

זאב ברקאי – יועץ כלכלי, ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102, נייד 052-2566380; פקס. 02-

zevbar@012.net.il ; דואל : 5672021

17/04/2015

תכנית מס' 101-0261289

המגרסה, מבשרת ציון

10. נספח חברתי - קהילתי

רקע כללי

מבשרת ציון מצויה כ – 6 קילומטר מערבית לירושלים משני צידי כביש מס' 1. צפונית לכביש מס' מצויה מבשרת ירושלים לשעבר, ודרומית לה מצויה מעוז ציון א ומעוז ציון ב. שטח הישוב כ – 5,100 דונם. במרכז הישוב, דרומית לכביש מס' 1 נתנשא הר עוז ובו "גן לאומי הקסטל". המועצה המקומית הוכרזה בשנת 1964 ומספר חברי המועצה הוא 14.

נספח חברתי – קהילתי

בשנת 1951 הוקמה מעברת הקסטל מדרום לכביש מס' 1, אשר אוכלסה על ידי עולים מכורדיסטן ועירק. לאחר מספר שנים עזבו תושבי המעברה את הדיור הזמני ועברו לבתים חד קומתיים ומשפחתיים מתוך כוונה להקים במקום ישוב בעל אופי כפרי עם משקי עזר. השכונה נקראה "מעוז ציון". לאחר מספר שנים נקלטו עולים מאירן ועירק והוקמה שכונת "מעוז ציון ב". בשנת 1956 נקלטו עולים מצפון אפריקה וישובו מצפון לכביש מס' 1 ושם השכונה היה "מבשרת ירושלים".

בשנת 1964 הוקמה מועצה מקומית מבשרת ציון שאיחדה את מבשרת ירושלים ומעוז ציון ומנתה כ – 3,500 נפש עם הקמתה.

הישוב הכפרי לא צלח, ורוב התושבים חיפשו פרנסה בירושלים הקרובה, בין השאר התפרסמו כקבלני וכעובדי בנין.

משנת 1978 ואילך חל מפנה באכלוס הישוב. ממשלת ישראל באמצעות חברת "ערים" תכננה ואפשרה פיתוח של שטח משקי העזר להוספת דירות במגרשים, כולל עבודה קהילתית. רוב רוכשי זכויות הבנייה במגרשים היו תושבי ירושלים אשר רצו מחד להישאר בקרבה לעיר ומאידך בקשו להתגורר באווירה כפרית ובבית עם גינה.

מינהל התכנון - מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תהליך	ביום 5.7.16
לאשר את התכנית	
<input type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טיוטה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה לטיוטה אישור שר
מנהל מינהל התכנון	יורד חנני



בישוב מספר גדול של שכונות ולהלן תיאורן:

- **שכונה א'** - שכונה ותיקה, בשכונה יש קוטג'ים טוריים, דו משפחתיים ובתים פרטיים.
- **שכונה ב'** - שכונה ותיקה, מכילה בתים דו משפחתיים.
- **שכונה ג'** - השכונה היא אחת מהשכונות הוותיקות של מבשרת.
- **שכונה ד'** - מכילה ברובה קוטג'ים ווילות.
- **שכונה ה'** - השכונה מכילה בניינים ודירות טוריים.
- **שכונה ו'** - בדומה לשכונה ה' גם היא מכילה בניינים ודירות טוריים.
- **שכונות ז-ח' (רכס חלילים)** - השכונות החדשות במבשרת אשר מהוות את שכונת "רכס חלילים" אשר גובלת בשכונות ה' ו-ו'. השכונה דומה במבנה ובאופי המבנים לשכונות ד' ו-ו'. מספר רחובות בשכונה עוברים את הקו הירוק.
- **שכונה ט'** - אחת השכונות הכי וותיקות במבשרת. השכונה מכילה בניינים ואף שיכונים.
- **שכונה י"א (עין חמד).**
- **מבשרת ירושלים** - שכונה וותיקה במבשרת. גובלת בשכונה ט' ובשכונה ג'.
- **מוצא הקטנה.**
- **מעוז ציון א'** - אחת השכונות הוותיקות במבשרת, בנייתה החלה בתחילת שנות ה-50. השכונה נועדה לשמש במקור כמעברה לעולים מכורדיסטן ועיראק ובהמשך כיישוב בעל אופי כפרי המשלב משקי עזר. כיום מאופיינת השכונה בתהליכי התחדשות כאשר לצד מבנים קטנים חד-קומתיים משנות ה-50, נבנים בשכונה קוטג'ים חד ודו-משפחתיים.
- **מעוז ציון ב'** - שכונה ותיקה במבשרת שבנייתה החלה באמצע שנות ה-50 בדומה לשכונת מעוז ציון א'.
- **נוף הרים** - שכונה יוקרתית שבנויה מרחוב אחד ודומה באופייה לשכונות ד' ו-ו'.
- **שכונת קרן היסוד** - בשכונה יש דירות וקוטג'ים מדורגים.
- **פרויקט עין חמד** - בשנת 1994 נבנו שבעה קוטג'ים בגבעה ממערב למעוז ציון, בניגוד לתוכנית המתאר הארצית המייעדת את האזור לנופש בלבד. לאחר הליכים משפטיים סבוכים שהסתיימו בפברואר 2003 חייב בית המשפט העליון את המשפחות שגרו במקום להתפנות ונכון ל-2010 עומדים הקוטג'ים נטושים. בגבעה זו נמצא גם מבנה ישן משנות השלושים של המאה העשרים, ששימש אז כתחנת נוטרים, ונקרא "נחלת יצחק" על שם בעליו יצחק פלר. בשנת 1936 שימש המבנה כנקודת אימון של יחידת הנוודות של ההגנה, ובשנים 1937-1938 הוא שימש את "פלוגת הכביש" של האצ"ל באבטחת הדרך לירושלים, וב-1948 יצאו ממנו כוחות ההגנה שכבשו את הקסטל. בשנות השישים שכנה במבנה ישיבת "קריית החינוך" עד שעברה למשכנה במבשרת ציון.
- **שכונה י'** - עתידה להיבנות בשנים הקרובות על ידי חברת נצבא.



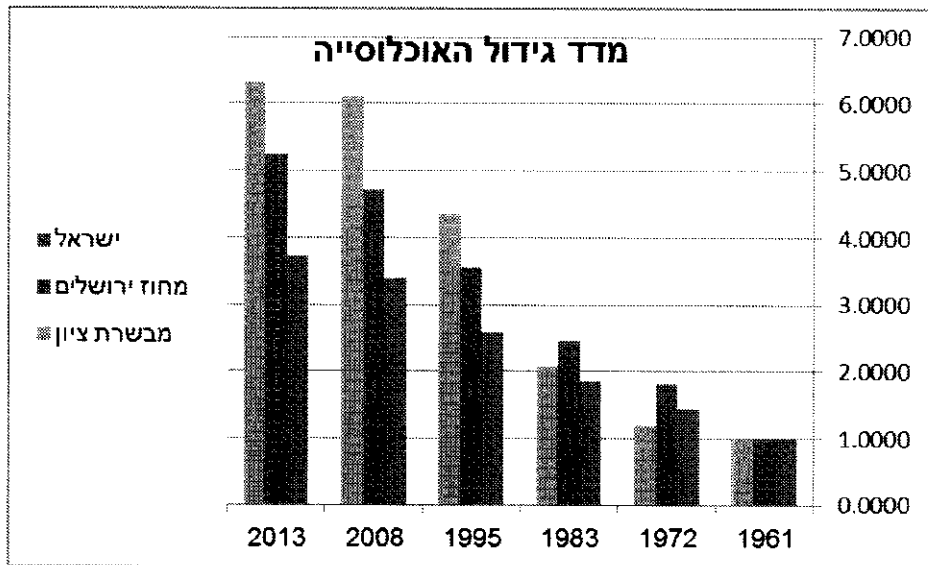
גידול האוכלוסייה

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מנתה אוכלוסיית מבשרת פחות מ- 4,000 נפש בשנת 1961 ובסוף 2013 מנתה אוכלוסייתה כמעט 25,000 נפש; כלומר גדלה יותר מפי 6 במשך 53 שנים. זאת לעומת אוכלוסיית ישראל שגדלה רק פי 3.7 בתקופה זו ואוכלוסיית מחוז ירושלים שגדלה קצת יותר מפי 5.

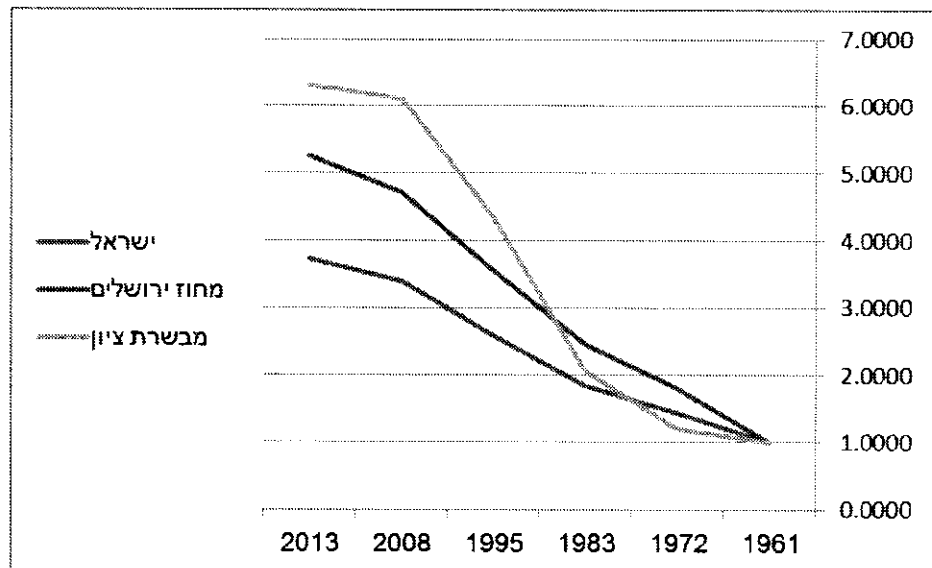


לוח מס' 1: גידול האוכלוסייה 1961 - 2013

מבשרת ציון	מחוז ירושלים	ישראל	
3.9	191.9	2,179.5	1961
4.7	347.4	3,147.4	1972
8.1	472.9	4,037.6	1983
17.0	682.5	5,643.5	1995
23.8	904.1	7,412.2	2008
24.6	1,008.4	8,134.5	2013



מהגרף ניתן לראות שקצב הגידול הואט בשנים האחרונות גם יחסית לישראל ולמחוז.



מבשרת ציון נהנית ממעמד של דרוג סוציו – כלכלי גבוה – 8. להלן לוח המראה אלה ישובים שייכים לקבוצה זו, ומיהם הישובים בעלי מעמד גבוה יותר, כאשר המעמד הגבוה ביותר הוא 10.

לוח מס' 2: ישובים בעלי סטטוס סוציו – כלכלי 8 ומעלה

סטטוס סוציו כלכלי 8	סטטוס סוציו – כלכלי 9
אורנית	הר אדר
אלפי מנשה	כוכב יאיר
אלקנה	כפר ורדים
בנימינה	להבים
גבעת שמואל	רמת השרון
גבעתיים	תל מונד
גני תקווה	
הוד השרון	
הרצליה	סטטוס סוציו כלכלי 10
והם	כפר שמריהו
זכרון יעקב	סביון
יסוד המעלה	עומר
כפר סבא	
כפר תבור	
מבשרת ציון	
מודיעין	
קרית אונו	
קרית טבעון	
רמת ישי	
תל אביב	

אנו רואים כי מבשרת ציון ממוקמת ב"חברה טובה", מכלל 207 ישובים עירוניים במיקום, כאשר הערך המספרי הגבוה ביותר הוא 252 ולמבשרת ציון ערך של 214.

מערכת הדיור

על פי נתוני הארנונה לשנת 2013 היו בישוב 6,586 דירות ושטח המגורים היה 968,700 מ"ר. כלומר השטח הממוצע לדירה הוא 147 מ"ר.

להלן מוצגים נתוני מפקד האוכלוסייה לשנת 2008 בהתייחס למספר הדירות לפי מספר החדרים לדירה. על אף שעברו 6 שנים, אנו מניחים כי השינויים אינם גדולים.

לוח מסי 3: נתונים על משקי בית לפי מספר החדרים בדירה - 2008

מספר חדרים בדירה	אחוז הדירות מכלל הדירות
1	1.90%
2	8.60%
3	21.20%
4	30.10%
5	20.40%
6	10.70%
7	4.30%
8+	2.00%

על מנת להשלים את תמונת המצב נציין כי לפי נתוני מפקד האוכלוסייה צפיפות הדיור הממוצעת היא 0.8 נפשות לחדר, ואחוז משקי הבית שבהם הצפיפות נמוכה מאחד, הוא 81.2%.

בשנים הארוכות התפרסם מכרז קרקע אחד של רשות מקרקעי ישראל ובו הוכרזו 66 יח"ד. נגשו 10 מעוניינים והזוכה התחייב לשלם בגין זכויות הבנייה 43.4 מיליון ש"ח; כלומר 657,000 ₪ ליח"ד.

בשנים 2011-2013 הוחל בבנייה של 109 יח"ד והושלמה הבנייה של 162 יח"ד, כפי שמוצג בלוח שלהלן:

לוח מסי 4: בניית דירות 2011-2013

2013	2012	2011	
36	42	31	התחלות (יח"ד)
59	21	82	גמר (יח"ד)
7,900	7,700	6,600	שטח התחלות (מ"ר)
11,500	6,700	12,400	שטח גמר (מ"ר)
219	183	213	שטח ממוצע להתחלות (מ"ר)
195	319	151	שטח ממוצע (לגמר (מ"ר)

אנו רואים כי יח"ד אלה שנבנו או הושלמו בשנים האחרונות אכן גדולות יחסית לשטחי דירות בארץ ובאזור.

מאזן ההגירה של הישוב:

בשנת 2013 היה מאזן ההגירה שלילי כמו בשנים שלפני כן. מאזן ההגירה השלילי בא לידי ביטוי הן במאזן הכולל והן במאזן שלילי של צעירים, כפי שמציג הלוח שלהלן:

לוח מס 5: נכנסים ויוצאים מהישוב 2013

מאזן	יוצאים	נכנסים	סך הכל
-600	1,538	938	בני 0-14
-240	493	253	בני 15-29
-187	415	228	בני 30-64
-129	535	406	בני +65
-18	75	57	סך הכל
100.00%	100.00%	100.00%	בני 0-14
40.00%	32.05%	26.97%	בני 15-29
31.17%	26.98%	24.31%	בני 30-64
21.50%	34.79%	43.28%	בני +65
3.00%	4.88%	6.08%	

אנו רואים כי שיעור היוצאים בקבוצת הגיל 0-14 גדולה משמעותית הן יחסית והן אבסולוטית, כלומר הישוב מאבד אוכלוסייה צעירה בעלת פוטנציאל צמיחה לישוב. לעומת זאת, עולה משקל בני 65 ומעלה כי שיעור הנכנסים גבוה משיעור היוצאים בקבוצת גיל זו.

המצב הכלכלי

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, היו בשנת 2013 כ- 11,170 שכירים תושבי הישוב וכ- 840 עצמאים, כאשר השכר הממוצע לשכיר היה 10,542 ₪ וההכנסה הממוצעת לעוסק עצמאי היה 10,868 ₪. מכאן, ההכנסה החודשית הממוצעת לנפש בישוב הייתה 5,340 ₪ נפש לחודש, או 64,100 ₪ לשנה. במקביל ההכנסה המקומית הנקייה לנפש בשנת 2013 הייתה 63,565 ₪. כלומר ההכנסה לנפש בישוב גבוה מההכנסה הממוצעת לנפש בארץ בכ- 8%.

מנתוני מפקד האוכלוסייה 2008 עולה כי :

83.8%	שיעור משקי הבית להם מחשב בבית
95.2%	שיעור משקי הבית להם מנוי אינטרנט
82.5%	שיעור משקי הבית להם מכונית אחת לפחות
39.4%	שיעור משקי הבית להם 2 מכוניות או יותר
2.7	מספר טלפונים ניידים למשק הבית

בנתוני מפקד האוכלוסייה 2008 מתברר כי 80% מהעובדים תושבי הישוב עובדים מחוץ לישוב, וכי 70% מהעובדים תושבים תושבי הישוב נסעו לעבודה ברכב פרטי.

שני השיעורים שצוינו לעיל גבוהים יחסית. כך למשל השיעור הממוצע של העובדים שמקום עבודתם מחוץ לישוב המגורים הוא בסדר גודל של 50% לערך.

אינדיקטור נוסף המציין את הישוב הוא שיעור התלות (שיעור של בני 0-14+65 חלקי האוכלוסייה בגיל העבודה כפול 1,000. ככל שהמודד נמוך מאלף, ברור כי אחוז האוכלוסייה היכולה לפרנס גבוה יחסית לאוכלוסייה התלויה. במבשרת ציון המודד הוא 749 בלבד.

להלן שיעורי המועסקים תושבי הישוב לפי משלח יד :

21.1%	אקדמי
15.0%	משלח יד חופשי
9.5%	מנהלים
36.5%	עובדים מקצועיים
5.1%	לא מקצועיים

הרכב מקצועי זה מראה על שיעור גבוה יחסית של בעלי משלחי יד אקדמיים וחופשיים מצד אחד ושיעור נמוך של חסרי מקצוע מצד שני.

פעילות תרבותית

- בתחילה שנת 2013 נפתח ביישוב "מרכז תרבות וקהילה מעוז ציון" בשכונת מעוז ציון.
- במבשרת ציון קיים קונסרבטוריון למוזיקה (מוזיקון) בניהולו של ברק יבין.
- במבשרת ציון יש שני מתנ"סים, מתנ"ס מבשרת ומתנ"ס מרכז פיס קהילתי.

במבשרת ציון מתקיימת פעילות תרבותית ענפה בתחומי האמנות השונים : מוזיקה, קולנוע (הקרנת סרטים), הצגות ילדים, ספרות, פעילויות בתחום האמנות הפלסטית וכו'. גלריית אמנות פלסטית מקיימת קורסים מגוונים בתחום, הרצאות אמן, שיח-גלריה, הצגת כ-5-6 תערוכות שנתיות בתחום הגלריה, תערוכות יחיד ותערוכות קבוצתיות של אמנים מוכרים עכשוויים, בחלקם של אמני מבשרת ציון. כמו כן מתקיימים שיתופי פעולה בין הגלריה למוסדות נוספים מחוץ למועצה. המיקום הפיזי של הגלריה, עדיין, לוט בערפל, היות שקיים ניסיון זה שנים לייעד את הגלריה ולהחזירה לשימוש כגן ילדים. במקביל, קיימת הבנה אצל חברי המועצה ומנהיגי המקום וכן בקרב האמנים שיש למצוא מקום מכובד ומתאים.

- במהלך שנת 2013 עתיד להיפתח בית תרבות גדול ביישוב (ליד תיכון הראל), והולך להיות בו גם "מרכז צעירים", אולם תיאטרון, ועוד.
- ביישוב מתקיימות מספר תנועות נוער ביניהם שבט הצופים יונתן של שמו של יונתן נתניהו, שלושה סניפים של תנועת בני עקיבא, קן של תנועת הנוער העובד והלומד, וסניף של נוער תל"ם

- עתיד להיפתח במבשרת קאנטרי קלאב בגודל 9,000 מ"ר. בנייתו התחילה ותסתיים בשנים הקרובות.
- בשנת 2014 חודשי אירועי שבתרבות המארחים דמויות מפתח בחברה הישראלית כמו חברי כנסת שרים אומנים יוצרים ודיפלומטים
- קבוצת הכדורגל של המועצה, הפועל מבשרת ציון התאחדה עם זו של אבו גוש ונקראה הפועל מבשרת/אבו גוש. ב-2007 הקבוצה התאחדה עם הפועל קטמון ירושלים, איחוד שהחזיק רק שנה אחת בסופה הקבוצה התפרקה לרכיביה המקוריים. היום הקבוצה היא הקבוצה הראשונה שמייצגת גם יישוב ערבי וגם יישוב יהודי. נכון לעונת 2014/2013 הקבוצה משחקת בליגה ב' מרכז-דרום.
- קבוצת הכדורגל של המועצה "הפועל מבשרת ציון" משחקת בליגה ב'!

ההשלכות של תכנית המגרסה:

תכנית זו נותנת שלושה היבטים חיוביים ליישוב:

- תוספת יח"ד ליישוב אשר בשנים האחרונות סבל מחוסר דירות חדשות
- תוספת של עשרות יח"ד "קטנות" המתאימות לבעלי הכנסה בינונית ואשר מוגדרות כ"דירות בנות הישג יד" וזאת על פי הנחיית הממשלה.
- תוספת שטחי תעסוקה, שטחים הנדרשים ליישוב משני היבטים: (1) מקומות עבודה ביישוב, אשר יצמצמו את הניידות והנסיעה ברכבים; (2) יגדילו את בסיס המס של הרשות המקומית.