



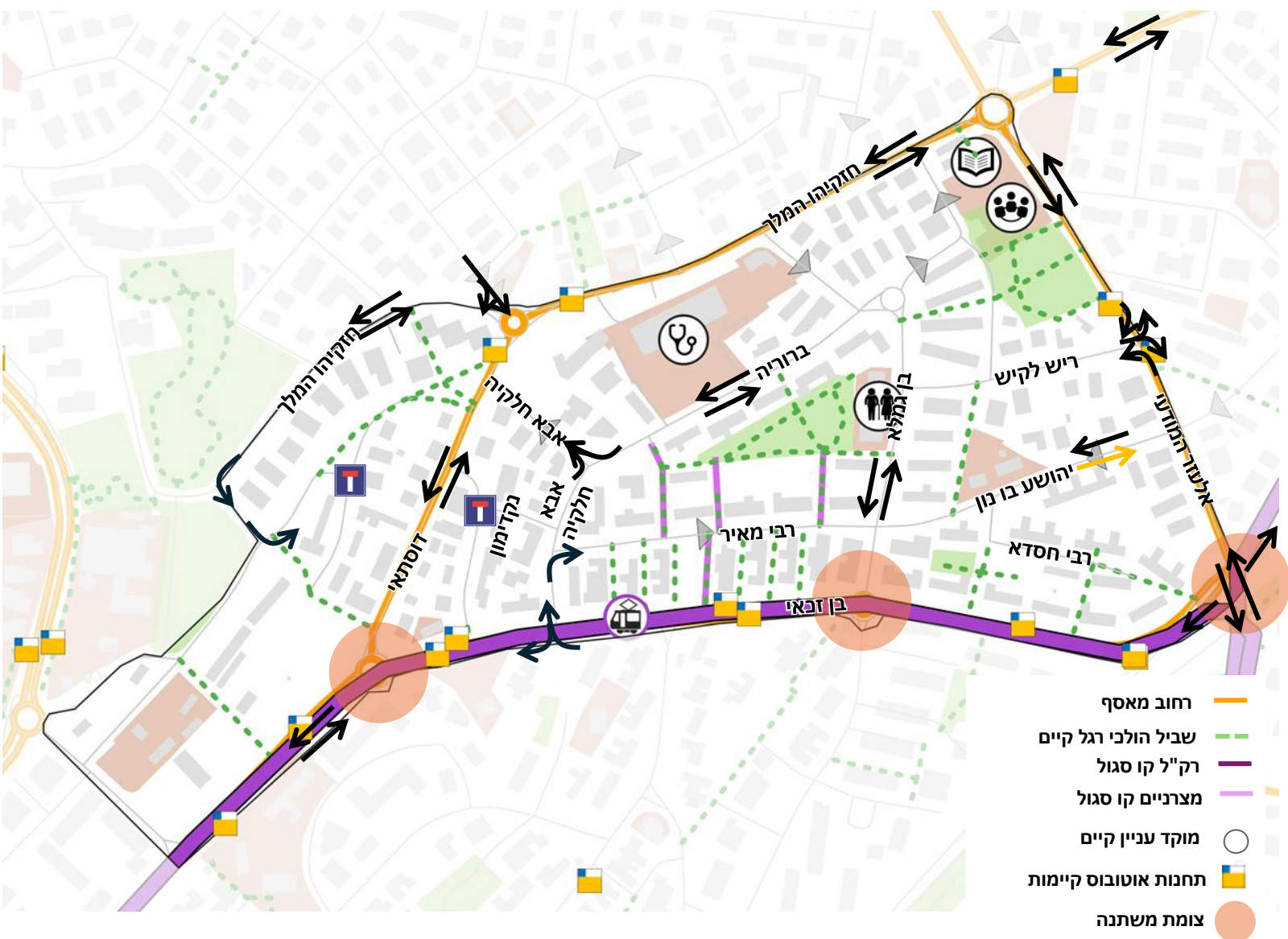
תכנית מרחבית לתנועה מקיימת – רובע אורנים-גונים
מתחם ברוריה

מתחם ברוריה | רקע



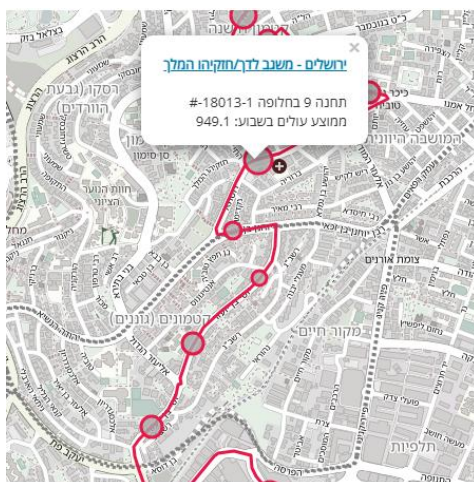
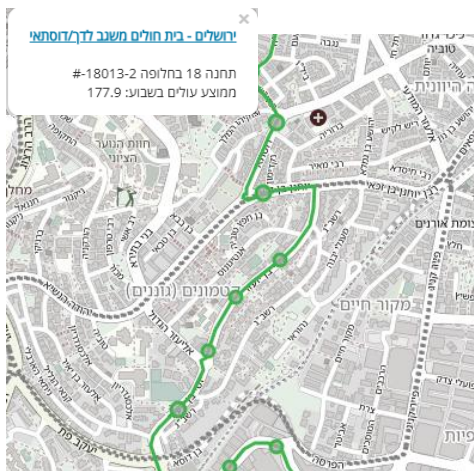
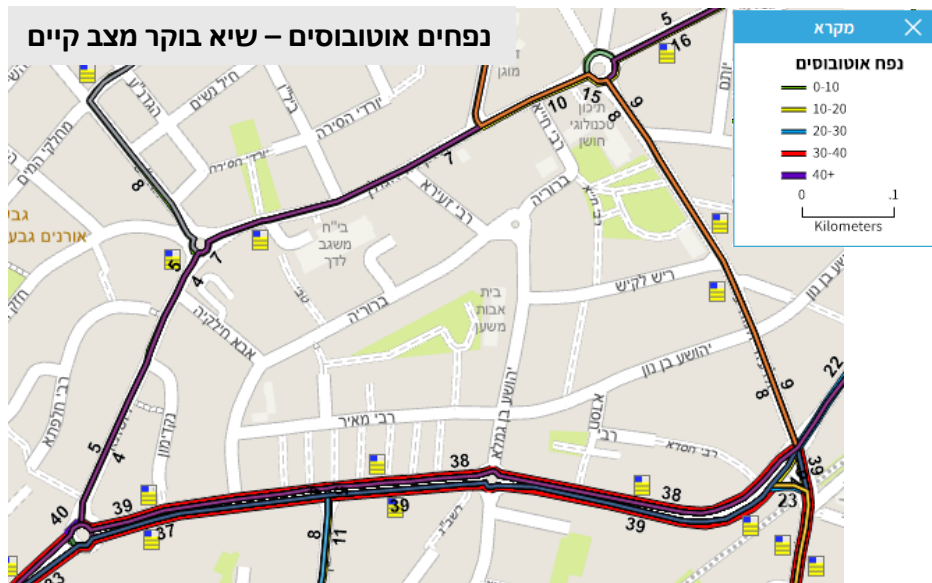
- מתחם ברוריה ממוקם בין המושבה היוונית, קטמונים וקטמון. הוא תחום ברחובות בן זכאי מדרום, אלעזר המודעי ממזרח, חזקיהו המלך מצפון ודוסתאי ממערב.
- מוקד העניין העיקרי במתחם הוא בי"ח משגב לדרך. בנוסף, מספר מוסדות ציבור ומסחר זעיר.
- כ-1600 יח"ד במצב הקיים, תוספת 1080 יח"ד בתכניות מאושרת ומקודמות.
- המתחם מתאפיין ברחובות צרים, עם רוחב מיסעה ומדרכות לא מספק. בנוסף סובל ממצוקת חנייה, רכבים חונים חוסמים את המדרכות הצרות ממילא.
- בדיקה זו באה בהמשך לבדיקת כושר נשיאה להתחדשות עירונית שנעשתה בשנת 2022.

מתחם ברוריה | תנועת רכב פרטי



- מתחם ברורה ממוקם מצפון לבן זכאי, רחוב מאסף שכונתי וציר תח"צ, בו יעבור הקו הסגול.
- רחובות מאספים נוספים במתחם: אלעזר המודעי, חזקיהו המלך ודוסתאי.
- שינויים בהסדרי התנועה במסגרת קו סגול:
- כיכר קיימת בן זכאי / דוסתאי תוחלף בצומת טי מרומזר, ללא הגבלה על תנועות.
- אבא חלקיה יהיה חד סטרי לכיוון צפון במקטע בן זכאי-רבי מאיר. הכניסה לרוב תהיה מבן זכאי ותתאפשר לבאים מכיוון מזרח (צומת אורנים) בלבד.
- כיכר קיימת בן זכאי / בן גמלא תהפוך לצומת מרומזר, לא תתאפשר הפנייה שמאלה אל בן גמלא לבאים ממערב (צומת פת).
- שינויים בתצורת צומת אורנים:
- רח' עמק רפאים ייסגר לתנועה במקטע הסמוך לצומת במסגרת קו כחול
- הכניסה מאלעזר המודעי לפייר קנינג תהיה דרך בן זכאי

מתחם ברוריה | רק"ל ותחבורה ציבורית



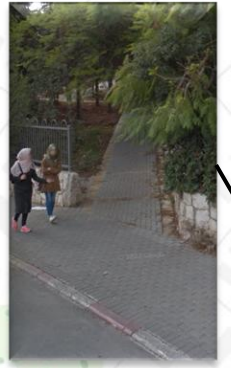
- הקו הסגול לרק"ל יעבור ברח' בן זכאי. המתחם כולו נמצא בטווח של עד 10 דק' הליכה מתחנת רק"ל בן יעזר.
- ציר התח"צ הראשי המשרת את המתחם הוא בן זכאי. ברחובות המאספים אלעזר המודעי, חזקיהו המלך ובן זכאי שירות תח"צ בנפחים נמוכים.

מסלול	קו
האומן/ברעם - רק"ל הר הרצל	10
האומן/ברעם - ככר השבת	13
מלחה - בנייני האומה	14
האומן/ברעם - בנייני האומה	15
בנייני האומה - מלחה	18
מלחה - גבעה צרפתית	77
תלפיות - בי"ח הרצוג	90
דרך חברון - יד ושם	95
תלפיות - רק"ל הר הרצל	510

מתחם ברוריה | שבילים ומעברים

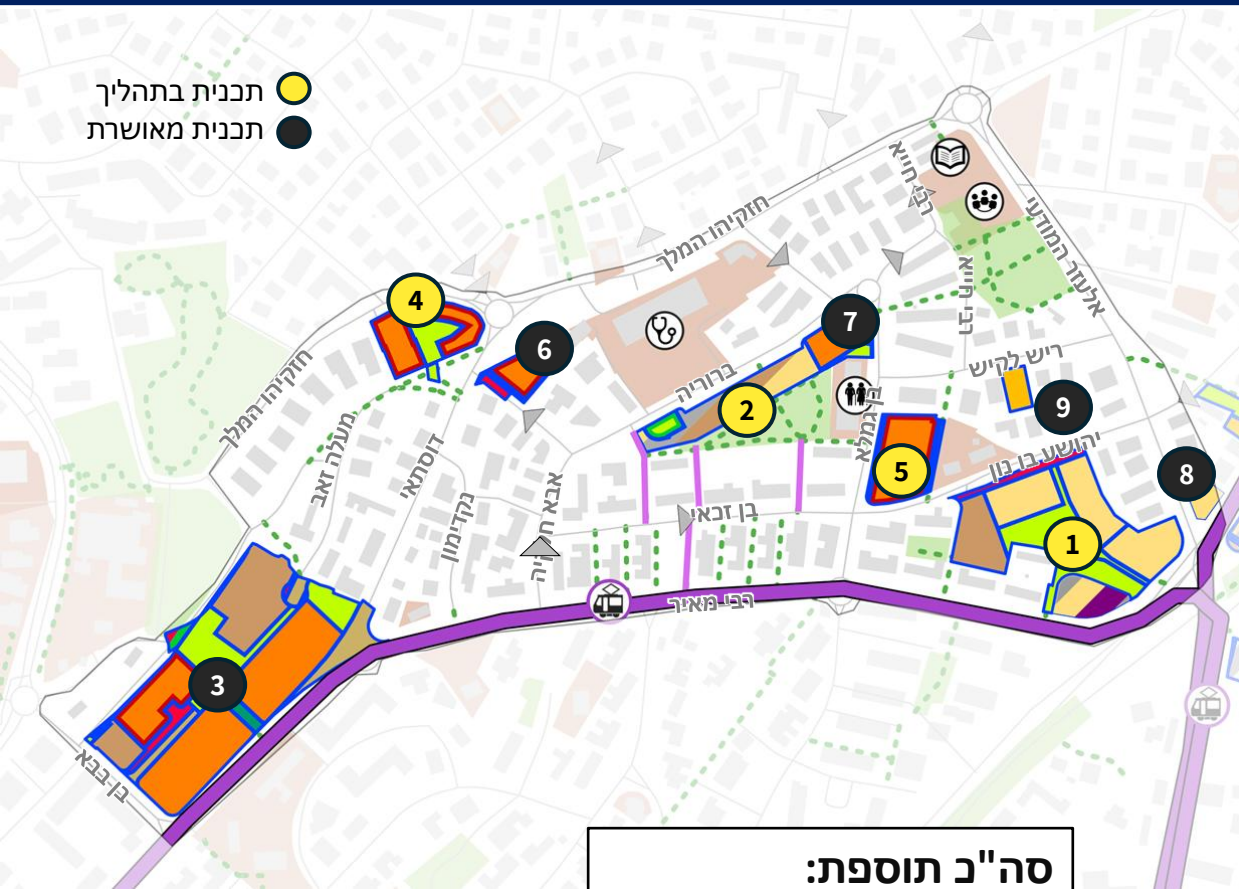


- רשת השבילים הקיימת במתחם משלימה את רשת הרחובות ומאפשרת גישה נוחה לתחובה ציבורית מפנים המתחם.
- מרבית המעברים הקיימים הינם נגישים ואינם כוללים מדרגות.
- רשת הרחובות בשכונה הינה מישורית ללא שיפועים משמעותיים.
- המעברים הקיימים מרח' בן זכאי אל רבי מאיר אינם סטטוטריים (ייעוד מגורים) למעט המרכזי.
- מתוכנן שדרוג מעברים קיימים במסגרת פרויקטים מצרניים.



- רחוב מאסף
- שביל הולכי רגל קיים
- רק"ל קו סגול
- מצרניים קו סגול
- מוקד עניין קיים
- תחנות אוטובוס קיימות

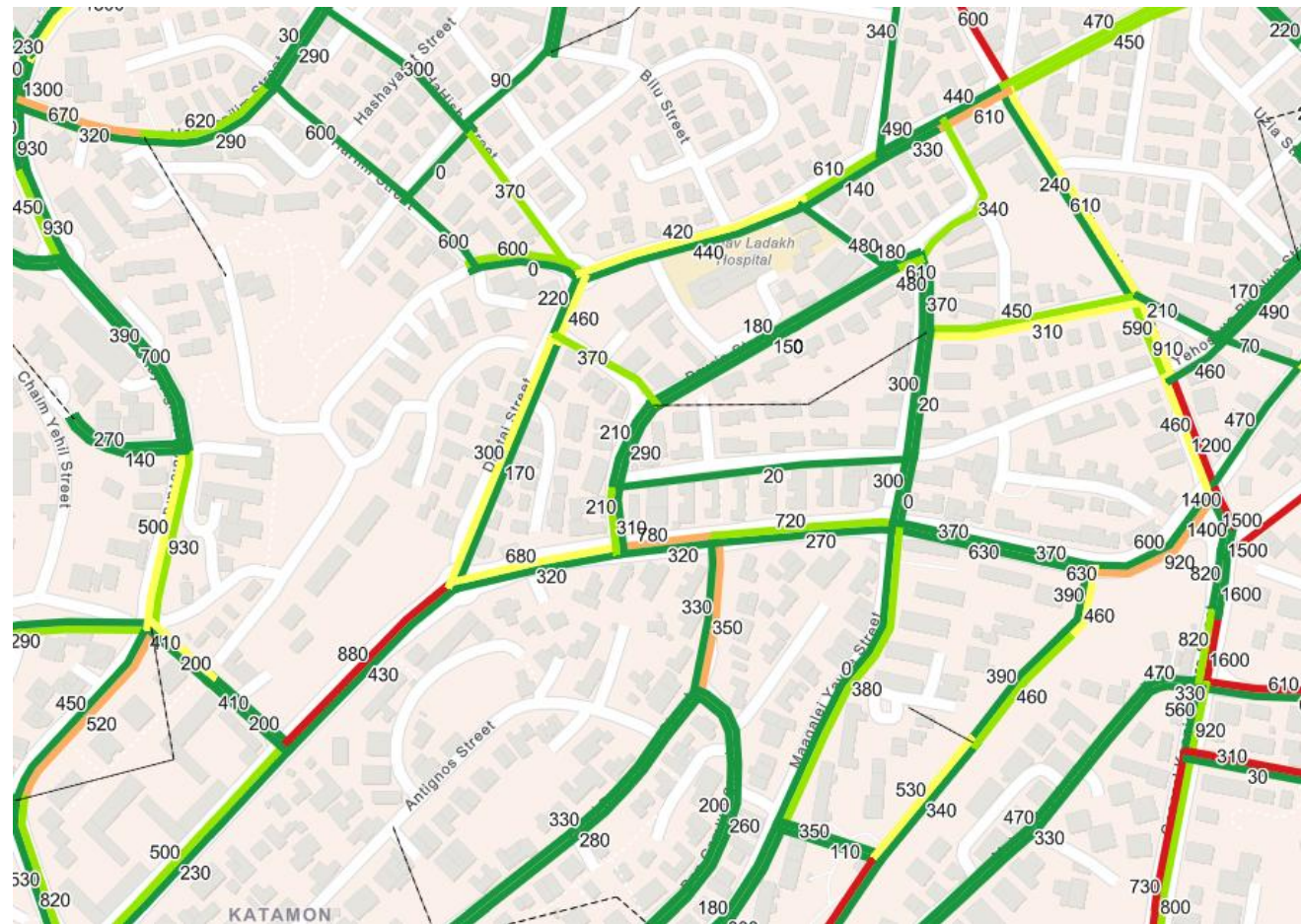
תכניות מופקדות ומאושרות



● תכנית בתהליך
● תכנית מאושרת

סה"כ תוספת:
 1,086 יח"ד
 1,970 מקומות חניה
 3,861 מ"ר מסחר
 9,839 מ"ר מבני ציבור
 962.5 מ"ר תעסוקה

תוספת מקומות חניה	מבני ציבור ומסחר	יח"ד		סטטוס	תיאור	מס' תכנית	
		תוספת	מצב מאושר				
563	940 מ"ר מבני ציבור, 1045 מ"ר מסחר	368	144	דיון בהתנגדויות ותיקונים 06/25	פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון	101-1024645	1
229	270 מ"ר מבני ציבור, 920 מ"ר מסחר	148	54	בדיקה תכנונית 08/25	מתחם ברוריה אאורה	101-1336049	2
570	7,943 מ"ר מבני ציבור, 962.5 מ"ר מסחר, 962.5 מ"ר תעסוקה	226	90	בביצוע	מתחם משתלת חוות הנוער	101-0250563	3
217		109	61	דיון בהפקדה 02/25	התחדשות עירונית חזקיהו המלך 39-45 לפינוי 61 יח"ד והקמת מבנים חדשים למגורים ושטחים נלווים	101-1185578	4
153	260 מ"ר מבני ציבור	90	42	בדיקה תכנונית 10/25	פינוי בינוי ברחוב בן גמלא 8, 10 ויהושע בן נון 38	101-1437755	5
76	179 מ"ר מסחר	60	0	מאושרת 04/24	בניין חדש ברח' דוסתאי פינת רח' אבא חילקיה בניית מבנה מגורים בן 10 קומות עם חזית מסחרית ושטחים ציבוריים	101-1161439	6
109	250 מ"ר מבני ציבור, 405 מ"ר מסחר	47	24	מאושרת 06/24	תכנית פינוי בינוי ברוריה 3 הקמת שני מבנים חדשים למגורים ולשטחי מסחר וציבור בקומות הקרקע	101-0842617	7
30	176 מ"ר מבני ציבור, 350 מ"ר מסחר	26	0	מאושרת 05/24	עמק רפאים 76 פירוק והרכבת מבנה היסטורי והקמת בניין מגורים חדש בן 10 קומות.	101-1131945	8
23		12	0	מאושרת 03/19	בית מגורים - ריש לקיש 8	101-0490656	9

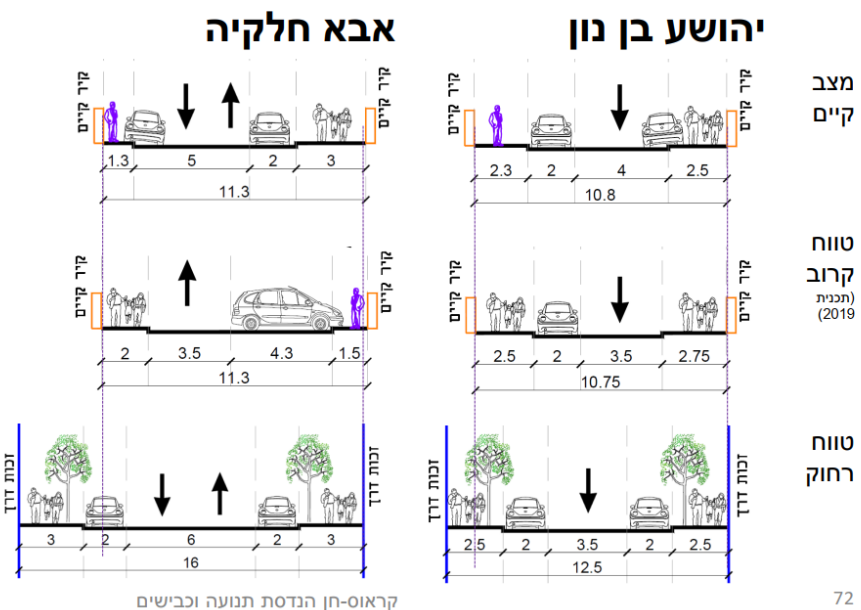


- לא צפויים עומסים ברחובות המקומיים
- רמת שירות D ברחובות המאספים
- כשל ברח' אלעזר המודעי סמוך לצומת אורנים

נפחי תנועה חזויים לשעת שיא בוקר 2040 תרחיש 3.2

בדיקת כושר נשיאה להתחדשות עירונית

חתכי רחוב טיפוסיים מייצגים



72

- בנוסף לתכנית האב, בוצעה בחינת כושר נשיאה להתחדשות עירונית עבור מתחם ברוריה (2022). זו בוצעה על ידי חלוקה למתחמים בהתאם לתכניות מאושרות ומקודמות. מבחינה זו עולה כי **תוספת יח"ד המרבית האפשרית (100% מימוש) הינה 2,577**.
- הבחינה כוללת פרק תנועה ומציעה חתכי רחוב טיפוסיים לתכנון בטווח הקרוב, באמצעות שיפור תשתית ההליכה על בסיס זכות דרך מאושרת. ולטווח הרחוק מוצעות הרחבות בזכות הדרך עבור תוספות הצללה והרחבת מדרכות.
- כמו כן היא כוללת הצעות לשיפור התנועה במתחם:
- כיכר יולנה הארמר (צומת רח' ברוריה ויהושע בן גמלא): הצרת שטח הצומת ויצירת מדרכות רחבות בקרנות הרחוב. מהווה ריסון תנועה ומאפשר יצירת רחוב ממותן תנועה והגברת הבטיחות לה"ר.
- מן הבדיקה עולה כי צפוי כשל בצומת אלעזר המודעי/בן נון עבור הרכב הפרטי. לפיה ניתן לשפר את רמת השירות החזויה על ידי רימזור הצומת או ביטול פניות שמאלה (פתרון זה לא מניח שינוי בסטריות המתוכננת ברחוב בן נון).

מקרא	
שטח מרוצף	
הרחבת מדרכה	

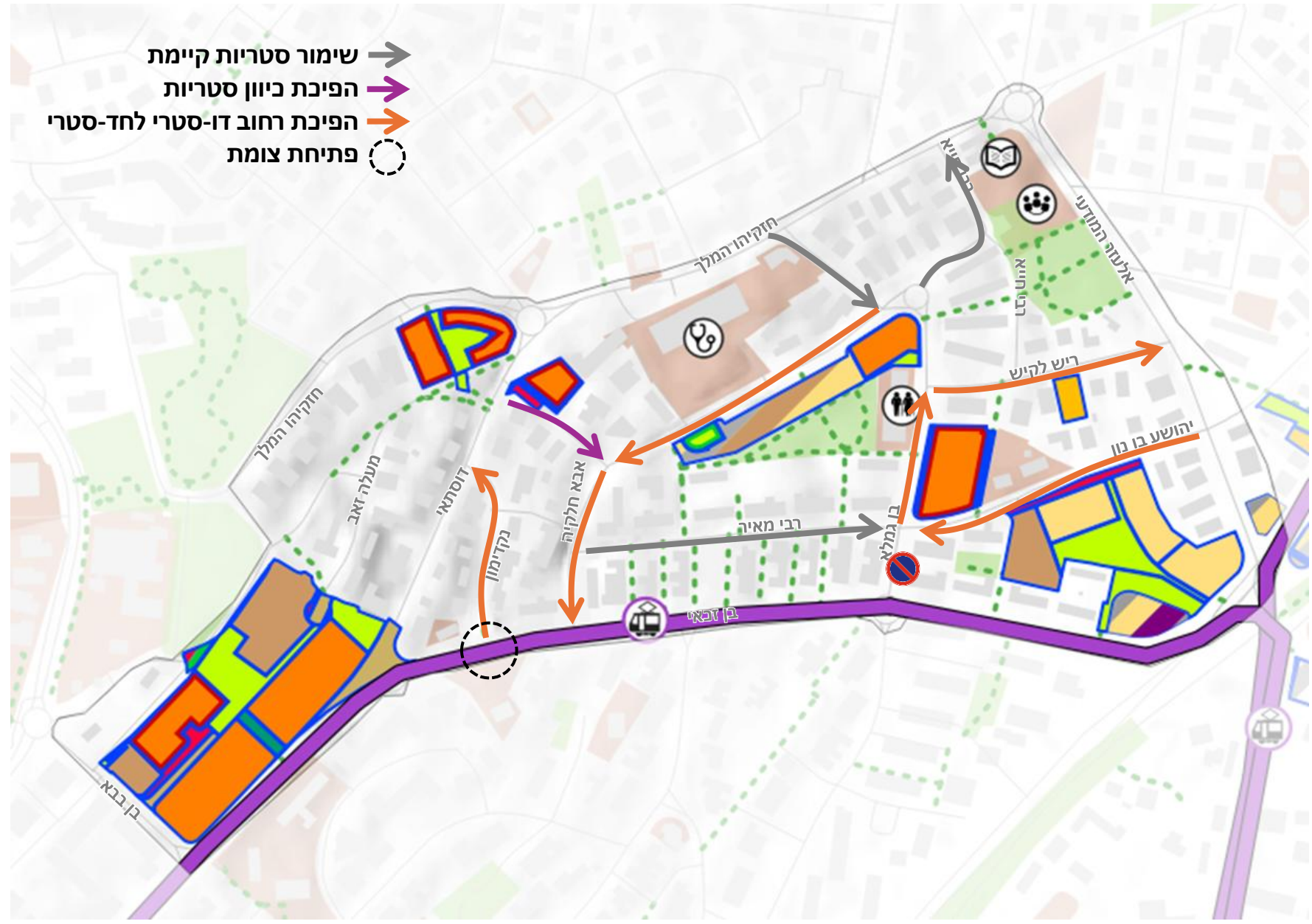
27.05.21



קראו-חן הנדסת תנועה וכבישים

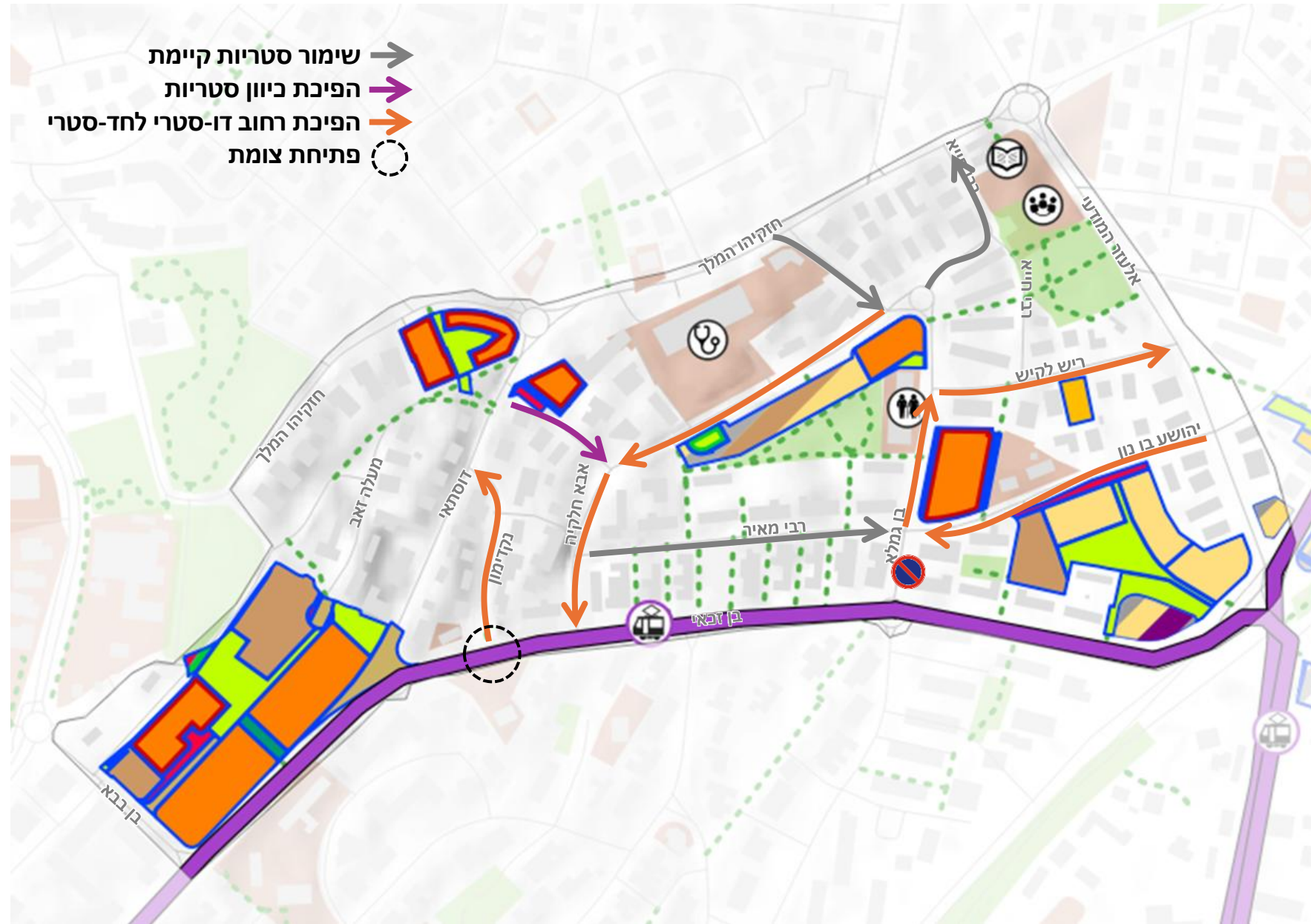
86

המלצות | תכניות סטריות



- מתחם ברוריה סובל כבר במצב הקיים ממצוקת חניה הגורמת לתופעה נרחבת של חניה על המדרכות הצרות ממילא וחסירת רצועת ההליכה.
- הקצאת שטח רב יותר למדרכות וכן הסדרת חניות דורשת **הסדרת סטריות** ברחובות המקומיים: יהושע בן נון, ריש לקיש, בן גמלא (בין רבי מאיר – ריש לקיש), ברורה, אבא חלקיה, נקדימון
- פעולות נדרשות נוספות: **פתיחת קצה רחוב נקדימון לכניסה מבן זכאי**, הפיכת סטריות קיימת באבא חלקיה במקטע שבין ברוריה לדוסטאי, איסור על חניה ברח' בן גמלא במקטע קצר רבי מאיר – בן זכאי.
- הרחבת זכות דרך בתכניות עתידיות (לדוג' תכנית מתחם אורורה ברח' ברוריה) תאפשר חזרה לתנועה דו-סטריית במידת הצורך.

המלצות | שבילי אופניים



- מתחם ברוריה סובל כבר במצב הקיים ממצוקת חניה הגורמת לתופעה נרחבת של חניה על המדרכות הצרות ממילא וחסירת רצועת ההליכה.
- הקצאת שטח רב יותר למדרכות וכן הסדרת חניות דורשת **הסדרת סטריות** ברחובות המקומיים: יהושע בן נון, ריש לקיש, בן גמלא (בין רבי מאיר – ריש לקיש), ברורה, אבא חלקיה, נקדימון
- פעולות נדרשות נוספות: **פתיחת קצה רחוב נקדימון לכניסה מבן זכאי**, הפיכת סטריות קיימת באבא חלקיה במקטע שבין ברוריה לדוסטאי, איסור על חניה ברח' בן גמלא במקטע קצר רבי מאיר – בן זכאי.
- הרחבת זכות דרך בתכניות עתידיות (לדוג' תכנית מתחם אורורה ברח' ברוריה) תאפשר חזרה לתנועה דו-סטריית במידת הצורך.

המלצות נוספות



1. הארכת שביל אופניים אלעזר המודעי לצומת אורנים במסגרת התחדשות עתידית.
2. הסדרת מעבר ציבורי/זיקת הנאה דרך רח' טבי, שנמצא בתוך בי"ח משגב לדך ומשמש כיום כדרך שירות לבית החולים ללא אפשרות למעבר ציבורי, ויצירת מעבר רציף מרחוב ברוריה ליורדי הסירה.
3. צמצום מרחב צמתים והרחבת מדרכות בקרני רחוב: ברוריה / בן גמלא, ברוריה / אבא חלקיה, דוסתאי / נקדימון
4. יצירת כיכר ציבורית על גבי מגרש חניה קיים בפינת חזקיהו המלך/דוסתאי
5. הסדרה סטטורית של המעברים הקיימים בין בן זכאי לרבי מאיר במסגרת התחדשות עירונית עתידית.
6. הוספת הצללה בתחנת אוטובוס משגב לדך/חזקיהו המלך
7. הרחבת מדרכה והסדרה בטיחותית במעבר חציה ברח' בן גמלא ליד בין אבות



מקרא	
שטח מרוצף	
הרחבת מדרכה	

מתוך בדיקת כושר נשיאה להתחדשות עירונית מתחם ברוריה - קראוס-חן

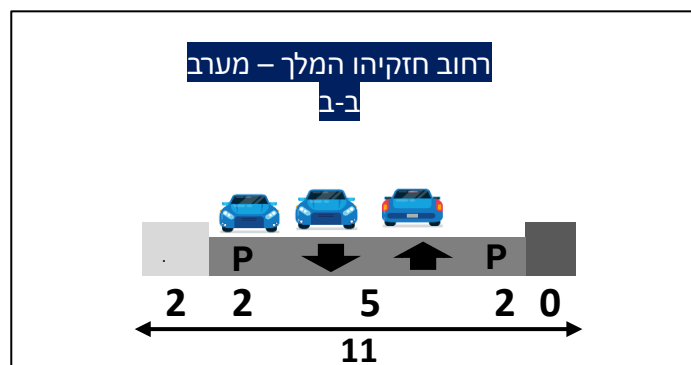
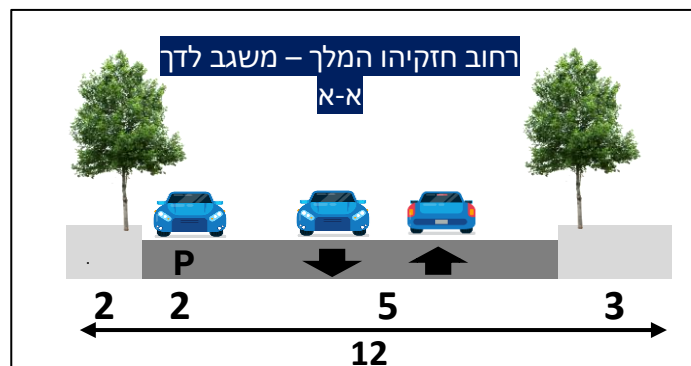
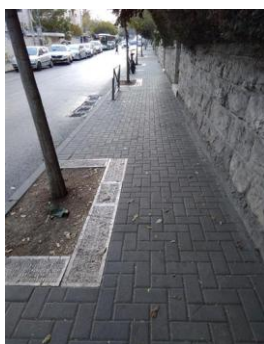


#	המלצה	זמינות ושלביות
1	תכנית סטריות ושינוי חתכים ברחובות המקומיים: יהושע בן נון, ריש לקיש, בן גמלא (בין רבי מאיר – ריש לקיש), ברורה, אבא חלקיה, נקדימון	זמינות לתכנון וביצוע במסגרת זכות דרך קיימת, יש לתאם מול קו סגול
2	פתיחת כניסה לרח' נקדימון מבן זכאי	זמינות לתכנון, יש לתאם מול קו סגול
3	שינוי סטריות קיימת אבא חלקיה	זמינות לתכנון, יש לתאם מול קו סגול
4	הארכת שביל אופניים אלעזר המודעי לצומת אורנים	במסגרת התחדשות עתידית של מתחם אלעזר המודעי 3-9
5	הסדרת מעבר ציבורי/זיקת הנאה דרך רח' טבי	במסגרת התחדשות עתידית של בי"ח משגב לדרך
6	צמצום מרחב צמתים והרחבת מדרכות בקרני רחוב: ברוריה / בן גמלא, ברוריה / אבא חלקיה, דוסתאי/נקדימון	זמינות לתכנון וביצוע
7	יצירת כיכר ציבורית על גבי מגרש חניה קיים בפינת חזקיהו המלך/דוסתאי	זמין לתכנון, לביצוע במקביל לתכנית 101-1161439
8	הסדרה סטוטורית של המעברים הקיימים בין בן זכאי לרבי מאיר	במסגרת תכניות עתידיות
9	הוספת הצללה בתחנת אוטובוס משגב לדרך/חזקיהו המלך	זמין מיידי
10	הרחבת מדרכה והסדרה בטיחותית במעבר חציה ברח' בן גמלא ליד בין אבות משען	זמין מיידי

מקטע מזרחי – בין רחל אמנו לדוסתאי

- מאסף דו סטרי חד מסלולי
- זכות דרך מאושרת כ-20 מ', בפועל ממומש חתך ברוב 12 מ'
- כולל מעבר תח"צ, ומפרץ חניה מקביל מצד אחד. רצועת החניה מצמצמת את רחב המעבר הזמין לתח"צ ל-כ-5 מ' דו-סטרי בלבד, עבור תנועת אוטובוסים דו-סטרי נדרשת מיסעה ברוח' 6.5 מ' (מעל 10 נסיעות בשעה).

חתכים אופייניים – מצב קיים



מקטע ללא מדרכה מזרחית

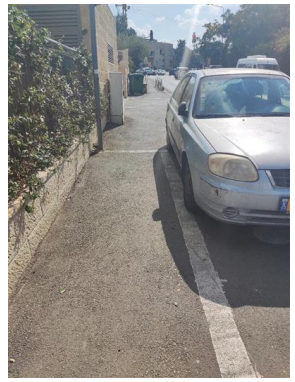
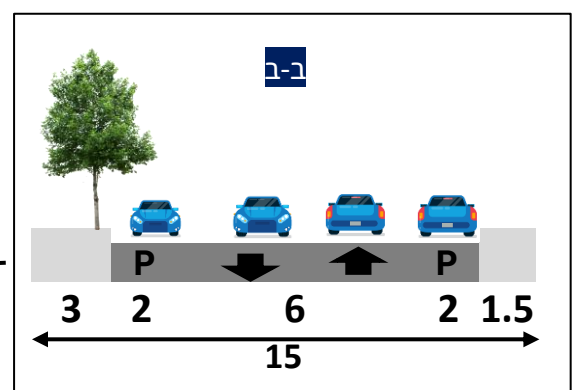
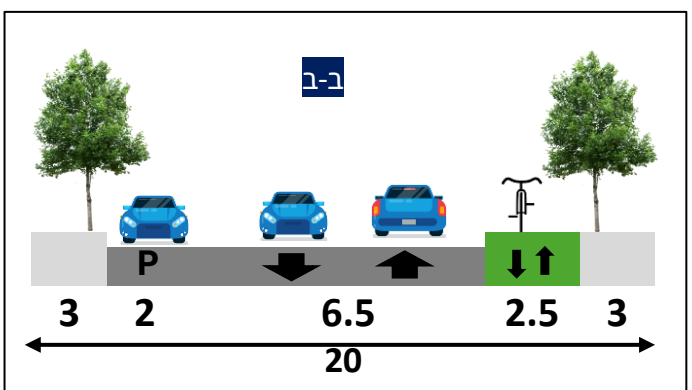
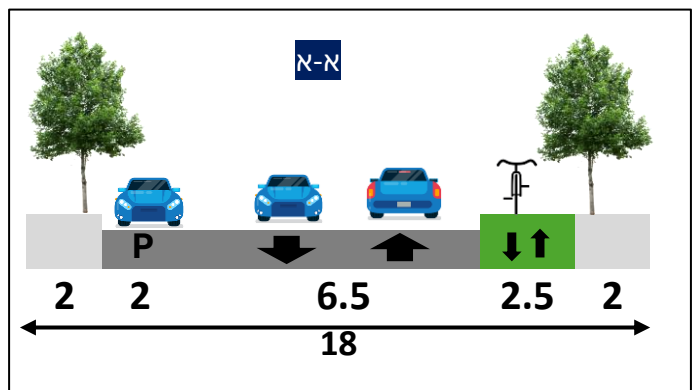
- כניסה לבי"ח משגב לדרך
- מדרכות רחבות עם הצללה איכותית
- מקטע מערבי – בין דוסתאי למעלה זאב
- בין רח' דוסתאי למעלה זאב
- מקטע מקומי דו סטרי בעל חתך צר
- מדרכה חסרה בצד אחד
- הצללה ממגרשים פרטיים

שם רחוב	מס' מקומות חניה	ציון מדרכות	רוחב מדרכות
חזקיהו המלך מזרח	26	75	2-3
חזקיהו המלך מערב	34	55	0-2.5



שם רחוב	מס' מקומות חניה	ציון מדרכות	רוחב מדרכות
אלעזר המודעי	54	67.5	2-5

חתכים אופייניים – מצב קיים

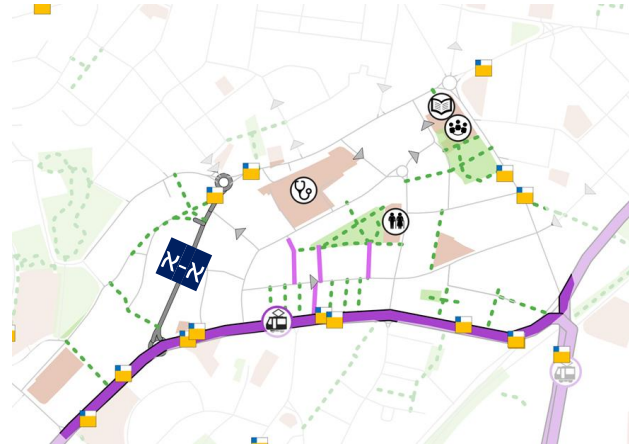


חתך מוצע

- רחוב מאספ' בעל חתך דו סטרי חד מסלולי
- כולל מפרצי חניה מקבילים וניצבים משני צידיו לסירוגין.
- הרחוב כולל מעבר תח"צ בנפח נמוך, תחנה אחת לכל כיוון.
- מסחר זעיר בצומת אלעזר המודעי / חזקיהו המלך.
- שביל אופניים חדש בוצע על גבי המדרכה המזרחית. נדרש לסמן מעברי חציה על גבי השביל בנקודות העלולות לגרום לקונפליקט עם הולכי רגל. **השביל נקטע בצומת ריש לקיש ובתכנון עתידי ימשיך מזרחה, מה שמייצר מעקף עבור הרוכבים לכיוון דרום ומערב. יש לסמן שביל עתידי במקטע ריש לקיש - אורנים ולממשו במסגרת התחדשות עתידית של מתחם אלעזר המודעי 3-9.**

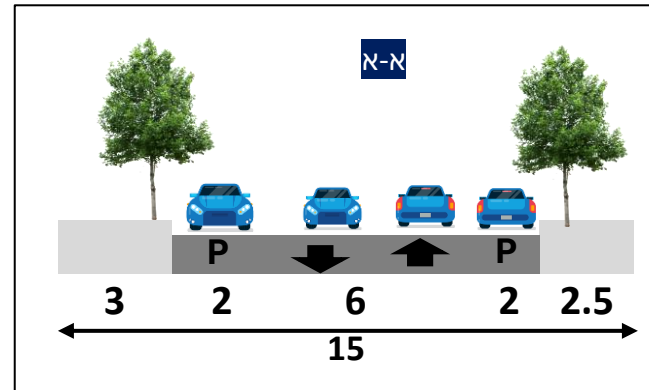


מתחם ברוריה | דוסתאי



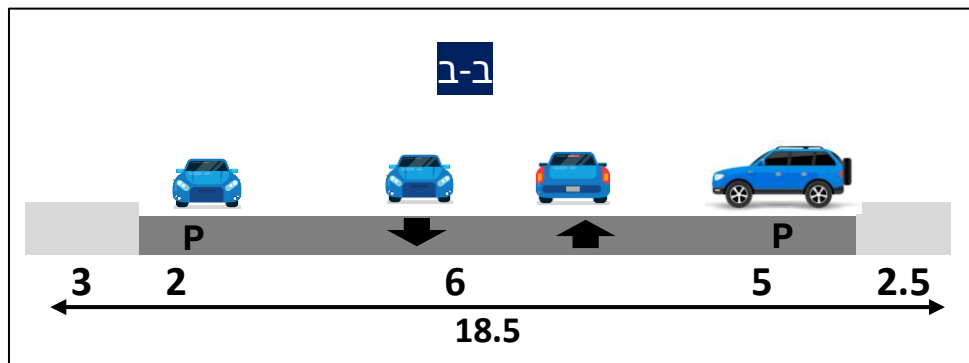
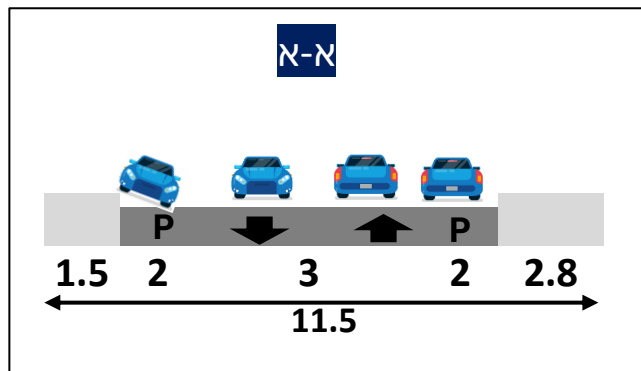
שם רחוב	מס' מקומות חניה	ציון מדרכות	רוחב מדרכות
דוסתאי	64	36	0.5-2.5

- רחוב מאספ, דו סטרי חד מסלולי עם חניות מקבילות משני צידיו.
- כולל מעבר תח"צ בנפח נמוך וכולל תחנת אוטובוס אחת בלבד לכיוון דרום בה עוצר קו 13 בכיוון אחד.



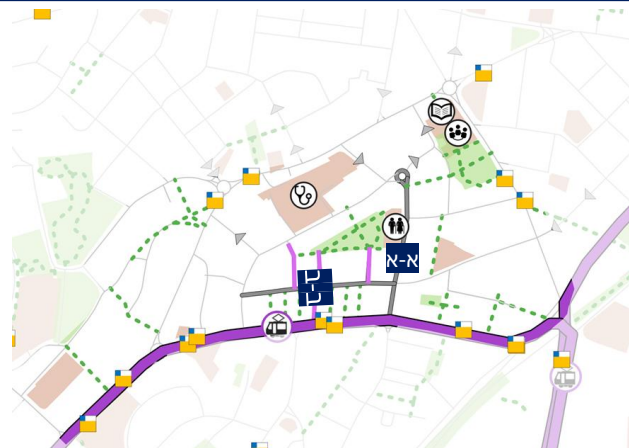


- רחוב מקומי במרכז המתחם, מהווה חזית דרומית לבי"ח משגב לדרך. דרכו גישת רכבים לחניון בית החולים.
- חתך צר עם רצועות חניה מקבילות וניצבות לכל אורכו, רכבים חונים על גבי המדרכה.
- מספר שבילי ה"ר מחברים את הרחוב אל גינת ברוריה ואל רחוב חזקיהו המלך.
- ללא מעבר תח"צ.
- מקטעו המזרחי של רחוב ברוריה חד סטרי לכיוון צפון



שם רחוב	מס' מקומות חניה	ציון מדרכות	רוחב מדרכות
ברוריה	97	58.5	1-4.2

מתחם ברוריה | יהושע בן גמלא ורבי מאיר



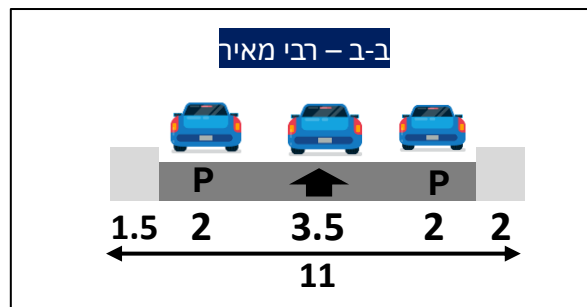
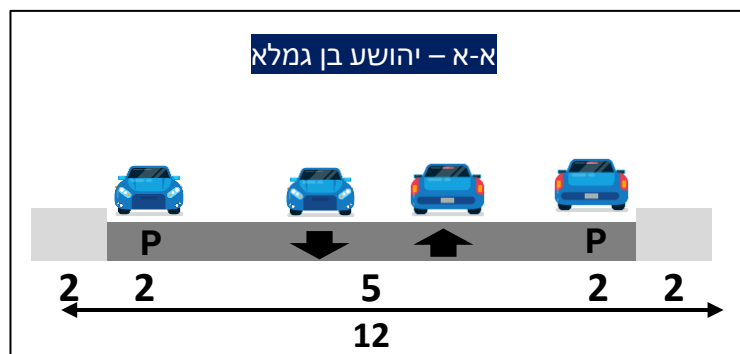
רחוב יהושע בן גמלא:

- רחוב מקומי דו סטרי בעל חתך צר
- חניות מקבילות לכל אורכו כאשר מרבית הרכבים חונים על המדרכה ומפריעים לרצועת ההליכה.
- ללא מעבר תח"צ
- כולל את מבנה בית אבות משען
- הצללה קיימת בעיקר ממגרשים פרטיים.

רחוב רבי מאיר:

- רחוב מקומי חד סטרי לכיוון מזרח
- חתך צר עם רצועות חניה מקבילות לכל אורכו. רכבים חונים על המדרכה המערבית.
- מעברים לה"ר קיימים בין רח' בן זכאי אל רבי מאיר, בעוד רק המרכזי מביניהם נמצא בייעוד שביל ה"ר והיתר הינם מעברים בין בניינים. מתוכננים פרויקטים מצרניים בין בן זכאי לרבי מאיר במסגרת הקו הסגול של הרק"ל.

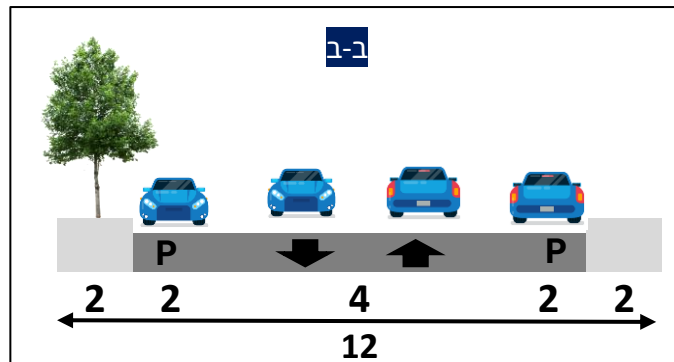
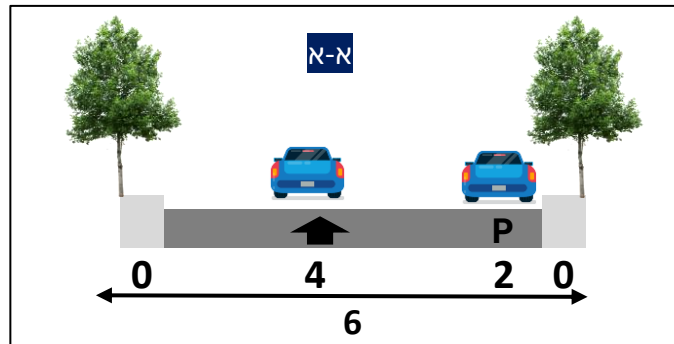
שם רחוב	מס' מקומות חניה	ציון מדרכות	רוחב מדרכות
בן גמלא	42	54	0.5-2.5
רבי מאיר	78	אין נתונים	0.5-2



מתחם ברוריה | אבא חלקיה

רחוב מקומי בעל שני מקטעים:

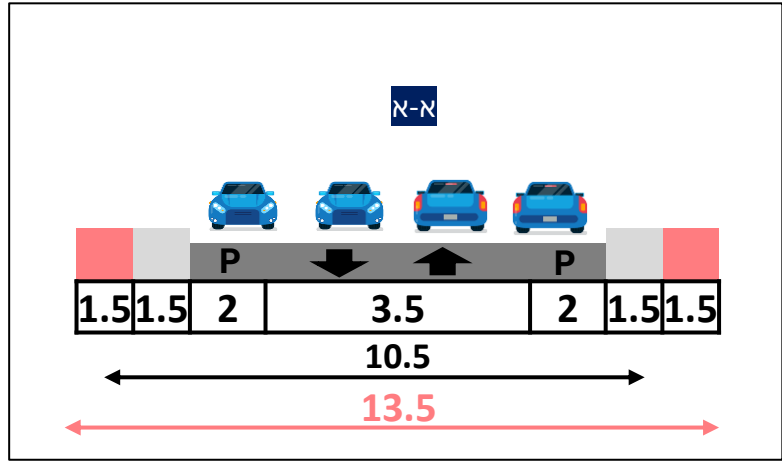
- מקטע דו סטרי בין רחובות בן זכאי וברוריה.
- מקטע חד סטרי לכיוון צפון מערב בין רח' ברוריה לדוסתאי. מקטע בעל חתך צר ללא מדרכה מוסדרת.



רוחב מדרכות	ציון מדרכות	מס' מקומות חניה	שם רחוב
0-2.5	45	48	אבא חלקיה



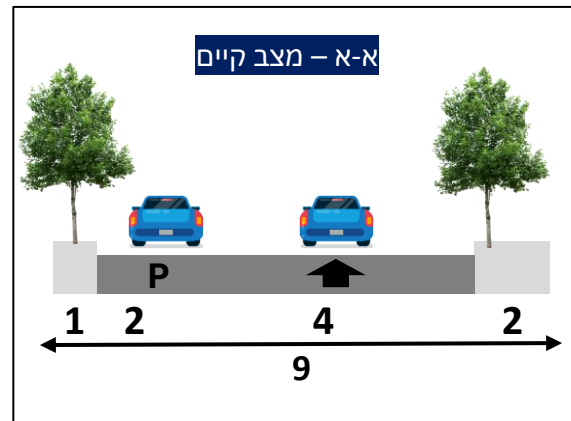
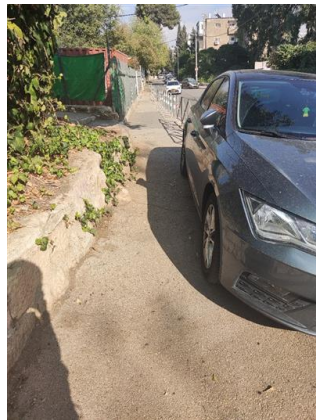
- רחוב מקומי ללא מוצא. חיבור רגלי בלבד לבן זכאי
- מיסעה דו-סטרתית צרה מאוד. מדרכות צרות מאוד, חסומות לעיתים ע"י כלי רכב חונים.
- זכות דרך סטטוטורית רחבה מזכות הדרך הזמינה בפועל.



מתחם ברוריה | יהושע בן נון



- רחוב מקומי חד-סטרי לכיוון מערב
- רצועות חניה מקבילות לכל אורכו
- מדרכות צרות, חסומות ע"י רכבים חונים

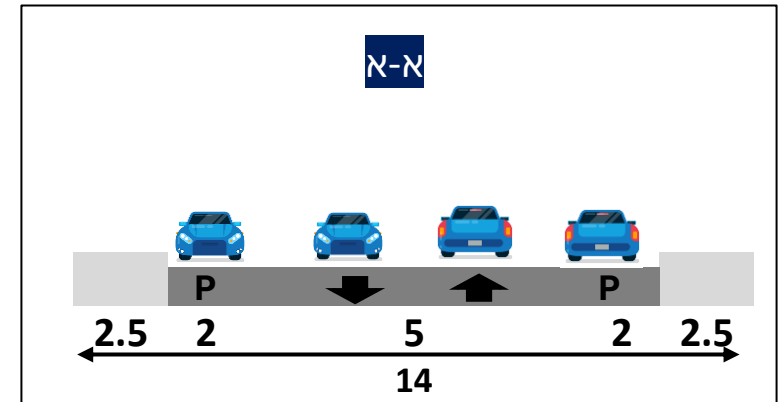


רוחב מדרכות	ציון מדרכות	מס' מקומות חניה	שם רחוב
0.5-2.5	46	58	יהושע בן נון (בין בן גמלא לאלעזר המודעי)

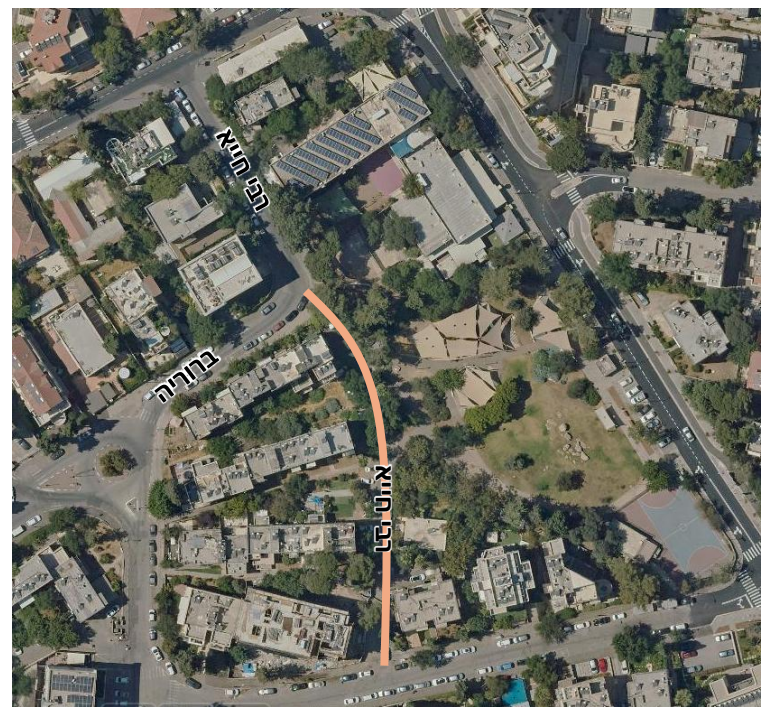
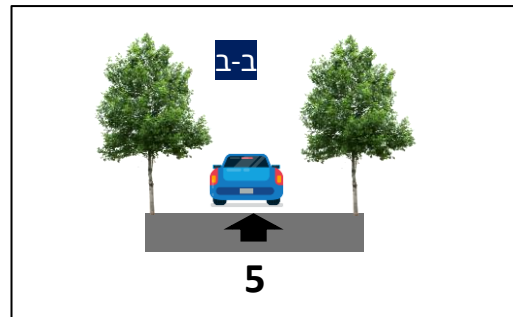
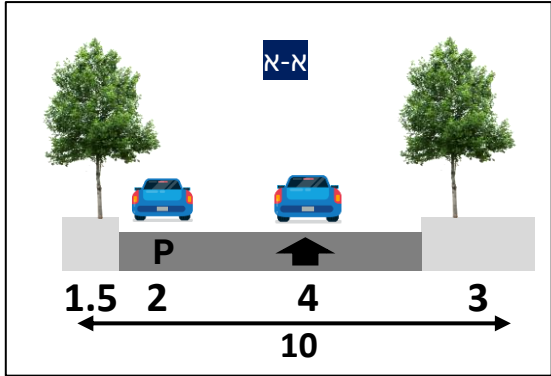
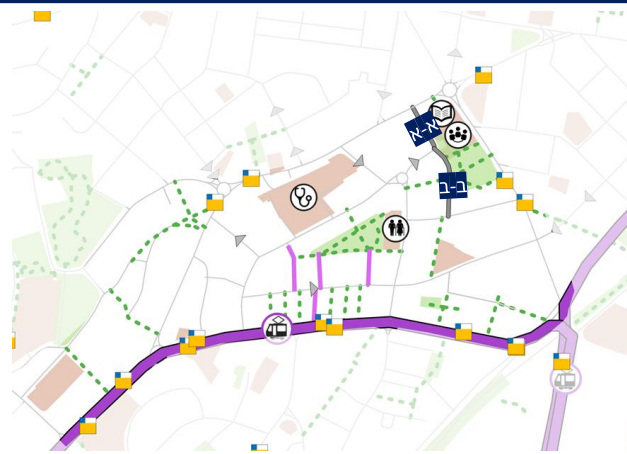
מתחם ברוריה | ריש לקיש



- רחוב מקומי קטן, חתך דו סטרי חד מסלולי עם רצועות חניה מקבילות משני צידי הרחוב.



מתחם ברוריה | רבי חייא



- רבי חייא כולל שני מקטעים – רחוב מקומי המשכי לברוריה בצידו המזרחי, חד סטרי המחבר את רחוב ברוריה אל חזקיהו המלך.
- המקטע השני, בין המקטע המקומי לרחוב ריש לקיש. מתפקד כסמטה ללא מדרכות בייעוד דרך מאושרת, ומשמש כשביל ה"ר וחניה למגורים הניתנת לגישה מרח' ריש לקיש בלבד. הדופן המזרחית למקטע הינה חלק משצ"פ דרכו אפשר להגיע רגלית אל רחוב אלעזר המודעי.

