביסוס מטרופולין ירושלים תלוי, בין השאר, בעוצמת המשיכה של אוכלוסייה חזקה מכל חלקי הארץ. לירושלים יתרונות ביכולת לספק מקורות תעסוקה איכותיים בתעשייה. קליטת אוכלוסייה המאפיינת את התעשיות המתקדמות הכוללת מהנדסים, מומחים בתחומי כלכלה, ניהול ומשפט ועוד מחייבת אספקת מגורים איכותיים ובמחירים סבירים. ירושלים מאופיינת במחירי דיור גבוהים במיוחד. הרי ירושלים, לעומת זאת, יכולים לספק את פתרון המגורים המשלב מחירים סבירים ואיכות גבוהה. פתרון זה חיוני למטרופולין ירושלים, ב"תחרות" עם מטרופולין חיפה ותל-אביב על האוכלוסייה החזקה.

ביסוס גידול אוכלוסיית הרי י-ם על משפחות חזקות וצעירות - על מנת לחזק כלכלית וחברתית את מטרופולין ירושלים ובעיקר בתחומים הגובלים בעיר ירושלים, יש לבסס את התפתחות האזור על אוכלוסייה חזקה יחסית ועל משפחות צעירות המהוות בסיס איתן לחיי הקהילה.

פיתוח מגורים בעיקר בבנייה רוויה - הגידול הניכר בביקוש למגורים בהרי ירושלים מחד וחשיבות השטחים הפתוחים במרחב התכנון מאידך, מחייבים מדיניות פיתוח חסכנית ולא פזרנית המבוססת על ניצול נכון של קרקעות וביסוס עיקר הגידול במגורים על בנייה רוויה.

הרחבת המגורים בעיקר על בסיס יישובים קיימים - במרחב התכנון של הרי ירושלים קיימים כיום 31 יישובים יהודים ועוד 3 יישובים של אוכלוסייה ערבית. ניצול יתרונות לגודל הן בתשתית והן בשמירת

השטחים הפתוחים מחייב ביסוס הגידול בהיצע המגורים על היישובים הקיימים. מרבית היישובים שייכים למגזר החקלאי ועל כן התרחבותם תתבסס על החלטות מינהל מקרקעי ישראל וועדת רון.

חיזוק "הקו הירוק" - גבול מרחב התכנון בחלקיו הצפוני והדרומי משתרע לאורך "הקו הירוק". חיזוק "הקו הירוק" הוא מטרה אזורית החשובה לחיזוק המטרופולין, אך גם מטרה לאומית אשר ביטויה במרכז הארץ הוא ביישובי הכוכבים בשרון, אזור מודיעין, תוכניות התיישבות לאורך הר חברון ועוד. חיזוק "הקו הירוק" יכול להיעשות ע"י הרחבה או הקמה של יישובים כגון: הר-אדר, הר עוזר, רוגלית וכן ע"י פרויקטים כלכליים.

6.2. הבטחת תעסוקה וצמיחה כלכלית

הגדלת חלקו של המגזר הפרטי בתעסוקה - הרכב התעסוקה בירושלים מתאפיין במשקל גבוה של הסקטור הציבורי בהשוואה לתל-אביב ולממוצע בישראל. בירושלים כ-46% מהמועסקים שייכים לסקטור הציבורי לעומת תל-אביב בה כולל הסקטור העסקי כ-20% בלבד. בתעשייה ובשירותים העסקיים שיעור המועסקים בירושלים נמוך - כ-11% וכ-9% בהתאמה, וזאת בהשוואה לכ-15% המועסקים בתעשייה בתל-אביב וכ-25% בשירותים עסקיים. הבטחת תעסוקה וצמיחה כלכלית לאוכלוסייה ושמירת אוכלוסיות חזקות בתחומי המטרופולין מחייבת את הגדלת חלקו של הסקטור הפרטי בתחומי תעשייה, מסחר ושירותים עסקיים.

הרחבת היצע שטחי התעשייה, והמשרדים בסמיכות למרחב התכנון - בתחום שטח התכנון של הרי ירושלים אין כיום שטחים משמעותיים המיועדים לפיתוח אזורי תעסוקה (תעשייה ומשרדים). ברם, על גבול שטח התכנון, במרחק סביר מאזורי המגורים קיימים מספר מתחמי תעסוקה בפועל ומתוכננים מתחמים נוספים (מבשרת, בית שמש, מודיעין, הר חוצבים, גבעת שאול, הר חרת ועוד). לירושלים, הנהנית ממתן הטבות של אזור פיתוח א' לתעשייה מתקדמת, יתרון משמעותי בפיתוח תעשיית היי-טק המתאפיינת בערך מוסף גבוה. על בסיס תעשייה זו ניתן יהיה לפתח שירותים עסקיים ומסחר מקומי. יש לנצל את יתרונותיה של ירושלים ואת תוכניות פיתוח אזורי התעסוקה בבית שמש ובמודיעין כדי לפתח מקורות תעסוקה עבור אוכלוסיית הרי ירושלים. חלופה זו עדיפה על פני יצירת אזורי תעסוקה נוספים במרחב על חשבון השטחים הפתוחים.

פיתוח שטחי מסחר מטרופוליני ומקומי - בתחום המסחר בישראל חלה תמורה מרכזית בשנים האחרונות המתבטאת בהקמת מרכזי מסחר עתירי שטח, הכוללים חנויות ענק והנשענים על רמת נגישות גבוהה מחוץ לערים ("פאוור סנטר"). במטרופולין ירושלים התפתחות מרכזי מסחר אלו נמצאת בפיגור בהשוואה למטרופולין תל-אביב וחיפה. באזור הרי ירושלים, בסמיכות לצירי התנועה הראשיים קיים פוטנציאל רב לפיתוח תחום מסחרי זה היכול לשמש את תושבי ירושלים, הרי ירושלים והנוסעים לירושלים וממנה. הרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים תהווה מנוף גם לפיתוח מתחמי מסחר מקומיים בהיקפים מצומצמים של עד 6,000 מ"ר.

גידול בהיקף תיירות הפנים - פוטנציאל הפיתוח של ענף התיירות בהרי ירושלים נגזר בעיקר מתיירות הפנים. הנוף ותנאי הסביבה הייחודיים והקרבה למרכז האוכלוסייה והעסקים של ישראל יוצרים

פוטנציאל לפיתוח אתרי נופש וסיור, וכן תיירות לקהלי יעד ייחודיים כגון: מלונאות באוריינטציה בריאותית, חברות עסקיות (ימי עיון, ועידות, תערוכות) ועוד.

פיתוח היצע משלים ללינות תיירים בירושלים - בהרי ירושלים קיים פוטנציאל לפיתוח היצע מקומות אכסון המשלים את ההיצע הקיים בירושלים. הקרבה לירושלים, הגידול הצפוי בהיקף התיירות בשנת 2000 ולאחריה ובעיקר ההתמחות של ירושלים במלונות באיכות גבוהה, מאפשרים פיתוח היצע משלים של אכסון בעיקר ברמה בינונית ונמוכה. יחד עם זאת, תוכניות הפיתוח של ענף המלונאות בירושלים מצביעות על כך כי, פוטנציאל הפיתוח בתחום זה הנו מוגבל.

פיתוח פרויקטים משותפים עם הרשות הפלשתינאית לאורך הקו הירוק - צמצום הקונפליקטים בין ישראל והרשות הפלשתינאית וביסוס יחסי השכנות והשלום תלוי במידה רבה ביכולת לשתף פעולה בתחומים כלכליים. מרחב התכנון של הרי ירושלים גובל בשטחי הרשות הפלשתינאית הן בחלקו הצפוני (הר אדר, הר עוזרר, כביש 45) והן בשטחי הדרומיים (רוג'ליה, כביש 39). קו התפר בין ישראל ובין הרשות הפלשתינאית הנו פוטנציאל לפרויקטים כלכליים משותפים כגון פארקים לתעשייה, מתחמי אכסון ולוגיסטיקה, מוסדות ציבור ועוד.

שיפור הנגישות עם ירושלים ובין יישובי מרחב התכנון - גורם מרכזי בהשגת צמיחה כלכלית הוא רמת התשתיות ומהחשובות בהן תשתית התחבורה. הזמן הוא מוצר במחסור בעולם צומח ומתקדם ועלותו הן בערכי יצור והן בערכי פנאי נמצאת בתהליך עליה. ירושלים תהווה עבור תושבי הרי ירושלים את מרכז התעסוקה, המסחר, התרבות, הבריאות ועוד. שיפור איכות החיים של אוכלוסיית הרי ירושלים והבטחת תעסוקה מותנים בשיפור הנגישות בין יישובי מרחב התכנון וליבת המטרופולין ירושלים וכן בין יישובי המרחב לבין עצמם. פיתוח תשתית התחבורה תאפשר לכלכלת הרי ירושלים להתפתח גם על בסיס פיתוח היצע מסחרי לתושבי ירושלים והמטרופולין ופיתוח ענף התיירות.

שיפור הנגישות עם מטרופולין תל-אביב ומטרופולין באר שבע - מיקום מרחב התכנון בין מטרופולין ירושלים ובין מטרופולינים תל-אביב ובאר שבע, מקנה לו תפקיד מכריע בשיפור הנגישות בין המטרופולינים. שיפור הנגישות יאפשר לאוכלוסיית הרי ירושלים להנות מהרחבת וגוון היצע התעסוקה העומד בפניה וכן להגדיל את פוטנציאל הפיתוח של ענף התיירות וענף המסחר בתחום התכנון. שיפור הנגישות לתל-אביב המשמשת כמרכז העסקים של ישראל, הנו חיוני בשמירת אוכלוסייה במטרופולין ירושלים על בסיס העדפת מגורים בסביבה איכותית ותעסוקה בתל-אביב וסביבתה.

פיתוח מערכת ההסעה ההמונית והאזורים הנגישים אליה - מפת התחבורה בירושלים וסביבתה, תעבור בעתיד שינוי מהותי עם הפעלת מערכת ההסעה ההמונית הנמצאת בשלבי תכנון. בדומה לערים גדולות בכל העולם שיפור הנגישות בירושלים ישען, ככל הנראה, על פיתוח התחבורה הציבורית תוך שילוב בין מערכת מסילתית ומערכת האוטובוסים. יש להניח כי, שיפור משמעותי של רמת תשתית התחבורה בכניסות לירושלים, יושג על ידי שילוב ריכוזי האוכלוסייה הגדולים בפרברי העיר (הקיימים והמתוכננים) במערכת ההסעה ההמונית. יתרה מכך, ראוי כי תכנון ריכוזי הפיתוח של מגורים ותעסוקה יתבססו במידת האפשר על אפשרויות ותוכניות הפיתוח של מערכת ההסעה ההמונית.

6.3. שימור ערכי הסביבה וגיבוש "דמות מקום"

הגבלת אינטנסיביות הפיתוח - הערכים הסביבתיים הייחודיים לאזור הרי ירושלים מחד ולחצי הפיתוח מאידך מחייבים את הגבלת הפיתוח בעיקר בתחום ה"לב הירוק". עיקר הפיתוח בעבר בחלק זה של הרי ירושלים, התמקד בהקמת יישובים חקלאיים ובפיתוח תשתיות ליישובים אלה ולירושלים. פיתוח פרויקטים כלכליים בעתיד באזורים אלה, יוגבל ככל האפשר למשבצות היישובים, ולא יחרוג מהחלטות המינהל (717, 727 ו-737) ומעקרונות ועדת רונן. שימוש בשטח הפתוח כמסדרון התשתיות של ירושלים והסביבה יוגבל ככל האפשר.

מיקוד הפיתוח ב"פרסה" המזרחית - לחצי הביקוש העיקריים לפיתוח פרויקטים כלכליים במרחב התכנון מתמקדים בשטחים הסמוכים לירושלים, במערב ירושלים ולאורך דרכי התנועה המרכזיות - כביש 1, כביש הטבעת המערבית וכביש 39. חיבור אזורים אלה יוצר שטח בצורת פרסה בחלקו המזרחי של מרחב התכנון. מיקוד הפיתוח באזורים אלו, הכדאיים יותר לפיתוח, יאפשר את שימור חלקו העיקרי של שטח התכנון - ה"לב הירוק".

שמירת רצפים פתוחים העונים על מושג "העלייה לירושלים" - מיקומה הפיזי של ירושלים מעל לשפלת החוף וקדושתה לשלוש הדתות המונותאיסטיות משמרים גם בימנו את מושג "העלייה לירושלים". חווית העלייה לירושלים לתייר ולתושב ישראל כוללת, בין השאר, את הנוף הטבעי והמיוער המאפיין את ירושלים, הנשקף בצידי הדרכים. פיתוח המגורים והתעסוקה, אשר הביקוש לו הוא בעיקר לאורך דרכי הגישה המרכזיות לירושלים, חייב להעשות תוך שימור רצף של שטחים פתוחים ותוך שמירה על חזות הולמת אשר לא תפגע בחוויה זו.

ריכוז פיתוח באזורים "מופרים" או בסמיכות ליישובים קיימים - על מנת לצמצם את הפגיעה בשטחים בעלי ערכיות סביבתית גבוהה יש למקד את הפיתוח בשטחים "מופרים" סביבתית אשר ערכיותם נמוכה או בסמיכות אליהם. שטחים אלה כוללים יישובים, מחצבות, אזורי תעשייה ועוד.

גיוון ההתמחות והתפקוד של מערכת השטחים הפתוחים - שמירת ערכי הסביבה אינה מסתכמת בשימור השטחים הפתוחים והגבלת הפיתוח בהם. השאת הערכים הנובעים מהסביבה הייחודית של הרי ירושלים תתבסס על יצירת התמחות וגיוון התפקוד של שטחים אלו כגון: נוף ארץ ישראל, חקלאות בהווה, חקלאות בעבר, שטחים לפעילויות פנאי וספורט ועוד.

שמירת הנוף הפתוח והכפרי כחיץ בין היישובים העירוניים - שמירת איכות החיים של תושבי הרי ירושלים ושמירת ערכי הסביבה תושג בין השאר על ידי יצירת מרחבים פתוחים בין ריכוזי פיתוח עירוניים. המשמעות היא כי יש לשמור על שטחים פתוחים בין מערב ירושלים, מבשרת ציון, צור הדסה ואבו גוש.

7. קשרי גומלין בין יעדים ומטרות

מטרות תוכנית הפיתוח והשימור נגזרות ישירות מיעדה. קיימות מטרות הנובעות מיעד אחד ומטרות, אשר עונות על מספר יעדים כמוצג בטבלה להלן:

הרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים ותרומה לחיזוק וביסוס המטרופולין	הבטחת תעסוקה וצמיחה כלכלית	שימור ערכי הסביבה ובמיוחד ה"לב הירוק"
• גידול האוכלוסייה היהודית בהרי ירושלים לכדי כ-70-95 אלף נפש ב-2020. • "החייאת" יישובי מטה יהודה. • הרחבת היצע המגורים וגיוונו. • צמצום הפגיעה במשקל האוכלוסייה החזקה בירושלים. • שמירת כ-80% מההגירה נטו מי-ם בתחומי מטרופולין י-ם. • משיכת אוכלוסייה חזקה מחוץ למטרופולין ירושלים. • ביסוס גידול אוכלוסיית הרי י-ם על משפחות חזקות וצעירות. • חיזוק הקו הירוק.	• שיפור הנגישות עם ירושלים בין יישובי מרחב התכנון. • שיפור הנגישות עם מטרופולין ת"א ומטרופולין באר שבע. • פיתוח מערכת ההסעה ההמונית והאזורים הנגישים אליה.	• פיתוח מגורים בעיקר בבנייה רוויה. • הרחבת המגורים בעיקר על בסיס יישובים קיימים. • שמירת הנוף הפתוח והכפרי כחץ בין היישובים העירוניים.
הבטחת תעסוקה וצמיחה כלכלית	• הגדלת חלקו של המגזר הפרטי בתעסוקה. • פיתוח שטחי מסחר מטרופוליני ומקומי. • פיתוח היצע משלים ללינות תיירים בירושלים. • פיתוח פרויקטים משותפים עם הרש"פ לאורך הקו הירוק.	• הרחבת היצע שטחי התעשייה, והמשרדים בסמיכות למרחב התכנון. • גידול בהיקף תיירות הפנים.

שימור ערכי הסביבה ובמיוחד ה"לב הירוק"	הבטחת תעסוקה וצמיחה כלכלית	הרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים ותרומה לחיזוק וביסוס המטרופולין	
• הגבלת אינטנסיביות הפיתוח. • מיקוד הפיתוח ב"פרסה" המזרחית. • שמירת רצפים פתוחים העונים על מושג "העלייה לירושלים". • ריכוז פיתוח באזורים "מופרים" או בסמיכות ליישובים קיימים. • גיוון ההתמחות והתפקוד של מערכת השטחים הפתוחים.			שימור ערכי הסביבה ובמיוחד ה"לב הירוק"

חלק ב' - מיפוי קונפליקטים במרחב

8. מיפוי קונפליקטים במרחב - פתיחה

בתוכנית הפיתוח והשימור לאזור הרי ירושלים דו"ח מספר 1, מוצגת בהרחבה הדילמה התכנונית העומדת בפני מתכנני הפיתוח באזור "הרי ירושלים". על "שולחן השירטוט" מוטל האזור ומסביבו עומדים מטרופולין, ירושלים תמ"א 22, תמ"א 32, תמ"א 12, תוכנית 2020, מרחב ירושלים, תל-אביב והשוק למגורים, וקובעים מה יעשה בו. מצד אחד השוק של מבקשי הדיור הדוחף לבניה דלילה צמודת קרקע וקרוב לדרך ראשית, ומולו עומדים כל האחרים המושכים לכיוון "הלב הירוק", "אזור חיץ בין שני המטרופולינים", "חבל ארץ תיירותי", "העיר ירושלים כהפתעה לבאים בשעריה", "סביבה בלתי מוכרת", "ארץ התנ"ך" ועוד ועוד. בעבודה הזו, האזור שהוא מושא התכנון יתוכנן כעומד במרכז "והקליינטים", שאחדים מהם הם גם "בעלי הבית" יהיו הסביבה בה פועל האזור.

9. סוגיות תכנוניות עיקריות

בפרק המסד ליעדים ולמטרות הוצגו לקוחות מרחב התכנון יעדיהם וניגודי האינטרסים ביניהם. זיהוי ניגודי האינטרסים בין לקוחות המרחב הנו חיוני. זיהויים מאפשר אפיון הסוגיות התכנוניות העיקריות האופייניות למרחב התכנון. לאחר עבודה ראשונית של איסוף נתונים ריכזנו את הסוגיות התכנוניות עיקריות במטרה לנסות להבהיר מה הם הקונפליקטים העיקרים הנראים לנו, בשלב זה, כדורשי התייחסות לצורך גיבוש ופתרונות. הסוגיות הדורשות התייחסות במרחב הרי ירושלים, (אשר בחלקם כבר קיימים ברמה זו או אחרת), סווגו ל-4 קבוצות:

9.1. סוגיות הנובעות מהצורך לפיתוח כתוצאה מצמיחה:

- הרצון לפתח אזורים חדשים, תוך השענות על יתרונות מקום ו/או יצירת רצפים בפתוח כדי לממש יתרונות לגודל, עלול לפגוע בנכסים נופיים ובערכי טבע.
- הרצון לשמור על ערכי נוף ועל שטחים פתוחים בהיקף גדול עבור רווחת התושבים עשוי לגרום לצפוף יתר בישובים קיים, ובכך לפגוע באיכות החיים של התושבים.
- גדילת ישובים קיימים עלולה ליצור פגיעה במרקם הקיים, אשר עצם קיומו במקום ובגודל הנוכחי תורמים לאופיו של המרחב ולדימויו הייחודי.
- כל פתוח עלול לעמוד בסתירה ליעדי השמירה על איכות הסביבה, בלי קשר לעצם השימוש בקרקע.

9.2. סוגיות הנוגעות לצורת הפיתוח

- יצירת רצפים של מגורים מאפשר ניצול יתרונות לגודל, אך גורם לאובדן האופי והייחודיות של הישובים הקטנים.
- מאחר וכל פתוח פוגע בסביבה, צורת הפתוח צריכה למזער פגיעה בנוף, במשאבי טבע, באיכות המים והאוויר ובמפגעים אחרים.

- הגדלת הרווחה של הפרט ע"י פזור אזורי מגורים, בצפיפות נמוכה יחסית, מגדילה את השימוש ברכב פרטי וכו'.
- פזור הפעילויות פוגע במרכזיותה של ירושלים.

9.3. סוגיות חברתיות וארגוניות

- תחרות בין ירושלים ליישובי האזור על הענקת איכויות לפרט.
- שמירה על אורחות חיים ייחודיות (קהילתיות, דתיות וכו') כנגד פתוח עירוני יעיל וכלכלי.
- הגדלת הרווחה לפרט כרוכה בהגדלת השימוש באמצעים עתירי אנרגיה בפריסת תשתיות וכו'.
- העדפות האוכלוסייה לפתוח בצפיפות נמוכה דורשות השקעה גדולה בתשתיות ובמשאבי קרקע.
- החלטה על יחס מספרי רצוי בין אוכלוסיות במרחב והפעולות להשגתו פוגעות ברצון הכללי אך תורמות לרצון הכלל.
- חשש של ישובים קטנים לאבד את עצמאותם בהחלטות על מרכיבי הפיתוח התורמים לבסיס המס בישוב.

9.4. סוגיות הקשורות לפיתוח כלכלי

- צמיחה מהירה מאפשרת ניצול יתרונות לגודל, אך גורמת גם לצמצום ניכר בשטחים פתוחים, לאבדן זהות ודמוי ולהשלכות סביבתיות שליליות.
- הרצון להגדלת ישובים קיימים לעומת בניה באתרים חדשים, נגשים ונוחים.
- חשש כי מוקדי פעילות מחוץ לירושלים יפגעו במע"ר הירושלמי.
- להפעלת שיקול שמירת נוף ואיכות סביבה בפריצת דרכים ופרוודורי תשתית, ובהגדלת פתוח לאורך צירי דרכים יש מחיר.

10. קונפליקטים מקומיים במרחב

10.1. הגדרה

קונפליקט הוגדר כתחום או נושא שעליו אין הסכמה או שעתידי ליצור בעיות, הניתן לאיתור קונקרטי במרחב.

מן הבנת האינטרסים והסוגיות התכנוניות העיקריות עולה כי, מקום הקונפליקטים מייצג סתירה מסוימת, עקב אי התאמה או אי הסכמה בנוגע לייעודי הקרקע הקיימים או המוצעים באיתור נתון. במילים אחרות: איתור השטחים עליהם מתחרים כמה שימושי קרקע. מעצם ההגדרה ברור כי ללא קונפליקטים, הצורך בתכנון היה מצטמצם לטיפול בתחומים מאד מוגדרים, כמו למשל השפעות חיצוניות.

10.2. זיהוי הקונפליקטים

הקונפליקטים במרחב זוהו וסווגו ל - 3 קבוצות עיקריות:

- **פיתוח מול שמור נופי** - אזורים רגישים מבחינת ערכי טבע ונוף אשר זחילת הפיתוח מאיימת על המשך קיומם.
- **פיתוח מול שמירת דמוי** - אתרים דתיים, הסטורים וארכיאולוגיים, מרקם התיישבות כפרית, קו רקיע ייחודי ומאפיינים דומים, אשר פיתוח לא מבוקר עשוי לפגוע בהם.
- **מטרדים המגבילים פיתוח** - מחצבות, אזורי תעשיה, מתקני תשתית.

השימוש בהגדרות אלה מופיע במפות וטבלאות המצורפות.

10.3. מיון הקונפליקטים.

10.3.1. עצמת הקונפליקטים.

דרוג עוצמת הקונפליקט נעשה לפי הערכה של מידת השפעה של הקונפליקט על המצב הקיים ועל תכנון עתידי ומבוסס על הקריטריונים הבאים:

- מה עוצמת הגופים והנושאים המנוגדים הפועלים זה מול זה ויוצרים אותו?
- מהם מעגלי ההשפעה הגיאוגרפית של הקונפליקט?
- באיזו מידה העדר פתרון מונע פעילויות אחרות.
- עד כמה דחוף הטיפול בקונפליקט.

• מקומו של הטיפול בסדר העדיפויות הכללי.

עוצמות הקונפליקט הובחנו לשלוש דרגות:

- 1 - עוצמה רבה
- 2 - עוצמה בינונית
- 3 - עוצמה מועטה.

2 3 10. רמת הטיפול:

מיון הקונפליקטים נעשה גם לפי רמות הטיפול בהם: רמה לאומית, רמה אזורית, רמה מקומית.

רמה לאומית - הטיפול בנושאים אלו הוא במסגרת החלטות ממשלה או הסכמים בין בינלאומיים.

רמה מחוזית - הטיפול בנושאים אלו יכול להיעשות במסגרת הכוחות והגופים המשפיעים באזור ומבטא גם בתכניות מתאר מחוזיות.

רמה מקומית - בטיפול בנושאים אלו ניתן לעסוק בנפרד ובאופן עצמאי עם מועצות מקומיות ועם המועצה האזורית מטה יהודה ללא צורך במנגנוני היגוי וליווי מסובכים.

המיון לרמות הטיפול אינו תמיד חד משמעי ומוחלט. חלק מהנושאים נמצאים ברמה העקרונית ברמת טיפול מסוימת, אך הקונפליקט מתקיים ברמת טיפול אחרת.

(ההגדרות שלעיל מופיעות בדו"ח מס' 2 של תכנית פתוח לאזור אילת חבל אילות דוד בועז - אורי שטרית מאי - 1996).

10.4. רשימת הקונפליקטים ומיקומה במרחב

רשימת הקונפליקטים, הגורמים המעורבים בהם, רמתם ועוצמתם מוצגת בטבלאות להלן:

נושא	תאור הקונפליקט	גורמים מעורבים	רמה ועוצמה
כביש 39	כביש גישה לירושלים מדרום מערב ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ קשירת בית שמש וצור הדסה לעיר ⇔ התכנות למערכת מסילתית משופרת ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ אלטרנטיבת כביש המנהרות ⇔ תהליכים מדיניים.	מע"צ, משרד השיכון, ממ"י, בית שמש, ביתר, ירוקים, מטה יהודה.	ארצית. 1
קו חשמל 400 חלופה דרומית	פתוח מול שמור נופי ⇔ פתרונות תשתיתיים יקרים ⇔ שמירת דמוי ⇔ מטרדים המגבילים פיתוח ⇔ שת"פ עם הרשות הפלשתינאית.	חברת חשמל, ירוקים, צור הדסה, ירושלים, מטה יהודה, ממ"י.	ארצית 1
שפכים	פתרונות תשתיתיים ⇔ פגיעה בנוף ובנחלים וזיהום מי תהום.	ירושלים, מטה יהודה, תשתיות, איכות הסביבה.	ארצית 1
צור הדסה (הרחבה)	משיכת אוכלוסייה מבוססת מירושלים ⇔ עזיבת אוכלוסייה מבוססת את מטרופולין ירושלים ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ ניצול יתרונות לגודל ⇔ צפוף מול פזור ⇔ תשתיות מגבילות פתוח ⇔ קרבה לתשתיות ארציות ⇔ קשר מסילתי לירושלים ⇔ דמות ישוב ⇔ פתרונות דיר.	ממ"י, משרד השיכון, צור הדסה, מבוא ביתר, בר גיורא, מטע, מטה יהודה, ירושלים, ירוקים.	ארצית 1
רכבת ארצית חלופת בית חורון	קשר מהיר לת"א חבור מודיעין לירושלים ⇔ תהליכים מדיניים ⇔ ניצול תשתית מתוכננת.	רנ"ר, תחבורה, יו"ש, רשות פלשתינאית, משרד התשתיות, אוצר, ירושלים, מודיעין, איכות סביבה.	ארצית 2

נושא	תאור הקונפליקט	גורמים מעורבים	רמה ועוצמה
רכבת ארצית חלופת כביש מס' 1	קשר מהיר לת"א ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ עקיפת צור הדסה ובית שמש ⇔ קשר מסילתי לירושלים - מבשרת.	רנ"ר תחבורה, משרד התשתיות, אוצר, מטה יהודה, ירושלים, ירוקים, בית שמש, מבשרת, איכות סביבה.	ארצית 2
רכבת ארצית: חלופת שפור קו קיים	קשר "כמעט" מהיר לת"א ⇔ פיתוח מול שמור נופי ⇔ שרות בית שמש וצור הדסה.	רנ"ר תחבורה, משרד התשתיות, אוצר, מטה יהודה, ירושלים, ירוקים, בית שמש, מבשרת, איכות סביבה.	ארצית 2
הרחבת מושבים	פתוח קרקעות חקלאיות ⇔ פתוח בתחום נחלות ⇔ שנוי אופי ישובים ⇔ פריסת תשתיות ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ פתוח מול שמירת דמוי.	ממ"י מושבים, ממשלה.	ארצית 2
נחלת יצחק ודרכי הגישה	הרחבת ישוב עירוני קיים ⇔ פתרונות דיור ⇔ מלונאות ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פתרונות נגישות למבשרת	פרטיים, ממ"י מטה יהודה, מבשרת, גופים ירוקים, ירושלים, משרד התיירות.	מחוזית 1
רכס לבן	הרחבת ירושלים ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פרישת תשתיות נוספות ⇔ פתרונות דיור.	ירושלים, הרל"י ממ"י, ירוקים, מטה יהודה, אורה עמינדב	מחוזית 1
כביש טבעת מערבי כביש 16 לירושלים	שפור נגישות במטרופולין ⇔ פתוח מול שפור נופי ⇔ מעודד צמיחה ⇔ ארגון צמיחה ⇔ הסעה מסילתית מאזור מבשרת לירושלים ⇔ גישור ומנהור.	ירושלים, משרד התחבורה, ירוקים, איכות הסביבה.	מחוזית 1

נושא	תאור הקונפליקט	גורמים מעורבים	רמה ועוצמה
בית נקופה (מגורים)	- אלטרנטיבת "הר אדר": הפיכת ישוב קהילתי לישוב פרברי ⇨ משיכת אוכלוסייה מבוססת מירושלים ⇨ ישוב בקו התפר ⇨ פתוח מול שמור נופי ⇨ עזיבת אוכלוסייה מבוססת את המטרופולין. - אלטרנטיבת מבשרת: הרחבת מבשרת ⇨ שמירת דמוי מבשרת ⇨ פתוח מול שמירת דימוי ⇨ משיכת אוכלוסייה מבוססת מירושלים ⇨ רציפות שטחים בנויים.	משרד השיכון, ממ"י, מטה יהודה, הר אדר, מבשרת, גופים ירוקים, מע"צ, בית נקופה.	
מחצבת הקסטל	יעילות במרחקי הובלת חומרים ⇨ מטרדים סביבתיים ובריאותיים לתושבי מעוז ציון ⇨ ניצול הזדמנויות פתוח כלכלי לשטח מופר ⇨ פגיעה נופית באתר אחר.	ירושלים, איכות הסביבה, מבשרת, ממ"י.	מחוזית 1
בית נקופה מלונאות	קליטת עודפי לינות מירושלים ⇨ פתוח מול שמירת דימוי ⇨ אפשרות הרחבת עין נקופה ועין רפא ⇨ רציפות שטחים בנויים ⇨ סיטונאות מול ייחודיות.	בית נקופה, מטה יהודה, ממ"י, משרד התיירות, גופים ירוקים.	מחוזית 2
כביש 425	חבור כביש 1 לכביש 20 העירוני ⇨ פיתוח על שמירת דמוי ⇨ פיתוח מול שמור נופי ⇨ שפור נגישות בין יישובי המרחב ⇨ נגישות קלה להר אדר.	משרד השיכון, מע"צ, מטה יהודה, יו"ש משרד הביטחון, גופים ירוקים, מבשרת, איכות הסביבה.	מחוזית 2
נווה אילן מלונאות מגורים	"קליטת עודפי לינות מירושלים" ⇨ פתוח מול שמירת דמוי ⇨ סיטונאות ⇨ ייחודיות.	ממ"י, מטה יהודה, משרד התיירות, נווה אילן, פרטיים	מחוזית 2

נושא	תאור הקונפליקט	גורמים מעורבים	רמה ועוצמה
הר חרת ודרכי גישה	הרחבת ירושלים ⇨ פיתוח מול שמור נופי ⇨ הזדמנויות לפתוח כלכלי ⇨ פתוח מול שמירת דמוי ⇨ מטרדים מגבילי פתוח ⇨ ניצול אזורים "מופרים" פרישת תשתיות נוספות.	ירושלים, הרל"י מבשרת, ממ"י ירוקים, מטה יהודה, איכות הסביבה.	מחוזית 2
אדמות צובא	פתוח פתורות דיור ⇨ שמירת דימוי ⇨ הזדמנות עסקית ⇨ שמור נופי ⇨ מניעת רציפות בנוי מבשרת - קרית יערים	צובא, ממ"י ירוקים, מטה יהודה, מבשרת.	מחוזי 2
הר עוזר, ודרכי הגישה אליו	ישוב קהילתי גדול ⇨ משיכת אוכלוסייה מבוססת מירושלים ⇨ שמור נופי ⇨ ישוב בקו התפר.	משרד השיכון, מטה יהודה, ממ"י גופים ירוקים.	מחוזית 2
הרחבת טלז' סטון דרומה ודרכי גישה	הרחבת ישוב פרברי ⇨ ישוב חצוי ⇨ פתוח מול שמור נופי ⇨ פתוח מול שמירת דימוי ⇨ תשתיות מגבילות	טלז' סטון, מטה יהודה, ממ"י.	מחוזית 3
אבן ספיר הדסה	הרחבת ירושלים ⇨ פתוח מול שמירת דמוי ⇨ פרישת תשתיות נוספות.	ירושלים, הרל"י, ממ"י ירוקים, מטה יהודה, אבן ספיר.	מחוזית 3
בית זית (מערב)	משיכת אוכלוסייה מבוססת מירושלים ⇨ פיתוח מול שמור נופי ⇨ פריסת תשתיות נוספות.	בית זית, מטה יהודה, ממ"י ירושלים	מחוזית 3
רוגלית (קרית מו"פ ומגורים)	משיכה אוכלוסייה מבוססת מירושלים ⇨ חיזוק חבל עדולם ⇨ פתוח מול שמור נופי ⇨ הזדמנויות כלכליות ⇨ משיכת אוכלוסייה חזקה מבית שמש ⇨ התיישבות לאורך קו התפר.	ממ"י, מטה יהודה, ירוקים, רוגלית, כפר אביעזר, אדרת.	מחוזית 3
שער הגיא (תחנת דלק ומסחר)	פתוח נקודתי ⇨ פתוח מול שמירת דמוי: הכניסה לשער הגיא.		מחוזית 3

נושא	תאור הקונפליקט	גורמים מעורבים	רמה ועוצמה
כביש גישה למבשרת י"א	נגישות לשכונה ⇔ הפקעות מקומיות ⇔ פתוח מול שמירת דמוי.	מבשרת, משרד השיכון, ממ"י גנים לאומיים.	מחוזית 3
"האגרים" בית נקופה	פתוח נקודתי ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פתוח מול שמור נופי.	מטה יהודה, ממ"י, בית נקופה, ירוקים.	מחוזית 3
משתלת האנדרטה לפורצים לירושלים	פתוח זוחל ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פתוח מול שמור נופי.	מטה יהודה, ממ"י.	מחוזית 3
רכס גבעת יערים - צובא	פתוח זוחל ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ מרחבים כפריים ⇔ רציפות בינוי.	גבעת יערים, ממ"י צובא, מטה יהודה.	מחוזית 3
רכס שורש בית מאיר	פתוח זוחל ⇔ פתוח מול שמירת דמוי ⇔ פתוח מול שמור נופי ⇔ מרחבים כפריים ⇔ רציפות בינוי.	שורש, בית מאיר, ממ"י מטה יהודה, ירוקים.	מחוזית 3
הר איתן	פתוח מול שמור נופי.	מטה יהודה, ירושלים, ירוקים.	מחוזית 3
כבישי פנים: כסלון - רמת רזיאל, בר גיורא - ירושלים.	שמור נגישות ⇔ שמור נופי ⇔ שמירת דמוי.	משרד התחבורה, מע"צ, ירוקים.	מחוזית 3
הרחבת כביש מס' 1	נגישות, חסכון בזמן ⇔ פתוח מול שמירת דמוי.		מחוזי 3
מלונאות במושבים	תיירות פנאי ונופש ⇔ גלישת "לינות" מירושלים ⇔ מוצר מיוחד ⇔ מוצר סיטונאי ⇔ פתוח עסקי ⇔ שמירת דמוי.	ממ"י, מושבים, מטה יהודה, משרד התיירות.	מחוזי 3
הרחבת עין רפא ועין נקובא	הרחבת ישובים ייחודיים ⇔ שמושי תיירות.	ממ"י, עין רפא ועין נקובא, מטה יהודה, מבשרת, צובא.	מחוזי 3

11. "תביעות" המרחב מסביבתו

מזיהוי ריבוי האינטרסים, הסוגיות התכנוניות ואתור הקונפליקטים ותיאורם עולה מסקנה אחת ברורה: הדרך להתמודד עם ריבוי זה אינה על ידי צידוד בצד זה או אחר, וגם לא על ידי חשוב משוקלל של כל האינטרסים המעורבים מפני שאז הקונפליקטים ייעלמו על הנייר אך לא במציאות.

היתרונות הגלומים במרחב מתוכנן ברורים: תכנון ברמה מטרופולינית יוצר מסגרת כללית למדיניות פיתוח המבטיחה צמצום בקדום אינטרסים על בסיס מקומי בלבד והרחבה במימוש פרויקטים על בסיס מטרופוליני.

השגת המטרות אשר תכנון בהקשר מטרופוליני נועד לענות עליהן, מחייב הערכות מרחבית המתבססת על שלושה עקרונות עיקריים:

- א. ניצול יתרונות לגודל בהקצאת פעילויות ושימושים.
- ב. ניצול יתרונות מקום, התמחות של אזורים ואתרים במרחב, כאשר כל מקום מנצל את יתרונות המקום וההתמחות לטובת מרחב הבחירה כולו.
- ג. יעילות בטיפול בפונקציות המשכיות (תנועה, תשתיות הנדסיות).

בעבודה זו אשר נושאה הנו תכנון הרי ירושלים אנו מבקשים לקבע את יעדי הפיתוח לגזרת המטרופולין הנתונה לנו בהתאם לכללים אלה, ובכך להניח נדבך ממשי לפיתוח מיטבי של המטרופולין.

באמור לעיל יש בכדי להצביע על האופן בו אנו ממליצים להבין את "תביעות" המרחב מרשויות המרחב המטרופוליני ומרשויות התכנון והפיתוח.

הכוח ל"תבוע" משמעו להפך "ממושפע" ל"משפיע", ולגרס, במידת הצורך לשנויים בסביבה הרלוונטית, אשר הנה חלק מן מטרופולין ירושלים: הנכונות לכבד את "תביעות" המרחב משמעה יזום פעולות אשר בכוחן לחולל שינויים במגמות הסביבה אשר יש בהן בכדי לפגוע בהתפתחות הרי ירושלים בהתאם ליתרונותיו היחסיים של המקום.

אנו נקבל את הקליינטים, יעדיהם, ניגודי האינטרסים והקונפליקטים שביניהם כנתון וננסה, בשלב הבא של העבודה, לתכנן חלופות יעילות שיש בהם תחלופה בין כמות השימושים הסחירים לבין כמות המוצרים הציבוריים שהמרחב יכול ליצר.

חלופת אלה יתבססו על ניתוח מצאי הקרקע הניתנת לפתוח בכפוף ליעדים הכמותיים והאיכותיים של תכנית זו..

12. איתור אזורים "מותרים בפיתוח"

השלב הראשון של ניתוח זה מוצג במפות המצורפות. אופן הניתוח נעשה כדלהלן:

1. מפת מגבלות פיתוח פיזיות / גיאוגרפיות וסאטטוריות מאחרת את האזורים המוגבלים לפיתוח בשתי רמות דרוג כאשר הבסיס למגבלות הוא גיאוגרפי - פיזי, תחוקתי או אופן שימוש הקרקע הקיים:
 - א. אזור מוגן
 - ב. אזור לפתוח מבוקר.

פירוט המרכיבים והמאפיינים של האזורים המוגבלים לפתוח מופיע במקרא המפות.

2. במפת אזורי הזדמנות פתוח מופיעים בנוי קיים ומיועד (מאושר) ושטחים פתוחים בעלי פוטנציאל פתוח גבוה, המוגדרים ע"פ נתונים פיזיים וגיאוגרפיים (שפועים נוחים, ונתוני שמושי קרקע (אזורים חקלאיים שאינם חקלאות מטעים, אזורים פתוחים שאינם בשימושי קרקע מוגנים, אזורים החופשיים ממעבר מערכות תשתיות ארציות וכו').

בכוחו של ניתוח זה לזהות אזורים אשר מבחינות פיזיות / גיאוגרפיות וסאטטוריות הינם פוטנציאל לפיתוח, אך אין בכך די: בכדי להשלים את הבחינה האיכותית של אזורים אלה הוכנו מספר מפות המבטאות פריסה מרחבית של נושאים אותם זיהינו כיוצרי האיכות המיוחדת של דמות חבל ארץ זה.

בשלב השלישי של תכנית זו, השלב הבא, אנו נבחן את כל האזורים המצוינים לעיל דרך "משקפי מפות איכות" אלה, ואותם שטחים אשר "יעברו את הבחינה" יחשבו כפוטנציאל הקרקעי לפתוח. עימות המצאי הקרקעי מול הפרוגרמה הכמותית יעשה במספר חלופות יעילות שבהן תהא תחלופה בין תמהיל השימושים הנדרש. מחלופות אלה תבחר החלופה הנבחרת אשר תהווה בסיס להכנת תכנית פיתוח וגזירת פרויקטים נבחרים.

לסיכום:

לחצי פיתוח מול מגבלות השטח מחייבים להפעיל תכנון אסטרטגי אשר ישים לעצמו כמטרה עיקרית את הארגון המרחבי היעיל ביותר של מרחב הרי ירושלים. תכנון אסטרטגי זה יהיה בעל אופי של "ארגון צמיחה" ולא של "עידוד צמיחה". התכנון האסטרטגי יכוון את הביקושים לשטחים ליעודים שונים מתוך צרכי המטרופולין והמקום ובהתבסס על הכרת התוצאות המרחביות של תהליכי השנוי המתחוללים בהם.

ד"ר י-פ



מינהל | מקרקעי | ישראל



משרד הבינוי והשיכון

תכנית פיתוח ושימור הרי ירושלים

דו"ח מס' 3

תכנית מרחבית עקרונית ותמהיל שימושי קרקע

דוד בועז - ייזום וייעוץ עיסקי בע"מ ארי כהן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מוטי קפלן
שלמה אהרונסון
סילבן רטוביץ

יועצים:

אהוד תייר - ניהול והנדסה בע"מ

חברה מנהלת:

1. תקציר מנהלים

1.1. מבוא

פרק זה של העבודה מציג את השלב השלישי של עבודת צוות תכנית פיתוח ושימור הרי ירושלים. בשלב זה מוצג התכנון הפיזי עקרוני של המרחב ותמהיל שימושי קרקע. התכנית המוצגת כאן שואפת לאינטגרציה של המצב הקיים, הקונפליקטים שהתבררו והיעדים לפיתוח ושימור. בצד התכנון הפיזי חלק זה מתמקד בסוגיות התכנוניות, עקרונות התכנון ועיצוב חלופות לפיתוח ושימור. החלק הכלכלי כולל את תחזית תמהיל שימושי הקרקע ובחינת יישום יעדי ומטרות התכנון בתוכנית.

1.2. סוגיות תכנוניות ועקרונות התכנון

1.2.1. זיהוי נושאי הטיפול הראשיים

פיתוחה הצפוי של ירושלים מערבה והשפעת פיתוח זה על הסביבה הסמוכה לו, משנות את מאזן השטחים הפתוחים במרחב כולו. מכאן נגזרים שני הנושאים התכנוניים הראשיים בתחום הפיזי - הסתגלות והתמחות: הסתגלות מערך שמושי הקרקע לשנוי הצפוי והטמעת תוצאותיו הצפויות מבעוד מועד, והתמחות המרחב בכוון העשרת תפקודי "המוצר הציבורי" המאפיין אותו.

1.2.2. עקרונות תכנון

עקרונות התכנון נובעים מיעדי הפיתוח ומטרותיו שהוגדרו בפרק השני של העבודה (דו"ח מספר 2).

יעד : שימור ערכי הסביבה וגיבוש "דגנות המקום"

מטרות

- א. הגבלת אינטנסיביות הפיתוח.
- ב. מיקוד הפיתוח ב"פרסה" המזרחית.
- ג. שמירת רצפים פתוחים העונים על מושג "העלייה לירושלים".
- ד. ריכוז פיתוח באזורים "מופרים" או בסמיכות ליישובים קיימים.
- ה. גיוון ההתמחות והתפקוד של מערכת השטחים הפתוחים.
- ו. שמירת הנוף הפתוח והכפרי כחץ בין היישובים העירוניים.

עקרונות אלה מייצגים את הנושא הפיזי סביבתי שביעד התכנית ומטרותיה. ניתוח מפורט של פן זה יברר האם יש קונפליקט בין יעדי התכנית: האם השטחים הניתנים לפיתוח בהתאם לקריטריונים תכנוניים פיזיים יש בהם לענות על יעדים כמותיים ואחרים, כפי שאושרו ע"י וועדת ההגוי של תכנית זו.

1.3. חלופות התכנון

1.3.1. חלופה 1: ציפוף ישובים

אפיון הפריסה המרחבית של שמושי הקרקע:

פיתוח:

1. פיתוח מבוקר לאורך כביש הטבעת המערבית.
2. הרחבה מבוקרת של צור הדסה ומבוא ביתר.
3. ציפוף מושבים ישובים כפריים: מגורים, תעסוקה, תיירות.
4. ציפוף מבשרת.
5. פרויקטים "ירוקים": פנאי, חקלאות, נופש ותיירות.
6. מערכות תנועה: כביש 39, תוואי רכבת לבית שמש ות"א, טבעת מערבית, כביש עין חמד - מבשרת.

שימור:

1. כביש מס' 1: אין פתוח חדש לאורכו. תכנון מפורט של פרויקטים מאושרים בכפוף לקו הבנוי החדש של ירושלים באזור הר חרת.
2. להוציא את עיבוי נטף, אין פתוח נוסף באזור ארץ הכפירה.
3. מניעת רציפות בינוי בין ישובים כפריים.
4. מציאת אלטרנטיבה לכביש 425.

הערכה:

חלופה זו מאופיינת בשמירה מרבית על שטחים פתוחים. עיקר הפיתוח הנוסף מופנה לאזור צור הדסה. פתוח צור הדסה חייב להעשות מתוך הבנת השלכות פתוח המקום על ירושלים ובית שמש. צפוף המושבים הינו החלטה אשר השלכותיה הפוליטיות מרחיקות לכת ואין כל דרך לאמוד את התכונות. צפוף מבשרת עשוי להיתקל בהתנגדות רבה מבית, ואין דרך לאמוד אם צפוף זה יתרחש בטווח התכנית.

חלופה זו עומדת יפה במבחן היעדים הסביבתיים, אך אינה עומדת ביעדים האחרים, ומאפשרת היצע מוגדל על אדמות מדינה באזור אחד בלבד - צור הדסה.

1.3.2. חלופה 2: "מוטת הקו הירוק"

אפיון הפריסה המרחבית של שמושי הקרקע:

פיתוח:

1. פתוח מבוקר לאורך כביש הטבעת המערבית.
2. הרחבה מבוקרת של צור הדסה ומבוא ביתר.
3. צפוף מושבים: מגורים, תעסוקה ותיירות.
4. צפוף מבשרת.

5. פתוח הר עוזר.

6. פתוח רוגלית.

7. פתוח מערכות תנועה: כביש 39, תוואי רכבת לבית שמש ות"א, טבעת מערבית, כביש עין חמד - מבשרת, כביש הר עוזר - בית חורון, כביש 425.

שימור:

1. כביש מס' 1: אין פתוח חדש לאורכו. תכנון מפורט של פרויקטים מאושרים בכפוף לקו הבנוי החדש של ירושלים באזור הר חרת.
2. מניעת רציפות בנוי בין ישובים כפריים.

הערכה:

חלופה זו מאופיינת בפיתוח נקודתי לאורך הקו הירוק. פריסה מרחבית זו פוגעת באזור בעל ערכיות גבוהה מבחינה סביבתית - הר עוזר. עמידה ביעדים אחרים של התכנית מחייבת, בהתאם לאמור לעיל בנושא מבשרת והמושבים, הרחבת תחום הישוב צור הדסה בממדים ניכרים. החלופה מצביע על פתוח באזור נווה מיכאל - רוגלית. האזור המיועד לפתוח זה מוגדר בתכניות קיימות כשטח חקלאי ולא חלות עליו מגבלות של תמ"א 22 ותמ"א 8.

3. 3. 1. חלופה 3: חלופת "היי דרומה"

אפיון הפריסה המרחבית של שמושי הקרקע:

פיתוח:

1. פתוח מבוקר לאורך כביש הטבעת המערבית.
2. הרחבה מבוקרת של צור הדסה ומבוא ביתר.
3. צפוף מושבים ישובים כפריים: מגורים, תעסוקה, תיירות.
4. עיבוי מבשרת.
5. פתוח רוגלית וחבל עדולם.
6. פתוח מערכות תנועה - כביש 39 תוואי רכבת לבית שמש ות"א, רכבת פרברים לצור הדסה ולבית שמש, טבעת מערבית + תוואי רכבת קלה, כביש עין חמד + מבשרת.
7. פרויקטים "ירוקים".

שימור:

1. כביש מס' 1: אין פתוח חדש לאורכו. תכנון מפורט של פרויקטים מאושרים בכפוף לקו הבנוי החדש של ירושלים באזור הר חרת.
- להוציא את עיבוי נטף, אין פיתוח נוסף באזור ארץ הכפירה.
- מניעת רציפות בנוי בין ישובים כפריים.
- מציאת אלטרנטיבה לכביש 425.

הערכה:

חלופה מאוזנת מבחינת השגת יעדים גורעת שטחים פתוחים בעלי ערכיות משמעותית בעיקר באזור צור הדסה.

ניתוח האלטרנטיבות השונות העלה כי אלטרנטיבה 3 הינה זו, אשר צרופה למרחב האפשרויות אשר מעמיד המטרופולין, מביא בראיה מטרופולינית לטווח התכנית לתוצאה אופטימלית.

אלטרנטיבה 3 עונה על שני תנאים הכרחיים להשגת יעדי התכנית:
א. **הסתגלות:** לשינויים החלים בסביבה הרלוונטית ולאלה הצפויים להתרחש.
ב. **התמחות:** יצירת פרויקטים אשר בכוחם להגביר את עמידותו של ה"מוצר הציבורי" בפני תחרות מול שמושים אחרים. (נשוא השלב הבא בעבודת התכנון).

1.4. תמהיל השימושים

פרק זה עוסק בחיזוי הביקוש לשימושי הקרקע במרחב התכנון עד שנת 2020. תחזית שימושי הקרקע מהווה "כתב כמויות" או "רשימת מלאי" אשר יש להקצות לה מקום בתכנון המרחבי. תמהיל השימושים באזור הרי ירושלים כולל בעיקר: מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות, תשתית ושטחים פתוחים.

1.4.1. מגורים

היצע מגורים

בהרי ירושלים קיימים כיום כ- 9,000 יח"ד במבשרת ציון וביישובי מטה יהודה, קרית-יערים והר אדר.

מלאי התוכניות לפיתוח, המאושרות, לקראת אישור ובהכנה והליכים כוללות כ- 9,800 יח"ד נוספות במרחב התכנון.

ניתוח תוכניות הפיתוח תוך התמקדות בסיכויי יישומן מצביע על תחזית ראלית של תוספת כ- 7,400 יח"ד עד שנת 2010, בהתפלגות הבאה:

יח"ד	מיקום
1,500	הרחבת מושבים
2,600	צור הדסה
2,300	מבשרת ציון
700	הר-אדר
300	קרית יערים
7,400	סה"כ

ביקוש למגורים

על בסיס גידול האוכלוסייה ובהנחה כי מספר הנפשות למשק בית במגמת ירידה, נראה כי בשנת 2010 יהיו בהרי ירושלים כ- 16-18 אלף משקי בית, וכ- 21-28 אלף בשנת 2020. תחזית הביקוש ליח"ד מוצגת להלן:

הביקוש ליח"ד בשנים 2010-2020

(אלפי יח"ד)

2020	2010	1997	
21-28	16-18	9,000	סה"כ
12-19	7-9		תוספת ל- 1997

כיום מתפלגות יחידות הדיור בהרי ירושלים לכ- 60% צמודות קרקע וכ- 40% בניה רוויה. ההערכה כי תחזית הביקוש למגורים כוללת כ- 30% יחידות צמודות קרקע, כך שבשנת 2020 תמונת המצב הצפויה היא כ- 40% יחידות דיור צמודות קרקע וכ- 60% בניה רוויה.

מסקנות

השוואת תוכניות הפיתוח הנמצאות בהליכים או בשלבים מתקדמים יותר מלמדת כי, עד שנת 2010 צפוי מחסור ריאלי של כ-1,500 יחידות דיור במרחב התכנון. השגת שיווי המשקל בין הביקוש להיצע תושג ע"י פיתוח נוסף של מגורים בהיקף של כ-1,500 יח"ד בהתפלגות הבאה:

יח"ד	
1,000	רוגלית
500	נחלת יצחק
1,500	סה"כ

בתקופה שבין 2010 ל- 2020 ידרשו, עפ"י תחזיות הביקוש, עוד כ- 5,000-10,000 יח"ד במרחב התכנון. תוכנית פיתוח המגורים עפ"י חלופת התכנון המועדפת לאחר 2010 כוללת היצע פוטנציאלי גדול יותר כדלקמן:

יח"ד	
1,500	מושבים
12,000	צור הדסה
13,500	סה"כ

2. 4. 1. תעסוקה

מספר המועסקים תושבי הרי ירושלים מוערך כיום בכ- 16 אלף נפש. בנתוני התחזיות מספר המועסקים בשנת 2010 יעמוד על כ- 30 אלף ובשנת 2020 על כ- 42 אלף. בהתבסס על מספר המועסקים, התפלגותם בחתך ענפי כלכלה, שיעור המועסקים בתחומי הרי ירושלים והשטח הממוצע למועסק, תחזית הביקוש לשטחי התעסוקה הנה כדלקמן:

2020	2010	
אלפי מ"ר		
20	15	תעשייה
35	25	משרדים
55	40	סה"כ

1.4.3. מסחר

הביקוש לשטחי מסחר בהרי ירושלים בשנת 2020 כולל שני אפיקים מרכזיים:
 ה' תחזית ביקוש לשטחי מסחר לאוכלוסייה המקומית בהיקף של כ- 35-40 אלף מ"ר.
 ה' שטחי מסחר לאוכלוסיית המטרופולין בהיקף של כ- 25 אלף מ"ר.
 מומלץ להקים פאוור סנטר סמוך לכביש 1, למשל בסביבות אבו-גוש, קרית ענבים.

1.4.4. מלונאות

בשנת 1996 בוצעו כ- 287,000 לינות תיירים באתרי האכסון בהרי ירושלים בכ- 68% תפוסה. בתוכנית המתאר הארצית לתיירות - ת.מ.א 12 - נקבע יעד של הקמת 3,000 חדרי מלון עד שנת 2020. משמעות יעד זה היא תוספת של כ-2,400 חדרים למלאי הקיים.
 ניתוח היחס בין מספר לינות והביקוש ליחדים, המבוסס על שיעור תפוסה של 65%, מצביע על כך כי, לשם הצדקת פיתוח של עוד 2,400 חדרים, שיעור גידול לינות תיירים צריך לעמוד על 7% לשנה בממוצע עד שנת 2020. כמו כן, אם קצב גידול לינות תיירים והישראלים ירד מתחת ל- 4% בממוצע שנתי, אין צורך בחדרי מלון נוספים להיצע הקיים והמתוכנן לפיתוח. תוכנית הפיתוח והשימור מייעדת שטחים לפיתוח בהיקף של כ- 1,000 חדרים חדשים עד 2010 וכ- 2,000 עד 2020.

1.4.5. טבלת סיכום תמהיל השימושים

תחזית שימושי הקרקע העיקריים בהרי ירושלים

2020	2010	יחידת מדידה	השימוש
21-28	16-18	אלפי יח"ד	מגורים
55	40	אלפי מ"ר	שטחי תעסוקה
60-70	30	אלפי מ"ר	מסחר
2.5	1.5	אלפי חדרים	מלונאות

1.5. התוכנית בראי יעדי הפיתוח והשימור

1.5.1. כללי

במסגרת דו"ח 2 של תוכנית הפיתוח והשימור לאזור הרי ירושלים הוגדרו יעדי ומטרות הפיתוח. על בסיס יעדים ומטרות אלו ולאורן עוצבה התוכנית המרחבית. בחלק זה מוצגת דרך ישומן של מטרות הפיתוח המרכזיות ב"תוכנית המרחבית". מטרות הפיתוח ודרכי היישום מפורטים בחלוקה ליעדים.

1.5.2. אוכלוסייה

היעד: הרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים ותרומה לחיזוק וביסוס המטרופולין.

מטרות

- א. גידול האוכלוסייה היהודית בהרי ירושלים לכדי כ-95-70 אלף נפש ב-2020.
- ב. "החייאת" יישובי מטה יהודה.
- ג. הרחבת היצע המגורים וגיוונו.
- ד. צמצום הפגיעה במשקל האוכלוסייה החזקה בירושלים.
- ה. שמירת כ-80% מההגירה נטו מי-ם נזחומי מטרופולין י-ם.
- ו. משיכת אוכלוסייה חזקה מחוץ למטרופולין ירושלים.
- ז. ביסוס גידול אוכלוסיית הרי י-ם על משפחות חזקות וצעירות.
- ח. פיתוח מגורים בעיקר בבנייה רוויה הרחבת המגורים בעיקר על בסיס יישובים קיימים.
- ט. חיזוק "הקו הירוק".

דרכי יישום ב"תוכנית המרחבית"

- א. תוכניות פיתוח מגורים בהיקף של כ-20,000 יח"ד.
- ב. הרחבת גיוון היצע המגורים.
- ג. עידוד יישום החלטה 737 במושבים.
- ד. פיתוח המגורים עד 2020 מבוסס על הרחבת יישובים קיימים.
- ה. ביסוס הגידול בהיצע המגורים על בנייה צפופה והגבלת הבנייה צמודת הקרקע.
- ו. פיתוח תשתית התחבורה במרחב.
- ז. הרחבת גיוון היצע התעסוקה.

1.5.3. תעסוקה

היעד: הבטחת תעסוקה וצמיחה כלכלית

מטרות

- א. הגדלת חלקו של המגזר הפרטי בתעסוקה.
- ב. הרחבת היצע שטחי התעשייה, והמשרדים בסמיכות למרחב התכנון.

- ג. פיתוח שטחי מסחר מטרופוליני ומקומי.
- ד. גידול בהיקף תיירות הפנים.
- ה. פיתוח היצע משלים ללינות תיירים בירושלים.
- ו. פיתוח פרויקטים משותפים עם הרשות הפלשתינאית לאורך הקו הירוק.
- ז. שיפור הנגישות עם ירושלים ובין יישובי מרחב התכנון.
- ח. שיפור הנגישות עם מטרופולין תל-אביב ומטרופולין באר שבע.
- ט. פיתוח מערכת ההסעה ההמונית והאזורים הנגישים אליה.

דרכי יישום ב"תוכנית המרחבית"

- א. פיתוח אזורי תעסוקה במבשרת ציון, רוגלית וצור הדסה.
- ב. פיתוח ענף התיירות במרחב.
- ג. פיתוח היצע שטחי המסחר.
- ד. פיתוח אזור התעסוקה המשותף למבשרת וירושלים.
- ה. פיתוח תשתית התחבורה (פיתוח כביש 39, כביש 45 ורכבת י-ם ת"א, כביש טבעת מערבית, רכבת קלה).
- ו. ביסוס עיקר הפיתוח באזורים בעלי הנגישות לרכבת הקלה.

1. 5. 4. סביבה

היעד: שימור ערכי הסביבה ובמיוחד ה"לב הירוק"

מטרות

- א. הגבלת אינטנסיביות הפיתוח.
- ב. מיקוד הפיתוח ב"פרסה" המזרחית.
- ג. שמירת רצפים פתוחים העונים על מושג "העלייה לירושלים".
- ד. ריכוז פיתוח באזורים "מופרים" או בסמיכות ליישובים קיימים.
- ה. גיוון ההתמחות והתפקוד של מערכת השטחים הפתוחים.
- ו. שמירת הנוף הפתוח והכפרי כחיץ בין היישובים העירוניים.

דרכי יישום ב"תוכנית המרחבית"

- א. ביסוס הפיתוח על בנייה צפופה.
- ב. עיקר הפיתוח בגבול עם ירושלים ולאורך כביש 1 וכביש 39.
- ג. הגבלת יזמויות הבנייה לאורך כביש 1.
- ד. ריכוז פיתוח בסמיכות ליישובים קיימים.

תכנית פיתוח ושימור הרי ירושלים

דו"ח מס' 3

תכנית מרחבית עקרונית ותמהיל שימושי קרקע

דוד בועז - ייזום וייעוץ עיסקי בע"מ ארי כהן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יועצים:

מוטי קפלן
שלמה אהרונסון
סילבן רטוביץ

חברה מנהלת:

אהוד תייר - ניהול והנדסה בע"מ

תוכן עניינים

I.....	1. תקציר מנהלים
I.....	1.1 מבוא
I.....	1.2 סוגיות תכנוניות ועקרונות התכנון
II.....	1.3 חלופות התכנון
IV.....	1.4 תמהיל השימושים
VII.....	1.5 התוכנית בראי יעדי הפיתוח והשימור
1.....	2. הקדמה
3.....	3. מבנה הדו"ח
3.....	3.1 מישור התכנון הפיזי
3.....	3.2 סוגיות תכנוניות ועקרונות התכנון
4.....	4. סוגיות תכנוניות ועקרונות התכנון
4.....	4.1 סוגיות תכנוניות
5.....	4.2 זיהוי נושאי הטיפול הראשיים
6.....	4.3 עקרונות תכנון
8.....	5. חלופות התכנון
8.....	5.1 בין תרחישים ואלטרנטיבות
8.....	5.2 החלופות התכנוניות
12.....	5.3 חלופה מועדפת
15.....	6. תמהיל השימושים
15.....	6.1 אוכלוסייה
16.....	6.2 מגורים
20.....	6.3 תעסוקה
22.....	6.4 מסחר
23.....	6.5 מלונאות
24.....	6.6 טבלת סיכום תמהיל השימושים
25.....	7. רגישות תוכנית הפיתוח והשימור לשינויים אקסוגניים
25.....	7.1 כללי
25.....	7.2 רגישות התוכנית לשינויים אקסוגניים
27.....	8. התוכנית בראי יעדי הפיתוח
27.....	8.1 כללי
27.....	8.2 אוכלוסייה
29.....	8.3 תעסוקה
30.....	8.4 סביבה

2. הקדמה

דו"ח מספר 3 - "תוכנית מרחבית עקרונית ותמהיל שימושי קרקע" - מוגש בסיום שלב ג' של עבודת תכנון הפיתוח והשימור הכלכלי והפיזי של הרי ירושלים.

בשלב זה מוצג התכנון הפיזי של המרחב ותמהיל שמושים עקרוני, התכנית המוצגת כאן שואפת לאינטגרציה של המצב הקיים, הקונפליקטים שהתבררו והיעדים לפיתוח ושימור. התכנית יוצרת מבנה אזורי, כלומר מערכת הקשרים בין מרכיבים פיזיים ברמת האזור כנגזרים מהמבנה הגיאומורפולוגי, הקשרים הלינאריים (תחבורה ותשתיות) ושימושי הקרקע.

עבודת התכנון הפיזי והבחינה הכלכלית של פיתוח ושימור הרי ירושלים כוללת חמישה שלבים ראשיים אשר בסיומם יגובש תכנון בראייה מרחבית של האזור, תוך שילוב פרויקטים ספציפיים לפיתוח. פירוט שלבי עבודת התכנון הנו כדלקמן:

1. שלב א': מאפיינים כלכליים וסקר שימושי קרקע - בתום שלב א', בחודש ספטמבר 1997, הוגש דו"ח מספר 1 - "מאפיינים כלכליים וסקר שימושי קרקע, תשתיות ומגמות פיתוח" - אשר כלל שני מרכיבים:

א. המאפיינים הכלכליים: תקציר של הנתונים הדמוגרפיים של הרי ירושלים, תחזיות ההתפתחות של האזור לשנים 2000-2020 וניתוח אסטרטגי S.W.O.T.

ב. סקר שימושי קרקע ותשתיות: חלק זה התמקד בסקירת תוכניות השימושים והתשתיות הרלוונטיות במרחב התכנון ובסביבתו הקרובה, ומשמעויות עיקריות הנגזרות מהן.

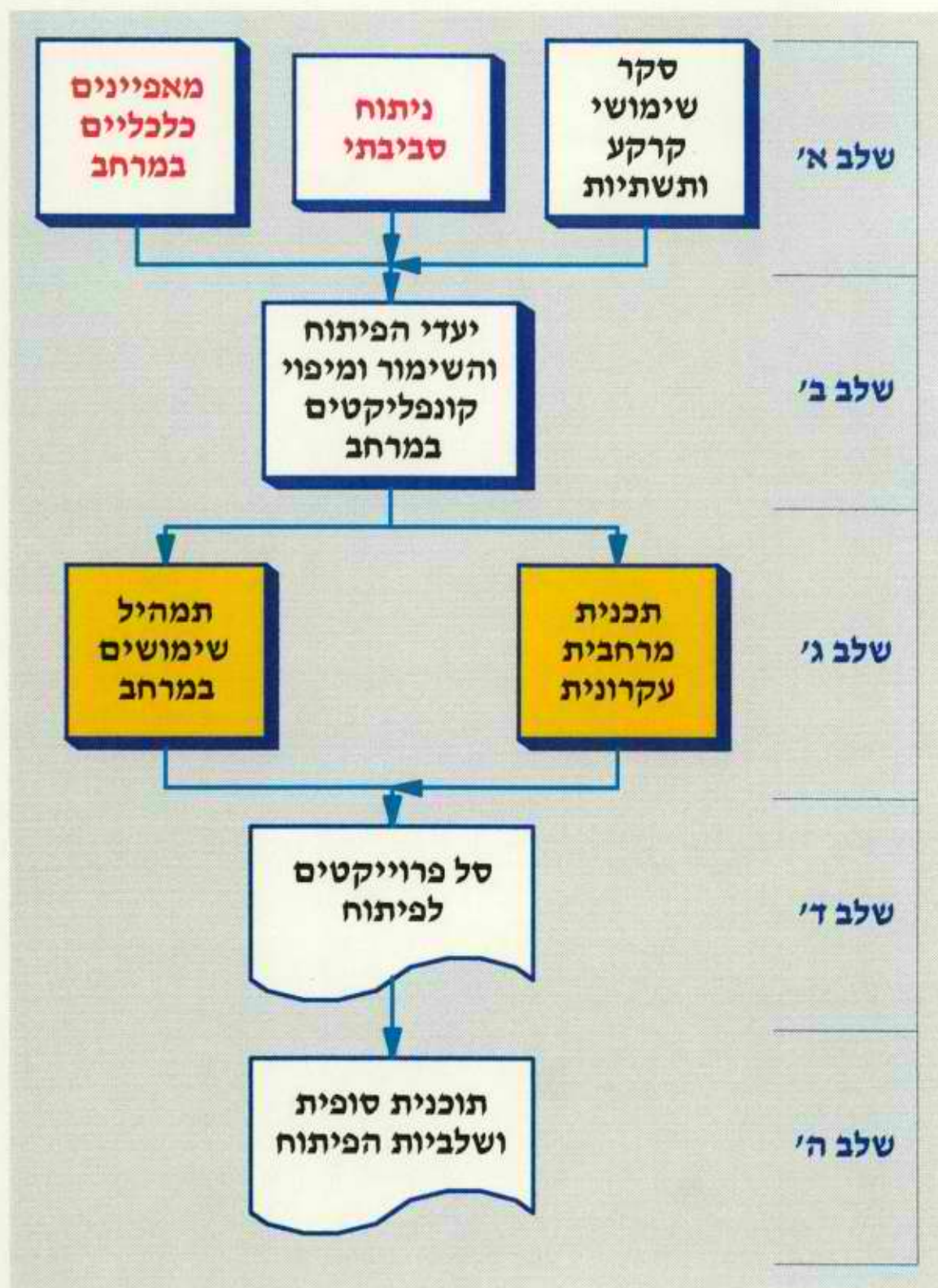
2. שלב ב': הגדרת יעדים ומיפוי אינטרסים - בשלב זה הוגדרו יעדי ומטרות הפיתוח והשימור, בהתבסס על הממצאים התכנוניים והכלכליים משלב א' של העבודה והוצגו הקונפליקטים סביב שימושי הקרקע.

3. שלב ג': תמהיל שימושי קרקע ותכנון עקרוני - דו"ח זה מציג תכנון פיזי עקרוני של המרחב אשר כולל תפרוסת ראשונית של שימושי קרקע ושל תשתיות תוך התייחסות לתמהיל שימושי הקרקע המתאים לאזור הרי ירושלים הכולל: שטחים פתוחים, מגורים, תעסוקה, מלונאות, מסחר, תשתיות, אתרי טבע ונוף וחקלאות.

4. שלב ד': סל פרויקטים לפיתוח - בהתבסס על תמהיל השימושים והתכנון הפיזי העקרוני לפיתוח האזור, יוצג בחלק זה סל פרויקטים לפיתוח, הכולל הצעות פרטניות לפרויקטים פוטנציאליים לפיתוח באזור. פרויקטים אלו יהיו בתחומים ובהיקפים שונים ומגוונים. הצגת הפרויקטים תכלול אפיון פיזי ומיקום במרחב.

5. שלב ה': תכנית סופית ושלביות פיתוח - בהתבסס על רשימת הפרוייקטים הפוטנציאליים, תמהיל השימושים ועל שיקולים תכנוניים ואחרים תבוצע ע"י הצוות התכנית לפיתוח המרחב, אשר תכלול חלוקה כוללת של שימושי הקרקע ושלביות ביצוע.

להלן תרשים של תהליך העבודה התכנונית:



3. מבנה הדו"ח

3. 1. מישור התכנון הפיזי

מישור התכנון הפיזי מוצג בשני פרקים מרכזיים כדלקמן:
 ה' סוגיות תכנוניות ועקרונות התכנון - פרוט העקרונות התכנוניים המרכזיים אשר הנחו את הצוות בתכנון המרחבי ואשר התכנית כולה מעוצבת לאורם.
 ה' חלופות התכנון והתכנית המועדפת - פרק זה מתאר ובוחן את שלש חלופות התכנון ומפרט את החלופה המועדפת.

3. 2. סוגיות תכנוניות ועקרונות התכנון

מישור התכנון הכלכלי כולל שני פרקים מרכזיים כדלקמן:
 ה' תמהיל השימושים - פרק זה עוסק בחיזוי הביקוש לשימושי קרקע במרחב התכנון עד שנת 2020. תחזית שימושי הקרקע מהווה "כתב כמויות" אשר יש להקצות לו מקום התכנון המרחבי.
 ה' התוכנית בראי יעדי הפיתוח - בחלק זה מוצג דרך ישומן של מטרות הפיתוח המרכזיות ב"תוכנית המרחבית". מטרות הפיתוח ודרכי היישום מפורטים בחלוקה ליעדים.

4. סוגיות תכנוניות ועקרוניות התכנון

4.1. סוגיות תכנוניות:

בדו"ח מס' 2 הוצגו "לקוחות" מרחב התכנון, יעדיהם וניגודי האינטרסים ביניהם. זיהוי הקונפליקטים העיקריים, האופייניים למרחב התכנון סייע בהגדרת הסוגיות התכנוניות העיקריות הדורשות התייחסות, וסווגן ל-4 קבוצות:

1. סוגיות תכנוניות הנובעות מהצורך בפיתוח כתוצאה מצמיחה

הרצון לפתח אזורים חדשים, תוך השענות על יתרונות מקום ו/או יצירת רצפים בפתוח כדי לממש יתרונות לגודל, עלול לפגוע בנכסים נופיים ובערכי טבע. הרצון לשמור על ערכי נוף ועל שטחים פתוחים בהיקף גדול עבור רווחת התושבים עשוי לגרום לצפוף יתר בישובים קיימים, ובכך לפגוע באיכות החיים של התושבים. גדילת ישובים קיימים עלולה ליצור פגיעה במרקם הקיים, אשר עצם קיומו במקום ובגודל הנוכחי תורמים לאופיו של המרחב ולדימויו הייחודי. כל פתוח עלול לעמוד בסתירה ליעדי השמירה על איכות הסביבה, בלי קשר לעצם השימוש בקרקע.

2. סוגיות תכנוניות הנוגעות לצורך הפיתוח

יצירת רצפים של מגורים מאפשר ניצול יתרונות לגודל, אך גורם לאובדן האופי והייחודיות של הישובים הקטנים. מאחר וכל פיתוח פוגע בסביבה, צורת הפתוח צריכה למזער פגיעה בנוף, במשאבי טבע, באיכות המים והאוויר ובמפגעים אחרים. הגדלת הרווחה שק הפרט ע"י פיזור אזורי מגורים, בצפיפות נמוכה יחסית, מגדילה את השימוש ברכב פרטי וכו'. פיזור הפעילויות עלול לפגוע במרכזיותה של ירושלים.

3. סוגיות תכנוניות הנובעות מנושאים חברתיים וארגוניים

תחרות בין ירושלים ליישובי האזור על הענקת איכויות לפרט. שמירה על אורחות חיים ייחודיות (קהילתיות, דתיות וכו') כנגד פיתוח עירוני יעיל וכלכלי. הגדלת הרווחה לפרט כרוכה בהגדלת השימוש באמצעים עתירי אנרגיה בפריסת תשתיות וכו'. העדפות האוכלוסייה לפיתוח בצפיפות נמוכה דורשות השקעה גדולה בתשתיות ובמשאבי קרקע. החלטה על יחס מספרי רצוי בין אוכלוסיות במרחב והפעולות להשגתו פוגעות ברצון הכללי אך תורמות לרצון הכלל. חשש של ישובים קטנים לאבד את עצמאותם בהחלטות על מרכיבי הפיתוח התורמים לבסיס המס ביישוב.

4. סוגיות תכנוניות הקשורות לפתוח כלכלי

צמיחה מהירה מאפשרת ניצול יתרונות לגודל, אך גורמת גם לצמצום ניכר בשטחים פתוחים, לאובדן זהות ודמוי ולהשלכות סביבתיות שליליות. הרצון להגדלת ישובים קיימים לעומת בניה באתרים חדשים, נגישים ונוחים. חשש כי מוקדי פעילות מחוץ לירושלים יפגעו במע"ר הירושלמי. להפעלת שיקול שמירת נוף ואיכות סביבה בפריצת דרכים ופרוודורי תשתית, ובהגדלת פיתוח לאורך צירי דרכים יש מחיר.

4. 2. זיהוי נושאי הטיפול הראשיים

האזור נשוא עבודה זו הינו אחד האזורים המתוכננים ביותר במדינת ישראל. דו"ח מס' 1 פרט את התכנון לדורותיהן אשר עסקו בגזרה זו. מאחר ועבודות תכנון דורשות קבלת החלטות, פותחו טכניקות להתמודדות עם אי-הודאות לגבי העתיד, ואחת מהן הינה כתיבת תרחישים. טכניקה זו מקבלת את קוצר ידו של החזאי כעובדה, ומנסה באמצעות התרחישים להגדיר את השפעת תחום אי-הודאות על ביצועי המערכת אותה מתכננים. בנקודת הזמן בה נערכת תכנית זו ניתן לבדוק התאמת התכנון הקיימות למגמות הרוחשות עתה ולעצמתן, ולהסתכל אל העתיד (טווח התכנית ואילך) מנקודה הסמוכה לו יותר מזו בה עמדו עורכי התכנון הקודמות. בחינה זו מאשרת, בראש ובראשונה, את ההכרה החרצת בחשיבותו של מרחב זה כריאה ירוקה עיקרית לתושבי מרכז הארץ ומטרופולין ירושלים והדרום. ערכי הנוף, הטבע והמורשת המכונסים כאן בעוצמה גבוהה, מקומו המרכזי וסמיכותו למערכי היישובים הגדולים במדינה, מקנים לו את מעמדו כחיץ חיוני בין מטרופולין ירושלים ות"א וכמרחב נופש ברמה ארצית. בעבר כן בהווה, נותר המרחב מושפע ביותר מן הסביבה הרלוונטית לו: זו הסביבה, או מקבץ הגורמים (חברתיים, כלכליים, פיזיים, פוליטיים וכו') שאין בכוחו של מרחב התכנון להשפיע עליהם אך השפעתם על מרחב התכנון הינה בעוצמה רבה. "תביעות" האזור עצמו כוללות, בבהירות רבה, ניצול היצע לכאורה של הזדמנויות כלכליות אשר הסביבה הרלוונטית מציבה (שוב לכאורה) את הביקוש להן. ניתן, אם כך, להגדיר את הנושא התכנוני העיקרי בו עסק צוות התכנון הפיזי:

הגדרת גבולות ותפקודי "המוצר הציבורי" (שטחים פתוחים) המהווה את המרכיב העיקרי בתמהיל השימושים המוצע במרחב התכנון.

נקודת הזמן בה נערכת תכנית זו מאפשרת בדיקה בקורתית לגבי מספר תחזיות בתחום הפיזי אשר הן בסיס לקביעת תרחישים בתכנון שקדמו לה. בהחום זה בולט סיפוח שטחים באזור מערב ירושלים לתחום שפוטה של העיר. בשטחים אלה קודמו מספר תכנונים. למוד התכנון ותסקירי השפעה על הסביבה שנערכו בעקבותיהן, הביא למסקנה המהווה הנחת יסוד חשובה בעבודתנו: גבולה הבנוי המערבי של ירושלים יועתק בתקופת חיי תכנית אב זו מערבה, לקו העובר בהר חרת, אזור הדסה ורכס לבן.

להנחה זו השפעה מרחיקת לכת על תכנון המרחב שלנו הן בקיבולות בניה נוספות (בין למגורים ובין לתעסוקה), והן ביצירת קו גבול חדש בין אזורים מפותחים לבין אזורים פתוחים. פתוח זה גורע נתח משמעותי ממלאי השטחים הפתוחים, הופך את חלקם להיות פנימיים לתחום עירוני ולא חלק מרצף החיץ הירוק, משפיע על אופיים של ישובים כפריים בתחום השפעת הפתוח ומשנה את תמונת המקום כפי שהורגלו לראותו בדורות האחרונים.

לסיכום:

פתוחה הצפוי של ירושלים מערבה והשפעת פתוח זה על הסביבה הסמוכה לו, משנות את מאזן השטחים הפתוחים במרחב כולו. מכאן נגזרים שני הנושאים התכנוניים הראשיים בתחום הפיזי - הסתגלות והתמחות:

הסתגלות מערך שמושי הקרקע לשנוי הצפוי והטמעת תוצאותיו הצפויות מבעוד מועד, והתמחות המרחב בכוון העשרת תפקודי "המוצר הציבורי" המאפיין אותו.

4. 3. עקרונות תכנון

עקרונות התכנון המפורט המוצגים כאן נובעים מיעדי הפיתוח ומטרותיו שהוגדרו בפרק השני של העבודה (דו"ח מס' 2).

יעד: שימור ערכי הסביבה וגיבוש "דמות המקום"

הרי ירושלים הם "הריאה הירוקה" הגדולה והמשמעותית ביותר במרכז הארץ. בין מטרופולין תל-אביב ומטרופולין ירושלים, זהו האזור היחיד המספק שטחים פתוחים רחבים המכוסים בצמחיה, חלקה טבעית וחלקה יער נטוע. שמירת השטחים הפתוחים בהרי ירושלים חיונית לשם שמירת המאזן האקולוגי של ליבת המדינה ואיכות החיים של תושבי מטרופולין ירושלים ומטרופולין תל-אביב.

מאפייני הנוף של הרי ירושלים הינם ייחודיים ביחס לסביבה הקרובה אליהם. במרכז הארץ זהו המקום העיקרי, פרט להרי הכרמל, המספק אזור הררי ומיוער, היכול לשמש את אוכלוסיית מטרופולין ירושלים, תל-אביב ובאר-שבע לתיירות, נופש וספורט, הסמוכה למקום המגורים. שמירת ערכי הסביבה באזור זה הינה בעלת פוטנציאל כלכלי בעיקר, בהתבסס על תיירות פנים.

תכנון נכון מחייב הגבלת הפיתוח בעיקר באזור "הלב הירוק" של הרי ירושלים המאופיין בערכיות סביבתית גבוהה במיוחד והתורם ליצירת נופו של מקום. יחסי הגומלין בין המפותח והפתוח, בין הבנוי והפנוי הינם יחסי תלות הדדית ותפקודית, התורמים לנופה של הסביבה הבנויה וקובעים את דמותה. שמירת המורשת והזיכרון, ויצירת גוון והתמחות של מתחמים ומרקמים, מכוונים יחדיו לגיבוש "רוח המקום" לכוח יוצר.

מטרות

הגבלת אינטנסיביות הפיתוח - הערכים הסביבתיים הייחודיים לאזור הרי ירושלים מחד ולחצי הפיתוח מאידך מחייבים את הגבלת הפיתוח בעיקר בתחום ה"לב הירוק". עיקר הפיתוח בעבר בחלק זה של הרי

ירושלים התמקד בהקמת יישובים חקלאיים ובפיתוח תשתיות ליישובים אלה ולירושלים. פיתוח פרוייקטים כלכליים בעתיד באזורים אלה יוגבל ככל האפשר למשבצות היישובים, ולא יחרוג מהחלטות המנהל (717, 727 ו-737) ומעקרונות ועדת רונן. שימוש בשטח הפתוח כמסדרון התשתיות של ירושלים והסביבה יוגבל ככל האפשר.

מיקוד הפיתוח ב"פרסה" המזרחית - לחצי הביקוש העיקריים לפיתוח פרוייקטים כלכליים במרחב התכנון מתמקדים בשטחים הסמוכים לירושלים, במערב ירושלים ולאורך דרכי התנועה המרכזיות - כביש מס' 1, כביש הטבעת המערבית וכביש 39. חיבור אזורים אלה יוצר שטח בצורת פרסה בחלקו המזרחי של מרחב התכנון. מיקוד הפיתוח באזורים אלו, הכדאיים יותר לפיתוח, יאפשר את שימור חלקו העיקרי של שטח התכנון - "הלב הירוק".

שמירת רצפים פתוחים העונים על מושג "העלייה לירושלים" - מיקומה הפיזי של ירושלים מעל לשפלת החוף וקדושתה לשלוש הדתות המונותיאסטיות, משמרים גם בימינו את מושג "העלייה לירושלים". חווית העלייה לירושלים לתייר ולתושב ישראל כוללת, בין השאר, את הנוף הטבעי והמיוער המאפיין את ירושלים, הנשקף בצידי הדרכים. פיתוח המגורים והתעסוקה, אשר הביקוש לו הוא בעיקר לאורך דרכי הגישה המרכזיות לירושלים, חייב להיעשות תוך שימור רצף של שטחים פתוחים ותוך שמירה על חזות הולמת אשר לא תפגע בחוויה זו.

ריכוז פיתוח באזורים "מופרים" או בסמיכות ליישובים קיימים - על מנת לצמצם את הפגיעה בשטחים בעלי ערכיות סביבתית גבוהה יש למקד את הפיתוח בשטחים "מופרים" סביבתית, אשר ערכיותם נמוכה או בסמיכות אליהם. שטחים אלה כוללים יישובים, מחצבות, אזורי תעשייה ועוד.

גיוון ההתמחות והתפקוד של מערכת השטחים הפתוחים - שמירת ערכי הסביבה אינה מסתכמת בשימור השטחים הפתוחים והגבלת הפיתוח בהם. השאת הערכים הנובעים מהסביבה הייחודית של הרי ירושלים תתבסס על יצירת התמחות וגיוון התפקוד של שטחים אלו כגון: נוף ארץ ישראל, חקלאות בהווה, חקלאות בעבר, שטחים לפעילויות פנאי, סיור ועוד.

שמירת הנוף הפתוח והכפרי כחיץ בין היישובים העירוניים - שמירת איכות החיים של תושבי הרי ירושלים ושמירת ערכי הסביבה תושג בין השאר על ידי יצירת מרחבים פתוחים בין ריכוזי פיתוח עירוניים. המשמעות היא כי יש לשמור על שטחים פתוחים בין מערב ירושלים, מבשרת ציון, צור הדסה ואבו גוש.

עקרונות אלה מייצגים את הנושא הפיזי סביבתי שביעד התכנית ומטרותיה. ניתוח מפורט של פן זה יברר האם יש קונפליקט בין יעדי התכנית: האם השטחים הניתנים לפיתוח בהתאם לקריטריונים תכנוניים פיזיים יש בהם לענות על יעדים כמותיים ואחרים, כפי שאושרו ע"י וועדת ההגוי של תכנית זו.

5. חלופות התכנון

5.1. בין תרחישים ואלטרנטיבות

כפי שצוין בפרק הקודם, הניסיון להתמודד עם אי הודאות הכרוכה בשינויים בסביבה הרלוונטית למושא התכנון מצריך השגת אינפורמציה על העומד להתרחש בעתיד.

גם אם אינפורמציה זו הינה טובה ומדויקת, עדיין תוותר שארית שאינה ידועה, משום שאין בכוחה של תחזית כלשהי לנתח את מכלול מערכת האיזונים החוזרים הכלולים בהתרחשות על פני זמן. מכאן כי ככל שאופק התכנון הינו רחוק יותר, "שארית" אי-הודאות הינה גדולה יותר מאחר והסביבה הרלוונטית תהא שונה.

נובע מכך, כי כל ניסיון לתכנן את האזור לאופק תכנוני הנקרא " בקץ כל הדורות" הינו מופרך מיסודו. התמורות אשר התחוללו במרחב בעשור האחרון מלמדות כי אופק התכנון בו בחרנו (2020) הינו בעל "שאריות" אי-ודאות גדולות דיין ואין כל סיבה להגדילן.

עיצוב תרחישים שונים לאופק התכנון בו בחרנו מעלה התכנות שוני מהותי בין תרחישים קיצוניים, אשר אין בידינו כלים כלשהם להעריכם.

חלופות תכנוניות עוסקות בהצגת אפשרויות שונות של ארגון המרחב, העונות לתרחישים שונים בסביבה הרלוונטית. ההבדל בין התרחישים מחייב אלטרנטיבות שונות בתכלית, אך אז תהיינה ההחלטות התכנוניות משולות לירי מרובה צייד במקום ירי מרובה צלפים.

מכאן כי החלופות התכנוניות המוצגות לעיל נגזרות כולן מתרחיש "סביר", ומאפשרות במסגרתו מספר דרכי פעולה, אשר אחת מהן נראות לנו כרצויה יותר.

האלטרנטיבות כולן הן ברורות הגנה ערכית - תכנונית. תכונה זו היא המייחדת אלטרנטיבה מוצעת "מקומבינציה לגיטימית" שהרי ישנם אתרים רבים אשר כל אחד מהם בנפרד, כפרוייקט עצמאי, הינו בר פתוח. אך אלטרנטיבה, בניגוד ל"קומבינציה של אתרים לבדיקה", הינה צרוף העומד במבחן קריטריונים ערכיים של מתכננים פיזיים וסביבתיים.

5.2. החלופות התכנוניות

עקרונות התכנון המרחבי יצרו בסיס משותף נרחב לחלופות התכנוניות, בנוסף לשני נושאים אשר צוינו בפרק הקודם: העתקת גבולה הבנוי של ירושלים מערבה ושמירה מרבית על שטחים פתוחים, ישנם מספר נושאים נוספים השותפים בבניית בסיס זה.

מערכות תנועה

בסביבה הרלוונטית ובמרחב התכנון קיימות יוזמויות רבות בתחום זה: כביש 45, טבעת מזרחית, טבעת מערבית, כביש 39, רכבת מהירה לת"א (במספר חלופות), מערכת הסעת המונים בירושלים ועוד.

ספק רב אם בטווח התכנית יהא בידי המדינה לממש את כל היוזמות האלה. כמו כן, ברור לעין כי החלטות בנושאי תשתית תחבורתית יכולות ליפול כולן שלא כתוצאה מסיבות ואינטרסים תכנוניים של המרחב, אלא מסיבות פוליטיות ואחרות.

כמו כן יש להכיר בכך כי מערכות תנועה ותחבורה מעודדות פיתוח לאורכן ובכך תורמות ליעילות בהקצאת משאבים.

במרחב כולו מספר מערכות כבישים אשר חשיבותן הינה ברמה מטרופולינית וארצית - כביש 39 וכביש 45 לדוגמא. גם הטבעת המערבית נחוצה פונקציונלית ויתכן ותהא חשובה עוד יותר בעתיד.

סלילת **כביש 45** אינו בתחום ההחלטות היכולות להיגזר מעבודה זו. סלילתו חיונית לירושלים ולקשריה עם מטרופולין ת"א.

כביש 39 - הינו שונה מעצם מיקום תוואי הכביש. בדיקות חוזרות ונשנות של יועצי התנועה העלו את חשיבותו הפונקציונליות של הכביש, ולו כדרך גישה של ירושלים לאזור השפלה הדרומית ובאר שבע, והראו כי אין בכביש המנהרות, על מגבלות הרחבתו להוות לו תחליף ראוי. אין בכביש זה לשנות את משקלו וחשיבותו של כביש מס' 1, אך יש בסלילתו לעודד פתוח בבית שמש, בצור הדסה ובחבל עדולם, ובתנאים מסוימים גם באזור גוש עציון ואפרת, תוך שמירת נגישות מרבית לירושלים.

מערכת הסעת המונים - מתוכננת עתה בירושלים. יש בהתפתחות זו להשפיע על בחירת תוואי הרכבת המהירה לת"א. ההכרה כי חלופת הרכבת המהירה, העוברת בתוואי הרכבת היום, יכולה להתחבר למערכת הרכבת הקלה בירושלים יש בה לשנות חישובי זמן נסיעה "מדלת לדלת" ולתת עדיפות לתוואי זה, אשר ניתן לניצול גם בהתחברות לבית שמש ויהא גם לצור הדסה.

טבעת מערבית - נתיב תנועה חשוב נוסף הינו הטבעת המערבית האמורה לשרת גם את המרחב וגם את הפיתוח העתידי בתחומים שסופחו לירושלים. בדיקות יועצי התנועה העלו התכנות מעבר רכבת קלה בדרך זו ואפשרות חיבורה למבשרת.

לסכום, ניתן לקבוע כי אתור שטחים לפתוח לאורך תוואים אלה הינו מחויב המציאות וכי תכנון שכזה יהא בו, מחד, להביא ליעול הקצאת המשאבים הכרוכים בפיתוחם, ומאידך זרז לסלילתם.

כביש מס' 1 - משמש היום, וכן בעתיד הנראה לעין, דרך הגישה העיקרית לירושלים. בכל תרחיש אפשרי, חשיבותו כנתיב תנועה עיקרי לירושלים נשמר.

כל תכנית אשר עסקה במרחב ציינה את חשיבות שמירת סביבותיו מוגבלים בפתוח, מתוך רצון להעצים את מושג העלייה לירושלים.

כאמור, אחת מהנחות העבודה הינה פתוח השטחים אשר צורפו לירושלים. משמעות הנחה זו הינה יצירת גבול מערבי חדש לעיר.

ניתוח נקודתי, דוגמת זה אשר נעשה בעת הכנת תכנית מתאר חדשה למבשרת, יתכן ויעלה כי פתוח אזורי נוספים בסמוך לדרך זו אפשרי. אך כאמור, ההבדל בגישות בין ניתוח נקודתי לבין ניתוח מרחבי הינו ההבדל עליו מבוססת עבודה זו.

בין אלטרנטיבה לבין "קומבינציה של איתורים".

בבסיס כל החלופות התכנוניות עומדת הקביעה, כי פיתוח אינטנסיבי נוסף באגן הצופה לכביש מס' 1 אינו רצוי. די בפיתוח המאושר, זה החורג כבר עתה מן הקיים היום, בכדי להביא את תופעת השרשרת עד לפתחו של שער הגיא.

שרשור זה אינו רצוי ונדרש כל מאמץ בכדי לשמור על אותן נקודות בודדות, בגדה הצפונית של הכביש המשמשות בין היתר, כהפוגות ברצף הבנוי, כחייצים המבדילים בין ישובים עירוניים ופרברים, ובין ישובים פרברים, לבין מקבצי מושבים וקבוצים, והשומרים על מניעת היוצרות רצף בנוי עד למחלף שורש.

רצף בניה בין הישובים הכפריים:

בדומה למניעת "שרשור" לאורך כביש מס' 1, שמה לה התכנית למטרה למנוע רציפות בניה בין המושבים שבסביבה. במספר נקודות ניתן לראות כבר היום כי הרחבות הישובים הכפריים משתרעות לאורך הכבישים המקומיים זו לקראת זו. בכל האלטרנטיבות מצוינים שטחי הביניים שלאורך הכבישים המקומיים כאזורים אשר יש לשמרם כאזורים לא מבונים.

להלן פרוט שלש האלטרנטיבות התכנוניות אשר נמצאו כראויות להמלצה. המשותף לכולם פורט כאמור לעיל. השינוי הינו בדגשים, במגוון האפשרויות ובניצול רזרבות קרקעיות אשר נמצאו כראויות לפיתוח באופן מבוקר כבר בטווח תכנית זו.

5. 2. 1. אלטרנטיבה מס' 1: ציפוף ישובים

אפיון הפריסה המרחבית של שמושי וזקרקע:

פיתוח:

1. פתוח מבוקר לאורך כביש הטבעת המערבית.
2. הרחבה מבוקרת של צור הדסה ומבוא ביתר.
3. צפוף מושבים ישובים כפריים: מגורים, תעסוקה, תיירות.
4. צפוף מבשרת.
5. פרויקטים "ירוקים": פנאי, חקלאות, נופש ותיירות.
6. מערכות תנועה: כביש 39, תוואי רכבת לבית שמש ות"א, טבעת מערבית, כביש עין חמד - מבשרת.

שימור:

1. כביש מס' 1: אין פתוח חדש לאורכי תכנון מפורט של פרויקטים מאושרים בכפוף לקו הבנוי החדש של ירושלים באזור הר חרת.
2. להוציא את עיבוי נטף, אין פתוח נוסף באזור ארץ הכפירה.
3. מניעת רציפות בינוי בין ישובים כפריים.
4. מציאת אלטרנטיבה לכביש 425.

הערכה:

חלופה זו מאופיינת בשמירה מרבית על שטחים פתוחים. עיקר הפיתוח הנוסף מופנה לאזור צור הדסה. פתוח צור הדסה חייב להיעשות מתוך הבנת השלכות פתוח המקום על ירושלים

ובית שמש. צפוף המושבים הינו החלטה אשר השלכותיה הפוליטיות מרחיקות לכת ואין כל דרך לאמוד את התכנותה. צפוף מבשרת עשוי להיתקל בהתנגדות רבה מבית, ואין דרך לאמוד אם צפוף זה יתרחש בטווח התכנית.

חלופה זו עומדת יפה במבחן היעדים הסביבתיים, אך אינה עומדת ביעדים האחרים, ומאפשרת היצע מוגדל על אדמות מדינה באזור אחד בלבד - צור הדסה.

5. 2. 2. חלופה 2: "מוטת הקו הירוק"

אפיון הפריסה המרחבית של שמושי הקרקע:

פיתוח:

1. פתוח מבוקר לאורך כביש הטבעת המערבית.
2. הרחבה מבוקרת של צור הדסה ומבוא ביתר.
3. צפוף מושבים: מגורים, תעסוקה ותיירות.
4. צפוף מבשרת.
5. פתוח הר עוזרר.
6. פתוח רוגלית.
7. פתוח מערכות תנועה: כביש 39, תוואי רכבת לבית שמש ות"א, טבעת מערבית, כביש עין חמד - מבשרת, כביש הר עוזרר - בית חורון, כביש 425.

שימור:

1. כביש מס' 1: אין פתוח חדש לאורכו. תכנון מפורט של פרויקטים מאושרים בכפוף לקו הבנוי החדש של ירושלים באזור הר חרת.
2. מניעת רציפות בנוי בין ישובים כפריים.

הערכה:

חלופה זו מאופיינת בפיתוח נקודתי לאורך הקו הירוק. פריסה מרחבית זו פוגעת באזור בעל ערכיות גבוהה מבחינה סביבתית - הר עוזרר. עמידה ביעדים אחרים של התכנית מחייבת, בהתאם לאמור לעיל בנושא מבשרת והמושבים, הרחבת תחום הישוב צור הדסה בממדים ניכרים. החלופה מצביע על פתוח באזור נווה מיכאל - רוגלית. האזור המיועד לפתוח זה מוגדר בתכניות קיימות כשטח חקלאי ולא חלות עליו מגבלות של תמ"א 22 ותמ"א 8.

5. 2. 3. חלופה 3: חלופת "היי דרומה"

אפיון הפריסה המרחבית של שמושי הקרקע:

פיתוח:

1. פתוח מבוקר לאורך כביש הטבעת המערבית.
2. הרחבה מבוקרת של צור הדסה ומבוא ביתר.
3. צפוף מושבים ישובים כפריים: מגורים, תעסוקה, תיירות.

4. עיבוי מבשרת.

5. פתוח רוגלית וחבל עדולם.

6. פתוח מערכות תנועה - כביש 39 תוואי רכבת לבית שמש ות"א, רכבת פרברים לצור הדסה ולבית שמש, טבעת מערבית + תוואי רכבת קלה, כביש עין חמד + מבשרת.

7. פרויקטים "ירוקים".

שימור:

כביש מס' 1: אין פתוח חדש לאורכו. תכנון מפורט של פרויקטים מאושרים בכפוף לקו הבנוי החדש של ירושלים באזור הר חרת. להוציא את עיבוי נטף, אין פיתוח נוסף באזור ארץ הכפירה. מניעת רציפות בנוי בין ישובים כפריים. מציאת אלטרנטיבה לכביש 425.

הערכה:

חלופה מאוזנת מבחינת השגת יעדים גורעת שטחים פתוחים בעלי ערכיות משמעותית בעיקר באזור צור הדסה.

3. 5. חלופה מועדפת

בכדי להצביע על החלופה הנבחרת אנו חייבים להרחיב את היריעה ולהסתכל על הסביבה הרלוונטית לאזור התכנון שלנו ועל מרחב התכנון כעל חטיבה אחת.

בעשור האחרון ידע המרחב תכנונים רבים:

א. תכנית מטרופולין ירושלים.

ב. תכנית ציר ירושלים - ת"א.

ג. תכניות הרחבת מבשרת.

ד. ירושלים:

ה. תכניות לשטחים מערביים ירושלים (לרמן, ספדי).

ו. התחדשות עירונית.

ז. הסעה המונית.

ח. תכנית מתאר חדשה לבית שמש.

ט. תכניות "כוכבים" וסובב הר חברון.

י. תכנון גוש עציון - צור הדסה.

יא. צור הדסה מבוא ביתר.

בנוסף לרשימה זו הוכנו שתי תכניות ברמה ארצית - תמ"א 31 ותכנית "ישראל 2020". כמו כן, עשרות תכניות נקודתיות נוספות ברמה ובהיקפים שונים.

חלקן של תכניות אלה חיפשו אחר תפיסה תכנונית מרחבית. רובן עסקו במרחב זה או אחר בתחום אזור התכנון.

נקודת הזמן בה נערכת תכנית זו מאפשרת ודורשת תפיסה תכנונית מרחבית שאינה פרוייקטאלית, בהנחה כי המועד בו קביעות תכנוניות במרחב יינתנו מנקודת מבט של "תכנון חוצה גבולות" הולך וקרב. החל ממועד זה יתאפיינו החלטות תכנוניות ע"פ תועלתן האזורית וימצאו הכלים לחלוקת התשואה בין רשויות שונות בצורה אשר תאפשר גם ריסון המגמות לכרסום "במוצר הציבורי" - השטחים הפתוחים.

ע"פ הנחה זו, החלטות הקשורות בפרוייקטים גדולים, הקשורים בתעסוקה, תשתיות, תחבורה, ניהול מלאי היצע למגורים וניהול שטחים פתוחים, יינתנו מתוך תחשיבים על-מוניציפאליים, גם אם היום נראים הדברים כבלתי אפשריים.

לפיכך הנחנו סדרת הנחות העומדות בבסיס בחירת חלופה מועדפת:

- ה' פרוייקטים תחבורתיים גדולים יחויבו בהוכחת יחסי תועלת - עלות גבוהה.
- ה' ירושלים תממש את פוטנציאל הפיתוח בשטחים המערביים, גם על חשבון גריעה בשטחים פתוחים.
- ה' בטווח התכנית, ירושלים תשמור על דוקטרינת התכנון הקיימת.
- ה' בטווח התכנית יחל, אם כי בקצב איטי, תהליך של התחדשות עירונית.
- ה' בטווח התכנית יובהרו אפשרויות הפתוח של ישובים מעבר לקו הירוק.
- ה' מבשרת תגדל, אם כי בשעורים מצומצמים מאלה שחזה דוד ינאי בתכניתו.
- ה' ההכרה בצורך בשמירה על אופיו הנוכחי של כביש מס' 1 יביא למציאת פתרונות לצמצום קונפליקטים נוסח אלה הנבדקים היום בעמק הארזים.
- ה' הרחבת צור הדסה תשרת לתקופת ביניים את מטרות המטרופולין.
- ה' המושבים יבקשו לשמור על זהותם, למרות מגמות צפוף ניכרות, בעיקר במושבים הסמוכים לירושלים.
- ה' מודיעין תמשיך להוות מוקד משיכה לזוגות צעירים מירושלים. בית שמש למרות מאמצים לשנוי תדמית לא תשווק את מלא היצע קרקעותיה.
- ה' תינתן עדיפות להקמת ישובים ומצפים באזור חבל עדולם.
- ה' מושבים וקבוצים ירחיבו את מצאי מקורות הפרנסה והתעסוקה שלהם.
- ה' כביש 39 וטבעת מערבית הינם פרוייקטים חיוניים.
- ה' מערכת הסעת המונים בירושלים יוכר כפרוייקט עירוני ראשי אשר יצור יתרונות תחרותיים לעיר מחד, ומאידך יאפשר נגישות טובה לפרברים.
- ה' הרצון לחפש מגורים בסמיכות לירושלים לא יפחת.

סדרת הנחות אלה (ללא הנחות בדבר שינויים בסביבה הפוליטית-כלכלית-חברתית, וללא מערכת היזונים חוזרים) תואמת מספר תרחישים, אשר בכוחה של ה' אלטרנטיבה הנבחרת יהא לענות עליהם.

ניתוח האלטרנטיבות השונות העלה כי אלטרנטיבה 3 הינה זו, אשר צרופה למרחב האפשרויות אשר מעמיד המטרופולין, מביא בראיה מטרופולינית לטווח התכנית לתוצאה אופטימלית.

אלטרנטיבה 3 עונה על שני תנאים הכרחיים להשגת יעדי התכנית:

1. **הסתגלות:** לשינויים החלים בסביבה הרלוונטית ולאלה הצפויים להתרחש.
2. **התמחות:** יצירת פרוייקטים אשר בכוחם להגביר את עמידותו של ה"מוצר הציבורי" בפני תחרות מול שמושים אחרים. (נשוא השלב הבא בעבודת התכנון).

בכדי להביא למכסימום התועלת שבאלטרנטיבה זו יש לתת תשומת לב לנושאים הבאים :

1. בכדי שמרחב התכנון יהא הנושא המרכזי **ארגון הצמיחה**, מוטלת על ירושלים החובה **לעודד צמיחה**.
2. קצב ואופי הבנייה בירושלים משפיע וישפיע על שלביות ואופי הפתוח של יישובי הסביבה.
3. אכלוס ירושלים בקהל היעד אותו מחפשים ואותו מנסים "ללכד" בגבולות המטרופולין מותנה באפשרויות תעסוקה והיצע המגורים.
4. אופי פיתוח צור הדסה יקבע, בטווח הבינוי, את סכויי בית שמש לשנות מגמה.
5. פתוח מעלה אדומים, גבעת זאב וגוש עציון מותנה בטווח הבינוי והארוך בפתוח השטחים המערביים, צור הדסה ובית שמש.
6. הדרך היחידה להשגת יעדים מטרופוליניים הינה בניהול מלאי היצע המגורים והתעסוקה ברמה המטרופולינית מתוך הכרה בחשיבות האכלוס בתחומי העיר.

6. תמהיל השימושים

פרק זה עוסק בחיזוי הביקוש לשימושי הקרקע במרחב התכנון עד שנת 2020. תחזית שימושי הקרקע מהווה "כתב כמויות" או "רשימת מלאי" אשר יש להקצות לה מקום בתכנון המרחבי. תמהיל השימושים באזור הרי ירושלים כולל בעיקר את המרכיבים הבאים:

1. מגורים
2. תעסוקה
3. מסחר
4. מלונאות
5. תשתית
6. שטחים פתוחים - המהווים את עיקר השטח של הרי ירושלים.

6.1. אוכלוסייה

תחזית הביקוש למגורים, תעסוקה ומסחר נגזרת מתחזית האוכלוסייה, אשר בוצעה בשלב הקודם של העבודה. גידול האוכלוסייה מקורו בשלושה גורמים כמוצג בתרשים להלן:

אוכלוסייה קיימת + ריבוי טבעי + מגמות הגירה



גורם ההגירה בהרי ירושלים הנו בעל ההשפעה הגדולה ביותר על גידול האוכלוסייה וכן רגישותו היא הגבוהה ביותר לשינויים. אשר על כן, תחזית האוכלוסייה כוללת שלושה תרחישים המבוססים על שלושה תרחישי התפתחות של ההגירה להרי ירושלים:

- ⌚ צמצום היקף ההגירה השנתית בהשוואה לשנים האחרונות.
- ⌚ המשך מגמות ההגירה בשנים האחרונות.
- ⌚ גידול היקף ההגירה השנתית בהשוואה לשנים האחרונות.

המשך מגמות ההגירה והריבוי הטבעי של שנות התשעים יביא את האוכלוסייה היהודית בהרי ירושלים לכ- 85,000 נפש בשנת 2020. עליה בעוצמת המשיכה "זיחסית של הרי ירושלים (בשל קידום השלום, פיתוח תעסוקה, מגורים ותחבורה) תעלה את תחזית האוכלוסייה לכ- 95,000 נפש ב-2020. ירידה בעוצמת המשיכה של הרי ירושלים תצמצם את התחזית לכדי כ- 75,000 נפש ב-2020.

6.2. מגורים

6.2.1. מתודולוגיה

הביקוש למגורים הנו בעיקר תוצאה של הגידול באוכלוסייה. תחזית הביקוש למגורים בהרי ירושלים נגזרת, על כן, מתחזית האוכלוסייה, תוך פילוח האוכלוסייה למשקי בית ולקבוצות גיל שונות כמתואר בתרשים להלן:

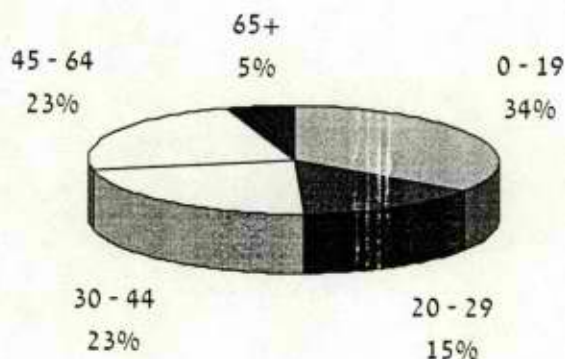


למספר הנפשות במשק הבית ולרמת ההכנסה הישירה והעקיפה יש השפעה מרכזית על פונקצית הביקוש למגורים. גידול במספר הנפשות משפיעה על נטייה לגידול במספר החדרים המבוקש. גידול בהכנסה מגדיל את הביקוש למגורים איכותיים.

תחזית המגורים מבוססת על ההנחות הבאות:

É **מספר הנפשות למשק בית** - מספר הנפשות הממוצע למשק בית בהרי ירושלים עומד כיום על 3.9 נפשות. בתחזית ההנחה היא שמספר הנפשות בממוצע למשק בית יקטן עד ל- 3.6 בשנת 2020.

É **גילאים** - ההנחה ביחס להתפלגות הגילאים בהרי ירושלים מבוססת על התפלגות הגילאים באוכלוסייה הקיימת במרחב והתפלגות הגילאים של האוכלוסייה המהגרת אליו (נתוני מכון ירושלים) כמוצג להלן:



6.2.2. היצע מגורים

בהרי ירושלים קיימים כיום כ- 9,000 יח"ד במבשרת ציון וביישובי מטה יהודה. עתודות הקרקע במבשרת נמצאות על סף מיצוי עם בנייתן של מבשרת יא, רכס חלילים, מבשרת יי והשלמות שונות בשכונות הותיקות, בסך-הכל כ- 2,500 יח"ד. במושבים פוטנציאל המיצוי ממומש רק בחלקו באמצעות החלטות המנהל 737, כאשר כיום בבניה נמצאות כ- 360 יח"ד ועוד כ- 1,500 נמצאות בתהליכי תכנון.

מיפוי תוכניות פיתוח מגורים בתחומי הרי ירושלים

(יחידות דיור)

מושבים	צור-הדסה	מבשרת	הר-אדר	קריית יערים	סה"כ
360	374	1,980	700		3,414
713	386			300	1,399
149					149
762	3,500	600			4,862
1,984	4,260	2,580	700	300	9,824

הנחת היישוב הנה, שתוכניות בבניה, מאושרות, לקראת אישור ובהכנה והליכים יתממשו ברובן עד 2010. לכל שלב תכנון ניתן מקדם יישום שנקבע על סמך ניסיון קודם והכרות של התוכניות המדוברות. ככל שהתוכנית נמצאת בשלב יישום מוקדם יותר הונח כי, שיעור היישוב יהיה נמוך יותר ותקופת גמר הבנייה במועד מאוחר יותר. הכפלת התוכניות במקדמי היישוב מבטאת תחזית היצע משוקללת וריאלית עד 2010.

תחזית ריאלית להיצע המגורים בהרי ירושלים עד 2010

מקדמי יישום	מושבים	צור-הדסה	מבשרת	הר-אדר	קריית יערים	סה"כ
100%	360	374	1,980	700	0	3,414
90%	642	347	0	0	270	1,259
75%	112	0	0	0	0	112
60%	419	1,925	330	0	0	2,674
	1,533	2,646	2,310	700	270	7,459

מתוך כ-7,500 יח"ד שיבנו כ- 2,500 יח"ד מיועדות להיות צמודות קרקע. פוטנציאל פיתוח המגורים לאחר 2010 הינו בעיקר בצור הדסה וכן בהר עוזרר ורוגלית.

6. 2. 3. ביקוש למגורים

אוכלוסיית הרי ירושלים מונה כ- 33 אלף נפש ומתגוררת בכ- 9,000 יח"ד, מתוכן כ- 5,500 צמודות קרקע (נכון לדצמבר 1996).
תחזית האוכלוסייה מצביעה על כך כי בשנת 2010 צפויים להתגורר בהרי ירושלים כ- 58-66 אלף תושבים וכ- 75-95 אלף תושבים בשנת 2020.
על בסיס גידול האוכלוסייה ובהנחה כי מספר הנפשות למשק בית במגמת ירידה, נראה כי בשנת 2010 יהיו בהרי ירושלים כ- 16-18 אלף משקי בית, וכ- 21-28 אלף בשנת 2020.

תחזית הגידול של אוכלוסיית הרי ירושלים

(אלפי נפש)

2002	2010	
75-95	58-66	אוכלוסייה
21-28	16-18	משקי בית

על בסיס תחזית האוכלוסייה נמצא כי בשנת 2010 דרושה תוספת של 7,000-9,000 יח"ד למלאי הקיים ב- 1996, וכ- 12,000-19,000 דרושות כתוספת לשנת 2020.

הביקוש ליח"ד בשנים 2010-2020

(אלפי יח"ד)

2020	2010	1997	
21-28	16-18	9,000	סה"כ
12-19	7-9		תוספת ל- 1997

כיום מתפלגות יחידות הדיור בהרי ירושלים לכ- 60% צמודות קרקע וכ- 40% בניה רוויה. ההערכה כי תחזית הביקוש למגורים כוללת כ- 30% יחידות צמודות קרקע, כך שבשנת 2020 תמונת המצב הצפויה היא כ- 40% יחידות דיור צמודות קרקע וכ- 60% בניה רוויה.

6. 2. 4. מסקנות

השוואת תוכניות הפיתוח הנמצאות בהליכים או בשלבים מתקדמים יותר מלמדת כי, עד שנת 2010 צפוי מחסור ריאלי של כ- 1,500 יחידות דיור במרחב התכנון.

השגת שיווי המשקל בין הביקוש להיצע תושג ע"י פיתוח נוסף של מגורים בהיקף של כ-1,500 יח"ד בהתפלגות הבאה:

<u>יח"ד</u>	
1,000	רוגלית
<u>500</u>	<u>נחלת יצחק</u>
1,500	סה"כ

בתקופה שבין 2010 ל- 2020 ידרשו, עפ"י תחזיות הביקוש, עוד כ- 5,000-10,000 יח"ד במרחב התכנון.

תוכנית פיתוח המגורים עפ"י חלופת התכנון המועדפת לאחר 2010 כוללת היצע פוטנציאלי גדול יותר כדלקמן:

<u>יח"ד</u>	
1,500	מושבים
<u>12,000</u>	<u>צור הדסה</u>
13,500	סה"כ

6.3. תעסוקה

6.3.1. מתודולוגיה

תחזית התעסוקה מבוססת על תחזית גידול האוכלוסייה. היינו, גידול האוכלוסייה ייצור באופן טבעי גידול מקביל בביקוש לתעסוקה במרחב. התעסוקה נותחה בשני היבטים: צד המועסקים וצד שטחי התעסוקה בהרי ירושלים.



תחזית שטחי התעסוקה הנה נגזרת של מספר המועסקים, התפלגות התעסוקה על פי ענפי כלכלה, מיקום התעסוקה והשטח הממוצע למועסק כמוצג בנוסחה להלן:

מספר המועסקים בהרי ירושלים X שיעור המועסקים בחתך ענפי כלכלה X שיעור המועסקים בהרי ירושלים מתושבי המוקום X שטח לעובד בחתך ענפי כלכלה = שטחי התעסוקה בהרי י-ם

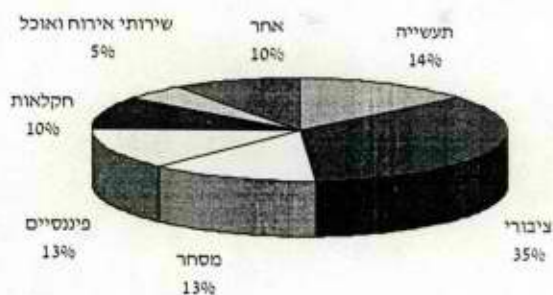
הנחות היסוד:

ה' פילוח המועסקים - הנחת הבסיס של פילוח המועסקים הייתה שקיימת קורלציה גבוהה בין פילוח המועסקים בהרי ירושלים לירושלים. מחקרי הגירה שונים שנעשו קבעו כי מרבית המהגרים להרי ירושלים באים מירושלים ו- 90% מהם ממשיכים לעבוד בירושלים (מקור: "צור הדסה - עיר או יישוב קהילתי?", ישראל קמחי ומאיה חושן, אוקטובר 1997)

ה' כוח העבודה - שיעור כוח העבודה האזרחי מתוך האוכלוסייה - 54% (זהה לממוצע הארצי).

ה' התפלגות המועסקים - תחזית הונפלות המועסקים תושבי הרי ירושלים בחתך ענפי כלכלה דומה להתפלגות המועסקים הממוצעת הארצית.

התפלגות המועסקים בהרי ירושלים



ה מקום העבודה - כ- 25% מכלל המועסקים בהרי ירושלים עובד בהרי ירושלים.

התפלגות המועסקים תושבי הרי ירושלים לפי מקום תעסוקה

ממוצע משוקלל	אירוח ואוכל	חקלאות	פיננסיים	מסחר	ציבורי	תעשייה	
25%	30%	95%	5%	50%	15%	10%	הרי י-ם
52%	50%	0%	75%	45%	70%	70%	י-ם
13%	20%	5%	20%	5%	15%	20%	אחר

ה שטחי תעסוקה - לפי תוכנית האב לתחבורה בירושלים השטח הנדרש לעובד בענפים השונים הינו:

28	מ"ר היי-טק לעובד-
42	מ"ר מסורתית לעובד-
22.5	מ"ר משרדים לעובד-

2. 3. 6. שטחי תעסוקה

מספר המועסקים תושבי הרי ירושלים מוערך כיום בכ- 16 אלף נפש. בנתוני התחזיות מספר המועסקים בשנת 2010 יעמוד על כ- 30 אלף ובשנת 2020 על כ- 42 אלף. בהתבסס על מספר המועסקים, התפלגותם בחתך ענפי כלכלה, בשיעור המועסקים בתחומי הרי ירושלים והשטח הממוצע למועסק, מתקבלים שטחי התעסוקה הבאים:

2020	2010	
אלפי מ"ר		
20	15	תעשייה
35	25	משרדים
55	40	סה"כ

6.4. מסחר

6.4.1. מתודולוגיה

הביקוש לשטחי מסחר הנו נגזרת של היקף האוכלוסייה ורמת ההכנסה הממוצעת של התושבים.

היָ הִיקָף הַצְרִיכָה נִקְבַּע כְּשִׁיעוֹר מֵהֶהֱכַנְסָה הַמְמוֹצַעַת לְמִשְׁק בֵּית בַּהֲרֵי יְרוּשָׁלַיִם.

הִרְמַת הַהֶכַנְסָה נִקְבַּעָה עַל פִּי מְמוֹצַע מְשׁוּקָלָל שֶׁל רִמַּת הַהֶכַנְסָה בַּמְבַּשֶּׁרֶת וּבַמְטָה יְהוּדָה.

הַבִּיקוּשׁ בַּהֲרֵי יְרוּשָׁלַיִם תְּלוּי גַם בְּמִיקוֹם הַהוּצָאוֹת לַצְרִיכָה.

סֶךְ הַפְדִּיּוֹן מִצְרִיכַת מִזוֹן, בִּיגוּד וְרִיחוּט בַּהֲרֵי יְרוּשָׁלַיִם חוֹשֵׁב כְּדִלְקֶמֶן:

רִמַּת הַהֶכַנְסָה הַמְמוֹצַעַת בַּהֲרֵי י-ם X שִׁיעוֹר הַצְרִיכָה מֵהֶהֱכַנְסָה שֶׁל תּוֹשְׁבֵי הַרֵי י-ם X
שִׁיעוֹר תּוֹשְׁבֵי הַרֵי י-ם שְׁקוֹנִים בַּהֲרֵי י-ם = סֶה"כ הַפְדִּיּוֹן בַּהֲרֵי יְרוּשָׁלַיִם

גִּזִּירַת הַשְּׁטַח הַמִּסְחָרִי מֵהִיקָף הַפְדִּיּוֹן הַמִּסְחָרִי הַצְפוּי, מְבֹסֶסֶת עַל פְּדִיּוֹן מְמוֹצַע לִמ"ר שְׁטַח מִסְחָר. הַפְדִּיּוֹן הַמְמוֹצַע לִמ"ר הַמְצַדִּיק שְׂכִירַת שְׁטַח מִסְחָרִי נִלְקַח מִנְתוֹנֵי מִסְפָּר מִרְכְּזֵי מִסְחָר בִּישְׂרָאֵל.

הַנְּחוֹת הַמּוֹדֵל הַנּוֹ:

הִרְמַת הַכְּנֶסָה נִטוּ מְמוֹצַעַת לְמִשְׁק בֵּית בַּהֲרֵי יְרוּשָׁלַיִם (שְׁנִתּוֹן סְטָטִיסְטִי, לִמ"ס 1996) - כ-7,600.

הִרְמַת הַצְרִיכָה מִזוֹן, בִּיגוּד, וְרִיחוּט (שְׁנִתּוֹן סְטָטִיסְטִי, לִמ"ס 1996) - 26%.

הִרְמַת הַשְּׁטַח הַקּוֹנִים בַּהֲרֵי יְרוּשָׁלַיִם - 60%.

הִרְמַת הַשְּׂכִי"ד - 5% מֵהַפְדִּיּוֹן אוֹ 16\$ לִמ"ר.

6.4.2. הַבִּיקוּשׁ לְשְׁטַחֵי מִסְחָר

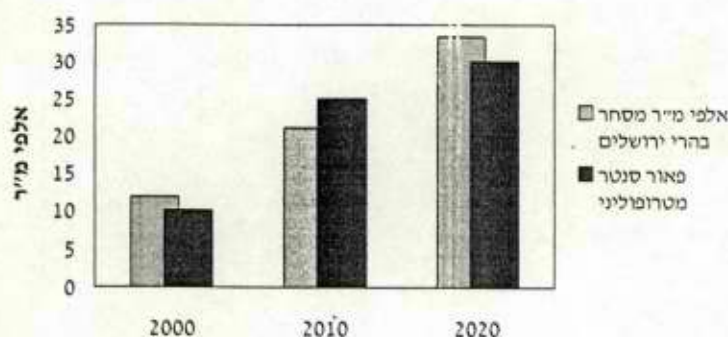
הַבִּיקוּשׁ לְשְׁטַחֵי מִסְחָר בַּהֲרֵי יְרוּשָׁלַיִם כּוֹלֵל שְׁנֵי אִפִּיקִים מִרְכְּזִיִּים:

הִרְמַת הַשְּׁטַחֵי מִסְחָר לְאוֹכְלוֹסִיָּה הַמְקוּמִית שֶׁהִתְקַבְּלוּ מֵהַמּוֹדֵל שֶׁהוּצָג לְעִיל

הִרְמַת הַשְּׁטַחֵי מִסְחָר לְאוֹכְלוֹסִיָּה הַמְטְרוֹפּוֹלִיָּן (פְּאוּר סֶנְטֵר).

תַּחֲזִית הַבִּיקוּשׁ לְשְׁטַחֵי מִסְחָר מְקוּמִי הִיא כ-40-35 אֶלֶף מ"ר בַּהֲרֵי יְרוּשָׁלַיִם בִּשְׁנַת 2020.

תַּחֲזִית הַתַּפְתָּחוּת שְׁטַחֵי מִסְחָר בַּהֲרֵי יְרוּשָׁלַיִם



בעבודה הכלכלית אשר בוצעה ע"י מר אהוד פסטרנק מיוני 1997 הומלץ להקים מוקד מסחרי בעל אופי של "פאוור סנטר" בקריית ענבים כדוגמת המוקדים המסחריים של צומת ביל"ו ושפיים, מסחר הנושא אופי תיירותי משלים לפעילות המסחרית הקיימת באבו-גוש.

עפ"י הערכתו עומד הביקוש האפקטיבי בשטח התכנון שחושב כאמור על 30 אלף מ"ר במספר שלבים עיקריים כמפורט לעיל:

שלב	טווח מימוש	שטח(מ"ר)
א	מייד	10,000
ב	בינוני עד 2010	25,000
ג	סופי	30,000

6.5. מלונאות

תחזית הביקוש לחדרי מלון בהרי ירושלים הינה פונקציה של מספר התיירים שיגיעו לישראל ולירושלים בפרט. כיום קיימים כ- 600 חדרי מלון בהרי ירושלים המתפלגים בין בתי הארחה כדלקמן:

בתי הארחה	קיים/בבניה	תוכניות הרחבה	סה"כ
מבשרת	150	450	
מעלה החמישה	156	50	
נווה אילן	120	40	
קריית ענבים	86	100	
שורש	94	200	
סה"כ	606	840	1,446

מקור: תוכנית פיתוח תיירות יואב-יהודה, דונסקי, ינואר 1996

בשנת 1996 בוצעו כ- 287,000 לינות תיירים באתרי האכסון בהרי ירושלים בכ- 68% תפוסה. בתוכנית המתאר הארצית לתיירות - ת.מ.א 12 - נקבע יעד של הקמת 3,000 חדרי מלון עד שנת 2020. משמעות יעד זה היא תוספת של כ- 2,400 חדרים למלאי הקיים.

ניתוח היחס בין מספר לינות והביקוש לחדרים, המבוסס על שיעור תפוסה של 65%, מצביע על כך כי, לשם הצדקת פיתוח של עוד 2,400 שיעור גידול לינות תיירים צריך לעמוד על 7% לשנה בממוצע עד שנת 2020.

טבלת רגישות הביקוש לחדרי מלון לשיעור גידול שנתי בלינות תיירים וישראלים

שיעור גידול שנתי בלינות תיירים

9%	8%	7%	6%	5%	4%	
3,365	2,833	2,403	2,056	1,777	1,553	4%
3,541	3,010	2,580	2,233	1,954	1,730	5%
3,762	3,230	2,800	2,453	2,174	1,950	6%
4,035	3,503	3,073	2,727	2,447	2,223	7%
4,374	3,842	3,412	3,066	2,786	2,562	8%
4,793	4,261	3,832	3,485	3,206	2,982	9%

שיעור גידול שנתי
בלינות תיירות
ישראלים

טבלת רגישות הביקוש לחדרי מלון מלמדת כי, אם קצב גידול לינות תיירים והישראלים ירד מתחת ל-4% בממוצע שנתי, אין צורך בחדרי מלון נוספים להיצע הקיים והמתוכנן לפיתוח.

על בסיס ניתוח הביקושים, תוכנית הפיתוח והשימור מיעדת שטחים לפיתוח בהיקף של כ- 1,000 חדרים חדשים עד 2010 וכ- 2,000 עד 2020.

6.6. טבלת סיכום תמהיל השימושים

תחזית שימושי הקרקע העיקריים בהרי ירושלים

2020	2010	יחידת מדידה	השימוש
21-28	16-18	אלפי יח"ד	מגורים
55	40	אלפי מ"ר	שטחי תעסוקה
60-70	30	אלפי מ"ר	מסחר
2.5	1.5	אלפי חדרים	מלונאות

7. רגישות תוכנית הפיתוח והשימור לשינויים אקסוגניים

7.1. כללי

תחום הרי ירושלים משול למשק קטן ופתוח המשפיע ובעיקר מושפע מסביבתו הקרובה והרחוקה. איכותה של תוכנית פיתוח ארוכת טווח תלויה, בין השאר, ביכולתה להסתגל לשינויים אשר יתרחשו בעתיד בתחום מרחב התכנון ובסביבתו. קשיחות התוכנית לשינויים חיצוניים ופנימיים עלולה לקצר את משך חייה והשפעתה. גורמי ההשפעה על מרחב התכנון הנם אין סופיים, אולם מתוכם ניתן להצביע על מספר נושאים מרכזיים בתחום המדיני, בתחום המגורים ובתחום התשתית, המוצגים להלן:

סביבה מדינית

- ה' עצירה בהתקדמות תהליך השלום.
- ה' השגת הסדר קבע תוך השארת אזור ירושלים בריבונות ישראל.
- ה' השגת הסדר קבע בגבולות ה"קו הירוק".

מגורים

- ה' מגורים במערב ירושלים בהיקף של כ-15,000 יח"ד - פיתוח או הקפאה.
- ה' ביקוש למגורים בבית שמש - התאוששות או המטך ההאטה.
- ה' ביקוש למגורים מעבר לקו ירוק - המשך מגמות קיימות, גידול או האטה.
- ה' היצע המגורים בירושלים - פיתוח מהיר או המשך פיתוח איטי.
- ה' התפתחות העיר מודיעין והשפעותיה.

תשתית תחבורה

- ה' שיפור כביש 39 - מתי ובאיזה היקף.
- ה' סלילת כביש 45.
- ה' סלילת כביש 425.
- ה' פיתוח מערכת ההסעה ההמונית בירושלים ובין ירושלים והערים סביבה.
- ה' שיפור מערכת הכבישים בכניסה לירושלים.
- ה' סלילת כביש טבעת מערבית.
- ה' מערכת מסילתית מהירה לתל-אביב.

7.2. רגישות התוכנית לשינויים אקסוגניים

תוכנית הפיתוח והשימור ותמהיל שימושי הקרקע מבוססים על תחזית אוכלוסייה הכוללת שלושה תרחישים, המבטאים שינויים אפשריים בהשפעות חיצוניות על קצב גידול האוכלוסייה וביניהם שינויים מדיניים, שינוי בהתפתחות היצע המגורים ועוד. הערכתנו היא כי, ההשפעות החיצוניות בתחומים המדיניים ובתחומי המגורים, המפורטים לעיל, לא תגרומנה לחריגה מטווח התחזית האוכלוסייה (75-95 אלף נפש בשנת 2020). משמעות הדבר היא כי, התוכנית נותנת מענה לשינויים האקסוגניים העשויים להתרחש בתחומים אלו. האטה או גידול בקצב גידול האוכלוסייה במרחב התכנון לא תשפיע על מגמות

התוכנית, אלא על קצב יישומה. רוצה לומר שייתכן ושינויים בתנאי הסביבה החיצונית יגרמו לדחיית יישום תוכנית הפיתוח משנת היעד 2020 לשנת 2025 או להקדמת היישום לשנת 2015.

קיימת טענה כי, שינויים בתוכניות ההתפתחות של התשתית בכלל ותשתית התחבורה בפרט עלולים ליצור "צווארי בקבוק" אשר ישפיעו על תוכנית הפיתוח והשימור. בהקשר זה ראוי לציין את קשרי הגומלין בין פיתוח צור-הדסה וכביש 39, ובין פיתוח מגורים לאורך כביש 1 אל מול שיפור הכניסה לירושלים מכיוון זה.

ניתוח תוכנית הפיתוח והשימור מלמד כי עד לשנת 2010 יתווספו למרחב הרי ירושלים כ-8,000 יחידות דיור מתוכן כ-3,000 בצור-הדסה. לאור נתונים אלה נראה כי עד לשנה זו לא יהווה כביש 39 "צוואר בקבוק" לפיתוח. אין ספק כי פיתוח צור-הדסה להיקפים של 12,000 יחידות דיור ויותר תלוי בהרחבת כביש 39, אך גם סבירות שיפורו עד לתקופה זו הנה גבוהה ביותר. בחינה מדויקת של תשתית התחבורה והתאמתה לקצב פיתוח האזור, תוך ניסיון לאתר "צווארי בקבוק" ובכך להימנע מהם, תבוצע ע"י מתכנן תחבורה בהמשך עבודת התכנון.

8. התוכנית בראי יעדי הפיתוח

8.1. כללי

במסגרת דו"ח 2 של תוכנית הפיתוח והשימור לאזור הרי ירושלים הוגדרו יעדי ומטרות הפיתוח. על בסיס יעדים ומטרות אלו ולאורן עוצבה התוכנית המרחבית. בחלק זה מוצגת דרך ישומן של מטרות הפיתוח המרכזיות ב"תוכנית המרחבית". מטרות הפיתוח ודרכי היישום מפורטים בחלוקה ליעדים.

8.2. אוכלוסייה

היעד: הרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים ותרומה לחיזוק וביסוס המטרופולין.

מטרות הפיתוח

א. גידול האוכלוסייה היהודית בהרי ירושלים לכדי כ-95-70 אלף נפש ב-2020

ב. "החייאת" יישובי מטה יהודה - פיתוח הרי ירושלים הנו הזדמנות לפיתוח יישובי מטה יהודה ושיפור רמת החיים בהם.

ג. הרחבת היצע המגורים וגיוונו - כתשתית מרכזית להרחבת אוכלוסיית הרי ירושלים.

ד. צמצום הפגיעה במשקל האוכלוסייה החזקה בירושלים - פיתוח התשתית והמגורים באזור הרי ירושלים עשוי להרחיב את מגמת ההגירה אל מחוץ לירושלים (בדומה לתל-אביב וחיפה) ובכך לצמצם את משקל האוכלוסייה החזקה בעיר דבר אשר עלול לפגוע בחוסנה הכלכלי והחברתי.

ה. שמירת כ-80% מההגירה נטו מי-ם בתחומי מטרופולין י-ם - שמירת המהגרים בתחומי המטרופולין תאפשר את הרחבתו ואת שמירת צביונו היהודי.

ו. משיכת אוכלוסייה חזקה מחוץ למטרופולין ירושלים - חיזוק וביסוס מטרופולין ירושלים תלוי, בין השאר, בעוצמת המשיכה של אוכלוסייה חזקה מכל חלקי הארץ המחייבת אספקת מגורים איכותיים ובמחירים סבירים. הרי ירושלים יכולים לספק את פתרון המגורים המשלב מחירים סבירים ואיכות גבוהה.

ז. ביסוס גידול אוכלוסיית הרי י-ם על משפחות חזקות וצעירות - על מנת לחזק כלכלית וחברתית את מטרופולין ירושלים ובעיקר בתחומים הגובלים בעיר ירושלים, יש לבסס את התפתחות האזור על אוכלוסייה חזקה יחסית ועל משפחות צעירות המהוות בסיס איתן לחיי הקהילה.

ח. פיתוח מגורים בעיקר בבנייה רוויה - הגידול הניכר בביקוש למגורים בהרי ירושלים מחד וחשיבות השטחים הפתוחים במרחב התכנון מאידך, מחייבים מדיניות פיתוח חסכנית ולא פזרנית המבוססת על ניצול נכון של קרקעות וביסוס עיקר הגידול במגורים על בנייה רוויה.

ט. הרחבת המגורים בעיקר על בסיס יישובים קיימים - ניצול יתרונות לגודל הן בתשתית והן בשמירת השטחים הפתוחים מחייב ביסוס הגידול בהיצע המגורים על היישובים הקיימים.

י. חיזוק "הקו הירוק" - חיזוק "הקו הירוק" הוא מטרה אזורית החשובה לחיזוק המטרופולין, אך גם מטרה לאומית. חיזוק "הקו הירוק" יכול להיעשות ע"י הרחבה או הקמה של יישובים כגון: הר-אדר, הר עוזר, רוגלית, צור הדסה וכן ע"י פרויקטים כלכליים.

דרכי יישום ב"תוכנית המרחבית"

א. תוכניות פיתוח מגורים בהיקף של כ- 20,000 יח"ד - תחזית הביקוש למגורים הנגזרת מאוכלוסייה של 70-95 אלף נפש בשנת 2020 עומדת על כ- 12-19 אלף יח"ד. בתוכנית המרחבית ישנן תוכניות מגורים הנותנות מענה לכל הביקושים עד שנת 2020 תוך השארת רזרבות לפיתוח אחרי כן.

ב. הרחבת וגיוון היצע המגורים - היצע המגורים כיום כולל, ברובו, יחידות דיור צמודות קרקע במחירים גבוהים. בכדי למשוך אוכלוסייה צעירה למרחב מציעה התוכנית הרחבה וגיוון של היצע המגורים בבניה רוויה מהקיימת ובמחירים נמוכים מההיצע הנוכחי בעיקר ביישובים כגון צור הדסה ורוגלית.

ג. עידוד יישוב החלטה 737 במושבים - התוכנית וזימכת בהרחבת המושבים ופיתוחם הכלכלי על בסיס החלטות המינהל ובראשם 737. בתוכנית המרחבית צפוי פיתוח של כ- 2,500 יח"ד, 1,500 עד שנת 2010 והשאר עד שנת 2020, במסגרת זו.

ד. פיתוח המגורים עד 2020 מבוסס על הרחבת יישובים קיימים - פיתוח המגורים בתוכנית מתמקד בהרחבת יישובים קיימים ונמנע, ככל האפשר, מהקמת יישובים חדשים, זאת על מנת לצמצם את הפגיעה בערכי הטבע.

ה. ביסוס הגידול בהיצע המגורים על בנייה צפופה והגבלת הבנייה צמודת הקרקע - תוכנית פיתוח המגורים מחוללת שינוי באופי הבנייה באזור על ידי גידול הבנייה הרוויה (כ- 70% מיחידות המגורים המתוכננות עד 2020) וצמצום הבנייה צמודת הקרקע. ההערכה היא כי בשנת 2020 יהיו יחידות הדיור צמודות הקרקע כ- 40% מסך המגורים לעומת כ- 60% כיום.

ו. פיתוח תשתית התחבורה במרחב - התוכנית ממליצה על שורת צעדים לפיתוח תשתית התחבורה וביניהם כביש 39, כביש 425, כביש הטבעת המערבית ומערכת רכבת קלה ורכבת לתל-אביב.

ז. הרחבת וגיוון היצע התעסוקה - מספר המועסקים במרחב צפוי לגדול מכ- 16,000 מועסקים ב- 1996 לכ- 40,000 מועסקים ב- 2020. רובם של המועסקים יעבוד בירושלים, התעסוקה במרחב התכנון תתמקד במסחר, תיירות ושירותים קהילתיים.

8.3. תעסוקה

היעד: הבטחת תעסוקה וצמיחה כלכלית

מטרות הפיתוח

א. הגדלת חלקו של המגזר הפרטי בתעסוקה - הבטחת תעסוקה וצמיחה כלכלית לאוכלוסייה ושמירת אוכלוסיות חזקות בתחומי המטרופולין מחייבת את הגדלת חלקו של הסקטור הפרטי על חשבון הציבורי בתחומי תעשייה, מסחר ושירותים עסקיים.

ב. הרחבת היצע שטחי התעשייה, והמשרדים בסמיכות למרחב התכנון - חלופת פיתוח אזורי התעסוקה בבית שמש ובמודיעין עדיפה על פני יצירת אזורי תעסוקה נוספים במרחב על חשבון השטחים הפתוחים.

ג. פיתוח שטחי מסחר מטרופוליני ומקומי - באזור הרי ירושלים, בסמיכות לצירי התנועה הראשיים קיים פוטנציאל רב לפיתוח תחום מסחרי זה היכול לשמש את תושבי ירושלים, הרי ירושלים והנוסעים לירושלים וממנה.

ד. גידול בהיקף תיירות הפנים - פוטנציאל הפיתוח של ענף התיירות בהרי ירושלים נגזר בעיקר מתיירות הפנים.

ה. פיתוח היצע משלים ללינות תיירים בירושלים - בהרי ירושלים קיים פוטנציאל לפיתוח היצע מקומות אכסון המשלים את ההיצע הקיים בירושלים, בעיקר ברמה בינונית ונמוכה.

ו. פיתוח פרויקטים משותפים עם הרשות הפלשתינאית לאורך הקו הירוק - קו התפר בין ישראל ובין הרשות הפלשתינאית הנו פוטנציאל לפרויקטים כלכליים משותפים כגון פארקים לתעשייה, מתחמי אחסון ולוגיסטיקה, מוסדות ציבור ועוד.

ז. שיפור הנגישות עם ירושלים ובין יישובי מרחב התכנון - שיפור איכות החיים של אוכלוסיית הרי ירושלים והבטחת תעסוקה מותנים בשיפור הנגישות בין יישובי מרחב התכנון וליבת המטרופולין, ירושלים, וכן בין יישובי המרחב לבין עצמם.

ח. שיפור הנגישות עם מטרופולין תל-אביב ומטרופולין באר שבע שיפור הנגישות יאפשר לאוכלוסיית הרי ירושלים להנות מהרחבת וגוון היצע התעסוקה העומד בפניה וכן להגדיל את פוטנציאל הפיתוח של ענף התיירות וענף המסחר בתחום התכנון.

ט. פיתוח מערכת ההסעה ההמונית והאזורים הנגישים אליה - שיפור משמעותי של רמת תשתית התחבורה בכניסות לירושלים, יושג על ידי שילוב ריכוזי האוכלוסייה הגדולים בפרברי העיר (הקיימים והמתוכננים) במערכת ההסעה ההמונית.

דרכי יישום ב"תוכנית המרחבית"

א. **פיתוח אזורי תעסוקה במבשרת ציון, רוגלית וצור הדסה** - התוכנית כוללת פיתוח של מספר אזורי תעסוקה במרחב התכנון או בגבולו במבשרת ציון, רוגלית וצור הדסה.

ב. **פיתוח ענף התיירות במרחב** - התוכנית מאפשרת פיתוח של עוד כ- 2,000 חדרי אכסון בנוסף לכ- 600 הקיימים. היקפים אלו עונים על תוכנית הפיתוח בתוכנית מתאר ארצית לתיירות (תמ"א 12).

ג. **פיתוח היצע שטחי המסחר** - הגדלת האוכלוסייה במרחב מחייבת גידול בשטחי המסחר, אשר יספקו גם מקומות תעסוקה נוספים. התוכנית כוללת המלצות לפיתוח שטחי מסחר מקומי בהיקף של כ- 35,000 מ"ר ופיתוח מסחר מטרופוליני בהיקף של כ- 30,000 מ"ר, המספיקים לביקושים הצפויים עד 2020.

ד. **פיתוח אזור התעסוקה המשותף למבשרת וירושלים** - פיתוח אזור התעסוקה על גבול מבשרת וירושלים עונה הן על הדרישה לפגיעה מינימאלית בטבע והן על יתרונות תחבורתיים לתעסוקה על גבולה המערבי של ירושלים.

ה. **פיתוח תשתית התחבורה (פיתוח כביש 39, כביש 45 ורכבת י-ס ת"א, כביש טבעת מערבית, רכבת קלה)** - התוכנית ממליצה על שורת צעדים לפיתוח תשתית התחבורה ובניהם כביש 39, כביש 425, כביש הטבעת המערבית ומערכת רכבת קלה ורכבת לתל-אביב.

ו. **ביסוס עיקר הפיתוח באזורים בעלי הנגישות לרכבת הקלה** - עיקר פיתוח המגורים והתעסוקה בתוכנית מתמקד בצור הדסה ובמבשרת אשר הן נגישות למערכת הסעה המונית ולרכבת קלה.

4. 8. סביבה

היעד: שימור ערכי הסביבה ובמיוחד ה"לב הירוק"

מטרות הפיתוח

א. **הגבלת אינטנסיביות הפיתוח** - הערכים הסביבתיים הייחודיים לאזור הרי ירושלים מחד ולחצי הפיתוח מאידך מחייבים את הגבלת הפיתוח בעיקר בתחום ה"לב הירוק".

ב. **מיקוד הפיתוח ב"פרסה" המזרחית** - מיקוד הפיתוח באזורי כביש 1, 39 ומערב ירושלים, הכדאיים יותר לפיתוח, יאפשר את שימור חלקו העיקרי של שטח התכנון - ה"לב הירוק".

ג. **שמירת רצפים פתוחים העונים על מושג "העלייה לירושלים"** - הפיתוח לאורך דרכי הגישה המרכזיות לירושלים, חייב להיעשות תוך שימור רצף של שטחים פתוחים ותוך שמירה על חזות הולמת אשר לא תפגע בחוויות "העלייה לירושלים".

ד. ריכוז פיתוח באזורים "מופרים" או בסמיכות ליישובים קיימים - על מנת לצמצם את הפגיעה בשטחים בעלי ערכיות סביבתית גבוהה יש למקד את הפיתוח בשטחים "מופרים" סביבתית אשר ערכיותם נמוכה או בסמיכות אליהם.

ה. גיוון ההתמחות והתפקוד של מערכת השטחים הפתוחים - השאת הערכים הנובעים מהסביבה הייחודית של הרי ירושלים תתבסס על יצירת התמחות וגיוון התפקוד של שטחים אלו.

ו. שמירת הנוף הפתוח והכפרי כחיץ בין היישובים העירוניים - שמירת איכות החיים של תושבי הרי ירושלים ושמירת ערכי הסביבה תושג, בין השאר, על ידי יצירת מרחבים פתוחים בין ריכוזי פיתוח עירוניים.

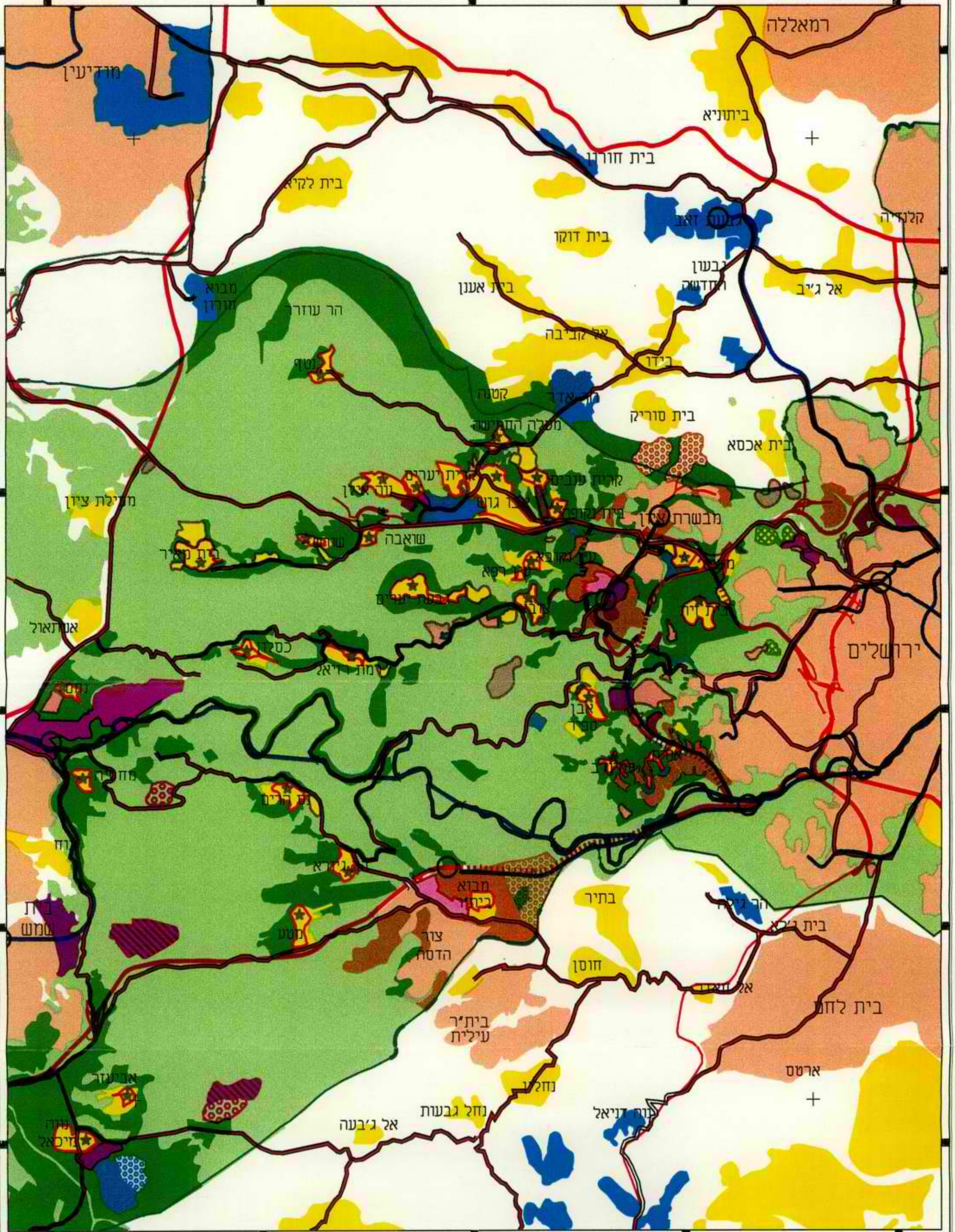
דרכי יישום ב"תוכנית המרחבית"

א. ביסוס הפיתוח על בנייה צפופה - כמוזכר לעיל, עיקר פיתוח המגורים הוא בבניה רוויה המתאפיינת בצריכה נמוכה יחסית של שטחים ובפגיעה נמוכה יותר בערכי הטבע.

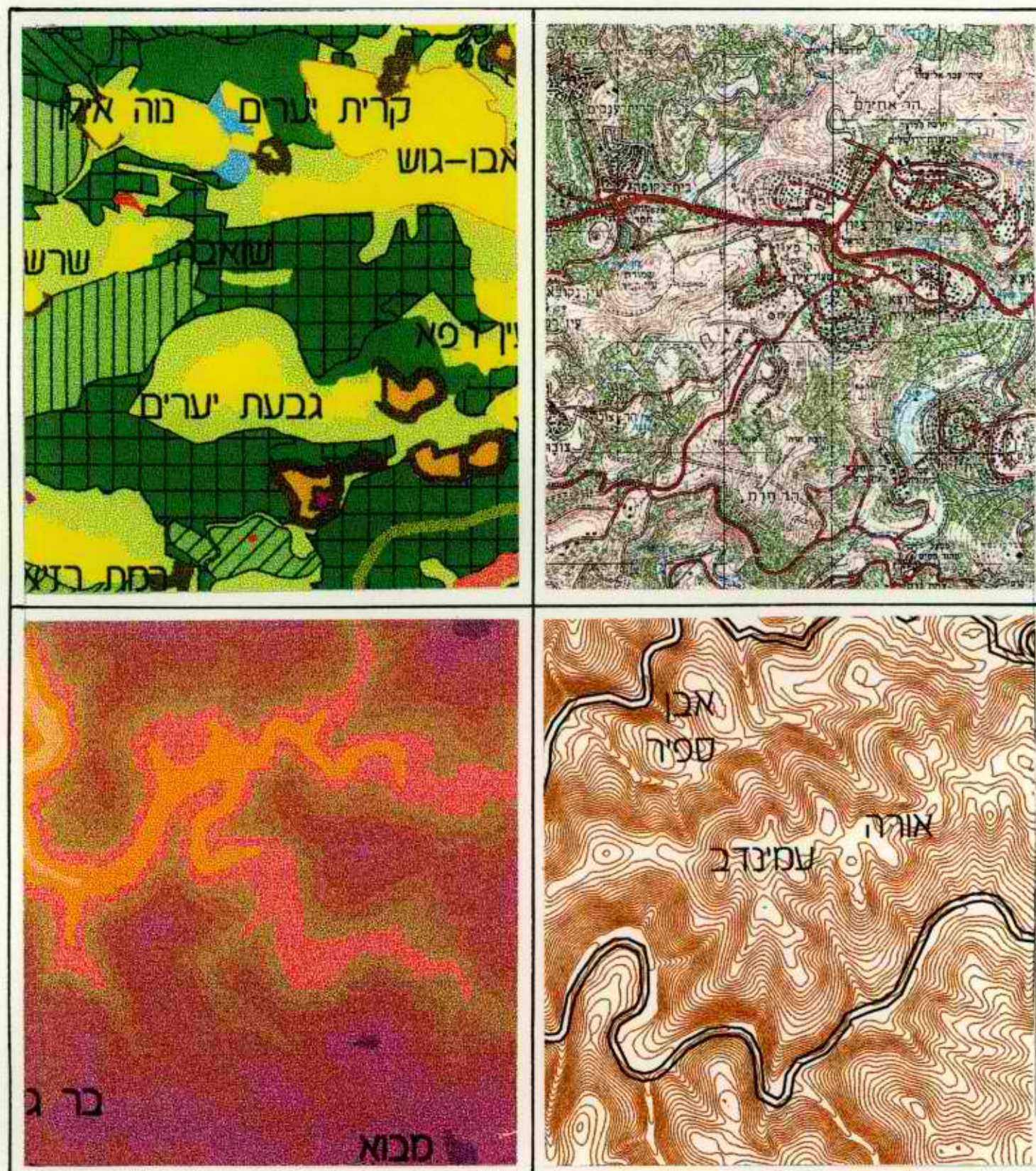
ב. עיקר הפיתוח בגבול עם ירושלים ולאורך כביש 1 וכביש 39 - ביסוס הפיתוח על הרחבת יישובים קיימים (מבשרת ויישובי מטה יהודה) יגרור את עיקר הפיתוח לכיוון הגבול עם ירושלים ולאורך כביש 1 וכביש 39. מבנה זה של פיתוח יוצר מרחבים פתוחים המשמשים כחיץ בין היישובים.

ג. הגבלת יזמויות הבנייה לאורך כביש 1 - לחצי הפיתוח העיקריים באזור מרוכזים לאורך כביש מספר 1. התוכנית ממליצה להגביל את היקפי הפיתוח תוך הקפדה על שמירת רצף של שטחים פתוחים בנוף הנשקף מהכביש. הגבלת הפיתוח באזור זה חיונית לשם שמירה על הנוף המבטא את מושג "העלייה לירושלים".

ד. ריכוז פיתוח בסמיכות ליישובים קיימים - הפיתוח בתוכנית מתמקד בקרקעות הסמוכות ליישובים ומוקדי פיתוח קיימים. יתרת הקרקעות נשמרת כשטח פתוח האסור לפיתוח.



17/01/98 גרסה 3.0 137	מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות	מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות	מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות	מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות	מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות מסלולי תיירות
--	---	---	---	---	---



תכנית פיתוח ושימור לאזור הרי ירושלים

אוגדן מפות - לדו"חות מס' 1-2

ארי כהן - אדריכלים ומתכנני ערים

דוד בועז - ייזום וייעוץ עסקי

מוטי קפלן
שלמה אהרונסון
סילבן רטוביץ'

יועצים:

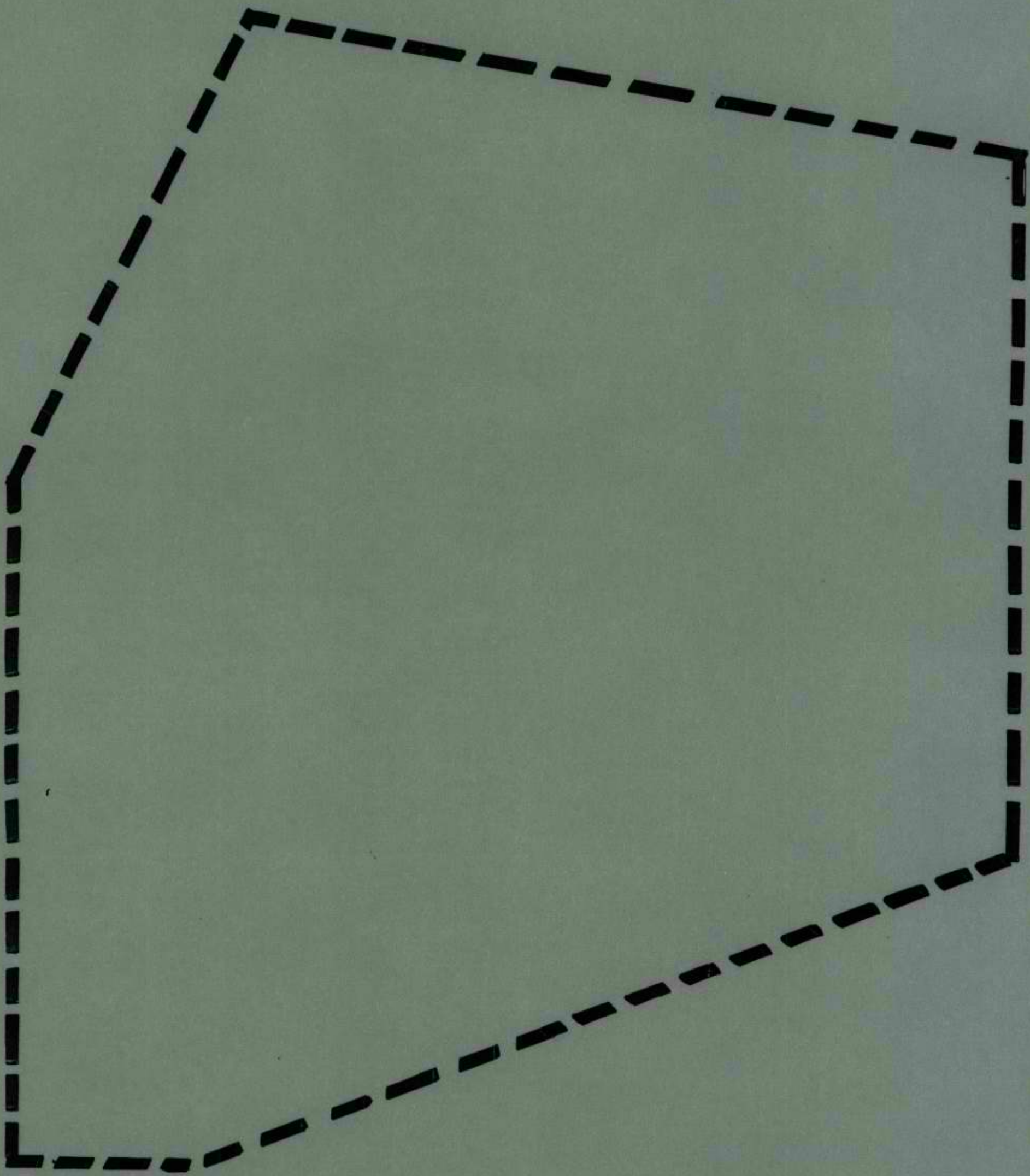
אהוד תייר - ניהול והנדסה בע"מ

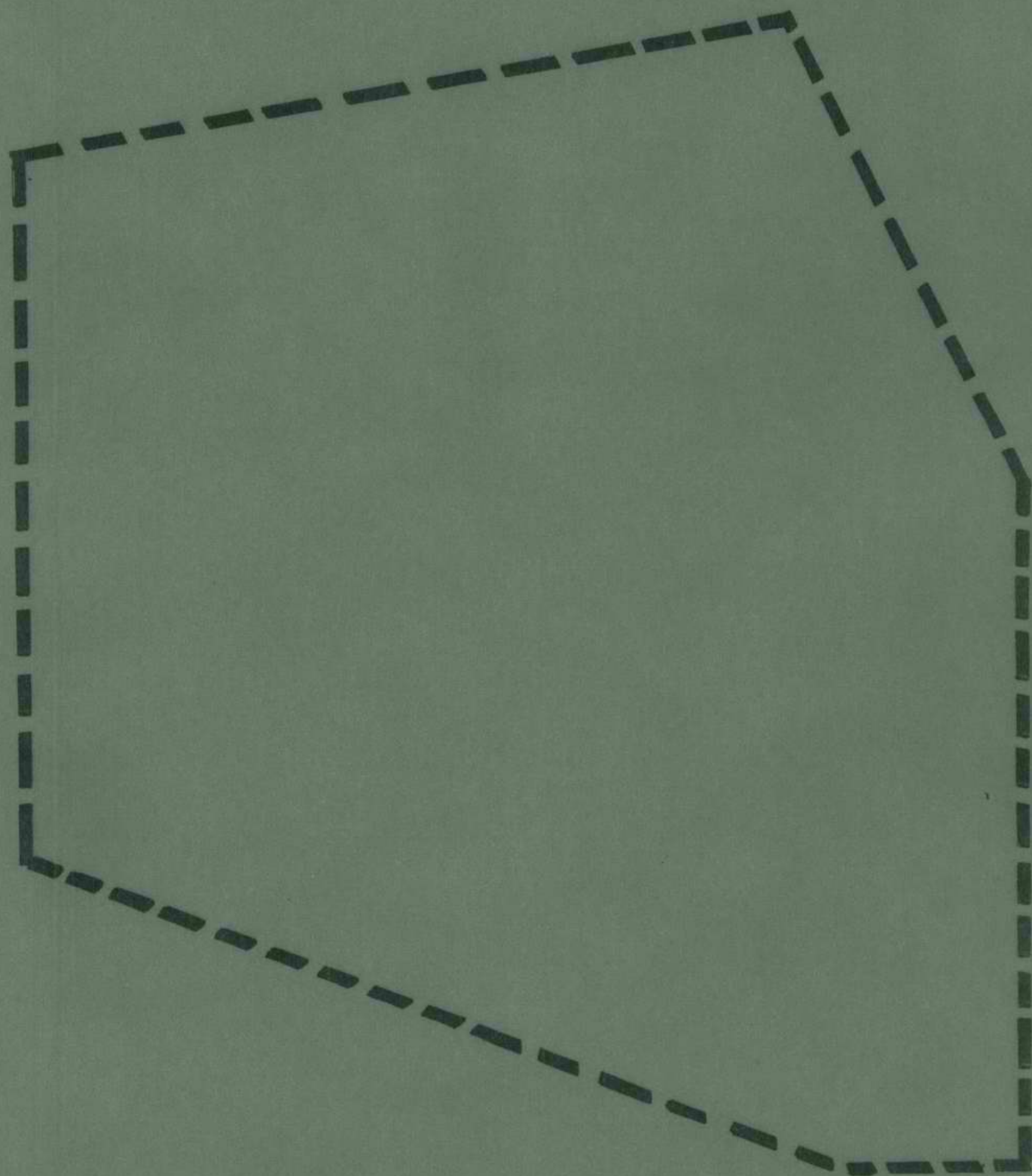
חברה מנהלת:

נובמבר 1997

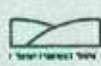
רשימת מפות

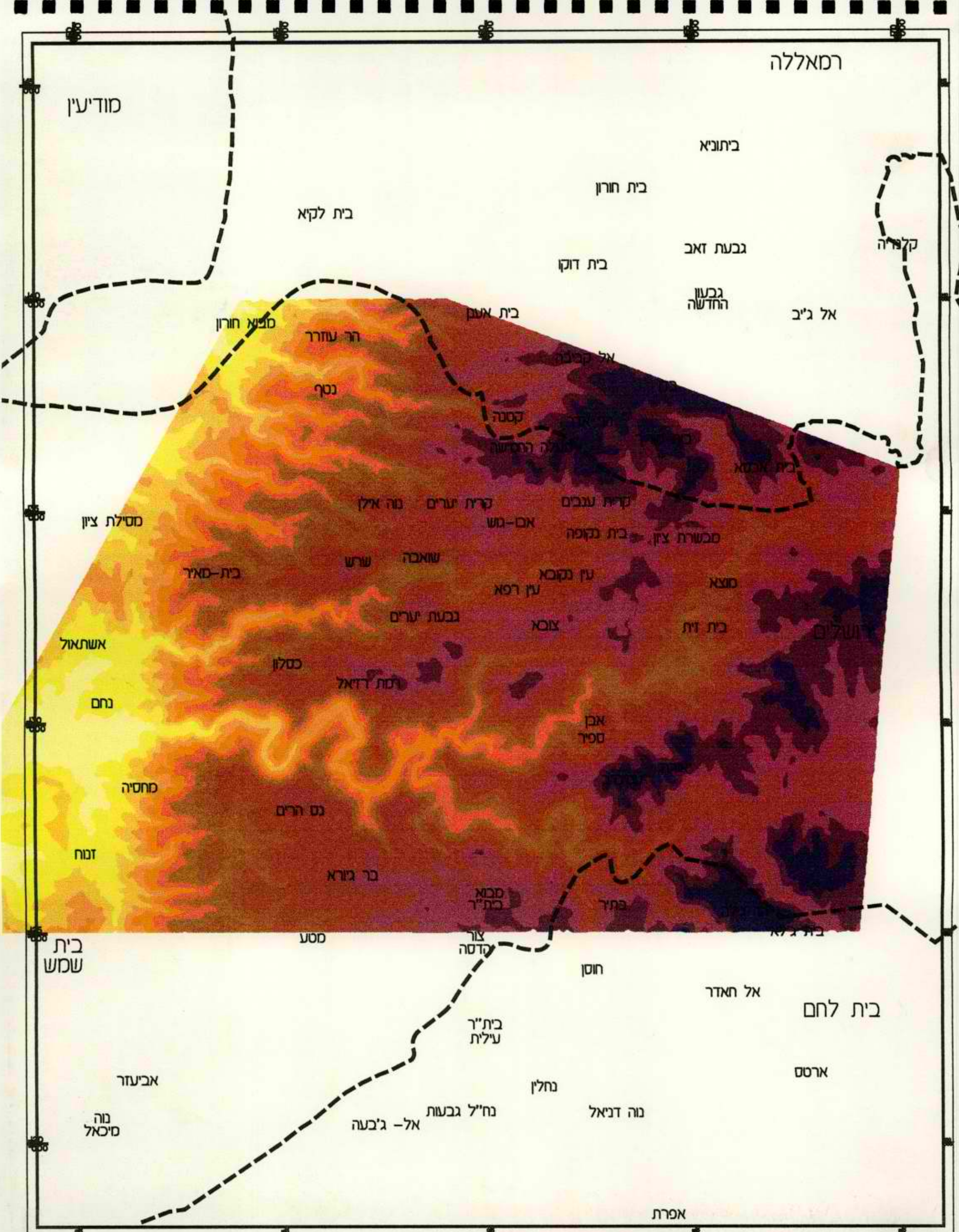
מפת רקע טופוגרפית	.1
מפת גבהים	.2
מפת תחומי שיפוט	.3
תכנית מיתאר מחוזית מחוז ירושלים - ת/מ/מ/1	.4
תכנית מתאר רעיונית למטה יהודה - מי/2000	.6
תכנית אב ותכנית פיתוח למטרופולין ירושלים	.9
תשתיות - מערכת חשמל	.10
תשתיות - מערכות מים, ביוב ודלק	.11
מפת שימושי שטח	.13
מפת יעודי קרקע מאושרים	.14
מפת יוזמות תכנון	.15
יעודי קרקע מאושרים ויוזמות תכנון	.16
מגמות פיתוח עפ"י יוזמות קיימות	.17
מפת כבישים ותחבורה	.18
מפת יחידות נוף	.22
מפת רציפות נופית	.24
מפת אנליזה גאומורפולוגית	.25
מפת ערכים תרבותיים	.27
דמות המקום: "האגן החזותי" של העליה לירושלים	.א29
דמות המקום: מכלולים רציפים	.ב29
דמות המקום: מורפולוגיה אופיינית	.ג29
דמות המקום: אפיון שטחים פתוחים	.ד29
דמות המקום: אפיון שטחים מכונים	.ה29
ניתוח פיזי / סטטוטורי: אזורים מוגנים	.א30
ניתוח פיזי / סטטוטורי: אזורים רגישים והזדמנויות פיתוח	.ב30
"האינטרסים": שיווי משקל קיים	.31
פוטנציאל לקונפליקטים במרחב	.32
פוטנציאל לקונפליקטים : מיקום במרחב	.33
מיפוי קונפליקטים ידועים	.34



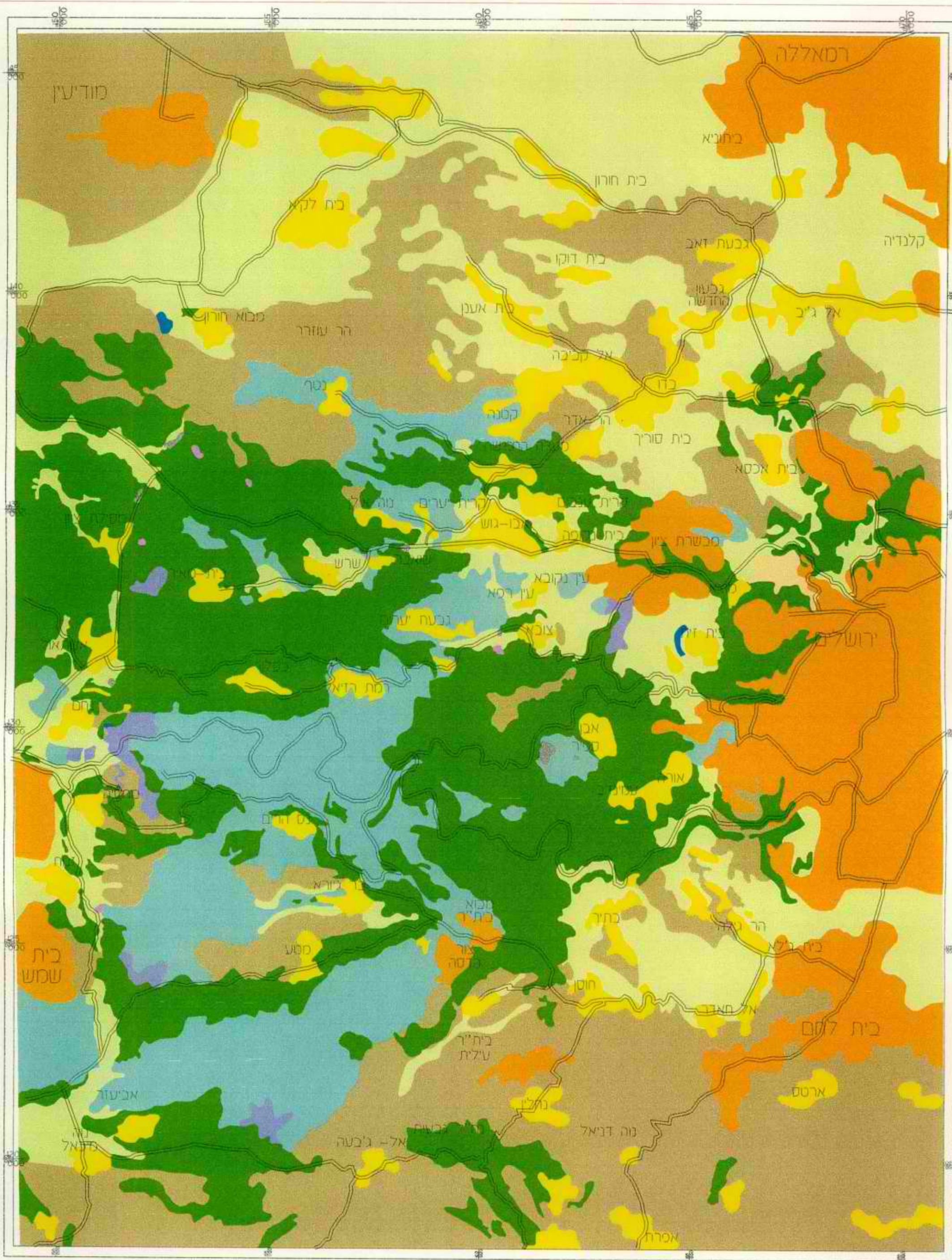




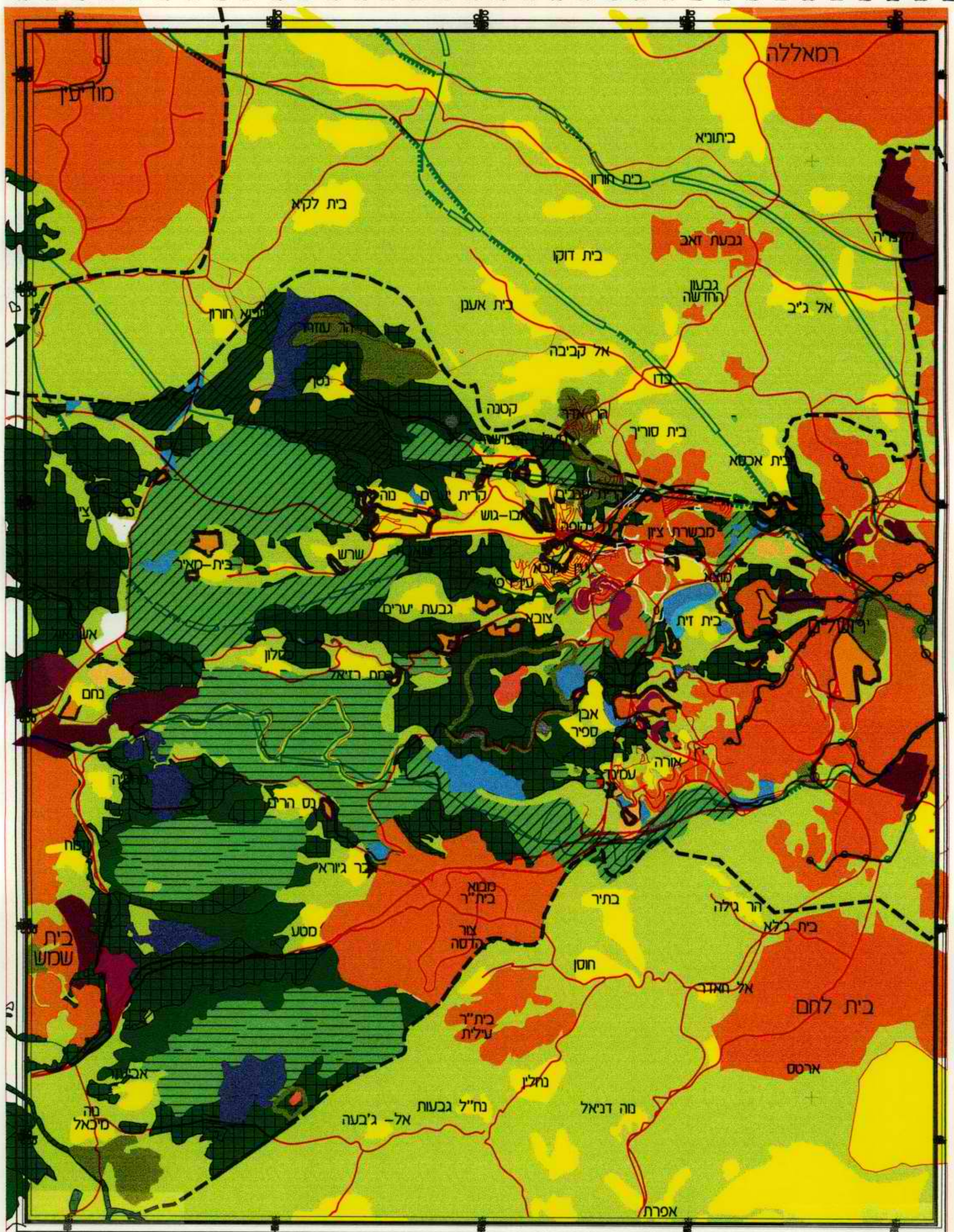
 תאריך: 18/11/97 גר. לוגו: 00 1722 1		מוטי קפלן מתכנן סביבתי שלמה אהרונסון אדריכלים ואדריכלי נוף סילבן רסוביץ הנדסת תחבורה ותעשה	זהו תוכן ארי כהן דוד בועז אדריכלים ייזום ומתכנני ערים וישע עיסקי הסדר השלוח אהוד תייר ניהול והנדסה	עם תכנון תכנית פיתוח הרי ירושלים הסדר השלוח מפת רקע טופוגרפי	עם תכנון מינהל מקרקעי ישראל 
---	--	--	--	---	---

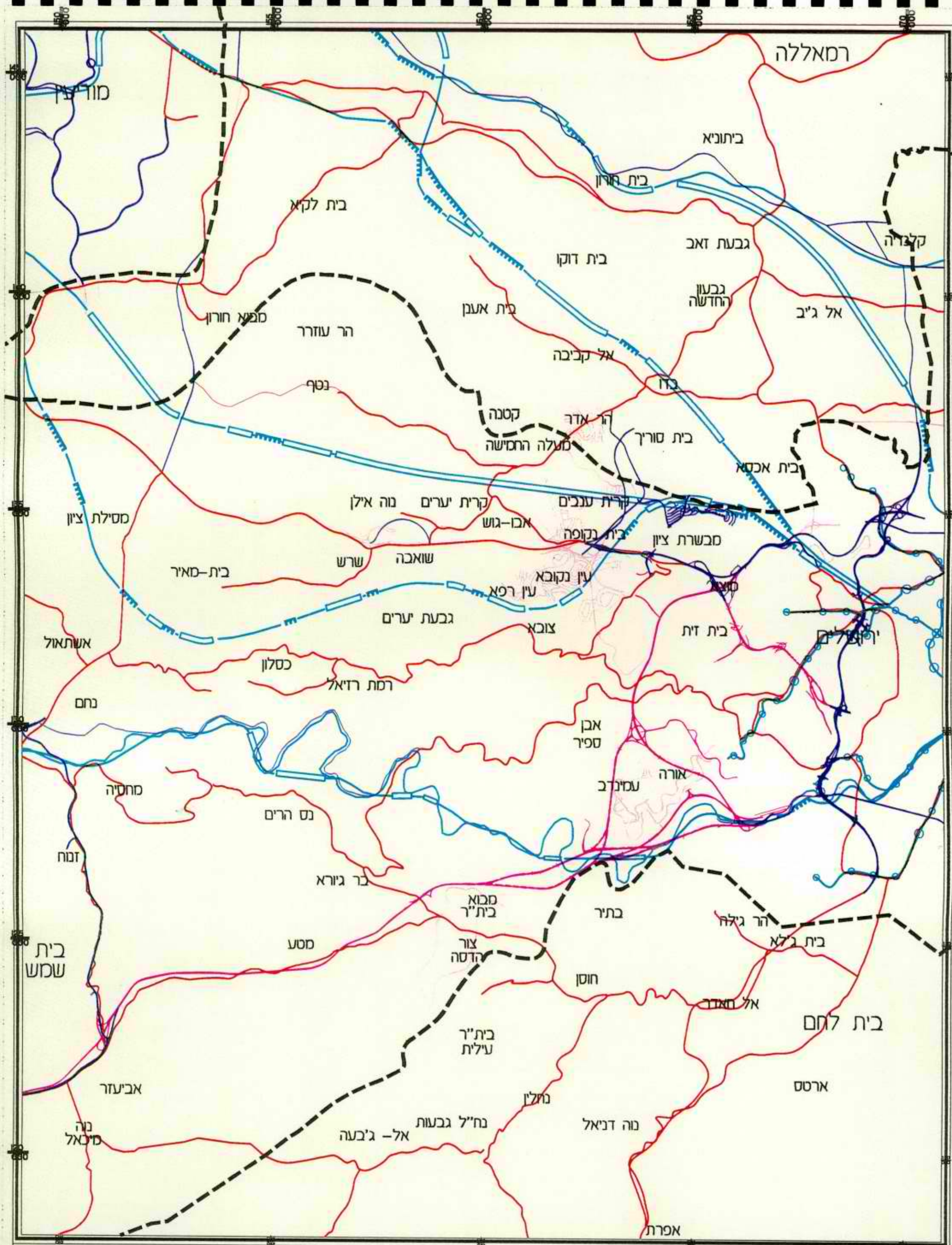


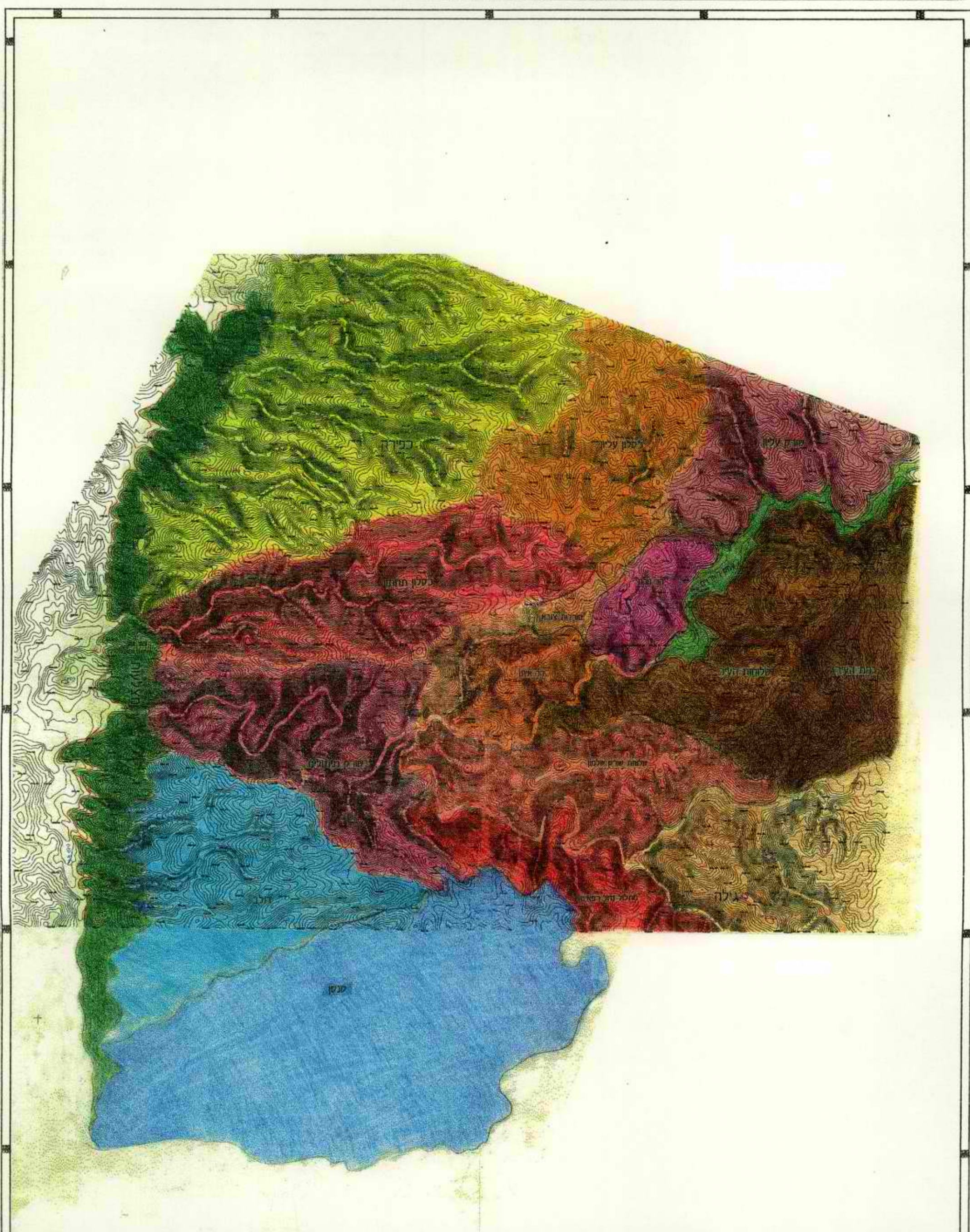
מאריך: 2 שם מקום: 2 גודל: 2	מסלול 300-350 550-600 800+ 250-300 500-550 750-800 183-250 450-500 700-750 400-450 650-700 350-400 600-650			מוטי קפלן מתכנן סביבתי	מפת חגן ארי כהן אדריכלים מתכנני ערים	שם המדינה תוכנית פיתוח הרי ירושלים	שם המדינה מינהל מקרקעי ישראל
	שלמה אהרונסון אדריכלים ואדריכלי סף			חברת תכנון אהוד תייר ביהל והבדסה	מפת גבהים	יחיד המדינה	
	סילבן רטוביץ הנדסת תחבורה ותעבורה						



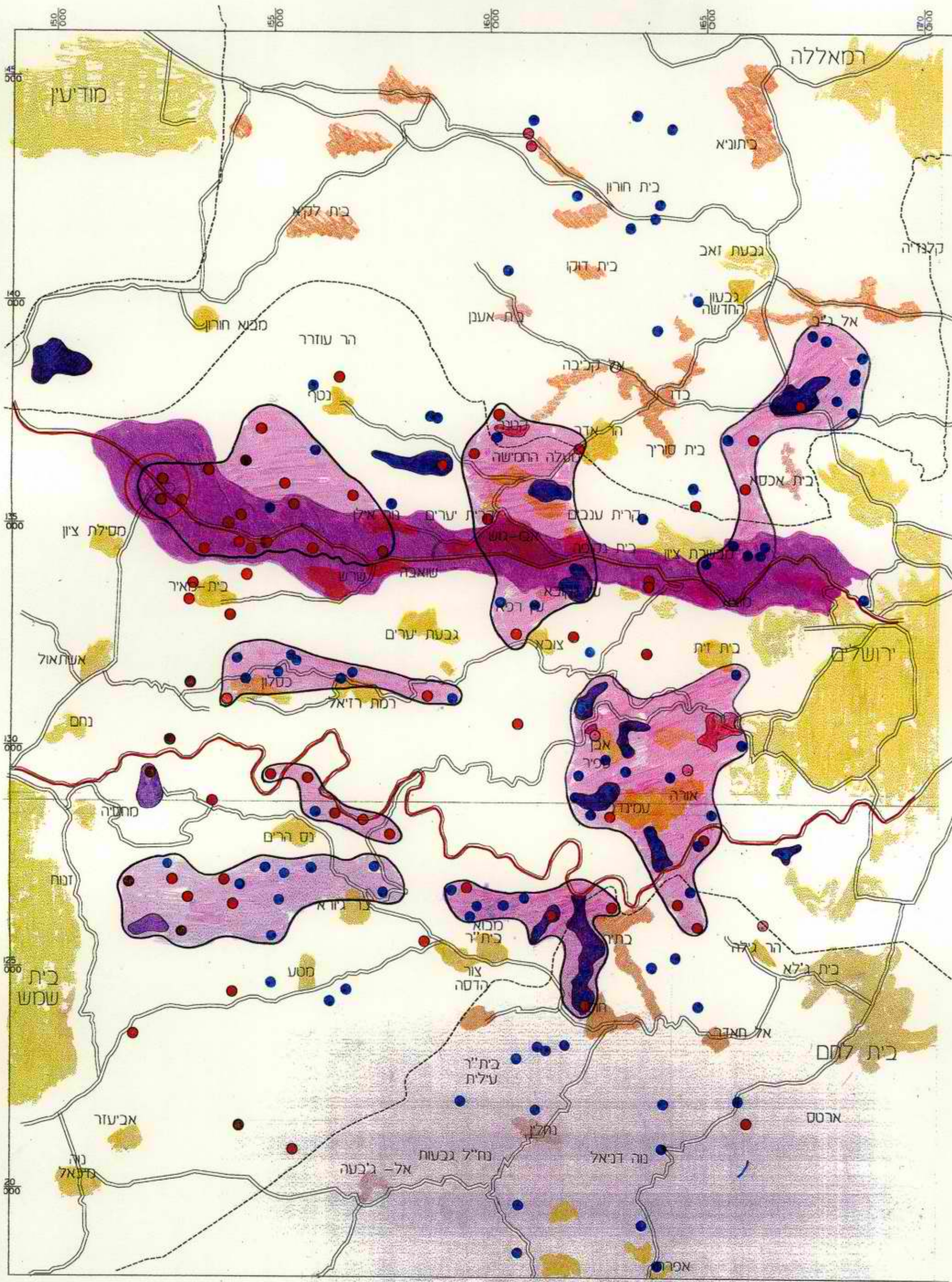
מסלול 13	סגור <table border="0"> <tr> <td>ישוב עירוני</td> <td>ישוב כפרי</td> <td>מחנה הגדס</td> <td>מחצבה</td> <td>בית קברות</td> <td>מצוד מים</td> </tr> <tr> <td>ערב נגב אדם</td> <td>חורש טבעי</td> <td>שטח מעובד</td> <td>טרשים</td> <td>הפרה</td> <td></td> </tr> </table>	ישוב עירוני	ישוב כפרי	מחנה הגדס	מחצבה	בית קברות	מצוד מים	ערב נגב אדם	חורש טבעי	שטח מעובד	טרשים	הפרה		מוטי קפלן סתכן סביבתי שלמה אהרונסון אדריכל ואדריכל מן סילבן רטוביץ' וגדסת החברה והמנה	זמן רכונ <table border="0"> <tr> <td>ארי כהן</td> <td>דוד כועז</td> </tr> <tr> <td>אדריכלים</td> <td>יועץ עיסקי</td> </tr> <tr> <td>סתכני טרם</td> <td></td> </tr> </table> זמן מנהל אהוד תייר ניהול והנדסה	ארי כהן	דוד כועז	אדריכלים	יועץ עיסקי	סתכני טרם		שם הפרויקט תוכנית פיתוח הרי ירושלים זמן תכנון מפת שימושי שטח	יוזם הפרויקט מינהל מקרקעי ישראל לוגו
ישוב עירוני	ישוב כפרי	מחנה הגדס	מחצבה	בית קברות	מצוד מים																		
ערב נגב אדם	חורש טבעי	שטח מעובד	טרשים	הפרה																			
ארי כהן	דוד כועז																						
אדריכלים	יועץ עיסקי																						
סתכני טרם																							



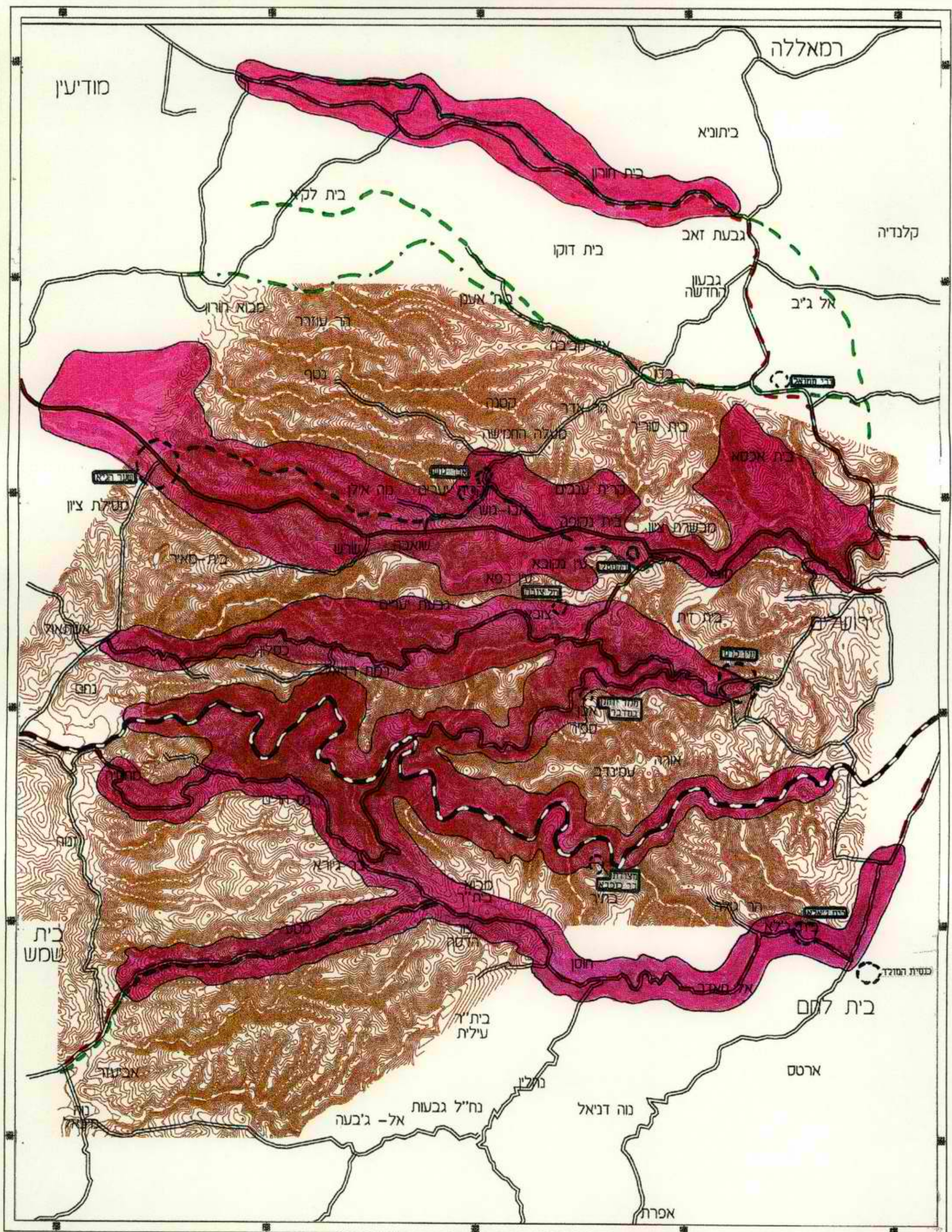


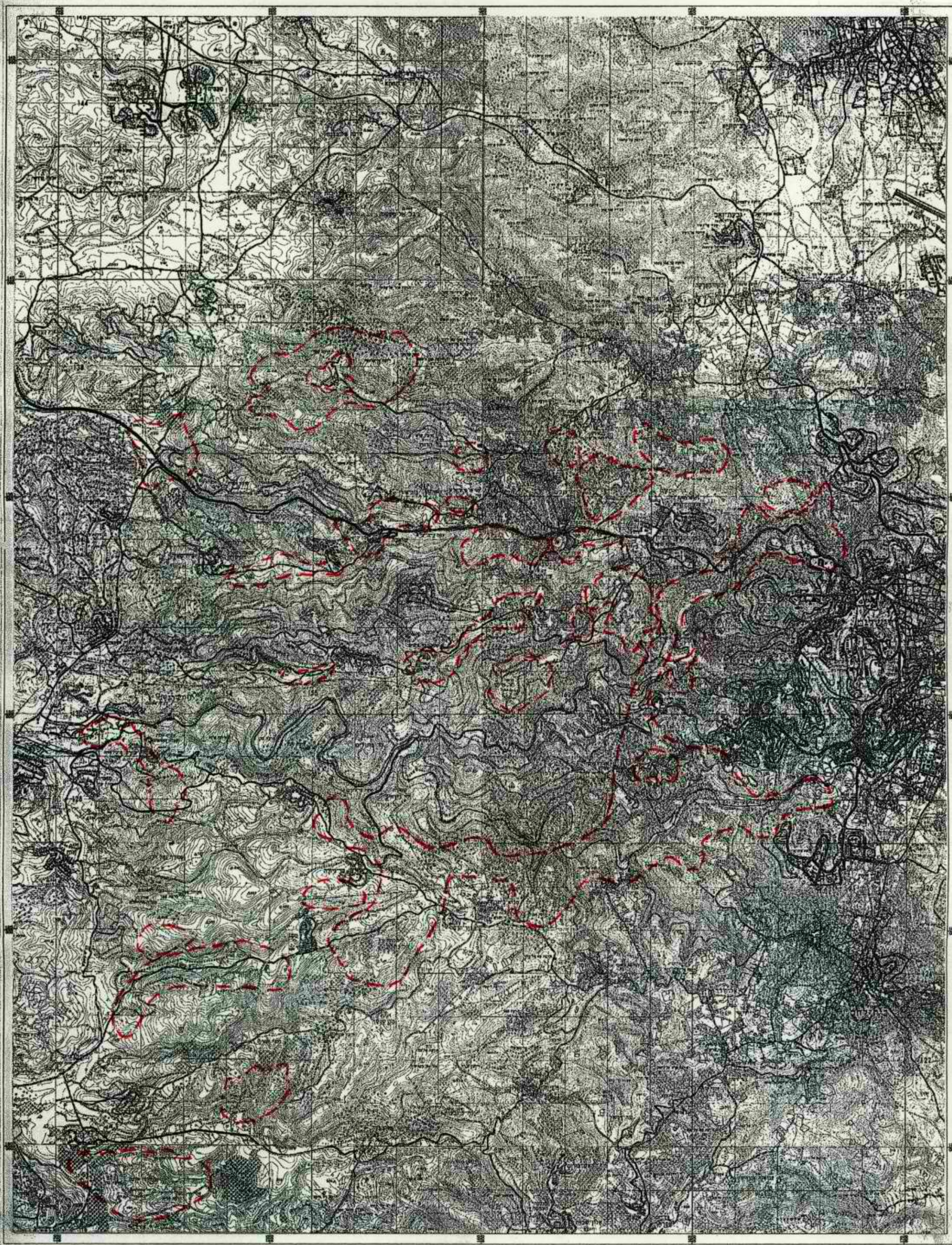


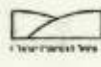
חש"ד 17/08/57 מס שכת סקט-קט גליון 22	סק"א	מוסי קפלן סתכן סביבתי שלמה אחרונסון אדריכלים ואדריכלי נוף טילבן רסוביץ תכנית תחבורה ותנועה	אתר תכנון ארי כהן דוד בועז אדריכלים ייזום ומתכנני פנים ויפוז עיסוד תכנון סטודיו אחוד תייר ניחול וחנדסה	שם תחומים תכנית פיתוח הרי ירושלים חש"ד תכנון מפת יחידות נוף סק"א סדרה 1:25,000	שם תחומים מינחל מקרקעי ישראל
--	---	--	--	--	---

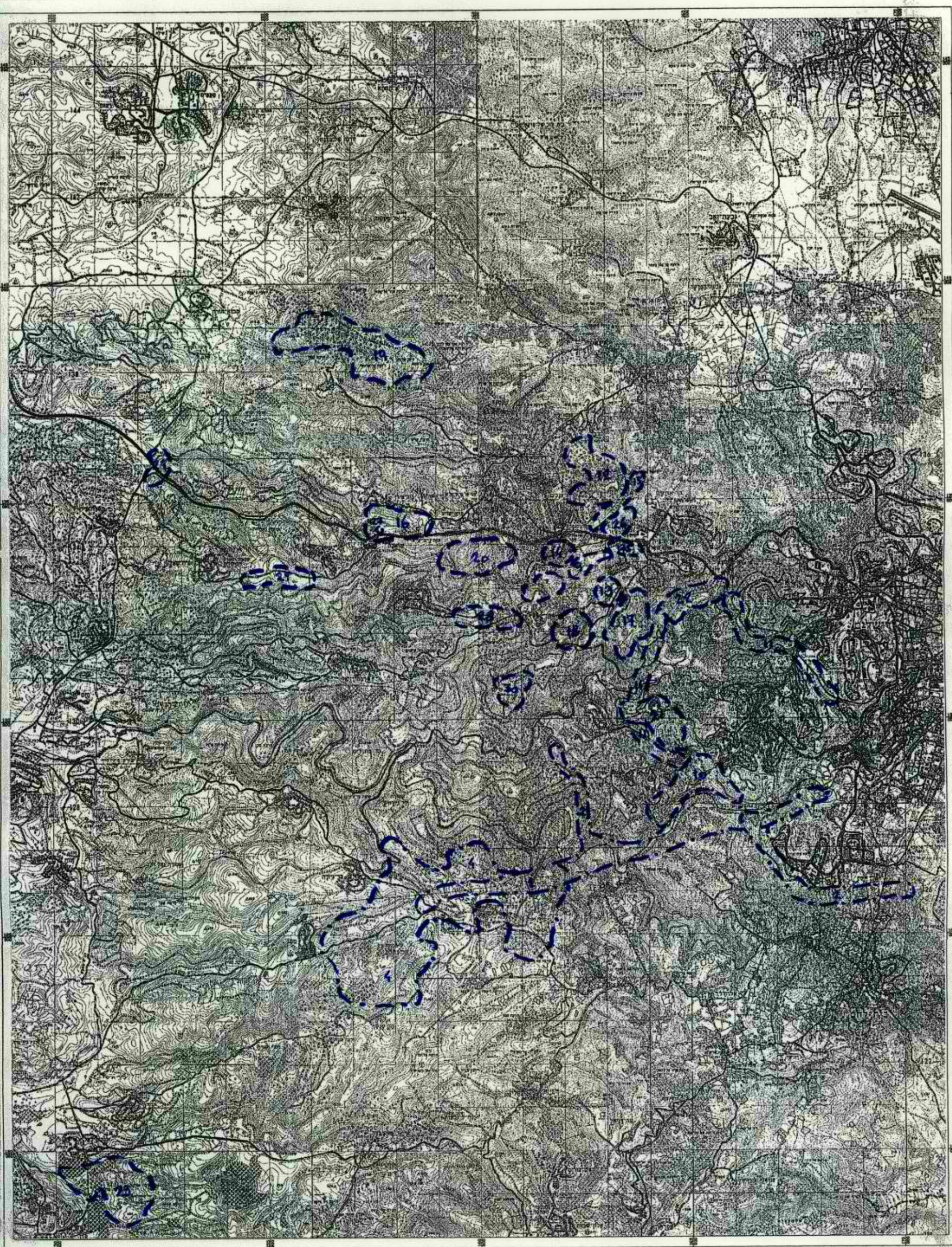


מספר: 17.09.97 מספר: 014 מספר: 27	מקרא אזור בעל ערך תרבותי ישוב בעל ערך תרבותי מעיין אזור ארכיאולוגי אזור היסטורי דרך העולה לירושלים חווית העלייה לירושלים אזור עמסום אתרים וערכים תרבותיים	מוסי קפלן מתכנן סביבתי שלמה אהרונסון אדריכלים ואדריכלי נוף סילבן רסוביץ הנדסת תחבורה ותנועה	ארי כהן דוד בועז אדריכלים ייזום ושתכני שרים ויעוץ עיסקי אהוד תייר ניהול והנדסה	תכנית פיתוח הרי ירושלים ערכים תרבותיים	מינהל מקרקעי ישראל
--	---	--	--	--	----------------------------------





 תאריך: 12/11/97 33	סמל השם: שטח פיתוח תל פיסוד ט"א ויטוי השם: שטח פיסודי סביבה מיל ומדינת	מוטי קפלן מתכנן סביבתי שלמה אהרונסון אדריכלים ואדריכלי נוף סילבן רטוביץ תגזרת תחבורה ותנועה	ארי כהן דוד בועז אדריכלים ויטוי עיטקי אחוד תייר ניחול והנדסה	תכנית פיתוח הרי ירושלים פוטנציאל לקונפליקטים: מיקום במרחב	מינהל מקרקעי ישראל 
---	---	---	--	---	---



10/11/97 34	סקיצה קוויטקו גרסה ארצית קוויטקו גרסה חזונית מחלקת סביבתית מחלקת סביבתית מחלקת סביבתית	מוטי קפלן מתכנן סביבתי שלמה אהרונסון אדריכל ואדריכלי נוף סילבן רטוביץ הנדסת תחבורה ותנועה	גור חכם ארי כהן אדריכלים ירושלים וטכנני ערים ויעוץ עיסקי החיה מחנה אהוד תייר ניהול והנדסה	עם הסרטים תכנית פיתוח הרי ירושלים הגדרת הרץ מיפוי קונפליקטים ידועים	עם הסרטים מינהל מקרקעי ישראל הגדרת הרץ מיפוי קונפליקטים ידועים
---------------------------	---	--	---	--	---

מפתח קונפליקטים ידועים (מפה מס' 34)

מספר	נושא	רמה	עוצמה
1	כביש 39	ארצית	1
2	קו חשמל 400 חלופה דרומית	ארצית	1
3	שפכים	ארצית	1
4	צור הדסה (הרחבה)	ארצית	1
8	הרחבת מושבים	ארצית	2
9	נחלת יצחק ודרכי הגישה	מחוזית	1
10	רכס לבן	מחוזית	1
11	כביש טבעת מערבי וכביש 16 לירושלים	מחוזית	1
12	בית נקופה (מגורים)	מחוזית	
13	מחצבת הקסטל	מחוזית	1
14	בית נקופה מלונאות	מחוזית	2
15	כביש 425	מחוזית	2
16	נווה אילן מלונאות מגורים	מחוזית	2
17	הר חרת ודרכי גישה	מחוזית	2
18	אדמות צובא	מחוזית	2
19	הר עוזר ודרכי הגישה אליו	מחוזית	2
20	הרחבת טלז סטון דרומה ודרכי גישה	מחוזית	3
21	אבן ספיר - הדסה	מחוזית	3
22	בית זית (מערב)	מחוזית	3
23	רוגלית (קרית מו"פ ומגורים)	מחוזית	3
24	שער הגיא (תחנת דלק ומסחר)	מחוזית	3
25	כביש גישה לשכונת י"א במבשרת	מחוזית	3
26	"האנגרים" (מושב בית נקופה)	מחוזית	3
27	המשתלה באנדרטה לפורצים לירושלים	מחוזית	3
28	רכס גבעת יערים - צובא	מחוזית	3
29	רכס שורש - בית מאיר	מחוזית	3
30	הר איתן	מחוזית	3

פרוטוקול ישיבת וועדת ההיגוי הבין משרדית

שהתקיימה בלשכת התכנון, באר-שבע

בנושא: תכנית מתאר 13/234/02/6

חולות ניצנים

משתתפים:

אליסיה סיבר - מתכנתת המחוז
 עלי פורטי - לשכת התכנון ב"ש
 חגית ארקלי - לשכת התכנון ב"ש
 טל פודיס - לשכת התכנון ב"ש
 מאיר בן-ארוש - מהנדס ועדת 'שקמים'
 חנן חסיד - ראש מוא"ז באר-טוביה
 שאול פלדוביץ - מזכיר ועדה מקומית באר-טוביה
 איריס אפרת - (אורבניקס בע"מ) יועצת מוניציפלית-תכנונית למוא"ז באר-טוביה
 גדעון בר-לב - נציג ראש מוא"ז חוף אשקלון ומנהל היחידה לפיתוח כלכלית, חוף אשקלון
 חזי בלישטין - מהנדס עיריית אשדוד
 חיה גרינברג - מנהלת מחלקת תכנון - עיריית אשדוד
 ליאורה גולוב - המשרד לאיכות הסביבה ב"ש
 ירון ארגו - משרד התיירות
 אילן מרכוס - אופק הנדסה, יועץ משרד התחבורה לתכנית חולות ניצנים
 ענת גולד - קרן קימת לישראל
 עמליה אברקוביץ - ס/אדריכל מחוז י-ם, מינהל מקרקעי ישראל
 יגאל ויינר - מנהל מחוז המרכז, הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים
 מירה אבנרי - רשטג"ל
 שי כהן - רשטג"ל
 ישעיהו אבידן - קיבוץ ניצנים
 יואב שגיא - יו"ר החברה להגנת הטבע
 שי טחנאי - החברה להגנת הטבע - מחוז דרום
 טומי לייטרסדורף - מתכנן תכנית המתאר
 בועז בן-מנשה - ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

הוצגו תשריטת התכנית על-פי החלטת הוועדה המחוזית מיוני 1996, ותשריטת התכנית בהתאם לשינויים שדרשה הולנת"ע. כמו כן, הוצגה התכנית התחבורתית, ותשריטת תמ"א 12 עם סימון של מוקד באר-טוביה / דרום אשדוד.

פרוטוקול דיון:

אליסיה סיבר	הודיעה שנבצר מרחל וילקנסקי להשתתף בדיון והוחלט שהיא תחליפה כיום. הציגה את מטרות הדיון: להגיע לסיכומים על-מנת לקדם ולסכם במהירות את תכנית המתאר, לאור ההתפתחויות הרבות. דיווחה על קבלת מסמך מראש עיריית אשדוד וראש המועצה באר טוביה. המסמך מפרט וממקם את התנגדות הרשויות לשינויים שנדרשו בתוכנית שאושרה ע"י הוועדה המחוזית בנושא פיתוח כפרי הנופש בגבול אשדוד אשקלון. מעוניינת להגיע במהירות להסכמות של ועדת ההיגוי על מנת להחזיר את התוכנית לוועדה המחוזית ולדרג הארצי.
עלי פורטי	הבהיר את המצב הסטטוטורי של התכנית וסקר את התמ"אות החלות על התכנית, ואת מהלך הולנת"ע

Boaz\8814 0015



סקר את תהליך ההסכמות והחלטות הסביר מדוע לא ניתן "להתאים" את פרישת כפר הנופש בגבול אשדוד באר טוביה לפי המוצע בתמ"א 12. (האזור המיועד עפ"י תמ"א 12 לפיתוח תיירותי מיועד ונבנה בפועל כשכונה י"ז של אשדוד, ובחלק אחר, מוכרז כשטח עתיקות). הסביר שהתכנונים הוצגו בזמנו למשרד התיירות ושלגביהם סוכם שיתוקנו. פירט את ההסכמות והתוכניות שתואמו בין היתר עם החברה להגנת הטבע, שמאוחר יותר נסוגה מהסכמתה, למרות אישור וועדת החינוך הבין משרדית והחלטת הוועדה המחוזית להפקד.	טומי לייטסדורף
א: אין לפגוע בדברים קיימים כמו כריה וחציבה - אמנם אפשר להסדיר אך לא לבטל. ב: לא מקובל שהפיתוח יעוכב והשימור יאושר. לאזור דרושים מקומות עבודה בתיירות ג: אין להתנות את האישור לפיתוח בשטח חוף אשקלון באישור מוקד באר-טוביה ד: יש להגביל את הדיון לנושאים שעלו בולנת"ע בלבד.	דעון בר-לב
מנסה כבר 15 שנים להביא תכנית פיתוח חוף לידי אישור. לפני 6 שנים הגיע להחלטה משותפת עם ועדת ההגוי וצר לו על שינוי עמדתה של החברה להגנת הטבע. באר טוביה תתנגד לתוכנית שלא תכלול את כפר הנופש שאושר.	חנן חסיד
לא התקיים שום דיון על ביקוש תיירותי במסגרת הטיפול הסטטוטורי בתמ"א 12. מה אמת המידה לשילוב של פיתוח ושימור? יש לציין, שהוועדה המחוזית היתה מודעת לתמ"א 22 ול- תמ"א 12 בשעה שאישרה להפקדה את תכנית המתאר שכללה את כפר הנופש בחוף באר טוביה.	איריס אפרת
ממליץ שהוויכוח על באר-טוביה לא יתנהל במסגרת תכנית זו.	עלי פורטי
אשדוד כבר ויתרה על כמה שכונות לטובת פארק החולות. הקטע של באר-טוביה מחווה חלק משולב של הקטע המאושר של אזור התיירות של אשדוד והנו חלק בלתי-נפרד מהריוויירה הדרומית. אשדוד עומדת על הכללת כפרי הנופש בתפר אשדוד באר טוביה כפי שאושר ע"י וועדת החינוך והוועדות הסטטוטוריות.	חזי בלישטיין
מתנגד להוצאת באר-טוביה מהקו הכחול.	חנן חסיד
לא מוכן להיכנס להיסטוריה של שינוי הסכמות שהיו בעבר. חוף באר-טוביה נגיש היום ומהווה "אי בודד" בין שטחי הפיתוח. לא מתנגד עקרונית לעצם פיתוחו של מקום וחיוכוח הוא על סוגו והיקפו. השטח השמור גם יוכל לחוות נכס כלכלי ותיירותי. מסתייג מהטענה, שיש ביקוש לכפר נופש. לגבי 'פשרה' בצפון: מתנגד גם לפיתוח המוצע של אשדוד בקרקע שהועברה מבאר טוביה במסגרת שינוי גבולות וגם לפיתוח כפר הנופש בבאר טוביה.	יואב שניא
החלק הדרומי של אשדוד (בתחום תכנית "חולות ניצנים") חיוני לפיתוח של אשדוד. למה צריך להגדיר חניה ברמה מתארית? מדוע החברה להגנת הטבע מתנגדת לפיתוח הקטע הדרומי של אשדוד עד לחניה הציבורית המוצעת בחוף באר טוביה?	עמליה אברמוביץ
המוקד של חוף אשקלון הוא חגורם החשוב לאזור ויש לזרז את אישורו. מבחינת משרד התיירות, אין ערך למגרש 1003 (צמוד לכפר נוער מדרום).	ירון ארגז
הקיבוץ נפגע מעיכובים באישור התכנית ועומד להפגע מהפקעות בסדר גודל של 30% מאדמותיו. הקיבוץ מתפרנס מחציבת כורכר ואין לפגוע בה.	ישעיהו אבידן
הבהיר שהתכנית המפורטת, המאפשרת חציבת כורכר באזור המחצבה, לא תשונה במסגרת תכנית "חולות ניצנים". ציין שהחציבה מנוגדת לתמ"א 31.	עלי פורטי
גדול - מסכימים עם התכנית כפי היא עכשיו. למה צריך כביש חדש במקביל לכביש מס' 4? למה צריך מגרש ספורט (מגרש מס' 1201). למה צריך כניסה צפונית לפארק החולות (בין המגרשים 2302 ו-2303)? מדוע השתנה תוואי דרך 3631? הכביש החדש מאושר בתמ"מ 14/4.	ענת גולד
רשות שמורות הטבע תמכה בתכנית ב- 1996. הרשות החדשה קיבלה מנדט מהמדינה לטפל בשטחים בעלי ערכי טבע מחוץ לגבולות השמורות. תומכים בכפרי הנופש בחוף ניצנים (תחום חוף אשקלון). רואים את כפרי נופש אלה כמנוף לפיתוח התיירותי ולאחזקת השטחים הפתוחים של כלל האזור - בדומה למצב בחוף זיקים. הכביש החדש במקביל לכביש 4: קרבת הכביש לשמורה מגבירה את הנוק הצפויה לה. מתנגד לשטח הספורט (מגרש 1201) בגלל השפעתו על השמורה. באר-טוביה: מבין את רצונה של מוא"ז באר-טוביה לפתח את המוקד. לא מתנגד לפיתוח בשטח התוספת של אשדוד. מגרש שרותי הדרך ושרותי ציבור (2601) - היה מעדיף פיתוח במשבצת מצומצמת	עלי פורטי יגאל ויינר

Boaz8814 0019



יגאל ויינר	יותר אך לא מתנגד למוצע.
טל פודים	הבחיר את תהליך קבלת ההחלטות בנוגע לכביש המקביל לכביש 4, במסגרת הדיונים על תמ"מ 14/4. מקובל, שתיווצר ההיררכיה של דרכים במקום השענות על כביש ראשי אחד.
לאורה גולוב	התכנית כפי שהיא כיום תואמת יותר את תמ"מ 13 ותמ"מ 13 ג'. אין לפגוע בשקמים במסגרת שינוי תוואי דרך 3631.
טומי לייטסדורף	אפשר כבר עכשיו להגיש תכניות מפורטות לכפרי הנופש של ניצנים עפ"י תמ"מ 12 כיוון שיש הסכמה גורפת בנידון.
ירון ארגז	מסכים ותומך בחצעתו של טומי.
אליסיה סיבר	מתנגדת לצמצום הקו הכחול.
אילן מרכוס	החוף כיום מוזנח ומטונף, בגלל אי-הסדר והעדר פיתוח מינימלי בעורף. חשתנתה לאחרונה מדיניותה של החברה להגנת הטבע כלפי טרקטורונים. הכביש המקביל: דרוש איזון בין סוגים שונים של דרכים. הכביש החדש היה, למעשה, הנחיה ממשרד התחבורה. הסביר את חשיבותו ומשמעותו של הכביש החדש בתוך הערים אשדוד ואשקלון. חניה: שטחי החניה חושבה עפ"י שטח החוף הפעיל בלבד. ההיקף מספיק גדול שרצוי להראותו ברמה מתארים.
חנן חסיד	מדברים כבר 7 שנים על תכנית זו, ובעבר הגיעו להסכמות. כיום מתנהלת אינתיפאדה על כ- 300 מ' של חוף בלבד. אם נמשיך כך - מצב החוף ילך ויורע. הסכם שינוי הגבולות זכה בשעתו לתמיכה מכל הגורמים המעורבים בו, ויש לבצע את התכנית בהתאם לחשלוכותיו. יש מקום ל- 600 יחידות אכסון בחוף באר-טוביה.
עלי פורטי	הסביר את תהליכי הדיון הסטטוטורי בתמ"מ 12 ומשמעות החלטת הולנת"ע מנובמבר 1998.
בועז בן מנשה	א: הסביר את שינויי תוואי כביש מס' 3631: הצורך להתאים את תוואי הכביש לזכות דרך רחבה יותר ולחסדיר את הצמתים הקיימים - והצורך להתרחק מהמחנה הצבאי. כל תכנית מפורטת תלווה בנספח נוף מחייב, וכאן ייווצר חיץ נופי חדש. במקרה של התכנית המפורטת למתחם 10 זה, כל עצי השקמה יישמרו וזאת לאחר שנבדקו בשטח מול התוכנית המוצעת. ב: התקבלו בקשה מבאר-טוביה, בהסתמך על תמ"מ 14/4, להגדיל את זכויות הבניה באזור תל-אשדוד על-מנת לחקים אטרקציה תיירותית מתאימה. ג: התקבלה בקשה ממז"ז חוף אשקלון, בשיתוף עם קיבוץ ניצנים, להוסיף "שרותי אכסנה" ברשימת השימושים למתחם שרותי הדרך וזאת ע"י שטחי המסחר בתוכנית (לא היתה התנגדות לשתי הבקשות). ד: עפ"י תקדים קביעתו של היועץ המשפטי של לשכת התכנון, בעניין שמורת טבע 'ניצנים', משער שניתן עתה להגיש תכניות מפורטות בתחום המתאר לוועדה המחוזית.
אליסיה סיבר	ניתן להגיש ולדון, אך החלטה להפקיד תותנה באישור המתאר.
חנן חסיד	מציע לייעד את שטח כפרי הנופש המוצעים בבאר-טוביה כ"שטח לתכנון בעתיד" על-מנת להתגבר על החלטת תביניים של הולנת"ע.
אליסיה סיבר	מסכמת: חשוב מאוד לקדם את התכנית. יש לשלוח הערות בכתב אליה, עם העתק לרחל וילקנסקי במינהל התכנון ולמתכננים, תוך שבועיים (עד 15/12/99) ולקיים ישיבה נוספת תוך חודש.

רשם: בועז בן-מנשה

העתקים:

המשתתפים וכל מוזמני הישיבה

Boaz8814 00151



לכבוד

גב' רחל וילקנסקי - מנהלת האגף לתכניות מתאר, משרד הפנים
מר יהודה זילברברג - מ.מ.י, י-ם
גב' סופיה אלדור - משרד הבינוי והשיכון, י-ם
מר משה ריגל - משרד התיירות, י-ם
מר ישי טל-אור - משרד התחבורה, י-ם
מר אריק בר-שדה - המשרד לאיכות הסביבה, ב"ש
סרן איגור קגן - צה"ל
מר שמעון כהן - ראש מוא"ז חוף אשקלון
מר חנן חסיד - ראש מוא"ז באר-טוביה
אינג' צבי צילקר - ראש העיר אשדוד
מר בני וקנין - ראש העיר אשקלון
מר אריה אדלהייט - קיבוץ ניצנים
מר יואב שגיא - החברה להגנת הטבע, ת"א
מר רביב שפירא - רשטג"ל, ב"ש
מר דב נחליאלי - רשות העתיקות, ב"ש
מר ישי שכטר - קק"ל חבל הדרום



יום חמישי ב' כסלו התש"ס 11 - 11 בנובמבר 1999

רבותי וגבירותי

**הנדון: תכנית מתאר מקומית מס' 13/234/02/6
חולות ניצנים**

בהמשך להזמנתה של מתכנתת מחוז הדרום מיום 27/10/99 ולקראת ישיבתה של ועדת ההגוי
ביום 1/12/99 - מצורפות בזה שתי תכניות (תקנון ותשריט מוקטן) כדלהלן:

א התכנית כפי שהועדה המחוזית החליטה להפקידה, בכפוף לאישור המועצה הארצית,
ביוני 1996

ב התכנית במצבה הנוכחי, לאחר שהוכנסו בה שינויים בהתאם להחלטת הולנת"ע.

בברכה

בועז בן-מנשה

העתקים:

אדרי אליסיה סיבר - מתכנתת המחוז
אדרי עלי פורטי - מקדם פרויקטים, לשכת התכנון, ב"ש



לכבוד

גב' רחל וילקנסקי - מנהלת האגף לתכניות מתאר, משרד הפנים
מר יהודה זילברברג - מ.מ.י, י-ם
גב' סופיה אלדור - משרד הבינוי והשיכון, י-ם
מר משה ריגל - משרד התיירות, י-ם
מר ישי טל-אור - משרד התחבורה, י-ם
מר אריק בר-שדה - המשרד לאיכות הסביבה, ב"ש
סרן איגור קגן - צה"ל
מר שמעון כהן - ראש מוא"ז חוף אשקלון
מר חנן חסיד - ראש מוא"ז באר-טוביה
אינג' צבי צילקר - ראש העיר אשדוד
מר בני וקנין - ראש העיר אשקלון
מר אריה אדלהייט - קיבוץ ניצנים
מר יואב שגיא - החברה להגנת הטבע, ת"א
מר רביב שפירא - רשטג"ל, ב"ש
מר דב נחליאלי - רשות העתיקות, ב"ש
מר ישי שכטר - קק"ל חבל הדרום

יום חמישי ב' כסלו התש"ס 11 בנובמבר 1999

רבותי וגבירותי

**הנדון: תכנית מתאר מקומית מס' 13/234/02/6
חולות ניצנים**

בהמשך להזמנתה של מתכנתת מחוז הדרום מיום 27/10/99 ולקראת ישיבתה של ועדת ההגוי
ביום 1/12/99 - מצורפות בזה שתי תכניות (תקנון ותשריט מוקטן) כדלהלן:

א התכנית כפי שהוועדה המחוזית החליטה להפקידה, בכפוף לאישור המועצה הארצית,
ביוני 1996

ב התכנית במצבה הנוכחי, לאחר שהוכנסו בה שינויים בהתאם להחלטת הולנת"ע.

בברכה



בוז בן-מנשה

העתקים:

אדרי אליסיה סיבר - מתכנתת המחוז
אדרי עלי פורטי - מקדם פרויקטים, לשכת התכנון, ב"ש



לכבוד

גב' רחל וילקנסקי – מנהלת האגף לתכניות מתאר, משרד הפנים
מר יהודה זילברברג – מ.מ.י, י-ם
גב' סופיה אלדור – משרד הבינוי והשיכון, י-ם
מר משה ריגל – משרד התיירות, י-ם
מר ישי טל-אור – משרד התחבורה, י-ם
מר אריק בר-שדה – המשרד לאיכות הסביבה, ב"ש
סרן איגור קגן – צה"ל
מר שמעון כהן – ראש מוא"ז חוף אשקלון
מר חנן חסיד – ראש מוא"ז באר-טוביה
אינג' צבי צילקר – ראש העיר אשדוד
מר בני וקנין – ראש העיר אשקלון
מר אריה אדלהייט – קיבוץ ניצנים
מר יואב שגיא – החברה להגנת הטבע, ת"א
מר רביב שפירא – רשטג"ל, ב"ש
מר דב נחליאלי – רשות העתיקות, ב"ש
מר ישי שכטר – קק"ל חבל הדרום

יום חמישי ב' כסלו התש"ס 11 בנובמבר 1999

רבותי וגבירותי

**הנדון: תכנית מתאר מקומית מס' 13/234/02/6
חולות ניצנים**

בהמשך להזמנתה של מתכנתת מחוז הדרום מיום 27/10/99 ולקראת ישיבתה של ועדת ההגוי
ביום 1/12/99 - מצורפות בזה שתי תכניות (תקנון ותשריט מוקטן) כדלהלן:

א התכנית כפי שהוועדה המחוזית החליטה להפקידה, בכפוף לאישור המועצה הארצית,
ביוני 1996

ב התכנית במצבה הנוכחי, לאחר שהוכנסו בה שינויים בהתאם להחלטת הולנת"ע.

בברכה



בוז בן-מנשה

העתקים:

אדרי אליסיה סיבר – מתכנתת המחוז
אדרי עלי פורטי – מקדם פרויקטים, לשכת התכנון, ב"ש



חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית מס' 13/234/02/6

שינוי לתכנית מתאר מס' 234/02/6 ו- 101/02/8

חולות ניצנים

הוראות התכנית

תאריך: 14.7.1996

במ/2778

מחוז:	הדרום
מרחב תכנון מקומי:	שקמים, באר טוביה
נפה:	אשקלון
בעלי הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
יוזם התכנית:	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום
עורך התכנית:	ט.מ.לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

1. התכנית:1.1 המקום:-

מחוז הדרום

רשות מקומית:

מועצה אזורית באר טוביה, מועצה אזורית חוף אשקלון

גושים וחלקות:-

גוש חלקי גושים

154, 161, 376, 377, 395,	160, 162 - 200, 377, 396
399, 400, 401, 413, 414,	397, 402 - 406, 1970 - 1992,
1120, 2002, 2004, 2005,	2000, 2001, 2006 - 2009, 2024,
2012, 2501, 2521, 2522,	2778, 2782 - 2785
2786, 2788	

גושים בהסדר

1.2 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית (להלן: "תכנית זו") -

מס' 13/234/02/6. שינוי לתכנית מתאר מס' 234/02/6 ו- 101/02/8

1.3 מסמכי התכנית:

1.3.1 18 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית").

1.3.2 גיליון של תשריט הערוך בקנה מידה 1 : 10,000 מהווה

חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.3.3 נספח תנועה וחניה מנחה בלבד.

1.4 שטח התכנית:

כ- 29,877 דונם

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 137/03/8, 234/02/6, 101/02/8,

13/101/02/8, 154/03/8 ו- 160/03/6 על תיקוניה

במ2778/

1.6 מטרת התכנית:

- 1.6.1 קביעת מסגרת תכנונית למרחב שבין אשדוד ואשקלון תוך יצירת איזון בין פיתוח תיירותי - כלכלי מחד ושמירה וטיפול ערכי טבע מאידך, וקביעת מתחמי תכנון והנחיות להכנת תכניות מפורטות בתחום התכנית.
- 1.6.2 מימוש סעיף 9.9.1 להוראות תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום מס' תממ/4/14.

2. הפקעות לצרכי ציבור

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו לפי כל דין על שם הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל לפי העניין.

3. שטחים בשימוש מערכת הביטחון, שטחים סגורים ומתקנים ביטחוניים:

- 3.1 בתכנית זו נקבעו ייעודי קרקע גם לשטחים שבשימוש מערכת הביטחון, שטחים סגורים ומתקנים ביטחוניים. ייעודי הקרקע שבתשריט יתבצעו אך ורק באותם השטחים כאמור, כולם או חלקם, שיתפנו מפעילות ביטחונית ו/או ממגבלות שמטילה פעילות ביטחונית, ואשר יחדלו לשמש לפעילות ביטחונית.
- 3.2 שימוש ובניה בהתאם לייעודי הקרקע בשטחים אלה מותנה בקבלת אישורים, היתרים מוקדמים, והסכמה מראש מהרשות המוסמכת במערכת הביטחון, וכפוף לכל תנאי שייקבע על ידה.
- 3.3 סמכויות הוועדה למתקנים ביטחוניים תשמרנה במלואן, ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן. יחד עם זאת, בבוא הוועדה למתקנים ביטחוניים לדין בנושא שבסמכותה בתחום תכנית זו תשקול באם הבקשה מתיישבת עם תכנית זו מתוך מטרה להימנע ככל האפשר מלגרום למצב שיסכל אפשרות יישום מגמות התכנון שנקבעו בתכנית זו.

4. ציונים בתשריט:

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא התשריט.

5. תכליות ושימושים:

שימושים בקרקע יהיו לפי התכליות המפורטות להלן לגבי האזור בו נמצאת הקרקע.

5.1 אזור תיירות ונופש א'

- 5.1.1 באזור זה ניתן לייעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.
- כפרי נופש, מלונות נופש לפי תקן משרד התיירות
 - מסעדות, בתי קפה ושרותי אוכל
 - מסחר הקשור לפעילות נופש ותיירות
 - מתקני ספורט ונופש, שעשועים ובידור
 - דרכים ציבוריות ומגרשי חניה
 - כל תכלית אחרת הקשורה לפעילות תיירות ונופש.
- 5.1.2 מספר יחידות האכסון המירביים במוקד מס' 1 : 600 במוקד מס' 2 : 600.
- גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות
 - שטחים מסחריים לא יעלו על 15% מסך שטח הבנייה לאכסון.

5.2 אזור תיירות ונופש מיוחד

- 5.2.1 באזור זה ניתן לייעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם על פי תכנית מפורטת.
- כפרי נופש ומלונות נופש לפי התקנים של משרד התיירות
 - בתי הארחה
 - מוסדות חינוך
 - דירות נופש
 - יחידות מגורים
 - בית ספר שדה
 - דרכים ציבוריות ומגרשי חניה
 - מסחר הקשור לפעילות נופש ותיירות
 - אולמות כנסים ואירועים
 - מתקני ומגרשי ספורט

- 5.2.2 בתחום אזור תיירות ונופש מיוחד ניתן לקבוע זכויות ומגבלות על פי התכניות המאושרות, ועל פי סעיף 6 למטה :-
- מספר יחידות האכסון המירבי : 300
 - גובה מבנים לא יעלה על 3 קומות
 - שטח בניה (שטחים עיקריים) לא יעלה על 120 אחוז משטח המגרש נטו
 - שטחים מסחריים לא יעלו על 10 אחוז מסך שטח הבנייה.

5.3 אזור שרותי חוף:

- 5.3.1 באזור שרותי חוף ניתן לייעד מקרקעין, לשימושים הבאים, כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת.
- חניון קמפינג
 - מסעדות ומזנונים, בתי קפה וקיוסקים
 - שרותי ספורט מוטורי
 - חניה לרכב פרטי ומשאיות עפ"י נספח התנועה המצורף לתכנית זו
 - דרכים ציבוריות
 - משרדים למתקני שרותי חוף
 - מוקד למופעים ציבוריים
 - מתקני תשתית
 - מסחר הקשור לפעילות נופש ותיירות
 - טיילת
- 5.3.2 - מספר יחידות הקמפינג המירבי במגרש מס' 250 - 7 בהתאם לתקנים של משרד התיירות
- גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת מפני הקרקע.

5.4 אזור תיירות ונופש ב'

- 5.4.1 באזור זה ניתן לייעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם על פי תכנית מפורטת.
- אגמים
 - כפרי נופש ומלונות לפי תקן משרד התיירות
 - מתקני תברואה, מלתחות ומקלחות
 - מבנים ומתקנים לנופש ואירועים

- מסעדות מזנונים ובתי קפה
- מסחר הקשור לפעילות תיירות ונופש
- דרכים ציבוריות ומגרשי חניה
- 5.4.2 - מספר יחידות האכסון המירבי: 500
- גובה מבנים לא יעלה על קומה אחת מעל פני הקרקע.
- שטחי מסחר לא יעלו על 5% מסך שטח הבנייה
- 5.4.3 באזור תיירות ונופש ב' תותרנה כרייה וחציבה - בהתאם לסעיף 10 דהלן בלבד.

5.5 אזור חוף ציבורי:

- 5.5.1 באזור חוף ציבורי ניתן לייעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת.
 - מתקנים לפעילויות נופש נלוות לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים
 - תחנות עזרה ראשונה ותחנת משטרה
 - שרותי רפואה והצלה, סככות מציל וסככות להחזקת ציוד הצליה
 - מתקני תברואה שרותים מלתחות ומקלחות
 - מגרשים ומתקנים למשחקים וספורט
 - חניה (ראה סעיף 5.5.3 למטה)
 - במרחק שאינו פחות מ- 50 מ' מקו גאות הים תותר בניית קיוסקים.
- 5.5.2 פיתוח החוף יותנה בהכנת נספח תחבורתי מפורט המציג את הרכיבים התחבורתיים הכוללים מקומות חניה. לא תאושר תכנית מפורטת לפי סעיף 7.1 של תכנית מתאר זו אלא אם הוכן ואושר נספח תחבורתי מפורט. ניתן יהיה להתקין את מקומות החניה הדרושים בתחום מתחם התכנון מחוץ למגרש החוף הציבורי שהוא חלק ממנו.
- 5.5.2.1 הנספח התחבורתי הנ"ל חייב אישור משרד התחבורה.

5.6 אזור חוף ציבורי מיוחד:

- 5.6.1 באזור זה ניתן לייעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת.
- כל התכליות והשימושים המנויים בסעיף 5.5
 - בגב החוף (כהגדרתו בתמא/ 13ג) תותר הקמת
 - טיילת וגינון
 - מתקנים לאחסון והשכרת ציוד לפעילויות נופש וספורט בחוף
- 5.6.2 - הכל בשילוב עם השימושים המותרים בסעיף 5.5 בנוסף לאמור בסעיף 5.5 ניתן לקבוע בקו החוף קטע לפעילות גלשני רוח וגלשני גלים ולהורדת סירות קטנות למים ובלבד שאורך הקטע המוקצה לפעילות זו לא יעלה על 15 % מאורך קטע החוף הציבורי המיוחד.
- 5.6.3 פיתוח החוף יותנה בהכנת נספח תחבורתי מפורט המציג את הרכיבים התחבורתיים הכוללים מקומות חניה. לא תאושר תכנית מפורטת לפי סעיף 7.1 של תכנית מתאר זו אלא אם הוכן ואושר נספח תחבורתי מפורט. ניתן יהיה להתקין את מקומות החניה הדרושים בתחום מתחם התכנון מחוץ למגרש החוף הציבורי שהוא חלק ממנו.
- 5.6.3.1 הנספח התחבורתי הנ"ל חייב אישור משרד התחבורה.

5.7 אזור חוף מוגן:

- אזור זה הינו חוף רחצה לא מוסדר בסביבה טבעית. בקדמת החוף (כהגדרתו בתמא/ 13ג) לא תותר כל בניה ופיתוח. בגב החוף יותר פיתוח שבילים ומקומות תצפית בלבד. התכניות המפורטות למתחמי תכנון מס' 4 ו- 7 תבטחנה נגישות חופשית לחוף המוגן והשימוש בו לקהל הרחב.

5.8 אזור פארק חולות:

- 5.8.1 באזור זה ניתן לייעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.
- מגרש למבני מידע לימוד והדרכה
 - מגרש לחניונים
 - שבילים להולכי רגל

- סככות צל
- דרכי גישה ומגרשי חניה
- שטחים פתוחים לשימור וטיפוח
- שטחים פתוחים ללינה ושהיית לילה, לחניית קרוניות
- שינה (טריילרים) ולהקמת אוהלים ולמתקני שרות נלווים, בהתאם לתקן משרד התיירות
- שטחים לכרייה וחציבה - בהתאם לסעיף 10 דהלן בלבד.
- התכנית המפורטת תקבע מתחמים לרמות פעילות ופיתוח שונות, צירים מוגדרים לתנועה מוטורית ורגלית בפארק ובשוליו ושטחים לשיקום ושיחזור חקלאות עתיקה
- גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת.

5.8.2

5.9 **אזור שמורת טבע:**

- באזור שמורת טבע תוקם שמורת טבע עפ"י חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשנ"ב - 1992.
- 5.9.1 לא תותר פתוח באזור שמורת הטבע אלא אם הוכנה ואושרה תכנית מפורטת בהתאם לסעיף 7.1 דהלן.

5.10 **אזור פארק עתיקות:**

- באזור פארק עתיקות ניתן לייעד המקרקעין לכל תכלית הדרושה לפיתוח שטח עתיקות מוכרז וסביבותיו לצורך ביקורי קהל ובין השאר - דרכי גישה, מגרשי חניה, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני כניסה ובקרה, מזנונים וקיוסקים והכל בתיאום ובאישור רשות העתיקות.

5.11 **אזור שטח ציבורי פתוח:**

- 5.11.1 באזור זה ניתן לייעד המקרקעין לכל תכלית הדרושה לפיתוחו, שיקומו שמירתו ושימושו של שטח ציבורי פתוח ובכלל זה:
 - חורשות וגנים ציבוריים
 - מתקנים ושרותים דרושים בגנים ציבוריים
 - בתי קפה ומסעדות
 - דרכים ציבוריות ודרכי גישה
 - מערכות תשתית וניקוז תת-קרקעי
 - שבילים ודרכים

- מגרשי חניה
 - חניוני פקניק
 - מתקני הצללה
 - מתקני מים
 - מצפורים
 - מגרשי ומתקני ספורט
 - שטחים לכריה וחציבה - בהתאם לסעיף 10 דלהלן בלבד.
- 5.11.2 התכנית המפורטת למתחם תכנון מס' 7 תקבע הוראות בכל הנוגע לשימור וטיפול הבוסתנים וצמחיית החולות, וכן הוראות בגין הסדרת נחל אבטח, כולל שימור וטיפול תוואי הנחל וגדותיו, ותקבע צירים מוגדרים להולכי רגל, דרכי שירות ודרכי נוף.
- 5.12 **שטח חקלאי:**
בהתאם לאמור בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה.
- 5.13 **אזור מתקנים הנדסיים ציבוריים עירוניים:**
באזור מתקנים הנדסיים ציבוריים עירוניים יוקם מכון טיהור על פי תכנית מפורטת מס' 6/234/02/6.
- 5.14 **דרכים וחניה:**
מיקום ורוחב הדרכים - כמסומן בתשריט. דרכים נוספות עפ"י תכנית מפורטת למתחם תכנון.
- 5.14.1 תקן החניה הוא התקן המופיע בנספח התחבורה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 5.14.2 מתחם תכנון מספר 10 יכלול מחלף שיאפשר חיבור לדרך מס' 232.
- 5.15 **מסילת ברזל:**
תוואי ורוחב המסילה כמסומן בתשריט ועל פי הוראות תמא 23.
- 5.16 **אזור מלונאות ונופש:**
באזור זה ניתן לייעד מקרקעין בשימושים הבאים עפ"י תכנית מפורטת: בתי מלון וכפרי נופש - הכל עפ"י תקן משרד התיירות.

5.17 אזור חניה ושרותי חוף:

באזור זה ניתן לייעד המקרקעין לכל תכלית המפורטת בסעיף 5.3 לעיל.

כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת.

בנוסף לתכליות הנ"ל, תכליות האזור תכלולנה:-

מסוף קצה לתחבורה ציבורית, חניה תפעולית לרכב שירות.

5.17.1 פיתוח החוף יותנה בהכנת נספח תחבורתי מפורט המציג את

הרכיבים התחבורתיים הכוללים מקומות חניה. לא תאושר

תכנית מפורטת לפי סעיף 7.1 של תכנית מתאר זו אלא אם

הוכן ואושר נספח תחבורתי מפורט. ניתן יהיה להתקין את

מקומות החניה הדרושים בתחום מתחם התכנון מחוץ למגרש

החוף הציבורי שהוא חלק ממנו.

5.17.1.1 הנספח התחבורתי הנ"ל חייב אישור משרד

התחבורה.

5.18 אזור שרותי דרך:

5.18.1 באזור שרותי דרך ניתן לייעד המקרקעין בשימושים הבאים,

כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת.

-דרכים וחניה ציבוריות

- מסחר הקשור לפעילות נופש ותיירות

- מסעדות ומזנונים, בתי קפה וקיוסקים

- מתקני ומגרשי ספורט

- שרותי דרך כולל תחנת תדלוק

- משרדים

5.18.2 באזור שרותי דרך ניתן לקבוע זכויות ומגבלות על פי

תכנית מפורטת ועל פי סעיף 6 למטה. גובה המבנים לא יעלה

על 2 קומות.

6. טבלת זכויות ומגבלות בניה:

מס' יחידות אכסון (יחידות לפי סעיף 5.8.1)	מס' קומות מעל הקרקע	שטח בנוי (עקרי ושרות) מ"ר	שטח ד'	מספר מגרש	עוד קרקע
600	2	36,000	103	1	אזור תיירות
600	2	36,000	216	2	ונופש א'
300	3	46,000	757	3	אזור תיירות ונופש מיוחד
---	2	13,000	154	4	אזור שרותי דרך
---	1	1,720	91	5	אזור חניה ושרותי חוף
	1	500	33	6	אזור שרותי חוף
(250)	1	4,650	233	7	
---	1	1,650	83	8	
500	1	30,000	772	9	אזור תיירות
---	1	1,000	482	10	ונופש ב'
---	1	300	20	11	אזור חוף
---	1	1,000	141	12	ציבורי
---	1	200	11	13	
---	1	500	53	14	אזור חוף
---	1	750	66	15	ציבורי מיוחד
---	---	---	104	16	אזור חוף
---	---	---	127	17	מוגן
(250)	1	1,000	7,491	18	אזור פארק חולות
---	1	200	7,730	19	אזור שמורת טבע
---	1	200	371	20	אזור פארק
---	---	---	241	21	עתיקות
---	---	---	844	22	שטח
---	---	---	765	23	חקלאי
---	---	---	349	24	
---	---	---	2,527	25	
---	---	---	70	26	
---	---	---	155	27	
---	---	---	217	28	
---	---	---	3,228	29	אזור שטח
---	---	---	5	30	ציבורי פתוח
---	---	---	52	31	
---		2,000	228	32	
---	2	11,700	377	33	
לפי תכנית מפורטת 6/234/02/6			62	34	אזור מתקנים ציבוריים עירוניים

יעוד קרקע	מספר מגרש	שטח ד'	שטח בנוי (עקרי ושרות) מ"ר	מס' קומות מעל הקרקע	מס' יחידות אכסון (יחידות לפי סעיף 5.8.1)
אזור מלונאות ונופש	35	37	לפי תכנית מפורטת		
	36	37			
כבישים ורכבת		1,644			
סה"כ		29877	188,370		(500)2,000

6.1 שטחי המגרשים המדויקים (מדידה גרפית) רשומים בתשריט.

הוראות מגבלות והנחיות להכנת תכניות מפורטות:

7.

7.1 לא יוצאו היתרי בנייה אלא על פי תכניות מפורטות.

- 7.1.1 לכל מתחם תכנון כמסומן בתשריט תוכן תכנית מפורטת על פי הוראות תכנית זו. אין להגיש תכנית מפורטת למקרקעין המהווים חלק ממתחם תכנון אך ניתן להגיש תכנית מפורטת ליותר ממתחם אחד ובלבד שיהיו בשלמותם. הוראות בסעיף זה לא חלות על אזורי כריה וחציבה שהתכניות לגביהם תוכנה בהתאם לסעיף 10. הוראות בסעיף זה לא חלות על אזורי תיירות ונופש מיוחד.
- 7.1.2 תכנית מפורטת למתחמי תכנון 2, 1 ו-10 יכולה לשנות גבולות בין ייעודי הקרקע השונים באותו מתחם תכנון ולא יראו בכך שינוי לתכנית זו ובלבד שלא תהיה חריגה מהפרוגרמה ומעקרונות התכנון של תכנית זו.
- 7.1.2.1 אף על פי האמור בסעיף 7.1.1 לא תותר הקטנת שטח מגרשי החוף (מגרשים מס' 11-17) במסגרת תכנית מפורטת.
- 7.1.3 כל השטחים המועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק) על פי תכנית מפורטת, יופקעו ויירשמו כחוק.

7.2 בין יתר הוראותיה תכלול תכנית מפורטת:-

- הוראות בדבר השימוש במגרשים תוך ציון מבנים להריסה באם קיימים.
- הוראות בדבר העמדה של מבנים על פי תכנית בינוי מחייבת והוראות מחייבות בדבר עיצוב וציפוי מבנים שיהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- נספח תנועה וחניה.
- נספח תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וחשמל).
- נספח נוף מחייב שיכלול תכנית פיתוח, חתכים אופייניים ומיוחדים ופרטי גמר. הכל בקנה מידה שיקבע מהנדס הועדה המקומית.
- הוראות בדבר תכנון נוף תקבענה בין היתר:
 - חומרי בניה, ציפוי וריצוף
 - גדרות
 - עיצוב מתקנים
 - עיצוב שלוט וריהוט רחוב
 - היקף והרכב נטיעת צמחיה
- הוראות בגין אזורי חניה שתכלולנה, בין היתר, הנחיות מחייבות בגין נטיעת עצים וצמחיה באזורים אלו
- קביעת רום מפלסים בכל אזורי התכנית המפורטת.

7.2.1 התכנית המפורטת תקבע אמצעים למניעת זיהום הים והחוף ותקבע דרכי גישה ומעבר לרכב חירום ודרכי גישה רגליות.

תשתיות:

8.

8.1 לצורך הנחת צנרת וקווים לתשתית תהיה הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת רשאית לבצע חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע וכן תהיה לה זכות גישה לכל קרקע כאמור לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים. הוראות סעיף זה לא יחולו על ייעודי הקרקע הבאים: שמורת טבע, פארק חולות, שטח ציבורי פתוח וחוף מוגן - בהם עבודות מהסוג המפורט בסעיף זה יתואמו עם הרשויות המוסמכות ותידרש הסכמתם.

8.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר הקו לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

ציר קו מתח נמוך 2 מ', לפחות 2 מ' מהתיל הקיצוני

ציר קו מתח גבוהה 22 ק"ו 6.5 מ' לפחות 5 מ' מהתיל הקיצוני

ציר קו מתח עליון 161 ק"ו 20 מ'

ציר קו מתח על 400 ק"ו 35 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים אך מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חמל, אל לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

8.3 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. הרשת הכוללת מתח גבוהה ומתח

נמוך תהיה תת-קרקעית חדרי שנאים ישולבו בקומות הקרקע של מבנים ו/או בש.צ.פ. במבנים תת-קרקעיים, הכל בתאום ובאישור חברת החשמל.

8.4 הקמת קווי טלפון ותקשורת עיליים או תת-קרקעיים בקרבת קו חשמל תיעשה באישור הרשויות המוסמכות.

8.5 פסולת:

יובטחו בתכניות מפורטות דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת הפסולת על סוגיה יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך האיסוף כפי שייקבע על ידי הרשות המוסמכת.

8.6 שפכים:

- יובטח חיבור וקליטת השפכים במערכת ביוב ובמתקני טיפול.
- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף תהיה בהתאם לתקנים ובאישור הרשויות המוסמכות.
- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את האיכות הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת האיסוף.
- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים אל הקרקע, אל מערכת ניקוז ו/או מי תהום, תוך מניעת מטרדים סביבתיים וסכנה לציבור

8.7 כל התשתיות יהיו תת קרקעיות:

חשמל מתח גבוה ונמוך, בזק, תאורה, טלוויזיה בכבלים, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב קווי תשתית לרבות הזנת חשמל למבנים.

8.8 כל תכנית מפורטת למתחמי תכנון מס' 8, 7, 5, 2 ו- 11 טעונה תיאום עם רשות הניקוז.

9. שטח עתיקות מוכרז:

כל היתר בשטח עתיקות מוכרז חייב באישור רשות העתיקות לפי חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

9.1.2 באם יתגלו עתיקות בשטח התוכנית, על בעל ההיתר להודיע מיד לרשות העתיקות, לפי כל דין.

10. **כרייה וחציבה:**

- באזורים שבהם תותרנה כרייה וחציבה על פי תכנית זו, ניתן יהיה לכרות חול ולחצוב אבן כורכר בתנאים הבאים:-
- 10.1 הכרייה והחציבה תותרנה על פי תכנית מפורטת שתוכן בהתאם לסעיף 7.2 דלעיל ושתכלול בין היתר; -
- נספח מחייב שיקבע שיקום הקרקע עם תום גמר הכריה ו/או החציבה.
 - לוח זמנים, הכולל שלבים.
 - תסקיר או סקר השפעה על הסביבה.
 - כמות החומר המותרת לכריה ו/או לחציבה.

11. **זמן ביצוע:**

- תכניות מפורטות למתחמים יוכנו ויוגשו למוסד תכנון בתוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו, ובכפוף לסעיף 5 להוראות התכנית

12. חתימות:

----- יוזם התכנית

----- מגיש התכנית

----- עורך התכנית

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית מס' 13/234/02/6

שינוי לתכנית מתאר מס' 234/02/6 ו- 101/02/8

חולות ניצנים

הוראות התכנית

תאריך: 30/08/1999

מחוז:	הדרום
מרחב תכנון מקומי:	שקמים, באר טוביה, אשקלון
נפה:	אשקלון
בעלי הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
יוזם התכנית:	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום
עורך התכנית:	ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

.1

התכנית:**1.1 המקום:-**

מחוז הדרום
רשות מקומית:
מועצה אזורית באר טוביה, מועצה אזורית חוף אשקלון, עיריית אשדוד,
עיריית אשקלון
גושים וחלקות:-

גוש	חלקי גושים
160, 162 - 164, 200, 377, 396	154, 161, 376, 377, 395
397, 402 - 406, 1970 - 1992	399, 400, 401, 413, 414
2000, 2001, 2006 - 2009, 2024	1120, 2002, 2004, 2005
2778, 2782 - 2785	2012, 2501, 2521, 2522
	2786, 2788

וגושים בהסדר

1.2 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית (להלן: "תכנית זו") -
מס' 13/234/02/6, שינוי לתכנית מתאר מס' 234/02/6 ו- 101/02/8.

1.3 מסמכי התכנית:

- 1.3.1 14 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית").
1.3.2 גיליון של תשריט הערוך בקנה מידה 1:10,000 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
1.3.3 נספח תנועה וחניה מנחה בלבד.

1.4 שטח התכנית:

כ- 29,877 דונם.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 137/03/8, 234/02/6, 101/02/8,
13/101/02/8, 154/03/8 ו- 160/03/6 על תיקוניה.

1.6 מטרת התכנית:

- 1.6.1 קביעת מסגרת תכנונית למרחב שבין אשדוד ואשקלון תוך יצירת איזון בין פיתוח תיירותי - כלכלי מחד ושמירה וטיפול ערכי טבע מאידך, וקביעת מתחמי תכנון והנחיות להכנת תכניות מפורטות בתחום התכנית.
1.6.2 מימוש סעיף 9.9.1 להוראות תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום מס' תממ/14/4.

2. הפקעות לצרכי ציבור

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו לפי כל דין על שם הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל לפי העניין.

3. שטחים בשימוש מערכת הביטחון, שטחים סגורים ומתקנים ביטחוניים:

- 3.1 בתכנית זו נקבעו ייעודי קרקע גם לשטחים שבשימוש מערכת הביטחון, שטחים סגורים ומתקנים ביטחוניים. ייעודי הקרקע שבתשריט יתבצעו אך ורק באותם השטחים כאמור, כולם או חלקם, שיתפנו מפעילות ביטחונית ו/או ממגבלות שמטילה פעילות ביטחונית, ואשר יחדלו לשמש לפעילות ביטחונית.

3.2 שימוש ובניה בהתאם לייעודי הקרקע בשטחים אלה מותנה בקבלת אישורים, היתרים מוקדמים, והסכמה מראש מהרשות המוסמכת במערכת הביטחון, וכפוף לכל תנאי שייקבע על ידה.

3.3 סמכויות הוועדה למתקנים ביטחוניים תשמרנה במלואן, ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן. יחד עם זאת, בבוא הוועדה למתקנים ביטחוניים לדין בנושא שבסמכותה בתחום תכנית זו תשקול באם הבקשה מתיישבת עם תכנית זו מתוך מטרה להימנע ככל האפשר מלגרום למצב שיסכל אפשרות יישום מגמות התכנון שנקבעו בתכנית זו.

4. ציונים בתשריט:

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא התשריט.

5. תכליות ושימושים:

שימושים בקרקע יהיו לפי התכליות המפורטות להלן לגבי האזור בו נמצאת הקרקע.

5.1 מוקד אכסון כפרי

5.1.1 באזור זה ניתן לייעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת התואמת תכנית זו:

- בתי מלון לרבות אכסון מלונאי מיוחד וכפרי נופש על פי התקן הפיזי של משרד התיירות.

- מסעדות, בתי קפה ושרותי אוכל

- מסחר הקשור לפעילות נופש ותיירות

- מתקני ספורט ונופש, שעשועים ובידור

- מתקני תברואה - מלתחות ומקלחות

- דרכים ציבוריות ומגרשי חניה

- כל תכלית אחרת הקשורה לפעילות תיירות ונופש.

5.1.2 במגרש מס' 1002 תותר הקמת אגמים.

5.1.3 מספר יחידות האכסון המלונאי (בתי מלון, איכסון מלונאי

מיוחד כפרי נופש) המירבי: במגרש מס' 1 : 600.

במגרשים מס' 1001 ו- 1002: 1,100 (סה"כ לשני המגרשים).

במגרשים מס' 1003 : 300. במגרש מס' 1002 תותר בנוסף הקמת

250 יחידות איכסון קלות (קרוניות שינה וכדומה). זכויות הבניה

של האיכסון המלונאי המיוחד במגרשים 1001, 1002, ו- 1003 לא

יעלו על 50% מזכויות הבניה של כלל אמצעי האיכסון במגרשים

אלה ואופי הבינוי שלהן יהיה תואם את עיצובו הכפרי של המוקד.

5.1.4 גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות, למעט מבני ציבור שגובהם

יהיה עד 3 קומות. צפיפות הבניה לא תעלה על 10 חדרים לדונם

נטו.

5.1.5 שטחים מסחריים לא יעלו על 15 מסך שטח הבניה לאכסון.

5.2 אזור מוקד איכסון כפרי וכפר נופש

5.2.1 באזור זה ניתן לייעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או

מקצתם, על-פי תכנית מפורטת:

- בתי מלון לרבות אכסון מלונאי מיוחד וכפרי נופש על-פי התקן של משרד התיירות.

- כל שימוש המותר לאזור זה עפ"י תכנית מס' 1/160/03/6.

5.2.2 מספר יחידות האכסון המלונאי (בתי מלון, איכסון מלונאי מיוחד וכפר נופש) המרבי: 300 יחידות. זכויות הבניה של האיכסון המלונאי המיוחד באזור זה לא יעלו על 50% מזכויות הבניה של כלל אמצעי האיכסון במגרשים אלה ואופי הבינוי שלהן יהיה תואם את עיצובו הכפרי של המוקד.

5.2.3 גובה בנייני האכסון הכפרי לא יעלה על 2 קומות, למעט מבני ציבור שגובהם יהיה עד 3 קומות. צפיפות הבנייה במגרשי תירות לא תעלה על 10 חדרים לדונם נטו.

5.3 אזור שרותי דרך ושרותי ציבור:

5.3.1 באזור שרותי דרך ניתן לייעד המקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת.

- דרכים וחניה ציבוריות
- מסחר הקשור לפעילות נופש ותיירות
- מסעדות ומזנונים, בתי קפה וקיוסקים
- מתקני ומגרשי ספורט
- שירותי דרך כולל תחנת תדלוק
- משרדים

במגרש ציבורי שיוגדר בתכנית מפורטת יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- מרכז מבקרים
- אולמות רב תכליתיים.
- מזנונים ובתי קפה.
- מתקנים ושרותים דרושים בגנים ציבוריים.
- כל התכליות והשימושים המותרים על-פי סעיף 5.14 להלן.

5.3.2 באזור שרותי דרך ושרותי ציבור ניתן לקבוע זכויות ומגבלות על פי תכנית מפורטת ועל פי סעיף 6 למטה. גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות.

5.4 אזור מסחרי

5.4.1 באזור מסחרי ניתן לייעד המקרקעין בשימושים הבאים, כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת:

- מסעדות ומזנונים, בתי קפה וקיוסקים.
- מסחר הקשור לפעילויות נופש וספורט.
- משרדים למתקני שרותי חוק.

5.5 אזור ספורט ציבורי

5.5.1 באזור זה ניתן לייעד המקרקעין לשימושים הבאים: כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת:

- כל שימוש ותכלית בסעיף 5.15 דלהלן.
- קאנטרי קלאב, מגרשי ומתקני ספורט, מלתחות ושרותים נילוים.
- בריכות שחיה.

5.6 כפר נוער

5.6.1

- באזור זה ניתן לייעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם על פי תכנית מפורטת.
- בתי מלון, לרבות איכסון מלונאי מיוחד וכפרי נופש על פי התקן הפיזי של משרד התיירות.
 - בתי הארחה
 - מוסדות חינוך
 - דירות נופש
 - יחידות מגורים
 - דרכים ציבוריות ומגרשי חניה
 - מסחר הקשור לפעילות נופש ותיירות
 - אולמות כנסים ואירועים
 - מתקני ומגרשי ספורט
- בתחום שטח כפר נוער ניתן לקבוע זכויות ומגבלות על פי תכניות מאושרות.

5.6.2

5.7 אזור חוף ציבורי:

5.7.1

- באזור חוף ציבורי ניתן לייעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת.
- מתקנים לפעילויות נופש נלוות לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים
 - תחנות עזרה ראשונה ותחנת משטרה
 - שרותי רפואה והצלה, סככות מציל וסככות להחזקת ציוד הצליה
 - מתקני תברואה שרותים מלתחות ומקלחות
 - מגרשים ומתקנים למשחקים וספורט
 - חניה
- במרחק שאינו פחות מ- 50 מ' מקו גאות הים תותר בניית קיוסקים. פיתוח החוף יותנה בהכנת נספח תחבורתי מפורט המציג את הרכיבים התחבורתיים הכוללים מקומות חניה. לא תאושר תכנית מפורטת לפי סעיף 7.1 של תכנית מתאר זו אלא אם הוכן ואושר נספח תחבורתי מפורט. ניתן יהיה להתקין את מקומות החניה הדרושים בתחום מתחם התכנון מחוץ למגרש החוף הציבורי שהוא חלק ממנו.
- 5.7.2.1 הנספח התחבורתי הנ"ל חייב אישור משרד התחבורה.

5.7.2

5.8 אזור חוף ציבורי מיוחד:

5.8.1

- באזור זה ניתן לייעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת.
- כל התכליות והשימושים המנויים בסעיף 5.7
 - בגב החוף (כהגדרתו בתמא/ 13ג) תותר הקמת טיילת וגינון
 - מתקנים לאחסון והשכרת ציוד לפעילויות נופש וספורט בחוף
 - הכל בשילוב עם השימושים המותרים בסעיף 5.7
- בנוסף לאמור בסעיף 5.7 ניתן לקבוע בקו החוף קטע לפעילות גלשני רוח וגלשני גלים ולהורדת סירות קטנות למים ובלבד שאורך הקטע המוקצה לפעילות זו לא יעלה על 15% מאורך קטע החוף הציבורי המיוחד.

5.8.2

- 5.8.3 פיתוח החוף יותנה בהכנת נספח תחבורתי מפורט המציג את הרכיבים התחבורתיים הכוללים מקומות חניה. לא תאושר תכנית מפורטת לפי סעיף 7.1 של תכנית מתאר זו אלא אם הוכן ואושר נספח תחבורתי מפורט. ניתן יהיה להתקין את מקומות החניה הדרושים בתחום מתחם התכנון מחוץ למגרש החוף הציבורי שהוא חלק ממנו.
- 5.8.3.1 הנספח התחבורתי הנ"ל חייב אישור משרד התחבורה.

- 5.9 **אזור חוף מוגן:**
אזור זה הינו חוף רחצה לא מוסדר בסביבה טבעית. בקדמת החוף (כהגדרתו בתמ"א/13ג) לא תותר כל בניה ופיתוח. בגב החוף יותר פיתוח שבילים ומקומות תצפית בלבד. התכניות המפורטות למתחמי תכנון מס' 4 ו-7 תבטחנה נגישות חופשית לחוף המוגן והשימוש בו לקהל הרחב.

- 5.10 **אזור פארק חולות:**
- 5.10.1 באזור זה ניתן לייעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם, על פי תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.
- מגרש למבני מידע לימוד והדרכה
 - מגרש לחניונים
 - שבילים להולכי רגל
 - סככות צל
 - דרכי גישה ומגרשי חניה
 - שטחים פתוחים לשימור וטיפוח
 - שטחי יער פארק חופי על פי תמ"א 22.
 - שטחים פתוחים ללינה ושהיית לילה, לחניית קרוניות שינה (טריילרים) ולהקמת אוהלים ולמתקני שרות נלווים, בהתאם לתקן משרד התיירות
- 5.10.2 התכנית המפורטת תקבע מתחמים לרמות פעילות ופיתוח שונות, צירים מוגדרים לתנועה מוטורית ורגלית בפארק ובשוליו ושטחים לשיקום ושיחזור חקלאות עתיקה
- גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת.

- 5.11 **אזור פארק עתיקות:**
באזור פארק עתיקות ניתן לייעד המקרקעין לכל תכלית הדרושה לפיתוח שטח עתיקות מוכרז וסביבותיו לצורך ביקורי קהל ובין השאר - דרכי גישה, מגרשי חניה, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני כניסה ובקרה, אטרקציות תיירותיות, מתקנים לתיירים, אולמות לאירועים, מזנונים וקיוסקים והכל בתיאום ובאישור רשות העתיקות.

- 5.12 **אזור מתקנים הנדסיים ציבוריים עירוניים:**
באזור מתקנים הנדסיים ציבוריים עירוניים יוקם מכון טיהור על פי תכנית מפורטת מס' 6/234/02/6.

- 5.13 **אזור חניה:**
באזור זה ניתן לייעד המקרקעין על פי תכנית מפורטת שלימושים הבאים: מגרשי חניה לרכב פרטי, מסוף קצה לתחבורה ציבורית, חניה תפעולית לרכב שירות, שטחי גינון.

- 5.13.1 פיתוח מגרש חניה יותנה בהכנת נספח תחבורתי מפורט המציג את הרכיבים התחבורתיים הכוללים מקומות חניה. לא תאושר תכנית מפורטת לפי סעיף 7.1 של תכנית מתאר זו אלא אם הוכן ואושר נספח תחבורתי מפורט. ניתן יהיה להתקין את מקומות החניה הדרושים בתחום מתחם התכנון מחוץ למגרש החניה.
5.13.1.1 הנספח התחבורתי הנ"ל חייב אישור משרד התחבורה.

אזור שטח ציבורי פתוח:

5.14

- 5.14.1 באזור זה ניתן לייעד המקרקעין לכל תכלית הדרושה לפיתוחו, שיקומו שמירתו ושימושיו של שטח ציבורי פתוח ובכלל זה:

- חורשות וגנים ציבוריים
- מתקנים ושרותים דרושים בגנים ציבוריים
- בתי קפה ומסעדות
- דרכים ציבוריות ודרכי גישה
- מערכות תשתית וניקוז תת-קרקעי
- שבילים ודרכים
- מגרשי חניה
- חניוני פיקניק
- מתקני הצללה
- מתקני מים
- מצפורים
- מגרשי ומתקני ספורט

שטח ציבורי פתוח ויער:

5.15

- 5.15.1 באזור זה ניתן לייעד המקרקעין לכל תכלית הדרושה לפיתוחו, שיקומו, שמירתו ושימושיו של שטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף לעיל, כולל שטחי יער על פי הגדרתם וסימונם בתמ"א 22 (יער וייעור).
- 5.15.2 התכנית המפורטת למתחם תכנון מס' 7 תקבע הוראות בכל הנוגע לשימור וטיפוח הבוסתנים וצמחיית החולות, וכן הוראות בגין הסדרת נחל אבטח, כולל שימור וטיפוח תוואי הנחל וגדותיו, ותקבע צירים מוגדרים להולכי רגל, דרכי שירות ודרכי נוף.
- 5.15.3 אין תכנית זו מהווה שינוי לתמ"א 22 (יער וייעור) בתחום ייעוד זה.

שטח חקלאי:

5.16

בהתאם לאמור בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה.

אזור שמורת טבע:

5.17

- באזור שמורת טבע תוקם שמורת טבע עפ"י חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשנ"ב - 1992.
- 5.17.1 לא תותר פתוח באזור שמורת הטבע אלא אם הוכנה ואושרה תכנית מפורטת בהתאם לסעיף 7.1 דהלן.

נחל:

5.18

- באזור המסומן כנחל יותרו עבודות פיתוח לצורך הסדרת הנחל, שימורו וטיפוחו וכן שבילים לא סלולים, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף קיים.
- באזור נחל הנמצא בתחום מתחם תכנון מס' 2 יותרו כל השימושים המותרים על פי סעיף 5.14 לעיל וכן חניה ציבורית עבור המתרחצים בחוף, על פי נספח נוף מחייב שתהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת למתחם.

5.18.1 באזורים בהם מסומן נחל על-גבי רקע ייעוד אחר – תקפות גם הוראות סעיף זה וגן הוראות ייעוד הרקע.

5.19 **בית ספר שדה:**

באזור זה חלות הוראות תכנית מס' 5/160/03/6.

5.20 **מסילת ברזל:**

תוואי ורוחב המסילה כמסומן בתשריט ועל פי הוראות תמא/23.

5.21 **דרכים וחניה:**

מיקום ורוחב הדרכים - כמסומן בתשריט. יותרו דרכים נוספות על פי תכנית מפורטת למתחם ותכנון.

5.21.1 מתחם תכנון מספר 10 יכלול מחלף שיאפשר חיבור לדרך מס' 232.

5.21.2 ביטול הקטע של דרך מס' 3711 המסומן לכך בתשריט יהיה כפוף להשלמת ביצוע הקטע החלופי המוצע.

5.22 **מעבר משולב:**

באזור מעבר משולב יותרו כל השימושים והתכליות המוזכרים בסעיפים 5.20 ו- 5.20 לעיל.

5.23 **חיץ נופי:**

באזור המסומן כחיץ נופי יחולו הוראות נספח נוף מחייבות (על פי סעיף 7.2 להלן) אשר מטרתן תהיה:

במתחם מס' 10 : ליצור חיץ נופי בין הדרך לבין מחנה הצבא הסמוך.

במתחם מס' 2 : להמעיט את השפעתה החזותית של הבניה במגרש מס' 1001 על החוף.

טבלת זכויות ומגבלות בניה:

.6

מס' יחידות אכסון (יחידות איחסון קלות)	מס' הקומות מעל הקרקע	שטח בנוי סה"כ (עקרי ושרות)	שטח דונם	מס' מגרש	יעוד קרקע
1,100 (250) בשני המגרשים	2/3	על פי התקן הפיזי של משרד התיירות	294.0	1001	מוקד אכסון כפרי
	2/3		329.0	1002	
	2/3		47.6	1003	
על פי תכנית מפורטת מאושרת ועוד - 300	2/3	על פי תכנית מפורטת מאושרת ועל פי התקן הפיזי של משרד התיירות	112.8	1004	מוקד אכסון כפרי וכפר נוער
	1	500	8.6	1101	אזור מסחרי
-	1	11,700	34.1	1201	אזור ספורט ציבורי
על פי המצב הקיים בתכנית מפורטת מאושרת	4	על פי המצב בתכנית מפורטת מאושרת	294.4	1301	שטח כפר נוער
			19.5	1302	
-	1	300	11.5	1401	חוף ציבורי
-	1	800	47.6	1402	
-	1	750	76.4	1403	
-	1	1,000	73.3	1501	חוף - ציבורי מיוחד
-	1	1,000	8262.4	1701	אזור פארק חולות
-	1	50	370.6	1801	פארק עתיקות
-	1	200	168.2	1802	
על פי תכנית מפורטת מס' 6/234/02/6			58.3	1901	מתקנים הנדסיים
על פי תכנית מפורטת מס' 5/160/03/6			36.9	2101	בית ספר שדה
-	1	250	92.1	2501	אזור נחל
-	2	17,000	160.4	2601	אזור שירותי דרך ושירותי ציבור

7. הוראות מגבלות והנחיות להכנת תכניות מפורטות:

- 7.1 לא יוצאו היתרי בניה אלא על פי תכניות מפורטות.
- 7.1.1 לכל מתחם תכנון כמסומן בתשריט תוכן תכנית מפורטת על פי הוראות תכנית זו. אין להגיש תכנית מפורטת ליותר ממתחם אחד ובלבד שיהיו בשלמותם. הוראות בסעיף זה לא חלות על מתחם תכנון מס' 6.
- 7.1.2 תכנית מפורטת למתחמי תכנון 1, 2, ו-10 יכולה לשנות גבולות בין ייעודי הקרקע השונים באותו מתחם תכנון ולא יראו בכך שינוי לתכנית זו ובלבד שלא תכנית זו.
- 7.1.2.1 אף על פי האמור בסעיף 7.1.1 לא תותר הקטנת שטח מגרשי החוף (מגרשים מס' 11 – 17) במסגרת תכנית מפורטת.
- 7.1.3 כל השטחים המועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק על פי תכנית מפורטת, יופקעו וירשמו כחוק.

7.2 בין יתר הוראותיה תכלול תכנית מפורטת: -

- הוראות בדבר השימוש במגרשים תוך ציון מבנים להריסה באם קיימים.
 - הוראות בדבר העמדה של מבנים על פי תכנית בינוי מחייבת והוראות מחייבות בדבר עיצוב וציפוי מבנים שיהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - נספח תנועה וחניה.
 - נספח תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וחשמל).
 - נספח נוף מחייב שיכלול תכנית פיתוח, חתכים אופייניים ומיוחדים ופרטי גמר. הכל בקנה-מידה שיקבע מהנדס הוועדה המקומית.
 - הוראות בדבר תכנון נוף תקבענה בין היתר:
 - חומרי בניה, ציפוי וריצוף
 - גדרות
 - עיצוב מתקנים
 - עיצוב שלוט וריהוט רחוב
 - היקף והרכב נטיעת צמחיה
 - הוראות בגין אזורי חניה שתכלולנה, בין היתר, הנחיות מחייבות בגין נטיעת עצים וצמחיה באזורים אלו
 - הוראות בגין אזורי חניה שתכלולנה, בין היתר, הנחיות מחייבות בגין קביעת רום מפלסים בכל אזורי התכנית המפורטת.
- 7.2.1 התכנית המפורטת תקבע אמצעים למניעת זיהום הים והחוף ותקבע דרכי גישה ומעבר לרכב חירום ודרכי גישה רגליות.

8. תשתיות

- 8.1 לצורך הנחת צנרת וקווים לתשתית תהיה הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת רשאית לבצע חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע וכן תהיה לה זכות גישה לכל קרקע כאמור לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים. הוראות סעיף זה לא יחולו על ייעודי הקרקע הבאים: שמורת טבע, פארק חולות, שטח ציבורי פתוח וחוף מוגן – בהם עבודות מהסוג המפורט בסעיף זה יתואמו עם הרשויות המוסמכות ותידרש הסכמתם.

8.2 הנחיות חברת חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק תיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז-דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על-פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו-כן, מותר לחצות, ועל-פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

8.4 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. הרשת, הכוללת מלח גבוה ומתח נמוך, תהיה תת-קרקעית. חדרי שנאים ישולבו בקומות הקרקע של המבנים ו/או בשצ"פ, במנים תת-קרקעיים – הכל בתיאום עם חברת החשמל.

8.4 הקמת קווי טלפון ותקשורת עיליים או תת-קרקעיים בקרבת קו חשמל תיעשה באישור הרשויות המוסמכות.

8.5 פסולת:

יובטחו בתכניות מפורטות דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת הפסולת על סוגיה יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך האיסוף כפי שייקבע על-ידי הרשות המוסמכת.

8.6 **שפכים:**

- יובטח חיבור וקליטת השפכים במערכת ביוב ובמתקני טיפול.
- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף תהיה בהתאם לתקנים ובאישור הרשויות המוסמכות.
- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את האיכות הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת האיסוף.
- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים אל הקרקע, אל מערכת ניקוז ו/או מי תהום, תוך מניעת מטרדים סביבתיים וסכנה לציבור.

8.7 **כל התשתיות יהיו תת קרקעיות:**

חשמל מתח גבוה ונמוך, בזק, תאורה, טלוויזיה בכבלים, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב קווי תשתית לרבות הזנת חשמל למבנים.

8.8 **כל תכנית מפורטת למתחמי תכנון מס' 2, 5, 7, 8, ו-11 טעונה תיאום עם רשות הניקוז.**9. **שטח עתיקות מוכרז:**

כל היתר בשטח עתיקות מוכרז חייב באישור רשות העתיקות לפי חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

9.1 **באם יתגלו עתיקות בשטח התכנית, על בעל ההיתר להודיע מיד לרשות העתיקות, לפי כל דין.**10. **זמן ביצוע:**

תכניות מפורטות למתחמים יוכנו ויוגשו למוסד תכנון בתוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו, ובכפוף לסעיף 5 להוראות התכנית.

11. חתימות:

יוזם התכנית: _____

מגיש התכנית: _____

עורך התכנית: _____

תכנית מתאר מס' 13/234/02/6

שינוי לתכניות מתאר 234/02/6 ו- 101/02/8

דברי הסבר

התכנית אושרה על-ידי וועדת היגוי בינמשרדית בראשות משרד הפנים ביום 13/12/94 ועודכנה בהנחיית מתכנן מחוז הדרום טרם הגשתה לוועדה המחוזית. תפקידם של מתכנני תכנית המתאר החדשה הינו איפא לשלב את מערכת מוקדי הפעילויות המוצעת במערכת כבישים כאשר האחרונה לא תפר את החלטת המועצה הארצית. גורם חשוב בתכנון מערכת הכבישים היה הצורך לנתח עומס התנועה הצפוי, ולפזרו על-ידי מערכת כבישי שרות בעורף שטח התכנית. דרך התייעצויות עם מתכנני תכניות המתאר לערים אשקלון ואשדוד אותרו נקודות חיבור בתוך ערים אלה: כבישי שרות הותוו מנקודות מוסכמות בערים עד אזור צומת ניצנים הקיים ומאפשרים גישה לשמורת הטבע ולפארק חולות המוצע. גישה זו שומרת על עיקרון החלטת המועצה הארצית – גם על-פי פרשנותן של רשות שמורת הטבע והחברה להגנת הטבע (החברות בוועדת ההיגוי) ומקלה מאוד על עומס התנועה בציר המרכזי ("כביש ניצנים הקיים").

הקלה נוספת הושגה על-ידי הפרדה תנועתית בין הציר לבין אזור כפר הנופש ושרותי החוף בתחום השיפוט של המועצה האזורית באר-טוביה. הגישה המוטורית לאזור זה תהיה דרך העיר אשדוד. בימים אלה מתקדם הסכם סיפוח מתחם תכנון מס' 9 מבאר-טוביה לאשדוד, ומתחם זה שנמצא בשלב תכנון מתקדם, יהווה איפוא המשך בפועל של הריוורה הדרומי של אשדוד.

יצויין כי הגישה לרצועות החוף המוגן – סמוכות לפארק החולות ולשמורת הטבע תהיה דרך עורף החוף ובאופן מבוקר (ז"א – דרך הכניסות לפארק ולשמורה) ולא דרך הציר המרכזי.

כביש ניצנים ישרת נופשים המגיעים לחוף ניצנים ולכפרי הנופש (1400 יחידות איכסון ועד 500 יחידות קאמפינג) שייבנו ליד החוף. אזור קצה הציר מיועד לשרותי חוף ואחוזי הבניה בו נמוכים. כך יישמר האופי הפתוח והכפרי של החוף. שטח עורף החוף, המשתרע מאזורי החניה עד כפרי הנופש, ימשיך לשמש נופשים כשטח ציבורי פתח: מוצע כי יותר בו אמפיתיאטרון "טבעי" (לא בנוי) למופעים ליליים, כך שינוצלו מקומות החניה הרבים הדרושים בשעות היום ליד החוף כדי לענות על תקני חניה תקפים, האזור יוכל להפוך למוקד פעילויות שתשלמנה את הפעילות הפרטית שתוצע בכפרי הנופש.

תכנית מתאר מקומית ניצנים המוצעת שואפת לעודד איכות עיצוב וביצוע ברמה גבוהה, ומעמידה דרישה כי אישור תכניות מפורטות יותנה באישור תכנית תכנון נוף מפורטת ומחייב. באזור נחל אבטח יתבקש מתכנן התכנית המפורטת להתייחס לשימור וטיפול הצמחייה ולהסדרת הנחל. בכלל, הצלחתה של התכנית והמידה שבה היא תתקבל על ציבור רחב של נופשים ומשמרי איכות הסביבה כאחד תלויות ברמת פיתוח איכותית של הציר המרכזי והנצפה ממנו – פיתוח שיהיה ראוי לאזור שחשיבותו נמדדת בקנה-מידה ארצי.

לבסוף, נראה למתכננים כי פיצול האזור המתוכנן לשתי מועצות אזוריות, פיזור מוקדי הפיתוח מחד וחשיבות שמירת וטיפול ערכים טבעיים מאידך והצורך במציאת האיוון העדין ביניהם לאורך זמן מחייבת הקמת מנהלת מיוחדת שתנהל ותתחזק באופן שוטף את אזור התכנון כולו.

קיבוץ ניצנים

נצנים, 21.02.2000

לכ.
אינג' אליסיה סיבר
לשכת התיכנון
באר - שבע

ג.נ.,

הנדון: תוכנית חולות נצנים

קיבלנו את מכתבו של מר אילן מרכס מיום 26.01.00 בנוגע למיקום הדרך האיזורית החדשה בין אשדוד לאשקלון, להלן הערותנו:

1. שינוי התוואי עליו סוכם במקור והצמדנו לדרך החדשה למסילת הרכבת תיגרום לפגיעה בשטחים הנטועים הנמצאים במשבצת של הקיבוץ; נתק בין האיזור הצפוני לבין האיזור הדרומי בקטע זה של המשבצת ועקירת שיטחי פרס באיזור שבו הדרך החדשה תעבור בתחום שריתי הדרך החדשה זרום מזרחה לכוון המסילה.

2. באופן עקרוני מקובל על הקיבוץ שדרך תעבור לאורך הגבול המערבי של המשבצת כפי שסוכם בזמנו ע"י הוועדה הבין משרדית, עם תיקונים קלים כדי למנוע פגיעה בשטחי יער על פי ת.מ.א. 22 ובעצי שיקמה המיועדים לשימור; יחד עם זאת יש לציין שכל הסתה מזרחה באופציה המערבית תפגע בשטחים נטועים ויש לדרוש שהתוואי יקבע במדויק במסגרת תוכנית מפורטת בתאום עם הקיבוץ.

בברכה
ישעיהו אבידן

העתקים:

לשכת התכנון באר - שבע	עלי פורטי -
לשכת התכנון באר - שבע	טל פודים -
לשכת התכנון באר - שבע	יורי יאסיוב -
מנהל התכנון ירושלים	רחל וילקנסקי -
מנהל מקרקעי ישראל ירושלים	יהודה זילברברג -
משרד הבינוי והשיכון ירושלים	ספיה אלדור - ✓
משרד התיירות ירושלים	משה ריגל -
משרד התחבורה ירושלים	ישי טל-אור -
מהנדס ועדת שיקמים	מאיר בן ארוש -
ראש המועצה אזורית באר טוביה	חנן חסיד -

קיבוץ ניצנים

- | | |
|--|-------------------|
| מהנדס ועדה מקומית באר טוביה | נתן מגן - |
| ראש מועצה אזורית חוף אשקלון | שמעון כהן - |
| מנהל היחידה לפיתוח הכלכלי - חוף אשקלון | גדעון בר לב - |
| ראש עריית אשדוד | צבי צילקר - |
| מהנדס עריית אשדוד | חזי בלוישטיין - |
| ראש עיריית אשקלון | בני וקנין - |
| מהנדס עריית אשקלון | ירון דוד - |
| משרד הביטחון תל-אביב | סגן איגור קגן - |
| ארכיולוג המחוז | שייקה לנדר - |
| איכות הסביבה באר-שבע | אריק בר שדה - |
| איכות הסביבה באר שבע | ליאורה גולומב - |
| קרן קיימת לישראל | ענת גולד - |
| קרן קיימת לישראל | זהר צפון - |
| הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים | רביב שפירא - |
| הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים | מירה אבנרי - |
| הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים | שי כהן - |
| יו"ר החברה להגנת הטבע | יואב שגיא - |
| החברה להגנת הטבע- מחוז דרום | שי טנחאי - |
| מתכנ תוכנית המטאר | טומי לייטרסדורף - |
| ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים מתכנני ערים | בועז בן מנשה - |

O F E C Engineering

אילן מרכוס הנדסה

Ilan Marcus

אילן מרכוס

26 בינואר 2000

112-01/040/00

הנדסה
אילן מרכוס

לכבוד
אינני אליסיה סיבר
לשכת התכנון
באר שבע

ג.נ.,

הנדון: תוכנית חולות ניצנים - התנגדות לביצוע שינויים במערך התחבורה בתוכנית

בהמשך לפגישה במשרדו של אדרי' טומי לייטרסדורף לדיון בדרישות "הירוקים" לשינויים במערכת הדרכים, אני מבקש להביע את התנגדותי לביצוע השינויים, שהוצעו בכביש "אשקלון-אשדוד" ובעיקר להצמדתו לדרך מס' 4.

א. דרך "אשדוד אשקלון" נועדה להיות דרך נוספת במערך הבין עירוני המקשרת בין אשדוד לבין אשקלון עם צפי אוכלוסיה של 400,000 עד 500,000 איש. הדרך מתוכננת כציר ישיר, המקשר בין מרכז העיר אשקלון (דרך רבין) עם מרכז העיר אשדוד והנמל בעיר. הצמדת הדרך הזו לדרך מס' 4, תהפוך אותה ל"דרך שרות" של דרך מס' 4 והיא תאבד מחיוניותה, כמחברת בין שני מרכזי הערים.

ב. נקבע במהלך הישיבות בועדת ההיגוי, על דעת "הירוקים", שהדרך תהיה צמודה לחורשות, ממערב לה כדי לאפשר נגישות ישירה מהדרך לחורשות ללא צורך בכבישי גישה מיוחדים. במהלך התכנוני הראשון, אף הוצעו אתרי נגישות לאורך הדרך. העמדה המוצגת כיום על-ידי "הירוקים", למנוע ככל שניתן את הקשר בין הדרך לחורשות היא תמוכה להסכמה שהיתה במהלך הדיונים.

ג. בתוכנית המתאר של אשקלון, קיימת הצעה למחלף באיזור בית האריזה. במהלך התכנון, התברר, שתוכנית המתאר המחוזית שהוכנה ואושרה לאחרונה, אינה מצדיקה ואינה מאפשרת מחלף נוסף. לפיכך, נדרש הקשר הישיר והמידי למחלף ניצנים.

ד. תוואי הדרך המוצע על-ידי "הירוקים" יגרום לקטיעת החלק הצפוני של אשקלון, והדרך האזורית תחצוץ בין איזור זה לבין השכונות הצפוניות הנותרות. קטיעה זו בעייתית הן מבחינה אורבנית והן מבחינה תחבורתית - בטיחותית.

ה. מעבר לסיבות המקצועיות שצוינו לעיל, אני מבקש להביע את מורת רוחי ממהלך תכנוני, שנראה בעיני פגום ובלתי-תקין מכל היבט התייחסות. התוכנית המוצעת מייצגת מהלך תכנון ארוך ויסודי, המלווה על-ידי צוות היגוי בין משרדי רחב, הכולל את כל הגופים הירוקים הרלוונטיים, מבוקר ומתואם עם גופים נוספים כמו: מע"צ, לשכת התכנון, מתכנני ת/מ/מ 4, רשויות מקומיות, רכבת ישראל ואחרים.

O F E C Engineering

- 2 -

אילן מרכוס הנדסה

Ilan Marcus

אילן מרכוס

התוכנית עודכנה, שונתה ותואמה לדרישות צוות ההיגוי והגופים הציבוריים האחרים ולשיעור רצון הנציגים הירוקים בועדה. (שהשתתפו גם בשיבות עבודה רבות עם צוות המתכננים במשרדו של לייטרסדורף).
 כעבור מספר שנים, באים נציגים אחרים של אותם גופים ירוקים, מתעלמים לחלוטין מהחלטות ועדת ההיגוי ומהסכמות קודמיהם באותה ועדה, ומבקשים שינויים משמעותיים, המשנים את רוחה ומאפייניה של התוכנית.

מה הטעם בהכנת תוכנית, ומה ההגיון בקיומו של צוות היגוי, אם במהלך אישור תוכנית יכול כל גוף ציבורי כזה לטלטל את התוכנית ולשנות את מאפייניה (גם אם הסכים לה במהלך תכנון קודם)?

מעבר להסתייגותי המוחלטת מכל שינוי שיבוצע במערך הדרכים בתוכנית, הציג בפני אדרי' בועז בן מנשה צורך בשינוי קל בתוואי הדרך "אשדוד אשקלון" כדי להמנע מפגיעה בעצים שנשתלו במקום בשנים האחרונות.
 בדיקה שבוצעה על-ידי משרדי העלטה ששינוי קל אפשרי, והוא יעודכן בתשרי של התוכנית.

שם: אילן מרכוס

הערה: כותב המכתב היה במהלך תכנון תוכניות חולות ניצנים, המתכנן התחבורתי מטעם משרד התחבורה, והוא אשר ליווה את משרד לייטרסדורף בהכנת התוכנית.

לשכת התכנון באר שבע	עלי פורטי -
לשכת התכנון באר שבע	טל פודים -
לשכת התכנון באר שבע	יורי יאסיוב -
מינהל התכנון ירושלים	רחל וילקנסקי -
מינהל מקרקעי ישראל ירושלים	יהודה זילברברג -
משרד הבינוי והשיכון ירושלים	סופיה אלדור -
משרד התיירות ירושלים	משה ריגל -
משרד התחבורה ירושלים	ישי טל-אור -
מחנדס ועדת שיקמים	מאיר בן ארוש -
ראש מועצה אזורית באר טוביה	חנן חסיד -
מזכיר ועדה מקומית באר טוביה	שאול פלקוביץ -
מחנדס ועדה מקומית באר טוביה	נתן מגן -
ראש מועצה אזורית חוף אשקלון	שמעון כהן -

O F E C Engineering - 3 -

Ilan Marcus

אילן מרכוס הנדסה

אילן מרכוס

מנהל היח' לפיתוח כלכלי ונציג ראש המועצה האזורית חוף אשקלון

ראש עיריית אשדוד

מהנדס עיריית אשדוד

ראש עיריית אשקלון

מהנדס עיריית אשקלון

משרד הבטחון תל אביב

רשות העתיקות באר שבע

ארכיאולוג המחוז

איכות הסביבה באר שבע

המשרד לאיכות הסביבה באר שבע

קרן קיימת לישראל

קרן קיימת לישראל

הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים באר שבע

הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים

הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים

קיבוץ ניצנים

קיבוץ ניצנים

יו"ר החברה להגנת הטבע

החברה להגנת הטבע - מחוז דרום

מתכנן תוכנית המתאר

ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים מתכנני ערים

גדעון בר לב -

צבי צילקר -

חזי בלישטיין -

בני ועקנין -

ירון דוד -

סגן איגור קגן -

דב נחליאלי -

שייקה לנדר -

אריק בר שדה -

ליאורה גולוב -

ענת גולד -

זהר צפון -

רביב שפירא -

מירה אבנרי -

שי כהן -

ישעיהו אבידן -

אריה איידלהייט -

יואב שגיא -

שי טנחאי -

טומי לייטרסדורף -

בועז בן מנשה -

THOMAS M. LEITERSDORF • PLANNING & ARCHITECTURE (1972) LTD. • טומס מ. לייטסדורף • אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

FROM: מאת: בועז בן-מנשה TO: אל: הר"מ
DATE: 28/1/2000 תאריך: FAX NO.: מס' פקס:

PROJECT \ CODE: פרוייקט / קוד:

RE: הנדון: חולות נצנים

*שולחן
ד"ר מנשה
בועז*

אנחנו מודים לך על המכתב וישנו ירושלים
גב' סופיה אלדור-משרד הבנייה והשיכון ירושלים
אנחנו מודים לך על המכתב והתירות ירושלים
אנחנו מודים לך על המכתב והתירות ירושלים
אנחנו מודים לך על המכתב והתירות ירושלים
אנחנו מודים לך על המכתב והתירות ירושלים
אנחנו מודים לך על המכתב והתירות ירושלים
אנחנו מודים לך על המכתב והתירות ירושלים
אנחנו מודים לך על המכתב והתירות ירושלים

*המכתב
אלב"ב בועז בן-מנשה
בועז*

NO. OF PAGES (INC. THIS PAGE) מס' דפים (כולל דף זה)



פרוטוקול ישיבת וועדת ההיגוי הבין משרדית שהתקיימה בלשכת התכנון, באר-שבע

ביום 16/1/2000
 בנושא: תכנית מתאר 13/234/02/6
 חולות ניצנים

משתתפים:

אליסיה סיבר – מתכנתת המחוז
 עלי פורטי – לשכת התכנון ב"ש
 טל פודים – לשכת התכנון ב"ש
 יורי יאסיוב – לשכת התכנון ב"ש
 רחל וילקנסקי – מינהל התכנון י-ם
 מאיר בן-ארוש – מהנדס ועדת 'שקמים'
 חנן חסיד – ראש מו"מ באר-טוביה
 שאול פלקוביץ – מזכיר ועדה מקומית באר-טוביה
 נתן מגן – מהנדס ועדה מקומית באר-טוביה
 מר שמעון כהן – ראש מו"מ חוף אשקלון
 גדעון בר-לב – נציג ראש מו"מ חוף אשקלון ומנהל היחידה לפיתוח כלכלית, חוף אשקלון
 חזי בלישטיין – מהנדס עיריית אשדוד
 ירון דוד – מהנדס עיריית אשקלון
 שייקה לנדר – ארכיאולוג המחוז
 ליאורה גולוב – המשרד לאיכות הסביבה ב"ש
 ענת גולד – קרן קימת לישראל
 זחר צפון – קרן קימת לישראל
 מירה אבנרי – הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים
 שי כהן – רשטג"ל
 ישעיהו אבידן – קיבוץ ניצנים
 אריה איידלהייט – קיבוץ ניצנים
 יואב שניא – יו"ר החברה להגנת הטבע
 שי טחטאי – החברה להגנת הטבע – מחוז דרום
 טומי לייטערסדורף – מתכנן תכנית המתאר
 בועז בן-מנשה – ט.מ. לייטערסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

הוצגו תשריט התכנית על-פי החלטת הוועדה המחוזית מיוני 1996, ותשריט התכנית בחתום
 לשניונים שדרשה חולטת"ע. כמו כן, הוצג התכנית התחבורתית, ותשריט תמ"א 12 עם סימון של
 מוקד באר-טוביה / דרום אשדוד.

פרוטוקול דיון:

דיווחה שקיבלה הערות על התכנית	אליסיה סיבר
העביר למתכננים רשימת אתרים בתחום התכנית. ממליץ על סקר ארכיאולוגי	שייקה לנדר
יש לבצע את הסקרים בשלב תכנית מפורטת בלבד. שאר ההערות - מקובלות	אליסיה סיבר
הביע שביעות רצון מההתקדמות.	שמעון כהן
מציין שהדרך החדשה בין אשדוד לבין אשקלון צריכה להיות כביש מע"צ.	
הנושא ייבדק. הכביש מסימן ככביש אזורי בתמ"מ 14/4.	עלי פורטי
הדרך האזורית התקבלה בוועדת עורכי תמ"א 3.	טל פודים
מרחב התכנון של אשקלון טרם תוקן. הקטע הדרומי של הכביש החדש דורש תיאום.	ירון דוד
הרשטג"ל מבקשת לבחון מחדש את הדרך האזורית החדשה.	מירה אבנרי

ניצ 001 ☎ 8991 Boaz



יואב שגיא	הכביש צריך להיות צמוד לדרך ארצית מס' 4.
טומי לייטסדורף	סיכם את תפקידו וצורתו של הכביש האזורי החדש. הציג חלופה בה הכביש מוצמד לכביש הארצי מדרום לאזור שרותי הדרך. הציג חלופות להתחברות עם המערכת באשקלון.
רחל וילקנסקי	מתנגדת להצמדת הכביש לדרך מס' 4 מפני שתכנון זה יוערר פיתוח נוסף באזור.
אליסיה סיבר	מעדיפה הצמדת הכביש.
שי כהן	מציין שרשטיג"ל מתכוון "לפתח" את השמורה כאטרקציה, בשיתוף חוף אשקלון וקיבוץ ניצנים. נושא חניה וגישה במתחם 10 תואם.
טומי לייטסדורף	יש קונצנזוס שתהיה גישה לשמורה מהצפון. החיבור עם אשקלון יתואם עם מה"ע. הספורט יבוטל.
חנן חסיד	הציג את נושא חוף באר-טוביה, כולל התייחסות חיובית של החברה להגנת הטבע בעבר.
נתן מגן	אין עדיין החלטה במועצה הארצית עצמה לגבי חוף באר-טוביה ולא ייתכן שבאר-טוביה תיתבע על אבדן זכויות ולא יוכל לפתח בכלל.
חזי בלישטיין	מגבה את חנן חסיד. הפגיעה באשדוד היא, שלא ניתן להוציא לפועל את ההסכם עם באר-טוביה, קיבל בזמנו תמיכה רחבה, כולל זו של משרד התיירות. יתנגדו לתכנית שתבטל את כפרי הנופש שאושרו ע"י ועדת ההגוי בעבר.
יואב שגיא	מתנגד לפיתוח באר טוביה. לא לכל רשות מקומית מגיע מוקד פיתוח.
טומי לייטסדורף	שינוי הגבולות סוכם בפברואר 1995. המפה של החברה להגנת הטבע, המאשרת את מיקום כפרי הנופש בבאר-טוביה, פורסמה באפריל 1997. חזר על האישורים שניתנו ע"י משרד התיירות.
חזי בלישטיין	ניתן להציע חלופה שלישית, בה כפרי נופש בלבד באשדוד, או עם בניה מצומצמת יותר בבאר-טוביה (עד סוף אזור החניה).
אליסיה סיבר	מציעה להביא את שלוש החלופות להכרעה בוועדה המחוזית: 1 - בלי פיתוח בכלל 2 - עם המוקד עפ"י הצעת ינואר 2000 (שהוצגה בישיבה זו). 3 - עפ"י הצעתו של חזי: בניה מצומצמת של כפרי נופש בבאר-טוביה וכפרי נופש בלבד בקטע הדרומי שלאשדוד.
ענת גולד	הציגה את הערות קק"ל מ-15/12/99: 1 - מתקבלת 2 - מתקבלת 3 - לא מתקבלת 4 - לא מתקבלת 5 - האזור יחיה שצ"פ אך חעצים יהיו לשימור. לא יהיו שימושים כגון בתי קפה באזור זה. 6 - צריך אישור "מקורות". אליסיה מציעה שהנושא יטופל ברמת תכנית מפורטת בלבד.
חנן חסיד	תל-אשדוד: יש לבדוק את המצב הקיים ואין לגרוע משטח חקלאי קיים או מהיעוד התיירותי בתמ"מ 4/14.
יואב שגיא	יש חריגה מתמ"מ 12 בגבולות מגרש 1001.
טומי לייטסדורף	אין התנגדות עקרונית להתאמת הגבולות לתמ"מ, אך הסימון בתמ"מ אמור להיות עקרוני בלבד.
יואב שגיא	אזור שרותי הדרך במתחם 10 - מקובל. שינוי מוצע (של קק"ל) להגדרות פארק החולות - מקובל.
ליאורה גולוב	הוראות תמ"מ 13 חלות על חלק מאזור חוף באר-טוביה יודגש שנחל אבטח ישאר על-פי התוואי הטבעי. כולל בניה בסביבת שפך הנחל תיקח בחשבון הצפות.
מירה אבנרי	מתנגדת להגדלת זכויות הבניה בתל-אשדוד לצורכי אולמות שמחות.
אליסיה סיבר	שלוש החלופות שהוצעו יוגשו לוועדה המחוזית.

רשם: בועז בן-מנשה

העתקים: המשתתפים וכל מוזמני הישיבה

Boaz8991 00100



מחוז הדרום

הנפה: אשקלון

מרחב תכנון מקומי באר-טוביה
מרחב תכנון מקומי שקמים

תכנית מתאר מס' 13/234/02/6

שינוי לתכנית מתאר מס' 13/234/02/6 ו-101 02/8

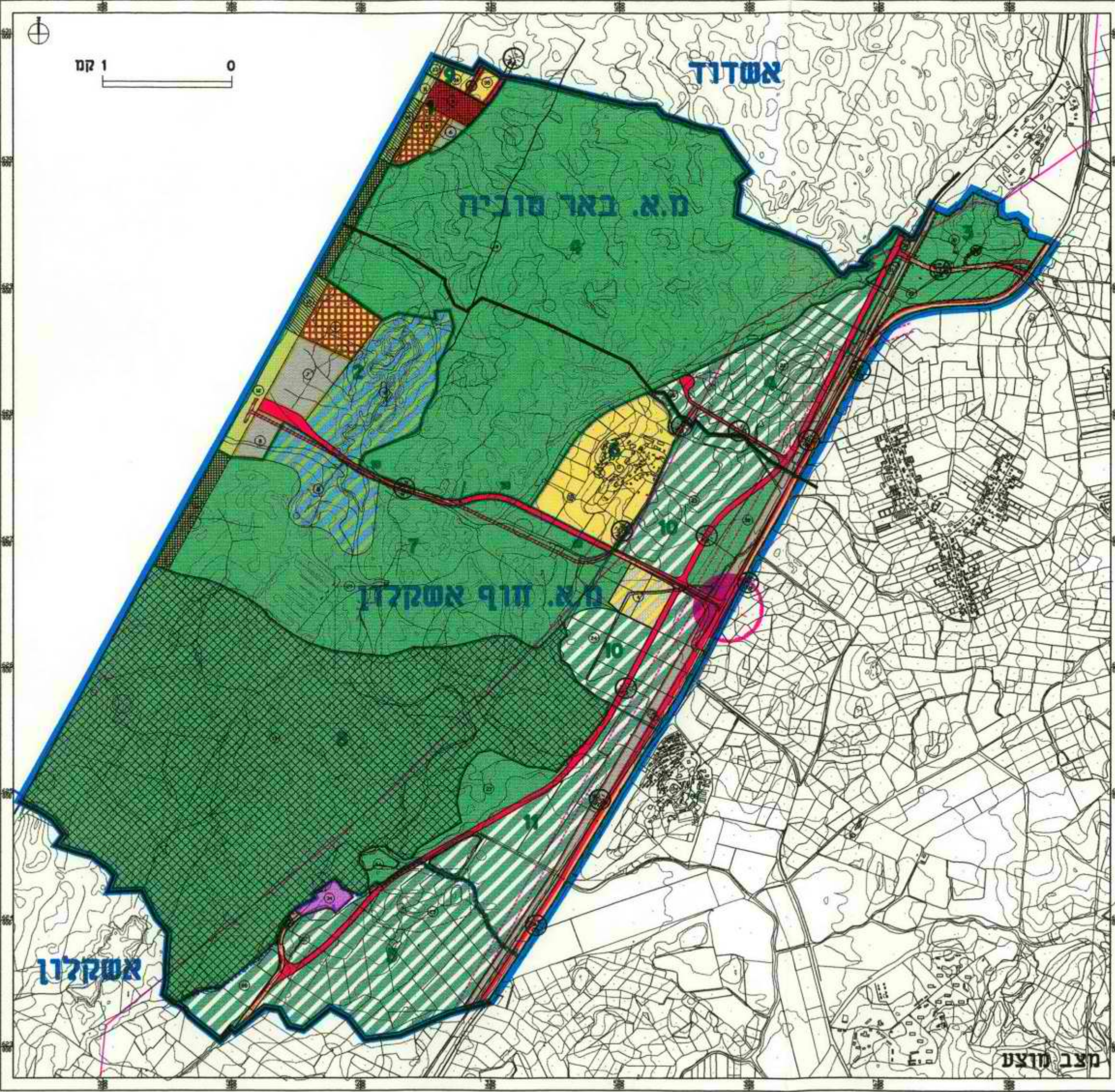
המקום: חולות ניצנים

שטח התכנית 29,877 דונם

תאריך: 14/7/1996

מקרא

	דרך מוצעת		גבול התכנית
	דרך קיימת או מאושרת		גבול מועצה אזורית
	אזור מסילת ברזל		גבול תכנית מאושרת ומספרה
	אזור מתקנים הנדסיים ציבוריים עירוניים		אזור תיירות ונופש אי
	אזור מלונאות ונופש		אזור תיירות ונופש מיוחד
	מתחם תכנון		אזור שירותי דרך
	גבול רשות מקומית (מוצע)		אזור חניה ושירותי חוף
	קו מתח עליון קיים (161 ק"ו)		אזור שירותי חוף
	פרוזדור קו מתח על מוצע (400 ק"ו)		אזור תיירות ונופש בי
	דרך לביסול		אזור חוף ציבורי
	מספר מגרש		אזור חוף ציבורי מיוחד
	מספר חדר		אזור חוף מוגן
	קו בנין		אזור פארק חולות
	רוחב חדר		אזור שמורת טבע
	מחלף מוצע		אזור פארק עתיקות
	גשר		שטח חקלאי
			אזור שטח ציבורי פתוח



חידום: משרד הפנים - מחוז הדרום

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחזרים

המתכנן: ס.מ.לייטסדורף - אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

מחוז הדרום

הנפה: אשקלון
מרחב תכנון מקומי באר-טוביה
מרחב תכנון מקומי שקמים
מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מתאר מס' 13/234/02/6

שינוי לתכנית מתאר מס' 234/02/6 ו- 101/02/8

המקום: חולות ניצנים

שטח התכנית 29,877 דונם

תאריך: 30/8/1999

מקרא

	בית ספר שדה		היוזם
	אזור חניה		גבול התכנית
	מתקנים הנדסיים		גבול תכנית מאושרת ומספרה
	נחל		מוקד איכסון כפרי
	בית עלמין		אזור שירותי דרך ושירותי ציבור
	חיץ נופי		אזור מסחרי
	פרוודור קו מתח על מוצע (400 ק"ו)		אזור ספורט ציבורי
	קו מתח עליון קיים (161 ק"ו)		מוקד איכסון כפרי וכפר נוער
	מתחם תכנון		כפר נוער
	גבול רשות מקומית		חוף ציבורי
	דרך קיימת או מאושרת		חוף ציבורי מיוחד
	דרך מוצעת		חוף מוגן
	מעבר משולב		פארק חולות
	דרך לביטול		פארק עתיקות
	גשר		שטח ציבורי פתוח
	מספר מגרש		שטח ציבורי פתוח ויער
	מספר הדרך קווי בניין רוחב הדרך		שמורת טבע
	מחלף מוצע		שטח חקלאי

היוזם: הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הדרום
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
המתכנן: טומס. מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

