



Plesner Architects
פלסנר אדריכלים

17.11.2020

פרוג 33 תל אביב 63417

33 frug st. tel aviv 63417 Israel

tel 972.3.5224022

fax 972.3.5238586

info@plesnerarchitects.com

www.plesnerarchitects.com

נספח מס' 1 - מסמך תיאור כללי לשכונה ב'2 בצור הדסה, תכנית מס' 151-0434282

שכונה ב'2, הינה חלק מתכנית מי/520-1 תכנית מתאר צור הדסה שהוכנה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון וזאת כנגזרת מהוראת תמ"מ 30/1, אשר קבעה כי תנאי להגשת תכניות מפורטות בישוב צור הדסה יהא אישור תכנית מתאר לישוב כולו. התכנית שמה לה כמטרה ראשית להביא לגיבוש הישוב, המתוכנן ברוב שטחו, לכדי ישות אורבנית אחת, תוך יצירת חיבור בין חלקיו השונים, והוכנה בהתאמה לתמ"א 35.



בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 05.01.2015, שטח התכנית קוצץ מגודלה המקורי וכיום עומד על כ-180 דונם, בהיקף של 500 יח"ד. הקטנת השטח הייתה מסיבות אקולוגיות - "שטח טבעי שאינו מופר המאופיין ברגישות סביבתית גבוהה ומשמש כחיץ אקולוגי, מעבר בע"ח ואגן היקוות לאזור המעיינות, נופיות - שטח נצפה בעל איכות נופית, ופרקטיות - טופוגרפיה אשר ממילא אינה מאפשרת מיצוי מלא של השטח ומייצרת עתודת מגורים מצומצמת בקצה של ישוב".

הקו הכחול של התכנית נקבע באופן הבא: מצפון - עד לשטח תכנית כביש 375, ממערב - גבול שכונה ב'1, במזרח - קו אורך 210400, כפי שנקבע על ידי הועדה המחוזית, בדרום - הקו נקבע באופן כזה שיאפשר קיום מסדרון אקולוגי מזרח-מערב גם במידה ותוקם גדר המערכת ושתהיה פגיעה מינימאלית ככל הניתן בשטחים בעלי ערך אקולוגי גבוה ורגישות נופית.



שכונה ב'2 מהווה המשך לשכונה ב'1 הממוקמת מערבית אליה. הכניסה לשכונה מתאפשרת מצומת בשדרות הרי יהודה ומצומת חיבור לשכונה ב'1. כביש הגישה הראשי עובר במרכז של השכונה וכולל גם שביל אופניים מכביש זה יש התפצלויות לכבישים נוספים, כך שהגישה לכל יחידות הדירור נוחה ומהירה. צמוד לשטחים הציבוריים במרכז השכונה, ממוקם כביש חד סטרי נוסף המשרת את אזורי המסחר והתעסוקה, ביה"ס והגנים ומאפשר נגישות טובה יותר לשטחים אלו ובמקביל מוריד עומס בשעות שיא מהכביש הראשי של השכונה. בנוסף לשטחים הציבוריים הממוקמים במרכז השכונה הוספו שני מגרשים ציבוריים - בית כנסת ומגרש רזרבי/מעון יום. הפארק השכונתי, במרכז השכונה נגיש לכולם ופריסת השצ"פים נותנת גם מענה לקצוות השכונה. הנגישות לשטחים הפתוחים הקיימים מסביב לתכנית מתאפשרת מכל אזור בשכונה.

טיפוסי הבינוי בשכונה חולקו לשלוש קטגוריות: מגורים א', מגורים ב' ומגורים ג'.

פירוט טיפוסי הבינוי



טיפוס A, (טיפוס עולה) - בניה רוויה, טיפוס זה מורכב משני מבנים סמוכים, היושבים על מגרש אחד. לכל מבנה בודד 5 קומות מעל הקרקע ו-11 יח"ד. סה"כ במגרש (לשני מבנים) - 22 יח"ד. החניה - תת קרקעית ומשותפת לשני מגרשים (סה"כ 4 מבנים). הירידה לחניה מתבצעת דרך רמפה לא מקורה, בכדי להפחית את גובה הקירות. היציאה מהחניה באמצעות רמפה נפרדת. המבנים מדורגים עם מדרון ההר ובעלי מרפסות בחזית הקדמית והאחרית.

טיפוס B, (טיפוס יורד) - טיפוס זה מורכב משני מבנים סמוכים, היושבים על מגרש אחד. בכל מבנה 4 קומות 2) מעל ו-2 מתחת לקרקע (9- יח"ד, סה"כ במגרש - 18 יח"ד. באזורים בעלי הפרשי טופוגרפיה גדולים יותר יש קומה תחתונה נוספת, אך ללא שינוי במספר יח"ד. החניה - תת קרקעית ומשותפת לשני המבנים. הכניסה לחניה מחלקו הנמוך של המגרש. טיפוס.



טיפוס C, (טיפוס עולה) - מבנה בעל 3 קומות מעל הקרקע עם חניון תת קרקעי, בכל קומה יש 2 יח"ד, סה"כ 6 יח"ד. בדומה לטיפוס A, הגישה לחניון מתאפשרת מרמפה לא מקורה, זאת בכדי להפחית את גובה הקירות.



טיפוס D, (טיפוס יורד) - מבנה בעל 3-4 קומות, 2 מעל הקרקע ו-1-2 מתחת לקרקע, סה"כ 4 יח"ד. החניות בצדי המבנה. הדירות ברובן דירות דופלקס.

טיפוס E, (טיפוס יורד) - דומה לטיפוס D עם שינויים בגודל המגרש ובגודל יחידות הדיור. המבנה בני 3-4 קומות, 2 מעל הקרקע ו-1-2 מתחת לקרקע, סה"כ 4 יח"ד. החניות בצדי המבנה. הדירות ברובן דירות דופלקס.

טיפוס F, (טיפוס יורד) – במגרש 17 יח"ד המחולקות על שני מבנים. החניה - תת קרקעית ומשותפת לשני המבנים. הירידה לחניה מתבצעת דרך רמפה לא מקורה.

טיפוס G, (טיפוס יורד) - מבנה בעל 3-4 קומות, 2 מעל הקרקע ו-1-2 מתחת לקרקע, סה"כ 8 יח"ד. חניון חיצוני בחלק התחתון של המגרש.



טיפוס M, מסחר ותעסוקה – ממוקם באזור הציבורי במרכז השכונה בסמוך לבית הספר והגני ילדים. החניה - תת קרקעית. הירידה לחניה מתבצעת דרך רמפה לא מקורה. בחלק האחורי של המגרש יש חניה תפעולית לשימוש המסחר.

שטחים לצורכי ציבור - השטחים הציבוריים בשכונה ממוקמים במרכז וכוללים שטח לביה"ס של 12 כיתות, 3 גנים, בית כנסת ואזור מסחרי. בשל המדרון התלול, משיקולים של נראות וגישה, הוחלט למקם את רוב המבנים בחלק הדרומי (הנמוך) של השטח. הגישה מכביש גישה פנימי, חד-סטרי.

פרוגרמה

שטח התכנית: 180 דונם

מספר יח"ד: 500

שטח מגרשי מגורים בדונם: 67

צפיפות: 1:8.5

גודל משפחה ממוצעת: 3.5 נפשות

סה"כ אוכלוסייה: 1785 נפש

גודל שנתון: 2.2%

מספר ילדים בשנתון: 39

גודל כיתה: 25



טבלת פרוגרמה למוסדות ציבור

המוסד	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח מגרש
גני ילדים	3	1	1.5 דונם
בי"ס יסודי	12	1	7 דונם
בית כנסת		1	0.5 דונם
רזרבה/מעון יום	3	1	1 דונם
מסחר ותעסוקה		1	1.6 דונם



אדר' דניאלה פלסנר