

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



מרץ 2015



מבשרת כנית מתאר
לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



מועצה מקומית
מבשרת ציון



מנהל התכנון
משרד הפנים

חברי ועדת היגוי

דלית זילבר	יו"ר הוועדה המחוזית
שירה תלמי	מתכנתת המחוז
שוני גולדברגר	המשרד להגנת הסביבה
חמוטל עבודי	משרד הביטחון
משה מרחביה	משרד הבינוי והשיכון
צפניה שאולקר	משרד החקלאות
טליה שוסברגר	משרד הבריאות
שמרית גולן	משרד המשפטים
ישי טלאור	משרד התחבורה
ירון ארגז	משרד התיירות
מ"מ קובי כחלון	עיריית ירושלים
חמי כסיף	רשות מקרקעי ישראל
עופר ברקוביץ	עיריית ירושלים
חיים אפשטיין	עיריית ירושלים
יורם שמעון	מבשרת ציון
משה דדון	מטה יהודה
מ"מ אברהם רוזנטל	קריית יערים
אברהם שקד	נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה



חברי ועדת עבודה

מתכנת המחוז שירה תלמי

מחוז ירושלים ענבר וייס

המשרד להגנת הסביבה אבי בן צור

משרד התחבורה עומר ג'בר

רשות מקרקעי ישראל עמליה אברמוביץ'

מבשרת ציון ראש המועצה יורם שמעון, מהנדס המועצה מרום סינאוואני

ועדה מרחבית הראל יו"ר רותי שורץ, מהנדס הוועדה מיקי קפון

נציג הגופים הציבוריים אברהם שקד
שעניינם בשמירת איכות
הסביבה



צוות התכנון

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



תוכן עניינים

7	1. מבוא ועיקרי דברים	
8.....	מבוא	1.1
12.....	עיקרי דברים	1.2
26	2. דמוגרפיה, חברה ושיתוף ציבור	
27.....	התפתחות חברתית	2.1
30.....	אוכלוסייה	2.2
38.....	סיכום ותובנות מרכזיות	2.3
39.....	שתוף ציבור שלב ראשון – מצב קיים	2.4
45	3. היבטים כלכליים ותעסוקתיים	
46.....	האוכלוסייה במבשרת ציון	3.1
47.....	הכנסה לנפש, מבשרת ציון	3.2
48.....	התפלגות ההכנסות ביישוב גופא	3.3
49.....	שטחי תעסוקה ותעסוקה במבשרת ירושלים	3.4
53.....	התקציב הרגיל של הרשות המקומית, מבשרת ירושלים	3.5
57	4. המבנה המרחבי של היישוב	
58.....	רקע כללי והתפתחות היסטורית	4.1
61.....	מבשרת ציון במערך האזורי	4.2
69.....	המבנה המרחבי של היישוב	4.3
89.....	מוקדי פעילות ורחובות ראשיים	4.4
95.....	ניתוח מערך המגורים	4.5
97.....	סיכום וסוגיות מרכזיות	4.6
99	5. היבטים תחבורתיים	
100.....	מסגרת התכנון התחבורתי	5.1
102.....	מערכות התחבורה	5.2
107.....	ביקוש לנסיעות	5.3
110.....	סיכום וסוגיות עיקריות	5.4



112 6. המרחב הציבורי, שטחים פתוחים ונוף

114	מערכות טבעיות	6.1
116	שטחים פתוחים בסביבת העיר	6.2
122	המרחב הציבורי העירוני	6.3
129	מיפוי רובעים אפיון. ניתוח שטחים פתוחים. רבע 5 כדוגמה	6.4
132	סיכום הזדמנויות ואתגרים	6.5

134 7. היבטים סביבתיים

135	תחבורה – רעש ואיכות אויר	7.1
137	מלאכה ותעשייה	7.2
138	הטיפול בפסולת במבשרת ציון	7.3
140	ניתוח מערך השטחים הפתוחים סביב מבשרת ציון	7.4
154	סיכום ותובנות	7.5

157 8. שירותי ציבור – חינוך, תרבות קהילה

158	סקירה של מצאי מוסדות חינוך	8.1
163	סקירה ראשונית מצאי במוסדות הציבור האחרים	8.2
164	סיכום ותובנות	8.3

166 9. תשתיות הנדסיות – מים, ביוב וניקוז

167	רקע ועיקרי דברים	9.1
169	קרקע ומורפולוגיה	9.2
171	תשתיות הולכת מים	9.3
175	תשתיות הולכת מי ביוב	9.4
179	תשתיות ניקוז	9.5

186 10. תיירות

187	תיירות במבשרת ציון ובאזור הסובב אותה	10.1
194	מצב תכנוני - תכניות העוסקות בתחום התיירות במבשרת	10.2
197	הפוטנציאל התיירותי של מבשרת ציון - סוגיות עיקריות	10.3

198..... סיכומי פגישות



נספחים¹

נספח מס' 1: סקירה תכנונית כוללת

נספח מס' 2: דמוגרפיה, חברה ושיתוף ציבור

נספח מס' 3: היבטים כלכליים ותעסוקתיים

נספח מס' 4: תעודת זהות רובעית

נספח מס' 5: היבטים תחבורתיים

נספח מס' 6: המרחב הציבורי, שטחים פתוחים ונוף

נספח מס' 7: היבטים סביבתיים

נספח מס' 8: שירותי ציבור – חינוך, תרבות וקהילה

נספח מס' 9: תשתיות הנדסיות – מים וביוב

נספח מס' 10: תשתיות הנדסיות - ניקוז

נספח מס' 11: תיירות

¹ הנספחים מופיעים כקבצים דיגטליים בדיסק המצורף בגב החוברת.



פרק 1

מבוא ועיקרי דברים



1. מבוא ועיקרי דברים

1.1. מבוא

תכנון מתארי ארוך טווח למבשרת ציון, הינו תהליך ממושך, הבנוי במספר רבדים: לימוד המצב הקיים ביישוב, גיבוש חזון העיר ותמונת העתיד בתחומים השונים, בחינת חלופות תכנון, גיבוש חלופה מועדפת ותרגומה לתכנית והנחיות סטטוטוריות – אשר יהיה בכוחן להביא למימוש מיטבי של חזון היישוב, כפי שיגובש בשיתוף הנהגת מבשרת ציון ותושביה.

מבשרת ציון היא יישוב עירוני-פרברי הממוקם בפרוזדורי ירושלים, 9 ק"מ מערבית לירושלים, משני ציידיו של כביש מס' 1. מבנה המועצה הנוכחי נוצר מאיחוד שני יישובים בשנת 1964, מעוז ציון ומבשרת ירושלים, למסגרת מוניציפלית אחת שקיבלה את השם "מבשרת ציון". היישוב משתרע על פני 6.4 אלף דונם ואוכלוסייתו מונה כ-24.5 אלף תושבים.²

כיום נהנית מבשרת ציון משיעור גבוה של אוכלוסייה ממעמד כלכלי-חברתי גובה ומקהילה מעורבת ובעלת מודעות; רווחת דיור גבוהה במרבית חלקי היישוב; מיקום מרכזי על התפר בין ירושלים ותל אביב המאפשר נגישות גבוהה לערים הגדולות; מיקום בלב אזור עשיר במשאבי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים ערכיים; מערכת חינוך איכותית ועל יסודית אינטגרטיבית. לצד מאפיינים אלו מתמודד היישוב עם שונות חברתית-כלכלית בין קבוצות אוכלוסייה; גירעון תקציבי עמוק; מיעוט שטחי תעסוקה ומסחר; מערך תחבורה המבוסס על ציר ראשי אחד המוביל לעומסי תנועה גבוהים בעיקר בשעות השיא; תלות גבוהה ברכב הפרטי; קישוריות נמוכה לשטחים הפתוחים העוטפים את היישוב; רמת פיתוח ותחזוקה נמוכה של המרחב הציבורי לרבות גנים, רחובות, שבילים וכיכרות; מוסדות ציבור וחינוך וותיקים; העדר מרכז עירוני ומחסור בחללי פנאי ותרבות.

תכנית המתאר התקפה ליישוב נערכה בשלהי שנות השבעים ומאז אושרו בה בעיקר תכניות מקומיות-נקודתיות. כיום עקב מחסור בפתרונות לתוספת מגורים במיוחד לבני המקום קיימת תופעה של בניה בלתי חוקית. הדבר, בא לידי ביטוי באופן בולט במאפייני הבינוי, בעיקר בשכונות הוותיקות (מעוז ציון א' ו-ב' ומבשרת ירושלים). סקירת המצב הקיים העלתה תמונה של יישוב מרכזי (במיקומו), אולם שולי עדין במעמדו האזורי. יחד עם זאת, מבשרת ציון עוברת בעשור האחרון שינויים פנימיים חברתיים וכלכליים וניתן להבחין במגמות של חיזוק והעצמת היישוב המקבילים ביטוי במגוון פרויקטים חדשים בשלבי תכנון שונים, חלקן עוסקות בתוספת יח"ד וחלקן בתוספת שטחי תעסוקה ומסחר. במקביל, היישוב חשוף ללחצים והזדמנויות חיצוניים כגון שינויים במערך התנועה הארצי, תכניות לפיתוח יישובים קיימים והקמה של אזורי מגורים חדשים. תת"ל 16, העוסק בשדרוג כביש 1, כולל שינוי משמעותי בכביש באזור מבשרת ציון ומאפשר את

² למ"ס, 2012



חיבור שני חלקי הישוב אשר אחד ממאפייניו הבולטים הוא חצייתו לשני חלקים ע"י כביש 31. כמו כן שאלת הסיפוח לירושלים חוזרת ועולה מעת לעת.

מבשרת ציון נמצאת, לאורך שנים, במרכזו של קונפליקט, פיזי ורעיוני, אשר במרכזו רצונה של עיר הבירה לירושלים להתחזק. מחד, יש הגורסים שחיזוקה של העיר יגיע על ידי תוספת שטחים ואוכלוסייה (בעיקר ציבור חילוני יהודי), מאידך, יש הטוענים שחיזוקה מקורו דווקא בשמירה על שטחים פתוחים ועל מאזן הוגן בין עיר וטבע ובין בנוי לפתוח. כתוצאה מקונפליקט זה עולה לאורך השנים שאלת הסיפוח של מבשרת ציון לירושלים. השאלה עלתה כבר בשנת 1987 עם הקמת ועדת קוברסבקי⁴, כאשר מבשרת זכתה לתנופת פיתוח ולגידול דמוגרפי מואץ והחלה להתהוות כיישוב בעל חתך כלכלי-חברתי בינוני עד גבוה. תמונת המצב נכון להיום, ירושלים מובילה תפיסה הרואה במבשרת ציון ובמרחב הפתוח הסובב אותה חלק אינטגרלי של ירושלים. תפיסה זו גורסת שהצורך ב"שמירת המאזן הדמוגרפי" בירושלים עולה על שיקולי עצמאותה של מבשרת וערכיותם של השטחים הפתוחים. תפיסה זו מצאה את ביטוייה בתכנית המתאר המקומית של ירושלים 2000⁵, בשינוי לתכנית המתאר המחוזית (תמ"מ 37/1 – "תכנית ספדי" שלבסוף בוטל), ובוועדות החקירה לשינוי תחום השיפוט של עיריית ירושלים. למגמה זו השלכות על התפתחותה של מבשרת ציון, אופייה ועצמאותה והיא מעסיקה מאוד את תושבי הישוב ואת פרנסיו שמתנגדים אליו.

בעולם, ניתן לזהות מגמות של ישובים פרברים אשר בהדרגה מאמצים דפוסיים עירוניים ומפתחים בסיס כלכלי עצמאי המקבל ביטוי באזורי תעשייה/תעסוקה ובחיבור לתשתיות בינעירוניות ולאומיות. ישובים אלו מכונים בספרות "ערי קצה" או "ערי תווך" והם משנים את השדה הכלכלי והמערך האזורי בו הם ממוקמים.⁶ נשאלת השאלה האם מגמות אלו מחלחלות לישראל - האם מבשרת ציון רוצה או צריכה לאמץ דפוסיים עירוניים או להישאר כפרבר שינה? על שאלה זו, בין היתר, תנסה לענות תכנית המתאר, בשיתוף עם ראשי הישוב ותושביו.

³ להרחבה ראה - נספח מס' 1: סקירה תכנונית כוללת

⁴ ועדת קוברסבקי - ועדת גבולות שהוקמה בסוף שנות השמונים, בתקופת כהונתו של אולמרט כראש העיר ירושלים ואשר המליצה להוסיף לירושלים עוד כ-15 אלף דונם מערבית לעיר ולספח את מבשרת ציון.

⁵ תכנית המתאר לירושלים 2000 הגדירה את הסוגיה הדמוגרפית כאחת הסוגיות המרכזיות של העיר. לטענתם הריבוי הטבעי הגדול של ציבור האוכלוסייה הדתית והערבית בעיר לצד הגירה שלילית של אוכלוסייה חילונית מהווה איום כלכלי ואסטרטגי על ירושלים. אחת הדרכים להתמודד עם סוגיה זו היא להגדיל את ציבור האוכלוסייה היהודית החילונית בעיר.

⁶ אדוארד סוג'ה טוען שבשני העשורים האחרונים, ההפרדה הדיכוטומית בין הפרבר והעיר הולכת ומטשטשת. הוא בוחן את תהליך האורבניזציה של הפרבר המתבטא בהפיכתן לערי קצה (Cities Edge) או ערי תווך (InBetween Cities).⁶ לדידו, תהליכים אלו מבשרים את קץ המטרופוליס המודרני המבוסס על מבנה היררכי ואבחנה ברורה בין העיר והכפר וצמיחתו של ה-"פוסטמטרופוליס" (Postmetropolis). השינויים המרכזיים הנלווים לתבנית זו באים לידי ביטוי במיקום, בקנה המידה, בתבנית העירונית, בבסיס הכלכלי ובתהליך פירוקן של קטגוריות בינאריות ממנעד רחב של תחומים, כגון שחור-לבן, גבר-אישה, הון-עבודה, מזרח-מערב, גלובל-לוקאלי ומרכז-פריפריה והרכבתן מחדש (Soja, 2000). צורה חדשה זו מציגה גידול בקנה המידה של השדה העירוני וצמיחה של היבריד דינאמי המשתנה בקצב מהיר ומייצר סדר מרחבי חדש המבוסס על רשתיות (Network) וזרימה (Castells, 1996).



המסמך המובא להלן, הינו סיכום שלב א' של הליך העבודה – "לימוד המצב הקיים והכרת מצב המוצא לתכנון". במהלך ארבעת החודשים האחרונים עסק צוות תכנון רב תחומי, בסיוע המחוז והמועצה המקומית, בלימוד אינטנסיבי של היישוב בנושאים שונים ברמה האזורית והמקומית – תפקודה של מבשרת ציון במערך האזורי; המבנה הפיזי של היישוב; תעסוקה והיבטים כלכליים; תיירות; תחבורה ומערך התנועה; דמוגרפיה ותהליכים חברתיים; מערך המגורים; פריסת שירותי הציבור; המרחב הציבורי ושטחים פתוחים; היבטים סביבתיים ותשתיות. נושאים אלו, המוצגים בדו"ח העיקרי ובנספחיו, יהיו חלק מתכנית המתאר המתהווה.

פרק זה מסכם את התובנות העיקריות העולות מלימוד וניתוח המצב הקיים, הסוגיות והדילמות הראשיות העומדות בבסיס העבודה על תכנית המתאר בתחומים השונים. כל הנושאים המופיעים בפרק זה נסקרים בהרחבה בפרקי הדו"ח ונספחיו.

הסוגיות הראשיות:

- מהו החזון העתידי של היישוב ודמות העתיד הרצויה למבשרת ציון.
- המערך האזורי - האם וכיצד יש לחזק את מיצובה ותפקידה של מבשרת ציון במערך האזורי? כיצד מהלך כזה ישפיע על מערך קשרי הגומלין עם ירושלים ועם האזור כולו וכן על דמות היישוב?
- חברה ודמוגרפיה – מהם התנאים אשר מחד ישמרו על הפסיפס החברתי-תרבותי העשיר ביישוב ומאידך יאפשרו לראות את מבשרת ציון כישוב אחד המחובר יחדיו?
- כלכלה ותעסוקה – מהם מאפייני הפעילות הכלכלית העתידית ביישוב – האם יש לפתח מוקדי תעסוקה ומסחר ביישוב? באיזה היקף? איזה סוג של תעסוקה ובאיזה אופן? מהם החסמים והאתגרים בפיתוח מקורות תעסוקה ביישוב? כיצד ישפיע על מערך הקשרים המקומי והאזורי?
- איכות החיים והעצמת הישוב והתושבים – מהם המרכיבים אשר רצוי ואפשר לפתח ביישוב להגדלת הרווחה ורמת השירות ביישוב? – המרחב הציבורי, מערך השירותים לתושבים כולל חינוך, תרבות ופנאי, רווחה, המרכז העירוני, הנגישות אל הישוב ובתוכו, ואחרים.
- אופי הישוב - מהם התנאים אשר יאפשרו ליישוב לשמור מחד על אופיו וצביונו ואיכות החיים של תושביו ומאידך יחזקו את הבסיס הכלכלי ויאפשרו לרשות המקומית להסתמך על מקור מימון עצמאי?
- שטחים פתוחים ונוף - כיצד ניתן לחבר ולשלב בין מערכות הטבע והנוף העוטפים את היישוב לבין מערך השטחים הפתוחים בתוך היישוב?
- התחדשות ופיתוח - מהו האיזון הנכון בין גדילה פנימה בתוך המרקם הקיים לבין התרחבות אל עבר שטחים לא מבונים – מהם התנאים אשר יאפשרו ציפוף של המרקם הבנוי תוך שמירה והעלאת איכות החיים של התושבים?



ניתוח SWOT < חוזקות, חולשות, איומים והזדמנויות

חוזקות S	W חולשות
<ul style="list-style-type: none"> שיעור גבוה יחסית של אוכלוסייה ממעמד כלכלי-חברתי בינוני-גבוה אוכלוסייה מעורבת ובעלת מודעות מסגרות משפחתיות תומכות בתוך הישוב רמת הכנסה לנפש גבוהה יחסית וכוח עבודה איכותי רווחת דיור גבוהה במרבית היישוב מיקום בין ירושלים ותל אביב - נגישות גבוהה לערים הגדולות ומכביש 1 יישוב ממוקם באזור עשיר במשאבי טבע, נוף ומורשת ושטחים פתוחים ערכיים. מיעוט יחסי של קונפליקטים סביבתיים. מערכת חינוך איכותית בעלת שם טוב 	<ul style="list-style-type: none"> שונות חברתית-כלכלית בין קבוצות חברתיות ביישוב התבגרות דמוגרפית של האוכלוסייה מחסור בפתרונות דיור לצעירים, הגירה שלילית מיעוט שטחי תעסוקה ביישוב – הכנסה עצמית דלה המקשה על פיתוח היישוב ומתן שירותים איכותיים עומס על תשתיות (תחבורה, אשפה, ניקוז, חנייה) מערך תחבורה המבוסס על ציר ראשי אחד – עומסי תנועה גבוהים ביציאה ובכניסה ליישוב ולשכונות מחסור במקומות חנייה, חסימת מדרכות להולכי רגל קישוריות נמוכה לשטחים הפתוחים העוטפים. רמת פיתוח ותחזוקה נמוכה של המרחב הציבורי (גנים, רחובות, שבילים, כיכרות) טופוגרפיה הררית – קושי בהליכה ברגל ממקום למקום ותלות גבוהה ברכב הפרטי. מוסדות ציבור וחינוך במצב פיזי ירוד העדר מרכז ברור ומחסור בחללי פנאי ותרבות

T איומים	O הזדמנויות
<ul style="list-style-type: none"> חולשה כלכלית מתמשכת של המועצה המקומית תפגע ברמת השירותים, בפיתוח היישוב ובאיכות החיים של התושבים. תת"ל 16 – שינוי מערך הכניסות ליישוב, יובילו לעומסי תנועה גבוהים ונתק בין מבשרת ציון והאזור. תכנית למחלף הראל עלולה ליצור עומס במחלף בשילוב תנועת האוטובוסים. יזמה להקמת שכונת מגורים גדולה בהר חרט – תשנה את אופי היישוב ותפגע בסביבה הטבעית פיתוח מערך כבישים בשטחים רגישים. עברות בנייה – פוגעת במרקם הבנוי ובמרחב הציבורי ובאיכות החיים ביישוב. עזיבה של צעירים, בהעדר דיור בהישג יד. תחרות בין קבוצות אוכלוסייה על המשאבים הציבוריים (תשתיות והמרחב הציבורי). 	<ul style="list-style-type: none"> פיתוח שטחי תעסוקה ו/או מוקד תעסוקה מתמחה לחיזוק המועצה והרחבת אפשרויות תעסוקה לתושבים. חיזוק תפקודו של היישוב במערך האזורי - הגדלת הזדמנויות הפיתוח והשירותים לתושבים. מחלף הראל – הזדמנות לגיבוש מוקד פעילות ביישוב. פיתוח ציר הראל-החוצבים כשדרה עירונית ראשית, מלווה במסחר ושימושים ציבוריים. פינוי מרכז קליטה במרכז היישוב – פוטנציאל לפיתוח עתידי. פיתוח שלד ירוק המאפשר אינטגרציה בין מערכות הטבע והנוף העוטפים את היישוב לבין מערכת השטחים הפתוחים ביישוב. הפרשי גובה – הזדמנויות לתצפיות נוף ומבטים. אתר המחצבה – פוטנציאל לפיתוח ושיקום כשטח פתוח ושימושים ציבוריים. גן לאומי הקסטל – פוטנציאל למוקד פנאי ותיירות בלב היישוב.



1.2. עיקרי דברים

< סקירה תכנונית

על מבשרת חלות תכניות ברמה הארצית, המחוזית והמקומית. ברמה הארצית תמ"א 35 מגדירה את הישוב כ"מרקם עירוני" והצפיפות המומלצת בו היא 7 יח"ד לדונם נטו (כיום הצפיפות בישוב היא 6.5 יח"ד לדונם נטו). ממערב וממזרח לישוב מגדירה התמ"א רמות שונות של הגנה על שטחי טבע ערכיים. שטחים אלה מוגנים ברמות שונות גם ע"י תמ"א 8 ותמ"א 22, אם כי עולה בבירור מתכניות אלה שהחלק המזרחי מוגן יותר מהחלק המזרחי (אזור נחל כיסלון). באזורים ממזרח למבשרת ומדרום לה, קודמו בשנים האחרונות מספר תכניות לפארקים אזוריים (פארק ירושלים-עמק הארזים, פארק עמק מוצא ותכנית ליער הסטף) אשר מטרתם הגנה על שטחים אלה תוך הנגשתם לציבור.

שתי תכניות לתשתית לאומית מקודמות באזור מבשרת: תת"ל 16 לשדרוג כביש 1 המשנה משמעותית את מערך הכניסות והיציאות של הישוב, אך מנגד מייצר פוטנציאל לחיבור שני חלקיו ותת"ל 2 לבניית כביש 16 המחבר את דרום ירושלים לאזור מחלף מוצא.

ברמה המחוזית, הישוב נכלל בתכנית המתאר המחוזית לירושלים – תמ"מ 30/1 שאושר בשנת 2013. התמ"מ עוסק גם הוא רבות בהגנה על שטחי הטבע המקיפים את הישוב ע"י הגדרת שטחים כ"ליבה שמורה" והגדרת שטחים כ"חייץ אקולוגי". שטח הישוב מסומן בתכנית כ"אזור פיתוח פרברי". יעוד זה אינו כולל הוראות מפורטות אך התמ"מ קובע שלא תאושר תכנית לישוב מסוג זה המשנה משמעותית את אופיו.

מבחינה מתארית מקומית, תכנית המתאר התקפה לישוב, מי/250, אושרה בשלהי שנות ה-70 ושני העשרים העוקבים אופיין הישוב בסטגנציה תכנונית. התכנית קבעה את ייעודי הקרקע העיקריים לישוב והגדירה צפיפויות, אופי בינוי וכו'. היות ובשלושים השנים מאז אושרה, לא הוכנה תכנית מתאר חדשה אך אוכלוסיית הישוב הוסיפה לגדול וצורכי המגורים השתנו, בשנת 2001 אושר תיקון לתכנית המתאר, הל/מח/250/ד, אשר התיר הגדלת של מס' יחידות הדיור למגרש בשכונות המגורים הוותיקות (מעוז ציון א' ו- ב' ומבשרת ירושלים). במרבית המגרשים התכנית אישרה הגדלה של עד 4 יח"ד. בעת כתיבת דוח זה לא התקבלו נתונים מדויקים לגבי היקף המגרשים שמימשו את התיקון, אך מסיורים ביישוב נראה שמגרשים רבים עשו זאת. יחד עם זאת, התכנית לא נתנה דעתה באופן מספק להשפעה של הגדלת מס' יח"ד על התשתיות העירוניות (כגון תוספת כלי רכב לדוגמא), או שהדבר לא נאכף ברמה העירונית, והשפעות אלה ניכרות היטב במרחב הציבורי.

מעבר לתיקון לתכנית המתאר, בשנים האחרונות קודמו מספר תכניות מקומיות נוספות, בהיקף מצומצם יחסית: הרחבה של שכונת מבשרת ירושלים בכ – 60 יח"ד (תכנית במורדות הדרום-מזרחיים של השכונה אשר מבוצעת בימים אלה), תכנית לקאנטרי באזור כיכר חלילים ותוספת של כ – 50 יח"ד, תכנית לקניון נוסף של רמי לוי באזור מחלף הראל (הכוללת גם אפשרות להקמת מלון) ותכנית למלון באזור קניון הראל (נמצא בהליכי הוצאת היתר).



בנוסף, בשנים האחרונות חלה ביישוב "תנופה תכנונית" במסגרתה אושרו / מקודמות מספר תכניות משמעותיות אשר כולן מקודמות ע"י רמ"י. בשנת 2014 אושרה תכנית "שכונת החוצבים" / "הדופן המזרחית" באמצעות הליך וד"ל. מדובר בתכנית ל - 400 יח"ד בדופן המזרחית של שד' החוצבים שאינה מבונה כיום. בנוסף התכנית כוללת 1400 מ"ר של מסחר שכונתי, שטחים לצרכי ציבור ושצ"פים. התכנית יוצרת דופן מבונה הכוללת חזית מסחרית לשד' החוצבים ויוצרת הזדמנות ליצירת דופן עירונית המשכית לחלק הצפוני של השדרה.

תכנית נוספת היא תכנית "המע"ר" הנמצאת בימים אלה בשלב שמיעת התנגדויות. מדובר באחת התכניות היותר משמעותיות שקודמו בשנים האחרונות ביישוב שכן היא מייצרת פוטנציאל לחיבור של שני חלקי היישוב באזור מחלף הראל ואיחוי הרקמה העירונית שסובלת מנתק באזור זה. קידומה של תכנית זו החל עוד לפני תת"ל 16, אך מרגע שתכנית זו תפסה תאוצה, נעצר קידומה של תכנית המע"ר על מנת להבין מה יהיו השלכותיה של התת"ל. בשנים האחרונות המשיך קידומה של תכנית המע"ר תוך תיאום עם התת"ל. תכנית המע"ר כוללת חיבור של שני חלקי היישוב ע"י יצירת דפנות בנויות לאורך המחלף. הדופן המערבית כוללת מסוף תחבורה, הכולל שימושים מסחריים וחניונים של חנה וסע וחניון מסחרי. הדופן המזרחית כוללת כ - 200 יח"ד בבנייה מרקמית, הכוללת חזית מסחרית לשד' הראל. התכנית הופכת קטע זה של שד' הראל לרחוב עירוני ויוצרת המשך של הדופן העירונית הקיימת, באופן מסוים, באזור קניון הראל. דופן זה תתחבר לדופן המבונה המתוכננת ע"י קניון רמי לוי. התכנית כוללת כאמור מסוף תחבורה וחניון "חנה וסע" וכוונת משרד התחבורה היא להפעיל "שאטלים" מהמסוף לכיוון ירושלים. אלה אמורים להעלות את רמת השימוש בתחבורה ציבורית ולהוריד את השימוש ברכב פרטי באזור. יחד עם זאת, ביקורת רבה נשמעת על עומסי התנועה שיווצרו בכניסות והיציאות מהמסוף ובאופן כללי באזור המחלף, שחרף הפיתוח המשמעותי שמתוכנן עליו, לא צפוי לעבור הרחבה.

שתי תכניות נוספות מקודמות בימים אלה: תכנית "המגרסה", המתוכננת ע"י משרד יער באזור המגרסות (דופן מערבית של שד' החוצבים) - התכנית כוללת בשלב זה כ - 1000 יח"ד וכ - 30,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה והיא נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים. צפונית לתכנית זו מתוכננת ע"י אדר' ארי כהן תכנית "אזור המלאכה" במסגרתה מוצעים בשלב זה 80,000 מ"ר לצרכי מסחרי ותעסוקה. תכנית זו, אם תמומש תייצר דופן פעילה לכיוון שד' החוצבים שתשלים את הדופן המוצעת בשכונת המגרסה. תכנית זו נמצאת אף היא בשלבי תכנון ראשוניים.

בנוסף קיימות כמה יוזמות תכנוניות של רמ"י אשר סיכוייהן להתממש עוד לא ברורים. המשמעותית שבהן היא השאיפה להקים 7,000 יח"ד באזור הר חרת. המשמעות היא הכפלת מס' התושבים המתגוררים באזור זה, על כל המשמעות מהדבר. בנוסף נבדקת אפשרות להקמת כ - 1000 יח"ד בשטחי המחצבה הממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של היישוב ואינה פעילה. באזור המחצבה קיימות כמה שאיפות תכנוניות סותרות שכן המועצה לדוגמא ניסתה בעבר לקדם בה תכנית שיקום שמטרתו יצירת פארק. תכנית זו אינה מקודמת לאור שאיפות רמ"י.



השאלות העיקריות:

- בעשורים האחרונים מבשרת התאפיינה בסטגנציה תכנונית שהובילה להרחבת כמות יח"ד באופן שיצר עומס רב על התשתיות העירוניות שלא הותאמו לכך. בשנים הקרובות לאור התוכניות המקודמות בישוב מבשרת עומדת להתרחב בכ – 1,500 יח"ד וכ – 200,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. **מה תהיה ההשפעה של הגידול הצפוי באוכלוסייה, ביחידות הדיור ובמועסקים על התשתיות העירוניות הכורעות כבר היום תחת הנטל?**
- בהמשך לשאלת התשתיות, נראה שהסוגיה התחבורתית עומדת להיות המשמעותית מכולן. **איך הישוב יתמודד עם השינויים במערך הכניסות לישוב מחד ועם התנועה הפנים ישובית מאידך - האם יש להרחיב את רשת הדרכים ביישוב באופן משמעותי? מה ההשלכות של הרחבה מסוג זה על אופי הישוב ובעיקר הציר המרכזי והפיתוח הסובב?**
- בישוב קיים חוסר בשצ"פים ושטחי ציבור אפקטיביים. **האם התכניות המקודמות בישוב יוכלו לענות על חוסר זה ובנוסף לתת מענה לצרכים של תוספת האוכלוסייה?**
- תכניות רבות מקודמות לאורך שד' החוצבים. שדרה זו מתפקדת היום כציר ראשי בישוב בנוסף על היותה עורק תחבורתי המשרת כלי רכב רבים (בעיקר תנועה עוברת). תכניות אחדות רואות בציר זה את הפוטנציאל היחידי לפתוח מרכז בעל מאפיינים עירוניים לישוב. **האם עקרונות התכנון של התכניות השונות ביחס לשד' החוצבים מאפשרים פיתוח רחוב שיתפקד כמרכז עירוני ומרחב ציבורי איכותי?**
- קיימות מחשבות לפיתוח כמות גדולה של יחידות דיור מדרום למבשרת (אזור הר חרת). לא ברור מעמדן והאם פיתוח זה ייחשב כחלק משטחה של מבשרת. בכל מקרה, לפיתוח זה, שמשמעותו הכפלה של כמות האוכלוסייה, צפויות השלכות הרות גורל על הישוב. **מה הן משמעותיות אלה וכיצד הישוב יוכל להיערך לקראתן?**



חברה <

התמהיל הדמוגרפי והפרישה המרחבית של האוכלוסייה, יוצרת פסיפס קהילתי המחייב התבוננות מעמיקה על הקהילות המרכיבות את החברה, צרכיהן ושיאיותיהן. הבנת הרכבן של הקבוצות השונות, המגמות בכל קבוצה, הזיקות התפקודיות ותחומי הפעילות שלהן, אופן צריכת השירותים הציבוריים והשימוש במרחב הציבורי, התדמית העירונית וההתייחסות למרחב העירוני הם אבני דרך חשובות להבנת המבנה התפקודי של הישוב ויש בהם כדי להשפיע בהמשך על מערך התכנון הכולל של הישוב.

העבודה בנושא זה כללה מיפוי ולימוד של הסוגיות הבאות: המבנה הדמוגרפי והחברתי, מגמות דמוגרפיות, חברתיות ומרחביות, הקהילות המרכיבות את הישוב והיחסים ביניהן, אופן צריכת השירותים הציבוריים ע"י תושבי המקום והאזור, אפיון המבנה הדמוגרפי והחברתי לפי שכונות, זיהוי קונפליקטים ובעיות, אילוצים והזדמנויות והגדרת סוגיות התכנון והשתתפות בגיבוש פרוגרמות עירוניות נושאיות.

במקביל ללימוד החל תהליך של שיתוף ציבור במסגרתו נערכו קבוצות מיקוד שמטרתם לימוד הסוגיות המרכזיות המעסיקות את ציבור התושבים. נושא זה יסקר בהמשך בנפרד.

השאלות העיקריות:

- **השונות החברתית-תרבותית של מבשרת ציון ממשיכה להיות מרכיב חשוב בתפיסת הזהות של בני המקום גם כיום כיצד יש להתייחס אליה במסגרת התכנית.**
- **תהליכי ההתבגרות של האוכלוסייה ומאזן ההגירה השלילי, המאפיינים את העשור האחרון, נובעים בעיקר מכך שלמעשה אין בישוב מלאי דיור חדש שיכול לתת מענה למשפחות צעירות, כפי שנעשה בשני העשורים הקודמים.**
- **ההשלכות התכנוניות של מרכיב זה בתחום המגורים, נוגעות לשיאיה של בני המקום להמשיך ולהתגורר בישוב, בקרבה גיאוגרפית למשפחה, כפי שעשו לאורך שנים – האם נכון ואיך ניתן לענות לציפיות אלה?**
- **לצד השיאיה לפתח במבשרת ציון שירותים ברמה כלל יישובית, אשר יתרמו לאינטגרציה חברתית, בעיקר בתחום החינוך, יש לתת את הדעת לצורך בפיתוח שירותים קהילתיים גם עבור קבוצות האוכלוסייה המבקשות לשמור על המאפיינים החברתיים-תרבותיים שלהם.**
- **השיאיה לשמור על הפסיפס החברתי-תרבותי לא מהווה סתירה לרצון של האוכלוסייה לראות את מבשרת כישוב אחד, שיש צורך "לחבר" אותו - איך ניתן ובאילו אמצעים אפשר להשיג שיפור החיבור והנגישות הפיזית בין חלקי הישוב ויצירת תנאים פיזיים מיטביים דומים באזורים השונים – שיפור תשתיות ציבוריות (דרכים, מבני ציבור, גינות), כפי שבא לידי ביטוי בקבוצות המיקוד.**
- **ניתן גם לראות במאפיין החברתי-עדתי של האזור הוותיק של "הקסטל" מנוף לעיצוב הייחודיות של מבשרת ציון במרחב הגיאוגרפי הסובב בתחומים כגון מסעדות ואירוח (דוגמאות לכך ניתן לראות במושבים שונים בארץ וגם באבו-גוש הסמוכה).**



שיתוף ציבור <

במסגרת שלב א' של התכנית התקיימו 7 קבוצות מיקוד, בהן השתתפו כ- 100 תושבים. לקבוצות המיקוד הוזמנו מגוון של קבוצות אוכלוסייה: צעירים, גמלאים, חדשים בישוב, תושבי השכונות הוותיקות.

במהלך המפגשים חולק דף הסבר שמטרתו מתן רקע לגבי הנושאים העיקריים בהם עוסקת תכנית המתאר, במה היא יכולה להשפיע ומה מטרת תהליך שיתוף הציבור. בנוסף, בתאום ובגיבוי ראש המועצה פורסם "קול קורא" לתושבים המעוניינים לקחת חלק בצוות המלווה את התכנית מטעם המועצה באופן יותר אינטנסיבי. הסוגיות המרכזיות שנבחנו במסגרת הליך שיתוף הציבור הינן:

- **חזון ליישוב** – באיזו מידה הנושאים שהוצגו בעבר על ידי התושבים כבסיס לפיתוח הישוב מהווים גם כיום בסיס לחזון הפיתוח בעיני התושבים, כולל התייחסות להיקף האוכלוסייה ומאפייניה.
- **עמדות לגבי המשך הפיתוח:** שילוב שימושים, פיתוח מגורים נוספים, פיתוח ציר החוצבים, הקשר בין השכונות, התנועה והניידות בתוך הישוב ופנימה והחוצה.
- **תפקיד המרחב הציבורי:** מידת השימוש בו, התנועה במרחב הציבורי, החיבור לטבע ולמורשת הסובבים את העיר.
- **תנועה וניידות** פנימה והחוצה ובתוך הישוב.
- **שירותים פעילים או חסרים בישוב,** תפקיד השירותים ומקומות הבילוי ביצירת אינטגרציה.
- **יחסי הגומלין** של הישוב עם הישובים בסביבה והזיקה לירושלים ולתל אביב.

התובנות המרכזיות מתהליך שיתוף הציבור:

- **אופי הישוב והגידול הנדרש -** הצורך של הישוב לגדול על מנת לתת מענה לפתרונות דיור וכן פתרונות תעסוקה. יחד עם זאת, רצוי שעוצמת הפיתוח תהיה מתונה ותשמור על צביון הישוב שלתפיסתם הוא יותר כפרי-קהילתי מעירוני.
- **הבינוי העתידי -** הכרה בצורך בבניה רוויה, אך יש לעשות זאת באופן מתון (5-6 קומות).
- **העלאת רמת השירותים ביישוב** – רמת מבני הציבור נמוכה, אין מבני תרבות כלל ואזורי בילוי.
- **ציר הראל החוצבים** – יש לפתח לאורכו שימושים מסחריים וציבוריים כולל בתי קפה והסעדה, כך שיהפוך לרחוב עירוני אטרקטיבי ולא ציר תנועה.
- **בעיות תחבורה** – הכניסות אל ומהישוב בפרט לאור השינויים המתהווים בפועל ועומסי התחבורה בפנים הישוב, כפי שנסקר בפרק התחבורה, מטרידות מאוד את התושבים, במיוחד לאור הפיתוח הצפוי.
- **מרחב ציבורי** – רמת תחזוקה נמוכה של שטחים ציבוריים פתוחים והיעדרן של מדרכות ראויות מורידות את רמת השימוש בו. רוצים לראות הסדרה של המרחב ומתן עדיפות להולכי הרגל. כמו כן, יש להגדיל את כמות השצ"פים.



כלכלה <

מבשרת ציון היא המועצה המקומית השנייה בגודלה בישראל מבחינת מספר התושבים (אחרי פרדס חנה-רכור); היישוב הגדול ביותר בפרוזדורי ירושלים והיישוב השלישי באוכלוסייתו במחוז ירושלים (אחרי ירושלים ובית שמש). רמת ההכנסה הממוצעת לנפש במבשרת ציון גבוהה ביחסה ליישובים העירוניים היהודיים בסדר גודל של 20-30 אלף נפש.

למבשרת ציון, כחלק ממחוז ירושלים, מערכת ענפה של קשרים עם ירושלים המתבטאת בתעסוקה ובצריכת שירותים ברמה על עירונית כגון מסחר, תרבות, בידור ובריאות. רוב התושבים עובדים מחוץ ליישוב, בירושלים, ביישובים סמוכים ובגוש דן ומקיימים קשרי יוממות המקנים ליישוב אופי של פרבר שינה. היוממות נטו מן היישוב למקומות עבודה מחוצה לו היא יותר מכפולה (פי 2.25) מזו שמאפיינת יישוב עירוני יהודי ממוצע, בסדר הגודל של מבשרת.

תובנות עיקריות:

- לימוד של מחירי יחידות הדיור על הציר בין מודיעין-מכבים-רעות לבין מעלה אדומים, מעיד כי היישוב מבשרת, המאופיין על ידי מחירים יחסיים גבוהים, הוא אתר מגורים המועדף על מתחריו שעל הציר, לרבות העיר ירושלים גופה.
- מבשרת הוא יישוב באוריינטציה על מגורים אין בה פעילות של ממש בתחום התעשייה והמלאכה. סך שטחי התעסוקה ביישוב הוא הקטן שנרשם ביישובים עירוניים יהודיים בסדר גודל של 20-30 אלף תושבים - האם על מבשרת ציון להמשיך להתקיים כיישוב פרברי המתאפיין במיעוט של שטחי מסחר ותעסוקה או לאמץ דפוסים עירוניים ולפתח בסיס כלכלי עצמאי? באם יחליט היישוב להגדיל את בסיס המס שלו תוך שאיפה לעצמאות כלכלית - מה היקף התעסוקה הנדרש לשינוי כזה?
- היעדר שטחי תעסוקה הוא גורם המכביד על התנהלות הרשות המקומית. נקודת התורפה בתקציב הרגיל של הרשות המקומית, בשנת 2012, למשל, היא רמת הכנסות העצמיות, שיעקן הכנסות מארנונה. היעדר שטחי תעסוקה מכביד על מימון תכניות למתן שירותים איכותיים, בתחום החינוך, והתשתיות העירוניות - מהם החסמים והאתגרים בפיתוח מקורות תעסוקה ביישוב? איזה סוג של תעסוקה יש לפתח ביישוב ובאיזה אופן? כיצד ישפיע על מערך הקשרים המקומי והאזורי?



המרחב הפיזי <

מבשרת ציון היא "יישוב הר" הבנוי על חלקן העליון של שלוחות המבותרות על ידי ואדיות המתאפיין במבנים נמוכים (צמודי קרקע) ובתכנית בינוי נמוכה. היישוב התפתח וצמח באמצעות הרחבת הבינוי על שלוחה שכבר פותחה בעבר או הקמה של שכונות חדשות על שלוחות הרריות נפרדות. היישוב נחצה לשני חלקים, צפון ודרום, על ידי כביש מספר 1 היוצר נתק פיזי ותודעתי בין שני חלקי היישוב. ציר הראל-החוצבים, הנע מצפון לדרום, מחבר בין שני חלקי היישוב אולם חיבור זה מבוסס בעיקרו על ציר תנועה. ציר זה בעל תפקיד מכריע בהובלת התנועה המוטורית פנימה והחוצה וכן אל שכונות המגורים. בנוסף, הוא מתפקד כציר אורבני כאשר לאורכו ממוקמים המוקדים העירוניים המרכזיים.

המיקום של מבשרת ציון, משני צידיו של כביש מס' 1 בתווך שבין ירושלים ותל אביב, מאפשר נגישות גבוהה לערים הגדולות והופך את היישוב לאטרקטיבי ונגיש מאד. כחלק ממחוז ירושלים, ליישוב מערכת ענפה של קשרים עם ירושלים המתבטאת בתעסוקה ובצריכת שירותים ברמה על עירונית כגון מסחר, תרבות, בידור ובריאות. ביישוב חסר אזור תעשייה או מוקד תעסוקה מרכזי והיקף הפעילות הכלכלית ביישוב מוגבל ופרוס בעיקר לאורך שדרות החוצבים ובקניון הראל. כפועל יוצא, רוב התושבים עובדים מחוץ ליישוב, בעיקר בירושלים, אך גם בישובים הסמוכים ובמטרופולין תל אביב ומקיימים קשרי יוממות המקנים ליישוב אופי של פרבר שינה.

השאלות העיקריות:

- **כביש 1 – היישוב נחצה לשני חלקים, צפון ודרום, על ידי כביש מספר 1 היוצר נתק פיזי ותודעתי בין שני חלקי היישוב. – האם וכיצד ניתן לחבר בין שני חלקי היישוב ובין שכונות המגורים?**
- **שכונות עצמאיות – מבשרת ציון היא "יישוב הר" הבנוי על חלקן העליון של שלוחות המבותרות על ידי ואדיות. כפועל יוצא שכונות המגורים עצמאיות ואינן מחוברות זו לזו – כיצד ניתן לחבר בין שכונות המגורים ובין חלקי היישוב?**
- **אופי היישוב - האם על מבשרת ציון להמשיך להתקיים כיישוב פרברי המתאפיין במיעוט של שטחי מסחר ותעסוקה או לאמץ דפוסים עירוניים ולפתח בסיס כלכלי עצמאי?**
- **מוקד שירותים אזורי – מבשרת ציון היא היישוב הגדול ביותר בפרוזדורי ירושלים ועל כן מתפקד כמוקד שירותים משני עבר היישובים הקטנים הסובבים אותו – האם מבשרת ציון צריכה להרחיב את התפקודים האזוריים שלה? באיזה אופן?**
- **ציר הראל-החוצבים – נע מצפון לדרום, מחבר בין שני חלקי היישוב אולם חיבור זה מבוסס בעיקרו על תנועה מוטורית. כיצד ניתן להפוך את ציר הראל-החוצבים לרחוב עירוני, פעיל ותוסס המכיל מגוון רחב של פעילויות ומוקדי עניין ומעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים?**
- **המרחב הציבורי – איך ניתן לפתח ולשדרג את איכות המרחב הציבורי? סילוק מפגעים, חניות, הרחבת מדרכות, מניעת פלישות, נגישות משופרת ופתוח ימערך שטחים פתוחים נגיש, המשכי ואיכותי**



- **מרכז הקליטה** – במרכז היישוב, מאכלס היום קהילה מנותקת ומבודדת. המצב הקשה של הדיירים יחד עם לחצים חיצוניים עתידיים לפנות את מרכז הקליטה. פינוי מרכז הקליטה, תוך התחשבות ומתן מענה ראוי לדיירי המרכז, מהווה פוטנציאל לפיתוח עתידי במיקום אסטרטגי ביישוב.
- **פתרונות דיור לאוכלוסיה צעירה ורווחת דיור** – רוב היישוב מתאפיין ברווחת דיור גבוהה ואחוז גובה יחסית של יח"ד עם 4 חדרים ומעלה. יחד עם זאת חסרים ביישוב פתרונות דיור לצעירים כגון יח"ד קטנות, דיור להשכרה, דיור בהישג יד וכדומה.
- **המרקם הוותיק** – השכונות הוותיקות (מעוז ציון א' וב' ומבשרת ירושלים) מתאפיינות בתכנית בינוי גבוהה, רחובות צרים ומיעוט של שטחים פתוחים ומבני ציבור. בעשור האחרון חל תהליך מתמשך של ציפוף והוספת יח"ד. כפועל יוצא, המרקם מתאפיין כיום בצפיפות גדולה, חוסר אחידות, אי סדר, מחסור גדול במקומות חנייה ועומס על תשתיות כגון כבישים, מים ביוב, ניקוז וחשמל.
- **עברות בנייה** – המרקם הבנוי מתאפיין בעבירות בנייה רבות המתקיימות במגרשים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור – **כיצד ובאיזה אופן ניתן להסדיר את מצב העניינים היום?**



תחבורה <

מלימוד המצב הקיים עולה שמבשרת מתמודדת עם סוגיות תחבורה רבות ומורכבות הן ברמה הפנים יישובית והן ברמה האזורית. המבנה המרחבי של הישוב, שכונות מגורים ממוקמות על שלוחות הרכסים ומחבורות לציר המרכזי של הישוב, לרוב ע"י חיבור אחד, יוצר עומס תחבורתי רב על חיבורים אלה ועל הציר הראשי, בעיקר בשעות השיא. סיבה נוספת לעומסי תנועה אלה היא רמת המינוע הגבוהה המאפיינת את אוכלוסיית הישוב, בנוסף לרמת שימוש נמוכה בתחבורה הציבורית (הנובעת כנראה ממערכת תח"צ לא יעילה). בנוסף, המבנה הטופוגרפי של הישוב, היוצר פעמים רבות שיפועי הליכה גבוהים, אינו מעודד שימוש באמצעי תחבורה חלופיים כגון הליכה ברגל ואופניים. רמת השימוש הנמוכה באמצעים אלה, בעלת השלכות על המרחב הציבורי, שדפוסי השימוש בו אינם של שהייה ממושכת אלה של מעבר מהיר.

ברמה האזורית, קיימות מספר סוגיות. העיקרית שבהן היא חיבורה של מבשרת לאזור המקיף אותה - משמע מערך הכניסות והיציאות ממנה. שני תת"לים (תכנית תשתית לאומית) מוקדמות באזור מבשרת ציון. **תת"ל 16** העוסקת בשדרוג כביש מס' 1 **ותת"ל 2** העוסקת בסלילת כביש 16 (המחבר בין מחלף מוצא למחלף בייט בירושלים). התת"לים עתידיים לשנות את מערך הכניסות והיציאות של מבשרת ציון והעלי השפעה על דפוס הפעילות של התושבים. השינויים הנובעים משני התת"לים, אך בעיקר מתת"ל 16, מטרידים מאוד את תושבי מבשרת ומכאן גם את פרנסי העיר אשר מציעים מספר פתרונות לתוספת חיבורים בין הישוב לכביש מס' 1 ובין שכונות הישוב. פתרונות אלה יבחנו במסגרת תכנית המתאר.

שאלות עיקריות:

- מערך דרכים המבוסס על ציר ראשי אחד, יוצר כבר היום עומסי תנועה גבוהים בשעות השיא (בעיקר בציר הראל/החוצבים). **מה תהיה השפעתן של התכניות המקודמות בימים אלה על נושא עומסי התנועה? האם הן נותנות לכך מענה? האם רשת הדרכים מספקת או שיש להרחיבה?**
- חוסר במקומות חנייה מצמצם את המרחב הציבורי ומקשה מאוד על הולכי הרגל ורוכבי אופניים. **מה ניתן לעשות כדי לצמצם את הפגיעה במרחב הציבורי? כיצד ניתן לעודד הליכה ברגל ורכיבה על אופניים?**
- תת"ל 16 ו-2 בעלי השלכות על מערך הדרכים באזור וביישוב. **האם ניתן במסגרת התכנית לשפר את הנגישות ליישוב?**
- תכניות המקודמות לאורך שד' החוצבים רואות בה רחוב עירוני, בה בעת יש לה תפקיד מרכזי במערך התנועה האזורי. **כיצד ניתן ליישב את הקונפליקט? האם יש צורך בחיבור נוסף בין מחלף חמד לשד' החוצבים?**
- באזור המחצבה/הר חרת מקודמות יוזמות לבניית מספר גדול של יח"ד. **מה תהיה המשמעות התחבורתית ואיך הדבר ישפיע על רשת הדרכים העירונית והאזורית?**



שטחים פתוחים ונוף <

מבשרת ציון שוכנת על רכס מהרי ירושלים והישוב מוקף בשטחים פתוחים מגוונים, משמורות טבע וגנים לאומיים ועד ליערות וחורש טבעי. המשאבים הטבעיים של מבשרת ציון מעניקים לישוב אופי ייחודי ותבנית נוף כפרית. יחד עם זאת, מערך השטחים הפתוחים בתוך הישוב אינו מפותח וחסר שלד ירוק ברור המחבר בין מוקדי הפעילות השונים לשכונות המגורים ומהווה מרחב פנאי ושהייה. אחד האתגרים התכנוניים איתם תתמודד תכנית המתאר הוא כיצד לחבר את היישוב עם סביבת הנוף הטבעי, או כיצד לשלב בין מערכות הנוף והטבע המקיפות את היישוב לבין מערך השטחים הפתוחים הפנימי על מנת להפוך אותו לאטרקטיבי ושמיש יותר. נקודת המוצא היא שהטבע אינו רק אלמנט חזותי ואסתטי אלא יכול להוות ספק של שימושים מגוונים.

אתגר נוסף עתיד להיות הסדרה של המרחב הציבורי ויצירת מערך רחובות ודרכים המעודדות תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. במסגרת לימוד נושא זה נלמדו התחומים הבאים: המערכות הטבעיות המקיפות את הישוב, גיאומורפולוגיה, אגני ניקוז, טופוגרפיה, שיפועי קרקע בתוך הישוב ומחוצה לו, השטחים הפתוחים בישוב ומחוצה לו (התמקדות בתחומי טבע ונוף ובעלי חיים), אתרי פנאי ונופש והמרחב הציבורי העירוני.

שאלות עיקריות:

- הישוב מתאפיין במחסור בשצ"פים בפועל וכן רמת הפיתוח והתחזוקה של חלק ההשצ"פים הינה נמוכה ומכוונת בעיקר לילדים – מהו חזון היישוב ועקרונות הפיתוח של המרחב הציבורי והשטחים הפתוחים?
- גן לאומי הקסטל, מוזנח, מוקף גדר ואינו מקושר לעיר – פתיחה, שדרוג וחיבור של הגן ליישוב בעלי פוטנציאל ליצור שטח פתוח ומוקד תיירות איכותי במרכז הישוב.
- מבשרת נושקת לפארקים מטרופוליניים ואזורי טבע איכותיים.. שטחים אלה ניצפים מהישוב, יוצרים נוף איכותי לרבים מבתי המגורים – כיצד ניתן לפתח שלד ירוק המאפשר אינטגרציה בין מערכות הטבע והנוף העוטפים את היישוב לבין מערכת השטחים הפתוחים בתוך היישוב ולהגדיל את היצע השצ"פים הפעילים ביישוב.
- התנקזות התנועה לרחובות הראשים הינה הזדמנות לפיתוח שצפים לינאריים כחלק מחתך הרחוב ברחובות המרכזיים, כדוגמת שדרות החוצבים (כדוגמת מתקניים בפארק הראל).
- ציפוף השכונות הוותיקות, ללא שדרוג התשתיות, מעמיסה על מערכת הרחבות בעיר. יתר על כן, מעברים ציבוריים, מדרגות ומדרגות נחסמו על ידי פולשים וע"י מתקנים (תחנות אוטובוס, פחים למיניהם, מכוניות חונות) הפוגעים באופן משמעותי במרחב הציבורי – האם ניתן לשנות את חתך הרחוב לאפשר תנועת הולכי רגל ומרחב ציבורי פעיל.
- טופוגרפיה תלולה יוצרת תנועה מאתגרת במרחב הציבורי (שיפועים ומדרגות) ומקשים על החיבורים למשאבי הטבע במעטפת העיר - פיתוח מושכל של התנועה בשטחים פתוחים יכול להוות אמצעי קישור בין הפרשי מפלסים עירוניים.



סביבה <

מבשרת ציון הינו ישוב מגורים פרברי המתאפיינת בהעדר כמעט מוחלט של שימושים תעשייתיים ומיעוט יחסי של מקורות למפגעים וסיכונים. היבטים סביבתיים של חומרים מסוכנים, זיהום קרקע ומי תהום, תעשיות, תשתיות טיפול בפסולת וכד' נמצאו כלא רלבנטיים כמעט. יחד עם זאת, מבשרת ציון מושפעת מתשתיות ארציות קיימות ומתוכננות – בעיקר כביש 1 וקו הרכבת ירושלים-ת"א.

מבשרת ציון עטופה בשטחים פתוחים טבעיים בערכיות נופית, תרבותית וטבעית גבוהות ביותר. ערכיות זו מהווה נכס ומשאב מהחשובים שיש למבשרת ציון הן בהיבט התפקודי והן בהיבט הדימוי הערכי של היישוב. כישוב איכותי הטובל בירק הנושאים הסביבתיים המרכזיים, שהם בעלי ההשפעה הרבה ביותר על איכות החיים והסביבה העירונית במבשרת ציון, קשורים לשטחים פתוחים העוטפים את הישוב, איכותם ומערכת הקשרים איתם כמו גם היבטים של תכניות פיתוח בתחום היישוב.

שאלות עיקריות:

- מיקומה של מבשרת ציון על ציר התנועה המרכזי בין ירושלים לתל אביב מייצר מצב בו הישוב מוקף בתשתיות תחבורתיות לאומיות משמעותיות שביצוען מתמשש בימים אלה – מה ההשפעה של תכניות אלו על היישוב בהיבט הסביבתי והאם לתכנית המתאר יכולת להשפיע עליהן?
- **אזורי המלאכה והתעשייה של הישוב הינם במצב סביבתי ירוד ורמת הבקרה הסביבתית עליהם נמוכה ביותר – מהם הכלים והמנגנונים הסביבתיים לניהול סביבתי תקין של האזור וכיצד ניתן ליישם מנגנוני פיקוח ואכיפה?**
- הישוב עתיד לעבור שינוי במערך הטיפול בפסולת. הוספת הפחים הללו מייצרת אתגר תכנוני בחלקים הוותיקים של הישוב בהם אין מסתורי אשפה והמדרכות הקיימות צרות מאוד - תוספת של מתקנים על המדרכה יפגע פגיעה נוספת במרחב הציבורי.
- בשולי הישוב ניתן להבחין בפסולת בנין פזורה. לאור הקמתם הצפויה של אלפי יח"ד נוספות ולאור הערכיות הגבוהה של השטחים הפתוחים **סביב האתרים המיועדים לפיתוח** - תידרש בחינה של הכלים המתאימים לצמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים הצפויה מפסולת בנייה ועודפי עפר.
- הממשק של הישוב עם מערך השטחים הפתוחים ירוד ומבטא ניצול חלש של התרומה הפוטנציאלית של משאבי הטבע והנוף הקיימים להעלאת איכות החיים העירונית. בולטת הדוגמא של העזובה וההזנחה בכניסה לנחל חלילים – מקרה נדיר של שטח פתוח איכותי (שמורת טבע) החודר ללב ישוב. אחד האתגרים התכנוניים הוא לייצר חיבור אינטגרלי בין המרקם הבנוי והשטחים הפתוחים **בסביבתו. הערכיות טבע-נוף-מורשת של אלו, יכולה להוות חלופה איכותית למחסור בשצ"פים.**
- קו המגע של הישוב עם השטח הפתוח - מחייב התאמה לערכיות השטח הפתוח העוטף את מבשרת ולחשיבות הנופית והנצפית מאגנים שונים. – איזה כלים תכנוניים דרושים על מנת לצמצם את הפגיעה עם קו המגע?
- המחצבה הינה שטח פתוח מופר – כיצד והאם ניתן לפתח ולשקם את אתר המחצבה כשטח פתוח ושימושים ציבוריים?



צורכי ציבור <

במסגרת נושא זה נערך ניתוח של מלאי מוסדות הציבור בישוב ופריסתם ביחס לכמות האוכלוסייה והדרישות הפרוגרמטיות לישוב בסדר גודל כזה.

מערכת החינוך במבשרת ציון הינה איכותית ובעלת שם טוב. במבשרת ציון חמישה בתי ספר יסודיים (3 ממלכתי ו-2 ממלכתי-דתי-תורני); חטיבת ביניים אחת; תיכון אחד; ישיבה תיכונית אחת; כ- 44 כיתות גן; שני מתנסים ומרכז פייס אחד. מערך החינוך היסודי מחולק לזרם הממלכתי והממלכתי דתי תורני, כאשר בתי הספר הינם מתמחים ולכל אחד תמה שונה. מערכת החינוך העל יסודית הינה מערכת חינוך אינטגרטיבית המשרתת את כל תושבי היישוב וכן תלמידים המגיעים מישובים סמוכים כדוגמת הר אדר.

תובנות עיקריות:

- רמת מבני הציבור הקיימים נמוכה היות ורובם ותיקים ולא מתוחזקים כראוי.
- קיים מלאי מספק של שטחים "חומים" (לצורכי ציבור), אבל מכיוון שחלקם קטנים מדי (עד חצאי דונמים) לא ניתן לעשות ברובם שימוש שיספק את צרכי המועצה. יחד עם זאת ייתכן ובמסגרת התכניות המקודמות במבשרת בימים אלה ניתן יהיה לפתור בעיה זו.
- חוסר איזון בפריסה המרחבית של מוסדות הציבור בכלל ומוסדות החינוך בפרט – רוב המוסדות ממוקמים בחלקו הצפוני של הישוב בעוד בחלקו הדרומי המוסד החשוב ביותר הממוקם בו הוא בית הספר התיכון "הראל". בדרום יש רק בית ספר יסודי אחד (דתי). בשכונה י"א לדוגמא, אין בכלל מוסדות ציבור משמעותיים והחיבור התחבורתי הלקוי שלהם לשאר חלקי הישוב מוריד את רמת השימוש במוסדות.
- כ-700 מילדי מבשרת אינם לומדים בישוב (כולל ילדי האוכלוסייה האתיופית).
- מבשרת קולטת כ-300 ילדים מחוץ לישוב כמרכז שירותים חינוכי אזורי (כולל חינוך מיוחד).



תיירות <

מבשרת ממוקמת בהרי יהודה ובקרבת אתרי תיירות ומורשת משמעותיים כגון גן לאומי הקסטל, עין חמד, שמורת נחל חלילים, צובה יער סטף, מעיין סטף ועוד. היא מוקפת בשטחי טבע ערכיים אשר חלקם מוגנים סטטוטורית כשמורות טבע וגנים לאומיים ומהווים ריאה ירוקה לירושלים ולאזור כולו. מרבית השטחים הפתוחים המקיפים את מבשרת ציון הוסדרו לאחרונה במספר תכניות לפארקים (פארק ירושלים, פארק הארזים, פארק מוצא) והם עתידים לעבור פיתוח נופי והסדרה אשר אמורים להנגיש אותם לציבור ולהפוך אותם לאטרקטיביים ומתוירים יותר.

בצידה המזרחי נושקת מבשרת לירושלים המהווה את אחד המוקדים התיירותיים הגדולים והחשובים ביותר בישראל ויש לה מקום נכבד גם בתיירות העולמית. ממערב, נושקת מבשרת לאבו גוש, כפר ערבי בעל צביון ייחודי, אשר כבר היום מתקיימות בו פעילויות תיירותיות ותכנית המתאר שהוכנה לישוב לאחרונה מאפשרת ומעודדת את פיתוח התחום בישוב. מדרום גובלת מבשרת ציון בשטחי מועצה אזורית מטה יהודה, אשר לאחרונה השלימה תכנית אב לתיירות שמטרתה הרחבת הפעילות התיירותית בתחומי יישובי המועצה והגדלת כמות חדרי הלינה.

למרות השפע הגדול של פעילויות תיירות מסביב למבשרת ציון, מיקומה האסטרטגי, הקרוב לירושלים אך נטוע בטבע, והעובדה שבלב הישוב ממוקם גן לאומי הקסטל, היקף הפעילות התיירותית ביישוב מצומצם, עד לא קיים.

תובנות עיקריות:

- מבשרת ציון ממוקמת בסמוך לירושלים, אחד ממוקדי התיירות הגדולים בארץ, אשר הולכת ומגדילה את מלאי חדרי האירוח שבה. יחד עם זאת, כיום עדיין חסרים בה חדרי מלון רבים, דבר המעלה את מחיר החדרים הקיימים - כיצד "מצוקה" זו יכולה לשחק לטובתה של מבשרת ציון והאם יש להגדיל את נפח חדרי האירוח ביישוב?
- האם מבשרת רואה עצמה כמוקד תיירות עצמאי או כזה הנסמך על גלישת תיירים מירושלים?
- האם מבשרת ציון רוצה להשתלב בתחום תיירות היום או תיירות הלילה? תיירות יום תחייב פיתוח של אתרי תיירות חדשים, טיפוח של אתרי תיירות קיימים וחיזוק החיבורים אל השטחים הפתוחים ואתרי התיירות הקיימים בהם (כולל שבילי טיול). תיירות לילה היא תיירות המבוססת גם על לינה. ייתכן ותיירות זו, יכולה להישען על גלישת תיירים מירושלים ואינה מחייבת פיתוח של אזורי תיירות.
- במידה ומבשרת ציון מעונינת לפתח תיירות לילה, האם מלאי חדרי המלון שכבר אושרו בה במסגרת התכניות שנסקרו מספק או שיש להגדילו?
- האם פיתוח של תחום התיירות במבשרת הוא חלק מחיזוק מעמדה הכלכלי של המועצה? אם כן, איזה סוג של תיירות יש לפתח בה? חדרי אירוח התורמים בעיקר לחיזוקם הכלכלי של התושבים? מלונות אשר יכולים להגדיל את בסיס המס של הישוב?



פרק 2 דמוגרפיה, חברה ושיתוף ציבור



2. דמוגרפיה, חברה ושיתוף ציבור⁷

מבוא

הבנת תהליכי הקמת הישוב ולמידת התפתחותה של מבשרת ציון לאורך ציר הזמן, שופכת אור על המבנה החברתי שלה גם כיום. המשפחות הוותיקות בישוב, אשר נכנסו להתגורר בו עם גלי העליות של שנות ה-50 לאחר קום המדינה, ממשיכות להתגורר בה עד היום ומטביעות את חותמן על המשך התפתחותה של מבשרת ציון מבחינה חברתית. האבחנה בין "האוכלוסייה הוותיקה" והאוכלוסייה החדשה" נשמרת לאורך השנים, כמו גם האבחנה בין "אוכלוסיית מבשרת ירושלים" הוותיקה ואוכלוסיית "הקסטל" – מעוז ציון א' וב'. השונות בין האוכלוסיות היא תוצר של ארצות מוצא שונות ודפוסי חיים שקיבלו ביטוי גיאוגרפי-מרחבי.

ניתן לומר כי מאפיין זה של שונות חברתית-תרבותית במרחב הגיאוגרפי של הישוב, החל מהשנים הראשונות שלו, הוא זה המייחד את מבשרת ציון, שכן הוא ממשיך להיות מרכיב חשוב בתפיסת הזהות החברתית של בני המקום גם כיום, למרות תהליכי הג'נטרפיקציה המואצים שעבר הישוב החל מסוף שנות ה-70.

תהליך הלמידה, אשר כלל ראיונות עם ממלאי תפקידים במועצה: מנהלת מחלקת רווחה, מנהל מחלקת חנוך, רכזת רווחה חינוכית, שיחות עם תושבים ועיון בעבודת דוקטורט של ד"ר נילי שחורי, אשר ניתחה את המרכיבים החברתיים והעמדות הבסיסיות של תושבי מבשרת ציון בשנות ה-80 וה-90, סייעו להבנת המרקם החברתי של הישוב והצביעו על כך שתפיסת קבוצות האוכלוסייה את עצמן ואחת את השנייה, עדיין מושרשת בהווה החברתית של הישוב.

אוכלוסיית מעוז ציון א' ו-ב', המהווה יותר מ-30% מכלל תושבי מבשרת ציון, עשתה לאורך השנים מאמצים רבים לאפשר לבנים (כנהוג על פי המסורת הכורדית) להמשיך ולהתגורר בקרבת המשפחה ובכך תרמה לשמירה על המבנה החמולתי שלה. מאמץ זה יצר מחד תהליך הדרגתי, אך אינטנסיבי של ציפוף המגורים בשכונות אלו, מבלי שנעשתה פעולה מתוכננת ומתמשכת של שיפור התשתיות ומאידיך יצר לחצים (שבאו לביטוי גם בתהליך שיתוף הציבור, כפי שיפורט בהרחבה בדו"ח שיתוף ציבור), לאתר פתרונות נוספים למגורים במחירים לא גבוהים, למשפחות צעירות מבני המקום.

לזהות החברתית-תרבותית החזקה שיש לבני הישוב שמוצאם במשפחות הוותיקות, השלכות על הצרכים ודפוסי השימוש בשירותי הציבור, אליהם יהיה צורך להתייחס במסגרת הכנת התכנית ולתת להם מענים מתאימים. השירותים הקהילתיים אמורים לתת מענה גם לצורך של הקבוצות השונות המגדירות עצמן ככאלה ולאפשר לקיים מסגרות חברתיות-קהילתיות מתאימות בקרבה לאזורי המגורים.

ניתוח המאפיינים הסוציו-דמוגרפיים של האוכלוסייה מתבסס על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנים שונות. בנוסף, נאספו ונותחו נתוני מפקד האוכלוסין 2008 המתייחסים בין היתר למרכיבי הון אנושי,

⁷ להרחבה ראה – נספח מס' 2: דמוגרפיה, חברה ושיתוף ציבור



הבאים לידי ביטוי בנתוני ההשכלה של האוכלוסייה ונתונים המתייחסים למאפייני מגורים (מספר חדרים, שכירות ובעלות), לצד מאפיינים דמוגרפיים – בנייתוח כלל יישובי ובחלוקה לפי אזורים סטטיסטיים. אוכלוסיית מבשרת ציון נמצאת על פי הנתונים הדמוגרפיים **בתהליך של התבגרות, ירידה הדרגתית של שיעור הילדים בקרב האוכלוסייה ועליה בשיעור גילאי הביניים ושעור בני 65+**. בחינת מרכיבי גידול האוכלוסייה מצביעה על כך שהגידול בישוב בעשור האחרון הוא תוצר של ריבוי טבעי, שכן מאזן ההגירה הינו שלילי.

השונות בין קבוצות האוכלוסייה במבשרת ציון בולטת יותר במאפייני ההשכלה והיא פחות מובהקת בבחינת מאפייני הדיור – צפיפות דיור וגודל הדירות (יוצאת דופן היא שכונת רכס חלילים החדשה ביותר המתאפיינת בשיעור גבוה מאד של דירות של 5 חדרים ויותר), מלמד על כך שהתושבים הוותיקים במבשרת ציון השכילו לנצל את המגרשים שעמדו לרשותם לבניית בתי מידות. יחד עם זאת, על פי עדות מנהלת מחלקת הרווחה, בחלק ניכר מהמקרים המראה החיצוני של הבתים הגדולים אינו מעיד על היכולת הכלכלית של התושבים וניתן לומר כי הצורך לתחזק אותם אף מכביד כלכלית על האוכלוסייה.

2.1. התפתחות חברתית

2.1.1. רקע

תחילתה של מבשרת ציון "בקסטל", עם הקמת מעברת עולים ליוצאי קורדיסטן בשנת 1951. ל-400 הצריפים הראשונים הצטרפו עולים נוספים, בעיקר יוצאי קורדיסטן. בית הספר הראשון "אריאל", הוקם עבור ילדי המעברה ושכן ב-4 צריפי עץ. בשנת 1952 הוחל בבניית שכונת מעוז ציון א' שהתאפיינה באופי כפרי ובתים עם משקי עזר. בשנת 1954 הוקמה שכונת מעוז ציון ב' על שיפוליו המערביים של הר הקסטל. שתי שכונות מגורים אלו היו היסוד לישוב מעוז ציון.

בשנת 1956 נקלט גל עולים נוסף ממרוקו והרי האטלס בשכונה חדשה מעברו השני של כביש ירושלים תל אביב, שקיבלה את השם "מבשרת ירושלים". היחסים בין "מעוז ציון" ו"מבשרת" התאפיינו בתחרות, חשדנות ועוינות לא חריפה, כאשר הקהילה המרוקאית תופסת עצמה כמשכילה ומעורה יותר בחברה הישראלית.⁸ ב-1964 אוחדו מעוז ציון ומבשרת ירושלים לישוב אחד, אשר קיבל את השם "מבשרת ציון". בשנת האיחוד מנתה מבשרת ציון כ-3,500 נפש (3,900 נפש לפי הערכות אחרות).

"הקסטל" מתאפיין גם כיום בתושביו המקוריים. רבים בנו על חלקות משקי העזר בתים לבנים ולא מינפו את מגרשי המגורים שנוצרו בתהליך הפרצלציה לשיפור מצבם הכלכלי. תושבי "מבשרת ירושלים" (יוצאי צפון אפריקה ברובם), ניצלו את תהליכי ההתפתחות של הישוב גם ליצירת מנוף כלכלי למשפחה וכך התאפשרה כניסה של אוכלוסייה חדשה בקצב ובהיקף גדול יותר גם לשכונה הוותיקה. במעוז ציון ב' הייתה בשנות ה-80 כניסה של משפחות חדשות שרכשו מגרשים במחירים נוחים (בעיקר באזור רחוב הפלמ"ח והגפן),

⁸ ד"ר נילי שחורי, עבודת דוקטורט. *Community Involvement in Urban Development* / niversity of Sussex 2002



במרצת השנים נרכשו מגרשים על ידי תושבים חדשים, חלק בדירות בשכירות, אך כניסת אוכלוסייה חדשה לא שינתה באופן מהותי את המרקם החברתי של מעוז ציון.

ב- 1973 החלו בבניית שכונות חדשות בישוב על אדמות שכולן מרוכזות ב"מבשרת". השכונה הראשונה נבנתה במרכז ההר, במרוחק מהשכונה הוותיקה. לאחריה נבנו שני מתחמים חדשים בקרבה לשכונת מבשרת הוותיקה ויחד עם תהליך ציפוף - רה- פרצלציה בשכונה הוותיקה, יצרו שינוי במאפייני האוכלוסייה בשכונה זו.

מבשרת ציון עברה תהליך מואץ של ג'נטרפיקציה. לפי עדויות שונות של אנשי המקום, כניסת האוכלוסייה החדשה הייתה מלווה בעוינות על רקע המפגש הבין - תרבותי. נעשו פעולות רבות כדי לגשר בין האוכלוסיות. בשנות ה- 70 לקחה על עצמה חברת "ערים" שהייתה אחראית על בניית השכונות החדשות בישוב, לקדם מהלכים שונים כדי למנוע התנגדות של התושבים הוותיקים וליצור "חיבור" בין האוכלוסיות. הושקע מאמץ במפגשים בן-תרבותיים והוקמו מתנ"סים חדשים שמטרתם להוות פלטפורמה קהילתית עבור קבוצות האוכלוסייה השונות. מהלכים אלו לשילוב באמצעות מפגשים יזומים לא צלחו. בתחילת הדרך האוכלוסייה החדשה הדירה את עצמה מהפעילות במתנ"סים ומאוחר יותר האוכלוסייה הוותיקה של מעוז ציון הפסיקה להגיע, בשל העלות הגבוהה של החוגים⁹. מערכת החינוך הפכה למעשה להיות הפלטפורמה המרכזית לשילוב בין אוכלוסיות. בשנות ה- 90 הוחלט על אזורי רישום אינטגרטיביים והוכנו תכניות אב ותכניות עבודה רבות לסגירת פערים בחינוך. למרות שמערכת החינוך מהווה כור היתוך, עדיין בני הנוער משייכים עצמם חברתית לקבוצה זו או אחרת¹⁰. גם פעילות חברתית של מועדוני גמלאים של האוכלוסיות הוותיקות ב"קסטל" וב"מבשרת הוותיקה" עבור שתי הקבוצות במשותף, אינה מתאפשרת עד היום.¹¹

אוכלוסיית מעוז ציון א' ו- ב' ומבשרת הוותיקה התאפיינה בכך שהייתה אוכלוסייה דתית מסורתית. לאוכלוסייה הדתית מסורתית במעוז ציון התווספה אוכלוסייה של חוזרים בתשובה, המקיימת בישוב בית ספר יסודי של אל המעיין המונה כ- 110 תלמידים. למבשרת ציון הגיעו אוכלוסיות דתיות חדשות, חלקן בעקבות ישיבת "קול המבשר" (המזוהה עם הציבור הדתי לאומי) שהוקמה לפני כ- 46 שנה בשכונת מבשרת הוותיקה. הישיבה כוללת, בנוסף לשלושה מוסדות לימוד ופנימייה גם כ- 70 דירות עבור חברי הצוות. חלק מהאוכלוסייה הדתית לאומית נכנסה לשכונות נוספות בישוב. מערכת החינוך במבשרת ציון אינה מביאה לביטוי את היקף האוכלוסייה הדתית, שכן מרבית התלמידים לומדים מחוץ לישוב. בנוסף קיימת במבשרת ציון קהילה פעילה של "היהדות המתקדמת" המונה כ- 200 משפחות.

⁹ שיחה עם מנהל מחלק החינוך 4.12.14

¹⁰ מנהל מחלקת החינוך בראיון (שם)

¹¹ ראיון עם מנהלת המחלקה לשירותים חברתיים 10.11.14



2.1.2 מאפיינים חברתיים

- במבשרת ציון נשמרת, למרות תהליכים חברתיים שונים יזומים וטבעיים, האבחנה בין "אוכלוסייה ותיקה" לבין "אוכלוסייה חדשה" לאורך השנים.
- גם האבחנה בין האוכלוסייה הוותיקה של "הקסטל" לאוכלוסייה הוותיקה של "מבשרת ירושלים", עדיין מאפיינת את הישוב ובאה לידי ביטוי בשיח הציבורי ובנכונות או באי הנכונות לצרוך שירותים ציבוריים משותפים, בעיקר בתחום הקהילתי.
- במעוז ציון - "הקסטל" - נשמר במידה רבה **דפוס של חיים חמולתיים**. כניסת אוכלוסייה חדשה לאזורים מסוימים בשכונה, לא שינתה באופן מהותי את המרקם החברתי.
- האוכלוסייה החדשה שנכנסה למבשרת הינה ממעמד חברתי-כלכלי בנוני-גבוה. חלקם הגדול הגיע מירושלים (רופאים וממלאי תפקידים רבים מהדסה, עובדים בשירות המדינה ובעלי מקצועות חופשיים).
- הבדלי התרבותיות יצרו חשדנות בין האוכלוסיות ויש קושי לקיים מערכות שירותים קהילתיים משותפים. מערכת החינוך עושה לאורך השנים מאמץ רב ליצור מסגרות אינטגרטיביות. ב"ס תיכון הראל מקיים מגמות המתאימות גם לתלמידים חלשים יותר. עדיין חלק ניכר מהתלמידים המשולבים במגמות אלו הם מקרב האוכלוסייה הוותיקה.
- **מבשרת ציון לא קלטה עולים בהיקף משמעותי**. במהלך שנות ה-90 הגיעו לישוב כ-3,000 עולים בהשתקעות ראשונה, עולי חבר העמים (ממדינות הקווקז) השתקעו במעוז ציון – רובם עזבו. מאז 1999 גרות 218 משפחות של עולים מאתיופיה במרכז קליטה¹², ועתידם בישוב בשל הכוונות לפנות את מרכז הקליטה לא ברור. לאוכלוסייה זו זיקה מועטה בלבד לישוב. הילדים לומדים בבתי ספר ממ"ד מחוץ לישוב והם אינם צורכים כמעט שירותים בישוב (למעט שירותי מסחר).
- לחץ של בני השכונות הוותיקות תרם להקמתה של שכונת עין חמד (שכונה י"א). לשכונה זו נכנסה אוכלוסייה נוספת חלקה מהישוב וחלקה מחוצה לו ונוצר **מוקד חיכוך נוסף בין שתי האוכלוסיות** (המקיימות וועדים נפרדים). **שכונת עין חמד מנותקת פיזית מהישוב** ולא קיימים בה למעשה שירותי ציבור להוציא גן ילדים ובית כנסת במבנה ארעי, דבר היוצר גם נתק חברתי.

מבשרת שחוברה לה יחדיו?



¹² נתוני המועצה המקומית, מחלקת בטחון לשנת 2011



לאורך השנים ניתן להגדיר במבשרת ציון מספר מוקדים של שונות חברתית כפי שתואר לעיל:

- בין תושבי השכונות הוותיקות לתושבי השכונות החדשות – משני צידי הגשר.
- בין תושבי מעוז ציון "הקסטל" לתושבי מבשרת ירושלים הוותיקה.
- בין דתיים, מסורתיים וחוזרים בתשובה לבין הקהילה הרפורמית (מוקד חינוך קיים אם כי לא חריף).
- בין התושבים בשכונת עין חמד – בני המקום הוותיקים והחדשים (גם על רקע חילוני-דתי).
- בין שכונת עין חמד לישוב – נתק פיזי וחברתי.

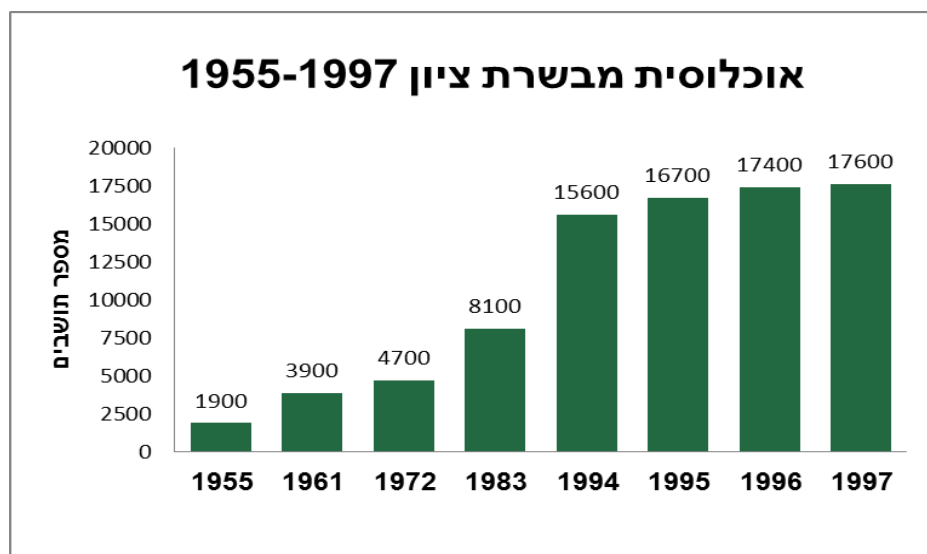
מאפיינים אלו מתקיימים לאורך זמן ונמשכים באופנים שונים גם כיום, אם כי בעוצמות נמוכות יותר. הם משפיעים על המרקם הקהילתי ומשליכים בין היתר גם על תפיסות הפיתוח, הצרכים והאינטרסים של האוכלוסייה.

2.2. אוכלוסייה

2.2.1. גידול האוכלוסייה

אוכלוסיית מבשרת ציון מונה על פי נתוני למ"ס נכון לשנת 2012 כ- 24,500 נפש. בשנת 1955 מנתה אוכלוסיית מבשרת ירושלים ומעוז ציון א' ו-ב' כ- 1,900 נפש. בין השנים 1955 עד 1961 גדלה אוכלוסיית מעוז ציון ומבשרת ירושלים בכ- 2,000 נפש, בעיקר ע"י גידול טבעי וכניסת עולים נוספים שהגיעו אליה בעקבות המשפחות ששוכנו בה. (גידול ממוצע של כ- 9.5% בשנה). גידול האוכלוסייה החל משנות ה-70 הוא תוצר של בנית השכונות החדשות וכניסה של אוכלוסייה חדשה. הקמת השכונות החדשות הביאה להכפלתו של הישוב בעשור הבא. בין השנים 1972 ל- 1994 גדלה אוכלוסיית מבשרת ציון ביותר מפי 3. שיעור הגידול השנתי התמתן במחצית השנייה של שנות ה-90.

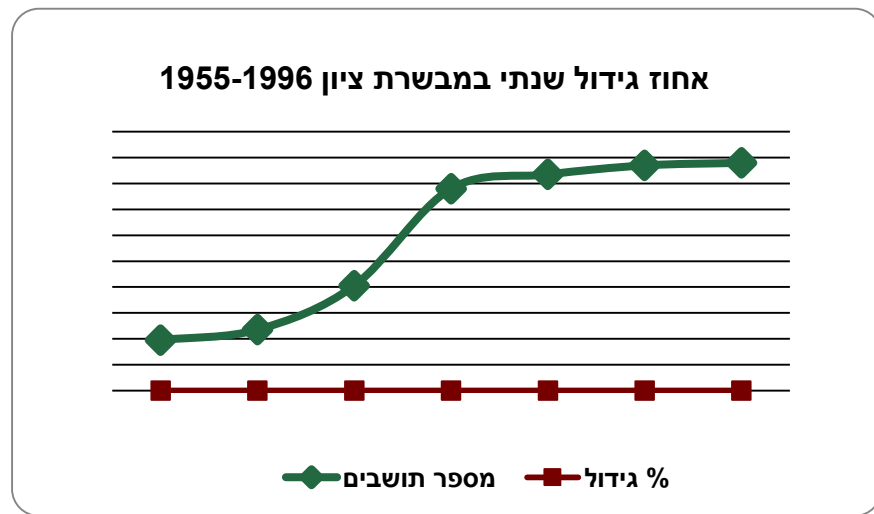
גרף 1: אוכלוסיית מבשרת ציון 1955-1997



מקור: למ"ס הרשויות המקומיות בישראל 1997, פרסום מספר 1082



גרף 2: היקף האוכלוסייה ואחוז גידול שנתי במבשרת ציון 1955-1996



לוח 1: מרכיבי גידול האוכלוסייה בין השנים 2002-2012

שנה	אוכלוסייה באלפים	מאזן הגירה	ריבוי טבעי	סה"כ הגירה ¹³	מאזן	אחוז גידול משנה קודמת
2002	20.8	- 8	316	417		3.6
2003	21.4	- 247	349	232		2.8
2004	21.7	- 464	331	- 26		1.4
2005	22.4	- 179	357	271		2.9
2006	23.0	- 194	359	253		2.7
2007	23.6	- 211	335	279		2.6
2008	23.7	- 430	357	- 286		0.3
2009	23.8	- 334	412	- 352		0.1
2010	24.0	- 347	430	27		0.9
2011	25.3	- 533	358			¹⁴ 5.4
2012	24.5	- 814	356	- 814		- 3.4

מקור: למ"ס הרשויות המקומיות בישראל – פרופיל מועצות מקומיות.

¹³ מאזן הגירה כולל השתקעות ראשונה של עולים

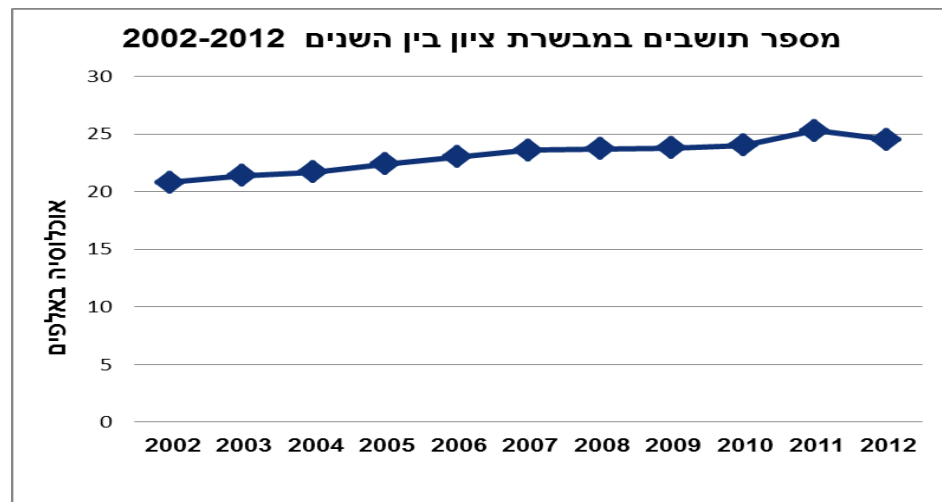
¹⁴ ככל הנראה בשל כניסה של קבוצה גדולה של עולים למרכז הקליטה.



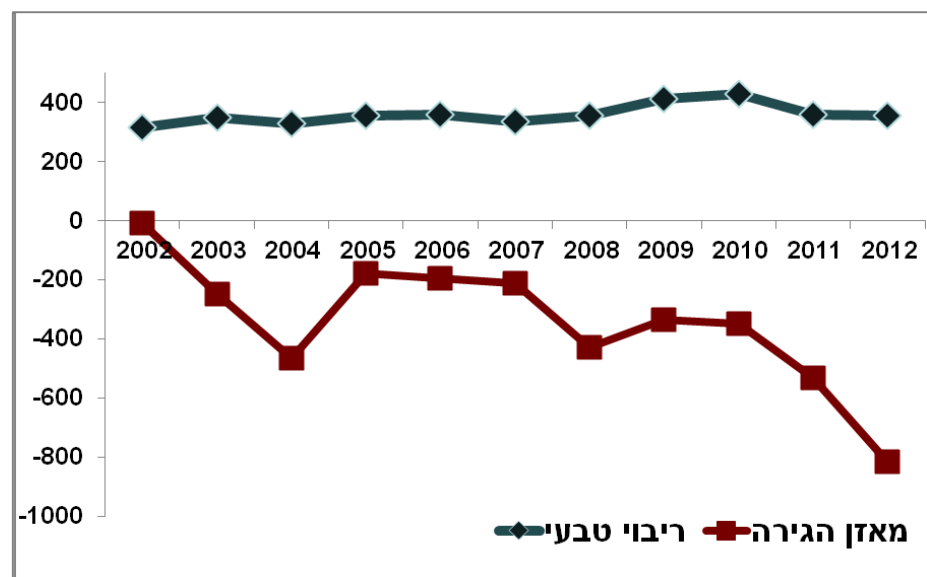
כפי שניתן לראות מלוח 1 ומגרף 3, בין השנים 2002 עד 2012 התמתן קצב ושעור גידול האוכלוסייה. שעורי גידול האוכלוסייה המשיכו לרדת בהדרגה והגיעו לשיעורים נמוכים ואף שליליים בשנת 2012, כפי שניתן לראות בלוח 1 ובגרף מספר 3.

בחינת מרכיבי גידול האוכלוסייה מראה כי מבשרת ציון סובלת ממאזן הגירה שלילי גדל והולך בעשור האחרון. גידול האוכלוסייה הוא בעיקר תוצר של ריבוי טבעי. מאזן ההגירה הכולל של מבשרת גבוה יותר מכיוון שהוא כולל גם השתקעות ראשונית של עולים במרכז הקליטה.

גרף 3: גידול האוכלוסייה במבשרת ציון 2002-2012



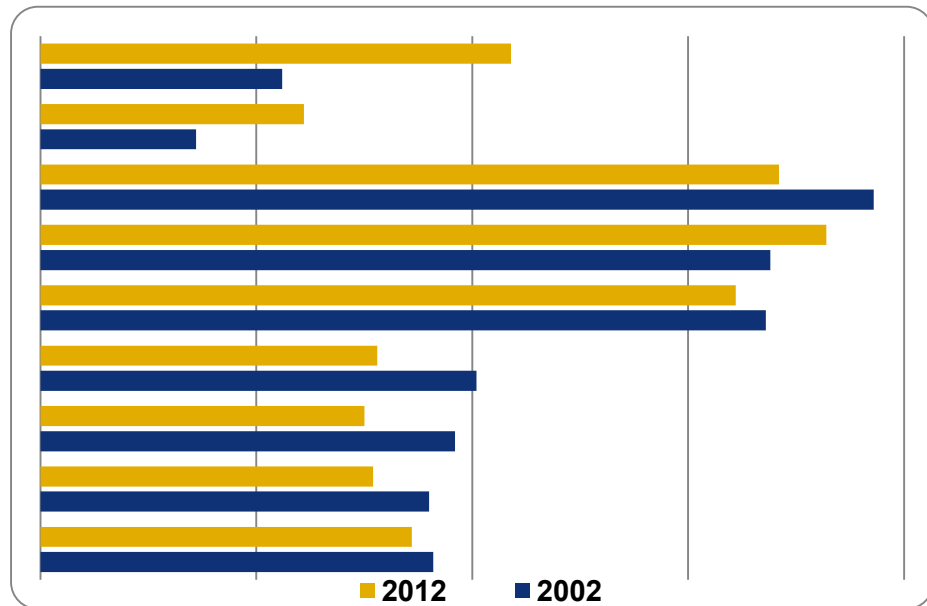
גרף 4: מרכיבי גידול האוכלוסייה בין השנים 2002 ל-2012



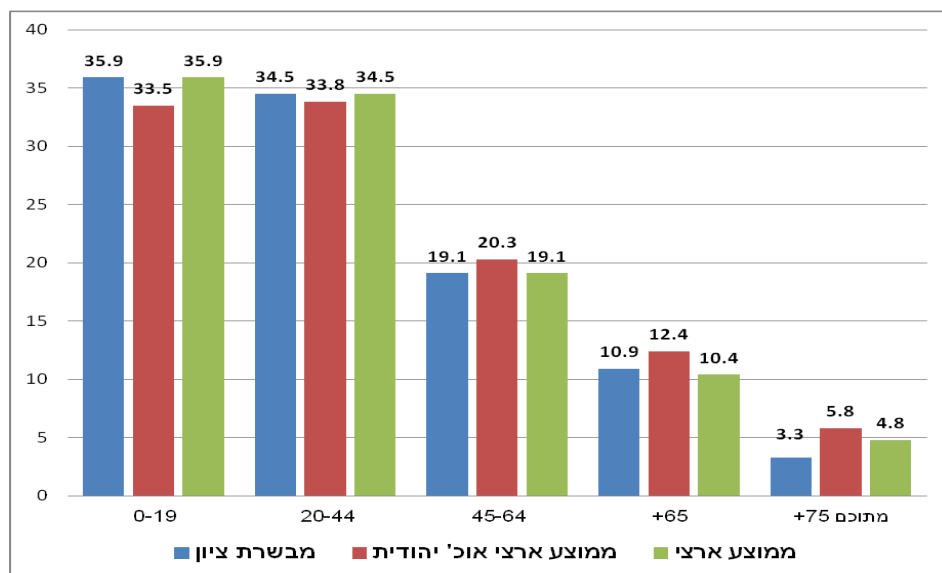
2.2.2 דמוגרפיה

אוכלוסיית מבשרת ציון נמצאת בתהליך מתון של התבגרות, הבא לידי ביטוי בגידול בשיעור בני +65 באוכלוסייה וכן בגידול בשיעור שכבות הגיל בין 30 ל- 64 ובמקביל ירידה בשיעור הילדים עד גיל 19, כפי שניתן לראות בגרף הבא.

גרף 5: התפלגות דמוגרפית של אוכלוסיית מבשרת ציון בשנים 2002 ו- 2012



גרף 6: השוואת ההתפלגות הדמוגרפית במבשרת ציון בהשוואה למוצע הארצי



בהשוואה להתפלגות כלל האוכלוסייה בישראל והאוכלוסייה היהודית, ניתן ללמוד כי מבשרת ציון נמצאת בתהליך של התבגרות, אך אין מדובר בישוב מזדקן. שיעור בני 0-19 זהה לממוצע הארצי וגבוה מהממוצע של האוכלוסייה היהודית ושיעור בני +75 (3.3) נמוך במידה ניכרת מהממוצע של האוכלוסייה היהודית בארץ (5.8).

על פי נתוני מפקדי האוכלוסין בין השנים 1972 ל- 2008, ירד שיעור בני 0-19 במבשרת ציון מ- 53.7% ל- 33.3%. במקביל עלה שיעור בני +65 מ- 3.7% בשנת 1972 ל- 9% במפקד 2008.

לוח 2 מציג את השינוי שחל בקבוצות הגיל השונות. ניתן לזהות ירידה בשיעור קבוצת הגיל 0-17 מ- 37.3% בשנת 1996 ל- 28.4% בנת 2012 במקביל עליה משמעותית בשיעור קבוצת הגיל של בני +65.

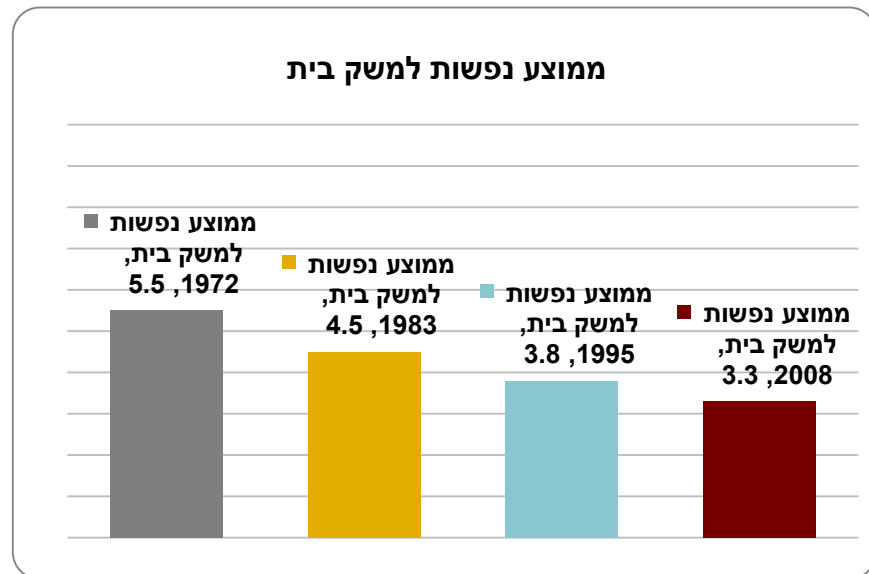
לוח 2: התפלגות האוכלוסייה לפי קבוצות גיל נבחרות באחוזים לשנים 2002-2012

שנה	0-17	+65	מתוכם +75
1996	37.3	3.5	0.6
2002	34.0	5.6	1.6
2003	33.5	6.0	1.7
2004	32.8	6.6	1.8
2005	32.1	7.0	2
2006	31.6	7.3	2.2
2007	31.4	7.7	2.4
2008	30.5	8.1	2.5
2009	29.2	8.8	2.8
2010	28.2	9.6	3.0
2011	29.8	9.9	3.0
2012	28.4	10.9	3.3

במקביל חלה ירידה הדרגתית בגודל המשפחה הממוצע והוא עומד על 3.3 נפשות למשק בית, על פי נתוני מפקד האוכלוסין של 2008.



גרף 7: ממוצע נפשות למשק בית על פי מפקדי האוכלוסין



2.2.3 מאפייני השכלה

השינוי המשמעותי שחל בהרכב החברתי והסוציו-כלכלי של האוכלוסייה במבשרת ציון, החל משנות ה-80 ובעיקר לאורך שנות ה-90, בא לידי ביטוי בנתוני ההשכלה של האוכלוסייה.

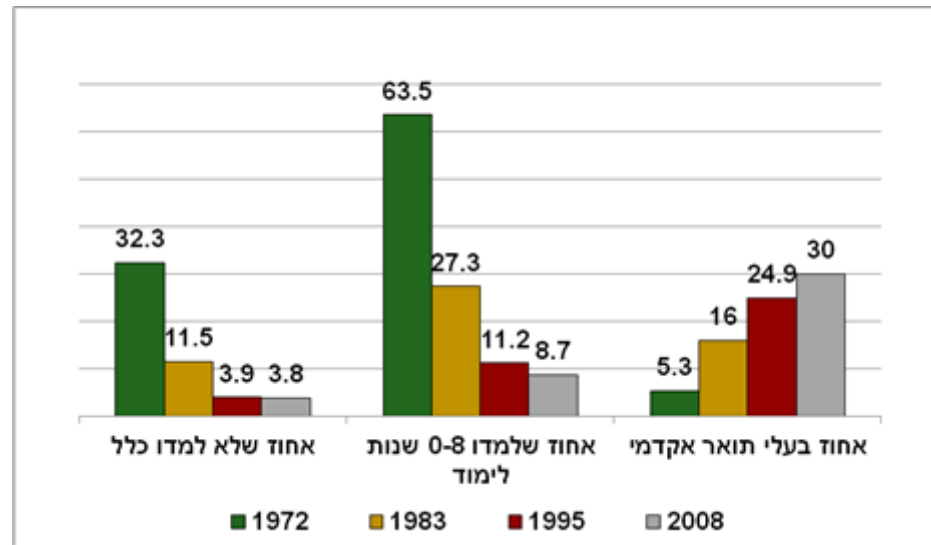
על פי נתונים השוואתיים שפורסמו במפקד 2008, ניתן לראות כי חלה ירידה משמעותית בשיעור התושבים שלא למדו כלל ובשיעור בעלי 0-8 שנות לימוד ובמקביל חלה עליה בשיעור בעלי השכלה אקדמית בישוב. שינויים אלו הם שילוב של שינויים שחלו במהלך השנים במדינה, לאחר הגלים של קליטת העלייה בשנות החמישים והשישים, עם כניסה של אוכלוסייה משכילה ממעמד סוציו-כלכלי בנוי-גבוה למבשרת ציון וחיזוק מערכת החינוך בישוב.

ניתן לומר כי למרות הפערים החברתיים בין קבוצות האוכלוסייה השונות במבשרת ציון, ניתן לאפיין את הישוב כישוב עם תשתית חברתית סוציו-כלכלית חזקה. בחינת נתוני האוכלוסייה בחלוקה לשכונות על פי אזורים סטטיסטיים מראה כי מעל 60% מכלל אוכלוסיית מבשרת ציון מתאפיינת ברמה סוציו-כלכלית גבוהה יחסית, הבאה לידי ביטוי בין היתר בשעורי השכלה גבוהים ודירות מרווחות.

האתגר החברתי של תכנית המתאר הינו לייצר תנאים ותשתיות של מגורים, שרותי ציבור ומקומות בילוי ופנאי שיתרמו לשילוב בין האוכלוסיות וליצירת מחזור חיים בריא בתוכו.



גרף 8: משתני השכלה במבשרת ציון בין השנים 1972-2008



2.2.4. צמצום פערים

המועצה המקומית של מבשרת ציון פעלה ופועלת רבות לאורך השנים, במטרה לצמצם את הפערים בין האוכלוסיות. מאמץ גדול אשר נשא פרי, נעשה במערכת החינוך בישוב ובית ספר תיכון הראל הגיע להישגים גבוהים, הן בתוצאות בחינות הבגרות (שיעור הזכאים לבגרות מקרב תלמידי י"ב בשנת 2012 הוא 73.8%) והן במעמד שהוא מקבל בקרב אוכלוסיית הישוב והאזור. במקביל יש צורך לעשות מאמץ בשיפור התשתיות ובשיפור משמעותי של מבני הציבור הישנים, שרובם מטבע הדברים מתרכזים באזור הוותיק של הישוב, מעבר לגשר – במעוז ציון א' ו-ב'. המבנים והתשתיות המיושנות אינם "מזמינים" והם פוגמים במאמץ שנעשה לייצר שירותים משותפים בהיקף וברמה גבוהה עבור כלל האוכלוסייה. לצורך בשיפור התשתיות בישוב השואף לשלב בין אוכלוסיות היבט חברתי-קהילתי חשוב ותכנית המתאר אמורה לתת מענים מתאימים גם בהיבט הזה.





קניון הראל בכניסה למבשרת ציון



מרכז חנויות במבשרת ציון



קופת חולים במעוז ציון



קופת חולים חדשה במבשרת ציון



שער החוסם את המעבר מעין חמד למעוז ציון



בית הכנסת (מבנה יחיד זמני) בעין חמד



2.3. סיכום ותובנות מרכזיות

- השונות החברתית-תרבותית של מבשרת ציון ממשיכה להיות מרכיב חשוב בתפיסת הזהות של בני המקום גם כיום ויש להתייחס אליה במסגרת התכנית.
- ההשלכות התכנוניות של מרכיב זה בתחום המגורים, נוגעות לשאיפה של בני המקום להמשיך ולהתגורר בישוב, בקרבה גיאוגרפית למשפחה, כפי שעשו לאורך שנים- דורש תוספת של דירות בבניה בעלויות מתאימות.
- תהליכי ההתבגרות של האוכלוסייה ומאזן ההגירה השלילי, המאפיינים את העשור האחרון, נובעים בעיקר מכך שלמעשה אין בישוב מלאי דיור חדש שיכול לתת מענה למשפחות צעירות, כפי שנעשה בשני העשורים הקודמים.
- לצד השאיפה לפתח במבשרת ציון שירותים ברמה כלל יישובית, אשר יתרמו לאינטגרציה חברתית, בעיקר בתחום החינוך, יש לתת את הדעת לצורך בפיתוח שירותים קהילתיים גם עבור קבוצות האוכלוסייה המבקשות לשמור על המאפיינים החברתיים-תרבותיים שלהם.
- השאיפה לשמור על הפסיפס החברתי-תרבותי לא מהווה סתירה לרצון של האוכלוסייה לראות את מבשרת כישוב אחד, שיש צורך "לחבר" אותו על ידי שיפור החיבור והנגישות הפיזית בין חלקי הישוב ויצירת תנאים פיזיים מיטביים דומים באזורים השונים – שיפור תשתיות ציבוריות (דרכים, מבני ציבור, גינות), כפי שבא לידי ביטוי בקבוצות המיקוד (ראה דו"ח מפורט של שיתוף הציבור).
- ניתן גם לראות במאפיין החברתי-עדתי של האזור הוותיק של "הקסטל" מנוף לעיצוב הייחודיות של מבשרת ציון במרחב הגיאוגרפי הסובב בתחומים כגון מסעדות וארוח (דוגמאות לכך ניתן לראות במושבים שונים בארץ וגם באבו-גוש הסמוכה).



2.4 שיתוף ציבור שלב ראשון – מצב קיים



קבוצת מיקוד של תושבים מהשכונות החדשות – 5.1.15

2.4.1 מעורבות תושבי מבשרת ציון בעבר

לתושבי מבשרת ציון "היסטוריה של מעורבות" בנושאים הקשורים לפיתוח הישוב. לקראת מפגשי שיתוף הציבור, נאסף מידע על מעורבות התושבים בשני העשורים האחרונים סביב תכניות והצעות שיכלו להשפיע באופן ניכר על עיצוב הישוב.

במרץ 1998 הוחל בניסוח חוק ליצירת "ירושלים רבתי", בעקבות פניית אהוד אולמרט שהיה אז ראש עיריית ירושלים להרחיב את שטח השיפוט של ירושלים לכוון מערב ולכלול בו, בין היתר גם את מבשרת ציון. בעקבות מהלכים אלו, נוצרה התארגנות של המועצה המקומית מבשרת ציון בשיתוף התושבים במטרה לשמור על עצמאות הישוב כישוב בעל "צביון כפרי עם מאפיינים של ישוב עירוני". החשש הגדול היה להפוך לשכונה בירושלים, לאבד את העצמאות ואת הצביון הפרברי.

תכנית המתאר שהוכנה על ידי מ.מ.י. ביזמה משותפת של משרד הפנים ומ.מי ב- 1996 הגדירה יעד אוכלוסייה של 65,000 ותוספת שטח של כ- 10,000 דונם. בעקבות התכנית, שאושרה באוקטובר 1996 על ידי ועדת ההגוי הבין משרדית והייתה אמורה לעבור לדיון בוועדות התכנון, החלה התארגנות של תושבים-בראשות קבוצת "תלם" תושבים למען מבשרת. התקיימה אסיפה בה השתתפו כ- 300 איש ונאספו מעל 1,250 חתימות. העמדות העיקריות גובשו והוגדרו בקבוצות עבודה של תושבים:¹⁵

¹⁵ ד"ר נילי שחורי, עבודת דוקטורט. *Community Involvement in Urban Development* /iversity of Sussex 2002



- הקטנת היקף יעד האוכלוסייה מ 65,000 ל- 30,000 נפש.
- שמירה על צביון כפרי, בניה נמוכה וצפיפויות נמוכות.
- תמהיל דירות ומגוון סוגי דיור שיענה על צרכי אוכלוסיות שונות בשלבי חייהן.
- שמירה על ערכי טבע ונוף.
- תכנון שיגביר לכידות חברתית וסובלנות.

מספר שנים לאחר מכן התקבלה החלטה במועצה המקומית לקדם תהליך של הכנת תכנית אסטרטגית לפיתוח הישוב בתהליך משותף עם התושבים. מדובר בתהליך תכנון מתמשך שהחל בשנת 2004 והסתיים בשנת 2006 – התכנית גובשה על ידי צוותי עבודה משותפים של תושבים ואנשי מקצוע בהובלת ד"ר עמליה רימלט ויוסי עופר.¹⁶

עמדות התושבים שבאו לידי ביטוי בתכנית האסטרטגית - 2006:

- תפיסת הפיתוח המקומית: "מבשרת פרברית – קהילתית, צומחת באיטיות, מתמקדת בפיתוח שירותים ואיכות חיים ושומרת על השטחים הפתוחים סביבה".
- זיקה בתעסוקה, בצריכת שירותים ובילוי לירושלים, לסביבה הקרובה ולתל אביב.
- הגנה על השטחים הפתוחים - מערכת שטחים פתוחים המשלבת בין פנים וחוץ, טיפוח ערכי טבע מורשת ונוף, מרחב ציבורי נגיש ומזמין – שילוט, ריהוט רחוב וכד'.
- פיתוח מרכז מגובש ואטרקטיבי עם שימושים מעורבים, פיתוח ציר החוצבים, פיתוח שימושי תעסוקה במחצבה – מיצוי פוטנציאל הכנסות קיים.
- מערך שירותים איכותי ופולורליסטי, שימוש רב תכליתי בשירותים, תוך נקיטת אמצעים למניעת מטרדים למגורים.
- האתגרים: שמירה על עצמאות, הגנה על השטחים הפתוחים הסובבים, מציאת תחומים שיאפשרו השתלבות במערך התיירות האזורי.
- מרכז מטרופוליני משני עם הר אדר אבו גוש וקירית יערים, המשך שמירה על היתרון למשיכת אוכלוסייה איכותית.
- הגדרת סף עליון של גודל אוכלוסייה, (30,000 נפש), לאור זמינות נמוכה של עתודות הפיתוח.
- התמודדות עם תהליכי התבגרות האוכלוסייה, החזויים בטווח הארוך.
- קליטה פנימית של בני דור שני ושלישי המעוניין להישאר בישוב.
- חיזוק האינטגרציה בין הקבוצות.

¹⁶ תוכנית אסטרטגית מבשרת ציון אוקטובר 2006 / ד"ר עמליה רימלט-יוסי עופר



בנוסף לתהליכים הנזכרים, ניתן לציין במבשרת ציון פעולות של קבוצות תושבים בדפוס של "התארגנות מלמטה" בנושאים שונים כגון: התנגדות בעבר להקמת קניון הראל, בעיקר של התושבים הוותיקים במעוז ציון בטענה שהוא מיועד ל"עשירים" ולאנשים מחוץ ליישוב. הקמת עמותת "הצ'אנס האחרון לצעירי מבשרת", שמטרתה "להיאבק למען זוגות צעירים בכל פרויקט דיור שיקום במבשרת".
לאחרונה, במאי 2014 התקיימה פעילות מחאה של הצעירים במבשרת ציון סביב יוזמת קרן הפנסיה של הסוכנות למכור את שטח מרכז הקליטה, בדרישה למצוא פתרונות דיור לבני מבשרת.



קבוצת מיקוד של גימלאים



קבוצת מיקוד של נשים ממבשרת הותיקה

2.4.2. תהליך שתוף הציבור בתכנית המתאר הכוללנית - שלב מצב קיים

בשלב הראשון של תהליך הכנת התכנית התקיימו מספר פעולות:

א. אבחון חברתי-קהילתי והתייעצות עם גורמי המועצה:

- לימוד הרקע החברתי ומעורבות התושבים בעבר בהליכי תכנון ועיצוב הישוב.
- ראינות עומק עם: מנהל מחלקת חנוך, מנהלת המחלקה לשירותים חברתיים, רכזת מתנדבים, רכזת רווחה חינוכית, מנהלת יחידת התנדבות, מזכיר ישיבת "קול מבשרת".

ב. קבוצות מיקוד:¹⁷

- התקיימו 7 קבוצות מיקוד, בהן השתתפו כ- 100 תושבים.
- נעשה מאמץ להגיע למגוון של קבוצות אוכלוסייה: צעירים, גמלאים, חדשים ביישוב, תושבי השכונות הוותיקות.
- לקראת המפגשים קיבלו המשתתפים דף הסבר – במה עוסקת תכנית המתאר ומה מטרת תהליך שיתוף הציבור.
- בתאום ובגיבוי ראש המועצה פורסם "קול קורא" באתר המועצה לתושבים המעוניינים לקחת חלק בצוות המלווה את התכנית מטעם המועצה.

¹⁷ לפירוט סיכומי מפגשי קבוצות המיקוד – ראה נספח מס' 2: דמוגרפיה, חברה ושיתוף ציבור



מבשרת ציון מתאפיינת במגוון של קבוצות אוכלוסייה, כפי שפורט בהרחבה בדו"ח אוכלוסייה וחברה. קביעת החלוקה לקבוצות מיקוד נעשתה בדיון משותף מנהלת המחלקה לשירותים חברתיים.

"קבוצות מיקוד" הינה מתודת עבודה המאפשרת לקיים סבב של דעות ורעיונות בקבוצה המונה בין 10-20 איש. במהלך המפגש, אשר נמשך כשעתיים ניתנה אפשרות למשתתפים להעלות סוגיות שונות סביב מספר סוגיות מרכזיות:

"מה הם המאפיינים שחשוב לשמר במבשרת ציון ומה הם הדברים אותם צריך לשנות ולשפר"

"הקשר עם המרחב הפתוח בתוך הישוב ומחוצה לו והקשר עם הישובים הסמוכים"

" מהם הדברים שיתרמו באופן המיטבי לפיתוח הישוב ולרווחת תושביו"

להלן עיקרי הדברים שעלו בקבוצות המיקוד בנושאים השונים:

1. פיתוח הישוב

- **עוצמת פיתוח מתונה-צמיחה** שלא תשנה באופן מהותי את הציבון.
- **ישוב עצמאי** המספק את הצרכים של עצמו במרבית התחומים. המשתתפים לא תופסים את מבשרת ציון כמרכז אזורי.
- יצירת מחוללי הכנסה ומחולל תרבות.
- פיתוח עירוני **שיתמקד בתוספת שירותים, מסחר ומקומות בילוי** ברמה גבוהה ובקנה מידה שיתאים לישוב עירוני-פרברי.
- שמירה על **יתרונות של קהילה אינטימית**: ביטחון אישי גבוה ויחסי שכנות טובים.
- **בניה רוויה עבור צעירים** עם דגש על בני המקום ותמהיל דירות שיתאים לכל מחזור החיים.
- נכונות **לגוון את תמהיל הדירות** ולבנות גם בניה רוויה של עד 5-6 קומות - "לא לבנות מגדלים שלא מתאימים לאופי הפרברי".
- שמירה על **צביון פרברי שיבוא לביטוי גם בעיצוב המרחב הציבורי**, כמרחב פתוח מגוון ונעים להליכה וגם בעיצוב מבני המגורים – גג רעפים, מרווח בין בנינים וגובה שיתאם לטופוגרפיה.
- **פיתוח שדרות החוצבים כרחוב עירוני**, הכולל בתי קפה, מקומות בילוי ומוסדות ציבור, עם מבטים לנוף וטיפול במתחם המסחרי במעוז ציון, אותו ניתן להפוך ל"כיכר עיר" פתוחה.
- פיתוח אזור התעסוקה החדש בחוצבים וטיפול באזור המלאכה הישן במעוז ציון: **שילוב של תעסוקה ומקומות בילוי, בעיקר לבני נוער.**



- יצירת הלימה בין פיתוח מגורים לפיתוח תשתיות.

2. תנועה ותחבורה

- כל בינוי נוסף מחייב הסדרת התנועה והתחבורה.
- נדרשת תכנית כוללת של ניידות אנשים ברגל, באופניים, ברכב ובתחבורה ציבורית.
- קשיים בנגישות ברגל, בעיקר לאימהות ולאוכלוסייה מבוגרת- חניה על מדרכות, חריגה מקווי בנין, פחי אשפה ומכשולים.
- עומסים ופקקים בציר הראשי ובכניסות ויציאות מהשכונות.
- צירי תחבורה ציבורית מאד ארוכים בתוך הישוב – נדרש תכנון שישלב מיניבוסים לתוך השכונות.
- צורך במגרשי חניה לרכב כבד מחוץ למגורים.
- מוצע לבחון אפשרות למגרשי חניה בתוך השכונות.
- לבחון אפשרות של חיבור עתידי לרכבת.

3. המרחב הציבורי ושטחים פתוחים

- המרחב הציבורי אינו מטופל ואינו מתוחזק – חניה על מדרכות, מדרכות צרות ולא מוסדרות, פחי אשפה ומכשולים.
- יש להתאים את הגינות הציבוריות למנעד רחב של גילאים ולהחיות אותן על ידי יצירת "נקודות עניין" וחיבור טוב לנקודות עניין קיימות.
- הקשר עם המרחב הסובב, בעיקר עם נחל חלילים – דורש הסדרת נגישות נוחה.
- הזיקה לקסטל מועטה – יש לשפר נגישות ולטפח את המקום לטובת התושבים.
- חסרים גני משחק לילדים ואלו הקיימים אינם מטופחים ואינם מתוחזקים דיים.
- מבקשים להחזיר את השימוש של "יער הרופאים" בכניסה לישוב שהפך למגרש חניה.

4. שירותי ציבור

- שירותי ציבור לא נבנו על פי תכנית כוללת. פריסת מבני ציבור חדשים צריכה להתחשב בנושא התנועה והתחבורה.
- חסרים מבני ציבור איכותיים לפעילות, בעיקר באזורים הוותיקים.
- חוסר במקומות לפעילות פנאי לנוער מחד ולגיל הזהב מאידך.
- יש צורך בבית ספר תיכון נוסף שייתן מענה גם לתלמידים שנשרו מבית הספר הקיים.
- צורך בשירות רפואה דחופה עבור תושבי הישוב והסביבה.



פרק 3 היבטים כלכליים ותעסוקתיים



3. היבטים כלכליים ותעסוקתיים¹⁸

תקציר

מבשרת ירושלים היא יישוב עירוני יהודי איכותי בסמוך לעיר ירושלים. מחירי יחידות הדיור על הציר בין מודיעין-מכבים-רעות לבין מעלה אדומים, מעידים כי מבשרת ירושלים, המאופיינת על ידי מחירים יחסיים גבוהים, הוא אתר מגורים המועדף על מתחריו שעל הציר, לרבות העיר ירושלים גופה.

היישוב מונה כיום כ-27 אלף תושבים. אוכלוסיית היישוב אשר נשקה ל-6 אלפים נפש ב-1980, הכפילה את עצמה, פעם ב-10 השנים 1980-1990, ופעם נוספת ב-20 השנים 1990-2010.

רמת ההכנסה הממוצעת לנפש במבשרת ירושלים דומה לזו שנרשמה במודיעין-מכבים-רעות ב-2012. ככזו היא הגבוהה מבין ההכנסות שנרשמו ב-2012 ביישובים העירוניים היהודיים בסדר גודל של 20-30 אלף נפש. התפלגות ההכנסה, והתפרסות ההכנסה על פני המרחב חופשיות מקיטוב. צפון היישוב אמיד יחסית לדרום, אך הפער מתון יחסית.

מבשרת ירושלים הוא יישוב באוריינטציה על מגורים, אין במבשרת ירושלים פעילות של ממש בתחום התעשייה והמלאכה. שטח בתי העסק ביישוב מספק, פחות או יותר, את צרכי היישוב. סך שטחי התעסוקה ביישוב הוא הקטן שנרשם ביישובים עירוניים יהודיים בסדר גודל של 20-30 אלף תושבים.

רוב תושבי היישוב מוצאים את פרנסתם מחוצה לו. היוממות נטו מן היישוב למקומות עבודה מחוצה לו היא יותר מכפולה (פי 2.25) מזו שמאפיינת יישוב עירוני יהודי ממוצע, בסדר הגודל של מבשרת ירושלים.

היעדר שטחי תעסוקה ויוממות אינם פוגעים ברמת החיים או באיכות החיים של תושבי היישוב. זאת, הודות לזרם ההכנסות של משקי הבית ביישוב, הנכנס ליישוב בתמורה על "יצוא" שירותי עבודה, הכוללים שירותי עבודה מקצועית וניהול, למרחב תעסוקה עתיר הזדמנויות מחוץ ליישוב.

אולם, היעדר שטחי תעסוקה ביישוב הוא גורם מכביד על משק הרשות המקומית. נקודת התורפה בתקציב הרגיל של הרשות המקומית, בשנת 2012, למשל, היא רמת הכנסות העצמיות, שעיקרן הכנסות מארנונה. באותה שנה נרשם פער משמעותי בין ההכנסה מארנונה של רשות מקומית יהודית, בסדר הגודל של מבשרת ציון, לבין ההכנסה מארנונה במבשרת ציון. שיעורו של פער זה הוא כמחצית ההכנסה העצמית של מבשרת ציון באותה שנה. במילים אחרות, היעדר שטחי תעסוקה בא לידי ביטוי בצמצום-כביכול של ההכנסות העצמיות בשליש. מיעוט הכנסות עצמיות מכביד על מימון תכניות למתן שירותים איכותיים, בתחום החינוך, למשל. היעדר הכנסות עצמיות שולל מן הרשות את העורף (הרזרבה) הכספי הנדרש בניהול ענייני הרשות בתנאי תנודתיות ואי וודאות השוררים במישור הכספי המוניציפאלי.

¹⁸ להרחבה ראה – נספח מס 3: היבטים כלכליים ותעסוקתיים

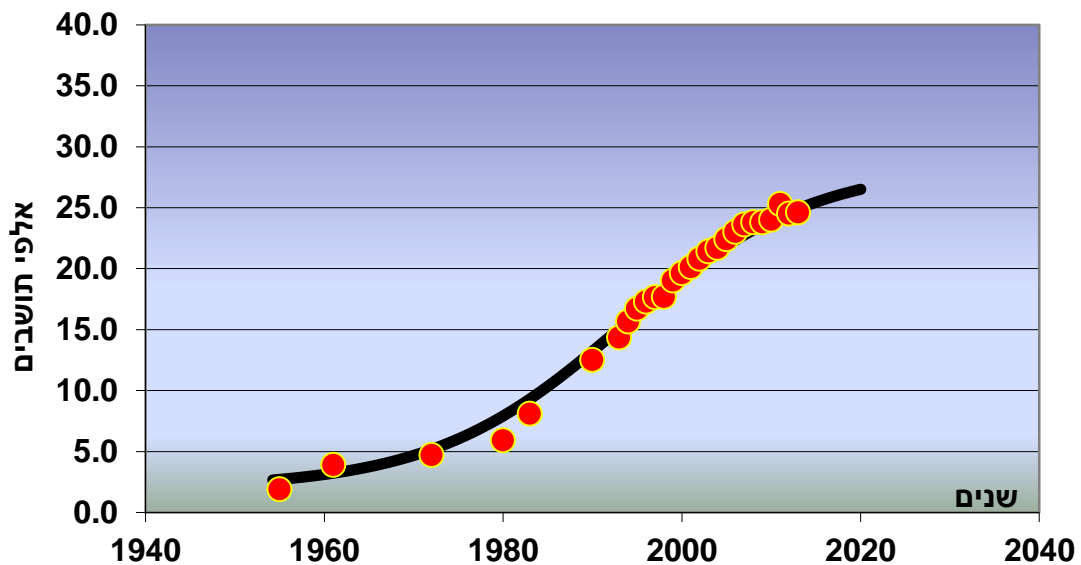


3.1. האוכלוסייה במבשרת ציון

בשנות ה-50 נוסדה, סמוך לקסטל ומדרום לכביש מס' 1, "מעברת הקסטל" אשר שמשה אתר קליטה לעולי בבל והסביבה. בשנת 1955 התגוררו ביישוב זה קרוב ל-2,000 נפש (תרשים מס' 1). המרחב היה לאתר קליטה, פעם נוספת, על רקע גל העלייה הגדול מצפון אפריקה. לצורך זה הוקם יישוב שני, מצפון לכביש מס' 1, בשם "מבשרת ירושלים". בשנת 1964 אוחדו "מעוז ציון" ו"מבשרת ירושלים" ליישוב אחד בשם "מבשרת ציון". במחצית שנות ה-60 הגיע מספרם של תושבי שני חלקי היישוב יחד לכ-5,000 נפש.

לקראת שנות ה-80 הפך היישוב לאתר מגורים מעניין לכלל האוכלוסייה במרחב ירושלים. בשנת 1980 הייתה אוכלוסיית היישוב כ-6,000 נפש. האוכלוסייה הכפילה את עצמה בתקופה עשור השנים 1980 – 1990. האוכלוסייה הכפילה את עצמה, פעם נוספת, בתקופת עשרים השנים 1990 – 2010, והגיעה לרמה של כ-24 אלף נפש (תרשים מס' 1). בשנות העשרה נמשכה הצמיחה, בקצב פוחת. גודל האוכלוסייה, כיום, הוא כ-27 אלף נפש.

תרשים מס' 1: תהליך גידול האוכלוסייה של מבשרת ציון, 1955-2014¹⁹



¹⁹ מקור: למ"ס, שנתון סטטיסטי לישראל 2014, לוח 2.24 ולוחות מקבילים בשנתונים קודמים, ופרסומים מוקדמים של הגופים המיישבים, וכן אומדן של הרשות המקומית לסוף שנת 2014. נתוני גידול האוכלוסייה המתועדים מיוצגים בתרשים מס' 1 על ידי סדרת העיגולים (האדומים). התרשים מציג כמו כן עקומת צמיחה לוגיסטית אשר התאמה, ידנית, לסדרת הנתונים ההיסטוריים. עקומה מעין זו מתארת, בדרך כלל, דפוס צמיחה של מערכת אורגנית פתוחה הצומחת בקצב עולה עד לנקודה מסוימת. העקום המתייחס לצמיחה של מבשרת ציון מניח כי נקודה זו חלה בשנת 1980. מנקודה זו נמשכת הצמיחה, אך בקצב פוחת: האוכלוסייה מוכפלת תוך עשור מ-1980 עד 1990, וכשהקצב הצמיחה פוחת, הכפלה נוספת מתחוללת במהלך עשרים שנה. ללא שינוי חיצוני, ובמסגרת דפוס הצמיחה האורגנית הנצפית, הולך היישוב ומתקרב לרמת התייצבות – כ-28.5 אלף נפש.

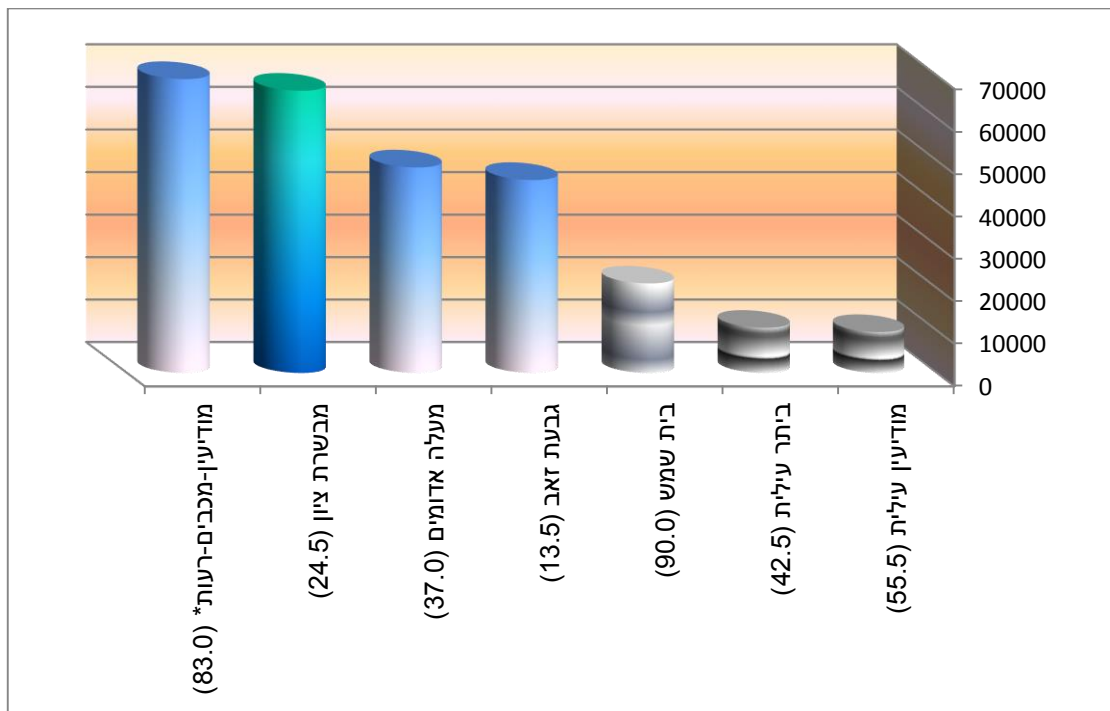


3.2. הכנסה לנפש, מבשרת ציון

מבשרת ציון ניצבת על שלב גבוה בסולם ההכנסות לנפש, הן ביחס ליישובים המקיימים זיקה לירושלים (תרשים מס' 2), והן ביחס למכלול היישובים העירוניים היהודיים בני 20-30 אלף נפש בארץ כולה. בשנת 2012 הגיע ההכנסה של השכירים והעצמאיים המתגוררים בעיר לרמה של כ- 66.5 אלף ₪ בממוצע לנפש לשנה. ביישובים עירוניים, בסדר גודל של 20-30 אלף נפש, נרשמה בשנה זו הכנסה של: 66.5 אלף ₪ לנפש במבשרת ציון וזיכרון יעקוב, 63.0 אלף ₪ בגבעת שמואל ויהוד, במרכז הארץ, 52.5 אלף ₪ ביוקנעם ונשר, במרחב חיפה, 39.5 אלף ₪ בקריית שמונה וערד, בפריפריה ו- 25-30 אלף ₪ ב"עירות הפיתוח" קריית מלאכי, נתיבות ואופקים, בדרום הארץ.

רמת ההכנסה הממוצעת במבשרת ציון – הגבוהה בעליל – מתקיימת חרף ההשפעה של מרכז הקליטה לעולי אתיופיה – שמשקלו באוכלוסיית היישוב כ- 5%.

תרשים מס' 2: הכנסה, ש"ח לנפש לשנה, יישובים עירוניים יהודים שיש להם זיקה לירושלים, 2011²⁰



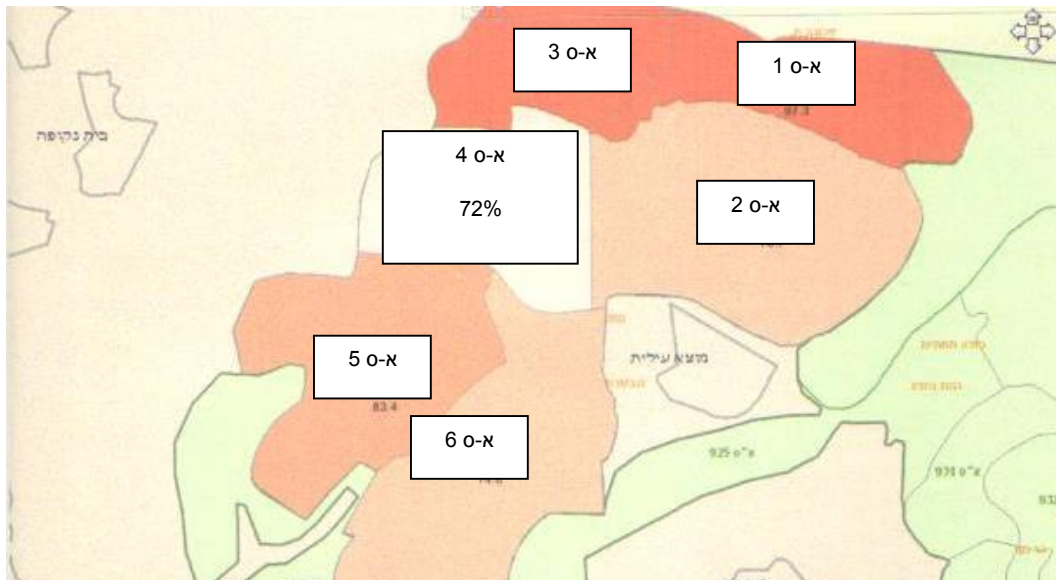
²⁰ מקור: למ"ס, הרשויות המקומיות בישראל, 2012. ההכנסה היא הכנסת שכירים ועצמאיים תושבי העיר. בסוגריים לצד שם היישוב, מספר התושבים ביישוב.



3.3. התפלגות ההכנסות ביישוב גופא

אין מידע זמין אשר על יסודו ניתן להעריך במישרין את התפלגות ההכנסה ביישוב גופא. אולם, במסגרת מפקד האוכלוסין 2008 יש מידע על התפלגות של הבעלות על רכב פרטי בין משקי הבית. במידע זה על "רמות מינוע" (בעלות על כלי רכב למשק בית) ניתן להשתמש כפרוקסי (כמייצג) של התפלגות ההכנסה. שכן, בין בעלות על רכב לבין רמת ההכנסה לנפש קיים קשר סטטיסטי מובהק. מידע זה זמין ברמת "אזורים סטטיסטיים" ביישוב כשכל אזור מונה כ- 3-4 אלפים נפש.

במילים אחרות, להתפלגות והפרישה של מספר הרכבים למשק בית ניתן להתייחס כאל פרוקסי של ההתפלגות והפרישה של ההכנסה למשק בית ביישוב. תרשים מס' 3 להלן, מציג את תמונת הפרישה על מפת מבשרת ציון הלקוחה מתוך נתוני המפקד:



א פרישה של רמות מינוע יחסיות לרמה הממוצעת ביישוב, המשמשת כקירוב של פרישת רמות ההכנסה למשק בית באזורים הסטטיסטיים ביישוב. מעובד על פי: למ"ס, מפקד האוכלוסין, 2008.

מקרא: אזור סטטיסטי 1 – 148% מספר כלי רכב למשק בית, יחסית לממוצע ברמת היישוב.

את התמונה הכללית המצטיירת מתוך התרשים ניתן לסכם כדלקמן:

- בצפון היישוב ממוקמים אזורים אמידים.
 - מן המרכז לדרום פרושים אזורים אמידים פחות.
- התמונה המצטיירת איננה מצביעה על קיטוב. במונחי "עקומת לורנץ" ניתן לקבוע על יסוד הנתונים המונחים ביסוד תרשים מס' 3 כי 50% של משקי הבית האמידים פחות ביישוב מחזיקים בכ- 40% של כלי הרכב (וההכנסה) ביישוב. זאת, בהשוואה לרמת השרון – יישוב מן האמידים וההומוגניים ביותר במדינה – שם, 50% של משקי הבית ביישוב, האמידים פחות, מחזיקים בכ- 44.5% של כלי הרכב (וההכנסה) ביישוב;



או בהשוואה לקריית גת – יישוב עממי והטרוגני – שם, 50% של משקי הבית ביישוב, האמידים פחות, מחזיקים בכ- 34.5% של כלי הרכב (וההכנסה) ביישוב.

3.4. שטחי תעסוקה ותעסוקה במבשרת ירושלים

הדיון בתעסוקה במסגרת היישוב מחייב התייחסות לכלל המועסקים במקומות עבודה הממוקמים במבשרת ירושלים, בין אם אלה מתושבי העיר המועסקים ביישוב, בין אם הם יוממים המתגוררים מחוצה לו.

ניתוח מעין זה מצריך נתונים על סיווג המועסקים הן לפי יישוב מקום מגוריהם והן לפי יישוב מקום עבודתם. אולם, נתוני תעסוקה מוסמכים לפי שני הסיווגים מצויים רק ביחס לערים הגדולות. בהתייחס ליישובים עירוניים אחרים, נדרשים אומדנים הנסמכים, בין השאר, על שטחי תעסוקה כמשתנה מתווך.

מקור המידע הראשוני בנושא זה הם נתוני הארנונה. לענייננו, מובחנים בנתונים אלה, שני שימושים מצרפיים (אגרגטיביים), הניתנים לשליפה או לעיבוד מתוך סיכומי הלמ"ס והם:

(א) תעשייה ומלאכה – נתון הנשלף, ללא עיבוד, מתוך פירומוי הלמ"ס,

(ב) בתי עסק – מקבץ טכני המחושב כסכום של הסעיפים: "עסקים", "בנקים", ו-"בתי מלון" בפירומוי הלמ"ס.

שני הסעיפים המצרפיים ממצים, פחות או יותר את המידע על השטחים המשמשים את הפעילות בענפי המשק. אין הם מתייחסים לפעילות השירותים הציבוריים, כגון חינוך או ביטחון. ה"תרגום" של נתוני השטח למספר מועסקים מבוסס על מקדמים אמפיריים, על פיהם 31 מ"ר של מצרף (א) ו- 68 מ"ר של מצרף (ב) מייצגים, כל אחד, מועסק אחד.

לוח 1 להלן מציג את שטחי התעסוקה בשני המצרפים האמורים במבשרת ירושלים, וביישובים עירוניים יהודיים בסדר גודל של 20 – 50 אלף נפש במרכז הארץ. נקל להיווכח כי יחסית ליישוב עירוני יהודי ממוצע במרכז הארץ, מצטיירת מבשרת ירושלים כיישוב דל מאוד בתעסוקה.

כל אחד מן המשקים העירוניים, ככל משק פתוח, קונה ("מייבא") סחורות ושירותים המיוצרים מחוץ למשק העירוני ומוכר סחורות ושירותים ("מייצא") אל מחוצה לו. המיוחד למשק עירוני ביישוב עירוני "ממוצע", שאיננו עיר גדולה, הוא שבדרך כלל מאזן משק כזה את הסחר האמור על ידי "ייצוא" של שירותי עבודה. במילים אחרות, המשק העירוני מתאזן על בסיס של יוממות של כוח העבודה המתגורר ביישוב, למקומות עבודה מחוץ ליישוב.

במונחי יוממות, מדובר במאזן יוממות-נטו שלילי. במונחי התמורות הכספיות (ההכנסות) המאזן הוא חיובי והוא המקור המקיים את המשק העירוני שאין לו מקומות תעסוקה מספיקים – קרי, מקומות להיווי הכנסה מספיקה – משלו.



עקרונית, מבשרת ציון איננה מקרה ייחודי. הייחודי למבשרת ציון הוא סדר הגודל המזערי. לוח 2 מצביע על סדר גודל זה במונחי מ"ר המוקדשים לתעסוקה. לוח 1 בהמשך יציג לוח 2 את סדר הגודל במונחי מאזן התעסוקה.

לוח מס' 1: שטחים בנויים לתעסוקה במגזר העסקי, ישובים עירוניים יהודים 20-50 אלף נפש, 2011-2014²¹

ערכים מחושבים לאלף נפש			ערכים מקוריים			
סה"כ שטחי תעסוקה (מ"ר לאלף נפש)	תעשייה ומלאכה (מ"ר לאלף נפש)	שירותים מסחר ובנקים (מ"ר לאלף נפש)	תעשייה ומלאכה (אלפי מ"ר)	שירותים מסחר ובנקים (אלפי מ"ר)	תושבים (אלפים)	
$F=D+E$	$E=C/A$	$D=B/A$	C	B	A	
1,739	110	1,629	2.7	39.9	24.5	מבשרת ציון
2,844	532	2,312	12.6	54.8	23.7	גבעת שמואל
3,766	126	3,640	4.3	124.5	34.2	קריית אונו
9,063	2,230	6,833	96.1	294.5	43.1	רמת השרון
9,694	4,785	4,909	168.9	173.3	35.3	אור יהודה
12,100	6,294	5,806	175.6	162	27.9	יהוד
20,614	17,050	3,564	583.1	121.9	34.2	יבנה

²¹ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הרשויות המקומיות בישראל 2012.



במונחי שטח תעסוקה מצטיירת מבשרת ציון כעיר מגורים, באוריינטציה של מעין משק בית המחזיק שטחי תעסוקה בסדר גודל הנדרש לצרכיו, פחות או יותר, ומקיים איזון מסחרי עם סביבתו על בסיס ייצוא של שירותי עבודה, קרי, יוממות.

בהתייחס לנושא היוממות, מציג לוח 2 – בשורה (1) – "עיר ממוצעת" בת 25 אלף תושבים בשנים 2011-2014. שורה (2), באותו לוח, מצביעה על דפוס התעסוקה והיוממות המשוער של מבשרת ירושלים. הסבר לדרכי החישוב מופיע בהערות ללוח. דרכי החישוב הן מורכבות, אך הממצאים ברורים למדי:

לוח 2 מצביע על יוממות נטו של תושבי מבשרת ירושלים ליישובי (מקומות) עבודה מחוץ ליישוב בסדר גודל של כ- 6,400 יוממים (בערכים מוחלטים) המהווים מעט יותר מ- 60% של כוח העבודה המקומי.

זאת, לעומת יוממות נטו, בסדר גודל של 2,885 יוממים (בערכים מוחלטים) ב"עיר ממוצעת", שמספר תושביה כמספר תושבי מבשרת ירושלים. יוממות נטו בעיר ממוצעת זו מהווה מעט פחות מ- 30% של כוח העבודה המקומי. ראוי לציין כי מדובר ב"ייצוא" של כוח עבודה אשר כמחציתו הם עובדים בסיווג אקדמי, או בעלי מקצועות חופשיים או מנהלים. כן, מדובר ב"ייצוא" למרחב תעסוקה (ירושלים) עתיר הזדמנויות. על כן, כנגד מאזן היוממות השלילי נהנים משקי הבית בעיר ממאזן הכנסות חיובי וגבוה. מנקודת ראות זו של משקי הבית, באוריינטציה של היישוב על מגורים, אין כל פגם.

לוח 2: דפוס התעסוקה במבשרת ציון בהשוואה ל"עיר ממוצעת" המונה כ- 25 אלף תושבים, קירובים לפני נתוני השנים 2011-2014²²

ס"ה"כ תעסוקה של תושבי העיר בעיר ומחוצה לה	יוממות נטו	ס"ה"כ תעסוקה של בעיר תושבים ויוממים מבחוץ	השירות הציבורי	ענפי משק	
E	D	C=A+B	B	A	
10,435	-2,855	7,580	2,705	4,875	(1) "עיר ממוצעת" המונה 25 אלף תושבים
^א 10,435	-6,400	4,035	2,705	1,330	(2) מבשרת ציון, אומדן גולמי

²² ערכים מעוגלים. מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שנתון סטטיסטי לישראל 2014, אלא אם צוין אחרת.



מספר זה של מועסקים תושבי המקום מבוסס על סקרי כוח אדם של הלשכה לסטטיסטיקה. במקביל, מציגה הלשכה, במסגרת הפרסום: "הרשויות המקומיות בישראל" את מספר השכירים והעצמאיים בכל יישוב עירוני. מספר זה, מבוסס על נתונים של הביטוח הלאומי. לפי הפרסום האמור לשנת 2012, מספר השכירים והעצמאיים תושבי מבשרת ציון, היה בשנת 2012 כ- 12.1 אלף. מספר זה מייצג מהות השונה מזו המיוצגת על ידי האומדן הנקוב בלוח; ובכל זאת, הוא עשוי לרמז כי ייתכן שהגירעון התעסוקתי של מבשרת ציון עמוק יותר מזה הנקוב בלוח.

הגדרות:

הערכים בשורה 1: בשנת 2013 היו בעיר/יישוב עירוני הממוצע, בקבוצת 51 היישובים העירוניים בני 20-50 אלף תושבים בישראל, 31.7 אלף תושבים (לוח 2.21 בשנתון). הערכים הנקובים בלוח דלעיל המתתייחסים ליישוב הממוצע הם ערכים מותאמים למספר התושבים במבשרת ירושלים, שהיה באותה שנה 24.6 אלף (לוח 2.24 בשנתון). מקדם ההתאמה $= 0.776 = 24.6/31.7$.

A₁, שורה (1) טור A, הערך הנקוב מייצג ענף מקובץ של ענפי המשק ביישוב, כיישוב (מקום) העבודה (טורים A עד N בלוח 12.13 בשנתון). כאמור, הערך הנקוב בשורה זו מותאם עבור יישוב בן כ- 25 אלף תושבים.

B₁, שורה (1) טור B, הערך הנקוב מייצג ענף מקובץ של ענפי השירותים הציבוריים ביישוב, כיישוב (מקום) העבודה (טורים P עד T בלוח 12.13 בשנתון). כאמור, הערך הנקוב בשורה זו מותאם עבור יישוב בן כ- 25 אלף תושבים.

D₁, שורה (1) טור D, מחושב על בסיס ההפרש בין מספר המועסקים ביישוב מקום העבודה, לבין מספר המועסקים ביישוב מקום המגורים, בקבוצת היישובים העירוניים של 20-50 אלף תושבים (לוח 12.13 בשנתון); כאמור, הערך המתקבל מותאם עבור יישוב בן כ- 25 אלף תושבים.

E₁, שורה (1) טור E, מחושב על בסיס מספר המועסקים ביישוב המגורים בקבוצת היישובים העירוניים בני 20-50 אלף תושבים ומותאם עבור יישוב בן כ- 25 אלף תושבים. חשבונאית ערך זה שווה לסכום של C והערך המוחלט של D בשורה זו, $E_1 = C_1 + \text{abs}(D_1)$.

A₂, שורה (2) טור A, על יסוד שטחי התעסוקה במבשרת ירושלים הנקובים בלוח 2, והמקדמים הנקובים בלוח 1 מחושב האומדן של התעסוקה בענפי המשק במקומות עבודה במגזר העסקי במבשרת ירושלים.

B₂, שורה (2) טור B, הערך B₂ נקוב בכפוף להנחת עבודה על פיה $B_2 = B_1$.



D_2 , שורה (2) טור D, ערך תוצאתי והוא שווה להפרש בין C ל- E בשורה 2: $D_2 = E_2 - C_2$. זאת, בכפוף להנחת עבודה על פיה סך התעסוקה של תושבי היישוב במבשרת ציון, ביישוב ומחוצה לו, שווה לסך התעסוקה של תושבי העיר ב"עיר ממוצעת" $E_2 = E_1$.

E_2 , שורה (2) טור E, על פי הנחת העבודה $E_2 = E_1$

יתר על כן, מבשרת ירושלים איננה עיר מגורים סתם. בעיני תושביה ותושביה הפוטנציאליים היא עיר מגורים איכותית במיוחד. זאת ניתן ללמוד, בדרך קצרה ומהימנה, מיחסי המחירים של יחידות דיור בבעלות הדיירים, במבשרת ציון וביישובים העירוניים על הציר מודיעין-מעלה אדומים. יחסי המחירים (המתפרסמים על ידי משרד הבינוי) מצביעים על העדפה ברורה של יחידת דיור ממוצעת במבשרת ציון על פני יחידת דיור ממוצעת בכל אחד מן היישובים על ה"ציר", כולל (אף כי בפער מזערי) העיר ירושלים.

3.5. התקציב הרגיל של הרשות המקומית, מבשרת ירושלים

עקב אכילס של עיר המגורים המובהקת והמועדפת, מבשרת ציון, היא ההשפעה של היעדר שטחי תעסוקה על התקציב של הרשות המקומית.

לוח 3 להלן מתמצת את התקציב הרגיל של מבשרת ירושלים לשנת 2012.

סעיף קריטי על צד ההכנסות של התקציב, הן ההכנסות העצמיות של הרשות המקומית. פריט מוביל בסעיף הכנסה זה הן ההכנסות מארנונה. במבשרת ירושלים ההכנסות מארנונה סה"כ היו 56 מיליון ₪. בזה רק 9.0 מיליון ₪ מארנונה שאיננה ממגורים. כלומר רק 17.5% מהכנסות מארנונה נובעים משטחי תעסוקה. זאת, לעומת כ-48% בכלל היישובים היהודיים העירוניים בני 20 – 30 אלף תושב. כלומר, בשונה ממבשרת ירושלים, עיר יהודית ממוצעת בת 20-30 אלף תושבים, גבתה על כל שקל מארנונה על מגורים קרוב לשקל נוסף מארנונה על שטחי תעסוקה. אילו היו במבשרת ירושלים שטחי תעסוקה כמו בעיר הממוצעת היא הייתה מגיעה להכנסה ארנונה שלא ממגורים בסך של 47 מיליון ₪ בקירוב. במציאות גבתה מבשרת ירושלים 9.0 מיליון ₪ בלבד. מצטייר פער (רעיוני) של 38 מיליון ₪, בין ההכנסה העצמית של רשות מקומית "ממוצעת" בסדר הגודל של 20-30 אלף נפש לבין מבשרת ירושלים. באחוזים מן ההכנסה העצמית הקיימת במבשרת ירושלים, מדובר בכחצית: $38/79.5 = 48\%$.

ניהול מוניציפאלי של שטחי תעסוקה היה כרוך גם בתוספת הוצאות, אבל, על פי הניסיון, במה שנוגע בשטחי תעסוקה – ובשונה משטחי מגורים – ההוצאות הנגזרות מתוספת 1,000 מ"ר של שטחי תעסוקה, למשל, נופלות במידה משמעותית מן ההכנסות מתוספת שטח 20.



לוח 3: מבשרת ציון עיקרי התקציב הרגיל לשנת 2012 במיליוני ₪²³

הכנסות עצמיות של הרשות		הוצאות של הרשות			
47.0	מגורים	37.5	חינוך		
10.0	אחר	14.4	רווחה		
57.0	ארנונה סה"כ	51.9	סה"כ הוצאות מיועדות		
4.0	הכנסות עצמיות מחינוך ורווחה				
18.5	הכנסות עצמיות אחרות	1.4	תשלומי ריבית		
79.5	סה"כ הכנסות עצמיות	9.6	פירעונות		
	השתתפות ממשלה	3.7	כיסוי חוב		
16.9	חינוך	14.7	סה"כ ריבית ושירות חוב		
9.2	רווחה				
26.1	סה"כ השתתפות מיועדת	55.7	הוצאות אחרות (פעולות וכלליות)		
10.7	מענק כללי לאיזון				
0.6	מענק מיוחד				
11.3	סה"כ מענקי איזון				
116.9	סה"כ הכנסות	122.3	סה"כ הוצאות		
		-5.4	גירעון		

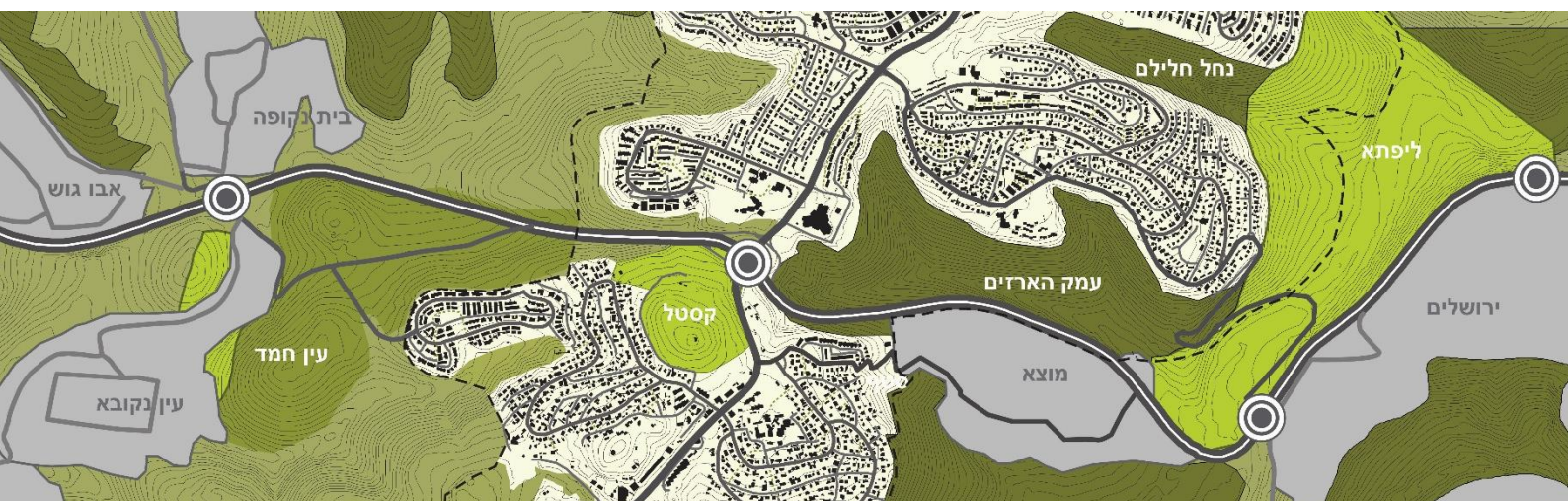
בסך הכול, מדובר בתקציב "מתוח". לדוגמה, הרשות מוציאה על חינוך ורווחה 51.9 מיליון ₪. כנגד זה עומדות לרשות הרשות המקומית העברות מיועדות של הממשלה בסך 26.1 מיליון ₪ והכנסות עצמיות של כ- 4 מיליון ₪. עדיין נותר פער למימון מן 'הקופה הכללית' הסובלת מהכנסות עצמיות דלות.

תקציב "מתוח" מוביל לעיתים קרובות, להצטברות חוב. במבשרת ציון קיים חוב ותשלומי קרן וריבית, המופיעים בתקציב הם מעמסה כבדה ה"בולעת" את מענקי האיזון של הממשלה. בסופו של דבר, נסגר התקציב הרגיל של 2012 בגירעון משמעותי.

²³ מקור, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, השרויות המקומיות בישראל, 2012



פרק 5 המבנה המרחבי של היישוב



4. המבנה המרחבי של היישוב

4.1 רקע כללי והתפתחות היסטורית

4.1.1 התפתחות היסטורית

4.2 מבשרת ציון במערך האזורי

4.2.1 קשרי גומלין עם ירושלים והסביבה

4.2.2 פריסת אזורי תעסוקה ראשיים במרחב האזורי

4.2.3 מערך תנועה וכניסות ליישוב

4.2.4 מבשרת ציון אל מול מגמות אזוריות

4.3 המבנה הפיזי של היישוב

4.3.1 מערך הדרכים

4.3.2 גובה מבנים טיפולוגיות בינוי

4.3.3 שירותי חינוך וציבור

4.3.4 מאפייני המרקם הבנוי

4.3.5 ת.ז. רובעית - רובע לדוגמה

4.4 מוקדי פעילות ראשיים

4.5 ניתוח מערך המגורים (מצב קיים)

4.5.1 מספר דירות

4.5.2 אחוז מגורים מתוך ייעודי הקרקע

4.5.3 וותק המבנים

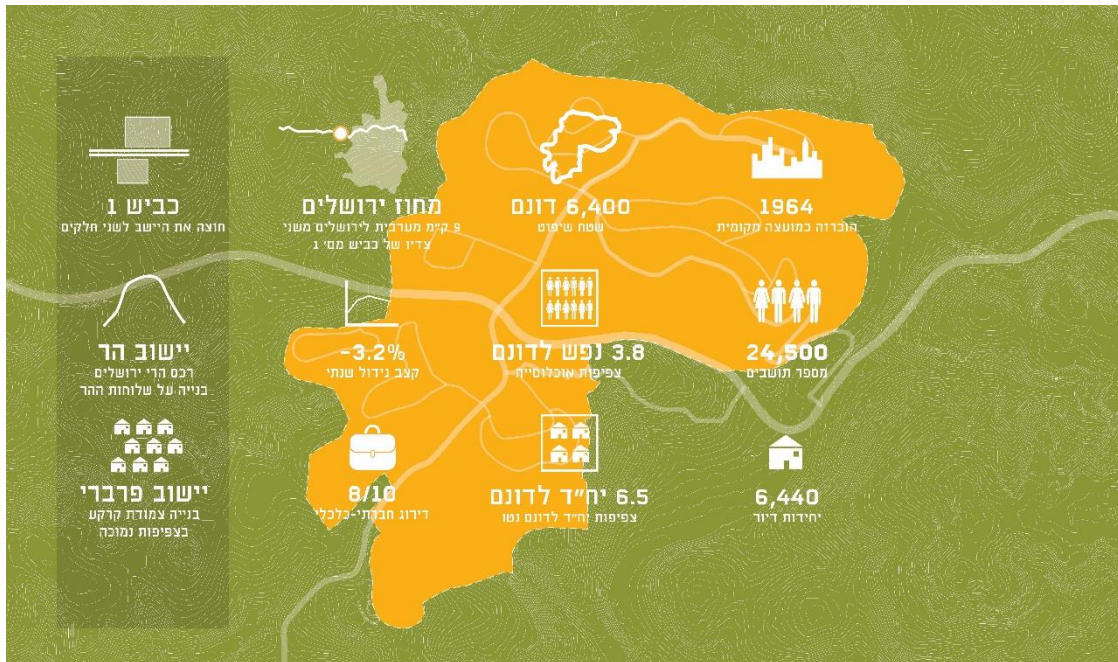
4.5.4 צפיפות הבנייה

4.5.5 מספר חדרים למשק בית

4.6 סיכום וסוגיות מרכזיות



מבשרת ציון נתונים כללים



1951	שנת הקמה
1964	הוכרזה כמועצה מקומית
6,400 דונם	שטח שיפוט
24,500 נפש ²⁴	אוכלוסייה
3.8 נפש לדונם	צפיפות אוכלוסייה
6,440 / 7,200 ²⁵ (מועצה)	יח"ד
6.5 יח"ד לדונם	צפיפות יח"ד
מחוז ירושלים	מיקום
8 (מתוך 10)	דירוג חברתי כלכלי

מצפון הקו הירוק והישובים בית אכסא, בית סוריק והר אדר; ממזרח ירושלים; **מדרום, מזרח ומערב** מועצה אזורית מטה יהודה והישובים: מוצא, בית זית, אבן ספיר, צובה, עין ראפה, עין נקובא, בית נקופה, קריית ענבים; **ממערב** הישובים אבו גוש וקריית יערים.

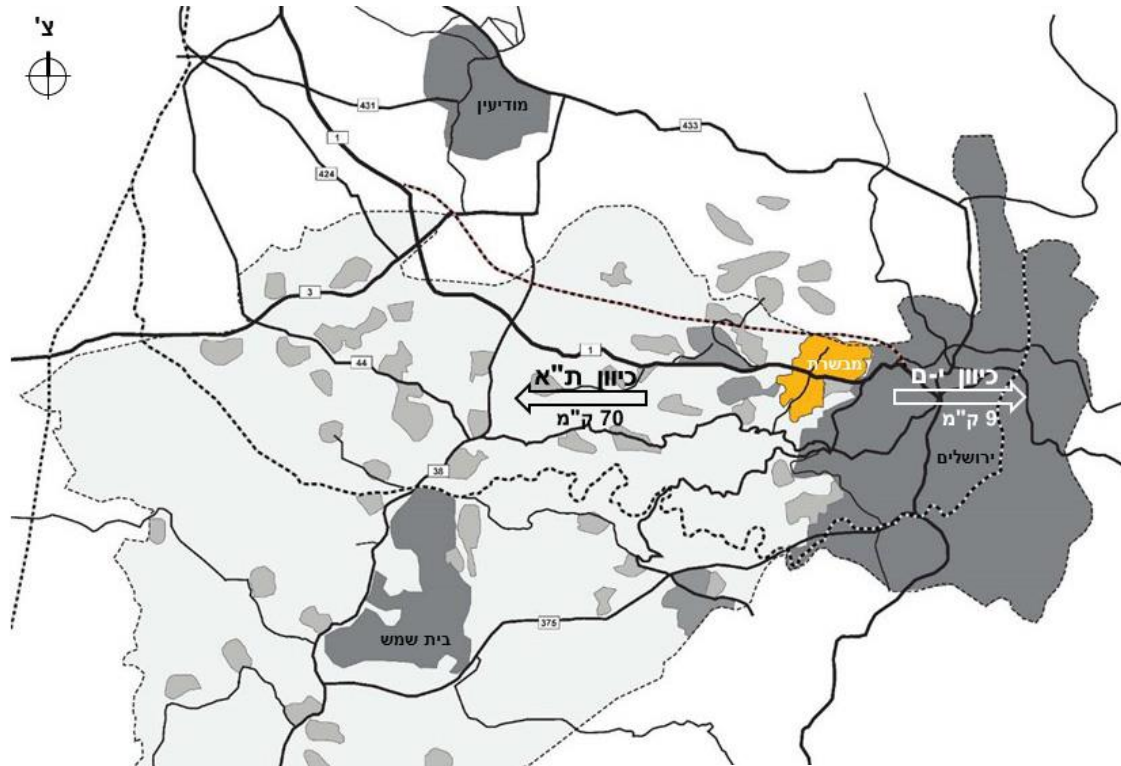
גבולות

²⁴ למ"ס, 2012
²⁵ למ"ס, 2008



4.1. רקע כללי והתפתחות היסטורית

מועצה מקומית "מבשרת ציון" ממוקמת בפרוזדורי ירושלים, 9 ק"מ מערבית לירושלים, משני ציידיו של כביש מס' 1. מבשרת ציון היא היישוב השני בגודלו במבואות ירושלים לאחר העיר בית שמש. מבנה המועצה הנוכחי נוצר מאיחוד שני יישובים בשנת 1964, מעוז ציון ומבשרת ירושלים, למסגרת מוניציפלית אחת שקיבלה את השם "מבשרת ציון". היישוב משתרע על פני 6.4 אלף דונם ואוכלוסייתו מונה כ-24.5 אלף תושבים.²⁶



איור 4.1: מבשרת ציון במערך האזורי

4.1.1 התפתחות היסטורית

בשנת 1951 הוקמה מעברת עולים באזור הקסטל, מדרום לכביש ירושלים-תל אביב, עבור מהגרים יוצאי כורדיסטן ועירק שעלו ארצה במסגרת מבצע עזרא ונחמיה. בשנת 1952 התחילו תושבי המעברה, בעזרת חברת "עמידר", לבנות שכונה ראשונה, מעוז ציון א', כיישוב של קבע בעל אופי כפרי המשלב משקי עזר. חלק קטן מהתושבים עסק בחקלאות על חלקות האדמה מסביב לביתם, אחרים עסקו בעבודות דוחק ובעבודות שונות שמצאו בעיר הקרובה ירושלים, ואילו רוב התושבים עבדו במחצבה הממוקמת בחלק הדרומי של היישוב. בשנת 1952 הוקמה שכונה נוספת, מעוז ציון ב', ממערב למעוז ציון א' על שיפוליו המערביים

²⁶ למס, 2012



של הר הקסטל. גם שכונה זו אוכלסה על ידי עולים מכורדיסטן ועירק. שתי השכונות הראשונות היו היסוד ליישוב מעוז ציון והן כונו גם בשם "קסטל", בשל הקרבה לגן הלאומי.

בשנת 1956 הוקם היישוב "מבשרת-ירושלים" מעברו הצפוני של כביש ירושלים-תל אביב ואוכלס על ידי עולים יוצאי צפון אפריקה. גם ישוב זה תוכנן כבעל אופי כפרי עם בתים בני קומה אחת ומשק עזר לידם. עד אמצע שנות השישים היו שני היישובים הכפריים הללו חלק ממועצה אזורית מטה יהודה. בשנת 1964 אוחדו מעוז ציון ומבשרת ירושלים ליישוב אחד עצמאי בשם – "מבשרת ציון", המשלב את שמות היישובים.

לאחר מלחמת ששת הימים שטח השיפוט של היישוב גדל והאזור זכה לתנופת בנייה ועבר פיתוח עירוני מואץ. המיקום של מבשרת סמוך לירושלים והכמיהה לבית צמוד קרקע עם גינה, הפכו את היישוב לייעד אטרקטיבי.²⁷ בתחילת שנות השבעים הוקמו השכונות ג' ו-ט', סמוך למבשרת ירושלים כהרחבה של השלוחה הקיימת. החל מסוף שנות השבעים החלה להגיע ליישוב אוכלוסייה חדשה, חילונית ברובה, שייצאה מירושלים (חלק קטן גם ממטרופולין תל אביב) וחיפשה אחר אורח חיים כפרי-פרברי, אולם בסמיכות לעיר המהווה מקור פרנסה ושירותים. בסוף שנות השבעים ותחילת השמונים נבנו שכונות מגורים בחלק הצפוני של היישוב (שכונות א', ב'), במרכז ההר, הרחק מהשכונה הוותיקה מבשרת ירושלים בה התגוררו בעיקר עולים יוצאי מרוקו. חל גידול דמוגרפי מואץ באוכלוסיית היישוב אשר גרר שינוי במרקם חברתי. קבוצות אוכלוסייה ממעמד כלכלי-חברתי גבוה נכנסו ליישוב, שעד לאותה עת התאפיין באוכלוסייה ממעמד כלכלי-חברתי נמוך. התדמית של היישוב השתנתה כמו גם החתך חברתי, הכלכלי והתעסוקתי. מבחינה טיפולוגית, השכונות החדשות שהוקמו נבנו כשכונות וילות וקוטג'ים פרבריות.²⁸ בשנת 1976 אושרה תכנית המתאר של מבשרת ציון אשר שרטטה את אופן התפתחות היישוב והגדירה שטח של 5,600 דונם וייעד אוכלוסייה של 30,000 תושבים.

משנות השמונים ועד אמצע שנות תשעים היישוב המשיך להתפתח בקצב מואץ - נבנו שכונות מגורים חדשות, מוסדות חינוך וציבור, מרכזים מסחרי ובראשם "קניון הראל" המהווה מוקד מסחרי ראשי לתושבי היישוב והסביבה. באמצע שנות השמונים נבנו השכונות ד', ה', ו' ונוף הרים המתאפיינות במבנים מדורגים בני 4-6 קומות לצד צמודי קרקע. באמצע שנות התשעים נבנו שתי השכונות האחרונות ביישוב - רכס חלילים על השלוחה הצפון מזרחית ועין חמד בקצה הדרום מערבי. שכונות אלו נבנו על עתודות הקרקע הגדולות האחרונות של מבשרת ציון ומסמלות את סוף תנופת הבנייה שאפיינה את שנות השמונים והתשעים.

²⁷ באותם שנים נוסד פרויקט "בנה ביתך" אשר נועד לחזק את עיירות הפיתוח על ידי משיכה של אוכלוסיות חזקות. במבשרת התהליך התפתח באופן ספונטני ולא מכוון.

²⁸ Shchory, N. (2002): *Community involvement in Urban Development*, Research Center in Education. Falmer – for Doctoral Thesis. University of Sussex. U.K. Brighton.





איור 4.2: תצלום אוויר בריטי משנת 1944



איור 4.3: התפתחות כרונולוגית של היישוב



נילי שחורי טוענת שבשנות השבעים היישוב עבר תהליך של ג'נטריפיקציה עם כניסתן של אוכלוסיות ממעמד כלכלי-חברתי בינוני-גבוה. לטענתה, לתהליך זה לא רק ביטוי מרחבי, אלא גם ביטוי מעמדי בו התושבים החדשים הגדירו את מעמדם על ידי יצירת גבולות נוקשים והבחנה ברורה בינם לבין האוכלוסייה המקומית. הם הקימו מוסדות חינוך ומרכזים קהילתיים נפרדים וניהלו סגנון חיים אחר מתושבי המקום הוותיקים (שחורי, 2020). גשר הראל שנבנה בתחילת שנות ה-70, סימל את תחילת השילוב בין האוכלוסיות השונות. אולם, למרות האיחוד והשם הרשמי של המועצה המקומית, נשמרה עד היום הפרדה פיזית וחברתית בין שני חלקי היישוב ורבים עדין משתמשים בשמות "מעוז-ציון" ו"קסטל" לחלק הדרומי ו"מבשרת" לחלק הצפוני. השילוב של קבוצות אוכלוסייה שונות ביישוב היה בעל בסיס לייצור אינטגרציה, אולם בפועל היווה בסיס לקונפליקטים חברתיים.

מבחינה מרחבית כביש מספר 1 חוצה את היישוב לשנים ויוצר נתק פיזי בין שני חלקי היישוב. מבחינה חברתית, החלק הדרומי מאכלס בעיקר עולים מכורדיסטן ועירק, חלקם תושבים מקוריים או בנים ממשיכים אשר בנו על חלקות הקרקע מסביב לבתי האב המקוריים. לעומת זאת החלק הצפוני מאכלס בעיקר תושבים "חדשים" אשר הגיעו ליישוב החל משנות השמונים ומתאפיינים בחתך כלכלי-חברתי בינוני עד גבוה.

כיום ניתן להבחין במגמות של חיזוק והעצמת היישוב המקבילים ביטוי במגוון של פרויקטים חדשים, חלקם בבנייה וחלקם בתהליכי תכנון מתקדמים. הקמת מרכז מסחר ותעסוקה חדש מדרום לכביש 1 (קניון רמי לוי), תכנית להקמת שכונת מגורים חדשה; "החוצבים", מצפון למחצבה ולאורך שדרת החוצבים המשלבת בנייה רוויה, מסחר ומוסדות חינוך; ציר עירוני המגשר בין שני חלקי היישוב ומחבר בין שדרות החוצבים והראל תוך עירוב של שימושים למגורים, מסחר ומסוף תחבורה.

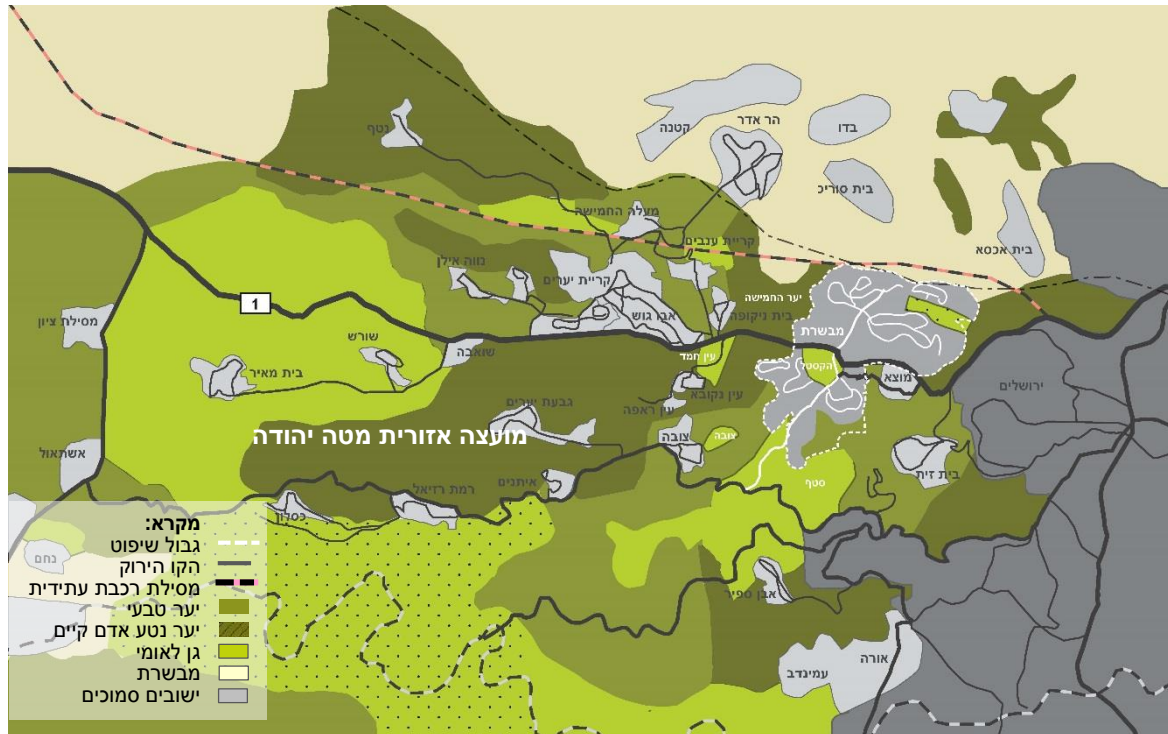
4.2. מבשרת ציון במערך האזורי

מבשרת ציון היא חלק ממחוז ירושלים והיישוב הגדול ביותר בפרוזדורי ירושלים, המועצה המקומית השנייה בגודלה בישראל מבחינת מספר התושבים (אחרי פרדס חנה-כרכור); היישוב השלישי באוכלוסייתו במחוז ירושלים (אחרי ירושלים ובית שמש). היא גובלת ממזרח במועצה אזורית מטה יהודה והיא חלק מועדה מרחבית לתכנון ובנייה הראל בה נכללים גם היישובים: אבו גוש וקרית יערים.

היישוב שוכן על רכס מהרי ירושלים. גובהו נע בין 640 מטרים (רכס חלילים) ל 810 מטרים (שכונה ה') מעל פני הים. היישוב שוכן במרכזו של אזור כפרי עשיר במשאבי טבע, נוף ומורשת, המעניקים ליישוב אופי ייחודי ותבנית נוף כפרית. הוא מוקף בשטחים פתוחים מגוונים, משמורות טבע וגנים לאומיים ועד ליערות וחורש טבעי: מצפון יער החמישה; ממזרח גן לאומי ליפתא ועמק הארזים; מדרום גן לאומי הרי יהודה; מדרום וממערב יער סטף; ממערב יער החמישה הר אחרים והר שלומציון. במרכז היישוב נמצא "גן לאומי הקסטל" ובו הר "מעוז" המתנשא לגובה 790 מטר.



מצפון תוחם את הישוב הקו הירוק והישובים בית אכסא, בית סוריכ והר אדר; **ממזרח** העיר ירושלים; **מדרום**, **ממזרח ומערב** מועצה אזורית מטה יהודה והישובים: מוצא, בית זית, אבן ספיר, צובה, עין ראפה, עין נקובא, בית נקופה, קריית ענבים; **ממערב** הישובים אבו גוש וקריית יערים.



איור 4.4: מבשרת ציון במערך האזורי, היישוב מוקף בשטחים פתוחים ערכיים

4.2.1 קשרי גומלין עם ירושלים והסביבה

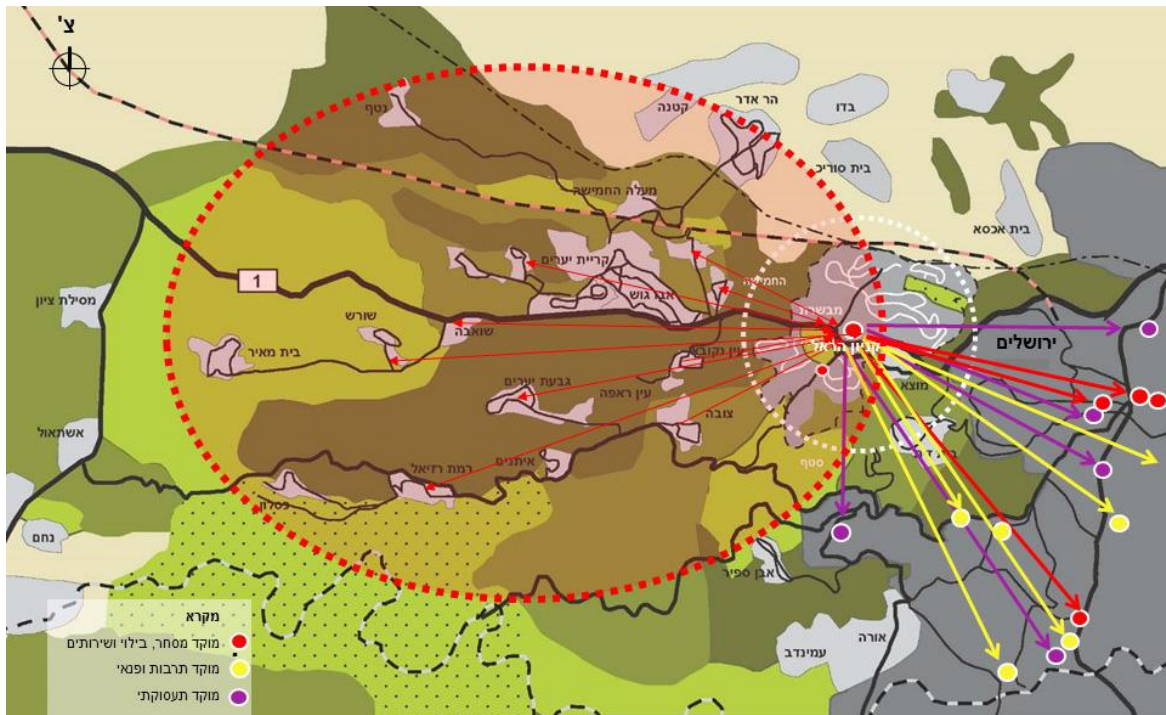
למבשרת ציון, כחלק ממחוז ירושלים, מערכת ענפה של קשרים עם ירושלים המתבטאת בתעסוקה ובצריכת שירותים ברמה על עירונית כגון מסחר, תרבות, בידור ובריאות. במבשרת ציון חסר אזור תעשייה או מוקד תעסוקה מרכזי והיקף הפעילות הכלכלית ביישוב מוגבל ופרוס בעיקר לאורך שדרות החוצבים ובקניון הראל. כפועל יוצא, רוב התושבים עובדים מחוץ ליישוב, בעיקר בירושלים, אך גם בישובים הסמוכים ובמטרופולין תל אביב ומקיימים קשרי יוממות המקנים ליישוב אופי של פרבר שינה.

למבשרת תחרות פוטנציאלית עם ישובים כגון מודיעין וצור הדסה על אוכלוסייה המבקשת מגורים פרבריים במרחק יוממות מירושלים וגוש דן.

המיקום של מבשרת, משני צדיו של כביש מס' 1 בתוך שבין ירושלים ותל אביב, הופך את היישוב אטרקטיבי ונגיש מאד. מבשרת היא היישוב הגדול ביותר באזור ועל כן מתפקד כמוקד שירותים משני עבור היישובים הקטנים הסובבים אותו כגון: שואבה, שורש, בית נקופה, מוצא ועוד. קניון הראל מהווה מוקד משיכה מרכזי אליו מגיעים תושבי הסביבה לערוך קניות, סידורים ולבלות. יחד עם זאת, תושבי מבשרת ציון מקיימים



מערכת קשרים ענפה עם הישובים הסובבים אותה לצורך פנאי, מסחר וספורט. כך לדוגמה במבשרת ציון אין בריכת שחייה ותושבים רבים נוהגים לנסוע לקיבוץ מעלה החמישה או קריית ענבים, מבקרים בבתי קפה ומסעדות באבו גוש ובישובים קטנים כגון בית נקופה וכן נוסעים לטייל ולעשות ספורט בהר איתן. מכאן ניתן לראות שמתקיימת מערכת קשר גומלין דואלית בין מבשרת ציון והסביבה וכי האזור כולו יוצר תמונה גדולה מסך חלקיה.



איור 4.5: מערכת קשרים ענפה עם ירושלים והסביבה

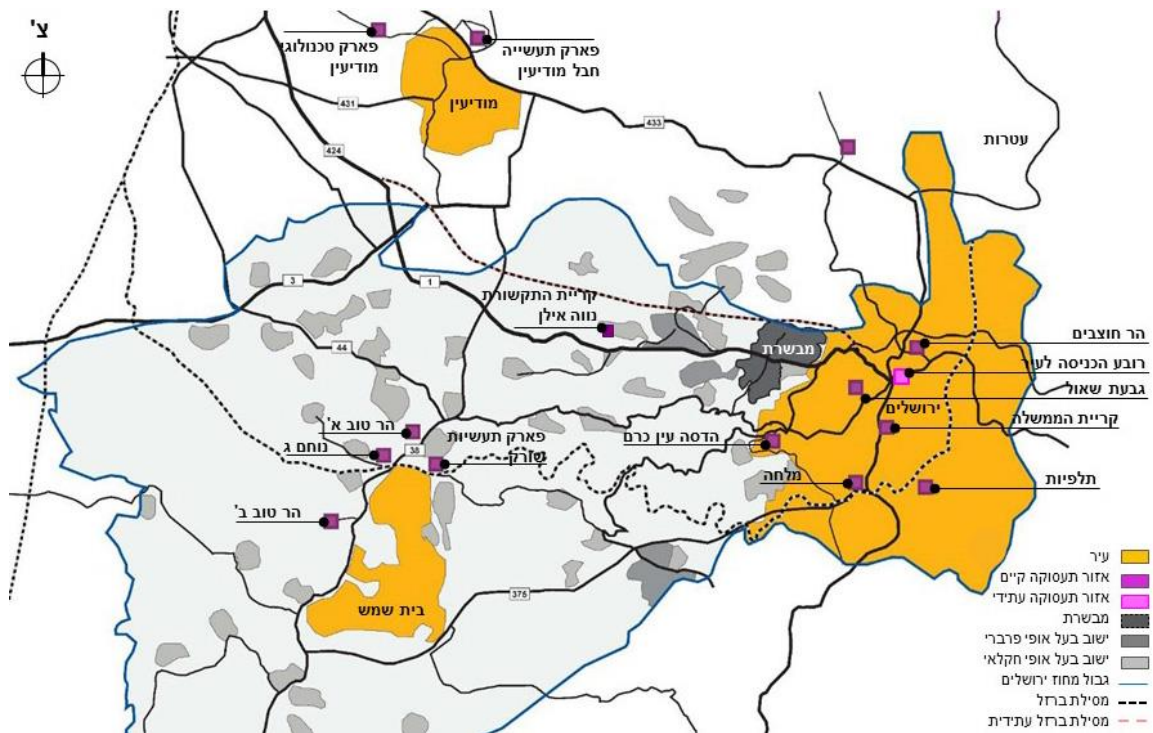
4.2.2 פריסת אזורי תעסוקה ראשיים במרחב האזורי

בחינה של פריסת אזורי תעסוקה/תעשייה ראשיים באזור מראה כי מוקדי התעסוקה הראשיים מתרכזים בערים (ירושלים, בית שמש ומודיעין) למעט אזור התעשייה בעטרות. בירושלים קיימים שישה מוקדים עיקריים הנבדלים זה מזה בתמהיל ובהיקף: **קריית הממשלה** – מתאפיין במתן שירותים וכולל בעיקר משרדי ממשלה כגון משרד האוצר, בנק ישראל וכו'. תכנית להרחבת קריית הממשלה מציעה לשלש את היקף הבינוי ולהקצות שליש משטח התכנית לשטחים פתוחים, שדרות וכיכרות אשר ישמשו כצירי מעבר ומסחר ויהפכו אותה למוקד עירוני מרכזי. **אזור התעשייה גבעת שאול** – הופך בהדרגה מייצור לשירותים והיום כולל מבני תעשייה לצד משרדים. בתחום הייצור ניתן למצוא מבני תעשייה גדולים כגון מאפיית אנג'ל וברמן לצד מוסכים ובתי מלאכה קטנים. בין המשרדים ניתן למצוא שלוחות של משרדי ממשלה כגון רשות המסים, מבקר המדינה, הרשות השנייה לטלוויזיה ורדיו. בשנת 2012 אושרה תכנית להרחבת אזור התעשייה והקמת תעשיית עתירת ידע בהיקף של 180,000 מ"ר. **הר חוצבים** – פארק הייטק המתאפיין בפיתוח ובייצור וכולל חלק מחברות ההיי-טק הגדולות כגון טבע, אינטל, סולושנס ועוד רבים אחרים ההופכים אותו לאחד ממוקדי



ההיי-טק המובילים בישראל. כיום הפארק כולל 350,000 מ"ר ושל שטחי תעסוקה והוא צפוי להכפיל את עצמו. **הגן הטכנולוגי במלחה** – פארק היי-טק הממוקם סמוך לקניון מלחה ואצטדיון טדי ומתאפיין בעיקר בפיתוח. הגן כולל חברות היי-טק בתחום הרפואה והמחשבים, מרכז פיתוח של IBM, רשות הפטנטים ועוד. **אזור התעשייה תלפיות** – כולל בעיקר שירותים כגון מסחר לצד ייצור בקנה מידה קטן כגון בתי מלאכה, מוסכים וכו'. תכנית האב לאזור התעשייה מגדילה את זכויות הבנייה ואת היקף שטחי התעסוקה והמסחר. **מרכז הרפואי הדסה עין כרם** – ממוקם בדרום מערב העיר, סמוך יחסית למבשרת ציון, בין השנים מחבר כביש מספר 395 אשר מהווה ציר כניסה ויציאה ליישוב מדרום.

בבית שמש שלושה אזורים תעשייה: אזור התעשייה הצפוני, אזור תעשייה הר-טוב, ואזור התעשייה המערבי. במודיעין שני אזורים תעסוקה מרכזיים. האחד, פארק הטכנולוגי מודיעין ממוקם בחלק הצפוני של העיר סמוך ליער בן שמן. הוא כולל בעיקר שירותים כגון פתרונות אחסון וייצור בקנה מידה גדול. השני, פארק התעשייה חבל מודיעין כולל בעיקר מבני תעשייה בקנה מידה גדול כגון אסם.



איור 4.6: פריסת אזורים תעסוקה ראשיים

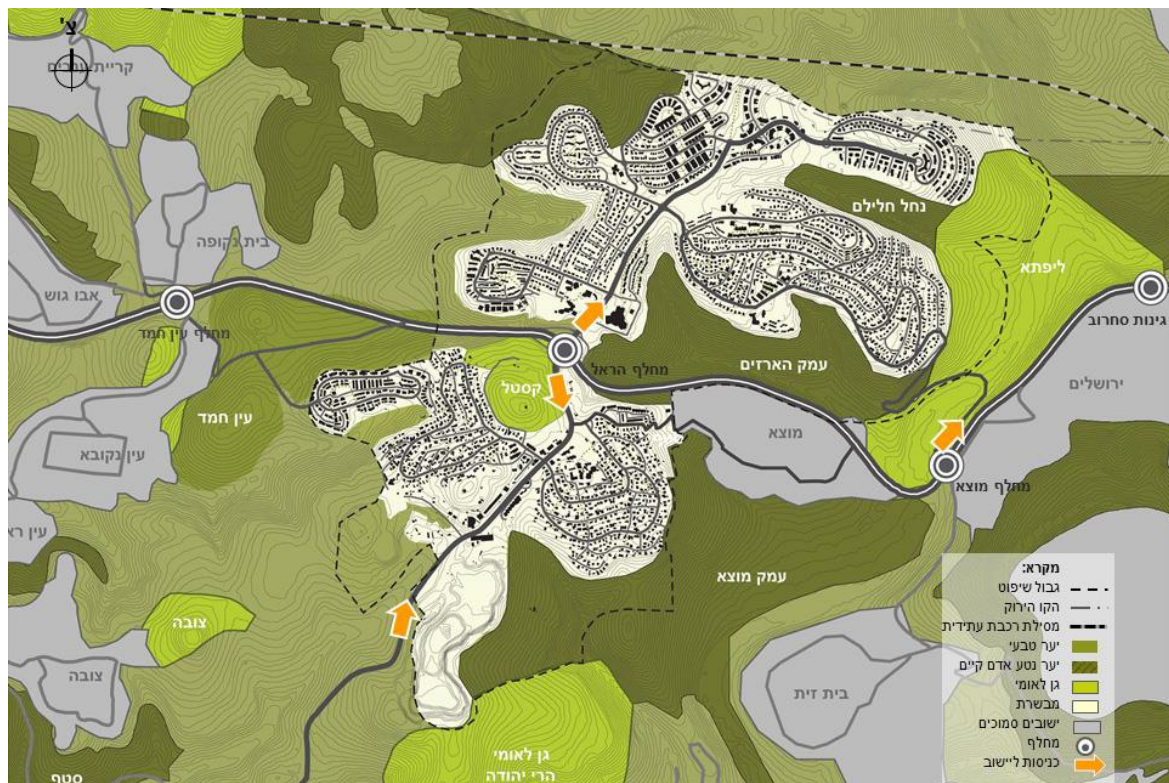
4.2.3 מערך תנועה וכניסות ליישוב

מבשרת ציון ממוקמת משני ציידיו של כביש ירושלים תל אביב, 9 ק"מ מערבית לירושלים. הכביש חוצה את היישוב לשניים ויוצר נתק פיזי בין שני חלקי היישוב. יחד עם זאת, המיקום משני צידי הכביש הופך את מבשרת ציון ליעד נגיש ואטרקטיבי ומאפשר חיבור ישיר עם האזור.



קו הרכבת העתידי בין ירושלים לתל אביב עובר מצפון ליישוב סמוך לשכונת רכס חלילים ושכונה י"ג. למרות הסמיכות בין השניים, לא מתוכננת תחנת רכבת במבשרת ציון.

כיום קיימות שלוש כניסות ליישוב וארבע יציאות. הכניסה המרכזית היא מכביש מס' 1 דרך מחלף הראל. שתי כניסות נוספות, האחת ממזרח סמוך לסיבוב מוצא והשנייה מדרום מכיוון עין-כרם ויער סטף. השינויים התחבורתיים הצפויים כתוצאה מעבודות הפיתוח בכביש מס' 1 (תת"ל 16) ובעתיד כתוצאה מתת"ל 2 (כביש 16) בעלי השלכות מרחיקות לכת על מערך הכניסות והיציאות ליישוב והחיבור של מבשרת ציון עם האזור.



איור 4.7: מערך תנועה וכניסות ליישוב, מצב קיים היום

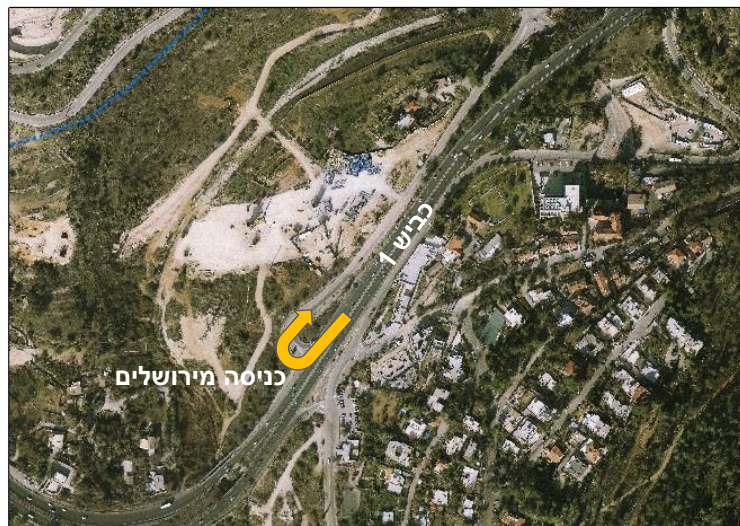
כניסה מכביש 1: הכניסה המרכזית ליישוב מכיוון ירושלים (מזרח) ותל אביב (מערב). כניסות אלו, דרך מחלף הראל, מהוות את הקשר העיקרי אל המרחב האזורי ומקנות למבשרת ציון גישה נוחה ומהירה. בעקבות תת"ל 16 התנועה הראשית בין תל אביב וירושלים תעבור דרך מהרות ולא תחת מחלף הראל כמו היום. מהלך זה עלול ליצור נתק בין מבשרת ציון והאזור ויקשה על גישה נוחה ליישוב הן עבור תושבי המקום והן עבור ציבור המבקרים. יחד עם זאת, בעקבות שיקוע הכביש המחלף יהפוך למוקד עירוני המכיל מסוף תחבורה, שטחי תעסוקה, מסחר ומגורים ויגשר בין שני חלקי היישוב באמצעות ציר אורבני המשכי.





איור 4.8: מחלף הראל, מצב קיים

כניסה ממצר סמוך למוצא: כניסה נוספת ליישוב מכביש מס' 1 ומבית זית ממוקמת סמוך לסיבוב מוצא. כניסה זו עוברת דרך עמק הארזים, שכונה ט' ומבשרת ירושלים ומתחברת לציר הראל. דרך זו כוללת נתיב תנועה אחד לכל כיוון. כניסה זו צפויה לעבור שינויים בעקבות תת"ל 16 – הכניסה ליישוב תתבטל ותתאפשר רק יציאה לכיוון ירושלים. כמו כן תתבטל היציאה לכיוון תל אביב ותתאפשר רק כניסה מכיוון תל אביב ובית זית. מהלך זה צפוי להגדיל את העומס על הכניסה ממחלף הראל ועל ציר הראל-החוצבים.

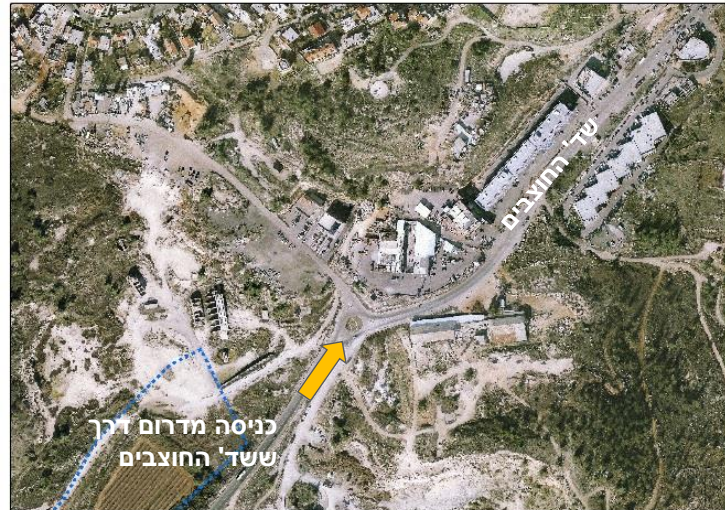


איור 4.9: מחלף מוצא, מצב קיים

כניסה משדרות החוצבים: ציר החוצבים מהווה קשר ישיר בין מבשרת ציון לאזורים גדולים במטה יהודה, לחלקים הדרומיים של ירושלים בכלל ולמרכז רפואי הדסה עין כרם בפרט. דרך זו משרתת מטיילים, עובדי ומבקרי הדסה עין כרם וכן אנשים המגיעים ממערב ירושלים. בחלק הדרומי של היישוב הציר גובל ממערב עם המחצבה ובמזרח עם המגרסה. אזור זה כיום אינו מפותח ומהווה ציר תנועה בלבד. סמוך לגן לאומי



הקסטל ולמחלף הראל הציר גובל ממזרח בשכונת מעוז ציון א' וממערב בשכונת מעוז ציון ב'. באזור זה ישנם מבני מסחר ומוסדות ציבור הממוקמים לאורך שדרות החוצבים המקנים לו אופי של ציר עירוני. ציר החוצבים כולל נתיב תנועה אחד לכל כיוון ובשעות השיא מתאפיין בעומסי תנועה גבוהים.



איור 4.10: שד' החוצבים, מצב קיים

יציאה לכיוון ירושלים: יציאה בלבד לכיוון ירושלים עוברת דרך רחוב 'שבע האחיות' הגובל מצפון במוצא הקטנה ומדרום במעוז ציון א'. ציר תנועה זה מקיף את היישוב מוצא עילית ומתחבר לכביש מס' 1.



איור 4.11: יציאה בלבד דרך רחוב 'שבע האחיות'

כאמור, עבודות הפיתוח בכביש מספר 1 נמצאות כבר היום בשלבי ביצוע.²⁹ ההשלכות של שינויים אלו על מבשרת ציון ברמת היישוב וכן ברמת חיי היומיום של התושבים הינה אדירה. שינויים אלו ייצרו מערך קשרי

²⁹ להרחבה ראה – נספח מס' 5: היבטים תחבורתיים



גומלין חדש בין מבשרת ציון והאזור. ברמת היישוב, ביטול מחלף הראל והכניסה ממזרח יהפכו את מבשרת ציון ליישוב הרבה פחות נגיש, יישוב אשר חולפים על פניו. הפגיעה בנגישות אל ומתוך היישוב, בעלת השלכות על תפקודה של מבשרת ציון במערך האזורי ומעלה שאלות רבות כגון- האם מבשרת ציון תמשיך לתפקד כמוקד שירותים משני עבור היישובים הקטנים העוטפים אותה? האם לאור השינויים התחבורתיים ניתן יהיה להרחיב תפקודים משניים אלו? מה ההשלכות של שינויים אלו על מוקד תעסוקתי עתידי?

ברמת התושבים, שינויים אלו מצמצמים את מספר הכניסות והיציאות ליישוב וכן מאריכים את מסלול הנסיעה – משמע שהות ארוכה יותר בכבישים, עומס גדול יותר על הכניסה הראשית דרך מחלף הראל ונגישות נמוכה יותר אל המרחב האזורי.³⁰ נושא זה הינו מהותי במבשרת ציון, מכיוון שרוב התושבים עובדים מחוץ ליישוב ומתניידים באמצעות רכב פרטי ועל כן תלויים במערך התנועה האזורי ברמה יומיומית.³¹

4.2.4 מבשרת ציון אל מול מגמות אזוריות

תמורות ותהליכים העוברים על האזור משפיעים על מגמות ההתפתחות של היישוב. מבשרת ציון נמצאת במרכז קונפליקט, פיזי ורעיוני, לחיזוקה של ירושלים בירת ישראל. מחד, חיזוק ירושלים על ידי תוספת שטחים ואוכלוסייה (בעיקר ציבור חילוני יהודי), מאידך, חיזוק ירושלים באמצעות שמירה על שטחים פתוחים ועל מאזן הוגן בין עיר וטבע ובין בנוי לפתוח. שאלת הסיפוח של מבשרת ציון ויישובים נוספים בסביבה לירושלים אינה חדשה ועלתה כבר בשנת 1987 עם הקמת ועדת קוברסבקי, כאשר מבשרת זכתה לתנופת פיתוח ולגידול דמוגרפי מואץ והחלה להתהוות כיישוב בעל חתך כלכלי-חברתי בינוני עד גבוה המורכב ברובו מאוכלוסייה יהודית חילונית. תמונת המצב נכון להיום, כפי שמשקפת בפעולותיהם של מוסדות התכנון הארצי, המחוזי ועיריית ירושלים, מצביעה על מגמות של גדילה והתפשטות של העיר שמטרתם חיזוקה. עיריית ירושלים מובילה תפיסה הרואה במבשרת ציון ובמרחב הפתוח הסובב אותה חלק אינטגרלי של ירושלים מבחינה תכנונית ומוניציפלית. תפיסה זו גורסת שהצורך ב"שמירת המאזן הדמוגרפי" בירושלים עולה על שיקולים כגון עצמאותה של מבשרת וערכיותם של השטחים הפתוחים. תפיסה זו מוצאת את ביטוייה בתכנית המתאר המקומית של ירושלים 2000³², בשינוי לתכנית המתאר המחוזית שלבסוף נדחה (תמ"מ 37/1 – "תכנית ספדי"), בתכנית המתאר המחוזית לירושלים (תמ"מ 30/1) ובוועדות החקירה לשינוי תחום השיפוט של עיריית ירושלים. מגמה זו בעלת השלכות מרחיקות לכת על התפתחותה של מבשרת ציון, אופייה ועצמאותה.³³

³⁰ יש לציין הצמצום הוא זמני עד שיבוצע תת"ל 2 (כביש 16).

³¹ לפירוט והרחבה בנושא ראה – נספח מס' 5: היבטים תחבורתיים

³² תכנית המתאר לירושלים 2000 הגדירה את הסוגיה הדמוגרפית כאחת הסוגיות המרכזיות של העיר. לטענתם הריבוי הטבעי הגדול של ציבור האוכלוסייה הדתית והערבית בעיר לצד הגירה שלילית של אוכלוסייה חילונית מהווה איום כלכלי ואסטרטגי על ירושלים. אחת הדרכים להתמודד עם סוגיה זו היא להגדיל את ציבור האוכלוסייה היהודית החילונית בעיר.

³³ תושבי היישוב, התנגדו בעבר לשאלת הסיפוח. רבים מהם "ברחו" מירושלים בחיפוש אחר איכות חיים גבוהה יותר והם חוששים שאיחוד יפגע בצביון החילוני והפרברי של היישוב.



4.3. המבנה המרחבי של היישוב

מבשרת ציון היא "יישוב הר" הבנוי על חלקן העליון של שלוחות המבותרות על ידי ואדיות. היישוב נחצה לשני חלקים, צפון ודרום, על ידי כביש מספר 1 היוצר נתק פיזי ותודעתי בין שני חלקי היישוב. ציר הראל-החוצבים, הנע מצפון לדרום, מחבר בין שני חלקי היישוב אולם חיבור זה מבוסס בעיקרו על ציר תנועה.

היישוב התפתח וצמח באמצעות הרחבת הבינוי על שלוחה שכבר פותחה בעבר (כגון שכונה ג') או הקמה של שכונות חדשות על שלוחות הרריות נפרדות (כגון שכונת רכס חלילים). גודל השכונה וצורתה נקבע על בסיס גודל אוכף השלוחה, עד לקו גובה שרירותי. על בסיס זה נקבע מערך הדרכים והחלוקה למגרשים. ביישוב 15 שכונות מגורים, האיור הבא מציג את פריסת שכונות המגורים ביישוב:



איור 4.12: חלוקה לשכונות מגורים

4.3.1 מערך דרכים

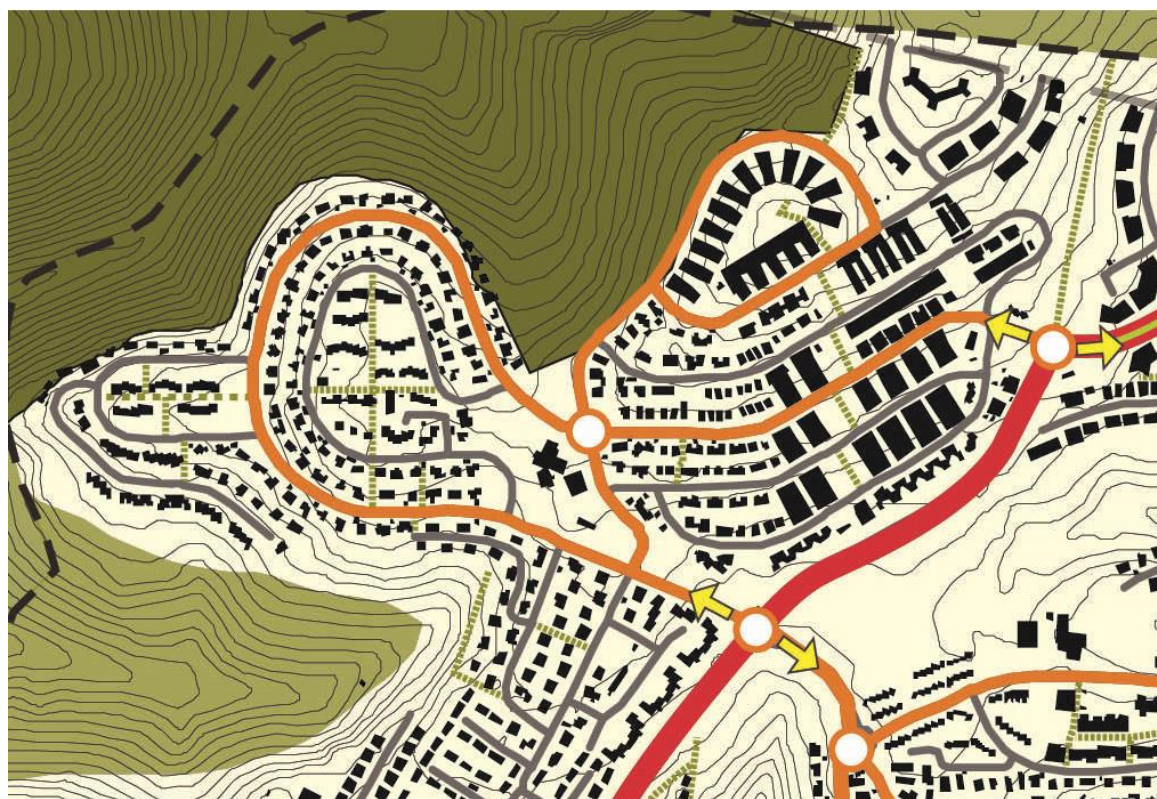
מערך התנועה בתוך היישוב מבוסס על ציר מרכזי, הראל-החוצבים, החוצה את היישוב לכל אורכו מדרום לצפון. ציר זה מנקז את עיקר התנועה המוטורית אל תוך היישוב ומחוצה לו וכן מתפקד כציר הראשי ממנו מסתעפים צירי תנועה משניים המובילים אל שכונות המגורים. צירים משניים אלו מתפקדים בעיקר כמובילי תנועה מוטורית ולא כרחובות פעילים – הם מלווים במדרכות צרות, מתאפיינים בתנועת הולכי רגל דלילה וכן הפונקציות הציבוריות מרוכזות במוקדים מוגדרים ולא לאורך הרחוב.

מערך התנועה השכונתי מתחבר לרוב בנקודה אחת או שתיים לציר הראל-החוצבים והוא מבוסס על ציר ראשי, לינארי או מעגלי, ממנו מסתעפים רחובות קטנים ללא מוצא. מערך תנועה זה אינו המשכי ומשרת בעיקר את דיירי השכונה. מבנה מרחבי זה יוצר תשתיות ושירותים לינאריים ועומס בכניסה וביציאה לשכונה בשעות השיא. תשתית התנועה עבור הולך הרגל מנותקת ממערכת הכבישים ומתקיימת בעיקר בגבולות השכונה. עיקר התנועה הרגלית מתרחשת דרך מערכת שבילים ושטחים פתוחים בתוך השכונה.





איור 4.13: רשת הדרכים



איור 4.14: מערך התנועה הרגלי - תשתית התנועה הרגלית מנותקת ממערכת הכבישים



4.3.2 גובה מבנים וטיפולוגיות בינוי

היישוב מתאפיין במבנים נמוכים ובתכסית בינוי נמוכה. עיקר המבנים ביישוב (91%) הינם מבנים צמודי קרקע בדגמים שונים בני 2-3 קומות. בשכונות החדשות ישנם מבנים בבנייה רוויה בני 4-6 קומות. ביישוב אין כלל מבנים גבוהים או מגדלי מגורים.



איור 4.15: גובה מבנים - אחוז גבוה של מבנים נמוכים בני 2-3 קומות

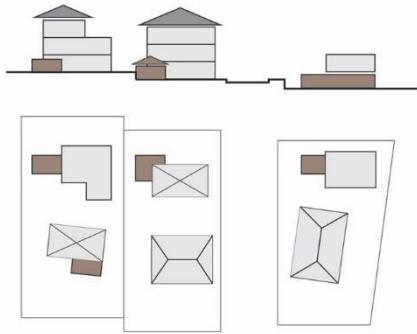
ביישוב מספר טיפולוגיות בינוי בולטות:

בית פרטי עם משקי עזר: בשכונות הוותיקות (מוז ציון א' ו-ב' ומבשרת ירושלים) במקור בתים פרטים עם משקי עזר. היום בתהליך מתמשך של ציפוף ותוספת יח"ד, המגרשים המקוריים פוצלו לעד ארבע חלקות ונבנו מבני מגורים חדשים, בין אם כיחידות עצמאיות ובין אם כתוספות על בתי האבן הוותיקים.

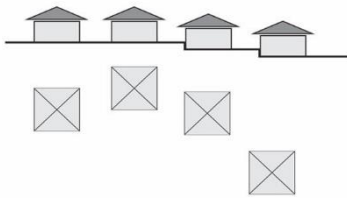
דגמים שונים של צמודי קרקע: מבנים בני 2-3 קומות חלקם עם גגות שטוחים וחלקם עם גגות רעפים. בית פרטי על מגרש (גגות שטוחים וגגות רעפים); בניה טורית; דירות גן גג; דו משפחתיים.

בנייה רוויה: בעיקר בשכונות החדשות (שכונה ה'-'ו', עין חמד ורכס חלילים). מבנים בני 4-6 קומות. חלקם מבנים מדורגים כמענה לטופוגרפיה התלולה. בשכונת רכס חלילים המבנים הממוקמים לאורך השדרה המרכזית.

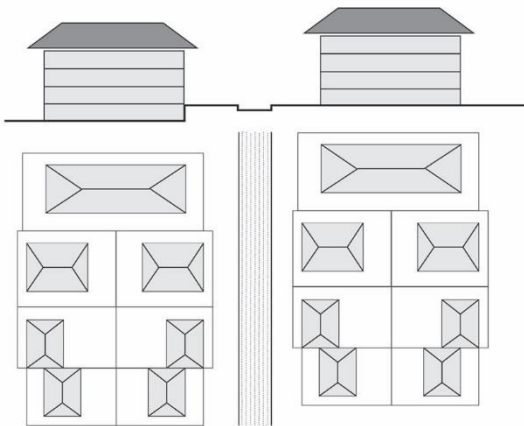




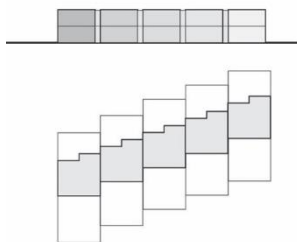
בית פרטי עם משק עזר –
היום תהליך של ציפוף ושדרוג ותוספת של יחידות דיור



בתים צמודי קרקע –
בית פרטי על מגרש. גגות רעפים.

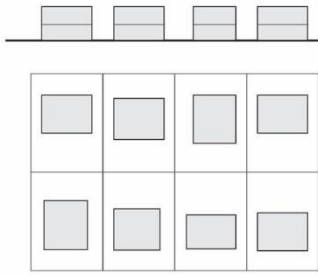


בנייה רוויה –
מבנים בני 4-6 קומות, ממוקמים לאורך הרחוב הראשי

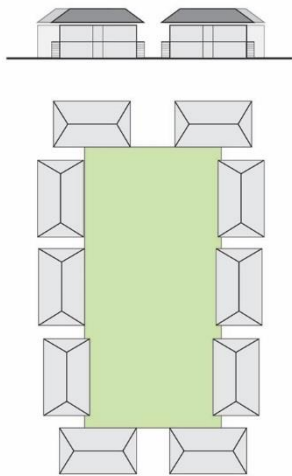


בניה טורית <
בתים צמודי קרקע בני 2 קומות.

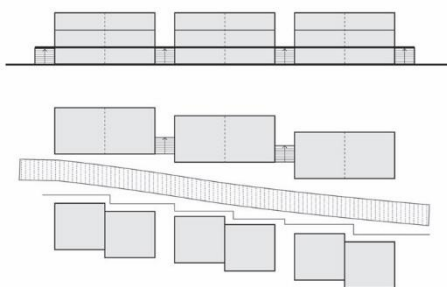




בתים צמודי קרקע -
בית פרטי על מגרש.
גגות שטוחים



מרכז קליטה -
מבנים בני 2 קומות עם
גגות רעפים. מדרגות
חיצוניות. כל מקבץ
מבנים מאורגן סביב חצר
פנימית.



דירות גן גג -
מבנים צמודי קרקע בני
3 קומות, 4 יח"ד במבן
- 2 דירות גן ו-2 דירות
גג.



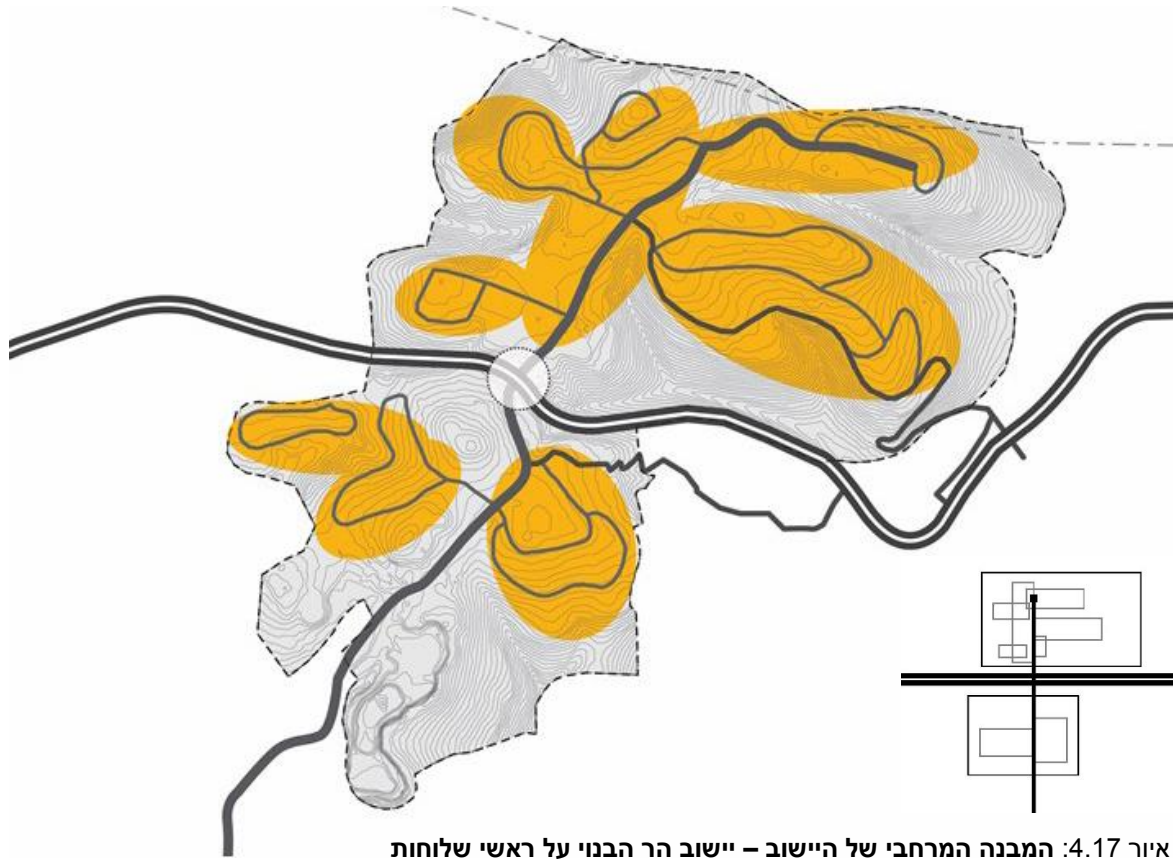
בניה רוויה -
מבנים מדורגים בני
4-6 קומות



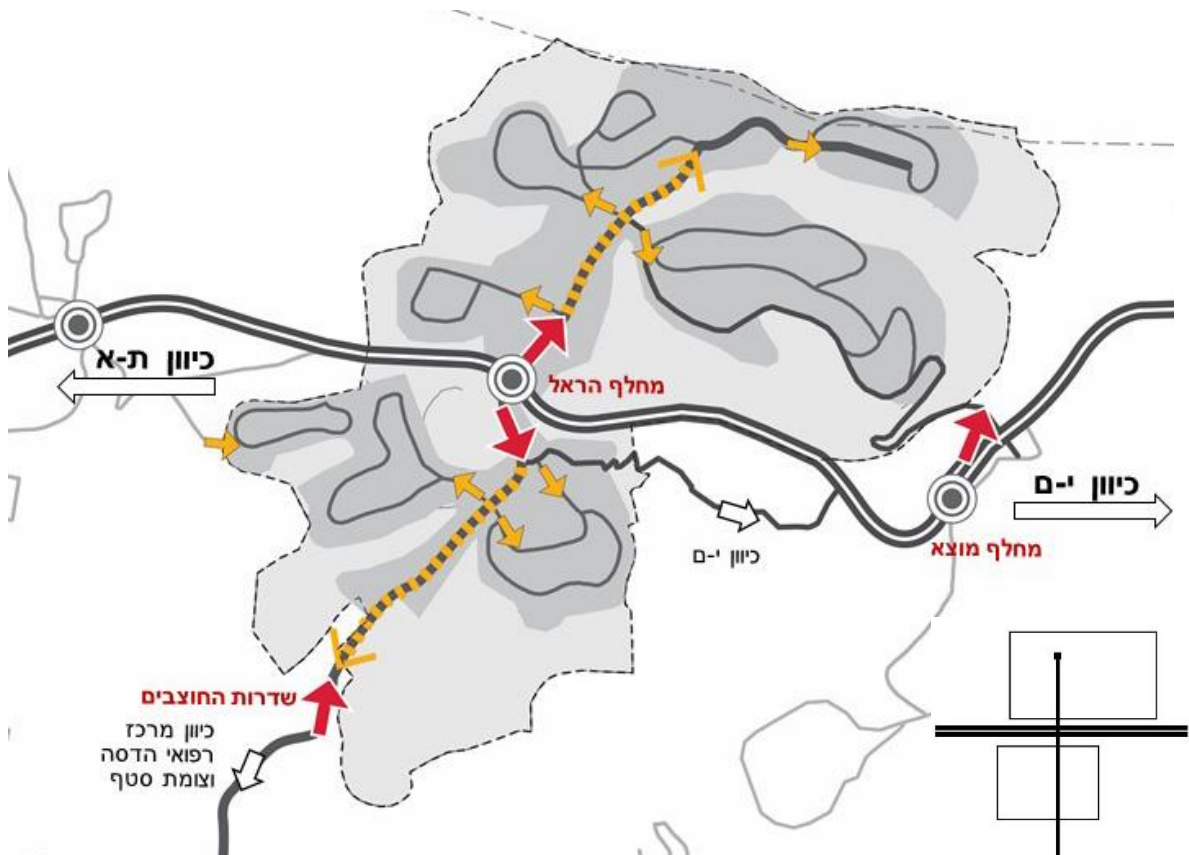
עיקר הפעילות הכלכלית ביישוב פרוס לאורך שדרות החוצבים ובקניון הראל ומתאפיין בבתי מלאכה קטנים כגון מוסכים ומסחר בקנה מידה קטן כגון: ירקנים, מאפיות, מזון מהיר וכדומה. ליישוב חסר אזור תעסוקה או מוקד תעסוקתי המכיל שירותים או פיתוח כגון משרדים או תעשיית עתירת ידע. כפועל יוצא, היקף הפעילות הכלכלית ביישוב מוגבל ותרומתו להכנסות הרשות המקומית קטנה (כ-4% מסך ההכנסות של היישוב).

לסיכום, שני הגורמים המרכזיים בעיצוב דגם הפיתוח של היישוב הינם: היותה של מבשרת ציון ישוב הר הבנוי על שלוחות הרכס (איור מס' ?) וכביש מס' 1 החוצה את היישוב לשני חלקים מנותקים (איור מס' ?). הפיצול נובע במידה רבה מהחלוקה המרחבית-גיאוגרפית והחברתית לצפון ודרום. אולם, יש לציין, כי גם בחלק הצפוני השכונות החדשות נבנו במנותק מהשכונות הוותיקות. בהתאם לדגם זה היישוב התפתח כשכונות עצמאיות הנמצאות על ראשי שלוחות הרכס, ללא קשר ביניהן. מגבלות הפיתוח שיוצר כביש מספר 1, לצד מגבלות פיתוח כתוצאה מהמבנה הטופוגרפי של היישוב מהווים את חסמי הפיתוח העיקריים של מבשרת ציון. כיום, ליישוב מעט עתודות קרקע זמינות עליהם מקודמות תכניות בשלבי תכנון שונים.





איור 4.17: המבנה המרחבי של היישוב - יישוב הר הבנוי על ראשי שלוחות



איור 4.18: המבנה המרחבי של היישוב - חלוקה לצפון ודרום וציר מרכזי החוצה את היישוב הראל-החוצבים



4.3.4 מאפייני המרקם הבנוי

שנות ה-50' מרקם וותיק – כולל את גרעין השכונות הוותיקות (מעוז ציון א' וב' ומבשרת ירושלים) מתאפיין בתכסית בינוי גבוהה, רחובות צרים ומיעוט של שטחים פתוחים ומבני ציבור. מרקם זה תוכנן במקור כבעל אופי כפרי עם בתים בני קומה אחת ומשק עזר לידם היושבים על חלקות גדולות יחסית (כדונם). בעשור האחרון, בעקבות תיקון ד' לתכנית מי/250 חל תהליך מתמשך של ציפוף והוספת יח"ד.³⁵ המגרשים המקוריים פוצלו לעד ארבע חלקות ונבנו מבני מגורים חדשים בין אם כיחידות עצמאיות ובין אם כתוספות על בתי האבן הוותיקים. גובה הבינוי משתנה ונע בין קומה אחת לשלוש קומות. בנוסף, נבנו יחידות דיור נפרדות על ידי סגירה של מקומות חנייה או תוספות על המבנים הקיימים. תהליך הציפוף של השכונות לא לקח בחשבון משתנים כגון, כבישים, מקומות חנייה, שטחים פתוחים ועומס על תשתיות כגון מים, ביוב וחשמל. כפועל יוצא המרקם מתאפיין כיום בצפיפות גדולה, חוסר אחידות, ואי סדר - גיבוב של תוספות על בתי האבן המקוריים, סגירת מקומות חנייה והסבתם ליחידות דיור נפרדות, פחי אשפה מפוזרים באופן אקראי לאורך הרחוב ולא בנישות מובנות, גגות שטוחים לצד גגות רעפים (לפעמים אף באותו מגרש). חזית הרחוב מקוטעת כתוצאה מפלישות לזכות הדרך, אינה יוצרת דופן המשכית ואינה מאפשרת תנועה הולכי רגל רציפה. חתך הרחוב צר וכולל לרוב נתיב תנועה אחד לכל כיוון ומדרכה צרה לאורכו. תוצאה נוספת היא מחסור גדול במקומות חנייה (כתוצאה מפיצול המגרשים, הסבה של מקומות חנייה ליח"ד וכלי הרכב שנוספו כתוצאה מציפוף). מדובר ביישוב בו רמת המינוע גבוהה ורמת שירות התחבורה הציבורית נמוכה. כל אלו תורמים לכך שאורח החיים ביישוב תלוי במידה רבה ברכב הפרטי ולדבר השפעה ניכרת על המרחב הציבורי.

השכונות הוותיקות הוקמו על גבי טופוגרפיה תלולה ומתאפיינות בשיפועים יחסית גבוהים, כאשר בין הנקודה הגבוהה ביותר בשכונה לנמוכה ביותר יש הפרש של כ - 110 מטר. דבר זה מקשה על תנועת הולכי רגל בתוך השכונה ובין מוקדיים שכונתיים כגון מוסדות חינוך, מבני מסחר או גינות ציבוריות. מלאי הדיור בשכונות אלו מבוסס ברובו על תשתית הבינוי שהונחה ביישוב בשנות החמישים וכן על עדכון תכנית המתאר (תיקון ד') שנערך בשנות האלפיים. אחת השאלות המרכזיות העומדות על הפרק היא מה יהיה אופי הבינוי והמרקם



איור 4.19: מרקם וותיק שנות ה-50', שכונת מעוז ציון ב' – תצלום אוויר ומפת נולי

³⁵ להרחבה ראה – נספח מס' 1: סקירה תכנונית כוללת

בשכונות הוותיקות? עד כמה ניתן לצופף שכונות אלו? מה גובה המבנים הרצוי? כיצד תהליכי ציפוף ועיבוי המרקם הוותיק ישפיע על צביון השכונות הוותיקות?

שנות ה-70' מרקם וותיק – כולל את השכונות ב', ג', ט'. השכונות ג' וט' קמו סמוך לשכונת מבשרת ירושלים כהרחבה של השלוחה הקיימת והן מתאפיינות בטופוגרפיה הררית. שכונה ג' הוקמה על גבי אחת הנקודות הגבוהות ביותר ביישוב והיא מתנוססת לגובה של 790 מ' מעל פני הים. שכונה ט' הוקמה בשיפולי השלוחה ובין שתי השכונות קיים הפרש גובה של 110 מ' (הפרש מאד גבוה). שכונה ב' קמה הרחק ממבשרת ירושלים במרכז ההר סמוך למרכז הקליטה באזור מתון יחסית. המרקם בשכונות אלו מתאפיין במבנים בני 2-3 קומות, חלקם בבניה טורית וחלקם כבית פרטי על מגרש. מרקם יחסית וותיק המתאפיין בתשתיות במצב פיזי ירוד ומיעוט של שטחים פתוחים וגינות משחק. חתך הרחוב צר וכולל לרוב נתיב תנועה אחד לכל כיוון ומדרכה צרה לאורכו. במהלך השנים נוספו יחידות דיור רבות, כתוצאה מכך קיים מחסור גדול במקומות חנייה ומכוניות רבות חונות על המדרכה ואינן מאפשרות תנועת הולכי רגל. מלאי הדיור בשכונות אלו מבוסס ברובו על תשתית הבינוי שהונחה ביישוב מאז הקמתן. במהלך השנים נוספו יחידות דיור כתוצאה מסגירה של מקומות חנייה והסבתם ליחידות דיור או תוספות על גבי הבינוי הקיים.



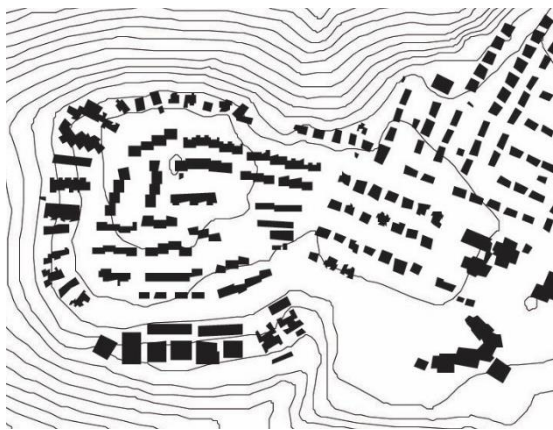
איור 4.20: מרקם וותיק שנות ה-70', שכונה ג' – תצלום אוויר ומפת נולי

שנות ה-80' מרקם פרברי – במהלך שנות השמונים נבנו השכונות א' ד' ו ה'-ו' על גבי שתי שלוחות נפרדות בחלק הצפון מערבי של היישוב. שכונה א' ממוקמת באזור יחסית מתון מבחינה טופוגרפית והיא מתאפיינת ברשת אורתוגונית בתוך קווי רחובות קמורים, פרצלציה תאית ומערכי בתים פרטיים היוצרים נוף פרברי.³⁶ שכונות ד' ו- ה'-ו' מתאפיינות בטופוגרפיה יחסית תלולה ובמבנים מדורגים בבניה רוויה לצד בנייה צמודת קרקע בדגמים שונים. שכונה ד' מבוססת על ארגון צנתרי של מרחב המגורים לטבעות של כבישים ומבני מגורים. במרכז השכונה מבנים טוריים בני 2 קומות, ובמעטפת בתים פרטים על מגרש בודד. ישנה הפרדה

³⁶ אורנה צפירי-ראובן מגדירה ארבע תבניות מרחביות אב-טיפוסיות המאפיינות את המרקם הבנוי בישראל: תבנית אורתוגונית, תבנית משולבת, תבנית מקוטעת ותבנית ציורית. תבניות אלו מבוססות על רשת הרחובות (צורה, נתק והיררכיה, נגישות ומבנה כללי), מגרשים (צורה וגודל, קשר צורני לרשת הרחובות), בתים (תיאור מערך המרחבי והקשר הצורני למגרשים ורשת הרחובות) (ראובן, 2006).

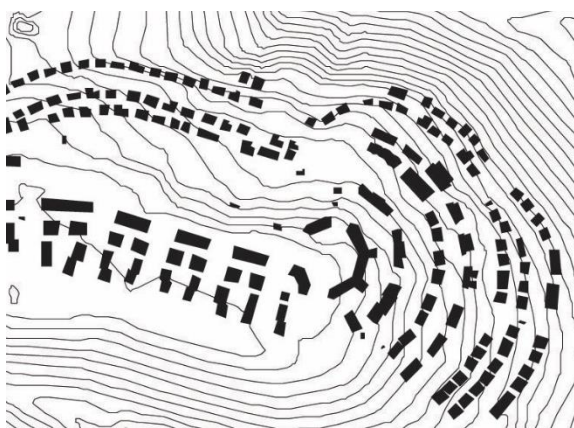


נוקשה בין מערך התנועה המוטורי לבין מערך התנועה להולכי רגל. מערך התנועה הרגלי מבוסס על שביל לינארי ראשי צפון דרום החוצה את השכונה לכל אורכה ושבילי מזרח מערב. שכונה ה'ו' בנויה כטראסות על צלע ההר ומבוססת על צירי תנועה לינאריים. השכונה מתאפיינת בתכסית ונפח בינוי גבוה, ביחס לשאר השכונות ביישוב. היא מכילה בעיקר מבנים מדורגים בני 5-6 קומות היוצרים דופן רציפה כלפי הרחוב. אולם, דופן זו כוללת בעיקר מקומות חנייה, ולא נוצרת חזית פעילה כלפי הרחוב. חתך הרחוב כולל נתיב תנועה לכל כיוון וחניה משני צידי הכביש. שכונות אלו חדשות יחסית ועל כן מצב התשתיות כמו גם השטחים הפותחים, במצב פיזי טוב יותר מאשר בשכונות הוותיקות.



איור 4.21: מרקם פרברי שנות ה-80, שכונה א' – תצלום אוויר ומפת נולי

שנות ה-90 מרקם חדש – במהלך המחצית הראשונה של שנות התשעים נבנו שכונות המגורים האחרונות ביישוב על גבי שלוחה נפרדת בחלק הצפון מזרחי של היישוב. שכונות ז' וח' הם חלק מרכז חלילים ושכונה י"ג ממוקמת בקצה הצפוני של שכונה ה'ו'. שכונות המגורים החדשות מתאפיינות בסדר צורני ורווחת דיור גבוהה. שכונת רכס חלילים מאורגנת כמו שכונות רבות אשר נבנו בערים בישראל באותה תקופה. השכונה מבוססת על ציר לינארי ירוק החוצה את השכונה לכל אורכה ממזרח למערב. השדרה המרכזית מתפקדת הן כציר תנועה לכלי רכב והן כשביל הליכה להולכי רגל, כאשר לאורך השדרה שזורות פינות ישיבה וגינות משחק. מציר זה יוצאים רחובות קצרים ללא מוצא המובילים אל מבני המגורים המקובצים באשכולות. מבנים בבנייה רוויה בני 4-5 קומות לצד דגמים שונים של צמודי קרקע עם גגות רעפים אדומים.



איור 4.22: מרקם חדש שנות ה-90, רכס חלילים – תצלום אוויר ומפת נולי

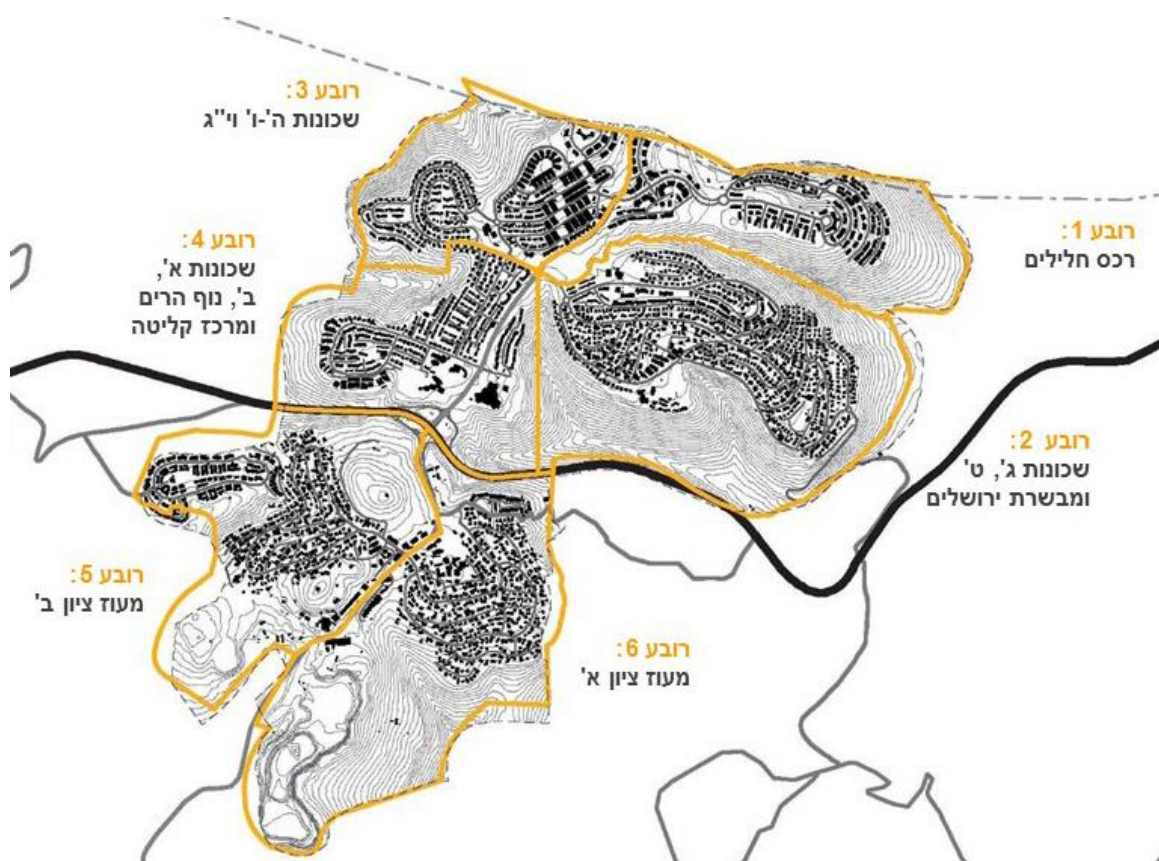


חשוב לציין כי המרקם הבנוי מתאפיין בעבירות בנייה רבות. עברות הבנייה מתקיימות במגרשים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. עיקר עברות הבנייה הינם: פתיחה של חללים (לטובת מחסנים, יחידות מגורים וכו'), סגירה של חנויות (בעיקר במגרשים פרטיים), פיצול/ השכרה של יח"ד נוספת (שלא תואם היתר), בנייה ללא היתר בנייה או בנייה החורגת באופן משמעותי מהיתר הבנייה. לאורך שד' החוצבים, עיקר הייעוד הוא לתעשייה, אולם בפועל רוב השימושים הם לצורכי למסחר.

ישנם מקרים בהם עבירות הבנייה נעשות בשטחים ציבוריים. לדוגמה בנייה של קיר תמך ללא היתר בשטחי ציבורי, חסימה של כבישים ומדרכות פלישה לשטחים ציבוריים. בשכונות הוותיקות (סוגיה זו משמעותית ביותר. נעשו תכניות אשר קבעו הרחבה של כבישים, אולם חלק מהגדרות ו/או החצרות של המבנים הפרטיים יושבים על שטחי הרחבה של הכבישים ובפועל לא נעשתה הפקעה מעולם.³⁷

4.3.5 ת.ז. רובעית – דוגמה

מבשרת ציון מחולקת לשישה אזורים סטטיסטיים על פי הלמ"ס, כמוצג באיור הבא. בגלל המבנה המרחבי של היישוב, המבוסס על שכונות מגורים שבנו על ראשי שלוחות, החלוקה לאזורים סטטיסטיים תואמת את גבולות שכונות המגורים. תכנית המתאר מאמצת את החלוקה ומגדירה 6 רובעי תכנון עיקריים ביישוב.

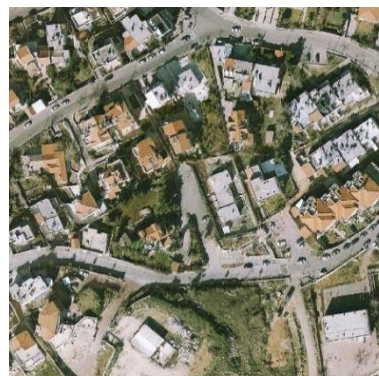
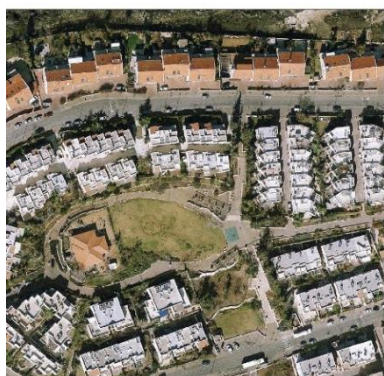


איור 4.23: חלוקה לרובעים

³⁷ המידע התקבל מהוועדה המרחבית לתכנון ובנייה הראל



רובע 5 | מעוז ציון ב' ועין חמד ³⁸



³⁸ הניתוח הבא נעשה עבור כל ששת הרובעים. להרחבה ראה – נספח מס' 4: תעודת זהות רובעית

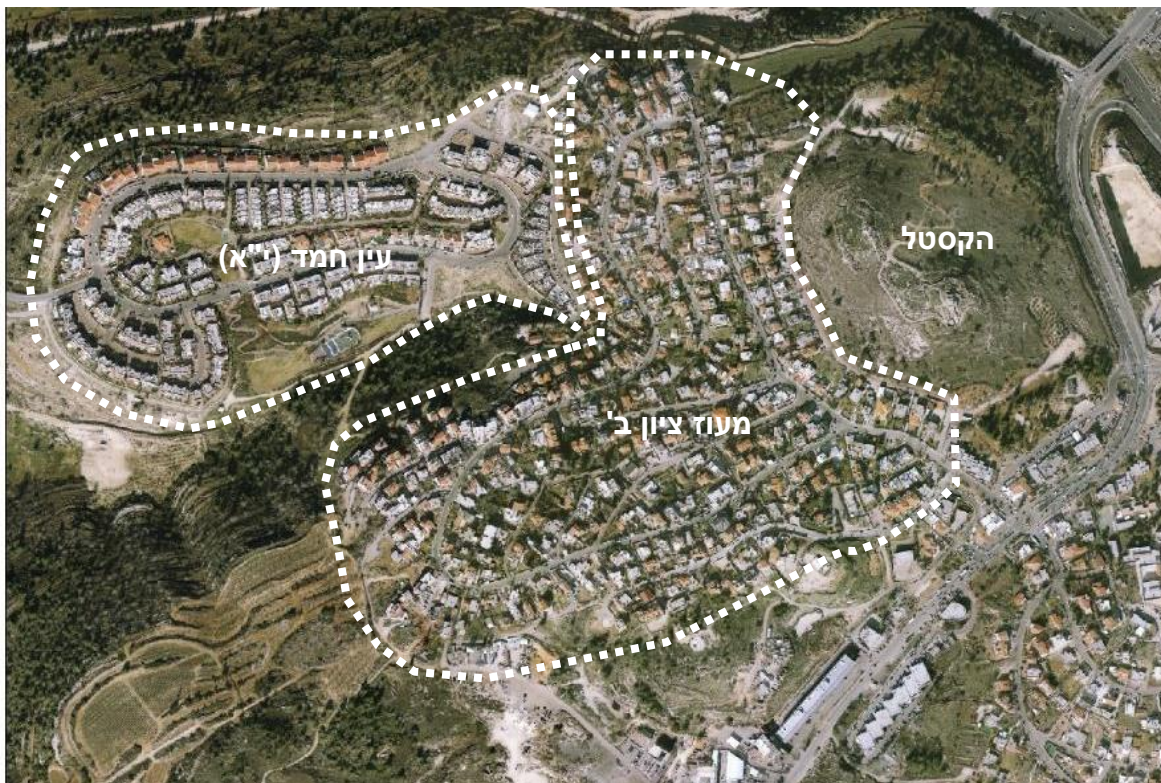


רקע

רובע 5 כולל בתוכו את גן לאומי הקסטל והשכונות מעוז ציון ב' ועין חמד הממוקמות בחלק הדרום מערבי של היישוב. הרובע גובל מצפון בגן לאומי הקסטל, מדרום במגרסות ומזרח בשד' החוצבים. השכונות מנותקות ושונות מאד זו מזו ומתפקדות כשתי יחידות נפרדות – שכונת מעוז ציון ב' היא אחת מהשכונות הראשונות שהוקמו ביישוב, מיד לאחר הקמת מעוז ציון א', בתחילת שנות ה-50'. שכונת עין חמד הוקמה בשנות ה-90' והיא אחת מהשכונות האחרונות שהוקמו ביישוב.

מעוז ציון ב' הוקמה כיישוב של קבע בעל אופי כפרי עם בתים בני קומה אחת ומשקי עזר. כיום שכונה וותיקה, מאוכלסת ברובה ע"י התושבים המקוריים ובני משפחותיהם. כמעט כל המגרשים בשכונה הם מעל חצי דונם. בעשור האחרון, בעקבות תיקון ד' לתכנית מ/250 חל תהליך מתמשך של ציפוף והוספת יח"ד. המגרשים המקוריים פוצלו לעד ארבע חלקות ובנו מבני מגורים חדשים בין אם כיחידות עצמאיות ובין אם כתוספות על בתי האבן הוותיקים. הוספת יח"ד נעשתה באופן נקודתי וללא התייחסות לנושא של תשתיות. כפועל יוצא ישנו חוסר התאמה בין מספר התושבים המתגוררים בשכונה ותשתיות כגון כיבשים, חנייה, אשפה, ביוב, ניקוז וחשמל.

שכונת עין חמד, שכונה מעורבת של בני הוותיקים בישוב ותושבים חדשים. השכונה בנויה בצורת פרסה כאשר במרכז ציר לינארי ירוק. מתאפיינת במרחב ציבורי מזמין לתנועה - מדרכות מרווחות, נטיעות, רצף שטחים פתוחים ומעברים מקשרים בין חלקי השכונה. השכונה מנותקת פיזית מהיישוב ולא קיימים בה למעשה שירותי ציבור להוציא גן ילדים ובית כנסת במבנה ארעי, דבר היוצר גם נתק חברתי.



איור 4.24: רובע 5



טבלה מס 1: השוואה בין נתונים סטטיסטיים ברובע 5 לבין הממוצע ביישוב

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

מאפיינים דמוגרפיים

- ברובע זה כ- 4,000 נפש, המהווים כ- 17% מאוכלוסיית היישוב.
- שיעור גבוה יחסית 32.6% (30.5% ישובי) של בני 0-17.
- אוכלוסייה צעירה יחסית: שיעור נמוך 6.7% של בני +65.
- גיל חציוני 29.

מערך המגורים:

- כ- 1,300 משקי בית המהווים כ- 18% מתוך כלל אוכלוסיית היישוב.
- ממוצע נפשות למשק בית 3.2, נמוך מעט מהממוצע ביישוב (3.3) וזהה לממוצע הכלל ארצי.
- אחוז דירות 3 חדרים עומד על 21% - זהה לממוצע ביישוב, אך נמוך מהממוצע הכלל ארצי (52%)
- אחוז דירות 4 חדרים עומד על 34% - גבוה מהממוצע ביישוב (30%) ומהממוצע הכלל ארצי (28%).
- אחוז דירות 5 חדרים ומעלה עומד על 22% - נמוך מהממוצע ביישוב (31%), אך גבוה מהממוצע הכלל ארצי (19.2%).

מאפיינים סוציו-כלכליים

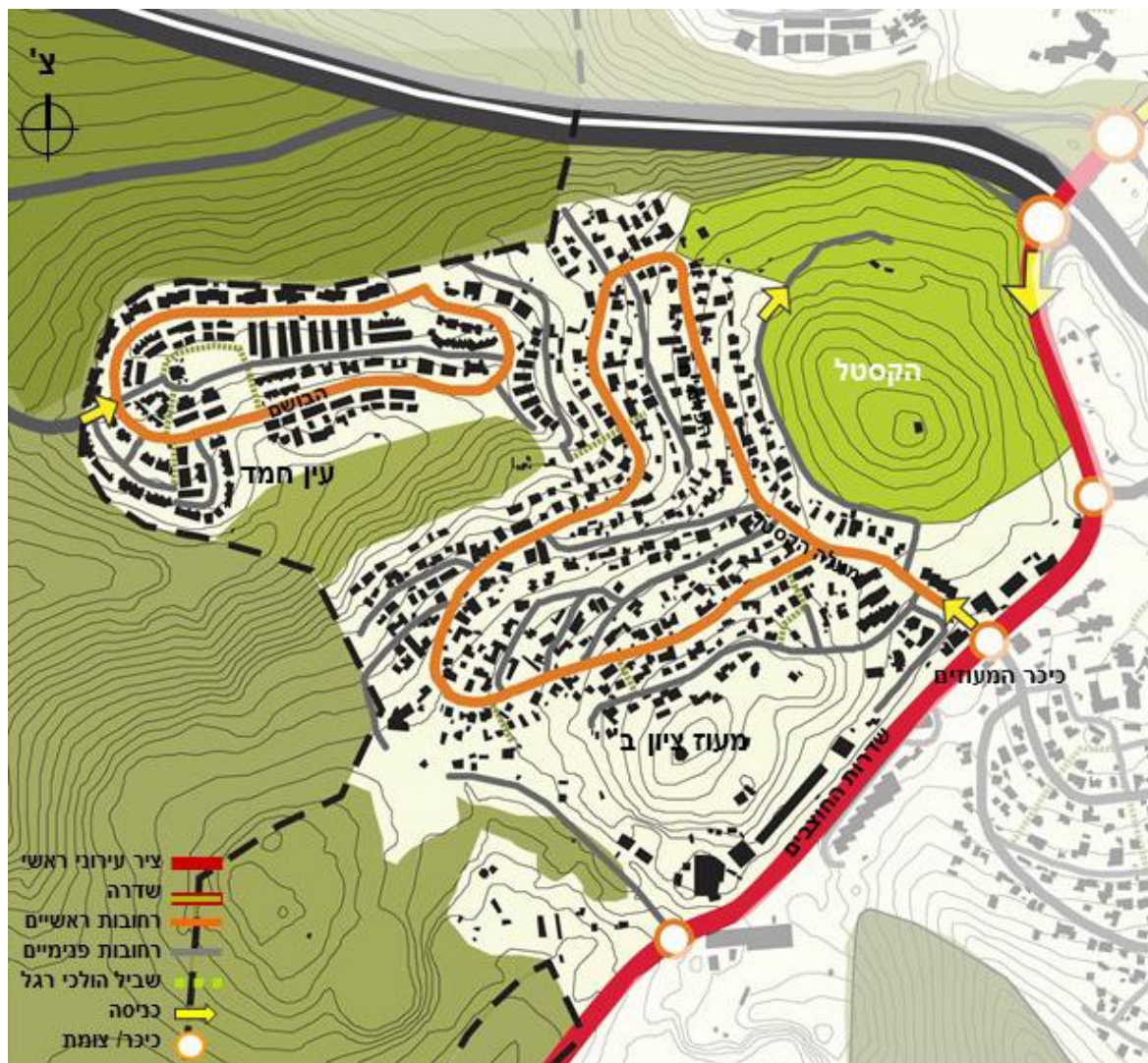
- שיעור נמוך יחסית 18.3% של בעלי +16 ש"ל.
- שיעור נמוך של בעלי תואר ראשון 12.9% ושני ומעלה - 5.8%.
- 64.9% גרים בדירה בבעלות.³⁹

³⁹ יתכן כי השיעור הנמוך של אלו שרשומים כמתגוררים בדירה בבעלותם נובע מכך שדירות רבות, בהן מתגוררים הבנים רשומות על שם ההורים.



מערך דרכים

לשכונת מעוז ציון ב' כניסה אחת דרך ככר המעוזים (לאורך שד' חוצבים). לשכונת עין חמד (י"א) אין גישה דרך היישוב, אלא רק ממחלף עין חמד. דבר זה הופך את השכונה ליחידה נפרדת המנותקת מהיישוב. בין שתי השכונות קיים מעבר להולכי רגל דרך, אולם מדובר על שביל גישה לא פורמאלי. מערך התנועה בשתי השכונות מבוסס על ציר ראשי, מעגלי, ממנו מסתעפים רחובות ללא מוצא. מערך תנועה זה מוביל ועומס בכניסה וביציאה לשכונה, בעיקר בשעות השיא. תשתית התנועה עבור הולך הרגל מנותקת ממערכת הכבישים ומתקיימת בעיקר בגבולות השכונה. עיקר התנועה הרגלית מתרחשת דרך מערכת שבילים בתוך השכונה. בשכונות מעוז ציון ב' חתך הרחוב צר ומתאפיין במדרכות צרות ולא רציפות, חנייה לאורך הכביש ועל המדרכות, מכשולים רבים כגון פחי אשפה, עמודי חשמל ותאורה. נתונים אלו מקשים על תנועת הולכי רגל ואינם מאפשרים מעבר בטוח עבור אנשים עם מוגבלויות או נשים וגברים עם עגלות ילדים.



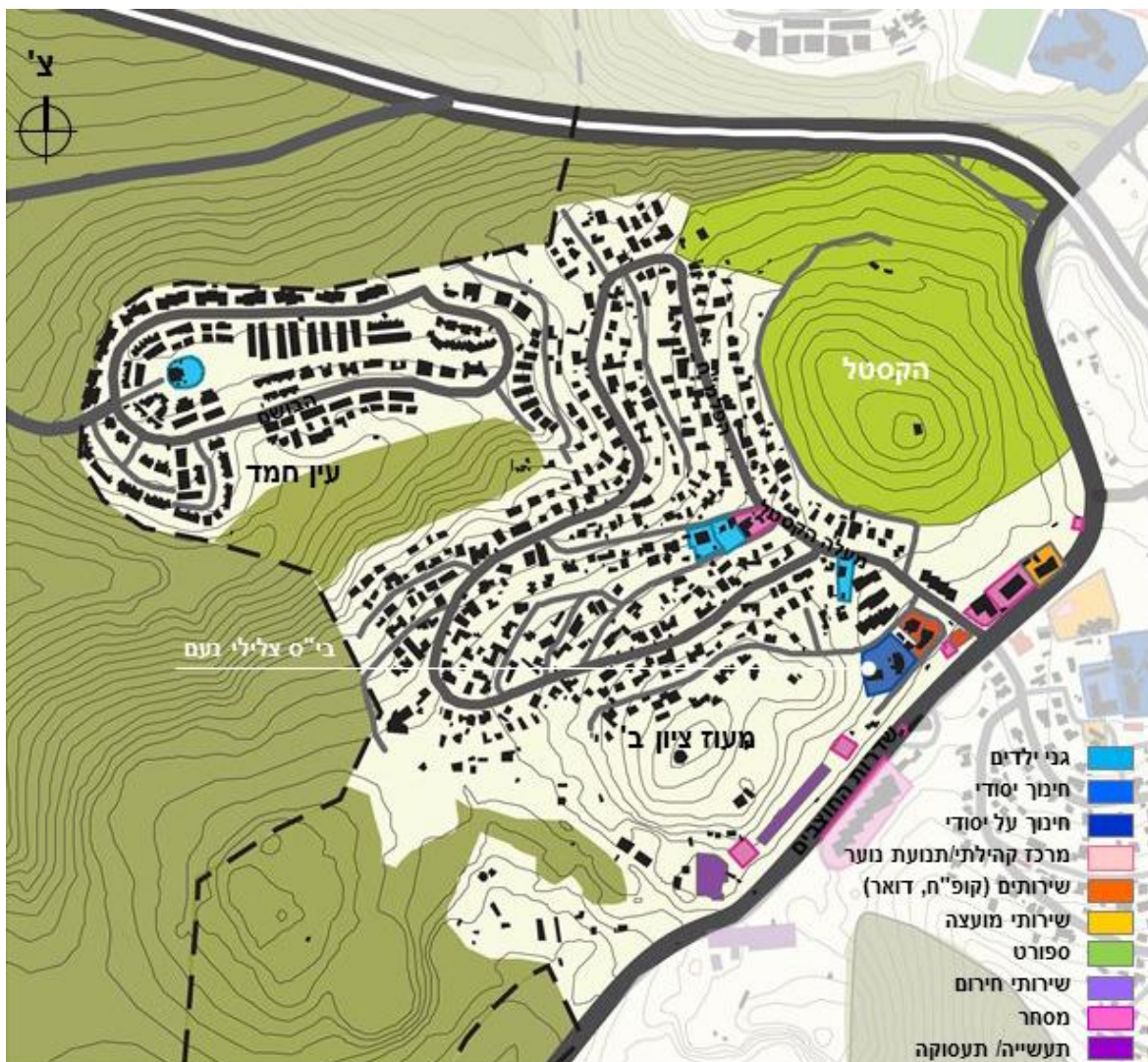
איור 4.25: רובע 5 – מערך דרכים



שירותי ציבור

שכונת מעוז ציון ב' מתאפיינת במיעוט של שטחים פתוחים וגינות משחק. בלב השכונה ישנם מספר גני ילדים. עיקר שירותי הציבור מרוכזים לאורך שדר' החצובים ביניהם: בית ספר יסודי (צלילי נעם), 2 קופות חולים ובחלק הצפוני בנין המועצה.

בשכונת עין חמד אין כלל שירותי ציבור או מסחר, למעט גן ילדים אחד במרכז השכונה ובית כנסת במבנה ארעי. בחלק המזרחי של שכונת עין חמד ישונו מגרש חום המיועד לבית ספר, אולם שטח זה אינו מפותח.



איור 4.26: רובע 5 – פריסת שירותי ציבור

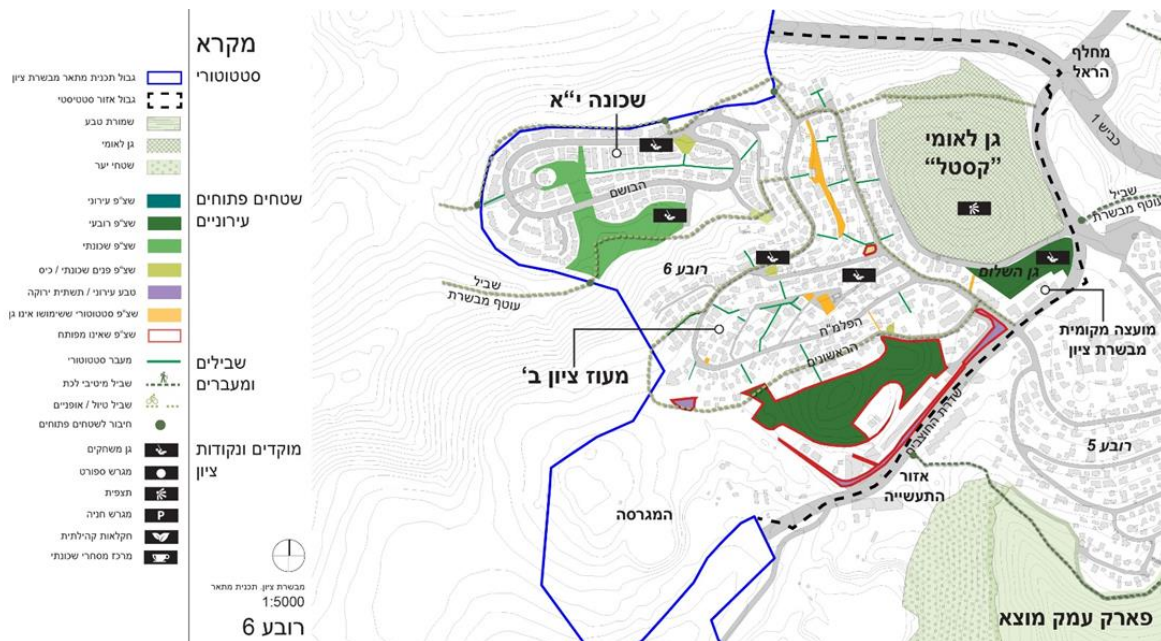


שטחים פתוחים⁴⁰

שכונת מעוז ציון ב', מתאפיינת במיעוט של שטחים פתוחים וגינות משחק. יתרה מכך, השצ"פים הקיימים וותיקים, אינם מפותחים ומשרתים בעיקר חתך גילאים צר. הפרשי גבהים מאתגרים בתוך השכונה, 50 מ' הפרש גובה ו-20% שיפוע ממוצע מקשים על תנועה בלתי ממונעת. יחד עם זאת הפרשי הגבהים יוצרים נוף פתוח אל השטחים העוטפים את מבשרת. גן השלום הממוקם לאורך שד' החוצבים מדרום לקסטל משמש כשצ"פ רובעי ומושך תושבים ממעוז ציון א' וב'. הודות למיקום מרכזי ומתקני משחק בולטים למרחוק. שטח פתוח גדול לא מפותח, נמצא בין שדרות החוצבים לאזורי המגורים של מעוז ציון ב' ובעל פוטנציאל פיתוח כפארק רובעי.

שכונה עין חמד, מתאפיינת במרחב ציבורי מזמין לתנועה - מדרכות מרווחות, נטיעות, רצף שטחים פתוחים ומעברים מקשרים בין חלקי השכונה. שכונה י"א מנותקת מיתר העיר, הן בשל הפרשי הגבהים המקשים על גישה ברגל בין המעוז ציון ב' לשכונה י"א ויתר על כן, ברכב, שלא קיים כביש מקשר. בשכונה רצף שטחים פתוחים סטטוטוריים, שחלקם כיום מפותחים כגני משחקים. שטח נרחב בתחתית הואדי התוחם את השכונה מצפון, נותר אקסטנסיבי ומתחבר למערכת השטחים הפתוחים מחוץ ליישוב, כך שהוא משמש כטבע עירוני ולא כאזור מוזנח, כמו מקומות אחרים בעיר.

גן לאומי הקסטל, הנושק למעוז ציון ב', מגודר ומנותק מהיישוב. הגן הלאומי איננו מפותח כאתר תיירות, נופש ופנאי. הכניסה אל הגן הינה דרך כביש צר הצמוד לחצרות הבתים, באופן שמפריע לתושבים ואיננו מכבד כניסה לגן לאומי. לא קיים קשר בין תושבי היישוב לאתר.



איור 4.27: רובע 5 – מערך שצ"פים ושטחים פתוחים

⁴⁰ להרחבה ראה – נספח מס' 6: המרחב הציבורי, שטחים פתוחים ונוף



גובה מבנים

שכונת מעוז ציון ב' הוקמה בשנות ה-50'. מרקם זה תוכנן במקור כבעל אופי כפרי עם בתים בני קומה אחת ומשק עזר לידם היושבים על חלקות גדולות יחסית (כדונם). גובה הבינוי משתנה ונע בין קומה אחת לשלוש קומות.

שכונת עין חמד הוקמה בשנות ה-90' והיא אחת מהשכונות האחרונות שהוקמו ביישוב. רוב המבנים הינם מבנים צמודי קרקע בדגמים שונים בני 1-3 קומות. ישנם מספר מבנים מדורגים בני 4 קומות בחלק המזרחי והמערבי של השכונה ומספר מבנים בודדים בני 5-6 קומות.



איור 4.28: רובע 5 – גובה מבנים



טיפולוגיות בינוי

בניה טורית < בתים צמודי קרקע בני 2-3 קומות. החיצונית גגות רעפים ובטבעת הפנימית גגות שטוחים



בניה מדורגת < מבנים מדורגים בני 4-6 קומות, בקצוות המזרחים והמערביים של השכונה



בית פרטי עם משק עזר < היום תהליך של ציפוף ושדרוג ותוספת של יחידות דיור.



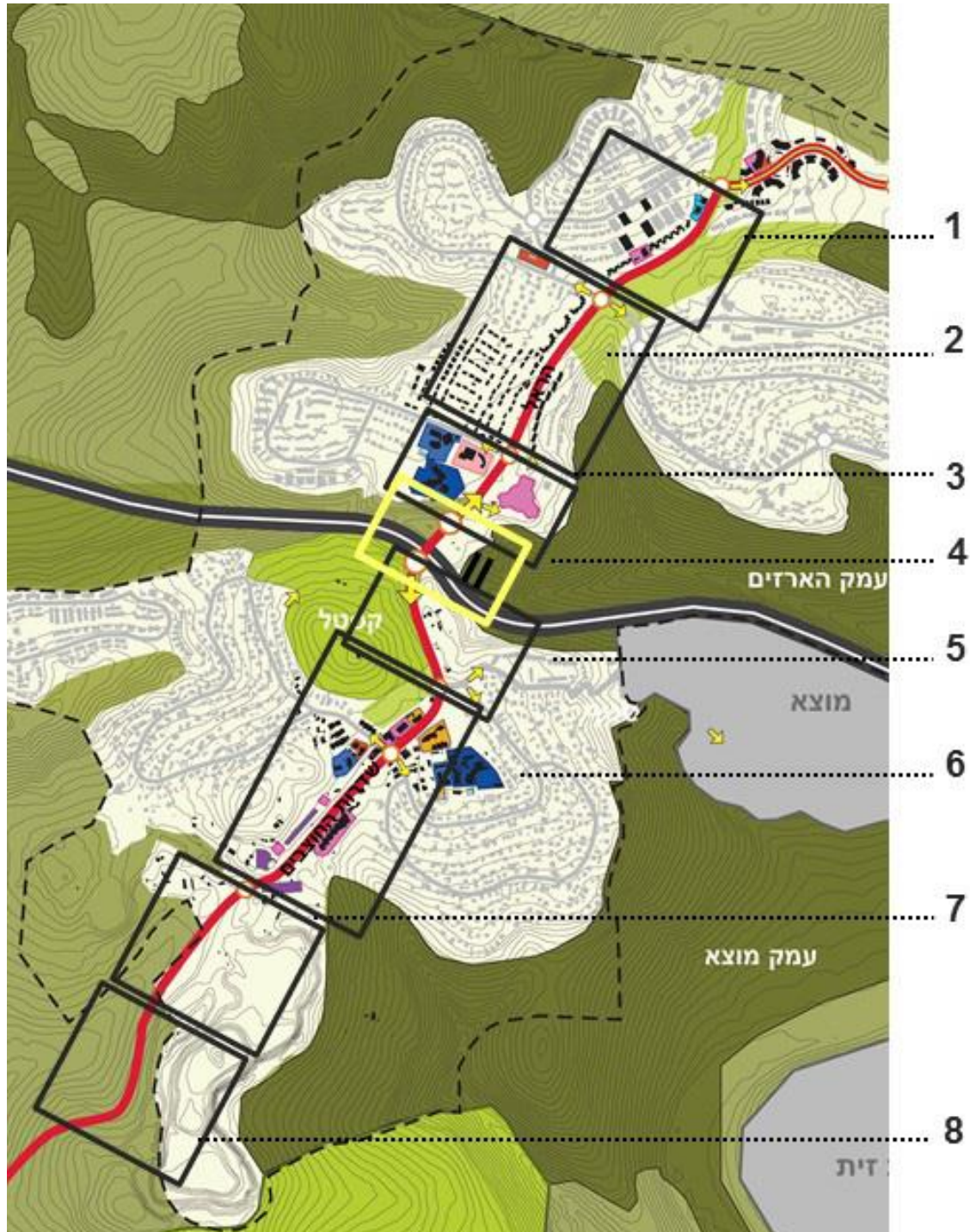
4.4. מוקדי פעילות ורחובות ראשיים

ציר הראל החוצבים מהווה את עמוד השדרה של מבשרת ציון. הוא נע מצפון לדרום, מחבר בין שני חלקי היישוב ומתפרש על פני כשלושה קילומטר. הוא בעל תפקיד מכריע בהובלת התנועה המוטורית פנימה והחוצה וכן אל שכונות המגורים. בנוסף, הוא מתפקד כציר אורבני כאשר לאורכו ממוקמים המוקדים העירוניים המרכזיים כגון קניון הראל; קריית חינוך הכוללת: מרכז פייס, חטיבת ביניים, תנועת הצופים ובי"ס יסודי; בניין המועצה; תיכון הראל; פארק הראל ועוד. ציר זה מתאפיין בתנועת מוטורית רבה ועומסי תנועה כבדים בעיקר בשעות השיא, תנועת הולכי רגל דלילה ופעילות מסחרית במוקדים מוגדרים ולא לאורך הרחוב. מוקדי פעילות נוספים מתקיימים סביב מוסדות חינוך וקהילה בלב שכונות המגורים ומתפקדים בעיקר בקנה מידה שכונתי.



איור 4.29: ציר הראל-החוצבים ופריסת מוקדים ותכניות בהליכים לאורכו.

ניתן לחלק את הציר לשמונה מקטעים המוצגים באיור מספר 6.2. לכל אחד מהמקטעים אופי שונה, המושפע מחתך הרחוב ורוחבו, ומהמפגש עם הפעילות העירונית הסמוכה:



איור 4.30: ציר הראל-החוצבים, חלוקה למקטעים



ציר הראל

ממחלף הראל צפונה, ציר זה נקרא רחוב הראל והוא כולל שלושה נתיבי תנועה לכל כיוון ומעגלי תנועה לאורכו. ציר זה מתאפיין בטופוגרפיה מתונה יחסית ובעל פוטנציאל לשרת תנועת הולכי רגל ואופניים. כללית הרחוב מתאפיין בתנועת הולכי רגל דלילה, מדרכות צרות המלוות בגדר אבן או גיבון ומוקדי עניין תחומים אשר הגישה אליהם היא דרך רחובות צדדים. חתך הרחוב משתנה ומתאפיין בארבעה מקטעים מרכזיים:

1. מקטע צפוני – מכיכר אבני חן ועד כיכר חלילים. הדופן המזרחית כוללת את פארק הראל, השטח הפתוח המרכזי והגדול ביותר בתוך היישוב. פארק זה אינו מפותח בצורה אקסטנסיבית, אך בעל ערכים נופים וכולל שבילי עזים המחברים בין שכונות המגורים. לאורך הדופן המזרחית מאושרת תכנית להקמת מרכז ספורט (קאנטרי קלאב) ומבני מגורים. תכנית זו תיצור דופן בנויה לאורך רחוב הראל ותוביל לנתק בין הפארק, הרחוב ושכונות המגורים. הדופן המערבית כוללת בעיקר מבני מגורים המופרדים מן הרחוב באמצעות חומת אבן גבוהה. במרכז המקטע מרכז מסחרי במפלס הרחוב המהווה מוקד עניין מרכזי וכולל בעיקר בתי קפה ומסעדות. בקצה הצפוני של רחוב הראל, שטח פתוח גדול יחסית התחום על ידי מבני מגורים.



דופן מערבית: מבט אל עבר המרכז המסחרי



דופן מזרחית: מבט אל עבר פארק הראל

2. מקטע מרכזי – מכיכר חלילים ועד רחוב יסמין. כולל בעיקר מגורים ומעט שטחים פתוחים. בדופן המזרחית נמצאת שכונת נוף הרים וחלק מפארק הראל. מבני המגורים ממוקמים במפלס נמוך ממפלס הרחוב והגישה אליהם מרחוב פנימי נפרד. כפועל יוצא הדופן המזרחית מלווה בחומת אבן ומדרכה צרה. הדופן המערבית כוללת את מרכז הקליטה ומבני מגורים של שכונה ב'. גם בדופן זו מבני המגורים מופרדים ממפלס הרחוב באמצעות גיבון והפרשי טופוגרפיה. מקטע זה מתאפיין במדרכות צרות, חומות אבן ושטחי גיבון ואינו מכיל מוקדי עניין לאורכו. מרכז הקליטה הממוקם לאורך הציר הינו בעל פוטנציאל לפיתוח עתידי וליצירת מוקד עירוני המשלב מגורים, מסחר ומסודות ציבור.



דופן מערבית: מבט אל עבר מרכז הקליטה



מבט אל עבר ציר הראל

3. מקטע דרומי – ממוקם סמוך למחלף הראל, מרחוב יסמין ועד המחלף. כולל מבני ציבור ומסחר מרכזיים. בדופן המערבית נמצא קניון הראל המהווה נקודת ציון ומוקד משיכה מרכזי לתושבי מבשרת ציון והסביבה הקרובה. בדופן המזרחית ממוקמת קריית חינוך גדולה המשרתת את כל תושבי היישוב הכוללת מרכז פיס, בית ספר יסודי, חטיבת ביניים, שבט צופים ומגרש כדורגל. מבנים אלו אינם יושבים במפלס הרחוב ואינם מפנים חזית פעילה לכיוון הרחוב.



מבט אל עבר מרכז הפיס ומרכז הקליטה

4. מחלף הראל – היום האזור משמש בעיקר להובלת תנועה מוטורית פנימה והחוצה ומהווה שער כניסה ראשי ליישוב. בעקבות תת"ל 16, תפקוד המחלף ומערך הכניסות והיציאות ליישוב ישתנו. תכנית המע"ר (נמצאת בימים אלו בהפקדה) מציעה להפוך את המחלף לרחוב אורבני המשכי ולמוקד עירוני מרכזי. התכנית מציעה בדופן המערבית להקים מסוף תחבורה, חניון לכ-1000 מכוניות ומרכז תעסוקה ומסחר; במסגרת המבנים בדופן המערבית מוצעת גם כיכר עירונית פתוחה במפלס הרחוב. בדופן המזרחית, מציעה התכנית להקים מבני מגורים (עד 4 קומות) לאורך הרחוב עם חזית מסחרית פעילה וכך לייצר חיבור פיזי רציף המלווה בפעילות בין שני חלקי היישוב.

שדרות החוצבים

ממחלף הראל דרומה, ציר זה נקרא שדרות החוצבים והוא כולל שני נתיבי תנועה לכל כיוון וצומת מרומזרת אחת. כללית, הרחוב כולל מסחר במפלס הרחוב, מבני ציבור וחינוך, מדרכות צרות, ותנועה מוטורית רבה. מתאפיין בחוסר אחידות, חוסר רציפות, מבנים רעועים ותנועת הולכי רגל דלילה. חתך הרחוב משתנה ומתאפיין בארבעה מקטעים מרכזיים:

5. מקטע צפוני – בירידה ממחלף הראל ועד לצומת המרומזרת (שבע האחיות), מתפקד כציר תנועה בלבד. ממזרח מוקם קניון רמי לוי המפנה חזית אטומה לרחוב ומבוסס על כניסה מוטורית דרך רחוב צדדי. ממערב מתנשא הר מעוז וגן לאומי הקסטל.



דופן מערבית: גן לאומי הקסטל



מבט אל עבר קניון רמי לוי (בבניה)

6. מקטע מרכזי – מהצומת המרומזרת (שבע האחיות) ועד לצומת המגרסה/מחצבה. אזור אינטנסיבי הכולל מוסדות ציבור כגון בניין המועצה, ספרייה ציבורית, מרכז קהילתי, ועדה מרחבית לתכנון ובנייה הראל, הסוכנות היהודית, המועצה הדתית ועוד. וכן מסחר מקומי, חלקו נבנה ללא אישורים באופן מאולתר. בדופן המזרחית בניין מסחרי גדול הממוקם במפלס נמוך ממפלס הרחוב כך שלא מתאפשרת כניסה מהרחוב. כיכר המעוזים מהווה צומת ונקודת ציון מרכזית ביישוב. המקטע מתאפיין במדרכות צרות ולא מטופחות אשר אינן מעודדות תנועת הולכי רגל.



דופן מערבית: בניין חדש ללא דיירים

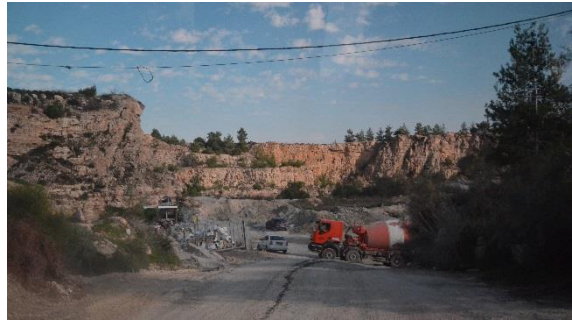


דופן מערבית: חנויות קטנות, ירקנים ובתי מלאכה

7. **מקטע דרומי** – אזור לא מפותח, מתפקד כציר תנועה מוטורית בלבד ואינו מלווה במדרכות להולכי רגל. כולל מספר בתי מלאכה קטנים כגון מוסכים. בדופן המערבית מגרסה לא פעילה ומספר מבני תעשייה נטושים. הדופן המזרחית כוללת את המחצבה אשר פועלת באופן חלקי היום. מהווה שער כניסה ליישוב מכיוון יער סטף ויציאה לכיוון מרכז רפואי הדסה עין-כרם.



דופן מערבית: מבט אל עבר המגרסה



דופן מזרחית: מבט אל עבר המגרסה

8. **מקטע נופי** – ציר הכניסה ליישוב מכיוון יער סטף. דרך נופית, ממזרח הר חרת וממערב צובה.



מעגל התנועה ליד הסטף



כביש 3695 לכיוון סטף

לאורך שדרות החוצבים מקודמות תכניות רבות בשלבי תכנון שונים. במקטע הצפוני, מוקם בימים אלו קניון רמי לוי, מדרום לכביש 1 וממזרח לשדרות החוצבים. במקטע במרכז מקודמת תכנית לשדרוג ושיפוץ בניין המועצה ומבני ציבור נוספים ויצירת כיכר עירונית ("כיכר המדע"). במקטע הדרומי, בדופן המזרחית אושרה תכנית "וד"ל החוצבים" להקמת 401 יח"ד ומסחר שכונתי. בדופן המערבית מקודמות שתי תכניות – האחת, "אזור המלאכה" המסדירה את הדופן המערבית של שדרות החוצבים ומוסיפה כ- 80,000 מ"ר מסחר ותעסוקה. השנייה, "תכנית המגרסה" (באזור שבו פעלה בעבר המגרסה) הכוללת כ- 1000 יח"ד וכ- 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה. בנוסף, מקודמת תכנית להרחבה ושדרוג של ציר החוצבים לשני מסלולים לכל כיוון, מפרדה, שני נתיבי חנייה ושביל אופניים דו סיטרי.⁴¹ כל התכניות ממוקמות לאורך שדרות החוצבים, אולם הן מקודמות בצורה נקודתית וחסרות תפיסה תכנונית כוללת המגדירה את אופי הרחוב, ותפקודו במערך היישובי והאזורי. לציר הראל החוצבים פוטנציאל להפוך לרחוב עירוני, פעיל ותוסס המכיל מגוון רחב של פעילויות ומוקדי עניין ומעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

⁴¹ להרחבה ראה – נספח מס' 1: סקירה תכנונית כוללת



4.5. ניתוח מערך המגורים

חלק זה הסוקר את מלאי המגורים ביישוב ומאפייניו, מבוסס על 3 מאגרי מידע עיקריים: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (מפקד אוכלוסין 2008, מחולל הדוחות); נתוני שכבות הרקע של המרכז למיפוי ישראל; נתוני המועצה המקומית.

כ-15% משטח השיפוט של מבשרת ציון נמצא בייעוד מגורים ראשי, בהם מצויים כ-426,460 דירות מגורים ששטחן הכולל הוא 989,920 מ"ר. ביחידות דיור אלו מתגוררים כ-24,500 תושבי מבשרת ציון, נכון לשנת 2012.⁴³

67% מהתושבים גרים בדירה בבעלותם. נתון זה דומה לממוצע הארצי העומד על 65.8% דירות בבעלות. יחד עם זאת, קיים שוני גדול בין השכונות. לדוגמה, בשכונות רכס חלילים אחוז מאד גבוה מהתושבים (91%) מתגוררים בדירות בבעלותם. גם בשכונות י"ג, ה'ו' ו-ד' אחוז גבוה (80.6%). לעומת זאת בשכונות הוותיקות אחוז הדירות בבעלות הדיירים נמוך בהרבה ונע בין 55%-64%.

4.5.1 צפיפות מגורים

מבשרת ציון מתאפיינת במרקם בעל אופי פרברי עם רווחת דיור גבוהה. על פי תמ"א 35 מבשרת נמצאת כולה בתחום מרקם עירוני ומוגדרת כ"דגם ישוב 3" (ישובים שצפי אוכלוסייתם נע בין 20,001-50,000 נפש). צפיפות הבנייה המינימלית למגורים המומלצת בה היא 7 יח"ד לדונם נטו. כיום הצפיפות נטו ביישוב עומדת על 6.5 יח"ד לדונם וכ-1 יח"ד לדונם ברוטו.

4.5.2 מספר נפשות למשק בית

מספר הנפשות למשק בית במבשרת ציון עומד על 3.3, נתון זה גדול במעט מהממוצע הארצי העומד על 3.2 נפשות למשק בית. גם בנותנים אלו קיימים הבדלים בין השכונות הוותיקות והשכונות החדשות שנבנו במהלך שנות התשעים. בשכונות רכס חלילים, הממוצע עומד על 4 נפשות למשק בית, נתון גבוה בהשוואה לממוצע הארצי ולממוצע ביישוב. ברובע 2 הכולל את השכונות הוותיקות מבשרת ירושלים, ג' וט' הממוצע גבוה במעט מהממוצע ביישוב ועומד על 3.4 נפשות למשק בית. בשכונות מעוז ציון א' וב' הממוצע עומד על 3.2 נפשות למשק בית, ואילו בשכונות הצפון מערביות הנתון נמוך מהממוצע הארצי ועומד על 3 נפשות למשק בית.

4.5.3 מספר חדרים למשק בית⁴⁴

האיור הבא מציג את שיעור משקי הבית לפי מספר חדרים בדירה ביחס לממוצע הארצי, עולה כי משקל יחידות הדיור הקטנות (עד 3 חדרים) במבשרת ציון עומד על כ-32% מכלל יחידות הדיור ביישוב, מספר הקטן משמעותית ביחס לממוצע ארצי של 52% דירות בנות 3 חדרים ומטה. מספר הדירות בנות ארבעה

⁴² על פי נתוני ארנונה, מועצה מקומית מבשרת ציון, 2014.

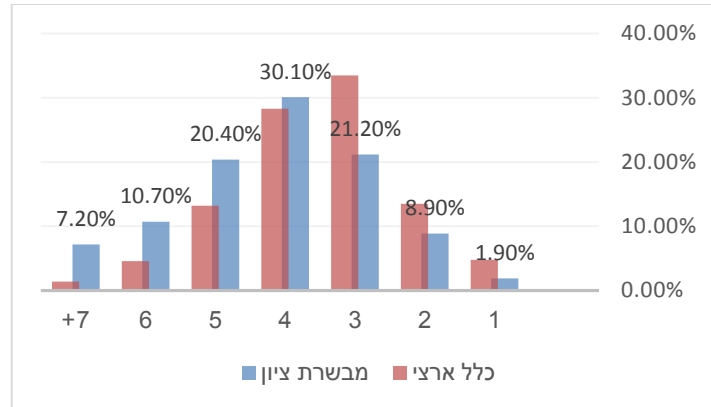
⁴³ על פי נתוני המועצה המקומית, נכון מרץ 2015 מתגוררים במבשרת ציון 26,287 תושבים.

⁴⁴ מקור הנתונים: למ"ס מפקד אוכלוסין 2008



חדרים עומד במבשרת ציון על 30.1% , מספר הדומה לממוצע הארצי (28.3%). לעומת זאת, מספר יחידות הדיור בהם חמישה חדרים ומעלה עומד במבשרת ציון על 38.3%, מספר הכפול מהממוצע הארצי העומד על 19.2%.

גרף 1 : מספר חדרים למשק בית השוואה בין מבשרת ציון וממוצע כלל ארצי



מגמה זו לפיה יחידות הדיור ביישוב גדולות מן הממוצע הארצי, ממשיכה להישמר ובאה לידי ביטוי בשכונות חדשות שבנייתן הושלמה בעשור האחרון כגון שכונת רכס חלילים, בה אחוז הדירות בנות ארבעה חדרים ומעלה גבוה אפילו ביחס לממוצע ביישוב (כ- 80%). נתונים אלו יכולים ללמד על הקושי בדיור בהישג יד או דיור לזוגות צעירים ביישוב.

צפיפות הדיור הממוצעת ביישוב הינה 0.8 נפשות לחדר, כלל ארצי 0.9 נפשות לחדר.

4.5.4 גובה הבנייה למגורים

מבשרת ציון הינו ישוב פרברי בעל צביון כפרי וככזה מתאפיין בבניה צמודת קרקע ובבניה נמוכה של מבנים בני 3-4 קומות. ישנם מעט מבנים בני 5-6 קומות בעיקר בשכונות החדשות כדוגמת רכס חלילים וה'ו'. ביישוב אין מבנים גבוהים או מגדלים. (ראה איור 4.15)

4.5.5 וותק המבנים

המרקם הבנוי של מבשרת ציון החל להתפתח בשנות החמישים של המאה הקודמת, והגיע לשיאו בשנות השמונים. (ראה איור 4.3) פועל יוצא מכך, הוא שהעיר מורכבת ממארג וותיק של מבני מגורים, אשר חלקם הגדול נבנה לפני שנות ה-80 של המאה הקודמת. המרקם הוותיק כולל את השכונות מעוז ציון א' ו-ב', מבשרת ירושלים ושכונת ג' ו-ט' אשר יחד מהוות כמחצית ממספר יחידות הדיור ביישוב. מעל שליש מיחידות הדיור ביישוב נבנו במהלך שנות התשעים, בתהליך המאופיין בהגדלת צפיפות הבינוי ושיעורה של הבנייה הרוויה תוך צמצום גודלן הממוצע של הדירות, אך תוך שימרה על האטרקטיביות של היישוב ועל מחירי נדל"ן גבוהים.⁴⁵

⁴⁵ בידי צוות התכנון לא מצוי מיפוי של המבנים בעיר בהתאם לשנת בנייתם.



4.6. סיכום וסוגיות מרכזיות

- **מיקום** – המיקום של מבשרת ציון, משני צידיו של כביש מס' 1 בתווך שבין ירושלים ותל אביב, מאפשר נגישות גבוהה לערים הגדולות והופך את היישוב לאטרקטיבי ונגיש מאד.
- **כביש 1** – היישוב נחצה לשני חלקים, צפון ודרום, על ידי כביש מספר 1 היוצר נתק פיזי ותודעתי בין שני חלקי היישוב. – האם וכיצד ניתן לחבר בין שני חלקי היישוב?
- **שכונות עצמאיות** – מבשרת ציון היא "יישוב הר" הבנוי על חלקן העליון של שלוחות המבותרות על ידי ואדיות. כפועל יוצא שכונות המגורים עצמאיות ואינן מחוברות זו לזו – כיצד ניתן לחבר בין שכונות המגורים ובין חלקי היישוב?
- **מערך הדרכים הפנימי** - מערך התנועה בתוך היישוב מבוסס על ציר מרכזי, הראל-החוצבים, החוצה את היישוב לכל אורכו מדרום לצפון. ציר זה מנקז את עיקר התנועה המוטורית אל תוך היישוב ומחוצה לו וכן מתפקד כציר הראשי ממנו מסתעפים צירי תנועה משניים המובילים אל שכונות המגורים. מערך התנועה השכונתי מתחבר לרוב בנקודה אחת או שתיים לציר הראל-החוצבים והוא מבוסס על ציר ראשי, לינארי או מעגלי, ממנו מסתעפים רחובות קטנים ללא מוצא. צירים משניים אלו מתפקדים בעיקר כמובילי תנועה מוטורית ולא כרחובות פעילים – הם מלווים במדרכות צרות, מתאפיינים בתנועת הולכי רגל דלילה וכן הפונקציות הציבוריות מרוכזות במוקדים מוגדרים ולא לאורך הרחוב. בנוסף, תשתית התנועה עבור הולך הרגל מנותקת ממערכת הכבישים ומתקיימת בעיקר בגבולות השכונה. עיקר התנועה הרגלית מתרחשת דרך מערכת שבילים ושטחים פתוחים בתוך השכונה
- **ציר הראל-החוצבים** – נע מצפון לדרום, מחבר בין שני חלקי היישוב אולם חיבור זה מבוסס בעיקרו על תנועה מוטורית. לציר הראל-החוצבים פוטנציאל להפוך לרחוב עירוני, פעיל ותוסס המכיל מגוון רחב של פעילויות ומוקדי עניין ומעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- **חברה** – מבשרת ציון היא יישוב בעל אופי פרברי המתאפיין בחתך חברתי-כלכלי גבוה (אשכול 8 מתוך 10). יחד עם זאת, מבשרת ציון אינה יישוב הומוגני והיא מתאפיינת בשונות חברתית-כלכלית גבוהה בין קבוצות חברתיות ביישוב.
- **קשרי גומלין** – במבשרת ציון חסר אזור תעשייה או מוקד תעסוקה מרכזי והיקף הפעילות הכלכלית ביישוב מוגבל ופרוס בעיקר לאורך שדרות החוצבים ובקניון הראל. כפועל יוצא, רוב התושבים עובדים מחוץ ליישוב, בעיקר בירושלים, אך גם בישובים הסמוכים ובמטרופולין תל אביב ומקיימים קשרי יוממות המקנים ליישוב אופי של פרבר שינה – האם על מבשרת ציון להמשיך להתקיים כיישוב פרברי המתאפיין במיעוט של שטחי מסחר ותעסוקה או לאמץ דפוסי עירוניים ולפתח בסיס כלכלי עצמאי? באם יחליט היישוב להגדיל את בסיס המס שלו תוך שאיפה לעצמאות כלכלית - מה היקף התעסוקה הנדרש לשינוי כזה?
- **תעסוקה** – היעדר שטחי תעסוקה הוא גורם המכביד על התנהלות הרשות ומכביד על מימון תכניות למתן שירותים איכותיים, בתחום החינוך, והתשתיות העירוניות - מהם החסמים והאתגרים בפיתוח



מקורות תעסוקה ביישוב? איזה סוג של תעסוקה יש לפתח ביישוב ובאיזה אופן? כיצד ישפיע על מערך הקשרים המקומי והאזורי?

- **שטחים פתוחים ונוף** – המשאבים הטבעיים של מבשרת ציון מעניקים ליישוב אופי ייחודי ותבנית נוף כפרית. היישוב מוקף בשטחים פתוחים מגוונים משמורות טבע וגנים לאומיים ועד ליערות וחורש טבעי. יחד עם זאת, מערך השטחים הפתוחים ביישוב אינו מפותח וחסר שלד ירוק המחבר בין מוקדי הפעילות השונים, שכונות המגורים ומהווה מרחב פנאי ושהייה. אחד האתגרים התכנוניים הוא כיצד לחבר את היישוב עם סביבת הנוף הטבעי, כלומר כיצד לשלב בין מערכות הנוף והטבע המקיפים את היישוב לבין מערך השטחים הפתוחים הפנימי.

- **המרחב הציבורי** – היישוב מתאפיין במחסור בשצ"פים בפועל וכן רמת הפיתוח והתחזוקה של חלק מהשצ"פים הינה נמוכה ומכוונת בעיקר לילדים – אתגר מרכזי הינו הסדרה של המרחב הציבורי, לרבות גנים, פארקים, כיכרות ורחובות ויצירת מערך רחובות פעיל המכיל מנעד רחב של שימושים ומעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

- **מוקד שירותים אזורי** – מבשרת ציון היא היישוב הגדול ביותר בפרוזדורי ירושלים ועל כן מתפקד כמוקד שירותים משני עבור היישובים הקטנים הסובבים אותו – האם מבשרת ציון צריכה להרחיב את התפקודים האזוריים שלה? באיזה אופן?

- **מרכז הקליטה**, במרכז היישוב, מאכלס היום קהילה מנותקת ומבודדת. המצב הקשה של הדיירים יחד עם לחצים חיצוניים עתידיים לפנות את מרכז הקליטה. פינוי מרכז הקליטה, תוך התחשבות ומתן מענה ראוי לדיירי המרכז, מהווה פוטנציאל לפיתוח עתידי במיקום אסטרטגי ביישוב.

- **רווחת דיור** – רוב היישוב מתאפיין ברווחת דיור גבוהה ואחוז גובה יחסית של יח"ד עם 4 חדרים ומעלה. יחד עם זאת חסרים ביישוב פתרונות דיור לצעירים כגון יח"ד קטנות, דיור להשכרה, דיור בהישג יד וכדומה.

- **המרקם הוותיק** – השכונות הוותיקות (מעוז ציון א' וב' ומבשרת ירושלים) מתאפיינות בתכנית בינוי גבוהה, רחובות צרים ומיעוט של שטחים פתוחים ומבני ציבור. בעשור האחרון חל תהליך מתמשך של ציפוף והוספת יח"ד. כפועל יוצא, המרקם מתאפיין כיום בצפיפות גדולה, חוסר אחידות, אי סדר, מחסור גדול במקומות חנייה ועומס על תשתיות כגון כבישים, מים ביוב, ניקוז וחשמל. חזית הרחוב מקוטעת כתוצאה מפלישות לזכות הדרך, אינה יוצרת דופן המשכית ואינה מאפשרת תנועה הולכי רגל רציפה. חתך הרחוב צר וכולל לרוב נתיב תנועה אחד לכל כיוון ומדרכה צרה לאורכו.

- **עברות בנייה** – המרקם הבנוי מתאפיין בעבירות בנייה רבות המתקיימות במגרשים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. נכון להיום חסרה מדיניות תכנון מגובשת המאפשרת הרחבות ובנייה ומסדירה את מצב העניינים היום וכן מגבן אכיפה יעיל.



פרק 6 היבטים תחבורתיים



5. היבטים תחבורתיים⁴⁶

מבוא

המסמך שלהלן הינו תקציר של דו"ח "סקירת המצב הקיים - היבטים תחבורתיים" שנכתב במסגרת שלב א' של תכנית המתאר למבשרת ציון.

הדו"ח השלם מכיל תיאור וניתוח של המצב הקיים התחבורתי בישוב לפי מרכיביו השונים: התכנון הסטטוטורי והלא-סטטוטורי, רכיבי מערכת התחבורה והביקוש לנסיעות.

מטרת העבודה היא ללמוד לעומק את המצב התחבורתי במבשרת ולנתח את החוזקות והחולשות שבו על-מנת לספק בסיס לתכנון תכנית המתאר.

התקציר מבוסס על הדו"ח ומכיל את עיקרי הדברים מתוך פרקיו:

סעיף 5.1: תכניות ברקע התכנון – סקירת התכניות הרלוונטיות לתכנון התחבורה במבשרת ציון;

סעיף 5.2: מערכת התחבורה על רכיביה – מערכת הדרכים, כניסות ויציאות לישוב, מערכת התחבורה הציבורית, תנועה עוברת, חניה, תנועות "רכות" (אופניים והולכי רגל), תאונות דרכים ובטיחות בדרכים;

סעיף 5.3: הביקוש לנסיעות – רמת מינוע, פיצול ופילוג נסיעות, נפחי תנועה ורמות שירות מצב קיים;

סעיף 5.4: מסקנות וסוגיות – סיכום המסקנות מהדו"ח וסוגיות העולות ממנו אשר יש לתת עליהן את הדעת בתהליך התכנון.

5.1. מסגרת התכנון התחבורתי

מערכת התחבורה של מבשרת תוכננה במסגרת תכניות רבות, סטטוטוריות ולא סטטוטוריות. להלן סקירה של כמה מהמרכזיות בהן. הרחבה על התוכניות ניתן למצוא בפרק הסקירה התכנונית.

תכניות סטטוטוריות:

הל/מח/250/ד - תיקון לתכנית המתאר המאפשרת הגדלת מס' יחידות דיור למגרש בשכונות הותיקות (יוזם: מועצה מקומית מבשרת ציון. עורך התכנית: אדר' חיים ורדה)

מי/250 - תכנית המתאר התקפה לישוב, אשר אושרה בשנת 1978. התכנית חלה על 5,600 דונם ומטרתה: "החלת תכנית מתאר מקומית לפיתוחה של מבשרת ציון כפרבר עירוני השומר של אופי בניה נמוכה ודלילה המתמזגת בנוף הטבעי ללא חריגה". מטרת התכנית היתה להסדיר בניית יח"ד נוספות בשכונות הוותיקות של מבשרת ציון

⁴⁶ להרחבה ראה – נספח מס' 5: היבטים תחבורתיים



תת"ל 16 – התכנית מציעה לשדרג ולהרחיב את דרך מס' 1 מטעמי בטיחות ומהירות נסיעה, הכוללים שיפורים הנדסיים, הוספת נתיב נסיעה לכל כיוון, הוספת שוליים ימניים ושמאליים וכן הצבת מעקות בטיחות תקינים. בעקבות התכנית תתבטל במחלף מוצא הכניסה למבשרת מכיוון ירושלים לתקופה של כשנתיים עד סיומה של תת"ל 2. בנוסף, הכניסה למבשרת במחלף הראל מכיוון ירושלים מתארכת בכמה מאות מטרים עד לרמפה שמחזירה את הנהגים חזרה למחלף הראל דרך אותה רמפה המשמשת את המגיעים מת"א.

תת"ל 2 - כביש מס' 16, כביש גישה ראשי נוסף לירושלים. הכביש עתיד לתת מענה לבעיית העומס בכניסה לירושלים באמצעות ציר גישה נוסף לירושלים מכיוון מערב וכניסה נוספת לשכונת גבעת שאול מכיוון דרום. הכביש מתפצל מכביש מס' 1 לכיוון דרום מזרח באזור היישוב מוצא. הכביש מאפשר כניסה למבשרת דרך מחלף מוצא (רק לבאים מכיוון כביש 16).

תמ"א 3 - תכנית מתאר ארצית לדרכים. התמ"א מתווה את רשת הדרכים בישראל, תוך הבחנה בין דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך ראשית, דרך אזורית, ודרך מקומית. היא אושרה לראשונה בהחלטת ממשלה 902 ב-1 באוגוסט 1976, ומאז עברה קרוב ל-100 שינויים.

מבחינת מבשרת, התיקון הרלוונטי לתמ"א הוא תיקון 70 (מחוז ירושלים) שאושר בשנת 2008. במסגרתו אומצה רשת הדרכים שהוצעה במסגרת תמ"מ 1/30 למחוז ירושלים. הכבישים הרלוונטים למבשרת הם כביש מס' 1 (דרך מהירה קיימת), כביש 396 (כביש אזורי מוצע שטרם בוצע) וכביש 386 הקיים. כבישים אזוריים אלה, שתפקידם חיבור בין אזור בית זית לאזור עמק האלה, לא משפיעים באופן ישיר על תפקוד מבשרת אך הם חלק מרשת הכבישים האזורית.

תמ"א 23 - עוסקת בהתוויית רשת מסילות ברזל ושריון עתודות קרקע לצורך זה. היא אושרה בהחלטת ממשלה 1675 ב-15 ביוני 1986 ומאז עברה כ-25 תיקונים.

התיקון הרלוונטי למבשרת הוא תיקון מס' 16 במסגרתו עוגנה מסילת הרכבת המהירה בין תל אביב לירושלים הנבנית בימים אלה. המסילה גובלת במבשרת מצפון, חלקה ממונהרת וחלקה על גשר. באזור מבשרת לא מתוכננת תחנת רכבת, חרף בקשות תושבי מבשרת וניסיונות המועצה הנמשכים גם היום.

152-0103655 - "וד"ל החוצבים" / "הדופן המזרחית" - התכנית לשכונת החוצבים הינה אחת התוכניות המשמעותיות שאושרה במבשרת בשנת 2014 מאחר ומוסיפה כמות יח"ד יחסית גדולה ליישוב. מדובר בתכנית של רמ"י ל-401 יח"ד⁴⁷ ב-16 בניינים, המחולקים לשלושה טיפוסים בינוי, בני 6-7 קומות. התכנית הותנתה בשדרוג קטע מרכזי בשד' החוצבים על מנת שיוכל לשאת את התנועה שתיווצר מתוספת יחידות הדיור. לשם כך, הוכנה תכנית המשדרגת את הציר לשני נתיבים לכיוון, שורת חניות בכל צד, מפרדה ורמזור לשני צמתים שהיום מתפקדים כמעגלי תנועה.

⁴⁷ בעת הוצאת היתרי הבנייה מס' זה יכול להגיע ל-520 יח"ד ע"י שימוש ב"תקנת שבס".



תכניות לא סטטוטוריות:

תכנית אב לתחבורה מבשרת ציון – תכנית שנערכה בשנת 2005 ע"י PGL. התכנית היא לאופק תכנוני לשנת 2020. מטרתה של התכנית לקדם ולהשלים את המטרות והיעדים בתכנית המתאר המאושרת מ/250. התכנית מתמקדת בבעיות התחבורה בישוב ובמציאת פתרונות הולמים.

תכניות בהליכים

152-0138727 - "מחלף הראל" / "תכנית המע"ר" – התכנית שהופקדה בנובמבר 2014, מציעה מתחם הכולל מסוף תחבורה תת קרקעי, חניון חנה וסע, שטחי תעסוקה ומסחר (בצדו המערבי של המחלף). בצדו המזרחי הציעה התכנית למקם שימושי מגורים ומבני ציבור. התכנית תבנה בעצם בשטח המתפנה בעקבות מנהור כביש 1 בקטע זה. מתנגדי התכנית טוענים שהתכנית תיצור עומסי תנועה גדולים על המחלף (מעבר לאלה הקיימים כבר היום) ושעומסים אלה יקרינו גם על שאר חלקי הישוב. התכנית מייצרת שימושים רבים על המחלף שאינם קיימים היום (מסוף תחבורה, חניונים, שימושי מסחר, מגורים), כל אלה ללא הרחבה של רשת הדרכים ואף הישענות על כבישים משניים קיימים בישוב.

בנוסף, נמצאות היום בהליכי תכנון שתי תוכניות גדולות נוספות, שתיהן בדופן המערבית של שד' החוצבים. תכנית "המגרסה" לכ – 1000 יח"ד ותכנית ל"אזור מלאכה".

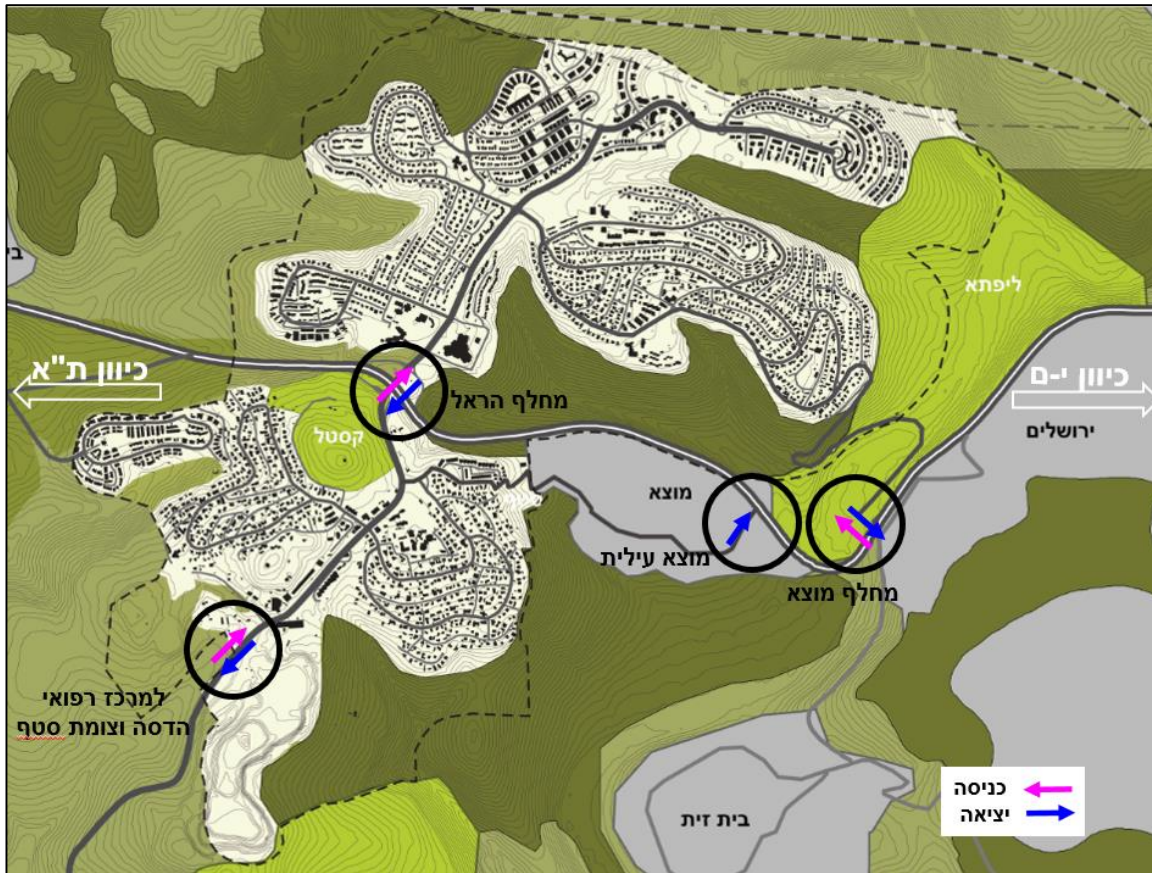
התוכניות הרבות המתוכננות לאורך דפנות שד' החוצבים, חלקן מאושרות וחלקן בהליכי תכנון, עתידות להגדיל באופן משמעותי את נפחי התנועה לאורך ציר זה, אשר מאופיין כבר היום בעומסי תנועה כבדים בשעות העומס (נובע מתפקידו ככביש המחבר בין דרום מערב ירושלים ואזור בי"ח הדסה, לכביש מס' 1). תפקידו האזורי של הציר, גם אם אינו מוגדר ככביש אזורי, יוצר קונפליקט בין נפחי התנועה הרבים שהוא מעביר לבין אופיו של הציר, שבתחומי מבשרת מתאפיין בתצורה של רחוב עירוני. זהו גם החזון שמייצרות התוכניות השונות לרחוב. יחד עם זאת, כאמור, הוא מעביר תנועה עוברת רבה, שיעדה הסופי אינו מבשרת. תכנית המתאר תצטרך ליישב קונפליקט זה ולקבוע **האם רצוי להמשיך להעביר את נפחי התנועה הגדולים דרך מבשרת? הם יש בכך תועלות? או שמא יש למצוא לתנועה זו נתיב אחר? האם רשת הדרכים הקיימת מספקת לאור התוכניות המתוכננות?**

5.2. מערכות התחבורה

מדרג רשת הדרכים: מבשרת ציון הינה יישוב הררי פרברי היושב על גבי שלוחות ההר של רכס הרי ירושלים ומאופיין בבנייה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה. מערך התנועה מבוסס על ציר מרכזי (הראל-החוצבים) הנע מצפון לדרום וממנו מסתעפות דרכי גישה לשכונות עצמאיות הנמצאות על ראשי השלוחות ללא קשר ישיר ביניהן. דרכים אלו הן לרוב צירי תנועה מעגליים מהם מסתעפים רחובות קטנים, לרוב ללא מוצא, אשר מטרתם שיפור הנגישות. מבנה זה בו מערך התחבורה מבוסס על ציר ראשי אחד הוא אחד מחולשות היישוב מפני שהוא מוביל לעומסי תנועה גבוהים במיוחד בשעות השיא. את מרכז היישוב חוצה מחלף הראל המגשר על כביש 1 החוצה את היישוב לשני חלקים.



מפה מס' 2: מערך הכניסות והיציאות למבשרת – מצב קיים



רמת השירות בישוב לרכב פרטי נמוכה בשעות השיא. ציר הראל-החוצבים מנקז אליו את מרבית התנועה בישוב ועל כן נוצר גודש בכניסה/יציאה לישוב.

רמת השירות של התחבורה ציבורית בישוב לא גבוהה מספיק. פריסת רשת התח"צ טובה אך זמני הנסיעה למוקדי התעסוקה בירושלים (שני שלישי מהיוממים נוסעים לירושלים) ארוכים משמעותית מהרכב הפרטי והופכים את השירות ללא אטרקטיבי.

טבלה מס' 1: טבלת זמני נסיעות ממבשרת ליעדים נבחרים בירושלים – רכב פרטי מול אוטובוס

הפרש	זמן נסיעה משוער בדקות		יעד	מוצא
	אוטובוס	רכב פרטי		
1.9	49	26	קריית הממשלה	רכס חלילים, שד' החושן
1.7	45	26	אנ' עברית	רכס חלילים, שד' החושן
2.1	34	16	ספינשרים	שכונה ג', ברוש
5.3	80	15	הדסה עין כרם	שכנה א', יסמין
2.5	50	20	קניון מלחה	שכנה א', יסמין
3.3	50	15	הר חוצבים	שכנה ד', מבוא חוגלה
3.3	65	20	הדסה הר הצופים	שכנה ד', מבוא חוגלה



רכבת ישראל לא מתוכננת תחנה בקו המהיר תל אביב-ירושלים למרות שהתוואי עובר כמה עשרות מטרים מהישוב. נעשים מאמצים רבים מטעם המועצה בכדי לקדם את הנושא ולתקן את המצב.

מסוף תחבורה ציבורית: אין כיום מסוף תחבורה. בתכנית 152-0138727 ישנו תכנון למסוף עתידי.

תנועה עוברת – עיקר התנועה העוברת ביישוב מתבצעת דרך שני מוקדים עיקריים בכניסות ממחלף הראל ומהכניסה הדרומית ליישוב דרך שדרות החוצבים.

ציר החוצבים מהווה קשר ישיר בין מבשרת ציון לבין מרכז רפואי הדסה עין כרם וצומת סטף. זהו ציר שצפוי להעביר תנועה עוברת רבה ככל שכמות השימושים בו תגבר (מסחר, תעסוקה, מגורים). כמו כן, ביטול הכניסה מכיוון ירושלים במחלף מוצא (תת"ל 16) צפוי להעמיס על ציר זה נוסעים שיעדיפו לחזור מירושלים מכיוון הדסה עין כרם.

כיום, הכניסה המרכזית ליישוב מכיוון ירושלים (מזרח) ותל אביב (מערב) הן על בסיס מחלף הראל ומוצא. כניסות אלו, מהוות את הקשר העיקרי אל המרחב האזורי ומאפשרות גישה נוחה ומהירה למבשרת ציון. בעקבות תת"ל 16 הכניסה למבשרת במחלף מוצא מכיוון ירושלים תתבטל, וכן היציאה לכיוון תל אביב, והתנועה תעבור דרך גשר חדש ומנהרה לכיוון מחלף הראל (המגיעים מירושלים יסעו עד כמעט אבו גוש ויסתובבו חזרה לכיוון מבשרת) מהלך זה יהפוך את הגישה למבשרת מכיוון ירושלים לארוכה יותר וייצר עומס רב על הרמפה מכיוון תל אביב שתרכז עכשיו את התנועות מכיוון מזרח ומערב גם יחד. השלמת תת"ל 2 צפויה להקל על העומסים ע"י מתן אפשרות הגעה מדרום ירושלים למבשרת עם השתלבות התנועה מכביש 16 אל עבר מחלף מוצא.

חניה: קיימת מצוקת חניה בישוב. מצוקה זו נוצרת בעקבות רמת מינוע גבוהה, שימוש נמוך בתח"צ ותוספת של יח"ד (לרוב לפי תכנית 250/ד) ללא מענה לכך מבחינת חניה, בתחומי המגרש. הדבר מוביל לתוספת כלי רכב אשר חונים ברחוב. אלה, בתוספת לעומס מתקנים על מדרכות צרות ממילא, יפוגעות במרחב הציבורי ומקשות על הליכת הולכי רגל

(שכונת מבשרת ירושלים) תמונה מס' 1: דוגמא לחתך רחוב במבשרת ועומס המתקנים



הבעיה המרכזית בהתייחס לחנייה היא אי קיום חוק עזר עירוני לחנייה ביישוב. חוק זה, מאפשר את הסדרת הגבייה והאכיפה על החנייה ביישוב. נכון להכנת דו"ח זה חוק עזר העירוני לחנייה במבשרת טרם אושר לפי משרד הפנים⁴⁸. ללא החוק המועצה אינה יכולה לבצע אכיפה בנושאי חנייה וכתוצאה מכך התושבים מדווחים על תופעה בה ציר התנועה המרכזי במבשרת (שדרות הראל) משמש כמקום חניה אידיאלי לבעלי מכוניות רבות מאזור ירושלים המבקשים למכור את מכוניותיהם וכן נהגי משאיות, המחפשים מקום חניה נוח וללא תשלום, המחנים את רכבם בשדרה הראשית ביישוב. זאת בנוסף לבעיות הנובעות מחנייה על מדרכות, ברוב חלקי הישוב.

שירותי מוניות: קיימים שני קווי מוניות שירות העוברים במבשרת⁴⁹: ירושלים - בית שמש, ת"א - ירושלים. המוניות מורידות לרוב בתחנה בכביש 1 מתחת לגשר הראל ולעיתים מאספות ממחלף הראל לכיוון ת"א. מלבד המידע שהתקבל מהתחנה, לא נמצא מידע נוסף בנושא.

אופניים: ביישוב לא קיימים שבילי אופניים פנימיים. ישנם שבילי טיול המיועדים לאופניים כמו בנחל חלילים אך אין מדובר ברשת פנימית המשרתת את הישוב.

הולכי רגל: ביישוב ישנה הליכה לצורכי פנאי והליכה למוקדי פעילות אך אין מדובר בתופעה רחבת היקף. באופן כללי ניתן להצביע על כך שהטופוגרפיה של היישוב ומבנה מערכת הדרכים אינם מעודדת נסיעה באופניים או הליכה ברגל.

תאונות דרכים ובטיחות בדרכים: מתוך ניתוח נתוני תאונות דרכים והנפגעים של המועצה המקומית מדווח על מגמת ירידה במספר תאונות הדרכים והנפגעים. לא ניתן להצביע על אוכלוסייה ספציפית המהווה סיכון יתר. מספר הילדים והקשישים הנפגעים בתאונות דרכים במבשרת קטן משיעורם באוכלוסייה.

האתגר הגדול ביותר מבחינת המועצה בכל הקשור לתאונות דרכים הוא הפחתת מספר רוכבי האופנוע הנפגעים, כאשר המאפיין הוא אוכלוסיית הצעירים. הדבר מחייב מתן דגש בנושא זה בחטיבת הביניים ותיכון הראל מול התלמידים (הרוכבים על אופנוע) כמי שהם בעלי סיכויי הפגעות גבוה. כמו כן, יש להמשיך ולפעול להפחתת מספר הולכי רגל הנפגעים ביישוב בין אם באמצעות פעילות קהילתית חינוכית תשתיתית ובכל דרך נוספת שתידרש⁵⁰.

ביישוב קיים מטה המופקד על הבטיחות בדרכים מטעם המועצה והוא פועל בשיתוף פעולה עם הרשות הלאומית לבטיחות בדרכים. מטרתו המרכזית היא להביא להקטנה באופן משמעותי של כמות הנפגעים בתאונות הדרכים. לטענת המועצה המטה קידם את הרחבת התשתיות הפיזיות ביישוב הן בתחום הקמת פסי האטה והן בתחום הקמת מפרדות ומעקות בצמתים ובמקומות קריטיים. בנוסף, מתבצעת הדרכה בנושא הבטיחות בדרכים בבתי הספר ברציפות במהלך השנה. בתכנית המועצה להרחיב את פעילות הזהירות

⁴⁸ <http://zms.co.il/printarticle.aspx?id=1366>

⁴⁹ מתוך שיחה עם תחנת מוניות העיר בית שמש

⁵⁰ (<http://www.m-zion.org.il/page.asp?pid=49&mid=44&lid=1&parid=3>)

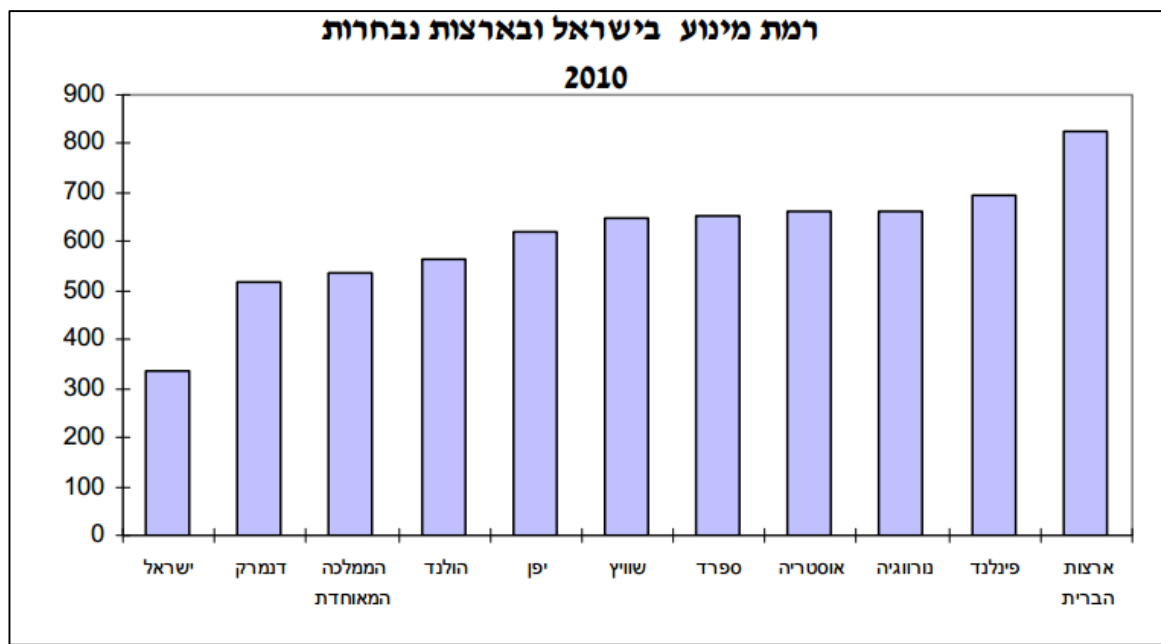


בדרכים ולשלב את גני הילדים בשיתוף פעולה עם ההורים וכן להעביר הדרכות לכלל מסגרות הנוער ביישוב שכוללות את תנועות הנוער, מועדוני הנוער ופורום מנהיגות נוער.

5.3. ביקוש לנסיעות

רמת המינע - באופן כללי רמת המינע בישראל נמוכה יחסית למדינות ה-OECD, כפי שניתן להבחין באיור הבא. כמו כן, על בסיס מגמות נצפות בעולם ניתן להניח כי בשנים הקרובות צפויה עליה ברמת המינע בישראל.

גרף מס' 1: רמת מינע בישראל מול ארצות נבחרות (2010)

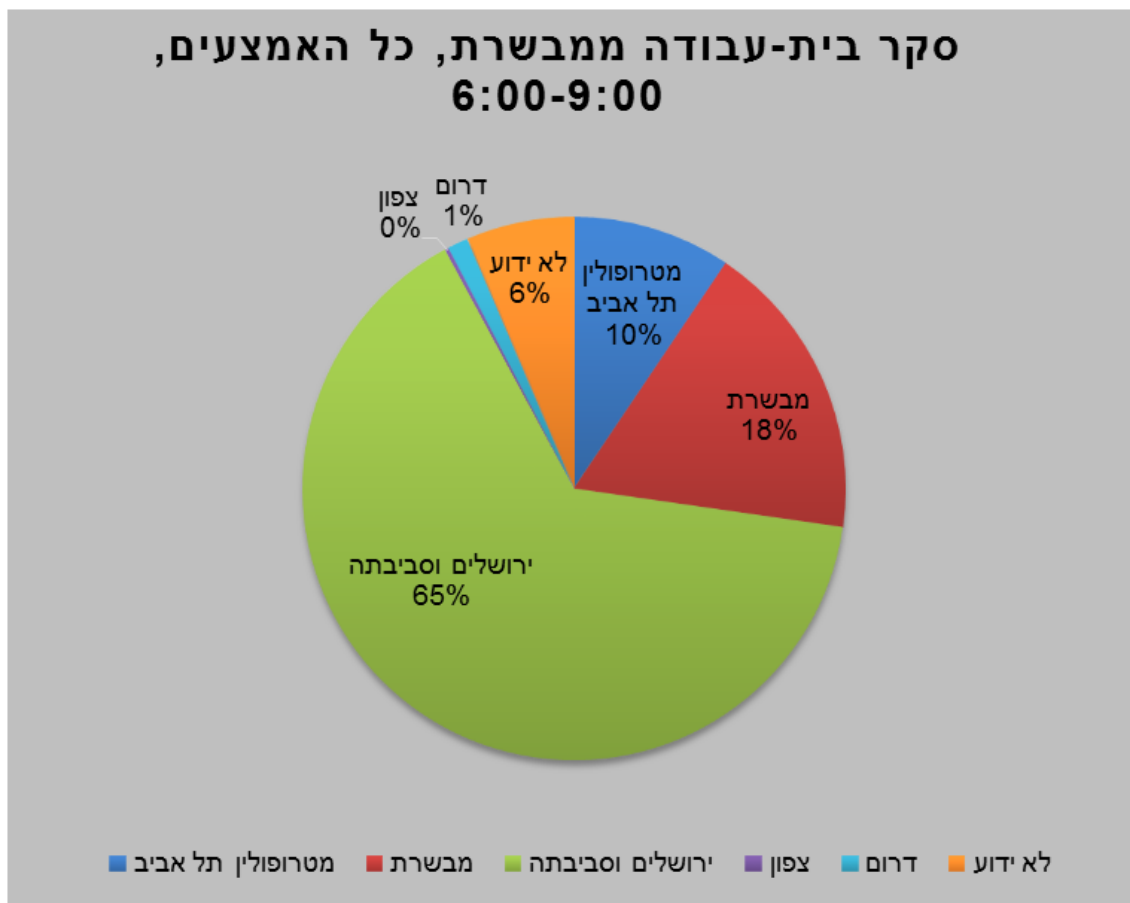


במצב הקיים רמת המינע במבשרת, העומדת על 392 כלי רכב ל-100 נפש נכון לשנת 2011 לפי נתוני למ"ס, היא גבוהה, הן ביחס לירושלים והן ביחס לממוצע הארצי. השימוש בתח"צ כאמצעי להגעה לעבודה עומד על כ-18% מסך הנסיעות. עם העלייה ברמת החיים והתפתחות הישוב על פי התכניות שבתכנון, רמת המינע תעלה עוד יותר. במצב כזה סביר להניח שעומסי התנועה שקיימים כבר היום בשעות השיא יגדלו ויגרמו לכשלים רבים ברמת השירות של הישוב. כיום הביקוש לתחבורה ציבורית נמוך, אך צריך לבדוק אפשרות לשיפור מערכת התח"צ ובעיקר למוקדי היוממות הגדולים ובראשם ירושלים.

פילוג הנסיעות - מסקר בית-עבודה של הלמ"ס (2008) כשני שלישי (65%) מהמועסקים במבשרת מיוממים לצורך עבודתם לירושלים ופחות מ-20% נשארים לעבוד במבשרת. המשמעות היא שלתושבי מבשרת יש מרחב אפשרויות נמוך יותר בבחירת מקום העבודה – אין מספיק מקומות עבודה בישוב והם נאלצים ליומם. למצב זה השפעה שלילית על איכות החיים וגם על הכלכלה משום שזמן רב מתבזבז בנסיעות.



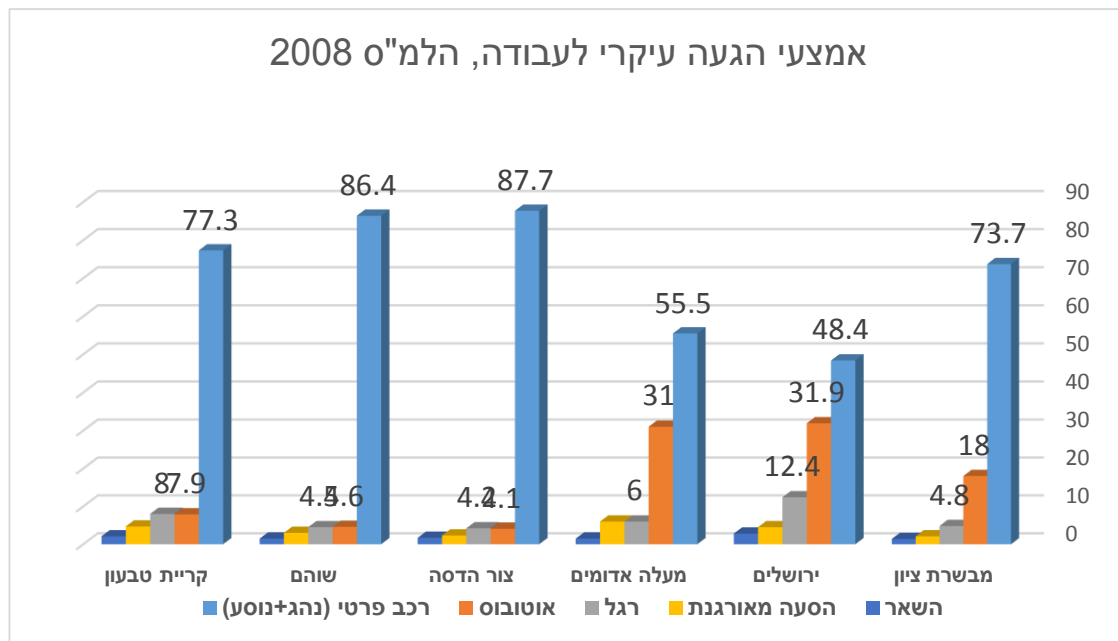
גרף מס' 2: פילוג הנסיעות לעבודה במבשרת מסקר בית-עבודה של הלמ"ס (2008)



נתוני פיצול: אמצעי התחבורה הדומיננטי במבשרת הוא הרכב הפרטי בו מבוצעות כ-74% מכלל הנסיעות מהבית לעבודה (תמונה מטה). אוטובוס הוא האמצעי השני בחשיבותו – כ-18% מהנסיעות. נתח ההליכות ברגל/אופניים הוא זניח וקטן מ-10%. בהתאם למדיניות משרד התחבורה, יש לשאוף להגדיל את חלקה של התח"צ בנסיעות, ולנסות לבדוק האם ניתן להרחיב את חלקן של ההליכות והאופניים בנסיעות הפנים-עירוניות.

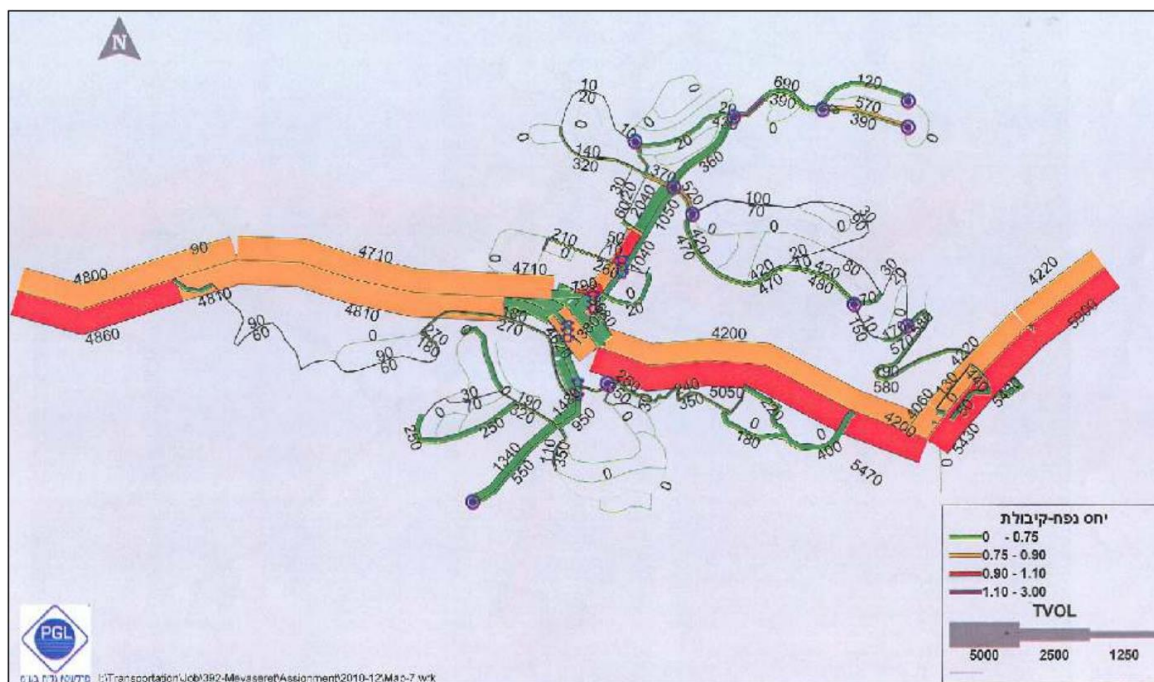


גרף מס' 3: אמצעי הגעה עיקרי לעבודה – השוואה בין ישובים (למ"ס 2008)



רמות שירות ונפחי תנועה ברשת הדרכים הקיימת: מניתוח הצבת תנועה, שנעשתה במסגרת תכנית האב לתחבורה⁵¹, לשנת 2010 בשעת שיא בוקר נראה עומס ביציאה הצפונית מהישוב (תמונה מטה).

מפה מס' 3: הצבות תנועה במחלף הראל לשנת 2010



⁵¹ נעשתה ע"י PGL הנדסה ותכנון תחבורה, 2005



5.4. סיכום וסוגיות עיקריות

עד כה תואר ונותח המצב הקיים התחבורתי במבשרת ציון, על מרכיביו השונים: התכנון הסטטוטורי והלא-סטטוטורי, רכיבי מערכת התחבורה והביקוש לנסיעות. בסיכום ננסה לבצע אינטגרציה של הנושאים השונים שנדונו, לרכז את המסקנות ולהפיק סוגיות העולות מהדברים, לקראת השלב הבא בעבודה על תכנית המתאר.

- **מערך הדרכים הפנימיות** במבשרת בעייתית – בנוסף לתנאי הטופוגרפיה המקשים על תכנון תחבורה בת קיימא, ישנו ציר אחד במבשרת אליו מתנקזת כל התנועה – ציר הראל-החוצבים. ציר זה מנקז אליו את התנועה מכל השכונות של הישוב. בטווח הקצר, נראה כי עומסי התנועה בישוב עתידיים להחמיר בעקבות יישום תת"ל 16 המבטל את הכניסה לישוב מכיוון ירושלים ומעמיס למעשה על מחלף הראל את התנועה. יש לבחון האם בטווח הזמן הארוך העומס יקטן.
- בנוסף לאמור לעיל, תכניות גדולות כגון וד"ל החוצבים, תכנית מחלף הראל ותוכניות נוספות עומדות להגדיל את הביקוש לנסיעות בישוב. חשוב לבחון את **הקיבולת האמתית של מערכת הדרכים בישוב** בכלל ועל הכניסות/יציאות בפרט בהתייחס לכלל התכניות הגדולות המקודמות כיום.
- כפי שנסקר בפרק הסקירה התכנונית, **קיימות יוזמות תכנוניות לאלפי יחידות דיור באזור הר חרת**. יש לבחון מהן המשמעויות התחבורתיות של הדבר לגבי מבשרת ציון והאזור כולו.
- **רמת המינוע הגבוהה** ממילא במבשרת, והעובדה שרמת המינוע במדינות ה-OECD הולכת וגדלה, מרמזת על כך שרמת המינוע עתידה לעלות ותיצור עומסי תנועה כבדים בישוב. גם הצבות התנועה שהוצגו בתכנית האב מרמזות על עומסים כבדים הצפויים ביציאות ובכניסות לישוב. ישנו מקום להציע פתרונות תחבורה ציבורית שיצמצמו עומסים אלו.
- **רמת השימוש בתחבורה ציבורית** במבשרת ציון אינה גבוהה וניתן להעלות אותה על ידי ייעול השירות. הפרשי זמן הנסיעה למשל, בין הרכב הפרטי לבין שירות האוטובוסים, גדולים כיום וצריך וצמצום פער זה. לא ניתן להעביר נוסעים מרכבם הפרטי לאוטובוסים כשהפרשי זמן הנסיעה הם פי 3 ומעלה. יש לבחון במה יכולה לסייע לכך תכנית המתאר.
- הישוב סובל **מבעיות חנייה המצמצמות את המרחב הציבורי** ומקשות על התנועה הלא מוטורית. יש לבחון כיצד ניתן לשפר את המרחב הציבורי בישוב ולעודד לתנועה לא מוטורית.
- נראה כי מבשרת ציון עומדת להפוך למוקד תחבורתי משמעותי בפרוזדור ירושלים. יישום תכנית מחלף הראל תהפוך את מבשרת למוקד שימשוך נוסעים רבים ובפרט נוסעי חנה וסע לירושלים ומירושלים. יש לתת את הדעת לגבי הפוטנציאל של התכנית והאפשרות להעביר חלק מהנסיעות מהרכב הפרטי לטובת התחבורה הציבורית. האם יש צורך בפעולות נוספות שהן בכוחה של תכנית המתאר?



- לתכנית מחלף הראל אמנם נעשתה בחינת השלכות תחבורתיות, אך נראה כי ישנו מקום להרחיב את הגבולות שהוגדרו לבה"ת בשל היותו מוקד משיכה ויצירה מרכזי בישוב הממוקם סמוך למחלף הראל אליו מתנקזים רוב התנועות בשעות השיא. חשוב לבחון את השפעת הפרויקט על השכונות הסמוכות למחלף.

לנוכח הדברים הללו עולות הסוגיות הבאות שהתכנית תצטרך להתמודד איתן:

- מהו הפוטנציאל האמיתי של שירות התחבורה הציבורית במבשרת והאם ניתן לצמצם את השימוש ברכב הפרטי?
- לנוכח הנתונים שהוצגו לגבי תושבי הישוב ורמת המינוע, כיצד ניתן לעודד את התחבורה הלא מוטורית במבשרת ולשפר את המרחב הציבורי?
- לאור התכניות שעתידות להתבצע, האם נדרשים פיתוחים נוספים במערכת הדרכים בישוב?
- האם הישוב יוכל להתמודד עם תקופת בנייה בה תת"ל 16 יושם ותת"ל 2 טרם. תקופה בה לא תהיה אפשרות לכניסה במחלף מוצא מכיוון ירושלים? ובהקשר זה האם מחלף הראל יעמוד בביקושים החזויים?
- מה צריך להיות האופי של שדרות החוצבים? רחוב עירוני או עורק תחבורתי? האם יש לנסות להוריד ממנו את היקפי התנועה העוברת או שמא יש בה פוטנציאל מסחרי לישוב?
- האם הישוב צריך כניסה/יציאה נוספת?



פרק 6 המרחב הציבורי, שטחים פתוחים ונוף



6. המרחב הציבורי, שטחים פתוחים ונוף⁵²

מבוא

הישוב מבשרת ציון הינו ישוב פרוורי עירוני השוכן בהרי ירושלים, כ-9 ק"מ מערבית לירושלים. את הישוב עוטפת מערכת שטחים פתוחים של גנים לאומיים, שמורות טבע ופארק מטרופוליני, המהווה טבעת שמורה ואיכותית המשווה ליישוב העירוני, אופי כפרי.

בין מוקדי הנופש והתיירות הקרובים ניתן למנות את פארק עמק הארזים, פארק מוצא, גן לאומי הר חרת ונחל כיסלון הצמודים לגבול הישוב ושמורת הטבע נחל חלילים, וגן לאומי הקסטל בגבולות הישוב עצמו.

הטופוגרפיה ההררית עליה הוקם הישוב מתאפיינת בהפרשי גבהים של עשרות ואף מאות מטרים בין נקודות שונות בישוב (150 מ'), ושיפועי טופוגרפיה תלולים עליהן נבנו השכונות. תצורת בינוי זו הכתיבה את אופי הבינוי והפיתוח של המרחב הציבורי והשטחים הפתוחים בישוב המעודד שימוש ברכב כאמצעי תחבורה עיקרי בין השכונות בעיר.

פרישת השטחים הפתוחים הסטטוטוריים במבשרת מגלה יחס גבוה של שטח פתוח לתושב - כ 23 מ"ר לתושב, גנים ציבוריים (כ- 275 דונם | 11 מ"ר לתושב) ושטחי טבע עירוני אקסטנסיביים, בעיקר במעטפת הישוב (כ- 300 דונם | 12 מ"ר לתושב). גם פרישת השטחים הפתוחים מצביעה על רמת שירות טובה של השטחים עם מעט אזורים, בעיקר בשכונות הוותיקות, שאינם זוכים לנגישות נאותה.

אם זאת, על אף ריבוי השטחים הפתוחים והטבע העירוני המוגדר סטטוטורית, סובל הישוב עצמו ממרחב עירוני לא נגיש המתאפיין במדרכות צרות, רצועות הליכה החסומות בריהוט רחוב ותשתיות, חוסר במערכת שבילי אופנים המקשים על שימוש הולכי רגל ברחובות. פיתוח הגנים הציבוריים אינם כוללים מתקנים המיועדים לשירות כלל האוכלוסייה ומיועדים בעיקר לפעוטות. בנוסף חסרה במבשרת רחבת התכנסות עירונית ופארק רובעי-עירוני.

עיקר הסכנות אשר מופו מניתוח שלב א' הינן המשך פיתוח מחוץ מעבר לגבולות הישוב במורד השלוחות. פיתוח שיהווה פגיעה בשטחים פתוחים איכותיים ביותר, כדוגמת נחל כיסלון, יקשה על הקישוריות העירונית בין השכונות ויפגע באופייה הייחודי של מבשרת ציון ובמשאבי הטבע והנוף סובבים אותה. במקביל, המשך ציפוף מגרשים ובנייה ללא שדרוג תשתיות קיימות, תעמיס על מערכת הרחובות בעיר ותדיר תנועת הולכי רגל מהמרחב הציבורי.

עיקר ההזדמנויות הקיימות ביחס לשטחים הפתוחים, הינן שיפור החיבורים לשטחי הנופש והפנאי הסובבים את מבשרת ציון, ושימוש בשטחי הטבע העירוני הרבים כמרחב מקשר בין הישוב לשטחים אלו. כך לדוגמא,

⁵² להרחבה ראה – נספח מס' 6: המרחב הציבורי, שטחים פתוחים ונוף



פיתוח מערך שצ"פים וגנים ציבוריים איכותי לאורך ציר החוצבים בדרום העיר, יכול לצמצם את מפגעי המחצבות והפיתוח הקיימים בשטח ולחבר את העיר לשטחים הפתוחים האיכותיים בהר חרת ועמק מוצא.

גן לאומי הקסטל המהווה נקודת ציון ונוף תרבות משמעותי במבשרת ציון. השטח חסום בגדר לגישה מהישוב אך פיתוחו ופתיחתו לשימוש תושבי העיר יוצר שטח פתוח ומוקד תיירות איכותי במרכז הישוב. ריבוי מוקדי התיירות הנופש והפנאי, כמו גם הקרבה לירושלים יכולים להוות פלטפורמה לפיתוח תשתית תיירותית במבשרת.

עיקרי הממצאים והמסקנות המובאים בסקר זה יהוו את הבסיס לפיתוח החזון והחלופות התכנוניות של תכנית המתאר.

6.1. מערכות טבעיות

הישוב מבשרת ציון שוכן בהרי ירושלים המערביים, על הרכסים שבין גבעת שיח עבדול עזיז לבין מחצבת הקסטל. נוף הרי ירושלים הינו אזור עשיר בתצורות נוף טבעיות ונוף תרבות איכותיות, בינהן שטחי יער שמורות טבע, גנים לאומיים ואתרים ארכיאולוגיים מראשית ההתיישבות האנושית באזור. מבשרת ציון הינה ישוב פרברי-עירוני ביושב על שלוחות הרכס. פרישת השכונות והרובעים מושפעת מאפיון המסלע והטופוגרפיה, אשר הגדירה את יחידות הנוף ומערכת השטחים הפתוחים העוטפים את הישוב. מבשרת ציון נתחמת בנחל סורק ממזרח, נחל כסלון ממערב, ומדרום יער סטף וגן לאומי הר חרת. פרק זה יסקור את המערכות הטבעיות העוטפות את מבשרת, איכותן הנופית והסביבתית של אתרי הנפש והפנאי במרחב, ויאפיין את מאפייניו הפיזיולוגיים של הישוב. מאפייניו הסטטוטוריים של מערך השטחים הפתוחים ייסקר בנספח הסביבה

גיאומורפולוגיה | אפיון מסלע



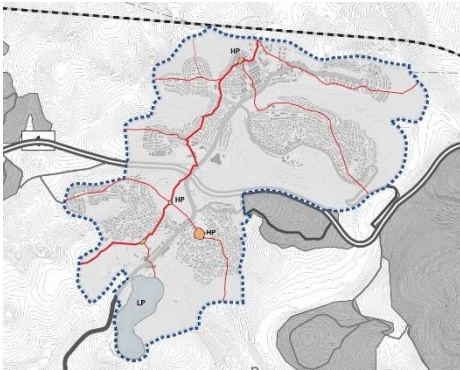
מבשרת ציון שוכנת על גבי רכס גיר מתקופת הקנומן. תצורות מוצא, עמינדב ובית מאיר. מעוז ציון שוכנת בעיקר על דולומיט כשהמחצבות בחלקה הדרומי הינן קרטון. שכונות מבשרת ציון שוכנת על רכס חוואר ודולומיט.

מסלע האזור מכתוב מספר תצורות צומח ים תיכוניות שמרכיביהם הם חברת האלון המצוי והאלה הא"י, עם עצי קטלב, אלון התולע ואחרים הנלווים לחברת האלון והאלה. להמשך מידע על הצומח והחי בהרי ירושלים ראה פרק

6.2



ניתוח אגני ניקוז

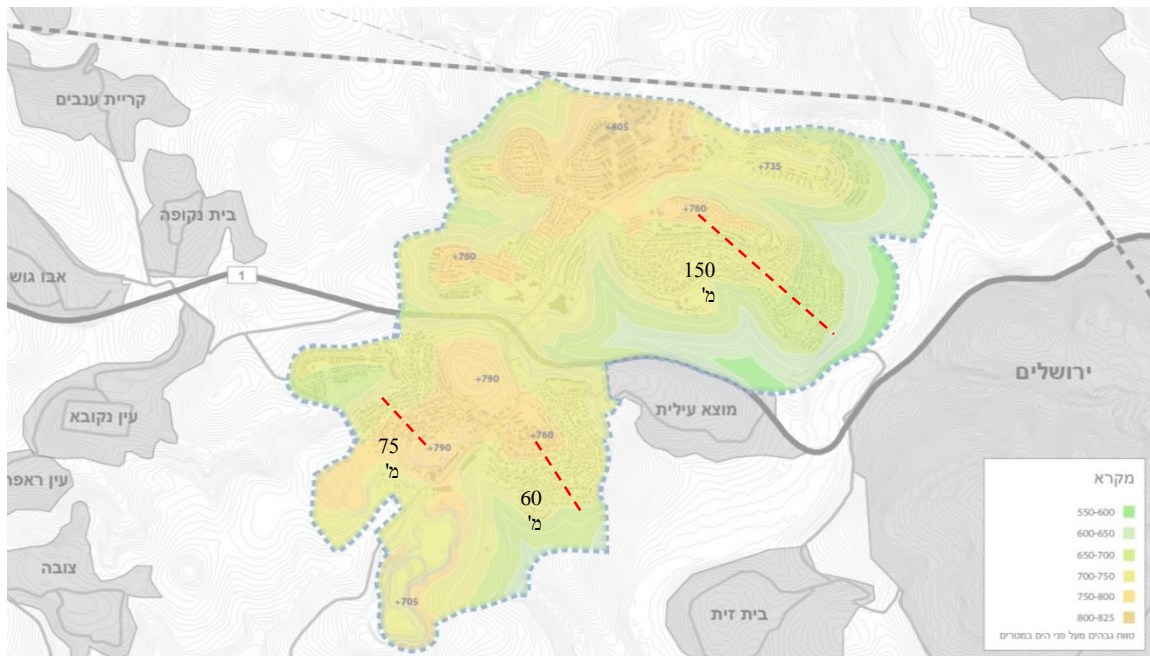


ניתוח אגני ניקוז הידרולוגיה ופשטי הצפה

מבשרת יושבת על שני צדי קו פרשת מים. שכונותיה הבנויות על שני צדי השלוחות בצורה שווה. מכלל השכונות, יוצאת מהכלל – מעוז ציון ב' הבנויה כולה על מדרונו המערבי של הקסטל. רחוב הראל המהווה את הציר המרכזי לתנועה ממזרחית לקו פרשת המים. המחצבה בדרומה של העיר הינה אזור נמוך סגור המנקז אליו שטח קטן יחסית. שטח סגור זה אינו תורם מים לשטחים שכנים. בפיתוח מפורט של שיקום המחצבה ניתן לבחון תכנון קציר נגר עילי מקומי להחדרה לאקוויפר או לפיתוח המרחב הציבורי בכפוף להנחיות יועץ ניקוז.

ניתוח טופוגרפיה וגבהים

מבשרת יושבת בין 650-800 מ' מעל פני הים. הפרש הטופוגרפיה בגבולות מבשרת מתפרשת על פני 150 מ' כאשר הפרשי גבהים משמעותיים ניכרים בתוך השכונות עצמן. כך לדוגמה, הפרש הגבהים בשלוחות מבשרת ירושלים, בין חלקיה הפנימיים של השכונה מגיע ל 110 מ'. הפרש הגבהים בין שכונה י"ג לתחתית שכונה ט' הינו כאמור 150 מ'. בשכונת מעוז ציון א': 50 מ' ובמעוז ציון ב' כ- 75 מ'.



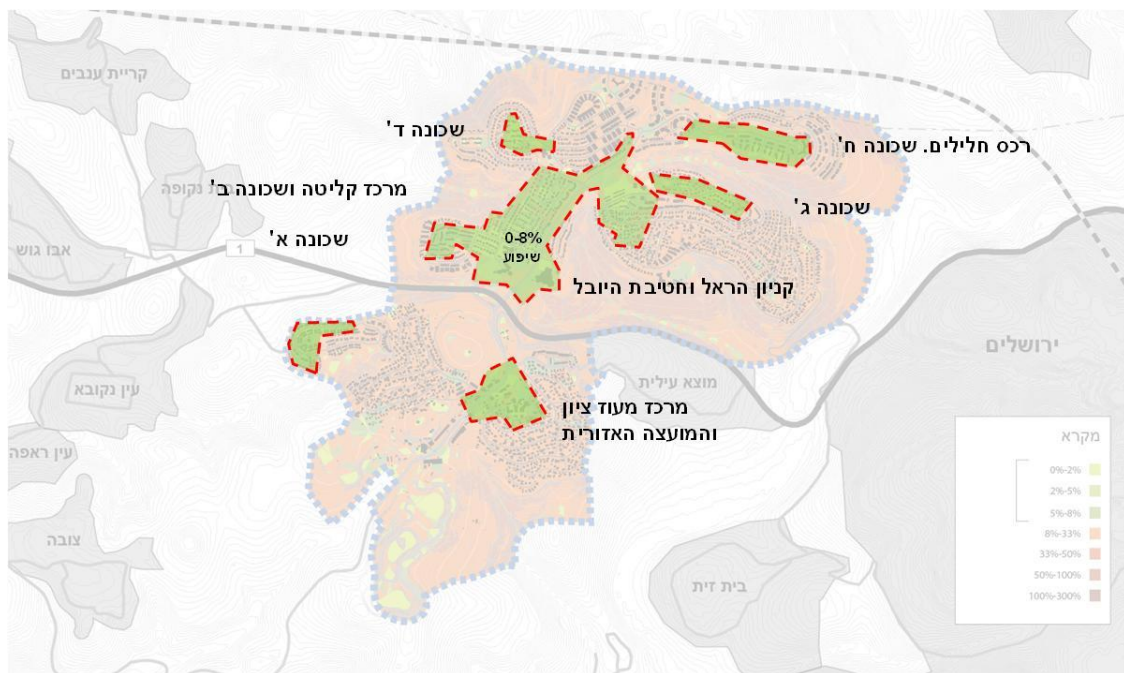
מפת חלוקת גבהים בתחום מבשרת ציון. הפרשי גובה עד 150 מ' בתוך העיר



ניתוח שיפועי קרקע ואזורים נוחים לתנועה

הטופוגרפיה ההררית ומכתיבה שיפועי קרקע תלולים במרחח העירוני. פרישת שיפועי הקרקע בגבולות מבשרת ציון מראה שמרבית השטח הינו בעל שיפועים תלולים בין 8%-33% ואף יותר, היוצרים אזורים קשים לתנועת הולכי רגל במרחב העיר.

צירי תנועה ותשתית נהנים משיפועים מתונים יותר עקב פעולות חציבה וייצוב קרקע ולמעשה מכתיבת תנועה על בסיס צירים אלו בכל המרחב.



מפת שיפועים ניתוח השיפועים מצביע על אזורים נוחים לתנועה שאינה ממונעת (שיפוע 0-8%)

מרבית מבשרת ממוקמת על שטחים בשיפועים טבעיים חדים המכתיבים מסדרונות תנועה, תשתית וקירות תמך. בין השטחים הנוחים ניתן לסמן את שכונה ב', הקניון, מרכז מעוז ציון והמועצה האזורית, כמו גם את אזור מבשרת ירושלים ותחילת נחל חלילים.

6.2. שטחים פתוחים בסביבת העיר

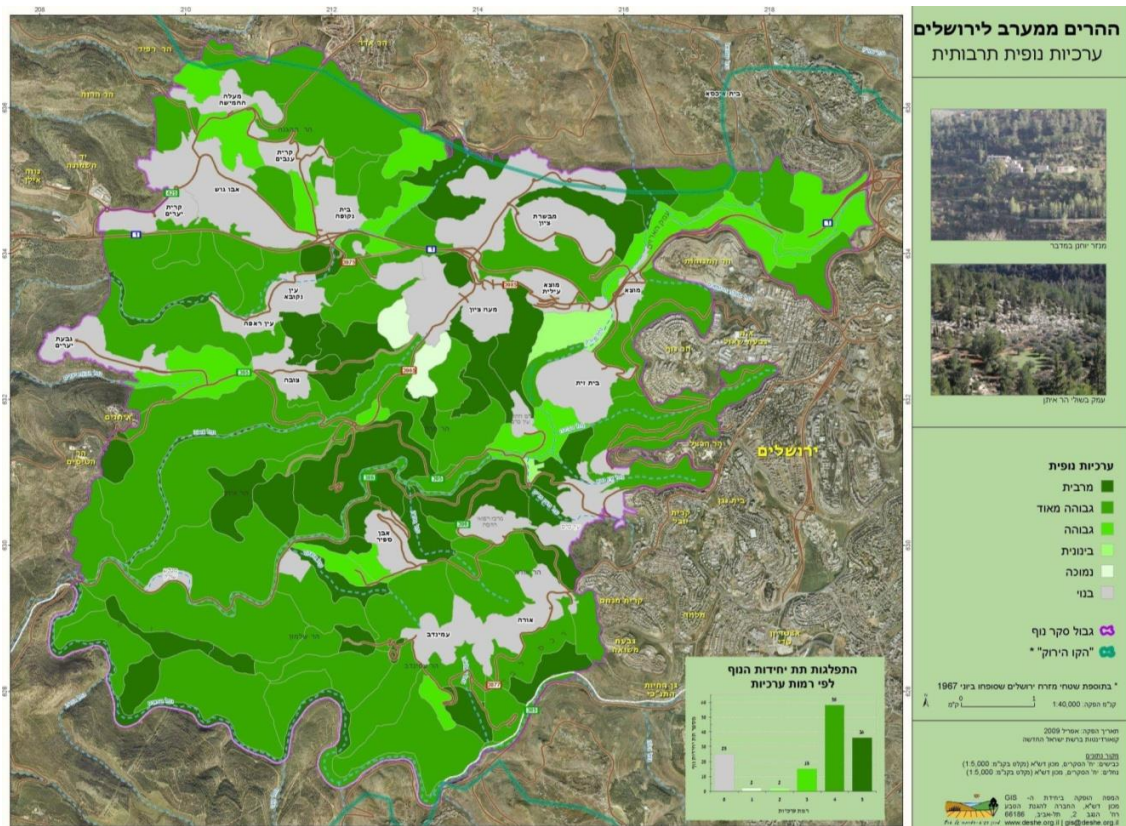
צמחייה ובעלי חיים

מסלע האזור מכתיב מספר תצורות צומח ים-תיכוניות שמרכיביהם הם חברת האלון המצוי והאלה הא", עם עצי קטלב, אלון התולע ואחרים הנלווים לחברת האלון והאלה. השפעת האדם לאורך השנים השפיע רבות על עיצוב צמחיית הרי ירושלים. רעיית לחץ שהובילה לאזורי בתה, בניית טראסות חקלאיות ושיתילת צמחיית בוסתנים על המדרונות כמו גם נטיעת יערות מחטניים, שלאורך השנים החלו בהזרעה והשתלבות עם מכלולי הצומח של הגריגה והחורש.





צמחיית חורש טבעית להרי ירושלים

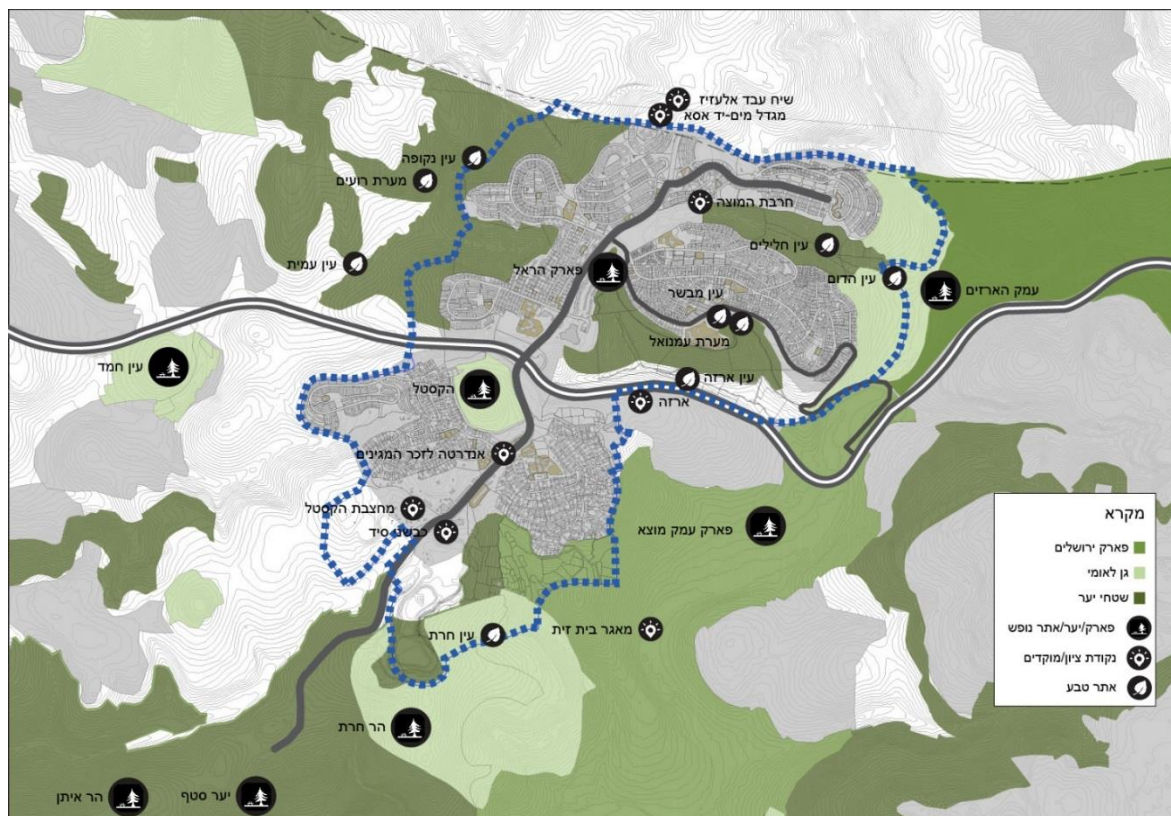


ערכיות נופית תרבותית. סקר מכון דשא (2009)



השטחים הפתוחים סביב מבשרת-ציון רוויים אתרי טיול, מורשת ומוקדי עניין. אלו רצופים תצורות נוף איכותיות לשימור. מבשרת עטופה בשטחים פתוחים להוציא את המפגש עם מוצא במערב וכביש 1 החוצה אותה. ממזרח פארק מטרופוליני- פארק ירושלים המורכב מפארק עמק הארזים בצפון ופארק מוצא בדרום. מדרום - דרום מערב יער הסטף וגן לאומי הר חרת. ממערב - שטחי יער טבעי, ויער נטע אדם לטיפוח הליבה השמורה והחיץ האקולוגי לאורך נחל כיסלון.

עיקר אתרי נופש הפנאי והמורשת הגובלים במבשרת ציון הממופים באיור הבא, נסקרים בהרחבה בדוח המלא.



אתרי טבע ונוף, נקודות ציון ומוקדים



אתרי טבע ונוף, מוקדים ונקודות ציון נוספות נוספים בקרבת מבשרת ציון

הרי ירושלים רוויים באתרי טבע ונוף ייחודיים ואיכותיים. להלן מספר אתרי פנאי ונופש נוספים הנמצאים בסביבת מבשרת ציון:

עין עמית
בריכה מדופנת אבני גויל ומלאה מים עם סוף ולצידה באר

עין נקופה
מעין ששופץ, מתאים לטבילה בחלק מימות השנה

עין מבשר
מעין, הממוקם בצמוד לכיכר של רחובות סוויסה אורן ורקפת

מערת רעים
חצובה בחוואר בין טראסות

מערת עמנואל
מימי בית שני, ככל הנראה שימשה כבית כנסת

עין ארזה
נקבה באורך 10 מטר שבסיומה שוקת (האזור בפיתוח עקב הרחבת כביש 1, גישה בעייתית)

עין חרת

פרישת אתרי טבע ונוף נוספים בסביבת מבשרת ציון

במבשרת ציון מספר רב של נקודות ציון ומוקדי ביקור. ביניהם **מגדל המים** ו**אתר ההנצחה יד אסא**, שעל הר אחרים, **מחצבות הקסטל וכבשני הסיד**, זכר לתעשייה שהיוותה את התחלת הישוב מעוז ציון מערך שבילי טיול כדוגמת **שביל עוטף מסשרת ושביל ירושלים** העובר מדרום לשטח הישוב. מוקדים אלו מפורטים בהרחבה בדוח המלא של שלב א'.



מוקדים ונקודות ציון נוספים בסביבת מבשרת ציון



שיח עבד אל עדיז
קבר שיח עם נוף נחמד.
הירדנים הקימו שם מוצב,
וניסו גם ליישב את המקום,
לא בהצלחה רבה.

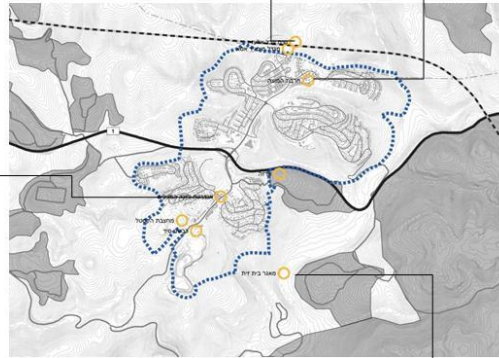
חורבת מוצה
חירבת בית מיזה היא העיר מוצה של שבת
בנימין. בחורבה ניתן להבחין במקוואות טהרה
מבית שני, גתות ביזנטיות, בורות מים ומערות
קבורה מבית ראשון ושני.



מאגר בית זית
הוקם במטרה להשהות חלק
ממי השיטפונות הזורמים בנחל
שורק בעונת החורף ולמנוע
איבודם לים לצורך שימוש
חקלאי הסביבה.



**אנדרטה לזכר המגינים על
מבואות ירושלים -1967**
אנדרטה לזכר 5 הלוחמים
מגדוד 106 שנפלו ב-1967
בלחימה על מבואות



שביל עוטף מבשרת

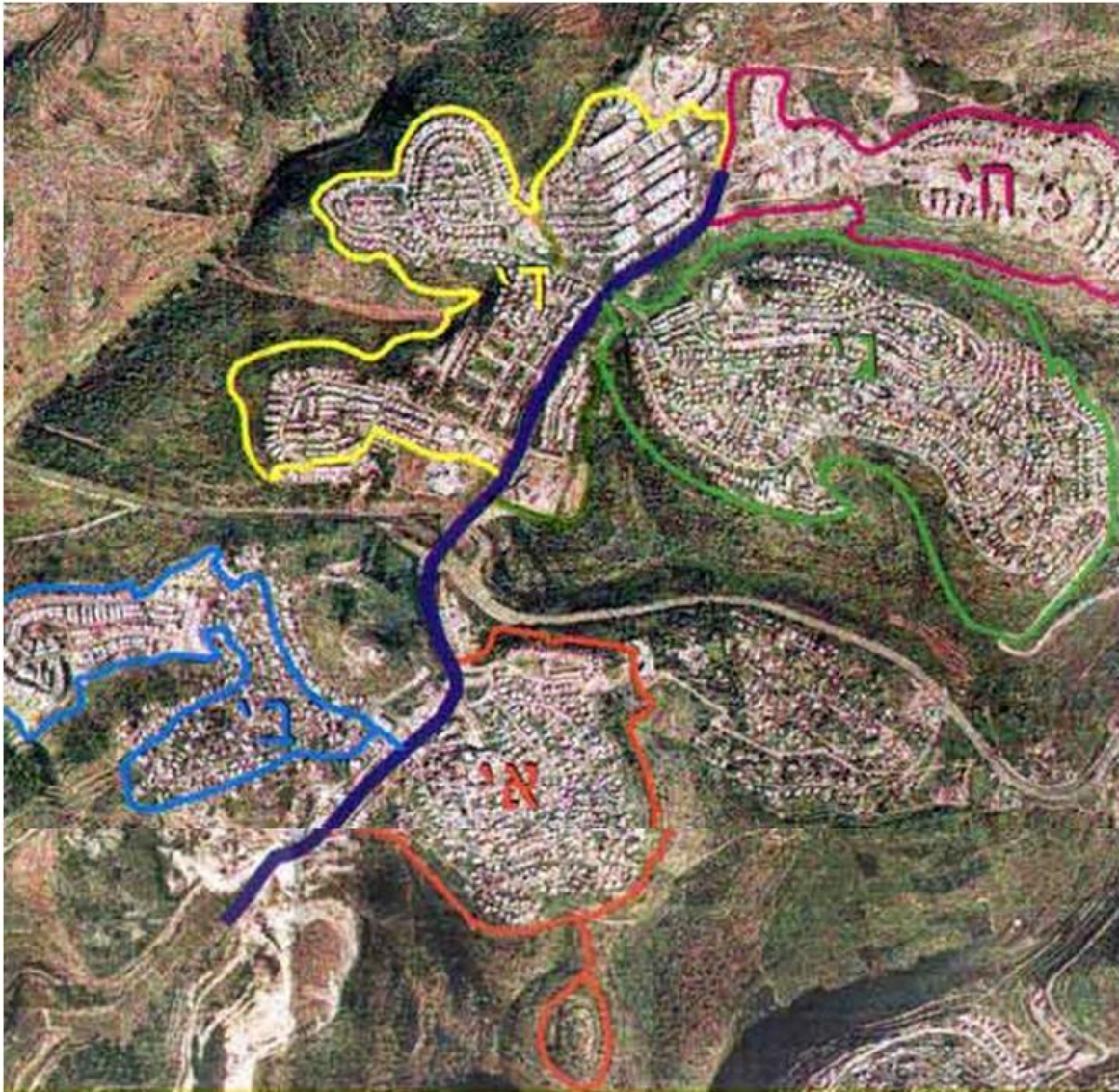
שביל עוטף מבשרת הינו פרויקט עירוני שגרם בשיתוף עם קק"ל. שביל היקפי בעל חמישה מקטעים בני 3.5-4 ק"מ העוטפים את הישוב ובחלקם מתבססים על מערך הרחובות הקיים. ההליכה מאופיינת בנוף מרהיב להרי ירושלים והנחלים שורק וכיסלון. מהשביל עצמו חיבורים ושילוט לשבילי טיול המובילים לגנים לאומיים ולשמורות הטבע הסמוכות.

השביל מתבסס על בסיס דרכי יער ודרכי הביוב של הישוב. ישנם קטעים מופחתי - נגישות שנפרצו בשטח הטבעי. בעבר היו מספר אירועים של מחלקת החינוך האחראית על ארגון אירועי הליכה כלל ישוביים. מספר יוזמות לקידם שדרוג והנגשת השביל נדחו משיקולי תקציב ואחזקה. בכל שביל ישנם חלקים בעלי טופוגרפיה קשה.



שביל עוטף מבשרת. מקטע מעוז ציון א' מתאפיין בנוף מרהיב לעמק מוצה





שביל מבשרת ציון. חמישה מקטעים העוטפים את הישוב ומאפשרים גישה לשטחים הפתוחים האיכותיים סביב

6.3. המרחב הציבורי העירוני

בפרק זה נעשתה סקירה נרחבת של מאפייני המרחב הציבורי ואפיונה לפי שכונות ורובעים. בתקציר זה נציג את עיקרי הממצאים של הסקירה ואת מתודולוגיית העבודה כפי שבוצעה ברובע מספר 5 כדוגמא.

מדדים וטווחי שירות

אפיון השטחים הפתוחים במרחב הציבורי מסתמך על הגדרות **המדריך לתכנון גנים ציבוריים** (המשרד להגנת הסביבה, משרד הבינוי והשיכון, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, 2012). המדריך מגדיר את הקצאת הגנים הציבוריים במרחב ואופיים לפי סוג יישוב, מגזר אוכלוסייה, אזור אקלימי וטופוגרפיה. מדריך זה מחלק את מדרג הגנים לפי גודל השצ"פ, קהל היעד, המתקנים ואופי השימוש בהם.



מבשרת ציון מוגדרת כישוב עירוני פרברי בטופוגרפיה הררית עם אוכלוסייה של 15,000 - 49,000 תושבים. הקצאת השטחים הפתוחים לתושב הינה 9 מ"ר לפי החלוקה הבאה:

2 מ"ר/תושב לגן פנים שכונתי

3 מ"ר/תושב לגן שכונתי מתוכם 1.5 מ"ר לפיתוח אקסאנסיבי

4 מ"ר/תושב לגן עירוני מתוכם 2 מ"ר שטח לפיתוח אקסטנסיבי (לפי קריטריונים של גן רובעי).

ההתאמה לטופוגרפיה הררית מכתיבה עדיפות למספר רב יותר של גנים שכונתיים על פני גנים עירוניים ורובעיים. ומתייחסת לפרישת הגנים במרחב העירוני: גנים פנים-שכונתיים ימוקמו לאורך מעברים להולכי רגל בשיפוע מתון ובניצב לטופוגרפיה; גנים שכונתיים - רצוי למקם בעמקים

כמו כן, בעיר פרברית עד 50,000 ישנה עדיפות לפארק עירוני בגודל 60-70 דונם לפחות הסמוך לצירי תנועה מרכזיים ולמוסדות ציבור. לגן מסוג זה יש להקצות מקומות חנייה.

אפיון השצ"פים במבשרת ציון לפי המדריך לתכנון גנים ציבויים מובא בטבלה הבאה:

מדרג גנים	גודל מינימאלי	קהל יעד	סף כניסה (תושבים)	מדד מינימאלי	טווח שירות	יחוד/התמחות	נגישות
גן פנים שכונתי (כולל גן כיס)	1.5-2.5 דונם	אוכלוסייה קרובה, בעיקר פעוטות וילדים והוריהם וכן קשישים	~ 1000	2 מ"ר לנפש	עד 150 מ' מרב מבני המגורים, משך הליכה מרבי 5 דק'		נגיש ברגל
גן שכונתי	8-30 דונם	שכונה	5,000-25,000 (כתלות באוכלוסייה)	3 מ"ר לנפש (מתוכם עד 1.5 מ"ר לנפש איננו מבונה)	עד 400 מ' מרב מבני המגורים, משך הליכה מרבי 15 דק'	מגוון שימושים	נגיש ברגל וברכב
גן עירוני (שקול לגן רובעי)	60-70 דונם+	מס' שכונות (רובע)	25,000-30,000	4 מ"ר לנפש (מתוכם עד 2 מ"ר לנפש - אקסטנסיבי, אשר מחציתם טבע עירוני)	רדיוס שירות 1.5-3 ק"מ. זמן נסיעה מרבי 10 דק'	מגוון שימושים ברמת התמחות גבוהה יותר במרכיבים מסוימים	נגיש ברכב ותחבורה ציבורית (כולל שטח לחנייה)
סה"כ לתושב				9 מ"ר לנפש (מתוכם 3.5 מ"ר אקסטנסיבי)			

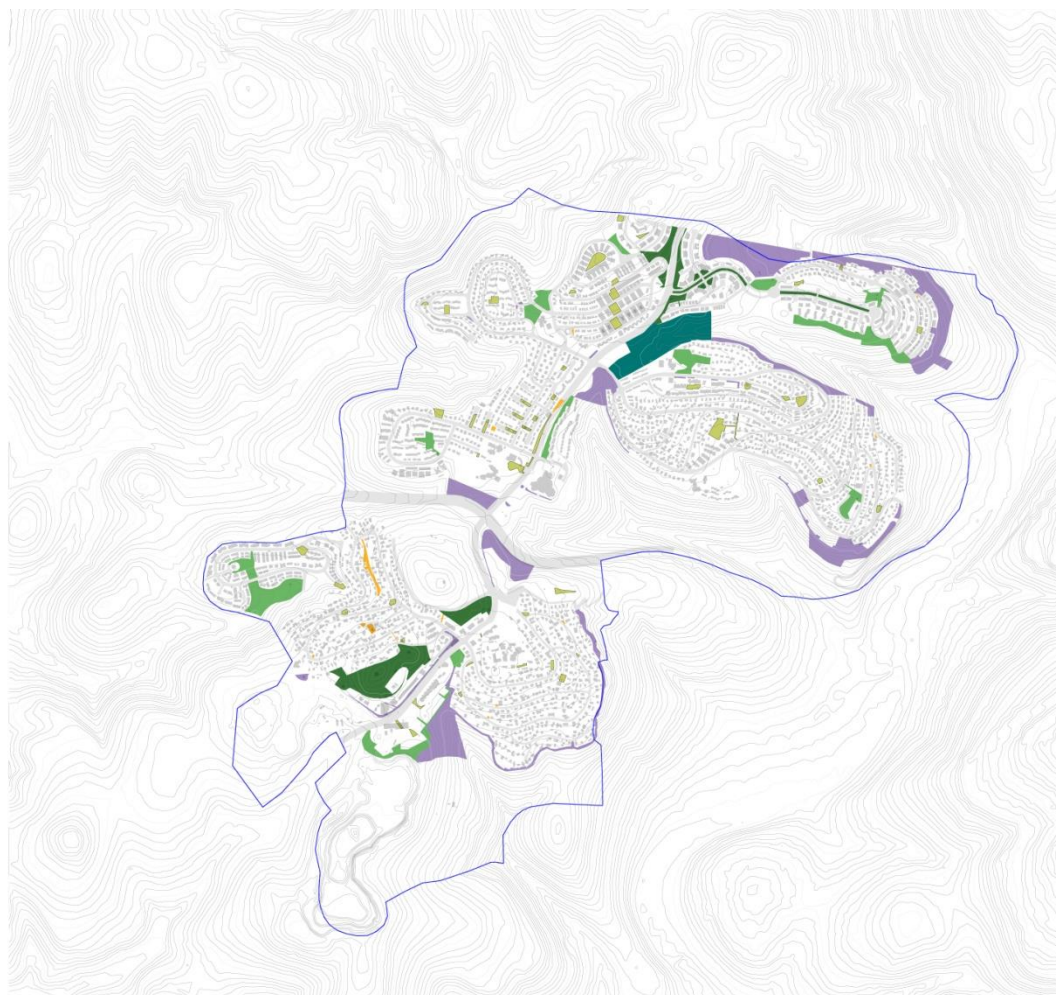


מדדים וטווחי שירות לגנים ציבוריים במבשרת ציון

סקירה של פרישת השצ"פים וטווחי השירות של הגנים במבשרת מראה כי מספרית, מרבית השכונות עומדת ביעד שכונתי של 5 מ"ר שטח גן לתושב. חוסר בשטח גינה לתושב מודגש באדום בטבלה הנ"ל.

	עירוני	רובע 1 רכס חלילים, שכונה ח' ושכונה ז'	רובע 2 מבשרת ירושלים, שכונת ג' ו-ט'	רובע 3 שכונה ד', שכונת ה'- ו' ושכונה יג'	רובע 4 שכונה א', שכונה ב', מרכז קליטה ונוף הרים	רובע 5 מעוז ציון א' ומוזיאון הקטנה	רובע 6 שכונת מעוז ציון ב' ושכונה י"א							
אוכלוסייה	23700	2700	5700	4500	3300	4000	3500							
סוג שצ"פ	שטח גן/לתושב שטח גן (דונם)	שטח גן/לתושב שטח גן (דונם)	שטח גן/לתושב שטח גן (דונם)	שטח גן/לתושב שטח גן (דונם)	שטח גן/לתושב שטח גן (דונם)	שטח גן/לתושב שטח גן (דונם)	שטח גן/לתושב שטח גן (דונם)							
גן פנים שכונתי	45.2	1.9	1.6	0.6	10.2	1.8	13.2	2.9	11.3	3.4	5.2	1.3	3.7	1.1
גן שכונתי	133.5	5.6	30.7	11.4	16.7	2.9	12.4	2.8	9.7	2.9	20.0	5.0	44.0	12.6
גן רובעי (עירוני)	97.8	4.1	80.7	29.9	0.0	2.1	9.5	2.1	0.0	0.0	0.0	0.0	7.6	2.2
סה"כ	276.5	11.7	113.0	41.9	91.9	4.7	36.1	7.8	35.2	6.4	80.2	6.3	113.3	15.8
טבע עירוני/תשתיות ירוקות	301.5	12.7	104.6	38.7	65.0	11.4	1.0	0.2	14.2	4.3	55.0	13.8	61.7	17.6

* מדדים על פי המדריך לגנים ציבוריים יוקצו - 2 מ"ר לתושב גן פנים שכונתי, 3 מ"ר לתושב גן שכונתי, 4 מ"ר לתושב גן רובעי (ועירוני)



מיפוי שצפים לפי סוג (מדריך לגנים ציבוריים, 2012)





גן פנים שכונתי במבשרת ציון ישנם אזורים בעלי נגישות גבוהה לגנים פנים שכונתיים מבחינת זמני הליכה ומרחק. גנים אלו מיועדים לאוכלוסייה המוגבלת בתנועה: הורים לפעוטות, ילדים קטנים, ומבוגרים. אם זאת ישנם אזורים רבים שאינם משורתיים והנגישות מהם מוגבלת, במיוחד בטופוגרפיה הררית. רובעים 3 ו-4 הם הרובעים היחידים בהם אין חוסר מספרי בגנים פנים שכונתיים.



גן שכונתי במבשרת קיימים גנים שכונתיים העומדים במדדי המדריך, אם זאת טווח הנגישות והשירות של גנים אלה נמוך בעקבות הפרשי הטופוגרפיה בעיר. אזורים שלמים בשכונה ג', מעוז ציון א' ומעוז ציון ב' אינם בטווח שירות של 15 דק' הליכה מגן שכונתי.



גן רובעי במבשרת שני שצ"פ המאופיינים כגנים רובעיים. גן השלום, הסמוך למבנה המועצה מתואר כשצ"פ רובעי, על אף גודלו (13 דונם), עקב מיקומו במרכז הישוב, נגישות לצירי תנועה ראשיים ותחב"צ, חנייה וצמידותו לגן לאומי הקסטל. הגן ברובע 3, הצמוד לכיכר אבני-חן הינו גן הפרוש על מדרון (כ 35 דונם) המתחבר לשדרת החושן ולכיכר העירונית ברכס חלילים.

גן רובעי (עירוני) שצ"פ 'הקאנטרי' (טרם פותח), בסמוך לכיכר חלילים. שצ"פ זה הינו השטח הפתוח הגדול ביותר בטופוגרפיה מתונה בעיר. וקיימת נגישות לצירי תחבורה ראשיים, תחבורה ציבורית ואפשרות לפיתוח חנייה.

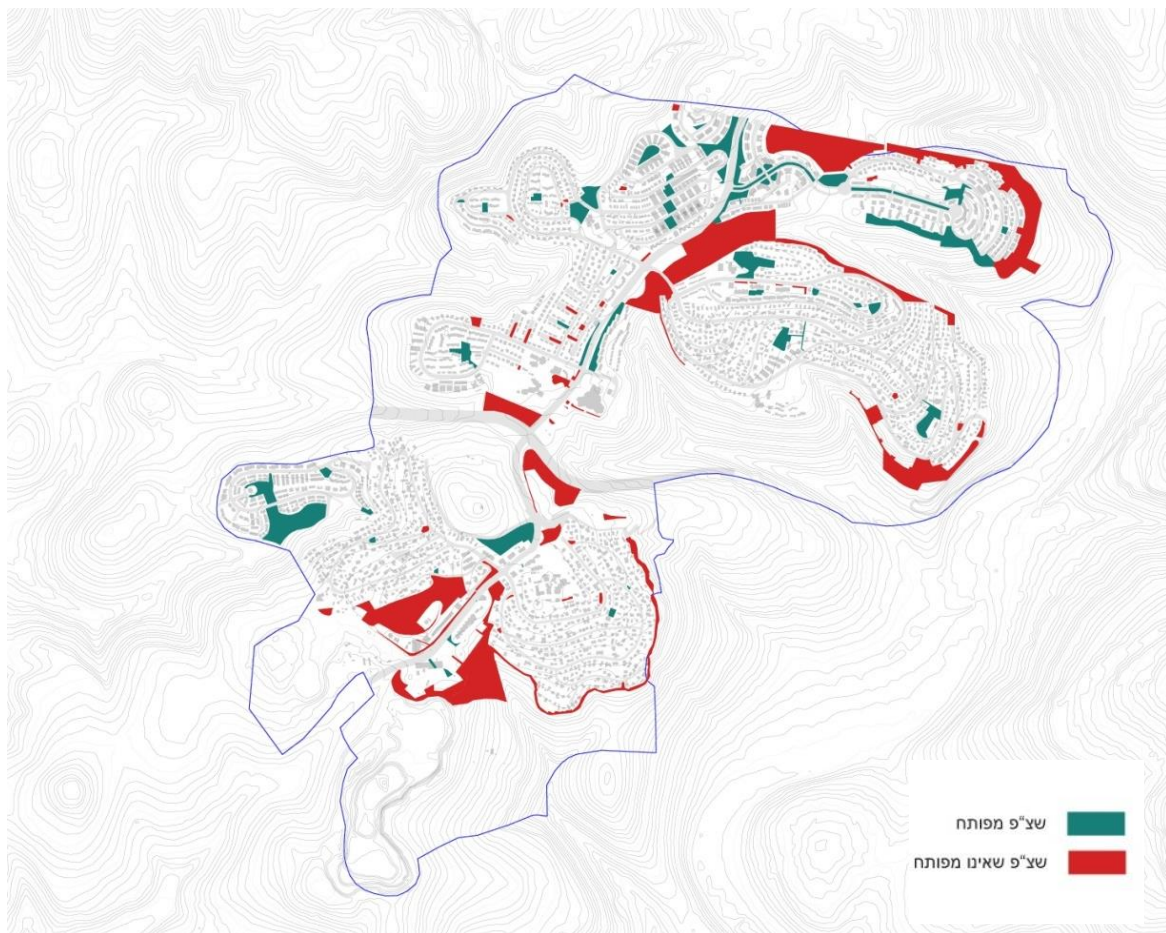
טבע עירוני/תשתית ירוקה בנוסף לשטחי הגנים, קיימים בכל שכונה שטחים פתוחים לא מפותחים, לרוב בשולי הישוב המוגדרים כשלד עירוני/תשתית ירוקה. במבשרת ציון כ 275 דונם של שטחים מסוג זה. שטחים אלה אינם מונגשים ואינם מכילים מתקנים, אך בעלי חשיבות בהיותם אזור חיץ לשטחים הסובבים. לאזורים אלה תפקיד חשוב בחיזוק שלד הטבע העירוני, ומתן שירותי מערכת כדוגמת, מיתון זרימות נגר עילי קליטת מזהמים, מניעת סחף קרקע, החדרת מי תהום, העשרת מגוון המינים ועוד. בנוסף, לשטחים אלה ערך תרבותי וחברתי חשוב שכן הם מסייעים בשמירת הצביון הכפרי של העיר ובשמירת אופייה הנופי של ההתיישבות בהרי ירושלים.

שצ"פ סטטוטורי ששימוש אינו גן: שטחים המסומנים כשצ"פ בתכניות בינוי עיר ואינם משמשים כגן בפועל. מספר שטחים אלו קטן במבשרת וניתן למצואם במעוז ציון ב' ובאזור מרכז הקליטה.



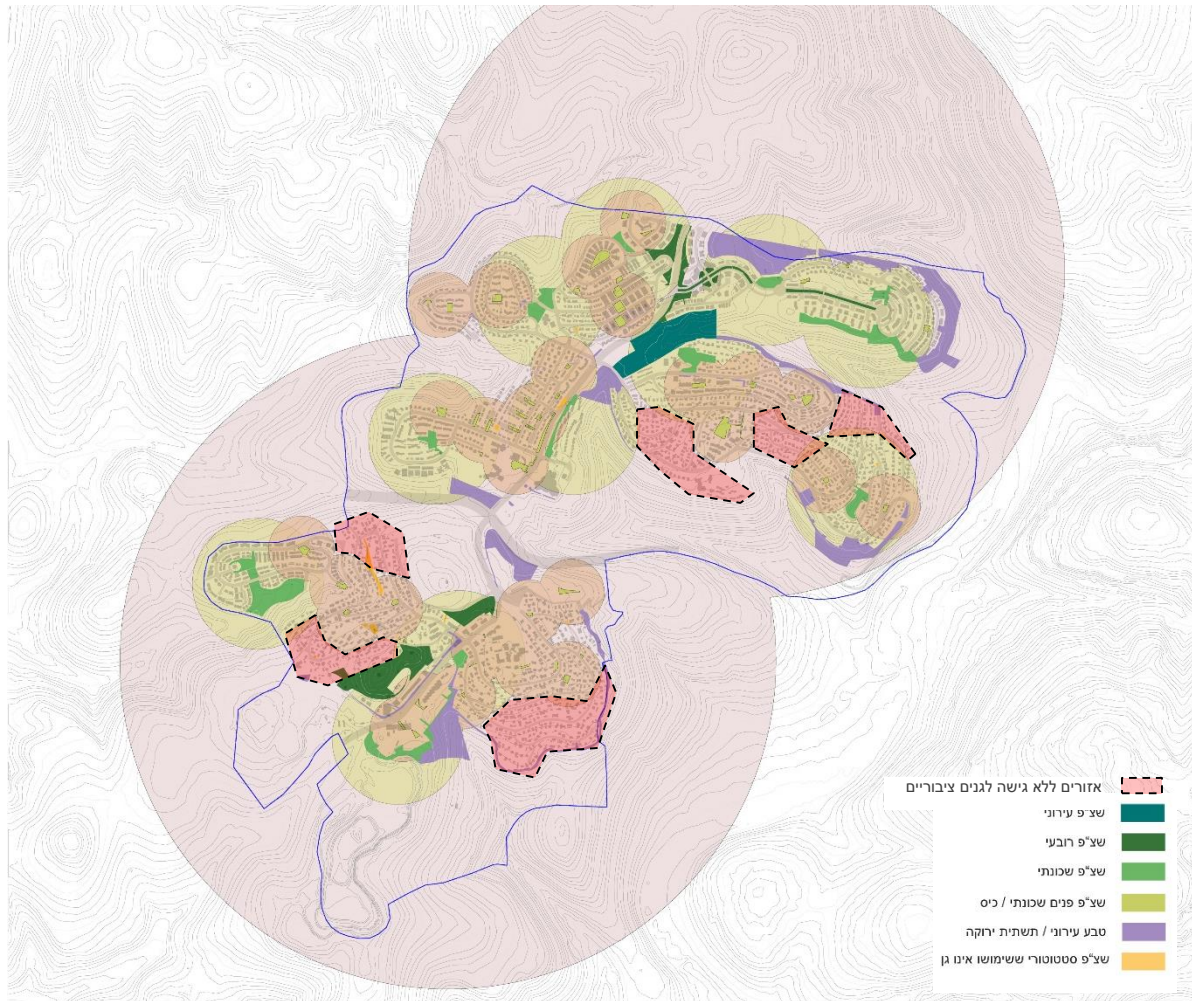
רמת הפיתוח של השצ"פים והגנים בעיר וטווחי שירות

הניתוח הבא מציג את פרישת השצ"פים במבשרת. ניתוח זה מראה כי קיימים שטחים רבים המוגדרים סטטוטורית כשצ"פים אך אינם מפותחים כגנים. שטחים אלה פרושים בעיקר בשולי הישוב, על טופוגרפיה תלולה. חלקם, כדוגמת השצ"פ בכיכר חלילים (שצ"פ הקאנטרי) והשצ"פ במרכז רכס חלילים, מהווים את עתודות הגנים הציבוריים של העיר. חלקם האחר של השטחים מהווים חיץ לשטחי הטבע העוטפים את העיר כדוגמת השצ"פ ההיקפי המעוז ציון א' וברכס חלילים, אלו מהווים חיץ נופי ותשתית ירוקה המשמרת את איכותו הכפריות של הישוב.



ניתוח רמת הפיתוח של השצ"פים. שטחי עתודות לפיתוח, שטחי טבע עירוני ותשתית ירוקה

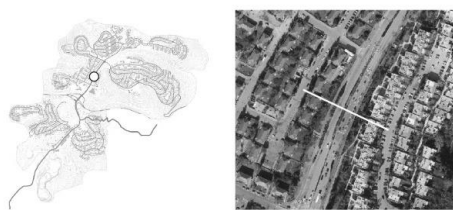
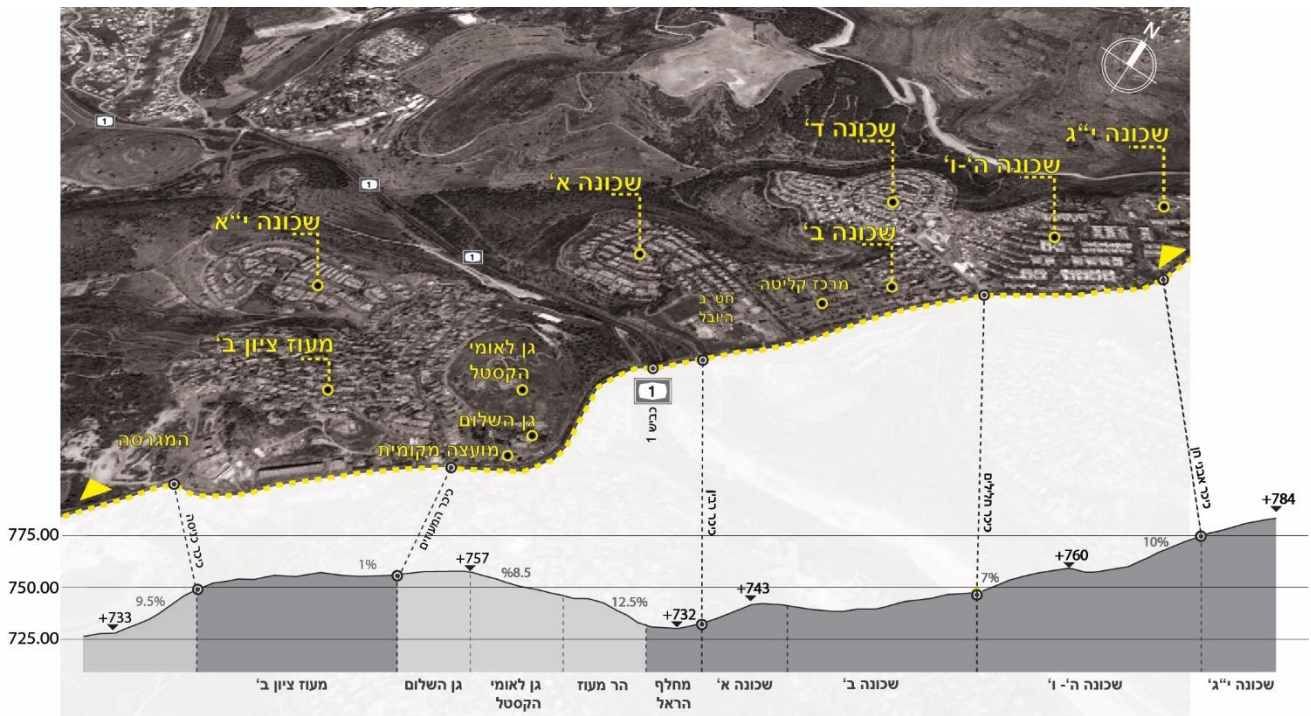
מניתוח רמת השירות של השצ"פים ניתן לראות כי ישנן אזורים בשכונות הותיקות של מבשרת ציון ומעוז ציון שאינם משורתיים כלל. לאזורים אלה אין גישה נוחה לגנים שכונתיים ורובם ממוקמים על טופוגרפיה תלולה וגובלים עם גבול הישוב. חוסר בעתודות לפיתוח גנים באותם אזורים מפחית את איכות חיי התושבים בשכונה. יצירת קשרים נוחים למערכת שטחים הפתוחים והשבילים מסביב לעיר יכול לגשר על פער זה ולענות על חלק מהצרכים של תושבי השכונות.



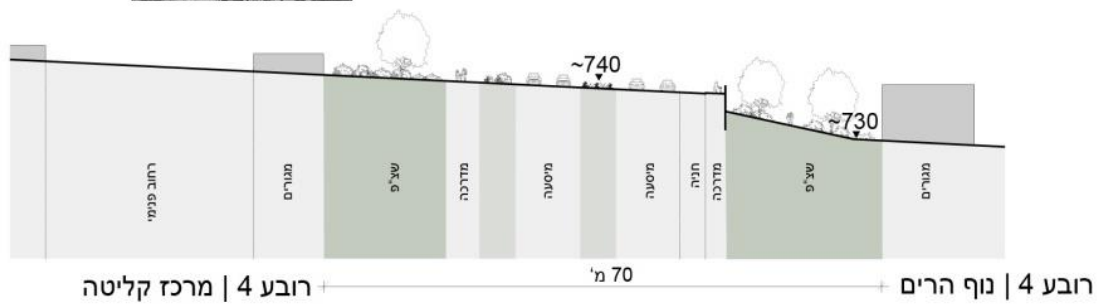
ניתוח טווחי שירות של גנים ציבוריים במבשרת ציון

רחוב הראל ושדרות החוצבים

הציר הראשי של מבשרת ציון עובר על הקו פרשת המים העירוני ותופר את כל רובעי העיר. פרישת חתכים לאורך הציר משקפת את הפרשי הגבהים לאורכו, הכומד על 50 מ', עם שיפועים תלולים של 10%-12.5%, המשפיעים על תנועת הולכי הרגל לאורכו ובעיקר על חתך הרחוב וחלל הרחוב המתאפיין לעיתים בחפירה ומילו, במיוחד באזור התעשייה בדרום העיר והעליה דרומה לכיוון הקסטל ממחלף הראל.



רחוב הראל



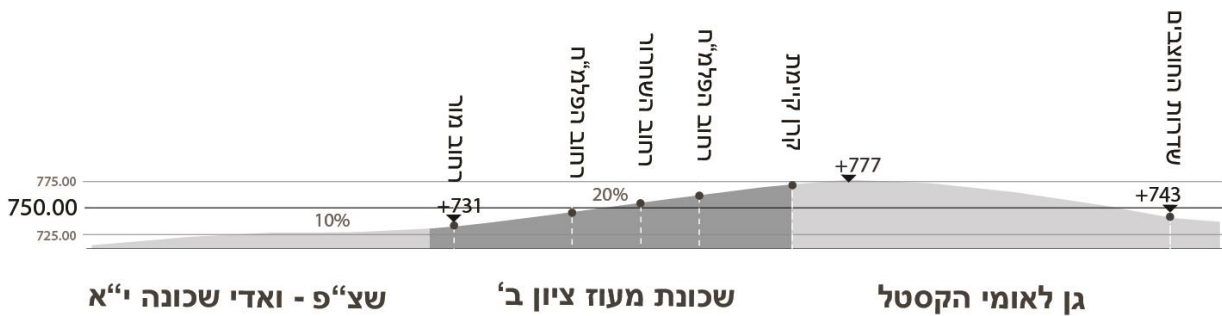
6.4. מיפוי רבעים | אפיון. ניתוח שטחים פתוחים. רבע 5 כדוגמה



רבע 5 | שכונת מעוז ציון ב ושכונה י"א
 הרבע כולל את שכונת מעוז ציון ב ושכונה י"א, אשר מנותקות זו מזו ומתפקדות כשתי יחידות נפרדות. אוכלוסיית הרבע מונה 3,500 תושבים.

שכונת מעוז ציון מתאפיינת בבנייה עד גבול המגרש, מדרכות צרות, חנייה על המדרכה, פחים ואלמנטים נוספים החוסמים את רצועות ההליכה. הפרשי גבהים מאתגרים של 50 מ' וטופוגרפיה תלולה של ו-20% שיפוע ממוצע יוצרים מרחב המתגר לתנועת הולכי רגל ואופנים. יחד עם זאת הפרשי הגבהים יוצרים נוף פתוח אל השטחים העוטפים את מבשרת. לדוגמא בחתך רצ"ב ניתן לראות כיצד שכונת מעוז ציון ב' פונה אל שצ"פ הואדי של שכונה י"א.

שכונה י"א מתאפיינת במרחב ציבורי מזמין לתנועה - מדרכות מרווחות, נטיעות, רצף שטחים פתוחים ומעברים מקשרים בין חלקי השכונה. שכונה י"א מנותקת מיתר העיר, הן בשל הפרשי הגבהים המקשים על גישה ברגל בין המעוז ציון ב לשכונה י"א ויתר על כן, ברכב, שלא קיים כביש מקשר.

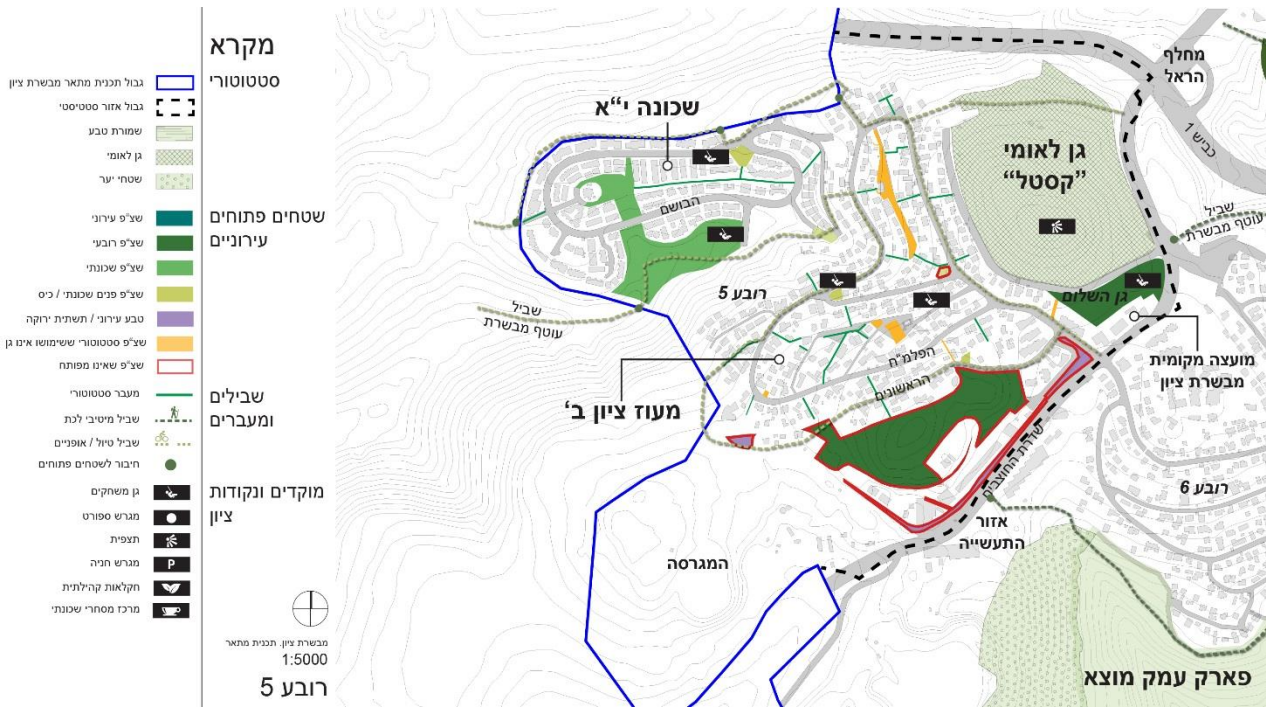


שטחים פתוחים

הודות למיקום מרכזי ומתקני משחק בולטים למרחוק, גן השלום משמש כשצ"פ רובעי ומושך תושבים ממעוז ציון א' וב'. שטח פתוח לא מפתוח גדול נמצא בין שדרות החוצבים לאזורי המגורים של מעוז ציון ב ובעל פוטנציאל פיתוח כפארק רובעי.

גן לאומי הקסטל שבולט מאוד בנוף השכונה מגודר ומנותק ממנה. הגן הלאומי איננו מפותח כאתר תירות מושך קהל, כפי שניתן היה לצפות. הכניסה אל הגן הינה דרך המגורים בכביש צר וצמוד לחצרות הבתים, באופן שמפריע לתושבים ואיננו מכבד כניסה לגן לאומי. לא קיים קשר בין תושבי הישוב לאתר.

שכונה י"א נהנת מרצף שטחים פתוחים סטטוטוריים, שחלקם כיום מפותחים כגני משחקים מונגשים וברמת פיתוח גבוהה. שטח נרחב בתחתית הואדי התוחם את השכונה מצפון, נותר אקסטנסיבי ומתחבר למערכת השטחים הפתוחים מחוץ לישוב, כך שהוא משמש כטבע עירוני ולא כאזור מוזנח, כמו מקומות אחרים בעיר.



שטחים פתוחים. שצ"פ 117.1 דונם | יחס שטח פתוח 33 מ"ר לתושב

שצ"פ רובעי 18 מ"ר לתושב, שצ"פ שכונתי 13 מ"ר לתושב, שצ"פ פנים שכונתי 1 מ"ר לתושב, שצ"פ טבע עירוני 2 מ"ר לתושב



רובע 5: תובנות מרכזיות

- שדרות החוצבים. כיום דרך ראשית מוזנחת, עם חזית מסחרית קטועה ומרחב ציבורי לא מזמין
- היחס שטח פתוח לתושב סטטוטורית גבוה מאוד ואילו בפועל יש מיעוט גנים מפותחים לשימוש הציבורי. מרבית השטחים הפתוחים נותרו אקסטנסיביים. חלקם ומשמשים כטבע עירוני וחלקם שהינם מוזנחים ומהווים מפגע.
- ישנם שצ"פים סטטוטוריים שנתפסו על ידי שימושים אחרים כגון רחוב משולב ובינוי
- גן לאומי הקסטל. שוכן צמוד לאזור מגורים, אך מנותק מהעיר, עם כניסה בלתי ראויה
- בשל המחסור ברחבה מתאימה להתכנסות בעיר, החנייה והכביש בין גן השלום לעיריה משמשים לקיום אירועים עירוניים
- שכונה י"א מבודדת ומנותקת מיתר העיר



6.5. סיכום | הזדמנויות ואתגרים

גיאומורפולוגיה ופרישה עירונית

אתגרים < שכנות מבשרת ציון מתפרשות לאורך ובמורד שלוחות. הטופוגרפיה התלולה יוצרת תנועה מאתגרת במרחב הציבורי בשיפועים תלולים ומדרגות. מרחב תנועה מסוג זה מקשה על אוכלוסיות ילדים ומבגרים לנוע ברגל ברחבי העיר. השיפועים ותבליט הקרקע מכתובה בינוי ומערכת תנועה היררכית, בה התנועה בשכונות מתנקזת לצירים משניים וראשיים. אין תנועה ברחובות ודרך שצ"פים, ובכך לא קיימת חלופה למקרה בו רחוב או מעבר ציבורי אינו נגיש. יתרה מכך, תנועות הרכבים מתנקזות כולן לציר הראל והחוצבים בשעות היוממות ומקשות את התנועה של התושבים בתוך העיר.

שטח המשמש כגן פעיל נטו קטן בשצ"פים בנויים על טופוגרפיה. זאת בגלל הצורך בקירות תמך, מעברים מוגנים ובמעקות התופסים שטח מתוך השצ"פ.

הזדמנויות < הפרשי הגבהים יוצרים הזדמנויות לתצפיות נוף ומבטים איכותיים לשטחים הפתוחים העוטפים את העיר. פיתוח מושכל של שטחים פתוחים יכול להוות אמצעי קישור בין הפרשי מפלסים עירוניים

שטחים פתוחים ומשאבי טבע

אתגרים < על אף ההיצע הגדול של שטחים איכותיים העוטפים את היישוב, הנגישות והקישוריות למשאב זה מוגבלת. לא ניתן להגיע בצורה נוחה ללא רכב לפארקים הסמוכים. ירידה ברגל לשביל עוטף מבשרת ולשמורות הטבע נחל חלילים מצריכה טיפוס של עשרות מטרים, דבר המקשה על גישה נוחה לכלל האוכלוסייה.

מערכת השבילים המרכיבה את שביל עוטף מבשרת נמצאת על בסיס דרך הביוב של היישוב וממוקמת לרוב עשרות מטרים מתחת למערך הרחובות. הטופוגרפיה התלולה והפרשי הגבהים יוצרים נתק המקשה על ניצול משאב זה.

הזדמנויות < שטח הפנים של מבשרת ציון משיק כמעט כולו לשטחים פתוחים. שטחים אלו אובחנו כשטחים בעלי איכויות מהגבוהות ביותר מבחינה נופית ואקולוגית. שמורות הטבע נחל חלילים, נחל כיסלון, גנים לאומיים הקסטל והר-חרת, פארק עמק הארזים ופארק עמק מוצא מהווים כל אחד נכס טבע ותרבות לאזור ולעיר בפרט. תרומתם של שטחים אלו ליישוב מעצימות את דימוי היישוב פרברי - 'כפרי' ותרומות רבות לאיכות החיים של תושבי העיר. כיוון שכל שכונה בישוב נושקת למשאב שטח פתוח זה או אחר, קיימת הזדמנות לפיצוי על מחסור בשטחי גנים ציבוריים על ידי קישורים נוחים לסביבה הטבעית. רצוי להשתמש בשביל מבשרת הקיים כבסיס לקשרים אלו על ידי הנגשת הכניסות לשביל וחיבורו לצירים המרכזיים בעיר.

שטחים ציבוריים פתוחים

אתגרים < פרישת השצ"פים על פני הטופוגרפיה ההררית מפחיתה את רמת השירות של הגנים הקיימים. רמת הפיתוח של הגנים הקיימים נמוכה ומכילה מתקנים בעיקר לשימוש פעוטות וילדים קטנים. בגנים הציבוריים הקיימים מורגש חוסר פרוגרמטי לצרכיהם של אוכלוסיות בני נוער, בוגרים ואוכלוסייה מבוגרת.



למבשרת ציון חסר פארק עירוני שיענה על צרכים אלה ויכיל מקום התאספות עירוני כדוגמת אמפי או רחבה עירונית. גנים שפותחו על מדרונות בגבול הישוב אינם נגישים, סובלים מהזנחה (שצ"פ הראל, יד אס"א). גן לאומי הקסטל, המהווה נקודת ציון פיזית ותרבותית ברחבי העיר ובמרחב כולו, מגודר וסגור לעיר, הכניסה אליו נעשית מרחוב צדדי.

הזדמנויות < במבשרת ציון קיים ריבוי שטחי טבע עירוני העוטפים את הישוב כמו גם מספר עתודות שצ"פים לפיתוח. פיתוח וקישור לשטחים אלו יכול לחזק את מערך הגנים הקיים ולפצות על מחסור גנים בשכונות. בשצ"פ שבכיכר חלילים, ניתן לפתח גן עירוני בגודל של 60 דונם עם מגוון שימושים העונה למגוון רחב של אוכלוסיות. בשכונות צפופות כדוגמת מעוז ציון ב', ניתן לפתח גנים פנים שכונתיים על גגות מקלטים ולהשתמש במגרשי בתי הספר לרווחת הציבור בשעות אחר הצהריים. תכניות פיתוח לאורך ציר החוצבים מהווה הזדמנות ליצירת שצפים לינאריים כחלק מחתר הרחוב אשר יהנו מנגישות גבוהה ושימוש רב. גנים אלו יהוו כניסה וחיבור למערך השטחים הפתוחים.

המרחב הציבורי העירוני

אתגרים < ציפוף הבינוי במגרשים הקיימים וצר עומס על תשתיות הרחוב. ריבוי כלי הרכב וחוסר מענה של חניות בתוך המגרשים יצר מחסור בחנייה. רצועות ההליכה הצרות נחסמות על ידי רכבים החונים על המדרכה, פחי אשפה ומתקני חשמל, בעיקר במעוז ציון א' וב'. חלק מהמעברים הציבוריים והמדרגות לא מפותחים/נחסמו על ידי פולשים (מעוז ציון ב'), והמדרכות אינן מונגשות לבעלי(ריצוף קופץ, אספלט שבור ועוד) בחלק מהשכונות קיים חוסר בצל עירוני, העצים השתולים ברחובות נמצאים בעקה בעקבות מחסור בבית שתילה לשורשים.

הזדמנויות < מתוך החוסר במעברים להולכי רגל, מרבית התנועה שאינה ממונעת מתבצעת ברחוב. השלד העירוני של הרחובות הופך לאזור פעיל רוב שעות היום. הוספת תכנים ויצירת ממשק נכון עם התנועה הממונעת יכול להוות פוטנציאל לשילוב תכנים יצירתיים בחתר הרחוב. (סגירת רחובות בשעות מסוימות, רחובות משולבים ועוד).



פרק 7 היבטים סביבתיים



7. היבטים סביבתיים⁵³

מבוא

כללית, מבשרת ציון הינו ישוב מגורים פרוורי, באיכות גבוהה, עם העדר כמעט מוחלט של שימושים תעשייתיים ומיעוט יחסי של מקורות למפגעים וסיכונים. היבטים סביבתיים של חומרים מסוכנים, זיהום קרקע ומי תהום, תעשיות, תשתיות טיפול בפסולת וכד' נמצאו כלא רלבנטיים כמעט.

מבשרת ציון מושפעת מתשתיות ארציות קיימות ומתוכננות – בעיקר כביש 1 וקו הרכבת ירושלים-ת"א. עם זאת נמצא כי הליכי אישורן כללו בחינה סביבתית של ההשפעות על הישוב והצעת אמצעים למיתון השפעות סביבתיות שליליות. בכל אופן, נמצא כי לתכנית המתאר למבשרת ציון אין יכולת להשפיע עליהן.

לאור האמור, הנושאים הסביבתיים המרכזיים שהם בעלי ההשפעה הרבה ביותר על איכות החיים והסביבה העירונית במבשרת ציון קשורים לשטחים פתוחים העוטפים את הישוב, איכותם ומערכת הקשרים איתם כמו גם היבטים של תכניות פיתוח בתחום היישוב.

7.1. תחבורה – רעש ואיכות אויר

הישוב מבשרת ציון מחולק מבחינה פיזית לשני חלקים, חלק צפוני וחלק דרומי, ביניהם עובר כביש מספר 1. הישוב עטוף במערך שטחים פתוחים, אך גם בתשתיות תחבורתיות משמעותיות שהקמתן מאיימת על אזורים ייחודיים אלה העוברים שינויים דרמטיים. הקרבה לכביש 1, שהוא עורק תנועה מרכזי לבירת ישראל וממנה, מייצר הזדמנויות וחסרונות לישוב מבחינות שונות, לרבות בהיבטים הסביבתיים. להלן סקירה של תכניות תחבורתיות סביב היישוב בשלבי תכנון שונים:

תמ"א 23 / 16 / א / 2 – מסילת הברזל נתב"ג – ירושלים בתוואי שער הגיא – קטע מזרחי

הרכבת לירושלים מוקמת בימים אלה מכוח תכנית מאושרת. תוואי הרכבת עובר מצפון לישוב, במערכת של מנהרות וגשרים. עיקר ההשפעות הסביבתיות על הישוב נגרמו במהלך העבודות לכריית המנהרות, אך גם כיום, כאשר רב העבודות בקירבת הישוב הסתיימו, עדיין פועל אתר עבודות בעמק הארזים (המשותף גם לרכבת וגם לעבודות בכביש 1), ונדרש פיקוח יומיומי על העבודות כדי שלא יגרמו מטרדים סביבתיים של רעש ואבק, בעיקר מתנועת המשאיות, הן לתושבי הישוב והן לשטחים הפתוחים בהם מבוצעות העבודות. השפעות הרעש של קו הרכבת, יבחנו שוב על פי הוראות התכנית המאושרת לאחר תחילת הפעלת המסילה וכן שלוש שנים לאחר הפעלת המסילה ובמידת הצורך, ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ורעידות. מכון שמדובר ברכבת חשמלית, אין לתנועת הרכבת השפעה בהיבטים של איכות אויר. נושא החשמול יבדק לעת התכנון המפורט על ידי הצוות המאשר.

ת"ל 16 - דרך מספר 1 קטע שער הגיא-ירושלים

⁵³ להרחבה ראה – נספח מס' 7: היבטים סביבתיים



כביש מספר 1 נדרש לשדרוג בשל כשלים בטיחותיים ועומסי תנועה כבדים הנגרמים בין היתר בגין כשלים אלה. לתכנית תת"ל 16 המאושרת, והנמצאת בביצוע כיום נערך תסקיר השפעה על הסביבה ובו נעשה חיזוי לגבי ריכוזי מזהמי אויר בשנת היעד לפתיחת הכביש (2015) ושנת התכן של הכביש (2030). כמו כן, מכיוון שמתוכננת מנהרה ארוכה בסמיכות לשוב מבשרת ציון, בוצע חיזוי מפתחי המנהרות, שכן מנהרת הראל תאוורר באמצעות מפוחים, שינטרו באופן רציף ויפעלו בהתאם לריכוזי המזהמים במנהרה. בחינת נתוני החיזוי מצביעה על כך שהריכוזים של תחמוצות החנקן וריכוזי החלקיקים לא יעברו את התקן הסביבתי בשנות היעד. כלומר, שדרוג הכביש, לא ישנה באופן מהותי את איכות האוויר הקיימת לאורכו כיום. הקריטריון האקוסטי המנחה שנקבע בתכנית הינו קריטריון מחמיר: 64 dBA למגורים ו-59 dBA למבני ציבור, כנהוג בדרכים חדשות. בתסקיר נערך חיזוי מפלסי רעש על פי שנת היעד, הפתרונות המוצעים מופיעים בנספח אקוסטי – אספלט שקט ומיגון דירתי במספר מקומות במבשרת ציון.

תת"ל 2

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

מרכז התחבורה במחלף הראל – 152-0138727

תכנית זו מופקדת בוועדה המחוזית, והיא ממוקמת על הצומת הקיים כיום בין דרך הראל ובין כביש מספר 1. במקום מוצע מסוף תחבורתי לאוטובוסים כולל חניון חנה וסע. כמו כן, מוצעים בתכנית שטחים למסחר תעסוקה ומגורים. הוראות התכנית המופקדת כוללות התניות בשלב היתרי הבניה למסוף התחבורה שמתוכנן כחניון מקורה, במתן פתרונות לנושאים של איכות אוויר – הן מפתחי הפליטה כלפי הסביבה, והן כלפי אנשים השוהים במתחם. כמו כן, נדרש ניטור של המזהמים הן באזורי העלייה לאוטובוסים והן באזורי המגורים מסביב, כדי לבחון במידת הצורך התקנת אמצעים נוספים. מסוף התחבורה הוא אמנם מוקד העלול ליצר מטרדים, אך מכיוון שהוא מקורה ופתח האוורור מתוכנן לפלוט את האוויר המזוהם כלפי מעלה, הדבר צפוי לסייע בפזור המזהמים. בהיבט של מטרדי רעש מציעה התכנית כי כתנאי להיתר בכל תא שטח בתכנית, תערך בדיקה אקוסטית לבדיקת שיעור החריגה מהקריטריונים ובמידת הצורך במיגון דירתי.

דרך 3965 – רחוב החוצבים

דרך 3965 הינה דרך אזורית המובילה לכוון בית החולים הדסה עין כרם, ולירושלים בכלל, ומשמשת גם את אלה הרוצים להמנע מהגודש התחבורתי בכניסה לעיר מכביש מספר 1. ציר זה חוצה את חלקו הדרומי של הישוב. לאורכו מתוכננות כיום תכניות בינוי חדשות: וד"ל החוצבים ותכנית המגרסה. בוד"ל החוצבים המאושרת, נדרשת בדיקה אקוסטית כתנאי להיתרי בניה. בתכנית המגרסה שטחי המסחר והתעסוקה חוצצים בין שכונת המגורים המוצעת לדרך החוצבים, והנ"ל מייצר יתרון בעיקר מבחינה אקוסטית. כמו כן נערך חיזוי של איכות אוויר הכולל תוספת של 20% בנפחי התנועה וגם במקרה זה נמצא כי לא צפויות חריגות מהתקן.



7.2. מלאכה ותעשייה**7.2.1. תכניות סטטוטוריות**

תכנית המתאר המאושרת של מבשרת ציון מ/250 קבעה באזור הדרומי של הישוב, משני צידי דרך החוצבים אזורי מלאכה וחציבה, עם הפרדה מסוימת של שטחים פתוחים/שטחים חקלאיים בין אזורים אלה לבין אזורי המגורים, ככל הנראה מתוך חשיבה לייצר חציצה בין האזורים הללו העשויים לייצר מטרדים כלפי שכונות המגורים. בעקבותיה אושרו בשטחים אלה תכניות מפורטות: מ/441 – אזור מלאכה דרומי, בו נקבעו שימושים לבתי מלאכה, מחסנים, מוסכים ובלבד של יכללו מטרדים לא רצויים ומ/329 – מצפון לכביש, המאפשרת שימושים למלאכה ושצ"פ וקובעת תנאים למניעת מטרדים בעיקר לגבי מבנה ציבור סמוך.

וד"ל החוצבים משנה את היעוד של השטח משטח לאזור מלאכה לשטח ביעוד מגורים ג' והוציאה חלק משטחי מ/441 מתחומה, כך שיוותרו חלק מהשימושים הקיימים על פי מ/441. מכון שמדובר באזור מלאכה, ויש חשש כי הקרקע במקום זוהמה על ידי שימושים שהיו קיימים בה בעבר או בהווה, מופיעה הדרישה בהוראות התכנית כי תנאי להיתר באזורים אלה הוא סקר היסטורי באזורים התעשייתיים/מחצבה. משיחות עם ראש מחלקת רישוי עסקים בעירייה מתברר כי כ-99% מהעסקים הפועלים במקום וטעוני רישיון עסק, הם בעלי רישיון עסק. יש להקפיד על עמידה בתנאי רישיון העסק, בעיקר בממשק עם המגורים בוד"ל החוצבים על מנת לקיים איכות מגורים טובה כך שלא ייווצרו מטרדים למגורים הסמוכים.

בשטח של מ/329 כיום קיימים עסקים מגוונים – שטיפת רכבים, נגריה, אחסון חומרי בנין, בית מלאכה לאלומיניום, משרדים, מסחר וכו' חלקם טעוני רישוי וחלקם לא. בשטח חונות משאיות רבות. בולט מאוד בשטח העדר תשתיות למקום ביעוד שכזה, לא כל הדרכים סלולות, הרבה פסולת פזורה ברחבי השטח, אין תשתיות לניקוז. במידה ואין פיקוח נאות על אזור זה הוא עלול ליצר מטרדים סביבתיים: איכות אויר, אבק, פסולת, שפכים, רעש ועוד. באזור זה קיים חשש לקיום שימושים אשר זיהמו את הקרקע, ולכן יש להתנות היתרים באזור זה בעריכת בדיקות הנדרשות לחשש להמצאות קרקע מזוהמת, ובמידת הצורך, טיפול בקרקע המזוהמת.

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

7.2.2. אזור חציבה - מפעל הבטון

כיום פועל מפעל בטון של חברת רדימיקס בתחום המחצבה הלא פעילה. למפעל הבטון אין היתר בניה ואין רישיון עסק. המפעל גורם למטרדים סביבתיים נראים לעין: שפיכת בטון בשטחים גדולים, והעדר מערכת ניקוז מסודרת לטיפול במי נגר מזוהמים.

מעבר לכך, מפעל בטון עלול להטיל מגבלות על שימושי הקרקע בסביבתו בגין מטרדי אבק ורעש אותם הוא מייצר. מכון שאין רישיון עסק, לא ברור היקף המטרדים ואיזה אמצעים ננקטים במפעל הבטון למניעת



מטרדים לסביבה. ההבנה המתגבשת היא כי הקמת מבני המגורים בתכנית וד"ל החוצבים תחייב את פינוי מפעל הבטון. יחד עם זאת, סביר להניח כי גם היתרי הבניה בתכנית המגרסה יותנו בפינוי מפעל הבטון.



איור 1: מפגעים ומטרדים במפעל הבטון באזור המחצבה

7.2.3. ראדון

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

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

7.3. הטיפול בפסולת במבשרת ציון

ברחבי הישוב מבשרת ציון פזורים מרכזי מחזור הכוללים – פחים לנייר, פחים לקרטונים ומכלים לאיסוף בקבוקים. לא בכל מקום הוקצו שטחים למיכלי המחזור, לפיכך הוצבו המכלים על המדרכות, והדבר מקשה מאוד על תנועת הולכי הרגל במקום.



איסוף גזם וגרוטאות מתבצע ביום קבוע מדי שבוע. הישוב בחן בעבר את עלויות ההקמה של תחנת מעבר אשר תעמוד בדרישות הסביבתיות, אולם התברר כי בעבור 200 טון בממוצע לחודש לגזם וגרוטאות, אין הצדקה כלכלית להקמת תחנת מעבר זו.



איור 2: מתקני מחזור המוצבים על המדרכה

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

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



איור 3: פסולת בנין בשטחים הפתוחים מסביב לישוב



7.4. ניתוח מערך השטחים הפתוחים סביב מבשרת ציון

7.4.1. ניתוח תכנוני של השטחים הפתוחים סביב מבשרת ציון

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

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

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

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

ברמה המחוזית תמ"מ 30/1 מגדירה את מבשרת ציון כ"אזור פיתוח פרברי". ממזרח למבשרת ציון מסומן "פארק מטרופוליני" וממערב ליישוב מסומנת "הליבה השמורה" – אזור ערכי מבחינה נופית ואקולוגית שעליו חלות הגבלות פיתוח מחמירות. עפ"י התמ"מ, **הליבה השמורה**, המשתרעת בין ירושלים לבין בית שמש, מארץ הכפירה בצפון ועד לשמורת סנסן ואזור עצינה בדרום, היא המרחב האקולוגי במחוז ירושלים. מרחב זה הוא אזור מגוון המהווה חלק מחוליית המעבר שבין החבל הים תיכוני, החבל האירנו-טורני, אזור ספר המדבר והחבל המדברי, ולכן הוא בעל חשיבות גם בקנה מידה עולמי. הליבה השמורה עשירה בשטחי יער וחורש, מידת הפרתה קטנה, וכבר היום מרוכזים בה יערות, שמורות טבע וגנים לאומיים רבים. התכנית קובעת כי באזור זה יש לתת את הדעת על האיכויות המיוחדות של האזור וכן לחשיבותו מבחינת ערכי טבע, נוף תרבות ומורשת ורגישותו הגבוהה. תכניות באזור זה יכללו הוראות בדבר עקרונות הסדרה, שיקום והשתלבות בסביבה, לרבות הוראות בדבר מזעור הפגיעה בערכי טבע, נוף, תרבות ומורשת. הפקדת תכנית בתחום השטחים הפתוחים בליבה השמורה מחייבת התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, רשות הטבע והגנים וקק"ל.

חיץ אקולוגי מוגדר ממערב לישוב. הפקדת תכנית באזור החיץ האקולוגי מחייבת קביעת הוראות לשמירת רוחב החיץ האקולוגי ורציפותו, בהתאם לתנאים הטופוגרפיים הייחודיים למרחב, את היחס בינו לבין שטחים מעובדים סמוכים ובחינת חלופות לשמירתו.

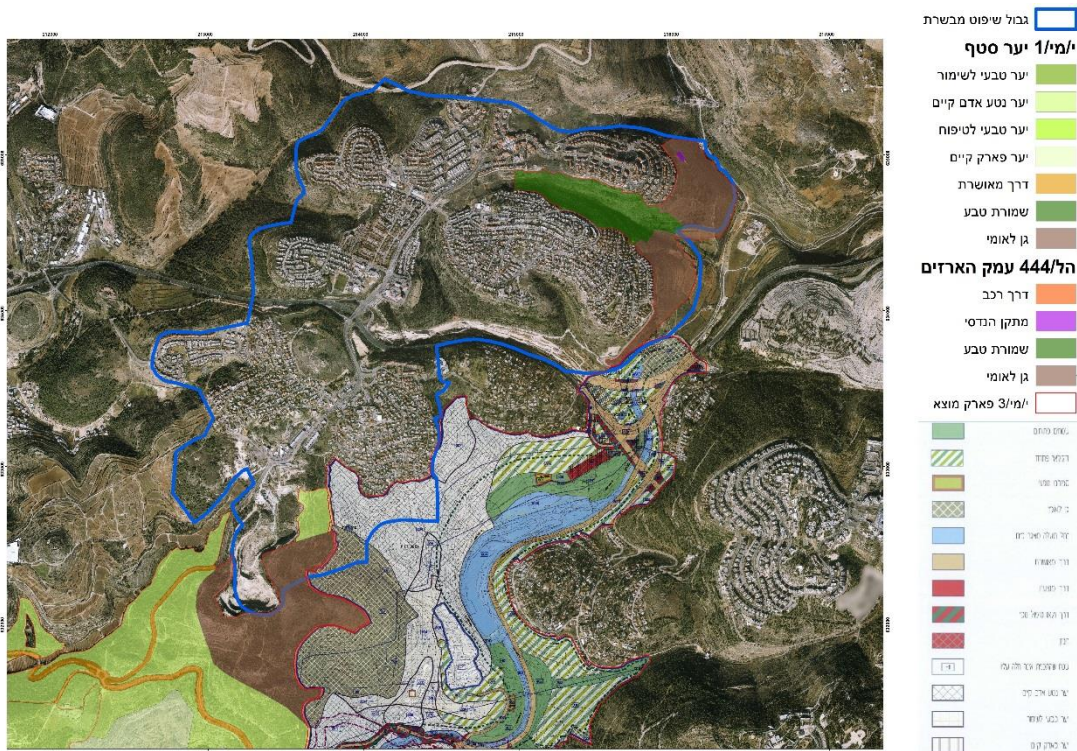


ברמה המקומית, התכניות לשטחים הפתוחים כוללות את **תכנית מתאר מבשרת – מי/250 (1976)**, הכוללת בתוכה את שטחי היערות המסומנים בתמ"א 22, את שמורת נחל חלילים ואת גן לאומי הקסטל. זאת בהתאם למטרות התכנית שהיו החלת תכנית מתאר מקומית לפיתוחה של מבשרת ציון כפרבר עירוני השומר על אופי של בניה נמוכה ודלילה המתמזגת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

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

- **תכנית הל/444 (פארק עמק הארזים) – התכנית המשיקה למבשרת ציון ממזרח, אושרה במרץ 2014.** התכנית מגדירה את נחל חלילים ביעוד של שמורת טבע ומגדירה בתחתית העמק את "גן לאומי עינות תלם". על פי תכנית הפיתוח הנופית, מדרונות השלוחות של רכס חלילים ושכונה ג' הינן יער נטע אדם מוצע. שמורת הטבע נחל חלילים טרם הוכרזה. התכנית כוללת מוקד פיתוח בעוצמה גבוהה במפגש שבין נחל חלילים לנחל לוז, ממזרח לישוב (קיים בשטח). מוקד זה יכול לכלול רחבות, מוקדי קליטת קהל ומוקדי חניה. לאורך נחל חלילים התכנית מציעה פיתוח ברמה נמוכה הכולל פיתוח שבילי הליכה ללא הפרה של הנוף.
- **תכנית י/מי/1 (יער הסטף) – התכנית שאושרה ביוני 2014, עוטפת את המחצבה ממזרח מדרום וממערב, ומייעדת שטחים ליער נטע אדם וגן לאומי, ללא כיפת הר חרת.** התכנית באה לדייק את השטחים המסומנים בתמ"א 22, ומתווה גבולות מדויקים ליער עפ"י המצב הקיים בשטח ועפ"י ההקלות שנתקבלו במהלך השנים לתמ"א 22. הגן הלאומי טרם הוכרז.
- **תכנית י/מי/3 (פארק עמק מוצא) – התכנית, שהופקדה במאי 2013, מצויה בשיפולי הישוב המזרחיים וכוללת שטחי יער נטע אדם העוטפים את מעוז ציון, ואת שטח גן לאומי הר חרת מדרום להר חרת, ללא כיפת הר חרת.** מטרות התכנית הן הקמת פארק לשימושי פנאי ונופש לשימוש אזרחי מדינת ישראל ככלל ותושבי מטרופולין ירושלים בפרט ושימור מרחבים פתוחים המקיימים מערכות טבעיות, וכאלה המייצגים את רוח המקום. זאת על ידי יעוד שטחים לשימור במצבם הטבעי, טיפול מיוחד באזורי מעיינות ומקורות מים, שימור ושיקום נוף המורשת החקלאית, שימור ושיקום אתרים ארכיאולוגיים והיסטוריים, שימור ושיקום בתי גידול של בעלי חיים.
- **תכנית וד"ל הר חוצבים (152-0103655) – התכנית, שאושרה באפריל 2014, כוללת את הדופן המזרחית של ציר החוצבים ומציעה בינוי של 400 יח"ד. קו המגע שמציעה התכנית ביחס לשטחים הפתוחים הנושקים לשכונה כולל סימון של רצועת שטח פתוח מדרום ומדרום-מזרח לשכונה. יעוד מגרש זה יהיה יער נטע אדם קיים ויחולו עליו הוראות תמ"א 22. העצים הנמצאים בדרום-מערב השטח הינם אורנים לשימור אשר ישולבו בשימור מתחם בורות הסייד. רצף שטחים ירוקים אלה יהווה חיבור בין הישוב לשטחים הפתוחים הסובבים אותו וישמש כמבואת כניסה לאזור שבילי הטיולים שהכניסה אליהם כיום הינה דרך אזור תעשייה מוזנח.**





איור 4: גבול שיפוט מבשרת ציון על רקע תכניות לשטחים פתוחים סביב הישוב

7.4.2. ניתוח רגישות שטחים פתוחים

סקר "ההרים שממערב לירושלים" נערך ע"י מכון דש"א ב-2009, במטרה לספק רקע לתכנון ולניהול השטחים הפתוחים בחלק המערבי של הרי ירושלים, תוך התייחסות מעמיקה ומפורטת יותר לפן הבוטני. בחינת ממצאי הסקר ביחס לצומח, מאפשרת לראות את השינוי העצום שחל בשטח במשך שישים השנים האחרונות. מהמחקרים שנערכו בשנים האחרונות עולה, כי קצב ההכחדה של מיני צמחים באזור ירושלים בחמישים השנים האחרונות הוא עצום - 103 מינים מתוך כ-1000 מינים. עובדה זו מחייבת בחינת דרכים לשמור על בתי גידול נכחדים ועל צמחים בסכנת הכחדה. ב-60% מכלל שטח הסקר הוגדרה ערכיות צומח גבוהה מאוד או מרבית.

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

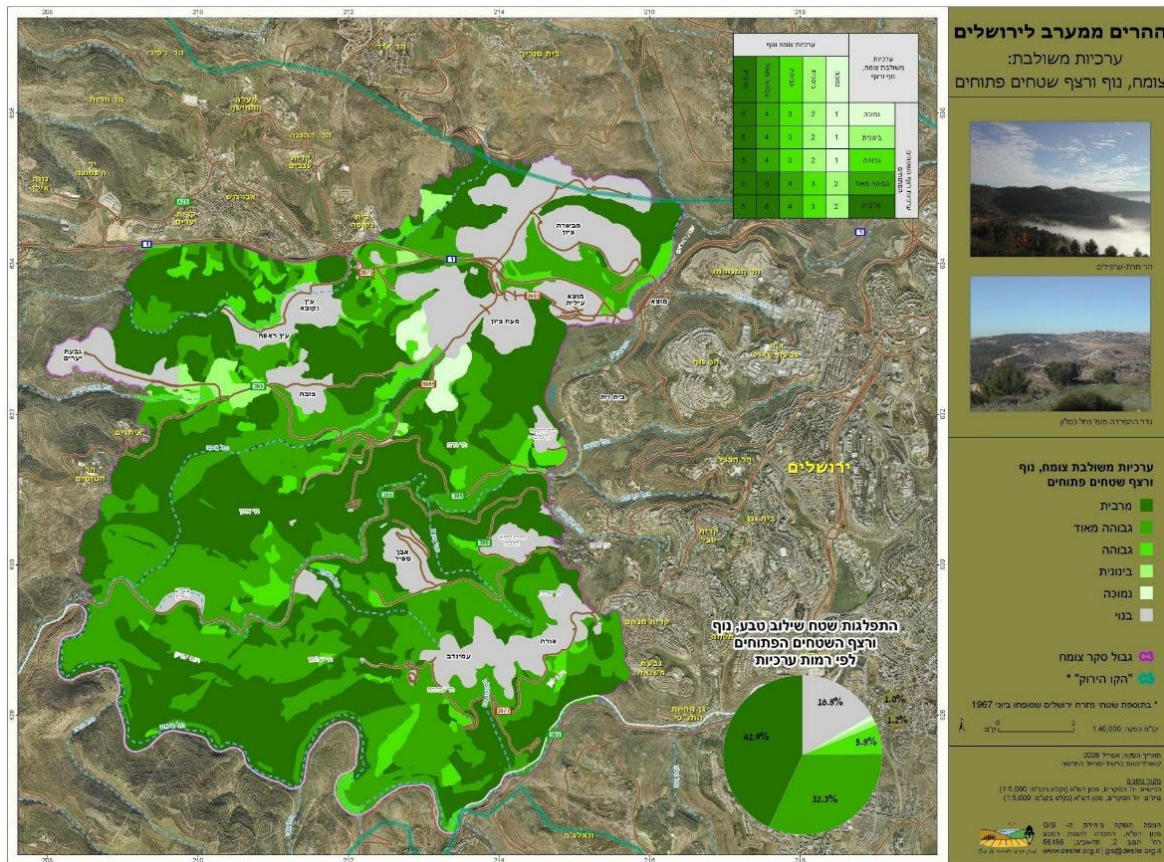
כ-75% מכלל שטח הסקר המפורט הוגדרו כבעלי ערכיות גבוהה מאוד או מרבית. אותרו חמישה אזורי גלעין בעלי ערכי טבע ונוף נדירים הקשורים למרחב התכנון – כאשר שניים מהם בממשק ישיר עם מבשרת ציון:



- **סובב מבשרת - נחל כסלון עליון ונחל חלילים** – ממערב וממזרח למבשרת ציון מצויות שתי פנינות נוף וטבע: נחל כסלון עליון עם מורדותיו התלולים והמעייין שנחבא בו ונחל חלילים עם מגוון תופעות ייחודיות הקשורות בצבירים ובמערות משני צידי הנחל.
- **נחל חרת והמורד המערבי של עמק בית זית** – עמק נחל חרת נחבא בין הר חרת עצמו ובין השלוחה היורדת אל בית הספר החקלאי "עין כרם". בנחל יש צומח טבעי ייחודי והוא שמור כאגן חזותי סגור, כמעט ללא הפרות.

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

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



איור 5: ערכיות משולבת: צומח, נוף ורצף שטחים פתוחים - סקר מכון דש"א 2009



מפת הערכיות המשולבת (צומח, נוף ורצף שטחים פתוחים) מבטאת את חשיבות וערכיות השטחים הפתוחים העוטפים את הישוב ואת חשיבות השמירה עליהם. **נחל חלילים ואזור נחל כסלון** ממערב לישוב זוהו בערכיות מרבית. נחל כסלון מוגן חלקית בתמ"מ 30/1 (רק השטח שממערב לישוב מבשרת מסומן בתחום הליבה השמורה) ואילו נחל חלילים מוגן בתמ"מ 22 והינו שמורת טבע מאושרת. **הר חרת** הוא אזור בערכיות גבוהה ביותר וערכיות מרבית. הוא מוגן בתמ"מ 8 ובתמ"מ 30/1 וכחלק מפארק מטרופוליני, שהתכנית לו מופקדת בימים אלה. **הוואדי שמצפון לכביש מספר 1** ועד לישוב נמצא בסקר בערכיות גבוהה ביותר אולם עם העבודות למימוש תת"ל 16 (שדרוג כביש 1), אבדה ערכיות זו.

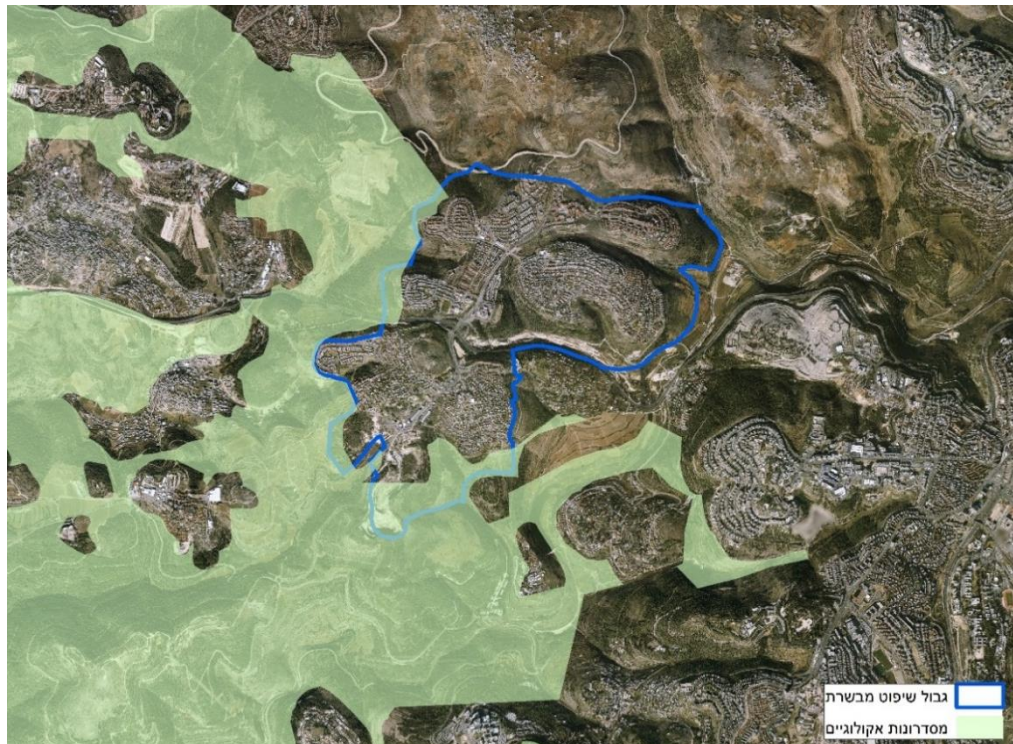
מסמך נופי תרבות בישראל (רט"ג, 2012) מסמן את השטח שמדרום מערב למבשרת ציון כחלק ממכלול נוף תרבות בשם "חקלאות מדרגות בהרי יהודה" המשתרע על פני ההרים ממערב לירושלים. הרי ירושלים מתאפיינים בשכבות סלע קשות ורכות המתחלפות לסירוגין. הבדלי העמידות לבליה יצרו בנוף נופים של שלח מדרגה רחב הבנוי משכבת סלע רכה ומעליו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

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

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

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





איור 6: מפת מסדרונות אקולוגיים ארצית. מקור: רט"ג

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

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

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

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

תכנית וד"ל החוצבים שינתה אזורים בהם יעוד הקרקע היה לייעור למגורים, למוסדות, לדרכים וכו'. תכנית זו נושקת לשטח פתוח עם ערכיות גבוהה וגבוהה ביותר ובחפיפה מסוימת איתו. בהתאם לכך, ניתן דגש רב בתכנית על התאמת הצומח המוצע בתכנית לצמחיה המקומית ומניעת כניסת מינים פולשים. בתחום התכנית שני יעודים של שטחים פתוחים: שטח ציבורי פתוח המאפשר בתוכו פיתוח מוגבל (כגון, גינות, מתקני פנאי ונופש, מרכזי מחזור, מתקני השהייה לנגר ועוד), שטח לייעור ליער נטע אדם על פי תמ"א 22.



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

נחל חלילים

נחל חלילים מסומן בסקר דש"א כבעל ערכיות מרבית (הגבוהה ביותר). הנחל הקצר זורם בין השכונות הצפון-מזרחיות של מבשרת ציון ומהווה אגן נופי סגור. השטח מיוער בדלילות ומכוסה שרידי חקלאות מדרגות, בעיקר בחלקים הנמוכים יותר. במרכז האגן משני צדיו קיימים מצוקים גדולים עם מערות לאורך הנחל. השטח משמש כמסלול טיולים. ערכיותו נובעת מהיותו אגן נופי סגור המשמר תרבות של חקלאות מדרגות מסורתית וכן אתרי עתיקות וייחוד גיאומורפולוגי. הנחל משמש חוצץ בין השכונות הצפון מזרחיות של מבשרת ציון ונצפה מהן וע"י החולפים בכביש מס' 1.

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

בנוסף להגדרת ייעודי הקרקע יש חשיבות רבה לטיפול בקו המגע של הישוב עם הנחל, בשל הערכיות הנופית הגבוהה של הנחל וקו המגע הארוך בין השטחים הבנויים לטבעיים. כמו כן, יש חשיבות ליצירת קישוריות גבוהה מהמרקם הבנוי לשמורה. תכנית המתאר לישוב יכולה לקבוע את הכללים העקרוניים לטיפול בקו המגע, אשר ייושמו בתכניות מפורטות.

נחל ארזה

נחל ארזה זורם בין מבשרת ציון למוצא עילית ויורד ממחלף הראל לכיוון מוצא תחתית ומהווה אגן נופי סגור. הנחל מסומן בסקר דש"א כבעל ערכיות נופית גבוהה מאד (4 מתוך 5). הנחל מצוי בתחום תת"ל 16, מתחת לגשר מוצא. בקטע זה, כביש 1 ורמפה של כביש 16 עוברות בגובה רב מעל המורדות הצפוניים של נחל ארזה. בפרק הזמן שעבר מהכנת סקר דש"א החל ביצוע העבודות להרחבת כביש 1 בהתאם לתת"ל 16, וכיום מדובר בשטח מופר ובעל ערכיות נמוכה.

מן התסקיר שנערך לתכנית תת"ל 16 עולה כי האפיק הקיים נחסם על ידי מילוי גבוה של הכביש ומוסדר כתעלה טרפזית מדופנת עד למוצא לנחל שורק. הטיפול הנופי בקטע זה כולל מילוי מתון של הדופן הדרומית של הנחל ויצירת חתך נחל חדש. בתכנון הוקפד על כך שבמורדות הדרומיים שנותרים גלויים לא יהיו חציבות. במורדות המתוכננים יתוכננו טרסות נמוכות שיחזירו למקום את אופי החקלאות הקדומה שהייתה קיימת באזור ובנוסף נטיעות עפ"י האופי הראוי למקום.



נחל כסלון

נחל כסלון עליון מסומן בסקר דש"א כבעל ערכיות מרבית (הגבוהה ביותר). ערכיותו נובעת מהיותו אגן נופי סגור בעל מבנה טופוגרפי ברור. מפתח הנחל נצפה כביש מס' 1 וחלקיו העליונים נצפים מפאתי מבשרת ציון.

מידת ההגנה הסטטוטורית על מעלה נחל כסלון בינונית. הנחל אינו מסומן בתמ"א 8 ובתמ"א 22 מסומן כשטחי יער נטע אדם קיים. בתמ"מ 1/30 שטח הנחל בתחום היישוב מסומן כשטח יער נטע אדם קיים, וממערב לישוב כשטח יער טבעי לשימור וכשטח ליבה שמורה. לכן, יש חשיבות להגדרת ייעוד קרקע מתאים לאזור נחל כסלון בתחומי הישוב בתכנית המתאר.

הר חרת

הר חרת הינו רכס המתפצל מרכס הקסטל לכיוון דרום והמשכו בהר איתן. הרכס מפריד בין נחל שורק לבין נחל צובא, ויש בו מעט שרידי חקלאות מסורתית הכוללים בעיקר חלקות מדרגות חקלאיות מתוחמות בגדרות אבן. מתחת לחלקים הטרשיים יש מדרונות מתונים של חוואר מוצא המצויים בחלק המזרחי של ההר ומנוצלים בעיקר לדיתים. רוב שטח הרכס מיוער. בשל מיקומו המרכזי של הר חרת, אל מול שכונות ירושלים המערביות ומדרום לגוש מבשרת ציון, הוא מהווה מרכיב מרכזי בנוף הפתוח של האזור. בשטח מחצבת הקסטל הנטושה פועל כיום מפעל בטון ומצפון לו אזור תעשייה ומסחר של מעוז ציון. בתוך בור המחצבה נוצרה בריכת חורף עונתית המושכת אליה בעלי חיים שונים, ועל קירות המחצבה מקננים עופות דורסים.

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

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

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

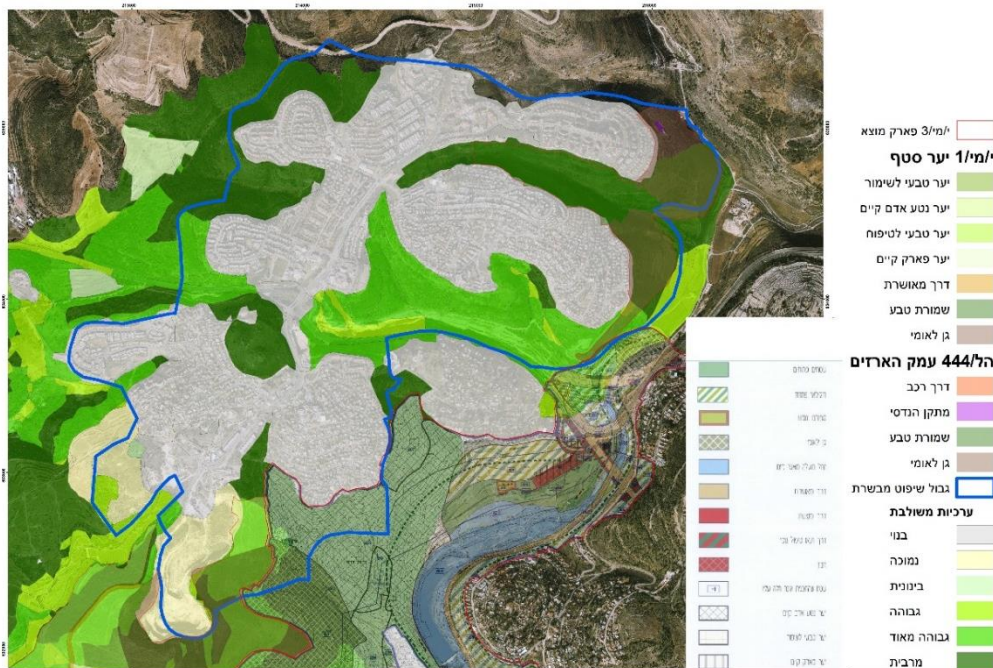


גן לאומי הקסטל

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

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

- האתר המרכזי שזוהה כבעל ערכיות ושאינו זוכה להגנה סטטוטורית מספקת בתחומי הישוב הוא נחל כסלון.
- נחל ארזה, נפגע כתוצאה מהעבודות לשדרוג כביש מס' 1, וכיום מדובר בשטח בעל ערכיות נמוכה.
- הכיפה המזרחית של הר חרת אינה ביעוד קרקע של גן לאומי וככזו חשופה לתכניות בניה שונות, המתעוררות מעת לעת באזור מערב ירושלים.
- תכנית וד"ל החוצבים חופפת בחלקה המזרחי בשטחים בעלי ערכיות נופית מרבית, אולם מרבית השטחים בתכנית שבחפיפה הם ביעוד יער ושצ"פ.
- תכנית שכונת המגרסה מצויה בשטחים בעלי ערכיות נמוכה, חלה על נחל צובה שהוא בעל ערכיות גבוהה וגובלת בשטחים בעלי ערכיות בינונית.



איור 7: תכניות בסביבת מבשרת על רקע ערכיות משולבת סקר דש"א



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

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

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

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

מערכת היחסים בין השטח הפתוח לישוב מחייבת בחינה בשלושה היבטים:

1. קישוריות לשטחים הפתוחים:

הסיטואציה התכנונית בה ישוב גובל במערך שטחים פתוחים ערכיים היא הזדמנות נדירה להציע לתושבי הישוב אפשרות לשימוש בשטחים אלו כחלק ממערך השטחים הפתוחים בישוב ולפעולות פנאי ונופש. המשמעות וההשפעה של הזדמנות זו על איכות הסביבה העירונית המוצעת לתושבים הינה משמעותית, במיוחד לאור המחסור בשטחים ציבוריים פתוחים בחלקים גדולים של הישוב.

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

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

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





איור 9: יציאה מוסדרת לכיוון עמק הארזים מכיכר המייסדים



איור 8: יציאה לשטח הפתוח במעוז ציון



איור 10: יציאה מרח' החוצבים להר חרת - פסולת וגישה בעייתית

2. הממשק עם השטחים הפתוחים

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

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

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





איור 11: גדר בין נחל חלילים ליישוב – עם הפנים ליישוב והגב לנחל



איור 13: קטע מקו המגע של היישוב עם נחל חלילים

איור 12: הכניסה לנחל חלילים ממרכז היישוב

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



איור 13: גן לאומי הקסטל ורח' קרן קיימת

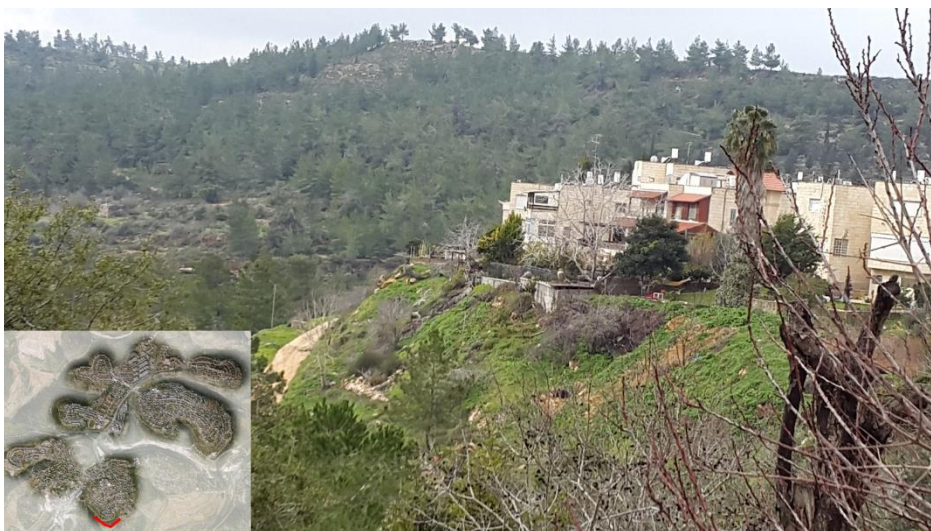


3. קו המגע של מבשרת ירושלים והשטחים הפתוחים

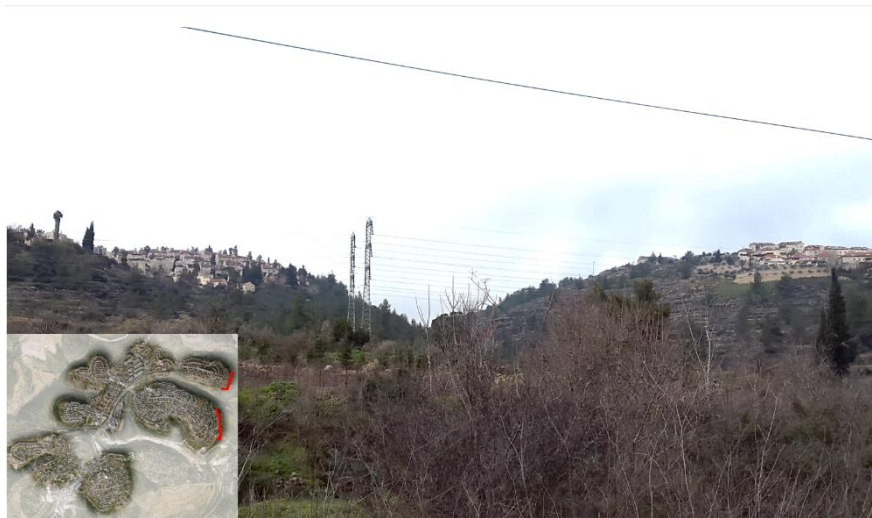
חשיבות המבטים אל הישוב מסביבתו מחייבת זהירות רבה בפיתוח קו המגע של הבינוי עם השטחים הפתוחים – עבודות פיתוח, בניה, דרכים ותשתיות שלא מלוות באמצעים לצמצום מפגעים חזותיים עלולות ליצור פגיעה חזותית משמעותית. קו המגע של בתי הישוב הינו קו מגע ותיק שהתבסס לפני שנים באופן שהצומח השתקם ומטשטש את הקו החד.



איור 14: קו המגע באזור התעשייה הקיים בהר חרת – שפכי עפר לכיוון השטח הפתוח, לא נעשה שימוש באמצעי פשוט של חישוף הקרקע הטבעית וחיפוי מדרונות



איור 15: קו המגע הדרומי של הבינוי עם השטח הפתוח באזור מעוז ציון לכיוון עמק בית זית



איור 16: קו המגע של הישוב לכיוון עמק הארזים – בעוד שקו המגע של הדופן המערבית של נחל חלילים מטושטש ע"י צמחיה שמסתירה חלק מהבינוי, בדופן המזרחית צלקות של שפכי עפר למילוי.



איור 16: קו המגע הצפוני של מבשרת ציון עם השטחים הפתוחים – מערך ציר וגדר ביטחון



איור 16: קו מגע איכותי לכיוון צפון מערב – שימור הצומח במדרונות והימנעות ממילוי בשפכי עפר



7.5. סיכום ותובנות

להלן סיכום של התובנות המרכזיות בנושאים השונים

א. תובנות מרכזיות בנושא תחבורה, רעש ואיכות אויר

- מיקומה של מבשרת ציון על ציר התנועה המרכזי בין ירושלים לתל אביב מייצר מצב בו הישוב מוקף בתשתיות תחבורתיות לאומיות משמעותיות שביצוען מתממש בימים אלה. עם זאת נמצא כי בתכניות הדרכים ומסילות הברזל לא צפויה בעיה או חריגה בהיבטים של איכות אוויר. בהיבט הרעש, זוהו כבר בשלב התכנית מספר מבנים למיגון דירתי, כשבשלב התכנון המפורטים מתבצעת בדיקה נוספת, ובמידת הצורך ינתנו המיגונים הנדרשים.
- כחלק משלים לתשתית המשודרגת של כביש 1 מוצעת גם תכנית למרכז תחבורה במחלף הראל (תכנית מופקדת), שנועד לסייע בהיבט התנועה אל ומירושלים עם דגש על תחבורה ציבורית. במקרה זה, כאשר מדובר במבנה סגור, הטיפול בבעיות איכות האוויר הנפלט ממקום זה, ממוקדות למקור נקודתי, ובהתאם לכך הוראות התכנית המופקדת מפורטות וממוקדות מאוד למקור זה ולא ישפיעו על אזורים נוספים בסביבה.
- דרך החוצבים הינה דרך אזורית המשרתת את האזור ותנועה עוברת לכיוון ירושלים בשעות העומס. תכניות פיתוח עתידיות (וד"ל החוצבים ושכונת המגרסה) עתידות להגביר את היקף התנועות בדרך זו. הבחינה הסביבתית בשלב זה, לא מצביעה על חריגות עתידיות מתקני איכות אויר.

ב. אזורי מלאכה ותעשייה:

- אזורי המלאכה והתעשייה של הישוב הינם במצב סביבתי ירוד ורמת הבקרה הסביבתית עליהם נמוכה ביותר. באזורים אלו אין תשתיות מסודרות של ניקוז, פסולת בנין פזורה בשטח, לא לכל העסקים יש רישיונות עסק. בניגוד למצב הסביבתי הירוד נמצא כי התכניות המאושרות לאזורים אלו כוללות הוראות סביבתיות הקובעות את הכלים והמנגנונים הסביבתיים לניהול סביבתי תקין של האזור.
- מפעל הבטון רדימיקס הפועל כיום במחצבה הנטושה, פועל ללא רישיון עסק תוך זיהום סביבתי. על פניו נראה כי המשך פעולתו של המפעל באופן הקיים מייצרת קונפליקט סביבתי שעלולה להגביל הקמת שימושים רגישים בשכונות המתוכננות בקירבתו. בשטח המפעל וסביבתו נדרשות פעולות שיקום מפגעים שיצר המפעל – בעיקר שפכי בטון בשטחים נרחבים.

ג. הטיפול בפסולת במבשרת ציון.

- ברחבי הישוב פזורים פחי מחזור שונים לקרטון, נייר ובקבוקים. הישוב עתיד לעבור שינוי במערך הטיפול בפסולת בעקבות הכנסת הפחים הכתומים למחזור פסולת אריזות. הוספת הפחים הללו מייצרת אתגר תכנוני בחלקים הוותיקים של הישוב בהם אין מסתורי אשפה והמדרכות הקיימות צרות מאוד.
- בשולי הישוב מבשרת ציון ניתן להבחין בפסולת בנין פזורה. לאור הקמתם הצפויה של אלפי יחידות דיור נוספות בדרום הישוב ולאור הערכיות הגבוהה של השטחים הפתוחים סביב האתרים המיועדים



לפיתוח, תידרש בחינה של הכלים המתאימים לצמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים הצפויה מפסולת בניה ועודפי עפר. אחד הכלים שיבחנו במסגרת זו הוא הצורך בהקמת תחנת מעבר לפסולת בניין ואתרי ויסוט לעודפי עפר.

ד. תובנות מרכזיות מניתוח מערך השטחים הפתוחים סביב מבשרת ציון

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

- ערכיות השטחים הפתוחים - מבשרת עטופה בשטחים פתוחים טבעיים בערכיות נופית, תרבותית וטבעית גבוהות ביותר. ערכיות זו מהווה נכס ומשאב מהחשובים שיש למבשרת ציון הן בהיבט התפקודי והן בהיבט הדימוי הערכי של היישוב כישוב איכותי הטובל בירק. שטחים אלו הגם שאינם נכללים כולם בתחום השיפוט של מבשרת ציון, הם בעלי תרומה חשובה לאיכות החיים ביישוב ושימורם ופיתוחם לפעילות פנאי ונופש של תושבי הישוב, הינם אינטרס ברור של מבשרת ציון.
- רמת הגנה סטטוטורית - ההשוואה בין רמת ההגנה הסטטוטורית על השטחים הפתוחים העוטפים את מבשרת ציון מול ערכיותם הטבעית של שטחים אלו מעלה כי רוב השטחים הפתוחים הערכיים מוגנים ברמה טובה. זאת למעט מעלה נחל כיסלון והכיפה המזרחית של הר חרת.
- הממשק של הישוב עם מערך השטחים הפתוחים ירוד ומבטא ניצול חלש של התרומה הפוטנציאלית של משאבי הטבע והנוף הקיימים להעלאת איכות החיים העירונית. בולטת הדוגמא של העזובה וההזנחה בכניסה לנחל חלילים – מקרה נדיר של שטח פתוח איכותי (שמורת טבע) החודר ללב ישוב.
- קישוריות – ככל שהשטחים הפתוחים בסביבת היישוב יהיו נגישים יותר לתושביו כך צפויה איכות הסביבה של המגורים לעלות. למרות האמור, נמצא כי הישוב מסתגר פנימה והקשרים לשטחים הפתוחים אקראיים ואינם מטופחים.
- נדרשת רשת ירוקה לישוב שתחבר את המרקם הבנוי עם השטחים הפתוחים בסביבתו. פוטנציאל השימוש של התושבים בשטח הפתוח לפעילות פנאי נופש אינו ממוצה בשל העדר חיבורים מתאימים מהישוב לשטחים אלו. השיפועים המשמעותיים של השטחים הפתוחים העוטפים את מבשרת משמעותיים ומקשים על השימוש בהם אולם שימוש זה אפשרי בשבילים קיימים.
- נמצא כי רעיון שביל סובב מבשרת קיים בקטעים אך לא כמכלול רצוף. חשיבותו של ציר זה למערך הפנאי בישוב גבוהה ביותר.
- קו המגע של הישוב עם השטח הפתוח - מחייב התאמה לערכיות השטח הפתוח העוטף את מבשרת ולחשיבות הנופית והנצפות מאגנים שונים. כל פיתוח חדש חייב להבחן בהיבט זה ולהציע את הכלים המתאימים לצמצום הפגיעה בקו המגע.
- שצ"פ במרחב הבנוי - בתחום הבנוי של הישוב נראה שיש מחסור משמעותי בשצ"פ אפקטיבי בחלק גדול מהישוב (בעיקר בשכונות הותיקות). העובדה שרוב הישוב בנוי אינה מאפשרת פתרון תכנוני למצוקה זו.



- גן לאומי הקסטל זוהה כבעל ערכיות נופית ותרבותית גבוהות ביותר אך הוא נגרע ממערך השטחים הפתוחים של הישוב בשל אופן תפעולו וניתוקו מהישוב.
- המחצבה – שטח פתוח מופר, יש לשקמו כשטח פתוח איכותי ו/או שטח לצרכי ציבור.
- התובנה המרכזית העולה היא שהפתרון האפשרי לפיצולו על המחסור בשצ"פ בישוב הוא חיבור המרקם הבנוי לשטחים הפתוחים העוטפים את הישוב. הערכיות טבע-נוף-מורשת של אלו, יכולה להוות חלופה איכותית בתנאים הבאים:
 - ממשק ראוי בין השטח הפתוח והשטח הבנוי
 - קישוריות מהמרקם הבנוי אל השטח הפתוח
 - נקיטת יוזמה אקטיבית לתכנון השטחים הפתוחים (בתאום עם קק"ל, רט"ג, ירושלים ומטה יהודה) באופן שניתן יהיה למקסם את השימוש של תושבי מבשרת בהם.



פרק 8 שירותי ציבור חינוך, תרבות וקהילה



8. שירותי חינוך תרבות וקהילה⁵⁴

מבוא

סקירת המצאי הקיים של מוסדות ציבור במבשרת הוא שלב מכין לקראת ניסוח של פרוגרמה למוסדות ציבור במסגרת תכנית המתאר של היישוב. הסקירה בוחנת באיזו מידה הולם המצאי הקיים בנקודת המוצא את הנדרש. הבחינה נערכה על פי נתוני המועצה המקומית ועל פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בשלב הנוכחי מוצג המצאי של מוסדות הציבור והחוסרים והעודפים שלהם על פי התקנים לתכנון הנגזרים מתדריך התכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור (אוקטובר 2002). בשלב הכנת הפרוגרמה ייבחנו תקנים אלה מבחינת התאמתם ליישוב הספציפי ומבחינת השינויים בתקנים הידועים כבר היום.

יש לציין כי מערכת החינוך היא הצרכן הפוטנציאלי של כ-80% של השטח המוקדש לבינוי מוסדות ציבור, בישוב בסדר הגודל של מבשרת (כשגודל השטח הנדרש מחושב על פי התקנים הנקובים ב"תדריך"). בפועל, מהווה השטח המוקדש למערכת החינוך במבשרת כ-70% של כלל השטח המוקדש למוסדות ציבור.

8.1. סקירה של מצאי מוסדות חינוך

במבשרת ציון חמישה בתי ספר יסודיים; חטיבת ביניים אחת; תיכון אחד; ישיבה תיכונית אחת; כ-44 כיתות גן. להלן, בלוח מס' 1 מוצגים נתוני מערכת החינוך של מבשרת על פי נתוני הלמ"ס לשנת 2012. להשלמת התמונה צורפו נתונים הנוגעים לגני ילדים מתוך נתוני המועצה שכן הלמ"ס אינו מפרסם נתונים בתחום זה.

לוח 1: מוסדות חינוך, כיתות לימוד וזכאים לתעודת בגרות במבשרת ציון בשנת 2012

מוסד	מספר מוסדות	מס' כיתות	מספר תלמידים	מס' תלמידים ממוצע לכיתה	אחוז זכאים לתעודת בגרות	עומדים בדרישות האוניברסיטה
בי"ס יסודי	5	68	1742	26		
חטיבת ביניים	1	41	1089	27		
חטיבה עליונה	3	46	1171	25		
סה"כ בתי ספר	9	155	4002	26	73.8	69.2
מעון ויצו		3				
גני ילדים (מועצה)		20				
גנים אחרים		16				
סה"כ גנים		40	1127			
סה"כ כללי			5129			

⁵⁴ להרחבה ראה – נספח מס' 8: שירותי ציבור חינוך, תרבות וקהילה



המקור: הרשויות המקומיות בישראל, 1012, ינואר 2015.

לוח 2: מוסדות חינוך במבשרת ציון על פי נתוני המינהל לחינוך תרבות נוער וספורט*

ממוצע תלמידים לכיתה		כיתות		תלמידים		זרם	שם המוסד	
מזה: חינוך מיוחד	סה"כ	מזה: חינוך מיוחד	סה"כ	מזה: חינוך מיוחד	סה"כ			
32	30	1	19	7	574	ממלכתי	דרור	יסודיים
32	28	3	21	22	592	ממלכתי	השלום	
30	28	1	13	7	363	ממלכתי	מולדת	
-	9	16	16	0	136	מוכר שאינו רשמי	אורות/צלילי נועם**	
20	17	2	8	17	135	ממלכתי דתי	חמדת השקד	
32	23	23	77	53	1800			סה"כ
30	29	2	33	45	969	בי"ס צומח	חמדת (היובל) השקד	חטיבת ביניים
31	27	6	37	50	1010	ממלכתי	הראל	תיכון
25	19	2	7	7	131	דתי	קול מבשר	ישיבה תיכונית
-	6	8	8	51	51	כולל חט' ביניים	אח"י	חינוך מיוחד
31	24	41	162	206	3961			סה"כ בבתי ספר
26	26	2	44	..	1156	גנים	גנים - 44 כיתות	גני ילדים***
31	25	41	202	206	5117			סה"כ מוסדות חינוך

* נכון ל-11.9.14

** עד כיתה ח'

*** מהם - 22 ממלכתי, 12 ממ"ד, 5 מוכר שאינו רשמי, 2 גני חנ"מ, גן אנטרופוסופי וגן רפורמי.



בתי ספר: מערכת החינוך במבשרת ציון הינה איכותית ובעלת שם טוב. מערך החינוך היסודי מחולק לזרם הממלכתי והממלכתי דתי תורני, כאשר בתי הספר הינם מתמחים ולכל אחד תמה שונה.⁵⁵ לדוגמה בית ספר קהילתי סביבתי השלום; בי"ס הדרור-תל"י בדגש על חינוך ציוני, יהודי, דמוקרטי; בי"ס מולדת-מופ"ת בדגש על הוראת המתמטיקה והמדעים וכן הלאה.

בשכבות א' עד ז' מספר הכיתות הכולל ביישוב עומד על כ-12, הרי בחטיבה העליונה מספרן עולה עד ל-14 ו-16. שני מרכיבים בגידול במספר הכיתות: האחד, קליטה של תלמידים מחוץ לישוב. והשני, מערכת חינוך אינטגרטיבית על יסודית. הישוב השכיל לפעול לאינטגרציה של כל שכבות האוכלוסייה ביישוב, כולל התחשבות באוכלוסייה של שתי האונות שלו – הצפונית והדרומית. מבשרת נכנסה למערך של לימוד חובה עד גיל 18. בתי הספר ביישוב ובעיקר תיכון הראל השכילו להציע לכל התלמידים הנכונים להשתלב במערכת החינוך מגוון של רמות לימוד, החל מבגרות מלאה ועד לתעודת סיום תיכון, תכנית אתגר וחינוך מיוחד, כך שלדברי אנשי המינהל לחינוך כ-98 אחוזים מהתלמידים שרוצים להיקלט מעבר מכיתה ט' לכיתה י', לחטיבה העליונה של בתי הספר ביישוב נקלטים ללימודים. לשם כך, המערכת מציעה להם מגוון של רמות לימוד ופתרונות מותאמים, כאשר בכל שכבה יש 10 עד 13 כיתות מקבילות.

בחינה של פריסת שירותי החינוך מראה כי עיקר מוסדות החינוך ממוקמים בחלק הצפוני של היישוב, למעט תיכון הראל ובי"ס יסודי צילי נעם הממוקמים בחלק הדרומי. בכל החלק הדרומי (שכונות המעוזים ועין חמד) אין בי"ס יסודי בזרם הממלכתי. יחד עם זאת יש לציון כי בשכונת עין חמד ישנו מגרש המיועד לבי"ס יסודי. בנוסף, אחוז גבוה של מבנים מתפרס לאורך ציר הראל-החוצבים, בעיקר - מוסדות חינוך על יסודיים (תיכון הראל וחטיבת ביניים היובל), בניין המועצה, מרכז פייס, מרכז קהילתי, הספרייה העירונית. מוסדות חינוך כגון גני ילדים ובתי ספר יסודיים וכן שירותי בריאות (קופ"ח) ממוקמים לרוב בלב שכונות המגורים.

בנוסף, יש להזכיר שחלק מבתי הספר ביישוב הם ברמת תחזוקה פיזית ירודה. תלמידים לומדים במבנים יבילים ורק לאחרונה הוחל בבניית מבנה קבע לבית הספר חמדת השקד שהוא בית ספר צומח שיפתח בשנה הבאה כיתה ז'. המבנה החדש יציע לתלמידים רמת רווחה גבוהה יותר.

גני ילדים: בחינת הנתונים המתייחסים לגודל האוכלוסייה הרלבנטית של אוכלוסיית גני הילדים מורה כי ניתן מענה למרבית הילדים בגילאים הרלבנטיים של מבשרת. ההערכה היא כי כ-50 ילדים, דהיינו כ-2 כיתות גן גלשו ללימוד בגני ילדים ביישובים אחרים.

⁵⁵ יחד עם זאת, אין במבשרת מערכת חינוך של בתי ספר המציעים חינוך ייחודי, בתשלום גבוה, כמו בית הספר האנתרופוסופי או בתי הספר הדמוקרטי או האקדמיה למוזיקה וביה"ס לאומנויות. משום כך, יש הורים המעדיפים לשלוח את ילדיהם ללימוד מחוץ לישוב גם במחיר של עלויות חינוך גבוהות יותר והסעה למקומות רחוקים כמו ירושלים או כמו בי"ס קסם במטה יהודה (בי"ס למדעים לא דתי הפועל מגיל גן חובה). גם בית הספר ליד האוניברסיטה בירושלים מצליח לקלוט אליו תלמידים ממבשרת (כ-20 במעבר מכיתה ו' לכיתה ז') שאובחנו כמחוננים וזאת, על אף המוניטין הטוב של התיכון ביישוב.



כאשר בוחנים את נתוני האכלוס של גני הילדים, על פי זרם חינוך, עולה כי לגני קדם חובה היו רשומים בשנת תשע"ד 715 ילדים והם לומדים ב-23 כיתות גן, דהיינו, בממוצע כ-31 ילדים לכיתה גן. ממוצע זה גבוה בגלל הממוצע הגבוה של ילדים לכיתה גן בחינוך הממלכתי הדתי, בחינוך קדם חובה. בגני החובה רשומים 441 ילדים הלומדים ב-21 כיתות גן, דהיינו כ-21 ילדים לכיתה גן. הממוצע של כלל כיתות הגן בישוב הוא 26 ילדים.

בנוסף, יש להזכיר כי במבשרת פועלים 4 מעונות יום לילדים בגילים נמוכים יותר מגיל גן חובה וקדם חובה. מוסדות אלה נותנים מענה לצרכים של חלק מאוכלוסיית הילדים לפני גיל הגן

זכאות לבגרות

כאשר משווים את נתוני הזכאות לתעודת בגרות במבשרת לישובים אחרים עם אוכלוסייה בגודל דומה הרי בתחום זה מבשרת נמצאת בקבוצה הגבוהה של היישובים, יחד עם יהוד נשר וגבעת שמואל, גבוה מהממוצע של כלל היישובים שנבחנו. מעניין לראות שבמבשרת שיעור הזכאים לתעודת בגרות המתאימה לדרישות הסף של האוניברסיטה הוא אחד הגבוהים מכלל הזכאים לתעודת בגרות בכלל היישובים שנבחנו כמעט כמו גבעת שמואל שבה שיעורם היה גבוה במידת מה.

גלישת תלמידים

מסגרת השנתונים (הגילאים) לתכנון, המקובלת על משרד החינוך מתייחסת ל-15 השנתונים מגיל 3 ועד גיל 17 (כהגדרת השנתונים בדו"חות הלמ"ס: מן השנתון אשר מלאו לו בראשית השנה הנדונה 3 שנים עד לשנתון אשר מלאו לו בראשית השנה 17 שנים ובסופה יגיע לבגרות, (קרי, 18 שנים ועד בכלל).

המשקל התיקני של שנתון בכלל האוכלוסייה ביישוב יהודי הוא 1.6% ביישוב וותיק ו- 2.2% ביישוב חדש (צעיר). גישה זו מתאימה, פחות או יותר, לנתוני הרשויות המקומיות של הלמ"ס שפורסמו בשנת 2014 ונוגעים לשנת 2012. שיעורים אלה הופעלו על האוכלוסייה של מבשרת בסוף שנת 2013 - הנתון האחרון של האוכלוסייה שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

הניתוח מורה כי במבשרת יש פוטנציאל של תלמידים המועמדים לצרוך את שירותי מערכת החינוך בעיר בגילים 3-17 של 5,746 ילדים. בפועל, על פי נתוני המועצה המקומית, למדו במערכת החינוך של מבשרת על כל רבדיה בסך הכול 5,117 תלמידים, דהיינו כ-630 תלמידים פחות מפוטנציאל הילדים בגילים המתאימים ביישוב.



לוח 3: הרכב הגילים ופוטנציאל התלמידים במבשרת בהשוואה לתלמידים בפועל, על פי נתוני הרשות המקומית

תחשיב גלישת תלמידים נטו	תלמידים בפועל לפי נתוני רשות מקומית	פוטנציאל תלמידים	מהאוכלוסייה	אחוזים (למ"ס)	
71	1156	1,227	4.98		גני ילדים
457	1800	2,257	9.16		חינוך יסודי
140	969	1,109	4.5		חטיבת ביניים*
-39	1192	1,153	4.68		חטיבה עליונה
629	5,117	5,746	23.3		סה"כ
558	3,961	4,519	18.3		מזה : בתי ספר

לוח 4: גלישת תלמידים אל מערכת החינוך ומערכת החינוך של מבשרת, המשך ללוח 1

גלישת תלמידים	גלישה מוכרת	תלמידים יוצאים	תלמידים נכנסים	תחשיב גלישת תלמידים נטו	
E=A-D	D=B-C	C	B	A	
51	20	30	10	71	גני ילדים
57	400	400	0	457	חינוך יסודי
38	102	150	48	140	חטיבת ביניים*
46	-85	150	235	-39	חטיבה עליונה
192	437	730	293	629	סה"כ
141	417	700	283	558	מזה : בתי ספר
4.7	13.9	23.3	9.4	18.6	כיתות לפי 30 ילד

הערות:

1. 48 תמידי חינוך מיוחד מגיעים מחוץ לשוב לבי"ס על אזורי אח"י
2. 75 תמידי תיכון המגיעים מהר אדר לבתי ספר בשוב החל מכיתה ז'
3. כ- 15% מתוך תמידי תיכון הראל מגיעים מקיבוצים בסביבה או מ-ים עם ציון ממוצע מעל 85.
4. כ-600 ילדי העולים האתיופים לומדים בבתי ספר מחוץ לשוב
5. מקור: נתוני אוכלוסייה למ"ס 2013; נתוני תלמידים מבשרת ציון, 2014



מנתוני הרשות המקומית עולה כי למבשרת מגיעים תלמידים רבים מבחוץ ללמוד במערכת החינוך של היישוב: 48 תלמידים של החינוך המיוחד מגיעים לבי"ס אזורי ביישוב; 75 תלמידי תיכון וחטיבת הביניים מגיעים מהר אדר (החל מכיתה ז'). בנוסף, בשל המוניטין הגבוה של בית הספר – כ-15% מתלמידי תיכון הראל מגיעים מקיבוצים בסביבה או מירושלים. במקביל, כ-600 מילדי האוכלוסייה האתיופית המתגוררת במרכז הקליטה יוצאים ללמוד במערכת החינוך מחוץ לישוב (חינוך דתי כחלק מתהליך הגיור שלהם).

8.2. סקירה ראשונית מצאי במוסדות הציבור האחרים

סקירת ראשונית של מצאי מוסדות הציבור במבשרת מעלה כי בכל תחומי השירותים הציבוריים יש ביישוב היצע נרחב של מוסדות העומדים, בדרך כלל, במכסות הקיימות אך מרבית המבנים הם ישנים ובמצב פיזי ירוד.

המרכזים הקהילתיים של היישוב ממוקמים במרכזים האזרחיים של היישוב והפעילות של המחלקה לשירותים חברתיים היא נרחבת. מוצעות על ידה תוכניות שונות לקבוצות אוכלוסייה מגוונות - בני נוער, עולים, נשים, ותיקים, ובעלי צרכים מיוחדים וכד'. ביישוב פועלים כ-800 מתנדבים פעילים הנותנים את ידם להפעלת השירותים החברתיים במקום. בתחום של בתי הכנסת יש אפילו עודף גדול בהשוואה לתקנים.

רבים מהמוסדות האמורים הם מיושנים וברמת נגישות נמוכה. חלקם ממוקמים במבנים יבילים או במקלטים ציבוריים (לדוגמא – תנועות הנוער למעט הצופים פועלות במקלטים במקום). לדעת אנשי העירייה מבנים אלה אינם נותנים מענה ראוי לאוכלוסיית היישוב.

בעיה נוספת שאיתה צריכה מערכת התכנון של מבשרת להתמודד היא ההוראה בתוכנית המיתאר הישנה שמאפשרת שימוש מסחרי בשטחים המיועדים למוסדות ציבור. במקומות אחרים נעשתה פלישה אל השטחים החומים והוקמו במקום מבנים שמונעים ניצול יעיל של השטח. משום כך, אין בידי הרשות המקומית שטחים רזרביים לשטחי ציבור שיכולים לתת מענה לרצון להעלות את רמת השירות ביישוב.

מהניתוחים עולה כי אמנם יש ביישוב שטחים חומים נוספים אך הם קטנים מדי, ומרביתם ממוקמים באזורים בלתי נגישים. משום כך, למבשרת חסרים שטחים לצורך הקמת בית ספר על יסודי וחטיבת ביניים חדשים, בית ספר לחינוך מיוחד, מכיתה א' עד יב' ובית תרבות מרכזי שייתן מענה לחוסר של מוסדות תרבות ביישוב.

בגלל המבנה הייחודי של מבשרת, הבנויה שכונות שכונות, מרבית מוסדות הציבור מרוכזים יחד במיקום הנקרא מרכז אזרחי. משום כך, נאלצת האוכלוסייה להגיע אליהם ברכב. הדבר בולט במיוחד בנושא של בתי הספר היסודיים. לדוגמא – בשכונת מעוז ציון אין ב"ס יסודי ממלכתי והאוכלוסייה נאלצת לנסוע לחלק הצפוני של היישוב. בחלק מהשכונות אין מבנים של מוסדות ציבור כלל מבחינה זו רמת השירות הניתנת לאוכלוסייה בתחום זה היא נמוכה מאוד. גם השיפועים הגדולים בדרכי היישוב מקשים על השימוש באופניים או על התנועה ברגל כדי להגיע אל המוסדות השונים. התכיפות הנמוכה של פעילות התחבורה ציבורית מקשה אף היא על הנגישות ללא רכב פרטי.



לוח 8: מוסדות שונים לשירות הציבור במבשרת, על פי נתוני נמועצה

מיקום	מספר מבנים	
מעוז ציון א'	2	מבני המועצה
	2	מחסני חירום
מעוז ציון א', מבשרת י-ם	2	מתנ"ס
מעוז ציון א'	1	מרכז יום לקשיש
מעוז ציון א'	1	ספרייה ציבורית
מעוז ציון א',	2	מקווה
מעוז ציון א, מבשרת ציון, קניון הראל, שכונה ב'	6	סניפי קופ"ח
מעוז ציון א'	5	מגרשי ספורט
	22	מקלטים
מעוז ציון א'	1	מועצה דתית
מעוז ציון א', (2) מעוז ציון ב'	3	מבני רווחה
שכונה א'	1	סניף הצופים
שכונה א', מעוז ציון (2 בני עקיבא)	3	תנועות נוער אחרות
שכונה א'	1	מרכז פיס
מעוז ציון ב' (2), שכונה א'	3	מועדוניות
שכונה ג'	1	טיפת חלב
	25	בתי כנסת
מעוז ציון א'	1	תחנת כיבוי אש
	82	סה"כ מוסדות (ללא חינוך)

8.3. סיכום ותובנות

מוסדות חינוך:

- בגני הילדים קיימת התאמה בין המצאי והביקושים.
- מבשרת החלה בבניית בי"ס חדש לשם החלפת קרוונים המשמשים כיום לכיתות (חמדת השקד).



- צפיפות הכיתות בבתי הספר במבשרת נמוכה מהתקן של משרד החינוך. עם זאת, בהשוואה לממוצע בישובים אחרים בגודל אוכלוסייה דומה (26 תלמידים במבשרת בהשוואה ל-22 תלמידים בממוצע, בישובים בגודל אוכלוסייה דומה ו-25 תלמידים בממוצע ארצי, לפי למ"ס) ממוצע התלמידים הוא גבוה.
- גם בבתי הספר התיכוניים צפיפות התלמידים בכיתה נמוכה מהתקן של משרד החינוך. הצפיפות היא 25 תלמידים זאת, לעומת 22 תלמידים בממוצע בישובים בגודל אוכלוסייה דומה ושווה לממוצע של 25 תלמידים בכיתה ברמה הארצית, לפי נתוני למ"ס.
- בכיתות שאינן לחינוך מיוחד הצפיפות גבוהה יותר (31 תלמידים ויותר לכיתה).
- כ-700 מילדי מבשרת אינם לומדים בישוב (כולל ילדי האוכלוסייה האתיופית) מהם כ-30 בגני ילדים, כ-340 בחינוך היסודי, כ-150 בחטיבת הביניים וכ-150 בחטיבה העליונה.
- מבשרת קולטת כ-300 ילדים מחוץ לישוב, משכונת הר אדר ממוצא הסמוכה ומקיבוצים בסביבה, והיא מתפקדת כמעין מרכז שירותים חינוכי אזורי (כולל חינוך מיוחד).
- אם מבשרת הייתה רוצה לקלוט בבתי הספר במקום את כל אוכלוסיית הילדים של הישוב ולהמשיך לקלוט תלמידים מהסביבה, היו נדרשות לה עוד 24 כיתות לימוד, מהן – כיתת גן אחת, 13 כיתות בחינוך היסודי, 5 כיתות בחטיבת הביניים ועוד 5 כיתות בחטיבה העליונה.
- (ללא קליטת תלמידים מהסביבה, היו נדרשות כ-21 כיתות מהן – 2 כיתות גן, 15 כיתות בחינוך היסודי, 5 כיתות בחטיבת הביניים ועודף של כיתה אחת בחינוך העל יסודי).
- רמת התחזוקה של חלק ממבני החינוך היא נמוכה ודורשת שיפור.
- חוסר איזון בפריסה המרחבית של מוסדות הציבור בכלל ומוסדות החינוך בפרט – רוב המוסדות ממוקמים בחלקו הצפוני של הישוב בעוד בחלקו הדרומי המוסד החשוב ביותר הממוקם בו הוא בית הספר התיכון "הראל".
- קיים מלאי מספק של שטחים "חומים" (לצורכי ציבור), אולם רובם קטנים מדי (עד חצאי דונמים) ולא ניתן לעשות ברובם שימוש שיספק את צרכי המועצה. יחד עם זאת ייתכן ובמסגרת התכניות המקודמות במבשרת בימים אלה ניתן יהיה לפתור בעיה זו.

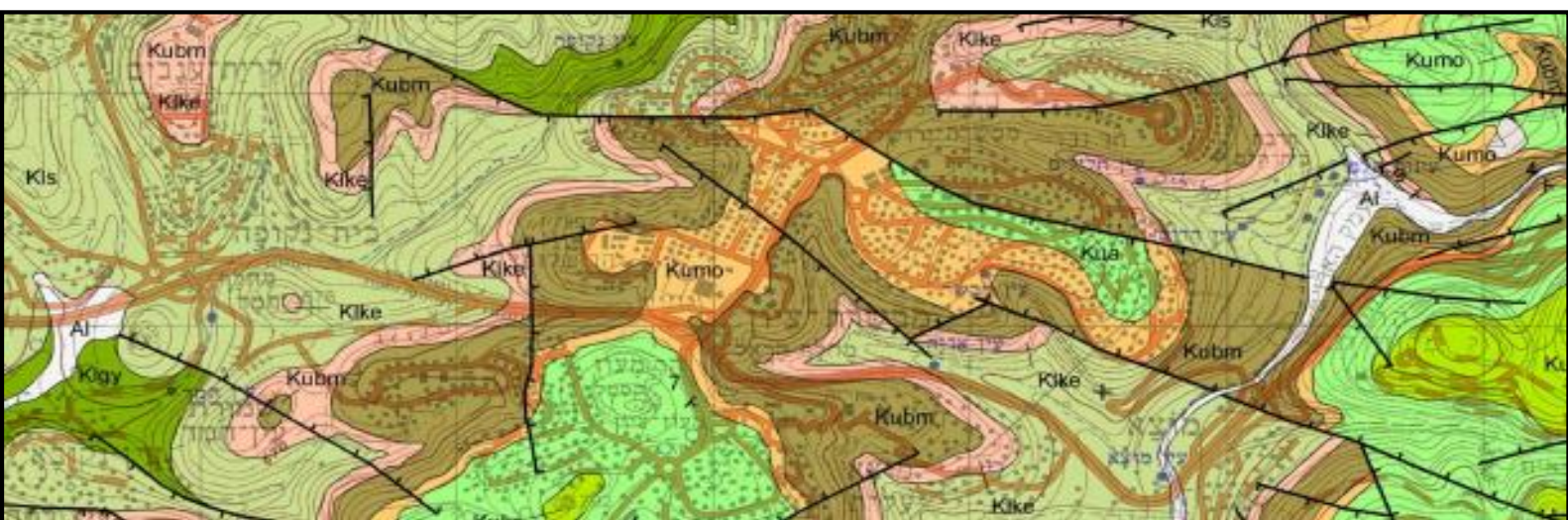
מוסדות אחרים:

- במבשרת יש היצע נרחב של מוסדות ציבוריים אך רמת התחזוקה של רבים מהם היא ירודה מאוד.
- חלק מהמוסדות הציבוריים פועלים במקלטים ציבוריים ועולה דרישה ליעד להם שטחים ייעודיים (תנועות נוער)
- מבשרת סובלת מרזרבה נמוכה של שטחים המיועדים למוסדות ציבוריים. הסיבות לכך הן כמה:
 - בתוכנית המתאר בתוקף יש הוראה המאפשרת שימושים מסחריים בשטחים המיועדים למוסדות ציבוריים ומשום כך שטחים כאלו "נכבשו" ע"י פעילויות מסחריות שיש קושי לסלקן מהמקום.
 - חלק מהשטחים הם קטנים ולא מאפשרים שימוש ראוי ליעדים הנדרשים.
 - חלק מהשטחים נמצאו שרידים ארכיאולוגיים המונעים שימוש בכל השטח.
 - חלק מהשטחים הם בשיפועים גבוהים המונעים ניצול ראוי של השטח.



פרק 9

תשתיות הנדסיות מים ביוב וניקוז



9. תשתיות הנדסיות מים ביוב וניקוז⁵⁶

9.1. רקע ועיקרי דברים

הישוב מבשרת ציון נמצא במורדות המערביים של הרי ירושלים בצמוד לכביש מספר 1 מעט קרוב יותר לעיר מיישובי הלוויין של ירושלים כגון טלז סטון והקיבוצים מעלה החמישה וקריית ענבים. שטח שיפוט של המועצה המקומית כ-5,600 דונם.

המועצה המקומית ממוקמת על גבי רכס חלילים ומתחלקת, מבחינה גיאוגרפית לשני חלקים: החלק הדרומי, השכונות הוותיקות - נמצאת מדרום למחלף הראל וכוללת מספר מוסדות ציבור, את מבנה המועצה וכן את חלק הישוב הוותיק הנקרא מעוז ציון. חלק זה של הישוב ממוקם לאורך כביש מע"צ המחבר את כביש מספר 1 עם צומת הר איתן (כביש מע"צ 395). החלק הצפוני, השכונות החדשות – החלק החדש של הישוב פרוס על פני רכס חלילים ממחלף הראל לכיוון צפון. חלק זה כולל את השכונות הצעירות יותר וכן את קניון מבשרת ציון. מקו פרשת המים של השלוחה משתפלים פני הקרקע לדרום ודרום מזרח לעבר אגן נחל שורק ולמערב וצפון מערב לעבר ערוץ נחל הכסלון. על גבי הרכסים המקומיים והמדרונות בנויות השכונות. כבישי הגישה לחלק הישוב שמצפון לכביש 1 הם ממחלף הראל וממחלף אקווה בלה דרך רחוב שורק. החלק הגבוה של הישוב מצוי באזור גבעת אסא, בה ממוקם מתקן המים העיקרי של הישוב, בריכת אסא, בגובה פני קרקע +813 מטר מעל פני הים.

מבחינה טופולוגית נפרס הישוב כאמור על שני אזורים בנויים ביניהם עובר כביש ארצי מספר 1. מבשרת ציון פרוסה על גבי רכס חלילים ונשענת על עמוד שדרה בדמות שדרות הראל. משדרות אלו מתפצלים כבישים המזינים את השכונות הפרוסות על גבי השלוחות, לכוון אגם נחל שורק ולכיוון אגן נחל כסלון. לשכונות עצמן תצורה כללית של "לשוניות" עם כבישים סובבים להם שפועים מתונים מעצם קיומם לאורכם של קווי גובה. כבישים הגישה "חוצים" את קווי הגובה ולהם שפועים בינוניים, בד"כ סביב 5 עד 8 אחוז.

מעוז ציון כוללת את החלק הוותיק של הישוב. בחלק זה ממוקם מבנה המועצה וכן ריכוז של פונקציות למסחר לאורך כביש מעץ החוצה את החלק העירוני. שכונות המגורים בנויות על המדרונות בעיקר לכיוון דרום (לכיוון אגן נחל שורק, מעל מאגר מי הנגר בית זית) ומעט מגורים בחלק המערבי הגבוה מכביש מע"צ. רק בחלק המערבי קיימת שכונת מגורים חדשה יחסית הכוללת מבנים צמודי קרקע ומבנים מטיפוס דו. שכונה זו הוקמה בשנות ה-90 יחסית לשנות ה-70 בה הוקמו עיקר המבנים בחלק זה של המועצה.

בחלק המערבי של הישוב מתוכננת כיום שתי שכונות חדשות המהוות את עיקר הפיתוח הצפוי במועצה: שכונת "החוצבים" הכוללת כ-550 יח"ד בבניה רוויה, בניה המהווה שינוי לבניה המסורתית בישוב (התכנית הופקדה ב-2014) ותכנית קונספטואלית להקמת שכונת המגרסה, על בסיס המחצבה הישנה, אשר מתוכננת להכיל כ-1,000-1,200 יח"ד.

⁵⁶ להרחבה ראה – נספח מס' 9: תשתיות הנדסיות - מים וביוב ונספח מס' 10: תשתיות הנדסיות - ניקוז



עיקר הבינוי בתחם מבשרת ציון הוא בינוי צמוד קרקע או בינוי דו קומתי נמוך. במעוז ציון הבינוי ישן יותר בד"כ וכולל אף מספר בתי רכבות משנות ה 60.

תיאור כללי של השכונות הקיימות בישוב ואופי הבינוי ומיקומן מובא להלן:

- שכונת י"א (עין חמד) - שכונה חדשה עם קוטג'ים, בתים טוריים, מספר בתי בנה ביתך ודירות לזוגות צעירים. הגישה אל השכונה היא דרך מחלף חמד (במרגלות השכונה נמצא הגן הלאומי עין חמד). שכונה זו מהווה את האזור החדש במעוז ציון .
- רכס חלילים - שכונה חדשה של וילות, מבנים מדורגים, ובנייני דירות מעוטי קומות.
- אזור ה-ו (מבשרת הירוקה) - בשכונה קוטג'ים ובתי בני ביתך, דירות בבנייה רוויה. במתחם זה ניתן לציין את פרויקט "סביונים", בו ניבנו בריכות פרטיות לשימוש הדיירים
- אזור ג' - וילות יוקרתיות ובתים דו משפחתיים.
- נוף הרים - קוטג'ים טוריים.
- קרן היסוד - קוטג'ים טוריים ומדורגים
- אזורים א', ב' ו-ד' - בתים דו משפחתיים וחד משפחתיים טוריים
- מבשרת הישנה דו משפחתיים ומעט מבנים חד משפחתיים, בעבר בתי סוכנות שהורחבו
- מעוז ציון א' ו-ב' - דו משפחתיים ומבנים חד משפחתיים, שהיו בעבר בתי סוכנות קטנטנים שהורחבו. בשנים האחרונות מוחלפת בנייה זו בבנייה רוויה.

9.1.1 עיקרי מסקנות בניתוח המצב הקיים בתחום תשתיות מים, ביוב וניקוז

מים

- למועצה המקומית מבשרת ציון תכנית אב לאספקת מים שאושרה על ידי משרד הבריאות ב 31.12.2014. התכנית מתייחסת לאופק אוכלוסייה של 37,000 נפש בישוב וכוללת את השכונות המתוכננות בחלק הדרומי של הישוב, שכונת החוצבים והמגרסה.
- בתחום שטח שיפוט המועצה קיימים 4 בריכות מים מהן מיועדת אחת לביטול (בריכת ארזים). מרכז המים העיקרי מצוי בגבעת אסא וכולל בריכת מים בנפח 5,000 מ"ק ומגדל מים (+813).
- חברת הגיחון מפעילה את מערכת המים והביוב בישוב מ 01.2011. במסגרת זו פועלת החברה במסגרת תכנית חומש לשיקום ושדרוג תשתיות המים המקומיות.
- למועצה שני חיבורי צרכן של מקורות. על פי תכנית האזורית של חברת מקורות, יסופקו המים בעתיד מבריכת הר המורים החדשה (50,000 מ"ק, +840) המהווה בריכת מים אזורית.

ביוב

- למועצה המקומית הוכנה בהזמנת חברת הגיחון תכנית אב לביוב. התכנית סיימה שלב אישור טכני בחברת גיחון אולם טרם אושר על ידי משרד הבריאות (02.15).



- בתחום המועצה קיימות 3 תחנות שאיבה לביוב, מהן תחנה אחת קטנה (20 יח"ד) ושתי תחנות גדולות יתר. התחנות נמצאות במורדות המערביים וסונקות את השפכים לעבר הצד המזרחי.
- שלושה מאספי הביוב מחברים את מבשרת ציון אל מאסף הביוב הראשי של ירושלים בנחל שורק. מתקן הטיפול של נחל שורק מהווה את פתרון הקצה לטיפול בשפכים של הישוב.

ניקוז

מצבה של תשתית הניקוז רחוק מזה של תשתיות המים והביוב. תכנית אב לניקוז נערכה לאחרונה באמצע שנות ה-90 ולא עודכנה מאז. מיפוי על קווי ניקוז ומוצאי הניקוז לא נמצא במועצה. בהעדר מידע ותיעוד, מצבה של מערכת הניקוז מבוסס על פרטים שנמסרו בעל פה. עקרונות שימור נגר, צמצום הנגר העירוני וחלחול לקרקע על פי תמ"א 34 אינם מתקיימים בישוב.

9.2. קרקע ומורפולוגיה

מבשרת ציון בנויה על גבי רכס סלעי האופייני לתצורת סלע הגיר של הרי ירושלים. שטח שיפוט המועצה כ-5,600 דונם ועל פי דברי מהנדסת המועצה (בפגישה 2.2012) לא צפויה הרחבת תחום השיפוט. מבשרת ציון מחולקת כיום לשני גושי בינוי עיקריים, מדרום ומצפון למחלף הראל שבכביש מספר 1.

מידע על המבנה הגיאולוגי של רכס חלילים התקבל מהשירות הגיאולוגי (אטלס גיאולוגי לישראל). מהתבוננות במחשופי סלע לאורך כביש 1 (במצב הקיים) ומספר סקרי קרקע מקומיים (שנמסרו מלשכת מהנדסת המועצה), ניתן לשייך את קבוצת הקרקעות בתחום שיפוט המועצה לקרקעות אופייניות של הרי ירושלים: בעיקר נוגעים הדברים ביחס למחשופי הסלע: בנסיעה בכביש ארצי 1 ניתן לראות את פרופיל הקרקע: סלע אבן גיר בדרגות צפיפות שונות עם זיהוי של סדקים, בד"כ קטנים. סלע זה ברובו רצוף וקשה ואינו מאפשר תהליכי חידור מים. במדרונות המתונים בד"כ עד שפועים של 10%, ניתן להבחין בצמחיה אופיינית, נמוכה בד"כ, רב עונתית, ועם שורשים רדודים הנתפסים בשכבות החרסית הדקות (עד חצי מטר 0.8 מטר) המכסות את הסלע. בשיפועים מעל 10% הצמחייה אינה אוזת והמדרון בד"כ חשוף. מחשופי הסלע שכיחים בעיקר במדרונות.

במקרים מסוימים, בהם קיים סידוק, מהווים הסדקים מנגנון מצוין להעשרת מי תהום. בחתכים של הסלע ניתן לראות מרקמים של שכבות משופעות בכיוונים שונים, אופייניות למסלע גירי של הרי ירושלים. במעבר בין השכבות חומר בלוי בעל מירקם דק וחדיר בד"כ. במורדות של הסלע הגירי נוצרו עם השנים כתוצאה מתהליכי בליה של מים, מערות וכוכים. במערכות אלו ניתן להבחין בחלחול של מים שמקורו בתנועת מים לאורך הסידוק של הסלע. מים אלו חודרים עד שכבות עמוקות ומזינים את האקוויפר הטורוני הקיים מתחת לסלע.

שיפועי הקרקע בתחום הישוב נעים בין שפועים מתונים (עד 7-8 אחוז) בחלק המרכזי של הישוב לאורך הרכס ועד שפועים חדים (12% ומקרים בודדים של מעל 15%) בשוליים של הישוב. מעט ממערב לשדרות הראל מצוי קו פרשת מים ממנו משתפלים פני הקרקע לעבר אגן השורק ולצד מערב לעבר אגן הכסלון.

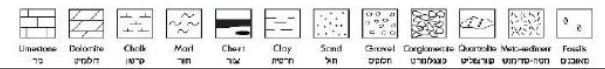


אי

STRATIGRAPHY סטרטיגרפיה

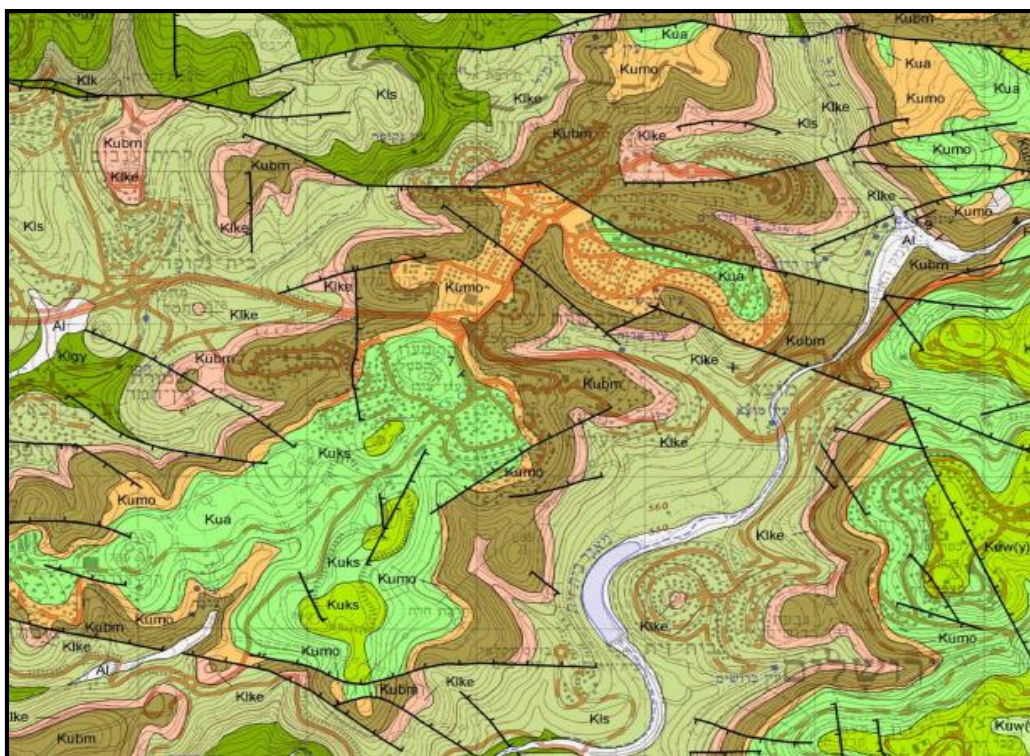
References: Shalem, 1925-1927; Picard, 1938; Arkin, Bear, Braun, Starinsky & Schlein, 1964; Hamaoui & Raab, 1965; Horowitz, 1979; Lewy, Almogi-Labin & Siman-Tov, 1992.

SYSTEM תקופה	SERIES - STAGE סדרה - דרגה	SYMBOL סימן	THICK. m עובי מ'	LITHOLOGY מסלע	LITHOSTRATIGRAPHY ליטוסטרטיגרפיה			
					MAPPING UNITS יחידות מפות	GROUP חברה		
QUATERNARY קוטר	HOLOCENE הולוקן	Al	2+		Alkhan, calcareous soil, calcareous soil	AVEDAT עבדת		
TERTIARY טרטירי	PLEISTOCENE פליסטוקן	Qbl	2+		Bet Lehem Cgl.			
CRETACEOUS קרטיקון	PALEOGENE פאליוגן	EOCENE אוקן	Emr	2+		Marsha Formation תצורת מרשא	MOUNT SCOPUS הר המושבים	
		MIOCENE מיאוקן	MAASTRICHTIAN מאסטרכט	Emjg, Kug	10+			Marsha Zone תצורת ערב
			CAMPANIAN קמפן	Kum	90			Mishash Formation תצורת מישאש
		UPPER עליון	SANTONIAN סנטון	Kum(L)	0-90			Upper Member פרט עליון
	TURONIAN טורון		Kum(U)	60-100		Lower Member פרט תחתון		
	CENOMANIAN קנומן	UPPER עליון	Turonian טורון	Kun	40-90		Nezer Formation תצורת נצר	
				Kush	20-40		Shiva Formation תצורת שביה	
				Kum(L)	35		Verolam Formation (Mts. Alon) תצורת ורלם (הר אלון)	
		LOWER תחתון	ALBIAN אלביאן		Kum(L)	30		Verolam Formation (Mts. Yotvata) תצורת ורלם (הר יטבתא)
					Kuks	10-80		Keter Shul Formation תצורת כתר שול
					Kua	40-90		Antiochian Formation תצורת אנטיוכיה
		Kumo	10-20		Mazo Formation תצורת מאז			
		Kubm	45-60		Bet Meir Formation תצורת בית מיר			
		Kike	20-40		Kesalon Formation תצורת כסלון			
	Kis	120		Soreq Formation תצורת שורק				
	Kigy	70-90		Givat Yerolim Fm. תצורת גבעת ירושלים				
	Kik	90		Kefira Formation תצורת כפירה				
	Klq	40		Qatana Formation תצורת קטנה				



Ultrabasic - סלע
Dolomite - דולומיט
Chalk - סידן
Marl - מרל
Clay - טיט
Clay - טיט
Sand - חול
Gravel - חלקים
Conglomerate - קונגלומט
Quartzite - קוורציט
Mylonite - מילוניט
Fault - פאס

איור 1: סטרטיגרפיה של שכבות הקרקע האופייניות ליישוב



איור 2: מפת שכבות גיאולוגיות ליישוב



9.3 תשתיות הולכת מים

9.3.1 ריכוז המצב הקיים

ב 01.2011 קיבל לידי תאגיד הגיחון את תפעול מערכת המים והביוב בתחום המועצה המקומית במבשרת ציון. ב 11.2012 לאחר שנה בה מיקוד הפעולות היה לימוד וייצוב מערכת אספקת המים, לרבות תוספת של אביזרים למיתון לחצים ושמירת גמישות תפעולית, יצאה חברת הגיחון בקול קורא לעדכון תכנית האב לאספקת מים לישוב לשנת יעד 2040. תכנית האב קודמת לאספקת מים נערכה בתחילת שנות ה 2000 אולם לא הובאה לעולם לדיון טכני ולא נשפטה במנהל המים (אז משרד הפנים). תכנית זו אמורה לתת את תשומת הלב למספר שינויים שחלו במערכת המים האזורית והמקומית:

- א. פיתוח של הקו החמישי לירושלים ובריכת הר המורים (+835, 50,000 מ"ק), תכנית לה משמעות ביחס לאופן אספקת המים בעתיד לישוב.
- ב. עדכון נתוני צריכת המים, הפיתוח והאכלוס לצורך עריכת תחזית עדכנית של צריכת המים.
- ג. בחינת מערכות אספקת המים בעיקר בהיבט של גיל קווי המים וקביעת סדרי עדיפויות בפיתוח ושדרוג מערכת אספקת המים המקומית.
- ד. התאמת תכנית אספקת המים לישוב לקריטריוני תכנון עדכניים, לרבות נושא של בחינת מערך האיגום, ניהול לחצים, המלצות להפרדה DMA'S, עמידה בתקני כ"א, וכו'.

תשתיות המים הקיימות בישוב מופעלת על ידי חברת הגיחון המהווה את תאגיד המים המקומי. מלוא שטח המועצה מרושת כיום בקווי מים. אספקת מים מתקיימת לכל הבתים במועצה. מערכת המים מכסה גם את החלק הוותיק של הישוב (מעוז ציון) ואת החלק החדש. בחלק הישן (מעוז ציון) מערכות המים אינן מתאימות כיום לסטנדרט מקובל בחברת הגיחון וכמו כן לא עומדות מערכות המים בדרישות של רשויות המים מבחינת יכולת אספקה לכבוי אש, גיל צנרת מים וכדומה.

סקר הנכסים שנערך למועצה במסגרת הליך התאגדות מפעל המים והביוב מצביע על תשתיות מים בעלות גיל מתקדם (מעל 25-22 שנה). למועצה המקומית כיום 2 ח"צ מקו המים הראשי של מקורות, חיבור אחד בצומת הראל (חיבור כפול) המספק כ 85% מכמות המים ביום שיא למערכת ועוד חיבור בסמוך לבריכת הראשונים בצד מעוז ציון.

על פי ניתוח עורכי תכנית האב למים, צריכת המים הסגולית הביתית בישוב (ללא שימושי מסחר, ומוסדות ציבור וללא חקלאות) עמדה בשנים 2007-2013 על כ 75-91 מ"ק/נפש/שנה, עם ערך ממוצע של 81.5 מ"ק/נפש/שנה. במסגרת הישוב אין שימושי מים אחרים (תעשייה, חקלאות). זו צריכה ממוצעת יחסית לישובים בעלי רמת סוציו זהה. הירידה בצריכת המים עקב משבר המים ורפורמת המחירים בשנים 2008-2010 משתקפת בישוב בכ 18%, מעל הממוצע הארצי. ניתן להסביר התנהגות זו במרכיב הבתים צמודי הקרקע והגיחון בישוב והירידה החדה בשימושי מים פרטיים להשקיית גינות בשנות משבר המים.

טבלה מספר 1 מסכמת את נתוני הישוב וצריכות המים בשנים 2007-2013:

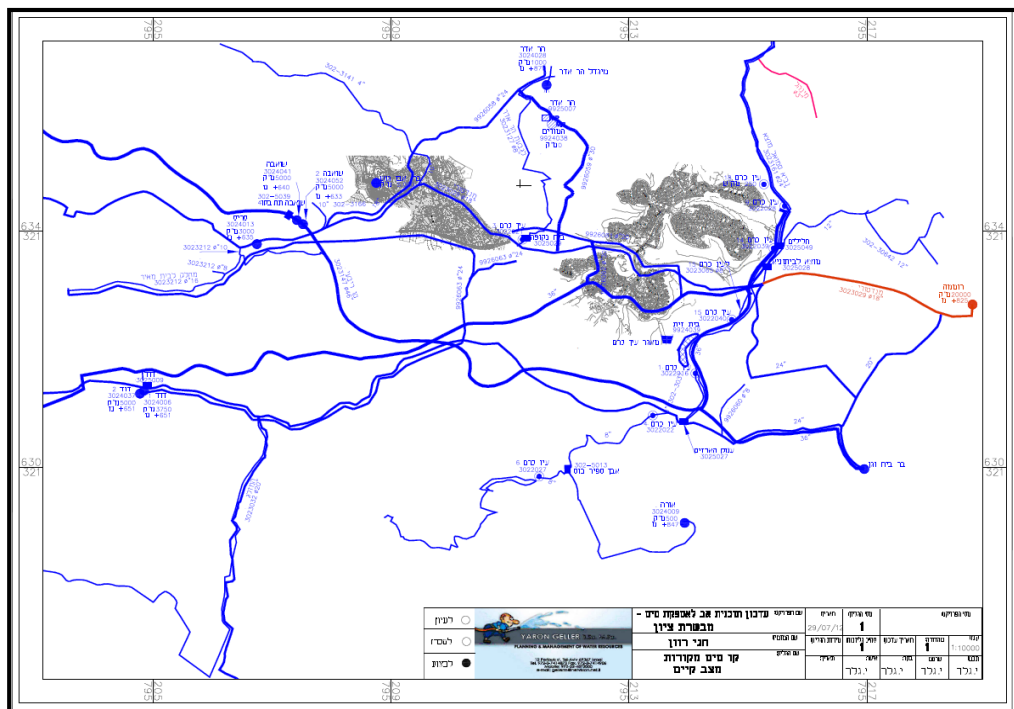


שנה	קניה מ"ק	מכירה מ"ק	צרי' סגולית	פחת %	פחת, מ"ק	פחת למ"א	אוכלוסייה
2007	2,195,260	1,961,151	94.015	10.68%	234,109	5.20	23,350
2008	2,151,280	1,913,423	90.771	11.3%	237,857	5.28	24,100
2009	1,877,717	1,669,252	78.076	11.1%	208,465	4.63	
2010	1,814,988	1,544,339	74.385	14.9%	270,650	6.01	24,400
2011	1,861,170	1,593,674	75.199	14.37%	267,495	5.45	24,700
2012	1,778,190	1,538,910	*70.84	13.40%	237,874	5.19	25,100
2013	1,863,8851	1,694,390	75.6	9.1%	169,495	3.69	25,150
ממוצע			81.4	12.12%		5.06	

טבלה 1: ריכוז נתוני אוכלוסייה, צריכות מים, צריכה סגולית, אובדני מים, פחת ופחת סגולי לישוב בשנים 2007-2013

תכנית אב לאספקת מים הוכנה בשנים 2012-2013 ואושרה סופית ב 12.2014. אישור ועדת משנה לתשתיות שליד הוועדה המחוזית מופיע בנספח למסמך זה. אוכלוסיית היעד בתכנית כ 37,000 נפש וצריכת המים בשלב פיתוח מלא תהיה 3.2 מלמ"ק/שנה.

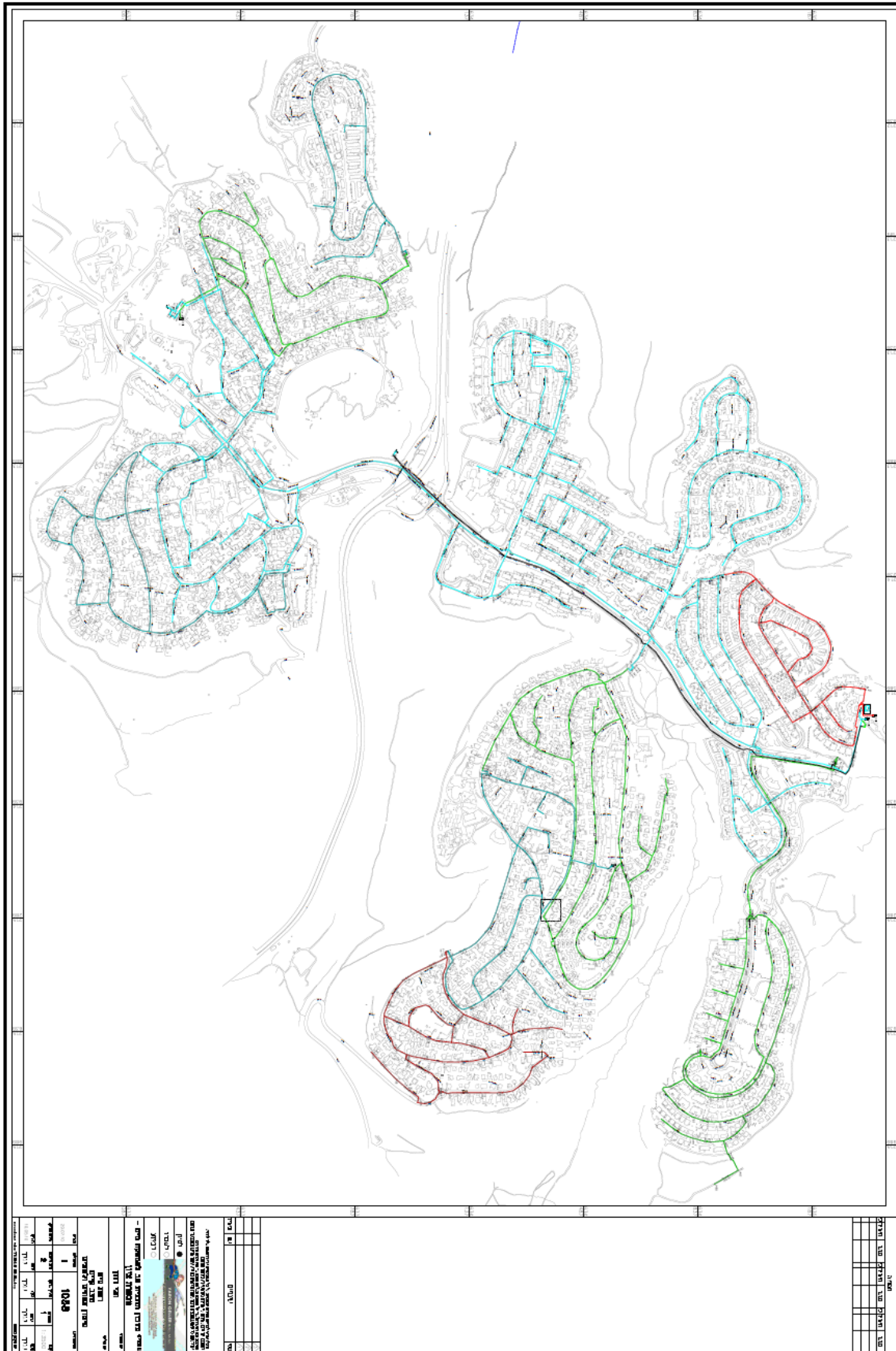
איור מספר 3 מציג את רשת המים הקיימת, מתוך שלב סיכום נתוני התכנון לתכנית האב.



איור 3: מערכת חברת מקורות המזינה את מבשרת ציון

אופן אספקת המים: הזנת המים מחברת מקורות מבוססת על ח"צ של מקורות בסמוך לצומת הראל. החיבור הראשי מזין כ 85% מספיקת השעתית ואילו החיבור השני ("הראשונים"), די זנית.





רשת המים כוללת חלוקה לחמישה אזורי לחץ בתחום מבשרת ציון וארבעה א"ל נוספים בתחום הישוב הוותיק מעוז ציון. אזור הלחץ הגבוה מקבל עומד אספקת מים של +850 באמצעות בוסטר מים השואב מבריכת אסא למגדל אסא. אזור הלחץ המרכזי ניזון מבריכת אסא בגובה +813 ויתרת אזורי הלחץ +780, +750 ו +730, +715 מקבלים את אספקת המים בשבירות לחץ מאזור הלחץ המרכזי. מפת קווי מים של חברת מקורות ראה איור 6.

9.3.2. מבנים במערכת המים

א. בריכות מים

בתחום מבשרת ציון קיימות כיום 4 בריכות אגירת מים (אחד מהם מגדל) :

שם הבריכה	רום רצפה	רום מים מרבי	קוטר (פנימי)	רום מינימאלי	אופן חיבור לרשת*
אסא...	801.7	818	31.4	810.89	נפח כולל 5,000 מ"ק
מגדל אסא	844.5	850			הזנה מלמעלה
ראשונים	789	791	22		נפח מים 1,000 מ"ק
ארזים	742	747			500 מ"ק הזנה מלמעלה

טבלה 2: ריכוז נתוני מתקני המים במערכת המים – מבשרת ציון

על פי תכנית האב למים בריכת ארזים בנפח מים של 500 מ"ק צפויה להתבטל ובמקומה יסופקו המים ממערכת המים הניזונה מבריכת אסא. שינוי זה ייתר את הצורך בתחזוקת בריכת המים על ידי חברת הגיחון שכן ממילא לבריכה לא היה כמעט משמעות מבחינת אספקת המים בישוב.

בריכת הראשונים – ברירת הראשונים מצויה באתר מעוז ציון. מבדיקה עולה כי הבריכה נבנתה על קרקע ללא יעוד וללא היתר בניה מתאים. בכוונת חברת הגיחון לשריין משבצת לבריכת המים בה יוכשרו שימושים למתקנים הנדסיים וניתן יהיה להוציא לבריכה היתר בדיעבד. היתר זה חשוב לקראת עבודות שיפוץ נרחבות הנדרשות בבריכה.

אסדרת שימושי הקרקע תעשה במקביל לקידום מסכי התב"ע של שכונת המגרסה, שכן הבריכה צמודה לשכונה זו.

ב. מתקני שבירת לחץ

משרעת הגבהים וחלוקת רשת המים ל 5 אזורי לחץ (הפרדת אזורי לחץ) מחייבת התקנתם של מגופים עיליים לשבירת לחץ. על פי תכנית האב למים ביחס למצב הקיים מוצעים עוד 8 מתקני שבירת לחץ חדשים על מנת להפחית את הלחיצים ברשת המים. מ 8 מתקנים אלו 5 מתקנים הם בתחום מערכת המים הקיימת ועוד 3 מתוכננים במסגרת השכונות החדשות.



מכאן, בהיבט מתקנים הידראוליים ותכנית המתאר לא נדרשת הקצאת שטחים למבנים הנדסיים עבור מערכת המים (למעט אסדרת הקרקע עבור בריכת הראשונים).

בתחום תשתיות אספקת המים עיקרי הדברים הם:

- בתחום המועצה קיימות ארבע בריכות מים מהן אחת מיועדת לביטול (בריכת ארזים) נפח המים הנותר בשתי הבריכות הקיימות מתאים מבחינת תחזית צריכת המים לכ 20 שנה קדימה. לא נדרשים מתקני איגום נוספים.
- קיימת תכנית של חברת מקורות לשינוי מערך אספקת המים בהר (אזור קריית ענבים, הר אדר ועין חמד) המשפיע גם על אספקת המים למבשרת ציון (המים יסופקו לא עוד מקו המים הישן אלא מהמערכת החדשה).
- דלף המים בישוב בהערכה 12%-13%, עם המשך מגמת שיפור מאז כניסת חברת הגיחון לתפעול מערכת המים הישוב (01.2012). צפי לשנת 2014 סביב 10%.
- תכנית אב לאספקת מים לאופק של 25 שנה הכוללת התייחסות לשכונות העתידיות ואכלוס הישוב בכ 35,000 נפש עברה דיון בוועדת המשנה לתשתיות שליד הוועדה המחוזית ואושרה. ראה אישור בנספח.
- בידי חברת הגיחון מצויה, מתוך מסמכי תכנית האב המאושרת לאספקת מים, תכנית רב שנתית לשיקום ושדרוג תשתיות אספקת מים.



איור 5: מגדל מים אסא (בסמוך לבריכת אסא)

9.4. תשתיות הולכת מי ביוב



9.4.1 ריכוז המצב הקיים

בשנת 2012 חברת הגיחון להזמנת תכנית אב לביוב, המיועדת לבחון את מערכת הביוב ובעיקר את אופן התחברות שפכי המועצה למערכות הביוב האזוריות. מטרתה של תכנית זו כפי שהוגדרו על ידי אגף הביוב בחברה:

- א. לבחון את מערכת הולכת השפכים הקיימת בעיקר בהיבט של גיל הצנרת ולהציג תכנית לשיקום ושדרוג של קווי ביוב ישנים ושיפור מצב המערכת בחומש הקרוב.
- ב. לבחון את הנחיצות במתקני השאיבה לביוב הקיימים במועצה, והאפשרויות לתעדף מערכות ביוב גרביטציוניות.
- ג. להציג את מערכת הביוב לשלב הפיתוח המלא של הישוב, כולל השכונות החדשות החוצבים והמגרסה, המיועדות להוסיף לישוב כ-1500 יח"ד (ראה פירוט) בעיקר באזורים בהם לא מצויים כיום פתרונות ביוב.
- ד. לבחון את כושר הנשיאה של מערכות הביוב האזוריות (מאסף נחל שורק למט"ש שורק) ביחס לצפי בגידול כמויות השפכים.
- ה. לבחון התחברות עתידית של שפכים מהחלק הצפוני למאסף ביוב כסלון (אליו מחוברים ישוב גב ההר, ביניהם אבו גוש, של חברת הגיחון)



רשת הביוב בישוב מופעלת כיום על ידי חברת הגיחון. חברת הגיחון הזמינה ב-02.2012 עבודה לעדכון תכנית האב לאיסוף שפכים, לרבות התייחסות לסוגיית כושר ההולכה של מאסף הביוב הראשי בנחל שורק, אליו מחוברים כיום שפכי המועצה.

כל שטח המועצה מרושת כיום בקווי ביוב. בתחום הישוב לא קיימים בורות ספיגה לביוב.

סקר הנכסים שנערך למועצה במסגרת הליך התאגדות מפעל המים והביוב מצביע על תשתיות מים בעלות גיל ממוצע (חלקן מעל 25 שנה). חלקם הגדול של קווי הביוב הונח במסגרת תנופת הפיתוח של אמצע שנות ה-80, קרי גיל מרבית קווי הביוב כ-30 שנה. על פי רשות המים גיל נורמטיבי מירבי של קווי ביוב נקצב ל-35 שנה. חלקם הוותיק של קווי הביוב עשוי א"צ. קווים אלו מיועדים להחלפה בעדיפות גבוהה על פי הנחיות משרד הבריאות.

כלל שפכי המועצה מחוברים כיום באמצעות שני מאספי ביוב אל מאסף הביוב הראשי של נחל שורק. שני מאספי ביוב בקוטר 250 ו-315 מ"מ יורדים מרכז חלילים אל מאסף הביוב בנחל שורק ועוד מאסף ביוב אחד בקוטר 250 מ"מ מחבר את שפכי החלק הוותיק של מעוז ציון אל המאסף. מאסף זה יורד אל נחל שורק בסמוך למאגר בית זית ו"עוקף" את המאגר עד החיבור עם מאסף נחל שורק. קוטר מאסף הביוב בנחל שורק בקטע זה 1500 מ"מ.



כיום	לפני מסירה
	
<p>התקנת משאבות מטחנה לספיקה כפולה החלפת כל צנרת היניקה והסניקה בחדר המשאבות החלפת כל האביזרים (מגופים, שסתומים)</p>	<p>משאבות בנות 40 שנה. יכולת שאיבה מוגבלת, אי יכולת טיפול במגבונים תוצאה: גלישות בתדירות יומית- שבועית</p>

1. מבנה וחצר	
כיום	לפני מסירה
	
<p>החלפת גדרות היקפיות, דלתות ומנעולים, מערכת ביטחון סילוק כל הפסולת מהמתקן ומסביבתו. התקנת מעקות ומכסים חדשים עבודות תשתית: אספלט, ניקוז</p>	<p>גדרות ישנים, חצר מלאה אדמה, אין ניקוז גשם מגוב מכאני ישן פולט גבבה לסביבה חצר התחנה מלאה בפסולת, גבבה ועשבייה שוטה. תוצאה: מפגעים סביבתיים</p>

איור 6: תמונות מתחנות השאיבה לביוב (מכון בילו ומכון י"א)

9.4.2 חלוקת תא השטח לאגני איסוף שפכים

א. חלוקה לאגני היקוות.

מבשרת ציון מחולקת לשישה אגני היקוות, מתוכם 4 אגנים מזרחיים ו- 2 מערביים:

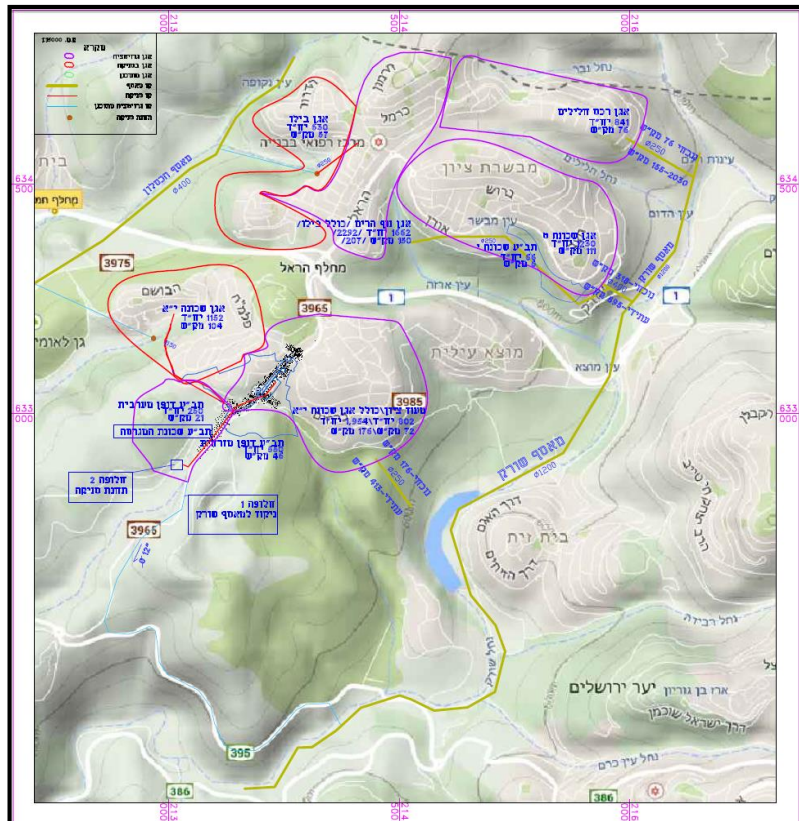
- ארבעת האגנים המזרחיים מנקזים כיום כ- 4,500 יח"ד שמיצרים כ- 1,815 מק"י ביוב וכ- 409 מק"ש. ע פי מתכנן תכנית האב לביוב לספיקה הנ"ל יש להוסיף 35% תוספת משקעים בימי גשם. סה"כ ספיקת התכן כיום של האגנים המערביים לכיוון מאסף שורק כ- 552 מק"ש. בנוסף לנ"ל, אגנים אלה מקבלים את הביוב של שני האגנים המערביים בסניקה.



- שני האגנים המערביים מנקזים כיום כ- 1,750 יח"ד שמיצרים כ- 713 מ"ק ליום וכ- 105 מק"ש. לספיקה הנ"ל יש להוסיף 35% תוספת משקעים בימי גשם. סה"כ ספיקת התכן כיום של האגנים המערביים, הנסנקים כיום לכיוון האגנים המזרחיים הינה כ- 161 מק"ש.
- סה"כ מאסף שורק מקבל ממבשרת בשעת שיא, ביום גשום, כ- 713 מק"ש ביוב, משלש נקודות חיבור שונות לאורכו.

שנה	אוכלוסייה	שפכים ברוטו	תרומת לנ"י (כולל ציבורי)	שפכים עירונית	כמות יומית מק"י	כמות יומית ביום תוספת 35%	שפכים שנתית כולל **ימי גשם
2010	24,000	24,000	24.5	588	794	223,890	
2015	25,864	25,864	170	4,397	5,936	1,674,112	
2020	28,264	28,264	170	4,805	6,487	1,829,458	
2025	28,800	28,800	170	4,896	6,610	1,864,152	
2030	30,400	30,400	170	5,168	6,977	1,967,716	

טבלה 3: תחזית תרומות השפכים ממבשרת ציון על פי תכנית האב לביוב



איור 7: חלוקת לאגני היקוות בתחום מועצה מקומית מבשרת ציון



9.4.3. עקרונות התכנון להסדרת מערכת הביוב

חברת הגיחון מפעלי מים וביוב ירושלים הזמינה בחודש 02.2012 עבודה לעדכון תכנית האב לאיסוף וסילוק שפכים במועצה, בהתאם לנוהלי משרד הבריאות והמשרד לאכה"ס. תכנית זו נמצאת כיום בעבודה. עקרונות הסדרת התכנית על פי מידע שנמסר:

- מערכת הביוב תישאר ברובה גרביטציונית. יבחנו המשמעויות של ביטול תחנות השאיבה לביוב באגן המערבי וחיבור של השפכים ישירות בגרביטציה למאסף ביוב של נחל כסלון, זאת בכפוף ליכולתו של מאסף הביוב לקלוט כמויות שפכים נוספות. ביטול תחנות השאיבה לביוב כלול בהמלצות תכנית האב לביוב.
- תחנת השאיבה לביוב תשודרג ותורחב במשבצת הקרקע הקיימת, ללא הרחבה נדרשת של האתר, זאת על מנת לתת מענה לדרישות המשרד להג"ס 0, וכן להתאים את המבנה ההנדסי לרמה המקובלת בחברת הגיחון.
- קווי ביוב חדשים יבוצעו באזורים המיועדים לפיתוח.
- יבחנו החלופות לחיבור השפכים מהשכונות החדשות (חוצבים, מגרסה) אל מערכת הביוב המרכזית תוך מזעור הצורך בתחנות שאיבה חדשות ומתן דגש לפתרונות גרביטציוניים.

9.5. תשתיות ניקוז

9.5.1. רקע כללי

תכנית אב לניקוז למועצה המקומית הוכנה באמצע שנות ה-90' עם גל הפיתוח הבינוי העיקרי במועצה. מאז לא עודכנה תכנית האב לניקוז. שינויים שחלו במרקמי הבינוי, שינוי שיעור התכסית ובעיקר שינוי ההנחיות להכנת תכניות אב לניקוז, לרבות התייחסות לגשם תכן שנדירותו היא לא 1:5 או 1:10 כפי שחושב בעבר אלא 1:20 – לא הביאו את המועצה לעדכון תכנית האב לניקוז.

על כן, עוד בטרם בדיקה הנדסית ראויה למערכת התיעול (תנוחה, גבהים, קוטרים של צנרת ניקוז, מצבי מוצאי הניקוז) ניתן להעריך כי המערכת הנוכחית לא עומדת בתנאי תמ"א 34 מבחינת כושר הניקוז והולכת מי נגר עילי אל המוצאים.

מצבם הירוד של מוצאי הניקוז משפיע גם על דרכי המים הטבעיות אליהם מוזרמים מי הנגר העילי מהשטחים הבנויים. מפות של מערכת הניקו לא נמצאו במשרדי מהנדס המועצה אלא מעט פיסות מידע בעל פה של מנהל התפעול ורכז התשתיות במועצה.

יחד עם זאת עקב השיפועים שבכבישי המועצה, אין כל רקורד של דיווחים על בעיות של הצפות מבנים או הצפות כבישים גם בימי גשם בהם עובי הגשם מעל הממוצע היומי.

מבחינה טופולוגית נפרס הישוב כאמור על שני אזורים בנויים ביניהם עובר כביש ארצי מספר 1. מבשרת ציון פרוסה על גבי רכס חלילים ונשענת על עמוד שדרה בדמות שדרות הראל. משדרות אלו מתפצלים



כבישים המזינים את השכונות הפרוסות על גבי השלוחות, לכוון אגם נחל שורק ולכיוון אגן נחל כסלון. לשכונות עצמן תצורה כללית של "לשוניות" עם כבישים סובבים להם שפועים מתונים מעצם קיומם לאורכם של קווי גובה. כבישים הגישה "חוצים" את קווי הגובה ולהם שפועים בינוניים, בד"כ סביב 5 עד 8 אחוז.

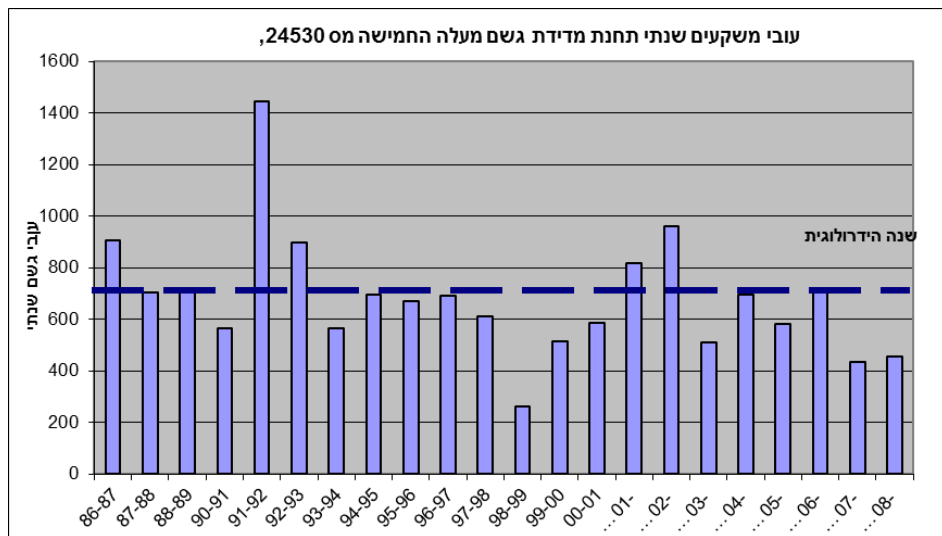
מעוז ציון כוללת את החלק הוותיק של הישוב. בחלק זה ממוקם מבנה המועצה וכן ריכוז של פונקציות למסחר לאורך כביש מעץ החוצה את החלק העירוני. שכונות המגורים בנויות על המדרונות בעיקר לכיוון דרום (לכיוון אגן נחל שורק, מעל מאגר מי הנגר בית זית) ומעט מגורים בחלק המערבי הגבוה מכביש מע"ץ. רק בחלק המערבי קיימת שכונת מגורים חדשה יחסית הכוללת מבנים צמודי קרקע ומבנים מטיפוס דו. שכונה זו הוקמה בשנות ה-90 יחסית לשנות ה-70 בה הוקמו עיקר המבנים בחלק שה של המועצה.

אופי הבינוי בחלק זה כולל בעיקר בתים צמודי קרקע עם מעט בניה בצפיפות בינונית בחלק הצפוני, ומספר בתי רכבת ישנים בני קומה אחת ושתי קומות אשר הורחבו עם השנים.

9.5.2. הידרולוגיה

המועצה המקומית מבשרת ציון נמצאת בשוליים המערביים של הרי ירושלים, לאורך כביש מספר 1, וממזרח לגוש הישובים של אבו גוש והקיבוצים קרית ענבים ומעלה החמישה. ההידרולוגיה המקומית אופיינית בעיקר להרי ירושלים עם גשם ממוצע רב שנתי של כ-650-680 מ"מ/שנה. בעשור האחרון, עם התגברות השפעות שינויי האקלים על ההידרולוגיה, קיימת שונות רבה בעובי הגשמים השנתי. עקב השונות הדגש עובר להיות על עוצמות הגשם השעתי/רגעיות כפרמטר קובע בחשוב מתקני הניקוז והסדרת מערכות ניקוז.

נתונים של עוצמות גשם במרחב התכנון התקבלו מהאגף לשימור קרקע, מחוז השפלה וההר של משרד החקלאות. תחנות מדידה לעובי גשם במרחב זה מצויות במרכז העיר ירושלים בתחום שדה תעופה עטרות (תחנה לא פעילה מאז אמצע שנות ה-2000) ותחנת המדידה של קיבוץ מעלה החמישה. התחנה הקרובה ביותר למבשרת ציון נמצאת בתחום קיבוץ מעלה החמישה. בתחנה זו רקורד מדידה של כ-23 שנה (מ-1987). להלן:



איור 8: עובי גשם רב שנתי לתחנת מעלה החמישה



מעיון בנתוני הגשם הרב שנתיים לראות כי קיימת דעיכה בעובי הגשם על פני העשור שראשיתו בשנת 2000, אותה ניתן לקשור ככל הנראה להשפעת האקלים על משאבי המים. שנת 1990-1991 הייתה שנה ברוכה ביותר (משמעותית מעל הממוצע) וגם שנת 2001-2002 הסתיימה עם עובי גשם: היא הכמות השנתית המתוארת במונחי מ"מ גשם/שנה) שנתי מעל הממוצע. מאז חורף 2002-2003 לא עבר העובי הגשם השנתי את הממוצע הרב שנתי. בהעדר תחנת מדידה רושמת גשם שעתי במעלה החמישה לא ניתן להצביע עוצמות גשם שעתיות בישוב. חורף 2012-2013 הסתיים עם עובי גשם של כ 730 מ"מ, מעל הממוצע הרב שנתי בשנים האחרונות. ממוצע ממטרים רב שנתי בתחנת המדידה בקיבוץ מעלה החמישה 680 מ"מ/שנה.

יחד עם זאת, יש לנקוט זהירות בין עובי הגשם השנתי ובין עוצמות הגשם הרגעיות: עבודות שונות בתחום ההידרולוגיה מצביעות בשנים האחרונות על קיצוניות של אירועי המטר: אומנם כמות הגשם הרב שנתי הולכת ופוחתת, בכל שנה נספרים פחות ופחות ימי גשם, אולם העוצמות הרגעיות/שעתיות גדלות. עיקר ההשפעה על תכנון מערכות ניקוז ומניעת הצפות הוא דווקא באירועים הקיצוניים. על כן, יש להתייחס לכך בהתאם בעת עריכת תכניות ניקוז.

דוגמה בולטת לכך היא אירוע השלג הקיצוני שאירע בהרי ירושלים בחורף 2013-2014: בחודש 01.2014 אירע אירוע שלג קיצוני בירושלים והרי יהודה בגבהים שמעל ל 700-800 מטר, כאשר משך הסופה היה כ 3 ימים. השנה ההידרולוגית 2013-2014 הסתיימה עם גובי גשם מתחת לממוצע, עובדה המלמדת כי אין קורלציה בין עובי הגשם השנתי ובין אירועי קיצון באותה שנה.

9.5.3 סקירת המצב הקיים

להלן עיקרי המסקנות ביחס למצב הקיים של מערכת הניקוז במועצה:

בחלק הצפוני של שכונת מבשרת ציון – קו פרשת המים עובר ממערב לשדרות הראל המהוות את ציר התנועה העיקרי בישוב. קו פרשת המים מחבר את גבעת אסא ברום קרקע של +913 מטר עם אזור מחלף הראל סביב קונטור גובה +750 מטר. מקן פרשת המים וצפונה נוטים פני הקרקע בשיפועים בינוניים בד"כ סביב 10% ויותר לעבר אגן ההיקוות של נחל כסלון. מרבית הכבישים הפנימיים בתחום השכונות לא כוללים קווי תיעול תת קרקעיים. אזורים נמוכים של כבישים כוללים מערכות ניקוז מקומיות המבוססות על מספר קולטני ים גשם וקווי ניקוז בקוטר 40 ו 50 ס"מ על פי הערכה. בהעדר מיפוי של מערכות הניקוז והתיעול מצב קיים אין מיפוי של מוצאי הניקוז להם השלכה גם מבחינה סביבתית. סקר של מוצאי הניקוז ואופי כל מוצא יוכן במסגרת דו"ח התכנון של נספח הניקוז

בחלק הדרומי של מעוז ציון – קיימת מערכת ניקוז תת קרקעית מקומית בסביבות ככר התנועה של כביש מע"ץ. המים הניגרים על פני הכביש מוזרמים למערכת ניקוז מקומית ממנה מוזרמים המים למוצא הניקוז בחלק המזרחי של מעוז ציון. מי הנגר משתלבים בערוץ ניקוז מקומי המוביל את הים למורד מאגר המים של בית זית. נקודה זו חשובה בהיבט הסביבתי שכן מי נגר מזוהם שמקורם בכביש מע"ץ לא מגיעים אל מאגר בית זית, המשמש את חברת מקורות להעשרת מי התהום באזור קידוחי בית זית.



בתחום תשתיות הניקוז עיקרי החסר במצב הקיים:

- חסרה התייחסות לנושא של ניהול ושימור נגר עירוני: הקרקע היא סלעית ומקדמי החידור נמוכים מאוד. השיפועים בינוניים והאפשרות למיתון ועצירת מים בשטחים פתוחים – מועטה ביותר.
- אין ראיית ניקוז כוללת של שטח השיפוט העירוני.
- מודעות נמוכה של האוכלוסייה וההנהגה המקומית לנושאים של שימור נגר, מניעת נגר במקור, והורדת העומס על מערכות הניקוז הטבעיות.
- ניתנת תשומת לב שולית לנושאים של שימור נגר במסגרת בדיקת תכניות חדשות של מבנים והרחבת מבנים קיימים.
- במשרדי המועצה אין בנמצא חומר על מערכת הניקוז
- תכנית אב עדכנית לניקוז לא קיימת. תכנית אב לניקוז נערכה בתחילת שנות ה-90.

9.5.4. חוסר בבניה משמרת מים בתחום המרחב העירוני

מערכות ניקוז ותיעול מקומיות כמעט ולא תוכננו עם השנים במסגרת הרחבת כבישים ודרכי שירות בישוב. במקומות שבוצע תיעול, תוכננה המערכת בהתאם לקריטריונים לתכנון כביש כמקובל, עם חישוב של תרומת נגר בעלת מקדם מתאים למרחב העירוני. עיקר רציונל התכנון הוא סילוק המים ללא כל שקולים של שימור מי נגר, מיתון ספיקות וראיית ניהול המשאב. אין מימוש כלל של אלמנטים לשימור ומיתון נגר, שבכוחם להקטין את ספיקות השיא.

9.5.5. העדר תכנית אב מלאה לניקוז

בתחום השיפוט של המועצה המקומית לא נערכה תכנית אב לניקוז מאז שנות ה-90. העדרה של תכנית אב לניקוז יוצר מספר מגבלות בפיתוח מערכת הניקוז העירונית: התכנון אינו תואם את השינויים שחלו בפני הקרקע ומכאן מחויבת הכנתה של תכנית חדשה, העונה הן על צרכי הניקוז של הישוב, בהתאם לשינויים שחלו, והן עונה על ההנחיות העדכניות בתחום הכנת תכניות ניקוז.

הכנתה של תכנית חדשה טרם החלה.

9.5.6. הוראות תמ"א 34 לניקוז ושימור מי נגר עילי

במצ"ב ההוראות הנוגעות לעניין של עוצמות התכן לתכנון של מערכות ניקוז ומתקני ניקוז. בהוראות מצוין כי הרשות המקומית יכולה לבחור קריטריונים אחרים מאלו המופיעים בטבלה ובלבד שנתוני התכן לא יהיו ברמת שירות נמוכה מזו הקבועה בטבלה.



2.6. חישוב ספיקת התכן בעורקים שבתחום התכנית יתבסס על הטבלה הבאה או על פי עדכונים כפי שיעודכנו מעת לעת על-ידי נציב המים:

השימוש בשטח	תקופת חזרה בשנים	הסתברות מירבית לאירוע בשנה מסוימת
חקלאות: גידולי שדה ומטעים, פארקים	10	10%
בתי צמיחה ומבנים בשטחים פתוחים	25	4%
כבישים ומסילות ברזל *	לפחות 50	2% לכל היותר
סוללות מאגרים וסכרים **	100	1%
שטחים מבונים - כמפורט בטבלת שטחים מבונים	-	-
שטחים מבונים (רחובות, מגרשי חניה חצרות בתים וכיו"ב)	5 עד 50	20% עד 2%
הצפה פנימית של בתים מכל מערכת ניקוז.	100	1%

טבלה 4: ריכוז הנחיות תמ"א 34 לעוצמות הגשם וקריטריוני התכן

טבלת שטחים מבונים המעודכנת מיום 14.11.07:

מס'	מאפייני השטח העירוני	גודל אגן ההתנקזות, דונם	גודל שקע מוחלט, דונם	תקופת חזרה בשנים
1	ניקוז מקומי בשכונות מגורים וכבישים משניים	עד 1,000	עד 5	5
2	ניקוז מקומי (בינוני) באזורי תעשייה ומסחר ומרכזים עירוניים	עד 500	עד 5	10

3	ניקוז ראשי (בינוני) בשכונות מגורים וכבישים משניים	מעל 500 עד 2,000	מ- 5 עד 10	10
4	ניקוז ראשי באזורי תעשייה ומסחר ומרכזים עירוניים	מעל 500	מעל 5	20
5	ניקוז ראשי (נרחב) בשכונות מגורים וכבישים משניים	מעל 2,000	מעל 10	20
6	ניקוז עירוני ראשי ומועברי כבישים בין עירוניים וארציים	מעל 5,000		50

על פי

טבלה 5: קביעת עוצמת הגשם לתכנון על פי גודל השטח ושימושי הקרקע



שטח התכנית בפועל (1900 דונם), עוצמות הגשם לתכנון יהיו: ניקוז מקומי בשכונת מגורים וכבישים משניים, עד 2,000 דונם, תקופת חזרה בשנים, 10 שנים, (לא פחות, ניתן לקבוע יותר בהוראת הרשות המקומית).

9.5.7. עוצמות גשם בהרי ירושלים

עוצמות הגשם לתכנון יקבעו על פי זמן החזרה הכללי של אגן הניקוז הראשי בישוב. טבלת עוצמות גשם על פי נתוני השירות ההידרולוגי לתחנת מושב בית מאיר, בה 60 שנות תצפית, עבור זמני החזרה המקובלים, מוצגת בטבלה 3.

שם תחנה	שנות תצפיות	רום	מס' שני תצפיות	פרק זמן	0.5%	1%	2%	5%	10%	20%	50%	99%
בית מאיר	60-00	530	40	5	178.8	156.6	136.5	111.1	93.4	76.3	53.8	27.9
בית מאיר	60-00	530	40	10	106.1	98.0	89.9	78.9	70.1	60.6	45.5	18.6
בית מאיר	60-00	530	40	15	93.9	86.0	77.9	67.4	59.2	50.5	37.4	16.0
בית מאיר	60-00	530	40	20	76.6	70.4	64.2	55.8	49.2	42.3	31.4	13.2
בית מאיר	60-00	530	40	30	50.6	47.9	45.2	40.9	37.4	33.1	25.1	5.0
בית מאיר	60-00	530	40	45	39.2	36.9	34.8	31.3	28.6	25.1	19.0	4.2
בית מאיר	60-00	530	40	60	33.6	31.5	29.5	26.3	23.9	20.9	15.8	4.7
בית מאיר	60-00	530	40	90	29.2	27.1	24.9	21.9	19.5	16.8	12.3	3.5
בית מאיר	60-00	530	40	120	28.0	25.3	22.7	19.3	16.6	13.9	9.7	3.2
בית מאיר	60-00	530	40	180	18.4	16.7	15.1	13.0	11.3	9.6	7.0	0.0
בית מאיר	60-00	530	40	240	14.6	13.4	12.2	10.6	9.3	8.0	5.8	0.0

טבלה 6: עוצמת גשם לתכנון לפי תחנת בית מאיר עבור הסתברויות שונות

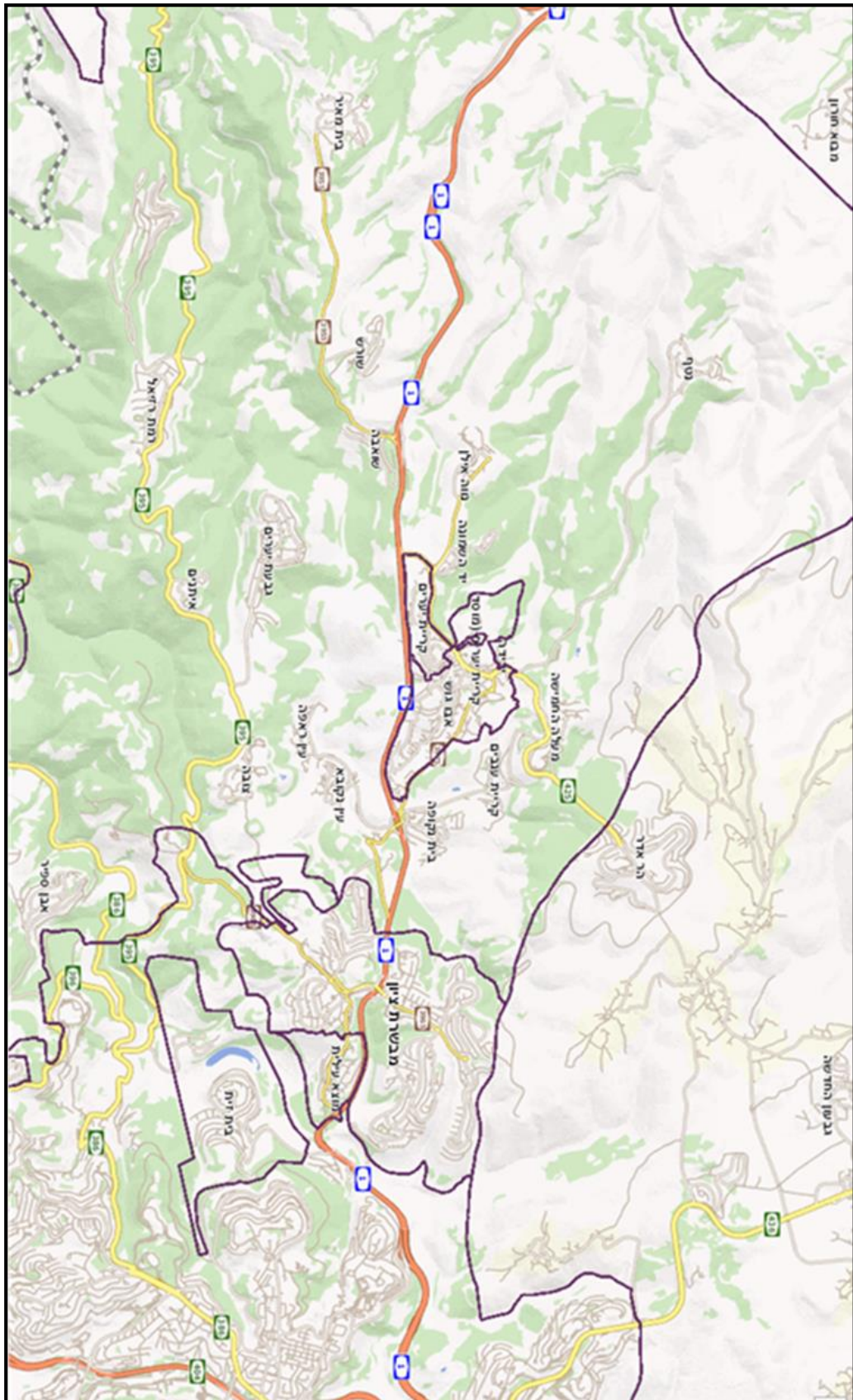
שם תחנה	שנות תצפיות	רום	מס' שני תצפיות	פרק זמן	0.5%	1%	2%	5%	10%	20%	50%	99%
עטרות	68-00	740	32	5	256.3	214.4	176.9	133.6	105.7	81.0	52.5	27.7
עטרות	68-00	740	32	10	178.2	150.4	125.4	96.4	77.0	59.7	38.9	19.6
עטרות	68-00	740	32	15	125.2	108.4	93.0	73.6	60.6	47.7	31.2	12.5
עטרות	68-00	740	32	20	98.5	86.0	74.7	60.3	50.2	40.2	27.0	11.1
עטרות	68-00	740	32	30	60.4	54.1	48.0	40.3	34.6	28.8	20.6	9.4
עטרות	68-00	740	32	45	46.1	41.0	36.3	30.2	25.9	21.6	15.7	8.4
עטרות	68-00	740	32	60	36.8	32.7	29.1	24.3	20.9	17.6	13.1	7.5
עטרות	68-00	740	32	90	23.2	21.2	19.2	16.6	14.6	12.6	9.8	5.6
עטרות	68-00	740	32	120	16.3	15.3	14.3	12.9	11.8	10.6	8.5	4.5
עטרות	68-00	740	32	180	13.7	12.8	12.0	10.8	9.8	8.8	7.0	3.7
עטרות	68-00	740	32	240	10.9	10.3	9.8	9.0	8.4	7.5	6.0	2.0

טבלה 7: עוצמות גשם לתכנון לפי תחנת עטרות עבור הסתברויות שונות

מומלץ כי יקבע קריטריון אחיד לתכנון מערכות הניקוז בתחום המועצה המקומית אבו גוש:

- עבור תכנון ניקוז מקומי – קריטריון תכנון לפי תמ"א 34 1:20 שנה וזמן חזרה של 15 דקות,
- עבור תכנון ניקוז עירוני – קריטריון תכנון לפי תמ"א 34 1:20 שנה וזמן חזרה של 30 דקות, או זמן חזרה מחושב בפועל בהתאם לאורך ציר הניקוז ומהירות הזרימה.





איור 9 : מרחב הניקוז במבשרת ציון



פרק 10 תיירות



10. תיירות⁵⁷

10.1. תיירות במבשרת ציון ובאזור הסובב אותה

מבשרת ממוקמת בהרי יהודה ובקרבת אתרי תיירות ומורשת משמעותיים כגון גן לאומי הקסטל, עין חמד, שמורת נחל חלילים, צובה יער סטף, מעיין סטף ועוד. היא מוקפת בשטחי טבע ערכיים אשר חלקם מוגנים סטטוטורית כשמורות טבע וגנים לאומיים ומהווים ריאה ירוקה לירושלים ולאזור כולו. מרבית השטחים המקיפים את מבשרת ציון הוסדרו לאחרונה במספר תכניות לפארקים (פארק ירושלים, פארק הארזים, פארק מוצא) והם עתידים לעבור פיתוח נופי והסדרה אשר אמורים להנגיש אותם לציבור. בצידה המזרחי נושקת מבשרת לירושלים. ירושלים מהווה את אחד המוקדים התיירותיים הגדולים והחשובים ביותר בישראל ויש לה מקום נכבד גם בתיירות העולמית.

10.1.1. תיירות בירושלים⁵⁸

נכון לשנת 2009, כ-80% מהתיירות שהגיעה ארצה ביקרה ושהתה בירושלים ובסביבתה (כ-4 לילות בממוצע מתוך כ-8 לילות של שהות ממוצעת בישראל). חלק ניכר מהתיירות לאזור זה מבוסס על צלינות נוצרית ועולי רגל יהודים השוהים באזור במהלך הביקור בארץ וכן תיירות פנים (מטיילים ונופשים באזור, משתתפים בימי עיון והשתלמויות, משתתפים באירועי מוסיקה, ותיירות של צעירים). התייר המתעתד להגיע לישראל, אשר מטרת ביקורו הנה "עליה לרגל", ו/או "צלינות", ו/או סיור המבוסס על המורשת התרבותית וההיסטורית של ארץ-ישראל, לא יגיע לביקור בישראל, במידה ולא ימצא מקום אכסון בירושלים או בסביבתה הקרובה.

חדרי אירוח בירושלים

נכון לשנת 2010 פעלו בירושלים 68 מלונות וסה"כ היה בה היצע של 9,283 חדרי אירוח. בנוסף, בירושלים פועלים כ-3000 חדרים במלונות ובאכסניות אשר אינם "מוכרים" על ידי משרד התיירות המלונות הקיימים בירושלים, ובמיוחד אלה הנבנים בה בשנים האחרונות, נבנים בסטנדרט גבוה וזאת בשל עלויות הקרקע ועלויות הבנייה הגבוהות הכרוכות בהקמת המלונות בעיר.

בהסתמך על התחזית לגידול התיירות לישראל במהלך השנים הקרובות, בכוננת משרד התיירות להגיע בשנת 2025, לכ-18 אלף חדרים, אשר יפעלו בבתי המלון ובמתקני אכסון תיירותי לסוגיהם בירושלים ובסביבתה.

⁵⁷ להרחבה ראה נספח מס' 11: תיירות

⁵⁸ הנתונים על תיירות לירושלים מתוך: תוכנית אב לפיתוח התיירות באבו גוש, אדר' אבנר מלכוב, יוני 2009 ומתוך תוכנית המתאר הכוללנית לאבו גוש, דוח מצב קיים, פרק כלכלה ותיירות, רן חקלאי – כלכלה אורבנית, יוני 2010



יחד עם זאת, לפי נתוני משרד התיירות, נכון לשנת 2009 היו חסרים בעיר 9,500 חדרים. מאז נבנו או נמצאים בהליכי בנייה כ- 2,500 חדרים. לפי תכניות עיריית ירושלים, בחמש השנים הקרובות יבנו עוד 2,300 חדרים⁵⁹. יתכן והחוסר בחדרי מלון בירושלים, ומחירם הגבוה כתוצאה מכך, הם גורם לגלישה של תיירים ואחת הסיבות לפריחה שאנו רואים בענף התיירות מחוץ לירושלים בכלל ובהרי יהודה בפרט.

10.1.2. תיירות באבו גוש⁶⁰

ממערב למבשרת ציון ישנו מוקד תיירותי נוסף, מפותח באופן יחסי - הכפר אבו גוש. מדובר בכפר ערבי שרוב תושביו מוסלמים. בכפר מספר אטרקציות תיירותיות שהמרכזיות שבהן: מסעדות רבות הידועות בחומוס שלהן ופתוחות בסופי השבוע; פסטיבל אבו גוש למוסיקה קלאסית (פסטיבל המתקיים פעמיים בשנה בשבועות ובסוכות ובמסגרתו מתקיימים 17-20 מופעים הנפרסים על פני 3-4 ימים. מדובר בפסטיבל ידוע המושך אליו קהל רב); אתרים היסטוריים כגון מבנה משטרה, כנסיית ארון הברית, כנסייה צלבנית ועוד. בנוסף, לאורך הרחוב הראשי של הכפר, רח' השלום, פזורות פונקציות מסחריות בנוסף למסעדות (חנויות, משתלות, בתי קפה ועוד). יחד עם זאת, נכון לשנת 2010 הכפר כמעט ואינו מציע חדרי אירוח או אפשרויות לינה.

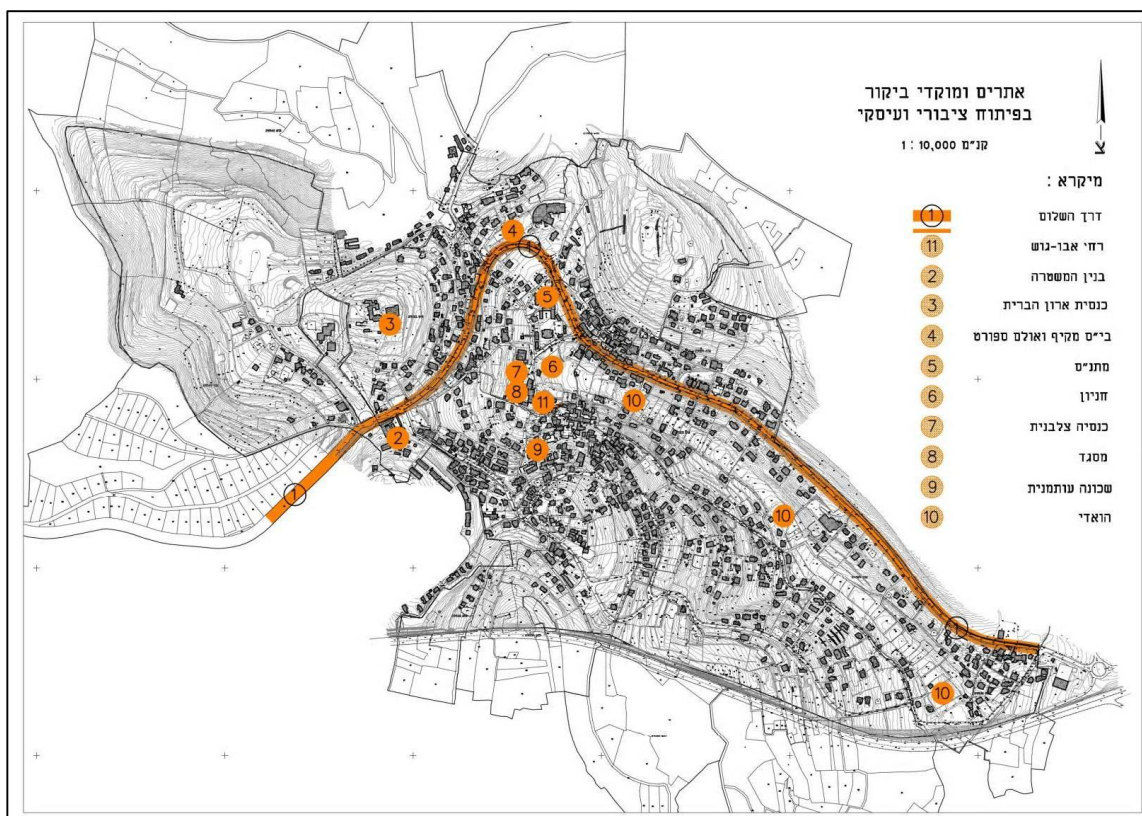
לאחרונה הופקדה תכנית המתאר הכוללת ליישוב. צוות תכנית המתאר ראה חשיבות גדולה בפיתוח הפן התיירותי בכפר, מתוך ראייה שזהו הבסיס הכלכלי העיקרי של אבו גוש היום ובעתיד. התכנית מכוונת לפיתוח תיירותי משמעותי באזור העתיק של הכפר ולאורך הרחוב המרכזי. כמו כן, התכנית מתירה המרת יח"ד בכפר לחדרי אירוח במטרה להגדיל את היצע החדרים ולחזק את הבסיס הכלכלי של התושבים. במסגרת התכנית הוכנה תכנית אב לתיירות לכפר אבו גוש המפרטת את הפוטנציאל התיירותי של הכפר, מתווה תכנית פיתוח, מספקת סל פרויקטים אפשריים ומגדירה עלויות וסדרי עדיפויות לשימוש המועצה.

⁵⁹ <http://www.themarket.com/consumer/1.1926006>

⁶⁰ המידע על תיירות באבו גוש מתוך תוכנית אב לפיתוח התיירות באבו גוש, אדר' אבנר מלכוב, יוני 2009 ומתוך תוכנית המתאר הכוללת לאבו גוש, דוח מצב קיים, פרק כלכלה ותיירות, רן חקלאי – כלכלה אורבנית, יוני 2010



מפה מס' 4: אתרים ומוקדי ביקור באבו גוש - מתוך תכנית אב לתיירות (תכנית מתאר אבו גוש - בהפקדה)



10.1.3. תיירות במועצה אזורית מטה יהודה

מבשרת ציון מוקפת כמעט מכל עבריה בשטחים של מועצה אזורית מטה יהודה אשר משתרעת על שטח של כ- 520,000 דונם ובה 57 ישובים מסוגים שונים (מושבים, קיבוצים, ישובים קהילתיים, ישובים ערביים, וישובים קהילתיים). יחסית למבשרת, שטחי המועצה ממוקמים ממערב לה ומדרום לה (ממזרח המועצה גובלת במבשרת ובירושלים, מצפון גובלת במועצות אזוריות מטה בנימין וגזר, בנקודה המערבית ביותר גובלת בכביש 6 ובנקודה הדרומית ביותר מגיעה עד כביש 35). שטחי המועצה מאופיינים בשטחי טבע ערכיים מאוד, מגוונים ובהם ואטרקציות תיירותיות רבות.

נכון לשנת 2009 התכניות הסטטוטוריות אפשרו פיתוח של 2 יחידות קיט בנחלה ובשניים מהמושבים הותרה הקמת 4 יחידות קיט בנחלה. הדבר הביא להיצע תכנוני של כ- 2500 יחידות. ע"פ המידע שנאסף עבור תכנית אב למטה יהודה הוקמו 55 יחידות אירוח בנחלות. בסה"כ הגיע המימוש של ההיצע הסטטוטורי לכדי 2.2%. ירושלים, כאמור, מתמודדת עם חוסר חמור בחדרי אירוח. יחד עם זאת על מנת שלא להימצא במצב של תחרות עם מלונאות בירושלים קבעה תמ"א 12/1 (תוקף 2010) בין היתר, כי מתקני אכסון מלונאי בישובים הכפריים של מטה יהודה לא יעלו על 100 חדרים.



בשנת 2011 אושרה למועצה תכנית אב לתיירות. התכנית סקרה את משאבי התיירות הקיימים בה, את המצב הסטטוטורי והציעה עקרונות פיתוח לחיזוק תחום התיירות המועצה והפיכתו לבסיס כלכלי משמעותי יותר ליושבי המועצה.

התכנית הציעה כמה חלופות פיתוח, החלופה שנבחרה נקראה "תכנית הלב הירוק". עקרונותיה הם:

- א. יצירת הסכמה בין כל הגורמים השותפים לפיתוח המרחב הכפרי
- ב. עידוד של פיתוח תיירות כפרית בראייה כוללת ברמת היישוב והאזור.
- ג. ייזום ופיתוח שימושי תיירות כפרית בנחלה או בשטחי ייזום משותפים
- ד. הפיתוח התיירותי יכוון לתחום הישובים הכפריים ולא לשטחים הפתוחים מתוך הכרה בחשיבותם כמשאב טבע והרצון לשמור עליהם.
- ה. עידוד שימושים התומכים בהתחדשות ובחיזוק החקלאות במרחב מטה יהודה. פיתוח תיירותי המשתלב ותואם את צביון הישוב ואת אורח החיים של תושביו, תוך שמירה על איכות ליים ושמירה על השטחים הפתוחים.
- ו. מדיניות התכנית היא שתוגבל מנת הפיתוח המותרת בנחלה לכדי 350 מ"ר (עיקרי + שירות) בלבד, הפיתוח בשטחי ייזום משותפים יוגבל ל- 10 דונם בלבד, וסך כל הפיתוח ביישוב כולו עד להיקף של 15% מפוטנציאל הפיתוח המותר במסגרת מסמך המדיניות.

טבלה מס' 2: נתונים בדבר תשתית האכסון הקיימת והפוטנציאלית בהרי ירושלים (נכון לשנת 2009)⁶¹

מיקום	מלאי חדרים קיים / בבנייה	מלאי חדרים מתוכנן	סה"כ	הערות
1 מבשרת	-	450	450	תב"ע קיימת למלון, ודיונים על מלון נוסף, אשר הכנת התכנית בנושא לא הושלמה
2 מעלה החמישה	230	-	230	
3 נווה אילן	160	-	160	
4 קרית-ענבים	155	-	155	הרחבת המלון "נתקעה" בגלל קשיים כלכליים, וכן בגלל מריבות בין השותפים
5 שורש	194 חדרים	200 יח' נופש	394	כל החדרים הוסבו למגורי נופש ולמרכז אירועים

⁶¹ מתוך המידע על תיירות באבו גוש מתוך תוכנית אב לפיתוח התיירות באבו גוש, אדר' אבנר מלכוב, יוני 2009



	120	-	120	צובא	6
	500	500	-	כפרי נופש במושבים ובקיבוצים	7
	כ-50	-	כ-50	חדרי אירוח במבשרת, באבו-גוש/ בנתיב ה"ה ובשואבה	8
הופעל לאחרונה במנזר בקרית-יערים			30	אבו-גוש	9
	2059	1150	939	סה"כ	10

10.1.4. תיירות במבשרת ציון

חדרי אירוח קיימים

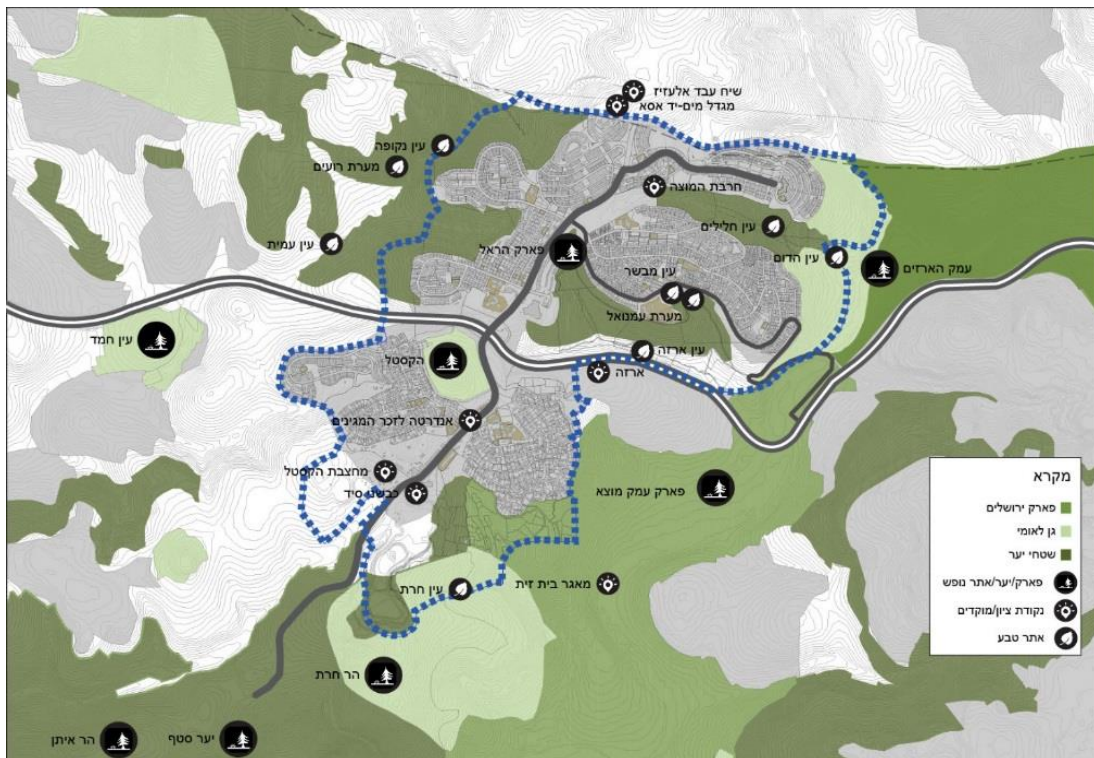
מבחינת היצע חדרי אירוח מבשרת מספקת היצע דל במיוחד. מבדיקה ראשונית עולה כי קיימים בה שלושה בתי עסק המספקים ביחד 10 חדרי אירוח. שניים מהם ממוקמים במעוז ציון ואחד במבשרת (באזור שכונה א). בפרסומים של בתי העסק המוטיב העיקרי הוא המיקום של מבשרת המאפשר "ליהנות מכל העולמות". מצד אחד הקרבה אל ירושלים ומצד שני הקרבה אל הטבע והאתרים באזור.

אטרקציות תיירות, פנאי ונופש

השטחים הפתוחים העוטפים את מבשרת-ציון רוויים אתרי טיול, מורשת ומוקדי עניין. אלו רצופים תצורות נוף איכותיות לשימור. מבשרת עטופה בשטחים פתוחים להוציא את המפגש עם מוצא במערב וכביש 1 החוצה אותה. ממזרח פארק מטרופוליני- פארק ירושלים המורכב מפארק עמק הארזים בצפון ופארק מוצא בדרום. מדרום - דרום מערב יער הסטף וגן לאומי הר חרת. ממערב - שטחי יער טבעי, ויער נטע אדם לטיפוח הליבה השמורה והחיץ האקולוגי לאורך נחל כיסלון.



מפה מס' 5: עיקר אתרי נופש הפנאי והמורשת הגובלים במבשרת ציון יסקרו בפרק זה וממופים באיור הבא⁶²



צומח ובעלי חיים

סקר מקיף של מכון דש"א הסוקר את הצמחייה ובתי הגידול בהרי ירושלים מאפיין מכלולי הצומח סביב מבשרת ציון ומחלק את האזור ליחידות נוף. (זוהר, רון, רמון. 2009): תצורת נוף אזור מעלה נחל שורק וסביבותיו מאופיינת בצמחיית בתה המשולבת ביער. עמק הארזים עצמו מאופיין במופע בתה וגריגה. אגן כסלון עליון נחל כסלון מאופיין בצמחיית גריגה צפופה יותר והיא נושקת למבשרת ציון מצפון מערב הישוב.

כמו כן, השטחים הפתוחים בהרי ירושלים מהווים בתי גידול ומסדרונות אקולוגיים עבור מגוון רחב של בעלי חיים ובהם עדרי צבאים ומשפחות של שפני סלע. בפארק ירושלים ניתן למצוא טורפים כגון צבועים ושועלים. עולם העופות עשיר מאוד וכולל מלבד מגוון רחב של ציפורי שיר גם דורסי יום ו דורסי לילה.

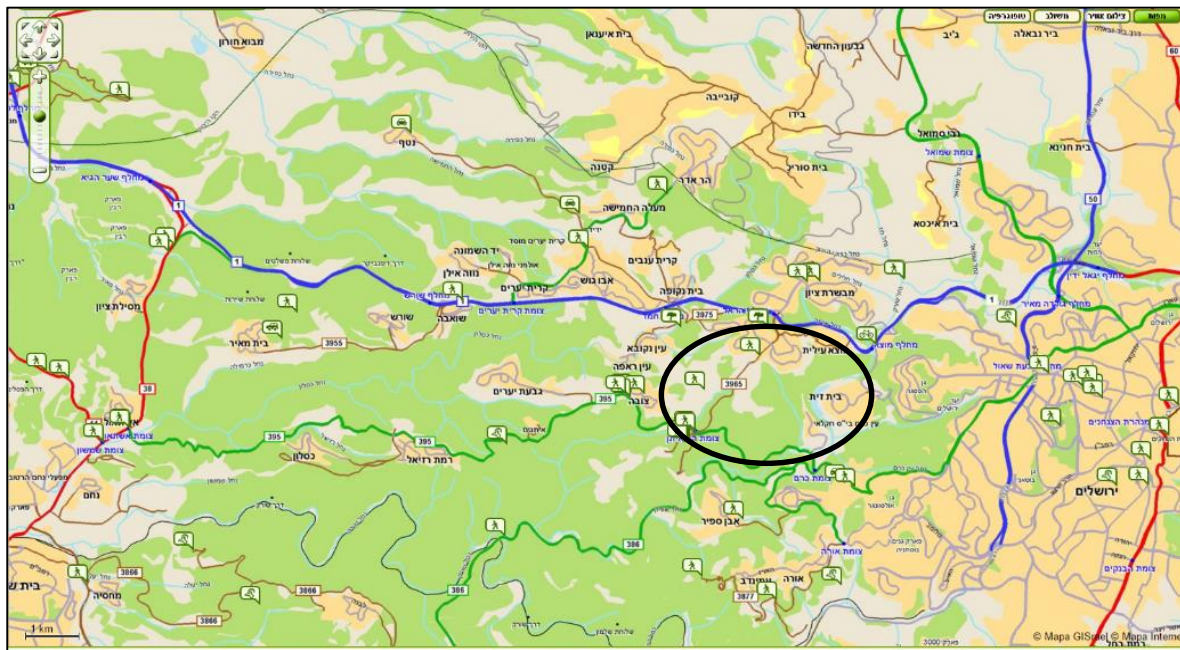
⁶² פירוט על האתרים ובנושא צומח, בעלי חיים ועוד ניתן למצוא בנספח הנופי והסביבתי.



מסלולי טיולים

באזור מבשרת קיימים מסלולי טיולים רבים כפי שניתן לראות במפה הבאה. המסלולים נחלקים ל: שמורות טבע, גנים לאומיים, אופניים, רכבי שטח, רכב רגיל, שביל ישראל וטיולים משפחתיים.

מפה מס' 7: שבילי טיולים באזור מבשרת (מתוך אתר "מפה")



אולם, למרות השפע הגדול של פעילויות תיירות מסביב למבשרת, הדבר אינו מיתרגם לכך שלמבשרת מקום משמעותי במפת התיירות האזורית. נראה שהפעילות התיירותית מתקיימת במנותק ואין למועצה חלק, מבחינה כלכלית, לא בפעילויות תיירותיות ישירות ולא בפעילויות הנגזרות מפעילויות אלה. אבו גוש לדוגמה, השכילה לספק פעילויות תומכות לפעילויות התיירותיות באזור, דוגמת המסעדות הרבות שהיא מציעה, ונהנית מאוד מהדבר.⁶³

10.2. מצב תכנוני - תכניות העוסקות בתחום התיירות במבשרת

במבשרת אושרו שתי תכניות המאפשרות בניית בתי מלון:

- תכנית מי/345/ג' –הקמת מלון ובו 308 חדרים ואולם כנסים (ממוקם בצמוד וממזרח לקניון הראל)
- תכנית הל/477/א – מאפשרת הקמת מלון באזור מחלף הראל, בסמוך לקניון רמי לוי המוקם היום (הקניון והמלון שניהם אושרו במסגרת תכנית זו). התכנית מאפשרת בניית 150-250 חדרי מלון.

⁶³ 40% מכלל השטח הבנוי לעסקים באבו גוש משמש לשטחי תיירות. אומדן הפדיון השנתי של שירותי המסעדות באבו גוש, היה נכון לשנת 2010, כ- 30 מיליון ₪ בשנה. מתוך: תכנית המתאר הכוללנית לאבו גוש, דוח מצב קיים, פרק כלכלה ותיירות, רן חקלאי – כלכלה אורבנית, יוני 2010.



נכון להיום, בית המלון מדרום למחלף הראל אינו מקודם לבנייה ואילו המלון הצמוד לקניון הראל נמצא בהליכי הוצאת היתר בנייה. כמו כן, באזור כיכר חלילים קיימת תכנית מאושרת לקאנטרי אשר נמצא בהליכי בנייה. ייתכן ובהמשך יוכל לשמש גם תיירים הלנים באזור.

גן לאומי הקסטל - אתר בעל הפוטנציאל התיירותי הגדול ביותר הנמצא בתחומי היישוב. הגן ממוקם בקצהו של הר מעוז, מדרום לכביש מס' 1, בשטחה של מבשרת ציון. עד 1948 שכן על הגבעה יישוב ערבי בשם אל-קסטל, והמקום היה נקודת אסטרטגית במהלך המערכה על ירושלים במלחמת העצמאות בשל השליטה המוחלטת של הנקודה על הכביש מהשפלה לירושלים, בו נעו השיירות לירושלים. גבעת הקסטל מתנשאת לגובה 779 מ', והיא יושבת בחלקו הדרומי של רכס קטן, המשתרע מבית סוריק ועד הר חרת וצובה. הרכס תחום במספר נחלים מכיוונים שונים (נחל כסלון, נחל לוז ונחל שורק). גבעת הקסטל הינה הנקודה הגבוהה ביותר בסביבתה הקרובה, וממנה מסתעפות מספר שלוחות קצרות בכיוונים שונים. במלחמת העצמאות שימש המשלט שהוקם בגן "קו חסימה" בדרך לירושלים, והיווה נקודת שליטה על הדרך מן השפלה לעיר הבירה. קרבות קשים וסיפורי גבורה כרוכים במאבק השליטה שהתקיים במקום. לאחר המלחמה הוקמה באזור מעברה לעולים מכורדיסטן שנקראה "מעוז ציון א".

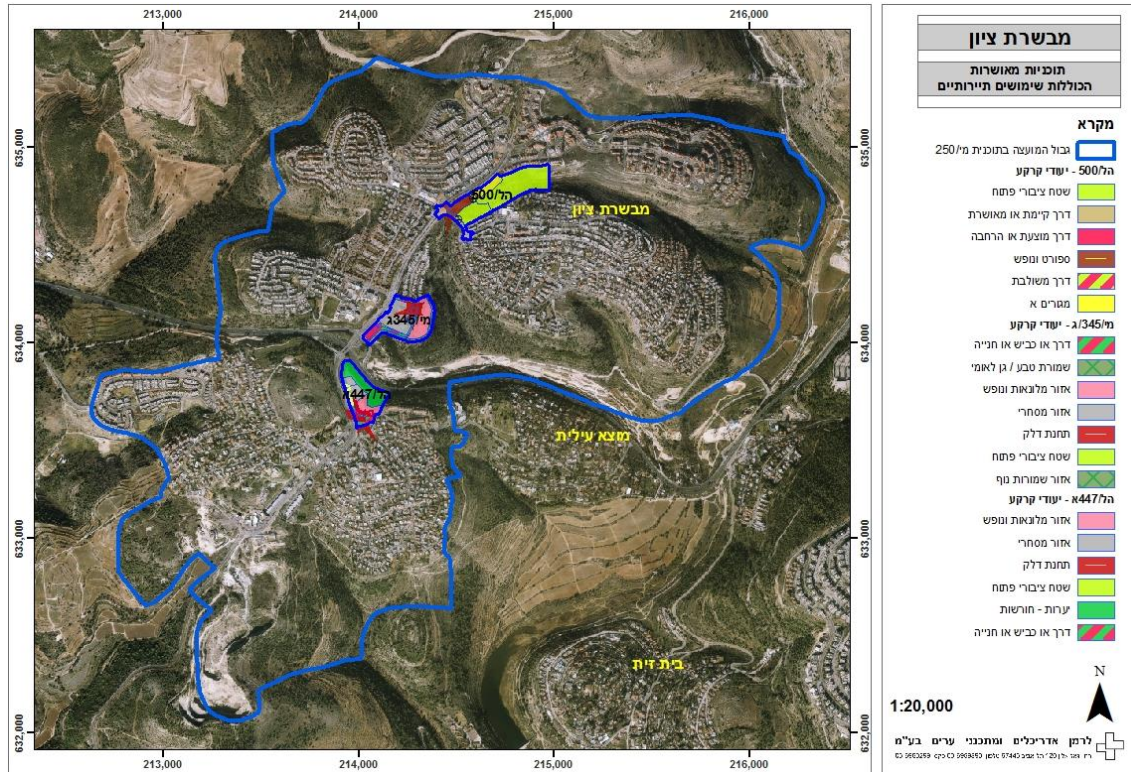
כיום האתר הוא גן לאומי ובשטחו הוקמה יד זיכרון לחללי הקרב על הקסטל כולל אנדרטה שעוצבה בשנת 1980 על ידי יצחק ימין (תבליט של האזור ויד זיכרון למשוריינים שניסו לפרוץ את הדרך לירושלים). הקסטל הוכרז כאתר לשימור של המועצה לשימור אתרים. יחד עם זאת, נראה שהוא אינו ממצה את הפוטנציאל הטמון בו ואינו ממנף פעילויות תיירותיות נוספת. הגן הלאומי מנותק מהישוב ודרכי הגישה אליו אינן נוחות. יתרה מכך, האתר עצמו מוזנח יחסית, אינו מסביר פנים ואינו מכיל שימושים נוספים כגון בית קפה, מוזאון וכדומה. המבקרים בו הן בעיקר קבוצות מאורגנות של חיילים ותלמידים. בישיבה שהתקיימה עם ראש המועצה דווח שהתקבל תקציב של 5 מיליון ש"ח לשיפוץ הגן. הראייה התכנונית של המועצה היא שיש לשלב בגן יותר פונקציות תיירותיות על מנת להגדיל את האטרקטיביות שלו, הן לטובת תושבי מבשרת ציון והן לטובת תיירים פוטנציאליים.

מסביב למבשרת אושרו תכניות לעמק הארזים, עמק מוצא ויער סטף. התכניות מתעתדות להגן, להסדיר ולהנגיש את השטחים הכלולים בהם לציבור⁶⁴. שטחים פתוחים אלו הנושקים למבשרת ציון בעלי פוטנציאל למשך מטיילים ותיירים מרחבי הארץ והאזור. חיבור מושכל ונכון בין שטחים אלו ליישוב עשוי להגדיל את הפעילות התיירותית ביישוב.

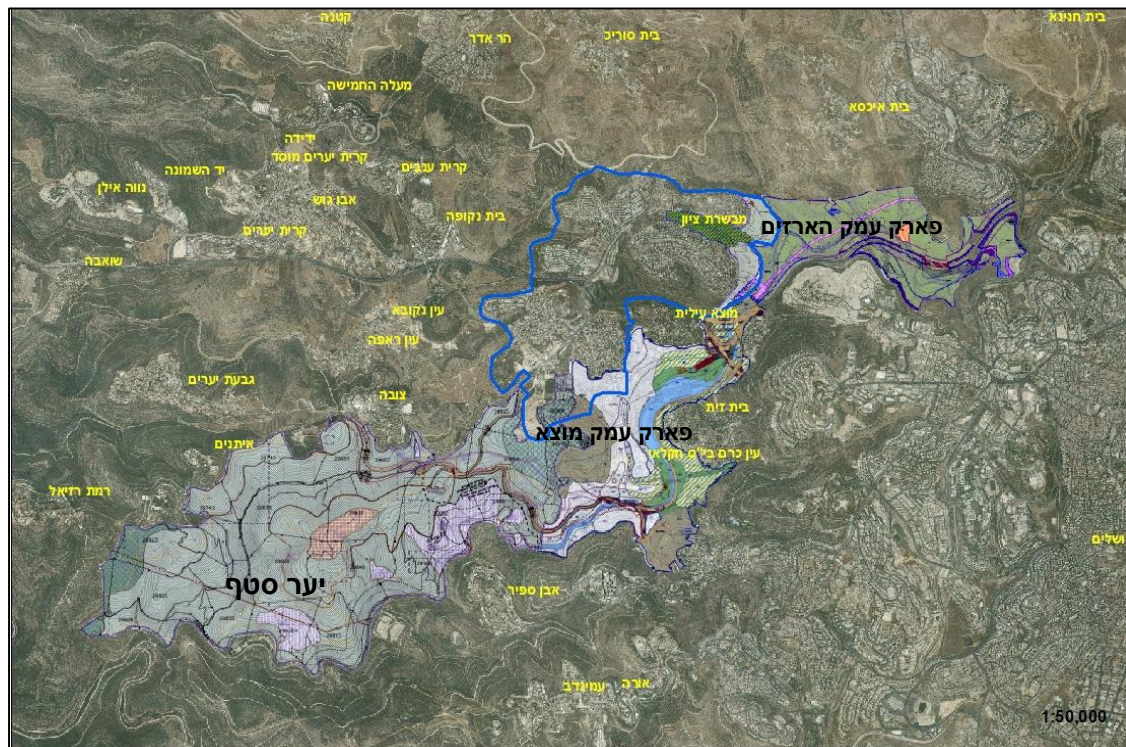
⁶⁴ הרחבה על תוכניות אלה בפרק "סקירה תכנונית".



מפה מס' 8: תכניות מאושרות בתחום מבשרת אשר כוללים שימושי תיירות



מפה מס' 9: תכניות מאושרות לפארקים ויערות באזור מבשרת



10.3. הפוטנציאל התיירותי של מבשרת ציון - סוגיות עיקריות

למרות השפע הגדול של פעילויות תיירות מסביב למבשרת ציון היקף הפעילות התיירותית ביישוב מצומצם ואינו מפותח. ניתוח המצב הקיים מציף שלוש סוגיות מרכזיות:

1. מבשרת ציון ממוקמת במיקום אידאלי, על התפר בין תל אביב לירושלים והיא מוקפת בשטחי טבע ערכיים.
2. מבשרת ציון ממוקמת בסמוך לירושלים, אחד ממוקדי התיירות הגדולים בארץ, אשר הולכת ומגדילה את מלאי חדרי האירוח שבה. יחד עם זאת, כיום עדיין חסרים בה חדרי מלון רבים, דבר המעלה את מחיר החדרים הקיימים. "מצוקה" זו יכולה לשחק לטובתה של מבשרת, במידה ותשכיל להגדיל את נפח חדרי האירוח שבה.
3. אבו גוש מהווה דוגמה מוצלחת למקום קטן אשר השכיל לפתח לעצמו ענף תיירות מצליח יחסית (וכנראה שיגדל עוד בעתיד) אשר נשען על הייחודיות של המקום ומבדל עצמו משאר היישובים באזור. כמובן שהעובדה שמדובר בכפר ערבי מבדלת אותו מלכתחילה מיישובי האזור האחרים, אך גם לפסטיבל אבו גוש יש תרומה גדולה לתדמית של היישוב (גם אם הפסטיבל אינו מהווה אחוז ניכר מהכנסות היישוב בתחום התיירות הוא תורם לו מאוד מבחינה תדמיתית).

במידה ומבשרת ציון תשאף להפוך לשחקן משמעותי במערך התיירות האזורי, עולות מספר שאלות:

- האם מבשרת ציון רואה עצמה כמוקד תיירות עצמאי או כזה הנסמך על גלישת תיירים מירושלים (בירושלים, כאמור, יש מחסור חמור של חדרי אירוח).
- נדבך נוסף של השאלה הקודמת היא האם היא רוצה להשתלב בתחום תיירות היום או תיירות הלילה? תיירות יום תחייב פיתוח של אתרי תיירות חדשים, טיפוח של אתרי תיירות קיימים וחיזוק החיבורים אל השטחים הפתוחים ואתרי התיירות הקיימים בהם (כולל שבילי טיול). תיירות לילה היא תיירות המבוססת גם על לינה. ייתכן ותיירות זו, יכולה להישען על גלישת תיירים מירושלים ואינה מחייבת פיתוח של אזורי תיירות.
- האם יש לפתח תיירות לילה במבשרת ציון? האם מלאי חדרי המלון שכבר אושרו בה במסגרת התכנון שנסקרו מספק או שיש להגדילו?
- האם פיתוח של תחום התיירות במבשרת הוא חלק מחיזוק מעמדה הכלכלי של המועצה? אם כן, איזה סוג של תיירות יש לפתח בה? חדרי אירוח התורמים בעיקר לחיזוקם הכלכלי של התושבים? מלונות אשר יכולים להגדיל את בסיס המס של היישוב אך מצריכים בד"כ כוח עבודה זול אשר סביר שלא יגיע מתוך מבשרת? האם ניתן / נכון לפתח תעשיית תיירות מגוונות אשר יכולה לחזק גם את המועצה וגם את תושביה?



סיכומי פגישות

1. פגישה וסיור עם ראש המועצה ובעלי תפקידים במועצה - 4/12/14
2. פגישות עם בעלי תפקידים במועצה (תאריכים שונים)
3. פגישת אמצע שלב א' והצגה למועצה - 25/1/2015
4. פגישה עם אדר' עמליה אברמוביץ' - רשות מקרקעי ישראל - 10/2/2015
5. ועדת עבודה מס' 1 - 3/3/2015



יעדים בפיתוח – תכנון אורבני קהילתי

חגית ג'יניאו אדיב שואבה 55 ד.נ. הרי יהודה 90855

טלפון: 050-5552969 פקס: 02-5343054 : mail zohargin@bezeqint.net

תוכנית מתאר מבשרת ציון פגישות עם ממלאי תפקידים במועצה

הפגישות נערכו כחלק מתהליך הלמידה ואיסוף הנתונים. לפגישות אלו יש מספר מטרות:

- קבלת מידע רלוונטי על פעילות המחלקות בתחומים השונים.
- תרומה לאבחון החברתי-קהילתי.
- יצירת קשר וגיוס תמיכה בתהליך שיתוף הציבור.

פגישה עם ורדה בן חורין, מנהלת מחלקת רווחה ונריה יזרעאל, רכזת מתנדבים 10.11.14
פגישה נוספת ב 7.12 עם ורדה ועם הדס מנהלת תחום קשישים.

פעילות המחלקה

- המחלקה מטפלת ב כ- 900 בתי אב. חלק גדול מהם קשישים כ- 380 בתי אב. רוב הפניות הן בשל מצוקה כלכלית. יש היקף גדול יחסית של משפחות חד הוריות.
- מתוך כ- 2,500 גימלאים +65 כ- 450 מטופלים בלשכה 18% מתוכם כ- 300 לפי חוק סיעוד. (בימים אלה עורכת המחלקה מפוי תיקים וניתן יהיה לקבל מידע עדכני על התפלגות המטופלים בלשכה).
- השרותים לקשישים כוללים מרכז יום לקשיש (חסרה מחלקה לתשושים) תוכנית שכונה תומכת בה חברים כ- 200 קשישים ו 3 מועדונים לאוכלוסיות קשישות עצמאיות. בפעילות זו משתתפים בעיקר קשישים מקרב האוכלוסיה הוותיקה (מעוז ציון ומבשרת).
- בישוב פועל מועדון גימלאים עצמאים מג"ש – מועדות גמלאים שלנו, בו חברים כ- 450 גימלאים עצמאים, פנסיונרים ברמה סוציו כלכלית גבוהה יחסית (המועדון ממוקם במעוז ציון (מול בנין המועצה) מנוהל על ידי ועד נבחר באופן עצמאי, מקיים מעל 30 פעילויות בשבוע.
- מחלקת הרווחה מפעילה מועדוניות ומסגרות טיפוליות ומרכז למניעת אלימות במשפחה המטפל בבעיות בהיקף גדול יחסית. בתקופה האחרונה יש כניסה של משפחות חדשות לישוב ממעמד סוציו-כלכלי נמוך, המגיעות ללשכת הרווחה. משפחות אלו שוכרות דירות קטנות בשכונות החדשות (ברכס חלילים למשל).
- בישוב כ- 800 מפיעלים ומתנדבים רשומים ומספר גדול של ארגוני מתנדבים.

מאפיינים חברתיים

- קיים שוני בין מעוז ציון א וב ובין מבשרת הוותיקה . השוני נוצר מתפיסות העולם והמסורות שהביאו העולים איתם מארצות המוצא שלהם (מעוז ציון – הקסטל בעיקר עולים מכורדיסטן ומבשרת ירושלים – בעיקר עולים ממרוקו). אוכלוסיות מעוז ציון שומרת על המסורת החמולתית ויש מעט מאד מקרים של מכירת המגרשים בשטח לאחרים, בעוד שבמבשרת ירושלים תושבים רבים מכרו מגרשים וכך נכנסו יותר אוכלוסיות חדשות לשכונה זו. במעוז ציון יש "איים" של אוכלוסיה חדשה למשל בקצה רח' הפלמ"ח (פסיכולוגים שרכשו מגרשים בשיטת "חבר מביא חבר" לפני כ- 30 שנה כאשר המחירים היו נמוכים יחסית).
- החשדנות בין אוכלוסיית מעוז ציון למבשרת ירושלים באה לידי בטוי גם כיום בחוסר נכונות לקיים פעילות חברתית משותפת במועדוני הנשים ובמועדוני הנוער. הנוער עדיין מנוכר ומרגיש "אחר" מהנוער ה"אשכנזי".
- במבשרת ירושלים (הותיקה) התפתחה קהילה דתית מסורתית (השתלבה גם עם שומרי המסורת מקרב האוכלוסיה הוותיקה. הוקמה ישיבה תיכנונית "קול מבשרת" השייכת לזרם הדתי לאומי.
- קהילה נוספת של זרם היהדות המתקדמת "קהילת קמץ", יוזמה של 5 משפחות לפני כ- 20 שנה. מונה כיום כ- 200 משפחות ממעמד סוציו כלכלי בנוי גבוה חלקם אנגלוסקסים, הקימו בית כנסת בכניסה לשכונת רכס חלילים ונותנים מענים לקהילה יותר רחבה שמעוניינת במסורת (בחגים, בר מצווה וכד'). הפעילות שלהם אינה מתקבלת בעין יפה על ידי האוכלוסיה הדתית והמסורתית במבשרת. הקהילה מקיימת פעילות עניפה ברמה הקהילתית (מפעילים גם פרוייקט של "בנק הזמן", הנותן שירותים לכלל הציבור למשל שעורי עזר למעוטי יכולת, הרצאות במועדוני נשים ועוד, אך עדיין אין להם לגטמציה מצד חלק מהאוכלוסיה הדתית בישוב). בשנתיים האחרונות כיהנה הרבה של הקהילה במועצה הדתית יחד עם אשה נוספת מהסקטור האורתודוקסי.
- שכונת עין חמד היתה בראשיתה יוזמה של זוגות צעירים שביקשו להמשיך להשאר בישוב בדיר זול יחסית. הוקמה לפני כ- 10 שנים. כיום האוכלוסיה שם מעורבת, אם כי גם כאן יש עדיין שיוך קבוצתי-חברתי הבא לידי בטוי בין היתר בקיומם של שני ועדים. המעבר בין השכונה למעוז ציון נחסם לכלי רכב והשכונה למעשה מנותקת מהישוב. אין בשכונה כמעט שירותי ציבור (להוציא גן ילדים ובית כנסת).

פגישה עם יאיר רומח מנהל מחלקת חנוך 4.12.14

מאפייני הקהילה

- הישוב עבר ועובר גם כיום תהליכים חברתיים עמוקים – תוצר של כניסת אוכלוסיות בעלות מאפיינים שונים. מבשרת ירושלים הותיקה אוכלסה ביוצאי צפון אפריקה, אשר היו הרבה יותר ליברלים בהתנהגות היומיומית שלהם, בעיקר ביחס לנשים. בשונה ממעוז ציון שאוכלסה על ידי יוצאי כורדיסטן ואירן. המנהיגות של השכונות הותיקות היתה דתית ובמשך הזמן התמתן החלק הדתי ואוכלוסיית השכונות הוותיקות בחלקה מסורתית וחלקה חילונית.
- יש בשנים האחרונות תופעה של חזרה בתשובה (בעיקר לזרם של ש"ס), הבאה לידי בטוי גם במערכת החנוך. בי"ס יסודי של עין המעיין (6 שכבות גיל סה"כ 120 ילד).
- גם כיום יש בשכונות הוותיקות דור שלישי למצוקה (10% - 15%) מקרב האוכלוסיה הותיקה.

- חברת ערים עשתה מהלכים שונים "להכנת" האוכלוסיה הוותיקה לכניסת אוכלוסיה חדשה בישוב. בתחילת שנות ה-70 הוקם צוות שתפקידו היה לייצר מפגשים בינתרבותיים – מהלך שלא צלח למעשה. הנסיון ליצור "חיבור" דרך המתנסים שהוקמו לא הצליח. בתחילת הדרך האוכלוסיה החדשה הדירה עצמה מהפעילויות במתנסים ומאחר יותר האוכלוסיה הוותיקה הפסיקה להגיע לפעילויות בשל העלות הגבוהה של החוגים.
- מוקדי חיכוך חברתיים: בין תושבי השכונות הוותיקות לתושבי השכונות החדשות, בין דתיים חוזרים בתשובה לבין הקהילה הרפורמית, בין שכונות מעוז ציון לתושבים באזור מבשרת, מתקיימים גם כיום אם כי בעוצמות נמוכות יותר.

מערכת החנוך בישוב

- בשנות ה-90 היתה בעיה קשה של פערים בהישגים בין שתי האוכלוסיות. הוקמה ועדה שקיבלה החלטה להקים את בתי הספר היסודיים וחט"ב באזור החדש (כדי למנוע בריחה של ילדים מקרב האוכלוסיה החדשה אל מחוץ לישוב) ובי"ס התיכון יבנה בשכונה הוותיקה (למעשה בחלק המקשר בין שני חלקי הישוב).
- הוחלט על אזורי רישום אינטגרטיביים שיכללו אוכלוסיות ותיקות וחדשות).
- הוכנה תוכנית אב לחינוך שעקרוניתיה הם הגברת האינטגרציה, יצירת קשר חזק בית חט"ב לתיכון וקביעת יחודיות לבתי הספר היסודיים (אומנות, סביבה, תל"י וכד'). מתוך כ-20 ילד שלא התקבלו לתיכון בישוב במעבר מהחטיבה – 95% היו מקרב האוכלוסיה הוותיקה.
- לפני 3 שנים הוחלט על פילוט של פתיחת אזורי הרישום. פתיחת אזורי הרישום הציפה שוב את הקונפליקט בין האוכלוסיות. הוחלט להדגיש יותר את "יחודיות" בית הספר ולהשקיע בכך משאבים. הנסיון הוא ליצור מצב בו הבחירה תהיה על פי "יחודיות" בית הספר ופחות לפי אזור הרישום הישן.
- מערכת החנוך מהווה כור היתוך, אם כי עדיין בני הנוער משייכים עצמם חברתית לקבוצה זו או אחרת.
- תיכון הראל מקיים 10 כתות בשכבה. בכל שכבה כתות אתגר ומב"ר (ברמות לימוד והשגים יותר נמוכים). בכתות אלו שעור גבוה של ילדים מהשכונות הוותיקות, בעוד שבמגמות היוקרתיות יותר שעור גבוה (מעל 70%) של תלמידים מהשכונות החדשות. לתיכון הראל ולחט"ב מגיעים ילדים גם מהר אדר כ-190 ילד). רוב ילדי מבשרת ציון לומדים בהראל. כ-30 ילד יוצאים לבתי ספר יחודיים בירושלים (לידה, אומנויות, אקדמיה למוסיקה, בויר).
- האוכלוסיה הדתית בישוב לומדת בבית ספר יסודי ממ"ד (קטן יחסית 5 כתות עם 135 ילד) ובבית ספר של אל המעיין, הקולט אוכלוסיה חלשה מאד – נמצא במעוז ציון. הישיבה התיכונית "קול מבשר" (107 תלמידים בלבד) נמצאת במבשרת הוותיקה וקולטת תלמידים מכל הארץ בתנאי פנימיה (מעט מאד תלמידים מהישוב)

פגישה וסיור עם ראש המועצה, ראשי מחלקות וצוות התכנון

4.12.2014 שעה 13:00, בניין המועצה, מבשרת ציון

רקע כללי:

- תקציב המועצה 124,000 עומד על מיליון ש"ח בשנה.
- 96% מהכנסות הישוב הן מארנונה ממגורים. ארנונה מאד גבוהה ואחוזי גבייה גבוהים.
- 4% הכנסות מארנונה ממסחר ותעסוקה (תעריפים – 310 ₪ למטר תעסוקה, 62 ₪ למטר מגורים).
- הישוב מתקשה להתקיים מבחינה כלכלית היות ועל כל שקל שמתקבל מארנונה למגורים יש להשקיע 2-3 שקלים לצורך מתן שירותים.
- מתוך כל שטחי המועצה 70% בנויים. בשאר קשה לבנות מבחינה טופוגרפית.
- מוסדות חינוך – בתיכון לומדים 1100 תלמידים, בחטיבה 1200. יש שכונות בהם כבר סומן שטח לבתי ספר אך כרגע אין צורך.
- מתנ"סים – בכל הישוב יש שניים + מפעל הפיס.
- יש 2 אולמות ספורט.

רקע תכנוני:

- הרחבת גבולות – מבשרת רוצה לקבל שטחים ממועצה אזורית מטה יהודה באזור שכונה י"א (לכיוון עין רפא) ובודקים עוד כיוונים להתרחבות. אמורה לקום ועדת גבולות חדשה לבחינת העניין.
- בדופן הצפון מזרחית של כיכר חלילים מתוכננים 44 דונם שצ"פ, גן ציבורי עם מתקנים וקאנטרי (בו יש גם בריכה).
- 66 יח"ד נוספות צמוד לשכונת מבשרת ירושלים מדרום – בבנייה.
- מרכז הקליטה (51 דונם) – אמור לצאת למכרז לתכנון בקרוב.
- מלון של 24 חדרים – מתחת לקניון הראל – תוכנית מאושרת.
- פרויקט המע"ר על כביש 1 – מסוף תחבורה ציבורית + 5000 מ"ר מסחר + 16,000 מ"ר תעסוקה + 221 יח"ד.
- קניון רמי לוי (באזור מחלף הראל) – בבנייה.
- 80 דונם באזור המועצה - תוכנית של אמיר קולקר – 36,000 מ"ר לתעסוקה, שטחי ציבור, מסחר ושיפוץ שטחי העירייה. נמצא בשלבי תכנון ראשוניים.



26.1.2015

ישיבת אמצע שלב א' לימוד מצב קיים - הצגה לראש המועצה וצוותו - סיכום

ישיבת שהתקיימה בתאריך 25.1.2015

השתתפו:

יורם שמעון - ראש המועצה
אלי מויאל - ראש המועצה לשעבר
דוד שרביט - מזכיר המועצה
גדעון כהן - מנהל מחלקת חרום וביטחון
חיים כהן - מנהל מחלקת תפעול
אתי רחמים - מחלקת הנדסה
מיכל דרוויש - מחלקת הנדסה
ציפי טאוב - מהנדסת המועצה
רוני שטייניץ - מחזיק תיק הבניה והפיתוח במועצה
ענבר וייס - נציגת לשכת התכנון, מחוז ירושלים

צוות התכנון: אדר' עדנה לרמן, אדר' מירב בטט, רותם מרינוב, אדר' נוף טלי וקלסר, אדר' נוף חצב
יפה, חגית ג'יניאנו אדיב, רות לובנטל, טל בן דב, קובי שושני

הקדמה:

בימים אלה נמצא צוות תוכנית המתאר בשלהי שלב א' לתוכנית המתאר - לימוד המצב הקיים. צוות התכנון ביקש להציג את הלימוד שנעשה עד כה לאנשי המועצה על מנת לקבל היזון חוזר ודגשים להמשך העבודה.

הנושאים המרכזיים שהוצגו: מבשרת ציון במערך הארצי והאזורי; ניתוח המבנה הפיזי של היישוב; המרחב הציבורי, שטחים פתוחים ונוף; היבטים סביבתיים; היבטים כלכליים; היבטים חברתיים

עיקרי הדברים:

1. **ועדת תושבים מלווה** - סוכם שתוקם ועדה מלווה שתכלול כעשרה תושבים של מבשרת ונציגים מהעירייה. ועדה זו תלווה את התכנון בכל שלביו.



2. **אזור המחצבה** - באזור מקודמת ככל הנראה תכנית ותמ"לית ע"י רשות מקרקעי ישראל ל - 7000 יח"ד. לתוכנית השלכות מרחיקות לכת על מבשרת המועצה מתנגדת לתוכנית והצטרפה למטה מאבק נגד התוכנית אשר הוקם ע"י הגופים הירוקים וחברות בו הרשויות האזוריות באזור. במקביל ממשיכה המועצה לקדם באזור המחצבה תוכנית לשיקומה הכוללת מלון ופארק.
 3. **התחדשות עירונית** - הישוב זקוק ליחידות דיור נוספות. לפי תמ"א 35 הצפיפות המינימאלית לישוב היא 7 יח"ד לדונם. בחלקים הוותיקים יש מגרשים המגיעים ל - 6.5 יחידות לדונם. המשמעות היא שבחלק מהמגרשים ניתן להוסיף יח"ד נוספות. יחד עם זאת, יש לקחת בחשבון את העומס שקיים כבר היום על התשתיות העירוניות, בעיקר בחלקים הוותיקים (חניה, ביוב וכו') ולתת את הדעת למשמעות של הוספת יח"ד נוספות. תמ"א 38 באזורים אלה - כרגע מוקפאת.
 4. **שטחי תעסוקה** - הצוות הציג את מיעוט שטחי התעסוקה הקיימים בישוב ואת משמעות הדבר למצבה הכלכלי של המועצה, אשר נסמכת בעיקר על הכנסות מארנונה למגורים. ראש המועצה מבקש לקבל במסגרת תוכנית המתאר ניתוח של כמות שטחי התעסוקה שעל המועצה לבנות על מנת לשפר את מצבה הכלכלי.
 5. **ועדת גבולות** - אמורה לקום בימים הקרובים, תבדוק אפשרות לקבלת שטחים ממועצה אזורית מטה יהודה
 6. **תחבורה** - כבר היום חווה המועצה עומסים תחבורתיים כבדים בשעות השיא, בעיקר בכניסות וביציאות. מצב זה יחמיר בעקבות השינויים הצפויים במסגרת תת"ל 16 ו- 2 והתכניות המאושרות ובהכנה (וד"ל החוצבים, תוכנית המגרסה). המועצה גיבשה ביחד עם גיורא שילוני הצעה למשרד התחבורה לכניסות/יציאות נוספות לישוב וחיבורים בין שכונות. בנוסף המועצה רוצה לקבל חיבור לתוואי הרכבת המהירה העובר בסמוך לרכס חלילים. צוות התכנון ילמד את הנושא.
 7. **גן לאומי הקסטל** - הגן ממוקם במקום מרכזי מאוד במועצה, אך יחד עם זאת היום הוא מנותק ממנה מבחינת דרכי הגישה. התקבל תקציב בסך 5 מיליון ₪ לשיפוץ הפארק. צוות תוכנית המתאר זיהה את הנושא כמשמעותי ויבחן דרכים לחיבורו למועצה באופן נגיש ומזמין יותר. ראש המועצה ביקש לבחון שילוב בינוי תירותי בגן על מנת למשוך אליו יותר מבקרים.
 8. **בית עלמין** - המועצה רוצה לכלול במסגרת תכנית המתאר שטח לבית עלמין באזור הסמוך לצובה. הנושא הועלה בפני הממונה על המחוז, דלית זילבר, אשר מתנגדת לנושא. הנושא צפוי לעלות שוב במסגרת ועדת הגבולות.
 9. **תוכניות בהליכים** - במועצה מקודמות בימים אלה מס' תוכניות ע"י רמ"י שמטרתן הקמת מספר גדול שליח"ד. תוכניות אלו צריכות להיעשות בשיתוף מלא עם צוות תכנית המתאר.
 10. **חיבור לשטחים פתוחים הסובבים את המועצה** - על צוות התכנון להיפגש עם מתכנני פארק ירושלים, יעקב אבישר ואיתי אהרונוסון, לגבי חיבור השכונות של מבשרת אל הפארק.
 11. **היבטים סביבתיים**
- 1.1 מפעל הבטון - שטח שניתן לחברת רדימיקס ע"י רמ"י. המפעל פועל ללא רישיון. המועצה סובלת מאוד מהמשאיות הבאות ונכנסות לאתר. לפי הסקירה הסביבתית שניתנה בישיבה, למפעל יש



- השפעות סביבתיות שליליות מאוד. לדברי ראש המועצה, כשתהיה באזור תוכנית המפעל יצטרך להתפנות. עסקים רבים במועצה פועלים ללא רישיון עסק – לדבר משמעויות רבות מבחינה סביבתית ומבחינות נוספות.
- 1.2. התאמת תשתיות ליח"ד מתוכננות - יש לבחון במסגרת תוכנית המתאר.
- 1.3. תוכנית אב לביוב - טרם אושרה.
- 1.4. תוכנית אב למים - אושרה.
- 1.5. תחנת מעבר לפינוי פסולת - בסיור של מתכנני הסביבה נצפתה תחנת מעבר אך אנשי המועצה אומרים שאין כזו ומה שנצפה הוא כנראה משהו אחר. הנושא טעון בדיקה.
12. **שיתוף פעולה עם המועצה בנושאי שיתוף ציבור** - בנוסף להקמת ועדה מלווה, נדרש שיתוף פעולה עם המועצה בכל הקשור להפצת מידע בנוגע לתוכנית באתרי האינטרנט של המועצה. ראש המועצה הבטיח שהמועצה תסייע בנושא.

סיכום - סוגיות מרכזיות אשר יקבלו התייחסות בתוכנית המתאר:

1. הרחבת גבולות.
2. תוכנית ותמ"ל במחצבה.
3. רכס חלילים ושכונה י"א - כיצד לחבר למועצה?
4. הצעות לכבישים חדשים וחיבור לרכבת.
5. ציר הראל-החוצבים - ראוי שיהיה ציר מסחרי משמעותי במועצה ושיתוכנן בצורה סדורה ולא טלאי על טלאי.
6. מוסדות ציבור - המוסדות הקיימים מעטים ומיושנים. יש לתת מענה.
7. עבירות בנייה - יש לתת מענה.
8. תכנון נופי - יש לעשות תיאום עם תוכניות בהכנה.
9. קק"ל ורט"ג- בבעלת השטחים רבים העוטפים את מבשרת - יש לבצע תיאום מולם.
10. חיבור לפארק ירושלים - יש להיפגש עם המתכננים.

נושאים לטיפול והתייחסות:

נושא	באחריות
שטחי תעסוקה כמרכיב בחישוב תגמולי ארנונה – מהי כמות שטחי התעסוקה הנדרשת על מנת להגיע לאיזון תקציבי במצב קיים ובמצבים עתידיים	צוות תוכנית המתאר - יועץ כלכלי
פגישה עם מתכנני פארק ירושלים	צוות תוכנית המתאר - יועצי נוף וסביבה



פגישות עם קק"ל ורט"ג	צוות תוכנית המתאר - יעצי נוף וסביבה
תיאום מול תוכניות בהכנה	צוות תוכנית המתאר
לימוד תוכניות לכבישים נוספים וחיבור לרכבת	צוות תוכנית המתאר - קובי שושני
תוכניות שעל המועצה להעביר לצוות התכנון: תוכנית שדרוג גן לאומי הקסטל תוכנית לשיקום המחצבה עדכון לגבי סטטוס הקמת המלון בהראל תוכניות בשכונה י"א (פרט לכבישים מתוכננים - אם קיימות) מידע לגבי שינויים בהיקף יח"ד מתוכננות ושטחי נוספים (לדוגמא תוכנית המגרסה)	מחלקת הנדסה במועצה
הקמת ועדה מלווה של תושבים ונציגי המועצה	ראש המועצה
הרחבת גבולות – יש להעביר לצוות תוכנית המתאר את מפת הגבולות הרצויה לדעת המועצה	ראש המועצה

רשמה: רותם מרינוב



11.2.2015

תוכנית מתאר מבשרת - ישיבת תיאום ראשונית עם רשות מקרקעי ישראל

ישיבת שהתקיימה בתאריך 10.2.2015

השתתפו:

עמליה אברמוביץ' - מתכנתת מחוזות ירושלים והדרום, רשות מקרקעי ישראל
ענבר וייס - מחוז ירושלים, משרד הפנים
עדנה לרמן, רותם מרינוב - צוות התכנון

הקדמה:

בימים אלה נמצא צוות תוכנית המתאר בשלהי שלב א' לתוכנית המתאר - לימוד המצב הקיים. במסגרת שלב זה לומד הצוות את התוכניות המאושרות והמקודמות כיום באזור. כל התוכניות מקודמות ע"י רמ"י ולכן חשוב מאוד לבצע תיאום בין התוכניות (וד"ל החוצבים המאושרת, מחלף הראל המופקדת, תוכנית "ארי כהן" ותוכנית "המגרסה"). בנוסף, לידי צוות התכנון הגיע מידע בדבר תכנון ל - 7,000 יח"ד ע"י רמ"י באזור הר חרת. לתוכנית כזו עשויות להיות השפעות מרחיקות לכת על מבשרת. מטרת הישיבה היא לשמוע את הכוונת התכנונית של רמ"י באזור נכון לנקודת הזמן הזו.

עיקרי הדברים:

1. המידע לגבי 7,000 יח"ד באזור הר חרת אינו נכון. כרגע מקדמת רמ"י תוכנית לכ - 1,000 יח"ד באזור המחצבה בלבד. המגורים מתוכננים בשתי שורות ובאופן המוסתר מהכביש.
2. למרות שבאזור זה ניתן לפעול בהליך של ותמ"ל (התוכניות אינן סותרות את תמ"א 35 – האזור מוגדר מרקם עירוני), כרגע התוכנית מקודמת בצורה פוזיטיבית, בשטח שממילא מופר, תוך ניסיון לקבל את תמיכת הרשויות הסמוכות (מבשרת, מטה יהודה, ירושלים).
3. לא בטוח שבאזור המחצבה השימוש המתאים ביותר הוא למגורים. ייתכן ודווקא יותר מתאים לקדם שטחי תעסוקה.
4. התוכנית מקודמת ע"י חברה מתכנתת (אורי הורביץ), ואדר' דב קורן.
5. אם בעתיד תקודם תוכנית גדולה יותר (ל - 7,000) יח"ד, יהיה צורך בשינויים תחבורתיים גדולים ויהיה צורך לחבר את האזור לכביש הטבעת המערבי.
6. חיבור בין מחלף עין חמד לשד' החוצבים - במסגרת התוכנית שרמ"י מקדמת באזור נעשה ב.ה.ת. ע"י משרד ר.ע.מ שבחן את המצב התחבורתי באזור ולקח בחשבון את התוכניות המקודמות. לפי



4 במרץ 2015

תוכנית מתאר מבשרת ציון - ועדת עבודה מס' 1 - סיכום

הצגת שלב א' - לימוד מצב קיים

ישיבת שהתקיימה בתאריך 3.3.2015, במחוז ירושלים

השתתפו:

גב' שירה תלמי - מתכנתת מחוז ירושלים
אדר' ענבר וייס - לשכת התכנון, מחוז ירושלים
גב' חגית זהבי - לשכת התכנון, מחוז ירושלים
אדר' עמליה אברמוביץ' - רשות מקרקעי ישראל
אדר' מיקי קפון - מהנדס ועדה מרחבית הראל
אינג' ג'בר עומר - משרד התחבורה
מתכנן אבי בן צור - המשרד להגנת הסביבה
אברהם שקד - נציג ארגונים סביבתיים
אדר' מרום סינאוני - מהנדס מועצה מקומית מבשרת ציון
אתי רחמים - מועצה מקומית מבשרת ציון

צוות התכנון:

צוות התכנון: אדר' עדנה לרמן, אדר' מירב בטט, מתכנתת רותם מרינוב, אדר' נוף טלי וקלסר,
אדר' נוף חצב יפה, מתכנתת חגית ג'יניאנו אדיב, פרופ' עזרא סדן, מתכנן דני עמיר, מתכנן קובי
שושני.

הוזמן אך נעדר:

מר יורם שמעון - ראש מועצה מקומית מבשרת ציון

הקדמה:

בימים אלה מסיים צוות תוכנית המתאר את שלב א' לתוכנית המתאר - לימוד המצב הקיים.
צוות התכנון הציג את העבודה שבוצעה במסגרת שלב זה אשר כללה לימוד וניתוח המצב



הקיים במגוון נושאים, ניתוחו והגדרת SWOT ליישוב (ניתוח במסגרתו מוגדרים חוזקות, חולשות, איזמים והזדמנויות המאפיינים את היישוב).

הנושאים המרכזים שהוצגו: המצב הסטטוטורי (תוכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות ותוכניות מפורטות), מבשרת ציון במערך הארצי והאזורי; ניתוח המבנה הפיזי של היישוב; המרחב הציבורי, שטחים פתוחים ונוף; היבטים סביבתיים; היבטים כלכליים; צרכי ציבור; היבטים חברתיים ותהליך שיתוף הציבור.

הצגת עיקרי לימוד המצב הקיים והערות שהתקבלו

1. כמות יח"ד במועצה

צוות התכנון הציג את עיקרי הממצאים וניתוח מצב קיים. בהתאם לנתוני הלמ"ס משנת 2012 יש במבשרת 6440 יח"ד. נקבע כי על צוות התכנון לעדכן ולהטמיע את הנתונים המדויקים בהתחשב בתופעת הבנייה הבלתי חוקית ביישוב ובהתאם לסקר שנעשה על ידי המועצה בנושא.

כמו כן, יש לבדוק את אחוזי המימוש של תוכנית מי/250/ד' שאפשרה הגדלת מס' יח"ד באזורים גדולים ביישוב ולהטמיע את הנתונים בסקירה. יש להציג כמה מגרשים מומשו ומה הצפי לעתיד.

נקבע כי הועדה המרחבית תעביר את הנתונים לצוות התכנון בהקדם האפשרי.

2. שטחי תעסוקה ביישוב

במצב קיים ישנם מעט מאוד שטחי תעסוקה ומסחר ביישוב (40,000 מ"ר).

1.1. אדר' עמליה אברמוביץ' עדכנה שבמסגרת תוכנית "המגרסה" מוצעים כ - 30,000 מ"ר של מסחר ותעסוקה ולא כפי שצוין במצגת (75,000). בתוכנית "אזור המלאכה" (לשעבר "מלכוב" מתכנן נוכחי "ארי כהן") מוצעים 80,000 מ"ר למסחר ותעסוקה (מתוכם 60,000 מ"ר חדשים ו - 20,000 מ"ר בשטחים שכבר מוכרים - דבר אשר יכול להשפיע על המימוש).

1.2. אינג' מרום סינוואני מהנדס המועצה ביקש לשלב במלאי השטחים שאותרו במסגרת "מצב קיים" גם את שטחי התעסוקה המוצעים במסגרת תוכנית המע"ר שכן התוכנית סיימה את שלב ההתנגדויות והפרוגרמה המוצעת היא בגדר עובדה מוגמרת. אדר' עדנה לרמן ציינה שכל שטחי התעסוקה המוצעים בתוכניות בהליכים נלקחים בחשבון. חלופות הפיתוח שיוצגו בהמשך יבטאו, בין היתר, הבדלים במימוש מלאי השטחים המוצע.



1.3. בהמשך להשוואה שהוצגה ע"י הצוות לגבי מלאי שטחי תעסוקה בערים שונות, מתכננת המחוז ציינה כי יש לבחון את הנושא בראייה אזורית הכוללת גם את ירושלים והסביבה וכוללת ניתוח של ביקוש והיצע. נמסר כי בדיקה זו נעשית בימים אלה עבור המחוז ע"י אלכס אלטר **נקבע כי המחוז יוודא את שיתוף הפעולה בין מר אלטר לצוות התכנון.**

3. צורכי ציבור

צוות התכנון הציג את מוסדות הציבור בישוב ופריסתם המרחבית. הוצג החוסר הקיים במוסדות הציבור בכלל ומוסדות החינוך בפרט וזאת בעיקר בחלק הדרומי של הישוב (בו אין בית ספר יסודי, למעט בי"ס יסודי דתי). הועלתה השאלה האם אכן מדובר בחוסר פרוגרמתי או רק בחוסר איזון בפריסה המרחבית. צוות התכנון השיב שכרגע אין חוסר בכיתות לימוד אך צפוי חוסר שכזה לאחר מימוש התוכניות הנמצאות בהליכי תכנון. עוד נמסר כי בשכונה י"א לא קיימים מוסדות ציבור כלל, וכי הגישה שלהם לשאר מוסדות הישוב, במיוחד ביחס למוסדות חינוך, היא ברמה לא מספקת וזאת לאור העובדה כי לא קיימת גישה לשאר חלקי הישוב מתוך הישוב (אלא רק מכביש מס' 1). כמו כן צוין כי מערכת מוסדות הציבור בישוב כוללת מבנים ישנים, חלקם במצב ירוד ושאינו תואם את הצרכים.

עמליה ציינה, שבשכונת י"א קיים שטח שמיועד לבי"ס יסודי שלא נבנה ואושרה גם תוכנית למרכז מסחרי (גם היא לא מומשה). כמו כן, מוצעים שטחים חומים במסגרת הפרוגרמה של תוכנית "המגרסה".

נקבע כי הנושא ייבדק ע"י צוות התכנון אשר יבחן האם יש צורך להגדיל את מלאי השטחים החומים (ש.ב.צ) בתוכניות הנערכות לחלק הדרומי של הישוב.

4. נושאי סביבה

המתכנן דני עמיר הציג את התייחסות הצוות לנושאים הסביבתיים, נמסר כי היישוב מוקף בשטחים רבים המשופעים בערכי טבע ייחודיים וחשובים. נציג הגופים הירוקים שעניינם איכות הסביבה מר אברהם שקד התייחס לעניין זה וציין שעובדה זאת תשפיע משמעותית על אופן פיתוחו העתידי של היישוב ותציב אתגר תכנוני באשר לשאלה האם ניתן להרחיב את גבולותיו ואם כן, כיצד.

5. תחבורה

הצוות הציג את המצב התחבורתי הנוכחי, הבעיות במערך התנועה הפנים יישובי, השלכות של תוכניות הרחבת כביש 1 ושינוי מערך הכניסות על הישוב. צוין כי הנושא התחבורתי הינו



נושא מרכזי בעל השלכות על חיי היומיום של התושבים. מבשרת ציון מתמודדת עם סוגיות תחבורתיות רבות. החל מנושאים מקומיים כגון רמת מינוע גבוהה ורמת שימוש גבוהה ברכב הפרטי, חוסר בחניות המשפיע על המרחב הציבורי, ורמת שירות נמוכה של תח"צ וכלה בסוגיות מאקרו כגון השלכות תת"ל 16 ו- 2 המשנים את מערך הכניסות והיציאות לישוב. אי לכך תוכנית המתאר תעסוק רבות בנושא התחבורתי.

5.1. אדר' עמליה אברמוביץ' ציינה שתת"ל 2 ישפר את מצב הכניסות לישוב דרך מחלף מוצא (לאחר שתת"ל 16 יוריד את רמת השירות שלו לתושבי מבשרת), כפי שגם נסקר ע"י צוות התכנון.

5.2. היות ויש פערי זמנים בין ביצוע התת"לים, נבחנת אפשרות לשנות את הסיטריות של הדרך הנופית המחברת בין ירושלים למחלף מוצא דרך יער ירושלים כך שתוכל לשרת את תושבי מבשרת באופן זמני. מדובר בכביש שעל פניו לא אמור לשאת כאלה נפחי תנועה ועובר באזורים רגישים סביבתית. הנושא נבחן ע"י משרד התחבורה.

5.3. אינג' ג'בר ממשרד התחבורה ציין שהתוכניות המקודמות בדרום הישוב יחייבו שדרוג של שד' החוצבים בדרום היישוב עד צומת סטף לפחות. (מעבר למה שכבר מקודם בימים אלה ע"י המנהל - שדרוג הכביש באזור וד"ל החוצבים). עמליה אישרה שהדבר אכן מתוכנן להיעשות

5.4. עומסי תנועה ביישוב - כבר היום קיימים עומסי תנועה והמצב יחמיר לאחר מימוש התוכניות. נעשה ב.ה.ת במסגר תוכנית המע"ר אך הוא לא נותן מענה לצרכים התחבורתיים של כל היישוב. יש לשקול עריכת בדיקה תחבורתית כוללת במסגרת תכנית זו אשר תתייחס לזכויות הבניה המוצעות בתוכנית המתאר ומתן מענה תחבורתי הולם. מתכננת המחוז שירה תלמי ציינה שהמחוז יבדוק כיצד לקדם ביצוע בדיקה כזו.

6. ניתוח SWOT

אדר' עדנה לרמן הציגה ניתוח SWOT של המצב הקיים המסכם את החוזקות והחולשות של הישוב ואת מערך ההזדמנויות והאיומים. הערות שהתקבלו:

6.1. מתכננת המחוז שירה תלמי ציינה שבשני העשורים האחרונים לא בוצע פיתוח משמעותי ביישוב, אך בשנים האחרונות מקודמות תוכניות רבות ויש לשקף זאת בניתוח. אדר' עדנה לרמן ציינה שהדבר בה לידי ביטוי בניתוח שהוצג. מרכיבים רבים



בתוכניות המקודמות, לדעת צוות התכנון, הם בגדר "הזדמנות" ויש כאלה שהם בגדר "איום".

6.2. תת"ל 16 - אינג' ג'בר ציין שלדעתו תת"ל 16 הוא בגדר הזדמנות ולא איום. במסגרתו ניתן יהיה לאחד את שני חלקי הישוב, והמסוף המוצע במסגרת תוכנית המע"ר (שהתת"ל אפשר את קיומה) יסייע בהורדת רמת השימוש ברכב פרטי ובהעלאת רמת השירות של התח"צ.

6.3. בעיית עזיבת צעירים - נשאל אם נושא היעדר דיור מתאים לצעירים הוא אכן הסיבה לכך כפי שהוצג בניתוח - צוות התכנון השיב שלפי המידע שבידו זו אחת הסיבות העיקריות.

6.4. מערכת מוסדות ציבור ומבני ציבור - אדר' עמליה אברמוביץ' ציינה שמלבד בדיקה של כמות המבנים, פריסתם ואיכותם יש לבצע בחינה של מלאי הש.ב.צ. (שטחים חומים), ייעודם בישוב והפוטנציאל הסטטוטורי הקיים. אתי רחמים מהמועצה המקומית ציינה שלפי תוכנית המתאר התקפה ניתן לממש בשטחים חומים גם שימושי מסחר וזה יוצר בעיות רבות. צוות התכנון יבחן את מלאי השטחים החומים ואת השימושים שניתן לממש בהם והאם יש צורך בשינוי ההוראות. בנוסף, יש לברר את צרכי המועצה בנושא.

6.5. ציפוף המרקם העירוני - אינג' מיקי קפון, מהנדס הועדה מרחבית הראל ומרום סינוואני, מהנדס המועצה, ביקשו לקבל את התייחסות צוות התכנון לנושא וגם להבין מהם רצונות הציבור בנושא כפי שבאו לידי ביטוי בשיתוף הציבור. נושא תמ"א 38 רלוונטי בחלק מהאזורים והועדה והמועצה רוצים לקבל התייחסות צוות התכנון לגבי היכן ואיך רצוי לאפשר את יישום התמ"א ואם כן, כיצד.

6.6. תוכנית פיתוח כ-7000 יח"ד בהר חרת (חלקה בתחום מבשרת וחלקה מחוץ אך ברצף עם הישוב) - אפשרות לפיתוח מאסיבי זה באזור הוצגה כאיום - אדר' עמליה אברמוביץ' ציינה שאין לה כרגע עדכון בנושא. אם יהיה, המחוז וצוות התכנון יעודכנו.

7. סיכום

עם סיום שלב א' של תוכנית המתאר למבשרת ציון - תיעוד ולימוד מצב קיים, צוות התכנון ימשיך בהתאם לתוכנית העבודה וייתחס בתוצריו בשלב זה ובשלבי העבודה הבאים להערות שהתקבלו בישיבה. בשלב ב הצוות יבחן ויגדיר את המטרות והיעדים של תוכנית המתאר ויגבש פרוגרמה רעיונית לישוב.



נושאים לטיפול והתייחסות

נושא	באחריות
העברת תוצרי עבודתו של אלכס אלטר בנושא שטחי תעסוקה לצוות התכנון	לשכת התכנון, מחוז ירושלים
בחינת האופן הרצוי לביצוע בחינה תחבורתית למבשרת ציון	לשכת התכנון, מחוז ירושלים
העברת מידע לצוות התכנון בנושא מימוש תוכנית מי/250/ד'	ועדה מרחבית הראל
- מיפוי מלאי שטחי ציבור בישוב - בחינת פרוגרמות של תוכניות בהליכים	צוות התכנון
העברת התייחסות לוועדה המרחבית והמועצה בנושא ציפוף המרקם העירוני כחלק מהעבודה בשלבים הבאים של התוכנית	צוות התכנון

רשמה: רותם מרינוב

תפוצה: נוכחים ומוזמנים



