



צור הדסה – מסגרת תכנונית



מונחי יסוד

- תכנית מתאר
- תכניות מפורטות
- היתרי בניה
- ועדה מחוזית לתכנון ובניה
- ועדה מקומית לתכנון בניה
- מע"ר – מרכז עסקים ראשי
- מקב"ת – מכרז קרקע בלתי מתוכננת



תכנית מתאר צור הדסה

רקע עובדתי וחלופת תכנית "בת הרים"

עקרונות תכנית המתאר

- הרחבת היישוב צור הדסה למסגרת של כ- 5,700 יח"ד.
- קביעת הוראות שלביות ותנאים למתן היתרי בניה לרבות פיתוח תשתיות על: תחבורה וביוב.
- קביעת תוספת של כ-40,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.



הישגים מרכזיים בהליך ההתנגדויות לתכנית המתאר

הליך ההתנגדויות בוצע בשיתוף "עמותת תושבים למען צור הדסה" ובתיאום מלא עם מהנדסת המועצה האזורית מטה יהודה. האתגרים שעמדו בפנינו - החלופות לתכנית המתאר; איתור יועצים; היעדר זכות הצבעה בוועדה המחוזית.

עיקרי ההישגים:

- הסרת החלופה של תכנית "בת הרים" מסדר היום.
- קביעת פתרונות תחבורה (לרבות תוספת מנהרה לכביש המנהרות) כתנאי למתן היתרי בניה.
- קביעת פתרונות ביוב בפועל כתנאי למתן היתרי בניה.
- קביעת תוספת של כ-40,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.



תהליכי בינוי ולוחות זמנים

לו"ז בינוי שכונה –

פרסום חצי שנה, שיווק שנה וחצי, היתר שנתיים ← אכלוס. סה"כ כ - 4 שנים.
סדר הבינוי המתוכנן -

סנסן ב2 – תכנית מפורטת – ולאחר מכן יציאה לשיווק לקבלנים.

מע"ר – התנגדויות עד ליום 20 אוקטובר 2020 לתכניות המפורטות.

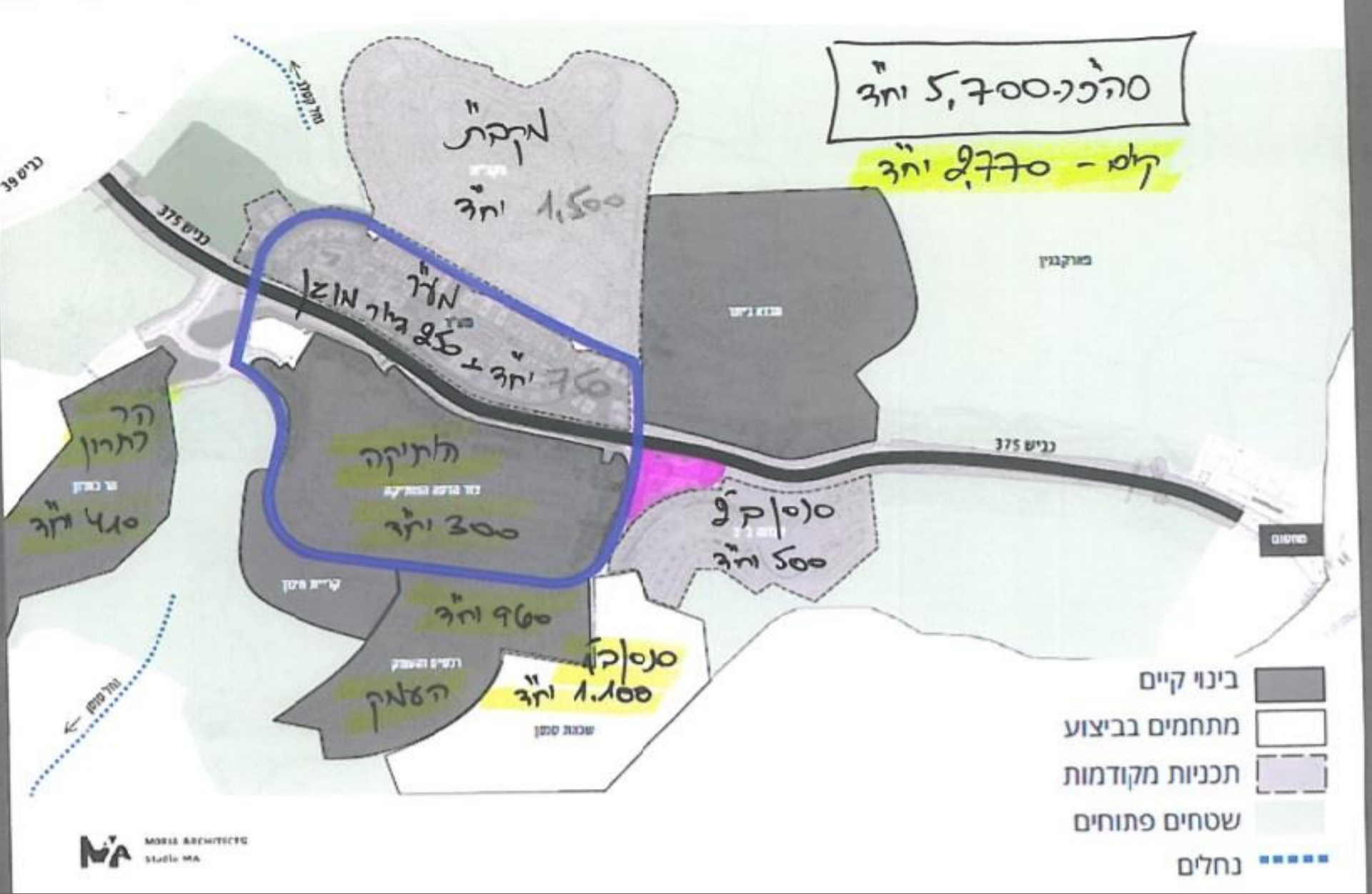
מקב"ת – תכנית מאושרת. משרד הבינוי והשיכון בהכנת תכניות מפורטות –
ביקשנו צוות יועצים שילווה את הישוב בתהליכי התכנון.

* אישור תכניות מפורטות נעשה בהתאם לתכנית המתאר, כאשר האפשרות

להתנגד מוגבלת לשמירה על המסגרת שנקבעה בתכנית המתאר.



צור הדסה – מסגרת תכנונית, זום תושבים 24.9.20



MA MORIA ARCHITECTS studio MA



צור הדסה - מסגרת תכנונית, זום תושבים 24.9.20



שכונה סנסן ב2 (שכונת הציפור) – תכנית מפורטת

עיקרי ההישגים בהליך ההתנגדות לתכנית:

- מספר יחידות הדיור – הופחת מ-570 יח"ד ל-500 יח"ד.
- גובה הבינוי - הוגבל ל-5 במקום 7 קומות.
- הגדלת היקף הבינוי למסחר ותעסוקה – מגרש 156 יהפוך ממגרש למגורים ומסחר למגרש למסחר ותעסוקה בלבד.
- תמהיל דירות קטנות – לפחות 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות בשטח מרבי של עד 80 מ"ר.
- שלביות הביצוע – טענתנו התקבלה, כך שהתכנית תתוקן בהתאם להוראות השלביות בתכנית המתאר (חניון חנה וסע, שיפורי תנועה, הקמת בי"ס יסודי שני וחיטבת ביניים, תחילת ביצוע פארק מרכזי ועוד).
- אקוסטיקה – תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת חוות דעת אקוסטית על בסיסה ייקבעו אמצעי המיגון מפני רעש והדירות הזכאיות למיגון זה.



שכונת המע"ר – שלב ההתנגדויות לתכנית המפורטת

בימים אלו אנו עמלים על הכנת התנגדות לתכנית המפורטת. הגשה עד ליום 20.10.20

עיקרי ההתנגדות:

אופן החיבור בין חלקי היישוב

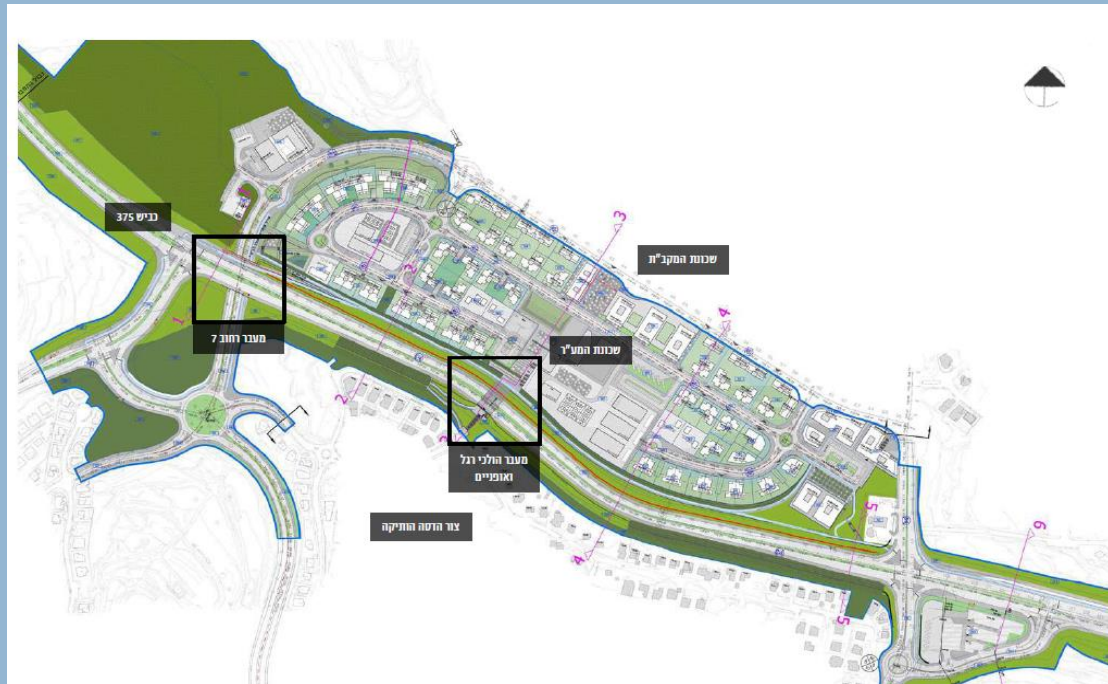
הסדרי התנועה בכביש 375

התאמת הוראות התכנית המפורטת לתכנית המתאר – מספר יחידות הדיור; גובה

הבינוי; היקף שטחי מסחר ועוד.



מיקום המעברים להולכי רגל

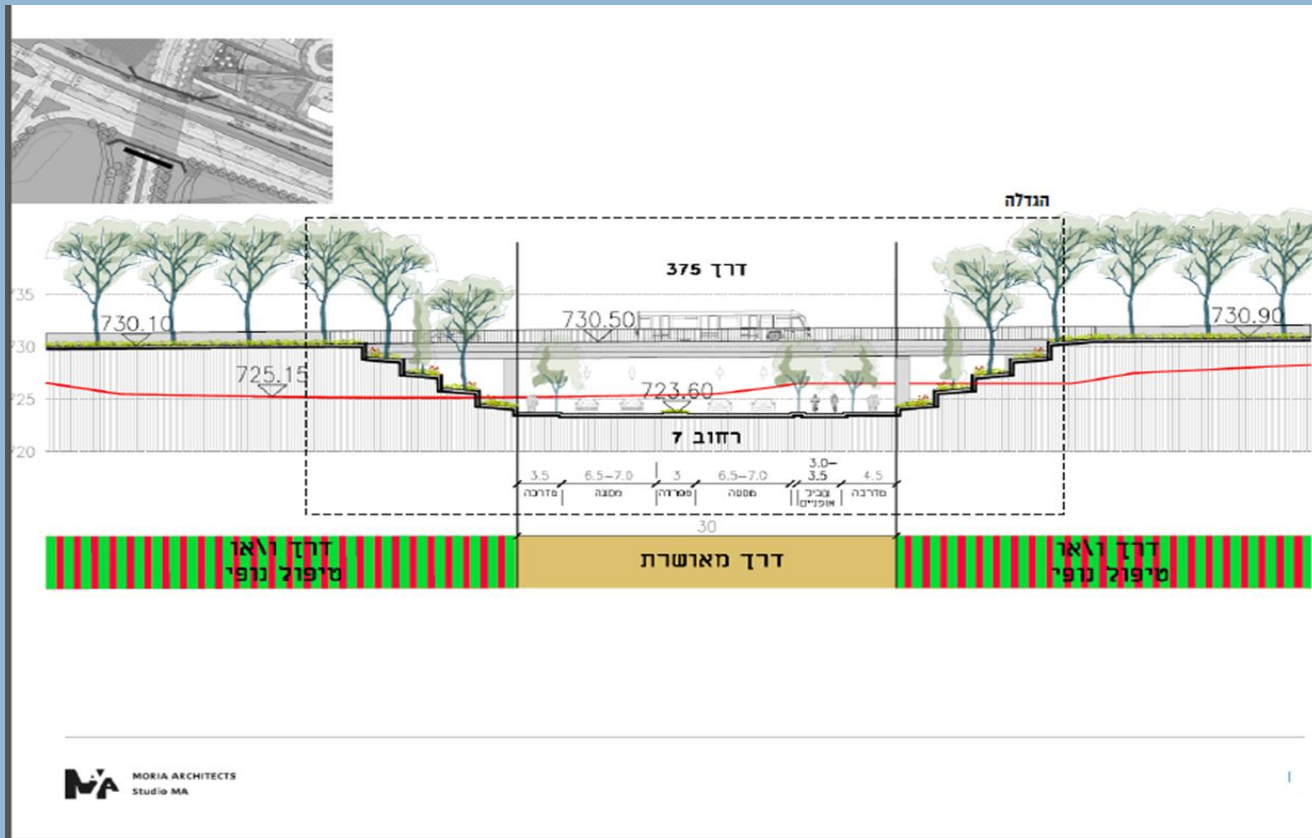




שכונת המע"ר – שלב ההתנגדויות לתכנית המפורטת

הדמיה של המעבר המתוכנן להולכי הרגל ולרוכבי האופניים







שכונת מקב"ת – לקראת תכנון מפורט

צוות מתכננים של משרד השיכון מתחיל בימים אלו לתכנן את השכונה.

הדרישה ממשרד השיכון לממן צוות מתכננים/יועצים לישוב לעבודה משותפת/מבוקרת מצד הישוב. הליך מקובל למול רשויות בארץ.

בדרך זו כבר מעתה נהיה שותפים לתכנון, נשפיע ונמעית את הנזק שבתכנון ללא חיבור למרקם היישובי.



תודה על ההקשבה



שלומי מגנזי סגן ראש המועצה
 דלית רוסו יו"ר הועד
 לירז ארז מנכ"לית הישוב
 עו"ד ענר חפץ – יגאל ארנון ושות'

