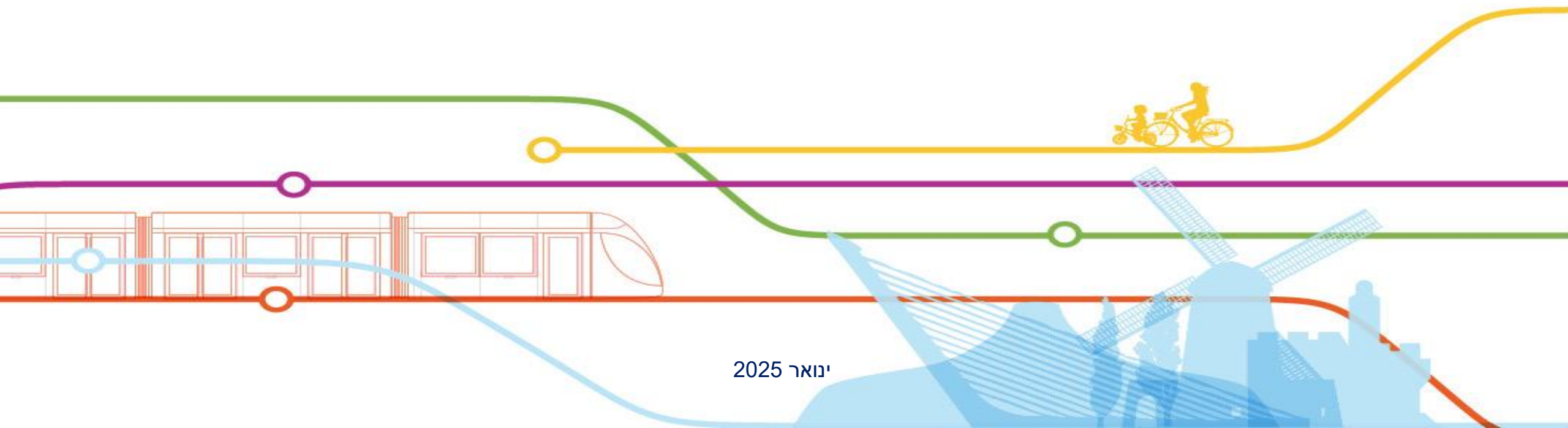




צוות תכנית מב לתחבורה ירושלים
JERUSALEM TRANSPORTATION MASTER PLAN TEAM



מתקני תחבורה ציבורית בעיר בית שמש



ינואר 2025

מבוא

קידום תשתיות תומכות לתחבורה הציבורית בישראל, הינו מהלך לאומי רחב. מימוש של תכנית אסטרטגית ארצית למתקני תשתית שכוללת הסדרה קניינית וסטטוטורית, הקמה וחשמול מתקני תשתית בכל הארץ - הינם כרגע בגדר פרויקט התשתית תח"צ המשמעותי ביותר אשר משרד התחבורה מקדם. התכנית האסטרטגית נערכת בתיאום עם גופי התכנון בישראל. התכנית הוצגה ואומצה על ידי הולנת"ע בדיון שנערך בתאריך ה- 30.6.2020 – קישור לדיון בנספח.

בית שמש היושבת בחבל עדולם, היא עיר שתושביה משתמשים באופן תדיר יחסית בתחבורה ציבורית. בנוסף לכך הגידול וההתרחבות שצפויים לחול בה בשני העשורים הקרובים הינם גבוהים במיוחד, אפילו בקנה מידה ישראלי, לרמה של הכפלת מספר התושבים הקיים.

לאור זאת, נהיר כי ישנה חשיבות רבה לתכנון צופה פני עתיד של התשתיות שנועדו לסייע בהפעלת שירות תחבורה ציבורית; חניוני לילה, מסופי נוסעים ומסופים תפעוליים. במסמך זה יסקרו התהליכים לקידום תשתיות אלו בדגש על חניוני הלילה. תחילה יסקר אופן הגדרת הצורך של התשתיות הנדרשות. אחרי כן יוצגו בתמצות שתי בחינות שנערכו: איתור שטחים ראשוני שנערך ע"י צתא"ל בשנים 2019-2020; ובחינת חלופות מאקרו ומיקרו שנערכו ע"י נתיבי ישראל בשנת 2023, במסגרת תכנון סטטוטורי של חניוני הלילה.

מטרת המסמך וכן הדיון (או שורת דיונים) שיערך בעקבותיו היא שיתוף וועדת התכנון בתהליך שנערך עד כה לקידום הנושא, בשקיפות ובראי מענה על צרכי רווחת הציבור הקיימים והעתידיים. הרשות לתחבורה הציבורית וגופי הסמך המלווים את הפרויקטים מבקשים כמו כן כי אחרי הכרות עם כלל השלבים, וועדת התכנון תוכל לתת את התייחסותה, המלצותיה והעדפותיה על מנת שיהיה ניתן לממש את המתקנים, הלכה למעשה.



ראשי פרקים

בחלק הראשון של מסמך זה ייסקרו המאפיינים העיקריים של מתקני תשתיות לתחבורה ציבורית. אחרי הצגת כלל סוגי המתקנים, תוצג המתודולוגיה הספציפית לחישוב גודל של חניוני לילה, והאופן שבו הוערך הצורך העתידי של מתקנים אלו בבית שמש.

בחלק השני מוצגת עבודה שנערכה בהזמנת צתא"ל לבחינת איתורים אפשריים להקמת החניונים, כמענה לצורך שהוכר כבר לפני מספר שנים. יוצגו כלל הקריטריונים ששמשו לבחינת האיתורים וכן התהליך שבו סוננו מספר איתורים בכמה שלבים. בסיום התהליך נערכה בדיקת התכנות (בשנת 2021-2022) וכן אושרו ותוקצבו שני מיקומים לקידום סטטוטרי כמטלה שקבלה חברת נתיבי ישראל. בדיקת ההתכנות מוצגת כנספח למסמך זה.

בחלק השלישי מוצגות החלופות שנבחנו במסגרת תכנון סטטוטורי של חברת נתיבי ישראל, מרמת המאקרו ועד לבדיקות מיקרו שנערכו במסגרת התכנון המוקדם של החניונים.

בחלק האחרון, מוצגת התכנית האסטרטגית ומוצגים סיכום והמלצות

1. הגדרות ומתודולוגיה לגיבוש צרכי תשתיות התח"צ עבור מרחב בית שמש וחבל עדולם

2. סקירת עבודת לאיתור תשתיות תח"צ שנערכה ב-2019-2020 (צוות תכנית אב לתחבורה)

3. סקירת החלופות שנסקרו במסגרת תכנון סטטוטורי בשנת 2023 (נתיבי ישראל)

4. תכנית אסטרטגית לתח"צ - סיכום והמלצות

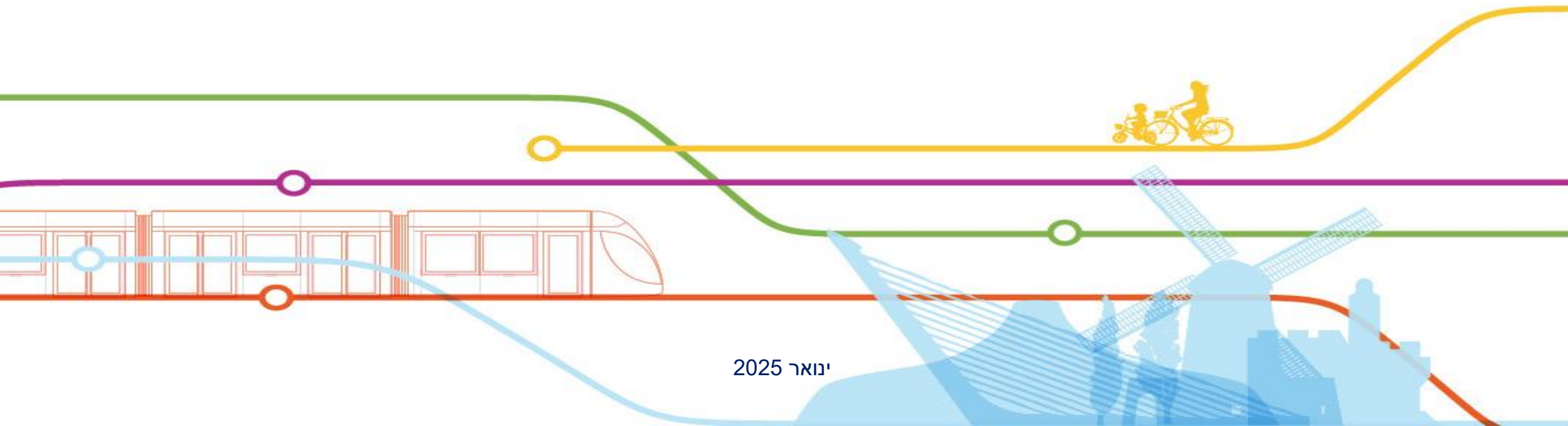




צוות תכנית מב לתחבורה ירושלים
JERUSALEM TRANSPORTATION MASTER PLAN TEAM



הגדרת המתודולוגיה ואמידת צרכי תשתיות התח"צ עבור מרחב בית שמש



ינואר 2025

תשתיות תחבורה ציבורית



- תשתיות חנייה לאוטובוסים הן תנאי בסיסי והכרחי לתיפעול **יעיל ואמין** של שירות תח"צ.
 - אמין - קרבה של נקודת החנייה לנקודת היציאה של הקו תאפשר לו לצאת בזמן לדרך.
 - יעיל - מיקום המסוף קרוב למסלול אידאלי מבחינת ביקוש ורשת רחבות מאפשר צמצום נסועה מיותרת (המדינה משלמת פר קילומטר)
- מסוף אוטובוסים מאפשר **נקודת מנוחה לנהגים** ומאפשר למפעיל גמישות בשימוש ברכבים ובנהגים כדי לספק שירות כנדרש.
- בתיאום עם המדיניות רשות לתח"צ, רצוי שיהיה מסוף בשני קצוות שירות של קו. העדר מסוף בקצה המסלול מייצר פיתוליות ונסועה מיותרת ויקרה.

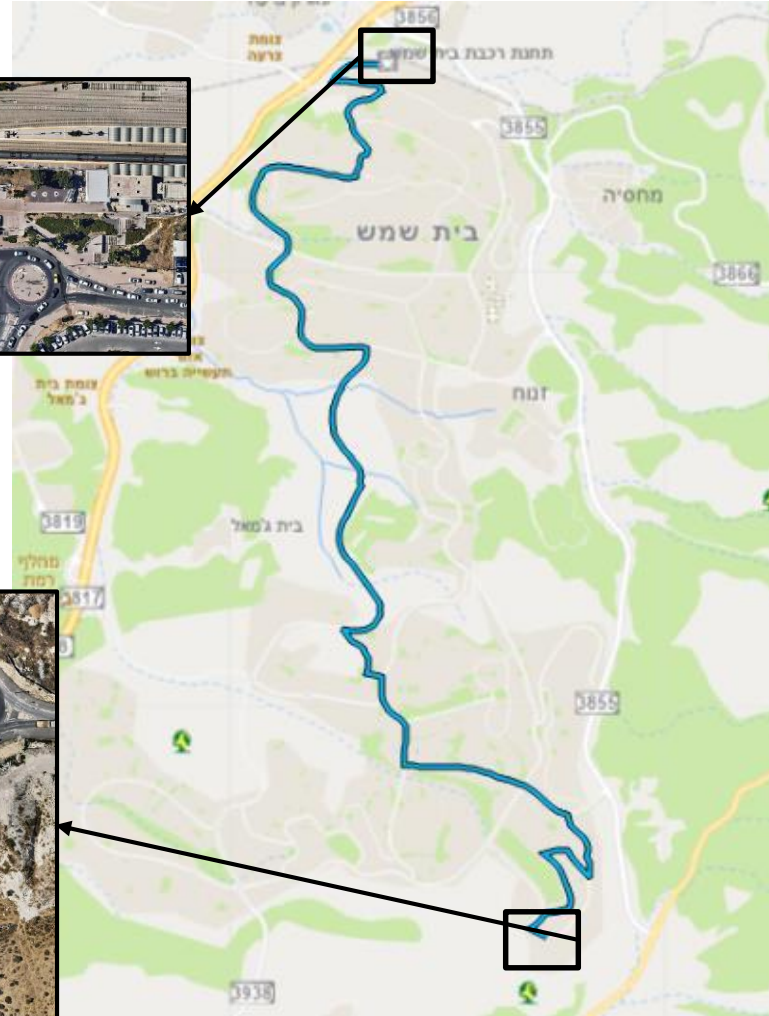


תשתיות תחבורה ציבורית

מסוף רכבת ביג



מסוף שכונה ה'1

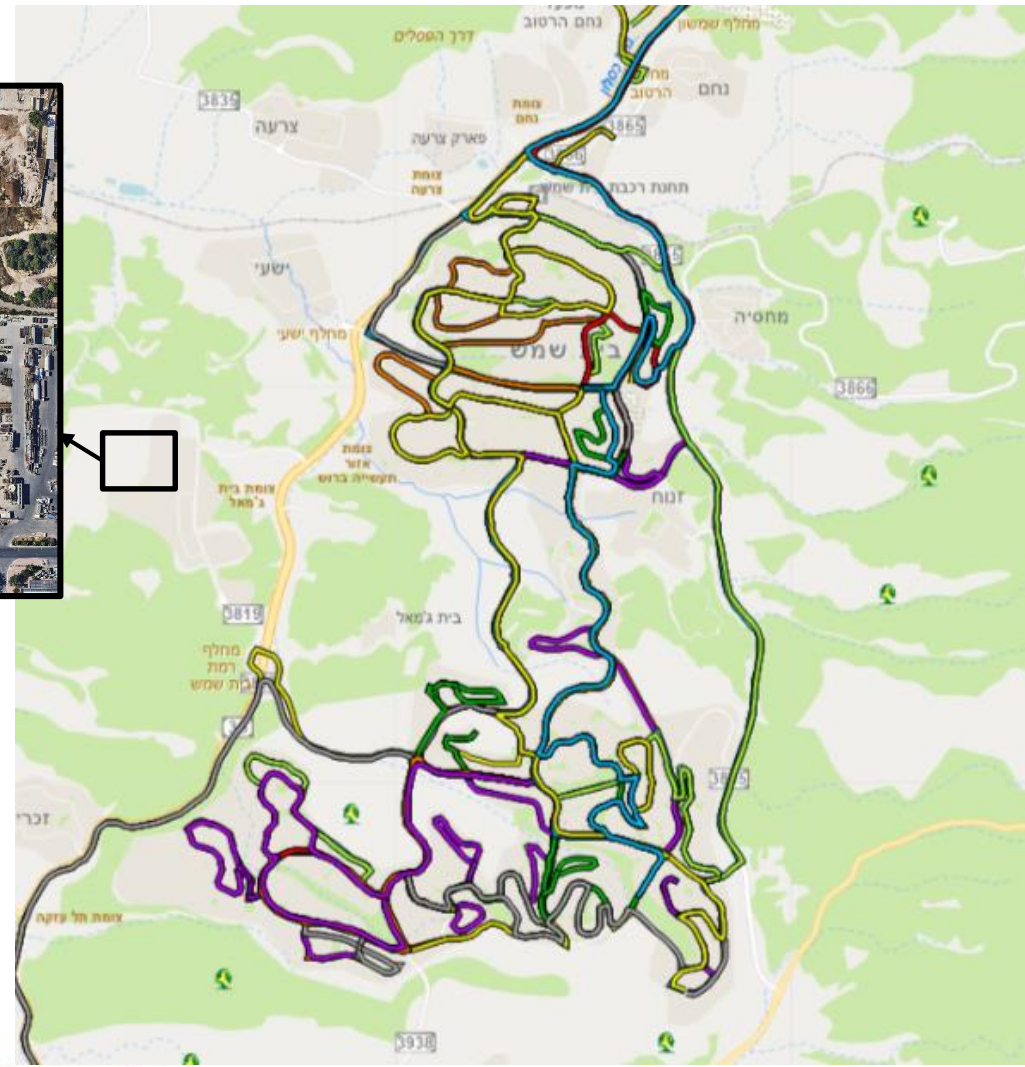
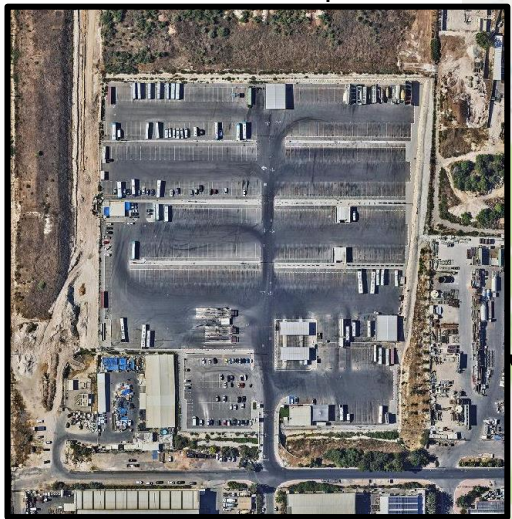


- דוגמה: קו 3 בבית שמש מתחיל ומסיים במסופים תפעוליים הממוקמים בקצות העיר.
- הדבר מאפשר תיפעול תקין ומסלול אופטימי בהתחשב בביקוש וברשת הרחובות.
- **מסופים מסוג זה מוגדרים כמסופים תפעוליים.**



תשתיות תחבורה ציבורית

חניון מנועי בית שמש



- לצד תשתית החנייה הנדרשת לטובת הפעלת שירות איכותי כנדרש, נדרשת תשתית חנייה ותחזוקה משמעותית יותר.
- חניוני לילה וחניונים מנהלתיים - מאפשרים חנייה ארוכת טווח וכן מוסך, מתקן שטיפת רכבים, תחנת תידלוק / טעינה חשמלית, משרדים וכו'.
- מתקנים בסדר גודל כזה לא הכרחי שימוקמו בצמוד לנקודות תחילת וסיום מסלולי הקווים.
- למשל, במקרה של בית שמש כיום, החניון הגדול ביותר ממוקם באזור התעשייה ברוש.



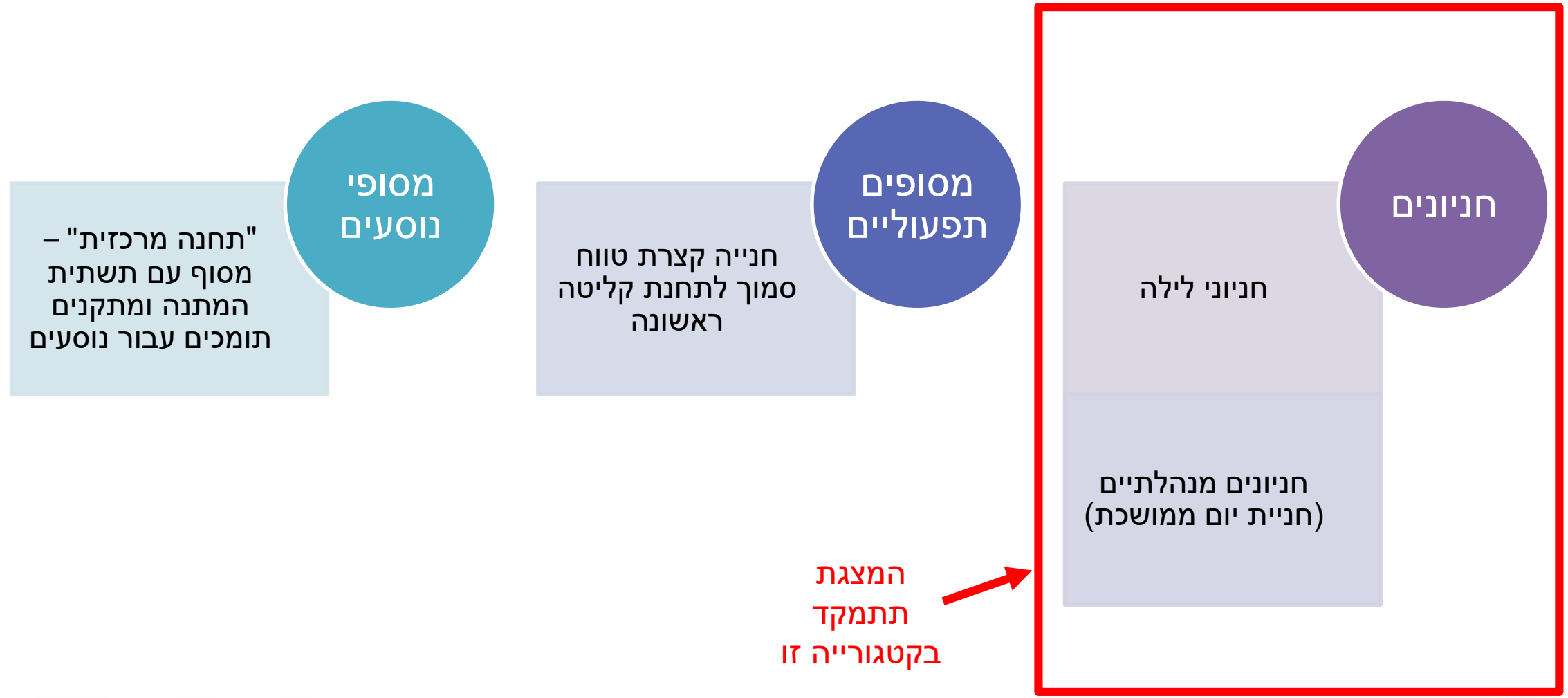
תשתיות תחבורה ציבורית

ללא תשתיות תחבורה ציבורית מספקות, לא ניתן לשפר ולעבות את שירות התחבורה הציבורית.

רמת השירות לנוסע והיכולת לעודד שימוש בתחבורה ציבורית לטווח ארוך תלויים בתשתית זו.



תשתיות תחבורה ציבורית



בית שמש 2040

תשתיות תחבורה ציבורית



- העיר בית שמש גדלה בקצב מהיר וצפויה להגיע לכ- 350-400 אלף תושבים עד לשנת 2040, ע"פ אומדן צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים
- שיעור הפיצול המיועד לתחבורה ציבורית לשנת 2040 הינו 50% - כלומר, כמחצית מהנסיעות הממונעות יתבצעו בתחבורה ציבורית עד לשנת 2040.
- עמידה ביעד זה מצריכה היערכות תשתיתית, לרבות תשתית חניוני לילה, תחזוקה ותפעול.
- תשתית המסופים מיועדת לתמוך בשירות פנים-עירוני, שירות מטרופוליני (לרבות לירושלים) ושירות בינעירוני.



בית שמש 2040 - פרוגרמה לשטחי תיפוע

מתודולוגיה לחישוב

1. תחזית אוכלוסייה ל-2040.
2. תחזית יצירת נסיעות ממונעות בשיא בוקר ל- 2040 ואופן התפלגותן באמצעים השונים מהמודל התחבורתי.
3. הגדרת יעד פיצול לתח"צ בשיא בוקר ל-2040 לכל מרחב תכנון לפי 40% יעד פיצול מטרופוליני כולל (בבית שמש - 50%*).
4. הערכת נוסעים באוטובוסים ל-2040 ע"י הכפלת יעד הפיצול בתחזית נסיעות ממונעות.
5. הערכת יציאות אוטובוס בשיא בוקר ע"י חילוק הערכת נוסעים באוטובוסים במקדמי המילוי לפי סוגי השירות.
6. המרת יציאות אוטובוס בשיא בוקר לצי רכב משוער ע"י חישוב שמכויל למהירות הממוצעת במצב הקיים.
7. המרת צי הרכב לשטח חניות בדונם תוך חלוקה לפי סוגי הרכב.
8. לאחר חישוב צי רכב נעשו בקורות והתאמות לתכנית האסטרטגית לפיתוח רשת האוטובוסים.

* יעד הפיצול הוגדר לפי תכנית אסטרטגית לעמידה ביעד פיצול ביעד 2040, 40% בממוצע במטרופולין ואיפיון כלל מרחב לפי מאפייניו

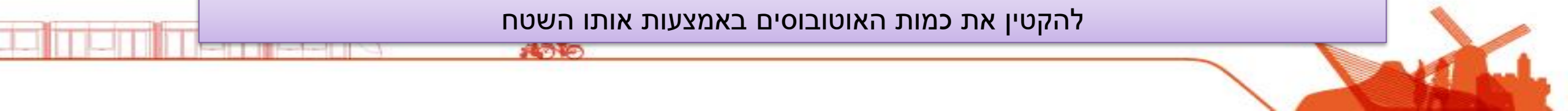


אומדן מספר עמדות ושטח נדרש לחניית לילה

2040 - מטרופולין ירושלים

מרחב תכנון	מספר חניות לילה נדרשות	שטח נדרש (בדונם)
ירושלים	2,800	350
בית שמש וחבל עדולם	1,100	137.5
מבשרת ציון ופרוזדור ירושלים	120	15
צור הדסה והמזלג	50	6.25

הערכת השטח כוללת תמהיל שבו חלק מהצי מופעל באמצעות אוטובוסים מפרקיים ובאופן זה ניתן להקטין את כמות האוטובוסים באמצעות אותו השטח

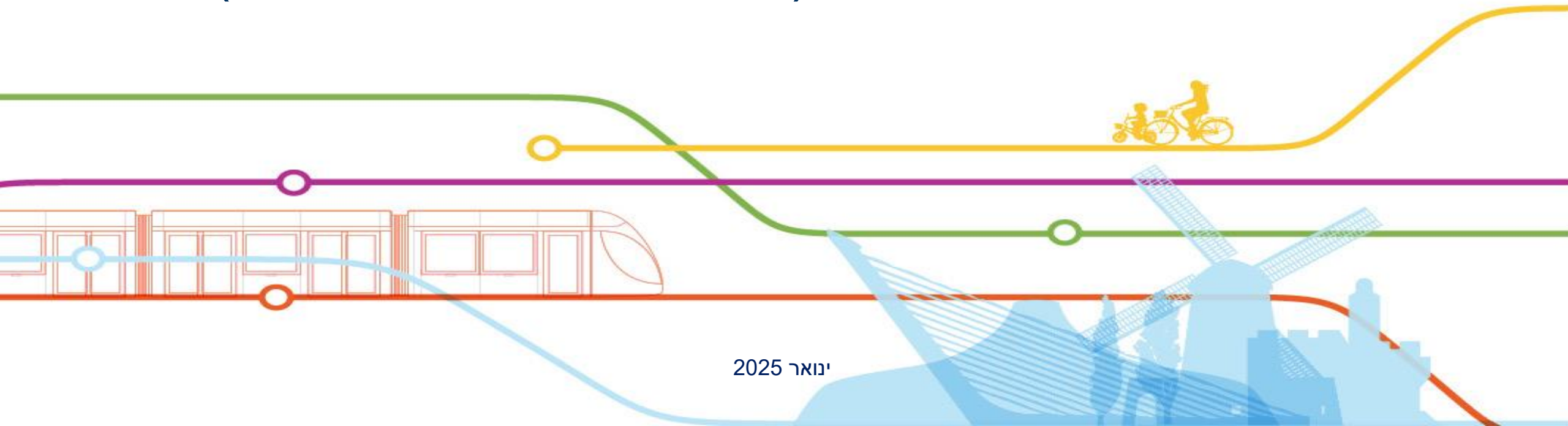




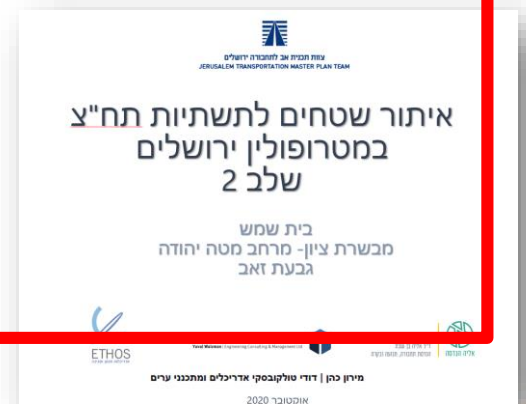
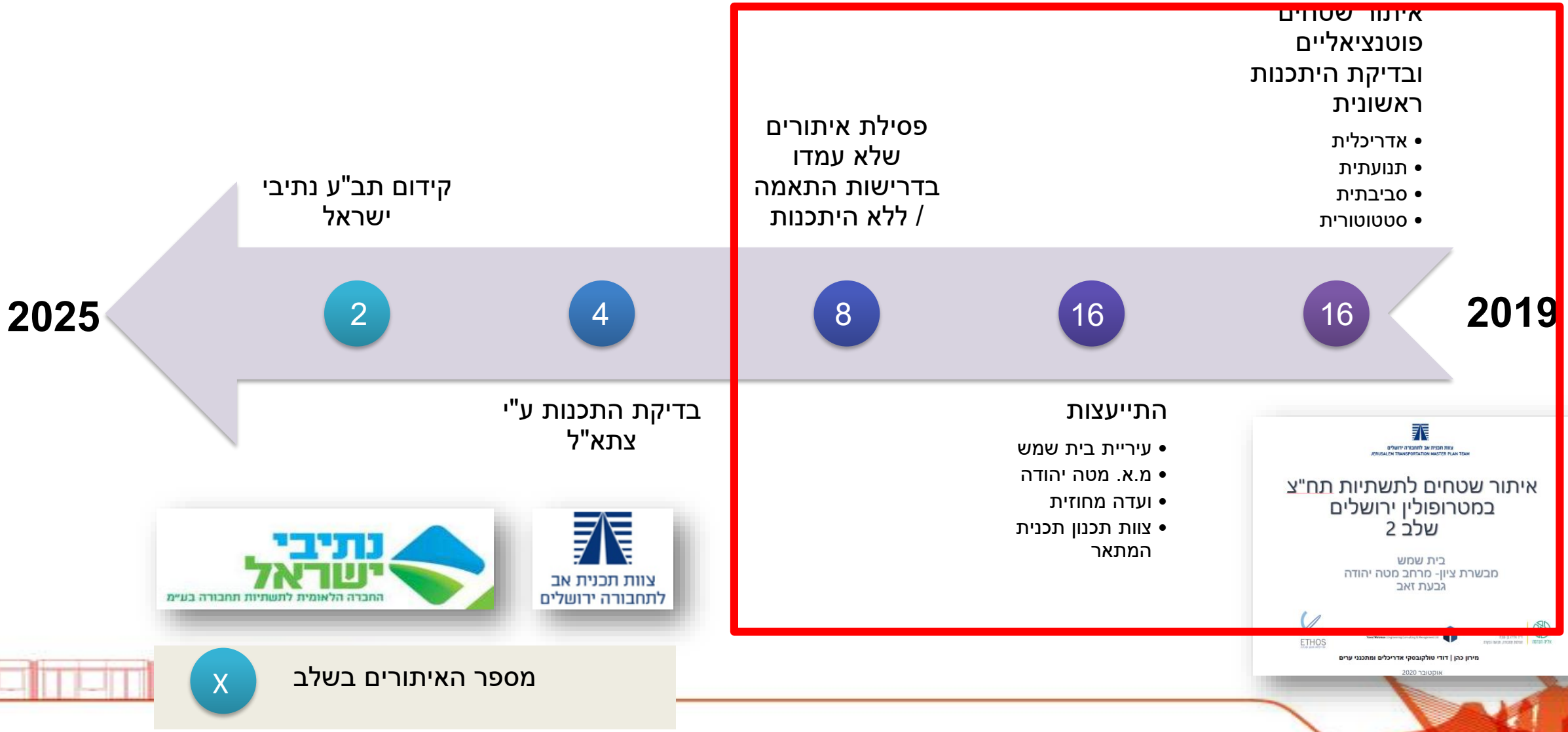
צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים
JERUSALEM TRANSPORTATION MASTER PLAN TEAM



סקירת העבודה לאיתור תשתיות תח"צ שנערכה ב-2019-2020 (צוות תכנית אב לתחבורה)



חלופות מאקרו לחניוני אוטובוסים בבית שמש

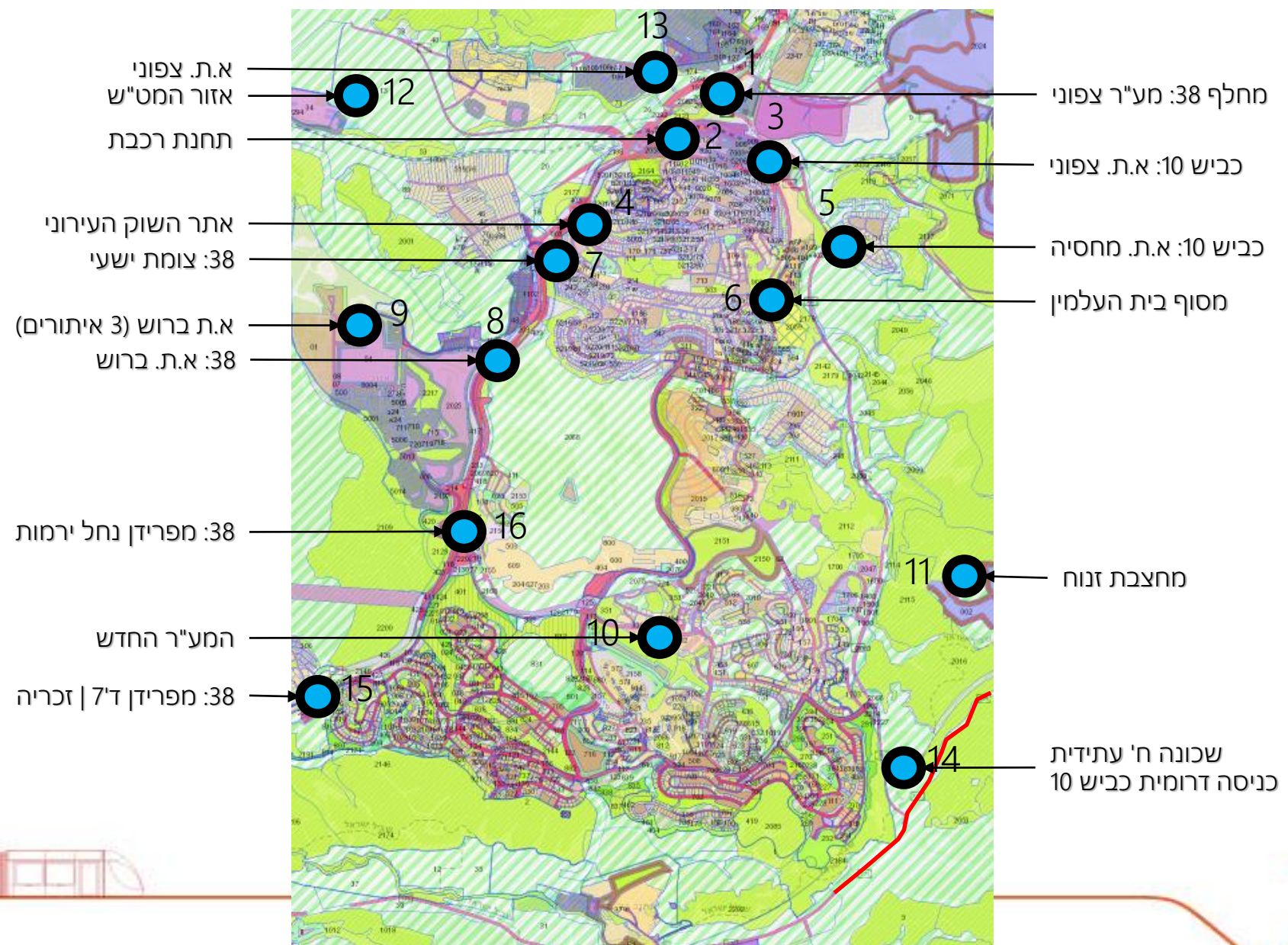


האיתורים נבחנו לפי ארבע דיסציפלינות מרכזיות:

- **התאמה התחבורתית ועילות התפעולית.** כמות העמדות הפוטנציאלית, יעילות השירות, נגישות המתקן והקרבה למרכז הכובד של התח"צ (בעיקר בהיבט של מסופים).
- **התאמה סביבתית.** קריטריון זה נבחן לפי רגישות סביבתית, קרבה לנחלים, אתרי מורשת, צמידות דופן, מרחק משימושים רגישים, ייעודי קרקע לפי תמ"א 1 ו-30/1, חומ"ס ועוד.
- **התאמה למרקם העירוני.** השתלבות במרקם הנופי והאורבני, ניצפות, יעילות השימוש בקרקע, האפשרות לשילוב שימושים נוספים והתאמה סטטוטורית
- **מורכבות הביצוע, עלויות ההקמה והתפעול**

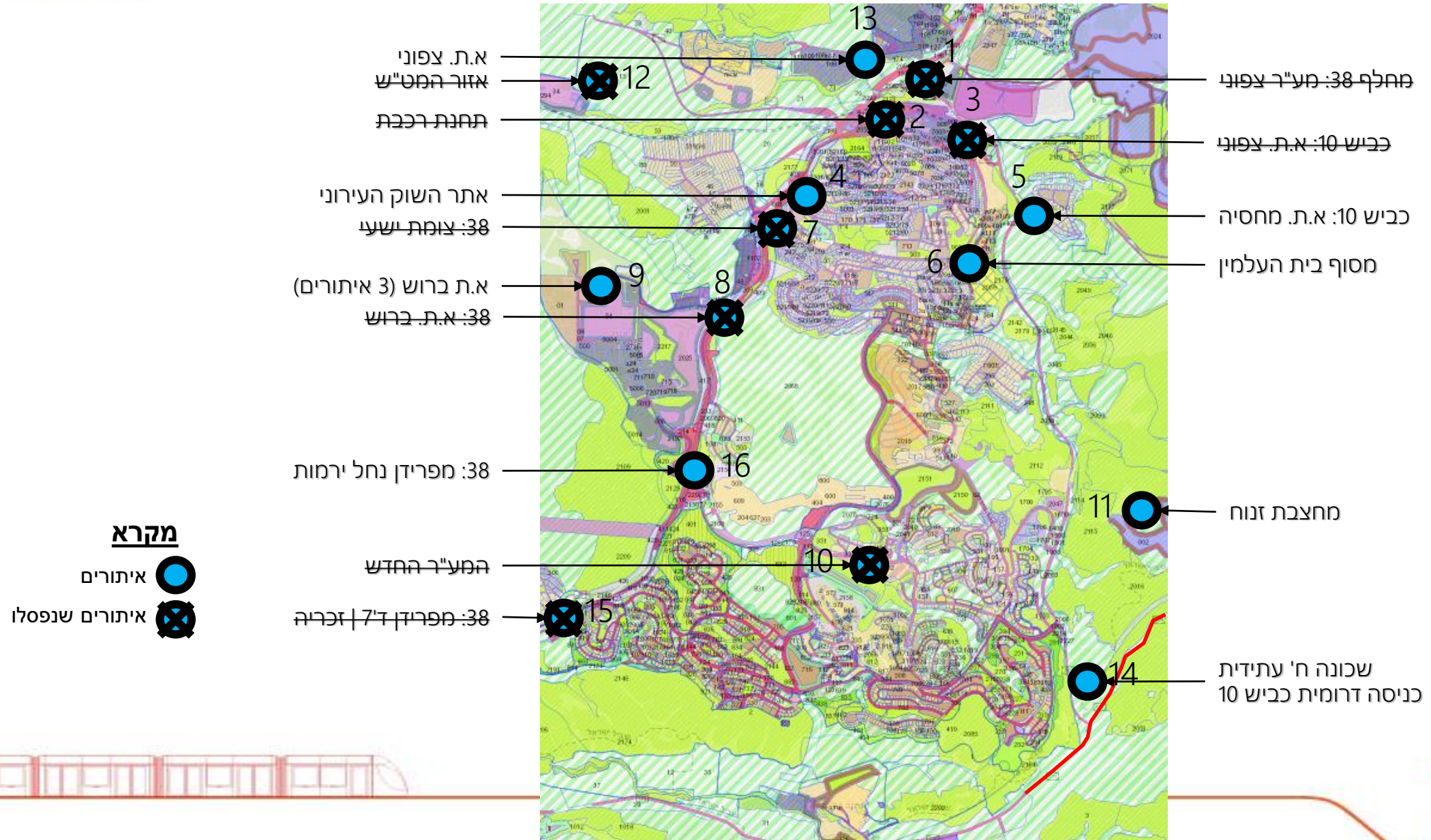
חלופות המאקרו

שלב ראשון - 16 איתורים



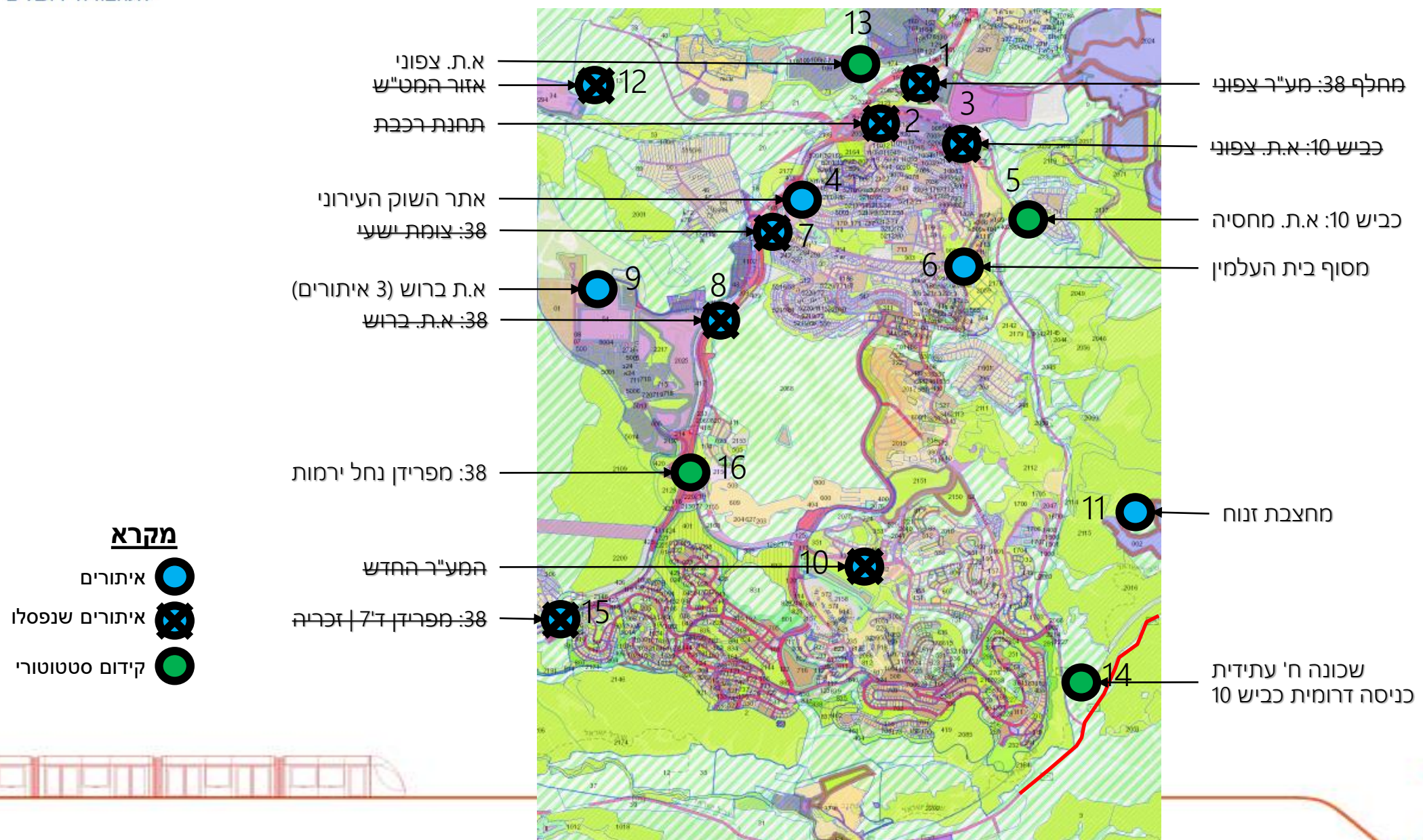
חלופות המאקרו

שלב שני (לאחר סינון ראשוני) - 8 איתורים



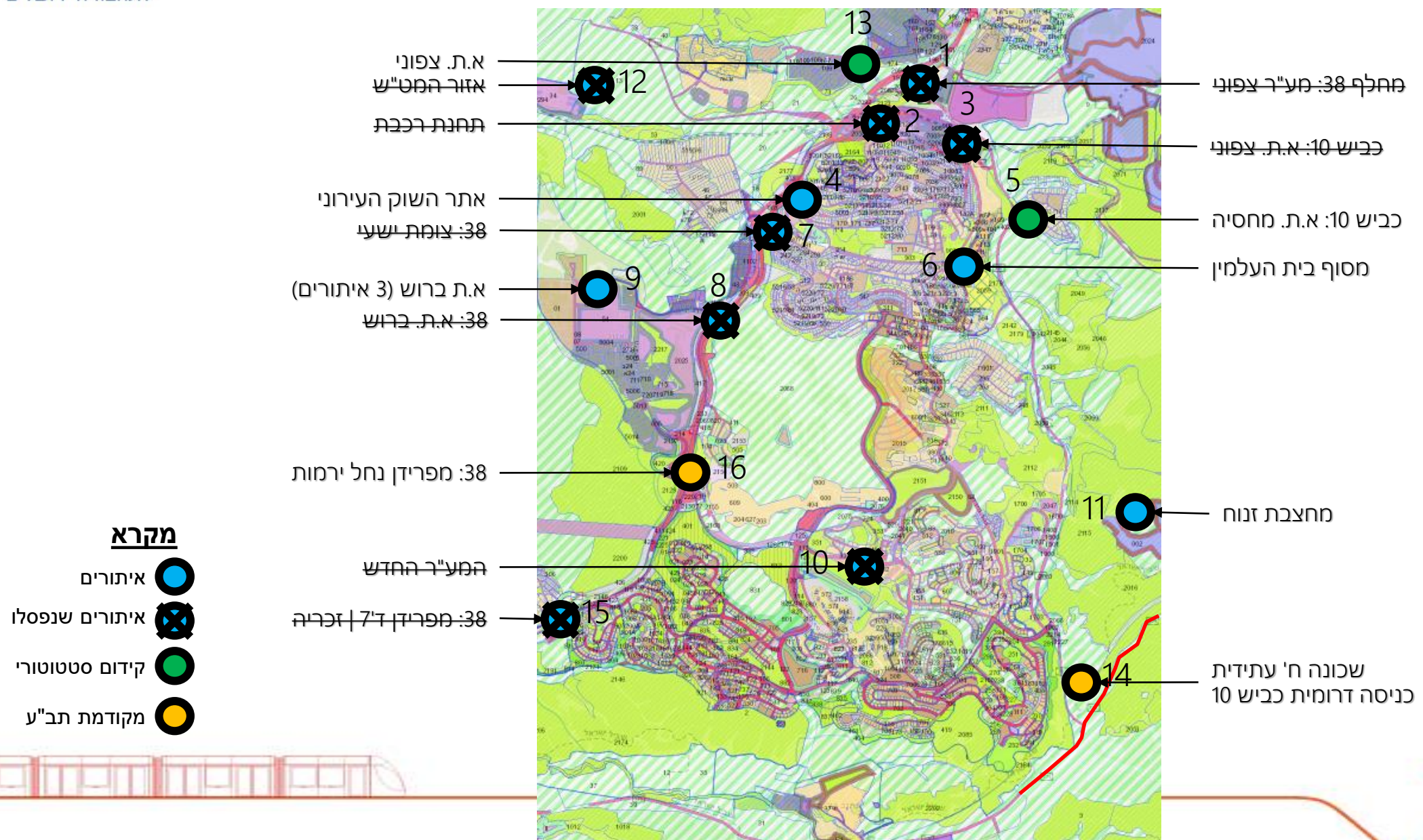
חלופות המאקרו

שלב שני (קידום סטטוטורי) - 4 איתורים

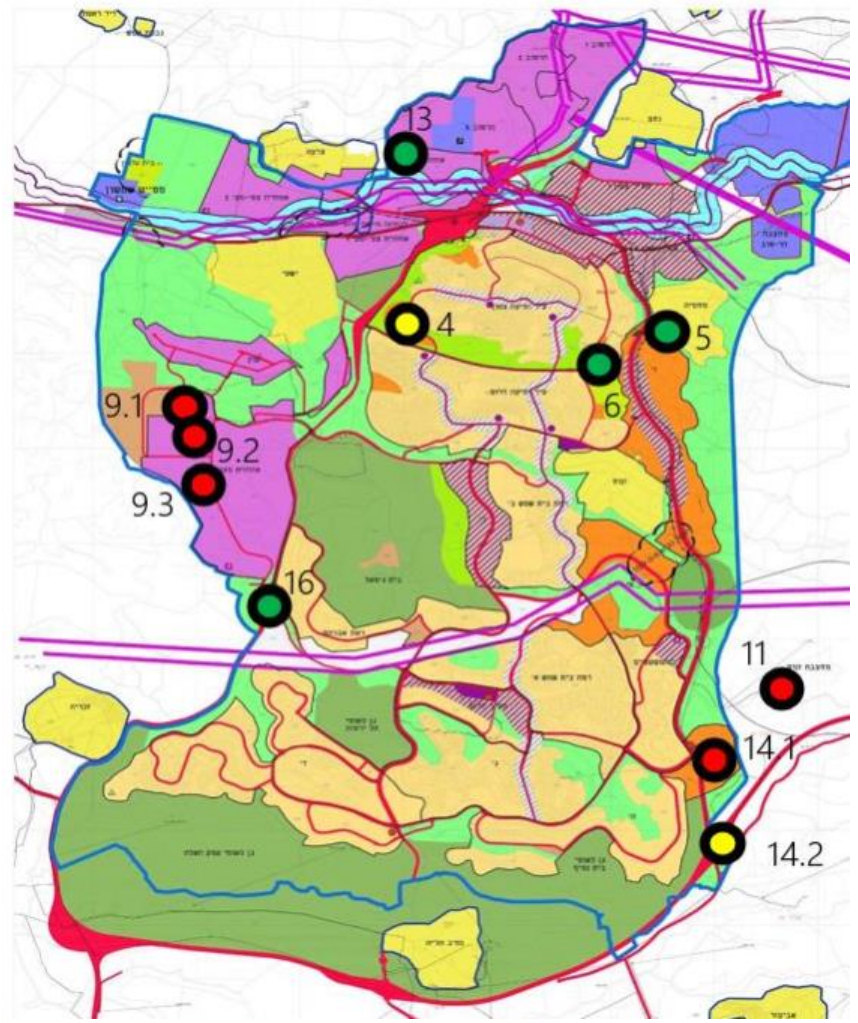


חלופות המאקרו

שלב שני (קידום סטטוטורי) - 2 איתורים



תוצאות השוואת האיתורים המלצות צוות התכנון



היבט/איתור	4	5	6	9.1	9.2	9.3	11	13	א.14	ב.14	16
תחבורה, תנועה ויעילות תפעולית											
השתלבות עם המרקם האורבני והיבטים תכנוניים וסטטוטוריים											
היבטים סביבתיים											
מורכבות הביצוע ועלויות											
סיכום	מומלץ לבחון מול העירייה קידום חניון בהתייחס לשני השלבים כמתאר לעיל.	לקדם הסדרת חניון באיתור.	מומלץ לקדם הרחבת החניון הקיים.	לא לקדם בשלב הראשון. מומלץ לקדם רק במידה ואין איתורים מתאימים אחרים לחניוני לילה.	מאחר והחניון מקדם ע"י חברת סופרבוס, אין צורך בשלב זה בפעולות נוספות. יש לבחון פתרון לקראת תום תק' החכירה- הארכת החכירה או הקמת חניונים חלופיים בבית שמש.	לא מומלץ לקידום, קיימת בעיה תפעולית במקום סמוך למחצבה פעילה. אין צפי להפסקת פעילות המחצבה. התנגדות גופים ירוקים, המעוניינים בשיקום המחצבה.	מומלץ לקדם הסדרת חניון	לא מומלץ לקידום. ניתן לשקול בעתיד מיקום חניון עם פיתוח האזור	מומלץ לקדם בכפוף לתיאום נוסף - מחייב תיאום מול נת"י.	קידום הסדרת חניון במקום	

הומלץ לקידום:

- איתור 5 - שכונה ו' בית העלמין
- איתור 6 - בית העלמין
- איתור 13 - א.ת. צפוני (שיתוף עם מטה יהודה)
- איתור 16 - כביש 38: מחלפון נחל ירמות- נדרש תיאום עם נת"י
- איתור 9.2 - א.ת. ברוש- מנועי בית שמש - קודם ע"י המפעיל, נדרשת הסדרה סטטוטורית

הומלץ לקידום, בכפוף לתיאום נוסף:

- איתור 4 - שוק עירוני/תיירות- מחייב תיאום נוסף עם עיריית ב"ש
- איתור ב.14 - מחלף כביש 39- מחייב תיאום עם נת"י

לא הומלץ לקידום בשלב זה:

- איתור 9.1 - א.ת. ברוש- בי"ס לשוטרים
- איתור 9.3 - א.ת. ברוש- חניון אגד
- איתור 11 - מחצבת זנוח
- איתור א.14 - ציר 10: א.ת. דרומי

תוצאות השוואת האיתורים
תחבורה

טבלה 3: דירוג האיתורים במדדים התשתיתיים (דירוג התאמה לשמש חניון לילה בלבד):

פרמטר להשוואה	משקל	איתור 4- שוק עירוני/תיירות	איתור 5- ציר 10 א.ת. מחסיה	איתור 6 - בית העלמין	איתור 9.1 א.ת. ברוש	איתור 9.2 ממנע בית שמש	איתור 9.3 חניון לילה אגד	איתור 11 - מחצבה	איתור 13 א.ת. צפוני	איתור 14 א- ציר 10: א.ת. דרומי	איתור 14 ב- מחלף כביש 39	איתור 16- כביש 38: מחלפון נחל ירמות
נגישות תנועתית	65%	10	10	8	0	0	1	7	9	10	10	10
כמות עמדות פוטנציאלית	35%	3	3	3	3	10	0	7	7	0	3	3
ציון כללי- חניון לילה	100%	8	8	7	1	4	0	7	8	7	8	8

טבלה 4: דירוג האיתורים במדדים התפעוליים (דירוג המתייחס ליתרון בקרבה לשירות התח"צ):

פרמטר להשוואה	משקל	עירוני/תיירות	איתור 4- שוק עירוני/תיירות	איתור 5- ציר 10 א.ת. מחסיה	איתור 6 - בית העלמין	איתור 9.1 א.ת. ברוש	איתור 9.2 ממנע בית שמש	איתור 9.3 חניון לילה אגד	איתור 11 - מחצבה	איתור 13 א.ת. צפוני	איתור 14 א- ציר 10: א.ת. דרומי	איתור 14 ב- מחלף כביש 39	איתור 16- כביש 38: מחלפון נחל ירמות
יעילות השירות	65%	1	9	4	1	1	1	3	3	4	7	7	4
מיקום ביחס למרכזי הכובד התח"צים בעיר כולה	35%	9	10	5	0	0	1	3	5	6	4	6	6
ציון כללי- חניון תפעולי	100%	4	9	4	1	1	2	3	4	7	6	5	5



תוצאות השוואת האיתורים

סביבה

מספר איתור	רעש אויכות אוויר - מרחק משימושים וייעודים רגישים	חומ"ס מרחק משימושים וייעודים רגישים	תמ"א/תמ"מ - שטחים מוגנים ומרקמים	קירבה לקו חשמל - לפי תמ"מ 30/1	קירבה לקו רגישות אקולוגית - ערכיות וחפיפה למסדרונות אקולוגים	עתיקות	חפיפה לרדיוסי מגן	חפיפה לנחלים	צמידות דופן	ציון משוקלל
4	שימושים: כ-70 מטר ו-80 מטר ממגורים ומבני ציבור בהתאמה. ייעודים: כ-30 מטר ממגורים	כ-70 מטר ממגורים	תמ"מ"א 1 - מרקם עירוני, צמידות לתחום יער נטע אדם. תמ"מ"מ 30/1 - חפיפה עם פארק עירוני, חפיפה חלקית יער נטע אדם. מוקד אכסון מלונאי.	אין קירבה	שטח טבעי ברובו אך כלא	חפיפה עם אתר עתיקות כולל קברים	אין חפיפה	חפיפה לנחל שמש (לא סטטוטורי)	צמידות דופן לבינו קיים	יתרונות: שטח כלא בתחום עירוני. חסרונות: קירבה לשימושים רגישים, חפיפה מלאה לפארק עירוני, וחפיפה חלקית לתחום יער. סיבמול לתיירות ע"פ תמ"מ.*
5	שימושים: כ-70 מטר ממגורים. ייעודים: כ-50 מטר ממגורים.	כ-70 מטר ממגורים	תמ"מ"א 1 - מרקם עירוני. תמ"מ"מ 30/1 - חפיפה עם אזור חקלאי, נוף כפרי פתוח.	אין קירבה	שטח חקלאי פתוח, חפיפה חלקית עם מסדרון אקולוגי	חפיפה עם אתר עתיקות	אין חפיפה	צמידות לנחל זנוח (סטטוטורי)	אין צמידות דופן לבינו קיים.	יתרונות: מרקם עירוני. חסרונות: שטחים פתוחים, חפיפה חלקית למסדרון אקולוגי, קירבה לשימושים רגישים.
6	שימושים: כ-50 מטר ממגורים, כ-60 מטר ממבני ציבור. ייעודים: כ-30 מטר ממגורים.	כ-60 מטר ממבני ציבור	תמ"מ"א 1 - מרקם עירוני. תמ"מ"מ 30/1 - אזור פיתוח עירוני, סמיכות לפארק עירוני	אין קירבה	שימוש במסוף תחבורתי קיים, שטח פתוח עירוני, אין חפיפה למסדרון אקולוגי	חפיפה עם אתר מערות קבורה	אין חפיפה	אין חפיפה	צמידות דופן לבינו קיים	יתרונות: מסוף קיים, שטח עירוני לפיתוח. חסרונות: צמידות למבני ציבור.
9.1	שימושים: כ-220 מטר מכיתות לימוד - מוערב ייעודים: כ-30 מטר ממוסדות ציבור	כ-220 מטר מכיתות לימוד - מוערב	תמ"מ"א 1 - מרקם עירוני. תמ"מ"מ 30/1 - אזור תעשיה	אין קירבה***	שטח טבעי ערכי בחלקו אך בייעוד לפיתוח, כלא חלקית באזור התעשיה, אין חפיפה למסדרון אקולוגי	חפיפה עם אתר עתיקות	אין חפיפה	אין חפיפה	צמידות דופן לבינו קיים	יתרונות: מרקם עירוני, מגודר כאזור תעשיה, שטח כלא. חסרונות: צמידות למבני ציבור, חלק מהאיתור נמצא בשטח טבעי ערכי.
9.2	שימושים: מעל 300 מטר מכיתות לימוד - מוערב ייעודים: כ-30 מטר ממוסדות ציבור	מעל 300 מטר ממוסדות רגישים כיתות לימוד.	תמ"מ"א 1 - מרקם עירוני. תמ"מ"מ 30/1 - אזור תעשיה	אין קירבה***	שטח מופר כלא, אין חפיפה למסדרון אקולוגי	חפיפה עם אתר עתיקות	אין חפיפה	אין חפיפה	צמידות דופן לבינו קיים	יתרונות: מרקם עירוני, מגודר כאזור תעשיה, שטח כלא ומופר. חסרונות: סמיכות מסימת למוסדות ציבור.
9.3	אין יעודים ושימושים רגישים בקרבת החניון.	אין שימושים רגישים בקרבת החניון	תמ"מ"א 1 - מרקם עירוני. תמ"מ"מ 30/1 - אזור תעשיה	אין קירבה***	שטח מופר, אין חפיפה למסדרון אקולוגי, חניון קיים באזור התעשיה	חפיפה עם אתר עתיקות	אין חפיפה	אין חפיפה	צמידות דופן לבינו קיים	יתרונות: חניון קיים, מרקם עירוני, מגודר כאזור תעשיה, שטח כלא. חסרונות: רחוק משימושים רגישים. חסרונות: אין חסרונות סביבתיים משמעותיים.
11	שימושים: מעל 300 מטר משימושים רגישים ייעודים: מעל 300 מטר מיעודים רגישים.	אין שימושים רגישים בקרבת החניון	תמ"מ"א 1 - מחוץ למרקם העירוני, חפיפה עם יער נטע אדם. תמ"מ"מ 30/1 - כרייה וחציבה, אזור הליבה השמורה.	אין קירבה***	נמצא בתוך הליבה השמורה, מוקף מסדרונות אקולוגיים, היתכנות לאפקט שוליים מבחינה אקולוגית. שטח מופר.	חפיפה חלקית עם אתר עתיקות	אין חפיפה	אין חפיפה	אין צמידות דופן פרט למחצבה	יתרונות: מרחק רב משימושים רגישים. חסרונות: נמצא בתוך הליבה השמורה. צמידות למסדרונות אקולוגיים. חפיפה חלקית לתחום יער. צמידות לשטחים פתוחים בעלי ערכיות אקולוגית.
13	שימושים: מעל 300 מטר משימושים רגישים. ייעודים: מעל 280 מטר מיעודים רגישים	מעל 300 מטר משימושים רגישים.	תמ"מ"א 1 - סמיכות ליער פארק. תמ"מ"מ 30/1 - חפיפה עם אזור חקלאי - נוף כפרי פתוח.	אין קירבה***	מופר ברובו. חפיפה חלקית למסדרון אקולוגי.	חפיפה חלקית עם אתר עתיקות	אין חפיפה	אין חפיפה	צמידות דופן לבינו קיים	יתרונות: מרחק רב משימושים רגישים. חסרונות: צמידות ליער פארק, חפיפה חלקית עם מסדרונות אקולוגיים.
14.א	שימושים: כ-180 מטר מרחק ממגורים. ייעודים: כ-200 מטר מיעודים רגישים	כ-180 מטר ממגורים	תמ"מ"א 1 - מחוץ למרקם העירוני, חפיפה עם יער נטע אדם. תמ"מ"מ 30/1 - חפיפה עם אזור אזור חקלאי - נוף כפרי פתוח.	אין קירבה	חפיפה למסדרון אקולוגי, רגישות אקולוגית גבוהה.	חפיפה עם אתר עתיקות	אין חפיפה	מרחק של כ-350 מטר מנחל זנוח (סטטוטורי).	אין צמידות דופן לבינו קיים.	יתרונות: מרחק רב יחסית משימושים רגישים. חסרונות: החלופה נמצאת בחלקה בתוך הליבה השמורה. שטחים פתוחים + חקלאיים, חפיפה למסדרון אקולוגי, המתאר.
14.ב	שימושים: כ-250 מטר מרחק ממגורים. ייעודים: כ-250 מטר מיעודים רגישים.	כ-250 מטר ממגורים	תמ"מ"א 1 - מחוץ למרקם העירוני, חפיפה חלקית עם יער נטע אדם. תמ"מ"מ 30/1 - חפיפה עם הליבה השמורה, חפיפה עם אזור חוץ אקולוגי. חפיפה לדרכים (ראשית ומשנית), האיתור נמצא בתוך מחלף.	אין קירבה	חפיפה מלאה למסדרון אקולוגי, השטח נמצא בתוך מחלף.	חפיפה עם אתר עתיקות, חלקית עם דרך מהתקופה הרומית	אין חפיפה	אין חפיפה	אין צמידות דופן, אך בתוך מחלף	יתרונות: מרחק רב יחסית משימושים רגישים. חסרונות: החלופה נמצאת בחלקה בתוך הליבה השמורה. החלופה תלויה בהשתלבות עם המחלף.
16	שימושים: מעל 300 מטר משימושים רגישים. ייעודים: כ-150 מטר מיעודים רגישים.	מעל 300 מטר משימושים רגישים.	תמ"מ"א 1 - מרקם עירוני, צמוד למחלף ולדרך ראשית. צמידות ליער נטע אדם מדרום. תמ"מ"מ 30/1 - אזור פיתוח עירוני, צמידות לרצועה לתכנון של רכבת קלה. סמיכות למחלף.	במרחק של כ-300 מטרים - מתח-על קו - במרחק כ-350 מטרים - קו מתח עליון.	שטח מופר ברובו, חפיפה למסדרון אקולוגי, שטחים פתוחים הנמצאים מדרום. השטח בתוך מחלף.	חפיפה עם אתר עתיקות	אין חפיפה	סמיכות לנחל ירימות (לא סטטוטורי)	אין צמידות דופן, אבל בתוך מחלף	יתרונות: שטח כלא ברובו, מרחק רב משימושים רגישים. חסרונות: צמידות ליער נטע אדם





צוות תכנית אב
לתחבורה ירושלים



תוצאות השוואת האיתורים אורבני

מספר איתור	השתלבות עם המרקם האורבני	השתלבות עם המרקם הנופי	ניצפות	יעילות השימוש בקרקע	שילוב שימושים נוספים שאינם תחבורתיים	התאמה סטטוטורית ותכנונית	מתנגדים פוטנציאליים	ציין משקל
4	ניתן לשלב ביעודים המאושרים לאתר למעט תיירות בחלק מהאתר	מורדות גבעה	נצפה הן משכונות סמוכות והן מצירי תחבורה-תדרש תציעה ויזואלית	שטח גדול מאוד לא צפוי שניתן יהיה לפתח את כולו	ניתן לשלב יעודים רבים	השטח מיועד לפיתוח אינטנסיבי ליעודים שאפשר להשתלב בהם חלקית	שכונות מגורים בקרבת מקום אך ניתן לשלב והנגישות אינה פוגעת במגורים	3.1
5	ההשתלבות תהיה טובה רק עם פיתוח ציר 10 ושכונה ו	מטע ושדה פתוחים	ניצפות מציר 10 ומהשכונות	חלק מהשטח הוא שדה פתוח	למעט תחנת התידלוק עצמה אין היתכנון לשילוב שימושים נוספים	יעוד קיים תחנת תידלוק אבל על חלק מהמגרש בלבד	תושבי מחסיה, תושבים בשכונות ממול, ארגונים סביבתיים	2.6
6	המרקם האורבני הקיים אינו מובהק. ניתן לחזק את שילוב המתקן עם תכנון נכון	ניתן לשלב בשיפוע הקיים של הקרקע. אין היבטים נופיים מובהקים	ניצפות מכיוון מזרח	המצב הקיים הוא של מגרש תחבורתי קטן במתחם גדול ולא מנוצל. ניתן ליעל משמעותית.	ניתן להוסיף שימושים עירוניים כולל לתועלת בית העלמין. ניתן להוסיף מעבר נוח לציבור בין הרחובות הקיימים-כולל מעליות וכי	יש חניון קיים	אין שכנים מידיים	4
9.1	אין קונטקסט אורבני	ללא ערכים נופיים-מיועד לפיתוח	מעטה	השטח בתת-ניצול-ניתן וצריך להוסיף שימושים	מגרש גדול מאוד ניתן לשלב את השימושים הצפויים במגרש (כולל חניית האקדמיה) אך לא בשטח התח"ץ	דרושה התאמה פשוטה יחסית	התנגדות המשטרה ומג"ב	4.1
9.2	אין קונטקסט אורבני-א.ת.	ללא ערכים נופיים-א.ת.	ללא	כנ"ל-אלא אם יידרשו בעתיד שטחים נוספים לתעסוקה	קשה יהיה לחזור לשימוש תעשייה או לשילוב תעשייה במתקן	א.ת.	התנגדות מנועי בית שמש לשינוי סטטוטורי	3.7
9.3	א.ת.	ללא ערכים נופיים-א.ת.	ללא	רק ע"י תוספת קומות	מגרש קטן קשה לשילוב שימושים	א.ת.	התנגדות בעלי הזכויות במגרש	3.3
11	ל"ר	אזור מופר לגמרי אבל המרחב הוא נופי ויתכן שיהיה רצון לשיקום נופי בעתיד	ללא	אזור בתת ניצול	לא צפויה דרישה לשימושים נוספים באזור זה	מחצבה מחוץ לתחום העירוני	התנגדות בעלי הזכויות במגרש, התנגדות אירגונים "ירוקים" ופרויקט שיקום מחצבות.	3.5
13	קונטקסט מתאים- א.ת. שהולך ומתפתח	אזור מופר היום ומיועד לתעשייה	ניצפה אך הקונטקסט הוא תעשייה	מגרש רגולרי בעל שיפוע מתון	מגרש גדול. לא צפויה דרישה לשימושים נוספים	א.ת. אך לא צפוי קושי בהתאמה סטטוטורית	אין	4.3
א.14	האיתור רלוונטי רק במסגרת החלטות תכנית המתאר הכוללנית לפתח את המתחם	האיתור רלוונטי רק במסגרת החלטות תכנית המתאר הכוללנית לפתח את המתחם	נוכחות על כביש 10 מקומי	השטח פנוי אם כי לא מישורי מאוד	לא צפויה דרישה לשימושים נוספים	האיתור רלוונטי רק במסגרת החלטות תכנית המתאר הכוללנית לפתח את המתחם	ארגונים שמטרתם שמירה על הסביבה והנוף	2.1
ב.14	קונטקסט תחבורתי	מחלף מתוכנן אבל במרחב פתוח	מחלף מתוכנן אבל במרחב פתוח	שילוב במחלף מתוכנן	השימושים הם תחבורתיים אבל מסוגים שונים ומגוונים	מחלף מתוכנן	יתכנו קשיים סביבתיים	4
16	קונטקסט תחבורתי אבל "שער" המהווה כניסה לעיר	קונטקסט תחבורתי אבל "שער" המהווה כניסה לעיר	ניצפה מאוד אבל בתכנון מתאים יכול להשתלב ב"שער" כניסה תחבורתי לעיר	שילוב במחלף	שימושים תחבורתיים בלבד	שילוב במחלף אבל בשטחים "פתוחים" של המחלף (שטח דרך לטיפול נופי)	התנגדות ארגונים סביבתיים	3.5





צוות תכנית אב
לתחבורה ירושלים



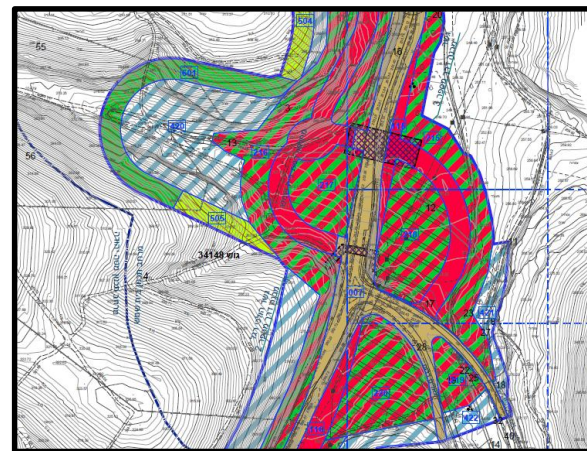
הרשות הארצית
לתחבורה ציבורית

איתור מס' 16 כביש 38: מחלפון נחל ירמות

ניתוח איתור לדוגמה

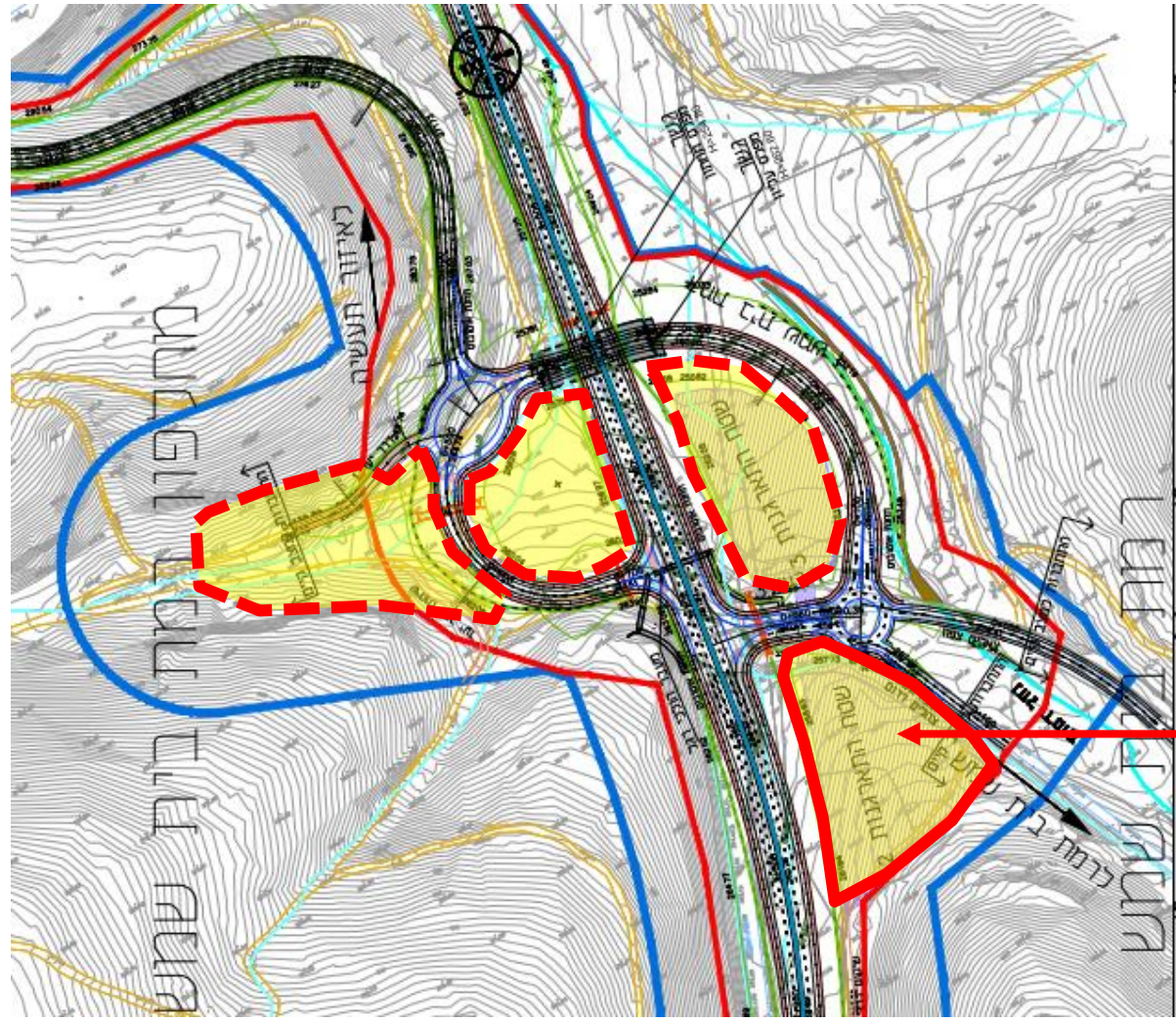


שטח האיתור:



איתור 16-מחלפון נחל ירמות וכביש גישה חדש לא.ת. הדרומי על רקע תכנית כביש ארצי 38

ניתוח איתור לדוגמה



20 דונם
שטח התארגנות





איתור מס' 16 כביש 38: מחלפון נחל ירמות

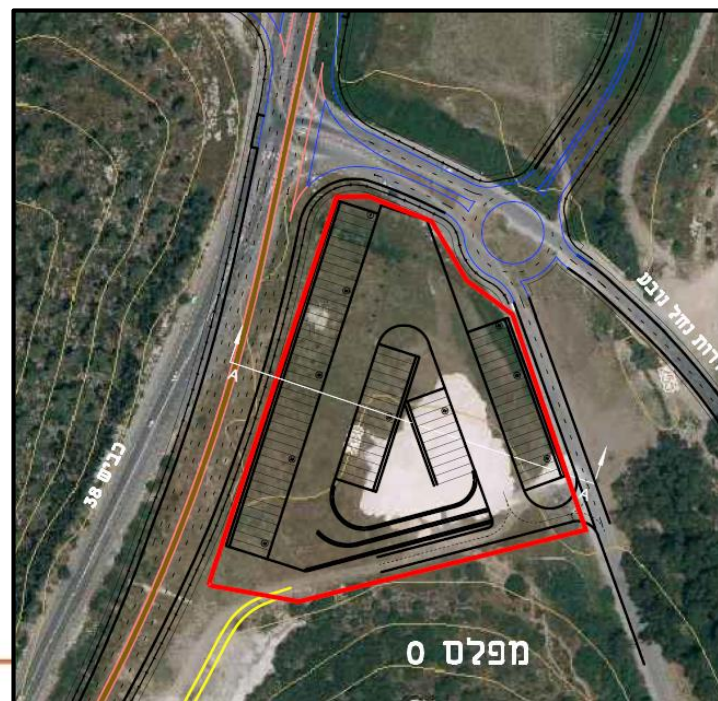
ניתוח איתור לדוגמה



חלופה 1 -

היקף חניות: 194 מ"ח, ב-2 מפלסים (אפשרות להוספת מפלסים)

- * ללא תחנת תדלוק ושטיפה
- * דורש התאמה של תכנון התנועה במחלף, להבטחת גישות מלאות.
- * המיקום- בכניסה לעיר, יחייב התייחסות אדריכלית ייחודית

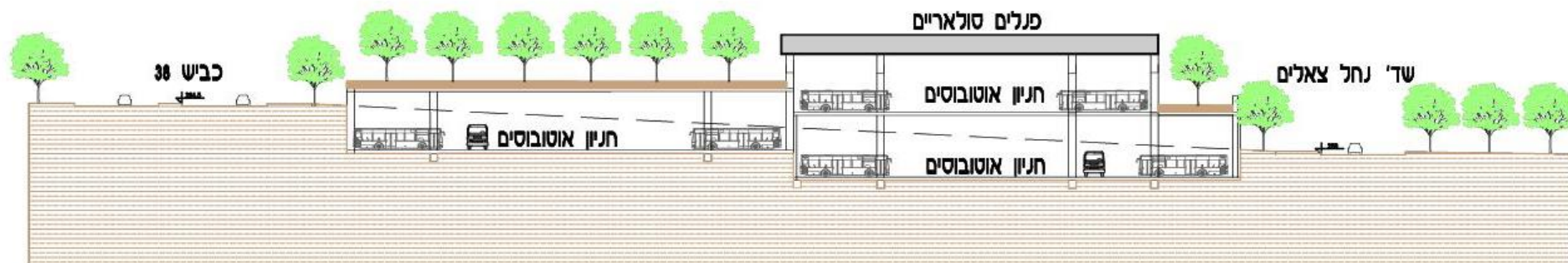




צוות תכנית אב
לתחבורה ירושלים



ניתוח איתור לדוגמה





איתור מס' 16 כביש 38: מחלפון נחל ירמות

ניתוח איתור לדוגמה

חלופה 2 -

היקף חניות: כ-50 עמדות בכל "סיבוב" (מפלס)

ללא תחנת תדלוק ושטיפה

דורש התאמה של תכנון התנועה במחלף באופן שיאפשר גישה
לחניון ויציאה לכל הכיוונים



ניתוח איתור לדוגמה

תחבורה, תנועה ותפעול

פרמטר	ציון מנורמל	התייחסות פרטנית
יעילות השירות	4	קרוב יחסית למספר תחנות קצה קטנות
מיקום ביחס למרכזי הכובד התח"ציים בעיר כולה	6	מרחק נמוך יחסית ממרכזי הכובד העיקריים
נגישות תנועתית	10	ממוקם על מחלף כביש 39 ושד' נחל צאלים, עם אפשרות גישה לכל הכיוונים (בכפוף לתכנון המפורט במחלף)
כמות עמדות פוטנציאלית	3	מספר עמדות לא גדול יחסית - קיימת אפשרות להוספת מפלסים.
ציון משוקלל מנורמל	6	מתאים מאוד לשמש כחניון תפעולי מבחינת מיקום, מתאים גם לשימוש כחניון לילה קטן יחסית



צבע	ניקוד	הסבר
	1	גרוע / חסרון מובהק
	2	גרוע-בינוני / חסרון מסוים
	3	בינוני / ניטרלי
	4	בינוני-טוב / יתרון מסוים
	5	טוב / יתרון מובהק

ניתוח איתור לדוגמה

אדריכלות ומורכבות הביצוע

פרמטר	ציון מנורמל	התייחסות פרטנית
השתלבות עם המרקם האורבני	4	קונטקסט תחבורתי אבל "שער" המהווה כניסה לעיר גם מבינה נופית
השתלבות עם המרקם הנופי	3	קונטקסט תחבורתי אבל "שער" המהווה כניסה לעיר גם מבינה נופית
ניצפות	3	ניצפה מאוד אבל בתכנון מתאים יכול להשתלב ב"שער" כניסה תחבורתי דרום מערבי.
יעילות השימוש בקרקע	5	שילוב במחלפון מתוכנן
שילוב שימושים נוספים שאינם תחבורתיים	2	השימושים הם תחבורתיים בלבד
התאמה סטטוטורית ותכנונית	4	שילוב במחלפון אבל בשטחים "פתוחים" של המחלפון (שטח דרך לטיפול נופי)
מתנגדים פוטנציאליים	3	ארגונים שמטרתם שמירה על הסביבה והנוף
מורכבות ביצוע	4	השתלבות עם מחלפון אך השטחים נוחים
ציון משוקלל	3.5	



צבע	ניקוד	הסבר
	1	גרוע / חסרון מובהק
	2	גרוע-בינוני / חסרון מסוים
	3	בינוני / ניטרלי
	4	בינוני-טוב / יתרון מסוים
	5	טוב / יתרון מובהק

סביבה

ניתוח איתור לדוגמה

פרמטר	התייחסות פרטנית
רעש ואיכות אוויר	שימושים: מעל 300 מטר משימושים רגישים. ייעודים: כ- 150 מטר מיעודים רגישים.
מרחק משימושים וייעודים רגישים	מרחק משימושים וייעודים רגישים
חומ"ס	מרחק משימושים וייעודים רגישים
תמ"א/תמ"מ - שטחים מוגנים ומרקמים	תמ"א 1 - מרקם עירוני, צמוד למחלף ולדרך ראשית. צמידות ליער נטע אדם מדרום. תמ"מ 30/1 - אזור פיתוח עירוני, צמידות לרצועה לתכנון של רכבת קלה. סמיכות למחלף.
קירבה לקו חשמל - לפי תמ"מ 30/1	במרחק של כ- 300 מטרים - קיימים קו מתח-על במרחק כ-350 מטרים - קו מתח עליון.
רגישות אקולוגית - ערכיות וחפיפה למסדרונות אקולוגים	שטח מופר ברובו, חפיפה למסדרון אקולוגי, שטחים פתוחים הנמצאים מדרום. השטח בתוך מחלף.
עתיקות	חפיפה עם אתר עתיקות
חפיפה לרדיוסי מגן	אין חפיפה
חפיפה לנחלים	סמיכות לנחל ירמות (לא סטטוטורי)
צמידות דופן	אין צמידות דופן, אבל בתוך מחלף
סיכום	יתרונות: שטח כלוא ברובו, מרחק רב משימושים רגישים. חסרונות: צמידות ליער נטע אדם

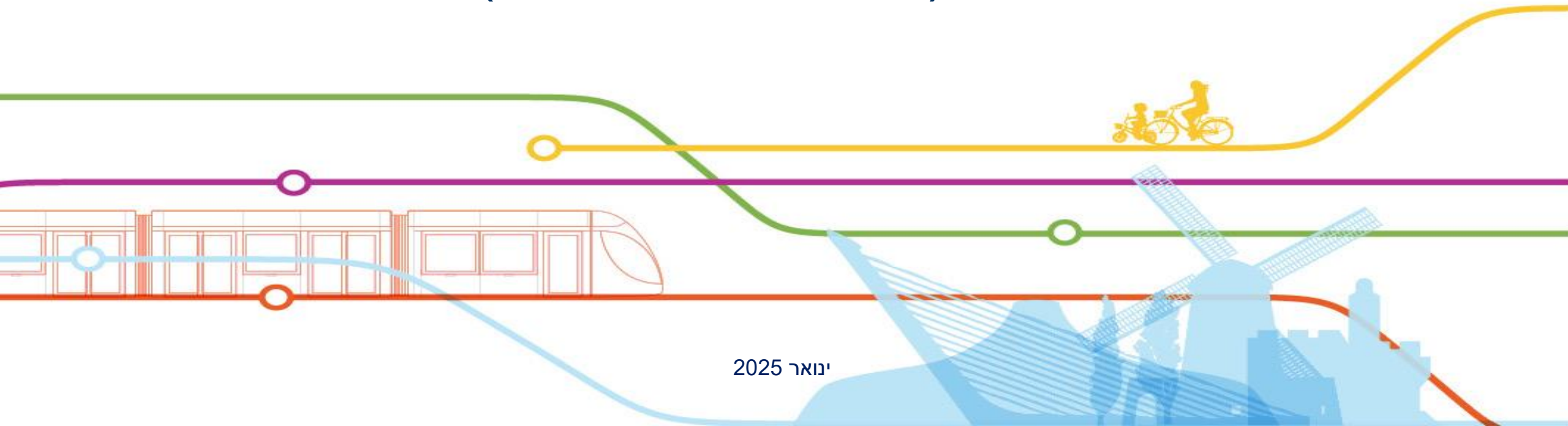




צוות תכנית מב לתחבורה ירושלים
JERUSALEM TRANSPORTATION MASTER PLAN TEAM



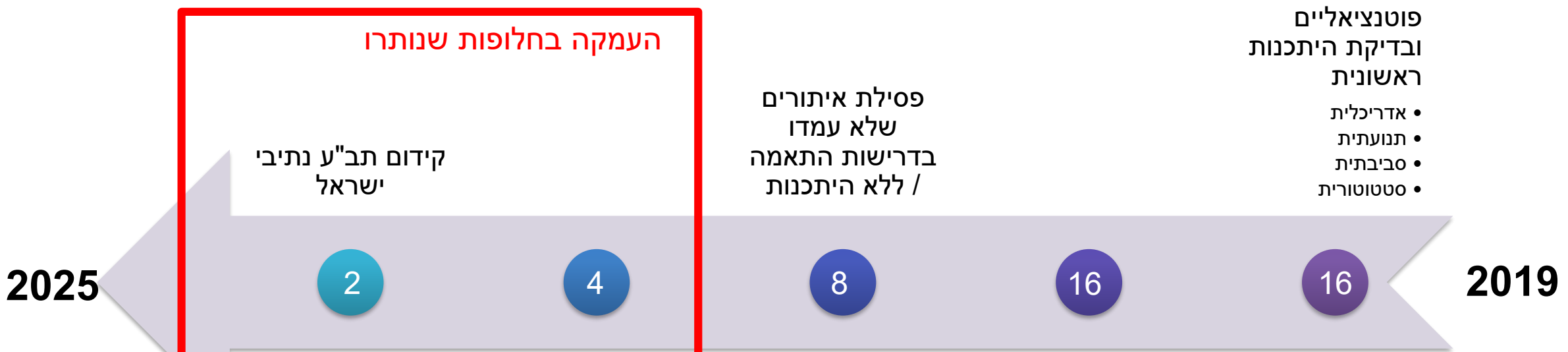
סקירת החלופות שנבחנו במסגרת תכנון סטטוטורי בשנת 2023 (על ידי נתיבי ישראל)



חלופות מאקרו לחניוני אוטובוסים בבית שמש

איתור שטחים
פוטנציאליים
ובדיקת היתכנות
ראשונית

- אדריכלית
- תנועתית
- סביבתית
- סטטוטורית



קידום תב"ע נתיבי
ישראל

פסילת איתורים
שלא עמדו
בדרישות התאמה
/ ללא היתכנות

המשך קידום
סטטוטורי ע"י
צתא"ל

התייעצות

- עיריית בית שמש
- מ.א. מטה יהודה
- ועדה מחוזית
- צוות תכנון תכנית המתאר



X מספר האיתורים בשלב

בחינת המאקרו - מרחבי החיפוש ע"ר תצ"א



מרחב חיפוש מסוף
תפעולי יוסף קארו

מרחב חיפוש חניון לילה דרום-
מערב - נחל ירמות

מרחב חיפוש מסוף חניון
לילה דרום-מזרח - 39/3855

חלופות מאקרו בבחינה ל-3 במסופים



מסוף	מספר חלופה	תיאור
חניון לילה דרום מערבי	3.1	מפרידן נחל ירמות - בחלק הצפוני
	3.2	מפרידן נחל ירמות - בשטח הכלוא של המפרידן
	3.3	מפרידן נחל ירמות - בתא שטח 950
	5.1	א.ת.ברוש בי"ס לשוטרים
	5.7	א.ת.ברוש שצ"פ
חניון לילה דרום מזרחי	6	מחצבת זנוח
	7	כניסה דרומית
	8	מחלף 39/3855

סיכום – חניון לילה דרום מערבי (נחל ירמות)

מסוף חניון לילה ירמות				
גורם	חלופה מס' 3.2 + 3.1	חלופה מס' 3.3	חלופה מס' 5.1	חלופה מס' 5.7
עיריית בית שמש	1	3	2	3
משהב"ש	1	3	2	2
מועצה אזורית מטה יהודה	3	3	3	3
קק"ל	1	3	3	3
מח' אחזקה נת"י	1	3	3	3
רשות העתיקות	2	1	3	3
רשות הטבע והגנים	3	3	1	3
משרד התחבורה	3	3	2	2
רשות הניקוז	1	2	3	2

חלופה הנבחרת: חלופה 5.7.

מסוף חניון לילה ירמות				
נושא	קריטריון	חלופה מס' 3.2 + 3.1	חלופה מס' 3.3	חלופה מס' 5.1
תחבורה	קישור לרשת הדרכים	3	3	1
	חיבור לצירי העדפה לאוטובוסים	3	3	2
	היקף נסיעות סרק	2	2	2
	קרבה לתשתיות מזינות	2	2	3
מורכבות הקמה	טופוגרפיה	3	1	3
	התאמה לגודל המתקן הדרוש	3	3	3
	צורך בהריסת מתקנים קיימים ובניית חדשים	2	2	3
	התאמה סטטוטורית לתוכניות מאושרות ובהכנה	1	2	2
סטטוריקה	תאימות סטטוטורית של שטחים סמוכים ואפשרות להשתלבות אורבנית עם שימושים אחרים	1	1	3
	מגבלות שימוש בשטח	2	2	1
	יעוד קרקע	2	1	2
	בעלות על קרקע	3	3	1
סביבה	השפעה על שטחים רגישים אקולוגית/ערכי טבע/מסדרונות אקולוגיים	2	1	2
	פיתוח צמוד דופן והשפעה על מרקם השטחים הפתוחים/חקלאיים	2	1	3
	רעש וזיהום אוויר	1	1	2
	חפיפה לתשתיות אשר בקונפליקט עם צרכי המתקן	3	2	3
	נצפות	1	1	3
	פוטנציאל זיהום קרקע	2	2	2
		2	2	2
		2	2	2

סיכום – חניון לילה דרום מזרחי (39/3855)

מסוף חניון לילה 39/3855

גורם	חלופה מס' 6	חלופה מס' 7	חלופה מס' 8
רשות הטבע והגנים	1	1	1
משרד התחבורה	2	2	3
מועצה אזורית מטה יהודה	3	1	1
קק"ל	1	1	1
מח' אחזקה נת"י	3	3	3
רשות העתיקות	3	2	3
עיריית בית שמש	2	1	3
משהב"ש	3	1	3

חלופה הנבחרת: חלופה 8.

נושא	קריטריון	חלופה מס' 6 מחצבת זנוח	חלופת מס' 7 כניסה דרומית	חלופה מס' 8 מחלף 39/
תחבורה	קישור לרשת הדרכים	2	3	3
	חיבור לצירי העדפה לאוטובוסים	2	3	3
	היקף נסיעות סרק	1	3	3
מורכבות הקמה	קרבה לתשתיות מזינות	2	2	2
	טופוגרפיה	1	1	2
	התאמה לגודל המתקן הדרוש	3	3	2
	צורך בהריסת מתקנים קיימים ובנית חדשים	2	3	3
	התאמה סטטוטורית לתוכניות מאושרות ובהכנה תאימות סטטוטורית של שטחים סמוכים ואפשרות להשתלבות אורבנית עם שימושים אחרים	2	2	2
סטטוטוריקה	מגבלות שימוש בשטח	1	1	2
	יעוד קרקע	1	1	3
	בעלות על קרקע	3	3	1
	השפעה על שטחים רגישים אקולוגית/ערכי טבע/מסדרונות אקולוגיים	2	1	3
	פיתוח צמוד דופן והשפעה על מרקם השטחים הפתוחים/חקלאיים	2	2	1
סביבה	רעש וזיהום אוויר	3	1	3
	חפיפה לתשתיות אשר בקונפליקט עם צרכי המתקן	2	3	3
	נצפות	3	1	1
	פוטנציאל זיהום קרקע	1	3	2

תכנית אסטרטגית למתקני תשתית לתח"צ בבית שמש – סיכום והמלצות



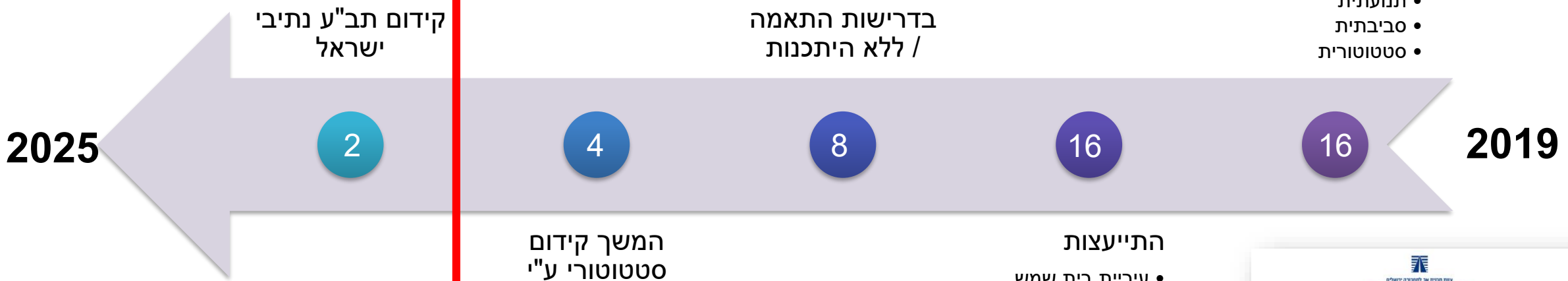
חלופות מאקרו לחניוני אוטובוסים בבית שמש

כאן אנחנו נמצאים היום...

איתור שטחים
פוטנציאליים
ובדיקת היתכנות
ראשונית

- אדריכלית
- תנועתית
- סביבתית
- סטטוטורית

פסילת איתורים
שלא עמדו
בדרישות התאמה
/ ללא היתכנות



המשך קידום
סטטוטורי ע"י
צתא"ל

התייעצות

- עיריית בית שמש
- מ.א. מטה יהודה
- ועדה מחוזית
- צוות תכנון תכנית המתאר



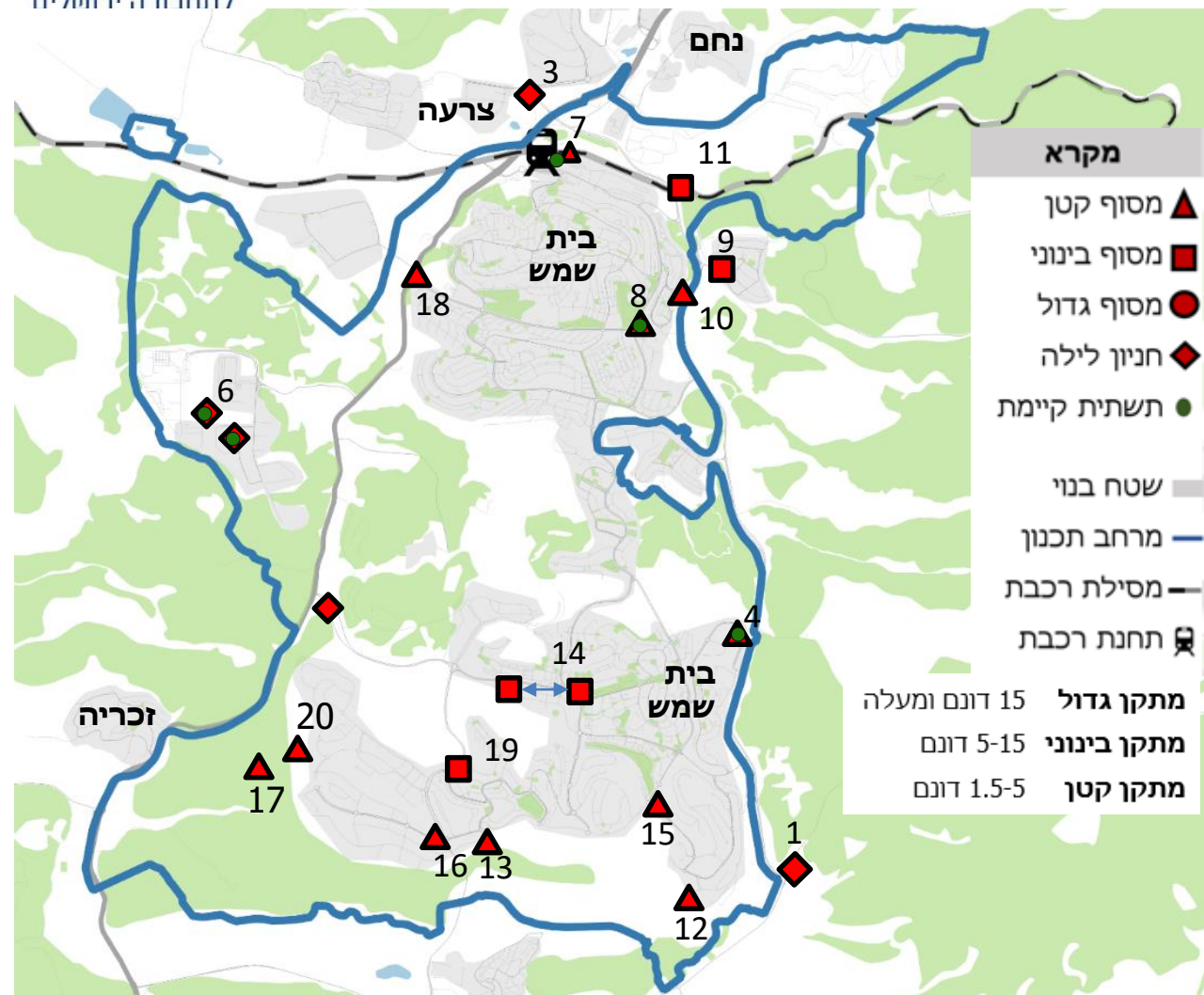
X מספר האיתורים בשלב



צוות תכנית אב
לתחבורה ירושלים



סיכום – תכנית אסטרטגית לחניוני לילה בבית שמש

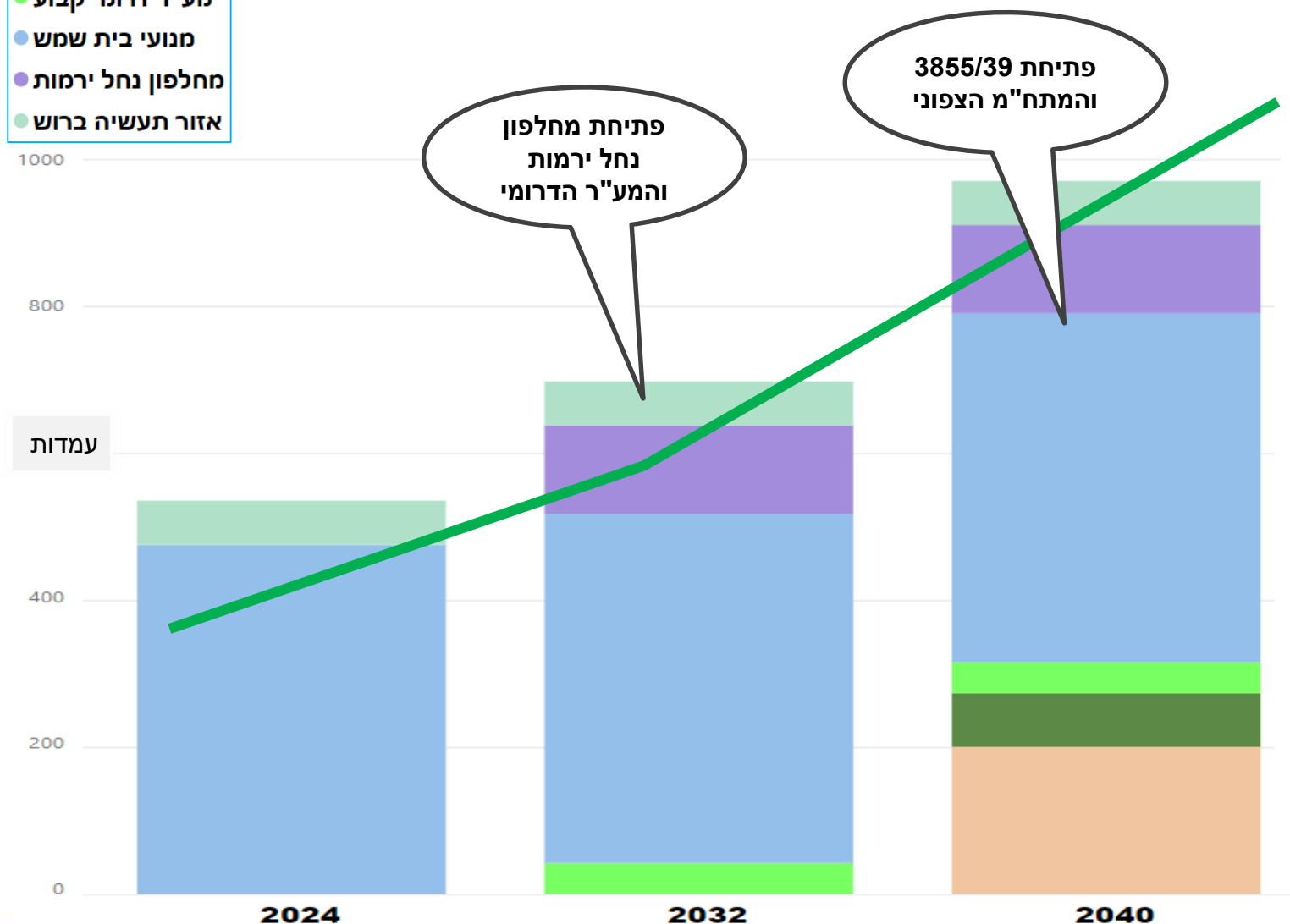


- במסמך זה סקרנו את האופן שבה גובשה התכנית האסטרטגית לחניוני לילה לתחבורה הציבורית בבית שמש ואת כלל הפעולות שנערכו לקידומה.
- בשלב הנוכחי, שבו תהליכי האכלוס וצמיחת העיר עודם בהתהוות קיים חלון הזדמנויות להסדיר את השטחים שישמשו להפעלת שירות תח"צ יעיל בעתיד. אנחנו ממליצים להשלים את תהליך ההסדרה הסטטוטורית הנדרשת למתקנים שהוצגו. עם צמיחת העיר מכלול האילוצים הולך לגדול ולהקשות על החלטות שידרשו בעתיד.
- משרד התחבורה וגופי סמך מטעמו ממשיכים לקדם וללוות את מימוש של התכנית האסטרטגית למתקני תחבורה ציבורית, ומעוניינים לעשות זאת בתיאום רב ככל הניתן עם הרשויות וגופי התכנון במרחב.

- חניון
- צומת 3855/39
 - מתח"ם צפוני
 - מע"ר דרומי קבוע
 - מנועי בית שמש
 - מחלפון נחל ירמות
 - אזור תעשייה ברוש



סיכום – תכנית אסטרטגית לחניוני לילה בבית שמש



- לפי הערכת שיעור צמיחת העיר בית שמש וגודל הצי שיידרש לשירות גודל האוכלוסיה המשוער; לפי הערכה זו עולה כי עד 2032 יידרש חניון לילה נוסף ועד 2040 יידרשו שניים נוספים לאלו הקיימים כיום לצורך ההפעלה היעילה של התחבורה הציבורית במרחב.
- מאחר וידוע כי תהליכי התכנון וההוצאה לפועל של פרויקטים ציבוריים אורכים זמן רב, מומלץ לקדם לביצוע לפחות מתקן אחד בטווח הקרוב ולהסדיר סטטוטורית מתקן נוסף.
- קידום שני המתקנים, יאפשר גם מענה תשתיתי הסבת השירות העירוני בבית שמש להפעלה באמצעות אוטובוסים חשמליים.
- ההיבט של מסופי נוסעים ומסופים תפעוליים נסקר במצגת נפרדת ויוצג לוועדת התכנון בהמשך. הסיבה לכך היא שמדובר במתקני תח"צ אשר הגדרת הצורך שלהם נערכת באופן שונה מזה של חניוני הלילה ויש לכך השפעות על הגודל ועל הפריסה במרחב.

נספח 1

הצגת התכנית האסטרטגית בולנת"ע





צוות תכנית אב
לתחבורה ירושלים



הצגת התכנית האסטרטגית מול הולנת"ע – 30.6.2020

מסמך החלטות

לנת"ע מס' 654 מתאריך ח' בתמוז התש"פ – 30.6.2020

1. תכנית אסטרטגית לשטחים תפעוליים לתחבורה ציבורית מטרת הדיון: הצגת הנושא לנת"ע.

החלטות:

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה התכנית האסטרטגית של משרד התחבורה למתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים ולאחר ששמעה את המומחים, החברים ונציגי לשכות התכנון, מברכת על הצגת האסטרטגיה, התאמת את מדיניות המועצה, המבטאת בתמ"א 42, ופרק התחבורה בתמ"א 1 וקורות לקדם תכניות מפורטות בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

1. עמידה ביעד הפיצול הארצי בין נסיעות בכלי רכב פרטיים לתחבורה ציבורית יהיה 60% לרכב פרטי – 40% לתחבורה ציבורית. כאשר אוטובוסים ימשיכו להוות את הרובד המשמעותי ביותר מבחינת אחוזי השימוש בתחבורה הציבורית.
2. הקמת מתקני תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים אשר יאפשרו תוספת שירות באוטובוסים, ייעול השירות ושיפור ברמת השירות לטובת משתמשי התחבורה הציבורית.
3. מתקני תשתית לתחבורה ציבורית יקדמו שירות יעיל לנוסעים ולנהגים בדגש על תזמון נסיעות, מעברים נוחים בין אמצעי תחבורה שונים ואפשרויות תחזוקה והתערענות לאוטובוסים ולנהגים.

הוועדה קוראת למשרד התחבורה להמשיך ולקדם תכניות סטטוטוריות מפורטות במוסדות התכנון השונים שיאפשרו דיוק מיקומם של המתקנים, במסגרת הליך סטטוטורי לפי דין, ובכך יעמוד המשרד במטרתה של התכנית, ויוכל להרחיב את השירות כנדרש. התכניות יקדמו תוך ייעול השימוש בקרקע, באופן שיתאם את מדיניות מינהל התכנון ומשרד התחבורה. הוועדה קוראת למשרד התחבורה לקדם בדיקה מעמיקה לעירוב שימושים במסגרת תכנון והקמת תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים, על כלל החיבטים הנוגעים לכך, לרבות חסמי תכנון, ביצוע, קניין ותפעול.



ע

בט"ת ז"א

נספח 2

בדיקת ההתכנות שבוצעה בידי צתא"ל (2022-2021)

בדיקת ההתכנות (תכנון פרוגרמטי) הייתה שלב ביניים בין שני השלבים העיקריים באיתור וקידום התשתיות שמוצגים למעלה- הבדיקה נערכה בעקבות ההמלצות שגובשו במסמך האיתורים הראשון, ובעקבות הצגתה משרד התחבורה הורה להעביר את החלופות שנבחנו לתכנון בהובלת חברת נתיבי ישראל.



סדרה הצגה - חניוני לילה

1. חניון נחל ירמות (120 עמדות)
2. חניון כבישים 3855/39 (200 עמדות)
3. חניון א.ת.צורעה (240 עמדות)
4. חניון צור הדסה 375/386 (80 עמדות)

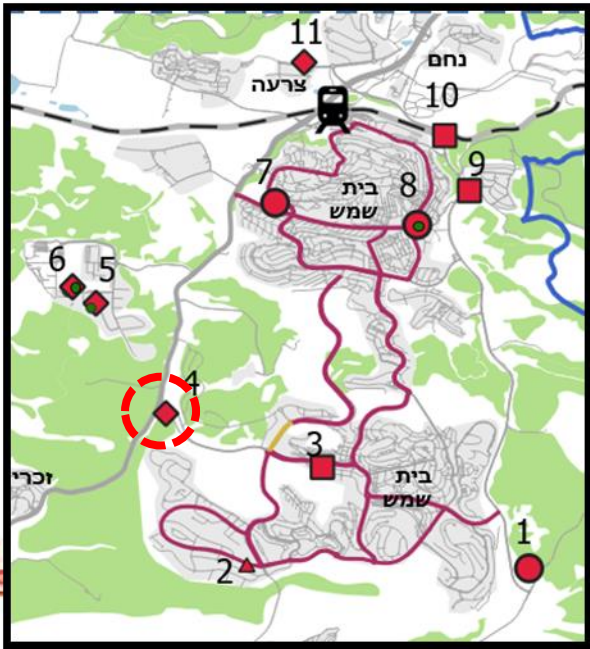
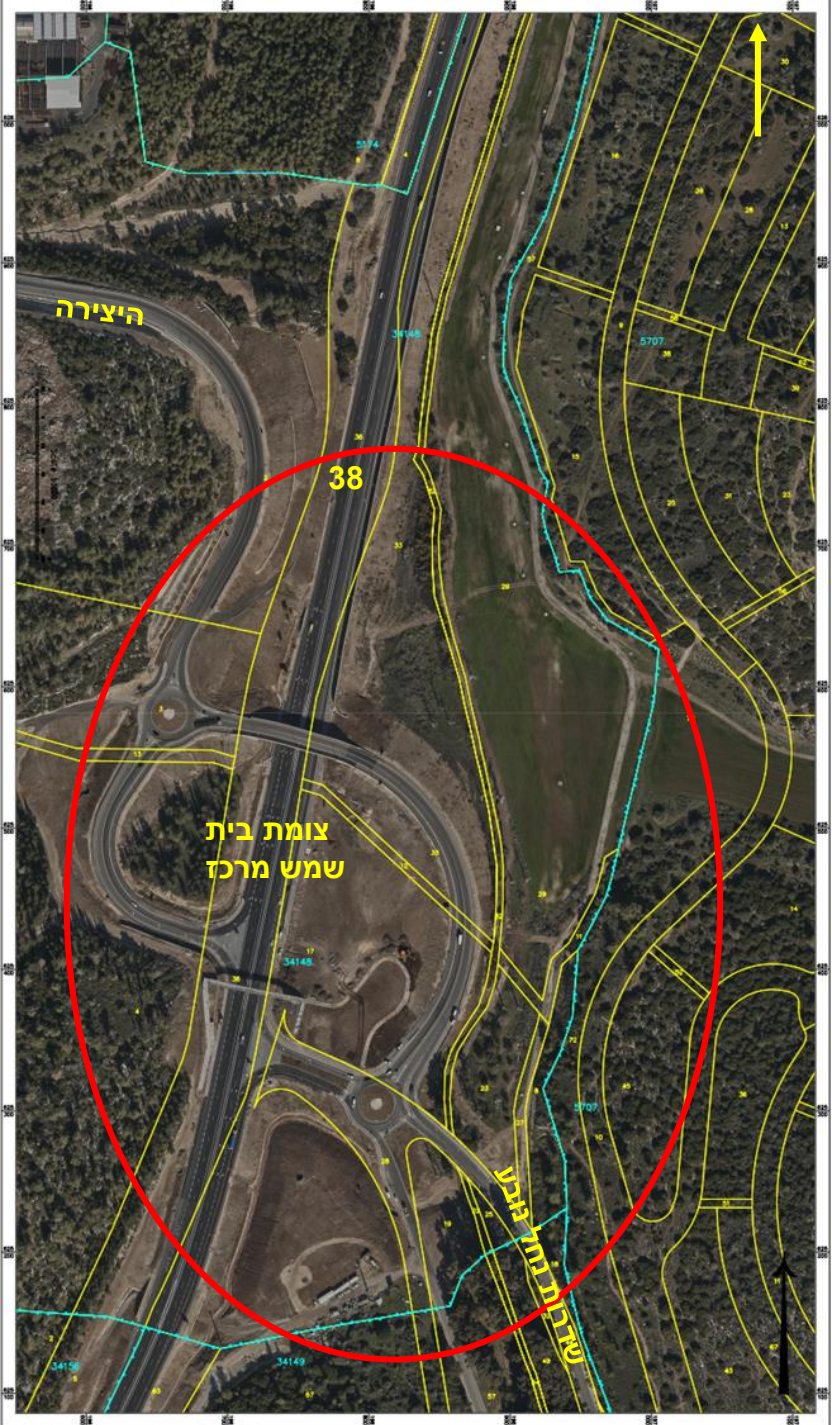


חניון נחל ירמות



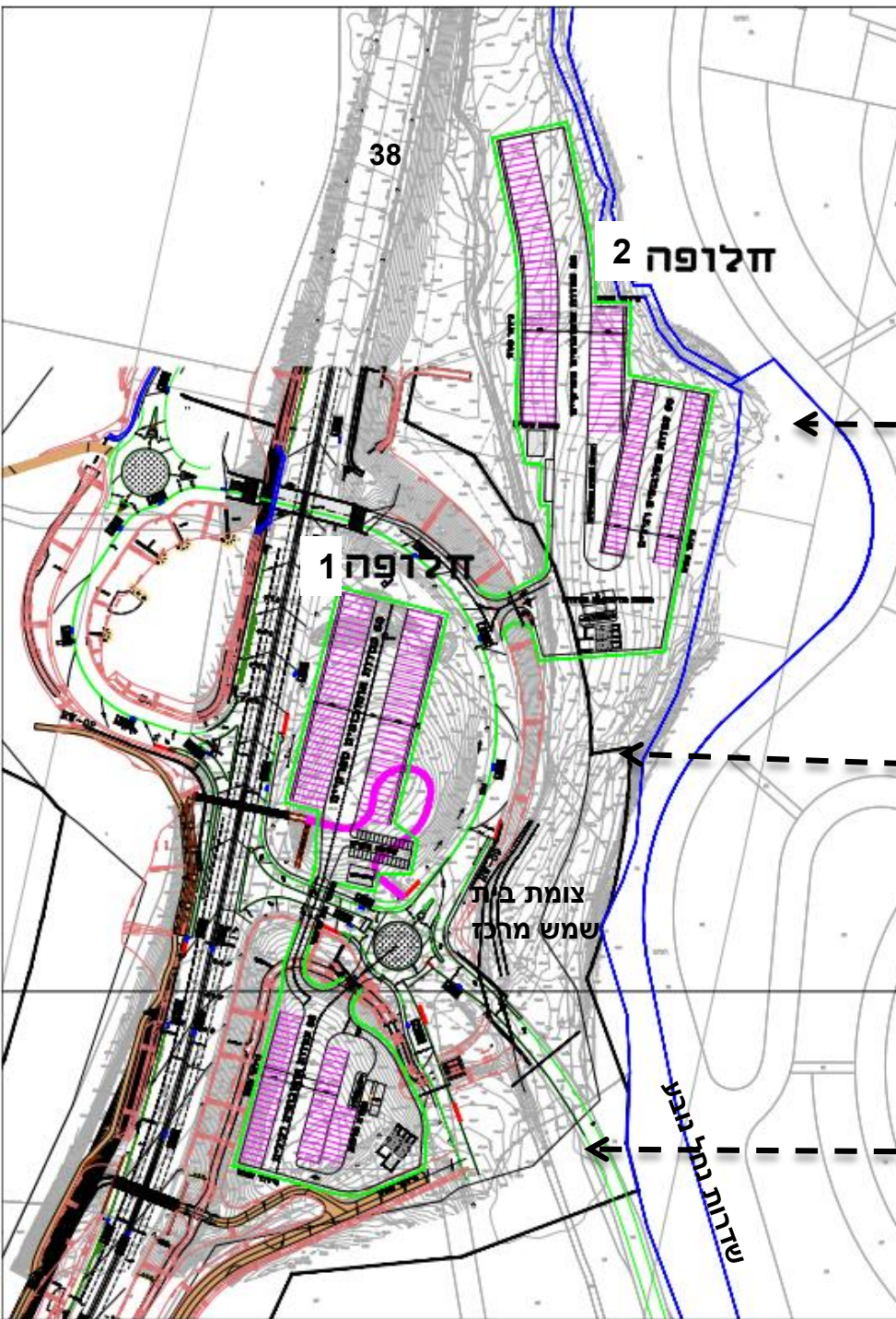
חניון לילה-נחל ירמות

הפרוגרמה לבדיקת היתכנות



שם המתקן	מחלפון נחל ירמות
שימוש עיקרי	חניון לילה
מספר עמדות	120
סטטוס	טרם התחיל תכנון
מצב סטטוטורי	לא מאושר
ייעוד קרקע	שטח לדרכים
בעלות	קק"ל, עירייה ופרטית
סיווג לפי התכנית האסטרטגית	חניון לילה
תקצוב לתכנון	אושר לבדיקת היתכנות
תקצוב לביצוע	טרם אושר

חניון נחל ירמות-ממצאים

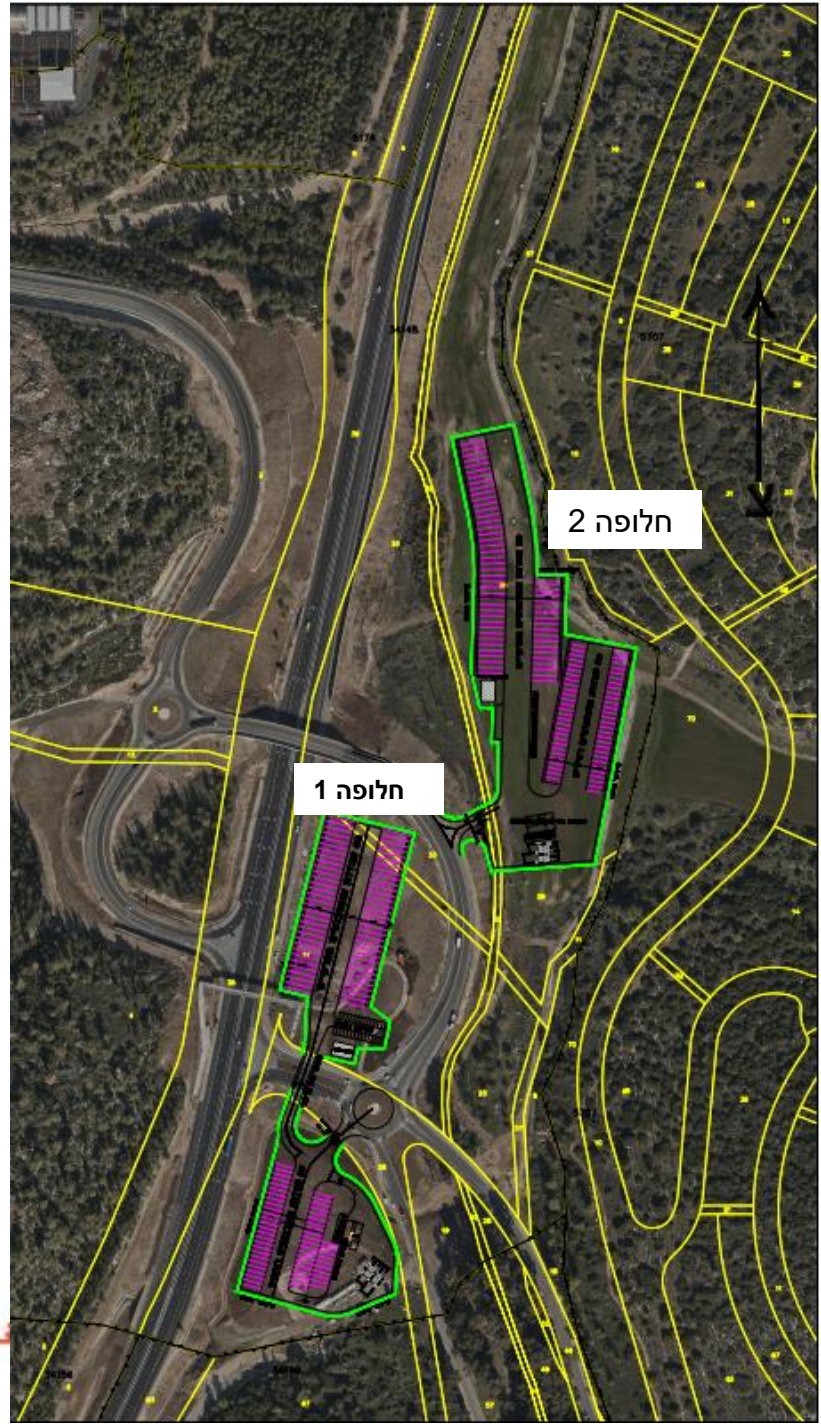


חלופה 2-
120 עמדות אוטובוסים

חלופה 1 (חניון
צפוני+דרומי) עם מעבר תת
קרקעי ביניהם-
115 עמדות אוטובוסים



חניון נחל ירמות-ממצאים



חניון נחל ירמות- ממצאים

שטח חקלאי קיים. מוגדר בתב"ע (בש/200) כשמורת נוף

יב. שמורת נוף שטח המיועד לשמירת נוף וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מיתאר מחוזית ירושלים מס. ת/מ/מ/1 וכך בתכנית מיתאר ארצית ת/מ/א/8.

102-0145573 דרך מס' 38- קטע: צרעה-עזקה

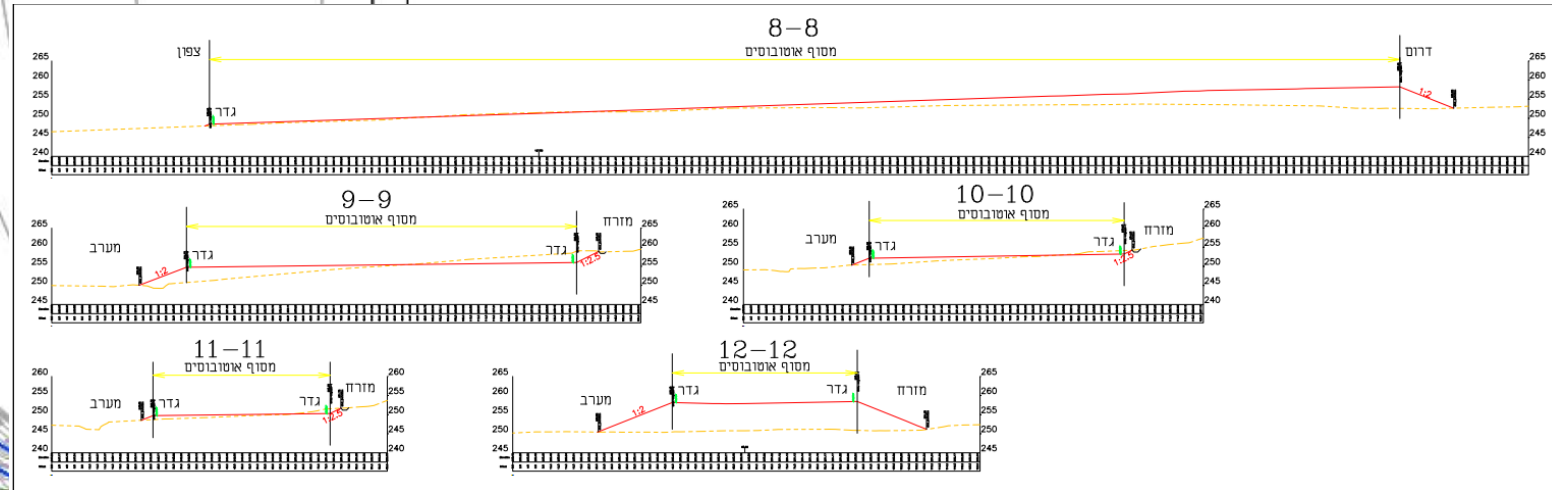
4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
דרך כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ואו הדרושים לצורכי הקמתה ואו תפעולה ואו תחזוקתה ולרבות השימושים הבאים: א.הסתעפויות ומחלפים, מתקני שאיבה ומתקנים לעצירה ולסינון של מי הנגר, ניקוז והסדרת נחלים, מעברים עיליים או תחתיים לרכב חקלאי, להולכי רגל, לבעלי חיים ואו לתשתיות הנדסיות, קווי תשתית, קירות תומכים וסוללות עפר, גידור ומעקות, מיגונים אקוסטיים, מתקני תאורה, איתות, שילוט בקרה ותקשורת, תחנות טרנספורמציה ומתקני חשמל הנדרשים לצורך הפעלת הדרך והשימוש בה. ב.העתקת קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, ככל הנדרש לצורך מימוש תכנית זו ובלבד שאינם פוגעים במטרות תוכנית זו. ג.אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף לרבות פיתוח ושיקום נופי, מיגונים אקוסטיים, סוללות, פיתוח שטח, גיטון ונטיעות, פיסול ועיצוב סביבתי ובלבד שאינם פוגעים במטרות תוכנית זו.	
4.3	דרך ואו טיפול נופי
4.3.1	שימושים
א.בשטחים המסומנים בתשריט בפסים אדום ירוק כשטח לדרך ואו טיפול נופי יותר לבצע את כל השימושים המותרים ביעוד דרך, כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל ובנוסף: ב.את כל העבודות הנדרשות לשיקום וטיפול נופי לרבות עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון נוסף של שפיעי סוללות התומכות ברצועת הדרך, על מנת לאפשר שיקום נופי של השטח ועבודות עפר הנחוצות למעברים עיליים ותת קרקעים. ג.ביצוע דרכי גישה זמניות לתקופת ביצוע העבודות ודרכי גישה לתחזוקת הדרך.	



- מקרא:
- דרך נאו טיפול נופי
 - מגבלות בניה ופיתוח
 - דרך מאושרת
 - שטח ציבורי פתוח
 - שמורת נוף
 - שטח לשימור נופי
 - שטח למתחם הנדסי
 - מגורים
 - גשר מעבר עילי
 - הנחיות מיוחדות

חניון נחל ירמות-ממצאים- חלופה 2

חלופה 2



בחינת חלופות- חניון נחל ירמות

קריטריון	חלופה 1 (חניון דרומי וצפוני ביחד)	חלופה 2 (שטח חקלאי)
נגישות	ממעגל תנועה ברמפה היורדת מכביש 38 לחלופה 1 וממנה לחלופה 2 במעבר תת קרקעי	נגישות מהצד החיצוני של העקומה ברמפה של כביש 38
רגישות שטחים פתוחים	אין. ייעוד דרך ו/או טיפול נופי	שטח שמורת נוף
שטח מגרש	30,000 מ"ר	31,300 מ"ר
איכות השטחים הכלואים	רמפה דרומית אזור עתיקות, מולא במסגרת עבודות כביש 38 (גבעה נופית). רמפה צפונית שטח ממולא בחומר סוג ב', לרבות גבעה התומכת דרך גישת הולכי רגל לגשר	שטח חקלאי קיים. השטח צמוד דופן לתשתיות חשמל קיימות המטילות מגבלות על שימושים אחרים למעט חניון לילה.
התאמה לפרוגרמה	ניתן למקם <u>115</u> עמדות אוטובוסים בלבד	מתאים
עבודות עפר	עבודות חפירה (92,000 מ"ק). מעט עבודות מילוי (13,430 מ"ק).	מעט עבודות חפירה (16,800 מ"ק). תדרשנה עבודות מילוי (23,000 מ"ק)
סטטוטוריקה	קיימת	נדרשת
מחיר עמדת חניה	₪ 629,500	₪ 536,130
אומדן תקציבי	₪ 72,391,300	₪ 64,334,663

המלצה- צוות התכנון ממליץ על חלופה 1, גישה מהחניון הדרומי וקישוריות דרך מעבר תת קרקעי. אין צורך בסטטוטוריקה. נדרש תאום מול נת"י.

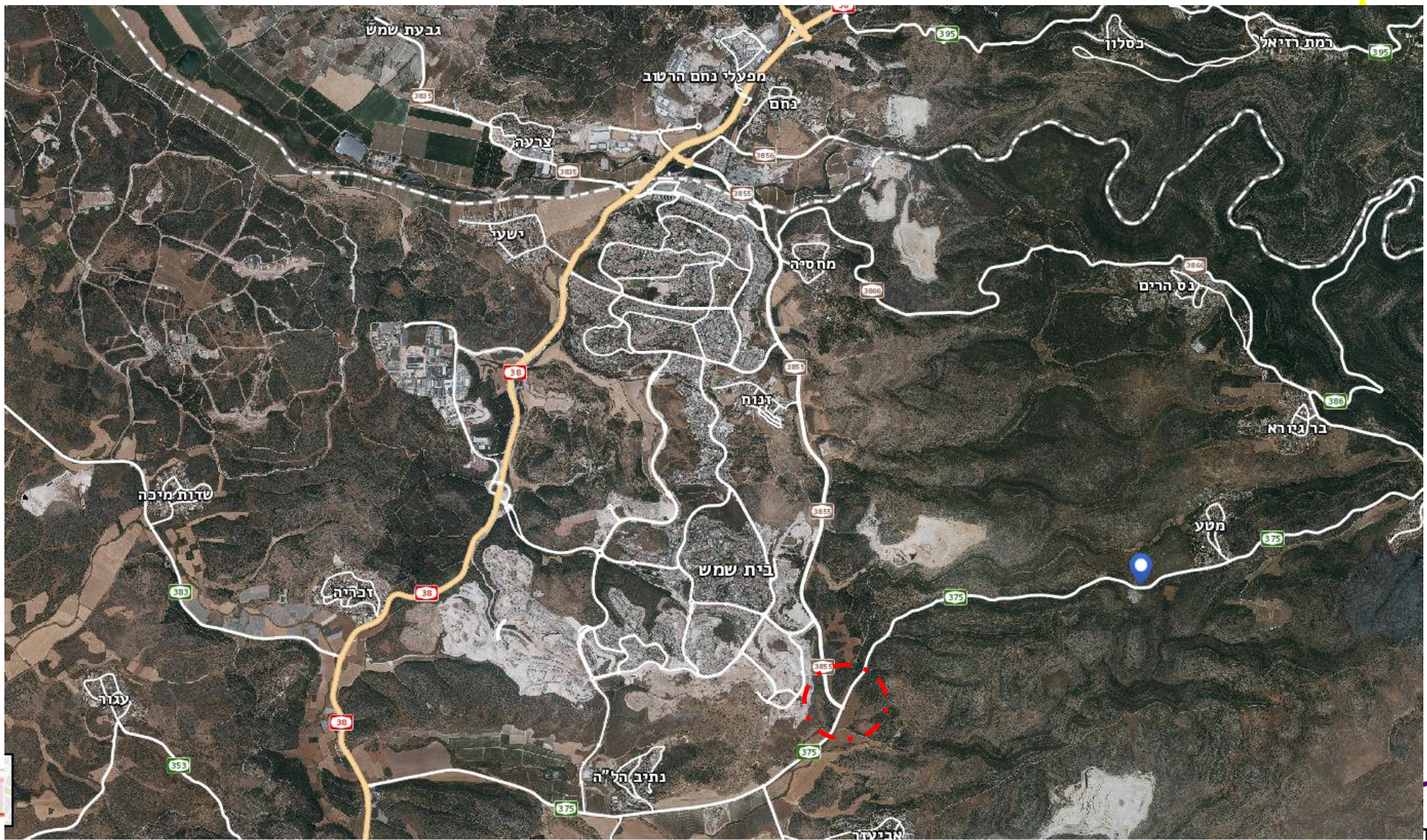
תאומים ודיונים

עיריית בית שמש	8.12.21	1. יש לתאם תכנון מול רשות העתיקות. 2. עיריית בית שמש מברכת על הצורך בחניונים ובמסופים בתחום העיר ותומכת בתכנון המסופים בתחומה.
נת"י	7.3.22	התכנית נשלחה לתאום
רשות ניקוז	17.3.22	מבחינת רשות הניקוז האיתור אינו מתאים לחניון לילה ולשימושים הנלווים המבוקשים. מדובר בתחום השפעה של נחל ארצי המיועד לשיקום ופיתוח אקולוגי ותיירותי, יש להרחיק את החלופות לחניון למרחק שלא יקטן מ 50 מ' מגדת הנחל.
רשות העתיקות		חלופה 1 בתחום אתר "בית ג'אמל" חלופה 2 בתחום אתר עינות דקלים ובית ג'מאל (מערב)
פורום הגופים הירוקים	28.4.22	החניון שובץ לדיון בפורום

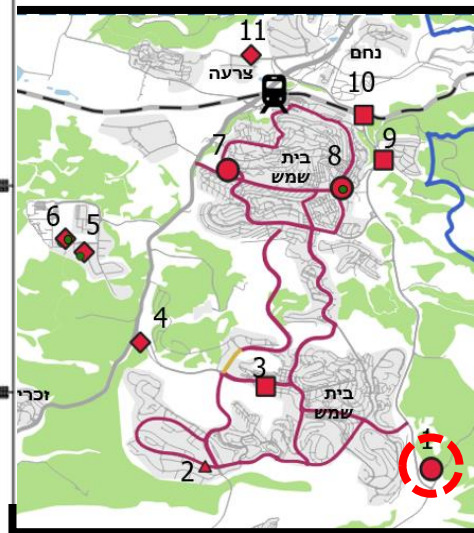
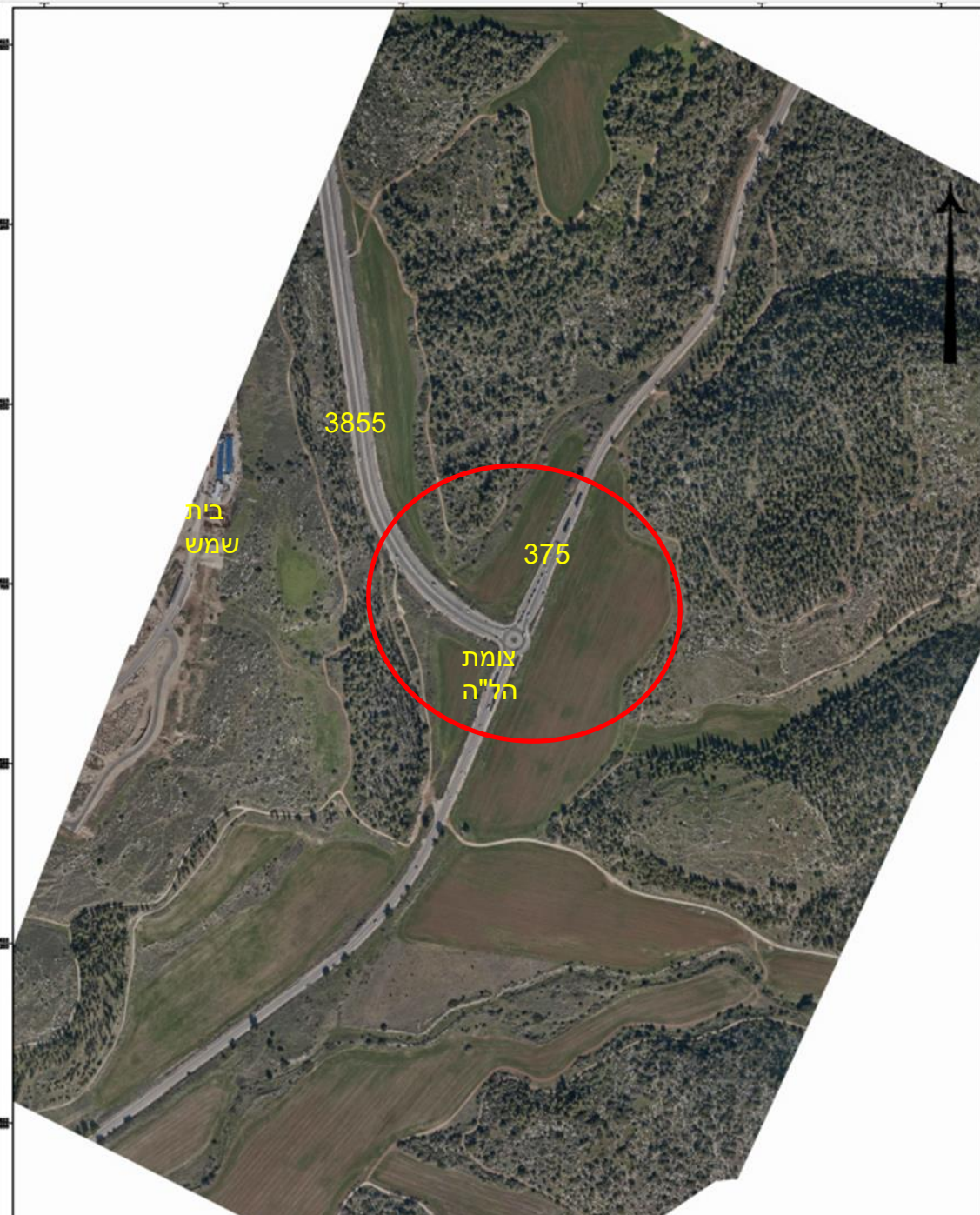
אומדן פרויקט

שם פרויקט		תת פרויקט		שלב התכנון	
חניון אוטובוסים נחל ירמות		שטח הפרויקט (מ"ר): 31,000		ראשוני הרשות הארצית	
מס' כביש		מנהל פרויקט		תאריך	
		אודי שריג		15.3.22	
		חניון 1- שני חניונים (דרומי וצפוני) עם מעבר תת"ק ביניהם		חניון 2- חניון בשטח חקלאי	
פרק/סעיף		115 עמדות אוטובוסים		120 עמדות אוטובוסים	
מרכיב				הערות	
2				מעבר תת"ק בלבד	
הנדסת דרכים		5,000,000		2,000,000	
2.01		15,000,000		15,000,000	
טעינה חשמלית		2,875,000		3,000,000	
40		1,000,000		1,000,000	
41		1,500,000		1,210,000	
51.02		3,000,000		2,000,000	
51.04		5,000,000		5,000,000	
51.06		1,000,000		1,000,000	
57		3,000,000		3,000,000	
סה"כ הנדסה דרכים		37,375,000		33,210,000	
הנדסת תנועה		50,000		50,000	
51.35		934,375		830,250	
סה"כ הנדסת תנועה		984,375		880,250	
סה"כ		38,359,375		34,090,250	
סה"כ עבודות הנדסיות		38,359,375		34,090,250	
סה"כ:		38,359,375		34,090,250	
תכנון ופיקוח עליון		3,068,750		2,727,220	
ניחול ופיקוח		1,534,375		1,363,610	
עלויות נילוות		767,188		681,805	
הבטחת איכות		767,188		681,805	
סה"כ ג':		6,137,500		5,454,440	
סה"כ כ':		44,496,875		39,544,690	
תקורת צתא"ל		1,334,906.25		1,186,340.70	
סה"כ		45,831,781		40,731,031	
ב.צ.מ.		16,041,123.44		14,255,860.75	
סה"כ כולל בצ"מ		61,872,905		54,986,891	
מס ערך מוסף:		10,518,394		9,347,772	
סה"כ		72,391,298		64,334,663	
מחיר עמדת חניה		629,490		559,432	

צומת כבישים 39/3855

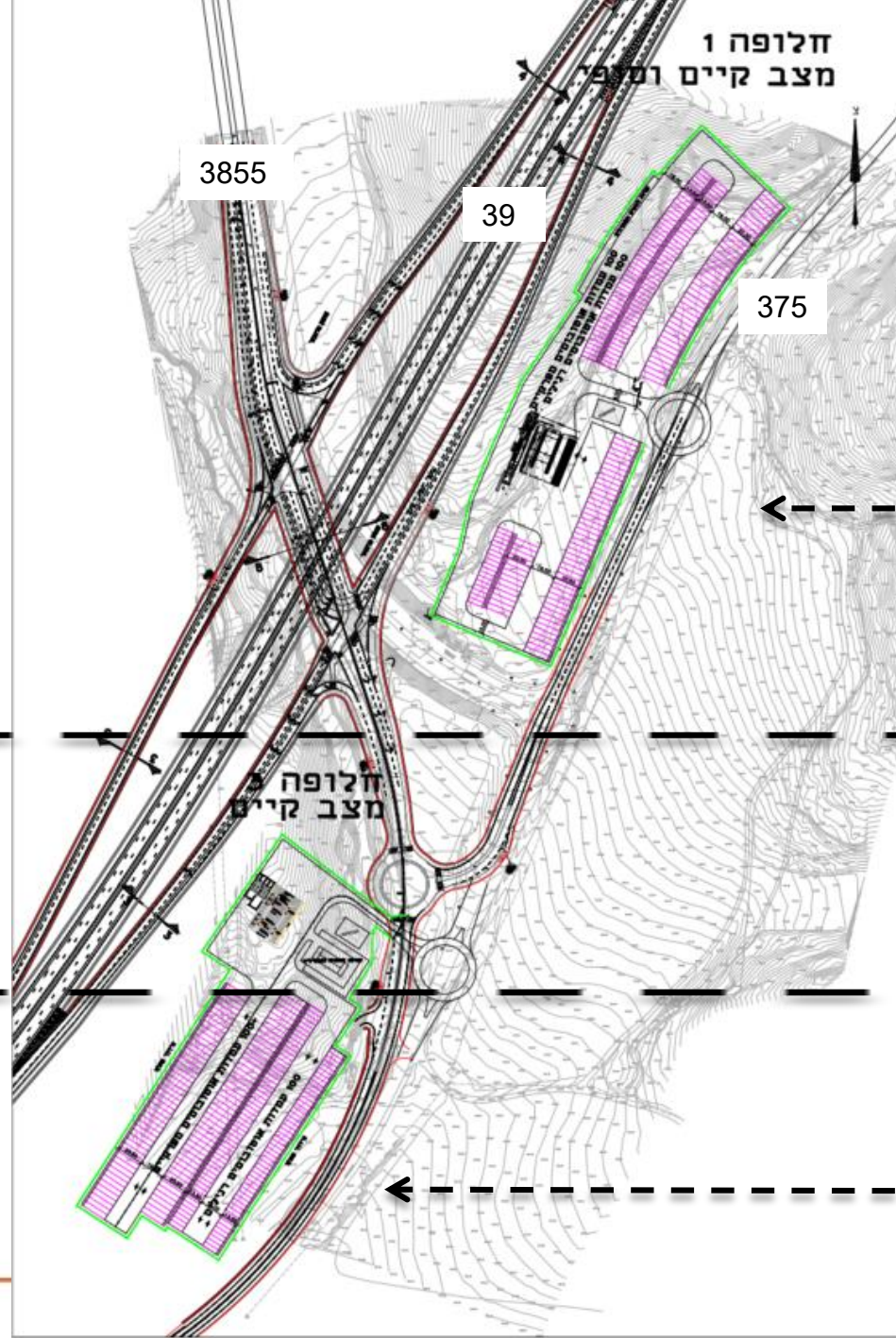
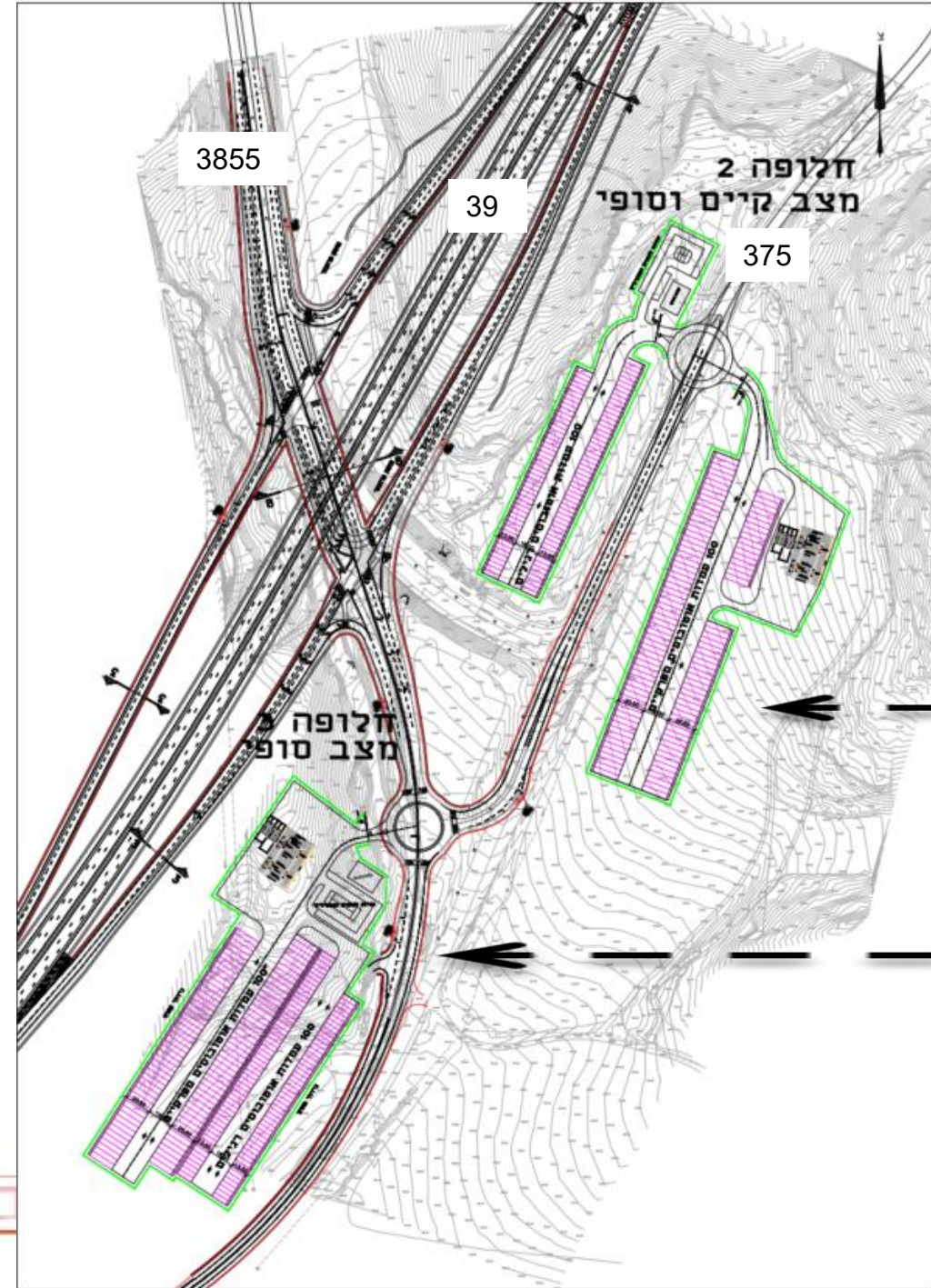


חניון לילה-צומת כבישים 3855/39 הפרוגרמה לבדיקת היתכנות



שם המתקן	3855/39
שימוש עיקרי	חניון לילה ומסוף נוסעים
מספר עמדות	200
סטטוס	טרם התחיל תכנון
מצב סטטוטורי	לא מאושר
ייעוד קרקע	שטח חקלאי ומרעה
בעלות	טרם נקבע איתור סופי
סיווג לפי התכנית האסטרטגית	מסוף גדול
תקצוב לתכנון	אושר לבדיקת היתכנות
תקצוב לביצוע	טרם אושר

חניון 3855/39 ממצאים



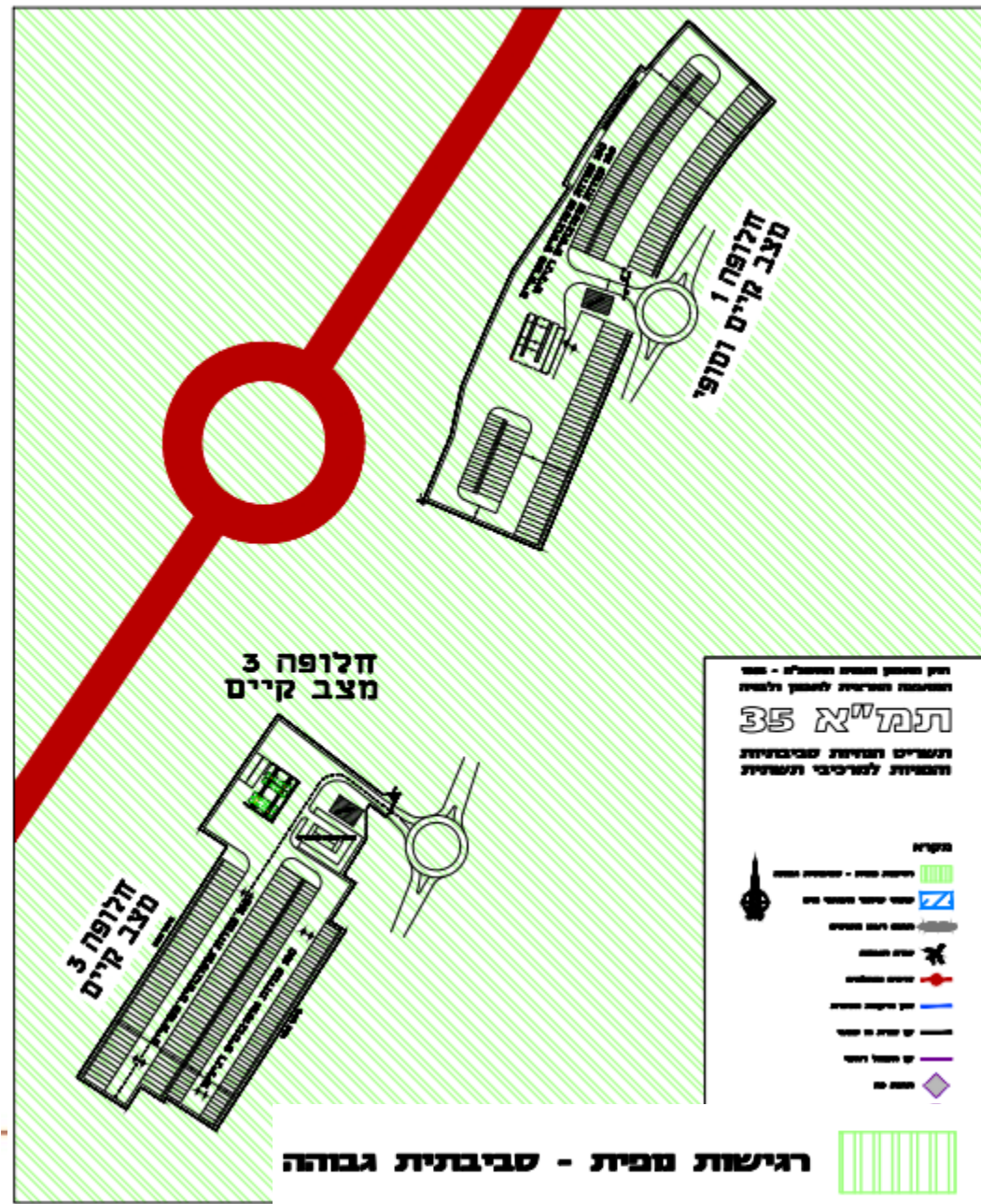
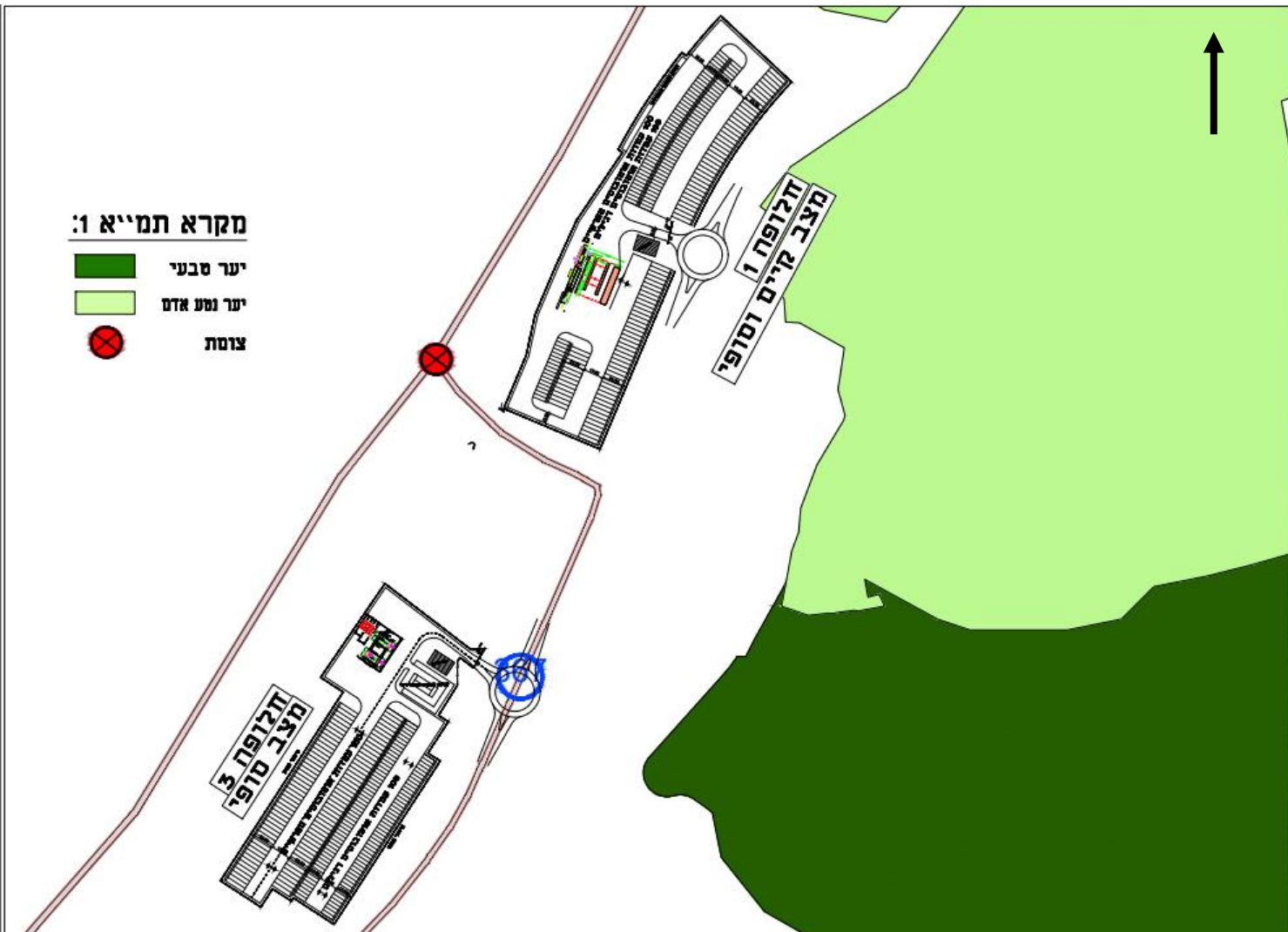
חלופה 1- מצב קיים וסופי
200 עמדות

חלופה 2- מצב קיים וסופי
200 עמדות

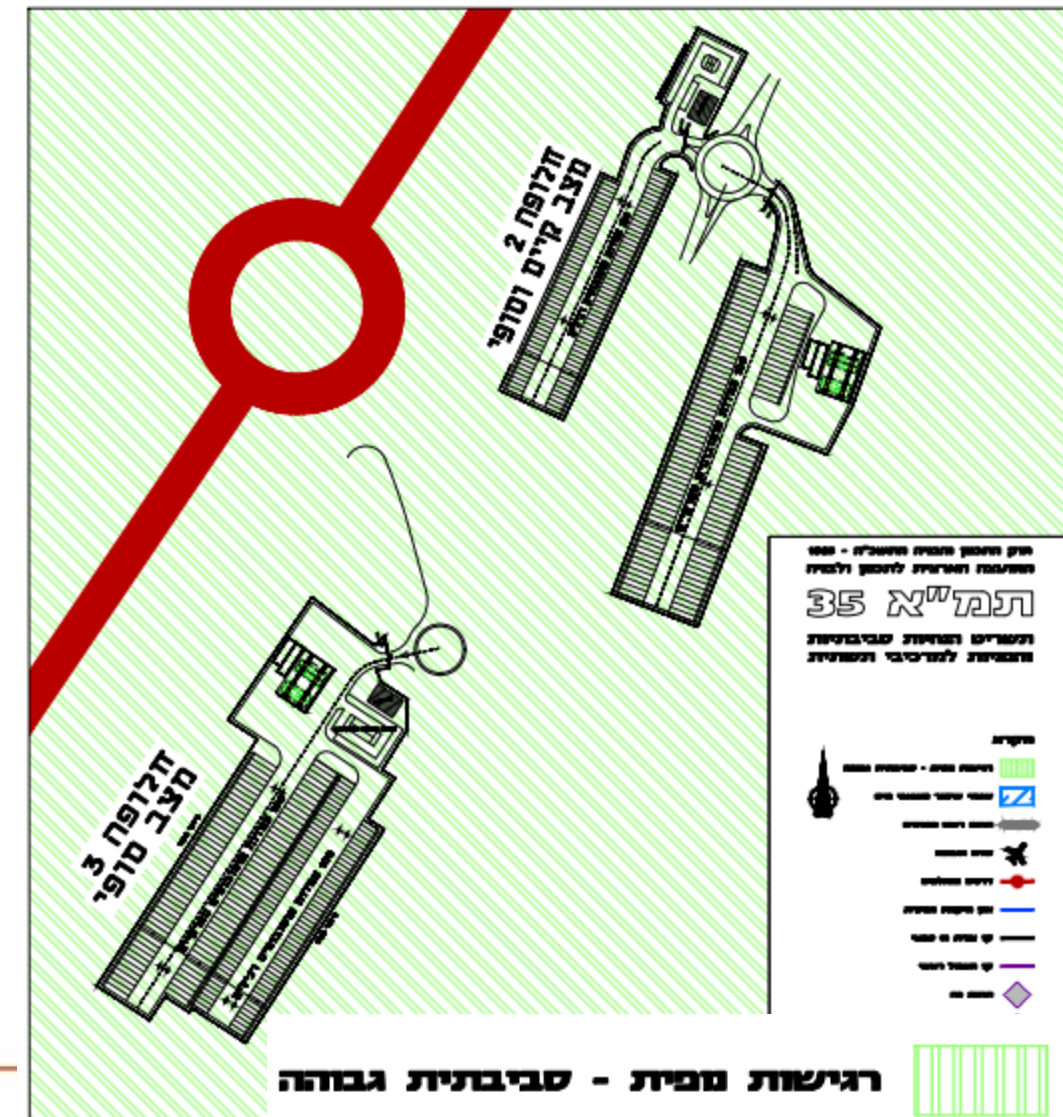
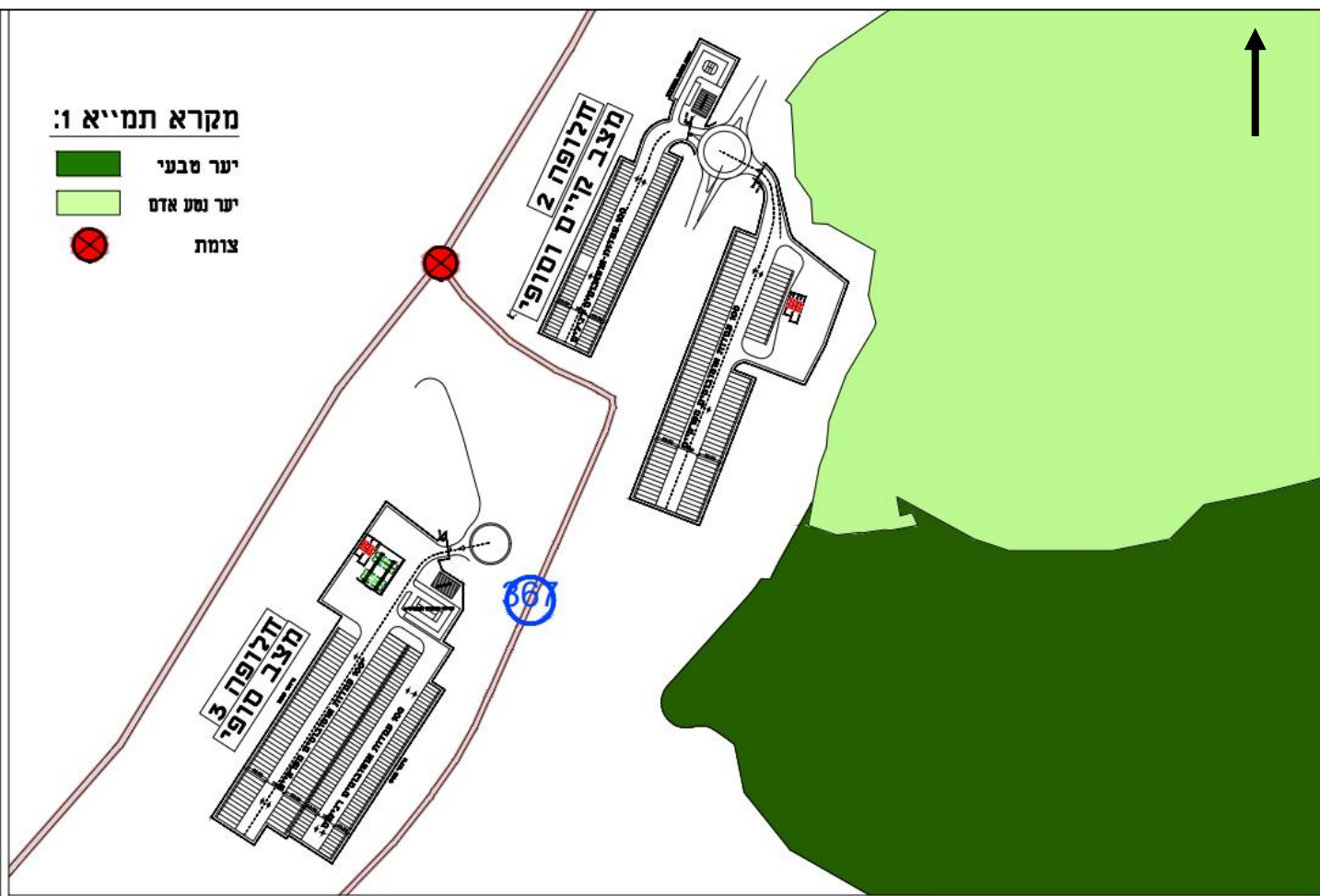
חלופה 3- מצב סופי
200 עמדות

חלופה 3- מצב קיים
200 עמדות

תמא/1



תמא/1

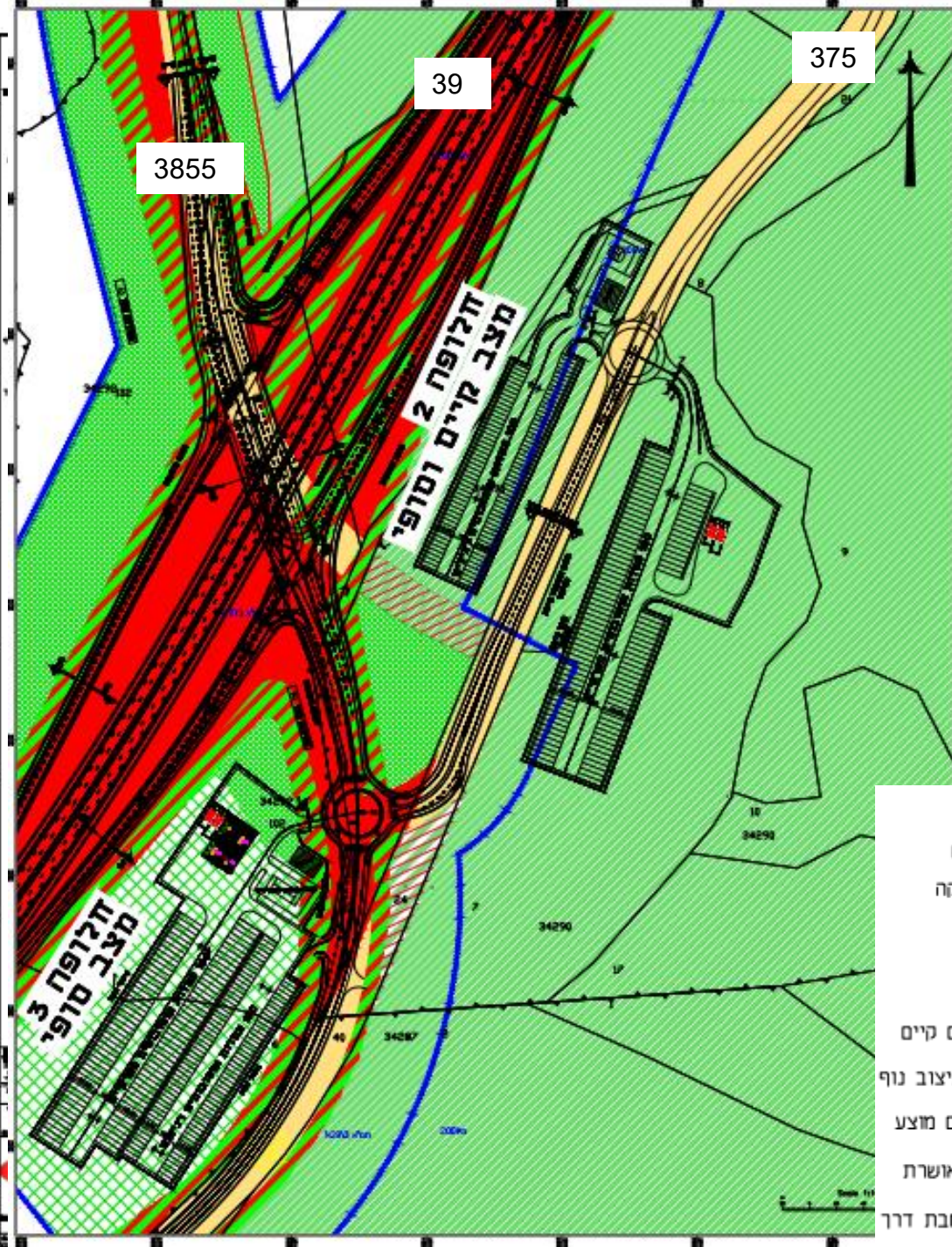
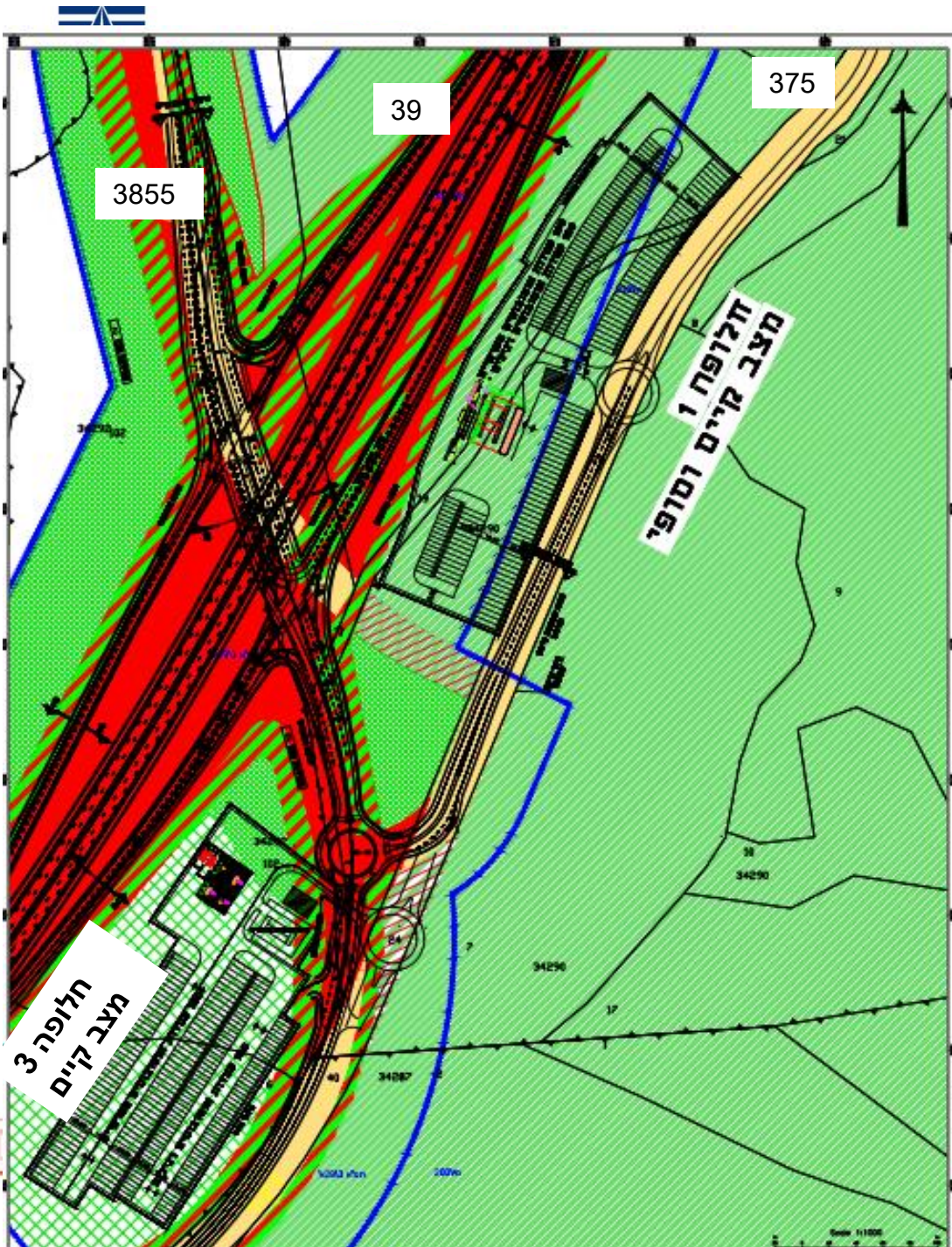




חניון
-3855/39
ממצאים



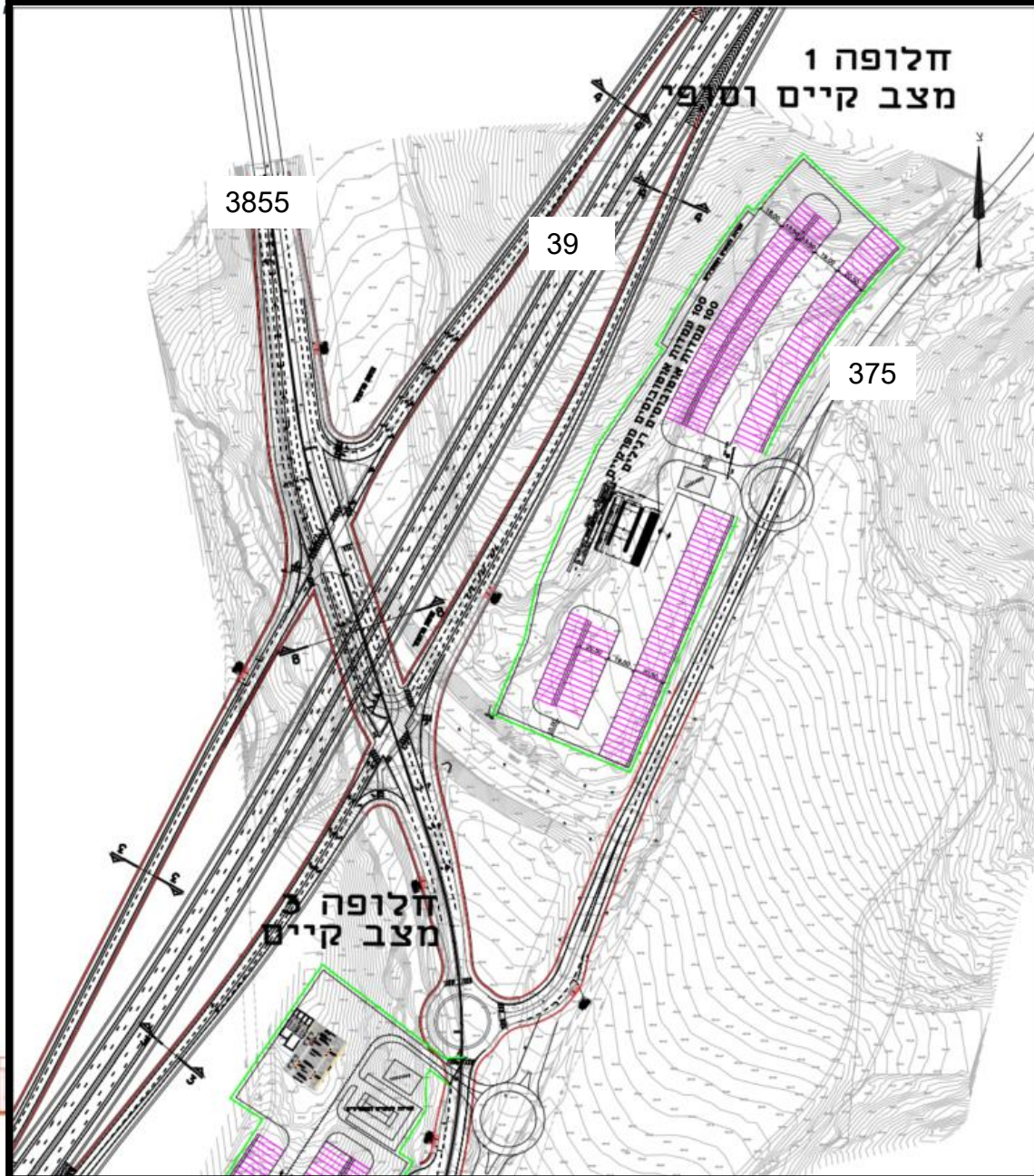
חניון 3855/39 ממצאים



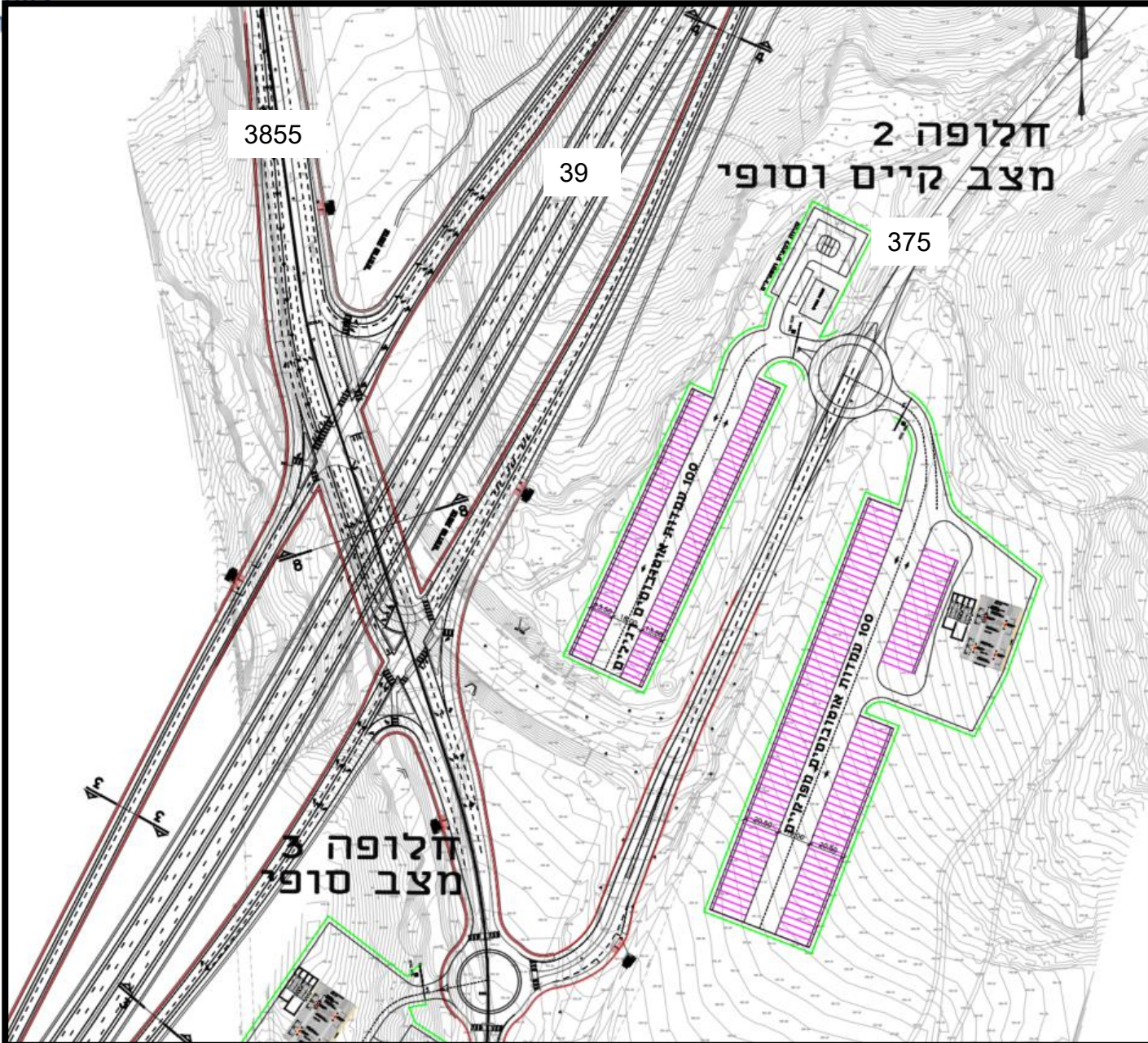
מקרא:

גבול ומספר גוש	34290
גבול ומספר חלקה	34
דרך לביטול	
אזור חקלאי א'	
שטח ליער נטע אדם קיים	
שטח לדרך ו/או לעיצוב נוף	
שטח ליער נטע אדם מוצע	
דרך קיימת ו/או מאושרת	
דרך מוצעת או הרחבת דרך	

חניון 3855/39 - ממצאים - חלופה 1

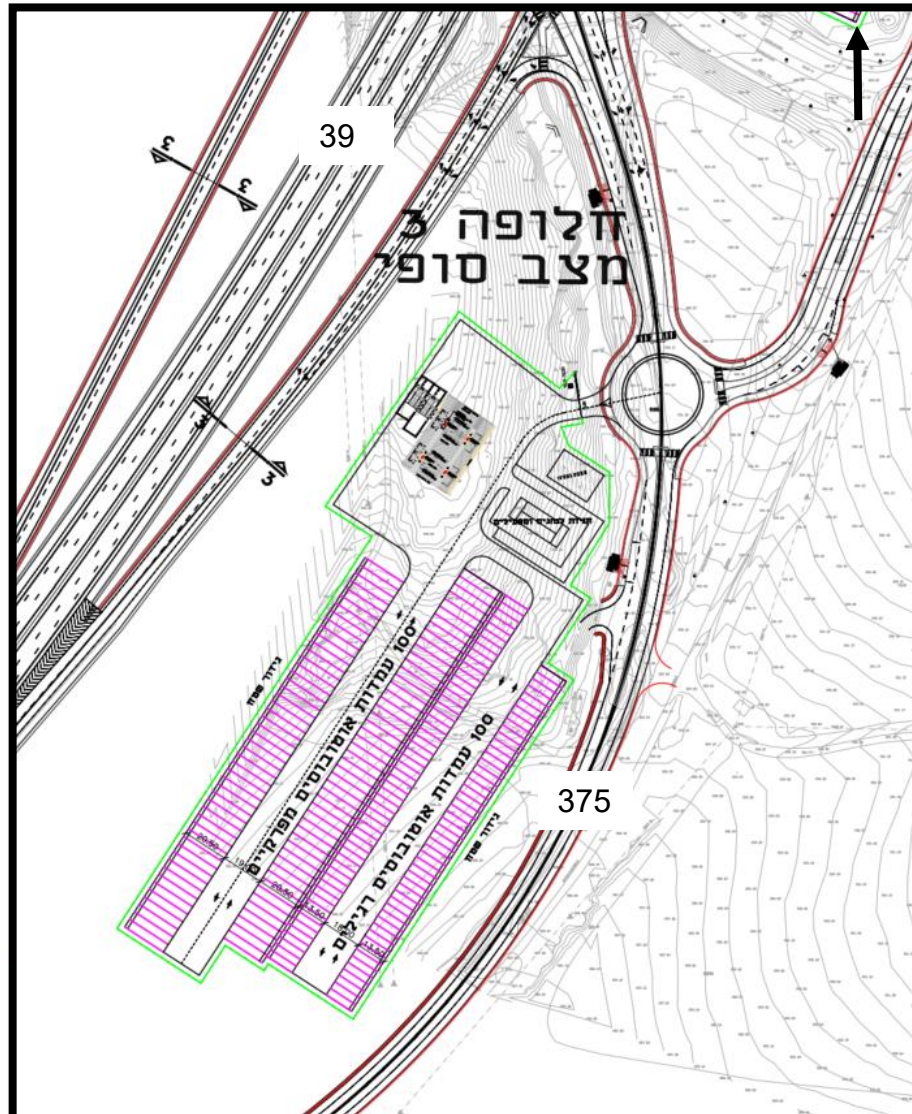


הדמיית למחלף עצינה-תחום שיפוט מטה
 יהודה

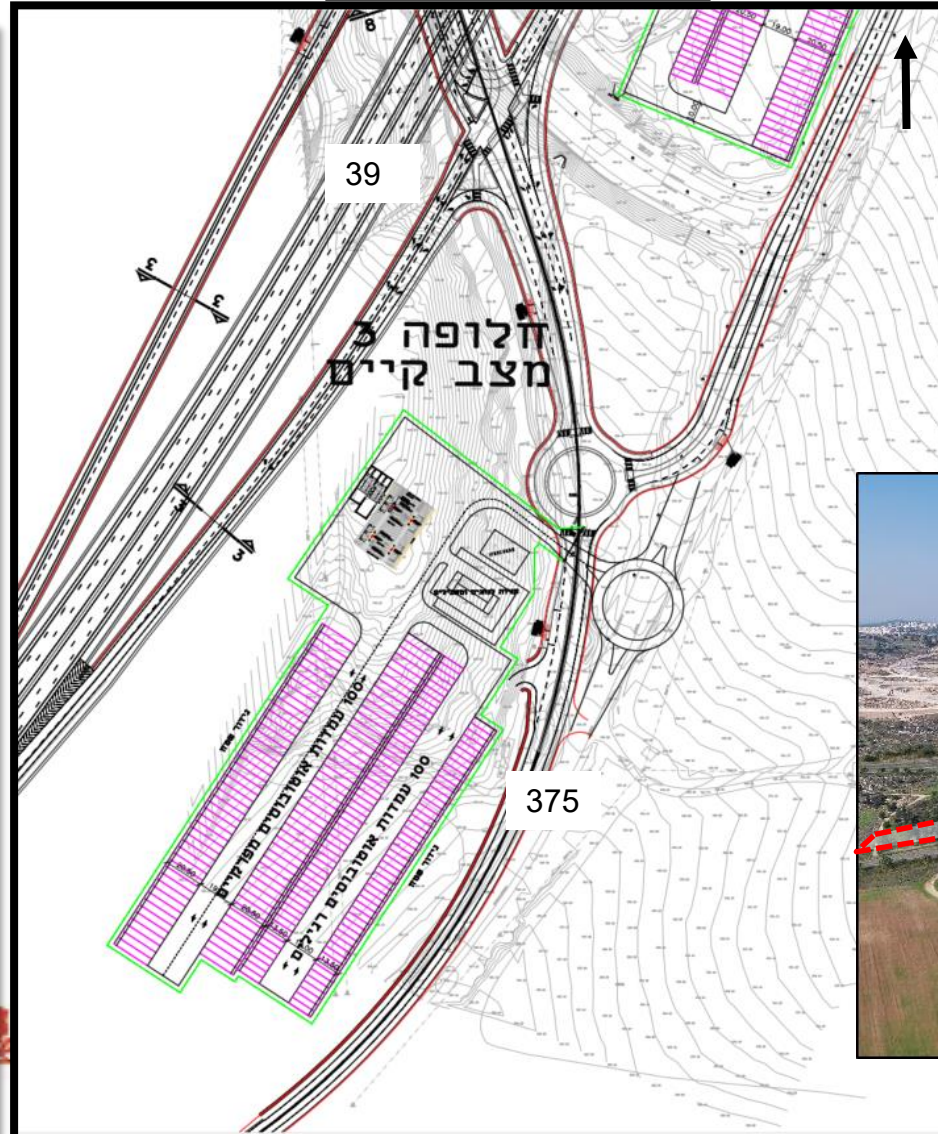


הדמיות למחלק
 עצינה

חיבור למצב



חיבור למצב



הדמיות למחלף
עציונה

בחינת חלופות- חניון צומת כבישים

3855/39



צוות תכנית אב
של

קריטריון	חלופה 1 (שטח כלוא)	חלופה 2 (חניון מפוצל משני צדי 375)	חלופה 3 (ממערב לכביש 3855)
נגישות	במעגל תנועה חדש מכביש 375	במעגל תנועה חדש מכביש 375	במעגל תנועה מתוכנן מכביש 375
רגישות שטחים פתוחים	אין	אין	קיימת רגישות. מיועד ליער נטע אדם מוצע
שטח מגרש	43,800 מ"ר	40,200 מ"ר	43,600 מ"ר
איכות השטחים הכלואים	שטח חקלאי א'	שטח חקלאי א'	שטח יער. שביל קק"ל חוצה
התאמה לפרוגרמה	מתאים	מתאים	מתאים
עבודות עפר	עבודות חפירה (33,000 מ"ק). מעט עבודות מילוי.	עבודות חפירה (36,000 מ"ק). ללא עבודות מילוי.	עבודות חפירה גדולות (90,000 מ"ק). ללא עבודות מילוי.
מחיר עמדת חניה	369,839 ₪	378,089 ₪	368,642 ₪
אומדן תקציבי	73,967,360 ₪	75,617,760 ₪	73,728,465 ₪

המלצה- לקדם סטטוטורית את חלופה 2 הכי ישימה לביצוע. אין מגבלה

מכביש 39 העתידי. הכי פחות עבודות עפר

תאומים ודיונים

מועצה מטה יהודה	23.01.22	צוות תכנית אב ירושלים בדיונים ותאומים מול מטה יהודה
מושב אביעזר	13.3.22	תומכים בכל החלופות
רשות ניקוז	17.3.22	תכניות נשלחו במייל. רשות הניקוז מתנגדת להקמת חניון בתחום ההשפעה של נחל צלצל ונחל הנתיב, מאחר וקיימות מספר חלופות במיקומים שונים לחניון המדובר, מבקשים לתאם מולם את החלופות בישיבה.
רשות העתיקות		חלופה 1+2 סמוך לאתר נחל הנתיב (דרום מערב). חלופה 3 לא באתר עתיקות
פורום הגופים הירוקים	28.4.22	החניון שובץ לדיון בפורום



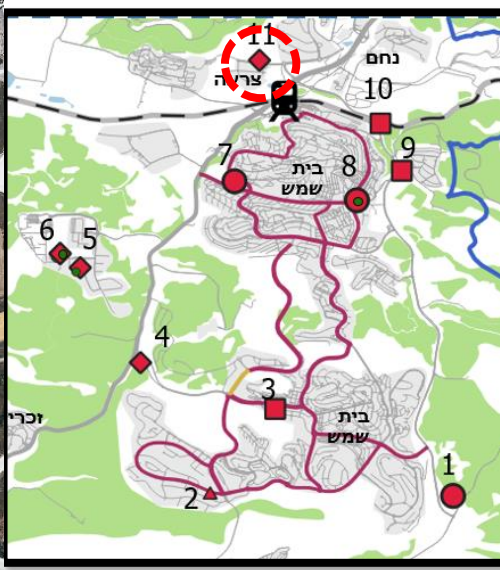
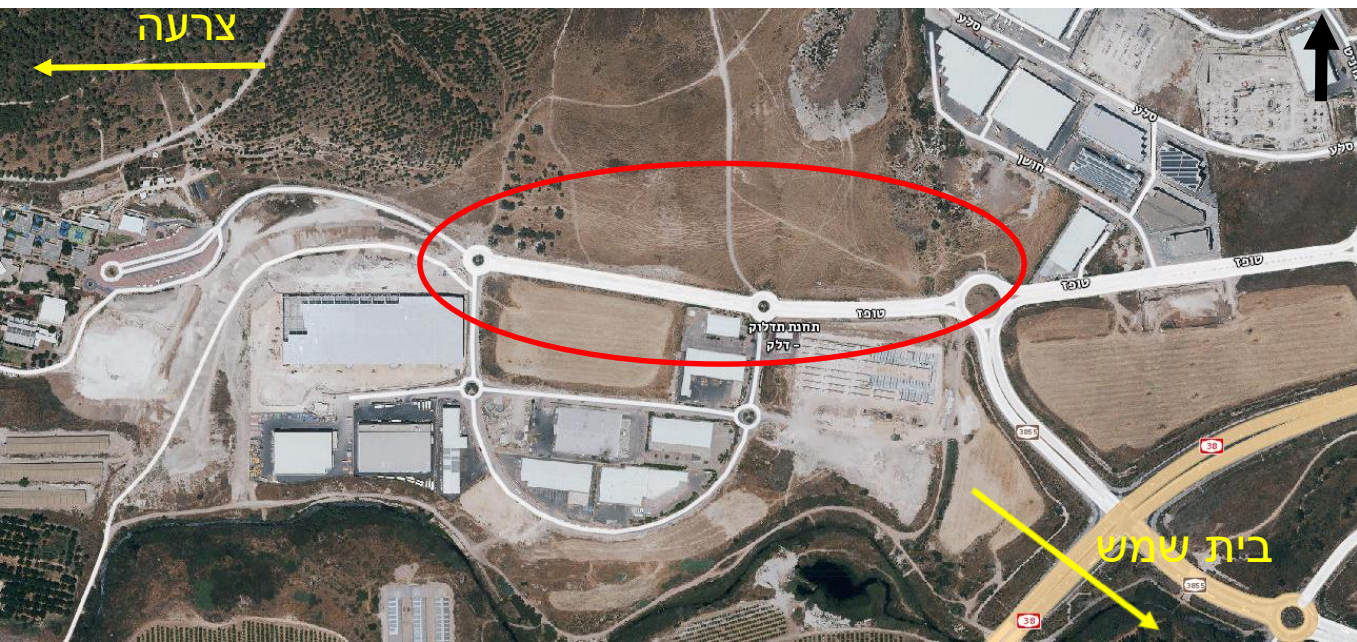
שם פרויקט		תת פרויקט		אומדן פרויקט	
חניון אוטובוסים מסוף 3855		שטח הפרויקט (מ"ר): 43,800		שלב התכנון	
מס' כביש		מנהל פרויקט		ראשוני	
		אודי שריג		תאריך	
				15.3.22	
		חניון 1 - שטח כלוא בין כבישים 375-39		חניון 2 - חניון מפוצל משני צדי כביש 375	
				חניון 3- ממערב לכביש 3855	
פרק/סעיף	מרכיב	200 עמדות אוטובוסים	200 עמדות אוטובוסים	200 עמדות אוטובוסים	הערות
הנדסת דרכי ²					
2.01	מבנים תפעוליים	17,000,000	17,000,000	17,000,000	מתקן שטיפה, 3 עמדות תדלוק, מבנה נהגים, מבנה תפעולי, עמדת שומר ומחסום, מבנה מזגן.
	טעינה חשמלית	5,000,000	5,000,000	5,000,000	25,000ש"ח/עמדת טעינה
40	עבודות פיתוח ושיקום נופי	400,000	400,000	400,000	ריהוט רחוב, סככות, פחים, ספסלים
41	עבודות גינון והשקייה	2,439,500	2,140,500	1,414,500	
51.02	עבודות עפר	1,171,000	737,600	1,908,000	כולל חפירה, מילוי מובא, הידוק המלוי וקירות תומכים
51.04	סלילה	7,740,000	9,400,000	8,000,000	
51.06	עבודות ריצוף, אבני שפה, אבני תעלה ומדרגות	1,410,000	1,335,600	1,314,500	כולל גידור ושערים
57	תשתיות רטובות	3,000,000	3,000,000	3,000,000	
סה"כ הנדסה דרכים		38,160,500	39,013,700	38,037,000	
הנדסת תנועה ^{51.31}		80,000	80,000	80,000	
51.35	הסדרי תנועה (10% - 0.025)	954,013	975,343	950,925	2.5%
סה"כ הנדסת תנועה		1,034,013	1,055,343	1,030,925	
סה"כ		39,194,513	40,069,043	39,067,925	
סה"כ עבודות הנדסיות		39,194,513	40,069,043	39,067,925	
סה"כ:		39,194,513	40,069,043	39,067,925	
תכנון ופיקוח עליון		3,135,561	3,205,523	3,125,434	
ניהול ופיקוח		1,567,781	1,602,762	1,562,717	
עלויות נילוות		783,890	801,381	781,359	
הבטחת איכות		783,890	801,381	781,359	
סה"כ ג':		6,271,122	6,411,047	6,250,868	
סה"כ ב':		45,465,635	46,480,089	45,318,793	
תקורת צתא"ל		1,363,969	1,394,402.68	1,359,563.79	
סה"כ		46,829,604	47,874,492	46,678,357	
ב.צ.מ.		16,390,361	16,756,072.19	16,337,424.88	
סה"כ כולל בצ"מ		63,219,965	64,630,564	63,015,782	
מס ערך מוסף:		10,747,394	10,987,196	10,712,683	
סה"כ		73,967,359	75,617,760	73,728,465	
מחיר עמדת חניה		369,836.79	378,088.80	368,642.32	

חניון א.ת. צרעה



חניון א.ת. צרעה הפרוגרמה לבדיקת היתכנות

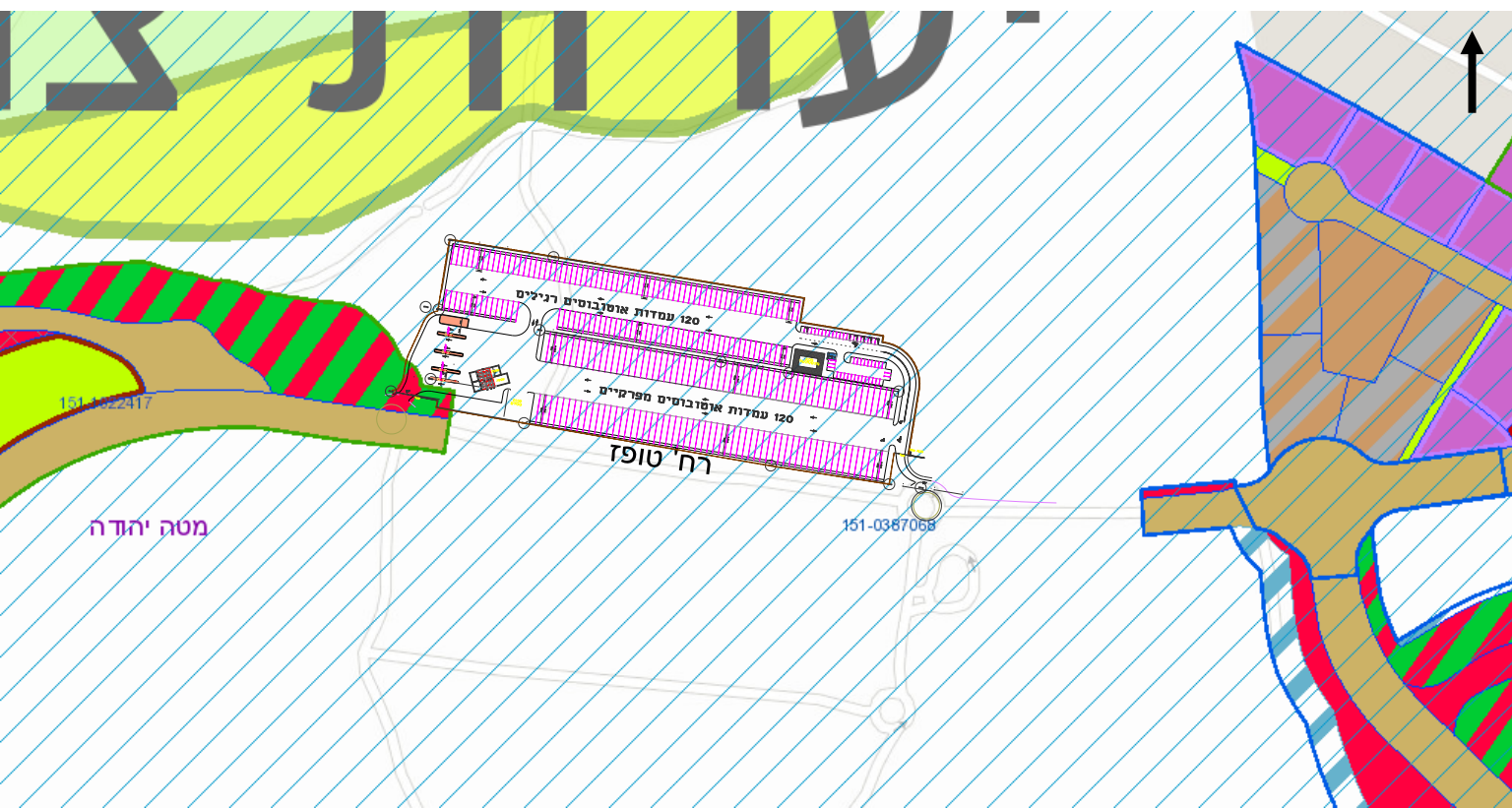
שם המתקן	א.ת. צרעה
שימוש עיקרי	חניון לילה
מספר עמדות	240
סטטוס	טרם התחיל תכנון
מצב סטטוטורי	לא מאושר
ייעוד קרקע	שטח חקלאי ומרעה
בעלות	קק"ל ומדינת ישראל
סיווג לפי התכנית האסטרטגית	חניון לילה
תקצוב לתכנון	אושר לבדיקת היתכנות
תקצוב לביצוע	טרם אושר
הערות	-



חניון א.ת. צרעה- ממצאים

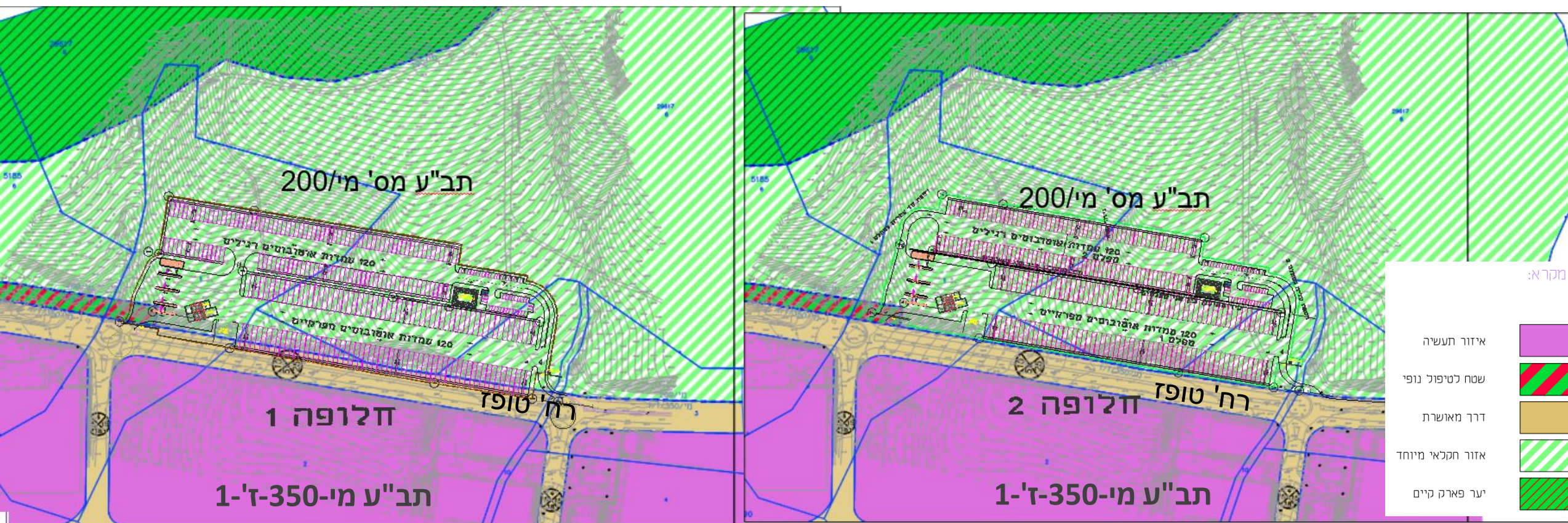
תמא/1

יעוד נ"פ"י תכנית מאושרת אחרת



חניון א.ת. צרעה- ממצאים

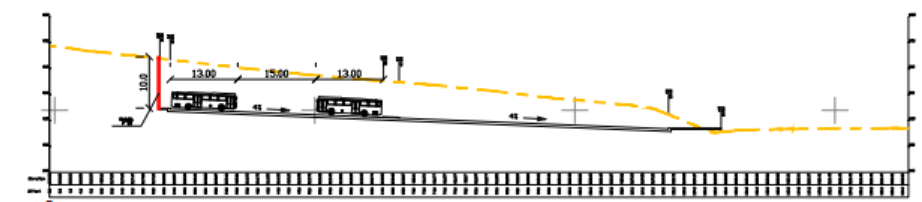
8. אזור חקלאי מיוחד: אזור שבו יהיו היעדים כפי שבקבעו בתחום האיתור שבתשרים ואשר בו אין ליזום תכנית מפורטת כלשהי ללא הסכמת הישוב הנמצא בתחוםו וללא הסכמת בעל הקרקע.



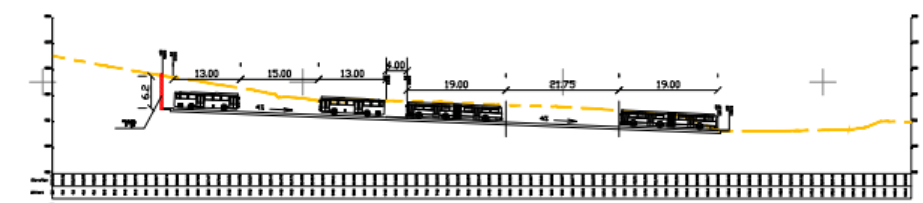
חניון א.ת. צרעה- ממצאים- חלופה 1



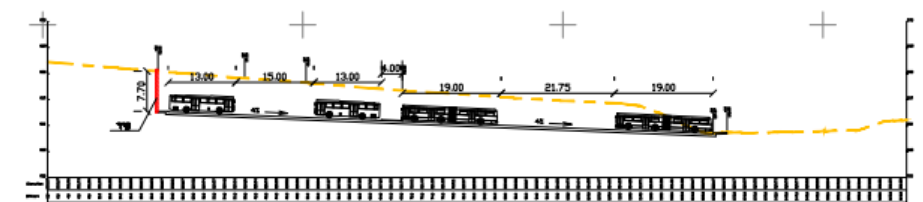
חלופה 1



A-A

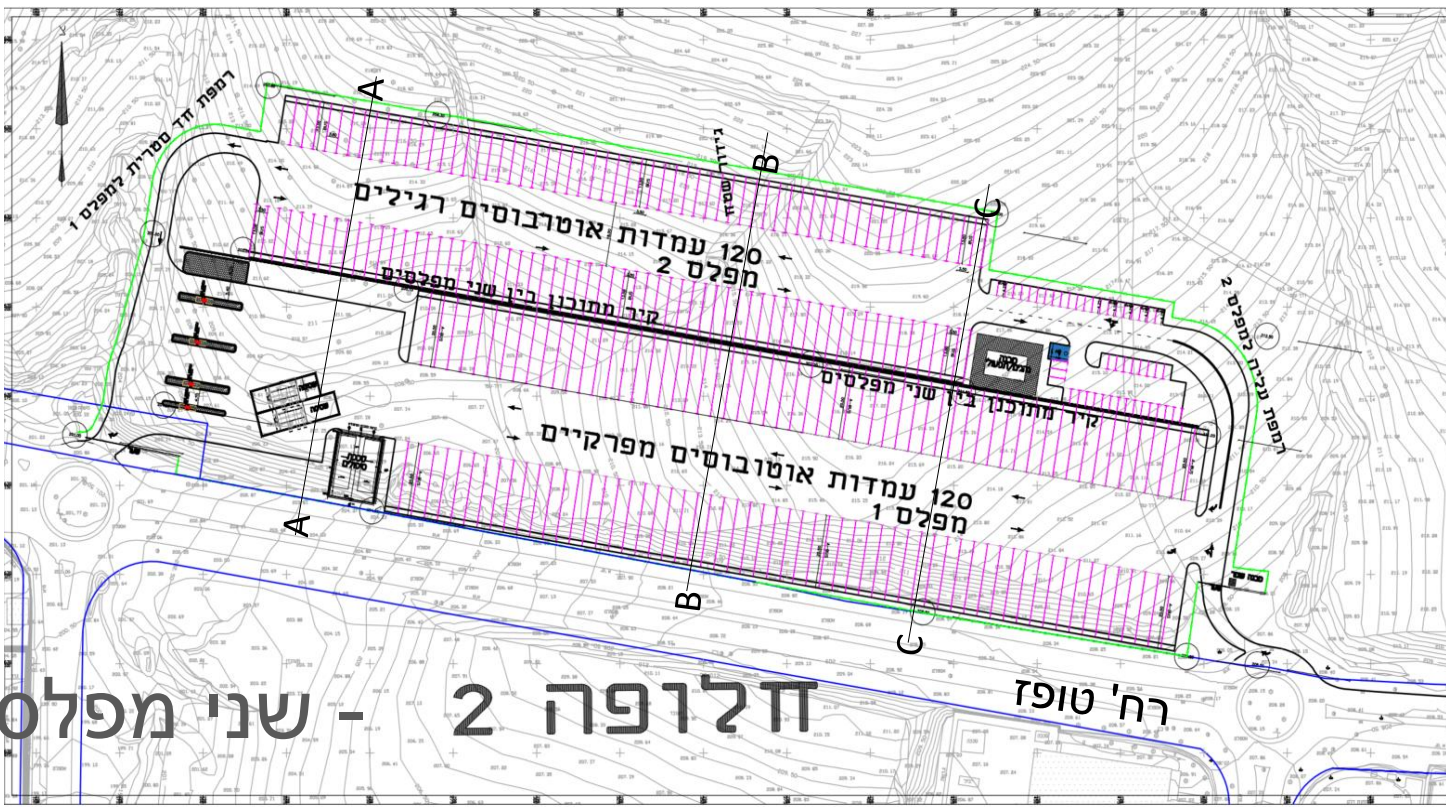


B-B

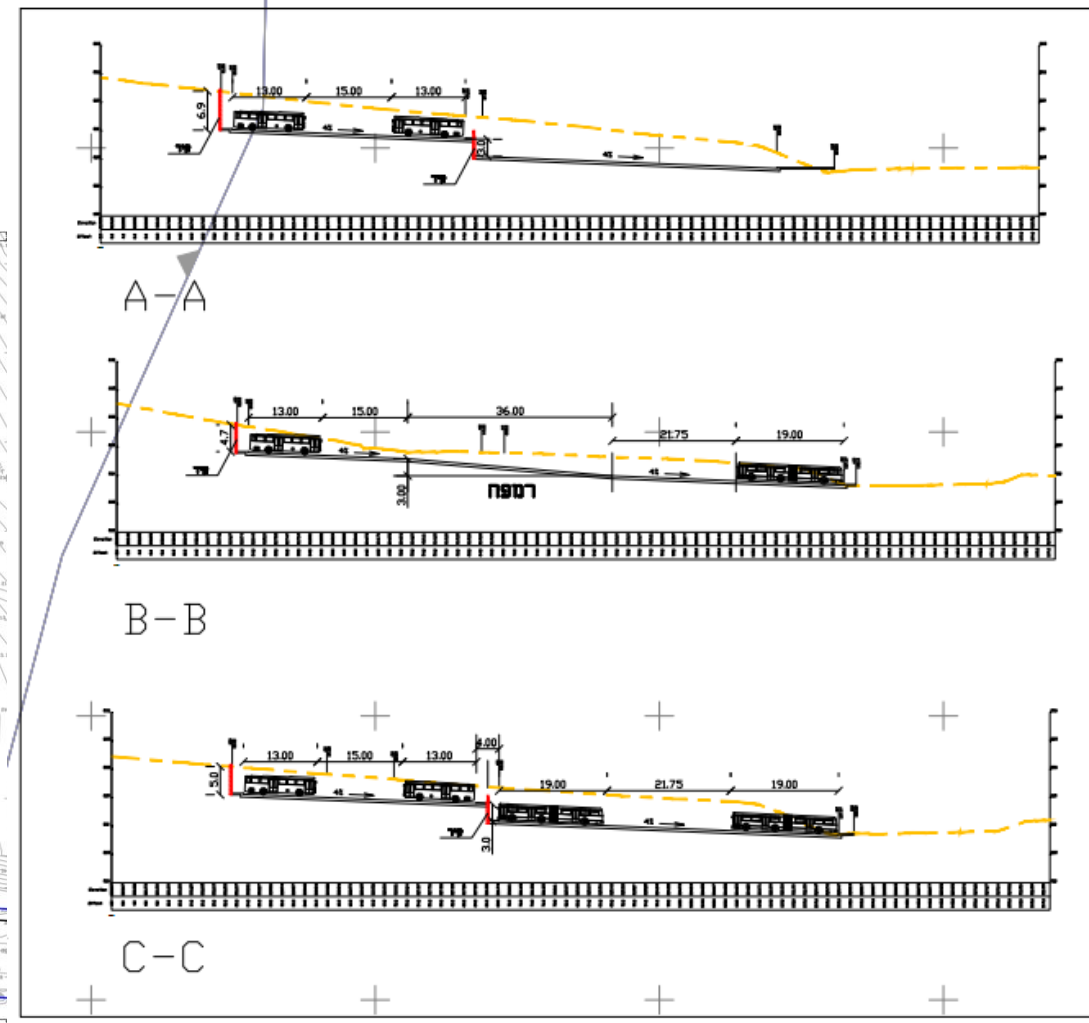


C-C

חניון א.ת. צרעה- ממצאים- חלופה 2



חלופה 2



בחינת חלופות- חניון א.ת.צרעה



מנהל תחבורה
לימים

קריטריון	חלופה 1 – מפלס אחד	חלופה 2 – שני מפלסים
נגישות	מרחוב טופז בכיכרות	מרחוב טופז בכיכרות
רגישות שטחים פתוחים	נמצא בשולי אזורים בעלי ערך נופי גבוה. עם זאת בסמיכות וצמידות לתשתיות תעשייה קיימות	נמצא בשולי אזורים בעלי ערך נופי גבוה. עם זאת בסמיכות וצמידות לתשתיות תעשייה קיימות
שטח מגרש	52,400 מ"ר	48,400 מ"ר
איכות השטחים הכלואים	שטח חקלאי	שטח חקלאי
התאמה לפרוגרמה	מתאים	מתאים
עבודות עפר	האתר ממוקם על מדרון ששיפועו הממוצע כ- 10%. עבודות חפירה גדולות (326,800 מ"ר)	האתר ממוקם על מדרון ששיפועו הממוצע כ- 10%. עבודות חפירה גדולות (218,800 מ"ר)
מחיר עמדת חניה	371,295 ₪	397,946 ₪

אומדן תועלת - לקדם סטטוטורית את החניון במיקום זה תוך שיתוף פעולה עם מטה תחבורה - 89,110,681 ₪

95,507,007 ₪

יהודה והחברה הכלכלית.

תאומים ודיונים

מועצה מטה יהודה	23.01.22	צוות תכנית אב ירושלים בדיונים ותאומים מול מטה יהודה
רשות העתיקות		אין אתר עתיקות בתחום התכנית
פורום הגופים הירוקים	28.4.22	החניון שובץ לדיון בפורום

אומדן פרויקט			
שם פרויקט	תת פרויקט	שלב התכנון	
חניון אוטובוסים א.ת. צרעה	שטח הפרויקט (מ"ר): 52,400	ראשוני	
תקנה תקציבית	מס' כביש	מנהל פרויקט	תאריך
		אודי שריג	15.3.22
		חניון 1 - משטח אחד ללא	חניון 2 - שני משטחים
פרק/סעיף	מרכיב	מפלס אחד- 240 חניות	2 מפלסים 240 חניות
הנדסת דרכי ²	עבודות בטון	5,000,000	10,000,000
	2.01 מבנים תפעוליים	17,000,000	17,000,000
	טעינה חשמלית	1,800,000	1,800,000
	40 עבודות פיתוח ושיקום נופי	462,000	635,400
	41 עבודות גינון והשקייה	2,600,750	2,631,000
	51.02 עבודות עפר	6,536,200	4,376,800
	51.04 סלילה	8,250,000	8,250,000
	51.06 עבודות ריצוף, אבני שפה, אבני תעלה ומדרגות	1,330,364	1,592,792
	57 תשתיות רטובות	3,000,000	3,000,000
	סה"כ הנדסה דרכים	45,979,314	49,285,992
הנדסת תנועה ^{51.31}	עבודות שילוט ותמרור	90,000	90,000
	51.35 הסדרי תנועה (10% - 0.025)	1,149,483	1,232,150
סה"כ הנדסת תנועה		1,239,483	1,322,150
סה"כ		47,218,797	50,608,142
סה"כ עבודות הנדסיות		47,218,797	50,608,142
סה"כ:		47,218,797	50,608,142
תכנון ופיקוח עליון		3,777,504	4,048,651
ניהול ופיקוח		1,888,752	2,024,326
עלויות נילוות		944,376	1,012,163
הבטחת איכות		944,376	1,012,163
סה"כ ג':		7,555,007	8,097,303
סה"כ ב':		54,773,804	58,705,444
תקורת צתא"ל		1,643,214	1,761,163.33
סה"כ		56,417,018	60,466,608
ב.צ.מ		19,745,956	21,163,312.74
סה"כ כולל בצ"מ		76,162,975	81,629,921
מס ערך מוסף:		12,947,706	13,877,086
סה"כ		89,110,681	95,507,007
מחיר עמדת חניה		371,294.50	397,945.86
			-



צוות תכנית אב
לתחבורה ירושלים



הרשות הארצית
לתחבורה ציבורית

תודה!



ינואר 2025

