

5672021; נייד 052-2566380; דואר zevbar@012.net.il

זאב ברקאי, יועץ כלכלי  
00454855-8, ע.מ.  
92181, י-ם 10/23, ארלוזורוב  
רח' 02-9631087, 02-5903443  
טל', 02-5672021, פקס', 052-2566380, טל'

18/3/2014  
SB



- 11/09/2012
- עדכון 26/10/2012
- עדכון 07/02/2013
- עדכון 11/06/2013
- עדכון 04/03/2014
- עדכון 12/03/2014

**תכנית 152-0103655 הדופן המזרחית של ציר החוצבים מבשרת ירושלים**

**נספח פרוגרמה - נספח מס' 11**

**השלמות למסמכי הוד"ל**



1. התכנית מתייחסת לבניה מוצעת של 401 יח"ד, מוסדות ציבור, וחזית מסחרית, יעודי קרקע המבטיחים שירות לאוכלוסייה העתידית.
2. הקרקע ברובה בניהול מקרקעי ישראל ומיעוטה בבעלות פרטית.
3. יום התכנית הוא מנהל מקרקעי ישראל.
4. התכנית מציעה שינוי יעוד מאושרים כדלקמן:

❖ משטח חציבה למגורים, מבני ציבור, דרך חדשה, וטיילת

❖ משטח חקלאי לשטח מגורים, מוסדות ציבור דרך חדשה, שצ"פ ודרך משולבת

❖ משטח מלאכה למגורים, שצ"פ, ודרך חדשה

❖ משטח ציבורי פתוח למגורים ודרך משולבת

❖ מדרך מאושרת לשטח ציבורי פתוח ודרך חדשה

5. יזמי התכנית מחויבים להגיש תצ"ר תוך שלושה חודשים מאישור התכנית.

6. היוזמים מחויבים לרשום את המגרשים ליעוד ציבורי על שם הרשות המקומית.

7. צפיפות הבנייה עומדת בהנחיות תמ"א 35, הצפיפות הממוצעת למתחם 14 יח"ד לדונם.

8. במסמך זה אנו מציגים פרוגרמה לצרכי ציבור בהנחה שניתן לבנות 401 דירות.

9. בניה של 401 יח"ד תבוא לידי ביטוי בצפיפות בניה של 14 יח"ד לדונם נטו. על פי תמ"א

35, ישובים במחוז ירושלים בקבוצת הגודל שבין 20,000 – 49,999 נפשות, הצפיפות

המחויבת היא 7 יח"ד לדונם אך לא למעלה מ- 14 יח"ד לדונם.

10. על פי הנהלים מציעה התכנית 25% מהדירות בשטח שאינו עולה על 63 מ"ר שטח עיקרי.

11. בנוסף, מציעה התכנית כי מחצית מהדירות תהיינה בגודל שאינו עולה על 105 מ"ר שטח עיקרי.

12. אנו מניחים על בסיס "המדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור" שאושר על ידי הממשלה בינואר 2001, כי משק בית הוא בן 3.5 נפשות בממוצע, וכי שיעור שנתון ילדים הוא 2.2%.

13. האוכלוסייה הנובעת מהנחות אלה מסתכמת ב- 403, הצרכים של שירותי הציבור - מוסדות ושצ"פים, להלן:

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011  
 משרד הפנים - מחוז ירושלים  
 הוועדה לדין לאומי החליטה ביום: \_\_\_\_\_  
 לאשר את התוכנית  
 התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר  
 תאריך: \_\_\_\_\_  
 יו"ר הוועדה לדין לאומי

<sup>1</sup> צוות תכנון שהוזמן על ידי מספר משרדי ממשלה ואושר על ידי הממשלה ביום



**פרוגרמה לצורכי ציבור לפי חלופות (קרקע בדונם, שטח בנוי במ"ר)**

הערות	שטח בנוי	סך קרקע	מגרשים	כיתות	תלמידים	
	440	1.0	1	3	65	מעון
	375	1.5	1	3	93	גן ילדים
לא נדרש, המענה בישוב				6	186	יסודי
כנ"ל				6	186	מקיף
כנ"ל					11	חרבה
	815	2.5	2			סך חינוך
	231	0.5	1			בית כנסת
	500	1.0	1			מועדון
	1,546	4.0	4			סך מבני ציבור
		7.0	2			סך שצפים
		2.8	1			גן פנים שכונתי
		4.2	1			גן שכונתי
	1,546	11.0	8			סך הכל



14. מגרשים 500-502 בשטח כולל של 6,862 מ"ר יבטיחו מענה למוסדות הציבור כאשר אין צורך בבתי ספר, שירות שינתן מחוץ לשטח התכנית.  
 15. להלן פירוט המגרשים והיעוד המוצע לכל מגרש:



מספר מגרש	שטח קרקע (מ"ר)	יעודים
500	3,638	מבני ציבור
501	2,202	4 כיתות גן, בית כנסת, מעון
502	1,022	2 כיתות גן, מועדון
סך הכל	6,862	



16. התכנית מציעה שצ"פ אינטנסיבי בשטח של 12,350 מ"ר. מעבר לכך יש יער נטוע אדם בהיקף של 46 דונם.  
 17. האוכלוסייה העתידה לאכלס את הדירות שתיבנינה הן האוכלוסייה המשפרת דיור בישוב הקיים ותושבים מהישובים הסמוכים אשר יעדיפו להתגורר בישוב המתפתח מבשרת ירושלים.  
 18. מעבר ליעודים שצוינו לעיל מאפשרת התכנית חזית מסחרית בשטח כולל של 1,400 מ"ר שטח שאמור להבטיח רמת שירות "שכונתית" גם בתחום שירות ציבורי - עסקי. הדבר נבדק על פי פרמטרים שונים כולל התבססות על מחקר שטחים מסחריים שנערך על ידי משרד לרמן ומומן על ידי משרד הבינוי והשיכון.



5672021 ; נייד 052-2566380 ; דואל zevbar@012.net.il



- 19. התכנית קבעה כללים ברורים למתן היתר בנייה, להנחיות באשר לחומרי גמר לאחריות על פיתוח התשתיות לרשתות העירוניות וקבעה כללים ברורים למערכת היחסים בין יזמי הבנייה והרשות המקומית, הנחיות פיקוח וכדומה.
- 20. התכנית מבטיחה חניונים תת קרקעיים, וכן מבטיחה אפשרות בנייה של חללים משותפים לדיירים לצורכי תרבות, פנאי וחיי קהילה.

