



06/04/2020

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/09/2021

לאשר את התוכנית
 29/06/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

נספח מס' 15 - תיאור כללי

רקע

א. מאפיינים עיקריים



תכנית המע"ר של צור הדסה 151-0605931 מהווה נגזרת ופיתוח המבוסס על הוראות תכנית המתאר הכוללת לצור הדסה (151-0305631) שאושרה בדצמבר 2018. בשטח התכנית בנוסף לתחום המע"ר ששטחו כ-200 דונם כלול גם תוואי כביש מס' 375 ממחסום חוסאן במזרח עד המחלף העתידי עם כביש 39 במערב.

שטח המע"ר בתכנית גובל מדרום בכביש מס' 375 ובשטח היישוב הקיים, מצפון בשטח המקב"ת המתוכנן וממזרח במבוא ביתר. המע"ר יהווה את המרכז האזרחי של צור הדסה ובמרכזו מתוכננים מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שימושים עבור כלל היישוב כגון בתי ספר וגנים, בית המועצה ודיור מוגן.

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ושטחי מסחר ותעסוקה, וכן שטחים נלווים כגון שטחים למבני ציבור, תיירות, שטחים פתוחים ודרכים. בתחום המע"ר יוקמו כ-870 יח"ד בתמהיל כמפורט מטה, כ-250 יח"ד מוגן וכן ישולבו שטחי מסחר לאורך הרחוב הראשי המחבר בין המע"ר לשכונת המקב"ת.



כמו כן מתוכנן בחלקו המזרחי, אזור משרדים ותעסוקה אשר ייתן מענה אזורי לצורך בשטחי תעסוקה. בחלקו המערבי של מתחם המע"ר מתוכנן אזור לתיירות ומגרש לשירותי חירום. כחלק מהחיבור ליישוב הקיים מדרום, התכנית קובעת ומסדירה מערכת משלימה של צירי הולכי רגל ורכבי אופנים וכן מאפשרת המשך רציף של הדרכים הקיימות מדרום.

עוד קובעת התכנית שיפור ושדרוג של כביש 375 מהמחסום ממזרח ועד לאזור החיבור לצור הדסה וכביש 39 העתידי ממערב, כל זאת בהתאם לצרכי מערכת הדרכים האזורית והארצית.

ב. היבטים כלכליים וחברתיים



הישוב צור הדסה נוסד בשנת 1956 כמרכז שירותים למושבי הסביבה, הפך עם הזמן לישוב קהילתי בעל צביון חילוני. שם הישוב על שם "הסתדרות נשים ציוניות ארה"ב - הדסה".

הישוב מוניציפאלית כלול במועצה האזורית מטה יהודה ובישוב מכהן ועד מקומי מתנדב. צור הדסה היא הישוב הגדול בארץ שאינו רשות מקומית. בסוף 2017 התגוררו בישוב כ-8,200 נפש ומספר משקי הבית היה כ-2,200. כלומר במוצע היו 2.7 נפשות למשק בית. הישוב ממוקם דרומית לכביש אזורי 375.

תכנית המתאר הכוללת של מטה יהודה קובעת לצור הדסה, יעד אוכלוסייה של 20,000 נפש. כמו כן קובעת תכנית המתאר יעד כלכלי שיאפשר לצור הדסה קיום עצמאי על-ידי ייעוד שטחי תעסוקה בהיקף של כ-44,000 מ"ר.



כיום עיקר התעסוקה של התושבים מצויה מחוץ לישוב, חלקם בירושלים וחלקם במרכז הארץ. כמובן, עם ביצוע המצאי התכנוני לתעסוקה יגדל מספר התושבים המתפרנסים בישוב עצמו.



הגידול בשטחי התעסוקה בצור הדסה יבטיח מענה לגידול האוכלוסייה כבסיס כלכלי, יאפשר הגדלת מספר המועסקים תושבי צור הדסה ביישוב עצמו ויצמצם תלות ברכבי פרטי לצורך הנעה לעבודה. רוב האוכלוסייה המתגוררת ביישוב היא מהמעמד הכלכלי הבינוני, אשר העדיף להתגורר בדיוור בסטנדרט גבוה יחסית, במחיר נמוך מזה שהיה מתחייב בעיר ירושלים או בגוש דן. חיי קהילה - אוכלוסייה מצומצמת יחסית, תוך הידרשות לנסיעה, בדרך כלל ברכב פרטי, לתעסוקה, בידור ופנאי.



כביש ארצי מס' 39 שיחבר בעתיד את ירושלים עם השפלה הדרומית ואשר יבטיח תנועה נוחה ובטוחה יותר גם לתושבי צור הדסה, אינו מתוקצב לביצוע בשנים הבאות ואין ידיעה מתי יבוצע. ביצוע הכביש בחלק ההררי שלו דורש עלויות חריגות, דבר המעקב את ההחלטה על ביצועו. אין ספק שביצוע הכביש הארצי, ישפר את הנגישות של תושבי צור הדסה לשפלה וירושלים באופן משמעותי. הגידול של אוכלוסיית היישוב יאפשר גיוון והרחבה משמעותיים של השירותים המקומיים אשר כיום חלקם אינם קיימים כיום בגלל אי כדאיות כלכלית. בגלל גודל האוכלוסייה ביישוב, שהינו היישוב הגדול בין יישובי המועצה, פועל ביישוב בית ספר המשרת את כל יישובי הסביבה.

ג. תמהיל ומגוון יח"ד

20% יח"ד קטנות בגודל של עד 58 מ"ר עיקרי (70 מ"ר פלדלת)
60% יח"ד בגודל של עד 78 מ"ר עיקרי (90 מ"ר פלדלת)
20% יח"ד בגודל חופשי

ד. מענה לצרכי ציבור

קבוצת גיל	תלמידים	כיתות	מס' מוסדות	הקצאת קרקע למוסדות בדונם
0-2	77	4	2	2.0
3-5	153	5	2	2.5
6-11	306	11	1	4.5
12-17	306	11	1	5.5
3-21	18	2		
	860	33	6	14.5
			1	0.5
			1	3.0
				2.5
	1,091	38	8	20.5
			2	12.3





מגדל צ'מפיון, ששת הימים 30
בני ברק 5120261
פ. 03.649.8820 | ט. 03.649.8810
office@kaiser-arch.com

ה. השתלבות ברקמה הבנויה ובנוף והיבטים סביבתיים

צור הדסה הינו ישוב קהילתי בפרוזדור ירושלים, הממוקם כ-12 ק"מ דרומית-מערבית לירושלים, על כביש 375 מצומת האלה עד בית"ר עילית, בגובה 755 מטרים מעל פני הים. היישוב צור הדסה בנוי בחלקו על שלוחת הר כיתרון. היישוב נוסד ב-1960 כמרכז שירותים למושבי האזור: מבוא בית"ר, מטע, בר גיורא ונס הרים. צור הדסה מורכבת משלוש שכונות: שכונת היישוב הוותיק, שכונת הר כיתרון ושכונת העמק והיא מונה כ-8,000 תושבים.



תכנית מתאר מקומית מס' 151-0324392 לשכונת מע"ר צור הדסה ממוקמת מצפון לחלק הקיים של צור הדסה הקיים וממערב למבוא בית"ר, במורדות הדרום מערביים של הרי יהודה, בחלק הצפון מזרחי של שלוחת כתרן וסנסן. אתר התכנית נמצא בוואדי בין שני היישובים ובסמוך לנחל קטלב. השכונה המוצעת מייצרת רצף בנוי וצמוד דופן בין המרכז הוותיק של צור הדסה ובין שכונת המקב"ת המתוכננת מצפון אל שכונת המע"ר במסגרת תכנית המתאר של צור הדסה. שטח התכנון, מצפון לצור הדסה הקיימת, מיועד לפיתוח מע"ר במרקם עירוני אינטנסיבי אשר יעשה שימוש מושכל ויעיל בקרקע. השכונה מתוכננת על בסיס עקרונות תכנון סביבה בהתאם למיקומה ויעודה, כפי שיפורט בנספח הסביבתי.

אתגרים סביבתיים שבהם עומדת התוכנית

- שמירה על יער נטע אדם וחורש טבעי.
- שמירה על עצים בוגרים בתחום התכנית.
- שמירה על ערכי טבע ונוף בתחום התכנית.
- תכנון אקוסטי לכביש 375 ומסוף תחבורה ציבורית.
- השהיית מי נגר עילי, תוך שילוב בחתך הרחוב.

