



מטרו (א - ית')
מטרו (א - ית')
1996

7/12

קופסא איכיון
+ שרוך וגומי 8



7 296001 014204

מיוצר ע"י מטרו
טל. 08-8526633



שם תיק - ערים ומועצות (א - ית')

מזהה פנימי: גל-2-62129

מזהה פריט: 000b6ca

טל. 3-307-8-5-7

תאריך הדפסה: 02/01/2019

מועצה מקומית אלעד

כ"א באדר התשנ"ו
12 במרץ 1996
מספרנו: 10116

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
19-3-1996
ד"ר נכנס

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
17.03.1996
נכנס

לכבוד
מר עמוס רודין
מנכ"ל משרד השיכון
ת.ד. 18110
ירושלים 91999

שלום וברכה,

הנדון: הודעה על כינון מועצה מקומית "אלעד"
ובקשה להיכלל במסגרות השונות של משרדכם.

כידוע, כוננה לפני מספר חדשים "מועצה מקומית" על ידי משרד הפנים, לשוב
החדש "אלעד". בו מתוכננות להיבנות בקרוב כ-8500 יחידות דיור.

העיר החדשה מיועדת על ידי משרד השיכון, עבור אוכלוסיה בעלת צביון דתי. וכבר
בימים אלו עומדות לצאת לשיווק כ-2000 יחידות דיור ראשונות.

לפי התכנון, יאוכלסו יחידות אלו, כבר באוגוסט 98. על ידי כ-15,000 נפש. זאת
לפי אומדן של כ-7.5 נפש ליחידת דיור. (לפי סקר אוכלוסין של עיריית ירושלים
אשר נערך לגבי אוכלוסיה בעלת אופי דומה- ב"רכס שועפט") כאשר בשנים העוקבות
תאוכלסנה מספר זהה של יחידות דיור נוספות.

אנו נערכים כבר עתה, לספק לאוכלוסיה זו, שירותים שונים הכוללים מוסדות
ציבור וחינוך, דת ורווחה וכדו'. ואשר חלקם יש לו קשר ישיר או עקיף עם
פעילות משרדכם.

במסגרת הערכות חיונית זו, אנו פונים אליכם כדי שתכללו את המועצה המקומית
במסגרות השונות של משרדכם. אם בקבלת מידע שוטף שהנכם מנפיקים לכלל הרשויות
המקומיות, כגון חוזרי מנכ"ל וכדו'. ואם בהכללתה של העיר החדשה בפרוגרמת
משרדכם, לגבי תוכניות המיתאר של השנים הבאות, הן בנושא התקציבי והן בכל
תחום ועניין הנוגע לנו, והמתייחס למשרדכם בכל מישור שהוא.

אנו עומדים לרשותכם בכל מידע נוסף שתמצאו לקבל, ומקוים להכללתנו כאמור
ברשימת התפוצה של משרדכם, כדי שנוכל להפיק מכם את מלוא התועלת עבור הישוב
החדש.

בברכה
ישכר פרנקנטהל
מזכיר וגזבר המועצה

1950
1951
1952
1953

1950
1951
1952

222 X

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, 17.9.95

20581

לכבוד
מר אמנון זך
ראש המועצה אזור

הנדון: הרחבת גבולות אזור

מצ"ב נוסח "חוק בית הספר החקלאי מקוה ישראל, תשל"ן - 1976".

אין בחוק זה, לפי הבנתי, שום התייחסות לנושא הגבולות המוניציפליים ועל כן אין הוא צריך למנוע צירוף הקרקעות לתחום עירוני זה או אחר.

בכבוד רב,
ובברכת שנה טובה,



אדר' סופיה אלדור
מנהלת אגף בינוי ערים

העתק: ע. רודין, מנכ"ל

מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל לשלטון מקומי

תאריך: 30-8-95

טופס משלוח פקטימיליון

אל פקטימיליון מס' 02-847058

מס' החפץ (כולל דף זה) 3

שם: גב' סוביה אלמרי (ב.א.צ.ג.ר.א. - נתניה-יבנה)

מסמך: אג"כ פקטימיליון

תעודת: אג"כ

לפקיד, אג"כ, תפקיד בידע המלא
תורה ישראלי

אג"כ כהן
ב/א ארנה תרן

במידה ולא קבלה ייפסק הדמיים המצויין לעיל, ובמידה והחילום
אין ברור, אנא שכם להודיע לי בטלפון 02-701572

בברכה,

חוק בית הספר החקלאי מקוה ישראל, תשל"ו-1976 *

1. בית הספר החקלאי מקוה ישראל, מייסודה של חברת "כל ישראל חברים" ביום י"ד באדר א' תר"ל, שהוא המוסד החינוכי החקלאי הראשון בארץ-ישראל, יוסיף לפעול כבית ספר חקלאי לקידום מטרותיו.
2. מטרותיו של בית הספר הן לתנך נוער בישראל לחיי חקלאות ולהתיישבות, ולהקנות לו השכלה כללית, וכן תרבות יהודית חינוך עברי בהתאם למורשת ישראל, כמקובל במוסדות החינוך במדינה.
3. שינויים בתוכיר ההתאגדות ובתקנות ההתאגדות של החברה "מקוה ישראל" - כל ישראל חברים" המנהלה את בית הספר, סעונים אישור הממשלה וועדה משותפת של ועדת החינוך התרבות וועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת.
4. (א) המקרקעין המפורטים בתוספת מיועדים לשימוש בית הספר ואין לשנות את יעודם זה אלא לפי יזמתו של ובאישור שרי החינוך התרבות, החקלאות והפנים, וועדה משותפת של ועדת החינוך התרבות וועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת.
(ב) הועמדו לשימוש בית הספר מקרקעין בנוסף על המפורטים בתוספת, רשאים השרים הוועדה המשותפת כאמור בסעיף קטן (א) לקבוע שדינם יהיה כדין המקרקעין שבתוספת.
(ג) לא יהיה תוקף לכל עסקה במקרקעין האמורים הטעונה רישום, לא יינתן צו אכיפה בשל התחייבות לעשות בהם עסקה כזאת ולא תירשם הערה ביהוס להתחייבות כזאת, אלא אם שר הפנים ושר החינוך התרבות אישרו את העסקה או ההתחייבות.
5. מותר לתת התר לבניה או לשימוש במקרקעין המפורטים בתוספת לכל מטרה שנועדה לקדם את מטרותיו של בית הספר, והוא על אף התגבלות האמורות בסעיף 11 לתוספת הראשונה של חוק התכנון הבניה, תשכ"ה-1965.
6. שר הפנים ושר החינוך התרבות ממונים על ביצוע חוק זה ורשאים, בהסכמת שר החקלאות, להתקין תקנות לשם ביצועו.

תוספת

(סעיפים 4 ו-5)

"מפה", לענין תוספת זו - מפה בקנה מידה 1:10.000 חתומה בידי שר הפנים, שר החינוך התרבות ושר החקלאות ומופקדת במשרדי מינהל מקרקעי ישראל ובית הספר מקוה ישראל.

* נתקבל בכנסת ביום כ"ג בסיון תשל"ו (21 ביוני 1976); הצעת החוק ודברי הסבר מורסמה בה"ח 1176, תשל"ה, עמ' 222.
1 ס"ח תשכ"ה, עמ' 307.

ספר החוקים 816, ב' בתחם תשל"ו, 1.7.1976

המשך פעולה
בית המעור

מטרות בית
הספר

שינויים בתוכיר
ובתקנות

אישור שינוי
יעוד

היתרים לבניה

ביצוע ותקנות

גוש	מספר
הל	6012
הל	6013
הל	6014
-1	6027
זכ	
-5	6032
ח	6033
זי	6034
8	6035
1	6046
ח	6047

אפרים קציר
נשיא המדינה

חוק

1. בחוק הפיק

שר הפסקה זכ"ה

* נתקבל בכנסת
עמ' 115.
1 ס"ח תשי"ח,

ספר החוקים 816,

* 1976-

חלקות	גוש
חלקי חלקה 1 כמסומן במפה.	6012
חלקי חלקות 1 ו-4 כמסומן במפה.	6013
חלקי חלקה 2 כמסומן במפה.	6014
1-5, 12, 13, 15-25, 28, 30-40, 42-47, 55, 78 ו-79 - בשלמות, וכן חלקי חלקות 8, 26, 27, 50, 80 ו-97 כמסומן במפה.	6027
5-15 ו-24-29 - בשלמות, וכן חלקי חלקות 2 ו-17 כמסומן במפה.	6032
חלקי חלקות 1-20 ו-22-26 כמסומן במפה.	6033
חלקי חלקות 19-21 כמסומן במפה.	6034
18-37 ו-41-54 - בשלמות, וכן חלקי חלקות 12-16 כמסומן במפה.	6035
1-40 - בשלמות, וכן חלקי חלקה 46 כמסומן במפה.	6046
חלקי חלקה 1 כמסומן במפה.	6047

אהרון ידלין
שר החינוך התרבות

יוסף בורג
שר הפנים

יצחק רבין
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה

חוק הפיקוח על מצרכים ושירותים (תיקון מס' 5), תשל"ו-1976

1. בחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, תשי"ח-1957, אחרי סעיף 16 יבוא:
תוספת פרק שני 2

"פרק שני 2: הפסקת בניה"

16. (א) ראה בית משפט שלום כי מתבצעת פעולת בניה בהפרת צו לפי חוק זה, רשאי הוא לצוות, על פי בקשתו של מי שרשאי להגיש תביעה כאמור בסעיף 41 וכמעמדו בלבד, כי פעולת הבניה תיפסק.

(ב) בצו לפי סעיף קטן (א) (להלן - צו הפסקה זמני) ייאסר על כל מי שנראה לבית המשפט אחראי לביצוע הבניה, ועל כל מי שעובד

" נתקבל בגובה ביום כ"ד בסיון תשל"ו (22 ביוני 1976); הצעת החוק ודברי הסבר מרסמו בח"ח 1159, תשל"ה, עמ' 115.
1 ס"ח תשי"ח, עמ' 24; תשי"ט, עמ' 92; תשל"ב, עמ' 97; תשל"ג, עמ' 26, עמ' 202.

ספר החוקים 816, ג' בתמוז תשל"ו, 1.7.1976

חברים ביום י"ד
יוסף לפעול בבית

זיישכות, ולהקנות
ישראל, כמקובל

הו ישראל - כל
זשוחפת של ונדח

ראין לשנות את
ז הפנים, וינדה
נבנת.

בתוספת, רשאים
כדין המקרקעין

ס, לא יינתן צו
התחייבות כזאת,
ת.

ל מטרה שנוצרה
צ"ף 11 לתוספת

ז, בהסכמת ע"ר

שר הפנים, ש"ר
ול ובית הספר

ז"ח 1176, תשל"ה,

תשל"ו, 1.7.1976

אש דרד

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, 16.7.96
20824

סיכום פגישה שנערכה ב-6.6.96 בנושא מגבלת פיתוח מגורים ב"שטח החקלאי"
באשדוד.

בפגישה בנדון השתתפו סמנכ"ל מפעל אלתא מר דן רוזנביג וגב' רבקה אבלסון
ס/ מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון.

מר דן רוזנברג הבהיר כי חל איסור בניה על שטחים שנמצאים ברדיוס 800 מ'
מהאנטנה הנמצאת בתחומי מפעל אלתא, אנטנת הכיול כלולה ברדיוס זה. לפיכך,
אין מניעה מבחינתה של אלתא לפתח את השטח הנמצאים מזרחית מאנטנת הכיול.

לגבי השפעות הסביבתיות של הקרינה תעשה בדיקה ביזמת המשרד לאיכות הסביבה
ובהתאם יקבעו הנחיות לבינוי ופיתוח.

לגבי אפשרות פיתוח מתקני ספורט ונופש באזור פארק נחל לכיש. התכנון יעשה
כתאום עם מנהלת פארק לכיש ועם מפעל אלתא בהתחשב במגבלת הבטחוניות -
בטיחותיות.

חתואם פגישה עם נציגי העיריה.

ב ב ר כ ה,



רבקה אבלסון

העתק: מנכ"ל המשרד.
ראש עיריית אשדוד.
משה אדרי, מ.מ.י.
סופיה אלדור

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, 16.7.96
20824

סיכום פגישה שנערכה ב-6.6.96 בנושא מגבלת פיתוח מגורים ב"שטח החקלאי"
באשדוד.

בפגישה בנדון השתתפו סמנכ"ל מפעל אלתא מר דן רוזנביג וגב' רבקה אבלסון
ס/ מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון.

מר דן רוזנברג הבהיר כי חל איסור בניה על שטחים שנמצאים ברדיוס 800 מ'
מהאנטנה הנמצאת בתחומי מפעל אלתא, אנטנת הכיול כלולה ברדיוס זה. לפיכך,
אין מניעה מבחינתה של אלתא לפתח את השטח הנמצאים מזרחית מאנטנת הכיול.

לגבי השפעות הסביבתיות של הקרינה תעשה בדיקה ביזמת המשרד לאיכות הסביבה
ובהתאם יקבעו הנחיות לבינוי ופיתוח.

לגבי אפשרות פיתוח מתקני ספורט ונופש באזור פארק נחל לכיש. התכנון יעשה
בתאום עם מנהלת פארק לכיש ועם מפעל אלתא בהתחשב במגבלת הבטחונות -
בטיחותיות.
תואם פגישה עם נציגי העיריה.

ב ב ר כ ה

רבקה אבלסון

העתק: מנכ"ל המשרד.
ראש עיריית אשדוד.
משה אדרי, מ.מ.י.
סופיה אלדור

מדינת ישראל
משרד הפנים
המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ט"ז בתמוז התשנ"ו
3 ביולי 1996

לכבוד

חברי הועדה: דינה רצ'בסקי (יו"ר)/עפרה לבנה, צביקה קדמון,
מרדכי כהן(קדמון)/ברוך גלוברמן, ישעיהו רונו/
אורנה להמן/רות שפירר, סופיה אלדור/אורסולה אולסנר,
ירדנה פלאוט, ולרי ברכיה/אפרים שלאין, שייקה ארז/
ישראל גלעד/צבי מינץ, יוסף שגיא, אדם מזור/אשר שולמן/
אלינוער ברזקי, יואב שגיא/עמית שפירא/
בינת מילנר שוורץ, דן דרין.

מוזמנים: דן סתו, נטלי אוסטרובסקי, מנוחה דנקמפ, כרמית קדמי,
אלכס שפול, צבי אורטנברג.

א.ג.נ.,

הנכם מוזמנים לשיבת ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים,
שתקיים ביום שלישי, ז' באב התשנ"ו, 23 ביולי 1996, בשעה 09:00
באולם הישיבות, קומה ג', במשרד הפנים, קרית הממשלה, ירושלים.

סדר היום:

א. שינוי/הקלה מתכנית מתאר ארציות.

9⁰⁰

1. ג/8933 - מקטע 5 טבריה (5.6, 5.8)

מוזמנים: אדר' אורי ינאי מהנדס עירית טבריה,
אדר' גרטנר, רומן טביקמן.

9³⁰

2. ג/8527 - מקטע 5 טבריה

מוזמנים: אדר' ברודניץ, אדר' אורי ינאי, רומן טביקמן.

10³⁰

3. ג/8976 - מקטע 5.3 טבריה

מוזמנים: אדר' מיכאל חיוטין, אדר' אורי ינאי,
רומן טביקמן.

11⁰⁰

4. ג/8765 - משמעת יענים עמק הירדן.

מוזמנים: אדר' דני קידר, מוא"ז עמק הירדן,
ד"ר יוסף דריזין.

11³⁰ 5. ג/7101 - עכו החוף הצפוני.
מוזמנים: רונאל אדריכלים, עידית הוברמן,
מהנדס עיריית עכו.

12³⁰ 6. 70/101/02/4 - אשקלון, קרית נופש לחיילי צה"ל,
הקלה מתמא/13.

13⁰⁰ 7. מוזמנים: אדר' יעקב נטל, עיריית אשקלון, מחוז דרום.
היתר בניה - בית ינאי, הקלה בקו 100 מ'.

מוזמנים: לארה גלזר, מירי מוסקוביץ, שון אוחיון.

13³⁰ ב. אתרי סילוק אפר פחם יבשתיים

1. א. החלטה עקרונית על דרכי הסילוק: הטמנה יבשתית,
סילוק לים, מיחזור וכיוב'.

ב. קביעת קריטריונים לבחירת החלופות כולל קריטריונים
כלכליים.

ג. הוראה מתוקנת.

2. בחינת החלופות.

מוזמנים: זוהר לביא, אהרון זוהר, נעה נחום,
ד"ר יהויכין גור, אילן ניסים, אורי עלוני,
כרברה בנסון.

בכבוד רב,

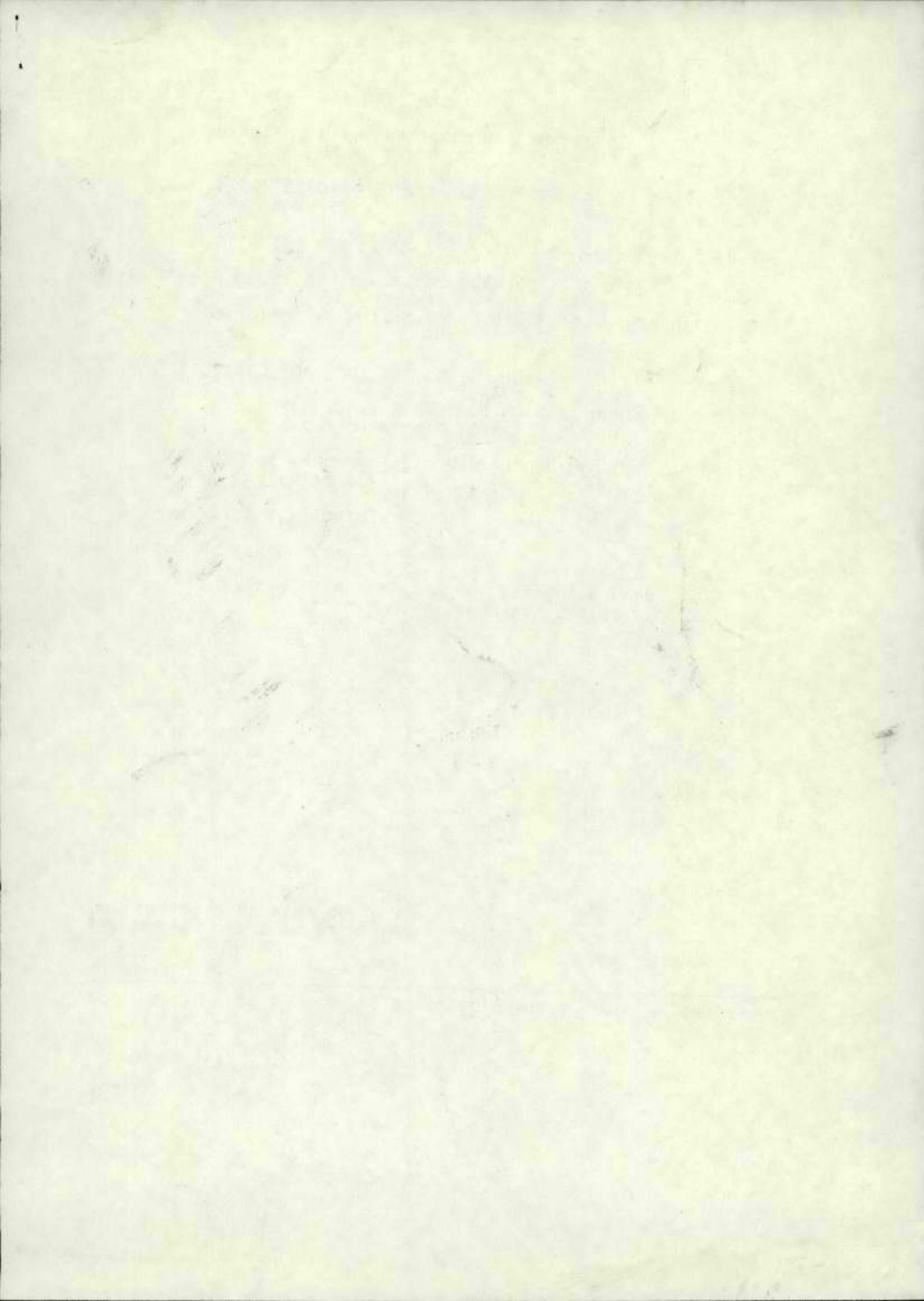
ש.א.

אהובה פלג

מזכירות המועצה הארצית

הערות: 1. מצ"ב חומר לסעיף ב'.
2. הישיבה תמשך עד השעה 16⁰⁰.

הקריה, רח' קפלן 2 ת.ד. 6158 ירושלים 91061 טל' - 701609 - 02





עיריית אשדוד
לשכת ראש העיר

תשנ"ו
13 במאי 1996

11 05 1996
054026

בית העירייה
הקדושה

לכבוד
מר אברהם ביינה שוחט
שר האוצר

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר הבינוי והשכונות
ירושלים

לכבוד
מר חיים רמון
שר הפנים
ירושלים

כבוד השר,

ת"ד 28 אשדוד 77100
טל: 08-5480000
פקס: 08-548026

ירושלים
ת"ד 10100 ירושלים 91100
16-5-1996
ראש העיר

הנדון: פארק חולות - אשדוד

ביום 12.5.96 חובא וכידועתי כי ועדת השרים לאיכות הסביבה עומדת לדון בהחלטה (רצ"ב) להקים את פארק חולות אשדוד, שחלקו בתחום העיר אשדוד כאיזור שעל פי תוכנית המתאר המאושרת נועד להקמת שכונות מגורים ואיזור תעשייה.

רוב השטח הוא בבעלות המדינה (ממ"ד) ומקצתו בבעלות פרטית (חברת אשדוד).

בקשתי מהשר לאיכות הסביבה שהגיש את החצעה (רצ"ב) להסנע מהעלאת הנושא לדיון בועדה, לא נענתה והועדה החליטה כאשר התוכנית.

ההחלטה מנדדת לסיכום ועדת התיכונים לרויזיה לתוכנית מתאר אשדוד (רצ"ב) שהתברר בה הגלגו להסכמת פה אחד לאחר שנים של דיווחים לסיכום יוזר הועדה (רצ"ב). להעביר הנושא לדיון בועדה המתנוזות.

סדרי מינהל תקינים מתייכים אישור תוכניות שיש לתן אופי סטנדרטי בועדות התכנון ואין לדעתי מקום לעקיפת הליכים אלה בהחלטות של ועדות שרים, מה גם שיש לתן השלכות כבדות על תכנון העיר ואוכלוס על פיצויים כבדים שכבראת שיהיה צורך לשלמם לבעלים הפרטיים (רצ"ב מבתנת על חכמת אשדוד).

בנסיבות אלה, אבקש לערער בישיבת הממשלה הקרובה על החלסת ועדת השרים.

בברכה,
אינג' צבי צילקו
ראש העיר

ראש הממשלה, ירושלים
השר לאיכות הסביבה, ירושלים

העתקים: מר שמעון פרס
מר יוסף שריד

דח/ק

לשכת ראש העיר
אשדוד

3 חת -

414 מלאה רגין



עיריית אשדוד
לשכת ראש העיר

בניג באייר
12 כסא
תשנ"ו
1996

בית העירייה
הקדמה

ת"ד 28 אשדוד 77100

טל: 08-8346000

פקס: 08-8545026

סמ/ 07-02-1152

שכונ
יום
14 - 1996
12.05.1995
05382

השר לביטחון
השר לאיכות הסביבה
ירושלים

כבוד השר

הנדון: פארה חולות אשדוד

1. תבוקר הובאה לידועתי, בעקבותי ובמקסי, הצעת החלטה בנושא חנדון, אותה, בהתאם למחשבותי, בבוא נתן. לחביא לדיון בוועדת שרים, ביום בשעה 13:00.

2. הנושא נמצא, כידוע לך, בדיונים במשך כ- 5 שנים ולאחר מאמץ רב הועברו להסכמות, במסגרת ועדת החיגוי לריגוליה של תוכנית המסחר לאשדוד.

3. בוועדה סוכם בין היתר לראות בתוכנית תוכנית מנחה שתועבר לוועדת המחוזית לשם דיון ואימוץ כבסיס להחלטות על תוכניות מפורטות. לצערי יש גם אי התאמות בין החלטות ועדת הרגוליה וההסכמות שחושג בה, ובין הצעת החלטה שהוגשה לוועדת שרים.

4. הליך זה טרם בוצע בוועדה המחוזית. בהתאם לידוע לי צוות התכנון ומשרד הרץ-פוגל-שוורץ) משלים בימים אלה את הכנת החומר שיוגש לוועדה המחוזית.

5. דרך העבודה המשותפת של משרד ועיריית אשדוד משד הקומה כהונתו קשר לאיכות סביבה היא להגמא ולמנפת, ונדאי חיתה מחייבת הדברות מוקדמת, בטרם יבא הנושא לדיון בוועדת שרים.

למיטב ידיעתי, גם מינהל התכנון במשרד הפנים קיבל את הצעת החלטה רק הבוקר.

Handwritten notes in Hebrew, including 'מחזורי' and other illegible text.





עיריית אשדוד

לשכת ראש העיר

בית העירייה

הקריה

ת"ד אשדוד 77100

טל: 081-8545000

פקס: 081-8545026

7. עניינית, הצעה זו אונה מקובלת עלינו במספר נקודות עקרוניות, אונה תואמת את החלטות הוועדה לרייזינג של תכנית המתאר והיא נוגדת את זכויות המתאר. התקפה לעיר אשדוד בנוסף על כך יש להחלטות השלכות מרחיקות לכת בנושאים תקציביים, איבודן קרקעות מתוכניות לבניה יכולל קרקעות פרטיות.

8. כשר לאיכות הסביבה, ודאי תסכים איתו כי החלטות תכנוניות (והצעת ההחלטה האמורה, היא בפירוש בגדר החלטה תכנונית) - מן הראוי שתדונה במוסדות התכנון ולא בהתעלם מהם.

9. אנחנו להפניע מהעלאת הנושא לדיון בוועדת השרים בטרם ידון כמוסס, בוועדה המחוזית.

בברכה,

איונג' צבי צילקר
ראש העיר

- | | | | |
|---------------------------------------|---|----------------------------------|-------|
| שר הפנים, ירושלים. | - | מר חיים רמון | העתק: |
| שר האוצר, ירושלים. | - | מר אברהם בליגה שוחט | |
| שר הבינוי והשיכון, ירושלים. | - | מר בנלמין בן אליעזר | |
| מזכיר הממשלה, ירושלים, | - | מר שמואל הולנדר | |
| מנכ"ל משרד הפנים, ירושלים, | - | מר עמרם קלעני | |
| מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, י-ם. | - | מר עמוס הודין | |
| מנהל מינהל מקרקעי ישראל, י-ם. | - | מר עוזי זכסלר | |
| מנהלת מינהל התכנון, משרד הפנים, י-ם. | - | גבי דינה רצ'בסקי | |
| ממונה על מחוז הדרום, משרד הפנים, י-ם. | - | מר שלום דנינו | |
| | - | משרד הרץ - פוגל - שורץ, תל-אביב. | |

14.4.5

7. איכלוס 1,500 יח' דיור שבניתן הושלמה בשכונות השחמון יתאפשר החל מ-1 באוגוסט מותנה בפרסום מכרז ראשון לבניית מתקן הטיפול.
8. היתרי בניה לבניית שכונות נוספות יתאפשר החל מתחילת חודש אוקטובר, לאחר פרסום מכרז להנדסה אזרחית במתקן הטיפול.
9. עיריית אילת בתאום עם מועצה אזרחית חבל אילות יכינו תכנית ניצול קולחים. שתפרט את השימושים והכמויות.
10. מועצה אזרחית חבל אילות תתכנן ותבנה את מערכת השקיית הסרק שניתן מענה לסילוק עודפי קולחים.
11. עיריית אילת תפרסם מכרז לקבלת הצעות לטיפול משלים לשיפור איכות הקולחים לשימוש בגנון העירוני.
12. לוח זמנים

הנושא	מועד גמר ביצוע	אחריות הביצוע
סקר שפכים לקבלת נתוני תכנון	10 ביוני	עיריית אילת
קביעת שטח להשקיית סרק לסילוק עודפי קולחים.	16 ביוני	מועצה אזרחית חבל אילות.
פרסום מכרז לקבלת הצעות לציוד אלקטרו מכני למתקן הטיפול בביוב.	15 באוגוסט	עיריית אילת, מתכנן המתקן, היחידה לקידום פרויקטים.
השלמת תכנית השקיית סרק לסילוק עודפי קולחים.	1 באוגוסט	מועצה אזרחית חבל אילות
השלמת בנית מערכת סילוק עודפי קולחים	10 באוקטובר	מועצה אזרחית חבל אילות
פרסום מכרז לקבלת הצעות להנדסה אזרחית למתקן הטיפול בביוב.	15 באוקטובר	עיריית אילת, מתכנן המתקן, היחידה לקידום פרויקטים

ב- 2.7.96, יום ג' בשעה 10.00 תתקיים ישיבה מעקב אחר התקדמות העבודות ועמידה בל"ז.

ב ב ר כ ה

יהודה בר

מנהל היחידה לקידום ביצוע פרויקטים

עותק :

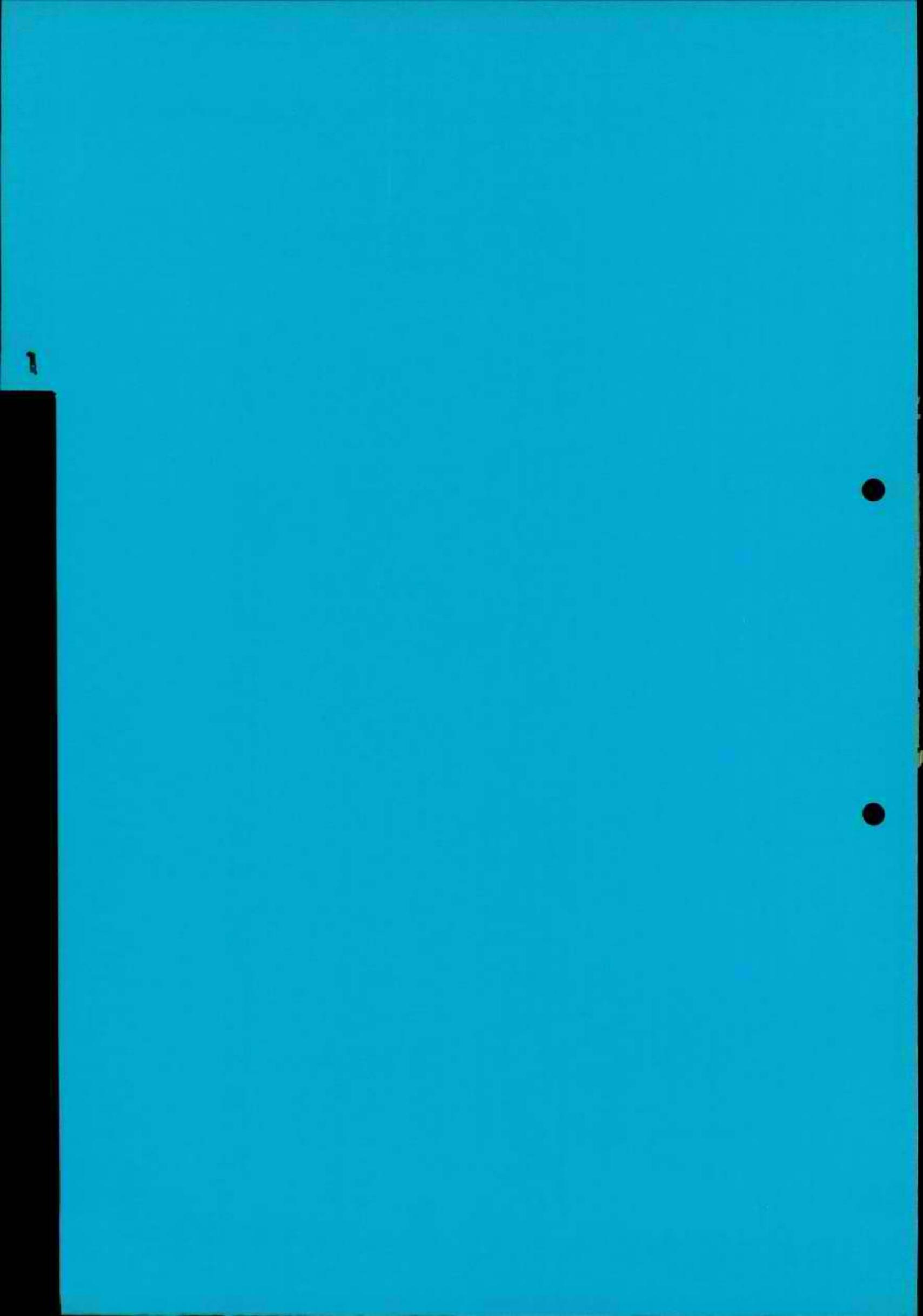
- מר גבי קדוש - ראש עיריית אילת
- מר צבי אלדורטי - מנכ"ל משרד ראש הממשלה
- מר עמרם קלעני - מנכ"ל משרד הפנים
- מר עמוס רודין - מנכ"ל משרד השיכון
- מר שלום דנינו - ממונה מחוז הדרום-משרד הפנים
- מר מוטי קלרמן - מנהל מחוז הדרום-משרד השיכון
- מר אריק בר שדה - מנהל מחוז דרום-המשרד לאיכות הסביבה
- נב' הדסה אדן - מהנדסת מחוז הדרום-משרד הבריאות
- מר גבי גולן - משרד ראש הממשלה

פנימי :

מר יגאל גוריון

T







מועצה אזורית זבולון



דואר כפר המכבי, מיקוד 30030 טל. 04-440831-2-3-3 פקס. 04-442824

1040/95/6-42
3 ביולי 1995

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
11-7-1995
דאר נכנס

לכבוד
הגב' לאה שטיינמץ
מנהל מקרקעי ישראל
ח.פ.ה

ג.נ.

Handwritten notes:
צוית שחוק
אשר
המצי"ב
11/6/95

הנדון: תכנית הרחבה ופתוח מקרקעין
מכתבד קיבוץ אושה מיום 11/6/95 (המצי"ב)

קיבלנו עותק המכתב הנ"ל, שנשלח ע"י קיבוץ אושה לראש עיריית קרית אתא, בקשר להכנת תכנית מקרקעין להרחבה ופיתוח קרית אתא (!?) הנני להודיעכם כי השטחים הקשורים לתכנית נמצאים כולם בתחום השיפוט של המועצה האזורית זבולון.

כידוע לכם, הסמכות הבלעדית לשינוי יעוד מקרקעין וקביעת השימוש בה הינה של מנהל מקרקעי ישראל והרשות המקומית בתחומה הם נמצאים! ובמקרה זה, למועצה האזורית הסמכות הבלעדית לדון במגמות השינויים/באישור התכניות שבתחום שיפוטה: והינה האחראית הבלעדית לביצועה של התכנית אשר בתחום שיפוטה ובגבולותיה המוניציפליים.

אי לכך ובהתאם לנאמר דלעיק אבקשכם לדרוש מקיבוץ אושה ומעיריית קרית אתא לחזור בהם מכל בקשה והרשאה לתכנון ולמשוך ידיהם מכל טיפול בנושא שלא באמצעות מועצה אזורית זבולון.

נודה אם תפנו את קיבוץ אושה ואת כל "המעוניינים" בפתוח מקרקעין בשטח שיפוט המועצה אלינו, כנדרש בחוק.

בתודה וכבוד
משה נצר
ראש המועצה

העחקים:
עוזי וקסלר - יו"ר מנהל מקרקעי ישראל
מנכל משרד השיכון והבינוי - ירושלים
אגף לתכנון ערים משרד השיכון ירושלים
ד"ר קופלמן חיים - יו"ר ועדה מחוזית - חיפה
דוד ראם - ראש עיריית קרית אתא
מזכיר תק"מ
מזכירות קיבוץ אושה
עו"ד יונה יהב - יועץ משפטי

הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי
1 & 07. 1995
דואר נכנס
42927 (כסב)

11.6.1995

מועצה אזורית זבולון

14-06-1995

ג ל

לכבוד
ראש העיר
מר דוד ראם
קרית אתא

א. נ.

הנדון: תוכנית הרחבה ופיתוח מסרקעין קרית אתא

עם החלטת הממשלה מ-14.8.94, ובעקבותיה הוזלטה מ.מ.י מט' 866, המאפשרת לקיבוצים להחזיר חלק ממרקעי המשבצת החקלאית לידי המנהל, למטרת שינוי יעוד למגורים, ובתמורה לקבל חלק מזכויות הבניה במרקעין אלו.

ולאור העניין הרב שיש למשרד השיכון במרקעי אושה, הסמוכים לקרית אתא, והרצון של אושה להשיא את התמורה ממרקעין אלו, התגבשה הסכמה בין אושה למשרד השיכון, שמשרד השיכון יפנה למ.מ.י ויבקש הורשאה לתכנון על מרקעין אלו, שעם קבלתה יוביל תכנון מפורט לכל שלביו וועדותיו. כאשר, בשלב זה, האגף לתכנון ערים במשרד השיכון עוסק בהכנת תוכנית אב רעיונית להרחבת העיר קרית אתא, ואשר מרקעי הקיבוץ נמצאים בתחום הבדיקה.

אנחנו מבקשים לכלול את נציגנו בצוות ההיגוי, שילווה את המתכנן, ויתן ביטוי מתאים לצרכי כל הצדדים.

נא תשובתך החיובית.

בכבוד רב,

אשכנזי יוסף
קיבוץ אושה

התפקידים:
משרד השיכון - האגף לתכנון ערים
מועצה אזורית זבולון - ראש המועצה
תק"מ - מזכיר

UCC 6

בית
זמיר

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון וכינוי ערים

5 במרץ 1996

לכבוד
מר גדעון זץ
מנכ"ל השפד"ן

הנדון: אגני ההחדרה - יבנה 2

בימים אלה מקדם משרד הבינוי והשיכון תכנית אב להרחבת יבנה דרומה ומזרחה, עד כדי הכפלת אוכלוסיית העיר. התכנית לוותה על ידי צוות היגוי בין-משרדי, שכלל את נציגי משרד הפנים, ממ"י, המשרד לאיכות הסביבה, מקורות וכמובן עיריית יבנה. לפני מספר חודשים קיבלה תכנית האב את ברכתה של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה.

בין השאר, ברצוננו לבדוק את האפשרות של כינוי למגורים בשטח הסמוך לאגני ההחדרה. גורמי איכות הסביבה תמכו בצעד זה באופן כללי, אך ציינו שיש לכך השלכות על האגנים - הן מבחינת קיבולתם והן מבחינת משטר ההפעלה שלהם.

אודה לך אם תואיל להיפגש עימנו ועם שאר הגורמים הנוגעים בדבר (מקורות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות), כדי שנציג בפניך את התכנית ואת משמעויותיה.

בברכה,
ב/זיע
סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: יהודה ברוס, ראש העירייה

יבנה 2

citylink סיטי לינק

Investments Ltd. השקעות בע"מ

Handwritten notes:
תאריך: 17/9/95
מס' מס' 17/9/95

לכבוד
חברי ועדת ההיגוי

**הנדון: פרוטוקול ישיבה מס' 1 של ועדת ההיגוי
תוכנית אסטרטגית לפיתוח חדרה.**

בהמשך לפגישת ועדת ההיגוי של עיריית חדרה מיום 13/9/95 מציב הפרוטוקול.
אנו מאחלים לכולם שנה טובה, שנת שגשוג ופיתוח.

בכבוד רב,

קלמן דינס
יו"ר ומנהל כללי.

מזכ"ל
17-9-95
מזכ"ל

מזכ"ל
17-9-95
מזכ"ל



עיריית חדרה

לשכת המנכ"ל

כי"ב באלול התשנ"ה
17 בספטמבר 1995
מספרנו: מנ-637

פרוטוקול ועדת היגוי לתוכנית אסטרטגית לפיתוח חדרה

ועדת היגוי לתוכנית אסטרטגית לפיתוח חדרה התכנסה בתאריך 13 בספטמבר '95 בעיריית חדרה בהשתתפות:

ראש העיר	מר נחמיה להב
סגן ראש העיר	מר אברהם בלזב
חבר מועצה	מר יצחק (כוש) עפגין
מנכ"ל העירייה	מר סיקי חקלאי
מהנדס העיר	אינג' מיכאל שרון
אדריכל העיר	אדרי' אורי הנדל
מנהל מח' כבישים (פיתוח)	אינג' צבי לורבר
מנהלת אגף בינוי ערים משהבי"ש ירושלים	אינג' סופיה אקדור
מתכנתת מהל תכנון משרד הפנים ירושלים	גב' אינה לייבזון
מתכנתת ועדה מחוזית לתכנון ובניה משרד הפנים מחוז חיפה	גב' ורד דרוך
מנכ"ל וידר חב' "סיטי-לינק"	מר קלמן דינס
יועץ כלכלי בכיר חב' "סיטי-לינק"	מר שחר טמא
כלכלנית חב' "סיטי-לינק"	גב' נילי סוחמי
חברת אדריכלים - תיכנון ערים	אדרי' קלמן כץ
חב' מוריה סקלי - תיכנון נוף	אדרי' דוד סקלי
חברת מהנדסים - יועץ תחבורה	אינג' אפרים וינהבר
המשרד לאיכות הסביבה - מחוז חיפה	גב' יהודית מוסרי
י"ר איגוד ערים לאיכות הסביבה - חדרה	מר ירוחם לקרץ

להלן פרוטוקול ועדת ההיגוי:

- מיקי חקלאי** מבין את העכחים. המהלך החל ביחמת משרד השיכון ועיריית חדרה ושיבה זו הינה ישיבה ראשונה של ועדת ההיגוי לתוכנית אסטרטגית לתכנון העיר חדרה.
- נחמיה להב** מקדם בברכה את העכחים בישיבה הראשונה של ועדת ההיגוי ומעדיין את העכחים בבקשת שר השיכון לקידום וזרח הטיפול בח.ד. 950 להקמת 4,500 יחידות דיור נוספות.
- מטרת הישיבה: לאשר תוכנית העבודה אשר תוצג על ידי מר קלמן דינס וקביעת לוח זמנים לביצועה.
- מיקי חקלאי, מנכ"ל העירייה יוביל וידכו את עבודת ועדת החגוי וצוות היועצים
- העיר חדרה פרוסה על כ-50,000 דונם, זהה בגודלה לשטחה של ת"א חלק משטח זה הינו אדמה חקלאית ו/או פרטית.

2/..

עיריית חדרה

לשכת המנכ"ל



2

חדרה בעלת נכסים טבעיים בלתי מנוצלים כמו חוף הים ויער חדרה ופרוסה לאורך שלושה צירי אורך עיקריים: כביש מס' 2, כביש מס' 4 ומסילת הרכבת.

העיר מהווה מוקד פעילות כלכלית לשובים באזור ובכללותם כפרים ערביים.

בשנים האחרונות העיר גדלה בקצב מסחרר הן בבניה והן באוכלוסייה, נקלטו כ-20,000 עולים חדשים מחבר העמים ומאתיופיה. הגידול באוכלוסייה נובע גם מהבניה המואצת ומחירי דירות זולים.

לעיר בעיות קשות וחוסר באיכות חיים העלולים לפגוע בצורה קשה ולהשפיע על קצב ההתפתחות.

חדרה מתוכננת היטב, עשויה ויכולה לגדול בעשור הקרוב לכדי 150,000 תושבים לכן יש צורך מידי לעצור, לחשוב ולתכנן את המשך הגידול וההתפתחות בצורה נכונה, ויש להשתמש בכל הכלים ובעלי המקצוע העומדים לרשותנו לטובת העיר.

כתוצאה מהצורך והמחשבה לתכנן הנדלוג וקביעת סדרי עדיפויות תכנוניים וטיפוליים, ולבצע הפעולות הדרושות בצורה מובנית ונכונה בשיתוף פעולה מלא עם גורמים ממלכתיים וממשלתיים, הוקם צוות תכנון בעזרתה, עבודה ותמיכתה של גב' סופיה אלדור, אשר דאגה גם למשאבי הנחוצים להקמתו ויציאתו לדרך.

חדרה זקוקה לצוות לשם גיבוש תוכנית אסטרטגית לפיתוח העיר וניצול הפוטנציאל והנתונים הטמונים בה.

אנו נצביע על הבעיות והצרכים והצוות אמור לתת תשובות ופתרונות. המטרה הסופית - חדרה עיר שתישא עצמה עם איכות חיים ושירותיים ושתהיה אטרקטיבית לא רק לעולים חדשים.

מבקש מכל הנוכחים למאמץ מרוכז ואינטנסיבי בעזרה לצוות היועצים ומאחל לכולם הצלחה בהמשך הדרך.

סופיה אלדור

חשיבה ברמה הלאומית הביא לביצוע אקט תכנוני, הממשלה הורתה את משהבייש ומינהל מקרקעי ישראל באיתור קרקעות והפשרתן, כאשר במסגרת הפרוייקט התבצעה בדיקת עתודות סגורים בראיה כוללת של מרחב חיפה כולו.

מתוך כך הסתבר כי חדרה הינה אחת מהערים שתצטרכנה לתת תשובות בתחום הדיור בעשורים הקרובים.

יתודה של העיר חדרה, קרקע פרטית ברובה וההחלטה היתה כי המדינה צריכה להתערב לקידום ופיתוח הקרקע הפרטית באזורים בהם אחוזי הקרקע הפרטית גבוה יחסית לעומת הממוצע הכללי.

3/...

עיריית חדרה

לשכת המנכ"ל



3

מהלך תכנוני נכון ומאחן יביא ליצירת תעסוקה, תשתית, מוסדות, מרכז עירוני ותפקוד שוטף.

התכנית המוצעת הינה תוכנית לפיתוח מרחבי, חברתי, וכלכלי. בתהליך צריכים להיות שותפים כל הגורמים הממשלתיים הנוגעים בנושאי הפיתוח, וזאת על מנת ליצור לחדרה תדמית של עיר טובה עם פוטנציאל.

באשר לתוכנית המוצעת - מהלכים אפקטיביים הם מלכים קצרים על כן לוח הזמנים המוצע נראה אפקטיבי ומחייב מפגשים לאחר סיום כל שלב ושלב.

צריך כמובן לשתף בצוות נציגי: משרד הפנים מחוז חיפה - מר וילי קרפ, משרד התחבורה, משרד האוצר ומנהל מקרקעי ישראל בהקדם וכמה שקרוב יותר לתחילת התהליך.

קלמן דינס

מציג את הצוות התכנוני שנבחר לקדם ולבצע התוכנית:

אינג' קלמן כץ - תכנון ערים.

אדרי טקלי דוד - טף וסביבה.

אינג' אפרים וינהבר - תחבורה.

כל יועץ מקצועי שיוצע בתחומים נוספים, יצורף בברכה.

נקודת הסוצא לתוכנית האסטרטגית בחדרה היתה מושבה בת 104 שנים הסוגנה כ-70,000 נפש ודיספרופורציה בולטת בין קצב הפיתוח לקצב הגידול.

רמת השרותים אותם מספקת עיריית חדרה הינם ברמת תשתיות קיימת שהינם תולדה היסטורית ללא פיתוח. מצב של גידול באוכלוסייה, פיתוח מגורים מואץ ורמת שירותים נמוכה היט מצב בלתי סביר.

סיפוק דרישות בסיסיות ורמת שירותים נאותה יהוו גורם מכריע בהחלטת תושבים להשאיר או לעזוב.

רציונאל תכנית הפיתוח היט התווית איפיון יעדים וחלופות

התוכנית בנויה מספר שלבים:

א. איסוף נתונים - בניית תשתית נתונים על בסיס מצב קיים תאורה וניתוח.

ב. ניתוח הנתונים ובחירת חלופה מועדפת - תוך כדי קביעת קריטריונים לבחירת החלופה.

ג. קביעת עדיפות וגיבוש תוכניות הפיתוח - עפ"י הקריטריונים שייקבעו בהתאם לאפשרויות הסימוש ויכולת הקיום לתוכנית המועדפת, וקביעת התמהיל הנכון לעיסוק, כלכלה ומגורים.

קלמן כץ

יש ליצור מחויבות חודית לתוכניות ובנוסף צריך לחפש ולאתר את רוח המקום המאפיין את העיר חדרה.

/...

עיריית חדרה

לשכת המנכ"ל



4

- אברהם בלדב**
קיימת בי התחושה שאנו מאבדים את צביון העיר כתוצאה ממהירות הגידול.. יש צורך לעשות כל מאמץ לאתר הצביון והמאפיין ולשמרו, לנסות ולפתור הבעיה הדמוגרפית הנוצרת כתוצאה מהגידול המואץ.
- נחמיה לחב**
חשוב לא לאבד את רוח המקום בלהט היצירה.
- ורד דרור**
השאלה היא האם צריך לשמור על צביון העיר מאחר ותדמיתה של חדרה, כיום לפחות, כלפי חוץ עיר עם אופי של מושבה.
יש לבדוק מה היישוב עצמו רוצה, ליצור יעדים ולשאוף קדימה.
באשר לבעיה הדמוגרפית שהועלתה - יש לשאוף ולצרף לצוות יועץ חברתי.
- סיקי חקלאי**
הבעיה הדמוגרפית אינה מחלה, זהו משתנה שיש לקחת בחשבון בתהליך איסוף הנתונים.
- יהודית מוסרי**
זהות העיר אינה מוגדרת, ולמעשה זהותה היא זו שצריכה להיות בסיס לתוכנית הן מצד המתכננים והן מצד העיר.
יצול נכון של הקרקע מחייב חשיבה לטווח ארוך.
הגדרת תפקידה ויעודה של העיר חדרה במרחב תוך הגדרת התמחויות העיר בטשאים כמו:
א. דינוך.
ב. שטחים פתוחים ברמה הלאומית וברמה העירונית.
ג. מגורים - שאיפה לאיזון בין בניה צפופה לבניה מדווחת.
- סופיה אלזר**
יש לשמר אלמנטים ירוקים גדולים לשם יצירת יחודיות.
הדבר מחייב לקדם את היינתוח הירוקי לתחילת תהליך העבודה.
מקובלת ההמלצה לצרף יועץ בתחום החברתי לפתרון הבעיה הדמוגרפית.
- סקלי דוד**
מוצא הקבלה פיזית בין חדרה לאשדוד. יש לנסות ולאתר מהי זהותה של חדרה. לא מצליח למצוא כיוונים שייצרו את זהותה.
יש לאבחן מה זהות המקום בעיני התושבים עצמם, ואסור לקחת מודלים קיימים כדוגמא.
- מיכאל שרון**
עד שנת 90 זהותה של חדרה היתה זהות של מושבת.
כיום כתוצאה מאילוצים - עיר מתפתחת, אנו נמצאים במצב של דחיפה מואצת מבלי לדעת לאן.
תוכניות פיתוח קיימות ונמצאות בצורת בשלבי אישור כאלה ואחרים.
כתוצאה ישירה נמצאת העירייה בדילמה, מצד אחד רצים קדימה עם תוכניות ומאידך נאלצים לעצור לביצוע תוכניות אסטרטגיות.
לוח הזמנים המוצע צפוף מאוד.

5/...

עיריית חדרה

לשכת המנכ"ל



5

- ורד דוד**
התוכניות שבצנרת בשלבים מוקדמים וראשוניים וניתנות לעצירה.
- אורי הנדל**
כחדרתי חש איבוד זהות לעיר ומצפה מהצוות שיזרוק אור בנקודה זו.
- ירוחם לקריץ**
נושא התחבורה בעיר בעייתי, התשתיות התחבורתיות בפרופוזיציה הפוכה לגידולה המואץ, חסרים מבנים ומתקנים טתני שירותים לעיר בסדר גודל של חדרה.
נושא השטחים הפתוחים חשוב מאוד לכל העיר וחשוב מאוד לפתחם ולטפחם.
- מיקי חקלאי**
אזור התעשייה הוא המקום הסהווה דוגמא חיה בשטח לסיבות מדוע צריך לעצור ולחשוב איך מקדמים הנושא, במה לעצור ובמה להמשיך ואיך.
חשוב לנו שהעיר תהיה טובה למחיה בתחומי רווחה ואיכות חיים, התחום החברתי גם הוא חשוב ביותר.
- סיכום:**
- קלמן דינס**
ההערות שהועלו תורמות להארת הבעיות והנושאים שיש להתמקד בהם, מרגיש בקונצמוס הקיים בנושא.
סהדיון היום עולה כי הבעיה הקרדינלית היא אופי ההות, והצוות המקצועי יתייחס אליה כבעיה מנחה.
כמו כן יש להכנס בדחופות לטיפול ולבדינת התוכניות שביצנרת, דבר המחייב התייחסות אינטנסיבית ומהירה.
- נחמיה להב**
מבקש מהטכחים להירתם לנושא ועד ערב יום כיפור לשלוח הערותיהם, במידה ותהיינה, זאת על מנת שניתן יהיה לאשר תוכנית העבודה עד סוכות.
ריכז הנושא כל חומר ונתונים הזורמים מחוץ למערכת פנימה ירוכו על ידי קלמן דינס. כל חומר הזורם מתוך המערכת החוצה ירוכו ויעבר על ידי המנכ"ל לקלמן דינס.
- מדה לכלום על השתתפותכם ומאחל לכולם שנה טובה.

רשמה: אילנה חזקיה - מנהלת לשכת המנכ"ל



עיריית חדרה

לשכת המנכ"ל

ד' באלול התשנ"ה
30 באוגוסט 1995
מספרנו: מנ-602

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ומיזוג ערים
30-8-1995

לכבוד
אינג' סופיה אלדור
מנהלת אגף בינוי ערים
משרד השיכון ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: תוכנית אסטרטגית לפיתוח העיר חדרה הזמנה לישיבת ועדת ההיגוי

ביוזמה משותפת של אינג' סופיה אלדור, מנהלת אגף בינוי ערים משרד השיכון ושל עיריית חדרה, אושרה הכנת תוכנית אסטרטגית לפיתוח העיר חדרה.

לצורך הכנת התוכנית וקידום הנושא, אושר ע"י משרד השיכון להקים צוות תכנון בראשותו של מר קלמן דינס ובהשתתפות קבועה של אדריכל קלמן כץ, אדריכל דוד סקלי ויועץ תחבורתי אינג' אפרים וינהבר.

בישיבה משותפת אצל מנהלת האגף לבינוי ערים, אינג' סופיה אלדור בחודש יוני '95 סוכמו העקרונות המנחים לתוכנית ולעבודת הצוות, והוחלט שלפני תחילת עבודת הצוות יש לכנס בעיריית חדרה צוות היגוי, אשר ישתתפו בו הגורמים המפורטים בנספח א' למכתבי זה.

ישיבת הועדה הראשונה נקבעה לאחר עיכובים רבים לתאריך 13 בספטמבר '95 (יום רביעי) שעה 14:00 באולם הישיבות שבעיריית חדרה, בבנין העירייה רחוב הלל יפה פינת רחוב אחד העם.

כל הגורמים המופיעים בנספח א' למכתבי זה זומנו טלפונית לישיבת ועדת ההיגוי הנ"ל ומסמך זה בא לכסות הזימון גם בכתב.

מעבר לאמור לעיל הנני להדגיש שהועדה תתכנס בראשות מר נחמיה להב, ראש עיריית חדרה, ובהשתתפות הח"מ וכל הצוות ההנדסי הבכיר של העירייה.

2/...



עיריית חדרה

לשכת המנכ"ל

- 2 -

אני מבקש באמצעות מסמך זה את שיתוף הפעולה המלא מצידכם והגעתכם למפגש שהינו חשוב ואשר לאחריו יוכל צוות התיכנון להתחיל בעבודתו החשובה, וזאת על מנת לתת מנוף עם פתיחות תכנונית הנדסית וכלכלית לעיר חדרה הנמצאת כיום בעיצומו של תהליך התפתחותי מואץ.

כמו כן אבקש מכל המשתתפים לעשות כל מאמץ להגיע אישית לפגישה.

אני מודה לכם מראש על שיתוף הפעולה וכל סיוע מצידכם בנושא.

לוט: גספח א'

בבוקר שנה טובה

מיקי חקלאי
מנכ"ל העירייה



עיריית חדרה

לשכת המנכ"ל

ג ס פ ח א'

ועדת הינוי לתוכנית
אסטרטגית לפיתוח חדרה
=====

שם ומשפחה	כ ת ו ב ת	טלפון בעבודה
נחמיה להב	ראש עיריית חדרה רח' הלל יפה ת.ד. 16 חדרה 38100	06-303300 06-303301
מיקי חקלאי	מנכ"ל עיריית חדרה רח' הלל יפה ת.ד. 16 חדרה 38100	06-303314 06-225052
מיכאל שרון	מהנדס העיר - עיריית חדרה ת.ד. 16 חדרה 38100	06-303250
אורי הנדל	אדריכל עיריית חדרה ת.ד. 16 חדרה מיקוד 38100	06-303266
לורבר צבי	מנהל מח' פיתוח כבישים עיריית חדרה ת.ד. 16 חדרה 38100	06-303259 06-303267
סופיה אלדור	מנהלת אנף בנוי ערים, ת.ד. 18110 - ירושלים	02-820585
ולרי ברכיה	מנהלת אנף התיכנון - משרד איכה"ס, כנפי נשרים 5, ת.ד. 34033 ירושלים מיקוד 85464	02-6553777
בורשטיין עינת	רפרנטית מחוז חיפה-מח' בינוי ערים ת.ד. 18110 ירושלים	02-847618
דינה רצבסקי	מנהלת מנהל תכנון מ. הפנים רח' קפלן 2 הקריה ירושלים	02-701452
נאוה מגן	מתכנתת ועדה מחוזית לתכנון ובניה-משרד הפנים חיפה	04-616205 04-616222
קלמן דינס	מנכ"ל ויו"ר חב' סיטי-לינק זבוטינסקי 33 רמת גן 52511	03-5754702
קלמן כץ	אדריכל - חב' סיטי-לינק זבוטינסקי 33 רמת גן 52511	03-5754702
אינג' וינהבר אפרים	יועץ תחבורתי - חב' מהנדסים לתכנון ופיקוח רחוב בן יהודה 194 תל אביב מיקוד 63471	03-5247248
אדריכל סקלי	מתכנן נוף - חב' סיטי-לינק זבוטינסקי 33 רמת גן 52511	03-5754702
יהודית מוסרי	המשרד לאיכות הסביבה - חיפה רחוב כורי 2 - מגדל הנביאים	04-679291
ירוחם לקריץ	יו"ר איגוד ערים לאיכה"ס שכ' ויצמן ת.ד. 3041 - חדרה	06-334186/7

רח' הלל-יפה, חדרה מיקוד 38100, ת.ד. 16 טל. 06-225052, 06-303314/5, פקס: 06-225053

PLM

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, 19.2.96

20720

אל: דב סיגל, ס/מנהל החטיבה הטכנית.

הנדון: חריש תכ' מתאר

מכתבך לשרה צימרמן מה-28.2.96 בנושא השכונה הדתית.

אני מתפלאה מאוד על מכתבך, מאחר שעניתי לך כבר בעינין תכנית המתאר במכתבי מה-28.1.96 (המצ"ב).
אני חוזרת ומדגישה שתהליך התכנון של תכנית המתאר הסתיים מזמן והוצג בישיבה בנוכחות המנכ"ל בתאריך 3.7.95.

מכיון שלא התקבלה החלטה על אופן הגשת התכנית בכל הקשור למסלול סטוטורי ולשינוי גבולות השיפוט, היא לא קודמה בוועדות השונות. בכל מקרה, מבחינה עינינית התכנית הושלמה משכבר והתשובות לשאלותיך השונות (במכתבך הקודם והנוכחי) ניתנו בה.

בישיבה שהתקיימה ב-4.2.96 (שלא הגעת אליה) סוכמה אך ורק צורת עריכת החוברת המסכמת.

ושוב אני מתפלאה על שהנושא נשכח ממך למרות שהתכתבנו ושוחחנו עליו בעבר מספר פעמים.

ב ב ר כ ה,

אדר' סופיה אלדור

מנהלת אגף נכסים ודיוור

העתק: ע. רודין, מנכ"ל

צ. בירן, יועצת משפטית

ש. צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור

ו. קרפ, מנהל מחוז חיפה

מועצה מקומית טל-עירון



קציר, ד.נ. מנשה מיקוד 37861 טל. 06-253220 פקס: 06-253770
סימוכין: כלכלית-212

ז' בשבט תשנ"ה
8 בינואר 1995

לכבוד

אד' נעמה מליס

משרד משה צור - אדריכלים

רח' הירקון 323

תל - אביב 63504

שלום רב,

הנדון: חריש - תכנית מתאר

בהמשך לשיחתנו בטלפון הריני מבקש להכליל בתכנית המתאר של חריש את המוסדות הבאים:

א. בית קברות.

ב. איצטדיון עירוני.

בברכה,

יואל מור

מנהל היח' לפיתוח

העתקים:

- מר שלמה ניב - סמנכ"ל לתכנון משהב"ש
- מר יוסי מרגלית - ראש המועצה.
- מר וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה במשהב"ש.
- גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים.
- מר יגאל גוברין - מנהל הפרוייקט.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

כד' בטבת תשנ"ה
28 בדצמבר 1994
עה-3609

אל: מר וילי קרפ, מנהל מחוז חיפה

227 ס/נ"ה 10810

הנדון: תיקון לפרוגרמת שטחי ציבור
חריש קציר - מתנ"ס - סיכום דיון מיום 15.12.94

נוכחים:

עליזה הבר-פיש, ממונה ארצית למוס"צ
מר יוסי מרגלית, יו"ר המועצה חריש קציר
מר יואל מור, מועצת חריש קציר
מר פרח חביב, חב' המתנ"סים, ירושלים
מר בצלאל אונגר, הסוכנות היהודית, ת"א
הגב' שלומית מור, ס/מנהל מחוז חיפה
הגב' ליאורה זיידמן, אגף תכנון והנדסה, משהב"ש
נציגי משה צור, מתכנן הישוב

לא הגיעו: מר שמעון תשובה, רשות הספורט

1. הצעת הפרוגרמה של פונקציות ושטחי המתנ"ס הוגשה ב-11 בדצמבר 94 ע"י מר פ. חביב בשטח של 1,608 מ"ר נטו + אולם מופעים 1,089 מ"ר נטו.
- לפי ועדת ברוזט, משהב"ש יכול ורשאי לבנות מתנ"ס בשטח 1500 מ"ר ברוטו לאוכלוסיה בת 6,000 יח"ד + ספריה בת 800 מ"ר + 600 מ"ר שווה ערך בניה של מתקני ספורט. אולם מופעים לא נכלל בקריטריונים, לכן יש לדון מחדש על הצרכים והפרוגרמה למתנ"ס.
2. לאור הערות חברת המתנסים (שלא השתתפו בדיון הראשוני על הפרוגרמה) על מיקום ושטח המתנ"ס התכנסה הועדה המצומצמת והחליטה:
 - 1.2.1. למתנ"ס ינתן שטח של 25, כולל שטחי ספורט מתנסים במ.ע.ר. העירוני.
 - 2.2. המתנ"ס ימוקם כך שלא יפריע לפעילות המשחרית השוטפת של המ.ע.ר.
 - 2.3. מוצע שהמתכננים יגישו סקיצות ראשוניות לשלוב נכון של המתנ"ס במ.ע.ר., כך שלא יפגע ברציפות הפעילות הכלל עירונית
 - 2.4. בשטח המתנ"ס יהיו המתנ"ס המרכזי, הבריכה ושטחי הספורט המתנסים המקובלים.
 - 2.5. יועץ אקוסטיקה ישולב בתכנון שטחי הספורט של המתנ"ס כדי שלא יפריעו לאוכלוסיה המתגוררת בסביב.
 - 2.6. את החניות יש לתכנן כך שישרתו גם את המתנ"ס וגם את המרכז המשחרי.

2/..

3. השטחים הקודמים - השטח שיועד בן 9 הדונם יועבר לשטחי ציבור חלופיים כעירייה וספריה מרכזית.
- השטח בן 13.5 הדונם שיועד למגרשי טניס ובריכה ישמש לצרכי ציבור בהתאם לצרכי הפרוגרמה והתכנון במידה והם עודפים יועברו למטרות מגורים.
4. הועדה ביקשה כי בשכונות המרוחקות יש לתכנן שלוחות מתנ"ס (מבנים 5 ו-6) בגודל של עד 1,000 מ"ר ובשטח של כ-3 דונם. לאור הקריטריונים של ועדת ברודט, נושא זה לא יוכל להתממש תקציבית על-ידי משהב"ש.

ב ב ר כ ה ,
על זה הגב' פיש
ממונת ארצית למוס"צ

העתק: למשתתפים בישיבה המצומצמת
מר אריה מזרחי, מנהל כללי
הגב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות
למשתתפים בישיבה הרחבה מיום 12.7.94
למר קרלוס דרינברג, אדריכל ראשי
לגב' ר. אופיר, מתכנתת נוף ראשית

ייעוץ ותכנון סביבתי
אורית כפרי כהן, רחוב הכרמל, בנימינה, 30500, טלפקס 06-388239

8.11.95

08-27/547 : ק"ס



לכבוד
אבי אהרוני
חברת מקורות
ת.ד. 56
אזור התעשייה
רמלה 72100

הנדון: קדוחי מים ביבנה

א.נ.

בהמשך לשיחתנו, אודה לך על קבלת הנתונים הבאים הנדרשים למשרד הבנוי והשיכון ולעיריית יבנה להמשך הכנת תוכנית הפתוח לעיר.

א. המיקום (נ.צ. מדוייק) של קידוחי המים הנמצאים באזור. קרי, במרחב שבין קווי רחב 140-146, וקווי אורך 122-128. תודה מיוחדת אם תוכל לצרף מפה ובה סמון הקדוחים.

ב. רדיוס הבניה הנדרש מכל קדוח בהתאם לתקנות חוק המים לקדוחי מי שתיה 1994, ובהתאם לנתוני הקדוח והשטח (עומק הטבול, ספיקה, סוג האקויפר וכד').

הנתונים שתעביר לידינו ישמשו אותנו להבנה טובה יותר של הרגישויות הסביבתיות ולתכנון מפורט נכון יותר.

בתודה מראש על הנתונים ועל שתוף הפעולה.

אורית כפרי כהן
יועצת סביבתית

העתקים:

גב. סופיה אלדור, משרד הבינוי והשכון, ירושלים.
אסתר לוי, מתכנתת.
דוד שטרית, מהנדס עיריית יבנה.
שמואל זסלבסקי, חברת מקורות, רמלה.

12.12
10
1018

מועצה מקומית טל-עירון



קציר, ד.ג. מנשה מיקוד 37861 טל. 06-253220 פקס: 06-253770

סימוכין: כלכלית-199
5 בדצמבר 1994
ב' בטבת תשנ"ה

לכבוד
מר בן ציון קריגר
מנהל אגף בכיר - פרויקטים
מע"צ
ת.ד. 13198
ירושלים 91131
שלום רב,

הנדון: חריש - כביש גישה דרומי

1. במהלך סיור ועדת עורכי תמ"א 3 באזור חריש, לפני מס' ימים, הוצג תוואי כביש מס' 6 והועלה נושא הכבישים האזוריים, שכביש הגישה הדרומי לחריש נכלל ביניהם.
2. מסתבר, כי למועצה האזורית מנשה יש כוונה לתכנן את כביש הגישה הדרומי לחריש על בסיס כביש הגישה למצר ובהמשך לפרוץ התוואי שיעבור בין קיבוץ מצר לכפר מיסר, בצמוד לבתים, לולים וחממות של שני הישובים, דבר, שגם חברי ועדת העורכים, בראשות הגב' דינה רצ'בסקי, התקשו להבין.
3. ע"פ התב"ע של חריש (מ/מ/201 א), שקיבלה תוקף, תוואי כביש הגישה הדרומי לעיר תוכנן להתחבר אל דרך מס' 444 (574 הנוכחי) באיזור שער מנשה. מצורף בזה צילום מתוך התב"ע (כביש מס' 3) וכן תכנון ההמשך בו רואים את ההתחברות המוצעת אל דרך מס' 444.
4. מטרת הכביש לשרת את העיר חריש בה מתוכננות להיבנות כ - 11,000 יח"ד ובהמשך את הישוב קציר, המתוכנן לכ - 1200 יח"ד נוספות. אין כל הגיון להעביר את כל התנועה של שני ישובים אלה במסלול ארוך ומפותל ש"נלחץ" בין מצר ומיסר.

מועצה מקומית טל-עירון



קציר, ד.ג. מנשה מיקוד 37861 טל. 06-253220 פקס: 06-253770

5. בכל מקרה, בחלופה המוצעת על ידינו, ניתן לשפר את הגישה אל שני הישובים, מצר ומיסר, עם כביש מקומי, שיצא מן הכביש האזורי דרומה ויחסוך בכך את הצומת הקיימת היום עם דרך 444.

6. לאור האמור לעיל, אנו מבקשים, כי תוואי הכביש יתוכנן כפי שמופיע בתב"ע של חריש וכפי שמשהב"ש מתכנן בימים אלה, ללא כל קשר לכביש הגישה אל מצר ומיסר, מתוך התחשבות בצרכים של עיר בקיבולת 40-50 אלף תושבים.

לוט:

צילום מפת האיזור.

צילום קטע התב"ע.

בברכה,

ג.ג. מ. גלית

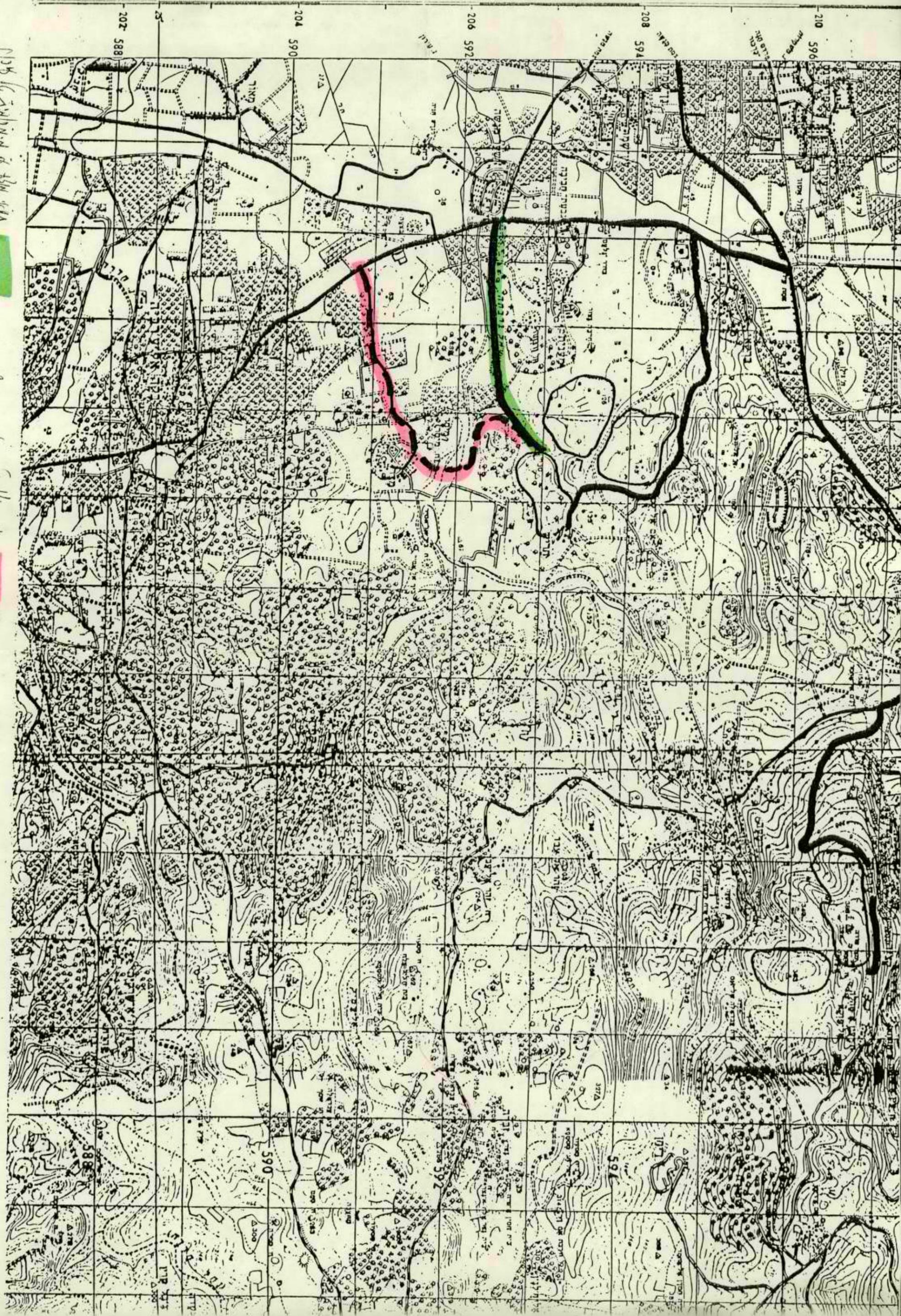
ראש המועצה

לוח תפוצה

- מר שלמה ניב - סמנכ"ל לתכנון ובקרה במשהב"ש.
- גב' דינה רצ'בסקי - מנהלת אגף תכניות מתאר ארציות - משרד הפנים
- גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים במשהב"ש.
- מר וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה במשהב"ש.
- מר אילן שדה - ר' המועצה האזורית מנשה.
- גב' נאוה מגן - מתכנתת מחוז חיפה - משרד הפנים.
- מר יגאל גוברין - מנהל הפרויקט.
- אדר' משה צור - מתכנן חריש.
- מר מיכאל הירשברג - יועץ דרכים לחריש.

צפון לרמת השרון ופסגות השרון

אזור מישור השרון



5.12-13

וקסמן - גוברין • (נדון) חברה להנדסה בע"מ

תל-אביב, 24.11.94
מספרנו: 5293

לכבוד
אדרי' ס. אלדור
מנהלת אגף בינוי ערים
משחב"ש

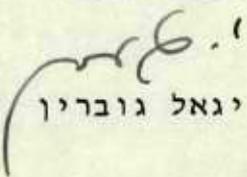
ג.נ.,

הנדון: תדריכי תכנון למבננים 5, 6 - חריש

בתאריך 22.11.94 נערכה פגישה ראשונה של צוותי התכנון לשני המבננים הנ"ל בחריש.

על מנת שניתן יהיה לקדם את התכנון יש להכין שני תדריכי תכנון.

בכבוד רב


יגאל גוברין

העתק: אגון לביא, משחב"ש
קרלוס דרינברג, משחב"ש
דב סיגל, משחב"ש

אשדוד: רובע יי
ט.ל. 08-540437 •
פקס. 08-540483

תל-אביב: רחי פנקס 30
ט.ל. 03-5462678 •
פקס. 03-6044194

ירושלים: רחי ההסתדרות 22
ט.ל. 02-232992 •
פקס. 02-241924

אדריש-תל מתאר

חלוקת מתאמים



חלקה	קמ"ר	יתד
1	של פרסה	800 יתד
2	שכונת	1380
3	סג"ר	1370
4	דפ"ר	500 - לבדיקה
5		2400 - לבדיקה
6		1000 - לבדיקה

7 (שטח ספר) - 3550
 8 (שטח ספר) - 500
 9 (שטח ספר) - 500

וקסמן - גוברין • (נדון) חברה להנדסה בע"מ

תל-אביב, 24.11.94
מספרנו: 5293

לכבוד
אדרי' ס. אלדור
מנהלת אגף בינוי ערים
משחב"ש

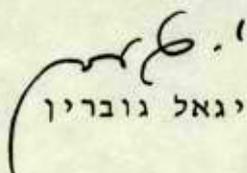
ג.נ.,

הנדון: תדריכי תכנון למבננים 5, 6 - חריש

בתאריך 22.11.94 נערכה פגישה ראשונה של צוותי התכנון לשני המבננים הנ"ל בחריש.

על מנת שניתן יהיה לקדם את התכנון יש להכין שני תדריכי תכנון.

בכבוד רב


יגאל גוברין

העתק: אגון לביא, משחב"ש
קרלוס דרינברג, משחב"ש
דב סיגל, משחב"ש

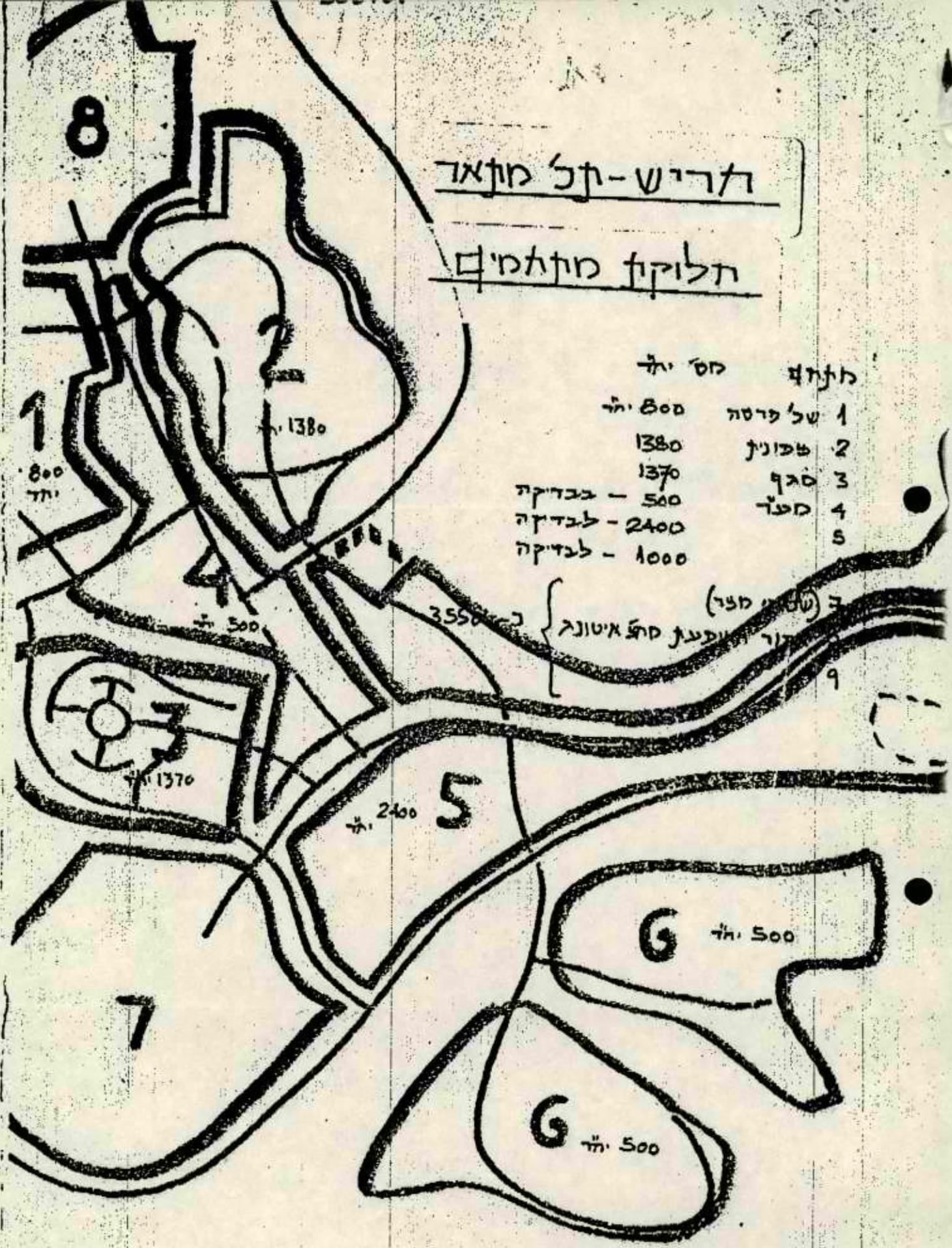
אשדוד: רובע י'
טל. 08-540437
פקס. 08-540483

תל-אביב: רח' פנקס 30
טל. 03-5462678
פקס. 03-6044194

ירושלים: רח' ההסתדרות 22
טל. 02-232992
פקס. 02-241924

אזרייש-תל חתאד

חלוקת חתאמים



חלקה קס" ית"ר

- 1 של פרסה 800 ית"ר
- 2 שפונת 1380
- 3 סג" 1370
- 4 סע" 500 - לבדיקה
- 5 2400 - לבדיקה
- 6 1000 - לבדיקה

7 (שטח סע"ר) ק"א איטונג
 8 3550
 9

1 800 ית"ר

1380

500

3550

1370

2400

500 ית"ר

500 ית"ר

איזי (יא) ס'פיה אלזו ר

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

הזמנה
לישיבת מועצת מנהלים
שותקים במשרדי החברה
רח' ארניה 32 הקריה ת"א
ביום ב' 26.12.94 בשעה 17:00
29.

סדר יום:

1. דווח מנכ"ל.
2. דווח היו"ר - הפרטה.
3. הטכס מדינה - שו"פ.
4. דיבדנד - שינוי מועד חלוקת הדיבדנד.
5. אישור החלטות ועדת מינהל מיום 26 בדצמבר 1994.
6. אישור החלטת ועדת ביקורת מיום 26 בדצמבר 1994.
7. מימון ביניים מבנקים וערבויות לפי חוק מכר לשנת 1995.
8. שונות.

בכבוד רב,


דוד אדלר
מזכיר החברה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות
1 בספט' 1994

122-צ

אל: מר א. מזרחי - מנכ"ל משהב"ש

הנדון: חריש מוסדות ציבור לאכלוס שלב א'

1. בהמשך לדיון ביום 21.8.94 כתנו הצעה חליפית להקמת מבנה קבע רב תכליתי שימש את הישוב לכל המטרות החיוניות לשלב א'.
תקציב חכנון עמד לרשותנו במסגרת תקציב 1994 (סכום שאושר לתכנון למעון יום ותחנה לאם ולילד) יש להתחיל בתכנון. התקציב לבניה ניתן מתוך ההרשאה שתהיה בתוקף בראשית 1995. בהנחה שהתכנון יושלם לקראת מכרז קבלני עוד השנה, ניתן יהא לבצע בניה של מבנה כזה בתוך חצי שנה עד 9 חודשים כך שלקראת קיץ 1995 יעמוד לרשות הישוב בנין בו ניתן לשכן את כל השרותים הצבוריים החיוניים הנדרשים לקראת האכלוס.
הנחת העבודה הינה כי עקר האכלוס יהיה בקיץ 1995 תמכנים ידרשו לשנה"ל הבאה והיינו תשנ"ו, ספטמבר 1995.

150 מ"ר	2 כיתת מעון יום	פרוגרמה ראשונית -
250 מ"ר	2 כיתות גן	
100 מ"ר	בית כנסת	
100 מ"ר	תחנה לאם ולילד + מרפאה	
100 מ"ר	מינימרקט	
50 מ"ר	מנהל פרויקט	
150 מ"ר	משרדי מועצה	
<hr/>		
900 מ"ר	סה"כ ברוטו	

מבנה בשטח רצפה מירכזי של 1,000 מ"ר ברוטו יכלל בתקציב מוס"צ לשנת 1995. יתוכנן מבנה דו אגפי. מוסדות לגיל הרך ירוכזו באגף אחד לכל כיתה תוצמד חצר.

2. המתנ"ס ישולב בבית הספר שימש ככית ספר קהילתי.

בברכת שנה טובה,
צביה אפרתי
מנהלת אגף פרוגרמות

העתקים: מר וילי קארפ - מנהל מחוז חיפה
מר יוסי מרגלית - ראש המועצה המקומית טל עירון
גב' עליזה הכר פיש - ממונה ארצית למוס"צ
גב' ש. מור - סגן מנהל מחוז חיפה

11/08/93

ק/כ/20529

ט ל עירון - עיר חדשה

פרוגרמה רעיונית לישוב עירוני בנחל עירון (אתר חריש)

1. מיקום העיר במרחב חדרה

הישוב העירוני המוצע בנחל עירון משתלב במערך הישובי באיזור חדרה, במרחב הכולל את היישובים העירוניים: אליכין, חדרה, אור עקיבא, בנימינה, גבעת עדה ופרדס חנה-כרכור והישובים הכפריים שביניהם.

בנוסף לכך משתלב היישוב במערך היישובי של ישובי המיעוטים מדרום וממזרח הכולל את היישובים העירוניים באקה אל גרביה, אום אל פאחם, כפר קרע, ערה ערעה ושאר ישובי נחל עירון בואך צומת מגידו.

איזור חדרה מוצג בתמ"א 31 (תמ"א 31, כרך ג', סעיף 5.2.4) כאיזור ביניים (איזור פסימום) הממוקם בין שני מרחבים מטרופוליטניים (חיפה, תל אביב) ועל כן מהווה על פי הגדרת התמ"א "איזור גלישה" ואיזור "קולט הזדמנויות" של מרחבים מטרופוליטניים אלו.

על פי תמ"א 31 "איזורי הגלישה" של המרחבים המטרופוליטניים, ובפרט איזור חדרה, צפויים לתנופת פיתוח ניכרת, הן כתוצאה מפיתוח מוכוון והן כתוצאה מיזמה פרטית, פיתוח שיבוא לידי ביטוי בהגירת אוכלוסיה אל האיזור מן המרחבים המטרופוליטניים המקיפים אותו, ופיתוח והקמת מקורות תעסוקה באיזור זה על חשבון המרחבים הנ"ל, כולל העברת פעילות עסקית לאיזור זה.

הישובים (היהודיים) הקיימים באיזור חדרה, ואשר הוגדרו כישובים עירוניים, ניתנים לחלוקה נוספת על פי רמת האיכלוס והפיתוח שניתן לקיים בהם. ישנם באיזור זה ישובים שחלקם בעלי אופי חקלאי למחצה או שקצב החיים בהם מכתוב קצב פיתוח מבוקר כגון: גבעת עדה, בנימינה ואליכין. מאידך ישנם באיזור ישובים בעלי אופי עירוני מובהק, המסוגלים לספוג פיתוח ואיכלוס מואצים כגון העיר חדרה ואור עקיבא.

עוגני התעסוקה של האיזור - נמצאים בעיר חדרה ובאיזורי התעשייה של העיר חדרה ואור עקיבא (איזור פיתוח ב'). בנוסף לכך מוקם איזור תעשייה גדול בשטח שבין אור עקיבא ופרדס חנה-כרכור. עורקי תחבורה עיקריים באיזור - קיימים כיום כבישים מס' 2 ו- 4 בכיוון צפון - דרום וכביש מס' 65 בכיוון מזרח - מערב. מתוכננת הקמת כביש מס' 6 ("חוצה ישראל") בכיוון צפון דרום.

2. מטרות ומניעים להקמת העיר

הקמת העיר במבואות המערביים של נחל עירון משרתת מספר מטרות ברמה הלאומית וברמה האיזורית והעיקריות שבהן ידונו להלן:

א. פיזור האוכלוסיה וויסות לחצי פיתוח.

מלאי הקרקעות הזמינות לבניה, למגורים ולתעשייה במרחבים המטרופוליניים של תל אביב וחיפה הולך ומצטמצם. עקב כך מתקיימים במקביל 2 תהליכים:

1. האמרת מחירי הדיור לרמות שאינן מאפשרות דיור נאות במחירים סבירים ויציבים.

2. נגיסה מתמשכת בקרקעות חקלאיות ובשטחים פתוחים במרחבים אלו, עד כדי יצירת רצפים עירוניים הן בגוש דן וסביבו, והן בחיפה וערי המפרץ.

מניעה או, לפחות, בלימה של תהליכים אלו אפשרית על ידי הפניית לחצי הפיתוח מחוץ למטרופולינים אל עבר "איזורי הגלישה".

כפי שצויין לעיל, באיזור חדרה קיימים ישובים המסוגלים "לספוג" פיתוח ואכלוס מואצים (ופיתוח כזה מתבצע בהם כעת בפועל), אולם גם כאן יש לווסת את לחצי הפיתוח, כך שישוברים קיימים "יספגו" פיתוח ברמה, שלא תביא לשינויים קיצוניים באופי היישוב ולקריסת תשתיות חברתיות ופיסיות עקב עומסי אוכלוסיה גבוהים מעבר ליכולת הספיגה של הישוב.

ב. השגת איזון דמוגרפי בתחומי נחל עירון
בלוח מס' 1 מוצגת התפלגות האוכלוסיה במרחב חדרה ובתחומי נחל עירון.

לוח מס' 1 - אוכלוסיה באיזור חדרה (באלפים)

(מקור: משרד הפנים, אגף התכנון)

תמ"א 31 אוכלוסיה 1997 (אלפים)	סה"כ אוכלוסיה 31.12.92 (אלפים)	ישובים (עירוניים ואחרים)
60.0	50.7	חדרה
14.0	10.4	אור עקיבא
6.0	3.7	בנימינה
22.0	18.7	פרדס חנה - כרכור
3.0	1.7	גבעת עדה
28.0	12.0	מ.א. אלונה, מנשה
4.0	0.7	מ.מ. טל עירון
		<u>ישובי מעוטים בנחל עירון</u>
31.0	27.1	אום אל פאחם
3.0	2.4	ערערה
11.0	9.7	כפר קרע
3.0	2.4	מוסמוס
23.0	20.4	ישובים כפריים אחרים
71.0	62.0	סה"כ ישובי מעוטים
208.0	159.9	סה"כ אוכלוסיה איזור חדרה
137.0 (65.8%)	97.9 (61.3%)	מזה יהודים
71.0 (34.2%)	62.0 (38.7%)	מזה לא יהודים

בתחומי נחל עירון תמונת התפלגות האוכלוסיה שונה מאוד. ההתיישבות היהודית כוללת 3 ישובים כפריים יהודיים בתוך נחל עירון - מי עמי (מושב שיתופי), קציר (ישוב קהילתי) וחריש (כיום קיבוץ), המונים כיום כ- 700 נפש. בנוסף ישנם ישובים נוספים (קבוצים) בפתחות המזרחית והמערבית של הנחל. בתוך נחל עירון ישנו ריכוז צפוף של אוכלוסיית מיעוטים הכולל עיר (אום אל פחם) שאוכלוסיתה מונה כ- 27 אלף נפש, ומספר ישובים כפריים גדולים ובינוניים. האוכלוסיה הלא יהודית בנחל עירון מונה כ- 62,000 נפש. מצב דמוגרפי זה מחייב ריכוז מאמץ על מנת להגיע לאיזון דמוגרפי באיזור הממוקם בשולי מרכז מדינת ישראל.

בסקר שנערך מטעם משהב"ש באוגוסט 88, אותרו במבואות המערביים של נחל עירון, באתר חריש, קרקעות מדינה בהיקף של כ- 6,000 דונם. הקמת ישוב עירוני באתר חריש בהיקף של כ- 15,000 יח"ד עשויה לענות למטרות שהוצגו לעיל ברמה הלאומית וברמה האיזורית; הן בהקשר של בקרת לחצי הפיתוח באיזור מישור החוף ורמת הצפיפות של הישובים במרחב חדרה על ידי הפניית הפיתוח לאיזור ריק יחסית מהתיישבות, והן בהקשר של התקרבות לאיזון דמוגרפי על ידי הקמת ישוב עירוני של כ- 60 - 50 אלף תושבים, שיחצוץ בין גוש ישובי המיעוטים בנחל עירון, לישובי המיעוטים באיזור באקה אל גרביה ויהיה משקל נגד לאכלוסיה זו.

עיר זו תיהנה מנגישות גבוהה עקב קירבה לעורקי תחבורה מרכזיים (כבישים מס' 2,4,6 ו- 65) ומסמיכות לעוגני תעסוקה קיימים ומתוכננים (חדרה, אור עקיבא, עפולה ואיזור התעשייה החדש בפרדס חנה).

3. התפיסה התכנונית

המטרות להקמת העיר, כפי שהובאו בפרק הקודם, מהוות, למעשה, את ההצדקה לתכנון העיר. היעד האופרטיבי הנגזר ממטרות אלו, הינו מציאת מאפיינים יחודיים לעיר, אשר יהפכו אותה לאטרקטיבית למגורים. מאפיינים יחודיים אלה יבואו לידי ביטוי בתפיסה התכנונית של העיר, להלן:

הקו המנחה את התפיסה התכנונית הינו שילוב אופטימלי בין האדם לסביבה בה הוא חי, תוך הדגשת אפשרויותיו של הפרט להשפיע על סביבתו, הן הפיזית והן הקהילתית. בכך תוכל העיר להבטיח לבאים לגור בה איכות חיים פיזית וחברתית. המשמעות המעשית של דברים אלה הינה בעיצוב מאפיינים יחודיים לעיר, שיבואו לידי ביטוי בתכנון מערך שימושי הקרקע של העיר, כאשר המודל המנחה הוא - העיר חריש כ"עיר ירוקה" אוהדת לסביבה, אשר תעניק לתושביה איכות חיים ברמה גבוהה, קרי, תכנון עירוני מתקדם וחדשני, העונה לצרכים סביבתיים של שנות ה-2000.

מרכיב חשוב נוסף בתפיסה התכנונית הינו מיצוי וניצול הפוטנציאל הטבעי של האתר והאזור, על ידי התאמת המבנה הפיזי והתפיסתי של העיר לנתוניו הטבעיים והיחודיים של האתר, תוך השתלבות מירבית של העיר עם הנוף, והקטנת הפגיעה בו למינימום.

1. מגורים:

מ"העיר הירוקה" נגזרת "השכונה הירוקה": אזור המגורים יתוכנן וייבנה, כך שיינתן משקל יחסי רב למגורים צמודי קרקע, הנתפסים כסביבה עם איכות חיים הגבוהה ביותר, במגוון סוגי בניה, גדלים וצפיפויות - חד משפחתיים, דו משפחתיים, טוריים, מדורגים וכד'.

בתכנון אזור הבניה הרוויה תהיה הקפדה על כך שגובה הבניינים יהיה בתחום צמרות העצים, בגובה 3 קומות לכל היותר, להבטחת השתלבות אופטימלית בנוף. בתכנון המפורט של הבניה הרוויה תובא בחשבון הקצאת מרפסות גן לכל יחידת דיור. בנוסף לכך, מומלץ כי טיפוסי המגורים יהיו כאלה שיאפשרו ניצול רב ככל האפשר של השטחים הפרטיים הפתוחים, שימשו כגינות פרטיות של דיירי הבניין. מרכיב נוסף בתפיסת "השכונה הירוקה", הינו ניצול גגות הבניינים לגינון.

תכנון השכונה בכללותו ייעשה כך שתודגש בו החשיבות המיוחסת לחיי הקהילה. במסגרת זו, מומלץ כי בכל שכונה תוקצה קרקע למבנה שימש את תושבי השכונה לפעילות קהילתית. בכך תתאפשר יצירת זהות רבה יותר של התושבים עם מקום מגוריהם ועם הקהילה בה הם חיים.

2. מערכת השטחים הפתוחים:

בטל עירון, כעיר ירוקה, מערכת השטחים הפתוחים ממלאת תפקיד מרכזי בהקניית איכות חיים סביבתית וחזותית ברמה גבוהה. מערכת השטחים הפתוחים תכלול שטחים ציבוריים פתוחים ברמה הכלל עירונית, כמו פארק עירוני - אזור ספורט ונופש, פארק משולב טבע וארכיאולוגיה (דוגמת תל זאבים), לשימור משאבי טבע ונוף יחודיים לאזור, בתוך תחומי העיר ובשוליה. ברמת השכונה - גינות שכונתיות, גני משחקים ומשעולים מיוערים.

בשטחים הפתוחים יושם דגש על הצמחיה הטבעית האופיינית לאזור, לרבות שחי היעור - משולבים בתוך שכונות המגורים, ביניהן, במרכז העיר ובשימושי קרקע אחרים.

חשיבות רבה נודעת לשמירת קשר רצוף בין כל חלקי מערכת השטחים הפתוחים, כך שהמעבר בין אזורים מחוץ לעיר אל תוך העיר ייעשה בברור.

3. מרכז העיר:

מרכז העיר יהיה אזור שימושים מעורבים, ובתוכו שרותי מסחר, תרבות וביילוי, משרדים עסקיים ומוסדות כלל עירוניים. מומלץ כי המרכז יכלול בתוכו רחוב קניות - "מדרחוב", לשימוש הבלעדי של הולכי רגל. ישולבו בו כיכרות עירוניות ומבני ציבור ברמה כלל עירונית, כמו בית העיריה. מרכז העיר יתוכנן כך שיהווה את מוקד המשיכה הראשי, עבור כל תושבי העיר. כמו כן, ישולב במערך השטחים הפתוחים.

4. פארק תעשייה:

במסגרת התפיסה הסביבתית והחזותית של העיר, אזור התעשייה שיוקם יהיה בעל אופי של תעשייה "נקייה" ממזהמי סביבה למיניהם. בתכנון הפארק יושם דגש על מבנים נמוכים בצפיפות נמוכה, בעלי תשתיות מתקדמות וחדשניות, אשר ישולבו בסביבה הטבעית.

5. המערך התחבורתי:

בתכנון מערכת הכבישים בכלל, והצירים העורקיים הראשיים בפרט, תבוא לידי ביטוי תפיסת "העיר הירוקה" בעיצוב הדרכים העורקיות כשדרות, ובכך לשלב אותן במערך השטחים הפתוחים. כל שדרה ראשית תאופיין בסוג מסויים של עצים, דבר שיקנה יחודיות וקלות התמצאות בעיר. הדגש הרב שניתן לאופי הקהילתי-שכונתי, לא יבוא על חשבון הזנחת הקשר בין השכונות, ובין השכונות למרכז העיר. מערכת כבישים תקשר בין השכונות, כך שהנגישות משכונה לשכונה תהיה טובה ומהירה.

יש לתת חשיבות רבה לנושא זה, על מנת ליצור רצף עירוני חי ותוסס. בשל אופיו הטופוגרפי של האתר, אי נתינת הדעת על קשר טוב בין מוקדים ושכונות בעיר, עלולה להביא להפרדתן זו מזו, ורסופו של דבר להקמת עיר חסרת יחוד כלשהוא.

6. מאפיינים חדשניים נוספים:

במסגרת התפיסה התכנונית האוהדת לאדם ולסביבה, מועלים רעיונות נוספים, חדשניים, להעמקת האופי הסביבתי והמתקדם של העיר, כמו:

- הקמת תשתית לתחבורה ציבורית מונעת חשמל באזורים מרכזיים בעיר להקטנת מפגעי רעש וזיהום אויר.
- הקמת תשתית למערכת כלל עירונית חדשנית לסילוק אשפה ממויינת, לצרכי מיחזור ושמירת הסביבה.
- הקמת תשתית תקשורתית למערכות תקשוב לעסקים, מו"פ, כינוך, שרותי מידע לקהילה וכד'.

האם יש
הצרכים
למחזור?
האם יש
הצרכים
למחזור?
האם יש
הצרכים
למחזור?

בתחום הארגוני:

- הקמת תחומי התמחות במערכות החינוך בעיר, להגברת המודעות לשמירת הסביבה.
- הקמת תשתית ארגונית ליצירת מסגרות לשיתוף פעולה עם ישובי האזור מכפרי נחל עירון, כמו פרויקטים משותפים בתחומי התיירות והמסחר.

שלביות הפיתוח:

מטרת השלב הראשון בפיתוח היא יצירת גרעין ראשוני להתפתחות העיר. בכך כלולים: הנחת היסוד למערכות התשתית, יצירת תוואי התנועה העורקית, וקביעת נקודות הכניסה לעיר, תוך התחשבות בתוואי כביש מס' 6 המתוכנן לעבור בגבולות העיר.

בהמשך, מומלץ לפתח שכונות מגורים של יחידות דיור צמודות קרקע, במגוון טיפוסי בתים וצפיפויות. הדגש צריך להינתן על בניה איכותית, המותאמת לתוואי השטח הטבעיים ומשתלבת בנוף.

מבנים לשרותי ציבור, בפרט בתחום החינוך, כדוגמת פעוטונים, גני ילדים ובית ספר יסודי, יוקמו במקביל להקמת שכונות המגורים.

בו זמנית, יש להקים תשתיות להקמת פארק התעשייה.

הקמה בו זמנית של מגורים איכותיים צמודי קרקע, יחד עם שרותי חינוך ופארק תעשייה, תבטיח לרוכשי הדירות גם אפשרויות חינוך לילדים, ותעסוקה במקום, ובכך תביא להגדלת האטרקטיביות של העיר במשיכת אוכלוסיה.

חשיבות רבה נודעת לפיתוח השטחים הפתוחים, החל מהשלבים הראשונים להקמת העיר. באופן זה, תודגש תפיסת העיר כ"ירוקה" ואוהדת לסביבה.

בשלבים הבאים של הפיתוח, תוקמנה השכונות בבניה רוויה, וכמו כן שרותי ציבור נוספים, הנדרשים עם הגדלת היקף האיכלוס.

ההתפרסות תהיה ברצף ובכיוונים מוגדרים, על מנת להימנע מפגיעה סביבתית ופגיעה באיכות חיי התושבים.

הקמת מרכז העיר תעשה בשלבים, כמתחייב מהגידול ההדרגתי של העיר בכללה. שכונות המגורים הראשונות יאותרו ויוקמו בסמוך למרכז העיר, על מנת לאפשר מימוש חלקים במרכז, כבר בשנים הראשונות לפיתוח העיר, וכן על מנת ליצור המשכיות ורצף בינוי.

* הישוב הקהילתי קציר, ימשיך להתפתח באופן עצמאי.

עם גידול העיר טל עירון, יהפוך לשכונה פרברית שלה, דוגמת מכבים ורעות

- מודיעין.

קווים מנחים לפרוגרמה כמותית:

הכוונה להקים באתר חריש עיר בת 15 אלף יחידות דיור, יחד עם התפיסה התכנונית, הקוראת להקמת "עיר ירוקה", על כל המשתמע מכך:

- שכונות מגורים בצפיפויות נמוכות,

- מרכזי פעילות קהילתיים בשכונות,

- הקצאה נרחבת למערכת השטחים הפתוחים,

- שדרות הכבישים העורקיות, שהינן עתירות שטח,

- כל אלה דורשים איתור שטחים נוספים לאתר חריש, מעבר לשטח שאותר עד כה -

כ-6,200 דונם, כפי שעולה מעבודתו של י. פרוינד, 1990.

באופן כוללני, ניתן לאמר, כי יש צורך, לכל הפחות, בהכפלת השטח הנדרש

להקמת העיר, בסדר הגודל הרצוי ובמאפיינים הרצויים שתוארו לעיל.

תהליך איתור שטחים נוספים והמלצות לתיקוני גבולות התכנית מתבצעים בימים אלה ביחד עם משרדו של אדר' משה צור.

מובאת להלן טבלת שימושי קרקע מוצעת, כאשר לצורך חישובי השטחים נלקח שטח

של 13,000 דונם (*).

טבלת יעודי קרקע מוצעת:

שטח (ד')	%	יעוד
6,500	50	אזור מגורים
1,950	15	אזור לבנייני ציבור ומסחר שכונתי, גנים ציבוריים שכונתיים
650	5	אזור לבנייני ציבור, מסחר ומוסדות כלל עירוניים
520	4	אזור לפארק תעשייה
1,300	10	אזור ציבורי פתוח
260	2	אזור ספורט ונופש
1,300	10	אזור מיוער
520	4	אזור לפארק טבע וארכיאולוגיה
*13,000	100	סה"כ

* ההנחה על פיה יידרש שטח של 13,000 דונם, לכל הפחות, מתבססת על הנתונים הבאים:

התפלגות צפיפויות יחידות הדיור המוצעת:

צפיפות לדונם נטו (יח"ד)	%
2-3	15
4	50
6	20
8	10

לכל 100 יח"ד יידרש שטח של כ-23 דונם. ל-15 אלף יח"ד יידרש שטח של כ-3,450 דונם נטו. סה"כ אזור המגורים, בחישוב שכונתי, ברוטו, יעמוד על כ-6,500 דונם. הנחה נוספת היא כי אזור המגורים תופס לפחות מחצית מסך השטחים.

טל עירון - עיר חדשה

שלב ב' : בדיקה ובחינה תכנונית של מיקום הישוב במירקם האזורי.

דו"ח ביניים

1. מערך השרותים הציבוריים בטל-עירון, בחינת אפשרות לשילוב המערכות.
2. התפלגות המועסקים במרחב התכנון (נפת חדרה). אתור פוטנציאלים לפיתוח ענפי תעסוקה בטל-עירון.

1. מערך השרותים הציבוריים בטל-עירון, בחינת אפשרות לשילוב המערכות:

מבוא

המודעות החדשה, השוררות בארה"ב ובמדינות מערב אירופה, תומכת בהבאת הפרט אל הקהילה, ובשימת דגש בריכוז הפעילויות, מתוך תפיסה "קהילתית".

רוב הפרסומים העוסקים בנסיון הנרכש בעולם, בנושא שילוב המערכות הציבוריות, מדווחים בעיקר על שילוב בית הספר והמרכז הקהילתי, שהוא השילוב הנפוץ והמקובל ביותר.

נצבר נסיון לא קטן ממקרים בהם נוספו לשילוב של בית הספר והמרכז הקהילתי גם פעילויות נוספות. הדפוסים שנוצרו מגוונים למדי.

בארה"ב חלה התקדמות ניכרת בתפיסות מרחביות, פיסיות וחברתיות, שהגיעה עד ליכולת לשלב ולהגמיש שימושים שונים, כאשר הכוונה היא בעיקר לאפשרות שילובם של מוסדות בעלי אופי ציבורי מובהק, כמו בתי ספר, עם מוסדות בעלי אופי פרטי מסחרי מובהק, כמו חנויות, בתי קפה, אולמות קולנוע וכד'.

(היל ואלתרמן, 1985, מכסות קרקע לתכנון - תמצית ושילוב המערכות, המרכז לחקר העיר והאזור מוסד הטכניון למחקר ופיתוח, הטכניון מכון טכנולוגי לישראל).

2.1 הקו המנחה את התפיסה התכנונית של העיר החדשה, הינו שילוב אופטימלי בין האדם לסביבה בה הוא חי, תוך הדגשת אפשרותו של הפרט להשפיע על סביבתו, הן הפיזית והן הקהילתית. חשיבות נושא הקהילתיות יכול לקבל ביטוי פיזי בהקמת מערכות שרותים משולבות בעיר, כדוגמת המערכות הקיימות בארה"ב ובמערב אירופה.

על ידי אימוץ גישה זו, בנוסף להשגת יעד הקהילתיות, באה לידי ביטוי תפיסה חדשנית, של שילוב המערכות, אשר אינה מקובלת בארץ. הגישה המקובלת בארץ כיום היא תכנון הקצאת קרקעות לכל פעילות בנפרד.

2.2 שילוב המערכות עשוי לפתור בעיה אמיתית בתכנון העיר, הנובעת ממחסור בעבודות קרקע לעיר בת כ- 60,000 נפשות, שזה יעד האוכלוסיה הנגזר מ- 15,000 יח"ד. נכון להיום אותרו כ- 6,000 דונם, אך כדי לעמוד בגודל האוכלוסיה המבוקש, יש צורך בהכפלת השטח, לפחות.

צפוי כי יהיה קושי לא קטן לאתר קרקעות בסדרי גודל כאלה. היות ושרותי הציבור צרכני קרקע כבדי משקל, כאשר הינם מוקצים לכל פעילות בנפרד, יש מקום לשקול שילוב המערכות, גם מטעמים של עתודות קרקע לא מספקות, מעבר לתפיסה "הקהילתית", ואף להרחיק לכת, ולשלב מערכות שרותי ציבור עם שרותים אחרים.

לשילוב המערכות ופעילויות נכון יש כמה יתרונות בולטים:
 א. השילוב עשוי לאפשר יתרונות לגודל, ובכך למצות באופן יעיל יותר את ההשקעה הציבורית.
 ב. השילוב מאפשר ניצול מלא יותר של השפעות חיצוניות חיוביות הנובעות מהפעילויות.
 ג. השילוב עשוי להציע לאוכלוסיה המשתמשת בשרותים מגוון פעילויות בעלות כושר משיכה רב יותר מאשר כל פעילות בפני עצמה.

3. התפלגות המועסקים במרחב התכנון (נפת חדרה).
 איתור פוטנציאלים לפיתוח ענפי תעסוקה בטל-עירון:
 מגמות התעסוקה המסתמנות ברמה הלאומית והבינלאומית, מצביעות על
תעסוקה של 70% מהמועסקים בענפי השרותים השונים.
 ב- 1990 (למ"ס), בנפת חדרה 50.8% מועסקים בענפי השרותים השונים
 (ראה טבלה מצ"ב בנספח).
 (כולל מסחר ושרותי אוכל, הארחה, פיננסים ושרותים עסקיים, שרותים
 ציבוריים וקהילתיים, שרותים אישיים ואחרים).
 שיעור המועסקים ברמה הארצית ב- 1990, בענפי השרותים השונים עומד
 על 61.6%.

ניתן לראות כי ברמה הארצית תמונת התפלגות המועסקים מתקרבת
 למגמות לעיל.
בנפת חדרה - המרחק עדיין רב.

יתכן שפוטנציאל למשיכת אוכלוסיה לעיר טל עירון, טמון בעידוד
פיתוח ענפי השרותים (עסקיים ואישיים, היות וחדרה כעיר מחוז הינה
בעלת אחוז גבוה של מועסקים בשרותים הציבוריים), וע"י כך התאמה
והשתלבות במגמות הקיימות והמסתמנות.

לשם השוואה - במחוז ת"א שיעור המועסקים בשרותים - 68.7%.

15-8

צמ

מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד הבינוי והשיכון
מינהל התכנון וההנדסה

תאריך: 7 בספטמבר 1993
מספרינו: קר-215

סיכום ישיבה בנושא חריש שהתקיימה בתאריך 6.9.93 במינהל תכנון והנדסה

- | | | | |
|--------------------------------|---|------------------|-----------------|
| מ.ת.נ. בע"מ מהנדס תנועה | - | מר עדי זלינגר | מר נכחו בישיבה: |
| רמאור-חשמל תאורה ותקשורת | - | מר קייקי תמיר | |
| משרד משה צור - אדריכלית | - | גב' מליס נעמה | |
| מתכנן הפרויקט | - | מר משה צור | |
| משרד ינון - תכנון ביוב איזורי | - | מר צביקה נוה | |
| צוהר הנדסה תכנון כבישים, ניקוז | - | מר הירשברג מיכאל | |
| ביוב ומים | - | מר אמנון יושע | |
| ביוב ומים | - | מר אודי יושע | |
| אד' נוף | - | מר אמיר בלוס | |
| מנהל הפרויקט | - | מר דבי מרדכי | |
| מהנדס משרד דבי מרדכי | - | מר אפי זמיר | |
| משהב"ש מחוז חיפה מים וביוב | - | מר זלדן יעקב | |
| ראש צוות משהב"ש מחוז חיפה | - | מר לב קבליצקי | |
| אדריכלית משהב"ש מחוז חיפה | - | גב' אורה רונן | |
| אדריכלית משהב"ש מחוז חיפה | - | גב' סליה יונג | |
| מ.ח.ט. משהב"ש מחוז חיפה | - | מר אנגלברג הרי | |
| מנהלת אגף תכנון ערים | - | גב' סופיה אלדור | |
| אגף תכנון ערים | - | מר נחום פלד | |
| אגף תכנון והנדסה | - | גב' פלישמן צ'ארה | |
| אגף תכנון והנדסה | - | גב' הלפרין נינה | |
| ממונה על הבקרה | - | גב' גבי נוסבאום | |
| הזמנות תכנון | - | גב' אורה גינדין | |
| תכנון והנדסה | - | גב' אורנה רובין | |
| מנהל מינהל תכנון והנדסה | - | מר אגון לביא | |
| ראש תחום כבישים ופיתוח | - | מר קרל רום | |
| אדריכל ראשי | - | מר קרלוס דרינברג | |

2/...

חריש

הישוב תוכנון מראש כישוב עירוני. הקצאת הקרקע היתה כ-5,500 דונם. התכנון יורחב לכ-6,500 דונם.

אותרו שתי כניסות: מצפון ומדרום לישוב. נוצרו קשרים עם כל הגורמים הרלוונטיים לתכנון הישוב. אותר השטח הנוח ביותר. עליו תוכננה ת.ב.ע., שהוגשה לאישור הועדה המחוזית.

השטח מחולק למספר אזורים טופוגרפיים: האזור המערבי הינו רמה גבוהה ושטוחה יחסית. במזרח - שלוש גבעות תלולות, המופרדות ע"י ואדי עמוק משאר השטחים שממערב להן. בדרום השטח המרכזי מצויה בקעה המעובדת ע"י קיבוץ מצר. שטח זה נלקח בחשבון כאופציה לתכנון בעתיד.

תהליך התכנון תואם מראש עם "הירוקים", למניעת עימותים בהמשך. השטח הרמתי נופל בתלילות כמעט מכל עבריו. דבר שהכתיב את פתרונות הדיור.

מדרום חודר לשטח ואדי, בהמשך לשמורת היער של תל זאבים. הכוונה ליצור מראש עיר קבעה את הקונצפט של יצירת רחוב עירוני ראשי לישוב, אשר הנגישות אליו משתי הכניסות המתוכננות. בין שני הצמתים של כבישי הכניסות והרחוב הראשי נוצר המוקד המרכזי, אשר מדרום לו שטח בעל משמעות תשובה לפיתוח העיר ("המצודה"). הרחוב הראשי מתחיל ונגמר במרכזים שכונתיים. נוצרת היררכיה של המרכז, עם עוצמה גוברת באמצע.

בינוי

אופי שונה בין מזרח למערב הישוב, בגלל המבנה הטופוגרפי. הבניה בגבעות המזרחיות תהיה דלילה, גם מסיבות טופוגרפיות וגם בגלל סוג הקרקע-מחלחלת.

במערב הישוב, שטח שטוח יחסית, בניה רוויה כאשר בשוליים התלולים בניה מדורגת.

סקימת הדרכים

רצו להמנע מכביש טבעת היקפי. במקומו נבחר "רחוב היקפי", ממנו אפשר להתפזר לשכונות. זהו דרג שני לאחר הרחוב הראשי. בדרג שלישי רחובות משולבים.

מבנו מרכז העיר

מחייב הכנת ת.ב.ע. מפורטת עם עיצוב ארכיטקטוני, לשימושים מעורבים. סה"כ 4,300 יח"ד שלב א' של העיר, בחלק המערבי, משיקולים של זמינות הקרקע. הוכנה לשלב זה ת.ב.ע. מפורטת, כאשר במכוון לא טופל אזור רחוב המרכז.

יש לציין כי הקיבוץ הנוכחי חריג לא מפריע לתפקוד העיר, גם אם לא יצליחו לפנותו.

תכנית המתאר ומצב סטטוטורי

תכנית מתאר הוגשה לוועדה המחוזית, נדונה באופן לא רשמי, כדי למנוע התנגדות של קיבוץ חריש.

על רקע תכנית המתאר, שזכתה לשבחים על התכנון, אושרה תכנית מפורטת למחצית המערבית של העיר (לפני חתימת שר הפנים). תכניות בינוי לביצוע נעשו רק לשתי שכונות מערביות.

3/...

בעתיד ניתן יהיה להגדיל את קיבולת הישוב בכשליש, בבקעה הדרומית. הקיבולת הסופית של הישוב 8,000-10,000 יח"ד או 40,000 תושבים (מספר מוגזם, בהתחשב בגודל ממוצע של משך בית יהודי כ-3.3 נפש למשפחה נ.פ.).

מגבלת בניה במערב ע"י קו איסור בניה של מחצבת "איטונג" - 350 מ'. בעתיד, עם הפסקת פעילות המחצבה, ישוחרר שטח נוסף לבניה למגורים, בהמשך לתכנון הנוכחי של השכונה הצפון - מערבית. כעקרון, הבניה לאורך השדרות המרכזיות היא רוויה. ככל שמתרחקים לשוליים - ירידה לבניה טורית, קוטג'ים וכו'.

התכנית המפורטת

צורות הבינוי מתאימות עצמן למבנה הטופוגרפי: במרכז-בניה רוויה (חצרות); בשוליים - בניה דו קומתית. מוסדות ציבור מפוזרים בשטח עפ"י פרוגרמה שנקבעה (ע"י מיז נ.פ.). מבני הציבור המרכזיים נשענים על הרחוב הראשי. יש צורך להתחיל בתכנון הרחוב הראשי.

משאבי טבע

הנושא נלקח ברצינות והתחשבו בו בנושא של חפירה ומילוי. החלק הדרום - מערבי מוגדר כשמורת יער, חלק חודר אל אזור המגורים.

חלוקה למבנים ולשבים

ההנחיה המקורית של הבניה הכפרית היתה מנות של כ-300 יח"ד למבנן.

שכונה "הפרסה":	מבנן 1 - 366 יח"ד צמודי קרקע
	מבנן 2 - 235 יח"ד מדורגים
	מבנן 3 - 288 יח"ד רוויה 3 קומות
	מבנן 4 - 264 יח"ד צמודי קרקע

סה"כ 1,153 יח"ד

חברת "אשתרום" בנתה 300 יח"ד סה"כ. היתרה של כ-700 יח"ד מוכנה לבניה, אם נתבקש, בפרוגרמת 1994.

השכונה "הצפונית"	מבנן 5 - 330 יח"ד מדורגים
	מבנן 6 - 310 יח"ד מדורגים
	מבנן 7 - 200 יח"ד צמודי קרקע
מבנן 8 - 240 יח"ד צמודי קרקע (חלקות מעובדות של קיבוץ חריש)	
מבנן 9 - 150 יח"ד רוויה	
מבנן 10 - 200 יח"ד צמודי קרקע	

סה"כ 1,430 יח"ד

שכונת "המגף" - סה"כ 1,300 יח"ד הכל בניה רוויה! בגלל המיקום המרכזי בעיר.

סה"כ 4,124 יח"ד בשטחים המערביים של העיר.

עפ"י תמ"א 6 תכנית תפרוסת אוכלוסיה ל-8 מליון, יעד האוכלוסיה של חריש הוא 10,000 נפש, עם יעד ביניים של 3,000 נפש לשלב של 7 מליון. קבולת הישוב - 14,000 נפש. מספרים אלה תואמים ל-1,000 יח"ד המוכנות לבניה כיום ולסה"כ הבניה המתוכננת לשכונות המערביות. כל הרחבה מזרחה ודרומה, ברמה מתארית, חורגת מהקיבולת ותחייב אישור חריג. (עפ"י התנאים לאישור ת.מתאר מקומית לפי תמ"א 6)

4/...

כבישים

כביש ארצי מס' 6: הוגשו 3 חלופות לתואי ע"י מע"צ. אחת החלופות חוצה את חריש בין הגבעות המזרחיות למערב. הפתרון האחרון מדבר על תואי מערבי לישוב, כאשר חלק קטן מהבניה של מבנון 1 נמצא בתחום קו הבנין של הכביש. יש לציין כי הכביש, בתואי זה, פוגע בשמורת היער.

קק"ל עשתה את פריצת הדרכים לאתר ובתוך שכונת הפרסה. תשתיות - יצאו ב-3 מכרזים ל-300 יח"ד הקיימות, כולל מכרז לכביש הכניסה הצפוני. יש פיתוח קבלני עד לגבול המגרשים.

מערכות תשתית

מים

אספקה מאזור כביש ואדי ערה (בריכה של "מקורות" בגובה +185) הבריכה משותפת לישוב ול"מקורות". אספקת משנה לאום אל-קוטוף. שני אזורי לחץ (שלישי - אדמות מצר).

הוגשה תכנית אב למים ולביוב. אמורה להשתנות בהתאם לשלבי הפיתוח. הפתרון הכללי מחייב אישור של מינהל המים.

ביוב

שני אגני ניקוז. האזור הצפוני - מערבי בגרביטציה לצפון המחצבה, שם מוקמת תחנת שאיבה. מאסף ביוב אזורי בדרום, לאורך נחל נרבתה, ישמש את כל שאר הישוב, בגרביטציה.

באזור עין שמר (מערבית לכביש אזורי 574) מתוכנן מכון ביוב מרכזי, שאמור לקלוט את שפכי כל אזור ואדי ערה. משרד הבריאות מתנגד לשיטת הטיהור המוצעת והתכנית לא מאושרת.

משרד הבריאות לא מאשר את הקו המאסף הדרומי של חריש לפני שידעו את צורת הפתרון של מכון הביוב המרכזי.

החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה היא התניית אכלוס חריש בביצוע הביוב - בשלב ביניים מתקן ביוב קומפנטי, עד 1,100 יח"ד. תכניות אלו הועברו למשרד הבריאות (אישור לא רשמי לביצוע הקו) ולמשרד לאיכות הסביבה.

מעבר ל-1,000 יח"ד אסור אכלוס נוסף אם לא יהיה פתרון ביוב אזורי!

למעשה, אין אפשרות כיום לאכלס את יח"ד הקיימות, בגלל העדר פתרון מוסכם למים ולביוב! לא התחילו בשום טיפול בנושאים אלה. הפתרון הזמני למים שהוצע בזמנו עבור 300 הינו יקר ולכן ננטש לטובת הפתרון הסופי, הכולל. מינהל המים רוצה לקבל תכנית בשלבים בהתאם לגידול צפוי מעודכן של הישוב.

פתרון ביוב ל-1,000 יח"ד - ברמת הבית הבודד - יוצא מכרז ל-300 יח"ד. לו"ז 8 חודשים. קו מאסף - יצא למכרז. לו"ז 6 חודשים.

קצה הקו המאסף - או מתקן קומפקטי או מתקן סופי. אין תכנון לאף אחד מהפתרונות. מתקן קומפקטי דורש כ-1-1.5 דונם עלות של 1 מ' ש"ח (לעומת 15 מ' למכון טיהור). זו חלופה סבירה לטווח הקצר. יש לציין כי קיים קושי בשימוש בקו כיום, לצרכים של 300 יח"ד, במסגרת צנור בקוטר המתאים ל-8,000 יח"ד.

5/...

מים עד 1,000 יח"ד שלב ראשון 1994 - מוצע למינהל המים. לגבי שלבים נוספים - משה צור יכין מפת שלבים + קיבולת להגשה למינהל המים לשם הכנת התכניות.

חשמל רשת אווירית ברחובות הראשיים. הזמנה מח"חי ע"י משהב"ש מלפני מספר שנים ל-1,000 יח"ד. רשת תת-קרקעית. התכנון סגור סופי. אין בעיות בנושא זה.

בזק תכניות מסוכמות ומאושרות, החלוקה לשלבים ראשיים.

תאורה תאורת חוץ - רחובות, שדרה ומדרחוב. מע' טלויזיה שכונתית ומערכת טלויזיה בכבלים (חב' מתב מסרבת להשתלב).

צריך למנוע מחב' "מתב" במשך 5 שנים לפתוח אספלטים ברחובות. להגיע להסכם עם "בזק" להוסיף קנה נוסף לשימוש עתידי ל"מתב". המחוז יוציא מכתב ברוח זו לחברה.

כבישים ותנועה פריצת דרכים ע"י ק"קל לשלב א' - 900 יח"ד. אין בעיות. מרכז ראשי, 9 מ' ש"ח עבור כל המערכות המשולבות עבור 300 יח"ד. חלק ישמש גם את המנה הנוספת של יח"ד.

כביש גישה צפוני - מרכז מוכן (סיוור קבלנים ב-14/9). כביש מינימלי הקיים היום 4 מ' רוחב ללא שוליים מוסדרים, מסוכן! הוחלט להרחיבו ל-6 מ'.

אומדן שיקום מינמלי של הכביש הקיים 2 מ' ש"ח זו זריקת כסף לריק כי תוך שנה רוצים לבצע את הכביש במתכונתו הסופית. אי לכך יוצאים במרכז, בהתבסס על התכנון הסופי.

חתך בכביש $3+7+5+7+3 = 25$ מ' (מדובר על 40 מ' הכרזה). יש לציין כי הקטע האחרון של הכניסה, עד לרחוב הראשי, מצוי בתחום בעלויות פרטיות של אום אל - קוטוף. חוסר פתרון לנושא מונע ביצוע הכביש בתואי המתוכנן.

כביש כניסה דרומי - הטיפול נעצר כי למוא"ז יש מחשבה לגבי מערך דרכים שישרת את כל ישובי האזור. כמו כן מע"צ נכנסה לתכנון של מערכת הדרכים האזורית (שמואל קרנן). הכביש הדרומי מופיע בת.ב.ע. ואושר ככזה.

מבני ציבור - נושא שעדיין אף אחד לא דן בו: תכנון בי"ס יסודי 18 כיתות + 2 כיתות גן בקצה הדרומי של השדרה בשכונת "הפרסה".

סיכום

איגון לביא: מודה על ההצגה היפה והמקיפה.

אי אפשר להתעלם מהתכנונים לכבישים האזוריים הסמוכים לשוב. יש לסגור קצוות בנושא כביש מס' 6. יש לזמן פגישה בין המחוז לבין הגורמים האחראים לכך.

מצב סטטוטורי של התכנית - יש לדחוף לקידום הנושא.

ביוב-יש לבדוק מול הרשויות האם יש התכנות להקמת המתקן האזורי או לחילופין - ללכת לפתרון זמני של מתקן קומפקטי.

טלויזיה- מכתב מהמחוז לחב' "מתב" - איסור פתיחת הכבישים או לחילופין - רכישת קוים מ"בזק".

לבדוק אפשרות לצמצום סטנדרט הכבישים (קרל רום) - לא את רוחב הפריצה.

רשם: נחום פלד

מ ד י כ ת י ש ר א ל

משרד הבינוי והשיכון
מינהל התכנון והנדסה

תאריך: 7 בספטמבר 1993
מספרינו: קר-215

סיכום ישיבה בנושא חריש שהתקיימה בתאריך 6.9.93 במינהל תכנון והנדסה

- | | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|--------------|
| מ.ת.נ. בע"מ מהנדס תנועה | - | מר עדי זכינגר | נכחו בישיבה: |
| רמאור-חשמל תאורה ותקשורת | - | מר מיכאל טמיר | |
| משרד משה צור - אדריכלית | - | גב' מליס נעמה | |
| מתכנן הפרויקט | - | מר משה צור | |
| משרד ינון - תכנון ביוב איזורי | - | מר צביקה נוה | |
| צוהר הנדסה תכנון כבישים, ניקוז | - | מר הירשברג מיכאל | |
| ביוב ומים | - | מר אמנון יושע | |
| ביוב ומים | - | מר אודי יושע | |
| אד' נוף | - | מר אמיר בלוס | |
| מנהל הפרויקט | - | מר דבי מרדכי | |
| מהנדס משרד דבי מרדכי | - | מר אפי זמיר | |
| משהב"ש מחוז חיפה מים וביוב | - | מר זלדן יעקב | |
| ראש צוות משהב"ש מחוז חיפה | - | גב' חיבה קיגליצקי | |
| אדריכלית משהב"ש מחוז חיפה | - | גב' אורה רונן | |
| אדריכלית משהב"ש מחוז חיפה | - | סליה יונג | |
| מ.ח.ט. משהב"ש מחוז חיפה | - | אנגלברג הרי | |
| מנהלת אגף תכנון ערים | - | גב' סופיה אכדור | |
| אגף תכנון ערים | - | מר נחום פלד | |
| אגף תכנון והנדסה | - | פליישמן צ'ארה | |
| אגף תכנון והנדסה | - | הלפרין נינה | |
| ממונה על הבקרה | - | גבי נוסבאוס | |
| הזמנות תכנון | - | אורה גינדין | |
| תכנון והנדסה | - | אורנה רובין | |
| מנהל מינהל תכנון והנדסה | - | אגון לביא | |
| ראש תחום כבישים ופיתוח | - | קרל רוס | |
| אדריכל ראשי | - | קרלוס דרינברג | |

2/...

הישוב תוכנן מראש כישוב עירוני. הקצאת הקרקע היתה כ-5,500 דונם. התכנון יורחב לכ-6,500 דונם.

אותרו שתי כניסות: מצפון ומדרום לישוב. נוצרו קשרים עם כל הגורמים הרלוונטיים לתכנון הישוב. אותר השטח הנוח ביותר. עליו תוכננה ת.ב.ע., שהוגשה לאישור הועדה המחוזית.

השטח מחולק למספר אזורים טופוגרפיים: האזור המערבי הינו רמה גבוהה ושטוחה יחסית. במזרח - שלוש גבעות תלולות, המופרדות ע"י ואדי עמוק משאר השטחים שממערב להן. בדרום השטח המרכזי מצויה בקעה המעובדת ע"י קיבוץ מצר. שטח זה נלקח בחשבון כאופציה לתכנון בעתיד.

תהליך התכנון תואם מראש עם "הירוקים", למניעת עימותים בהמשך. השטח הרמתי נופל בתלילות כמעט מכל עבריו. דבר שהכתיב את פתרונות הדיור.

מדרום חודר לשטח ואדי, בהמשך לשמורת היער של תל זאבים. הכוונה ליצור מראש עיר קבעה את הקונצפט של יצירת רחוב עירוני ראשי לישוב, אשר הנגישות אליו משתי הכניסות המתוכננות. בין שני הצמתים של כבישי הכניסות והרחוב הראשי נוצר המוקד המרכזי, אשר מדרום לו שטח בעל משמעות חשובה לפיתוח העיר ("המצודה"). הרחוב הראשי מתחיל ונגמר במרכזים שכונתיים. נוצרת היררכיה של המרכז, עם עוצמה גוברת באמצע.

בינוי

אופי שונה בין מזרח למערב הישוב, בגלל המבנה הטופוגרפי. הבניה בגבעות המזרחיות תהיה דלילה, גם מסיבות טופוגרפיות וגם בגלל סוג הקרקע-מחלחלת.

במערב הישוב, שטח שטוח יחסית, בניה רוויה כאשר בשוליים התלולים בניה מדורגת.

סכימת הדרכים

רצו להמנע מכביש טבעת היקפי. במקומו נבחר "רחוב היקפי", ממנו אפשר להתפזר לשכונות. זהו דרג שני לאחר הרחוב הראשי. בדרג שלישי רחובות משולבים.

מבנו מרכז העיר

מחייב הכנת ת.ב.ע. מפורטת עם עיצוב ארכיטקטוני, לשימושים מעורבים. סה"כ 4,300 ח"ד שלב א' של העיר, בחלק המערבי, משיקולים של זמינות הקרקע. הוכנה לשלב זה ת.ב.ע. מפורטת, כאשר במכוון לא טופל אזור רחוב המרכז.

יש לציין כי הקיבוץ הנוכחי חריש לא מפריע לתפקוד העיר, גם אם לא יצליחו לפנותו.

תכנית המתאר ומצב סטטוטורי

תכנית מתאר הוגשה לוועדה המחוזית, נדונה באופן לא רשמי, כדי למנוע התנגדות של קיבוץ חריש.

על רקע תכנית המתאר, שזכתה לשבחים על התכנון, אושרה תכנית מפורטת למחצית המערבית של העיר (לפני חתימת שר הפנים). תכניות בינוי לביצוע נעשו רק לשתי שכונות מערביות.

3/...

בעתיד ניתן יהיה להגדיל את קיבולת הישוב בכשליש, בבקעה הדרומית. הקיבולת הסופית של הישוב 8,000-10,000 יח"ד או 40,000 תושבים (מספר מוגזם, בהתחשב בגודל ממוצע של משך בית יהודי כ-3.3 נפש למשפחה נ.פ.).

מגבלת בניה במערב ע"י קו איסור בניה של מחצבת "איטונג" - 350 מ'. בעתיד, עם הפסקת פעילות המחצבה, ישוחרר שטח נוסף לבניה למגורים, בהמשך לתכנון הנוכחי של השכונה הצפון - מערבית. כעקרון, הבניה לאורך השדרות המרכזיות היא רוויה. ככל שמתרחקים לשוליים - ירידה לבניה טורית, קוטג'ים וכו'.

התכנית המפורטת

צורות הבינוי מתאימות עצמן למבנה הטופוגרפי: במרכז-בניה רוויה (חצרות); בשוליים - בניה דו קומתית. מוסדות ציבור מפוזרים בשטח עפ"י פרוגרמה שנקבעה (נע"י מי? נ.פ.). מבני הציבור המרכזיים נשענים על הרחוב הראשי. יש צורך להתחיל בתכנון הרחוב הראשי.

משאבי טבע

הנושא נלקח ברצינות והתחשבו בו בנושא של חפירה ומילוי. החלק הדרום - מערבי מוגדר כשמורת יער, חלק חודר אל אזור המגורים.

חלוקה למבנים ולשליבים

ההנחיה המקורית של הבניה הכפרית היתה מנות של כ-300 יח"ד למבן.

שכונה "הפרסה":	מבן 1 - 366 יח"ד צמודי קרקע
	מבן 2 - 235 יח"ד מדורגים
	מבן 3 - 288 יח"ד רוויה 3 קומות
	מבן 4 - 264 יח"ד צמודי קרקע

סה"כ 1,153 יח"ד

חברת "אשתרום" בנתה 300 יח"ד סה"כ. היתרה של כ-700 יח"ד מוכנה לבניה, אם נתבקש, בפרוגרמת 1994.

השכונה "הצפונית"	מבן 5 - 330 יח"ד מדורגים
	מבן 6 - 310 יח"ד מדורגים
	מבן 7 - 200 יח"ד צמודי קרקע
	מבן 8 - 240 יח"ד צמודי קרקע (חלקות מעובדות של קיבוץ חריש)
	מבן 9 - 150 יח"ד רוויה
	מבן 10 - 200 יח"ד צמודי קרקע

סה"כ 1,430 יח"ד

שכונת "המגף" - סה"כ 1,300 יח"ד הכל בניה רוויה! בגלל המיקום המרכזי בעיר.

סה"כ 4,124 יח"ד בשטחים המערביים של העיר.

עפ"י תמ"א 6 תכנית תפרוסת אוכלוסיה ל-8 מליון, יעד האוכלוסיה של חריש הוא 10,000 נפש, עם יעד ביניים של 3,000 נפש לשלב של 7 מליון. קבולת הישוב - 14,000 נפש. מספרים אלה תואמים ל-1,000 יח"ד המוכנות לבניה כיום ולסה"כ הבניה המתוכננת לשכונות המערביות. כל הרחבה מזרחה ודרומה, ברמה מתארית, חורגת מהקיבולת ותחייב אישור חריג. (עפ"י התנאים לאישור ת.מתאר מקומית לפי תמ"א 6)

4/...

כבישים

כביש ארצי מס' 6: הוגשו 3 חלופות לתואי ע"י מע"צ. אחת החלופות חוצה את חריש בין הגבעות המזרחיות למערב. הפתרון האחרון מדבר על תואי מערבי לישוב, כאשר חלק קטן מהבניה של מבנן 1 נמצא בתחום קו הבנין של הכביש. יש לציין כי הכביש, בתואי זה, פוגע בשמורת היער.

קק"ל עשתה את פריצת הדרכים לאתר ובתוך שכונת הפרסה. תשתיות - יצאו ב-3 מכרזים ל-300 יח"ד הקיימות, כולל מכרז לכביש הכניסה הצפוני. יש פיתוח קבלני עד לגבול המגרשים.

מערכות תשתית

מים

אספקה מאזור כביש ואדי ערה (בריכה של "מקורות" בגובה +185) הבריכה משותפת לישוב ול"מקורות". אספקת משנה לאום אל-קוטוף. שני אזורי לחץ (שלישי - אדמות מצר).

הוגשה תכנית אב למים ולביוב. אמורה להשתנות בהתאם לשלבי הפיתוח. הפתרון הכללי מחייב אישור של מינהל המים.

ביוב

שני אגני ניקוז. האזור הצפוני - מערבי בגרביטציה לצפון המחצבה, שם מוקמת תחנת שאיבה. מאסף ביוב אזורי בדרום, לאורך נחל נרבתה, ישמש את כל שאר הישוב, בגרביטציה.

באזור עין שמר (מערבית לכביש אזורי 574) מתוכנן מכון ביוב מרכזי, שאמור לקלוט את שפכי כל אזור ואדי ערה. משרד הבריאות מתנגד לשיטת הטיהור המוצעת והתכנית לא מאושרת.

משרד הבריאות לא מאשר את הקו המאסף הדרומי של חריש לפני שידעו את צורת הפתרון של מכון הביוב המרכזי.

החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה היא התניית אכלוס חריש בביצוע הביוב - בשלב ביניים מתקן ביוב קומפנטי, עד 1,100 יח"ד. תכניות אלו הועברו למשרד הבריאות אישור לא רשמי לביצוע הקו) ולמשרד לאיכות הסביבה.

מעבר ל-1,000 יח"ד אסור אכלוס נוסף אם לא יהיה פתרון ביוב אזורי!

למעשה, אין אפשרות כיום לאכלס את יח"ד הקיימות, בגלל העדר פתרון מוסכם למים ולביוב! לא התחילו בשום טיפול בנושאים אלה. הפתרון הזמני למים שהוצע בזמנו עבור 300 הינו יקר ולכן ננטש לטובת הפתרון הסופי, הכולל. מינהל המים רוצה לקבל תכנית בשלבים בהתאם לגידול צפוי מעודכן של הישוב.

פתרון ביוב ל-1,000 יח"ד - ברמת הבית הבודד - יוצא מכרז ל-300 יח"ד. לוי"ז 8 חודשים. קו מאסף - יצא למכרז. לוי"ז 6 חודשים.

קצה הקו המאסף - או מתקן קומפקטי או מתקן סופי. אין תכנון לאף אחד מהפתרונות. מתקן קומפקטי דורש כ-1-1.5 דונם עלות של 1 מ' ש"ח (לעומת 15 מ' למכון טיהור). זו חלופה סבירה לטווח הקצר. יש לציין כי קיים קושי בשימוש בקו כיום, לצרכים של 300 יח"ד, במסגרת צנור בקוטר המתאים ל-8,000 יח"ד.

5/...

מים עד 1,000 יח"ד שלב ראשון 1994 - מוצע למינהל המים. לגבי שלבים נוספים - משה צור יכין מפת שלבים + קיבולת להגשה למינהל המים לשם הכנת התכניות.

חשמל רשת אווירית ברחובות הראשיים. הזמנה מח"חי ע"י משהב"ש מלפני מספר שנים ל-1,000 יח"ד. רשת תת-קרקעית. התכנון סגור סופי. אין בעיות בנושא זה.

בזק תכניות מסוכמות ומאושרות, החלוקה לשלבים ראשיים.

תאורה תאורת חוץ - רחובות, שדרה ומדרחוב. מע' טלויזיה שכוונתית ומערכת טלויזיה בכבלים (חב' מתב מסרבת להשתלב).

צריך למנוע מחב' "מתב" במשך 5 שנים לפתוח אספלטים ברחובות. להגיע להסכם עם "בזק" להוסיף קנה נוסף לשמוש עתידי ל"מתב". המחוז יוציא מכתב ברוח זו לחברה.

כבישים ותנועה פריצת דרכים ע"י ק"קל לשלב א' - 900 יח"ד. אין בעיות. מכרז ראשי, 9 מ' ש"ח עבור כל המערכות המשולבות עבור 300 יח"ד. חלק ישמש גם את המנה הנוספת של יח"ד.

כביש גישה צפוני - מכרז מוכן (סיור קבלנים ב-14/9). כביש מינימלי הקיים היום 4 מ' רוחב ללא שוליים מוסדרים, מסוכן! הוחלט להרחיבו ל-6 מ'.

אומדן שיקום מינמלי של הכביש הקיים 2 מ' ש"ח זו זריקת כסף לריק כי תוך שנה רוצים לבצע את הכביש במתכונתו הסופית. אי לכך יוצאים במכרז, בהתבסס על התכנון הסופי.

חתך בכביש $3+7+5+7+3 = 25$ מ' (מדובר על 40 מ' הכרזה). יש לציין כי הקטע האחרון של הכניסה, עד לרחוב הראשי, מצוי בתחום בעלויות פרטיות של אום אל - קוטוף. חוסר פתרון לנושא מונע ביצוע הכביש בתואי המתוכנן.

כביש כניסה דרומי - הטיפול נעצר כי למוא"ז יש מחשבה לגבי מערך דרכים שישרת את כל ישובי האזור. כמו כן מע"צ נכנסה לתכנון של מערכת הדרכים האזורית (שמאל קרנן). הכביש הדרומי מופיע בת.ב.ע. ואושר ככזה.

מבני ציבור - נושא שעדיין אף אחד לא דן בו: תכנון בי"ס יסודי 18 כיתות + 2 כיתות גן בקצה הדרומי של השדרה בשכונת "הפרסה".

סיכום

גון לביא: מודה על ההצגה היפה והמקיפה.

אי אפשר להתעלם מהתכנונים לכבישים האזוריים הסמוכים לישוב. יש לסגור קצוות בנושא כביש מס' 6. יש לזמן פגישה בין המחוז לבין הגורמים האחראים לכך.

מצב סטטוטורי של התכנית - יש לדחוף לקידום הנושא.

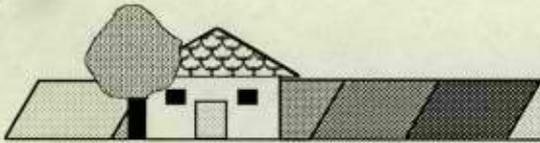
ביוב-יש לבדוק מול הרשויות האם יש התכנות להקמת המתקן האזורי או לחילופין - ללכת לפתרון זמני של מתקן קומפקטי.

טלויזיה-מכתב מהמחוז לחב' "מתב" - איסור פתיחת הכבישים או לחילופין - רכישת קוים מ"בזק".

לבדוק אפשרות לצמצום סטנדרט הכבישים (קרל רום) - לא את רוחב הפריצה.

רשם: נחום פלד

איו"מ



צנובר יועצים בע"מ

ZENOVAR CONSULTANTS LTD.
PLANNING TEAM: LAND USE, BUSINESS & RURAL DEVELOPMENT

קבוצת תכנון:
שימושי קרקע, פיתוח כפר וועסקי

איו"מ

מספר ראיונות עומק הנוגע לחריש - קציר

איו"מ - סטאטוס 1993

א. עיקרי הדברים

ראש מועצת כפר קרע

בנית עיר באזור תגרור השפעות רבות על האזור.
במידה ותוקם עיר יש לרכז בה מס' משרדי ממשלה הנמצאים כיום רק בחדרה.
בנוסף יש להקים שירותים נוספים לטובת תושבי האזור כדוגמ~~ת~~:
מכבי אש (האזור עתיר יערות), מרפאה (קופות חולים גדולה), בית משפט, בריכה גדולה כיום יש רק בקיבוץ רגבים, מכללה אזורית.

חריש צריכה לקלוט גם ערבים אין כל בעיה שיהודים וערבים יגורו יחדיו כדוגמאת נצרת.
בכפר קרע ישנה בעיה חמורה של מחסור רב בקרקע, חריש יכולה להוות פתרון למצוקה זו. *צריח*
במידה ותוקם עיר שתהיה בנויה רק על אוכלוסייה יהודית ואשר תזכה לתנופת פיתוח ומשאבים רבים יוביל הדבר לעימותים וסכסוכים מיותרים עם תושבי האזור הערבים.

תעסוקה: יש להקים אזור תעשייה על תואי השטח בין חריש לכפר קרע וכל זאת ע"מ שישרת את תושבי שני הישובים יחדיו.

סגן ראש עיריית חדרה יצחק אבגין (כושי)

אין זה רצוי להקים עיר נפרדת בעלת עצמאות מוניציפלית בחריש.
ניתן לרכז את כלל הישובים העירוניים באזור תחת ניהול מרכזי שיתבסס על העיר חדרה, כדוגמאת הערים הגדולות בחו"ל, בעתיד אף ייווצר רצף הדומה לקיים בגוש דן.
לגבי העיר חריש המיקום על ההר יכול להוות יתרון בכל הקשור לאיכות חיים וקרבה לטבע.
המלצות כלליות:

במרכז הישוב יש לבנות בבניה רוויה, מבנים שימשו למטרות מסחר ותרבות וכמו כן מרכז תחבורתי לתושבי הישוב.
מסביב לישוב יש לבנות מבנים בבניה צמודת קרקע.

תעסוקה: על הישוב חריש לייצר לעצמו מקורות תעסוקה עצמאים, אבל ניתן להסתמך גם על חדרה, יש להקים איזור תעסוקה בנוסח המודל של גוש תפן בגליל, מיקום איזור התעשייה צריך להיות בין חדרה לחריש כך שיוכל לשרת את שני הישובים יחדיו.

לומקה אקרונ סגן ראש מועצת פרדס חנה - כרכור

ישנה תחושה שיווצר קיפוח של פרדס חנה וזאת מאחר שמצד מערב מוכרזת אור עקיבא כאזור פיתוח א' וצפוי שמצד מזרח יוכרז איזור חריש גם איזור פיתוח א' ופרדס חנה בתווך.

למעט זאת אין חשש שחריש תבלום את ההתפתחות הצפויה של הישוב, ישנה סבירות שחלק מתושבי פרדס חנה שידם אינה משגת בית צמוד קרקע יפנו לחריש אשר תהפך בחלקה להתקיים כעיר שינה. האתר בעל נתונים איכותיים : אקלים נוח, קרבה לטבע. החטרונות העכשוויים: ריחוק ממוקדים, בעיה בטחונית בכל הקשור לקרבה לישובי ואדי ערה.

המלצות כלליות: אוכלוסית הישוב צריכה להתבסס על גילאי 30-50 מבוססת כלכלית, שיכולה לבנות חיים מחדש ובעלת גמישות הנדרשת מתושבי ישוב חדש נעדר תשתיות, רצוי לבסס את הישוב על בנית צמודת קרקע איכותית בן למשוך לישוב אוכלוסיה ע"י מסרים של איכות ורמת חיים משופרת.

במידה ויוכרז האיזור כאיזור פיתוח א' יעודד העניין פניית יזמים. כל השירותים הממשלתיים והאחרים נמצאים בחדרה, יש להפנות חלק מהשירותים הללו לערי הסביבה ואולי לחריש. תעסוקה: לאז"ת תעשייה נפרד לחריש אין זכות קיום, באזור (אור עקיבא) מוקם עתה פארק תעשיות ענק אשר יספק תעסוקה ל 7000 עובדים. בשנים הקרובות יווצר באיזור עודף היצע של דירות כאשר תוקם חריש והאזור יתפתח ויוכל להציע שירותים, יוגבר הביקוש.

משרדי תיווך עפ"י חו"ד בכתב אשר נשלחה ל"צנובר"

תיווך מופת - חדרה

קהלי יעד :

זוגות צעירים שכירים, זוגות צעירים אקדמאיים, משפחות מהמעמד הבינוני (שכירים), משפחות מהמעמד הבינוני (עצמאיים), הורים המבקשים לרכוש בית עבור ילדיהם.

ערוצי שיווק:

הפרסום יעשה באפיקים הבאים: עתונות (בעיקר מקומית), רדיו, כתבות בעיתונים תוך דגש על על היתרונות והאטרקטיביות (איכות חיים, מחיר, קרבה למרכז וכיו"ב).

פרסום בכתבי עת מקצועיים עם הכוונה לקהל יעדי ספציפיים.

דיוור ישיר בפרוספקט צבעוני ומהודר לאוכלוסיה יחודית (רופאים, בעלי

עסקים באזור, בעלי מקצועות חופשיים הנמנים על קהל היעד וכו')

הפרסומים יפנו את קהל היעד לקב' סוכני השיווק (מתווכי דירות) שתבחר.

תכנים להדגשה בפרסום:

עליה באיכות חיים, עליה ברמת חיים, ניצול אלמנטים מושכים כגון: "אוויר פסגות", "נוף הררי מרהיב", "סביבה ירוקה ושקטה" וכיו"ב.
חברה בעלת רמה, חיים קהלתיים מלאי תוכן, חינוך טוב לילדים, קרבה למרכז עירוני, קרבה לכביש חוצה ישראל המיועד, מחיר אטראקטיבי ביותר, פוטנציאל התפתחותי רב (חינוך, שרותים קהילתיים, תעשיה, מסחר וכו').
בית פרטי כסמל מעמד, צפי לעלית ערך הקרקע בשנים הבאות, בעקבות סלילת כביש 6'.

גיל גירון מהנדס באשטרום

הבניה צריכה להיות מתועשת וזאת מכיוון שבבניה זו הביקורת על טיב הבניה הינו גבוה יותר מאשר הבניה הקונונציונלית.
אין כל בעיה להגיע לסטנדרט בניה גבוה בבניה מתועשת, במידה ויש ארכיטקטורה מיוחדת לכל יחידה אזי הענין אינו כלכלי.
במידה ויתקיים ישוב עירוני גדול תהיה בעיה תכנונית לאפשר לכל התושבים לראות את הנוף מהבתים.

ב. תמליל הראיונות המלא

ג'מאל אבו פאני ראש מועצת כפר קרע

אם מדובר בישוב קהילתי או בקיבוץ אין הדבר מועיל או מזיק לאיזור ככלל או לכפר קרע בפרט.

במידה ומדובר בעיר יש לכך השפעות רבות על האיזור.

התיחסויות לעיר חריש

במידה ותוקם עיר יש לרכז בה מס' משרדי ממשלה הנמצאים כיום רק בחדרה.

בנוסף יש להקים שירותים נוספים לטובת תושבי האזור כדוגמאת:

מכבי אש (האזור עתיר יערות), מרפאה (קופות חולים גדולה), בית משפט, בריכה גדולה כיום יש רק בקיבוץ רגבים, מכללה אזורית .

חריש צריכה לקלוט גם ערבים אין כל בעיה שיהודים וערבים יגורו יחדיו כדוגמאת נצרת.

בכפר קרע ישנה בעיה חמורה של מחסור רב בקרקע תוך 5 שנים לא יהיה ניתן לבני המקום לבנות בתים חדשים, כבר עתה (בלית ברירה ובעידודו של ר' המועצה) מתחילה בניה בשתי קומות.

המלצות כלליות:

הקרקע באזור הינה במחסור ובנוסף לכך יש להמנע מפגיעה ביעור הקיים במקום.

ולכן יש לבנות כמה שניתן יותר בניה רוויה אשר תשיג מטרה זאת ויחד עם זאת תחסוך בהקמת תשתיות (ביוב כבישים וכו').

צביון הישוב צריך להיות להתבסס על איכות חיים, יש להקים פארקים גדולים שירותי קהילה עשירים.

השתלבות עם הישובים הערביים:

הכינוי של כפר קרע הינו "כפר השקט", זה עשרות שנים קימים יחסי רעות ושכנות טובים עם הישובים היהודים הקרובים גבעת עדה ורגבים.

בכפר קרע כמו בכל ישובי הערבים בואדי ערה קיים קיפוח בחלוקת משאבים וכמו כן מחסור רב בקרקע ולכן רצוי שהעיר חריש תקלוט אליה גם מבני הכפר.

במידה ותוקם עיר שתהיה בנויה רק על אוכלוסיה יהודית ותזכה לתנופת פיתוח ומשאבים רבים יוביל הדבר לעימותים וסכסוכים מיותרים עם תושבי האזור הערבים.

תעסוקה - יש להקים אזור תעשייה על תואי השטח בין חריש לכפר קרע וכל זאת ע"מ שישרת את תושבי שני הישובים יחדיו.

סגן ראש עיריית חדרה יצחק אבגין (כושי)

אין זה רצוי להקים עיר נפרדת בעלת עצמאות מוניציפלית בחריש. ניתן לרכז את כלל הישובים העירוניים באזור תחת ניהול מרכזי שיתבסס על העיר חדרה, כדוגמת הערים הגדולות בחו"ל ניו-יורק, לונדון המאגדות איזורי משנה, הכוונה ליצור בעתיד רצף הדומה לרצף הישובים הקיים בגוש דן.

וכך ימנעו :

א. ניגודי אינטרסים, הנהלת העיר הגדולה תדאג לכל התושבים באזור וכך יחסכו מאבקי יוקרה בין עיריית חדרה לעיריית פרדס-חנה או עיריית חריש העתידית.

ב. הקצאת משאבים יעילה - במקום שיהיו מס' מערכות עירוניות (חינוך, תברואה וכו') תתקיים מערכת אחת מרכזית אשר תהווה מעין **תמנון** אשר ישלח זרועות אל איזורי המשנה. בנוסף לכך עיר גדולה בדגם הנ"ל תאפשר ריכוז המאמצים והשגת תקציבים מהמדינה וגורמים נוספים אשר יהיו גדולים יותר מסך התקציבים העומדים לכל ישוב בנפרד.

לגבי העיר חריש המיקום על ההר יכול להווה יתרון בכל הקשור לאיכות חיים וקרבה לטבע.

יתרון נוסף, בניה על ההר לא באה על חשבון עתודות קרקע אשר יכולות להתאים לגידולים חקלאיים.

המלצות כלליות :

ע"מ לנצל את היתרונות של מיקום הישוב והקרבה לטבע אין לבנות מבני קומות אשר יעלו על שני קומות. במרכז הישוב יש לבנות בבניה רוויה, מבנים שימשו למטרות מסחר ותרבות וכמו כן מרכז תחבורתי לתושבי הישוב. מסביב לישוב יש לבנות מבנים בבניה צמודת קרקע.

תעסוקה:

על הישוב חריש לייצר לעצמו מקורות תעסוקה עצמאים, אבל ניתן להסתמך גם על חדרה, בקרוב יוקם בצפון העיר ממזרח למפעל אליאנס אז"ת חדש אשר יספק תעסוקה למאות עובדים.

יש להקים איזור תעסוקה בנוסח המודל של גוש תפן בגליל, מיקום איזור התעשייה צריך להיות בין חדרה לחריש כך שיוכל לשרת את שני הישובים יחדיו.

לומקה אקרונ סגן ראש מועצת פרדס חנה - כרכור

פרדס חנה מקדם בברכה את פיתוח האזור.
ישנה תחושה שיווצר קיפוח של פרדס חנה וזאת מאחר מצד מערב מוכרזת אור
עקיבא כאזור פיתוח א' וצפוי שמצד מזרח תוכרז איזור חריש גם איזור
פיתוח א' ופרדס חנה בתווך.
למעט זאת אין חשש שחריש תבלום את ההתפתחות הצפויה של הישוב, ישנה
סבירות שחלק מתושבי פרדס חנה שידם אינה משגת בית צמוד קרקע יפנו
לחריש אשר תהפך בחלקה להתקיים כעיר שינה.

האתר בעל נתונים איכותיים : אקלים נוח, קרבה לטבע.
החסרונות העכשויים: ריחוק ממוקדים, בעיה בטחונתית בכל הקשור לקרבה
לישובי ואדי ערה.

המלצות כלליות:
אוכלוסית הישוב צריכה להתבסס על גילאי 30-50 מבוססת כלכלית, שיכולה
לבנות חיים מחדש ובעלת גמישות הנדרשת מתושבי ישוב חדש נעדר תשתיות.
רצוי לבסס את הישוב על בנית צמודת קרקע איכותית וכך למשוך לישוב
אוכלוסיה ע"י מסרים של איכות ורמת חיים משופרת.

במידה ויוכרז האיזור כאיזור פיתוח א' יעודד העניין פניית יזמים.
כל השירותים הממשלתיים והאחרים נמצאים בחדרה, כיום יש באזור כ 70,000
תושבים (ללא חדרה) וכולם מקבלים את השירותים בחדרה וכל זה יוצר בעיות
של זמן נסיעה העדר חניה ולחץ על הגופים המטפלים.

תעסוקה:
לאז"ת תעשייה נפרד לחריש אין זכות קיום, באזור (אור עקיבא) מוקם עתה
פארק תעשיות ענק אשר יספק תעסוקה ל 7000 עובדים.
ניתן לעודד קשרי גומלין בין הערים פרדס חנה וחריש משמע חלק מהתושבים
של עיר אחת יעוסקו אצל השני וההפך.

בשנים הקרובות יווצר באיזור עודף היצע של דירות כאשר תוקם חריש והאזור
ישתנה (הערים אור עקיבא, פרדס חנה יתפתחו) ויוכל להציע שירותים, יוגבר
הביקוש.

משרדי תיווך עפ"י חו"ד בכתב אשר נשלחה ל"צנובר"

תיווך מופת - חדרה

קהלי יעד :

א. זוגות צעירים שכירים, לא אקדמאיים, הגרים כיום בדירות שכורות, קטנות מכפי צרכיהם או באזור לא אטרקטיבי מבחינה תרבותית, קהילתית, היצע מקומות עבודה וכו'.

מגורים בישוב החדש יהוו עבורם הגשמת חלום של קניית/בניית בית/דירה בישוב בעל איכות חיים גבוהה.

ב. זוגות צעירים אקדמאיים, נתוני הבסיס זהים לקבוצה הקודמת כאשר השוני הינו התאמת הסטטוס ההשכלתי /מקצועי הגבוה לסטטוס מגורים, קהל יעד זה מגשים את השאיפות בתחום הקריירה האישית במידה והישוב החדש יציע מבחינה תדמיתית קפיצת דרך יש כאן יתרון מסויים.

ג. משפחות מהמעמד הבינוני (שכירים) אשר נמצאים בתהליך של התבססות כלכלית ורכישת בית פרטי מהווה בשבילם שלב טבעי בהמשך ההתבססות הכלכלית והגשמת חלום.

ד. משפחות מהמעמד הבינוני (עצמאיים) - מדובר בבעלי עסקים קטנים/בינוניים אשר יכולים לראות בישוב החדש שיפור איכות חייהם ובנוסף לכך אפשרות להעברת "העסק" שברשותם לישוב או לערים הקרובות פרדס חנה, חדרה וכד'.

ה. עולים חדשים, רכישת דירה תאפשר להם להתנתק מצורת הדיור הזמני (מרכזי קליטה, דירות בשכירות) ופריצת דרך להגעה למעמד "הישראליות".

ז. הורים המבקשים לרכוש בית עבור ילדיהם, פתרון אטרקטיבי הורים אשר יקנו יח"ד במחיר נמוך ממחיר שוק, השקעה בדירה תהווה חלופה להשקעה בתכניות חסכון או כל אפיקי השקעה אחרים.

ערוצי שיווק:

הפרסום יעשה באפיקים הבאים: עתונות (בעיקר מקומית), רדיו, כתבות בעיתונים תוך דגש על על היתרונות והאטרקטיביות (איכות חיים, מחיר, קרבה למרכז וכיו"ב).

פרסום בכתבי עת מקצועיים עם הכוונה לקהל יעדי ספציפיים.

דיוור ישיר בפרוספקט צבעוני ומהודר לאוכלוסיה יחודית (רופאים, בעלי

עסקים באזור, בעלי מקצועות חופשיים הנמנים על קהל היעד וכו')

הפרסומים יפנו את קהל היעד לקב' סוכני השיווק (מתווכי דירות) שתבחר.

תכנים להדגשה בפרסום:

עליה באיכות חיים, עליה ברמת חיים, ניצול אלמנטים מושכים כון: "אוויר

פסגות", "נוף הררי מרהיב", "סביבה ירוקה ושקטה" וכיו"ב.

חברה בעלת רמה, חיים קהלתיים מלאי תוכן, חינוך טוב לילדים, קרבה למרכז

עירוני, קרבה לכביש חוצה ישראל המיועד, מחיר אטרקטיבי ביותר, פוטנציאל

התפתחותי רב (חינוך, שרותים קהילתיים, תעשייה, מסחר וכו').

בית פרטי כסמל מעמד, צפי לעלית ערך הקרקע בשנים הבאות, בעקבות סלילת

כביש '6.

אנגלו-סקסון חדרה

שיווק

קהל יעד-עוזבי קיבוצים, תושבי האזור כמו פרדס חנה, כרכור, חדרה וכו'.
עובדי מפעלים בחדרה והסביבה, עולים חדשים ברמה גבוהה כמו רופאים מהלל
-יפה, משער מנשה וממוסדות אחרים באזור.
אנשים ממרכז הארץ כאשר הדגש הוא שבכביש מס' 6 יעבור באזור ויקצר את
משך הנסיעה וכן תנופת הפיתוח האדירה אותה יעבור האזור בשנים הקרובות
עקב פיתוח איזור תעשייה קיסריה הנמצא במבואות פרדס חנה.

גיל גירון מהנדס באשטרום

הבניה צריכה להיות מתועשת וזאת מכיוון שבבניה זו הביקורת על טיב
הבניה הינו גבוה יותר מאשר הבניה הקונונציונלית.
היתרונות: ישנה פחות הזדקקות לכ"א מיומן, צריך פחות כ"א לוח הזמנים
לסיום הבניה הינו קצר יותר, בנוסף קימת פחות תלות בעובדי השטחים.

אין כל בעיה להגיע לסטנדרט בניה גבוה בבניה מתועשת, במידה ויש
ארכיטקטורה מיוחדת לכל יחידה אזי הענין אינו כלכלי.
במידה ויתקיים ישוב עירוני גדול תהיה בעיה תכנונית לאפשר לכל התושבים
לראות את הנוף מהבתים.

ישוב עירוני יחייב שילוב של בניה צמודת קרקע ובניה רוויה.
מיקום הישוב הינו אידאלי הן מבחינת הקרבה לטבע והנגישות לכביש
6, וחדרה.

הרחבת ואדי ערה וכביש הסרגל מקרבת את עפולה מהצד השני.

off the record קימת עתה בעיה לאשטרום למכור את היח"ד בחריש עקב העדר
תשתיות כבישים, חשמל, תשתית חינוכית ותעסוקתית.

לכבוד
גב' סופיה אלדור
אגף תכנון ובינוי ערים
משרד הבינוי והשיכון

הנדון: פיתוח ואיכלוס חריש (טל עירוני)
סיכום ועיקרי הדברים: ישיבה שהתקיימה ביום ג' 7/9/93

1. עיצוב תדמית חיובית למשיכת אוכלוסיה לישוב:

א. שיווק מגורים יוקרתיים:

- מגרשים לבנה ביתך.
- בנייה חד ודו-משפחתית ובנייה טורית (ע"י קבלנים).

ב. השקעה במוסדות ציבור יוקרתיים:

כגון: בריכת שחיה, מגרשי טניס, וזאת בנוסף למוסדות חינוך
ובראות במימון משרדי הממשלה האחראים.

ג. פירסום ושיווק:

יצירת תדמית חיובית לישוב ע"י שימוש בשירותי פירסום ושיווק
מתוזכמים ברמה גבוהה.

2. הטיפול ב-250 יח"ד הקיימות:

א. להשכיר דירות אלו למשפחות חזקות (שמתכננות לבנות את ביתם
במקום?)
ב. אם לא ניתן, מומלץ לשווק דירות אלה בו זמנית למועד שיווק
המגרשים והבנייה צמודת הקרקע.

3. תכניות סיוע:

שמירה על תוכניות הסיוע לישוב, ברמה גבוהה, בעיקר זבדגש על זוגות
צעירים.

4. כביש רוחב:

זרוז סלילת כביש הרוחב מס' 9 (59) וקרובו לחריש לשם שיפור
הנגישות של התושבים לחדרה, לחוף הים ולמרכז הארץ.

רשם: ד"ר חיים צבן



משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, יד' באלול התשנ"ג
10 בספטמבר 1993
סימנו חריש

0 אר"צ/1

חריש ק-3

סיכום דיון בנושא חריש - קציר מיום 10/9/93

נוכחים: א. מזרחי, הנהלת המשרד, מתכננים חיצוניים.

1. קציר

א. החלטה

עבודות הפיתוח והתשתית בקציר יסתיימו עד לספטמבר 1994, במטרה לאכלס הישוב בתאריך זה.

עיתוי השווק יקבע ע"י אגף נכסים ודיוור.

ב. החלטה

גודל יחידות הדיוור החדשות שישווקו בקציר יקבע לפי הצרכים ולפי הביקושים.

טיפול סעיפים א'-ב': ש. צימרמן

לר"ז: 1/9/94

2. חריש

א. החלטה

פיתוח התשתיות לבניה הקיימת בחריש, יתבצע מתקציב 1993.

ב. החלטה

הבניה בחריש בשנת 1994 תתבצע בהתאם לשיטות השווק החדשות, כלומר במכרזי בניה + פתוח.

משהב"ש יבצע רק את תשתיות העל.



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

ג. החלטה

על מנת להגדיל את הביקוש ליח"ד בחריש במטרה לאכלס את הנבנה, יש לבדוק את האפשרות לקדם את הנושאים הבאים:

- כביש חיבור
- מוסדות ציבור
- קרית החינוך
- שינוי התכנון הקיים, לתכנון של בניה יוקרתית.

ד. החלטה

עיתוי השווק יקבע ע"י אגף נכסים ודיוור.
יעשה מאמץ לשווק במקביל של מגרשים לבנייה.

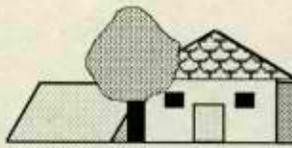
טיפול סעיפים א - ד: ש. צימרמן

לר"ז: 01/01/94

רשם: מיקי הימלפרב
ע. מנכ"ל

ביטלתי

העתק: נוכחים
תיק סיכומים
מעקב ובקרה



לכבוד

גב' רבקה אבלסון

משרד השיכון, ירושלים

מר
ר

הנדון: פיתוח חריש-קציר-הצעת עבודה לבדיקת מצב

רקע

1. המועצה המקומית טל עירון כוללת בתוכה את היישובים חריש וקציר ובהם יחידות דיור שטרם אוכלסו כדלהלן:
א. ביישוב קציר 400 יח"ד גמורות בבניה מתקדמת ללא תשתית.
ב. ביישוב חריש 300 יח"ד גמורות בבניה קשיחה (טרומית) ללא תשתית.
2. חברת "צנובר" בדקה, בדיקה ראשונית, עבור המועצה המקומית את הגורמים המשפיעים בקביעת מחיר יחידות הדיור. סיכום עבודה זאת והמלצותיה מובאים בנספח "איכלוס חריש-קציר".

מטרות העבודה

3. לבחון ולאתר את אוכלוסית היעד שעשויה לבוא לחריש וקציר עד לשנת 2002, על רקע התפתחות האזור בין נתניה וחיפה על ציר דרום - צפון ובין חדרה ועפולה על ציר מערב-מזרח.
4. לבחון מה הם התנאים המוקדמים הדרושים בחריש - קציר אשר ימשכו ויביאו אוכלוסית יעד אל היישוב בכמות מירבית.
5. לבחון את המיקום של חריש - קציר במירקם האזור: תשתיות (כביש מס' 6), תעסוקה ומתן שירותים על רקע האוכלוסיה הרב גונית שבאזור.

שיטת העבודה, בשלבים

6. שלב א' - בדיקה וסקר (על 20 ראיונות עומק) עם בעלי מקצוע: נדלן, חברות משכנות, אנשי משרד השכון והשלטון מקומי באזור נתניה - חדרה - עפולה. כמו כן יוכן שאלון למדגם של אוכלוסית היעד; השאלון ייבחן (פריטסט) במדגם קטן של 20 נשאלים כדי לקבל תמונה ראשונית של התאמתו וכדי ללמוד על הצורך בסקר מפורט.

7. שלב ב' - בדיקה ובחינה גיאוגרפית תכנונית של מיקום היישוב במירקם האזורי הכולל נושאי חינוך, שירותים ציבוריים ופרטיים, אזורי תעשייה, מלאכה תיירות ותעסוקת "צווארון לבן".
על בסיס זה יוצעו המרכיבים הנחוצים להקמה בחריש-קציר תוך נסיון להביא בחשבון גם את צרכי האוכלוסיה הערבית.

8. שלב ג' - בדיקה כלכלית:

א. חלופות שונות באפיון העיר (בניה צמודת קרקע או רוויה, ישוב "ירוק" או סטנדרטי).

ב. חלופות שונות בגודל הפיזי של הישוב העירוני בחריש והקשר בינו לבין קציר.

ג. הצגת עלויות בינוי עיר (מבני מגורים ומבני ציבור, תשתיות פיסיות ופיתוח) על פי החלופות התכנוניות לעיל.

9. שלב ד' - עריכת סקר מפורט כנובע מתוצאות שלב א', על פי הנחיית המזמינים (400 מרואינים).

ניהול העבודה וביצוע

10. העבודה תנוהל ע"י ד"ר חיים צבן ובביצועה ישתתפו מר יואב ערמוני (כלכלן) והגב' פטי לצרוס (גאוגרפית ומתכנת).

מסגרת זמן

11.

א. לשלושת השלבים הראשונים דרושים 6 שבועות עבודה מיום התשלום הראשון ואישור ההזמנה.

ב. לשלב הרביעי דרושים 4 שבועות עבודה.

מחיר

12. תמורת העבודה לשלביה היא (כל המחירים אינם כוללים מע"מ):

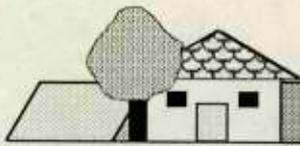
- א. שלב א' - 8,900 ש"ח
- ב. שלב ב' - 5,900 ש"ח
- ג. שלב ג' - 5,200 ש"ח
- ד. שלב ד' - 6,500 ש"ח

13. תנאי התשלום הם:

- א. מקדמה 5,000 ש"ח עם ההזמנה;
- ב. השלמת התשלום לכל שלב מארבעת השלבים עם סיומו.

ב ב ר כה,
 ח. צ'ן
 ד"ר חיים צ'ן
 מנכ"ל

נספח: איכלוס חריש וקציר

**נספח: אכלוס חריש וקציר****תמצית למנהלים, סיכום והמלצות**

בתחום המועצה המקומית טל-עירון ישנן כ- 700 יח"ד שבנייתם נסתיימה בחלקה, ובחלקה בשלבי גמר, באתרים "חריש" ו"קציר".

כדי לענות על צרכי ההתיישבות באיזור, על בסיס תמ"א 31 ותוך שימת לב למאזן הדמוגרפי בתחומי נחל עירון, הוצע להקים בתחום המועצה ישוב עירוני בסדר גודל של כ- 6000 יח"ד.

אכלוס מוצלח של יח"ד שנבנו בחריש ובקציר מהווה מפתח להקמת הישוב העירוני האמור, בתנאי שיעשה בצורה נכונה ותוך שימת לב לאיזון בין מרכיבי האוכלוסיה השונים.

כצעד מקדים לאיכלוס ועל מנת לקבוע ליח"ד בחריש ובקציר מחירים בני השגה, נבחנו במסגרת עבודה זו הביקוש וההיצע (קיימים וצפויים) באיזור חדרה (ראה מפה מצורפת) וכן נערך סקר מחירי דירות באיזור זה.

להלן ממצאי סקר הביקוש וההיצע :

א. באיזור חדרה צפויה במהלך השנים 1995 - 1993 מגמה מעורבת בביקוש והצע ליח"ד.

1. צפוי עודף ביקוש (כ- 850 יח"ד) ליח"ד בבניה צמודת קרקע באיזורים שמחוץ לחדרה (פרדס חנה-כרכור, בינימינה ויתכן שאף גבעת עדה).

עודף ביקוש זה משפיע למעשה על השוק כבר ממצית 1992 וישרור לאורך כל התקופה.

2. צפוי עודף היצע (כ- 1,000 יח"ד) ליח"ד בבניה רוויה בחדרה ובאור עקיבא.

עודף היצע זה הינו תכנוני בלבד, ובמידה ויח"ד אלו אכן תבוצענה ישפיע על השוק מסוף 1994.

ב. רמת מחירי הדירות באיזור שנבדק הינה כדלקמן :

1. בנייה צמודת קרקע: 110,000-140,000 דולר ליח"ד של כ- 140 - 120 מ"ר
2. בנייה רוויה: 93,000 - 70,000 דולר ליח"ד של כ- 90 - 70 מ"ר.

מחירי יח"ד בחריש וקציר הוערכו באמצעות מודל והשוו להערכת מתווכי נדל"ן לאותן יח"ד.

מחירים בני השגה ליח"ד בחריש וקציר הינם :

1. מחיר יח"ד בבניה מתקדמת בקציר: 52,500 - 36,100 דולר על פי המודל ו- 49,000 - 30,000 דולר על פי הערכות מתווכי הנדל"ן (120 מ"ר בנוי).
2. מחיר יח"ד בבניה קונבנציונלית צמודת קרקע בחריש : 50,000 - 38,500 דולר על פי המודל ו - 35,000 דולר על פי הערכות מתווכי הנדל"ן (80 מ"ר בנוי).
3. מחיר יח"ד בבניה קונבנציונלית רוויה בחריש : 33,500 - 22,500 דולר על פי המודל, ו 25,000 דולר על פי הערכות מתווכי הנדל"ן (73 מ"ר בנוי).

סיכום והמלצות

א. היישוב העירוני המתוכנן בתחומי המועצה המקומית "סל עירון" על בסיס האתרים "חריש" ו"קציר" הינו בעל יכולת להציע למשתכנים פוטנציאלים מגוון יתרונות כגון: אווירה קהילתית, איכות חיים וסביבה, מגורים בנוף ירוק, דיור במחיר אטרקטיבי ועם השלמת כביש מס' 6 ("חוצה ישראל") גם זמן נסיעה סביר למרכז הארץ. קיימת קבוצת אוכלוסיה שמחפשת ישוב מסוג זה ואשר ליתרונות שצויינו משקל משמעותי בבחירת מקום מגוריהם. קבוצת אוכלוסיה זו תגיע ליישוב היות והוא נותן מענה מרבי לצרכיהם. מוצע בזאת לגשת בהקדם לתכנון שיווק ואיכלוס האתרים "חריש" ו"קציר" כצעד ראשון לקראת איכלוס ופיתוח היישוב העירוני להיקף של כ- 6000 יח"ד.

ב. מצב השוק (ביקוש והיצע) ורמת המחירים השוררת כיום מאפשרים לצאת למבצע שווק במגמה לשווק את מלאי יח"ד הקיים ולאכלס את אתרי הבניה בחריש ובקציר עד אוגוסט 1994.

ג. כפי שצויין, האכלוס הראשוני של האתרים בחריש ובקציר יקבע למעשה את תדמית הישוב ואת סיכויי התפתחותו בעתיד.

קהל היעד אליו יש לפנות כדי להשיג את היעד של אכלוס ראשוני נכון, יהיה מורכב בעיקר מזוגות צעירים מהאיזור ומכל רחבי הארץ, בדגש על זוגות צעירים יוצאי קיבוצים ומושבים. אוכלוסיה מסוג זה תיתן ליישוב את הצביון הקהילתי הדרוש לתדמית האיכותית אותה רוצים ליצור לישוב.

לקהל יעד מסוג זה ניתן להציע בחריש ובקציר מקום מגורים עם איכות חיים וסביבה ברמה גבוהה ובמחיר דיור אטרקטיבי.

ד. המחסור (הקיים והצפוי) ביח"ד צמודות קרקע באיזור מאותת על הנישה השיווקית הקיימת ומכאן שיש להביא נתון זה בחשבון לקראת תכנון המשך הבניה בחריש.

ה. עם העמקת המודעות הציבורית לנושא השמירה על איכות הסביבה, מוצע בזאת לבחון את הרעיון להקים בחריש ישוב עירוני "ירוק", שבו דגש חזק על שמירת איכות הסביבה כגון: מרכזי מיחזור אשפה (כדוגמת אלו המופעלים בקרית טבעון), הגבלת תנועת כלי רכב פרטיים בישוב למניעת זיהום אוויר, ותכנון נוף מתאים לתדמית ה"ירוקה" (שטחים ירוקים רבים מעבר לתקנים המקובלים).

ו. ישוב עירוני מהסוג שתואר יוכל למשוך קהל יעד איכותי ואכפתי מהסוג שתואר, שיגיע לישוב בין היתר בגלל הייחודיות שבו, ועל כן יהיה מוכן לייחס פחות חשיבות לגורמים כגון: מרחק מהעיר, קשיים במגורים ביישוב בהקמה ועוד גורמים המקשים על החלטה לעבור ליישוב מסוג זה.

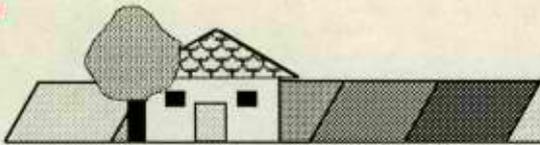
ז. כדי להצליח במבצע השיווק כדאי לבצע קמפיין פרסומי מאסיבי כגון זה שנקט לפני מבצע השיווק של הדירות בנצרת עלית במהלך מאי 1993. הקמפיין הפרסומי דרוש כדי להעלות את שיווק יח"ד באתר למודעות קהלי יעד רצויים בכל רחבי הארץ ולא דווקא מאיזור חדרה.

ח. לקראת פתיחת מבצע השיווק יש לקבוע בתוך האתרים "איזור לדוגמא" שיכלול: דירות לדוגמא, פיתוח סביבתי מושלם (גינון, שבילים ומדרכות וכד'). ביח"ד שבאתר קציר יש להציג דירות לדוגמא בהן בוצע השינוי הפנימי ההופך את היחידה הכפולה ליח"ד אחת בת 120 מ"ר.

ט. מוצע כי באתר קציר במחיר יח"ד (או לחילופין בתוספת קטנה למחיר זה) יכלל מחיר השינוי הפנימי (הפיכת היחידה הכפולה ליחידה של 120 מ"ר) שיבוצע ע"י קבלן שיופעל ויתואם ע"י הרשות המקומית או גוף מטעמה (חברה כלכלית). ע"י כך תוצג לרוכשים יחידה מושלמת ואתר איכותי. כמו כן יש להביא בחשבון כי לפני שיווק יח"ד באתר קציר יש לבצע בהם אחזקה מקיפה כדי לשפר את סיכויי המכירה.

י. מוצע בזאת לבחון התקשרות עם משרדי תיווך גדולים באיזור כטכניקה שיווקית על מנת לחלק את המאמץ ולהגיע למירב פלחי השוק. בגלל הקושי הצפוי במכירת האתרים מוטב שלא "להניח את כל הביצים בסל אחד" ולתת למספר גורמים שיווקיים לטפל במכירת האתר.

106



צנובר יועצים בע"מ

ZENOVAR CONSULTANTS LTD.
PLANNING TEAM: LAND USE, BUSINESS & RURAL DEVELOPMENT

קבוצת תכנון:
שימושי קרקע, פיתוח כפרי ועסקי

תיק חבילה

חלופות להמשך פיתוח חריש - קציר

ספטמבר '93

תוכן הענינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
1	מבוא
2	מגמות התפתחויות האיזוריות
5	מוקדי תחרות פונטנציאלים לחריש
7	מיצוב חריש כגורם משיכה אזור
8	הגדרת וכימות ההשקעות המקדמיות לפיתוח חריש
8	הגדרת חלופות להמשך פיתוח בניה למגורים
12	חישוב העלויות בחלופות השונות

1 . מבוא

1.1 רקע

הישוב חריש שבתחום המועצה המקומית טל-עירון, מתוכנן לכלול כ-6,000 יח"ד כישוב עירוני.
כיום בנויות בחריש 300 יח"ד טרומיות בגדלים של כ-75 מ"ר ליחידה, כשעבודות הפיתוח והתשתית לדירות אלו עומדות לקראת סיומן.
אופיו של המשך הטיפול באתר מהווה מפתח לתדמית העיר ולמשיכת אוכלוסיה איכותית שתשפיע על מגמות הקליטה והפיתוח בהמשך.
פיתוח חריש מושפע ביותר ממגמות ההתפתחות באזור חדרה אור עקיבא פרדס חנה המהווה את "אגן ההקות" לאוכלוסית חריש הפוטנציאלית.
איתור והגדרת מאפייני ההתפתחות האזוריים יאפשרו לחדד את האופי הדרוש לחריש כמוקד משיכה אזורי.

צרכי האוכלוסיה מורכבים מ-4 גורמים בסיסיים: תשתית, מגורים, שרותים ותעסוקה.

תשתית: קיימת כהנחת עבודה, יש לבחון רמות איכות שונות של התשתיות.
שרותים: רמת השרותים לאוכלוסיה מהווה גורם מרכזי בדירוג איכות הישוב והיותו גורם משיכה לאוכלוסיה איכותית.
תעסוקה: התבססות על עוגני תעסוקה פריפריאליים בחדרה אור עקיבא, ובמקביל יצירת מוקד תעסוקה מקומי שיתפתח עם הזמן.
מגורים: לאופי מבני המגורים השפעה דומיננטית על תפיסת האיכות של הישוב.

ברקע קימות שתי חלופות מרכזיות כשביניהן ניתן ליצור תמהילים שונים:
א. המשך פיתוח האתר בבניה רוויה, תוך ניצול מירבי של השטח ועלויות פיתוח נמוכות יחסית ליח"ד, ואכלוס בקצב מהיר.
ב. המשך פיתוח האתר בבניה צמודת קרקע, בעלויות פיתוח גדולות יותר ליח"ד, וניצול חלקי של הקרקע העומדת לפיתוח הישוב, ואכלוס בקצב איטי.
ג. פיתוח האתר בתמהילים שונים של בניה רוויה וצמודת קרקע, ואיכלוס בקצב מתאים.

1.2 מטרת העבודה

- איסוף וריכוז נתונים והערכות בנושאים הבאים:
- א. מגמות ההתפתחות האזוריות והשפעתן על המשך פיתוח חריש.
 - ב. איתור מוקדי תחרות פוטנציאליים לחריש ואפיונם.
 - ג. מיצוב ובידול חריש כמוקד משיכה.
 - ד. הגדרת וכימות התנאים המוקדמים לפיתוח חריש.
 - ה. הצגת חלופות פיתוח שונות בבניה רוויה, צמודת קרקע ותמהילים שונים ביניהן.

2. מגמות ההתפתחות האיזוריות

2.1 הגדרת האיזור

האיזור אליו מתיחס המסמך הינו איזור חדרה - פרדס חנה - אור עקיבא המהווה את "אגן ההקוות" של חריש מבחינת אוכלוסיה פוטנציאלית ועוגני תעסוקה ושרותים.

באיזור נכללים קיבוצים ומושבאים המהוים אחוז קטן יחסית באוכלוסיה אך עשויים להוות גורם מרכזי לקליטת תושבים בחריש המעוניינים בשמירה על איכות חיים גבוהה.

2.2 מגמות התפתחות באזור

בתמ"א 31 מוצג אזור חדרה כאזור פריפריאלי בין שני המוקדים המרכזיים חיפה ות"א, וככזה מוגדר כאזור "קולט הזדמנויות" של מרכז הארץ.

על פי הגדרות אלו צפויה באזור תנופת פיתוח מסיבית הן בהכוונה ממשלתית והן ביזמות פרטית.

עפ"י הנתונים המופיעים בתמ"א 31 תגדל האוכלוסיה באזור חדרה עד שנת 1997 בכ- 30%, ותעמוד על כ-200,000 נפש שהם כ-63,000 בתי אב.

כיום מורגשת בשטח תנופת בניה גדולה המתרכזת במספר מוקדים אזוריים: בית אליעזר - חדרה, אורות - אור עקיבא, פרדס חנה וכרכור.

2.3 אומדן ביקוש צפוי ליח"ד באזור חדרה

בלוח מס' 1 מוצג אומדן הביקוש הצפוי ליח"ד בישובים היהודיים באיזור חדרה בשנים 1991-1995 עפ"י תמ"א 31.

לוח מס' 1 - אומדן ביקוש ליחידות דיור (אלפים)
(מקור: תמ"א 31, כרך ג', תכנית הפיתוח)

ביקוש ליח"ד (על פי תמ"א 31)			ישוב
סה"כ	94-95	91-93	
4000	2500	1500	חדרה
2100	1900	200	אור עקיבא
800	500	300	בנימינה
1400	800	600	פרדס חנה-כרכור
150	50	100	גבעת עדה
8450	5750	2700	סה"כ איזור חדרה

2.4 היצע יח"ד באזור חדרה

בלוח מס' 2 מוצג היצע קיים וצפוי של יח"ד באיזור, הנתונים מתבססים על סקרים שנערכו באזור ונתונים שהתקבלו מהערים המרכזיות וחברות בניה בשטח.

לוח מס' 2: היצע יחידות דיור באיזור חדרה

ישוב		
אכלוס עד 1.94	אכלוס עד 1.96	סה"כ עד 1.96
3220	2390	5610
1235	1100	2335
100		100
750	300	1050
100	50	150
5405	3840	9245

2.5 מאזן יחידות דיור באזור חדרה

לוח מס' 3 - מאזן יחידות דיור, איזור חדרה, 91-95

סה"כ פער	פער עד 1.96	היצע עד 1.96	ביקוש עד 1.96	פער עד 1.94	היצע עד 1.94	ביקוש עד 1.94	ישוב
+1610	- 110	2390	2500	+ 1720	3220	1500	חדרה
+ 235	+ 800	1100	1900	+ 1035	1235	200	אור עקיבא
- 500	- 300	200	500	- 200	100	300	בנימינה
- 350	- 500	300	800	+ 150	750	600	פרדס חנה-כרכור
-	-	50	50	-	100	100	גבעת עדה
+ 995	- 1710	4040	5750	+ 2705	5405	2700	סה"כ איזור חדרה

2.6 סכום מגמות ההתפתחות באזור

באזור חדרה צפוי בשנים הבאות עודף בסדר גודל של כ-1000 יח"ד כשמרכז הכובד הינו פרויקט בית אליעזר בחדרה ופרויקט אורות באור עקיבא. עפ"י הערכת אנשי נדל"ן באזור כ-70% מיח"ד המוצעות הינן בבניה רוויה סטנדרטית ורק כ-30% בבניה צמודת קרקע. נראה כי עיקר העודף יהיה בבניה הרוויה הסטנדרטית, עודף שיביא לירידת מחירים בקטע זה. כשבבניה צמודת הקרקע מסתמן מחסור של כ-1,000 יח"ד בעיקר באזור פרדס חנה - בנימינה - כרכור, מחסור שיוביל לעליה מסוימת במחירי הבתים צמודי הקרקע באזור בטווח הזמן של השנים הקרובות.

3. מוקדי תחרות פוטנציאליים לחריש

3.1 בית אליעזר - חדרה

במסגרת פרויקט בית אליעזר בחדרה נבנות ומתוכננות להבנות בשנים הקרובות למעלה מ-5,000 יח"ד.

כ-85% מהיחידות הינן בבניה רוויה סטנדרטית בגדלים של 80-90 מ"ר וכ-15% מהיחידות הינן בתים דו משפחתיים בשטח מגרש של 0.5 דונם, ובניה רוויה איכותית יותר בגודל של כ-120 מ"ר ליחידה.

אופי הבניה בבית אליעזר עממי וצפוף ולא מצביע על אופי איכותי מוגדר לפרויקט.

במקביל, עדיין לא הוקמו באיזור תשתיות שרותים כבתי ספר, גני ילדים, מתקני ספורט ומשחק וכד'.

מאידך בית אליעזר צמודה לחדרה על כל מוקדי השרותים והתעסוקה שהעיר מציעה.

מחירי הדירות בבית אליעזר נעים מ-80,000 \$ לדירה בשטח של 90 מ"ר בבית קומות סטנדרטי, ל-95,000 \$ לבית דו משפחתי בשטח של כ-110 מ"ר, או דירה בגודל 120 מ"ר בסטנדרט גבוה מהממוצע. המחירים כוללים מע"מ ופיתוח.

כיום מושך פרויקט בית אליעזר אוכלוסיות בחתכים הבאים:

א. עולים חדשים

ב. זוגות צעירים מאזור חדרה

ג. תושבים מחוץ לאזור-כהשקעה.

3.2 פרויקט "אורות" - אור עקיבא

במסגרת פרויקט "אורות" באור עקיבא, נבנות למעלה מ-2,000 יח"ד צמודות קרקע ברובן על קטע החולות שבין כביש חיפה ת"א הישן לזה החדש.

בפרויקט מגוון דירות מסוג טורי, דו משפחתי ובית בודד למגרש בן 0.5 ד' . ניתן לרכוש בית באורות במחירים של 110-130,000 \$ ליחידות בגדלים של 100-140 מ"ר בהתאמה.

מחיר מגרש בן 0.5 דונם בשכונת בנה ביתך באורות עומד על 30,000 \$ ללא פיתוח, כשבמקביל בשכונת בנה ביתך באור עקיבא, ניתן לרכוש מגרש כולל פיתוח בסכום זהה.

לפרויקט אורות אין עדיין תשתית שרותים ומבני ציבור, והוא מנותק יחסית מאור עקיבא, אך קרוב למוקדי התעסוקה באזור.

האוכלוסיה הפונה לישוב הינה אוכלוסית משפרי דיור מסביבתך הישוב אור עקיבא.

3.3 בנה ביתך בפרדס חנה וכרכור

בפרדס חנה וכרכור מוקמות שכונות בנה ביתך במגרשים של 0.5 דונם. מחיר מגרש כולל פיתוח עומד על כ-40,000-35 \$.
 השכונות נבנות בסביבה בעלת אופי כפרי, וקרובות למוקדי השרותים והתעסוקה האזוריים.
 האוכלוסייה הפונה לפרויקטים אלו מאופינת כמשפרי דיור ושוחרי איכות חיים מאיזור חדרה-פרדס חנה.
 בלוח מס' 4 מוצג סכום מוקדי התחרות הפוטנציאליים לחריש.

לוח מס' 4 - מחירים במוקדי התחרות הפוטנציאליים לחריש
 המחירים (באלפי דולרים)

פרדס חנה כרכור	אור עקיבא	אורות	בית אליעזר	הישוב/ פרויקט
30	-	30	-	מגרש פרטי
40	30	45	-	מגרש + פיתוח
				<u>בניה רוויה</u>
-	-	-	80	90 מ"ר
-	-	-	90	120 מ"ר
				<u>צמודת קרקע</u>
-	-	120	95	110 מ"ר
-	-	140	-	130 מ"ר

4 . מיצוב חריש כגורם משיכה אזורי

4.1 דרישות אוכלוסיית היעד

אוכלוסיה בכל ישוב זקוקה לגורמים הבסיסיים : תשתית, מגורים, שרותים ותעסוקה.

בסביבה הקרובה לחריש, אזור חדרה-פרדס חנה, זמינים כל ארבעת הפרמטרים ברמת איכות כזו או אחרת.

ע"מ להוות גורם משיכה אזורי לאוכלוסיה חזקה שתמשוך אחריה אוכלוסיה נוספת ופתוח, יש להדגיש בחלק מהפרמטרים דרגות איכות גבוהות.

4.2 רמת התשתיות

השקעה ברמת תשתיות גבוהה ואיכותית מול הסטנדרט הקיים בפרויקטים המתחרים, תמצב את חריש כישוב איכותי ותעלה את כח המשיכה שלו יחסית לסביבה.

א. רשתות חשמל ותקשורת תת קרקעיות.

ב. רמה גבוהה של טיפול בניקוז ושפכים.

ג. כבישים ומדרכות ברמת גימור גבוהה.

ד. פיתוח נוף ירוק בשטחים הציבוריים ושילוב גינון ומתקני משחק בין יחידות הדיור.

4.3 רמת המגורים

רמת המגורים בסביבה המתחרה לחריש הינה סטנדרטית למדי, כשבבית אליעזר, מרכז הכובד של התפתחות חדרה רמת המגורים די מינימליסטית. יש להדגיש בחריש את מרכיבי האיכות בבניה, בגודלן של יחידות הדיור, במרכיבי בניה וגימור בסטנדרט גבוה הן בבניה רוויה והן בבניה צמודת קרקע.

אוכלוסית היעד כפי שהוגדרה בעבודות קודמות מדגישה סגנון חיים של איכות חיים גבוהה באזור פתוח וידידותי לסביבה. אוכלוסיה כזאת תעדיף בדרך כלל בניה צמודת קרקע או בניה רוויה נמוכה באיכות גבוהה וצפיפות נמוכה.

4.4 רמת השרותים

השקעות ראשוניות ברמת השירותים לאוכלוסית היעד יסייעו למיצוב חריש כישוב איכות ויהוו זרז בקליטת אוכלוסיה חזקה.

ההשקעות בשרותים יכללו את המרכיבים הבאים (ראה פירוט בלוח 5')

א. מוסדות חינוך.

ב. ספורט - אולם, מגרשים, בריכה.

ג. מרכזים קהילתיים.

ד. מוקד מסחרי - משרדים.

ה. מוסדות ציבור אחרים מרפאה, בית כנסת.

לוח מס' 5

השקעות בחשתיית מבני ציבור ושרותים ל 3000 חושבים

(בדולרים כולל מע"מ)

מח"כ	כמות	עלות	מפתח	
א.חינוך				
975,000	13	75000	\$ לכחה	בי"ס יסודי
300,000	4	75000	\$ לכחה	גנון ופעוטון
150,000	2	75000	\$ לכחה	גן חובה
300,000	4	75000	\$ לכחה	מעון יום לחינוך
525,000	7	75000	\$ לכחה	חטיבת ביניים
ב.שרותי בריאות				
480,000	400	1200	\$ למ"ר	מרפאה
ג.תרבות וספורט				
600,000	500	1200	\$ למ"ר	מרכז נוער
994,500	1050		קומפי	מרכז קהילתי
134,550	3000		קומפי	מגרש ספורט
819,000	1900		קומפי	אולם ספורט
350,000	500	700	\$ למ"ר	בריכת שחיה
110,000			קומפי	3 מגרשי טניס
630,000	700	900	\$ למ"ר	בית כנסת
ד.מסחר				
540,000	450	1200	\$ למ"ר	משרדים
6,908,050				סה"כ

4.5 תעסוקה

בניגוד לשלושת המרכיבים הראשוניים, דוקא מרכיב התעסוקה כגורם מרכזי בהשקעות בישוב הינו משני לאוכלוסיה חזקה. בהנחה שאוכלוסית היעד, לפחות בשלבים הראשוניים, תתבסס על עוגני תעסוקה אזוריים במרחב חדרה - אור עקיבא - פרדס חנה, במרחק סביר של עד חצי שעה נסיעה תוך פיתוח איטי של עוגן תעסוקה מקומי ע"י יזמים.

4.6 בידול חריש כמוקד משיכה אזורי

מאחר ובגורמי רמת המגורים והתשתיות קימים באזור פרויקטים מתחרים על אותו פלח שוק, ללא סיכון של מעבר למקום חדש ולא מבוסס, או "חור", כהגדרת תושבים פוטנציאליים, ומאחר וגורם התעסוקה הינו ארוך טווח ושולי יחסית בתהליך קבלת ההחלטות של המתישבים, יש להדגיש את מרכיב השרותים כגורם משיכה מרכזי בפרויקט. הדגשת מרכיב השרותים האיכותי וזהויו עם סגנון חיים מוגדר ימצב את חריש כישוב איכות ויבדל אותו ממוקדי תחרות בסביבה הכפרית הקרובה.

5. הגדרת וכימות ההשקעות המיקדמיות לפיתוח חריש

כפועל יוצא של הסעיפים הקודמים יש להגדיר ולכמת את ההשקעות המיקדמיות הדרושות ליצירת אופי מוגדר ואיכותי של חריש. לוח 5' (בעמוד הקודם) מסכם את ההשקעות תוך התבססות על תקנים למבני ציבור ותוצאות מכרזים שיצאו לאחרונה.

6. הגדרת חלופות להמשך פיתוח בניה למגורים

6.1 מבוא

פיתוח חריש כישוב בן כ 6000 - 10,000 יח"ד והיותו גורם משיכה אזורי יושפע מאד מהתדמית שתדבק בישוב בשלבי הפיתוח הראשוניים, ועל כן יש לבחון בשימת לב רבה את החלופות השונות לפיתוח חריש בתחום הבניה למגורים. ברקע בולטת "תחרות" על משאבי קרקע זמינה בין הבניה הרוויה צנועת הדרישות בקרקע ותשתית לבניה צמודת הקרקע היקרה משמעותית בדרישות לקרקע ותשתית.

לוח מס' 6 - השוואה בין בניה רוויה לצמודת קרקע

שימוש בקרקע ליח"ד	יעיל ומצומצם	"בזבזני"
עלות תשתית ליח"ד	נמוכה	גבוהה
אופי כפרי	במידה מועטה	במידה רבה
רמת מגורים	בינונית	בדר"כ גבוהה
גורם משיכה	במידה מועטה	במידה רבה
מחיר ליח"ד	בינוני	בינוני וגבוה

6.2 עלויות התשתית

ברור מאליו שככל שהבניה צפופה יותר עלויות התשתית ליח"ד קטנה. ע"מ לבחון את השפעת מרכיב עלויות התשתית על החלופות השונות, הגדרנו עלות תשתית לדונם בניה. למרות שבמציאות לא קיימת הגדרה כזו, מאחר ועלות התשתית איננה ליניארית והיא יורדת לדונם עם הירידה בצפיפות יח"ד.

כדי לפשט את המודל הכמותי לבחינת חלופות הבניה השונות, נקבעה עלות סטנדרטית להשקעה בתשתיות לדונם בניה, תוך בדיקת תוצאות מכרזים ואומדנים שבוצעו לאחרונה בקציר הסמוכה, ותיקון טכני ליצירת עלות סטנדרטית לדונם בניה.

עלויות התשתית כוללות מים, ביוב, ניקוז, כבישים ומדרכות ברמת פיתוח גבוהה, ומסתכמות ב-18,000 \$ לדונם בניה. בלוח 7' ישנן פירוט של התפלגות ההוצאה בתשתיות השונות

לוח 7' - התפלגות ההוצאה עבור תשתיות בדונם (החלוקה להתפלגות הפנימית הינה עפ"י "חשב" מחירון לענף הבניה יוני 1993)

בדולרים	ב-%	
13,248	73.6%	עבודות עפר, ניקוז, כבישים ומדרכות
1,746	9.7%	רשת מים
1,620	9.0%	רשת ביוב
1,386	7.7%	תאורת רחובות
18,000	100%	סה"כ

עלות תשתית הינה לדונם במידה ככל שיש יותר יח"ד בדונם כך עלויות התשתית ליח"ד קטנות: בצפיפות של 2 יח"ד עלות התשתית הינה 9000 \$ ליח"ד, עבור 4 יח"ד בדונם העלות הינה 4500 \$ ליח"ד, עבור צפיפות של 6 יח"ד בדונם העלות הינה 3000 \$ ועבור צפיפות של 8 יח"ד בדונם עלות התשתית ליח"ד הינה 2250 \$.

הצפיפויות של יח"ד בדונם שחושבו בפסקה האחרונה הינם אותם הצפיפויות אשר ישמשו אותנו במודל התחשיבי (לוח 8' בעמוד הבא).

6.3 בסיס נתונים למודל הכמותי

בסיס הנתונים למודל הכמותי מבוסס על אסוף נתוני עלויות מאתרי הבניה באזור חדרה תוך ביצוע תיקון טכני לתוספת עלויות בחריש בשל אופיה ההררי של הבניה.

בבסיס הנתונים חושבו 4 רמות בניה עקרוניות:

- א. בניה רוויה ברמה בינונית ובצפיפות בינונית.
- ב. בניה רוויה ברמה גבוהה ובצפיפות נמוכה.
- ג. בניה צמודת קרקע ברמה גבוהה וצפיפות בינונית.
- ד. בניה צמודת קרקע ברמה גבוהה ובצפיפות נמוכה.

לוח 8' בסיס הנתונים למודל הכמותי

בניה צמודת קרקע		בנייה רוויה		יח"ד בדונם
צפיפות ב'	צפיפות א'	רמה גבוהה	רמה נמוכה	
2	4	6	8	
850	850	650	650	מחיר למ"ר
120	120	120	75	שטח במ"ר
102,000	102,000	78,000	48,750	סה"כ עלות

6.4 היקף המודל - חלופות מרכזיות

בסיס הנתונים למודל הכמותי מתיחס לשתי "חתכים" מרכזיים: הראשונה (אלטרנטיבה א') מס' יח"ד זהה - 700 יח"ד בחלופות בניה שונות: צמודת קרקע, בניה רוויה ושילובים ביניהם) השניה (אלטרנטיבה ב') פריסת הישוב ב-200 דונם באותם חלופות בניה שונות.

בראשונה גודל אוכלוסית הישוב זהה בכל אחת מרמות הבניה. השוני הינו בשטח הקרקע הנדרש לאיכלוס 700 יח"ד, פונקציה של רמות הצפיפות השונות. בשניה גודל אוכלוסית הישוב הינו המשתנה בעוד שטח הקרקע מהווה הגורם הקבוע.

6.5 דרך החישוב

עבור כל אחת מרמות הבניה שנזכרו יחושבו כלל העלויות הכלכליות הנגזרות, החישוב יבוצע בכל חלופה.

העלויות הכלכליות כוללות :

א. בניה למגורים - עלות הדירה/בית כולל פיתוח חניה וחצר לפי תקן לאיזור ההר.

ב. תשתיות - נקבעו על פי שטח בניה (הרחבה בסעיף קודם 6.2).

ג. מבני ציבור ושירותים - תשתית של מבנים ואתרים המשמשים את צרכי הקהילה, כולל בין השאר מבני חינוך, בריאות, תרבות וספורט, מסחר. (כמפורט בלוח '5)

העלויות השונות הינם פונקציה של השטח והאוכלוסיה, במגורים עפ"י מ"ר בניה בתשתיות עפ"י עלות לדונם, ובמבני ציבור עפ"י גודל האוכלוסיה כשבבסיס חושבה אוכלוסיה של 3,000 נפש שהם בערך מס' התושבים ב 700 יח"ד, ומבני הציבור והשרותים לפי המקובל.

מבני הציבור והשרותים שחושבו במודל מתבססים על הערכה כמותית ביחס לאוכלוסיה ורמת השרותים הגבוהה הנדרשת, תוך אימות ההערכה בתוצאות מכרזים והיקפי בניה בישובים בעלי אופי דומה.

6.6 רמות בניה שונות

כפי שצויין קימות שתי חלופות עיקריות לבניה למגורים בישוב, בניה רוויה המתפרסת על שטח קטן, חוסכת בקרקע ובתשתית עירונית משך הבניה קצר יותר אך יחד עם זאת לא מהווה פתרון "איכותי". בניה צמודת קרקע יכולה להוות מנוף איכותי - שיווקי אטרקטיבי אך יחד עם זאת בזבזנית מבחינת שטחים ותשתית עירונית, לפיכך יצרנו שלש חלופות בניה:

חלופה א': כל הישוב יבנה בבניה רוויה.

חלופה ב': כל הישוב יבנה בבניה צמודת קרקע.

חלופה ג': שילוב של בניה רוויה ובניה צמודת קרקע.

מאחר וכל צורת בניה נחלקת גם כן לכמה רמות של גודל היחידה וצפיפות לדונם מתקיימים עבור כל חלופה שלש חלופות משנה, סה"כ 9 חלופות.

להלן פירוט מלא של החלופות עבורם נערכו חישובי העלויות:

בנייה רוויה

- חלופה 1 - בניה רוויה בגודל 75 מ"ר, בצפיפות של 8 יח"ד לדונם.
- חלופה 2 - בניה רוויה בגודל 120 מ"ר, בצפיפות של 6 יח"ד לדונם.
- חלופה 3 - שילוב של (50%:50%) בין שני רמות הבניה.

בניה צמודת קרקע

- חלופה 4 - בניה צמודת קרקע בגודל 120 מ"ר בצפיפות של 4 יח"ד בדונם .
- חלופה 5 - בניה צמודת קרקע בגודל 120 מ"ר בצפיפות של 2 יח"ד בדונם .
- חלופה 6 - שילוב של (50%:50%) בין שני צפיפויות הבניה.

שילוב בין בניה צמודת קרקע לבנייה רוויה

- חלופה 7 - בניה צמודת קרקע 120 מ"ר בצפיפות 4 יח"ד לדונם (30%) בשילוב בנייה רוויה בשטח של 75 מ"ר בצפיפות של 8 יח"ד בדונם (70%).
 - חלופה 8 - בניה צמודת קרקע 120 מ"ר בצפיפות 2 יח"ד לדונם (30%) בשילוב בנייה רוויה בשטח של 120 מ"ר בצפיפות של 6 יח"ד בדונם (70%).
 - חלופה 9 - בניה צמודת קרקע 120 מ"ר בצפיפות 4 יח"ד לדונם (15%) + בניה צמודת קרקע 120 מ"ר בצפיפות 2 יח"ד לדונם (15%), סה"כ בנייה צמודת קרקע - 30%.
- בשילוב בנייה רוויה בשטח של 120 מ"ר בצפיפות של 6 יח"ד בדונם (35%) + בנייה רוויה בשטח של 75 מ"ר בצפיפות של 8 יח"ד בדונם (15%), סה"כ בנייה רוויה - 70%.

7. חישוב העלויות בחלופות השונות

בעמודים הבאים מפורטות הטבלאות המסכמות של כל חלופה (בניה רוויה, צמודת קרקע בצפיפויות ושילובים שונים) בגדלי ישוב שונים: אלט' א' בסיס אוכלוסית הישוב מהווה "הגורם הקבוע" (700 יח"ד) והמשתנה הינו השטח פונקציה של רמת הבניה והצפיפויות השונות.

אלט' ב' השטח הינו "הגורם הקבוע" (200 דונם) אוכלוסית הישוב הינה המשתנה.

בכל החלופות יש להשקיע קרוב ל 7 מיליון דולר (עבור ישוב של כ 3000 תושבים) בעלויות של מבני ציבור ושרותים כפי שפורט בלוח 5'. כפי שניתן להבחין ככל שהצפיפות לדונם הינה רבה יותר כן קטנות העלויות ליח"ד, יחד עם זאת לאור מה שתואר ברקע יש למצב את חריש באופי שימשוך מתישבים חדשים ועל כן בקביעת ההחלטה יש לשקול עלות מצד אחד כמו שכן מתן מיצוב מתאים לישוב.

אלטרנטיבה א' - בניית 700 יח"ד

(מחירים בדולרים כולל מע"מ)

חלופה ראשונה - בנייה רוויה בלבד

	3	2	1	חלופות
	44,362,500	54,600,000	34,125,000	בניה למגורים
	1,837,500	2,100,000	1,575,000	תשתיות
	6,908,050	6,908,050	6,908,050	מבני ציבור

53,108,050	63,608,050	42,608,050	סה"כ
------------	------------	------------	------

75,869 90,869 60,869 סה"כ ליח"ד

8,745,550 9,008,050 8,483,050 סה"כ ללא בניה למגורים

12,494 12,869 12,119 ליח"ד ללא בניה למגורים

מקרא:

חלופה 1: דירות בשטח 75 מ"ר בלבד בצפיפות 8 יח"ד לדונם

חלופה 2: דירות בשטח 120 מ"ר בלבד בצפיפות 6 יח"ד לדונם

חלופה 3: שילוב 120 מ"ר (50%) + 75 מ"ר (50%)

אלטרנטיבה א' - בניית 700 יח"ד

(מחירים בדולרים כולל מע"מ)

חלופה שניה - בנייה צמודת קרקע בלבד

חלופת	4	5	6
בניה למגורים	71,400,000	71,400,000	71,400,000
תשתיות	3,150,000	6,300,000	4,725,000
מבני ציבור	6,908,050	6,908,050	6,908,050

סה"כ	81,458,050	84,608,050	83,033,050
------	------------	------------	------------

סה"כ ליח"ד 116,369 120,869 118,619

סה"כ ללא בניה למגורים 10,058,050 13,208,050 11,633,050

ליח"ד ללא בניה למגורים 14,369 18,869 16,619

מקרא:

חלופה 4 : בתים בשטח 120 מ"ר בצפיפות 4 יח"ד לדונם בלבד

חלופה 5 : בתים בשטח 120 מ"ר בצפיפות 2 יח"ד לדונם בלבד

חלופה 6 : שילוב צפיפויות 4 לדונם (50%) + 2 לדונם (50%)

אלטרנטיבה א' - בניית 700 יח"ד

(מחירים בדולרים כולל מע"מ)

חלופה שלישית - שילוב בין רוויה וצמודת קרקע

חלופות	7	8	9
בניה למגורים	45,307,500	59,640,000	52,473,750
תשתיות	2,047,500	3,360,000	2,703,750
מבני ציבור	6,908,050	6,908,050	6,908,050

סה"כ	7	8	9
סה"כ ליח"ד	77,519	99,869	88,694
סה"כ ללא בניה למגורים	8,955,550	10,268,050	9,611,800
ליח"ד ללא בניה למגורים	12,794	14,669	13,731

מקרא:

- חלופה 7: דירות בשטח 75 מ"ר
בתים בשטח 120 מ"ר

+ בצפיפות 8 יח"ד לדונם (70%)
בצפיפות 4 יח"ד לדונם בלבד (30%)
- חלופה 8: דירות בשטח 120 מ"ר
בתים בשטח 120 מ"ר

+ בצפיפות 6 יח"ד לדונם (70%)
בצפיפות 2 יח"ד לדונם בלבד (30%)
- חלופה 9: שילוב דירות בניה רוויה משני הסוגים 35% מכל סוג
בניה צמודת קרקע משני הסוגים 15% מכל סוג.

אלטרנטיבה ב' - בנייה בשטח 200 דונם

(מחירים בדולרים כולל מע"מ)

חלופה ראשונה - בנייה רוויה בלבד

אופציה א' - בנייה רוויה בלבד

3	2	1	חלופות
85,800,000	93,600,000	78,000,000	בניה למגורים
3,600,000	3,600,000	3,600,000	תשתיות
13,816,100	11,842,371	15,789,829	מבני ציבור
103,216,100	109,042,371	97,389,829	סה"כ
73,726	90,869	60,869	סה"כ ליחיד
17,416,100	15,442,371	19,389,829	סה"כ ללא בניה למגורים
12,440	12,869	12,119	ליחיד ללא בניה למגורים
1,400	1,200	1,600	מס' יחיד
4,900	4,200	5,600	סה"כ תושבים

מקרא:

חלופה 1: דירות בשטח 75 מ"ר בלבד בצפיפות 8 יחיד לדונם

חלופה 2: דירות בשטח 120 מ"ר בלבד בצפיפות 6 יחיד לדונם

חלופה 3: שילוב 120 מ"ר (50%) + 75 מ"ר (50%)

אלטרנטיבה ב' - בנייה בשטח 200 דונם

(מחירים בודולרים כולל מע"מ)

חלופה שניה - בנייה צמודת קרקע בלבד

6	5	4	חלופות
61,200,000	40,800,000	81,600,000	בניה למגורים
3,600,000	3,600,000	3,600,000	תשתיות
5,921,186	3,947,457	7,894,914	מבני ציבור

70,721,186	48,347,457	93,094,914	סה"כ
------------	------------	------------	------

117,869 120,869 116,369 סה"כ ליח"ד

9,521,186 7,547,457 11,494,914 סה"כ ללא בניה למגורים

15,869 18,869 14,369 ליח"ד ללא בניה למגורים

600 400 800 מס' יח"ד

2,100 1,400 2,800 סה"כ תושבים

מקרא:

חלופה 4 : בתים בשטח 120 מ"ר בצפיפות 4 יח"ד לדונם בלבד

חלופה 5 : בתים בשטח 120 מ"ר בצפיפות 2 יח"ד לדונם בלבד

חלופה 6 : שילוב צפיפויות 4 לדונם (50%) + 2 לדונם (50%)

אלטרנטיבה ב' - רחיצה בשטח 200 דונם

(מחיריח בדולרים כולל נע"מ)

חלופה שלישית - שילוב בין רחיצה וצמודת קרקע

	9	8	7	חלופה
	78,420,000	77,760,000	79,080,000	בניה למגורים
	3,600,000	3,600,000	3,600,000	חשדוח
	11,447,626	9,473,897	13,421,354	מבני ציבור
	93,467,626	90,833,897	96,101,354	סה"כ
	80,576	94,619	70,663	סה"כ ליחיד
	15,047,626	13,073,897	17,021,354	סה"כ ללא בניה למגורים
	12,972	13,619	12,516	ליחיד ללא בניה למגורים
	1,160	960	1,360	מס' יחיד
	4,060	3,360	4,760	סה"כ חושבים

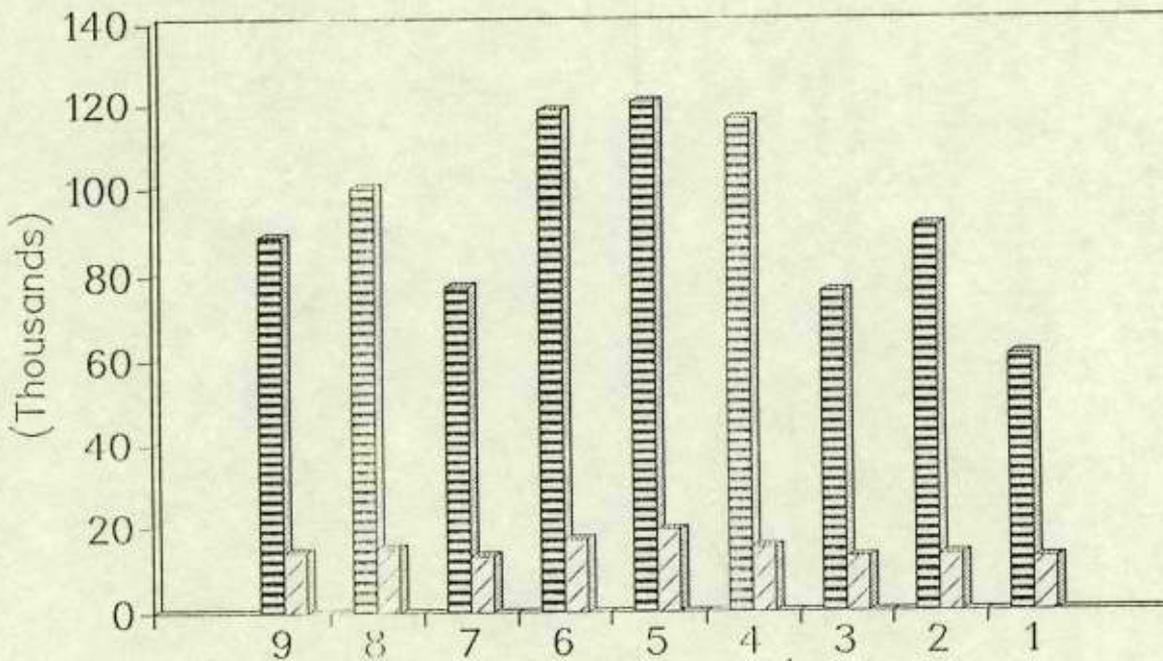
מקרא:

- חלופה 7 : דירות בשטח 75 מ"ר
 + וצפיפות 8 יחיד לדונם (70%)
 בחים בשטח 120 מ"ר
 בצפיפות 4 יחיד לדונם בלבד (30%)
- חלופה 8 : דירות בשטח 120 מ"ר
 + וצפיפות 6 יחיד לדונם (70%)
 בחים בשטח 120 מ"ר
 בצפיפות 2 יחיד לדונם בלבד (30%)
- חלופה 9 : שילוב דירות בניה רחיצה משוג' הסוגים 35% מכל סוג
 + בניה צמודת קרקע משוג' הסוגים 15% מכל סוג.

בניית 700 יח"ד

עלות ליח"ד

בדולרים כולל מע"מ



החלופות השונות

סוגי יחידים ללא בניה למטבחיים
 סוגי יחידים

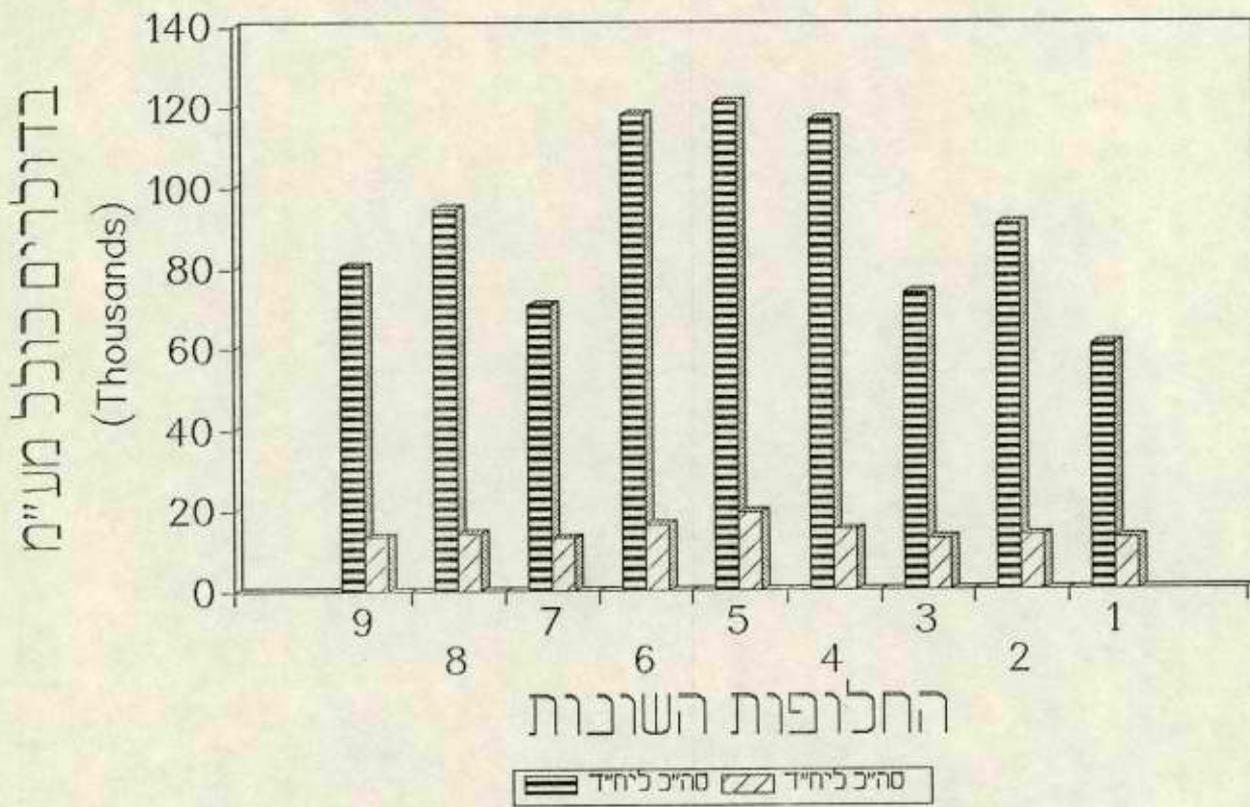
בניית 700 יח"ד

הרכב העלויות השונות



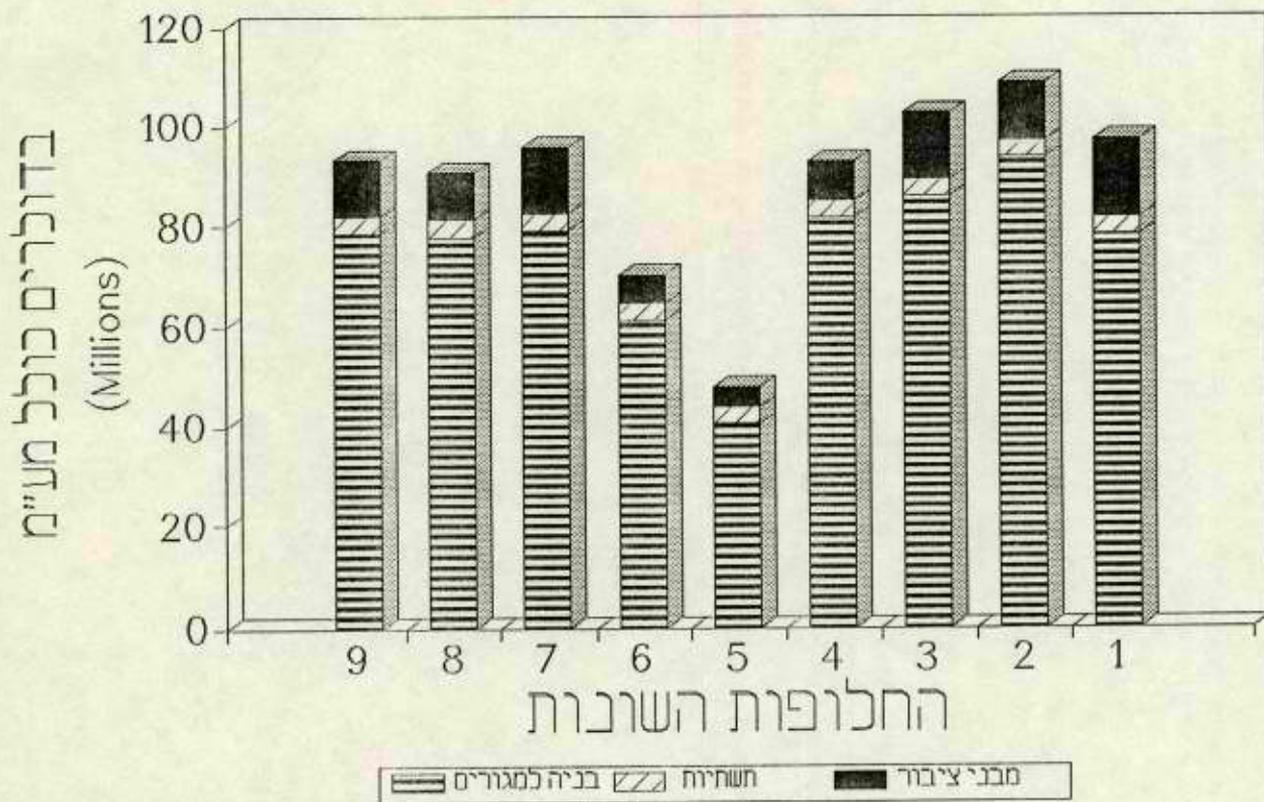
בנייה בשטח 200 דונם

עלות ליח"ד



בנייה בשטח 200 דונם

הרכב העלויות השונות



מקורות

א. מחירון לענף הבניה - יוני '93 בהוצאת "חשב".

ב. מכסות קרקע לתכנון, חלק ו' בהוצאת הטכניון.

ג. תוצאות מכרזים למרכזי ציבור ותשתיות בישוב "קציר" - וקסמן גוברין מנהלי הפרויקט.

ד. ראיונות עומק עם אנשי נדל"ן, וראשי ישובים באזור.

ה. תמ"א '31 כרך ג'.

הרצליה 20 באוקטובר 1993

לכבוד
מר אריה מזרחי
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

Handwritten signature and scribbles

לכבוד
מר בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
ירושלים

נכבדי,

הנדון: תזכיר בדבר פיתוח העיר טל - עירון (חריש - קציר)

א. מוגש בזה תזכיר בדבר תפיסת הבינוי והפיתוח העתידי של העיר טל - עירון (חריש - קציר).
התזכיר הוכן לאחר מפגשים עמכם, עם ראש המועצה המקומית הממונה מר יוסי מרגלית בעת סיור
מקיף בישוב ב- 20/09/93, השתתפות בקבוצת דיון שהתקיימה במשרדה של הגב' סופיה אלדור -
מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים וקבלת הנחיותיה.

ב. לאור עיונכם בתזכיר וההמלצות שבו, אני מציעכם לקיים דיון, בשיתוף הגורמים הרלוונטים,
למיצוי דרכי הפעולה המתבקשים + לוח זמנים וקביעת תקציב.

לכבוד רב

Handwritten signature

צבי אלדרוטי

יועץ השר לעיר טל-עירון

שם המסמך: BBK_K302.EIN

עותק: הגב' סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים.

3

פנימי

14 באוקטובר 1993

פיתוח העיר טל - עירון

(חריש - קציר)

ת ז כ י ר

 הערה: את התזכיר יש לקרוא עם מפת האיזור המצורפת בזה.

- 1 -

א. מיקום

שטח הישובים חריש וקציר מהווים את אזור שטח השיפוט של המועצה המקומית הממונה, והפועלת מזה שנה, טל-עירון. הישוב שוכן דרום מזרחית לכביש ואדי ערה, בין הישובים ברקאי - מענית במערבה ובדרומה, ובין הישובים ערעה בצפונה ועין סהלה בצפון מזרחה. הכפר הערבי ברטעה שוכן בתווך עם "שטח מוניציפלי" משלו. (על הכפר ראה להלן). באזור המזרחי של חריש, נמצא קיבוץ חריש עליו ייחדו דברים בהמשך.

ב. הזיקה לאזור

1. מצורפת מפה המראה את פיזור האוכלוסיה הערבית באזור סביב חריש-קציר (האיזור מסומן בקו שחור).
לדברי ראש המועצה, המספרים כיום מצביעים על אוכלוסיה ערבית באזור בת 80,000 נפש לעומת אוכלוסיה יהודית המונה 2,000 נפש.
2. הכפר הערבי ברטעה נמצא בתווך בין שכונת חריש וקרוב יותר לשכונת קציר. מיקומו בתווך מחד גיסא, והצורך לאפשר לו עתודות קרקע לפיתוחו בעתיד מאידך גיסא, מונע את הבינוי והפיתוח הרציפים של העיר חריש - קציר. כעיה דומה, אם כי מצומצמת יותר בהיקפה, יוצר הכפר הערבי אום אל קוטוף, הנמצא בתחום אזור חריש.
3. "הקו הירוק" נושק את חריש-קציר ממזרח ומונע התפתחות הישוב לכיוון זה בעתיד.
4. באזור המזרחי של אזור חריש, נמצא הקיבוץ חריש, אשר נעזב על תושביו, על מתקניו ובתיו. כיום מוצבים בו שומרים מאחר והוא פרוץ לרועים וגנבים.

- 2 -

5. במערב העיר, קיימת מחצבה פעילה המשתרעת על שטח של עשרות דונמים. המחצבה מהווה כיום הן בעיית זהום אויר (הרוחות מערביות), והן מחסום להתפתחות הטבעית של העיר בעתיד מערבה, עד לכביש ואדי ערה.

6. במשולש שבין כפר קרע, צומת מגידו וצומת אליקים (על כביש ואדי מילק), מתוכננת לקום עיר גדולה - עירון, ולכן תיוצר השפעת גומלין בין טל - עירון לעירון. גם לאור זאת יש לשקול את גודלה הרצוי של טל - עירון במסגרת תכנית המתאר שלה, הן באשר למספר תושביה, והן באשר להיקף השרותים הקהילתיים הרצוי והפתרונות לתעסוקה (למשל: פיתוח אזור תעשייה ומלאכה עצמאיים לצרכי העיר או בזיקה לסביבה ולעירון).

ההמלצות דלהלן יחדדו נושאים אלה.

ג. רקע ותכנית מתאר

התפיסה האורבנית של טל עירון, כפי שהוכתבה עד כה הינה:

1. הקמת העיר בגבולות השטח המוניציפלי הרצוף בגודל כ-5,000 דונם, והמשתרע על פני "שכונות" קציר בצפון וחריש בדרום.

2. בחריש תהיה בניה רוויה ובצפיפויות בין 4.5 ל-8 יחידות לדונם נטו, ויוקמו בה כ- 4,200 יחידות דיור (לכ- 14,700 נפש), על כ- 3,200 דונם ברוטו. בחריש יוקם המרכז העירוני ואזור מלאכה ותעשייה קלה.

3. בקציר תהיה בניה צמודת קרקע בלבד ובצפיפות נמוכה של 3 - 2 יחידות לדונם נטו. יוקמו בה בסה"כ כ- 1,350 יח"ד על שטח כ- 1,800 דונם ברוטו (לכ- 4,800 נפש).

- 3 -

4. כמות יחידות הדיור הבנויות כיום והמתוכננות לעתיד ומספר התושבים לאחר

שיאוכלסו הדירות:

האזור	פרוט	כיום	בעתיד	סה"כ
<u>קציר</u>	* מאוכלס צמודי קרקע * בנויות בבניה מתקדמת (בלתי מאוכלסות) * בנה ביתך	165 יח"ד	-	
		400 יח"ד	-	565 יח"ד
		-	800 יח"ד	800 יח"ד
	סה"כ יח"ד	565 יח"ד	800 יח"ד	1,365 יח"ד
	נפשות (*)	1,980	2,800	4,780 נפש
חריש טרם אוכלס	* בניה רוויה - 3 ק' / 3 ח' * קוטג'ים * בניה מעורבת	248	-	300
		52	-	3,900
		-	3,900	3,900
	סה"כ יח"ד	300	3,900	4,200 יח"ד
	נפשות (*)	1,050	13,650	14,700 נפש
<u>קציר</u> <u>+ חריש</u>	סה"כ כללי - יח"ד	865	4,700	5,065 יח"ד
	סה"כ נפשות (*)	3,030	16,450	19,480 נפש

(*) - לפי ממוצע של 3.5 נפשות למשפחה. כ-20,000 נפש.

- 4 -

ד. פעולות הבניה והפיתוח המבוצעות והמתוכננות להתבצע על ידי משרד הבינוי והשיכון

1. בקציר:

- א. הנחת קו ביוב מהישוב עד לקו מאסף ואדי ערה.
- ב. הרחבת כביש הגישה ל-7 מטר וציפוי מכביש ואדי ערה ועד לקציר.
- ג. השלמת הפיתוח השכונתי ל-165 יח"ד.
- ד. ביצוע פיתוח כללי וצמוד בנבעה המרכזית ל-400 יח"ד שטרם אוכלסו.
- ה. מתבצעת פריצת דרכים ל-280 יח"ד במסגרת "בנה ביתך".

2. בחריש:

- א. פורסמו מכרזים לביצוע כל התשתיות והפיתוח הצמוד והשכונתי בשכונת 300 יח"ד.
- ב. יבוצע שיפור כביש הגישה מחריש ליציאה לכביש מענית- ברקאי.
- ג. יבוצע קו הביוב מחריש למאסף עין שמר.

3. בתקציב 1994 של משהב"ש הוקצבו:-

בקציר - בניית 160 יח"ד.

בחריש - בניית 700 יח"ד.

- 5 -

ה. מסקנות והמלצות

1. הבינוי ותכנית המתאר.

- (א) לאור האמור, נראה על פי הפעולות שנעשו עד כה, כי העיר טל-עירון הוקמה "בהיסוס מה", הדבר ניכר הן על פי קצב הפיתוח המואט, (בקציר אוכלסו המבנים הראשונים לפני 5 שנים), והן על פי סוג הבניה.
- בקציר הוקמו 400 יח"ד צמודי קרקע, בשיטת הבניה המתקדמת, ללא גמר פיתוח וללא מגמת שיווק ונראה הדבר כאילו הם הונחו שם זמנית ובטעות.
- ואילו בחריש נבנו 248 יח"ד בבניה רוויה (יחידות בנות 3 חדרים בבנינים בני 3 קומות), אשר כמעט ולא ניתן לשווקם למכירה במחירים סבירים.
- (ב) כיום, על סמך תכנית המתאם הקיימת, אמנם נקבעה מכסת האוכלוסיה העתידית של 20,000 נפש. אולם נראה כי בניתוח הזיקה לסביבה, בעיית הכפרים ברטעה ואום אל קוטוף הנמצאים בתוך תחומי העיר ויחסי הגומלין עם הסביבה הערבית במרחב כיום ובטווח הרחוק, (תוך עשור תגיע האוכלוסיה הערבית מ-80,000 לכ-110,000 נפש), יש להגדיל את תכנית המתאר לעיר ל-40,000 נפש.
- מסקנה זו, אם תתקבל תחייב הרחבת גבולות שטח השיפוט של העיר לכדי 10,000 דונם.
- לדברי ראש המועצה ניתן הדבר על ידי תפיסת שטחים יהודיים הנמצאים בשולי העיר טל-עירון וצרופם לשטח השיפוט, והוא אף הצביע על פניית המושב השיתופי מי - עמר , אשר העלו רעיון לצרפם לשטח שיפוט טל-עירון וכך לצרף השטח בינם לבין קציר.
- כמו כן, יש לבטל בעתיד את פעילות המחצבה ולצרף את כל שטחה עד לכביש ואדי ערה לגבולות העיר כך גם תחוסל בעית זיהום האויר. (ראה הצעה בשקף מסומן בקו כחול).

- 6 -

(ג) לאחר קביעת תכנית המתאר שלה ומספר תושביה החזויים, מומלץ לקבוע את אופי הבינוי של העיר על נוסחת קרית טבעון. הווי אומר שהשכונות באזור קציר יהיו צמודי קרקע, בצפיפות נמוכה של 3 - 2 יח"ד לדונם נטו ובמתכונת הבניה של "בנה ביתך". ואילו באזור חריש תופעל בניה מעורבת של בניה רוויה בדירות בנות 4 - 3 חדרים עם תכנון מראש לאפשרות תוספת חדר/חדרים וכן בניה מדורגת, צמודת קרקע, גם היא בתכנון להרחבה. הבניות האמורות תיועדנה לזוגות צעירים ולעולים חדשים מאזור השרון הצפוני, אשר מחפשים דיור זול יחסית עם אפשרות להרחיבו בעתיד. כמדומני כי שילוב של משפחות אשר יקימו את ביתם במסגרת "בנה ביתך" במחירי קרקע מפותחת זולה, עם דיור זול יחסית המוצע לזוגות צעירים ועולים חדשים, (+ אפשרות להרחבה), תיתן את התשובה הנאותה לאכלוס העיר ולשיווקה המהיר.

(ד) לרעיון בהגדלת תכנית המתאר ל-40,000 נפש יש תימוכין נוספים:

1. עיר בת 40,000 מסוגלת לפתח שרותים קהילתיים ברמה גבוהה משל עצמה, מבלי להזקק לערים חזקות בסביבתה. כך יבוטל הצורך להזדקקות תושבי העיר לשרותי - חינוך, תרבות, בידור, ספורט, בריאות מסחר ומלאכה לערים שכנות (חדרה ועירון בעתיד).
- נוסיף לכך גם את השרותים העירוניים: מד"א, כיבוי אש, סילוק אשפה וכו' אשר עלותן בעיר בגודל - 40 עד 100 נפש, היא אופטימלית.
2. תכנית המתאר כיום יוצרת 2 שלוחות אשר ביניהן חיבור בצורת "נקניק" (דוגמת עפולה ועפולה עלית).
- עיבוי השטחים הרצופים מוזיל משמעותית את עלויות השרותים בין 2 השלוחות. הצורך בקיום השרותים ואחזקתם לאורך "הנקניק", בלי היכולת לקיים תכנון ובינוי אורבני חסכוני, גורם לעלויות גבוהות המטילות מיסוי בלתי סביר על התושבים.

- 7 -

(חשב למשל את זמני נסיעה להוצאת אשפה או תשתיות יקרות המונחות לאורך ה"נקניק" ובאין בינוי לאורכם של המערכות כגון - מים, ביוב, כבישים, ניקוז ותיעול, חשמל ותקשורת, עלות התועלת שלהם מרקיעה שחקים).
לכן, לאור האמור לעיל, הרחבת ועיבוי שטח השיפוט מקילה בעיה זו.

2. תעסוקה.

באשר להבטחת מקורות תעסוקה בתעשייה ומלאכה, סבורני, כחסיד התפיסה להקמת שטחי תעשייה אזוריים, (לא כאן המקום לפרט הסיבות לכך), מומלץ לבסס את התעסוקה בתעשייה ומלאכה של תושבי טל-עירון, באזורי התעשייה והמלאכה שיוקמו במשותף לעיר עירון ולסביבה הערבית (מדובר על האזור מערב לכפרים כפר קרע וערה).
פעולה כזו גם תתרום לאיכות הסביבה של העיר ותעזור בשיווקה.

3. שיווק העיר.

שיווק העיר הוא הגורם העיקרי שיתרום לפיתוחה המהיר. תנאי הכרחי לדעתו לשיווק כאמור הוא ההחלטה וביצוע של סלילת כביש אזורי באורך כ-8 ק"מ מצומת תחנת הרכבת המזרחית של חדרה ועד לדרומית לשער מנשה והתחברות לכביש ברקאי - בקעה אל גרביה, מול הכניסה לחריש. הכביש יעבור לאורך תוואי הנחל עירון-חדרה. (ראה הסימון בתשקיף בצבע אדום).
סלילת כביש זה, אשר המשכו יחצה את כל העיר טל-עירון עד לקצה אזור קציר, "מביא" את טל-עירון למרחק נסיעה של כ-10 דקות מחדרה. עובדה זו הינה גורם שיווקי ממדרגה ראשונה כאמור, לכל אותה אוכלוסיה באזור שתוצה דיור זול יחסית ובסביבה בעלת איכות חיים הולמת.
גובהה והנוף ההררי של טל-עירון, רוחות הבריזה הנושבות אליה תדיר ומרחק נסיעה קצר מאזור גוש חדרה אליה, יתרמו לשיווק העיר באופן מכריע.

- 8 -

4. הקיבוץ חריש.

פרק בפני עצמו הוא הקיבוץ חריש העזוב אשר בתיו ומתקניו נהרסים בעזובה. על הנהלת משהב"ש לסכם בדחיפות עם הסוכנות היהודית על העברת כל שטח הקיבוץ על מתקניו לרשות המועצה המקומית. למועצה תכניות מיידיות להקים בשטח חריש (הקיבוץ), מוסדות חינוך, מכללה, מתקני השרותים העירוניים וניצול האזור המשקי למלאכה ותעשייה קלה (אין הדבר עומד בניגוד להמלצה בדבר איזורי התעשייה האזוריים כי המדובר בשטח מצומצם למלאכה ותעשייה קלה לצרכי העיר שנחלקה כבר פועלת בישוב).

5. מדיניות פיתוח בניה ואיכלוס לטווח הקצר והבינוני

(א) לטווח הקצר (3 - 1 שנים) מומלץ להמשיך בקציר את הבניה העצמית ("בנה ביתך") בקצב של 100 - 150 יח"ד לשנה ואילו על הגבעה המזרחית לתכנן ולפתח שכונת "בנה ביתך" ל-550 יח"ד אשר בניתן תחל בעוד 3 שנים ואילך. מאידך יש להפעיל את הבניה שהוקצבה על ידי משהב"ש ב-1994 (ראה סעיף ד.3 לעיל). יש להבטיח כי הפיתוח הכללי (השכונתי) יסתיים עם איכלוס הדירות, וכן להבטיח את הפיתוח של השצפ"ים.

(ב) יש לשווק למכירה את 400 יחידות הדיור שנבנו בקציר בבניה המתקדמת. כמדומני, הרוכשים יביאו בחשבון האפשרות להקים בעתיד, על שטח האדמה המפותחת והזולה שרכשו-בניה עצמית.

(ג) יש לשווק כעת את כל 52 הקוטג'ים שנבנו בחריש במחיר מוזל.

(ד) כדי להבטיח האמור לעיל יש להבטיח המשך קיום מדיניות המשכנתאות המועדפת.

(ה) יש לפתוח במבצע השכרת 248 יח"ד בבניה הרוויה, לזוגות צעירים ועולים חדשים כדי להתחיל ולאכלס את שטח איזור חריש, בתקווה כי דיירים אלה יהוו פוטנציאל לרכישת דירות או בניתם במסגרת בנה ביתך בעתיד.

- 9 -

(ו) יש לסלול (במהרה) את הכביש הפנימי המחבר בין קציר לחריש, כך ליצור ישוב עירוני בעל רצף וקשר ישיר בין שכונותיו.

(ז) קצב הבינוי בעיר בעוד 5 - 4 שנים צריך להגיע לאיכלוס של בין 500 ל-750 יח"ד לשנה.

(ח) יש לקדם הקמתם של מוסדות ציבור העירוניים כדי שלא יפגרו אחרי האיכלוס וכך לעודד את השיווק. המוסדות ההתחלתיים המתבקשים הם: 2,000 מ"ר שטחי מסחר, 2 גני ילדים בחריש, 1 מעון יום בחריש, 1 בית כנסת בחריש.

ו. ליווי התפתחות העיר

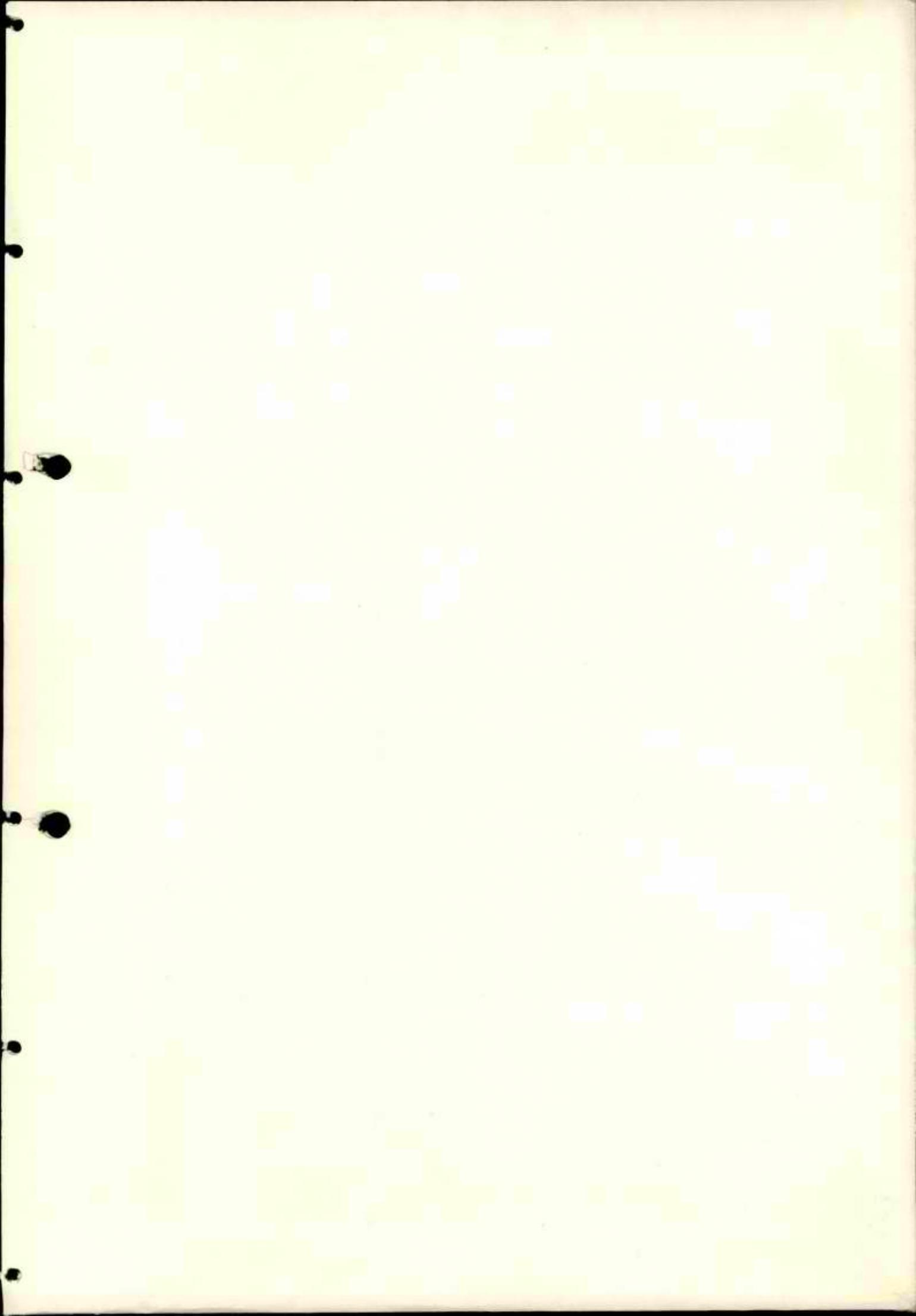
1. לאור קיומו של הישוב מזה 5 שנים ומאחר וקיימת מועצה מקומית פעילה מאוד מזה שנה, מומלץ לא להקים מנהלה מיוחדת להקמת העיר טל-עירון.
את ההקמה והפיתוח יש להטיל על משרד השיכון באמצעות מחוז הצפון בשיתוף אנפי המשרד ולשלב מאוד את ראש המועצה הדומיננטי שהוא מ"יוצאי" משרד הבינוי והשיכון ומכיר את התהליכים. מוצע למנות מלווה צמוד כפוף למחוז חיפה, שמתפקידו יהיה בין היתר לתאם התכנון מבחינה פרוגרמטית וליצור קשר עם עמותות וחברות לשיווק העיר.

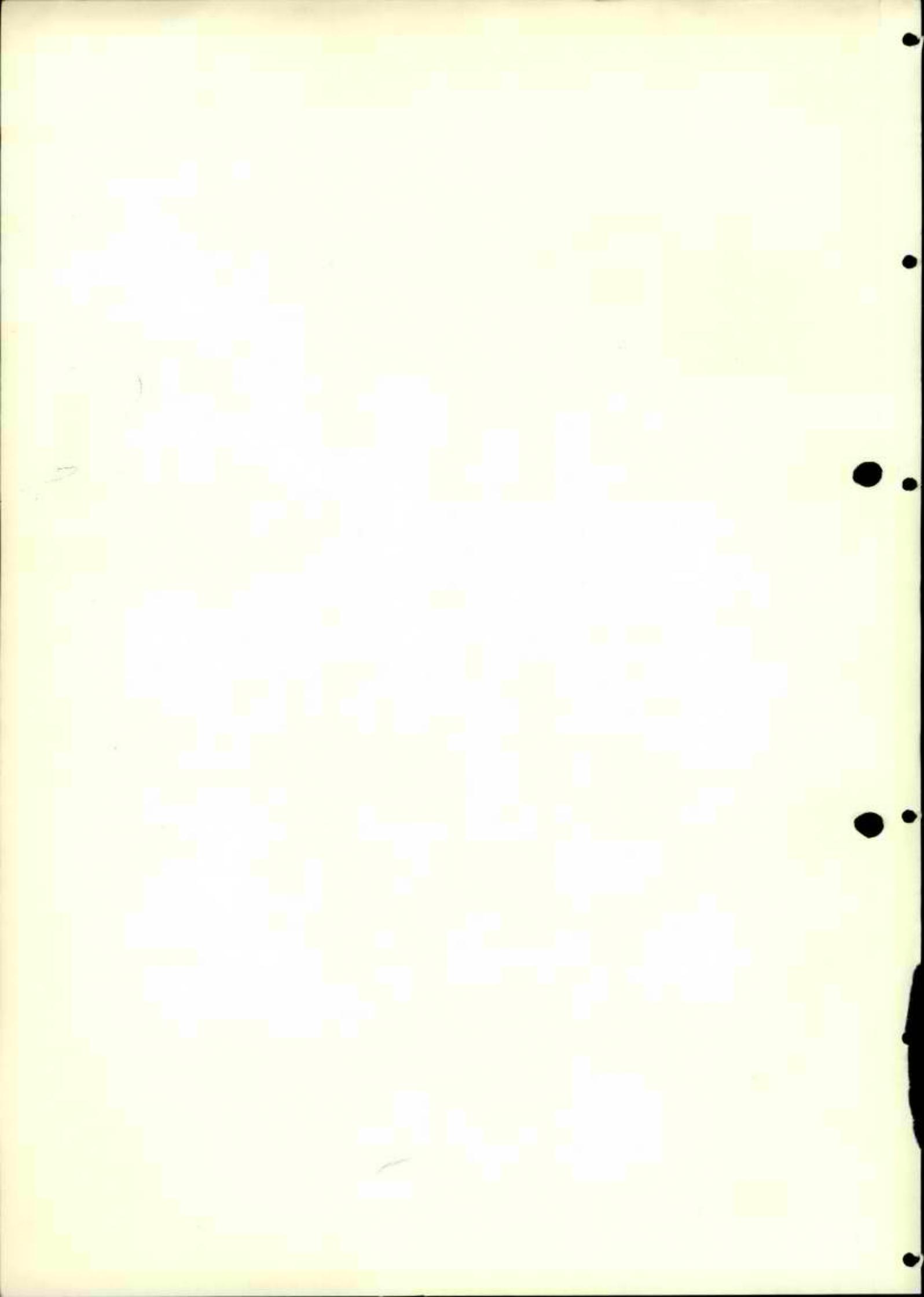
2. בכל הפעולות שינקטו, יש להתחשב ברגישות האזור והזיקה לסביבה.
יתכן ולאור זאת, יש להקים צוות היגוי ברמת הנהלת המשרד וגורמים נוספים, שתנחה את התכנון והפיתוח של העיר. באם יקום צוות כזה אשמח להמשיך ולתת לו את יעוצי.

בברכה,

שם המסמך: BBK_K301.EIN

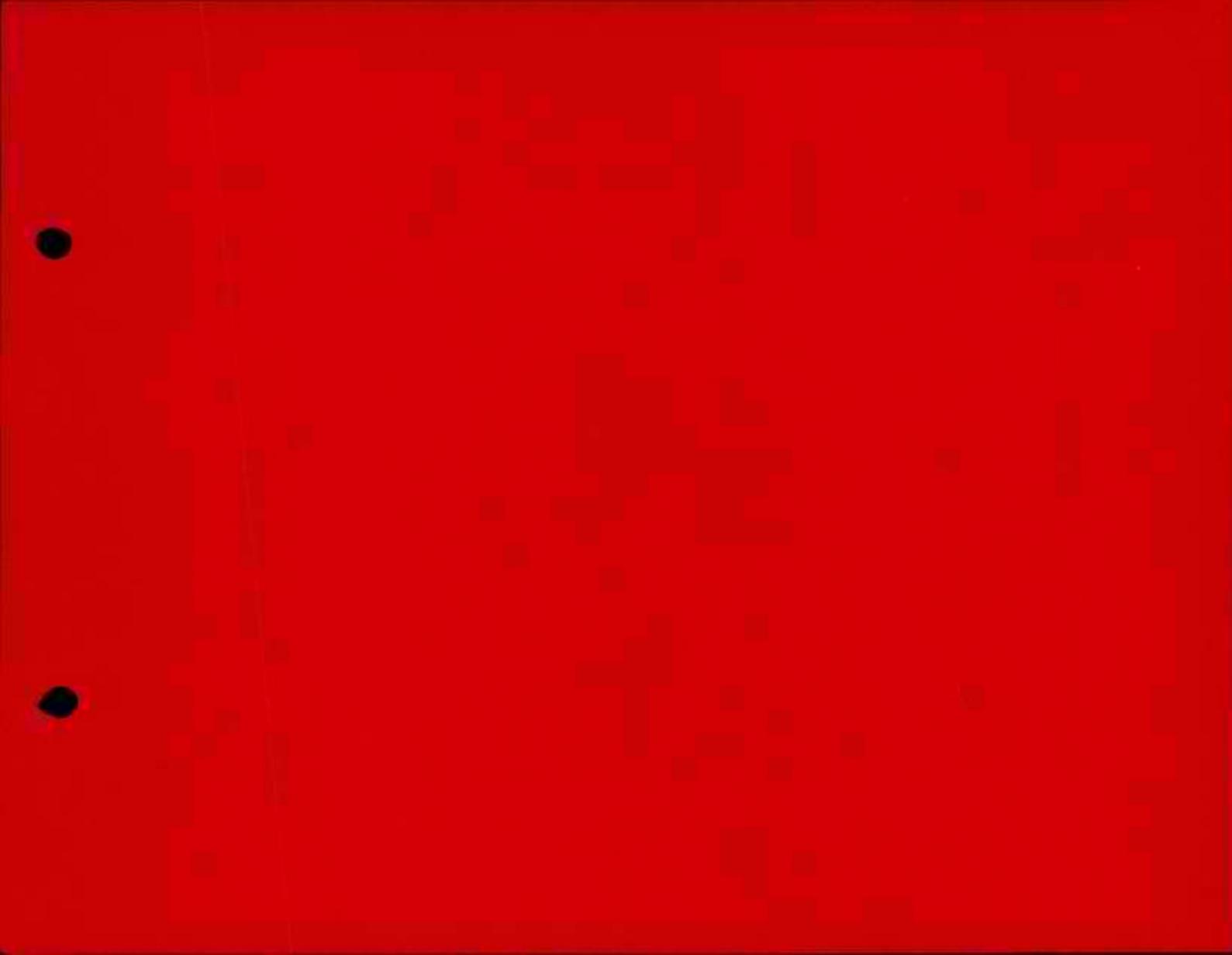
צבי אלדרוטי - יועץ השר לעיר טל-עירון.





2

מכתב יד



משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

19.10.95

אל: רן דביר - עוזר המנכ"ל

הנדון: גבולות העיר טבריה

על פי בקשתה של סופיה אלדור מצ"ב מידע על היישובים הגובלים בטבריה (גבולות טבריה מסומנים בקו כחול במפה):

מצפון- מערב ומדרום-מערב שתי משבצות המוגדרות כשטח ללא שיפוט (קווים בצבע אפור במפה).

ממערב המועצה האזורית הגליל התחתון (הקו השחור במפה).

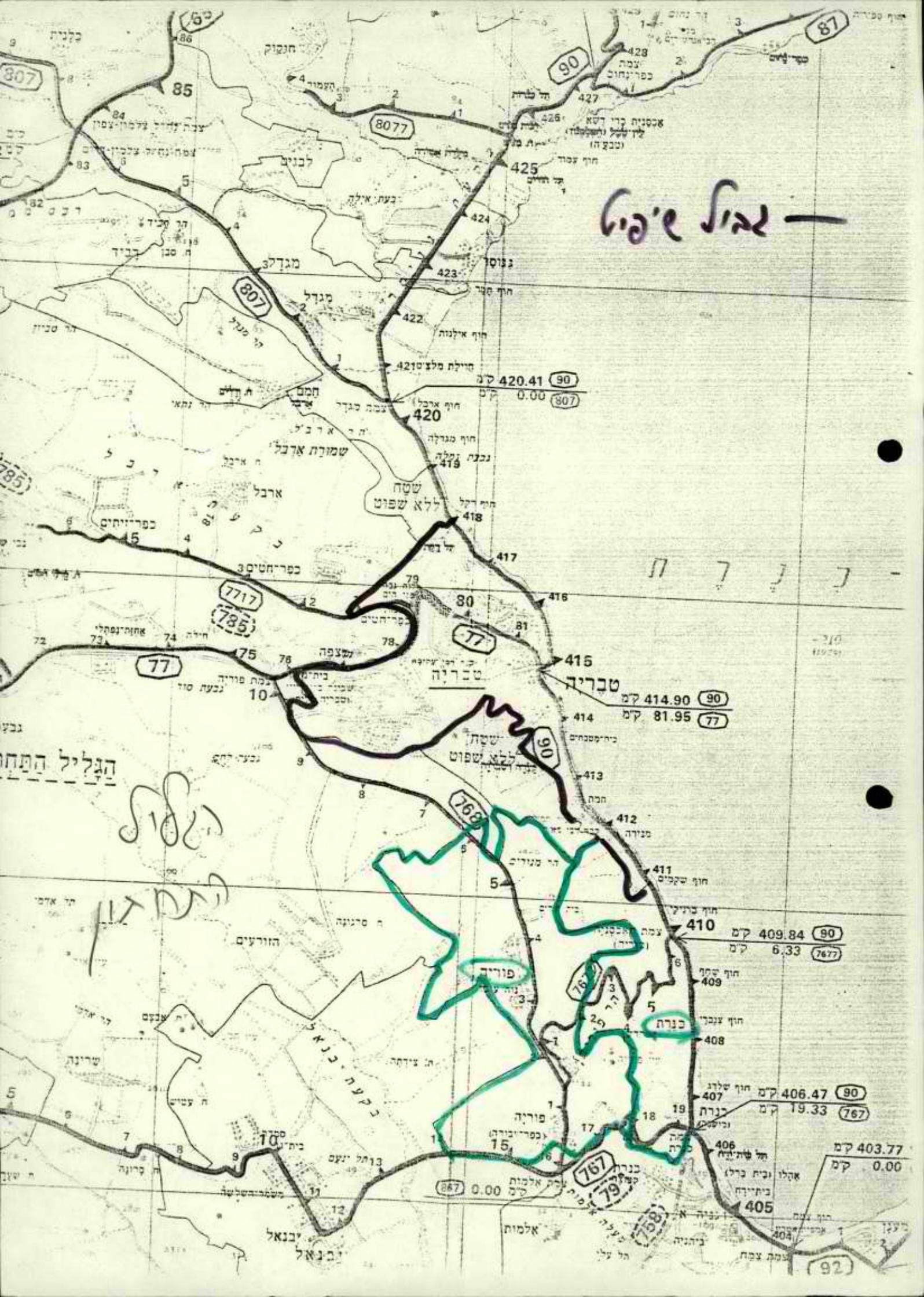
מדרום קבוצת כנרת ומושב פוריה (הקו הירוק במפה).

בברכה,



גאל צירני

העתק: סופיה אלדור - מנהלת האגף



גבול שפיט

הגליל התחתון

השטח

השטח

10

403.77 ק"מ
0.00 ק"מ

92

**משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים**

ירושלים, 25.12.95

10070

אלו איתן כבל - עוזר ומד

חנדין: ת.מ.א. 8 לשמורת נוף - מכתבו של ראש העיר כרמיאל.
פניה מס' 13609

ראש העיר כרמיאל צודק ביותר. הטיבות הנשך מיתוחה של כרמיאל עולה על כל שיקול ירוק ובוזאי על שיקולי "שמורת נוף".

על כן, על משרד המים לפעול בהחיימת לשינוי ת.מ.א. 8 וכל ת.מ.א. אחרת, שעלולות לפגוע במיתוחה של העיר.

יתר על כן, על כל מטרי המשלה להסגור ולפעול להחיימת "חירוקים" ולאיתור השינוי בועדות המשטוריות.

בברכה

סופיה אלדור

המק: ע. רודין - מנכ"ל ומדיר

04-15-11

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

29 במאי 1996

טל-עירון: סיכום ישיבה שהתקיימה ב-27.5.96

נוכחים: אילן שדה - ר' המועצה האזורית מנשה
יוסי מרגלית - ר' המועצה המקומית טל-עירון
יגאל גוברין - מנהל פרויקט חריש-קציר
סופיה אלדור, עינת בורשטיין - משהב"ש

סופיה אלדור הציגה את הרקע להכנת התכנית וציינה שהבדיקה לאיתור קרקעות לפיתוח היתה מקסימלית אמנם, אך מדובר בהצעה בלבד, שלא התקבלו בגינה שום החלטות מחייבות. כמובן, לא היתה שום פנייה למשרד הפנים לאישור סטטוטורי של התכנית או בבקשה לשינוי גבולות.

יגאל גוברין סקר את התכנית באופן כללי ואת הרעיונות המרכזיים שלה.

סופיה אלדור ציינה שחלק מהשטחים הירוקים מיועדים לפיתוח יזמי, תיירותי ואחר, והציעה ששתי המועצות ישתפו פעולה בתחום זה. פעילות מתואמת עשויה להניב פירות מבורכים לאזור כולו וכדאי להתקדם ברוח זו.

סוכם, שב-20.6.96 תתקיים ישיבת המשך במוא"ז מנשה, ובה יאותרו פרויקטים יזמיים-כלכליים, שישנה אפשרות ששתי המועצות יובילו אותם במשותף ושיתרמו לפיתוח האזור כולו. משהב"ש יסייע ככל יכולתו בקידום התכנון ובבדיקות כלכליות של פרויקטים מסוג זה.

רשמה: עינת בורשטיין

העתק: לנוכחים
עמוס רודין - מנכ"ל
וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה

work/tal-iron

קרית הממשלה, מזרח ים, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 847617, 820585 פקס 02-823502

18 במרץ 1996

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

אל: רן דביר
עוזר המנכ"ל

הנדון: ביקור המנכ"ל בטל-עירון
סימוכין: מכתבו של ז' מרגלית מה-5/3

גיבוש תכנית המתאר והקמת ועדת חקירה לשינוי גבולות:

תכנית האב/המתאר שאגפנו קידם גובשה והושלמה זה מכבר, והיא מתייחסת לשטח רחב במיוחד. תכנית זו הוצגה לפני מספר חודשים (ב-3.7.95) למנכ"ל המשרד, עמוס רודין.

באותה ישיבה הובהר, שעל מנת לאשרה סטוטורית יש צורך, קודם כל, להקים ועדת חקירה לשינוי גבולות. אולם עדיין לא התקבלה במשרד ההחלטה בנושא רגיש זה, המחייב (כפי שגם נאמר בישיבה) דיון בדרג הפוליטי.

בברכה,

סופיה אלדור

העתק: עינת בורשטיין, כאן

טל-עיר

WED, 06-MAR-96 7:57

06 MAR '96 07:59 P:01

מועצה מקומית טל-עירון



קציר, ד.ג. מנשה מיקוד 37861 טל. 06-253220 פקס. 06-253770

סימוכין: טל-עירון-1846

5 במרץ 1996

י"ד באדר תשנ"ו

19.3

לכבוד

מר דן דכיר

לשכת המנכ"ל

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

שלום רב,

הנדון: לו"ז לנושאים לביקור המנכ"ל בטל-עירון

בהמשך לשיחתנו, לחלן הנושאים אשר יועלו על ידי לדיון, בפנייה עם המנכ"ל.

1. מדיניות טכניקל לפיתוח טל עירון והאזור.
2. גיבוש תכניות ממשל והקמת ועדת גבולות.
3. שיווק חריש.
4. סבני ציבוד בחריש.
5. העלמת פיתוח בקציר.
6. עציפים בקציר.

לו"ז

13:00 - העבנסות בבית המועצה בקציר.

13:00-16:00 - כיבוד, סקירה, העלאת נושאים וסיור בקציר.

16:00-18:00 - נסיעה לחריש, סיור וסיכום במקום.

בברכה,

יוסי מלנלית
ראש המועצה

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

28 בינואר 1996

אל: דב סיגל
ס/מנהל החטיבה הטכנית

הנדון: תכנית מיתאר טל-עירון
סימוכין: מכתבך מ 24.01.96

כפי שבוודאי ידוע לך, משרד משה צור סיים את הכנת תכנית המיתאר לטל-עירון ואף הציג אותה בפני מנכ"ל המשרד.

העיכוב היחיד שנותר הוא העדר החלטה באשר להליך הסטטוטורי, שצריך להתקבל ברמת ההנהלה, וצורת הגשת מסמכי התכנית. אולם אין בכך כדי להשפיע על תכנון וביצוע התשתיות ברמה המפורטת.

על כל פנים, ביום ראשון ה-4.2.96 בשעה 16:00 תתקיים במשרדי ישיבה עם משה צור לסיכום העבודה. אשמח אם תוכל להגיע ולהשתתף.

בברכה,

סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: וילי קרפ, מנהל מחוז חיפה
אגון לביא, מנהל המינהל לתכנון והנדסה
שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור
עינת בורשטיין, כאן

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
28-1-1996
דאר נכנס

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור
25-01-1996

תאריך: 24/01/96

מספר: 71/200

אל: גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף בנוי ערים - משב"ש י-ם

מאת: משב"ש מחוז חיפה

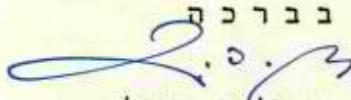
הנדון: חריש - תכ' מתאר טל עירון

תכנון תכנית המתאר לחריש קציר נמסרה על ידך למשרד משה צור ולפי לו"ז החוזה היתה אמורה להיות כבר מוכנה.

לצערי עד עכשו אין התקדמות מספקת.

כתוצאה מכך מתעכב תכנון כל מתקני המים והביוב המרכזיים והדבר גורם לעיכוב בשיווק המבננים בחריש.

אבקש לדרוש ממשרד משה צור להשלים את התכנית בדחיפות.

ב ב ר כ ה

אינג' ד. סיגל
ס/מנהל החטיבה הטכנית

העתיקים:

- מר אגון לביא - מנהל המינהל לתכנון והנדסה - משב"ש י-ם
- ✓ גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור - משב"ש י-ם
- מר וילי קרפ - מנהל המחוז - כאן
- מר משה נפתלוביץ - מ"מ/מנהל החטיבה הטכנית - כאן
- מר ליבה קיבליצקי - ס/מנהל החטיבה הטכנית - כאן
- ה"ה: גונטובניק, גוברין - כאן

75-23

אס/ק"מ

אנינו בעניין.

ציינתי לתמוך לט-אס
נתיארה ניה-אשט-ללני
לס-אפנייה/אג-אבט
הגלל-אקני-הימחלל

לשג' צימרון
25.1.96

דרך העצמאות 21, ת.ד. 272 חיפה 31000 מל. 04-686222, פקס. 04-624250

נ/פ' צמ סיגל

7578

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

20 בפברואר 1996

הנדון: מסמכים מסכמים לת' אב טל-עירון
סיכום ישיבה שהתקיימה ב-4.2.96

נוכחים: משה צור, אורנה צור, אריאל וטרמן - משרד צור.
יגאל גוברין - מנהל הפרויקט.
סופיה אלדור, עינת בורשטיין - אגף תכנון ערים, משהב"ש.

על משרד צור להכין חוברת המסכמת את כל החומר שנאסף לתכנית האב החדשה לטל-עירון. מאחר שטרם התקבלה החלטה באשר למהלכים הסטטוטוריים והאדמניסטרטיביים הנוגעים לתכנית המתאר, תשמש חוברת זו חומר רקע לדיונים הרלבנטיים בעתיד. תכנית האב נוקטת בגישה מקסימליסטית ביחס לשטחים שהיא כוללת, ובעקבות סיכום משפטי הפרוגרמה לוקחת בחשבון גם שכונה חרדית בחריש.

כאשר יתקבלו החלטות באשר לגבולות המוניציפליים של הישוב, תיגזר מתכנית האב תכנית מתאר, שתוגש לאישור סטטוטורי.

בחוברת תכנית האב יובא גם תקנון, שיבהיר את עיקרי הדברים, וכן תשומות היועצים השונים (פרוגרמה, נוף, תחבורה, איכות הסביבה וכו') והתייחסותם של גורמים שונים הנוגעים בדבר (המוא"ז, ה'ירוקים' וכיוצ"ב). משרד צור יגיש את החוברת עד סוף חודש מאי 1996.

רשמה: עינת בורשטיין

העתק: יוסי מרגלית, מוא"ז טל-עירון
וילי קרפ, מנהל מחוז חיפה
דב סיגל, ס/מנהל החטיבה הטכנית, מחוז חיפה
אגון לביא, מנהל המינהל לתכנון והנדסה
שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור

10
18/11

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, 17.9.95

20580

לכבוד,
אדר' מ. צור
רח' הירקון 323
תל-אביב

הנדון: השלמת מסמכי תכנית המתאר לטל עירון

אבקשך להעביר למשרדי עד ה-31.10.95 חמישה סטים מלאים של מסמכי תכנית המתאר, להערותינו.

בתוך הסטים יש לכלול את התשריטים השונים, את תקנון התכנית, וכל חומר רקע שברשותכם.

בברכה,



אדר' סופיה אלדור
מנהלת אגף בינוי ערים

העתק: י. מרגלית
ו. קרפ
ק. דרינברג
ו. גוברין
עינת בורנשטיין

וקסמן - גוברין • (נדון) חברה להנדסה בע"מ

תל-אביב, 14.9.95
מספרנו: 6999

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
17-9-1995
דאר נכנס

תכנית מתאר טל עירון תב"ע מבנו 5/מע"ר
סיכום פגישה מ-13.9.95

נוכחים: אדריכל - משה צור, אריאל
יועץ פרוגרמתי - אהוד פסטרנק
מ.מ. טל עירון - יואל מור
משהב"ש - רפי גולדשמיט
ניהול הפרוייקט - איציק שטרן

1. מבנו 5 - תכ" איתור, תדריך וניתוח קיבולות יועברו ע"י משה צור תוך מס' ימים לגב' סופי אלדור (חתכ' תכלול את כל השטח המוצע בתכ' המתאר ממזרח לשכונות הצפונית והמגף).

2. א. אהוד פסטרנק יוסיף לפרוגרמה גם את השטחים הנדרשים לבריאות ולשירותי חירום.

ב. יערך בירור נוסף בין משה צור ועליזה חברפיש לגבי שטחי הספורט הנדרשים.

ג. יש להתחיל בתכנון התב"ע המפורט.
הקצאות שטחי מסחר נוספים: הועלתה הצעה להוסיף הקצאת שטחי מסחר נוספים באזור הקרקעות הפרטיות של תושבי א.א קוטוף שמצויות ממזרח לכביש הגישה הצפונית.
צוות התכנון פוסל את ההצעה על הסף וזאת לאור העובדה שכבר עכשיו השטחים המוצעים למע"ר הם גדולים מאוד ביחס לשטחי המסחר כדי שנדרשים בחו"ד של אהוד פסטרנק.

3. תכ' מתאר - סוכם לערוך פגישה נוספת בתחילת אוקטובר 95, עד לפגישה יוכן לוח זמנים מפורט להשלמת התכנית והתקנון המוצעים ע"י משה צור.

רשם: איציק שטרן

העתק: גב' סופי אלדור - מנהל אגף בינוי ערים משהב"ש
מר קרלוס דרינברג - אדריכל ראשי משהב"ש
מר דב סיגל - סמנח"ט לתכנון מחוז חיפה
נוכחים

כפ/6999

אשדוד: רובע י'
ט.ל. 08-540483
פקס. 08-540483

ירושלים: רח' ההסתדרות 22
ט.ל. 02-232992
פקס. 02-241924

תל-אביב: רח' פנקס 30
ט.ל. 03-5462678
פקס. 03-6044194

וקסמן - גוברין • (נדן) חברה להנדסה בע"מ

תל-אביב, 14.9.95
מספרנו: 6999

לערך

תכנית מתאר טל עירון תב"ע מבנו 277/5
סיכום פגישה מ-13.9.95

נוכחים: אדריכל - משה צור, אריאל
יועץ פרוגרמתי - אהוד פסטרנק
מ.מ. טל עירון - יואל מור
משהב"ש - רפי גולדשמיט
ניחול הפרוייקט - איציק שטרן

קוקאל

1. מבנו 5 - תכ" איתור, תדריך וניתוח ~~קיבלות~~ יועברו ע"י משה צור תוך מס' ימים לגבי סופי אלדור (תכ" תכלול את כל השטח המוצע בתכ" המתאר ממזרח לשכונות הצפונית וחמגף).

2. א. אהוד פסטרנק יוסיף לפרוגרמה גם את השטחים הנדרשים לבריאות ולשירותי חירום.

הספוא

ב. יערך בירור נוסף בין משה צור ועליזה הרפיש לגבי שטחי ~~הספוא~~ הנדרשים.

ג. יש להתחיל בתכנון התב"ע המפורט.

הקצאות שטחי מסחר נוספים: הועלתה הצעה להוסיף הקצאת שטחי מסחר נוספים באזור הקרקעות הפרטיות של תושבי א.א. ~~277~~ שמצויות ממזרח לכביש הגישה הצפוני.

קוקאל

צוות התכנון פוסל את ההצעה על חסף וזאת לאור העובדה שכבר עכשיו השטחים המוצעים למע"ר הם גדולים מאוד ביחס לשטחי המסחר כדי שנדרשים ~~277~~ של אהוד פסטרנק.

קח"ג

3. תכ" מתאר - סוכם לערוך פגישה נוספת בתחילת אוקטובר 95, עד לפגישה יוכן לוח זמנים מפורט להשלמת התכנית והתקנון המוצעים ע"י משה צור.

רשם: איציק שטרן

העתק: גב' סופי אלדור - מנהל אנף בינוי ערים משהב"ש
מר קרלוס דרינברג - אדריכל ראשי משהב"ש
מר דב סיגל - סמנח"ט לתכנון מחוז חיפה
נוכחים

כפ/6999

אשדוד: רובע יי
ט.ל. 08-540483
פקס. 08-540483

ירושלים: רח' ההסתדרות 22
ט.ל. 02-232992
פקס. 02-241924

תל-אביב: רח' פנקס 30
ט.ל. 03-5462678
פקס. 03-6044194

וקסמן - גוברין • (נדון) חברה להנדסה בע"מ

תל-אביב, 14.9.95
מספרנו: 6999

תכנית מתאר טל עירון תב"ע מבנו 5/מע"ר
סיכום פגישה מ-13.9.95

נוכחים: אדריכל - משה צור, אריאל
יועץ פרוגרמתי - אהוד פסטרנק
מ.מ. טל עירון - יואל מור
משהב"ש - רפי גולדשמיט
ניהול הפרוייקט - איציק שטרן

1. מבנו 5 - תכ" איתור, תדריך וניתוח קיבולות יועברו ע"י משה צור
תוך מס' ימים לגב' סופי אלדור (חתכ' תכלול את כל השטח המוצע בתכ'
המתאר ממזרח לשכונות הצפונית והמגף).

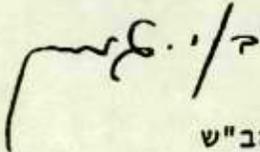
2. א. אהוד פסטרנק יוסיף לפרוגרמה גם את השטחים הנדרשים לבריאות
ולשירותי חירום.

ב. יערך בירור נוסף בין משה צור ועליזה הברפיש לגבי שטחי הספורט
הנדרשים.

ג. יש להתחיל בתכנון התב"ע המפורט.
חקצאות שטחי מסחר נוספים: הועלתה הצעה לחוסיף חקצאת שטחי מסחר
נוספים באזור הקרקעות הפרטיות של תושבי א.א קוטוף שמצויות
ממזרח לכביש חגישה הצפוני.
צוות התכנון פוסל את החצעה על הסף וזאת לאור העובדה שכבר
עכשיו השטחים המוצעים למע"ר הם גדולים מאוד ביחס לשטחי המסחר
כדי שנדרשים בחו"ד של אהוד פסטרנק.

3. תכ" מתאר - סוכם לערוך פגישה נוספת בתחילת אוקטובר 95, עד לפגישה
יוכן לוח זמנים מפורט לחשלמת התכנית והתקנון המוצעים ע"י משה
צור.

רשם: איציק שטרן



העתק: גב' סופי אלדור - מנהל אנף בינוי ערים משהב"ש
מר קרלוס דרינברג - אדריכל ראשי משהב"ש
מר דב סיגל - סמנח"ט לתכנון מחוז חיפה
נוכחים

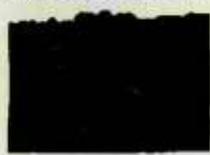
כפ/6999

אשדוד: רובע י'
טל. 08-540483
פקס. 08-540483

ירושלים: רח' ההסתדרות 22
טל. 02-232992
פקס. 02-241924

תל-אביב: רח' פנקס 30
טל. 03-5462678
פקס. 03-6044194

Welcome to Vienna
Bienvenue à Vienne
Willkommen in Wien



J.J.A

לאור שהייתנו בקונגרס בווינה, ברצוננו להודיעכם כי משרדנו
יהיה סגור בין ה-21.9 ל-6.10.

במקרים דחופים אפשר להשיגנו ב:

Hotel Hunor (הונגריה) - טל/פקס: 0036-1-168-6012 (21.9-24.9)
הילטון וינה - טל/פקס: 0043-171-30691 (24.9-29.9)
(5-6.10)
Pension Spaleny Mlyn (צ'כיה) - טל/פקס: 0042-2-270-762 (29.9-4.10)

בברכת חג שמח ומועדים לשמחה.

ישראל ברלב וצוות השוכדים



Welcome to Vienna
Bienvenue à Vienne
Willkommen in Wien



א.ג.ג.

לאוד שהייתינו בקונגרס בוינה, ברצוננו להודיעכם כי משרדנו
יהיה סגור בין ה-21.9 ל-6.10.

במקרים דחופים אפשר להשיגנו ב:

Hotel Hunor (הונגריה) - טל/פקס: 0036-1-168-6012 (21.9-24.9)
הילטון וינה - טל/פקס: 0043-171-30691 (24.9-29.9)
(5-6.10)
Pension Spaleny Mlyn (צ'כיה) - טל/פקס: 0042-2-270-762 (29.9-4.10)

בברכת חג שמח ומועדים לשמחה.

ישראל ברלב וצוות העובדים



משרד הבינוי והשיכון
לשכת סמנכ"ל בכיר לתאום ותכנון

ט' בניסן התשנ"ה
09 באפריל 1995
880-של

לכבוד
גב' נורית שטורק
מתכנת סביבתית
המשרד לאיכות הסביבה
מחוז חיפה

שלום רב,

הנדון: ועדת היגוי לתכנית מתאר טל - עירון
מכתבך מ- 27.3.95

1. אני עזבתי את עבודתי במסגרת האגף לתכנון ערים לפני 9 חודשים. לפיכך, אינני מעורב יותר באופן ישיר בתכנית הנדונה.
2. הכתובת המתאימה לפנייות היא גב' סופיה אלדור, מנהלת האגף לתכנון ערים, אשר אליה שלחת העתק מפנייתך אלי.
3. מציע שתפני אליה ישירות, לקבלת פרטים ועדכון.

ב ב ר כ ה ,

נחום פלד
ממונה בקרה

העתק: גב' ולרי ברכיה, ראש אגף תכנון פיזי מ. איכה"ס י-ם
מר רוברט ראובן, מנהל מחוז חיפה מ. איכה"ס
גב' סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ערים
מר שלמה ניב, כאן

וקסמן - גוברין • (נדון) חברה להנדסה בע"מ

תל-אביב, 17.1.95
מספרנו: 5607

תכנית מתאר טל-עירון

סיכום דיון מתאריך 15.1.95

נוכחים: משחב"ש - **סופיה אלדור**, רחל וילקונסקי, אירית סייג
מחוז חיפה - לייב קיבליצקי, רועי מרגלית
מועצה מקומית טל-עירון - יוסי מרגלית, יואל מור
ממ"י - חנה שחורי
משרד הפנים/חיפה - אילה רטר
קק"ל - גרשון אבני, יעקב ארק
רשות שמורות הטבע - יגאל ויינר
חב' להגנת הטבע - יוסי שק
מתכננים: נמי מליס, אריאל וטרמן - משרד צור אדריכלים,
אהוד פסטרנק - יועץ פרוגרמתי, אורית כפיר - יועצת
איכות הסביבה
ניהול הפרויקט - יגאל גוברין, איציק שטרן.

1. מינוי מתכננים:

אדריכל נוף (משרד מילר-בלום), כבישים ותנועה (ינון), חשמל,
תקשורת ותאורה (משרד רמאור), ביוב ומים (אמנון יושע). הזמנות
חדשות או הגדלות להזמנות קיימות. הנושא יועלה בועדת החזמנות
הקרובה שתכנס.

2. נמי מליס (משרד צור) - סקירה כללית של התכנית המוצעת וגבולותיה.
מבקשת עיון נוסף בהחלטה לגבי כביש גישה דרומי (בהקשר לכך סוכם
שתקיים פגישה בפורום מצומצם יותר עם המתכננים הרלוונטיים ע"מ
לסכם את הנושא).
בנוסף למתחמי התכנון שאושרו בשעתו ע"י כל הגורמים נוספו שני
מתחמים נוספים להצעה החדשה - מתחם 8 באזור השטחים החקלאיים של
קיבוץ מצר ומתחם 7 באזור ההשפעה של מחצבת איטונג שתעלם עם בצוע
כביש מס' 6.

3. גרשון אבני - יש להתחשב בתמ"א 22 שמתייחסת לשטחי יעור, במיוחד
באזורים הבאים: תל זאבים, אזור היער מצפון מערב למחצבות ורד וכן
מערבית לאום אל פחם.

4. יגאל ויינר - רשות שמורות הטבע מתכוונת לבחון מחדש (למרות אישורה
בעבר) את התייחסותה לבניה באזור חרבת "מהו" (מתחם 6). הבחינה
המחודשת לאחר ההתפתחויות ה"פוליטיות" שלדעת הרשות מחייבות לשמר
שטחים בעלי אופי מיוחד לשומרון שרק מקצתם יוותרו בשליטתנו. מדגיש
את רגישותם לאזור שריה (אתר הבריכה).

5. יוסי שק - מצטרף לדגשים שנתן גרשון אבני ומחזק במיוחד את
התייחסותו לגבי אזור היער שמצפון מערב למחצבות ורד. מציע נציגות
"ירוקים" בועדת היגוי.

2/...

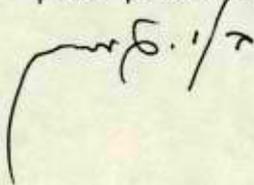
ירושלים: רח' ההסתדרות 22	תל-אביב: רח' פנקס 30	אשדוד: רובע י' י
ט.ל. 02 - 232992	ט.ל. 03 - 5462678	ט.ל. 08 - 540437
פקס. 02 - 241924	פקס. 03 - 6044194	פקס. 08 - 540483

וקסמן - גוברין • (נדן) חברה להנדסה בע"מ

- 2 -

6. חנה שחורי - יש סיכום עם ה"ירוקים" לגבי שטח בהיקף של כ-600 דונם באזור יער עירון שייועד לבנית מוסדות ציבור אזוריים ותעסוקה.
7. גבולות תכנית המתאר - התכנית המוצעת מתוחמת בתוך הגבולות הבאים: בצפון כביש ואדי ערה, במערב כביש מס' 6, בדרום הקו הירוק, במזרח ובצפון מזרח גבולות המועצות המקומיות השכנות כגון ערעה.
- הודגשה החשיבות הלאומית ביישוב אזור זה ומציאת נקודות האיזון בין רצונות הבניה ועלויות הפיתוח ובין הרצון ליצור אזורים ירוקים.
8. לקראת הפגישה הבאה יש לערוך את פגישות הביניים והבירורים הבאים:
קק"ל/משה צור - בירור פרטני של אפשרויות הבינוי בהתחשב בתמ"א 22.
מנה"פ/משה צור/מתכנן הכבישים/מתכנני מבנים 5 ו-6 - כביש גישה דרומי.
אמיר בלוס/"ירוקים" - ברורים להתניות בעיקר לגבי ציר נחל נרבתא ומבני מס' 6.
אהוד פסטרנק/ענת גונן מהסוכנות - ציר נחל נרבתא.
אהוד פסטרנק - פגישה עם ה"ירוקים", הצעת סל מגורים, תיירות עם שילוב הנוף (כולל אפשרות אכסון).
9. כל היועצים - לימוד התכ' המוצעת והכנת הערות/שאלות.
באחריות משרד צור להעביר התכ' המוצעת וכל חומר עזר אחר שנדרש לכל היועצים.
10. ישיבת ליווי הבאה 12.2.95 בשעה 10.00 במשרד צור בת"א.

רשם: איציק שטרן



העתק: לנוכחים
שלמה ניב - סמנכ"ל משהב"ש
אגון לביא - מנהל מינהל תכנון והנדסה
דב סיגל - סמנכ"ט לתכנון מחוז חיפה

5607/פ

אשדוד: רובע י'
ט.ל. 08-540437
פקס. 08-540483

תל-אביב: רח' פנקס 30
ט.ל. 03-5462678
פקס. 03-6044194

ירושלים: רח' ההסתדרות 22
ט.ל. 02-232992
פקס. 02-241924

15/11/94
ISRAEL BARLEV ברלב
ARCHITECTS & PLANNERS אדריכלים ומתכנני ערים

15.11.94

320-94

לכבוד
אדרי' סוגייה אלדור
מנהלת אגף בנוי ערים
משרד הבנוי והשכון.

ג.נ.ג.

הנדון: יניר עירון.

בהתאם לזמסוכם בפגישתנו בתאריך 07.11.94 מצ"ב סימון גבול מוצע
לבצוע מ"ידות וגבול מוצע לתכנית האב.

שטח תכנית האב הוא כ- 60 קמ"ר ומשתרע בין תואי כביש מס' 6 במערב,
הקבוצים "דליח" ו"עין השופט" בצפון, יערות מנשה במזרח ובדרום
כולל את שטח אש 109 עד הכפרים "קרע" ו"ערערה" ושטח קבוץ "ברקאי"
עד כביש מס' 65.

בכבוד רב,

אדרי' יולנדה לאוטמן

העתק: חנה שחוריי.

20305

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, 14.11.94

20315

הנדון: טל-עירון - תכנית מתאר-קביעת גבולות
ישיבה מיום 7.11.94 - אגף תכנון ערים, משב"ש-ים

השתתפו: סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ערים - כאן
רחל וילקנסקי - מינהל תכנון והנדסה - כאן
אירית סייג - אגף תכנון ערים - כאן
עינת בורשטיין - אגף תכנון ערים - כאן
נחום פלד - תאום ותכנון - כאן
משה צור, אריאל ווטרמן, לריסה קויפמן - משרד צור
יגאל גוברין - מנהל פרויקט
יוסי מרגלית - מ.מ. טל-עירון
יואל מור - מ.מ. טל-עירון

מ. צור וצוותו הציגו את ממצאי הבדיקה באשר לשטחים הסובבים את תוכניות המתאר הנוכחיות של הישוב והחיוניים לפיתוח העיר, אם לתיירות ואם לפיתוח תעסוקות. מועצת טל עירון מאמינה שרק שילוב של תחומים שונים כגון: מגורים, תיירות, תעסוקה ועוד, עשוי להאיץ את תנופת הפיתוח של הישוב. על-כן ההמלצה העקרונית היא לתכנן ולבקש את הרחבת הישוב לגבולות מירביים אפשריים. כמוכן, יש לעשות זאת בתאום מלא עם מ.מ.י. ותוכניותיו בשטחים החדשים המוצעים.

סכום

- תכנית המתאר והבקשה לשינוי גבולות ייעשו בגבולות מירביים ובכפוף לבדיקה לאשר עם מ.מ.י. (ח. שחורי).
- לתכנית יצורפו יועצים בתחומים הבאים: כלכלה (פרוגרמה), כבישים, תחבורה ואיכות הסביבה;
- ציון המגורים ייעשה בעזרת כתמים וצפיפות ממוצעת (ללא כבישים פנימיים);
- מתן הגדרה מדויקת וסל שימושים לשטחים שצוינו כירוקים כאשר יש להם יעוד שונה: תיירות, תעשייה וכל פעילות אחרת.
- הקמת ועדת-היגוי בה יישתתפו הנציגים הבאים: משרד הפנים, מ.מ.י. איכות הסביבה וה"ירוקים".

לוח זמנים:

תקיימנה שלוש ישיבות במרווחים של כ-חודש וחצי, כאשר בראשונה תוצג סכמה לתוכנית המתאר לפי הסכום הנ"ל ולפי המלצות היועצים, זאת מיד לאחר בצוע ההזמנות.

הענתק - למשתתפים
משב"ש-מחוז חיפה: דב סיגל, אורה רונון, קיבליצקי.
רשמה: אירית סייג

16.11.94

אגב

גב' סלמה גולד

תגורר בארץ תל אביב

9.11.94

תגורר בארץ תל אביב

כרטיס תגורר שגולדסה בטיסה בקנה 1:20,000

בכאן רב

אצלה אחת ורמן

אשר משה צור ואחיו
סוף תגורר

תל אביב

בני ערים
מכילת

23 בנובמבר, 1994

מספרנו: 3809-445

לכבוד

מר אורי וקסלר

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ערים

ת.ד. 18110

ירושלים 91180

א.נ.,

הנדון: תכנית מתאר טל עירון - הגדלת הזמנה מס. 2/94809/92

בהמשך להזמנת התכנון הנ"ל, עם התקדמות תהליך התכנון ועדכון הנתונים - נודח לכם על הרחבת ההזמנה בהתאם.

רצ"ב תחשיב שכר טרחה ממנו הופחת הסכום שבהזמנה כדלהלן:

ש"ח	380,805	סה"כ שכ"ט לתכנית מתאר לפי פרוט הרצ"ב נכון למדד המחירים לצרכן אוקטובר 1994
ש"ח	<u>111,727</u>	בניכוי שכר טרחה לפי חוזה בסיסי (מדד המחירים לצרכן ספטמבר 1992) מעודכן למדד אוקטובר 1994 $87,691 \text{ ש"ח} \times 283.74 = 222.7$
ש"ח	269,078 =====	סה"כ שכ"ט לא כולל מע"מ והוצאות אחרות

בכבוד רב,

אריה צור

ארנה צור, אדריכלית

משרד משה צור אדריכלים

לוטה.

העתק: הגב' סופיה אל-דור - מנהלת האגף

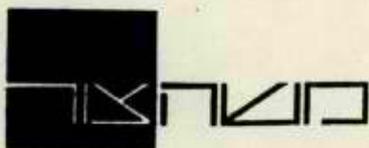
✓

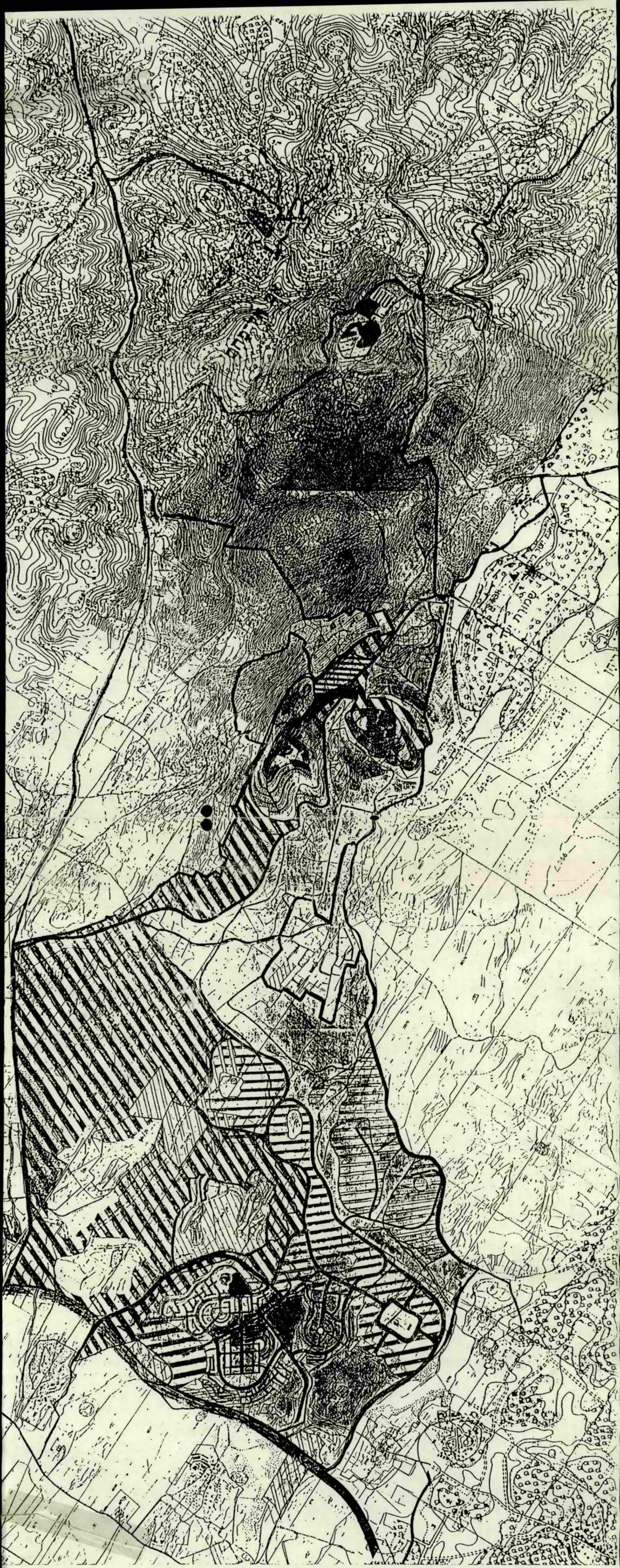
תל אביב, רח' הירקון 323, מיקוד 63504

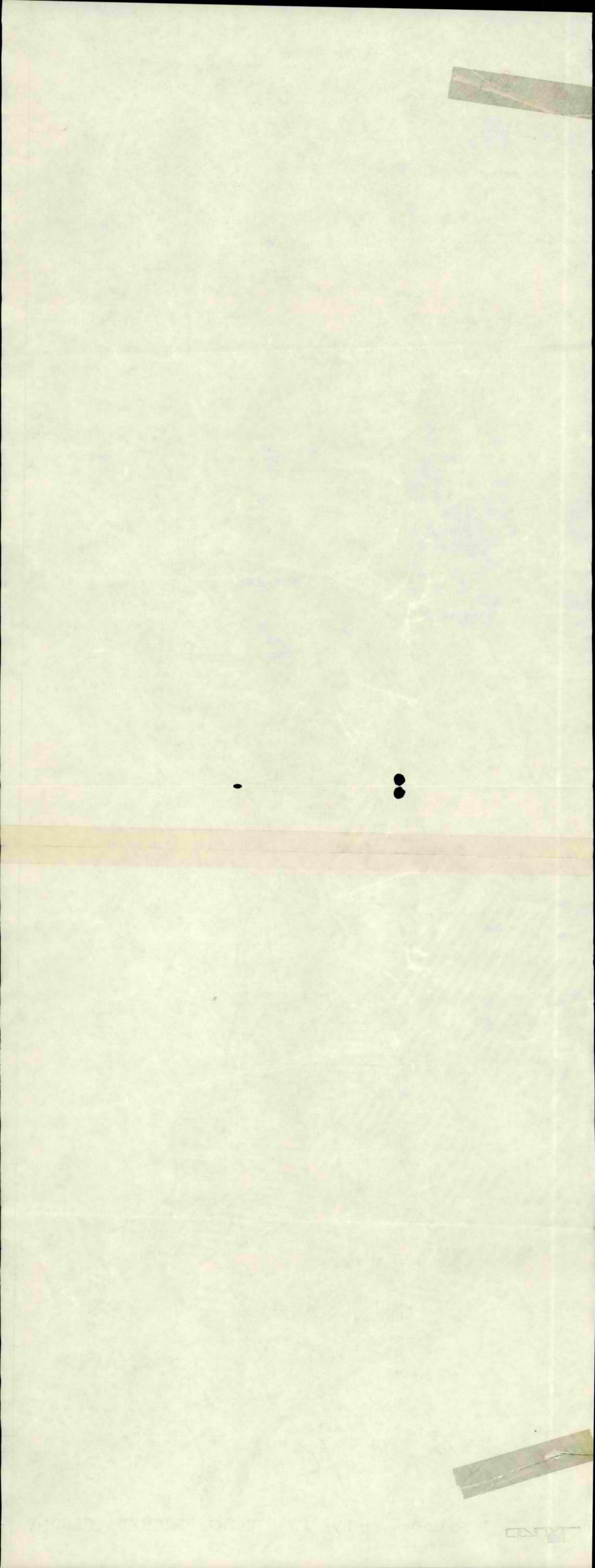
סלמון, 03 5440501, פקס, 03 5461168

חיפה, רח' דיסראלי 54, מיקוד 34334

סלמון, 04 341963, פקס, 04 244912







7056

19-1 אפריל 1994

פרויקט מס' 445
סימניון 5051

לכבוד
מר וילי קרפ
משרד הבינוי והשיכון
חיפה

א.ג.

הנדון: מידע על בעלויות על קרקעות

במסגרת הכנת תכנית המיתאר למועצה המקומית טלעירון אנו בדקים אפשרות להרחבת הגבולות הנוכחיים לפני שהוגדרו ע"י משרד הפנים לצורך כך פונו לפני כשנה למינהל מקרקעי ישראל בבקשה לקבל מידע על בעלויות של קרקעות באזור טלעירון.

חלק מתאינפורמציה התקבלה לפני כמה חודשים (מצ"ב השתדשות העניינים בדרכנו האריכה לקבלת המידע המבוקש), ולשם קבלת חלק נוסף נתבקשנו למלא ולשלוח את הטפסים המצורפים.

בפנייתנו הראשונה למינהל-חום על הטפסים מר יוסי מרזוק, ראש מועצה מקומית טלעירון, הבקשה אישרה אך נצרה בעיה של תשלום עבור המידע בזמן דיבד משרד השיכון מצד בנה מהמינהל ע"י המועצה המקומית טלעירון כסוד מתשלום.

על מנת שתבוקשה תטופל במהירות המירבית וללא צורך בתשלום נדה כך אם תוכל למלא את 3 העותקים של הבקשה המצ"ב ולשלוח אותם למינהל מקרקעי ישראל אגף המידע בירושלים, לרדי מר אבישי יורק, באמצעות הנב פזודה נתוב. רח שמאי 6, ירושלים.

אנו נודים לך על עזרתך

בכבוד רב

א.ג.

נמו נוליס - אדריכלות
מישרד משה צור אדריכלים ובינו ערים

הצגה:
מי יאסי אטאלית. אג טל-דירון
לב ס'סיה אלגור



נספח

בעלויות על קרקעות
טל-עירון

	תאריך
נשלחו טפסים ממולאים ע"י משרד משה צור ליוסי מרגלית - ראש מועצה מקומית טל-עירון - לחתימה.	21.3.93
הטפסים מועברים למינהל מקרקעי ישראל.	1.4.93
נשלחו לאבישי יורב מספרים נוספים של גושים חלקות מבוקשים.	5.5.93
נשלח מאבישי יורב עותק מאושר של הבקשה. האישור הועבר למנהל בחיפה - מר שמואל כהן. איציק שטרן מודע.	13.5.93
מכתב מאיציק שטרן שעדיין לא נתקבל אישור לקבלת המודע ללא תשלום. מנסה לטפל דרך גוברין.	31.5.93
שיחה עם אורי וקסטר שיפעיל את השפעתו במינהל לצורך אי גביית תשלום. מכתב ליוסי מרגלית שיוזר חטיפול.	9.6.93
פגישה עם יוסי מרגלית במשרד בתל-אביב. פועל להסבלת הבעלויות.	3.7.93
נתקבלה רשימת בעלויות. - חלקית בלבד.	11.93
ישיבה אצל סופיה אקדור בנושא טל-עירון. הבטחה של המשתתפים לסייע בהשגת המידע החסר בנושא בעלויות על קרקעות.	20.12.93
נשלח מכתב למינהל מקרקעי ישראל ובו מבקשים מידע על בעלויות החסר ברשימה שהועברה.	21.12.93
שיחה עם מוטי בלוד מטל-עירון והפנייה לחיים גיבלי מהמינהל בחיפה.	28.2.93
הועברה רשימת גושים חלקית למינהל מקרקעי ישראל ע"י מוטי בלוד.	10.3.93
נשלחו טפסים חדשים ממנהל מקרקעי ישראל דרך מועצה מסומית טל-עירון. (מוטי בלוד)	20.3.93
נשלחו טפסים ממולאים למינהל.	3.4.94
הטפסים הוחזרו מהמינהל בצורה הבקשה הועברה לידיהם לצורך הבנת אישור לפטור מתשלום.	12.4.94

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ערים

13 במרס 1994
20076

לכבוד
מר רונן פריימן
עוזר למנהל המינהל

הנדון: עירון - הרשאת תכנון
מכתבך למר אריה מזרחי מ-15.2.94

חוברת "בדיקת היתכנות להקמת עיר באזור עירון" נמסרה אישית על ידך
המתכנן אדר' י. ברלב למנהל המנהל, מר מ. ורדי לפני כ-3 שבועות.

החוברת מכילה את מפות הרקע המבוקשות על ידך (ראה גליון 11,9
בחוברת).

בכבוד רב,



אדר' ס. אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: א. מזרחי, מנכ"ל משב"ש
מ. ורדי מנהל המינהל

איתור ישוב עירוני ב"עירון"

סיכום פגישה במשרד ברלב בתאריך 9.9.93

משתתפים : סופיה אלדור - משהב"ש

צבי אלדרוטי

ישראל ברלב ויולנדה לאוטמן

ישראל ברלב הציג את טיוטת החוברת שתובא לאישור הממשלה. התקיים דיון על כל דף ודף.

הוצג חומר של זאב ברקאי על נתוני תפרושת האוכלוסיה והוחלט כיצד לשלבו בחוברת.

סופיה מסרה חומר כתוב שהכינה לצורך שילוב בחוברת.

טיוטת החוברת התקבלה על ידי סופיה אלדור וצבי אלדרוטי והוחלט להפיק אותה אחרי חג הסוכות.

רשמה : יולנדה לאוטמן

העתק: למשתתפים

25-4
10

ההסתדרות הציונית לא"י
חטיבה להתיישבות

הסוכנות היהודית לא"י
מחלקה לפיתוח והתיישבות

היחידה לתכנון אסטרטגי
רח' קפלן 17 ת"א 03-5423680 פקס 03-6918394

תאריך: 12.7.93

11/18

נחל עירון תאום עם מגמות משרד הבינוי והשיכון

סיכום דיון מיום 8.7.93

השתתפו: סופיה אלדור - משרד הבינוי והשיכון
ברוך אלון, פנינה נאור, ענת גונן - המחלקה לפיתוח והתיישבות.

מטרת הדיון: לתאם את הצעתנו לפיתוח נחל עירון עם תכניות משרד השיכון.

ענת - תכנית הפיתוח שאנו מציעים עוסקת בהבטים כלכליים חברתיים וארגוניים ואינה באה לשנות את הסטוטוריקה.

סופיה - טל עירון: משה צור בודק את מערך הקרקעות על מנת לקבוע את הקו הכחול (גבול המועצה המקומית), לקראת הכנת תכנית מתאר חדשה. סביב חריש קיים מצאי של 8,000 דונם. קציר ישאר ישוב פרברי.

בחריש צריך בשלב ראשון, מגוון גדול של צמודי קרקע כולל בנה ביתך כדי להבטיח שהישוב יהיה אטרקטיבי.
חיים צבן מכין פרוגרמה לשכונה ראשונה ולעיר שמטרתה לאפשר שינוי התב"ע הראשונה, המתייחסת ל - 4,500 יחידות דיור.

עיר מצפון לכביש ואדי ערה: קיים מצאי של 50,000 דונם מצפון לכביש 65. השטח מאפשר בניה של 70,000 יחידות דיור (כ- 250,000 נפש).
זאב ברקאי מכין בדיקת התכנות אזורית לעיר.
ממליצה שנפגש עם חיים צבן וזאב ברקאי להיזון הדדי.

ענת - חשוב שבתוך הפרוגרמה לטל-עירון יזוהו מוקדים בהם נוכל לפתח פעילויות קהילתיות ולהציע מרכזי יוזמה, כולל פיתוח תחומים משולבים יהודים-ערבים בנקודות המפגש בין טל עירון לישובים הערביים סביבה (כניסה מכביש ואדי ערה).

סופיה - כדאי לבחון עם המכללה למינהל על האפשרות לפתיחת סניף יהודי-ערבי שמוצע בנחל עירון.

ענת - נושאים נוספים שיש להם חשיבות מרכזית בבנית עיר חדשה הם החדשנות:

* תקשוב - תשתיות עדכניות וקונספציה שתאפשר משיכת אוכלוסייה חזקה יחסית.

* איכות סביבה - פיתוח סביבות מגורים וקהילה תוך בניה רגישה וידידותית לסביבה, כמודל יחודי בארץ.

00-80189-00
U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE

1951: 28.5.51

ANNUAL REPORT OF THE DIRECTOR

1950-1951

Introduction - The year 1950-51 was a year of unusual activity for the Bureau of Agricultural Economics. The work of the Bureau was directed toward the study of the economic aspects of agriculture and the development of policies to improve the economic position of the farmer.

General - The Bureau of Agricultural Economics is a part of the United States Department of Agriculture. It was established in 1911 and has since that time been engaged in the study of the economic aspects of agriculture.

Organization - The Bureau is organized into several divisions. The principal divisions are the Division of Agricultural Economics, the Division of Agricultural Statistics, and the Division of Agricultural Marketing.

Personnel - The Bureau has a staff of approximately 100 persons. The majority of the staff are engaged in the study of the economic aspects of agriculture. The Bureau also has a number of consultants who are engaged in the study of the economic aspects of agriculture.

Activities - The Bureau has been engaged in a number of activities during the year 1950-51. The principal activities have been the study of the economic aspects of agriculture, the development of policies to improve the economic position of the farmer, and the publication of reports and bulletins.

Publications - The Bureau has published a number of reports and bulletins during the year 1950-51. The principal publications have been the Annual Report of the Director, the Report on the Economic Aspects of Agriculture, and the Report on the Economic Aspects of the Farm Household.

Financial - The Bureau has received a number of appropriations during the year 1950-51. The principal appropriations have been from the United States Department of Agriculture and the United States Treasury.

Summary - The year 1950-51 was a year of unusual activity for the Bureau of Agricultural Economics. The work of the Bureau was directed toward the study of the economic aspects of agriculture and the development of policies to improve the economic position of the farmer.

Conclusion - The Bureau of Agricultural Economics is a part of the United States Department of Agriculture. It was established in 1911 and has since that time been engaged in the study of the economic aspects of agriculture.

Appendix - The Appendix contains a list of the publications of the Bureau during the year 1950-51.

Index - The Index contains a list of the names of the persons who are mentioned in the report.

סוכס:

1. יתקיימו פגישות עדכון עם חיים צבן וזאב ברקאי - באחריות ענת גונן.
2. ברור נושא של הקמת סניף יהודי ערבי עם המכללה למינהל בשיתוף עם גורמים באזור (מכללת מנשה, גבעת חביבה, אחר) - פנינה נאור
3. ליום "יצירת חלופות" שיתקיים בגבעת חביבה יוזמנו נציגים משרדי ממשלה (סופיה אלדור, משרד פנים, איכות סביבה, חינוך בריאות ועוד).

רשמה: ד"ר ענת גונן.

העתק:

גב' רונית דולב
מר ישראל שחר
מר יוסי מרגלית.
מר יוסי גבריאלי
מר יוסי סורוג'ון
גב' סמדר פוגל - איכות סביבה בבניית העיר טל-עירון

1950

1. The first part of the report is a general introduction to the subject.
2. The second part is a detailed description of the methods used in the investigation.
3. The third part is a discussion of the results obtained and their significance.

Yours truly,
[Signature]

1950

AC 1000 1000
AC 1000 1000
AC 1000 1000
AC 1000 1000
AC 1000 1000 - [Signature]

27.6.73

מחיר - מיליון

150

25.60
25.60
25.60
25.60

25.60
25.60
25.60

20,000 + 30,000 = 50,000

160,000

240,390. = 240.3

39,300. - 300

32,750. - 250

32,750. - 250

26,200. - 200

26,200. - 200

26,200. - 200

13,100. - 100

436,890.-

25,000.-

78,520.-

מחיר

17%

540,410.-

6000 מחיר

36,000 מחיר

94,600. - מחיר

90,000. - (מחיר)

12,600. - מחיר

33,500. - 17%

230,700.-

848,221.- 10% + 771,110.-

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ערים

30 במאי 1994
20148

אל: מר אריה מזרחי, המנהל הכללי

הנדון: דוח על מצב תוכנית המתאר של חריש - קציר
(על פי סיכום של ישיבה בנדון שהתקיימה ב-8.5)

מצ"ב סיכום מפורט על מצב התכנית וקיבולתה, שהוכן על ידי רפרנט מחוז
חיפה באגף תכנון ערים, נ.פלד.

חשוב לזכור שכל שינוי באשר לאופיה של אוכלוסית היעד מחייב שינויים
פרוגרמטיים ובעיקבותם שינויי תכנון מהותיים, שעלולים לעכב את המשך
התכנון, ברמה המתארית.

אבקש להנחות אותנו באשר להמשך התכנון אם וכאשר תקבלו החלטות
עקרוניות בנושא.

ב ב ר כ ה,

ס.אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: נ.פלד, כאן

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ערים

30 במאי 1994
20148

אל: מר אריה מזרחי, המנהל הכללי

הנדון: דוח על מצב תוכנית המתאר של חריש - קציר
(על פי סיכום של ישיבה בנדון שהתקיימה ב-8.5)

מצ"ב סיכום מפורט על מצב התכנית וקיבולתה, שהוכן על ידי רפרנט מחוז
חיפה באגף תכנון ערים, נ.פלד.

חשוב לזכור שכל שינוי באשר לאופיה של אוכלוסית היעד מחייב שינויים
פרוגרמטיים ובעיקבותם שינויי תכנון מהותיים, שעלולים לעכב את המשך
התכנון, ברמה המתארית.

אבקש להנחות אותנו באשר להמשך התכנון אם וכאשר תקבלו החלטות
עקרוניות בנושא.

בברכה,


ס.אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: נ.פלד, כאן

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשכון
מינהל תכנון והנדסה
מרכז בקרה

תאריך : 29.80.93
מספרנו : 1029

פרויקט קציר

סכום הצגת הפרויקט שהתקיימה באגף תכנון והנדסה ביום 29. 8.93

השתתפו : אגון לביא, קרלוס דרינברג, סופיה אלדור, אילנה אופיר, קרל רוס, אורה גינדין, משה סוקולובסקי, נחום פלג, דב סיגל, לייב קיפליצקי, יגאל גוברין, איציק שטרן, אלישע האוזמן, נטלי בונים, מ. טמיר/רמאור, יוסף ינון, יולי סדלר, גבי נוסבאום.

1. הפרויקט עובר מן הבניה הכפרית אל הבניה העירונית מחוז חיפה.
2. י. גוברין מנהל הפרויקט הציג את התכנון, צירי הגישה לישוב, ותכנית הת.ב.ע שהופקדה.
הפרויקט מורכב משלוש אוניות הכל אחת כ-600 יח"ד.
בגבעה המערבית ישוב קיים כ-200 יח"ד בשלב ב' כ-100 יח"ד בבניה, בשלב ג' בתים חד משפחתיים. בגבעה המרכזית כ-400 יח"ד מוכנות בבניה קלה ויש להשלים פתוח, יתכן וכל בית דו משפחתי ישווק כ"ח"ד אחת בת 120 מ"ר, בגבעה מזרחית תכנון כללי בלבד. סה"כ כ-800 יח"ד. התכנון הכללי של חבור ציר חריש קציר משתלב בתכנון האזורי לעתיד של טל-עירון.
3. ינון הציג את תכנון מערכת הכבישים. התכנון נעשה במסגרת תכנון אזורי של צפון השומרון וואדי ערה. כביש 6 מתוכנן מחדש עם מחלף בצומת עירון.
4. א. האוזמן הציג את תכנון הפתוח באונה המרכזית. הטופוגרפיה קשה. הכבישים פרוצים, והסלעיות בנויות מסלע מקומית. לכל מגרש נבנה קיר תמך קטן בגובה 90 ס"מ והדייר אמור להשלים את שארית הגובה על מנת לישר את המגרש. החניה מתוכננת במגרש לפי התקנון אך לא בוצעה בפועל.
5. טמיר הציג את מערכות החשמל. מתח גבוה הרשתות באויר, מתח נמוך תת קרקעי החבורים תת קרקעי במידה ויעשה אחד יחידות דיור יש לשנות את החבור לחבור אחד ולחסוך בעלויות.
התכנון מאושר ע"י חברת חשמל וע"י בזק, ויש פילרים לכל בית.
בזק - מערכת תת קרקעית. תאורת צמתים לכביש הגישה מבוצעת. תאורת בטחון תבוצע ע"י המועצה.
6. שכר טרחה למתכננים ישולם : עד 31. 5.93 מתקציב הבניה הכפרית ומ-1 6.93 מתקציב הבניה העירונית.

רשמה אדרי ג. נוסבאום

העתק : אדרי ר. וילקנסקי
נוכחים

טופס משלוח פקטימליה

תאריך: 18/8/93
מס' דפים (כולל דף זה): 10

לכבוד: מר נתן פלד
מס' פקס: 02-823502
מאת: ד"ר חיים זקן

שלום רב,

הנדון: הוצאת טל-ציון

ד"ר חיים זקן
פירוקה שאלת פירוקה

ציון קנה ציון (אשר מכל).

הקדמת קצב יסוד מפורטת וכן אלה -
בין פורום אלה.



צנובר יועצים בע"מ

ZENOVAR CONSULTANTS LTD.

PLANNING TEAM: LAND USE, BUSINESS & RURAL DEVELOPMENT

קבוצת תכנון:

שימושי קרקע, פיתוח כפרי ועסקי

11/08/93

20529/כ/חק

טל עירון - עיר חדשה

פרוגרמה רעיונית לישוב עירוני בנחל עירון (אתר חריש)

1. מיקום העיר במרחב חדרה

הישוב העירוני המוצע בנחל עירון משתלב במערך הישובי באיזור חדרה, במרחב הכולל את היישובים העירוניים: אליכין, חדרה, אור עקיבא, בנימינה, גבעת עדה ופרדס חנה-כרכור והישובים הכפריים שביניהם.

בנוסף לכך משתלב היישוב במערך הישובי של ישובי המיעוטים מדרום וממזרח הכולל את היישובים העירוניים באקה אל גרביה, אוס אל פאזם, כפר קרע, ערה עדרה ושאר ישובי נחל עירון בואך צומת מגידו.

איזור חדרה מוצג בתמ"א 31 (תמ"א 31, כרך ג', סעיף 5.2.4) כאיזור בינויים (איזור פסימוס) הממוקם בין שני מרחבים מטרופוליטניים (חיפה, תל אביב) ועל כן מהווה על פי הגדרת התמ"א "איזור גלישה" ואיזור "קולט הזדמנויות" של מרחבים מטרופוליטניים אלו.

על פי תמ"א 31 "איזורי הגלישה" של המרחבים המטרופוליטניים, ובפרט איזור חדרה, צפויים לתנופת פיתוח ניכרת, הן כתוצאה מפיתוח מוכווון והן כתוצאה מיזמה פרטית, פיתוח שיבוא לידי ביטוי בהגירת אוכלוסייה אל האיזור מן המרחבים המטרופוליטניים המקיפים אותו, ופיתוח והקמת מקורות תעסוקה באיזור זה על חשבון המרחבים הנ"ל, כולל העברת פעילות עסקית לאיזור זה. היישובים (היהודיים) הקיימים באיזור חדרה, ואשר הוגדרו כיישובים עירוניים, ניתנים לחלוקה נוספת על פי רמת האיכלוס והפיתוח שניתן לקיים בהם. ישנם באיזור זה יישובים שחלקם בעלי אופי חקלאי למחצה או שקצב החיים בהם מכתוב קצב פיתוח מבוקר כגון: גבעת עדה, בנימינה ואליכין. מאידך ישנם באיזור יישובים בעלי אופי עירוני מובהק, המסוגלים לספוג פיתוח ואיכלוס מואצים כגון העיר חדרה ואור עקיבא.

עוגני התעסוקה של האיזור - נמצאים בעיר חדרה ובאיזורי התעשייה של העיר יחדרה ואור עקיבא (איזור פיתוח ב'). בנוסף לכך מוקם איזור תעשייה גדול בשטח שבין אור עקיבא ופרדס חנה-כרכור. עורקי תחבורה עיקריים באיזור - קיימים כיום כבישים מס' 2 ו-4 בכיוון צפון - דרום וכביש מס' 65 בכיוון מזרח - מערב. מתוכננת הקמת כביש מס' 6 ("חוצה ישראל") בכיוון צפון דרום.

2. מטרות ומניעים להקמת העיר

הקמת העיר במבואות המערביים של נחל עירון משרתת אספר מטרות ברמה הלאומית וברמה האיזורית והעיקריות שבהן ידונו להלן:

א. פיזור האוכלוסיה וויסות לחצי פיתוח.

מלאי הקרקעות הזמינות לבניה, למגורים ולתעשייה במרחבים המטרופוליניים של תל אביב וחיפה הולך ומצטמצם. עקב כך מתקיימים במקביל 2 תהליכים:

1. תאמת מחירי הדיור לרמות שאינן מאפשרות דיור נאות במחירים סבירים ויציבים.

2. נגיסה מתמשכת בקרקעות חקלאיות ובשטחים פתוחים במרחבים אלו, עד כדי יצירת רצפים עירוניים הן בגוש דן וסביבו, והן בחיפה וערי המפרץ.

מניעה או, לפחות, בלימה של תהליכים אלו אפשריות על ידי הפניית לחצי הפיתוח מחוץ למטרופולינים אל עבר "איזורי הגלישה". כפי שצויין לעיל, באיזור חדרה קיימים ישובים המסוגלים "לספוג" פיתוח ואכלוס מואצים (ופיתוח כזה מתבצע בהם כעת בפועל), אולם גם כאן יש לווסת את לחצי הפיתוח, כך שישובים קיימים "יספגו" פיתוח ברמה, שלא תביא לשינויים קיצוניים באופי היישוב ולקריסת תשתיות חברתיות ופיסיות עקב עומסי אוכלוסיה גבוהים מעבר ליכולת הספיגה של הישוב.

ב. השגת איזון דמוגרפי בתחומי נחל עירון
בלוח מס' 1 מוצגת התפלגות האוכלוסייה במרחב חדרה ובתחומי נחל עירון.

לוח מס' 1 - אוכלוסייה באיזור חדרה (באלפים)
(מקור: משרד הפנים, אגף התכנון)

תמ"א 31 אוכלוסייה 1997 (אלפים)	סה"כ אוכלוסייה 31.12.92 (אלפים)	ישובים (עירוניים ואחרים)
60.0	50.7	חדרה
14.0	10.4	אור עקיבא
6.0	3.7	בנימינה
22.0	18.7	פרדס חנה - כרכור
3.0	1.7	גבעת עדה
28.0	12.0	מ.א. אלונה, מנשה
4.0	0.7	מ.מ. טל עירון
		<u>ישובי מעוטים בנחל עירון</u>
31.0	27.1	אום אל פאחם
3.0	2.4	ערערה
11.0	9.7	כפר קרע
3.0	2.4	מוסמוס
23.0	20.4	ישובים כפריים אחרים
71.0	62.0	סה"כ ישובי מעוטים
208.0	159.9	סה"כ אוכלוסייה איזור חדרה
137.0 (65.8%)	97.9 (61.3%)	מזה יהודים
71.0 (34.2%)	62.0 (38.7%)	מזה לא יהודים

בתחומי נחל עירון תמונת התפלגות האוכלוסייה שונה מאוד. ההתיישבות היהודית כוללת 3 ישובים כפריים יהודיים בתוך נחל עירון - מי עמי (מושב שיתופי), קציר (ישוב קהילתי) וחריש (כיום קיבוץ), המונים כיום כ- 700 נפש. בנוסף ישנם ישובים נוספים (קבוצים) בפתחות המזרחית והמערבית של הנחל. בתוך נחל עירון ישנו ריכוז צפוף של אוכלוסיית מיעוטים הכולל עיר (אום אל פחם) שאוכלוסייתה מונה כ- 27 אלף נפש, ומספר ישובים כפריים גדולים ובינוניים. האוכלוסייה הלא יהודית בנחל עירון מונה כ- 62,000 נפש. מצב דמוגרפי זה מחייב ריכוז מאמץ על מנת להגיע לאיזון דמוגרפי באיזור הממוקם בשולי מרכז מדינת ישראל.

בסקר שנערך מטעם משחב"ש באוגוסט 88, אותרו במבואות המערביים של נחל עירון, באתר חריש, קרקעות מדינה בהיקף של כ- 6,000 דונם.

הקמת ישוב עירוני באתר חריש בהיקף של כ- 15,000 יח"ד עשויה לענות למטרות שהוצגו לעיל ברמה הלאומית וברמה האיזורית; הן בהקשר של בקרת לחצי הפיתוח באיזור מישור החוף ורמת הצפיפות של הישובים במרחב חדרה על ידי הפניית הפיתוח לאיזור ריק יחסית מהתיישבות, והן בהקשר של התקרבות לאיזון דמוגרפי על ידי הקמת ישוב עירוני של כ- 60 - 50 אלף תושבים, שיחצוץ בין גוש ישובי המיעוטים בנחל עירון, לישובי המיעוטים באיזור באקה אל גרביה ויהיה משקל נגד לאכלוסיה זו.

עיר זו תיהנה מנגישות גבוהה עקב קירבה לעורקי תחבורה מרכזיים (כבישים מס' 2,4,6 ו- 65) ומסמיכות לעוגני תעסוקה קיימים ומתוכננים (חדרה, אור עקיבא, עפולה ואיזור התעשייה החדש בפרדס חנה).

3. התפיסה התכנונית

המטרות להקמת העיר, כפי שהובאו בפרק הקודם, מהוות, למעשה, את החזקה לתכנון העיר. היעד האופרטיבי הנגזר ממטרות אלו, הינו מציאת מאפיינים יחודיים לעיר, אשר יהפכו אותה לאטרקטיבית למגורים.

מאפיינים יחודיים אלה יבואו לידי ביטוי בתפיסה התכנונית של העיר, לחלן:

הקו המנחה את התפיסה התכנונית הינו שילוב אופטימלי בין האדם לסביבה בה הוא חי, תוך הדגשת אפשרויותיו של הפרט להשפיע על סביבתו, הן הפיזית והן הקהילתית. בכך תוכל העיר לחבטיח לבאים לגור בה איכות חיים פיזית וחברתית. המשמעות המעשית של דברית אלה הינה בעיצוב מאפיינים יחודיים לעיר, שיבואו לידי ביטוי בתכנון מערך שימושי הקרקע של העיר, כאשר תמודל המנחה הוא - העיר חריש כ"עיר ירוקה" אוהדת לסביבה, אשר תעניק לתושביה איכות חיים ברמה גבוהה, קרי, תכנון עירוני מתקדם וחדשני, העונה לצרכים סביבתיים של שנות ה-2000.

מרכיב חשוב נוסף בתפיסה התכנונית הינו מיצוי וניצול הפוטנציאל הטבעי של האתר והאזור, על ידי התאמת המבנה הפיזי והתפיסתי של העיר לנתוניו הטבעיים והיחודיים של האתר, תוך השתלבות מירבית של העיר עם הנוף, והקטנת הפגיעה בו למינימום.

1. מגורים:

מ"העיר הירוקה" נגזרת "השכונה הירוקה": אזור המגורים יתוכנן וייבנה, כך שיינתן משקל יחסי רב למגורים צמודי קרקע, הנתפסים כסביבה עם איכות חיים הגבוהה ביותר, במגוון סוגי בניה, גדלים וצפיפויות - חד משפחתיים, דו משפחתיים, טוריים, מדורגים וכד'.

בתכנון אזור הבניה הרוויה תהיה הקפדה על כך שגובה הכניינים יהיה בתחום צמרות העצים, בגובה 3 קומות לכל היותר, להבטחת השתלבות אופטימלית בנוף. בתכנון המפורט של הבניה הרוויה תובא בחשבון הקצאת מרפסות גן לכל יחידת דיור. בנוסף לכך, מומלץ כי טיפוסי המגורים יהיו כאלה שיאפשרו ניצול רב ככל האפשר של השטחים הפרטיים הפתוחים, שימשו כגינות פרטיות של דיירי הבניין. מרכיב נוסף בתפיסת "השכונה הירוקה", הינו ניצול גגות הבניינים לגינון.

תכנון השכונה בכללותו ייעשה כך שתודגש בו החשיבות המיוחדת לחיי הקהילה. במסגרת זו, מומלץ כי בכל שכונה תוקצה קרקע למבנה שימש את תושבי השכונה לפעילות קהילתית. בכך תתאפשר יצירת זהות רבה יותר של התושבים עם מקום מגוריהם ועם הקהילה בה הם חיים.

2. מערכת השטחים הפתוחים:

בטל עירון, כעיר ירוקה, מערכת השטחים הפתוחים ממלאת תפקיד מרכזי בהקניית איכות חיים סביבתית וחזותית ברמה גבוהה. מערכת השטחים הפתוחים תכלול שטחים ציבוריים פתוחים ברמה הכלל עירונית, כמו פארק עירוני - אזור ספורט וגופש, פארק משולב טבע וארכיאולוגיה (דוגמת תל זאבים), לשימור משאבי טבע ונוף יחודיים לאזור, בתוך תחומי העיר ובשוליה. ברמת השכונה - גינות שכונתיות, גני משחקים ומשעולים מיוערים.

בשטחים הפתוחים יושם דגש על הצמחיה הטבעית האופיינית לאזור, לרבות שטחי היעור - משולבים בתוך שכונות המגורים, ביניהן, במרכז העיר ובשימושי קרקע אחרים.

חשיבות רבה נודעת לשמירת קשר רצוף בין כל חלקי מערכת השטחים הפתוחים, כך שהמעבר בין אזורים מחוץ לעיר אל תוך העיר ייעשה בברור.

3. מרכז העיר:

מרכז העיר יהיה אזור שימושים מעורבים, ובתוכו שרותי מסחר, תרבות ובילוי, משרדים עסקיים ומוסדות כלל עירוניים. מומלץ כי המרכז יכלול בתוכו רחוב קניות - "מדרחוב", לשימוש הבלעדי של הולכי רגל. ישולבו בו כיכרות עירוניות ומבני ציבור ברמה כלל עירונית, כמו בית העירייה. מרכז העיר יתוכנן כך שיהווה את מוקד המשיכה הראשי, עבור כל תושבי העיר. כמו כן, ישולב במערך השטחים הפתוחים.

4. פארק תעשייה:

במסגרת תפיסה הסביבתית והחזונית של העיר, אזור התעשייה שיוקם יהיה בעל אופי של תעשייה "נקייה" ממזהמי סביבה למיניהם. בתכנון הפארק יושם דגש על מבנים נמוכים בצפיפות נמוכה, בעלי תשתיות מתקדמות וחדשניות, אשר ישתלבו בסביבה הטבעית.

5. המערך התחבורתי:

בתכנון מערכת הכבישים בכלל, והצירים העורקיים הראשיים בפרט, תבוא לידי ביטוי תפיסת "העיר הירוקה" בעיצוב הדרכים העורקיות כשדרות, ובכך לשלב אותן במערך השטחים הפתוחים. כל שדרה ראשית תאופיין בסוג מסויים של עצים, דבר שיקנה יחודיות וקלות התמצאות בעיר. הדגש הרב שניתן לאופי הקהילתי-שכונתי, לא יבוא על חשבון הזנחת הקשר בין השכונות, ובין השכונות למרכז העיר. מערכת כבישים תקשר בין השכונות, כך שהנגישות משכונה לשכונה תהיה טובה ומהירה.

יש לתת חשיבות רבה לנושא זה, על מנת ליצור רצף עירוני חי ותוסס. בשל אופיו הטופוגרפי של האתר, אי נתינת הדעת על קשר טוב בין מוקדים ושכונות בעיר, עלולה להביא להפרדתן זו מזו, ובסופו של דבר להקמת עיר חסרת יחוד כלשהוא.

6. מאפיינים חדשניים נוספים:

- במסגרת התפיסה התכנונית האוהדת לאדם ולסביבה, מועלים רעיונות נוספים, חדשניים, להעמקת האופי הסביבתי והמתקדם של העיר, כמו:
 - הקמת תשתית לתחבורה ציבורית מונעת חשמל באזורים מרכזיים בעיר, להקטנת מפגעי רעש וזיהום אויר.
 - הקמת תשתית למערכת כלל עירונית חדשנית לטילוק אשפה ממויינת, לצרכי מיחזור ושמירת הסביבה.
 - הקמת תשתית תקשורתית למערכות תקשוב לעסקים, מו"פ, חינוך, שרותי מידע לקהילה וכד'.

בתחום הארגוני:

- הקמת תחומי התמחות במערכות החינוך בעיר, להגברת המודעות לשמירת הסביבה.
- הקמת תשתית ארגונית ליצירת מסגרות לשיתוף פעולה עם ישובי האזור מכפרי נחל עירון, כמו פרויקטים משותפים בתחומי התיירות והמסחר.

שלבנות הפיתוח:

- מטרת השלב הראשון בפיתוח היא יצירת גרעין ראשוני להתפתחות העיר. בכך כלולים: הנחת היסוד למערכות התשתית, יצירת תוואי התנועה העורקית, וקביעת נקודות הכניסה לעיר, תוך התחשבות בתוואי כביש מס' 6 המתוכנן לעבור בגבולות העיר.
- בהמשך, מומלץ לפתח שכונות מגורים של יחידות דיור צמודות קרקע, במגוון טיפוסי בתיים וצפיפויות. הדגש צריך להינתן על בניה איכותית, המותאמת לתוואי השטח הטבעיים ומשתלבת בנוף.
- מבנים לשרותי ציבור, בפרט בתחום החינוך, כדוגמת פעוטונים, גני ילדים ובית ספר יסודי, יוקמו במקביל להקמת שכונות המגורים.
- בן זמנית, יש לחקים תשתיות להקמת פארק התעשייה.
- הקמה בו זמנית של מגורים איכותיים צמודי קרקע, יחד עם שדות חינוך ופארק תעשייה, תבטיח לרוכשי הדירות גם אפשרויות חינוך לילדים, ותעסוקה במקום, ובכך תביא להגדלת האטרקטיביות של העיר במשיכת אוכלוסייה.
- חשיבות רבה נודעת לפיתוח השטחים הפתוחים, החל מהשלבים הראשונים להקמת העיר. באופן זה, תודגש תפיסת העיר כ"ירוקה" ואוחדת לסביבה.
- בשלבים הבאים של הפיתוח, תוקמנה השכונות בבניה רוויה, וכמו כן שדותי ציבור נוספים, הנדרשים עם הגדלת היקף האיכלוס.
- החתפרסות תהיה ברצף ובכיוונים מוגדרים, על מנת להימנע מפגיעה סביבתית ופגיעה באיכות חיי התושבים.
- הקמת מרכז העיר תעשה בשלבים, כמתחייב מהגידול ההדרגתי של העיר בכללה. שכונות המגורים הראשונות יאותרו ויוקמו בסמוך למרכז העיר, על מנת לאפשר מימוש חלקים במרכז, כבר בשנים הראשונות לפיתוח העיר, וכן על מנת ליצור המשכיות ורצף בינוי.
- * הישוב הקהילתי קציר, ימשיך להתפתח באופן עצמאי!
- עם גידול העיר טל עירון, יהפוך לשכונה פרברית שלה, דוגמת מכבים ורעות - מודיעין.

קורסים מנחים לפרוגרמה כמותית:

הכוונה להקים באתר חריש עיר בת 15 אלף יחידות דיור, יחד עם התפיסה התכנונית, הקוראת להקמת "עיר ירוקה", על כל המשתמע מכך:

- שכונות מגורים בצפיפויות נמוכות,
- מרכזי פעילות קהילתיים בשכונות,
- הקצאה נרחבת למערכת השטחים הפתוחים,
- שדרות הכבישים העורקיות, שהינן עתירות שטח,

כל אלה דורשים איתור שטחים נוספים לאתר חריש, מעבר לשטח שאותר עד כה - כ-6,200 דונם, כפי שעולה מעבודתו של י. פרוינד, 1990.

באופן כוללני, ניתן לאמר, כי יש צורך, לכל הפחות, בהכפלת השטח הנדרש להקמת העיר, בסדר הגודל הרצוי ובמאפיינים הרצויים שתוארו לעיל.

תהליך איתור שטחים נוספים והמלצות לתיקוני גבולות התכנית מתבצעים בימים אלה ביחד עם משרדו של אדר' משה צור.

מובאת להלן טבלת שימושי קרקע מוצעות, כאשר לצורך חישובי השטחים נלקח שטח של 13,000 דונם (*).

מבטא, אין לא גרמני בצברים שלם כבר יחזבי אלה
 הסצניו א היי-קציה
 אמן אמור מבטניו, כלל חיבשים אננולקים א קואטניקניה,
 יבלים אהמגו, ברג העלה והאופנה, איחובים רבים
 נוסבו במציה - גבשו א קיימו.
 כמ נוס - נקל ג' רבנט כלגים" בלו הימטן הקווי ילנו
 מהגים אפוקיעה הקציה, עם המגן, יצ כפי הלה סטלה
 ביכלי העינים א העליון במום הלה העליון.

אמ

טבלת יעודי קרקע מוצעת:

שטח (ד')	§	יעוד
6,500	50	אזור מגורים
1,950	15	אזור לבנייני ציבור ומסחר שכונתי, שכונתיים ציבוריים
650	5	אזור לבנייני ציבור, מסחר ומוסדות כלל עירוניים
520	4	אזור לפארק תעשייה
1,300	10	אזור ציבורי פתוח
260	2	אזור ספורט ונופש
1,300	10	אזור מיוער
520	4	אזור לפארק טבע וארכיאולוגיה
*13,000	100	סה"כ

* ההנחה על פיה יידרש שטח של 13,000 דונם, לכל הפחות, מתבססת על הנתונים הבאים:

התפלגות צפיפויות יחידות הדיור המוצעת:

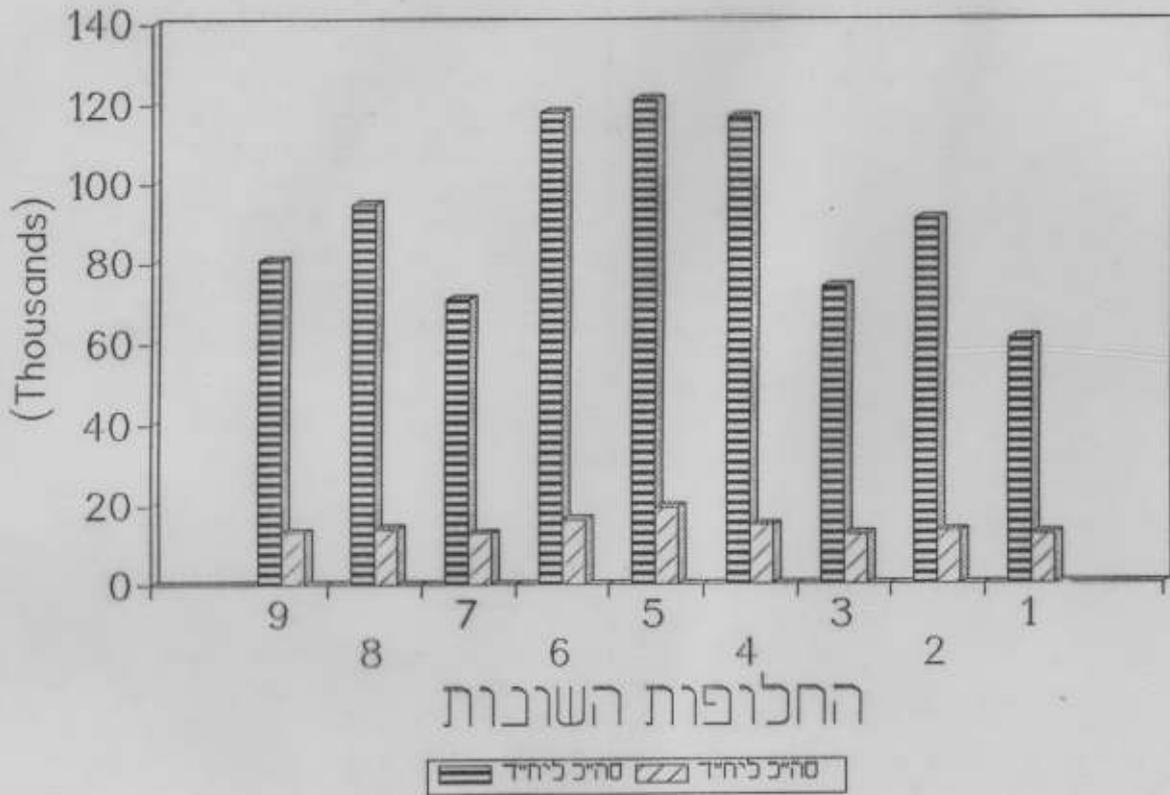
§	צפיפות לדונם נטו (יח"ד)
15	2-3
50	4
20	6
10	8

לכל 100 יח"ד יידרש שטח של כ-23 דונם.
ל-15 אלף יח"ד ידרש שטח של כ-3,450 דונם נטו. סה"כ אזור המגורים, בחישוב שכונתי, ברוטו, יעמוד על כ-6,500 דונם.
הנחה נוספת היא כי אזור המגורים תופס לפחות מחצית מסך השטחים.

בנייה בשטח 200 דונם

עלות ליח"ד

בדולרים כוכל מע"מ



3 . מוקדי תחרות פוטנציאליים לחריש

3.1 בית אליעזר - חדרה

במסגרת פרויקט בית אליעזר בחדרה נבנות ומתוכננות להבנות בשנים הקרובות למעלה מ-5,000 יח"ד.

כ-85% מהיחידות הינן בבניה רוויה סטנדרטית בגדלים של 80-90 מ"ר וכ-15% מהיחידות הינן בתים דו משפחתיים בשטח מגרש של 0.5 דונם, ובניה רוויה איכותית יותר בגודל של כ-120 מ"ר ליחידה.

אופי הבניה בבית אליעזר עממי וצפוף ולא מצביע על אופי איכותי מוגדר לפרויקט.

במקביל, עדיין לא הוקמו באזור תשתיות שרותים כבתי ספר, גני ילדים, מתקני ספורט ומשחק וכד'.

מאידך בית אליעזר צמודה לחדרה על כל מוקדי השרותים והתעסוקה שהעיר מציעה.

מחירי הדירות בבית אליעזר נעים מ-80,000 \$ לדירה בשטח של 90 מ"ר בבית קומות סטנדרטי, ל-95,000 \$ לבית דו משפחתי בשטח של כ-110 מ"ר, או דירה בגודל 120 מ"ר בסטנדרט גבוה מהמוצע. המחירים כוללים מע"מ ופיתוח.

כיום מושך פרויקט בית אליעזר אוכלוסיות בחתכים הבאים:

א. עולים חדשים

ב. זוגות צעירים מאזור חדרה

ג. תושבים מחוץ לאזור-כהשקעה.

3.2 פרויקט "אורות" - אור עקיבא

במסגרת פרויקט "אורות" באור עקיבא, נבנות למעלה מ-2,000 יח"ד צמודות קרקע ברובן על קטע החולות שבין כביש חיפה ת"א הישן לזה החדש. בפרויקט מגוון דירות מסוג טורי, דומשפחתי ובית בודד למגרש בן 0.5 ד'. ניתן לרכוש בית באורות במחירים של \$ 110-130,000 ליחידות בגדלים של 100-140 מ"ר בהתאמה. מחיר מגרש בן 0.5 דונם בשכונת בנה ביתך באורות עומד על \$ 30,000 ללא פיתוח, כשבמקביל בשכונת בנה ביתך באור עקיבא, ניתן לרכוש מגרש כולל פיתוח בסכום זהה. לפרויקט אורות אין עדיין תשתית שרותים ומבני ציבור, והוא מנותק יחסית מאור עקיבא, אך קרוב למוקדי התעסוקה באזור. האוכלוסייה הפונה לישוב הינה אוכלוסיית משפרי דיור מסביבתך הישוב אור עקיבא.

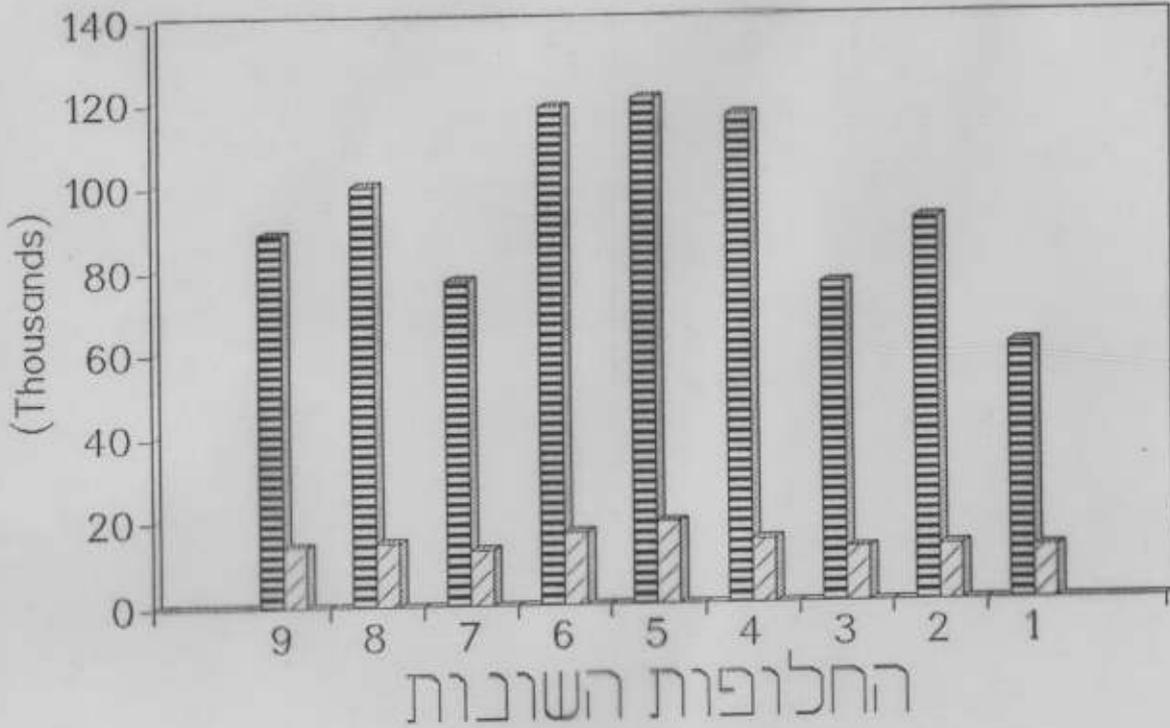
3.3 בנה ביתך בפרדס חנה וכרכור

בפרדס חנה וכרכור מוקמות שכונות בנה ביתך במגרשים של 0.5 דונם. מחיר מגרש כולל פיתוח עומד על כ-35-40,000\$. השכונות נבנות בסביבה בעלת אופי כפרי, וקרובות למוקדי השרותים והתעסוקה האזוריים. האוכלוסייה הפונה לפרויקטים אלו מאופינת כמשפרי דיור ושוחרי איכות חיים מאזור חדרה-פרדס חנה. בלוח מס' 4 מוצג סכום מוקדי התחרות הפוטנציאליים לחריש.

בניית 700 יח"ד

עלות ליח"ד

בדולרים כולל מע"מ



סה"כ ליח"ד

 סה"כ כולל מע"מ

אלטרנטיבה ב' - בנייה בשטח 200 דונם

(מחירים בדולרים כולל מע"מ)

חלופה שניה - בנייה צמודת קרקע בלבד

חלופות	4	5	6
בניה למגורים	81,600,000	40,800,000	61,200,000
תשתיות	3,600,000	3,600,000	3,600,000
מבני ציבור	7,894,914	3,947,457	5,921,186
סה"כ	93,094,914	48,347,457	70,721,186
סה"כ ליחיד	116,369	120,869	117,869
סה"כ ללא בניה למגורים	11,494,914	7,547,457	9,521,186
ליחיד ללא בניה למגורים	14,369	18,869	15,869
מס' יחיד	800	400	600
סה"כ תושבים	2,800	1,400	2,100

מקרא:

- חלופה 4 : בתים בשטח 120 מ"ר בצפיפות 4 יחיד לדונם בלבד
- חלופה 5 : בתים בשטח 120 מ"ר בצפיפות 2 יחיד לדונם בלבד
- חלופה 6 : שילוב צפיפויות 4 לדונם (50%) + 2 לדונם (50%)

בבסיס הנתונים חושבו 4 רמות בניה עקרוניות:

- א. בניה רוויה ברמה בינונית ובצפיפות בינונית.
- ב. בניה רוויה ברמה גבוהה ובצפיפות נמוכה.
- ג. בניה צמודת קרקע ברמה גבוהה וצפיפות בינונית.
- ד. בניה צמודת קרקע ברמה גבוהה ובצפיפות נמוכה.

אלטרנטיבה א' - בניית 700 יח"ד

(מחירים בדולרים כולל מע"מ)

חלופה שניה - בנייה צמודת קרקע בלבד

חלופות	4	5	6
בניה למגורים	71,400,000	71,400,000	71,400,000
תשתיות	3,150,000	6,300,000	4,725,000
מבני ציבור	6,908,050	6,908,050	6,908,050
סה"כ	81,458,050	84,608,050	83,033,050
סה"כ ליח"ד	116,369	120,869	118,619
סה"כ ללא בניה למגורים	10,058,050	13,208,050	11,633,050
ליח"ד ללא בניה למגורים	14,369	18,869	16,619

מקרא:

- חלופה 4: בתים בשטח 120 מ"ר בצפיפות 4 יח"ד לדונם בלבד
- חלופה 5: בתים בשטח 120 מ"ר בצפיפות 2 יח"ד לדונם בלבד
- חלופה 6: שילוב צפיפויות 4 לדונם (50%) + 2 לדונם (50%)

בניית 700 יח"ד

הרכב העלויות השונות



תשוואת מחירים במוסדי החירות הפיננסיאלים לחריש
 (מחירים באפרי דולר)

המשוב / פרויקט	בית אלקעזר	אורות	אור עקיבא	פרדס חנה כרכור	חריש - בניית 700 יחיד (עפ"י לוחות החשוב)	תערוח
מגרש פרסי	-	30	-	30	-	תערוח
מגרש + פיחוח	-	45	30	40	18.9	צמוד קרקע 120 מ"ר כולל תשתיות + מבני ציבור לא כולל עלות בניה (הסכום הינו ליחיד)
בניה רגילה						
90 מ"ר	20	-	-	-	60.8	דירה בשטח 75 מ"ר בצפיפות 8 יחיד לדונם כולל בניה, תשתיות ומבני ציבור
120 מ"ר	90	-	-	-	90.8	דירה בשטח 120 מ"ר בצפיפות 6 יחיד לדונם
צמודה קרקע						
110 מ"ר	95	120	-	-	116	יחיד צ' קרקע בשטח 120 בצפיפות 4 יחיד לדונם
130 מ"ר	-	140	-	-	120	יחיד צ' קרקע בשטח 120 בצפיפות 2 יחיד לדונם

אלטרנטיבה א' - בניית 700 יח"ד

(מחירים בדולרים כולל מע"מ)

חלופה שלישית - שילוב בין רוויה וצמודת קרקע

	9	8	7	חלופות
	52,473,750	59,640,000	45,307,500	בניה למגורים
	2,703,750	3,360,000	2,047,500	תשתיות
	6,908,050	6,908,050	6,908,050	מבני ציבור
	62,085,550	69,908,050	54,263,050	סה"כ
	88,694	99,869	77,519	סה"כ ליח"ד
	9,611,800	10,268,050	8,955,550	סה"כ ללא בניה למגורים
	13,731	14,669	12,794	ליח"ד ללא בניה למגורים

מקרא:

- חלופה 7 : דירות בשטח 75 מ"ר
בתים בשטח 120 מ"ר
+ בצפיפות 8 יח"ד לדונם (70%)
בצפיפות 4 יח"ד לדונם בלבד (30%)
- חלופה 8 : דירות בשטח 120 מ"ר
בתים בשטח 120 מ"ר
+ בצפיפות 6 יח"ד לדונם (70%)
בצפיפות 2 יח"ד לדונם בלבד (30%)
- חלופה 9 : שילוב דירות בניה רוויה משני הסוגים 35% מכל סוג
בניה צמודת קרקע משני הסוגים 15% מכל סוג.

אלטרנטיבה ב' - בנייה בשטח 200 דונם

(מחירים בדולרים כולל מע"מ)

חלופה ראשונה - בנייה רוויה בלבד

אופציה א' - בניה רוויה בלבד

3	2	1	חלופות
85,800,000	93,600,000	78,000,000	בניה למגורים
3,600,000	3,600,000	3,600,000	תשתיות
13,816,100	11,842,371	15,789,829	מבני ציבור

103,216,100	109,042,371	97,389,829	סה"כ
73,726	90,869	60,869	סה"כ ליחיד
17,416,100	15,442,371	19,389,829	סה"כ ללא בניה למגורים
12,440	12,869	12,119	ליחיד ללא בניה למגורים
1,400	1,200	1,600	מסי יחיד
4,900	4,200	5,600	סה"כ תושבים

מקרא:

חלופה 1: דירות בשטח 75 מ"ר בלבד בצפיפות 8 יחיד לדונם

חלופה 2: דירות בשטח 120 מ"ר בלבד בצפיפות 6 יחיד לדונם

חלופה 3: שילוב 120 מ"ר (50%) + 75 מ"ר (50%)

אלטרנטיבה בי - בנייה בשטח 200 דונם

(מחירים בדולרים כולל מע"מ)

חלופה שלישית - שילוב בין רוויה וצמודת קרקע

	9	8	7	חלופות
	78,420,000	77,760,000	79,080,000	בניה למגורים
	3,600,000	3,600,000	3,600,000	חשתוח
	11,447,626	9,473,897	13,421,354	מבני ציבור
	93,467,626	90,833,897	96,101,354	סה"כ
	80,576	94,619	70,663	סה"כ ליחיד
	15,047,626	13,073,897	17,021,354	סה"כ ללא בניה למגורים
	12,972	13,619	12,516	ליחיד ללא בניה למגורים
	1,160	960	1,360	מסי יחיד
	4,060	3,360	4,760	סה"כ חושבים

מקרא:

- חלופה 7: דירות בשטח 75 מ"ר
 בצפיפות 8 יחיד לדונם (70%) +
 בחים בשטח 120 מ"ר
 בצפיפות 4 יחיד לדונם בלבד (30%)
- חלופה 8: דירות בשטח 120 מ"ר
 בצפיפות 6 יחיד לדונם (70%) +
 בחים בשטח 120 מ"ר
 בצפיפות 2 יחיד לדונם בלבד (30%)
- חלופה 9: שילוב דירות בניה רוויה משני הסוגים 35% מכל סוג +
 בניה צמודת קרקע משני הסוגים 15% מכל סוג.

לוח מס' 1 - אומדן ביקוש ליחידות דיור (אלפים)
 (מקור: תמ"א 31, כרך ג', תכנית הפיתוח)

ביקוש ליח"ד (על פי תמ"א 31)			ישוב
סה"כ	94-95	91-93	
4000	2500	1500	חדרה
2100	1900	200	אור עקיבא
800	500	300	בנימינה
1400	800	600	פרדס חנה-כרכור
150	50	100	גבעת עדה
8450	5750	2700	סה"כ איזור חדרה

לוח מס' 2: היצע יחידות דיור באיזור חדרה

סח"כ עד 1.96	אכלוס עד 1.96	אכלוס עד 1.94	ישוב
5610	2390	3220	חדרה
2335	1100	1235	אור עקיבא
100		100	בנימינה
1050	300	750	פרדס חנה-כרכור
150	50	100	גבעת עדה
9245	3840	5405	סח"כ איזור חדרה

לוח מס' 3 - מאזן יחידות דיור, איזור חדרה, 91-95

ישוב	ביקוש עד 1.94	היצע עד 1.94	פער עד 1.94	ביקוש עד 1.96	היצע עד 1.96	פער עד 1.96	סה"כ פער
חדרה	1500	3220	+ 1720	2500	2390	- 110	+1610
אור עקיבא	200	1235	+ 1035	1900	1100	+ 800	+ 235
בנימינה	300	100	- 200	500	200	- 300	- 500
פרדס חנה-כרכור	600	750	+ 150	800	300	- 500	- 350
גבעת עדה	100	100	-	50	50	-	-
סה"כ איזור חדרה	2700	5405	+ 2705	5750	4040	- 1710	+ 995

לוח מס' 4 - מחירים במוקדי התחרות הפוטנציאליים לחריש
המחירים (באלפי דולרים)

פרדס חנה כרכור	אורות	אור עקיבא	בית אליעזר	הישוב/ פרויקט
30	-	30	-	מגרש פרטי
40	30	45	-	מגרש + פיתוח
				בניה רוויה
-	-	-	80	90 מ"ר
-	-	-	90	120 מ"ר
				צמודת קרקע
-	-	120	95	110 מ"ר
-	-	140	-	130 מ"ר

לוח מס' 6 - השואה בין בניה רוויה לצמודת קרקע

"בזבזני"	יעיל ומצומצם
גבוהה	נמוכה
במידה רבה	במידה מועטה
בדר"כ גבוהה	בינונית
במידה רבה	במידה מועטה
בינוני וגבוה	בינוני

שימוש בקרקע ליח"ד

עלות תשתית ליח"ד

אופי כפרי

רמת מגורים

גורם משיכה

מחיר ליח"ד

לוח 7' - התפלגות ההוצאה עבור תשתיות בדונם

(החלוקה להתפלגות הפנימית הינה עפ"י "חשב"
מחירון לענף הבניה יוני 1993)

בדולרים ב-%

73.6%	13,248	עבודות עפר, ניקוז, כבישים ומזרכות
9.7%	1,746	רשת מים
9.0%	1,620	רשת ביוב
7.7%	1,386	תאורת רחובות
100%	18,000	סה"כ

עלות תשתית הינה לדונם במידה ככל שיש יותר יח"ד בדונם כך עלויות התשתית ליח"ד קטנות: בצפיפות של 2 יח"ד עלות התשתית הינה \$ 9000 ליח"ד, עבור 4 יח"ד בדונם העלות הינה \$ 4500 ליח"ד, עבור צפיפות של 6 יח"ד בדונם העלות הינה \$ 3000 ועבור צפיפות של 8 יח"ד בדונם עלות התשתית ליח"ד הינה \$ 2250.

להלן פירוט מלא של החלופות עבורם נערכו חישובי העלויות:

בנייה רוויה

- חלופה 1 - בניה רוויה בגודל 75 מ"ר, בצפיפות של 8 יח"ד לדונם.
- חלופה 2 - בניה רוויה בגודל 120 מ"ר, בצפיפות של 6 יח"ד לדונם.
- חלופה 3 - שילוב של (50%:50%) בין שני רמות הבניה.

בניה צמודת קרקע

- חלופה 4 - בניה צמודת קרקע בגודל 120 מ"ר בצפיפות של 4 יח"ד בדונם .
- חלופה 5 - בניה צמודת קרקע בגודל 120 מ"ר בצפיפות של 2 יח"ד בדונם .
- חלופה 6 - שילוב של (50%:50%) בין שני צפיפויות הבניה.

שילוב בין בניה צמודת קרקע לבנייה רוויה

- חלופה 7 - בניה צמודת קרקע 120 מ"ר בצפיפות 4 יח"ד לדונם (30%) בשילוב בנייה רוויה בשטח של 75 מ"ר בצפיפות של 8 יח"ד בדונם (70%).
- חלופה 8 - בניה צמודת קרקע 120 מ"ר בצפיפות 2 יח"ד לדונם (30%) בשילוב בנייה רוויה בשטח של 120 מ"ר בצפיפות של 6 יח"ד בדונם (70%).
- חלופה 9 - בניה צמודת קרקע 120 מ"ר בצפיפות 4 יח"ד לדונם (15%) + בניה צמודת קרקע 120 מ"ר בצפיפות 2 יח"ד לדונם (15%), סה"כ בנייה צמודת קרקע - 30%.
- בשילוב בנייה רוויה בשטח של 120 מ"ר בצפיפות של 6 יח"ד בדונם (35%) + בנייה רוויה בשטח של 75 מ"ר בצפיפות של 8 יח"ד בדונם (15%), סה"כ בנייה רוויה - 70%.

לוח 8': בסיס הנתונים למודל הכמותי

בניה צמודת קרקע		בנייה רוויה		
צפיפות ב'	צפיפות א'	רמה גבוהה	רמה נמוכה	
2	4	6	8	יח"ד בדונם
850	850	650	650	מחיר למ"ר
120	120	120	75	שטח במ"ר
102,000	102,000	78,000	48,750	סה"כ עלות

לוח מס' 5

השקעות בחשורת מכבי ציבור ושרותים ל 3000 חושבים

(בדולרים כולל מע"מ)

סה"כ	כמות	עלות	מפתח	
אחזקה				
975,000	13	75000	\$ לכחה	ביים יסודי
300,000	4	75000	\$ לכחה	גנון ופעוטון
150,000	2	75000	\$ לכחה	גן חרבה
300,000	4	75000	\$ לכחה	מעון יום לחינוך
525,000	7	75000	\$ לכחה	חטיבת ביניים
ב. שרותי בריאות				
480,000	400	1200	\$ למ"ד	מרפאה
ג. חרבות וספורט				
600,000	500	1200	\$ למ"ד	מרכז נוער
994,500	1050		קומפי	מרכז קהילתי
134,550	3000		קומפי	מגרש ספורט
819,000	1900		קומפי	אולם ספורט
350,000	500	700	\$ למ"ד	בריכת שחיה
110,000			קומפי	3 מגרשי טניס
670,000	700	900	\$ למ"ד	בית כנסת
ד. מסחר				
540,000	450	1200	\$ למ"ד	משרדים
				סה"כ
6,908,050				

אלטרנטיבה א' - בניית 700 יחיד

(מחירים בדולרים כולל מע"מ)

חלופה ראשונה - בנייה רוויה בלבד

	3	2	1	חלופת
בניה למגורים	44,362,500	54,600,000	34,125,000	
תשתיות	1,837,500	2,100,000	1,575,000	
מבני ציבור	6,908,050	6,908,050	6,908,050	

סה"כ	53,108,050	63,608,050	42,608,050	
------	------------	------------	------------	--

75,869 90,869 60,869 סה"כ ליחיד

8,745,550 9,008,050 8,483,050 סה"כ ללא בניה למגורים

12,494 12,869 12,119 ליחיד ללא בניה למגורים

מקרא:

חלופה 1: דירות בשטח 75 מ"ר בלבד בצפיפות 8 יחיד לדונם

חלופה 2: דירות בשטח 120 מ"ר בלבד בצפיפות 6 יחיד לדונם

חלופה 3: שילוב 120 מ"ר (50%) + 75 מ"ר (50%)

3/13
התע"מ



מדינת ישראל
משרד החינוך התרבות והספורט

סכ"ב
סוסיה אלפרו

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
28-4-1996
ד"ר נכוס

מנהל לשכת הנהלת המשרד
מפקח מרכז לתפקידים מיוחדים
ירושלים, ג' באייר התשנ"ו
22 באפריל 1996

סיכום דיון במערכות הינוך של הרשויות המקומיות יבנה, קרית מוצקין ו"אלעד"
שהתקיים ביום ראשון, ג' באייר התשנ"ו, 22 באפריל 1996,
בלשכת המנהל הכללי

משתתפים:
משה"ח: ד"ר שמעון שושני, המנהל הכללי, שי כנעני, מנהל תחום ממי ותיכנון, ד"ר מנחם מאיר, מנהל
לשכת הנהלה ומפמ"ר לתפקידים (רשם);

משה"ש: מר עמוס רודין, המנכ"ל, אדרי סופיה אלדור, מנהלת אגף תיכנון ערים; צביה אפרתי, מנהלת
אגף פרוגרמות, עדי חדר, סמנכ"ל,

סיכום

ש/ 21461. "יבנה"
מנכ"ל משה"ש מציג את בקשת ראש העיר יבנה מר יהודה ברוס והיא שעם התיכנון
לחנדלתת של העיר תוכן תכנית אב לחינוך לפי כללים של "יהודיות".
= הוחלט שבית - הספר הראשון שייבנה במרחם החדש יהיה מוחסם לחוראח יהודית.

ש/ 21462. "קרית מוצקין"
= הוחלט שביח"ס ע"ש "עלוזה ומנחם בגין" יושלם למבנה של 12 כיתות.

ש/ 21463. "אלעד"
= עם אישור חת.ב.ע ניתן להכין פרוגרמה. יתקיים דיון אצל מנכ"ל משרד ראש הממשלה,
במגמה לקבל תקציב יהודי לבני ב' 1997.

תמוצת: המשתתפים

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

31.4.96

סיכום ישיבה שהתקיימה ביבנה ב-29.4.96

נוכחים: יהודה ברוס, מנחם שושן, דוד שטרית, יחיאל כהן, דוד כספי - עיריית יבנה
אסתר לוי - אדריכלית תכנית האב
שוקי כהן - יועץ פרוגרמתי לתכנית האב
אורי מילוסלבסקי, יוסי נחמני - אדריכלי תכנית הפיתוח
טימור מגרלי - מחוז מרכז, משהבי"ש
סופיה אלדור, רבקה אבלסון, עינת בורשטיין - אגף תכנון ערים, משהבי"ש

תכנית פיתוח:

ראש העיר, מר יהודה ברוס, הביע חשש שהפיתוח בעיר יתפרס באופן לא מתאים. הוא רואה את יעודה העיקרי של תכנית הפיתוח במניעה של פעילות לא מתואמת על ידי בדיקה מסודרת של שלבי הביצוע וצרכיו.

סופיה אלדור הדגישה שמדובר בתכנית הקובעת שלביות, לוחות זמנים ואומדן השקעות בראייה כלל-עירונית. תכנית הפיתוח תתייחס לכל חלקי העיר, לשטחי ההרחבה (כולל המתחם המזרחי) ולעיר הקיימת. תיעשה בדיקה של התשתיות הקיימות והאם הן מסוגלות לשאת גם את תוספת האוכלוסייה הצפויה, בדיקת מצאי המוסדות הציבוריים השכונתיים והכלל-עירוניים וכד'. תכנית האב לתחבורה ותכנית האב לחינוך, שתחלנה בימים אלה, תהווה תשומה לתכנית הפיתוח.

דוד שטרית הוסיף שבימים אלה מסתיימת הכנתה של תכנית אב למים לקיבולת של 40,000 תושבים בלבד, ללא התחשבות בהרחבה המתוכננת של יבנה.

יהודה ברוס חזר והדגיש שמאחר שכל הרחבת הישוב לא תבוצע על ידי גורם אחד, יש לקבוע שלביות ולוח זמנים נוקשה, שיתנו פתרונות מלאים, בעיקר לתשתיות ולשירותים במקביל לאיכלוס. כמו כן, התכנית תדאג לאינטגרציה מלאה בין תשומות היועצים השונים.

תכנית אב לתחבורה:

סופיה אלדור ציינה שהועלו לוועדת מכרזים ארבעה שמות של מתכננים לתכנית אב לתחבורה ונבחרה חברת מ.ת.ת. (מוטי זאגא ושוקי כהן). מ.ת.ת. מתבקשת להתחיל לקדם את התכנית במהירות האפשרית ולהיפגש בהקדם עם אנשי העירייה על מנת לקבל את הנחיותיהם.

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

מנחם שושן מבקש שעוד לפני מינוי יועצים/מתכננים שונים, יועברו מראש כל השמות לעיריית יבנה על מנת שיחוו את דעתם.
בנוסף, הוא הביע הסתייגות מחלוקת העבודה בין משהבי"ש לממ"י, למרות שהוסכם שמהבי"ש ירכז את כל התכניות.

סופיה אלדור השיבה שתכנון הצירים מתואם עם דן סתיו, ולגבי המתחם המזרחי ממ"י החליט לקדם את תכנונו, אולם העיריה צריכה לכוון את החברה המנהלת "מבני-תעשייה" בהתאם לתכנית האב. ממ"י יצטרכו לפעול כאן גם לפי הנחיות תכנית הפיתוח.
עיריית יבנה תכתוב לממ"י מכתב, בו תביע את התנגדותה למקב"ת במתחם המזרחי ותדרוש שממ"י תפעל במתחם בהתאם לתכניות הכלליות של העיר (אב, פיתוח וכד'), וכן תבקש לתאם פגישה להבהרת הדברים.

תכנית האב לחינוך:

סופיה אלדור ציינה שהתקיים דיון בין מנכ"לי משרד החינוך והשיכון לגבי תכנית האב לחינוך, והוחלט שבית הספר הראשון שייבנה במתחם החדש יהיה מותאם להוראה יחידנית.

יהודה ברוס אינו מקבל את הסיכום של מר שושני, ועומד על כך שמערכת החינוך כולה, על כל רמותיה, תהיה עם אספירציות יחידניות, וזהו תנאי לתכנית האב לחינוך.

- סוכס: - לפגישה הבאה של תכנית הפיתוח, יכינו המתכננים תכנית עבודה.
- במידת הצורך, יצורפו למילוסלבסקי-נחמני יועצים שונים במהלך העבודה.
- לגבי תכנית אב לחינוך, העיריה תעביר למשהבי"ש שמות מתכננים מומלצים שאליהם יפנו לקבלת הצעות עבודה (בנוסף לשתיים הקיימות).
- יהודה ברוס יזום פגישה עם מנהל מחוז ממ"י על מנת לתאם עמדות.
- ראש העיר יפנה בכתב למשרד החינוך ויביע את דרישתו להוראה יחידנית בכל מערכת החינוך בישוב.

רשמה: עינת בורשטיין

העתק: שי כנעני, משרד החינוך
עמוס רוזין, מנכ"ל
עדי הדר, סמנכ"ל

yavi

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

נחל יבנה: סיכום ישיבה שהתקיימה ב-5.5.96

נוכחים: מנחם שושן - עיריית יבנה
אולריק פלסנר, רועי קוזלובסקי - אדריכלים
סילבן רטוביץ' - יועץ תנועה
אסתר לוי - אדריכלית תכנית האב
עליזה ברוידא - יועצת נוף
יוסי נחמני - אדריכל תכנית הפיתוח
משה רז - אדריכל תכנית שלד דרום יבנה
נועה נחום, עליזה וסרטייל - משרד הפנים
שוקי כהן, מיכל לויץ - כלכלנים
סופיה אלדור, עינת בורשטיין - משהבייש ✓

הוזמן אך נעדר: דוד אמגדי - אדריכל מחוז מרכז, ממ"י

סילבן רטוביץ', יועץ התנועה, סקר את מערך הכבישים הקיים בעיר ואת ההיררכיה שלו. היועץ המליץ לא לאפשר ברחוב אלון (ממערב לציר הנחל) חנייה שתשרת את באי ציר הנחל; ניתן לעשות זאת על ידי חסימת המעבר מרח' דואני ופריצת דרך חדשה מערבה. היועץ הציג שלוש חלופות לפתרונות התנועה בציר הנחל:

1. נתק מוחלט בין שני הקצוות המסחריים, שלכל אחד מהם חנייה תת-קרקעית משלו. החנייה למגורים תופרד מהחנייה למסחר. לאזור הספורט והנופש שבמרכז, תוקם חנייה נפרדת בציר המוסדות, ממזרח לציר הנחל.
 2. ציר תנועה עוברת דו-סטרי לאורך כל הנחל, ברוחב של 17 מטר.
 3. חלופה משולבת: תנועה עוברת דו-סטריית בחלקו הדרומי בלבד של ציר הנחל, תוך הטיית התנועה מזרחה לרח' הדרור; ובחלקו הצפוני של הציר מעבר להולכי רגל בלבד. יועץ התנועה מעדיף את החלופה הראשונה, אך ציין שמבחינה תנועתית כל החלופות ברות-ביצוע.
- מנחם שושן מציין שכבר היום יש בעיית חנייה ברח' אלון הסמוך ואין לאפשר הפניית כלי רכב נוספים אליו.

סופיה אלדור מדגישה שיש לשלב את הפתרונות התנועתיים הללו בראייה הכלל-עירונית של תכנית האב לתחבורה.

אדריכל פלסנר הציג שתי חלופות לתכנון ציר הנחל, האחת כוללת שני מוקדים מסחריים (בהיקף של 10,000 מ"ר) בשני קצוות הציר, והשנייה משלבת בקצה הצפוני מסחר ומגורים (בקיבולת של כ-220 יח"ד). האדריכל הוסיף שאם ייסלל כביש ברוחב 17 מטר, כמעט שלא יישאר מקום לפעילויות אחרות, ובוודאי שלא במרכז הציר.

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

שוקי כהן מעריך שלאור תוספת האוכלוסיה הצפויה ביבנה, יהיה צורך בכ-70,000 מ"ר מסחר: הרוב ימוקס במתחם המזרחי, בסמוך למסילת הרכבת, וכ-20,000 מ"ר צפויים להשתלב במע"ר. לכן חלקו הדרומי של ציר הנחל משתלב בתוספת המסחר הנחוץ במע"ר. היועץ מטיל ספק אם אכן יהיה ביקוש גם לתוספת מסחר בצפון ציר הנחל ולכן ממליץ לבטל ייעוד זה ולייעדו למגורים.

עליזה ברוידא סבורה שיש ליצור המשכיות "ירוקה" של הציר שיתחבר לפארק נחל שורק שמצפון, ולכן ממליצה לרכז את הבינוי בדרום הנחל. יש לתכנן מעבר להולכי רגל מתחת/מעל הכביש בחיבור לפארק השורק. היועצת מציעה לבחון מחדש את אופיו של הפיתוח 'הירוק' במרכז הציר - מגרשי משחקים סגורים משמשים בעיקר ילדים בוגרים ולא בהכרח מתאימים לאזור כל-כך צפוף.

אסתר לוי מחזקת את תפיסת הבינוי בדרום הציר מתוך ראייה כלל-עירונית, הנותנת דגש לאזור המע"ר.

מנחם שושן סבור ששילוב מגורים בפרויקט יתרום לאטרקטיביות של המקום, אך יש לבחון היטב את בעיית התנועה.

סופיה אלדור מצביעה על הצורך ליצור "משפך" מבחינה ויזואלית בחלקו הצפוני של הציר, בחיבור ל'דרך היס', שיסמל את הכניסה לטיילת. כמו כן, יש לבדוק אפשרות של חניון תת-קרקעי מתחת לשטח פתוח ולא מתחת לבנין.

- סיכום: - חלקו הצפוני של המתחם ייועד למגורים בלבד, והמסחר ירוכז בחלקו הדרומי.
- הכלכלנים יבדקו את עלותן של שתי החלופות, כולל סגירת הנחל במובל והחניות הדרושות למגורים ולמסחר, על מנת למקסם את ערכי הקרקע. הבדיקה תתייחס גם להערכת שלביות באכלוס שטחי המסחר.
- יועצת הנוף תעבד הצעה לפיתוח ברח' דואני, בקטע שבין צומת הנחל במזרח לצומת רח' אלון במערב.
- בפגישה הבאה, האדריכל ינתח גם את ציר המוסדות, הניצב לציר הנחל.

רשמה: עינת בורשטיין

העתק: דוד שטרית - מהנדס העיר
קרלוס דרינברג - אדריכל ראשי, כאן
מוטי זאגא - מ.ת.ת.

work/nah12

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז

01.04.1996

תיק 059507 יזנ

ח' בניסן תשנ"ו
28 במרץ 1996

תיק: 2/139

תזכורת

ד הביטוח והשיכון
ן ובי ערים
15-4-1996
אר וכוס

לכבוד
מר יהודה ברוס
ראש העיריה
יבנה

לכבוד
מר ביננפלד
ראש המועצה האזורית
חבל יבנה

א.נ,

הנדון: הרחבת תחום שיפוט עיריית יבנה
בגבולה עם מו"א חבל יבנה
מכתבנו מיום 21.2.96

- עד כה טרם קיבלנו תשובה למכתבנו הנ"ל (שהעתקו רצ"ב).
- אודה על התייחסות בהקדם.

בכבוד רב

מרדכי בן עזרא

סגן הממונה על מחוז המרכז.

העתק: ע. קלעג'י, המנהל הכללי, משרד הפנים, ירושלים.
ע. רודין, המנהל הכללי, משרד השיכון, ירושלים.
ד"ר אהרון לוי, הממונה על מחוז המרכז, כאן.

מח/שרי

Handwritten notes in Hebrew, including the word 'פיק' and other illegible scribbles.

- סופי
1. אולם, אגף אקטיוו אישג עם לנא תח יבנה אשג
 2. חשג אקטיוו

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז

תאריך: א' באדר תשנ"ו
21 בפברואר 1996

תיק: 2/139

לכבוד
מר ביננפלד
ראש המועצה האזורית
חבל יבנה

לכבוד
מר יהודה ברוס
ראש העיריה
יבנה

אדונים נכבדים,

הנדון: הרחבת תחום שיפוט עיריית יבנה
בגבולה עם מו"א חבל יבנה
סימוכין: מכתב מיום 12.12.95 לראש המו"א חבל יבנה
ותשובתו אליך מ- 17.1.96

מתוכן חילופי מכתבים ביניכם כמצויין בסימוכין, עולה שהנכם
קרובים לסיכום עקרוני בענין חילופי שטחים ביניכם.

2. נבקש להגיש לנו בהקדם סיכום דברים סופי בצירוף תשריט מתאים על
מנת להמשיך בטיפול.

3. לגבי צירוף שטחים ממו"א גן רוה, אנו מבינים שטרם סוכם דבר עם
קברניטי המועצה האזורית גן רוה ולכן יש לטפל בנפרד בנדון, ללא קשר
עם ההתרחשויות בגבול עם חבל יבנה, אם זה כמובן מתאים לפרמטרים שלכם.

בכבוד רב,
מרדכי בן עזרא
סגן הממונה על המחוז

העתק:
גב' אמי כהן, מרכזת ועדות חקירה, משרד הפנים, ירושלים

רח' דני מס מס' 1 רמלה טל. 08-270-170

✓ * התיק: לאגדול - חב' יבנה - 2/136

אברהם
סופי אברהם

היינו וצנען אברהם

אברהם

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

12 בפברואר 1996

תכנית אב להרחבת יבנה - סיכום ישיבה
שהתקיימה אצל ראש העיר ב-12.2.96

נוכחים: יהודה ברוס - ראש העיר
סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ערים
עינת בורשטיין - אגף תכנון ערים

בפגישה, שנערכה על מנת לקדם כמה נושאים שהצריכו דיון פנימי, הוסכם:

תכנית אב לחינוך

במהלך הימים הקרובים תיקבע פגישה עם אנשי משרד החינוך, על מנת לסכם את מהלך ליווי התכנית, את תכניה ואת שמות עורכיה הפוטנציאליים לקבלת הצעות עבודה.

תחבורה

אגף תכנון ערים יזמין סקר תנועה ע"פ המלצת משרד התחבורה.
לא ימונה יועץ תנועה חדש לשלב תכנית האב, אלא לכל אחת מהתכניות המפורטות.

תכנית פיתוח

אגף תכנון ערים יזמין תכנית פיתוח, שתגדיר את שלביות הבנייה, ביצוע התשתיות והמוסדות וכו'. האגף יכין מסמך המרכז את דרישות העבודה ויעביר אותו לעיריה להערותיה, בטרם קבל הצעות מהמתכננים.

תכנון הצירים המרכזיים

תיערך פגישה שבה יציגו מתכנני הצירים את התקדמותם בבדיקת השטח ובהצעת רעיונות ראשוניים לפיתוח. לאחר שהתכנון יגובש, מומלץ להעביר את התכנית למסלול של שיקום כלכלי, ולהוציאה לגורמי חוץ למכרז.

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

תכנון מפורט בשטח הדרומי

התכנון המפורט יקודם, תוך שריון שטחים ציבוריים כלל-עירוניים רזרביים. היועץ הפרוגרמטי של תכנית האב יכין, בשיתוף עם העיריה, פרוגרמה לצרכים כלל-עירוניים, שאינם נכללים בפרוגרמה השכונתית למוסדות ציבור ושמומלץ למקמם בשטח הדרומי. כמו כן, התב"עות ישריינו בשכונות הדרומיות מספר מגרשים רזרביים במיקום מרכזי לצרכים כלל-עירוניים. הנחיות אלה, בנוסף לפרוגרמה שבאחריות ע. הבר-פיש וח. צימר, יתווספו אל התדריכים לתכנון המפורט של השכונות.

רשמה: עינת בורשטיין

- העתק: - עמוס רודין, מנכ"ל
- עדי הדר, סמנכ"ל.
- רבקה בלידשטיין, אדר' מחוז מרכז.
- דיאנה וולקוב, מנהלת אגף פרוגרמות, מחוז מרכז.
- קרלוס דרינברג, אדריכל ראשי.
- אינג' ד. שטרית, מהנדס העיר יבנה.
- מר מנחם שושן, מנהל היחידה לתכנון ומידע, יבנה.
- אדר' אסתר לוי.
- לנוכחים.

מדינת ישראל
 משרד החינוך התרבות והספורט
 המינהל לפיתוח מערכת החינוך



כ"ד באלול תשנ"ה
 19 בספטמבר 1995
 סימוכין: עזח-107

לכבוד
 גב' סופיה אלדור ✓
 מנהלת האגף לתכנון ובינוי ערים
 משרד הבינוי והשיכון
 שיח' ג' ראח, ירושלים

שלום רב,

תוכנית אב לחינוך בעיר יבנה

הובא לידיעתנו כי אתם עומדים להזמין בימים הקרובים הכנת תוכנית אב לחינוך לעיר יבנה.

מאחר והדבר מאד לא רצוי לדעתנו, אני פונה אליך בבקשה כי תעצרי מיד את המהלך ותודיעי לראש העיר, כי לאחר תאום איתנו הגעתם למסקנה. שעל העיריה להזמין בעצמה את הכנת התוכנית בתאום עם מינהל הפיתוח של משה"ח.

אנו רואים חשיבות רבה בכך שראש הרשות המקומית מוביל בעצמו את המהלך על כל שלביו, תוך שיתוף אנשי חינוך מיושבו וממשרדנו. כמו כן, לא יהיה זה נכון שמשרדכם יזמין עבודה עוסקת בעיקר בנושאים חינוכיים.

מאחר ומשרדנו נהוג לממן רק רבע מעלות הכנת תוכנית אב לחינוך, לא נתנגד כי משרדכם ישתתף במימון העבודה וכי נציגכם ישתתף בוועדת האיגוי שלה.

מצ"ב חוברת הנחיות שלטו לעריכת תוכנית אב לחינוך - מהלך משמעותי, המחייב תאום טרם התחלת המהלך.

בברכות שנה טובה,
 גדעון בן-דוד
 סמנכ"ל בכיר לפיתוח

העתק: מר יהודה ברוס, ראש העיר
 מר שי כנעני, מנהל תחום מיפוי ותכנון
 גב' עינת גפן, מנהלת ענף תכנון
 גב' רוחמה קציר, מנהלת מחוז המרכז

120

**משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים**

25 בדצמבר 1995

לכבוד
מר יצחק מטלון
ראש היחידה להתישבות ותשתיות
משרד הבטחון

הנדון: פיתוח יבנה ממערב לכביש 4

כידוע לך, משרדנו מקדם בימים אלה תכנית אב להרחבת יבנה. התכנית נמצאת בשלבי תכנון מתקדמים והמועצה הארצית לתכנון ולבנייה אף אישרה עקרונית את כיווני הפיתוח המוצעים. מדובר בהכפלת אוכלוסית העיר בקירוב, עד לקיבולת של כ-70,000 תושבים. כמובן, לצד תוספת אוכלוסיה שכזו, יש צורך בפיתוח כלכלי מקביל בדמות אזורי תעסוקה בהיקף שיענה על צרכי העיר המורחבת.

בבדיקת השטחים שהומלצו לפיתוח, האזור היחיד שנמצא מתאים לשימושי תעסוקה (תעשייה בעיקר) הוא השטח שממערב לכביש מס' 4, המצוי בתחום השיפוט של יבנה. לאור העובדה כי אין להתיר לינה בשטח זה ועם זאת ישנו באזור מתקן פעיל ומאויש, ראינו את האופציה למקם בשטח זה אזור תעסוקה כמתאימה מכל הבחינות. כמובן, יש לבחור את המיקום המדויק באופן שיהווה מטרד מינימלי לפעילות של משרדכם באזור.

חשיבותו של שטח זה ליבנה המורחבת גדולה במיוחד ומכיוון שמשרדכם מטיל מגבלות פיתוח עליו, נודה לך מאד אם תואיל להיפגש עם נציגי אגפנו ועיריית יבנה על מנת שנציג בפניך את התכנית ונשמע את תגובותיך והערותיך.

בברכה,

סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: יהודה ברוס - ראש עיריית יבנה
עמוס רודין - מנכ"ל
עינת בורשטיין - כאן

יבנה 18

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

5 בדצמבר 1995

לכבוד
מר שלמה אלימלך
ראש המועצה האזורית גן-רווה

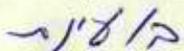
הנדון: שינוי גבולות יבנה

במסגרת החלטת ממשלה, שהתקבלה לפני כשנה, הוטל על משרד השיכון ועל מינהל מקרקעי ישראל לאתר עתודות קרקע, שעליהן ניתן לתכנן וליצור מלאי דיור לשנים 1996-2005. במסגרת זו, אותרו בין השאר מספר שטחים המתאימים לפיתוח בסמוך לעיר יבנה. בתקופה האחרונה שקדנו על הכנת תכנית אב לשטחים אלה, על מנת שהפיתוח יהיה מסודר ומעוגן בתכנית כללית. התכנית לוותה על ידי נציגי משרד הפנים, מינהל מקרקעי ישראל, המשרד לאיכות הסביבה, מקורות וגורמים נוספים הנוגעים בדבר.

ב-14.11.95 הוצגה התכנית לוועדת המשנה של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה - תמ"א 31, וקיבלה תמיכה מלאה. ההסתייגות היחידה התייחסה לשטח הנמצא מצפון-מזרח ליבנה, והוא השטח המצוי בתחומה של מועצה אזורית גן-רווה; במקור, הציעה התכנית להשאיר שטח זה לתכנון בעתיד, כיוון שהוא תחום בין שני נחלים ויש בכך רגישות מסוימת. בעקבות דרישתו של המשרד לאיכות הסביבה, הוחלט להשאיר את השטח כשטח "ירוק" פתוח. אי לכך, אין למשרדנו שום כוונה לפתח את השטח לשימוש כלשהו, גם לא בעתיד הרחוק. אולם, מומלץ לספחו ליבנה כשטח "ירוק", על מנת לספק לעיר ריאה ירוקה, שתשמש לנופש ופנאי לתושבי יבנה, שחסרים בה שטחים פתוחים.

במקביל, הוזמנת כאמור לישיבת ועדת ההיגוי שהתקיימה ב-22.11.95 ולא היתה כל אפשרות לשנות את מועד הישיבה. הנציג שנשלח מטעמכם סרב להשתתף בישיבה ולהתייחס לתכנית עצמה, והסתפק בהבעת התנגדות המועצה. למרות זאת, ראינו לנכון לבוא ולהציג בפניך באופן אישי את התכנית, וכפי שבוודאי ידוע לך נקבעה אצלך ישיבה ב-18/12/95.

בברכה,


סופיה אלדור
מנהלת האגף

העתק: יגאל אסף, עוזר שר השיכון
עינת בורשטיין, כאן



משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: 31/12/95

מס' פניה: 13389

נא לציין מס' פניה
בתשובתך

משרד הבינוי והשיכון
נון ובינוי ערים
04-12-13389

לכבוד:

סעיה אלמלך
מנהל אגף
קישור לבנין קריב

מ.ג.נ.

הנדון: קצירת העניין של ימיה

לוטת מכתבו של אמיה אלמלך

מתאריך 93111/95

לידיעה.

אנה בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

אנה השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ליועץ השר.

הצעת התשובה תשלח אלי.

תשובה לפנייה תועבר עד לתאריך 17/12/95

בכבוד רב,

לטיפולך המהיר אודה

יגאל אסף
עוזר השר

REGIONAL COUNCIL
GAN-RAVE

Ayanot, D.N. Emek Sorek Zip 70490
Tel. 08-408230, Fax. 08-108241



המועצה האזורית
גן-רוה

עיינות דינ עמק שורק 70490
טלוי 08-108230 (רב-קווי) פקסי 08-408241

23 נובמבר, 1995
430-95



36912

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר השיכון
כנסת ישראל
ירושלים

אדון נכבד,

על פי החלטתם שביד אנשי משרד הבינוי והשיכון תוכנית לנשא שינוי גבולות מועצה אזורית גן רוה
האזת מבלי לידיע אודני מבלי להתייעץ ומבלי לשלוח אף לא השתק של תוכנית או רעיון במישהא.
אני מודה בכל תוקף על דרך פעולתכם של פקדי משרדך דבר התגבל בסלול נבחר צבר ואופייני
למשטרים שאינם קיימים אצלנו.

בכבוד רב,

שלום אליעזר
ראש המועצה

אשראי, ישנה לי ספקי תלמי

REGIONAL COUNCIL
GAN-RAVE

Ayanot, D.N. Emek Sorek Zip 70490
Tel. 08-408230, Fax. 08-408241

תאריך: 22 בנובמבר 1995
428-95



המועצה האזורית
גן-רוה

עיינות דינ עמס שורק 70490
טל' 08-408230 (רב-קווי) פקס' 08-408241

לכבוד
מר חיים רמון - שר הפנים
מר בנימין בן אלימור - שר החינוך
מר אמנון רובינשטיין-שר החינוך
ד"ר אהרון לוי- הממונה על המחוז
מר בנימין כוכ-ארגון המועצות

אודותם נכבדות,

הנדון: ועדת הגיון לשינוי גבולות יבנה

בטאריך 22.11.95 נתקיימה ישיבה במתנ"סי יבנה בנושא ועדות חינוך לחיזוק שיפוט יבנה.
פגישה זו לא תואמה אתי וכל חוסר לפגישה זו לא נשלח אלי, יתרה מזו מוכיחתי אף הדיעה ממרשתי
שאין באפשרותי להגיע ויש טעם לקבוע מועד חדש מאוחר ומדוים בטעם המועצה.
היום נעשה כאן ניסיון של מחסוף או שמה התנועה יודעה מראש דעת המועצה האזורית גן רוה שהיא
המפתח החיידה והעיקרית איתה השונה כלל.
להזכירכם ועדות הגבולות האזוריות של יבנה עם מועצה האזורית גן רוה נתקיימה בכ"א בשבט התשנ"ה
22 ביטואר 1995 יש בידנו מפה והתמונה ע"י רה"מ ושר הפנים המטה יצחק רבין ז"ל.
עם כל הכבוד לכל הצדדים בדבר ולכל המשתתפים, יהיו הכוונות אשר יהיו, לא יתכן להגיע למצב זה
החדשה מתוקנת וזאת לאו: נקיסת עמדה כלשהי בנושא גבולות יבנה או הצורך האמיתי של
העיר להרחבת תחום שיפוט.
המתנה מוחה בכל תוקף על סיום פגישה זו והפגה בכל הדרכים על מנת לשכלל ועובדות זו.

בכבוד רב,

טלחה של גינה
ראש המועצה

השתקים, מר עמרם כלעז - מנכ"ל משרד הפנים
מר מרדכי בן שרא טק הממונה על המחוז

13
אבי
אבי

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

27 בנובמבר 1995

סיכום ישיבת ועדת ההיגוי 22.11.95: יבנה - הרחבת תחום השיפוט

נוכחים: אהרוני אבי, מקורות
אלדור סופיה, מנהלת אגף תכנון ערים - משהב"ש
אמגדי דוד, ~~מנהל~~ מחוז מרכז, מ.מ.י.
בורשטיין עינת, אגף תכנון ערים
בן-דב מאיר, יועץ ארכאולוגיה
ברוידא עליזה, יועצת נוף
ברוס יהודה, ראש העיר יבנה
גפן עינת, מינהל הפיתוח - משרד החינוך
גריידינגר עופר, הוועדה המחוזית - מחוז מרכז, משרד הפנים
דויטש דוד, מינהלת שיקום הנחלים
הדוק איתן, איגוד ערים לאיכות הסביבה, דרום יהודה
וולקוב דיאנה, אגף פרוגרמות - מחוז מרכז, משהב"ש
וידר דב, מחלקת תכנון - מחוז מרכז, מ.מ.י.
וסרטייל עליזה, מינהל התכנון - משרד הפנים
חיימוביץ' נעמי, מחוז המרכז - משרד הבריאות
ירדני-גולן רננה, מתכנתת מחוז מרכז - משרד הפנים
כהן שוקי, יועץ פרוגרמה
כספי דוד, מנהל אגף החינוך - עיריית יבנה
כפרי-כהן אורית, יועצת לאיכות הסביבה
לוי אסתר, המתכנתת
לוין מיכל, תכנון ויעוץ כלכלי
נחום נועה, מינהל התכנון - משרד הפנים
פלור מנחם - יועץ שמאות
פלסנר אולריק - אדריכל (סוניה רוטנברג והדס קרן ממשרדו)
שושן מנחם, היחידה לתכנון ולמידע - עיריית יבנה
שטרית דוד, מהנדס העיר - עיריית יבנה
שריר שמואל, יועץ כבישים

נכח

נציג של המועצה האזורית גן-רווה הודיע על התנגדותם לתכנית, למרות שלא ראה אותה וסרב להשתתף בישיבה.

סופיה אלדור: צוות המתכננים ונציגי משהב"ש יציגו את התכנית בפני המועצה האזורית.
אנה חזן לא קידמה את הטיפול בהקמת ועדת החקירה לגבולות שיפוט יבנה, כיוון שמינהל התכנון במשרד הפנים טרם גיבש דעה מוגדרת בעניין. אולם, ב-14.11.95 קיבלה ועדת המשנה של תמ"א 31 החלטה לתמוך תמיכה מלאה בפיתוחם של השטחים שמדרום ליבנה ומדרום-מזרח לה. כמו כן, הוחלט שרצועת הקרקע הצפון-מזרחית תישאר "ירוקה".

עליזה וסרטייל: תפנה לאנה חזן במטרה לזרז את הקמת ועדת החקירה ואת פעולתה.

יהודה ברוס: המועצה האזורית חבל יבנה מגלה נכונות מסוימת לנהל משא ומתן על הקרקעות שבתחומה. אולם למרות שגם הם הוזמנו לישיבה הנוכחית לא שלחו אף נציג.

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

סופיה אלדור: אדר' אולריק פלסנר קיבל הזמנה לתכנון מפורט של הצירים הפנימיים - נחל יבנה וציר המוסדות, ואם ימצא לנכון - גם של מוקדים או צירים אורבניים אחרים הראויים לפיתוח בתוך העיר.

ממ"י מינתה את "מבני תעשייה" כחברה המנהלת של פיתוח השטח הדרום-מזרחי, מעבר למסילת הרכבת.

במשרד הבטחון טרם התקבלה החלטה סופית בדבר אישור פיתוח שאינו למגורים בשטח שממערב לכביש מס' 4, ובקרוב תכונס ישיבה מצומצמת עם נציגי משרד הבטחון, העיריה ומשהב"ש.

בדיונים במועצה הארצית ובישיבות עבודה עם מע"צ עלו שתי בעיות הקשורות למערכת התחבורה: הטיית כביש 42 והקמת מחלף נוסף על כביש 4. משהב"ש יזמין תכנון ראשוני להסטת תוואי כביש 42 ולרביזיה במערך הכבישים הפנים-עירוני, ויתאם את המחלף על כביש מס' 4 מול ד.א.ל., המכונה עבור מע"צ תכנון ראשוני בקטע זה.

עליזה ברוידא, יועצת הנוף, הציגה את התכנית של מינהלת הנחלים לשיקום נחל שורק לכל אורכו, ובפרט את הקטע הגובל ביבנה, ואת המערך הירוק העוטף את העיר מבחוץ. היא ציינה שתוך כשנתיים, נחל שורק אמור להיות נקי משופכין, לאחר שיוקמו מתקני הטיהור הדרושים בירושלים וברחובות. יש לשמר את הגשר הממלוכי במזרח העיר, בתיאום עם התכנית להסטת כביש 410, אותה מכין משרד ינון.

בעיר עצמה, היועצת התייחסה למערך הקיים והמתוכנן, ובמיוחד לנחל יבנה שייסגר במובל ויפותח כציר (תנועה) אורבני עם דגשים ירוקים.

רננה ירדני-גולן: יש לחשוב על שיפור ארכיטקטוני של חזות העיר הקיימת ובעיקר מבחינת בנייה ציבורית. חשובות במיוחד הן הכניסות לעיר, בתיאום בין התכנון הפיזי והנופי.

יהודה ברוס: מבקש שתיעשה בדיקה ארכיאולוגית בשטח הדרום-מזרחי, ובמיוחד בסמוך לתל יבנה.

מאיר בן-דב: יבדוק מהו גבול ההכרזה של תל יבנה ברשות העתיקות. על מנת לשחרר שטח מהכרזה, נחוצה חפירת בדיקה (החייבת ברשיון הרשות) ואין להסתפק בסקר. ציין, כי על פני השטח אין ארכיאולוגיה נצפית.

דוד אמגדי: אם יתברר שאכן נחוצה חפירת בדיקה באזור ובהתאם לעלותה, יתכן שממ"י יממן אותה.

רננה ירדני-גולן: יש לקבוע סדר עדיפויות בביצוע התשתיות.

נעמי חיימוביץ': יש לקחת בחשבון שמירה על רדיוס מגן (של כ-10 מ') מקידוחי ההפקה. ממליצה לשמור על רדיוס גבוה מ-200 מטר מאגני ההחדרה, מאחר שיש רגישויות מעבר לריח, כמו חיידקים המופצים באוויר.

אורית כפרי: להערכתה, בעקבות הדיונים עם הנוגעים בדבר (המשרד לאיכה"ס, איגוד ערים לאיכה"ס ועוד) וסקר הריח הראשוני, ניתן לבנות ברדיוס של 200-300 מטר מאגני ההחדרה. בעוד כשלושה שבועות יהיו תוצאות סופיות של סקר הריח. יש לדרוש מהשפד"ן מתקנים או פתרונות ספציפיים שעשויים למנוע מפגעים אפשריים, כולל מפגע נופי. היא תגבש בכתב את הדרישות הללו.

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

סופיה אלדור: באזור הדרומי, בסמוך לאגני ההחדרה, ישנו שטח ללא-שיפוט שלא חלה עליו מגבלה של הסדר מקרקעין, ולכן חשוב לקדם את קביעת הרדיוס שיש לשמור מהאגנים.

דיאנה וולקוב ציינה שיש להמשיך את מהלך התכנון המפורט של חלק מהמתחמים בשטח הדרומי. העיריה ביקשה לעצור את המהלך כיוון שלטענתה הפרוגרמה למוסדות ציבור נעשתה ללא תיאום כלל-עירוני.

יהודה ברוס הדגיש כי הפרוגרמה צריכה להיגזר מתכנית אב לחינוך.

משהב"ש הביע נכונות להכין כל חומר החיוני לתיאום נושא זה.

סופיה אלדור: חשוב מאד להשקיע את כל המאמצים במקביל, כולל התכנון המפורט, וזאת על מנת לקבל היזון חוזר בין רמות התכנון השונות. מאחר שלדוד כספי, מנהל אגף החינוך, יש אומדן של המוסדות הכלל-עירוניים החסרים בעיר, כולל הערכת השטח הדרוש להם, ניתן להמשיך בתכנון המפורט. מובן, שהתכניות המפורטות תוגשנה לאישור סטטוטורי על רקע התכניות הכלליות, כולל תכנית אב לחינוך.

רשמה: עינת בורשטיין

- העתק: - לנוכחים
- גיבלי עוזי, ראש אגף תפעול, ממ"ג יבנה
 - גילת יעקב, ממ"ג יבנה
 - זילברברג יהודה, אגף תכנון ופיתוח, מ.מ.י.
 - זסלבסקי שמואל, מהנדס המרחב, מקורות
 - היימן בנג'י: מינהל התכנון, משרד הפנים
 - סתיו דן: אגף תכנון ופיתוח, מ.מ.י.
 - עמיר רובי: רשות הגנים הלאומיים
 - פרייברג יעקב, יועץ תשתיות
 - קופטש בת שבע: מנהלת מחוז מרכז, המשרד לאיכות הסביבה
 - קרלוס דרינברג: מינהל התכנון וההנדסה, משב"ש
 - רצ'בסקי דינה: מינהל התכנון, משרד הפנים
 - שניידר גילה: איגוד ערים לאיכות הסביבה, דרום יהודה

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

25 במרץ 1995

סיכום ישיבת ועדת ההיגוי 21.3.95: יבנה - הרחבת תחום השיפוט

נוכחים: אורבך דונה, תכנון ויעוץ כלכלי בע"מ (פרוגרמה)
בן-דב מאיר, יועץ ארכאולוגיה
ברוידא עליזה, יועצת נוף
ברוס יהודה, ראש העיר יבנה
גילת יעקב, נציג ממ"ג נחל שורק
דויטש דוד, מינהלת שיקום הנחלים
ואזה נדיה, הוועדה המחוזית - מחוז מרכז
וידר דב, מ.מ.י, מחלקת תכנון - מחוז מרכז
וולקוב דיאנה, אגף פרוגרמות - מחוז מרכז, משב"ש
וסרטייל עליזה, מינהל התכנון - משרד הפנים
כהן יחיאל, מנהל אגף מינהל וכוח אדם - עיריית יבנה
כהן שוקי, יועץ פרוגרמה
כהן שמואל, סגן ראש העיר יבנה
כפרי-כהן אורית, יועצת לאיכות הסביבה
לוי אסתר, המתכננת
נחום נועה, מינהל התכנון - משרד הפנים
סולסי עירית, הוועדה המחוזית - מחוז מרכז
פלור מנחם, יועץ שמאות
פרייברג יעקב, יועץ תשתיות
שושן מנחם, היחידה לתכנון ולמידע - עיריית יבנה
שטרית דוד, מהנדס העיר - עיריית יבנה
שריר שמואל, יועץ כבישים
אלדור סופיה, אבלסון רבקה, עינת בורשטיין, יגאל צ'רני -
האגף לתכנון ובינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון

ראש העיר, מר יהודה ברוס, עידכן את הוועדה באשר למשא ומתן המתנהל בין העירייה לבין מועצה אזורית חבל יבנה, בפרט לגבי השטחים של מושב בן-זכאי: השטחים שבחכירות פרטיות, הגובלים בתחום השיפוט של יבנה מדרום, הינם בזמינות גבוהה לפיתוח; השטחים הדרומיים יותר - משבצות חקלאיות של המושב, הגובלות בשטח הבנוי שלו, הינם בזמינות נמוכה יותר.

סופיה אלדור: בכל מקרה, התכנון יתייחס לכלל השטחים, גם אלה שאינם זמינים עדיין לפיתוח בפועל. בשלב הבא, התכנון הסטוטורי יתייחס לשטחים הזמינים בלבד.

המתכננת, אדר' אסתר לוי, הציגה את תכנית העבודה (מצ"ב, מעודכנת). ציינה שנערכו סיורים ביבנה ובאזור, וכן פגישות עם גורמים במחלקות התכנון והמידע בעירייה, שמתוכם נאסף חומר רקע נוסף. הציגה באופן כללי את המגבלות והאילוצים המרכזיים, שעומדים בפני הרחבת יבנה: מסילת הרכבת במזרח; נחלים (גמליאל, שורק ונחל יבנה, שחוצה את העיר וחלקו זורם בתוך מובל סגור); קו מים ירקון-נגב; כביש 4 במערב; 3 רדיוסים (ממ"ג שורק, מתקני חה"א ותע"ש).

מנחם פלור: ה'רדיוס' של תע"ש מקיף 3,600 דונם. אמנם תע"ש בשלבי סגירה, אולם על מרבית השטח נותרת במקביל המגבלה של רדיוס חה"א. רק שטח קטן יחסית, יישאר בלתי מוגבל.

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

יעקב גילת: כיום הרדיוס סביב הממ"ג עומד על 3 ק"מ, מחשש לתקלה בממ"ג. בשטח זה, יש איסור מגורים (בשל איסור לינות ילדים), אולם ניתן לקיים בו שימושים לתעשייה ולמסחר ופעילויות חוף שאינן כוללות לינה. כל זאת בתיאום עם הממ"ג.
אין לממ"ג התנגדות לפיתוח, שאינו למגורים, בצמוד לכביש 4, עד טווח מסוים מהממ"ג עצמו.

יהודה ברוס: ניתן להקים אזור תעשייה נקייה מצפון לכביש 4111 וממערב לכביש 4. מדובר בשטח של כ-1000 דונם. התאחדות התעשיינים מקדמת כרגע הרחבת אזורי תעשייה באזור וצריך לכוונם לעבר השטחים הללו.

סופיה אלדור: צוות המתכננים, בשיתוף עם אנשי העירייה, יעלה על גבי מפה הצעה לתיחום קונקרטי של אזור התעשייה, ולאחר מכן ניתן יהיה להעביר את ההצעה לגורמים הנוגעים בדבר (הממ"ג, משרד הבטחון, משרד התעשייה והמסחר וכד').

יהודה ברוס: ביקש להכין במסגרת התכנית גם פרוגרמה לשירותים עירוניים, תוך התייחסות לעיר הקיימת.

סופיה אלדור: התכנית הנוכחית מתייחסת לשטחים המורחבים בלבד, אולם ניתן לעבוד בתיאום עם הצוות שמכין את תכנית האב לעיר עצמה.

אסתר לוי: הציגה צפיפויות דיור ביבנה:

במערב - מאסה גדולה של צפיפות נמוכה, 3-4 יח"ד לדונם.
במרכז - צפיפות גבוהה.

במזרח ובדרום - צפיפות בינונית ונמוכה.

כל מלאי הקרקעות שבתחום השיפוט מוצה לגמרי. (יש כ-1,300 יח"ד בתכניות מאושרות ובבנייה).

הערכת קיבולת ע"פ רמות מגורים (כולל תכניות מאושרות):

במערב -	4,000 יח"ד
במרכז ובמזרח -	5,900 יח"ד
במרכז סמוך למע"ר -	1,900 יח"ד
סה"כ כ-	12,000 יח"ד

להערכתה של המתכננת מדובר כיום בקיבולת של כ-35,800 נפש ביבנה. הציגה את המערך הבנוי בהקשר האזורי, כולל המושבים הסמוכים ליבנה.

סופיה אלדור: יש להציג את הקונספציה האורבנית של העיר הנוכחית - כולל רעיונות ותכניות שבדרך, על מנת לחבר את שטחי ההרחבה באופן אורגני, ובמיוחד בהקשר של שימושים שאינם מגורים.

יהודה ברוס: ציר הרוחב המרכזי של העיר - מבחינת פונקציות עירוניות - אינו נגיש, וחלקו סגור לתנועת כלי רכב. לשיפור הנגישות, יש לקרות את נחל יבנה כציר אורך.

דב וידר: אמנם הקירווי אינו כלכלי, אך הוא מ.מ.י. יעשה זאת והשטח ינוצל למטרת מגורים.

שמואל שריר: יש לנצל את הקירווי ולהפכו לציר תחבורה, על מנת להשאר את ציר הרוחב פתוח להולכי רגל.

יהודה ברוס: כיום המע"ר נמצא למעשה בקצה העיר (בדרום-מזרח). ישנן תכניות לכוון את התפתחות המרכז התרבותי מערבה.

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

שוקי כהן: סקר באופן כללי את מגמות התעסוקה ביבנה. אוכלוסית היעד ביבנה עומדת על 70,000 נפש, כיום מספר התושבים עומד על כ-40% מהיעד. רמת האוכלוסיה דומה מבחינה סוציו-כלכלית למוצע הארצי, אולם יבנה רחוקה ממצב של עצמאות תעסוקתית. מתוך כלל תושבי העיר, מוערך כי 8900 מועסקים. ביבנה עצמה ישנם 5600 מקומות עבודה. למצב של עצמאות תעסוקתית, דרושים 28,000 מקומות תעסוקה. לשם כך, נחוצה תוספת של 500,000 מ"ר מבונה לתעסוקה, בפריסה על 1000 דונם ברוטו, באזורי תעשייה קיימים וחדשים. בניצול על פני זמן, התוספת של 1000 הדונמים הללו תספיק לתעסוקה עצמית של תושבי העיר ולתעסוקה אזורית, ולא יהיה צורך להרחיב את אזורי התעשייה והמלאכה שבמזרח יבנה.

סופיה אלדור: האילוצים הקיימים בשטח המערבי הם שיכתיבו בסופו של דבר את גודל אזור התעסוקה. נראה ששטח זה יספיק לתעסוקה עצמית לתושבי יבנה, ומכאן עולה שהשטחים במזרח ינוצלו מרביתם ככולם לצרכי מגורים ושירותים נלוים. ראש העיר הסכים ותמך בגישה זו של פיתוח השטחים החדשים.

עירית סולסי: צריך לצמצם את פיזור התעשייה, ובמקביל להצמיד את המגורים לריכוזים הירוקים במזרח.

שוקי כהן מציע לערוך 3 סקרים מהירים בנושאי מסחר (פריסה והיקף נוכחיים), מגמות דיור (מלאי קיים ותכניות עתידיות של התושבים) ביבנה ובעיר נוספת בשולי המטרופולין.

סיכום:

- * תכנית העבודה - בישיבה שתערך ב-30.5.95 יעלה לדיון, בין השאר, אופיה העתידי של העיר לאחר ההרחבה.
- * קונספציה תכנונית ביבנה - אסתר לוי תציג ניתוח של התפיסה האורבנית ביבנה: מערך רחובות וצירים עיקריים, פריסת הפונקציות הראשיות בעיר, כיצד השכונות מתחברות לפונקציות אלה וכד'. על גבי מפה ירוכזו המרקם העירוני הקיים והמתוכנן (תכנית ציר הרוחב, ציר להולכי רגל, תכנית למרכז תרבות וכד') בעיר.
- * תל יבנה - מאיר בן-דב יסייר בשטח ואם יש צורך לערוך סקר ארכיאולוגי בתל הוא יפנה לרשות העתיקות.
- * רדיוסים מגבילים במערב - סופיה אלדור תטפל בעניין מול תע"ש ואגף בינוי ונכסים של משרד הבטחון לגבי הרדיוס של חה"א. יהודה ברוס יטפל בעניין מול הממ"ג.
- * אזור תעשייה חדש ממערב לכביש 4 ומצפון לכביש 4111 - מנחם פלור יבדוק מהם השטחים הזמינים באזור ויסמנם על גבי מפה, על מנת להעלות הצעה להקמת אזור תעשייה נקייה בתיאום עם הממ"ג.
- שמאל שריר יציע סכמה של דרכים, המחברות בין האזור המוצע לעיר.
- * עיבוי הבנייה ביבנה - אסתר לוי תבדוק היכן ניתן לעבות שכונות קיימות בעיר, בעלות בינוי רך, ללא המנגנונים של שיקום שכונות. מדובר בעיקר בשטחים הסמוכים למע"ר ולפונקציות העירוניות המרכזיות (אתרים אפשריים לבדיקה: שכונת 'חסכון' ומגרש הכדורגל בדרום העיר).
- * שינוי תחום השיפוט - עליזה וסרטייל תפעל לקידום פעילותה של ועדת החקירה לשינוי גבולות יבנה במשרד הפנים, מול הגב' אנה חזן.

רשמה: עינת בורשטיין

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ועדת ההיגוי תתכנס לישיבתה הבאה ב-30.4.95, יום ראשון, בשעה 10:00
ביבנה, בלשכתו של ראש העיר, מר יהודה ברוס.

- העתק: - נוכחים
- אמגדי דוד, מ.מ.י - מחוז מרכז
 - גריידינגר עופר, הוועדה המחוזית - מחוז מרכז
 - הימן בנג'י, מינהל התכנון - משרד הפנים
 - זילברברג יהודה, אגף תכנון ופיתוח - מ.מ.י.
 - ייטח יצחק, אגף שיפור פני העיר - עיריית יבנה
 - סתיו דן, אגף תכנון ופיתוח - מ.מ.י.
 - עמיר רובי, רשות הגנים הלאומיים
 - קופטש בת שבע, המשרד לאיכות הסביבה - מחוז מרכז
 - קרלוס דרינברג, מינהל התכנון וההנדסה - משב"ש
 - רצ'בסקי דינה, מינהל התכנון - משרד הפנים

יבנה 7

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

יבנה - הרחבת תחום השיפוט
תכנית עבודה

- 21.3.95 - הצגת תכנית העבודה.
- ניתוח מצב קיים: מבנה דמוגרפי, התפלגות ביקושי הדיור, יבנה במערך האזורי.
- ניתוח מצב פיזי: מערך הצפיפויות הקיימות ושטחי ציבור.

- 30.4.95 - ניתוח הקונספציה האורבנית הנוכחית.
- מגמות וצרכי דיור באזור כולו וביבנה בפרט.
- מגמות וצרכים בתעסוקה.
- הצגת המערך הירוק, עלויות אחזקתו והאפשרות לפתח שימושים כלכליים במסגרת מערך זה. השפעת השטחים הירוקים על השבחת המגורים.
- בעיות ואילוצים סביבתיים.

- 30.5.95 - הצגת מערכת דרכים עורקית.
- הצגת מערך התשתיות.
- הצגת הפוטנציאל הקרקעי, שימושים וניתוח קיבולות.
- דיון על אופיה של העיר.
- פרוגרמה למוסדות ציבור, לשירותים ומסחר.

- 4.7.95 - הצגת החלופות למתחמי הפיתוח.
- שלביות הפיתוח בחלופות השונות.
- בחירת חלופה.

ייתכנו שינויים בהתאם למהלך הישיבות.
כל הפגישות תתקיימנה בלשכת ראש העיר, מר יהודה ברוס, בשעה 10:00.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

יבנה - הרחבת תחום השיפוט
תכנית עבודה

- 21.3.95 - הצגת תכנית העבודה.
- ניתוח מצב קיים: מבנה דמוגרפי, התפלגות ביקושי הדיור, יבנה במערך האזורי.
- ניתוח מצב פיזי: מערך הצפיפויות הקיימות ושטחי ציבור.
- 30.4.95 - מגמות וצרכי דיור באזור כולו וביבנה בפרט.
- מגמות וצרכים בתעסוקה.
- הצגת המערך הירוק, עלויות אחזקתו והאפשרות לפתח שימושים כלכליים במסגרת מערך זה. השפעת השטחים הירוקים על השבחת המגורים.
- בעיות ואילוצים סביבתיים.
- 30.5.95 - הצגת מערכת דרכים עורקית.
- הצגת מערך התשתיות.
- הצגת הפוטנציאל הקרקעי, שימושים וניתוח קיבולות.
- פרוגרמה למוסדות ציבור, לשירותים ומסחר.
- 4.7.95 - הצגת החלופות למתחמי הפיתוח.
- שלביות הפיתוח בחלופות השונות.
- בחירת חלופה.

ייתכנו שינויים בהתאם למהלך הישיבות.
כל הפגישות תתקיימנה בלשכתו של ראש העיר, מר יהודה ברוס.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

18 בפברואר 1995

סיכום ישיבת ועדת ההיגוי 15.2.95: יבנה - הרחבת תחום השיפוט

נוכחים: אורבך דונה, תכנון ויעוץ כלכלי בע"מ (פרוגרמה)
אמגדי דוד, מ.מ.י - מחוז מרכז
בן-דב מאיר, יועץ ארכאולוגיה
ברוידא עליזה, יועצת נוף
ברוס יהודה, ראש העיר יבנה
גריידינגר עופר, הוועדה המחוזית - מחוז מרכז
דויטש דוד, מינהלת שיקום הנחלים
וידר דב, מ.מ.י - מחוז מרכז
וסרטייל עליזה, מינהל התכנון - משרד הפנים
זילברברג יהודה, מ.מ.י. - אגף תכנון ופיתוח
כהן שוקי, יועץ פרוגרמה
לוי אסתר, המתכננת
נחום נועה, מינהל התכנון - משרד הפנים
עמיר רובי, רשות הגנים הלאומיים
פלור מנחם, יועץ שמאות
קופטש בת שבע, המשרד לאיכות הסביבה - מחוז מרכז
שושן מנחם, היחידה לתכנון ולמידע - עיריית יבנה
שטרית דוד, מהנדס העיר - עיריית יבנה
שריר שמואל, יועץ כבישים
אלדור סופיה, אבלסון רבקה, עינת בורשטיין - האגף לתכנון
ובינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון

המתכננת, אדר' אסתר לוי, הציגה את הממצאים העיקריים של בדיקת ההיתכנות שערכה, את האילוצים והמגבלות ואת השטחים שאותרו כזמינים לפיתוח כדלהלן: השטחים הדרום-מערבי והצפון-מזרחי ייועדו למגורים; חלק מן השטח הדרום-מזרחי (כ-500 דונם) ייועד ככל הנראה לתעסוקה ולתחנת רכבת הפרברים; תל יבנה כבסיס לפארק עירוני ירוק; השטח המערבי (אזור החדרת מי ניקוז למי התהום) נמצא בבדיקה מול מקורות.

יועצת הנוף, עליזה ברוידא, הציגה באופן כללי את התכנית לשיקום נחל שורק כולו ואת ההצעה שהנחל ישמש ציר ירוק ראשי של יבנה המורחבת.

יועץ הפרוגרמה, שוקי כהן, העלה קווים ראשוניים לפרוגרמה: אוכלוסית היעד היא מהממוצע וקצת למעלה מזה. רחובות ויבנה המורחבת יוכלו לאזן את הקיטוב צפון (חזק) - דרום (חלש) במטרופולין כולו. הצפיפות הצפויה: תמהיל של 5+ - 8 (יח"ד לדונם (נטו)) לשטח הדרום-מזרחי יש יתרון חשוב מבחינת תוספת התעסוקה לעיר, בשל הסמיכות לתחנת רכבת הפרברים. כמו כן, צפויה תחלופה, מבחינת תעסוקה ואוכלוסיה, בין אשדוד ליבנה המורחבת.

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

בת שבע קופטש: מאחר שמדובר בראייה לטווח הרחוק, יש לבדוק גם את השטחים שממערב לעיר ולכביש 4 (מגבלות צבאיות ובטחוניות), כאשר השטח הסמוך לחוף הים יכול להוות עתודה לפיתוח התיירות. יש לערוך בדיקות מקיפות בענין הכור ואזור ההשפעה שלו. המתקנים ההנדסיים שבאזור יתפנו עם חיבורה של יבנה לשפד"ן.

מנחם פלור: המושבים יסכימו להסדר קרקעי בתנאי שהדבר ישתלם מבחינה כלכלית. משמעות הדבר, השטחים ש'יופשו' לא יוכלו להישאר במעמד של שטח ירוק פתוח.

מאיר בן-דב: שטחה של תל יבנה משתרע על כ-250 דונם. ממליץ לא לחפור את התל נכון לעכשיו, אלא לכסות אותה ולשלבה בפארק עירוני ירוק. מעריך שחפירת התל והחזקתה לא תהיה כלכלית, כיוון שיש בארץ רוויה של אתרים ארכיאולוגיים.

יהודה ברוס: יבנה המורחבת תזדקק לעוגן כלכלי מוצק. אי לכך, יש ענין לפתח את תל יבנה כאתר תיירותי ולהקים אזור תעשייה/תעסוקה בשטח שממערב לעיר, שיהנה מן היתרון של הסמיכות לכביש 4. ראש העיר רואה בחיוב את פיתוח השטח הצפון-מזרחי למגורים (למרות התנגדות ה"ירוקים"), אם כי מגורים בין שני נחלים (שורק וגמליאל) כרוכים גם במפגעים.

בת שבע קופטש: נחל הוא נכס מבחינת פיתוח עירוני ומבחינת אווהת התושבים באזור כולו. דוגמא מובהקת לכך היא פארק הירקון בתל אביב. חלקים מסוימים מנחל יבנה ייועדו לשימור וחלקים אחרים לפיתוח (פעילויות נופש ופנאי, תיירות, ספורט וכד'). נכס נוסף שיש ליבנה הוא הקירבה למסילות רכבת, במזרח ובמערב. יש לבחון את התעסוקה (מיקום והיקף) בהקשר אזורי רחב יותר (אשדוד, רחובות, נס ציונה, קרית עקרון וצומת בילו, גדרה). מקורות ההכנסה של הרשות המקומית אינם צריכים להיות בהכרח מתעסוקה; עדיף מתיירות: אתרים בעלי ערך היסטורי-ארכיאולוגי (תל יבנה) ובעלי ערך נופי-תיירותי (נחל שורק וחוף הים בטווח הארוך). כרגע, המקום הנכון לפיתוח הוא השטח הדרום-מערבי. את שאר השטחים יש לבחון בהקשר אזורי ולטווח הארוך.

דוד שטרית: השאלה החשובה היא כיצד לנצל את התשתיות הקיימות והמתוכננות על מנת לתת לישוב תנופה כלכלית. על מנת למשוך אוכלוסיה איכותית, יש להבטיח איכות חיים. לשם כך יש להפריד בין מגורים (מזרחית לכביש 4) לתעסוקה (מערבית לכביש 4).

עופר גריידינגר: המו"מ עם חיל האוויר בעיצומו בענין אשדוד, וניתן להכניס לדיון גם את עניינה של יבנה. מתנגד לפיתוח בשטח הדרום-מזרחי, ותומך בפיתוח השטח הדרום-מערבי והצפון-מזרחי. מבקש שבדיוני ההמשך תהיה התייחסות לקישור השטחים החדשים ליבנה הקיימת.

יהודה ברוס: בית גמליאל מגלה נכונות עקרונית לנהל מו"מ.

רובי עמיר: אין עדיין חשיבה אורבנית מסודרת וחסרה גם התייחסות להקשרים אזוריים. יש למצוא איזון בין הצרכים של איכות חיים לבין מיקומם של שטחי התעסוקה והתעשייה.

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

סופיה אלדור:

- צוות התכנון יכין תכנית עבודה, על בסיס פגישות נושאיות. הנושאים העיקריים שייבדקו הם:
- ניתוח המצב הקיים ביבנה, מבחינה סוציו-כלכלית (כולל שיקום שכונות) ותכנונית, ומבחינת תעסוקה ודיור (אופי הבינוי הנוכחי: חתך צפיפות אופייני ופריסתו המרחבית).
 - התיחסות לשטח שממערב לכביש 4 וניצולו המקסימלי. לבדיקה ראשונית על ידי מנחם פלור.
 - פרוגרמה: בדיקה ברמה אזורית (תוך התיחסות לעובדה שאשדוד איבדה חלק גדול מהקיבולת שלה).
 - נוף: דרושה בדיקה כלכלית של שיקום הנחלים, של פיתוח מוקדים סביב הנחלים והחזקתם. יצירת פעילויות כלכליות בפארק העירוני (צפארי, אמפיתאטרון וכד') תוסיף לעיר מקורות הכנסה.
 - לבדיקתו של שוקי כהן, בסיועם של עליזה ברוידא, דוד דויטש ורובי עמיר.
 - יש לבדוק את מועד סילוקם של אגני החימצון מול יהודה בר, היחידה לקידום פרויקטים במינהלת הביוב.
 - תשתיות: יעקב פרייברג יבדוק את אפשרות הפיתוח בשטח הדרום-מערבי, המיועד להחדרת מים למי התהום.

ועדת ההיגוי תתכנס לישיבתה הבאה ב-21.3.95, יום שלישי, בשעה 10:00 ביבנה, בלשכתו של ראש העיר, מר יהודה ברוס.

רשמה: עינת בורשטיין

- העתק: - נוכחים
- היימן בנג'י, מינהל התכנון - משרד הפנים
 - וולקוב דיאנה, אגף פרוגרמות - מחוז מרכז, משב"ש
 - סתיו דן, אגף תכנון ופיתוח - מ.מ.י.
 - פליאוט ירדנה, מינהל התכנון וההנדסה - משב"ש
 - פרייברג יעקב, יועץ תשתיות
 - רצ'בסקי דינה, מינהל התכנון - משרד הפנים

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישת מתכננים - הרחבת יבנה, 2.2.95

נוכחים: אסתר לוי, יעקב פרייברג, עליזה ברוידא, שרון חפר, דוד דויטש, שמואל שריר, שוקי כהן, דונה אורבך - מתכננים. רבקה אבלסון, עינת בורשטיין - משהב"ש.

עליזה ברוידא: מציעה ליצור סביב נחל שורק פרוזדור ירוק, לשימושי פנאי ונופש. זאת, כיוון שלמעט תל יבנה, זוהי העתודה היחידה כמעט לשטחים פתוחים ירוקים. רוחבו המינימלי של הפרוזדור המוצע הוא 60 מטרים. לאורך הנחל, בנקודות שבהן אפשר וכדאי, מומלץ לפתח מוקדים לפעילות פנאי.

מציעה טבעת ירוקה המקיפה את הישוב וצירים החוצים אותו, כולל ציר ירוק לצידו נחל יבנה.

מבחינה תכנונית כוללת, ממליצה להקצות את השטחים שבדרום-מערב יבנה לבינוי ואת השטחים שבמזרח להשאיר כשטח ירוק פתוח, ובפרט את השטח הצפון-מזרחי (התוזאי של כביש 411 אינו מאושר עדיין).

ביחס לתל יבנה, רצוי להתייחס לגבולות על פי ההיקף שהגדירה רשות העתיקות, ולא על פי ההיקף הנוכחי בשטח.

שוקי כהן: צריך לבדוק האם יש צורך בבינוי של כל השטחים (תוספת של 10,000-12,000 יח"ד, שמשמעותה הכפלת העיר), או שמא השטח הדרום-מערבי מספיק (בפרט אם השטח המזרחי בעייתי מבחינת ביסוס, כפי שדוד דויטש חושש). יש להתייחס למגמות באזור ובמחוז כולו.

התחנה המיועדת של רכבת הפרברים במזרח יבנה חשובה במיוחד בהקשר התעסוקתי (גם אם אין זה ציר טבעי המוביל לתל אביב). כלומר, גם מבחינת השימוש ברכבת, אין הכרח לבנות במערב.

יעקב פרייברג: בדק את השטח בדרום-מערב יבנה, המיועד להחדרת מים, ומצא שניתן לבנות בו. מדובר בשטח של כ-500 דונם. אמנם יש במקום קידוחים, אך ניתן לבנות סביבם. לגבי הבריכות שבמקום, ניתן לבנות במרחק של 100 מטרים מהן.

כמו כן, יש לסמן את קו הביוב ירקון-נגב (70 צול), שניתן לבנות במרחק של 20 מטרים מכל צד. סביב ציר זה ניתן ליצור רצועה ירוקה. מר פרייברג יפנה למקורות לסימון מדויק של הקו.

הניקוז בשטחים המדוברים יהיה לנחלים במזרח (נחל יבנה, נחל שורק) ולחולות במערב. בשטחים הדרום-מערביים, יהיה צורך להגביה את השטחים הסמוכים לנחל יבנה בכ-2 מטרים, על מנת שלא יוצפו בחורף.

שמואל שריר: סבור שצריך ליצור ביבנה בסיס פיננסי מוצק כדי לממן את הפיתוח, על כל הבעיות הכרוכות בו. אי לכך, מציע לפתח באזור הדרום-מזרחי, הסמוך לתחנת הרכבת המתוכננת, שירותים ותעסוקה. לדעתו, הרכבת תתרום רבות למשיכת מועסקים ליבנה. ניתן לבנות במרחק 80 מטרים בכל אחד מצידו מסילת הברזל. יש להחליט באופן עקרוני אם לפתח את השטחים שבמזרח, אם לאו.

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

שוקי כהן: צופה שתהיה בעייה בהפעלת קווים סדירים של רכבת הפרברים לאזור, בשל שגיאות שנעשו בפיתוח התחנה בנתיבי אילון. אי לכך, רמת השירות של רכבת זו תהיה ככל הנראה נמוכה.

רבקה אבלסון: שוקי יבדוק את היקפי הבינוי הנדרשים והתכנית תיעשה בהתאם לפוטנציאל ולאילווצים. רצוי בכל מקרה "לתפוס" את השטחים, גם אם מדובר בשימוש שאינו מגורים.
הוצאה בקשה לבדיקת ביסוס של השטחים האמורים (משה סוקולובסקי, היחידה לביסוס וגיאוטכניקה במשהב"ש).

הרחבת תחום השיפוט של יבנה על חשבון המושבים צריכה להיות בעלת ערך כלכלי כדי לפתוח במשא ומתן עימם.

אם יוחלט להדגיש את הבינוי מערבה, צריך להרחיב בהתאם גם את המע"ר מערבה.

אסתר לוי: גם בוועדה המחוזית מדובר על מיקום של תחנת רכבת הפרברים באותו האזור (דרומית לתל יבנה).

בבדיקת תב"עות של המושבים בסביבה, הסתבר שלבית גמליאל יש רעיונות ליוזמות פרטיות לגבי השטח הדרום-מזרחי.

רבקה אבלסון: המושב לא יכול ליזום בעצמו, לאור החלטה 666 של מינהל מקרקעי ישראל. בנוסף, הוועדה המחוזית לא תקדם תכניות באזור בלי לבדוק כיצד הן משתלבות עם תכנית ההרחבה של משב"ש.

אסתר לוי: חסר מיפוי של חלק מהשטחים בצפון-מערב ובדרום-מערב. כיוון שלהרץ-פוגל אין עדיין שום תכנית, מציעה לבחון פיתוח מערבה.

רבקה אבלסון: נכון ברמה העקרונית, אך כרגע נבדוק רק את השטחים האמורים על מנת להגיע לתכנית ברת-יישום.

סיכום:

- שמואל שריר יכן מפת כבישים קיימים ומתוכננים (מע"צ והצעות לתוואים), ונתיבי רכבות.
- שוקי כהן יעביר לצוות בתחילת השבוע קווים ראשוניים לפרוגרמה, במיוחד בנושא התעסוקה (פוטנציאל קיים וצפוי); וכן לגבי סוג הביקושים, הרכב האוכלוסיה ותרומת רכבת הפרברים לפיתוח.
- בדיון בוועדת ההיגוי ב-15/2/95 תוצג תכנית רעיונית ובעיות מרכזיות לתגובותיהם של חברי הוועדה.
- ב-13/2/95 בשעה 09:00 תתקיים פגישה מקדימה אצל אסתר לוי, בהשתתפות עליזה ברוידא, שמואל שריר, שוקי כהן, רבקה אבלסון ועינת בורשטיין.
- חברי צוות התכנון יפיצו את החומר שיוצג לוועדת ההיגוי לפני הדיון לעיונם של שאר המתכננים.

רשמה: עינת בורשטיין

העתק: נוכחים

סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ערים

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון וביעוי ערים

22 בינואר 1995

הנדון: סיכום פגישת מתכננים - הרחבת יבנה. 18.1.95

נוכחים: אסתר לוי, יעקב פרייברג, עליזה ברוידא, דוד דויטש, שמואל שריר, שוקי כהן - מתכננים.
סופיה אלדור, רבקה אבלסון, עינת בורשטיין - משהב"ש.

בישיבה סוכס:

- 1) תאום תכניות: הכנת תכנית האב להרחבת יבנה תיעשה בתיאום עם דרישות תכנית המיתאר המחוזית, עם תכנית המיתאר של העיר ועם תכנית האב שמציעים הרץ-פוגל ליבנה.
- 2) איכות הסביבה: יש לוודא עם בת-שבע קופטש, מנהלת מחוז מרכז במשרד לאיכות הסביבה, שאין באזור בעיות סביבתיות. במידת הצורך ובהמלצת הגב' קופטש, ימונה לפרויקט יועץ לאיכות הסביבה.
- 3) פרוגרמה: חיועץ, שוקי כהן, יכין פרוגרמה על סמך שיקולים שיווקיים, כלכליים וחברתיים, במגמה לנצל ביעילות את הקרקע. הפרוגרמה תציע הרכב שימושי קרקע ומגוון טיפוסים מגורים בשלבי פיתוח שונים.
- 4) עיצוב נופי: עליזה ברוידא, יועצת החברה להגנת הטבע, תגדיר את השטחים הירוקים שצריך לשמר במסגרת התכנית לפיתוח נחל שורק ואת האפשרות לשלבם במרקם הבנוי כפארק עירוני.
- 5) תאום תכנון: המתכננת, אסתר לוי, תבדוק כיצד התכנון משתלב עם הפונקציות המוסדרות בתכנית המיתאר של העיר. בנוסף, יש להתייחס למערך הכבישים במושבים הסמוכים בשל האפשרות לשילובם העתידי במרקם הבנוי.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

6) תחבורה: שמואל שריר יבחן את מערכות התחבורה העירוניות והאזוריות, מבחינת כבישים ומסילות ברזל, מערכות קיימות ומתוכננות (ובפרט כביש 411 ופרויקט רכבת הפרברים).

7) תשתיות (מים, ביוב וניקוז): יעקב פרייברג יבדוק את חתשתיות, ובמיוחד את נושא הניקוז. כמו כן ייבדק באופן מיוחד אזור החדרת מים למאגר מי תהום בדרום-מערב יבנה (מערבית למשבצת בן-זכאי ומזרחית לכביש 4) והסיכויים לשינוי יעודו למטרות פיתוח.

8) שונות: אגף בינוי ערים יפנה ליועץ המשרד לענייני ארכיאולוגיה, מאיר בן-דב, על מנת לברר מהם גבולות תל יבנה ומהם הממצאים הארכיאולוגיים בשטחים שבתכנון.

ב-2.2.95 תתקיים פגישת עבודה נוספת של הצוות המתכנן, שבה יוצגו הפרוגרמה ומגבלות "ירוקות".

ב-15.2.95 תתקיים ישיבת היגוי בפורום רחב, שבה יוצגו הנושאים הבאים: מערך קרקעי, מערך תחבורתי בין-אזורי, סוגיות נוף סביב נחל שורק וקווים פרוגרמטיים ראשוניים.

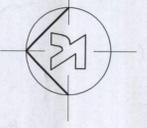
רשמה: עינת בורשטיין

העתק: נוכחים
✓ חברי ועדת ההיגוי



ראש פינה תכנית אב
מצב בעלויות
ק.מ. 5000 : 1

יעד אדריכלים
 ומתכנני עירוניים ותק"פ בע"מ
 משרד תכנון ובנייה
 14/05/1996



מבנה ציבורי
מבנה מגורים
מבנה מסחרי



עיריית נצרת עילית

משרד הבנוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון

מחוז הגליל

אגף תכנון ובנוי ערים

דו"ח מס' 5

טיוטת עבודה לקראת דיון

נצרת עילית - תכנית אב

הצעה ראשונית לתכנית אב

ערבות אדריכלים ובנוי ערים בע"מ

מאי 1996

ועדת היגוי :

צוות המתכננים :

עורכי התכנית : ערבות אדריכלים ובני ערים בע"מ

איריס ערבות, זאב ערבות

יעוץ דרכים ותחבורה : לוי & שטרק

אברהם לוי, יוסף שטרק, אריה צוק

יעוץ נוף וסביבה: דפנה גרינשטיין, גיל הר-גיל. אדריכלות נוף ותכנון סביבתי.

יעוץ חברתי-כלכלי: אמנון פרנקל, המרכז לחקר העיר והאזור ע"ש פיליפ ואתל קלצניק, הפקולטה

לארכיטקטורה ובני ערים, הטכניון

תוכן העניינים

הקדמה: השלב הנוכחי ברצף העבודה	1.0
פרוגרמה לצרכי הקרקע למגורים / אמנון פרנקל	2.0
הצעה ראשונית לתכנית אב / ערבות	3.0
3.1 קיבולת והשתרעות	
3.2 צפיפויות בנוי קיימות	
3.3 סכמת המבנה	
3.4 תשריט ראשוני לתכנית אב נצרת עילית	
תשתיות: מים , ביוב	4.0

1.0 הקדמה: השלב הנוכחי ברצף העבודה

השלב הנוכחי, שלב 5 ברצף העבודה, מציג תשריט ראשוני לתכנית אב נצרת עילית. תשריט זה מעלה לדיון גישה לפתרון הבעייה המרכזית: כיצד הקיבולת של נצרת עילית תועמד על 100,000 נפשי, כן מוצעת התיחסות לבעיות נוספות הקשורות להנ"ל: יעודי הקרקע באזור ציפורית, המשך כביש 6400 דרומה, הפיתוח לתיירות. עקרונות התכנית הראשונית הם עקרונות הסכמה הנבחרת (שלב 4).

התרשים בעמוד הבא מציג את תהליך העבודה ואת מקומו של השלב הנוכחי בתהליך זה.

כזכור, שלב 1, בו נסקרו התכניות האזוריות והארציות הנוגעות לנצרת עילית, הבהיר מהם הדימויים העתידיים, התפקודים וגודל העיר המיועד על פי תכניות אלו, בהתאם לטווחי הזמן שלהן. התכניות הארציות והאזוריות מהוות את המסגרת לתכנון הנוכחי, אך כיוון שאין ביניהן זהות, לא מבחינת תפקודה של נצרת עילית במרחבים שונים ולא מבחינת טווח הזמן, יש לראותן כמסגרת תכנון גמישה.

שלב 2 סקר וניתח את המצאי הדמוגרפי, הפיסי והתפקודי של נצרת עילית, וזיהה מגמות, בעיות ופוטנציאלים. לסיכום שלב זה התבקשו חברי ועדת ההגוי, היועצים והמתכננים לדרג את הממצאים על פי 3 דרגות עוצמה. בשלב 4, הוצג סיכום הדו"ג הזה ושימש להכוונה ולהערכה של הסכמה המבנית שהוצעה.

בשלב 3 הוצגו 6 תרחישים אפשריים עבור נצרת עילית. ועדת ההגוי התבקשה להעריך את התרחישים השונים על השלכותיהם (בדיון שהתקיים ביום 6/12/94 ובאמצעות שאלון). סיכום ההערכות הניב את התרחיש הנבחר, שהוא סינתזה של תרחישים מס' 5 ומס' 6.

שלב 4 נוצל לגיבוש סכמה מבנית בק.ג.מ. 1:10,000. לאחר בירור התרחיש הנבחר, המתודה ליצירת הסכמה המתאימה לתרחיש זה היתה: בנייה היררכית של הסכמה תוך בחינת חלופות בכל נושא, החל בתפיסת מערך הקשרים של נצרת עילית והאזור, וכלה באיתור פרויקטים לטיפול נקודתי מיוחד. האפשרויות החלופיות נבחנו, הוערכו ותועלו בכל שלב. (א) על פי יחסן למגמות קיימות, (ב) על פי מידת הפתרון לבעיות קיימות, ו- (ג) על פי ניצול פוטנציאלים.

כיוון שעברה שנה מאז הפגישה האחרונה, כלולים בדו"ח זה תזכירים לשלבי העבודה הקודמים.

שאלות פתוחות: תפקיד העיר במחוז הצפון
גדל העיר
הקשר המבני והפומקציונלי נצרת-נצרת עילית

פגישה 1
סקירת תכניות

20/4/1994

סוגי מסקנות: מגמות, בעיות, פוטנציאלים

פגישה 2
נתוח מצב קיים

15/6/1994

הנושאים המרכזיים להצבת התרחישים נגזרים:
א. מגישות של תכניות ארציות ומחוזיות ומחקרים קודמים
ב. מניתוח מצב קיים

פגישה 3
תרחישים

(29/8/1994)
6/12/1994

מתכננים ויועצים: מהן ההשלכות של התרחישים

יצירת חלופות מבניות.
סכמה מבנית נבחרת.

פגישה 4
סכמה מבנית

(25/1/1995)
16/5/1995

משוב
מפגישה 2
ומפגישה 3

הערכות על פי:
1. היתכנות - מגמות
2. מידת הפתרון של בעיות
3. ניצול פוטנציאלים
4. תרחיש נבחר

פגישה 5
הצעה ראשונית לתכנית אב

14/5/1996

1. קיבולת התכנית
2. הרחבת תחום נצרת עילית?
3. תכנית אב - הצעה ראשונית
4. המשך כביש 16400?

סכמה: תהליך העבודה ומקומו של השלב הנוכחי בתהליך זה.

2.0 פרוגרמה לצרכי הקרקע למגורים
אמנון פרנקל



TECHNION - ISRAEL INSTITUTE OF TECHNOLOGY
FACULTY OF ARCHITECTURE AND TOWN PLANNING

הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל
הפקולטה לארכיטקטורה ובנוי ערים



THE PHILIP M. AND ETHEL KLUTZNICK
CENTER FOR URBAN AND REGIONAL STUDIES

המרכז לחקר העיר והאזור
ע"ש פיליפ ואתל קלצניק

תכנית אב לנצרת עילית תכנון חברתי-כלכלי

נייר עבודה מס' 2:

פרוגרמה לצורכי הקרקע למגורים

טיוטה לדיון

אמנון פרנקל

מרס 1996



THE PHILIP M. AND ETHEL KLUTZNICK
CENTER FOR URBAN AND REGIONAL STUDIES

המרכז לחקר העיר והאזור
ע"ש פיליפ ואתל קלצניק

פרוגרמה לצורכי הקרקע למגורים - תוכנית האב נצרת עילית

אמנון פרנקל

כללי

הביקוש לקרקע לפיתוחה של נצרת עילית בטווח הארוך, מושפע בראש וראשונה מכמות האוכלוסייה אשר צפויה להתווסף בטווח זמן זה בעיר, על פי יעדי האוכלוסייה שנקבעו בתוכנית האב. תוספת זו תביא להיווצרות ביקושים לפיתוח קרקע לצרכים שונים, ואלה ימצאו את ביטויים בפריסה המרחבית אשר תיגזר מיעדי התכנון. בנוסף לכך, יש להביא בחשבון ביקושים נוספים לפיתוח קרקעות אשר ינבעו מהעלייה הצפויה ברמת הפעילות ו/או הרווחה של האוכלוסייה. אלה יבואו לידי ביטוי בתוספת קרקע נדרשת לשימושים השונים.

הקצאת הקרקעות לפיתוח חייבת להביא בחשבון כי מלאי עתודות הקרקע מצומצם עד מאוד ולכן יש להתייחס לעתודות כאל משאב מתכלה הראוי לתשומת לב מדוקדקת. מטרת נייר העבודה הוא להציג את הדרישות החזויות לקרקע לפיתוח, ולבחון אותן בהשוואה לעתודות הקרקע הקיימות. בחלקו הראשון של הדו"ח מובאים ממצאי סקירה של מלוא עתודות הקרקע המצויות בגבולות שטח השיפוט של נצרת עילית והן כאלה המצויות בסמיכות לו. נקבעה הקיבולת הנומינלית של עתודות אלה וכן הוערכה הקיבולת הריאלית שלהן, תוך שימוש במקדמי מימוש המתבססים על הנחות בדבר זמינותן הריאלית של העתודות בטווח התכנון.

בחלקו השני של הדו"ח מוצגים הביקושים לקרקע שיש לספקם, על מנת לאפשר את צמיחתה של נצרת עילית וההגעה ליעדי האוכלוסייה שנקבעו. חישוב הביקושים נעשה באמצעות שימוש במודל לחיזוי הביקושים לקרקע אשר פותח במסגרת תוכנית האב למדינת ישראל בשנות ה-2000 - "ישראל 2020"¹.

¹ תוכנית זו אשר נמצאת כיום בשלב הסופי של הכנתה, מהווה פרויקט טכנוני ארוך טווח, שמטרתו הכנת מסמך הכולל מערכת תוכניות ומסמכי מדיניות פיתוח למדינת ישראל לטווח הארוך (כ-30 שנה). מערכת זו תגדיר מטרות ויעדים ארוכי טווח, תסריטים נורמטיביים אפשריים לאופייה של המדינה, מערכים מרחביים וקווים למדיניות, אשר ינחו את מערכת התכנון החל מהטווח הקצר. התוכנית בראשה עומד פרופ' אדם מזור מהטכניון, הוזמנה על ידי ועדה בין משרדית לה שותפים מרבית משרדי הממשלה. עורך נייר עבודה זה משמש חבר צוות בכיר בתוכנית "ישראל 2020" וראש צוות פרוגרמות של התוכנית. במסגרת עבודתו פיתח מודל לחיזוי הביקושים הצפויים לקרקע במדינת ישראל בשנת 2020.

בחלקו השלישי של הדו"ח בוצעה השוואה בין היקף הביקושים לקרקע להיצע העתודות שזוהו בשלב הראשון ונגזרו מסקנות תכנוניות העולות מתוצאות ההשוואה. המסקנות העולות מניתוח זה מובילות לאפשרות יישום של מספר אסטרטגיות אפשריות למדיניות בינוי, אשר מוצגות במסמך כנושא לדיון על ידי ועדת ההיגוי.

היצע עתודות הקרקע

השטחים המצויים במסגרת גבולות השיפוט של נצרת עילית משתרעים על שטח כולל של כ-19.0 קמ"ר. בתוך שטח זה כלול שטח פתוח מוגן גדול המשתרע על כ-10.0 קמ"ר והמסווג כיער על פי תוכנית המתאר הארצית ליער ויעור - תמ"א/22. שטח זה הוא ייחודי ויש לשומרו כשטח מוגן התורם לעיצובה הנופי והייחודי של נצרת עילית.

המרקם הבנוי של העיר משתרע כיום על שטח כולל של 7,750 דונם והכולל בתוכו את השטח המפותח העירוני ובתוכו: אזורי המגורים כולל שטחי הציבור השכונתיים הכלולים בהם, אזורי התעשייה והמלאכה, מוסדות הציבור הכלל עירוניים (כולל קריית הממשלה), אזורי המ"ער, אזורי מלונאות ותיירות, שטחי פארקים וגנים ציבוריים עירוניים ושימושי קרקע מיוחדים.

שימוש הקרקע הדומיננטי ביותר מבין שימושי הקרקע העירוניים הוא שימוש הקרקע למגורים. אזורי המגורים ביישובים העירוניים הכוללים את השירותים הצמודים לאזורים אלה¹, מהווים בממוצע כ-54% מכלל השטח העירוני המנוצל (לא כולל שטחים פנויים במסגרת כלל השטח המוניציפאלי)². בנצרת עילית גודלו של השטח ברוטו שכונתי נאמד כיום בכ-5,570 דונם, שהם כ-75% מהשטח העירוני הכולל. שיעור גבוה זה נובע מתנופת הפיתוח העצומה אשר אפיינה את נצרת עילית במחצית הראשונה של שנות ה-90, והנובעת מהקליטה המסיבית של עולים ותושבים אחרים אשר היגרו את העיר והביאו כמעט להכפלת אוכלוסייתה. גידול זה הביא עמו תנופת בנייה רבה של שכונות מגורים וביניהן: הר יונה א' ו-ב', מורדות מזרחיים, נוף יזרעאל, בן גוריון וגבעת ברק. במקביל, לא חל פיתוח דומה בהיקפם של שימושי קרקע כלל עירוניים, האמורים לשרת את שכונות המגורים ברמה של תפקודים עירוניים³.

פוטנציאל עתודות הקרקע הפנויות בגבולות שטח השיפוט של העיר כולל שטח של 4,480 דונם ברוטו (לא כולל את שטחי הקרקע באזור ציפורית המשתרעים על שטח של כ-4,000 דונם נוספים). בנוסף לכך זוהו עתודות עם פוטנציאל לפיתוח באזור הצפון מזרחי המצוי מחוץ לגבולות שטח השיפוט, בשטח כולל של 4,700 דונם ברוטו. בלוח מס' 1 מוצגת התפלגות שטח השיפוט העירוני לשימושי הקרקע העיקריים.

¹ בכלל אלה כלולים: מוסדות הציבור השכונתיים, המסחר השכונתי, השטחים הפתוחים השכונתיים ושטחי הדרכים השכונתיות.

² מבוסס על עיבוד נתונים מתוך מסד הנתונים שהתקבלו מסקר הל.מ.ס על התפלגות שימושי הקרקע ב-146 ישובים עירוניים, נתונים גולמים, אשר פורסמו בחוברת הרשויות המקומיות, נתונים פייסים, 1991.

³ בשנת 1990 שיעור השטח לשכונות מגורים מתוך המרקם העירוני התפוס הגיע לכ-49% בלבד.

לוח מס' 1: שימושי קרקע קיימים ופוטנציאל בתחום השיפוט של נצרת עילית¹

שימוש הקרקע	שטח בדונם	אחוז	אחוז מסה"כ
מגורים ברוטו שכונתי	5,570	74.5	
מע"ר (כולל קריית הממשלה)	216	2.9	
מוסדות כלל העירוניים	169	2.2	
שצ"פ	110	1.5	
תעשייה	797	10.7	
מלונאות	135	1.8	
דרכים עירוניות	175	2.3	
אחר	301	4.0	
סה"כ מירקם בנוי	7,473	100.0	62.3
עתודות פוטנציאליות ²	4,520		37.7
סה"כ	11,993		100.0

1. לא כולל את שטח היער שבתחום השיפוט

2. רק אלה שבתחום שטח השיפוט העירוני

מקור: עיריית נצרת עילית + מדידה מתוך מפות שהכין הצוות הפיסי.

התפלגות פוטנציאל עתודות הקרקע בנצרת עילית לפי אזורים מוצגת בלוח מס' 2. בלוח מוצגת בצד הקיבולת הנומינלית גם הקיבולת הריאלית על בסיס הפעלתם של מקדמי מימוש. כאמור אלה התבססו על הנחות שנגזרו מעבודות שונות לגבי מידת הזמינות של קרקעות עירוניות בהתאם למצב התכנוני, הרכב הבעלות, ותנאים טופוגרפיים.

הנתונים מוצגים בהפרדה לשטחים המצויים בתחום השיפוט, פוטנציאל השטח אשר אותר מחוץ לגבולות באזור הצפון מזרחי, ובנפרד הפוטנציאל של אזור ציפורית. ראינו לנכון לבצע הפרדה זו לגבי השטח בציפורית, משום השימוש המיועד לשטח זה כעתודה להמשך הפיתוח של אזור התעשייה. יחד עם זאת, נוכח מצוקת הקרקע כפי שהדבר ימצא את ביטויו בניתוח הביקושים והשוואתם להיצע העתודות בסעיף הבא, נכון יהיה לבחון את המשמעות של עתודת הקרקע בציפורית גם לשמש כפוטנציאל לפיתוח מגורים.

מצב העתודות כמוצג בלוח מראה כי מכלל העתודות הידועות 13,180 דונם, כ-34% מצויות בתוך תחומי השיפוט, 36% מחוץ לגבולות השיפוט באזור הצפון מזרחי ו-30% באזור ציפורית. עם

נפחית את העתודות בציפורית הרי שהיקף העתודות העומדות לפיתוח מצטמצם לכ-9,220 דונם מהם 49% בתחומי השיפוט העירוניים.

לוח מס' 2: פוטנציאל עתודות קרקע לפיתוח בנצרת עילית

שם האזור	מצב תכנוני	קיבולת נומינלית בדונם	מקדם יכולת מימוש משוקלל ¹	קיבולת ריאלית בדונם
הר יונה ג'	בתכנון	1,120	80%	896
הר יונה ד	לתכנון עתידי	400	60%	240
מורדות צפוניים	מתוכנן	500	50%	250
צפון מזרח	לתכנון עתידי	2,500	40%	1,000
סה"כ בשטח השיפוט		4,520	53%	2,386
שטח ללא שיפוט	לתכנון עתידי	4,700	40%	1,880
סה"כ פוטנציאל		9,220	46%	4,266
ציפורית	לתכנון עתידי	3,960	60%	2,376
סה"כ כולל ציפורית		13,180	50%	6,642

1. ההנחות לגבי מידת הזמינות שקרקעות שונות היא כדלקמן:

80%	קרקעות ציבוריות מיועדות
60%	קרקעות פרטיות מיועדות
50%	קרקעות ציבוריות פוטנציאל עקרוני
30%	קרקעות פרטיות פוטנציאל עקרוני
50%	שטח בעל מאפייני טופוגרפיה קשים

מרבית עתודות הקרקע הללו טרם עברו הליך תכנוני אשר בתן לפרטים את כמות הקרקע הראויה בפועל לפיתוח. בנוסף לכך, בחלק גדול מהם ישנם שיפועי קרקע גבוהים אשר יביאו לפחת גדול. בחלק ניכר של העתודות ישנן בעיות הכרוכות בבעלויות פרטיות המחייבות רכישה של הקרקעות על מנת להופכן לריאלית. לכן, צריך היה להפעיל מקדמי מימוש על בסיס ההנחות בדבר זמינותן של הקרקע. הפעלת המקדמים על בסיס ההנחות הנייל מראה כי רק 50% מהשטח הכולל ניתן להביאו בחשבון כעתודה זמינה לפיתוח. כלומר, הקיבולת הריאלית אשר סביר להניח כי תהווה פוטנציאל זמין לפיתוח, מגיעה לכ-6,650 דונם. עם נפחית את השטח הפוטנציאלי של ציפורית, יקטנו העתודות הריאליות עד ל-4,300 דונם בלבד. ללא השטחים שאותרו מחוץ לגבולות השטח המוניציפאלי, הרי שהיקף העתודות הראלי יעמוד על כ-2,400 דונם בלבד, שמשמעותו יכולת מצומצמת ביותר להמשך פיתוחה של העיר.

הביקושים לקרקע להמשך התפתחותה של נצרת עילית.

כאמור הביקושים לקרקע להמשך ההתפתחות העירונית של נצרת עילית נגזרו ממודל חיזוי הביקושים. במודל זה צפיפות המגורים היא הגורם העיקרי המכתיב את גודלו של השטח הבנוי השכונתי וגם העירוני הכולל. כמות הקרקע הנדרשת עבור שימוש הקרקע למגורים, תלויה במידה רבה בצפיפות המגורים המתוכננת, כאשר זו נמדדת בפרמטרים של מספר נפשות לקמ"ר, או יחידות דיור לדונם.

צפיפות המגורים הממוצעת בנצרת עילית על בסיס הנתונים שהוצגו בלוחות דלעיל, הגיעה לכ-7,900 נפש לקמ"ר בממוצע ברוטו שכונתי. זוהי הצפיפות המאפיינת ערים בינוניות בגודלן בדומה לנצרת עילית במחוז הצפון. אומדן מקביל לצפיפות זו הוא 2.5 יח"ד לדונם ברוטו שכונתי, או כ-5 יח"ד לדונם נטו.

בחישוב הביקוש לקרקע, יש להביא בחשבון לא רק את תוספת הקרקע הנדרשת לקליטת תוספת האוכלוסייה על פי היעדים שנקבעו, או חיזוי הגידול הריאלי, אלא בנוסף לכך גם את התוספת אשר תידרש כתוצאה מירידת כושר הנשיאה של המרקם הבנוי, כתוצאה מהעלייה הצפויה ברמת הרווחה בדיור בעתיד. עלייה זו תביא להפחתת כמות האוכלוסייה המתגוררת בשטח הבנוי כיום. פועל יוצא מכך היא ירידה ברמת צפיפות האוכלוסייה בשטח הבנוי כיום, אלא אם ניתן יהיה להגדיל באופן משמעותי את שטחי הרצפות למגורים בתוך האזור הבנוי, באמצעות תהליכים של רה בינוי. בהעדר אפשרות זו, או בקיומה במידה מצומצמת משיעור הפיצוי בעליית רמת הרווחה, תיווצר "גלישה" של עודפי האוכלוסייה אל שטחים שמחוץ לשטח הבנוי, אשר יביאו לצורך בהקצאת שטח נוסף על זה אשר נגזר מהגידול החזוי באוכלוסיית היישוב.

אומדן עודפי אוכלוסייה אלה נגזר מהפרש שבין גודל האוכלוסייה הנוכחי וכושר הנשיאה העתידי של מרקם המגורים באזור הבנוי כיום. כושר הנשיאה הוא פונקציה של שני גורמים הפועלים בכיוונים מנוגדים: הגורם האחד הוא הגידול ברמת הרווחה בדיור הצפויה בשנת היעד, המחושבת במ"ר ריצפה לנפש. זו פועלת בכיוון של הקטנת כושר הנשיאה, מאחר והעלייה הצפויה ברמת הרווחה בדיור תביא לירידה בכמות האוכלוסייה שתתגורר באותו נפח בנייה, ומכאן לירידה בכושר הנשיאה של המרקם המחזיק נפח בנייה זה; הגורם האחר הוא האפשרות לתוספת בנייה למגורים בתוך האזור הבנוי כיום, כתוצאה מתהליכים של הגדלת אחוזי הבנייה, תוספת קומות, הרחבת דירות והריסת בתים צמודי קרקע ובניית רבי קומות במקומם.

השינויים ברמת הרווחה בדיור הם פועל יוצא של העלייה ברמת החיים ושל השינוי בגודל משק הבית. רמת הרווחה הממוצעת כיום עומדת על 29 מ"ר לנפש. התחזית לשנת 2020 על בסיס העלייה הצפויה ברמת החיים והירידה בגודל משק בית, עשויה להביא לגידול משמעותי ברמת הרווחה עד לכ-42 מ"ר לנפש, בדומה לרמה המאפיינת כיום את מדינות ה-OECD.

ההגדלה האפשרית של השטח הבנוי במרקם הקיים, מפחיתה מהירידה הצפויה בכושר הנשיאה שלו, הנובעת מהעלייה ברמת הרווחה בדיור. לכן, הגדלה זו תקטין את עודפי האוכלוסייה אשר גם עבורם יידרש פתרון של הקצאת שטחים נוספים מחוץ למרקם הקיים. יחד עם זאת, הקושי הטמון באפשרויות ההרחבה של המרקם הבנוי בערים בישראל, נובע בעיקר כתוצאה מהיותו של

שוק הדירות בישראל מבוסס בעיקרו על שוק בבעלות ולא בשכירות. אומדנים מעבודות שונות הצביעו על כך כי כ-10% מהמרקם הבנוי עשוי להוות פוטנציאל לרה בינוי, כאשר תהליכים אלה הם תהליכים ממושכים המשתרעים על תקופות זמן של דור ויותר. לכן, מקדם המימוש הסביר הוא בסדר גודל של כ-50% מהפוטנציאל המזוהה.

בנצרת עילית ישנם מספר אזורים בתוך המרקם הבנוי אשר עשויים לשנות את ייעודם במהלך הזמן, אם תינקט מדיניות אגרסיבית לפינויים. בתוך אלה כלולים אזורי התעשייה שבתוך העיר (כולל אזור תע"ש), אזור האצטדיון ועוד. על פי הערכת הצוות הפיסי, הפוטנציאל הכולל הטמון בשטחים אלה עשוי להגיע לכ-1,200 יח"ד שהוא כ-8% מהמרקם הקיים.

בחישוב תוספת השטח שצריך יהיה להקצות עבור עודפי האוכלוסייה "שיגלשו" מהמרקם הבנוי, הובא אף בחשבון כי צפוי להיווצר חיסכון בביקוש לקרקע ברוטו שכונתית, הנובע מכך שעודפי האוכלוסייה היוצאים אל מחוץ לשטח הבנוי כיום, יוכלו גם להבא, לפחות באופן חלקי, להישען על השירותים שמספקים מתקני הציבור המצויים בתוך השטח הבנוי. על פי המכסות, נועדו מתקנים אלה לשרת את גודל האוכלוסייה הכולל (זה שישאר בתוך השטח הבנוי עם הגידול ברמת הרווחה בדיוור + האוכלוסייה העודפת "שתגלוש" החוצה). לפיכך, לשטח המגורים נטו שכונתי עבור האוכלוסייה ה"גולשת", לא יהיה צורך להוסיף שטח עבור מתקני ציבור בפרופורציות הקיימות היום בתוך האזור הבנוי.

על אף שהחיסכון בשטחי הקרקע למתקני ציבור (תוצאה של עודפי כושר שירות של מתקני ציבור המצויים באזורים הבנויים), באופן תיאורטי יהיה זהה לשיעור השטח המשמש למתקני ציבור מכלל שטח ברוטו שכונתי, בפועל הוא קטן בהרבה. מצב זה נובע מן העובדה שלא ניתן יהיה להימנע מלספק חלק ממתקני הציבור באזורים החדשים, גם אם במקביל יוצרו עודפים באזורים הבנויים כיום. הדבר נובע מהצורך לספק חלק מן השירותים כגון: מעונות יום, גני ילדים בתי ספר יסודיים בסמיכות למבני המגורים. לכן ניתן להעריך את גודל השטח הנדרש עבור מתקנים אלה בסדר גודל של כ-8%-10% משטח ברוטו שכונתי.

חישוב הביקושים הצפויים מגידול האוכלוסייה בנצרת עילית על פי היעד שנקבע בתוכנית האב ל-100,000 נפש בשנת 2020, תוך המשך הבנייה בצפיפויות המקובלות עד היום, הצביע על תוספת נדרשת של 13,400 דונם לשטח העירוני הכולל, ובתוכו כ-8,400 דונם לשכונות מגורים. השוואת הביקושים להיצע עתודות הקרקע בקיבולת ריאלית כפי שהוצגו בסעיף הקודם מצביע על עודף גדול של ביקוש על היצע, הנובע ממחסור גדול של עתודות קרקע לפיתוח. מחסור זה עשוי להוות מכשול עיקרי ביכולת להשגת יעדי האוכלוסייה שנקבעו. ניתוח הנתונים הצביע על הצורך בהצבת מספר חלופות למדיניות בינוי עתידית, כפי שיתואר בהמשך.

מדיניות אסטרטגית לבינוי עתודות הקרקע בנצרת עילית

על מנת לפתח גישות חלופיות לפתרון הבעיה, הורצו במודל חיזוי הביקושים מספר חלופות אפשריות, כאשר הביקושים אשר התקבלו אפשרו גיבושן של שלוש חלופות למדיניות אפשרית בטווח התכנון. בלוח מס' 4 מוצגים הפרמטרים של חלופות אלה, תוצאות הרצת הנתונים במודל המבטאים את היקף הביקושים ותוצאות השוואת הביקוש להיצע.

לוח מס' 4: מאפייני החלופות למדיניות תכנון היצע עתודות קרקע

מאפיין	מדד	חלופה א עסקים כרגיל	חלופה ב תגבור	חלופה ג משולבת
צפיפות מתוכננת:				
ברוטו שכונתי	נפש לקמ"ר	7,900	16,500	14,000
	יח"ד לדונם	2.5	5	4
נטו	יח"ד/דונם	5	10	8
	אחוז בנייה	50	150	120
כושר הנשיאה של השטח הבנוי בשנת 2020	תושבים	31,200	32,600	32,600
ביקוש לתוספת קרקע:				
ברוטו שכונתי	דונם	8,400	4,000	4,700
	דונם	13,400	6,400	7,500
היצע עתודות קרקע:				
סה"כ פוטנציאל	דונם	4,300	4,300	5,900
	דונם	6,600	6,600	8,700
מקדם מימוש משוקלל	אחוז	50	50	66
השוואת ביקושים להיצע:				
במסגרת פוטנציאל העתודות	עודף ביקוש על היצע	-9,100	-2,100	-1,600
	יעד אוכלוסייה בר השגה	54,000	79,000	86,000
בסך הכול כולל ציפורית	עודף ביקוש על היצע	-6,800	+200	+1,200
	יעד אוכלוסייה בר השגה	66,000	100,000	100,000

אסטרטגיה של המשך המגמות - "עסקים כרגיל"

חלופה זו משמשת כברירת המחדל ומצביעה על התוצאות העשויות להיות מושגות, לו מדיניות הבינוי בנצרת עילית ופיתוח עתודות הקרקע בה, תהיה תואמת את המשך מגמות העבר. יתרונה הגדול של חלופה זו שאין היא מחוללת שינויים רדיקאליים בדפוסי הפיתוח ואיננה מאלצת לנקוט

במדיניות אגרסיבית הקשה ליישום. יחד עם זאת, חסרונה הגדול מתמצה בבזבוז משאבי הקרקע המצומצמים שיש לעיר, בזבוז אשר בטווח הארוך יביא לכך שלא ניתן יהיה להשיג את היעד של 100,000 תושבים בטווח התכנון.

ניצול מרבי של מלוא עתודות הקרקע בהתאם להנחות אלה, כולל אלה שבאזור ציפורית, יאפשר לנצרת עילית לגדול עד ליעד האוכלוסייה של כ-66,000 תושבים, אף פחות מהיעד אשר נקבע בתוכנית המתאר המחוזית, תיקון מס' 9 לתמ"מ/2, לשנת היעד 2010. כלומר, נצרת עילית תוכל לממש רק שני שלישים מיעדי האוכלוסייה המוצהרים בתוכנית האב. ניתן להניח כי יעד זה יושג מוקדם יותר בטווח התכנון, והוא יהווה את הסף העליון לגידולה של העיר. ללא ניצולם של העתודות באזור ציפורית למגורים, יוקפא למעשה גידולה של העיר בטווח הארוך ויגיע לכ-54,000 תושבים. אמנם בטווח הקצר ההפחתה בכושר הנשיאה של המרקם הבנוי יהיה קטן בהרבה, וכתוצאה מכך לתקופת ביניים יושג יעד אוכלוסייה גבוה יותר אשר יגיע לכ-60,000 נפש. אולם, במהלך הזמן, עם מיצויים של מרבית עתודות הקרקע, יפחת בהדרגה כושר הנשיאה של המרקם הבנוי כתוצאה מתהליכים שצוינו דלעיל, וגודל האוכלוסייה הצפוי בתום תקופת התכנון יהיה כאמור כ-54,000 נפש.

אסטרטגיה של מדיניות תגבור

הרציונל של חלופה זו מבוסס על תחשיב אשר בוצע באמצעות מודל חיזוי הביקושים לקרקע, לקביעת נורמות הצפיפות הנדרשת בממוצע, כמדיניות להמשך בניית עתודות הקרקע בנצרת עילית, על מנת להביא להשגת יעדי האוכלוסייה של 100,000 תושבים בטווח התכנון, וללא שינוי ביכולת הניצול של עתודות אלה. התחשיב מראה כי בחלופה זו נדרשת מדיניות אגרסיבית ביותר אשר תביא למעשה להכפלתה לפחות של צפיפות הבינוי בנצרת עילית, בהשוואה לזו שהייתה מקובלת בעבר. על ידי נקיטת אמצעי דרסטי זה, כולל פיתוח מדיניות מכוונת לשיקום ובינוי מחדש במרקם הקיים, ניתן יהיה להשיג את היעד של 100,000 תושבים בטווח התכנון. כל זאת אם אמנם יעשה שימוש גם בעתודות הקרקע שבאזור ציפורית. ללא מאגר העתודות בציפורית נאלץ להסתפק ביעד נמוך יותר של לא יותר מכ-80,000 נפש. חסרונה הגדול של מדיניות זו קשור בקשיים ליישומה, הנובעים מן הצורך שבהעלאת צפיפות הבינוי במידה כה רבה. צפיפות ממוצעת של 16,500 נפש לקמ"ר משמעותה כ-5 יח"ד לדונם ברוטו שכונתי או 10 יח"ד לדונם נטו. אמנם ניתן להביא דוגמאות של ערים בישראל אשר כבר כיום המרקם השכונתי בהם בנוי בצפיפות ממוצעת כזו. אלה הן בדרך כלל ערים גדולות (כ-100,000 תושבים ויותר), הממוקמות במרכז הארץ, בשטח מישורי, בו ניתן אף להגיע לצפיפויות גבוהות יותר (לדוגמה הצפיפות הממוצעת כיום באזור צפון תל-אביב מגיעה עד כדי 20,000 נפש לקמ"ר). לעומת זאת, בינוי בצפיפויות גבוהות שכאלה, באזור הררי בעל שיפועי קרקע גבוהים, המאפיינים חלק ניכר מעתודות הקרקע בנצרת עילית, איננה פשוטה וכמעט בלתי ישימה. במיוחד כאשר יש להביא בחשבון את פתרונות החנייה הנדרשים ליחידות דיור רבות על יחידת שטח.

אסטרטגיה של מדיניות משולבת

מדיניות זו מציגה פתרון המהווה שילוב של שני אמצעי מדיניות שיש לנקוט בהם במשולב. האמצעי האחד הוא בדומה לזה שננקט בחלופה הקודמת וקשור בהעלאת צפיפות הבינוי במידה ניכרת, אם כי פחותה מהצפיפות הקיצונית שהוצגה דלעיל. בחלופה זו מוצע כי הצפיפות הממוצעת תגיע לכ-14,000 נפש לקמ"ר ברוטו שכונתי, אשר משמעותה כ-4 יח"ד לדונם ברוטו שכונתי, או כ-8 יח"ד לדונם נטו. זוהי גם כן צפיפות גבוהה במיוחד בהשוואה לזו שאפיינה את הבינוי עד היום (5 יח"ד לדונם נטו). יחד עם זאת, צפיפות זו נראת לנו כחיונית ביותר ליישום, על מנת להביא לניצול יעיל ככל שאפשר של עתודות הקרקע המצומצמות. בכך ניתן יהיה ליצור את התשתית והתנאים הפיסיים הנדרשים לגידולה וצמיחתה של נצרת עילית בהתאם ליעדים שנקבעו בה. מנגד, צפיפות זו מצויה להערכתנו על קצה גבול הסבירות, בהתחשב בתנאי הקרקע של העתודות. על מנת להשיג יעילות זו, יש צורך לנקוט במדיניות מכוונת אשר תביא לבחינה מחדש של תוכניות שבצנרת, והתאמתן לצרכים אלה. כמו כן יש לבחון בצורה מדוקדקת את האפשרויות של פיתוח העתודות הפוטנציאליות, תוך הנחיית המתכננים להשגת הצפיפות הדרושה.

במקביל לאימוץ האמצעי הנ"ל, יש לנקוט באמצעי מדיניות נוסף אשר בלעדיו לא תספיק מדיניות הציפוף להביא השגת יעדי האוכלוסייה. האמצעי הנוסף קשור בהפעלת כלים שונים להעלאת מידת המימוש של עתודות הקרקע בנצרת עילית. מדיניות זו איננה טריוויאלית, ויש קושי רב ביישומה. הדבר מחייב הקפדה רבה יותר על תכנון נכון ויעיל של עתודות הקרקע, על מנת להביא למינימום של פחת אפשרי בקרקעות המתוכננות. חלק לא קטן מהעתודות ובמיוחד המאגרים הגדולים המצויים באזור הצפון מזרחי, הן אלה שבתוך תחום השיפוט והן אלה שמחוצה לו, הן בבעלות פרטית. ללא עתודות אלה לא ניתן יהיה להתקרב ליעדי האוכלוסייה הרצויים, ולכן יש לנקוט במדיניות ברורה להשגת הקרקעות הנ"ל. ההנחה היא כי מקדמי המימוש של עתודות אלה הוא נמוך בשל שילוב של בעיות בעלות, מאפייני הטופוגרפיה והימצאותן של העתודות הללו בשלב של טרום תכנון. על מנת להביא להעלאה של מידת זמינותן לפיתוח, יש לנקוט בצעדים מידיים כבר בשלב זה.

טווח התכנון להשגת יעדי האוכלוסייה בתוכנית האב הוא שנת 2020. כלומר, מדובר בטווח של כ-25 שנים, אשר בהן יש לגבש מדיניות משולבת ומתוכננת להשגת היעדים הנדרשים. בטווח הקצר והבינוני ניתן יהיה לפתח את העתודות הזמינות יותר, אלה הקרובות יותר אל המרקם הנוכחי. בד בבד, צריך יהיה להתחיל כבר היום בפעולות אשר יביאו להשגת העתודות המרוחקות יותר והפחות זמינות לפיתוח, כך שבתוך 10-15 שנה ניתן יהיה לגשת לתכנון ופיתוחן.

השלמת אמצעי מדיניות זו, תעשה גם תוך נקיטת צעדים לבחינת האפשרויות של עידוד תהליכים של רה בינוי במסגרת המרקם הקיים, על מנת להגדיל את אפשרות תוספת הבינוי בו, על ידי הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומות וכו'. אלה הם אמצעים אשר עשויים להניב פירות בטווח הארוך, כאשר הלחצים על הקרקע יגדלו ויביאו לעלייה בערכי הקרקע, ומכאן לכדאיות כלכלית בניצולם. גם מדיניות שכזו עשויה להביא להגדלת הקיבולת האפשרית ותתרום להשגת יעד האוכלוסייה הרצוי.

אימוץ האסטרטגיה המשלבת את שני כלי המדיניות אשר צוינו לעיל, עשויה לאפשר את השגת היעד של 100,000 תושבים בטווח התכנון, כפי שניתן לראות מהנתונים המוצגים בלוח מס' 4 דלעיל. מדיניות זו עשויה לאפשר אף ויתור על האופציה להשתמש בעתודות הקרקע של ציפורית למטרה זו ולהשאירם לפיתוח תעשייתי, תוך הסתפקות ביעד אוכלוסייה נמוך יותר של 86,000 נפש. יתכן, אף שניתן יהיה לשלב את המטרות ולהביא לניצול משולב של עתודות הקרקע בציפורית, הן כאזור מגורים והן כפארק תעשייה, כפי שנקבע בתחילת שנות ה-90. שילוב שכזה יביא לאפשרות להשגת יעד של כ-90,000 תושבים, וישאיר אופציות פתוחות גם להרחבת אזור התעשייה הקיים. כמוכן שהשגתו של יעד שכזה, מחייב מדיניות זהירה ביותר בהקצאת הקרקעות המהוות את עתודות הקרקע הסופית של העיר, בניגוד למדיניות שיושמה בעבר.

**3.0 הצעה ראשונית לתכנית אב
אידים וזאב ערבות**

3.0 הצעה ראשונית לתכנית אב

3.1 קיבולת והשתרעות

כזכור, התרחיש הנבחר לנצרת עילית (דו"ח 4, 1995):

מרכז אזורי בעל זיקות מגוונות, תוך דגש מיוחד על הזיקה לנצרת

קטגוריות			נושא
	תיאור הליבה	חיפה	זיקה למטרופולין
	"בננה"	נצרת וסביבותיה	זיקה במערך הקרוב
CITY REGION	מוקד אזורי - לוויין	מטרופולין	מוקד / לוויין
עיר מעורבת	מוקד שירותים ותעסוקה	איכות חיים	ייחוד
	מזוהי-זרוק-שקט	רציף-מגוון-אינטנסיבי	אופי עירוני

התבססות על הקשרים המגוונים שנצרת עילית יכולה לפתח: ברצועת האורך (כרמיאל / מעלות), ברצועת הרוחב (קריות / טבריה), עם חיפה, ועם הליבה (באמצעות שלוחה של כביש מס' 6). ובסביבה הקרובה: ערי נעם. מצד אחד, והסביבה הערבית מצד שני. דגש מיוחד יושם על הזיקה התפקודית והמבנית לעיר נצרת.

נצרת עילית תפותח כמוקד אורבני מגוון ואינטנסיבי ברמה ובתחומים המתאימים לסביבתה הקרובה (מסחר, ממשל, תעשייה, חינוך), תוך הדגשת תחומים יחודיים שיש לה בהם יתרון יחסי בק.ג.מ. רחב יותר: תיירות ומגורי איכות.

בעידן של שלום תתפקד נצרת עילית כעיר דואלית לנצרת, ויחד יהוו מרכז שרותים ומסחר לאוכלוסיה הערבית בגליל המרכזי, ואף מעבר לכך. הדואליות תבוא לידי בטוי בתחומים נוספים: תעשייה, (כבר היום: ציפורית אזור תעשייה מעורב), מסחר והשרותים אישיים, תיירות, חינוך גבוה (כבר היום: תלמידים ערביים רבים במכללה).

היומנות והקשרים העיקריים יהיו עם ישובי הסביבה ובדרגה הבאה - עם הליבה ועם חיפה במידה דומה. נצרת עילית תיחוד באינטנסיביות אורבנית, הטרוגניות, ומגורים מגוונים בצפיפויות שונות. יהיה צורך לשמור בקפדנות על איכות הסביבה ונכסי נוף וטבע שימצאו בסכנה עקב הצורך המוגבר בשטחים למגורים.

גודל אוכלוסיה בשנת 2020: 90,000 ת' - 120,000 ת' (3%-5% גידול ממוצע לשנה).

נתיחם להלן למספר ביניים של אוכלוסיית יעד: 100,000 תושבים

לאור זאת, הבדיקה הראשונה מתיחסת לשאלה: מהי קיבולת המגורים של נצרת עילית בתחום ההשתרעות הקיים? האם קיבולת זו מאפשרת עיר בת 100,000 תושבים?

מתוך בדיקה השוואתית עם ערים הרריות בישראל בעלות קיבולת אוכלוסייה דומה, אנו מניחים כי הצפיפות המירבית האפשרית היא 2.5 יח' לדונם ברוטו עירוני בממוצע. (זוהי צפיפות המירבית המתאימה ל-4 יח' לדונם ברוטו שכונתי בערים מסוג זה).
אנו מניחים שמספר הנפשות הממוצע למשק בית ילך ויקטן, וחישובינו יתיחסו לממוצע של 3 נפשות למשק בית.

בהתבסס על עקרונות התכנון שהוצגו בדו"ח 4 (וכן סעיף 3.3, בקשר לסכמה המבנית הנבחרת), להלן טבלת הקיבולת למגורים באזורים קיימים, מתוכננים ומוצעים, כך שהס"כ המצטבר מגיע ל-33,000 המתאימות לאיכלוס 100,000 נפש. (ראה גם מפה "נצרת עילית. תכנית אב. תוספת אזורי מגורים" המצורפת להלן).

שם האזור	מצב	שטח כללי של האזור	שטח למגורים באזור	מס' יח' דיוור
נצרת עילית הישנה*	קיים	6625 ד' **	3780 ד'	15,950 דירות.
הר יונה ג'	בתכנון	1120 ד'	?	3000 דירות
הר יונה ד'	לתכנון עתידי	כ-400 ד'		500 דירות
מורדות צפוניים	מתוכנן	500 ד' ***	254 ד'	1560 דירות
תע"ש	לתכנון עתידי	800 ד'		2000 דירות
אזור תעשייה א'	לתכנון עתידי	150 ד'	ישולב במסחר ושרותים	170 דירות
אזור תעשייה ג'	לתכנון עתידי	400 ד'	ישולב במסחר ושרותים	550 דירות
משולש המע"ר	לתכנון עתידי	100 ד'	בשילוב המ.ע.ר.	300 דירות
האיצטדיון (להעברה)	לתכנון עתידי	70 ד'		350 דירות
בצפ' מז' הרחוק **** בתחום השיפוט	לתכנון עתידי	2500 ד'		4000 דירות
בצפ' מז' הרחוק שטח ללא שיפוט*****	?	4700 ד'		5000 דירות

33,300 דירות

סה"כ

הערות:

- * כולל: כל הבנייה הקיימת, ובה "הר יונה א" ו"הר יונה ב".
הציפוף של האזורים הקיימים בעיית: המקומות הפחות צפופים הן השכונות הערביות בצפון מערב העיר.
- ** השטח הכללי של שכונות המגורים הקיימות
לא כולל: שטחי תעשייה, יער, חקלאות, שמורות טבע, קרית הממשלה, בית ההבראה בתחום העיר נצרת.
- *** לא כולל שצי"פ ו"אזורי נוף" שאינם מנוצלים עקב הטופוגרפיה הקשה.
- **** השטחים הכלולים בתחום שיפוט נצרת עלית מעבר אזור ההפקעה מאופיינים ע"י מספר בעיות:
1. בבעלות פרטית. (מתוך 2500 ד', 840 ד' הם בבעלות פרטית).
2. לא נוצר רצף של קרקעות מדינה להתחברות עם הר יונה ג'.
3. טופוגרפיה קשה
4. ריחוק רב מאוד ממרכז העיר.
5. רב השטח בבעלות המדינה הוא שטח יער על פי תמ"א 22.
- ***** השטחים באזור ללא תחום שיפוט מאופיינים ע"י הבעיות הבאות:
1. בעלות פרטית על כ-60% מהשטח (מתוך 4700 ד', 3000 ד' הם בבעלות פרטית).
2. לא נוצר רצף של קרקעות מדינה.
3. ריחוק רב מאוד ממרכז העיר.
4. רב השטח בבעלות המדינה הוא שטח יער על פי תמ"א 22.
- * עקב הבעיות הרבות הקשורות לניצול השטחים בצפון מיזרח, הן בתחום השיפוט של נצרת עלית והן מעבר לתחום זה, בשטח ללא שיפוט, הנחנו צפיפות ממוצעת נמוכה מ-2.5 יח' לדונם. (זוהי דרך אחרת להצביע על מקדם נצילות קטן).
- * כפי שניתן לראות, עתודות הקרקע לשכונות מגורים כוללות שטחים המנוצלים היום לתעשייה. בד"כ מוצע להחליף שימוש קרקע זה בשימושי קרקע מע"ריים מעורבים, הכוללים גם מגורים, אם כי בצפיפות הקטנה מ-2.5 יח' לדונם ברוטו שכוני. זאת עקב ניצול הקרקע גם לפונקציות מע"ריות.
- * עתודות הקרקע למגורים אינן כוללות שטחי יער. זהו עיקרו תכנוני שהוצג ונמק בדו"ח מסי 4.
- * עתודות הקרקע למגורים אינן כוללות שטחים בציפורית עקב העיקרונות: 1. ליצור רצף של שכונות בנצרת עלית. לרכז את כל התעשייה במישור, בתחום ציפורית.

3.2 צפיפויות בנוי קיימות

בפרק זה מוצג ניתוח צפיפויות בנוי במדד של יח' לדונם, במטרה לזהות אזורים לציפוף במירקם הקיים.

3.2.1 הניתוח הראשון מציג **צפיפות ברוטו שכונתית**: סה"כ מספר יחידות המגורים חלקי שטח אזור המגורים, להוציא שטחים לשימושים כלל עירוניים, כגון מע"ר, תעשייה, אזורי חינוך (מיכללה), "קאנטרי קלאב", גן עירוני ושטחים המוגדרים כש.צ.פ. בשוליים בעלי טופוגרפיה קשה.

מוצעות 4 קטגוריות לסיווג הצפיפות "ברוטו שכונתית":

I	2-0 יח לדונם ברוטו שכונתי
II	3-2 יח לדונם ברוטו שכונתי
III	4-3 יח לדונם ברוטו שכונתי
IV	+4 יח לדונם ברוטו שכונתי

הסיבה לחלוקה זו: בנתונים הטופוגרפיים הקשים של נצרת עילית, ובהתחשב באטרקטיביות שלה כעיר מרוחקת מהליבה, הצפיפות הממוצעת המירבית יכולה להיות הצפיפות הממוצעת הנדרשת על פי תמ"א 31: 4 יח' לדונם ברוטו שכונתי. לכן עבורנו זהו סמן גבולי. קטגוריה **IV** מייצגת שכונות שעברו את הממוצע הנ"ל.

קטגוריה **I** מייצגת ריקמה של צמודי קרקע. זהו להערכתנו בנוי הניתן לציפוף.

קטגוריות **II** ו- **III** נועדו לעדן את האבחנות בין צפיפויות בינוניות. ניתן לשקול ציפוף בקטגוריה **I**, אולם לא החלטה גורפת אלא בעקבות בדיקה פרטנית.

3.2.2 הניתוח השני מציג **צפיפות נטו למבנן** (קבוצת בתים דומים, שתוכנו ככל הנראה יחד, ואורגנו בתבנית משותפת אחת): סה"כ מספר יחידות המגורים חלקי שטח אזור המגורים, להוציא שטחים לשימושים שכונתיים, כגון בית ספר, מרכז מיסחרי, גן שכונתי, שוליים לא בטיים, עורקי תנועה שכונתיים. ניתוח זה נועד לעדן את הניתוח הראשון, במטרה לזהות מירקמים לציפוף.

מוצעות 5 קטגוריות לסיווג הצפיפות "נטו למבנן":

I	4-0 יח לדונם "נטו למבנן"
II	6.6-4 יח לדונם "נטו למבנן"
III	8.5-6.6 יח לדונם "נטו למבנן"
IV	12-8.5 יח לדונם "נטו למבנן"
V	+12 יח לדונם "נטו למבנן"

הסיבה לחלוקה זו: הצפיפות הממוצעת הנדרשת על פי תמ"א 31: 4 יח' לדונם ברוטו שכונתי מתאימה ל-6.6 יח' לדונם נטו למבנן. לכן עבורנו זהו סמן גבולי. כפי שניתן לראות, אזורי מגורים רבים בנצרת עילית נבנו בצפיפות העולה על 6.6 יח' לדונם נטו למבנן. (החל מקטגוריה III).

קטגוריה I מייצגת ריקמה של צמודי קרקע. זהו להערכתנו בנוי הניתן לציפוף.

קטגוריות II מייצגת בנייה בצפיפות בינונית, לגביה יש לבדוק אפשרות ציפוף. עתה יהיה חשוב לשים לב למדד נוסף: צפיפות בנוי באחוזי בנייה. כלומר: ייתכן שהניצול היעיל ביותר של השטח יהיה העלאת הרמה של מאגר הדירות הקיים. אז הצפיפות עשויה להגיע למקבילות של צפיפות גבוהה יותר עקב הגברת מישתנים כגון תכסית ואחוזי בנייה.

קטגוריות III ו-IV מייצגות צפיפות בינונית גבוהה באזורים מישוריים. עבור אזור הררי כמו הרי נצרת - זוהי צפיפות גבוהה.

קטגוריה V מייצגת צפיפות גבוהה על פי אמות מידה כלליות, בלי להתחשב בטופוגרפיה של הקרקע.

3.3.3. המסקנות משני ניתוחי הצפיפות הן:

- שכונות לגביהן ניתן להציע ציפוף במשמעות של תוספת יחידות מגורים הן שכונות בנה ביתך ושכונות הכרמים.
מאגר דיור "בנה ביתך": בסביבות רח' איריס - כ-70 בתים, בסביבות רח' האלוניס - כ-200 בתים, בסביבת רח' תבור - כ-45 בתים, גבעת ברק - כ-80 בתים. סה"כ: כ-400 בתים.
אם כן: ציפוף שכונות "בנה ביתך" - משמעותו תוספת מירבית של כ-400 יח' דיור. יש לשקול אם תוספת זו למאגר המגורים הקיים שקולה כנגד צימצום מייגון המגורים בעיר. (400 יח' דיור מהוות היום כ-2.5%, ובעיר של 100,000 תושבים יהוו 1.2% מכלל מאגר הדיור). להערכתנו עדיף המייגון על התוספת, שהיא שולית.
- לגבי האזורים בצפיפות בינונית (קטגוריות II - IV) ציפוף במשמעות של תוספת יחידות מגורים אינו סביר. ואולם, הבנייה הוותיקה השייכת לקטגוריות אלו (בשכונה הצפונית ובשכונה הדרומית) כוללת דירות קטנות שנבנו עד שנות השבעים. רצוי מאוד לבדוק אפשרויות פרטניות לשיפור מלאי הדירות הישן ע"י חידוש בנייני המגורים תוך כדי תוספת הרחבה לכל דירה.
- לבדוק את האפשרות לחידוש והרחבה גם לגבי מבנים בצפיפות גבוהה (כגון: רח' גולן-ארבל)

כלומר: פעולות החידוש וציפוף הבנייה (במשמעות של אחוזי בנייה, ולא במשמעות של תוספת יחידות דיור) יאפשרו לשמור על מלאי הדירות הקיים גם בעתיד, ללא פחת עקב עלייה צפויה ברווחת דיור.

נצרת עילית תכנית אב ניתוח צפיפויות קיימות: ברוטו שכונתי

738
234

צפיפות ברוטו שכונתי

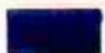
2-0 יח' לדונם ברוטו



2-3 יח' לדונם ברוטו



4-3 יח' לדונם ברוטו



...+4 יח' לדונם ברוטו



37
37

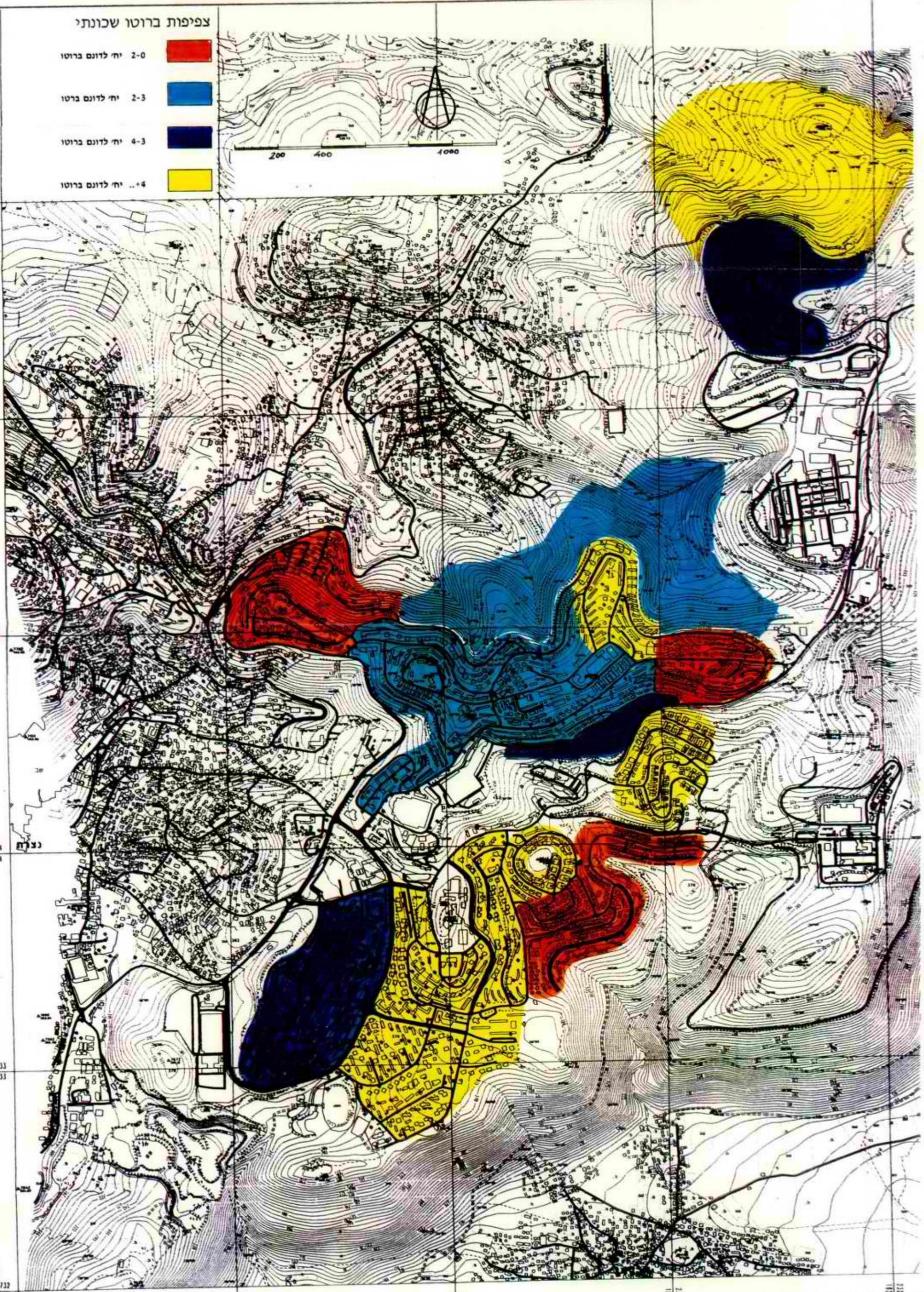
136
136

735
735

734
734

733
733

732
732



23

21

21

3.3 סכמת המבנה

פרק זה מציג שוב את עקרונות במבנה האורבני כפי שהוצג בדו"ח מס' 4. (ראה גם מפת "נצרת עילית. תכנית אב. סכמת מבנה" להלן).

1. רבוי כניסות לעיר

רבוי כניסות לעיר, במטרה לפתור את בעיות הנגישות הקיימות. בניגוד למצב ה-cul de sac הקיים.

2. גבולות תפר וגבולות הפרדה.

גבול העיר למערב יהיה גבול-תפר עם נצרת. בנוסף להיותו גבול יהווה מוקד פעילות: שרותים ציבוריים, מסחר ושרותים פרטיים, שרותי תיירות, תרבות ובלוי הפנאי. לצפון ולמזרח גבול העיר יבטיח יצירת רצועות הפרדה של שטחים פתוחים ירוקים (מיוערים?) בין מגורים בנצרת עילית ומגורים בישובים הערביים השכנים. מדרום ישמר יער צירציל. הפיתוח ביער יהיה מוגבל לפעילויות נופש נקודתיות.

3. עיר רצופה ועיר ליניארית

עקב צורת תחום השיפוט של נצרת עילית, ועקב הצורך לנצל את מירב השטחים לפיתוח עירוני (פרט לשטחי שמורות טבע ויער), אין אפשרות ליצור גוש רצוף של מרקם עירוני. על זאת יש להוסיף את הטופוגרפיה המבוותרת ואת הפניה של הזרוע המזרחית של נצרת עילית צפונה. לכן הגיבוש של נצרת עילית בסכמה עירונית אחדותית יצטרך להשען הן על דגם של סבכה והן על דגם ליניארי.

4. עיר צפונית ועיר דרומית.

כאמור, אזור הר יונה וכל הזרוע הצפונית-המזרחית של נצרת פונות צפונה. לצפון פונות גם חלק מהשכונות הוותיקות וכן שטחי "מורדות צפוניים". שכונת בן גוריון, השכונה הדרומית, מורדות מיזרחיים ועוד - פונות דרומה ודרום-מערבה. אלו נתונים שאינם ברי שינוי. על כן הסכמה המבנית תגובש בצורה דואלית: עיר צפונית ועיר דרומית.

5. מערכת הדרכים: חלופות לדרך החטיבות.

מערכת הדרכים חייבת להציע חלופה או לפחות תמיכה לדרך החטיבות. על אף הבעיות הטופוגרפיות הקשות יש לשאוף ליצירת מערכת פתוחה, המשכית והיקפית, אשר תחליף את דרך החטיבות כציר ליניארי יחיד.

6. עוגנים של אורבניזם.

האיכות האורבנית אותה מבקשים לתת לעיר על פי התרחיש המובחר היא תולדה של מציאת מקומות אורבניים במובן הקלאסי: פעילויות מעורבות, כולל מגורים, מסחר ותרבות, תנועה רגלית ותנועה מוטורית לא מהירה, שטחים ציבוריים

פתוחים מטופחים ומוגנים - ככרות, גנים, גינות. למקומות אלו גודל אופטימלי של 700 מ' X 700 מ', או לפחות מידה אחת (אורך) של 700 מ'. בנצרת עילית יש ליצור שני עוגנים של אורבניזם, אחד לעיר הצפונית ואחד לעיר הדרומית.

7. אזורים לחידוש עירוני.

באמצעות חידוש עירוני ניתן לפתור מספר בעיות מרכזיות של נצרת עילית:

א. הפרגמנטציה של נצרת עילית (אזורי תעשייה א', ב' ו-ג').

ב. אזורים בעלי דימוי ירוד.

ג. מחסור בקרקע לבנייה ולפתוח.

ההחלטות לחידוש עירוני חייבות להיות פרטניות, ולהסתמך על מידע מלא ועדכני של המצב הקיים.

8. שמירה קפדנית על יער צרציל.

יער צרציל, שמורת הטבע ושמורת היער ישמרו בקפדנות יתרה. זהו המשאב הפיסי החשוב ביותר של נצרת עילית וגורם עיקרי בפתוח דמוי של עיר בעלת איכות חיים, איכות אוויר, איכות סביבה.

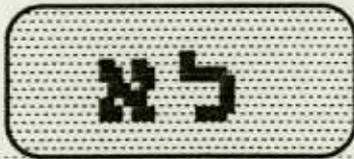
9. עיר תיירות ועיר תעשייה.

פתוח התעשייה באזור ציפורית כולו, ובאזור ציפורית בלבד.

פתוח תיירות במורדות דרומיים, לכל אורך השוליים העליונים של יער צרציל.

1. נצרת עילית \neq cul de sac =

2. גבולות העיר: גבול / תפר
וגבול / הפרדה



3. עיר רצופה ועיר ליניארית

4. עיר צפונית ועיר דרומית

5. מערכת דרכים

6. עוגנים של אורבניזם

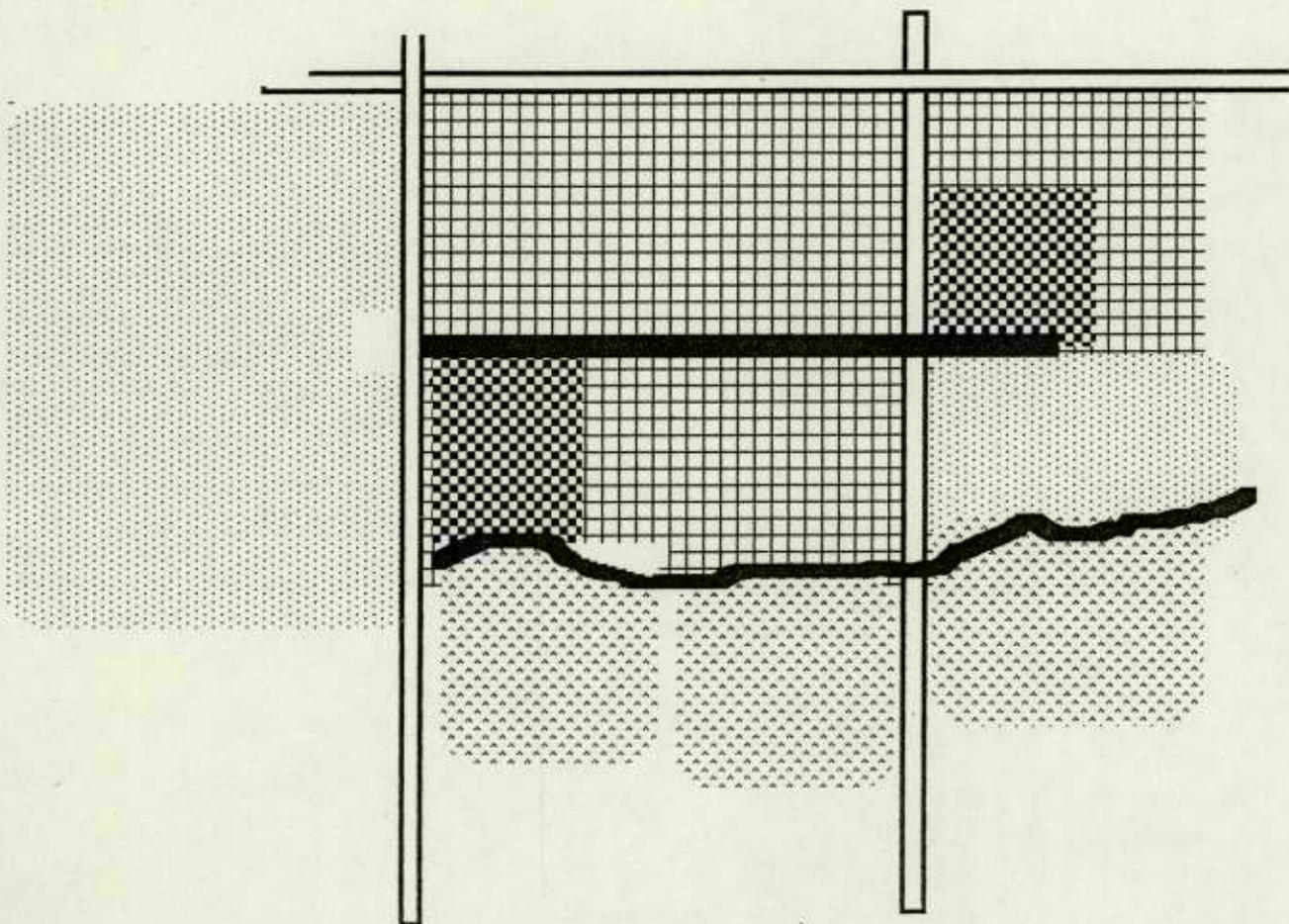
7. אזורים לחידוש עירוני

8. שמירה קפדנית על יער צרציל

1. כביש מטפס על מורדות מזרחיים

2. בניה ביער

3. בניה חדשה בצפיפות גבוהה



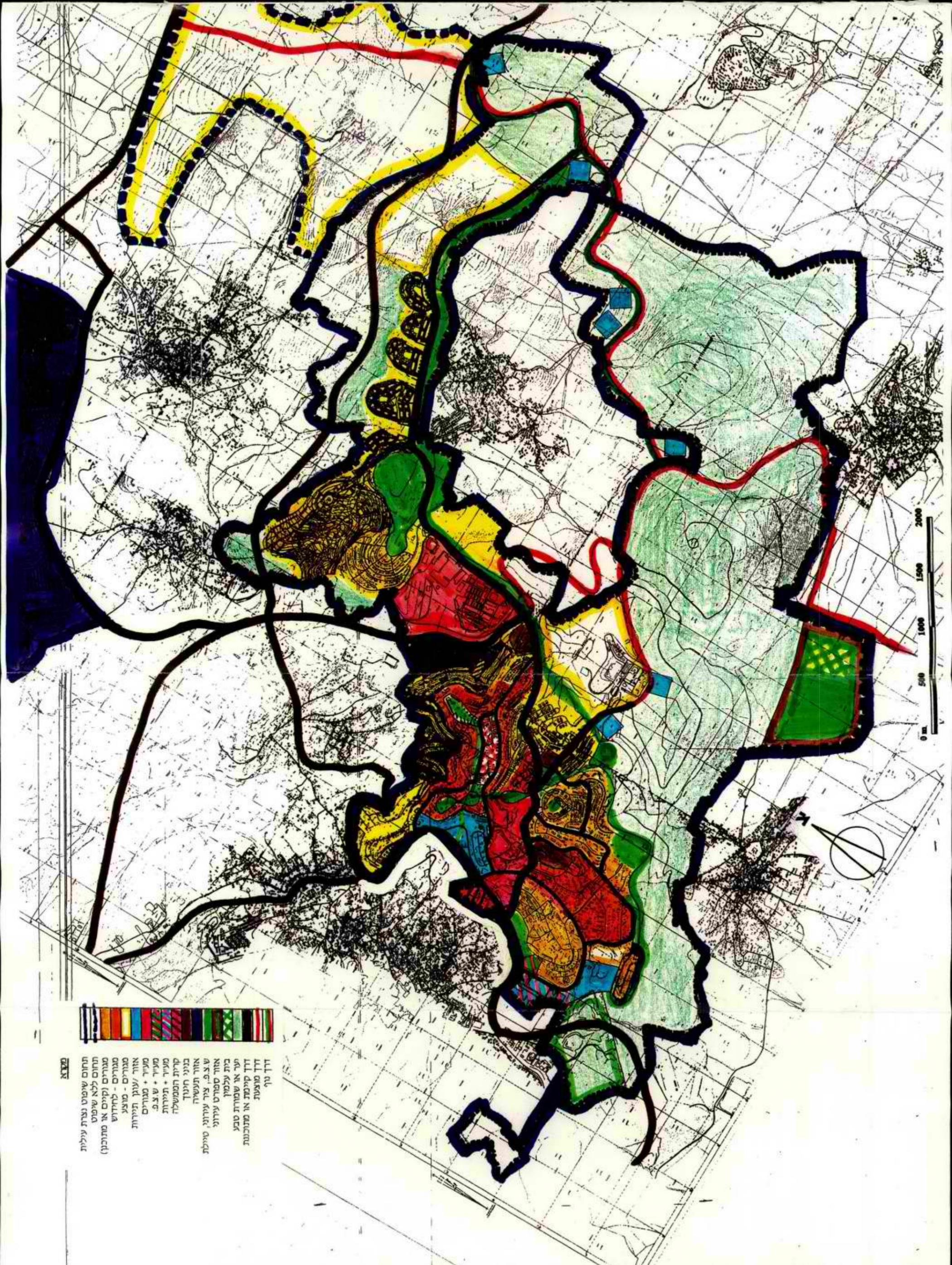
3.4 תשריט ראשוני לתכנית אב נצרת עילית.

לאור עקרונות המבנה ולאור אפשרויות ההרחבה (המוגבלות) של נצרת עילית, מוצגת בזאת הצעה ראשונית לתשריט לתכנית אב נצרת עילית. זוהי הצעה ראשונית מכמה סיבות:

- א. התכנית אינה מסתמכת עדיין על דרישות פרוגרמתיות פרטניות (פרט לבדיקה לעתודות קרקע למגורים).
- ב. התכנית אינה מיסתמכת עדיין על ניתוח תחבורתי שיכול לאשש או להפריך את הצורך בהמשך כביש 6400 דרומה.
- ג. התכנית אינה מיסתמכת עדיין על יעוץ לפיתוח תיירות.
- ד. התכנית אינה מיסתמכת עדיין על יעוץ עדכני לתשתיות (ניקוז, מים, ביוב, חשמל, אשפה).

התכנית שומרת על העקרונות שפורטו בסכמת המיבנה.

- * בהתאם לכך, העיר מגובשת סביב דרך החטיבות, אשר מקבלת אופי של דרך המחברת פעילויות עירוניות:
2 עוגני המע"ר (1. המע"ר הקיים + אזור תעשייה א + אזור תעשייה ג העוברים הסבה לאזורי מע"ר משולבים במגורים. 2. אזור תעשייה ג' העובר הסבה כני"ל), אזורי חינוך כלל עירוניים, טיילת.
- * בניצב לציר זה מפותח ציר שדירות הציונות כתפר פעילויות אזוריות: קרית הממשלה, מע"ר קיים המחוזק ע"י בנייה למגורים, חידוש 2 אזורים כאזורי תיירות.
- * כל השכונה הצפונית והשכונה הדרומית מיועדות לחידוש עירוני ולציפוף במשמעות של העלאת האיכות של מלאי המגורים הקיים באמצעות העלאת אחוזי הבנייה. בדרך זו ימנע פחת במאגר המגורים.
- * כל התעשייה מרוכזת באזור ציפורית. (פנוי אזורי תעשייה א', ב', ג' ותע"ש).
אזור ציפורית לא ישמש אלא לתעשייה.
- * כל שמורות הטבע והיער נישמרות. בשוליהן מוצעים עוגנים נקודתיים של פיתוח לפנאי, נפש ותיירות. המיקום המדויק של עוגנים אלו יקבע בתאום עם יועצי הנוף והתיירות.
- * מוצעת דרך חדשה שתחבר את דרך יער צירצ'ייל עם כניסה/יציאה נוספת על יד דבוריה. המשכה של דרך זו מזרחה וצפון-מזרחה יהיה כדרך נופית.
- * מוצעת דרך שתחבר בין צומת דרך החטיבות עם כביש 6400, לבין הדרך היורדת לדבוריה. דרך זו, שתעבור בטופוגרפיה תלולה ותיצור מיפגעים ניכרים, תוצע רק אם יוכחו יתרונותיה ותרומותיה לפתרון בעיות התחבורה של נצרת עילית. (במיוחד אם תוכל להוות חלופה לדרך הציונות עבור תחבורה עוברת).
- * מוצע לחזק מיספר צירים ירוקים המחברים שטחים פתוחים מפותחים ולא מפותחים במירקם הקיים.
- * אזור הספורט העירוני, כולל איצטדיון, ואזור בית העלמין העירוני יועברו למישבצת השטח המישורית לרגלי יער צירצ'ייל (ממערב לדבוריה).



מצב
 תחום שיפוט נגרת עילית
 תחום ללא שיפוט
 מגורים (קיים או מתוכנן)
 מגורים - לחדוש
 מגורים - מוצב
 אזור ענני תירות
 מעיי - מגורים
 מעיי - ש.צ.פ.
 מעיי - תירות
 קרית הממשלה
 בניני חינוך
 אזור תעשייה
 ש.צ.פ. ציר עירוני סגולת
 אזור ספורט עירוני
 בית עלמין
 ער או שמורת טבע
 דרך קיימת או מתוכננת
 דרך טר

4.0 תשתיות

4.0 תשתיות: מים, ביוב

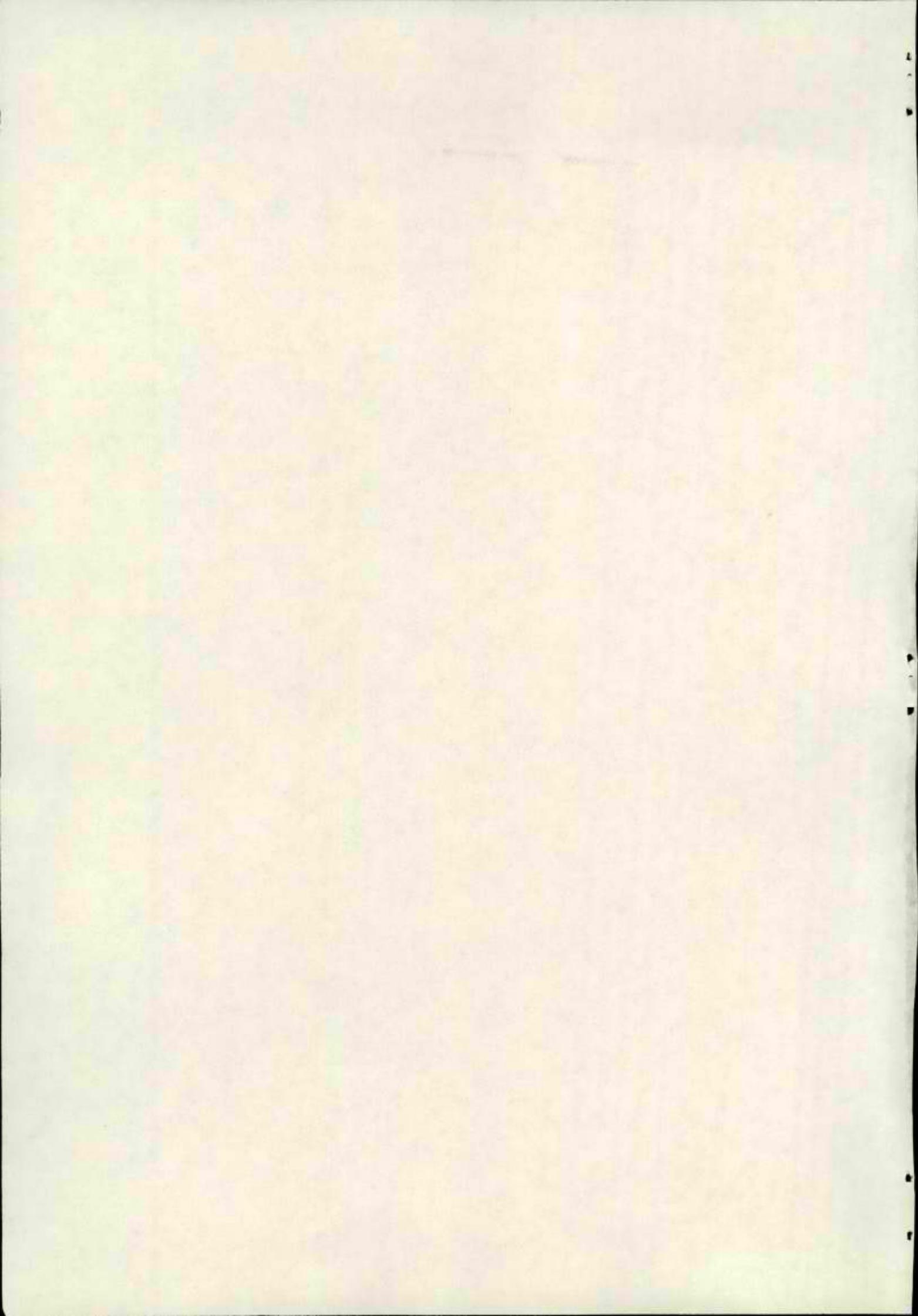
תכנית האב לנצרת עילית מצריכה יעוץ בתחומי התשתיות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת.
להלן סיכום מצב העניינים בנוגע לתשתיות ביוב ומים:

מערכת מים

המתכנן: עמוס רון, איחוד מהנדסים לעבודות מים.
העביר לצוות תיכנון תכנית אב נצרת עילית דו"ח "תכנית אב להספקת מים". התכנית תוכננה בשנת 1992 עבור עיריית נצרת עילית, ועודכנה ב-1993.
תכנית האב למים מתייחסת לכל השטחים הבנויים בנצרת עילית, כולל הר יונה א' והר יונה ב'.
מאז שנת 1993 לא היה המשך לתיכנון (מעודכן למאי 1996).

מערכת ביוב

המתכנן: בלשה-ילון מהנדסים יועצים.
הדו"ח שהועבר לידי לצוות תיכנון תכנית אב נצרת עילית הוא משנת 1994.
הדו"ח קובע שקיים תיכנון כולל (המתייחס גם לאזורי "הר יונה ג'" ו-"הר יונה ד'", אך לא לציפורית, ששפכיה ירוכזו בניפרד). המערכת הזאת מספיקה, אלא אם כן יוצע ציפוף דרסטי במירקמים הקיימים והמתוכננים.
בכל האזורים הדרומיים מנוקז הביוב דרומה, למכון טיהור על יד תל עדשים, שהיה אמור לקום עד 1994.
בכל האזורים הצפוניים מנוקז הביוב למכון טיהור "הסוללים". (גם הביוב של כפר ריינה מנוקז לשם).
המתכננים קובעים שיש להרחיב את מכוני הטיהור ולהחליף חלקים במערכות הצנרת הישנות.
המתכננים של מערכת הביוב ממליצים על המשך טיפול כליווי לתכנית האב.





מקרא

- אזור ממוקדים א'
- אזור ממוקדים ב'
- אזור ממוקדים ג'
- אזור ממוקדים ד'
- אזור תמסוקה
- אזור מסחרי
- שטח עיבודי פנחה
- בית מברות
- שטח ספורט
- שטח לכניעי עיבוד
- שטח למוסד
- שטח למוסדיו תחבית
- דרך מועצה

משרד הבינוי והשבון
אגף לכניעי שטים

יבנה
מסלול : 1:5000

תכנית אב ומתאר
תאריך : 94

מס' תכנית : 1:5000
דלמבר : 94

איטור לוי
אדריכלות
ת"ת רמת השרון 5, מסלול 17
ת"ת רמת השרון 13, מסלול 50
טלפקס 344888, מס' 02-233278



7



כ"ד תמוז תשנ"ו
11 יולי 1996

לכבוד:
מר אהרון זוהר
יועץ סביבתי
נרקיס 11
כרמי יוסף - 99797

שלום רב,

הנדון: תכנית מתאר כרמיאל - בחינת חטיבות תכנון עתידיות

כפועל יוצא משיבת ההיגוי מיום 7/7/96 בנושא התווית גבולות ההתרחבות והפיתוח של כרמיאל, ובהתאם לתכנית העבודה הכללית של צוות התכנון נובעות מספר משימות:

המשימה העיקרית הינה התווית אזורי פיתוח / חטיבות תכנון ספציפיים תוך ניתוח הפוטנציאליים והמגבלות של כל חטיבה וחטיבה.

מצ"ב מפה המחלקת את השטחים מסביב לתחום השיפוט של העיר כיום לחטיבות תכנון פוטנציאליות.

בהתאם למפה יש לנתח תכנונית וכמותית את חטיבות התכנון בהתייחס למספר הבטים:

1. הנך מתבקש להגדיר מהו מטרד ומהו מפגע, ולהבחין בניהם בהתייחס לחטיבות התכנון המומלצות לפיתוח.
2. קרקעות הניתנות לניצול - רגישות קרקעות, רגישות סביבתית, אקלים וכו'.
3. אופי הניצול - מגורים, מסחר, תעסוקה, שרותים עירוניים, שצ"פ (עירוני, אזורי), בהתאם לסוג קרקע, שיפועים, סמיכות למרחב העירוני הקיים וכדומה.
4. בהתייחס למגורים - א. סוג הפיתוח הרצוי (בניה צמודת קרקע, בניה רוויה, טיפוסי בניה).
ב. פריסה מרחבית.
ג. כמות יח"ד.



* הנך מתבקש להתייחס לנושאים הנ"ל ברמה האופרטיבית (מפות + מסמכים נלווים) ולהעביר חומר בהתאמה למשרד אדם מזור עד 25/8/96 .

בכבוד רב
יניק ירדנה
ראש מרכזת צוות תכנון
תכנית מיתאר כרמיאל

העתק:
גב' סופיה אלדור - מנהלת מינהל התכנון משב"ש
מר אדם מזור - ראש צוות תכנון - כרמיאל
מר איל רותם - מהנדס העיר



כ"ד תמוז תשנ"ו
11 יולי 1996



Handwritten notes in blue ink, including the word 'אזור' (Area) and other illegible scribbles.

לכבוד:

מר איציק פרוינד - מתכנן אזורי
מר יוסי פישלר - שמאי מקרקעין
מר אמנון פרנקל - מתכנן חברתי כלכלי

שלום רב,

הנדון : תסריטים לפיתוח אפשרי בשטחים המסומנים בתחומי שיפוט מוניציפאליים ערביים

כפועל יוצא משיבת ההיגוי מיום 7/7/96 בנושא התווית גבולות ההתרחבות והפיתוח של כרמיאל, ובהתאם לתכנית העבודה הכללית של צוות התכנון נובעות מספר משימות:

המשימה העיקרית הינה התווית אזורי פיתוח / חטיבות תכנון ספציפיים תוך ניתוח הפוטנציאליים והמגבלות של כל חטיבה וחטיבה.

מצ"ב מפה המחלקת את השטחים מסביב לתחום השיפוט של העיר כיום לחטיבות תכנון פוטנציאליות.

בהתאם למפה יש לנתח תכנונית וכמותית את חטיבות התכנון בהתייחס למספר הבטים:

1. בחינת נושא הבעלויות והכנת מפת בעלויות.
2. בחינת המחיר הכלכלי, החברתי והפיזי של הפיתוח - לחיוב ולשלילה.
3. בחינת התועלות / התפוקות לכרמיאל.
4. בחינת הכדאיות של הרשויות הערביות לשתוף פעולה עם כרמיאל (כדאיות כלכלית, אזורית וכדומה).
5. הכנת מודל לניצול קרקע וחלוקת בעלויות.
6. בדיקת החלפת קרקעות בבעלות פרטית עם אדמות מינהל.
7. שינוי שטחי שיפוט על בסיס העברתם לכרמיאל תמורת שתוף בארנונה בביצוע פרויקטים בעלי משמעות אזורית.

Handwritten notes in blue ink on the left margin, including the word 'אזור' (Area) and other illegible scribbles.



* הנכם מתבקשים להתייחס לנושאים הנ"ל ברמה האופרטיבית (מפות + מסמכים נלווים), ולהעביר חומר בהתאמה למשרד אדם מזור עד 25/8/96 .

בכבוד רב
ייעוץ / ייעוץ
ירדנה / שאול
מרכזת צוות תכנון
תכנית מיתאר כרמיהל

העתק:
גב' סופיה אלדור - מנהלת מינהל התכנון משב"ש
מר אדם מזור - ראש צוות תכנון - כרמיהל
מר איל רותם - מהנדס העיר



כ"ד תמוז תשנ"ו
11 יולי 1996

לכבוד:
מר איציק פרוינד
מתכנן אזורי
רח' בר כוכבא 5
חיפה

שלום רב,

הנדון: תכנית מתאר כרמיאל - בחינת חטיבות תכנון עתידיות

כפועל יוצא משיבת ההיגוי מיום 7/7/96 בנושא התווית גבולות ההתרחבות והפיתוח של כרמיאל, ובהתאם לתכנית העבודה הכללית של צוות התכנון נובעות מספר משימות:

המשימה העיקרית הינה התווית אזורי פיתוח / חטיבות תכנון ספציפיים תוך ניתוח הפוטנציאליים והמגבלות של כל חטיבה וחטיבה.

מצ"ב מפה המחלקת את השטחים מסביב לתחום השיפוט של העיר כיום, לחטיבות תכנון פוטנציאליות.

בהתאם למפה יש לנתח תכנונית וכמותית את חטיבות התכנון בהתייחס למספר הבטים:

1. הכנת מפת בעלויות שמותאמת למפה הרצ"ב. התייחסות לכל חטיבות התכנון הפוטנציאליות. מפת הבעלויות תשמש כרקע לכל נושא ההתרחבות והפיתוח של כרמיאל.
2. קרקעות הניתנות לניצול - בעלות ערבית, יהודית, מינהל וכו'.
2. אופי הניצול - מגורים, מסחר, תעסוקה, שרותים עירוניים, שצ"פ (עירוני, אזורי), בהתאם לסוג קרקע, שיפועים, סמיכות למרחב העירוני הקיים וכדומה.
3. בהתאם למפת הבעלויות, לבדוק / לבחון אפשרות של חילופי קרקעות - היינו קרקעות מדינה אטרקטיביות שניתן לתת בתמורה לקרקע פרטית ערבית.
4. בחינת התרחבות כרמיאל מערבה עד לאזור התעשייה ציקלון.



* הנך מתבקש להתייחס לנושאים הנ"ל ברמה האופרטיבית (מפות + מסמכים
נלווים) ולהעביר חומר בהתאמה למשרד אדם מזור עד 25/8/96 .

בכבוד רב
יועץ
ירדנה שאול
מרכזת צוות תכנון
תכנית מיתאר כרמיאל

העתק:
גב' סופיה אלדור - מנהלת מינהל התכנון משב"ש
מר אדם מזור - ראש צוות תכנון - כרמיאל
מר איל רותם - מהנדס העיר



כ"ד תמוז תשנ"ו
11 יולי 1996

לכבוד:
מר שלמה אהרונסון
יועץ נוף
ההדסים 12
עין כרם
ירושלים - 91170

שלום רב,

הנדון: תכנית מתאר כרמיהל - בחינת חטיבות תכנון עתידיות

כפועל יוצא משיבת ההיגוי מיום 7/7/96 בנושא התווית גבולות ההתרחבות והפיתוח של כרמיהל, ובהתאם לתכנית העבודה הכללית של צוות התכנון, נובעות מספר משימות:

המשימה העיקרית הינה התווית אזורי פיתוח / חטיבות תכנון ספציפיים תוך ניתוח הפוטנציאליים והמגבלות של כל חטיבה וחטיבה.

מצ"ב מפה המחלקת את השטחים מסביב לתחום השיפוט של העיר כיום, לחטיבות תכנון פוטנציאליות.

בהתאם למפה יש לנתח תכנונית וכמותית את חטיבות התכנון בהתייחס למספר הבטים:

1. קרקעות הניתנות לניצול - התייחסות מפורטת לשמורת טבע יער מוכרז, אזור בהכרזה, נטיעות אדם, וכדומה.
2. אופי הניצול - מגורים, מסחר, תעסוקה, שרותים עירוניים, שצ"פ (עירוני, אזורי), בהתאם לסוג הקרקע, שיפועים, סמיכות למרחב העירוני הקיים וכדומה.
3. בהתייחס למגורים - א. סוג הפיתוח הרצוי (בניה צמודת קרקע, בניה רוויה, טיפוסי בניה).
ב. פריסה מרחבית.
ג. כמות יח"ד.
4. התייחסות לסוגיית פיתוח שטחים ירוקים מרוכזים, במסגרת גמישות של 10% בהתייחס לשטחי יער: היכן מומלץ לרכז פיתוח מתוך כלל השטח הירוק המוכרז (עפ"י תמ"א 22 ותמ"א 8), האם ניתן לרכז שטחים (יתרון לגודל)?



5. התייחסות לאפשרות של המרת שטחי יער לא נטועים הכלולים בתכנית ארצית.

* הנך מתבקש להתייחס לנושאים הנ"ל ברמה האופרטיבית (מפות + מסמכים נלווים) ולהעביר חומר בהתאמה למשרד אדם מזור עד 25/8/96 .

בכבוד רב
אלה ירדנה
שאול
מרכזת צוות תכנון
תכנית מיתאר כרמיאל

העתק:
גב' סופיה אלדור - מנהלת מינהל התכנון משב"ש
מר אדם מזור - ראש צוות תכנון - כרמיאל
מר איל רותם - מהנדס העיר



ח' בסיון תשנ"ו
26 במאי 1996

Handwritten notes:
משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
02-6-1996
מס' 108
משרד הבינוי והשיכון
מס' 108
משרד הבינוי והשיכון
מס' 108



לכבוד:
מר שלמה אהרונסון
יועץ נוף
ההדסים 12 עין כרם
ירושלים- 91170

שלום רב,

הנדון: גבולות תיכנון - תכנית מתאר כרמיאל

בהתייחס לשיבה מיום 19/5/96, בהמשך לתכנית העבודה ובעיקבות שיחתינו הוחלט כי יש לקבוע את גבולות התיכנון של כרמיאל כבסיס לתהליך התכנון העתידי.

1. בהקשר לכך הינך מתבקש להגדיר את העקרונות/ התפיסות שעל פיהם לעניות דעתך, יש להתוות את גבול התיכנון בתכנית המתאר.

2. הינך מתבקש לדגל את העקרונות על פי דרגת חשיבות ובהתאם לכך להעביר קווי גבול חלופיים, על גבי מפת תכנית האב בקנ"מ 1:10,000.

3. אבקשך להעביר את החומר האמור למשרד אדם מזור עד לתאריך 17/6/96.

4. לאחר עיבוד החומר ויצירת קומפילציה של קווי הגבול המוצעים, תקבע פגישת תיאום עם צוות התיכנון להמשך העבודה.

בתודה מראש,
ידי
ירדנה שאול
מרכזת צוות תיכנון
תכנית מיתאר כרמיאל

העתק:

- גברת סופיה אלדור - ראש מינהל התיכנון משב"ש
- מר אדם מזור - ראש צוות תכנון - תוכנית מתאר כרמיאל
- מר איל רותם - מהנדס העיר



ח' בסיון תשנ"ו
26 במאי 1996

לכבוד:
מר איציק פרוינד
מתכנן אזורי
רחוב בר-כוכבא 5
חיפה

שלום רב,

הנדון: גבולות תיכנון - תכנית מתאר כרמיאל

בהתייחס לשיבה מיום 19/5/96, בהמשך לתכנית העבודה ובעיקבות שיחתנו הוחלט כי יש לקבוע את גבולות התיכנון של כרמיאל כבסיס לתהליך התכנון העתידי.

1. בהקשר לכך הינך מתבקש להגדיר את העקרונות/ התפיסות שעל פיהם לעניות דעתך, יש להתוות את גבול התיכנון בתכנית המתאר.

2. הינך מתבקש לדגדג את העקרונות על פי דרגת חשיבות ובהתאם לכך להעביר קווי גבול חלופיים, על גבי מפת תכנית האב בקנ"מ 1:10,000.

3. אבקשך להעביר את החומר האמור למשרד אדם מזור עד לתאריך 17/6/96.

4. לאחר עיבוד החומר ויצירת קומפילציה של קווי הגבול המוצעים, תקבע פגישת תיאום עם צוות התיכנון להמשך העבודה.

בתודה מראש,

ירדנה שאול
מרכזת צוות תיכנון
תכנית מיתאר כרמיאל

העתק:

גברת סופיה אלדור - ראש מינהל התיכנון משב"ש
מר אדם מזור - ראש צוות תכנון - תוכנית מתאר כרמיאל
מר איל רותם - מהנדס העיר



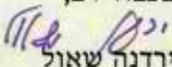
ח' בסיון תשנ"ו
26 במאי 1996

לכבוד:
מר אהרון זהר
יועץ סביבתי
נרקיס 11
כרמי יוסף 99797

שלום רב,

הנדון: גבולות תכנון - תוכנית מתאר כרמיאל

1. בהתאם להצגתך הנושאית בישיבה מיום 19/5/96 העברת דו"ח למשרד אדם מזור.
2. בהמשך לדו"ח הנ"ל הינך מתבקש לדרג את העקרונות שעל פיהם התוות את קו הגבול, על פי סדר חשיבות.
3. בהתאם לדירוגך, אבקשך לסמן קווי גבול חלופיים על גבי מפת תוכנית האב בקנ"מ 1:10,000.
4. אודה לך באם תעביר את החומר הנ"ל למשרד אדם מזור עד לתאריך 17/6/96.
5. לאחר עיבוד החומר ויצירת קומפילציה של קווי הגבול המוצעים על ידי המתכננים, תקבע פגישת תאום עם צוות התכנון להמשך העבודה.

בכבוד רב,

ירדנה שאול
מרכזת צוות תיכנון
תוכנית מתאר כרמיאל

העתק:
גברת סופיה אלדור - ראש מינהל התיכנון משב"ש
מר אדם מזור - ראש צוות תכנון תוכנית מתאר כרמיאל
מר איל רותם - מהנדס העיר

בערוץ נחל חילזון ובקניון בית הכרם זורמים מיהשפכין של כפרי הגליל והעיר כרמיאל הביוב מחלחל למי התהום וחוזר אל תושבי אותם יישובים במי השתייה ■ מדריכי הטילים הפופולריים בעולם ממליצים לשתות בישראל מים מינרליים. כמו בהודו ובמצרים למרות המודעות הגדלה רוב משרדי הממשלה מתנערים מהבעיה המסריחה

אריאלה רינגל-הופמן

מבט מרחוק, ערוץ החילזון, המנקו את הגליל המערבי, נראה נפלא. קו ירוק כהה בנוף ההולך ומצהיב של סוף האביב. מבט מקרוב מגלה את אחד הערוצים היותר מגעילים בנופה חרוץ-הביבים של מדינת ישראל. אחסוך מהקורא תיאור פלסטי מפורט, ואומר רק שמדובר בזרימה איטית, כמעט עומדת, של מי ביוב חומים-עכורים, רלוחים, שנראים בדיוק כמו שנראה ביוב, שלא עבר שום מערכת של סינון, והוא מבעבע החוצה מהצינור הביתי על הגג - שאריות נייר טואלט המתייבש ומתפורר בשמש.

ערוץ החילזון, שניקו בשעותיו היפות - לאורך כמה אלפי שנים אחרת - את משקעי הרמירון, אוסף היום את מיהשפכין של היישובים שלאורכו. את הביוב של היישובים הערביים דירחנא, עראבה וסכנין, כ-700 מטרים מעוקבים כל יום. בהמשך נשפכים אליו מי השפכין של אזור התעשייה 'תרדיון', ושל חלק מיישובי גוש משגב, כמו יובלים. והמוחם העיקרי של הנחל - ככמות שיכולה להגיע עד כמה אלפי מטרים מעוקבים של ביוב ככל יום - זעיר כרמיאל. עיר יפהפייה שגם יתה, אומרים לי, ויותר מפעם אחת, פרסום של איכות טכיבה. עיר יפה, ועשייה יפה, גינן נפלא.

למהמים אלה מצטרפים גם הכפרים נחף, דיר אליאסר, בענה ומג'ל כרום, שחלק ממי-השפכין שלהם נשפכים לאחת משמורות הטבע היותר יפות בארץ, קניון בית הכרם, ומגיעים משם לחילזון. וכל הזוהמה הזו ממשיכה לזרום, חופשי ובאין מפריע, עד שהיא נשפכת לערוץ הנעמן ומשם אל הים. הרבר המדהים ככל הסיפור הזה, שיש בו גם הונחה של שנים רבות, גם ארישות וגם אטימות, הוא שחלק גדול ממוהמי הנחל גם משלמים את מחיר הנזק העצום לאיכות מי התהום של מדינת ישראל.

ב-1991, בהוראה של משרד הבריאות, התבקשו תושבי כרמיאל והסביבה להרתח את מי השתייה, קודם שהם משתמשים בהם. התושבים נדרשו לעשות זאת כמעט עשרה ימים, ועקבות הזיהום, נאמר לי, נשארו עוד חודשים ארוכים.

הבריכות הראו, אומרים בעיריית כרמיאל, שמקור הזיהום לא היה בעיר. יכול להיות. את החלק העליון של החילזון, משם נשאבו מי שתייה לכרמיאל, אכן מזהמים הכפרים עראבה וסכנין. כרמיאל, מצידה, דואגת להם את מי השתייה של יישובי עמק עכו, שהם מצדם מזהמים את מי השתייה של הקריות, וכן הלאה וכן הלאה.

ישראל בעולם השלישי

בהוצאה האחרונה של ה'לונלי פלנט' (ה'כוכב הבודד'), אחד ממדריכי הטילים היותר פופולריים בין התרמילאים בעולם, כתוב כי האיסור המוחלט לשתות מי ברו במדינת ישראל, שהיה תקף בהוצאות הקודמות, הוסר. בעינה עומדת המלצת המחברים לשתות מים מינרליים. במילים אחרות, ישראל היא אמנם לא הודו וגם לא מצרים, ואין חובה חרי-משמעת לשתות בה רק מים מינרליים, אבל היא גם לא רחוקה מהן.

איכות מי השתייה בארץ, על-פי התקן של משרד הבריאות, אכן נמוכה מאוד בהשוואה למדינות המערב. כעוד שבכל מדינות המערב מותרת רמה של 45 מיליגרם חנקות בליטר, בישראל התקן הוא כפול בדיוק - 90 מיליגרם של חנקות לליטר, ורק באחרונה החלו לדבר על

הורדת התקן לרמה של 70 מיליגרם. גם כמה שנוגע לרמה של הכולורידים במים, התקן הישראלי, מתברר, מקל מאוד. לעומת 250 מיליגרם של כולורידים לליטר, המותרים במערב, במדינת ישראל מתיר התקן 400 מיליגרם כולורידים לליטר. ריכוז גבוה של חנקות במי השתייה פוגע בתהליך המצנן הרם, ועלול להיות קטלני לתינוקות ולקשישים. רופאים מכנים את התופעה כ'סינדרום התינוק המכחיל'. מי השתייה בארץ, כדאי לציין, מכילים חומרים המוכרים כמסרטנים או חשודים כמסרטנים. למשל כולוריד ויניל, אחד הכולורידים.



בשבת הבאה, כ-25.5 כשעה 11.00 בבוקר, אמורה להתקיים בצומת גילון עצרת מתאה, שארגנה עמותת 'הסביבה'. מדובר בעמותה ישראלית לשמירת הסביבה, שהחלה לפעול ב-1991, שהוקמה על-ידי תושבי יישובי משגב, כרמיאל והכפרים הערביים הסמוכים. העמותה הוקמה על רקע הגיסיון של חברת 'נשר' להקים מפעל מלט חדש בלב הגליל. 'נשר' נסוגה מהרעיון בעקבות המאבק הציבורי, העמותה הלכה וצברה כוח, והיא זו שעומדת היום כראש המאבק לחיסול ניצול נחלי הארץ כצנרת למי ביוב. שותפים למאבק החברה להגנת הטבע, רשות שמורות הטבע ועמותות תושבים מקומיות מכרמיאל ומהכפרים הערביים.

ההפגנה תתקיים תחת הכותרת בעד מים נקיים בנחלים ופתרון בעיית הביוב. מוחים, מטיילים ודורשים פתרון. הבחירה במקום הכינוס לא הייתה, כמוכן, מקרית. סמוך לצומת יורד קניון בית הכרם. שמורת-טבע מוכרות, אתר יפהפה, שכבר שלוש שנים מטיילים לא יורדים אליו. את מי השיטפונות, שזרמו במפלים ובמפלונים של הקניון, ושמילאו את הגבים שלאורכו, החליפו מי ביוב רלוחים, שנאספו מיישובי בקעת בית הכרם.

שפכי קניון בית הכרם

הסיפור של קניון בית הכרם יכול לשמש דוגמה נפלאה לחלמאות הטיפול של המסדר הישראלי בבעיית השפכין ובסדרי עדיפויות מעוותים. במשך עשרות שנים נאסף הביוב הביתי ביישובים הכפריים בארץ בכורות ספינה. צינור שהתחבר למערכת הביוב הביתית תיעל את מיהשפכין לבור שנחצב בחצר, המים נספגו בקרקע, המוצקים נאגרו. במקום הבורות שנסתמו נחפרו בורות חדשים. הדבר נעשה על חשבון בעלי הבתים ועל אחריותם, מה שהוביל לאלתורים שונים. בעלי מול, למשל, נחשבו אלה שגילו כחצרותיהם אתרים עתיקים, מערות קבורה או בורות-מים, שכלי להוריע לאיש, הפכו אותם לבורות ספינה.

ברוך זו וזהמו, לאורך השנים, מי התהום של ישראל. עובדה זו יחד עם המחסור שהלך והחמיר במים, הוליד את ההחלטה שהתקבלה לפני שנים להקים רשת ביוב ארצית, שתוביל את מי השפכין למתקני טיהור. המים המטוהרים, הוחלט, יעמרו לרשות החקלאות והתעשייה.

במסגרת מגמה זו אמורים היו גם יישובי בקעת בית הכרם להתחבר לרשת ביוב מרכזית, שאמורה הייתה לאסוף את השפכין ולהוביל אותם למאגר יסעור, שבו מתבצע הליך של טיהור ראשוני. בפועל, חוברו רק חלק מבתי-האב. מיהשפכין אכן נאספו והובלו בצנרת למתקן שאיבה, שאמור היה לרוחף אותם הלאה. מכיוון שהצנרת הורכבה, קודם שמתקן השאיבה נבנה, התנקזו מיהשפכין מהצנרת לכיציאת ביוב לאורך הכביש המחבר את כרמיאל עם עכו. משהורחב הכביש, ושופרה מערכת הניקיון, גלשו מיהשפכין לקניון בית הכרם.

שנה וחצי אחר-כך הושלמה בניית מתקן השאיבה. התקווה שכזה יושם קץ לזיהום הקניון התבררה מהר מאוד. המתקן אכן הושלם, אך לא חובר לרשת החשמל. וגם כשחובר לחשמל, לפני כחודש וחצי, לאחר פניות חוזרות ונשנות של הגופים הירוקים באזור, זה לא פתר את הבעיה, מכיוון שכאמור, לא כל היישובים ולא כל הבתים בתוך הכפרים חוברו לרשת.

וכך, ב-1996, במדינת ישראל, הרואה עצמה חלק מהעולם המערבי המתוקן, זורם ביוב גולמי, שלא עבר כל טיפול, לתוך שמורת-טבע מוכרות, מסכן את חיי התושבים, ממרר את חייהם וממית את החי והצומח בה.

התקנים הישראליים מקילים גם כמה שנוגע למי חופי הרחצה שלנו. 400 יחידות של חיידקים צואתיים בעשירית הליטר, לעומת 200 בלבד באירופה. בנחל עמוד, למשל, שמורת-טבע מרהיבה, שגם היא הפכה לצנרת הביוב של צפת, נמדדה רמה של למעלה ממאה אלף קוליפורמים במים, שמטיילים רבים נהגו להשתכשך בהם.

משרד הבריאות גיבש כשנים האחרונות תקן חדש. ברומה למה שקורה בארץ עם תקנים הנוגעים לאיכות אוויר, להפעלת מחצבות וכן הלאה. אבל העובדה שגובשה הצעה, אין בה כדי ללמד שהיא אכן תמומש. האמת היא, אומר איש משרד הבריאות, שלא לייחוס, שמדובר בקרב אכזר. התקן הישראלי מותאם למצוי ולא לרצוי. החמרה של התקן, אומרים במקורות, שוב שלא לייחוס, תחייב סגירה של בארות רבות. במדינת ישראל, הסובלת ממחסור כרוני של מים, איש לא יקבל החלטה כזו.

בתשובה לשאלה מה הם עושים עם הבארות המודומות, אומר איש מקורות, שהשיטה המקובלת היא למהול את המים עם מים ממקורות אחרים. מה שאני יכול להבטיח לך, הוא אומר, ולא לגמרי ברור אם הוא מתלוצץ, זה שאיש לא שותה מים טובים בישראל. אין קיפוח, כולם מקבלים מים רעים.

יום שישי, כ"ח באייר תשנ"ו - 17.5.1996

26.5.96

לפניו שלום רב,

מצב בריאותי הולך ופוחך.
החלטתי לחזור בבריאות.

שלמי את כלום משה

אגודת / אגודת - וועד
המנהלים / הנהלת של המוסד

אגודת
וועד
המנהלים / הנהלת של המוסד

הביוב שאנחנו שותים

(המשך מעמוד קודם)

„עדיף היה“, אומר יוחנן ררום, איש החברה להגנת הטבע האחראי לשמירת הטבע בצפון, „להשאיר את הבתים מחוברים לבורות ספיגה, להשלים כמו שצריך את המערכת כולה, ואז לחבר אותם אליה.“

מארגני העצרת יציעו למפגינים שורה של מסלולי טיול נוספים כאתרים היותר יפים באזור. מנקודות תצפית שנבחרו לאורך המסלול יוכלו המפגינים ללמוד כמה רגיש הנוף, כמה פגיע, כמה חמורה יכולה להיות פגיעת האדם. עד כמה, במינוחים של דרום, המין האנושי מכלה את כחות הקרקע, מנצל את משאביה. „מה שמרתח אותי“, הוא אומר, „זו הקלחת הבלתי נסבלת, שבה הרשויות מרשות לעצמם להמית את השמורה. כאילו ברצותם ימיתו, ברצותם יחיו.“

פתרונות מזהמים

ב-1979 הוקם בסמוך ליישוב הקהילתי יודפת מאגר של 200 אלף קוב למי-שפכין. על-פי הסכם שנחתם אז עם כרמיאל, הועברו מי הביוב של העיר למאגר, עברו בו טיהור ראשוני, ונוצלו על-ידי היישוב לחקלאות. כמחלה השנים גדלה כרמיאל, הכפילה את מספר תושביה, בעיקר בעקבות העלייה הגדולה מבריה"מ. אבל כבר בסוף 1988 היה ברור שצנרת האיסוף והמאגר אינם עומדים בדרישות החדשות.

בשלב הזה עלו כמה רעיונות לפתרונות ביניים, נבדקו כמה הצעות. העניין נמשך ונמרח. הבעיה העיקרית הייתה, כמובן, שאלת המימון. כהתאם למדיניות ממשלת ישראל באותן שנים, עיקר נטל המימון נפל על הרשויות עצמן. הממשלה הציעה מענק של 25 אחוזים מסך העלות והלוואה מסוכסדת לשאר הסכום.

מכל הבריורים, ההצעות, הדיונים וההתייעצויות לא יצא רבר, למרות שלפחות בשלב מסוים דובר בתכנית, שעברה את כל מערכת האישורים, שכל קצותיה נסגרו, והרבר היחיד שנותר היה לסגור עם הטרקטוריסטים של הקרן הקיימת על מועד העלייה על הקרקע. זה לא קרה. מה שכן קרה היה שהמערכת קרסה, הביוב גלש ב-1991, כאמור, וזהו מקורות המים, כרמיאל החליפה אחריכך חלק מצנרת הביוב שלה. החילון הלך והורדם.

ב-1993 עלתה לדיון הצעה לפתרון כולל. לא שיפור ולא טיוב המערכת, אלא פתרון רדיקלי, שיפתור את הבעיה לטווח של 20-30 שנה, על-פי תקנים בינלאומיים של סינון וטיהור מי-שפכין. את ההצעות הגיש משרד לתכנון של יודפת, שכינתיים הפך למשרד בבעלות פרטית, שבראשו עומד רני שרבן, מהנדס מים וכיוב שעבד שנים כיועץ העיר כרמיאל. במקביל, הגישה הצעה נוספת חברת בלושהילון, חברה גדולה שזו בריק התמחותה.

על הפרק עמדו שתי הצעות, עמדו לבחירה גם שני מקומות. אתר הסמוך לאתר הנוכחי, ואתר נוסף - 'חלופת שעב' בלשון המתכננים. הצעת משרד בלושהילון הסתכמה בעלות של 7 מיליון דולר לערך. המשרד של שרבן, העובר עם חברה בריטית ענקית שמתמחה בנושא, הגיש הצעה ב-9 מיליון דולר לערך.

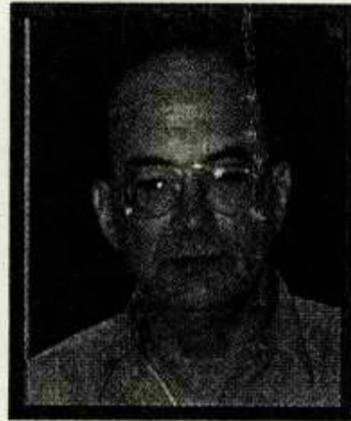
כרמיאל בחרה בהצעה של בלושהילון. יתרה מזו, יודפת שאמורה הייתה לתפעל את הפרויקט ולנצל את מימיו נדחקה ממנו, וכרמיאל סגרה על שותפות בעניין עם חברת מקורות כלי להוציא מכרו בנושא. התנהגותה של כרמיאל, שבחרה לעשות זאת כלי להוציא מכרו, עוררה הרבה מאוד סימני-שאלה. עניינים אלה יעמדו בקרוב, ככל הנראה, להכרעה בבית-המשפט.

לענייננו כדאי לציין שעל-פי חוות-הדעת של ר"ר ישעיהו גרייצר, גיאולוג הנתון שירותי ייעוץ גיאולוגיים הידרוגיאולוגיים, הבחירה באתר שעב, היושב על קרהשבר שמעל שכבה האוצרת מים, תגרום לזיהום מואץ של מי התהום. יתרה מזו, המיקום הנוכחי עלול לפגוע קשה באיכות החיים של חברי גילון, היושבים סמוך לאתר.

כולם מתוערים מהסירחון

החילון כמשל. ב-1991 הכריז ראש עיריית כרמיאל עדי אלדר בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, שבלי פתרון כולל לבעיית הביוב בעיר, לא יבנה בה בית נוסף. כמובן, אלדר לא עמד מאחורי הצהרתו. איש גם

ריכוז גבוה של חנקות במי השתייה עלול להיות קטלני לחינוקות ולקשישים. מי השתייה בארץ מכילים גם חומרים המזכרים כמסרטנים



יוסי שריד: „כרמיאל אכן לובשת גלימה ירוקה, אבל כשכושטים אותה ממנה, מתגלה ערוות הביוב“



ראש עיריית כרמיאל עדי אלדר: „לא ייתכן שעיר כמו כרמיאל תיקח על עצמה התחייבות למזן כרויקט בסדר גודל של עשרות מיליוני שקלים ללא סיוע מאס"ב של הממשלה“

לא דרש את זה ממנו. במשך שנים הוא ניהל מו"מ מייגע עם משרדי הממשלה בדרישה להשיג מימון לפרויקט הביוב. „לא ייתכן שעיר כמו כרמיאל“, הוא אמר אז ואומר היום, „תיקח על עצמה התחייבות לממן פרויקט בסדר גודל של עשרות מיליוני שקלים ללא סיוע מאס"ב של הממשלה“. הממשלה לא הסכימה איתו, ומפלט מי הביוב בחילון המשיך לעלות.

דרישות אלדר מהממשלה לא הפריעו לו לחזור ולפנות לראש הרשות המקומית של הכפר עראבה, להתלונן על זיהום מקורות המים ולדרוש ממנו לטפל בכיוב, הזורם מהכפר במעלה החילון. דוד מלכה, האחראי לנושא איכות הסביבה בעיריית כרמיאל מרגיש את מה שכרמיאל כן עושה - החלפת צינור, פרויקט הטיהור - ואומר שזו בעיה גם של המשרד לאיכות הסביבה, שלא מסייע לרשויות. הם היו צריכים לדאוג לזה, הוא אומר.

חיים שנהר, מרכז המשרד במחוז הצפון אומר, שהמשרד הקדיש זמן רב מאוד לנושא, עמד בפרץ המשרדים, שניסו להתחמק מהעניין, דחף וקידם את הדברים. השר יוסי שריד אומר שהחילון התגלה כאחת הבעיות היותר חריפות שהמשרד נדרש לטפל בהן. „כרמיאל“, הוא אומר, „אכן לובשת גלימה ירוקה, אבל כשפושטים אותה ממנה, מתגלה ערוות הביוב“.

משרד הפנים, האמור להבטיח שאכן נמצא פתרון לבעיית הביוב קודם למתן האישורים לבנייה, לא עשה ולא עושה את זה. מדינת ישראל ממשיכה לבנות בקצב מרהים צמודי-קרקע ורבי-קומות, ערים ומרכזים קהילתיים שעתידיים להמשיך ולוהם, בלי להניד עפעף בכל הקשור לבעיית מקורות המים. „משרד הפנים הוא משרד“, אומר שריד, „שאו שהיה בידים רעות, או שלא היה בידים כלל, ויצר מצב קשה של התעלמות והונחה“. גם הפנייה למשרד הפנים בעניין הזה, אגב, הניכה תשובה באיחור רב.

גורם נוסף הוא נציבות המים, שהארגונים הירוקים טוענים שאינה מנצלת את כוחה ואינה מפעילה את סמכותה לחייב את האחראי לזיהום לתקן את המעוות. ועוד גורם - משרד הבריאות המתיישר על-פי המצוי, ולא מתעקש לדרוש מהנוגעים ברבר לעמוד בתקנים הרצויים.

זה סיפור שנמשך הרבה מאוד שנים, אומר נציב המים, גרעון צור, „החוק בעניין ברור מאוד. הוא מחייב את המזהם לראובן לתיקון המצב. כרמיאל אפוא מחויבת לעשות את זה. ככל מקרה, בהשוואה לתקציבים של מיליוני שקלים בודדים, שהממשלה הקציבה לעניין עד 1992, היום מרובר בהקצבה של כחצי מיליארד שקל לשנה, העומדים לרשות מנהלת הביוב שהוקמה במשרד הפנים. כשנים האחרונות יש שיפור מאוד משמעותי במצב, ואני מניח שתוך שנתיים תיפתר הבעיה גם בחילון“.

כאשר לתקן עצמו, מודה צור שהתקן הישראלי אכן מקל, ורק שינוי בסדרי העדיפויות במדינה ובהקצאות המשאבים יביא למצב, שאפשר יהיה גם לשנות את התקן וגם לעמוד בו. מהביקורת בעניין הזיהום בחילון לא נחלצת גם רשות שמורות הטבע, שאפשרה את זיהום השמורה של בית-הכרם, ולא נחלצת גם החברה להגנת הטבע, שיש מי שיאמר שהיא ממקדת את מאבקה לאור הזרקורים, ונחל מזהם בגליל המערבי מעניין אותה פחות.

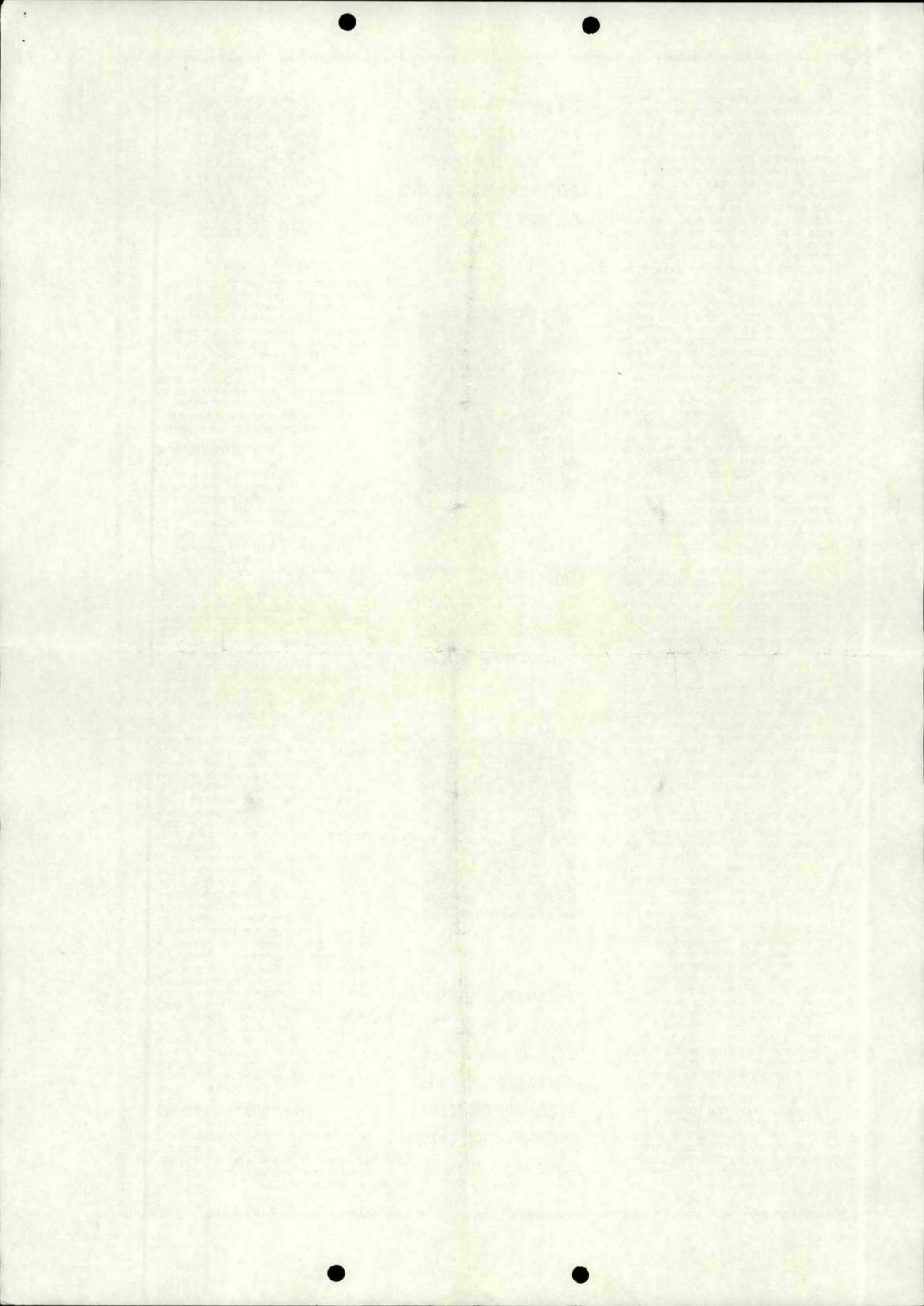
חולעי הביוב

שורת הנחלים שצפונה לו ודרומה לו מסיעים את שפכי הערים, היישובים ואזורי התעשייה לים. רוח מבקרת-המדינה דיבר על הזנחה נמשכת בתחום הטיפול בנושא רשת הביוב הארצית, תוצאה של הדרך שאותה מצאה ממשלת ישראל כדי לקצר את הליכי האישורים בוועדות המחוזיות, למלא את הארץ ביישובים ולא להסיר את העניין. לירות לעצמנו כרגל ולהרגיש שסידרנו את העולם.

את הסיוור לאורכו של החילון אנחנו עושים בג'יפ של תגי כתר מעצמו, יחד עם איילת ווסקוביניק וגירי אהרוני - שלושתם חברים ופעילים בעמותת 'סביבה'. בתוך אחת מבריכות הביוב שלאורך החילון מזהה ווסקוביניק, תואר שני בכיולוגיה ימית העושה עכשיו את עבודת הרוקטורט שלה, כמה תולעים ארומות, ועירות, הנעות במים. „כרונומיריס“, היא אומרת, „תולעי ביוב“. אם היה ספק בעניין, הכרונומיריס הארומות חיסלו אותו.

תוך כדי נסיעה סוגרים גם פרטים אחרונים בקשר להפגנה, אומרים שאם הם לא יעשו מה שצריך כדי לעצור את זרימת הביוב, איש לא יעשה את זה. מצלמים רפים, משכפלים את מכתבי השרים הנוגעים בעניין.

אנחנו עוצרים ליד בית-הכרם. מבט מסחרר אל המצוק ששוליו אפורים. במקום הזה מקנן האות, הדרוס הלילי הגרול ביותר בישראל. השמש החזקה והחום בודאי הבריחו אותו. כמה צעירים למטה, נראים כמו עולים מרוסיה, מרגלים בין בריכות הביוב המסריחות, מתארגנים לסנפלינג. תוקעים יתרות וקושרים חבלים. מעל ראשיהם, ממש, מטפס ורדיף הביוב. ■





איש מקורות:
"אני יכול להבטיח לך
שאיש לא שוחה מים
טובים בישראל. אין
קיפוח, כולם מקבלים
מים רעים"



צילומים: אלדר רפאלי

בין שלוליות הבויב בנחל חילוון למרגלות כרמיאל, עם חגי כתר, איילת ווסקוביניק וגידי אהרוני. "אם אנחנו לא נעשה, איש לא יעשה את זה"



עיריית כרמיאל

י"א באייר התשנ"ו
30 באפריל 1996

משרד הבינוי והשיכון
הכינוי הבינוי ערים
08-5-1996
דאט וכוונ

מינהל הנדסה

לכבוד
מר אדם מזור
ראש צוות תכנון
תכנית מתאר כרמיאל

א.נ.

הנדון: בסיס נתונים גרפי ואלפא נומרי - תכנית מתאר כרמיאל
ריכוז עבודה ע"י מריו לינצקי

בהתאם להחלטה שנתקבלה בישיבה מיום 18/4/96 בדבר פורמט עבודה
למתכננים מצ"ב הצעת מחיר של מר מריו לינצקי.

בשיחה שערכת עם מר אורי וקסלר לענין תקצוב עבודתו של מר לינצקי,
הציע אורי שתפנה מכתב לגב' סופיה אלדור בדבר נחיצותו של מריו
לפרוייקט תוכנית המתאר.
מכתב זה אמור לגבות באופן פורמלי את הטיפול בתקצוב עבודתו
של מריו, בהתאם לצרכי השטח.

מר וקסלר יבדוק במקביל את אופן ההתקשרות עם מר לינצקי.

בברכה רבה,
ירדנה שאול
מרכזת צוות תכנון
תכנית מתאר כרמיאל

העתקים:
גב' סופיה אלדור - ראש מינהל התיכנון משב"ש
מר אורי וקסלר - משב"ש
מר איל רותם - מנהל מח' תיכנון ומקרקעין



צורן, 23 אפריל 1996

לכבוד:
אורי וקסלר
משרד השיכון

א.נ.

הנדון: הצעת מחיר לבניית בסיס נתונים גרפי ואלפנומרי - תוכנית מיתר כרמיאל

הצעת מחיר זו מתייחסת לעבודה המבוססת על חומר ממוחשב אשר סופק ע"י המרכז למיפוי ישראל. מטרת העבודה היא יצירת כלים לצורך תוכנית מיתר משולבת במערכת GIS. לעבודה שני שלבים עיקריים:

- 1 - טיפול בחומר הנ"ל והפיכתו לבסיס אמין של אינפורמציה אשר ישמש את עיריית כרמיאל ויועציה כמיפוי בסיס לפרויקטים שונים.
- 2 - בניית בסיס נתונים גרפי ואלפנומרי מקושר אשר יהווה בסיס להפקת דוחות או מפות עפ"י שאילתות שונות.

1 - טיפול במידע אשר מקבלים ממל"י

(א) קבלת החומר, בדיקה, הגדרה ותיאום עם אנשי מל"י של צורה ופורמט העברת נתונים טבלאיים.

כוונת מתכנני תוכנית מיתר כרמיאל ומשר"ש להשתמש בחומר הזה כנתונים לממ"ג (GIS), מצד שני החומר במל"י שמור במערכת ממ"ג, לכן יש לבצע בדיקה קפדנית של עמידת המיפוי בסטנדרטים אשר מל"י אמור למסור ויאפשר להשתמש בו לא רק כמערכת תיב"ם לשרטוט. בנוסף למידע הגרפי, אני בקשר עם מל"י על מנת לקבל חומר אלפנומרי אשר יסופק בצורה של טבלאות, לצורך זה יש לתאם את הצורה בה מידע זה יועבר.

(ב) טיפול בטבלאות. הטבלאות מכילות מידע אלפנומרי (לדוגמא גובה של בית) אשר יומר לפורמט DXF בצורה גרפית. יש נתונים אשר ניתנים להסבה של ישות גרפית (לדוגמא רוחב של כביש).

(ג) סימבוליזציה, עיבוד החומר בצורה אשר תשמש לממ"ג עתידי אבל גם למערכת המתכננים אשר משתמשים במערכות תיב"ם מיות.

להלן יפורט אומדן תשומות עבודה עבור ביצוע העבודות הנ"ל:

- | | |
|--|-------------|
| (א) בדיקת החומר, מיון ראשוני, תיאום טבלאות | כ- 60 שעות |
| (ב) טיפול בטבלאות, כתיבת תוכנה | כ- 50 שעות |
| (ג) עיבוד החומר, הכנת מפות, סימבוליזציה | כ- 180 שעות |
- סה"כ כ- 290 שעות לפי 150 ש"ח שוה 43500 ש"ח.
הסכום הנ"ל צמוד למודד הידוע ב 15/4/96 תוספת מע"מ כחוק.

2 - בסיס נתונים גרפי ואלפנומרי מקושר - נתינת שרותים למתכננים
(א) לאחר ביצוע שלב ראשון מהעבודה, מתכננים שונים ירצו להפיק תועלת מהמידע.
לצורך זה יש להכין כלים מתאימים, ז"א תוכנה אשר תהיה מסוגלת לבצע חתכים שונים של
בסיס הנתונים ושאלתות יותר מסובכות. (לדוגמא: לאתר במפה אזורים לפי צפיפויות).

(ב) נתינת שרותים למתכננים - ביצוע שאילתות בפועל, הפקת מפות שונות, הפקת דוחות וכל
מה שקשור לשימוש במערכת אני מציע את השרות הזה לפי צורך של כל מתכנן.

להלן יפורט אומדן תשומות עבודה עבור ביצוע העבודות הנ"ל:

(א) קישור אלמנטים גרפיים לאלמנטיים אלפנומריים +
יצירת כלים בסיסים
כ- 144 שעות.
לפי הנדרש

(ב) נתינת שרותים למתכננים.

סה"כ כ- 144 שעות לפי 150 ש"ח שוה 21600 ש"ח.

הסכום הנ"ל צמוד למדד הידוע ב 15/4/96 בתוספת מע"מ כחוק.

בברכה

מריו לינצקי
אדריכל

העתק: גב' ירדנה שאול - משרד השיכון

משרד הבינוי והשיכון
תכנון וכייוצא ערים
21-3-1996
דאר ונוס

.....
ובזב מב

רשות הדואר
מוקד שה'ס חיפה
מ ב ר ק
=====
20.03.96

0940 20 36 חי 7458117 318
כרמיאל/דרך-חיפה

045 גב' סופי אלדור-ראש מינהל התכנון
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

~~בכצנני בהודות לב אישית על הופעתך ותרומתך-אתמול בישיבה של רשות
הגנים הלאומיים.
עבודת צוות בין משב"ש וכרמיאל שוב הוכיחה את עצמה.
עדי אלדר- ראש העיר כרמיאל~~

התאחדות
המורים
בתי ספר

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז הגליל

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
27-2-1996

החטיבה הטכנית - תכנון
נצרת - עילית
תאריך: ב' אדר תשנ"ו
22 פברואר 1996

תכ/ 1090

מכתב תכנון

לכבוד
גב' סופיה אלדור
מנהלת אגף בינוי ערים
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים
אגרת נכבדה,

הנדון: כרמיאל - תכנית אב - מפה בקנ"מ 1:10,000

רצ"ב מפה של אזור כרמיאל שהוכנה לתכנית האב כאשר
סומנו עליה שמורות הנוף (ת.מ.א. 8) ושטחים מיועדים או
מוצעים ליעור (ת.מ.א 22).

כמו כן, מסומנות התכניות הרלוונטיות ואזור מיועד לתכנית בנין
עיר לבדואים של טללים. מפה זו מציגה את הבעיות ומיועדת לשמוש
בדיון במועצת הגנים הלאומיים לגבי מכוש.

בכבוד רב,
איל אונסו
אשרוב מיכל
מרכזת בינוי ערים

העתקים:
מר ע. שמיר
מר א. בצרתי
מר מ. אדם



כ"א בשבט התשנ"ו
11 בפברואר 1996

משרד הבינוי והשיכון
מחלקת בדיקת ערים
19-2-1996
ד"ר נכנס

תכנית מתאר כרמיאל 2020

לכל צוות המתכננים וחברי ועדת ההיגוי.

שלום רב,

מצ"ב פרוטוקול ישיבה מיום 30/01/96.

בנוסף, לוטה מסמך שמפרט את השינויים שחלו בכרמיאל מאז תום תוכנית האב.

אני מתכבדת להזמין לשיבה הבאה, שנקבעה לתאריך: 26/03/96 יום ג' בשעה 13:30 במתנ"ס מגדים רחוב הפסגה 71 בשכונת מגדים, בכרמיאל (מצ"ב מפה).

מטרות הישיבה כמצויין בפרוטוקול.

בברכה,

ירדנה שאול
מרכזת צוות תכנון
תכנית מתאר כרמיאל



עיריית כרמיאל

תוכנית מתאר כרמיאל - 2020

רשימת מוזמנים

ראשי מועצות

- | | |
|--------------------------------|----------------|
| - ראש המועצה האזורית משגב | מר אריק רז |
| - ראש המועצה האזורית מרום גליל | מר אהרון מעתוק |
| - מועצה אזורית מרום הגליל | מר דדיה יעקב |
| - מועצה אזורית משגב | מר דוד היימן |

רשימת מתכננים

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| - ראש צוות תיכנון | מר אדם מזור |
| - מתכנת - משרד אדם מזור | גב' מאירה גלוסקינר |
| - מתכנן אזורי | מר איציק פרוינד |
| - יעוץ נופי | מר שלמה אהרונסון |
| - יעוץ תחבורתי וניקוז | מר שמואל קרני |
| - יעוץ כלכלי - חברתי | מר אמנון פרנקל |
| - יעוץ סביבתי | מר אהרון זהר |
| - יעוץ בנושא תעשייה | מר הרי ברנד |
| - הכנת תקנון | מר עו"ד נתן מאיר |
| - יעוץ מים וביוב | מר ערן הראל |
| - יעוץ בנושא שמאות | מר יוסי פישלר |

צוות ליווי - משרדי ממשלה

- | | |
|--|------------------|
| - ראש מינהל התיכנון משרד הבינוי והשיכון | גב' סופיה אלדור |
| - ס/אדריכלית משרד הבינוי והשיכון | גב' רחל וילקנסקי |
| - רפרנט מחוז הצפון-משרד הבינוי והשיכון | מר מתי אבן |
| - מתכנת ראשית-משרד הבינוי והשיכון | גב' רבקה אבלסון |
| - יועץ שר התמ"ס לגליל - משרד התמ"ס | מר יעקב כהן |
| - מנהלת אגף תפעול ובקרה משרד התיירות | גב' אהובה גנור |
| - מתכנתת אזורית ועדה מחוזית משב"ש מחוז צפון | גב' אסתי מנקיטה |
| - מנכ"ל משרד הבריאות י-ם | מר אמיר אורן |
| - מנכ"ל מנהל מקרקעי ישראל | מר עוזי וקסלר |
| - מתכנן המחוז של משרד הפנים | מר אלכס שפול |
| - האגף לתוכנית מתאר מקומית ומפורטת משרד הפנים | גב' נעמי פלט |
| - מנהל ענף תכנון בלשכת המחוז - משרד התינוך והתרבות | ד"ר עמוס טל |
| - מפקח, משרד התינוך | מר יעקב סעדה |
| - האגף לתיכנון ובינוי - משרד הבריאות | מר משה רונן |
| - משרד התיירות (לידיעה ועידכון). | מר אלי גונן |



עיריית כרמיאל

מר חיים שנהר	- משרד לאיכות הסביבה
מר גדי ברסלר	- המשרד לאיכות הסביבה
גב' חגית לוטטיג	- אדריכלית מנהל מקרקעי ישראל
מר שלמה גולדמן	- מפקח תעבורה מחוזי
מר דוד פיורקו	- ס/ מנהל הרשות לתכנון לאומי משרד הכלכלה והתיכנון
מר אברהם גולדשטיין	- ראש צוות משב"ש
מר משה אדם	- ס/מנהל החטיבה הטכנית לתכנון משב"ש
גב' מיכל אושרוב	- מרכזת תוכניות בנין ערים משב"ש
מר דוד ברודט	- מנכ"ל מ.האוצר - (לידיעה ועידכון)
גב' רונית שריימסטר	- מרכזת תא תיכנון חבל צפון

נציגי עיריית כרמיאל

מר אבינועם קיסר	- מ"מ ראש העיר
מר דניאל סנרמן	- מהנדס העיר
מר איל רותם	- מנהל מח' תיכנון ומקרקעין
מר מנחם טפר	- ראש מינהל הכספים וגזבר העיריה
מר דוד מלכה	- ראש מינהל לאיכות הסביבה ותברואה
מר מנחם שיכל	- ראש מינהל החת"ר
גב' חנה קובל	- מזכירת העיריה ומנהל המינהל הכללי
מר שלום כרמי	- ראש לשכת ראש העיר
עו"ד שלמה גבע	- יועץ משפטי לעיריה
מר אבי מרקוביץ	- מנהל רשת המתנסי"ם
מר משה אמון	- מנהל החממה העיסקית - מעו"ף כרמיאל
מר שמואל שדה	- מנהל מח' תשתיות
ד"ר טל מילמן	- מנהלת מדור תחבורה וכבישים
מר גיל שיפמן	- מנהל מח' גנים ונוף
מר יוסי קליק	- מנהל מח' איכות הסביבה
גב' סטפני פירסטון	- מתכנתת סביבתית
גב' אסתר מנשה	- מנהלת מדור מקרקעין

תוכנית מתאר כרמיאל 2020

פרוטוקול ישיבה מיום 30.1.96

נערכה סקירה של עקרונות תוכנית האב כדלקמן:

אוכלוסיה : יעד התכנית לאוכלוסיה בת 120.000 נפש.

- האזור הצפוני מעבר לכביש 85 לא יועד למגורים, כי אם לפונקציות אזוריות.
- הצעת הצוות להתרחבות האיכלוס בכוון מזרח - מורדות הר כמון עם אופציה להתפשטות במורדות הדרומיים גם כן. בנוסף, ניצול הר כרמי ומערבית לו לכוון האזור שבין צורית לבין גילון.

תעשייה : גוון והרחבת אזור התעשייה תוך התחשבות במיקרו אקלים של בקעת בית הכרם (סינון וסיווג מפעלים), ובמרקם האוכלוסיה.

מע"ר : המע"ר ישאר במקומו תוך התפתחות לינארית לכיוון צפון דרום וברמות תפקוד היררכיות.

תחבורה : המלצה לתוואי רכבת שונה מהתוואי שהומלץ בתמ"א 31. מערכת הדרכים אמורה לשרת את המערך העירוני.

שטחים פתוחים/ירוקים : המלצה על שימור השטחים הללו.

נסקר נושא המיפוי

- גבולות המיפוי הקיים הם : במערב הר גמל, במזרח צומת רמה, בדרום גבול נחל חילזון ובצפון הישובים מעבר לכביש 85.
- המפות יסופקו בתשריטים בקני"מ 1:5000, ועל דיסקט בפורמט DXF. תסופק גם מפת קדסטר ועליה השטח הבנוי של כרמיאל בקני"מ 1:5000.
- הרחבת שטח המיפוי נמצאת בבדיקה.
- בהתיחס למפות הקדסטר : בוצע מיפוי של הגושים והחלקות (38 גושים). נבדקת האפשרות לקבלת החומר ברמת תשריטים בודדים, (קני"מ 1:2500 או 1:1250) וכן בתשריט מתואם (כל הגושים) בקני"מ של 1:5000 או 1:10,000. החומר יסופק על דיסקט בפורמט DWG, או DXF.

נערכה סקירה של השינויים שחלו ומתוכננים בכרמיאל מאז תום תכנית האב (ראה

מסמך שינויים המצ"ב) והתפתח דיון שבמהלכו הועלו הסוגיות הבאות:

1. על צוות התכנון להתייחס בצורה ממוקדת לנושאים שהוצגו (ומסוקרים במסמך השינויים) ברמת התפיסה התכנונית (קונספציה) וברמת התכנון המפורט (תוכניות מפורטות).
2. יש לבחון שוב ולקבוע את גבול/ תחום ההתפתחות של כרמיאל. בהתאם לכך יש לקבוע את יעד גידול האוכלוסייה. יתכן וניתן להגדיל את יעד האוכלוסייה מעל ל- 120,000 נפש.
3. יש מקום לבחון מחדש את החלופה שדנה בהתרחבות כרמיאל לעבר נחל החילוון. חלופה זו נדונה בתכנית האב ונדחתה. הצורך בבחינתה מחדש נובע ממגוון תהליכים שחלו באזור ובכלל זה תכנית מתאר ארצית ליעור (תמ"א 22) שנוגסת משטחים שיועדו להתרחבות כרמיאל בעתיד.
4. יש לבחון את כרמיאל כמוקד שמספק שרותים תיירותיים ברמה האזורית וכעיר המשלבת אטרקציות תיירותיות שימשכו תיירים.
5. יש להתייחס למוקדי המסחר הקיימים והעתידיים והשלכותיהם על המעייר ועל שילובם במרקם העירוני בכללותו.
6. אזורי התעסוקה של כרמיאל נדונים בתכנית האב לתעסוקה במקביל לתכנית המתאר. בהקשר לכך מתבקשת התייחסות לנדבכים הבאים:
 - א. כיווני התפשטות/התרחבות של אזור התעשייה/תעסוקה בהתחשב במרקם האקולוגי, ההידרולוגי, האנושי והנופי.
 - ב. התייחסות להינטרלנד של כרמיאל בנושא תעסוקה.
 - ג. מבנה התעסוקה (חינוך, תעשייה עתירת ידע...).
 - ד. קביעת תמהיל השימושים (בהתייחס לשימושים מעורבים כגון מסחר...).

- ה. כוחות השוק / יזמות חופשית - יש לבחון את הנושא ברמה הקונספטואלית ולחכין מסמך תכנוני הולם, שיעזור גם למקבלי ההחלטות ברמה הפוליטית.
7. יש להתייחס לתכנון העתידי של כרמיאל מתוך מודעות כי הגורמים הממשלתיים שתומכים כספית בפיתוח כרמיאל לא יוסיפו לתמוך בה לעד ברמה כזו, לפיכך התכנון צריך להיות איכותי וכלכלי. יש ליצור מנופים ליזמות כלכלית בכדי שהעיר תוכל להציע סיפי כניסה ליזמויות גם בעתיד.
8. בתחום הדיור - יש להתייחס לתהליכים שקורים בעולם המערבי ומוצאים את ביטויים בישראל משנות ה-80 ואילך. הכוונה היא לביקוש לדירות גדולות. הצפי בישראל הוא תוספת של כ- 60% לשטח הדירה. לפיכך, בהתייחס לכרמיאל:
- א. יש ליצור אופציה להרחבה של בנינים קיימים.
- ב. יש לדאוג שמרכז העיר לא יאוכלס רק ע"י אוכלוסיה מזדקנת או עניה.
- ג. יש לעמוד על סוג הדירות החסר.
- ד. יש לבחון מחדש נושאים כגון: בניה רוויה (צפיפות גבוהה), בניה בשיפועים גדולים, תשתיות, ומרקמים בנויים קיימים.
- ה. יש להתייחס לריכוזיות ובניה לגובה בתדרגה עם תהליך פיתוח העיר.
9. יש להתייחס לנושא התחבורה ולבחון בין היתר את:
- א. נפחי התנועה העכשוויים והעתידיים ובחינת אופציות להרחבת כביש 85 וחיבור כבישים אשר ישרתו את מערך האוכלוסיה מצפון לו.
- ב. ציר הרכבת הפרברית.

לסיכום:

יש ללמוד את העובדות והשינויים שחלו מאז תום תכנית האב ברמה המקומית והאזורית ולחשוב מחדש איזו כרמיאל אנחנו רוצים?

משימות הצוות לשיבת הבאה:

1. מר איציק פרוינד המתכנן האזורי, מתבקש לבחון את תחום ההתייחסות של כרמיאל ברמה האזורית (הפריפריה של כרמיאל, גבולות התייחסות ריאליים, תעסוקה, גידול דמוגרפי, תבעיות שלהן השפעה על כרמיאל וכדומה).
2. מר אמנון פרנקל המתכנן החברתי כלכלי, מתבקש לבדוק את המצב הקיים ולעדכן בהתאם (הערכות ביקושים וכ"ו), גם בהתייחס לתכניות מתאר ארציות.
3. המתכננים שהצטרפו לתכנית המתאר מתבקשים ליצור קשר עם משרד אדם מזור בכדי להתעדכן לגבי החומר הרלוונטי להם.
4. כל צוות המתכננים מתבקש להתקדם באיסוף הנתונים.
5. יש לקדם את נושא שינוי הגבולות והבעלויות (עיריית כרמיאל בשותף עם משרד אדם מזור).

מטרת הישיבה הבאה:

1. דיון על המערך האזורי ברמה הקונספטואלית והתכנונית בהתאם לממצאי המתכנן האזורי.
 2. סקירה של צוות המתכננים - כל מתכנן יסקר את ממצאיו עד כה.
- תאריך לשיבת הבאה יפורסם בנפרד.

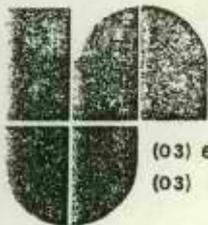
ערכה ורשמה,

ירדנה שאול
מרכזת צוות תכנון
תכנית מתאר כרמיאל

רשימת נוכחים - תכנית מתאר כרמיאל

ישיבה מיום 30 בינואר 1996

<u>שם</u>	<u>תפקיד</u>
אבינועם קיסר	מ"מ ראש העיר.
יוסף קול	שמאי מקרקעין
אהובה גנר	מנהלת אגף תפעול - משרד התיירות
אדם מזור	צוות התכנון
מאירה גליסקונוס	צוות התכנון
סופיה אלדור	משב"ש
הרי ברנד	צוות תעשיה
פאול טרנובן	מחלקת מהנדס העיר
טל קיויתי	אדריכל נוף משרד אהרונסון
שלמה אהרונסון	אדריכל נוף
מיכל אושרוב	משב"ש מחוז הגליל
מרים דיקמן	מפקחת אי"הס עיריית כרמיאל
סטפני פיירסטון	מתכנתת אי"הס עיריית כרמיאל
אהרון זהר	איכות הסביבה
שי שושני	סגן הגזבר
גיל שיפמן	מנהל מח' גנים ונוף - כרמיאל
קרני שמואל	משרד ש. קרני - יועצי תנועה
ארז בוקובזה	משרד ש. קרני - יועצי תנועה
הילה בן דור	משרד לאיכות הסביבה
רונית שרמייסטר	קרן קיימת לישראל
מירי ויטק	משרד פרוינד יצחק
יצחק פרוינד	משרד פרוינד תכנון אזורי
מתי אבן	משב"ש י-ס, אגף תכנון ערים
אורי וקסלר	משב"ש י-ס, אגף תכנון ערים
דדיה יעקב	מועצה איזורית מרום הגליל
מוטי שופמן	משרד בלשה-ילון
שמוליק שדה	מח' תשתיות עיריית כרמיאל
דוד היימן	מועצה אזורית משגב
ענת כרמלי	תכנון אסטרטגי מוא"ז משגב
גליה בוגוסלבסקי	עיריית כרמיאל
טל מילמן	עיריית כרמיאל
אסתר מנשה	מנהל מדור מקרקעין עיריית כרמיאל
מרגין דליה	אחראית על מידע לבניה חדשה לתושבים נקלטים



טלפון: 3-6292961 (03)
פקס: 5286503 (03)

1520-א'96

אדם מזור - אלי פירשט - אדריכלים

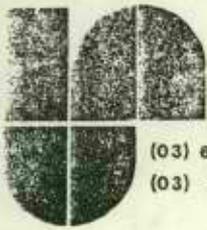
מכון אורבני (1975) בע"מ ■ לב דיזנגוף ■ קומת המשרדים ■ תל-אביב 64-332 ■

כרמיאל (9.1.96)

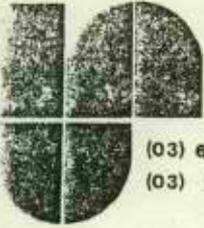
בדיקת שינויים מאז הכנת תכנית האב (2^{1/2} שנים אחרונות).

משתתפים: אדר' איל רותם, גב' ירדנה שאול, אדר' מאירה גלוסקינוס.

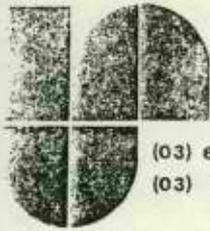
1. מיקום העיריה - נקבע אתר בצידן המזרחי של שד' ק.ק.ל, כ-350 מ' מהצומת עם שד' נשיאי ישראל, שם הולך ונשלם קניון לב כרמיאל (מסחר, שרותים עסקיים וכ-100 יח"ד). בין העיריה והקניון מתוכננת בניה רוויה וגבוהה (8-12 קומות) עם חזית מסחרית ומבני ציבור נילוויים (משרדים שנשענים על העיריה).
2. בית אבות/דיור מוגן מתוכנן בצד המערבי של שד' ק.ק.ל מדרום לשד' בית הכרם. 100 ח' + 100 יחידות דיור. תכנון 1 + 2, תוך הבטחת מעבר אל ובין השטחים הירוקים, ע"י משרד השיכון. חשש מאפשרות זחילת פעילויות לתוך הש.צ.פ. המזרחי הגדול. יש בכך משום העתקה של חלק מפעילויות המע"ר.
3. בין כביש עכו-צפת ורח' דרור מתוכנן מלון בן כ-200 ח' (לא יפגע באופציה לרכבת).
4. ממערב לשד' נשיאי ומול קניון "ככר העיר" מתוכנן מגרש "חנה וסע" זמני שמטרתו להוציא את החניה מתוך המע"ר.
5. בשולי פארק צה"ל, מדרום לרח' החרושת, מתוכננים משרדים של חברת החשמל בהיקף של כ-1,400 מ"ר (ניצול לא יעיל של השטח).



6. תכנון של כביש חדש לאיזור התעשייה (מתחבר עם רח' המתכת) מכיוון שטחי הספורט, תוך הפרדה בגישה (תכנון ע"י אינג' שמואל קרני).
7. המחלף של שד' נשיאי ישראל עם הכביש לישובי משגב נמצא בבניה.
8. הוחל בהכנת ת.ב.ע. למגורים בהר-כרמי. יש מחלוקת לגבי סוג הבניה וצורת הפרישה - בניה מפוזרת, או ריכוז בשטחים נוחים והשארת הגבעות ירוקות.
9. סימני שאלה לגבי אפשרות ההרחבה (עפ"י תכנון מאושר) של גבעת מכוש בכיוון מזרח ובכיוון מערב כתוצאה מת.מ.א. 8 (שמורת טבע). הפחת לכרמיאל הוא של כ-500 יח"ד, רובן צמודות קרקע ("בנה ביתך").
10. ת.מ.א. 22 ליעור כוללת את כל גבעת צוף וחלק מאיזור התעשייה. נפגעים שטחים המיועדים למגורים ולתעסוקה עפ"י תכנית האב.
11. סביב תחנת הדלק, בכניסה לעיר, יש יזמות לשינויים. העירייה מעכבת בהמתנה לתכנון כולל.
12. איזורי התעשייה בכרמיאל הם האיזור הישן, האיזור המזרחי (קליל), 400 ד' מצפון לכביש עכו-צפת (מדרום לסג'ור) ו-300 ד' מדרום לכביש (שטחי מטעים של שזור). לפי אייל, אין ביקוש לתעשייה, יש ביקוש למלאכות ומסחר (גרינברג וכד'). יש מתחמים באיזור התעשייה הישן, בהם המסחר מגיע ל-75%. אלה עסקים קטנים בשטח של כ-50-80 מ"ר.
13. מודול - בטון, ליד הכניסה המזרחית לאיזור התעשייה, מתכנן להתחיל ולפתח מסחר. ממול יש גם כן תכנון לשטחי מסחר.
14. שוקלים בעירייה אם עדיף להעביר את המחלף המזרחי לאיזור התעשייה לכניסה המזרחית ביותר.



15. הקפדה על תעשייה מתמחה המבטיחה רמת הכנסה ויוקרה מחייבת שימור שטח ותשתיות. כרגע אין ביקוש וראש העיר נוטה לאשר כל פעילות תעסוקתית באיזור, ללא "סינון".
16. חשוב לבדוק את פוטנציאל כרמיאל לשמש כמרכז תעסוקה איזורי לאור:
* ציקלון בהיקף של כ-1,000 ד' הוא כיום עובדה. מפעלים גדולים כמו שטראוס מעכו נוטים להתמקם בו. השטח שייך 60% למ.א. מטה אשר והיתר למ.א. משגב. גם כרמיאל שותפה, לא ברור איך.
* תרדיון מתפתח. השימושים בו מעורבים. יש מפעלים גדולים (פרוטרום), חברות קבלניות שיושבות כמשרדים.
* הכפרים מצפון לכביש - רמי, נחף, דיר-אל-אסד מכינים ת.ב.ע. לתעשייה. דיר-אל-אסד הקימה קניון שתושבי כרמיאל נוהרים אליו בשבתות.
* "לשם" של רפא"ל עשוי להתפנות ולהוות קרית הי-טק פוטנציאלית אידיאלית (70,000 מ"ר בנוי).
17. מכון טיהור שישמש את כרמיאל וכל שאר ישובי בקעת בית הכרם וכן את ישובי משגב - מתוכנן בשעב.
18. חוסנייה, ליד גבעת צוף, הוא כיום ישוב מוכרז ע"י ממשלת ישראל. גבול ההכרזה לא ידוע (פוגע באפשרות לפתח את המורדות הדרומיים של הר כמון).



19. הר כמון - מכמנים בונה עוד 100 יח"ד וכמון מתכננת לעוד 500 יח"ד. ביניהן, ליד המעיינות (משני צידי הוואדי על הגבעות), מ.א. משגב יזמה בניה של 1,250 יח"ד! לבדוים (במכנים של 3 קומות).
20. דרושה חלופה לבית הקברות. יתכן שבמורדות הצפוניים של הכמון, כהפרדה בין התעשייה והמגורים, באיזורים המשופעים, ניתן לפתח בית קברות.
21. באיזור המיועד למרכז ספורט ונופש (מדרום לכפר הילדים), הוחל בחקמת קאונטרי קלאב (תואיי תכנית האב).
22. ברצועה בין הכביש האיזורי ומכללת אורט, מתוכננת אוניברסיטת הגליל. מצפון לה, (קרוב לצומת), מתוכנן בי"ח גריאטרי (מסומן בתכנית האב כמוסדות ציבור). שני המוסדות תואמים את תכנית האב.
23. הוחל בבנית שכונת טללים (3,900 יח"ד).
24. חשוב להעביר את תחנת המעבר לפסולת ממיקומה הנוכחי לאתר פחות רגיש.



י"ז בשבט התשנ"ו
7 בפברואר 1996

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
19-2-1996
דאר' גב' סופיה אלדור

לכבוד
מר שמואל קרני
יועץ דרכים וניקוז
דישראלי 46 א'
חיפה

שלום רב,

הנדון: דוחות בנושא תחבורה שמתיחסים לכרמיאל ולמרחב מסביבה

בנוסף לדו"ח ספירת תנועה בצמתים בכרמיאל שהעברתי לך ודו"ח רשות הנמלים והרכבות שענינו מסילה לכרמיאל (תקציר דו"ח לדיון בוועדות היגוי), אני מבקשת להפנות את תשומת לבך ל- 3 הדוחות המצ"ב.

1. "מסילה לכרמיאל" - דו"ח ביניים מספר 2 קטע מסילת החוף מאיזור עכו עד כרמיאל.
 2. תכנית פיתוח מחוז הצפון פרוגרמה לפיתוח מערכות התחבורה במחוז הצפון בשנים 1992 - 1995.
 3. סקר תחבורתי לגליל מאת הרשות לפיתוח הגליל 1995.
- אני סבורה כי ראוי להתייחס לדוחות אלו בהקשר התחבורתי לתכנית המתאר.

בברכה,
ירדנה שאול
מרכזת צוות תכנון
תכנית מתאר כרמיאל

העתק: גב' סופיה אלדור - ראש מינהל התכנון - משב"ש
מר אדם מזור - ראש צוות תכנון כרמיאל
מר אייל רותם - מנהל מח' תיכנון ומקרקעין



כ"ג בשבט התשנ"ו
13 בפברואר 1996



לכבוד
מר יצחק פרוינד
מתכנן אזורי
רחוב בר כוכבא 5
חיפה

שלום רב,

מצ"ב סקר תחבורתי לגליל. הסקר בוחן את התשתית הקיימת לעומת דרכים נדרשות בחתכי פיתוח (תעשייה, תיירות וגידול אוכלוסיה).
הסקר מתבסס על הנחות יסוד אשר מקובלות על מתכנני תכניות מתאר ארציות רלוונטיות.

לעיונך, בהתיחס תוכנית מתאר כרמיאל 2020.

בברכה,
ירדנה שאול
מרכזת צוות תכנון
תכנית מתאר כרמיאל

העתק: גב' סופיה אלדור - ראש מינהל התכנון - משב"ש
מר אדם מזור - ראש צוות תכנון כרמיאל 2020
מר איל רותם - מנהל מח' תכנון ומקרקעין

מועצה אזורית גזר

REGIONAL COUNCIL GEZER



י"א בשבט התשנ"ו
1 בפברואר 1996

C:\QTX\YUVAL - 0014 (תכניתאב)

משרד הבינוי והשיכון
תכנון וביניים ערים
19-2-1996
דאד נכנס

משרד הבינוי והשיכון
לשכת התכנון והביניים
11.02.1996
05036-6222

אשראי
וינג' ארסון
אגודת

לכבוד
א.ה.ה.ה.
שלום רב,
אני הולך
לפגוש
את
מנהל
עיריית
גזר
ביום
הבואה
לראות
את
התוכנית
החדשה
לפני
ההגדרה
המסורתית
של
המועצה
באזור
כפרי
פתוח,
והמשלבת
חקלאות,
תעשייה,
חינוך
ושירותי
קהילה
לרווחת
תושביה.

הקמת ועדת היגוי בין משרדית לתוכנית אב למועצה האזורית גזר

המועצה האזורית גזר הגיעה לכלל החלטה כי יש צורך להכין תוכנית כנ"ל. מתוך בהכרה, כי תהליכי האורבניזציה המתחוללת מסביבה, מצריכים כיוון ואירגון, ומתוך ראייה כי הצרכנים ב - 24 מישובי המועצה אינם יכולים להתמין עוד זמן רב. תהליכי השינוי קורים בפועל. ולכן על המועצה לענות על בעיות דחופות של יום יום, במסגרת החוק.

הכוונה: מועצה אזורית גזר רואה עצמה כמועצה אזורית לכל דבר, הנשענת על ההגדרה המסורתית של מועצה באזור כפרי פתוח, והמשלבת חקלאות, תעשייה, חינוך ושירותי קהילה לרווחת תושביה.

על כן, תטפל תוכנית האב בנושאים הבאים, בצורה פרטנית, ותתאים אותם לשנת 2015:

- א. הפיתוח הפיזי של הישובים.
- ב. הפיתוח החקלאי בישובים.
- ג. הקמת אזורי תעשייה אזוריים למועצה.
- ד. הקמת אזורי תיירות ופארקים ברחבי המועצה.
- ה. פיתוח ושיפור דרכי התחבורה, קרי, רכבות וכבישים ברחבי המועצה.
- ו. פיתוח אזורי מסחר ושירותים לרווחת התושבים.
- ז. פיתוח מערך חינוך יסודי, תיכוני ומשלים של המועצה.
- ח. פיתוח מערך רווחה של המועצה.

מועצה אזורית גזר REGIONAL COUNCIL GEZER



מסגרת התקציב, שהעמידה המועצה לביצוע התוכנית, עומדת על כ- 120,000 ש"ח.

ומסגרת הזמן המוקצב להכנת התוכנית עומד על כ- 8 חודשים.

בראש ועדת ההיגוי יעמוד פטר וייס ראש המועצה האזורית גזר, ואתם מתבקשים לשלוח נציג מטעמכם לוועדת ההיגוי.

מועד הפגישה הראשונה של ועדת ההיגוי נקבע ל:

יום חמישי, ט' באדר, 29.2.96,

בשעה 10.00,

במשרדי המועצה האזורית גזר.

נודה לכם על השתתפותכם.

ב ב ה כ ה

יובל אנוך

סגן ראש המועצה

העתק: פטר וייס - ראש המועצה

חב' סביבות תכנון - מתכנתת תכנית האב למועצה

סולה פרדקין - מ.החקלאות ופתוח הכפר

אבי לפידות - מ. החקלאות ופתוח הכפר

יעקב לקס - מ.החקלאות ופיתוח הכפר

דוד גמליאל - גזבר המועצה

שמעון בינון - מזכיר המועצה

עזרא לוי - מהנדס המועצה

עזריה חומש - מנכ"ל החב' לפיתוח "גזר"

ଅମଳ
ଅ.ନି. ମୁକ୍ତି ଫଳ
ଓଡ଼ିଆ ଗ୍ରନ୍ଥ



כ"א בשבט התשנ"ו
11 בפברואר 1996

תכנית מתאר כרמיאל 2020

לכל צוות המתכננים וחברי ועדת ההיגוי.

שלום רב,

מצ"ב פרוטוקול ישיבה מיום 30/01/96.

בנוסף, לוטה מסמך שמפרט את השינויים שחלו בכרמיאל מאז תום תוכנית האב.

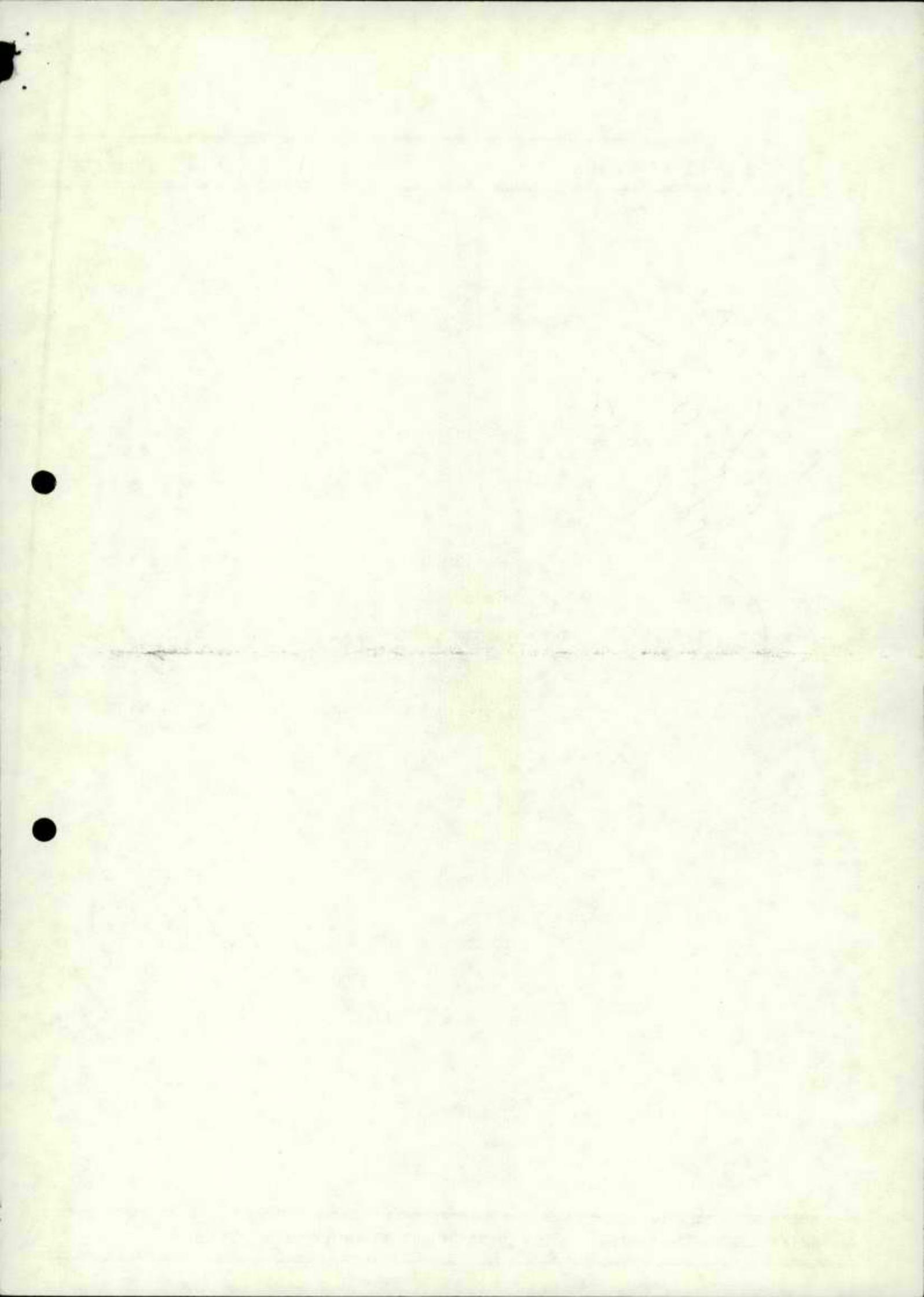
אני מתכבדת להזמין לשיבה הבאה, שנקבעה לתאריך: 26/03/96 יום ג' בשעה 13:30 במתנ"ס מגדים רחוב הפסגה 71 בשכונת מגדים, בכרמיאל (מצ"ב מפה).

מטרות הישיבה כמצויין בפרוטוקול.

בברכה,

ירדנה שאול

מרכזת צוות תכנון
תכנית מתאר כרמיאל





עירית כרמיאל

תוכנית מתאר כרמיאל- 2020

רשימת מוזמנים

ראשי מועצות

- | | |
|----------------|--------------------------------|
| מר אריק רז | - ראש המועצה האזורית משגב |
| מר אהרון מעתוק | - ראש המועצה האזורית מרום גליל |
| מר דדיה יעקב | - מועצה אזורית מרום הגליל |
| מר דוד היימן | - מועצה אזורית משגב |

רשימת מתכננים

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| מר אדם מזור | - ראש צוות תיכנון |
| גב' מאירה גלוסקיניוס | - מתכנתת - משרד אדם מזור |
| מר איציק פרוינד | - מתכנן אזורי |
| מר שלמה אהרונסון | - יעוץ נופי |
| מר שמואל קרני | - יעוץ תחבורתי וניקוז |
| מר אמנון פרנקל | - יעוץ כלכלי - חברתי |
| מר אהרון זהר | - יעוץ סביבתי |
| מר הרי ברנד | - יעוץ בנושא תעשייה |
| מר עו"ד נתן מאיר | - הכנת תקנון |
| מר ערן הראל | - יעוץ מיס וביוב |
| מר יוסי פישלר | - יעוץ בנושא שמאות |

צוות ליווי - משרדי ממשלה

- | | |
|------------------|--|
| גב' סופיה אלדור | - ראש מינהל התיכנון משרד הבינוי והשיכון |
| גב' רחל וילקנסקי | - ס/אדריכלית משרד הבינוי והשיכון |
| מר מתי אבן | - רפרנט מחוז הצפון-משרד הבינוי והשיכון |
| גב' רבקה אבלסון | - מתכנתת ראשית-משרד הבינוי והשיכון |
| מר יעקב כהן | - יועץ שר התמ"ס לגליל - משרד התמ"ס |
| גב' אהובה גנור | - מנהלת אגף תפעול ובקרה משרד התיירות |
| גב' אסתי מנקיטה | - מתכנתת אזורית ועדה מחוזית משב"ש מחוז צפון |
| מר אמיר אורן | - מנכ"ל משרד הבריאות י-ם |
| מר עוזי וקסלר | - מנכ"ל מנהל מקרקעי ישראל |
| מר אלכס שפול | - מתכנן המחוז של משרד הפנים |
| גב' נעמי פלט | - האגף לתוכנית מתאר מקומית ומפורטת משרד הפנים |
| ד"ר עמוס טל | - מנהל ענף תכנון בלשכת המחוז - משרד החינוך והתרבות |
| מר יעקב סעדה | - מפקח, משרד החינוך |
| מר משה רונן | - האגף לתיכנון ובינוי - משרד הבריאות |
| מר אלי גונן | - משרד התיירות (לידיעה ועידכון). |



עירית כרמיל

- | | |
|--------------------|---|
| מר חיים שנהר | - משרד לאיכות הסביבה |
| מר גדי ברסלר | - המשרד לאיכות הסביבה |
| גב' חגית לוטטיג | - אדריכלית מנהל מקרקעי ישראל |
| מר שלמה גולדמן | - מפקח תעבורה מחוזי |
| מר דוד פיורקו | - ס/ מנהל הרשות לתכנון לאומי משרד הכלכלה והתיכנון |
| מר אברהם גולדשטיין | - ראש צוות משב"ש |
| מר משה אדם | - ס/מנהל החטיבה הטכנית לתכנון משב"ש |
| גב' מיכל אושרוב | - מרכזת תוכניות בנין ערים משב"ש |
| מר דוד ברודט | - מנכ"ל מ.האוצר - (לידיעה ועידכון) |
| גב' רונית שריימסטר | - מרכזת תא תיכנון חבל צפון |

נציגי עירית כרמיל

- | | |
|-------------------|------------------------------------|
| מר אבינועם קיסר | - מ"מ ראש העיר |
| מר דניאל סנרמן | - מהנדס העיר |
| מר איל רותם | - מנהל מח' תיכנון ומקרקעין |
| מר מנחם טפר | - ראש מינהל הכספים וגזבר העיריה |
| מר דוד מלכה | - ראש מינהל לאיכות הסביבה ותברואה |
| מר מנחם שיכל | - ראש מינהל החת"ר |
| גב' חנה קובל | - מזכירת העיריה ומנהל המינהל הכללי |
| מר שלום כרמי | - ראש לשכת ראש העיר |
| עו"ד שלמה גבע | - יועץ משפטי לעיריה |
| מר אבי מרקוביץ | - מנהל רשת המתנסים |
| מר משה אמון | - מנהל החממה העיסקית - מעו"ף כרמיל |
| מר שמואל שדה | - מנהל מח' תשתיות |
| ד"ר טל מילמן | - מנהלת מדור תחבורה וכבישים |
| מר גיל שיפמן | - מנהל מח' גנים ונוף |
| מר יוסי קליק | - מנהל מח' איכות הסביבה |
| גב' סטפני פירסטון | - מתכנתת סביבתית |
| גב' אסתר מנשה | - מנהלת מדור מקרקעין |

תוכנית מתאר כרמיאל 2020

פרוטוקול ישיבה מיום 30.1.96

נערכה סקירה של עקרונות תוכנית האב כדלקמן:

אוכלוסיה : יעד התכנית לאוכלוסיה בת 120.000 נפש.

- האזור הצפוני מעבר לכביש 85 לא יועד למגורים, כי אם לפונקציות אזוריות.
- הצעת הצוות להתרחבות האיכלוס בכוון מזרח - מורדות הר כמון עם אופציה להתפשטות במורדות הדרומיים גם כן. בנוסף, ניצול הר כרמי ומערבית לו לכוון האזור שבין צורית לבין גילון.

תעשייה : גוון והרחבת אזור התעשייה תוך התחשבות במיקרו אקלים של בקעת בית הכרם (סינון וסיווג מפעלים), ובמרקם האוכלוסיה.

מע"ר : המע"ר ישאר במקומו תוך התפתחות לינארית לכיוון צפון דרום וברמות תפקוד היררכיות.

תחבורה : המלצה לתוואי רכבת שונה מהתוואי שהומלץ בתמ"א 31. מערכת הדרכים אמורה לשרת את המערך העירוני.

שטחים פתוחים/ירוקים : המלצה על שימור השטחים הללו.

נסקר נושא המיפוי

- גבולות המיפוי הקיים הם : במערב הר גמל, במזרח צומת רמה, בדרום גבול נחל חילוון ובצפון הישובים מעבר לכביש 85.
- המפות יסופקו בתשריטים בקני"מ 1:5000, ועל דיסקט בפורמט DXF. תסופק גם מפת קדסטר ועליה השטח הבנוי של כרמיאל בקני"מ 1:5000.
- הרחבת שטח המיפוי נמצאת בבדיקה.
- בהתיחס למפות הקדסטר : בוצע מיפוי של הגושים והחלקות (38 גושים). נבדקת האפשרות לקבלת החומר ברמת תשריטים בודדים, (קני"מ 1:2500 או 1:1250) וכן בתשריט מתואם (כל הגושים) בקני"מ של 1:5000 או 1:10,000. החומר יסופק על דיסקט בפורמט DWG, או DXF.

נערכה סקירה של השינויים שחלו ומתוכננים בכרמיאל מאז תום תכנית האב (ראח

מסמך שינויים המצ"ב) והתפתח דיון שבמהלכו הועלו הסוגיות הבאות:

1. על צוות התכנון להתייחס בצורה ממוקדת לנושאים שהוצגו (ומסוקרים במסמך השינויים) ברמת התפיסה התכנונית (קונספציה) וברמת התכנון המפורט (תוכניות מפורטות).
2. יש לבחון שוב ולקבוע את גבול/ תחום ההתפחות של כרמיאל. בהתאם לכך יש לקבוע את יעד גידול האוכלוסייה. יתכן וניתן להגדיל את יעד האוכלוסייה מעל ל- 120,000 נפש.
3. יש מקום לבחון מחדש את החלופה שדנה בהתרחבות כרמיאל לעבר נחל החילוון. חלופה זו נדונה בתכנית האב ונדחתה. הצורך בבחינתה מחדש נובע ממגוון תהליכים שחלו באזור ובכלל זה תכנית מתאר ארצית ליעור (תמ"א 22) שנוגסת משטחים שיועדו להתרחבות כרמיאל בעתיד.
4. יש לבחון את כרמיאל כמוקד שמספק שרותים תיירותיים ברמה האזורית וכעיר המשלבת אטרקציות תיירותיות שימשכו תיירים.
5. יש להתייחס למוקדי המסחר הקיימים והעתידיים והשלכותיהם על המעייר ועל שילובם במרקם העירוני בכללותו.
6. אזורי התעסוקה של כרמיאל נדונים בתכנית האב לתעסוקה במקביל לתכנית המתאר. בהקשר לכך מתבקשת התייחסות לנדבכים הבאים:
 - א. כיווני התפשטות/התרחבות של אזור התעשייה/תעסוקה בהתחשב במרקם האקולוגי, החידרולוגי, האנושי והנופי.
 - ב. התייחסות להינטרלנד של כרמיאל בנושא תעסוקה.
 - ג. מבנה התעסוקה (חינוך, תעשייה עתירת ידע...).
 - ד. קביעת תמהיל השימושים (בהתייחס לשימושים מעורבים כגון מסחר...).

- ה. כוחות השוק / יזמות חופשית - יש לבחון את הנושא ברמה הקונספטואלית ולהכין מסמך תכנוני הולם, שיעזור גם למקבלי ההחלטות ברמה הפוליטית.
7. יש להתייחס לתכנון העתידי של כרמיאל מתוך מודעות כי הגורמים הממשלתיים שתומכים כספית בפיתוח כרמיאל לא יוסיפו לתמוך בה לעד ברמה כזו, לפיכך התכנון צריך להיות איכותי וכלכלי. יש ליצור מנופים ליזמות כלכלית בכדי שהעיר תוכל להציע סיפי כניסה ליזמויות גם בעתיד.
8. בתחום הדיור - יש להתייחס לתהליכים שקורים בעולם המערבי ומוצאים את ביטויים בישראל משנות ה-80 ואילך. הכוונה היא לביקוש לדירות גדולות. הצפי בישראל הוא תוספת של כ- 60% לשטח הדירה.
- לפיכך, בהתייחס לכרמיאל:
- א. יש ליצור אופציה להרחבה של בנינים קיימים.
- ב. יש לדאוג שמרכז העיר לא יאוכלס רק ע"י אוכלוסיה מזדקנת או עניה.
- ג. יש לעמוד על סוג הדירות החסר.
- ד. יש לבחון מחדש נושאים כגון: בניה רוויה (צפיפות גבוהה), בניה בשיפועים גדולים, תשתיות, ומרקמים בנויים קיימים.
- ה. יש להתייחס לריכוזיות ובניה לגובה בהדרגה עם תהליך פיתוח העיר.
9. יש להתייחס לנושא התחבורה ולבחון בין היתר את:
- א. נפחי התנועה העכשוויים והעתידיים ובחינת אופציות להרחבת כביש 85 וחיבור כבישים אשר ישרתו את מערך האוכלוסיה מצפון לו.
- ב. ציר הרכבת הפרברית.

לסיכום:

יש ללמוד את העובדות והשינויים שחלו מאז תום תכנית האב ברמה המקומית והאזורית ולחשוב מחדש איזו כרמיאל אנחנו רוצים?

משימות הצוות לשיבת הבאה:

1. מר איציק פרוינד המתכנן האזורי, מתבקש לבחון את תחום ההתייחסות של כרמיאל ברמה האזורית (הפריפריה של כרמיאל, גבולות התייחסות ריאליים, תעסוקה, גידול דמוגרפי, תבועיות שלחן השפעה על כרמיאל וכדומה).
2. מר אמנון פרנקל המתכנן החברתי כלכלי, מתבקש לבדוק את המצב הקיים ולעדכן בהתאם (הערכות ביקושים וכ"ו), גם בהתייחס לתכניות מתאר ארציות.
3. המתכננים שהצטרפו לתכנית המתאר מתבקשים ליצור קשר עם משרד אדם מזור בכדי להתעדכן לגבי החומר הרלוונטי להם.
4. כל צוות המתכננים מתבקש להתקדם באיסוף הנתונים.
5. יש לקדם את נושא שינוי הגבולות והבעלויות (עיריית כרמיאל בשותף עם משרד אדם מזור).

מטרת הישיבה הבאה:

1. דיון על המערך האזורי ברמה הקונספטואלית והתכנונית בהתאם לממצאי המתכנן האזורי.

2. סקירה של צוות המתכננים - כל מתכנן יסקר את ממצאיו עד כה.

תאריך לשיבת הבאה יפורסם בנפרד.

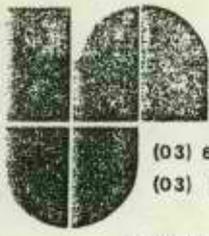
ערכה ורשמה,

ירדנה שאול
מרכזת צוות תכנון
תכנית מתאר כרמיאל

רשימת נוכחים - תכנית מתאר כרמיאל

ישיבה מיום 30 בינואר 1996

<u>תפקיד</u>	<u>שם</u>
מ"מ ראש העיר.	אבינועם קיסר
שמאי מקרקעין	יוסף קול
מנהלת אגף תפעול - משרד התיירות	אהובה גנר
צוות התכנון	אדם מזור
צוות התכנון	מאירה גליסקונוס
משב"ש	סופיה אלדור
צוות תעשיה	הרי ברנד
מחלקת מהנדס העיר	פאול טרנובן
אדריכל נוף משרד אהרונוסון	טל קיויתי
אדריכל נוף	שלמה אהרונוסון
משב"ש מחוז הגליל	מיכל אושרוב
מפקחת אי"הס עיריית כרמיאל	מרים דיקמן
מתכנתת אי"ה"ס עיריית כרמיאל	סטפני פיירסטון
איכות הסביבה	אהרון זהר
סגן הגזבר	שי שושני
מנהל מח' גנים ונוף - כרמיאל	גיל שיפמן
משרד ש. קרני - יועצי תנועה	קרני שמואל
משרד ש. קרני - יועצי תנועה	ארז בוקובזה
משרד לאיכות הסביבה	הילה בן דור
קרן קיימת לישראל	רונית שרמייסטר
משרד פרוינד יצחק	מירי ויטק
משרד פרוינד תכנון אזורי	יצחק פרוינד
משב"ש י-ס, אגף תכנון ערים	מתי אבן
משב"ש י-ס, אגף תכנון ערים	אורי וקסלר
מועצה איזורית מרום הגליל	דדיה יעקב
משרד בלשה-ילון	מוטי שופמן
מח' תשתיות עיריית כרמיאל	שמוליק שדה
מועצה אזורית משגב	דוד חיימן
תכנון אסטרטגי מוא"ז משגב	ענת כרמלי
עיריית כרמיאל	גליה בוגוסלבסקי
עיריית כרמיאל	טל מילמן
מנהל מדור מקרקעין עיריית כרמיאל	אסתר מנשה
אחראית על מידע לבניה חדשה לתושבים	מרגין דליה
נקלטים	



טלפון: 3-6292961 (03)
פקס: 5286503 (03)

1520-א'96

אדם מזור - אלי פירשט - אדריכלים

מכון אורבני (1975) בע"מ ■ לב דיזנגוף ■ קומת המשרדים ■ תל-אביב 64-332 ■

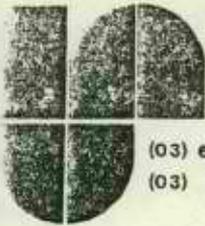
כרמיאל (9.1.96)

בדיקת שינויים מאז הכנת תכנית האב (2^{1/2} שנים אחרונות).

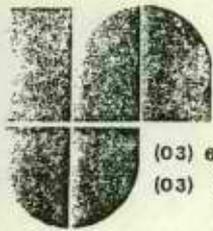
משתתפים: אדר' איל רותם, גב' ירדנה שאול, אדר' מאירה גלוסקינס.

1. מיקום העיריה - נקבע אתר בצידן המזרחי של שד' ק.ק.ל, כ-350 מ' מהצומת עם שד' נשיאי ישראל, שם הולך ונשלם קניון לב כרמיאל (מסחר, שרותים עסקיים וכ-100 יח"ד). בין העיריה והקניון מתוכננת בניה רוויה וגבוהה (8-12 קומות) עם חזית מסחרית ומבני ציבור נילוויים (משרדים שנשענים על העיריה).
2. בית אבות/דיור מוגן מתוכנן בצד המערבי של שד' ק.ק.ל מדרום לשד' בית הכרם. 100 ח' + 100 יחידות דיור.
- תכנון 1 + 2, תוך הבטחת מעבר אל ובין השטחים הירוקים, ע"י משרד השיכון.
- חשש מאפשרות זחילת פעילויות לתוך הש.צ.פ. המזרחי הגדול. יש בכך משום העתקה של חלק מפעילויות המע"ר.
3. בין כביש עכו-צפת ורח' דרור מתוכנן מלון בן כ-200 ח' (לא יפגע באופציה לרכבת).
4. ממערב לשד' נשיאי ומול קניון "ככר העיר" מתוכנן מגרש "חנה וסע" זמני שמטרתו להוציא את החניה מתוך המע"ר.
5. בשולי פארק צה"ל, מדרום לרח' החרושת, מתוכננים משרדים של חברת החשמל בהיקף של כ-1,400 מ"ר (ניצול לא יעיל של השטח).

6. תכנון של כביש חדש לאיזור התעשייה (מתחבר עם רח' המתכת) מכיוון שטחי הספורט, תוך הפרדה בגישה (תכנון ע"י אינג' שמואל קרני).
7. המחלף של שד' נשיאי ישראל עם הכביש לישובי משגב נמצא בבניה.
8. הוחל בהכנת ת.ב.ע. למגורים בהר-כרמי. יש מחלוקת לגבי סוג הבניה וצורת הפרישה - בניה מפוזרת, או ריכוז בשטחים נוחים והשארת הגבעות ירוקות.
9. סימני שאלה לגבי אפשרות ההרחבה (עפ"י תכנון מאושר) של גבעת מכוש בכיוון מזרח ובכיוון מערב כתוצאה מת.מ.א. 8 (שמורת טבע). הפחת לכרמיאל הוא של כ-500 יח"ד, רובן צמודות קרקע ("בנה ביתך").
10. ת.מ.א. 22 ליעור כוללת את כל גבעת צוף וחלק מאיזור התעשייה. נפגעים שטחים המיועדים למגורים ולתעסוקה עפ"י תכנית האב.
11. סביב תחנת הדלק, בכניסה לעיר, יש יזמות לשינויים. העיריה מעכבת בהמתנה לתכנון כולל.
12. איזורי התעשייה בכרמיאל הם האיזור הישן, האיזור המזרחי (קליל), 400 ד' מצפון לכביש עכו-צפת (מדרום לסג'ור) ו-300 ד' מדרום לכביש (שטחי מטעים של שזור). לפי אייל, אין ביקוש לתעשייה, יש ביקוש למלאכות ומסחר (גרינברג וכד'). יש מתחמים באיזור התעשייה הישן, בהם המסחר מגיע ל-75%. אלה עסקים קטנים בשטח של כ-50-80 מ"ר.
13. מודול - בטון, ליד הכניסה המזרחית לאיזור התעשייה, מתכנן להתחיל ולפתח מסחר. ממול יש גם כן תכנון לשטחי מסחר.
14. שוקלים בעיריה אם עדיף להעביר את המחלף המזרחי לאיזור התעשייה לכניסה המזרחית ביותר.



15. הקפדה על תעשייה מתמחה המבטיחה רמת הכנסה ויוקרה מחייבת שימור שטח ותשתיות. כרגע אין ביקוש וראש העיר נוטה לאשר כל פעילות תעסוקתית באיזור, ללא "סינון".
16. חשוב לבדוק את פוטנציאל כרמיאל לשמש כמרכז תעסוקה איזורי לאור:
* ציקלון בהיקף של כ-1,000 ד' הוא כיום עובדה. מפעלים גדולים כמו שטראוס מעכו נוטים להתמקם בו. השטח שייך 60% למ.א. מטה אשר והיתר למ.א. משגב. גם כרמיאל שותפה, לא ברור איך.
* תרדיון מתפתח. השימושים בו מעורבים. יש מפעלים גדולים (פרוטרום), חברות קבלניות שיושבות כמשרדים.
* הכפרים מצפון לכביש - רמי, נחף, דיר-אל-אסד מכינים ת.ב.ע. לתעשייה. דיר-אל-אסד הקימה קניון שתושבי כרמיאל נוהרים אליו בשבתות.
* "לשם" של רפא"ל עשוי להתפנות ולהוות קרית הי-טק פוטנציאלית אידיאלית (70,000 מ"ר בנוי).
17. מכון טיהור שישמש את כרמיאל וכל שאר ישובי בקעת בית הכרם וכן את ישובי משגב - מתוכנן בשעב.
18. חוסנייה, ליד גבעת צוף, הוא כיום ישוב מוכרז ע"י ממשלת ישראל. גבול ההכרזה לא ידוע (פוגע באפשרות לפתח את המורדות הדרומיים של הר כמון).



19. הר כמון - מכמנים בונה עוד 100 יח"ד וכמון מתכננת לעוד 500 יח"ד. ביניהן, ליד המעיינות (משני צידי הוואדי על הגבעות), מ.א. משגב יזמה בניה של 1,250 יח"ד! לבדוים (במבנים של 3 קומות).
20. דרושה חלופה לבית הקברות. יתכן שבמורדות הצפוניים של הכמון, כהפרדה בין התעשייה והמגורים, באיזורים המשופעים, ניתן לפתח בית קברות.
21. באיזור המיועד למרכז ספורט ונופש (מדרום לכפר הילדים), הוחל בהקמת קאונטרי קלאב (תואיי תכנית האב).
22. ברצועה בין הכביש האיזורי ומכללת אורט, מתוכננת אוניברסיטת הגליל. מצפון לה, (קרוב לצומת), מתוכנן בי"ח גריאטרי (מסומן בתכנית האב כמוסדות ציבור). שני המוסדות תואמים את תכנית האב.
23. הוחל בבנית שכונת טללים (3,900 יח"ד).
24. חשוב להעביר את תחנת המעבר לפסולת ממיקומה הנוכחי לאתר פחות רגיש.

כרמיאל

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, 25.12.95

20677

לכבוד
דני סנדרמן
מהנדס עיריית כרמיאל
כרמיאל

הנדון: המשך פיתוח כרמיאל - תמ"א 8.

עוד בטרם קבלת פנייתך הכנתי תשובה בנדון ליועץ השר (המצ"ב).

כמו כן הוחלט לעלות את הנושא לדיון בין שר השיכון לשר הפנים שיתקיים
ב-27.12.95.

בכבוד רב,

א. סופיה

אדר' סופיה אלדור
מנהלת אגף בינוי ערים

העתק: מר ע. רודין - מנכ"ל
מר עדי אלדר - ראש עיריית כרמיאל
מר עוזי שמיר - מנהל מחוז הגליל

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, 25.12.95

20672

אל: איתן ככל - עוזר והסר

הנדון: ת.מ.א. 8 לשמורת נוף - מכתבו של ראש העיר כרמיאל.
פניה מס' 13609

ראש העיר כרמיאל צודק ביותר. השיבות המשך פיתוחה של כרמיאל עולה על כל שיקול ירוק ובוזאי על שיקולי "שמורות נוף".

על כן, על משרד הפנים לפעול בחיפזות לשינוי ת.מ.א 8 וכל ת.מ.א. אחרת, שעלולות לפגוע בפיתוחה של העיר.

יתר על כן, על כל משרדי הממשלה להצטרף ולפעול להדיפת "הירוקים" ולאישור השינוי בוועדות הסטטוטוריות.

בברכה

סופיה אלדור

הסוק: ע. רודין - מנכ"ל המשרד

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

התאריך

25.12.95

חיק מס'

גנ' סוכרמן
מאת: סוכ'ה אג'רוכ
הנדון:

סימכון:

מס' 1000
מס' 1000

גנ' סוכרמן
לפני קבלת פנייתך
כאשר את תעודת הוועד

הישר
~~מס' 1000~~

מס' 1000

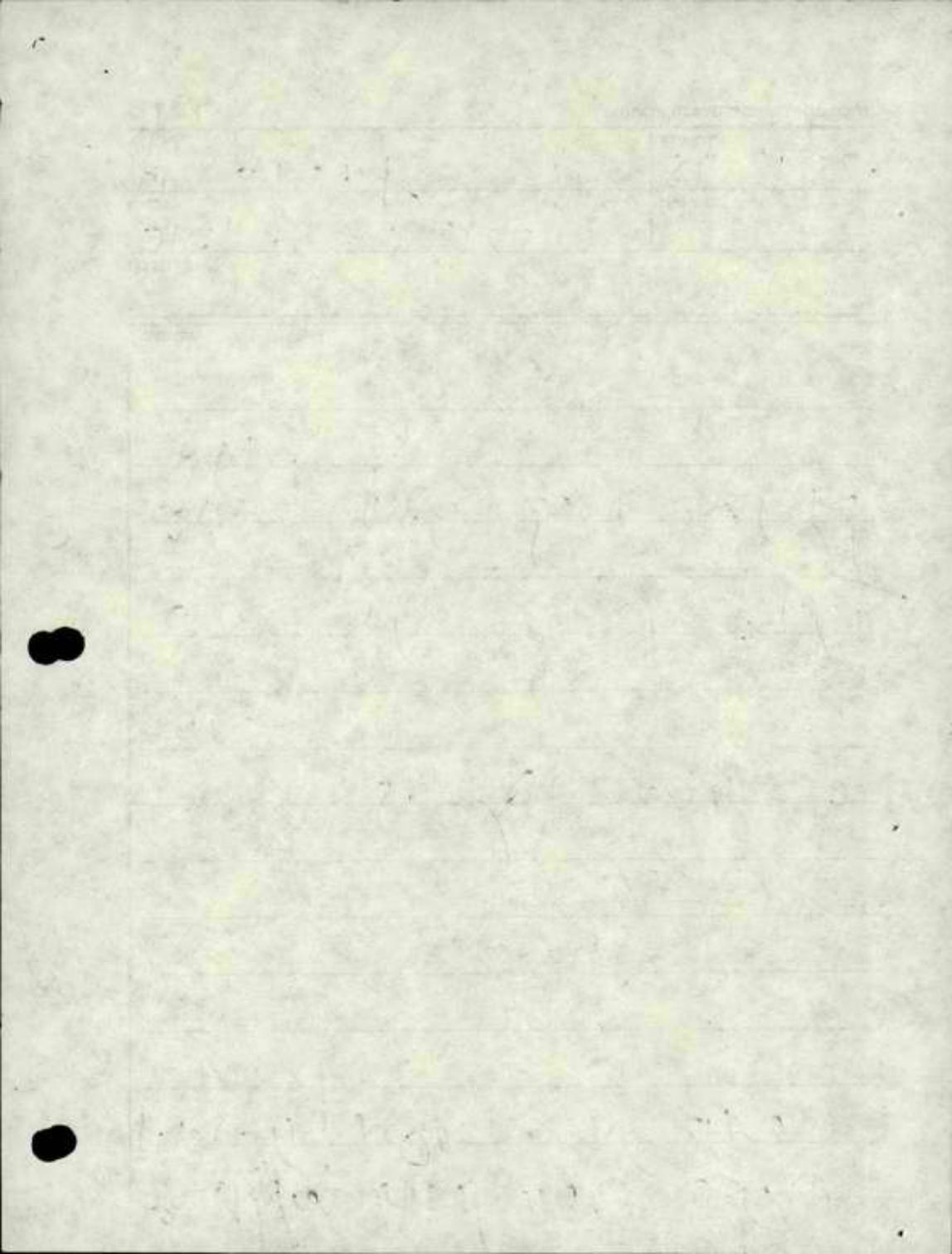
מס' 1000

מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000





ב' בטבת התשנ"ו
25 בדצמבר 1995
ס/משבש

פקס: 02823502

משרד הבינוי והשיכון
מינוי ערים
03-1-1996
ד ונוס

לכבוד
הגברת סופיה אלדור
מנהלת אגף נכסים ודיוור
משרד השיכון והבינוי
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

ג.נ.

הנדון: המשך פיתוח כרמיאל תמ"א 8

מצ"ב מכתבו של ראש העיר מר עדי אלדר, אל שר השיכון ואל שר הפנים לגבי נושא שבנדון המדבר בעד עצמו.

כנציגת משב"ש בוועדה הארצית לתיכנון ובניה אנו מבקשים את עזרתך להסרת האיום על פיתוח העיר.

אין הקביעות של תמ"א 8 ושל תמ"א 22 לגבי כרמיאל מבוססות תיכנוניות. קביעת הקו בקנה מידה 1:50,000 הינו אקראי וחותר ערוץ, גבעות וואדיות ללא הבחנה מוצדקת ולא מובנת לנו.

הפגיעה חמורה ומונעת ביצוע שכונת בנה ביתך, הקמת השכונת הבדואים (וכתוצאה מכך חלק משכונת רמת רבין (טללים) ותיכנון גבעת צוף המהווה חלק מפוטנציאל המקרקעין לגידול העיר לפי תוכנית האב.

מאוד מבקש את עזרתך בוועדה הארצית הקרובה.

בכבוד רב,
דניאל סנדרמן
מהנדס העיר

העתק: מר עמוס רוזין - מנכ"ל משב"ש - קרית הממשלה ת.ד. 18110 י-ם
מר עדי אלדר - ראש העיר יו"ר מרכז השלטון המקומי
מר עוזי שמיר - מנהל המחוז משב"ש נצרת עילית

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...



כ"א בכסלו תשנ"ו
14 בדצמבר 1995

השר בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
ת.ד. 18110
ירושלים

לכבוד
השר חיים רמון
שר הפנים
משרד הפנים
רחוב קפלן 1
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: תמ"א 8 לשמורת נוף - איום על המשך התפתחותה של כרמיאל

בתאריך ה-21.6.81 אושרה לתוקף תכנית מתאר ארצית מס' 8 לשמורות נוף.
בין היתר קבעה תוכנית זו ייעודים בתוך שטח שיפוט כרמיאל וצוו תכנון כרמיאל שלא היינו מודעים להם.
תכנית מתאר גבעת מכוש ג/4773 קיבלה תוקף בתאריך ה-17.6.90. בתכנית זו מופיעים שטחים המיועדים לבניית שכונת מגורים בתחום תמ"א 8.
בתאריך ה-7.3.1982 קיבלה תוקף התכנית המפורטת מס.ג/4979 לחלק מגבעת מכוש. בתכנית זו מוקצים שטחים המיועדים לבניית שכונת מגורים בתחום תמ"א 8. מאז אף נבנו מעל ל-100 יח"ד ובוצע פיתוח נרחב של כבישים, גינות ותשתיות בתחום תמ"א 8.
ביום ה-29.7.93 קיבלה תוקף תוכנית מפורטת מס. ג/במ/115 "רמת רבין (טללים)". שוב, מופיעים שטחים המיועדים לבניית שכונת מגורים בתחום תמ"א 8 וכיום כבר בביצוע העורקים העיקריים של השכונה שחלקם בתחום התמ"א.
בתחום תכנית "רמת רבין" נמצאת התישבות בלתי חוקית של בדואים המכונה "רמיה". בסיכום עם משב"ש, ממ"י והתושבים הבדואים הוחלט לתכנן תוכנית מפורטת בגבעת אל-דהאר, שגם היא בתחום תמ"א 8.
ביום ה-26.10.95 אושרה ופורסמה להפקדה התכנית המפורטת וחלקה השני של גבעת מכוש.
רק בחודש נובמבר שנה זו, ולאחר שכל התוכניות שצוינו לעיל קיבלו תוקף ואף נבנו ופותחו כבישים ותשתיות נמסר לנו כי בחלק מתוכניות אלו יש לעשות רוויזיה בגלל תמ"א 8.

2/..



- 2 -

יתרה מזו, בשנת 1992, ועדת ההיגוי של משרד הפנים בשיתוף עם משב"ש, ממ"י, משרד התחבורה, משרד התיירות, משרד החינוך, משרד הבריאות וכל גורמי התכנון הארציים, קבעו בתכנית האב של כרמיאל, בהתאם לתכנית המתאר הארצית, לפיזור אוכלוסין ובהתאם לתכנית מתאר מחוזית של הגליל שהשטחים להרחבת כרמיאל עד ל-120,000 תושבים, ימצאו בשלוחות של הרי הכמנות וגבעת צוף.

על פי קביעה זו אנו נמצאים כעת בתכנון תכנית המתאר המקומית לכרמיאל עד שנת 2020.

חלק גדול מחרבת הקרקעות נמצא בשטחי תמ"א 8 ולהפתעתנו גם בשטחים של תמ"א 22.

במידה ותוכניות מתאר אלו ימומשו, משמעות הדבר היא פסילה מיידית של כ-1,500 יחידות דיור ועצירה מוחלטת של המשך פיתוחה וישובה של כרמיאל.

ההשפעה העתידית הינה פסילת התכנון של עוד כ-5,000 יח"ד בתוכנית המתאר המתוכננת.

מיותר לציין שהדבר נוגד לחלוטין את עמדת הממשלה לגבי קיום העיר כרמיאל כעיר מרכזית בגליל.

אני מבקש את התערבות כבודכם באופן מידי כדי לאפשר את המשך פיתוח העיר כרמיאל בהווה ובעתיד.

אני מבקש מכבודכם לשנות את תוכניות המתאר הארציות שפורטו לעיל ונוספות, במידה ויש כאלה ולהפעיל את סמכויותיכם להבטחת עיבוי כרמיאל והגליל. התערבותכם חשובה ודחופה מאחר שביום ב' ה-18.12.95 כבר מתכנסת הועדה לדון בתכנית.

ברצוני לציין שעמדתם של הגורמים "הירוקים" לא עולה בקנה אחד עם עמדת כרמיאל ולא עם החלטות הממשלה לגבינו.

מאוד אודה על טיפולכם ועזרתכם הדחופים.

בברכה
עדי אלוז
ראש העיר
יו"ר מרכז השלטון המקומי

העתקים: מר עמוס רודין - מנכ"ל משב"ש
מר עמרם קלעג'י - מנכ"ל משרד הפנים
מר עוזי ווקסלר - מנכ"ל ממ"י
מר אריה בר - מנכ"ל חברת ערים
מר מוטי דביר - מנהל המחוז, משרד הפנים
מר עוזי שמיר - מנהל המחוז, משב"ש
מר דניאל סנרמן - ראש מינהל הנדסה

Handwritten signature or scribble in the top left corner.

היכוי והשיכון
נוי ערים
26-11-1995
נכוס

תוכנית מתאר

כרמיאל

2020



כ"ז בחשוון התשנ"ו
20 בנובמבר 1995
ס/תוב-מתאר

אל: צוות המתכננים

ועדת ההיגוי

צוות ליווי עיריית כרמיאל

הנדון: ישיבת פתיחה תוכנית מתאר - כרמיאל

1. מצ"ב לנוחיותכם חומר ששימש כבסיס לדברי הפתיחה של ראש העיר, מר עדי אלדר, ראש מינהל איכות הסביבה מר דוד מלכה, ראש מינהל החת"ר מנחם שיכל ושל החתום מטה.
2. המתכננים מתבקשים להגדיר לתוכנית נתונים דרושים: תצלומי אוויר, מפות בקנה מידה שונים, פרוגרמות, נתונים כמותיים וכל מידע אחר הדרוש לביצוע העבודה. יש להעביר את החומר אל איל רותם בעיריית כרמיאל עד 01/12/95 על מנת שניתן יהיה להתחיל לטפל בהשגת החומר.
3. נקבעה ישיבה ב- 14/12/95 באולם שי"ל כרמיאל בשעה 11:00.
4. מסמכי תוכנית האב יופצו לצוות התיכנון בתוך 10 ימים.
5. מטעם עיריית כרמיאל תרוכז התוכנית ע"י מר איל רותם, סגן מהנדס העיר, עד לתחילת עבודה של מרכז פרוייקט מטעם עיריית כרמיאל ומשב"ש.

בברכה,

דניאל סדרמן
מהנדס עיר

העתק: מר איל רותם - ס/ מהנדס העיר ומנהל מחלקת תיכנון ומקרקעין



י"ט בתשרי תשנ"ו
12 בנובמבר 1995

תוכנית מתאר כרמיאל 2020

בשנות ה-70 תוכננה תוכנית המתאר הראשונה של כרמיאל ג-424 ובראש הצוות עמד אדרי' מרטנס.
תוכנית זו הגדירה כיעד - כרמיאל - בת 50.000 על בסיס ציר תחבורתי ראשי ורובעים הניזונים מהציר הראשי כשהרכב אינו הודר פנימה.
במקביל לציר התחבורתי אמור היה להתפתח מרכז עירוני לינארי להולכי רגל.
בכל שכונה קיים מרכז המספק את השירותים היום יומיים ושירותים שכונתיים כולל חינוך, בריאות ודת.

השירותים העירוניים ממוקמים במתגש שכונות או במ.ע.ר. תוכנית מרטנס בעקרון מומשה כלשונה בשותוכניות הפיתוח הנלוות התאימו את עצמן באופן כללי ללו"ז מתוכנן. אזור התעשייה במזרח העיר נפרד מהמרקם העירוני והתפתח לאורך צירים ברורים.

האזורים הנמוכים ושטחו ללא פיתוח כאזורים ירוקים, כאשר הטבע הוא חלק מהעיר.

תוכנית מרטנס הצליחה.

בתחילת שנות ה-80, ביוזמת משב"ש, החל תכנון

תכנית מתאר חדשה (ג-4979) ששמרה על עקרונות מתאר מרטנס.

עיקר עיסוקה של תכנית זו היה תוספת שכונות מגורים, מבלי להכנס לנושא

תעסוקה או שינויים בצורת ההיים של תושבי ישראל ככלל ושל כרמיאל במעבר



PROPERTY OF THE UNIVERSITY OF TORONTO





בין היתרה כפר לעיר קטנה. בתכנית זו הוגדר יעד של 65,000 תושבים. בתחילת שנות ה-90 יזמה הרשות תכנית אב להגדרת היעדים של כרמיאל בשנות האלפיים ולקביעת מדיניות פיתוח לשנים הבאות. גובשה תכנית אב להכוננת פיתוח העיר עד 120,000 תושבים, המלווה בתכנון כלכלי חברתי, נופי והנחיות סביבתיות ותחבורתיות. תפקודה של העיר הוגדר במרכז אזורי לגליל ובמוקד התמחות תעסוקתי. יעדים אלו תאמו את התכנית המחוזית בה הוגדרה כרמיאל כמוקד צמיחה בגליל. לצורך השגת היעדים סוכם על הצורך בתכנון מגוון - גיוון בצורת הדיור, גיוון תעסוקתי ובמתן שירותים תוך שמירה על הערכים הנופיים והשתלבות בו ויצירת מערכת תחבורה יעילה, בעיר נקיה.

הגדרת המטרות לתוכנית המתאר החדשה

1. בגלל מבנה הקרקע המשופע, גבולות מוניציפליים קיימים, ישובים קיימים, בעלויות קרקע, יערות, שמורות טבע ואזורי נוף של כרמיאל, משאבי הקרקע הדרושים לפיתוח העיר מוגבלים והדבר יהייב חשיבה בלתי שיגרמית לתכנון המתאר. יהיה צורך להגדיר צפיפויות גבוהות יותר מאלה המוכרות בכרמיאל ללא פגיעה באיכות ולהשתמש במגוון של צפיפויות באזורים שונים. יהיה צורך להשתמש בערוב שימושי קרקע. יהיה צורך בהגדרה פרוגרמטית של תעסוקות הסכונות בקרקע, שישולבו בכרמיאל. בעתיד יהיה צורך בתכנון בראיה אזורית כשכרמיאל נתמכת פרוגרמטית באזור ונותנת שירותים לאזור השפעתה. יהיה צורך בשילוב פונקציות לאורך שעות היום בהללים גמישים.





יהיה צורך בוצינת שינוי מחשבתי בתפיסת תכנון של "אין חללי הינם" וליוצר אקלים כלכלי שיאפשר בניה צפופה יותר בשכונות ותיקות מרכזיות דלות.

וכל זאת לא יספיק ויהיה הכרח להגדיל את שטח כרמיאל.

2. כבר כיום סובלת כרמיאל מעומס תחבורתי ומחסור במקומות חניה במרכז העיר. בשעות השיא נוצרים קשיים בזרימת התנועה, בעיקר בצירים ראשיים אולם לא בלבד. היציאות והכניסות לעיר נעשות איטיות יותר. תאונות דרכים מתרבות, חנית דכב כבד בשכונות מפריעה, תנועה להספקת מוצרים אל כרמיאל והובלת היוצור מחוצה לה מעמיסים את הצירים הראשיים. כבר היום נוצרים חיכוכים בין שכנים בגלל העדר חניה. תושב מבקש להחנות את מכוניתו או את שתי מכוניותיו מתחת לחלון, רוצה אמצעי תחבורה בקירבת מקום אשר לא ירעישו. מבקש אוטובוס בין עירוני בתדירות גבוהה ורוצה לנוע בכבישים ללא הפרעות ועצירות ובביטחה.

יעד עירוני של שני מקומות חניה ליח"ד ודרישות חניה ללא משוא פנים לכל ועוד הופכים את נושא החניה והתחבורה לזללן קרקע עיקרי ולכן לנושא בעל חשיבות עליונה בתכנון המתאר.

יהיה צורך להגדיר מחדש את נושא נגישות פנים וחוץ, הידארכיה של רשת הכבישים, צורת החניה ושילוב הולכי רגל ומכוניות.

יהיה צורך לבדוק את נושא אמצעי הסעה המונית בלתי מזהמים שיקטינו את התלות ברכב ושילובו בעיר.

יהיה צורך לבדוק את תנוחת כבישים גובלים עם כרמיאל ואת מעמדם (כביש 85 וכביש 784).



יהיה צורך לבדוק מחדש את התנועות בצידים הראשיים ואת הכבישים הטבעתיים העוקפים של העיר ואף, במחשבה חופשית - לבדוק חלופות אפשריות.

יהיה צורך להגדיר מערכת תחבורתית בין כרמיאל כיום ובין כרמיאל העתידית במזרח על הר כמון, במערב - מעבר להר כרמי, בדרום - בגדה הדרומית של נחל חילזון ואף צפונה למתלול צורים, מבלי לפגוע במרקם העירוני ותוך דאיות כרמיאל ביחידה מרחבית אחת.

3. כרמיאל היא גם הנוף שלה. כרמיאל נרקמת בין ואדיותיה וגבעותיה בתוך נוף בקעת בית הכרם.

שילוב של הטבע הגלילי בתוך תוכה של העיר מגדיר ומאפיין את כרמיאל. תפיסה בלתי אלימה כלפי הנוף ובניה בתוך הטבע זאת כרמיאל.

יהיה צורך בהמשך שימור ושימוש בצומח הגלילי, שימור חלק מהמטעים הקיימים ופיתוח עדין. יהיה צורך בהמשך גישת מרטנס בשמירת

האזורים הנמוכים והוואדיות כשטחים פתוחים עם פיתוח אכסטנסיבי ואינטנסיבי.

באזורים אחרים בהם קיים ריכוז של קרקע עמוקה יהיה צורך לשקול ניצולה כשטחים פתוחים.

יחוייב המשך פיתוח מידרג השטחים הפתוחים, מרמת המיבנן הבודד ועד הרמה העירונית ואף האזורית.

יהיה צורך ביצירת כלים תוכנוניים לתחילת טיפוס בניה המגורים על הגבעות שמעבר לקו גובה 300 מ', תוך שילוב נכון של טכנולוגיות בניה המתאמות לנוף.

חלק ממשימת התיכנון תהיה להגדיר גבולות בדורים לפיתוח אשר מעברם, ישמר הטבע המשולב בבניה העיר - הגדרת יערות, חורשות, פארקים,



שמורות נוף ושמורות טבע.

בהקשר זה גם יהיה צורך לקבוע מדיניות שימור ופיתוח אתרים ארכיאולוגיים, הידרותרים, נופים ואחרים.

4. הפיתוח הטכנולוגי המתקדם והמואץ הנשען על מיזעור, מיחשוב, תקשורת גלובלית, היסבון אנרגטי, "פחות זה יותר", כלכליות וערכים אקולוגיים ובריאותיים, לא יפסח על התחום העירוני.

אנו עדים למגמה של עבודה מתוך הבית, מתן שרותי לימוד, קניה, תקשורת, בנקאות ושירותים כללים אחרים אשר נכנסים ויכנסו לתוך ביתנו דרך

רשתות כלל ארציות או כלל עולמיות תוך מהפכה בכל תחומי החיים.

השימוש במוסדות השונים יתפרס באופן שונה על פני כל היום.

צפויה התמחות יתר של מוסדות, תוך לימוד משולב של במספר מוסדות או מוסד.

מבנים ומערכות הנותנים שרותים, יצטרכו להתאים את עצמם לצרכים משתנים

תוך שמירה על גמישות לשינויים באיתור ובשימוש הקרקע למטרות ציבור.

אופן הקניה ישתנה תוך יצירת מערכות קניה דרך אמצעי תקשורת ועד

למרכזים אזוריים מתמחים. מגוון צורות הקניה ופיתוח הקניה כדרך

בילוי גדלו.

יהיה צורך לבנות בתים חכמים, חוסכי אנרגיה מחוברים לדשתות תיקשוב,

תקשורת ובילוי, בתים נקיים שמעבדים את הפסולת ומשתמשים במערכות מיחזור.

שעות הפנאי יתרכו והצורך בבילוי ובספורט יגדל.

כל השינויים הללו ימצאו ביטוי בתיכנון המתאר של העיר.



5. בסוף 1995 כרמיאל מונה כמעט 40,000 תושבים, וכ- 12,000 מהם מועסקים בכרמיאל ומחוצה לה.

בשנת 2005 תמנה כרמיאל 77,000 תושבים ומהם יהיו 27,000 מועסקים, ובשנת 2020 מתוך 120,000 תושבים יהיו 52,000 מועסקים בכרמיאל ומחוצה לה.

מתכנני המתאר יצטרפו לתת תשובה למיגוון אזרחי תעסוקה שיאפשרו מקומות עבודה לתושבי העתיד, וזאת בכל ענפי התעסוקה. בעיקר בתעשייה ובשרותים ציבוריים אך גם במסחר, שרותים פיננסיים, תחבורה, בינוי, ושירותים אישיים.

מיקומה של כרמיאל באזור הבינויים, בין מטרופולין חיפה והערפריה, יאפשר לכרמיאל להמשיך להיות אטרקטיבית עבור פעילויות כלכליות ותעשיות המצויות בשלב הצמיחה.

יהיה צורך לתכנן תשתית תעשיתית אשר תאפשרנה קליטה של 8500 עובדים נוספים בתעשייה עד שנת 2005, ועוד כ-9500 עובדים עד לשנת 2020 לכן תינתן עדיפות לתעסוקות עתידות עבודה על פני תעשיות עתידות הון ותינתן עדיפות לתעשיות בהן יחס שטח למועסק הוא נמוך יחסית. כמו כן יהיה צורך לבסס את פיתוח העיר גם על אזרחי תעסוקה הייצוניים תוך יצירת יחסי גומלין עם אזור תעשייה חיים ברלב תפן, תרדיון גם יהיה ביצירת אזרחי תעשייה נוספים. כ- 60% מהמועסקים יעבדו בשירותים ובתעשייה ולכן יהיה צורך לפתח מוסדות חינוך בהם ניתן לרכוש מיומנויות אלו.

6. אם העיר היא מוצר ושרות שיש לספקו למשתמשים הרי שתוכנית מתאר היא גם תוכנית שיווק. תהליך היתחזקות מתמדת של השילטון העירוני במקום



הממשלתי גובר ומתבטא בין השאר, בהעברת תקציבים וסמכויות סטטוטוריות ושילטוניות לרשויות.

מצד אחד גדלה היכולת לממש מדיניות ומצד שני חסדים המשאבים.

יש הברה לשקול הבטים כלכליים תחזוקתיים בתיכנון המתאר מצד אחד ומצד שני יש ליצור תוכנית שיווקית נכונה שתמשוך את הביקוש לדיור ולתעשייה תוך יצירת הזדמנויות וגמישויות.

יהיה צורך לאפשר לרשות לנהל את משאביה תוך יצירת מקורות הבוסה נוספים למימוש השילטון העירוני.

7. בשנת 2020, כשכרמיאל תימנה 120,000 תושבים, התושבים הלא יהודים של

בקעת בית הכרם ימנו כ- 70,000, ותושבים יהודים הגרים ביישובים כפרתיים ימנו כ- 17,000.

יהיה צורך לקחת בחשבון בתוכנית המתאר את יחסי הגומלין בין

האוכלוסיות, כולל מתן שירותים אזוריים, פיננסיים ותעסוקתיים, תוך שמירה על הצביון היהודי של כרמיאל.

8. צפויה עליה ברמת הרווחה של תושבי כרמיאל, מעל לממוצע של האוכלוסיה

העירונית היהודית בישראל.

מלבד יצירת מקומות תעסוקה וסוגי שירותים מגוונים יהיה צורך ביצירת צורות דיור מגוונות.

ניתן יהיה לפתח סביבה פרברית עם צפיפות נמוכה ובו זמנית

סביבה עירונית בצפיפות גבוהה.

טיפולוגית הדיור תתוכנן בהתאמה לאקלים ולתנאים הטופוגרפיים של העיר תוך יצירת הטרוגניות מכוונת.

מספר מטרים לדיור פר נפש תגדל ותבנה גרעינים נפרדים באותה

יח' דיור, למשפחות מורחבות או חללים לעבודה.



9. יימשך הרצון לביטוי התרבות הים תיכונית, הארץ ישראלית, הגלילית בכל התחומים וגם בעיצוב עירוני ובארכיטקטורת העיר תוך שילוב טכנולוגיות הבניה המתקדמות.

ביטוי התרבות הארץ ישראלי, הגלילי יוגדר, כיעד להשגה ובתוכנית המתאר יהיה צורך בהגדרות עיצוביות ברמת הת.ב.ע, השכונה, המבון, הבית והיחידת דיור, גם עיצוב החללים הפתוחים בצביון זה.

10. כרמיאל תמשיך לשמור על היותה עיר איכותית, נקייה ולא מזוהמת. יהיה צורך להתייחס לתעושי המתמשך של בקעת בית הכרם, לרמת המינוע הגוברת, ליצירת השפכים ולפליטות מכל סוג, לדעש ולכל מקור המרעה או השפעה שלילית על חיי התושבים.

הבדיקה תעשה בהסתכלות על כרמיאל ובקעת בית הכרם כבועה אקולוגית בה ההשפעות מתווספות.

11. ברצוני לציין שלראשונה התוכנית תוכן במסגרת מחשוב מלאה על בסיס מיפוי הנמצא בהכנה בימים אלה ע"י המרכז למיפוי ישראל וגם זה השג.

ל ס י כ ו ם

יש לנו הזדמנות היסטורית קורית פעם בעשור, ליצור משהו חדש הנשען על בסיס קיים מוצלח עם שם שהפך כבוד למותג ואשר יתחשב בכל החידושים הטכנולוגיים וההתפתחויות החברתיות וההסטוריות של העת החדשה.



י"ג בחשוון התשנ"ו
6 בנובמבר 1995

תוכנית מתאר כרמיאל

נושאים לעדו

- מהות השלום השפעתו על כרמיאל כמוקד מרכזי בגליל.
- גבולות ההשפעה של כרמיאל גדולים מגבולותיה המוניציפליים בתחומים כגון: תעסוקה, תחבורה, איכות סביבה חינוך, הובלת כל הרשויות בסביבה מול השלטון המרכזי, פיתוח אזורי תעשייה משותפים שרותים מסחריים ואחרים לכל אזור הצפון.
- כרמיאל עיר יהודית מובילה בגליל.
מחייב - אוניברסיטה, בית חולים, שיפור נגישות בהטסה, רכבת ושיפור כל מערכות הכבישים, תיירות תעשייה, מרכז תחבורה.
- עיר יהוקה עם מבטים לנוף ולמרחב הכוללת אזוריים הנותנים תחושה של פעילות עירונית אינטנסיבית ומצד שני שילוב של שכונות בצפיפות נמוכה עיר הנותנת תחושה של קרבה לטבע ואיכות חיים. ייעור כאמצעי מרכזי. שמירה והגדלת אזוריים יהוקים מרכזיים.
- בכרמיאל ימשיכו להיבנות שכונות המערבות מגוון שכבות סוציובכלכליות תוך שימוש עיקרי בכלי של ערוב צפיפויות בניה. מודל זה הוכיח את עצמו עד היום.
- תחבורה פנים עירונית - מתכנני תוכנית המתאר הראשונה של כרמיאל לא צפו גידול מואץ בהיקף כלי הרכב שינועו ויחננו בתחומי כרמיאל.
אחת המטרות החשובות של התוכנית היא להגדיר פתרונות חכמים בתחומי העיר הקיימת ותיכנון נכון של השכונות חדשות כולל פיתוח אמצעי הסעה המונית בלתי מזהמים.

תיירות

כרמיאל תתחיל להיות מרכז תיירותי לשרות התיירות בגליל תנועה עוברת בכביש עכו צפת ואולי אף תיירות שתנוצר מהתפתחותה כעיר מודל בתחומים כגון בינוי, חינוך, איכות הסביבה דבר המושך מבקרים מהארץ ומחו"ל.



פיתוח תרבות פנאי וספורט

גדילת האוכלוסיה, עליית רמת החיים גידול בזמן, מחייבים קיום מגוון של מתקנים ציבוריים ופרטים המספקים מגוון של שרותים מתאימים.

חברה

כרמיאל תמשיך לטפל ולהשקיע באופן ביוחד באוכלוסיה חלשה או חדשה כגון עולים חדשים, נזקקים, קשישים, חינוך מיוחד ומותאם לאוכלוסיה השונה. תיכנון העיר צריך לתת מענה לזמינות שרותים חברתיים וניצול מירבי של מוסדות גם כשאופי באזור משתנה.

תעסוקה

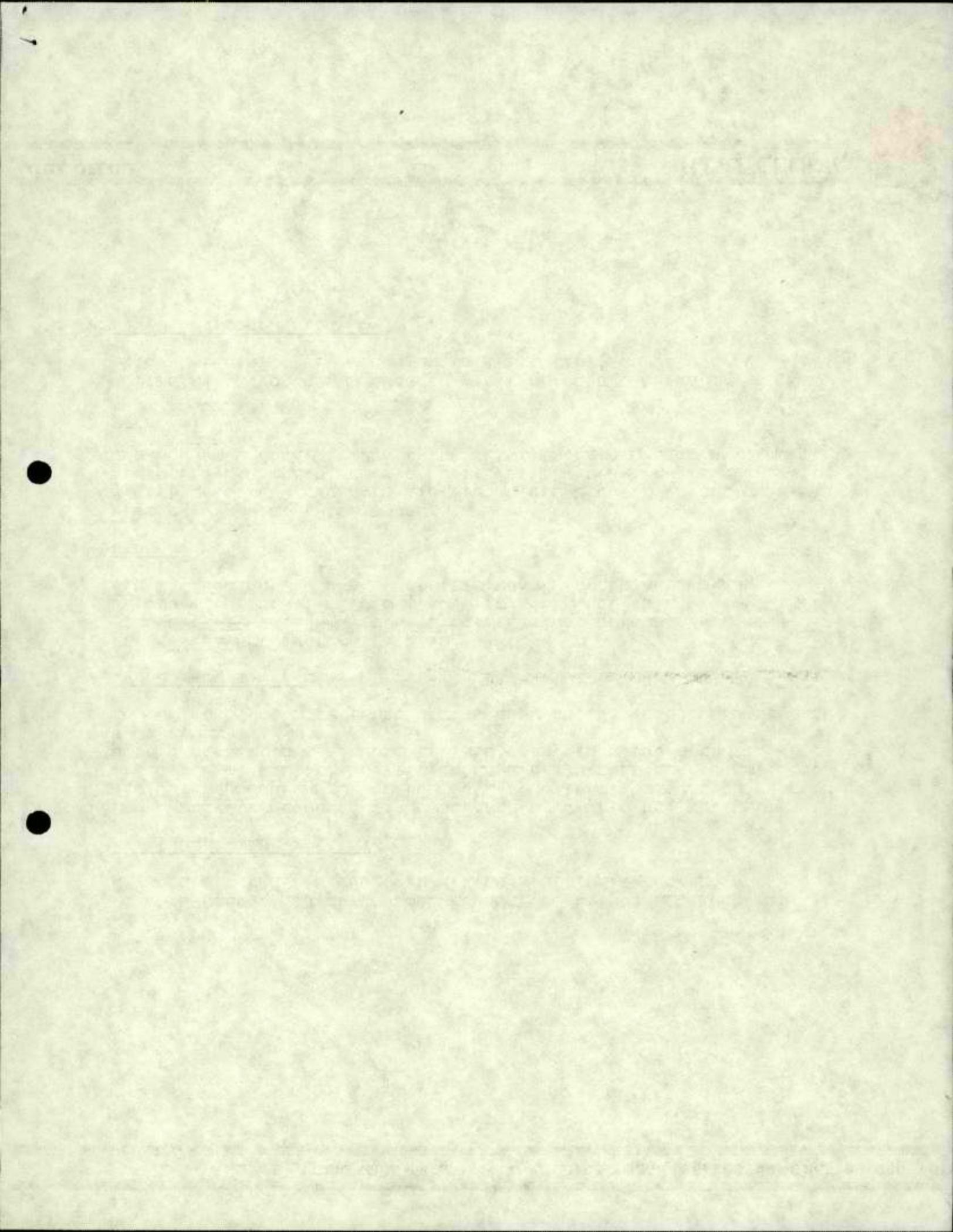
כרמיאל תפתח מקורות תעסוקה מגוונים בתעשייה חינוך שרותים מסחריים תיירות שרותי פנאי ושרותים שילטוניים. נגזר מכך עדוב שימושים באזורים נבחרים ברחבי העיר אשר יביא גם לפיזור עומסי תנועה וניצול תשתיות הנובע מרצף פעולות במשך כל היום.

התאמה לצרכים שונים

בתקופה של 10 שנים בה יכולה תוכנית מתאר לחיות, יכולת המיחשוב גדלה פי מיליארדים. השתנות סטנדרטים ציפיות של בני אדם, שינויים מהותיים בטכנולוגיות שונות ובראשן מיחשוב, מחייבים מערכת פיזית היכולה להענות לשינויים אלה, תוכנית המתאר תבחן בהיותה מסמך מנחה ומוביל ברמה דומה לתוכנית המתאר המקורית של מרטנס של התאמה לצרכים המשתנים בפי שהוזכרו.

צביון ארץ ישראלי/ גלילי

אנו מתחילים בהכוונת המתכננים ליצירת אופי יחודי לסביבה, אשר ישתלב אם הנוף המקומי, התוכנית תצטרך לתת הכוונה וסימני דרך למתכננים.





כ' בחשון תשל"ו
13 בנובמבר 1995

תכנית מיתאר - כרמיאל

זו איננה הפעם הראשונה שדנים בתכנית אב ובתכנית מיתאר של העיר אבל זו הפעם הראשונה שקיים לזו באמצעות נספח סביבתי לתוכנית הללו ע"י בעלי מקצוע מהטובים בארץ. כפי שהדבר נעשה בתחומים האחרים.

תכנית האב אינה סטטורית והלווי הסביבתי שנעשה ע"י אלדד שרוני נתן רקע בלבד. הלווי הסביבתי של תכנית המיתאר שיעשה ע"י אהרון זוהר תפקידו לסמן רגישויות היכן מותר, היכן אסור, להראות בעיות ולהצביע על פתרונן. ואכן רגישויות קיימות בכרמיאל ובביקעה, הנספח יצטרך להתייחס לפיתוח בר קיימא - פיתוח היום בהתחשב בדורות הבאים, בשטחים פתוחים, משאבי טבע, בנוף, בשמורות טבע, ושימושי קרקע.

הנספח יתייחס למיקום איזורי תעשייה וסוגי תעשיות:

איסור כניסת תעשיות מזהמות מאוד המוגדרות בסוג ד' בתכנית כגון: כימיות, פטרוכימיות, מצברים, התכה, עור וכדו'

תעשיות אחרות בעלות פוטנציאל זיהום אבל ברות אכיפה וניטור (ציפוי מתכות, טכסטיל וכדו') להמליץ על נקיטת אמצעים תסקיר או הפנייתם לאזור תעשייה באזור המרוחק מאוכ' צפופה - בינוי האזור הצפון מזרחי של כמון.

משאבי אויר:

גידול במספר התושבים ל - 120.000 תושבים ובניית תעשיות חדשות, יגרום לגידול ניכר ברמת המזהמים שיפלטו. מתעשייה ומתחבורה ומפרוייקטים איזוריים מתוכננים (תחנת כח וכו'). סקרים הראו כי אנו יושבים בביקעה כולאת מזהמים ישנם למעלה מ - 3 חודשי אינוורסיה בשנה והנספח יצטרך לתת את הדעת על כשר הנשיאה של הביקעה בהקשר לכל סוג מזהם ובשעות מטורולוגיות קריטיות.

הוחלט על קיומו של סקר אקלים לגבי נתוני רוחות, גובה שכבות אינוורסיה, טמפ' פיזור וכו'.

המשרד לאיה"ס הכיר במבנה הבעייתי של האיזור ובגידול המואץ הצפוי והחליט על מיקום תחנת ניטור אויר במסגרת הפריסה הארצית.

איכות מי השתייה והגנה על מי תהום:

אנו יושבים על שבר גיאולוגי, אזור סדוק מאוד כרמיאל מקבלת את מי השתייה שלה מהאקויפר הנמצא מתחתיה באמצעות 4 קידוחים מגד 1,2,3 ובקידוח רביעי (שמוקם ליד תעשיות) במידה ולא תהיה התייחסות ואכיפה קפדנית על התעשיות ועל מקורות זיהום כגון: ביוב אנו עלולים לזוהם את מי השתייה שלנו.

כל אלט' אחרת היא רעה יותר.

תסקיר שנערך לאחרונה הראה כי לא דרושות יותר מ - 12 שעות חלחול של חמ"ס למי התהום וגרימת נזק בלתי הפיך.

SECRET

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL



נושא חומרים מסוכנים ורעילים (חמ"ס - חמ"ר)

העיר יושבת בסמוך לעורק תחבורה ראשי שיהיה מפותח עוד יותר בעתיד עם גידול העיר ובוא השלום. יש להתייחס לכמויות של ייצור, איחסון, שינוע, פריקה של חמ"ר - חמ"ס בעיר ובתעשייה שמתחתיהם מקורות מים ומעליהם מתוכננות לקום שכונות מגורים העלולות לספוג פגיעה קשה בעת תרחישים אפשריים של ארוע חמ"ר חמ"ס.

התייחסות לנושא פסולת ומיחזור

על תכנית המיתאר להתייחס לבעיות מיוחדות לנוכח הפיתוח המואץ בעיר ובתעשייה והעובדה שהעיר הינה מגוננת מאוד ולמצוא פתרונות לנושא הפסולת הגושית (היעדר קרקע) ולכמויות הגזם הרבות.

כמו כן תכנון תחנת מעבר לפסולת במערב העיר ע"מ לצמצם את מרחקי ההובלה מהשכונות המתפתחות במערב העיר.

התייחסות מיוחדת נוספת צריכה להינתן לנושא המיחזור ע"מ שהנושא יחדור לכל בית אב בכרמיאל ולתחומים רבים יותר.

התארגנות והתייחסות איזורית:

כרמיאל נמצאת בפיתוח מואץ של מספר איזורי תעשייה: מזרחי, ציקלון, תרדיון וסג'ור ומספר פרויקטים מורכבים שלהם השלכה לתחום הסביבתי כגון: מכון טיהור איזורי, קו הולכת תמלחות לים.

כמו כן ישנם גורמים תורמי זיהום באזור כגון: ביוב, אויר, מישובי משגב ובקעת בית הכרם. צריך לבחון את ההתארגנות האיזורית בנושא זה לצורך תאום מדיניות ואכיפתה ע"י הקמת איגודי ערים, מינהלות לביוב, להדברה, לאיה"ס וכדו'.

לסיכום, תכנית המיתאר שהיא כאמור תכנית סטטוטורית על כל התקנות והנספחים תיתן כלים מתאימים להתמודד עם הבעיות והרגישויות שהועלו כאן. המבחן שלנו יהיה ביישום הלכה למעשה.

רשם: דוד מלכה - ראש המינהל לאיה"ס ותברואה

סך הוצאות

מסלול

פיקדונות

מדינות

מחזור חילוף גבוה

חילוף 2000 פיקדונות

מחזור חילוף גבוה יותר מ-1000 פיקדונות

ואם חילוף

מחזור חילוף

= מחזור חילוף הממוצע (סך כל המחזורים) פיקדונות

כל המחזורים הממוצע של המחזורים והחילוף של המחזורים

כל המחזורים הממוצע של המחזורים והחילוף של המחזורים

מחזור חילוף

= מחזור חילוף הממוצע של המחזורים פיקדונות

1
1

1875

1875

1875

1875

= בית הספר עם כל הכספים והאמצעים

הקפדה במשך כל השנים להעלות את
הרמה והאיכות.

= מחלקים יוצא מקומות שונים למנוע (המחלקים

המורים והתלמידים ויבנו סביבת לימודים

קיימים אחרים יבנו (המורים והתלמידים

שלמדו את הלימודים (קבוצה גדולה-עניין)

ולכן מוצא בתחום המחקר והפיתוח והמחנך

= מוצא המחקר בסוף השנה מוצא מוצא

המחנך במחנך מוצא מוצא מוצא

המחנך מוצא מוצא מוצא מוצא מוצא
המחנך מוצא מוצא מוצא מוצא מוצא

מוצא מוצא מוצא מוצא

עקרונות של

= בית ספר ישיב חפשיה ארצית חילוב

אשר ציג יסוד פשוט. חלק פקטוריים וצורת

חלק חלקי האקטור החילוב את חוויה הלמוד

ההחלטות הפקטור אנציה מתלמיד וביקור

היה ואחור

= הצגת הליך אקטיבי חכם חלקי רב יוצר

ההחלטות חכמות החלקי חלקי חלקי חלקי

אשר חילוב

= חכמות חכמות חכמות חכמות חכמות חכמות

חכמות חכמות

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header.

Handwritten text in the upper middle section of the page.

Handwritten text in the middle section of the page.

Handwritten text in the lower middle section of the page.

Handwritten text in the lower section of the page.

Handwritten text in the bottom section of the page.

Handwritten text in the bottom middle section of the page.

Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or footer.

= בית הספר הקטן - יסודי עם אחריות השוק

יבוי אג הקטן והצוקים עם התקנייה והאקדמיה

ויאסל שילוח מקלט - התבונן ו/או קניית מסלול

למנו מאגרים המסכנת אקדמיות

= עם אג כל המאה הקטנה מאגרי מסלול אחר

ביתא חובות - קריית השלום כמו:

איבת מוס כמו, סטטיסטיק מוס הטרופיקל

אינטרביה מוס "חובות, שוויון היבטיות מוס

סיסמ בילדים אייליים, פארי מלאים בין קהילות

אטבולת, מקום סובין - כלל שלים ארפורמא

ימלל אהות כיה החזיות והמקילב החיוביות

תצטרפה לתת מקנה אשונות ואחשנות

מתחומם הישונים



12 בנובמבר 1995

Handwritten notes in Hebrew: "לשאלת", "לשאלת", "עירית", "כרמיאל".

Handwritten notes in Hebrew: "246814", "ס"ח", "לשאלת", "עירית", "כרמיאל".

תוכנית מתאר כרמיאל 2020

סדר יום

- מר עדי אלדר ראש העיר
יו"ר מרכז השלטון המקומי.

1. הצגת המתכננים.

2. סגב הכרויות.

3. דברי פתיחה

- הגב' סופיה אלדור
ראש מינהל התיכנון
משב"ש.

4. כרמיאל ברקע התיכנון הארצי והאזורי

- דניאל סנרמן
מהנדס העיר

5. א. הגדדת מטרום לתוכנית המתאר

- מנחם שיכל
ראש מינהל החת"ר

ב. יעדים חינוכיים

- דוד מלכה
ראש מינהל איכות הסביבה
ותברואה

ג. יעדים סביבתיים

- מר אדם מזור
ראש צוות תיכנון

6. הצגת תוכנית אב
ומתודולוגית התיכנון

7. דיון פתוח.

משרד התיירות
ירושלים
המנהל הכללי

י"ב חשון תשנ"ו
5 בנובמבר 1995

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
19-11-1995
דאר נכנס

לכבוד
מר עדי אלדר
ראש עיריית כרמיאל
ויו"ר מרכז השלטון המקומי
שד' נשיאי ישראל 11
כרמיאל 20100

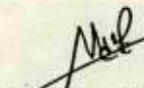
שלום רב,

הנדון: תוכנית מתאר לכרמיאל

בזיקה למכתבך שבנדון, הריני להודיעך כי גב' אהובה גנור - מנהלת אגף תפעול ובקרה, תהיה נציגת משרד התיירות, בועדה אשר תלווה את צוות המתכננים והיועצים במהלך הכנת תוכנית המתאר לכרמיאל.

אני מאחל לכם הצלחה ועבודה פורייה.

בברכה,


א. גנור

העתק: מר ש. שי - המשנה למנכ"ל משרד התיירות
מר מ. ריגל - סמנכ"ל תכנון ופיתוח
גב' א. גנור - מנהלת אגף תפעול
גב' סופיה אלדור - ראש מינהל תכנון, משרד השיכון
מר דניאל סנרמן - ראש מינהל ההנדסה

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז צפון

כ"ט בתשרי תשנ"ו
23 באוקטובר 1995

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
14-11-1995
דאר וכנס

לכבוד
מר עדי אלדר
ראש עיריית
כרמיאל

נכבדי,

תכנית מתאר לכרמיאל

בהתאם לבקשתך למנות נציג של הועדה מחוזית אשר ילווה את צוות המתכננים והיועצים במהלך הכנת תכנית מתאר לעיר כרמיאל.

אני מביא לידיעתך שגב' אסתי מנקיטה מתכננת אזורית שבאחריותה טיפול בתחום תכנון מקומי כרמיאל, ממשיכה לטפל בכל הנושאים התיכנוניים במרחב זה ותלווה את הכנת תכנית המתאר.

בכבוד רב

אדר' אלכס שפול
מתכנן המחוז

העתקים:

גב' אסתי מנקיטה, מתכננת אזורית, כאן.
גב' סופיה אלדור, ראש מינהל תכנון, משרד השיכון.
מר דני סנרמן, ראש מינהל הנדסה, עיריית כרמיאל.

גד/אש

קריית הממשלה ת.ד. 595 נצרת עלית 17000 טל' 06-508508, FAX 508560
ימי קבלת קהל: ב' ה' בין השעות 10:00-12:00



רשימת מוזמנים

ראשי מועצות

- מר אריק רז - ראש המועצה האזורית משגב
- מר אהרון מעתוק - ראש המועצה האזורית מרום גליל

חברי מועצת עיר

- מר עדי אלדר - ראש העיר יו"ר מרכז השלטון המקומי
 - מר אבינועם קיסר - מ"מ ראש העיר
 - גב' רינה גדינברג - ס/ראש העיר
 - מר גיורא דוזנטל - ס/ראש העיר
 - מר חזי דוטנשטיין - חבר מועצת עיר
 - מר עזרא פיק - חבר מועצת עיר
 - מר דוד לוי - חבר מועצת עיר
 - גב' רחל תירוש - חבר מועצת עיר
 - מר אלכס פלד - חבר מועצת עיר
 - מר יעקב סופר - חבר מועצת עיר
 - מר יעקב כהן - חבר מועצת עיר
 - מר אברהם פלדמן - חבר מועצת עיר
 - מר מאיר נהוראי - חבר מועצת עיר
 - מר נתנאל אלפסי - חבר מועצת עיר
 - מר שלום דמתי - חבר מועצת עיר
 - מר פנחס ציבעוני - חבר מועצת עיר
 - ד"ר הלן וולך - חבר מועצת עיר
-
- מר מנחם טפר - ראש מינהל הכספים וגזבר העירייה
 - מר דוד מלכה - ראש מינהל לאיכות הסביבה ותברואה
 - מר מנחם שיכל - ראש מינהל החת"ר
 - גב' חנה קובל - מזכירת העירייה ומנהל המינהל הכללי
 - מר שלום כרמי - ראש לשכת ראש העיר
 - עו"ד שלמה גבע - יועץ משפטי לעירייה
 - מר אבי מרקוביץ - מנהל רשת המתנסו"ם
 - מר משה אמון - מנהל החממה העיסקית - מעו"ף כרמיאל
 - מנהלי מחלקות ועובדי מינהל הנדסה

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL



תוכנית מתאר כרמיאל 2020

רשימת מתכננים

מר אדם מזור	-	ראש צוות תיכנון
מר איציק פרוינד	-	מתכנן אזורי
מר שלמה אהרונסון	-	יעוץ נופי
מר שמואל קרני	-	יעוץ תחבורתי
מר אמנון פרנקל	-	יעוץ כלכלי - חברתי
מר אהרון זהר	-	יעוץ סביבתי
מר הרי ברנד	-	יעוץ בנושא תעשייה
מר עו"ד נתן מאיר	-	הכנת תקנון
מר עדן הראל	-	יעוץ מיס וביוב
מר יוסי פישלר	-	יעוץ בנושא שמאות

צוות ליווי - משרדי ממשלה

גב' סופיה אלדור	-	משרד השיכון
מר יעקב כהן	-	יועץ שר התמ"ס לגליל - משרד התמ"ס
מר אלכס שפול	-	מתכנן המחוז של משרד הפנים
גב' נעמי פלט	-	האגף לתוכנית מתאר מקומית ומפורטת משרד הפנים
ד"ר עמוס טל	-	מנהל ענף תכנון בלשכת המחוז - משרד החינוך והתרבות
מר יעקב סעדה	-	מפקח, משרד החינוך
מר משה רנן	-	האגף לתיכנון ובינוי - משרד הבריאות
מר אלי גונן	-	משרד התיירות (לידיעה ועידכון)
מר חיים שנהר	-	משרד לאיכות הסביבה
מר גדי ברסלר	-	המשרד לאיכות הסביבה
גב' הגית לוסטג	-	אדריכלית מנהל מקרקעי ישראל
מר שלמה גולדמן	-	מפקח תעבורה מחוזי
מר דוד פיורקו	-	ס/ מנהל הרשות לתכנון לאומי משרד הכלכלה והתיכנון
מר אברהם גולדשטיין	-	ראש צוות משב"ש
מר משה אדם	-	ס/מנהל החטיבה הטכנית לתכנון משב"ש
גב' מיכל אושרוב	-	מרכזת תוכניות בנין ערים משב"ש
מר דוד ברודט	-	מנכ"ל מ.האוצר - (לידיעה ועידכון)
צוות מינהל הנדסה	-	עירית כרמיאל

BY THE BOARD OF DIRECTORS

FINANCIAL REPORT

STATE OF CALIFORNIA

THE BOARD OF DIRECTORS OF THE CALIFORNIA STATE BOARD OF ACCOUNTS
HEREBY REPORTS TO THE PEOPLE OF THE STATE OF CALIFORNIA
THE RESULTS OF ITS OPERATIONS DURING THE YEAR ENDING
MAY 31, 1954.

7

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז הגליל

משרד הבינוי והשיכון
תכ"ס
22-10-1995
נכנס

לשכת מנהל המחוז

תאריך: יא בתשרי תשנ"ו
5 באוקטובר 1995

מספר: פ4153 כרמיאל/תכנון

[Handwritten signature and scribbles in blue ink]

לכבוד
מר עדי אלדר
ראש עיריית כרמיאל

א.נ.

הנדון: תוכנית מיתאר לכרמיאל
מכתבך מ - 18/9/95

הריני להודיעך כי נציגי המחוז לנושא תוכנית המיתאר של כרמיאל הם מר מ. אדם סגן מנהל החטיבה הטכנית לתכנון, וגב' מיכל אושורוב.

[Handwritten signature]
מכבוד רב,
עוזי שמיר
מנהל המחוז

העתיקים:
מר דני סנרמן.
גב' ס. אלדור.

+ מכתב הזימון לישיבת
הפתיחה ב - 13/11/95

מר א. בצרתי.
מר מ. אדם.
גב' מ. אושורוב.



כ"ג באלול תשנ"ה
18 בספטמבר 1995

לכבוד
ראש מינהל התכנון
משרד הבינוי והשיכון
ת.ד. 18110
ירושלים

לכבוד
הגברת סופיה אלדור
ראש מינהל התכנון
משרד הבינוי והשיכון
ת.ד. 18110
ירושלים

שלום רב,

הנדון: תוכנית מתאר לכרמיאל

עיריית כרמיאל בשיתוף עם משרד השיכון מתחילה בהכנת תוכנית מתאר לכרמיאל בהתבסס על תוכנית האם שהכנתה הסתיימה ב-1994.

נבקשך להשתתף בועדה שתלווה את צוות המתכננים והיועצים של התכנית.

הישיבה הראשונה של ועדת הליווי תתקיים בתאריך ה-13.11.95 בשעה 11:00 באולם שי"ל בכרמיאל.

בברכה

עדי אלדור
ראש העיר
יו"ר מרכז השלטון המקומי

העתק: מר דניאל סנרמן - ראש מינהל ההנדסה

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, 18.12.95

20664

ד"ר
אורי שמח
אגף

אל: עמוס רודין - מנכ"ל המשרד

הנדון: קידום תכנית להרחבת כאוכב אבו אלהיג'א

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
19 12 1995
מס' 048293
אגף/ש

אורי
אורי שמח
אורי שמח
אורי שמח

24/12/95

מצ"ב פניתו של ראש המועצה, המבקש להכין תכנית להרחבת ישובו
ובמיוחד לצורך הקמת אזור תעשייה.

בדרך כלל נעשו שינויים מהותיים שת תכניות מתאר מקומיות בעבר על ידי
ובמימון ועדת היגוי מרכזית (פנים, משב"ש ממ"י והרשות המקומית).

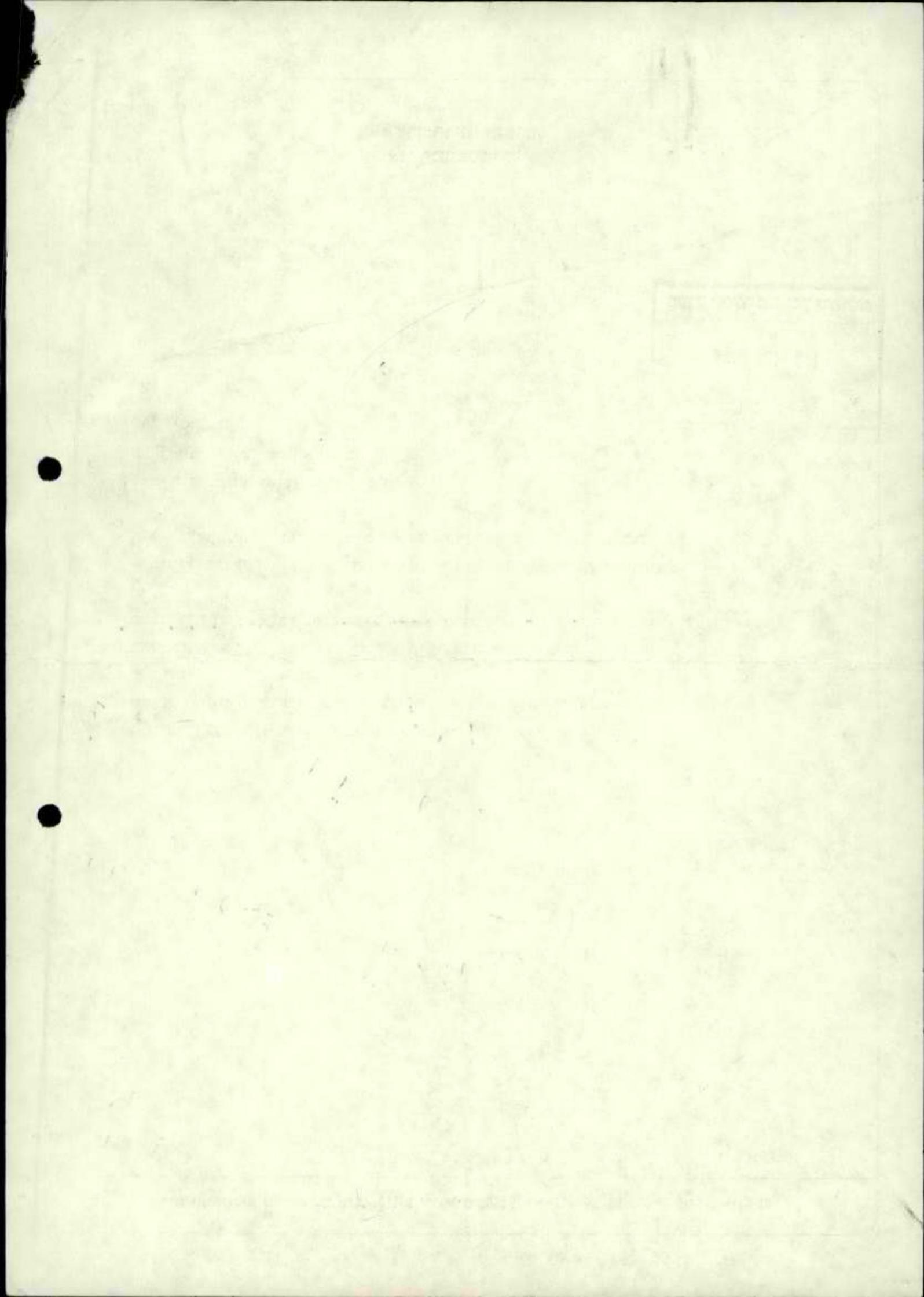
מסלול זה הוא אפשרי אך איטי. ישנה גם אפשרות של קידום התכנית על ידי
ידי אחד מהגופים (אנחנו, ממ"י, ביחד, כל אחד בנפרד וכו').

אבקש להנחות אותנו כיציד לפעול: האם לענות במכתב ישירות על פי
הנחיתך, להפנותו אליך לקביעת פגישה או כל מסלול מומלץ אחר.

בברכת חג אורים שמח,

אורי שמח

סופיה אלדור



סימוכין: 0983

12 בדצמבר 1995
י"ט בכסלו התשנ"ו

Handwritten notes in Arabic script, including "11c" and "12c".

לכבוד:
הגב' סופיה אלדור
משרד השיכון
ירושלים

Handwritten notes: "22.2" and "1030-500".

הנדון: הכנת תוכנית מפורטת להרחבת הישוב

גבירתי

המועצה המקומית מעוניינת כיום לאור צרכי התפתחותה להכין תוכנית הרחבה לתוכנית המתאר הקיימת, ובמיוחד הצורך בהקמתו של אזור תעשייה (שאושר עקרונית ע"י התמ"ס) האמור לתת מענה הן מבחינת בעלי מלאכה ותעשייה קלה והן כמובן מבחינת שיפור איכות הסביבה, כמו כן ההרחבה דרושה אף לצורך תיירות.

בהתאם לכך המועצה קיבלה הצעות מחיר ממתכננים שונים לפרויקט זה, והאומדן נאמד בכ - 65,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

אשר על כן אנו פונים לכב' שמשדרו יסייע בתקצוב פרויקט זה.

אשמח על סיועך בנדון.

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

18-12-1995

04-9998694 -
04-9998081 -

בכבוד רב
אחמד חאג'
ראש המועצה המקומית.

9511

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
05-5-1996
דואר נכנס



לשכת המנהל הכללי

יב' באייר תשנ"ו
1 במאי 1996

סימונו: d-0195

לכבוד
גב' רננה גולן
מתכנתת המחוז
משרד הפנים
רמלה
ג.נ.

Handwritten signature/initials: נח / מנחם

הנדון: הרחבת לפיד

בהמשך לשיחתנו הנני מצרף את התוכנית האיזורית וכן את תשובת הגב' סופיה אלדור - ממשרד הבינוי והשיכון, בנושא זה.

הנני יוזם פגישה במשרדך בסוגיה זו.

בברכה
ארה בר
מנהל כללי

העתק: ✓ הגב' סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון - משרד הבינוי והשיכון
מר איתן כהן - מנהל המחוז ערים

מחוז ירושלים: "בית ארלדן" הנביאים 31 ירושלים 95103 טל: 02-233588 פקס: 02-233484	מחוז הדרום: מרכז מסחרי רסקו חדר 231, ת.ד. 139 באר שבע 84101 טל: 07-234734 פקס: 07-276129	מחוז המרכז: רח' הרצל 21 ראשון לציון 75296 טל: 03-9653131 פקס: 03-9656453	מחוז הצפון: מרכז האירופים רח' עצמון 18, קומה 3 וצרת עילית 17000 טל: 06-571312 פקס: 06-6454031	הנהלה: רח' 19' 169 ירושלים 94382 טל: 02-383333 פקס: 02-380155
---	--	---	---	--

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

16.4.96

20769

לכבוד
מר אריה בר
מנכ"ל חב' ערים
ירושלים

א.נ.,

הנדון: הרחבת לפיד - מכתבך מה- 31.3.96

מצ"ב מפה שהוכנה (והוצגה) על ידי האגף אשר מצביעה על כיווני הפיתוח המומלצים בשטחים הסמוכים למודיעין מצפון לכביש 443.

שטחים אלה נכללו בבקשתנו המקורית לקביעת גבולות העיר.

גם אם מסיבות, לאו דוקא תכנוניות, הוחלט להשאירם מחוץ למודיעין, אין כל סיבה עניינית להתייחס אליהם כישויות קטנות ומבודדות (ראה המפה).

אני מציעה להעביר ללשכת התכנון, בנוסף לעותק המפה, גם עותק ספר "עיר במודיעין" שהוגש בזמנו למועצה ארצית וללשכת התכנון, לעיונם.

יחד עם זאת הצדק עימך, מבלי להמעיט בחשיבות תכנון כוללני בראיה רחבה, ניתן לקבל החלטה מושכלת על הרחבת שכונה ב- 200 יח"ד מבלי להזדקק לתכנון אזורי מקיף. אני משוכנעת שחברי הועדה המחוזית מרכז מנוסים דיים להסתפק במסמכים שהוגשו להם עד עתה.

בכבוד רב,



אדר' ס. אלדור

מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: ע. רודין

ר. ירדני גולן

א. כהן, חב' ערים

ע. אונגר, מנהל פרוייקט

לשכת המנהל הכללי

יא' בניסן תשנ"ו
31 במרץ 1996

סימוננו : D-0060

משרד הבינוי והשיכון
לכבוד
גב' סופיה אלדור
מנהלת אגף פרוגרמות
משרד הבינוי והשיכון
15-4-1996
דאר נכנס

הנדון : הרחבת לפיד

חברתנו ייזמה תכנית להרחבת היישוב לפיד בכ-200 יח"ד נוספות בשטח המערבי שבחלקו תוכנן מראש לבניה בעתיד.

אין לי ספק שתוספת זו אינה מצריכה שינויים כל שהם בתכנון היישוב והתוספת רק תעזור ליישוב לספק שירותים ברמה טובה יותר.

גב' רננה ממשרד הפנים מתנגדת להביא תכנית ההרחבה לדיון ללא הכנת תכנית אזורית שלטעמי היא מיותרת לחלוטין לצורך תוספת של 200 יח"ד כאשר באזור ישנו היישוב מודיעין ובו אלפי יח"ד.

יחד עם זאת, ביצע התכנית האזורית היא בטיפולכם ולכן הנני מבקש את טיפולך הדחוף בסוגייה זו.

בכבוד רב,

אריה צר
מנכ"ל

העתק : גב' רננה ירדני גולן - משרד הפנים מחוז מרכז
איתן כהן - מנהל מחוז ירושלים "ערים"
עמוס אונגר - מנהל פרויקט

מחוז ירושלים:

"בית ארלדן"
הנביאים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

מחוז הדרום:

מרכז מסחרי רסקו
חדר 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז המרכז:

רד" הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הצפון:

מרכז האירוסים
רד" עצמון 18, קומה 3
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-6454031

הנהלה:

רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

13

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

3 בינואר 1996

הנדון: מעלות - תכנית שלד
ישיבת יועצים שהתקיימה ב-28.12.95

נוכחים: יוסי לוין - עיריית מעלות-תרשיחא
דינה אמר, יעקב שצ'ופק, אילן רוזנפלד, נתן תומר, נאוה כהן,
אנדי ציגלמן, שמואל בר-בסטר, יוסף ינון, אלדד שרוני - יועצים
סופיה אלדור, רבקה אבלסון, עינת בורשטיין, אורי וקסלר - משהב"ש

במסגרת תכנית אב למעלות-תרשיחא, שליוו משרדי ממשלה שונים, אותרו
ארבעה מתחמים שהומלצו לפיתוח. מאחר שבעיר עצמה לא נותרו עתודות
תכנון, החליט אגף תכנון ערים להכין תכנית שלד (1:2,500) לשני
מתחמים: צוריאל וחוסן, ולשם כך הורכב צוות מתכננים ויועצים.

מדובר בשני מתחמים המצויים מחוץ לתחום השיפוט של העירייה. בצוריאל
אותרו כ-900 דונם ובחוסן כ-1200 דונם.

לשטח התכנון יוזמנו תצ"א ומיפוי ב-1:2,500 וכן תיערך בדיקה
גיאוטכנית (סוקולובסקי), ייסקרו הבעלויות על הקרקע (מנחם פלור) וגם
יאותרו ממצאים ארכיאולוגיים (מאיר בן-דב).

תוקם ועדת היגוי, שתכלול נציגי משהב"ש, העירייה, ממ"י, משרד הפנים,
התחבורה ואיכות הסביבה. יושב ראש הוועדה יהיה ראש העיר, ח"כ שלמה
בוחבוט. ישיבות הוועדה תתקיימנה בעיריית מעלות. הישיבה הראשונה
תתקיים ביום ה', ה-15 בפברואר 1996, בשעה 10:30.

צוות התכנון מתבקש להכין לישיבה זו תכנית עבודה, כולל לוחות זמנים,
וסקירת המצב הקיים - כל יועץ בתחומו.

רשמה: עינת בורשטיין

העתק: ח"כ שלמה בוחבוט - ראש העיר
וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה

מעלות 2

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

28 בספטמבר 1995

הנדון: תכנית שלד להרחבת מעלות-תרשיחא:
סיכום ישיבה שהתקיימה ב-27.9.95

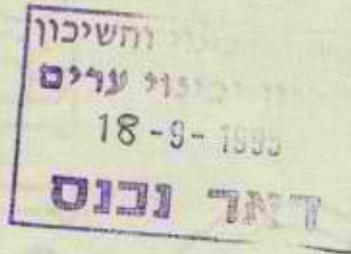
נוכחים: ח"כ שלמה בוחבוט - ראש המועצה המקומית מעלות-תרשיחא
יוסי לויין - מהנדס המועצה המקומית מעלות-תרשיחא
סופיה אלדור ✓ - מנהלת אגף תכנון ערים, משהב"ש
עינת בורשטיין - אגף תכנון ערים, משהב"ש

בימים אלה ממצה מעלות-תרשיחא לחלוטין את מלאי הדיור והתכנון למגורים שבתחום שיפוטה. לאחרונה סיימה ועדת היגוי בין-משרדית להכין תכנית אב לשוב ולמספר שטחים מחוצה לו. על מנת לקדם את הרעיונות שבתכנית, הוחלט להכין תכנית שלד לשטחים החדשים. תכנית השלד תקבע, לצד ההיבטים התכנוניים, גם מתחמי פיתוח ושלביות הביצוע. על בסיס תכנית השלד, תגיש המועצה המקומית למשרד הפנים בקשה להרחבת תחום השיפוט.

הוחלט שעם אישור היועצים, ראש המועצה המקומית יכנס במעלות ועדת היגוי המורכבת מנציגי משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים, איכות הסביבה והתחבורה; ברמה הארצית והמחוזית.

רשמה: עינת בורשטיין

y



יא' באלול תשנ"ה
6 בספטמבר 1995
מספרנו - 168-95

לכבוד
שר הפנים
מר אהוד ברק

א.נ..

הנדון: גבולות תכנון - פארק השרון

1. בתאריך 2.4.95 החליטה ממשלת ישראל מס' 5181 לקדם את נושא הכרזת והקמת "פארק השרון".
2. על פי ס' ג' לאותה החלטה, מונתה "ועדת תכנון" שהיה עליה להציע לוועדת השרים הצעה בדבר גבולות הפארק תוך כדי התחשבות בצורך לשמר את ערכי הטבע והנוף באזור, וכן בצורך להסדיר התוית וסלילת דרך מס' 9 (האמורה לחבר בעתיד בין דרכים - 2, 4 ו-6).
3. ביום 28.8.95 קיימה הוועדה המקצועית דיון בנושא קביעת "גבולות תכנון" הפארק ואימצה הצעה לגבולות תכנון של הפארק שהובאה על ידי נציגי רשות הגנים הלאומיים ורשות שמורות הטבע.
4. אדוני שר הפנים, ההצעה הנ"ל הינה חסרת כל הגיון והינה חמורה ביותר מבחינת השלכותיה על העיר חדרה. בעצם, אם לקרוא לילד בשמו הרי מדובר בנסיון לביצוע גזל ושוד קרקעות לאור היום.
5. ההצעה הוכנה ללא שתוף פעולה עם גורמי התכנון שבעיריה, ללא השקעת מחשבה ותוך כדי התעלמות מוחלטת מצרכי העיר.
6. תקצר היריעה מלפרט גודל הסכנות הטמונות בהצעה וסכומי העתק שאשור הצעה זו יחייב בתשלומים כפיצויים לבעלים פרטיים, ואולם ברצוני להתמקד בציון מספר נקודות בסיסיות באשר ל"הצעה".
 - א. מוצעים בהצעה "גבולות התכנון" הכוללים פי שניים משטח הקרקע שבשלב כלשהו היה מיועד ומתוכנן להוות הגן הלאומי (על פי תמ"א 8 ותמ"א 31). השטח המוצע "בולע" בתוכו 20% מכלל שטח מרחב התכנון של חדרה!
 - ב. חוסר המקצועיות בתכנון מתבטאת בין היתר בכך שטבלת "נתוני התכנון" שצורפה להצעה אינה מעודכנת ומתייחסת לתכניות שכבר קבלו תוקף כתכניות שטרם הסתיימו בהם הליכים ואף לא צוייננו תכניות נוספות שכבר חלות בשטח וקבלו תוקף סופי. מעיון בהצעה ניתן רק להסיק כי מציעיה סוברים שפארק השרון נמצא בפלנטה אחרת ואוטונומית ולא במרחב התכנון של העיר חדרה.



ג. יתרה מכך, המגמה לפיה הוכנסו לתחום התכנון שטחים נרחבים אשר תוכננו במשך שנים רבות ע"י העירייה, והינם היום שטחים המיועדים לבניה בתכניות המאושרות, פוגעת פגיעה קשה ביותר בתכנון העיר ומפקיעה מידי הרשות את הסמכות שהוקנתה לה בחוק לתכנון את העיר בתכנון כולל.

ד. ברור על פניו כי ההצעה לא נועדה כלל להכפיל את גבולות הפארק גופו, מעבר לגבולותיו שתוכננו מאז ומתמיד. ההצעה כוללת באופן מלאכותי לחלוטין אותם השטחים הנרחבים המיועדים לבניה ושאינם לבין הפארק כל קשר למעט הרצון של מאן דהוא כי בתחשיב הכלכלי הכולל ישמשו שטחים אלה וזכויות הבניה שבהם לפיצוי בעלים שקרקעותיהם נמצאים בתחום הפארק.

ה. הקמת הפארק הינה בראש ובראשונה אינטרס לאומי ועל המדינה להכיר באחריותה, כפי שעשתה אף במצבים אחרים דומים, למצוא את המשאבים לכך. בהחלטת הועדה מיום 16.7.95 אף הוטל על מנהל מקרקעי ישראל, משרדי הבינוי והשכון, הפנים והאוצר להכין תכנית פעולה לפתרון בעיית המקרקעין הפרטיים בתחום המיועד לפארק.

במקום להביא הצעה קונקרטיה לפיצוי בעלים ע"י קרקעות המדינה, או הקצאת משאבים, או במסגרת התכנון בתוך הגן גופו (בניה למטרות הגן בתוך תחום הפארק) הובאה הצעת "גבולות תכנון" המבקשת ליטול לחלוטין מידי הרשות המקומית השליטה ב-1/5 משיטחה, שתהווה מעתה עתודה כלכלית למימוש "רעיון הפארק", דבר שיבטל לאלתר, תכניות מופקדות ותכניות מאושרות שעמלו מתכנני העיר על תכנונם הכולל והאורבני במשך שנים!!

ו. עיריית חדרה כבר נשאה בנטל כבד לא לה בכך שחוייבה לפצות אחד מבעלי הקרקע בתחום המיועד לגן על פי תמ"א 13 בתשלומים של מעל מליון דולר! ולמרות שהגן הינו אינטרס לאומי במובן הרחב (ולא מוניציפלי בלבד במובן הצר) ולמרות שתמ"א 13 ו-תמ"א 8 הינם תכניות שיזמה והגתה המדינה, בעלי הקרקע הנפגעים מגישים על פי חוק את תביעתם כנגד הועדה המקומית. דהיינו כנגד עיריית חדרה.

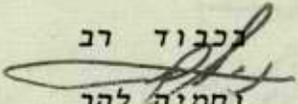
ז. יש בהצעה לפגוע קשות בפיתוחה של העיר ופיזור האוכלוסיה שבה מחד, וסכנה מוחשית ומיידית לתביעות פיצויים נכבדות בגין ירידת ערך החלקות הרבות בתחום ההקפאה מאידך. עקב ההדים שיצרה ההצעה בצבור, כבר החלו להגיע למשרדי מכתבים בהולים מבעלי קרקעות באזור המבהירים כי הם מתנגדים נחרצות להקפאת זכויותיהם בשטח על פי תכניות מאושרות וקיימות, ובכוונתם לתבוע את עיריית חדרה בסכומי עתק.



ח. בהצעה, "מתנדבים ו"מתיימרים" גורמי שמורות הטבע ורשות הגנים ל"תכנון מחדש" עבור עיריית חדרה לא פחות מ-12 תוכניות בנין עיר שונות ושטחי מגורים, מסחר, מלונאות נרחבים. אין כל מחלוקת ששטחים אלה לא נועדים ולא יכללו במסגרת תחום הגן לעולם.

מאחר והחלטת הממשלה היתה להביא בפניה הצעה לגבולות הפארק גופו ותכנון הפנים של הפארק, מובן מאליו שהצעה זו חרגה לחלוטין מהמנדט שניתן לוועדה בהחלטת הממשלה.

7. עיריית חדרה מעוניינת בהקמת וקיום הפארק לרווחת אזרחי המדינה ומבקריה ומכירה בחשיבות הלאומית שבהקמתו. מאידך, מחובתי לציון כי העירייה תתנגד בכל תוקף ובכל רמה למהלכים חסרי אחריות הפוגעים בה שלא כדין ובהיות הפארק חלק בלתי נפרד מתחום השיפוט העירוני נאבק בכל נתיב ציבורי ומשפטי באם לא תבוטל לאלתר המגמה המוטעית והמפורטת לעיל.
8. כשלב זה נבקש להקפיד לאלתר הצעת הוועדה בדבר גבולות התכנון, להורות לה לקיים את דיוניה על פי ההנחיות שעוצבו בהחלטת הממשלה, תוך כדי שתוף פעולה עם עיריית חדרה וללא מהלכים חד-צדדים.
9. יש בידינו לתרום רבות בכל הקשור לנושא תכנון הפארק והננו מוכנים בכל עת לקיים ברור מקצועי וענייני לגבוש גבולות תכנון הגיוניות ומתקבלות על הדעת ויפה שעה אחת קודם.

דכבוד רב

נחמיה להב
ראש העיר
ויו"ר ועדת ההיגוי
פארק השרון

שר האוצר - מר בייגה שוחט
שר הבינוי והשיכון - מר בנימין בן אליעזר
שר לאיכות הסביבה - מר יוסי שריד
יושב ראש ועדת הפנים של הכנסת
חברי הוועדה המקצועית
מונכ"ל משרד הפנים - מר עמרם קלעגי
ממונה על המחוז - דר' חיים קופלמן
מונהל מקרקעי ישראל
מונכ"ל עיריית חדרה - מיקי חקלאי



מזכירות הממשלה

ירושלים, ז' באב התשנ"ה
3 באוגוסט 1995

לכבוד

- | | |
|---|----------------------|
| מינהל התכנון, משרד הפנים - יו"ר | גב' עפרה ליבנה - |
| - עיריית חדרה | מר מיקי חקלאי |
| - המועצה האזורית עמק חפר | גב' לארה גלייזר |
| - אגף לבינוי ותכנון ערים, משרד הבינוי והשיכון | ✓ אדריכל סופיה אלדור |
| - מינהל מקרקעי ישראל | מר דן סתו |
| - אגף לפרויקטים, מע"צ | מר בן-ציון קריגר |
| - החברה הממשלתית לתיירות, משרד התיירות | אדריכל אדי כהן |
| - מחוז דרום, רשות שמורות הטבע | מר יובל פלד |
| - אגף התכנון והפיתוח, רשות הגנים הלאומיים | אדריכל גורי קרביץ |
| - החברה להגנת הטבע | מר יואב שגיא |
| - מינהל פיתוח הקרקע, הקרן הקיימת לישראל | מר עמנואל קאופשטיין |
| - האגף לתכנון סביבתי, המשרד לאיכות הסביבה | גב' ולרי ברכיה |
| - משרד התחבורה | גב' מתיא עינב |
| - משרד האוצר | מר אדר סגל |

שלום רב,

הנני מתכבד להודיעכם כי בהתאם להחלטת הממשלה מס. 5181 מיום 2.4.95 ומכח החלטה מס. פהש/1 של ועדת השרים לענין הקמת פארק השרון מיום 16.7.95 אשר קבלה תוקף של החלטת ממשלה היום (3.8.95), הנכם מתמנים כחברים בוועדה המקצועית לענין פארק השרון שתפקידיה מנויים בהחלטות הנזכרות לעיל.

החלטת הממשלה מס. 5181 מיום 2.4.95 והחלטת ועדת השרים מס. פהש/1 מיום 16.4.95 אשר קיבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 3.8.95 - מצורפות-בזה.

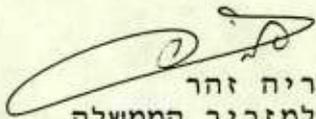
בהחלטות אלה תמצאו את הסמכויות והתפקידים שהוטלו עליכם כוועדה מקצועית. תשומת לבכם מוסבת גם ללוח הזמנים שנקוב בהחלטות הנ"ל.

Handwritten notes in blue ink, including the name 'עפרה ליבנה' and other illegible scribbles.

מובהר בזה כי השהוי בהוצאת כתב המינוי נבע מן הצורך הגלום בתקנון לעבודת הממשלה, לפיכך כל החלטה של ועדת שרים מקבלת תוקף של החלטת ממשלה שבועיים לאחר שהובאה לידיעת כל חברי הממשלה. בפרק זמן זה (שבועיים) ניתנת האפשרות לכל אחד מחברי הממשלה להגיש ערר על החלטות ועדת השרים. מאחר שלא הוגש ערר, קיבלה החלטה מס. פהש/1 תוקף של החלטת ממשלה היום וכך התאפשרה הוצאת כתב מנוי זה.

אני מאחל לכם הצלחה.

ב ב ר כ ה ,



אריה זהר
המשנה למזכיר הממשלה

העתק: שר האוצר
השר לאיכות הסביבה
שר הבינוי והשיכון ✓
שר הפנים
שר התיירות

החלטה מס. 5181 של הממשלה מיום 02.04.95.

הקמת פארק השרון - המשך הדיון

"5181.

מ ח ל י ט י ס (פה אחד):

א. להקים את פארק השרון בתחום שבין חדרה וגבעת אולגה בצפון, לבין איזור התעשייה עמק חפר ומכמורת בדרום, בין כביש מס. 4 במזרח לבין חוף הים במערב (להלן - פארק השרון), מתוך הכרה בצורך לשמר את ערכי הטבע והנוף באזור עבור תושבי האזור והמדינה ולרווחתם, וכן להסדיר את התווית וסלילתה של דרך מס. 9 האמורה לחבר בין הדרכים מס. 2, 4 ו-6 (כמתוכנן).

ב. למנות ועדת שרים שתעסוק ביישום החלטה זו, לרבות פתרון נושא דרך החיבור בין כבישי האורך 2, 4 ו-6. הרכב ועדת השרים: שר הפנים - יושב-ראש, השר לאיכות הסביבה, שר הבינוי והשיכון, שר האוצר ושר התיירות.

הועדה תסיים את עבודתה בתוך ששה חודשים.

ג. ועדת השרים תמנה ועדת תכנון מקצועית בראשות מינהל התכנון במשרד הפנים, ובהשתתפות נציגי: המשרד לאיכות הסביבה, משרד האוצר, משרד התחבורה, רשות הגנים הלאומיים, רשות שמורות הטבע, קרן קיימת לישראל, מינהל תכנון והנדסה במשרד הבינוי והשיכון, מע"צ, מינהל מקרקעי ישראל, המועצות האזוריות הנוגעות בדבר, החברה להגנת הטבע, החברה הממשלתית לתיירות, ועיריית חדרה. ועדה מקצועית זו תציע לוועדת השרים הצעה בדבר גבולות הפארק, ותנחה את רשות הגנים הלאומיים ורשות שמורות הטבע להכין תכניות לשטחים שבתחומי הגבולות שיוסוכמו, במטרה ליצור רצף של כל פארק השרון כגן לאומי וכשמורת טבע; וזאת מבלי לפגוע בהסדרתה, התווית וסלילתה של דרך מס. 9 האמורה, אשר תסלל במנהרה.

ד. לצורך ביצוע האמור בהחלטה זו, יכין משרד הפנים, יחד עם מינהל מקרקעי ישראל, מפות של זכויות בקרקע, לרבות פירוט הכרזות קיימות ויעודי שטח ובעלויות.

ה. יינתנו הנחיות לנציגי השרים ולממונים על-ידי השרים במוסדות התכנון לפיהם לא ייעשו שום פעולות בניה ושינוי קרקע, לא תאושר תוכנית ולא יינתן היתר שאינם עולים בקנה אחד עם הקמת הפארק וסלילת דרך מס. 9, וזאת עד לקביעת ועדת השרים שתעסוק ביישום החלטה זאת, כאמור בסעיף ב', כולל תכנון וביצוע דרך מס. 9, לרבות קביעת לוחות זמנים, עד להשלמת התכנון לצורך ביצוע הליכי ההכרזה והסדרת יעודי הקרקע."

מזכירות הממשלה

שמור

החלטה מס. פחש/1 של ועדת שרים להקמת פארק השרון מיום 16.07.95 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה-תוקף של החלטת ממשלה ביום 03.08.95 ומספרה הוא 5938(פחש/1).

"5938(פחש/1). פארק השרון

מ ח ל י ט י ס :

א. בהתאם להחלטה מס. 5181 של הממשלה מיום 2.4.95 למנות ועדה מקצועית שחבריה יהיו:

- | | |
|--------------------------------|--|
| גב' עפרה ליבנה -
יו"ר הועדה | מינהל התכנון, משרד
הפנים |
| מר מיקי חקלאי | - עיריית חדרה |
| גב' לארה גלייזר | - המועצה האזורית עמק חפר |
| אדריכל סופיה אלדור | - אגף לבינוי ותכנון ערים,
משרד הבינוי והשיכון |
| מר דן סתו | - מינהל מקרקעי ישראל |
| מר בן-ציון קריגר | - אגף לפרויקטים, מע"צ |
| אדריכל אדי כהן | - החברה הממשלתית לתיירות,
משרד התיירות |
| מר יובל פלד | - מחוז דרום, רשות שמורות
הטבע |
| אדריכל גורי קרביץ | - אגף התכנון והפיתוח,
רשות הגנים הלאומיים |
| מר יואב שגיא | - החברה להגנת הטבע |
| מר עמנואל קאופשטיין | - מינהל פיתוח הקרקע, הקרן
הקיימת לישראל |
| גב' ולרי ברכיה | - האגף לתכנון סביבתי,
המשרד לאיכות הסביבה |

מזכירות הממשלה

שמור

גב' מתיה עינב - משרד התחבורה

מר אדר סגל - משרד האוצר

(ב) להטיל על הועדה המקצועית, להביא תוך 30 יום, לאישור ועדת השרים, הצעה לגבולות הפארק, תכנית עבודה משולבת ולוח זמנים לסדר הפעולות הנחוץ לצורך ביצוע החלטת הממשלה מס. 5181 הנ"ל.

(ג) לאחר אישור גבולות הפארק יונחו מוסדות התכנון לפעול על-פי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

(ד) להטיל על מינהל מקרקעי ישראל, בשיתוף עם משרדי הבינוי והשיכון, הפנים והאוצר להכין תכנית פעולה לפתרון בעית המקרקעין הפרטיים הנמצאים בתחום המיועד לפארק.

הצעה לפעולה בנושא זה תוכן תוך שלושה חודשים.

(ה) לקבוע כי הועדה המקצועית שהוקמה בהתאם לסעיף א' לעיל, תהיה ועדת היגוי ללווי התכנית שתוכן על-ידי רשות הגנים הלאומיים ורשות שמורות הטבע, בהתאם לסעיף ג' בהחלטה מס. 5181 של הממשלה מיום 2.4.95.

(ו) למנות, באמצעות משרד הפנים, מנהל פרויקט, שירכז ויתאם את כל הפעולות הנדרשות ליישום החלטת הממשלה מס. 5181 הנ"ל.

el



מזכירות הממשלה

משרד הביטחון והשיכון
ד"ר יצחק הנדל
20-07-1995
ד"ר נכנס

ירושלים, כ"א בתמוז התשנ"ה
19 ביולי 1995

ש מ ר

אל : שר האוצר
השר לאיכות הסביבה
שר הבינוי והשיכון ✓
שר הפנים
שר התיירות

ימאת : המשנה למזכיר הממשלה

שלום רב,

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. פהש/1 של ועדת שרים להקמת פארק השרון משיבתה ביום א', י"ח בתמוז התשנ"ה (16.7.95):

פהש/1. פארק השרון

מ ח ל י ט י ס :

א. בהתאם להחלטה מס. 5181 של הממשלה מיום 2.4.95 למנות ועדה מקצועית שחבריה יהיו:

- גב' עפרה ליבנה - מינהל התכנון, משרד הפנים
- מר מיקי חסלאי - עיריית חדרה
- גב' לארה גלייזר - המועצה האזורית עמק חפר
- אדריכל סופיה אכדור - אגף לבינוי ותכנון ערים, משרד הבינוי והשיכון
- מר דן סתו - מינהל מקרקעי ישראל
- מר בן-ציון סריגר - אגף לפרויקטים, מע"צ
- אדריכל אדי כהן - החברה הממשלתית לתיירות, משרד התיירות
- מר יובל פלד - מחוז דרום, רשות שמורות הטבע
- אדריכל גורי קרביץ - אגף התכנון והפיתוח, רשות הגנים הלאומיים
- מר יואב שניא - החברה להגנת הטבע



מזכירות הממשלה

- 2 -

מר עמנואל סאופשטיין - מינהל פיתוח הקרסע, הסרן
הקיימת לישראל

גב' ולרי ברכיה - האגף לתכנון סביבתי,
המשרד לאיכות הסביבה

גב' מתיה טינב - משרד התחבורה

מר אדר סגל - משרד האוצר

(ב) להטייל על הועדה המקצועית, להביא תוך 30 יום,
לאישור ועדת השרים, הצעה לגבולות הפארק, תכנית
עבודה משוכבת וזמן זמנים לסדר הפעולות הנחוצ
לצורך ביצוע החלטת הממשלה מס. 5181 הנ"ל.

(ג) לאחר אישור גבולות הפארק יונחו מוסדות התכנון
לפעול על-פי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון
והבניה, התשכ"ה-1965.

(ד) להטייל על מינהל מקרקעי ישראל, בשיתוף עם משרדי
הבינוי והשיכון, הפנים והאוצר להכין תכנית
פעולה לפתרון בעית המקרקעין הפרטיים הנמצאים
בתחום המיועד לפארק.

הצעה לפעולה בנושא זה תוכן תוך שלושה חודשים.

(ה) לקבוע כי הועדה המקצועית שהוקמה בהתאם לסעיף א'
לע"כ, תהיה ועדה היגוי כלווי התכנית שתוכן
על-ידי רשות הגנים הכאומיים ורשות שמורות הטבע,
בהתאם לסעיף ג' בהחלטה מס. 5181 של הממשלה מיום
2.4.95.

(ו) למנות, באמצעות משרד הפנים, מנהל פרויקט, שירכז
ויתאם את כל הפעולות הנדרשות ליישום החלטת
הממשלה מס. 5181 הנ"ל.

ב ב ר כ ה,


אריה זהבי

העתק: הגב' עפרה ליבנה, יו"ר הועדה המקצועית



מזכירות הממשלה

משרד הביטחון והשיכון
~~לשכת הביטחון~~
20-07-1995
דאד נכנס

ירושלים, כ"א בתמוז התשנ"ה
19 ביולי, 1995

אל : מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מאת: המשנה למזכיר הממשלה

שלום רב,

הנדון: פארק השרון - מקרקעין פרטיים

הנני מתכבד להביא לתשומת לבך את סעיף ד' בהחלטה מס. פהש/1 של ועדת השרים לענין פארק השרון מישיבתה ביום 16.7.95 כדלקמן:

"ד) להטיב על מינהל מקרקעי ישראל, בשיתוף עם משרדי הביטחון והשיכון, הפנים והאוצר להכין תכנית פעולה לפתרון בעית המקרקעין הפרטיים הנמצאים בתחום המיועד לפארק.

הצעה לפעולה בנושא זה תוכן תור שלושה הודשים."

לנוחותך מצורפת-בזה החלטה מס. פהש/1 במלואה וכן החלטה מס. 5181 של הממשלה מיום 2.4.95 שבעטיה הוקמה ועדת השרים לענין פארק השרון.

ד"ר ב. כהן,

אריה זור

העתק: שר האוצר
שר הביטחון והשיכון
שר הפנים

הגב' עפרה ליבנה - יו"ר הוועדה המקצועית לענין פארק השרון

מזכירות הממשלה

שמור

החלטה מס. 5181 של הממשלה מיום 02.04.95.

"5181.

הסמת פארק השרון - המשך הדיון

מ ח ל י ט י ס (פה אחד):

א. להקים את פארק השרון בתחום שבין חדרה וגבעת אוכגה בצפון, לבין איזור התעשייה עמק חפר ומכמורת בדרום, בין כביש מס. 4 במזרח לבין חוף הים במערב (להלן - פארק השרון), מתוך הכרה בצורך לשמר את ערכי הטבע והנוף באזור עבור תושבי האזור והמדינה ולרווחתם, לכן להסדיר את התוויתה וסליכתה של דרך מס. 9 האמורה לחבר בין הדרכים מס. 2, 4 ו-6 (כמתוכנן).

ב. למנות ועדת שרים שתעסוק ביישום החלטה זו, לרבות פתרון נושא דרך החיבור בין כבישי האורך 2, 4 ו-6. הרכב ועדת השרים: שר הפנים - יושב-ראש, השר לאיכות הסביבה, שר הבינוי והשיכון, שר האוצר ושר התיירות.

הועדה תסיים את עבודתה בתוך ששה חודשים.

ג. ועדת השרים תמנה ועדת תכנון מקצועית בראשות מינהל התכנון במשרד הפנים, ובהשתתפות נציגי: המשרד לאיכות הסביבה, משרד האוצר, משרד התחבורה, רשות הגנים הלאומיים, רשות שמורות הטבע, קרן קיימת לישראל, מינהל תכנון והנדסה במשרד הבינוי והשיכון, מע"צ, מינהל מקרקעי ישראל, המועצות האזוריות הנוגעות בדבר, החברה להגנת הטבע, החברה הממשלתית לתיירות, ועיריית חדרה. ועדה מקצועית זו תציע לוועדת השרים הצעה בדבר גבולות הפארק, ותנחה את רשות הגנים הלאומיים ורשות שמורות הטבע להכין תכנית לשטחים שבתחומי הגבולות שיוסכמו, במטרה ליצור רצף של כל פארק השרון כגון לאומי וכשמורת טבע; וזאת מבלי לפגוע בהסדרתה, התוויתה וסליכתה של דרך מס. 9 האמורה, אשר תסכל במנהרה.

ד. לצורך ביצוע האמור בהחלטה זו, יכין משרד הפנים, יחד עם מינהל מקרקעי ישראל, מפות של זכויות בקרקע, לרבות פירוט הכרזות קיימות ויעודי שטח ובעלויות.

ה. יינתנו הנחיות לנציגי השרים ולממונים על-ידי השרים במוסדות התכנון לפיהם לא ייעשו שום פעולות בניה ושינוי קרקע, לא תאושר תוכנית ולא יינתן היתר שאינם עולים בקנה אחד עם הסמת הפארק וסליכת דרך מס. 9, וזאת עד לקביעת ועדת השרים שתעסוק ביישום החלטה זאת, כאמור בסעיף ב', כולל תכנון וביצוע דרך מס. 9, לרבות קביעת לוחות זמנים, עד להשלמת התכנון לצורך ביצוע הליכי ההכרזה והסדרת יעודי הקרקע.

מזכירות הממשלה

שמו

החלטה מס. פהש/1 של ועדת שרים להקמת פארק השרון מיום 16.07.95.

פארק השרון

"פהש/1.

מ ח ל י ט י ס :

א. בהתאם להחלטה מס. 5181 של הממשלה מיום 2.4.95 למנות ועדה מקצועית שתבריה יהיו:

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| מינהל התכנון, משרד הפנים | - | גב' עפרה ליבנה - יו"ר הועדה |
| עיריית חדרה | - | מר מיכיל חקלאי |
| המועצה האזורית עמק חפר | - | גב' לארה גלייזר |
| אגף כבינות ותכנון ערים, משרד הבינוי והשיכון | - | אדריכל סופיה אלדור |
| מינהל מקרקעי ישראל | - | מר דן סתו |
| אגף לפרויקטים, מע"צ | - | מר בן-ציון קריגר |
| החברה הממשלתית לתזירות, משרד התזירות | - | אדריכל אדי כהן |
| מחוז דרום, רשות שמורות הטבע | - | מר יובל פלד |
| אגף התכנון והפיתוח, רשות הגנים הלאומיים | - | אדריכל גורי קרביץ |
| החברה להגנת הטבע | - | מר יואב שגיא |
| מינהל פיתוח הקרקע, הקרן הקיימת לישראל | - | מר עמנואל סאופשטיין |
| האגף לתכנון סביבתי, המשרד לאיכות הסביבה | - | גב' ולרי ברכיה |

מזכירות הממשלה

שמו

גב' מתיה עינב - משרד התחבורה

מר אדר סגל - משרד האוצר

- (ב) להטיל על הועדה המקצועית, להביא תוך 30 יום, לאישור ועדת השרים, הצעה לגבולות הפארק, תכנית עבודה משולבת ולוח זמנים לסדר הפעולות הנחוג לצורך ביצוע החלטת הממשלה מס. 5181 הנ"ל.
- (ג) לאחר אישור גבולות הפארק יונחו מוסדות התכנון לפעול על-פי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- (ד) להטיל על מינהל מסקרטי ישראל, בשיתוף עם משרדי הבינוי והשיכון, הפנים והאוצר להכין תכנית פעולה לפתרון בעית המסרקטיון הפרטיים הנמצאים בתחום המיועד לפארק.
- הצעה לפעולה בנושא זה תוכן תור שלוש הודשים.
- (ה) לסבוע כי הועדה המקצועית שהוקמה בהתאם לסעיף א' לע"כ, תהיה ועדת היגוי כלווי התכנית שתוכן על-ידי השות הגנים הכלומיים ורשות שמורות הטבע. בהתאם לסעיף ג' בהחלטה מס. 5181 של הממשלה מיום 2.4.95.
- (ו) למנות, באמצעות משוה הכנים מנהל פרויקט, שירכז ויתאם את כל הפעולות הנדרשות ליישום החלטה הממשלה מס. 5181 הנ"ל.

פארק השלון - גבולות תכנון מוצעים

חברה נדל"א אקסל

תאריך:

ד"ר אברהם רובינשטיין
תאריך: 17-8-1989
ד"ר אנוס

שם הפרויקט



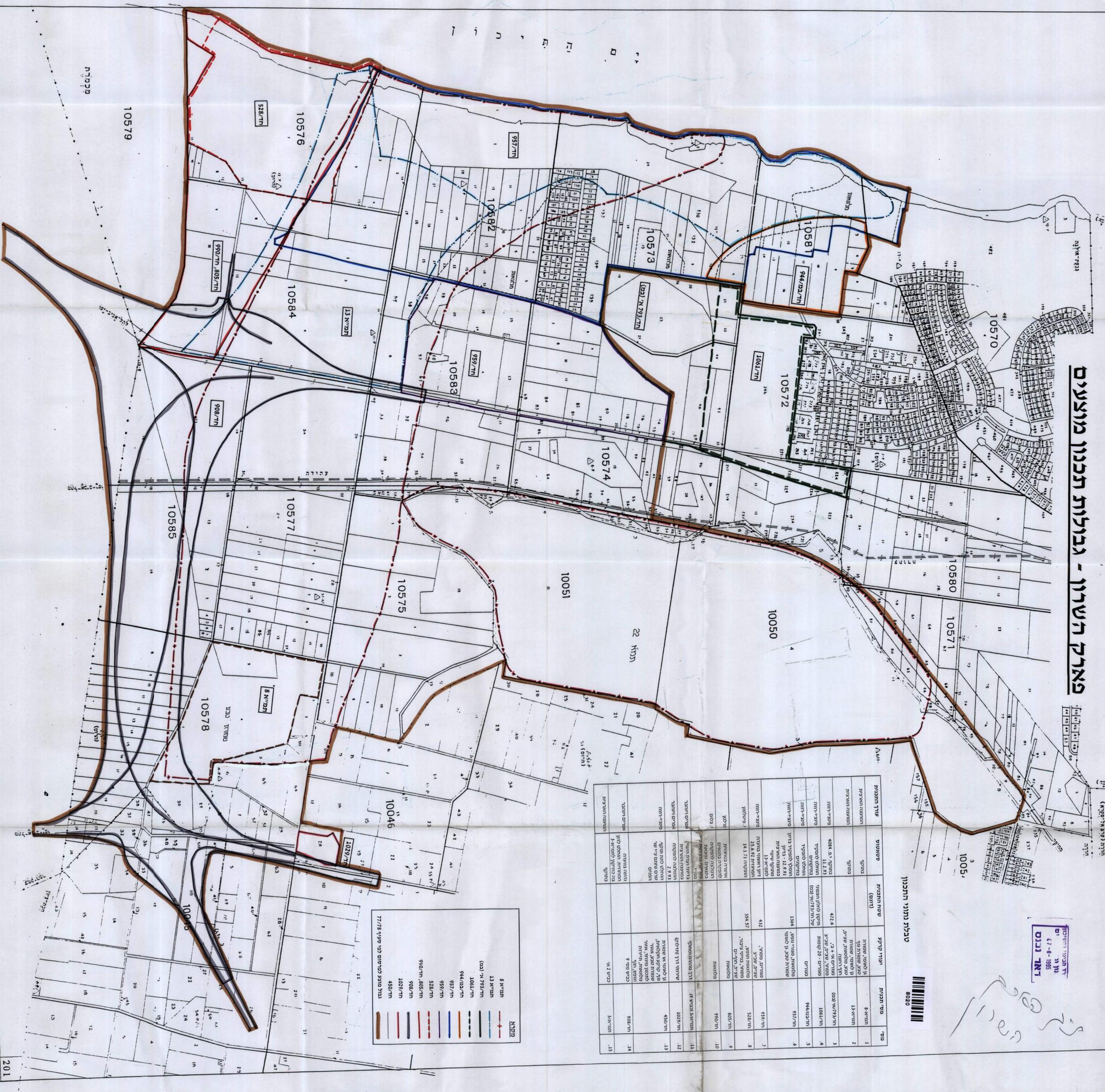
טבלת נתוני חזבונן

מס' זכויות	מס' חזבונן	עודד חזבונן	שטחים	עודד חזבונן	מס' זכויות
1	מס' 8-ה	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 8-ה
2	מס' 13-ה	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 13-ה
3	מס' 1064/ח	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 1064/ח
4	מס' 984/ח	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 984/ח
5	מס' 993/ח	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 993/ח
6	מס' 957/ח	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 957/ח
7	מס' 528/ח	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 528/ח
8	מס' 990/ח	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 990/ח
9	מס' 1029/ח	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 1029/ח
10	מס' 450/ח	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 450/ח
11	מס' 1057/ח	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 1057/ח
12	מס' 1057/ח	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 1057/ח
13	מס' 450/ח	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 450/ח
14	מס' 908/ח	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 908/ח
15	מס' 15	עודד קרקע	שטח חזבונן	שטח חזבונן	מס' 15

מפת

8 תמ"א	תמ"א 8
13 תמ"א (בנ"ב)	תמ"א 13
1064/ח	1064/ח
984/ח	984/ח
993/ח	993/ח
957/ח	957/ח
528/ח	528/ח
990/ח	990/ח
1029/ח	1029/ח
450/ח	450/ח

גבול מוצע לפרויקט לפי סעיף 77/78



138 139 140 141 142 201

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

7.2.96

20717

לכבוד

מר משה ריגל

סמנכ"ל תכנון ופיתוח ויועץ כלכלי לשר

משרד התיירות

רח' המלך ג'ורג' 24

ירושלים 94262

א.נ.י.

הנדון: פיתוח צפת

סימוכין: מכתבך מ 28.12.95

משרד הבינוי והשיכון מכיר בחשיבות פיתוחה של צפת על הבטיה השונים, תיירותי והתישבותי כאחד. לכן נשמח להשתתף, בתאום עם נציגי מחוז הגליל של משרדנו, בועדת ההיגוי לפרוייקט פיתוח התיירות בצפת.

בכבוד רב,



אדר' ס. אלדור

מנהלת אגף תכ' ערים

העתק: מר ע. שמיר, מנהל מחוז הגליל

מר מ. אבן, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים. 13.11.95

20524

סיכום ישיבה בנושא: דרום-מזרח צפת

שהתקיימה ב-31.10.95

בהשתתפות: מר משה חניא - ראש העיר צפת.
מר יחזקאל רובין - מהנדס העיר צפת.
מר יונה עמר - יו"ר המועצה הדתית, צפת.
מר עוזי שמיר, אבי בצרתי, משה אדם
אורי קסלר, מתי אבן וסופיה אלדור.

משתתפי הפגישה הסכימו שיש מקום וחשוב לקדם את תכנון השטח שבנדון על מנת שניתן יהיה לשווקו ליזמים פרטיים לטובת פיתוח העיר.

הוחלט:

א. התכנית שתוכן תהיה תכנית מנחה (אב/שלד) וממנה ייגזרו תכניות מפורטות.

ב. יש להרחיב את גבולות ההתייחסות.

ג. המשרד יזמין צוות בין מקצועי בתחומים שונים והם פרוגרמה, תכנון כללי (המשך עבודתו של אדר' ד. קפלן), עיצוב נופי, תחבורה וכבישים, אקולוגיה, מים ביוב ואקלים.

ד. המחוז יזמן פגישה בהשתתפות העירייה ומשרדי הממשלה הרלוונטים (מ.מ.י, פנים, מ.ע.צ. תיירות ותחבורה). הפגישה תתקיים באזור תעשייה צ.ח.ר.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

- ה. 1. המתכנן מתבקש להכין לקראת הישיבה ניתוח השטח בגבולות המומלצים ע"י משתתפי הישיבה.
2. להציג את עיקרי תכנית האב שהוכנה בזמנו בלווי ועדת היגוי מרכזית.
- ו. גורם שיש לו ענין להעיר הערות, להציע או לתאם נושאים הקשורים לשטח האמור, יעביר חומר אל אדר' דני קפלן או יעלה אותו בדיון שיתקיים בצ.ח.ר.

רשמה: סופיה אלדור

העתק: ע. רודין
כל המשתתפים

ע'כונן ע'כ'ש

לשכת ראש העיר

מס' 117
28-8-82
0681-9-1995
מנהל מחוז הגליל
צפת

כז' בסיון חשנ"ה
25 ביוני 1995

מספרנו: 642-95

האזורים המיועד לתכנון
המזרחיים של צפת

לכבוד
מר עוזי שמיר
מנהל מחוז הגליל
נצרת עילית

ע'כ'ש

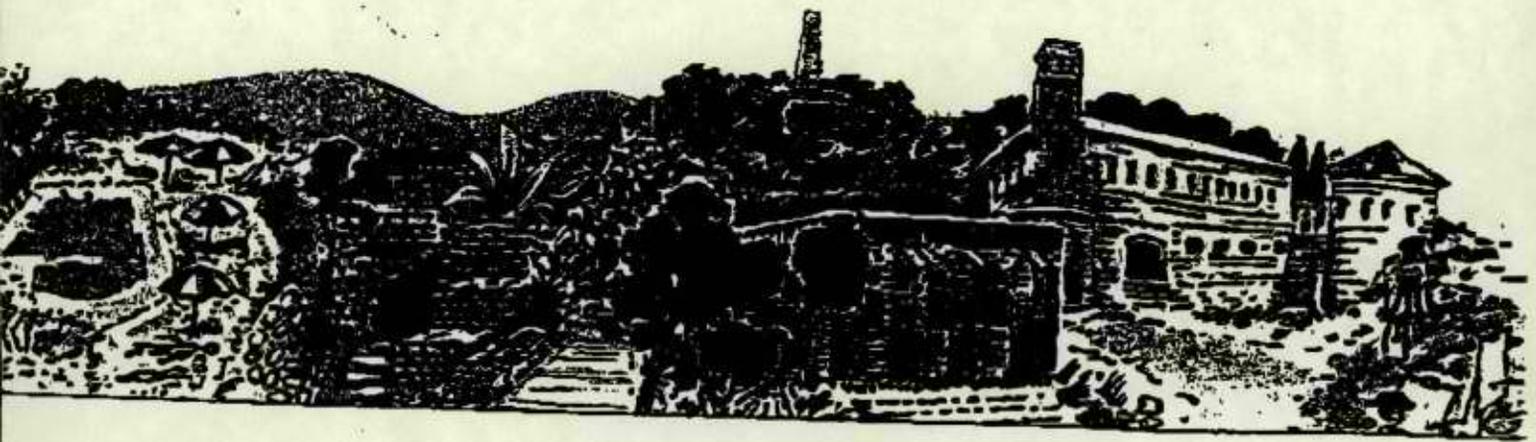
ע'כ'ש
השיקולי ומ' סנסיה אלכסי
28/6

הנדון: מורדות-דרום מזרחיים - צפת

אנו מודים לכם על הענוותכם לקחת חלק בקידום פתוח אזור המורדות הדרום מזרחיים של צפת. אדריכל דני קפלן הציג בפנינו את האתר אשר נמסר לתכנונו כשינוי לתכנית המתאר של צפת, ואנו מברכים על היזמה, אבל מבקשים להיות גורם משתתף בליווי התכנון.

האזור המיועד לתכנון מהווה חוליה מקשרת בין שכונת נוף כנרת בצפון מזרח, והגבעות של אתרי י"א, י"ב במערב, ועל ידי כך ייווצר רצף תכנוני בשלב ראשון ומאוחר יותר של בינוי שיתן הצדקה כלכלית לפתוח אזור חדש לעיר.

הנוף המיוחד הנשקף מהאזור לכוון הכנרת, מאפשר פתוח יוזמות תיירותיות, חופשיות ממגבלות השטח הבנוי כיום, ואנו מבקשים שתצרפו גם את גורמי משרד התיירות שיקחו חלק בפתוח העתידי באזור זה.





לשכת ראש העיר

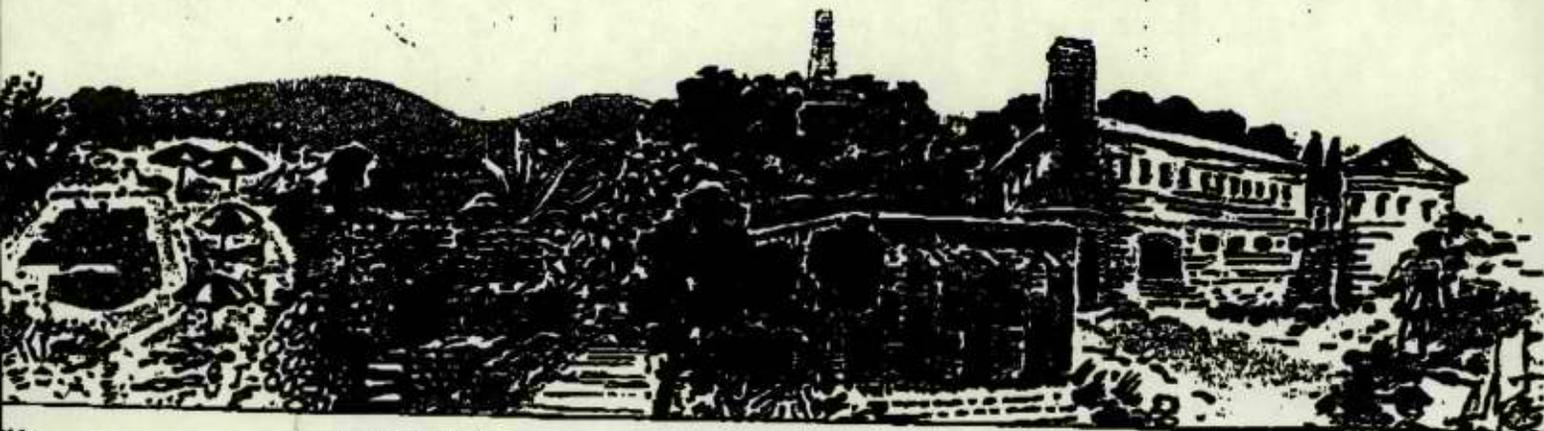
- 2 -

לפי בדיקתנו, רוב השטח המדובר הוא בבעלות המדינה, וכדאי שגם המנהל יהיה שותף לצוות זה, ובכך נגיע להסכמה לגבי פתוח השטח עוד בשלבי תכנונו המוקדם.

פעולה משותפת כנ"ל בהקדם, תביא ברכה לעיר ולאזור, ואני מקווה שיהיה המשך פורה ליוזמתכם.

מכבוד רב,
חניא העיר
הרשה ראש

העתק: מר בנימין בן אליעזר (פואד) - שר השיכון
מר אבנר רובינשטיין - מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מר רובין יחזקאל - מהנדס העיר
מר איתן נעמן - מנהל פרויקטים



24

משרד הביטחון והשכלה
מנהל מחוז הנגל

מדינת ישראל
המשרד הכלכלי
מנהל מחוז הנגל
17-7-95

597/101

קסת

38/תנין

מיוסיה אלדור

06-97

הנדון: זני קסטן - זכר

... יפה ממדי ראש הדין זכר

זניו אי שמה קסטן יאלי

זקק יאלי אק זניו יופ

האם הזמן 8937 זכר

אנשי 8337

~~אליהו~~
~~ההתאמה~~

בקינת

המקראות
מיאוס
מיאוסיות

כז' בסיון תשנ"ה
25 ביוני 1995

מספרנו: 642-95

מיוסיה אלדור
28/6

במחלקת

31/10 יום ע' 1030

כרמלה

נא לקבוע פ'שה עק:

06-949030-31

- ז'נ' ק'פ'ל

משה נתניהו 06

→ כ'א'ש'ר"ג ז'ב'א

06-971470-71

- מחוק'ה'ל'ם

ז'י'ב

→ ז'ז'ז' ס'מ'ר

→ א'ג'י' ב'ז'ר'ג'

→ מ'ש'ה א'ז'ק

- א'כ'ל א'כ'נ'ון א'ר'ק

→ ס'ז'ז'ה

→ מ'ג'

מכתב ששלח אבי'א ב'ני'א

→ ע'ל נו'ש'אן ז'ב'א - מ'ז'ר'ז'י'ג ז'נו'ק מ'ז'ר'ח"ק

→ ב'ר'ז'ז'ל'ק מ'ג'י'א'ן א'ו ב'ז'ר'ז'ה ע'ל'ג'

מכתב

1971

1971

DATE:

TIME: -----

DATE: -----

TIME: -----

DATE: -----

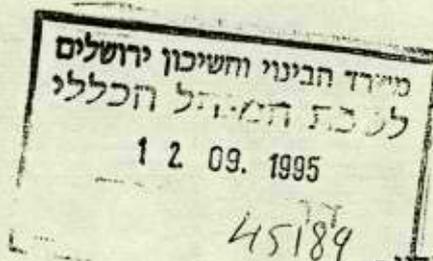
קריטריון קריטריון

מועצה אזורית מטה אשר



◆ טלפון: 04-9826555 ◆ מיקוד 25206 ◆ פקס: 04-9822079 ◆ דואר נע אשרת

10 ספטמבר, 1995



לכבוד
מר עמוס רודן
מנכ"ל משרד השיכון והבינוי
ירושלים

א.נ.,

הנדון: העברת שטחי אפק לטובת עיריית קרית ביאליק

מקריאה בעיתון אני למד על העברת 900 דונם נוספים ל - 700 דונם שהועברו מאדמות אפק לבניה בקרית ביאליק.

אדמות אלה נמצאות בשטח השיפוט של המועצה האיזורית מטה אשר ואני ממליץ לשתף את הגורמים במועצה האיזורית.

למועצה האיזורית תכניות אחרות לגבי השטחים המדוברים.

לידיעתך.

בברכת שנה טובה,

יהודה שביט
ראש המועצה

העתקים: יצחק הדס - מנהל החברה הכלכלית.

גלעד ענבר - מזכיר המועצה.

מיכל עשת - מנהלת מח' הנדסה במועצה.

- אדמות
- אחיזה
- אילון
- אפק
- אשרת
- בוטתן הנליל
- בית העמק
- בן-עמי
- בצת
- געתון
- גשר הירוק
- חניתה
- חיים
- יסעד
- כברי
- כליל
- כפר מסריק
- לחמי הניסאח
- לימן
- מדעה
- מצבה
- נס-עמים
- נתיב השיירה
- סעד
- עבון
- עין המרץ
- עמקא
- עיריאל ערמשה
- ראש הנקרה
- רובה
- שיח דטן
- שמדת

יש/אמ

BQ



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כח' באב תשנ"ה
24 באוגוסט 1995
סימנו: סכמ613756

24.8.95 סיכום פגישה עם ראש עיריית קרית ביאליק מיום

נוכחים: משהב"ש: ע. רודין, ס. שניר, צ. אפרתי, ס. אלדור, ש. צימרמן,
מ. נפתלוביץ, ר. אבסלון, ע. שוסטר.
עיריית קרית ביאליק: ד. ג'ק" וצוות העיריה
ממ"י: ב. בן צבי, ל. שטיינמיץ
פרוייקט בנה דירתך: ע. רגב

1. דווח ראש העיר לגבי קרקע לבניית מגורים

- א. 850 דונם במשבצת קיבוץ אפק, (הקרקע בבעלות ממ"י) קיימת הסכמה עקרונית של הקיבוץ ולמו"א מטה אשר להעברת הקרקעות לתחום שיפוט קרית ביאליק.
- ב. 1700 דונם בבעלות פרטית.
- ג. 800 דונם משיקים לשטח ה-1700 דונם, בבעלות פרטית בתחום מו"א מטה אשר.
- ד. 1000 דונם בבעלות פרטית. ת.ב.ע. נמצאת בועדה המחוזית.
- ה. 300 דונם - "גבעת הרקפות". השטח בבעלות ממ"י, קיימת מחלוקת משפטית עם א. דורי. ת.ב.ע בתוקף, מקנה זמינות ל-800 יח"ד. מזה 96 יח"ד בנה דירתך ו-80 יח"ד הוסטל.
- ו. צור שלום - 40 יח"ד + 165 יח"ד הוסטל.

2. 850 דונם (משבצת קיבוץ אפק)

- א. החלטה: א. המנכ"ל ישוחח עם מנהל ממ"י במטרה להעביר את השטח לאחריות משב"ש.
- ב. לאחר שממ"י ידווחו כי הגיעו להסכמים עם קיבוץ אפק, השטח יועבר למשב"ש אשר יקבע צוות אדריכלים שיתכנן את השטח בשיתוף עם עיריית קרית ביאליק ובתאום עם ממ"י. כמו כן משב"ש יפעל בשיתוף עם ממ"י ומו"א מטה אשר להסדרת נושא העברת שטחים במסגרת ועדת גבולות.

אחריות: לשכת מנכ"ל.

3. 800 דונם - בתחום מו"א מטה אשר

- א. החלטה: א. מנהלת אגף בניו ותכנון ערים תפנה למשרד הפנים בבקשה להקים ועדת חקירה שתדון בשטח של 850 דונם (המזכרים בסעיף 2) וכן בשטח זה.
- ב. מנהלת מחוז חיפה ממ"י תכלול שטח זה במסגרת מו"מ המתנהל עם מו"א מטה אשר וקיבוץ אפק.

10-5M3

מקור



עיריית רמת-גן

מנכ"ל

מס'

רמת גן

אגף הנדסה ותשתית

משרד הבינוי נהשיכון
תכנון ובינוי ערים
02-6-1996
דאר נכנס

מכתב מס':
תיק רג/מק/1115
תאריך: 18.6.95

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
ל: עיריית רמת-גן
27.06.1996
כנס
055339

אגף הנדסה

לכבוד

1. מנכ"ל משרד ראש-הממשלה, הקריה ירושליים.
2. מנכ"ל משרד התחבורה והתקשורת, רח' יהודה הימית 29 יפו-ת"א 68134
3. מנכ"ל משרד הביטחון, הקריה ירושליים.
4. מנכ"ל משרד החקלאות, הקריה, תל-אביב -61070.
5. מנכ"ל משרד העבודה והרווחה-הקריה, ירושליים.
6. מנכ"ל משרד המסחר התעשייה והתיירות, רח' אגרון, ירושליים. 94290
7. מנכ"ל משרד המשפטים, רח' יפו ירושליים.
8. מנכ"ל משרד החינוך, רח' שבטי ישראל פינת רח' הנביאים, ירושליים. 95105
9. מנכ"ל משרד הדתות, רח' יפו 236 ירושליים.
10. מנכ"ל משרד הפנים, הקריה, ירושליים. 91061 ת.ד. 6158
11. מנכ"ל משרד השיכון והבינוי, רח' הילל, ירושליים. 44581
12. משרד הבריאות רח' הארבעה ת"א. 61070 - מרים לוטן ת.ד. 7032.
13. ז. הדסי רס"ן צבא הגנה לישראל, - רמ"ד מרכז עתו"פ ד.צ. 01102 (צת-5037) 1
14. רות שפיר אדר', מנהלת תקנים אויריים - מנהל התעופה האזרחית, נמל-התעופה בן-גוריון- ת.ד. 8 לוד 70100.
15. נתיבי-איילון, ת.ד. 18168 מקוד 61181.
16. משרד הבריאות - ת.ד. 1176 ירושליים 91000
17. משרד הביטחון - אגף אמרכלות משק ונכסים מערכת תפעול נכסים ומקרקעין רח' קפלן 30 הקריה ת"א מיקוד 61909.

Handwritten notes in the left margin, including the number 1115 and some illegible scribbles.





עיריית רמת-גן

מס'

רמת גן

-2-

א.ג.נ.

הנידון: הודעה על הפקדת תכנית - שינוי לתכנית מפורטת לפי סעיף 89, 91 ב',
ו-91 ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הננו מעבירים לכבודו העתק מנוסח ההודעה על הפקדת ת.ב.ע. רג/מק/1115
בהתאם לתכנית רג/1001/11 כפי שפורסמה ברשומות וזאת בהתאם להוראות סעיף 91
89, ב', ו-91 ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965:

זכבוד רב,

אינג' רחמים שריס-מהנסיס העיר
מזכיר הועדה המקומית
לתכנון ובניה ר"ג.

העתק: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א



16/06/96
* 7-10492

עיריית רמת-גן

מס'

רמת גן

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי רמת-גן

הודעה בדבר הפקדת תכנית המהווה שינוי תכנית מתאר מקומית

נמסרת בזה הודעה בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 כי במשרדי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל-אביב ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן, מופקדת תכנית המהווה שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת: תכנית מס' רג/מק/1115 בהתאם לתכנית מס' רג/1001/11.

השטחים הכלולים בתכנית ומיקומם:

ישוב: רמת-גן צומח "עלית" בין הרחובות ארלוזורוב וז'בוטינסקי

גוש: 6128

חלקות: 476, 233, 468, 47, 726, 477

חלקי חלקות: 229, 826, 221, 62

עיקרי הוראות התכנית:

1. לבצע איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע במתחם I בהסכמת הבעלים.
2. שינוי הבינוי, צפיפותו, גובה הבניה ותקנות הבניה באזור מגורים מיוחד כדלקמן: 430 יח"ד בשלושה בנינים של עד 35 קומות מעל קומת עמודים כפולה, סה"כ שטחי עיקרי 36,032 מ"ר ושטחי שירות 58,240 מ"ר.
3. ביטול חזית מסחרית במבני מגורים.
4. שינוי צורת מגרש לבניני ציבור וגודלו.

כל מעוניין רשאי לעיין בתכנית, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל. כל מעוניין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הנראה את עצמו נפגע ע"י התכנית, וכן כל הזכאי לכך עפ"י סעיף 100 לחוק, רשאי להגיש התנגדות תוך חדשים מיום פרסומה של הודעה זו בעיתונות למשרדי הועדה המקומית, רמת-גן אגף ההנדסה רח' המעגל 26 טל' 6753394. המתנגד ימציא העתק התנגדותו למשרדי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל-אביב, אחד-העם 9 מגדל שלום תל-אביב 61290.

בהתאם לסעיף 103 (א) לחוק, התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובלווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתוכנית סמכויות וסדרי עבודתו), תשמ"ט - 1989.

צבי בר

ראש העיר רמת-גן

רמת-גן, תל-אביב



עיריית רמת-גן

מנכל

מס

רמת גן

אגף הנדסה ותשתית

מכתב מס':
תיק רג/1070
תאריך: 18.6.95

אגף הנדסה

לכבוד

1. מנכ"ל משרד ראש-הממשלה, הקריה ירושליים.
2. מנכ"ל משרד התחבורה והתקשורת, רח' יהודה הימית 29 יפו-ת"א 68134
3. מנכ"ל משרד הביטחון, הקריה ירושליים.
4. מנכ"ל משרד החקלאות, הקריה, תל-אביב-61070.
5. מנכ"ל משרד העבודה והרווחה-הקריה, ירושליים.
6. מנכ"ל משרד המסחר התעשייה והתיירות, רח' אגרון, ירושליים. 94290
7. מנכ"ל משרד המשפטים, רח' יפו ירושליים.
8. מנכ"ל משרד החינוך, רח' שבטי ישראל פינת רח' הנביאים, ירושליים. 95105
9. מנכ"ל משרד הדתות, רח' יפו 236 ירושליים.
10. מנכ"ל משרד הפנים, הקריה, ירושליים. 91061 ת.ד. 6158
11. מנכ"ל משרד השיכון והבינוי, רח' הילל, ירושליים. 44581
12. משרד הבריאות רח' הארבעה ת"א. 61070 -מרים לוטן ת.ד. 7032.
13. ז. הדסי רס"ן צבא הגנה לישראל, - רמ"ד מרכז עתו"פ ד.צ. 01102 (צת-5037) 1
14. רות שפריר אקר', מנהלת תקנים אויריים - מנהל התעופה האזרחית, נמל-התעופה בן-גוריון- ת.ד. 8 לוד 70100.
15. נתיבי-איילון, ת.ד. 18168 מקוד 61181.
16. משרד הבריאות - ת.ד. 1176 ירושליים 91000
17. משרד הביטחון - אגף אמרכלות משק ונכסים מערכת תפעול נכסים ומקרקעין רח' קפלן 30 הקריה ת"א מיקוד 61909.



עיריית רמת-גן

מס'

רמת גן

-2-

א.ג.נ.

הנידון: הודעה על הפקדת תכנית - שינוי לחכנית מפורטת לפי סעיף 89, 91 ב',
1-91 ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הננו מעבירים לכבודו העתק מנוסח ההודעה על הפקדת ח.ב.ע. רג/1070
המהווה שינוי לתכנית מתאר רג/340 ג' על כל תיקוניה כפי שפורסמה ברשומות
וזאת בהתאם להוראות סעיף 89, 91 ב', ו-91 ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה
1965.

בכבוד רב,

אינג' חזמים שרים-מהנדס העיר
מזכיר הועדה המקומית
לתכנון ובניה ר"ג.

העתק: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א

חוק התכנון ובניה, התשכ"ה-1965
מרחב תכנון מקומי רמת גן

הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מספר: רג/1070

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") כי במשרדי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל-אביב ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן מופקדת תכנית מתאר מקומית מספר: רג/1070 המהווה שינוי לתכניות הבאות:
שינוי לתכנית מתאר רג/340 ג' על כל תיקונייה.

השטחים הכלולים בתכנית ומקומם:

ישוב: רמת גן

גבולות התכנית:

בצפון - שד' הקונגרס

בדרום - רח' משה דיין

במזרח - רח' הקונגרס

במערב - רח' הקונגרס

גוש 6181 חלקות 241, 243, 245, 247, 249, 251, 253

עיקרי הוראות התכנית:

תכנון מחדש של השטח הנזכר בסעיף א' לעיל, וזאת ע"י קביעת זכויות בניה והוראות בניה חדשים בתחום התכנית כדלהלן:

על השטח הנ"ל ייבנו בנינים בני 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף. סה"כ 8 יח"ד בכל בנין, סה"כ 940 מ"ר שטחים עיקריים בכל בנין (במגרש מס' 1 סה"כ 860 מ"ר שטח עיקרי), סה"כ 354 מ"ר שטחי שרות בכל בנין, סה"כ 56 יח"ד, סה"כ 6,500 מ"ר שטחים עיקריים, סה"כ 2,478 מ"ר שטחי שרות.

כל מעונין רשאי לעיין בתכנית, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל. כל מעונין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי התכנית, וכן כל הזכאי לכך על פי סעיף 100 לחוק, רשאי להגיש התנגדות תוך חודשיים מיום פרסומה של הודעה זו ברשומות, למשרדי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל-אביב

אחד העם 9, מגדל שלום תל-אביב טל: 61290 03-5193333

המתנגד ימציא העתק התנגדותו למשרדי הועדה המקומית, רמת גן רחוב ביאליק 25 רמת גן טל: 03-7535555

בהתאם לסעיף 103(א) לחוק, התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובלווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדר) נוהל בהתנגדויות לתוכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו, התשמ"ט-1989.

שמאל לסקר

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל-אביב

עיריית רמת-גן



מנכל

מס'

רמת גן

אגף הנדסה ותשתית

מכתב מס':
תיק רג/מק/1128
תאריך: 18.6.95

אגף הנדסה

לכבוד

1. מנכ"ל משרד ראש-הממשלה, הקריה ירושליים.
2. מנכ"ל משרד התחבורה והתקשורת, רח' יהודה הימית 29 יפו-ת"א 68134
3. מנכ"ל משרד הביטחון, הקריה ירושליים.
4. מנכ"ל משרד החקלאות, הקריה, תל-אביב -61070.
5. מנכ"ל משרד העבודה והרווחה-הקריה, ירושליים.
6. מנכ"ל משרד המסחר התעשייה והתיירות, רח' אגרון, ירושליים. 94290
7. מנכ"ל משרד המשפטים, רח' יפו ירושליים.
8. מנכ"ל משרד החינוך, רח' שבטי ישראל פינת רח' הנביאים, ירושליים. 95105
9. מנכ"ל משרד הדתות, רח' יפו 236 ירושליים.
10. מנכ"ל משרד הפנים, הקריה, ירושליים. 91061 ת.ד. 6158
11. מנכ"ל משרד השיכון והבינוי, רח' הילל, ירושליים. 44581
12. משרד הבריאות רח' הארבעה ת"א. 61070 -מרים לוטן ת.ד. 7032.
13. ז.ד. הדסי רס"ן צבא הגנה לישראל, - רמ"ד מרכז עתו"פ ד.צ. 01102 (צת-5037) 1
14. רות שפריר אדר', מנהלת תקנים אויריים - מנהל התעופה האזרחית, נמל-התעופה בן-גוריון- ת.ד. 8 לוד 70100.
15. נתיבי-איילון, ת.ד. 18168 מקוד 61181.
16. משרד הבריאות - ת.ד. 1176 ירושליים 91000
17. משרד הביטחון - אגף אמדכלות משק ונכסים מערכת תפעול נכסים ומקרקעין רח' קפולן 30 הקריה ת"א מיקוד 61909.



עיריית רמת-גן

-2-

מס'

רמת גן

א.ג.נ.

הנידון: הודעה על הפקדת תכנית - שינוי לתכנית מפורטת לפי סעיף 89, 91 ב',
ו-91 ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הננו מעבירים לכבודו העתק מנוסח ההודעה על הפקדת ת.ב.ע. רג/מק/1128
בהתאם לתכנית רג/במ/13/1001/8 כפי שפורסמה ברשומות וזאת בהתאם להוראות
סעיף 89, 91 ב', ו-91 ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

כבוד רב,
אינג' ד"ר חיים שריס-מהנדס העיר
מזכיר העדה המקומית
לתכנון ובניה ר"ג.

העתק: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א

עיריית רמת-גן



16/06/96

* 7-10492

מס'

רמת גן

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי רמת-גן

הודעה בדבר הפקדת תכנית המהווה שינוי תכנית מתאר מקומית

נמסרת בזה הודעה בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 כ"ב במשרדי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל-אביב ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן, מופקדת תכנית המהווה שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת : תכנית מס' רג/מק/1128 בהתאם לתכנית מס' רג/במ/13/1001/8.

השטחים הכלולים בתכנית ומיקומם:

ישוב: רמת-גן

גוש: 6109

מגרש זמני 2 עפ"י רג/במ/13/1001/8

עיקרי הוראות התכנית:

תכנית זו באה לחלק את מגרש מס' 2 בתכנית הראשית רג/במ/13/1001/8 למגרשים 2 א' (מערבי) ו-2 ב' (מזרחי) עפ"י התשריט וחלוקת זכויות הבניה בהתאם לטבלת האיזון שבתכנית הראשית.

כל מעוניין רשאי לעיין בתכנית, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל. כל מעוניין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע ע"י התכנית, וכן כל הזכאי לכך עפ"י סעיף 100 לחוק, רשאי להגיש התנגדות תוך חדשים מיום פרסומה של הודעה זו בעינינות למשרדי הועדה המקומית, רמת-גן אגף ההנדסה רח' המעגל 26 טל' 6753394. המתנגד ימציא העתק התנגדותו למשרדי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל-אביב, אחד-העם 9 מגדל שלום תל-אביב 61290.

בהתאם לסעיף 103 (א) לחוק, התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובלווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתוכנית סמכויות וסדרי עבודתו), תשמ"ט - 1989.

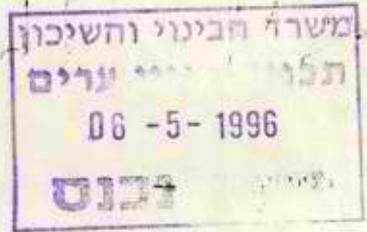
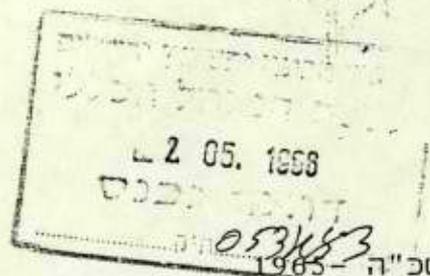
צבי בר

ראש העיר רמת-גן



1-10492

Handwritten notes:
מס' 943
מס' 1094
מס' 6179
מס' 106,95



חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי רמת-גן

הודעה בדבר הפקדת תכנית המהווה שינוי תכנית מתאר מקומית

נמסרת בזה הודעה בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 כי במשרדי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל-אביב ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן, מופקדת תכנית המהווה שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת: "תכנית מס' רג/1094 - שינוי לתכנית מתאר מפורטת רג/943 בסמכות ועדה מקומית."

Handwritten notes:
אני רוצה
לקבל דיונים
אסוף את
המסמכים

השטחים הכלולים בתכנית ומיקומם:

ישוב: רמת-גן.

גוש: 6180

מגרשים: 106,95 -

עפ"י רג/943

גוש: 6179 - חלק ממגרש III

עיקרי הוראות התכנית:

1. חילופי שטחים בין מגרש 95 ו-106 המיועדים לאזור מגורים א-1 ברח' ברנשטין במתחם א' ויעודם לש.צ.פ. ולדרך, לבין חלק ממגרש III במתחם ב' שיעודו לש.צ.פ. לאזור מגורים א-1.

כל מעוניין ראוי לעיין בתכנית, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל. כל מעוניין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע ע"י התכנית, וכן כל הזכאי לכך עפ"י סעיף 100 לחוק, ראוי להגיש התנגדות תוך חדשים מיום פרסומה של הודעה זו ברשומות, למשרדי הועדה המקומית, רמת-גן אגף ההנדסה רח' המעגל 26 טל' 6753394. המתנגד ימציא העתק התנגדותו למשרדי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל-אביב, אחד-העם 9 מגדל שלום תל-אביב 61290.

התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובלווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת.

צבי בר
ראש-עיר רמת-גן
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה

Handwritten notes at bottom right:
מכו להכשרה ולהשתמש
היום גאולת 10/10/96

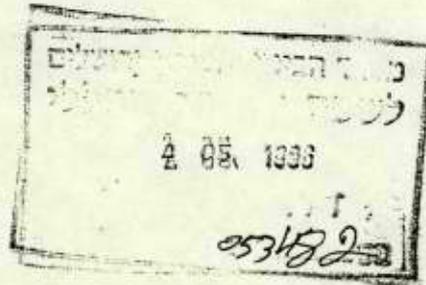


מנכל

עיריית רמת-גן

אגף הנדסה ותשתית

מכתב מס':
תיק רג/1094
תאריך: 25.2.96



אגף הנדסה

לכבוד

1. מנכ"ל משרד ראש-הממשלה, הקריה ירושליים.
2. מנכ"ל משרד התחבורה והתקשורת, רח' יהודה הימית 29 יפו-ת"א 68134
3. מנכ"ל משרד הביטחון, הקריה ירושליים.
4. מנכ"ל משרד החקלאות, הקריה, תל-אביב -61070.
5. מנכ"ל משרד העבודה והרווחה-הקריה, ירושליים.
6. מנכ"ל משרד המסחר התעשייה והתיירות, רח' אגרון, ירושליים. 94290
7. מנכ"ל משרד המשפטים, רח' יפו ירושליים.
8. מנכ"ל משרד החינוך, רח' שבטי ישראל פינת רח' הנביאים, ירושליים. 95105
9. מנכ"ל משרד הדתות, רח' יפו 236 ירושליים.
10. מנכ"ל משרד הפנים, הקריה, ירושליים. 91061 ת.ד. 6158
11. מנכ"ל משרד השיכון והבינוי, רח' הילל, ירושליים. 44581
12. משרד הבריאות רח' הארבעה ת"א. 61070 -מרים לוטן ת.ד. 7032.
13. ז. הדסי רס"ן צבא הגנה לישראל, - רמ"ד מרכז עתו"פ ד.צ. 01102 (צת-5037) 1
14. רות שפיר אדר', מנהלת תקנים אויריים - מנהל התעופה האזרחית, נמל-התעופה בן-גוריון- ת.ד. 8 לוד 70100.
15. נתיבי-איילון, ת.ד. 18168 מקוד 61181.
16. משרד הבריאות - ת.ד. 1176 ירושליים 91000
17. משרד הביטחון - אגף אמרכלות משק ונכסים מערכת תפעול נכסים ומקרקעין רח' קפלן 30 הקריה ת"א מיקוד 61909.

מכון להכשרה ולהשתלמות

24. 03. 1996

מכון להכשרה ולהשתלמות
הג'ס ב' 1066
24. 03. 1996



גירסת רמת-גן

-2-

א.ג.נ.

הנידון: הודעה על הפקדת תכנית - שינוי לתכנית מפורטת לפי סעיף 89, 91 ב',
ו-91 ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הננו מעבירים לכבודו העתק מנוסח ההודעה על הפקדת ת.ב.ע. רג/1094 שינוי לתכנית מתאר מפורטת רג/943 כפי שפורסמה ברשומות וזאת בהתאם להוראות סעיף 89, 91 ב', ו-91 ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

בכבוד רב,

אינג' רחמים שריש-מהנדס העיר
מזכיר הועדה המקומית
לתכנון ובניה ר"ג.

העתק: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א

מכון להכשרה ולהשתלמות
הג'צ בע"מ
21. 03. 1996
54-1148

150 ✓
உள்ளு முடிந்தது
பி.சி.சி. 5/10/10

5212

180
הועדה לבדיקת הרחבת תחום שיפוטת
של המועצה המקומית מכבים - רעות

פרטיכל

מישיבה מס' 2 של הועדה שהתקיימה בתאריך י"ב תמוז תשנ"ב - 1992.

משתתפים:

מר חנניה גיבשטיין - יו"ר
הגב' סופיה אלדור - חברה
מר בנימין כהן - חבר
עו"ד אבי פורטן - חבר
מר ניסן קרופסקי - חבר
מר דב שאג - חבר-מרכז

הגב' אלדור:

הביאה לחברי הועדה 2 חוברות שהוצאו ע"י משרד הבינוי והשיכון
"עיר במודיעין" ו"מודיעין - עיר חדשה", כן הביאה מפות
של האיזור בנוסף למצוי בחוברות.

הסבירה כי המפה בעמ' 25 בחוברת "מודיעין" חופפת עם המפה שנקבעה
בישיבה הקודמת (ראה פרטיכל) פחות עד הכביש בלי 2 הישובים כפר
רות ושילת, בישוב אחד ישנן כבר 750 תושבים ומתוכנן 2000 יח'י.
לכן הוחלט להרחיב את השיפוט עד לקו הירוק-הכביש הנוכחי.
השטחים שנקשנו להוסיף הם לתעסוקה, במסגרת 7 מליון תושבים בשנת
2002 לפי תמ"א/6 אושרו למודיעין 120,000 תושבים, במסגרת הכתם
הצהוב הכהה - השטחים המקוקוים הופקדו תכניות בערך זה - 120,000.

השאלה באיזה צפיפות רוצים לפתח, בצפיפות בינונית יכולים להגיע
בגבולות הנוכחים ל- 25,000 יח' דיור, יהיה בטח לחץ לצמודי קרקע
אז זה יגיע ל- 80,000, הנסיון מוכיח כי תכנית המתאר המקורית לא
מגיע לקיבולת המתוכננת בגלל אילוצים, לכן אפשר לדבר על 200,000.

השטחים הנוספים במפה לא יודעים מה יהיה איתם, משרד הפנים מדבר
על קרקע לתעסוקה והלשכות הירוקות מבקשים ירוק, עורכים סקירה על
מנת לשחרר את הלחץ של משרד הפנים (הועדה המחוזית והארצית), טוב
שהיו שטחים ירוקים, הקק"ל שתפתח את השטח אולי תירצה להישאר
במועצה האיזורית.

מר גיבשטיין:

אולי טוב שהפתוח יהי בידי קק"ל?

הגב' אלדור:

הפתוח יישאר בידי הקק"ל משרד השיכון מעוניין בזה, מקלים 30%
בתשתיות.

מר שאג:

לפני שאנו ממשיכים בדיון, יש להחליט על איזה מפה דנים? האם לפי
בקשת המו"מ מכבים רעות והמפה שלהם או על התכנית הגדולה להקמת
העיר מודיעין כפי שציינה הגב' אלדור בישיבה הקודמת? (ראה
פרטיכל).

מר גיבשטיין:

היה כתב מינוי ראשון (טיוטא), ואח"כ יצא כתב המנוי בנוסח השני כפי שקבלנו "לבדוק ולהמליץ בדבר הרחבת תחום שיפוטה של המועצה המקומית מכבים רעות בגבולה עם המועצות האיזוריות מודיעים" וכו', בין השאר תוך התייחסות להחלטות המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בענין הקמת העיר מודיעין", יש החלטת המועצה הארצית ויש מכתב המועצה המקומית, הבנו שאת הועדה הקימו לפי בקשת הממונה על המחוז מר שיש וראש המועצה המקומית מר זהבי, מצטט מכתב המועצה מ- 22.5.91.

עו"ד פורטן:

בעקבות הדיון בישיבה הקודמת, פניתי לגב' אנה חזן - הממונה על ריכוז הועדות ובקשתי הבהרות, הבהירה:

1. הנוסח להרחיב את גבולות מכבים-רעות בהתאם להצעת העיר מודיעין לפי החלטת הועדה הארצית - זוהי המטרה.
2. מאחר ומשרד השיכון מתכננת העיר מודיעין מטעמה של הממשלה, כפי שזה אושר ע"י המועצה הארצית, מן הראוי להתייחס לתכנית האב המתוקנת של משרד השיכון כבסיס להצעה לתקון הגבולות של מכבים-רעות.

מר אלישיב:

בדקתי באופן שטחי את הגושים של בקשת המועצה המקומית זה אינו זה עם המפה שלנו, חסרים במפה שלהם גושים מ- 4465 ואילך לא מופיע השטח העודף לכן זה לא השטח של המפה.

עו"ד פורטן:

המועצה הארצית הסמיכה את משרד השיכון, והמפה שלהם זוהי התוכנית.

הגב' אלדור:

אנו כועדה צריכים להתייחס לשטח המורחב, אח"כ אפשר להוריד. לפי הצעת הגב' אלדור, הוחלט להזמין לישיבה הבאה כדי להשמיע חוות דעתם את הרשומים מטה:
מר יונתן גולני, ראש מינהל התכנון מ. הפנים.
מר נחום דורסקי, מתכנן איזור ציר הגבעות-שמודיעין הוא חלק ממנו.
מר משה רובשיץ, מתכנן המחוז.
מר מאיר גרון, משרד הפנים
מר אורי סילברסטון, הסוכנות היהודית
מר עמנואל קופשטיין, קק"ל
ועוד גורמים לפי הצורך.

מר בנימין כהן:

אני חושב שיש להזמין את ראש עיריית בית-שמש, פגשתי אותו ולדעתו, העיר מודיעין תפגע באיכלוס בית שמש.

הגב' אלדור:

לישיבת התכנון הוזמנו ראשי עיריות בית שמש, לוד ורמלה ולא הופיעו. משרד השיכון מסבסד את הדירות בבית שמש במחיר וגם בהלוואות, מה שאין כאן במודעין אין סבסוד והמחיר כולל גם פתוח, האוכלוסיה שמגיעה למודעין היא מגוש דן ולבית שמש מירושלים, לאור הנ"ל זה לא יפגע בבית שמש בחוברת יש פרק מיוחד על הדברים האלה, הממשלה דנה על כך והחליטה, בין הקו הכחול בחוברת לבין הקו הכחול במפה אינה מגוררים.

מר גיבשטיין:

האיזור הזה לא מתחרה בבית שמש.

הגב' אלדור:

מדובר על מקרו-כלכלי, צריך לתת אופציות לפתוח, יש ערים הגודלים מעבר לתכניות ואז אין תשתיות, כבישים, ביוב וכו'.

הוחלט:

אחרי שנגבש סופית את המפה שאנו דנים בה, נזמין את תושבי מכבים-רעות והאיזור ע"י פרסום במקומונים ובעתון יומי - ובמקומות פרסום בתיאום עם הממונה על המחוז מר דב שיש, ופרסום המפה המתוכננת במועצות ובמחוז המרכז.

עו"ד פורטן:

בקרב מתחיל דיון בבג"צ שהגישו מכבים-רעות נגד תכנון מודיעין.

מר קרופסקי:

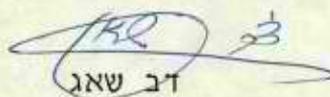
מציע לסדר מפות התוכנית עם המצב הקיים, לציין את הישובים המופיעים במפה, הגב' אלדור תמציא את המפה עם הרקע, והתכניות שקבלו תוקף.

מר כהן:

מר זהבי אמר שהיה לו מו"מ עם המועצות הנוגעות, לדעתי יש להציג את המפות שלהן.

הגב' אלדור:

אושר להפקדה 25,000 יח' דיור זה נותן 120,000 תושבים.


דב שאג

מרכז הועדה

מס' 406
רעיונות

הועדה לבדיקת הרחבת תחום שיפוטה של המועצה המקומית
מכבים - רעות

פרטיכל

מישיבה מס' 1 הועדה שהתקיימה בתאריך א' בסיון תשנ"ב (2.6.92)
במכבים - רעות.

משתתפים:

נכחו:

מר חנניה גיבשטיין	-	יו"ר	מר דב שיש, הממונה על מחוז המרכז.
עו"ד אבי פורטן	-	חבר	מר אברהם זהבי, יו"ר המועצה המקומית.
מר חיים אלישיב	-	חבר	מר מיכאל בונה, מהנדס המועצה
מר ניסן קרופסקי	-	חבר	מר טוביה רוזנצוויג, גזבר המועצה
הגב' סופיה אלדור	-	חבר	מר אינה ויס, מתכנן.
מר דב שאג	-	חבר מרכז	

היו"ר מר גיבשטיין, פתח את הישיבה, מסר על מכתב שקיבל מד"ר ישראל פלד - תושב מכבים, המכתב שוכפל ונמסר העתק לכל חברי הועדה.

קרא את כתב המינוי תוך שימת לב לפיסקה "בין השאר תוך התייחסות להחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה בענין הקמת העיר מודיעין" המופיע בכתב המינוי. נצטרך לשמוע הרבה גורמים צבוריים ממלכתיים ותושבי האיזור, כמה שנשמע יותר מסקנותנו יהיו שלמים ונכונים יותר, נפרסו בפני הועדה 2 מפות, מפת המו"מ על בקשתם להרחבת מכבים - רעות ומפה של משרד השיכון על תכנית העיר מודיעין.

מר כהן, אומר כי נתבקשנו להתייחס להרחבת מכבים - רעות ואין אנו נדרשים להעיר מודיעין.

מר אלישיב, הועדה הארצית והממשלה כבר החליטו על מודיעין.

הגב' אלידור, מכבים - רעות עם 1000 תושבים יהיו חלק מהעיר מודיעין.

מר שיש, הייתי אחד השותפים להקמת הועדה, כשעסקנו בתכנית של רעות עוד לפני שהועדה המחוזית דנה, עמדנו בפני בעיה אם זה ישוב חדש צריך החלטת ועדת שרים, אז נתקבלה החלטה שחלק מרעות תהיה שכונה בתוך העיר מודיעין שעתיד לקום ע"י החלטה ממשלתית, העניין נרדס וכעת עם העליה התעוררה שוב, כאשר קבלנו החלטה סטטורית החלה שאלה להקים עיר בתחילת בנין, או להתחיל אותה כהתחלה על מכבים - רעות, המועצה המקומית תוכל ללוות בתחום העיר מודיעין נושאים מוניציפליים ותכנון.

באשר לתפקיד הועדה, הכוונה לדעתי אם להרחיב את תחום מכבים - רעות על שטח העיר מודיעין - ואם כן מה יהיה תחום השטח המורחב, עפ"י תכניות מאושרות של העיר מודיעין או להרחיב מעבר לתכניות בנין עיר.

מר כהן, למה קבעו אותנו ועדה להקמת העיר מודיעין? צריך לקבל את החומר של המועצה הארצית.

הגב' אלידור, תכניות תמא/6 תפורסם במסגרת -7,000,000 איש, -120,000 בעיר מודיעין, הקיבולת לפי התכנון יותר גדולה.

מר זהבי, איזכור עמק לוד בכתב המינוי לא רלוונטי אין גבול משותף איתם.

מר גיבשטיין, נצטרך להתחשב עם מוסדות שמורות הטבע וכד'.

מר שיש, דנים על שטח שהיו בדיונים במשך שנה, שמענו הרבה אישים, מוסדות כולל שמורות טבע, הועדה צריכה לקבוע אם להרחיב על חשבון מודיעין או לא, בכל ועדת גבולות כאשר רוצים להעביר שטחים מפרסמים שכל מי שיש לו ענין יביע דעתו, במכבים - רעות מספיק לפרסם מודעות בישובים, במועצות האיזוריות אנו שולחים למועצות והם מעבירים לישובים.

מר גיבשטיין, התכוונתי לרשויות ממלכתיות צבוריות, אם בשביל מכבים - רעות בשביל מה אנחנו יושבים ומכוונים אותנו לעיר מודיעין.

מר כהן, יש לפנות ליועץ המשפטי של משרד הפנים, נתקלים הרבה פעמים בישיבה ראשונה שלא יודעים למה התכוון, כדאי להבא שכתב המינוי ינוסח ע"י היועץ המשפטי, אני מבין החלטה שלא תסתור את החלטת הממשלה.

עו"ד פורטן, הויכוח פה ברור, יש החלטה להקמת העיר מודיעין שעדיין לא קיימת, האם הרחבת מכבים - רעות לפי החלטת הממשלה על הקמת העיר מודיעין, מוכן לברר,

הועדה לא סטטורית במועצה המקומית היא רשות לפי החלטת משרד הפנים, לא חייבים לקבל כל אחד, אפשר להסתפק במכתב תשובה או להזמין מי שמייצג דעה, יש לפרסם ברשומות ומקומונים.

מר שאג, אני חושב שיש להציג במקום מיועד מפה. ובו הפרטים הנדרשים לשינוי, מי שמתנגד אחרי הפרסום יוכל לראות את המפה ולהתייחס או להציג מפה נגדית.

מר רוזנצוויג, אנו גם ועדה מקומית לתכנון ובניה, במכבים - רעות יש תכניות לבניה של שכונות שנחוצות בין רשויות אחרות, אין למועצה בעיה של שטח, משרד השיכון עשה תכניות של עיר אשר יכול להיחצות ע"י מודיעין, אושרו השטחים E.I.D. מה שיש בפועל.

המועצה המקומית אמרה שצריך להרחיב את השטח שלא יהיה מפוצל, כולם יודעים שהולכים להקמת עיר מודיעין, אנחנו בכל השטח לא עולים על שטחים מושבים או חקלאיים, אמרנו בהזדמנות זאת נתקן את הכל, נגדיל את תכנון קו הביוב בחוץ.

הגב' אלידור, מעדכנים את התכנית עם כל הגורמים, בחודשים הקרובים תוגש לוועדה המחוזית תכנון בנין עיר מודיעין, נפגשנו כמה פעמים עם הועדה המחוזית,

לשטח העיר מודיעין גבולות ברורות, כביש מס' 1 לירושלים כביש 443 (45) וכביש 3, ה-3 מגדירים חטיבת קרקע שלמה, אם לא היו אילוצים היה מוכרז כשטח מוניציפלי, אבל יש מסיבות, כביש 45 עובר את הקו הירוק החייב לפי החוק רשות אחרת.

יש בפועל בתוך השטח ישוביים חקלאיים, שעלבים, גמזו, שילת, רות, יש גם שטח של יער, יש מתכננים שונים מהו הקו היה צריך לבדוק מה היא צריכה לכלול מקסימום, לפי התכנית הקיימת יש קיבולת (במכבים רעות?) של - 200,000, הסבירה את התכנית במפה שהוצגה על ידה, קו צהוב וכחול וכו', הישובים שילת וכפר רות מוכנים לקבל שרותים מהעיר,

כדאי להציע בהתחלה גבולות רחבים יותר ואח"כ ננסה לצמצם, להרחיב אח"כ יותר מסובך, בעקרון כדאי להתייחס למשולש או לקו הירוק אח"כ נחליט להרחיב את מכבים - רעות, אם לא נצליח עוד מעט להתחיל בנית ישוב של - 4000 יחי' דיור, (שכ' לפיד) לכלול גם את השטחים האלה בבדיקה לפחות.

יש תכנית משרד הפנים שטח W, להרחיב 1500 דונם נוספים לאזור התעשייה,

בתכנית המתאר אלו לא יהיו גבולות וזה תפקיד הועדה,

מר שיש, יש תכניות מתאר נפרדות לא כוללות.

הגב' אלידור, גבול התכנית - 46,000 דונם, התכנית כבר מזמינה את כפר רות ושילת, הישובים יוגדלו.

מר זהבי, מה זה מפריע שהועדה תחליט על הרחבת מכבים-רעות, אח"כ יהיו שכונות,

הגב' אלידור, לא מפריע, אם מדברים על הרחבת מכבים - רעות בגבולות מודיעין, רצוי לבדוק שטח מקסימלי של אותו עיר, מעבר לתכנית האב שגובשה עם המתכנן המחוזי.

מר בונה, מזדמנות אפשרות של 3 אלטרנטיבות:

1. מכבים-רעות נשאר לפי התחום הקיים.
2. הקיצונית, של משרד השיכון לפי קו התכלת, תקון של העיר מודיעין.
3. שינוי פונקציונלי הרחבות קטנות.

מר שיש, גם התכנית המרבית לא פוגעת באף מועצה איזורית, יכול להיות שאנו היינו הגורם שמודיעין וגזר מעורבים בזה, פעם היו מחוץ לשיפוט, כשהקמנו את שילת, רות ומבוא תורון, הרחבנו את מודיעין וגזר עד הגבול הירוק. השטחים שישארו בחוץ לא יעזרו.

מר אלישיב, הועדה הוקמה לדון בגדול על העיר מודיעין לפי הפיסקה בכתב המינוי המפנה אותנו להתייחס להחלטות המועצה הארצית להקמת העיר מודיעין.

מר כהן, אם נדון בתכנית הקטנה אנו מצמצמים את המתנגדים, ברגע שהולכים בגדול מכניסים הרבה אלמנטים, אין בעיה של החלטות בשלבים.

מר זהבי, המונח "תוך התייחסות" אומר שלא דנים בעיר הגדולה, רק מתייחסים.

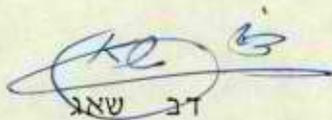
מר רוזנצוויג, לבקשה שלנו, אין מתנגדים חוץ מכפר רות ושילת, המוא'ז בודאי לא תסכים, אנחנו מועצה שלפני שנה היינו חמישית מהיום בעוד שנה נהיה פי 10, הרצון שלנו לספח הוא לא כל כך גדול אם כפר רות ושילת לא ירצו לשבת, לכן לדעתי יש להגביל, ב-433 יהיה יותר קל.

הגב' אלידור, אם ההנחה ששני הישובים יתנגדו אני יכול לשנות ולהתייחס לכך.

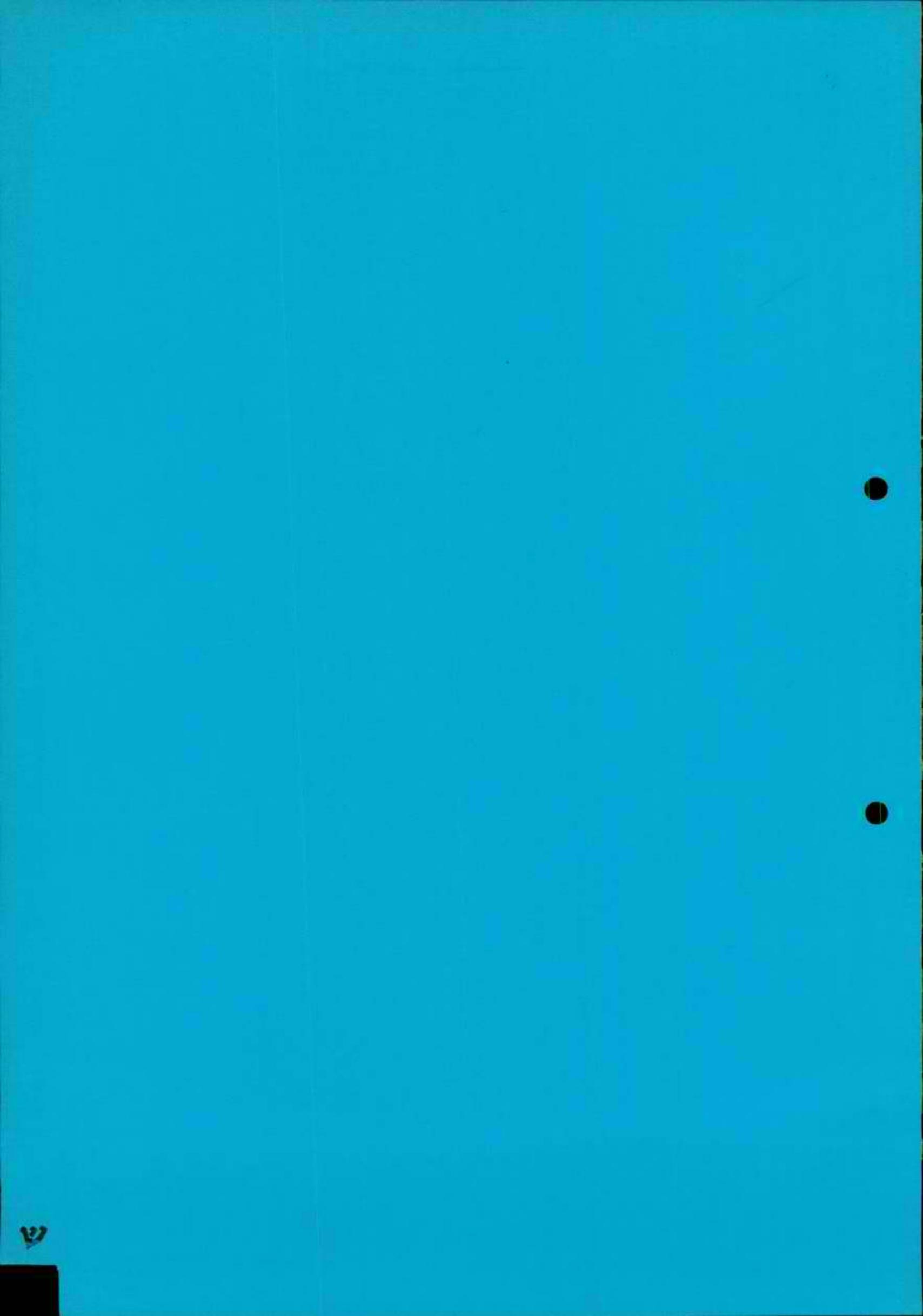
מפות, שיוכלו להציג במועצה.

הוחלט:

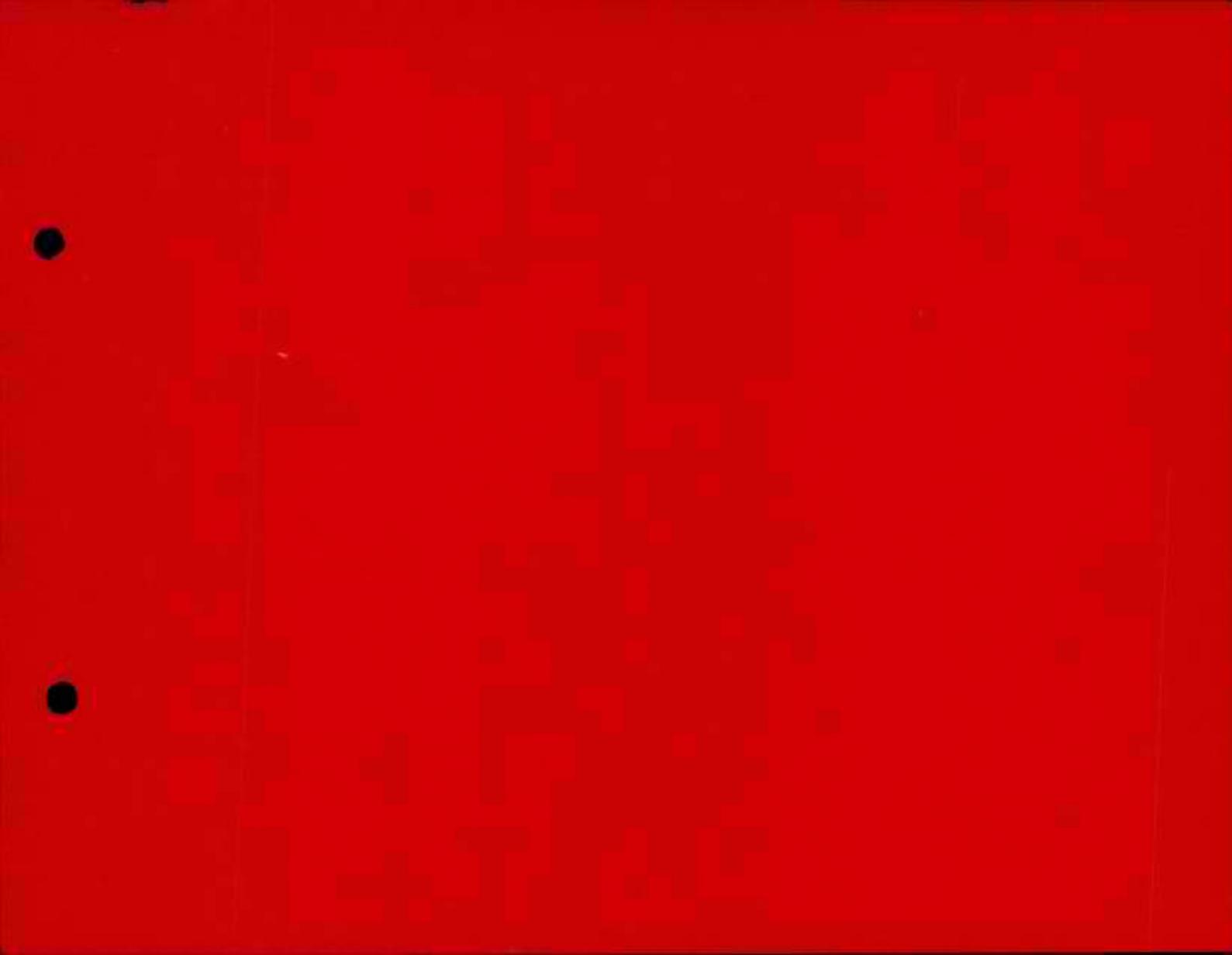
1. לבקש שימציאו לוועדה את החלטות המועצות הארצית למודיעין.
2. הגב' אלידור תשלח לחברי הועדה תזכיר על מה מדובר לדעתה + מפה, וחברות להקמת העיר מודיעין, כן תשלח למרכז הועדה מפות, שיוכלו להציג במועצה.
3. אחרי ברור תפקידה של הועדה יוחלט על צורת הפרסום בעתונות או במקומות צבורים ביישובים, הממונה ישלח מכתב למועצות האיזוריות עם מפה מצורפת.
4. להזמין קודם גורמים שונים, כגון מתכנן המרכז, ראש מינהל תכנון.


דב שאג

מרכז הועדה



Wise!



מועצה מקומית שלומי

לישכת ראש המועצה

תאריך: כ"ד באייר תשנ"ו
13.5.96
תיק מס': 1-17-2-1681
סופי כ- 9

21/17
כספ 900

ל כ ב ו ד
גב' סופיה אלדור
משרד הבינוי והשיכון
י ר ו ש ל י ם

שלום רב,

הנדון: בדיקת היתכנות גידול האיכלוס בשלומי

בימים אלה החלה ד"ר ענת גונן בעריכת תוכנית אסטרטגית לקו העימות.

לפני כחודש חתם שר הפנים מר חיים רמון על הרחבת השיפוט לשלומי ובכך הישוב הכפיל עצמו מ- 1500 דונם ל- 3000 דונם.

בכותינו לגדול להתפתח ולהתחזק בעיקר בתחום האיכלוס. מגמה זו תואמת את מגמת משרד השיכון והועדה הבנימשרדית לטיפול נקודתי בשלומי.

כדי להחיש הליכי בניה ופיתוח יש צורך בעריכת בבדיקת היתכנות לפוטנציאל הגידול של הישוב.

אשמח כי משרדך יוביל בדיקה זו ויוציא הזמנה בהתאם.

במכוד רב,

ישראל
ראש המועצה - שלומי

העתק: מר עוזי וכסלר, מינהל מקרקעי ישראל, י-ם.

