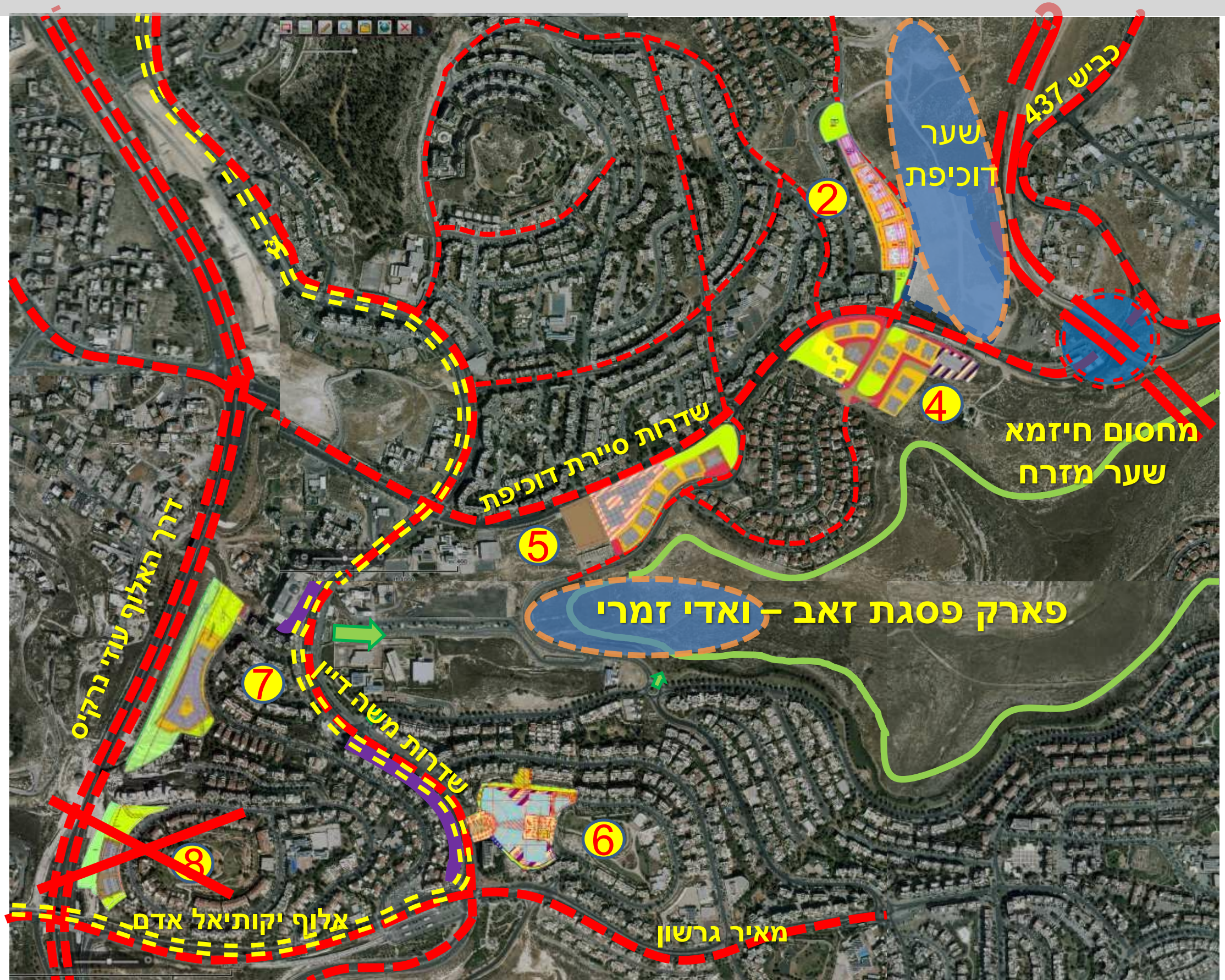
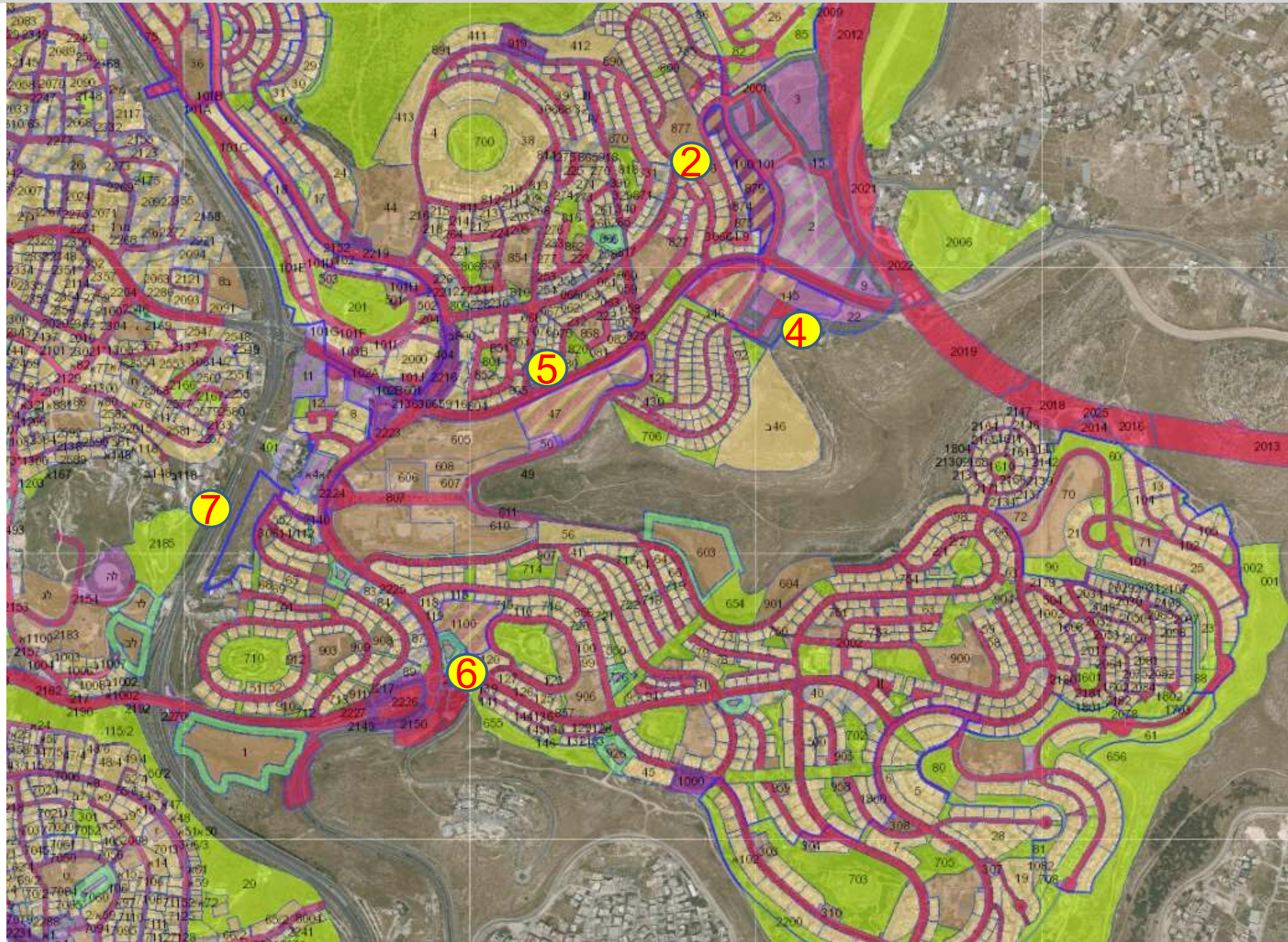


# אינפילים – פסגת זאב – תוכניות שאושרו



צוות משהב"ש	
אדריכל מחוז ירושלים	אדר' אילון ברנהרד
מרכזת תכנון אורבני	שרון אופנר
צוות תכנון הפרויקט	
ניהול פרויקט	אלונה ליפשיץ אדריכלים יאיר בן גד
אדריכל הפרויקט	אופק אדריכלים – אבנר אופק
אדריכלות נוף	רחל לוינשטיין
תנועה	אספקט מהנדסים יבגני גורביץ
איכות הסביבה	אלון טופצ'יק
פרוגרמה	אירית צ'רניאבסקי

# אינפילים – פסגת זאב – תוכניות שאושרו



# מתחם "שער דוכיפת" מצב קיים – תמונות סביבה



מפת מדידה כללית

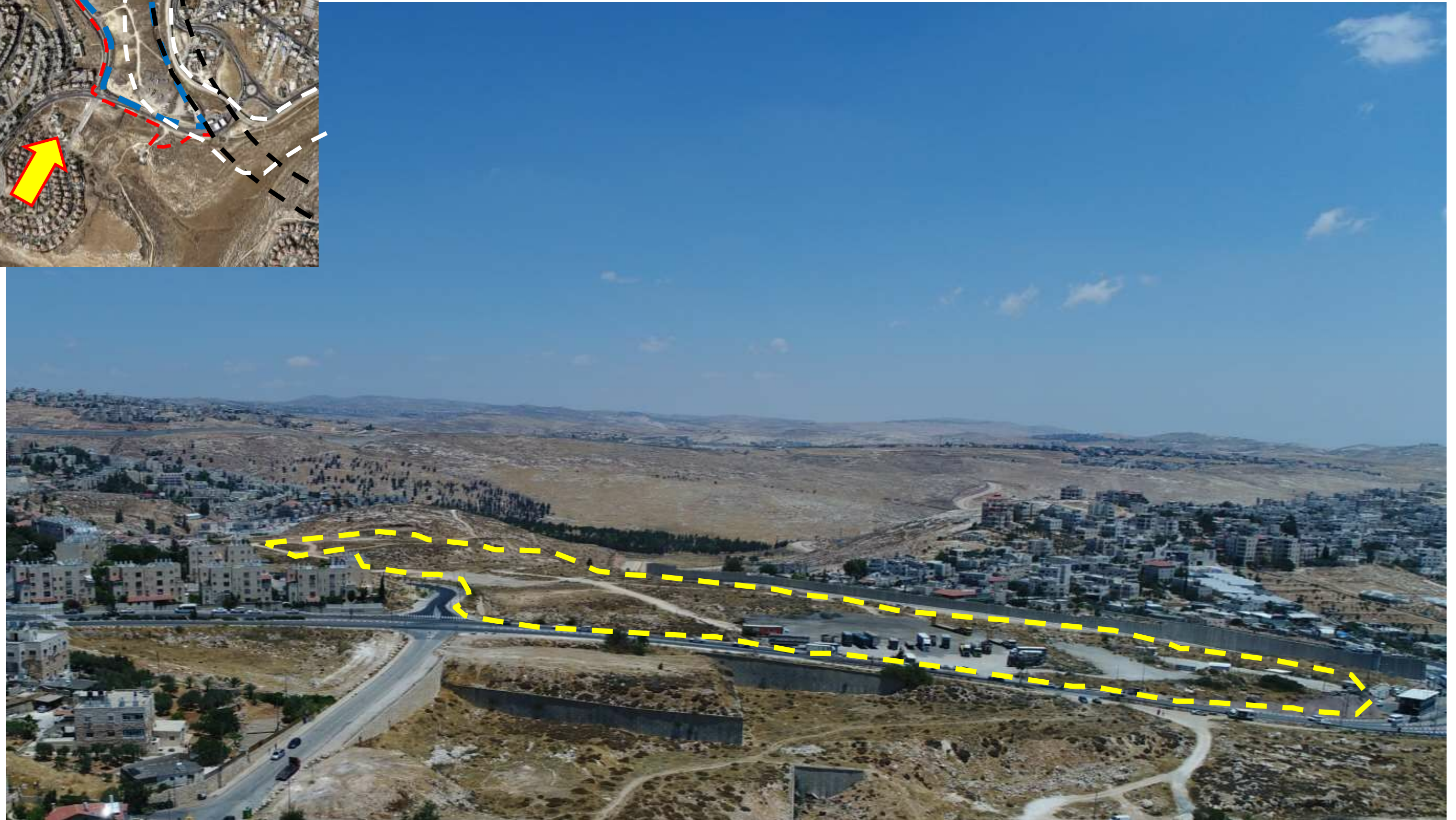
# מתחם "שער דוכיפת" מבט למזרח



# מתחם "שער דוכיפת" מבט לדרום



# מתחם "שער דוכיפת" מבט לצפון



# מתחם "שער דוכיפת" מבט למערב



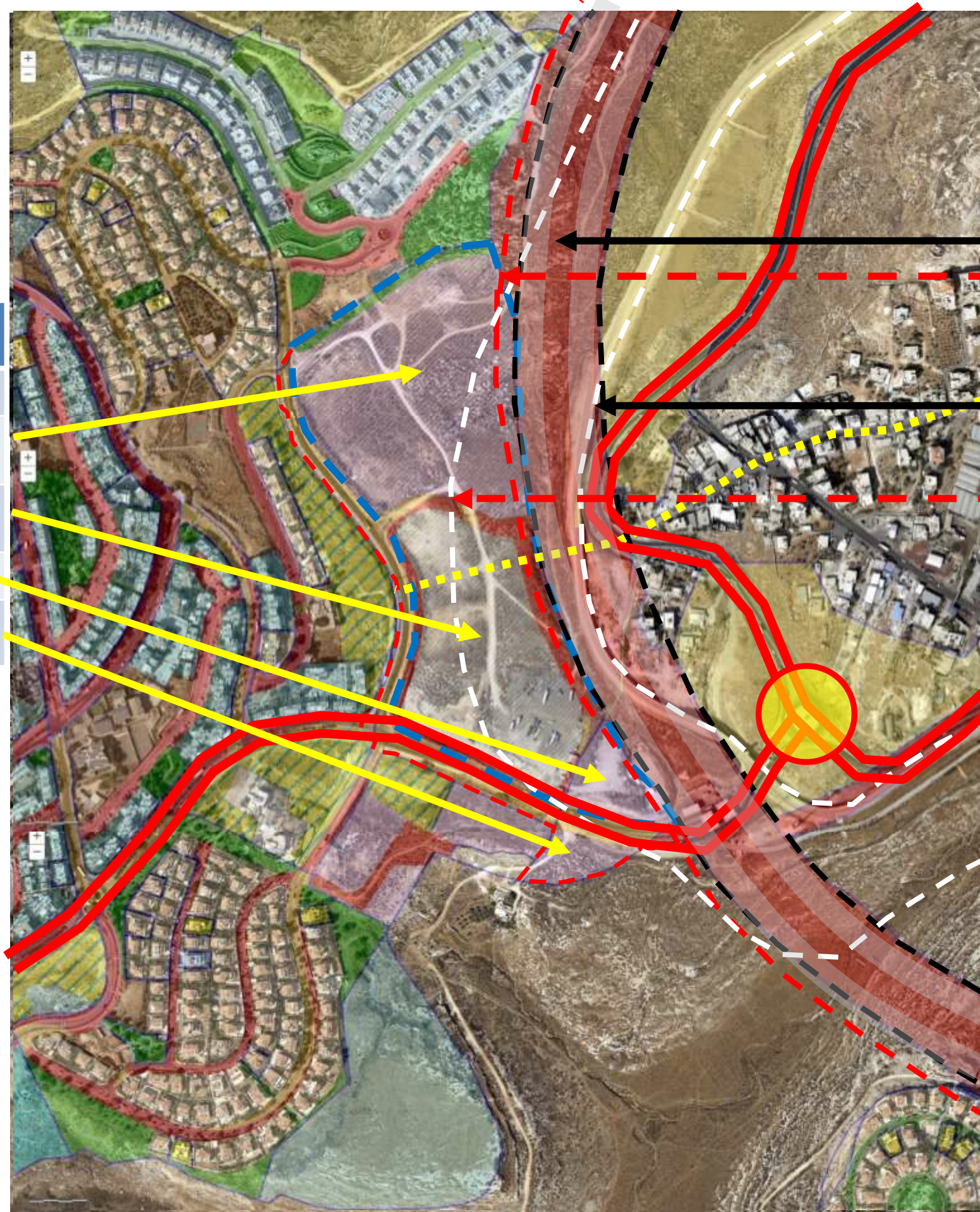
# מתחם "שער שער דוכיפת" מצב מאושר

תוואי כביש 45

מגבלת בניה 50  
מ' מציר הדרך

גדר ההפרדה

מגבלת בניה 70 מ'



## ייעודי קרקע מצב מאושר

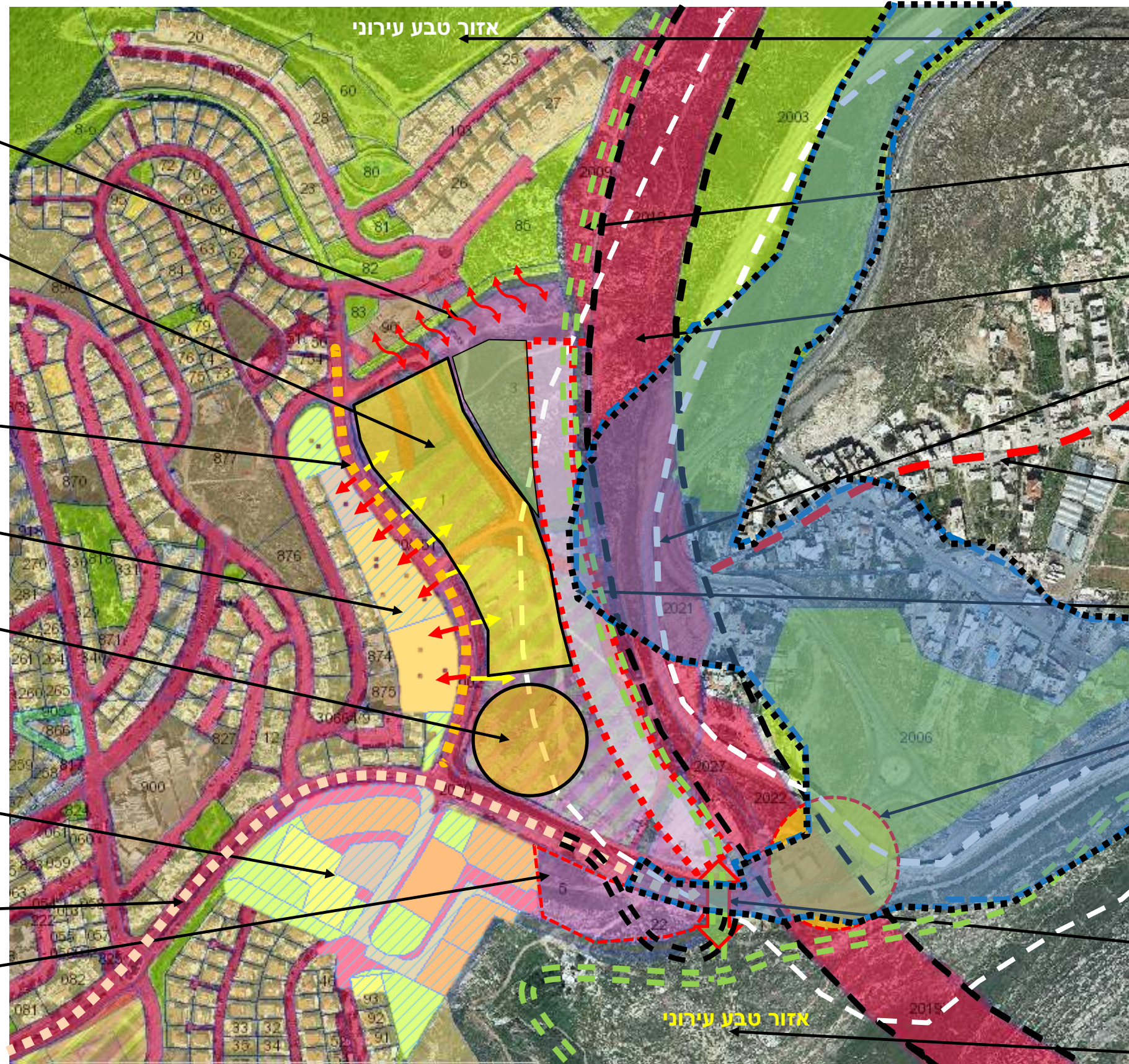
שטח	ייעוד	מגרש	תב"ע
47 ד'	אזור תעשייה מיוחד	1	א6406
25 ד'	אזור מסחר מיוחד	2	א6406
5 ד'	אזור תעשייה	9	3348
5 ד'	אזור תעשייה	22	3348





# "שער דוכיפת" - חיזמה / פסגת זאב

עקרונות תכנוניים – מורכבות ותנאי סביבה



תחום טבע עירוני – יער מיר

מסדרון מעבר למעבר לבעלי חיים  
נדרשת הרחבת זכויות בין 45 ל  
שכונה קיימת

תחום דרך 45 – תב"ע בתוקף  
מגבלת בניה - קו בניין 50 מ"ר  
מציר הדרך

תוואי גדר ההפרדה  
מתחום הגדר – תואם ל 70 מ'

ציר תנועה ראשי – חיזמה  
שלד אורבאני – ציר ללא קישוריות

חניון אוטובוסים – עירוני  
מתוכנן במקביל ע"י תוכנית אב  
לתחבורה

מתחם מחסום חיזמה  
ללא שינוי

מעבר מעל הדרך לחיות בר  
מוצע ע"י תוכנית החניון  
ומתואם עם רט"ג

תחום טבע עירוני – נחל זמרי

מיזוג ורצף אורבני

שטח מוצע למגורים  
כ- 600 - 700 יח"ד

דופן רחוב מתוכננת משני  
הצדדים – ביחס לבינוי  
שתוכנן במתחם 2

תוכנית מתחם 2 – מאושרת  
86 יח"ד ומבני ציבור

מוקד אורבני – משולב  
מסחר/תעסוקה/מגורים

תוכנית מתחם 4 - מאושרת  
254 יח"ד, מבנה ציבור  
ושצ"פ, כולל בינוי קיים

ייעוד נוכחי מסחר ותעסוקה  
מחוץ לתחום הפקעה  
\* תחמ"ש חברת חשמל  
\* תחנת דלק  
לא כלול בתוכנית הנכחית

# שער דוכיפת – מצב מוצע

## המרחב הציבורי

### מבט רחב



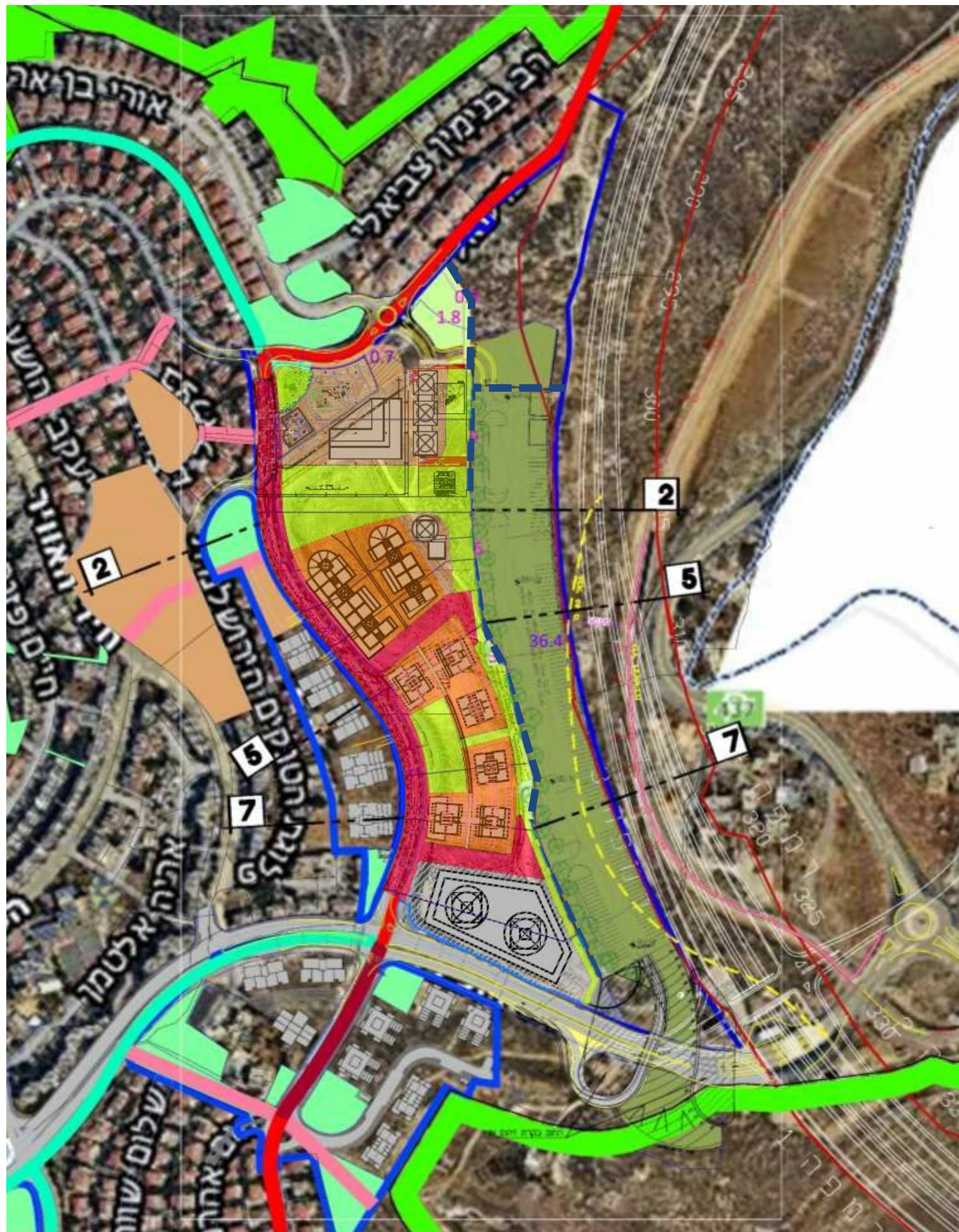
- מיקום שצ"פים ומוסדות ציבור מוצעים בסמוך לקיימים, בהמשך למערכת הקיימת.
- ניצול מעברי הולכי הרגל הקיימים לקשר בין השצ"פים ומוסדות הציבור המוצעים.
- ציר הולכי רגל ושביל אופניים בכיוון צפון – דרום, מוצע ברח' ליפקין – שחק, כהמשך וכחיבור לציר הירוק הצפוני.
- ציר שצ"פים מזרח – מערב.

שביל אופניים מאושר	שטח יער / פארק טבע עירוני
מעבר מדרגות מאושר	הציר הירוק הצפוני
שביל אופניים מוצע	גג חניון האוטובוסים ומעבר אקולוגי
שצ"פ אינטנסיבי מוצע	שצ"פים קיימים או מאושרים

# שער דוכיפת – מצב מוצע

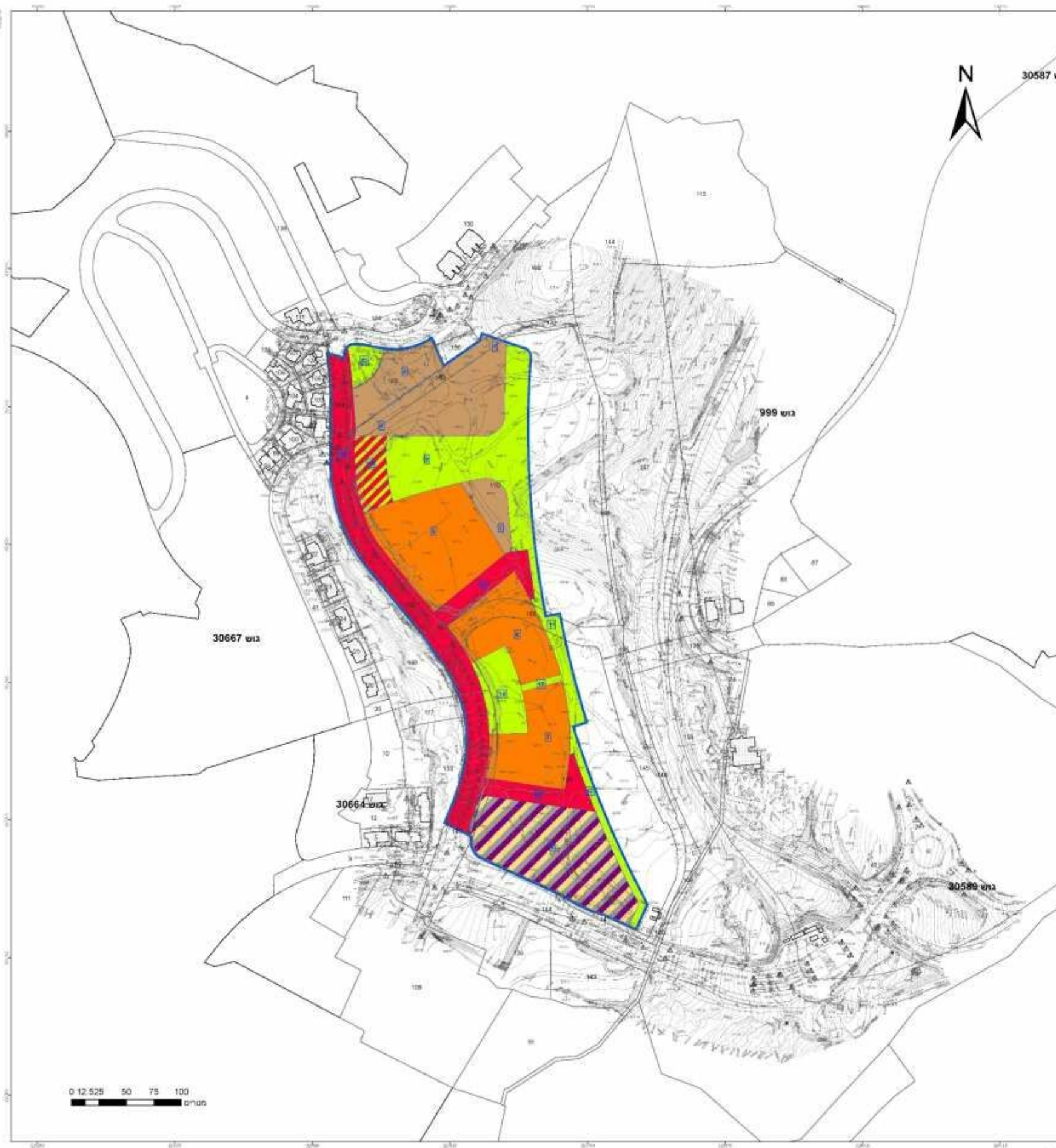
## המרחב הציבורי

### מבט קרוב



- ציר הולכי רגל ושביל אופניים מוצע כהמשך לציר המתוכנן במתחם אינפילים 4 והציר הירוק הצפוני ברח' ליפקין-שחק.
- 2 שורות בינוי כאשר שורה ראשונה מלווה את רח' ליפקין-שחק בקו 0, עם אופציה למסחר / מוסדות או תעסוקה.
- ציר שצ"פ צפון – דרום – מעבר הולכי רגל בין שתי שורות הבינוי ומוביל לשצ"פ העיקרי.
- ציר שצ"פ מזרח – מערב, מול שצ"פ אינפילים 2.
- דרך ביוב ומעבר ציבורי נוסף בכיוון צפון-דרום בין חניון האוטובוסים למתחם המגורים.
- מיקום מוסדות ציבור בחלק הצפוני כעיבוי למגרש קיים.

שטח יער / פארק טבע עירוני	שביל אופניים מאושר
הציר הירוק הצפוני	מעבר מדרגות מאושר
גג חניון האוטובוסים ומעבר אקולוגי	שביל אופניים מוצע
שצ"פ קיימים או מאושרים	שצ"פ אינטנסיבי מוצע



תוכן התוכנית והכבייה, התשפ"ב - 1965  
תוצרת תמאר תחומית

**מס' 101-0759134**

**אינפילים - פסגת זאב - שער דוכיפת**

מס' תחום 1

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
רשות מקומית	
ישוב	
תכנית בסמכות	מחוזית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	מבט לעתיד (תוכן הרשאה הישנים או תושבים)
מונה תדפיס התשריט	5
מועד הפיקה	25/03/2020
שטח התכנית	קנה מידה 1:1250 קנה מידה 121.443

**אישורים בתכנית מס' 101-0759134**

**שמות\***

משטח תחמית	אינפילים
שם רשמי	תמ"ד אינפילים
שם	תמ"ד אינפילים
יום	תמ"ד אינפילים

**בעלי ענין בקרקע\***

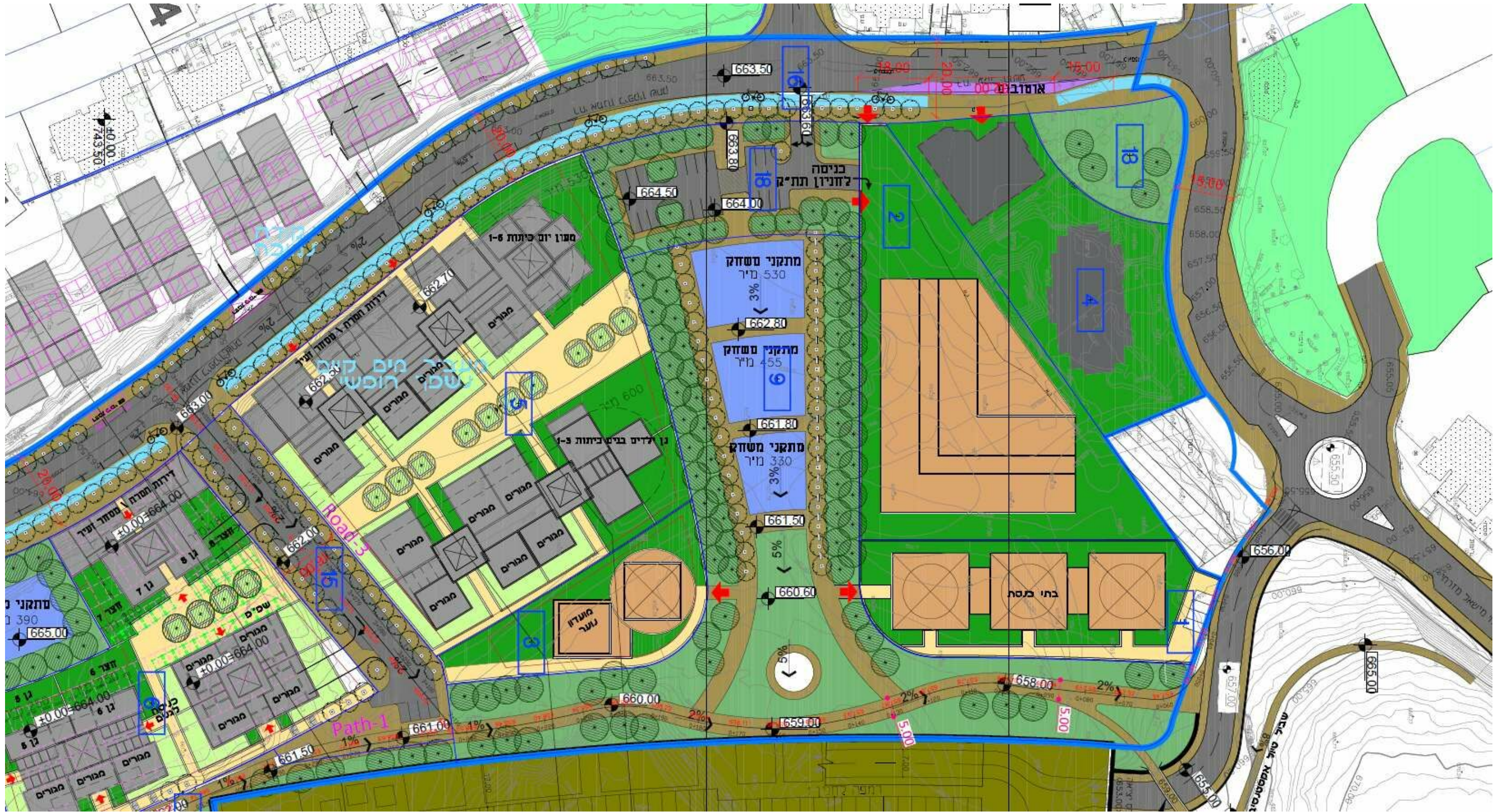
בבעלות מדינה: המנהל תמ"ד ישראלי

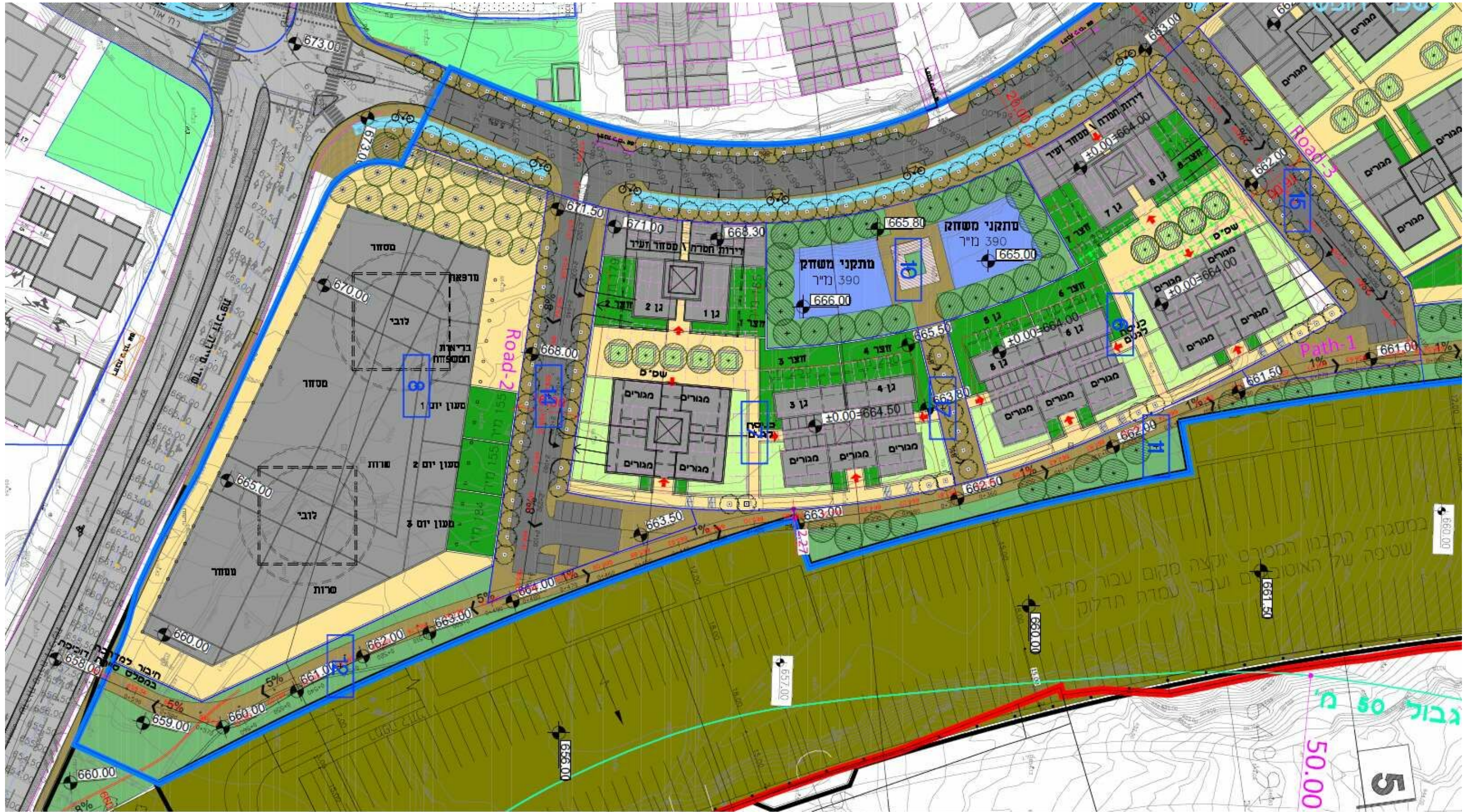
**טבלת גושים וחלקות\***

מספר גוש	שטח	מספר חלקות	מספר חלקות
101-0759134-1	121.443	121	121
101-0759134-2	121.443	121	121
101-0759134-3	121.443	121	121

\*התוכנית נבנתה באמצעות תוכנת AutoCAD ונשמרה בתצורה דיגיטלית.  
 חריף פשוטיר כשאת כי המפה המפורטת להחלטה המסומנת ריקה לחכית או עריכה.  
 על ידי גישת 2020/03/25 היא חכנה לפי הערות מהל מבא"ת ובתאם להוראות התוכ.  
 ולתקנת המשרד שנתקף.  
 דיון חקן הכולל ויקרסטר. מס' מידה גרפית  
 עריכת מוקם 750  
 שם המודד: מספר רישון החיפה הארץ

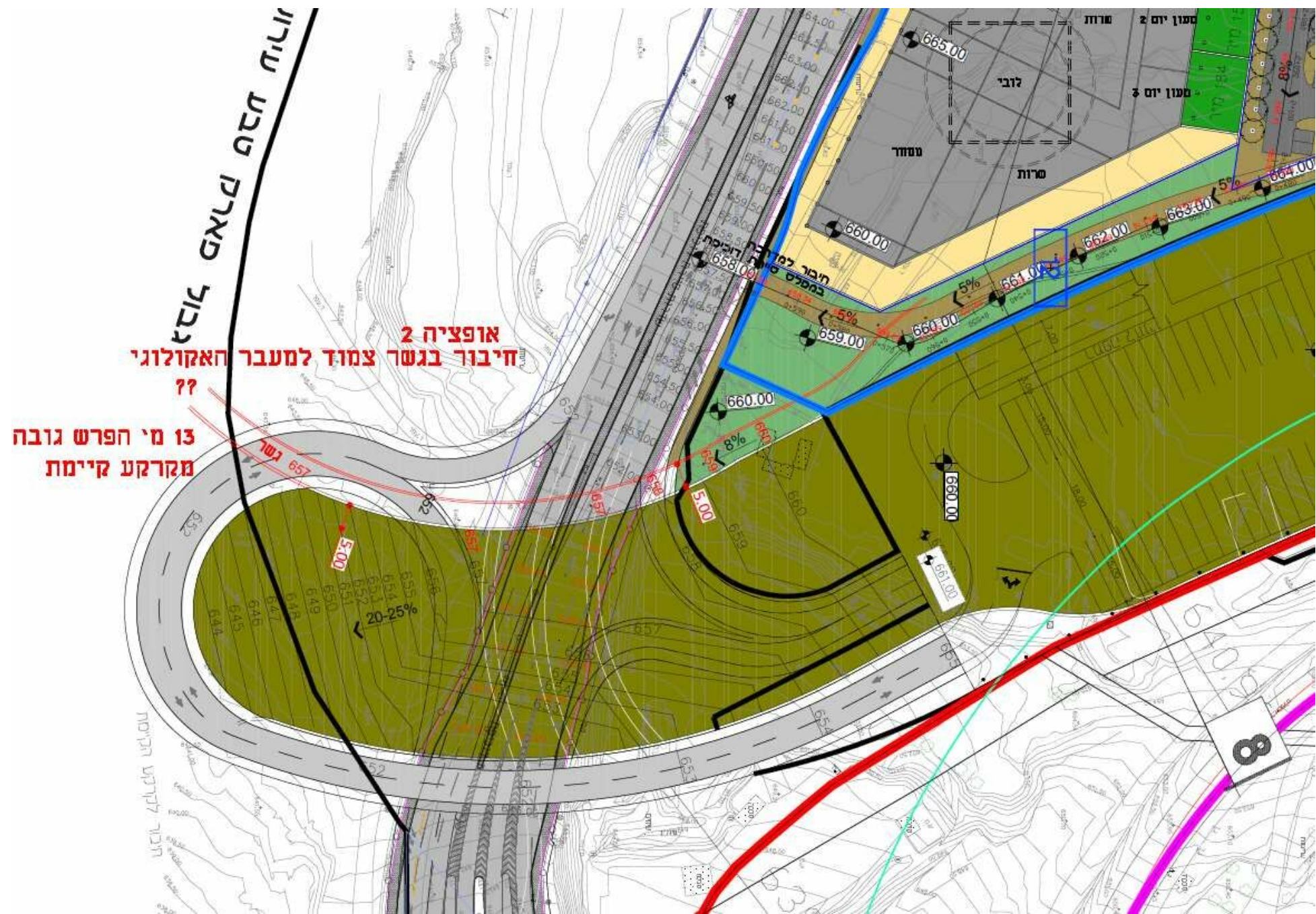












# שער דוכיפת – פרוגרמה ושטחים

## חלופה מקסימלית - שער דוכיפת - פרוגרמה לשירותי ציבור, 560 יח"ד, אוכלוסייה חרדית, 5.5 נפשות למשק בית

בהתאם לדרוש על פי יעל בדיחי ומוצע בתוכנית

5.5.2020

### הקצאת שטחים לשירותי ציבור,

5.5.2020

תא שטח	מגרש מס'	יעוד	שטח המגרש/משולב
1	7	שלושה בתי כנסת	2.5 דונם
2	8	בית ספר	4.6 דונם
3	6	מועדוני נוער/מועדונים	1.5 דונם
4	..	גן ילדים/שימושים אחרים עתה בפיתוח העיריה	3 דונם
5	1 א'	מעון	משולב במבנה מגורים
5	3	גני ילדים 6 כיתות	משולב במבנה מגורים
6+7	2	גני ילדים 8 כיתות	משולב במבנה מגורים
8	1 ב'	מעון, מרפאה, בריאות המשפחה	משולב במבנה תעסוקה
9	..	שצ"פ	8.8 דונם
10	..	שצ"פ	
5,6,7		שפ"פ	

תא שטח	מגרש מס'	יעוד	שטח המגרש/משולב
7	12	על יסודי חרדי בנות	4.8
10	8	על יסודי חרדי בנים	2.4 דונם
1	1	תחנה לבריאות המשפחה	250-150 מ"ר בני
1	1	מרפאה קטנה	300 מ"ר
1	1	מרכז תרבות וקהילה מועדון נוער	אגף בבית ספר
1	1	מועדון קטן	חצי דונם
3	3	בתי כנסת	בי"כ אחד לכל 200 יח"ד, כ- 500 מ"ר לבי"כ
1	1	מקווה שצ"פ שכונתי	9.2 דונם

### ביקוש לשטחים לשירותי ציבור – אוכלוסייה חרדית

- מספר יח"ד – 560
- גודל משק בית – 5.5 נפשות
- גודל שנתון – 3%
- מספר נפשות – 3080

שימוש	מספר כיתות/מוסדות לפי החישוב	מספר כיתות לפי גודל מקובל	אירגון במתחם	שטח קרקע בדונם	מיקום
מעונות יום	7		שני מצבורים: אחד של 5 כיתות ואחד של 3 כיתות שטח בני ל-3 כיתות=440 מ"ר, חצר 305-מ"ר. שטח בני ל-5 כיתות – 700 מ"ר, חצר – 475 מ"ר	2 דונם או	שני מגרשים בשטח 1 דונם או: שילוב בבנייני מסחר ותעסוקה
גני ילדים בנות	5		3 מצבורים של 2 כיתות, חצי דונם לכיתה. שטח בני לכיתה – 130 מ"ר, חצר לכיתה – 200 מ"ר	2-3 דונם או שילוב	2-3 מגרשים בשטח של דונם כל אחד או: שילוב במבני מגורים ו/או מסחר ותעסוקה
גן ילדים חרדי בנים	3		מצבור של 3 כיתות במגרש של 1 דונם.	1 דונם או משולב	1 דונם או משולב במבני מגורים / מסחר / תעסוקה / שטח בית ספר
חינוך מיוחד	4 – אחת בכל שלב גיל (מעון, גן ילדים, יסודי, ע"ס)				ינתן מענה מחוץ לשטח התכנית
בי"ס יסודי חרדי בנות	15	16	0.3 דונם לכיתה,	4.8 דונם	בשטח מגרשים 877, 876 בתוכנית 3334 או בשטח שער דוכיפת
בי"ס יסודי חרדי בנים	22	22	0.28 דונם לכיתה, סה"כ דונם 6.2	6.2	בשטח מגרשים 877, 876 בתוכנית 3334 או בשטח שער דוכיפת

תא שטח	יעוד	שטח בדונם	ריכוז לפי ייעודים
1	מבנה ציבור	2.55	מבנה ציבור
2	מבנה ציבור	4.64	
3	מבנה ציבור	1.58	
4	מבנה ציבור	2.97	
מבנה ציבור			<b>11.74</b>
תא שטח			
5	מגורים ג'	8.47	
6	מגורים ג'	5.27	
7	מגורים ג'	5.16	
מגורים			<b>18.90</b>
8	מגורים מסחר ותעסוקה	8.97	
שצ"פ			<b>9.99</b>
9	שצ"פ	8.88	
10	שצ"פ	2.37	
11	שצ"פ / משעול מזרחי	1.64	
12	שצ"פ / משעול מזרחי	2.20	
13	שצ"פ	0.86	
17	שצ"פ	0.38	
מגורים			<b>16.33</b>
14	דרך	2.01	
15	דרך	1.96	
16	דרך	9.57	
18	דרך משולבת	1.89	
סה"ב		69.48	<b>72.39</b>

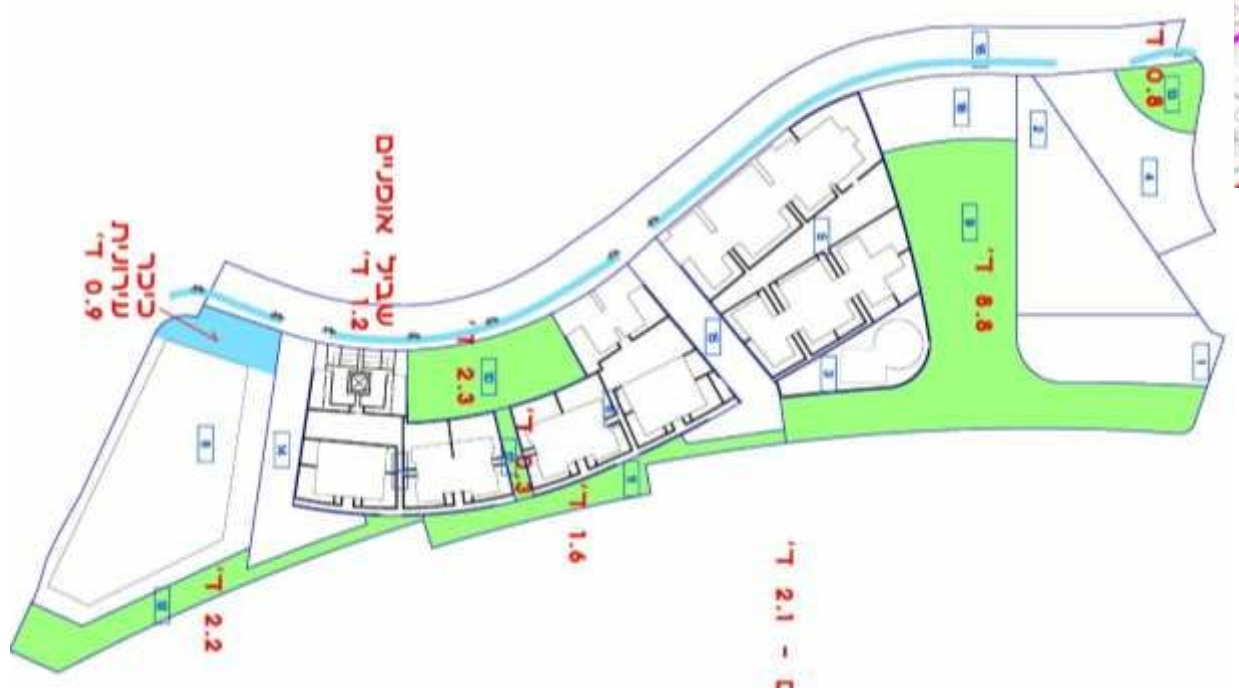
# שער דוכיפת – פרוגרמה ושטחים



הקצאת שטחים לעירונית ציבורי,

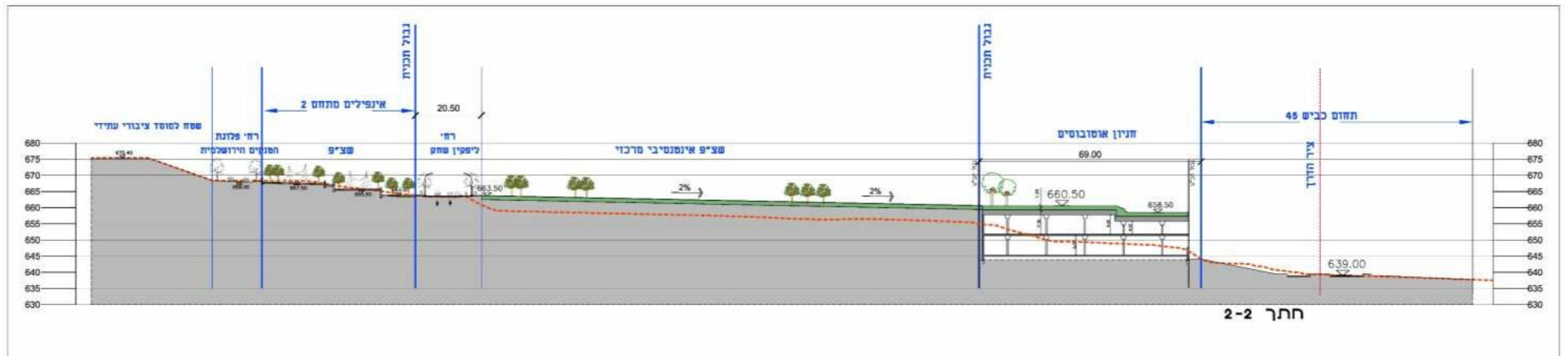
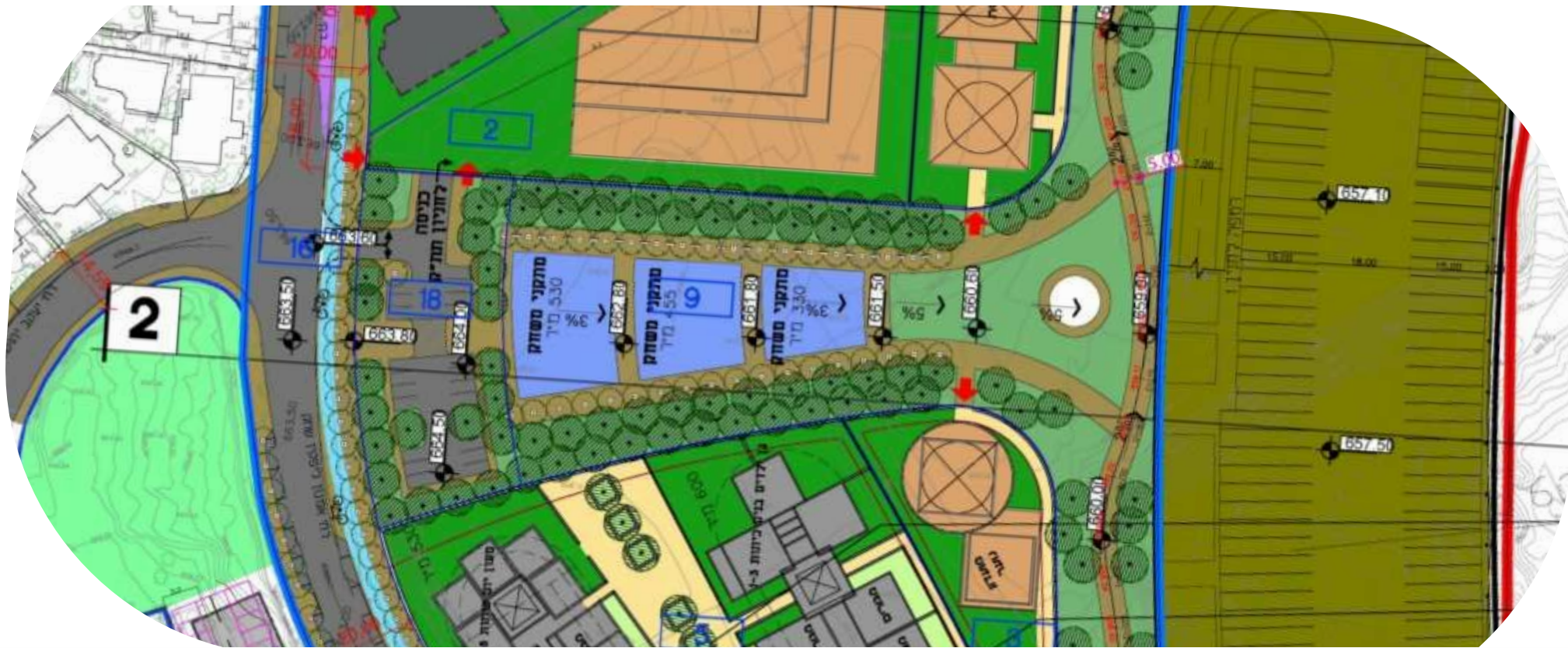
5.5.2020

תא שטח	מגרש מס'	יעוד	שטח המגרש/משולב
1	7	שלושה בתי כנסת	2.5 דונם
2	8	בית ספר	4.6 דונם
3	6	מועדוני נוער/מועדונים	1.5 דונם
4		גן ילדים/שימושים אחרים עתה בפיתוח העיריה	3 דונם
5	1 א'	מעון	משולב במבנה מגורים
5	3	גני ילדים 6 כיתות	משולב במבנה מגורים
6+7	2	גני ילדים 8 כיתות	משולב במבנה מגורים
8	1 ב'	מעון, מרפאה, בריאות המשפחה	משולב במבנה תעסוקה
9	..	שצ"פ	8.8 דונם
10	..	שצ"פ	
5,6,7		שפ"פ	



# שער דוכיפת – מצב מוצע , חתכים למרחב הציבורי

חתך 2-2 – דרך ציר השצ"פים מזרח - מערב



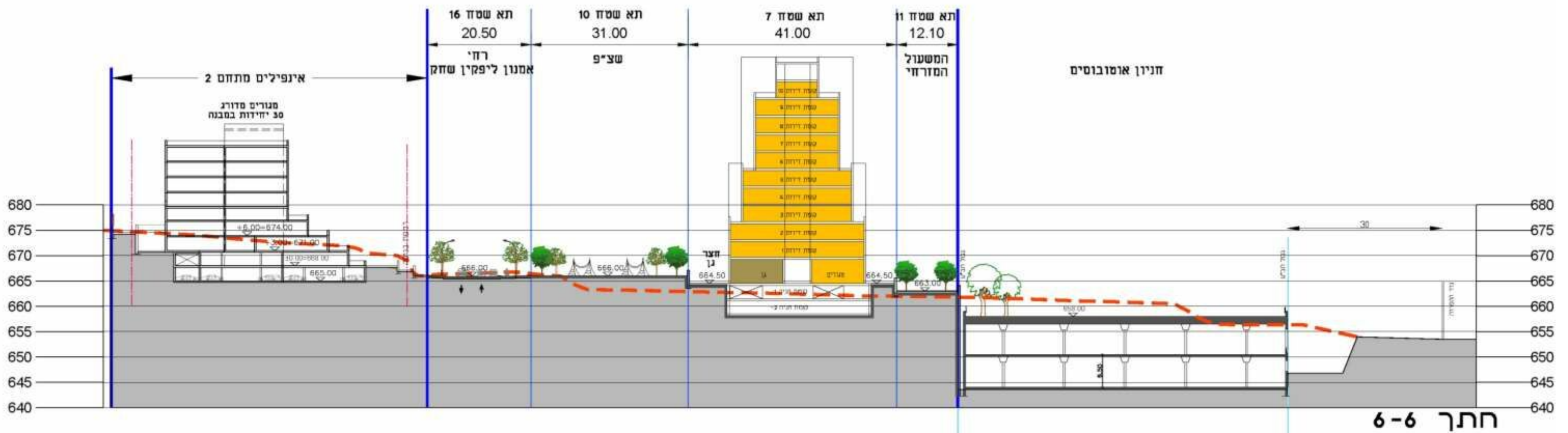
# שער דוכיפת – מצב מוצע , חתכים למרחב הבנוי

חתך 5-5 ביחס לבינוי המדורג הנמוך של מתחם אינפילים 2



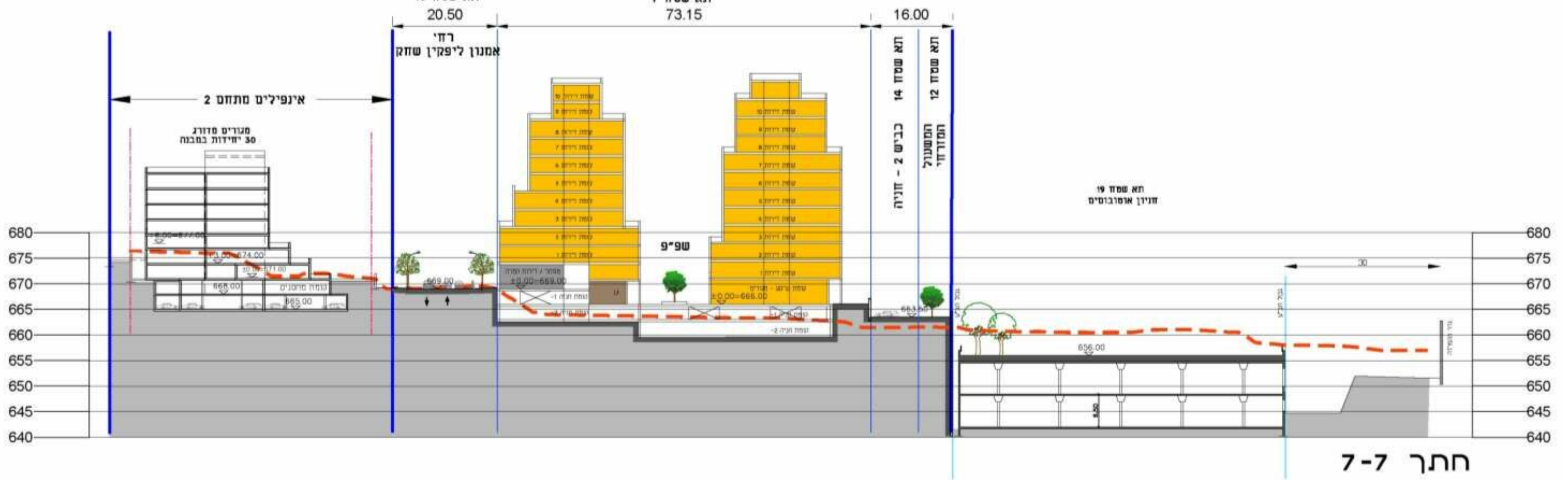
# שער דוכיפת – מצב מוצע , חתכים למרחב הבנוי

חתך 6-6 ביחס לבינוי המדורג הגבוה של מתחם אינפילים 2

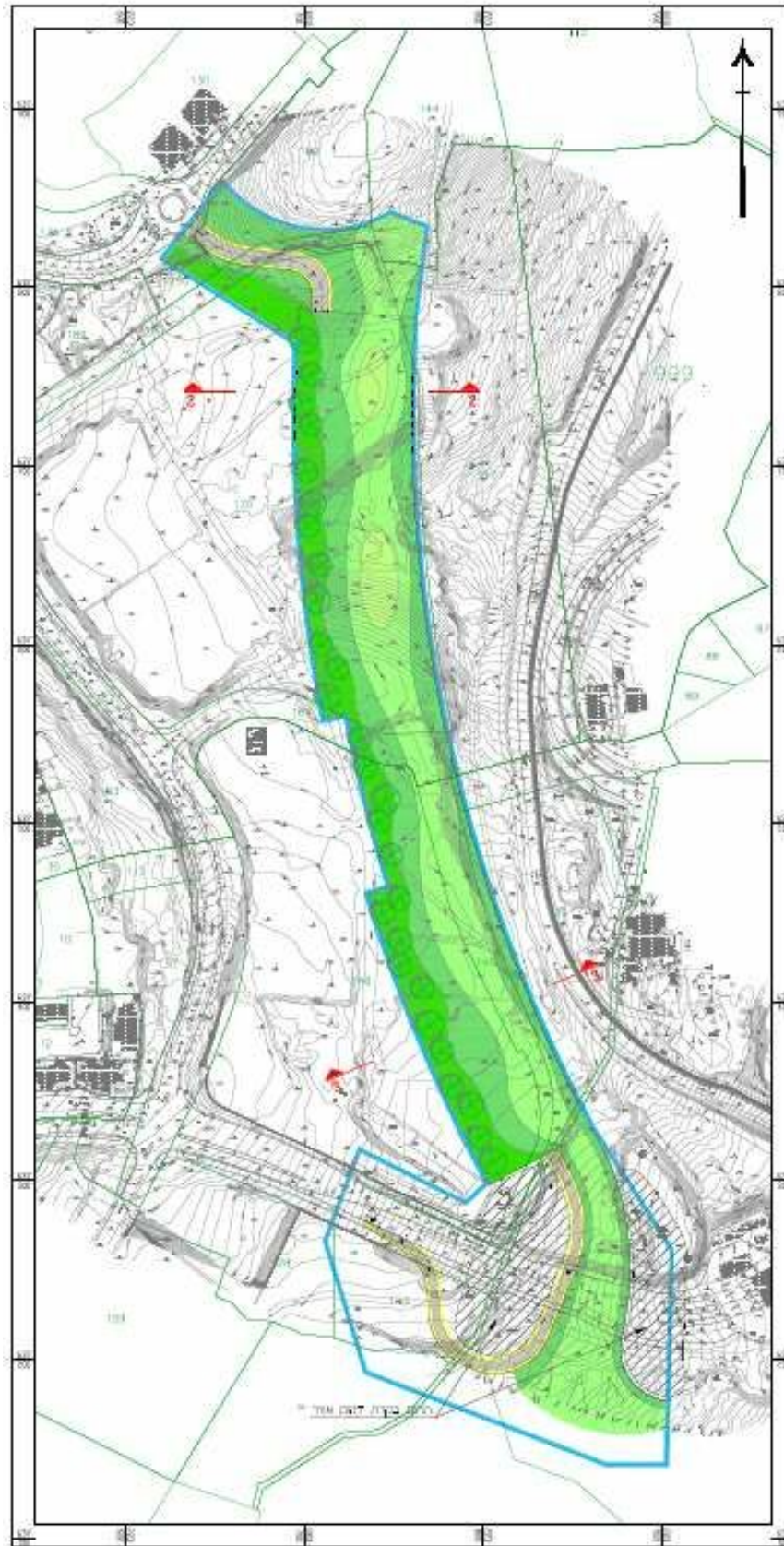


# שער דוכיפת – מצב מוצע , חתכים למרחב הבנוי

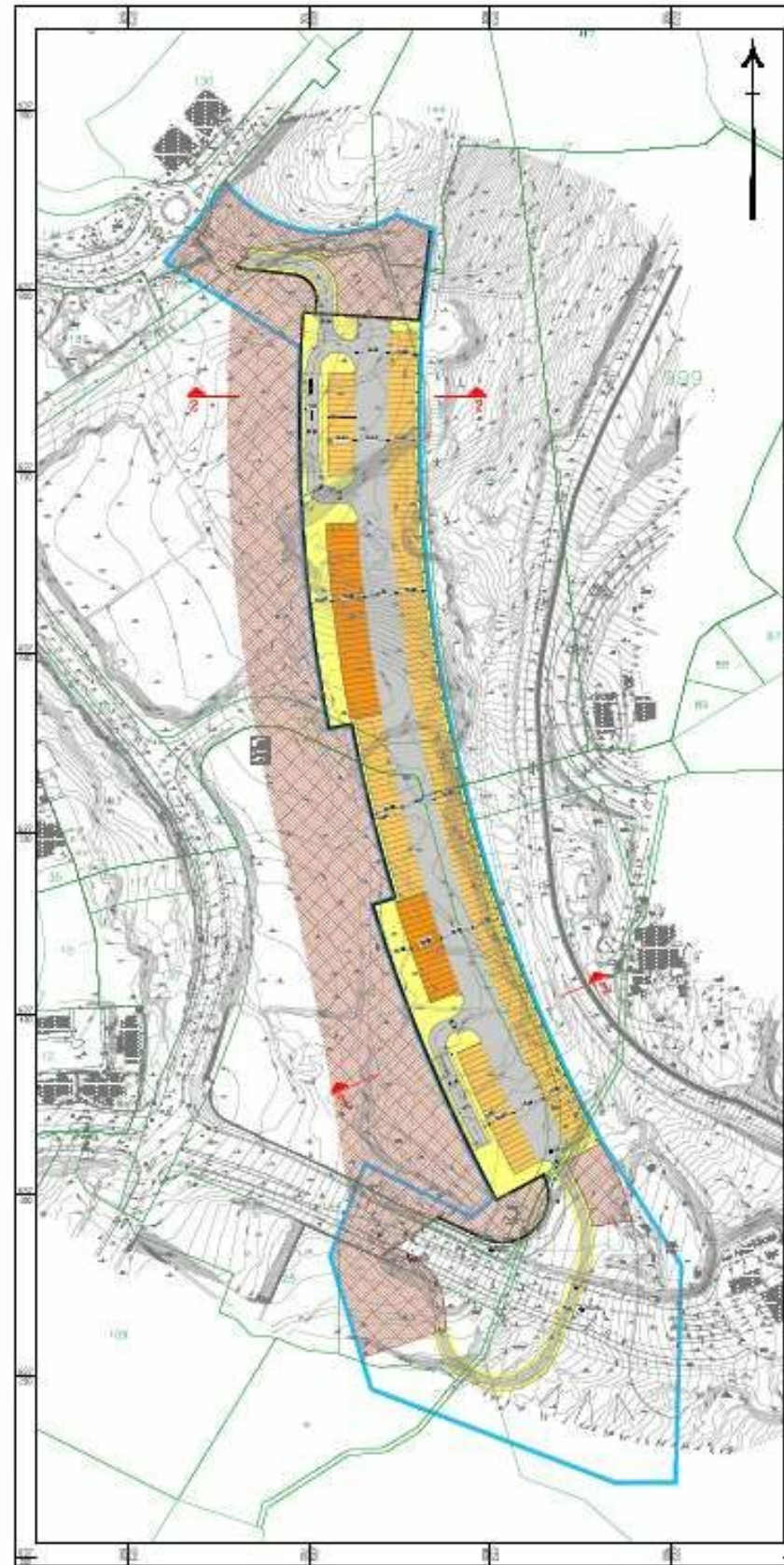
חתך 7-7 ביחס לבינוי המדורג הגבוה של מתחם אינפילים 2



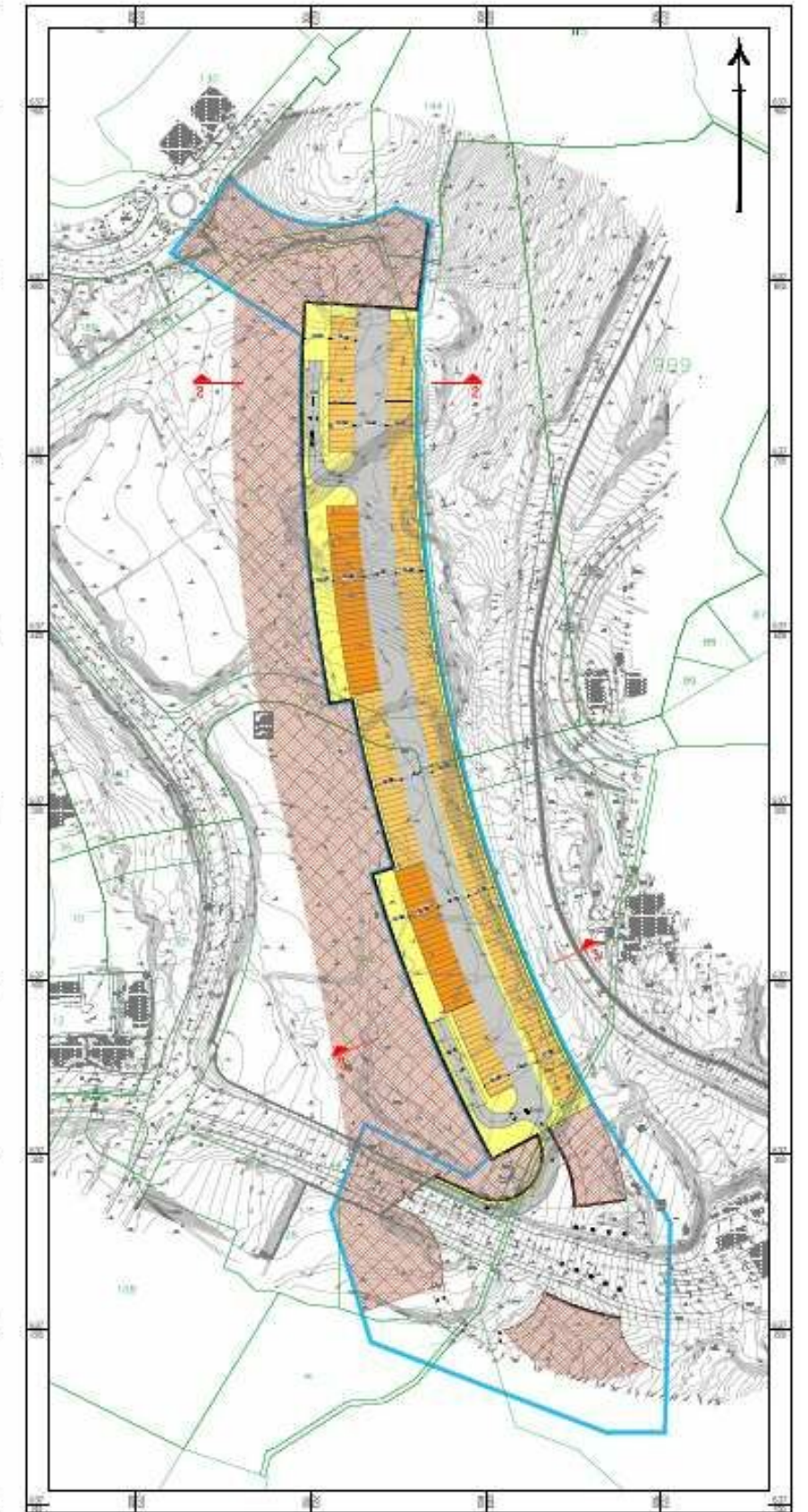
# תוכנית חניון אוטובוסים – ממזרח למתחם המגורים



תוכנית ספלים גבות  
קדים 1:500



תוכנית ספלים עליון  
קדים 1:500



תוכנית ספלים תחתון  
קדים 1:500



# סקיצות – תהליך הבינוי

