

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

35-2

משרד המשפטים
לשכת הרושם

תיק מס. 35-2

נבדק על ידי צוות אולם הקריאה
בתאריך 29.5.14

מאן אס

7.86 - 10.88

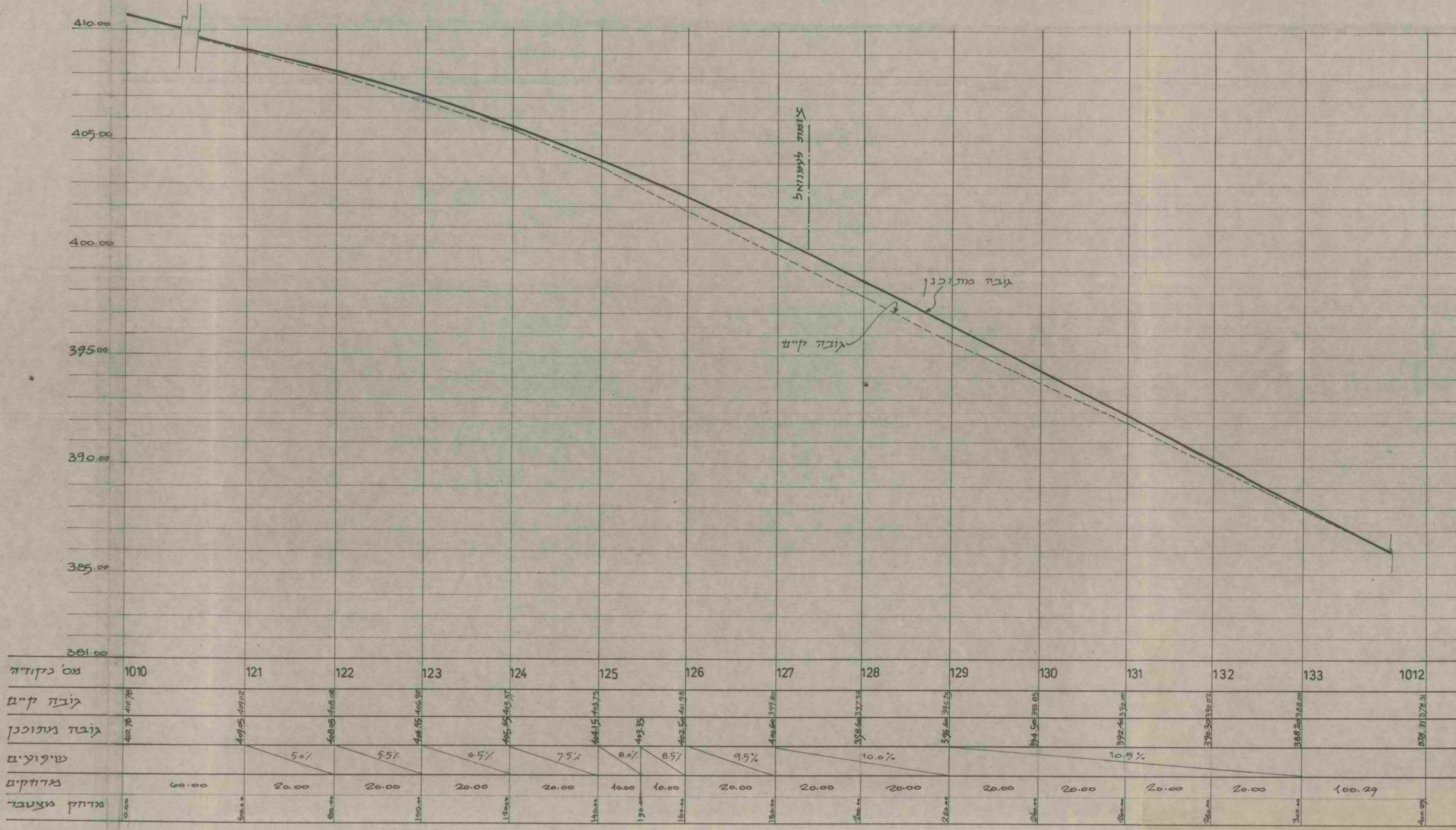
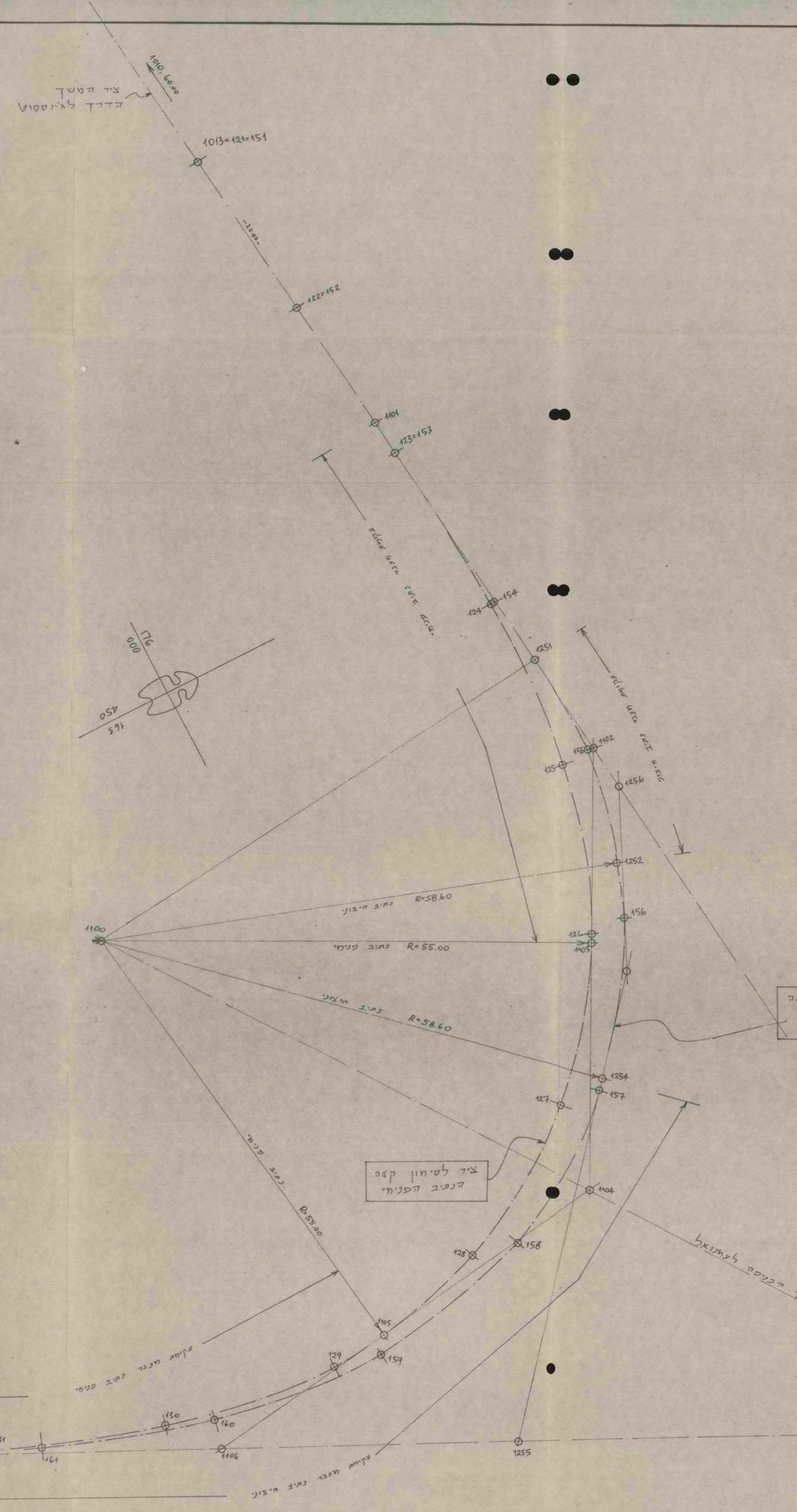
44995/2 - 10

שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - עמנואל - עמנואל
מזהה פיו: 44995/2-גל
מזהה פריט: 000ywyf
כתובת: 2-120-5-18-6
תאריך הדפסה: 10/04/2018

מחלקת המשפטים
לשכת הרושם

35-2

תיק מס. 35-2

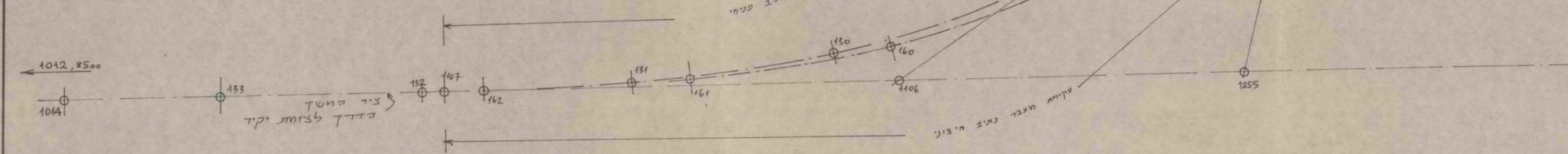


על כדורה	1010	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	1012
גובה קיים	407.78	407.78	407.78	407.78	407.78	407.78	407.78	407.78	407.78	407.78	407.78	407.78	407.78	407.78	407.78
גובה מתוכנן															
שיפועים		5.0%	5.5%	6.5%	7.5%	8.0%	8.5%	9.5%	10.0%						
גדודות	60.00	20.00	20.00	20.00	20.00	10.00	10.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	100.29
מרחק עצמם	0.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

קנה 1:500/100

חיתוך לאורך ציר הדרך

Y	X
163,538.20	176,024.20
163,570.10	176,050.00
163,457.10	175,816.40
163,547.83	176,030.83
163,544.11	175,892.82
163,437.57	176,034.84
163,465.14	176,038.36
163,490.44	176,036.13
163,497.30	176,029.34
163,511.86	176,013.41
163,522.70	176,016.27
163,526.76	175,989.25
163,510.13	175,926.34
163,493.88	176,035.25
163,459.71	176,036.82
163,477.76	176,035.70
163,466.72	176,029.36
163,512.33	176,019.80
163,522.93	176,000.92
163,526.91	175,984.72
163,524.59	175,961.69
163,517.44	175,942.81
163,477.38	176,039.11
163,486.75	176,033.76
163,512.89	176,022.52
163,524.18	176,006.22
163,528.22	175,986.74
163,524.21	175,966.89
163,520.10	175,947.84
163,514.85	175,929.14



כביש ג'נספוט - יקיר	
צומת עמנואל	
תכנית סימון	
וחתך לאורך ציר הדרך	
מס' תכנית	70-133-2
מס' חתך	1
תאריך	14/10/88
קנה	1:500
תיכנן: ד"ר א. ב. ע. מ. תכנן: ד"ר א. ב. ע. מ. תכנן: ד"ר א. ב. ע. מ. תכנן: ד"ר א. ב. ע. מ.	

[illegible]

מה בין האומרים והעושים בעיר בעמנואל

מאת טובה גלבויע

על מה ועל מי הוא מדידת שאלו רבים שהקשים השבע לטאטו של ח"כ שמר עד פרס מבנה. פנחס ארנייך (מנכ"ל חברת "בוכב" השומרון הבנה את עמנואל, ולשעבר מורה בבית ספר) שצוטט בנימה מגוחכת ופרקסטיית בפיו של יו"ר מכללת העברית, "זה לבדד שוקק הזה בעקבות כתבה שפורסמה ב"מעריב" מימם אחרי קדם לכן התקבל הדגשם כאילו ארנייך הוא יצור מליכיל.

כשכיליכיל (או משהו במידה לית הבליליכיל) מוכן להשתדל בקואליציה עם חוסיין, לפחות במידה שזה כפי שהוא מוכן להשתדל בקואליציה עם שמיר, וכאשר הוא מדידת על פיתויים שתוכל להציע עמנואל לחוסיין (עיר כמו וארד קטנה, בלי מס הכנסה, בלי מכת שמכס, מטבע זה חופשי לכל דורש, מיליארד רים כפקודנות של תושבי חוץ) - מרוע שפרס לא "קפדן" על רברים כאלה כעל מצויה לצורך רמגוניה נוספת בגנות ההתיישבות ביהודה ושומרון.

הזכרון של ארנייך

לפי אכנס במאמר זה לפולר עם אחד ארנייך, ולא משום שרבריו שציטט פרס (או ליתר ריוק איש מפמלייתו) ראויים לגנוי בכל מקרה - אלא משום שמה שצוטט הוא רק חלק מעיוות של מציאות, כפי שהציג אותה ארנייך באותה כתבה ב"מעריב". אלא מנכ"ל של חברה מסחרית יחס לעצמו חזמה, יסוד, מימון, תר כון ומה לא? למרות שאין זה מתפקידו לתקן מידות של יהודה, כפי שבאו לבטוי באותה כתבה - כראי להוכיח לארנייך שהוא "שכח" משום מה, לציון שמר מן לעמנואל בא מיהודי אמיד בשם מרגוליס, שאת התכנון המיותר של העיר ביצע האדריכל טומי לייטסדורף.

בית השואבה לכנות את שר הבינוי, "האחד היחיד המיוחד", כאמור, לא נתנצח עם אחד בשם ארנייך, שזכרנו כלכך קצר, ויחדות העצמית עוברת כל גבול. חשוכה יותר התייד סתו של ראש מפלגת העבודה לנושא ההתיישבות בארץ ישראל.

על מה עלה קצפו (וכיכול) של פרס, כשמצא לנכון לצטט רברים מכתבה בעיתון בנאום מרכז לאומות על רברים שאמר ארנייך (למעשה אמר אותם איש בפמלייתו, לפי הכתבה) המוכיחים, ככיכול שהקמת השוכים כשומרון אינה על רקע ציוני רח ציונות?

המסיפה להתיישבות, אם זו לא ציונות.

על הר טרשים נידח בשומרון, מוקמת עיר שתושביה היו בחלקם הגדול תושבי העיר בניברק, בזכות הקמתה באזור פיתוח, יתאפשר למשפחות רבות לרכוש בה דירות במד חרים מחלים, וסיוע של משרד הבינוי.

תושבי העיר יהיו מוכנים לוותר על נוחות מידית שמי עניקה העיר הגדולה בתוככי המטרופולין התלאביכי ולשרד עצמם ברכים הקשות והעקלקלות של השומרון. והתושבים יהיו מוכנים לסבל מניתוק מן המרכזים ובלבד



ובכן, מר פרס, רברים שאמר ארנייך או איש בפמלייתו, המגדירים עצמם כ"לא ציונים", נאמרים מבחינתם כאותו סיגנון מר על בניברק ובדואי על תנית.

מהו ציונות

מצד שני, חשוב לא מה אומרים איראלו אנשים, אלא חשוב מה נעשה בפועל בעי עמנואל, שפוט אתה עצמך, מר פרס, תניך תנועת העבודה

שלא להקלע למצוקת ריח, זו תרומתם ומבחינת המדינה, הרי הרשג בכך, למעשה היעד של פיזור אוכלוסין. נכון, מפלגת העבודה ידעה לדבר על יעד זה בנאומים ורד מים לאלה של שמעון פרס ביום ב' אר בפועל חיוקה יותר ויותר את אזורי השפלה הצפר פים שגם ללא רעת מומחים בבטחון, בהתיישבות ובאיכות סביבה - היא הרתאסון. בזאת לא רי, חלק גדול מתושבי העיר עמנואל עולים ורשעים המת, שעלו ארצה רק

בזכות הקמתה של עמנואל, לאחר שהוצגה בפניהם התכנית, ואיכות החיים המובטחת למתגוררים בעיר המוקמת, הם עלו ארצה.

היום זו לא ציונות?

כבר ציינתי קודם, שאני מגנה בכל פה התבטאות כזו שציטט פרס בנאומו, כפי שאני מגנה התבטאויות אחרות של ה"לא ציונים" בגנותה של הציונות, בכל פרום ובכל מעמד.

קואליציה עם חוסיין

שמחת, עם זאת לשמוע שפרס עצמו רואה גיחוך ברברים שאמר איש מפמלייתו של ארנייך, "פי אמר שקר אליציה עם שמיר יותר טובה מקואליציה עם חוסיין" - והרי זה בריק מה שחזר פרס, ואף יותר מזה, פרס לא מבקש קר אליציה עם חוסיין על חלקים של ארץ ישראל, אלא ויתור מוחלט למען חוסיין, כדי לרכוש ביצע הזה - היה מוכן פרס לוותר גם על קואליציה עם שמיר.

כמון, מר פרס גם אני מגנה את המדינה לעגל החוב, ובדואי כשהוא מועדפת על איראליים, אך כל נתמם, חיוס היית מוכן לפסול את מבנה "השומר הצעיר" כמחנה ציוני, רק משום שהיה ברכיית בנק בחו"ל, או כאשר נודעו בציבור העסקאות הספקולטיביות שלו בבורסה האם היית מוכן לכנות כלא ציונים אישים במפלגתך, שה קימו מפעלים תוך רישום חבר תיהם בוארוז? האנשים המתגוררים בעמנואל אינם "סופר-מנים" - הם עמך ישראל, כמון וממני, חוכש מכוניות, משקיעים בבורסה ומבלים חופשות בחו"ל.

ציוניותם המעשית היא כעצם ישיבתם בשומרון ובתר ומתם לאיכילוס האזור ביהודים, בתחום זה הם ראויים גם סמך לציון לשבח, מר פרס, והיה טוב אם היית חושב על כך, כשכ תבת את גאומך כדירתך המפוארת בנה אביבים.

השר לוי מבטיח שוב ליו"ר אגודת ישראל בירושלים: לא תהיה בריכה ברמות

13

המגזר העסקי מצדד בהסדר עם הבנקים

(ע). נשיא ארגון התעשייתנים וחברי ועדת התיאום של הארגונים הכלכליים דוד שטרן, אמר אתמול כי "השר לוי לא יבטיח שוב ליו"ר אגודת ישראל כי המגזר העסקי כולו יעמד בפני סכנת חמורה של הפסדים ניכרים, ללא נמצא ההסדר בין משרד האוצר והבנקים."

הרב פרוש העלה את הנושא בכנסת

הבריכה תועתק משם למקום אחר שלא בקירבת מקום לתושבים דתיים.

בדיון שהתקיים השבוע בכנסת על הצעת הממשלה החדשה, אמר ח"כ הרב מנחם פרוש, כי אגודת ישראל מביעה את מלוא הערכה לדברים אלו של השר לוי ומקווה, כי אכן יוגשמו הלכה-למעשה והבריכה תועתק במהירות האפשרית למקום אחר ובנייתה תיפסק.

בתשובה לקריאות ביניים של אנשי האופוזיציה, כי באותה שעה מחקימת בחן הפגנה נגד התערבות אגודת ישראל בנושא וכעד בניית הבריכה אמר הרב פרוש: "איפה האלפים, עשרת אלפים ואפילו 20 אלף איש שאמרו שיבואו להפגין בעד הבריכה? היכן הם? מדוע יש בחץ רק 200 איש? אין זאת אלא שרוב הציבור ברמות, דתיים וחילוניים כאחד, הם נגד בניית הבריכה. כפי שהוכחו 1500 המכתבים המונחים אצל ראש העיר, מר טדי קולק, ובו פנויה כל תושבי השכונה שלא לבנות את הבריכה ברמות. כך ביקשו גם 10 האקדמאים תושבי רמות שפנו אל ראש העיר, מדוע מתעלם מים מכל זה. מדוע השנאה הזו? מדוע לבנות בריכה מעורבת דוקא ליד התושבים הדתיים ודוקא כאשר כל כך רבים מתנגדים לה? מה יקרה אם תיבנה במקום אחר? אני אכן מקווה שהשר לוי יקיים כמהרה את דבריו והבריכה תועתק משם."

סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון, מר דוד לוי, הבטיח השבוע מחדש ליו"ר אגודת ישראל בירושלים, הרב מנחם פרוש, כי בשכונת רמות לא תהיה בריכה והיא תועתק משם למקום אחר.

השר לוי אמר, כי הוא יעמוד כחבטתה שניתנה בענין זה על ידו ועל ידי ראש הממשלה החדשה, יצחק שמיר, וצוות שרי הליכוד, כי

המוריע

מצוקת דיור התתיים - חזית של מאבק

בסעיף אחד בהסכם הקואליציוני הטבעי לתתיים נאמר במפורש כי "בהתחשב עם המציאות שזרם התתיים התרחב... תפעל העיריה לפתרון מצוקת הדיור במציאות פתורות מיידים ובבניית בניינים חדשים... העיריה תעמיד מבני בתי ספר מתפנים לרשות סיעת החזית הדתית התורתית". העיריה תעניק שוויז מלא לתתיים כמו לכל בתי הספר בכל סוגי השירותים וכן שיפוצי יסוד לתתיים ותיקים."

באחד המכתבים הנספחים להסכם, כתב ראש העיר, "לאור מצוקת הדיור של המוסדות החרדיים יש כוונתי להעמיד תוך שנתיים את ביה"ס בנרדיים והשטח השייך לו לתתיים, כך תפעל העיריה לקבל לרשותה, עוד בקדנציה זו, את המרכז להכשרה מקצועית שבכרח ימיהו ואשר בו ישוכנו תתיים או בתי ספר של החינוך העצמאי..."

אין ספק, כי בשעת התחייבה על ההסכם הקואליציוני, אשר בו מובטחים זכויותיהם של ילדי ישראל, הלוויים תורת ישראל סבא ללא חל ושרק, היה סיפוק עצום ועידוד רב לסיעת אגודת ישראל בעיר, אשר היתה לשוכניה לילדים תמימים וטהורים המקדישים עצמם לתורה, אך כאשר אנשי "הבעה וחזרה" חתבו, לא להשאיר את ההבטחות על פיסת נייר ולגשת מדי לביצועם המעשי, נתקלה בחומת אדישות מופגנת.

האדישות המכוונת נעדרה לא מעט "להעניש" את הציבור החרדי - ענישה שמקומה זכרונה רק במדינות טוטאלטריות ולא במדינה ובעיר, אשר, כביכול, מעניקה שירותיה לכל האוכלוסיה "ללא הבדל מוצא וגזע".

נושא מצוקת התתיים עלה לא פעם על שולחן מועצת העיר ע"י סיעת אגודת ישראל, היא התעללה במלוא הכחירות והתחזקות תוך הצגת משוואות גם במיגור הערב, אשר לעומתו מקפוחים ילדי התתיים שבעתים. האין עלכון צורב מזה???

בניית מבני חינוך ובתי כנסת במקום... תיאטרון!

עיריית ירושלים השתתפה במימון הוספת אגף נוסף בתיאטרון ירושלים בסכום של מיליון דולר (!) כמקובל במבנים כגון אלה ייבנה האגף החדש במרכז השכלולים המודרניים.

סיעת אגודת ישראל הגישה שאלתא לראש העיר, המודע לכך שמתוסר תקציב אין כונים בתי כנסת ומבני דת ובתי ספר חרדיים. פשוט, אומרים בעיריה, אין כסף. אך מיליון דולר!!! לאגף נוסף בתיאטרון - יש!

ומגיש השאלתה האגודאי וועד: "האם ראש העיר, איך חושב שמחויבותך ומחויבות העיריה לראו קודם כל למבני חינוך ומבני ציבור אחרים לפני הוספת אגף בתיאטרון?"

ואחר שאלות נוספו בנידון, אין נציג אגודי יכול להימנע מלומר: "בעת תנוכת ביהמ"ס הגדול מצאת לנכון להפגין את אי השתתפותך בטקס ולהביע ע"י כך את מחאתך על... המחסור המשועשע של בתי כנסת בשכונות החדשות. האם איך חושב שעמדתך זו מחייבת אותך קודם כל, לפני שאתה דורש זאת מאחרים, ביחוד כאשר מדובר בתיאטרון ולא בבית כנסת..."

אלו הן תלאותיה של סיעת אגודת ישראל בעיר, הנשלטת כירי סיעת "ירושלים אחת" אשר במצורה שוללת זכויות אלמנטריות של ציבור גדול באוכלוסיה ירושלים, אשר גם אם אורח חייהם והשקפת עולמם אינה לטעמה, אך וודאי שאין ציבור זה מתכוון כלל להמיר חלילה חיים טהורים אלה כדי "למצוא חן" בעיני שליטי העיר.

הציבור החרדי ימשיך להיאבק בעיר קרשו ירושלים, על קדושתה וטהרתה, על שלומה ושלמותה הרוחנית, גם במחיר שלילת זכויות אורח אלמנטריות.

אך על הציבור התורתי לדעת, כי רק סיעת אגודת חזקה היא אשר הצליחה להשיג את שכבר הרשג עד היום כי גם מה שהושג, ולוא המעט, הוא הודות לפעילותה העיקשת והעקבית של אגודת ישראל. כדרך לפרוץ את המעגל - להרחיב את הסיעה האגודאית במועצת העיר ולעשותה סיעה חזקה ואיתנה אשר היא ורק היא תדע להגן ולשמור על זכויותך!!!

הארץ

13 אדר

חמש נשים פלשו לדירות פונו

מאת סיפר "הארץ" ברחובות חמש נשים, חלק מהן בטריות, ושלושה ילדים קטנים שהיו אתן, נעצרו אתמול אחר הצהריים על ידי משטרת רחובות, לאחר שפלשו לשלוש דירות חדשות השייכות ל"חברת 'פזייר' בכפר גבירול, גורע, כי בדעת המשטרה להביא למשפט מאר.

החמש נמנות עם קבוצה של זוגות צעירים המתגוררת זה קרוב לשבועיים בסככה ליד המרכז ה"קהילתי בשכונה, במתא על שה"שלוש נהגים סתבת במציאת פיתרון לדיור.

מינהלת עמנואל נאבכת בחריצות רבה בסבך הליכי הביורוקרטיה למשתכנים

מחלקת האספקה, מחלקת שירותים מוניציפאליים ומחלקת חינוך ודת, דוקא מחלקה אחרונה, מחלקת החינוך זוכה לתנופה רבה וכל זאת תחת הנהלתו של הרב מרדכי שיפמן. מחלקה נוספת היא מחלקת השירותים המוניציפאליים הכוללות את שירותי התחבורה והבריאות ואותה מנהל הר"ר שלמה גינזבורג. עוד מחלקה חשובה היא מחלקת מנהל טכני שאותה מנהל מר אברהם כהן. מחלקה נוספת היא "מחלקת רווחה ואיכלוס" אותה מנהל הר"ר יוסף טיקוצ'נסקי.

מר אלוך הדגיש את השאיפה הכללית במינהלת העיר עמנואל לצמצם את התרועצותיו של המשחקן המגיע להתגורר בעמנואל. לשם כך הוכן, כאמור, "תיק מחיישב" ובזיווכו כל המסמכים השונים, ובהם, בין היתר, החוזים: לחיבור גז, לחיבור חשמל, להעברה ליחידת מילואים, לשינוי כתובת בתעודת זהות, לבקשה לטלפון, לטופס הלוואה להעברת דירה, לטופס בקשה לזרז, לטופס ביטוח אלמנטרי, לפתיחת חשבון בנק בעמנואל, ועוד. בין היתר יהיה גם בתיק זה מפתח זרזי לדירה החדשה של המשחקן, לזרז מהמפתח השיגרתי שאותו יקבל לידו בעת הכניסה לדירה.

במינהלת העיר עמנואל מציינים את ההיגיון והיפה של חברות החשמל ו"סופרגו" לשינויים הללו, שחייבו היערכות מחודשת ו"שבירת" ביורוקרטיה. כדי להמחיש את יעילותה של השיטה החדשה בעמנואל מציינים במינהלת העיר, כי מעיריית פתח תקוה שלה שיטות ניהול מזה שמונים שנה החליטו לעקוב מקרוב אחר השיטות החדשות שנקבעו בעיר החדרית החדשה בשומרון, ובהתענינותם של פרנסי "אם המושבות" ראו ראשי מינהלת העיר את צידקת שיטתם המינהלית הגורסת "אפס התרועצויות" למשתכנים החדשים.

שבע מחלקות חדשות הוקמו במאמץ לסייע למאות המשתכנים ולדברי ראשי מינהלת העיר: אצלנו השאיפה היא להגיע ל"אפס התרועצויות" * "תיק שב" ירכז את מכלול החוזים בדיוור החדש

ארגון מתקדם ויעיל של כל המחלקות החדשות במינהלת העיר עמנואל, יביא לצמצום כל ההליכים הביורוקרטיים עד למינימום. מאות המשתכנים שיגיעו לעיר החדרית החדשה בתנים ימצאו לשירותם "תיק מחיישב" שייכיל בקרבו את כל עשרות המיסים כיום הנוגעים לקשור דייר חדש לדירתו בעמנואל. כך תתגשם שאיפתנו המרכזית להציב בפני כל משחקן בעיר החדשה "אפס התרועצויות".

כך הצהיר השבוע מנהל אגף מינהלת העיר עמנואל, מר עודד אלוך, בעת שסקר במשרדי חברת "כוכב השומרון" בבני-ברק את מטרתה המפורטת והמעודכנת של ההתישבות בעיר החדרית עמנואל. הוא סיפר על הקמת שבע מחלקות חדשות, רובן ככולן בנויות ופועלות מזה חודשים ימים, שתעמודנה לרשות התושבים בעיר החדשה. בראש המטה רוב של מיגזון המחלקות הללו ניצבת המטרה הבאה: להיאבק בחריצות וביעילות נגד סבך הליכי הביורוקרטיה המצוי בדרךם של משתכנים בעיר החדשה בשומרון.

מר אלוך ציין כי תחת רשות "מינהלת העיר עמנואל" מצויות שבע מחלקות דלהלן: מחלקת הכספים, מחלקת רווחה ואיכלוס, מחלקת מנהל טכני, מחלקת מהגרים, העיר

ממנו נבחרו שני לוחשי דיווח ב-
חברת ג'יאייג'י שהתמוטטה ומונה
לה כונס נכסים. הפסדים אלה הש-
פיעו בעקיפין על התוצאות העסי-
קיות של הבנק לשנת הכספים ש'

מתעורר לבנות קניון. חלק מהמחלוקה
הנייה.
כליבו. המשכיר לצרכן" באשקלון הוא אחד מבתי
הכליבו בהם חל גידול עצום במכירות בזמן האחרון,
וזאת עקב הטיפוצים שנעשו ופתיחת מחלקות
נוספות. לפי נתונים שכירי הנחלת הרשת, הגיע
הפריץ בכליבו זה ל-160 אחוז במחלת הראשונה של
שנת 1983, לעומת תחזית גידול של 43 אחוז בלבד.
בין השאר, עומד המשכיר לצרכן" להכניס
לשימוש בכליבו אשקלון כרטיס אשראי.

הצפה

תוגבר למקצוע

דרכים להגברת הה-
חיילים משוחררים בקוסיים
מקצועות בניין פדריות ניהו
נדרגו בפנישה של מנהל המוס
להשגרה וליועול הפנייה ישרא
זיו עם חברי מנהלת שירות ה-
תעסוקה בראשותו של ברוך
הקלא.
מר זיו מסר על ביקוש גובר לכוח
אדם מקצועי וניהולי במקצועות ה-
בניה השונים שיש צורך להכשיר
אותם בשיטות מתקדמות ובביצוע
חדש של טכנולוגיות הבניה והפניה
אל שירות התעסוקה היא להגברת

המשמר

"מכירת דירות לערבים - פשע ופשיטת רגל לאומית"

מאת עמרי מישור, כתב. על המשמר
מכירת דירות לערבים — פשע ופשיטת רגל לאומית — זהו
נוסח מודעה גורלה שתלה אמש תושב נצרת עילית בחלון דירתו
הפונה לרחוב. בית הדידות בו נתלה השלט נמצא ברחוב יזרעאל
שכשכונה הרומית של נצרת עילית.
לכתב. על המשמר" נודע, כי בבניין זה התפתח לאחרונה סיכסוך
בין הדיירים על רקע סירובו של אחד מהם לחתום על חוזה האוסר על
הדיירים למכור את דירתם לערבים. הסיכסוך התפתח גם לחילופי
מחלומות. נראה, כי על רקע אירוע זה נתלתה המודעה הבוטה, אותה
יכולים לראות אלפי ערבים המתגוררים כבר בנצרת עילית.
לפני מספר חודשים פורסם בלעדיית כבד המשמר" צילום של
הטופס שהפיצה האגודה לתרבות הדיור, הפועלת בעיריית נצרת
עילית בקרב דיירי בתי דירות בעיר. עליפי הכתוב כטופס לא חוקי
וגזעני זה, מתחייבים הדיירים החותמים עליו לא למכור את דירתם
לבני המיעוטים. כל רייר המפר התחייבות זו חייב בתשלום. קנס כבד
לדיירי הבית.

9 אוג' 1983

הצפה

רוגובין מתכוונת להרחיב פעילותה

מאת סופר, הארץ
חברת הבניה רוגובין מתכו-
להרחיב את פעילותה וציל על בני-
תחומים: מכירת של נשתי מס
ומגורים לתושבי חייל, ומכר
ידע, לצורך זה הוקמה וגרש
בניירוק חברתית בשם רוגובין
אינטרנשיונל.
בפעילותה בארץ החלה החב
בפרויקט חדש, לב בכלי, בשי-
בכלי, שבמסגרתו היא בונה
דירות פאר. החברה גם עושה ה-
נות אחרונות להתחלת שני פרו-
טים גדולים למסחר, מלאכה ומ-
רדים. האחד הוא באזור התעש-
של הרצליה, על שטח של 100

15 שכונות שיקום

עומדות לפני

סיום הפרויקט

יזיר ההנהלה הציונית אריה
דובצין, העריך אתמול בישיבת ה-
הנהלה, כי בשנה הבאה עשויה להס-
תים תוכנית התחדשות השכונות ב-
15 שכונות, ובכ-30 נוספות תוך
שנתיים-שלוש.
מר דובצין הוסיף, כי ניתן להבחין
בהתקדמות רבה בפרויקט, הכולל 84
שכונות (כולל 13 שנוספו לאחרונה).
יזיר ההנהלה הציונית העצים, כי
הבעיה המרכזית בשלב זה של תוכ-
נית השיקום היא המשך האחריות
והטיפול לאחר סיום פעולות השכונות
היהודיות. בלי המשכיות הכל עתיד
להשבר וליפול", אמר.

700 תביעות נגד קבלני בניין

הינשי עליידי נציגי איגודם
כ-700 תביעות נגד קבלני בניין
ממרכז הארץ, הוגשו לבית הדין ה-
אזורי לעבודה בתל-אביב, את ה-
תביעות הגיש נציג איגוד הקבלנים,
עו"ד קלמנטינובסקי, בגין אי-תש-
לום דמי ארגון.

ברכת האדמו"ר מקלויזנבורג שליט"א

מאחל הצלחה לכולל ומקוה שהמקום יהיה מקום תורה ובעז"ה,
כשהציבור יבוא לגור, יפתח הכולל ש"ס במקום כפי רצוני.

ברכת הרה"ג ר' שלמה זלמן אויערבאך שליט"א

ישמח ליבי לשמוע על הקמת הכולל בעיר עמנואל ונותן התורה
יהא בעזרכם להגדיל תורה ולהאדירה.

עמנואל מעוררת עניין רב בחו"ל

לאחר שבשורת עמנואל פשטה בארה"ב,
באנגליה, בצרפת, שוויצריה ועוד
מדינות באירופה, אנו מקבלים בכל
יום פניות רבות מתושבי ארצות אלו
המעוניינים להתיישב בעמנואל.
אנשי הסוכנות היהודית, המודעים
לכך, שרק עמנואל מציעה חיים חרדים
מלאים בעיר מודרנית, שכל פרט בה
מתוכנן לרווחת התושבים, "עלו על
הגל", ומקווים להגדיל בעזרתנו
את מספר העולים מארצות הרווחה...
ואמנם, רק בשבוע האחרון נמכרו
20 דירות בעמנואל לתושבי חו"ל
המתכננים עליה לארץ.

מה נשמע בבינורי

מלחמת שלום הגליל והחורף הקשה
במיוחד, לא איפשרו לפתח קצב עבודה
כמתוכנן. לכל הקבלנים בארץ אושרה
ארכת זמן בגין זאת. החברה עושה כל
שביכולתה להדביק את הפיגור.
בינורי יחידות הדיור ומגוון מוסדות
הציבור מתבצע עתה "במלוא הקיטור"
בשלבי סיום הבינוי נמצאים: מקוה
טהרה, 24 כיתות בית-ספר, 4 כיתות
גן ושני אולמות התעמלות. בקצב
בינוי מואץ נמצא גם המרכז המסחרי
הכולל סופרמרקט, בנק, סניף דואר,
חנויות ומשרדים.
בשלבי בינוי שונים נמצאים: ששה
בתי כנסת, 8 כיתות גן נוספות, מעון
יום ושני מועדונים. כל אלה, בנוסף
כמובן, למאות יחידות הדיור, שחלקן
גמורות, חלקן בשלבי גמר והיתר
בינוי מואץ.

בעלי חנויות ועסקים - התקשרו עמנו!

על מנת להבטיח כבר לראשוני התושבים
את כל הדרוש, אנו מזמינים בזה את
תושבי העיר המעוניינים לפתוח
חנויות במרכז המסחרי המפואר
בשכונה א', להתקשר למחלקת המכירות
שלנו. המעוניינים בעסקים המפורטים
להלן, יתקשרו אתנו בדחיפות!

מעדנייה
מכשירי כתיבה וצעצועים
בגדי נשים
בגדי גברים
בגדי ילדים
קונדיטוריה
נעליים
גלנטריה וסדקית
חומרי בנין, צבע וכלי בית
מסעדה+בית קפה
מספרה
פיאות
צילום

מרפאה

החברה נמצאת בשלב סיום מ"מ עם
קופת-חולים, למתן שירותי רפואה
בעיר. לפי התוכנית יוקם מרכז רפואי
שיכיל את כל המרפאות והיחידות לרפואה
מונעת. עד להשלמת בנייתו של מרכז זה,
תוכשר מרפאה זמנית, שתענה על הצרכים
המיידיים של התושבים.
לאחר סיכום המ"מ, נשוב להודיע לכם
ביתר פירוט.

ירושלים - עמנואל - ישיר

החל ממחצית חודש אייר פועל קו
אוטובוסים יומי מירושלים לעמנואל.
האוטובוס יוצא בכל בוקר בשעה 8.20
מרחוב צפניה פינת יחזקאל וחוזר לקראת
השעה 6.00 בערב.

שינויים ותוספות בביתכם

ביצוע שינויים בפרוייקט בהיקף
העצום של העיר עמנואל, מהווה מטבע
הדברים, גורם משבש ומעכב בהליכי
הבינוי. חברתנו נהגה לפנים משורת
הדין ואיפשרה לתושבים לבצע
השינויים הרצויים להם בהתקשרות
ישירה עם החברות הקבלניות.

שימו לב!!

עכשיו - נציגי הקבלנים במשרדנו אחת לשבוע
הגענו להסדר עם הקבלנים לפיו ישבו נציגיהם במשרדנו אחת לשבוע.
נציג הקבלן אברהמי - ביום רביעי משעה 6.30 בערב.
נציג הקבלן ליפשיץ - ביום חמישי משעה 6.30 בערב.
אנו מקווים, שסידור זה ימנע את הצורך בהמתנה ממושכת לפגישה עם
הקבלן.

סיורים קבועים בעמנואל

בכל יום שלישי, בשעה 13.00 בצהריים,
יוצא סיור לעמנואל ממשרדי החברה
בבני-ברק. המעוניינים להשתתף בסיורים
אלה מתבקשים להרשם במזכירות, כדי
להבטיח לעצמם מקום

אורחים בעמנואל

בחודש האחרון ביקרו בעמנואל: שר
האנרגיה והתשתית מר יצחק מודעי,
שאליו התלוו מר דוד הגואל ומר יצחק
חופי; יו"ר הכנסת מר סביר, סגן
שר החקלאות מר מיכאל דקל ומלוויהם,
מנהלי בנק טפחות ה"ה משה מן ומר
קופיץ; שר החוץ מר יצחק שמיר
ופמלייתו.

שר החוץ השאיר רשמיו בספר האורחים:

"לבנוי ומקימי עמנואל -

שאבתי עידוד רב מפעולתכם
הברוכה, ממרצכם הסוחף ומחזונכם
הנפלא.

יהי רצון שיבואו לכאן במהרה
בימינו רבבות יהודים לחיות ולרבות
פה, ותהא זו הצלחתכם ויהי זה שכר
לעמלנו המדיני."

מקווה

מעמד הקדשת המקוה יחרת בזכרונם של
המשתתפים בו כאירוע מיוחד במינו.
אנו שמחים להעניק לכם מתחשת המעמד
בגליון שאנו מצרפים בזה כשי למזכרת.

מענה - משרד כוכב השומרון בעמנואל

החל מל"ג בעומר יושב בעמנואל
בקביעות איש כוכב השומרון מר נתן
שנקר. מר שנקר ישיב לשאלות מבקרים
ויספק מידע למתעניינים.
עד להשלמת בניית המשרד ישב מר
שנקר באתר אברהמי. יש שילוט במקום
שיכוון אתכם למשרד.

באגף האיכלוס אתה "בן יחיד"

אנשי אגף האיכלוס בהתייחסותם
האידיבידואלית לכל מתיושב, עוסקים,
בין השאר, באיתור מקומות תעסוקה
בעמנואל ובסביבתה ומשתדלים לקשר
בין דרישות המעסיקים לבין הנתונים
של התושבים המעוניינים בתעסוקה
בקרבת מקום מגוריהם. תמצאו אצלם גם
אוזן קשבת לכל בעיה או שאלה, הקשורה
בביתכם החדש בעמנואל.
באגף איכלוס מתרכז הטיפול בכל
הנושאים הקשורים לרווחתו של תושב
העיר, וביניהם: סידורי תחבורה נאותים
לעיר וממנה, הבטחת שירותי הדת בעיר,
חברות שיעורי תורה.

כוכב השומרון בע"מ יזמים ובני ערים. משרד ראשי: ר' עקיבא 106 בני ברק 51461 טל. 03-704449

שלום וברכה,

האירועים הרבים הקשורים באיכלוסה הקרוב של עירנו, וכן נושאים שונים המצריכים תקשורת ישירה עמכם, הולידו דף מידע זה, שאנו מקווים להפיצו לעיתים מזומנות בין תושבי העיר. אנו בטוחים שתשמחו לדעת מהנעשה ונשמע בעירכם - עיר שהיא בית, ואם יש בידכם מידע העשוי להועיל לכולנו - נשמח לפרסמו.

קול התורה נשמע בעינינו

רבים, ליוו ברכותיהם של גדולי ישראל שהוקראו ע"י הרב יוסף מרגליות. (ראה נוסח הברכות להלן). עוד נשאו דברים: הרב פנחס ארנרייך, הרב א.י. בלוי, הרב שמעון בוקשפך, הרב יעקב הלל, הרב משה הרשור, הרב יעקב אויערבאך והרב קלמן מלר, שהביא את ברכת האדמו"ר מקלויזנבורג. סיום בברכתו הרב שמחה קוק.

בי"ח באייר נפתחו חגיגות בעמנואל 3 כוללים: כולל קרלין - סטולין בראשות הרב א.י. בלוי. כולל "אהבת שלום" בראשות הרב יעקב הלל וכולל "קהילות ישראל" בראשות הרב יעקב אויערבאך. כ- 45 אברכים כבר שוקדים על לימודיהם בשלושת הכוללים. את הפתיחה החגיגית, במעמד אורחים

להלן נוסח הברכות:

ברכת האדמו"ר מגור שליט"א

שלחתי כבר ברכה להנחת אבן הפינה של הגשמיים וכ"ש להנחת אבן הפינה של הרוחניות, לבנות א"י אינו צריך ברכה, זה לבד ברכה, שיהיה ברכה והצלחה.

ברכת הרה"ג ר' שמואל הלוי וואזנר שליט"א

ויהי נועם ה' עליכם ויהי רצון שהתחלת הישוב יהיה בנוי על יסודות של תורה, עבודה ויראת שמים.

ברכת הרב זלמן מרגליות שליט"א

אנחנו מקדמים בברכה והצלחה לכל הבאים ללמוד בעיר "עמנואל" המחזקים אותנו בעבודתנו הקדושה. שאיפתנו היא לקדש שם שמים ברכים ולבנות עיר ואם בישראל המיוסדת על אדני התורה והיראה מתוך קדושה וטהרה, בעקבות ירושלים ובני-ברק, ושיהיה לכבוד ולתפארת לעם ישראל בארץ ישראל, ושנזכה בזה לקרב ביאת משיח צדקנו במהרה בימינו.

תערוכת הישגי הבניה ביהודה ושומרון

בחול-המועד פסח, השתתפנו בתערוכת הישגי הבניה ביהודה ושומרון. בסיום התערוכה כתבו לנו מארגניה: "לרגל נעילת תערוכת הישגי הבניה ביהודה ושומרון שנערכה במרכז הבניה הישראלי בחוה"מ פסח, הרינו מבקשים למסור לך ולאנשיך את מלוא הערכתנו לאופן הופעתכם בשטח התערוכה.

שמענו כי בביקורו בביתן עמנואל הביע שר הבינוי והשיכון את התפעלותו ואמר כי כל דבר שהנכם עושים, נעשה בטוב טעם. אנו משוכנעים כי זהו הרושם שהשארתם על רבבות מבקרי התערוכה ובהם צמרת משרד הבינוי והשיכון, חכ"ם, אדריכלים ואנשי מקצוע מהענף".

מזל טוב

לתושבים ולבני משפחת עמנואל המורחבת
שחשמחה במעונם

הרב בצלאל שטרן - להולדת הנינים.
הרב זלמן מרגליות ורעייתו - להולדת הנכדים.
הרב יוסף מרגליות - להולדת הבת.
הרב פנחס ארנרייך - להולדת הבן ולאירושיו הבן הבכור.
הרב מיכל גולדנברג - להולדת הבן.
הרב וועלוועל שלזינגר - להולדת הבת.
הרב אברהם רוטנברג - לאירושיו הבת.
הרב שמחה קוק - לאירושיו הבן.

עריכה - ר. רוטמן

עריכה גרפית - ב.צ. גרשוני

מה עושה בשבילכם אגף האיכלוס?

אגף האיכלוס פועל זה כמה חודשים "להכשיר את הקרקע" לקליטה "חלקה" של מאות התושבים הראשונים. במסגרת אגף זה הוקמה מחלקת חינוך העוסקת בכל הנושאים הקשורים במוסדות החינוך והפעלתם כגון: רישום הילדים, הצבת המורים, ציוד בתי הספר וכו'. בראש מחלקה זו עומד מר מרדכי שיפמן, שהוא עתיר ידע ונסיון בתחום זה.

רשמי ביקור בעמנואל (נתקבל מאחד המתיישבים)

ביום חורף אפור, קר ורטוב עלינו לעמנואל, לראותה מקרוב

כבישי המרכז, דרכי השרון וכבר אנו בלב השומרון

עוד פיתול בדרך, עוד עיקול ולעינינו מנצנץ ממול

לובן בתייה של העיר עמנואל עדי חדש בנוף ישראל

פנייה שמאלה, ועוד פעם לימין והנה, קשה להאמין -

הכל נראה כאן כה ממשית אנו בשכונה א', ברחוב הראשי

כאן בתוך הירוק, בלב הנופים דחפורים ומלט, לבנים, מנופים

מהנדסים, פועלים, מפקחים ומומחים טרשים - לארץ נושבת הופכים

והמראות מסביבנו אכן מעידים שקורס החלום עור וגידים

ואם אפורים השמיים ממעל ובוץ על כל צעד ושעל

הרי אנו כבר בעינינו רואים עתיד מבטיח, בשלל צבעים

בעיר שהיא בית חם ונעים לכל אשר בשעריה באים

מאת ה' היתה זאת, וכך מיועד יהא זה הבית בניין עדי עד...

עמנואל - הצעה לתכנית שלד

1. תכנית חלוקה עירונית ל-4 שכונות ומרכז עירוני ע"פ הומוגניות גיאוגרפית ובהתייחסות למערכת התחבורה.
2. מערכת תחבורתית המורכבת מדרך עירונית ראשית צבועה באדום ודרך עירונית רגילה צבועה בכחום, וכן הסעה המונית בעלת שני מעגלים היוצאים מהתחנה המרכזית צבועה בירוק מקוטע.
3. תכנית השלד מתייחסת לכל גורמים העירוניים פרט למגורים ומתבססת על תכנית האב המקורית.
 - א. מרכז עירוני במרכז הגיאוגרפי של העיר עם נגישות מירבית של תנועה מוטורית ותנועת הולכי רגל ראשית המוליכה למרכזי המשנה. המרכז העירוני משולב בגן עירוני וישיבה גדולה.
 - ב. אמפיתיאטרון הממוקם בכניסה לעיר על דרך עירונית ראשית וממוקם ביחס לכוון הרוחות והשמש אחה"צ.
 - ג. בכל שכונה, בפיזור מאוזן ובמיקום נ"טראלי, יש ישיבה תיכונית ובסה"כ 4 ישיבות.
 - ד. 2 סמינרים לבנות ממוקמים בשני צידי העיר ובסמיכות אך לא קרוב מידי, לשטחי הציבור האח.
 - ה. 2 ישיבות גדולות ממוקמות האחת ליד המרכז ובסמיכות לגן העירוני המרכזי והשניה בפריפריה.
 - ו. שטחי הציבור הכוללים בתי ספר, מרכזיים שכונתיים, גני ילדים וכו' הצבועים בתכלת מתייחסים לצירי הולכי רגל ראשיים על גבי 4 שלוחות העיר.

א. מוסדות ציבוריים

ו. שכונת ים

1	פעוטונים ומעונות יום	1200	ילדים	48	כתות	16	דונם
2	גני ילדים	2800	ילדים	80	כתות	40	דונם
3	בתי ספר יסודיים	7400	תלמידים	204	כתות	110	דונם
4	ישיבות תיכוניות לבנים	1400	תלמידים	4	יחידות	76	דונם
5	כוללים	1400	לומדים	8	יחידות	10	דונם
6	בתי כנסת	13000	מתפללים	32	יחידות	32	דונם
7	מקוואות	3200	מתרחצות	4	יחידות	3	דונם
8	מרפאות	4	יחידות	4	יחידות	8	דונם
9	מועדוני נוער	4	יחידות	4	יחידות	3	דונם
10	שירותים מנהליים ועסקים פרטיים	200	חנויות	200	יחידות	25	דונם
11	שירותים פיננסיים ושירותים מקצועיים	34	בנקים משרדים	34	יחידות	7	דונם

סה"כ 330 דונם

2 ● שירותים כלל עירוניים

1	סמינרים לבנות	1400	תלמידים	40	תלמידות	22	דונם
2	ישיבות גדולות	700	תלמידים	2	יחידות	38	דונם
3	בריכת שחיה עירונית	---		1	יחידה	5	דונם
4	בית מלון ואבות שכונתי	80	חדר	1	יחידה	8	דונם
5	מכבי אש	---		1	יחידה	3	דונם
6	תחנת דלק	---		3	יחידות	6	דונם
7	תחנת בקרה הג"א	---		1	יחידה	2	דונם
8	תחנת אוטובוס	---		1	יחידה	6	דונם
9	מחסני עיריה	---		1	יחידה	8	דונם
10	בית עלמין	---		1	יחידה	27	דונם

סה"כ 125 דונם

7 דונם	בנין עיריה
3 דונם	מרכזית טלפון
3 דונם	מרפאה מרכזית
8 דונם	מרכז מסחרי גדול
3 דונם	בית העם
11 דונם	בית מלון ואבות מרכזי 200 חדר
1 דונם	בית כנסת
14 דונם	מגורים משולבים ושונות
50 דונם	סה"כ

סה"כ שטח למוסדות 50 + 125 + 330 + 5 לקרונית = 510 דונם

ב. בתי מגורים					
1. בניה רוויה	2100	יח"ד	42%	220 דונם	כ-9.5 יח' / דונם
2. בניה מדורגת	1650	יח"ד	33%	230 דונם	כ-7.2 יח' / דונם
3. בניה דו-קומתית	900	יח"ד	18%	180 דונם	כ-5 יח' / דונם
4. ווילות ובנה ביתן	350	יח"ד	7%	150 דונם	כ-2.3 יח' / דונם
סה"כ	5000		100%	780 דונם	כ-6.4 יח' / דונם נטו

ג. שטח ציבורי פתוח	
1. אמפיתיאטרון	30 דונם
2. שטח למתקני תשתית למעברים	15 דונם
3. גן מרכזי	35 דונם
4. גנים שכונתיים ונקודות תצפית	45 דונם
סה"כ	125 דונם

ד. כבישים וחניות	
כבישים ללא חניה	205 דונם
חניה מקבילה וניצבת על הכבישים	30 דונם
חניה למגורים על יד הכבישים	20 דונם
סה"כ	255 דונם

הערה: לשטח זה צריך להוסיף החניות בתוך המבנים ומגרשי מוסדות כ-45 - 40 דונם.

תוכן ענינים

עמוד

1	1. מבוא
2	2. עיקרי דברים
2	2.1. המרכז לשכונה א'
2	2.2. מרכז העסקים הראשי
5	3. התפרסות השירותים הציבוריים
5	3.1. שירותי מינהל
6	3.2. בריאות
6	3.3. תרבות ובידור
8	4. התפרסות שירותי העסק
8	4.1. מסחר קמעוני
12	4.2. שירותים אישיים
14	4.3. בנקאות
15	4.4. שירותים עסקיים (למעט בנקים)
16	4.5. בתי קולנוע
16	4.6. אולמי שמחות
17	5. חנייה במרכז העירוני

1. מבוא

מטרתה הראשונה של העבודה המוצגת להלן הינה הקצאתם של שימושי הקרקע בתחומי המסחר והמינהל, בין מרכזת השכונתי של השכונה הנבנית כיום בעמנואל לבין מרכזת העירוני המיועד. זאת במגמה להמנע, בשלב הראשון של הבנייה מפיזור המאמץ הכספי, בין פיתוח שירותים מידיים בתוך שכונת המגורים הראשונה לבין פיתוחו ההדרגתי של מרכז עסקים ראשי, מחד גיסא. זאת תוך הבטחתה של רמת השירות הנאותה לתושביה הראשונים של עמנואל, כתנאי חיוני להמשך סדיר של התפתחותה ובינויה, מאידך גיסא.

הפרוגרמה למרכז השכונתי גובשה, איפוא, לשלב איכלוסה ב- 700 משקי בית, על-סמך צרכיה בשעת בו תאוכלס השכונה בשלמותה, כדי 1,200 משקי בית, ולאור התפרסותם הרצויה של השירותים המסחריים והמינהליים, בשלב בו תיושב העיר כולה.

מטרתה השנייה של העבודה - גיבוס פרוגרמתי לשטחי הקרקע והרצפות במרכזת העירוני הראשי של עמנואל, בשלב הראשון להקמתו ובשלב בו תאוכלס העיר במלואה.

על פי התכנון יוחל בהקמתו של המרכז העירוני הראשי לקראת תום בינויה של שכונת המגורים הראשונה של העיר, האמורה להתאכלס בכ- 1,200 משקי בית (כ- 7 אלפי תושב), במתכונתו הסופית אמור המ.ע.ר לשרת אוכלוסיה עירונית בת כ- 27 אלף תושב.

הפרוגרמה למ.ע.ר נבנתה בשני חלקים:

א. פרוגרמה לשטחי רצפות, המקיפה את כל שירותי המינהל, התרבות והרווחה בצד שירותי העסק הפרטיים, שמקומם ה"טבעי" הינו המרכז.

ב. פרוגרמה לשטחי קרקע לפונקציות כלל עירוניות, ציבוריות בעיקרן, אותן ניתן למקם בשולי המרכז העירוני.

עיקרי דברים

המרכז לשכונה א'

המרכז השכונתי של שכונה א' ייבנה לקראת שלב איכלוסה הראשון (ב- 700 משקי בית), בשטח בן 1,600 מ"ר.

870 מ"ר משטח המרכז יידרשו למסחר קמעוני ולשירותים אישיים; 750 מ"ר למסחר הקמעוני, רובם המכריע - 580 מ"ר לקמעונות מזון, 170 מ"ר לחנויות בתחומים נוספים (הלבשה, כלי בית וכיו"ב) ו- 120 לשירותים אישיים.

200 מ"ר מהמרכז יישמשו כסניף בנק, שישרת את השכונה אף להבא.

400 מ"ר במרכז יישמשו כמשרדים, 50 מ"ר מתוכם - כסוכנות דואר ויתרם - למשרדים ציבוריים ופרטיים. לצידם יהא צורך בכ- 470 מ"ר נוספים שימשו, זמנית, למשרדים עד אשר יועתקו למרכז העירוני.

לוח 2.1: פרוגרמה למרכז השכונתי (מ"ר)

סה"כ	
2,070	
<u>1,600</u>	<u>שטח קבוע סה"כ</u>
750	מסחר קמעוני
120	שירותים אישיים
400	משרדים (לרבות סוכנות דואר)
200	סניף בנק
<u>470</u>	<u>שטחי משרד - להעתקה</u>

מרכז העסקים הראשי (מ.ע.ר)

שטח המבונה במ.ע.ר, שלא למגורים, נאמד בתחום שבין 22 ל-24 אלף מ"ר, משתאוכלס עמנואל במלואה. בשלב בו יסתיים איכלוסה של השכונה הראשונה, יידרש במ.ע.ר שטח מבונה בן כ-3 אלפים מ"ר.

כ- 55% מהשטח המבונה הנדרש בתום יישובה של העיר במ.ע.ר (כ- 12.5 אלף מ"ר), נועדו לשירותי עסק פרטיים למיניהם, מסחר, בנקאות, שירותי אוכל ומשקה, מספרות, משרדים פרטיים אולמי שמחות ודומיהם. שימושים אלה יצרכו שני שלישי מהמבונה בשלב הראשון של הקמת המרכז.

2.2. ב- 10 עד 11 אלף מ"ר יידרשו במרכז לשירותים הציבוריים; כ- 5.5 אלף מ"ר לשירותי מינהל, כ- 3 אלפים מ"ר לתרבות ולבידור והשאר - לשירותי בריאות, המשולבים במבנה אחד.

בשלב הראשון תתמקמה במרכז רק הפונקציות המינהליות שתצרכנה כ- 1,100 מ"ר.

2.2. הפונקציות המינהליות והעסקיות בהיקפן המובא בלוח 2.2 להלן, מצריכות, עפ"י תקן החנייה של עיריית באר שבע, כ- 530 מקומות חנייה, בשטח כולל בן 14.3 אלף מ"ר. זאת לבד משטחי החנייה הנדרשים למרפאה. סביר להניח כי שטח חנייה זה, יענה על חלק מצרכיו של מרכז התרבות העירוני (יש להעיר כי לפונקציה זו נועד מגרש בן 5 דונם).

לוח 2.2: פרוגרמה לשטח המבונה במרכז העירוני בעמנואל לפי שלבי איכלוס (מ"ר)*

שלבי איכלוס (משקי בית)	1,200	5,000**
סה"כ	3,200	22,400-23,900
שירותים ציבוריים	1,100	9,950-10,950
שירותי מינהל	1,100	5,450
רשות מקומית (לרבות מועצה דתית)	800	3,000
משרדי ממשלה (לרבות משטרה)	150	800
אגודי מלכ"ר	150	800
בית משפט	-	(700)
סניף דואר	-	150
שירותי בריאות	---	1,500-2,500
מרפאה עירונית מרכזית	-	***1,500-2,500
שירותי תרבות ובידור	---	3,000
מרכז תרבות עירוני	-	2,000
בית נוער מרכזי	-	(1,000)

המשך בעמוד הבא.

* הסוגריים - מבטאים אי ודאות אם לגבי עצם קיומה של הפונקציה או מימדיה.

** השטחים המיועדים בשלב של 5,000 הינם סה"כ, היינו, לרבות החלק שייבנה בשלבים הקודמים.

*** לתכנון מפורט עם קומפ"ח.

		המשך לוח 2.2:
		<u>שירותי עסק</u>
<u>12,450-12,950</u>	<u>2,100</u>	מסחר קמעוני
5,700	1,300	שירותים אישיים
1,200	200	סניפי בנק
1,000	-	משרדים פרטיים
1,950	100	אולמי שמחות
1,000-1,500	500	קולנוע
(600)	-	מלון
(1,000)	-	

לבד מהפונקציות המובאות בלוח לעיל, יש להקצות בשולי המ.ע.ר עד 30 דונם לשירותים כלל עירוניים כגון: תחנות אוטובוסים, דלק, כיבוי אש ודומיהם.

במידת האפשר יש לעתיד במרכז העירוני שטח שימש כגן עירוני מרכזי. עפ"י הפרוגרמות גן מרכזי לעיר בת 27 אלף תושב משתרע על שטח בן 80 דונם. עם זאת ודאי כי לא כולו חייב להתמקם במרכז גופא.

המלצה ברוח דומה מתייחסת אף לשטח העסוי לשמש כמרכז ספורט עירוני, באם יוקם. מקומו המועדף של מרכז כזה הינו בסמוך למרכז העירוני.

לוח 2.3: פרוגרמה לפונקציות עירוניות בשולי המרכז הראשי (דונם)

ס"ה "כ" (דונם)	
160	שירותים כלל עירוניים
30	תחנת אוטובוסים וקרוניות
5	תחנות דלק (2)
4	תחנת כיבוי אש
3	ה.ג.א - מרכז בקרה
2	מחסני עירייה*
(10)	מחסני טיטננות
2	מרכזת טלפונים
4	שטחים פתוחים ומרכזי ספורט
130	גן עירוני מרכזי
80	מרכז ספורט עירוני
(50)	

3. התפרטות השירותים הציבוריים

3.1. שירותי מינהל

למשרדים הציבוריים בעמנואל יידרשו, עם תום איכלוסה, כמעט 5 אלפים מ"ר, לעומת כ- 670 מ"ר בלבד. בשלב האכלוס המידי. עיקר השטח יידרש למינהל המקומי והממשלתי ורק חלק קטן ממנו (כ-20%) לאיגודים ^(א)כ"ר, לסוכנויות וסניף דואר⁽¹⁾.

ענף זה, כענף השירותים העסקיים והפיננסיים, מקומו "הטבעי" הוא מרכז העיר. אולם המרכז העירוני ייבנה בשלב האיכלוס השני של עמנואל.

לפיכך יש להקצות לפונקציות אלה שטחי משרד בשכונה עצמה, כאשר כולן, פרט לסוכנות דואר, תועתקנה, בשלב האיכלוס השני, למרכז העירוני.

כאמור בסעיף 4.4 להלן, יקיף המרכז השכונתי הראשון 350 מ"ר למשרדים, כ- 200 מ"ר מתוכם יידרשו לסקטור הפרטי והיתרה - תשרת בשלב המידי את הסקטור הציבורי.

בנוסף לכך תיבנה במרכז סוכנות דואר, בת 50 מ"ר, שתשאר בשכונה גם בשלבים הבאים. כיוון שתביקוש למשרדים ציבוריים בשלב האיכלוס המידי נאמד בכ- 670 מ"ר, והפרוגרמה למרכז השכונתי תענה רק על כ- 220 מ"ר מתוכם, יהא צורך בפתרון ביניים בתחום זה, עד להקמתו של המרכז העירוני.

הפתרון המוצע הינו שימוש זמני במבנה סמוך למרכז השכונתי, שנועד למגורים - כמשרד, עד להשלמתו של שלב הבנייה הראשון של משרדים ציבוריים, במרכז העירוני הראשי.

כאמור בסעיף הדן בשירותים העסקיים, סביר להניח כי חלק מהמבנה הקבוע של המשרדים, שייבנה במרכז השכונתי, וישרת את המינהל הציבורי, יומר, במרוצת השנים, למשרדי אגודים, (המהווים חלק מהענף).

פרוגרמה לישוב עירוני בן 27 אלף תושב, שגובשה ע"י משרד הבינוי והשיכון ואגודת האינג'ינרים והארכיטקטים מועידה לו בית משפט, בשטח בן 700 מ"ר. לאור הספק בכינונו של בית משפט בעמנואל, מוטב להועיד לו מקום, במרכזת, כחלק מהמרכז האזרחי - מינהלי שבו.

(1) יעוץ כלכלי וארגוני "שטחים ומבנים ציבוריים - עמנואל - פרוגרמה" פרק 7.

3.2 בריאות

המרפאה המקצועית המרכזית של עמנואל תמוקם במרכז הישוב. כמובא בעבודה הדנה בפרוגרמה תהיה מרפאה זו מקיפה, היינו לבד משירותי רפואה מקצועיים (לרבות מעבדות ובית מרקחת) תשמש אף כמרפאת שיניים, כתחנת אם וילד ותחנה להגשת עזרה רפואית ראשונה (מ.ד.א.).

הפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון ואגודת האינג'נרים והארכיטקטים מיעדת למרפאה כזו שטח מבונה בן 1,500 מ"ר. מרכז קופת חולים של ההסתדרות מציע לישוב המונה למעלה מ- 20 אלף נפש, מרפאה משולבת ששטחה 2,500 מ"ר.

אין ספק שגודלה של המרפאה המרכזית הינו פועל יוצא של שלושה משתנים:

1. גודל האוכלוסייה המשוררת.
 2. פריסת שירותי הבריאות השב/נתיים.
 3. עומק השירות במרפאה המרכזית.
- נושא זה, צריך להבחן, בדרך של משא ומתן עם קופ"ח, לגבי עמנואל.

3.3 תרבות ובידור

3.3.1 מועדונים

הפרוגרמה שהוכנה ע"י משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עם אגודת האינג'נרים והארכיטקטים מועידה לעיר בת 27 אלף תושב 13 מועדונים ומרכז תרבות עירוני אחד; 9 מועדוני נוער, 2 מועדוני תרבות שכונתיים כלליים ו-2 מועדונים שכונתיים למבוגרים.

הפרוגרמה לעמנואל גורסת הצמדתם של מרבית המועדונים למבני בתי"ס, עפ"י מתכונת המוצעת של משרד החינוך והתרבות.

6 עד 7 מועדונים יוצמדו, עפ"י גירסה זו, למוסדות החינוך העל יסודיים - סמינרים וישיבות. שכן מוסדות חינוך אלה מקיפים אמצעי לימוד רבים ומגוונים יחסית, לרבות אולמות רב תכליתיים.

6 מועדונים נוספים יוצמדו לבתי"ס היסודיים. כמובא בחוברת הדנה בפרוגרמה מחייבת הצמדה כזו תוספת בת כ-300 מ"ר למבנה ביה"ס.

על מנת שניתן יהיה ליעד כל אחד מהמועדונים הצמודים לבתיה"ס לפעילות ספציפית - ברמה כלל עירונית, רצוי היה לעתיד לבתיה"ס אליהם יוצמדו המועדונים אתרים הסמוכים, ככל הניתן, למרכז העירוני.

המרכז העירוני יעמוד מגרש בן 5 דונם ואורכו 100 מ' ברוחבו 10 מ' א' ע"ד
"בית נוער מרכזי" ששטחו המבונה, 1,000 מ"ר.

3.3.2. מרכז תרבות עירוני

מרכז התרבות העירוני, מנוהל ע"י הרשות המקומית, אמור להקיף אולם מופעים ציבורי כלל עירוני (בית עם), ספריה עירונית מרכזית וכן חדרים לפעילות חוגית שוטפת. מקומו של מרכז התרבות הינו במרכז העירוני הראשי. הפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון ואגודת האינג'נרים והארכיטקטים מועידה למרכז מגרש בן 5 דונם, כשעליו מבנה בן 2,000 מ"ר.

4. התפרסות שירותי העסק

4. מסחר קמעוני

עם תום איכלוסה של עמנואל, כשתמנה כ- 27 אלף תושב, עשוי היקף הביקוש הכולל לשטחי מסחר בתוכה, להגיע לכעשרת אלפים מ"ר⁽¹⁾.

בחינת התפרסותם של עסקי המסחר הקמעוני ביישובים עירוניים בארץ, מורה כי למעלה ממחציתם ממוקמים במרכז העסקים העירוני ויתרם - בשכונות המגורים.

לוח 4.1: פריסת עסקי הקמעונות ביישובים עירוניים

ישוב	שנה	אוכלוסיה (אלפים)	עסקי המסחר (סה"כ)	מס' מוחלטים מחוצה לו	אחוז העסקים במ.ע.ר.
באר שבע	1978 (1)	103	1,048	660	63
פתח תקוה	1972 (2)	92	996	602	60
אשדוד	1972 (3)	40	329	207	63
הרצליה	1971 (2)	40	420	255	53
דימונה	1972 (3)	24	121	74	61
קרית גת	1978 (4)	23	262	123	47

- (1) יעוץ כלכלי וארגוני "מרכז מסחרי בשכונה ו' בבאר שבע" דו"ח ראשון, לוח 3.3.
- (2) תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ "מערכת המסחר והשירותים בפחח תקוה", 1973 עמוד 48, לוח 7.
- (3) אגודת האינג'נרים והארכיטקטים בישראל "מיכסות שטחים לצרכי מסחר", 1976, לוחות 3.3 ו-3.3.1.
- (4) רות פרידמן - ניתוח כלכלי ותכנון עירוני ואזורי "פרוגרמה למרכז קרית גת, דו"ח ו' לוח 4.

העסקים הממוקמים במרכזים הינם, על פי רב, אלה שסף הכניסה שלהם גבוה משכונתי. העסקים הפועלים ברמה השכונתית הינם אלה המשרתים את הצרכן בתחום מוצרי הנוחות, לעומת חנויות המרכז, המשווקות מוצרי מבחר.

ברב הערים עיקר חנויות המזון פזור באזורי המגורים, כאשר במרכז חנויות מזון גדולות (סופרמרקט נפרד או כחלק מחנות כל בו) ו/או חנויות מזון מתמחות.

(1) לפירוט, ראה "פרוגרמה" סעיף 8.4.

יוצאות מכלל זה, בלוח להלן, באר שבע, בה ממוקם שוק גדול, צמוד למרכז, כפועל יוצא מנסיבות אורבניות-הסטוריות.

החנויות מזון מהוות כשלושה רבעים מכלל החנויות השכונתיות - שעה שבמרכז הערים נע חלקן סביב רבע מתוכן, בלבד.

לשון אחר; כשני שליש מהחנויות המזון בישוב מתפרסות באזורי המגורים כאשר כשליש מתוכן מתרכז במ.ע.ר.

לעומת זאת 80% מהעסקים הקמעוניים האחרים מתרכזים במ.ע.ר, וחלקם בשכונות מהוות כ- 20% מכלל העסקים בעיר. היינו החנויות שאינן עוסקות במזון מהוות רק כ- 30% מעסקי הקמעונות השכונתיים.

לשאר חלקי העיר

11 (התבונה)
(פלד)

11) כולל המרכז האדריכלי ואיזור התעשייה.

התפלגות שטחי המסחר, בתוך שכונות המגורים עצמן, נבחנה ב- 1972/73 ע"י אגודת האינג'נרים והארכיטקטים⁽¹⁾. בחינה זו מעלה מצב משתנה משכונה לרעותה. עם זאת, במרבית השכונות שנבחנו, למעט שתיים בבאר שבע, עיקר השטח המשמש למסחר הקמעוני השכונתי, ממוקם במרכז השכונתי.

לוח 4.3: התפרסות שטחי הקמעונות בשכונות מגורים, 1972/73⁽¹⁾

שטחי מסחר קמעוני סה"כ במרכז	אחוז השטח במרכז השכונתי	אוכלוסיה (אלפים)	שם	מיקום
4,717	42	38	ד'2	באר שבע
2,574	75	23	קרית יובל	ירושלים
4,518	68	20	רמת אביב	תל-אביב
2,332	36	13	ג'	באר שבע
1,790	65	12	רמת יוסף	בת ים
1,773	84	8	רמת אשכול	ירושלים
1,002	84	4	יזרעאליה	חיפה

החלוקה של דפוסים אלה על המערך המסחרי הצפוי לעמנואל, מעלה כי בשלב בו התגוררה בישוב 5 אלפים משפחות, עשוי המרכז להקיף כ- 5,700 מ"ר מסחר, לעומת כ- 4,700 מ"ר בשכונות המגורים.

בשלב בו תאוכלס כל השכונה הראשונה, כ- 1,200 משקי בית, יידרשו בעמנואל 2,200 מ"ר מסחר, כ- 900 מתוכם בשכונה עצמה ויתרם - 1,300 במרכז העירוני.

900 מ"ר של מסחר קמעוני אמורים לעפות על כל צרכיה של עמנואל בשלב א' של איכלוסה ב- 700 משקי בית. לפיכך ייבנו עתה, בתוך שכונה א', 900 מ"ר מסחר קמעוני, עם המשך הבנייה למגורים, לקראת 1,200 דירות, יוחל בבניית שלבו הראשון של המרכז העירוני, כאשר 1,300 מ"ר מתוכו יוקצו למסחר.

כיון שחלק מהדירות בשכונה הראשונה סמוך ביותר לאתר שנועד להפוך למרכז העירוני, יצומצם מספרן של החנויות השכונתיות שמחוץ למרכז השכונתי. אלה מוקצות לאזור המגורים הצפוני שבשכונה א', המרוחק מהמרכז העירוני והשכונתי כאחד.

(1) "מיכסות צרכים לשטחי מסחר" 1976, פרק 4.

לוח 4.4: התפלגות שטחי הקמעונות בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה (מ"ר)

שכונות	מרכז העיר	סה"כ	מס' משקי בית
900	-	900	700
900	1,300	2,200	1,200
4,700	5,700	10,400	5,000

התפלגות שטחי המסחר בשכונות המגורים, בין המרכז השכונתי לבין חנויות המפוזרות באזורי המגורים הינה פונקציה של גודלן ותפוצתן.

4.2. שירותים אישיים

מספרם של עסקי השירותים האישיים לעמנואל בשלב בו תאוכלס ב- 1,200 משקי בית נאמד ב- 14 ועתיד להקיף כ- 70 עסק, בשעה שתאוכלס בשלמותה.

השונות בהתפרסותם של עסקים אלה, בישובים עירוניים בארץ, גדולה ביותר. כשני שלישי מעסקים אלה התמקמו במרכזיהן של תל-אביב וירושלים בשלהי שנות השישים, לעומת זאת, בנצרת עילית וקרית גת פעלו מרביתם, בראשית שנות השבעים, בשונות המגורים.

לוח 4.5: פריסת השירותים האישיים בישובים עירוניים⁽¹⁾

ישוב	שנה	אוכלוסיה (אלפים)	סה"כ	שירותים אישיים במ.ע.ר.	מחוצה לו	אחוז העסקים במ.ע.ר.
באר שבע	1978	103	338	200	138	59
פתח תקוה	1972	92	328	147	181	45
אשדוד	1972	40	96	69	27	72
הרצליה	1971	40				69
דימונה	1972	24	39	35	4	90
קרית גת	1978	23	74	30	44	40
קרית אוננו	1972	16	28	15	13	54
נצרת עילית	1972	16	35	15	20	43

(1) למקורות - ראה הערה ללוח / לעיל.

המדע הקיים באשר להתפרסותם של עסקי השירותים האישיים בתוך שכונות מגורים, מעלה כי ככל שגדלה אוכלוסיתן יורד חלקם של העסקים הפועלים במרכזיהן. ביזרעאלה, שמנתה 4 אלפים תושב פעלו כל השירותים האישיים במרכזה שעה שבקריית יובל, עם 23 אלף תושב, התמקמו במרכז רק 27% מתוכם.

טביר להניח כי גודל האוכלוסיה אינו הגורם היחיד המשפיע. מתלויים אליו, ודאי, צפיפות הבינוי ואופיה, טופוגרפיה, רמת ההכנסה של האוכלוסיה וכן התכנון עצמו.

לוח 4.6: התפרסות השירותים האישיים בשכונות מגורים, 1972/73

עיר	שכונה	אוכלוסיה	עסקי סה"כ	שירותים במרכז	אישיים % במרכז
באר שבע	ד'	38	51	22	43
ירושלים	קריית יובל	23	29	8	27
תל-אביב	רמת אביב	20	39	13	33
באר שבע	ג'	13	17	6	35
בת ים	רמת יוסף	12	8	7	87
ירושלים	רמת אשכול	8	7	7	100
חיפה	יזרעאליה	4	6	6	100

שטחו הממוצע של עסק, בתחום השירותים האישיים בישובים שנבחנו קטן מהמאפיין את הערים הגדולות; 30 מול 45 מ"ר, בהתאמה.

הפרוגרמה לשטחי עסקים, מסוג זה, בעמנואל, צריכה להקיף, בשלב איכלוסה של שכונה א' 400 מ"ר ובשלב האיכלוס השלם כ- 2,200 מ"ר בלבד. עם איכלוסה המלא של העיר יפעלו במרכז העירוני כ- 100 עד 1,300 מ"ר בתחום השירותים האישיים, לעומת כ- 200 מ"ר בשלב בו יתגוררו בישוב 1,200 משפחות. פירוש הדבר כי בשלב בו תאוכלס כל שכונה א', על כל צרכי האוכלוסיה בשלב איכלוסה הראשון של השכונה, ב- 700 משפחות.

לוח 4.7: התפלגות שטחי השירותים האישיים בעמנואל לפי שלבי איכלוסה (מ"ר)

שכונות	מרכז העיר	סה"כ	מס' משקי בית
(200)	-	140	700
200	200	400	1,200
1,000	1,200	2,200	5,000

אולם, כיוון שעסקה המסחריים של שכונה א' נבנים עוד בטרם תאוכלס במלואה, סביר להקצות מתוכם את כל 200 המ"ר שיידרשו לשירותים האישיים, כבר בשלב האיכלוס הראשון.

4. בנקאות

הפרוגרמה בסעיף זה אומדת כי עמנואל בת 5,000 משקי בית תאפשר פעילותם של 5 סניפי בנק בתוכה, לעומת סניף אחד בלבד, בשלבים הראשונים ליישובה. ככל שהישוב קטן יותר, גדולה ריכוזיותו של ענף זה במע"ר.

לוח 4.8: פריסת בנקים בישובים עירוניים

ישוב	שנה	אוכלוסיה (אלפים)	בנקים	סה"כ	במ.ע.ר.
באר שבע	1978	103	26	17	
אשדוד	1972	40	14	11	
דימונה	1972	24	3	3	
קרית גת	1978	23	6	5	

עם זאת סביר כי סניף בנק אחד יפעל במרכז השכונתי של השכונה הראשונה, גם משיוקם במרכז העירוני. סניף הבנק הראשון יוקם, איפוא, בשכונה ואילו שאר הסניפים - במרכז העירוני.

שירותים עסקיים (למעט בנקים)

השירותים העסקיים הכלולים בסעיף זה מורכבים משירותי יעוץ מקצועיים (חשבונאיים, הנדסיים, תכנוניים, משפטיים כלכליים וכיו"ב), ביטוח כללי ושירותי עזר לעסקים.

שטח הרצפות שיידרש לענף יעלה מ- 180 מ"ר, בשלב בו תתגוררנה בעמנואל 700 משפחות, כדי 2,400 מ"ר, בעיר בת 5 אלפים משקי בית⁽¹⁾.

ענף זה מאופיין בדרך כלל בהעדפתו את המרכז העירוני כמוקד לפעילותו. בסוף שנות הששים התרכזו במ.ע.ר. הירושלמי כ- 90% מהמועסקים בענף זה, בחשואה לכ- 82% של תל-אביב⁽²⁾.

בקריית גת פעלו במרכז העירוני, בשנת 1978, 95% מכלל השירותים העסקיים⁽³⁾.

ברור, כי לו הוקם המרכז העירוני במקביל לבנייתם של שכונה א', היה ענף זה ממוקם, בשלמותו, במרכז. עם זאת, בשלב בו תאוכלס עמנואל במלואה, עשוי חלק מהענף, עד כ- 15% מתוכו, לפעול מחוץ למרכז. משמע, בשלב בו יפעל המרכז העירוני במתכונתו המיועדת, ניתן לצפות כי כ- 450 מ"ר של משרדים הפועלים בתחום השירותים העסקיים יפעלו באזורי המגורים. עם זאת קשה להניח כי כל המשרדים שיפעלו מחוץ למ.ע.ר. יעדיפו להתרכז דוקא בשכונת הראשונה להיבנות.

לפיכך מוצע להקים בשכונה כ- 350 מ"ר למשרדים, שישרתו בשלב הראשון של האיכלוס הן את ענף השירותים העסקיים והן חלק מהשירותים הציבוריים.

התפלגות שטחי השירותים העסקיים בעמנואל,
לפי שלבי איכלוסה (מ"ר)

שכונות	מרכז העיר	סה"כ	מס' משקי בית
*(350)		200	700
350	100	450	1,200
450	1,450	2,400	5,000

* חלקם ישרתו, בשלב זה, את המשרדים העירוניים והממשלתיים.

- (1) יעוץ כלכלי וארגוני "שטחים ומבנים ציבוריים - עמנואל-פרוגרמה", סעיף 8.4.
- (2) תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ "פרוגרמה ביקוש לשימושי קרקע ולמועסקים במע"ר - 1985, לקראת תכנית מיתאר ירושלים" 1973, סעיף 4.5.1.
- (3) רות פרידמן "פרוגרמה למרכז קרית גת" - דו"ח 1, לוח 4.

עם ראשית הקמתו של המרכז העירוני, לקראת איכלוס הישוב ב- 1,200 משפחות, ייבנו בתוכו כ- 100 מ"ר נוספים למשרדים העסקיים, כאשר עדיין עיקר הכובד של משרדים אלה יישאר בשכונה. זאת תוך המרת יעודם של המשרדים ששמשו, בראשית, לסקטור הציבורי. לחילופין, יתכן וחלק מהמשרדים שישמשו, בשלב הראשון את הסקטור הציבורי יומרו בתוכו (מרשות מקומית למשרדי אגודים ודומיהם).

האצת פיתוחו של ענף השירותים העסקיים במרכז העירוני תתאפשר, איפוא, רק עם בניחן של שכונות המגורים הבאות.

4.5. בתי קולנוע

למרות שהפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון ואגודת האינג'ינרים מיעדת לעיר בת 27 אלף חושב 2 בתי קולנוע, נראה כי די לישוב בגודל כזה בבית קולנוע אחד. זאת מאחר ושיעורי הביקור הארציים בבתי קולנוע נמצא, מאז הפעלתה של הטלוויזיה, בירידה מתמדת; בין 1969 ל-1979 ירד אחוז גילאי 14 ומעלה המבקרים בקולנוע לפחות אחת לחודש מ- 63% ל- 43%. במקביל ירד דראסטית אחוז המבקרים בו 4 פעמים ומעלה בחודש מ- 27% ל- 9%, בהתאמה⁽¹⁾.

מספר הביקורים השנתי לנפש, בבתי הקולנוע שבעיריות, עמד ב- 1980 על 7.2⁽²⁾.

כאמור בחוברת הדנה בפרוגרמה לעמנואל אין אוכלוסיה הפוטנציאלית העכשווית של העיר צופי קולנוע. אולם גם אם יחול שינוי בתרכבת, ושיעור הצופים בקולנוע יגיע לממוצע הארצי של 1980 פירוש הדבר כ- 200 אלף ביקורים בשנה, או כ- 670 ביום. היקף כזה אינו מצריך יותר מאולם קולנוע אחד, בן כ- 600 מ"ר.

4.6. אולמי שמחות

בפרוגרמה לעמנואל נקבע צורך באולם שמחות אחד. אולם בדיקה חוזרת בנושא מורה כי לפי הקיים בבאר שבע ובקרית גת עשויה עמנואל להידרש ל-2 עד 3 אולמות מסוג זה, שמקומם הינו המרכז העירוני.

עפ"י הפרוגרמה, וכן עפ"י בסיסי בבאר שבע ובקרית גת שיקטרו על אולם שמחות נע בין 450 ל- 500 מ"ר.

(1) ל.מ.ס. 32, לוח כו' 6

(2) ל.מ.ס., "רשויות מקומיות בישראל 1979/80" לוח 38 וכן שנתון 32, לוח ב/13.

5. חנייה במרכז העירוני

שטחי החנייה הנדרשים לפונקציות שנבחנו במונחי מבונה (שטחי רצפות) נבחנו עפ"י תקני החנייה של עיריית באר שבע. זאת למעט המרפאה ומרכז התרבות העירוני, לגביהם תקן אף לגבי שטח המגרש הכולל (כמפורט בגוף העבודה).

תקן החנייה מפרט, בשלב ראשון, את המתחייב מכל שימוש, בהתעלם מדפוסי החנייה, משך שעות היממה. עפ"י תקן זה יידרשו למרכז כ- 550 מקומות חנייה לרכב פרטי ו- 16 מקומות חנייה למשאיות ו/או לאוטובוסים.

לוח 5.1: תקן ומספר מקומות חנייה נדרשים במ.ע.ר., (ללא קיצוץ הפיפה)

שימוש במבנה	מ"ר שימוש למקום חנייה 1	מקומות חנייה נדרשים	
		פרטי	משאית/אוטובוס
סה"כ		555	16
סופרמרקט	20	50	3
מסחר ושירותים אישיים*	30	180	11
משרדים ובנקים	30	280	
מסעדות	10	40	1
מלון**		5	1

* כולל: מספרות, מכוני יופי, קיוסקים ומסחר קמעוני בניכוי סופרמרקט.
** עפ"י אינג' א. שטוק "אומדן ההשקעה לחדר בבתי מלון" עמ' 19.

הקבונה של העירייה מאפשר ניצול רב תכליתי של המגרשים, בהתחשב בשיעורי התפוסה הממוצעים של שטחי החנייה, לגבי כל אחד מסוגי המשתמשים רחוק, רחוק.

לוח 5.2: שיעורי התפוסה של מקומות החנייה לשימושיתם, משך היממה (אחוזים)

שימושי החנייה	בוקר	צהריים	ערב
	510	463	68
מסחר	185	230	23
משרדים	280	196	28
מסעדות	40	32	12
מלון	5	5	5

מקום חנייה לרכב פרטי מצריך 25 מ"ר, מול 100 מ"ר למשאית. לפיכך יש להקצות במרכז שטחי חנייה בסך 12,750 מ"ר לרכב פרטי ו- 1,600 מ"ר לרכב כבד, היינו כ- 14.3 דונם, סה"כ.

29.9.82

עמנואל - עיר חדשה בשומרון

הקמת עיר חרדית ראשונה מסוגה בעולם שתאפשר פתרונות דיור ואיכות חיים לאוכלוסיה הדתית השוכנת כיום בתנאים קשים בלב הריכוזים האורבניים.

כ-20 דקום נסיעה מזרחית לכפר סבא ליד ראש קרני שומרון על גבעה בגובה 450 מ' מעל פני הים. הגבעה מוקפת בשמורות טבע ומשקיפה לעבר נוף מרהיב לעבר שפלת החוף והרי שומרון.

חברת כוכב השומרון בע"מ - קבוצה פרטית שנטלה על עצמה את הקמתה של העיר. בעקבות יזמה פרטית זו נרתמו כל משרדי הממשלה הרלוונטיים לעזרת יוזמי העיר - משרד הבינוי והשכון, משרד הבטחון ומשרד התעשייה המסחר והתיירות.

התכנית הוכתבה ע"י תנאי הקרקע ויעדי הפיתוח העיר משתרעת על שטח של כ-4000 דונם ותכלול בשלב האיכלוס הסופי כ-10,000 יחידות דיור. הפרוגרמה למערך שרתי החינוך, הרבות, דת ומסחר נגזרה מסקר מיוחד שנערך בקרב תושבי העיר לעתיד, ע"י הכלכלנית זיוה ויינשל. פרוגרמה זו הינה יחודית ומותאמת לצרכי האוכלוסיה החזויה. בהתאם ליעדי התכנון הוכנה תכנית בינוי מפורטת ויחודית המאפשרת מבטים לנוף לכל יחידות הדיור. העיר כוללת מיגוון נרחב של סוגי מגורים - בניה רוויה, בניה מדורגת, קוטג'ים טוריים ו-וילות.

על מנת ליצור רמת שרות גבוהה הופרד מערך התחבורה הציבורית ממערך התנועה של כלי רכב פרטיים. התחבורה הציבורית מהפקד באמצעות קרוניות (דוגמאת דיסני) ותאפשר תחבורה ציבורית זולה בתדירות גבוהה ומהירות נמוכה.

תהליך התכנון והבניה היה קצר - בפברואר 81 הוזמנה התכנית ותוך חודשיים כבר נפרצו כבישי הגישה. תוך 4 חודשים נוספים הושלמו תכניות האתר הראשון ותכנית ל-500 יחידות הראשונות ובאוגוסט 81 הוחל כבר במלאכת הבניה. קצב התכנון לפיתוח שבר את כל השיאים. שכונת המגורים הראשונה תכלול כ-1200 יחידות דיור ומלאי השרותים הדרושים לאוכלוסיה. במקביל הוחל בפיתוח אזור תעסוקה בכניסה לעיר. אין ספק שהעיר יכולה לשמש כדגם לשילוב אופטימלי בין יזמה פרטית וממלכתית.

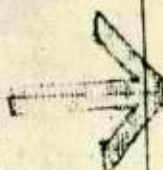
האוכלוסיה - הסקר שנערך ע"י הכלכלנית זיווה ווינשל מורה שאוכלוסית עמנואל שונה בתכלית השינוי מהממוצע הישראלי:-

עמנואל	ישראל	
6 נפשות	3.5	גודל משפחה - כפול מהממוצע בישראל
14	27	גיל ממוצע - מחצית מהממוצע בישראל
54%	26%	ילידי ישראל בעמנואל - כפול מהממוצע בישראל
66%	13%	בוגרי 13 כיתות - פי 5 מהממוצע בישראל
מחציתם מאזור ת"א והמרכז		

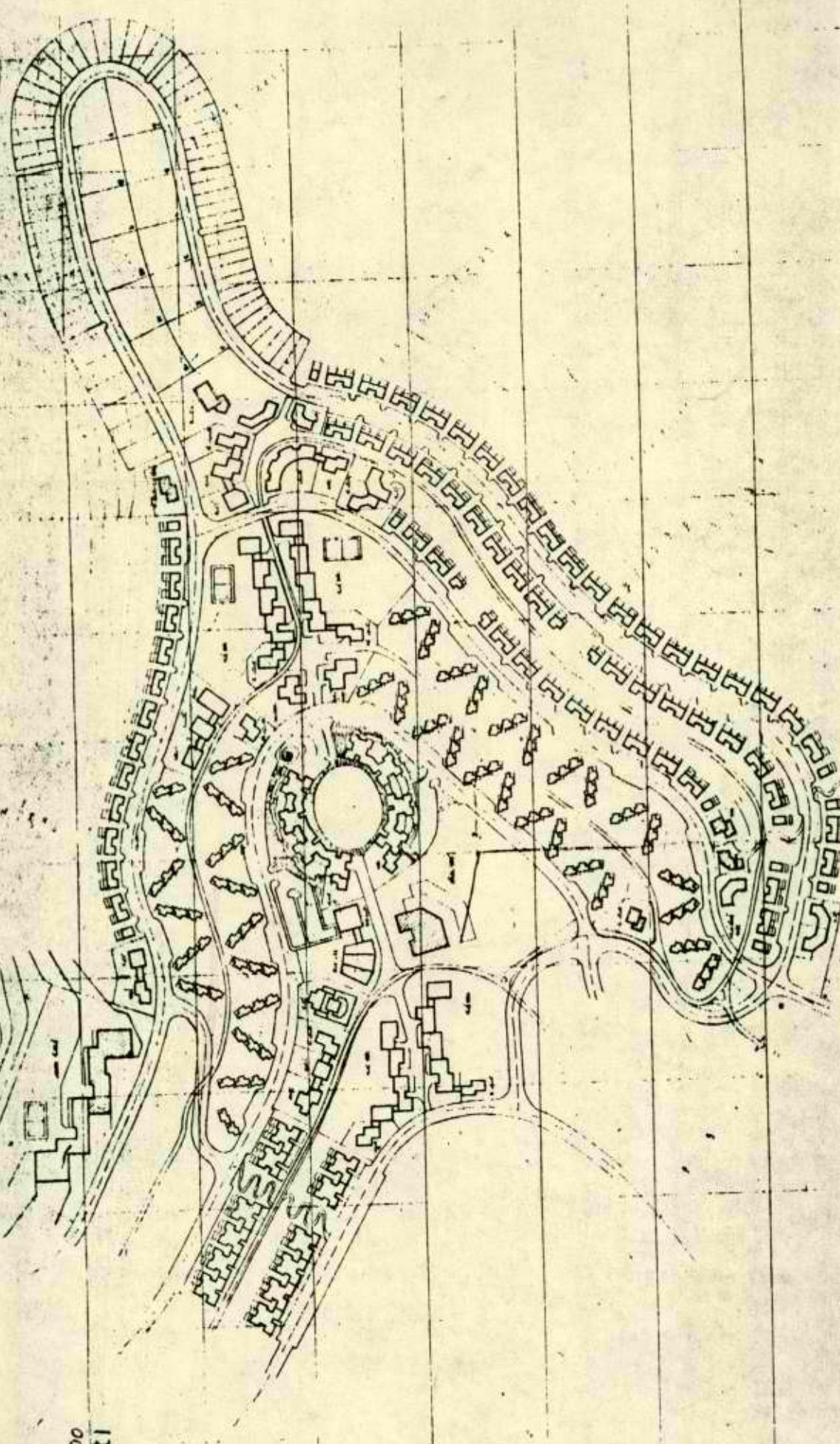
הפריגרה - בהתאם לנתונים אלו משתנים גם צרכי הציבור של העיר ובהתאם ל-1200 משפחות ראשונות יבנו - 14 בתי כנסת וכוללים 12 גני ילדים 5 מעונות יום 4 בתי ספר יסודיים עמינר, מקווה, מרפאה, בית עם ומרכז מסחרי בהיקף של למעלה מ-2000 מ"ר.

שטח מתוכנן -	1550 ד' - 6000 יחידות דיור	שטח מתוכנן
רזרבה	1430 ד' - 4000 יחידות דיור	רזרבה
שמורות טבע	950 ד'	שמורות טבע
סה"כ כ -	4000 ד' ועוד אזורי תעשיה	סה"כ כ -
שלב א' (בבניה)	450 ד' 1300 יחידות דיור	שלב א' (בבניה)
	500 בניה רוויה	500 בניה רוויה
	500 בניה מדורגת	500 בניה מדורגת
	300 קוטג'ים טוריים ובנה ביתך	300 קוטג'ים טוריים ובנה ביתך

כל היחידות מופנות לנוף ולמחציתם חצר צמודה - לשאר מרפסות גדולות המופנות לנוף.



000
52



124
000

5N 011501 (2) 1000

יעוץ כלכלי וארגוני

זיוה וינשל

שטחים ומכנים, ציבוריים

עמנואל - פרוגרמה

רח' חנניה 3, ירושלים

טלפון 669377

רח' חנניה 3
טלפון 669377
ירושלים

עוץ כלכלי ואדגוני
זיוה וינשל

ירושלים, 16.8.1981

לכבוד
מר מ. זיטר
מנכ"ל כוכב השומרון

א.נ.,

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים בעמנואל

רצ"ב מועברת אליכם הפרוגרמה לשטחים ציבוריים ולמבני הציבור
שיידרשו לעמנואל, בשלבי איכלוסה המיועדים.

שלבי האיכלוס שנבחנו, כבקשתכם הינם שלושה:

- א. שלב מידי - בן 700 משפחות.
- ב. שלב ביניים - בינוי השלוחה הראשונה בשלמותה ואכלוסה
ב- 1,200 משפחות.
- ג. שלב אחרון - 5,000 משפחות.

הפרוגרמה נבנתה מתוך הנחת יסוד כי עמנואל תשמש רובה ככולה,
את האוכלוסיה החרדית.

כיון שכך, ניתן לומר שהינה מינימליסטית בהקצאת שטחים
ספציפיים לפעילויות נוער, תרבות וספורט. לפיכך מן הראוי להקצות
לשימושים אלה ולבלתי צפויים אחרים עתודה בת כ- 100 עד 150 דונם,
מעל לנקוב.

מבקשת לחזור ולהודות על הסיוע הרב שהגשמת לי, לאורך כל העבודה.

בכבוד רב,
זיוה וינשל.
זיוה וינשל.

תוכן ענינים

<u>עמוד</u>	
1	1. עיקרי דברים
11	2. האוכלוסיה הצפויה לעמנואל
11	2.1. מבוא
12	2.2. ההרכב הגילי וגודל המשפחה
16	3. פרוגרמה לשירותי חינוך
16	3.1. פעוטונים ומעונות
17	3.2. גני ילדים
17	3.3. בתי ספר יסודיים
19	3.4. בתי ספר על יסודיים
21	3.5. מוסדות חינוך על תיכוניים
24	4. פרוגרמה לשירותי דח
24	4.1. בתי כנסת
25	4.2. מקואות ובתי מרחץ
27	5. פרוגרמה לשירותי בריאות
28	6. פרוגרמה לשירותי תרבות, נוער וספורט
28	6.1. תרבות ונוער
29	6.2. ספורט
30	7. פרוגרמה לשירותי מינהל
30	7.1. כללי
30	7.2. מינהל מקומי ומועצה דתית
31	7.3. מינהל ממשלתי
32	7.4. דואר
32	7.5. איגודי עובדים ומפלגות
33	8. פרוגרמה לשירותי עסק
33	8.1. כללי
34	8.2. שירותי מסחר
38	8.3. שירותים אישיים
39	8.4. שירותים פיננסיים ועסקיים
40	8.5. שירותים פרטיים אחרים

עמוד

- 40 9. פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים
- 41 10. פרוגרמה למתקני שדות כלל עירוניים
- 42 11. פרוגרמות מפורטות לשימושים ספציפיים
- 43 11.1. מעון יום
- 45 11.2. גן לילדים גלאי 3 עד 5 (30 ילד לפחות)
- 46 11.3. בייס יסודי בן 18 כיתות
- 49 11.4. בייס מקיף בן 36 כיתות, משולב עם מהנ"ס
(דגם בסיסי לסמינר)
- 53 11.5. כולל, בן 100 איש (פרוגרמה ראשונית)
- 54 11.6. מרפאה מרכזית

ר ש י מ ת | ל ו ח ו ת

עמוד

2	1.1	שטחים ציבוריים לעיר בת 27 אלף נפש; פרוגרמה ארצית - מול עמנואל, (דונם)
4	1.2	פרוגרמה כוללת לשטחי ציבור בעמנואל לשימושיהם, לפי שלבי איכלוסה, (דונם)
7	1.3	פרוגרמה למבני ציבור בעמנואל, בשלב האיכלוס הראשון
8	1.4	פרוגרמה למבני ציבור בעמנואל, בשלב איכלוסה השני
9	1.5	פרוגרמה למבני ציבור בעמנואל, בתום האיכלוס
13	2.1	ההרכב הגילי החזוי של ראשי המשפחות בעמנואל, בשלבים א ו-ג
15	2.2	מספר הילדים בעמנואל, גילאי 0 עד 17, לפי שלבי איכלוסה
16	3.1	פעוטונים ומעונות יום לגילאי 1-2, לפי שלבי איכלוסה של עמנואל והשטח הנדרש להם
17	3.2	גני ילדים לגילאי 3 עד 5, לפי שלבי איכלוסה של עמנואל והשטח הנדרש להם
18	3.3	בתי"ס יסודיים, לגילאי 6 עד 13, לפי שלבי איכלוסה של עמנואל והשטח הנדרש להם
20	3.4	בתי"ס על יסודיים, לגילאי 14 עד 17, לפי שלבי איכלוסה של עמנואל והשטח הנדרש להם
21	3.5	ישיבות גדולות בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה
22	3.6	תחזית מספר הלומדים בכולל, מבין הגברים ראשי המשפחות (5 אלפים משקי בית)
22	3.7	כוללים לעמנואל, לפי שלבי איכלוסה והשטח הנדרש להם
25	4.1	בתי כנסת בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה והשטח הנדרש להם
26	4.2	מקואות בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה
27	5.1	שירותי בריאות שיידרשו לעמנואל, לפי שלבי איכלוסה והשטח הנדרש להם (דונם)
30	7.1	שטחי משרד הנדרשים לשירותי המינהל בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה
31	7.2	מספר העובדים במינהל המקומי בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה והשטח הנדרש להם
31	7.3	מספר העובדים במינהל הממשלתי בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה והשטח הנדרש להם
32	7.4	מספר העובדים באגודי עובדים ובמפלגות בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה והשטח הנדרש להם

המשך רשימת לוחות

עמוד

- | | |
|----|--|
| 33 | 8.1. הרכב שירותי העסק בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה והשטח הנדרש להם |
| 34 | 8.2. עסקים קמעוניים לאלף תושב בישובים עירוניים, 1977 |
| 35 | 8.3. הוצאה חודשית ממוצעת למוצרי קמעונות; ממוצע ארצי מול עמנואל, ל, מחירי 1979/80 |
| 36 | 8.4. עסקי קמעונות לאלף תושבים בעיירות בעלות משקי בית גדולים, 1977/78 |
| 37 | 8.5. מספר עסקי הקמעונות בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה |
| 38 | 8.6. שירותים אישיים לסוגיהם לאלף נפש בישובים עירוניים, 1977 |
| 38 | 8.7. מספר עסקים בענף השירותים אישיים בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה |
| 39 | 8.8. מספר עסקים בענף השירותים העסקיים והפיננסיים בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה |
| 40 | 9.1. שטחים ציבוריים פתוחים לעמנואל, לסוגיהם, לפי שלבי איכלוסה והשטח הנדרש להם |
| 41 | 10.1. מספר המגרשים הנדרשים לעמנואל, בתום איכלוסה, למתקני שירות כלל עירוניים וגודלם |

*

*

*

1. עיקרי דברים

1.1. מספר משקי הבית בעמנואל אמור לגדול הדרגתית, מ- 700 בשלב איכלוסה הראשון, כדי 5,000 משפחות במועד בו ייבנה האתר בשלמותו. שלב ביניים אליו מתיחסת הפרוגרמה להלן הינו שלב השלמת איכלוסו של הרכס הנבנה ראשון בכ- 1,200 משפחות.

1.2. גודלו של משק בית, בקרב מתישבי עמנואל, העומד כיום על 5.5 נפשות יעלה, תוך חומש כדי 5.8 נפשות. במועד בו יושלם איכלוסה, בעוד למעלה מעשור, תמנה משפחה ממוצעת בעיר 5.5 נפשות. באם יישאר גודלה של עמנואל קבוע, מבחינת מספר הדירות, יילך גודל משק הבית הממוצע שלה וייקטן.

1.3. העיר שתמנה, בשלב איכלוסה הראשון קרוב ל-4 אלפים נפש תקיף, עם תום איכלוסה למעלה מ-27 אלף תושב. בשלב הביניים הנבחר יתגוררו בעמנואל כ-7 אלפים תושב.

1.4. הפרוגרמה שנבנתה לעמנואל נגזרה מהרכבה הדמוגרפי החברתי והקהילתי המיוחד. ליחוד אוכלוסיתה מספר מאפיינים רלבנטיים:

- מספר גדול מאד של ילדים,
- שיעורי לימוד גבוהים מהגיל הרך ועד לנישואין,
- התמדתו של חלק נכבד מראשי המשפחות בלימודיהם, גם עם גידולן, בשלבים הראשונים,
- מקומם המרכזי של בתי הכנסת, ומוסדות החינוך אף במחוז *מחוז יבנה*
- זיקה קטנה יחסית לפעילויות פנאי ובעיקר בידור

1.5. אם אמנם תאוכלס עמנואל כולה, בקהילות חרדיות, ייזרשו לה לשטחים ציבוריים שונים כ- 728 דונם, עם תום איכלוסה. עיר בעלת אוכלוסיה יהודית-ישראלית רגילה צורכת, עפ"י הנורמות המקובלות, שטחי ציבור בהיקף זהה כמעט. אולם, יש הבדלים משמעותיים בהרכבם הפנימי של שטחי הציבור, לשימושיהם.

לוח 1.1: שטחים ציבוריים לעיר בת 27 אלף נפש;
פרוגרמה ארצית - מול עמנואל (דונם)

עמנואל	פרוגרמה ארצית	סוג השירות - השימוש
728	739	ס.ה."ב
359	181	חינוך
7	8	בריאות
*2	21	דת
68	212	תרבות נוער וספורט
192	188	שטח ציבורי פתוח
45	62	שירותי מינהל ועסק
55	67	שירותים כלל עירוניים

1.6. היקפם של השטחים הנדרשים למוסדות חינוך בעמנואל, כ- 360 דונם, כפול מהמיועד לעיר רגילה, שוות גודל. תופעה זו מוסברת בשילוב של מספר גורמים:

- ריבוי ילדים - המצריך מספר רב יותר של מוסדות, בכל דרגי החינוך.
- שערי לומדים גבוהים ביותר בקרב גילאי 14 עד 17 (100%) וכן 18 ומעלה בין הנערים (80%).
- שיעור לומדים חזוי גבוה מאד בקרב ראשי המשפחות (33%).

1.7. לו הוקצו שטחים מיוחדים לבתי הכנסת של עמנואל היו שירותי הדת בה משתרעים על פני 50 דונם, שעה שהפרוגרמה הארצית מקצה להם 21 דונם בלבד. שכן, זיקתם של תושביה המיועדים של עמנואל למוסדות הדת מלאה.

אולם, עפ"י המוצע בפרוגרמה ייבנו בתי הכנסת בעיר החדשה מעל המבנים שישמשו כגני ילדים, מטעמי חסכון בקרקע ובהוצאות בנייה.

1.8. הפרוגרמה הארצית לעיר שוות גדול לעמנואל, מיעדת לפונקציות בתחום התרבות, הנוער והספורט 212 דונם; כ- 180 מתוכם כשטחי ספורט לסוגיהם ויתרם - כמועדוני נוער ומבוגרים.

זיקתם החברתית-קהילתית החזקה של תושבי עמנואל למוסדות הדת והחינוך מצמצמת משמעותית את צרכיהם במבנים/שטחים ספציפיים לשימושים הנ"ל. עם זאת עותד בפרוגרמה שטח בן כ- 60 דונם לחלק מפונקציות אלה.

יש מקום לשקול עתידם של שטחים נוספים.

1.9. שירותי מינהל ועסק בעמנואל נאמדו, ראשונית, ב- 42 דונם, מול 62 דונם המוקצים להם במסגרת הפרוגרמה הארצית, לעיר שוות גודל. ההפרש נובע מתוספת שטחי גישה וחנייה שנלקחו בחשוב הפרוגרמתי הכולל ולא נבחנו במסגרת העבודה שלהלן.

1.10. ההפרש בהקצאת השטחים לשירותים הכלל עירוניים שבין הפרוגרמה הארצית לזו של עמנואל מוסבר בשילוב פונקציות המוצע לעמנואל כגון: לשכות העבודה והסעד חשולבנה במבני המשרדים במרכז העיר, ולפיכך לא תצרכנה 6 דונם המיועדים להן, במסגרת זו, בפרוגרמה הארצית.

כמו כן גורסת הפרוגרמה המובאת כאן, שילובה של תחנת מ.ד.א, במסגרת המרפאה העירונית המרכזית.

לוח 2.2: פרוגרמה כוללת לשטחי ציבור בעמנואל לשימושיהם,
לפי שלבי איכלוסה (דונם)

27.5	7.0	3.9	שלבי איכלוס (אלפי נפשות)
669.1-728.6	198.8-217.8	142.3-155.1	ש"ה ב
431.6-436.1	101.4-106.4	65.4- 70.4	שירותי רווחה ציבוריים
354.5-359.0	91.5- 96.5	63.5- 68.5	שירותי חינוך
18.0	5.0	3.0	פעוטונים
42.9	12.0	7.0	גני ילדים וחדרים
108.0	36.0	18.0	בתי יסודיים
*80.0	*20.0	*20.0	ישיבות קטנות
32.5	11- 16.0	11- 16.0	סמינרים
*50.0	-	-	ישיבות גדולות
*24.0- 28.5	*7.5	*4.5	כוללים
1.6	0.4	0.4	שירותי דת
**	**	**	בתי כנסת
1.6	0.4	0.4	מקואות ובתי מרחץ
7.5	1.5	1.5	שירותי בריאות
3.0	-	-	מרפאה מרכזית ומ.ד.א
4.5	1.5	1.5	מרפאות שכונתיות
68.0	8.0	-	תוכנית נוער וספורט
3.0	3.0	-	בית העם
5.0	5.0	-	בריכת שחיה
45.0	-	-	מגרש ספורט עירוני (בניכוי הבריכה)
10.0	-	-	עמדה למועדוני נוער
5.0	-	-	עמדה לבריכה נוספת
*9.5	*2.4	*1.2	שירותי מינהל ציבוריים (דונם)
3,000	800	500	מועצה מקומית (מ"ר)
800	150	60	שירותי מינהל ממשלתי (מ"ר)
1,050	250	110	אחרים (מ"ר)

* המספרים המסומנים ב- x הינם אומדן ראשוני.
** ישולבו בגני ילדים ובכוללים, ולפיכך לא יצרכו שטח נפרד.

לוח 1.2: המשך

<u>35.5</u>	<u>7.0</u>	<u>3.2</u>	<u>שירותי עסק (דונם)</u>
10,400	2,200	1,000	מסחר קמעוני (מ"ר ברוטו)
3,200	600	200	שירותים אישיים (מ"ר ברוטו)
650	450	200	שירותים עסקיים (מ"ר ברוטו)
1,200	200	200	בנקים (" ")
500	-	-	אולם שמחות (" ")
(600)	-	-	(קולנוע***)
<u>137.5-192.5</u>	<u>35.0-49.0</u>	<u>19.5-27.3</u>	<u>שטחים ציבוריים פתוחים</u>
82.5-137.5	21.0-35.0	11.7-19.5	גן מרכזי וגנים שכונתיים
55.0	14.0	7.8	מגרשי משחק לילדים
<u>55.0</u>	<u>53.0</u>	<u>53.0</u>	<u>מתקני שירות כלל עירוניים****</u>
3.0	3.0	3.0	מכבי אש
2.0	2.0	2.0	מרכז בקרה לה.ג.א
5.0	5.0	5.0	תחנת אוטובוסים
4.0	2.0	2.0	תחנות דלק
10.0	10.0	10.0	מחסני עיריה
4.0	4.0	4.0	מרכזת טלפונים
27.0	27.0	27.0	בית עלמין

*** לא נלקח בחשבון השטח הדונמיים.

**** האיתור וההקצאה נדרשים לשלב האכלוס הסופי.

- 1.11. שטחי הציבור הנדרשים לעמנואל בשלב איכלוסה הראשון והשני נאמדים בכ-150 ובכ-210 דונם, בהתאמה. 53 דונם, מתוך השטחים הנ"ל מיועדים למתקני שירותי כלל עירוניים (כגון: תחנות מכבי אש, ה.ג.א, אוטובוסים וכיו"ב), שיענו על צרכי עמנואל גם משתאוכלס במלואה.
- 1.12. שטח מבני הציבור שיידרש בעיר - בשכונות ובמרכז (למעט מיתקנים כלל עירוניים) נאמד בכ- 26 אלף מ"ר ברוטו, בשלב הראשון ובכ- 174 אלף מ"ר, עם גמר איכלוסה.
- 1.13. עיקר שטח הרצפות של המבנים הציבוריים יידרש לתחום החינוך. אולם חלקם של מבני החינוך, במונחי שטח, יירד כלשהו; מ- 81% משטח הרצפות הכולל של מבני הציבור, בשלב א', כדי 74% מתוכם, בגמר האיכלוס. בשלב זה ישתרעו מבני החינוך על פני 130 אלף מ"ר, בקירוב.
- 1.14. שירותי הדת מהווים צרכן נכבד בשטחי רצפות; השטח הנדרש לפונקציה זו יגדל מכ- 2,000 מ"ר ברוטו, בשלב בו הגורנה 700 משפחות בעמנואל, כדי 15 אלף מ"ר ברוטו, בעת בו תאוכלס ב- 5 אלפים משפחות.
- 1.15. במקביל יעלה שטחם של מבני המסחר והעסקים שיידרשו לישוב; מכ- 1,700 מ"ר, בשלב ראשון פי 10, עד לשלב בו יסתיים איכלוסה של עמנואל. משקלם היחסי של מבנים אלה יעלה הדרגתית מכ- 6% ל- 10%, מכלל שטחי הרצפות במבנים הציבוריים.
- 1.16. תמונה דומה עולה באשר למבני המשרדים הציבוריים; שטחם יגדל פי 7, כדי 5 אלפים מ"ר ברוטו בקירוב, בחום איכלוסה של העיר. כאשר משקלם בשטח מבני הציבור קטן ביותר - פחות מ- 3%.

לוח 1.3: פרוגרמה למבני ציבור בעמנואל, בשלב האיכלוס הראשון
(700 משפחות)

שטח המגרשים (דונם)		שטח בנוי (מ"ר ברוטו)		יחידות		מספר משתמשים	אנקציה
כולל	ליחידה	כולל	ליחידה	מספר	סוג		
74.8		25,850					ת"ב
70.4		23,500					יותי רווחה ציבוריים
68.5		20,940					מחנות
3.0	1.0	1,200	400	3	מעון	205	(1) גטונים
7.0	0.5	1,680	120	14	כיתה	460	גילדים וחדרים
18.0	9.0	6,000	3,000	2	בי"ס	940	(2) חייס יסודיים
20.0	20.0	6,000	8,000	1	ישיבה	200	(3) שיבות קטנות
16.0	16.0	2,000	7,500	1	סמינר	200	(4) מינרים
-	-	-	-	-	-	-	שיבות גדולות
4.5	1.5	2,100	700	3	כולל	280	וללים
0.4		1,960					יותי דת
...	...	1,800	300	6	בי"ב	1,700	(5) חיי כנסת
0.4	0.4	160	210	1	מקוה	500	קואות ובתי מרחץ
1.5		600					יותי בריאות
-	-	-	-	-	-	-	מאה עירונית
1.5	1.5	600	1,000	1	מרפאה	3,900	קופאות שכונתיות
---	---	---	---	---	---	---	לנבות, נוער וספורט
1.2		670					שירותי מינהל ציבוריים (7)
		500	(15)	1	משרד	(33)	דשות מקומית
		60	(15)	1	משרד	(4)	מינהל ממשלתי
		50	50	1	סוכנות		סוכנות דואר
		60	(15)	2	משרד	(4)	אגודי עובדים ומפלגות
3.2		1,680					שירותי עסק (7)
		1,100	40	27	חנות		מסחר קמעוני
		200	45	7	קיוסק, מספרה		שירותים אישיים
		180	(15)	5	משרד	(12)	שירותים עסקיים
		200	200	1	בנק		בנקים

לוח 1.4: פרוגרמה למבני ציבור בעמנואל, בשלב איכלוסה השני
(1,200 משפחות)

שטח המגרשים (דונם)		שטח בנוי (מ"ר ברוטו)		יחידות		מספר משתמשים	שימוש
כולל	ליחידה	כולל	ליחידה	מספר	סוג		
110.8		42,540					ה"כ
108.4		37,890					לוחי רווחה ציבוריים
96.5		31,880					לוחי חינוך
5.0	1.0	2,000	400	5	מעון	370	עוטונים
12.0	0.5	2,880	120	24	כיתה	840	ני ילדים וחדרים
36.0	9.0	10,500	3,000	4	בי"ס	1,770	בי"ס יסודיים
20.0	20.0	8,000	8,000	1	ישיבה	400	ישיבות קטנות
16.0	16.0	(5,000)	7,500	1	סמינר	470	מינרים
-	-	-	-	-	-	190	ישיבות גדולות
7.5	1.5	3,500	700	5	כולל	440	וללים
0.4		3,510					לוחי דת
...	...	3,300	300	11	בי"כ	3,100	חי כנסת (5)
0.4	0.4	210	210	1	מקוה	800	קואות ובתי מרחץ (6)
1.5		1,000					לוחי בריאות
-	-	-	-	-	-	-	רפאה עירונית
1.5	1.5	1,000	1,000	1	מרפאה	7,000	רפאה שכונתית
8.0		1,500					גבות נוער וספורט
3.0	3.0	1,000	1,000	1			ית עם
5.0	5.0	500	500	1			גריכה
2.4		1,200					לוחי מינהל ציבוריים (7)
		80	(15)	1	משרד	(55)	שטח מקומית
		150	(15)	1	"	(10)	מינהל מחשתי
		50	50	1	סוכנות		סוכנות דואר
		150	(15)	3-4	משרד	(10)	אגודי עובדים ומפלגות
7.0		3,450					לוחי עסק
		1,400	40	36	חנות		מסחר קמעוני
		800	...	1	חנות		סופרמרקט
					מספרה, מסעדה		לוחי אישיים
		600	45	14	קיוסק		
		450	(15)	8	משרד	(30)	לוחי עסקיים
		200	200	1	בנק		בנקים

לוח 1.5: פרוגרמה למבני ציבור בעמנואל - בתום האיכלוס
(5,000 משפחות)

שטח המגרשים (דונם)	שטח בנוי (מ"ר ברוטו)	יחידות		מספר משתמשים	השימוש
		כולל	ליחידה		
426.1	173,750				ס ה"כ
381.1	151,200				שירותי רווחה ציבוריים
359.0	129,460				שירותי חינוך
18.0	7,200	400	18	מעון	פעוטונים ⁽¹⁾
42.0	9,960	120	83	כיתה	גני ילדים וחדרים
108.0	36,000	3,000	12	בי"ס	גמי"ס יסודיים
80.0	32,000	8,000	4	ישיבה	ישיבות קטנות
32.5	15,000	7,500	2	סמינר	סמינרים
50.0	16,000	8,000	2	ישיבה	ישיבות גדולות
28.5	13,300	700	16-19	כולל	כוללים
1.6	15,240				שירותי דת
...	14,400	300	48	בי"כ	בתי כנסת ⁽⁵⁾
1.6	840	210	4	מקוה	מקואות ובתי מרחץ
7.5	4,500				שירותי בריאות
3.0	1,500	1,500	1	מרפאה	מרפאה עירונית
4.5	3,000	1,000	3	מרפאה	מרפאה שכונתית
13.0	2,000				תרבות, נוער וספורט
3.0	1,000	1,000	1		בית עם
10.0	1,000	500	1-2		בריכה
9.5	4,850				שירותי מינהל ציבוריים ⁽⁷⁾
...	3,000	(15)	1	משרד	רשות מקומית
	800	(15)	1	משרד	מינהל ממשלתי
	100	50	2	סוכנות	סוכנות דואר
	150	150	1	סניף	סניף דואר
	800	(15)	8-11	משרד	אגודי עובדים ומפלגות
35.5	17,700				שירותי עסק
	8,400	40	210	חנות	מסחר קמעוני
	2,000		2		סופרמרקט
	3,200	45	70	מסעדה, מספרה	שירותים אישיים
	2,400	(15)	30	משרד	שירותים עסקיים
	1,200	250	5	בנק	בנקים
	500	500	1	אולם	אולם שמחות

- (1) מוצע לבנות הגנים ליד בתי הספר, עם אפשרות גידור, לצורך הפרדה. כן מוצע לבנותם במקבצים של 3 כיתות גן למבנה, על מנת לאפשר בניתם של בתי הכנסת מעל גני הילדים, כקומה שניה. זאת תוך ניצולן של חצרות הגנים אף במועדי התפילה.
- (2) הפרוגרמה לבי"ס, המקיף אף חדר אוכל ומטבח, הנדרשים לאוכלוסיה החרדית, צורכת 1,990 מ"ר נטו. עפ"י התקן של משרד החינוך היחס המירבי שבין השטח נטו לברוטו הינו 1:15.
- (3) השטח הנדרש לישיבה, מבונה ומגרש כאחד, הינו אומדן ראשון בלבד, עפ"י מידע שנחבל מהארלטקטית ר. ^{15/1} _{15/1}, זאת לאור תכנון השטח המבונה ליחידה, (אינו כולל מקלט).
- הפרוגרמה לשלב א' קטנה ב-2,000 מ"ר מהמירבי, כיון שיחידה המגורים, בשטח של כ- 4.5 עד 5.0 אלף מ"ר המיועדת לשלב של 400 תלמיד, לא תדרש לו במלואה.
- (4) הפרוגרמה לסמינר - נגזרה מהפרוגרמה של משרד החינוך לבי"ס על יסודי, בן 36 כיתות, כשצמוד אליו מתנ"ס, מפרוגרמה זו נוכח כ- 600 מ"ר נטו של 4 חדרי לימוד, חדרי מלאכה והלבשה לבנים ושמרטפיה.
- יש לראות בנתון זה - סדר גודל בלבד.
- בשלב של האיכלוס הסופי יידרשו בשוב 2 בתי"ס, בני 32-33 כיתות, כל אחד. אולם, בשלב הראשון יהא צורך ב-6 כיתות בלבד. לפיכך הונח כי בשלב זה יענה שטח מבונה בן 2,000 מ"ר על הצרכים.
- (5) לא יועד שטח לבתי הכנסת, בהנחה שייבנו כקומה שנייה מעל מבני ציבור אחרים (גני ילדים בעיקר).
- (6) מספר המשתמשים - נשים בלבד.
- השטח - כולל גם את בית המרחץ, שייבנה כקומה שנייה מעל למקוה. $\frac{2}{3}$ מהשטח = למקוה ו- $\frac{1}{3}$ ממנו - לבית המרחץ, למעט שלב א' בו היחס הינו כמעט 1:1.
- (7) כ"מספר המשתמשים" בתחום המינהל הציבורי - הוגדר כמספר העובדים. השטח ליחידה - שטח למועסק, כאשר הוא בתוך סוגריים. השטח הנדרש בדונמים נאמד, עפ"י יחס של 1:2 בין המגרש למבונה.

2. האוכלוסיה הצפויה לעמנאל

2.1. מבוא

העיר עמנאל, מוקמת דרום מזרחית לקרני שומרון, על ידי יזמים פרטיים, שיעדו אותה לאוכלוסיה יהודית חרדית. הקהילות החרדיות, המעדיפות להתגורר יחדו, מצאו עצמן בריכוזיהן המסורתיים, בירושלים ובני ברק, חסומות. היינו, אזורי מגוריהם הוקפו בבנייה המשמשת קבוצות אוכלוסיה אחרות ולפיכך כמעט ונמנע ממשקי בית חדשים של קהילה להתגורר בווכה. כפועל יוצא ממצב זה האמירו מחירי הדירות באזורי מגוריהן של הקהילות החרדיות.

כמובא בדו"ח הקודם, מצטיינת האוכלוסיה החרדית בשיעור לומדים גבוה ביותר, המאפיין לא רק את הנוער אלא אף חלק נכבד מבין ראש המשפחות. זאת למרות העובדה שמשפחותיה של קהילה זו גדולות משמעותית מהמוצע בקרב יהודי ישראל.

כתולדה מהתמסרותו של חלק כה נכבד מבין ראשי המשפחות ללימוד מאופינת הקהילה החרדית ברמת חיים הנמוכה מהמוצע הארצי. מסקנה זו עולה מבדיקת ממצאי מפקד האוכלוסין באחד מריכוזיה של קבוצה זו בבני ברק (חת רובע 04).

חת הרובע הנבחר הוגדר כדתי-חרדי, על פי תוצאות ההצבעה של תושביו לכנסת השמינית והתשיעית; 75%-83 מהמצביעים, בהתאמה, באזור זה הצביעו למפלגות הדתיות, מרביתם המכרעת - לאגודת ישראל ולפועלי אגודת ישראל⁽¹⁾.

הכנסותיהן של המשפחות שהתגוררו בתת רובע זה היו נמוכות במידה רבה מהמוצע הארצי; 10.4 אלף ל"י בשנת 1972, שעה שהכנסתו השנתית הממוצעת של משק בית יהודי בארץ עמדה על כ-14 אלף ל"י⁽²⁾.

הפער בהכנסה השנתית הממוצעת לנפש היה גדול עוד יותר; 2.7 מול 4.0 ל"י לנפש, בהתאמה.

גידולה המהיר ביותר של האוכלוסיה החרדית ורמת הכנסתה הנמוכה יחסית מחד והאמרת מחירי הדירות באזורי מגוריה מאידך יצרו, איפוא, מצב קשה ביותר, בתחום הדיור, על המשתמע מכך.

(1) ל.מ.ס "תוצאות הבחירות לכנסת התשיעית", 1978, פרטום 513 לוח 11.

(2) ל.מ.ס פרטומי מפקד האוכלוסין והדיור 1972, פרטום 15 "הכנסות שכירים ומשפחות", לוח 2.

לפיכך, יזמחתם של מקימי עמנואל להקמה ישוב עירוני חרדי חדש, בו הוצעו דירות במחירים הנמוכים פי שניים ויותר ממחיר תמוצע של דירה באזורי המגורים המסורתיים של החרדים, זכה להזדה רבה ולהצלחה, בשלב הראשון.

השלב הראשון של הבנייה אמור היה להקיף 500 דירות כאשר 150 מתוכן נשמרו לקבוצות. כמעט כל הדירות שהוצעו נמכרו תוך חודשיים.

200 מתוך 340 רוכשי הדירות נהבקשו למלא שאלון, המתמקד בתחומים סוציו-דמוגרפיים.

עיבוד השאלונים מורה כי רוכשי הדירות בעמנואל, כולם מקרב היהדות החרדית מהזרם האוכלוסייה מיוחדת, בין היהודים.

הרכבם הגילי של ראשי המשפחות שרכשו בה דירות אינו אופייני למתישבים בערים חדשות, בהיותו מבוגר מהממוצע. יתכן וניתן ליחס זאת, בצד מצוקתם העכשוית בדיוור, למכנה החברתי המיוחד של החרדים; חיים בקהילה אחת, תוך שמירה על יחסי המשפחה כערך בעל חשיבות מרובה וכן רמת מוטיבציה גבוהה להמשיך ולהתקדם.

2.2. ההרכב הגילי וגודל המשפחה

ממצאיו המפורטים של הסקר שבוצע לגבי רוכשי הדירות, המובאים בדו"ח הקודם, שמשו בסיס להערכת הרכב האוכלוסייה החזוי להתגורר בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה.

שלב האיכלוס הראשון הוגדל מ- 500 ל- 700 משפחות, נוכח ההצלחה בה זכתה המכירה הראשונה.

שלב האיכלוס השני, בן 1,200 דירות נגזר מקבולתן המתוכננת של הרכס, בו ייבנו 700 הדירות הראשונות. קבולתו של אתר העיר כולו, נאמד ע"י צוות המתכננים ב- 5 אלפים דירות, שתיבנינה על פני 4 שלוחות של רכסי הרים.

ההרכב הגילי של שני השלבים הראשונים של האיכלוס נגזר, במישרין, מהרכבם הגילי של רוכשי הדירות.

השלב הראשון הינו - הרכבם הגילי הנוכחי של הרוכשים.

השלב השני - נגזר ע"י קידום הגילים של המתישבים בשלב א' בחומש, ותוספת 500 משקי בית חדשים, שהרכבם הגילי כהרכב של שלב א'.

השלב השלישי, הצפוי חוך עשור ויותר, מבטא הרכב אוכלוסיה קרוב יותר לנורמלי. היינו - גידול בחלקם של ראשי משפחות קשישים, על חשבון ירידה בחלקם של ראשי המשפחות בני 25 עד 34. נוכח ריבויים של הילדים במשפחות החרדיות לא צפויה ירידה במשקלם של ראשי המשפחות הצעירים ביותר, בני 24 ומטה.

כמצופה אין כיום כמעט משקי בית שבראשם אשה (אלמנה בד"כ). ככל שיעלה ויתקו של הישוב תלך ותוצר קבוצה כזו של משקי בית, שהיקפה לשלב של הם האכלוס נאמד ב- 5%.

יש להעיר כי בממוצע ארצי משקי בית יהודיים שבראשן נשים מהווים 15% מכלל משקי הבית. נשים בנות 55 ומעלה העומדות בראש משק הבית מהוות כ- 9% מכלל משקי הבית היהודיים (שנת 1979)⁽¹⁾.

יש להניח, איפוא, כי ברבות הימים צפוי חלקם של משקי הבית בעמנואל, שאשה בראשן, לגדול.

לוח 2.1: ההרכב הגילי החזוי של ראשי המשפחות בעמנואל, שלבים א' ו- ג'

קבוצות גיל	מספרים מוחלטים		אחוזים	
	שלב א'	שלב ג'	שלב א'	שלב ג'
ס ה " ב	700	5,000	100	100
עד 24	70	550	10	11
25-34	290	1,450	42	29
35-44	200	1,300	29	26
45-54	80	850	11	17
55+	60	850	8	17

(1) לפירוט ראה הדו"ח "אוכלוסית עמנואל בשלב הראשון - תכונות סוציו-דמוגרפיות" לוח 4.3.

מהכבב זה נגזר גודל משק הבית הממוצע בעמנואל שיעלה כדי 5.8 נפשות, בשלב בו תאוכלס ב- 1,200 משפחות. הדינמיקה המשפחתית והשתנות הרכבה הגילי של האוכלוסיה תקטין, הדרגתית את גודל משק הבית למימדיו העכשוויים - 5.5 נפשות במשפחה, בשלב בו יסתיים איכלוס העיר.

גודל משק הבית, בתום האיכלוס, זהה לגודלו העכשווי, לפי הרכבם הגילי של ראשי המשפחות⁽¹⁾, בהבדל אחד; ירידה בגודלם של משקי הבית שבראשם קשישים גילאי 55 ומעלה מ- 5.2 נפשות כיום, כדי 4.6 נפשות.

אף כאן סביר לצפות כי ברבות הימים יקטן גודלו הממוצע של משק הבית בעמנואל. גודלו הממוצע של משק בית בתת רובע 43 בבני ברק, עמד בשנת 1972 על 4.1 נפשות ובכפר חב"ד על 4.4 נפשות⁽²⁾.

פירוש הדבר כי אוכלוסית עמנואל, שתמנה כ- 3,900 נפש בשלב הראשון תגדל כדי 7 אלפים תושב, עם איכלוסו של הרכס הראשון ותמנה כ- 27.5 אלף נפש, עם תום איכלוסה.

באם לא יורחבו גבולות הבינוי של הישוב, וישאר בהיקפו המיועד, של 5 אלפים משפחות, תקטן אוכלוסיתו הדרגתית.

השיטה ששימשה חיזוי הרכבם הגילי של ראשי המשפחות שמשה אף לחיזוי הרכבה הגילי של אוכלוסית הילדים, שיתגוררו בבתי הוריהם (היינו רווקים השייכים למשקי הבית של ההורים). ההנחה לפיה נחזה מספר הילדים, בשלב של תום האכלוס היתה כי חלקם היחסי יירד כלשהו, בגין העליה בחלקה של האוכלוסיה הבוגרת והקשישה, כתולדה של הדינמיקה המשפחתית.

גודלו הממוצע של שנתון, בקרב גילאי 0 עד 17 יירד מ- 3.3 כיום כדי 3 בקירוב, עם גמר האיכלוס.

(1) לפירוט ראה הדו"ח "אוכלוסית עמנואל בשלב הראשון - תכונות סוציו-דמוגרפיות" לוח 4.3.

(2) ל.מ.ס, "מוסף - הירחון הסטטיסטי לישראל" 9/1980, לוח ג' 3/

(3) ל.מ.ס פרסומי מפקד האוכלוסין והדיר מסי' 4 ו-11 לוח 1.

לוח 2.2: מספר הילדים בעמנואל, גילאי 0 עד 17 לפי שלבי איכלוסה

קבוצות גיל			שלבי איכלוס (משקי בית)			אחוז שנתון מהאוכלוסיה		
			5,000	1,200	700	5,000	1,200	700
ס ה " כ			14,770	4,200	2,320	2.98	3.33	3.30
0			850	250	140	3.0	3.6	3.6
1-2			1,920	530	300	3.0	3.8	3.8
3-5			2,900	840	460	3.5	4.0	3.9
6-13			7,500	1,770	940	3.4	3.2	3.0
14-17			1,600	810	410	2.7	2.9	2.6

גאולוגיה וסביבה

3. פרוגרמה לשירותי חינוך

3.1. הפעוטונים ומעונות

נשות המתישבים בעמנואל פעילות, בשיעור גבוה ביותר, בכח העבודה; בעת הסקר כמעט 58% היו פעילות בכח העבודה. 49% מהנשים עבדו ו- 9% נוספים חפשו עבודה באורח פעיל. שיעורי הפעילות בכח העבודה גבוהים ביותר אף בקרב בנות 40 עד 49. בכך יש להסביר את שיעוריהם הגבוהים של ילדים, בני שנה עד שנתיים הלומדים בגנים ובפעוטונים; 50% מגילאי שנה ו- 90% מגילאי שנתיים.

עפ"י התקנים המקובלים במעונות של נעמת וויצו, קבולתה של כיתת גן לגילאי שנה הינה 20 ילד מול 30 עד 35 לגילאי שנתיים עד שלוש⁽¹⁾.

מספר הכיתות שיידרש לפעוטות בעמנואל, בשלב איכלוסה הראשון הינו 8 ; 4 לגילאי שנה ו-4 לגילאי שנתיים.

לוח 3.1: פעוטונים ומעונות לגילאי 1-2, לפי שלבי איכלוסה והשטח הנדרש להם

מספר משפחות	תחזית גילאי		מספר תלמידים		מספר כיתות		(שטח-דונם) כולל
	שנה	שנתיים	שנה	שנתיים	שנה	שנתיים	
700	150	150	75	130	4	4	3
1,200	260	270	130	240	7	8	5
5,000	960	960	480	860	24	29	18

מספר כיתות הגן הכולל שיידרש ליישוב נאמד ב- 53 24 לגילאי שנה ו- 29 כיתות לגילאי שנתיים.

מוצע לבנות גנים אלה בתוך אזורי המגורים, 2-3 כיתות גן במבנה. כמו"כ מוצע שמעל לכיתות הגן ייבנו בתי הכנסת המקומיים, בקומה שניה. זאת מטעמי חסכון בשטחי קרקע, ובעלויות בנייה, כאחד.

השטח הנדרש ל- 3 כיתות גן בגיל זה הינו כדונם.

(1) לפירוט ראה סעיף 11.1, להלן.

3.2. גני ילדים

החל בגיל שלוש שיעור הלומדים, בקרב ילדיהם של המתיישבים בעמנואל הינו מלא. מגיל 3 ואילך לומדים הבנים והבנות בנפרד. גודלה של כיתת גן לגילאים אלה מונה 35 ילד.

מספר כיתות הגן שידרש לגילאים אלה, בשלב האיכלוס הראשון נאמד ב- 14; 7 לבנים ו- 7 לבנות. זאת לפי 35 ילד לכיתה⁽¹⁾.

לוח 3.2: גני ילדים לגילאי 3 עד 5, לפי שלבי איכלוסה של עמנואל והשטח הנדרש להם

מס' משפחות חזוי	תחזית גילאי 3-5	מספר כיתות נדרש סה"כ בנים בנות	שטח נדרש (דונם)
700	460	14 7 7	7
1,200	840	24 12 12	12
5,000	2,900	83 42 41	42

בשלב בו תאוכלס עמנואל במלואה יידרשו בישוב 83 כיתות גן. כיתות הגן תוצמדנה לחצרותיהם של בתי"ס היסודיים, תוך גידור שטחיהם.

3.3. בתי ספר יסודיים

לאור הרכבם הגילי העכשווי של ילדי המשתכנים בעמנואל, הרי שאיכלוסה ב- 700 משקי הבית הראשונים משמעו 920 ילד, בגיל החינוך היסודי, 6 עד 13. החינוך בקרב גילאים אלה מתנהל בנפרד לבנים ולבנות. ולפיכך יידרשו בשלב המידי 2 בתי ספר בני 16 כיתות כל אחד.

משיאוכלס הרכס הראשון במלואו, ב- 1,200 משפחות, תמנה אוכלוסית גילאי החינוך היסודי כ- 1,400 ילדים, היינו כ- 900 בנים ומספר זהה של בנות. פירוש הדבר כי בממוצע יקיף דרג כיתה של בנים 110 ילד.

פירוש הדבר כי משתאוכלס עמנואל ב- 1,200 משפחות יידרשו 48 כיתות; 24 כיתות לבנות, שניתן לאכלסן במבנה אחד ו- 24 כיתות לבנים. לאור התחזית להמשך פיתוחה של עמנואל, יש לשקול אפשרות של שני בתי"ס בני 12 כיתות, שיצמחו כדי 18 כיתות כל אחד, בשלבים הבאים.

(1) לפרוגרמה ראה סעיף 11.2, להלן.

כיון שבחינוך העצמאי 2 זרמים עקריים, אורתודוכסי וחסידי, יש להקים בשלוחה המתוכננת 2 בתי"ס יסודיים, בני 12 כיתות כל אחד.

בשלב בו יתגוררו בישוב 5,000 משפחות יגיע מספר תלמידי כיתות אי עד ח' לכ- 7,500. בשלב זה תידרשנה כ- 214 כיתות (35 ח/כ). פירוש הדבר 12 בתי"ס בני 18 כיתות כל אחד¹⁾, או לחילופין 9 בתי"ס בני 24 כיתות כל אחד.

משמע, יש לעתיד, באתר הבנייה הנוכחי שטחי קרקע שיאפשרו הרחבתם של בתי"ס היסודיים לבנים כדי 18 כיתות כל אחד.

לוח 3.3: בתי"ס יסודיים, לגילאי 6 עד 13, לפי שלבי איכלוסה של עמנואל והשטח הנדרש להם

שטח נדרש (דונם)****	מספר בתי- ספר	מספר כיתות נדרש*	תחזית גילאי 6-13	שלב איכלוס (אלפי תושב)
18	2	32	940	3.9
36	**3-4	48	1,770	6.6
108	***12	214	7,500	27.5

* חושב אחר חלוקת התלמידים לבנים ולבנות.

** בתי"ס 1 בן 24 כיתות לבנות או שניים, שיצמחו כדי 18 כל אחד.
2 בתי"ס לבנים עם 12 כיתות, שיקיפו, בשלב הסופי 18 כיתות, כל אחד.

*** בני 18 כיתות, כל אחד.

**** חושב בהנחה שכ"א מבתי"ס ימנה 18 כיתות.

הנורמה של שטחי המגרשים במערכת החינוך, מגיל 3 ומעלה הינה $\frac{1}{2}$ דונם לכיתה. בתי"ס היסודיים בעמנואל יצרכו איפוא, שטח בן 108 דונם; מחציתו לבנים ומחציתו לבנות.

1) לפרוגרמה של בתי"ס יסודי בן 18 כיתות, ראה סעיף 11.3, להלן.

3.4. בתי"ס על יסודיים

בדרג החינוך העל יסודי בקהילה החרדית, משמשים "ישיבה קטנה" לבנים, גילאי 14 עד 17 וסמינר בן 5 עד 6 דרגות כיתה לבנות, גילאיות 14 עד 18 או 19.

בשלב בו מתגוררנה בעמנואל 700 משפחות עתיד מספרם של גילאי 14 עד 17 למנות כ- 400 ילד, כאשר כולם לומדים. משמע, בשלב זה יש צורך בישיבה לבנים, שהקיף 7 כיתות ובסמינר לבנות, עם אותו מספר כיתות. שכן, מספרם הממוצע של התלמידים לכיתה, בחינוך על יסודי הינו כ- 28 ילד¹.

הסמינר יתיד להקיף אף בנות 18-19. מספרן, עם שלב האכלוס הראשון, נאמד בכ- 50. אולם, לא סביר לצפות כי תלמידות בשלבי הגמר של לימודיהן תעבורנה לסמינר אחר.

בשלב בו תאוכלס השלוחה כולה, ב- 1,200 משפחות, יגדל מספרם של גילאי 14 עד 17 לכ- 800 ילד. פירוש הדבר 14 כיתות לימוד בישיבה וכ- 18 כיתות לימוד בסמינר, שיקיף אף בנות 18 וחלק מבנות ה- 19.

משתאוכלס עמנואל במלואה, יעמוד מספרם של בני 14 עד 17 על כ- 1,500 בנים ו- 1,500 בנות. לפיכך תידרשנה 54 כיתות בישיבות, המיועדות לבנים. הסמינרים יקיפו כ- 1,700 עד 1,800 בנות, בכ- 65 כיתות.

עפ"י הקריטריונים של משרד החינוך מספר כיתות זה מצדיק הקמתם של 2 בתי"ס לנערים ו- 2 בתי"ס לנערות. אולם כיון שישיבה מקיפה בד"כ עד 300 תלמיד, נראה כי מספרן בישוב עשוי להיות כפול מהנורמטיבי.

בעוד הסמינרים מתפקדים כבתי"ס על יסודי רגיל, על כל הפונקציות שלו, הרי הישיבות משמשות אף כמקום מגורים, כאשר הפנימיה הצמודה אליהם מחויבת ומהווה חלק אינטגרלי ממתכונת הלימוד.

(1) ל.מ.ס, שנתון 31, לוח כב/15.

המבנה מורכב, איפוא, מ-3 חטיבות:

1. לימודים - המקיפה בית מדרש, כיתות לימוד, אודיטוריום, ספריה, מועדון, חדרי רבנים ורמי"ם.
2. מגורים: חדרי מגורים, חדר אוכל, מטבח, מכבסה (שטח המגורים תלמיד נע בין 11 ל-12 מ"ר ברוטו).
3. מזכירות ומינהלה.

היינו, לחטיבת הלימוד בישיבה פונקציות נוספות על המשמשות חטיבת על רגילה: בית כנסת ובית מדרש, חדרי רבנים ורמי"ם כאשר אף חדר הספריה גדול מהקונבנציונלי (כ-500 מול 300 מ"ר ברוטו).

השטח הנדרש לישיבה בת כ-400 תלמיד נאמד בתחום שבין 20 ל-30 דונם⁽¹⁾, מול כ-16 דונם לסמינר, בהיקף מספרי הגדול פי 1.5 של תלמידות. כיון שמדובר ב-4 ישיבות, הונח כי שטחן ינוע סביב 20 דונם.

לוח 3.4: בתי"ס על יסודיים, לגילאי 14 עד 17, לפי שלבי איכלוסה של עמנואל והשטח הנדרש להם

שטח (דונם)		בתי"ס		כיתות		תלמידים	שלבי איכלוס
שטח	ישיבות	ישיבות	סמינרים	ישיבות	סמינרים	(סה"כ)	(אלפי תושב)
11-16	20	1	1	7	7	408	3.9
11-16	20	*1	1	18	14	800	7.0
32.5	80	2-3	4	65	54	3,000	27.5

* /לבות כיתות לבנות 18-19.

הגם שבשלבי האיכלוס הראשונים יפעל הסמינר בהיקף קטן יחסית, יש לעתד לו מגרש שיענה על הצרכים, בשלבי האיכלוס הבאים.

גודלו של המגרש הינו פונקציה של ההחלטה לגבי היקפו, בשלבי האיכלוס המאוחרים יותר, שכן 65 כיתות של סמינר ניתן לחלק בין 2 או 3 מבנים. לפיכך השטח הנדרש לסמינר הראשון, נאמד בתחום שבין 11 ל-16 דונם. סביר, עם זאת להניח כי 65 הכיתות תיבנינה ב-2 מבנים⁽²⁾.

השטח הכולל הנדרש לחינוך התיכון מסתכם איפוא, בכ-112 דונם, בשלב הסופי של אכלוס העיר.

(1) מידע שנתקבל מהארכיטקטית ר. דונסקי.

(2) לפרוגרמה של ביי"ס על יסודי בן 36 כיתות, כדגם בסיסי לסמינר, ראה סעיף 11.4, להלן.

3.5 מוסדות חינוך על תיכונים

3.5 ישיבה גדולה

החינוך העל תיכון לבנות חושב במסגרת הסמינרים, לעיל. הבנים ממשיכים בלימודיהם, עד נישואיהם, בישיבה גדולה ולאחריהם - בכולל. אחד ההבדלים שבין שני המוסדות הינו בהעדר הפנימיה בכולל, המהווה חלק בלתי נפרד מהישיבה.

כיום לומדים בישיבה גדולה 80% מהבנים, בני 18 ומעלה, שטרם נישאו, כאשר הבנים מהווים 60% מכלל הילדים בגיל זה, שטרם נישאו.

בשלב איכלוסה הראשון של עמנואל, צפויים כ- 200 רווקים בני 18 ומעלה, 130 מתוכם - גברים. עפ"י שיעורי הלימוד העכשויים 100 מתוכם אמורים ללמוד בישיבה. סביר להניח כי חלק מתוכם ימשיך ללמוד במקום לימודיהם העכשוי, לפיכך לא נראה כי יש לבנות כבר בשלב האכלוס המידי ישיבה גדולה.

בשלב האיכלוס השני, בו תאוכלס עמנואל ב-1,200 משפחות יגיע מספר הלומדים הפוטנציאלי, בישיבה גדולה לכ- 190, ובשלב הסופי לכ- 750.

סביר, איפוא, להניח כי הישיבה הראשונה תבנה רק לקראת אכלוסה של עמנואל בכ- 2,000 משפחות כאשר בשלב האחרון יהא צורך בישיבה נוספת.

לוח 3.5: ישיבות גדולות בעמנואל, לפי שלבי אכלוסה

שטח נדרש (דונם)	מספר ישיבות	הלומדים מתוכם	רווקים בני 18+	שלב אכלוס (אלפי חושב)
-	-	100	210	3.9
-	-	190	400	7.0
50.0	2	750	1,600	27.5

רמ"ד תשנ"ב

כאמור, השטח הנדרש לישיבה בח 400 ילד נאמד, ע"י הארכיטקטית ר. דונסקי ב- 20 עד 30 דונם. הונח כי ניתן יהיה לתכנן היש בה על פני 25 דונם.

3.5.2. כולל

הכולל מיועד לראשי משפחות, המתמידים בלימודיהם אף אחר נישואיהם. כמובא בלוח 5.2 בדו"ח המתיחס לתכונות הסוציו-דמוגרפיות של מתישבי עמנואל, הרי שחלק גדול מראשי המשפחות, כ- 40% מתוכם, לומד. שיעור הלומדים יורד עם עלית גילו של ראש המשפחה, עם גידול משפחתו, המכביד ביותר על יכולתה של האשה להמשיך בעבודתה מחוץ לבית.

עפ"י התחזית להלן עתיד שיעורם של הלומדים, מבין ראשי המשפחה כדי שליש, עם השינוי הצפוי בהרכב הגילי, שיתקרב יותר למוצע.

לוח 3.6: התחזית מספר הלומדים בכולל, מבין הגברים ראשי המשפחות (אלפים, חשקי בית)

סה"כ לומדים	אחוז הלומדים	סה"כ ראשי משפחות (גברים)
1,560	33	4,750
470	95	500
840	60	1,400
250	20	1,250
...	...	800
...	...	800

* בהנחה שב-5% מהמשפחות תעמוד אשה בראש משק הבית.

לפיכך צפוי מספר הלומדים בכוללים של עמנואל מכ- 280 בשלב האיכלוס הראשון כדי 1,600 בקירוב, בשלב בו תהא מאוכלסת במלואה.

מספרם המירבי של הלומדים בכולל הינו 100 איש. לפיכך ידרשו לעמנואל כ-16 עד 20 כוללים, משתמנה 5,000 חשקי בית.

לוח 3.7: כוללים לעמנואל, לפי שלבי איכלוסה, והשטח הנדרש להם

שטח נדרש (דונם)*	מספר כוללים נדרש	לומדים בכולל	שלבי איכלוס (אלפי חושב)
4.5	3	280	3.9
7.5	5	440	7.0
24.0-28.5	16-19	1,560	27.5

* אומדן.

הפרוגרמה הטנטטיבית לכולל בן 100 איש נאמדה בכ- 700 מ"ר, ברוטו⁽¹⁾.

שטח המגרש הנדרש לכולל נאמד בכ- 1.5 דונם, היינו יחס של 2:1 בין המגרש לבין המבונה. יש להתייחס לקביעה זו כאל אומדן ראשון בלבד, שנקבע בהתייעצות עם הארכיטקט ט. לייטרסדורף.

(1) לפרוגרמה ראשונית, ראה סעיף 11.5 להלן.

4. פרוגרמה לשירותי דת

4.1. בתי כנסת

הפרוגרמה הקיימות לשירותי דת הוכנו עבור החתך הממוצע של האוכלוסיה ולפיכך אין בהן כדי לשקף את צרכיה המיוחדים של האוכלוסיה העומדת להתגורר בעמנואל. זיקתה של אוכלוסיה זו, דתית-חרדית, למוסדות הדת הינה מלאה כאשר בתי הכנסת משמשים אותה אף כמרכז הקהילה (לגברים). הפרוגרמה הממוצעת לעיר בת 27 אלף תושב קובעת הצורך ב-10 עד 14 בתי כנסת, בשטח מירבי בן 7,000 מ"ר, ברוטו⁽¹⁾. עפ"י מכסה תכנונית של 1.1 מ"ר ברוטו למתפלל, פירוש הדבר כי התקן עונה על צרכיהם של כ-6 מתוך 27 אלף תושבי העיר.

על בתי הכנסת בעמנואל לענות על צרכיהם של כל ראשי המשפחות על חלק מנשותיהם ומילדיהם; בנים מגיל 5-6 ועד גיל 13. שכן, הבנים בני 14 ומעלה מתפללים, בד"כ בישיבות, בהן הם לומדים ומתגוררים, רב ימות השנה.

משמע על בתי הכנסת בעמנואל בת 27.5 אלף חושב, לאפשר מקומות תפילה לכ-9 אלפים גברים ולכ-3.5 עד 4 אלפים נשים. שכן רק חלק מהנשים, כ-60% מתוכן עם חלק מבנותיהן, נוטל חלק סדיר בתפילה.

יש להעיר כי החישוב דלעיל מתעלם מימות החגים, בהם מתוספים לבתי הכנסת השכונתיים אף הילדים גילאי 14 ומעלה.

הנורמה של שטח למתפלל הינה 1 מ"ר נטו באגף הגברים ו-0.7 מ"ר נטו בעזרה הנשים⁽²⁾. עפ"י הפרופורציות דלעיל הינה 0.9 מ"ר נטו למתפלל, או לחילופין 1.1 מ"ר ברוטו.

עפ"י הנורמה של 1.1 מ"ר ברוטו למתפלל, יש להקצות לבתי הכנסת כ-14 אלף מ"ר ברוטו. בתי הכנסת המקובלים על המתישבים בעמנואל הינם מסוג העדתיים הקטנים שעפ"י הפרוגרמה משתרעים על 150 עד 300 מ"ר, כל אחד.

משמע, עמנואל תזדקק, עם תם איכלוסה לכ-48 בתי כנסת, בני 300 מ"ר כל אחד, היינו בית כנסת לכל 100 בתי אב, בממוצע.

ממצא זה עולה בקנה אחד עם המשתמע מדבריהם של המשתכנים הפוטנציאליים בעמנואל.

(1) "שטחים ציבוריים בתכנון עיר" סעיף 2.3 ולוח 4.2.1.

(2) אדריכל י. שנברגר. אינפורמציה שנחקלה ע"פ.

לוח 4.1: בתי כנסת בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה והשטח הנדרש להם

מספר בתי- כנסת	שטח ברוטו נדרש	מספר מתפללים	שלבי איכלוס (אלפי תושב)
6	1,900	1,700	3,900
11	3,400	3,100	7,000
48	14,300	13,000	27,500

שטח המגרש המיועד לבית כנסת בן 300 מ"ר הינו כחצי דונם. אולם ניתן לצמצם את השטחים ע"י שילובם של בתי הכנסת במבני ציבור אחרים - כגני ילדים או כוללים, כקומה שנייה בבניין.

הפרוגרמה המספרית לגני ילדים מורה כי אמנם שילוב זה ניתן למימוש. שכן, מספר בתי הכנסת הנדרשים אינו עולה על מספרם של הגנים.

4.2. מקואות ובתי מרחץ

מקוה טהרה לנשים הינו חובה, עפ"י ההלכה ולפיכך רב נשוח עמנואל אמורות להשתמש במקוה, אחת לחודש. חובה זו אינה חלה על הקשישות, בנות 50 ומעלה, נשים הרות ומיניקות. עפ"י הרכבן הגילי של נשות המשתכנים שנסקרו, הרי שחובת הטהרה חלה על כ- 65% עד 70% מהנשים.

בהנחה כי 70% מהנשים זקוקות למקוה וחלקן יירד כדי 65% הרי שמספר הביקורים החודשיים הצפוי במקואות עתיד לגדול מ-500, בשלב האיכלוס הראשון, כדי 3,200 בתום איכלוסה.

משך הרחצה והטבילה במקוה נאמד בתחום שבין 45 ל-60 דקות, מתוכן עד 10 דקות הטבילה במקוה עצמו⁽¹⁾. עפ"י הנורמות שנקבעו ע"י האדריכל י. שנברגר יש לקחת בחשבון 3 מחזורי טובלות ביממה, שכן הטבילה נעשית רק בשעות בין הערביים והערב.

(1) אדריכל י. שנברגר "מקואות", תשל"ד, עמ' 80.

פירוש הדבר כי תא, חפולל אמבט וחדר הלבשה, משרת בממוצע שלוש נשים ביום, 30 יום בחודש. לפיכך על מנת לענות על צרכיהן של נשות עמנואל, בשלב איכלוסה ב- 700 משפחות, יש צורך ב-6 תאים במקוה.

משתאוכלס עמנואל ב-5 אלפים משפחות יידרשו לה 35 תאי רחצה. אם תשורת כל אחת מארבע השכונות במקוה, יש איפוא, לבנות 4 מקואות בני 9 תאים, כל אחד. שטחו הכולל של מקוה הינו פונקציה של טיפוס הבנייה.

מודול של 2 תאים המשורתיים במקוה אחד, מצריך כ-21 מ"ר ברוטו לתא, מול כ-11 מ"ר לתא, במודול בו משרת המקוה 8 תאים.

להלן יונח, כי המקואות שייבנו יתנו הרכב של פתרונות, לפיו כל תא יצריך 15 מ"ר ברוטו. עפ"י פתרון זה כל מקוה ישתרע על פני כ- 140 מ"ר ברוטו.

השימוש בבתי המרחץ הינו נוהג מקובל, שאינו בחינת חובה. נוהגי השימוש של הגברים בבתי המרחץ שונים משל הנשים; בקרב האוכלוסיה החסידיית מקובל השימוש במקוה לפני התפילה⁽¹⁾. לעומת המקוה - אין בית המרחץ בנוי תאים תאים, אלא מאולמי הלבשה ומקלחות. שטחו הנדרש הינו כמחצית משטחו של המקוה.

ניתן לבנות את בית המרחץ כקומה שניה מעל למקוה, זאת תוך הקפדה על גישה נפרדת למחלקות הגברים והנשים.

עפ"י התקן של אגודת האינגגנרים והארכיטקטים שטח המגרש הינו פי 1.7 משטחם של המקוה ובית המרחץ. עפ"י שנברגר היחס הוא 1:2.5. לפיכך נלקח להלן יחס של 1:2.

משמע כי בכל אחת מארבע השכונות יש להקצות מגרשים בני כ-400 מ"ר, ליעוד זה.

לוח 4.2: מקואות בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה

שטח (דונם)	מספר מקואות	מספר תאים נדרש	מספר נשים פוטנציאלי	שלבי איכלוס (אלפי תושב)
0.4	1	6	500	3.9
0.4	1	9	800	7.0
1.6	4	36	3,200	27.5

5. פרוגרמה לשירותי בריאות

שירותי הבריאות מקיפים שלוש פונקציות: מרפאות כלליות תחנות לטיפול באם ובילד ותחנה לעזרה ראשונה (מ.ד.א).

הפרוגרמה בתחום זה אינה אחידה, משרד הבינוי והשיכון מתכנן עפ"י התקן של אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים. פרוגרמה זו קובעת הצורך במרפאה שכונתית לכל 10 אלפים תושב⁽¹⁾.

לעומת זאת, קופת חולים הכללית של ההסתדרות, המשרתת את רב מבוטחי הבריאות בארץ, גיבשה הצעה לפיה ירוכזו שירותי הבריאות כולם, ב שוב עירוני בן 20 אלף תושב ומעלה במבנה מרכזי אחד.

הפרוגרמה המוצגת להלן מושחתת על התקן המקובל במשרד הבינוי והשיכון, לפיו יידרשו לעמנואל, עם תום איכלוסה 4 מרפאות; 3 שכונתיות והשלישית - מרכזית לישוב כולו.

בשלב האיכלוס הראשון יש צורך במרפאה שכונתית אחת, שתשרת אף את האוכף הסמוך, בשטח בן 1,000 מ"ר. כיון ששטח זה עונה על צרכיה של האוכלוסיה המונה עד 10 אלפים תושב, יש לשקול את האפשרות לבנייתה בשלבים.

עם איכלוסה המלא של עמנואל תתוספנה איפוא, שתי מרפאות שכונתיות, בנות אלף מ"ר כל אחת ומרפאה מרכזית, בת 1,500 מ"ר, שתשרת אף בתחנה למתן עזרה ראשונה - מ.ד.א. (בשטח בן 3 דונם).

כל אחת מהמרפאות תשמש אף כתחנה לטיפול באם ובילד.

לוח 5.1: שירותי בריאות שיידרשו לעמנואל, לפי שלבי איכלוסה והשטח הנדרש להם (דונם)

שטח כולל (דונם)	מרפאות	שלבי איכלוס (אלפי תושב)
1.5	1	3,900
1.5	1	7,000
7.5	3	27,500

(1) מידע שנתקבל ממשרד הבינוי והשיכון, אגף פרוגרמות.

(2) קופ"ח כללית של ההסתדרות "שירותי בריאות אמבולטורים בקהילה והצעה להקצאת שטחים ב"שובים" דצמ. 1978.

6. פרוגרמה לשירותי תרבות, נוער וספורט

6.1. תרבות ונוער

דפוסי הפעילות החברתית של המתיישבים הפוטנציאליים בעמנואל מבטאים את מנהגיה של הקהילה היהודית המסורתית, לפיהם משמשים בתי הכנסת מרכז לפעילות חברתית-קהילתית של הגברים. הנערים לומדים בבתי הספר ובישיבות עד לשעות המאוחרות ולפיכך אינם זקוקים למרכזי פעילות מיוחדים.

בתי הכנסת משמשים אף לארועים חגיגיים קטנים. אולם אין בהם כדי לפתור את צרכי הפעלתם של הקשישים, הנשים והנערות בשעות הפנאי. את עיקר פעילותן של שלוש קבוצות אלה ניתן לרכז במבנים של בתי הספר. לילדות - בבתי הספר היסודיים, לנערות ולנשים - בסמינרים ולקשישים - בצמוד לבתי"ס לנערים.

על מנת לאפשר זאת יש להוסיף למבנים של בתי הספר היסודיים בכל אחת מ-4 השלוחות של האתר, חדרי מינהלה, אחסון וחדר מועדון לבי"ס לנערים ולבי"ס לנערות. תוספת כזו מסתכמת בכ- 300 מ"ר ברוטו⁽¹⁾.

משום ריבויין של הפונקציות בבתי"ס העל יסודיים, עדיף להצמיד תוספת זו אליהם.

ההפרדה בין מבני בתי"ס לבנים ולבנות מונעת את האפשרות לשילובן המוחלט של פונקציות תרבותיות כלל שכוונתיות במבני בתי הספר. לפיכך יש צורך במרכז תרבות עירוני שישמש אף באולם כינוסים ושמחות מרכזי ליישוב.

שטחו של מרכז עירוני כזה הינו 1,000 מ"ר, על מגרש בן 3 דונם⁽²⁾.

הפרוגרמה לעיל מתייחסת ליישוב בעל אופי חרדי, ומתעלמת מהאפשרות שישמש אף משפחות דתיות לא חרדיות. אם אמנם יקלוט היישוב אחוז ניכר של אוכלוסייה לא חרדית יש להבטיח בו את האופציה לבנייתם של מועדוני נוער תנועתיים ואחרים.

(1) משרד החינוך והתרבות "הצעת פרוגרמה לחיזוק בי"ס מקיף או בי"ס על יסודי" 1974, לוח 1.

(2) "שטחים ציבוריים בתכנון עיר" סעיף 2.4.1 ולוח 4.2.1.

יש איפוא, מקום לעתד שטח אף לפונקציה זו, באזורים בהם נקל יהיה להמיר את יעודם לשימושים אחרים, אם יסתבר כי אין צורך במועדוני הנוער. נראה כי עתודם של 10 דונם למטרה זו עשוי לענות על צרכיה של עמנואל, גם אם תאוכלס בקבוצות דחיות לא חרדיות.

ספורט

בררכת שחיה

הפרוגרמה לבתי"ס מקיפים, שאליהם מוצמד גם מתנ"ס, כוללת אף בריכת שחיה. משום הצורך בהבטחתה של הפרדה מוחלטת בין גברים לנשים יש להקצות לבריכת שטח נפרד, שלא בצמוד לבתי"ס. זאת על מנת שניתן יהיה לשני המינים להשתמש בה, בימים מיוחדים.

בהעדר מידע באשר לעצימות השימוש בבריכה, מוצע להלן לעתד שטח לבריכת שחיה נוספת לעיר, שעל ניצולו ניתן יהיה להחליט במועד מאוחר יותר. השטח הנדרש לבריכה אחת הינו 5 דונם.

מגרשי ספורט

הפרוגרמה של אגודה האינג'ינרים והארכיטקטים מיעדה לשוב בן 27 אלף נפש כמעט 200 דונם לשטחי ספורט. מדיונים עם מקימיה של עמנואל עולה כי אוכלוסייתה הפוטנציאלית של העיר עשויה להסתפק באולמות ובשטחי הספורט הצמודים למבני בתי"ס, כאשר אלה מבטיחים אף את ההפרדה בין המינים; בתי"ס לבנים ישמשו אף את הגברים ובתי"ס לילדות ולנערות ישמשו גם את הנשים.

עם זאת סביר לעתד שטח בן 50 דונם למרכז ספורט עירוני, שבשוליו תופעל בריכת השחיה. שטח זה אמור להקיף מגרש למשחקי כדור למיניהם: רגל, סל, יד, עף וטניס מסלולים לריצה וקפיצה, משטחי הדיפה וכיו"ב⁽¹⁾.

לסיכום, יש לעתד לפונקציות שבתחום התרבות הנוער והספורט כ-70 דונם, כאשר 8 מהתוכם מוצעים לבינוי בשלב האיכלוס השני; 3 דונם למרכז תרבות עירוני ו-5 דונם לבריכת שחיה.

(1) ראה שם, עמ' 23.

פרוגרמה לשירותי מינהל

כללי

שירותי המינהל מורכבים משירותים מוניציפליים וממשלתיים. עפ"י פרמטרים כלל ארציים עשויה עמנואל למנות, בשלב איכלוסה הראשון כ- 40 עובדי מינהל עם תום איכלוסה יעבדו במקום כ- 300 עובדי מינהל, (לרבות עובדים בסניף הדואר המרכזי) שיצרכו קרוב ל-5 אלפים מ"ר של שטחי חדר, ברוטו. מרכז הכובד של התעסוקה המינהלית יתמקד ברשות המקומית, העתידה להקיף כ- 200 עובדי מינהל.

לוח 7.1: שטחי משרד הנדרשים לשירותי המינהל בעמנואל לפי שלבי איכלוסה

שלבי איכלוס (אלפי תושב)	סה"כ	שטחי משרד (מ"ר ברוטו)			אגודים
		רשות מקומית	ממשלה	דואר	
3.9	670	500	60	50	60
7.0	1,200	800	150	100	150
27.5	4,850	3,000	800	250	800

מינהל מקומי ומועצה דתית

שירותי המינהל המקומי מעסיקים, בממוצע, כ- 7 עובדי מינהל מוניציפליים לאלף נפש. ממצא זה עולה מבדיקה רב שנמית של סקרי כח האדם, ומתאשר אף מהסקר של שנת 1978. בשנה זו עבדו בשירותי מינהל מקומיים כ- 27 אלף עובד⁽¹⁾. בדיקות שנעשו לגבי ישובים חדשים מעלות כי בראשית צעדיהם שיעורם של עובדי המינהל המקומי גבוה מהממוצע הארצי, בשל החסרון של מימדי אוכלוסיה קטנים⁽²⁾. לפיכך הונח כי שיעורם של עובדי המינהל המקומי בעמנואל יירד הדרגתית מ-8.5 עובדים לאלף תושב, בשלב האיכלוס הראשון כדי 7.2 לאלף, עם גמר בינויה ואכלוסה.

(1) ל.מ.ס "סקרי כח אדם 1978" פרטום 653, לוח 24.

(2) יעוץ כלכלי ארגוני "אספקטים כלכליים ודמוגרפיים בתכנית מיתאר למעלה אפרים", דו"ח 1, 1979, טעיף 5.8.2.

לוח 7.2: מספר העובדים במינהל המקומי בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה ושטח המשרד הנדרש להם

שלבי איכלוס (אלפי תושב)	מועסקים לאלף	סה"כ מועסקים	שטח נדרש (מ"ר ברוטו)
3.9	8.5	33	500
7.0	7.8	55	800
27.5	7.2	200	3,000

השטח הנדרש לעובד משרד הינו 15 מ"ר ברוטו, בממוצע. לפיכך ידרש לרשות המקומית של עמנואל מבנה שישתרע, בשלב בו תמנה 27.5 אלף נפש, על כ-3 אלפים מ"ר ברוטו. על עובדי המינהל המקומי נמנים אף עובדי המועצה הדתית העשויים למנות כ- 10 עד 15 עובדים.

7. מינהל הממשלתי

המינהל הממשלתי מתרכז בעיקרו בירושלים ובתל-אביב כשלצידם פע לות של המינהל בערי מחוז ונפה. חלק מפונקציות המינהל המקומי מפורז אף בערי השדה. עיבוד של נתונים שנתקבלו מנציבות שירות המדינה, לגבי התפלגותם הגאוגרפית של חקני המינהל הממשלתי מורים כי שעורם בערי שדה כגון טבריה או אילת נע בין 3.6 ל-4.6 לאלף תושב, בהתאמה, זאת לרבות שוטרים. מאידך בישוב עירוני בקריית גת מנו רק 1.5 לאלף נפש⁽¹⁾. כיוון שעמנואל אינה צפויה למלא פונקציה מינהלית אזורית הונה כי שיעורם של עובדי המינהל יעלה יעלה הדרגתית כדי 2 עובדים לאלף תושב, לרבות אנשי משטרה.

לוח 7.3: מספר העובדים במינהל הממשלתי בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה והשטח הנדרש להם

שלבי איכלוס (אלפי תושב)	מועסקים לאלף	סה"כ מועסקים	שטח נדרש (מ"ר ברוטו)
3.9	1.0	4	60
7.0	1.5	10	150
27.5	2.0	55	800

השטח הנדרש לעובדי המינהל הממשלתי, לפי 15 מ"ר לאיש, יעלה, איפוא, מ-60 מ"ר ברוטו בשלב האיכלוס המידי כדי 800 מ"ר ברוטו, בשלב בו יסתיים בנויה.

(1) רות פרידמן "פרוגרמה למרכז קריית גת" דו"ח 2, נוב. 1978, לוח 9.

7. דואר

מספר סניפי הדואר וסוכנויותיו עמד, במרץ 1977, על 641, בכל רחבי הארץ⁽¹⁾. היינו, בממוצע שירתו סניף/סוכנות דואר כ- 5.5 אלף תושב. ככל שגדל הישוב מעמיק בו הדואר את רמת שירותיו. מדואר נע, לסוכנות ועד לסניף.

הסוכנויות מופעלות לרב ע"י אדם, אחד, שאינו עובדי הדואר אלא קבלן המספק את השירותים תמורת עמלה. שירותי הדואר מעדיפים להפעיל קבלן בעל שטח הולם מראש, על מנת להמנע מהשקעות במשרד⁽²⁾.

עפ"י מחכונת זו יידרשו בעמנואל כ- 4-5 סוכנויות דואר וסניף דואר מרכזי שגודלו נאמד בכ- 100 עד 150 מ"ר ברוטו.

7.5. איגודי עובדים ומפלגות

איגודי העובדים והמפלגות וכן אגודים וולונטריים אחרים, שלא למטרות רווח העסיקו, בשנת 1978, כ- 2.6 עובדים לאלף נפש, בממוצע ארצי⁽³⁾. בישובים עירוניים קטנים מקיף ענף זה כ- 2 עובדים לאלף תושב⁽⁴⁾.

לפיכך הונח כי היקף ההעסקה בענף חשנה זה יעלה הדרגתית מ-1 כדי 2 מועסקים לאלף מתושבי עמנואל, ויקיף עם תום איכלוסה כ- 50 איש, הצורכים עד 800 מ"ר ברוטו.

לוח 7.4: מספר העובדים באיגודי עובדים ובמפלגות בעמנואל, לפי שלבי איכלוס והשטח הנדרש להם

שטח נדרש (מ"ר ברוטו)	סה"כ מועסקים	מועסקים לאלף	שלבי איכלוס (אלפי תושבים)
60	4	1.0	3.9
150	10	1.5	7.0
800	55	2.0	27.5

- (1) הצעת תקציב לשנת הכספים 1978, חוברת יט, עמ' 44.
- (2) תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ "מבשרת ציון" - פרוגרמה לשימושי קרקע במרכז הישוב" 1975, סעיף 3.2.5.
- (3) ל.מ.ס "סקרי כח אדם 1978", פרסום 653, לוח 25 וכן שנתון 31, לוח ב/1.
- (4) רות פרידמן "פרוגרמה למרכז קריית גת" דו"ח 2, לוח 9 ..

פרוגרמה לשירותי עסק

כללי

בצד השירותים הציבוריים לסוגיהם, פועלים שירותי העסק, המנוהלים ע"י יזמים פרטיים. שירותים אלה מורכבים מעסקי מסחר, אוכל, בנקאות ודוחיהם. אחד מהמאפיינים סוג שירות זה - העליה ברמתו, הנמדדת במונחים של מספר יחסי של עסקים לגודל האוכלוסיה, ככל שגדל מספר התושבים, בישוב נתון.

עם זאת ברי כי גודל האוכלוסיה אינו המשתנה הבלעדי, רמת השירותים, במונחים דלעיל, נגזרת אף מרמת הייה של האוכלוסיה, מהיקף אוכלוסית העורף הנזקקת להם וממיקומו של ישוב ביחס למטרופולין.

הבדיקה ביחס לשירותים אלה מורה כי יצרכו, בעמנואל, כ- 1,600 מ"ר ברוטו בשלב איכלוסה הראשון ויתפתחו פי עשרה עם איכלוסה המלא.

לוח 8.1: הרכב שירותי העסק בעמנואל, לפי שלבי אכלוסה והשטח הנדרש להם

שלבי אכלוס (אלפי תושב)	3.9	7.0	27.5
סה"כ	1,600	3,650	17,700
מסחר קמעוני	1,000	2,200	10,400
שירותים אישיים	200	600	3,200
שירותים עסקיים	200	450	2,400
בנקים	200	200	1,200
שירותים פרטיים אחרים:	-	-	500
אולם שמחות	-	-	500
קולנוע*	-	-	(600)

* בהתעלם מהאפשרות של הקמת קולנוע בישוב.

8.2. שירותי מסחר

רמת שירותי המסחר בארץ, הנמדדת במונחים של מספר חנויות לאלף תושב, כמעט ואינה משתנה משך שני העשורים האחרונים, בעומדה על כ-12 חנויות לאלף תושב.

רמת שירותי המסחר והרכבם משתנה מישוב לישוב בהתאם לגודל אוכלוסיתו המידית, גודל אוכלוסית העורף המסתמית בהם ומצבן הכלכלי של אוכלוסיות אלה. מספר העסקים הגבוה ביותר לאלף נפש הינו בתל-אביב, בהגיעו כדי 30 חנויות לאלף תושב⁽¹⁾.

מספר החנויות יורד כדי 10.6 לאלף תושב בערים, למעט 3 הגדולות, שמנו בממוצע כ- 50 אלף נפש ול-9.2 לאלף תושב, במועצות המקומיות, שמנו בממוצע 11.5 אלף תושב.

לוח 8.2: עסקים קמעוניים לאלף תושב, בישובים עירוניים,
* 1 9 7 7

מספר ישובים	אוכלוסייה (אלפים)	עסקי קמעונות לאלף תושב					מספר ישובים
		סה"כ	בממוצע לישוב	סה"כ	מזון	הלבשה וריהוט	
62	2,780	14.0	4.9	3.0	1.7	4.4	ס ה " כ
3	947	20.5	5.6	4.3	2.5	8.1	שלוש הערים הגדולות
33	2,445	14.6	4.9	3.2	1.8	4.7	סה"כ ערים
30	1,498	10.6	4.5	2.3	1.4	2.6	ערים, ללא 3 הגדולות
29	335	9.2	4.6	1.7	0.9	2.0	מועצות מקומיות

* ל.מ.ס, "רשויות מקומיות בישראל, נתונים פיזיים, 1977/78" עבוד עפ"י לוחות 4 ו-33.

משקי הבית העמידים להתגורר בעמנואל גדולים משמעותית (ב-41%) מהממוצע הארצי; 5.55⁽²⁾ מול 3.9⁽³⁾, בהתאמה. לפיכך ניתן היה לצפות כי ההוצאה לנפש על מוצרים הנרכשים במערך הקמעוני, בעמנואל, קטנה מההוצאה הממוצעת לנפש. כיון שמספר העסקים הקמעוניים הינו פונקציה של פדיון ולא של מספר נפשות, בנחנו הוצאותיהם של משקי הבית הפוטנציאליים בעמנואל, לסעיפי הקמעונות השונים.

- (1) ל.מ.ס: "רשויות המקומיות בישראל 1978/79, נתונים פיסיים", לוחות 4 ו-38.
- (2) יעוץ כלכלי וארגוני "אוכלוסית עמנואל בשלב הראשון - תכונות סוציו-דמוגרפיות" יולי, 1979, סעיף 4.3.
- (3) ל.מ.ס, שנתון 3.1 לוח ב/27.

בדיקה זו נעשתה בהסתמך על נתוניו של סקר הוצאות המשפחה, שנתבצע במהלך 1979/80. סקר זה בוחן, בין השאר, את דפוסי הוצאותיהן של המשפחות, לפי גודלן⁽¹⁾.

החלת ההוצאה, בכל אחד מהתחומים הרלבנטיים (מזון, ריהוט, הלבשה וכיו"ב) על החפלות משקי הבית הפוטנציאליים של עמנואל, לפי גודלם, מאפשרת בחינת ההוצאה הממוצעת לנפש מול הממוצע הכלל ארצי.

לוח 8.3: הוצאה חודשית ממוצעת למוצרי קמעונות;
ממוצע ארצי מול עמנואל - ל, מחירי 1979/80

סוג המוצר	הוצאה למשק בית		הוצאה לנפש	
	ארצי	עמנואל	ארצי	עמנואל
סה"כ	10,550	14,150	3,085	2,460
1. מזון	3,950	5,620	1,160	1,020
2. ירקות ופירות	1,480	2,110	430	380
3. צרכי משק בית שונים	220	300	60	50
4. ריהוט וציוד לבית	1,650	1,910	485	350
5. הלבשה והנעלה	1,480	2,040	430	270
6. אחר	1,770	2,170	520	390

הבדיקה לעיל מעלה כי ההוצאה לנפש, בתחומי הקמעונות במשקי הבית העתידיים לאכלס את עמנואל נמוכה בכ- 20% מההוצאה הממוצעת בקרב המשפחות העירוניות בישראל. הפער גדול במיוחד בתחומים שאינם מזון.

לכאורה, אמור הדבר להביא לרמה נמוכה יותר של שירותי מסחר קמעוניים בעמנואל. היינו, לחייב מספר קטן יחסית של חנויות לאלף נפש.

אולם, מסתבר כי הפדיון הנמוך יחסית לאלף תושב מתקזז, בערים הקטנות יותר, ע"י גורמים כלכליים אחרים כגון: מחיר נמוך יותר לעסק - המקטין את צד ההוצאה, ואחוז רווח קטן מאשר בערים הגדולות. התחשיב לחנות לדברי הלבשה מורה כי הפדיון הממוצע לזבן בחנות הלבשה, בעיירת פיתוח, נמוך בכ- 15% מהפדיון לעובד בחנות מאותו סוג, בערים הגדולות, הרווח אף הוא נמוך באותו שיעור, בערך⁽²⁾.

(1) ל.מ.ס. "ירחון סטטיסטי לישראל, מוסף" 6/1981 לוח ד' 3.
(2) האוצר, אגף מס הכנסה ומס רכוש "קובץ חזריכים-פרופילים ענפיים קובץ מודדים בסיסיים לפי ענפי כלכלה" ספט. 1979, סעיפים 15 עד 19.

ואמנם, בחינת הפיתוח המאופינות במשקי בית גדולים יחסית, מורה כי מספר העסקים בהן לאלף תושב, אינו נמוך מהמוצע. הבחינה מתיחסת ל-7 עיירות פיתוח, שמנו יחדו, בשנת 1977 כ- 69 אלף נפש וגודל משפחותיהן הממוצע עמד, בשנת המפקד (1972) על 5 נפשות, בממוצע.

מספר עסקי הקמעונות בשבעת הישובים הסתכם, בראשית 1978 ב- 700 לערך, היינו כ- 10 עסקי קמעונות לאלף תושב, בממוצע.

לוח 8.4: עסקי קמעונות לאלף תושב בעיירות בעלות משקי בית גדולים, 1977/78

ישוב	גודל מש"ב *1972	תושבים 1977	חנויות 1978	חנויות לאלף תושב
סה"כ		69.1	701	10.1
אפקים	5.0	9.0	93	10.3
בית שמש	4.9	10.3	83	8.1
בית שאן	4.8	10.0	139	13.9
חצור	5.1	5.7	54	9.5
יבנה	4.8	11.2	94	8.4
נתיבות	5.6	7.3	93	12.7
ק. שמונה	4.7	15.6	145	9.3

* מסו"ת: "סקר עיירות וערי פיתוח מס' 5 לתקופה 1975/76" אוקט. 1976, נספח, לוח 5.

** ל.מ.ס "רשויות מקומיות בישראל 1977/78" פרטום 612 לוחות 4 ו-34.

עם זאת סביר לצפות כי בשלב הראשון יידרש בישוב רק חלק מהעסקים, בעיקר בתחום המזון, ציוד בית ו"אחר". לפיכך הונח כי שיעור העסקים לאלף תושב יגדל הדרגתית מ-7 לאלף, בשלב האיכלוס הראשון כדי 9.5, בשלב בו תאוכלס עמנואל במלואה.

לוח 8.5: מספר עסקי הקמעונות בעמנואל, לפי שלבי אכלוסה

שטח ברוטו (מ"ר)	מספר עסקים		מספר נפשות	מספר משפחות
	כולל	לא לפי		
1,100	27	7.0	3,900	700
2,200	56	8.0	7,000	1,200
10,400	260	9.5	27,500	5,000

"עסק ממוצע" הינו חנות בשטח בן 35 עד 40 מ"ר. ברור, איפוא, כי הפעלתו של סופרמרקט בישוב או שורה של חנויות מינימרקט משמעה היקף קטן יותר של עסקים, על חשבון הגדלת שטחה של החנות הממוצעת.

השטח הכולל לעסקי קמעונות יסתכם בכעשרת אלפים מ"ר, עם תום איכלוסה, ב-5 אלפים משפחות.

8.5. שירותים אישיים

השירותים האישיים מקיפים שירותי אוכל ומשקה, מספרות ומכונני יופי, שירותי מכבסה ואחרים. אף בתחום זה עולה רמת השירות, הנמדדת במספרם היחסי של העסקים, עם הגידול באוכלוסית הישוב ובאוכלוסית העורפית.

לוח 8.6: שירותים אישיים לסוגיהם לאלף נפש ביישובים עירוניים, שנת 1977*

מועצות מקומיות	עיריות ללא 3 הגדולות	מספר תושבים (אלפים)
2.50	3.00	ס"ה כ
1.5	1.8	שירותי אוכל ומשקה
0.5	0.7	מספרות ומכונני יופי
0.2	0.2	מכבסות
0.4	0.2	בידור ותרבות

* ל.מ.ס "רשויות מקומיות בישראל 1977/78", ראה לעיל.

מספר העסקים שיידרש לעמנואל, בשלב אכלוסה הראשון נאמד ב-7 וימנה כ-70 עם תום אכלוסה. שטחו הממוצע של עסק הינו כ- 45 מ"ר ולפיכך יידרשו לעסקים אלה כ- 3 אלפים מ"ר ברוטו, באותו מועד.

לוח 8.7: מספר עסקים בענף השירותים האישיים בעמנואל, לפי שלבי איכלוסה

שטח ברוטו (מ"ר)	סה"כ עסקים	עסקים לאלף נפש	תושבים	שלבי איכלוס (משפחות)
200	7	1.8	3,900	700
600	14	2.0	7,000	1,200
3,200	70	2.5	27,500	5,000

8.4. שירותים פיננסיים ועסקיים

ענף זה מורכב משני תת ענפים עיקריים:

- א. שירותי בנקאות וביטוח.
- ב. שירותי ייעוץ מקצועיים (משפטיים, הנדסיים, חשבונאיים וכיו"ב).

ענף השירותים הפיננסיים והעסקיים גדל במהירות ובעיקר - בתל-אביב. בשנת 1978 היקף ענף זה כ- 91 אלף איש, 70% מתוכם בשלוש הערים הגדולות. תל-אביב עצמה העסיקה 46 מתוך 91 אלף העובדים בענף⁽¹⁾.

שיעורם של המועסקים בענף זה בשאר הישובים העירוניים עמד, בשנת 1978 על 10 אלף תושב, מתוכם כ- 4 לאלף עובדים בבנקים⁽²⁾. משמע 6 עובדי הענף לאלף תושב עובדים בערים בתחומי יעוץ אחרים.

בשנת 1978 פעל בארץ סניף בנק ל-3,000 נפש⁽³⁾. לפיכך ייזרשו לעמנאל בשלב איכלוסה הראשון בנק אחד וכ- 5 סניפים, לפחות, עם איכלוסה המלא.

במקביל ייזרשו לה כ- 5 עסקי שירות נוספים בשלב איכלוסה הראשון וכ- 40 עסק, בגמר בינויה ואיכלוסה.

ניתן להניח כי מספרם היחסי של עובדי הייעוץ יעלה בעמנאל הדרגתית מ-3 כדי 6 לאלף תושב, לפי שלבי איכלוסה.

עפ"י הנחה זו יעבדו בעמנאל, בשירותים עסקיים כ-12 איש בשלב האיכלוס הראשון ומספרם יעלה כדי 160 איש, לערך עם תום איכלוסה.

לוח 8.8: מספר עסקים בענף השירותים העסקיים והפיננסיים בעמנאל, לפי שלבי איכלוסה

שלב איכלוס (אלפי תושב)	מועסקים לאלף תושב	סה"כ מועסקים	שטח ברוטו מ"ר	סניפי בנק	שטח כולל
3.9	3	12	180	1	380
7.0	4	30	450	1	650
27.5	6	160	2,400	5	3,600

(1) ל.מ.ס "סקרי כח אדם 1978", פרטום 653, לוח 36.

(2) שם וכן שנתון ל.מ.ס 31, לוח ב/14.

(3) עפ"י ל.מ.ס "הרשויות המקומיות בישראל 1978/79", פרטום 636, לוח 42.

השטח הנדרש למועסק בשירותים העסקיים הינו בשל עובד משרד, היינו 15 מ"ר ברוטו. השטח שיידרש לעובדים אלה יגדל מכ- 200 מ"ר ברוטו בשלב הראשון, כדי 2,400 מ"ר בשלב בו תמנה העיר 27.5 אלף נפש. בנוסף יידרשו לה, באותו שלב, כ-1,200 מ"ר ל- 5 סניפי בנק.

השטח הכולל לענף יגדל, איפוא, כדי 3,600 מ"ר בשלב בו תהא עמנואל מאוכלסת במלואה.

8. שירותים פרטיים אחרים

8. אולם שמחות

הפרוגרמה לישוב בן 27 אלף תושב קובעת הצורך באולמי שמחות בן 500 מ"ר⁽¹⁾. בדיקה שנעשתה לגבי ישוב המונה 5 אלפים משפחות מורה, כי אולם שמחות בן 350 מ"ר ברוטו, רוחי אם שליש מהוצאות המשפחה ל"חגיגות, חסיבות וטקסים שונים"⁽²⁾ מתבצע באולם כזה.

כיון שחלק מהשמחות נערך אף בבתי הכנסת, ספק אם יש מקום ליותר מאולם שמחות אחד, שייבנה רק אחר תום שלב האכלוס השני.

8. אולם קולנוע

אח יישמר אופיה החרדי של עמנואל הרי שלא יהא בה צורך לאולם כזה. אבל, יתכן והעיר תאוכלס אף בתושבים הנוטלים חלק בפעילות פסיבית זו לפיכך יש לעתד שטח פוטנציאלי לפוקנציה זו, הצורכת כ- 600 מ"ר.

(1) "שטחים ציבוריים בתכנון עיר", סעיף 2.7.9 .

(2) עפ"י ההגדרה של סקר הוצאות המשפחה, לגבי סעיף ההוצאה הרלבנטי.

9. פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים

הנורמה של שטחים ציבוריים פתוחים נעה בטווח שבין 5 ל- 7 מ"ר לנפש. משמע כי עמנואל חידרש, בשלב איכלוסה הראשון לכ- 27 דונם של שטחים ירוקים ובשלב האיכלוס המקיף - לכ- 140 עד 190 דונם, עפ"י החלוקה להלן.

לוח 9.1: שטחים ציבוריים פתוחים בעמנואל, לסוגיהם לפי שלבי איכלוסיה והשטח הנדרש להם

שלבי איכלוס (אלפי תושב)	סה"כ שטח פתוח	גן תרכזי וגנים שכונתיים	הגרשי משחק לילדים
3.9	19.5-27.3	11.7-19.5	7.8
7.0	35.0-49.0	21.0-35.0	14.0
27.5	137.5-192.5	82.5-137.5	55.0

הטווח דלעיל הינו אופציה של איחוד פונקציות מטעמים תכנוניים ו/או טופוגרפיים.

10. פרוגרמה למתקני שירות כלל עירוניים

למתקני השירות המובאים בסעיף זה שני מאפיינים:

1. צורכי שטח גדול יחסית.
2. זיקתם למרכז השוב אינה קריטית ולפיכך ניתן למקמם בשולי הישוב.

הפרוגרמה לגבי מתקנים אלה מושחתת על עבודתה של אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים, בהתייחס לישוב עירוני בן 27 אלף נפש⁽¹⁾.

עם זאת חלק מהפונקציות הנמנות בעבודתה של האגודה על השירותים הללו, הוצאו מסעיף זה, מטעמים של חסכון בקרקע כר, למשל, קובע התקן של האגודה כי ללשכת עבודה עירונית נדרש מבנה מיוחד על מגרש בן 2 דונם⁽²⁾. פונקציה זו כלולה בין עובדי המינהל הממשלתי, וניתן למקמה במסגרת מבני משרדים במרכז העירוני, מבלי להקצות לה שטח ומבנה מיוחדים.

בדומה, אין הפרוגרמה להלן מיחדת שטח נפרד לתחנת עזרה רפואית ראשונה (מ.ד.א.) זאת משום היחרון בשילובה של תחנה זו במרפאה המרכזית של ישוב, הן מבחינה כלכלית והן מבחינת עומק השירות וטיבו.

כיון שהשירותים המנויים להלן אינם חליקים, מתייחסת הפרוגרמה לשלב בו תאוכלס עמנואל במלואה.

לוח 10.1: מספר המגרשים הנדרשים, לעמנואל, בהם איכלוסה למתקני שירות כלל עירוניים וגודלם

המיתקן	מס' מגרשים	שטח מגרש	שטח כולל
סה"כ	8	53	55
מבני אש	1	3	3
מרכז בקרה - ה.ג.א.	1	2	2
תחנת אוטובוסים	1	5	5
תחנת דלק	2	2	4
מחסני עיריה	1	10	10
מרכזת טלפונים	1	4	4
בית עלמין	1	27	27

מתקנים אלה מצריכים 8 מגרשים, בשטח כולל בן 55 דונם.

- (1) אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל, המכון לחקר הבנייה והתעשייה "שטחים ציבוריים בתכנון עירי" 1975, לוח 4.2.1.
- (2) ראה שם, סעיף 2.8.5 (עמ' 32).

11. פרוגרמות מפורטות לשימושים ספציפיים

בפרק זה מובאת פרוגרמות מפורטות לשימושים ספציפיים בתחומי השירותים הציבוריים.

פרוגרמות אלה מתבססות בעיקרן על התקנים והמכסות הנהוגים ע"י המוסדות הנוגעים בדבר.

אין פרק זה כולל פרוגרמות למבני החינוך המיוחדים של האוכלוסיה החרדית ואף לא לבתי כנסת.

הפרק יושלם, במידת האפשר, מאוחר יותר.

11. מעון יום

הפרוגרמה להלן מתייחסת למעון שיכלול חדר פעוטות, חדר תינוקות וחדר ילדים, בזה האחרון הפעילות דומה לפעילות בגן ילדים אולם השהות ארוכה יותר.

1. מנהלה וכללי

- א. חדר מנהלה
 - ב. חדר מטפלות ועובדות
 - ג. שירותים לעובדים יכלול בכ"א מקלחת, כיור רחצה מלתחה - סה"כ
 - ד. מטבח הזנה לכל המעון
 - ה. מחסן למצרכים וחלק נפרד לחומרי ניקוי
 - ו. הול מרכזי המשרת את כל הכיתות
- סה"כ מנהלה וכללי

10 מ"ר
6 מ"ר
6 מ"ר
16 מ"ר
7 מ"ר
25 מ"ר

70 מ"ר

2. מקלט: סעיפים א, ב, ו- ג' לעיל יבוצעו וישמשו מקלט עילי בגודל 22 מ"ר.

3. חדר תינוקות

- א. חדר התינוקות ל-12 תינוקות כולל מקום למיטות ולולים עם רווחים מתאימים
- ב. שירותים צמודים
- ג. מחסן פנימי עם יציאה לחדר

50 מ"ר
8 מ"ר
6 "

62 מ"ר

סה"כ חדר תינוקות

יש להצמיד לחדר התינוקות מרפסת מרוצפת בשטח 15 מ"ר.

4. חדר פעוטות

- א. חדר לפעוטות כולל שטחי משחק ושטחי אוכל, שטחי שינה (שלא יבוא ע"ח שטח האוכל ושטח להלבשה ותליית בגדים)
- ב. שירותים צמודים מותאמים
- ג. מחסן צמוד

72 מ"ר
10 "
6 "

88 מ"ר

סה"כ חדר פעוטות

יש להצמיד מרפסת מרוצפת בשטח של 15 מ"ר.

5. חדר ילדים

- א. חדר ל-25 ילדים המתאים לפעילות דומה לגן ילדים רגיל
פרט לאפשרות שינה
- ב. שירותים צמודים ומותאמים 23 כ' 2 כיורים, מקלחת
- ג. מחסן צמוד עם יציאה לחדר
- סה"כ חדר ילדים

72 מ"ר

10 "

6 "

88 מ"ר

יש להצמיד מרפסת בשטח 15 מ"ר

308 מ"ר נטו

400 מ"ר

סה"כ המעון

שטח ברוטו

שטח המגרש יהיה פי שלושה מהשטח הבנוי היינו כדונם אחד, לכל כיתה
יבנה ארגז חול מקורה וכן שבילים מרוצפים להעברת כלי משחק.
לכל כיתה יוקצו בחצר שטחי משחק נפרדים.

11.2. גן לילדים גילאי 3 עד 5 (כיתה של 30 ילד לפחות)

השטחים

- | | |
|--------|--|
| 7 מ"ר | (1) הול כניסה לכל גן בשטח 7 מ"ר נטו |
| 52 מ"ר | (2) 2 חדרי כיתה בשטח 52 מ"ר נטו |
| " 5 | (3) חדר גננה משותף לשתי הכיתות |
| " 8 | (4) שירותים (2 תאי ב"ש חדר רחצה עם 2 כיורים) |
| " 5 | (5) מטבח (2 כיורים מתוכם 1 לילדים) |
| " 8 | (6) מחסן פנימי עם דלת חיצונית |
| 10 מ"ר | (7) מרפסת מקורה |

95 מ"ר נטו

ס ה " כ

10 מ"ר

(8) מקלט -

אם יבנה במקלט נפרד 10 מ"ר לכל גן

לפי התקן קיימת אפשרות לבצר את איזור השירותים והמטבח כמקלט עילי.

השטח ברוטו יהיה כ- 120 מ"ר.

11.3. בייס יסודי בן 18 כיתות

1. מנהלה

12 מ"ר	א. חדר מנהל
24 מ"ר	ב. מזכירות: חדר מזכירות, מחסן אספקה, ציוד, ספרים מפות כלי הדגמה וכו' (14 מ"ר + 10 מ"ר)
30 מ"ר	ג. חדר מורים (כולל פינת תה ומלתחה)
" 12	ד. חדר אחות
" 8	ה. חדר המורה היועץ
" 8	ו. חדר שרת
" 12	ז. מחסן לחומרי ניקיון וכלי נקיון ולתיקונים שונים (סמוך לחדר השרת)
106 מ"ר נטו	סה"כ מינהלה

2. כיתות לימוד

588	א. 12 כיתות לימוד ל-40 תלמידים במידות 7.20 מ' רוחב (4 טורים) $\times$ 6.80 מ' היינו 49 מ"ר לכיתה - סה"כ
251	ב. 6 כיתות ל-30-31 תלמידים במידות 7.20 מ' רוחב) $\times$ 5.80 מ' היינו כ- 42 מ"ר לכיתה בסה"כ
48	ג. 2 כיתות הקבצה בשטח 24 מ"ר כ"א
70	ד. חדר מדעים ופעולות חופשיות
20	ה. חדר ספריה
977 מ"ר נטו	סה"כ כיתות לימוד

3. חדרי מלאכה (ימוקמו במקלט שיחונכנן בהתאם)

- חדר מלאכה לבנים 72 מ"ר.
 - חדר מלאכה לבנות 48 מ"ר.
 - מחסן לחדר מלאכה 8 מ"ר.
- סה"כ חדרי מלאכה 128 מ"ר נטו (מתוך שטח המקלט).

4. אולם התעמלות

א. האולם - 20 מ"ר x 10 מ' =

ב. הבמה

ג. שרותים (שני חדרי הלבשה, 2 תאי ב"ש, מחסן)

200 מ"ר

" 40

" 52

292 מ"ר נטו

סה"כ אולם התעמלות

5. מקלט דו-תכליתי

שטח המקלט יהיה לפי 12 מ"ר לכיתה x 18 חלק משטח המקלט ינוצל לחדרי מלאכה לפי הפירוט לעיל, אין למקום כיתות הקבצה במקלט.

216 מ"ר נטו

6. חדר אוכל

חדר האוכל ישמש לשתי משמרות:

השטח לפי 8.80 מ"ר לתלמיד במשמרת $0.8 \times \frac{660}{2}$

264

106

370 מ"ר נטו

מטבח על כל מחסניו 0.4×264

סה"כ חדר אוכל

7. מתקנים חברואיים ואספקת מים

(לפי תקן משרד הבריאות ומשרד הפנים/הוראות למתקני חברואה (הליית) בהנחה של מספר שווה של בנים ובנות - 330

מזרקות	כסורים	משתנות	אסלות	
5	5	4	5	ילדים
6	6	-	8	ילדות
11	11	4	13	סה"כ
5	7	2	18	שטח נטו

32 מ"ר נטו

1,993 מ"ר נטו

3,000 מ"ר

סה"כ שטח למתקנים חברואיים

סה"כ שטח בית הספר (1,993 מ"ר נטו)

השטח ברוטו כ-

פרט לשטחים אלה יש להביא בחשבון שטח מגרש של 9.0 דונם לפי חצי דונם לכיתה.
המגרש ייועד, פרט למבנה בית הספר (כולל אולם ההתעמלות) לשטחים להלן.

א. שטח להתעמלות שיכיל מגרשים לכדור-יד, לכדור-רגל ולכדור-עף, אשר יהיו מרוצפים ויוכלו לשמש בחלקם או כולם יחד מגרש למסדרים. כמו כן יכיל שטח זה מגרש למכשירי טיפוס, מסלול ריצה וברורות קפיצה לגובה ולרוחב.

ב. שטחי חורש שיתוכננו כך שיצרו איי צל בשטח המשחקים (ראה להלן) וכן הצללה מקסימלית בשעות הלימודים על השטחים המיועדים לחינוך גופני.

ג. שטח משחקים רצוי שיהיה נפרד משטחי ההתעמלות.

ד. שטח ללימודי חקלאות וטיפוח שטחי בוי.

ה. סידורי מים במגרש - יש להתקין ברזי שתייה (כ-20) וברזי השקאה.

ו. ריצוף צרכי גישה ושטחים במגרש.

ז. מתקנים לצבירת אשפה.

11. פרוגרמה לבי"ס מקיף בן 36 כיתות משולב עם מתנ"ס (כדגם בסיסי לסמינר)

א. מבנה בית הספר ומתקנים משותפים לבי"ס ולמתנ"ס

1. מנהלת בית הספר (נפרדת)

16	א. מנהל ביה"ס
12	ב. סגן מנהל ביה"ס
12	ג. הממונה על חטיבת הביניים
24	ד. מרכזי שכבות (או מקצועות)
40	3 חדרים בני 8 מ"ר כ"א
20	ה. מזכירות (כולל ארכיון וגזברות)
14	ו. מחסן הספקה צמוד למזכירות
8	ז. חדר רופא ואחות
12	ח. חדר שרת
80	ט. מחסן חומרי ניקוי (בקרבת חדר השרת)
	י. מחסן רהיטים ותיקונים (משותף למתנ"ס)
238 מ"ר נטו.	

סה"כ מנהלת בית הספר

2. חדרי מורים של ביה"ס (נפרדים)

80	א. חדר מורים ומדריכים לשתי החטיבות
24	(כולל פינת תה ומלתחה)
9	ב. חדר עבודה למורים (צמוד לחדר המורים)
18	ג. חדר יועץ
	ד. 2 חדרי קבלת הורים בשטח, 9 מ"ר כ"א
131 מ"ר נטו	סה"כ חדרי מורים

3. חדרי לימוד - מחציתם לפחות יעמדו לרשות המתנ"ס עם סיום הלימודים (יש להכנן מחסנונים ליד החדרים כמפורט בסעיף 14).

1,219	א. 23 חדרי לימוד ל-40 תלמיד (בפועל ל-36) במידות 7.80 מ' רוחב x 6.80 היינו 53 מ"ר כ"א
540	ב. 12 חדרי לימוד ל-32 תלמיד (בפועל 28) במידות 7.80 מטר רוחב x 5.80 היינו 45 מ"ר כ"א
70	ג. 5 חדרי לימוד להקבצה ל-24 תלמיד (בפועל 20) בשטח 35 מ"ר כ"א - 3 מתוכן ימוקמו במקלט - שטח נדרש
1,829 מ"ר נטו	סה"כ חדרי לימוד

4. מעבדות לביה"ס (נפרדות)

480	א. 6 מעבדות 80 מ"ר כ"א
96	ב. 3 חדרי הכנה, כל אחד משותף ל-2 מעבדות בשטח 32 מ"ר כ"א
6	ג. מחסן לחומרים כימיים
582 מ"ר נטו	סה"כ מעבדות

5. חדרי מלאכה להטיבת הביניים (משותפים בחלקם)

	א. חדר מלאכה משולב לבנים עץ ומתכת אשר יכלול:
	א.א. שטח לימוד מתכת במידות 7.20 מ' x 8.20 מ' היינו - 59
	א.ב. שטח משותף במידות 7.20 x 7.20 היינו - 52
	א.ג. שטח ללימוד נגרות במידות 7.20 x 4.60 מ' היינו - 33
144	סה"כ חדר מלאכה משולב
76	ב. חדר מלאכה לחשמל ואלקטרוניקה לבנים
	ג. שטח למלאכת מחשבת לבנות במידות 7 x 7.20 מ' מוקם במקלט
99	ד. שטח לכלכלת בית לבנות (להצמיד לחדר האוכל והמטבח)
32	ה. שטחי החסנה לחדרי מלאכה
351 מ"ר נטו	סה"כ חדרי מלאכה

6. ספריה משותפת לביה"ס והמתנ"ס ותחכנן בצורה שתאפשר חלוקה לאגפים

240	א. ספריה וחדר עיון לביה"ס וסניף של ספריה מרכזית
25	ב. מחסן ספרים
265 מ"ר נטו	סה"כ ספריה וחדר עיון

7. חדר אוכל (משותף) חדר האוכל יהיה רב תכליתי וישמש גם את המתנ"ס. הוא ישמש גם לפעולות מקובצות לנוער ולצעירים עם סיום הלימודים

275	א. חדר אוכל עם 340 מקומות ישיבה
110	ב. מטבח בשול ודלפק לחלוקת אוכל
385 מ"ר נטו	סה"כ חדר אוכל

8. מתקני ספורט (משותפים)

540	א. אולם ספורט וכנוסים במידות של $30 \times 18 =$
60	ב. במה
	ג. חדר כושר בשטח 100 מ' - ימוקם במקלט
64	ד. 2 חדרי הלבשה ושרותים בשטח 32 מ"ר כ"א
30	ה. מחסן למתקני ספורט
30	ו. מחסן לריהוט ותפאורה במשטח האולם
20	ז. מחסן בשטח הבמה וקשור לה
	סה"כ מתקני ספורט
744 מ"ר נטו	

390 מ"ר נטו

9. מקלט דו-תכליתי לפי 10 מ"ר לכיתה

10. מגרשי ספורט פתוחים משותפים

יכול:

- מגרש משולב כדורסל, כדור-יד וכדור עץ במידות 36×44 מ'
 - מתקני אתלטיקה קלה (ריצה, קפיצה לגובה ולרוחק וכד')
 - מתקני טיפוס, וכשר גופני וגדנ"ע.
 - מגרש כדורגל קטן לאימונים 40×60 מ'.
- מתקנים אלה ישמשו גם את המתנ"ס.

4,915 מ"ר נטו

סה"כ בית הספר ומתקנים משותפים

ב. מבנה המתנ"ס אשר ישמש לפעילות גם בשעות הלימודים

11. מנהלת המתנ"ס (נפרדת)

12	א. חדר מנהל
16	ב. חדר מזכירות
16	ג. חדר מדריכים
12	ד. חדר שרת ומחסן
65 מ"ר נטו	סה"כ מנהלת המתנ"ס

80 מ"ר נטו

12. מועדון לחבר (נפרד) שיכלול דלפק ובר

13. חדרי חוגים (נפרדים)

48	א. 2 חדרים בשטח 24 מ"ר כ"א
32	ב. 1 חדר בשטח 32 מ"ר
9	ג. 3 מחסנונים בשטח 3 מ"ר כ"א
89 מ"ר נטו	סה"כ חדרי חוגים

14. אגף הנוער (נפרד)

60	א. חדר לפעולות קבוצתיות
12	ב. חדר מרכז
12	ג. מחסן
28	ד. מחסנונים 7 - 4 מ"ר כ"א ימוקמו צמוד לחדרי הכיתות שישמשו כחדרי חוגים ראה סעיף 3
112 מ"ר נטו	סה"כ אגף הנוער

15. מועדון צעירים ויוצאי צבא (נפרד)

השטח 80 מ"ר ימוקם במקלט

16. שמורת: כיתת גן - כוללה שרותים לילדים ומטבחון

סה"כ בית הספר והמתנ"ס

30 מ"ר נטו

5,282 מ"ר נטו

17. במידת האפשר יתווספו המבנים הבאים:

1. בריכת שחיה (בבניה ביישוב)
2. אגף קשישים: 150 מ"ר
3. אולם מופעים ל - 500 איש בשטח של 400 מ"ר
4. 2 מגרשי טניס 37 x 39 כ"א.

18. סידורים תברואיים בהתאם לתקנים.

השטח ברוטו יהיה כ- 7,900 מ"ר

11.5. כולל, בן 100 איש⁽¹⁾ (פרוגרמה ראשונית)

470-550 מ"ר נטו
=====

סה"כ שטח נטו
=====

150
120-150
100-150
30
40
30

בית מציג (1.5 מ"ר לאיש)
3-4 חדרי לימוד
ספריה וחדר קריאה
3-4 חדרי רבנים
3 חדרי משרד
קפטריה

(1) עפ"י מידע שנתקבל מהארכ. י. שנברגר.

11.6. מרפאה מרכזית

הפרוגרמה להלן מתייחסת למרפאה מרכזית ליישוב הכוללת פונקציות מקצועיות ופונקציות כלליות. במידה ותוקם מרפאה שכונתית שלישית ביישוב תשמש המרפאה בעיקר לרפואה מקצועית.

להלן הפרוגרמה, במונחי מטראז' נטו.

240 מ"ר	1. 6 יחידות צוות רופא אחות לפי 40 מ"ר ליחידה
80 מ"ר	2. 2 יחידות המתנה ומזכירות כל אחת משותפת ל-3 יחידות צוות לפי 40 מ"ר כ"א
135 מ"ר	3. 3 יחידות צוות לרפואת ילדים מותאמות לעבודה מונעת וקורטיבית לפי 45 מ"ר ליחידה
60 מ"ר	4. שטח המתנה לילדים המאפשר חינוך לבריאות
40 מ"ר	5. 1 יחידת צוות לרפואה משפחתית לילדים רזרבה
50 מ"ר	6. 1 יחידת רפואה מקצועית ליעוץ ובדיקה עם חדר אחות וחדר טיפולים משותפת לשני רופאים כולל המתנה
50 מ"ר	7. 1 יחידת רפואת שיניים ל-2 כסאות - משרד וחדר המתנה
15 מ"ר	8. חדר יעוץ לעובדת סוציאלית עם אפשרות דיוני צוות
15 מ"ר	9. חדר מרכז פעילות רפואה קהילתית
15 מ"ר	10. מעבדה
60 מ"ר	11. בית מרקחת - הכולל איכסון וחלוקת תרופות וכן המתנה
40 מ"ר	12. משרד כולל שטח עם דלפק משרד סגור וארכיון
10 מ"ר	13. מטבחון להכנת שתייה לצוות
10 מ"ר	14. הא נקיון לכל קומה 2×5
30 מ"ר	15. ספרייה כוללת חדר קריאה, דיוני צוות ושתייה עם אפשרות ישיבה של 30 איש
30 מ"ר	16. מחסנים לציווד רפואי ומשרדי 2×15
32 מ"ר	17. שרותים לילדים מבוגרים וצוות 8×4
75 מ"ר	18. מקלט לפי תקנון
987 מ"ר	סה"כ שטח

1,500 מ"ר

שטח ברוטו (אומדן)

תאריך	פירוט השינוי	חתימה

שרטוט מס' 8

ד"ר נבד

תהל מהנדסים יועצים בע"מ

שם המפעל

שם הנבדק/המבוקש

נחמ הערש קו מאסף אזורי-שלב א'
קטע עמנואל קרני שומרון
(ג.מערבית)
חתך לאורך

מפעל תת אזורי
גוש עמנואל

שם הפרויקט

שם	הכין	שרטט	בקר	אשר	קנה המידה	מספר
שם	זיגרי	מחשב			1: 200 5000	004584
חתימה	ש.ז.				תאריך	
תאריך	28.5.88					



0.98

נחל קנה

מפעל ביוב אזורי

תכנון כללי

הכינו: א. מואטי

ח. ויינברג

א. רן

ש. לוי

תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ
רח' אבן-גבירול 54
תל - א ב י ג טל. 434434

אוקטובר 1983

תוכן ענינים

<u>עמוד</u>	
1	מבוא .1
2	נתוני יסוד .2
3	בדיקת אלטרנטיבות .3
3	3.1 כללי
3	3.2 סילוק
3	3.3 טיפול
4	3.4 שלביות בביצוע הפתרון
4	3.5 הגדרת החלופות
7	.4 ניתוח והשוואת החלופות
8	.5 סיכום ומסקנות לגבי המפעל האזורי
8	.6 תיאור המפעל התת-אזורי עמנואל, המוצע
8	6.1 קוטר הקו
10	6.2 מתקן לטיפול בשפכים
11	.7 סיכום ומסקנות לגבי המפעל התת-אזורי

טבלאות

.1	תחזית אוכלוסיה ושפיעת שפכים
.2	חלופה מס' 1 - השקעות והוצאות שנחיות
.3	חלופה מס' 2 - " " "
.4	חלופה מס' 3 - " " "
.5	חלופה מס' 1 א' - " " "
.6	חלופה מס' 3 א' - " " "
.7	השוואת החלופות ע"פ השקעות בשלבים השונים ובערך נוכחי.
.8	ספיקות וקוטר דרוש בקו מאסף גוש עמנואל, בשלבים השונים.
.9	שיטות טיפול אפשריות במפעל המוצע.

שרטוטים

.1	תחזית אוכלוסיה
.2	תאור חלופה מס' 1
.3	" " מס' 2
.4	" " מס' 3
.5	" " מס' 1 א'
.6	" " מס' 3 א'
.7	קו מאסף לגוש עמנואל - תנוחה
.8	קו מאסף לגוש עמנואל - חתך לאורך

נספח מס' 1: פירוט מתקנים, השקעות והוצאות שנחיות בחלופות השונות

בדו"ח הראשוני של תכנית ביוב אזורית לאזור נחל קנה (ש. לוי, א. מואטי - פברואר 1983) נבדקו פתרונות אפשריים למפעל ביוב (אזורי) לכל אגן ההקוות של נחל קנה.

לפי אותו דו"ח אמור האזור לאכלס בשלב פתוח מלא כ- 70,000 תושבים יהודיים. בנוסף מצויים באזור מספר כפרים ערביים קטנים שאוכלוסיהם הכוללת נאמדת בכ- 5,000 נפש וניתן יהיה לצרפם למפעל ביוב אזורי במידה ויותקנו בהם מערכות ביוב פנימיות.

כמות אוכלוסיה כזאת משמעותה תפוקה שנתית של כ- 4.2 מלמ"ק שפכים בשנה. בהתאם לתנאי השטח, שהוא הררי ואינו מאפשר סלוק בהשקייה, נדרשת הולכת השפכים בצינור סגור לשפלה (עד לקרבת הישובים ירחיב וג' לג'וליה), מקום בו ניתן לאתר שטח מתאים למתקן טיפול שניוני המבוסס על ברכות חמצון או בריכות מאוורות (דרושים בין 30 ל- 100 דונם בהתאם לסוג הטיפול שיקבע). בסמוך יש להקים מאגר עונתי בנפח של כ- 1.0 מלמ"ק כדי לאפשר את ניצול הקולחים להשקיית שטחים חקלאיים באזור.

מכיוון שפתרון זה יקר וקיימת אי-וודאות בקשר לקצב גידול האוכלוסיה באזור, הוצע בדו"ח הנ"ל שלב ביניים, בו יבוצעו שני מפעלים תת-אזוריים כדלקמן:

גוש עמנואל:

כולל את הישובים מעמנואל ועד למעלה שומרון במערב, שבחלקם כבר אוכלסו חלקית.

הפתרון בשלבי הביניים כאן הוא בנית מכון מקומי לטיפול ראשוני ושניוני באתר הנמצא בנחל קנה, קרוב לקרני שומרון (ר' מפה מצורפת), וסלוק הקולחים בהשקיית סרק. פוטנציאל השטחים שאפשר להשקותם כחלקות יער מגבילים פתרון זה לרמת אוכלוסיה של כ- 25,000 נפש, כלומר רמת אכלוס ב' (ר' טבלה מס' 1 בדו"ח הנוכחי).

גוש ניריה אורנית:

כולל את ישובי אגן הנקוז שממערב למעלה שומרון. כאן אין שטחים פנויים להשקיית סרק, והומלץ להניח קו מאסף עד לאתר מכון טיהור אזורי ליד חורשים שבעתיד יוגדל וישמש כמכון טיהור לכל המפעל בשלב פיתוחו המלא.

בעוד לישובים יקיר, קרני שומרון ומעלה שומרון תוכננו ובוצעו מתקני
ביוב זמניים, המונעים זרימת שפכים לאפיק נחל קנה, הרי אכלוסו של
הישוב עמנואל במאות יחידות דיור, מסכן באופן ממשי את אזור המעינות
בנחל. אי לכך הוחלט לקדם ביצועו של המפעל התת-אזורי של גוש עמנואל,
במטרה להגן על אותו קטע נחל הקרוב לישוב, והכולל את עיקר מעיינות
נחל קנה.

2. נתוני היסוד

בטבלה מס' 1 ושרטוט מס' 1, מפורטת תחזית האוכלוסיה ושפיעת השפכים
בשלבי התכנון השונים, עליה התבססה עבודה זו.

אומדני האוכלוסיה הם בהנחה למופיע בדו"ח הראשוני (טבלה מס' 1 שם)
והם מבוססים על תכניות המתאר האזוריות ומסוכמים בין כל הגורמים
הנוגעים בדבר*.

חישוב שפיעת השפכים נעשה בהתאם לנתוני השפיעה הסגולית ומקדמי אי-
השיוויון המפורטים בתחתית הטבלה.

* כדאי לציין שהתכנית המוצעת לשלב הראשון, על שני מרכיביה, קו מאסף ומתקן
הטיפול, מספיק גמישה ואינה מושפעת ע"י תפרוסת שונה במקצת ו/או קצב
אכלוס שונה ביישובים.

טבלה מס. 1

תחזית אוכלוסיה ושפיעת שפכים

מס.	ישוב	שלב "א"			שלב "ב"			שלב "ג"		
		נפשות מס.	יום שיא מ"ק	שנתי 1000 מ"ק	נפשות מס.	יום שיא מ"ק	שנתי 1000 מ"ק	נפשות מס.	יום שיא מ"ק	שנתי 1000 מ"ק
	"גוש עמנואל"									
1	עמנואל	6000	1218	306	13500	2740	689	35100	8143	2053
2	קרני שומרון	1700	345	87	1700	345	87	1700	394	100
3	ג. מירחית				1025	208	52	4600	1067	269
4	ג. מערבית	800	162	41	4000	812	204	4000	928	234
5	יקיר	200	41	10	500	102	26	1000	232	59
6	מעלה שומרון	280	57	14	500	102	26	1000	232	59
7	קרנים				1200	243	61	2400	557	140
8	נופים	400	81	20	1825	370	93	2630	610	154
9	יוספיה				2555	519	130	4750	1103	277
	ס"כ גוש עמנואל	9380	1904		26805	5441		57180	13266	3345
	"גוש נידה - אורנית"				480 גלם 4 mm/day	1360 גלם 4 mm/d				
10	כריה				1350	274	69	4500	1044	263
11	אלקנה "ג"				1350	274	69	2025	470	118
12	שערי תיקוה				1800	365	92	2860	664	167
13	עמרות				450	92	23	740	172	43
14	חבלה				450	92	23	1125	261	66
15	אורנית				1125	228	57	1890	437	111
	ס"כ גוש נידה - אורנית				6325	1325		13140	3048	768

כמות ביוב שנתי

85 × 60% = 51	שלב "א, ב"	מ"ק \ נפש
90 × 65% = 58.5	שלב "ג"	---
40 × 60% = 24	ערבים	---

חמוצע

1/365 × 51 = 0.140	שלב "א, ב"	מ"ק \ נפש, יום
1/365 × 58.5 = 0.160	שלב "ג"	---
1/365 × 24 = 0.066	ערבים	---

מקדם יום שיא (חמוצע) × 1.45
מקדם שעת שיא (חמוצע) × 3.00

3. בדיקת אלטרנטיבות

3.1 כללי

תכנית ביוב אזורית מוגדרת כתכנית המסוגלת לפתור את בעיית השפכים של האזור כולו מבחינת טיפול וסילוק בכל שלבי הפיתוח של האזור ועד לשלב פיתוח מלא, כל זאת תוך עמידה בדרישות איכות הסביבה הרלוונטיות.

על בסיס הגדרה זו והדרישות שהוגדרו ע"י גורמי משרד הבריאות, השרות ההדרולוגי ורשות שמורות הטבע, הוגדרו האלטרנטיבות לטיפול וסילוק השפכים באזור התכנון.

3.2 סילוק

צורת הטיפול "מוכתבת" ע"י פתרון הסילוק שלה. שיטת סילוק אפשרית מכתיבה את שני המרכיבים הנוספים של האלטרנטיבה - הולכה וטיפול. ניתן להגדיר שלוש אפשרויות לסילוק:

א. החדרה במקום לאחר טיפול שלישוני. הדבר נבדק ונפסל בגלל עלות גבוהה של הטיפול.

ב. השקית סרק או חלקות יער באופן מקומי או מרוכז, לאחר טיפול שניוני.

ג. השקית שטחים חקלאיים בשפלה לאחר טיפול שניוני (אין בקרבת מקום שטחים חקלאיים למטרות זו).

3.3 טיפול

בחירת שיטת טיפול תלויה בשני קריטריונים עיקריים:

א. זמינות שטח להקמת המתקן.

ב. פשטות התפעול והתחזוקה מבחינת אמצעים, עלויות ומפגעים סביבתיים.

על סמך שני קריטריונים אלה ניתן לפסול:

א. מתקני עפר מסוג אגני חמצון או אפילו אוור באופן מקומי בקרבת כל ישוב בנפרד. לכן אם מדובר על טיפול מקומי לכל ישוב, יש להתייחס למתקן מסוג "קומפקטי" התופס שטח מינימלי.

ב. שיטות טיפול מסוג בוצה משופעלת או אוור הנמשך באופן מרוכז
הכרוכות בהוצאות תפעול ותחזוקה גבוהות במיוחד ובהם התהליך
יחסית עדין ומסובך.

3.4 שלביות בביצוע הפתרון

לצורך ניתוח החלופות הונח שהמפעל יתבצע בשלושה שלבים המתאימים לקצב אכלוס מסוים.

שלב א': רמת אכלוס של כ- 9,400 נפש (עד שנת 1985).

שלב ב': " " של כ- 33,300 " (עד שנת 1990).

שלב ג': " " של כ- 70,300 " (עד שנת 2000).

הניתוח וההשוואה בין החלופות יציג את רגישות הפתרון לגבי קצב האכלוס.

3.5 הגדרת החלופות

3.5.1 חלופה מס' 1 (ר' שרטוט מס' 2)

חלופה זו מבוססת בשלב פיתוח מלא, על הולכת השפכים לשפלה, טיפול בהם שם וסלוק ע"י השקיית שטחים חקלאיים לרבות שטחי כותנה שבאזור. בצועה של חלופה זו אפשרי בשלושה שלבים לפי קצב האכלוס והפיתוח באזור. בשלב ראשון יבוצע תת-מפעל באזור עמנואל - קרני שומרון המבוסס על סילוק בחלקות יער. בטלב שני יבוצע מפעל תת-אזורי ניריה - אורנית, ורק בשלב סופי יתוברו שני החלקים להשלמת המפעל האזורי השלם של נחל קנה.

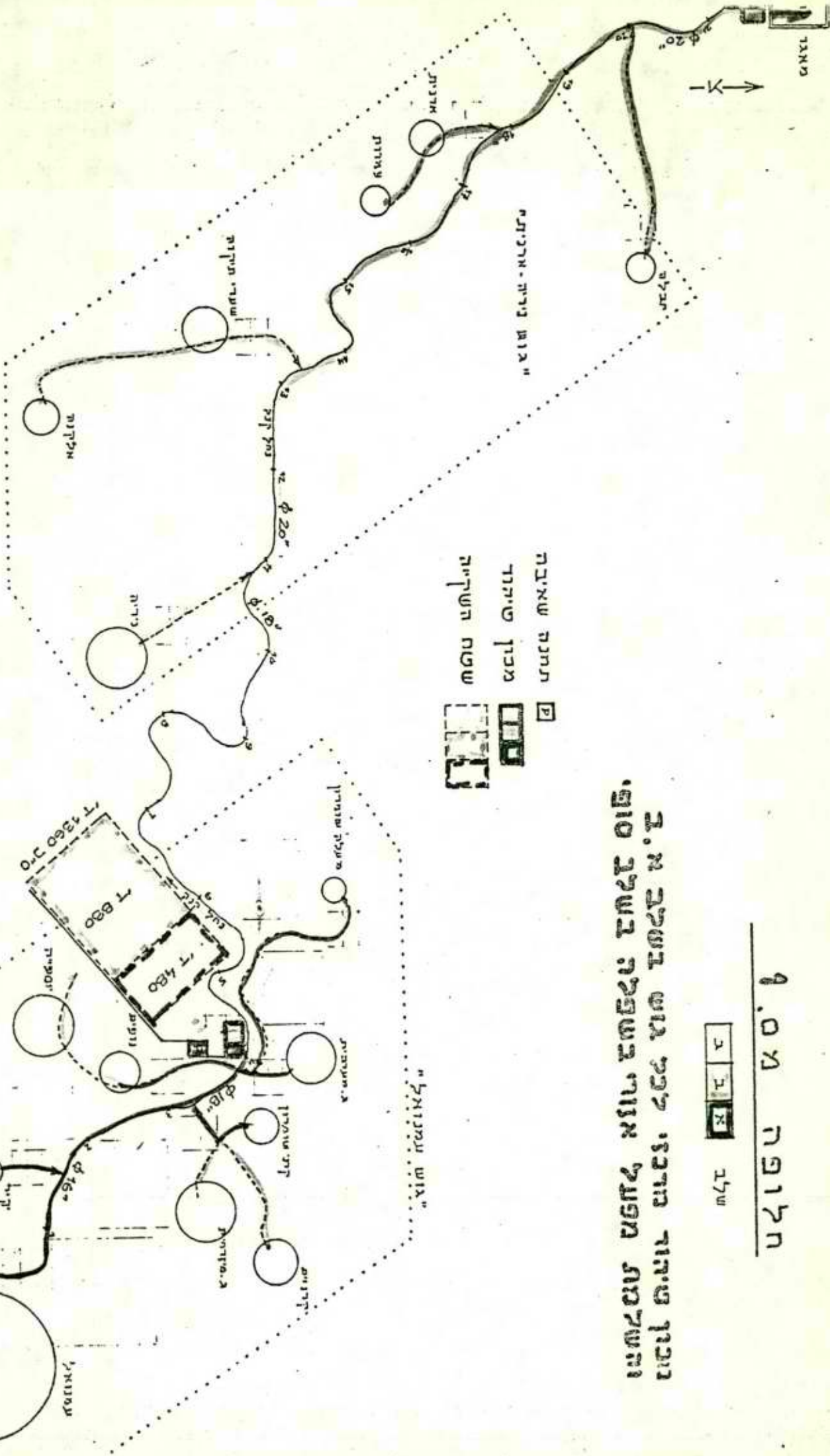
ההשקעות וההוצאות השנתיות בחלופה מס' 1 נתונות בהמשך בטבלה מס' 2. פרוט מרכיבי ההשקעה נתונים בנספח מס' 1.

חלופה 1 מ.ס. 9

שלב א ב ג

נכון טיהור חרצני לכלי גוש בשלב א. ג.
והשקמת מפעל אזורי בשפלה בשלב סופי

תחנה שאיבה
מכון טיהור
שטח השקיה



שירות מ.ס. 2
תה"ל
תכנית בינוי אזורית

טבלה מס. 2

שקלים א 106 (יני 1983)

חלופה מס. 1

שלב "ג"				שלב "ב"				שלב "א"				סעיף	
הוצאות שנתיות		זולת	משנתיות	הוצאות שנתיות		זולת	משנתיות	הוצאות שנתיות		זולת	משנתיות		
קבועות	משנתיות			קבועות	משנתיות			קבועות	משנתיות				
0.43	43.2			0.65	65.1			0.20	20.3			א	קו מאסף
				0.76	37.8			0.10	9.6			ב	קוים מחברים
5.40	4.02	40.0		2.31	26.5			0.48	16.0			ג	מכון שיהוד
				1.50	27.6			0.40	23.5			ד	מערכת סילון
5.40	4.45	83.2		3.81	157.0			0.40	69.4			ס"כ	

3.5.2 חלופה מס' 2 (ר' שרטוט מס' 3)

חלופה זו באה לכסות שתי אפשרויות מבחינת ההתפתחות
באזור:

- א. למצוא אלטרנטיבה לסילוק בחלקות יער בהתאם
לחלופה 1, למקרה שמסיבה כלשהיא - כלכלית
או חברואית - תפעל שיטת הסלוק ע"י השקיית
חלקות יער.
- ב. במידה וקצב האכלוס יהיה מהיר מהמצופה, ויהיה
צורך להניח חלקים גדולים יותר של הקו המאסף
הראשי, ולבצע מערכות יקרות או פזור קולחים
בחלקות יער.
- אי לכך, חלופה זו מבוססת על הקמת המפעל
האזורי כולו הכולל קו מאסף "16"-20" באורך
כ- 20,2 ק"מ והקמת מכון טיהור אזורי בשפלה,
שיוגדל בהדרגה לפי קצב האכלוס. לידו יוקם
מפעל סילוק המבוסס על אגירה עונתית והשקיית
שטחים חקלאיים. קווים מחברים. במקרה זה זהים
לחלופה מס' 1.

טכום ההשקעות וההוצאות השנתיות בחלופה זו נתון
בטבלה מס' 3.

פרוט המתקנים, ההשקעות וההוצאות הכרוכות בביצוע
חלופה זו ניתן לראות בנספח 1.

3.5.3 חלופה 3 (ר' שרטוט מס' 4)

בחלופה זו נבדקה אפשרות לרכז את שפכי כל אחד מן
הישובים בקרבת מקום, באותו מקום יותקן מכון טיהור
קומפקטי הדורש שטח מצומצם יחסית, אשר יופעל ויוחזק
ע"י הישוב עצמו או ע"י הרשות האזורית כפי שנהוג
למתקנים קטנים.

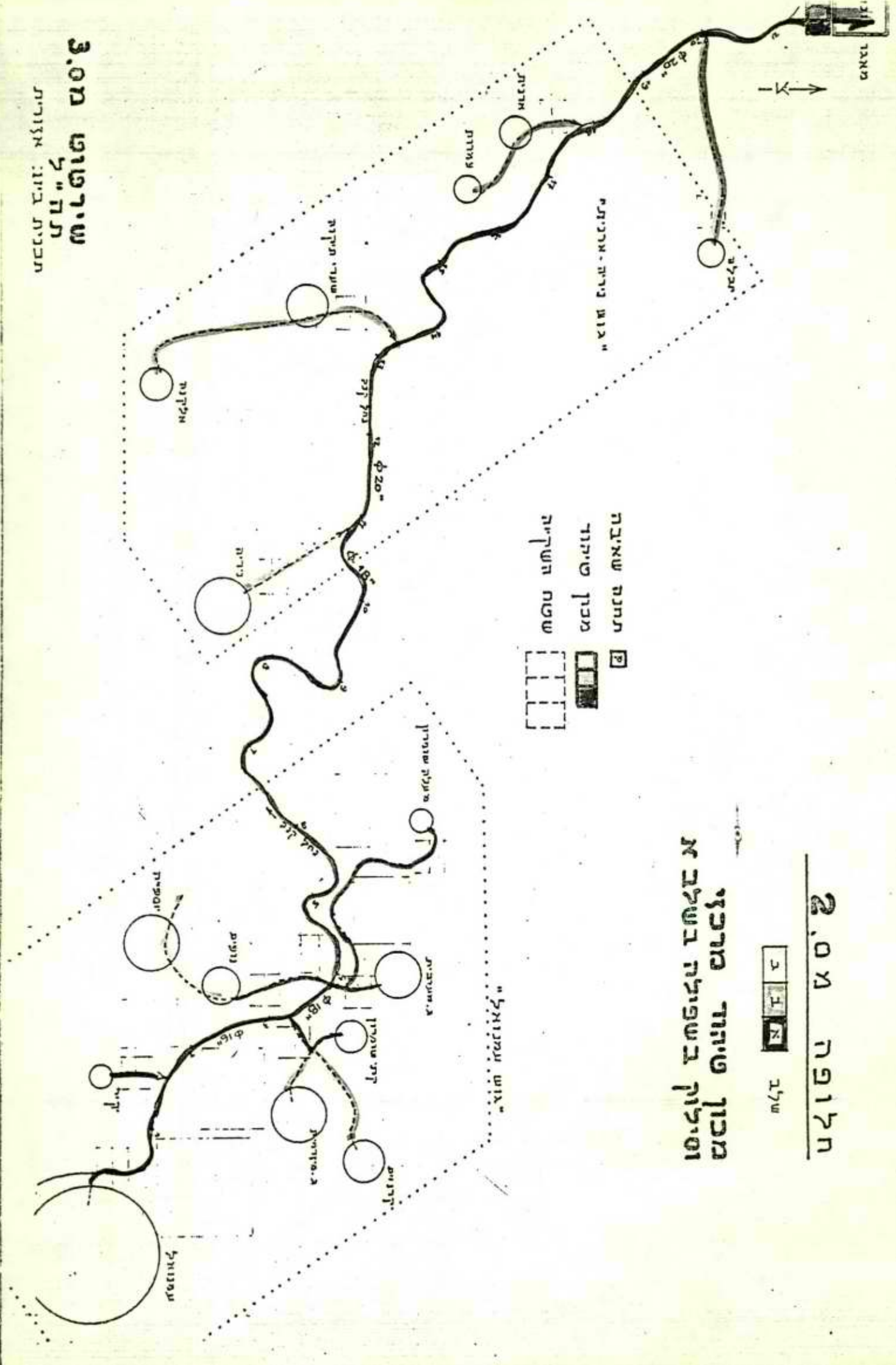
קולחי המכונים הנ"ל יהיו באיכות מתאימה לסלוק
בהשקייה חורש. מיקום הישובים בראשי הגבעות יאפשר
בד"כ לאתר במורד המכון שטח לסילוק בקולחים ע"י
השקיית חלקות יער. כל זאת לשלבי הפתוח הראשונים.

חלופה 2.05

שלב א ב ג

מכון פיהוד מרכזי
וסילוק בשפילה בשלב א

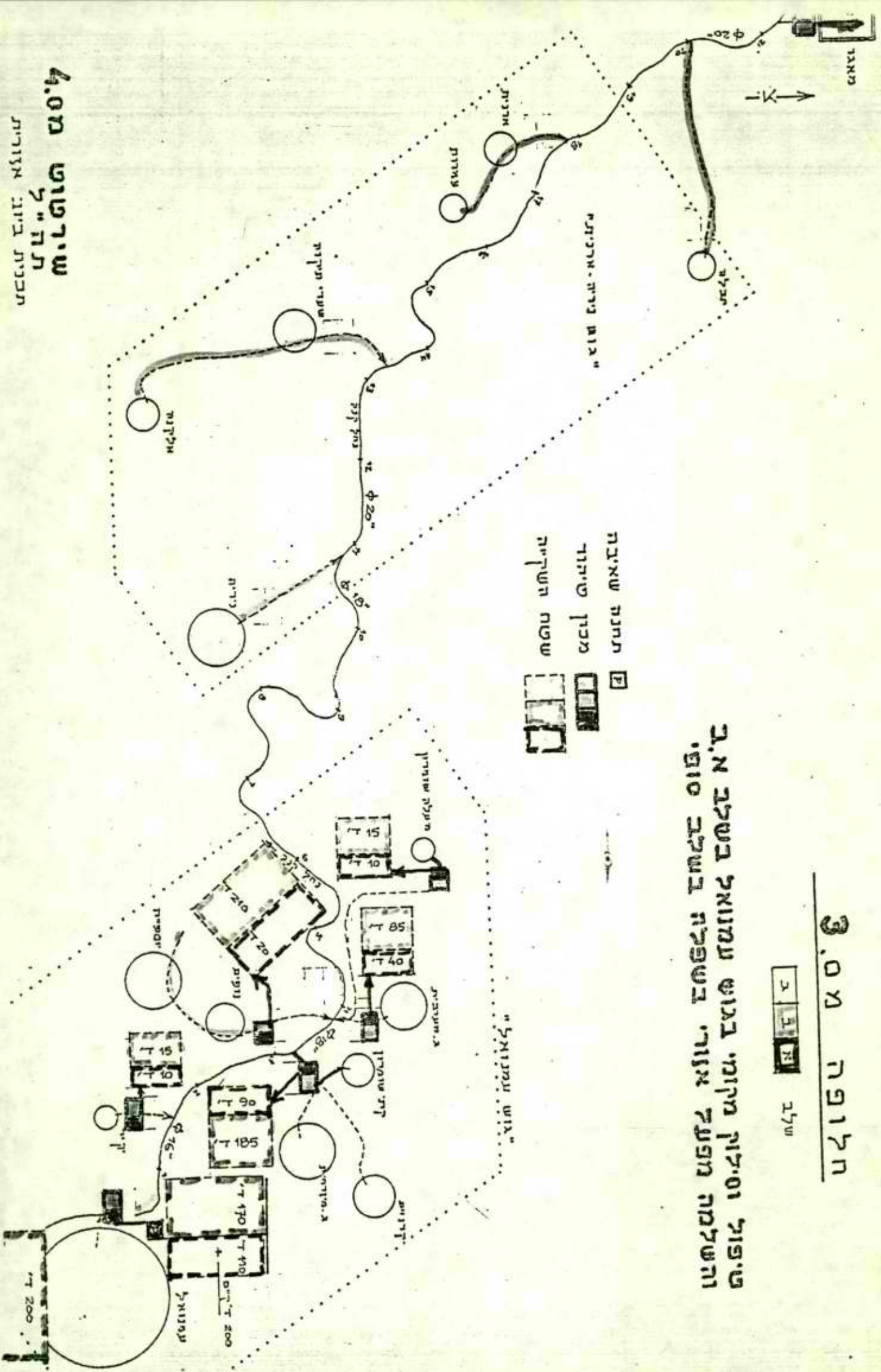
תחנה שאיבה
מכון פיהוד
שטח השקיה



שירות מ.ס.3
תה"ל
מכירת מים

מלך
י
א

תחנה שאיבה
מכון שיהוד
השטח השדה



מכירת בית: אצורת
ת"ל
מ.א.ט.מ. 4.0

טבלה מס. 4

שקלים א 406 (יני. 1983)

חלופה מס. 3

שלב "ג"			שלב "ב"			שלב "א"			סעיף	
הוצאות שנתיים	קבועות	שקלים	הוצאות שנתיים	קבועות	שקלים	הוצאות שנתיים	קבועות	שקלים		
משתנות			משתנות			משתנות			א	קו מאסף
	0.66	63.5		0.65	65.10				ב	קוים מחברים
	0.24	24.0		0.30	23.40				ג	מכון שיהור
5.40	3.60	40.0	3.79	3.45	73.40	1.38	1.13	43.40	ד	מערכת סילון
			0.50	0.67	25.00	0.20	0.20	40.00		
5.40	4.50	127.5	4.29	5.07	186.9	1.58	4.33	53.4		ס"כ

הקושי בחלופה זו הוא הישוב עמנואל בו מתרכזת עיקר האוכלוסייה, והנמצא בקצהו המזרחי של המפעל. מצב זה מצריך הנחת קו מאסף ומעבר לטיפול במאגר אזורי בשלב הפיתוח המלא. מתברר שהמשך הטיפול המקומי בישובים קטנים בהם הדבר אפשרי, איננו כדאי ואת כל השפכים יהיה צורך להפנות למכון האזורי כך שגודל הקו והמכון יהיו כמו בחלופות 1 ו-2.

סכום ההשקעות וההוצאות השנתיות בחלופה זו נתון בטבלה מס' 4.

פירוט ניתן לראות בנספח 1.

3.5.4 חלופות הכרוכות בטיפול שלישוני

כאמור סילוק לחלקות יער מוגבל בגלל מחסור בשטחים מתאימים לשלב פיתוח מלא. אפשרויות הסילוק הנותרות לאחר ניצול כל השטחים הזמינים הן בהזרמת השפכים לשפילה או ביצוע טיפול שלישוני וסילוק לאפיק הוואדי. אי לכך גבדקו שתי חלופות משנה כדלקמן:

חלופה 1 א':

דומה לחלופה 1 בשינוי שהטיפול הסופי בגוש עמנואל הוא ברמה שלישונית והסילוק הוא לאפיק הוואדי. בכך בוטל הצורך בקו מאסף בין גוש עמנואל לגוש ניריה אלקנה. הקו המאסף הדרוש בגוש המערבי להולכת שפכיו למפעל האזורי שבשפלה הוא עתה קטן יותר ($\phi 10$ " במקום $\phi 20$ "), (ר' שרטוט מס' 5).

סיכום השקעות והוצאות ניתן לראות בטבלה מס' 5.

חלופה 3 א':

מבוססת בשלימותה על פתרונות מקומיים ואפילו נקודתיים. בגוש עמנואל ימשך הסילוק בחלקות יער עד "שיגמרו" השטחים ואז יוגדלו המתקנים המקומיים כדי שיבצעו גם טיפול שלישוני. גוש אורנית - ניריה יעשה טיפול שלישוני כבר החל משלב ב'. (ר' שרטוט מס' 6).

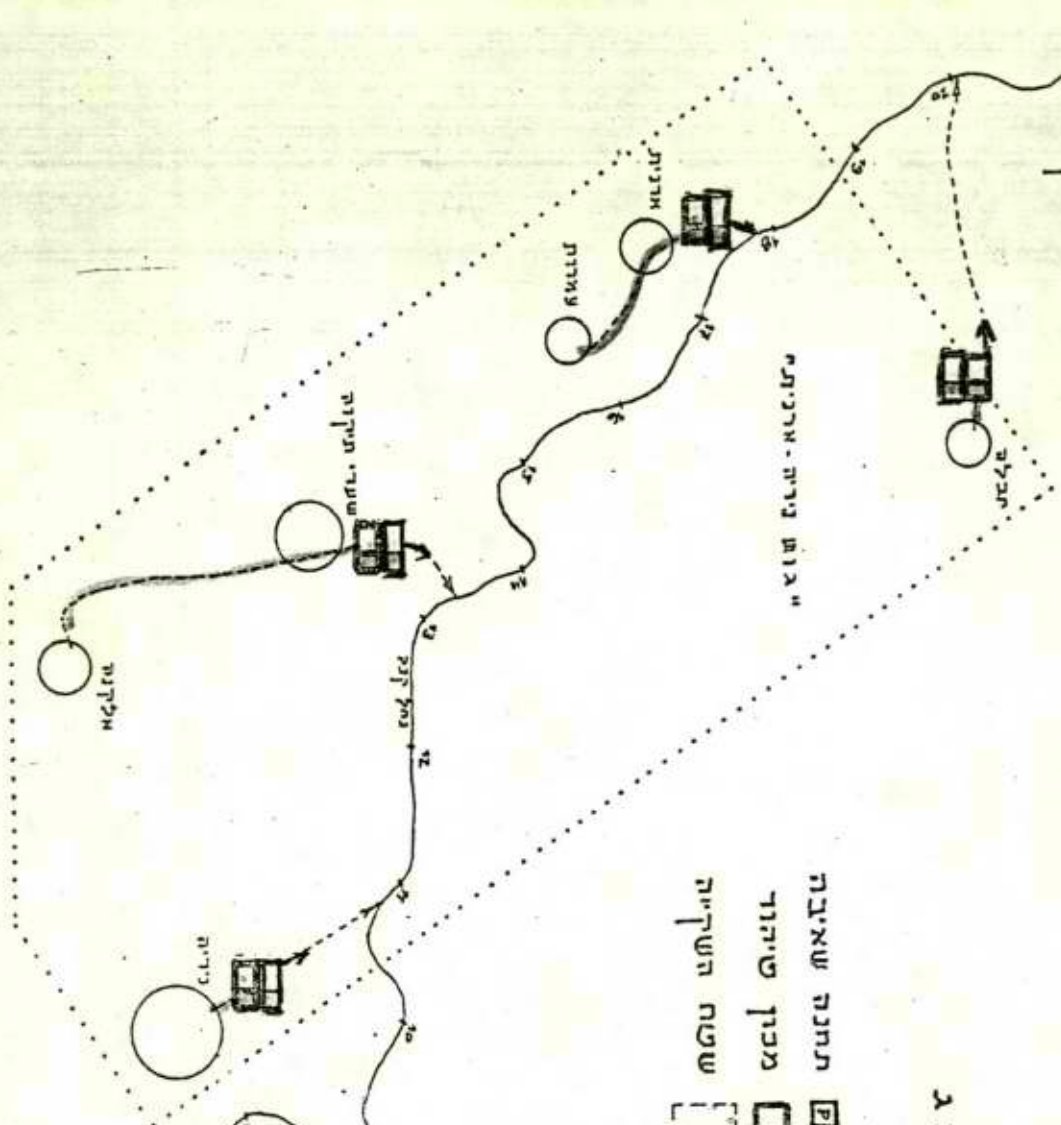
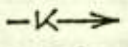
סיכום השקעות והוצאות ניתן לראות בטבלה מס' 6.

טבלה מס. 5
שקלים א 106
(יוני 1983)

חלופה מס. 1א

שלב "ג"		שלב "ב"		שלב "א"		סעיף	
הוצאות שנתיים	השקעות	הוצאות שנתיים	השקעות	הוצאות שנתיים	השקעות		
משתנות	קבועות	משתנות	קבועות	משתנות	קבועות	מאסף	א
			0.40		0.20	20.3	קו מאסף
			0.76		0.10	9.6	קוים מחברים
8.61	4.97	160.0	2.31	4.90	2.65	16.0	מכון טיהור
			1.50	0.77	27.6	23.5	מערכת סילון
8.61	4.97	160.0	3.81	3.83	127.2	0.40	1.05
							69.4
							ס"כ

מאגר עונתי

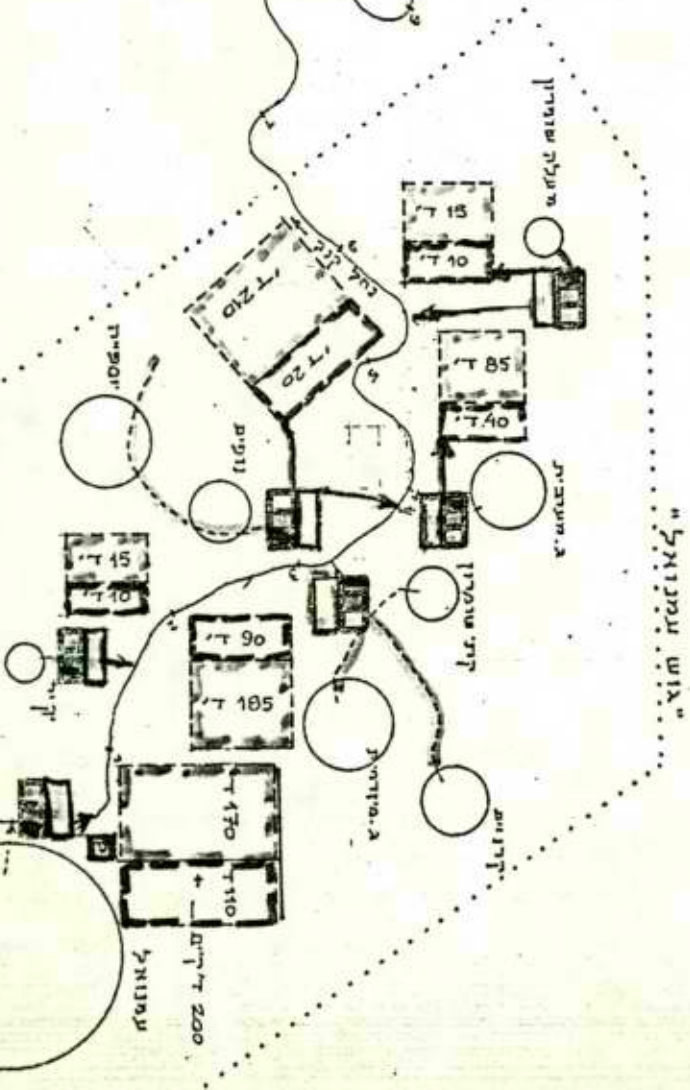


מחנה שאיבה
מכון טיהור
שטח השקיה

חלופה מס. 3א

שלב א ב ג

טיפול שלישון מקומי
גוש עמנאל: סילוק להשקיה בשלב א, טיפול שלישון בשלב ג
גוש נידה ארנתי: טיפול שלישון בשלב ב, ג



שירות מס. 6
מחנה טיהור
מבנה טיהור

טבלה מס. 6
(יוני 1983) שילדים א' 406

חלופה מס. 3א

	שלב "ג"			שלב "ב"			שלב "א"			סעיף	
	הוצאות שנתיים	הוצאות קבועות	שקל לשלש	הוצאות שנתיים	הוצאות קבועות	שקל לשלש	הוצאות שנתיים	הוצאות קבועות	שקל לשלש		
משתנות				משתנות			משתנות			א	קו מאסף
										ב	קוים מחברים
										ג	מכון שיהוד
25.34	22.62	57.66		5.37	5.39	154.6	4.38	4.13	43.4	ד	מערכת סילון
				0.50	0.67	25.0	0.20	0.20	10.0		
25.34	22.62	576.6		5.87	6.06	179.6	1.58	1.33	53.4		ס"כ

4. ניתוח והשוואת חלופות

הקריטריון הבסיסי להשוואה בין החלופות הינו הערך הנוכחי של המפעל כולו כולל השקעות והוצאות שבתזות בשלושת השלבים. הונחה ריבית של 10%.

ההשוואה התבססה על קצב אכלוס התואם את תחזיות משב"ש.
(ר' טבלה מס' 1).

עקב אי הוודאות בקשר לקצב האכלוס, נבדקה רגישות החלופות לקצבי אכלוס איטיים יותר.

בטבלה מס' 7 מוצגים קצבי האכלוס השונים ומחושב הערך הנוכחי בשלוש אפשרויות האכלוס.

הבדיקה הכלכלית מוכיחה:

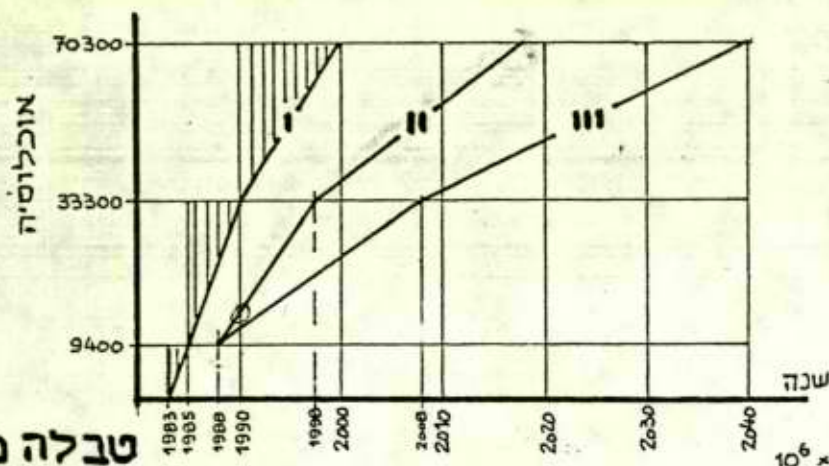
א. לפי קצב אכלוס (בסיסי) החלופה הכלכלית ביותר הינה חלופה מס' 2, דהיינו הנחת קו מאטף מייד ע' לשפלה. הזכר כרוך בהשקעה ראשונית גדולה במיוחד.

ניתן לראות שכל שקצב האכלוס איטי יותר הכדאיות הכלכלית עוברת לכיוון חלופה מס' 1, קריא ביצוע המפעל בשלבינו (הצוע מפעלים ות-אזוריים בשלבים הראשוניים).

ב. לחלופה 3 אין יתרון באף אחד מקצבי האכלוס. יתרונה העיקרי והיחיד הוא שבשלב א' היא כיוכה בהשקעה ראשונית קטנה יותר בכ- 13 מיליון שקל לעומת חלופה 1.
כלומר רק בהנחה שיעצר האכלוס של האזור ויוגהל לזונה אכלוס א', חלופה 3 היא הכדאית ביותר.

ג. ניתן לראות שאין לחלופות 1 א', 3 א' כל יתרון כלכלי לגבי החלופות המקבילות 1 ו- 3 ובכך מהבטא חוסר הכדאיות הטיפול השלישוני לעומת כל אלטרנטיבה אחרת לסילוק.

ד. יתרונה של חלופה 1 על פני חלופה 2 היא בהשקעה הראשונית הנמוכה יותר. יש לה יתרון בערך הנוכחי באם קצב גדול האוכלוסיה באזור יהיה מתון מאד. כיוון שכך וכיוון שקצב גדול האוכלוסיה באזור הוא בבחינת נעלם, אנו רואים בחלופה 1 כחלופה האופטימלית לבצוע.



טבלה מס. 7

מחירים יוני 1983 שקלים * 10⁶

חלופה		ערך נוכחי כולל	שלב "א"		שלב "ב"		שלב "ג"	
ס.	הוצאות שנתיות	השקעות	הוצאות שנתיות	השקעות	הוצאות שנתיות	השקעות	הוצאות שנתיות	השקעות
קבועות	משתנות	קבועות	משתנות	קבועות	משתנות	קבועות	משתנות	קבועות
מקדמי ערך נוכחי			I		II		III	
4.838		0.513	3.133		0.826		1.736	
2.260		0.239	3.815		0.621		3.791	
0.870		0.092	5.280		0.621		3.791	
מכון טיהור מרכזי לכל גוש בשלב א, ב והשלמת מפעל אזורי בשפלה בשלב סופי			I		II		III	
5.40		4.45	83.2	3.81	4.08	157.0	0.40	1.05
47.7		42.7	24.7		129.7		2.52	
22.3		19.9	30.10		97.5		5.50	
8.6		7.7	41.7		97.5		5.50	
מכון טיהור מרכזי וסילוק בשפלה בשלב "א"			I		II		III	
5.40		4.42	32.0	2.20	3.26	58.8	0.63	2.08
47.5		16.4	17.1		48.6		4.70	
22.2		7.6	20.8		36.5		10.27	
8.5		2.9	28.8		36.5		10.27	
טיפול וסילוק מקומי בגוש עמנואל בשלב א, ב והשלמת מפעל אזורי בשפלה בשלב סופי			I		II		III	
5.40		4.50	127.5	4.29	5.07	186.9	1.58	1.33
47.9		65.4	29.3		154.4		5.05	
22.4		30.5	35.7		116.1		11.03	
8.6		11.7	49.4		116.1		11.03	
גוש עמנואל טיפול שלישוני בשלב "ג"			I		II		III	
8.61		4.97	160.0	3.81	3.33	127.2	0.40	1.05
65.7		82.0	23.9		105.1		2.5	
30.7		38.2	29.1		79.0		5.5	
11.81		14.7	40.3		79.0		5.5	
טיפול שלישוני מקומי בגוש עמנואל: סילוק להשקיה בשלב א, ב טיפול שלישוני בשלב ג. גוש נידה אחרית: טיפול שלישוני בשלב ב, ג.			I		II		III	
25.34		22.62	576.6	5.87	6.06	179.6	1.58	1.33
232.0		295.8	37.4		148.3		5.1	
108.4		137.8	45.5		111.5		11.0	
41.7		53.0	63.0		111.5		11.0	

5. סיכום ומסקנות לגבי המפעל האזורי

לאור ההשוואה, מוצע אם כן לבצע חלופה מס' 1. חלופה זו, כאמור, מבוססת על הקמת שני מפעלים תת-אזוריים בשלבים א' ו-ב' ורק בשלב ג' מומלץ להשלים את כל המפעל האזורי המבוסס על טיפול וסילוק בשפלה. המרכיבים העיקריים של חלופה זו הם:

- א. מפעל תת-אזורי לגוש עמנואל בשלב א'. מפעל זה מורכב מקו מאסף לביוב גולמי בקוטר המתאים לשלב סופי, ובקצהו מתקן לטיפול ברמה שניונית שיספיק גם לשלב ב'. פתרון הסילוק המוצע הוא השקיית חלקות יער בסביבת המכון.
- ב. מפעל תת-אזורי לגוש אורנית - ניריה בשלב ב'. מפעל זה מהווה חלקו המערבי של המפעל האזורי של נחל קנה ומבוסס על טיפול וסילוק בשפלה.
- ג. לאחר ניצולם המלא של כל שטחי חלקות היער האפשרויות, יהיה צורך להזרים את הקולחים לשפילה, לצרפם לגוש המערבי ובכך יושלם המפעל האזורי, במתכונתו הסופית, קריא, הורדת השפכים לאזור השפלה טיפולם וסילוקם בהשקיית שטחים חקלאיים.

על סמך מסקנות אלו יוצג להלן התכנון הכללי של המפעל התת-אזורי גוש עמנואל הכולל את הישובים בין עמנואל ומעלה שומרון.

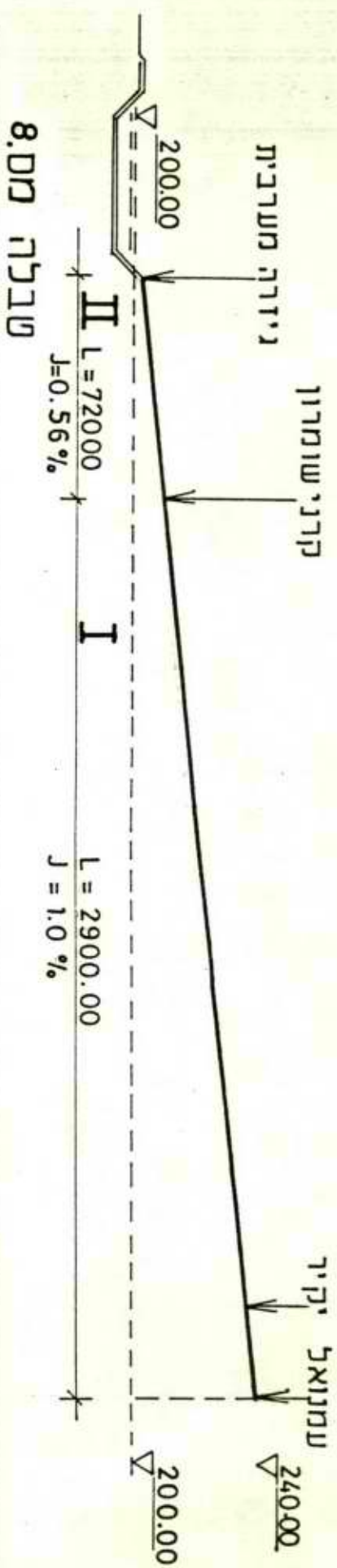
6. תאור המפעל התת-אזורי - עמנואל המוצע (ר' שרטוט מס' 7)

המפעל המוצע מורכב מקו מאסף ראשי, מתקן טיפול ומערכת סילוק.

6.1 קוטר הקו:

בטבלה מס' 8 מתואר חתך לאורך הקו המאסף מעמנואל למכון המרכזי של המפעל התת-אזורי. כן מוצגות שם ספיקות ממוצעות ומקסימליות הצפויות בקו בשלבים שונים והקוטר המתאים לכל שלב.

עקב העובדה שהערוץ, בעל הטופוגרפיה הקשה מוכרז גם כשמורת טבע, מומלץ להניח כבר בשלב המידי קו בקוטר שיספיק לשלב הפיתוח המלא של האזור, ולהמנע בכך מהצורך בהנחת קו מקביל נוסף עם התפתחות האוכלוסיה בעמנואל.



תוספת אבולוס י"ה ערבית 50000																
קטע	צרכנים	שלב "א"			שלב "ב"			שלב "ג"								
		ממוצע ⁽¹⁾	מקסימום	ממוצע ⁽¹⁾	מקסימום	ממוצע ⁽¹⁾	מקסימום	ממוצע ⁽¹⁾	מקסימום							
I	עמנאל יקיר	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾					
		8"	109	8"	118	8"	245	10"	349	12"	722	16"	548	14"	1134	18"
II	קרני שומרון מרכז גזרה מזרחית קרניים	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾	מפיקה ⁽²⁾
		8"	138	8"	152	8"	314	12"	433	14"	896	18"	632	16"	1308	20"

נבדקה אפשרות ליצור איגום במעלה הקו ובכך להקטין את קוטרו. התברר שקשים באיתור שטח, בנוסף לבעיות המתעוררות באיגום שפכים, מצריכים פתרון שעלותו רבה מהרווח בהקטנת קוטר הקו.

לפיכך מומלץ להניח קו גרביטציוני מצנורות בקוטר מתאים לספיקת השיא בשלב ג' כדלקמן:

קטע	אורך הצנור	ספיקת שיא	שיפוע	קוטר הקו
1	2,900 מ'	722	1.00%	16"
2	720 מ'	896	0.56%	18"
סה"כ	3,620 מ'			

במעלה נחל קנה חזוייה אוכלוסיה ערבית של 50,000 נפש. כפי שמוצג בטבלה מס' 8, שרות מלא של אוכלוסיה זו, במלוא צריכת המים החזויה עבורם, יחייב הגדלת קוטר הקו ל- 18"-20".

עקב אי הוודאות של קצב גדול האוכלוסיה היהודית והערבית באזור, מומלץ על קוטר קו 16"-18" הנותן להערכתנו תשובה ל- 20 עד 30 השנים הבאות. נבדקה אפשרות להקטין את קוטר הקו ע"י הפיכתו לקו סגור וניצול מלא של השיפוע הטבעי. תאור החתך לאורך נתון בשרטוט מס' 8 ובו ניתן לראות שהשיפוע שנלקח מקביל לשיפוע הטבעי של הנחל. אי לכך המסקנה היא שבטול השוחות בקו (למעט 700 המטרים האחרונים) לא ישנה המשטר ההידראולי בקו - דהיינו לא יאפשר הקטנת הקוטר. יתר על כן קו סגור מחייב טיפול מוקדם בשפכים דבר המסתבך כאשר מדברים בכמויות הגדולות של הישוב עמנואל.

בתכנון הראשוני נלקחו בחשבון כ- 50 שוחות בקורת לאורך הקו (כ- 70 מ' בין שוחה לשוחה). במידה ויתעוררו בעיות של חבלה בשוחות, או של השתלבות השוחות בנוף, ניתן לצמצם את מספרם לכ- 30 ולנקוט באמצעי נגד שונים כדלקמן:

- תוספת סגירה של רשת פלדה עם מנעול למניעת פתיחת התא ע"י גורמים לא רצויים.
- השוואת התא והרשת שעליו ע"י צביעה מתאימה, שתילת צמחיה בסביבתם וכו'.

6.2 מתקן לטיפול בשפכים

6.2.1 מיקום

לאחר סיורים בשטח אותר שטח של כ- 30 דונם המתאים להקמת מתקני טיפול באגנים פתוחים. הקמת מתקן במקום תחייב הסדרת נחל קנה בסביבות המתקן.

6.2.2 שיטת הטיפול

כאמור נבדקו שיטות טיפול העונות על שני קטריונים:
- טיהור המסוגל להבטיח איכות מינימלית דרושה לקולוזים שיסולקו להשקית יער (800-1000 - 55-60-40).

- פשטות בתחזוקה ותפעול בגלל ריחוק המקום.

אי לכך נבדקו שלוש אפשרויות:

א. אגנים אנארוביים ואארוביים.

ב. אגנים פקולטטיביים עם סחרור.

ג. אגנים מאוורים.

ממצאי הבדיקה שניתן לראות בטבלה מס' 9, מראים שאין די שטח לאגנים אארוביים מעבר לשלב המידי. גם באגנים פקולטטיביים עם סחרור נדרש בשלב ב' שטח גדול מהקיים. האלטרנטיבה היחידה המתאימה גם לשלב פתוח מלא היא זו של אגנים מאוורים.

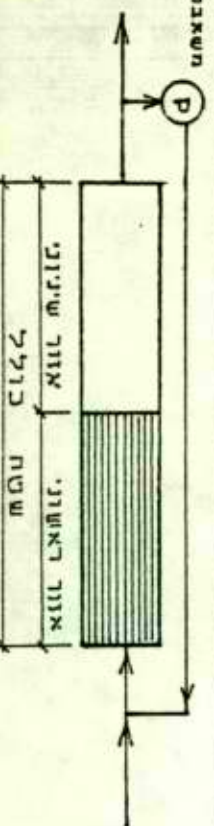
שיטות טיפול מתוחכמות יותר מסוג בוצה משפועלת, אוור נמשך, לא מוצעות בגלל קושי בהפעלה ותצרוכת אנרגיה גבוהה הכרוכה בהפעלתה.

אי לכך מומלץ להקים בשלב המידי אגנים אנארוביים ואארוביים. האגנים האארוביים יבוצעו לעומק 1.8 מטר, כך שניתן בשלב מאוחר יותר להפעילם כאגנים פקולטטיביים מסוחררים. אם יתעורר מטרד של ריח, ניתן להפוך מייד את האגנים האנארוביים למאוורים. אגנים מסוחררים בשלב ראשון אינם מביאים חסכון גדול בשטח הדרוש וקשיים יותר מבחינת הפעלה. (תכנון ראשוני של מתקן המוצע ראה שרטוט מס' 7).

טבלה מס. 9 - שיטות טיפול אפשריות במפעל המזע

שלב "א"	שלב "ב"	שלב "א"	יחידה	נחוני בסיס
אובלויסיה				
57200	26800	9400	מ"ף ליום	- ממזע שנתי
9150	3750	1320	מ"ף ליום	מקומות יומי (K ₁ = 1.45)
13270	5440	1900	מ"ף לשעה	מקומות שעות (K ₂ = 3.00)
1144	470	164	ק"ג ליום	לפי 50 גרם לנפש ליום
2860	1340	470	ק"ג ליום	
שיטות טיפול				
אגנים אנארוביים (עומק 3 ÷ 5 מ')				
			דונם	פרמטר תיכנוני: ק"ג עח"ב\דונם\יום
7.15	3.35	1.18	מ"ף	- שטח פני מים דרוש (נטר)
25000	11700	4100		- נפח ממזע (לפי 3.5 מ' עומק)
				זמן השהיה - יום ממזע 3.1 יום
				- יום שיא 2.2 יום
1430	670	240	ק"ג ליום	כמות עח"ב בקולחים (לפי יעילות טילוז' של 50%)
אגנים אארוביים (עומק 1.2 מ')				
			דונם	פרמטר תיכנוני: ק"ג עח"ב\דונם\יום
	53.6	19.2	מ"ף	- שטח פני מים דרוש (נטר)
	64300	23900		- נפח
				זמן השהיה ליום שיא ~ 17 יום

משאבת לסיחור



אגנים פקולטיביים (עומק 1.80 מ')

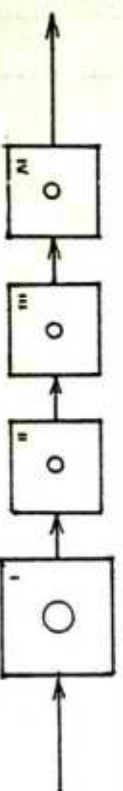
פרמטר תיכנוני:

- עבוד השטח הכללי(נטר): 20 ק"ג עח"ב\דונם\יום
- עבוד אזור הראשוני(נטר): 40 ק"ג עח"ב\דונם\יום

טבלה מס. 9-2

שלב "ג"	שלב "ב"	שלב "א"	יחידה	נתונים עקריים : ללא טיפול ראשוני לאחר טיפול ראשוני
	67.0	24.0	דונם	שטח כוללי - שטח פני מים דרוש
	33.0	12.0	- "	- אזור ראשוני
	33.5	12.0	- "	שטח כוללי
	17.0	6.0	- "	אזור ראשוני
	460	160	מ"ק לשעה	סידור (ז"ו)
	135000	47000	kWh/year	תצרוכת אנרגיה

אגנים מאוורים (עומק 3.0 מ')



פרמטר היבנוני :				זמן השהיה תצרוכת אנרגיה ממוצעת		נתונים עקריים :	
	1.0	1.0	1.0	1.5	6	יום	נפח אגנים דרוש
	2	2	2			W/m ³	
19900		8162		2856		מ"ק	
13266		5441		1904		- "	
59700		24485		8569		- "	
6.63		2.720		0.952		דונם	שטח אגנים נטו
4.42		1.814		0.635		- "	
19.90		8.162		2.857		- "	
200		81.70		28.60		kW	הספק מותקן
1470000		600000		210000		kWh/year	תצרוכת אנרגיה

פתרון נושא השפכים באגן היקוות נחל קנה הוא בהובלת השפכים במובל סגור אל אזור השפילה, שם יבוצעו הטיפול והסילוק.

שלב ראשון של ביצוע המפעל האזורי יהיה ביצוע המפעל התת-אזורי עמנואל, אשר יכלול המרכיבים הבאים:

- מאסף ראשי בקוטר "18"-16" ובאורך כ- 4 ק"מ, אשר יונח לאורך אפיק נחל קנה מעמנואל ועד לאתר מתקני הטיפול.
- מתקני טיפול בשפכים מבוססים על אגנים פתוחים על שטח של כ- 30 דונם ברוטו. בשלב ראשון יופעלו מתקני הטיפול כבריכות אנארוכיות ובריכות אירוביות. בשלב שני יופעלו האגנים הארובויים כאגנים תקולטטיבים מסוחררים.
- מתקני הסילוק יכללו תחנת שאיבה ומערכת פזור על מדרונות הנחל על בסיס הנסיון שיצטבר עם מערכת הפזור המבוצעת כיום עבור עמנואל.
- עלות ביצוע המפעל התת-אזורי היא 69.4 מליון שקל במחירי יוני 1983.

2311.6

מחירי יוני 1983

משתנות (מליון שקל)	הוצאות שנחיות קבועות (מליון שקל)	סה"כ השקעה (מליון שקל)	מחיר יחידה (שקל)	כמות	יחידה	תאור העבודה
						חלופה 1
						שלב א' (9,380 נפש - גוש עמנואל)
						קו מאסף לגוש עמנואל
		16.0	5,500	2,900	מ"א	צינור א"צ 16" 1.1
		4.3	6,000	720	"	" " " 1.2
	0.20	20.3				סה"כ סעיף 1
						קוים מחברים בגוש עמנואל
		2.2	4,400	500	מ"א	לגוש קרני שומרון 12" 2.1
		1.9	3,800	500	"	10" 2.2
		1.6	3,150	500	"	ליקיר צינור א"צ 8" 2.2
		3.8	3,800	1,000	"	לנופים " " 10" 2.3
	0.10	9.6				סה"כ סעיף 2
						זכון טיהור מרכזי - אגני חמצון בשטח של 26 דונם, עומק 1.2 מ'
		13.5	600	22,500	מ"ק	עבודות עפר 3.1
		2.5			קומפלט	מתקני שליטה ובקרה (20% מעבודות עפר) 3.2
	0.48	16.0				סה"כ סעיף 3
0.40	0.02	7.0			קומפלט	ערכת סילוק בהשקיית חלקות יער (480 דונם).
--	0.01	4.5	4,500	1,000	מ"א	4.1 תחנת שאיבה בהספק 100 קוט
	0.24	12.0	25,000	480	דונם	4.2 קו סניקה 12" 4.2
0.40	0.27	23.5				רשת להשקיית חלקות יער 4.3
0.40	1.05	69.4				סה"כ סעיף 4
						סה"כ שלב א'
						לב ב' (26,805 נפש בגוש עמנואל + 6,525 נפש בגוש נירית)
						שלמת קוים מחברים בגוש עמנואל
		3.0	3,800	800	מ"א	5. ליוספיה קו א"צ 10" 5.
		6.6	4,400	1,500	"	לגוש קרני שומרון " " 12" 5.
		4.8	3,150	1,500	"	למעלה שומרון " " 8" 5.
	*0.46	14.4				סה"כ סעיף 5
						זכון טיהור מרכזי - מעבר לאגנים מאוררים בשטח של 8.0 דונם עומק 3.0 מ'.
		15.0			קומפלט	6.1 עבודות עפר, גידור, מבני בטון, ציוד אלקטרו מכני, ציוד חשמלי (ממוצע לפי נחוני A.P.A.)
		4.0			קומפלט	6.2 קו חשמל, דרך שרות ושגנות תוספת 25%
1.80	1.30	19.0				סה"כ סעיף 6

בהישוב הוצאות אחזקת המתקנים נלקח בחשבון שיש להמשיך לתחזק מתקנים שנבנו בשלב קודם וממשיכים לפעול. (הערה זאת מתייחסת לכל המקומות המסומנים ב *)

הוצאות שנתיות		סה"כ השקעה (מליון שקל)	מחיר יחידה (שקל)	כמות	יחידה	תאור העבודה
משותפות (מליון שקל)	קבועות (מליון שקל)					
1.5	0.05	1.5				הגדלת מערכת סילוק בהשקיה (תוספת 880 דונם) 7.1 הגדלת תחנת השאיבה 7.2 הארכת קו הסניקה (10") 7.3 הגדלת שטח השקיית חלקות יער
	0.04	4.10	4,100	1,000	קומפלט מ"א	
	*0.68	22.0	25,000	880	דונם	סה"כ סעיף 7
1.50	0.77	27.6				קו מאסף לגוש ניריה - אורנית קיום מחברים בגוש ניריה - אורנית
--	0.65	65.1	7,000	9,300	מ"א	9.1 קו לניריה 10" 9.2 קו לאלקנה ג' 8" 9.3 קו לשערי תקווה 10" 9.4 קו לצמרות 8" 9.5 קו לאורנית 8" 9.6 קו לחבלה 8"
		5.7	3,800	1,500	מ"א	
		6.3	3,150	2,000	"	
		1.9	3,800	500	"	
		1.6	3,150	500	"	
		1.6	3,150	500	"	
		6.3	3,150	2,000	"	
	0.30	23.4				סה"כ סעיף 9
						מכון סיהור אזורי - אגנים מאוררים בשטח של 2.0 דונם, עומק 3.0 מ'. (בשלב זה משרת את גוש ניריה - אורנית בלבד. 6,525 נפש)
		6.0				10.1 הנדסה אזרחית וציוד (ר') פירוט הנושאים בסעיף 6.1) קומפלט
		1.5				10.2 תוספת 25% " " " (6.2 "
0.51	0.60	7.5				סה"כ סעיף 10
3.81	4.08	157.0				סה"כ שלב ב'
	0.43	43.2	6,000	7,200	מ"א	<u>שלב ג'</u> (70,320 + בגוש עמנואל+9,380 בפס בגוש ניריה) קו מאסף בין עמנואל לגוש ניריה - קו א"צ 18"
						הגדלת מכון סיהור אזורי לקליטת שכני גוש עמנואל וניריה, בשטח 25 ד', עומק 3.0 מ'.
		32.0			קומפלט	12.1 הנדסה אזרחית וציוד א"מ (ר') פרוט בשלב ב')
		8.0			"	12.2 תוספת 25% (" ")
5.4	2.80	40.0				סה"כ סעיף 12
	*1.22					הוצ' שנתיות במחקנים קיימים (משלב א' ו-ב')
5.40	4.45	83.2				סה"כ שלב ג'

ת א ו ר ה ע ב ו ד ה		יחידה	כמות	מחיר יחידה (שקל)	סה"כ השקעה (מיליון שקל)	הוצאות שנחיות	
						קבועות (מיליון שקל)	משכורות (מיליון שקל)
<u>חלופה 2</u> <u>שלב א'</u> (9,380 נפש - גוש עמנואל) קו מאסף לגוש עמנואל $\phi 16$ - 2.9 ק"מ, $\phi 18$ - 0.72 ק"מ (כמו בחלופה 1) קוים מחברים בגוש עמנואל $\phi 12$, $\phi 10$, $\phi 8$ (כמו בחלופה 1) מכון טהור אזורי - אגנים מאוררים בשטח של 3.0 דונם, עומק 3.0 מ'. 3.1 הנדסה אזרחית וציוד א"מ 3.2 תוספת 25%							
		קומפלט			20.3	0.20	
		קומפלט			9.6	0.10	
					7.5		
					2.0		
					9.5	0.70	0.63
					43.2	0.43	
					65.1	0.65	
					147.7	2.08	0.63
<u>שלב ב'</u> (סה"כ 33,330 נפש) השלמת קוים מחברים בגוש עמנואל $\phi 12$, $\phi 10$, $\phi 8$ (כמו בחלופה 1) קוים מחברים בגוש ניריה $\phi 10$, $\phi 8$ (כמו בחלופה 1) הגדלת מכון טיהור אזורי - אגנים מאוררים בשטח של 10.0 ד' 8.1 ציוד אלקטרו מכני ומתקנים שונים (סיכום ההשקעות בחלופה א' סעיפים 6.1 + 10.1) 8.2 25% תוספת (הונח שאין צורך להוסיף על השקעה בשלב א') הוצ' שנחיות במתקנים קיימים							
					14.4	*0.46	
					23.4	0.30	
					21.0	1.60	2.20
					-	-	-
					-	* 0.90	
					58.8	3.26	2.20
<u>שלב ג'</u> (סה"כ 70,320 נפש) הגדלת מכון טיהור אזורי - כמו בחלופה 1 10.1 ציוד א"מ ומתקנים שונים סיכום השקעות בחלופה א' סעיף 12.1 10.. 25% תוספת (הונח שאין צורך להוסיף על ההשקעה בשלב ב') הוצ' שנחיות במתקנים קיימים							
					32.0	2.80	-
					-	-	-
					-	* 1.62	
					32.0	4.42	5.40

הוצאות שנחיות		סה"כ השקעה (מיליון שקל)	מחיר יחידה (שקל)	כמות	יחידה	תאור העבודה
משתנות (מיליון ₪)	קבועות (מיליון שקל)					
						חלופה 3 שלב א' מכוני סיהור מקומיים לכל ישוב בנפרד בגוש עמנואל - מכונים קומפקטיים בשיטת Extended Aeration כדוגמת אלו המיוצרים ע"י חברת TERMAX, ולהלן פירוט מחיר כולל של מכון כנ"ל בכל ישוב בנפרד.
0.86	0.60	20.0	קומפלט			1.1 עמנואל
0.23	0.21	7.0	קומפלט			1.2 קרני שומרון, מרכז ומזרח + קרניים
0.14	0.12	4.0	קומפלט			1.3 קרני שומרון מערב
0.04	0.07	2.25	קומפלט			1.4 מעלה שומרון
0.04	0.07	2.25	קומפלט			1.5 י ק י ר
0.08	0.07	2.25	קומפלט			1.6 נופים + יוספיה
		37.75				סה"כ מכונים בלבד
		5.65				15% תוספת עבור הנדסה אזרחית ושונות.
1.38	1.13	43.40				סה"כ סעיף 1
-	-	-				מערכת סילוק בהשקיית חלקות יער בגוש עמנואל 2.1 מערכת קיימת ליישוב עמנואל (רשת השקיה בשטח 200 דונם + תחנת שאיבה). 2.2 תוספת תחנת שאיבה לעמנואל בהספק 10 קו"ט 2.3 הגדלת שטחי השקיה חלקות יער.
0.20	0.06	3.0				סה"כ דרוש 480 ד' סה"כ קיים בעמנואל 200 ד' סה"כ הגדלה 280 ד'
	0.14	7.0	25,000	280	דונם	סה"כ סעיף 2
0.20	0.20	10.0				סה"כ שלב א'
1.58	1.33	53.4				
3.28	2.85	65.9				שלב ב' הגדלת מכוני סיהור מקומיים בישובי גוש עמנואל - במעבר משלב א' לשלב ב'. יש להגדיל את המכונים הנ"ל בכ-150% ובהתאם לכך סה"כ ההשקעות וההוצאות בגוש הוא כדלקמן.
	0.03	3.0	3,000	1,000	מ"א	הגדלת מערכת סילוק להשקיית חלקות יער בגוש עמנואל 4.1 תוספת קו סניקה 8" בתחנת עמנואל (הנזכרת בסעיף 2.2 בשלב א'). 4.2 הגדלת שטחי השקיה ב-880 דונם (כמו בחלופה 1, סעיף 7)
0.50	*0.64	22.0	25,000	880	דונם	סה"כ סעיף 2
0.50	0.67	25.0				
--	0.30	23.4				קוים מחברים בגוש ניריה 10", 8" (כמו בחלופה 1).
	0.65	65.1				קו מאסף לגוש ניריה 20", 93 ק"מ (כמו בחלופה 1).
0.51	0.60	7.5				מכון סיהור אזורי - אגנים מאוררים בשטח של 2.0 דונם (בשלב זה לגוש ניריה בלבד - סה"כ 6,525 נפש, כמו בחלופה 1 סעיף 10).
4.29	5.07	186.9				סה"כ שלב ב'

הוצאות שנתיות		סה"כ השקעה (מיליון שקל)	מחיר יחידה (שקל)	כמות	יחידה	ת א ו ר ה ע ב ו ד ה
משתנות (מיליון שקל)	קבועות (מיליון שקל)					
5.40	0.20	20.3				יב ג' מאסף לגוש עמנואל "16"-18"
	0.24	24.0				ים מחברים בגוש עמנואל "12", "10", "8" (כמו שלב א' וב' בחלופה 1)
	0.43	43.2				מאסף עד לגוש ניריה "8" 7.2 ק"מ (כמו שלב ג' בחלופה 1)
	2.80	40.0				דלת מכון סיהור אזורי (כמו חלופה 1 סעיף 12).
	*0.80					יצ' שנתיות, במתקנים קיימים
5.40	4.47	127.5				סה"כ שלב ג'

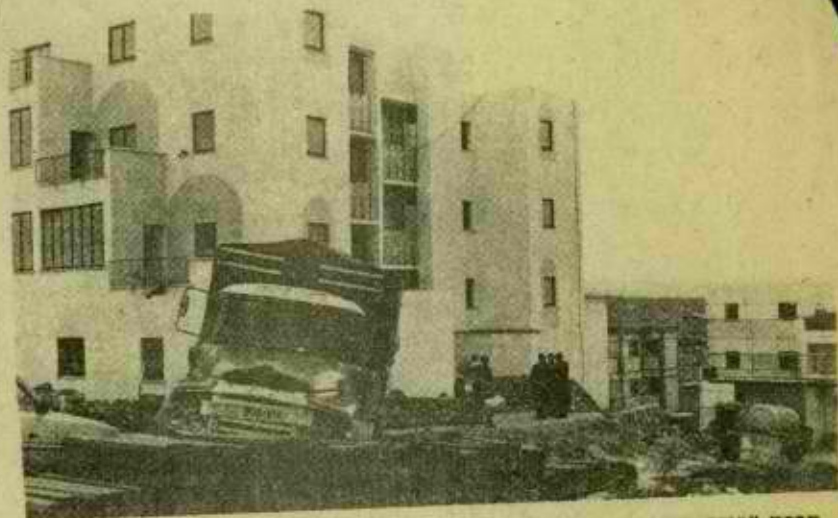
תאור העבודה						שלב ב'		שלב ג'	
		השקעה (מיליון שקל)		הוצאות שנתיות קבועות		השקעה (מיליון שקל)		הוצאות שנתיות קבועות	
סה'כ חלופה א': חלופה א' נבדלת מחלופה 1 בשלבים ב' ו-ג' בלבד. להלן פירוט השינויים בשלבים הנ"ל.									
השקעות נוספות									
זאספ לגוש ניריה ("Ø10", 9,300 מ"א לפי 3,800 ש' למ"א)									
טיהור מרכזי לגוש עמנאל - כולל סיפול שלישוני (סה"כ 26,805 נפש).									
2.1 תוספת השקעה בהכשרת המכון לבצוע טיפול שניוני בשלב ג'									
2.2 " " " " " " שלישיוני בשלב ג'									
סה"כ סעיף 2									
לח מכון טיהור אזורי לפי צרכי גוש ניריה בלבד - 13,140 נפש, (הגדלה פי ל המכון שנבנה לפי חלופה 1 שלב ב', ראה סעיף 10 שם)									
סה"כ השקעות נוספות									
השקעות נוספות									
זאספ לגוש ניריה ("Ø20", 9,300 מ"א לפי 7,000 ש' מ"א)									
זאספ בין גוש עמנאל לגוש ניריה ("Ø18", 7,200 מ"א לפי 6,000 ש' מ"א)									
לח מכון טיהור אזורי. (כנדרש לפי חלופה 1, שלב ג', סעיף 12 שם).									
סה"כ השקעות נוספות									
סה"כ השקעות נוספות נטו									
סה"כ השקעות בחלופה 1									
סה"כ השקעות בחלופה א'									
ג'									
ל' פירוט השינויים בחלופה א' לעומת חלופה 3.									
השקעות נוספות									
ים מקומיים לטיפול שניוני ושלישוני בגוש עמנאל.									
1 תוספת מתקנים לטיפול שניוני בשלב ג' (תוספת של 100% לעלות המתקנים בשלב ב').									
1 תוספת טיפול שלישוני למכונים המפורטים בשלב ב' בחלופה 3. תוספת של כ-200% לעלות מתקני טיפול שניוני בלבד).									
ימים מקומיים לטיפול שניוני ושלישוני בגוש ניריה:									
: מכונים לטיפול שניוני: - ניריה									
אלקנה + שערי תקווה									
צמרות + אורנית									
ח ב ל ה									
סה"כ מכונים בלבד									
15% תוספת עבור הנדסה אזרחית									
סה"כ סעיף 2.1									
: תוספת עבור טפול שלישוני (תוספת של כ-200% לעלות מתקני טיפול שניוני בלבד).									
סה"כ השקעות נוספות									

שלב ג'			שלב ב'			תאור העבודה
הוצאות שנחיות		השקעה (מיליון שקל)	הוצאות שנחיות		השקעה (מיליון שקל)	
משתנות	קבועות		משתנות	קבועות		
-	0.89	87.5	-	-	-	<u>עות נחסכות</u> ס מחברים בגוש עמנואל (ראה' שלב ג' בחלופה 3) { ראה סעיפים 8, 9, 10 מאסף בגוש עמנואל מאסף גוש עמנואל - גוש נריה
-	-	-	-	0.95	88.50	ס מחברים בגוש ניריה { ראה סעיפים 5, 6 בחלופה 3 (שלב ב'). מאסף לגוש ניריה
5.40	3.60	40.0	0.51	0.60	7.5	ן סהור אזורי (סה"כ ההשקעות בשלבים ב' ו-ג' בחלופה 1)
	4.49	127.5	0.51	1.55	96.0	סה"כ השקעות נחסכות
19.94	18.13	449.1	1.58	0.99	-7.35	סה"כ השקעות נוספות נטו
	4.49	127.5	4.29	5.07	186.9	סה"כ השקעות בחלופה 3
25.34	22.62	576.6	5.87	0.06	179.6	סה"כ השקעות בחלופה 3א'

ערב שבת
ירושלים

121111 1986

מצולץ



חברת "כוכב השומרון" חונכה השבוע את שכונת "ברקת" (אתר רבקה) בעיר עמנואל שבשומרון וזאת עם כניסתו של שתי המשפחות הראשונות מתוך 80 שתאכלסנה את הדירות בחודשים הקרובים ועוד כ-200 תוך מספר חודשים. בתמונה משאית פורקת את תכולת דירתו של המתישב הראשון בשכונה זאת משה גורן אב ל-8 ילדים

מרגלית. "מה ש"

האחרון שלנו לצאת מחבוצ. את
הדירה הזאת קיבלתי מעמיתגור.
עוד כשהייתי רווק. הבטוח לי

הד הקריות
קרית מוצקין
11.11.1986



דסי בן-דוד, מרגלית וחמוקם בן 10 החודשים ישראל. על סף יאוש.

קרקעות: מדוע שמיר לא נחקר

שת כדי לברר אם ידע לפני השיחה שרקל יבקש מעינב לתרום לליכוד, או שנושא התרומות הועלה בהפתע. זאת ועוד: חקירתו של שמיר מתבקשת לא רק לעניינו שלו, אלא גם לעניינו של מיכאל רקל, שתיק המשטרה נגדו מונח על שולחן היועץ המשפטי לממשלה למתן הכרעה.

השבוע שאלתי גורם בכיר בפרק ליתות המדינה מדוע לא נחקר שמיר. בתגובה נמסר לי, כי החקירה בפרשת הקרקעות טרם הסתיימה והמורכב בחקירה מסוכנת. אין להבין מתגובה זו, אמר לי אותו גורם בכיר בפרקליטות, כי שמיר יוזמן בעתיד כדי שימסור את גרסתו. "אנחנו בודקים את הנושא שוב ושוב", אמר הגורם המוסמך.

עינב נחקר בפרשה זו ב-7.11.85. האם ההחלטה לגבות הודעה משמיר היא כה מורכבת עד כי חצי שנה לא הספיקה לפרקליטות? התנהגותה בעניין זה של הפרקליטות, שהי חוקרים כבולים למעשה להחלטות עומדת בסתירה לשיעור הראשון שמקבל חוקר טירון במשטרת ישראל: יש לחקור מזה ככל האפשר את המעורבים. בגלל אפשי רות אוכייקטיוויות של אובדן זיכרון ובמיוחד בגלל חשש מפני תיאום עמדות. והרי מדי יום נשלחים עשרות חשודים לבתי מעצר מצ חנינים משום שהמשטרה מנפנפת בצירוף החשש מפני תיאום עמדות בעת ניהול חקירותיה.



רקל: פגישה בלשבת שמיר



עינב: הייתי תורם פחות

בגנפד, בנושא התרמה למפלגה. פקד אלוך: מה היה המניע שלך לתרום כספים לליכוד? עינב: ראשית, האמנתי שהליכוד בתנופה, יגרום להתיישבות יהודית ביהודה ושומרון וזה תאם גם את דרך השקפתי וגם טוב לעסקים שלי. מוכן שפעולות הליכוד ליישוב יהודה ושומרון תורמות לקידום האינטרסים שלי אישית בשטח. שאלה: לולא עסקת בקרקעות בי"ש, האם היית נענה לפניית הלי כוד או לפניית אבי צור ורקל ותורם כספים לליכוד? עינב משיב: אולי הייתי תורם, אבל מעט.

בהמשך הודעתו מספר עינב כי תרם עשרת אלפים דולר (בשקלים) למבצע הסעות ביהודה ושומרון, מימן פגישה של ראשי מבצע ההסעות במלון בתליאביכ ותרם לקיבוץ בית"ר מיליון שקל. השאלה המתעוררת היא: מדוע לא נחקר יצחק שמיר? הוא הרי אמר לעינב כי יפנה לשר המשפטים - כך סיפר עינב במשטרה - באותה פגישה שבה ביקש רקל תרומות לליכוד. ניסיון החקירות הגישות כישר אל מלמד, כי חקירת אישיות ציבורית בכירה מאוד כרוכה באי שור פרקליטות המחוז, המטפלת בתיק, ואף באישורו של היועץ המשפטי לממשלה. חקירתו של ממלא מקום ראש הממשלה מתבק

כספים לבחירות. נקבעה לי פגישה עם ראש הממשלה יצחק שמיר כמצודת זאב בתליאביכ. היתה בינינו שיחה שבה נכח גם רקל. שוחחנו על נושאים אישיים מהעבר ואחר כך הסברתי לו את נושא הקרקעות והבעיות ברכישות. עקב הכתבות בעיתונות וההגבלות שהיו או על ידי משרד המשפטים. "באותו זמן הוא שמע הכל ואמר שינסה לברוק את הנושא עם שר המשפטים. הוא, כלומר רקל, בנוכחות שמיר, הסביר לי את המצב הקשה של הליכוד מבחינה כספית לפני הבחירות וביקש שאתרום למפלגה. אמרתי שאני אעשה הכל. רקל ואני יצאנו החוצה. פגשנו את אבי צור, ואז הצעתי להם שיומנו את כל היום העוסקים בקרקעות למשרד ראש הממשלה כדי שהוא ישמע מכל יום אילו בעיות עומדות בפניו בשטחים ויראה אם לעזור להם. לאחר מכן - שאבי צור יטפל בנושא הכספים. (וזהו הדימוי יתרמו למפלגה שלא בנוכחות ראש הממשלה. כשביל לא להבין אותו. נקבעה פגישה במשרד ראש הממשלה בירושלים שבה נכחו מרבית סוחרי הקרקעות והיוזמים. שמיר שמע את כולם ואמר שיעזור ויטפל בצורה כללית בכל הנושאים ששמע. לאחר מכן יצא מר שמיר עם מיכאל רקל, ואבי צור קבע פגישות עם היוזמים

התסריט הבא הוא דמיוני: תחת מעטה של סודיות מנהלת המשטרה חקירה נגד סגן ראש עיריה. קבלן הבונה באותה עיר סיפר למשטרה, כי סגן ראש העיריה "סידר" לו (לקבלן) פגישה עם ראש העיריה ערב הבחירות האחרונות לרשויות המקומיות. הקבלן נחשב לאוהד של המפלגה. שראש העיריה וסגנו הם מראשיה. השלושה נפגשו כלשבת ראש העיריה. לקבלן היו סיבות טובות להיות מרוצה מהפגישה. לאחר שראש העיריה אמר לו כי ישוחח עם ראש אגף התכנון בעיריה בנוגע לבנייתו שלו ושל קבלנים נוספים שנגרמות על ידי אותו אגף. באותה פגישה סיפר סגן ראש העיריה על מצבה הכספי הקשה של המפלגה וביקש מהקבלן כי יתרום כספים למפלגה. כסופו של רכר, הקבלן וקבלנים אחרים תרמו כסף לאותה מפלגה.

החוקר שנבנה את ההודעות מר קבלן, שאלו מה הגיע אותו לתרום את הכסף שתרם. על כך השיב הקבלן: אני אמנם איש מפלגתם של ראש העיריה וסגנו, אולם אלמלא אמרו לי כי יקדמו את עסקי הבנייה שלי בעיר, הייתי תורם פחות מכפי שתרמתי. הקבלן נחקר במשטרה וחונש נגדו כתב אישום באשמת מתן שוחד ותיווך לשוחד. סגן ראש העיריה נחקר ועניינו מונח על שולחן של היועץ המשפטי לממשלה. ראש העיריה לא נחקר כלל. המשטרה לא ביקשה אפילו את תגובתו בעניין.

סיפור החקירה המשטרית המד בא לעיל אינו אלא פרי הדמיון, אולם נסיבותיו דומות לפרטים שמסר בהודעותיו במשטרה סוחר הקרקעות שמואל עינב (62). מעינב נגבו כמה הודעות על ידי פקד ינאל אלוך מהיחידה לחקירת פשעים חמורים במטה הארצי. ההודעות הוצגו השבוע עם פתיחת שלב ההוכחות במשפטו. הוא מואשם כמתן שוחד לאבי צור ותיווך לשוחד בין צור ליום יצחק נאי, הבונה ביהודה ושומרון. האירועים הנוכחים בכתב האישום מתייחסים לערב הבחירות האחרונות לכנסת כ-1984.

מה אמר עינב במשטרה לפקד אלוך סיפר עינב: "יום אחד שאל אותי מיכאל רקל אם אני רוצה לפגוש את ראש הממשלה. הגבתי בחיוב. זאת בקשר לבעיות העומדות בפנינו בקשר לרישום הקרקע והטיפול בקרקעות באופן כללי. כמו כן אמר לי רקל שראש הממשלה ישוחח אתי גם בנושא התרמה

החשש

● חיבר בחולות חולון

החברה להגנת הטבע מנתה לראש עיריית חולון פנחס אילון. בבקשה להקצות שטח של כ-20 דונם חולות בדרום העיר לצורך הקמת שמורת טבע חולית בה יכללו גם החי והצומח בחולות.

הרעיון נולד בעקבות קצב הבנייה הנובר בעיר ובסביבתה והחשש להיעלמות האיטי של החולות על החי והצומח שבהם. אילון אמר לכתבנו, שהוא מתייחס באופן חיובי לרעיון וביקש מהחברה להגנת הטבע שתגיש לו תוכנית מפורטת.

אשר שילוני

נכתבו אינם למשרדו שבזמן נאמר כי יכולע
לז ולבני משפחתו אם ימשיך בתכנית
ההבראה, ויקפה בתכנית ההבראה את חברות
הכניה הותיקות, שהקימו את השלבים
המוקדמים של העיר, ועתה נימנים עם
הנושים. היתה זו אולי תגובה טבעית
לפירסום מיכרז בין חברות בניה, כולל אלה
שכבר בנו בעיר, במטרה לבחור בשח
החברות הזולות ביותר.

■ ■ ■

על שולחנו של נאמן היה מונח דו"ח
כלכלי, שהוכן עפ"י הזמנתו, מאת רואי
החשבון וזהר את וזהר. הדו"ח קבע כי פירוקה
הסופי של החברה יגרום למצב כספי, שבו
הנושים הלא מובטחים: ריירים, קבלנים
וספקים, לא יקבלו כספים על חשבון חובם.
ואילו, הנושים המובטחים, הבנקים, יקבלו
חלק מהחוב. עוד נקבע בדו"ח כי פירוק יגריל
את התחייבויותיה עד ל-26 מיליון דולר.
ואז, חלק גדול של החוב כ-12 מיליון דולר
יהיה לריירים.

מסוכך. נאמן החליט להכין תוכנית בניה
אופטימית, מתוך אמונה כי רק בדרך זו ניתן
יהיה לחדש, לדעתו, את פעילותה של כוכב
השומרון. נאמן התקשר עם חברת אור בהסכם
להשלמת להשלמת 256 יחידות דיור עד
חודש פברואר 1987. חלק מהיחידות כבר
הושלמו. במקביל, פנה לחברת יובל גר
בבקשה להשלים 32 קוטג'ים, שבנייתם החלה
עוד לפני תהליך הכינוס.

פרופסור נאמן הוסמך לתפוס את נכסיה
של החברה בארץ ובחו"ל, ולחקור את
פעולותיה בישראל ומחוצה לה, ואת פעולות
כל מי שהיה קשור לחברה, מיום היוסדה ועד
מועד הפירוק הזמני.

נאמן מינה את חיים שינפלד כמנהל
החברה. הוא עושה עכשיו את העבודה
השחורה בשטח. שינפלד, חבר מועצת עיריית
בני ברק, הוזכר בשעתו כמועמד במקום
ריאלי ברשימת האגודה לכנסת, כנציג גור.
במינוי שינפלד היה מעורב גם זלמן מרגוליס.
השלמת עמנואל רחוקה. התהליך סבוך.
צפויות תביעות ריירים, נושים. תביעות
שונות ומשונות. אבל, המגמה ברורה. עמנואל
נבנת. ארנרייך בחוז. חסידות גור עוקבת
אחרי המהלכים. מרגוליס מוסיף 3 מיליון
דולאר. הוא עשוי שלא להפסיד מכך, בחשבון
סופי. הרחוב החרדי עשה מפרשת-עמנואל
מיתולוגיה. מצוות ישוב הארץ צמודה לכונס
נכסים.

"יחד נאמן"

רמת-גן
20 יוני 1986

THE READER ASKS

• The Reader Asks:

Your in-depth article on rental housing (Rosh Chodesh Iyar) makes it clear that the solution to this problem of affordable housing lies in the hands of the government. Do you believe that pressure on the government can bring the desired results in this area?

Y. Silverberg
Monsey

• YATED Replies:

The effectiveness of consistent pressure is attested to by the announcement last week by Housing Minister David Levy that his ministry is about to begin construction of 500 apartments in central Israel which will be available to tenants at monthly rentals of \$100. This is the first real response to years of lobbying by several groups within the charedi community and is an encouraging indication of what could be achieved if Jews throughout the world would lend their support to pushing the government to initiate similar projects in other parts of the country.

הדפסה

רסקו התחילה בתכנית ההבראה

חברת רסקו הודיעה
אתמול על כיצוע השלב
הראשון בתכנית ההבראה
שלה. החברה מכרה לחברת
ישרם נכסים ב-9.1 מיליון
דולר. רוב התמורה, כ-5.5
מיליון דולר, תשמש
להקטנת החובות לזמן קצר
של רסקו לבנקים. לאחר
פעולה זו נותרה רסקו חייבת
לבנקים 14 מיליון דולר
לזמן קצר יותר התמורה מן
העיסקה משמשה לסילוק
חובות של רסקו לישראל.
רסקו מכרה לישראל את בניין
המשרדים "רסקו 2000" ליד
בורסת היהלומים, את הקומה
התשיעית במגרל שלום.
כמה עשרות יחידות וקרקעות
במקומות שונים.

רסקו מנוהלת כיום על
ידי קבוצת אייבי נאמן-מוטי
תנ"ל, וישראל מנוהלת על ידי
נתן קירש מדרום-אפריקה.
השלב השני בתכנית
ההבראה יהיה הפיכת רוב
החובות לזמן קצר שנותרו,
לחובות לזמן ארוך, וזהר
יושג בין היתר על ידי קבלת
הלוואה לזמן ארוך במסגרת
הסיוע של 80 מיליון דולר
שהממשלה תיתן לקבלנים.
אלעזר לוי

לאומי, נושה של חברתו, תמורת החזרת דרכונו, על מנת שיוכל לנסוע ללונדון לטקס ברית המילה של בנו.

■ ■ ■

ארנרייך, כאמור, פרש מרגוליס שלט בחברה. חרמץ נותר שותף זוטא ולא מוסיף לשווא קיווה ולמן מרגוליס כי יוכל להשתחרר מכינוס הנכסים, תהליך משפיל לגביו, ולמנות את שר האוצר לשעבר, חבר הכנסת יגאל כהן אורגד, תושב אריאל, כמנכ"ל החדש של כוכב השומרון. בעורפו נשפו לא רק הבנקים, אלא גם חברות בניה גדולות מילל בונה, לישיניץ ואברהמי ובניו. 450 דיירים, שלא קיבלו את דירותיהם, למרות

ששילמו על החשבון, החלו להתכנס ולאיים. תביעות כספיות מעוררות כלבים ישנים, ומסלקות עטיפות מעל שקרים מקובלים בחברה הישראלית. הקונצרן ההסתדרותי, סולל בונה, נאלץ לחשוף בפומבי את חלקו בבניית עיר מעבר לקו הירוק, בשעה שתבע

במחלקה: באורח רשמי נודע לנו אמנם מהתקשורת על החגיגה שעשו אנשי החברה על חשבונם של מרגוליס, אבל קיבלנו גם מידע ממקור אחר. עכשיו, אנחנו בתוך הסיפור הזה. אנחנו רוצים לדעת איך עבר כל גרוש, ממי למי, איך, מתי. עכשיו, אחרי שמסך העשן הגדול, הדיבורים הרמים על יישוב הארץ, כל העשן הזה נמוג, אנחנו נחשפים לעובדות הפשוטות, ואנחנו נתאמץ לברר מי קיבל כמה, על חשבון מי, מי שילם מס, מי הברית, הכל".

ארנרייך נעצר והובא בפני שופט בית המשפט השלום בתל אביב, ארי זיו אב, לשם הוצאת פקודת מעצר. נציג מחלקת החקירות של מס ההכנסה, יוסף גולדשטיין, טען באוזני השופט, כי ארנרייך, ואדם נוסף, עסקו בסחר פרקעות ובעיסקות תיווך למיניהן, וצברו הון עתק, מבלי לקיים את הרישומים המתאימים, ומבלי לדווח על הכנסות מתאימות. פרקליטו של ארנרייך, עו"ד אמנון זכרונ

ליוזמים. ארנרייך שלח למרגוליס הצעה לקנות אותו והוצעה, תמורת 10 מיליון דולאר. באותה שעה, קופת החברה היתה מדולדלת. מרגוליס פירש את ההצעה כתרגיל עסקי. לפי מרגוליס, ארנרייך לא מתכוון לקנות אלא למכור. כלומר, למכור את חלקו שלו, לפי מפתח שווי שהיא, ארנרייך, יקבע, על ידי הצעתו לשלם למרגוליס 10 מיליון דולאר עבור חלקו.

מרגוליס הועיק ללונדון את בנו וכמה מנאמניו בחברה, כדי לטכס עצה. החובות שהלכו ותפחו לבנקים, לקבלני המשנה ולספקים, עצרו את הבניה, במחצית 1985. על פי הדיווח שנמסר לו, כלונדון, גם בנו ונאמניו הציגו ניהול כושל. מה שפגע בו יותר מכל, או איים עליו, היו החשדות הכבדים לאי סדרים כספיים. נעלמו סכומי כסף גדולים. מרגוליס לא קיבל תשובה מספקת לשאלה, לאיפה הלך הכסף. מבחינת מרגוליס, עמנואל הצטיירה כאסון מתפתח. על הפרק עמדו אפשרויות אחדות. אחת מהן, פניה לכונס נכסים, על מנת שישחרר את מרגוליס מהצורך לכסות מכיסו את ההפסדים. מרגוליס נחרד גם מהצורך, אם וכאשר, להסביר רישומי מכירות דירות כפולים, אי התאמות משכנתאיות.

אפשרות אחרת, פניה לממשלת ישראל שתבחן סיוע להשלמת העיר, שרבים רצו ביקרה. הוחלט, באותה ישיבה כלונדון, לסלק קודם כל את ארנרייך, כשקט, מהחברה. לא היתה כל כוונה לקבל את הצעתו. לא היתה כוונה לשלם לו, תמורת סילוקו מתפקידו, פיצויים מיוחדים.

הצרות היו כבר נחלת הרחוב החרדי. הצרות והבעות מפני אלפי בתי אב מנושלים, חסרי דירות, מרומים. סוגים שונים של לחץ הופעלו. בין מרגוליס לבין ארנרייך החלה מלחמת התשה עסקית. למרגוליס היה הרכה

מ: להפסיד, מלכו כסו. הוא עלול היה לאבד את מקומו בחצר-גור.

המו"מ הישיר בין הצדדים נמשך 3 חודשים. אנשי מרגוליס הציגו לארנרייך, תחילה, ללכת לבוררות. שמו של הרבי מגור הוזכר כבורר אפשרי. בסופו של דבר החליט, כנראה, ארנרייך כי טוב ציפור קטנה ביד מאשר כמה ציפורי על עצי השומרון, וחתם על הסכם פרישו וויתור על מניותיו. התמורה, חצי מיליון דולר במזומן, מכונית וולוו כחולה, שהפכה לסמל המסחרי שלו, וארבע דירות בבני ברק, שערך נע בסביבות 300 אלף דולר. כן הובטחו לו דמי עמלה בסכום זהה עבור דירות בעמנואל, שהיו מיועדות למכירה, והוחזקו על ידו.

דבר ההסכם פורסם. השמועות על היקפו הכספי של ההסדר נעו מקיצוניות לקיצוניות. הרחוב החרדי, בנסיבות כאלה, מתממה בפנטאסיות, ברכילות, בשנאת חינם, בשמחה לאיד. במובן זה, הרחוב החרדי הינו ישראלי לחלוטין.

מחלקת החקירות של מס ההכנסה בתל אביב התלבשה על ארנרייך. חוקר בכיר

הרחוב החרדי לא היה מוכן לבלוע את נפילת עמנואל • הכלכלה החרדית מנוהלת על פי כללים המיוחדים לה • מרגוליס לא היה יכול לסגת מן העסק • תהליך השיקום מלווה שמועות עכורות, לחצים • לאיפה הלך הכסף? כמה קיבל ארנרייך תמורת פרישתו?

לפרק את החברה. בקשה זו לא נענתה. בסופו של דבר, החליט בית המשפט למנות את עורך הדין יעקב נאמן - פרופסור למשפטים, לשעבר מנכ"ל משרד האוצר, מועמד למשרת שופט עליון, מזוהה עם צעירי המפד"ל, לשעבר שותף של עו"ד חיים הרצוג, היום נשיא המדינה - כמפרק זמני של החברה.

■ ■ ■

למפרק לא היתה כל כוונה לסגור את

החברה, ולהפסיק את בנייתה של העיר. הוא התחייב בפני השופט המחוזי, ר"ר יעקב בוק, להכין תוכנית הבראה, שתביא להשלמת הקמתה של העיר. עבודתו של עו"ד יעקב נאמן, כבר מראשיתה, היתה קשה למדי, מורכבת. נאמן היה צריך להאבק בשמועות, ואלה, הטיפוסיות לרחוב החרדי, היו עכורות, חבלניות. אחת מהן אמרה כאילו נערכת קומבינציה שתבטיח פרעון חובות של הנושים הגדולים, הבנקים, ושל גורמים מיוחסים, כאלה המקורבים לחסידות גור - וקיפוח הנושים הקטנים.

חובות כוכב השומרון נאמדים ב-22 מיליון דולר. זו פרקע פוריה לשמועות. נאמן קיבל

אישיות פוליטית ידועה של השמאל הישראלי, טען כי אין כל ראיות נגד מרשו ותבע לשחררו בערבות. השופט נענה לבקשתו, אך הורה להפקיד את דרכונו של ארנרייך. הדרכון עדיין מופקד במשטרה. את עדותו של מרגוליס האב לא יוכלו חוקרי המשטרה ומס הכנסה לקבל. זו עדות מפתח. אחד ממכריו של מרגוליס, בשיחה שהתקיימה השבוע: "אין לו כל כוונה לבוא לישראל בקרוב. הוא חושש שיוציאו נגדו צו עיכוב יציאה מהארץ".

גם יוסף מרגוליס, הבן, נאלץ לטעום מהטעם המר של הפקדת דרכו. בעיצומו של תהליך הפירוק של החברה, נאלץ להפקיד ערבות של 150 אלף דולר, לבקשת בנק

וינר, המשמש עתה שליח הסוכנות. מבקר המדינה, שברק בשעתו את תיקי-עמנואל, רשם לעצמו עובדות מאלפות לגבי מערכת היחסים המיוחדת בין הממשלה והעיר החדרית. פרק מיוחד מוקדש לחלקו של משרד הבינוי והשיכון, בתקופת כהונתו של וינר כמנכ"ל, בפיתוחה של העיר החדרית. המבקר קובע כי המשרד שילם סכום מיותר של כ-600 מיליון שקל, בערכים של סוף 1984, לחברת כוכב השומרון, כהשתתפות בעבודות תשתית ופיתוח ובקמתם של מוסדות חינוך. דוד לוי הורה לערוך בדיקה פנימית מקפת. זו העלתה כי הפקידות הבכירה במשרד נהגה בתום לב, אך בחלמאות בפרשה זו, ולא העלתה על דעתה אפשרות של מעשה רמאות.

היה עדיין בעליהן של 10 אחוזים, וחרמץ, שהאמין בפרויקט ועבר להתגורר בעיר, מחזיק עדיין ב-8 אחוז מניות. ערכן של אלה, בחברה הנמצאת בכינוס, לא רב. העימות הראשון בין מרגולים לארגונייך, החל לפני שהחברה נקלעה לקשיים הכספיים, שגרמו להפסקת פעילותה. אחרי פרישת שלושת השותפים, נתמנה יוסף מרגוליס, הבן, כיור מועצת המנהלים של כוכב השומרון, וארגונייך כמנכ"ל החברה. כישוריהם הניהוליים של מנהל התלמוד תורה ותלמיד הכולל, מסופקים. ארגונייך, עד עמנואל, לא התמחה בסדרי גודל כאלה. מרגוליס הבן חי, מבחינה עסקית, תחת המטריה של אביו. החברה, אם כן, לא היתה בידיים מיומנות במיוחד.

הוא נהנה מכל רגע. המרחק מתלמוד התורה למסדרונות המפלגות והכנסת, אולי השפיע עליו לא מעט. עמנואל, שעדיין לא ניבנתה, כנתה את ארגונייך.

לארגונייך היה חזון. כסף לא היה לו. הקמת עמנואל היתה כרוכה בהשקעת ענק. מרגוליס מגיע לביקור. אנשי הרב"ה מגור מובילים אליו את פרויקט עמנואל. הרב"ה נתן את ברכתו. מרגוליס נכנס לעסק. הוא מקבל את ארגונייך כחלק מן העסק. ארגונייך מוכר לו כמתרים בשליחות החצר החסידית. מרגוליס בוחר להניח שאת הצד העסקי הוא ואנשיו ירימו, ינהלו. מרגוליס רכש 40 אחוז ממניות כוכב השומרון, באמצעות חברה פנימית קטנה, בי אנד היינ, שהיתה בבעלות בנו יוסף, אז תלמיד בולל ירושלמי. המניות האחרות נחלקו בין היוזמים, וארגונייך שקיבל 10 אחוז. שמו של מרגוליס אמור היה להקנות אשראי לעיר החדרית, וליצור אמון בקרב הווגות הצעירים שתכננו עתידם בעמנואל.

לא עוזב את הארץ

תהליך שיקום העיר עמנואל רחק את ארגונייך, אחד המייסדים. בית המשפט הוציא נגדו צו עיכוב יציאה מהארץ. שלטונות המס עולים עליו. ארגונייך מסרב להתראיין. פרקליטו, אמנון זכרונ, הגיש לבית המשפט נספח, בו הוא מוחה על הפקדת דרכונו. נתבקשתי להפקיד בדחופות את דרכוני ביום שישי לאחר שכבר היה ידוע לי מספר חודשים על חקירה המתנהלת בפעולות חברת "כוכב השומרון". הסכרתי למסורה כי אם הייתי חושש מהחקירה היו לי הזדמנויות רבות מאוד לעזוב את הארץ. יש לי אינטרס להוכיח את חפותי ולהפריך פעם אחת ולתמיד את השמועות כאילו אני בורח או פוחד. כל משפחתי העגיפה ובפרט אשתי תשעת ילדי ונכדי גרים בישראל ומעולם לא עלתה על רעתי המחשבה לעזוב את הארץ. קשה לי להשתחרר מהרושם שיש פה נקמנות אישית של מאן דהוא להשתדל להגיע לכל הפחות להכפשת שמו של אדם כאשר לא יכול להגיע למעלה מזה.

וינר פרש מהמשרד, עפ"י בקשתו. קודם לפרשה זו, ביקש לפרוש. פרשת עמנואל רודפת אחריו. כמנכ"ל המשרד, היה הסמכות העליונה בתשלומי ההקצבות למיניהן.

לא הכל היו מוכנים לקבל בשקט את שיטות העבודה של כוכב השומרון. סגן ראש הממשלה, דוד לוי, הורה להגיש תלונה רשמית למשטרה, ולנקוט בכל האמצעים הדרושים כדי שהכסף, שנחשב אולי "משאבים אבודים", יוחזר. משטרת ישראל נכנסה, איפוא, לתמונה, בעקבות התלונה של משרד הבינוי והשיכון. החקירה נחשד להוצאת כספים מהמדינה כמירמה היתה הראשונה בשורת חקירות משטרתיות הקשורות בכוכב השומרון.

המליצות הגדולות על יישוב הארץ, על עיר חדשה אמיתית, על חלוציות חדשה, עליית המונים, פינו את מקומן למציאות-עסקים ישראלית רגילה. הן עתה, מבצעי פירסום, פוליטיקה, קרקעות, הונאה, כספי ציבור.

הציבור הרחב לא היה מודע לקריסה המתפתחת של עמנואל. הרושם של ההצטרפות הגדולות עדיין עמד באוויר. דו"ח רואי חשבון, שניזון גם מתחזיות אופטימיות של ארגונייך, הבטיח תשואות כספיות אדירות

ולמן מרגוליס לא הסתיר את אכזבתו מניהול העסק. אכזבתו היתה כרוכה בחשש מפני הסתבכות עם חצירגור. הוא עמד להיות מעין "פטרון-גור". ההסתבכות עתידה היתה להגריר אותו כ"אסור-גור".

ארגונייך התבצר במעמד מנכ"ל החברה. הוא בנה עצמו, מבחינה משפטית, לקראת תהליך הסכסוך והפירוק. מרגוליס, בדרך כלל איש עסקים מתוחכם, מצא עצמו, לזכריו, במצב מעורפל ביותר. ארגונייך, מצוייד במסמכי הקמה, בתזכירים ובהסכמים, העלה את עניין זכותו להנות מדמי תיווך מכירת הדירות. נמכרו כאלף דירות. מרגוליס השקיע כסף. ארגונייך השקיע זמן ותעצומות נפש. והנה, לאנשי מרגוליס בארץ החוזר שלמרות ששילם לשלושת היוזמים סכום נכבד עבור חלקם - למעשה, רכש מהיוזמים לא 42 אחוז מניות, אלא רק 18 אחוז, לסענת ארגונייך.

מרגוליס ביקש להרחיק את ארגונייך, מבלי לעורר שערוריה תקשורתית, פוליטית, ופניס'דית. מרגוליס, אם יותר שימוש

בעברית עגתית, לא רצה להיות "הפראייר של ארגונייך". לא התאים לו להיות הפראייר של מנהל תלמוד תורה קטן.

הוא לא היה הפראייר היחיד. לא הרחק ממשרדו הלונדוני, יוכל מרגוליס להפגש עם מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון לשעבר, אשר

הכלכלה החדרית-הישראלית שונה למדי מזו הישראלית החילונית. מעט מאד קבלנים פושטי רגל. מעט מאד בורחים לחו"ל. מעט מאוד לקוחות מרומים. בדרך כלל, לא פונים למשטרה, או לבתי המשפט. המנגנון החדרי הפנימי רואג לאנשיו, גובה את חובותיהם, משקם או משלים בניות מעוכבות. לחצרות החסידיות מערכת כלכלית מבוססת, ותיקה, מרובת שלוחות. ידן ארוכה. הן מתמחות גם בגביית חובות.

נפילת עמנואל איימה על אלפי בתי אב חרדיים, חסידיים ולא חסידיים. ההנהגה של קהיליה זו לא יכולה להרשות לעצמה אלפי בתי אב הרוסים, מרומים, הלחץ, שקוני הדירות בעמנואל, יצרו על ראשי הקהל החרדי היה בלתי נסבל. נפילת העיר איימה על מעמד ראשי הקהל.

מרגוליס קלע עצמו למצב מכיך למדי. ואולי אף מסוכן, מבחינתו. ברגע שהצטרף לפרויקט עמנואל, קיבל על עצמו את הכללים המיוחדים של עולם העסקים של החצרות החסידיות. עסקים שאינם רק עסקים. יציאתו מהפרויקט, אפשרית מבחינה משפטית, אינה כה אפשרית מבחינה אחרת. זו הבחינה החסידית-פוליטית. מרגוליס יודע, ובמקרה זה מותר לאמר יודע היטב, כי חלק מראשי החצרות, שהינם אנשי עסקים מובהקים, תופשים את פרויקט-העיר כעילת קיום, ולא כעסק סתם.

הם לא היו נותנים לו לצאת מזה בנקל. הם עצמם לא יכולים לצאת מזה. רק ארגונייך יכול. למה הוא יכול. כי הוא, ככלות הכול, אדם פרטי. הוא לא הרב"ה. הוא לא הגביר מרגוליס.

תוך כדי תהליך הקמת העיר, פרשו ויטר וחבריו, מנדל וקאופן, מהפרויקט. תמורת המניות שמכרו למרגוליס קיבלו, עפ"י מידע פנימי, למעלה מ-5 מיליון דולר. מרגוליס מצא עצמו תקוע עם 82 אחוז מניות. ארגונייך

מרגולים

לאחר הטקסים, הטלוויזיה, ההצהרות הגדולות, הגיעה מציאות עסקית פשוטה: הון, משקיעים, קרקעות, ניהול כושל, רמאויות, תקציבים ממשלתיים, רישומים כפולים • הדיירים המרומים יצרו לחץ בלתי נסבל על ראשי הקהל החרדי • חסידות-גור זוהתה עם העיר עמנואל. הרב'ה הוצע כבורר

נירחבות וחובקות. בונה עיר, במסורת בוני בני ברק. תורה ויוזמה עסקית. השמים הם הגבול. ארנריך, החי בתוך עמו, קלע עצמו לעסקנות נימצת, בעניין עמנואל. עסקנות, שתדלנות, יוזמה, כשמעליהן מרחף חלום צמיחה אישי, אמביציות.

לפני ששוחח עם מרגולים, נעשו פעולות בשטח. בן דודו של ארנריך, מוטי זיסר ושלוש חבריו, ישראל חרמין מאיר מנדל ויעקב קאופן הקימו את כוכב השומרון, במטרה לתכנן הקמת עיר חרדית. ארנריך הקים עם רעייתו, רבקה, את חברת בית

ונחלת, שנטלה על עצמה את המשימה למכור דירות בעיר המתוכננת.

ארנריך התגלה כמוכר דירות לא בלתי מוכשר, נלהב, עמוס הצהרות בדבר עתיד גדול, ודוד. רוח ישראל סבא משולבת ברוח הווידאו. עמנואל אמורה היתה, מבחינת הבנייה והתנאים העירוניים, להיות 'אמריקה קטנה'. מועדוני נוער, בית אבות, בית מלון, מרפאות שכונתיות, מרכז רפואי, מרכזות טלפונים, כוללים, בתי כנסת, סמינרים לבנות, תשתית תחבורתית, שירותים מוניציפאליים ברמה גבוהה. השלט אמר: "בסיעתא רשמית, אנשים קונים דירות בעמנואל".

השיווק, הפירסום, הגימיקים, הסיסמאות, היו כמעט חילוניים. מה שטוב לקוני גינדי. טוב לקוני עמנואל. 50 ק"מ מירושלים. 31 ק"מ מבני ברק. שכנים טובים. ידאת. שמים. אוריה של קדושה. או: כשיהודי, חמוש בתורה ובמצוות, נוטל מכוש לידיו, אין הר וסלע יכולים לעמוד בדרכו. ארנריך נעשה במהירות מוסד בקהיליה החרדית, ושם בקרב הפוליטיקאים החילוניים.

אלה לא הכשיל. עמנואל הינה העסק הכולט, הציבורי, החשוף ואולי הרעשני ביותר בו נטל חלק.

הסיפור נפתח בשנת 1982. עמנואל אמורה היתה להיות 'כפילה' של בני ברק. סמוך לקרני שומרון, תוכננה מעין בני ברק חדשה. הערים הרתיות המסורתיות לא יכלו עוד לקלוט את המשפחות החרדיות הצעירות. עמנואל היתה הפתרון. עיר חרדית מובהקת, מודרנית. הכל, בהשראה המעורבת של האדמו"רים המרכזיים, תנופת ההתיישבות, המפלגות החילוניות הגדולות. מליצות חובקות עולם של פוליטיקאים ימניים וזמנים חרדיים כיסו את עין השמש. טכס הפתיחה כוסה בהרחבה באמצעי התקשורת. הכל היו שם. סוג של הוייה קבלנית, פוליטית, יהודית,

גאולת אדמה, ותיישבות, פטרויזם גואה. כונסי הנכסים של עמנואל הגיעו במהירות, תוך שלש שנים. הם תמיד מגיעים במהירות. החברה הישראלית של שנות ה-80 חיה בחסות כונסי נכסים. קלארין, מגן גולדמן. כונסי נכסים ומפרקים. אתא, פ.י.ט. כונס הנכסים תפס, במילון הישראלי, את מקומו של החלוץ. כונס הנכסים הגיע לעמנואל משום שהעסק עלה על מסלול-דיסק.

סנחם ארנריך הכניס את מרגולים לעמנואל, כשותף בעל 40 אחוז ממניות כוכב השומרון. ארנריך, מנהל תלמוד תורה מסורת אבות של חסידי גור בבני ברק, החליט לעסוק גם בקמת, ובגדול. היה לו רקע עסקי מסויים. מקדם מכירות קטן, ויום פרויקטים שלא ממושו. שאיפות ארנריך היו

יהודי-עסקי לחלוטין בלתי טפוסים לישראל החילונית.

מרגולים מוסיף 3 מיליון דולר לעמנואל. משרד הבינוי והשיכון מגלה רצון טוב. הצלת עמנואל עשויה להבשיל למופת יהודי. כמעט למעשה-ניסים מודרני.

לא מעט פוליטיקאים, מפלגות, פרנסי ציבור יקחו לעצמם את האשראי, אם וכאשר הניסיון יעלה יפה. עמנואל אינה רק עסק, או חזון, היא גם פוליטיקה חשופה. העיר עומדת בסימן חסידות גור. סגן ראש ממשלה ושר הבינוי והשיכון דוד לוי: "עמנואל היתה ונשארה לגבי עובדה קיימת. לא הרמתי ידיים, גם כאשר היו כאלה שחשבו כי הכל אבוד".

מרגולים יודע כמה זה 3 מיליון דולר. הוא הרוויח סכומים כאלה, בדרך הקשה. הוא מכין בכסף, בכח הכרזת בכסף. הוננו נאמד במאות מיליוני לירות אנגליות. הקונצרן הבריטי הענקי בריספורד הוא גולת הכותרת של עסקי המסופים. בשנת 1984, הסתכם המחזור של הקונצרן וחברות הבת שלו בלמעלה מ-5 מיליארד ליש"ט. מחזור שהוליד רווח, לפני מס, של 80 מיליון ליש"ט. המאזן של השנה החולפת צלע מעט, בגלל תמורות בלתי צפויות בסחר הבינלאומי.

הפרק הישראלי בעסקיו של זלמן מרגולים החל, כצפוי, באמצעות בנק המזרחי. בשעתו, מרגולים תלה תקוות בבנק אגודת ישראל, וניסה לסייע לו בקשריו

הרבים, ולהסתייע בו. בנק אגודת ישראל הסעיר בזמנו את הציבור הישראלי. ניתן היה להבין את עצם הקמתו כתשלום-פוליטי לאגודת ישראל. המשלם הוא מי שקריו היום המערך.

הסתבכותו של בנק זה הביאה לאבדן רשיונו. ההסתבכות היתה נגועה גם בעבריינות-ניהול. הבנק ניבלע על ידי בנק לאומי. בנק אגודת ישראל נותר כתודעת העסקים הישראלית כמעשה כשל פוליטי-כלכלי. מרגולים למד דבר או שנים מפרשת הבנק. הוא למד על הפוליטיקה של הכלכלה הישראלית. בעמנואל, הוא אמר היה ליישם לקחים חשובים. לא עלה בידו ליישם את כל הלקחים. נחזור לכך בהמשך.

לאחר בנק אגודת ישראל, מרגולים הקים קשר מקיף עם בנק המזרחי. הוא סייע בטיפוח יחסי הבנק עם הבנק אופ אינגלנד. הסניף הלונדוני של המזרחי ירע ימים יפים. מרגולים, חרד, דמות יהודית ביותר, מנהל את עסקיו מתוך ועל פי מערכת מושגים אישית, כוז שהוכיחה עצמה מבחינתו. מערכת מושגים לחלוטין בלתי אופנתית, בלתי ראוותנית. הברכה שרוייה בסמיו מן העין. לא תראה אותו בקוקטיילים, במסיבות עיתונאים. שונה מאוד מאיש העסקים והפוליטיקאי אברהם שפירא. זן מיוחד.

מעט ידוע על עסקים ישראלים שמרגולים היה מעורב בהם. חלק מעסקים

מרגולים דוכב שנית

אין לי תוכניות כרגע לבקר בישראל, אבל כיהודי חרד אני לא אתן לעמנואל ליפול. בשבילי, העיר הזו לא היתה עסק מסחרי, ולא התכונתי להרוויח מהשקעתי. אני אוהב את העיר הזו, למרות אי הנעימויות הרבות שנגרמו לי. כך ביקש, באמצעות הטלפון, המולטימיליונר זלמן מרגולים, המתגורר בלונדון, לסכם את שיחתנו. הוא לא היה מוכן להפגש לשיחה מקיפה בעניין עמנואל. אתה יכול לכתוב אליי, המשיך, ואם יהיה לי מה להוסיף, אשיב לך.

מרגולים האנגלי וארנרייך הישראלי הם הנפשות הפועלות המרכזיות בדרמת עמנואל. ארנרייך הוצא מהעסק. המשטרה יושבת על זנבו. מרגולים עשוי, בסופו של חשבון, להרוויח מעמנואל. מרגולים מולטימיליונר. ארנרייך, מנהל תלמוד-תורה קטן. איך הם נפגשו נפרד?

■ ■ ■

60 אלף נפש היו אמורים להתיישב בעמנואל. בתולדות היהדות החרדית לא היה מאמץ יישוב ובינוי מרוכז אחד, כדוגמת עמנואל. נפילת העיר איימה על השקט הנפשי ועל מאזן הכוחות הפנימי של היהדות החרדית בישראל.

למה עמנואל עמדה למות. הסיבות הרגילות. שום דבר חרדי או דתי במיוחד. ניהול כושל, הוצאות מוגזמות, בזבוז, רמאויות, אינטרסים, עלויות שלא נלקחו בחשבון, יזמרה ויזרנות, גניבות קטנות. העיר הוקמה בקול תרועה גדולה. התרועה הפכה שברים. הסכסוכים בין המייסדים והמשקיעים הגיעו לתקשורת. אי אפשר היה עוד לשמור על הכביסה המלוכלכת. ההאשמות ההרדיות כללו טענות בדבר אי סדרים כספיים. מאות משפחות חרדיות עמדו לאבד את רירותיהם. משא ומתן עסקי ממושך, לעיתים ייצרי ביותר, התנהל בין הצד האנגלי לבין הצד הישראלי של עמנואל. במושגים של העולם הדתי, מדובר היה ב'חילול השם'.

בימים אלה, מסע הצלת עמנואל ניכנס להילוך גבוה. מי יתן. והיה אם מסע זה יצליח, נוכל ללמוד על עוצמת הכלכלה החרדית, על עוצמת החצרות החסידיות, על עולם

העיר עמנואל לא נופלת • מרגולים סילק את ארנרייך, משקיע 3 מיליון דולאר נוספים • יעקב נאמן הציג תוכנית הבראה • הקבלנים כבר בונים את העיר החרדית • איך הגיעו ל-22 מיליון דולאר חובות? למה המשטרה התיישבה על ארנרייך? מי רימה את הממשלה? • מבט על הכלכלה החרדית, החצרות החסידיות • סולל בונה עבדה מעבר לקו הירוק • דיוקנה של עיר כ'מעשה-ניסים'

מאת אריה אבנרי

מעריב

24 נוב' 1987

90

כפר-רות

עוד דונמים. אלפיים דונמים נוספים יוקצו למושב כפר-רות שבחבל מודיעים. זאת, לשם פיתוח הישוב ולבנית 400 יחידות דיור נוספות. בכך נענתה המועצה האזורית לבקשת ועד-המושב, שהזהיר כי רק תוספת מתיישבים תחזק את המושב. השטח שיתוסף יהיה ממזרח לישוב, בתחום שמעבר לקו הירוק. מוזכר המועצה האזורית, משה חתוכה, מסר כי תוספת השטח עולה בקנה אחד עם תכניתה של המחלקה להתיישבות בסוכנות-היהודית, המכוונת להפוך את כפר-רות לישוב קהילתי, שפרנסתו תהיה גם על תעשייה.

צבי קליינמן

צור מציע

מאת יקיר צור, סופר, רב
 שר הקליטה יעקב צור הציג אתמול לפני
 הקליטה תוכנית רפורמה חדשה לקליטת ער
 הביוקורטיה בתחליכי קליטת העלייה ת
 ושיקול הדעת לעולה ומשפחתו, ביטול חג
 והסוכנות וריכוז כל נושא הקליטה בידי הממ
 יחייב היערכות חדשה בדרך פעולתו ובכ
 הקליטה, שינוי האמנה שבין הממשלה לסו
 מתאימה שתאפשר למשרד הקליטה שליטה
 ויכולת לתיאום מדיניות של כל משרדי הממ

במסיבת עיתונאים בירושלים אמר אתמול
 הקליטה מאמץ את מסקנות רו"ח כץ, שהוג
 היהודית, בדבר העברת נושא קליטת העלי

שער

1937 711 2

הכנסות המינהל ב חודשים - 118 מי ש"ח

בשבעת החודשים של שנת התקציב הנוכחית
 אוקטובר ועד בכלל) הגיעו הכנסות מינהל מק

ל-118 מיליון

עמנואל-תכנית מירקם

יוזמים : כוכב השומרון בע"מ.
מתכננים : ט.מ.לייטרסדורף - י.גולדנברג אדריכלים.

תכנית מוסדות ציבור ומערכת תחבורה ק.מ. 1:2500

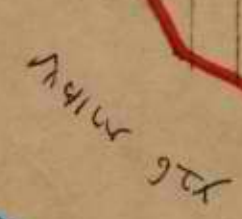
דונם	1. מרכז עירוני	38
50	2. גן עירוני מרכזי	35
35	3. ישיבות גדולות 2 י"ח	38
22	4. סמינרים לבנות 2 י"ח	22
76	5. ישיבות תיכוניות 4 י"ח	76
110	6. בתי ספר יסודיים 14 י"ח	110
30	7. אמפיתאטרון	30
6	8. תחנה מרכזית	6
5	9. בריכות מים	5
3	10. סומרכיות טלפון	3

דרך עירונית ראשית
דרך עירונית
הסעה ציבורית-קדונית
גבול שכונה

חלוקת שטחים לפי שכונות

דונם	שכונה א-מערבית
425	שכונה ב-דרומית
400	שכונה ג-מזרחית
335	שכונה ד-צפונית
370	מרכז עירוני, גן עירוני מרכזי וישיבה גדולה
140	סה"כ 1670
1670	צפיפות: 3 י"ח דיוור לדונם ברוטו. סה"כ: 5000 י"ח דיוור.

יעוד שטחים	דונם	%
שטחי מגורים הכוללים את נתיבי הקדונית, מורשי משחקים וחניה.	830	50%
שטחי מוסדות ציבור הכוללים את נתיבי הקדונית וחניה.	510	30%
שטח ציבורי פתוח הכולל גן עירוני מרכזי, גנים שכונתיים, אמפיתאטרון ושטחים למתקני ומעברי תשתית	125	7.5%
כבישים (ללא חניה)	205	12.5%



من ۱۴۲۵ هجری

[illegible]



גנספוט

70

400
350
300
250
200
150
100
50
0

מרחב תכנון הועדה המקומית שומרון תשריט מצורף לתכנית מתאר מס'

נפת טול כרם

תכנית מתאר עמנואל

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ואחרים

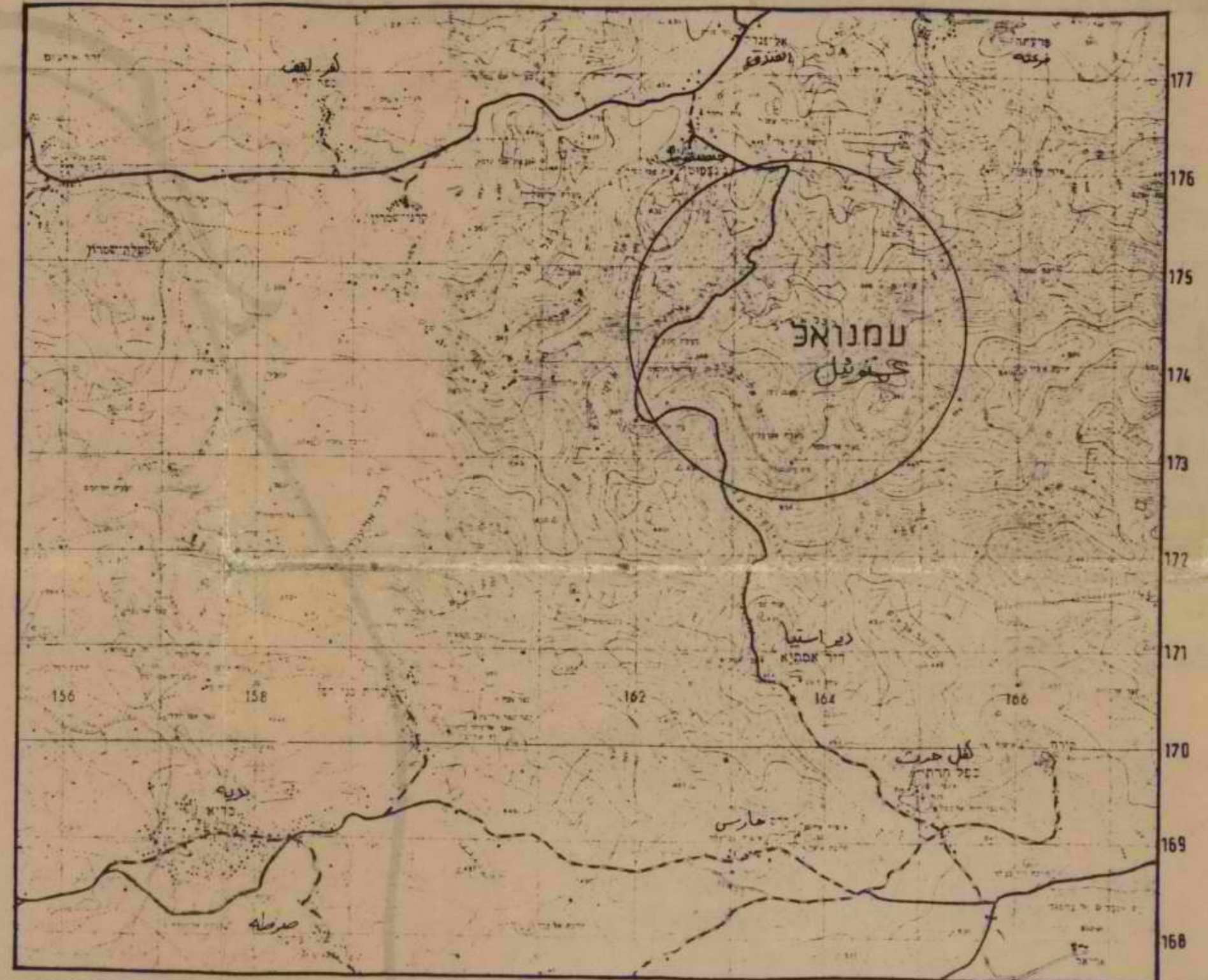
יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

עורך התכנית: לייטרסדורף גולדנברג אדריכלים

מבצעי התכנית: כוכב השומרון בע"מ

שטח התכנית: כ- דונם

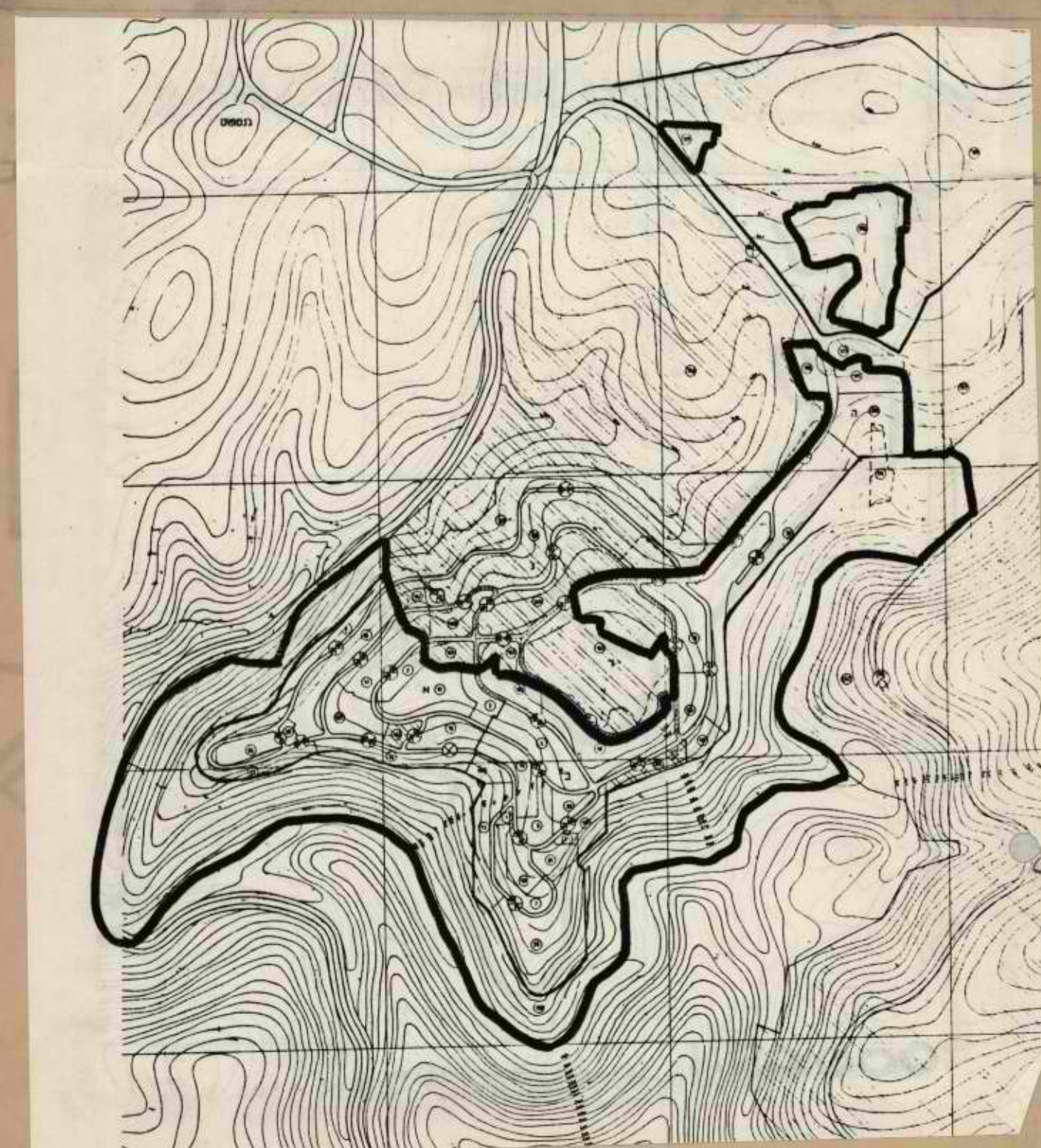
קנה מידה: 1:5000 תאריך



תרשים סביבה 1:50000

מקרא

גבול התכנית	גבול רכישות ואדמות מדינה
גבול שכונה	אזור מגורים 1
אזור מגורים 2	אזור מגורים 3
אזור מגורים 4	אזור מגורים 5
אזור מגורים 6	שטח לבנין ציבור
שטח ציבורי פתוח	אזור מלגאות
שטח למרכז עירוני אזרחי	אזור ספורט וכינוסים
אזור מסחרי	אזור תעשייה ומלאכה
שטח שיעודי קבע בעתיד	שטח לתכנון בעתיד
מתקן הנדסי	
דרך מוצעת	מספר הדרך
קו בנין	רוחב הדרך
מספר מתחם	שכונה
שטח שהתכנית לא חלה עליו	תחום שלגביו הופקדה תכנית מתאר מפורטת
תחום שלגביו הופקדה תכנית מתאר מפורטת	1/120 ולא נכלל במסגרת ההפקדה הנוכחית.



חתימות

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ואחרים

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

עורך התכנית: לייטרסדורף גולדנברג אדריכלים

מבצע התכנית: כוכב שומרון בע"מ

קמ"ט

