



מ.פ.ח. + מ.פ.ח.  
מכון ובנין ח.י.  
3/1995 - 8/1999

4/16  
קופסא ארכיון  
+ שרוך וגומי 8



7 296001 014204

מיוצר ע"י מטר  
טל. 08-8526633

נבדק  
28.5.13  
בתאריך

שם וניק: מודיעין עילית  
מזהה פנימי: 62128/4-גל  
מזהה פריט: 000b6c8  
כתובת: 3-307-8-5-7  
תאריך הדפסה: 12/01/2019

15

**תכנית אב - מודיעין עילית  
מערך השטחים הפתוחים  
מצאי וביקוש**

**ניתוח מצב קיים והמלצות ראשוניות  
יולי 1997**



סגל • רעיוני

אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.ב. הרי יהודה 90830 • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

**תכנית אב - מודיעין עילית  
מערך השטחים הפתוחים  
מצאי וביקוש**

**ניתוח מצב קיים והמלצות ראשוניות  
יולי 1997**

## תוכן :

### 1. עיקרי הדברים :

#### 1.1 הקדמה:

היבטים נופיים בתכנון מודיעין עילית.

#### 1.2 מצאי - ערכי טבע ונוף :

תבליט, תכסית ואתרים, יחידות השטח, ערכי טבע ונוף לשימור ברמה המקומית והאזורית, גבולות בינוי, זיהוי מרכזי כובד טופוגרפיים כבסיס לתכנון, רצועות חיץ.

#### 1.3 ביקוש ופרוגרמה :

דפוסי התנהגות באוכלוסיה החרדית, נקודות מוצא לתכנון שטחים פתוחים לאוכלוסיה החרדית, המלצות כלליות למערכת השטחים הפתוחים, מכסות שטח מומלצות, שימושים מסחריים בשטחים פתוחים.

#### 1.4 היבטים עיצוביים :

התאמת מפלסי בינוי לטופוגרפיה, שיקום כבישים בחציבה, שולי היישוב, אופי הגיטון - דימוי זהות, העתקות עצים, תחזוקה.

### 2. מצאי - ערכי טבע ונוף - ניתוח שטח והמלצות :

#### 3.1 תבליט / גיאומורפולוגיה

#### 3.2 שיפועים

#### 3.3 תכסית

#### 3.4 אתרים

#### 3.5 המלצות

### 3. ביקוש - היבטים פרוגרמטיים :

#### 3.1 דפוסי התנהגות באוכלוסיה החרדית - כללי

#### 3.2 בסיס הנתונים

#### 3.3 מסקנות המחקרים והמלצותיהם

#### 3.4 נקודות מוצא לתכנון שטחים פתוחים לאוכלוסיה החרדית במודיעין עילית

#### 3.5 המלצות כלליות למערכת השטחים הפתוחים

### 4. מכסות שטח - חישוב והמלצות ראשוניות



## 1. עיקרי הדברים :

### 1.1 הקדמה:

#### היבטים נופיים בתכנון מודיעין עילית.

תכנון כולל למודיעין עילית הנו תכנון מקביל לפיתוח ותכנון מפורט הנערכים בשטחים שרובם בבעלות פרטית.

לאור זאת התכנון הנופי, כמו גם היבטים אחרים, מוצא עצמו שואף לרצוי ומתפשר עם המצוי. עם לימוד המצב הקיים בכלל ההיבטים התכנוניים, מיקדנו את התכנון הנופי לארבעה היבטים מרכזיים:

1. ניתוח השטח - תבליט, תכסית, אתרים והמלצות הנובעות ממנו לשימור ופריסת שימושים.
2. לימוד דפוסי השימוש של האוכלוסיה החרדית בשטחים הפתוחים והמלצות פרוגרמטיות למערך הפארקים השכונתיים והעירוניים.
3. המלצות עיצוביות ליצירת דימוי זהות משותפים, המתאימים לטף המקומי ואשר יעמדו בתנאי תחזוקה נמוכים.
4. מערכות שטחים פתוחים על אזורי-א.

### 1.2 מצאי - ערכי טבע ונוף :

תבליט, תכסית ואתרים, יחידות השטח, ערכי טבע ונוף לשימור ברמה המקומית והאזורית, גבולות בינוי, זיהוי מרכזי כובד טופוגרפיים כבסיס לתכנון, רצועות חיץ.

א. יערות בן שמן מהווים את גוש היערות הגדול ברמה המטרופוליטית. יערות אלה מעוגנים בתמא 22.

קק"ל בשיתוף עם המועצה האזורית חבל מודיעין, מנהל התכנון ומנהל מקרקעי ישראל מכינה תכנית מתאר לפארק יערות בן שמן (גז 197). תכנית זו מגיעה עד לקו הירוק במזרח, אך היערות הקיימים בשולי נחל מודיעין מעבר לקו הירוק מהווים המשך יחידת הנף וחשיבותם רבה כחיץ פתוח במערכת האזורית הרחבה.

יש לשמר את היער הקיים לאורך נחל מודיעין כריאה ירוקה אזורית / ארצית וכחיץ פתוח בשטח התכנית. חיץ זה יכול לשמש, כהפרדה בין סוגי אוכלוסיות שונים, וכפארק אזורי ועירוני משותף.

#### ב. גבול הבינוי יוגדר בנקודת השבר של שיפועי המדרונות.

לא יהיו בינוי או שפכי עפר במדרונות נחל מודיעין או ואדיות המשנה.

יש להתנות כל בינוי בשולי היישובים בתיחום מוקדם על ידי קירות תמך, באופן שימנע גלישת עדפי עפר לוואדיות.

יש לשקם מדרונות פגיעים במורדות גבעת אהוד וחשמונאים (ניתן לקחת כדוגמא את השיקום המוצלח בשולי רעות).

**ג. שמורת אלוני בלעין - לשימור.**

בשטח התכנון שמורת טבע אלוני בלעין. ( נבי לימון ) ובה 160 עצי אלון מצוי תעצי חרוב אחדים המהווים שריד נדיר למדי של החורש הים תיכוני שהיה נפוץ באזור.  
על רקע גבולות השמורה נעשתה מדידה של מיקום העצים לשימור בפועל.  
אין לבנות בדופן הדרומית של השמורה. יש לשמר חלון נופי פתוח מהשמורה דרומה.

**ד. פריסת שימושים בהתאמה למערך הטופוגרפי :**

שלושת מרכזי הכובד הטופוגרפיים שזוהו במפגשי ואדיות ובמעלה ואדי קריקע ואוכפים טופוגרפיים בתוך שטח התכנון מתאימים למיקום פונקציות משותפות - כניסות לעיר, פארקים, מע"ר, מסחר, מוסדות ציבור וכד'.

**ה. ואדי קריקע**, כולל עין אל מדיה - יוגדרו כנוף פתוח לשימור.  
יש להקפיד על אופי הפיתוח בשוליים הצפוניים של מתחיהו, רמת מודיעין, חשמונאים, גני מודיעין.  
**עין מדיה בואדי קריקע** אתר נוף ייחודי לשימור.

**ו. האתר הארכיאולוגי בקידית ספר** ישומר וישולב בפארק עירוני או שכונתי.  
יש לבדוק פוטנציאל לפיתוח תיירותי בזיקה לאתר.

**ז. מסדרון כביש 45** - הבינוי הקיים והמוצע על הרכסים ייצפה מכביש 45. יש להתייחס לכך בהחלטיות הבינוי.

**ח. הגבעה המיוערת מערבית לגבעת אהוד**, הכלולה בתמא 22, מתאימה לפארק יער בין - יישובי ( גבעת אהוד, לפיד, שילת ).  
ניתן לפתח בה שימושים סחירים בזיקה לכביש 446 ובכפוף לתאום עם קק"ל ועורכי תמא 22.

**ט. רצועות חיץ** : ביחידה הצפונית יש להגדיר רצועת חיץ ( בטחונית ונופית ) בין היישובים הערבים ליהודים.  
ניתן לציין גבולות בעלות בנטמעת חורשות קטנות נקודתיות של עצי מחט אך לא ביעור רצוף.

**י. עצים בוגרים** קיימים בשטח המיועד לפיתוח ישולבו במערך הפארקים או יועתקו ויינטעו בשולי היישובים, לאורך הכבישים כחלק מן השיקום והעיצוב הנופי ובפארקים המתוכננים.  
זיתים וחרובים יינטעו שלא בסמיכות מיידית לבתי המגורים ( ריח ואלרגיה ).

**יא. נחל מודיעין** החוצה את האזור ממזרח למערב מאופיין בקטעי נוף משתנים.  
בקטע הגובל בתכנית מורדותיו מיתרים ברובם ביער נטע אדם.  
באפיק קיימים קטעים מצוקיים. חשוב במיוחד הקטע המצוקי המכונה W עקב צמד הפיתולים המצוקיים.  
כביש מס. 45 מתוכנן בתואי הנחל.  
יש לשמר את המצוק הדרומי באתר ה " דבל יו " שבפיתולי נחל מודיעין.

**יב. מערות נטיפים** : יש לשמר מערות נטיפים אשר יתגלו במהלך הפיתוח  
יש לבחון פוטנציאל תיירותי בהתאם לערכיותן, רמת האטרקטיביות שלהן ומיקומן.

**יג. נופי טרסות, זיתים ובוסתנים** : הנופים האופייניים מחוץ למערות נטע אדם הנם נופי הטרסות ומטעי הזיתים והבוסתנים. נופים אלה קיימים בפארק נאות קדומים, מערבית לקרית ספר, ובשטחי היישובים הערביים המקיפים את שטח התכנית והנצפים ממנו.  
בעת גיבוש דימוי וזהות מקומיים ליישוב יש לבחון השתלבות או העגדה לנופים אלה.



**1.3 ביקוש ופרוגרמה :**

דפוסי התנהגות באוכלוסיה החרדית, נקודות מוצא לתכנון שטחים פתוחים לאוכלוסיה החרדית, המלצות כלליות למערכת השטחים הפתוחים, מכסות שטח מומלצות, שימושים מסחריים בשטחים פתוחים.

**1.3.1 דפוסי התנהגות באוכלוסיה החרדית**

- נעשה ריכוז וניתוח מחקרים בנושא. להלן עיקרי מסקנות המחקרים והמלצותיהם:
- א. באוכלוסיה החרדית % גבוה של ילדים (החציון בערים חרדיות שונות בארץ נע בין גיל 10 לגיל 12.5)
  - ב. באוכלוסיה החרדית אחוז שימוש גבוה בגנים ציבוריים ומודעות לצורך במשחק וגני משחק.
  - ג. המשתמשים הנם מספר רב של ילדים ואם או אחות בוגרת מלווים.
  - ד. אין הפרדה בין אזורי משחק לבנים ואזורי משחק לבנות
  - ה. אופי מקומות המשחק באוכלוסיה החילונית והחרדית דומה.
  - ו. חשיבות גבוהה לנגישות נוחה ובטיחותית לפארקים.
  - ז. חשיבות גבוהה לעמידות המתקנים והיבטים בטיחותיים.

**1.3.2 נקודות מוצא לתכנון שטחים פתוחים לאוכלוסיה החרדית בקירית ספר.**

- א. קירית ספר מתוכננת לאוכלוסיה חרדית, מעבר לקו הירוק, בסמיכות ליישובים ערביים.
- ב. כל השכונות הן צפונית לכביש 45 המתוכנן. בין חלק מן השכונות מפרידים כבישים עורקיים.
- ג. האזור הנו הרי.
- ד. צפיפות הבינוי המוצעת באזורים לציפוף - 5 - 4 יחידות לדונם ברוטו.
- ה. גודל משפחה ממוצע על פי הפרוגרמה (הלוי - דואק) - 7 נפשות ליחיד.

**1.3.3 המלצות כלליות למערכת השטחים הפתוחים.**

- א. יש לאמץ שיטת מכסות חלוקת בחשבון את מספר הילדים במשפחה.
- ב. יש לפזר פארקים קטנים ושכונתיים במרחקי הליכה קטנים ככל האפשר מן המגורים.
- ג. עדיפות למספר גדול של פארקים נגישים, על פני מספר קטן של פארקים רחוקים.
- ד. אין לתכנן פארקים מעבר לכבישים עורקיים, עבור אוכלוסיה המתגוררת מן הצד האחר.
- ה. יש להשתדל למקם פארקים ללא הפרשי גובה גדולים בינם לבין המגורים (גורם המאמץ)
- ו. עקב בעיות בטיחות היישובים מגודדים. כל הפארקים יהיו בתוך גדר הבטחון.
- ז. עקב בעיות בטיחות וצניעות על הפארקים השימושיים להיות נצפים - אין לתכנן פארקים בשולי אזורי המגורים, במקומות שאינם נראים מאזורי מגורים או פעילות ציבורית אחרת, ובסמיכות ליישובים הערבים.
- ח. בשולי היישוב ולאורך כבישים עורקיים יתוכננו רצועות חיץ נופי, שטחים לעיצוב נופי, נטיעות וכד'. לשטחים אלה ערך חזותי בעיקר והם אינם באים במקום מכסות השטח לפארקים שימושיים.
- ט. ביקוש גדול לשטחים פתוחים קיים בשבתות וחגים בהם מתכנסים כל בני המשפחה.
- י. על מנת לענות על ביקוש מרוכז זה יש לתכנן פארקים בשטחים המתאימים למשפחה המלאה (7 נפשות ליחיד).
- יא. פארקים עירוניים גדולים ימוקמו בסמיכות למגורים, מסחר או מוסדות ציבור ויהיו בעלי נגישות נוחה.
- יב. על מנת לאפשר טיולים מחוץ לגבולות היישובים בשבתות ובחגים יש להגדיר את תחום השבת העירוני באופן שיקלול אתרי טבע סמוכים. כגון נחל מודיעין ויערות בן שמן.
- יג. מכסות מינימום מומלצות:
- לפחות 4 מ"ר לנפש פארקים שכונתיים קטנים במרחקי הליכה קצרים והפרשי גובה קטנים מהמגורים
- לפחות 2 מ"ר לנפש פארקים שכונתיים גדולים במרכזי הכובד של השכונה, בסמוך למוסדות ציבור או מרכזים מסחריים שכונתיים.
- לפחות 2 מ"ר לנפש פארק או פארקים עירוניים גדולים עם מגוון מתקנים גדול וייחודי יותר.

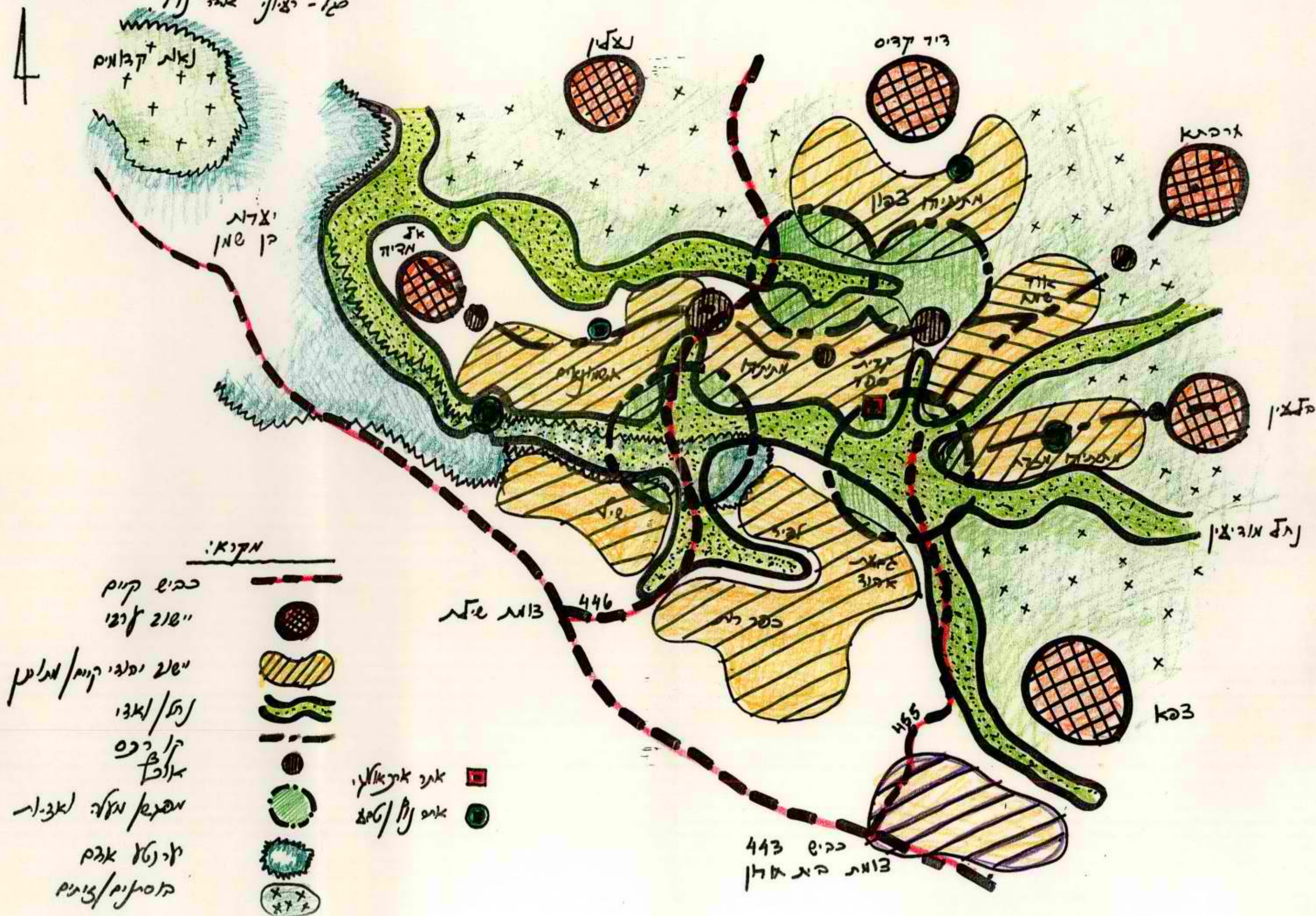
#### 1.4 היבטים עיצוביים :

התאמת מפלסי בינוי לטופוגרפיה, שיקום כבישים בחציבה, שולי היישוב, אופי הגיטון - דימוי זהות, העתקות עצים, תחזוקה.

- א. הבינוי ייעשה על הגבעות עד לנקודת שבירת השיפוע.
- ב. מפלסי הבינוי והפיתוח יותאמו לטופוגרפיה הקיימת. יש להמנע ככל האפשר מחציבות ומילויים גדולים.
- ג. כבישים בחציבה ישוקמו על ידי נטיעות, צביעה כימית ליצירת פטינה, קירות וכד'.
- ד. גבול הבינוי יוגדר על ידי קירות תמך. לא תותר גלישת עפר במורדות הוואדיות.
- ה. יש לפתח שפה נופית אופיינית ליישוב על מנת ליצור איפיון וזהות משותפים.
- שפה זו יכולה לתבסס על צמחיה האופיינית לאזור ( עצי בוסתן וחורש טבעי ) או על דימוי מנוגד לה ( עצי נוי ממונים שונים - רחבי עלה ומחטניים ).
- ו. עצים בוגרים בשטחים המיועדים לפיתוח יתקו לאורך כבישים, שולי היישוב או פארקים מתוכננים.
- זיתים וחרובים ינטעו שלא בסמיכות למבני המגורים עקב בעיות ריח ( חרובים ) ואלרגיה ( זיתים ).
- ז. יש לגן בצמחיה בעלת דרישות תחזוקה נמוכות.



صلى - رضى الله عنه





## 2. מצאי - ערכי טבע ונוף - ניתוח שטח והמלצות

### 2.1 תבליט / גיאומורפולוגיה

#### 2.1.1 בסיס הנתונים :

ניתוח תבליט בקנה מידה 10,000 : 1, בקפיצות גובה של 25 מטר.  
תצלום אווירי  
סיוורים.

#### 2.1.2 הפרשי גבהים :

הפרשי גבהים בשטח התכנית ( קו כחול ) - בין 522 מ' ל-350 מ' - טווח של 125 מטר.  
הפרשי גבהים בתחום היחידה הנופית : 400 - 200 - כ - 200 מטר הפרש.

#### 2.1.3 יחידות התכנון :

שטח התכנית הנו משני עברי נחל מודיעין החוצה אותו ליחידה הדרומית וליחידה הצפונית.

#### היחידה הדרומית :

כוללת את שילת, לפיד, כפר רות שבתחומי הקו הירוק, וגבעת אהוד, צומת חורון והכפר צפא, מעבר לקו הירוק.

#### ליחידה זו גבולות טופוגרפיים ופיסיים ברורים :

כביש 443 מדרום, נחל מודיעין ומורדותיו המיוערים ( תמא 22 ) מצפון, ואדי המפריד בינה לבין הכפר הערבי צפא במזרח, ויער קיים המעוגן בתמא 22 כהמשכו של יער בן שמן במערב.

#### היחידה הצפונית :

כוללת את הכפרים בלעין, חרבא, דיר קדיס, אל מדיה שהנם מחוץ לגבול התכנית אך בתחום המרחב הנופי, וחשמונאים ( גני מודיעין, רמת מודיעין ), קרית ספר, אור שמח ומתיתיהו הכלולים בשטח התכנית.

#### לשטח התכנית ביחידה זו אין גבולות פיסיים וטופוגרפיים ברורים כלפי מזרח, צפון ומערב:

מתיתיהו מזרח, אור שמח ומתיתיהו צפון ממוקמים בקצות הנמוכים של שלוחות אשר בפסגותיהן ממוקמים הכפרים הערביים בלעין, חרבא, דיר קדיס ( לפי הסדר ).  
חשמונאים ממזרח בחלקה העליון של השלוחה אשר בהמשכה הנמוך מערבה קיים הכפר הערבי אל מדיה.

#### ליחידה זו גבול פיסי - נופי ברור כלפי דרום :

נחל מודיעין. בחלקו המערבי, בגבול הקו הירוק בנחל מודיעין יער קיים וסטטוטורי על פי תמא 22 - המשכו של יער בן שמן.

### 2.1.4 ואדיות כמרכזי כובד טופוגרפיים :

#### מרכז כובד ראשי - צומת נחלים מזרחי :

באזור המזרחי של התכנית קיימת צומת נחלים בה מצטרפים לנחל מודיעין שני ואדיות : מצפון מזרח - ואדי המפריד בין בלעין - מתיתיהו לבין חרבא - אור שמח, ומדרום מזרח ואדי המפריד בין צפא לגבעת אהוד - צומת חורון. כואדי זה עובר כביש 455.  
צומת הנחלים מהווה את מרכז הכובד הטופוגרפי הראשי של מרחב התכנון.



**מרכז כובד משני - מפגש ואדיות משניים עם נחל מודיעין**  
בדרום הואדי המפריד בין שילת ללפיד, בצפון ואדי קצר המפריד בין מתיתיהו לחשמונאים.  
שני הואדיות המשניים מצטרפים לנחל מודיעין בתואי כביש 446.

**מרכז כובד משני - יחידת הנוף הצפונית**  
מעלה אדי קריקע המפריד בין רכס דיר קדיס - מתיתיהו צפון לבין רכס קרית ספר, מתיתיהו, חשמונאים.  
מעלה הואדי מהווה מרכז כובד לשכונות המקיפות אותו.

**2.1.5 אוכפים כמקשרים או מפרידים**  
לאורך קו הרכס מספר אוכפים, חלקם בשולי השטחים המתוכננים - כהפרדה בינם לבין היישובים הערביים, וחלקם בתוך שטח התכנון - כהפרדה בין שכונות או כמקום לפונקציות משותפתות - מוסדות, פארקים, מסחר וכד'.

**2.2 שיפועים**  
**2.2.1 בסיס הנתונים :**  
מפת שיפועים, קנה מידה 1 : 10,000

**2.2.2 איפיון :**  
האזור מאופיין ברכסיו ושלוחות מתונים ברובם - שיפועים עד 20%.  
במתיתיהו צפון גבעה בולטת בעלת שיפועים תלולים. 35% - 45%.  
בקירית ספר מדרונות תלולים עד 45%.  
באור שמח מדרונות תלולים, ברובם עד 35%.  
במתיתיהו מזרח, דרומית לשמורת אלוני בלעין - שיפועים תלולים 45% ואף למעלה מזה.  
המורדות היורדים לנחל מודיעין ונחלי המשנה התוחמים את הרכסים תלולים ומגיעים בקטעים עד מעל ל- 45% שיפוע.

**הבדלי השיפועים הברורים בין הרכסים לנחלים יוצרים הגדרה ברורה ביותר של יחידות שטח הניתנות לתרגום כגבול בינוי ועבודות עפר ושטחים פתוחים לשימור.**

**2.3 תכנית :**  
**יער נטע אדם - יערות בן שמן :**  
לאורך נחל מודיעין קיימת השלוחת המזרחית של יער בן שמן.  
יערות בן שמן מהווים את גוש היערות הגדול ברמה המטרופוליטית. יערות אלה מעוגנים בתמא 22.  
קק"ל בשיתוף עם המועצה האזורית חבל מודיעין, מנהל התכנון ומנהל מקרקעי ישראל מכינה תכנית מתאר לפארק יערות בן שמן (גז 197). תכנית זו מגיעה עד הקו הירוק במזרח, אך היערות הקיימים בשולי נחל מודיעין מעבר לקו הירוק מהווים המשך יחידת הנוף וחשיבותם רבה כחיץ פתוח במערכת האזורית הרחבה.

גוש יערות זה מהווה ריאה ירוקה אזורית / ארצית וחשיבותו הנה מעבר לרמת התכנון בה עוסקת תכנית האב, בנוסף למשמעותו ליישובים שבמסגרת התכנית.  
היער מפריד בין היישובים הצפוניים לדרומיים.  
במעבר תוחם היער את שטח שילת.  
במזרח מפריד היער בין גבעת אהוד לכביש 446 (גבעה מיתער).



בנוסף לחשיבותו הארצית והאזורית ליער חשיבות במסגרת התכנית כחיץ פתוח בין היחידה הצפונית לדרומית וכשטחים פתוחים ברמה העל עירונית.

#### נופי טרסות בוסתנים וזיתים :

הנופים האופייניים מחוץ ליערות נטע אדם הנם נופי הטרסות ומטעי הזיתים והבוסתנים. נופים אלה קיימים בפארק נאות קדומים המשחזר את נופי התנ"ך. נופי קדומים לא משוחזרים קיימים בשטחים הערביים המעובדים ( זיתים ובוסתנים ) לאורך הוואדיות ועל הרכסים המקיפים את שטח התכנית, נצפים ממנה ומהווים את הנוף הנשקף.

#### שמורת טבע - אלוני בלעין :

מערבית לכפר בלעין, בשטח מנתיהו מזרח קיימת שמורת אלונים - " שמורת אלוני בלעין " ( נבי לימון ). בשמורה כ- 160 עצי אלון מצוי ועצי חרוב אחדים המהווים שריד נדיר למדי של החורש היס תיכוני שהיה נפוץ באזור. בשמורה גם אתר ארכיאולוגי ותצפיות נוף יפות.

#### טרשים :

רב שטח התכנית הנו טרשים חשופים. ייתכן וקיימים בהם צמחים בעלי חשיבות בוטנית אשר אינם ניתנים לאיתור על פי תצלומי אוויר ומפות.

### 2.4 אתרים

#### אתרים ארכיאולוגיים

בשטח קיימות מספר חורבות המופיעות במפות סימון שבילים ובמפת סקר מודיעין של רשות העתיקות. בשוליים הדרומיים של קרית ספר נחפרה עיר מקראית הכוללת בית כנסת ומספר רב במיוחד של מקוואות טהרה. האתר גדול ומרשים ביופיו.

#### אתרי טבע

נחל מודיעין ומורדותיו. עין אל מדיה שבגבול רמת מודיעין. שמורת אלוני בלעין הכוללת חורשת אלונים בוגרים, אתר ארכיאולוגי המשמש את המוסלמים ותצפית נופית. אתר ה" דבל יו " בנחל מודיעין - פיתולי נחל ומצוק דרומי תלול וגבוה. מטעי זיתים בתחום התכנית ומחוץ לה כנוף נשקף. גבעה תלולה במנתיהו מזרח - מהווה נקודת ציון נופית בולטת לעין. מערות נטיפים - צפויות להתגלות בשלב עבודות העפר.

### 2.5 המלצות ראשוניות :

א. יש לשמר את היער הקיים לאורך נחל מודיעין כריאה ירוקה אזורית / ארצית וכחיץ פתוח בשטח התכנית. חיץ זה יכול לשמש, כהפרדה בין סוגי אוכלוסיות שונים, וכפארק אזורי ועירוני משותף.

ב.גבול הבינוי יוגדר בנקודת השבר של שיפועי המדרונות. לא יהיו בינוי או שפכי עפר במדרונות נחל מודיעין או ואדיות המשנה. יש להתנות כל בינוי בשולי היישובים בתיחום מוקדם על ידי קירות תמך, באופן שימנע גלישת עדפי עפר לוואדיות. יש לשקם מדרונות פגיעים במדרונות גבעת אהוד וחשמונאים ( ניתן לקחת כדוגמא את השיקום המוצלח בשולי רעות ).



ג. שמורת אלוני בלעין - לשימור.

אין לבנות בדופן הדרומית של השמורה. יש לשמר חלון נופי פתוח מהשמורה דרומה.

ד. שלושת מרכזי הכובד הטופוגרפיים שזוהו במפגשי ואדיות ובמעלה ואדי קריקע ואוכפים טופוגרפיים בתוך שטח התכנון מתאימים למיקום פונקציות משותפות - כניסות לעיר, פארקים, מע"ר, מסחר, מוסדות ציבור וכד'.

ה. המשך ואדי קריקע, כולל עין אל מדיה - יוגדרו כנוף פתוח לשימור. יש להקפיד על אופי הפיתוח בשוליים הצפוניים של מתחיתהו, רמת מודיעין, חשמונאים, גני מודיעין.

ו. האתר הארכיאולוגי בקירית ספר ישומר וישולב בפארק עירוני או שכונתי. יש לבדוק פוטנציאל לפיתוח תיירותי בזיקה לאתר.

ז. מסדרון כביש 45 - הבינוי הקיים והמוצע על הרכסים ייצפה מכביש 45. יש להתייחס לכך בהנחיות הבינוי.

ח. הגבעה המיוערת מערבית לגבעת אהוד, הכלולה בתמא 22, מתאימה לפארק יער בין - יישובי ( גבעת אהוד, לפיד, שילת ). ניתן לפתח בה שימושים סחירים בזיקה לכביש 446 ובכפוף לתאום עם קק"ל ועורכי תמא 22.

ט. ביחידה הצפונית יש להגדיר רצועת חיץ ( בטחונות וטפית ) בין היישובים הערבים ליהודים. ניתן לציין גבולות בעלות בנטיעת חורשות קטנות נקודתיות של עצי מחט אך לא ביעור רצוף.

י. עצים בוגרים קיימים בשטח המיועד לפיתוח ישולבו במערך הפארקים או יועתקו ויינטעו בשולי היישובים, לאורך הכבישים כחלק מן השיקום והעיצוב הנופי ובפארקים המתוכננים. זיתים וחרובים יינטעו שלא בסמיכות מיידית לבתי המגורים ( ריח ואלרגיה ).

י"א. יש לשמר את המצוק הדרומי באתר ה " דבל יו " שבפיתולי נחל מודיעין.

י"ב. יש לשמר מערות נטיפים אשר יתגלו במהלך הפיתוח. ישלבחון פוטנציאל תיירותי בהתאם לערכיות, רמת האטרקטיביות שלהן ומיקומן.



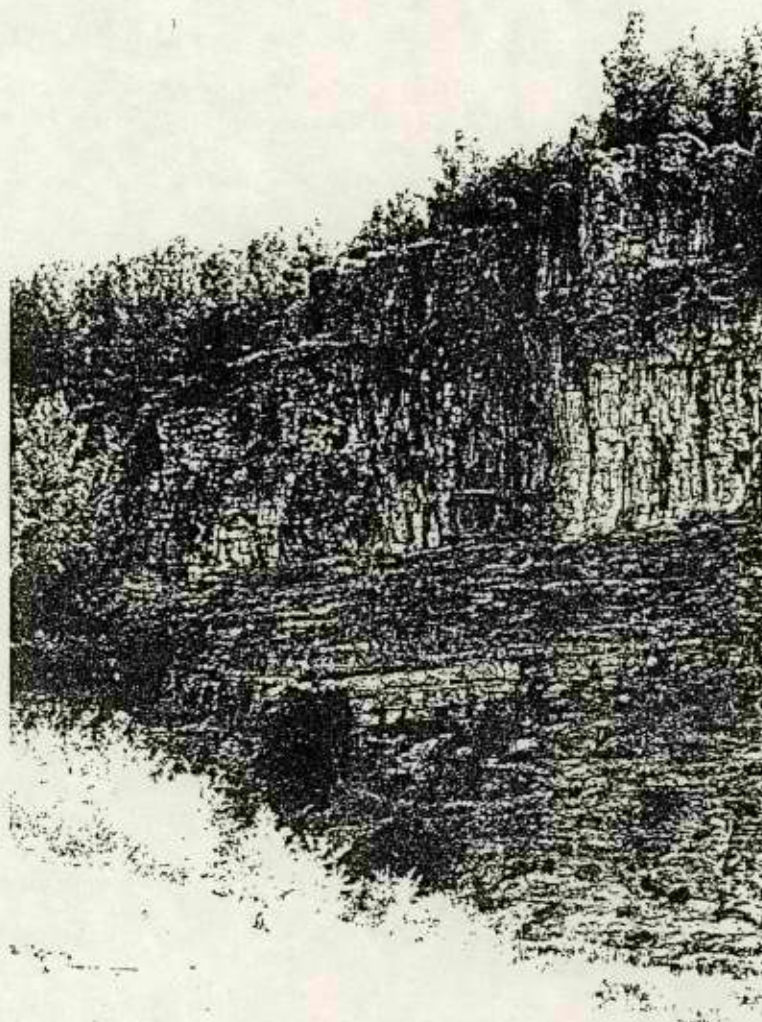


שמורת אלוני בלעין



בית כנסת קדום באתר הארכיאולוגי בקירית ספר





נחל מודיעין - מצוק בדרום ה-W



### 3. ביקוש - היבטים פרוגרמטיים עקרונות לתכנון שטחים פתוחים לאוכלוסיה החרדית כבסיס לפרוגרמת שטחים פתוחים והערכת קיבולת.

#### 3.1 דפוסי התנהגות באוכלוסיה החרדית - כללי

על מנת להעריך את הקיבולת המוצעת במסגרת תכנית האב, יש לקחת בחשבון, בין יתר המרכיבים, את פרוגרמת השטחים הפתוחים לכל שכונה ולכלל המערך העירוני המוצע, תוך התייחסות לתבחינות הקיימות ולציפוף המוצע.  
כבסיס לעבודה זו רוכזו עבודות קיימות שעניינן דפוסי שימוש בשטחים פתוחים באוכלוסיה החרדית ומכסות שטחים פתוחים.  
בפרק זה מוצגים ריכוז נתונים והמלצות ראשוניות למערכת השטחים הפתוחים בהיבט הפרוגרמטי - כמותי (בסיס ביקוש), טרם גיבוש הפרוגרמה והנחיות הפריסה הספציפיות לכל שכונה ולכלל העיר.

#### 3.2 בסיס הנתונים :

1. צ'רצ'מן, עמיר, פרנקל, "הנחיות לתכנון שטחים פתוחים בשכונות מגורים - מחקר אמפירי השוואתי בין אוכלוסיה חילונית וחרדית בבניינים משותפים עם חצרות פרטיות צמודות", המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון, יוני 1991.
2. הרשקוביץ שרה, ד"ר, "האוכלוסיה החרדית בירושלים מאפיינים וצרכים", עיריית ירושלים - היחידה לחשיבה אסטרטגית, פברואר 1993.  
בתוספת ראיון עם ד"ר הרשקוביץ במסגרת הכנת תכנית אב לשטחים פתוחים ירושלים.
3. רוטיץ' לימור, "משחק החוץ של ילדי האוכלוסיה החרדית בירושלים - דפוסי התנהגות ועמדות", חיבור על מחקר לשם מילוי חלקי של הדרישות לקבלת תואר מגיסטר למדעים בתכנון ערים ואזורים, הטכניון, ספטמבר 1993.
4. רונן ורניקה, "יחסי הגומלין בין האדם והסביבה הפיסית והאנושית בהדגמה על הגן הציבורי", עבודת גמר לתואר מוסמך בהדרכת פרופ' ש. חסון, המחלקה לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית ירושלים, 1993.
5. רכס אשכול - סגל רעיוני, "תכנית אב לשטחים פתוחים ירושלים - שלב ב' ביקושים", עיריית ירושלים / קק"ל / ממ"י, אוגוסט 1993.
6. אלתרמן - היל, "מכסות קרקע לתכנון", הטכניון, המרכז לחקר העיר והאזור, 1992.



### 3.3. מסקנות המחקרים והמלצותיהם

1. צ'רצ'מן, עמיר, פרנקל, " הנחיות לתכנון שטחים פתוחים בשכונות מגורים - מחקר אמפירי השוואתי בין אוכלוסיה חילונית וחרדית בבנינים משותפים עם חצרות פרטיות צמודות ", המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון, יוני 1991.
- 1.1. " אחוז השימוש בגן ( הציבורי ) במדגם החרדי נוטה להיות גבוה יותר במדגם החילוני. יחד עם זה לא נמצא הבדל בין המדגמים מבחינת אופי השימוש, סוג ותכיפות " ( צ'רצ'מן, עמיר, פרנקל, 1991, עמ' 150 )  
בהמשך העבודה מוסברת התופעה במספר הרב יותר של ילדים המאפיין את האוכלוסיה החרדית. " מאחר שמספר המשתמשים הפוטנציאליים יהיה תלוי גם בגודל הממוצע של המשפחות, בשכונות המתוכננות עבור אוכלוסיה עם גודל ממוצע גבוה, כמו באוכלוסיה החרדית, יש לדאוג לתיאום גודל מכסות הקרקע המיועד לגן הציבורי כך שיאפשר פעילות אקטיבית בהתאם " ( שם, עמ' 174 )
- 1.2. " אוכלוסית המשתמשים דומה בשני המדגמים ( שכונות חילוניות וחרדיות ), רב הילדים עד גיל 9 משתמשים בגן. מעל גיל 9 אחוז השימוש יורד בצורה עקבית, עם ירידה חדה מעל גיל 12. ( צ'רצ'מן, עמיר, פרנקל, 1991, עמ' 150 )  
בהמשך המחקר מוסברת העובדה בכך שהיצע המתקנים מתאים לגילאים הנמוכים.
- 1.3. " עיקר הפעילות בגן היא משחקי ילדים : משחק במתקנים, משחקי כדור, ריצה ורכיבה על אופנים. פעילות המבוגרים מתבטאת בעיקר בהשגחה על ילדים ומפגש בין אמהות, כתוצר לוואי חשוב של היציאה מן הבית עם הילדים " ( צ'רצ'מן, עמיר, פרנקל, 1991, עמ' 150 )
- 1.4. " מגוון הפעילויות המתקיים בגנים במדגם החרדי גדול יותר מאשר במדגם החילוני. " ( צ'רצ'מן, עמיר, פרנקל, 1991, עמ' 150 )
- 1.5. " מרחק הליכה לגן - 80% מהמראיינות מגיעות לגן תוך פחות מעשר דקות ומרחק זה מתערך על ידן כטוב. " ( צ'רצ'מן, עמיר, פרנקל, 1991, עמ' 150 )  
" רצוי שהמרחק בין הגן הציבורי לבנייני המגורים לא יעלה על 10 דקות הליכה איטית, מבלי שיהיה צורך בחציית כבישים עורקיים, או שימוש במדרגות, או במעבר בעל שיפוע חד. " ( שם, עמ' 174 )
2. הרשקוביץ שרה, ד"ר, "האוכלוסיה החרדית בירושלים מאפיינים וצרכים ", עירית ירושלים - היחידה לחשיבה אסטרטגית, פברואר 1993.  
בתוספת ראיון עם ד"ר הרשקוביץ במסגרת הכנת תכנית אב לשטחים פתוחים ירושלים.  
המחקר לא התמקד בשטחים הפתוחים. להלן מספר נתונים המשקפים עמדות לגבי פעילויות הפנאי ופארקים ציבוריים.
- 2.1. " השתתפות האוכלוסיה בפעילויות : שיעור ההשתתפות הגבוה ביותר של האוכלוסיה החרדית הוא בשיעורי תורה וחוגים ביהדות. נושאים נוספים בהם יש השתתפות גבוהה, יחסית, הם : התעמלות, שחיה, מחול, מוסיקה, תפירה, ציור/גרפיקה. " ( שם, עמ' 8 )



2.2. " לשאלה מהם הנושאים החשובים ביותר שעל העיריה לטפל " עלו הנושאים הבאים :  
...מגרשי משחקים - 57% " ( שם , עמ' 29 )  
מגרשי משחקים היו במקום השני אחרי בטיחות בכבישים , ויחד עם שרותי תברואה ונקיון .

בראיון משלים עלו הנקודות הבאות :

2.3. אמהות עם ילדים קטנים מתחת לגיל 3 , זקוקות לגנים קטנים מבניים . על הגישה להיות נוחה ( אם עם הרבה ילדים קטנים ) .

2.4. בשעות אחר הצהריים אחיות בוגרות יוצאות עם אחים קטנים לגנים . גם כאן הצורך דומה .

3. רוטיץ' לימור , " משחק החוץ של ילדי האוכלוסיה החרדית בירושלים - דפוסי התנהגות ועמדות " , חיבור על מחקר לשם מילוי חלקי של הדרישות לקבלת תואר מגיסטר למדעים בתכנון ערים ואזורים , הטכניון , ספטמבר 1993 .

3.1. " ממצאי המחקר מצביעים על כך שילדים חרדים משחקים בחוץ בדומה לילדים חילוניים , אך משך זמן משחקם קצר יותר " ( שם , עמ' 2 )  
" הילדים החרדים משחקים בחוץ ובתדירות גבוהה " ( עמ' 165 )

3.2. " בקרב החרדים אין חובת הפרדה של מקומות משחק לבנים ומקומות משחק לבנות . על פי העדפות הילדים התברר , שיש מקומות המועדפים על ידי בנים ואחרים המועדפים על ידי בנות . אולם , גם הבנים וגם הבנות הולכים לאותו גן ציבורי בשכונה מפני שנוח להגיע אליו , הוא קרוב לבית והם נוהגים בו לפיכך אין צורך לתכנן מקומות משחק נפרדים לבנים ולבנות מסיבות דת " ( שם , עמ' 2 )

3.3. " לא נמצא הבדל באופי מקומות המשחק של ילדים חרדים לעומת ילדים חילוניים . לפיכך , צרכי הילדים באוכלוסיה החרדית למשחק חוץ הם אותם הצרכים כמו של ילדים באוכלוסיה החילונית " ( עמ' 166 ) .

3.4. " ילדים הם ילדים בכל רמה של דתיות . הצורך שלהם לבלות את זמנם גם במשחק ברור לכל וגם לאימהותיהם . אין שחר לסברות של רבים וגם של כאלו העוסקים בתכנון כי לילדים חרדים אין זמן או צורך לשחק " ( עמ' 166 )

3.5. " המלצתנו היא " לעדכן " את מכסות הקרקע בהתאם ( למספר הרכ של הילדים במשפחה החרדית ) . לא ייתכן שמכסות הקרקע אשר על פיהן מתבצע התכנון יתייחסו לגודל משפחה מקסימלי של 3.8 נפשות אשר אינו מתאים למגזר החרדי . " ( עמ' 169 )

3.6. " 84% בממוצע של הילדים בשתי השכונות ( החרדיות ) משחקים בחוץ בשבתות ובחגים... פעילות המשחק בחוץ של ילדי שתי השכונות ( החרדיות ) בשבתות ובחגים היתה זהה " ( עמ' 89 )

2.3.7. " משך זמן המשחק בחוץ בשבתות ובחגים באחוזים :  
רב הילדים משחקים בחוץ עד שעותיים ( 60 - 100 % )  
בימי חול שיחקו רב הילדים אותו פרק זמן אך בהתפלגות שונה ( 53% - 60% )  
( עמ' 90,87 )



4. רונן ודוניקה, " יחסי הגומלין בין האדם והסביבה הפיסית והאנושית בהדגמה על הגן הציבורי ", עבודת גמר לתואר מוסמך בהדרכת פרופ' ש. חסון, המחלקה לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית ירושלים, 1993.

4.1 " חלק מאוכלוסיית המבקרים בשלושת הגנים הציבוריים הנבחרים אינו מבלה מסיבות זתיות, כלכליות או אחרות. " ( עמ' 55 )

5. רכס אשכול - סגל רעיוני, " תכנית אב לשטחים פתוחים ירושלים - שלב ב' ביקושים ", עיריית ירושלים / קק"ל / ממ"י, אוגוסט 1993.

5.1 " מתוך שיחות עם תושבי בוכרים / בית ישראל ואדריכל שכונת הר נוף זוהו העמדות הבאות לתכנון שטחים פתוחים לאוכלוסייה החרדית :

1. " גנים לצניעות " - גנים מישוריים, פתוחים, מוארים, ללא פינות מוצנעות על ידי שיחים או טופוגרפיה.

2. קהל היעד - אוכלוסייה מרובת ילדים....

3. נגישות - מרחקי הליכה קטנים ( נשים עם כ- 9 ילדים לעיתים קרובות, ללא רכב ) וללא חציית כבישים ( אין מספיק ידיים להחזיק בכל הילדים " ).

4. כושר נשיאה למתקנים - גדול.

5. בטיחות - חשובה ביותר ( ילדים מלווים ומפקחים על ילדים, הורה בודד אחראי על מספר גדול של ילדים. אין מספיק ידיים להחזיק אותם ולשמור עליהם )..... " ( עמ' 101, 102 )

6. אלתרמן - היל, " מכסות קרקע לתכנון ", הטכניון, המרכז לחקר העיר והאזור, 1992

6.1 גני משחק לילדים :

גילאי 5 - 0 -

מרחק הליכה - 100 - 50 מטר.

שטח - 10 - 5 מ"ר למשתמש פוטנציאלי.

גילאי 12 - 6

מרחק הליכה - 400 - 200 מטר.

שטח - 3 - 2 מ"ר למשתמש פוטנציאלי.

6.2 גן ציבורי שכונתי

מרחק מכסימלי - 500 מטר / 10 דקות הליכה.

נוסחת חישוב השטח הנדרש בצפיפות מגורים של 3-6 יחידות לדונם ברוטו

- אוכלוסיית המשתמשים בנקודת זמן בשבת \* 20 מ"ר.

( אוכלוסיית המשתמשים בנקודת זמן בשבת = סה"כ אוכלוסיית המשתמשים בשבת \* משך השעות הממוצע : מספר שעות התפעול היעילות )

6.3 פארקים עירוניים

מרחק מירבי של חצי שעה נסיעה ברכב ציבורי מהבית. / 5.6 - 1.5 ק"מ (

20 מ"ר למשתמש בפועל. אומדן שיעור השימוש לשבת יהיה 10% מהאוכלוסייה הפוטנציאלית.

גודל מינימלי - 50 דונם.



### 3.4 נקודות מוצא לתכנון שטחים פתוחים לאוכלוסיה החרדית בקרית ספר.

קרית ספר מתוכננת לאוכלוסיה חרדית, מעבר לקו הירוק, בסמיכות ליישובים ערביים. כל השכונות הן צפונית לכביש 45 המתוכנן. בין חלק מן השכונות מפרידים כבישים עורקיים. האזור הנו הרי. צפיפות הבינוי המוצעת באזורים לציפוף - 5 - 4 יחידות לדונם ברוטו. גודל משפחה ממוצע על פי הפרוגרמה (הלוי - דואק) - 7 נפשות ליחיד.

### 3.5 המלצות כלליות למערכת השטחים הפתוחים.

מנתוני הפתיחה לעיל, ובהתבסס על מסקנות המחקרים והמלצותיהם להלן המלצות לתכנון מערכת השטחים הפתוחים בקרית ספר:

- יש לאמץ שיטת מכסות הלוקחות בחשבון את מספר הילדים במשפחה. מבין השיטות הקיימות מומלץ לבחון את שיטת אלטרמן / היל, תוך התאמת הנתונים לאוכלוסיה החרדית, במידת הידע הקיים. (ראה פרק 4)
- יש לפזר פארקים קטנים ושכונתיים במרחקי הליכה קטנים ככל האפשר מן המגורים. עדיפות למספר גדול של פארקים נגישים, על פני מספר קטן של פארקים רחוקים.
- אין לתכנן פארקים מעבר לכבישים עורקיים, עבור אוכלוסיה המתגוררת מן הצד האחר.
- יש להשתדל למקם פארקים ללא הפרשי גובה גדולים בינם לבין המגורים (גורם המאמץ)
- עקב בעיות בטיחות היישובים מגודרים. כל הפארקים יהיו בתוך גדר הבטחון.
- עקב בעיות בטיחות וצניעות על הפארקים השימושיים להיות נצפים - אין לתכנן פארקים בשולי אזורי המגורים, במקומות שאינם נראים מאזורי מגורים או פעילות ציבורית אחרת, ובסמיכות ליישובים הערבים.
- בשולי היישוב ולאורך כבישים עורקיים יתוכננו רצועות חיץ נופי, שטחים לעיצוב נופי, נטיעות וכד'. לשטחים אלה ערך חזותי בעיקר והם אינם באים במקום מכסות השטח לפארקים שימושיים.
- ביקוש גדול לשטחים פתוחים קיים בשבתות וחגים בהם מתכנסים כל בני המשפחה. על מנת לענות על ביקוש מרוכז זה יש לתכנן פארקים בשטחים המתאימים למשפחה המלאה (7 נפשות ליחיד).
- פארקים עירוניים גדולים ימוקמו בסמיכות למגורים, מסחר או מוסדות ציבור ויהיו בעלי נגישות נוחה.
- על מנת לאפשר טיולים מחוץ לגבולות היישובים בשבתות ובחגים יש להגדיר את תחום השבת העירוני באופן שיכלול אתרי טבע סמוכים. כגון נחל מודיעין ויערות בן שמן.





גן משחקים בקירית ספר



#### 4. מכסות שטח - חישוב והמלצות ראשוניות.

##### 4.1 חישוב המכסות לפי שיטת אלתרמן / היל נסיון להתאמה לאוכלוסיה החרדית.

##### 1. בסיס הנתונים על פי הלוי - דואק, 31.3.97 - " הנחות בסיס בבניית הפרוגרמה "

גודל משק בית - 7 נפשות

גודל שנתון - 3.2%

מכאן : !!!!!

גודל קבוצת הגיל 5 - 0 - 16%

גודל קבוצת הגיל 12 - 6 - 22.4% ( כולל בני 12 )

##### 2. אופן חישוב שטחי גני משחק לגילאי 5 - 0 - בקירית ספר לפי אלתרמן היל :

מרחק הליכה - 100 - 50 מטר.

שטח - 10 - 5 מ"ר למשתמש פוטנציאלי. ( = 16% מהאוכלוסיה הגרה ברדיוס השרות )

##### 3. אופן חישוב שטחי גני משחק לגילאי 12 - 6 - בקירית ספר לפי אלתרמן היל :

מרחק הליכה - 400 - 200 מטר.

שטח - 3 - 2 מ"ר למשתמש פוטנציאלי. ( = 22.4% מהאוכלוסיה )

##### 4. אופן חישוב שטחי גני משחק לגן ציבורי שכונתי - בקירית ספר לפי אלתרמן היל :

מרחק מבסימלי - 500 מטר / 10 דקות הליכה.

נוסחת חישוב השטח הנדרש בצפיפות מגורים של 3-6 יחידות לדונם ברוטו

- אוכלוסית המשתמשים בנקודת זמן בשבת \* 20 מ"ר.

( אוכלוסית המשתמשים בנקודת זמן בשבת = סה"כ אוכלוסיית המשתמשים בשבת \* משך השעות הממוצע : מספר שעות התפעול היעילות )

צפיפות אוכלוסיה באזורים לציפוף בקירית ספר = 35 - 28 נפש לדונם ברוטו.

אוכלוסיה פוטנציאלית = שטח השכונה \* צפיפות האוכלוסיה בשכונה.

התפלגות משוערת של % המשתמשים בפועל בגן בשבת מכלל האוכלוסיה ( על פי סקר י"ם ) - מהעדר נתונים על ההתפלגות באוכלוסיה החרדית נתון זה הנו חוליה החלשה בנוסחה.

מאחר והוא מבוסס על סקר ירושלים סביר להניח שהוא משקף ממוצע כלשהו בין אוכלוסיה חילונית לחרדית.

אורך שהיה ממוצע - 1.5 ש"י - כנ"ל, אך בנוסף - לפי מחקרה של לימור רוטיץ' רב הילדים החרדים ( במדגם ) משחקים בשבת עד שעתיים.

מספר שעות שימוש פעילות - 7 שעות. - חוליה חלשה כנ"ל. מאחר וסביר שנובע מאקלים ושעות אור בנוסף להרגלים תרבותיים - חברתיים, ניתן להניח שהמספר רלבנטי לעינינו.



## סגל • רעיוני

אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830 • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

קבוצות גיל % כמות התפלגות משוערת של % משתמשים בפועל בגן בשבת כמות

|         |        |     |
|---------|--------|-----|
| 0 - 18  | 57.6 % | 36% |
| 19 - 24 |        | 10% |
| 25 - 29 |        | 16% |
| 30 - 34 |        | 19% |
| 35 - 54 |        | 16% |
| 54+     |        | 13% |

לצורך התרגיל נלקחה התפלגות גילאית בשכונה החרדית ברמות אלון, ירושלים, וממוצע התפלגויות משתמשים בשבת בקבוצות המעורבות.

|         |                    |
|---------|--------------------|
| 0 - 19  | 59.5% - 36%        |
| 20 - 39 | 29.8% - בממוצע 15% |
| 40 - 59 | 8.4% - 15%         |
| 60+     | 2.3% - 13%         |

### 5. פארקים עירוניים

עקב ריכוזי הילדים, מיעוט רכבים פרטיים ואי נסיעה בשבת וחג מומלץ למקם את הפארקים העירוניים קרוב ככל האפשר לריכוזי האוכלוסיה ולא להתבסס על מרחקי הנסיעה המומלצים על ידי אלתרמן/היל.

20 מ"ר למשתמש בפועל. אומדן שיעור השימוש לשבת יהיה 10% מהאוכלוסיה הפוטנציאלית. האם ניתן לייחס מדד זה לאוכלוסיה החרדית !!! גודל מינימלי - 50 דונם.

### 4.2 תרגיל - פרוגרמת שטחים פתוחים כוללת לקירית ספר לפי שיטת אלתרמן / היל

20,500 יח"ד \* 7 נפשות = 143,500 נפש.  
גודל קבוצת הגיל 5 - 0 - 16% = 22,960 נפש  
גני משחק לגילאי 5 - 0 = 114.8 ד' - 229.6 ד'.

גודל קבוצת הגיל 12 - 6 - 22.4% (כולל בני 12) = 32,144 נפש  
גני משחק לגילאי 12 - 6 = 64.3 ד' - 96.4 ד'.

### פארקים שכונתיים: (על פי התפלגות בשכונת רמות)

|         |                    |           |
|---------|--------------------|-----------|
| 0 - 19  | 59.5% - 36% =      | 30,378 נ' |
| 20 - 39 | 29.8% - בממוצע 15% |           |
| 40 - 59 | 8.4% - 15%         | 8,223 נ'  |
| 60+     | 2.3% - 13%         | 429 נ'    |

אוכלוסית משתמשים בשבת 39,030 נ'

שטח הפארקים:  $39,030 * 1.5/7 * 20$  מ"ר = 167. דונם.



פארקים עירוניים - 143,500 \* 2 מ"ר = 287 דונם

סה"כ פארקים ברמות השונות : 780 דונם - 633 דונם

( \* תואם לפרוגרמה המוצעת לפי הלוי - דואק - 770 דונם מתוכם כ - 290 לגינות ציבוריות  
וכ - 480 לגני משחק )

סה"כ שטח פתוח ממוצע לנפש לפי חישוב זה - לפארקים שכונתיים ועירוניים - 5.4 מ"ר - 4.4 מ"ר

מכסת שטח זו נמוכה מאד יחסית למקובל כיום בשכונות חדשות של משרד השיכון באזור ההר - כ - 6-7 מ"ר פארקים שכונתיים - שטח שמיש נטו, ויחסית להמלצות תכנית האב לשטחים פתוחים ירושלים - 10 מ"ר לנפש - נטו ברמה השכונתית.

#### 4.3 התאמת מכסות משהב"ש בפועל להתפלגות האוכלוסיה החרדית

גודל שנתון בגילאי 0 - 14 בבני ברק הנו 3.4%. גודל שנתון בכלל האוכלוסיה בארץ - 1.8% ( הלוי - דואק )  
% ילדים גילאי 0 - 14 באוכלוסיה החרדית - 47.6%, ממוצע ארצי - 25.2%.  
הגדלה נדרשת בשטח פתוח לנפש ברמה השכונתית - 6 מ"ר \* 47.6/25.2 = 11.3 מ"ר לנפש.  
מאחר והפארק איננו אמור לשרת ילדים בלבד, היחס אמור להיות נמוך יותר ( בכמה !! ).  
סביר שמכסה מקבילה תהייה כ- 10 מ"ר לנפש פארקים שכונתיים.  
תוספת לפארקים עירוניים - לפחות 2 מ"ר לנפש לפי אלטרמין/היל  
( נמוך ביותר יחסית למכסות המערביות והמלצות תכנית אב לשטחים פתוחים ירושלים )

סה"כ - 12 מ"ר לנפש

סה"כ - כ - 1720 דונם.

#### 4.4 טווח המכסות המומלצות

בין שתי שיטות המכסות הוגדר טווח שטחים הנע בין כ - 780 / 640 דונם ל - 1,700 דונם לפארקים  
ברמות השכונתית והעירונית. הסף התחתון הנו נמוך מדי.  
להלן מכסות מינימום ומכסות מומלצות :

##### 1. מכסות מינימום מומלצות :

לפחות 4 מ"ר לנפש פארקים שכונתיים קטנים במרחקי הליכה קצרים והפרשי גובה קטנים מהמגורים  
לפחות 2 מ"ר לנפש פארקים שכונתיים גדולים במרכזי הכובד של השכונה, בסמוך למוסדות ציבור או  
מרכזים מסחריים שכונתיים.  
לפחות 2 מ"ר לנפש פארק או פארקים עירוניים גדולים עם מגוון מתקנים גדול וייחודי יותר.

##### 2. מכסות מומלצות :

10 מ"ר לנפש פארקים ברמה השכונתית ( קטנים וגדולים )  
2 מ"ר לנפש פארקים עירוניים.

עם קבלת ההחלטות הפרוגרמטיות לכלל היישוב מוצע לבדוק יחד עם אדריכלי התכנית ומכני  
הפרוגרמה את השטחים הזמינים והמתאימים לפארקים במסגרת הטווח המוצע.  
לאחר בדיקה זו תוגדר מכסה מומלצת ראלית ותפותח פרוגרמה והצעה לפריסת השטחים לכל שכונה  
ולכלל המערך העירוני.





המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
קצין מטה  
לשכת התכנון  
בית - אל  
טל: 9977056-(02)  
מס' FAX -  
המרכזית  
פנים  
ת.ד. 16  
(02) 9977398  
(02) 9977356

תאריך: כא באדר ב' התשנ"ז  
30: במרץ 1997  
סימוכין: כביש (45) 00343



לכבוד

מרי דוד שרייבר  
מנכ"ל קרית ספר

הנדון: כביש 45.  
מכתב 813-97 מ-27.3.97

- א. אינני מבין בשם מי אתה פונה לאדריכל שלמה אשכול. במקום קיימת מועצה מקומית והיא היחידה המוסמכת לפנות בעניינים הנוגעים לתחום שיפוטתה.
- ב. כביש 45 מאושר עוד משנת תש"מ (1980) וכל התכניות של מודיעין עלית צריכות להיות מותאמות לתכניות של הכביש ולא להיפך.
- ג. הכביש מתוכנן בערוץ נחל מודיעין ועל כן אינני מבין מהו החשש לפגיעה בתושבי מודיעין עלית. גם הכביש שמצפון לשכונת קרית ספר (מזרח - מערב) בוצע תוך התנייה שיהיה פתוח בכל ימות השבוע לתושבי חרבתא והסביבה שאם לא כן, לא ניתן היה להפקיע את התואי שלו באופן שישמש את מודיעין עלית.
- ד. כביש 45 לא ניתן להסטה כיון שהוא קשור בקטעים רבים שלו לתכניות הנמצאות כבר בביצוע.

בכרחה

אדרי שלמה מושקוביץ  
מנהל לשכת התכנון

הערה:

ראש מומי מודיעין עלית  
מנכ"ל מע"צ - מר ב. סלמן  
משרד השיכון - אדרי ס. אלדור  
אדרי ש. אשכול  
תיק

## אלי רכס / שלמה אשכול - אדריכלים ומתכנני ערים

דרך בית לחם 85, ירושלים - 93624 טל: 02-6735727 פקס' 02-6736707

2 באפריל, 1997

443-028



### תכנית אב למודיעין עילית

ישיבת ועדת היגוי במשרד השיכון - אגף לבינוי עירוני  
ביום 31.3.97

#### נוכחים:

עדי - משרד סגל-רעיוני  
שלמה הלוי - משרד הלוי-דוויק ושות'  
גבי קאופמן  
פרי' מנחם פרידמן  
טלי אלברט - משרד אלדד שרוני  
אורי וכסלו - משהב"ש  
אלכס קושניר - תה"ל  
בנימין וייל - משהב"ש

סופיה אלדור - משהב"ש אגף לבינוי ערים  
שלמה מוסקוביץ - לשכת תכנון יו"ש  
טליה - לשכת תכנון יו"ש  
שלמה אשכול - משרד רכס-אשכול  
צחי כץ - משרד רכס-אשכול  
משה נהלוני - משרד רכס-אשכול  
גיל אורנשטיין-מ.מ. מודיעין עילית  
אורי פישוף - מ.מ. מודיעין עילית

מציג את עבודת התכנון והמפגשים השונים שנעשו עד כה, כולל מערכות קשרים אזוריים למודיעין ולפיד, כפר רות, שיל"ת וכביש 45.

משה נהלוני:

אנחנו מתייחסים למרחב כמרחב מטרופוליני עתידי של מודיעין הכולל את מודיעין העיר, מרחב "כפרי" באמצע ומודיעין עילית. נושא התנועה במרחב עדיין לא נבדק על ידנו ועם הצטרפות יועץ התנועה אפשר יהיה להשלים זאת. נושא התנועה הפנימית הוא חשוב בגלל הכבישים המרכזיים החוצים את האזור - כביש 45, 443. כביש 455 נחשב ל"כביש בטוח" בחלקו הדרומי ועלינו לנתק אותו מהקשר זה בתוך השטח העירוני שבטיפולנו.

שלמה אשכול:

אנחנו סבורים שבעיקרון מודיעין היא "הזזה" של מטרופולין תל אביב מזרחה וזה לא רק מבחינה ישובית אלא גם תעסוקתית ולכן יש השפעה מרכזית לקוי תחבורה - כבישים ומסילת ברזל לאיזור זה.

סופיה:



**שלמה אשכול:**

ציר כביש 445 והמשכו מצומת הכניסה וכן כביש 446 מוצע כאזור מע"ר המושפע מהזיקה והקשר לעיר מודיעין, צומת כביש 45 הסמוכה והקשר עם השכונות.

לגבי כביש 455 (ח'רבתא) מוצע שיעבור בגשר מתחת לכביש 45 ללא התקשרות לציר 45. יש לו משמעות מטרופולינית היות ויקשר את גבעת אהוד ואזור התעשייה.

מע"ר: בגלל המרכזיות של הישוב מתיתיהו נפגשנו עם הסוכה"י, המוא"ז מטה בנימין ונציגי הישוב כדי לתאם איתם את ההצעות המוגשות כאן ולתכנן השטח המכונה שטח 7 למע"ר.

**שלמה מוסקוביץ:**

כביש 45 כבר סגור בקטע המתוכנן על ידכם. יש גם אתרים ארכיאולוגיים בקטע שלכם ובוודאי בקטעים הללו. יש סרט וידאו אצלנו לציר כביש 45 ואפשר להעזר בו, לכן חשוב שמתכנן הנוף והאקולוגיה ילמדו היטב את הנושא ויעבירו במהירות את חוות הדעת על נושא זה משום שכל הערה שתינתן כעת יש עדיין סיכוי לקבל התייחסות. מוכן לטפל בתיאום עם ד.א.ל. להשגת שת"פ לתכנון.

**סופיה אלדור:**

מבקשת התייחסות וטיפול מורחב בנושא זה ומבקשת מיועץ הנוף והאקולוגיה לבדוק את הטיפול בקרקע והטיפול במפגעי הסביבה ולהכין זאת בעדיפות א'. יש גם עניין שאינו רק ויזואלי בכבישים - התנועה בשבתות.

**שלמה מוסקוביץ:**

כביש 455 הופקע לצרכי ציבור כולל פלסטיני ולכן אין אפשרות לנתק אותו וצריך לאפשר תחבורה גם בשבתות.

**פרוגרמה:****שלמה הלוי:**

האוכלוסיה המתוכננת במודיעין עילית, היא אוכלוסיה צעירה מאוד ומטופלת בהרבה ילדים ולכן יחסי המדידה אינם בסדר גודל המקובל באוכלוסיה כזו אלא צריך לבדוק מדדים שונים לתכנון הפרוגמתי לתקופת 20 השנה הראשונות.

בנושא התעסוקה יש מרכיבים רבים שיש להתחשב בהם בגלל עובדות החיים של אוכלוסיה זו, גם יכולת ההכנסות של האוכלוסיה אינה גבוהה. אין ספק שיחול שינוי בעתיד הקרוב באוכלוסיה זו שכן יש בה דלות יחסית וגם ראשי האוכלוסיה הזו מתחילים לחשוב על פיתרונות המאמים להם. המסחר נעשה באופן שונה מהמקובל באוכלוסיות עירוניות אחרות ויש לכך קשר גם לנושא החניה הנדרש בעיר זו.

**סופיה אלדור :** משרד האוצר מנחה היום בתכנון בתכניות לשלב בשטחים ציבוריים ליעודים חינוכיים גם שטחים סחירים וזה יכול לתת פתרונות בהיבט הציבורי.

**שלמה מוסקוביץ :** מעדיף לתת אפשרויות כוללניות יותר ומשולבות.

**שלמה הלוי :** בתכנית צריך להתבסס על שטחים ציבוריים, גינות וכו' כי למרות שזו אוכלוסיה שאינה מטפחת גינות פרטיות הגיון הציבורי צריך להיות מאורגן.

**אוכלוסיה :** צריך לבדוק השוואות עם גורמים דומים במגזר החרדי כמו ביתר, טלזסטון, רכסים, בית שמש ואלעד מזור, לגבי אלעד מזור חסר לי מידע וזה עלול להיות הסיכון החברתי לאיכלוס של מודיעין עילית.

**סופיה אלדור :** התיאום עם משהב"ש לקבלת מידע על הישובים במרחב המרכז יעשה עם אורי וכסלר וכן עם מחוז המרכז בנושא האיכלוס.

**אוכלוסיה :** באוכלוסייה החרדית יש השפעה רבה לשיווק הדירות ע"י העמותות ומכיוון שהעמותות קשורות לקבוצות פרטיקולריות מסוימות יש להם אינטרסים הנוגדים את כוונות המתכננים.

לכן חשוב מאוד לדון על הנושא של יכולתה של הרשות המקומית לעמוד מול הלחצים וההשפעות באוכלוסייה.

שאלה חשובה היא בניית מבני הציבור כולל בתי כנסת, בתי מדרש, מקוואות וכו'.

אני סבור שצריך לתת מקבצים של מבני ציבור ובתי כנסת ולא לייחד מגרשים נפרדים ומרוחקים כי האוכלוסייה הזו מפוצלת מבפנים.

גם בנושא בתי הספר, חשוב שהרשות המקומית תדע את העומד לפנייה מבחינה תכנונית ולדעת שההתמודדות היא קשה ומחייבת גמישות רבה וכדאי להכין מראש דגם לתכנון שיתאים לסוג האוכלוסיה ועל זה צריך לדבר כבר היום.

נושא התעסוקה חשוב לאוכלוסיה אמנם משך הזמן המוקצב לעיסוקים מכניסים הוא נמוך והאוכלוסיה היא צעירה ואינה ברמת מיומנות גבוהה אך יש כאן סוגים של עבודות שניתן לפתח אותם, צריך לפתח תעסוקה לנשים בסמוך לבית.



**שלמה מוסקוביץ :** מעלה לדיון שאלה: האם לא כדאי להפעיל מינהלתית סייגים לפיתוח לפי שלבים?

**סופיה אלדור :** מכיוון שיש כאן יזמים רבים יש כאן השקעה רבה בשלבים הראשונים כאי אפשר לסייג זאת בדרך טוטאלית. ולא מקובל עלי לסייג את היזמים באופן כזה, עלינו להכין תכנית שתתן את התשובות הנכונות ומתנגדת לשיטה זו.

**אקולוגיה :** האזור הוא רגיש מבחינת מיקומו על אקוויפר החוף.  
**טלי אלברט** הרוחות הדומיננטיות הן הדרומיות.  
**משרד אלדד שרוני** אזור התעשייה ממוקם נוח מבחינת המיקום. צריך לתת מיקום למרכז תחבורה וכלי רכב כבדים ואוטובוסים.  
 יש מטרדי רעש ופיזור מזהמים בגלל הטופוגרפיה וגם מטרדים מקומיים כמו גנרטור פרטי לשבת.

**שלמה מוסקוביץ :** האם אזור התעשייה נוח גם מבחינת צפא ?

**עדי - משרד** מציגה את הנקודות הרגישות לתכנון: נחל נטוף כהמשך ליערות בן שמון,  
**סגל-רעיוני** כביש 45, הרכסים של הגבעות וערוצי הוודיות.

**אלכס קושניר** בדקנו את האפשרויות לאיכלוס מואץ ובאופן כללי ניתן לבצע זאת, אך  
**תהל** חסרה עדיין אינפורמציה מספיקה לתכנון פרטני. לא הספקנו להכין תכנית מחוסר מידע.

**סופיה אלדור** מבקשת שיבדק עלות המערכות האופרטביות מבחינת תשתיות.  
 יש להפריד בין עלויות בהשקעה יסודית לבין התחזוקה השוטפת.

**שלמה מוסקוביץ :** יהיה צורך בהגדרת שטחי איגום נצרכים וסימון איתורים נדרשים לשריון.

**אלכס קושניר** חלק מהאיגום יצטרך להעשות תוך דרישה מיידית ליזמים לבצע זאת.

**סיכומים:****שלמה אשכול**

הצגנו מצב תכנון עכשווי ע"י היועצים וצריך לקיים דיון על מספר נושאים מיידיים.

**סופיה אלדור**

חסר לנו אומנם את התנועה ופריסת המערכות הנדסיות, אך אפשר לקבל תחושה של תכנון מרחבי.  
ההתקדמות נעשתה באופן יפה וכעת כדאי לבחון פרטים ולעדכן הטיפול בנושאים ובפרטים.  
יש נושא של תיאום וניהול פרויקט ועל כך אני צריכה לדון בהנהלת המשרד שלנו כי הנושא הזה מחייב טיפול במערכות נפרדות.  
התכנית שאנו עושים כעת אינה סטטוטורית בינתיים וגם לא אמורה מלכתחילה לטפל בבעיות מיידיות.  
בנושא השטח שבין מודיעין למודיעין עילית כדאי להגיש המלצות על השטח הזה ומכיוון שאתם מתווכחים עם הקו הירוק נכתוב את התייחסות עד לקו התייחסות של העיר מודיעין ולכלול גם את השטח של לפיד וכפר רות-שילית.  
אנחנו נבצע הרחבות של העבודה לפי הצרכים שהועלו.

**שלמה מוסקוביץ**

יש הערות טכניות שנדון בהם בנפרד בפגישה בלשכת התכנון ביו"ש בתאריך 10.4.97.

כ"א תמוז  
רשם: משה נהלוני

העתקים: לנוכחים



443-027

## תכנית אב - מודיעין עילית

|                  |                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------|
| תכנון:           | א. רכס - ש. אשכול אדריכלים<br>צחי כץ, משה נהלוני |
| פרוגרמה:         | שלמה הלוי - דוויק                                |
| נוף:             | עמית סגל - רעיוני                                |
| מים, ביוב ניקוז: | ת.ה.ל                                            |
| אקולוגיה, סביבה: | אלדד שרוני                                       |
| אוכלוסיה חרדית:  | פרופ' מ. פרידמן                                  |

אדר' סופיה אלדורמשרד השיכון - אגף לתכנון ובינוי ערים  
אדר' שלמה מוסקוביץ - לשכת התכנון - יו"ש

דיון בועדת היגוי לתכנית אב מודיעין עילית  
בתאריך כ"ב באדר ב' תשנ"ז 31.3.97  
במשרד הבינוי והשיכון - אגף לבינוי ערים





443-027

## תכנית אב - מודיעין עילית

|                  |                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------|
| תכנון:           | א. רכס - ש. אשכול אדריכלים<br>צחי כץ, משה נהלוני |
| פרוגרמה:         | שלמה הלוי - דוויק                                |
| נוף:             | עמית סגל - רעיוני                                |
| מים, ביוב ניקוז: | ת.ה.ל                                            |
| אקולוגיה, סביבה: | אלדד שרוני                                       |
| אוכלוסיה חרדית:  | פרופ' מ. פרידמן                                  |

אדר' סופיה אלדורמשרד השיכון - אגף לתכנון ובינוי ערים  
אדר' שלמה מוסקוביץ - לשכת התכנון - יו"ש

דיון בועדת היגוי לתכנית אב מודיעין עילית  
בתאריך כ"ב באדר ב' תשנ"ז 31.3.97  
במשרד הבינוי והשיכון - אגף לבינוי ערים

**תכנית אב - מודיעין עילית**

חומר רקע לדיון מס. 1 בתאריך 31.3.97

**נושאים לדיון:**

- א. סקירת מצב קיים, ומתוכנן בשלב א'.
- ב. המלצות תכנוניות:
  - 1. גודל העיר ותיחום קו כחול.
  - 2. פרוגרמה מוקדמת.
  - 3. חלופות אדריכליות מוקדמות
  - 4. מרחב מטרופוליני
- ג. נושאים להמשך טיפול: התקדמות התכנון ונוהל קבלת החלטות במרחב התכנון
- ד. סיכום הדיון.

משך זמן הדיון: כ- 3 שעות



## תכנית אב מודיעין עילית

### פרקי הדו"ח

1. סדר יום לדיון ב- 31.3.97.
2. ניתוח נתונים וממצאי סקר ראשוני:
  - א. תכנון: צחי כץ  
משה נהלוני
  - ב. פרוגרמה וכלכלה: שלמה הלוי-דוויק
  - ג. דימוגרפיה ואוכלוסיה חרדית: פרופ' מ. פרידמן
  - ד. נוף: עמית סגל-רעיוני
  - ה. איכות הסביבה: אלדד שרוני
  - ו. תשתיות: ת.ה.ל.

## טבלת ריכוז נתונים

| פרויקט          | שטח<br>(דונם) | מס' יח'<br>דיוור<br>(מתוכנן) | מס' יח'<br>דיוור לדונם/<br>ברוטו<br>(מתוכנן) | מס' יח'<br>לדונם<br>(מוצע) | מס' יח'<br>לדונם/<br>ברוטו<br>(מוצע) | תוקף<br>התוכנית          | הערות                                  |
|-----------------|---------------|------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| ק. ספר          |               |                              |                                              |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/3           | 350           | 1005                         |                                              |                            |                                      | מאושרת                   | בניה רוויה                             |
| 210/5           | 531           | 1581                         |                                              |                            |                                      | מאושרת                   | בני-בניה רוויה                         |
| 210/9           | 1683          | 6000                         | 3.5                                          | 6700                       | 4                                    | בהליך<br>הפקדה           | 210/5 + 210/3<br>+ תוספת-בניה<br>רוויה |
| מתיתיהו<br>צפון |               |                              |                                              |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/6           | 508           | 1806                         | 3.5                                          | 2540                       | 5                                    | מאושרת                   | בניה רוויה                             |
| 210/7           | 508           | 2108                         | 4.1                                          | 2540                       | 5                                    | בהליך<br>הפקדה           | בניה רוויה                             |
| מתיתיהו<br>מזרח |               |                              |                                              |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/8           | 843           | 1624                         | 1.9                                          | 4215                       | 5                                    | בהליך<br>הפקדה           | בניה רוויה                             |
| אור שמח         |               |                              |                                              |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/4/1         | 543           | 910                          | 1.6                                          | 2715                       | 5                                    | מאושרת                   | בניה רוויה                             |
| מתיתיהו         |               |                              |                                              |                            |                                      |                          |                                        |
| 209/1           | 808           | 269                          |                                              | 269                        |                                      | מאושרת                   | בניה צמודת<br>קרקע                     |
| גני<br>מודיעין  |               |                              |                                              |                            |                                      |                          |                                        |
| 208/1           | 350<br>167    | 245<br>936                   |                                              | 245<br>936                 |                                      | מאושרת<br>בהליך<br>הפקדה | צמודת קרקע<br>רוויה                    |
| רמת<br>מודיעין  |               |                              |                                              |                            |                                      |                          |                                        |
| 232/1           | 441           | 450                          |                                              | 450                        |                                      |                          | צמודת קרקע                             |
| סה"כ            |               | 13,583                       |                                              | 20,500                     |                                      |                          |                                        |

הערה:

גודל משפחה ממוצע מחושב עפ"י 6 נפשות למשפחה.  
סה"כ כ- 123,000 נפש.



**טבלת נתוני אוכלוסיה במרחב מטרופולין מודיעין**

| שם                    | יח' דיור<br>מאושרות/קיימות | אוכלוסיה<br>קיימת | סה"כ יח' דיור<br>מתוכננות | יעד אוכלוסיה<br>בשלב הסופי |
|-----------------------|----------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------|
| העיר מודיעין          | 30,000                     | 120,000           | 60,000                    | 250,000                    |
| העיר מודיעין<br>עילית | 4300                       | 6000              | 18,700                    | 130,000                    |
| מתיתיהו               | 269                        | 420               | 269                       | 1880                       |
| גני מודיעין           | 245                        | 840               | 1180                      | 8260                       |
| רמת מודיעים           | 450                        | 1500              | 550                       | 2750                       |
| גבעת אהוד             | 284                        | -----             | 1434                      | 6000                       |
| לפיד                  | 554                        | 1200              | 554                       | 2330                       |
| כפר רות               | 40                         | 170               | 100                       | 420                        |
| שילת                  | 60                         | 252               | 100                       | 420                        |
| סה"כ                  | 36,500                     | 136,000           | 83,000                    | 400,000                    |

הערה:

יעד האוכלוסיה הסופי חושב עפ"י ממוצע גודל משפחה:

א. באוכלוסיה חילונית 4.2 נפש למשפחה ליח"ד.

ב. באוכלוסיה חרדית 7.0 נפש למשפחה ליח"ד.

**טבלת ריכוז יח"ד מתוכננות ומוצעות  
שטחי מסחר ובנייני ציבור מתוכננים**

| שם<br>התכנית<br>ומספרה        | שטח<br>התכנית<br>(דונם) | מס' יח' דיור |      | שטח<br>מסחר<br>מתוכנן<br>(דונם) | שטח<br>לבנייני<br>ציבור<br>(מתוכנן) | הערות   |
|-------------------------------|-------------------------|--------------|------|---------------------------------|-------------------------------------|---------|
|                               |                         | מתוכנן       | מוצע |                                 |                                     |         |
| ק. ספר<br>210/3<br>+210/5     | 880                     | 2586         |      | 5                               | 54.2                                | מאושרות |
| ק. ספר<br>210/9               | 1683                    | 6000         | 6700 | 12.8                            | 137                                 | בתכנון  |
| מתיתיהו<br>צפון (א')<br>210/6 | 508                     | 1806         | 2540 | 24.3                            | 51.2                                | מאושר   |
| מתיתיהו<br>צפון (ב')<br>210/7 | 508                     | 2108         | 2540 | 3.7                             | 89.9                                | בתכנון  |
| אור שמח<br>210/4/1            | 543                     | 910          | 2715 | 2.3                             | 36                                  | מאושרת  |
| מתיתיהו<br>מזרח<br>210/8      | 843                     | 1624         | 4215 |                                 |                                     |         |



הלוי דוויק ושות', ייעוץ כלכלי HALEVI DWECK & Co. - ECONOMIC COUNSELLING

רח' הנביאים 54, ירושלים 95141 טל. 6249711 Fax. 972-26242079  
54, Haneviim Street., Jerusalem 95141 Israel Tel. 6249711  
פקס. 972-26242079

# מרחב מודיעין עלית תוכנית אב

## נושאים לפרוגרמה

טיוטא ראשונה לדיון

הוכן ע"י :  
הלוי דוויק ושות'

אדר ב' התשנ"ז  
מרץ 1997

ירושלים,



י"ח אדר ב' התשנ"ז  
27 במרץ 1997  
D2690

## תכנית אב - מודיעין עילית נושאים לפרוגרמה

### טיוטא ראשונה לדיון

#### הקדמה

המסמך המוצג להלן, בשלב זה, מפרט את הנושאים לפרוגרמה, את תכנית העבודה שיש לערוך, וכן מציג מספר נתונים עובדתיים מהשטח אשר ישמשו בסיס לניתוח והסקת מסקנות בשלב מתקדם יותר.

ברצוננו לציין כי אנו נמצאים בתחילת עבודתנו, בשלב איסוף, לימוד ועיבוד החומר, אנו עדיין מקיימים פגישות, מתאימים את הנושאים השונים והנתונים השונים, הכללים ברובם למגזר החרדי, ונמצאים בשלב ראשוני של ניתוח החומר הקיים.

לפיכך, יש להסתייג מהמספרים שנכללו במסמך ולהתייחס להם בהתאם לאמור. יש לראות במספרים המצויים במסמך זה אך ורק בחזקת "יריה ראשונה" המהווה בסיס ראשוני לדיון.

בהמשך העבודה ועל סמך לימוד החומר שייאסף ניתן יהיה לנתח לעומק את צרכיה של האוכלוסייה החרדית. בעקבות כך נעדכן ונשפר באופן ניכר את המסמך הנ"ל, על מנת שיהיה מוכן לדיון ראשוני.

## 1. אוכלוסייה

יש ללמוד את היקף אוכלוסיית העיר והתפתחותה לפי אזורים ולוחות זמנים. בשלב הנוכחי, אנו מניחים, בתאום עם אדריכלי הפרוייקט וצוות היועצים, כי מדובר בכ- 20,500 יחידות דיור המהווים כ- 143,500 נפש (לפי ממוצע של 7 נפשות למשפחה).

יש לשקול לערוך תחזית כלל ארצית של האוכלוסייה החרדית היום ובעתיד ולהשוות לאזורי ההיצע הרלוונטיים.

יש לבדוק נתונים אודות אוכלוסייה חרדית באזורים הרלוונטיים כגון : ירושלים, בית שמש, ביתר עלית, בני ברק, רכסים ועמנואל.

יש לבדוק בעזרה וסיוע של מומחים האם מודיעין עלית תמשוך תושבים מירושלים או מאזור המרכז או משני הכיוונים, וכן לגבי עולים חדשים מחו"ל.

יש לערוך אומדנים להתפתחות הצרכים של האוכלוסייה החרדית במקומות הרלוונטיים ( ירושלים, בני ברק, ביתר עלית ושאר המקומות ) מול ההיצעים במקומות הנ"ל.

יש לערוך את תחזית האוכלוסייה לפי גילאים, על מנת לקבוע את צרכי השירותים העירוניים.

### טבלה מס' 1 : אוכלוסייה לפי מין וגיל (באלפים) - 31/12/95

| סה"כ   | 0-4   | 5-9   | 10-14 | 15-19 |      |         |
|--------|-------|-------|-------|-------|------|---------|
| 2782.7 | 294.2 | 281.2 | 273.5 | 260.7 | זכר  | כל הארץ |
| 2836.3 | 279.2 | 267.7 | 258.8 | 247.1 | נקבה |         |
| 294.1  | 40.3  | 35    | 31    | 27.1  | זכר  | ירושלים |
| 297.3  | 38.4  | 33.7  | 29.1  | 25.7  | נקבה |         |
| 65.2   | 9.8   | 9     | 7.7   | 6.2   | זכר  | בני ברק |
| 63.4   | 9.5   | 8.8   | 7.2   | 6.2   | נקבה |         |
| 12.4   | 2     | 1.5   | 1.2   | 1     | זכר  | בית שמש |
| 12.6   | 2     | 1.5   | 1.2   | 0.9   | נקבה |         |



הנתונים אודות התפלגות האוכלוסייה לפי גילאים בערים שונות בארץ, מצביעים על כך, שגודל שנתון בגילאים הנמוכים, ( ילדים מ- 0 עד 14 ) באוכלוסייה החרדית, גבוה משמעותית מזה של סה"כ האוכלוסייה. לדוגמא, גודל שנתון ממוצע בבני ברק בגילאים 0-14, עומד על 3.4 אחוז בעוד שבכלל האוכלוסייה בישראל עומד נתון זה על 1.8 אחוז.

**טבלה מס' 2 : אוכלוסייה באלפים /חלוקה לפי תכונות דמוגרפיות - 31/12/94**

| יחסים |      | באחוזים |       |       |       |       |      | סה"כ  |                |
|-------|------|---------|-------|-------|-------|-------|------|-------|----------------|
| יל/נש | תלות | 65+     | 45-64 | 25-44 | 18-24 | 15-17 | 0-14 |       |                |
| 726   | 1016 | 9.6     | 15.3  | 26.6  | 11    | 4.9   | 32.6 | 411.9 | ירושלים (יהו.) |
| 1171  | 1477 | 9.9     | 12    | 22    | 9.8   | 5.9   | 40.4 | 127.1 | בני ברק        |
| 813   | 1029 | 5.6     | 11.8  | 29.3  | 11.3  | 4.7   | 37.3 | 22.8  | בית שמש        |
| 1703  | 1290 | 0.5     | 2.2   | 25.2  | 18    | 1.7   | 52.3 | 4.9   | ביתר עלית      |
| 943   | 1184 | 5.2     | 9.8   | 26.2  | 12.6  | 4.5   | 41.7 | 5.1   | רכסים          |
| 1649  | 1958 | 1.8     | 5.9   | 24.1  | 6.3   | 4.3   | 57.6 | 3.4   | עמנואל         |

**יחס תלות :** יחס בין כל בני 0 עד 19 ובני 65 ומעלה, שהם גילאים שאינם משתתפים בכח העבודה,

לבני 20 עד 64, שהם הגילאים המפרנסים, מוכפל ב- 1000

**יחס ילדים נשים :** יחס בין ילדים בני 0 עד 4 לבין נשים בנות 20 עד 44 מוכפל ב- 1000

הנתונים המוצגים בטבלה מס' 2 מדגישים שוב את האחוז הגבוה של הילדים בקרב האוכלוסייה החרדית, כמו כן, מספקת הטבלה נתונים אודות יחס התלות ויחס ילדים נשים המצביעים על השוני בין האוכלוסייה החרדית לאוכלוסייה החילונית.

יש להתייחס לאופי המיוחד של גודל המשפחה החרדית לאורך ציר הזמן. המשפחה מונה בתחילה 2 נפשות ( זוג צעיר ), במהירות יחסית צומחת המשפחה לכדי 5-8 נפשות. בשלב מוקדם יחסית, עוזבים הבנים את הבית ומספר הנפשות המתגורר יחדיו קטן. כמו כן, גיל נישואי הבנים והבנות נמוך יחסית, דבר שמקדים את עזיבת בית ההורים.

בהתאם לכך, יש לבדוק את האפשרויות השונות העומדות בפני המשפחה החרדית, הוספת שטח לדירה הקיימת (במידה וניתן), מעבר לדירה גדולה יותר או הצטופפות רבה במשך מספר שנים.

## 2. זיקות וקשרי גומלין

יש לבדוק את יחס הגומלין והקשרים ההדדיים הצפויים בין מודיעין עלית לבין מודיעין וכן לישובים אחרים בסביבה הקרובה ( כפר רות, גבעת אהוד, לפיד ושילת ). זאת בתחומים השונים, לרבות מגורים, מסחר ותעשייה (אזורי תעשייה בין - אזוריים).

יש לבדוק את מעמד המטרופולין של מודיעין ביחס למטרופולינים של ירושלים ותל אביב.

## 3. תעסוקה

התעסוקה משפיעה על רמת ההכנסות של התושבים, שהיא מרכיב אחד ברמה הכלכלית הכוללת ( להלן יידונו גם נושאי המסחר בעיר וההכנסות המוניציפליות - ארנונה ).

יש להעריך את שיעור המועסקים שיהיו באוכלוסייה שתתיישב במקום (סביר להניח שיעור נמוך מהממוצע הארצי ויש לקבל על כך מידע מהמומחים ולעבד אותו לצרכינו), ואת התפלגותה, לפי מקצועות ומשלחי יד.

ניתן להניח שחלק גדול מהמועסקים יהיו בענפי השירותים ( מורות, גננות, שירותים לענפי הבניה וכו' ). בהתאם לכך יש לחשוב על פתרונות תעסוקתיים אפשריים.

בראש וראשונה יש לספק שירותים לאוכלוסייה שתתגורר במקום. לגבי בעלי מקצועות שירותיים אחרים יש לבדוק אם יוכלו לספק שירותים לסביבה הקרובה (מודיעין וישובי האזור) או הרחוקה ( רמלה, לוד, תל אביב ).

לבעלי מקצועות בענפי התעשייה או ההיי-טק יש לחשוב על פתרונות במקום ע"י הקמת אזור תעשייה / תעסוקה. הערכת שיעור המועסקים במקצועות הדורשים אזור תעסוקה / תעשייה מרוכזים תגדיר את שטחי הקרקע שידרשו.



לבעלי מקצועות בענפי התעשייה או ההיי-טק יש לחשוב על פתרונות במקום ע"י הקמת אזור תעשייה / תעסוקה. הערכת שעור המועסקים במקצועות הדורשים אזור תעסוקה / תעשייה מרוכזים תגדיר את שטחי הקרקע שידרשו.

יש להביא בחשבון "תעסוקת בית" רבה יותר במגזר החרדי מאשר בכלל האוכלוסייה ( במיוחד לגבי נשים ).

לתעשיית ההיי-טק ניתן להגדיר קרקעות לשימוש ב- 120-150 אחוזי בניה ולתעשייה רגילה לפי 50-100 אחוזי בניה.

יש להתייחס לשטח בנוי למועסק ולשטח קרקע למועסק עפ"י הטבלאות הקיימות, מותאם למגזר החרדי.

יש להתייחס גם למועסקים אחרים ולפתרונות תעסוקה עבורם, אחרת לא ברור אם העיר תוכל "לשאת את עצמה" ולא תהיה עניה מדי.

ככלל, נושא רמות ההכנסה של התושבים עשוי לעניין מהיבטים שונים במהלך הכנת הפרוגרמה, וחשוב לאסוף נתונים על כך, אם קיימים.

**טבלה מס' 3 : שכר ורווחה 1994**

|           | סה"כ | גברים | נשים | % השכירים עד שכר מינ. |
|-----------|------|-------|------|-----------------------|
| כל הארץ   | 4274 | 5315  | 2934 | 39.1                  |
| ירושלים   | 4200 | 5057  | 3157 | 38.8                  |
| בית שמש   | 3546 | 4521  | 2250 | 42                    |
| בני ברק   | 3543 | 4554  | 2571 | 41.3                  |
| ביתר עלית | 2397 | 3227  | 1787 | 64.3                  |
| עמנואל    | 3381 | 4406  | 2146 | 49.7                  |
| רכסים     | 3361 | 4632  | 2151 | 43.8                  |

הנתונים אודות גובה השכר במקומות שונים בארץ מצביע על כך, שגובה השכר הממוצע במגזר החרדי נמוך בכ- 25% מזה של כלל האוכלוסייה בישראל. לדוגמא, השכר הממוצע של אישה בביתר עלית נמוך בכ- 40% מהשכר הממוצע של נשים בישראל. כמו כן, ניתן ללמוד כי אחוז השכירים אשר משתכרים בשכר הנמוך משכר המינימום בקרב האוכלוסייה החרדית גבוה מזה של כלל הציבור בישראל. נתון זה בולט במיוחד בביתר עלית, שם אחוז השכירים אשר משתכרים בשכר הנמוך משכר המינימום גבוה בכ- 65% מהממוצע הארצי.

**טבלה מס' 4 : סוג המבוטחים / לפי ישובים - 30/11/95**

| אחרים     | מבוטחים בלא הכנסה | עצמאיים | שכירים    | סה"כ      |           |
|-----------|-------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 1,247,573 | 609,978           | 169,079 | 1,976,826 | 4,003,456 | כל הארץ   |
| 155,725   | 65,477            | 15,620  | 156,638   | 393,460   | ירושלים   |
| 4,308     | 2,131             | 493     | 8,206     | 15,138    | בית שמש   |
| 22,514    | 19,312            | 2,165   | 28,361    | 72,352    | בני ברק   |
| 770       | 683               | 35      | 756       | 2,244     | ביתר עלית |
| 711       | 630               | 51      | 1,467     | 2,859     | רכסים     |
| 473       | 274               | 34      | 513       | 1,294     | עמנואל    |

**טבלה מס' 5 : משפחות המקבלות גימלת הבטחת הכנסה - 1995**

| זוג +  |       |       |       | יחיד + |       |        |        |         |           |
|--------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|--------|---------|-----------|
| 3 +    | 2     | 1     | 0     | 3 +    | 2     | 1      | 0      | סה"כ    |           |
| 13,985 | 5,934 | 4,385 | 7,276 | 5,264  | 9,038 | 19,246 | 40,209 | 105,699 | סה"כ      |
| 916    | 291   | 250   | 364   | 340    | 467   | 1,024  | 2,828  | 6,509   | ירושלים   |
| 49     | 18    | 19    | 25    | 31     | 49    | 77     | 188    | 457     | בית שמש   |
| 251    | 68    | 52    | 54    | 67     | 88    | 214    | 424    | 1,219   | בני ברק   |
| 17     | 6     | 2     | -     | 4      | 3     | 2      | -      | 34      | ביתר עלית |
| 5      | -     | 2     | 4     | 2      | 6     | 7      | 13     | 39      | רכסים     |
| 14     | -     | 3     | 5     | 6      | -     | 2      | 6      | 36      | עמנואל    |



הנתונים אודות סוג המבוטחים ומשפחות המקבלות גימלת הבטחת הכנסה, לפי ישובים, מצביעים על כך, שאחוז העצמאיים בקרב האוכלוסייה החרדית נמוך באופן משמעותי ( כ- 50% ) מזה של כלל האוכלוסייה בישראל ואחוז המבוטחים אשר אין להם הכנסה, גבוה בעשרות אחוזים בקרב האוכלוסייה החרדית.

כמו כן, ניתן ללמוד כי אחוז המשפחות המקבלות קיצבת הכנסה מכלל האוכלוסייה גבוה ביותר בקרב האוכלוסייה החרדית. לדוגמא, נתון זה בקרב כלל אזרחי המדינה עומד על 1.88% לעומת 6.9% בביתר עלית ו- 7.6% ברכסים.

מתוך עיון בנתונים המופיעים בטבלה מס' 6 ניתן לראות כי שיעור האבטלה בקרב האוכלוסייה החרדית גבוה מהממוצע בארץ, במיוחד בביתר עלית ועמנואל.

**טבלה מס' 6 : דורשי עבודה - 1995**

| שעור אבטלה | סה"כ   |           |
|------------|--------|-----------|
| 3.7        | 90,430 | סה"כ      |
| 1.6        | 4,720  | ירושלים   |
| 2.4        | 1,225  | בני ברק   |
| 4.6        | 419    | בית שמש   |
| 7.1        | 37     | ביתר עלית |
| 4.7        | 69     | רכסים     |
| 5.9        | 42     | עמנואל    |

#### **4. מסחר וכלכלה**

יש ללמוד את הרגלי הצרכנות של האוכלוסייה החרדית ( דוגמת רמת הוצאות למשפחה ממוצעת לרכישות שונות, כמה מוכר כל מ"ר שטח מסחרי ). הרושם הוא שהאוכלוסייה הנדונה קונה פחות במע"ר ומרכזת את מרבית רכישותיה בשכונות (בחנויות ובמרכולים).

בהתאם לתחזית ההכנסות וההוצאות של האוכלוסייה החרדית ניתן להעריך את כח הקניה שלהם. כח זה ( רק לקניית מוצרים ) כשהוא מחולק בכ- 1,500-1,800 שקל למ"ר לחודש מבטא את הצורך בשטחי מסחר.

יש לבדוק את האפשרות לקניות של ציבור חילוני מהעיר מודיעין בפרט ומהמטרופולין בכלל, במע"ר של מודיעין עלית ( ניתן להניח שחנויות בעיר תהיינה זולות יחסית).

ניתן להניח למשל שאצל האוכלוסייה החרדית כ- 70% ומעלה מההוצאה מוצאות בשכונות, ורק 20-30% מוצאות במע"ר, ובהתאם לכך לתכנן את החלוקה בין שטחי מסחר בשכונות ובמע"ר. יש לזכור שגם באזורים הקרובים והרחוקים יהיו אזורי מסחר שישירותו את מודיעין עלית.

בהקשר לכך רצוי להעריך גם את רמת המינוע של האוכלוסייה החרדית. כמה מכוניות ל- 1000 נפש בהשוואה לאוכלוסייה הכללית. בהתאם לכך ניתן להתייחס גם לצרכי החניה באזורי המסחר וגם בשכונות המגורים.

#### טבלה מס' 7 : כלי רכב ממונעים - 1995

| מכוניות פרטיות<br>שיעורים ל- 1000<br>תושבים | סה"כ מכוניות |           |
|---------------------------------------------|--------------|-----------|
|                                             | 1,459,018    | סה"כ      |
| 165                                         | 117,255      | ירושלים   |
|                                             | 4,019        | בית שמש   |
| 107.6                                       | 19,413       | בני ברק   |
|                                             | 243          | ביתר עלית |
|                                             | 536          | רכסים     |
|                                             | 214          | עמנואל    |
| 173.9                                       |              | באר שבע   |
| 187.2                                       |              | נתניה     |



הנתונים אודות מספר כלי הרכב הממונעים מצביע על כך, שמספר כלי הרכב לכל 1000 תושבים נמוך יותר בקרב האוכלוסייה החרדית ועומד על פחות מ- 100 לעומת ממוצע ארצי של מעל ל- 200.

נתונים אלה הינם ברי השפעה על מערך התחבורה הציבורית בעיר וממנה והם משליכים גם על תקני החניה. במגורים, יש מקום לתקן חניה נמוך מהמקובל, למשל 0.8 למשפחה.

כללית ניתן לאמר (ע"פ ירושלים) שצריך כ- 0.6 מ"ר מסחר לנפש בישוב. שטח זה מתחלק בין מסחר בשכונות למסחר במע"ר. יתכן שעפ"י חישוב כח הקניה, המסקנה תהיה שבמודיעין עלית יש צורך בפחות שטחי מסחר.

בפרוגרמה לשטחים ציבוריים של ביתר עלית, השטח למסחר חושב לפי 0.3 מ"ר לנפש, בחלוקה של 0.1 מ"ר למסחר שכונתי ו- 0.2 מ"ר למסחר במע"ר. לפיכך, סה"כ השטח הבנוי למסחר שכונתי יסתכם בכ- 14,350 דונם ואילו השטח הבנוי למסחר במע"ר יעמוד על 28,700 דונם (ראה טבלה מס' 8).

**טבלה מס' 8 : הערכה לשטחי מסחר ( על פי פרוגרמת ביתר עלית )**

| שטחי מסחר ומשרדים | מ"ר לנפש | סה"כ שטח בנוי |
|-------------------|----------|---------------|
| מסחר שכונתי       | 0.1      | 14,832        |
| מסחר במע"ר        | 0.2      | 29,665        |

**טבלה מס' 9 : שטח שיפוט של הרשויות המקומיות, לפי שימושי קרקע**

| סה"כ דונם | מגורים | תעשייה ומלאכה | מוסדות | שימושי ק. מעורבים | מלונאות ותיירות | פארקים ושטחים צ. |
|-----------|--------|---------------|--------|-------------------|-----------------|------------------|
| 107,940   | 35,397 | 3,247         | 4,361  | 2,118             | 259             | 13,189           |
| 9,922     | 1,717  | 1,709         | 90     | 35                |                 |                  |
| 7,217     | 4,198  | 756           | 70     | 253               |                 |                  |

הרמה הכלכלית של העיר נמדדת ומושפעת גם במישור של ההכנסות המוניציפליות שלה, לרבות ההכנסות מתשלומי ארנונה ( עסקים ותושבים ).

**טבלה מס' 10 : הכנסות בתקציב הרגיל, לפי ייעוד עקרי (אלפי שקל) 1993**

| מס' קודמות | מפעלים  | שרותים ממלכתיים | שרותים מקומיים | מענק כללי | מיסים   | סה"כ    |           |
|------------|---------|-----------------|----------------|-----------|---------|---------|-----------|
| -          | 127,634 | 238,338         | 52,355         | 109,543   | 412,128 | 939,998 | ירושלים   |
| -          | 4,380   | 16,059          | 3,058          | 10,376    | 11,521  | 45,394  | בית שמש   |
| 2,226      | 25,911  | 67,524          | 8,345          | 28,081    | 71,737  | 203,823 | בני ברק   |
| -          | 456     | 840             | 436            | 3,462     | 689     | 5,884   | ביתר עלית |
| 457        | 369     | 2,415           | 228            | 5,477     | 764     | 9,711   | עמנואל    |
| 33         | 109     | 1,803           | 222            | 6,912     | 591     | 10,470  | רכסים     |

הנתונים אודות הכנסות הרשויות המקומיות בתקציב הרגיל, לפי ייעוד עקרי מצביעים על מספר נקודות רלוונטיות :

- ההכנסה ממיסים נמוכה מאוד ברשויות מקומיות אשר עיקר האוכלוסייה בהם הינה חרדית. לדוגמא, בביתר עלית עומד נתון זה על 11.7% בעוד שבירושלים נתון זה עומד על 43.8%.

- לעומת זאת, עיקר ההכנסה בתקציב הרגיל של רשויות מקומיות אשר מרבית אוכלוסייתה חרדית, הינה ממענקים כלליים אשר מהווים קרוב ל- 60% מכלל ההכנסה לעומת 11.6% בירושלים. את הנתונים לגבי המענקים, כמו גם בנושאים האחרים, יש ללמוד ולנתח ביתר יסודיות.



**5. משרדים**

קיימת תחלופה בין משרדים ובין תעשיית היי-טק כאשר שניהם מתגוררים בכפיפה אחת.

ההערכה היא שלא יהיה צורך בשטחי משרדים בהיקפים חריגים לשירות האוכלוסייה, וניתן לפזרם במע"ר ובאזור התעסוקה.

יש להעריך את היקף השטחים שידרשו לפי - 15 מ"ר למועסק בממוצע במשרדים.

בפרוגרמה לשטחים ציבוריים של ביתר עלית, השטח למשרדים חושב לפי מכסה של 50 מ"ר לכל 1000 נפש ולפיכך, סה"כ השטח הבנוי למשרדים יהיה כ- 7,175 דונם.

**טבלה מס' 11 : הערכה לשטחי משרדים ( על פי פרוגרמת ביתר עלית )**

| שטחי מסחר ומשרדים | מ"ר לנפש | סה"כ שטח בנוי |
|-------------------|----------|---------------|
| משרדים            | 0.05     | 7,175         |

## 6. פרוגרמה עירונית

יש ללמוד מיועצים מומחים וממקורות שונים, על הרגלי וצרכי האוכלוסייה בתחומים הבאים : האופי העירוני, גדלי השכונות ופיזורם, השונות בין הקהילות ובכלל על אופי החיים העירוניים הרצויים לאוכלוסייה.

קיימים קריטריונים מקובלים המסתמכים על לימוד העבר באוכלוסיות חרדיות המגדירים שטח לכיתה או שטח לילד או לתושב, לחישוב כל השירותים הנ"ל, הנגזרים על פי מספר התלמידים, הכיתות, התושבים ועוד כיו"ב.

בהתאם להנחות הבסיס, ולנתונים אשר התקבלו על ידי משרד הבינוי והשיכון מתוארים בטבלה הבאה מס' הכיתות, שטחי המגרשים, מס' המגרשים וסה"כ השטח הדרוש למוסדות החינוך השונים, מוסדות דת, מוסדות תרבות ומוסדות בריאות.

### הנחות בסיס בבניית הפרוגרמה :

|         |                        |
|---------|------------------------|
| 20,500  | סה"כ יח"ד              |
| 7       | גודל משק בית           |
| 143,500 | סה"כ אוכלוסייה         |
| 3.2%    | גודל שנתון             |
| 4,592   | מספר ילדים בשנתון      |
| 50%     | מספר בנות בשנתון       |
| 50%     | מספר בנים בשנתון       |
| 32      | מס' תלמידות בכיתה      |
| 25      | מס' תלמידים בכיתה      |
| 72      | מס' כיתות לשכבה - בנות |
| 92      | מס' כיתות לשכבה - בנים |



**טבלה מס' 12 : שטחים ציבוריים - מוסדות חינוך, דת, תרבות ובריאות**

| סה"כ שטח | מס' מגרשים | שטח מגרש | מס' כיתות | מוסדות חינוך                     |
|----------|------------|----------|-----------|----------------------------------|
| 39.6     | 26         | 1.5      | 79        | מעונות יום                       |
|          |            |          |           | <b>מוסדות לבנות</b>              |
| 86.1     | 72         | 1.2      | 144       | גני ילדים - טרום חובה            |
| 43.1     | 36         | 1.2      | 72        | גני ילדים - חובה                 |
| 287      | 24         | 12       | 574       | בתי ספר יסודיים א'-ח'            |
| 215.3    |            | 14       | 287       | תיכון וסמינר נט"ל-ב, +50% ג'-י"ד |
| 53.8     |            | 3.5      | 72        | <b>מוסדות לבנים</b>              |
| 336.7    | 42         | 8        | 1010      | תלמוד תורה ט.חובה - ח'           |
| 192.9    | 21         | 9        | 257       | ישיבה קטנה                       |
| 28.7     | 8          | 3.5      | 8         | חינוך מיוחד                      |

| סה"כ שטח | מס' מגרשים | שטח מגרש | מס' מוסדות | מוסדות דת         |
|----------|------------|----------|------------|-------------------|
| 134.2    | 15         | 9        | 15         | ישיבה גבוהה       |
| 146.4    |            | 0.5      | 293        | בית כנסת עדתי קטן |
| 19.6     | 26         | 0.75     | 26         | מקוואות           |

| סה"כ שטח | מס' מגרשים | שטח מגרש | מס' מוסדות | מוסדות תרבות |
|----------|------------|----------|------------|--------------|
| 18.6     | 4          | 5        | 4          | מתנ"ס שכונתי |
| 37.3     | 4          | 10       | 4          | שטחי ספורט   |

| סה"כ שטח | מס' מגרשים | שטח מגרש | מס' מוסדות | מוסדות בריאות  |
|----------|------------|----------|------------|----------------|
| 5.5      | 11         | 0.5      | 11         | תחנה לאם ולילד |
| 16.6     | 11         | 1.5      | 11         | מרפאה שכונתית  |

הנתונים אודות השטחים הציבוריים למוסדות המפורטים בטבלה מס' 12 מצביעים על כך, שסה"כ השטח הדרוש למוסדות חינוך, דת, תרבות ובריאות הינו 1670 דונם, על פי החלוקה הבאה, 1293 דונם למוסדות חינוך, 300 דונם למוסדות דת, 56 דונם למוסדות תרבות ו- 22 דונם למוסדות בריאות.

כמו כן, ניתן ללמוד כי מספר הכיתות הנדרש הינו כ- 2500 ומספר מוסדות הדת עומד על כ- 334.

**טבלה מס' 13 : בתי ספר בחינוך היסודי והעל יסודי 1995/1996**

| סה"כ            |       | יסודי |       | על יסודי    |       | תיכונים |       |
|-----------------|-------|-------|-------|-------------|-------|---------|-------|
| יסודי ועל יסודי | כולל  | יסודי | סה"כ  | חטיבת בינים | עינוי | מקצועי  | חקלאי |
| 2,734           | 1,544 | 1,346 | 1,190 | 369         | 485   | 336     |       |
| 278             | 150   | 121   | 128   | 22          | 83    | 23      |       |
| 21              | 13    | 12    | 8     | 3           | 3     | 2       |       |
| 86              | 38    | 32    | 48    | 4           | 37    | 7       |       |
| 2               | 2     | 2     |       |             |       |         |       |
| 9               | 5     | 4     | 4     | 1           | 2     | 1       |       |
| 3               | 3     | 3     |       |             |       |         |       |

יש ללמוד את צרכי החברה החרדית בנוגע לשטחים ירוקים. ישנה סבירות להניח במגזר החרדי העדפה למספר רב של גינות ציבוריות וגני משחקים מפוזרים ככל שניתן על מנת שימצאו בקרבת הבית ( חשוב לפעוטות ולילדים קטנים ).

מקובל להניח כי שטח גינות ציבוריות יחושב לפי 2 מ"ר לאדם, ובנוסף גני משחקים יחושבו לפי 7 מ"ר לילד בגילאי 2-17. לפיכך, יש להקצות כ- 290 דונם לגינות ציבוריות וכ- 480 דונם לגני משחקים.



### 7. מע"ר בית העיריה ומבנים מרכזיים

במשותף עם המתכננים והמומחים לחרדים, יש להעריך מהם הצרכים למבני ציבור מרכזיים, בית העיריה וכדו'.

בהתאם לתחזית היקף האוכלוסייה יש להעריך את שטחי המע"ר ובעיקר השטחים למבני העיר המרכזיים.

בית העיריה - למשל לפי מכסה של 75 מ"ר לכל 1000 תושבים דרוש שטח בנוי של 10,700 מ"ר.

בית המשפט ובית דין רבני - השטח הבנוי הדרוש לפונקציה זו חושב למשל לפי מכסה של 25 מ"ר לכל 1000 נפש ומכאן שמדובר על שטח בנוי של 3,600 מ"ר.

### 8. התייחסות לנושא התחבורה

יש להעריך את מספר המכוניות לנפש במגזר החרדי ולגזור מכך את תקני החניה (ראה נתונים בפרק - מסחר לעיל).

יש לבדוק את הזיקה של האוכלוסייה האמורה לתחבורה ציבורית (אוטובוסים ורכבת) ולהעריך בהתאם (סביר להניח זיקה גבוהה מהממוצע הארצי).

במסגרת זו יש להתייחס גם לנושא תחנה מרכזית או ביזור "תחנות מרכזיות" קטנות.

תחנות דלק.

### 9. עלויות פיתוח, תשתיות ומספר יחידות דיוור

יש להעריך את העלויות השונות הקשורות בפיתוח כבישים ובפיתוח הקרקעות באזור (שקל למ"ר), על כל המרכיבים.

כמו כן יש להעריך את צפיפות הבניה באזור, תחום המשליך על הערכת שווי הקרקע ליחידת מגורים.

#### טבלה מס' 14 : גמר בניה / לפי גודל דירה 1994

| חדרים בדירה |       |        |       |     | סה"כ   |         |
|-------------|-------|--------|-------|-----|--------|---------|
| 6+          | 5     | 4      | 3     | 1-2 |        |         |
| 4,750       | 9,280 | 12,150 | 7,270 | 580 | 34,030 | כל הארץ |
| 160         | 435   | 1,190  | 375   | 65  | 2,225  | ירושלים |
| -           | 35    | 363    | 7     | -   | 405    | בית שמש |
| 15          | 100   | 135    | 110   | 35  | 395    | בני ברק |

ניתן לראות שבאזורים חרדים מובהקים, שיעור בדירות הקטנות (1-2 חדרים), קטן יחסית בהשוואה לשאר חלקי הארץ.

### 10. נושאים נוספים לבדיקה

• בית עלמין - יש לבדוק האם קיים צורך בבית עלמין נפרד לאוכלוסייה החרדית או לחילופין במסגרת בית עלמין אחד לכל המטרופולין (אולי בחלק נפרד בתוכו).

• תחנת כח מרכזית - יתכן שיש לכך חשיבות מבחינת אי שימוש ב"שעון שבת" וחברת החשמל בשבתות וחגים.



• שירותי בריאות - בתי חולים / בתי יולדות ומרפאות קופות חולים ופרטיות.

•

• מרכזיית טלפונים - בזק

• שירותים הנדסיים

• תחנת משטרה

• מכבי אש

• לשכת עבודה

• לשכת רווחה

• אולמי שמחות

Prof. Menachem Friedman / מנחם פרידמן

רח' שמיר 9/6 מזכרת-בתי 76804

9/6 Shamir St. Mazkeret-Batya, 76804

דל. 972 8 9349184 f6

כ"א באדר ב' התשנ"ז  
30 במרס 1997

ב"ה

## תכנית אב - מודיעין עילית הערות לטיטוט משרד הלווי-דוויק ושו"ת

1. הסייטא שהועברה לעיונינו מציגה בצורה ברורה את הבעיות העיקריות שעומדות בפני המתכננים את הקמתה של עיר בעלת אופי חרדי יעודית. כפי שידוע בודאי לכל אחד קיימת מגמה ברורה בחברה החרדית לחיות בניפרד מהלא-חרדים באיזורי מגורים מובחנים ומוגדרים. מגמה זו נתמכת גם על העובדה שה'חיכוך' בין אוכלוסיה חרדית ולא-חרדית בשכונת מגורים אחת מובילה פעמים רבות להתנגשויות על רגע אורח-חיים שונה, נורמות התנהגות שונות ותפיסת מרחב שונה. הפתרון של מגורים נפרדים נראה איפה כהכרח המציאות וכתואם את שאיפות האוכלוסיה החרדית והלא-חרדית כאחד. ואולם בניית עיר חרדית נפרדת מעלה שאלות ובעיות אחרות המחייבות התייחסות. א. המשפחות החרדיות הן ברוכות ילדים. אנו מעריכים שמספר הילדים הממוצע במשפחה חרדית כיום הוא 7. ב. המשפחה החרדית הממוצעת היא בעלת הכנסה נמוכה הנובעת הן ממספר הנפשות הגדול במשפחה והן בגלל העובדה שראש המשפחה נכנס לשוק העבודה בגיל גבוה יחסית בלא השכלה מקצועית. כל תכנון של עיר/איזור מגורים חרדי חייב לקחת עובדות אלה בחשבון.
2. אם שהסייטא מציגה באופן ברור עובדות אלה, היא מתייחסת לאוכלוסיה החרדית כבעלת גוון אחד. מנקודה המבט של המתבונן מהחוץ הנחה זו מוצדקת. ואולם העובדה היא שהאוכלוסיה החרדית מתפתחת כיום במסגרות חברתיות 'פרטיקולריות' וההבדלים בין הקבוצות הללו ('חוגים') מקבלות ביטוי ברור בעיקר בתחום השרותים הדתיים ובתחום החינוך, מחייבת את המתכננים לתת את הדעת להבדלים בין ה'חוגים' החרדיים האמורים לאכלס את העיר.
3. מציאות זו מחייבת התייחסות כבר בשלבים הראשוניים משום שה'חוגים' השונים נוטים להתארגן במסגרת עמותות לצורך חיסכון בהוצאות הבנייה והחלה של מחירי הדירות. התארגנות זו, עד כמה שהיא חיובית ועשויה לסייע בתכנון ובשמירת איכות החיים בעיר הנבנית, עשויה גם ליצור מוקדי כוח היכולים בעתיד לערער את האיזון הכלכלי-חברתי בעיר. מניתוח המציאות החברתית בערים שהוקמו זה מקרוב (ביתר עילית, עמנואל) אנו יודעים עד כמה שאלה זו היא בעלת משמעות קיומית לעיר החרדית המתוכננת. יש להחליט כבר בשלב זה האם יותר לעמותות לבנות שכונות משלהן בעלות אופי ייחודי בתוך העיר החדשה? האם יוטלו על העמותות הגבלות הקשורות באיכות הבניה ובצפיפות הדירות? האם יחויבו העמותות 'לתרום' שטחים ומיבנים לצרכי הכלל?



האם תוכל הראשות המקומית לקיים פקוח על כלשהו על מכירת הדירות על ידי העמותות?

4. האופי ההטרוגני של האוכלוסיה החרדית מחייב התייחסות גם בהקצעה למבני דת וחינוך. יש צורך בחשיבה על מספר בתי הכנסת ובתי המדרש, גודלם ומיקומם. אפשר ואין צורך בבית כנסת גדול, אלא במספר בתי כנסת ובתי מדרש הפזורים בשכונות השונות. דומה המצב גם בנוגע לבתי ספר. יש צורך למצוא הסדר שיאפשר מיקום של מספר בתי ספר יחודיים ל'חוגים' השונים, תוך שיתוף פעולה מירבי ביניהם במבנים ובציוד.

5. שאלת התעסוקה של האוכלוסיה החרדית שצפויה להתגורר בעיר היא אולי הקשה והבעייתית ביותר. אנו חייבים לאפשר לאוכלוסייה החרדית לנצל את הכוחות היצירתיים והיזמיים המצויים בתוכה. כך למשל יש לתת את הדעת לתעסוקת נשים בתחומים שנשים חרדיות נכנסות אליהן יותר ויותר, כגון בגרפיקה, הנהלת חשבונות ומיחשוב. התיכנון חייב להתבסס על העובדה שהאשה החרדית מטופלת במספר גדול של ילדים ולכן מקום העבודה צריך להיות או בבית או במרחק לא גדול מהבית ובשעות עבודה גמישות. יש צורך לחשוב על ניצול הידע התורני של הגברים והנשים ולפתח מרכזים של תעסוקה המבוסס על ידע זה. כגון: סופרי סת"ם, הדפסת ספרי קודש וספרות הלכתית, וכו'.

6. יותר מבכל מקום אחר חייב תהליך התכנון והבינוי של העיר החדשה להיות מלווה בדו-שיח מתמיד עם נציגי האוכלוסייה החרדית; העמותות, הרבנים והראשות המקומית. דו-שיח זה חייב להתבסס על הנסיון שהצטבר במקומות אחרים. המתכננים ונציגי האוכלוסיה החרדית צריכים להיות מצויידים בידע על משמעות ההחלטות בתחומי האיכלוס והבינוי על איכות החיים העתידי של המשתכנים.

7. תכנון עיר חרדית הוא אתגר שאפשר לעמוד בו אם אכן מודעים לבעיות ויודעים כיצד לנצל את היתרונות שהאוכלוסיה החרדית התברכה בהן. צריך לזכור שבצד הבעיות הכלכליות האוכלוסיה החרדית היא אוכלוסיה בעלת רגישות חברתית גבוהה, נכונות לזרות לצרכי הכלל ובייחוד לחלשים. האוכלוסיה החרדית היא גם מאורגנת וממושמת וניתן לגייסה לצרכי הכלל והפרט. לכן יש חשיבות גדולה ביצירת שיתוף פעולה עם נציגי האוכלוסיה.

א.ו.ו

סגל • רעיוני

אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.ו. הרי יהודה 90830 • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

25/3/97

## מודיעין עילית

ניתוח נופי ראשוני

(התכנון והעיצוב)

1. תבליט / גיאומורפולוגיה

נעשה ניתוח תבליט בקנה מידה 1 : 10,000, בקפיצות גובה של 25 מטר.

הפרשי גבהים בשטח התכנית (קו כחול) - בין 522 מ' ל-350 מ' - טווח של 125 מטר.  
הפרשי גבהים בתחום היחידה הנפית : 400 - 200 - 200 מטר הפרש.

שטח התכנית הנו משני עברי נחל מודיעין החוצה אותו ליחידה הדרומית וליחידה הצפונית.  
**היחידה הדרומית** כוללת את שילת, לפיד, חורון והכפר צפא, שהנם מחוץ לגבול התכנית אך בתחום המרחב הנופי, וגבעת אהוד וצומת חורון הכלולים בשטח התכנית.  
**היחידה הצפונית** כוללת את הכפרים בלעין, חרבטא, דיר קדיס, אל מדיה שהנם מחוץ לגבול התכנית אך בתחום המרחב הנופי, וחשמונאים, גני מודיעין, רמת מודיעין, קרית ספר, אור שמח ומתיתיהו הכלולים בשטח התכנית.

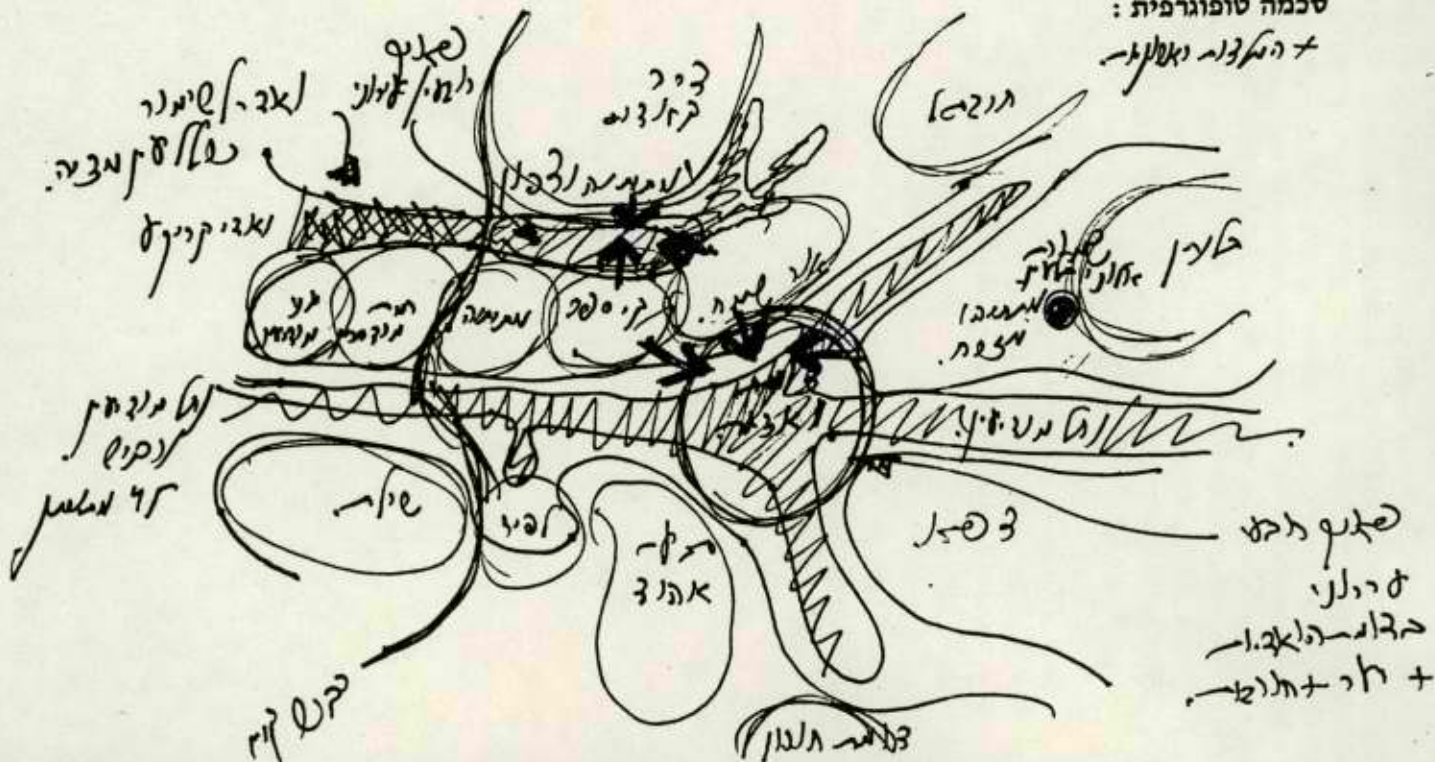
בצידה המזרחי של התכנית קיימת צומת נחלים בה מצטרפים לנחל מודיעין שני ואדיות : מצפון מזרח - ואדי המפריד בין בלעין - מתיתיהו לבין חרבטא - אור שמח, ומדרום מזרח ואדי המפריד בין צפא לגבעת אהוד - צומת חורון. בואדי זה עובר כביש 455.

צומת הנחלים מהווה את מרכז הכובד הטופוגרפי של מרחב התכנון.

במערב מצטרף לנחל מודיעין ואדי קריקע המפריד בין רכס דיר קדיס - מתיתיהו צפון לבין רכס קרית ספר, מתיתיהו, חשמונאים.

סכמה טופוגרפית :

+ התכנון והעיצוב







#### 4. אתרים :

בשטח קיימות מספר חורבות המופיעות במפות - להשלמה על ידי סקר ארכיאולוגי / רשות העתיקות.  
עין אל מדיה שבגבול רמת מודיעין נמצוינת כאתר נוף ייחודי.

#### 5. המלצות ראשוניות :

א. יש לשמר את היער הקיים לאורך נחל מודיעין כריאה ירוקה אזורית / ארצית וכחיץ פתוח בשטח התכנית.  
חיץ זה יכול לשמש, יחד עם כביש 45, כהפרדה בין סוגי אוכלוסיות שונים, וכפארק אזורי ועירוני משותף.

ב. הואדי המצטרף לנחל מודיעין מצפון מזרח יישמר פתוח וישמש כפארק רובעי / עירוני המשרת את  
ה"שכונות" היושבות על הרכסי סביבו : מתיתיהו מזרח, אור שמח, קרית ספר.  
עם קביעת הקיבולות לכל שכונה ושכונה יגובשו המלצות פרוגרמטיות לרמות הפיתוח של הפארק.  
תיבדק אפשרות להעברת כביש נס. 446 העובר בואדי לעבר חרבתא, בתואי חלופי.  
יער קיים בשוליים הדרומיים של קרית ספר וחרבת בר עיסא וחרבת אבו דנין מהווים יחידת שטח  
פוטנציאלית נוספת לפארק הואדי, בצמוד אליו.

ג. שמורת אלוני בלעין - לשימור. יש להגדיר מרחב זיקה אסור בבינוי.  
ממלך שלא לפתח את השטחים שממזרח לשמורה.

ד. מעלה ואדי קריקע - בין מתיתיהו צפון, אור שמח וקרית ספר - יישמר פתוח וישמש כפארק רובעי עירוני  
ל"שכונות" המקיפות אותו. עם קביעת הקיבולות לכל שכונה ושכונה יגובשו המלצות פרוגרמטיות לרמות  
הפיתוח של הפארק.

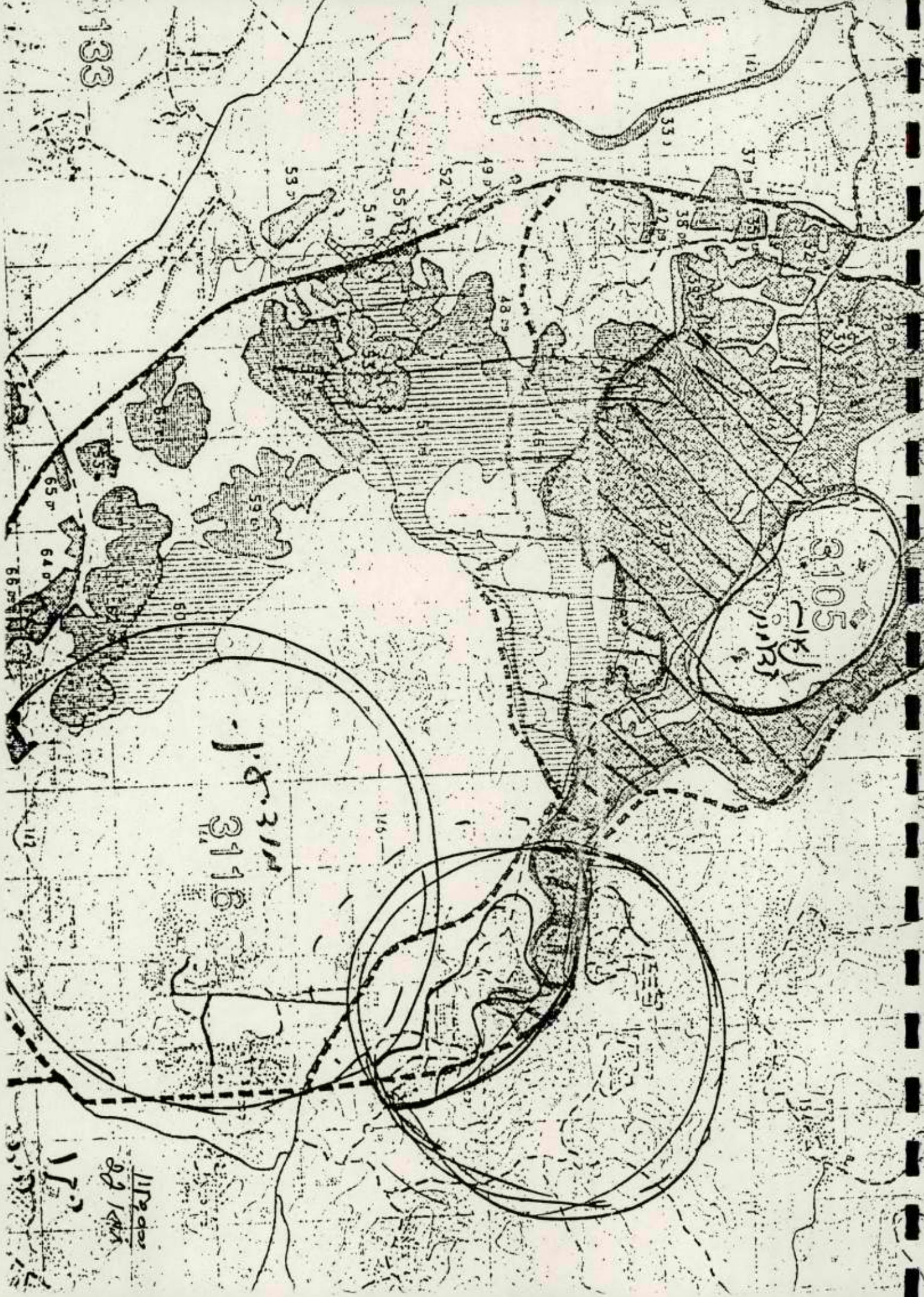
ה. המשך ואדי קריקע, כולל עין אל מדיה - יוגדרו כנוף פתוח לשימור.  
יש להקפיד על אופי הפיתוח בשוליים הצפוניים של מתיתיהו, רמת מודיעין, חשמונאים, גני מודיעין.

ו. מסדרון כביש 45 - הבינוי הקיים והמוצע על הרכסים ייצפה מכביש 45. יש להתייחס לכך בהנחיות הבינוי.

יגאל קרניאנוביץ'  
1. מנהל פק' קרית ספר  
2. סגן (מנהל - תכנון)  
3. מנהל תכנון - כספי, 12/25/00  
4. מנהל תכנון - ויקי + גל  
5. מנהל תכנון - (חנה) חנה, 10/10/00  
6. סגן מנהל - מיכל, 12/25/00  
7. מנהל תכנון - (חנה) חנה, 10/10/00



133



3105

1.8.314  
3115

11/20/00  
22/1/00

153



This is a detailed topographic map of a region in Israel, showing towns, roads, and terrain. Handwritten annotations in Hebrew are present, including '150' and '154' in the top right, and '146' in the center. A thick black line is drawn across the map, possibly indicating a boundary or route. The map includes various symbols for buildings, roads, and natural features.



# **מודיעין עילית - תכנית אב**

## **היבטי איכות סביבה**

**דו"ח ראשוני**

**מרס 1997**

אלדד שרוני - הנדסה סביבתית  
תכנון אקולוגי לתעשייה - מניעת זיהום סביבה  
ת.ד. 12479 א.ת. הרצליה  
טל: 09-9584786 פקס: 09-9542866

## תמצית

מודיעין עילית הינה עיר בעלת צביון דתי בתהליכי התהוות מואצים, מתוכננת ל-150,000 תושבים, 20,500 יח"ד. חלק מהשכונות קיימות, חלקן בחלקה וחלקן בתכנון. דו"ח ראשוני זה מתייחס להיבטים הסביבתיים הבאים:

### א. היבט אקלימי סביבתי:

אתר התוכנית משתייך לאזור השומרון הנחשב לאחד המקומות הסוערים בארץ (מהירות רוח ממוצעת בחורף כ- 16 קמ"ש), הכוון הדומיננטי באזור הינם רוחות מהכוון המערבי. אזור זה הינו אזור עם טופוגרפיה מורכבת (גבעות וואדיות), המשפיעים על היבטים מיקרו אקלימיים, תיעול רוחות, קרינת שמש, רוחות אנבטיות וקטבטיות (עמק הר והר עמק) ועוד. בטופוגרפיה זו קיימת עדיפות לבניה בחלקים העליונים של המורדות בעיקר בכוונים המערביים.

### ב. גאולוגיה והידרולוגיה

אזור התוכנית הינו בעל רגישות גבוהה, משתייך לאקוויפר ההר ולאגן ירקון תנינים המשמש כאחד משני המקורות הראשיים של ניצול מי התהום בישראל. יש חשיבות גבוהה למניעת זיהום מי התהום ע"י הגנה מרבית ממתקנים בהם פוטנציאל הזיהום (מתקני שפכים, תחנות שאיבה, קווי ביוב, איחסון פסולת, מיכלי דלק ועוד).

על מנת לא להפסיד שטחי העשרה של מי התהום מומלץ לבנות שטחים פתוחים כגון חניות, רחבות וכו' מחומרים מחלחלים כגון אבנים משתלבות, חצץ ועוד.

### ג. נוף שטחים פתוחים, שמורות טבע

רצוי לתכנן שטחים פתוחים רבים בעיקר בשטחי הוואדיות הנמצאים בעדיפות נמוכה מבחינת מבנים, יש לתכנן משטחי חיץ ירוק לאורך הכבישים, מסביב לאזור התעשייה ולאזור התעסוקה.

יש להתחשב בתמ"א 22 (ראה שרטוט 13).

באזור התוכנית קיימת שמורת "אלוני בלעין" אשר חשוב לשמרה.



ד. פוטנציאל השלכות סביבתיות

התייחסות בשני היבטיים:

1. בתוך הישוב - בין המתחמים:
  - אזור התעשייה חרבתיא - מרוחק מהישוב, לא צפויים מטרדים סביבתיים.
  - מרכז עסקים מוצע בתכנון הראשוני בגבול המזרחי של הישוב - בעל פוטנציאל השלכות סביבתיות שליליות, כגון: עומס תנועה, רעש, זיהום אוויר ועוד.
  - מוצע לתכנן את מרכז העסקים באזור הכניסה מכביש מס. 443.
  - מרכז החינוך - עפ"י התכנון הראשוני ימוקם בכניסה לישוב - היבטיים סביבתיים שליליים עקב בעיות רעש, תנועה, זיהום אוויר.
  - מרכז תחבורה - מוצע למקמו בכניסה ליישוב.
2. השפעת התוכנית על הסביבה:
  - יש לנקוט אמצעים תכנוניים טובים ביותר למניעת חדירת מזהמים לתת הקרקע - זיהום מי תהום.
  - עומסי תנועה - יש לקחת בחשבון את הגדלת עומסי התנועה כתוצאה מגידול האוכלוסיה הצפוי על מנת שרמת השרות לא תרד.
  - יש לקבוע אתרים ייעודים מתאימים מבחינה סביבתית לאיסוף וריכוז האשפה המוצקה.

## תוכן עניינים

### **1.0 היבט אקלימי סביבתי**

- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| מאפייני השומרון              | 1.1   |
| ניתוח מתחמים בתכנית          | 1.2   |
| מתיתיהו צפון                 | 1.2.1 |
| אור שמח                      | 1.2.2 |
| מתיתיהו מזרח                 | 1.2.3 |
| קרית ספר                     | 1.2.4 |
| מתיתיהו                      | 1.2.5 |
| רמת מודיעים וגני מודיעין     | 1.2.6 |
| שטחי ציבור                   | 1.2.7 |
| אזור תעשייה בית סירא (חרבתא) | 1.2.8 |
| המלצות                       | 1.3   |

### **2.0 גיאולוגיה והידרולוגיה - השלכות על מי תהום ומים עיליים**

- |                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| גיאולוגיה                          | 2.1 |
| יחידות הידרולוגיות                 | 2.2 |
| נגר עילי                           | 2.3 |
| מפלסי מי תהום וכיווני זרימה        | 2.4 |
| נתוני מילוי חוזר                   | 2.5 |
| פוטנציאל זיהום מי תהום ומים עיליים | 2.6 |
| מסקנות הידרוגאולוגיות              | 2.7 |
| הגנה על מקורות מים                 | 2.8 |

### **3.0 נוף, שטחים פתוחים, חזות, שמורות טבע**

- |                         |     |
|-------------------------|-----|
| הנחות יסוד              | 3.1 |
| עקרונות תכנון           | 3.2 |
| מערכת שטחים פתוחים      | 3.3 |
| כבישים - עקרונות תכנון  | 3.4 |
| שמור ערכי צמחיה מיוחדים | 3.5 |

### **4.0 פוטנציאל השלכות סביבתיות**

- |                           |     |
|---------------------------|-----|
| בתוך התוכנית, בין המתחמים | 4.1 |
| השפעות התוכנית על הסביבה  | 4.2 |



## שרטוטים ומפות

|      |                                            |
|------|--------------------------------------------|
| 1.0  | מפת מיקום תחנות המדידה בשומרון.            |
| 2.0  | התפלגות שכיחות הרוח לפי כיוונים ומהירויות. |
| 3.0  | מהלך יממתי של שכיחות כיווני הרוח בחורף.    |
| 4.0  | מהלך יממתי של שכיחות כיווני הרוח בקיץ.     |
| 5.0  | מהלך יממתי של שכיחות כיווני הרוח בסתיו.    |
| 6.0  | מפת אנטיקלינת מודיעין.                     |
| 7.0  | מפה גאולוגית.                              |
| 8.0  | חתכים גאולוגיים.                           |
| 9.0  | מפה הידרוגאולוגית.                         |
| 10.0 | מפת אגן ירקון תנינים.                      |
| 11.0 | מפת מערכות מים וקידוחים.                   |
| 12.0 | תכנית אב לביוב - מתקן נשר.                 |
| 13.0 | תמ"א 22.                                   |

## 1.0 היבט אקלימי סביבתי

### 1.1 מאפייני אזור השומרון:

נתונים מתחנת נמל תעופה עטרות ירושלים ונתוני רוחות מתחנת "חלמיש" (נ.צ. 1621/1571)

| רוחות (שכיחות)                                                  | לחות<br>(ממוצע) | טמפרטורה |      |       |      |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|----------|------|-------|------|
|                                                                 |                 | מיני     | מקסי | ממוצע | עונה |
| מערב (70% מהזמן)                                                | 60%             | 15       | 29   | 23    | קיץ  |
| מערב, דרום מערב וצפון מערב 15%, 22%, 15%<br>(בהתאמה) כ- 16 קמ"ש | 73%             | 4.3      | 18.9 | 9     | חורף |

\* השומרון נמנה על המקומות הסוערים ביותר בארץ - בהיבט מטאורולוגי.  
\* שכיחות רוחות דרום מזרחיות, כ- 9% לשנה, מהירות כ- 20 קמ"ש.

#### ב. פרמטרים משפיעים (אקלים סביבה)

- רוחות - כיוון, שכיחות, מהירות
- מצבי יציבות
- קרינת השמש - ישירה והחזרים מהמדרונות
- שיכוב טרמלי (השתנות טמפ' עם הגובה) מתחתית העמק ומעלה
- רוחות אנבטיות וקטביות (עמק - הר, הר - עמק)
- מיקרו-אקלים, תיעול רוחות, השפעות טופוגרפיה.

#### ג. ניתוח אקלים אופייני בבקעה

##### 1. לילה

- גלישת רוח במורד המדרונות לעמק (רוח קטבטית).
- מצב יציב בתחתית העמק התפתחות אינברסיה ומניעת פיזור ומיהול מזהמים.
- הצטברות מזהמים בעמק.

##### 2. יום

- זרימת אויר במעלה המדרונות (רוח אנבטית).
- הגדלת ערבול, מיהול ופיזור מזהמים.

##### 3. חורף

שכיחות מצבי יציבות (אינברסיות), עם זאת תנאי פיזור יעילים יחסית עקב השתנות המערכות הסינופטיות.

##### 4. קיץ

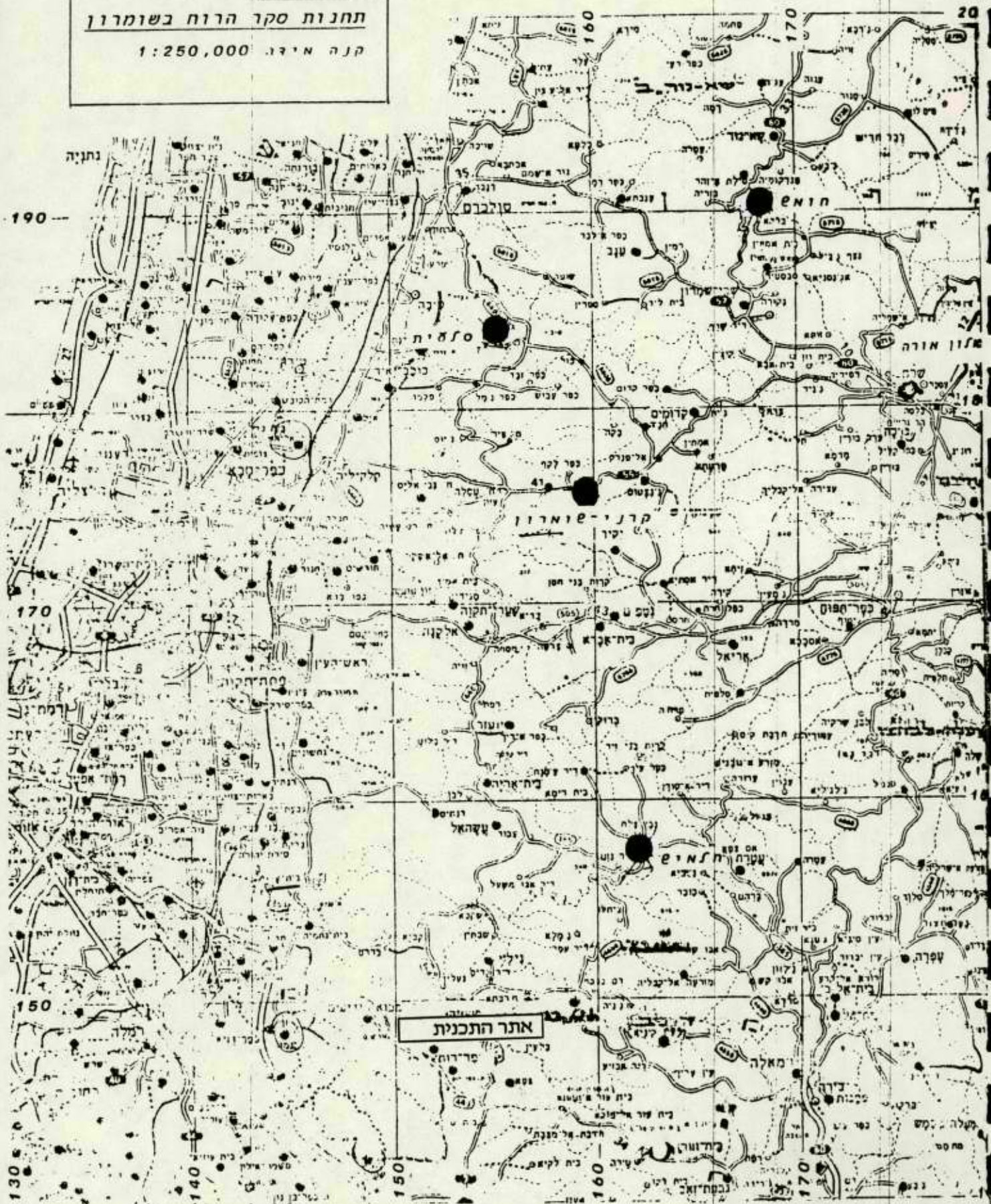
תנאי יציבות וחוסר פיזור מזהמים בשעות הלילה.



**שרטוט 1**

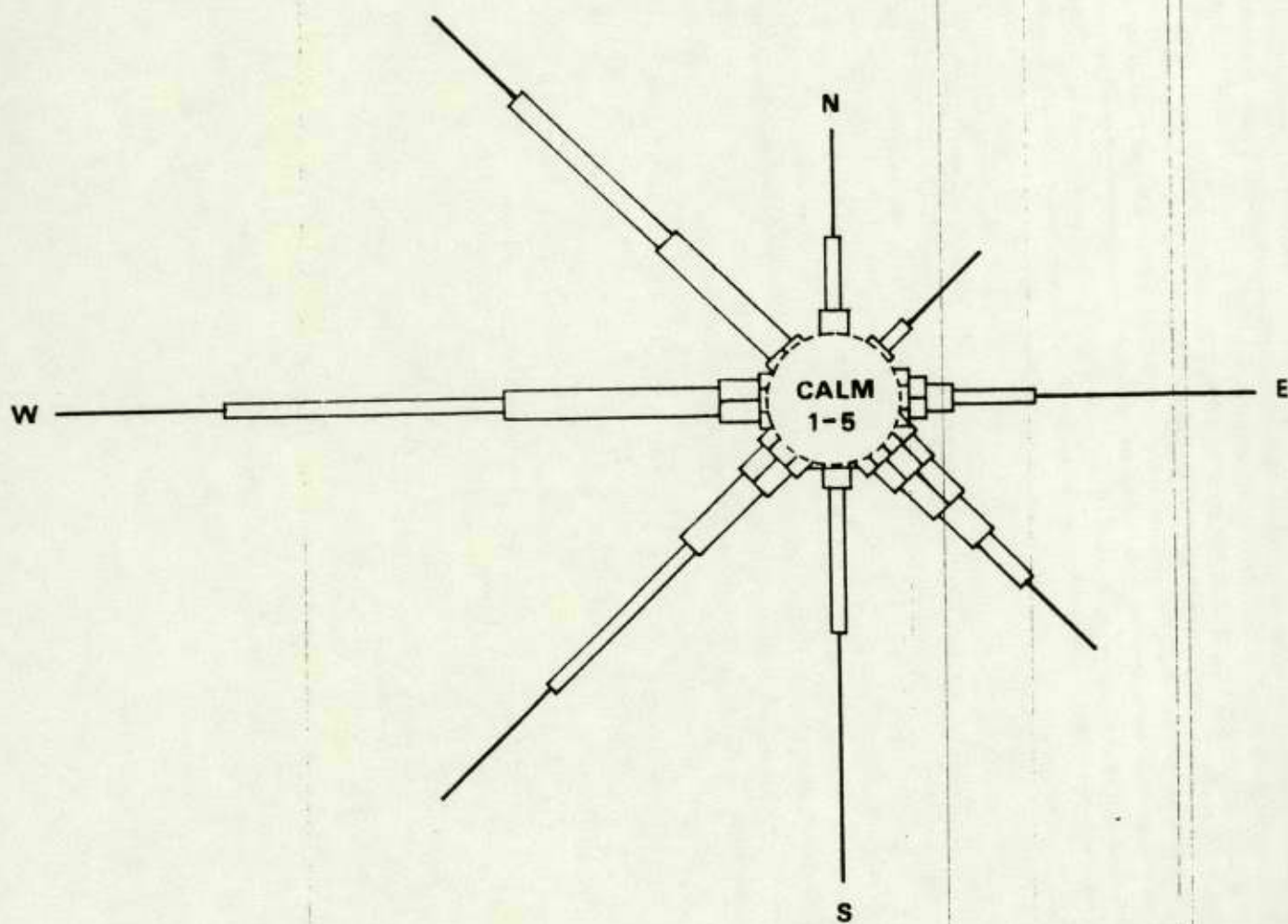
**תחנות סקר הרוח בשומרון**

קנה מידו 1:250,000





שרטוט 2 : התפלגות שכיחות הרוח (%) לפי כיוונים ומהירויות (קמ"ש)  
בחלמיש, פברואר 80 עד ינואר 83.



מקרא:

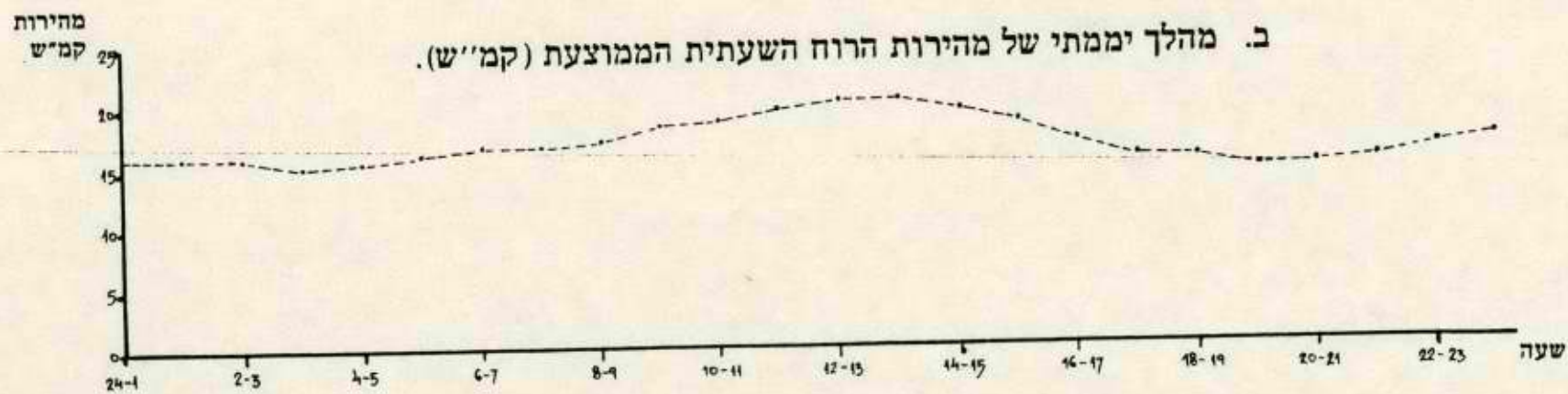
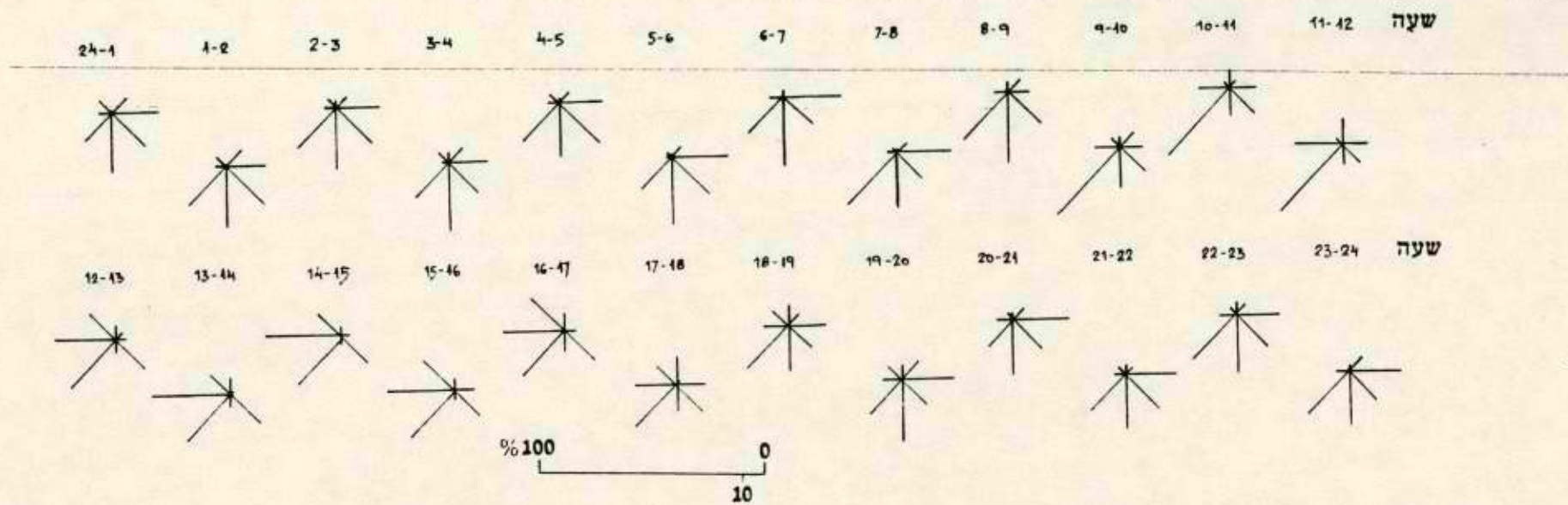
|      |         |   |
|------|---------|---|
| קמ"ש | 6 - 11  | — |
| קמ"ש | 12 - 19 | □ |
| קמ"ש | 20 - 28 | □ |
| קמ"ש | 29 - 38 | □ |
| קמ"ש | 39 - 49 | □ |
| קמ"ש | > 50    | □ |

1 mm = 0.2%



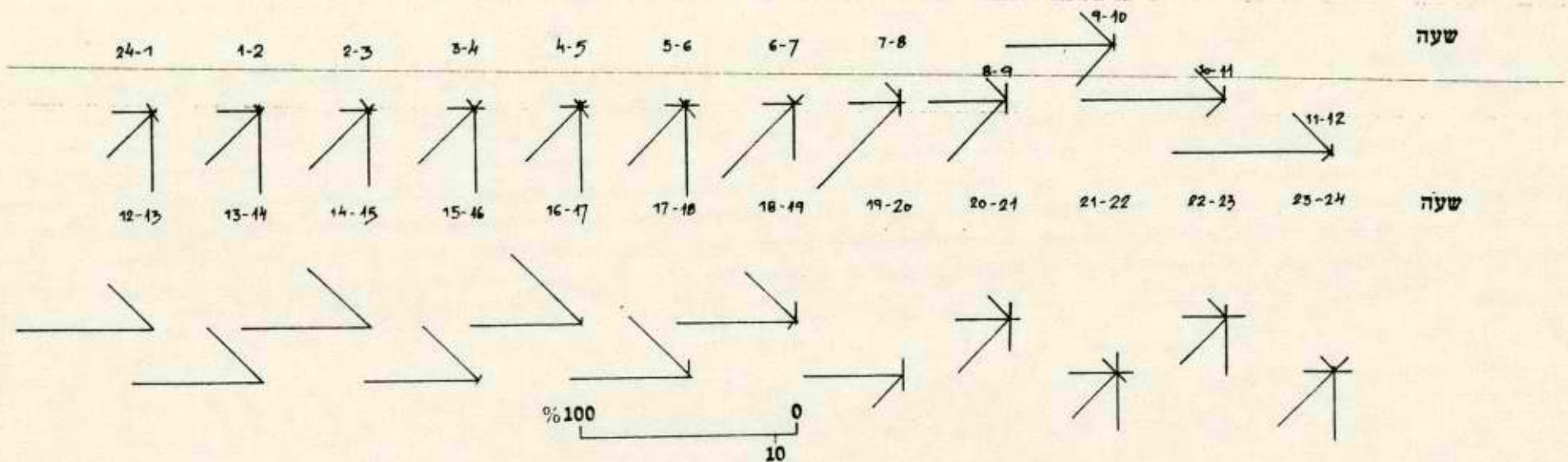
שרטוט 3

המהלך היממתי של שכיחות כיווני הרוח ומהירויותיה בחלמיש,  
 בעונת החורף (ינואר) 1980 עד 1983.  
 א. שכיחות (%) שעתית של כיווני הרוח ביממה.

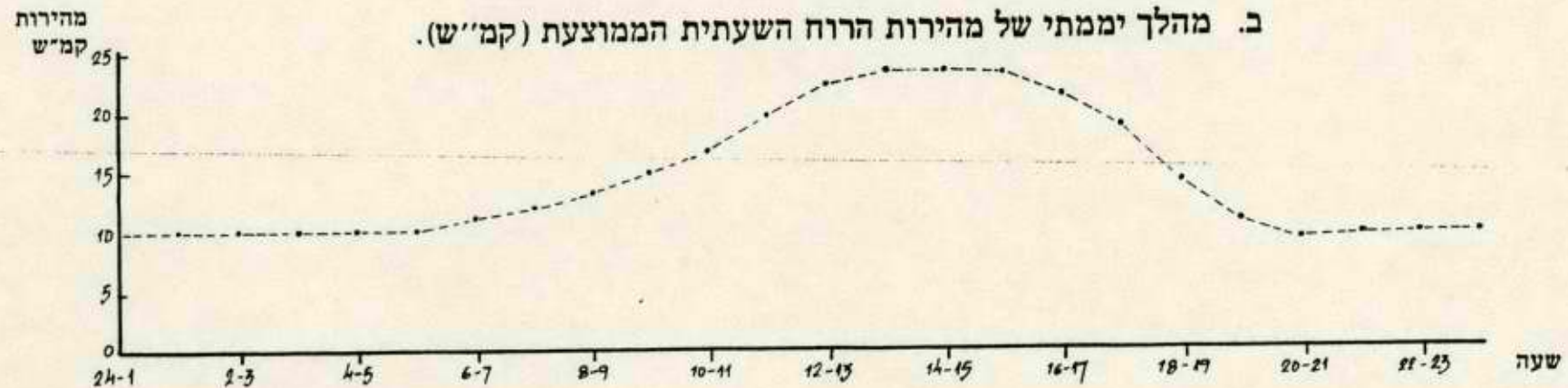


שרטוט 4 : המהלך היממתי של שכיחות כיווני הרוח ומהירויותיה בחלמיש, בעונת הקיץ (יולי), 1980 עד 1983.

א. שכיחות (%) שעתית של כיווני הרוח ביממה.



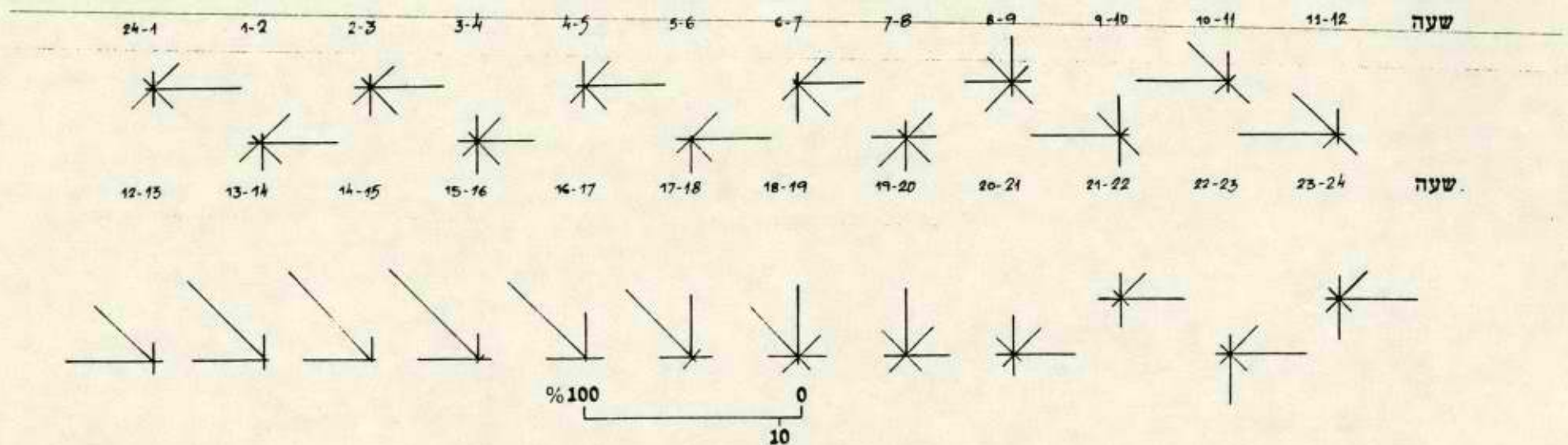
ב. מהלך יממתי של מהירות הרוח השעתית הממוצעת (קמ"ש).



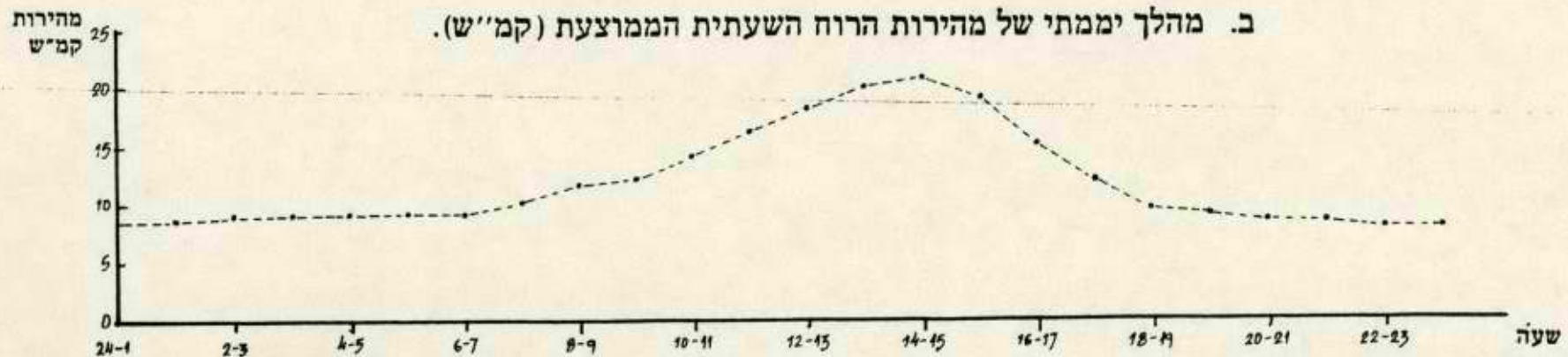


**שרטוט 5** המהלך היממתי של שכיחות כיווני הרוח ומהירויותיה בחלמיש, בעונת הסתיו (אוקטובר, 1980) עד 1983.

א. שכיחות (%) שעתית של כיווני הרוח ביממה.



ב. מהלך יממתי של מהירות הרוח השעתית הממוצעת (קמ"ש).



## 1.2 ניתוח מתחמים בתכנית

- 1.2.1 מתיתיהו צפון  
ממוקם במורדות הדרומיים של דיר קדיס, בגובה 270-370 מ'. שיפוע 10-20%. האזור לא מאוורר, מאופיין ברוחות חלשות, קרינת שמש חזקה. בעונת החורף - רוחות קטבטיות קרות הגולשות מרכז ההר בשעות הלילה, תופעות אינברסיות וערפלים (באזור הנמוך).
- 1.2.2 אור שמח  
ממוקם לאורך רכס ומצדדיו, בגובה 270-320 מ', שיפוע נע בין 10-30%. הצד המערבי בחלקו הצפוני מאוורר יותר מהמחלק הדרומי, נמוך יותר מהרכס של קרית ספר, יוצר רוחות חלשות יותר. המדרונות המזרחיים חשופים לרוחות קרות בעוצמות גבוהות אשר יתחזקו בחורף וייצרו אי נוחות "wind chilling effect".
- 1.2.3 מתיתיהו מזרח  
ממוקם לאורך מדרונות המערביים בגובה 200-290 מ'. שיפוע ממוצע 10-20%. מדרונות אלו יש להם יתרונות של אוורור (רוחות מערביות). שיפוע גם לכיוון דרום ודרום מזרח, חשופים לרוחות קרות בחורף. מומלץ לבנות במדרונות המערביים.
- 1.2.4 קרית ספר  
ממוקם סביב רכס, גובה 250-340 מ'. שיפוע בין 10% ל- 35%. מדרון צפוני בנוי בניינים בני כ- 4 קומות, מקבל קרינת שמש חלשה בחורף. אוורור טוב בחלקים הפונים מערבה. מדרון דרומי בעל עדיפות מבחינת קרינת שמש, בחורף פחות מאוורר מהכיוונים הפונים מערבה.
- 1.2.5 מתיתיהו  
ממוקם בשטח משורי יחסית. שיפועו 0-10%. ברובו פונה לכיוון מערב - מקבל רוחות מערביות חזקות המאפשרות אוורור טוב. קיימת בישוב בנייה נמוכה.
- 1.2.6 רמת מודיעים וגני מודיעין  
ממוקמים במדרון דרומי, גבהים של 200-260 מ', המדרונות הדרומיים (דרום מזרח ודרום מערב) צפויים לקרינת שמש חזקה בעונת הקיץ והמעבר, טמפ' גבוהות וחוסר אוורור. קיימת בישוב בנייה נמוכה.



קרית חינוך

ממוקם באפיק ואדי, מדרון דרומי, גבהים 200-260 מ', שיפוע בין 10-20%. מאופיין בחוסר אוורור. בלילה רוחות קטבטיות (גולשות מההרים לעמק) היווצרות "קרות".

מע"ר (מרכז עסקים ראשי)

נמצא בעמק, בלילות אופייני רוחות קטבטיות (גלישת רוח במדרונות לעמק), יוצר מצב יציב בתחתית העמק, התפתחות אינברסיה וקרות וכן מניעת פיזור ומיהול מזהמים.

אזור התעסוקה

בעל שיפוע מתון 0-10% (כמעט מישורי). מדרון דרומי, מאופיין בחוסר אוורור. רוחות גולשות מההרים מסביב (רוחות קטבטיות) הגורמות ללכידת מזהמים.

אזור תעשייה חרבתי

שטח האתר כ- 1500 דונם, מתוכם כ- 500 דונם לבניה. חוצה את אזור התוכנית כביש 445, בדרום השטח - כביש ירושלים - בן-שמן (כביש מס' 443). אזור התעשייה מתוכנן ממספר מתחמים (המוגדרים טופוגרפית) ומאופיינים בהתאם להשפעתם הסביבתית.

| <u>מתחם</u> | <u>מיקום</u>             | <u>סוג איכלוס</u>  |
|-------------|--------------------------|--------------------|
| א           | הכיפות והשלוחות המערביות | גן תעשייה ומשרדים  |
| ב           | במדרון הדרומי            | בתי מלאכה          |
| ג           | על הרכס המזרחי           | תעשייה מלאכה       |
| מרכז        | על השלוחה המרכזית        | מסחר ושירותי קהילה |

מרחק בין אזור התעשייה למודיעין עלית, בנקודה הקרובה ביותר, כ- 1700 מ'.  
הסבירות שיגיע זיהום אויר וריחות למודיעין עלית נמוכה ביותר.

### 1.3 המלצות (מהבחינה האקלימית סביבתית)

- א. מומלץ לבנות בחלקים העליונים של המורדות, בעיקר לכיוון מערב.
  - ב. עדיפות שניה היא התפתחות בחלקים לכיוון דרום.
  - ג. ייעוד שטחים נמוכים (ואדיות) לשצפ"ס, גנים, מרכזי ספורט וכו'.
  - ד. מרכז תעסוקה ומשרדים.
- עדיפות ראשונה מבחינה אקלימית ניתנת לאזורים המיועדים לבניה למגורים, אח"כ למבני ציבור ולבסוף למרכז תעסוקה.
- ה. הצעתנו להחליף את השטח המוצע ל"קרית חינוך" בשטח המוצע ל"מרכז תעסוקה" ומשרדים מהסיבות הבאות :
1. אזור תעסוקה יוצר מטרדי רעש (אולמות שמחה וכו'), זיהום אוויר, מטרדי רוח וכו', עומסי תחבורה (עדיף להפחית את כמות כלי הרכב שיכנסו לישוב).
  2. יתרון לגישות לאזור התעסוקה מהקרבה לצירי כבישים ראשיים (כביש מס' 45, כביש מס' 446).
  3. אזור החינוך יהיה יותר קרוב למרכז הישוב (קרית ספר) ולמרכזי הפעילות של הישוב (הרחוב הראשי).
- ו. אזור התעסוקה בתוך הישוב :
- יש להגביל את מרכז התעסוקה בהגבלות מחמירות בהיבט השלכות על הסביבה :
- רעש, איחסון חומרים מסוכנים, פליטות לאוויר, פליטות מטרדי ריח, חזות וכו'.
- ז. אזור תעשייה בית סירא (חרבתא) מרוחק מהישוב, יתרונות מבחינה סביבתית.
  - ח. רחוב ראשי - מכיוון שכיוון הרוחות הדומיננטי הינו מערבי, צפויה התחזקות הרוחות ברחוב כתוצאה מאפקט התיעול.
  - ט. מרכז תחבורה (תחנה מרכזית) - רצוי מחוץ לישוב למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר.



## 2.0 גיאולוגיה והידרולוגיה - השלכות על מי תהום ומים עיליים

### 2.1 גיאולוגיה

האזור יושב על ציר אנטקלינת מודיעין המהווה שלוחה של האנטקלינה הגדולה יותר של רמאללה. הסלעים העתיקים ביותר נחשפים במרכז המבנה והם גיריים ודולומיטים של חבורת יהודה מגיל קרטיקון עליון (קנומן טורון). סלעים אלה מוקפים במערב, בדרום ובמזרח ע"י סלעי קרטון, חוואר וצור של חבורת הר הצופים מגיל קרטיקון עליון (סנון). באזורים מכוסה הקירטון מתגלים בתחתית הואדיות מחשוף גיר של החלק העליון של חבורת יהודה. נחל נטוף (מודיעין) חותר עמוק לתוך חבורת יהודה וחושף את חלקיה הנמוכים יותר.

להלן תאור התצורות הנחשפות בשטח המיפוי:

#### תצורת עמינדב (Kua)

תצורת עמינדב מופיעה בשני טיפוסים סלע: האחד גירי והשני דולומיטי. ההופעה הדולומיטית היא של סלע אפור מתכתי, דק גביש (אפרפר בסלע טרי) בשכבות מסיביות. העובי עד 1.50 מ'. ההופעה הגירית היא של עדשות ושכבות גיר אפור בהיר, בינוני גביש, סוכרי ובעובי עד 1.00 מ'. עובי הכללי בין 60-80 מ'. התצורה בדרך כלל בונה נוף קשה, טרשי בשיפועים חזקים כמו לאורך גדות נחל מודיעין.

#### תצורת כפר שאול (Kuks) (עובי כללי 0-100 מ')

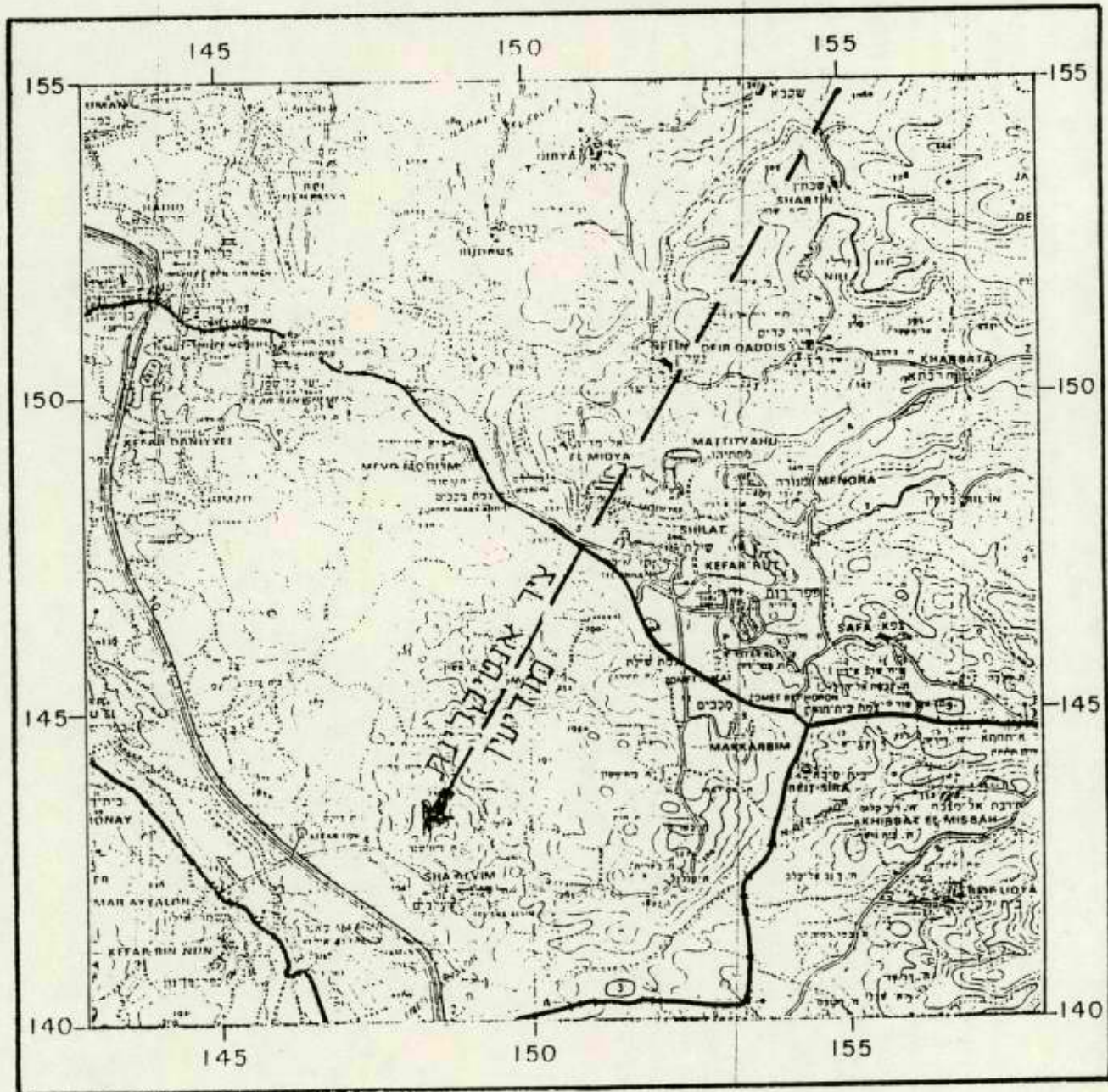
הסלע בהיר לבן עד אפרפר המורכב מגיר משוכב דק, קרטונים וחוארים המכילים מאובנים. בחלקה העליון של התצורה מופיע צור נודולרי. התצורה היא בעלת הופעה רכה בנוף, בשונה מתצורת עמינדב. בדרך כלל מכוסה, על ידי נארי וקרקע. עובי התצורה באזור מגיע לכ- 60 מ'. המחשופים מצויים רק בנחל מודיעין.

#### תצורת ורדים (Kuw)

הסלע בנוי מדולומיט גס גביש, סוכרי, עם הופעה חולית במקומות מסוימים, לעתים עם עדשות של גיר גס גבישי. התצורה מופיעה בדרך כלל בנוף טרשים אפור כהה. היא מונחת על גבי תצורת כפר שאול (באזור המגע הסלע מכוסה על ידי נארי). הטרשים מופיעים בחוסר שכוב, מבודדים זה מזה, והרווחים ביניהם לעתים ממולאים קרקע. העובי הכללי מ- 0-90 מ' ובאזור המפוי מגיע לכ- 60 מ'. התצורה נחשפת בחלקו הצפון מזרחי של אזור המפוי, ובעיקר בחלק העליון של גדות נחל מודיעין.



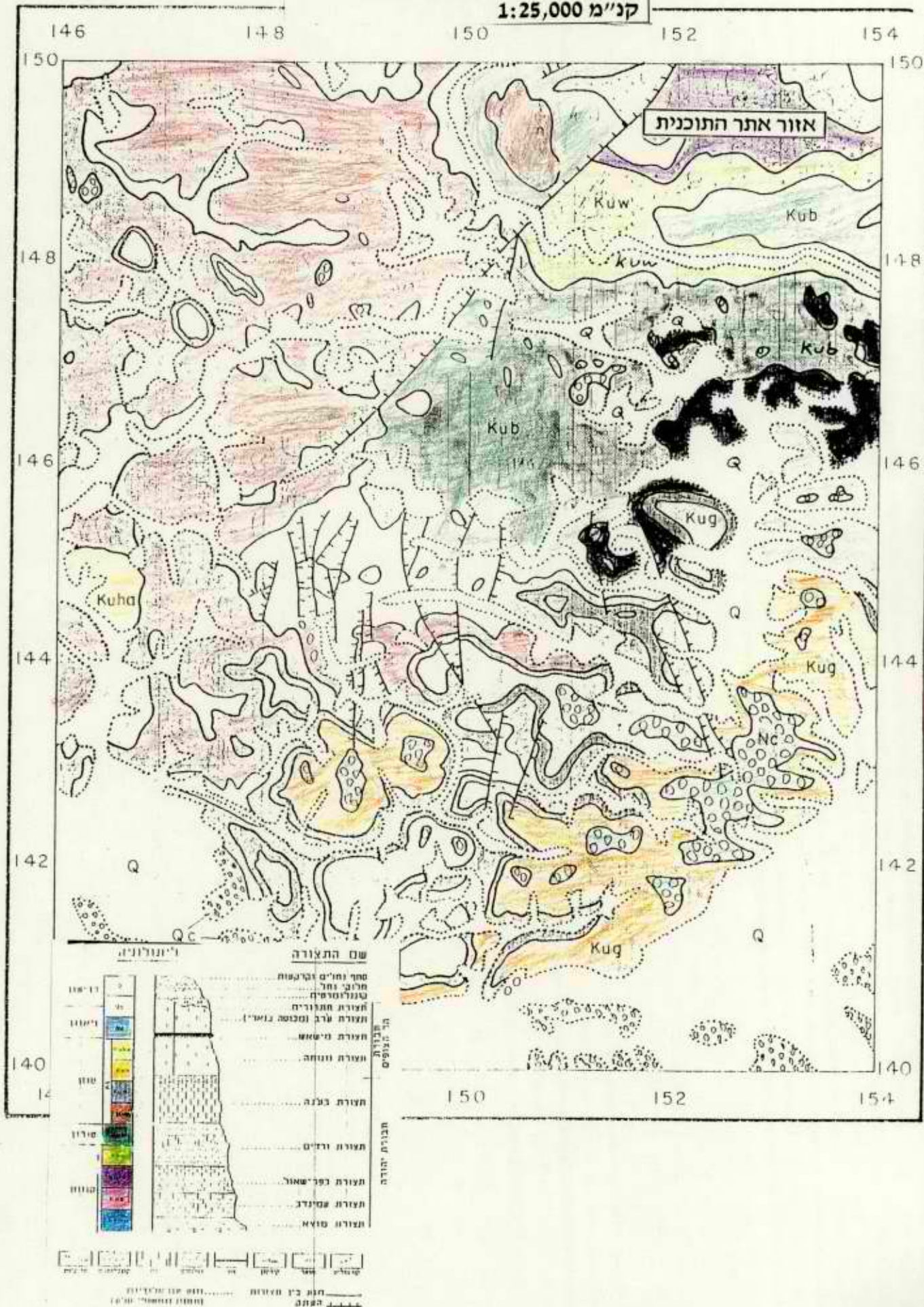
שרטוט 6 - מפת אנטיקלינת מודיעין





קנ"מ 1:25,000

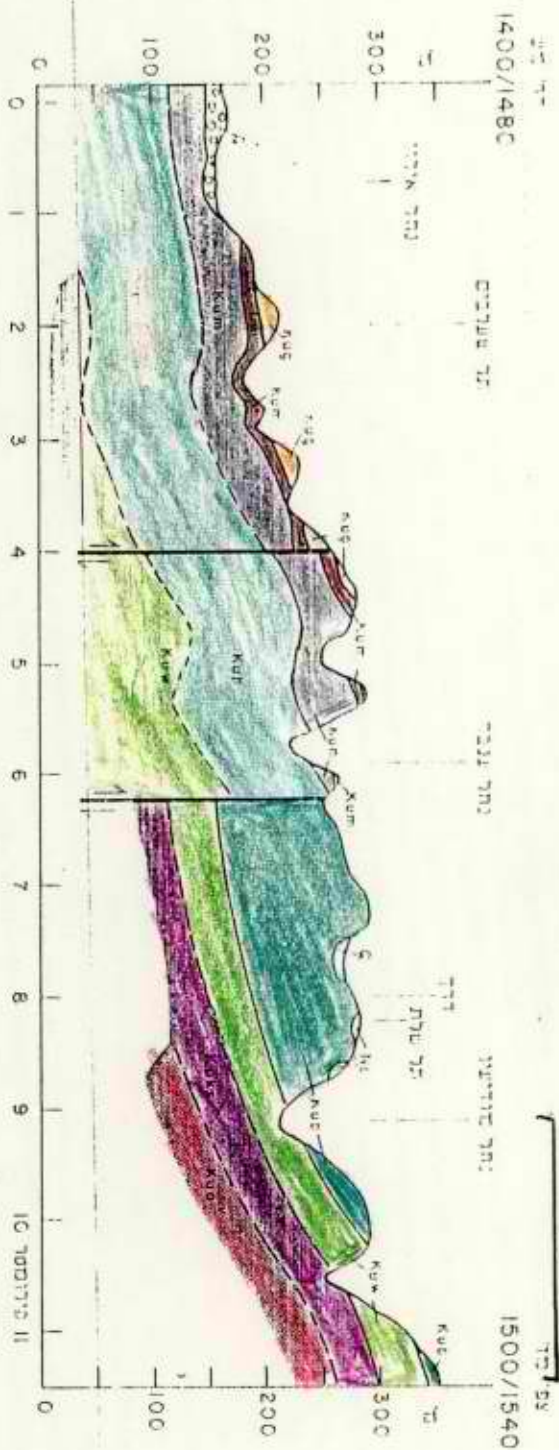
קנ"מ 1:25,000



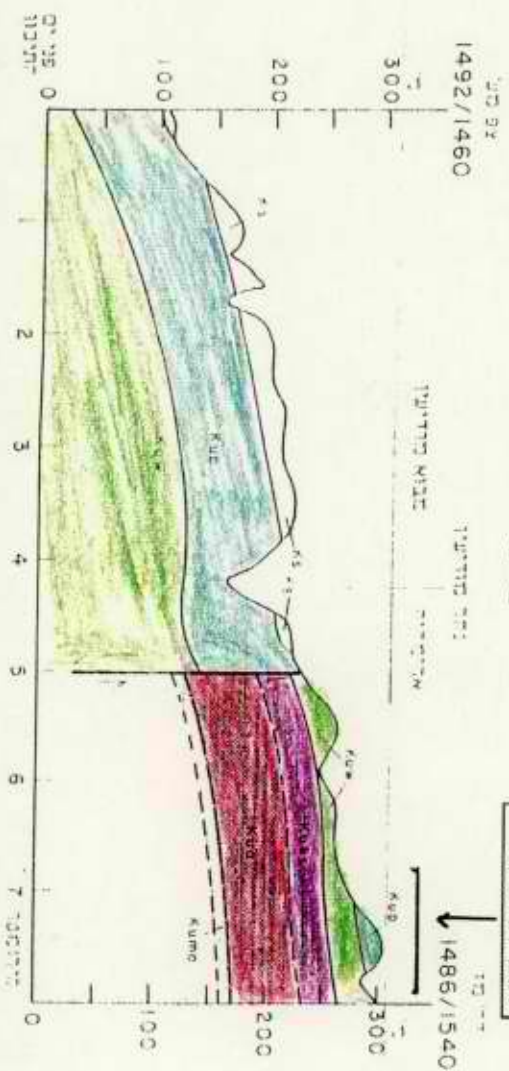


VI-11

אתר התכנית



אתר התכנית





### תצורת בענה (Kub)

תצורת בענה נחשפת במרכז האזור ולאורך מספר נחלים בצפון מערב. בשטח המפוי היא מחולקת לשני פרטים:

1. פרט תחתון הבנוי שכבות מסיביות (עובי 1-1.5 מ') של גיר אפור ההופך לעיתים לדולומיט אפור כהה. בחציבה הגיר לבן עד אפור בהיר. הסלע דק עד בינוני גביש, צפוף, ובמקומות אחדים יש ריבוי של שרידי מאובנים וסטילוליטים.
2. פרט עליון הבנוי גיר אפור על פני השטח, ובצבע לבן עד צהוב בהיר בחתך טרי. הגיר חלק, דק גביש, קשה ומכיל שרידי מאובנים. הפרט מכוסה בדרך כלל בנארי דק, ובאזורים בודדים משתנה הגיר לגיר קרטוני בו יוצרת הבליה מעין פסיפס של גיר לא בלוי עם נארי. צור וקוורצוליט מצויים בג גיר פרט זה. הפרט משוכב היטב, בשכבות של כ- 20-30 ס"מ עובי. העובי הכללי של התצורה הוא עד 150 מ'.

בתצורה זו בולטות מספר התופעות הבאות:

- 1) שינויי נטייה מקומיים חריפים בחלק העליון. לנטיות אלה מתלווים לעתים שברים קטנים המעתיקים את השכבות במספר סנטימטרים עד למספר מטרים. במקומות אחדים מקבל השכוב צורה של סילסולים.
- 2) בחלק התחתון מספר אופקי צור בעובי של כ- 5 ס"מ.
- 3) בג התצורה קיימת אי-התאמה ארוזיבית. החלק העליון של התצורה הוסר על ידי ארוזיה פרי-סנונית והקירטון המונח מעליה ממלא שקעים שנוצרו כתוצאה מארוזיה זו.

### תצורת מנוחה (Kumi)

התצורה בנויה מקירטון רך למדי ואחיד בהופעתו, ולא משוכב. המחשופים הם בצבע אפור בהיר, ורובו מכוסה נארי. סלע טרי מתגלה רק בחציבות חדשות. הצבע לבן עם כתמים של לימוניט. עובי כיסוי הנארי מגיע עד ל- 3-4 מ'. התצורה מונחת באי התאמה ארוזיבית על גבי תצורת בענה, בדרך כלל עם יחידת מעבר של קרטון מסיבי קשה יותר ובצבע אפרפר עם כתמים חומים ואדמדמים של לימוניט. הסלע סדוק כאשר המרווח בין הסדקים הוא מספר מטרים והסדקים ממולאים על ידי קלציט.

עובי התצורה משתנה בין 30-80 מ'. במגע עם תצורת בענה מצויה תופעה של בורות עגולים שהיקפם בנוי ממצוק של נארי ובדרך כלל הם ממולאים עם קרקע וחלוקים. בורות אלה הם כנראה ביטוי לפעילות קרסטית מגיל סנון מוקדם.

### תצורת מישש (Kumi)

תצורה מישש מונחת מעל תצורת מנוחה ובנויה מצור בהופעה מסולסלת או של צור מרוסק. השכבות המסולסלות יוצרות מעין מגע אי רגולרי. ההופעה בשטח לא ברורה בגלל כסוי נארי. ובדרך כלל היא מתבטאת בשרידי צור מפוזרים בנארי. במקומות מסוימים ניתן להבחין בהופעות של צור מסיבי בצבע חום עד חום בהיר המונח בשטח כגושי סלע גדולים או במשטחים בלתי רציפים על גבי הרכסים ובצידי הוודיות, עובי הצור כ- 5 מ' באזור בית



סירא ובשעלבים. הואדיות בהם מופיע הצור, הם בדרך כלל רחבים, מכוסים קרקע חרסיתית שמנה חומה, עשירה בשברי צור.

#### תצורת ע'רב (kug)

תצורת ע'רב מורכבת מקרטון וקרטון חווארי לבן עד צהבהב, ומחולקת לשני יחידות:

1. יחידה תחתונה של חוואר המכיל עד 50% חרסית והשאר קרבונט. במקומות אחדים הסלע ביטומני המכיל עד 11% חומר אורגני.
2. יחידה עליונה של קרטון וקרטון חווארי המכיל בין 49-98% קרבונט והשאר חרסית. התצורה מופיעה בנוף כסלע רך מכוסה נארי. סלע טרי ניתן לראות רק בחציבות חדשות לאורך כבישים ובאזורי בניה קיימים. התצורה מונחת על גבי תצורת מישש (אשר לא בכל מקום ניתן להבחין בנוכחותו). במקומות אלה מופיע רצף אחיד של נארי בצבע אפור בהיר. עובי התצורה מגיע לכ- 40 מ', כאשר החלק העליון הוסר על ידי ארוזיה. במקומות שונים משתנים סלעי תצורת ע'רב ותצורת מישש שתחתיה לסלעים צבעוניים, אדמדמים, סגולים, לבנים ובצבע קרם המכילים מינרלים סיליקטים. סלעים אלה נוצרו בתהליך של מטמורפוזה. התופעה אינה רצופה ורוב מחשופיה בשטח המפוי מופיעים בסביבות שעלבים. במקומות אחרים סלעים אלה קרויים בשם תצורת חתרורים ומשתמשים בהם כחומר גלם לרצוף וקישוט.

#### תצורת הר הצופים (Ks - בלתי מחולקת)

במקומות בהם לא קיימת אפשרות להפרדה בין תצורות מנוחה ומישש בשל כיסוי הנארי המונח על גבי הרצף שמעל תצורת בענה, הסלע ממופה כחבורת הר הצופים. לחבורה הופעה רכה בנוף. הסלע הטרי (קרטון וקרטון חווארי) בדרך כלל לא נחשף, ואין אפשרות לוודא את הטיפוס הליטולוגי בלי חציבה או קדיחה של מספר מטרים.

#### תצורת בית ניר (Nc)

בדרך כלל המחשופים מכוסים בנארי אפור ורק במספר מקומות ניתן להבחין בחלוקים של גיר או שברי צור. בחתך טרי סלעי התצורה בנויים חלוקים בלתי ממוינים ומעוגלים של גיר, דולומיט וצור. לתצורה זו המונחת על גבי גבעות ומדרונות במשטחים ישרים הופעה רכה בנוף. עובי כללי 0-10 מ'.

#### תצורת נחשון (Qc)

תצורה רכה ומפוררת הבנויה חלוקים של גיר, דולומיט צור במיון גרוע, המלוכדים על ידי קרקע של טרה רוסה. החלוקים המצויים כיום בעמקים הם שרידים של טרסות קדומות של הנחלים. עובי כללי 0-3 מ'.

\* בשטח האתר נחשפים התצורות בעינה, כפר שאול וורדים.



## 2.2 יחידות הידרוגיאולוגיות

בשטח הנדון נחשפות מבחינה הידרוגיאולוגית שתי יחידות עיקריות:

- א. מחשופי האקויפר הרגיונאלי של חבורת יהודה המצוי מערבה ובמורד הזרימה משדרת ההר. שטח המחשופים והבקעות הנלוות בשטח הנחקר הוא כ- 17.5 קמ"ר. הסלעים הבונים אקויפר זה הם סלעי גיר ודולומיט, סדוקים בחלקם ומלווים תופעות המסה וקרסט.
- ב. מחשופי חבורת הר הצופים, המונחים מעל אקויפר חבורת יהודה, ובנויים בעיקר קירטון וחואר עם מעט צור ומכוסים במרבית המקרים בקרום קשה של נארי. עקב המוליכות הגרועה של הסלעים למי תהום משמשת יחידה זו, כאקויקלוד מעל חבורת יהודה.

## 2.3 נגר עילי

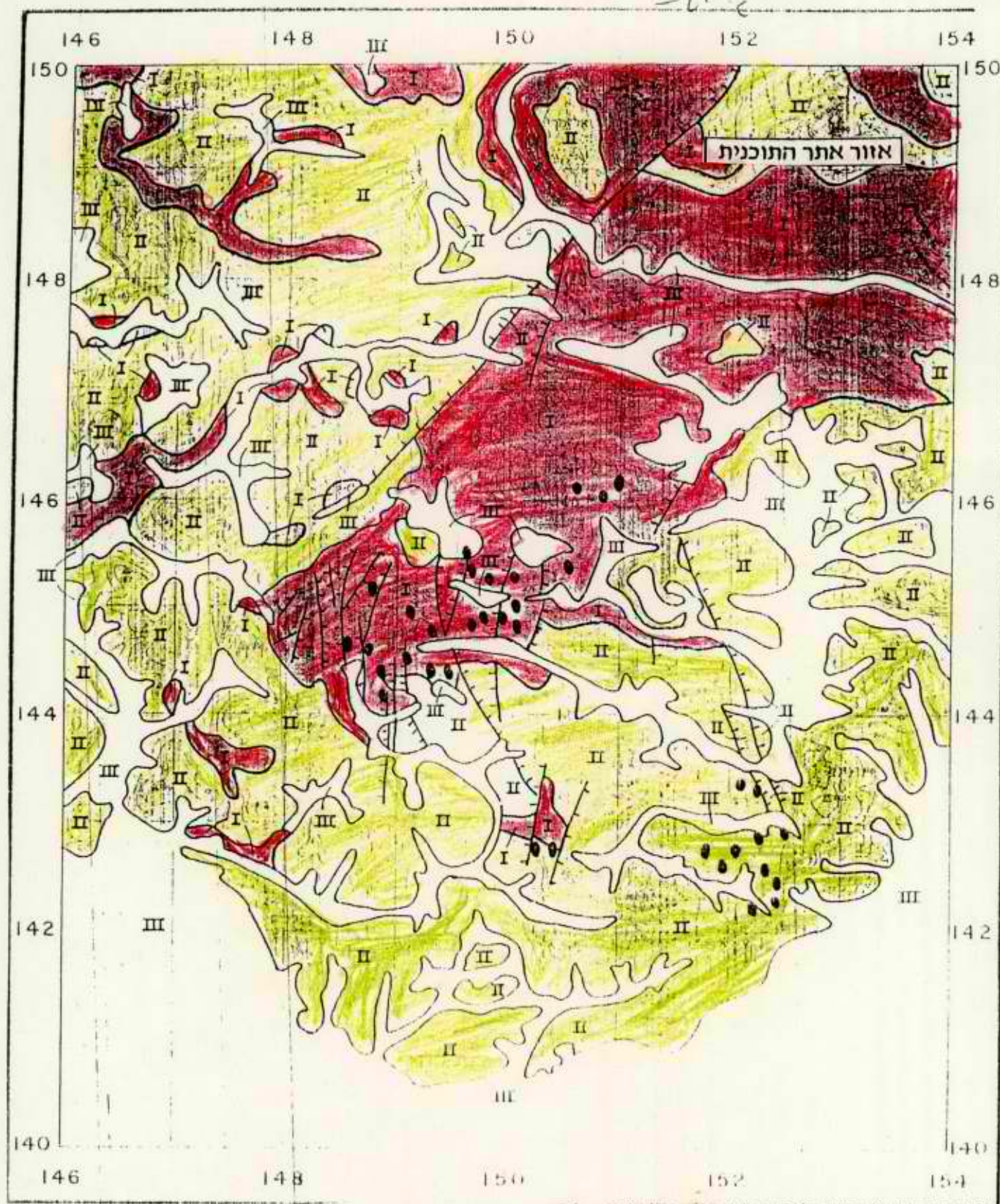
עקב הדמיון לאזורים דומים אחרים בארץ ניתן להניח שאחוז הנגר העילי מתוך ס"ה הגשם השנתי הנוצר על גבי מחשופי חבורת יהודה הוא זניח ומגיע לשיעור של עד 1%, ואלו על גבי חבורת הר הצופים, עקב החלחול הגרוע, עשוי הנגר העילי להגיע לשיעור של 10-20% מתוך ס"ה הגשם השנתי. הנגר העילי מתנקז מערבה לנחל נטוף.

## 2.4 מפלסי מי תהום וכווני זרימה

אזור האתר שייך לאקוויפר ההר ולאגן ירקון. אגן ירקון תנינים הוא אחד משני המקורות הראשיים של ניצול מי התהום בישראל. תפוקתו השנתית בין 350 ל- 400 מלמ"ק לשנה. כחמישית מהתפוקה הארצית הכוללת. האגן ניזון מגשם היורד על מחשופי החדירים בשומרון וביהודה. הערך הממוצע הרב שנתי של המילוי הטבעי נאמד ב- 350 מלמ"ק לשנה. בטרם הוחל בשאיבה מהאגן התנקזו מימיו דרך שני מוצאיו הטבעיים: עיינות ראש העין שהזינו את נחל הירקון (כ- 220 מלמ"ק לשנה בממוצע רב שנתי) ועיינות נחל תנינים (כ- 100 מלמ"ק). כיום מנוצל האגן במאות קידוחים הפרושים לאורך שולי ההר ומספקים מים הראויים לכל השימושים. כ- 5% בלבד נשאבים מהאקויפר התחתון בקידוחים שעומקם מגיע עד ל- 1000 מ'. התפוקה היחסית של הקידוחים גבוהה במיוחד (מאות מ"ק לשעה למי שפילה) עקב התולכה הגבוהה של האקויפר.

בשטח הנחקר לא מצויים כמעט קדוחים המספקים מידע על עומק מפלס מי התהום ועל כיווני הזרימה באקויפר. אלה מצויים בעיקר בשוליים המערביים מחוץ לתחומי השטח. למרות זאת ניתן להניח שמרכיב הזרימה העיקרי הוא ממזרח למערב, וגובה המפלס האבסולוטי מעל פני הים בשטח הנחקר נע בין כ- 20 מ' + במזרח לכ- 15 מ' + במערב השטח.



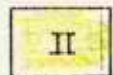


מקרא

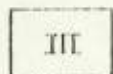
שרטוט 9 - מפה הידרוגאולוגית  
קנ"מ 1:25,000



אקיפר חבורת יהודה



אקוילוד חבורת הדרצופים



קרקע

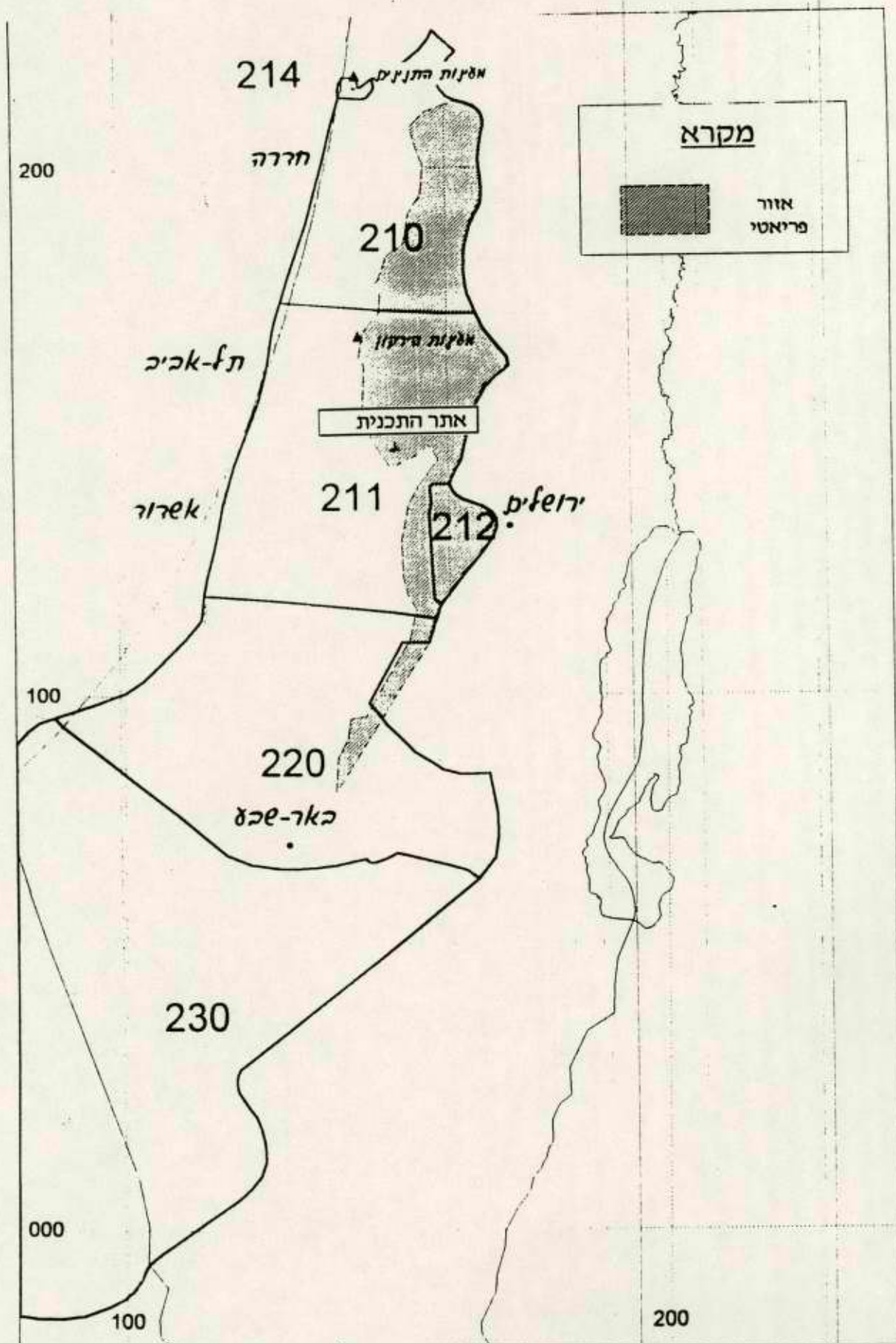


קערות ארוזיות

העתק



שרטוט 10 - מפת אגן ירקון תנינים  
מקור: השרות ההידרולוגי, 1993



אגן ירקון תנינים

חלוקה לתאי דיווח

## 2.5 נתוני מלוי חוזר

מרבית השטח הנחקר מצוי בתחום קווי האיזוהיטות 500-600 מ"מ לשנה, לפי מפת ממוצעי גשם ממוצע לשנת 1931-1960 (אטלס ישראל). יש להניח על כן ממוצע גשם שנתי של 550 מ"מ.

על גבי המחשופים של אקויפר חבורת יהודה כסוי הקרקע דק ומופיע כמטליות. הצמחייה הרב שנתית דלילה והמסלע סדוק ומוליך. בדומה למקומות אחרים בארץ שיעור המילוי החוזר הטבעי לאקויפר מתוך ס"ה המשקעים יכול לנוע בין 35-40%. מספר זה הוא שמרני ולעתים הוא יכול להיות גדול יותר.

שיעור המילוי הטבעי הוא על כן :

$$(220 \text{ מ"מ}) (193 \text{ מ"מ}) = (40\%) (550 \text{ מ"מ גשם})$$

ולכל קמ"ר שטח מחשופים :

$$(220,000 \text{ מ"ק}) (193,000 \text{ מ"ק}) = (220 \text{ מ"מ}) (193 \text{ מ"מ}) \times 1 \text{ מליון מ"ר}$$

מאחר וס"ה שטח מחשופי האקויפר בשטח הנדון הוא 17.5 קמ"ר יהיה ס"ה המילוי החוזר :

$$(3.8 \text{ מלמ"ק}) (3.4 \text{ מלמ"ק}) = (220,000 \text{ מ"ק}) (193,000 \text{ מ"ק}) \times 17.5 \text{ קמ"ר}$$

מרבית שטח מחשופי האקויפר (כ- 10 קמ"ר) מצויים בשטח הנדון מצפון מזרח לכביש צומת מודיעין - צומת בית חורון.

יעור בשטח מחשופי האקויפר עלול להגדיל את התאיידות ולגרוע בהתאם משיעור המילוי החוזר לאקויפר.

לפיכך בניה על שטח נרחב באזור זה יכולה להגדיל את השטח המכוסה, ולהגביר את הנגר העילי ואי לכך להפחית את המילוי החוזר הטבעי. מקדם נגר עילי בשטח טבעי 10%, מקדם נגר עילי בשטח עירוני בנוי - 90%.

## 2.6 פוטנציאל זיהום מי תהום

כאמור, סלעי חבורת הר הצופים מהווים, מבחינה מעשית, אקויקלוד, בעל ערכי תולכה וחדור נמוכים יחסית (תולכות לאורך הסדקים).

מאידך, סלעי חבורת יהודה הינם בעלי מוליכות הידראולית גבוהה, ובמקומות אחדים, עקב האנאיזוטרופיות של האקויפר, המוליכיות דרך מערכות סדוק ומערכות קרסט הן גבוהות מאוד.

התופעות המתגלות על פני השטח מעידות על קיומם של אזורי הולכה ורטיקלית מהירה. בנוסף על מערכות סדוק ושבירה, אי ההתאמות בגג האקויפר וקיומן של קערות אירוזיביות רבות מעידים על קיום של מערכות קרסט מתחתן.

פני השטח במערב האזור הנחקר הם בגובה של 100-150 מ' ובמזרח 250-280 מ' מעל פני הים. עובי האזור הבלתי רווי עד למפלס המים הרגיונאלי הוא בין 90 מ' במערב ל- 280 מ'



במזרח לערך. עובי כזה יכול להבטיח זמן שהיה ארוך יחסית בחתך הבלתי רווי - עד הגעה לגג מי התהום.

המסקנה המתבקשת היא שאין לתכנן כל מערכות טיפול בשפכים נוזליים או מקומות ריכוז לפסולת מוצקה על שטח מחשוףי חבורת יהודה - עדיפות למיקום פעילויות אלו על מחשוףי חבורת הר הצופים. עקב הרגישות ההידרולוגית מומלץ כי יושם דגם תכנוני למערכות הולכת שפכים (קווים) בטכנולוגיה שתבטיח מניעת דליפות שפכים.

## 2.7 מסקנות הידראולוגיות

- (1) מן השיקולים שנמנו לעיל, וכדי למנוע זהום מי תהום, מומלץ לא לתכנן מתקנים בעלי פוטנציאל זהום על גבי מחשוףי האקויפר.
- (2) יש להמעיט במגרשים אטימים (בטון ואספלט) כדי להגדיל כושר ההעשרה הטבעית.
- (3) בחינת מקום מתקנים בעלי פוטנציאל זהום על גבי חבורת הר הצופים חייבת לקחת בחשבון קיומן של קערות ארוזיביות, קוי סדוק ומערכות קרסט רדודות.
- (4) בניה למגורים פרבריים:
- לא תהיה השפעה משמעותית בפיתוח "מגורים פרבריים" על נפחי המים להעשרת מי תהום וגם לא על נפחי גר עילי.
- (5) בניה למגורים עירוניים
- \* במידה ולא בונים עם כיסוי רצוף, ומרזבי הגגות לא ישפכו ישירות למערכת הניקוז, לא צפויה השפעה משמעותית על העשרת מי התהום והגר העילי.
- \* הבנייה תצמצם את איבודי המים לטרנספירציה (מהצמחים) ומאידך, אמורה לצמצם את נפח המים המחלחלים במקום, כל זמן שנשארים שטחים פתוחים בין שטח בנוי עד מורד הנחל הראשי.
- (6) מומלץ לבנות שטחי ציבור כגון רחבות, חנויות וכו' מחומרים מחלחלים (חצץ, אבנים משתלבות וכו') כדי להגדיל כושר החידור. (ראה מפה מצ"ב).

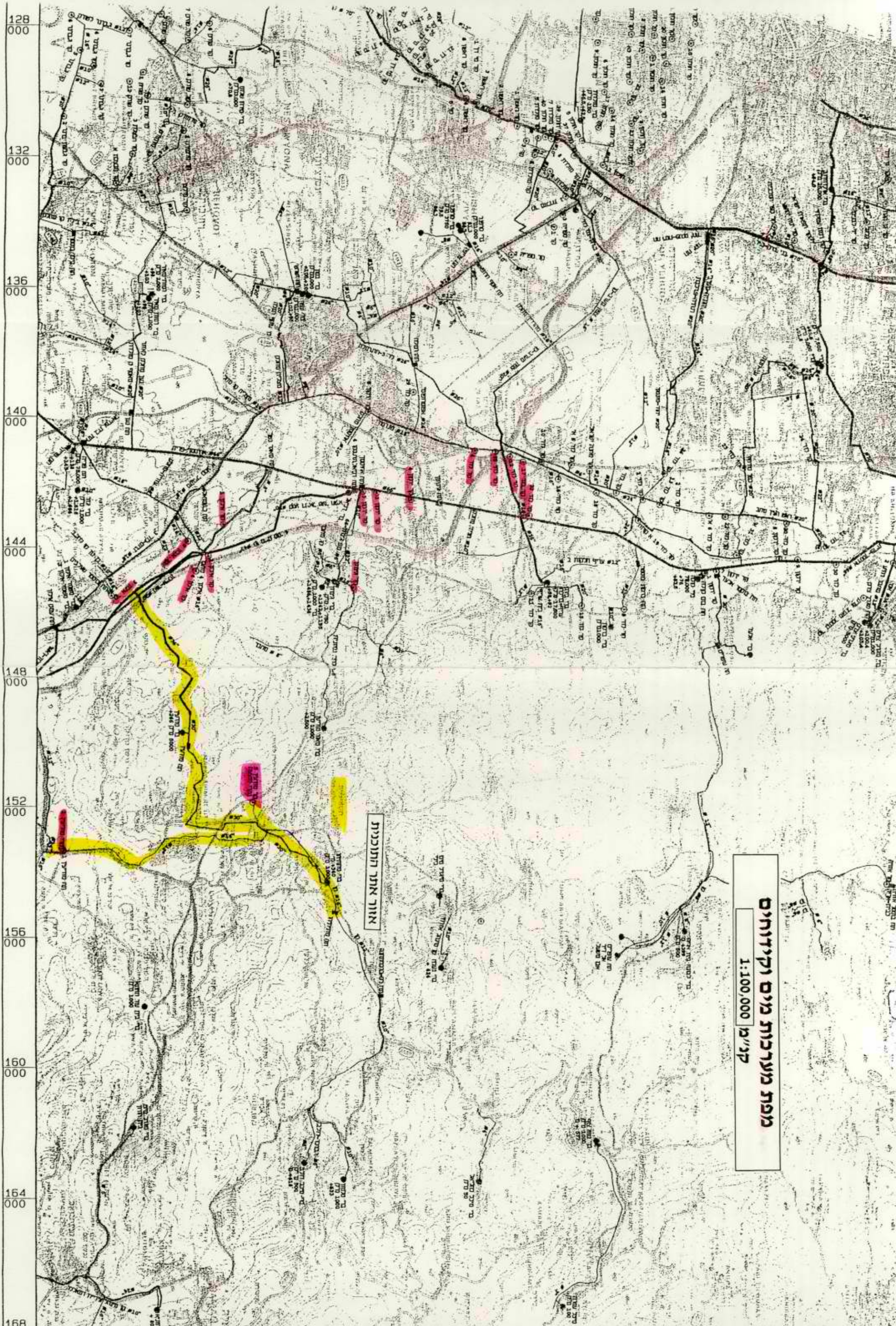
## 2.8 הגנה על מקורות מים (קדוחים)

- באזור קיימים קדוחים רבים במורד הזרימה (מערבה מהתכנית) במרחק של כ- 6 ק"מ. קווי ביוב מתוכננים להתחבר למערך האיסוף המוביל שפכים מערבה למתקן "נשר" (מט"ש אילון - רמלה - לוד).
- קיימת הצעה לקדוח מודיעין 5 ב.צ. 1518/1465 (הקידוח עדיין לא פעיל) - ראה שרטוט מס' 11:
- (א) בהנחת קווי הביוב בסמוך לבאר הפקה יש לנהוג בהתאם להנחיות השירות ההידרולוגי (רדיוס מגן ו/או אמצעים למניעת זיהום במקרה תקלה).
  - (ב) אזורי תעשייה - תכנון, הקמה, בקרה וניטור מתאימים למניעת זהום מקורות מים באזור.
  - (ג) חשוב לתכנן את מע' הביוב לכושר הולכה מקסימלי מתוכנן ולמנוע מעקפים לערוצי הנחלים.



# מפת מערכות מים וקידוחים ק"מ 1:100,000

אזור אתר התוכנית



128  
000

132  
000

136  
000

140  
000

144  
000

148  
000

152  
000

156  
000

160  
000

164  
000

168  
000







### **3.0 נוף, שטחים פתוחים, חזות, שמורות טבע**

#### **3.1 הנחות יסוד:**

- שהייה בחוץ כתרבות פנאי (ברחובות, בפרקים וכו').
- לתושבי העיר מודעות גבוהה לנושאי טבע ונוף.
- שימור שטחים ירוקים קיימים ומתוכננים ע"י "מיגון סטטוטורי".

#### **3.2 עקרונות תכנון:**

- קשר לטבע ולסובב - קשר פיסי חזותי בין העיר לסובב.
- עיר הררית.
- שטחי ירק טבעי מעטים (ביניהם שמורת אלוני בלעין).
- מערכת יעודית להולכי רגל, אתרי מפגש ופעילות קהילתית.
- איכות סביבה בעיקר לנושאי בינוי, פיתוח, כבישים וכו'.
- עיצוב נופי (חומרי מיבנה, גנים, סוגי צמחיה וכו').

#### **3.3 מערכת שטחים פתוחים:**

- א. פרקים עירוניים - גדולים ואינטנסיביים לפעילות נופש, ספורט, אירועים חברתיים וכו'. קשר בין הפרקים העירוניים לשטחים ירוקים טבעיים (חורש טבעי וכו').
- ב. שמורת וחורש טבעי - יעודן כ"שמורות פתוחות" שישמשו "כריאות ירוקות" של העיר.
- ג. חורשות וחגורות ירק - יעודן לפעילות האסורה בשטחי שמורות טבע (מתקני משחקים, ספורט וכו'). ישמשו להפרדה וחיץ בין אזורי תעסוקה וכבישים לשכונות מגורים ובין העיר לשכנותיה.
- ד. אזורי ספורט - לפעילות ספורט עממי, נופש פעיל וכו'.
- ה. רחובות "משולבים" - גנים מרוצפים, חניה ומעבר רכב.
- ו. "השלד הירוק" - ציר רחוב ראשי מזרח-מערב, הציר יאופיין בשדרות, שצפ"ים וכו'.
- ז. שטחים ירוקים במוסדות ציבור ומסחר.
- ח. שילוב משטחים מחלחלים (משטחי חצץ, ירק וכו') להקטין את כמות הנגר העילי.

#### **3.4 כבישים - עקרונות תכנון:**

- במטרה לשילוב הכבישים בנוף ומיזעור הפגיעה בו:
- א. פיצול כבישים ראשיים במדרונות תלולים למסלולים במפלס שונה.
  - ב. שיקום נופי אחרי ביצוע הכביש.
  - ג. שימוש בקירות תמך לצמצום גובה ורוחב הפגיעה.
  - ד. תכנון בתוואים שיצמצמו פגיעה בנוף.
  - ה. מניעת מילוי וסתימת גאיות וערוצים.
  - ו. ניתוח קטעים רגישים בשלב התכנון וטיפול "ייעודי" בהם.



### 3.5 שימור ערכי צמחיה מיוחדים:

- א. שימור כרמי זיתים כמאפייני האזור.
- ב. חורש טבעי - למנוע פגיעה בו ע"י מיגון סטטוטורי (שצ"פ, שמורת טבע וכו').
- ג. תכנון ממשק הצומח באזור כתוכנית ארוכת טווח.
- ד. נטיעה בתחום העירוני של צומח אופייני לאזור.



|                       |                      |                         |
|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| יער נטע אדם קיים [יק] | יער פארק מוצע [פמ]   | יער פארק חופי [פד]      |
| יער נטע אדם מוצע [ימ] | יער טבעי לשימור [חש] | נטיעות בגדות נחלים [  ] |
| יער פארק קיים [פק]    | יער טבעי לטיפוח [ח]  | גבול תחום יער [==]      |

מחבר: ד"ר יצחק שניידר  
מחברת: ד"ר רות שניידר

לישראל  
ז הקרקע

[illegible]



## 4.0 פוטנציאל השלכות סביבתיות

### 4.1 בתוך התוכנית - בין המתחמים

- א. איזור התעשייה המתוכנן מרוחק (2-3 ק"מ) ממתחמי המגורים לכיוון דרום. רוחות דרומיות בשכיחות נמוכה כך שלא צפויות השלכות סביבתיות מאיזור התעשייה על המגורים.
- ב. מרכז עסקים - המקום המוצע לתכלית זו הינו במזרח התוכנית בצמוד למגורים.
- הדבר בעל פוטנציאל השלכות סביבתיות שליליות:
1. עומס תנועה דרך כבישים באזור המגורים.
  2. מטרדי רעש.
  3. פליטות מזהמים לאויר ומטרדי ריח.
  4. עומס רכבים כבדים כגון: משאיות תובלה, פינוי אשפה וכו'.
  5. איחסון חומרים מסוכנים ותרחישי קיצון.
- ג. מרכז חינוך - מתוכנן במערב התוכנית - סמוך מצפון לצומת עם כביש 444 - מגרעות המיקום:
1. סמוך לצירי כבישים ראשיים - מטרדי רעש, זיהום אויר.
  2. חלק ניכר מהתנועה המשרתת את המתחמים תעבור בסמוך לקרית החינוך.
- ד. מרכז תחבורה - בכניסה לשוב מהכביש הראשי יבנה חניון לילה למשאיות ואוטובוסים - למנוע תנועתם בכבישים פנימיים.
- ה. בשכונות נמוכות תיאסר הסקת בתים ע"י מזוט או תנורי עץ כדי למנוע מטרדי זיהום אויר לשכונות מגורים גבוהות יותר.

### 4.2 השפעות התוכנית על הסביבה

- א. מניעת זיהום מי תהום ומי נגר עילי
- עקב רגישות ההידרולוגית באיזור יש לנקוט באמצעים הבאים למניעת חדירת מזהמים לתת הקרקע:
1. קווי ביוב יתוכננו מחוץ לרדיוסי מגן של הקידוחים.
  2. לא יתוכננו או יבוצעו מעקפים מקווי ביוב למערכת הניקוז האיזורית.
  3. קווי הביוב יתוכננו לספיקות תכן מקסימליות (מניעת גלישות).
  4. תבוצע הפרדה בין מערכת הניקוז לביוב.
  5. משטחי איחסון, פריקה וטעינה כימיקלים יהיו מקורים למניעת מגע נגר גשם עם שטחים מזהמים.

6. יש לבסס את מערכת הביוב לזרימה גרויטציונית אל מערכות האיסוף ולהמעיט בתחנות שאיבה.
7. כדי להפחית את איבוד המילוי הטבעי החוזר עקב הבינוי ייבנו משטחי חניה, ושטחים ציבוריים מחומרים מחלחלים.

ב. עומסי תנועה

התוכנית תביא להגדלת עומס התנועה בכביש הראשי (בן שמן - י"מ) ודרגת השרות תרד (בעיקר בשעות עומס - בוקר וערב).

- ג. איסוף וריכוז אשפה מוצקה יעשה באתרים יעודיים, שיתוכננו למניעת היווצרות תשטיפים מזוהמים לערוצי הניקוז.
- (קירוי בגג, רצפה אטומה, איסוף תשטיפים למערכת הביוב ועוד).





אוריאל  
מחיר  
אוריאל  
ע.ש.

א. רכס - ש. אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים

Date: 31.8.97 תאריך: For: מ. דוג מילר: לכבוד:  
Fax: פקס:  
Pages: מס. דפים: From: מ. דוג מילר: מאת:  
Subject: פרויקט פנימיים במסגרת מילר: עילית: הנדון:

במסגרת הפרויקט שהתקיימו לאחריהם בנשיא המסגרת הכפרי  
במלך אור השוכנו שיתר, כפי שחשבו  
המסגרת כי יש צורך בהכנה חכמה מהאילנה לחיבורים  
בין ישובי המרחב הדרומי לבין לבש אילנה.  
זאת בנוסף לחכמה לחיבורים פנימיים בין שוכניו במילר: עילית.  
כך יש צורך בחכמה לחיבור נוסף לפני מילר: עילית וכדש 446  
הנך להגיש לבין אפרק הקטן / אילנה / חכמה / חכמה / חכמה  
אחריהם לבשן במסגרת הפרויקט שיתר חכמה / חכמה / חכמה.

בכבוד רב

מ. דוג מילר

המחיר:  
אל סוכיה אלקנה - משה  
אל אלה גוסקוביץ - אל מ. דוג מילר





**אלי רכס / שלמה אשכול - אדריכלים ומתכנני ערים**  
 דרך בית לחם 85, ירושלים - 93624 טל: 02-6735727 פקס: 02-6736707

443-039

10 ביוני 1997

**סיכום ישיבת תאום במשרדי לשכת תכנון יו"ש**  
**בית אל בנושא תכנית אב מודיעין עילית**  
**בתאריך 9.6.1997**

**נוכחים:**

אדרי שלמה מוסקוביץ, אדרי נטליה אברבוך - לשכת תכנון

אדרי שלמה אשכול, משה נהלוני - משרד רכס אשכול

**רשם:** משה נהלוני**נושא:** השלמות לוועדות היגוי תכנית אב מודיעין עילית מיום 2.6.97.**סיכומים:****א. נטליה:**

1. בשטח 7 אין מקום להכליל מגורים ולכן ההגדרה של מגורים מיוחדים מצריכה פירוט והסבר.
2. מבקשים התכניות שהוכנו כטיוטות כולל תשתיות.
3. לדרוש מהיזמים הגדרות לשטחים נוספים שהציעו ונכללו בתכנית, יש לקבל מפח עם חתימות כנדרש.
4. ההחלטה הקיימת של פיקוד מרכז לגבי "חייץ ירוק" באזורים הסמוכים לשטחי B ייבחנו לגבי כל תכנית ויחייבו אישור בנפרד.
5. שלמה מוסקוביץ יבדוק את התכנית כמכלול עם הפיקוד לקבלת הגדרות מדוייקות והנחיות תכנוניות.

**ב. שלמה מוסקוביץ:**

1. בגבעת אהוד קיימים שפרי עפר חמורים וכן חסר פתרון לשפכי ביוב. באזור זה תהיינה התניות לביצוע בפיתרון נושאים אלה.
2. יש לבדוק בעלויות על קרקעות בצידי כביש 45 המתוכנן באפיק הנחל ולראות אם קיים רצף קרקעי.
3. מציע להיפגש עם בני ריקרדו "הממונה" ולבדוק אפשרויות לפיתרון הנושא המוניציפלי.

4. דוד מרגלית יבדוק את אחוזי ההפרשות למערכות כבישים קיימים ומתוכננים בכל אחת מהתכניות הקיימות ויביא לדיון תוצאת בדיקה של כמות המוקצית לכבישים מתוך סה"כ שטחים קיימים.

5. מבקש לבדוק באופן פרטני שכונה כגון בלעין (מתיתיהו מזרח) או אור שמח ולבחון אותה כ"טסט קייס" של שכונה מול המע"ר מכל היבטי הפרוגרמה ולראות מהו גודל השטח המוקצה לצרכי פנים השכונה ומהו הסד"ג ברמה העירונית.

6. להכין שקף עם בעלויות הקרקע כדי לבדוק באופן מיידי מהן ההשפעות שיווצרו עם התחלת בנייה על התכנית הכוללת.

7. נקבעה פגישה לבחינת הפרוגרמה לתאריך 25.6.97 בשעה 13:00 בבית אל בהשתתפות הנוכחים שלמה הלוי / גבי קאופמן, בנימין וייל..

תפוצה:

רשימת ועדת היגוי ויועצים.



אלי רכס / שלמה אשכול- אדריכלים ומתכנני ערים  
דרך בית לחם 85 ירושלים- 93624 טל': 026735727 פקס: 02-6736707

לכ.

יועצים לתכנית אב

חברי ועדת היגוי

תכנית אב מודיעין עילית

א.ג.נ.

הנדון: ישיבת יועצים לשלב סיכומים

לאחרונה עסקנו במסגרת עבודתנו בבדיקה מקיפה של המרחב הכפרי

החוצץ בין מודיעין לבין מודיעין עילית.

בכוונתנו להגיע לשלב הסיכומים והצגת האלטרנטיבות הסופיות.

היעד הוא הגשת החומר הרלבנטי ע"י כל אחד מיועצי התכנית בכתב

וכן תמצית הממצאים באופן מרוכז.

ע"מ לעמוד ביעדים אלה קבענו מועד לסיום ההכנות: 18.9.97.

לשם כך נבקשך להשתתף בישיבה משותפת לחגורת האלטרנטיבות המרכזיות

אשר עליהן יתייחסו הסיכומים.

הישיבה תתקיים במשרדינו בתאריך: 10.9.97. בשעה <sup>08:30</sup> נודה על אישורך

על השתתפותך.

כבוד רב  
משותף הלוני

הצגה: אצ' סלם אלס  
" אצ' סלם אלס  
ישיבה ללכ  
שלמה



חלוי דוויק ושות', ייעוץ כלכלי  
 HALAVI DWECK & Co. - ECONOMIC COUNSELLING  
 רח' הנביאים 54, ירושלים 95141 טל. 6249711 Tel. 95141  
 54, Haneviim Street, Jerusalem 95141 Israel  
 פקס. 972-2-6242079 Fax.

ח' באב התשנ"ז

11 באוגוסט 1997

### סיור - חבל מודיעין

10 באוגוסט 1997

נוכחים:

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| שלמה הלוי - חלוי דוויק ושות'     | קטיה שנאן - ועדה לתכנון לודים |
| גבריאל קאופמן - חלוי דוויק ושות' | אשר פחאן - מזכיר חבל מודיעין  |
|                                  | משה נחלוני - רכס אשכול        |

### כפר רות

- הכפר גובל ביישוב למיד
- במקום גרות כ- 40 משפחות, שטחים רבים ביישוב לא מנוצלים וקיים פוטנציאל למגורים נוספים
- באזור החקלאי פועלים מספר עסקים מסחריים ותעשייה קלה ללא אישורים וללא תשתיות. בין העסקים "מאור" - גופי תאורה, "מטבחי רגבה", "גבס גושן", "מטבחי חוגלה" ועוד. קטי ממליצה להסדיר באופן חוקי את חמצב הקיים.

### למיד

- יישוב קהילתי - חילוני אשר חוקם על ידי 3 עמותות, כיום מתגוררים ביישוב כ- 400 משפחות
- אין במקום כל פעילות מסחרית, יצאו בעבר 2-3 מכרזים לבנייה של 6000 מ"ר. למכרזים לא ניגשו מתמודדים מלבד חברת "ערים" אשר פנתה למנהל בבקשה לבנות 2,500 מ"ר בלבד - בעקבות סקר כלכלי שביצעו. אנשי המקום עורכים את קנייתיהם ביישוב מכבים
- מתן להבחין ביישוב בניצנים ראשונים של פיתוח טכניתי



-2-

גבעת אחוד

- ישוב בחקמה, שוכן מעבר לקו חירוק
- מתוכננות כ- 2800 יח"ד
- כרגע לא קיים כביש גישה וחכניסה חינה דרך לפיד

שילת

- ישוב מבוסס המונה כ- 80-100 משפחות, חציו חקלאי וחציו תעשייתי, אושרה הרחבה לכיוון דרום
- בכניסה לישוב קיים אזור תעשייה מאושר בין 70 דונם, באזור אין תשתיות (בעיות ביוב). אזור תקוע - הוחלט בוועדה המקומית שעד שלא ימצא פתרון מוסדר לתשתיות לא יינתנו אישורים. האזור נמצא עדין בחיתוליו וניתן לתכננו מחדש. באזור פועל מספר בתי מלאכה כדוגמת מפעל מזגנים ומוסכים לרכב.

בעיה - אין ראייה אזורית כוללת

- לנוכח מספר יח"ד המתוכננות באזור סביר להניח כי מרבית השטחים החקלאיים באזור יחפכו למרכזיים מסחריים, מרכזי תעסוקה ותעשייה קלה.
- אשר מציע כי העיר מודיעין תפתח את אזור התעשייה והתעסוקה שלה במשותף עם יישובי האזור וזאת במקום למקמו כיער בן שמן.

פרויקטים כלכליים באזור (מאג'ד ע'א'ר)

- אזור תעשייה
- מטמנת ברקה - אתר מוסדר לפסולת בנייה (כ- 500 טון ליום)
- בית קברות אזורי בקומות (320,000 מקומות קבורה) (מאג'ד ע'א'ר)
- Power Center בגודל 1000 דונם - יזם עזריאלי (מאג'ד ע'א'ר)



הודפס באדיבות **דפוס שריב** הזכרס שלפּה הַחֲזִיטִין  
טל. 08-9262472 מפעל 03-6838760



שלום רב! (נשלח לראשון לציון) - לא אכלתי את ההמסג  
ש.ל.ח. (שילת, לפיד, חשמונאים) - העמותה לשימור הטבע באזור מודיעין

# אל תיתן להם להרוס לך

## את החיים !



☠ ספקולנטים רוצים להרוס לך את החורשה הירוקה על-מנת לבנות במקומה 300 קוטג'ים.....

☠ עומדים לבנות לך שני כבישים מהירים (6 מסלולים!) ליד חלון הבית... הכבישים יחצו את הישובים שילת, לפיד וחשמונאים...

☠ הביוב של חשמונאים זורם לנחל מודיעין ומזהם לך את הסביבה ואת מי התהום. מערכת הביוב של לפיד קורסת ומאיימת להציף את הישוב, כי מי שאחראי לא מוכן להשקיע משאבים במערכת ביוב נורמאלית.

...אז היה לך חלום, בית עם גן אדום, ירוק מול העיניים, ציוץ של ציפורים, קצת שקט, וסביבה בריאה לילדים. אתה יודע, איכות חיים קוראים לזה.

אבל בשטח משהו רע מאוד קורה, וחשבנו שכדאי שגם אתה תדע על כך. הולכים להרוס לנו את החלום, ואם לא נתערב, ומהר, יהפכו את האזור היפה הזה למקום רע ומכוער.

כנס תושבים דחוף יתקיים ביום  
חמישי, 18/9 בשעה 19:00, בכפר  
חשמונאי שליד שילת.

(ולא הישוב חשמונאים)

אתה חייב להיות שם!

לפרטים נוספים: רינת שחרון 08-9265845 או אראלה מושכל 08-9265835

הודפס באדיבות דפוס שריב הדפוס הפלמנזיסט  
טל. 08-9262472 מפעל 03-6838760



רח' בן יהודה 7 ירושלים 94624  
ת.ד. 2269 ירושלים 91022  
טל: (02)6247624/5 פקסמיליה: (02)6257095

11.05.97 יד ושם

08.05.97 בתאריך

משה נהלוני - משרד רכס אשכול אדרכלים,

הנדון: מסילת הרכבת ת"א-נתב"ג-י"ם והעיר מודיעין עילית

(א) העיר מודיעין הקיימת דרומית לכביש מס. 443.

(ג) ישובים קיימים (שילת, לפיד וכפר רות בין הכבישים הנ"ל.

כ- 15 ק"מ של מינהרות והמגיע לתחנה המרכזית בירושלים.

וירושלים (מנחת). תוואי זה ישרת - בית שמש, תיירות, מתנים.

לאורך/מקביל לכביש מס. 443 ו-45. B1 בתוך פרוזדור כביש מס.

443. B-1 M-1 בתוואי נפרד צמוד לכביש מס. 45.

מודיעין הקיימת (בפרבר העיר בשלב "א" ובמרכז העיר בשלב סופי).

יש צורך לתיאום מלא בין מתכנן הרכבת ומתכנני העיר העתידי.

העתק: הנוכחים,

דויד סוקט, בנימין וייל - משהב"ש מחוז י"ם,

רפי חסון - משרד חסון-ירושלמי מתכנני המסילה.







1.1 בדו"ח הנ"ל בנושא הרגלי נסיעה בשעת שיא בוקר (בין השעות 7:00 עד 9:00), נבדקו נפחי תנועה האפשריים וסוגי הנסיעות (רכב פרטי ותחבורה ציבורית) שתושבי מודיעין עילית העתידיים אמורים ליצר.

1.2 האיכלוס העתידי של מודיעין עילית נקבע ע"י צוות התכנון

ל- 158,200 נפש או

22,609 יחידות דיור (יח' ד').

1.3 האיכלוס העתידי של האזור הלא דתי בין כבישי מ.ע.צ. מס. 443  
(הכביש הקיים הצפוני תל אביב - ירושלים) ו- כביש 45 (הכביש  
המהיר העתידי) נקבע לכ- 20,000 איש או  
כ- 5,800 יח' ד'.

2.0 הרגלי נסיעה ונסיעות שעת שיא בוקר

2.1. התונים בקשר ליצירת נסיעות (TRIP GENERATION) בשכונה חרדית  
התקבלו מהמודלים של תכנית אב לתחבורה - ירושלים.  
נבדקו שני אזורים של נסיעות ע"י האיכלוס החרדי:  
א) קומונה (CENTROID 92) ו- ב) עזרת תורה (CENTROID 96).  
טבלא 2.1.1 - נסיעות שעת שיא בוקר מאזורים חרדיים בירושלים

| נסיעות |          | משקי בית<br>מ"ב | אכלוסיה | אזור   |            |
|--------|----------|-----------------|---------|--------|------------|
| תח"צ   | רכב פרטי |                 |         |        |            |
| 0.39   | 0.32     | 5.34            | 1837    | 9806   | קומונה     |
| 0.15   | 0.18     | 5.04            | 1342    | 6766   | עזרת תורה  |
| 0.17   | 0.41     | 4.0             | 145000  | 578300 | כלל עירוני |

2.2 מסקר הרגלי נסיעה בישובים עירוניים במטרופולין ירושלים 05/97  
טבלא 2.2.1 - הרגלי נסיעה של ביתר עילית (חרדי) מבשרת/  
מ.אדומיס/אפרת/בית שמש/ג זאב(לא חרדי)

| לא חרדי | חרדי |              |
|---------|------|--------------|
| 52%     | 16%  | רכב מש'      |
| 34%     | 61%  | אוטובוס      |
| 7%      | 5%   | נוסיע        |
| 4%      | 7%   | רכב אחר      |
| 6%      | 11%  | רגל/אופנים   |
| 69%     | 30%  | יש רכב למש'  |
| 31%     | 70%  | אין רכב למש' |

2. . . .



## טבלא 2.2.2 - יעדי נסיעות של ביתר עילית (חרדי) ואפרת/א שבות

| אפרת/א שבות |         | ביתר עילית |         | ישוב    |
|-------------|---------|------------|---------|---------|
| %           | נסיעות  | %          | נסיעות  |         |
| 10          | 46      | 39         | 155     | בישוב   |
|             | 1       | 17         | 69      | ביתר    |
| 62          | 301     | 41         | 165     | ירושלים |
| 22          | 104     |            | 1       | אפרת    |
| 3           | 15      |            | 1       | גוש     |
| 1           | 3       | 1          | 4       | בית שמש |
| 3           | 13      |            |         | ת"א-יפו |
|             | 483/515 |            | 395/399 | סה"כ    |

## 3.0 אומדני נסיעות עתידיות של הישוב מודיעין עילית

3.1 נסיעות של מודיעין עילית כעיר בת 158,200 איש.  
אם נשווה את הרגלי הנסיעות של מודיעין עילית לקומונה בירושלים

אז סביר להניח שה 22,600 משקי בית ייצרו  
כ- 8,000 נסיעות ברכב פרטי (לפי 0.35 נסיעות למש"ב),  
וכ- 9,500 נסיעות בתחבורה צבורית (לפי 0.42 נסיעות למש"ב)  
שהפיצול בין תח"צ ורכב פרטי יהיה:

54% נוסעים ברכב פרטי (1.4 נוסעים לרכב)

46% נוסעים בתח"צ בכ- 211 אוטובוסים.

3.2 יעדי הנסעות העקרים של תושבי קרית ספר והישובים החרדים של  
האזור הם בעיקר בני ברק וירושלים. אין אפשרות מדעית להגדיר את  
האחוז הנשאר כישוב והאחוז שיצא לבני ברק וירושלים. לצורך דו"ח  
זה הונח פיצול של שליש הנסיעות פנים/ירושלים/בני ברק, ז.א.

(א) 3,200 נסעות פנימיות בתח"צ או כ- 71 אוטובוסים,

(ב) 2,700 נסעות פנימיות של רכב פרטי ברחובות הישוב,

(ג) 3,150 נסעות לבני ברק בתח"צ או כ- 70 אוטובוסים,

(ד) 2,650 נסעות לבני ברק של רכב פרטי בכביש מס. 443 או 45  
של מ.ע.צ.

(ג) 3,150 נסעות לירושלים בתח"צ או כ- 70 אוטובוסים,

(ד) 2,650 נסעות לירושלים של רכב פרטי בכביש מס. 443 או 45  
של מ.ע.צ.

3.3 השפעת מסילת רכבת על הרגלי הנסיעה.

להערכת הקמת מסילת רכבת בפרוזדור הצפוני - לאורך כביש מס. 443  
או כביש מס. 45 יקטין את מספר הנסיעות ברכב פרטי בכחצי (כ-  
1,500 כלי רכב פרטי לירושלים ולבני ברק).

## 4.0 נתיבים ומגרשי חניה הדרושים לצרכי תחבורה של מודיעין עילית

4.1 ע"פ אומדן נפחי תנועה המיוצרים ע"י הישוב מודיעין עילית העתידי  
יהיה צורך ל- (א) שני נתיבי תנועה בכביש מס. 443 (קיבולת של כ-  
1300 כלי רכב), או

(ב) נתיב וחצי בכביש מס. 45 (קיבולת של כ- 1700  
כלי רכב).

## 4.2 מגרש חנית אוטובוסים ורכב

לפי האומדנים יהיה צורך לאתר מגרש חניה:

(א) לכ- 200 אוטובוסים (80 מ"ר ליחידה) ו-

(ב) לרכב פרטי של נוסעי אוטובוסים בחניה יומי או

KISS & RIDE (80 מ"ר ליחידה).

וכן הומלץ על שטח של כ- 20 דונם לתחנת אוטובוסים בשילוב חניה  
לרכב פרטי.

חתימה

כאמ"ק: סוכיף אלדד - 5823502  
רכס-אכס - 6736707  
הנחיה וי"ס - 6251450

ד. מרגלית - הנדסה ותכנון תחבורה  
=====

|                |         |       |
|----------------|---------|-------|
| רח' בן יהודה 7 | ירושלים | 94624 |
| ת.ד. 2269      | ירושלים | 91022 |

טל: (02)6247624/5 פקסמיליה: (02)6257095

28.07.97 ירושלים

טיוטא בלבד

הנדון: מודיעין עילית - נפחי תנועה שעת שיא בוקר  
=====

סמך: דו"חות תחבורתי והרגלי נסיעה של תכנית אב י-ט

1.0 כללי

1.1 בדו"ח הנ"ל רווחא הרגלי וחיונה רחוקה ושיא בוקר וכו' רשימות 1.00



משרד הבינוי והשיכון  
הגנרל

**מדינת ישראל**  
משרד הבינוי והשיכון  
מחוז חיפה והעמקים



תאריך: ח' באב תשנ"ז  
11 באוגוסט 1997

כס"ד

מספר: 12/100/22-8



לכבוד  
מר משה טוויל  
ראש המועצה המקומית  
רכסים

א.נ.

הנדון: רכסים - תיקוני גבולות

ב- 24/6/97 הועבר אליך נוסח מכתב המיועד למנכ"ל משרד הפנים בנושא  
תיקון גבולות הישוב - המצ"ב שוב.

עד היום טרם נתקבל במחוז העתק ממכתבך המופנה למנכ"ל משרד הפנים.  
במידה והוצא מכתב, אנא העבר אלינו העתק בהקדם.

בכבוד רב,  
וילי קרפ  
מנהל המחוז

העתק:  
הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד, משב"ש י-ם ✓

בס"ד

לכבוד  
מר יעקב אפרתי  
מנכ"ל משרד הפנים  
ירושלים

..J.K

הגדרות: רכסים - תיקוני גבולות

הצורך בבניה למגורים ברכסים מחייב טיפול מיידי לתיקון גבולות.

מצ"ב הצעת המועצה לתיקון גבולות הישוב רכסים.

לאור דחיפות הנושא, אודה לך באם תמנה ועדת חקירה לצורך תיקון גבולות הישוב.

בכבוד רב,

משה טוריל  
ר/המועצה המקומית רכסים

הערה:

הרב מאיר פרוש - כבוד ס/השר, משב"ש י-ם  
 הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד, משב"ש י-ם  
 מר חיים פיאלקוף - יועץ ס/השר, משב"ש י-ם  
 ד"ר חיים קופלמן - ממונה על המחוז, משרד הפנים, חיפה  
 גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים לטווח ארוך, משב"ש י-ם  
 מר וילי קרפ - מנהל המחוז, משב"ש חיפה



חַיֵּי מִלְכָּה אֶלְזֶלֶר



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, ח' באב, תשנ"ז  
11 באוגוסט, 1997  
סימוכין: 110819970066  
תל-אביב 1-3454

משרד הבינוי והשיכון  
תכנון ובינוי ערים  
17-8-1997  
דאד נכנס

לכבוד  
הרב שלמה גינצבורג  
מנהל מח' מוניציפלית  
אגודת ישראל  
רח' ברדיצ'בסקי 5  
תל-אביב

לכבוד  
הרב שרגא נוי  
מנהל מח' ההתישבות של ההסתדרות  
פועלי אגודת ישראל  
רח' פרישמן 64  
ת"ד 11044  
תל-אביב

שלום רב,

הנדון: "מנהלת מערב בנימין"

הינכם מתמנים בזאת כחברי הועדה.

כיו"ר הועדה יכהן הרב מאיר שלמה גרינברג - המנהל הכללי.

בכבוד רב,  
מאיר פרוש  
סגן השר

העתיקים:

הרב מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון  
מר שמעון אינשטיין, עוזר סגן שר הבינוי והשיכון  
מר קובי כץ, עוזר השר לתשתיות לאומיות  
מר צבי בר-חי, עוזר שר התשתיות הלאומיות  
מר פנחס ולרשטיין, יו"ר מועצה איזורית בנימין  
מר יעקב רון, ההסתדרות הציונית  
מר אורי אריאל, משרד הבטחון  
גבי סופיה אלדור, מנהלת אגף לתיכנון ובינוי ערים, משב"ש  
מר משה מרחביה, יועץ שר המסחר והתעשייה  
מר זאב חבר, "אמנה"  
מר עדי מינץ - ראש פורום ישובי מערב בנימין



**א. רכס - ש. אשכול**  
**אדריכלים ומתכנני ערים**

י"ד אב, תשנ"ז  
 17 אוגוסט, 1997

443-052

לכבוד  
 גבי ויאנה וולקוב  
 מנהלת מחלקת פרוגרמות  
 מחוז המרכז  
משהבי"ש

ג.נ.

**הנדון: תכנית אב מרחב מודיעין עילית**

במסגרת תכנית אב למודיעין עילית ולמרחב הכפרי שסביבה הוצגו בפני ועדת היגוי כחומר רקע החוברות המצ"ב.

בשלב זה אנו בתהליך איסוף החומר הנוגע לישובים כפר רות, שיל"ת, לפיד וגבעת אהוד ובקרוב נערוך את החומר שלוקט על ידינו לצורך דיון נוסף בנושא.

נודה לך על קביעת פגישה עימו לשמיעת דעתכם לפיתוח האיזור.

בכבוד רב

מש. נחלוני  
 מתאם הפרוייקט

העתק:

אד' סופיה אלדור - משהבי"ש ✓

אד' קטי שנאן - ועדה מקומית לודים

הוקעו בסקס סידה כנסים

א. רכס - ש. אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים

30.7.97

02-5823502

א' סוף סוכה אלה  
מנהל האגף לבנין ערים

של

במנהל המבנה אגף מבנה  
קניין ומגורים בשל מבנה  
אגף מוקיעין עיר, א. רכס, אבן  
מכת יד של מבנה.

בדידה

לשם האו

3 רב' לחומר  
לפי את המכתב של  
המבנה המבנה  
המבנה



## טבלת ריכוז נתונים

| פרוייקט         | שטח<br>(דונם) | מס' יח'<br>דיוור קיים/<br>מתוכנן | מס' יח' דיוור<br>לדונם/<br>ברוטו קיים/<br>מתוכנן | מס' יח'<br>דיוור<br>(מוצע) | מס' יח'<br>לדונם/<br>ברוטו<br>(מוצע) | תוקף<br>התוכנית          | הערות                                  |
|-----------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| ק. ספר          |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/3           | 350           | 1005                             |                                                  |                            |                                      | מאושרת                   | בניה רוויה                             |
| 210/5           | 531           | 1581                             |                                                  |                            |                                      | מאושרת                   | בנוי-בניה רוויה                        |
| 210/9           | 1683          | 6000                             | 3.5                                              | 8400                       | 5                                    | בהליך<br>הפקדה           | 210/5 + 210/3<br>+ תוספת בניה<br>רוויה |
| מתיתיהו<br>צפון |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/6           | 508           | 1806                             | 3.5                                              | 2540                       | 5                                    | מאושרת                   | בניה רוויה                             |
| 210/7           | 508           | 2108                             | 4.1                                              | 2540                       | 5                                    | בהליך<br>הפקדה           | בניה רוויה                             |
| מתיתיהו<br>מזרח |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/8           | 843           | 1624                             | 1.9                                              | 4215                       | 5                                    | בהליך<br>הפקדה           | בניה רוויה                             |
| אור שמח         |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/4/1         | 543           | 910                              | 1.6                                              | 2715                       | 5                                    | מאושרת                   | בניה רוויה                             |
| מתיתיהו         |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 209/1           | 808           | 269                              | 0.3                                              | 269                        | 0.3                                  | מאושרת                   | בניה צמודת<br>קרקע                     |
| גני<br>מודיעין  |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 208/1           | 350           | 245                              | 2.3                                              | 1050                       | 3                                    | מאושרת<br>בהליך<br>הפקדה | צמודה קרקע<br>רוויה                    |
| רמת<br>מודיעין  |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 232/1           | 441           | 450                              | 1                                                | 880                        | 2                                    |                          | צמודת קרקע<br>רוויה                    |
| סה"כ            |               | 13,412                           |                                                  | 22,609                     |                                      |                          |                                        |

## הערות

1. סה"כ כ- 158,000 נפש (מחושב לפי 7 נפשות ליחידת דיוור במשפחה חרדית).
2. על מתכנן התוכניות המפורטות להוכיח קיבולת לציפוף המומלץ ע"י תוכנית האב.

## טבלת ריכוז יח"ד מתוכננות ומוצעות

| שם ומספרה                   | שטח התכנית (דונם) | מס' יח' דיור - קיים/מתוכנן | שטח תעשיה (דונם) |
|-----------------------------|-------------------|----------------------------|------------------|
| גז/ 153 - כפר רות           | 1525              | 100                        |                  |
| גז/ 159 - שילת              | 1125              | 313                        |                  |
| גז/ 7/159 - שילת            |                   |                            | 71               |
| גז/ 4/153 - לפיד            | 439               | 554                        |                  |
| 230 - מרכז עיסקי צומת חורון | 625               | תעשיה                      |                  |
| גבעת אהוד - 211/1           | 605               | 584                        |                  |
| 211/2                       | 670               | 850                        |                  |
| סה"כ                        |                   | 2401                       |                  |



## טבלת סיכום קיבולת בהווה ובעתיד

| שם                    | יח' דיור<br>מאושרות/קיימות או<br>בשלבי תכנון | אוכלוסיה קיימת<br>(הערכה) | סה"כ יח"ד<br>מוצע בתכנית<br>האב | סה"כ יח' דיור<br>מתוכננות | יעד אוכלוסיה<br>בשלב הסופי |
|-----------------------|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| העיר מודיעין          | 12,000                                       | 5,000                     |                                 | 60,000                    | 250,000                    |
| העיר מודיעין<br>עילית | 13,412                                       | 10,000                    | 22,609                          |                           | 158,200                    |
| מרחב<br>כפרי/קהילתי   | 2,401                                        | 3,000                     |                                 |                           | 10,000                     |
| סה"כ                  | 27,813                                       | 18,000                    |                                 |                           | 418,200                    |

יעד האוכלוסיה הסופי חושב עפ"י ממוצע גודל משפחה :

- א. באוכלוסיה חילונית 4.2 נפש למשפחה ליח"ד.  
ב. באוכלוסיה חרדית 7.0 נפש למשפחה ליח"ד.

1. קיימים שטחים נוספים הנמצאים בשלבי רכישה :

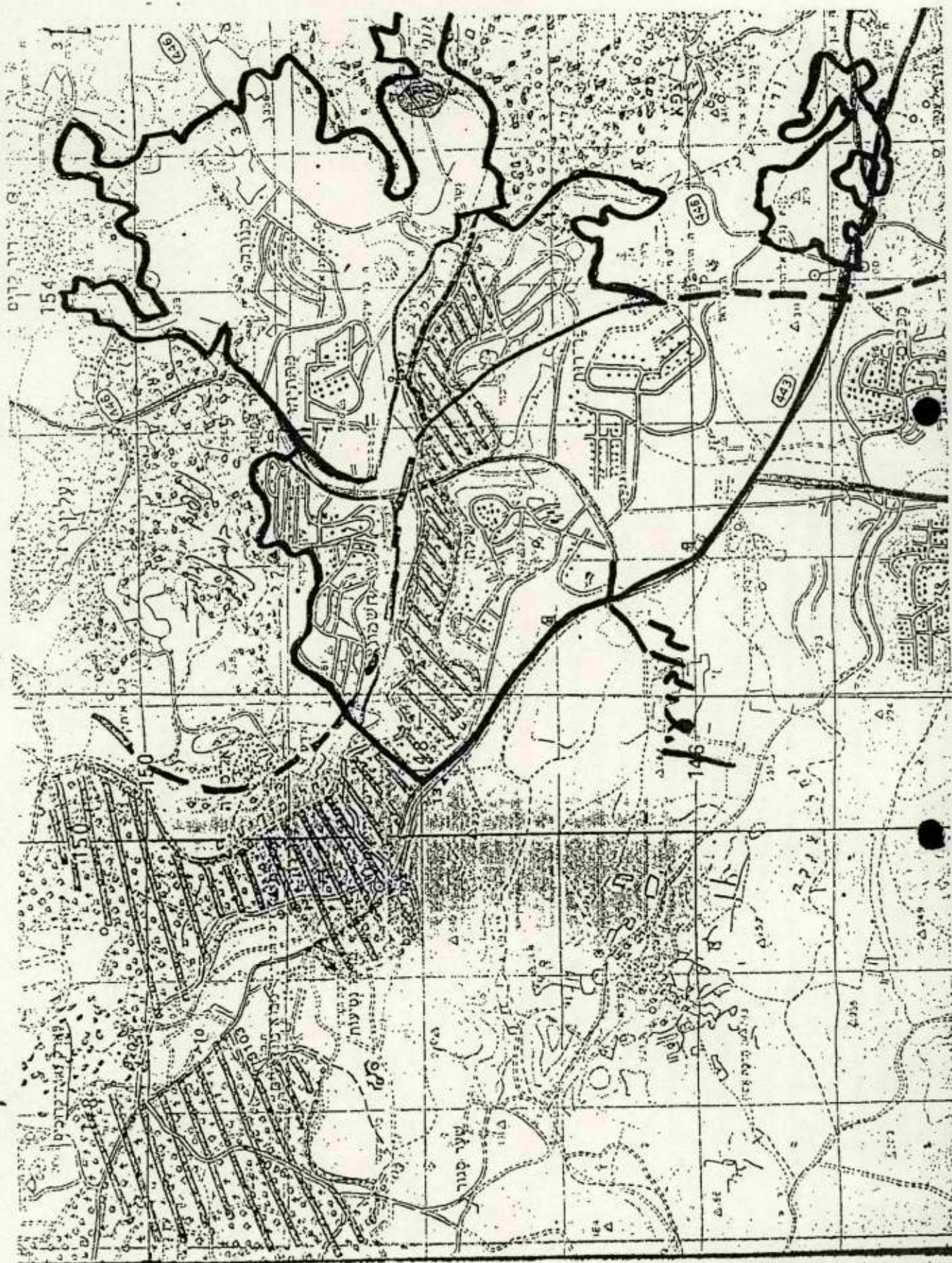
- מתיתיהו צפון כ- 710 דונם - 3,550 יח"ד (5 יח' לדונם).
- הגבעה הצפונית בגני מודיעין כ- 167 דונם - 500 יח' (3 יח' לדונם).
- שטח פוטנציאלי לגידול גבעת אחד כ- 536 דונם - 1,608 יח' (3 יח' לדונם).

סה"כ יח' דיור בעתיד - 5,658 יח"ד

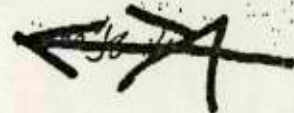
## 2. סיכום :

תוכנית האב למודיעין עילית מציעה לבניה 22,609 יח' דיור שהם כ-  
158,200 נפש.





הנהגת  
הנהגת





## AUTOMATIC COVER SHEET

DATE : 30-JUL-97 WED 12:56

TO :

FAX # : 5823502

FROM : E. RECHES - S. ESHKOLADV

FAX # : 972 2 6736707

6 PAGES WERE SENT

(INCLUDING THIS COVER PAGE)

ירושלים, כ"ה בתמוז, תשנ"ז  
30 ביולי, 1997.

### הצעת החלטה: תאום וארגון היוזמות הפרטיות באזור מודיעין עילית

#### מחליטים:

1. להטיל על משרד הבינוי והשיכון להקים מנהלה שתרכז את תכנון של מערכות התשתית הראשיות ותתאם את פעילות היזמים הפרטיים והציבוריים במרחב מודיעין עילית והישובים הסמוכים.  
כל משרדי הממשלה שבאחריותם הטיפול בנושאים הרלוונטיים לפיתוח הישוב וסביבתו, ישתפו פעולה עם המנהלה.
2. המנהלה תכין תוך \_\_\_\_\_ חודשים תכנון כולל לאזור. על פי תכנון זה תגובש הערכת העלות החזויה והצעה למימון מרכיבים הכלל עירוניים והאזוריים, ובעיקר תשתיות ראשיות ומוסדות.
3. הממצאים יוגשו לממשלה, שעל בסיסם תחליט על אופן קידומו של הפרויקט.

#### דברי הסבר:

באזור הכולל את המועצה המקומית מודיעין עילית, הישובים והאתרים הסמוכים (ראה מפה מצורפת), אותר פוטנציאל קרקעי לפיתוח של כ- 25000 - 30000 יח"ד. קרקעות אלו נותנות מענה חשוב לצרכי מגורים באזור שבין תל אביב וירושלים. מקצתן בנויות, בחלקן מתוכננות ורובן בתהליכי תכנון (ראה טבלת פירוט). רובן הגדול בשליטת יזמים פרטיים.

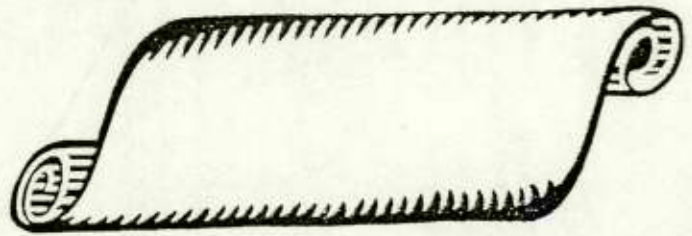
היזמים פועלים היום, כל אחד בתחומו, ללא ראייה מערכתית כלל-אזורית. הנושאים הכלל אזוריים, כגון: מערכת כבישים, ביוב וכד' נשארים ללא אחריות וטיפול ברורים.

אין להניח כי ליזמים היכולת להתארגן לפתרון הבעיות הרבות המתעוררות בהיקף פיתוח ותאום תשתיות בסדר גודל זה. מאידך המועצות האזוריות, והרשויות המקומיות החדשות שהוקמו באזור, שעוסקות בעיקר במתן מענה לאוכלוסיותיהן הקיימות, אינן ערוכות לטפל ביוזמות פיתוח חדשות בסדר גודל זה.

למשרד הבינוי והשיכון נסיון רב בפיתוח ישובים חדשים והוא ערוך, בגיבוי הממשלה, לפעול כגורם המשלים את התחומים שאינם מטופלים היום.



משרד הבינוי והשיכון  
אגף תכנון ובינוי ערים



### הודעת פקסימיליה

תאריך: 30.7.97 Date

אל פקס מס': \_\_\_\_\_ To Fax No

מס' עמודים (כולל עמוד זה): 5 Total No. of Pages

לידיעות אילנה Attention

מאת: סופיה From

מצ"ב, עם פקטור סלחתי, הצגה להחלטה  
מחשבה בדבר מוצען עילוי.  
ההצעה מתואמת עם צ"ב חיים  
ביאוקוס.  
אם וסלחתי יקבלה עקונית נאמי  
עוין מצ"ב' ביין, להצ'קת.  
בברכה  
סופיה

טבלת ריכוז נתונים

| מרויקט          | שטח<br>(דונם) | מס' יח'<br>דיוור קיים/<br>מתוכנן | מס' יח' דיוור<br>לדונם/<br>ברוטו קיים/<br>מתוכנן | מס' יח'<br>דיוור<br>(מתצע) | מס' יח'<br>לדונם/<br>ברוטו<br>(מתצע) | תוקף<br>התוכנית          | הערות                                  |
|-----------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| ק. ספר          |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/3           | 350           | 1005                             |                                                  |                            |                                      | מאושרת                   | בניה רוויה                             |
| 210/5           | 531           | 1581                             |                                                  |                            |                                      | מאושרת                   | בני-בניה רוויה                         |
| 210/9           | 1683          | 6000                             | 3.5                                              | 8400                       | 5                                    | בהליך<br>הפקדה           | 210/5 + 210/3<br>+ תוספת בניה<br>רוויה |
| מתיתיהו<br>צמח  |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/6           | 508           | 1806                             | 3.5                                              | 2540                       | 5                                    | מאושרת                   | בניה רוויה                             |
| 210/7           | 508           | 2108                             | 4.1                                              | 2540                       | 5                                    | בהליך<br>הפקדה           | בניה רוויה                             |
| מתיתיהו<br>מזרח |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/8           | 843           | 1624                             | 1.9                                              | 4215                       | 5                                    | בהליך<br>הפקדה           | בניה רוויה                             |
| אור שמח         |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/4/1         | 543           | 910                              | 1.6                                              | 2715                       | 5                                    | מאושרת                   | בניה רוויה                             |
| מתיתיהו         |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 209/1           | 808           | 269                              | 0.3                                              | 269                        | 0.3                                  | מאושרת                   | בניה צמודת<br>קרקע                     |
| גני<br>מודיעין  |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 208/1           | 350           | 245                              | 2.3                                              | 1050                       | 3                                    | מאושרת<br>בהליך<br>הפקדה | צמודה קרקע<br>רוויה                    |
| רמת<br>מודיעין  |               |                                  |                                                  |                            |                                      |                          |                                        |
| 232/1           | 441           | 450                              | 1                                                | 880                        | 2                                    |                          | צמודת קרקע<br>רוויה                    |
| סה"כ            |               | 13,412                           |                                                  | 22,609                     |                                      |                          |                                        |

הערות

1. סה"כ כ- 158,000 נפש (מחושב לפי 7 נפשות ליחידת דיוור במשפחה חרדית).
2. על מתכנן התוכניות המפורטות להוכיח קיבולת לציפוף המומלץ ע"י תוכנית האב.

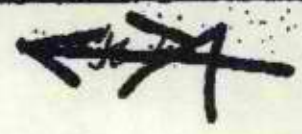
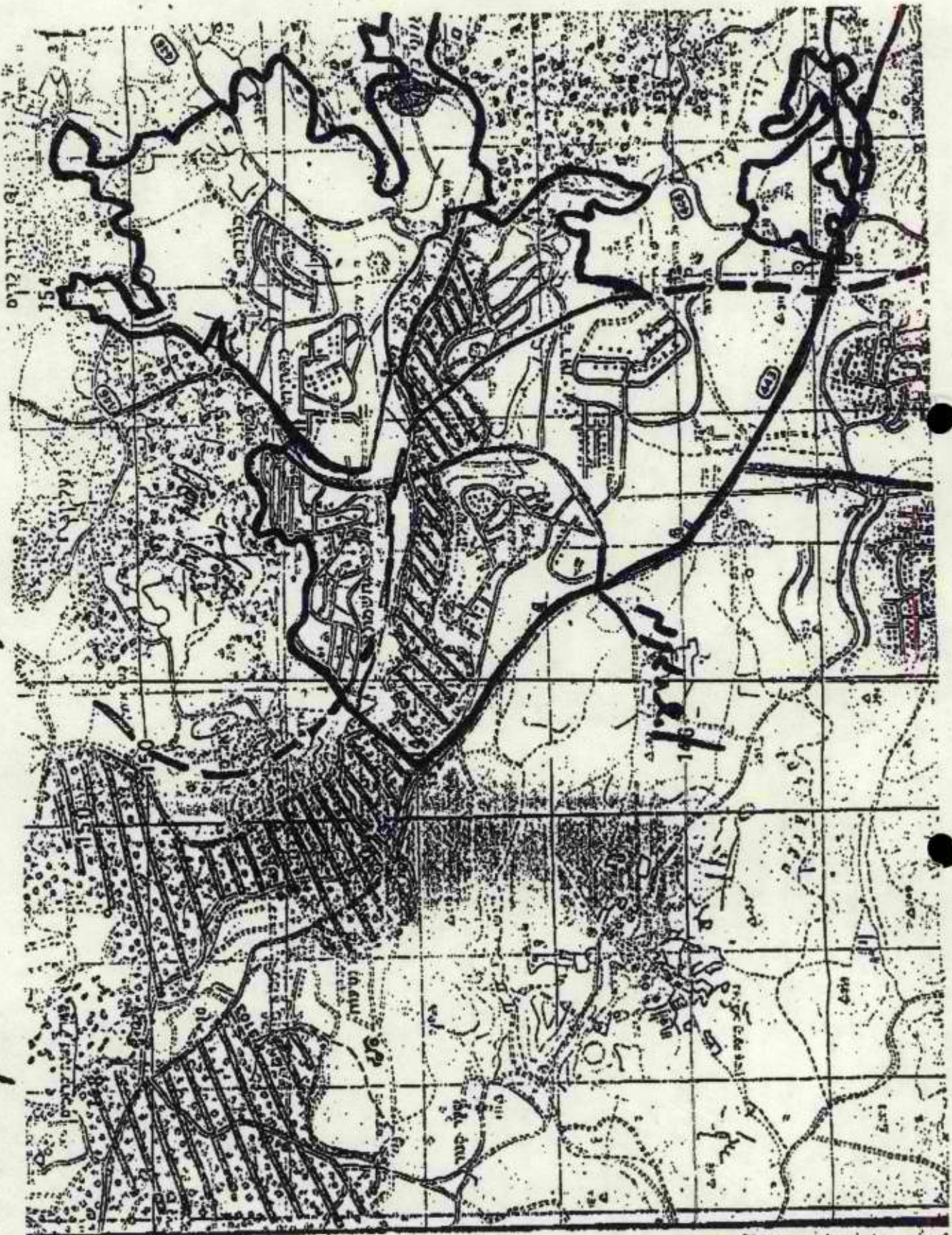


טבלת ריכוז יח"ד מתוכננות ומוצעות

| שם ומספרה                   | התפנית | שטח התוכנית (דונם) | מס' יח' דיור - קיים/מתוכנן | שטח תעשייה (דונם) |
|-----------------------------|--------|--------------------|----------------------------|-------------------|
| גז/ 153 - כפר רות           | 1525   | 100                |                            |                   |
| גז/ 159 - שילת              | 1125   | 313                |                            |                   |
| גז/ 7/159 - שילת            |        |                    |                            | 71                |
| גז/ 4/153 - לפיד            | 439    | 554                |                            |                   |
| 230 - מרכז עיסקי צומת חורון | 625    | תעשיה              |                            |                   |
| גבעת אהוד - 211/1           | 605    | 584                |                            |                   |
| 211/2                       | 670    | 850                |                            |                   |
| סה"כ                        |        | 2401               |                            |                   |

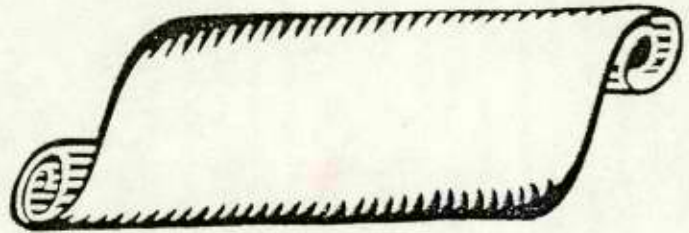


נע-גורמל נער-נע נר.ג.ר/ג.ר





משרד הבינוי והשיכון  
אגף תכנון ובינוי ערים



## הודעת פקסימיליה

תאריך: \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_

אל פקס מס': \_\_\_\_\_ To Fax No. \_\_\_\_\_

מס' עמודים (כולל עמוד זה): \_\_\_\_\_ Total No. of Pages \_\_\_\_\_

לידיעות: \_\_\_\_\_ Attention \_\_\_\_\_

מאת: \_\_\_\_\_ From \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, כ"ה בתמוז, תשנ"ז  
30 ביולי, 1997.

### הצעת החלטה: תאום וארגון היוזמות הפרטיות באזור מודיעין עילית

#### מחליטים:

1. להטיל על משרד הבינוי והשיכון להקים מנהלה שתרכז את תכנון של מערכות התשתית הראשיות ותתאם את פעילות היוזמים הפרטיים והציבוריים במרחב מודיעין עילית והישובים הסמוכים.  
כל משרדי הממשלה שבאחריותם הטיפול בנושאים הרלוונטיים לפיתוח הישוב וסביבתו, ישתפו פעולה עם המנהלה.
2. המנהלה תכין תוך \_\_\_\_\_ חודשים תכנון כולל לאזור. על פי תכנון זה תגובש הערכת העלות החזויה והצעה למימון מרכיבים הכלל עירוניים והאזוריים, ובעיקר תשתיות ראשיות ומוסדות.
3. הממצאים יוגשו לממשלה, שעל בסיסם תחליט על אופן קידומו של הפרויקט.

#### דברי הסבר:

באזור הכולל את המועצה המקומית מודיעין עילית, הישובים והאתרים הסמוכים (ראה מפה מצורפת), אותר פוטנציאל קרקעי לפיתוח של כ- 30000 - 25000 יח"ד. קרקעות אלו נותנות מענה חשוב לצרכי מגורים באזור שבין תל אביב וירושלים. מקצתן בנויות, בחלקן מתוכננות ורובן בתהליכי תכנון (ראה טבלת פירוט). רובן הגדול בשליטת יזמים פרטיים.

היזמים פועלים היום, כל אחד בתחומו, ללא ראייה מערכתית כלל-אזורית. הנושאים הכלל אזוריים, כגון: מערכת כבישים, ביוב וכד' נשארים ללא אחריות וטיפול ברורים.

אין להניח כי ליזמים היכולת להתארגן לפתרון הבעיות הרבות המתעוררות בהיקף פיתוח ותאום תשתיות בסדר גודל זה. מאידך המועצות האזוריות, והרשויות המקומיות החדשות שהוקמו באזור, שעוסקות בעיקר במתן מענה לאוכלוסיותיהן הקיימות, אינן ערוכות לטפל ביוזמות פיתוח חדשות בסדר גודל זה.

למשרד הבינוי והשיכון נסיון רב בפיתוח ישובים חדשים והוא ערוך, בגיבוי הממשלה, לפעול כגורם המשלים את התחומים שאינם מטופלים היום.



ירושלים, כ"ה בתמוז, תשנ"ז  
30 ביולי, 1997.

### הצעת החלטה: תאום וארגון היוזמות הפרטיות באזור מודיעין עילית

#### מחליטים:

1. להטיל על משרד הבינוי והשיכון להקים מנהלה שתרכז את תכנון של מערכות התשתית הראשיות ותתאם את פעילות היוזמים הפרטיים והציבוריים במרחב מודיעין עילית והישובים הסמוכים.  
כל משרדי הממשלה שבאחריותם הטיפול בנושאים הרלוונטים לפיתוח הישוב וסביבתו ישתפו פעולה עם המנהלה שמטעם משב"ש.
2. המנהלה תכין תוך -- חודשים תכנון כולל לאזור ועל פיו תגבש הערכת העלות החזויה והצעה למימון המרכיבים הכלל עירוניים ובעיקר תשתיות ראשיות ומוסדות.  
הצעה זו תוגש לממשלה, אשר תחליט על אופן קידומו של הפרוייקט.

#### דברי הסבר:

הפרוייקט נותן מענה חשוב לצרכי מגורים באזור שבין תל - אביב לירושלים ואין ספק שהצלחתו חשובה לא רק ליזמיו ולדייריו.

באזור הכולל את המועצה המקומית מודיעין עילית והישובים והאתרים הסמוכים (ראה המפה המצורפת) אותר פוטנציאל קרקעי לפיתוח של כ-25000 - 30000 יח"ד.  
הקרקעות הן בחלקן הקטן בנויות, בחלקן מתוכננות ובחלקן בתהליכי תכנון נים. (ראה טבלת פירוט). רובן בשליטת יזמים פרטיים.

קשה להניח שליוזמים היכולת להתארגן בעצמם לפתרון הבעיות הרבות המתעוררות בפרוייקטים בסדר גודל דומה.

המועצה המקומית שהוקמה במודיעין עילית, תפקידה העיקרי הוא להבטיח תנאים נאותים לאוכלוסיה אשר גרה כבר במקום ותגור בו בעתיד.  
לא מצויים בידה כלים מספיקים להבטיח את תאומם ואירגונם של יוזמות הפיתוח החדשות.

למשרד הבינוי והשיכון נסיון מקצועי רב בפיתוח ישובים חדשים וחשוב לנצל גם להבטחת הצלחתו ולמניעת הכשלים בפרוייקט זה.



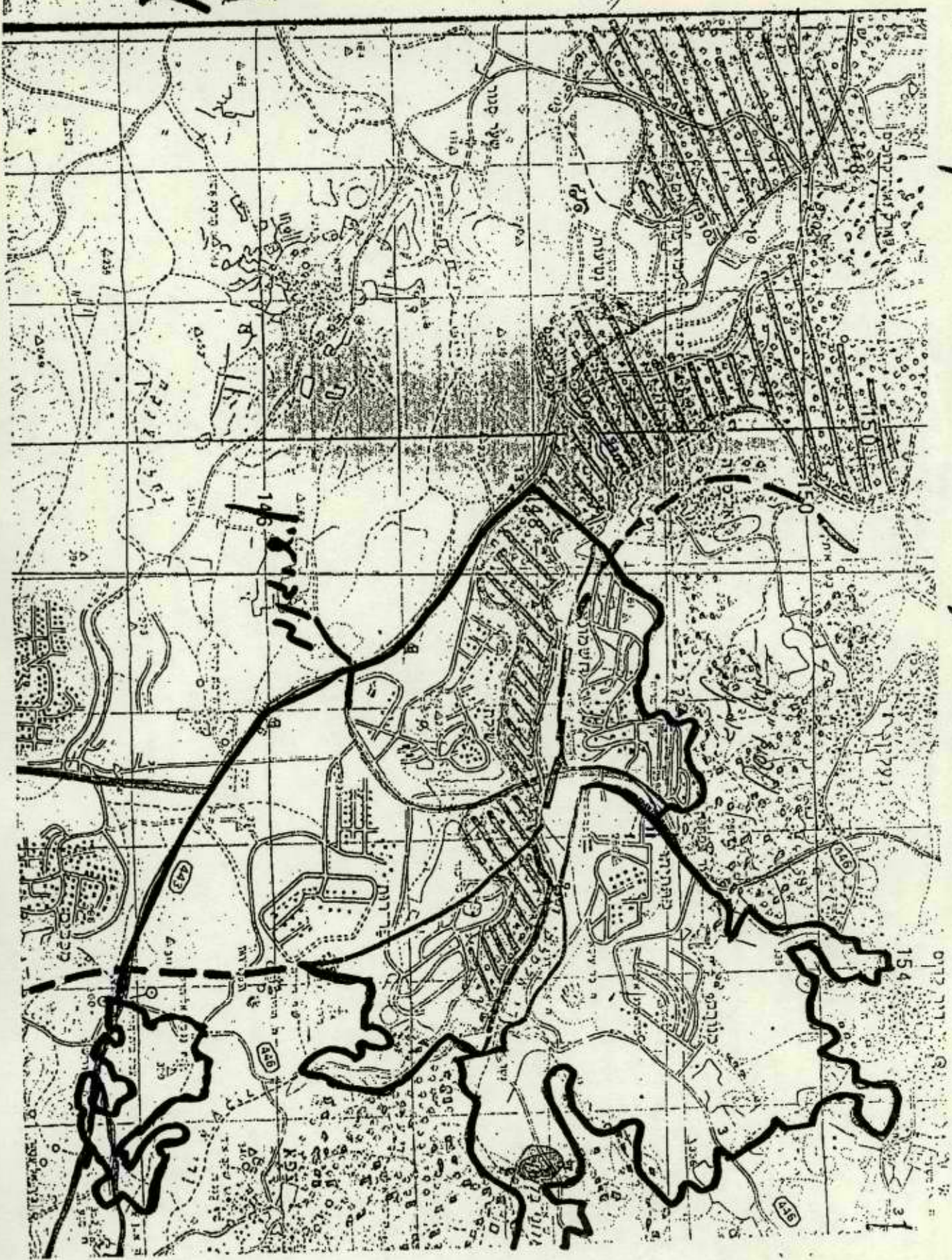


## טבלת ריכוז יח"ד מתוכננות ומוצעות

| שם<br>ומספרה                   | התכנית | שטח התכנית (דונם) | מס' יח' דיור -<br>קיים/מתוכנן | שטח תעשייה<br>(דונם) |
|--------------------------------|--------|-------------------|-------------------------------|----------------------|
| גז/ 153 - כפר רות              | 1525   | 100               |                               |                      |
| גז/ 159 - שילת                 | 1125   | 313               |                               |                      |
| גז/ 7/159 - שילת               |        |                   |                               | 71                   |
| גז/ 4/153 - לפיד               | 439    | 554               |                               |                      |
| 230 - מרכז עיסקי<br>צומת חורון | 625    | תעשייה            |                               |                      |
| גבעת אהוד - 211/1              | 605    | 584               |                               |                      |
| 211/2                          | 670    | 850               |                               |                      |
| סה"כ                           |        | 2401              |                               |                      |



הנהיג את המכונית





14XLC.0 LITTELL.0\*

[illegible]

LM.LIU.0 12410110\*

[illegible][illegible]

THEY ALL LISTEN.

1. 0.110 10.17 6954.0. 8.11

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"

רח' טשרניחובסקי 1, רמלה, מיקוד 72430 טל': 08-226586 08-241312 פקס 08-248826

י"ד באייר תשנ"ז  
תאריך 21 במאי 1997

תיק: \_\_\_\_\_



לכבוד  
הגברת סופיה אלדור  
מנהלת אגף בינוי ערים, משרד השיכון  
קרית הממשלה מזרח ירושלים 91180

נכבדתי,

הנדון: תכנית אב למודיעין עלית

בעקבות פגישה אליה הוזמנתי למשרדי מנהלת מודיעין, בהשתתפות נציגי משרד השיכון ומתכנניה, הסכמתי לעזור באיסוף חומר רלוונטי לתכנית האב המוצעת. בעקבות אותה הפגישה הוצגה בפני קומפילציה של תוכניות מאושרות ו/או מתוכננות באזורים המיועדים לתכנון.

מכיוון שהתכנית גובלת בשטחי מרחב התכנון שלנו (שטחי המועצה האיזורית חבל מודיעין), ומכיוון ששטח זה הוא רובו ככולו כפרי, ומהווה אזור חיץ בין העיר מודיעין מדרום ובין מודיעין עלית מצפון, יש להתיחס בזהירות רבה לתכנון סביבו ובתוכו.

הועדה המקומית מעונינת בשיתוף פעולה מלא, יחד עם המועצה האיזורית מודיעין, בתכנון תכנית אב כוללת לאזור, תוך התחשבות באינטרסים של כל הצדדים המעורבים.





יש לציין כי המועצה האזורית שוקדת בימים אלה על הכנת תכנית אב, במימון ושיתוף מנהל מקרקעי ישראל.

על כן, הנני מבקשת לשתף אותנו בועדת ההיגוי אשר אמורה לקדם את התכניות הנ"ל.

בברכה

אדר' קטי שון  
מהנדסת הועדה

העתקים:

בני ודוריו - יו"ר הועדה  
רננה ירדני גולן - מתכנת מחוז המרכז  
דמתי יחיאל - ראש המועצה האזורית מודיעים  
משה נהלוני - א. רכס אדריכלים,  
דרך בית לחם 85 ירושלים 93624





U:\WORK97\ALEX\8462\009.DOC  
20 מאי 1997



לכבוד  
גב' סופיה אלדור  
מנהלת אגף בינוי ערים  
משהב"ש - קרית הממשלה  
מזרח ירושלים 91180

ג.נ.

**הנדון: חיבור ביוב מודיעין עילית למאסף ביוב צפוני של העיר מודיעין**

1. במסגרת הכנת תכנית אב לביוב של מרחב מודיעין עילית מוצע להעביר את השפכים של מודיעין עילית למתקן טיפול בשפכים "נשר" דרך מערכת ביוב ראשית של העיר מודיעין.
2. בשלב פיתוח מלא של מרחב מודיעין עילית, אוכלוסיית המרחב צפויה להגיע עד לכ - 250,000 תושבים וספיקת שעת שיא במערכת הביוב תהיה כ - 3,400 מ"ק/שעה. תחנת השאיבה של מודיעין עילית תיסנוק את כל השפכים של המרחב (3,400 מ"ק/שעה) אל מאסף הביוב הצפוני של העיר מודיעין.
3. נמסר לנו כי במסגרת התכנון המקורי של המאסף הצפוני ועל סמך סיכומים קודמים עם מנהלת לקידום הפרוייקטים נלקחה בחשבון אפשרות להזרים כ - 1,000 ÷ 1,200 מ"ק/שעה מכיוון מודיעין עילית (ולא 3,400 מ"ק/שעה).
4. לאור העובדה שהמאסף הצפוני של המודיעין טרם בוצע (בקרב משהב"ש מתכוון לפרסם מכרז להנחת המאסף) אנו מציעים לערוך בדיקה נוספת עם מתכנן המאסף והנהלת פרוייקט מודיעין ולשקול הגדלת הקוטר של המאסף הצפוני לצורך קליטת כל השפכים של מודיעין עילית בשלב הפיתוח המלא.

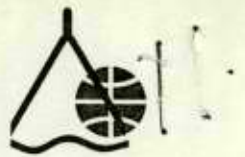
בכבוד רב,

א. קושניר

**העתק**

מר אורי וקסלר - חשב משהב"ש, ירושלים  
מר עמוס אונגר - מנהל הפרוייקט מודיעין, עמק אילון ניהול פרוייקטים  
מר משה נהלוני - מתאם פרוייקט מודיעין עילית





U:\WORK97\ALEX\8462\010.DOC  
20 מאי 1997



לכבוד

אינג' משה גלוטר

"סניט" מהנדסים יועצים

אחד העם 75 א'

תל-אביב 65208

א.נ.,

## הנדון: חיבור ביוב מודיעין עילית למאסף הצפוני של מודיעין

1. לפי הזמנת משהב"ש חברת תהל מכינה תכנית אב למים וביוב של מרחב מודיעין עילית.
2. בהתאם לתכנון האזורי ובתיאום עם הנהלת פרויקט מודיעין ומנהלת לקידום הפרוייקטים שפכים של מודיעין עילית, כולל ישובי הסביבה, יוזרמו לתחנת שאיבה ראשית (נ.צ. 150.80 / 148.20) ומהתחנה יועברו בסניקה אל המאסף הצפוני של העיר מודיעין.
3. נמסר לנו כי בתיאום עם משהב"ש ומנהלת לקידום הפרוייקטים (תחום הביוב) המאסף הצפוני של מודיעין מתוכנן לקלוט כ -  $1,000 + 1,200$  מ"ק/שעה מכיוון מודיעין עילית, הכמות התואמת אוכלוסיה של כ -  $65,000 + 70,000$  תושבים.
4. נתוני התכנון המעודכנים של מרחב מודיעין עילית מצביעים על כך שאוכלוסיית המרחב אמורה להגיע עד כ - 250,000 תושבים בשלב הפיתוח המלא וספיקת שעות שיא במערכת הביוב תגיע לכ - 3,400 מ"ק/שעה.



קבוצת תהל



5. אין ברשותנו לו"ז ושלבי האכלוס של המרחב, אך, לאור העובדה שמשב"ש מתכוון בקרוב לפרסם מכרז לביצוע מאסף צפוני של העיר מודיעין, אבקשך לבדוק פעם נוספת (בהתאם לשיפועים של תכנון מפורט) את כושר הקליטה המירבי של המאסף הצפוני מכיוון מודיעין עילית.

לאחר קבלת הנתונים הנ"ל יבדק הצורך בהגדלת הקוטר של המאסף הצפוני ו/או תילקח בחשבון אפשרות לתגבר בעתיד את המאסף על-ידי הנחת קו נוסף.

6. אודה לך מראש על הטיפול המהיר בנושא.

בכבוד רב,  
א. קושניר

#### העתק

גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים  
מר אורי וקסלר - חשב משב"ש, ירושלים  
מר עמוס אונגר - מנהל פרויקט מודיעין  
מר משה נהלוני - מתאם פרויקט מודיעין עילית.

ל

הוא הולך

אלו פירות

הוא

למה ולמה  
3

קאסני

פירות

למה

למה  
למה  
למה

למה

למה

למה

למה

למה

למה

למה

למה

למה

למה

למה

למה

למה

למה



## AUTOMATIC COVER SHEET

DATE : 20-JUL-97 SUN 14:05

TO : ELDOR

FAX # : 5823502

FROM : E. RECHES - S. ESHKOLADV

FAX # : 972 2 6736707

7 PAGES WERE SENT

(INCLUDING THIS COVER PAGE)

א. ר. כ. ש. א. ש. כ. ו. ל.  
אדריכלים ומתכנני ערים



443-046

רשימת יועצים וועדת היגוי בתכנית אב מודיעין עילית

| שם                                 | תפקיד                                     | כתובת                                            | טלפונים                      | פקס                          |
|------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| שלמה אשכול                         | אדריכל רכס-אשכול                          | דרך בית לחם 85, ירושלים                          | 02-6735727                   | 02-6736707                   |
| צחי כץ                             | אדריכל התכנית                             | דרך בית לחם 85, ירושלים                          | 02-6735727                   | 02-6736707                   |
| משה נחלוני                         | ניהול ותיאום                              | מבוא אלון 10, אפרת<br>90435                      | 02-6735727<br>052-589801     | 02-6736707<br>02-9934598 (ב) |
| שלמה הלוי<br>גבי קאופמן            | הלוי-דוויק ושות' יעוץ<br>כלכלי            | הנביאים 54 ירושלים                               | 02-6249711                   | 02-6242079                   |
| פרי מנחם פרידמן                    | סוציולוגיה/אוני<br>בר-אילן                | שמיר 19, מזכרת בתיה                              | 08-9349184                   | 08-9349515                   |
| עמית סגל                           | אדריכלית נוף                              | בית נקופה 34, ד.ג. חרי<br>יהודה                  | 02-5341237                   | 02-5333727                   |
| קרקש                               | ת.ה.ל-מנהל מח' תכנון<br>ותשתיות           | אבן גבירול 54 תל אביב                            | 03-6924501<br>03-6924543     | 03-6924423                   |
| טלי אלברט                          | אלדד שרונן יעוץ<br>סביבתי ואקולוגי        | גלגלי הפלדה 16. ת.ד.<br>12479 א.ת. הרצליה 46120  | 09-9584786                   | 09-9542866                   |
| דוד מרגלית                         | יעוץ תנועה                                | בן-יהודה 7 ירושלים                               | 02-6247624                   | 02-6257095                   |
| אורי פישוף                         | מהנדס-ניהול בינוי<br>ותשתיות מ.מ. מודיעין | הנביאים 54 א', ירושלים                           | 02-6257546<br>08-9741988     | 02-6250352<br>08-9262569     |
| אדרי גיל אורנשטיין                 | מהנדס המועצה<br>מודיעין עילית             | טשרניחובסקי 6 ירושלים                            | 02-5661668<br>08-9741988     | 02-5618589<br>08-9262569     |
| בנימין וייל                        | אגף פרוגרמות<br>משהבי"ש מחוז י-ם          | רח' הלל 23 ירושלים                               | 6291180                      | 6291155                      |
| אדרי סופיה אלדור                   | מנהלת אגף בינוי ערים<br>משהבי"ש           | קרית הממשלה מז' י-ם<br>ת.ד. 18110 מ. 91180       | 02-5847617<br>02-5820585     | 02-5823502                   |
| אדרי שלמה מוסקוביץ<br>נטליה אברבוד | מנהל לשכת תכנון יו"ש                      | ת.ד. 16 בית אל                                   | 02-9977398                   | 02-9977356                   |
| מר אורי וכסלר                      | חשב משהבי"ש                               | ת.ד. 18110<br>קרית הממשלה מז' י-ם<br>מיקוד 91180 | 02-5847617                   | 02-5823502                   |
| אדרי קטי שגן                       | מהנדסת הועדה לתכנון<br>לודים              | טשרניחובסקי 1 רמלה                               | 08-9241312<br>08-9226586     | 08-9248826                   |
| אשר פאהן                           | מזכיר מועצה חבל<br>מודיעין                | מרכז שוהם ד.ג. מרכז<br>רמלה 73100                | 03-9722804<br>03-9792229 (ב) | 03-9722800<br>050-328066     |
| יוסי שווינגר                       | ראש מ.מ. מודיעין<br>עילית                 |                                                  | 08-9262565                   | 08-9973113                   |
| פנחס ולרשטיין                      | ראש המוא"ז<br>מטה בנימין                  | פסגות. דואר נע<br>מזרח בנימין                    | 02-9977111                   | 02-9973113                   |
| אדרי ויאנה וולקוב                  | מנהלת מח' פרוגרמות<br>משהבי"ש מחוז מרכז   | רח' חשמונאים 113 ת"א<br>ת.ד. 20133 מיקוד-67011   | 03-5633113-4                 | 03-5610580                   |
| סופרגרף                            | מכון העתקות<br>ושליחויות                  | ירמיהו 58, ירושלים<br>94467                      | 02-5388858                   | 02-5389991                   |

דרך בית לחם 85, ירושלים, מיקוד: 93461, טל: 02-6735727, פקס: 02-6736707



קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5920585 פקס 02-5823502

משרד הבינוי והשיכון  
אגף תכנון ובינוי ערים

8 ביולי, 1997.

סיכום ישיבה בנושא: מודיעין עילית  
מועד הישיבה ב- 7.7.97

בהשתתפות: מצר"ב רשימה.

א. דיווח

1. ראש מועצת מודיעין עילית העביר את בקשתו להפגש עם צוות התכנון.  
ש. אשכול הביע את צערו על אי ההבנה ודיווח על קביעת מועד הפגישה.  
חברי ועדת ההיגוי הדגישו את חשיבות מעורבותו האישית של ראש המועצה המקומית בכל הקשור לקידום התכנית האזורית.  
מר א. פישוף התבקש להעביר לראש המועצה את הזמנת חברי הועדה להשתתף בכל פגישותיה.
2. ועדת ההיגוי מבקשת מהצוות להפגש בהקדם גם עם נציגי מועצה אזורית מטה בנימין.
3. ש. אשכול דיווח על פגישות שהתקיימו עם ש. מושקוביץ ונ. אורבך ועם נציגי המועצות האזוריות לודים וחבל מודיעים.

ב. פרוגרמה

1. ש. הלוי סקר את הסוגיות הפרוגרמטיות העיקריות תוך מתן תשומת לב מיוחדת לנושאים קונטרוברסליים. דווח שהפרוגרמה תואמה עם הגב' ע. הבר-פיש הממונה על מוסדות ציבור במשב"ש.
2. קיבולת השטח עשויה להגיע ל-20,000-22,000, מתוכן 2,000 יח"ד מאוכלסות ובבניה וכ-8,000 יח"ד בתהליכי תכנון.



הקיימים ונושא זה יבדק ע"י איכות הסביבה וע"י שלמח הלוי מצב  
התיכנון הכלכלי והאופציות האפשריות. נושא זה ירוכז ע"י המתכננים  
(רכס-אשכול) ויטופל ע"י הגורמים הנ"ל.

בישיבת ועדת היגוי הבאה יידונו הנושאים :

1. גמר הצגת פרוגרמה כלכלית.
2. תכנית אב בכבישים ותנועה.
3. תכנון מרחב הישובים החקלאיים.

**תפוצה:**

ועדת היגוי ויועצים.

רשם : משה נהלוני.

**נקודות יחודיות:**

1. יערות בן שמן חודרים לתחום שטח התכנון שלנו ומספקים ריאה ירוקה בולטת.
2. שמורת אלוני בלעין ואתרים ארכיאולוגיים קיימים יש להתחשב בהם ולחבר אותם מבחינה ויזואלית ופיזית לואדי שמדרום.
3. יש עניין נופי מיוחד בפיסגה של מתתיהו צפון ליד דיר קדיס.
4. מפגשי הוודיות של נחל מודיעין מהווים נקודות התייחסות מיוחדת.
5. ישנם אתרים ארכיאולוגיים ברורים שצריך לשלב אותם במסגרת פארקים ושיחזור העבר, נושא זה יבדק עם קמ"ט ארכיאולוגיה.
6. איזור נחל מודיעין והפיתולים עם המצוק (W) צריך לקבל שימור מיוחד.
7. שמירה על עצים בודדים בנוף שאפשר לשמור אותם או להעתיק.
8. מערות נטיפים - מערות כאלה נחשפות תוך כדי תחליך הבנייה ויש לשמר אותם

**הערות יועץ נופ****לפרוגרמה****הכלכלית**

1. האוכלוסיה החרדית משתמשת בשטחים פתוחים כמו אוכלוסיה אחרת אך המרחקים צריכים להיות קצרים בין השח הבנוי לשטח הציבורי בגלל רמת מינוע נמוכה וכמות הילדים הגבוהה באוכלוסיה זו.
  2. אין לתכנן שטחים ציבוריים לאיזורים שמעבר למערכות תעבורה אזוריות המעכבים מעבר להולכי רגל. וכדאי לכלול אתרים יחודיים לטיול בתחום שבת ע"מ לסייע להפיכתם לאתרי טיול לציבור החרדי.
  3. פארקים גדולים יותר כדאי שיהיו סמוך למרכזים מסחריים או תעסוקתיים כדי שיהיו גורם מסייע להפיכת איזורים אלה למרכזיים. וכן לאפשר שימושים מסחריים בשטחים אלה.
- מציגה תכנית אב לאיכות סביבה:

**טלי אלברט****מסקנות:**

1. כדאי לעשות סקר רעש לכביש 45. בכלל אין יועץ נוף וסביבה לכביש זה.
2. כדאי להכין תחנת מעבר לפסולות עם אפשרות הפרדה וייתכן שאפשר יהיה לראות בכך מקור תעסוקה. רצוי לבדוק השת"פ עם מודיעין.
3. מבחינת בדיקות רעש יש לבדוק שימושים בגרנטורים בשבתות ולמצוא תחליף מתאים.

**סופיה:**

1. מבקשת הנחיות לבדיקות רעש בענין הגרנטורים ולקבוע "כללי משחק" בנושא זה.
2. להכין נושא ההשפעות החקלאיות של הישובים החקלאיים



ומהגופים המשתתפים בפיתוח. יש להתחשב בעובדה שהיזמים הכינו ומימנו מערכות זמניות קיימות והן עלו ממון רב. ההתחברות למערכת תעלה כ - 20 מליון שקל כולל שיל"ת וכפר רות אך זה לטווח הארוך. באופן מיידי יהיה צורך בסכום של כ - 10 מליון ש"ח.

רמי ק:

אפשר לקחת סכום זה ולחלק אותו על יח"ד מתוכננות וקיימות ולהציג ניתוח עליות משוער ואפשרות למימון ז.

סופיה:

מבקשת להכין תכנית שתוצג לגורמים המטפלים בכך כשהמסר העיקרי הוא שנושא המימון חייב למצוא פיתרון במסגרת ממשלתית כוללת.

שלמה א.

בתכניות המפורטות של ת.ב.ע המוגשות למ.ת.ע. יש להתחשב בפיתרון הכולל ולדרוש מהיזמים התחשבות בעלויות אלה בעתיד.

עמית סגל

מציגה תכנית אב למערך שטחים פתוחים ונוף: לאורך כביש 45 מתוכנן שטח חיץ ירוק שיוצר הכביש והגבלת הבניה סביבו. רוב שטח התכנית נמצא בשיפועים מתונים יחסית. ישנן מספר פסגות גבוהות וישנם מספר נקודות של "נפילת הפסגות" לוואדיות. נושא של שימור ערכי טבע בואדיות אינו נשמר היום כנדרש וכדוגמא בגבעת אחוד יש שפכי עפר חמורים מבחינה נופית.

אין לנו הגדרה נופית להפרדה בין ישובים ערביים לישובים המתוכננים על ידינו. הכפרים הערביים יושבים במיקום גבוה יותר מהשכונות שלנו אך בד"כ אין תיחום פיזי בשטח ויש לתת את הדעת לכך בשיקולים של ביטחון ונוף.

א. רכס - ש. אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים

443-049

**תמצית דברים משיבת ועדת היגוי למודיעין עילית**  
**דיון מס' 4 במשרד השיכון והבינוי בתאריך: 13.7.97**

**נוכחים:**

|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| גבי קאופמן - הלוי דוויק ושות'    | אדרי' סופיה אלדור - משהבייש  |
| אורי פישוף - מ.מ. מודיעין עילית  | נטליה - לשכת תכנון יוייש     |
| טלי אלברט - יועץ סביבתי ואקולוגי | שלמה אשכול - רכס אשכול       |
| פרי' מ. פרידמן - יועץ דמוגרפי    | שלמה הלוי - הלוי דוויק ושות' |
| בנימין וייל - משבייש מחוז י-ם    | דוד מרגלית - יועץ תנועה      |
| משה נהלוני - רכס אשכול           | עמית סגל - יועצת נוף         |
|                                  | רמי קרקש - ת.ה.ל             |

**א. סופיה אלדור:** בדיון זה יוצגו תכנית אב לתשתיות, נוף ואיכות סביבה.  
**רמי קרקש (ת.ה.ל):** מציג תכנית אב לתשתיות:

**מים:** בעיר מודיעין יש תחנת מים. בקרית ספר מערכת אספקה מספיקה למצב היום ויש אפשרות הרחבה. בתכנית מערכת איגום נוספת המתוכננת למתניהו צפון.

**ביוב:** מערכת הביוב תגיע בסופו של תהליך למתקן "נשר". התקיימה פגישת עם מתכנן אתר נשר ודובר על התחשבות בתכנון של 150,000 נפש. מאסף ראשי מתוכנן לנחל מודיעין ומאסף מישיני מצפון לחשמונאים. מאסף נוסף לכפר רות ושיל"ת.

**סופיה אלדור:** מבקשת לוודא שהגוף המנהל את אתר "נשר" והאיגוד האחראי לכך יתחשב בכניסת מודיעין עילית למערכת.

**אורי פישוף:** מדווח על ישיבה עם מנכ"לית המשרד לאיכות הסביבה ונדון נושא העלויות וחלוקת הנטל התקציבי על הגורמים השונים. עדיין אין תכנית מוסכמת לעניין וממתינים להסכמות של הגורמים השונים ובעיקר משרד השיכון והאוצר. והדבר מחייב בסופו של דבר החלטת ממשלה.

**סופיה אלדור:** משרד התשתיות יצטרך להכנס כאן לפעילות מסיבית כלפי כל משרדי הממשלה. מכיוון שהאופציה היחידה האפשרית היא "נשר" צריך לתת הערכה לעלויות להתחברות ולוודא מהו הסכום הנדרש לחיבור אוכלוסיה נוספת של 150,000 נפש. יש להציע שיטה למימון החלק של הציבור שכבר מאוכלס במקום וכן את שיטת הגבייה מהיוזמים





05 יוני 1997



לכבוד

אינג' משה גלוטר

"סניט" מהנדסים יועצים

רח' קרליבך 12

תל - אביב 64730

א.נ.,

הנדון: חיבור ביוב מודיעין עלית למאסף צפוני של העיר מודיעין

סימוכין: מכתב מס' 10888 מיום 3.6.97

1. במסגרת הדיון האחרון במשהב"ש מיום 2.6.97 עודכנה תחזית גידול האוכלוסיה במרחב מודיעין עלית והיא עומדת כיום על כ- 150,000 תושבים בשלב הפיתוח המלא של האזור.

2. בהתאם לנתונים הנ"ל ספיקת שיא במערכת הביוב של מודיעין עלית תגיע לכ- 2,200 מ"ק/שעה (ולא 3,600 מ"ק/שעה עפ"י הנתונים הקודמים).

3. אין ברשותינו, בשלב הנוכחי, תחזית מאושרת של איכלוס מרחב מודיעין עלית ושלבי הבניה באזור, אך ברצוני להבהיר כי אי הגדלת הקוטר של המאסף הצפוני (לפחות בקטע הראשון) עלולה לגרום לצורך ולהניח קו מקביל למאסף הצפוני כבר בשנים הקרובות.

4. אנו הבהרנו את הנושא לכל הגורמים הרלוונטים במשהב"ש ובהנהלת פרויקט מודיעין וביקשנו לקיים דיון בנושא הגדלת קוטר המאסף הצפוני.

בכבוד רב,  
אלכס קושניר

העתק:

מר עדי הדר - סמנכ"ל בכיר, מנהל מרחב המרכז, משהב"ש ת"א  
גבי סופיה אלדור - מנהל אגף תכנון ובינוי ערים, משהב"ש י-ם  
גבי נינה הלפרין - מהנדסת תשתיות ראשית, משהב"ש י-ם  
מר עמוס אונגר - מנהל פרויקט מודיעין, עמק אילון ניהול פרויקטים







# מועצה אזורית חבל מודיעין

## Regional Council Hevel Modiin

בס"ד, כ"ז בסיון תשנ"ז  
2 ביולי 1997  
אשר 3 - 2

לכבוד  
הגב' סופיה אלדור  
מנהלת אגף בינוי ערים  
משרד השיכון והבינוי  
שייך ג'רח  
ירושלים מזרח

ג.נ.נ.

### הנדון: ו. היגוי מודיעין - עלית

אני רואה בחיוב את החלטתך לצרף לועדת היגוי נציג מהמועצה האזורית הגובלת במתחם הנ"ל.

חשיבות הצטרפותו נעוצה בכך שאנו צופים כי להקמת ישוב גדול יהיו השלכות וצורך בשיתוף פעולה, דרכי הגעה וכו'.

נציג המועצה לועדת ההיגוי יהיה מר אשר פאהן מזכיר המועצה ומנכ"ל החב' הכלכלית לפיתוח.

בכבוד רב,

יחיאל דמתי  
ראש המועצה

העתק: מר אשר פאהן - מזכיר המועצה  
ומנכ"ל החב' הכלכלית לפיתוח.

א. רכס - ש. אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים

לכבוד  
מר יוסי שווינגר  
ראש המ.מ. מודיעין עלית

ד' תמוז, תשנ"ז  
9 יולי, 1997

443-047

הנדון: תכנית אב מודיעין עלית

בהמשך לשיחתנו המשותפת ולהחלטת ועדת ההיגוי מיום 7.7.97 אבקשך מאוד לקיים דיון מקדים לצורך תיאום ודיון משותף בהתקדמות מהלכי התכנון.

בדרך זו נמצא את מיטב החלופות ונוכל לקבל החלטות שיש מאחוריהן "גב" איתן של המועצה המקומית "קרית ספר".

במידת הצורך וע"פ החלטתך נביא לדיונים המשותפים את צוות היועצים המלווה התוכנית וכמובן נשמח להשתתפותך בוועדות ההיגוי.

בתודה

שלמה אשכול - אדריכל  
מרכז צוות התכנית

העתק: אדרי סופיה אלדור - משב"ש  
אדרי שלמה משקוביץ - לשכת התכנון המרכזי



א. רכס - ש. אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים

אשר  
ד' תמוז, תשנ"ז  
9 יולי, 1997

443-047

הנדון

לכבוד  
מר יוסי שוינגר  
ראש המ.מ. מודיעין עלית

הנדון: תכנית אב מודיעין עלית

בהמשך לשיחתנו המשותפת ולהחלטת ועדת ההיגוי מיום 7.7.97 אבקשך מאוד לקיים דיון מקדים לצורך תיאום ודיון משותף בהתקדמות מהלכי התכנון.

בדרך זו נמצא את מיטב החלופות ונוכל לקבל החלטות שיש מאחוריהן "גב" איתן של המועצה המקומית "קרית ספר".

במידת הצורך וע"פ החלטתך נביא לדיונים המשותפים את צוות היועצים המלווה התוכנית וכמובן נשמח להשתתפותך בוועדות ההיגוי.

בתודה  
שלמה אשכול - אדריכל  
מרכז צוות התכנון

העתק: אדרי' סופיה אלדור - משב"ש  
אדרי' שלמה משקוביץ - לשכת התכנון המרכזי

תח אעצין

א . ר כ ס - ש . א ש כ ו ל  
אדריכלים ומתכנני ערים



443-046

רשימת יועצים וועדת היגוי בתכנית אב מודיעין עילית

| pe                                 | תפקיד                                     | כתובת                                            | טלפונים                           | פקס                          |
|------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| שלמה אשכול                         | אדריכל רכס-אשכול                          | דרך בית לחם 85, ירושלים                          | 02-6735727                        | 02-6736707                   |
| צחי כץ                             | אדריכל התכנית                             | דרך בית לחם 85, ירושלים                          | 02-6735727                        | 02-6736707                   |
| משה נהלוני                         | ניהול ותיאום                              | מבוא אלון 10, אפרת<br>90435                      | 02-6735727<br>052-589801          | 02-6736707<br>02-9934598 (ב) |
| שלמה הלוי<br>גבי קאופמן            | הלוי-דוויק ושות' יעוץ<br>כלכלי            | הנביאים 54 ירושלים                               | 02-6249711<br>052-676864          | 02-6242079                   |
| פרי מנחם פרידמן                    | סוציולוגיה/אוני<br>בר-אילן                | שמיר 19, מזכרת בתיה                              | 08-9349184                        | 08-9349515                   |
| ית סגל                             | אדריכלית נוף                              | בית נקופה 34, ד.ג. הרי<br>יהודה                  | 02-5341237                        | 02-5333727                   |
| רמי קרקש                           | ת.ה.ל-מנהל מח' תכנון<br>ותשתיות           | אבן גבירול 54 תל אביב                            | 03-6924501<br>03-6924543          | 03-6924423                   |
| טלי אלברט                          | אלדד שרוני יעוץ<br>סביבתי ואקולוגי        | גלגלי הפלדה 16. ת.ד.<br>12479 א.ת. הרצליה 46120  | 09-9584786                        | 09-9542866                   |
| דוד מרגלית                         | יועץ תנועה                                | בן-יהודה 7 ירושלים                               | 02-6247624                        | 02-6257095                   |
| אורי פישוף                         | מהנדס-ניהול בינוי<br>ותשתיות מ.מ. מודיעין | הנביאים 54 א', ירושלים                           | 02-6257546<br>08-9741988<br>מועצה | 02-6250352<br>08-9262569     |
| אדרי גיל אורנשטיין                 | מהנדס המועצה<br>מודיעין עילית             | טשרניחובסקי 6 ירושלים                            | 02-5661668<br>08-9741988<br>מועצה | 02-5618589<br>08-9262569     |
| בנימין וייל                        | אגף פרוגרמות<br>משהבי"ש מחוז י-ם          | רח' הלל 23 ירושלים                               | 6291180                           | 6291155                      |
| אדרי סופיה אלדור                   | מנהלת אגף בינוי ערים<br>משהבי"ש           | קרית הממשלה מז' י-ם<br>ת.ד. 18110 מ. 91180       | 02-5847617<br>02-5820585          | 02-5823502                   |
| אדרי שלמה מוסקוביץ<br>נטליה אברבוב | מנהל לשכת תכנון יו"ש                      | ת.ד. 16 בית אל                                   | 02-9977398                        | 02-9977356                   |
| אורי וכסלר                         | חשב משהבי"ש                               | ת.ד. 18110<br>קרית הממשלה מז' י-ם<br>מיקוד 91180 | 02-5847617                        | 02-5823502                   |
| אדרי קטי שגן                       | מהנדסת הועדה לתכנון<br>לודים              | טשרניחובסקי 1 רמלה                               | 08-9241312<br>08-9226586          | 08-9248826                   |
| אשר פאהן                           | מזכיר מועצה חבל<br>מודיעין                | מרכז שוהם ד.ג. מרכז<br>רמלה 73100                | 03-9722804<br>03-9792229 (ב)      | 03-9722800<br>050-328066     |
| יוסי שווינגר                       | ראש מ.מ. מודיעין<br>עילית                 | 08-9262565                                       | 08-9262565                        | 08-9973113                   |
| פנחס ולרשטיין                      | ראש המוא"ז<br>מטה בנימין                  | פסגות. דואר נע<br>מזרח בנימין                    | 02-9977111                        | 02-9973113                   |
| אדרי ויאנה וולקוב                  | מנהלת מח' פרוגרמות<br>משהבי"ש מחוז מרכז   | רח' חשמונאים 113 ת"א<br>ת.ד. 20133 מיקוד-67011   | 03-5633113-4                      | 03-5610580                   |
| סופרגרף                            | מכון העתקות<br>ושליחויות                  | ירמיהו 58, ירושלים מיקוד<br>94467                | 02-5388858                        | 02-5389991                   |





443-046

רשימת יועצים וועדת היגוי בתכנית אב מודיעין עילית

| שם                                  | תפקיד                                     | כתובת                                            | טלפונים                      | פקס                          |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| שלמה אשכול                          | אדריכל רכס-אשכול                          | דרך בית לחם 85, ירושלים                          | 02-6735727                   | 02-6736707                   |
| צחי כץ                              | אדריכל התכנית                             | דרך בית לחם 85, ירושלים                          | 02-6735727                   | 02-6736707                   |
| משה נהלוני                          | ניהול ותיאום                              | מבוא אלון 10, אפרת<br>90435                      | 02-6735727<br>052-589801     | 02-6736707<br>(ב) 02-9934598 |
| שלמה הלוי<br>גבי קאופמן             | הלוי-דוויק ושות' יעוץ<br>כלכלי            | הנביאים 54 ירושלים                               | 02-6249711<br>052-676864     | 02-6242079                   |
| פרי' מנחם פרידמן                    | סוציולוגיה/אנוני<br>בר-אילן               | שמיר 19, מזכרת בתיה                              | 08-9349184                   | 08-9349515                   |
| יומית סגל                           | אדריכלית נוף                              | בית נקופה 34, ד.ג. הרי<br>יהודה                  | 02-5341237                   | 02-5333727                   |
| רמי קרקש                            | ת.ה.ל-מנהל מח' תכנון<br>ותשתיות           | אבן גבירול 54 תל אביב                            | 03-6924501<br>03-6924543     | 03-6924423                   |
| טלי אלברט                           | אלדד שרונים יעוץ<br>סביבתי ואקולוגי       | גלגלי הפלדה 16. ת.ד.<br>12479 א.ת. הרצליה 46120  | 09-9584786                   | 09-9542866                   |
| דוד מרגלית                          | יועץ תנועה                                | בן-יהודה 7 ירושלים                               | 02-6247624                   | 02-6257095                   |
| אורי פישוף                          | מהנדס-ניהול בינוי<br>ותשתיות מ.מ. מודיעין | הנביאים 54 א', ירושלים                           | 02-6257546<br>08-9741988     | 02-6250352<br>08-9262569     |
| אדרי' גיל אורנשטיין                 | מהנדס המועצה<br>מודיעין עילית             | טשרניחובסקי 6 ירושלים                            | 02-5661668<br>08-9741988     | 02-5618589<br>08-9262569     |
| בנימין וייל                         | אגף פרוגרמות<br>משהב"ש מחוז י-ם           | רח' הלל 23 ירושלים                               | 6291180                      | 6291155                      |
| אדרי' סופיה אלדור                   | מנהלת אגף בינוי ערים<br>משהב"ש            | קרית הממשלה מז' י-ם<br>ת.ד. 18110 מ. 91180       | 02-5847617<br>02-5820585     | 02-5823502                   |
| אדרי' שלמה מוסקוביץ<br>נטליה אברבוק | מנהל לשכת תכנון יו"ש                      | ת.ד. 16 בית אל                                   | 02-9977398                   | 02-9977356                   |
| אורי וכסלר                          | חשב משהב"ש                                | ת.ד. 18110<br>קרית הממשלה מז' י-ם<br>מיקוד 91180 | 02-5847617                   | 02-5823502                   |
| אדרי' קטי שנאן                      | מהנדסת הועדה לתכנון<br>לודים              | טשרניחובסקי 1 רמלה                               | 08-9241312<br>08-9226586     | 08-9248826                   |
| אשר פאהן                            | מזכיר מועצה חבל<br>מודיעין                | מרכז שוחם ד.ג. מרכז<br>רמלה 73100                | 03-9722804<br>03-9792229 (ב) | 03-9722800<br>050-328066     |
| יוסי שוינגר                         | ראש מ.מ. מודיעין<br>עילית                 |                                                  | 08-9262565                   | 08-9973113                   |
| פנחס ולרשטיין                       | ראש המוא"ז<br>מטה בנימין                  | פסגות. דואר נע<br>מזרח בנימין                    | 02-9977111                   | 02-9973113                   |
| אדרי' ויאנה וולקוב                  | מנהלת מח' פרוגרמות<br>משהב"ש מחוז מרכז    | רח' חשמונאים 113 ת"א<br>ת.ד. 20133 מיקוד-67011   | 03-5633113-4                 | 03-5610580                   |
| סופרגרף                             | מכון העתקות<br>ושליחויות                  | ירמיהו 58, ירושלים מיקוד<br>94467                | 02-5388858                   | 02-5389991                   |

משרד הבינוי והשיכון  
אגף תכנון ובינוי ערים

8 ביולי, 1997.

סיכום ישיבה בנושא: מודיעין עילית

מועד הישיבה ב- 7.7.97

בהשתתפות: מצר"ב רשימה.

א. דיווח

1. ראש מועצת מודיעין עילית העביר את בקשתו להפגש עם צוות התכנון.  
ש. אשכול הביע את צערו על אי ההבנה ודיווח על קביעת מועד הפגישה.  
חברי ועדת ההיגוי הדגישו את חשיבות מעורבותו האישית של ראש המועצה המקומית בכל הקשור לקידום התכנית האזורית.  
מר א. פישוף התבקש להעביר לראש המועצה את הזמנת חברי הועדה להשתתף בכל פגישותיה.
2. ועדת ההיגוי מבקשת מהצוות להפגש בהקדם גם עם נציגי מועצה אזורית מטה בנימין.
3. ש. אשכול דיווח על פגישות שהתקיימו עם ש. מושקוביץ ונ. אורבך ועם נציגי המועצות האזוריות לודים וחבל מודיעים.

ב. פרוגרמה

1. ש. הלוי סקר את הסוגיות הפרוגרמטיות העיקריות תוך מתן תשומת לב מיוחדת לנושאים קונטרוברסליים. דווח שהפרוגרמה תואמה עם הגב' ע. הבר-פיש הממונה על מוסדות ציבור במשב"ש.
2. קיבולת השטח עשויה להגיע ל-20,000-22,000, מתוכן 2,000 יח"ד מאוכלסות ובבניה ו-8,000 יח"ד בתהליכי תכנון.



**משרד הבינוי והשיכון**  
**אגף תכנון ובינוי ערים**

4. מעונות יום - א. פישוף יתאם פגישה עם אחראית לנושא במועצה מקומית. כמו כן יובא הנושא גם לידיעתו של ראש המועצה.

5. מוסדות דת - יש להבטיח כמות מגרשים מספקת. יקויים על כך דיון עם ראש המועצה. בכל מקרה הכמות - לא תקטן - מהסטנדרט של משב"ש.

6. מקוואות - כנ"ל.

7. מוסדות בריאות - יתווספו למגרשים המיועדים למסחר.

8. הפרוגרמה תעשה בתאום עם הועדה הבינמשרדית שכראשות ע. הבר-פיש.

9. יעשה נסיון להציע שמוש יעיל ביותר תוך שילוב פונקציות במגרשים המוקצים למוסדות.

ג. הישיבה הבאה תתקיים ב 13.7.97 בשעה 10.00.

רשמה: ס. אלדור

העתק: ס/שר

מנכ"ל

ע. הבר-פיש

נוכחים

משרד הבינוי והשיכון  
אגף תכנון ובינוי ערים

תכנית אב מודיעין עילית -

רשימת המשתתפים:

אד' סופיה אלדור

שלמה מוסקוביץ

אשר פהאן מזכיר חבל מודיעין

קטיה שנאון - ועדה לתכנון

עמית סגל

פרופ' פרידמן מנחם

דוד מרגלית

שלמה אשכול

רמי קרקש - ת.ה.ל.

גב' קאופמן

שלמה הלוי

בנימין וייל

נטליה אברבוך

אורי פישוף

צחי כץ - אדריכל התוכנית

משה נהלוני ניהול ותיאום

טלי אלברט

גיל אורנשטיין - אד'

אורי וקסלר



**אלי רכס / שלמה אשכול - אדריכלים ומתכנני ערים**  
**דרך בית לחם 85, ירושלים - 93624 טל: 02-6735727 פקס' 02-6736707**

443-041

**סיכום פגישה על תכנון מוניציפלי במשרדי הממונה במשרד הפנים - יו"ש**  
**על הרשויות מר בני ריקרדו גבעת זאב 22.6.97**

**נוכחים:**

בני ריקרדו, מייק וייל, משה נהלוני

**תכנית אב מודיעין עילית****בני ריקרדו:**

היתה ישיבה עם אלוף פיקוד המרכז שקבעה כי יוצר רצף ישובי בין לפיד לגבעת אחוד.  
הישוב ליבנה (שני) בדרום הר חברון נמצא בקו הירוק ומחוצה לו במידה שווה ולכן הוא מטופל ע"י המוא"ז הר חברון אך גם ע"י המינהל באיזור הדרום.  
לדעתי אין אפשרות לשיתוף מוניציפלי של גבעת אחוד (מנורה) לקרית ספר בגלל ההבדל בסוג האוכלוסיה.  
למנורה ולפיד יהיו מערכות משותפות ולדעתו הדרך הנכונה מבחינה סטטוטורית: להקים מנהלות משותפת לישובים.  
**עד היום לא היה שיתוף פעולה סטטוטורי בין שני עברי הקו הירוק.**  
המגבלה העיקרית היא שבמשרד הפנים יש הוראה שאין אפשרות להעביר תקציבים מרשות אחת לרשות אחרת שאינה בשטח המוניציפלי שבתחומה.  
חייבים לחלק בין האזורים שבתוך הקו הירוק ומעבר לו מהיבט התקציבי, וגם מההיבט התכנוני יש בעיה בשיתוף פעולה.  
מבחינת מוסדות הממשלה, **עד שלא יהיה הסדר ידוע עם הפלשתינאים לא ניתן יהיה ליצור כאן מערכת אחת משותפת.**

**תכנית אב גוש עציון:****בני ריקרדו:**

הנושא של חיבור רשויות ל"מערכות על" גדולות יותר נדון בזמנו במשרד הפנים עבדה על כך מרים גבאי שאספה חומר ובדקה מיתאם להרכבה תקציבית ומצאה שעד אוכלוסיה של 20,000 נפש יש התאמה לצרכים משותפים לרשות אחת שנמצאת ברצף התיישבותי, מעבר לכך אם אין רצף קרקעי אין כדאיות לאיחוד.

ההשלכות לכך כאן הן שאם אפרת יש לה סיכוי גידול של 20,000 נפש ממילא אז אין צורך לחבר להם את מערב גוש עציון.

מגמת משרד הפנים היום למנוע הקמת רשויות קטנות חדשות אבל מודעים לכך שהמועצות האיזוריות אינן מסוגלות לטפל בישובים בני 500 משפחות ומעלה ויש צורך בשיתוף פעולה גבוה יותר בין המועצות האזוריות לבין הועדים המקומיים הנבחרים.

בפועל מנסיבות פוליטיות הוקמו רשויות קטנות כמו בית אריה, קדומים, קרני שומרון ואין סיבה מיוחדת להגדיל מספר הרשויות הללו.

למשרד הפנים אין היום מודל לפעולה בנושא זה אך הוא מוכן לחביא זאת לידיעת מנכ"ל משרד הפנים.

לוויה אפלבוים עשתה עבודה עבור משרד הפנים בהצגת נושא זה של חיבורי רשויות.

סביר שלגבי מערב גוש עציון יהיה צורך למצוא פתרון ייחודי וככל שניתן לבדוק זאת עם המועצה האזורית זה עדיף.

רשם: משה נהלוני

תפוצה: לנוכחים

שלמה הלוי

רינה זמיר

סופיה אלדור

שלמה מוסקוביץ



ד. מרגלית - הנדסה ותכנון תחבורה

רח' בן יהודה 7 ירושלים 94624  
ת.ד. 2269 ירושלים 1022  
טל: (02)6247624/5 פקסמיליה: (02)6257095

23.07.97 ירושלים  
(כביש 45)

לכבוד,  
אד' סופיה אלדור,  
מנהלת אגף בינוי ערים,  
משהב"ש, קרית הממשלה מזרח י-ם,  
ת.ד. 18110, 91180.

ג.נ.

הנדון: תכנון אזורי - מודיעין עילית  
כבישי ס.ע.צ. מס. 45, 443.

סיכום דברים משיבה במשהב"ש ביום 2.06.97 סמך:

לתשובה (אולי חלקית) לבקשתך "שד. מרגלית יבדוק עם מ.ע.צ. אפשרות הרחבת כביש 443 בגלל התמשכות תכנון של כביש 45". שוחחתי עם מתכנן הכבישים - חב' ד.א.ל. לקבל עמדתם בנושא. ובהמשך לכך עמדתי בנושא.

1) הרחבת הכביש הקיים 443 לכביש בעל 4 נתיבים תסתיים בתוך מספר שנים.

2) יתכן שניתן להרחיב את הכביש לכביש בעל 6 נתיבים, אבל הכביש ישאר כביש אזורי עם צמתים רגילים/מרומזרים לאורך כל הדרך. עקב הצמתים רבים (יחסית) לאורך הדרך, קיבולת הכביש הוא כ- 900 כלי רכב לנתיב נסיעה. (ז.א. קבולת מקסימלי לכיוון נסיעה בשעת שיא של עד 2,700 כלי רכב). אומנם ניתן לשפר את חלק מהצמתים (UPGRADING) למחלפים, הם יהיו ברמה נמוכה ביותר ואז נשאלת השאלה האם כדאי.

3) כביש 45 הוגדר ככביש ארצי רב קיבולת עם מחלפים בנקודות מבוקרות של 5 עד 10 ק"מ. קיבולת הכביש מגיעה לבין 1500 עד 1700 כלי רכב לנתיב (ז.א. בין 4,500 עד 5,100 כלי רכב לכיוון נסיעה לכביש בעל 3 נתיבים כל כיוון).

4) לדעתי כביש 443 לא יוכל לתפקד כתחליף לכביש 45 ואין לי שום ספק על נחיצותו, עם נתיחס לגידול/פיתוח הצפוי לאזור. מאידך הרחבת כביש 443 לכביש בעל 6 נתיבים תדחה את הביצוע של כביש 45.

5) במידה ועדיין יש רצון לקדם את הרחבת כביש 443, המלצתי להעביר את הנושא לרמה של מנכ"לים/סמכ"לים של משהב"ש מ.ע.צ. ומשרד התשתית.

מכבוד רב,

דוד מרגלית.

העתק: ר. זמיר - מנהלת מחוז ירושלים משהב"ש,  
י. קופ - סמנכ"ל תכנון, מ.ע.צ. משרד ראשי,  
ב. וייל, ד. סוקט - משהב"ש מחוז ירושלים,  
א. וקסלר - משהב"ש, משרד ראשי,  
מ. נחלוני - משרד רכס-אשכול.  
א. וייס - חב' ד.א.ל.

443-036

**סיכום ישיבת יועצים - הכנת הפרוגרמה למודיעין עילית**  
**ישיבה במשרד רכס - אשכול ביום 21.5.97**

**נוכחים:**

שלמה אשכול, שלמה הלוי, גבי קאופמן, טלי אלברט, פרי' מ. פרידמן, אורי פישוף, משה נהלוני, עמית סגל-רעיוני, דוד מרגלית.

**נושאים:**

פרוגרמה כלכלית ותשתיות למודיעין עילית.

הוכן חומר פרוגרמטי ע"י משרד הלוי דוויק ושות' וכן ע"י ת.ה.ל בנושא תשתיות. פרי' פרידמן מציג נתונים שאסף כבסיס נתונים לפרוגרמה ומחדד את ההבדלים בין נתוני "העיר החרדית" לעיר אחרת דוגמת מודיעין או בית שמש. הנתונים מורים על הפרש משמעותי במרכיבי האוכלוסיה ובעיר החרדית. עיקר האוכלוסיה זה ילדים ובאופן משמעותי ויש הבדל בין העיר החרדית לבין ערים אחרות. משמעות יש גם לאיכלוס ואופן האיכלוס בשים לב לכך שהמחירים באלעד גבוהים ב- 25% ולכן אוכלוסיה רבה יותר תזרום למודיעין עילית וחשוב מאוד שיהיה מגוון רחב יותר של סוגי אוכלוסיה חרדית. פרי' פרידמן מתבקש לתת התייחסות מיוחדת לנושא המינוע, דרישות חניה ותחבורה ציבורית כולל תחנות מוצא ויעוד.

**שלמה הלוי:**

הפרוגרמה הוכנה עפ"י מדגמים קימים שנכתבו ע"י הטכניון ועירית ירושלים ומותאמים לאוכלוסיה זו.

**שלמה אשכול:**

כל יועץ מתבקש להכין את ריכוז המלצותיו שיוכנו גם כחוברת בנפרד כעיקרי המלצות הצוות. יש לשים לב להכנת הטבלה המרכזת את נתוני השכונות השונות ומצרפת אותם לכמות כוללת של יח"ד ואוכלוסיה. התפלגות האוכלוסיה תוצג בטבלה גדולה בנפרד. בנושא תחבורה רצוי להכניס תחנת רכבת פרברית למודיעין, שתגיע גם למודיעין עילית.



**לדיון:**

**להכנת חוברת לדיון -**

1. טבלה השכונות וחלוקה לפי % והתפגויות וצפיפויות (עמ' 18 של הלוי)
2. טבלת שימושי קרקע שיחולק לפי % ושטחים אמיתיים (עמ' 18)
3. שימושי קרקע עם תשתיות.

**חוברת:**

הגדרות מקצועיות של היועצים והפרוגרמות וריכוז המסקנות באופן מתומצת.

ארכיאולוגיה : להתקשר עם חנניה הזמי, סגן קמ"ט ארכיאולוגיה ולקבל ממנו מידע.

**רשם : משה נהלוני**

י"ח באדר תשנ"ז  
25 במאי 1997

443-035

לכבוד  
אדרי' סופיה אלדור - משהב"ש  
אדרי' שלמה מוסקוביץ - לשכת תכנון יו"ש  
ועדת היגוי מודיעין עילית  
יועצי תכנית אב מודיעין עילית

א.ג.ג.

הנדון: ישיבת ועדת היגוי לתכנית אב מודיעין עילית

ישיבת ועדת היגוי תתקיים ביום שני 2.6.97 בשעה 10:00 במשרד השיכון אצל אדרי' סופיה אלדור -  
אגף לבינוי ערים. להלן פירוט תכנית הדיון:

**נושאים:**

1. דיון על פרוגרמה דימוגרפית ופיזית מוצעת.
2. הצגת נתונים פיזיים ע"י היועצים לפי הסדר:
  1. פרי' מ. פרידמן
  2. מר שלמה הלוי
  3. אד' שלמה אשכול
  4. אלכס קושניר
  5. טלי אלברט
  6. עמית סגל
3. הצגת מפת שימושים מוצעת מותאמת.
4. דיון, מסקנות והמלצות לפרוגרמה המוצעת.
5. קביעת מועד לדיון ועדת היגוי מס. 3.

משך הזמן לדיון - 3 שעות, אודה לכם על הקצאת זמנכם לדיון.

בכבוד רב,

משה נהלוני  
מתאם הפרוייקט



## AUTOMATIC COVER SHEET

DATE : 25-MAY-97 SUN 16:03

TO : ELDOR

FAX # : 5823502

FROM : E. RECHES - S. ESHKOLADV

FAX # : 972 2 6736707

4 PAGES WERE SENT

(INCLUDING THIS COVER PAGE)

סגל • רעיוני

אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.ג. הרי יהודה 90830 • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

מחאה - 1  
23/4/97



לכבוד  
מר משה נחלוני

א.ג.

הנדון: מודיעין עילית - מכתבך מתאריך 14.4.97 ודו"ח ביניים

1. מכתבך מתאריך 14.4.97, סעיף 9  
בפגישתנו המקדימה למכתב נשאלתי האם ביכולתי להתייחס לשבר הגיאולוגי ומשמעויותיו לגבי אפשרויות הפיתוח.  
תשובתי החד משמעית הייתה שנושא זה הנו בתחומי המקצועי של גיאולוג או יועץ ביסוס.  
לפיכך אבקשך לתקן את סעיף מס. 9 המייחס לי אחריות בנושא.

2. דו"ח ביניים  
ברצוני להעלות בכתב, את מחאתי, שהובעה בפניך בעל פה, על כך שטייטא ראשונית, אשר הועברה לצוות הפנימי לעיון מוקדם בלבד, נכללה בדו"ח החיצוני בניגוד מפורש לדעתי ולהנחיות.

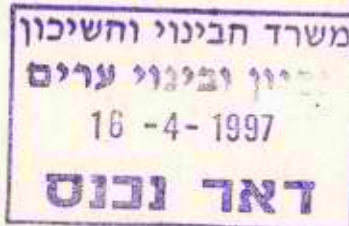
בברכת חג שמח,

עמית סגל

העתק:  
למכותבים על שני המסמכים.



א. רכס - ש. אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים



ז' בניסן תשנ"ז  
14 באפריל 1997

443-030

לכבוד

א.ג.נ.

הנדון: תכנית אב מודיעין עלית

בישיבה שקיימנו עם שלמה מוסקוביץ עלו מספר נושאים אשר התבקשו לחדד את הטיפול בהם ולצורך הכנת הדיון שיתקיים לאחר חג הפסח, אנו מפרטים כאן את הנושאים והאחריות לטיפול.

| נושא                                                                                                                                    | אחריות טיפול      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. פרוגרמה מפורטת למודיעין עלית בהיקף של 20,500 יח"ד. כל יועץ יבחן את התכניות הקיימות והשינוי שיוצר בכל תוכנית ויבחן את ההשלכות בתחומו. | עמית              |
| 2. שמורת הטבע בבלעין - משמעויות וסימון גבולות בתכנית.                                                                                   | עמית              |
| 3. ארכיאולוגיה - לקבל את הסקרים שנעשו באזור וביחוד ציר 45.                                                                              | עמית              |
| 4. ניתוק ציר כביש 445 לתנועה פלסטינית.                                                                                                  | תנועה             |
| 5. לבדוק שטחים ירוקים בכל תכנית בפרט וברמה כוללת.                                                                                       | עמית              |
| 6. מיקום תחנות כוח חשמל, ותחנת מעבר לאשפה.                                                                                              | עמית, אלדד, ת.ה.ל |
| 7. הנחייה להשתמש בתוך תכניות המיתאר בדכים משולבות ולקבל חנייה בהקף נרחב בשטחים ציבוריים                                                 | צחי               |
| 8. שילוב של מבני ציבור ובתי ספר באיזורי מגורים                                                                                          | שלמה הלוי, צחי    |

# א. רכס - ש. אשכול אורזלים ומתכנני ערים

|                        |                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------|
| עמית                   | 9. השלכות של השבר הגיאולוגי באזור על בניי ושימושי קרקע |
| עמית, פרידמן<br>ותנועה | 10. מיקום בית קברות עירוני לפי צרכים חרדיים            |
| ת.ה.ל                  | 11. מתקני מים ואיגום מרכזיים ואזוריים                  |
| שלמה הלוי              | 12. הקמת מרפאה אזורית, בית חולים, יולדות וכו'          |

אנו מבקשים לטפל בנושאים אלה ולתת תשומת לב לדרישות שעלו בישיבת ועד ההיגוי לנושא והטיפול בכביש 45.  
במקביל נעביר לכם את תכנית ציר כביש 45 כפי שמתוכנן כעת בשטח תכנית האב למודיעין עילית.  
ביום שישי 2.5.97 בשעה 10:30 תתקיים ישיבה בנושא הפרוגרמה הכלכלית בהכנה לדיון בועדת  
היגוי הבאה. הישיבה במשרדנו בירושלים בהשתתפות יועץ פרוגרמה ויועץ דימוגרפי, לידיעתכם.

בברכת חג שמח  
משה נהלוני  
מתאם התכנית

העתק:

יועצי תכנית אב

אדרי סופיה אלדור - משהב"ש

אדרי שלמה מוסקוביץ - מנהלת תכנון יו"ש

בנימין וייל - משהב"ש

אורי פישוף - מ.מ. מודיעין

גיל אורנשטיין - מ.מ. מודיעין







18.8.18



תכנית אב - מרחב מודיעין עילית

דו"ח ביניים מס' 1

תכנון: א. רכס - ש. אשכול אדריכלים  
צחי כץ, משה נהלוני

יועצי התכנון:

נוף:

תנועה:

פרוגרמה וכלכלה:

מים, ביוב ניקוז:

אקולוגיה, סביבה:

אוכלוסייה חרדית:

עמית סגל רעיוני

שלמה הלוי

ת.ה.ל

אלדד שרוני

פר' מ. פרידמן

משרד השיכון - אגף לתכנון ובינוי ערים

לשכת התכנון - יו"ש

ירושלים 20.2.97

# תכנית אב - מרחב מודיעין עילית

דו"ח ביניים מס' 1

תכנון: א. רכס - ש. אשכול אדריכלים  
צחי כץ, משה נהלוני

יועצי התכנון:

נוף:

תנועה:

פרוגרמה וכלכלה:

מים, ביוב ניקוז:

אקולוגיה, סביבה:

אוכלוסייה חרדית:

עמית סגל רעיוני

שלמה הלוי

ת.ה.ל

אלדד שרוני

פר' מ. פרידמן

משרד השיכון - אגף לתכנון ובינוי ערים

לשכת התכנון - יו"ש

ירושלים 20.2.97



## תכנית אב מודיעין עילית

### פרקי הדו"ח

1. מפת רקע.
2. מטרות עבודת התכנון.
3. תיאור מטרות התכנית.
4. עקרונות מנחים.
5. תמצית ממצאי סקר ותכניות קיימות.  
כולל תכניות תב"ע מאושרות.
6. סיכומי סיורים להיכרות עם ערים באוכלוסיה חרדית:  
ביתר ועימנואל.
7. מחשבות תיכנוניות מוקדמות.

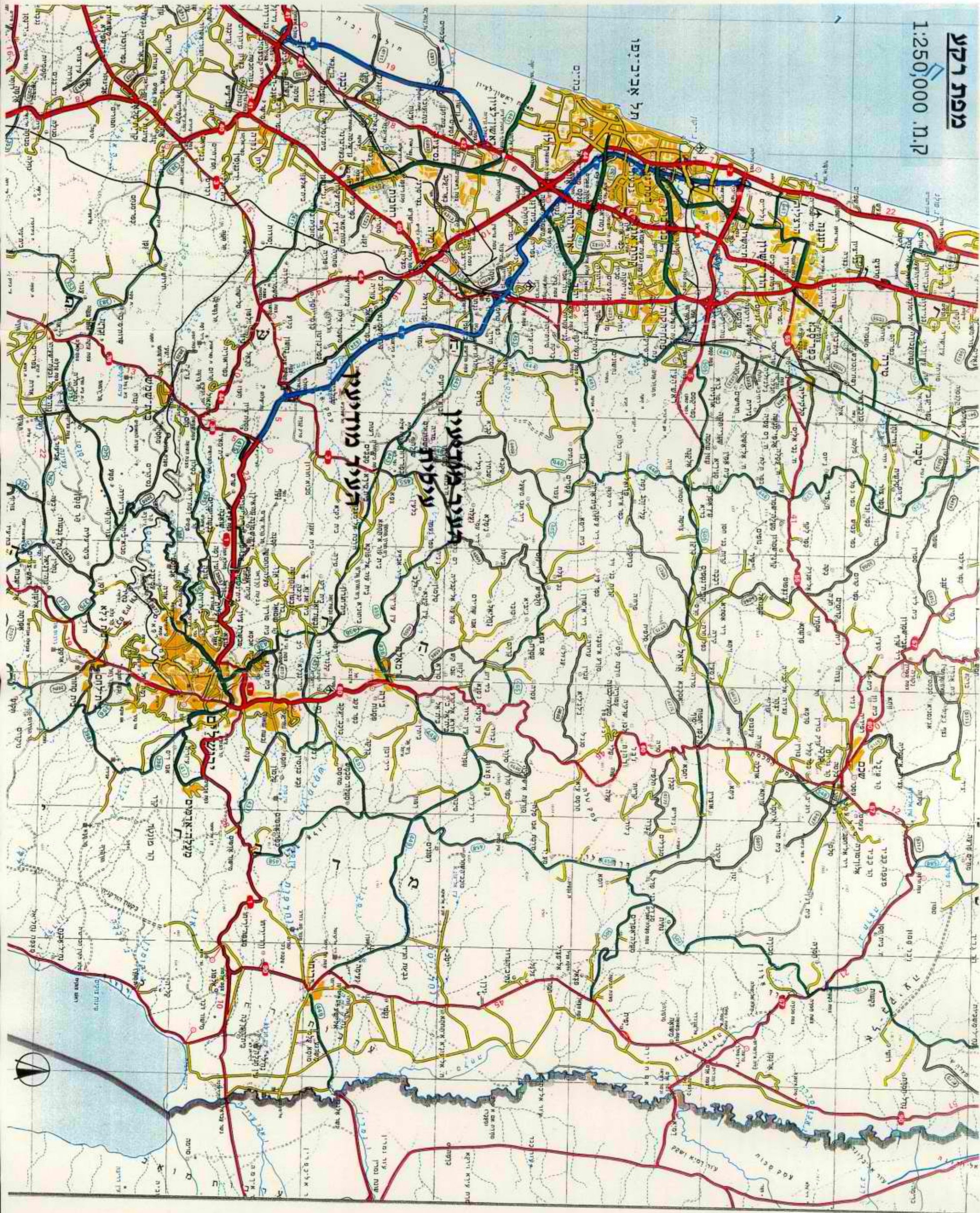
#### מפות :

- \* מפת שיפועים
- \* מפת מצב סטטורית
- \* מפת מחשבות תכנון ראשוניות



# מפת רקע

ק.מ. 1:250,000







## 2. מטרות עבודת התכנון

1. בחינת פוטנציאל הבינוי בעיר מודיעין עילית.
2. בדיקת אפשרויות ומגבלות השטחים ליעודים השונים.
3. סקירת יעדים ומאפיינים דמוגרפיים של הישובים הקיימים והמתוכננים ואפשרויות שילוב מערכים דמוגרפיים.
4. בחינת אפשרות פיתוח ליעד אוכלוסייה של 20,500 יח"ד (כ- 123,000 תושבים) במערך הקיים והמתוכנן.
5. בחינת מבנה התעסוקה הקיים והצגת תוכנית תעסוקה מותאם ליעד האיכלוס ולמבנה הדימוגרפי במערך העירוני והכפרי.
6. חיזוק הקשרים הפיזיים והמערכתיים בין הישובים הכפריים והעירוניים, קיימים ומתוכננים, במרחב התכנון.
7. בחינת דרכים לשיתוף פעולה תוך-אזורי בין הרשויות וסוגי האוכלוסין השונים.
8. תכנון לגיוון מערך הזיקות ההדדיות בין המרחב והאזורים הגובלים.
9. הכנת תוכנית גמישה לשינויים גיאופוליטיים אפשריים באזור.
10. תכנון לקידום תוכנית האב כתוכנית סטטוטורית ו/או קידום תכנון סטטוטורי לכל יוזמה פרטית קיימת.



### 3. תאור מטרות התוכנית

- א. הסדרת תכנון ופיתוח העיר עפ"י מהלכי תכנון סטטוטורי המתואמת ע"י המערכת העירונית לפי שלבי ביצוע וייעדי איכלוס.
- ב. התוכנית תהווה נדבך נוסף לתכנון הפיתוח האורבני במרחב המטרופוליני המתהווה במרחב מודיעין. העיר מודיעין בעלת אופי אוכלוסייה מגוון מדרום ומודיעין עילית בעלת אופי ייחודי מצפון ובתווך אזור בעל אפיון כפרי קהילתי ומערכות כבישים מרכזיים-ארציים ובמרחב שביניהם איזור ישוב.
- ג. התוכנית תגדיר :
  - \*מדיניות פיתוח למרחב העירוני והכפרי באזור מודיעין עילית וקביעת קוי תיחום התכנית.
  - \*מערכת קשרים פנים ובין אזורית במרכיבי הפיתוח.
  - \* איכלוס 20.500 יח"ד בעיר מודיעין עילית תוך הקפדה על אזורים הבנויים בצפיפות עירונית ו/או כפרית.

#### 4. עקרונות מנחים

1. תכנון ופיתוח עירוני והשגת יעדי האיכלוס (20,500 יח"ד) תוך שמירה על הזהות הדימוגרפית ואפיוניה.
2. ניתוח המרחב תוך בחינת פוטנציאל הזיקות עם ירושלים, תל-אביב, בני ברק והעיר מודיעין.
3. תכנון וניצול יתרונות יחסיים ופוטנציאליים לכניסת פונקציות בעלות ספים גבוהים :  
 • מערכות בריאות ובית חולים  
 • תעסוקה לציבור חרדי (מותאמת ומתחשבת בצרכים)  
 • פעילויות חינוך ייחודיות
4. תכנון יחסי צפיפות הבינוי והפיתוח ושמירה על אופי הבניה וההתאמה לטופוגרפיה ולאוכלוסיית היעד.
5. התייחסות לצירי הכביש המרכזיים - כביש 446, כביש 455 (ח'רבתא) וכביש 445 וקביעת מוקדי פעילות לאורכם.
6. שמירת הערכים הנופיים הטבעיים והתייחסות אקולוגית ברמה גבוהה בכדי ליצור אטמוספרות איכותיות לחיים בעיר.
7. פיתוח תחבורה ומערכות הסעה ציבוריות.



## התוכנית תקבע:

1. קביעת מערך שימושי קרקע מותאם לאוכלוסיית היעד.
2. קביעת מערך מבני ציבור, תעסוקה, מסחר, חינוך ושטחים ציבוריים פתוחים.
3. פריסה וגדילה פנימית בשכונות העירוניות והכפריות.
4. קביעת תקני חניה המותאמים לאוכלוסייה ולרמת המינוע בה והיחס שבין מספר יח"ד לחניות (מוצע 0.8 מכונית ליח"ד).
5. שימושים ופונקציות אזוריות וארציות ומיקומם במרחב התכנון, עפ"י הגידול באוכלוסייה וצרכיה מיוחדים.
6. יצירת מע"ר מותאם לעיר וחיבור למערכות העירוניות.
7. יצירת מערכות התנועה הראשיות הנדרשות, וכן קביעת היררכיה תנועתית.
8. קביעת הפרוגרמה לעיר.
9. קביעת אופק תכנון וביצוע.
10. תקבע שלביות בביצוע, תוך הקפדה על מכלול פתרונות המגורים ומבני הציבור בכל שלב ושלב וכן מערך התשתיות הנדרש.

## 5. תמצית ממצאי סקר ותכניות קיימות כולל תכניות תב"ע מאושרות

| 1. הפרוייקט:  | קרית ספר (קיים)                                                                                                                                  |           |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|               | 210/5                                                                                                                                            | 1.1       |
|               | סה"כ שטח                                                                                                                                         | 531 דונם  |
|               | סה"כ יח"ד מאושרות                                                                                                                                | 1581 יח"ד |
|               | סה"כ יח"ד בנויות                                                                                                                                 | 1581 יח"ד |
|               |                                                                                                                                                  | 1.2       |
|               | תכנית מאושרת תב"ע 210/3 (גבעה דרומית)                                                                                                            |           |
|               | סה"כ שטח                                                                                                                                         | 350 דונם  |
|               | סה"כ יח"ד מתוכננות                                                                                                                               | 1005 יח"ד |
|               |                                                                                                                                                  | 1.3       |
|               | תב"ע בתהליך אישור במת"ע 210/9. התכנית כוללת תב"ע 210/5 +                                                                                         |           |
|               | 210/3 התב"ע נמצאת בשלבי הפקדה בתנאים.                                                                                                            |           |
|               | סה"כ שטח                                                                                                                                         | 1683 דונם |
|               | סה"כ יח"ד מתוכננות                                                                                                                               | 6000 יח"ד |
| הערות:        | התכנית כוללת אזור תעשייה ותעסוקה וכוללת את שטח 7.                                                                                                |           |
| קרקע:         | רכישות פרטיות בניהול המנהל.                                                                                                                      |           |
| היזם:         |                                                                                                                                                  |           |
| המתכנן:       | אדרי' מאיר בוכמן                                                                                                                                 |           |
| מנהל הפרוייקט | חברת C.P.M ע"י אינג' דוד ציון.                                                                                                                   |           |
| מקור מידע:    | ביקורים בקרית ספר ודיון עם היזמים בתאריכים 24.12.96                                                                                              |           |
| הערות:        | בשנות ה-80 נערכה תכנית לאזור (תב"ע 210/3) וכחלק מתכנית זו הכין אדרי' בוכמן תכנית לקרית ספר. נעשו שינויים והתאמות לצרכי אוכלוסייה בעלת אופי חרדי. |           |
|               | הצפיפות הממוצעת: 8 יח"ד לדונם ודרישות קיימות לחניה: 1:1.                                                                                         |           |
|               | אזור התעשייה כולל כ- 300 דונם כשהיזם מתכוון להרחיב את השטח הסמוך לכניסה לקריית ספר.                                                              |           |
|               | התכנית מתפרסת על 2 גבעות, הגבעה הצפונית (קרית ספר הנוכחית) שבראשה בריכת המים והגבעה הדרומית שעדיין לא התחילו בעבודות הבנייה עליה.                |           |



בנושא צפיפות הבנייה : מלכתחילה היוזמים רצו דירות גדולות של 4/5 חדרים  
אך לאחר מסגרת שיווק ראשונית שינו את התכנית והתפלגות הדירות היא :

דירות 3 חדרים - 70%

דירות 4 חדרים - 20%

דירות 5 חדרים - 10%

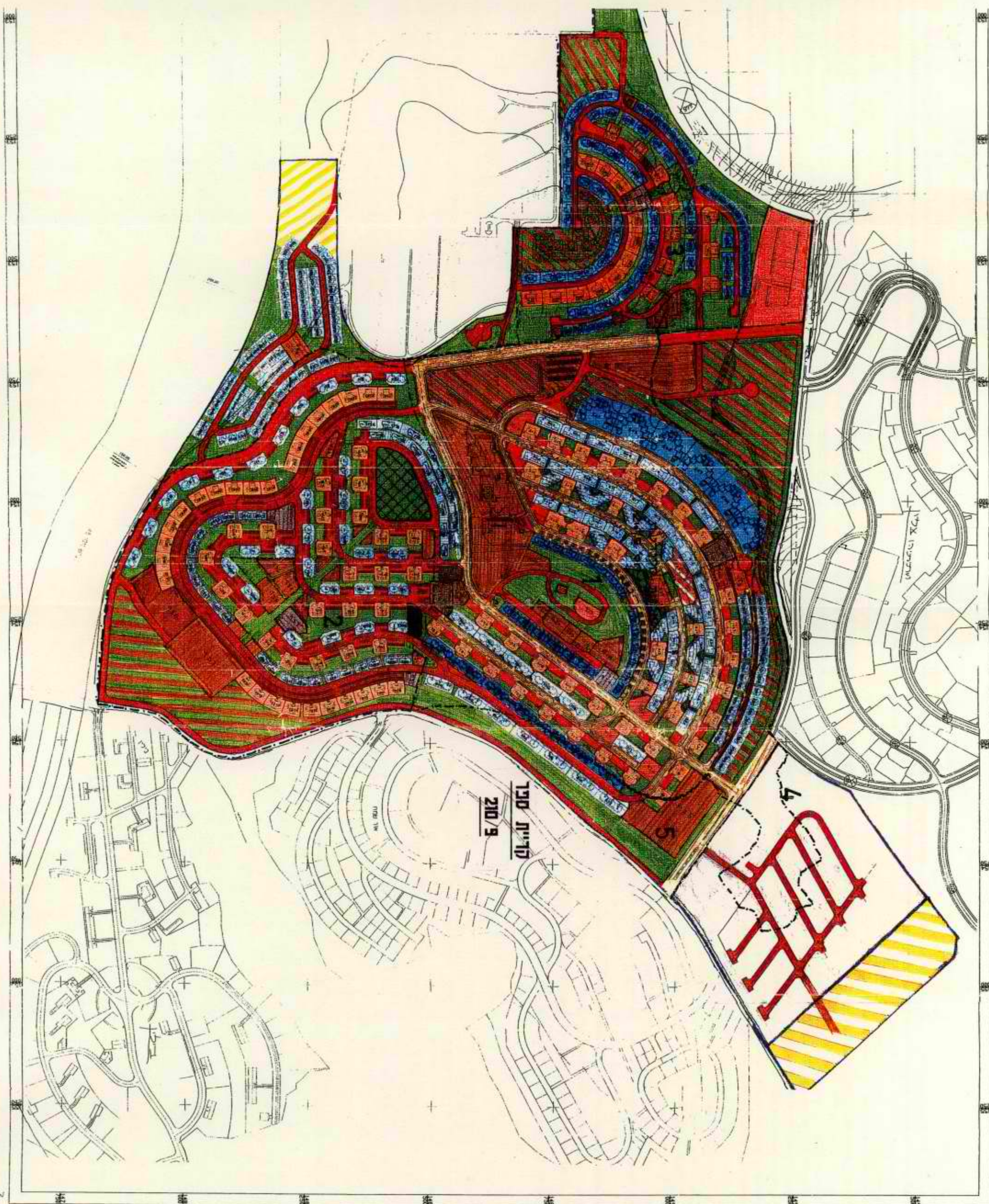
האולוסיה היא משפחות צעירות יחסית אך עם הרבה ילדים. היכולת הכספית  
שלםם ברכישת דירה מצומצמת.

האוכלוסיה הקיימת מקורה בעיקר בבני ברק וירושלים מהציבור החרדי  
המקורב לשיבות הליטאיות.

## קרית ספר 210/9 טבלת שטחים

| היעוד                                 | שטח בדונם | שטח באחוז |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| אזור מגורים ב'                        | 287.1     | 17.0      |
| אזור מגורים מיוחד                     | 124.8     | 7.4       |
| אזור מסחרי                            | 12.8      | 0.8       |
| שטח לבניני ציבור                      | 137.5     | 8.2       |
| שטח ציבורי פתוח                       | 320.5     | 19.0      |
| שטח לפארק עירוני<br>משולב במבני ציבור | 158.3     | 9.4       |
| מתקנים הנדסיים                        | 28.0      | 1.7       |
| אזור לתעסוקה                          | 144.9     | 8.6       |
| דרכים                                 | 347.2     | 20.7      |
| שטח לתכנון בעתיד                      | 74.6      | 4.4       |
| שטח למרכז משולב                       | 34.0      | 2.0       |
| שטח למגרש מיוחד                       | 13.4      | 0.8       |
| סה"כ שטח תכנית<br>מאושרת 210/5        | 531.1     | 31.6      |
| שטח (דרום)                            | 487.3     | 28.9      |
| שטח (שטח 7)                           | 236.8     | 14.0      |
| שטח (תעסוקה)                          | 226.5     | 13.5      |
| שטח (הרחבה)                           | 201.5     | 12.0      |
| סה"כ שטח התכנית                       | 1683.2    | 100.0     |











| 2. הפרוייקט:    | מתיתיהו צפון:                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1             | סה"כ התכנית כוללת 1045 דונם ובניית מגורים כ- 4,000 יח"ד                                                                                                                                                               |
| 2.2             | תב"ע מאושרת 210/6                                                                                                                                                                                                     |
|                 | סה"כ שטח 508 דונם                                                                                                                                                                                                     |
|                 | סה"כ יח"ד מתוכננות 1806 יח"ד                                                                                                                                                                                          |
| 2.3             | תב"ע בשלבי הכנה                                                                                                                                                                                                       |
|                 | סה"כ שטח: 508 דונם                                                                                                                                                                                                    |
|                 | סה"כ יח"ד מתוכננות: 2108 יח"ד                                                                                                                                                                                         |
| קרקע:           | רכישות פרטיות בניהול המנהל.                                                                                                                                                                                           |
| היזם:           | חב' ציפחה (ברכפלד)                                                                                                                                                                                                    |
| המתכנן:         | א.מ.א.ב אדר' א. שוורץ ו- א. ניב.                                                                                                                                                                                      |
| מנהל הפרוייקט   | אקי                                                                                                                                                                                                                   |
| מקור מידע:      | פגישה בחברת ציפחה בתאריך 13.1.97 ומידע מהמתכננים.                                                                                                                                                                     |
| מיקום הפרוייקט: | בכניסה לקרית ספר ועל ציר הכביש 446 (לישוב נילי).                                                                                                                                                                      |
| הערות:          | הכינו תכנית לשכונה הכוללת כ- 4,000 יח"ד. החברה העבירה זכויות על 2 קטעים מתוך התכנית ליזמים אחרים אך התכנון הוא ביחד. התכנית מוכתבת מאופי טופוגרפי תלול וע"כ אפשרות התחברות לכביש הראשי לקרית ספר הוא ב-2 נקודות בלבד. |
|                 | ערוצי הואדיות מנוצלים כריאות ירוקות והכבישים נעים בקווי הרוחב.                                                                                                                                                        |
|                 | בנושא הבעלויות יש שטחים שטרם הושלמה רכישתם אך התכנון מתחשב בצירופם למסגרת אחת.                                                                                                                                        |
|                 | קיימת בעיה בקירבה יחסית לכפר דיר קדיס.                                                                                                                                                                                |
|                 | מתוכנן מרכז מסחרי על ציר כביש 445 (כניסה לקרית ספר) בשטח של 24 דונם וכולל 25,000 מ"ר ובו קניון, בית אבות, משרדים וכו'.                                                                                                |
|                 | הכוונה להציע בינוי שיכלול פונקציות של מסחר מקומי ואפשרות תעסוקתית אפילו ברמה אזורית. יש אפשרות כניסה לקניון ממרכז השכונה ומהכביש הראשי. יש לבדוק התאמת המיקום של מרכז בסדר גודל זה למע"ר.                             |
|                 | התפלגות הדירות המתוכננות: 3 חדרים - 75%                                                                                                                                                                               |
|                 | 4 חדרים - 15%                                                                                                                                                                                                         |
|                 | 5 חדרים - 10%                                                                                                                                                                                                         |

אוכלוסיית היעד היא הציבור הדתי בכללותו ללא התקשרות מראש לגורם אחד.

התכנית לבנייה בשלב זה 4-6 קומות עם כניסה במרכז הבניין וניצול הגבהים. יש אפשרות להגדלת הצפיפות אך יש לקבוע את תקני החנייה היות והאוכלוסייה אינה ממונעת כמעט.

נושא שטחי הציבור הפנים שכונתי צריך לקבל עדיפות לבחינה וניסוח משום שהשטחים הללו בד"כ אינם מנוצלים כפי שהשטחים המבונים למגורים מנוצלים ויש בכך בזבז משאבים.

תשתיות ראשיות נפתרו ע"י היזם באופן המאפשר קליטת 1,800 יח"ד הן בנושא מים והן בנושא הביוב.



**מתיתיהו צפון-שלב א' 210/6**  
**טבלת שטחים**

| יעוד                  | שטח בדונם | % משטח התכנית | הערות |
|-----------------------|-----------|---------------|-------|
| אזור מגורים ב'        | 14.549    | 2.86          | 98    |
| אזור מגורים מיוחד ב'  | 2.176     | 0.43          | 4     |
| אזור מגורים ג'        | 95.195    | 18.71         | 728   |
| אזור מגורים מיוחד     | 54.866    | 10.78         | 832   |
| אזור מגורים מיוחד א'  | 5.300     | 1.04          | 144   |
| אזור מסחרי            | 24.390    | 4.79          |       |
| אזור תכנון בעתיד      | 84.599    | 16.63         |       |
| שטח ציבורי פתוח       | 29.176    | 5.73          |       |
| שטח ציבורי פתוח מיוחד | 53.882    | 10.59         |       |
| אזור לבניני ציבור     | 51.286    | 10.08         |       |
| כבישים                | 92.543    | 18.19         |       |
| מתקנים הנדסיים        | 0.854     | 0.17          |       |
| סה"כ                  | 508.816   | 100%          | 1806  |

**מתיתיהו צפון-שלב ב' 210/7**  
**טבלת שטחים**

| יעוד                  | שטח בדונם | % משטח התכנית | יח"ד |
|-----------------------|-----------|---------------|------|
| אזור מגורים ב'        | 53.386    | 10.50         | 240  |
| אזור מגורים ב' מיוחד  | 7.903     | 1.55          | 10   |
| אזור מגורים ג'        | 67.801    | 13.33         | 568  |
| אזור מגורים מיוחד     | 70.221    | 13.81         | 1074 |
| אזור מגורים מיוחד א'  | 10.497    | 2.06          | 216  |
| אזור מסחרי            | 3.752     | 0.74          |      |
| אזור תכנון בעתיד      | 10.608    | 2.08          |      |
| שטח ציבורי פתוח       | 52.514    | 10.33         |      |
| שטח ציבורי פתוח מיוחד | 46.533    | 9.15          |      |
| אזור לבניני ציבור     | 89.960    | 17.69         |      |
| כבישים                | 94.604    | 18.60         |      |
| מתקנים הנדסיים        | 0.828     | 0.16          |      |
| סה"כ                  | 508.607   | 100%          | 2108 |



[illegible]

5-886 (7/10/13) (05/03/13)



מזרחית להר אפרים

**מתימטיקה צפון שולב א**

210/5



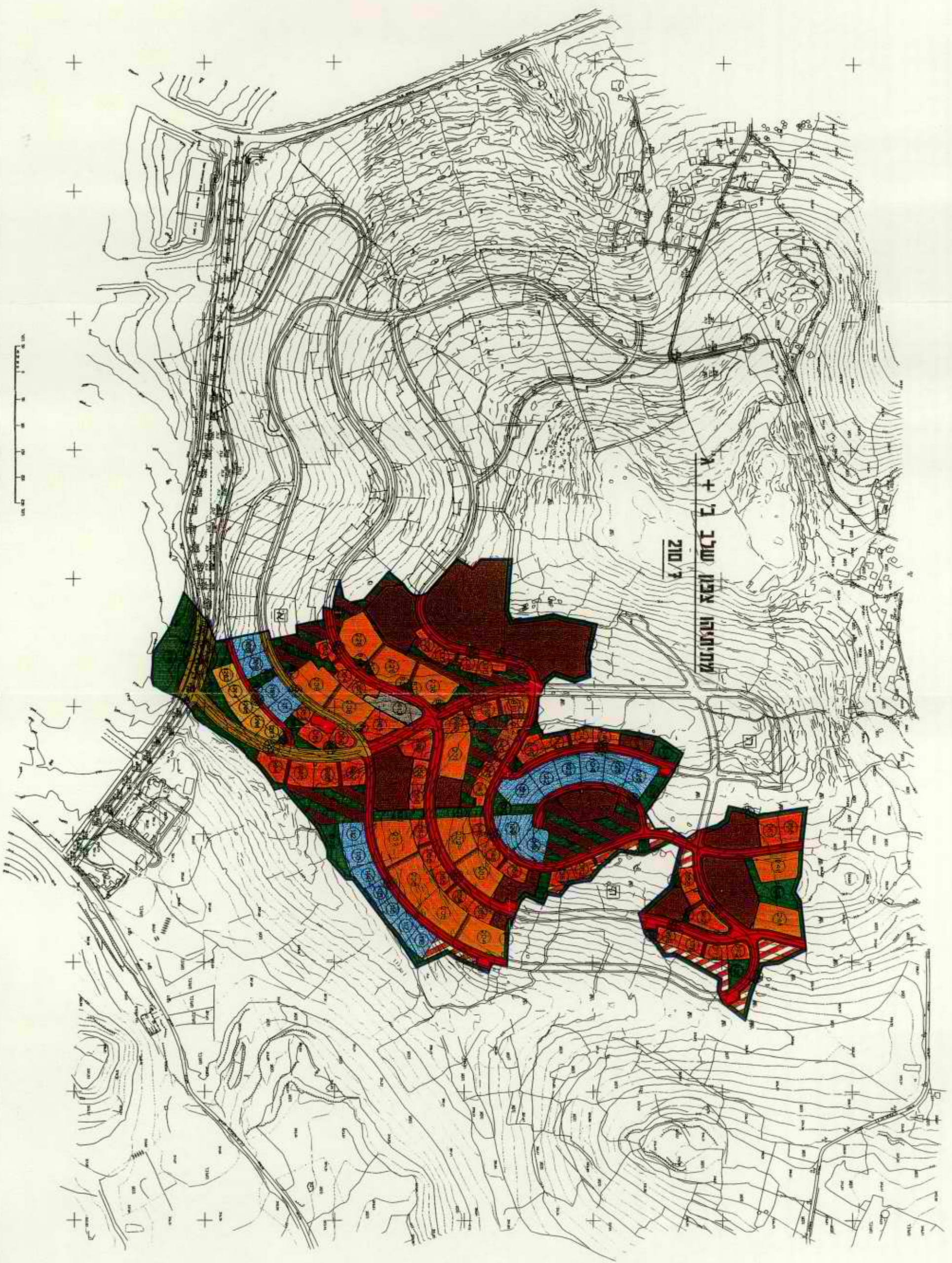






המחוזות והערים

מחוזות צפון שטח 210.7





|               |                                                                   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|
| 3. הפרוייקט:  | מתיתיהו מזרח (בלעין):                                             |
| קרקע:         | 3.1 תב"ע בשלבי הכנה אושרה להפקדה והוחזר לתכנון מחדש.              |
| היזם:         | 3.2 תב"ע בתכנון 210/8                                             |
| המתכנן:       | סה"כ שטח 843 דונם (זמני)                                          |
| מנהל הפרוייקט | סה"כ יח"ד מתוכננות 1624 (זמני)                                    |
| מקור מידע:    | רכישות פרטיות בניהול המנהל.                                       |
| הערות:        | יפתח עינב                                                         |
|               | א.מ.א.ב אדר' א. שוורץ ו- א. ניב.                                  |
|               | C.P.M ע"י דוד ציון                                                |
|               | פגישה עם C.P.M אך עדיין אין תכנית מגובשת עקב השינויים שנדרשו בגין |
|               | שמורת הטבע והכביש המוביל לבלעין.                                  |
|               | דיון עם C.P.M בתאריך 24.12.96 ותיחום קו כחול ע"י C.P.M.           |
|               | התכנית הוגשה להפקדה אך הסתבר שהיא כוללת גם שמורת טבע של אלונים    |
|               | "שמורת בלעין" וכן צורך להתייחס לכביש המוביל לכפר בלעין.           |
|               | התכנית בשלבי עידכון מחדש ועם התקדמות התכנון אפשר יהיה לבחון את    |
|               | רמת הצפיפות בשכונה.                                               |



4. הפרוייקט: מתיתיהו - אור שמח:
- 4.1 סה"כ התכנית כוללת 543 ומיועד לבניית 910 יח"ד. התכנית בשלבי שינוי.
- 4.2 תכנית מאושרת תב"ע 210/4/1
- סה"כ שטח 543 דונם
- סה"כ יח"ד מאושרות 910 יח"ד
- 4.3 תכנית בשלבי הכנה מתוך תב"ע 210/4/1
- סה"כ שטח מתוכנן: 100 דונם
- סה"כ יח"ד מוצעות: 600 יח"ד
- היזם: אור שמח - ישיבה
- קריוזר / כץ
- המתכנן: אדר' אילן אפרת
- מנהל הפרוייקט: וינקו י.פ.ת וחלקית C.P.M
- מקור מידע: ישיבה עם אדר' אילן אפרת בתאריך 25.12.96.
- קרקע: מנהל מקרקעי ישראל
- המיקום: באזור המזרחי של קרית ספר
- הערות: היזם קריוזר החל לבצע עבודות עפר בשטחו בלבד.
- מלכתחילה תוכנן השטח לצרכי ישיבת אור שמח ואוכלוסייתה אך לאחר זמן הוחלט לחלק את השטח למגרשים של בנה ביתך:
- חד משפחתי: 94 מגרשים (500 מ"ר כ"א)
- דו משפחתי: 210 יח"ד (105 מגרשים) (250 מ"ר כ"א)
- התכנית של אור שמח קופאת על שמריה תקופה ארוכה.
- היזם קריוזר מקדם את הקטע שלו שרכש מאור שמח וצורף לכך שטח פרטי שרכש. טרם הוגשה תכנית תב"ע.
- המתכנן מתכוון לשנות את אופי הבנייה לבנייה רוויה במקום בני ביתך.

## אור שמח 210/4/1 טבלת שטחים

| הערות | %      | מספר<br>קומות | שטח<br>במ"ר | מספר<br>חלקה | יעוד השטח              |
|-------|--------|---------------|-------------|--------------|------------------------|
|       |        | 3             | 2485        | 401          | מבני ציבור             |
|       |        | 3             | 1678        | 402          |                        |
|       |        | 3             | 1678        | 403          |                        |
|       |        | 3             | 2649        | 404          |                        |
|       |        | 3             | 1985        | 405          |                        |
|       |        | 3             | 5199        | 406          |                        |
|       |        | 3             | 2468        | 407          |                        |
|       |        | 3             | 1819        | 408          |                        |
|       |        | 3             | 2724        | 409          |                        |
|       |        | 3             | 2739        | 410          |                        |
|       |        | 3             | 1509        | 411          |                        |
|       | 6.79   |               | 36,913      |              | סה"כ<br>מבני ציבור     |
|       | 1.37   |               | 7416        | 420          | ספורט ומתנ"ס           |
|       | 0.42   |               | 2293        | 430          | מסחר ומשרד             |
|       | 0.28   |               | 1546        | 431          | מלון                   |
|       | 1.59   |               | 8632        | 432          | תעסוקה נקיה<br>ושרותים |
|       | 27.57  |               | 149,820     | 600-<br>-628 | שפ"צ                   |
|       | 2.29   |               | 14,429      | 1000-        | דרכים משולבות          |
|       | 11.67  |               | 63,423      | -1020        | דרכים                  |
|       | 51.98% |               | 282,472 מ"ר |              | סה"כ                   |



## טבלת ריכוז שטחים

| הערות                                                      | באחוזים | שטח במ"ר | יעוד השטח          |
|------------------------------------------------------------|---------|----------|--------------------|
|                                                            | 48.02   | 260,981  | מגורים             |
| בית ספר, גני ילדים<br>מוסדות דת ובריאות<br>מועדונים, מתנ"ס | 8.16    | 44,329   | מבני ציבור         |
|                                                            | 27.57   | 149,820  | שטח ציבורי<br>פתוח |
|                                                            | 13.96   | 75,852   | דרכים              |
| מסחר, משרדים,<br>תעסוקה נקיה<br>ושרותים, מלון              | 2.29    | 12,471   | שטחים<br>מסחריים   |
|                                                            | 100%    | 543,453  | סה"כ               |









## 5. הפרוייקט:

## מתיתיהו - ישוב שיתופי הסוכנות היהודית:

הרשות המטפלת: מוא"ז מטה בנימין והסוכנות היהודית חבל ההר.

5.1 סה"כ התכנית 808 דונם כולל שטח 7.

5.2 תב"ע 209/1 תכנית מאושרת לישוב מתיתיהו

סה"כ שטח התכנית: 808 דונם

סה"כ יח"ד בנויות כיום 60 יח"ד

סה"כ יח"ד מאושרות 269 יח"ד לפי חלוקה:

מגרשים 720 מ"ר: 121 יח"ד

מגרשים 450 מ"ר 66 יח"ד

88 יח"ד

## קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל/הסוכה"י

## המתכנן:

הסוכה"י באמצעות א. ארליך

## מנהל הפרוייקט:

מזכירות הישוב ותנועת ההתיישבות - יעקב רוט

## מקור המידע:

הסוכה"י ויעקב רוט פגישה ביום 30.1.97

## מיקום:

על כביש 446 וכניסה מישנית מכיוון כביש ח'רבתא כניסה ראשית דרך קרית ספר (הגבעה הדרומית) אפשרות גישה בצומת הכניסה לחשמונאים.

## אוכלוסייה:

ישוב שיתופי - פאג"י. דתי.

## הערות:

הישוב עלה על הקרקע בתחילת שנות ה-80 כישוב ראשון באזור מעבר לקו הירוק.

נמצאים כיום במצב של חשש מהבנייה המאסיבית עירונית העוטפת את הישוב ואף ניסו לנגוס מהשטח המיועד למתיתיהו להרחבת קרית ספר. לישוב אזור תעסוקה בחלקו המערבי עם התחברות לכניסה לחשמונאים, וכן ישיבה תיכונית גדולה שהוקמה בדרום מערב הישוב. הישוב במצב של עמות עם היזמים שמנסים לתכנן את שטח 7. יש לישוב נכונות לקיים דיון על יוזמות משותפות לגישה לכביש הכניסה 445 אך זאת בתנאי שהכיוון לא יהיה למגורים אלא יעודים ציבוריים של ישוב תהיה זיקה אליהם.

באופן עקרוני הישוב רוצה לשמור על אופיו וייחודו בהתיישבות שיתופית ואינו רוצה להיבלע ע"י המערכת העירונית הן בתפיסת החיים הקהילתית והן בנושא הקרקעות והבעלויות עליהן.

בעיקרון הישוב רואה עצמו כמערכת נפרדת לעיר ולכן יכול להוות חייץ בין החלק העירוני החרדי לבין הקטע הכפרי שממערב לו וכולל את מתיתיהו וחשמונאים ומביט לכיוון גבעת אהוד ולפיד.

הרשויות המטפלות בישוב: הסוכה"י והמועצה האזורית רואים עצמם אחראים לנ"ל ויעמדו על כך שהמסגרות הללו יתפקדו.



**מתיתיהו - 209/1**  
**טבלת שטחים**

| שטח מגרש (מ"ר) | מס' המגרש | יחידות |
|----------------|-----------|--------|
| 720            | 1-121     | 121    |
| 450            | 209-274   | 66     |
|                | 301-382   | 82     |
|                |           | 269    |

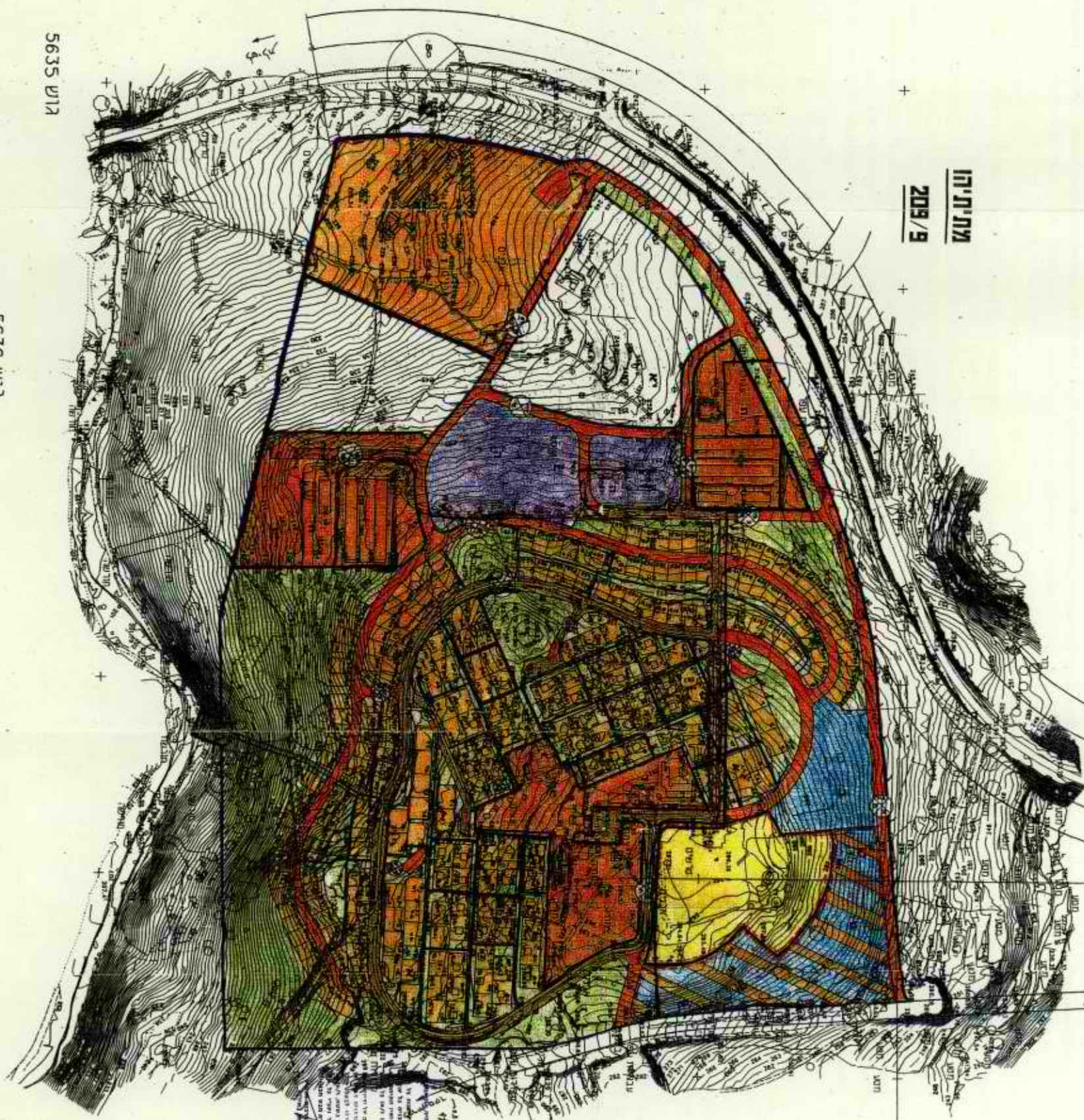


**מאת יהודה**

209/9

5635 乙17

5636 乙17



1. What is the purpose of the study?  
 The purpose of the study is to determine the effect of the new teaching method on the students' learning outcomes.

2. What are the research objectives?  
 The research objectives are to compare the learning outcomes of the students who were taught using the new method with those who were taught using the traditional method.

3. What are the research questions?  
 The research questions are:

- 1. Is there a significant difference in the learning outcomes of the students who were taught using the new method and those who were taught using the traditional method?
- 2. What are the factors that affect the learning outcomes of the students who were taught using the new method?

4. What are the hypotheses?  
 The hypotheses are:

- 1. There is a significant difference in the learning outcomes of the students who were taught using the new method and those who were taught using the traditional method.
- 2. The learning outcomes of the students who were taught using the new method are higher than those who were taught using the traditional method.

5. What are the variables?  
 The variables are:

- 1. Independent variable: Teaching method (New method vs. Traditional method)
- 2. Dependent variable: Learning outcomes (Score)

6. What are the data sources?  
 The data sources are the students who were taught using the new method and those who were taught using the traditional method.

7. What are the data collection methods?  
 The data collection methods are:

- 1. Observation: Observing the students' learning process.
- 2. Interview: Interviewing the students about their learning experience.
- 3. Questionnaire: Distributing questionnaires to the students to collect their learning outcomes.

8. What are the data analysis methods?  
 The data analysis methods are:

- 1. Descriptive statistics: Describing the learning outcomes of the students.
- 2. Inferential statistics: Testing the hypotheses.

9. What are the conclusions?  
 The conclusions are:

- 1. There is a significant difference in the learning outcomes of the students who were taught using the new method and those who were taught using the traditional method.
- 2. The learning outcomes of the students who were taught using the new method are higher than those who were taught using the traditional method.

10. What are the recommendations?  
 The recommendations are:

- 1. The new teaching method should be used in the classroom.
- 2. The factors that affect the learning outcomes of the students who were taught using the new method should be identified and addressed.

11. What are the limitations?  
 The limitations are:

- 1. The sample size is small.
- 2. The study is only conducted in one school.

12. What are the future research directions?  
 The future research directions are:

- 1. Conducting a larger study with a larger sample size.
- 2. Conducting a study in different schools.

13. What are the references?  
 The references are:

- 1. [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100]

14. What are the appendices?  
 The appendices are:

- 1. Appendix A: Questionnaire
- 2. Appendix B: Interview transcript
- 3. Appendix C: Observation notes

15. What are the conclusions?  
 The conclusions are:

- 1. There is a significant difference in the learning outcomes of the students who were taught using the new method and those who were taught using the traditional method.
- 2. The learning outcomes of the students who were taught using the new method are higher than those who were taught using the traditional method.

16. What are the recommendations?  
 The recommendations are:

- 1. The new teaching method should be used in the classroom.
- 2. The factors that affect the learning outcomes of the students who were taught using the new method should be identified and addressed.

17. What are the limitations?  
 The limitations are:

- 1. The sample size is small.
- 2. The study is only conducted in one school.

18. What are the future research directions?  
 The future research directions are:

- 1. Conducting a larger study with a larger sample size.
- 2. Conducting a study in different schools.

19. What are the references?  
 The references are:

- 1. [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100]

20. What are the appendices?  
 The appendices are:

- 1. Appendix A: Questionnaire
- 2. Appendix B: Interview transcript
- 3. Appendix C: Observation notes

21. What are the conclusions?  
 The conclusions are:

- 1. There is a significant difference in the learning outcomes of the students who were taught using the new method and those who were taught using the traditional method.
- 2. The learning outcomes of the students who were taught using the new method are higher than those who were taught using the traditional method.

22. What are the recommendations?  
 The recommendations are:

- 1. The new teaching method should be used in the classroom.
- 2. The factors that affect the learning outcomes of the students who were taught using the new method should be identified and addressed.

23. What are the limitations?  
 The limitations are:

- 1. The sample size is small.
- 2. The study is only conducted in one school.

24. What are the future research directions?  
 The future research directions are:

- 1. Conducting a larger study with a larger sample size.
- 2. Conducting a study in different schools.

25. What are the references?  
 The references are:

- 1. [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100]

26. What are the appendices?  
 The appendices are:

- 1. Appendix A: Questionnaire
- 2. Appendix B: Interview transcript
- 3. Appendix C: Observation notes

27. What are the conclusions?  
 The conclusions are:

- 1. There is a significant difference in the learning outcomes of the students who were taught using the new method and those who were taught using the traditional method.
- 2. The learning outcomes of the students who were taught using the new method are higher than those who were taught using the traditional method.

28. What are the recommendations?  
 The recommendations are:

- 1. The new teaching method should be used in the classroom.
- 2. The factors that affect the learning outcomes of the students who were taught using the new method should be identified and addressed.

29. What are the limitations?  
 The limitations are:

- 1. The sample size is small.
- 2. The study is only conducted in one school.

30. What are the future research directions?  
 The future research directions are:

- 1. Conducting a larger study with a larger sample size.
- 2. Conducting a study in different schools.

31. What are the references?  
 The references are:

- 1. [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100]

32. What are the appendices?  
 The appendices are:

- 1. Appendix A: Questionnaire
- 2. Appendix B: Interview transcript
- 3. Appendix C: Observation notes

33. What are the conclusions?  
 The conclusions are:

- 1. There is a significant difference in the learning outcomes of the students who were

תכנית א'

[illegible]

1. **NAME** \_\_\_\_\_  
 2. **ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 3. **CITY** \_\_\_\_\_  
 4. **STATE** \_\_\_\_\_  
 5. **ZIP** \_\_\_\_\_  
 6. **PHONE** \_\_\_\_\_  
 7. **FAX** \_\_\_\_\_  
 8. **E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 9. **DATE** \_\_\_\_\_  
 10. **SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 11. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 12. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 13. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 14. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 15. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 16. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 17. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 18. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 19. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 20. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 21. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 22. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 23. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 24. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 25. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 26. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 27. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 28. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 29. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 30. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 31. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 32. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 33. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 34. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 35. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 36. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 37. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 38. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 39. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 40. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 41. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 42. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 43. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 44. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 45. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 46. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 47. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 48. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 49. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 50. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 51. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 52. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 53. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 54. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 55. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 56. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 57. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 58. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 59. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 60. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 61. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 62. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 63. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 64. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 65. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 66. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 67. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 68. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 69. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 70. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 71. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 72. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 73. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 74. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 75. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 76. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 77. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 78. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 79. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 80. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 81. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 82. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 83. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 84. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 85. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 86. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 87. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 88. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 89. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 90. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 91. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 92. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 93. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 94. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 95. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 96. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 97. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 98. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 99. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 100. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 101. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 102. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 103. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 104. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 105. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 106. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 107. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 108. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 109. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 110. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 111. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 112. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 113. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 114. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 115. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 116. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 117. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 118. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 119. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 120. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 121. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 122. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 123. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 124. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 125. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 126. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 127. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 128. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 129. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 130. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 131. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 132. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 133. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 134. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 135. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 136. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 137. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 138. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 139. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 140. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 141. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 142. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 143. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 144. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 145. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 146. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 147. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 148. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 149. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 150. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 151. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 152. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 153. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 154. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 155. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 156. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 157. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 158. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 159. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 160. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 161. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 162. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 163. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 164. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 165. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 166. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 167. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 168. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 169. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 170. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 171. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 172. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 173. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 174. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 175. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 176. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 177. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 178. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 179. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 180. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 181. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 182. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 183. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 184. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 185. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 186. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 187. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 188. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 189. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 190. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 191. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 192. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 193. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 194. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 195. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 196. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 197. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 198. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 199. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 200. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 201. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 202. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 203. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 204. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 205. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 206. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 207. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 208. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 209. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 210. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 211. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 212. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 213. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 214. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 215. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 216. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 217. **PRINT FAX** \_\_\_\_\_  
 218. **PRINT E-MAIL** \_\_\_\_\_  
 219

DATE 1/18/82 BY SP5/STW/STW  
CROSS CHECKED BY SP5/STW/STW  
REMARKS

תאריך השלמות: 27.11.92  
תאריך ציור: 11.10.92

**החברה לפוטוארמטריה והנדסה בע"מ**  
תל-אביב, רחוב סומרטל 25, פקס: 03-5451115, טל: 03-5414146



## 6. הפרויקט:

## חשמונאים - גני מודיעין

הרשות המטפלת: הישוב חשמונאים התפצל וגני מודיעין בטיפול מ.מ. מודיעין עילית. הישוב רמת מודיעין בטיפול מוא"ז מטה בנימין..

- 6.1 סה"כ התכנית 517 דונם
- 6.2 תב"ע מאושרת מס' 208/1
- סה"כ שטח: 350 דונם
- סה"כ יח"ד: 245 יח"ד
- סה"כ יח"ד בנוי: 120 יח"ד
- הוכנה תכנית בינוי לבנייה רוויה בדרום הישוב ל-60 יח"ד.
- 6.3 תב"ע במהלך הכנה מס' \_\_\_\_\_ לגבעת הצפונית
- סה"כ השטח: 167 דונם
- סה"כ יח"ד מתוכננות: 936 יח"ד

## קרקע:

רכישה פרטית ובניהול המינהל וקרקעות מדינה ע"י המינהל.

## המתכנן:

תב"ע 208/1 הוכנה ע"י אדרי' זלמן עינב

תוספת לבנייה רוויה על 15 דונם הוכנה ע"י אדרי' טבנקין.

תב"ע בשלבי הכנה בלבד: ע"י אדרי' ח. טבנקין.

## היזם:

יערי רוזן - החברה לפיתוח שכונות מגורים ב"ש

החברה לפיתוח מרכזים מסחריים

## מנהל הפרויקט:

היזם

## מקור המידע:

ישיבה עם יערי רוזן ב- 17.12.96.

## אוכלוסייה:

היעד היה שיווק לציבור הדתי ובפועל הרכישות של מגרשים שבוצעו ונבנו היו ע"י עמותה וחברה של הרב בעדני (חרדי ש"ס).

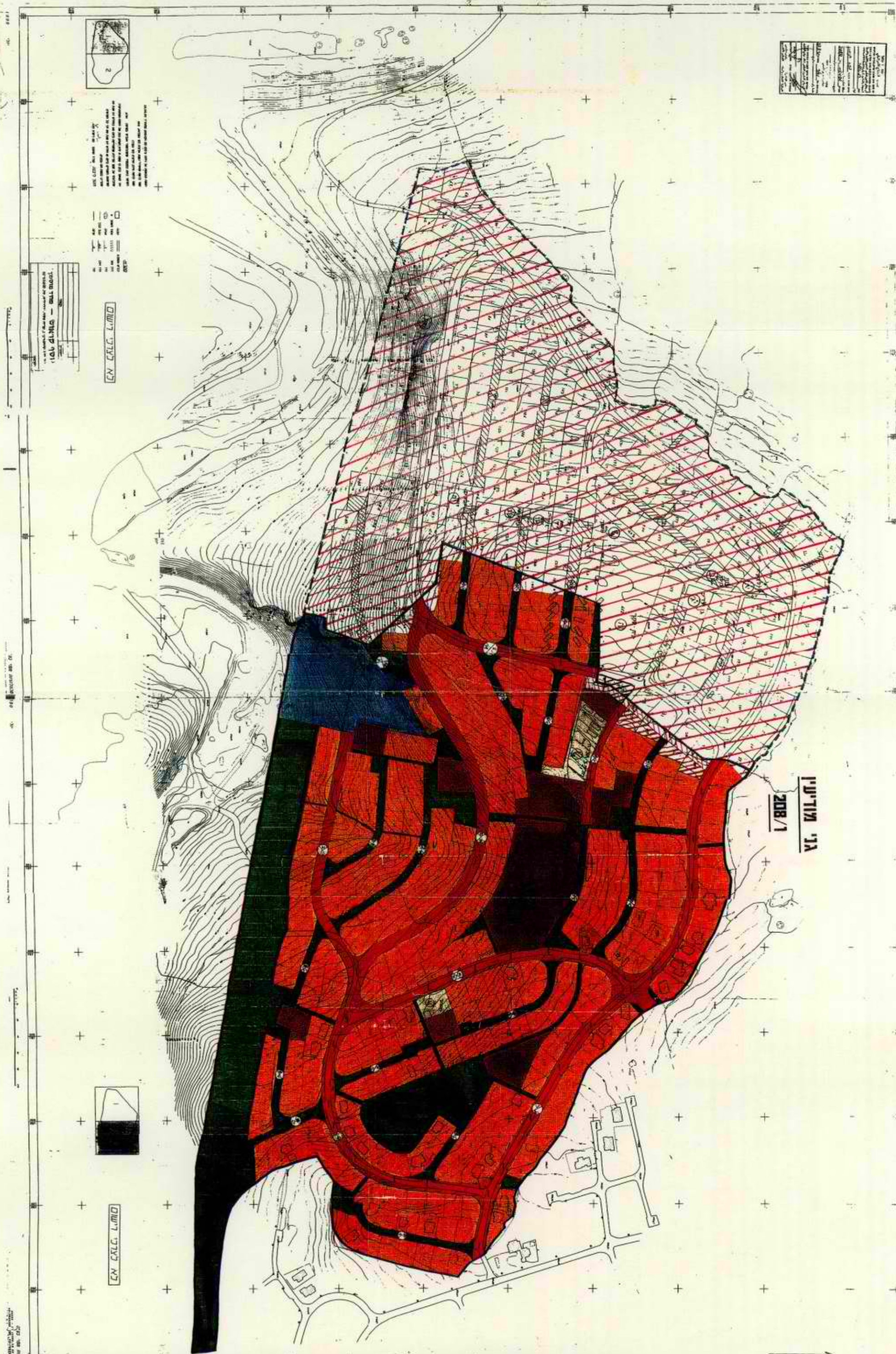
## הערות:

הישוב תוכנן במתכונת של יחידה אחת עם רמת מודיעין וחולק ל-2 שכונות שהיוו את הישוב חשמונאים אשר הוגדר כך במסגרת המוא"ז מטה בנימין. בסוף 96 הופרדו השכונות ל-2 ישובים נפרדים וגני מודיעין משתייכת למ.מ. מודיעין עילית. תכנית מיתאר לישובים הוכנה בנפרד ואין חפיפה מושלמת בין התכניות. ע"מ לקדם את היעילה על הקרקע נטלה על עצמה עמותת בני בינה את עלויות הכנת התשתית והתחברה למערכות התשתית של רמת מודיעין מבלי שהותאמו להכפלת כמות היחידות. עבודות הפיתוח הכלליות בישוב במצב קשה ואין לו יכולת לתפקד עצמאית. כביש הגישה באמצעות רמת מודיעין וכן מערכות המים והביוב. בישוב יש היום ישיבת בני בינה של הרב בעדני ובית ספר יסודי קטן. יש אפשרויות הרחבה לבנייה רוויה ולמגרשים לבני ביתך בעיקר בגבעה הצפונית שצורפה לאחרונה לשטח הישוב המתוכנן. יש קושי בהגדרת האוכלוסייה והתאמתה לאופי הישוב הקיים.

## גני מודיעין 208/1 טבלת שטחים

| האזור                                   | כמות החלקות | מס' מגרש        | שטח דונם |         | %      |
|-----------------------------------------|-------------|-----------------|----------|---------|--------|
|                                         |             |                 | מגרש     | סה"כ    | %      |
| מגורים א'                               | 294 יח'     |                 | 183,591  | 198,403 | 56.65% |
| מגורים מיוחד                            | 60 יח'      | 701             | 14,812   |         |        |
| מסחרי ואזרחי                            | 2 יח'       | v 3 v 1         |          | 5,032   | 1.44%  |
| בית כנסת                                | 2 יח'       | א : ט : כ"א     | 2,644    | 25,125  | 7.17%  |
| גן ילדים                                | (4) 3 יח'   | (ו) : ז : ח : י | 3,296    |         |        |
| מעון ילדים                              | 3 יח'       | ד : ו : י"ז     | 3,312    |         |        |
| בית ספר                                 | 1 יח'       | ג :             | 12,330   |         |        |
| מוסדות ציבור                            | 1 יח'       | כ :             | 3,543    |         |        |
| שטח ספורט/מוקד זמני<br>עתודה לחינוך     | 1 יח'       | ב :             |          | 6,754   | 1.93%  |
| דרכים                                   |             |                 |          | 37,300  | 10.65% |
| שביל ודרך משולבים                       |             |                 |          | 23,703  | 6.77%  |
| שטח ספורט פרטי                          | 1 יח'       | י               |          | 7,095   | 2.02%  |
| שטח ציבורי פתוח גנים,<br>שבילים ועתיקות |             |                 |          | 41,532  | 11.86% |
| שטח מותנה לדרך                          |             |                 |          | 1,514   | 0.43%  |
| שטח מגרשים להשלמה                       |             |                 |          | 3,781   | 1.08%  |
| סה"כ                                    |             |                 |          | 350,239 | 100%   |











## 7. הפרוייקט:

## חשמונאים - רמת מודיעים

הרשות המטפלת: מוא"ז מטה בנימין..

7.1 סה"כ התכנית 441 דונם

7.2 תב"ע מאושרת מס' 232/1

סה"כ שטח: 441 דונם

סה"כ יח"ד מאושרות: 450 יח"ד

סה"כ יח"ד בנויות: 280 יח"ד

## קרקע:

רכישה פרטית ובניהול המינהל

## היזם:

חב' רמת מודיעים בע"מ

## המתכנן:

משרד גיורא שילוני

## מנהל הפרוייקט:

היזם גיורא שילוני

## מקור המידע:

סיור בישוב והחברה היוזמת

## אוכלוסייה:

מיועד לציבור הדתי לאומי

## הערות:

רמת מודיעים תוכננה כמתכונת של ישוב משותף עם גני מודיעין ונקרא חשמונאים. לאחר הפיצול ב- 96 ממשיך הישוב רמת מודיעים להשתייך למועצה האזורית מטה בנימין. הסיבה המרכזית לבקשת הישוב להשתייכות זו היא הרצון לשמור על מסגרת ייחודית מעין קהילתית ולא להתחבר לרשות בעלת אופי חרדי.

הישוב הוקם כישוב עירוני אך מוגדר לציבור הדתי לאומי.

התכנית קבעה כ-350 מגרשים לבני ביתך חד משפחתי או דו משפחתי וכן 2 מגרשים לבנייה רוויה כ-100 יח"ד.

המגרשים נמכרו החל משנות ה-80 ומאוכלס היום ע"י כ-280 משפחות עם ביי"ס ממ"ד יסודי, ושיבה תיכונית, גני ילדים וכו'.

במקום מינימרקט קטן בבניין מסחרי אחד הנמצא בדרום הישוב.

מערכות התשתית לא חוברו באופן מוסדר ולכן עד היום לא מתפקדות מערכות הביוב, המים והכבישים, בנוסף לכך, התחברה גני מודיעין לתשתית וגרמה לבעיות חמורות יותר.

יש לאחרונה נסיון של המועצה האזורית לתאם פעולות פיתוח עם המ.מ. מודיעין עילית.

הישוב מעוניין לשמור על ייחודו ואופיו כישוב עירוני דתי לאומי ואינו מעוניין  
בזיקות חברתיות עם קרית ספר.  
עם זאת איכלוס דתי לאומי בסביבה ישפיע על המוסדות הקיימים היות וגם  
כעת קולט ביה"ס את תלמידי הישובים רעות ומכבים המיועדים לממ"ד.  
חינוך על יסודי מותנה בהגעת תלמידים מהסביבה.  
האוכלוסייה היא בעלת יכולת היות והבנייה נעשתה באופן עצמאי ע"י רוכשי  
המגרשים. תעסוקת האוכלוסייה נעשית בגוש תל אביב ובירושלים.  
יש זיקות של פעולות חברתיות עם ישובי המוא"ז מטה בנימין כמו נילי ובית  
אריה.



**רמת מודיעין 232/1**  
**טבלת שטחים**

| יעוד הקרקע           | שטח במ"ר   | % משטח התכנית |
|----------------------|------------|---------------|
| אזור מגורים א'       | 132,244.43 | 29.95%        |
| אזור מגורים א' מיוחד | 106,092.09 | 24.03%        |
| אזור מגורים ב'       | 14,880.87  | 3.37%         |
| שטח מסחרי            | 3,696.42   | 0.84%         |
| שטח פרטי פתוח        | -          | -             |
| סה"כ שטחים פרטיים    | 256,913.81 | 58.19%        |
| שטח למבני ציבור      | 46,207.69  | 10.46%        |
| שטח ציבורי פתוח      | 60,951.25  | 13.80%        |
| דרכים                | 50,120.21  | 11.36%        |
| דרכים משולבות        | 26,800.00  | 6.07%         |
| שטח לתכנון בעתיד     | 528.64     | 0.12%         |
| סה"כ שטחים ציבוריים  | 184,607.79 | 41.81%        |
| סה"כ שטח התכנית      | 441,521.60 | 100%          |









## 8. הפרוייקט:

## גבעת אהוד

הרשות המטפלת: מוא"ז מטה בנימין..

8.1 סה"כ התכנית 1275 דונם מחולק ל-2 שלבים.

8.2 תב"ע מאושרת מס' 211/1

סה"כ שטח: 605 דונם

סה"כ יח"ד מאושרות: 584 יח"ד

בתהליך בנייה 100 יח"ד

8.3 תב"ע בשלבי הכנה (עברה דיון לפני הפקדה) 211/2

סה"כ שטח: 670 דונם

סה"כ יח"ד מתוכננות 850 יח"ד

רכישות פרטיות בניהול המינהל.

## קרקע:

## יזם ומנהל הפרוייקט

1. אלי ישראלי - חב' אופק. מנהל הפרוייקט: ניב מהנדסים

2. יפתח עינב ודולגין. מנהל הפרוייקט: C.P.M.

אדריכל אילון מירומי מתכנן את המתחם כולו כיחידה אחת

## המתכנן:

פגישה עם אדרי' אילון מירומי מיום 28/1/97.

## מקור המידע:

הציבור הישראלי המסוגל לרכוש דירות צמודי קרקע.

## אוכלוסייה:

גבעת אהוד ממוקמת על גבעה מאורכת מצפון ללפיד כשהקו הירוק מפריד בין

## מיקום:

לפיד לגבעת אהוד אך מבחינה פיזית וגיאוגרפית הינה מעין יחידה תכנונית

אחת. מצפון תוחם את התכנית כביש 45 ובמערב כביש 446.

התכנון מתחשב בחורש הטבעי שהוא חלק ממרכיבי השטח.

## הערות:

המגרשים לבנייה צמודת קרקע בחלוקה של: חד משפחתי כ-400 מ"ר ליחידה

דו משפחתי כ-600 מ"ר ל-2 יח'

יש מגרשים של 1.2 דונם ליח'

הבנייה הרוויה המאושרת בצפיפות של 5 יח"ד לדונם אך ליזמים אין כוונה

לנצל זכויות אלה היות וקיימת תחרות עם העיר מודיעין בייחוד על הבניה

הצמודת קרקע ולכן אין כוונה ליצור מסגרת דומה בבניה רוויה.

משום כך הניצול בפועל יהיה פחות מ- 584 היח"ד המאושרות לשלב א'

התכנית לגבעת אהוד מחולקת ל-2 שלבים כאשר שלב א' מבוצע ע"י חברת

אופק ועבודות הבנייה מבוצעות בפועל בשטח.

שלב ב' יבוצע לאחר אישור התכנית שהוגשה (תב"ע 211/2)

גבעת אהוד מקושרת בפועל בתשתית הכבישים, ביוב, חשמל וכו' עם הישוב

לפיד. גם מבחינת האוכלוסייה - הציבור החילוני, נראה לא מתאים להכליל

עם רשות מוניציפלית חרדית.

מהיבטים של תעסוקה ומסחר יתכן ויווצרו זיקות מסויימות לאוכלוסיית

מודיעין עילית.

הוקצה שטח בצפון מזרח התכנית לצרכי תעסוקה אך השטח המיועד



לתעסוקה באזור תעשייה חרבת'א יהיה בוודאי משמעותי יותר ואפשר יהיה  
אולי לוותר על אזור התעסוקה הצמוד לגבעת אהוד.  
יש לבחון את השלכות תכנית הכבישים בכללותה וכביש 45 בפרט על גבעת  
אהוד וההפרדה הנוצרת בין גבעת אהוד למודיעין עילית.  
יזמי הישוב מעוניינים לשמור על אופיו של הישוב כהתיישבות עירונית בעלת  
אופי כפרי ומבקשים לבחון את הקשר ללפיד וכפר רות כמרחב כפרי שאינו  
קשור מוניציפלית למודיעין עילית.  
מבחינת מבני ציבור ובתי"ס מקושרים עם לפיד.

## 9. הפרוייקט:

## אזור תעשייה/ תעסוקה איזורי (חרבת'א) צומת חורון

סה"כ התכנית כוללת 625 דונם למבני תעשייה  
תב"ע בתהליכי הפקדה.

קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל / הסוכה"י

היזם:

מוא"ז מטה בנימין והסוכה"י חבל ההר

המתכנן:

הרי ברנד

מיקום הפרוייקט:

על ציר כביש 443 (מצומת בן שמן לגבעת זאב) מצפון לצומת בית סירא (צומת  
כביש 443 וכביש לטרון) וצומת כביש 455 (חרבתא).

הערות:

שטח הפרוייקט מצוי בחלקו הדרומי של מרחב מודיעין עילית. השטח תוכנן  
ע"י המוא"ז מטה בנימין כאזור תעסוקה איזורי. מיועד לשמש לצרכי תעסוקה  
ברמה גבוהה יותר ולאוו דווקא כתעשייה כבדה.  
השטח כולל 625 דונם משני צידי הכביש (455) לחרבת'א מצפון לצומת עם  
כביש 443. בינתיים כביש ח'רבתא חוצה את א.ת. אך יש לבחון את  
המשמעויות לכך.

השטח מושפע מרכישת השטח והבעלויות ולכן אין מספיק רוחב תכנוני.  
יש לבחון את אפשרויות ייעודי הקרקע לגורמי תעסוקה שהקירבה לכביש  
ראשי יושפעו וכן הקירבה היחסית לעיר מודיעין והמרחק הפיזי (כולל כביש  
45 ופסי רכבת) ממודיעין עילית.

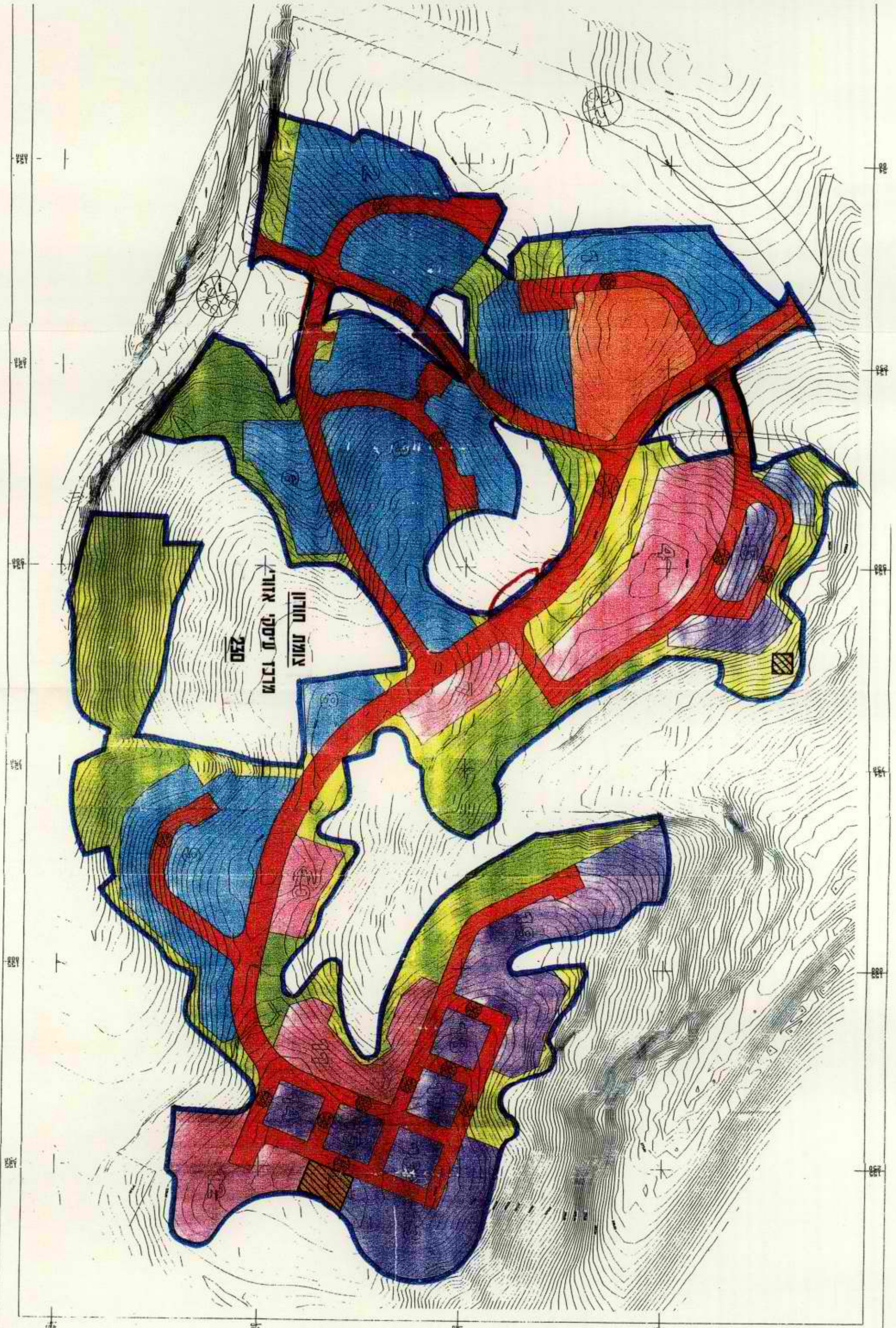


## צומת חורון מרכז עסקי אזורי 230

### טבלת שטחים

| יעוד            | מס' מבן | שטח מגרשים<br>במבן (דונם) | אחוזים |
|-----------------|---------|---------------------------|--------|
| אזור בינוי א'   | 1       | 33.917                    |        |
|                 | 2       | 31.241                    |        |
|                 | 3       | 48.588                    |        |
|                 | 4       | 11.191                    |        |
|                 | 8       | 5.514                     |        |
|                 | 9       | 33.928                    |        |
|                 |         |                           |        |
| אזור בינוי ב'   | 4       | 25.267                    |        |
|                 | 7       | 7.623                     |        |
|                 | 10      | 6.412                     |        |
|                 | 11      | 13.581                    |        |
|                 |         |                           |        |
| אזור בינוי ג'   | 12      | 15.539                    |        |
|                 | 5       | 13.836                    |        |
|                 | 13      | 18.445                    |        |
|                 | 14      | 3.600                     |        |
|                 | 15      | 3.600                     |        |
|                 | 16      | 3.600                     |        |
|                 | 17      | 3.600                     |        |
|                 | 18      | 3.600                     |        |
|                 | 19      | 27.400                    |        |
|                 |         |                           |        |
| סה"כ תעשייה     |         | 310.482                   | 49.65  |
| מרכז שרותים     |         | 19.560                    | 3.13   |
| שטח ציבורי פתוח |         | 157.531                   | 25.19  |
| דרך קיימת       |         | 4.395                     | 0.70   |
| דרך מוצעת       |         | 130.287                   | 20.83  |
| מתקנים הנדסיים  |         | 3.139                     | 0.50   |
|                 |         | 625.394                   | 100.0  |









## 10. הפרויקט:

## כבישים במרחב מודיעין עילית

מרחב מודיעין עילית מאופיין במערכת כבישים בעלי אופי אורגומנטלי (שתי וערב) חלקם כבישים חדישים וחלקם כבישים מיושנים. על הכבישים האורכיים נעים כלי רכב העוברים דרך מרחב מודיעין עילית לכפרים הנמצאים מצפון לה.

מרחב מודיעין עילית מצוי מצפון לכביש 443 (בן שמן גבעת זאב) עיקר התחבורה לירושלים ואזור השפלה מתנקז לכביש 443 העובר תהליכי הרחבה והסדרת הצמתים. צומת מרכזית בכביש זה - צומת כפר רות ותחנת הדלק הנמצאת ממערב לצומת הכניסה המרכזית לעיר מודיעין.

כיוונים הכללי מדרום לצפון.

## כבישים אורכיים:

מצומת כפר רות (כביש 443) לכפר רות - לפיד וגבעת אהוד, חשמונאים, צומת כביש 445 ליד המחסום הצבאי וממשיך לכפר דיר קדיס ולישוב נילי.

## כביש מס' 446:

מצומת ח'רבתא (כביש 443) לח'רבתא, צומת בלעין, צומת כביש 445, ומשם עולה בכיוון צפ' מז/ לנעלה, טלמון, ורמאללה.

## כביש 455:

מכביש זה מסתעפים לכיוון מזרח 3 כבישים לכפרים צפא וח'רבתא וכביש כפר בלעין. לכיוון מערב מתחבר עם מתיתיהו בכניסה אחורית ומתחבר עם כביש 445 ליד אור שמח.

כיוונים הכללי מזרח - מערב. ומחברים את הכבישים האורכיים.

## כבישים רוחביים:

בצומת הכניסה מכביש 446 ליד המחסום הצבאי, מנקז את התחבורה הפנימית של קרית ספר, מתיתיהו צפון, אור שמח, אזור התעסוקה עד כביש 455. כביש זה הוא מרכז האזור המבונה בצפיפות של מודיעין עילית.

## כביש 445:

## כבישים לשובים:

פונים מספר כבישים לשובים כפר רות ושילת וכן ללפיד ולגבעת אהוד.

## כביש 446:

כניסה לחשמונאים - רמת מודיעים וגני מודיעין ודרך עפר לאזור התעשייה מתיתיהו. דרך זו מתחברת בתוך מתיתיהו עם כביש ישן היורד לכביש ח'רבתא.

## כבישים מתוכננים במרחב:

כביש מרכזי המהווה ציר אלטרנטיבי לצפון ירושלים המוביל משפלת החוף עד יריחו, בצמוד לכביש מתוכננת מסילת רכבת מת"א לירושלים ומהדרום דרך כפר חב"ד (עפ"י תמא' 23).

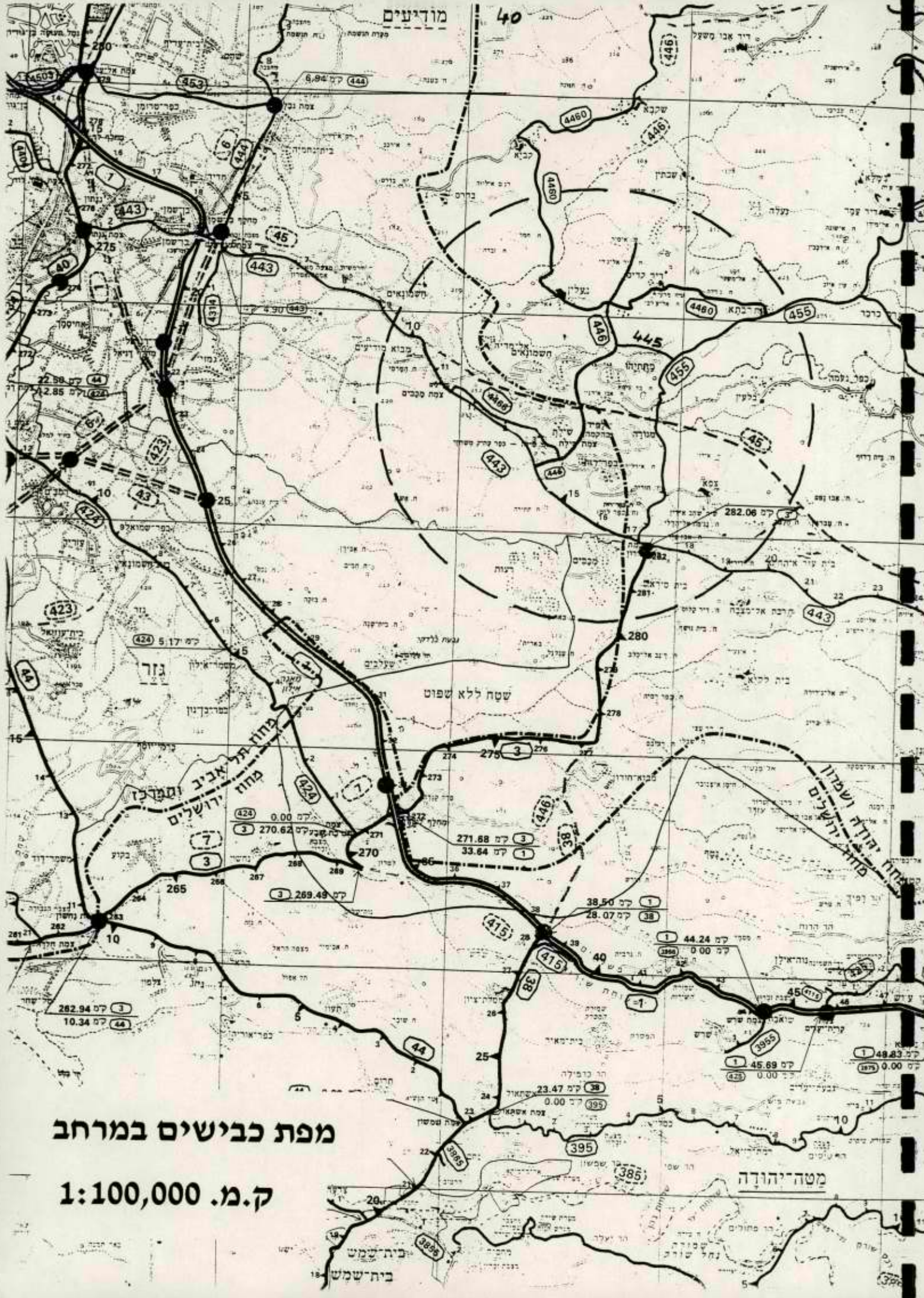
## כביש מס' 45:

כביש 45 חותך את מרחב מודיעין עילית בין קרית ספר לבין גבעת אהוד ומהווה קושי תיכנוני ופיזי מרחבי.

חברת C.P.M הגישה הצעה לתכנון כביש עוקף מזרחי שיצמד לכפרים ח'רבתא ובלעין וינקז את התחבורה הפלסטינית לכפרים אלה במקום על ציר ח'רבתא.

## כביש עוקף מזרחי:





# מפת כבישים במרחב

ק.מ. 1:100,000



## טבלת ריכוז נתונים

| פרויקט                  | שטח<br>(דונם) | מס' יח'<br>דיור<br>(מתוכנן) | מס' יח'<br>דיור לדונם/<br>ברוטו<br>(מתוכנן) | מס' יח'<br>לדונם<br>(מוצע) | מס' יח'<br>לדונם/<br>ברוטו<br>(מוצע) | תוקף<br>התוכנית          | הערות                                  |
|-------------------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| ק. ספר<br>210/3         | 350           | 1005                        |                                             |                            |                                      | מאושרת                   | בניה רוויה                             |
| 210/5                   | 531           | 1581                        |                                             |                            |                                      | מאושרת                   | בנוי-בניה רוויה                        |
| 210/9                   | 1683          | 6000                        | 3.5                                         | 6700                       | 4                                    | בהליך<br>הפקדה           | 210/5 + 210/3<br>+ תוספת-בניה<br>רוויה |
| מתיתיהו<br>צפון         |               |                             |                                             |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/6                   | 508           | 1806                        | 3.5                                         | 2540                       | 5                                    | מאושרת                   | בניה רוויה                             |
| 210/7                   | 508           | 2108                        | 4.1                                         | 2540                       | 5                                    | בהליך<br>הפקדה           | בניה רוויה                             |
| מתיתיהו<br>מזרח         |               |                             |                                             |                            |                                      |                          |                                        |
| 210/8                   | 843           | 1624                        | 1.9                                         | 4215                       | 5                                    | בהליך<br>הפקדה           | בניה רוויה                             |
| אור שמח<br>210/4/1      | 543           | 910                         | 1.6                                         | 2715                       | 5                                    | מאושרת                   | בניה רוויה                             |
| מתיתיהו<br>209/1        | 808           | 269                         |                                             | 269                        |                                      | מאושרת                   | בניה צמודת<br>קרקע                     |
| גני<br>מודיעין<br>208/1 | 350<br>167    | 245<br>936                  |                                             | 245<br>936                 |                                      | מאושרת<br>בהליך<br>הפקדה | צמודת קרקע<br>רוויה                    |
| רמת<br>מודיעין<br>232/1 | 441           | 450                         |                                             | 450                        |                                      |                          | צמודת קרקע                             |
| סה"כ                    |               | 13,583                      |                                             | 20,500                     |                                      |                          |                                        |

הערה:

גודל משפחה ממוצע מחושב עפ"י 6 נפשות למשפחה.  
סה"כ כ- 123,000 נפש.



## 6. סיכומי סיורים להיכרות עם ערים באוכלוסייה החרדית:

### פגישה בביתר עילית עם יוסי כהן מנהל מח' הנדסה 12.2.97.

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נוכחים:      | יוסי כהן מנהל מח' הנדסה, פלקוביץ מהנדס עיר, בנימין וייל, שלמה אשכול, צחי כץ, שלמה הלוי, משה נהלון, גיל אורנשטיין, אורי פישוף.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| מטרת הסיור:  | הכרת האופי הייחודי של עיר על בסיס חרדי והתכנון הפרוגרמתי המתואם לסוג זה של אוכלוסייה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| בנימין וייל: | לפי בדיקה שנעשתה במשרד השיכון לציבור החרדי יש רתיעה מלעשות בדיקה ומיפוי של הצרכים האמיתיים כי עשוי להיות שהבדיקה האקדמית של צרכיהם עשויה להיות לרעתם.<br>יש מערכת פילוגים וסיעתיות שמקשה על קונצנזוס.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| יוסי כהן:    | ביתר תוכננה ע"י משהב"ש על שלוש גבעות: גבעה A 4,000 יח"ד (יש תכנית לתוספת) גבעה B 5,000 יח"ד גבעה C 1,000 יח"ד סה"כ 10,000 יח"ד<br>בתכנית החדשה נלמד הצורך ביותר שטחים ציבוריים ומוסדות חינוך.<br>יש עוד גבעה D (ליד תחנת הדלק) והתחברות בין הגבעות בכניסה לביתר.<br>כביש הכניסה ינוע בצורה מעגלית ויחבר בין הגבעות.<br>גבעה B מהווה את המרכז ולכן גם תהיה המע"ר.<br>גבעה D יהיה כנראה אזור תיירות ותעסוקה.<br>היום יש 1,190 יח"ד מאוכלסות בגבעה A.<br>נבנות כעת עוד 500 יח"ד ומתוכננות עוד 2,000 יח"ד בתוספת גבעה A.<br>יש דרישה באוכלוסייה הזו לדירות מסוג בנה ביתך ולכן הוקצו 200 יח"ד לבני ביתך. יש כאן לפחות 60 משפחות שגרות במקום המעונינות (במחירי משב"ש) במגרשי בני ביתך ויכולים לגשת לבניה עצמית.<br>בשכונה החדשה A2 יש כ- 1,000 יח"ד שמתוכנן כ- 300 יח"ד מאוכלסות.<br>בתוך שנתיים יהיו כאן כ- 2,000 משפחות וכוללים כ- 10,000 נפש.<br>יש כאן את אחוז הגידול הפנימי הגדול בארץ, הציבור הגר במקום בממוצע גילאים צעיר יחסי. (בנושא שעת חרום וציוד חירום כדאי לזכור שיש בביתר היום 1,000 לידות בשנה).<br>ממוצע התושבים בסביבות 35 שנה.<br>גבעה A יש בעיקר חסידויות מרכזיות וחלוקה לספרדים ואשכנזים בערך 50%. |

יש מוסדות חינוכיים שנותנים תשובה לכל חלקי האוכלוסייה כמו בית יעקב לבנות או רשת החינוך של ש"ס לכיוון הספרדי שגם הוא מפוצל בד"כ. נראה סביר שתהיה כאן חלוקה יותר ברורה בין החינוך האשכנזי לספרדי. צריך לקבוע מרחב בין בתי ספר לבנים ולבנות אך בין מוסדות חינוך לבנים למשל ובחלוקה לספרדים ואשכנזים יכולים להיות בסמוך אחד לשני.

בהקמת העיר הייתה בעיה עם מוסדות חינוך ובהתאמה לפרוגרמה של משרד החינוך ולכן לקחו בית ספר קטן (בפרוגרמה) וחילקו אותו לכמה תלמידי תורה שצופו אותם באופן בלתי נסבל אך זה איפשר למערכת החינוך הייחודית בפיצול שלה לפעול ולקלוט את הציבור. גם המקלטים העירוניים משמשים לבתי כנסת ולתלמודי תורה. המועצה רכשה קרוואנים שהוצבו במספר אתרים כדי לתת פיתרון מיידי לנושא התלמוד תורה.

מוסדות כלל עירוניים שירותים מוניציפליים: שירותי מסחר - יש הבדלים בין החנויות וההכשרים השונים. בחנויות החרדיות הגדולות בירושלים יש הסעות לביתר כך שבהחלט יש תחרות לאפשרות של סנטר במקום אך יש מחשבה להקים מרכז כזה בעתיד. רשתות המזון הגדולות מעוניינות להיכנס לתכנית בניה בביתר. קופות חולים כולן בונות כאן מרפאות גדולות. גם הבנקים מעוניינים במיקום כאן במע"ר.

גם בשכונות שכוללות 4,000 משפחות צריך מרפאה ומכולת ושירותים מסחריים שכונתיים ונעשתה כאן טעות חמורה שהרחוב הראשי של השכונה הקיימת נבנה כשבקומת הקרקע חנויות וזו בעייה חמורה. צריך לרכז את המסחר השכונתי במרכזונים ולא במפוזר בתוך הבניינים.

להשלמה נקבעה פגישה נוספת ביום 24.2 בשעה 08:30 בביתר עד 12:00.



### תכנית אב למודיעין עילית

#### סיור להכרת עיר חרדית בשומרון - עימנאל

#### סיור עם חברת ציפחה בעימנאל בתאריך 28.1.97 בהדרכת אקי

- נוכחים:** חב' ציפחה, אקי, שלמה אשכול, משה נהלוגי.
- מטרה:** להכיר את המסגרת התיכנונית והביצוע בפעל של העיר. טיפול במרחב הציבורי לעומת הטיפול הפרטי לאחר האיכלוס. הכרת הצרכים של ציבורי חרדי במסגרת עירונית משלו.
- מסקנות:**
1. רמת המינוע (כלי רכב פרטיים) נמוכה ולמרות מיעוט מקומות החנייה אין בהם צורך.
  2. בהתגברות על הפרשי הגובה נבחרה כאן בנייה מדורגת אשר מנצלת חלק קטן יחסית מהשטח ונשאר מרחב גדול של פיתוח ציבורי.
  3. הטיפול הציבורי בולט בתיכנון ובאחזקה לעומת חוסר הטיפול הפרטי, יש גינון ציבורי אך כמעט ואין גינון פרטי לכן יש חוסר התאמה בתוך המגרשים.
  4. יש לתת תשומת לב לאפשרות הרחבת המגורים של המשפחות.
  5. התנועה בפנים העיר היא בעיקרה רגלית במיסעות רחבות עם שטחים ציבוריים שנראים כמבזבזים שטח רב בעיקר בשל חוסר הטיפול של חסביבה הפרטית.
  6. המבנים הציבוריים לא תואמים את הפיצול הרב הקיים בקבוצות השונות של הציבור החרדי ולכן נזקק לתוספת שטחים ולאיתור בנייה.
  7. נדרשת הפרדה ממשית גם גאוגרפית בין בתי הספר לבנים ולבנות.
  8. התעסוקה במקום: משרדי המועצה (וגם זה בחיקף קטן) ומוסדות החינוך, איזור תעסוקה גדול שתוכנן בכניסה לעיר לא בוצע.
  9. יש כיום כ- 600 משפחות ותוספות הבנייה הנראות אינן גדולות.
  10. הציבור החרדי החסידי, הציבור המאכלס את עימנאל הוא ברמת האפשריות הנמוכה, ושינוי באופי הבניה לא יביא לשינוי באיכלוס לכן יש צורך למצוא דרכים לצפיפות גבוהה יותר.

## 7. מחשבות תכנוניות מוקדמות

### 1. איכלוס ובינוי, סוגי בנייה.

- 1.1 בקרית ספר כיום אוכלוסיה חרדית ליטאית. יש לבחון בעתיד יחסי שכנות במספר זרמים.
- 1.2 האוכלוסיה הקיימת בגילאים צעירים (30 - 20 שנה) וכמות לידות שנתית גבוהה.
- 1.3 העדפת האוכלוסיה המהגרת למקום:
  - דירות 3 חדרים ואפשרות הרחבה - 65%
  - דירות 4 חדרים - 20%
  - צמודי קרקע ו-5 חדרים - 15%
- 1.4 תוך כדי מהלך השיווק בקרית ספר בוצעו שינויים והתאמות לדרישות ציבור היעד (גמישות בתכנון).
- 1.5 אוכלוסייה חרדית אינה מעוניינת במעליות בבניינים הן מצד שמירת השבת והן עקב עלויות הבניה והתחזוקה.
- 1.6 חלק מהיזמים מעוניינים לפתוח את השיווק לציבור הדתי בכללותו ולגוון את סוגי וגדלי הדירות עפ"י העדפות השוק הדתי כולו.
- 1.7 איכלוס מתואם עם עמותות יביא להקבצת אוכלוסיות חרדיות מוגדרות בשטחים מסויימים במרחב.
- 1.8 גובה הבניינים יתחשב בגישה לבניין והמרחק מחניה או דרך ציבורית.
- 1.9 האוכלוסיה הכפרית מעוניינת לשמור על ייחודה ולמנוע קירבה.
- 1.10 בשכונות העירוניות יש מעט שטח מתוכנן לצמודי קרקע. (בישובים הכפריים מתייתהו, חשמונאים) מבוסס על צמודי קרקע אך יש גם שילוב של בנייה רוויה.
- 1.11 שיפור איכויות הבניה (ציפוי קירות, חלונות, פיתוח).
- 1.12 הציפוף העירוני ישפר יעילות וניצול קרקעי מחד, אך עלול גם להוות אבן נגף חברתי מאידך.



## תנועה וחנייה:

.2

- 2.1 העיר מרחב מודיעין עילית נמצא מצפון לכביש 45 האמור לנקז את התחבורה לירושלים ובני ברק / תל אביב ולתעל את התחבורה הפנימית בין העיר מודיעין ומודיעין עילית.
- 2.2 יש תוואי מרכזי המחבר את הכבישים האורכיים 445 ו- 455 למערכת אחת. על תוואי זה נמצאת הכניסה הנוכחית לקריית ספר (כביש 446). לאורך ציר זה ניתן לרכז את המע"ר ומערכות תעסוקה עירוניות.
- 2.3 יש ליצור אפשרויות חלופיות לחיבורים בין הכבישים האורכיים ולחזק תנועה פנימית בין השכונות.
- 2.4 תקני החניה הקיימים : בשכונות העירוניות 1:1  
בשכונות הכפריות 2:1
- יש לבחון הקלה בשכונות העירוניות לרמה של 1:0.8 משום שרמת המינוע באוכלוסיה הצפויה אינה גבוהה ורמת השמירה על שטחים ציבוריים בעייתית.
- 2.5 ליחסי החניה בשכונות העירוניות השפעה רבה על יכולת ציפוף הבנייה.
- 2.6 יש להכין מערך תנועה ציבורית נוחה, יעילה ומתחשבת ולבחון אופציות עתידיות לתנועה זו במיגוון פתרונות.
- 2.7 יש להניח כי עקב המחשבה לדיור זול לא ינתן לבנות חניות תת קרקעיות, אך עם זאת מוצע לבחון בכל זאת חלק מסויים מהחניות כתת קרקעיות לשיפור היחס בנוי/פתוח.
- 2.8 בציר הראשי 445 (בין מוקדי המע"ר והתעסוקה המשרדית יש לבחון הרחבת הכביש (לשדרה) ועיצובו.

## מע"ר

.3

- 3.1 בשלב זה מסתבר מהסקר שכל יזם הכין תכנית הנוגעת לעצמה בלבד ואין יוזמה מרכזית למיקום שטחי מסחר ומרכז עירוני כל שהיא.
- 3.2 היזם חב' ציפחה כלל בתכנית שטח של 24 דונם על כביש 445 (הכניסה לקרית ספר) להקמת מרכז מסחרי 25,000 מ"ר.
- 3.3 יש להביא בחשבון את מכלול השיקולים לבחירת המע"ר ובהם:
- א. מרחקי נסיעה והליכה מהשכונות השונות ותחבורה פנימית בתוך העיר.
  - ב. זמינות השטח לתיכנון.
  - ג. תנאים של קירבה אך גם ריחוק וסגירה בשבתות ובמועדים.
  - ד. תנאי שטח מתאימים לתחבורה ותנועה רגילים פנימיים וחיצוניים.
  - ה. מרכזי תעסוקה ומרכזי מסחר וגורמים בעלי סף כניסה גבוה באותו אזור.
  - ו. מערכות חירום ושליטה באזור המרכז.
  - ז. גיבוש הגרעין הראשוני להקמת המע"ר וקביעת עדיפות לבנייה.
  - ח. יצירת מע"ר בעל קריאות ובהירות ומתוך הבנת צרכי האוכלוסייה.
- 3.4 למע"ר חשיבות תנועתית ויש להתחשב בפתרונות חנייה, שירות וכניסות רכב מחוץ לעיר מודיעין עילית לצרכי קניות.
- 3.5 התעסוקה המשרדית ו/או "הייטק" עשויה להוות נדבך חשוב בתיפקוד המע"ר ומיקומה המוצע כמוקד מזרחי על הציר הראשי נראה סביר.



## תעסוקה

.4

- 4.1 האוכלוסייה הקיימת בקריית ספר הינה חרדית. המפרנס העיקרי במשפחה חרדית זו האישה.
  - 4.2 יש לגבש סוג תעסוקה המבוססים על עבודת נשים ללא משמרות והתבססות על אוכלוסייה בעלת יכולת אך ללא השכלה טכנולוגית מלאה.
  - 4.3 בישובים הכפריים קיימת תעסוקה בחקלאות ובחינוך ביוממות באזור עצמו והמועסקים ברובם מוצאים פרנסתם מחוץ לתחומי הישובים. יש לבדוק את % המשפחות שבהן שני המפרנסים נמצאים ביוממות מחוץ למסגרת הישוב.
  - 4.4 יש לבחון השפעת מעבר גורמי תעסוקה ברמה גבוהה לאזור ליוממות תושבים מהישובים הכפריים ואף מהעיר מודיעין במודיעין עילית.
  - 4.5 יש לבדוק ספי כניסה לתעסוקות ברמה גבוהה כמו בית חולים שישרת את האוכלוסייה במודיעין ובמודיעין עילית.
  - 4.6 מיקום בית חולים בשל מורכבות הנושא התעסוקתי באזור החרדי אשר בוודאי ישפיע גם על השימוש בבי"ח ליולדות וכו'.
  - 4.7 השלכות של המערכות התחבורתיות: כבישים, מסילות ברזל, נתב"ע על פיתוחה האפשרי של העיר.
  - 4.8 תוכנו איזורי תעסוקה צמודים לכל אחת מהתב"עות אך בהקף העונה רק לצרכי אותה התב"ע.
- תשובות איזוריות יצטרכו למצוא פתרון במסגרת איזור תעסוקה, איזורי חורון (חרבתא)

## תשתיות:

.5

- 5.1 ממצאי הסקר בשכונות הקיימות ובישובים מורים כי התכניות לפיתוח והקמה נדונו בנפרד לגבי כל ישוב או שכונה וע"כ אין מערכת מגובשת לפתרון בעיות מרכזיות כגון: מים, ביוב, ניקוז.
- 5.2 העובדה שהישובים נמצאים מעבר לקו הירוק יצרה בעיה בחיבורם לרשתות תשתית מרכזיות המתוכננות לאזור העיר מודיעין.
- 5.3 תשתית הכבישים הקיימת לא הניחה כנקודת מוצא בינוי בהיקפים הקיימים והמוצעים היום בתכנית.
- אין חיבורים מתאימים לצירים מרכזיים (כביש 443).
- המסעפים לכביש 45 טרם תכננו עובדה המאפשרת התייחסות ודיון לפני קבלת החלטה.
- 5.4 מערכות כבישים ומיסעות פנימיות בתוך השכונות כמענה לצרכי האוכלוסייה הנשענת על תחבורה ציבורית.
- 5.5 בחינת נושא הביוב והתחברות השכונות למערכת הסנקה מרכזית וממנה למערכת מודיעין - נשר הארצית.
- 5.6 פתרונות בטווח הקצר לאיכלוס הקיים והעתיד המידי בנושאי מים, ביוב, חשמל, תקשורת.



## מערכות מוניציפליות באיזור

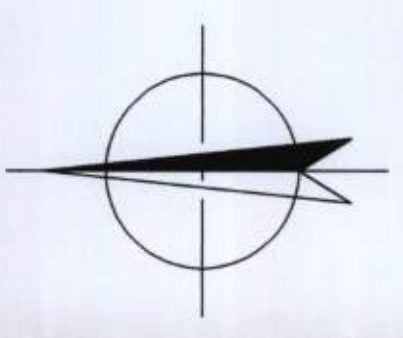
.6

- 6.1 הרשויות המוניציפליות הפועלות במרחב הן :  
מועצה מקומית מודיעין ומכבים רעות.  
מועצה אזורית לודים (הישובים הכפריים)  
מועצה אזורית מטה בנימין (גבעת אהוד, רמת מודיעים ומתתיהו) וכן  
הישובים שמצפון-נילי נעלה.
- 6.2 מ.מ. מודיעין עילית בקרית ספר, גני מודיעין ומתתיהו צפון ואור שמח.  
יש להגדיר את מרחב התכנון שבאחריות מ.מ. מודיעין עילית ע"מ לגבש  
את המערכת המוניציפלית כיחידה בעלת יכולת תכנון וביצוע לאורך  
זמני, תוך קביעת המדיניות.
- 6.3 יש לבחון את הקשרים והזיקות בין הרשויות המוניציפליות לפתרון  
נושאים אזוריים כגון: איכות הסביבה, ביו, ניקוז, ביטחון וחירום  
ובראות (כולל שימושים נוספים בעתיד).
- 6.4 יש למצוא כל דרך בה משרדי הממשלה וגופים ציבוריים נוספים יתמכו  
בהקמה וביסוס העיר מודיעין עילית, תוך ראיית מכלול הקמת  
המטרופולין מודיעין.



תכנית אב  
מודיעין עילית

1 : 10,000 מ"ב



**מפה שיפועים**

משרד השיכון - אנף לתכנון ובינוי ערים  
לשכת התכנון - יהודה ושומרון

תכנון: א.ר.כ.ס - ש.א.ש.כ.ו.ל

בור: עמית סגל רעיוני לגס

## תבועה:

מים ציוב: ת.ה.ל

סביבה אקולוגיה: אלדד שרשי

פרוגרמה: הלוי - דוייק

אפליסיס חרדית: פורס, מחסם ומדיטציה

## מקרא

גבול רשויות

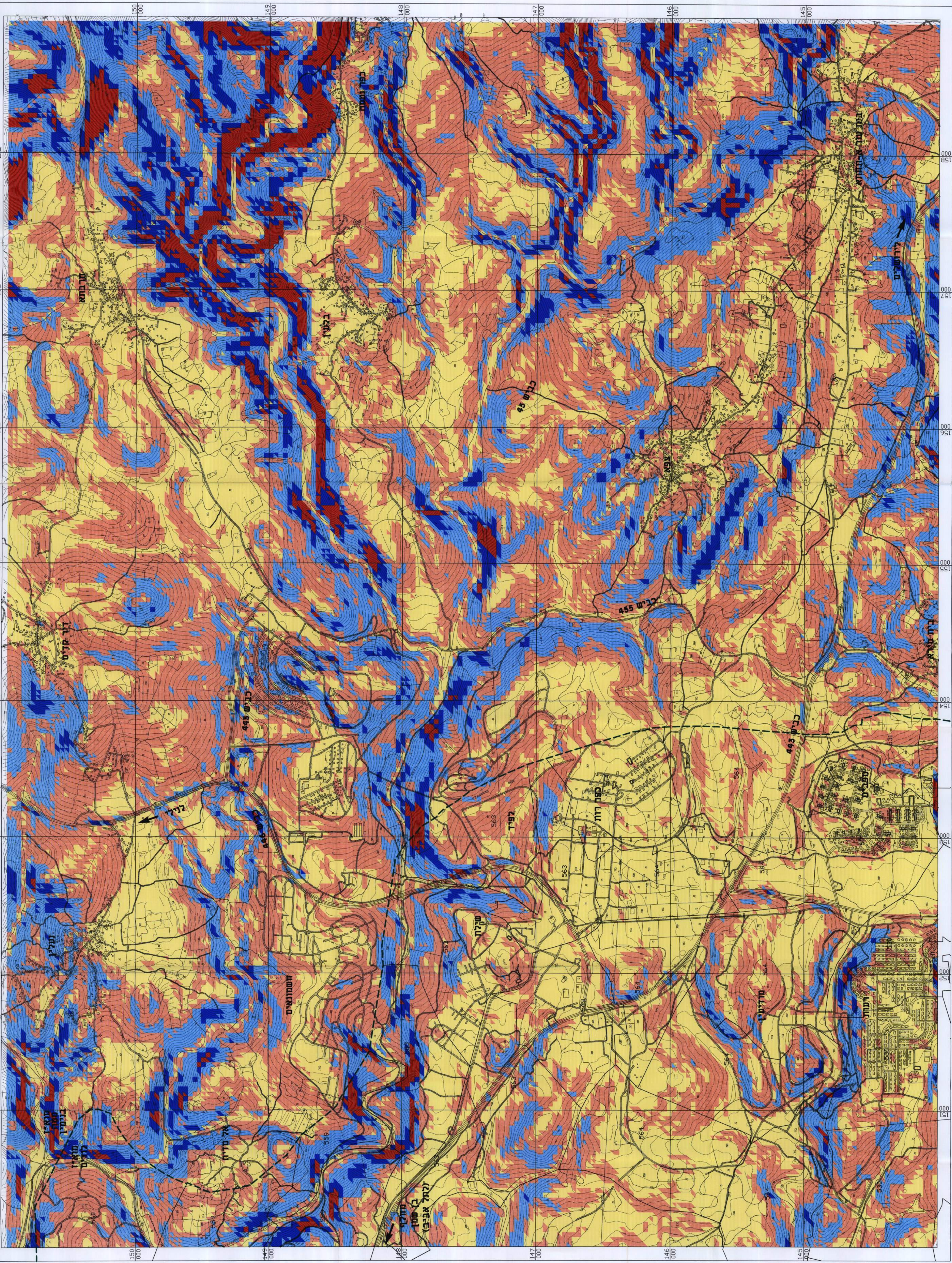
0% - 10%

10% - 20%

35%

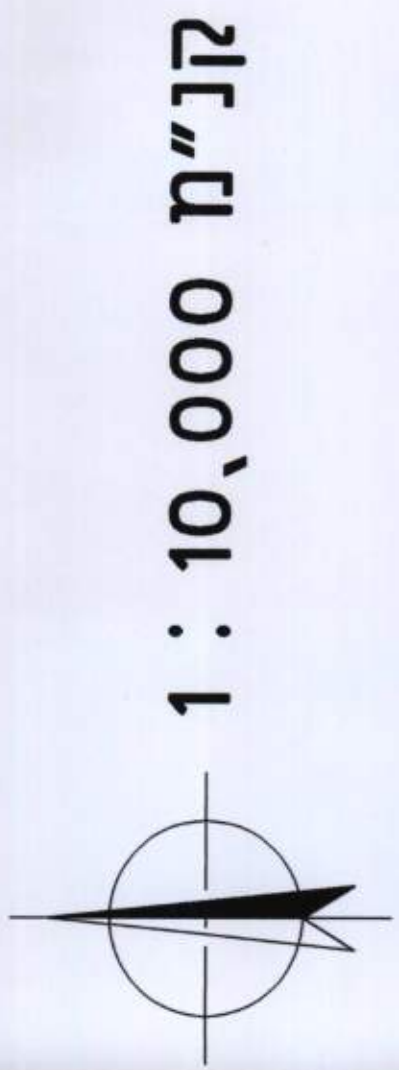
35% = 45%

50% - 100%





תכנית אב  
מודיעין עילית



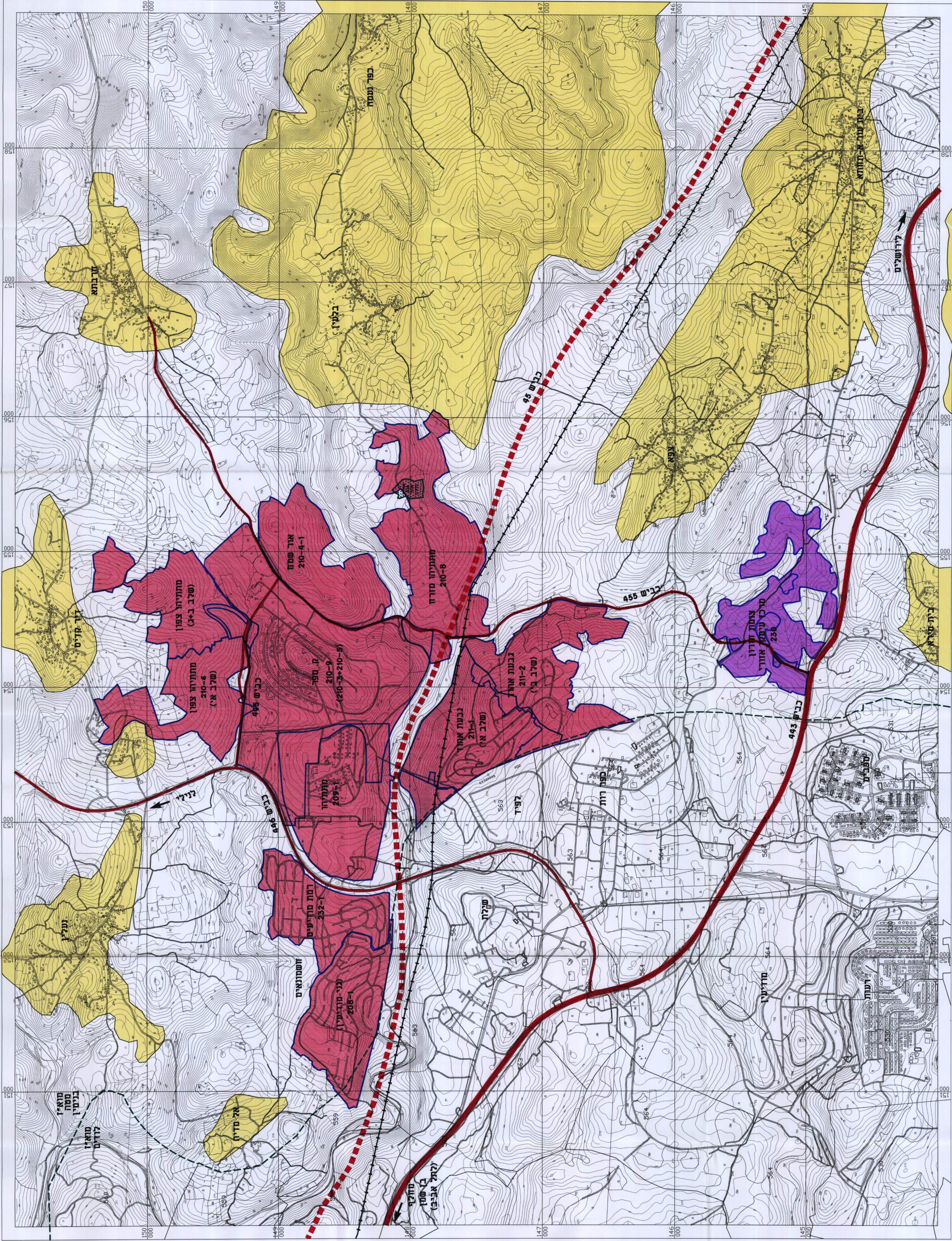
מפה סטטוטורית

משרד השיכון - אגף לתכנון ובנייה ערים  
לשכת התכנון - יהודה ושומרון

תכנון: א.רכס - ש.אשכול  
נוף: עמית סגל רעיטני  
תמועה:  
מים ביוב: ת.ה.ל  
סביבה אקולוגיה: אלדד שרונקי  
פרוגרמה: הלוי - דוויק  
אפולוסיה חרדית: פרופ' מנחם פרידמן

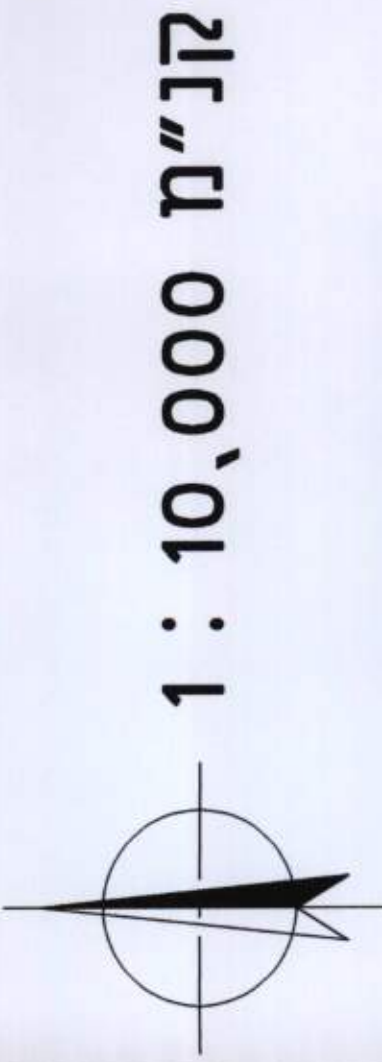
- מקרא
- כבש מחונן
  - כבש קים
  - חומי סילח ברזל מועז (נסי" חמ"א 23)
  - גבול רשות
  - גבול חוכת מאשרת לבניה
  - גבול חוכת מאשרת למרכז עסקי אזורי
  - גבול הסכמי אסלו
  - שטח סכע

א . רכס - ש . אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים  
ד"ר בית לחם, 85, ירושלים 93624  
טל' 02-6736707 פקס.  
תאריך: 20.02.97





# תכנית אב מודיעין עילית



## מחשבות תכנון ראשוניות

משרד השיכון - אגף לתכנון ובינוי ערים  
לשכת התכנון - יהודה ושומרון

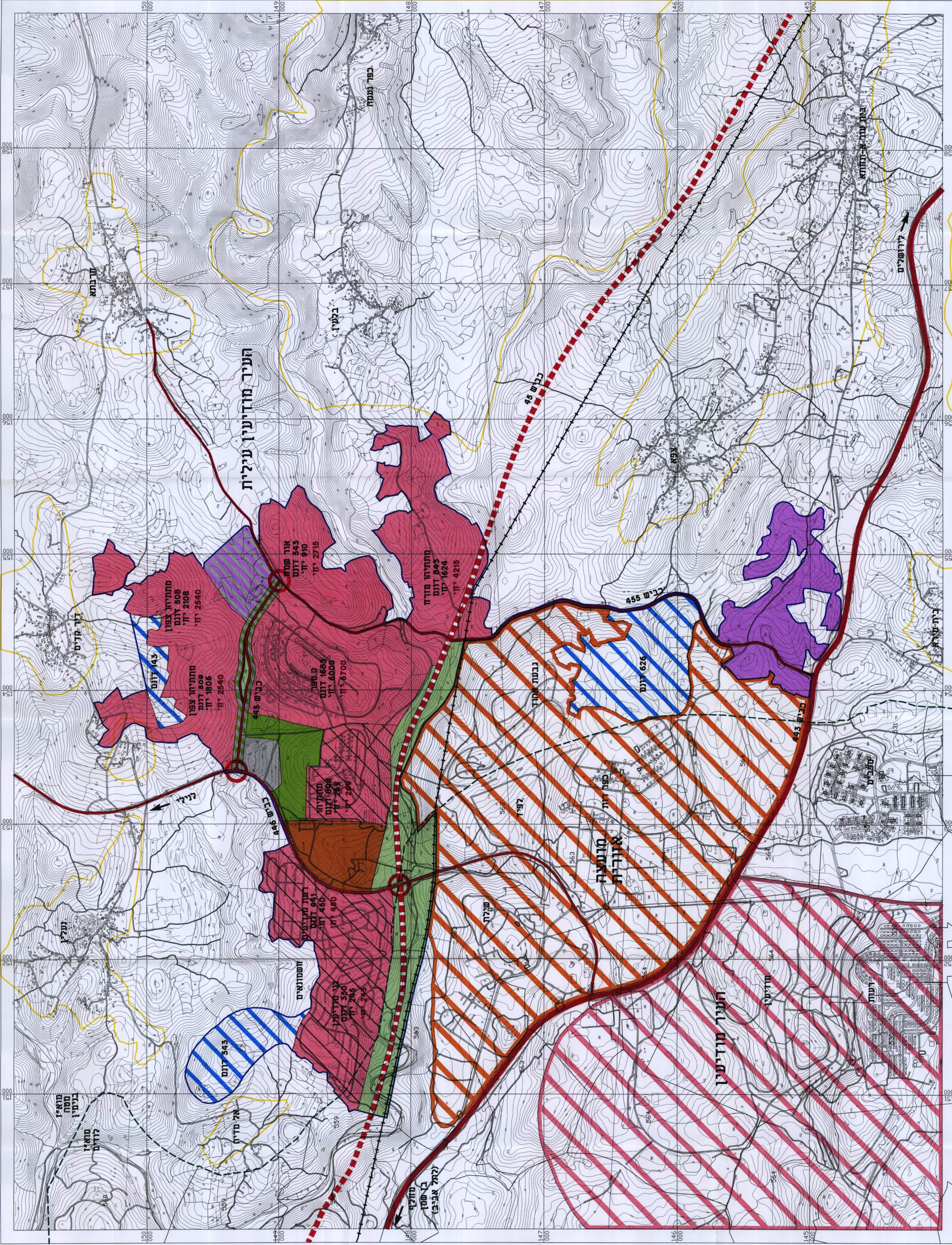
תכנון: א.רפס - ש.אשכול  
נוף: עמית סגול רעיוני

תמועה:  
מיס ביוב: ת.ה.ל.  
סביבה אקולוגית: אלדד שרופי  
פרוגרמה: הלוי - דויטק  
אוכלוסייה הרדית: פרופ' מנחם פרידמן

## שטח התכנית: 7935.3 דונם

- מקרא
- גבול חכנת
  - גבול רשות
  - כביש קיים
  - כביש מתוכנן
  - חומה מסילת ברזל מוצע (טפ"י תכ"א 23)
  - רחוב ראשי
  - גבול הסכמי אסלו
  - מסלול כביש הרוי
  - בנה צמודת קרקע
  - מוקד חנוך עירוני
  - מע"ר
  - פארק עירוני
  - שטחים פתוחים
  - מרכז מסקי אזורי
  - אזור תעסוקה ומשרדים
  - מועצה אזורית כפ"ר / קרית
  - הער מוריען
  - מסנצאל גידול (שטח לזרחה)
  - מוקד פעילות
- מתחם מורחב  
מתחם 843 דונם  
מתחם 1624 ד"ר  
מוצב 4215 ד"ר

א. רפס - ש. אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים  
ד"ר ב"ר לחם 85, ירושלים 93624  
טל' 02-6736707 פקס. 02-6735727  
תאריך: 20.02.97















משרד הבינוי והשיכון  
יועצת תקשורת

19/6/95

אז: סוניה אולר

8 יצחק

ירודה

גלית

אורי

4 אילנה - תקשורת

בהרכה,

חזבא



**יואב קונו**  
צילום: שרית עוזיאלי

**"הבנן עיר חדשה** הוא מתבוננים שבתחילת המהפכה הדיגיטלית. ההיסטוריה של בניין ערים בעת החדשה שווה במספר גבוה יותר של כשי לזנות מאשר הצלחות מאירות עיניים".  
(הארכיטקט משה ספרדי מתבונן העיר מודיעין, מותך ההקדמה לחברת שפירסם על הבנן העיר)

יום שבת, 12.00 בצהריים. מבונת מוצביש מכלסת ררך בתוך ענני אבק, מעל גירות פתוחות ובר זילום, בכביש הגישה למודיעין. ברקע נצבים בניינים לא גמורים, רגלים צענוניים ושלטים עם שמות הקב לים. הווג המתמזגים נכנס לצדף המכירות של הקבלן בריק גת. הכעל, החמוש בפלאפון, מאמץ אישית של מנהלס בניין ומבקש מאשת המכירות "מיפרט סכני של הדירה". דירת ארבעה חדרים, היא מסבירה, 110 מ"ר, תעלה לכם 165 אלף דולר. ויש גם בוננוס: תמלילטוריים גדולים שיוורשו אוור לקומה הר אשונה. הווג עובר לצדף של חברת פלטים. לנו אין נכ טילאטוריים, מתנצלים שם, אבל אותה רירה תעלה לכם

אצלנו שלוש אלפים פחות, ויש מעלית פרטית מרגם אלקסים, היישר לסלון.  
בנייני הסיסמה "מודיעין - עיר העתיד", התבוננות של אנשי המכירות במודיעין נשמעות מפותות וקוס מות. כלכר קסטות שהקונים שוכחים להתעניין בפר אם כן אתה קונה דופלקס של שישה חדרים, או תקפל שתי תניות", מסבירה לי אשת מכירות של בריק גת. "יש את כביש 443 לכרשמן, ועכשיו מרחיבים אותו". אבל היא ספק כבי נכשיו.

גם בראשון יהיו מבנים בזמן?  
ובתירהסר יהיו מבנים בזמן?

אני לא יודעת.  
6,000 דירות נמצאות ברינע בבניה במודיעין. הר אשונות יאוכלסו בקיץ 1996. לפי התוכנית, בעוד עשר שנים יגורו שם 120 אלף תושבים. אבל בעתיד הקרוב צפויים הוצי עיר העתיד לחיות בתנאי העבר. מודיעין היא עיר חדשה, ללא תוכנית מגיבשת להקמת בתריספר, ללא מתוכננות תעסוקה. תושביה יצטרכו לחפש אותה בתל-אביב או בירושלים. חוץ ממגזרת תניה, התושבים עלולים לסבול מבעיית פקקים קשה. כביש הגישה למודיעין מתום כבר עכשיו. כבישים מהירים ורכבת יגיעו לשם אולי בעוד חמש שנים.

גם חוון האכלוס העממי של משרד השיכון מתרחק מהמציאות. הדירות יקרות מהתבוננו. מודיעין לא תהיה עיר שווה לכל נפש. היא תמשיך מהסביבה הקר בה אוכלוסייה אמידה יחסית ותחליש מאוד את הערים השכנות, רבלה לזר, אולי גם את ירושלים. עיר שניה למעמד הבינוני-גבוה.

כזה גורל של דירות מקוטנים גדולים ועד לירות של שבעים ושמונים מטר לאורך העמקים. זאת תהיה עיר מעורבת, למשפחות מבוססות וגם למשפחות צעירות. אם תבנה יותר מדי דירות קטנות, תחזור לבניה של שנות החמישים. גם אז צעיר קונה דירה של שמונים מטר, או בעוד שלוש שנים הוא ירצה דירה של מאה מטר. אתה רוצה שנעשה מה שעשינו בירושם, שפי תאום יש מאגר של דירות קטנות שאין אחד לא רוצה אותן? רמת החיים עולה, היא לא יורדת."

**בנה את בריזיליה**

הרעיון להקים את מודיעין העולה כבר בשנות השישים על-ידי הארכיטקט אליעזר ברזוקוס, שהיה הממונה על התכנון הראשי במשרד הפנים. אחי ריונים ראשוניים החלס לזרות את התוכנית בגלל ביקושים

של ועדה אחת. הוול"א הוא כלי עזף ביוורקטאטי, אבל גם עזף את העד החיני שבה: למשל, האפשרות להגיש התנגדויות מוגבלת לערסאה אחת. האישור בוול"א יכול להינתן תוך שבעה-שמונה חודשים לעומת עד חמש שנים ויותר בדרך הרגילה. ב-1991 הוציא משרד השיכון שלוש תוכניות לבניית 9,000 דיר רוח מתוך התוכנית הגרולה של ספרי, והריץ אותן בוול"א. זה היה האות לפריצת מלחמת בני-צים.

**נלבישך שלמת בטון ומלט**

פרופ' אירנו ספרי, מהוג ליגיאוגרפיה באוניבר סיטת חיפה, צפה עתיד שטור לעיר כבר בפברואר 1992, בהרצאה שנת ברמלה: "הקמת מודיעין היא עוד מסמר בארזות-המותם של מדינת ישראל, ועוד תכרה כי מדינת ישראל קיבלה עליה את הדין ותהפוך למדינת תל-אביב. וזו אוירה כללית של אוברן עשונות לאר מיים, תתייטבותיים, הלוויית, בטוחניים, שמכולם הר טיב לבטא זאת מכלל משרד השיכון, כאשר אמר לפני כמה שבועות, לא יהיו יותר פירות קודשות, אין יותר קרקעות מדינה והסיבות בפני תכנון ובנייה". מי שכן אומר לא מבין באקטולוגיה, בבריאות הנפש, לא סרר תחליכים גיאופוליטיים, לא קורא תהליכים אור

- חושבי עיר
- העתיד מודיעין
- יאלצו לחיות
- בשנים הראשונות
- בתנאי העבר:
- בתי-ספר
- בקר-אואנים,
- פקקים ובעיות
- חניה, העדר
- תעסוקה, סכנה
- לזיהום מיי-שת"ייה.
- במשרד השיכון
- וכוסו ללחץ
- בגלל גלי
- העלייה והתחילי
- לבנות לפני
- שגיבשו תפיסה
- אור באנית
- כוללת. המחכונ
- משה ספרדיה
- מבטיח שבעוד
- 15 שנה יהיה
- שם ופלא

נמוכים לדור. באמצע שנות השמונים, כשנמסר השיכון הבני שצפוי מחסור בקרקעות למגורים, חוון לזרן ביעיון. התכנון היה יסודי ומדויק. אנשי משרד השיכון הוסיפו סקרים מקיפים בתחום התכנון, הגארי לוגיה והאקלים. שום דבר לא נע. באזור מודיעין קמו אז שני ריכוזי וילות: מכבים, יישוב קהילתי שונקס ביומת מכביה-עולמי ועסקנים מהמפלגה הליברלית, ורעות, יישוב קהילתי לאנשי קבע, רובם מחילתאוויר. ב-1987 נבחר ספרדי, ארכיטקט בינלאומי עם רקור עשיר, לתכנון את עיר העתיד. בישראל תכנו ספרדי את מומלא, שכונת המגורים במלחה החדשה, הדינ ריוניו-קילג, ישיבת פורת-יוסף ברובע היהודי ופרדי קטים אחרים. הבחירה בו נעשתה בדרך חקית לחלוטין, אבל ללא מכר או תודות ארכיטלים. המוניטין הביי לאומיים שלו הרישמו את אנשי משרד השיכון. "ספרדיה בא בסערה מוחל והיכה את המסקמים בתודמה", מסביר אחד הארכיטלים במודיעין. "הוא ארכיטל גאון, אבל לא בטוח איזה ניסיון יש לו בתכנון עיר לאנשים פשוטים".

מנהלס אגף תכנון ערים במשרד השיכון, סופיה אלזר: "הוא תכנון אינשוש עיר באוסטליה". סגנבל משרד השיכון והאחר על פרויקט מודיעין, עיר הדי: "לקחו מישור בעל שיעור קומה. יש לו וילן והוא היה שוקח בהקמת העיר בריזיליה".

גם ספרדיה ניגש תחילה לעבודה בצורה מתחבת ומ דוקרית ועם יזמרה לא קטנה. הוא ניתח את הגרש לתוכניות של לא פחות ממנהון, פאריס, וינה, תל-אביב וירושלים. אחד העקרונות הששובים שעמדו בפניו היה ניצול העמקים. בירושלים, למשל, הווג שלא בונים בום. במודיעין לעומת זאת הבנישים, המוכי המסחרי ומבני הציבור יהיו בעמקים.

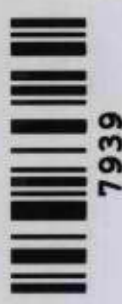
בארץ המישים שנה. שנות החמישים והשישים באר כיטסטורה בארץ ובעולם הן שנים טרגיות. קח למשל את עיירות-הפיתוח. נכון שאין אף עיר מוצלחת שנבנתה מאפס במאה העשרים, אבל אני מקווה שכל זאת למורו מהטעויות הבסיסיות יותר של הבניה בת-חילת ימי המדינה".

כ-1989, בעוד ספרדיה עובד על התוכנית, קרה דבר מורו: משרד הפנים העביר תיקון לתוכנית-המיתאר המחזית וקבע שאזור מודיעין יהפוך לגו לאומי למטרות נופש בלבד. למעשה, רק בשבוע שעבר הופק דה תוכנית-מיתאר חדשה, המבטיחה על הקמת עיר. ב-1990 החלו לזרם לישראל העלים הראשונים מהברזילנים. הגידול המדיי באוכלוסייה הכניס את המערכת להיסטוריה. אלזר: "לא ישנתי או בלילות. דבריו על מצבים שצטרכו להקים עיר אורלים ענקיות. כל יום המספרים השתנו, פעם דבריו על מאה אלף ער לים ולמחרת על חצי מיליון".

ההיסטוריה הולידה את חוק הוול"לים, המאפשר העד ברת תוכניות בניה למגורים בחליך מקוצר, באישור



אך אחד לא רצה להיות הראיין שיקנה היום במודי נבוח מזה של מחר





## ייהוד בדרכי מירמה

אחת הנחלתות והאשמות שקיבלו ממשלות ומוסדות עם ביטחון בקיץ 1992 הייתה ליהודים מדיניות, והמוסדות הממשלתיים לדיכוי נכסיהם במזרח העיר. ועדה בראשות מנחם פרידמן, המושפעת, חילגון, הקימה לברוק את מכלול ההחלטות והמדיניות בנושא. היא תגבשה על איסורים רבים, ובעיקר על העברות בספרות לא מקצועית, למספרות לא היה המשיך.

במסגרת חקירת המדיניות ליהודים ולחונאות ברישות ביזם פרטים המוסלמי, חשדות אלו לא התייחסו לביטחון, אלא, אלא, למבנים אחרים, ראשי עסקאות ונתיבים נקודת, וגם אנשי קיש שעברו אותם ועוררדיגם, חוסר הועבר לפעילות, או עד עכשיו לא החליט אם להכין כתביאישום נגד המעורבים. חשדות לכאורה שחוסר כאן, בנו קבלת הקצבה לשם פינוי ריזורים ערבים מנכס שבו לא היו ריזורים כאלה לא נקראו על ידי הממשלה.

השנים 1990-1992 היו תקופת חוזר של עמותות המתגלות במזרח העיר, חבורת ממשלית שחזרה תחת פיקוח משרד השיכון - עמדת החבורה לפעילות והחזרה והחזרה - שימשו ציבור להעברת הכספים לעמותות, ובעיקר הקצובים נידחים המכו למקורות מימון, סדרל הכספים שהועברו לעמותות דרך משרד השיכון באותה תקופה היה לפחות עשרים מיליון ש"ח, ובנוסף לזה 270 אלף דונאר וכ-800 אלף דולאר. ועדת קולגמן, שברקת את התקצובת, כתבה כי קיימת אפשרות שחזרה התקצובת נוספת שלא הניעו לריזורים.

מספיקת איו כמובן כל פטרל בכך שהממשלה קובעת מדיניות (במקרה זה ליישוב יהודים ברחוב המוסלמי ובסילואן) ומקצה לכך כספים, בעיה היא בשיתוב בדרכי מדיניות, ועדת קולגמן גילתה איסורים רבים ובפילויות בהקצבות. לאחריה הגישה עמותת עירישהלם עתירה לבג"ץ בדרישה ליישם את מסקנות ד"ר קולגמן, כפי שהחליטה הממשלה.

ואיסורים שהעברות הכספים ממשרד השיכון לעמותות לא היו בשליליים, אלא מותרות לדרך המסורת ותקצובן, שהמבואר לכך ברות, למשל, כספי צ"ד (נכסי רכישות, סעיף תקציבי שנערך במסגרת למימון דרך הקצבות) שהועברו ליהודים, למשל, אתרופה, העברת באות שנים גם לרכישת ידיות במזרח העיר, למשל, לה גם החליטה להקצות כספי עמותות מואסטרסודסדסל, לשם ישימור ואחזקת נכסים לאומיים בחדר וריזורים, כל שכן החליטה בפעל שימוש כספים גם לצרכים אחרים.

בעת נוספת שהחליטה הוועדה היתה ממוח השיפוט של המבנים שנרכשו, כאן נעשה תרגיל כפול, מצד אחד, העמותות קיבלו זכות ריזורים מוגנת בחלק מהמבנים המזרחיים שרכשו, מצד שני, מי ששימון בפועל את השיפוט היה משרד השיכון ומשרד השיכון, ובת הידיות נרכשו ככל זאת על שם העמותות, ואיסורים הללו כוללים גם את הקצבות של הוועדה בבית שרון או בית ויסטברג, ברח' הגיא 35, ועדת קולגמן הצביעה על כך שמבנה זה קיבל מימון כפול הוא שופץ במספר חדרים עמידה, אך הממשלה הווייזת אילו כספים בסך גומי במסגרת "חלואות אנדור", אלו הן חלואות הנתיבות על ידי משרד השיכון והמועצה דת בעיקרן לשכור בעיות מימון של יישובים קטנים, אך משרד השיכון, עוד לפני תקופת שרון, הפנה אתו גם לעיר העתיקה.

בדצמבר 1991 הוועדה העניפה משרד השיכון להחליט על החלטה והחלטה והחלטה להפסיק להעביר כספים לעמותות כמות, כיוון שהעמותות פועלות בדרכי המוסלמי, מוז"ץ לגבולות המבואר שהחבורה קיבלה מיד משרד השיכון, עוד כספים יצאה החלטה מלשכת הוועדה משרד השיכון, והפיקה החבורה לעשרות כמות עוד כ-180,000 ש"ח, כספים זה, על ידי ריזורים חבורה, שימשו לרכישת נדירות וריזורים בנכס מכלילי הווייזת וריזורים, באותה תקופה השתתפה גם עמדת, חבורת נוספת באחזקת משרד השיכון הווייזת, בתגובה בית שרון, כ-198,000 ש"ח הוציאה החבורה על שיפוצי המבנה שבו גר הישר המסוגל, הכסף, ככל הנראה, הוצא על ידי הוועדה המסוגל ועל החצר.

באותה תקופת היה שרון יקיר מנהליל הוועדה המוסלמי, הוא היה אחראי הכבוד באירועים שונים, והשתתף בהעברת דמי של פתח ששופצו בחלונות, כגון בית האמה. ליקטאת המזירות לנכסית הנחלת פקילו הממוחלים במרץ למעשה הם ידעו לה.



שרון חשבה את מנכס משיפוט, הבית ברחוב תיא

סקלים ממשרד השיכון ומשולחותיו.

הדומה בין שרון לאנשי עמדת יסודותיה חלל כאשר שרון ביקר בחקירתו והוא חקם במחלוקת הקצבה ישראל ועדת הוועדה בראשות מאיר שמיר לטפול בנכסים בעיר העתיקה, הווייזת הגיע לשיא בסוף 1987, כאשר שרון, כשר הוציאה, נכנס לתחנה בבית יי סגור תוך חשד מבצע עסקה עם עמדת כמות, ואילו עם הקצבה גם אם שרון לא יכול היה להעביר כספים לעמותות, בולם ידע מה מעמד וישי סיכו שבפול בוחר הפוליטי דבר הוא ישישית במקצועים שיוכלו להגיע אליהם.

ואכן, בדצמבר 1990 מונה שרון לשר השיכון, והמבנים וחלל לוחם, והקשר העסקי נמשך. אם שרון שלם דמי סכירות לעמדת כמות ובעמדת הקצבה להם כספים ממשרד השיכון, קיימת בעיה המורה אם דמי הסכירות היו גבוהה ריאל, במקובל בשוק, הבעיה המורה פתרה, אם קיים קשר עסקי ישיר בין שרון למשרד השיכון, ואנשי עמדת כמות רק תזוכו בעסקה כאשר נקברה, ובעיה בעיה רק עם הכסף שהועבר מעמדת לבית כוח קיימת בעיה רק עם הכסף שהועבר מעמדת לבית ויסטברג במחלף 1991, לפי ד"ר שהוציא מבקר עמדת, מורכב ב-189,646 ש"ח מום כ-162 אלף ש"ח שנמסרו לעמדת כמות כדי שיו מבצע את השיפוצ.

אם שרון הוא שוכר בדמי משפחה של הקדיסטיברג, הוא היה אחראי מוניסטארלית להעברת כסף ציבורי כדי שנסג פדס ישיפוצ.

## האוניברסיטה העברית בירושלים

מרכז מרטיין בומר ללימודי חוץ ולחינוך מבוגרים  
היחידה לאנגלית שפה זרה

מודיעים על  
קורסי קיץ  
בקריאת טקסטים אקדמיים באנגלית

קהל היעד:

- א. תלמידים שיונו לרמה 3 על פי המבחן הפסיכומטרי והמעניינים
- ב. לשפר את רמתם באנגלית לקראת לימודיהם בשנתי"ל תשנ"ו. (מוביל מאד).
- ג. תלמידים שיונו לרמות 4-5 על פי המבחן הפסיכומטרי ואשר חייבים להגיע לרמה 3 על מנת להתקבל לתלמידים מן המניין באוניברסיטה העברית.
- ד. תלמידים ועמדתאים בוגרי תיכון שנבחרו במבחן הפסיכומטרי והמעניינים לשפר את רמת האנגלית שלהם ולהכין את עצמם לקראת לימודים אקדמיים.
- ה. תלמידים ממוסדות אקדמיים אחרים החייבים באנגלית במוסד בו הם לומדים (בכפוף לשקיול היחידה לאנגלית כשפה זרה וכללי ההכרה בקורס של המוסד בו הם לומדים).
- ו. תלמידים האוניברסיטה העברית שיונו לרמות 1, 2-3 על פי המבחן הפסיכומטרי או קורסים אוניברסיטאיים קודמים מוכרים, המעניינים לסיים את לימודיהם באנגלית עוד לפני שנה"ל תשנ"ו.

מועדי פתיחת קורסי הקיץ:

מחזור א': רמה 3 26.6.95-3.8.95

רמות 2, 3 9.7.95-3.8.95

מחזור ב': רמות 1, 2 9.8.95-4.9.95

הלימודים מתקיימים בימים א'-ה' בשעות הבוקר בין 9:00-12:00

או בשעות אחרות בין 19:00-16:00

שני לימודי  
900 ש"ח לכל הדמות לשע 3, 1,200 ש"ח-רמה 3  
מקום הלימודים:  
האוניברסיטה העברית בירושלים, קמפוס הר-ציונים  
הישמה ומידע נוסף:  
בחדר לאנגלית שפה זרה  
חדר 4802 במדעי הרוח נחש 18, בנים א', ב' ג, ה'  
בשעות 11:00-13:00  
בטלפונים: 02-883928, 02-883929  
הישמה למה 3 במחזור א' ומתחילים ב-2,895  
הישמה לשפות 1, 2, 4-1 במחזור ב' ומתחילים ב-2,895  
כיתות המתמנה בהתאם למספר תלמידים.

## RENAISSANCE HOTEL

# רוצה להיות בריא יותר, "כשיר" יותר ורגוע יותר? בחר את הטוב ביותר!

הקיץ צא מהשיגרה ובוא למועדון הבריאות האקסלוסיבי של מלון רנסנס לפעילות בריאותית ברמה איכותית

רק מלון רנסנס ירושלים יכול להציע לך מועדון בריאות מופאר ומודרני עם צוות מדריכים מקצועי וכן להנות ללא תוספת מחיר מבריכות השחייה המרהיבות של המלון.

- חדר כושר מקצועי מצויד במיכשור
- חדר ביוותר
- מנוון רחב של שעורי התעמלות, אירובי, עיצוב הגוף, מדגמות ועוד...
- הדרכה מקצועית אישית לכל חבר
- בריכה חיצונית עם מדשאות מפוארות
- בריכת ילדים ומשחקי אדמה
- בריכה פנימית מקורה ומחוממת (המדולה בעיר!)
- ג'קוזי, סאונה לחם ויבשה
- מגרש טניס, חדרי פינג פונג
- עיסויי גוף - מסג' שרירי, רפלקסולוגיה
- שאצו ועוד...

## פעילות חברתית שתעשה לך טוב!

פתוח משעה 05.30 בבוקר ועד חצות  
לפרטים נוספים ולתיאום היקור התרשמות, אנא פנה להנהלת מועדון הבריאות מלון רנסנס לליז, רח' וולפסון 6, טל' 02-6528111









# קל וישרוטל יוצאים במבצע שיסדר לכם נופש חינם!



**878**  
מבצע מיוחד  
בזמן פסח אולון  
הנכנסת נופש חינם  
אילנות - פסח אולון  
21-24.10.95  
18-21.10.95

| מסלול                                                                           | מחיר |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|
| מסלול 1: קל, זו, מצינצל, נופש                                                   | 235  |
| מסלול 2: קל, זו, מצינצל, נופש, חדר בחדר                                         | 190  |
| מסלול 3: קל, זו, מצינצל, נופש, חדר בחדר, חדר בחדר                               | 165  |
| מסלול 4: קל, זו, מצינצל, נופש, חדר בחדר, חדר בחדר, חדר בחדר                     | 150  |
| מסלול 5: קל, זו, מצינצל, נופש, חדר בחדר, חדר בחדר, חדר בחדר, חדר בחדר           | 63   |
| מסלול 6: קל, זו, מצינצל, נופש, חדר בחדר, חדר בחדר, חדר בחדר, חדר בחדר, חדר בחדר | 114  |

**ז'בקהל**  
מבצע מיוחד  
בזמן פסח אולון  
הנכנסת נופש חינם  
אילנות - פסח אולון  
21-24.10.95  
18-21.10.95

ירושלים יפ"ו 97 בנין כלל, 02-250251

**ISRADANCE**  
FITNESS FASHION

מכירת דגמי '95 בעיצומה  
ברשת חנויות ישראלדנס

**רואים שיש לך פילפול**

בגדי ים  
החל מ: 79 ש"ח

**פילפול**

תניה: רח' שטמפפר 13, 70-618764-09

ההגנה, מקומות עבודה והסביבה לתעסוקה יישאבו למור דיעין מאוויי הדין מוכי האבטלה ויחלישו עוד יותר את הישגיהם. העתיד יראה שתכנון העיר הוא סעות איומה.

או למעלה להקים עיר חדשה אם אפשר לחזק ערים קיימות? אין סתירה בין הדברים, אומר שר השיכון בראליו. "מודיעין נחוצה וגם צריך לחזק את לוד והרמלה. כשאנחנו מסתכלים על המיפוי הכללי של אזורי המגורים, אתה תבחין להבחין בצירות בלוקים של כטון באזור תל-אביב, חופה וירושלים. אזור החוף מתחיל להיחלש. תוכנה שלג היא להתחיל לחשוב במושגים של הקו השני".

זה ימשיך אבולוציה חזקה ויחליש את לוד ורמי לה. אולי גם את ירושלים.

זה לא הוכח, כלור, למשל, יש פרויקט חמד לחילוקים משוחררים, בגודליו, פנים שנייה. אישור שם 500 יחידות דיור, בנייה מתוך את שכונה הרבנות ומקומים שכונה ערבית חדשה. תשומת-הלב הולכת לשני הכיוונים. כטון יותר ארוך איך רואה את לוד והרמלה מתחברות לכיוון שודם.

אלהם מנהל שלמשרד השיכון דווקא היתה כוונה לחזק את לוד והרמלה. "86-87" חיששו ארמות מסביב ללוד והרמלה. פנינו למושבים וביקשנו 5,000 דונם. הם התנגדו, ואז לא היה מסלול לפצות אותם. כיום אנחנו כן מתכננים הרחבה מסבית של לוד, אבל זה לא כל כך מסיבי, כי יש כבישים ושטחים שהרוויקם רוצים לשמר".

## עשרה קילומטרים פקקים

בעיית התחבורה היא הקשה ביותר במודיעין. על הגיר הפתוחות ורודים: כביש מס' 431, עוקף רומי ראשון-לציון, חובר את העיר החדשה מדרום: כביש מס' 45, על ציר ירושלים-תל-אביב, חובר אותה מירושלים. אפילו רכבת מתוכננת להגיע למודיעין, ולא סתם רכבת, אלא עם שלושה תוואים שונים למסלול. ומה קורה בשטח? כביש מס' 431 גמזא עדיין בשלבי תכנון, ולפחות עד ארבע שנים יעברו עד שיסלל. כביש מס' 45, כביש השלום ירוך-ישראל, מוקפא מסיבות פוליטיות. כי הוא מתוכנן לעבור בשטחים בינתיים עומד לרשות הטיש' ספכים רק כביש דר' גלית' אהרן, מס' 443.

הצפיפות על האספלט גבוהה מאוד. בין ה-15 בינוי 1992 ל-1994 נקטלו במאות רכבים בכביש מס' 443 עשרה אנשים. פי שניים ממספר הרכבים בתקופה המקבילה בכביש ירושלים-תל-אביב. "בהתחשב באורך הקטע וכמות כלירכב", מחשב מרופ' סריג, "הסביבה להורג בכביש 443 גבוה פי המישים בכביש מס' 1".

ויש גם בעיית פקקים. "בכל בוקר יש פקק של עשרה קילומטרים לכיוון תל-אביב", אומר יוסי פסגות, חבר מועצת מכביס-דעות. "מה יקרה כשיגדורו פה תושבי מודיעין התרגעו על הבעיה לפני חמש שנים, אבל על הרחבת הכביש התחילו לעבוד רק לפני חצי-רשעים".

מנהלת מחוז תל-אביב-מרכז במשרד התחבורה מתיה ענבי: "הנציגים של משרד התחבורה התרגעו שמשרד השיכון צריך להגיש דו"ח תחבורתי. המשרד לא עשה זאת, בנימק של הצורך הרחף בדיור הבנייה".

בתנאים אלה היתה קצנה יורה במודיעין? לא. מי שקונה בירה, יקנה איכות חיים כי האזור יפה, אבל הוא קונה גם סבל גדול ביומיום בנסיעה לתל-אביב וירושלים, לפחות בשנים הקרובות. ספדיה, בתגובה: "הפקקים לא מתחילים במודיעין. הם בכל המערכת של המדינה. אתה תצא ממודיעין בלי פקק, ותיתקע בפקק בכניסה לתל-אביב".

ומה קורה עם הרבנות? סגנ"ל משרד השיכון, עדי הרר, מציג בפני מפת עתידית של מודיעין ומבצע על כולם בחול. "פה תהיה תחנת רכבת גדולה. אנחנו חושבו על פתרונות רציני להעמית 4,000 דולאר על מחיר של כל רירה כדי לקדם את תוכנית הרבנות, אבל במשרד האוצר התנגדו לייקור כזה של הדירות".

דובר רשות-הצמלוי-הרכבות, אבי תתץ: "יש תכנן נון מסילה מפתח-הקו לכושר-האבטלה ותל-אביב, שאמור יה להמשיך גם למודיעין. זה גמזא בתכנון התחלתי".

וכמה זמן עובר בין תכנון התחלתי ועד לרכבת ניסיון?

לפחות שלוש שנים.

תושבי מודיעין יתקשו, כאמור, גם במציאת תניה. ממוצע מוקדמות התניה בעיר עומד על 1.3 למשפחה. הנתון הזה עומד בתנאי התקן הארצי, אבל ספק אם יתאים לעיר מודרנית ובוורגית, שתושביה יעברו בתל-אביב או בירושלים. "לא תהיה מספיק תניה", מזהיר אהרן המתכננים במודיעין, "אלא אם כן ספדיה מאמין שבעתיד לא יהיו מכונות, ואם כן, אז הוא היה צריך לתכנן לפחות מנתחים על הגגות".

ענבי: "בועידה לתכנון ובנייה טעניו שמחזור בנקי-מות תניה זה מתכנן ברוך ליצירת סלאמס. דרשנו שני מקומות תניה לכל רירה. הדישה שלנו הגיעה עד לראש הממשלה, אבל משרד השיכון נתן משקל גדול יותר למודיעין של הבנייה ולמחיר של הדירות. לא מעיניין אותם מה יקרה בעתיד".

ספדיה: "אפשר היה ללכת על 2-2.5 מכונות לריר".

הה וליקש את הבנייה ב-15-20 אלף דולאר לירה. בכל מקרה זה היה חוסס את הפוטנציאל לתחבורה ציבורית. זו עיר שמנסה למצוא איזון בין ההכרח שיש יותר מרכז אחד למשפחה, אבל שיש גם תחבורה ציבורית יעילה, כולל רכבת פריברית וארצית".

## הביוב זורם ללוד

מודיעין ממקמת באגר בעיית, מעל מאגר מי התהום והאש של אזור יורד, אקוויפר ההר. זהו מאגר המים הראשי של ירושלים. כל טיפת מי-ביוב שתרד באזור מודיעין תחלול מיד למי-התהום ותפסול את מי השתייה של ירושלים, צופה מהגדר משרד הבריאות, אהרן ליש. "הימים להבטיח עוד לפני אכלוס העיר, שכל הביוב יזרום בביטחה בצינורות ישירות למכוד הטיהור".

מישהו דאג לכך?

צינורות הביוב נמצאים בבנייה, ויש חשש שדוק לא יהיה גמור בזמן. הצרה היא שמשרד השיכון רוצה לגמור את העיר אומלל, והתחיל לבנות את קווי הביוב במקביל לבניית הדירות ולא לפניהן.

מבקר לבניית הדירות ולא לפניהן.

פרופ' ארנון סופר, מחקר הרצאה: "הקמת מודיעין היא עוד מסמר בארון המתיים של מדינת ישראל. שמהי מודיעין צריכים להישאר ירוקים".

קודם זרקו בטון ואחר כך אמרו, וראה מה יש" מסביר אחד העוחרים. "התחלתי בנייה לפני אישור תוכנית מיתאר כללית עוקפת את הצרכים הכלליים".

ראש עיריית רמלה, יואל לכיא: "ברמה החברתית זו החלטה רחב אסון. נוצרת עיר עשירה, ולעומתה מוצנחות רמלה ולוד עם המעמד הסוציאקונומי הנמוך".

אלהם, בתגובה: "דענו על הבעיה של אקוויפר ההר, אבל אנחנו לא יכולים להרשות לעצמנו לפסול בקלות סקטות לפיתוח. אין לנו מדינה כל-כך גדולה".

בערים עתידיות מתכננים מכונות-השיכון במודיעין - יוק, לפני כמה חודשים הבינו במשרד השיכון שלא יספיק להקים מכון כזה לפני האכלוס, ולפני לפתרון אחר - הודמת השופכי למאגר הביוב של נשר, שיחפר בעתיד למכונות-השיכון. ראש עיריית לוד, מוקסים לוי, הסכים לנקו אל תחום השיפוט שלו את הביוב של מודיעין.

בת-ספר בקר-אוראנים מודיעין מתנאה בחינן שיקבצו יורדי, אבל יגמרו לחדר ומציאות לחדר. המכרז לבניית בית-הספר הרי-אשון ייצא רק השבוע, וספק אם יהיה מוכן לקראת פתח-הח שנת הלימודים הבאה. איש אינו לוקח אחריות על בינוי מוסדות החינוך. במשרד החינוך הפנו אותי למועצה צה מנהל החינוך בעיר העתידית, אורי אמייר, אומר שהוא "לא מבין בזה ותפנה למשרד השיכון", ובמשרד



# נעלי שטארפלד סוויטס

## מונקים את המדפים

# הנחת

נעלי שטארפלד - רח' בן הלל 16  
פתוח רצוף 9.00 - 19.00

דולאר, ומשור השיכון הוסף עליהם מוסיפים אלף דולאר עבור פרטומת בטלויזיה עם אלקס אנסקי. המקומיים הביאו להסתעפות על העיר החדשה. הקב לנים ראו את ההמונים ומיהרו להקפיץ מחירים. במשך יד השיכון לא יאו זאת בעת יפת המבצע המדפיס המדפיס ארה"מ מוחר, המכר בסוף 1994 ש"מחירי הדירות גבר וים מיר וום קולר, הצבור הגיע מיר במספרת הרכישות, אך אחד לא רצה להיות הפראייר שיקנה ויום במחיר גבוה מזה של מחר.

הדירה בכיכוסים אולם את המקבלים להחזיר מעט את המחירים וגם לערוך מיבצעי שיווק - שני ידיו רות בתל-אביב, החדש ובפברואר האחרון ותוספת גימיקים, למשל, מעליות פרטיות, המחיר הממוצע לדירה של שלושה חדרים במדריץ עומד היום על 135 אלף דולאר, ארבעה חדרים 160 אלף דולאר. זה עדיין זול באופן משמעותי לעומת פסגת זאב, אבל יקר בהשוואה לראשון-לציון ונתניה.

הטענות שעשה משור השיכון מגיע יותר מכל במל אכצ הולות הדירות, האדריכל עמיר סון, המתכנן רות במדריץ עבור תכנות מליכי שיכון עובדים וכאר גולן: "משור השיכון ומינהל משקקשראל היו צריכים למכור את הקרקעות במחיר קטן ובתגלית.

השיכון מבטוח עדי הור שיטנסטיק לבנות, אם המקבלו רוצים ואם נאיים בקנסות על פיגוריים, זאם לא נר מבטיח ראש המועצה המקומית משה שכטר, "פעיל תוכנות חירות לנביית ביקשטר במבנים שיטנסטיק".

גם בתום הדיוור לא שיתק משור השיכון את הגר ום הממשלתי הרלבאטי, משור הנינו, בשקללים התכנונים. המשור הכנס לתכנון רק לאחרונה, ולש קיר המשרד לא נותר אלא לתאשר על הטענות שכבר נעשו. כך למשל רוצנו במידעשים בעמק, בסמוך למוכר העיר, ממש כמו גנידיליים. במקום בעיית: הוא דחוק משכונות המגורים קרוב מיר לכבישים ר

אשיים ויצר סכנות בטיחותיות ובעות רעש, העמק הוא גמור וום, מה שמייקר את הבנייה המוסדות צטר כו למצוא פתרונות למקיר הצפנת ולתקין מערכות מיזוג-אוויר. יו היתה אמורת להיות מערכת מתוכננת מראש מודיעת, לראשונה אחרי דרכה שנים, מספר בכיר במערכת הנינור המקורב לפרויקט. ייש הגישה של פיספסם וחבל.

מנהל הנינור במדריץ, אורי אמיר, אלים במיל, הוא גובר ביקשטר למנהיגות הנינובת, רקע חינוכי בשטח אף לו. "הא הצג בפנינו אומק של תאוריות



חדיירות הראשונות ואוכלוס בקיץ 1996, תוכנית מרכז מודריץ עין נליוס: ננה רביב

ולא במכר. המכר גרר תחרות שהביאה לעליית פרעור במחירי הקרקע. עכשיו הם מקצים ולא יכולים לעשות המלה לגבי שאר השטח כי זה נותר בג"ץ מיידי.

התיקנות נוספת במחירי הדירות נגרמה גם בגלל התכנון של ספריו, אדריכלי "מה שמשרד השיכון

עשה זה כמו לחסם ולקיד את החדר ברוחמנית, מצד אחד לתאיים על המקבלים להחזיר, מצד שני תוכניות הכינוי גורא יקרות קטנות של 65 מ"ר, המקבלו מורכי

מקורה גם לדירות קטנות של 172 דירות: "החליטו לחייב את אביב, שכונת במדריץ 172 דירות: "החליטו לחייב את המקבלים בכל מיני מיפלים מוותרים ונביטות דחכות מיר, אולי בעוד עשרים שנה זה יהיה שם, אבל בינתיים זה מייקר את הדירות בלפחות חמישה אחוזים".

ספדיה תלינו יותר מיר דירות גדולות, ולכן גם יק רות, המבוצע המלה בשתי השכונות הראשונות עומד על 110 מ"ר לדירה. בדגץ האחרון הוכנס משור השיר כו דרישת מינימום: כל מקבל חייב לבנות עשרים אחר מודירות שלו לפחות בשטח מקסימלי של שמונים מ"ר, "עשרים אחוז זו דרישה שלא פוגעת יותר מיר

מיר, "עשרים אחוז זו דרישה שלא פוגעת יותר מיר

תלושות מן המציאות, נאציבות", אמר הכיר במערכת הנינוב, "לדוגמה, החלט של יויו שם אחרי רישום, זה מוכיח, מה יעשו אם ירדו יבחר ביקשטר אחרי". אמיר, במגובה "זה לא נעשה על רגל אחת, אבל יש לנו קריטריונים להתערבות".

### העיר מהפסומת בטלויזיה

"אני רואה במדריץ פרויקטדגל שאני מוכיל באופן אישי, אמר שר הכינוי השיכון, בנימין כר אליעזר. לקידום העיר בחר בעירייה, שעבר שש שנים באמ התקציבים באוצר. החד הוציא את מודיעין מיי אנשי מוח המוכר של משור השיכון והתחיל לספל בה כשיטה ישירה וירכיות. מיסוד מוחות עם דובר משור השיכון, עמית דובקין, נולדה השיטטה "עיר העתיד", המלווה את כל הפרסומים.

באליעזר וחדר רוצים להעלות, ולכן מעוניינים להגביר את הביקוש לדירות, כדי לקדם את השיווק ויפס, גוף ריכוזי שמאגר את כל 32 התכנות המקבליות הבנות בעיר. במאמצי השיווק הושקע 700 אלף



# כפר הנופש הצרפתי אשקלון

החיים הטובים  
מתחילים כאן



קחו חופים פרטי, בריכת שחיה, חוות סוסים, שמש, אוויר צח ואוירה צוחקת, אוכל ויין בשפע, חדר כושר, גן משחקים חדש לילדים, מגרשי טניס, כדורסל, כדורגל, מיני גולף, שעשועים וריקודים עד אור הבוקר.

כאן אתם יכולים לעשות כל מה שבא לכם. כל הזמן. רוצים לנוח? לרשותכם חדרים ממוזגים עם פטיו יפהפה, נוח וכל הפרטיות שבעולם.

בואו לכפר הנופש הצרפתי אשקלון - כי חוויה אמיתית לא סוגרים במלון.

**הפתיחה: יום ו' 16.6.95**



אשקלון - כפר הנופש הצרפתי בע"מ  
VILLAGE DE VACANCES FRANCAIS LTD.  
להזמנות - לפנות טל. 07-736733 פקס. 07-736736  
או לסוכן הנסיעות שלך







**שנה מאז הוקם מאהל**  
**מחסידי-הדיר, עדיין חיות שם**  
**כמה משפחות ללא מים,**  
**חשמל ושירותים. "כל העיר"**  
**ביקש מהשכונת בכונסת**  
**להעביר לילה בתנאי החיים**  
**הקשים. ח"כ אסתר סלמוביץ'**  
**התפעלה מהאיפור של נשות**  
**המאהל, ח"כ יעל דיין הבטיחה**  
**לעזור, אבל רק ח"כ נעמי**  
**בלומנפלד הסכימה להחליף**  
**את המיטה הנוחה במלון**  
**בשק-שינה על הקרשים**

**יולי חרומצ'נקו**  
**צילום: איל יצהר**

חברת הכנסת נעמי בלומנפלד מרשה שקישינה על הקרשים בצריף הנחה עליה את השמיכה הלבנה המגווצת שלה ובעזר על האספלט את תיק האופור. ברלת עמוד כמעט כל חושני מאהל מחסידי-הדיר ולא האמינו, חברת-כנסת בשרירים הילכת לישון אותם במאהל. "איוה קטע, היא באה לישון פה", אמרו, "מה באה לישון פה, השתגעוה". נעמי, פגועה אליה סמוך מתנים, "את משוגעת שכאת פה לישון איתנוה", ובלומנפלד, היא ריחוקה מההחלטה האקזוטית שלה ונותרה רחוקה הרבה "ובטחתי, או באתי".

בלומנפלד כבר ביקרה במאהל, אבל זו הפעם הראשונה שהיא מחליפה את מיטתה הרכה בהוליוודית בקרשים הקשים של הצריף. העליה יוסר תולדת שנה להקמתו של המאהל, שהאל כדורארגונת מותאם על גבעת הוסי גגות והפך עם הזמן לכמעט דיר קבר, מיניסלאמס הממוקם, כמה מתרים, דווקא אל מול בנק ישראל.

בתחלה היו שם שנעים משפחות, שובו לליווי תקשורת טרר הרבה המיפה ציטוריה. אולימפיקורו תרמו איווחות, מאפיות אנלי חילוקה להנחות בבוקר, אגף נוער וספורט בעידודי-סיון ל"לחיים בנחם חגג לבבית בור, חברת-כנסת באו לחורחות, לערוך הון פוליטי באור מצלמות הטלוויזיה. כעבור כחודשים העניין שכן.

כיום מונה המאהל כעשר משפחות. חברת-כנסת כבר לא באים, השירר תים הכימיות, תרומת העירייה, והצאו משם, ופוח הוכל מועלה סרדות. מאו שנמצאו פטרונות דיוו לרוב מתאכלים המאהל, הנותרים אחרים הפכו לעובדות חיים נשכחות. "מה, המאהל עדיין קיים?" שאלו את רוב הבעיות, השתוממה השבוע ח"כ אסתר סלמוביץ'.

המאהל קיים, אבל, מה לעשות, הוא הרבה פחות אטרקטיבי. אולי בשל כך היה קשה לגרוור לשם השבוע את חברות-הכנסת, שמוותה כרגיל עם ענייני מצוקה ורווחה. ביקשנו מהן לבוא ביום שלישי, להעביר לילה בתנאי המאהל הקשים, הרחק מהמים החרמים בבית המלון. הדיענות היתה חלשה. רוב הח'כיות תירצו זאת בסדריוס עומס. ענת מאור אמרה שהיא בכרמאל מובדק ער הערב, תמר גולדנסי הסכימה שהיא מגלה מאבק למען מתסרידי-הדיר ביום, ולילעל דיוו היה גימק אירואלוגי "לרעת", ללכת לישון במאהל ואחר-כך להתקלח בהוליוודית וזו לעשות צחוק מהבעיה.

בסוף התארגנה מישלוח פילמנטארית דרשליבית: דיוו ונעמי חון הסכימו לבקר ולשמוע, סלמוביץ' ובלומנפלד גיאותו לישון. סלמוביץ' חזרה בה ברגע האחרון מהניגוסות סוטאליות. "אני ממש לא מרגישה טוב", ור' דיעה לי בבוקר יום שלישי, "אני אבוא, אבל בשום אופן לא אוכל להישאר לישון". כך נותרה בלומנפלד בודדה במערכה.

• • •

יום שלישי, תשע וחצי בערב. יעל דיין, עם העזרת הפרלמנטארית שרשמת הכל, מגיעה ראשונה במאהל, חושך ומסוגר, לא מבחינים תחילה באורחת. תשעים משכיבות את הילדים לישון, מישוה מנסה לתקן את דלת הצריף שלו ומרעיש עם הפטיש. רק סמוך מתנים, שכבר מורגלת בפר ליטיקאים, קולטת את דיוו ומזמינה אותה להיכנס אליה לצריף.

מתנים, ארבעה חודשים במאהל, היתה פעם סיפור תקשורת. אם לשר שה ילדים, גרה קרם ברירת עמידר בנתינת באור מוכה פשע. אחרי שגר עומאים הרכיבו לאחר הילדים, עזבה אותם הדירה והלכה לגור ברחוב. יש לה תיק מסמכים עבה עם גורי עיתונים וכותרות מועצות בנוסח "שישה ילדים ברחוב". משרד השיכון לא נתן לה זכאות לדירת עמידר חלופית, וכך התגלגלה מתנים למאהל, להפגין בנחמדות את המחל.

אחרי שריוו מתיישבת בצריף והחוק לאור הגר מתחילה מתנים לשפוך הכל. "תראי, אין פה התנשבות באנשים מה אנוהו, פליטימ אין מים ליל-דין, אין מקלחת כמו באורם, מוזמנים מים בבקשים. הילדים בני שמונה לא ראו בית-ספר...".

דיוו, זה שזה תחתית תחתנאים זה ברור. אסור להחזיק ילדים ככת, ואסור שהם יחיו בלי בית-ספר. השאלה היא על איזה ראש לרפוע את מקבלת ביטוח-לאומי.

מתנים קצבת ילדים, וזה לא מספיק לי.

דיוו: ואם תקבלי שכר-דירה, זה יספיק?

מתנים: לא יודעת. כל הציד שלי הלק כשעברת דירה.

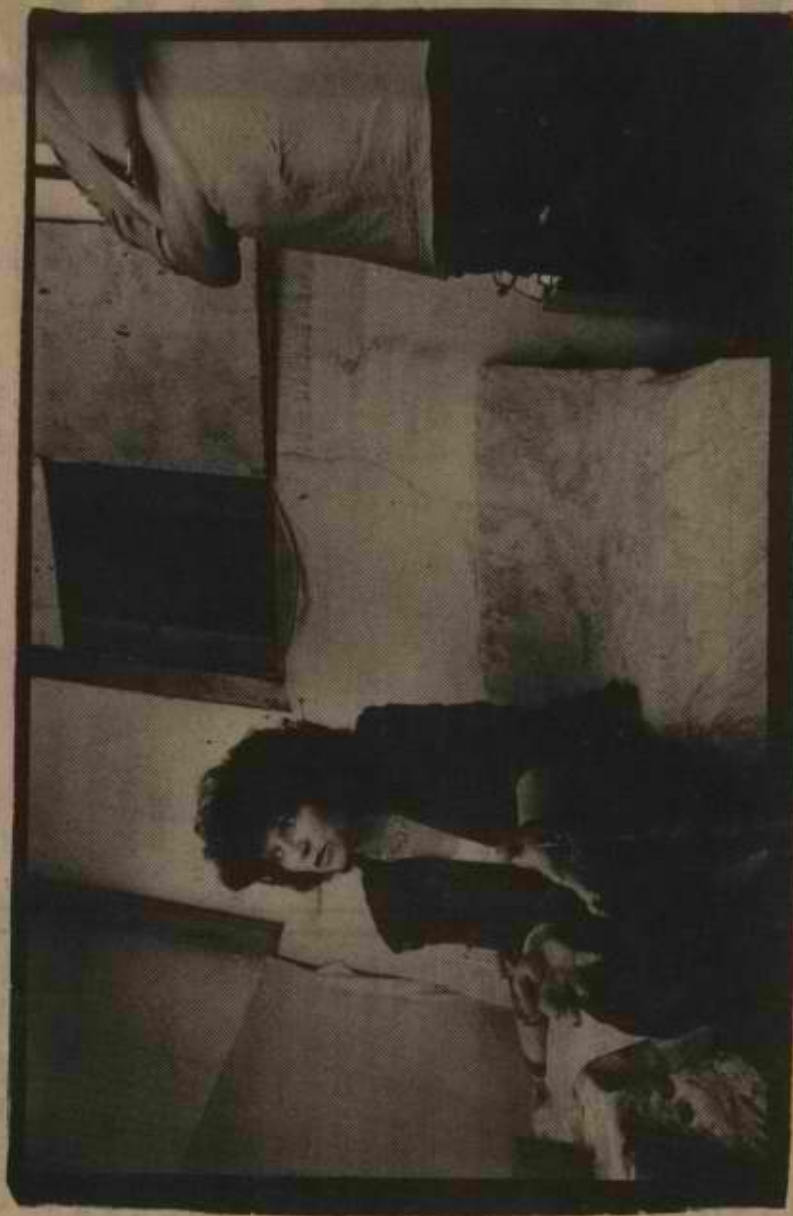
דיוו: אני אדבר עם רפי ברחמו (מנהל מוזיאון תנחית במשרד השיכון: ית).



מה אנוהו, פליטימ אין מים לילדים. אוחיון, דיוו, חון



קור, סבול, חורף, קיץ, ליל-הסדר, אנוהו מה, דיוו עם מתנים



מי שעבר את השואה ונידל לילדים אחר-כך, כל תכבוד לו. סלמוביץ'



מועצת התכנון העליונה  
ועדת משנה להתיישבות

בישיבה מס' 2/96 מיום 15/5/96

מנכ"ל משרד השיכון ביקש תוספות (עקב לחץ פוליטי), לכן סוכם על 9000 יח' דיור. כיום עומד על 14000 יח' דיור, נושא הבעלויות לא השתנה, אז היה חוסר דונמים, חלקם מצא פתרון בחלקה 4, 7, אך ל-6000 דונם היה חוסר. אין פתרון לעיר בגודל 14000 יח' דיור.

ר. המועצה - האם זה כולל את גני מודיעין, וכו'.

שלמה - כן. מדובר בשוב צעיר, גודל האוכלוסיה עפ"י נתונים כלל ארציים שבמינימום יהיו 80000 תושבים, ולכן אי אפשר להתייחס לחלקי הפזל אלא לתכנון הכוללת. לגבי שני ציבור פתוחים, ישנו חסר בשטחים כלל עירוניים. גם השטחים השכונתיים אינם ניתנים לניצול בחלקם, בגלל שיפועים של הטיפוגרפיה.

ר. המועצה - אני לא בר בקרית ספר, דייר רוצה לקנות שם כי זה מוצא חן בעיניו, אז מדוע שלא יקנה בקרית-ספר?

שלמה - אסור שדיית-ספר תהיה כמו בני-ברק, בהיבט של תשתיות ושטחי ציבור צריך סטנדרטים בסיסיים. במודיעין עלית אוכלוסיה שונה וצרכים שונים, גזר מחתך של גודל משפחה, חתך גיל, סוג האוכלוסיה.

בלומנטל - חשוב להיבט על סוג האוכלוסיה.

שלמה - לכן מספר כ-200 דונם שטח ירוק, אך גם זה אין לי. צריך לצמצם תכנית שאי קיבלה תוקף, אין פתרון אחר. צביקה העלה רעיון שמקובל עליך את הקשר, הנושא אקוטי ללא פתרון. ישוב בהיקף זה חייב בחיבור מערכת ביוט לשוב מודיעין.

ר. המועצה - היא מבוזבזת. יהודה בר החליט והבין את הצורך הדחוף הוא מקדם את העניין.

שלמה - צפיתי את הדיון לפני מתן התשובות. נטליה מכינה את התכניות לאיתור זכויות, זמנית יתנו את הפתרונות, חייב להיות בצוות בין משרדי והדעיון של צביקה קדמן מקובל עלי.

דיון מא' ממצה. מחליט על צוות בין משרדי להכין את התכנית.  
1. נציג לשכת התכנון.  
2. נציג משרד השיכון - בניה עירונית.  
3. מתחילים של 2 המועצות בצוות מקצועי לבדוק את התכנית.

הרעיון הא להתמקד:

1. איכות הסביבה, כולל מתקני הביוב ומתקני טיהור.
2. שטחי ציבור, מוסדות ציבור.
3. תחבורה.
4. בעיות קרקע.



מועצת התכנון העליונה  
ועדת משנה להתיישבות

בישיבה מס' 2/96 מיום 15/5/96

קדמן

- מציע לדון במכלול התכניות כיחידה אחת. היום מתמנה ועד מקומית חדשה ואין להם נסיון בנושא, לכן הם זקוקים להתייחסות. מציע להקים צוות שינחה את הועדה המקומית ויעזור לקדם את התכניות.

אבנר שרון

- צריך לבדוק את הבעליות על הקרקע הפרטית אצל קמ"ט ריג'ס מקרקעין.

בלומנטל

- הממונה על הקרקע תפקידו לאפשר או לא מאפשר לבנות על שטח. לגבי השטחים הפרטיים ניתן להוכיח בעלויות אצל קמ"ט ריג'ס מקרקעין ואם תהינה בעיות יש אפשרות להגיש התנגדויות בתקופת ההפקדה.

ראש מועצה מודיעין עלית -

אנחנו לא מהנדסים ואדריכלים אך מתמודדים עם המצב, ואני מקבל את הערכה של שלמה. בתכנית יש מגרעות אך הישוב נמצא במצוקה, ביעל יושבים על חבית חומר נפץ לציבור החרדי צריך פתרון ואישור לגבי הדברים, צריך לאשר תכנית להפקדה, קיבלנו הבטחה מהיזמים לתקן כל דבר. במידה ולא יהיה לא יאושר.

זאנא

יש 2 תכניות בעלות תוקף. אור שמח לא התחילו בבניה. מתיתיהו צפון - הפרסום לתוקף לא אושר, היתר מוכן.

הפקדה מחדש מחייבת הפקדה בחוץ?

שלמה

יש לראות את המכלול של השכונות בראיה כוללת. התכנית לא טיפוגרפיה ולכן אני לא מסוגל לבדוק ולהתייחס.

הדרג הפוליטי לא אישר לפרסם לתוקף את התכנית של מתיתיהו צפון 1500 יח' דיור. יש תכניות אחרות שהם לא בתוקף שצריך שינוי עם השאה של שטחים לצרכים כלל עירוניים.

לפני 4 שנים במשרד השיכון נבחן נושא מודיעין עלית בהקשר, בערכת דרכים וחשתיות אזוריות, וכן פרישת שטחים לצרכי ציבור.

מטרת הישיבה היתה לבחון את ההבט הכללי. דובר על פרוגרמה ברקף של כ-6000 יח' דיור, על בסיס זה התחילו להכין תכנית כדי לתת תכונות למרכיבים עירוניים בהתחשב בבעלויות של קרקעות.



**מועצת התכנון העליונה  
ועדת משנה להתיישבות**

**בישיבה מס' 2/96 מיום 15/5/96**

**18. קרית ספר - תכנית מורחבת מס' 210/9**

**מאיר בוכמן -** התב"ע שבתוקף מדברת על יח"ד בגודל 150 מ"ר. כיום מדובר על יח"ד בגודל של 80 מ"ר. מציג תכנית והפונקציות שלה. הבניה פרוסה מסביב לגבעות כאשר מוסדות הציבור במרכז. מציג מפה המראה התחברות של קרית ספר לשכונות נוספות מסביבה. שטח התכנית 1600 דונם. סה"כ 5200 יח"ד.

**ג'ורא שילוני -** אנו מקיפים את כל הישוב במערכת כבישים דו מסלולית. נושא הביוב - החלק הצפוני הועבר למתקן טיהור לפני כשנתיים. בראש הגבעה תהיה בריכת אגירה למים. שטח 7 נמצא מצפון מערב לתכנית של קרית ספר.

**דוד ציון -** התכנית חתומה ע"י קמ"ט אפוטרופוס בשטח התחום בקו מקווקו. הגשנו תכנית עם שטחים פרטיים מורחבים שנרכשו מבעליהם. מראה חתימה של מוכתר מקומי החתום על המפה.

**בלומנטל -** 1. יצא צו לחתום שיפוט מודיעין עלית. בצו זה שונו הפרטים ונכללו בשטח שיפוט מודיעין עלית שטחים שנמצאים בתחום שיפוט מטה בנימין.

2. הכביש העובר בין מתתיהו צפון לבין קרית ספר חופשי לנסיעה בשבת ומאחר והאוכלוסיה במקום היא דתית התושבים מעמידים במקום שלטים האוסרים נסיעה בשבת.

**זאגא -** בעבר חלקי התכנית הוגשו כתכניות נפרדות, כיום זה הוגש כקומפילציה.

**חלימי -** התכנית הנמצאת מצפון מהווה שינוי לתכנית שקבלה תוקף, למעשה אפשר להפקיד אותה בנפרד. החלק הדרומי הוא ראי לתכנית הצפונית, כלומר מתוכננת כמו החלק הצפוני.

**קדמן -** גם תחלק הדרומי אושר למתן תוקף לפני השינויים.

**חלימי -** בצפון מזרח התכנית קיים איזור תעשייה שהוא מחוץ לתחום השיפוט. במפה החתומה של אלוף הפיקוד. הבעיה תפתר כאשר נסמן את גבולות האדמות הנרכשות באופן פרטי. שטח 7 בצפון מערב התכנית וחלק המופיע בדרום מערב מהווים בעיה לאישור התכנית. מבקש להוציאם כדי לא לעכב את התכנית.

**מושקוביץ -** אנו מסתכלים על חלקי התכנית בנפרד ולדעתי צריך להסתכל כעל תכנית אחת מבחינת השירותים העירוניים וכן מערכת הכבישים ויתר המערכות הכלל עירוניות.

**משניות -** לדעתי יש למצא פתרון לגבי השטחים הפרטיים. מציע לקבל את דעת המועצה ולהפריד בין תכניות כאשר כל תכנית תוצג בנפרד והשאר בצל.



**מועצת התכנון העליונה**  
**ועדת משנה להתיישבות**

**בישיבה מס' 2/96 מיום 15/5/96**

**17. בלעין - תכנית מפורטת מס' 210/8**

- אמנון שוורץ -** שטח התכנית הוא כ- 850 דונם. מציג התכנית לפי איזורי מגורים. סה"כ 1600 יח"ד. התכנית נבדקה ואושרה ע"י ק. הגמ"ר לגבי מרכיבי בטחון.
- משניות** - יש מגרש אחד הצבוע בצחוב הנמצא סמוך לכביש.
- שוורץ** - המגרש רחוק מזכות הדרך של הכביש וקווי הבנין אינם חורגים מקו הגבלת הבניה.
- מיכה בלום** - דובר על ביוב בתכנית, איך זה משתלב במערכת הביוב האיזורית.
- חלימי** - הועדה המקומית ממליצה להפקיד את התכנית. ישנם מס' הערות תכנוניות שיש לתקן. לדוגמא: מיקום המרכז המסחרי או הכניסה לשכונה.
- משניות** - יש הוראות ברורות של מערכת הבטחון שמקו הגבול של התכנית ועד קווי הבניה של הבתים יהיה מרחק מינימלי 50 מטר, והתכנית לא עומדת בתנאי זה.
- אילן לפשין** - אחת ההערות שהושמעה היא לגבי רוחב הכביש המרכזי - אנו מתכוונים להרחיב כביש זה ולשנות גם את הכניסה לשכונה. המפגש בין כביש לבין הכביש הצבוע באדום לא יהיה קיים. התכנית הועברה לקמ"ט תחבורה והוא חתם עליה.
- בצפון התכנית ישנן מובלעות של שטחים פרטיים. כיום לכל שלוחה יש כביש גישה נפרד. בעתיד אם נצליח לרכוש את המובלעות האלו יהיו כבישים המקשרים ביניהם.
- בנושא ביוב - התכנית הועברה למיכה בלום. מבחינת סילוק שפכים, המערכת תחובר למערכת של מודיעין ובמידה ולא, אז תהיה מערכת נפרדת לטיהור השפכים.
- החלטה** -
- א. - **ישוריין**, ע"פ הנחיות מנהל לשכת התכנון, שטח מותנה לצרכים כלל עירוניים.
- ב. **יתרת השטח תשאר ברמה מפורטת ותופקד רק לאחר מילוי כל ההתניות שפורטו בעת הדיון.**
- ג. **לתשריט צורך תשריט צל ברמה מפורטת כפי שהוצגה בדיון בכפוף לתיקונים המצוייבים.**
- ד. **אם יתברר שהשטח המותנה, חלקו או כולו, אינו נדרש לצרכים כלל עירוניים, תופקד תכנית הצל בהתאמה לצרכים הכלל עירוניים בלא צורך בדיון נוסף של הועדה.**



ביעצת התכנון העליונה  
ועדת משנה להתיישבות

בישיבה מס' 2/96 מיום 15/5/96

לגמור את החומר לפני אוגוסט.

מאחר וכל רכישת קרקע ממקומים בעייתית מבקש לאשר הפקדה של התכנית. תכנית ההפקדה לביצוע בתנאים כדי לקבוע עובדות בשטח למשא ומתן.

קדמן -

קטע אחד מוסכם. רובו בנוי, הראיה הכוללת לא תשנה כלום, כל היתר לא ניתן.

שלמה -

מציע אותו דבר לגבי מתחם 2.

יאיר -

מתנגד, החלטה כזו פסולה. התכנית איננה תכנית לשינוי פנימי של תכנית בתוקף. ישטח לא בנוי, חסרה טופוגרפיה ולא ניתן להתייחס לתכנית בקטע זה.

שלמה -

כל עוד התכנית לא תתוקן לשביעות רצוננו, ההפקדה לא תבוצע. רוצה להכליל שתיים חדשים.

זאגא -

אפשר לעשות ברמה של תכנית מתאר כללית. גם על הגבעה הדרומית, ויתר מקומות על תהליכי תכנון ברמה מתארית ולא ברמה מפורטת.

שלמה -

מציע לקחת את בלעין כתכנית אחת. להחליט על הפקדה בכפוף ל-2 התניות. נקבע הורדה של מגורים וכל אילוץ שהוא לא יחשב שינוי מהותי בתכנית המפורטת.

קדמן -

משהו משווק שבו

שלמה -

לא משווק.

קדמן -

תכנית מתאר כללית, יש מישהו שמתנגד?

זאגא -

השאלה מה יהיה השינוי בתכנית המפורטת.

קדמן -



- 12 -

**מועצת התכנון העליונה**  
**ועדת משנה להתיישבות**

**בישיבה מס' 2/96 מיום 15/5/96**

החלטתה היא בעיתית, צוות בדיקה מקובל על כולם. אפשרות שניה היא לקבל החלטה מישנית לגבי כל החלקים לפי הצעה של חלוקה ל-5 לרשות לגבי כל אחד. זאת התנאים שאנו רוצים לבצע הפקדה חדשה. מציע להפקדה מתחם מספר 1. דרישה פתרון: בעיות הכביש, בעלות קרקע.

זאגא -

מבקש לא לפרט אלא לפי הנחיות לשכת התכנון.

שלמה -

קרית ספר מתחם מס' 5. מציע להפקדה לפי תנאי לשכת התכנון.

זאגא -

מתנגד בהעדר שטחים ציבוריים, ב"ב.

שלמה -

אתה חושב שצריך תפר בין 2 שטחים, שלמה? תבוצע הפקדה, במידה והבדיקה תעלה מחסור, לא יקבל תוקף.

זאגא -

יש למצוא פתרון לשחרור שטחים.

חלימי -

מתחם מספר 3 (במפה) מה קורה?

זאגא -

אין ויכוח עם מתתיהו.

יאיר -

בעקבות פגישה במתתיהו התבקשו לתת תכנית מדידה שמראה את הגדר לפי צו תפיסה.

שלמה -

נבדק בתצ"אות.

יאיר -

בתצ"אות אי אפשר לראות את הגדר. ב-1979 היה גידור, אחר כך לא היתה גדר והתפיסה לא מומשה, לכן הרכישה כן תקפה.

שלמה -

תפיסה ורכישה אין קשר, לא משנה בעלות. תכנית מתאר אחת משנה תכנית קודמת, בנושא תחום שיפוט מטה בנימין היתה ועדת בדיקה ואושר לגרוע ממועצת מטה בנימין. הקרקע חלקה ברכישה וחלקה הכרזת מדינה, כן נתנה הרשאה לתכנון לקרית ספר.

יאיר -

מציע לאשר מתחם מספר 3 להפקדה לאחר פתרון בעיות קרקעיות.

זאגא -

למצוא פתרון לביצוע.

שלמה -

אזור 4 אזור תעשייה לא נמצא באזור שיפוט, פרט חלק קטן.

זאגא -

יש חלק קטן באזור שיפוט.

דניאל -

מה שנמצא בתחום השיפוט, אדמות מדינה.

יאיר -



**מועצת התכנון העליונה**  
**ועדת משנה לתשישבות**

**בישיבה מס' 2/96 מיום 15/5/96**

אזור 4 לדעתי כרגע לא ניתן לממש. בגבול תחום שיפוט.  
לסמן לחילופין לאזור תעשייה.

**זאגא -**

תומך בדעתו של שלמה, חסר שטח תעשייה, אזור חרבתה למטה, אפשר  
לעשות שם אזור תעשייה לכל האזור המיושר.

**יאיר -**

אתה לא נותן פתרון לתעסוקה.

**ר. המועצה -**

שטח 4 לא יופקד.

**זאגא -**

שטח 5 - בנוי, לא להתעסק איתו.

בלעין לבדוק לפי הצעתו של שלמה להפקיד תכנית מתאר כללית לאחר  
חתימת בעל הקרקע.

לא מבין? להכניס את בלעין כמתאר כללי.

**קדמן -**

צריך חתימת בעלי קרקע, והיה אם עבודת צוות יפתרו הבעיות, אפשר  
להפקיד כתוכנית מפורטת.

**זאגא -**

המתאר יהיה פרסום כללי, יש יתרון.

**חלימי -**

תבוצע הפקדה עם תכנית מפורטת.

**זאגא -**

מזכיר את תכנית מורשת בינימין: היה לחץ, הפקדה, וכו'.

מתפשר על מתאר, אסור להפקיד אותה בכלל, אך אפשר לשמור על רמת  
גמישות.

**שלמה -**

האם יש לכם הערות.

**זאגא -**

אם במהלך חודשיים נוכל להגדיר שטחי ציבור, ההחלטה מהיום להפקיד  
מתאר תהיה מותנת בכך שלא מוצאים שטח מתאים למטרות הכלליות.  
המשמעות אם אני יכול במהלך חודשיים לבדוק שטח ללא בעיה  
לקבל אותה כתכנית מפורטת.

**שלמה -**

הצעתי לגבי בלעין: אין לי מניעה להגדיר קטעים מסויימים  
לשיריון לצרכים ציבוריים ואחרים לבנייה ברמה מפורטת. ההחלטה  
תהיה מותנית שאם בתום הבדיקה של הצוות לא יימצא בתכנית שטח  
המתאים למטרות הכלל איזורים, השטח כולו יופקד כתכנית מפורטת.

באופן חד משמעי מחוייב אישור משלמה ועקנין מינואר השנה.

**קדמן -**

**הגבעה הצפונית**

**החלטה -**

א. תוגש תכנית ע"ג מפה טופוגרפית מצבית, עדכנית, תתומה ע"י  
מהנדס המועצה המקומית ומודד מוסמך לאחר תיקון כל ההערות  
שנדרשו בעת הדיון.

ב. מנהל לשכת התכנון יבדוק האם שטחי הציבור השכונתיים  
מספיקים לצרכי השכונות.



מועצת התכנון העליונה  
ועדת משנה להתיישבות

בישיבה מס' 2/96 מיום 15/5/96

- ג. אם יתברר שיש די שטחי ציבור תופקד הבניית.
- ד. אם יסתבר שחסרים שטחי ציבור שכונתיים תופקד התכנית רק לאחר שינתן פיתרון לצרכים אלה.

הגבעה הדרומית

- א. תוגש תכנית על רקע טופוגרפי ולאחר התיקונים כפי שנדרשו בעת הדיון.
- ב. בשל חשש שיש מחסור בשטחי ציבור כלל עירוניים ובשטחי ציבור שכונתיים של הגבעה הצפונית, יותנה הק מתכנית ע"פ קביעת מנהל לשכת התכנון והתכנית תופקד.
- ג. תוגש תכנית על מפורטת לכלל השטח כפי שהוצגה בדיון ובכפוף לכל התיקונים שנדרשו בעת הדיון.
- ד. ככל שיתברר שניתן לשחרר מקצת מהשטח הכותנה או את כולו יופקד השטח הכותנה ע"פ התכנית המקורית בלא צורך לשוב ולדון בתכנית שנית בועדה.

שטח 5 - שטחים פרטיים סביב הגבעות הצפונית והדרומית

כנ"ל הגבעה הדרומית והכל בכפוף לאישור בעדת ותתימת הממונה / קמ"ט רישום מקרקעין בהתאמה.

שטח 7

- א. בשל מספר היחידות הגבוהה במו"מ מודיעין עילית קיים חשש שיש מחסור בשטחי ציבור כלל עירוניים.
- ב. כמו כן, קיימת מתנגדות של החטי' להתיישבות בשל טענה של הקצאות לחטי' להתיישבות.
- ג. לעניין שטחי הציבור יוקם צוות לבחינה הנושא בראשות מנהל לשכת התכנון ובהשתתפות נציג משרד השיכון, נציג החטי' להתיישבות ונציג מערכת הביטחון.
- ד. לענין ההקצאות יוקם צוות בראשות רע"ן / תשתית במנא"ז ובהשתתפות נציגי החטי' להתיישבות, נציג המו"מ מודיעין עילית, נציג הקרן לגאולת קרקע ונלווים כפי שידרשו ע"י המוזכרים לעיל.
- ה. לאחר שתסוכם עבודת שני הצוותים ישוב הדיון מחדש.

אזור התעשייה

- א. כפוף לתוצאות בדיקת הצוות לשטחים כלל עירוניים.
- ב. יבחן נושא תחום השיפוט של המו"מ מודיעין עילית.
- ג. לאחר פיתרון סעיפים א' ו-ב' תובא התכנית לדיון מחודש.



**מועצת התכנון העליונה  
ועדת משנה להתיישבות**

בישיבה מס' 2/96 מיום 15/5/96

**כיוון**

- א. תנאי למתן תוקף לכל התכניות הינו אישור תכנית לביצוע מאת הביוב ע"ב פרויקט הביוב הארצי כולל לוי'ז ותקציבים.
- ב. באחריות לשכת התכנון להניע תהליך למטרה זו בהשתתפות המו"מ מודיעין עילית, מוא"ז מטה בנימין, משרד השיכון, מינהלת הביוב הארצית ונציג משרד הביטחון.
- ג. באחריות לשכת התכנון לפעול, אם יש צורך בכך, לאישור תכנית ביוב.
- ד. עם אישור תכנית הביוב יונתן היתר מידי לעבודות לנושא הביוב וזאת לפני מתן תוקף לתכניות המפורטות.

**תכנית מכרש 121/9 אורנית - צמרות**

נסלי -

יש בעיות בתשריט. אחרי תיקון התשריט, התקנון יתוקן בהתאם.

יצחק מאירזאה -

מציג תכנית מתאר אורנית - מדובר על שטח בתחלטה הממשלה כישוב צמרות אורנית, השטח רשום ע"ש 7 בעלים, לא קיבל תוקף.

אנו מגישים את התכנית הכוללת בניה צמודת קרקע עם שטח בשיפוע גדול. בניה מדורגת. עבר אישור קמ"טים.

קדמן -

אפוא כביש הטבעת?

שלמה -

הדרך העולה למעלה היא דרך בטחון.

קדמן -

חסרים חתימת קצין הגמ"ר ותקנון.

יצחק מאירזאה -

אתה לא צריך חתימה של קצין הגמ"ר.

שלמה -

צריך לצמצם את התכנית.

קדמן -

החלל הזה צריך אישור קצין הגמ"ר.

יצחק מאירזאה -

יש אישור, קבלנו תקציב וביצענו.

זאגא -

מדוע התכנית התעכבה.



ה-6-7 זג: (ז' (ט-7)  
10.3.86



307

י"ד אלול תשנ"ו 28.8.96  
פקס 847688

לכ' הרב מאיר שלמה גרינברג  
מנכ"ל משרד הביטחון והשכון  
ירושלים

א.נ..

הנידון: הישוב לחשמונאים גני מודיעין (לשעבר) -  
הגבעה המערבית-מודיעין עילית

מכתב: איוני ד' אלול נשלח באיחור רב וקיבלתי אותו אתמול ואני מודה לך.

אנו ועד גני מודיעין הח"מ המייצג את כל הזרמים של היהדות החרדית, פונים לכבודו בבקשה לעזור בקידום ביצוע הפרוייקט ולסייע לרוכשי המגרשים לממש את זכוונם בקרקע כפי שיפורט להלן.

1. הישוב גני מודיעין, שלימים שינה שמו לחשמונאים, וכהיום הוטב לשם מודיעין עילית, הוקם בהתאם להחלטת ממשלה מיום 3.5.82 שהחליטה להקים ישוב עיריית חרדי באזור מודיעין.

2. נציג הגבעה המערבית של הישוב הידוע כ"הגבעה המערבית" (להלן: "מקרקעין") נרכש כבר בשנים 82-89 ע"י כ- 250 רוכשים חרדים שרכשו מגרשים לבניית בתים מהחברה היזמית של הישוב, החברה לפיתוח שכונות מגורים ביהודה ושומרון (להלן: "החברה"). באותו הזמן פעלה החברה בועדה לרישום ראשון לרישום המקרקעין על ימיה.

בפועל החלו כבר בעבודות בשטח והאמת 1984 הושקעו כ- \$600,000 בהנאות הקרקע ובעבודות הפיתוח.



3. בשנת 1985, נתגלת סכסוך בין הרוכשים לבין החברה והרוכשים

- 2 -

הגישו תביעה כנגד החברה. במסגרת תביעה זו מונה כונס נכסים על הגבשה המערבית, שתפקידו כיזם הארוכה של בעלי המגרשים למימוש זכותם במקרקעין.

4. משפנה הכונס נכסים לקידום עבודות הבניה, הוברר לו, כי בעקבות טענות לבעלות של תושבים ערבים, נושא הבעלות במקרקעין ע"ש הרוכשים טרם הוסדר, ועל כן לא ניתן היה להמשיך בעבודות בשטח על אף שכאמור כבר הושקעו במקום כ- \$ 600,000.

5. פר"קטים נוספים באזור מומשו אילו רוכשי הגבשה המערבית נותרו מבלי שיהיה באפשרותם לממש את זכותם, ולבנות את ביתם.

6. ועדת ערר דחתה טענות של עותרים ערבים לבעלות על הקרקע, עם זאת נוצר קושי משפטי לרשום את הקרקע ע"ש הרוכשים. על מנת לפטור את הקושי ברישום המקרקעין הגיע הועד בשיתוף עם הכונס בהסכמת הרוכשים להסכמה עם ב"כ המדינה לפיה תרשם הקרקע ברכוש פרטי בניהולו של הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש (להלן: "הממונה") לפי צו מס' 59 בדבר רכוש ממשלתי, וזה האחרון יקצה את המגרשים לרוכשים.

7. לאחר שכל ההליכים הסתיימו, רוכשי המגרשים שהמתינו בסבלנות למימוש זכותם, סברו כי הגיעו אל המנוחה ואל הנחלה וראו בהסדר דלעיל כסיום העיכובים בביצוע הבניה. תקוותם זו נגוזה ביום 27.1.93.

8. בעקבות חילופי השלטון בישראל, הוצא ביום 27.1.93 צו חתום ע"י מפקד כוחות צה"ל באזור ולפיו הוקצאו הליכי אישור של תכניות תכנון החלות בתחומי הישובים ומוסד התכנון לא היה



3  
תכניות תכנון החלות בתחומי הישובים ומוסד התכנון לא היה  
רשאי לקיים לגביהם כל דיון זולת אם אושר הדבר על ידי ועדת  
החריגים שמונתה לצורך זה מכח הצו.  
נחוק תכנון פריס, כפרים ובניינים (הפסקת הליכי תכנון)  
(הוראות שנה) (יהודה ושומרון) (מס' 1385) התשנ"ג-1993.

- 3 -

9. נושא הגבעה המערבית הובא בפני ועדת החריגים ובישיבתה מיום  
10.6.93 נתנה הועדה הרשאה לתכנון לגבעה המערבית.  
עפ"י החלטת הועדה נחתם ביום 10.5.94 בין הועד בשיתוף עם  
הכונס לבין הממונה הסכם הרשאה לתכנון.

10. עם חתימת ההסכם וכדי למנוע עיכובים נוספים פעל הועד בשיתוף  
עם הכונס למימושו המידי של ההסכם והבין תכנית בנין פריס  
שמומנה ע"י בעלי המגרשים ושהוגשה לאישור ועדת החריגים.  
למרות הנ"ל מסכת הייסורים של רוכשי המגרשים טרם באה  
לסיומה.

11. ביום 22.1.93 בהחלטת ממשלה מס' 4757 הוחלט על הקמת ועדת  
שרים שתדון ותחליט בבקשות לאישור תכניות מתאר ובניה  
בהתיישבות הישראלית באיו"ש.  
בישיבתה של ועדת החריגים מיום 1.3.95 הוחלט כי התכנית  
המתייחסת לגבעה המערבית תעלה לאישורה של ועדת השרים.

12. עד לסיום כהונתה של הממשלה הקודמת ולמרות פניות רבות של  
הועד לגורמי התכנון ולחברי ועדת השרים טרם הובאה התכנית  
לאישורה של ועדת השרים, ומכיוון שכך הרי שעד לעצם היום הזה  
לא ניתן היה להתקדם בביצוע הפרוייקט.

13. חילופי השלטון בישראל הפיחו ברוכשי המגרשים תקוות מחודשות  
לפיהן מדיניותו השונה של השלטון החדש תביא סוף לתלאות  
הרוכשים אשר השקיעו מכספם ומזמנם ועוכבו שלא באשמתם כ- 14  
שנה. עלינו לציין, שגם בממשלה הקודמת הרעיפו עלינו הבטחות  
בלי סוף בכתובים ובעל פה שיאושר וימומש זכותינו הלגטימי  
והגדירו את מצבינו כאבסורד שאין לעבור עליו לסדר היום.

4



4  
והגדירו את מצבינו כאבסורד שאין לעבור עליו לסדר היום.

14. בימים אלה ולאחר שנפגשנו עם גורמים במועצה המקומית מודיעין עילית, פועל הועד בשיתוף עם הכונס נכסים להכנת ת.ב.ע חדשה ולהתקשרות עם גורמים מקצועיים לביצוע עבודות התכנון והפיתוח.

- 4 -

15. בישובים ובשכונות הסמוכות לגבעה המערבית ושהם כבר הסתיימו עבודות התשתית והבניה נשא משרד הבינוי והשיכון בעלות של 50% מהוצאות הפיתוח גם במקרים בהם הפרוייקטים היו פרי היוזמה הפרטית. פרוייקט הגבעה המערבית אשר החל כיוזמה פרטית נתמך בסופו של דבר על-ידי הגורמים הממשלתיים, אשר תישאו דרך לעזור לרוכשי המגרשים. יצויין, כי רוב רובם של רוכשי המגרשים הינם אנשים חרדים בעלי משפחות מרובות ילדים אשר תכננו להעתיק את ביתם לישוב שיוקם כדי למצוא פתרונות דיור למשפחה המתרחבת, ממשלות ישראל היו מודעות לאמור לעיל ולפיכך, גם ההחלטה הבסיסית בדבר שנתנה את האישור להקמת הישוב עסקה בהקמת ישוב עירוני חרדי.

16. האמור לעיל מובא בפני כבודו בבקשה שמשרד הבינוי והשיכון ישתתף בעלות עבודות הפיתוח הן לראש השטח והן בתוך השטח עצמו כמקובל בישובים דומים. כידוע הוצאות הפיתוח בישובים אלה גבוהות ביותר, אשר בעלי המגרשים שאינם בעלי אמצעים יתקשו לעמוד בהם לבדם.

17. התלאות אותם עברו בעלי המגרשים התמימים בטרם זכו למימוש זכותם, יש בהם כדי שיקול נוסף להעניק דווקא לרוכשים אלה את הסיוע המבוקש ובכך לאפשר להם מקום מגורים נאות לאחר כ"כ הרבה שנות סבל.

גני מודיעין - חשבוניות

ישוב עירוני חרדי

ועד המושבות

ח/ה



י"ר  
יעקב בראון  
יו"ר ועד גלי מודיעין

חז' ירושלים 8

בני ברק

טל' 5780371

פקס 5783464



תאריך 22/10/96  
מספרנו 16857/96



לכבוד  
כב' הרב מאיר פורוש  
סגן שר הבינוי והשיכון  
פקס - 02-383479

א.נ.

הנדון: הישוב חשמונאים (גני מודיעין) - הגבעה המערבית

סימוכין: סכתי מיום 25.8.96  
מכתבי מיום 14.10.96

1. הח"מ הינו כונס הנכסים של הגבעה המערבית.
2. בעקבות פגישת כבודו עם מר יעקב בראון יו"ר ועד גני מודיעין, ולאחר שהסתבר כי מכתביי שבסימוכין לא הובאו לידיעת כבודו, הריני שב ומצרף למכתבי זה את מכתבי הקודמים.
3. פנייתנו אל כבודו הינה בבקשה לעזור בקידום ביצוע הפרוייקט, ולסייע לרוכשי המגרשים לממש את זכותם בקרקע לאחר שאלו נאלצו להמתין שנים רבות, על לא עוול בכפם, כמפורט במכתבי שבסימוכין.
4. בימים אלה, ולאחר שהתקשרנו עם מנהל מקצועי לליווי הפרוייקט, הננו פועלים נמרצות להכנת תוכניות, שיאפשרו את התחלת העבודות בשטח בחודשים הקרובים.
5. בקשתנו לסיוע בעבודות הפיתוח והתשתית הנה כדלקמן:

- א. ביצוע עבודות תשתית ופיתוח (קוי מים, ביוב, וכדו') עד לראש השטח.
- ב. סיוע בביצוע עבודות התשתית והפיתוח בתוך הקו הכחול - עפ"י הטבלאות והקריטריונים הנהוגים במשרד השיכון.



ג. ביצוע עבודות מרכיבי בטחון כנדרש, ובכללן גדר הקפית, דרך פטרול וכיוצ"ב.

ד. סיוע בהקמת מבני ציבור, וזאת בהתאם לקצב האיכלוס.

6. לאחר שנמסר לח"מ כי הטיפול בנושא הועבר למשרד השיכון בתל-אביב, פנה הח"מ למשרד בתל-אביב בבקשה לקיום פגישה שתביא לקידום העניין. העתק המכתב למשרד בתל-אביב רצ"ב אף הוא למכתבי.

7. אודה לכבודו אם יפעל לקידום העניינים שיאפשרו בסופו של דבר את קבלת הסיוע המבוקש.

בכבוד רב,

דב פישלר, עורך-דין  
כונס הנכסים  
הגבעה המערבית

לוט: מכתבי מיום 25.8.96  
מכתבי מיום 14.10.96  
מכתבי מיום 17.10.96

העתקים: 1. מנכ"ל משרד השיכון  
הרב מאיר שלמה גרינברג  
משרד הבינוי והשכון  
ירושלים ✓

2. ועד המשתכנים  
יעקב בראון  
רח' ירושלים 8,  
בני ברק 51342



תאריך 17/10/96  
מספרנו 16794/96

לידי: משה

לכבוד  
משרד השכון  
פקס - 5633126

א.נ.נ.

הנדון: גני מודיעין - הגבעה המערבית

1. בהמשך לשיחתינו הטלפונית רצ"ב מכתב שנשלח בשעתו לסגן השר, כב' הרב מאיר פורוש.
2. נמסר לנו, כי הנושא עבר לבדיקתכם.
3. אודה לכם אם תזמינו את הח"מ ביחד עם מנהל הפרוייקט ואנשי ועד התושבים לפגישה בענין, כך שניתן יהיה להביא בפניכם תמונה שלמה וברורה.

בכבוד רב,

דב פישלר, עורך-דין

כ/ס נחמני

הגבעה המערבית

העתק: ועד המשתכנים  
הרב בראון יעקב  
פקס - 5783464



תאריך 14/10/96  
מספרנו 16746/96

18

לכבוד  
כב' הרב מאיר פורוש  
סגן שר הבינוי והשכון  
משרד הבינוי  
ירושלים

א.נ.,

הנדון: הישוב חשמונאים (גני מודיעין) - הגבעה המערבית  
סימוכין: מכחי מיום 25.8.96

1. מכיון שחלף זמן מאז מכתבי שבסימוכין ולא קבלתי כל תגובה, מצאתי לנכון לכתוב בשנית לכבודו בתקוה, כי הפעם אענה.
2. רוכשי המגרשים, אשר השקיעו מיטב כספים ואשר רובם ככולם בעלי משפחות ברוכות ילדים, מבקשים לדעת האם הפעם, כאשר בממשלה מצויים באי-כוחם, יימצא פתרון למצוקתם.
3. אודה לכבודו אם יתייחס עניינית למכתבי שבסימוכין כדי שאוכל לתת מענה לשולחי.

בכבוד רב,

דב פישלר, עורך-דין  
נוסף נכסים  
הגבעה המערבית

לוט: לונחיות כבודו - מכתבי שבסימוכין

העתק: ועד המשתכנים  
ע"י מר בינט גרשון  
פקס - 02-385410

הרב יעקב בר-און  
רחוב ירושלים 8  
בני-ברק - 513442



תאריך 25/08/96  
מספרנו 16174/96

לכבוד

הרב מאיר פורוש

סגן שר הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

א.נ.,

הנדון: הישוב חשמונאים (גני מודיעין) - הגבעה המערבית

הח"מ הינו כונס הנכסים של הגבעה המערבית והוא פונה לכבודו בבקשה לעזור בקידום ביצוע הפרוייקט ולסייע לרוכשי המגרשים לממש את זכותם בקרקע כפי שיפורט להלן.

1. הישוב גני מודיעין, שלימים שינה שמו לחשמונאים, הוקם בהתאם להחלטת ממשלה מיום 3.5.82 שהחליטה להקים ישוב עירוני חדרי באזור מודיעין.

2. שטח הגבעה המערבית של הישוב הידוע כ"הגבעה המערבית" (להלן: "המקרקעין") נרכש כבר בשנים 80-82 ע"י כ- 250 רוכשים חרדים שרכשו מגרשים לבניית בתים צמודי קרקע מהחברה היזמית של הישוב, החברה לפיתוח שכונות מגורים ביהודה ושומרון (להלן: "החברה").

באותו הזמן פעלה החברה בועדה לרישום ראשון לרישום המקרקעין על שמה. בפועל החלו כבר בעבודות בשטח ובשנת 1984 הושקעו כ- \$ 600,000 בהכשרת הקרקע ובעבודות הפיתוח.

3. בשנת 1985, נתגלע סכסוך בין הרוכשים לבין החברה והרוכשים הגישו תביעה כנגד החברה. במסגרת תביעה זו מונה הח"מ ככונס נכסים של הגבעה המערבית, בתפקידו כידם הארוכה של בעלי המגרשים למימוש זכותם במקרקעין.

4. משפנה הח"מ לקידום עבודות הבניה, הוברר לו, כי בעקבות טענות לבעלות של חושבים ערבים, נושא הבעלות במקרקעין ע"ש הרוכשים טרם הוסדר, ועל כן לא ניתן היה להמשיך בעבודות בשטח על אף שכאמור כבר הושקעו במקום כ-\$600,000.

5. פרוייקטים נוספים באזור מומשו ואילו רוכשי הגבעה המערבית נותרו מבלי שתהיה באפשרותם לממש את זכותם, ולבנות את ביתם.



6. ועדת ערר דחתה טענות של עותרים ערבים לבעלות על הקרקע, עם זאת נוצר קושי משפטי לרשום את הקרקע ע"ש הרוכשים. על מנת לפטור את הקושי ברישום המקרקעין הגיע הח"מ בהסכמת הרוכשים להסכמה עם ב"כ המדינה לפיה תרשם הקרקע בניהולו של הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש (להלן: "הממונה") לפי צו מס' 59 בדבר רכוש ממשלתי, וזה האחרון יקצה את המגרשים לרוכשים.
7. לאחר שכל ההליכים הסתיימו, רוכשי המגרשים שהמתינו בסבלנות למימוש זכותם, סברו כי הגיעו אל המנוחה ואל הנחלה וראו בהסדר ה'לעיל כסיום העיכובים בביצוע הבניה. תקוותם זו נגזזה ביום 27.1.93.
8. בעקבות חילופי השלטון בישראל, הוצא ביום 27.1.93 צו חתום ע"י מפקד כוחות צה"ל באזור ולפיו הוקפאו הליכי אישור של תכניות תכנון החלות בתחומי הישובים ומוסד התכנון לא היה רשאי לקיים לגביהם כל דיון זולת אם אושר הדבר על ידי ועדת החריגים שמונתה לצורך כך מכח הצו. (חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (הפסקת הליכי תכנון) (הוראות שעה) (יהודה ושומרון) (מס' 1385) התשנ"ג-1993).
9. נושא הגבעה המערבית הובא בפני ועדת החריגים ובישיבתה מיום 10.6.93 נתנה הועדה הרשאה לתכנון לגבעה המערבית. עפ"י החלטת הועדה נחתם ביום 10.5.94 בין הח"מ לבין הממונה הסכם הרשאה לתכנון. העתק מהסכם ההרשאה לתכנון מצ"ב למכתבי.
10. עם חתימת ההסכם וכדי למנוע עיכובים נוספים פעל הח"מ למימושו המידי של ההסכם והכין תכנית בנין ערים שמומנה ע"י בעלי המגרשים ושהוגשה לאישור ועדת החריגים. למרות הנ"ל מסכת הייסורים של רוכשי המגרשים טרם באה לסיומה.
11. ביום 22.1.95 כהחלטת ממשלה מס' 4757 הוחלט על הקמת ועדת שרים שתדון ותחליט בבקשות לאישור תכניות מתאר ובניה בהתיישבות הישראלית באיו"ש. בישיבתה של ועדת החריגים מיום 1.3.95 הוחלט כי התכנית המתמייחסת לגבעה המערבית תועלה לאישורה של ועדת השרים.
12. עד לסיום כהונתה של הממשלה הקודמת ולמרות פניות רבות של הח"מ לגורמי התכנון ולחברי ועדת השרים טרם הובאה התכנית לאישורה של ועדת השרים, ומכיוון שכך הרי שעד לעצם היום הזה לא ניתן היה להתקדם בביצוע הפרוייקט.



13. חילופי השלטון בישראל הפיחו ברוכשי המגרשים תקוות מחודשות לפיהן מדיניותו השונה של השלטון החדש תביא סוף לתלאות הרוכשים אשר השקיעו מכספם ומזמנם ועוכבו שלא באשמתם כ- 14 שנה.

14. בימים אלה ולאחר שנפגש עם גורמים במועצה המקומית מודיעין עילית, פועל הח"מ להכנת ת.ב.ע חדשה ולהתקשרות עם גורמים מקצועיים לכיצוע עבודות התכנון והפיתוח.

15. בשובים ובשכונות הסמוכות לגבעה המערבית ושבהם כבר הסתיימו עבודות התשתית והבניה נשא משרד הבינוי והשיכון בעלות של 50% מהוצאות הפיתוח גם במקרים בהם הפרוייקטים היו פרי היוזמה הפרטית. פרויקט הגבעה המערבית אשר החל כיוזמה פרטית נתמך בסופו של דבר על-ידי הגורמים הממשלתיים, אשר גם חיפשו דרך לעזור לרוכשי המגרשים. יצויין, כי רוב רובם של רוכשי המגרשים הינם אנשים חרדים בעלי משפחות מרובות ילדים אשר תכננו להעתיק את ביתם ליישוב שיוקם כדי למצוא פתרונות דיור למשפחה המתרחבת. ממשלות ישראל היו מודעות לאמור לעיל ולפיכך, גם ההחלטה הבסיסית בדבר שנתנה את האישור להקמת היישוב עסקה בהקמת יישוב עירוני חרדי.

16. האמור לעיל מובא בפני כבודו בבקשה שמשרד הבינוי והשיכון ישתתף בעלות עבודות הפיתוח הן לראש השטח והן בתוך השטח עצמו כמקובל ביישובים דומים. כידוע הוצאות הפיתוח ביישובים אלה גבוהות ביותר, אשר בעלי המגרשים שאינם בעלי אמצעים יתקשו לעמוד בהם לבדם.

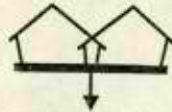
17. התלאות אותם עברו בעלי המגרשים התמימים בטרם זכו למימוש זכותם, יש בהם כדי שיקול נוסף להעניק דווקא לרוכשים אלה את הסיוע המבוקש ובכך לאפשר להם מקום מגורים נאות לאחר כ"כ הרבה שנות סבל.

בכבוד רב,  
דב פישלר, עורך-דין  
כונס הנכסים  
הגבעה המערבית

העתק: ועד המשתכנים  
ע"י מר בינט גרשון  
בנק טפחות  
מרח' מלכי ישראל 47  
ירושלים 95501

וע"י מר בראון יעקב  
מרח' ירושלים 8  
בני-ברק 51342





משרד הבינוי והשיכון  
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 30.10.86

ת.ת. \_\_\_\_\_

הא' ב'ד' א'ב'ה'י  
אל: הא' ב'ד' א'ב'ה'י  
הג' ט'כ'ט' י'ס'ז'ר  
ס'ג' ע'ז'י' ה'ב'ר

הנדון: מ'נ'ג'י'ת' ז'מ'ל' - ג'ז'ז'ה' ז'מ'ר'.

מ'ג' א'ר'ג' מ'ב'י'מ'ן  
א'ל' ה'ז'מ'ל' ב'מ'ל'ח' 13.11.96.  
ז'ז'י'ו'ל'ר'.

מ'ר'ע'ה'  
א'ל'ח'

העתק:



החלטת הוועדה (על-מ)



307

י"ד אלול תשנ"ו 28.8.96  
פקס 847688

לכ' הרב מאיר שלמה גרינברג  
מנכ"ל משרד הבינוי והשכון  
ירושלים

א.נ.י.

הנידון: הישוב לחשמונאים גני מודיעין (שעבר) -  
הגבעה המערבית-מודיעין עילית

מכתב איומו ד' אלול נשלח באיחור רב וקיבלתי אותו אתמול ואני מודה לך.

אנו ועד גני מודיעין הח"מ המייצג את כל הזרמים של היהדות החרדית, פונים לכבודו בבקשה לעזור בקידום ביצוע הפרוייקט ולסייע לרוכשי המגרשים לממש את זכוונם בקרקע כפי שיפורט להלן.

1. הישוב גני מודיעין, שלימים שינה שמו לחשמונאים, ובהיום הוסב לשם מודיעין עילית, הוקם בהתאם להחלטת ממשלה מיום 3.5.82 שהחליטה להקים ישוב עיריית חרדי באזור מודיעין.

2. נציג הגבעה המערבית של הישוב הידוע כ"הגבעה המערבית" (להלן: "המקרקעין") נרכש כבר בשנים 82-89 ע"י כ- 250 רוכשים חרדים שרכשו מגרשים לבניית בתים מהחברה היזמית של הישוב, החברה לפיתוח שכונות מגורים ביהודה ושומרון (להלן: "החברה"). באותו הזמן פעלה החברה בועדה לרישום ראשון לרישום המקרקעין על ימיה.

בפועל החלו כבר בעבודות בשטח והאגף 1984 הושקעו כ- \$600,000 במלאכת הקרקע ובעבודות הפיתוח.



3. בשנת 1985, נתגלע סכסוך בין הרוכשים לבין החברה והרוכשים

- 2 -

הגישו תביעה כנגד החברה. במסגרת תביעה זו מונה כונס נכסים על הגבעה המערבית, שתפקידו כיזם הארוכה של בעלי המגרשים למימוש זכותם במקרקעין.

4. משפנה הכונס נכסים לקידום עבודות הבניה, הוברר לו, כי בעקבות טענות לבעלות של תושבים ערבים, נושא הבעלות במקרקעין ע"ש הרוכשים טרם הוסדר, ועל כן לא ניתן היה להמשיך בעבודות בשטח על אף שכאמור כבר הושקעו במקום כ-600,000 \$.

5. פרטייקטים נוספים באזור מומשו ואילו רוכשי הגבעה המערבית נותרו מבלי שיהיה באפשרותם לממש את זכותם, ולבנות את ביתם.

6. ועדת ערר דחתה טענות של עותרים ערבים לבעלות על הקרקע, עם זאת נוצר קושי משפטי לרשום את הקרקע ע"ש הרוכשים. על מנת לפטור את הקושי ברישום המקרקעין הגיע הועד בשיתוף עם הכונס בהסכמת הרוכשים להסכמה עם ב"כ המדינה לפיה תרשם הקרקע כרכוש פרטי בניהולו של הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש (להלן: "הממונה") לפי צו מס' 59 בדבר רכוש ממשלתי, וזה האחרון יקצה את המגרשים לרוכשים.

7. לאחר שכל ההליכים הסתיימו, רוכשי המגרשים שהמתינו בסבלנות למימוש זכותם, סברו כי הגיעו אל המנוחה ואל הנחלה וראו בהסדר זלעיל כסיום העיכובים בביצוע הבניה. תקוותם זו נגוזה ביום 27.1.93.

8. בעקבות חילופי השלטון בישראל, הוצא ביום 27.1.93 צו חתום ע"י מפקד כוחות צה"ל באזור ולפיו הוקפאו הליכי אישור של תכניות תכנון החלות בתחומי הישובים ומוסד התכנון לא היה



3  
תכניות תכנון החלות בתחומי הישובים ומוסד התכנון לא היה  
רשאי לקיים לגביהם כל דיון זולת אם אושר הדבר על ידי ועדת  
החריגים שמונתה לצורך זה מכח הצו.  
נחוק תכנון פריס, כפריס ובניינים (הפסקת הליכי תכנון)  
(הוראות שנה) (יהודה ושומרון) (מס' 1385) התשנ"ג-1993.

- 3 -

9. נושא הגבשה המערבית הובא בפני ועדת החריגים ובישיבתה מיום  
10.6.93 נתנה הועדה הרשאה לתכנון לגבשה המערבית.  
עפ"י החלטת הועדה נחתם ביום 10.5.94 בין הועד בשיתוף עם  
הכונס לבין הממונה הסכם הרשאה לתכנון.

10. עם חתימת ההסכם וכדי למנוע עיכובים נוספים פעל הועד בשיתוף  
עם הכונס למימושו המיידי של ההסכם והכין תכנית בנין פריס  
שמומנה ע"י בעלי המגרשים ושהוגשה לאישור ועדת החריגים.  
למרות הנ"ל מסכת הייסורים של רוכשי המגרשים טרם באה  
לסיומה.

11. ביום 22.1.95 בהחלטת ממשלה מס' 4757 הוחלט על הקמת ועדת  
שרים שתדון ותחליט בבקשות לאישור תכניות מתאר ובניה  
בהתיישבות הישראלית באיו"ש.  
בישיבתה של ועדת החריגים מיום 1.3.95 הוחלט כי התכנית  
המתייחסת לגבשה המערבית תעלה לאישורה של ועדת השרים.

12. עד לסיום כהונתה של הממשלה הקודמת ולמרות פניות רבות של  
הועד לגורמי התכנון ולחברי ועדת השרים טרם הובאה התכנית  
לאישורה של ועדת השרים, ומכיוון שכך הרי שעד לעצם היום הזה  
לא ניתן היה להתקדם בביצוע הפרוייקט.

13. חילופי השלטון בישראל הפיחו ברוכשי המגרשים תקוות מחודשות  
לפיהן מדיניותו השונה של השלטון החדש תביא סוף לתלאות  
הרוכשים אשר השקיעו מכספם ומזמנם ועוכבו שלא באשמתם כ- 14  
שנה. עלינו לציין, שגם בממשלה הקודמת הרעיפו עלינו הבטחות  
בלי סוף בכתובים ובכל פה שיאמר וימומש זכותינו הלגיטימי  
והגדירו את מצבינו כאבסורד שאין לעבור עליו לסדר היום.

4



4  
והגדירו את מצבינו כאבסורד שאין לעבור עליו לסדר היום.

14. בימים אלה ולאחר שנפגשנו עם גורמים במועצה המקומית מודיעין עילית, פועל הועד בשיתוף עם הכונס נכסים להכנת ת.ב.ע חדשה ולהתקשרות עם גורמים מקצועיים לביצוע עבודות התכנון והפיתוח.

- 4 -

15. בישובים ובשכונות הסמוכות לגבעה המערבית ושבהם כבר הסתיימו עבודות התשתית והבניה נשא משרד הבינוי והשיכון בעלות של 50% מהוצאות הפיתוח גם במקרים בהם הפרוייקטים היו פרי היוזמה הפרטית. פרוייקט הגבעה המערבית אשר החל כיוזמה פרטית נתמך בסופו של דבר על-ידי הגורמים הממשלתיים, אשר חיזשו דרך לעזור לרוכשי המגרשים. יצויין, כי רוב רובם של רוכשי המגרשים הינם אנשים חרדים בעלי משפחות מרובות ילדים אשר תכננו להעתיק את ביתם לישוב שיוקם כדי למצוא פתרונות דיור למשפחה המתרחבת, ממשלות ישראל היו מודעות לאמור לעיל ולפיכך, גם ההחלטה הבסיסית בדבר שנתנה את האישור להקמת הישוב עסקה בהקמת ישוב עירוני חרדי.

16. האמור לעיל מובא בפני כבודו בבקשה שמשרד הבינוי והשיכון ישתעף בעלות עבודות הפיתוח הן לראש השטח והן בתוך השטח עצמו כמקובל בישובים דומים. כידוע הוצאות הפיתוח בישובים אלה גבוהות ביותר, אשר בעלי המגרשים שאינם בעלי אמצעים יתקשו לעמוד בהם לבדם.

17. התלאות אותם עברו בעלי המגרשים התמימים בטרם זכו למימוש זכותם, יש בהם כדי שיקול נוסף להעניק דווקא לרוכשים אלה את הסיוע המבוקש ובכך לאפשר להם מקום מגורים נאות לאחר כ"כ הרבה שנות סבל.

נני מודיעים - חשמונאים

ישוב עירוני חרדי

ועדב' משה כהן

י"ז אדר



י"ר ועד גני מודיעין  
יעקב בראון

רח' ירושלים 8

בני ברק

טל' 5780371

פקס 5783464



**KIRYAT - SEFER**

MODIIN HOUSING INC.



**קרית ספר**  
דיוור מודיעין בע"מ

HEAD OFFICE:

31 ARONOWITZ ST. P.O.B. 2127 Bnei Brak 51382 FAX. 5792074 פקס  
JERUSALEM: 7 YESHIVA ST. JERUSALEM פקס. 02-376425

TEL. 5793777, 5792328 טל. 2127 מיקוד 51382  
טל. 02-375438/9 פקס. 02-376425

קרית ספר (באתר) רח' אבני נזר 18 טל. 08-740315 פקס. 08-740312

משרד ראשי:

בני ברק רח' אהרונוביץ 31 ת.ד. 2127 מיקוד 51382  
ירושלים: רח' הישיבה 7, ירושלים

27 מרץ 1997

מספרנו: DOC.813-97

אדריכל שלמח אשכולהנדון: מודיעין עילית - כביש 45

1. בימים אלה החלו דחפורים לחשוף את תוואי כביש 45 מדרום לקרית ספר ולשכונת המתוכננת מתחתיה מזורח (בלעין) חמחווים חלק מהעיר החדרית מודיעין עילית המתוכננת לכ - 150,000 נפש.
2. לפי הסמונים בשטח, הכביש מתוכנן לעבור צמוד לישוב.
3. מאחר ומדובר בכביש שישמש בעתיד עורק ראשי לירושלים, יש חשש חמור שיפגע בקדושת חשבת של תושבי מודיעין עילית ויהווה מקור למתחים.
4. לפיכך, כמתכנן תוכנית האב של האזור, מבקש טפולך להסטת הכביש דרומה עד כמה שניתן.
5. בתודה.

313  
דוד שרייבר

מנכ"ל קרית ספר

העתקים:

- שר התשתיות - מר אריק שרון  
סגן שר השכון - הרב מאיר פורוש  
ראש מועצת מודיעין עילית - הרב יוסף שוינגר  
מנכ"ל מע"צ - בן ציון סלמן  
מ. השכון - מנחל אגף בינוי ערים - אדריכלית סופיה אלדור  
מת"ע - מנחל לשכת התכנון - אדריכל שלמח מושקוביץ



9/10/97  
**KIRYAT SEFER**

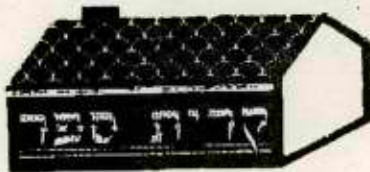
MODERN HOUSING INC.

HEAD OFFICE:

31 ARONOWITZ ST. P.O.B. 2127 Bnei Brak 51382 FAX: 5792074 פקס.  
JERUSALEM: 7 YESHIVA ST. JERUSALEM פקס: 02-376425

TEL. 5793777, 5792328 טל. 51382 מיקוד 2127 בני ברק רח' אדרתוניץ 31 ת.ד.  
ירושלים: רח' **בשוק** 7, ירושלים

קריית ספר (באזור) רח' אבני נזר 18 טל. 08-740315 פקס. 08-740312



**קרית ספר**  
דירוד מודיעין בע"מ

משרד ראשי:

28 מרץ 1997  
מספרנו: DOC.823-97

לכבוד  
אדריכל שלמה אשכול

**הנדון: מודיעין עילית - תוכנית אב**

1. מסמך זה נכתב בעקבות פגישתנו במשרדך ביום שישי 28 מרץ 97 ולאחר שראינו את הטיוטות הראשונות של תוכנית האב למודיעין עילית.
2. בפתח הדברים קבל הערכתנו על העבודה הרבה והיסודות המושקעות בתוכנית.
3. יחד עם זאת, קרית ספר מרגישה פגועה מאד מהתוכנית ותתנגד לה בכל הדרכים העומדות לרשותה.
4. לגופו של ענין, חברת קרית ספר רוכשת קרקעות באזור משנת 89 ואילך בעודם של השלטונות ותוך לקיחת סיכונים לא מבוטלים. בבעלותנו יש היום כ- 2,000 דונם!
5. אין עוררין על כך, שקרית ספר, ביוזמתה הפרטית, הביאה ל"תחיתו" של האזור עד כדי תכנון של עיר בחיקף של 150,000 נפש.
6. בשנת 90 החלו העבודות בשטח ובשנת 93 החל האכלוס. כיום גרות בשוב כ- 2,000 משפחות ואנו ממשיכים לבנות בקצב של 600 יח"ד לשנה.
7. ניתן היה לחניח, שתוכנית האב תתגמל את קרית ספר על כך. לצערנו, החפך הוא חנקון - אנו מרגישים מקופחים.
8. לחלן הערותנו לטיוטות שראינו:

א. הקצאות לפונקציות צבוריות כלל עירוניות - נלקחו מאתנו נתחים גדולים של קרקעות מהגבעה הדרומית, מאזור התעשייה ובעקר משטח 7 (מצפון למתחיתו) לטובת פונקציות כלל עירוניות. דבר זה לא יתכן מאחר והוא פוגע ב- 2,000 יח"ד.

**ב. שטח 7**

על שטח זה ראוי לשים דגש מיוחד. השקענו ברכישתו מיליוני דולרים. (יש בידנו הרשאה לתכנון). תכנונו במקום שכונה בת 1,000 יח"ד בתאום עם מהנדס העיר (גיל אורנשטיין). תשריט + תקנון הועברו לוועדה המקומית ב- 16 לפבר' 97 ומאז אנו עובדים על תוכניות לבצוע. למעשה ניתן לגשת לעבודה בשכונה זו מיידית. לצערנו, תוכנית האב מייעדת שטח זה לפונקציות כלל עירוניות סחירות - אנו מתנגדים לכך.

ג. רמת צפיפות - רמת הצפיפות שהוכתבה לקרית ספר היא חנמוכה ביותר במודיעין עילית - 4 יח"ד לדונם ברוטו.



F:\WORD\_DAT\588-97\823-97.DOC



ד. מרכז מסחרי:

- 1) בקרית ספר מתוכנן מרכז מסחרי גדול בהקף של כ- 40,000 מ"ר (מגרש 907 בתב"ע 210/5 שאושרה ב- 27 נוב' 91). יש לנו הסכם פתוח עם המינהל על מגרש זה מיום 1 ינואר 96. לפיו, עלנו להשלים את שלד המרכז לא יאוחר מ- 1 ספט' 98.
  - 2) לפי תוכניתכם, המרכז אמור לעבור לשטח 7 ואת מגרש 907 אתם מיעדים למגורים.
  - 3) אין באפשרותנו להתמחמה בהקמת המרכז הן בשל החסכם עם המינהל, הן משום שיש לנו חסכמים חתומים עם קליינטים גדולים והן משום התחרות עם מתיתחו צפון (בפרויקט זה עובדים כבר על מרכז מסחרי אזורי שמטרתו לנצל את כח הקניה של קרית ספר ובכך לרוקן מתוכן את המרכז שלנו).
  - 4) לפיכך, אנו עומדים בתוקף על זכותנו לממש את המרכז המסחרי בהתאם לתוכניות ולחסכמים הקיימים.
8. לא נסכים להיות מקופחים - לפיכך אנו מבקשים:
- א. הקצאות שטחים לפונקציות כלל עירוניות - לחשוות בין הפרויקטים חשונים ואם יש עוותים, לחכין טבלת איזון לפיצוי קרית ספר.
  - ב. שטח 7 - לאשרו למגורים. ניתן להקצות לצורכי צבור כ- 50 דונם הקרובים לכביש.
  - ג. "אזור התעשייה" - לאשר את אזור התעשייה למגורים כפי שסוכם עם מחנדס העיר. ניתן להקצות לצורכי צבור רצועה בת כ- 50 דונם הקרובה לכביש.
  - ד. רמת צפיפות - להגדיל את רמת הצפיפות בקרית ספר כמו בשאר הפרויקטים דחינו 5 יח"ד לדונם ברוטו.
  - ה. מרכז מסחרי - לא לפגוע בהקמת המרכז המסחרי בהתאם לתב"ע המאושרת וחסכם הפתוח הקיים עם המינהל.

בברכה,

יצחק טיקוצ'נסקי  
נפתלי ארנפרונד  
דוד שרייבר  
יזמי קרית ספר

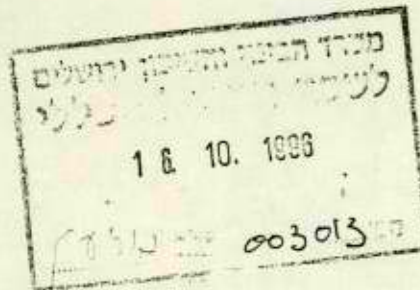
העתקים: הרב מאיר פורוש - סגן שר השכון  
הרב שלמה גרינברג - מנכ"ל מ. השכון  
הרב יוסף שוינגר - ראש המועצה מודיעין עילית  
אדריכלית סופיה אלדור - מ. השכון - ר. אגף בינוי ערים  
אדריכל שלמה משקוביץ - ראש לשכת התכנון  
אדריכל גיל אורנשטיין - מחנדס חמועצה  
עו"ד רם כספי - יועץ משפטי  
עו"ד אבי גן צבי - יועץ משפטי  
דוד ציון - חב' סי.פי.אם - מנהל הפרויקט



כס"ד

ב' חשון תשנ"ו 15/10/96

בני ברק



פקס: 02-847688

לכבוד

הרב מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל  
משרד הבינוי והשיכון  
ירושלים

שלום רב!

הנדון: הגבעה המערבית מודיעין עילית (בני מודיעין - חשמונאים)

סיסוכין: מכתב 9608-111-0 מיום ד' אלול תשנ"ו-19.8.96

כב' מתלונן על חסרון חומר כנדון.

על כן הנני להביא לתשומת לב כב':

1. בתקופת כניסתכם למשרדכם גמסר החומר הנ"ל אישית על ידי הח"מ ללשכת סגן השר (מיכל בויאר) ולפי מיטב ידיעתי הוא ברשות מר יוסי דויטש.
  2. ב-ח' בתמוז תשנ"ו - 7.5.96 נשלח פקס כנדון לסגן השר פורוש.
  3. כ-28.8.96 נשלח מכתבו המפורט של עו"ד פישלר לסגן השר פורוש.
  4. ב"ד אלול תשנ"ו-29.8.96 בתשובה למכתב שבסימוכין נשלח לכבודו החומר הרלוונטי בצורת מכתב מפורט למשרדכם.
- מן הראוי לתת התייחסות הראוי להנושא כפרוייקט שייתן מענה לכ-1500 משפחות ללא פער של יזמיה כלשהיא.

בכבוד רב,  
הרב יצחק בראון





מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 23.12.96 Date:

### הודעת פקסמיליה

מס' עמודים כולל עמוד זה 4 Total Number of Pages

אל פקס מס': \_\_\_\_\_ To Fax No.:

לידיעת: צבי הדר, צביה ארתי, צימרון, סולוב Attention:

מאת: אורה יואב From:

הנדון: \_\_\_\_\_ Subject:

הערות: \_\_\_\_\_ Remarks:

העתק: \_\_\_\_\_ Copy:



# מועצה מקומית מודיעין - עילית

קרית-ספר, מתתיהו-צפון, אור-שמח, בלעין, גני מודיעין

מתתיהו ד.ג. מודיעין טל: 08: 9262565 פקס: 08: 9262569

## "קרית ספר" - מבני צבור

1. הבטחה להשתתף בהקמת מוסדות צבור בקרית ספר נתה עוד במאי 90 בפגישה עם מנכ"ל המשרד דאז מר עמוס אונגר.
2. בפועל קבלנו עד היום 660,000 ש"ח (כולל מע"מ) להקמת בתי כנסת ביישוב. בקשתנו (באלפי ש"ח)
3. להקצות מיידית תקציבים משמעותיים יותר לבניית מוסדות צבור ביישוב. וזאת ע"פ המלצות ונתונים שהוסכמו ושאושרו בשעתו ע"י הגורמים המקצועיים במשרד הבנוי והשכון כדלהלן.

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| א. בתי כנסת                   | 4,000 ש"ח |
| ב. שני מעונות - 5 כתות כ"א    | 4,000 ש"ח |
| ג. 8 כתות גני ילדים טרום חובה | 4,000 ש"ח |
| ד. מקוה נשים                  | 2,000 ש"ח |
| ה. מועדוני נוער               | 2,000 ש"ח |
| ו. טיפת חלב                   | 1,000 ש"ח |
| ז. בנין מועצה                 | 1,000 ש"ח |



## מועצה מקומית מודיעין - עילית

קרית-ספר, מתתיהו-צפון, אור-שמח, בלעין, גני מודיעין

מתתיהו ד.ג. מודיעין טל: 9262565 08: פקס: 9262569 08:

### גני מודיעין

נכון להיום במרבית המתחם, הרחובות לא סלולים, ללא מדרכות וללא תאורת רחוב מסודרת, אין גינות ציבוריות, ויש בעיות חמורות בהספקת המים, החשמל, וקוי הטלפונים, שעד היום לא חוברו כלל המגרשים לרשת החשמל והטלפון.

להלן הערכת עלויות פיתוח שנתרו לביצוע כדי להביא את רמת פיתוח הישוב לרמה המינימלית.

- |                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| 1. סיום פריצת דרכים ושבילים              | כ- 300,000 ש"ח |
| 2. סלילת דרכים שנפרצו ורופדו בשכבת כורכר | כ- 480,000 ש"ח |
| 3. הכנת מדרכות ואבני שפה                 | כ- 210,000 ש"ח |
| 4. תאורת רחוב                            | כ- 700,000 ש"ח |
| 5. הגדלת קוטר צינור המים                 | כ- 400,000 ש"ח |
| 6. פתרון כולל של בעיות השפכים            | אין הערכה      |
| 7. גנים ציבוריים ומתקני שעשועים          | כ- 80,000 ש"ח  |
| 8. בניית מועדונים לנוער ומבוגרים         | כ- 700,000 ש"ח |

כמובן שברור לנו כי יש לשתף את התושבים במימון העלויות, אך יש להתחשב במצוקתם הכללית הקיימת, היות ורוב התושבים הינם שכירים המשתכרים פחות מן הממוצע במשק, וכל עצם כניסתם לישוב היה רצון למצוא מקום דיור זול, בתנאים שיוכלו לעמוד בהם (כשקנו את המגרשים היתה הערכה כוללת של רכישת מגרש + פיתוח בסך של \$ 10,000).

במהלך העליה לקרקע והכשרת השטח לבניית הבתים הראשונים לקחה על עצמה עמותת "בני בינה" את מירב העלויות בהכנת התשתית הראשונית כדי להכשיר את הקרקע לבניה ולתת דחיפה לשאר המתישבים לבנות את ביתם בשכונה הנ"ל, הוצאות העמותה לצורך זה היו כ- 800,000 ש"ח ומן הראוי לפצות את העמותה על הוצאותיה, ובמיוחד שההוצאות הנ"ל גרמו לעמותה חובות כבדים שאין באפשרותה לפרוע, והדבר יוצר קשיים גדולים בתפקודה.

המצב כיום הוא שלנציגות התושבים, שהינו ועד מתנדב, קשה מאוד לגבות את יתרת החובות עבור הפיתוח, וממילא ישנו קושי לבצע את גמר הפיתוח הנ"ל, כמו כן התחיבויות הממשלה בעבר טרם קוימו עד היום, והנטל נופל על כתפי התושבים והעמותה המנהלת את הפרויקט.



# מועצה מקומית מודיעין - עילית

קרית-ספר, מתתיהו-צפון, אור-שמח, בלעין, גני מודיעין

מתתיהו ד.ג. מודיעין טל: 9262565 08: פקס: 9262569 08:

י"ג טבת תשנ"ו  
23 בדצמבר 1996

לכבוד  
הרב מאיר פרוש  
סגן שר הבינוי והשיכון.

הנדון: מועצה מקומית "מודיעין עילית".

ראשית ברצוני להודות על עצם הביקור ביישוב ולרצונכם הכן לבוא לפתרון בעיותינו הקשות. בעיות המאפיינות את צרכי הצבור החרדי בכלל, ותושבי "מודיעין עילית" בפרט.

בתחום המועצה קיימים חמישה מתחמים, הכוללים את היישובים: קרית ספר, מתתיהו צפון (ברכפלד), אור שמח, בלעין, וגני מודיעין.

נכון להיום במתחם "קרית ספר" מתגוררות 1700 משפחות (כ- 8000 תושבים לערך), כאשר סכום היחידות הכולל הנבנה בקרית ספר, במסגרת פרוגרמה משרד השיכון הוא 2415 יחידות דיור.

בתחום המועצה נמצאת גם שכונת "גני מודיעין" השוכנת בחלקו המערבי של היישוב חשמונאים, שכונה הסובלת מבעיות תשתית קשות ביותר, ושמאוכלסת ברובה ע"י משפחות של בעלי תשובה ואברכים, בראשותו של הנאון רבי שמעון בעדני שליט"א (רצב" מוזכר בנדון). מלבד זאת ישנה קבוצת בעלי מגרשים הנמנים על חסידות בעלז, וקבוצות שונות של חרדים מרחבי הארץ.

בבואינו להעלות את צרכי הצבור במקום, נבקש את התייחסותכם לצרכי המתחמים כולם, ובייחוד למתחמים שכבר מאוכלסים, כדוגמת - קרית ספר וגני מודיעין, מבלי לקפח, גם אם לא בשלב הראשוני, את שאר המתחמים היוצאים בימים אלה לדרך, כדוגמת מתתיהו צפון (ברכפלד), בלעין ועוד.

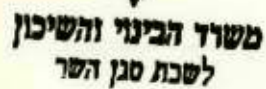
בתודה וידידות.

יוסף שוינגר  
ראש מועצת "מודיעין עילית"



2015-16





703

1.12.96

**תאריך:**

אלו: פב' ספ"ב קכ"ז

הנדון: מ"י יס"ב ק"א

מס' חילוי, מל יצא קי, מל יצא

~~1. 2011 100 + 1000000 1000000~~

המלכות והמלכות הם המלכות, המלכות

הר"י ומסדקי אורי הורושי

**נבילה,**

בן שאסון  
שומעון איינשטיין  
עוזר סגן השר

৩৩৫

משרד הבינוי והשיכון  
תל אביב ובינוי ערים  
01-12-1996  
ד"ר יבנס

משרד הבינוי והשיכון  
תל אביב ובינוי ערים  
01-12-1996  
דאר וכנס





THE  
MUSEUM OF  
NATURAL HISTORY  
OF THE  
CITY OF  
NEW YORK





בס"ד

יעקב קיל רשות'  
רח' כנרת 19 ירושלים  
טל: 02-388660 פקס: 02-388770

ג' מר חשוון תשנ"ו  
16 באוקטובר 1996

לכבוד  
מר שמעון אייזנשטיין  
עוזר למנכ"ל  
משרד הביטוי והשיכון  
ירושלים

ידוע לנו כי משרדכם, בהאמץ עם מחלקת התכנון במינהל האזורי בי"ש, עומד להחמיק עבודה  
אצל אדריכל חיצוני על מנת לקבוע את פותקציות "הצרכים הכלליים" לכל ישובי מודיעין  
עלית ואת מקומם.

אודה לכם באם תערכו אותנו, באם תפעלו תג"ל החלו ובאיזה שלב הן נמצאות.

בכבוד רב  
יעקב קיל

אם יקלטי תלמידים  
על מנת  
לעבוד



מחיר  
מחיר  
מחיר

מחיר

מחיר  
מחיר

208/1 452 י"ב 3350

מחיר  
מחיר

(מחיר מלא)

מחיר  
מחיר

מחיר

232/1 600 י"ב 440

209/1 250 י"ב 600  
מחיר (מחיר מלא)

מחיר  
מחיר

210/6 2000 י"ב 540

210/6 1460 י"ב 480

מחיר  
מחיר

12000

5800  
3500  
9300  
1300  
10600

מחיר

210/5 1581 530  
מחיר (מחיר מלא)  
מחיר

מחיר



אלור שטח 210/4/1 10910 י"ד 540 ' לקראת חג

מתנתו מנחם 210/8 1400 י"ד 800 '   
 ~~א"י~~ אונסה להקדשה

מ"י אהוד 211/1 600 י"ד 3600 '   
 800 י"ד 500 '   
 131 ]

לפי

כפר כול

שילח

אלור נחמיה צומח חרמיה' חגית שלמה   
 להקדשה



**אלי רכס / שלמה אשכול - אדריכלים ומתכנני ערים**  
**דרך בית לחם 85, ירושלים - 93624 טל: 02-6735727 פקס: 02-6736707**

443-015

**ישיבה וסיוור ליועצים בתכנית אב מודיעין עילית**

בתאריך 19.2.97 במשרדי עמק איילון מודיעין, סיוור במרחב מודיעין עילית.

**נוכחים:**

שלמה אשכול, צחי כץ, משה נחלוני

פרי מנחם פרידמן - יועץ דימוגראפי, שלמה הלוי-יועץ כלכלי

אלכס קושניר - ת.ה.ל-יועץ מים וביוב, גיל אורנשטיין, אורי פישוף-מ.מ. מודיעין עילית

איתמר רעיוני-יועץ נוף, טלי-אלדד שרונ-אקולוגיה.

**משה נחלוני:**

הצגת המשתתפים ותוכנית ליום הסיוור והמפגש.

**שלמה אשכול:**

מציג את תכנית האב למודיעין עילית, נושאי הטיפול ותכנית העבודה.

**צחי כץ:**

מציג את המפות הסטטוטוריות, חרכב השכונות השונות והישובים במרחב. תכנית הכבישים וההתייחסות לכביש 45 שיקבל תאוצת תכנון בקרוב.

**אלכס קושניר:**

מבחינת ביוב תוספת של 150,000 תושבים זה עניין מהותי וכדאי מאוד להוציא מיידית מסמכים על התוכנית הזו לגורמים המטפלים בקבלת החלטות בנושא הביוב הארצי.

כדאי להזמין פגישה עם עמוס אונגר כמטפל בפרוייקט מודיעין ולברר איתו את הנושא בכללותו.

**גיל אורנשטיין:**

מברר את משמעות ההצעה בתכנית לתכנן "שטח תעסוקה" בכניסה לקריית ספר.

**שלמה אשכול:**

נושא זה כמו אחרים יידונו ע"י היועצים ואנו מצפים מכם לתקוף את "המחשבות הראשוניות" שהגשנו, רק בדרך זו נוכל לגבש תכנית מסודרת.

**גיל אורנשטיין:**

יש בעיה במיקום הכניסה לעיר ומהו השטח המרכזי (מע"ר) והיכן הוא.



**סיור בשטח בנקודות הבאות:**

1. גבעת אהוד.
2. חשמונאים: גני מודיעין ורמת מודיעים.
3. צומת כניסה לקריית ספר.
4. קריית ספר.
5. א.ת. חורון (חרבתא)

**סיכום הסיור וקביעת נוהלי עבודה:**

1. בכל מפגש, ראיון, סיור, יוצא פרוטוקול שיועבר לידי משה נהלוני להפצה לכלל היועצים ולידיעה.
2. אנו מעוניינים לקבל מכל יועץ הערות בנושאים שבטיפולו. לכל סיור שיתקיים נצרך הערות שיתקבלו לדו"ח שיופץ.
3. נקבע יום קבוע לפגישות יועצים: יום רביעי.
4. היועצים מתבקשים לתאם פגישות ודרישות לפגישות עם משה. נ. ע"מ לאפשר דיווח מוקדם ככולם על תכנית הפגישות.
5. נקבעו הפגישות הבאות:

|    |         |                                                                                                                        |
|----|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א. | 24.2.97 | בשעה 08:30 סיור בעיר ביתר עילית.                                                                                       |
| ב. | 5.3.97  | בשעה 10:00 ישיבת יועצים במשרד רכס אשכול בירושלים.                                                                      |
| ג. | 6.3.97  | בשעה 10:30 מפגש עם סגן ראש מועצה אזורית מטה בנימין על אישורי תוכניות ועבודות פיתוח שבסמכותם וכן על מתיתיהו וא.ת. חרבא. |
|    |         | הפגישה במשרדי הסוכה"י חבל תחר רוממה ירושלים.                                                                           |
| ד. | 12.3.97 | בשעה 09:00 פגישה במודיעין במשרדי עמק איילון עם עמוס אונגר מנחל הפרויקט הקמת מודיעין.                                   |
| ה. |         | פגישות עם היועצים בנפרד במשרדי רכס אשכול - לפי ונאום.                                                                  |

6. יוספו דף כתובות וטלפונים לידיעה.
7. ניתן לקבל דיסקטים עם תכניות ותצלומי אויר אצל צחי כץ.
8. דיווחי הפגישות יועברו גם לידיעת גב' סופיה אלדור ואד' שלמה מוסקוביץ.
9. שלמה אשכול יסדיר פגישת לימוד בעיריית בני ברק ופגישה עם עמוס אונגר במודיעין.

רשם: משה נהלוני

תפוצה: הנוכחים, סופיה אלדור, שלמה מוסקוביץ, אורי וכסלר.





אלי רכס / שלמה אשכול - אדריכלים ומתכנני ערים  
דרך בית לחם 85, ירושלים - 93624 טל: 02-6735727 פקס' 02-6736707

### רשימת יועצים בתכנית אב מודיעין עילית

| שם                      | תפקיד                                     | כתובת                                            | טלפונים                  | פקס                      |
|-------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| שלמה אשכול              | אדריכל רכס-אשכול                          | דרך בית לחם 85, ירושלים                          | 02-6735727               | 02-6736707               |
| צחי כץ                  | אדריכל התכנית                             | דרך בית לחם 85, ירושלים                          | 02-6735727               | 02-6736707               |
| משה נהלוני              | ניהול ותיאום                              | מבוא אלון 10, אפרת 90435                         | 02-6735727               | 02-6736707               |
| איתמר רעיוני            | אדריכל נוף                                | בית נקופה 34, ד.ג. הרי יהודה                     | 052-589801               | 02-9934598 ב.            |
| ימית סגל-רעיוני         | רמי קרקש<br>אלכס קושניר                   | ת.ה.ל-מנהל מח' תכנון ותשתיות                     | 02-5341237               | 02-5333727               |
| שלמה הלוי               | הלוי-דוויק ושות' יעוץ כלכלי               | הנביאים 54 ירושלים                               | 03-6924501<br>03-6924543 | 03-6924423               |
| פרי מנחם פרידמן         | סוציולוגיה/אנוני<br>בר-אילן               | שמיר 19, מזכרת בתיה                              | 02-6249711               | 02-6242079               |
| טלי אלברט<br>אלדד שרוני | אלדד שרוני יעוץ<br>סביבתי ואקולוגי        | גלגלי הפלדה 16. ת.ד. 12479<br>א.ת. הרצליה 46120  | 08-9349184               | 08-9349515               |
| סופיה אלדור             | מנהלת אגף בינוי ערים<br>משהב"ש            | קרית הממשלה מז' י-ם<br>ת.ד. 18110 מ. 91180       | 09-9584786               | 09-9542866               |
| אדי שלמה<br>מוסקוביץ    | מנהל לשכת תכנון<br>יו"ש                   | ת.ד. 16 בית אל                                   | 02-5847617<br>02-5820585 | 02-5823502               |
| אורי וכסלר              | חשב המשהב"ש                               | ת.ד. 18110<br>קרית הממשלה מז' י-ם<br>מיקוד 91180 | 02-9977398               | 02-9977356               |
| אורי פישוף              | מהנדס-ניהול בינוי<br>ותשתיות מ.מ. מודיעין | הנביאים 54 א', ירושלים                           | 02-5820585               | 02-5823502               |
| גיל אורנשטיין           | אדריכל-מהנדס<br>המועצה מודיעין<br>עילית   | טשרניחובסקי 6 ירושלים                            | 02-6257546<br>08-9741988 | 02-6250352<br>08-9262569 |
| סופרגרף                 | מכון העתקות<br>ושליחויות                  | ירמיהו 58, ירושלים מיקוד 94467                   | 02-5661668<br>08-9741988 | 02-5618589<br>08-9262569 |



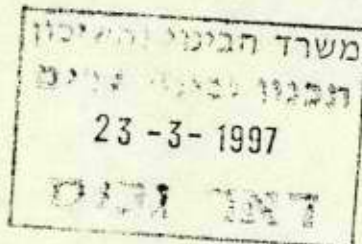
אלי רכס / שלמה אשכול - אדריכלים ומתכנני ערים

דרך בית לחם 85, ירושלים - 93624 טל: 02-6735727 פקס: 02-6736707

ד' באדר ב' תשנ"ז

13 במרץ 1997

443-021



לכבוד

ועדת היגוי ויועצים

תכנית אב מודיעין עילית

א.ג.נ.

הנדון: סיכומי ישיבות ופרוגרמות לדיון מס' 1

1. במסגרת הכנת הדיון הראשון שיתקיים ביום 31.3.97 במשרד השיכון אצל אדרי' סופיה אלדור, תמצאו במצורף חומר רקע מפגישות היועצים והפרוגרמות שהוכנו כחומר מנחה לדיון.
2. במסגרת הדיון יציג כל אחד מהיועצים את התכנית הראשונית שהכין וכן נקודות מרכזיות לבחינה בהמשך הפרויקט כולל מסקנות והמלצות מוקדמות.
3. בהמשך לדיון יוכנו חלופות לפיתוח שיוצגו בהמשך.

בסבד רב  
משה נהלני

יועצים:

ת.ה.ל - יועצי תשתיות  
שלמה הלוי - יועץ כלכלי  
פרידמן - יועץ דימוגרפי  
אלדד שרונ - יועץ אקולוגי  
עמית סגל - יועץ נוף  
בנימין וייל - משהב"ש

העתקים:

✓ אדרי' סופיה אלדור - משהב"ש  
מר אורי וכסלר - משהב"ש  
אדרי' שלמה מוסקוביץ - לשכת תכנון יו"ש  
אורי פישוף וגיל אורנשטיין - מ.מ. מודיעין עילית



**אלי רכס / שלמה אשכול - אדריכלים ומתכנני ערים**  
**דרך בית לחם 85, ירושלים - 93624 טל: 02-6735727 פקס' 02-6736707**

**ישיבת יועצים במשרד רכס אשכול ביום 12.3.97**

**נוכחים:**

שלמה אשכול, עמית סגל, גבי קאופמן, אלכס קושניר, טלי אלברט, משה נהלוני.

**נושא:**

הרצאת עמוס אונגר מנהל הפרויקט של הקמת העיר מודיעין על מודיעין והקשר למודיעין עילית.

**עמוס:**

התכנית הראשונית של מודיעין היתה לכלול גם את השטחים של כפר רות ושיל"ת ועד לקו הירוק. בפועל התכנית של מודיעין מסתיימת בצפון בכביש 443. והישובים הללו מצפון לכביש זה. אזור המע"ר של העיר מודיעין הופקד בימים אלה. המע"ר של העיר אינו כולל פאוור סנטר וזאת מתוך מודעות וכוונה לכך.

לפיד זה ישוב של עמותות שהקימו כאן שכונות עם בעיות של ישוב בהתהוות. בין לפיד לגבעת אהוד, אין שום קשר תכנוני ורק בימים אלה מתחילים ליצור קשר בין הקצוות הללו.

לכפר רות יש פוטנציאל גידול ל-200 משפחות ויחד עם לפיד וגבעת אהוד זהו מתחם של כ-5000 יח"ד שחייבים לתכנן אותם במסגרת אחת.

כביש 45 מהווה חיץ גיאוגרפי בין מודיעין עילית החרדית לבין האוכלוסיה החילונית של גבעת אהוד ולפיד.

מבחינתי צריכים היום לנסח את האזור של לפיד וגבעת אהוד במסגרת תכנונית נפרדת ועומדת בפני עצמה כולל הרשות המקומית.

העיר מודיעין בתכנית אב מתוכננת ל-250,000 נפש. השטח המאושר בתכנית מתאר מדבר על 120,000 נפש ב-30,000 יח"ד.

מתוכן כ-10,000 יח"ד במהלך שיווקי שמתוכן כ-200 יח"ד מאוכלס או מיועד לאיכלוס במשך שנת 1997.



יש להתייחס לנושא התנועה מהצירים הראשיים לעיר עצמה. צריך להתחשב שכביש 445 הוא בעצם המשך צפוני של כביש ארצי (מהצירים "הבטוחים") ויש לו משמעות בתנועה לכיוון רמאללה. לציר זה יש השפעה רבה על מודיעין עילית.

מבחינה חברתית לא ברור איזה יחסים יוצרו בין שתי הרשויות מודיעין ומודיעין עילית.

העיר מודיעין עילית כעיר חרדית, גם האוכלוסיה עניה יותר וחייבת לדרוש את התשתיות החזקות ביותר והטובות לפחות כמו מודיעין מכיוון שלאחר הבניה העיר לא תוכל להשיג מערכות כאלה ואז הנזק לא יהיה ניתן לתיקון משום שעיר ענייה עם תשתיות פגומות זה מתכון לכישלון. במודיעין נעשו סקרים שונים הן אקלימים והן סקרים גיאולוגיים ובוטניים וכו' ואפשר לבדוק את הישימות שלהם למודיעין עילית. מציע להכין שהקמת מודל לעיר שיסייע מאוד בהכנת התכנית ובהצגתה ורצוי מאוד לבקש ממשהב"ש בשלב זה הכנת מודל בק.נ.מ. מתאים.

#### **חלק ב' - דיון יועצים:**

##### **עמית סגל:**

הצגת נושא תכנון נוף במודיעין עילית.

1. יש ללמוד את שולי העיר והשטחים הירוקים שבשוליים.
2. יש לבחון את השטחים הירוקים הפנימיים בתוך האזורים הבנויים.
3. בנושא המע"ר בוואדי יש לבדוק זאת עם היועץ האקולוגי.

##### **טלי אלברט:**

היתה פגישה עם המכון ההידרולוגי וניתנו הנחיות לתכנון בשטח כאשר יש אזהרה מפני בעיות חמורות בתחום הזיהום ההידרולוגי.

##### **אלכס:**

יש להתאים את המערכות לבעיות השטח ולוודא שהיזמים נוקטים בשלבי הבניה באבטחות מתאימות ולתת הנחיות תכנוניות מתאימות באופן מידי. מכין מפה למערכות ביוב ונחוץ לשם כך איזור נרחב יותר וההתקשרות עם מערכת "נשר" היות והכרחי להסתמך על גרביטציה.

רשם: משה נהלוני



**אלי רכס / שלמה אשכול - אדריכלים ומתכנני ערים**  
**דרך בית לחם 85, ירושלים - 93624 טל: 02-6735727 פקס' 02-6736707**

6 במרץ 1997

443-018

**דיון יועצים לתכנית אב מודיעין עילית ביום 5.3.97**

**נוכחים:**

פר' מנחם פרידמן, שלמה הלוי, גב' קאופמן, כהן טלי, אלכס קושניר, צחי כץ, משה נהלוני.

**פתיחה לדיון ע"י פר' פרידמן - יועץ לאוכלוסיה חרדית:**

משפחה חרדית היא זו שאחד מבניה לומד בישיבה שאינה ישיבה תיכונית או שהבנות לומדות במוסד מעין זה. כמובן שיש לאוכלוסיה שבהגדרה זו "פריפריה" נרחבת אך בעיקרון זהו המבנה המשותף של כ- 50,000 משפחות חרדיות בארץ (4.3% מהאוכלוסיה).

**פיזור:**

כ- 40% מתגוררים בירושלים

כ- 30% בבני ברק

כ- 30% מפוזרים בארץ.

מתוך כך ברור שאוכלוסיית היעד למודיעין עילית נמצאת בירושלים או בני ברק.

**מאפיינים לאוכלוסייה:**

המאפיין העיקרי של העיור בעולם אינו מצוי בחברה זו וזה "הפשע".

המסגרת היא מוגדרת כחברתית בעלת ציביון ייחודי עם אוטוריטה מוגדרת לקבוצה. יש בחברה הזו מאבקי שליטה מרים ומתמשכים והעובדה שמתרכזים במקום אחד מספר קבוצות המשתייכות לאוכלוסייה החרדית יהיו ביניהם מאבקים שיתבטאו בתופעות חברתיות משום שאין כמעט פעולה של פרט בודד בחברה או כל פעולה מגובה ע"י חבורה מסויימת. ישנם דרכים לקבלת החלטות מוסכמות לחלוקת משאבים כמו החלטת רוב לעומת מיעוט אך דרכים אלה אינן היחידות בחברה זו.

**בעיות מיוחדות לחברה החרדית העירונית:**

1. התופעה הכללית היא היותה של החברה החרדית "חברה ענייה" הסמוכה על שולחנה של



הממשלה בתקציבי העברה שונים.

2. הדימוגרפים מדדו לאחרונה ממוצע של 6-7 ילדים למשפחה ז"א שיחידה משפחתית היא בסביבות 9 נפשות. הנתונים הללו מקובלים גם על רשויות ביטוח לאומי וקופות חולים שונות.
3. משך הזמן שהמשפחה נשארת בסדר גודל זה הוא קצר יחסית היות והבנים בגיל 13 יוצאים ללמוד במסגרות נפרדות.
4. ההכנסה המשפחתית היא מועטה. אמנם כ"א מאבות המשפחה למד שנים רבות אך לא במסגרת המכניסה מקורות כספיים בעקבותיה. בחברה החרדית עיקר המאמץ המשפחתי והעיסוקי מופנה לא לכלכלת העולם הזה אלא התאמה "לחיי העולם הבא".
- גם לאחר שנים רבות של לימוד, אב המשפחה שסיים יותר מ-20 שנות לימוד אינו יכול לתרגם זאת למונחים כספיים במשכורת שיקבל היות ותפקידי ההוראה שהם ההמשך הטבעי אינו בתחום ההכנסות הגבוהות.
- הנשים אמנם עוסקות יותר בצרכים היום-יומיים ופנויות גם לתעסוקה אך יש חשש להשפעות זרות על הנשים ופתיחתן למסגרות שאינן מתאימות להן.
5. התלות בתקציבי העברה ממשלתיים כמו ביטוח לאומי ומשכנתאות מסובסדות גורמת למתח רב בעדה החרדית.
6. הצרכים המשפחתיים המחייבים הרחבת הבנייה עקב התרחבות המשפחה גורמים לשינויים במבנה הדירה במשך זמן קצר לאחר הרכישה וזאת בעיקר משום שהמשפחה אינה יכולה להרשות לעצמה לעבור למקום אחר ונשארת עם הדירה הראשונה שרכשה.
7. צרכים יחודיים של תרבות חרדית:  
בנושאים מסחריים יש קניות חרדים במרכזי קניות אך "תרבות הקניון" זרה להם ומנוגדת לאופיים. מרכז מסחרי פתוח בלי מקומות בילוי וללא מסעדות ובתי קפה המהווים מקום מפגש יכולים לשרת אוכלוסיה זו.

#### תכנון בחברה החרדית:

מכיוון שהאוכלוסיה הינה ענייה הרי בישובי הגירה כמו מודיעין עילית צריך להיות ברור מלכתחילה שהאוכלוסיה ברובה בקושי תשלום מיסים עירוניים והעומס התקציבי יפול על החזקים ובגלל עובדה זו החזקים עשויים לצאת מהמקום ולהשאיר רק את החלשים.

השאלה המרכזית כאן היא איך ליצור דגם שבו יוכלו במקום אחד לגור אנשים בעלי יכולת וגם אנשים עם יכולת נמוכה יותר. אמנם יש בחברה החרדית מסגרות פנימיות חזקות של ערבות הדדית אך גם זה בערבון מוגבל והן יכולות לסייע אך לא להוות בסיס לקיום לכן תכנון עירוני לאוכלוסיה כזו חייב להביא זאת בחשבון. אחד המרכיבים לבקרה חברתית כזו היא המחיר של עלות דירה. אם המחיר יהיה ברור וקבוע הדבר יכול לקבוע גם את סטטוס הנכנסים.

האוכלוסיות החרדיות מפוזרות היום בישובים:



קרית ספר, ביתר, רכסים, בית שמש וישוב יוצא דופן - טלוסטון, צריך לעשות בדיקות באוכלוסיה הקיימת בישובים אלה ועל בסיס הנתונים שיתקבלו לעשות הערכה על השלכות התכנון במקום כי עומס רב מידי על שירותי הרווחה במקום יכולים למוטט עיר. הרשות המקומית צריכה להיות מודעת לכך שהבנים בגיל מסויים יוצאים ללמוד מחוץ לישוב כמו כן, צריך להביא בחשבון הקצאת מקומות לבתי כנסת ושירותים דתיים נוספים.

המנהיגות הדתית בחברה החרדית היא חשובה ולכן ככל שהיא נקבעת בשלב מוקדם יותר כמו רב העיר נמנעת מתיחות בהמשך.

#### תעסוקה:

יש בחברה הזו כר נרחב לפעילות עיסקית ביתית אך היא אינה מדווחת לשילטונות וכלול בזה הוצאת ספרים וסדר מחשב וכן כתיבת סת"מ. העיר חייבת להתחשב בסוגי תעשיות המחברות למחשבים ביתיים. תוספת של אוכלוסייה חרדית יש גם מעליה מחו"ל אך בעיקר מארה"ב ולא מארצות המזרח.

#### מרכז עיסקי:

צריך לעשות בדיקה של רצונות וצרכים של אוכלוסייה זו בנושא העסקי ולגבש דגם אפשרי למרכז מסחרי שכונתי ועירוני ולפי דגם זה להציג למתכננים הפתרון הרצוי. נושא זה ייבדק ע"י שלמה הלוי בשיתוף עם פ' פרידמן ויוגש על ידם דגם כזה. כ"כ יעשה שת"פ בין הנ"ל לגיבוש שאלון מוסכם ודרך מילוי ע"מ לעדכן את הנתונים, בהכנת הדגם נשתף את היזמים השונים.

#### סוכמו הפגישות הבאות:

1. בתאריך 10.3.97 בשעה 14:30 שלמה אשכול עם שלום עצר ס. ראש המועצה מטה בנימין במשרדי הסוכה"י.

2. בתאריך 12.3.97 בשעה 09:30 ישיבת היועצים במשרד רכס אשכול.

הנושאים: 1. הרצאת עמוס אונגר על מודיעין תכנון וביצוע

2...אלכס קושניר על נושאי תשתית שבטיפולו.

3. עמית סגל - רעיוני - יועצת נוף.

3. בתאריך 20.3.97 בשעה 8:45 פגישה במועצה איזורית לודים - מהנדסת המועצה.

המקום: משרדי הניהול של העיר מודיעין "עמק איילון".

ישתתפו: שלמה אשכול, צחי, נהלוני, טלי, קושניר.



4. בתאריך 26.3.97 בשעה 09:30 ישיבת יועצים במשרד רכס אשכול.  
נושאים: דיון על פרוגרמה כלכלית הרצאת שלמה הלוי - יועץ כלכלי, אלדד שרוני - אקולוגיה  
וגיל אורנשטיין ואורי פישוף על המ.מ. - מודיעין עילית.  
סיכומים לקראת דיון במשהב"ש.

5. בתאריך 31.3.97 בשעה 10:00 במשרד השיכון באגף לתכנון ערים (סופיה אלדור) דיון על דו"ח  
ביניים מס' 1.

רשם: משה נהלוני

תפוצה:

1. רשימת יועצים.
2. אורי פישוף וגיל אורנשטיין.
3. אד' סופיה אלדור - מנהלת אגף לתכנון ערים משהב"ש.
4. מר אורי וכסלר - חשב משהב"ש.
5. אד' שלמה מוסקוביץ - לשכת תכנון יו"ש.
6. בנימין וייל - משהב"ש.



## נתונים סוציו-אקונומיים

### נתונים אישיים:

1. הרכב גילים: זכרים, נקבות
2. מעמד אישי: רווקים, נשואים, אלמן-אלמנה, גרוש-גרושה
3. מס' ילדים במשפחה
4. גיל הילדים.
5. גודל דירת המגורים
6. תוספת לדירת המגורים
7. אחזקת רכב משפחתי

### מוצא-מקום מגורים קודם

מקום מגורים של הורי הבעל והאשה  
מקצוע אב המשפחה  
מקצוע אם המשפחה  
הכנסת אב המשפחה  
הכנסת אם המשפחה  
הכנסה המשפחה משכר-מתשלומי העברה

### השכלה:

הסטוריה השכלתית של אב המשפחה (בתי ספר, שנות לימוד)  
הסטוריה השכלתית של אם המשפחה (בתי ספר, שנות לימוד)  
גני ילדים ביישוב וזיקתם להרכב הקהילתי-אתני  
בתי ספר יסודיים ביישוב וזיקתם להרכב הקהילתי-אתני  
בתי ספר תיכוניים ביישוב וזיקתם להרכב הקהילתי-אתני  
ישיבות ביישוב וזיקתם להרכב הקהילתי-אתני  
כוללים ביישוב וזיקתם להרכב הקהילתי-אתני  
היזקקות לשרותי חינוך מחוץ ליישוב

### שרותים קהילתיים-דתיים:

בתי כנסת לפי השתייכותם הקהילתית-אתנית  
מקוואות

### שרותי רווחה:

תקציב היישוב  
הרכב המיסוי עירוני  
סוגי הנחות במיסוי עירוני וגודלן היחסי  
תקציב הרווחה ומרכיביו

### מנהיגות דתית:

הרכב המנהיגות הדתית וזיקתה להרכב הקהילתי-אתני

### יזמות ותעסוקה:

שרותי מסחר ביישוב  
הרכב מפעלים  
תעסוקה ויזמות משפחתית (מתוך הבית)





הלוי דוויק ושות', ייעוץ כלכלי HALEVI DWECK & Co. - ECONOMIC COUNSELLING

רח' הנביאים 54, ירושלים 95141 טל. 6249711 Tel. 54, Haneviim Street., Jerusalem 95141 Israel

פקס. 972-2642079 Fax.

כ"ה אדר א' התשנ"ז

04 במרץ 1997

D2640

## תכנית אב - מודיעין עילית

### נושאים לפרוגרמה

#### טיוטא ראשונה לדיון

#### 1. אוכלוסיה

ההיקף הכולל של אוכלוסית העיר והתפתחותה לפי אזורים ולוחות זמנים.

יש לשקול לערוך תחזית כלל ארצית של האוכלוסיה החרדית היום ובעתיד ולהשוות לאזורי ההיצע הרלוונטיים.

בהקשר לכך יש לבדוק בניה לחרדים באזורים רלוונטיים כגון: ירושלים, בית שמש, ביתר ובני ברק.

יש ללמוד מהמומחים האם מודיעין עילית תמשוך תושבים מירושלים או מאזור המרכז או משני הכיוונים, וכן עולים חדשים מחר"ל.

יש לערוך אומדנים להתפתחות הצרכים של האוכלוסיה החרדית במקומות הרלוונטיים (ירושלים, בני ברק ושאר המקומות) מול ההיצעים במקומות הנ"ל.

יש לערוך את תחזית האוכלוסיה לפי גילאים על מנת לקבוע את צרכי השירותים העירוניים.



## 2. זיקות וקשרי גומלין

יש לבדוק את יחס הגומלין והקשרים ההדדיים הצפויים בין מודיעין עילית לעיר מודיעין וכן לשובים אחרים בסביבה הקרובה.

זאת בתחומים השונים, לרבות מגורים, מסחר ותעשיה (אזורי תעשיה בין - אזוריים).

מעמד המטרופולין של מודיעין ביחס למטרופולינים של ירושלים ותל אביב.

## 3. תעסוקה

יש להעריך את שעור המועסקים שיהיו באוכלוסיה שתתישב במקום (סביר להניח שעור נמוך מהממוצע הארצי ויש לקבל על כך מידע מן המומחים), ואת התפלגותה לפי מקצועות ומשלחי יד.

ניתן להניח שחלק גדול מהמועסקים יהיו בענפי השירותים (מורות, גננות, שירותים לענף הבניה וכו'). בהתאם לכך יש לחשוב על פתרונות תעסוקתיים אפשריים.

בראש וראשונה לספק את שירותי האוכלוסיה שתתגורר במקום. לגבי בעלי מקצועות שירותיים אחרים יש לבדוק אם יוכלו לספק שירותים לסביבה הקרובה (מודיעין) או הרחוקה (רמלה, לוד, ת"א).

לבעלי מקצועות בענפי התעשיה או ההיי-טק יש לחשוב על פתרונות במקום ע"י הקמת אזור תעשיה / תעסוקה. הערכת שעור המועסקים במקצועות הדורשים אזור תעסוקה / תעשיה מרוכזים תגדיר את שטחי הקרקע שידרשו.

לתעשיית ההיי-טק ניתן להגדיר קרקעות לשימוש ב- 120-150 אחוזי בניה ולתעשיה רגילה לפי 50-100 אחוזי בניה.

יש להתייחס לשטח בנוי למועסק ולשטח קרקע למועסק עפ"י הטבלאות הקיימות למגזר החרדי).



יש להתייחס גם למועסקים אחרים ולפתרונות תעסוקה עבורם. אחרת לא ברור אם העיר תוכל "לשאת את עצמה" ולא תהיה עניה מדי.

בכלל, נושא רמות ההכנסה של התושבים עשוי לעניין מהיבטים שונים במהלך הכנת הפרגרמה, וחשוב לאסוף נתונים על כך, אם קיימים.

#### 4. מסחר

יש ללמוד את הרגלי הצרכנות של האוכלוסיה החרדית. הרושם הוא שהם אינם קונים במע"ר ומרכזים את מרבית רכישותיהם בשכונות.

בהתאם לתחזית ההכנסות וההוצאות של האוכלוסיה החרדית ניתן להעריך את כח הקניה שלהם. כח זה (רק לקניית מוצרים) כשהוא מחולק בכ- 1,500-1,800 ש"ח למ"ר לחודש מבטא את הצורך בשטחי המסחר.

ניתן להניח שאצל האוכלוסיה החרדית כ- 70% ומעלה מההוצאה מוצאית בשכונות, ורק 20-30 אחוזים מוצאות במע"ר, ובהתאם לכך לתכנן את החלוקה בין שטחי מסחר בשכונות ובמע"ר. יש לזכור שגם באזורים הקרובים והרחוקים (מודיעין, רמלה, לוד) יהיו אזורי מסחר שישרתו את מודיעין עילית.

בהקשר לכך רצוי להעריך גם את רמת המינוע של האוכלוסיה החרדית. כמה מכוניות ל- 1,000 נפש בהשוואה לאוכלוסיה הכללית. בהתאם לכך ניתן להתייחס גם לצרכי החניה באזורי המסחר וגם בשכונות המגורים.

כללית ניתן לאמר (ע"פ ירושלים) שצריך כ- 0.6 מ"ר מסחר לנפש ביישוב. שטח זה מתחלק בין מסחר בשכונות למסחר במע"ר. יתכן שעפ"י חישוב כח הקניה המסקנה תהיה שצריך במודיעין פחות שטחי מסחר.



## 5. משרדים

קיימת תחלופה בין משרדים ובין תעשיית היי-טק כאשר שניהם מתגוררים בכפיפה אחת.

ההערכה היא שלא יהיה צורך בשטחי משרדים בהיקפים חריגים לשירות האוכלוסיה, וניתן לפזרם במע"ר ובאזור התעסוקה.

יש להעריך את היקף השטחים שידרשו לפי כ- 15 מ"ר למועסק בממוצע במשרדים.

## 6. פרוגרמה עירונית

יש ללמוד מהיועצים המומחים על הרגלי וצרכי האוכלוסיה בתחומים הבאים:

האופי העירוני, גדלי השכונות ופיזורם, השונות בין הקהילות ובכלל על אופי החיים העירוניים הרצויים לאוכלוסיה.

מוסדות חינוך:

מעונות יום

מוסדות לבנות

גני ילדים (טרום חובה, חובה)

בת"ס יסודיים

תיכון וסמינר לבנות

מוסדות לבנים

תלמוד תורה

ישיבות (ישיבה קטנה)

חינוך מיוחד

מוסדות דת:

ישיבה גבוהה

בתי כנסת

מקוואות

מוסדות תרבות:

מועדונים לנשים ונוער

תנועות נוער (עזרא ?)



מתקני פנאי: פארק מרכזי  
פארקים שכונתיים  
ספורט

מוסדות בריאות: קופ"ח  
תחנות לאם ולילד ועוד  
מגן דוד אדום

שלום + בריאות

קיימים קריטריונים מקובלים המסתמכים על לימוד העבר באוכלוסיות חרדיות המגדירים שטח לכתה או שטח לילד או לתושב לחישוב כל השירותים הנ"ל, הנגזרים על פי מספרי התלמידים, הכיתות, התושבים ועוד כיו"ב.

#### 7. מע"ר בית העיריה ומבנים מרכזיים

במשותף עם המתכננים והמומחים לחרדים להעריך מהם הצרכים למבני ציבור מרכזיים, בית העיריה וכדו'.

בהתאם לתחזית היקף האוכלוסיה להעריך את שטחי המע"ר ובעיקר השטחים למבני העיר המרכזיים.

#### 8. התייחסות לנושא התחבורה

יש להעריך את מספר המכוניות לנפש במגזר החרדי ולגזור מכך את תקני החניה (סביר להניח שעור נמוך מהממוצע הארצי).

יש לבדוק את הזיקה של האוכלוסיה האמורה לתחבורה הציבורית ולהעריך בהתאם (סביר להניח זיקה גבוהה מהממוצע הארצי).

במסגרת זו יש להתייחס גם לנושא תחנה מרכזית או ביזור "תחנות מרכזיות" קטנות.

תחנות דלק.



9. נושאים נוספים לבדיקה

מרכזיות טלפונים - בזק  
שירותים הנדסיים  
תחנת משטרה  
מכבי אש  
לשכת עבודה  
לשכת רווחה  
בית עלמין





443-009

## תכנית אב מודיעין עילית

מופיע  
ל.ב.ח

לכבוד  
תה"ל  
מר רמי קרקש  
תל-אביב

באמצעות פקס' 03-6924683  
03-6924683

א.נ.

### הנדון: תכנית מודיעין עילית

משרדינו התבקש להכין תכנית אב למרחב מודיעין עילית וסביבתה עבור משרד הבינוי והשיכון. ועדת ההיגוי לתכנית תנוהל ע"י גב' סופיה אלדור, מנהלת האגף לתכנון ערים ואדרי' שלמה מושקוביץ, מנהל לשכת התכנון ב"ש. משרד השיכון אישר לנו שיתופכם במסגרת של יועצים לתכנית אב. אנו מבקשים לקבל אישורכם לכך וכן להזמיןכם לפגישה ראשונה שבמסגרתה נבקר בשטח התכנית ונקיים דיון יועצים. הפגישה נקבעה ליום רביעי 19.2.97 בשעה 09:00, נקודת המפגש במשרדי חברת עמק איילון בכניסה לעיר מודיעין. חומר רקע הכולל סקר ראשוני ותכניות קיימות ישלח אליכם בימים הקרובים. נבקשך לאשר השתתפותך בהקדם. אשמח לתאם עמך העברת החומר הנדרש.

בכבוד רב,

העתק: גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים-משהב"ש  
אדרי' שלמה מושקוביץ - לשכת תכנון - יו"ש

משה נחלון, ר2  
מתאם הפרויקט  
אדריכל



443-009

## תכנית אב מודיעין עילית

לכבוד  
משרד הלוי  
דוויק יעוז פרוגרמה וכלכלה

א.נ,

### הנדון: תכנית מודיעין עילית

משרדינו התבקש להכין תכנית אב למרחב מודיעין עילית וסביבתה עבור משרד הבינוי והשיכון. ועדת ההיגוי לתכנית תנוהל ע"י גבי סופיה אלדור, מנהלת האגף לתכנון ערים ואדר' שלמה מושקוביץ, מנהל לשכת התכנון ב"ש. משרד השיכון אישר לנו שיתופכם במסגרת של יועצים לתכנית אב. אנו מבקשים לקבל אישורכם לכך וכן להזמיןכם לפגישה ראשונה שבמסגרתה נבקר בשטח התכנית ונקיים דיון יועצים. הפגישה נקבעה ליום רביעי 19.2.97 בשעה 09:00, נקודת המפגש במשרדי חברת עמק איילון בכניסה לעיר מודיעין. חומר רקע הכולל סקר ראשוני ותכניות קיימות ישלח אליכם בימים הקרובים. נבקשך לאשר השתתפותך בהקדם. אשמח לתאם עמך העברת החומר הנדרש.

בכבוד רב,

✓ העתק: גבי סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים-משהב"ש  
אדר' שלמה מוסקוביץ - לשכת תכנון - יו"ש

משה נחלוני  
מתאם הפרויקט

צחי כץ  
אדריכל

2/3



443-009

## תכנית אב מודיעין עילית

לכבוד  
אלדד שרוני  
יועץ סביבתי - אקולוגי

א.נ.

### הנדון: תכנית מודיעין עילית

משרדינו התבקש להכין תכנית אב למרחב מודיעין עילית וסביבתה עבור משרד הבינוי והשיכון. ועדת ההיגוי לתכנית תנוהל ע"י גב' סופיה אלדור, מנהלת האגף לתכנון ערים ואדרי' שלמה מוסקוביץ, מנהל לשכת התכנון ב"ש. משרד השיכון אישר לנו שיתופכם במסגרת של יועצים לתכנית אב. אנו מבקשים לקבל אישורכם לכך וכן להזמיןכם לפגישה ראשונה שבמסגרתה נבקר בשטח התכנית ונקיים דיון יועצים. הפגישה נקבעה ליום רביעי 19.2.97 בשעה 09:00, נקודת המפגש במשרדי חברת עמק איילון בכניסה לעיר מודיעין. חומר רקע הכולל סקר ראשוני ותכניות קיימות ישלח אליכם בימים הקרובים. נבקשך לאשר השתתפותך בהקדם. אשמח לתאם עמך העברת החומר הנדרש.

בכבוד רב,

העתק: גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים-משהב"ש  
אדרי' שלמה מוסקוביץ - לשכת תכנון - יו"ש

משה נהלוני  
מתאם הפרויקט

צחי כץ  
אדריכל





443-009

## תכנית אב מודיעין עילית

לכבוד  
עמית סגל  
יועצת נוף

ג.נ.

### הנדון: תכנית מודיעין עילית

משרדינו התבקש להכין תכנית אב למרחב מודיעין עילית וסביבתה עבור משרד הבינוי והשיכון. ועדת ההיגוי לתכנית תנוהל ע"י גב' סופיה אלדור, מנהלת האגף לתכנון ערים ואדריכל שלמה מוסקוביץ, מנהל לשכת התכנון ב"ש. משרד השיכון אישר לנו שיתופכם במסגרת של יועצים לתכנית אב. אנו מבקשים לקבל אישורכם לכך וכן להזמיןכם לפגישה ראשונה שבמסגרתה נבקר בשטח התכנית ונקיים דיון יועצים. הפגישה נקבעה ליום רביעי 19.2.97 בשעה 09:00, נקודת המפגש במשרדי חברת עמק איילון בכניסה לעיר מודיעין. חומר רקע הכולל סקר ראשוני ותכניות קיימות ישלח אליכם בימים הקרובים. נבקשך לאשר השתתפותך בהקדם. אשמח לתאם עמך העברת החומר הנדרש.

בכבוד רב,

משה נהלוני  
מתאם הפרויקט

צחי כץ  
אדריכל



העתק: גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים-משהב"ש  
אדריכל שלמה מוסקוביץ - לשכת תכנון - יו"ש



443-009

## תכנית אב מודיעין עילית

לכבוד

פרופ' מנחם פרדימן

יועץ לאוכלוסיות דתיות וחרדיות

א.נ.

### הנדון: תכנית מודיעין עילית

משרדינו התבקש להכין תכנית אב למרחב מודיעין עילית וסביבתה עבור משרד הבינוי והשיכון. ועדת ההיגוי לתכנית תנוהל ע"י גב' סופיה אלדור, מנהלת האגף לתכנון ערים ואדרי' שלמה מושקוביץ, מנהל לשכת התכנון ב"ש. משרד השיכון אישר לנו שיתופכם במסגרת של יועצים לתכנית אב. אנו מבקשים לקבל אישורכם לכך וכן להזמיןכם לפגישה ראשונה שבמסגרתה נבקר בשטח התכנית ונקיים דיון יועצים. הפגישה נקבעה ליום רביעי 19.2.97 בשעה 09:00, נקודת המפגש במשרדי חברת עמק איילון בכניסה לעיר מודיעין. חומר רקע הכולל סקר ראשוני ותכניות קיימות ישלח אליכם בימים הקרובים. נבקשך לאשר השתתפותך בהקדם. אשמח לתאם עמך העברת החומר הנדרש.

בכבוד רב,

משה נהלוני  
מתאם הפרויקט

צחי כץ  
אדריכל

העתק: גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים-משהב"ש  
אדרי' שלמה מוסקוביץ - לשכת תכנון - יו"ש



# תהל מהנדסים יועצים בע"מ



U:\WORK\97ALEX\8462\001.DOC  
16 מרץ 1997

לכבוד  
מר שוקי שרון  
מנכ"ל חברת ציפחה  
זיבוטינקי 1  
רמת-גן 52520

א.נ.

## הנדון: מודיעין עילית - תכניות אב למים, ביוב וניקוז

1. לפי הזמנת משהב"ש חברת תהל מכינה תכניות אב למים, ביוב, וניקוז של מודיעין עילית.

2. במסגרת גבולות העיר המתוכננת נכללים ישובים קיימים ואתרי הבניה הבאים:  
מתיתיהו, מתיתיהו צפון, מתיתיהו מזרח, קרית ספר, גני מודיעין, רמת מודיעין, אור שמח, גבעת אהוד.

3. על-מנת לאפשר שילוב הישובים הנ"ל במסגרת מערכות ראשיות של מודיעין עילית אבקש להעביר לתהל תכניות "AS MADE" של המערכות הקיימות ותכנון כללי של מערכות מים, ביוב וניקוז אשר מתוכננים באתרים הנמצאים בטיפול. במסגרת התכנון אבקש לציין את הנתונים הבאים:

משרד הבינוי והשיכון  
תכנון ובינוי עירוני  
23-3-1997  
ד"ר נד

- חישוב ספיקות מים, ביוב וניקוז במערכת
- נקודות ריכוז חשפכים
- מיקום חיבורים של "מקורות"
- מיקום וגודל תחנות שאיבה למים וביוב, בריכות מי שתיה, קידוחים, מתקני טיפול שפכים וכו'.

4. אודה לך מראש על הטיפול המהיר בנושא.

בכבוד רב,  
א. קושניר

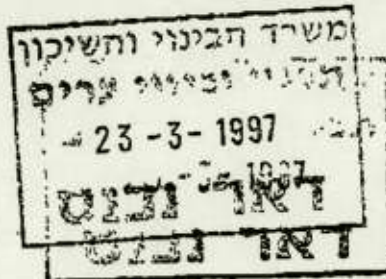
### העתק

גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים, משהב"ש, ירושלים  
מר אורי וכסלר - חשב משהב"ש, ירושלים  
מר אורי פישוף - מנהל אגף תשתיות מ.מ. מודיעין עילית  
מר משה נחלוני - מרכז פרויקט מודיעין עילית  
מר שלמה אשכול - אדריכל פרויקט



קבוצת תהל





א. רכס - ש. אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים

ט' באדר ב' תשנ"ז  
18 במרץ 1997

443-022

לכבוד  
ראש המועצה המקומית  
מודיעין עילית

א.נ.

הנדון: בדיקת נתוני הגירה למחזיקי עילית

התבקשנו להכין תכנית אב לעיר החדשה מודיעין עילית עבור משרד השיכון.

ע"מ לעמוד על נתוני האיכלוס הצפויים ולהתאים את התשתיות במקום לאוכלוסיית היעד אנו מבקשים סיועכם ועזרתכם כרשות מקומית שאוכלוסייתה דומה לזו של מודיעין עילית. בכוונתנו לבדוק את נתוני ההגירה והאוכלוסיה באמצעות שאלון מפורט שנבקשכם למלא על האוכלוסיה שבישובכם.

מצורף כאן השאלות המרכזיות שנשאל במסגרת השאלון ונודה לכם על אישורכם להסדיר מתן תשובות באמצעותכם וקביעת הגורם שיסייע בכך מטעמכם.

בכבוד רב

משה גולוני  
מנהל המרחיבים

העתק: אד"ר סופיה אלדור - משהבייש  
אד"ר שלמה מוסקוביץ - לשכת תכנון וייש





# תהל מהנדסים יועצים בע"מ

U:\WORK97\ALEX\8462\002.DOC

24 מרץ 1997



לכבוד

אינג' אלי וייס

ד.א.ל.

אוישקין 100

תל-אביב 62071

א.נ.,

## הנדון: מודיעין עילית - תכניות אב למים, ביוב וניקוז

1. לפי הזמנת משהב"ש חברת תהל מכינה תכניות אב למים, ביוב וניקוז של מרחב מודיעין עילית אשר כוללת את הישובים ואתרי הבניה הבאים: מתתיהו, מתתיהו צפון ומזרח, קרית ספר, גני מודיעין, רמת מודיעין, גבעת אהוד, אור שמח וכו'.

2. חלק ממערכות המים, ביוב וניקוז יחצו ויונחו במקביל לכביש מס' 45 אשר מתוכנן על ידי חב' ד.א.ל.

3. על-מנת לאפשר תיאום ראשוני ותכנון נכון של מערכות התשתית בקירבת כביש מס' 45, אבקש להעביר אלינו תכניות הכביש כולל גבולות זכויות דרך של מ.ע.צ.,

$$\frac{110.00 + 156.00}{147.00 + 149.00} \text{ חתכים לאורך ולרוחב בקטע שנמצא בין נ.צ.}$$

4. אודה לך מראש על הטיפול המהיר בנושא.

בכבוד רב,

א. קוטנר

## העתק

גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים, משהב"ש, ירושלים

מר אורי וכסלר - חשב משהב"ש, ירושלים

מר אורי פישוף - מנהל אגף תשתיות מ.מ. מודיעין עילית

מר משה נחלוני - מרכז פרויקט מודיעין עילית

מר שלמה אשכול - אדריכל פרויקט

**קבוצת תהל**





27/2/97



לכבוד

אדריכל שלמה אשכול

רכס אשכול אדריכלים

שלמה שלום,

**הנדון : תכנית אב מודיעין עילית - ייעוץ נופי - הצעה למבנה העבודה**

עם הצטרפותנו לצוות התכנון, להלן תכנית עבודה מוצעת לנושא השטחים הפתוחים :

**1. מסד נתונים**

יצירת מסד נתונים על בסיס סיורים, ספרות, מפות תצלום אוירי וכד' - אתרים, יחידות נופיות, מבטים, תכנית וכד'.

לויז : 3-4 שבועות מיום קבלת תצלום אוירי של השטח וגבולות התכנון.  
הערה : לא כלול במסד הנתונים הנופיים סקר ארכיאולוגי מעבר למצוי בספרות הרגילה.  
לנושא זה מומלץ לפנות לרשות העתיקות.

**2. היבט ערכי - איכותי**

ניתוח השטחים הקיימים בתחום התכנית ושוליה וזיהוי אתרים וערכים ייחודיים לשימור / שילוב במערכת השטחים הפתוחים.  
לויז : 2-3 שבועות.

**3. היבט כמותי - פרוגרמטי**

המלצות להקצאת שטחים פתוחים לפי התפלגות אוכלוסיה מתוכננת.  
לויז : במקביל לתהליך התכנון וקביעת פרוגרמות כלליות.

**4. פריסה והגדרות שטחים פתוחים בעיר ובשוליה**

על בסיס ההמלצות הערכיות והכמותיות תעשה אבחנה בין סוגים שונים של שטחים פתוחים במערכת המוצעת ותגובש הצעה לפריסת שטחים פתוחים בעיר ובשוליה על פי הגדרותיהם.  
לויז : במקביל לתהליך התכנון של הצוות.

**5. ישיבות והצגות הפרוייקט**

השתתפות בישיבות עבודה רלבנטיות לנושא והצגת הפרוייקט בפני הגורמים השונים לפי בקשת המזמין.

אשמח לדון בהצעה ולהתאימה במידת הצורך לתהליך התכנון הנדרש,

בברכה,

עמית סגל

העתק : אדריכל סופיה אלדור



מודיעין עילית

תכניות אב

למים ביוב וניקוז

נתוני יסוד ועקרונות תכנון



מרץ 1997





**1. כללי**

- 1.1 האופי החרדי של הישוב יחייב להתחשב במספר עקרונות בזמן תכנון התשתיות:
- מקדם שעות שיא במערכות מים וביוב גבוה מהרגיל, במיוחד בימי שישי וחגים, בשעות בוקר-צהרים.
  - יש לבחור מיקום מתקנים הנדסיים ודרכי גישה למתקנים הנ"ל, מעבר לגבולות של שכונות מגורים.

**2. הידרולוגיה**

שטחי מודיעין עילית נמצאים מעל מחשופי אקוויפר ההר של מי שתיה - הדבר מחייב הקפדה חמורה על רמת התכנון, וכמובן, ביצוע של מערכות ביוב באזור.

**3. טופוגרפיה**

שטח הררי עם שיפוע כללי לכיוון מזרח.

**4. מערכות אזוריות****4.1 מערכת אספקת מים**

- קיימת מערכת ראשית לאספקת מים למודיעין ולאזור.
- מקור המים - קו רביעי לירושלים, קידוח מודיעין.
- קו 36" מחבר בין קו רביעי למערכת של מודיעין.
- קו 30" מחבר בין מערכת מודיעין לברכות מתיתיהו.

**4.2 מערכת סילוק שפכים**

- לאחרונה הושלמה מערכת ראשית לסילוק שפכים של מודיעין לאחר "נשר".
- קו גרביטציה 36".
- תחנת שאיבה 2000 מ"ק/ש"ע.
- קו סניקה 22".

המערכת הראשית של מודיעין מסוגלת להעביר למתקן נשר כ - 4000

מ"ק/ש"ע בשלב פיתוח מלא של האזור.

לצורך כך יש:

- א. להקים מוביל נוסף של תחנת שאיבה בשנות 2015 - 2020.
- ב. קו סניקה מקביל לקו קיים (או במקומו) 4.5 ק"מ 28".



**5. נתוני יסוד של אספקת מים וסילוק שפכים של מודיעין עילית****5.1 צריכת מים**

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| צריכה שנתית (שלב פיתוח מלא) | - 15,000,000 מ"ק/שנה |
| צריכת יום שיא               | - 60,000 מ"ק/יום     |
| צריכת שעת שיא               | - 6000 מ"ק/שעה       |

**5.2 שפיעת שפכים**

|         |                     |
|---------|---------------------|
| שנתית   | - 9,955,000 מ"ק/שנה |
| שעת שיא | - כ - 2,000 מ"ק/שעה |

**6. פתרונות המוצעים****6.1 סילוק שפכים**

מערכת סילוק שפכים של מודיעין עילית תשולב עם מערכת סילוק השפכים ראשית של העיר מודיעין.

לצורך כך, במידה והצעתנו תתקבל על-ידי משהב"ש, יש צורך דחוף ביותר להגדיל קוטר של מאסף צפוני במודיעין.

**תכנון המאסף נמצא בשלבי סיום על-ידי משרד סניט**

קטרים של המאסף הצפוני 12" - 28" אינם מיועדים בשלב זה לקלוט את השפכים של מודיעין עילית.

**6.2 אספקת מים**

בשלב הראשוניים של הקמת העיר ניתן להתבסס על המערכת הקיימת.

בשלב ביניים ניתן לשקול אפשרות לקדוח קידוח מודיעין 5.

בשנים: 2015 ÷ 2020, אחרי שאוכלוסיית האזור תגיע לכ - 250,000 ÷ 300,000 תושבים יהיה צורך לתגבר את המערכת אזורית.

**7. שלבי הכנת תכנית אב**

7.1 תיאום חיבורים למערכות ראשיות של מודיעין עם משרד השיכון, מ.מ. מודיעין, חברת מקורות.

7.2 איסוף תכניות מים, ביוב וניקוז של התב"עות המתוכננות באתרים שונים של מודיעין עילית.

7.3 שילוב התכניות הנ"ל במסגרת מערכות ראשיות של העיר.

7.4 תיאום מערכות מים, ביוב וניקוז של מודיעין עילית עם מערכת הדרכים המתוכננת בעיר (לאחר הכנת תכנון כבישים).



- 7.5 בדיקת אפשרות לשלב מערכות ראשיות של מודיעין עלית עם המערכות המתוכננות של ישובי חבל מודיעין.
- 7.6 הכנת טיוטה כללית של תכניות אב והגשתה לדיון טכני במשהב"ש והנהלת הפרויקט.
- 7.7 השלמת תכניות בהתאם להערות ושיפוטם בהתאם לדרישות ולנוהלים.

## 8. בעיות

- הסגת תכניות קיימות ו - "AS MADE" של המערכות הקיימות.
- תיאום עם כביש 45.
- תיאום בין כל המתכננים של תשתיות מודיעין עלית.
- העדר מתכנן כבישים.
- תיאום עם הנהלת מתקן "נשר".
- העדר הערכה כללית של שלבי פיתוח מודיעין, מודיעין עלית וישובי האזור.



מודיעין עילית

תכניות אב

למים ביוב וניקוז

נתוני יסוד ועקרונות תכנון



מרץ 1997





**1. כללי**

- 1.1 האופי החרדי של הישוב יחייב להתחשב במספר עקרונות בזמן תכנון התשתיות:
- מקדם שעות שיא במערכות מים וביוב גבוה מהרגיל, במיוחד בימי שישי וחגים, בשעות בוקר-צהרים.
  - יש לבחור מיקום מתקנים הנדסיים ודרכי גישה למתקנים הנ"ל, מעבר לגבולות של שכונות מגורים.

**2. הידרולוגיה**

- שטחי מודיעין עילית נמצאים מעל מחשופי אקוויפר ההר של מי שתיה - הדבר מחייב הקפדה חמורה על רמת התכנון, וכמובן, ביצוע של מערכות ביוב באזור.

**3. טופוגרפיה**

- שטח הררי עם שיפוע כללי לכיוון מזרח.

**4. מערכות אזוריות****4.1 מערכת אספקת מים**

- קיימת מערכת ראשית לאספקת מים למודיעין ולאזור.
- מקור המים - קו רביעי לירושלים, קידוח מודיעין.
- קו 36" מחבר בין קו רביעי למערכת של מודיעין.
- קו 30" מחבר בין מערכת מודיעין לברכות מתיתיהו.

**4.2 מערכת סילוק שפכים**

- לאחרונה הושלמה מערכת ראשית לסילוק שפכים של מודיעין לאחר "נשר".
  - קו גרביטציה 36".
  - תחנת שאיבה 2000 מ"ק/ש"ע.
  - קו סניקה 22".
- המערכת הראשית של מודיעין מסוגלת להעביר למתקן נשר כ - 4000 מ"ק/ש"ע בשלב פיתוח מלא של האזור.
- לצורך כך יש:
- א. להקים מוביל נוסף של תחנת שאיבה בשנות 2015 - 2020.
  - ב. קו סניקה מקביל לקו קיים (או במקומו) 4.5 ק"מ 28".



**5. נתוני יסוד של אספקת מים וסילוק שפכים של מודיעין עילית****5.1 צריכת מים**

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| צריכה שנתית (שלב פיתוח מלא) | - 15,000,000 מ"ק/שנה |
| צריכת יום שיא               | - 60,000 מ"ק/יום     |
| צריכת שעת שיא               | - 6000 מ"ק/שעה       |

**5.2 שפיעת שפכים**

|         |                     |
|---------|---------------------|
| שנתית   | - 9,955,000 מ"ק/שנה |
| שעת שיא | - כ - 2,000 מ"ק/שעה |

**6. פתרונות המוצעים****6.1 סילוק שפכים**

מערכת סילוק שפכים של מודיעין עילית תשולב עם מערכת סילוק השפכים ראשית של העיר מודיעין.

לצורך כך, במידה והצעתנו תתקבל על-ידי משהב"ש, יש צורך דחוף ביותר להגדיל קוטר של מאסף צפוני במודיעין.

**תכנון המאסף נמצא בשלבי סיום על-ידי משרד סניט**

קטרים של המאסף הצפוני 12" - 28" אינם מיועדים בשלב זה לקלוט את השפכים של מודיעין עילית.

**6.2 אספקת מים**

בשלב הראשוניים של הקמת העיר ניתן להתבסס על המערכת הקיימת. בשלב ביניים ניתן לשקול אפשרות לקדוח קידוח מודיעין 5. בשנים: 2015 ÷ 2020, אחרי שאוכלוסיית האזור תגיע לכ - 250,000 ÷ 300,000 תושבים יהיה צורך לתגבר את המערכת אזורית.

**7. שלבי הכנת תכנית אב**

- 7.1 תיאום חיבורים למערכות ראשיות של מודיעין עם משרד השיכון, מ.מ. מודיעין, חברת מקורות.
- 7.2 איסוף תכניות מים, ביוב וניקוז של התב"עות המתוכננות באתרים שונים של מודיעין עילית.
- 7.3 שילוב התכניות הנ"ל במסגרת מערכות ראשיות של העיר.
- 7.4 תיאום מערכות מים, ביוב וניקוז של מודיעין עילית עם מערכת הדרכים המתוכננת בעיר (לאחר הכנת תכנון כבישים).



- 7.5 בדיקת אפשרות לשלב מערכות ראשיות של מודיעין עילית עם המערכות המתוכננות של ישובי חבל מודיעין.
- 7.6 הכנת טיוטה כללית של תכניות אב והגשתה לדיון טכני במשהב"ש והנהלת הפרוייקט.
- 7.7 השלמת תכניות בהתאם להערות ושיפוטם בהתאם לדרישות ולנוהלים.

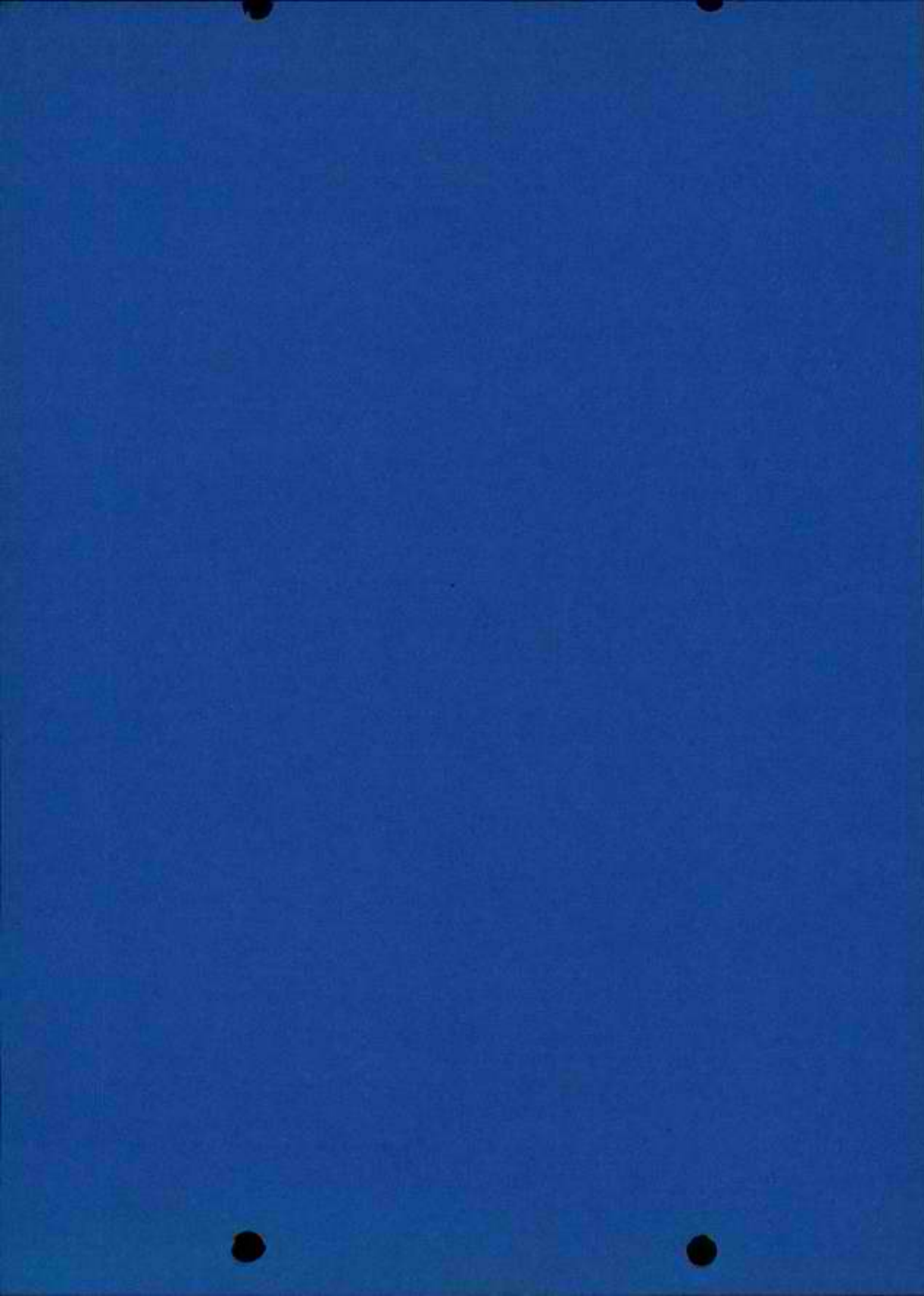
## 8. בעיות

- הסגת תכניות קיימות ו - "AS MADE" של המערכות הקיימות.
- תיאום עם כביש 45.
- תיאום בין כל המתכננים של תשתיות מודיעין עילית.
- העדר מתכנן כבישים.
- תיאום עם הנהלת מתקן "נשר".
- העדר הערכה כללית של שלבי פיתוח מודיעין, מודיעין עלית וישובי האזור.



מדינת ישראל







א. רכס - ש. אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים

כ"ט בשבט, תשנ"ז  
6 בפברואר 1997

443-007

לכבוד

אדריכלית סופיה אלדור  
מנהלת אגף לתכנון ערים  
משרד השיכון והבינוי  
קרית הממשלה

הנדון: תכנית אב מודיעין עילית

סופיה שלום!

ברצוננו להזכיר שוב כי עדיין לא קבלנו את היועצים לפרויקט הנדון, וכן חסר לנו חלק מהמדידה בצפון באזור הכפר דיר קדיס.

ראי מזכר שנשלח בעניין לפני כשבועיים.

העובדה כי אין עדיין יועצים לפרויקט אינה מאפשרת לנו להמשיך בתהליך התכנון בצורה תקינה ומאלצת אותנו להוציא את דו"ח הביניים הראשון באופן חלקי ללא התייחסות בתחומים השונים של היועצים שטרם אושרו לפרויקט.

אבקשך לטפל בענין בדחיפות!

בכבוד רב,

צחי כץ - אדריכל



הערתים: אדריכל שלמה מוסקוביץ-אדרי ראשי לשכת התכנון - יו"ש  
מר אורי וכסלר - משרד השיכון ✓  
אדריכל גיל אורנשטיין - מהנדס מועצה מקומית-מודיעין עילית







1871  
and 1872  
1871







110  
and 120  
1000



היום

24.

✓ You mean - John

大正

5/15/20

width

179.5  
46150  
8880  
00200

2015

NC

$\alpha$ ,  $\beta$ ,  $\gamma$  קטנים מ-1

ה'תשנ"א

תפ'ס' תפ'ס' תפ'ס'

2/3.82

00288

0007 ✓

1600

2300  
gates

600

20



ת"ת מודיעין

# מודיעין

- "עיר העתיד" -

רעיונות מרכזיים, המלצות וכיווני פעולה  
לתכנון ולהקמת מערכת החינוך

נכתב ע"י עמיתי מחזור ב'  
בית הספר למנהיגות חינוכית  
ירושלים  
מאי 1995  
סיוון תשנ"ה



## תוכן העניינים

|    |                                                   |           |
|----|---------------------------------------------------|-----------|
| 4  | מבוא                                              |           |
| 6  | הנחות היסוד והעקרונות<br>שבבסיס התכנון            |           |
| 9  | ריכוז ההמלצות                                     |           |
| 14 | המוסד החינוכי במודיעין                            |           |
| 14 | מבנהו הפנימי של בית הספר                          |           |
| 16 | יחודיות בתי הספר                                  |           |
| 17 | בית הספר כמרכיב במערכת החינוך העירונית            |           |
| 18 | החינוך הממלכתי דתי                                |           |
| 19 | תיקשוב מוסדות החינוך                              |           |
| 23 | בתי ספר יחודיים - מדיניות וקריטריונים             |           |
| 24 | מרכז ליוזמות חינוכיות ומשאבים פדגוגיים            |           |
| 25 | תרבות                                             |           |
| 26 | החינוך המיוחד                                     |           |
| 31 | מינהל החינוך והחברה                               |           |
| 31 | עקרונות בתכנון מבנה המטה                          |           |
| 31 | המרחב השכונתי הגמיש                               |           |
| 32 | תיקשוב                                            |           |
| 33 | הקשר בין המערכת הפורמלית לבלתי פורמלית            |           |
| 35 | לוגיסטיקה ומנהלה                                  |           |
| 35 | רווחה ובריאות                                     |           |
| 35 | תקציב וכספים                                      |           |
| 36 | אוטונומיה בית ספרית                               |           |
| 36 | יוזמות עירוניות                                   |           |
| 37 | הגדרת תפקידים                                     |           |
| 38 | הצעת מבנה למערכת החינוך במודיעין לפי שלבי האיכלוס | נספח א' - |
| 41 | פריסה מוצעת למוסדות החינוך בעיר לפי שלבי האיכלוס  | נספח ב' - |



מבוא,

הנחות יסוד

ועקרונות התכנון







## מבוא

במרכז הארץ, במחצית הדרך שבין ירושלים לתל אביב, הולכת ומוקמת בימים אלה עיר חדשה - מודיעין.

עמיתי מחזור ב' בבית הספר למנהיגות חינוכית בחרו כתרגיל הסיכום לשתי שנות השתלמותם את תכנון מערכת החינוך במודיעין וזאת מתוך אמונה כי הצלחתו של פרויקט לאומי גדול זה - הקמתה של עיר חדשה במרכז הארץ, תהיה תלויה במידה רבה בטיבן ובאיכותן של מערכות החינוך והשרותים החברתיים שיהיו בעיר, וכי עיר זו יכולה להוות מוקד משיכה לאוכלוסיה איכותית, בעיקר בשל אופיה ורמתה של מערכת החינוך שתקום בה. מערכת זו צריכה לתת מענה לדרישות המגוונות של תושבי העיר ולשינויים המתרחשים במציאות החברתית, הכלכלית, והטכנולוגית לקראת שנות ה-2000.

אנו מאמינים כי ההשקעות בתשתית האנושית, בתשתיות הפיזיות והטכנולוגיות, בתכנים ובפדגוגיה תישאנה פירות רבים בעתיד. כמו כן, אנו סבורים כי הקמתה של עיר חדשה בסדר גודל זה מהווה הזדמנות לבחינה מחודשת של תפישות חינוכיות וארגוניות ולפיתוח מודל ההולם את מציאות זמננו ואת העתיד, כפי שניתן לחזותו היום.

המסמך שלפניך מביא את עיקרי ההמלצות, הרעיונות והכיוונים להקמתה של מערכת החינוך במודיעין, כפי שגובשו על ידי עמיתי מחזור ב' בבית הספר למנהיגות חינוכית, בהנחיית מנהל בית הספר מר מיכאל גל.

מסמך זה נכתב בתהליך של עבודה קבוצתית ארוכה שכללה לימוד עיוני של סוגיות בתכנון ערים, תכנון דמוגרפי ותכנון מערכות חינוך, הכרות עם התהליך והרעיונות המונחים בבסיס הקמתה של מודיעין, לימוד מערכות חינוך עירוניות מתוכננות בישראל (אשדוד, ערד, כרמיאל, מעלה אדומים) ודיונים רבים בהם הועלו, לובנו, נותחו וסוכמו נושאים שונים הקשורים למערכת החינוך, הרווחה והחברה בעיר.

ברצוננו להודות לכל מי שטרם ועזר לנו בעבודה זו.

בראש ובראשונה לסגל בית הספר למנהיגות חינוכית ובראשם למר מיכאל גל שליווה עבודה זו מתחילתה ובכל מהלכה ולגב' אריאל שער שליוותה מטעם בית הספר את התהליך כולו.

לראשי מחלקות החינוך באשדוד, ערד, כרמיאל ומעלה אדומים שקיבלונו בספר פנים יפות, חשפו בפנינו את התלבטויותיהם ובעיותיהם ונתנו לנו, הם והעובדים עימם, את האפשרות ללמוד ולהבין כיצד פועלות מערכות מסוג זה, איך מתבטא התכנון במימוש ומהם התהליכים והכוחות הפועלים בדרך.

לאנשי מועצת מודיעין, משרד השיכון ומשרד החינוך וכל האחרים אותם הזמנו להרצות בפנינו ואשר האירו את עינינו בסוגיות ובנושאים השונים הקשורים בתכנון בכלל ובתכנון מערכת החינוך במודיעין בפרט.



תודה מיוחדת ברצוננו להביע למר משה שכטר ראש מועצת מודיעין ולסגנו מר יונתן גולני, לד"ר אלעד פלד, שחלק גדול מרעיונותינו בנושאי התיקשוב לקוח ממנו ולמר לובה אליאב שטרח והגיע לירושלים וחלק עמנו מנסיונו העשיר בתכנון ובהקמה של ישובים חדשים. האחריות על מה שנכתב כאן היא עלינו בלבד. אין אנו מתימרים לחשוב כי בפרק הזמן שעמד לרשותנו ניתן היה להגיע לעבודה מושלמת ומנומקת על כל החלופות והאפשרויות הגלומות בתכנון ובהקמה של מערכת כה מורכבת. נושאים מרכזיים אחדים כגון נושא המכללה והשכלת המבוגרים ונושאי התיקשוב כמעט ולא זכו לדיון ואחרים, כגון נושא הגיל הרך או נושא תנועות הנוער, נדונו, לצערנו, באופן שטחי למדי. יחד עם זאת אנחנו סבורים כי גיבשנו תפישה כללית, רעיונות מרכזיים והמלצות עקרוניות מהם יוכלו מתכנני המערכת והמופקדים על הקמתה וניהולה לצאת ולפתח תוכנית מפורטת ומעשית לבניית מערכת חינוך וחברה מודרנית ומתקדמת אותה יבקשו תושבי העיר - וזו היתה המטרה שהצבנו לעצמנו.

עמיתי מחזור ב' בבית הספר למנהיגות חינוכית:

ח'אלד אבו עסבה

אודי אמיר

רוני ארז

חן ברם

דימיטרי ברנשטיין

יפה גיסר

מיכל חמו

ליה לאור

גיא לוי

ריטה פארן

שלמה פישר

אירנה צייטלין

אשר קורסיה

ישראל שורק



## ההנחות והעקרונות שביסוד תכנון מערכת החינוך במודיעין

1. אוכלוסיית העיר מודיעין תהיה מורכבת בחלקה הגדול ממשפחות מהמעמד הבינוני, בעלות השכלה על-תיכונית, בנות 2-3 ילדים במשפחה ושמקומות העבודה של שני בני הזוג, לפחות בשנים הראשונות, יהיו הן בגוש דן והן באזור ירושלים רבתי. בעיר יהיו תושבים חילוניים לצד דתיים, ותיקים לצד עולים חדשים. מרבית תושבי העיר בשנים הראשונות יהיו בגילאי 30-40.
2. **רווחת אזרחי העיר תתבטא בראש ובראשונה בטיבה של מערכת החינוך.**  
זו תושתת על ערכי הפלורליזם וכבוד האדם מצד אחד ועל חדשנות טכנולוגית וגמישות מערכתית מצד שני. הטיפול באדם יהיה מערכתי והוליסטי. החינוך ה"פורמלי" וה"בלתי פורמלי" יהיו משולבים זה בזה וביחד איתם התרבות, הספורט והרווחה. תחומי הפעולה האחריות והסמכות המחולקים היום בין הרשות המקומית לבין הממשלה ירוכזו ויואחדו לידי מערכת משולבת אחת.
3. **נקודת המוצא לתכנון גורסת כי אחריות חינוכית מחייבת תפיסת האדם בכליותו.**  
התפתחותו הקוגניטיבית, הנפשית, הרגשית, הגופנית, התרבותית והחברתית של המתחנך צריכה להיות מטופלת בכל מימדיה ובידי מערכת אחת. המשמעות המעשית של אמירה זו היא לקיחת האחריות על כל הפעילות החינוכית מגיל הינקות ועד הבגרות, פריסת זמן העבודה של המוסד החינוכי על פני כל היום וחריגה מעבר לתכנים הפורמליים המוכתבים ע"י משרד החינוך אל תחומי ההעשרה התרבותית הרוחנית הספורטיבית והחברתית של המתחנך.
4. **מתוך האמונה כי המעשה החינוכי תלוי בראש ובראשונה באיכות צוות ההוראה, שביעות רצונו ומידת המוטיבציה והעניין שהוא מגלה, המערכת תקבע לעצמה כמטרה להעלות את קרנו של מיקצוע החינוך והקניית מעמד מוביל למחנכים בקהילה. לצורך כך המערכת תפעל להגברת השתלמויות המורים, לבחירת מנהלים ומורים מהשורה הראשונה, לתיגמולם ההולם ולקידומם המיקצועי.**
5. **הדרך להשיג את היעדים ולממש את העקרונות שהוזכרו לעיל היא, בצד ריכוז הסמכות והאחריות בידי גוף אחד, הענקת עצמאות מירבית למוסד החינוכי באופן שהסמכויות יואצלו אליו והאחריות לניהול לארגון ובראש ובראשונה למעשה החינוכי תילקח על ידו (העצמה). צוות בית הספר, בשיתוף מירבי עם ההורים והתלמידים, יהיה זה שיקבע את צביונו, דרכי ההוראה והלימוד בו, חלוקת הזמן שלו וכיוצ"ב.**



6. **המערכת תשאף לשילוב בין ערכי המצוינות לערכי השיוויוניות**, באמצעות דרישה לאיכותיות המערכת עצמה ברמת המטה, אך בעיקר ברמת אנשי החינוך בשטח, לצד שאיפה ליצירת שיויון הזדמנויות מלא. הבאת מירב התלמידים לסיום כיתה י"ב והצלחה מירבית בבחינות הבגרות כל עוד הן קיימות יהיו יעד עיקרי למערכת.
7. **מערכת החינוך במודיעין צריכה לתת מענה לשאלות ולבעיות שמעלה המציאות החברתית, הכלכלית והטכנולוגית המשתנה במהירות**. לצורך כך המערכת תערך, בין היתר, ללמידה באמצעי מולטימדיה, לשימוש ברשתות תיקשוב, ולאפשרות של קיצור שבוע הלימודים ל-5 ימים.
8. **המערכת תעודד שונות על בסיס מצע משותף**. במסגרת זאת המערכת תאפשר ותעודד בתי ספר יחודיים, ללא איזורי רישום קשיחים, תחרות בין בתי ספר, מעורבות בקהילה ואוטונומיה בית ספרית.
9. **המערכת תטפח סקרנות**, תשאף לפיתוח מיומנויות וכישורי לימוד עצמאיים, לצד חשיפת התלמידים לנכסי צאן ברזל של התרבות האנושית בכלל והיהודית בפרט ותשאף לממש את המעשה החינוכי באוירה סובלנית ודמוקרטית תוך עידוד קבלת הזר והשונה.
10. **המערכת תעודד חדשנות - בתי ספר ניסיוניים**, שיטות לימוד חדשות, על בסיס תוכניות מבוססות היטב ואחראיות.
11. **ינתן דגש מיוחד על שילוב הילד החריג בקהילה ותוך שאיפה לשילובו במערכות הרגילות**.



## ריכוז ההמלצות







## ריכוז ההמלצות

מתוך הרצון לנצל את ההזדמנויות שמאפשרת בניית עיר חדשה, בכל התחומים, תוך ניצול הידע והנסיון הרב שהצטברו במערכת החינוך הישראלית בפרט, אנו ממליצים למערכת הממשלתית לתת למערכת החינוך והחברה מודיעין מעמד "ניסויי" ו"מדגים" ולאפשר חדשנות ויחודיות למערכת כולה, מתוך הנחה ותקווה כי לקחים שיילמדו בעיר זו יוכלו לשמש את כלל המערכת בארץ.

### המוסד החינוכי במודיעין

1. יש לעודד ולטפח יחודיות וצבע מיוחד לכל בית ספר בהתאם לרוח המנהל והצוות ונטיית ההורים והתלמידים.
2. יש לאפשר אוטונומיה מירבית למנהלי בתי הספר בגיוס המורים, טיפוחם ותיגמולם, ניהול משק הכספים ובתחום הפדגוגי והחינוכי.
3. החינוך הפורמלי (לימודי החובה) והבלתי פורמלי (העשרה, חוגים) ישולבו כמערכת אחת בביה"ס ובאחריות מנהלו. למנהל בית הספר ימונו שני סגנים כשהאחד מהם יהיה אחראי לכל נושא החינוך הבלתי פורמלי, הפעילות הקהילתית ופעילות התרבות הספורט וההעשרה. סגל המורים והמדריכים העוסקים בפעילות ה"בלתי פורמלית" ישולב בצוות ביה"ס "הרגיל" וישתתף בכל הפעילויות הצוותיות כמו השתלמויות מוסדיות, דיוני צוות וכו.
4. הרשות המקומית תהיה שותף פעיל ומרכזי בבחירת מנהלי מוסדות החינוך בעיר החל מפרסום המכרז דרך המיון וקביעת תנאי ההעסקה.
5. מערכת החינוך במודיעין תשים דגש על בחירת כח אדם איכותי להוראה ולניהול. תיבנה תכנית להשתלמותם המקצועית ולקידום של עובדי ההוראה ויבחנו דרכים לתיגמולם בהתאם.
6. מערכת החינוך תאפשר יום לימודים ארוך למעוניינים בכך הן בגיל הרך והן בביה"ס היסודי, כולל ארגון ארוחה חמה, תנאים פיזיים הולמים וכיוצ"ב.
7. יעשה מאמץ מירבי ליצירת שילוב בין מערכת החינוך הממ"ד למערכת הכללית באמצעות לימודים משותפים בנושאים מסוימים, פעילויות תרבות ופנאי משותפות, ארועים משותפים לציון מועדים בעלי משמעות, שילוב בתחרויות ומפגשי ספורט ואמנות, שימוש משותף במתקנים מרכזיים כגון מרכזי מדעים תקשורת ואמנויות, מרכזיה פדגוגית, מפגשי מורים, השתלמויות משותפות וכיוצ"ב.
8. יש להיערך לבניית חטיבות עליונות לממ"ד על-מנת לאפשר את הישארותם בעיר של תלמידים דתיים ומניעת עזיבתם לישיבות תיכוניות ולאולפנות מחוץ לעיר.



## גודל ומבנה בתי הספר

9. השאיפה תהיה לבנות בתי ספר יסודיים בני שתי כיתות בשכבה בלבד.
10. במקביל לבניית חטיבות צעירות בבתי הספר יש לפתוח גם גני ילדים עצמאיים רצוי במבנה של "אשכול גנים" ולמסד קשר קבוע בין בית הספר היסודי לגן הסמוך לצורך הפריה הדדית והכנת התלמידים למעבר לכיתה א'.
11. יש להפריד בין חטיבות הביניים לחטיבות העליונות. המספר המומלץ של כיתות בשנתון בחטיבת הביניים הוא 5-6 כיתות ואילו בחטיבה העליונה 10-12 כיתות לשנתון.
12. יש לשאוף להקמת קריות חינוך המורכבות מ 1-2 חט"ב וחט"ע אחת. הראשונה תוקם באתר ספדי (במקום ביה"ס המקיף השש שנתי ובתיה"ס היסודיים הצמודים לו) השניה באתר השמשוני, השלישית באתר בוכמן והרביעית באתר קייזר, בהתאם לקצב בניית בתי המגורים ואיכלוסם.

## הגיל הרך

13. מתוך ראיית חשיבותו של החינוך מהגיל הרך אנו ממליצים כי מערכת החינוך במודיעין תשים לעצמה כמטרה לאפשר לתושבים לשלב את ילדיהם במוסדות חינוכיים מפוקחים ובעלי קריטריונים וסטנדרטיים הולמים כבר מגיל שנה. שילוב זה יהיה בכל המובנים כולל בתחומי האיבחון והטיפול לזקוקים לכך, מעקב התפתחותי וכו.
14. אנו ממליצים כי מועצת העיר תחוקק חוק עזר עירוני המאפשר הפעלת מסגרות יום לפעוטות וילדים בבתי פרטיים, בפקוח חינוכי, רפואי ותברואתי של מינהל החינוך והחברה. מסגרות כאלה ("משפחתונים") יכללו עד 6 ילדים בבית המטפלת.
15. אנו נוטים להמליץ על בניית מערכת עירונית לניהול מעונות היום לגילאי 1-3 שנים. אולם מתוך אי יכולתנו להגיע להמלצה חד משמעית ומתוך ההבנה כי קיימת מצוקה תקציבית בתחום זה, אנו ממליצים כי בשלב הראשון לאיכלוס העיר יפתחו מעונות יום בכל אחד משלושת המודלים הקיימים (בניהול הרשות המקומית, בניהול רשת ציבורית ובניהול חברה פרטית) ולאחר תקופה בת שנתיים תבוצע הערכה וגיבוש מדיניות מחדש.

## מיחשוב ותיקשוב

16. אנו ממליצים על הקמת יחידה למיחשוב ותיקשוב במערכת החינוך של מודיעין לתיכנון והקמה של מערך תיקשוב כולל, מינהלי וחינוכי, בעיר, בכפיפות ישירה למנהל המינהל. אנו ממליצים על תהליך בן שלושה שלבים להקמה מושכלת של מערך המיחשוב והתיקשוב שיתחיל באיפיון המערכת ויסתיים בהפעלתה כמפורט בגוף המסמך.



17. מערכת החינוך תרושת כולה בתשתיות תקשורת המתאימות לעידן התיקשוב ואשר תאפשרנה קשר מלא, אמין ורצוף בין כל רכיבי המערכת, כולל בתי התלמידים ו"העולם החיצוני", למערכת החינוך בעיר.

#### **מרכז ליוזמות חינוכיות ומשאבים פדגוגיים**

18. יוקם "מרכז ליוזמות חינוכיות ומשאבים פדגוגיים" שיחילף את המרפ"ד המסורתי ויאפשר לסגלי ההוראה בעיר לפתח ולשכלל תכניות לימודים, יוזמות חינוכיות ושימוש משותף במשאבים יקרים. מוצע שמרכז זה ימוקם בקריית החינוך ההולכת ומוקמת באתר ספדי וכי יאויש ויתחיל לפעול עם השלמת בניית קריה זו ובמהלך שנה"ל הראשונה שתיפתח בעיר.

#### **תרבות נוער וספורט**

19. תוקם חברה עירונית לפעולות תרבות וספורט שתהווה קבלן הביצוע של העיר להפעלת מרכז התרבות, הקונסרבטוריון, מרכזי הספורט וכיוצ"ב.

#### **החינוך המיוחד**

20. תלמידי החינוך המיוחד ישולבו במערכת הכללית ככל שניתן.
21. באתר ספדי (או במירומי) יוקם כבר לקראת ספטמבר 1996 מרכז טיפולי עירוני בו ינתנו שרותים הנדרשים לתלמידים הסובלים מליקויי למידה.
22. בית ספר לחינוך מיוחד ראשון יוקם רק לאחר איכלוס מתחם השמשוני ובהיות אוכלוסיית העיר בסדר גודל של 30,000 נפש.

#### **בינוי ופריסת מוסדות**

23. לאור המלצתנו לגבי גודל והרכב בתי הספר בעיר אנו ממליצים כי לגבי מוסדות החינוך העומדים להיבנות בשלב הראשון:
- קרית החינוך המתוכננת באתר ספדי תורכב משתי חטיבות ביניים עצמאיות בנות 15 כיתות בכל אחת (מגרש צ-70) ומחטיבה עליונה עצמאית בת 30 כיתות (שתוכל לגדול ל 36 כיתות בבוא העת) (מגרש צ-40).
- ביה"ס היסודי האמור להיבנות באתר ספדי במגרש צ-72 יהיה בן 18 כיתות ללא חט"צ. מומלץ שבית ספר זה יבנה בנוהל מהיר ובאמצעות החברה למשק וכלכלה ע"מ שיהיה מוכן למועד האיכלוס הצפוי.



## מינהל החינוך והחברה

24. יוקם מינהל חינוך וחברה עירוני שיאגד בתוכו את כל הפונקציות הקשורות בחינוך הפורמלי והבלתי פורמלי, ברווחה, בספורט בתרבות ובפעילויות הפנאי.
25. יוקם צוות היגוי עירוני לנושאי חינוך וחברה, שיפעל כגוף מייעץ לראש העיר ולמנהל מינהל החינוך והחברה וישתתפו בו אנשי חינוך, הורים ואנשי אקדמיה.
26. **מינהל החינוך והחברה יאגד ויאחד בתוכו את פונקציות הפיקוח המצויות היום בידי משרד החינוך. מנהלי מחלקות הגיל הרך ובתי הספר יהיו עובדים משותפים למשרד החינוך ולרשות המקומית כשהם מונחים מקצועית ע"י הנהלת המחוז, משתתפים בכל הפעילויות הנגזרות מהיותם אנשי מערך הפיקוח ובמקביל יפעלו מטעם הרשות המקומית ויהיו אחראים לקיום הפעילות החינוכית והארגונית בבתי הספר ובגני הילדים.**
27. על מנת למנוע שיבושים, עיכובים וביורוקרטיה מיותרת, ומתוך רצון לתת העדפה לשיקולים הפדגוגיים וקבלת החלטות על בסיס היכרות עם השיקולים החינוכיים תוך מתן העדפה להם, אנחנו ממליצים כי למינהל החינוך והחברה במודיעין תינתן עצמאות מלאה בכל תחומי הלוגיסטיקה, הרכש, ההצטיידות, ניהול משק ההסעות, אבטחת מוסדות החינוך, גיוס והעסקת כח האדם למערכת החינוך וניהול משק הכספים של מערכת זו. המינהל ישאף להוציא את מירב העבודות הביצועיות לקבלני משנה פרטיים על פי מכרזים שיפרסם. תקציב המינהל יהיה שנתי, יאושר ע"י מועצת העיר וינהל באופן אוטונומי.
28. במינהל החינוך והחברה תוקם באופן מיידי מחלקה לבניית מוסדות חינוך שתפעל במשך שנות בניית העיר. מחלקה זו תצמצם את היקף פעילותה בהדרגה עד שתפורק בגמר שלב הבינוי המסיבי. במחלקה זו יהיו כל הפונקציות הנדרשות לתכנון וליווי בניית מוסדות החינוך כגון הנדסה, כספים, תיקשוב וכו.
29. בין יתר הפונקציות במינהל החינוך והחברה העירוני תוקם יחידה לתכנון אסטרטגי ולבקרה ומעקב שבין יתר תפקידיה יהיה ביצוע הערכה מעצבת ומחקר חינוכי מלווה.
30. **שיטת הרישום לבתי הספר ולגני הילדים תהיה פתוחה ועל בסיס בחירת והעדפות ההורים והתלמידים. יופעלו קריטריונים ברורים ומפורסמים מראש למיון התלמידים במצבים של עודף ביקוש למוסד מסויים על בסיס עיקרון ה"מרחב השכונתי הגמיש".**
31. מומלץ שלא להתקשר עם רשתות דוגמת "אורט" ו"עמל" בשלבים הראשונים. התקשרות כזאת, באם תעשה, תהיה בשלב מאוחר ועל בסיס תחרות ותוך שמירה על שוויון במיגוון השיטות והגישות החינוכיות בעיר.
32. יש להתארגן לגביה מרוכזת באמצעות מערכת הגביה העירונית של כל תשלומי ההורים באמצעות חוק עזר עירוני מתאים ומערך גביה הולם.



# **המוסד החינוכי במודיעין**







## המוסד החינוכי במודיעין

שני מימדים מנחים את המלצותינו לתכנון בתי-הספר ומוסדות החינוך במודיעין:

א. המבנה הפנימי הכולל נושאים כגון גודל וחלוקה פנימית, אוטונומיה ניהולית ועצמאות בית-ספרית, מערכת היחסים עם הקהילה וההורים.

ב. בית-הספר כמרכיב במערכת החינוך העירונית הכולל נושאים כמו ייחודיות, איגום משאבים, תיקשוב, יוזמות חינוכיות וחדשנות.

אנו מודעים לכך שהמעשה החינוכי מושפע מגורמים רבים ומגוונים שאינם "לימודיים" במובהק. גורמים אלה כוללים, בין היתר, את המבנה הפיזי, הסביבה החברתית-משפחתית של הילד והקהילה בה הוא חי ופועל. לכן, אנו סבורים שראוי כי המסגרת החינוכית תשלב גורמים אלה באופן כוללני. אנו רואים את מנהל בית-הספר כדמות המרכזית שתפקידה לעצב ולכוון את התהליך החינוכי בכללותו תוך זיקה למגמות החדשניות והפלורליסטיות באירגון בתי-הספר ותהליכי למידה, העולות ופורחות היום בעולם החינוך. תפיסה זו גורסת, לכן, כי למנהל בית-הספר צריכה להיות תפיסה חינוכית רחבה, סמכויות קבלת החלטות וביצוען, ולרשותו יעמדו משאבים מתאימים.

**ערכים נוספים העומדים בבסיס המלצותינו הם ההכרה בצורך למתן שיוויון הזדמנויות המתבטאת בבניית בתי-ספר מקיפים, עידוד ההתמדה וסיום י"ב כיתות, השקעת משאבים דפרנציאלית ומתן הזדמנות שניה. אנו ממליצים על גישה פלורליסטית במערכת החינוך, עידוד מגוון שיטות ויוזמות חינוכיות, ייחודיות ואוטונומיה בית ספרית. לדעתנו על מערכת החינוך במודיעין לעודד מעורבות הורים, הכוללת חופש בחירה בין מוסדות החינוך השונים. בתי הספר במודיעין ישימו דגש על פיתוח כישורים ומיומנויות, פיתוח סקרנות וחשיבה יצירתית, ולא רק על שינון והעברת מידע, ויפעלו מתוך מתן דגש על ערכי הדמוקרטיה, הסובלנות, הכבוד הדדי והפתיחות לשונה.**

### מבנהו הפנימי של בית-הספר

#### בית-הספר היסודי

הגודל המתאים לבית ספר היסודי הוא כזה המאפשר היכרות טובה יותר של הצוות הניהולי והחינוכי עם התלמיד, תכונותיו הייחודיות וסביבתו הטבעית ולכן אנו סבורים כי מבנה של שתי כיתות בשיכבה הוא האידיאלי. עם זאת אנו ממליצים להשאיר מקום לכיתה שלישית, עקב שינויים דמוגרפיים צפויים, ע"י תכנון מראש שיאפשר המשך בנייה לקומה נוספת או כל פתרון אחר).

בשנים האחרונות מסתמנת מגמה לשלב חטיבות צעירות בבית-הספר היסודי. מצד אחד אנו מכירים ביתרונות שילוב של חטיבה צעירה, כלומר, ריכוך המעבר עבור תלמידי כיתה א' וסביבה מגוונת ואתגרית יותר לילדי גן-חובה. יחד עם זאת, אנו מודעים לחסרונות



המשמעותיים שבהקדמת הכניסה של ילדי הגן לביה"ס וחשיפתם המוקדמת לסביבה חינוכית תובענית. ריכוך המעבר, לדעתנו, ניתן להיעשות בכיתה א' ולא בשלב מוקדם יותר.

אנו ממליצים על יצירת מסגרות שישמרו את היתרונות שבשילוב חטיבה צעירה, למשל, יצירת סביבה לימודית "דמויית גן" בכיתה א' ללא חטיבה צעירה ולהשיג את המטרות של חטיבה צעירה.

יחד עם זאת יש מקום להקים מספר חטיבות צעירות אליהן יופנו אותם ילדים שלדעת הוריהם, ובהתיעצות עם אנשי המקצוע, מתאים להם יותר להשתלב במסגרת כזאת, בה יוכלו להביא לידי ביטוי את כישוריהם ויכולתם במסגרת לימוד רב גילאית.

נוסף על כך, אנו סבורים כי מינהל החינוך והחברה במודיעין צריך לעודד "ניסויים" באירגון הפנימי של ביה"ס היסודי בהתאם לתפיסה החינוכית של המנהל, על-מנת ליצור דפוסים אירגוניים מגוונים בחינוך היסודי, כולל מבנים רב-גילאיים. המלצה זאת יסודה בתפיסת האוטונומיה הניהולית שתפורט בהמשך.

### בית-הספר העל-יסודי

אנו סבורים שיש לממש את היעדים העומדים בבסיס תפיסת בית-הספר המקיף, קרי, תלמידים בעלי אוריינטציות ויכולות לימודיות שונות לומדים תחת קורת גג חינוכית ואירגונית אחת.

יחד עם זאת, ראוי לדעתנו למנוע את הבעייתיות הנובעת מגודל בתי-הספר ומספרן הרב של הכיתות בכל שיכבת גיל הגורמות לתחושת ניכור של התלמידים, חוסר יכולת לגבש צוות מורים, בעיות אירגוניות ואחריות לטיפול בתלמיד הבודד. מאחר וכבר הוחלט כי בשלב הראשון בתי-הספר התיכוניים במודיעין יהיו מקיפים, אנו ממליצים:

1. הפרדה מלאה בין חטיבות הביניים והחטיבות העליונות.
2. צמצום גודל חטיבות חטיבות הביניים ל-5-6 כיתות בשיכבת גיל. גודל החטיבה העליונה המומלץ הוא 10-12 כיתות בכל שיכבת גיל (מבנה המאפשר שונות, יכולת בחירה ומיגוון מגמות התמחות), אולם, אנו ממליצים על חלוקה פנימית לתת-חטיבות קטנות יותר על-מנת להמעיט בחסרונות המרכזיים של ניכור ואנונימיות המאפיינים בתי-ספר גדולים. פתרונות אירגוניים או פדגוגיים שונים בהתאם לתפיסה החינוכית של מנהל בית-הספר אפשריים גם כן.
3. מסלול עיוני, מדעי וטכנולוגי פתוח, שמשמעותו פתיחת כל תחומי הדעת והידע לבחירתו של כל תלמיד, ללא הסללה ובשיטה של מגמות פתוחות. למשל, תלמידי המגמות הטכנולוגיות יכולים ללמוד מקצועות שונים במגמות אחרות.
4. מגמה להקמת קריות-חינוך המאגדות מספר בתי-ספר ומרכזי משאבים שיאפשרו את קיומם של בתי-ספר קטנים. מגמה זו מתייחסת לחטיבות הביניים והחטיבות העליונות. אין אנו רואים יתרונות בהקמת קריות חינוך הכוללות בתי ספר יסודיים בתוכן.



5. התקשרות עם רשת דוגמת "אורט", "עמל" או "אמי" אינה רצויה לדעתנו בשנים הראשונות, כל עוד לא קיימים מספר בתי-ספר תיכוניים במודיעין. הכנסת "רשת" לניהול כל החינוך העל-יסודי יוצרת מונופול, ריכוזיות-יתר ומקטינה את חופש הבחירה של התלמידים. יחד עם זאת, אנו מודעים ליתרונות ברמת המימון, הניסיון, האירגון והקשר עם מרכזים ארציים. אנו סבורים לכן, כי אם תהיה התקשרות עם "רשת" היא צריכה להיות באופן חלקי, בשלב מאוחר יותר ובתחרות עם בתי-ספר על-יסודיים אחרים.

## יחודיות בתי הספר

אנו תופשים את מושג הייחודיות הבית-ספרית כתורם לגיבוש הצוות הבית ספרי וכיוצר הזדהות ומוטיבציה בתוך הסגל והתלמידים. אי-לכך, יחודיותו של בית הספר באה לידי בטוי בתרבות הארגונית ובתפיסה החינוכית שיתפתחו בעקבות הענקת האוטונומיה הבית ספרית.

## אוטונומיה ניהולית/עצמאות בית-ספרית

אנו סבורים כי יש לשאוף שבתי-הספר היסודיים והעל-יסודיים במודיעין יפעלו באוטונומיה ניהולית ופדגוגית שתאפשר ביטוי רב לשיקול דעתם של המנהל, הצוות החינוכי וההורים. על-מנת שאוטונומיה כזו תתממש, אנו ממליצים:

1. הסמכות וזכות ההכרעה הפורמלית בבחירה והעסקת מורים תינתן למנהל בית-הספר.
2. ייחודיותו הפדגוגית והנושאת (מדעים, אמנות וכו') תקבע עפ"י התפיסה החינוכית של המנהל הנבחר וצוות המורים בשיתוף מינהל החינוך והחברה העירוני.
3. יש ליצור את התנאים למימוש התפיסה הפדגוגית של המנהל וצוות המורים באמצעות פיתוח וטיפוח הצוות החינוכי.
4. מנהל בית-הספר צריך להיות גורם פעיל בעיצוב האירגון הפיזי של בית-הספר על מנת שסביבת הלמידה הפיזית תתאים לתפיסתו החינוכית ותאפשר חדשנות, גמישות ופתיחות מירבית.
5. יש לעודד את המשכיות התרבות והמסורת הבית-ספרית ע"י הכשרת כוח ניהולי ממשיך (סגני-מנהל).



## בית-הספר כמרכיב במערכת החינוך העירונית

### גיוס מנהלים

אנו סבורים, כי בעידן של ביזור והאצלת סמכויות ואחריות לרשות המקומית ראוי להעניק שיקול-דעת מכריע למערכת החינוך המקומית גם בבחירת מנהלי בתי-הספר היסודיים. אנו ממליצים כי פירסום המכרז לבחירת מנהלי בתי-הספר היסודיים יבוצע במשותף ע"י משרד החינוך והרשות המקומית. לדוגמה, מכרז שיבקש מהמנהלים העתידיים לגבש תפיסה פדגוגית, ייחודיות בית-ספרית ולהכין תוכנית עבודה להקמת בית-הספר, יאפשר למערכת החינוך המקומית בחירה מושכלת יותר.

### טיפוח ופיתוח צוות ההוראה

אנו סבורים, כי יש לחפש דרכים על-מנת להעניק תמריצים חומריים למורים טובים תוך יצירת סביבה לפיתוח וטיפוח צוות ההוראה. יחד עם זאת, הפרשים ניכרים בשכר בין מורים עלול ליצור מתחים בצוות ההוראה ולפגום בעבודה החינוכית. כתוצאה משיקולים אלה אנו ממליצים לעודד את המנהלים לקיים מסלולי קידום פדגוגיים בתוך בית הספר (ולא מנהלים גרידא כנהוג היום). אפשרות אחת היא להכיר במורים אפקטיביים במיוחד כ- master teacher, "מורה מומחה" - האחראי על מורים חדשים ו/או תוכניות חדשות ועוד. יצירת תפקידים פדגוגיים חדשים אלה, מחד, מעניקה מסלול קידום למורים, ומאידך מצדיקה תגמול כספי נוסף. יש להניח כי יצירת תפקידים אלה תתרום ותשפר את המקצועיות של צוות בית הספר.

### פורום מנהלים

בשלב הראשון של בניית מערכת החינוך במודיעין חשוב להקים פורום מנהלים אחד של כל מנהלי בתי-הספר, בראשות מנהל מינהל החינוך והחברה, שמטרתו ליצור בסיס של תיאום ושיתוף פעולה בתיכנון המערכת, סיוע ועזרה הדדית ומשוב ובקרה. פורום זה יפגש לפחות פעם בחודש. יש לחשוב על סמכויות ביצועיות לפורום זה על-מנת להפוך אותו ל"מוסד" משמעותי במערכת החינוך העירונית.

### "תכנון לאורך"

על מנת לאפשר המשכיות חינוכית לתלמיד במעבר מהגן לביה"ס היסודי ומשם לחטיבת הביניים ואח"כ לחטיבה העליונה על מינהל החינוך והחברה של העיר מודיעין לתכנן, ביחד עם מנהלי בתי הספר, המשכיות והתפתחות הדרגתית של לימודי התלמיד. כך למשל יש לאפשר לתלמיד שלמד נגינה או מחשבים בגן להמשיך בהתפתחותו בכיוון זה, באם ירצה בכך, גם בביה"ס היסודי ולאחר מכן בחטיבת הביניים וכך הלאה. משמעותה של המלצה זו



היא קיום רשת עירונית של התמחויות ומגמות יחודיות המתואמת כך שימצא פתרון חינוכי הולם לכל תלמיד.

### קהילתיות בית-הספר

אנו משוכנעים שמעורבות בונה של ציבור ההורים במתרחש בבית-הספר הינה מפתח להצלחת העבודה החינוכית. אנו סבורים, כי על ציבור ההורים לקחת חלק לא רק בהיבטים הניהוליים של בית-הספר אלא גם בהיבטים הפדגוגיים והתוכניים. קיימות אפשרויות שונות למעורבות ההורים בבית-הספר, ביניהן:

1. השתתפות הורים ביצירת תוכניות לימודים בית-ספריות ובבניה משותפת של "סל התרבות" הבית-ספרי.
2. ניהול עצמי באמצעות עמותות בית-ספריות.
3. בית-הספר צריך להיות מרכז לפעילות קהילתית גם לאחר שעות הלימודים.
4. על מנהל בית-ספר להיות אחראי גם למסגרות הבלתי-פורמליות בבית-ספר; באחריותו הכנת תוכנית שנתית למסגרות אלה תוך ניצול המשאבים העירוניים; על המנהל להיות מתוגמל בהתאם. הגדרת תפקיד כזו, ה"מאחדת" את המסגרת הפורמלית והבלתי-פורמלית תאפשר למנהל מרחב תכנון גמיש של התוכנית החינוכית.
5. מערכת החינוך במודיעין צריכה לפעול למען הקמתן של מועדוניות בית-ספריות, המיועדות לכלל ציבור התלמידים, על-מנת לאפשר מסגרת המשך לתלמידים שהוריהם עובדים.

### החינוך הממלכתי הדתי

מספר מאפיינים יחודיים בחינוך הממלכתי דתי הביאונו להמליץ כמה המלצות ספציפיות למיגזר זה.

ראשית, אנחנו מעריכים כי תהיה הטרוגניות הן ברמה הסוציאקונומית והן ברמת האופי והדרישות התורניות של האוכלוסיה הכלולה בתוך המסגרת של החמ"ד.

שנית, במיגזר חינוכי זה בולטת מעורבות הורים גבוהה, בכל רמות החינוך ובכל מוסדותיו. שלישית, הפרדה מינית בבתי הספר, בדרכים שונות, היא חלק מתפיסת עולמו ומדיניותו של החמ"ד, אולם עניין זה מהווה גם מקור להסתייגויות והתנגדויות.

רביעית, מרבית ההורים הדתיים, מורגלים ומוכנים לשלם כסף על מנת לתגבר את לימודי ילדיהם במיוחד בצדדים התורניים. יש להיות מודעים לתהליכים חינוכיים המתרחשים במערכת זו, כתוצאה מכניסת משאבים כספיים ממקור נוסף.

המלצותינו בתחום זה הן שהמערכת העירונית תראה באופן לגיטימי את הצרכים התורניים היחודיים של הציבור הדתי, כפי שהיא צריכה לראות את צרכיו של כל ציבור, ותאפשר עיצוב



תוכניות לימודים ו/או בתי ספר, העונים לצרכים היחודיים של אותה קבוצה באותו האופן בו היא מאפשרת ומעודדת יחודיות לבתי הספר של הזרם הממלכתי הכללי.

לאור הניסיון במקומות אחרים, אנו סבורים כי יש להקצות **מראש**, תכנונית, כשליש מתוך מבני בתי הספר המיועדים לממ"ד, לצרכי בתי הספר הנושאים אופי תורני מוגבר, כולל הפרדה מינית.

באופן דומה יש להתייחס גם אל כלל צרכי הקהילה הדתית, מגני הילדים דרך ישיבות תיכוניות ואולפנות ועד הישיבות הגבוהות, כולל תנועות נוער ותלמודי תורה.

תוכניות הלימודים צריכות להיות בעלות פתיחות ללימודים כלליים **ברמה גבוהה**, וללימודים תורניים ברמה גבוהה.

בשלב הראשון של הקמת מערכת החינוך הדתי, יש לשאוף כי **מנהל ביה"ס** יהיה אישיות חזקה ומרכזית בקהילה, המקובלת על 2-3 הזרמים המרכזיים. עליו להיות אוטוריטה ברורה מתוך השכלה תורנית וכללית רחבה.

האופן והמינון של ההפרדה המינית יהיו תלויים בהרכב ודרישות האוכלוסיה, ולא רק במדיניות המוצהרת של החמ"ד.

על מנת למנוע את עזיבת התלמידים הבוגרים למוסדות חינוך מחוץ לעיר, תופעה הנפוצה מאד במערכת החינוך הממ"ד אנו סבורים כי יש להכין תשתית ללימודים תיכוניים-אולפנה/ ישיבה תיכונית.

## תיקשוב מוסדות החינוך

תפישת תכנון המיחשוב והתיקשוב במערכת החינוך של מודיעין צריכה להתבסס על תכנון חדשני ומערכתי בשתי רמות משולבות: רמת המינהל החינוכי העירוני והרמה הבית-ספרית, תוך בניית תשתית המתבססת על העקרונות הבאים:

- א. גמישות שתאפשר התאמה למציאות משתנה.
- ב. שוויון וגיוון בסוג התשתיות.
- ג. מיצוי עדכני של הטכנולוגיות המתקדמות ביותר, בעת הקמת התשתיות.
- ד. רישות מקיף המאפשר נגישות מלאה למערכת המחשוב והתיקשוב.
- ה. מערך משאבי-תיקשוב עירוני.

אנו סבורים כי תיכנון מערכת המיחשוב והתיקשוב של העיר צריכה לשלב את שתי הרמות, הניהולית והחינוכית, תחת יחידה אחת שתנצל את משאבי התיקשוב ליעול המערכת. כמו כן, לדעתנו, יש להחלטות ניהוליות השלכות פדגוגיות חשובות ועל כן שילוב המערכות (ברמה הניהולית העירונית) יתרום באופן משמעותי לשילוב טכנולוגיות מידע מתקדמות בתהליך החינוכי.

**בפרק זה נעמוד על המלצותינו בתחום תיקשוב המוסד החינוכי. בפרק הבא נדון בתיקשוב המערכת העירונית כולה.**



## עקרונות למיחשוב ותיקשוב בית הספר

בניית מערכת תיקשוב בית-ספרית חייבת להתבסס על תפיסות משולבות הניתנות ליישום באילוצי המערכת קיימים, הלוקחים בחשבון כל הגורמים המעורבים בתהליך החינוכי: המורים, התלמידים, תפיסות למידה חדשניות, סביבות למידה מגוונות ומשתנות ועוד. לפיכך, מערכת התיקשוב הבית-ספרי צריכה להתאפיין בגמישות מירבית שתאפשר שילוב של טכנולוגיות מתקדמות בכל תפיסה חינוכית, בכל רמה ובהתאמה לקהל היעד. השילוב יאפשר התאמה לשינויים ולמגמות עתידיות במערכת החינוך: גמישות מערכת השעות, שינוי תפקידי המורה ממקור הידע למנחה ומלווה תהליכי למידה, למידה צוותית ולמידה התנסותית רב-תחומית, העברת האחריות על הלמידה לתלמיד, פיתוח מנגנוני בקרה והערכה מגוונים ושילוב משאבים הנמצאים מחוץ לכתלי בית-הספר שהם מקצת מכיווני השינוי המתרחשים בעולם החינוך היום.

## הנחות יסוד וראציונל

1. מהפכת המיחשוב והמידע המתרחשת בעולם בשנים האחרונות חודרת גם למערכת החינוך ותהפוך לחלק מהותי בתהליך החינוכי. טכנולוגיית המחשבים מאפשרת את הרחבת סביבות הלמידה על-ידי שימוש במקורות מידע אלקטרוניים, בית-ספריים וחוץ בית-ספריים, בבית-הספר ומחוצה לו.
2. סביבת הלמידה הבית-ספרית תתאפיין בעתיד בגמישות ופתיחות רבות יותר. הגרעין הקוריקולי המחייב ילך ויצטמצם ויתחלף בלמידה פתוחה וגמישה - פרויקטים רב-תחומיים המשלבים עבודת צוותים לומדים ויוצרים. סביבות הלמידה יהיו רחבות, רב-תחומיות ומגוונות. תפקידי המורה יתרחבו ויתאפיינו גם הם בגמישות ובפתיחות רבה יותר. המורה יהפוך ממקור הידע למקור מוביל ומנחה תהליך למידה גמיש ופתוח.
3. שפת התקשורת הבינלאומית היא אנגלית. השליטה בשפה האנגלית הכרחית ללמידה בהווה ובעתיד. מן הראוי שהאנגלית תהפוך לחלק מהותי וחשוב בתהליך הלמידה בבית-הספר, בכל התחומים והמקצועות.
- משלושת הנחות יסוד אלה נגזרת תפיסה חדשנית של תהליך מיחשוב ותיקשוב (תיקשורת מחשבים) אופטימלי לסביבת הלמידה הבית-ספרית. תהליך זה יכול להתחיל בארבעה שלבים שלאחריהם ימשיך בית הספר בעבודתו תוך שימוש בתפיסה החדשה:
  1. בניית תשתית תיקשוב בית-ספרית.
  2. הקמת מעבדת מחשבים משולבת מולטימדיה.
  3. פיתוח וקיום סדנאות מורים לפיתוח תפיסה נדגוגית המותאמת לבית-הספר.
  4. פרויקט בית-ספרי משולב מחשב לביסוס התפיסה הפדגוגית.
- תפיסה חדשנית זאת מתבססת על ההנחה שאין באפשרות מערכת החינוך להדביק את קצב ההתפתחות הטכנולוגית ובמיוחד את קצב התפתחות טכנולוגיית המחשבים. הנחה זו מובילה לחשיבה שונה של תהליכי מיחשוב מערכות חינוכיות. ראשית, יש לבנות תשתית מיחשוב ותיקשוב כלל בית-ספרית שתאפשר גמישות רבה של שימוש במחשבים בעתיד (10)

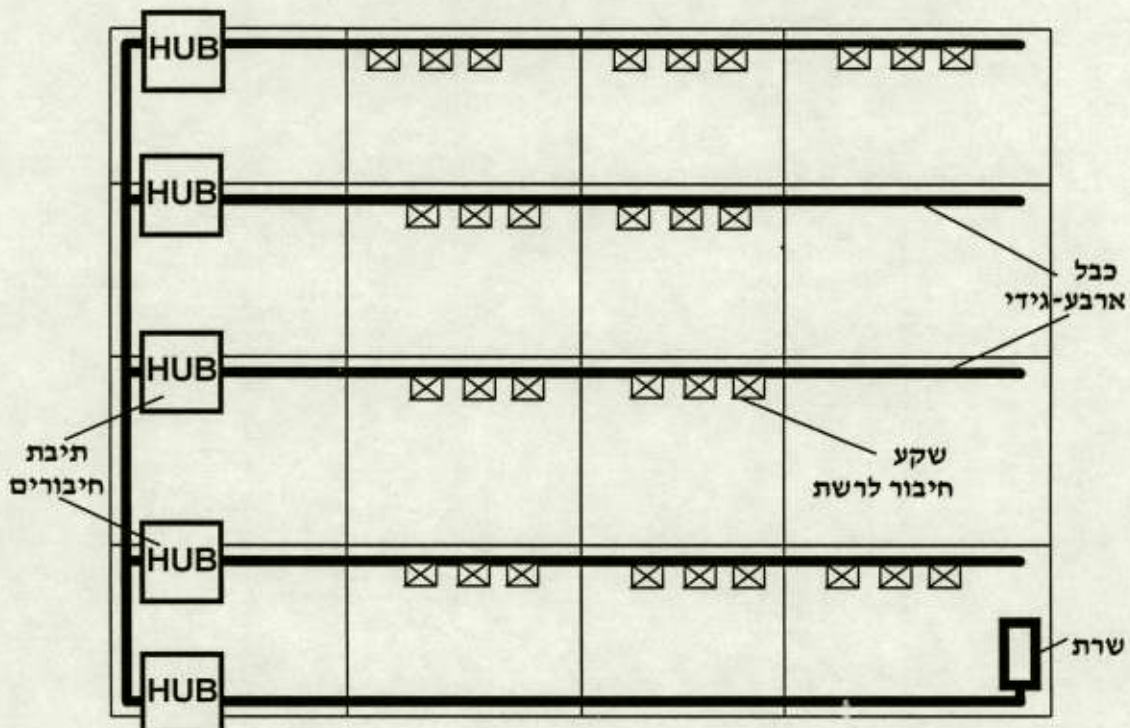


שנים קדימה); שנית, יש לרכוש ציוד מינימלי הכולל מחשבים, תשתית מולטימדיה, תקשורת ואמצעים נילויים כמדפסות, סורק אופטי וכד', שיספיקו לשלב הפיתוח הראשון; שלישית, ראוי לפתח תפיסה פדגוגית המתאימה לאופי ותרבות בית-הספר וברת יישום על-ידי המורים. יש לעגן תפיסה זו בפרוייקט ייחודי כלל בית-ספרי, תנאי חשוב להטמעת תרבות המיחשוב; רביעית, על-מנת להטמיע את התפיסה הפדגוגית ראוי להתחיל בפרוייקט בית-ספרי גדול משולב מחשב.

### בניית תשתית תיקשוב בית-ספרית

תשתית תיקשוב בית-ספרית כוללת חיווט (פריסת כבלים ושקעים) של כל חדרי בית-הספר (כיתות לימוד, חדרי הנהלה וחדרי ספח). בניית תשתית כזו (כמתואר בתרשים 1) תאפשר את חיבור רשת המחשבים לכל מקום בבית-הספר ותיצור אפשרויות חדשות בהוראה ולמידה - שימוש גמיש במחשב במסגרות שונות: שיעור פרונטלי, עבודה קבוצתית או אישית - תוך שימוש אינטנסיבי בעזרים כמו מאגרי מידע, מולטימדיה, לומדות וכו'. בעתיד, כשתתפתח התפיסה הפדגוגית הבית-ספרית, ניתן יהיה לשלב בכל מבנה לימודי בזכות פריסת תשתית הכבלים שתאפשר ניצול משאבים בכל מקום בבית הספר.

### פריסת תשתית כבלים בית-ספרית



### הקמת מעבדת מחשבים ביוניט משולבת מולטימדיה

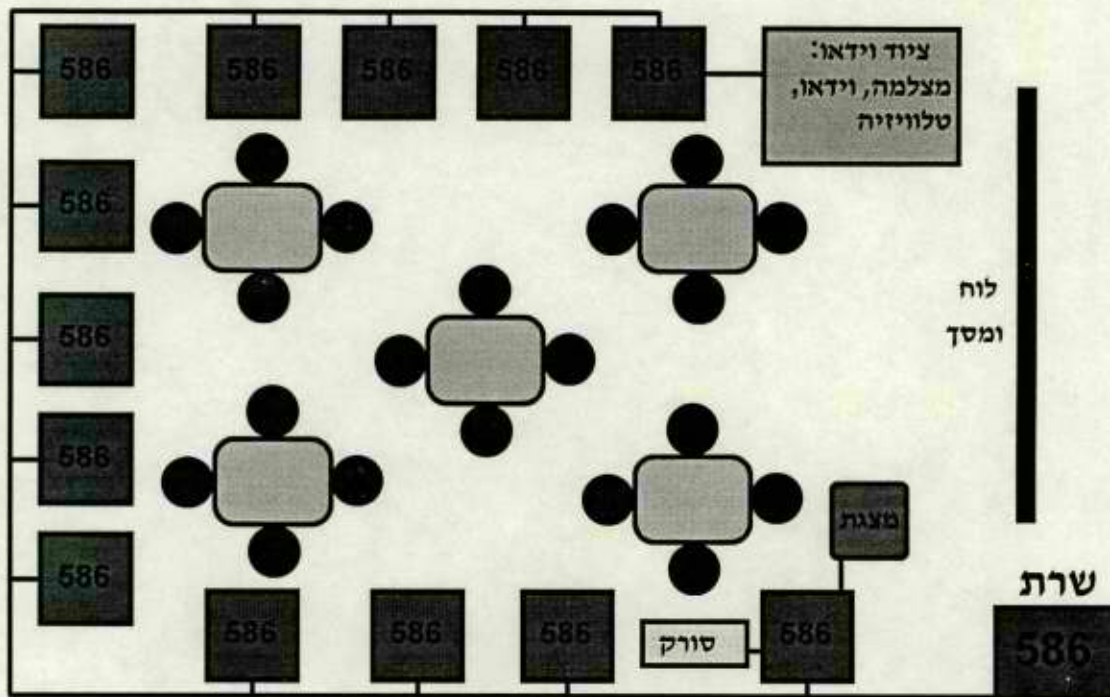
במקביל להקמת התשתית הבית-ספרית תוקם מעבדת מחשבים ביוניט בעלת שרת (Server) חזק, (שיאפשר בשלבים המאוחרים יותר התפתחות לכמות של כ- 60 תחנות עבודה בודדות) 15 עד 20 תחנות עבודה וציוד היקפי.



### סדנאות מורים לפיתוח תפיסה פדגוגית המותאמת לבית-הספר

החדרת הלמידה המתקשבת לבית הספר מחייבת יצירת שפה משותפת, בסיס ידע מינימלי ותאום ציפיות בין חברי צוות ההוראה. לצורך זה תבוצע סדנת מורים בת כ- 3 ימים בקיץ שלפני פתיחת שנת הלימודים.

### מעבדת מחשבים משולבת מולטימדיה



### פרוייקט בית-ספרי משולב מחשב לביסוס התפיסה הפדגוגית

במהלך שנת הלימודים הראשונה יערך פרוייקט בית-ספרי בנושא כללי ורחב (היסטוריה וגאוגרפיה של אזור מודיעין למשל), בהנחיית צוות המורים, המשלב סוגי מדיה שונים: טקסט, תמונות, קטעי וידאו וכד'. התוצר שיופק יוצג בתערוכה אינטראקטיבית עבור כל תושבי העיר.



## בתי ספר יחודיים - מדיניות וקריטריונים

בית ספר יחודי הינו בית ספר המפתח שדה תרבותי מיוחד (כגון מוסיקה או ספורט) או הנותן ביטוי שיטתי לתפיסות חינוכיות ו/או פדגוגיות שלמות (כגון בית ספר "פתוח", "דמוקרטי", "לערכי תנועת ה...". "על פי שיטת אדלר" וכו'), או העונה לצרכים מיוחדים ולגיטימיים של ציבור תלמידים שחינוכם האופטימלי דורש תנאים מורכבים.

אנו ממליצים שבית ספר כזה, העונה על אמות המידה המפורטות מטה, יקבל את כל התמיכה והסיוע שהרשות נותנת לכל בתי הספר בעיר. ואולם במידה וצרכיו חורגים מהאמצעים שמעמידים הממשלה והרשות (כולל אמצעים מיוחדים שמחולקים על פי מפתח - כגון סל טיפוח) יצטרך בית הספר למצוא אמצעים עצמאיים נוספים. אולם, במידה ובית הספר היחודי מקדם רעיונות פדגוגיים וחינוכיים חדשניים תשקול הרשות (בהתייעצות עם משרד החינוך) בחיוב את הקמתו ומימונו גם באם אינו עומד בקריטריונים של הקצאה שיוונית של משאבי הציבור.

במינהל החינוך והחברה תוקם ועדה מייעצת בהשתתפות נבחר ציבור, אנשי אקדמיה וחינוך אשר תיבחן כל בקשה להקמת מוסד חינוכי מעין זה לפי קריטריונים אובייקטיביים שיפורסמו מראש ע"י העיר.

אנו ממליצים שבתי ספר אלה לא יהיו כפופים להסדר של "מרחב שכונתי גמיש". לדעתנו, רצוי שתלמידים יירשמו לבית ספר ייחודי לפי בחירתם. במידה ויווצר רישום יתר לבית ספר מסוים יש לאפשר בחירה סלקטיבית של תלמידים על פי אמות המידה הבאות:

- מידת הצורך של התלמיד למסגרת המיוחדת; כלומר, באיזו מידה ניתן לענות על צרכיו הלימודיים הבסיסיים רק במסגרת בית הספר היחודי. אמת מידה זאת חשובה במיוחד ביחס לסוג השלישי של בתי ספר יחודיים.

- עקרון מיון ענייני ביחס למגמותיו של בית הספר. למשל, כשרון למוסיקה יכול לשמש אמת מידה לבית ספר למוסיקה, ובגרות נפשית (לא מעמד כלכלי) יכולה לשמש אמת מידה לכניסה לבית ספר דמוקרטי.

- ינתן סיוע כלכלי שיאפשר את לימודיו של תלמיד הראוי או הזקוק לכך בביה"ס היחודי במידה ואין ביכולת משפחתו לממן זאת.

בכל מקרה, כל בית ספר ייחודי יצטרך לעמוד באמות מידה הבאות על מנת לזכות בתמיכה וסיוע של הרשות:

- הוראת מיומנויות היסוד - עברית, אנגלית, מתימטיקה, תנ"ך ואזרחות.
- בית הספר יקבל את תלמידיו ללא הפליה ומשוא פנים (על בסיס גזע, מין, דת, לאום וכו').
- ה"אני מאמין" הבית ספרי לא יעמוד בסתירה לחוקי היסוד של המדינה.
- סגל ההנהלה והמורים יעמוד בקנה מידה ארצי של מקצועיות וכישורים.
- ביה"ס צריך להגשים חזון חינוכי של קבוצת הורים ניכרת בתוך הקהילה.



## מרכז ליוזמות חינוכיות ומשאבים פדגוגיים

בהתאם לסיווג מסורתי למרכזי משאבים משתייכים: ספריות, מרפ"דים, מעבדות, מרכזי מדע וטכנולוגיה.

על אף השוני הקיים במערכת אדמיניסטרטיבית של מרכזי משאבים כל אחד מהם מאורגן על פי עקרון ריכוז משאבים ופעילויות. למעשה הדבר גורם לנתק בין מרכזי משאבים לבין קהל היעד - מורים, תלמידים, הורים.

בנוגע למעבדות, הן מוקמות בכל בית ספר בנפרד ובד"כ ללא משאבים, ניסיון וכוח אדם. המרכזים הפדגוגיים הקיימים בד"כ אינם יוזמים או אפילו משתתפים ביוזמות חינוכיות. בהתחשב בכל יתרונותיהם וחסרונותיהם של מרכזי משאבים קיימים אנחנו מציעים תפישה חדשה של הקמתם: **"ריכוז משאבים ופיזור פעילויות חינוכיות"**.

### העקרונות המנחים להקמת מרכזי משאבים במודיעין הם:

- ריכוז משאבים פדגוגיים בעיר;
- מרכזי המשאבים שיוקמו יהיו **מרכזי יוזמות פדגוגיות** ומטרתם תהיה למשוך לפעילותם קהל רחב של מורים, אנשי חינוך, הורים, נציגי תעשייה וכו';
- מרכזי המשאבים יעמדו לרשות החינוך הפורמלי והבלתי פורמלי גם יחד.

### יתרונות התפישה המוצעת:

- הספקת משאבים פדגוגיים וטכנולוגיות חינוכיות לכל בית ספר במידה שווה;
  - פיתוח מרכז של משאבים פדגוגיים;
  - מאפשרת בזמן קצר יחסי לפתח תוכניות ייחודיות וטכנולוגיות חינוכיות להפעלתן;
  - מאפשרת ריכוז כוח אדם מקצועי והקמת צוותי מורים מבתי ספר שונים;
  - נותנת בסיס ליעילות כלכלית גבוהה ע"י החזקת משאבים מרוכזת;
  - מאפשרת לבנות מאגר מידע פדגוגי עירוני ולהעמידו לרשות כל בתי ספר;
  - מאפשרת קידום תהליכי מיחשוב בבתי ספר;
  - מהווה בסיס להשתלמויות מורים והדרכתם;
  - נותנת לבתי ספר חופש בחירה בדבר ייחודיותם ומספקת אמצעים חינוכיים וטכנולוגיים;
  - מורידה סכנת קרע חברתי בעיר ע"י הבאת בתי ספר לרמה פדגוגית זהה;
  - מאפשרת למורים לארגן פעילויות רחב מקצועיות עירוניות.
- התפישה נותנת זכאות שווה למשאבים פדגוגיים לכל בית ספר בעיר.**



## תרבות

התפיסה המנחה את התכנון היא שהפעילות הקשורה בארגון מופעי תרבות לקהל הרחב, על בסיס מסחרי או מסובסד, אינה מענינה של הרשות המקומית למעט נושא "סל התרבות" המקשר בין מערכות החינוך והתרבות.

לעומת זאת הפעילות הקשורה בתרבות פנאי ותרבות קהילתית צריכה להשתלב באופן ישיר במערך החינוך. בפרק הבא, בדיון על המבנה הארגוני המומלץ למערכת החינוך והחברה במודיעין נדון בנושא "החברה העירונית לתרבות וספורט" ונפתח שם את המלצותינו ביחס לארגון וקיום מופעי התרבות בעיר.

### סל תרבות:

הקשר בין כלל מערך מופעי התרבות בעיר לבין מערכת החינוך מתבטא בסל התרבות הכולל מופעי תרבות שונים עבור תלמידי בתי הספר וגני הילדים.

כחלק מהתפיסה המבקשת לבטל את הגבולות בין חינוך פורמאלי ובלתי פורמאלי מומלץ שמופעים אלה יערכו גם בבוקר וגם אחר הצהריים. אף שהדגש יהיה על מופעי תרבות עבור תלמידים מומלץ לארגן את המופעים מתוך ראייה קהילתית תוך אפשרות להשתתפות של צופים נוספים מקרב הקהילה.

חשיבות מרכזית יש להפעלת מערך פדגוגי הקשור בצפייה במופעי התרבות כך שצפייה זו תהווה חלק מתהליך חינוכי הכולל הכנה מתאימה, סיכום, וכמובן דיון ותגובה על המופעים מצד הצופים - ואף מעורבות תלמידים בבחירת המופעים והזמנת הפעילות החינוכית הקשורה בהם. כמו כן חשוב לקשר את כלל הפעילות החינוכית הנוגעת למופעי התרבות לתכנים לימודיים וחינוכיים אחרים. כדוגמא - צפייה במחזה תוך קישור (ביחס ללימודים בהיסטוריה) ללימוד התקופה ההיסטורית בה נכתב המחזה (או היצירה המוזיקלית וכו') או שאליה מתיחסת העלילה או קישור ארועי תרבות לפעילות חברתית. מערך התרבות הקשור במוסדות החינוך והתרבות ישאף לא רק להיות צרכן נבון של מופעי תרבות ולשלבם בפעילות חינוכית שאינה מקרית אלא גם לפתח דיאלוג עם המוסדות העיקריים בתחום מופעי התרבות, באמצעות אומנות לעם, וגם ישירות עם גופים אחרים (תיאטראות מרכזיים למשל) שבו נציגו גם ישפיעו על עיצוב מדיניות שתשפיע לבסוף על מודיעין, ליזום פעולות חדשניות שבהן תשמש מודיעין כדגם מוביל בתחום זה לשאר הארץ. כאן חשוב במיוחד הקשר בין מופעי התרבות לפעילות הבלתי פורמאלית בתחום זה שיושג באמצעות המודל המשלב חינוך פורמאלי ובלתי פורמאלי ביישוב.

בבית הספר יהיה איש צוות שישמש כרכז לנושא סל התרבות. רצוי ליצור רכז משותף לבית הספר ולקהילה בה הוא פועל. הרכז ידאג לקביעת תוכנית מופעי התרבות ויעמוד בקשר עם רכז ההזמנות היישובי שיפעל במחלקה לתרבות, נוער וספורט שבמינהל החינוך והחברה. בשלב הראשון להקמת העיר ניתן לקבוע רכז אחד שיהיה אחראי לתיאום בין כלל רכזי התרבות ולקשר ביניהם (לפי המודל של מורה בתחום מסוים שהוא גם מדריך אזורי).



ביצוע ההזמנות יעשה על ידי החברה העירונית לפעולות תרבות. האדם המטפל מטעם גוף זה בכלל מופעי התרבות ביישוב ידאג לעדכן את רכזי התרבות בהיצע המופעים, ולראות בהם צרכן נוסף- הפועל במקרה זה לפי הקריטריונים של "סל התרבות". לרכזי התרבות תהיה אפשרות לעבוד גם מול גופים אחרים (באמצעות הסעות לאולמות אחרים בסביבה, הזמנה ישירה של מופעים בסדר גודל קטן תוך ניצול מתקנים של בית הספר וכיו"ב), ומתוך כך, עבור הגוף המרכזי הזמנות תרבות, רכזי התרבות יהוו צרכן נוסף שיש לתת לו שרות טוב כדי שימשיך להוות לקוח.

תפקיד מינהל החינוך והחברה (ומחלקת התרבות הנוער והספורט שבו באופן מיוחד), ביחס לסל התרבות, יהיה לדאוג להכשרה מקצועית מתאימה לרכזי התרבות, לסייע ביוזמות חינוכיות שיש בהן התייחסות למופעי התרבות במסגרת תהליך חינוכי כולל, לסייע בתיאום בין המוסדות החינוכיים, ולבצע מעקב אחרי מערך פעולות התרבות.

כפי שהוזכר כבר מחלקת התרבות תסייע לפעילות המתבצעת בבתי הספר באמצעות מדריך מרכזי בצוות הפדגוגי שלה שיהיה אחראי גם על ההדרכה וגם על ריכוז פעילות התרבות באמצעות רכזי התרבות. מחלקת התרבות הנוער והספורט תדאג גם לשילוב היבטים הקשורים בתרבות בכל הקשור להשתלמויות אנשי החינוך במודיעין.

יצוין שהמודל המוצע כאן מתרכז בטווח הארוך כאשר בראשית הדרך מוסדות החינוך והקהילה יעשו בעצמם את ההזמנות בנושא התרבות, כאשר מינהל החינוך והחברה מפעיל כבר מלכתחילה מערכת גיבוי פדגוגי לכך כפי שתואר. מופעי תרבות כלליים יהיו מוגבלים בראשית הדרך, כאשר הדגש יהיה על הופעות שיש להן מימד קהילתי ( בימי מועד וזיכרון למשל) ואז תדאג המערכת העירונית לתיאומים והבאתם.

## חינוך מיוחד במודיעין

### תפיסות מכוונות כלליות

שתי תפיסות מרכזיות מכוונות את תחום החינוך המיוחד בארץ: התפיסה הרפואית והתפיסה החינוכית-כוללנית. בניגוד לתפיסה הרפואית המפצלת את הטיפול בפרט למומחים שונים הפועלים בנפרד ובאופן פרטני, אנו ממליצים במודיעין לאמץ את התפיסה החינוכית הכוללנית הרואה בחריגות חלק מן המערך החברתי כולו ובחינוך המיוחד חלק מן החינוך הכללי ולא מגזר נפרד.

### עקרון השילוב והתנאים ליישום

א. מערכת החינוך במודיעין תשאף ככל יכולתה לשלב את ילדי החינוך המיוחד בחינוך הרגיל במסגרת מודלים חלופיים שונים בהתאם לצרכיהם האישיים. קיומו של טווח אפשרויות שילוב רחב ככל האפשר (מכיתה מקדמת דרך כיתה מקדמת פתוחה, כיתה טיפולית, ועד לשילוב אינדיבידואלי ומתן שיעורי עזר) במסגרת בית הספר, הוא תנאי לשילוב אמיתי ולמתן מענה לצרכים האינדיבידואליים של כל תלמיד. לדעת מומחים, בדרך כלל ההסתפקות בקיום מסגרת של כיתה מקדמת הינה בגדר של תשלום מס שפתיים לשילוב



וזאת אין אנו ממליצים לעשות. כאשר הכיתה המקדמת היא המסגרת היחידה לילדים מיוחדים בבית הספר הרגיל, מוטבעת עליה סטיגמה שמחריפה את תחושת הבידול של הילדים. שילוב אמיתי מותנה, כאמור, בקיומו של רצף של סוגי שילוב שונים. רצף מגוון כזה מאפשר דינמיות וקידום הילד המיוחד בהתאם לצרכיו.

- ב. הבדלים בשילוב בין בתי הספר היסודיים לחטיבות הביניים: בבתי הספר היסודיים מושג, בין השאר, השילוב על ידי עבודת צוות בין המורה הרגילה ומורת החינוך המיוחד במסגרת הכיתה המשלבת. מבנה זה מפחית את הסטיגמטיזציה ומעודד שילוב. בחטיבת הביניים עקב ריבוי של מורים מקצועיים אין בד"כ אפשרות ל-Team Teaching. ניתן לראות בפתרון שהוצע למשל על ידי בית ספר "יד גיורא" בהרצליה מודל אופטימלי לשילוב בחטיבות הביניים. על פי מודל זה מסגרת ההשתייכות הראשונית של התלמיד היא כיתת האם שלו שם הוא שותף לכל הפעילויות הפורמליות והבינליות. לשם מתן מענה לצרכים האינדיווידואליים של הילדים המיוחדים הוקם מרכז למידה שחרף היותו מסגרת של החינוך המיוחד אינו מהווה סטיגמה עבור הילד. במרכז הלמידה ניתן תגבור לימודי במקצועות עיוניים, טיפול בלקויות, פיתוח מיומנויות בין אישיות ועוד.
- ג. ילדים שלא יוכלו להשתלב במודיעין יוסעו בשלבי האיכלוס הראשוניים לבתי ספר לחינוך מיוחד מחוץ ליישוב. בשלב הראשוני של הקמת מערכת החינוך בעיר לא מומלץ לפתוח מסגרת נפרדת של חינוך מיוחד. קיים חשש שפתיחת בית ספר לחינוך מיוחד תעמוד בניגוד למגמת השילוב ולפחות בשלב הראשון עצם קיומו יחליש את הלחץ על המסגרות הרגילות לשלב בתוכן ילדים עם לקויות שונות. אנחנו ממליצים כי המוסד הראשון לחינוך מיוחד יוקם רק לאחר איכלוס אתר השמשוני בשלב בו תהיה אוכלוסיית העיר בת למעלה מ-30 אלף נפש. בשלב זה אנחנו ממליצים להקים בית ספר יסודי ראשון לחינוך מיוחד בן 6 כיתות (אחת לשנתון). מרכז טיפולי יוקם כבר בשלב הראשון באתר ספדי ותישמר האופציה להקמת גן ילדים לחינוך מיוחד גם כן בשלב זה. פריסה מוצעת למוסדות החינוך המיוחד מופיעה בנספח למסמך זה.

### מרכז טיפולים

כבר בשלב הראשון של תכנון החינוך המיוחד במודיעין יש לאתר מקום למרכז טיפולים בו ירוכזו הטיפולים הפארארפואיים ותינתן עזרה מקצועית לילדים מתקשים על מנת שיוכלו להמשיך את לימודיהם בחינוך הרגיל. האתר המוצע על ידינו הינו באתר ספדי. במרכז תתבצע עבודת המניעה בגילים הצעירים וכן מעקב ובקרה אחרי מסיימי הטפול במרכז. קיימים בשטח מודלים של מרכזים טיפוליים בהם פועלות מרפאות בעיסוק, קלינאות תקשורת, הוראה מתקנת ועוד. המלצתנו היא להכפיף מרכז זה לשרות הפסיכולוגי החינוכי שבמסגרת מחלקת הרווחה העירונית ולשים בראשו פסיכולוג. היתרון באחריות שפ"י ובמיסוד הקשר איתו הוא כי הגורם המאבחן יהיה גם מעורב בטיפול. מקורות מימון למרכז הטיפולים יהיו משרד החינוך, מועצה, הורים.



## איתור והשמה

לאיתור והשמה של צרכני החינוך המיוחד חשיבות גדולה בכלל, ובעיר חדשה בפרט.

א. בעת תכנון המערכת של החינוך המיוחד חשוב לאתר מבעוד מועד את הילדים שיזדקקו לה. יש ליצור קשר עם מקומות לימוד קודמים ולקבל היתר על ויתור סודיות על מנת שניתן יהיה לקבל חוות דעת מדויקות. לאיתור מוקדם יש חשיבות תקציבית: על בתי הספר להיות מעודכנים עד אמצע מאי לפני תחילת הלימודים על מנת לקבל תקנים ממשרד החינוך.

ב. עול התשלום יתכן ויפול בשלב הראשון על הרשות. התקנים ממשרד החינוך ינתנו רק אחרי שתוגש רשימה שמית של תלמידים נזקקים. הרשות צריכה להעריך למימון הראשוני של מערכת החינוך המיוחד.

ג. ועדת ההשמה: ועדת ההשמה היא המוסמכת הבלעדית להפנות ילד לחינוך המיוחד ובחזרה לחינוך הרגיל. על פי חוק הועדה מורכבת משבעה חברים. קיימים הבדלים באופי וועדות ההשמה ברשויות השונות. ישנן רשויות בהן ההורים הם הגורם הדומיננטי. למרות שעל פי חוק אין להורים כח הצבעה ניתן לקבוע שהם יישבו בדיוני הוועדה. היותה של מודיעין עיר חדשה יאפשר שיתוף ומעורבות הורים "נוחים" יותר היות ואין משקעים ומרירות על רקע אינטראקציה קודמת עם הרשות. תכנון לטווח הארוך ביחס למהותה של וועדת ההשמה צריך לחתור לכך שההורים ומערכת החינוך יגיעו לוועדת ההשמה כאשר מוסכם עליהם הפתרון הרצוי. תפקידה של הוועדה יתמצה בהקצאת משאבים ובמתן יעוץ לגבי מסגרות מומלצות מחוץ לתחום הישוב במקרה שלא ניתן לענות על הצרכים במקום.

ד. ישום החלטת השמה מרשות אחרת אסור על פי החוק. על מינהל החינוך יהיה ליצור ועדות השמה לילדים הנזקקים לכך לקיימן כבר בקייץ שלפני פתיחת שנת הלימודים הראשונה.

ה. בשלב השני של האכלוס יש לדאוג לאיתור מוקדם:

1. על ידי אחות טיפת חלב שתבדוק גני טרום חובה
2. על ידי שאלונים המועברים בגנים הממולאים על ידי הגנת והנבדקים על ידי פסיכולוג.
3. על ידי דיווח ממרכזים להתפתחות הילד שידווחו על כל ילד מעוכב התפתחות.

## שילוב ותאום (ההיבט הארגוני)

תכנית האב לישום חוק החינוך המיוחד קבעה סלי שירותים דיפרנציאליים לתלמידים החריגים אשר מותאמים לצרכים האינדיבידואליים של כל תלמיד. זהו "שובר" שרותים הניתן לילד וההולך איתו לכל מקום. בכך מובטחות התשומות הנדרשות לכל ילד תוך מניעה של "שקיעת שעות" במערכת. על מנת להקצות שעות מסל השילוב ולהפעילם במערכת יש צורך במיסוד ועדת שילוב ומרכז תיאום יישובי.



**א. ועדת שילוב-** ועדה זו תפעל לגיבוש אסטרטגיה ישובית לישום מדיניות השילוב ע"פ עקרונות תכנית האב. תפקידיה:

1. שעות מסל שילוב למסגרות החינוך הרגיל לצורך טיפול ותמיכה בילדים עם צרכים מיוחדים.

2. הפניית תלמידים לועדות השמה.

**ב. מרכז תיאום ישובי (מת"י)-** על מנת לשמור על עקרון הגמישות בהפעלת משאבי שעות לשילוב וגמישות בהעברת כוח אדם ממסגרת חינוכית אחת לשניה בהתאם לצרכים של התלמידים מוצע להפעיל את שעות סל השילוב באמצעות מת"י. המרכז יגייס ויעסיק את הכוחות הפארא רפואיים ויתאם את פעילות הגורמים המטפלים (כוחות פארא רפואיים, מערכת גנים ומערכת בית ספרית, חינוך לא פורמלי, הורים). המרכז יתאם ויקשר בין מסגרות הטרם חינוך לבין מסגרות החינוך וכן יתאם בין המסגרת החינוכית המסיימת לבין המסגרת אחרי גיל החינוך.

**הן ועדת השילוב והן מרכז התיאום יפעלו באחריות מחלקת הרווחה שבמינהל החינוך והחברה.**

#### **העשרה וחינוך לא פורמלי**

יש לשלב את ילדי החינוך המיוחד בחינוך הבלתי פורמלי ובמפעלי התרבות של הקהילה. ההתנסות במגוון פעולות פנאי יכולה להעשות במסגרת יום לימודים ארוך או במסגרות שונות מחוץ לבית הספר. יש להבנות פעילויות לילדים מהחינוך המיוחד במסגרת הפעילות השותפת של תנועות הנוער והמתנסים. יש להקפיד שלארועי סל תרבות יצאו ילדי החינוך המיוחד יחד עם ילדי החינוך הרגיל. יש לעודד מפעלי חונכות של ילדי החינוך הרגיל המאמצים את ילדי החינוך המיוחד.

#### **מבנים ותשתיות**

בתכנון העיר מודיעין יש להקפיד על כך שהמבנים הציבוריים יהיו נגישים לנכים. לבתי ספר בבנינים בעלי קומות תתוכננה כניסות שיפועיות או תותקן מעלית.

#### **השתתפות ביוזמות ותכניות חדשות**

היותה של מודיעין עיר חדשה -- אשר הולדתה מלווה בתקוות מעצביה ותושביה העתידיים, וברצונם ומאמצייהם להפכה ל"עיר העתיד", מודל ודוגמה לשוב שתורם לרווחת תושביו ומאפשר צמיחה של קהילה פלורליסטית, דינמית, ומעורבת -- מאפשר תיכנון קפדני ומתקדם של מערכת החינוך המיוחד שבראשותה. מעמדה כעיר חדשה ומתפתחת מעניק לה יתרון ברתימת משרדי הממשלה הנוגעים בדבר לצורך יישום תכניות חדשות ונסיוניות.



## **מינהל החינוך והחברה**

### **עקרונות המבנה והארגון**







## מינהל החינוך והחברה - עקרונות המבנה והארגון

### עקרונות בתכנון מבנה המטה

1. מבנה המטה צריך לשקף את העקרונות לפיהם מתנהל המעשה החינוכי בשטח. משמעות הדבר שהתכנון מתחיל מתכנון מוסדות החינוך בשטח עפ"י התפיסה החינוכית המנוסחת בפרקים האחרים של מסמך זה, תכנון המטה נגזר מתכנון מוסדות השטח כך שיתן להם את השירות האופטימאלי.
2. היות וקיימת אי ודאות לגבי קצב האיכלוס ואופי האוכלוסיה, נטיותיה וכד. הרי התכנון חייב להיות גמיש. על התכנון לאפשר צמיחה הדרגתית, אך גם להערך לגידול מהיר של האוכלוסיה באמצעות קביעת תחומי אחריות קיימים ועתידיים ואיושם מראש.
- מבנה המטה יהיה גמיש כך שיאפשר התאמה לצרכים המשתנים של השטח, ארגונית ומבנית.**
3. הרשות המקומית מרכזת את הטפול בפרט בהיבטים רבים, ביניהם חינוך פורמלי ובלתי פורמלי, תרבות, ספורט, רווחה ובריאות. על-מנת לעשות זאת בצורה אופטימלית יש לדאוג לתאום בין הגופים השונים המעוגן במבנה הפורמלי.
- התכנון נערך לקבלת אחריות וסמכות בתחומים שיועברו משרד\* הממשלה ולמתן תמיכה בתהליך הביזור המתרחש במערכת.**
4. תכנון המטה מתבסס על מבנה של בתי ספר אוטונומיים.

### מרחב שכונתי גמיש

מתוך ההנחה כי לא תהיינה בעיר שכונות "עניות" ושכונות "עשירות" וכי בעיית האינטגרציה העומדת בבסיס שיטת אזורי הרישום המקובלת בארץ לא תהיה קיימת בעיר אנו ממליצים לממש את העקרונות החינוכיים עליהם עמדנו קודם בין היתר בכך שלא יקבעו אזורי רישום ובחירת המוסד החינוכי תתבצע ע"י ההורים וילדיהם באופן חופשי, לפי נטיות התלמיד ואופי בתי הספר. אנו מציעים מודל שיאפשר חופש בחירה להורים וילדים, כאשר במידה ויווצר מצב של עודף ביקוש למוסד חינוכי מסוים, תהיה ההרשמה על פי קריטריונים מוגדרים ידועים ומפורסמים מראש ושאינם כוללים מיון על בסיס הישגים לימודיים או קריטריונים סלקטיביים אחרים כלשהם. קיום תכנון "אורכי" מושכל יאפשר לתלמידים להמשיך בלימודיהם באותן מגמות והתמחויות בהן החלו במעברם מחטיבה לחטיבה. תינתן קדימות בקבלה לבתי ספר לילדים שאחיהם לומדים בבית-הספר, ויופעל העיקרון של העדפת התלמידים שמקום מגוריהם קרוב יותר. הרשות המקומית לא תממן (אך תהיה מוכנה לארגן ולתפעל) מערך הסעות כלשהו וחלק מהשיקולים שיופעלו ע"י



ההורים יהיה אופן הגעת התלמידים לבתי הספר. בדרך זו יוצר "מרחב שכונתי גמיש" ותתאפשר יכולת בחירה.

עם התקדמות איכלוס העיר יוגדרו מרחבי בחירה מוגדרים יותר ומרחב הבחירה שיעמוד לרשות התלמידים יהיה בחלק עיר מוגדר (בשלב זה אנו מציעים שהאזור יהיה חופף לאתר הבניה - ספדי ומירומי, השמשוני, וכיוצ"ב).

## תיקשוב המינהל החינוכי העירוני

### עקרונות:

מערכת המנב"ס (מינהל בית-ספרי ממוחשב) צריכה להקיף את כלל מינהל החינוך והחברה העירוני, על כל יחידותיו. המגמה צריכה להיות לקראת מערכת "נטולת נייר" (paperless) שתאפשר נגישות למידע עדכני ומעובד בזמן אמת.

מאפייני המערכת: איסוף וניתוח מידע בזמן אמת, ארכיון דיגיטלי, דואר אלקטרוני, נגישות מיידית ויזואלית (מימשק גרפי) לסוגי המידע השונים.

יתרונות מערכת תיקשוב עירונית:

1. תקשורת בזמן אמת בין כל רכיבי מערכת החינוך והחברה בעיר.
2. חסכון בכוח-אדם ע"י ניהול ארכיון דיגיטלי.
3. שיתוף בזמן אמת של משאבי מידע.
4. תהליך מהיר ויעיל של קבלת החלטות ניהוליות ברמה העירונית.
5. שיתוף הפעולה בין המחלקות, יחידות המטה והשטח ומוסדות החינוך יהיה יעיל ומיטבי בשל הנגישות המהירה למידע בכל זמן ומכל מקום.

### תיכנון והקמה

תיכנונה, הקמתה והפעלתה של מערכת המיחשוב והתיקשוב העירונית (מינהל) והבית-ספרית (הכוללת מרכז יוזמות ומשאבים עירוני, ספריה, מרכזי מדעים ואמנויות וכו') צריכים להתבצע בשלושה שלבים, תוך בחינה, הערכה מדוקדקת והסקת מסקנות מתהליך התיקשוב המתרחש היום במערכת החינוך בישראל.

1. הקמת תשתית פיסית, כלומר, חיווט מלא ומקיף של מערכת החינוך העירונית ובתי-הספר שיאפשר נגישות לטכנולוגיות המחשב והמידע מכל נקודה ברמה המקומית, הארצית והעולמית (כולל מביתו של התלמיד והמורה).
2. הקמת תשתית אנושית וטכנולוגית (הצטיידות בחומרה ותוכנה), ברמת המטה העירוני ובהתאם לתפיסה החינוכית של בתי-הספר (ברמה הבית-ספרית) ויצירת תנאי עבודה הולמים המחייבים הקצאת כוח-אדם ייעודי (מנהל מערכות תיקשוב למשל).



3. תוכנית עירונית ובית-ספרית לשילוב הטכנולוגיה במערך הניהולי ובתהליך החינוכי ובניית תשתית כוח אדם שתתבסס על הכשרת מורים, מנהלים ומנהלי חינוך לשילוב הטכנולוגיות החדשות בהוראה ובלמידה.

אנו ממליצים על הקמת יחידה למיחשוב ותיקשוב במערכת החינוך של מודיעין לתיכנון והקמה של מערך תיקשוב כולל, מינהלי וחינוכי, בעיר, בכפיפות ישירה למנהל המינהל. אנו ממליצים על תהליך בן שלושה שלבים להקמה מושכלת של מערך המיחשוב והתיקשוב:

**שלב ראשון:** (שיתחיל מיידית ויסתיים עד ספטמבר 1995) - הקמת צוות מומחים (בשילוב חברות ייעוץ חיצוניות) רב-תחומי המשלב מומחי טכנולוגיה וחינוך להגדרת הצרכים המלאים של העיר וכתובת תוכנית עבודה רב-שנתית לתיקשוב המינהלי והחינוכי של מערכת החינוך במודיעין, תוך דגש על תהליכי הערכה ובקרה.

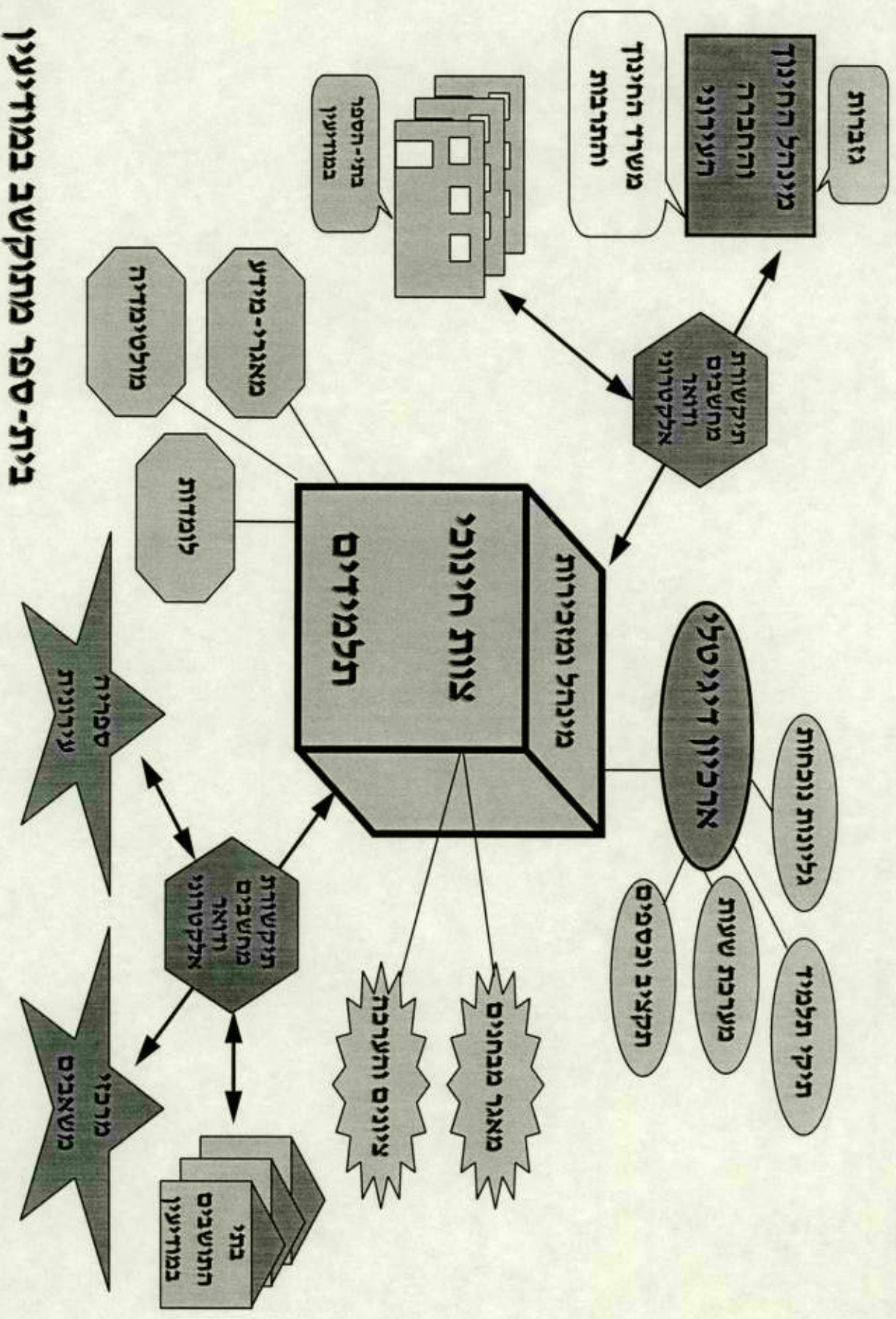
**שלב שני:** (החל מאוקטובר 1995) - פירסום מכרז מפורט להקמת התשתית הטכנולוגית המינהלית של תיקשוב מערכת החינוך במודיעין הכולל את כל מאפייני המערכת ופיתוח של מערך הכשרה והדרכה של כלל בעלי התפקידים שיעבדו עם המערכת.

**שלב שלישי:** (החל מפברואר 1996) - הקמת התשתית הטכנולוגית המינהלית של מערכת החינוך במודיעין; בחירת הזכיין לתיקשוב בתי-הספר ומרכזי המשאבים תוך שילובו במערכת התיקשוב העירונית.

### **הקשר בין המערכת הפורמלית למערכת הבלתי פורמלית**

בתי הספר ישמשו לצרכי החינוך הפורמלי והבלתי פורמלי כאחד. בבסיס הקביעה עומדים טיעונים חינוכיים הנוגעים לתפיסת בית-הספר על-ידי הקהילה ושיקולי עלות-תועלת. לצורך כך ימונו לכל מנהל מוסד חינוכי שני סגנים, האחד יתמקד במערכת הלימודים הפורמלית בשעות הבוקר, והשני יתמקד במערכת פעילויות ההעשרה, הספורט והחברה.





בית-ספר מתקשב במודיעין



## לוגיסטיקה ומנהלה

על מנת למנוע שיבושים, עיכובים ובירוקרטיה מיותרת, ומתוך רצון לתת העדפה לשיקולים הפדגוגיים וקבלת החלטות על בסיס היכרות עם השיקולים החינוכיים תוך מתן העדפה להם, אנחנו ממליצים כי למינהל החינוך והחברה במודיעין תינתן עצמאות מלאה בכל תחומי הלוגיסטיקה, הרכש, ההצטיידות, ניהול משק ההסעות, אבטחת מוסדות החינוך, גיוס והעסקת כח האדם למערכת החינוך וניהול משק הכספים של מערכת זו. המינהל ישאף להוציא את מירב העבודות הביצועיות לקבלני משנה פרטיים על פי מכרזים שיפרסם. תקציב המינהל יהיה שנתי, יאושר ע"י מועצת העיר וינוהל באופן אוטונומי.

## רווחה ובריאות

שרותי הרווחה והבריאות העירוניים משיקים במידה רבה לעבודת החינוך, בעיקר לשרות הפסיכולוגי ולעבודת קציני ביקור סדיר. אין ספק כי ראוי שלקשר ינתן ביטוי במבנה הארגוני. לפיכך אנחנו ממליצים כי המודל שיהיה במודיעין יהיה כדוגמת העיר הרצליה. עיקר עבודת מחלקת הרווחה בשנים הראשונות תהיה לצרכי חינוך, קרי איתור הקשיים החברתיים/סוציאליים של תלמידים מתקשים, עבודה עם משפחות התלמידים וכו'. ההגיון לרכז את הטיפול המסייע לתלמידים מתקשים מסיבות חברתיות סביבתיות, מביאנו להמליץ להכפיף את מחלקות הביקור הסדיר, שפ"י וקידום נוער למחלקת הרווחה. מומלץ כי השרות הפסיכולוגי החינוכי וקציני הביקור הסדיר יתפקדו כיחידת שטח, ורצוי כי יפעלו כיחידות שטח ממש, המפוזרות כצוותי עבודה בין-תחומיים בבתי-הספר.

הכפפת קידום נוער למחלקת הרווחה תפתור את הבעיה הנפוצה ברוב הרשויות המקומיות והנובעת מכך שכל הקשור לטיפול בנערים מצד אחד במסגרת קידום נוער, ונעדרת במסגרת ה"נערה במצוקה" מנותק מהמערכת החינוכית. הפרדה זאת היוצרת מתחים ומאבקים על נתחי פעילות והשפעה נובעים מהפרדה ברמת הרשות המרכזית בין משרד החינוך למשרד העבודה והרווחה.

## תקציב וכספים

תקציב החינוך מבוסס על הקצאת הרשות, תקציבי משרד החינוך הרווחה והתרבות, כספי הורים: אגרת חינוך כפי שנקבעת ע"י משרד החינוך והתרבות, ותוספות שנקבעו ע"י ועד ההורים המרכזי. התקציב יוקצה למשכורות ולפעילות שוטפת. פרט לכך תקציב הפיתוח שיוכל להישען גם על תרומות. תרומות ניתן לגייס ע"י הקמת קרן מודיעין לקידום מערכת החינוך שתעסוק בגיוס כספים, תוך חשיבה על אפיון ייחודי לחינוך במודיעין. כיוון נוסף הינו גיוס כספים ע"י בתי-הספר הן ע"י מפעלים פנימיים (צילום, קפטריה) והן מקרנות ותורמים פרטיים, תוך מודעות לפעילות התנדבותית.



הטיפול בתקציב על כל הבטיו, פיקוח וניהול התקציב, מגעים לצורך השגת התקציב מול משרדי הממשלה והגזברות העירונית, והמגעים עם בתי הספר כמשתמשים בתקציב, יהיה באחריות חשב במסגרת מינהל החינוך והחברה.

מומלץ כי במסגרת מערכת הגביה העירונית יגבו גם תשלומי ההורים למערכת החינוך הן לגני הילדים והן לבתי הספר. כספים אלו יועברו למוסדות החינוך ע"י גזברות העיר באמצעות חשב מינהל החינוך והחברה וכך תיחסך מבתי הספר וגני הילדים הטרחה והעיסוק בגביית כספים.

### **אוטונומיה בית ספרית**

בתי הספר יהיו אוטונומיים מבחינה תקציבית, מחלקת החינוך תעביר את התקציבים המועברים ממשרד החינוך למנהל בית הספר, כך גם שליטה על שעות התקן שעות ההעשרה הספורט והתרבות. העובדים לא יועסקו ע"י בית ספר היות ואין אנו ממליצים להפוך כל בית ספר ליישות משפטית אוטונומית, אולם אנו ממליצים ליצור יחידה לכח אדם ומשאבי אנוש במינהל החינוך והחברה אשר תהיה אחראית לגיוסם ולהעסקתם של העובדים במערכת זו. אי לכך הקשר וההתמיכה שלה יזדקק מנהל המוסד החינוכי מגופי המטה במינהל לא יהיה קשור בתקציב אלא בשוליים (תקציבי תגבור בלתי מתוכננים בראשית השנה) אלא לתיאום והנחיה מיקצועית.

### **יוזמות עירוניות**

על מנת לפשט וליעל את הפעילות במערכת אנחנו ממליצים כי במודיעין תוקם, כבר בשלב הראשון, חברה עירונית שתפקידה יהיה לנהל את כל הפעילות החינוכית והתרבותית שאיננה נכנסת לתוך בתי הספר. חברה זו שתיקרא "החברה העירונית למפעלי חינוך תרבות ספורט ופנאי" תהיה הקבלן באמצעותו יפעיל מינהל החינוך והחברה את מועדוני הספורט, היכל התרבות, הקונסרבטוריון העירוני, המוזיאון העירוני, בריכת השחיה, טיולי בתי הספר והקהילה, הספרייה העירונית וכיוצ"ב.

הקמת מרכז ספורט (איצטדיון) ומרכז תרבות שינהלו ע"י "החברה העירונית למפעלי חינוך תרבות ספורט ופנאי" וישמשו לצורך פעולות ייצוגיות, ספורט ייצוגי וארועי תרבות. במקומות אלה יופעלו גם חוגים לילדים ולנוער מיקצועיים יותר מאשר בבתי הספר ואשר מטרתם בניית קבוצות ייצוגיות. במרכז הספורט יפעלו האגודות שיהיו מעונינות בכך. היות ואחד ממקורות התקציב של החברה הינה העיריה באמצעות מינהל החינוך והחברה, והיות ומנהל המינהל הינו חבר במועצת המנהלים, העיריה תתנה את העברת תקציביה בהתאמת הפעילות המרכזים לקווי יסוד חינוכיים שנקבעו ע"י מינהל החינוך והחברה, כמו כן העיריה תוכל לדאוג כי גם בחוגים הייצוגיים (למשל קבוצת כדורגל ילדים ייצוגית) יוכלו ילדים ובני נוער חסרי אמצעים להשתתף על בסיס הנחות. כך גם לגבי החוגים שיופעלו במרכז התרבות. מומלץ לצרכי איגום משאבים שגם הקונסרבטוריון יופעל עפ"י עקרונות אלה בחלל מרכז התרבות העירוני.



## הגדרות תפקידים עיקריים

| התפקיד                           | תחום האחריות                                                                         | כפיפות ארגונית | זיקה וכפיפות מקצועית | יחידות באחריות ישירה                                                                                                                              |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מנהל המינהל                      | כלל פעילות החינוך התרבות הספורט והרווחה                                              | לראש העיר      | להנהלת המחוז         |                                                                                                                                                   |
| סגן מנהל                         | סיוע ותמיכה למנהל המינהל בכלל תחומי אחריותו ובמיוחד בתחומים הפדגוגים                 | למנהל המינהל   | למחוז                | ספריה<br>מרכז יוזמות ומשאבים<br>מרכז מדעים                                                                                                        |
| סגן מנהל לארגון ומינהל           | בינוי, כספים, אחזקה, רכש, הצטיידות, כ"א, הסעות, בטחון                                | למנהל המינהל   |                      | -מחלקה לתכנון ובינוי מוסדות<br>-מחלקה לארגון ומינהל ומשאבי אנוש                                                                                   |
| עוזר למנהל                       | בקרה ומעקב, תכנון אסטרטגי, פניות הציבור, תיקשוב                                      | למנהל          |                      | יחידה לתיקשוב                                                                                                                                     |
| מנהל מחלקת הרווחה                | רווחת האזרחים כולל רווחה לצרכי חינוך                                                 | למנהל          | למנהלי המחוזות       | קידום נוער (מאוחדת עם יחידת הנערה במצוקה) שפ"י<br>ביקור סדיר<br>לשכות סוציאליות, קשישים (עפ"י צורך בעתיד)<br>מרכז טיפולי                          |
| מנהל מחלקת הספורט החברה והתרבות  | פעילות ספורט חברה ותרבות הן ברמת חוגים המופעלים בבתי הספר והן כספורט ותרבות ייצוגיים | למנהל          | למחוז                | אין אחריות ליחידות, עבודה מול כל בתי הספר בגיוס והכשרת מדריכים מיקצועיים, בתיאום פעילות מרכזי הספורט והתרבות עם התכנון העירוני מול החברה העירונית |
| מנהל מחלקת הגיל <sup>1</sup> הרך | פיקוח ותמיכה מיקצועית בגני הילדים ומעונות היום                                       | למנהל ולמחוז   |                      | מפקחי גני הילדים והמעונות אחראי על צהרונים ומועדוניות                                                                                             |
| מנהל מחלקת בתי הספר <sup>2</sup> | פיקוח ותמיכה מקצועית למערכת החינוך היסודי והעל יסודי                                 | למנהל ולמחוז   |                      | מפקחי בתי הספר בשלב ראשון גם יסודי וגם על יסודי                                                                                                   |

<sup>1</sup> פונקציה המאחדת את סמכויות הפיקוח והרשות המקומית.

<sup>2</sup> כנ"ל. בשלב מאוחר יותר יופרדו מחלקות החינוך היסודי והעל יסודי.



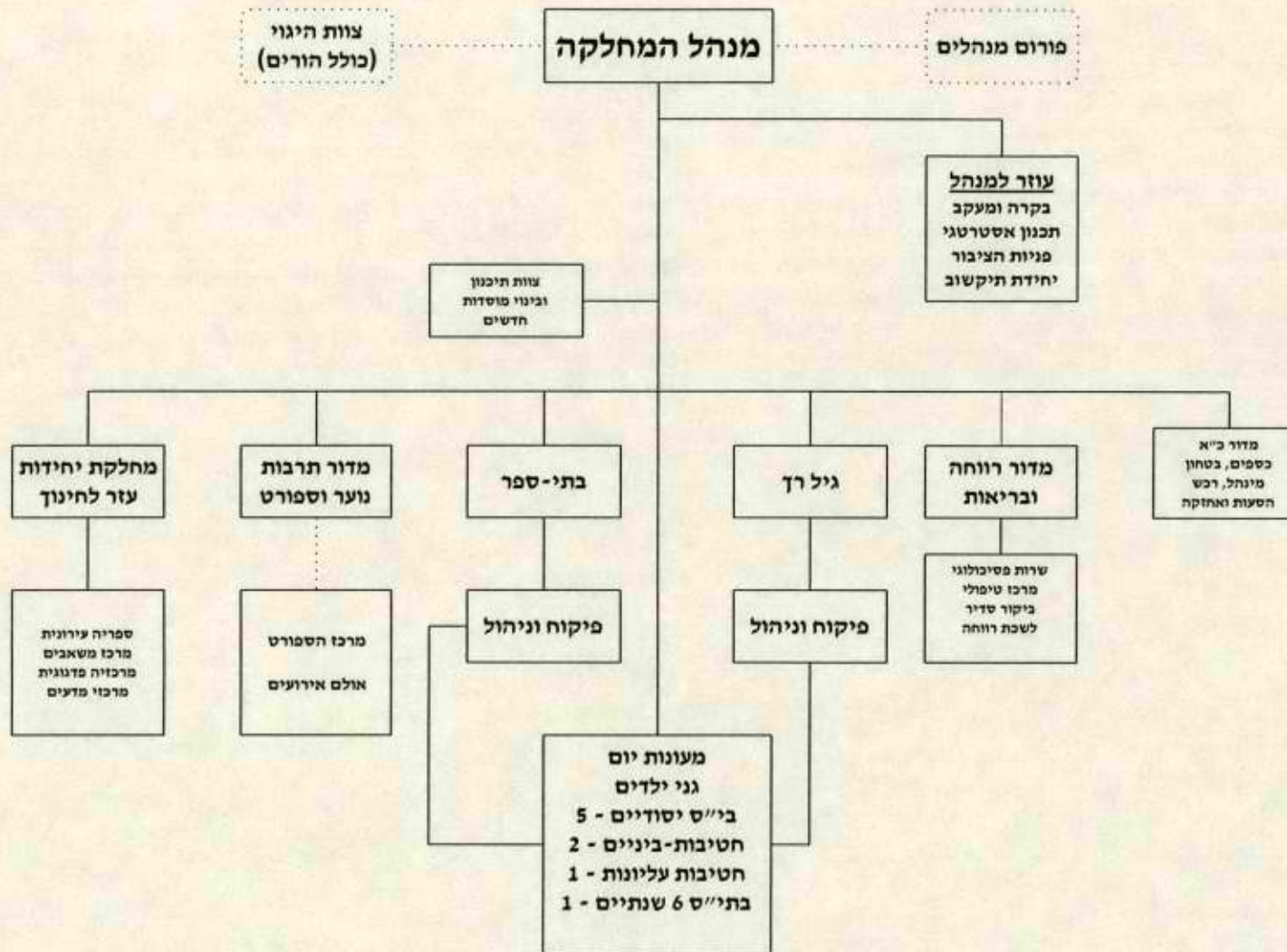
## נספחים





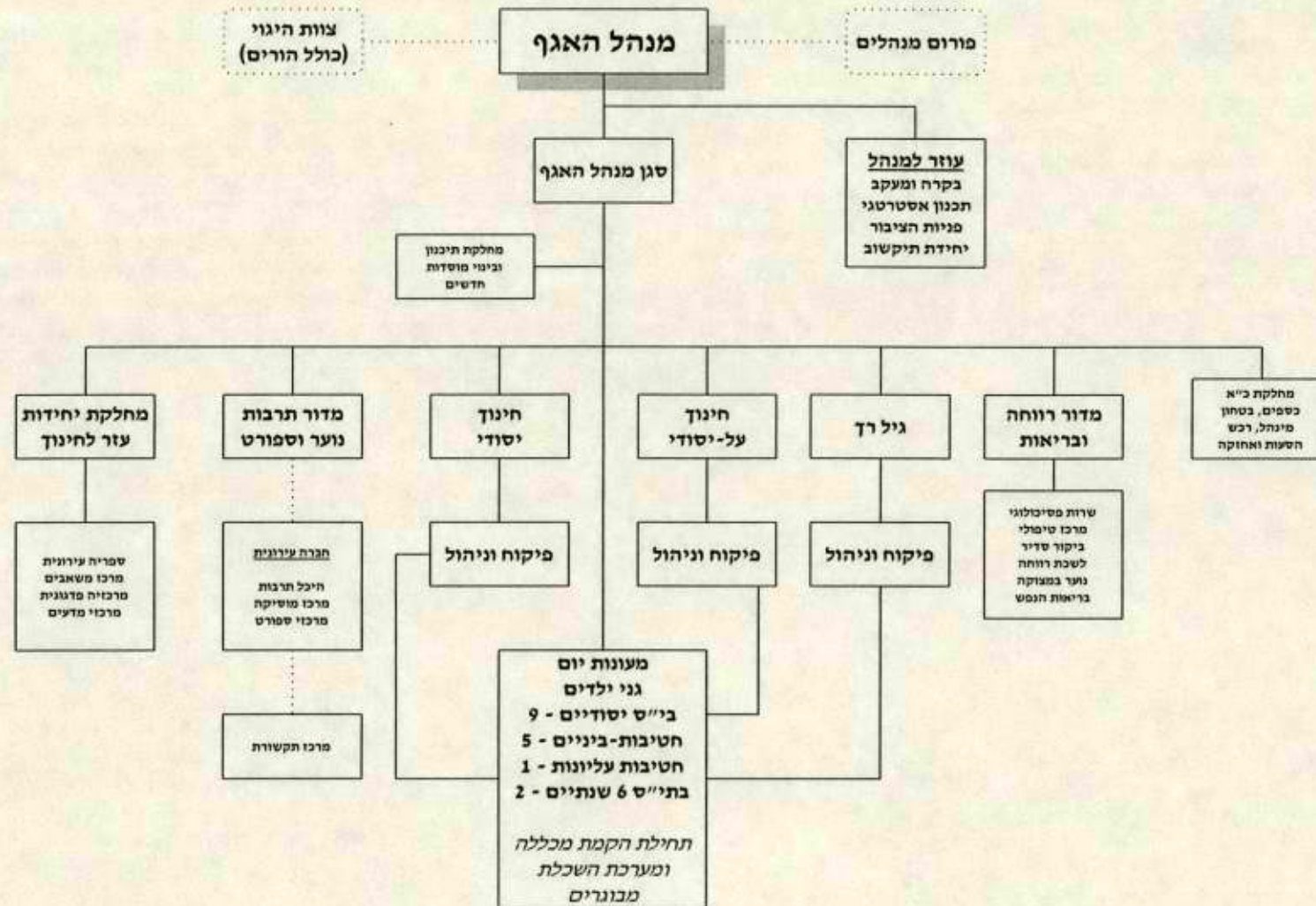


## מודיעין - מחלקת החינוך והחברה 1996 (כ-20,000 תושבים)





## מודיעין - אגף החינוך והחברה, בגמר איכלוס אתר השמשוני (כ-40,000 תושבים)





**פריסה מוצעת למוסדות החינוך בעיר**  
**עבור 85000 נפש בעיר (67 כיתות בשנתון)**  
**(אתרי ספדי, מירומי, השמשוני, בוכמן, קייזר וציפור)**

| האתר                         | מספר המוסד | גן חובה         |                    | בי"ס יסודי      |                    | חטיבת ביניים    |                    | חטיבה עליונה    |                    | מיקום    | גודל מגרש | הערות       |
|------------------------------|------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|----------|-----------|-------------|
|                              |            | מס' כיתות מצטבר | גודל המוסד (כיתות) | מס' כיתות מצטבר | גודל המוסד (כיתות) | מס' כיתות מצטבר | גודל המוסד (כיתות) | מס' כיתות מצטבר | גודל המוסד (כיתות) |          |           |             |
| ספדי<br><br>5000 יחידות דיור | 1          | 3               | 3                  | 18              | 18                 |                 |                    |                 |                    | צ- 60    | 12.5      |             |
|                              | 2          | 6               | 3                  | 36              | 18                 |                 |                    |                 |                    | צ- 61    | 10.5      | ממ"ד        |
|                              | 3          |                 |                    | 54              | 18                 |                 |                    |                 |                    | צ- 72    | 11.2      |             |
|                              | 4          | 9               | 3                  |                 |                    |                 |                    |                 |                    | טרם אותר |           |             |
|                              |            | 13              | 4                  |                 |                    |                 |                    |                 |                    | טרם אותר |           | אשכול גנים  |
|                              |            | 16              | 3                  |                 |                    |                 |                    |                 |                    | טרם אותר |           |             |
|                              | 5          |                 |                    |                 |                    | 15              | 15                 |                 |                    | צ- 70    | 22        | קרית חינוך  |
|                              | 6          |                 |                    |                 |                    | 30              | 15                 |                 |                    | צ- 70    |           | ראשונה      |
|                              | 7          |                 |                    |                 |                    |                 |                    | 36              | 36                 | צ- 40    | 45        |             |
|                              | 8          | 19              | 3                  | 72              | 18                 |                 |                    |                 |                    | 215      |           |             |
| מירומי<br><br>2000 יחידות    | 9          | 22              | 3                  | 90              | 18                 |                 |                    |                 |                    | 12       |           |             |
|                              | 10         |                 |                    |                 |                    | 48              | 18                 | 54              | 18                 | 128      |           | מקיף 6 שנתי |

כמות הכיתות בבתי הספר באתרי ספדי ומירומי מספיקה ל 5000 יחידות דיור.  
תלמידים מעבר לכמות זו ילמדו במוסדות שבאתר בוכמן הצמוד לאתר ספדי מזרח.



| האתר             | מספר המוסד | גן חובה         |                    | בי"ס יסודי      |                    | חטיבת ביניים    |                    | חטיבה עליונה    |                    | מיקום   | גודל מגרש | הערות                              |
|------------------|------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|---------|-----------|------------------------------------|
|                  |            | מס' כיתות מצטבר | גודל המוסד (כיתות) | מס' כיתות מצטבר | גודל המוסד (כיתות) | מס' כיתות מצטבר | גודל המוסד (כיתות) | מס' כיתות מצטבר | גודל המוסד (כיתות) |         |           |                                    |
| העברה מדף קודם   |            | 22              |                    | 90              |                    | 48              |                    | 54              |                    |         |           |                                    |
| השמשוני          |            |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                 |                    |         |           |                                    |
| 5100 יחידות דיור |            | 24              | 2                  | 102             | 12                 |                 |                    |                 |                    | 615-618 | 42        |                                    |
|                  |            |                 |                    | 114             | 12                 |                 |                    |                 |                    |         |           |                                    |
|                  |            | 27              | 3                  | 132             | 18                 |                 |                    |                 |                    |         |           |                                    |
|                  |            |                 |                    | 150             | 18                 |                 |                    |                 |                    |         |           |                                    |
|                  |            |                 |                    |                 |                    | 84              | 2X18               |                 |                    | 619     | 38        | קרית חינוך                         |
|                  |            |                 |                    |                 |                    |                 |                    | 84              | 36                 | 620     | 31        | שניה ??                            |
|                  |            |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                 |                    |         |           |                                    |
|                  |            | 29              | 2                  |                 |                    |                 |                    |                 |                    |         |           |                                    |
| אשכול גנים       |            | 33              | 4                  |                 |                    |                 |                    |                 |                    |         |           |                                    |
| אשכול גנים       |            | 37              | 4                  |                 |                    |                 |                    |                 |                    |         |           |                                    |
| בוכמן            |            |                 |                    |                 |                    |                 |                    |                 |                    |         |           |                                    |
|                  |            |                 |                    | 168             | 18                 |                 |                    |                 |                    | צ- 1    | 10.5      |                                    |
| 3000             |            |                 |                    | 186             | 18                 |                 |                    |                 |                    | צ- 14   | 13        |                                    |
| יחידות           |            |                 |                    | 204             | 18                 |                 |                    |                 |                    | צ- 21   | 10.6      |                                    |
| דיור             |            |                 |                    | 222             | 18                 |                 |                    |                 |                    | צ- 22   | 10.9      |                                    |
|                  |            |                 |                    | 240             | 18                 |                 |                    |                 |                    | צ- 19   | 11.4      |                                    |
|                  |            |                 |                    |                 |                    | 102             | 18                 | 102             | 18                 | צ- 3    | 45        | ביחד עם צ- 6 קרית חינוך שלישית ??? |
|                  |            |                 |                    |                 |                    | 120             | 18                 |                 |                    | צ- 4    | 31        | ממ"ד ?                             |
|                  |            |                 |                    | 258             | 18                 |                 |                    |                 |                    |         |           |                                    |
|                  |            |                 |                    |                 |                    |                 |                    | 132             | 30                 | צ- 6    | 32        |                                    |
| אשכול גנים       |            | 41              | 4                  |                 |                    |                 |                    |                 |                    | צ- 9    | 2.8       |                                    |



| האתר           | מספר המוסד | גן חובה         |                    | בי"ס יסודי      |                    | חטיבת ביניים    |                    | חטיבה עליונה    |                    | מיקום | גודל מגרש | הערות      |
|----------------|------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-------|-----------|------------|
|                |            | מס' כיתות מצטבר | גודל המוסד (כיתות) | מס' כיתות מצטבר | גודל המוסד (כיתות) | מס' כיתות מצטבר | גודל המוסד (כיתות) | מס' כיתות מצטבר | גודל המוסד (כיתות) |       |           |            |
| העברה מדף קודם |            | 41              |                    | 258             |                    | 120             |                    | 132             |                    |       |           |            |
| קייזר          |            |                 |                    |                 |                    | 144             | 24                 |                 |                    | 601   | 50        | ממ"ד כללי  |
| 4000           |            |                 |                    |                 |                    | 162             | 18                 |                 |                    |       |           |            |
| יחידות         |            | 43              | 2                  | 270             | 12                 |                 |                    |                 |                    | 602   | 10.3      |            |
| דיוור          |            | 45              | 2                  | 282             | 12                 |                 |                    |                 |                    | 614   | 31        |            |
|                |            | 47              | 2                  | 300             | 18                 |                 |                    |                 |                    |       |           |            |
|                |            |                 |                    | 318             | 18                 |                 |                    |                 |                    |       |           |            |
|                |            |                 |                    | 336             | 18                 |                 |                    |                 |                    | 612   | 14        |            |
|                |            | 49              | 2                  |                 |                    |                 |                    |                 |                    |       |           |            |
|                |            | 51              | 2                  |                 |                    |                 |                    |                 |                    |       |           |            |
|                |            | 55              | 4                  |                 |                    |                 |                    |                 |                    |       |           | אשכול גנים |
| ציפור          |            | 58              | 3                  | 354             | 18                 |                 |                    |                 |                    | 502   | 10.8      |            |
| 3600           |            | 61              | 3                  | 372             | 18                 |                 |                    |                 |                    | 505   | 10.7      |            |
| יחידות         |            |                 |                    | 390             | 18                 |                 |                    |                 |                    | 526   | 10.7      |            |
| דיוור          |            | 63              | 2                  | 402             | 12                 |                 |                    |                 |                    | 520   | 11.2      |            |
|                |            |                 |                    |                 |                    | 180             | 18                 |                 |                    | 506   | 36        |            |
|                |            |                 |                    |                 |                    | 198             | 18                 |                 |                    |       |           |            |
|                |            | 66              | 3                  |                 |                    |                 |                    |                 |                    |       |           |            |
|                |            | 68              | 2                  |                 |                    |                 |                    |                 |                    |       |           |            |
| סה"כ           |            | 68              |                    | 402             |                    | 198             |                    | 132             |                    |       |           |            |

חסר עכשיו 60 כיתות חט"ע כולל הכל וכולל ישיבה תיכונית ואולפנא.



## פריסת מוסדות לחינוך מיוחד

עבור אותם תלמידים שבשום אופן לא ניתן לשלבם במערכת החינוך הרגיל  
(מחושב לפי 5 כיתות בשנתון)

| האתר    | מספר המוסד | גן | חובה | בי"ס יסודי | על יסודי | מיקום | גודל מגרש | הערות            |
|---------|------------|----|------|------------|----------|-------|-----------|------------------|
| ספדי    |            | 2  | 2    |            |          |       |           | כולל מרכז טיפולי |
|         |            |    |      |            |          |       |           |                  |
| מירומי  |            | 3  | 1    |            |          |       |           |                  |
|         |            |    |      |            |          |       |           |                  |
| השמשוני |            |    |      |            | 6-8      | 621   | 4.1       |                  |
|         |            | 5  | 2    |            |          |       |           | כולל מרכז טיפולי |
| בוכמן   |            |    |      | 6          |          | צ- 23 | 3.2       |                  |
|         |            |    |      |            | 18-20    | צ- 13 | 4.6       |                  |
|         |            |    |      | 6          |          | צ- 10 | 2.9       |                  |
|         |            | 6  | 1    |            |          |       |           |                  |
| קייזר   |            |    |      | 12         | 24-26    | 6     | 8.1       |                  |
|         |            | 7  | 1    |            |          |       |           |                  |
| ציפור   |            |    |      | 6          | 30-32    | צ 525 | 5.1       |                  |
|         |            | 8  | 1    |            |          |       |           |                  |
| סה"כ    |            | 8  |      | 30         | 30       |       |           |                  |







10/3/11

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

התאריך

14.6.95

חוק מס'

מאת:

ד"ר דוד

סג' אלו

הנדל

שיו' ספירת מילר חמ"ת ארבע

סימולין

מכתב 42.6.95

לאור בילוי המספר ~~שנמצא~~ שהתקבל

לפניך התקבל והוסדה החלפה

מכתב העבירה את מקומה

למי ארצות (אנ' יואיים).

עמ"ס ימ' ארצות

התקבלות של המספר הארצות.

התקבל וקבע ב"מ' ספירות

ויפולא אל' הקדמה סופה





משרד הביטוי והשיכון  
 סמנכ"ל כלכלה ותקציבים

(Handwritten notes in the left margin, including 'החלטה' and 'שם יחיד')

תאריך: 15/6/95

אל: ד"ר סופיה ארנון

חנדוק: מענויה מקנאל

במסגרת אבולוציה של זינו  
 רצונות לא ציטוט קיינוס  
 שני מענויה המתאר התחומים - גליל מולד  
 התחומים לפני שיתוף התחומים  
 התחומים המולדים והמולדים  
 מלבד התחומים בין המולדים  
 המולדים האחרים.  
 גליל  
 יאמר: לפי גליל מולד  
 128







Jerusalem: 7 Shlomo Ha'melech Street, Jerusalem 94182 Tel: 02/251471 Fax: 02/254679

Boston: 100 Properzi Way, Somerville, MA 02143 3740 USA Tel: 617/629 2100 TWX 7103211155 Mossaf Ben Fax: 617/629 2406

Telefax No. 02-254-679

מס' טל. פקס 02-254-679

### Telefax Transmission Note

Message No. \_\_\_\_\_  
 Date \_\_\_\_\_  
 No. of pages (incl. this cover sheet) \_\_\_\_\_  
 To Telefax No. \_\_\_\_\_  
 To \_\_\_\_\_  
 From \_\_\_\_\_  
 Project \_\_\_\_\_  
 Subject \_\_\_\_\_  
 Copies \_\_\_\_\_

הודעה מס' 5732  
 תאריך 28/2/95  
 מס' דפים (כולל הדף המכסה) 4  
 לטל. פקס מס' 74633  
 אל 5/3  
 מאת מימון כהן  
 פרויקט 1318  
 נושא ירון מיטל פאזה בנאס  
 העתקים 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

אם לא קבלת את כל דפי ההודעה, אנא התקשרי למס' 02-251-471 בהקדם האפשרי. תודה רבה.  
 If you don't receive all pages of this transmission, please call (972) 2-251-471 as soon as possible. Thank you.

28/2



משה ספדיה אדריכלים בע"מ

משה ספדיה  
צחי הלבשטט  
רפאל רבנט  
מירון כהן  
אירית כוכבי  
עפר משיצק'  
יהודה פרג

כח' באדר תשנ"ה  
28.2.1995

לכבוד  
אדר' צילה ליטבק  
משרד הפנים  
קרית הממשלה  
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: תיקון מתכנן לתמ"מ 2/3 ג'

בהמשך לשיחתינו הטלפונית, ברצוני להגיש בזאת הצעה לתיקוני מתכנן לתכנית שבנדון. כזכור תכנית זו נמצאת לקראת סוף תקופת ההפקדה.

1. לתקנון התכנית מצורף תרשים "הצעת חלוקה לשלבי איכלוס". בטעות נרשם עבור שלב III המספר 4,650 יח"ד. אנו מבקשים תיקון כדלקמן:  
"שלב III: P, L סה"כ: כ- 8,000 יח"ד".  
אין בתיקון מבוקש זה משום פריצת מסגרת האיכלוס כמתואר בסעיף 14 בתקנון: 40,000 יח"ד. למעשה, גם עם עידכון זה, שלב א' של העיר מודיעין מגיע לכ- 35,000 יח"ד בלבד. תיקון זה מסומן "תיקון מס. 1" ע"ג נספח א' המצ"ב.
2. אנו מבקשים להוסיף להערה שבתחתית התרשים את המשפט הבא:  
"יתכנו שינויים בפריסת יחידות הדיור המצויינות למעלה במסגרת תכניות מפורטות ובלבד שסך כל המסגרת הכמותית לא תשתנה". תיקון זה מסומן "תיקון מס. 2" ע"ג נספח א' המצ"ב.
3. לאור כך שסך כל יחידות הדיור המצויינות ב"הצעת החלוקה לשלבי איכלוס" אינו עולה על כ- 35,000 יח"ד, אין מניעה להוספת אזור נוסף ע"ח שטח העתודה לתיכנון המופיע ע"ג התשריט. אנו מציעים את אתר T שהקיבולת שלו היא כ- 5,000 יח"ד. אתר זה מסומן תיקון מס. 3 ותיקון מס. 4 ע"ג נספח ב' המצ"ב.

ב ב ר כ ה,  
מירון כהן  
משה ספדיה אדריכלים בע"מ

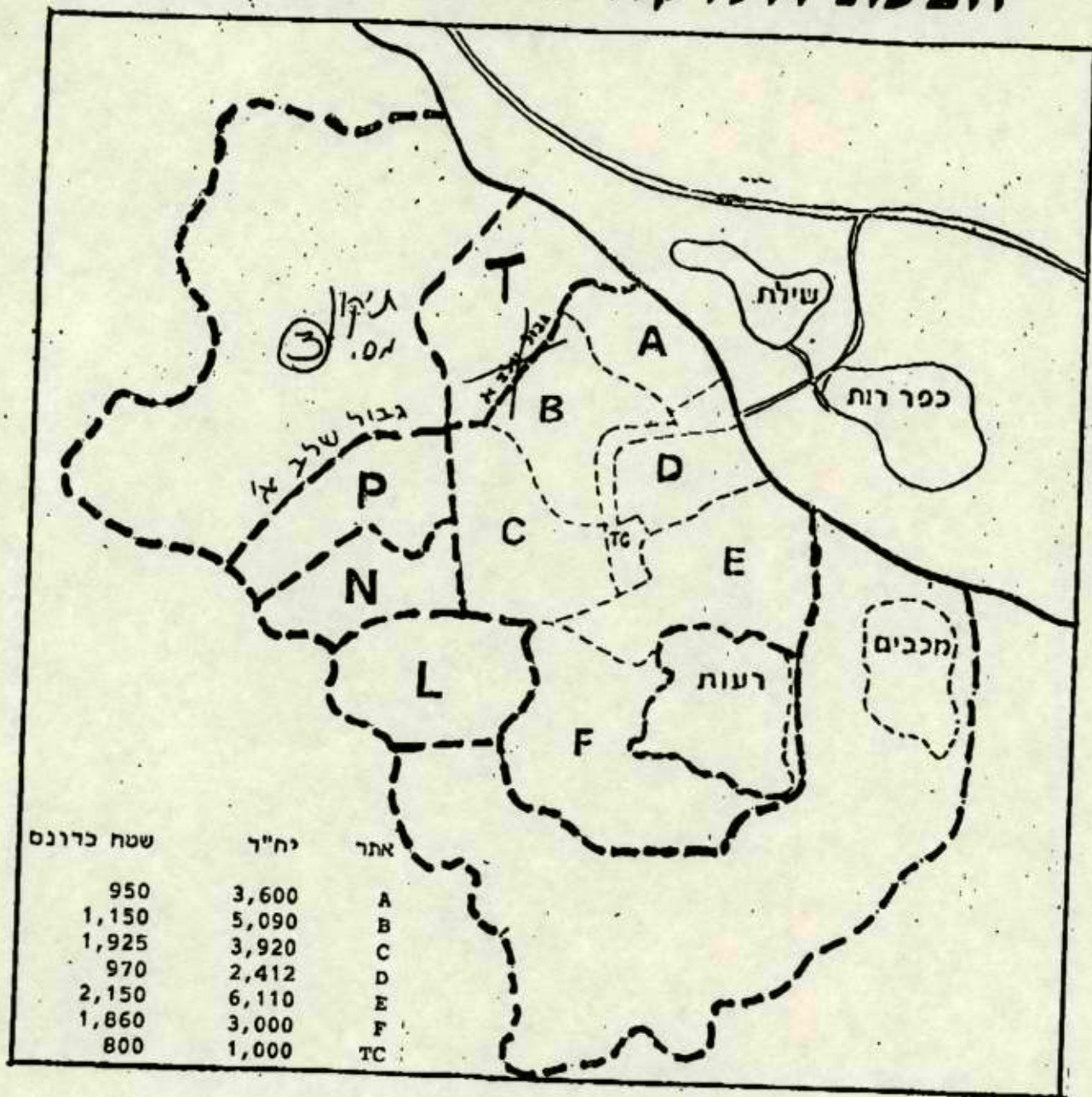
העתק: עדי הדר - משהב"ש  
סופיה אלדור - משהב"ש  
קרלוס דרינברג - משהב"ש  
ירדן ערמון - ועדה מחוזית, רמלה  
עמוס אונגר - מנה"פ

M1807.280295.C



תרשים

# הצעת חלוקה לשלבי איכלוס



שלב I: חלופה א': A, B, D, E  
חלופה ב': A, C, D, E  
שלב II: חלופה א': C, F, N  
חלופה ב': B, F, N  
שלב III: L, P, T  
סה"כ: כ- 17,000 יח"ר  
סה"כ: כ- 16,000 יח"ר  
סה"כ: כ- 8,500 יח"ר  
סה"כ: כ- 9,500 יח"ר  
סה"כ: כ- ~~1,600~~ 13,000 יח"ר

הערה: מספרים אלה מקורבים, המספרים לא כוללים כ- 1,000 יח"ר במרכז העיר (TC).

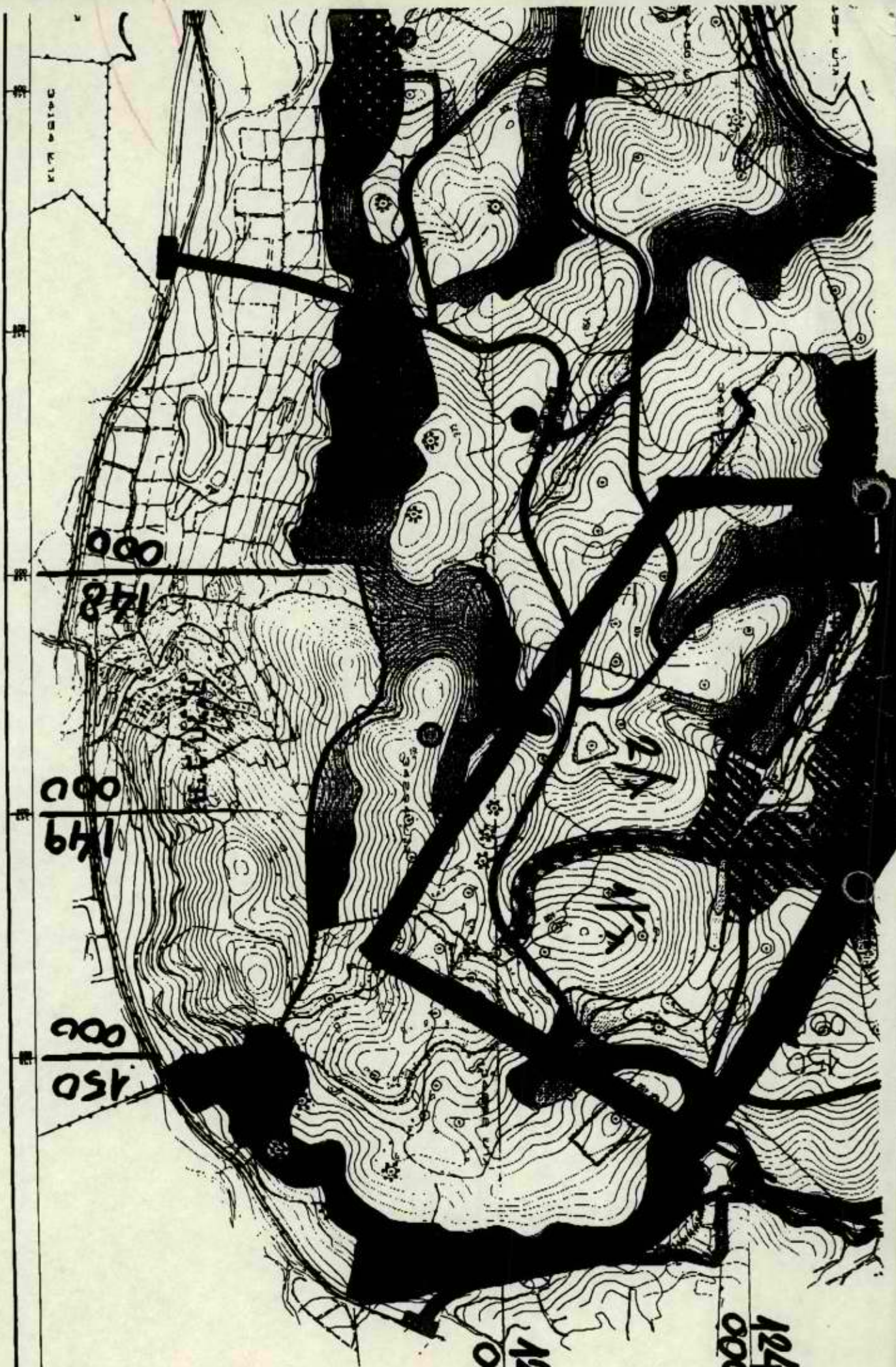
④ ג' קו/מס. →

לספת











מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
אגף תכנון ובינוי ערים

10.5.94

מודיעין

בבסיס של שינוי תכנית מתאר המחוזית למחוז המרכז ניצבות שלוש  
מטרות:

1. הקמת עיר חדשה באזור מודיעין.
2. הרחבת יער בן שמן בהתאם לתמ"א 22.
3. שמירת רצועת נוף ושטח פתוח לאורך כביש מס' 1.

תכנון העיר מודיעין הוא תוצאה של תפיסה תכנונית שהתגבשה במשך  
שנים רבות, ואף זכתה להכרת הממשלה שהחליטה בדצמבר 1985 "על  
יישוב עירוני שיתוכנן באזור מודיעין ע"י משרד הבינוי והשיכון".  
הרעיון לנצל את הפוטנציאל הקרקעי של מזרח מחוז המרכז לבניית  
עיר איננו חדש. עיקרי הרעיון התכנוני של העיר במודיעין באו לידי  
ביטוי במספר מחקרי תכנון, שהוכנו בחמש עשרה השנים האחרונות.  
עבודות אלה מתייחסות לתכנון עירוני באזור מודיעין כחלק מראייה  
של פיתוח מרכז המדינה.

המניעים לתכנון העיר מודיעין קשורים קשר הדוק למימושם של יעדים  
לאומיים. יעדים אלה כוללים:

1. הבטחת מלאי קרקע מתוכנן כמענה לביקושי הדיור. בישראל, כמו  
במדינות רבות אחרות, דיור תקין ונאות הוא אחת מזכויות היסוד של  
האזרח. מכיוון שאחד המרכיבים העיקריים במחירי הדירות הוא מחיר  
הקרקע, יש חשיבות מיוחדת להבטחת מלאי קרקעי מתוכנן וזמין  
לוויסות שוק הדיור. מכיוון שמשך הזמן הדרוש להפיכת קרקע סתמית  
לקרקע מתוכננת וזמינה נמשך שנים רבות, חשוב להתחיל בהליך תכנוני



2. העתקת מרכז הכובד ההתיישבותי מזרחה. הציר ההתיישבותי האינטנסיבי של מדינת ישראל יוצר רציפות כמעט מלאה בין נהריה בצפון ועד אשקלון בדרום. בנוסף מצטופפים לאורך מישור החוף שימושי קרקע שונים כגון, תחנות כוח ושדות תעופה. ריכוז אינטנסיבי של אוכלוסיה באזור זה מחייב השקעות כבדות בתשתית ויוצר בעיות סביבתיות ההולכות ומחמירות. כדי להתמודד עם תופעה זו הוצעה עוד בתחילת שנות ה-70 תפיסה התיישבותית שמטרתה להקל על לחצי הפיתוח במישור החוף העמוס. הרעיון התבסס על פיתוח ציר התיישבות מקביל למישור החוף. לשטח של מודיעין משנה חשיבות בשל מיקומו - בהיותו על צומת ציר הפיתוח האורכי של הגבעות ועל ציר פיתוח רוחבי חשוב שבין ת"א לירושלים.

3. גיבוש מערך התיישבותי ותיפקודי בין ירושלים לתל אביב. העיר מודיעין, במיקומה המיוחד במרכזו של ציר הפיתוח בין ירושלים לתל אביב, תוכל לתת תשובה הולמת לביקוש הגואה למגורים פרבריים של אוכלוסיית מטרופולין תל אביב ושל הביקוש הגדל לתעסוקה מתוחכמת בתעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה של תושבי מטרופולין ירושלים. אך מלבד זאת, מודיעין בהיותה חוליית החיבור, תשמש כמנוף העיקרי לגיבושו של ציר פיתוח ראשי בין ירושלים לתל אביב. הקמת מודיעין תשרת מטרה לאומית ראשונה במעלה של חיזוק ירושלים ע"י יצירת חוט שדרה חדש ומוצק, המלכד יחדיו את המרכז הפוליטי והתרבותי עם מרכז העוצמה הכלכלית של ישראל.

4. שמירה על קרקע חקלאית. אחד המניעים לאיתור קרקע עבור מודיעין הינו מניעה ובלימת תהליכים מתמשכים של נגיסה וכרסום בקרקעות חקלאיות משובחות במישור החוף והשפלה. חשוב לשמור על משאב טבעי מוגבל ומתכלה זה כעל נכס לאומי. לפיכך, יש לשאוף לצמצם ככל האפשר את המשך התהליך של הפיכת קרקע חקלאית פוריה לשטחים עירוניים, אם ניתן למצוא להם תחליף במקומות שאינם מתאימים



לשימוש חקלאי, כמו מרגלות ההר. גבולות העיר נקבעו לאחר ניתוח  
נופי דקדקני, בתום איתור הקרקע החקלאית שבסביבתה. שיקול מכריע  
בקביעת הגבולות היה הרצון לפגיעה קטנה ככל האפשר בקרקעות  
החקלאיות.

#### קווי היסוד לעיר החדשה

העיר החדשה תהיה בעיקרה עיר מגורים, שרבים מתושביה יעבדו במוקדי  
התעסוקה הגדולים באזור. בתוך העיר ישולבו תעסוקות נוספות, הן  
בתחומי השירותים המקומיים והן בתעשיות עתירות ידע שיוצעו  
בתחומה.

התכנון המוצע ישתלב בצורה הרמונית בתבליט הרך, מבלי לגרום  
להפרעות מיותרות בנוף הטבעי. הבינוי, על פי תפיסה זו, ילווה את  
הטופוגרפיה וסגנון המגורים הנגזר ממנו יכלול טיפוסי בנייה  
שונים. טיפוסים אלה כוללים בנייה מדורגת, בנייה טורית וחד או  
דו-משפחתית. אלה מתאימים לסוגי הביקוש השונים ועשויים לתת מענה  
לחתך רחב של אוכלוסיה שתגור בעיר. המוסדות, לעומתם, ישרתו בנוסף  
לתושבי העיר גם את תושבי היישובים הקטנים שבסביבה המיידית.

אדר' סופיה אלדור

מנהלת האגף



מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון

טל': (02) 847327

פקס': (02) 847859

ת"ד 18110

ירושלים 91180

כ"א באדר תשנ"ו

12 במרץ 1996

120396-1

אל: מר בנימין (פואד) בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון

הנדון: מודיעין

לפואד שלום,

לקראת הדיון אצלך מחר, מצ"ב לעיונך נתוני רקע והמלצות בנדון.

בבדקה,

חיים פאלקוף

העסק: מר עמוס רוזין, המנהל הכללי

מר עדי הדר, סמנכ"ל לכלכלה ולתקציבים ומ"מ מנהל מחוז המרכז

גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור

מר אריאל לוין, מנהל אגף מימון ותקציבים

גב' רחל הולנדר, מנהלת המרכז למידע ולניתוח כלכלי



1. מסקנות והמלצות

1. קצב המכירות במודיעין התגבר בחודשים האחרונים ונמצא במצב סביר לעומת היקף התחלות והתקדמות הבנייה. אין משבר בשיווק ומחירי הדיור יציבים.
2. בקביעת היקפי השיווק לשנת '96, יש לזכור כי מודיעין מהווה מקור זמין וחשוב ביותר - כמעט בלעדי - לחת מענה לביקושים בכל אזור המרכז. אם בשנת '95 הותחלו כ-10,000 יח"ד בראשל"צ ובמודיעין, אין אתרים דומים וזמינים בהיקפים אלה לבנייה ב-'96.
3. לאור זאת, מוצע כי במרכז הבא במודיעין ישווקו כ-1,800-2,000 יח"ד, מתוכן עד כ-20% במסגרת מחיר למשתכן.
4. ההיקף המוצע הינו בנוסף לשיווק הישיר של כ-680 יח"ד לכוחות הבטחון.
5. כמו-כן יש לשקול היקפי שיווק נוספים עם לוחות זמנים ארוכים יותר במהלך המחצית השנייה של שנת '96.
6. במקביל, יש לבחון דרכים יעילות להאיץ את התחלות ביתרת יח"ד מתמכרז הראשון, כולל אמצעים משפטיים נגד אותן חברות הבנייה שטרם התחילו את בניית יתרת יח"ד.

2. שלבי בנייה

- מתוך מכרזי קרקע ששווקו בגין כ-7,300 יח"ד, התחילו 5,700 יח"ד.
- כ-60% מכלל התחלות הבנייה נמצאות עד שלב 16 (לפני שלד) (איור 1). יתרת יח"ד שבבנייה (2,350 יח"ד), נמצאות בשלבים 18-34 (שלב שלד עד שלב גמר סיווד וצבע). כ-60 יח"ד נמצאות לקראת גמר (שלבים 39-42).
- מתוך יח"ד שטרם הותחלו ואשר היו אמורות להתחיל, הרוב המכריע



# 1. סודיעין: התפלגות שלבי הבניה





(1,034 מתוך 1,056 יח"ד) הן יח"ד ששווקו מהמכרז הראשון, שפורסם בנובמבר '93 (נספח 1).

יח"ד אלה מתרכזות בארבע חברות כדלהלן: אשרד - 267 יח"ד; בן יקר גת - 264 יח"ד; מריו לזניק - 240 יח"ד; ומליבו - 103 יח"ד, ובסה"כ 874 יח"ד שטרם הוחזלו על ידיהן.

### 3. מכירות

על פי דיווחי החברות למשרד, נמכרו כ-3,100 יח"ד.

אם נתייחס ליח"ד שהוחזלו, אזי המכירות מהוות כ-56% מכלל ההחזלות.

איור 2 מראה את קצב ההחזלות והמכירות במודיעין על פני זמן.

החל מינואר '95, עם סיום ההחלפות של החזלת השיווק, ישנה התייחסות עם ממוצע של כ-160 מכירות כל חודש. לקראת סוף שנת 1995, בחודשים אוקטובר - דצמבר חלה עלייה בקצב המכירות שהתייחס על למעלה מ-200 יח"ד לחודש.

החזלת '96 מסתמנת שוב ירידה במכירות, אך טרם ניתן להצביע על מגמה.

יש להדגיש כי קצב המכירות לעומת שלבי הבנייה ברמת המקור נראה סביר ואינו מעורר דאגה. הוא דומה למצב ביישובים אחרים (לוח 1).

כפי שניתן לראות מאיור 2, מחודש ספטמבר '95 קצב המכירות הינו גבוה יותר לעומת קצב החזלות הבנייה.

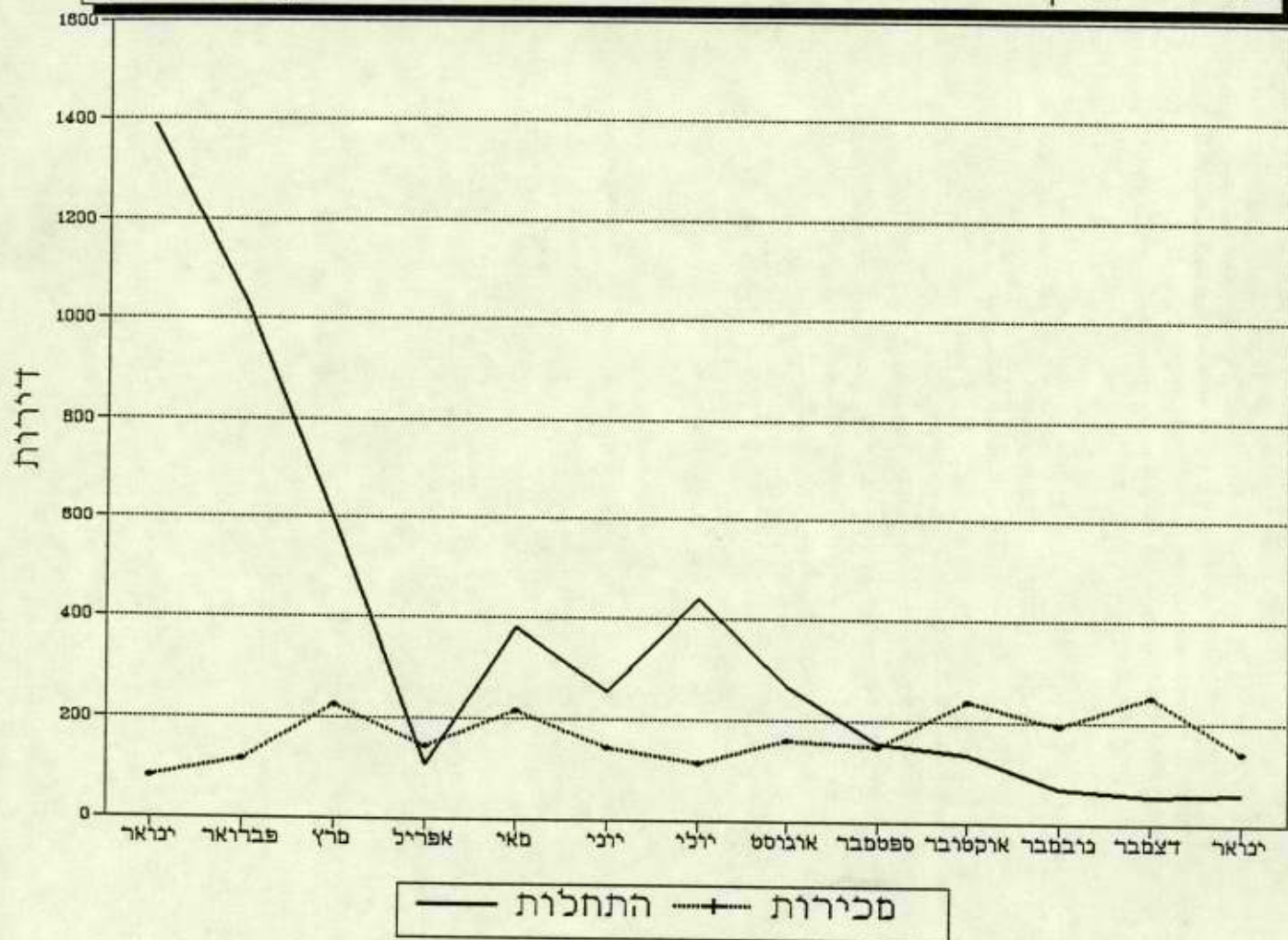
כמו-כן, כפי שהיה אפשר לצפות, ישנם הבדלים בין מצב המכירות מבין חברות הבנייה (נספח 1). הבדלים אלה הם תוצאה של מחיר מבוקש, מיקום המזרח, סוג תכנון הדירה וכד'.

### 4. ממצאי הסיוע

מניתוח ממצאי סיוע של משב"ש עולה כי מרבית של רוכשי דירות במודיעין אינם זכאים חסרי דירה. יחד עם זאת, ניכרת עלייה במשקלם של זכאים חסרי דירה מכלל הרוכשים במהלך שנת '95 (איור 3).



## 2. מודיעין - התחלות ומכירות 1/95-1/96





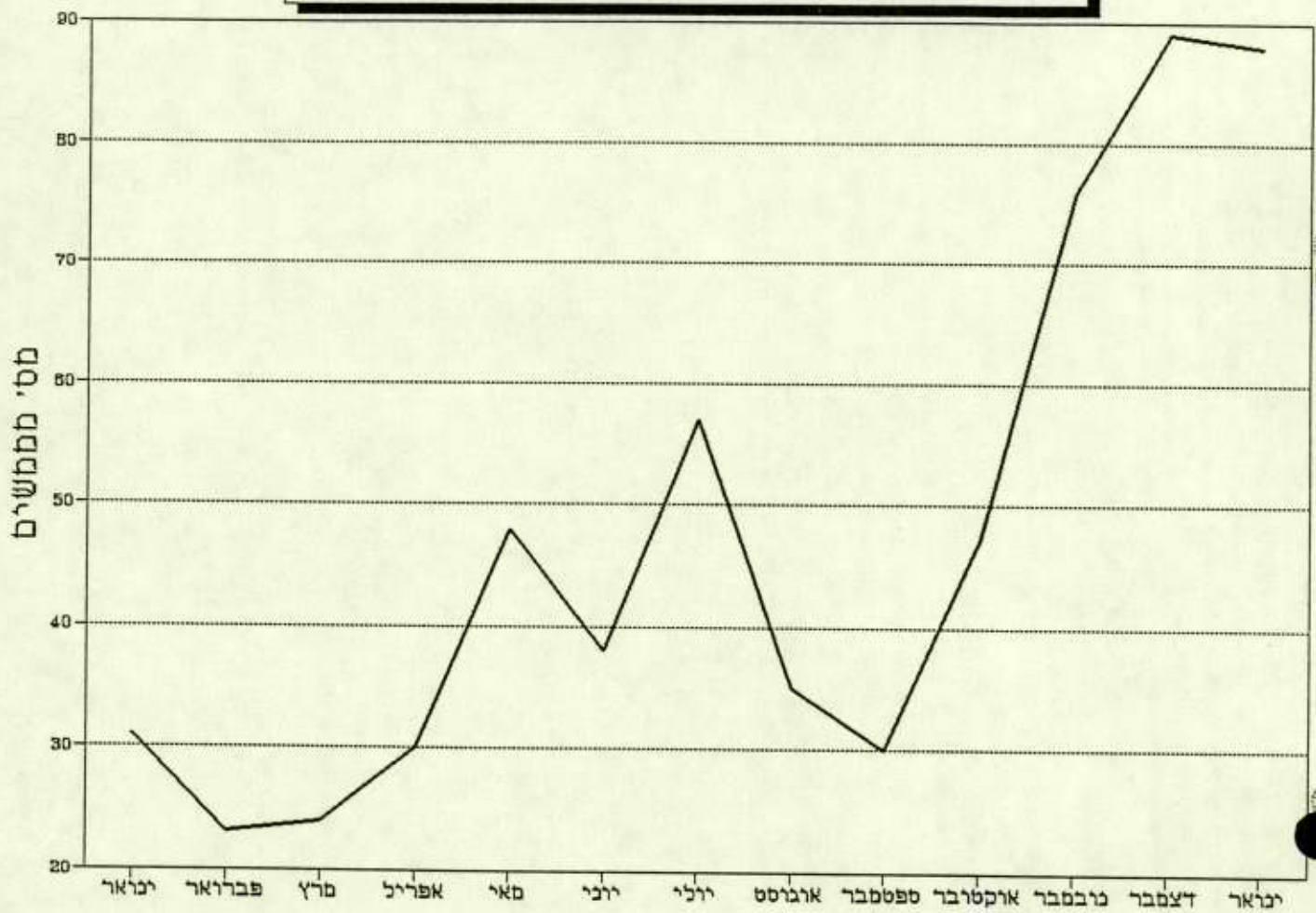
1. פרוגרמה, התחלות ומכירות בישובים נבחרים

| הערות                | יחס מכירות פרוגרמה (%) | יחס מכירות התחלות (%) | סה"כ מכירות | סה"כ התחלות | מספר יח"ד פרוגרמה | ישוב      |
|----------------------|------------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------------|-----------|
| יח"ד שוקו רק לאחרונה | 36                     | 60                    | 450         | 746         | 1234              | כרמיאל    |
|                      | 40                     | 63                    | 463         | 731         | 1154              | יוקנעם    |
|                      | 50                     | 53                    | 679         | 1284        | 1364              | אשדוד     |
|                      | 44                     | 41                    | 2145        | 5295        | 4919              | ראשל"צ    |
|                      | 42                     | 54                    | 3085        | 5705        | 7389              | מודיעין   |
|                      | 62                     | 73                    | 2388        | 3266        | 3827              | באר שבע   |
|                      | 69                     | 69                    | 704         | 1014        | 1026              | ביתר      |
|                      | 33                     | 69                    | 547         | 794         | 1677              | ירושלים   |
|                      | 22                     | 113                   | 892         | 787         | 4113              | בית שמש   |
|                      | 48                     | 68                    | 614         | 899         | 1289              | מ. אדומים |
|                      | 60                     | 66                    | 703         | 1067        | 1172              | יד חנה    |

כ-900 טרם פורסמו למכירה  
מת בית שמש-הוחל בפרסום רק לאחרונה



### 3 התפלגות מממשי סיוע במודיעין ינואר '95 - ינואר '96





בסה"כ למעלה מ-700 זכאים רכשו דירות במודיעין, שהם כ-23% מכלל הרוכשים בשוק, כאשר היתרה לא נעזרו בסיוע המשרד. לגביהם יש להניח כי מרביתם אינם זכאים, אלא בעלי דירה המבקשים לשפר את מצבם הדיורי ברכישת דירה מרווחת יותר בעיר החדשה.

מבמשי סיוע במודיעין

|           | סה"כ | 1996 | 1995 | 1994 |
|-----------|------|------|------|------|
| חסרי דירה | 602  | 93   | 453  | 56   |
| עולים     | 89   | 22   | 63   | 4    |
| יתר       | 18   | 6    | 12   | -    |
| סה"כ      | 709  | 121  | 528  | 60   |

יש להדגיש כי באופן מסורתי מרבית קוני דירות חדשות, במיוחד במרכז הארץ, אינם זכאים לפי הגדרת משב"ש. זכאים חסרי דירה נוהגים בדרך כלל לרכוש דירה מיד שנייה.

גם מבחינת תדמית הישוב, עצם העובדה שבשלבי האיכלוס הראשונים רכשה דירות אוכלוסיה מבוססת יחסית עשויה דווקא לשפר את התבססות הישוב מבחינה חברתית וכלכלית.



מודיעין: התקדמות בנייה ומכירות, לפי חברה - 4.3.96

מכלול 1

| יחס  | מכירות | יתרה | התחלות | 40-42 | 39 | 18-34 | 8-16 | 7 | 6   | יח"ד | חברה       |
|------|--------|------|--------|-------|----|-------|------|---|-----|------|------------|
| 0.80 | 231    | 103  | 288    |       |    | 184   | 104  |   | 49  | 391  | מליבו      |
| 0.64 | 202    | 0    | 314    |       |    | 193   | 121  |   |     | 314  | דורי       |
| 0.51 | 118    | 46   | 231    |       | 17 | 109   | 105  |   | 46  | 277  | אזורים     |
| 0.56 | 102    | 31   | 183    |       |    | 124   | 59   |   |     | 214  | משה"ב      |
| 0.78 | 153    | 31   | 197    |       |    | 111   | 86   |   | 31  | 228  | שרביב      |
| 0.58 | 138    | 264  | 247    |       |    | 128   | 121  |   | 194 | 511  | בן יקר גת  |
| 0.50 | 112    | 240  | 225    |       |    | 84    | 141  |   | 240 | 485  | סריו לזניק |
| 0.56 | 73     | 0    | 131    |       |    | 58    | 75   |   |     | 131  | אלרם       |
| 0.60 | 88     | 0    | 144    |       |    | 58    | 88   |   |     | 144  | דנקנר      |
| 0.63 | 93     | 267  | 147    |       |    | 147   |      |   | 180 | 414  | אשדר       |
| 0.84 | 164    | 52   | 195    |       |    | 49    | 146  |   | 52  | 247  | חברה לבנין |
| 0.89 | 209    | 0    | 235    |       | 40 | 195   |      |   |     | 235  | מבני גזית  |
| 0.19 | 42     | 46   | 224    |       |    |       | 218  | 8 | 46  | 270  | אחים שרבט  |
| 0.66 | 1681   | 1304 | 2537   | 0     | 57 | 1434  | 1046 | 0 | 792 | 3841 | סה"כ       |



# מודיעין: התקדמות בנייה ומכירות, לפי חברה - 4.3.96

מכרז 2

| חברה        | יחיד | 6 | 7  | 8-16 | 18-34 | 39 | 40-42 | התחלות | יתרה | מכירות | יחס  |
|-------------|------|---|----|------|-------|----|-------|--------|------|--------|------|
| סלומון      | 69   |   |    |      | 69    |    |       | 69     | 0    | 45     | 0.65 |
| דוינה       | 39   |   |    | 15   | 24    |    |       | 39     | 0    | 26     | 0.67 |
| כ.א.ן. גולן | 135  |   |    | 67   | 68    |    |       | 135    | 0    | 76     | 0.56 |
| קוטלר       | 103  |   |    | 103  |       |    |       | 103    | 0    | 38     | 0.37 |
| סוריס       | 135  |   | 69 | 66   |       |    |       | 135    | 0    | 63     | 0.61 |
| חסיד        | 102  |   |    | 71   | 31    |    |       | 102    | 0    | 22     | 0.22 |
| רמט         | 122  |   |    | 98   | 24    |    |       | 122    | 0    | 26     | 0.21 |
| עובד לוי    | 49   |   |    |      | 49    |    |       | 49     | 0    | 18     | 0.37 |
| פלסים       | 97   |   |    |      | 97    |    |       | 97     | 0    | 74     | 0.76 |
| גרופית      | 106  |   |    | 73   | 33    |    |       | 106    | 0    | 53     | 0.50 |
| נידר        | 159  |   |    | 111  | 48    |    |       | 159    | 0    | 127    | 0.80 |
| אנגל        | 120  |   |    | 54   | 66    |    |       | 120    | 0    | 97     | 0.81 |
| שריף        | 113  |   |    | 57   | 56    |    |       | 113    | 0    | 41     | 0.36 |
| אביב        | 176  |   |    | 176  |       |    |       | 176    | 0    | 61     | 0.35 |
| סבנה רב     | 70   |   |    |      | 70    |    |       | 70     | 0    | 69     | 0.99 |
| שכון עובדים | 142  |   |    | 78   | 64    |    |       | 142    | 0    | 53     | 0.37 |
| מ.ל. בניה   | 128  |   |    | 86   | 42    |    |       | 128    | 0    | 55     | 0.43 |
| אילנות      | 135  |   |    | 96   | 39    |    |       | 135    | 0    | 61     | 0.60 |
| פז ריטמן    | 33   |   |    | 17   | 16    |    |       | 33     | 0    | 18     | 0.55 |
| סה"כ        | 2033 | 0 | 69 | 1168 | 796   | 0  | 0     | 2033   | 0    | 1063   | 0.52 |



# מודיעין: התקדמות בנייה ומכירות, לפי חברה - 4.3.96

מכר 3

| חברה        | יחיד | 6  | 7 | 8-15 | 15-34 | 35 | 40-42 | התחלות | יתרה | מכירות | יחס  |
|-------------|------|----|---|------|-------|----|-------|--------|------|--------|------|
| ד. רוטשטיין | 125  |    |   | 125  |       |    |       | 125    | 0    | 52     | 0.42 |
| שחר         | 49   |    |   | 49   |       |    |       | 49     | 0    |        |      |
| אלרם        | 54   |    |   | 54   |       |    |       | 54     | 0    | 10     | 0.19 |
| משה'ב       | 152  | 18 |   | 144  |       |    |       | 144    | 18   |        |      |
| פבר         | 151  |    |   | 151  |       |    |       | 151    | 0    | 98     | 0.61 |
| פלסים       | 83   | 4  |   | 51   | 28    |    |       | 79     | 4    | 39     | 0.49 |
| פוגץ        | 35   |    |   | 35   |       |    |       | 35     | 0    | 35     | 1.00 |
| מבנה רב     | 84   |    |   | 84   | 18    |    |       | 84     | 0    | 53     | 0.63 |
| סה"כ        | 753  | 22 | 0 | 685  | 46    | 0  | 0     | 731    | 22   | 287    | 0.39 |



מודיעין: התקדמות בנייה ומכירות, לפי חברה - 4.3.96

מכרז 4

| חברה       | יחיד | 6 | 7  | 8-18 | 18-34 | 39 | 40-42 | התחלות | יתרה | מכירות | יחס  |
|------------|------|---|----|------|-------|----|-------|--------|------|--------|------|
| סלומון     | 49   |   |    | 49   |       |    |       | 49     | 0    | 4      | 0.08 |
| פרץ        | 131  |   |    |      |       |    |       |        | 131  |        |      |
| רובינשטיין | 270  |   |    |      |       |    |       |        | 270  |        |      |
| לוקי       | 95   |   | 95 |      |       |    |       | 95     | 0    | 4      | 0.04 |
| אוזן       | 35   |   |    | 35   |       |    |       | 35     | 0    | 4      | 0.11 |
| סה"כ       | 581  | 0 | 95 | 84   | 0     | 0  | 0     | 180    | 401  | 12     | 0.07 |



מדיד ע"י: סה"כ התקדמות בנייה ומכירות - 4.3.96

| יח"ס | מכירות | יתרה | התחלות | 40-42 | 39 | 18-34 | 8-16 | 7   | 6   | יח"ד |
|------|--------|------|--------|-------|----|-------|------|-----|-----|------|
| 0.56 | 3043   | 1727 | 5481   | 0     | 57 | 2276  | 2983 | 165 | 814 | 7208 |





משרד הבינוי והשיכון  
סמנכ"ל כלכלה ותקציבים

ירושלים, כה' באדר  
27 במרץ 1995  
סימוכין: 07-33 מוד



אל:  
מר יורם שמרונני  
ועד מושב שילת

הנדון: מודיעין - תוכנית המתאר מחוזית  
מכתבך מיום 19/3/95

עמדת משרד הבינוי והשיכון תוצג במועצה הארצית בדיון בתוכנית המתאר המחוזית ע"י נציג המשרד.

נציג המשרד יהיה מודע לתאום שנעשה בנושא בין המשרד לבין מושב שילת.

בבכ"ה

עדי חדר

העתק: גב' סופיה אלדור - כאן.



Telefax No. 02-254-679

מס' טל. פקס 02-254-679

Note Telefax Transmission

|                                       |           |                           |
|---------------------------------------|-----------|---------------------------|
| Message No.                           | 5890      | הודעה מס'                 |
| Date                                  | 26.3.95   | תאריך                     |
| No. of pages (incl. this cover sheet) | 6         | מס' דפים (כולל הדף המכסה) |
| To Telefax No.                        |           | למס' פקס מס'              |
| To                                    | מ/ס - 183 | אל                        |
| From                                  | מ/ס - 183 | מאת                       |
| Project                               | מ/ס - 183 | פרוייקט                   |
| Subject                               | מ/ס - 183 | נושא                      |
| Copies                                | 2         | העתקים                    |

מ/ס 183

(1) מ/ס 183 לאלתר האלחין א גבנין המלאי מ/ס 79 כפי שמופיע על גבי תכנית  
התכנית. האזור המזוהה (9,000 דונם) המוגדר ככר 25,000 יח"צ  
והקבלה המוסדרת היא 9,000 יח"צ בארבעה P, L, N ארצות לא  
בטיחות אלא ש"כ"ו לפני ארבעה (120,000 גרמטק); סה"כ 34,000 יח"צ  
אך נ"ק דמיגון בטיחות ארבעה (180 דונם) (מ/ס 183) 40% (מ/ס 183)  
א"י: (1) 5,400 דונם = 60% x 9,000 דונם  
(2)  $6.3 = \frac{34,000}{5,400}$  יח"צ / דונם

ז"ל המוצע א המוצע יס במוצע ב-6.3 יח"צ לדונם (מ/ס 79)  
(2) מ/ס 183 לאלתר המלאי א גבנין המלאי מ/ס 79 כפי שמופיע על גבי תכנית  
התכנית. האזור המזוהה (9,000 דונם) המוגדר ככר 25,000 יח"צ  
והקבלה המוסדרת היא 9,000 יח"צ בארבעה P, L, N ארצות לא  
בטיחות אלא ש"כ"ו לפני ארבעה (120,000 גרמטק); סה"כ 34,000 יח"צ  
אך נ"ק דמיגון בטיחות ארבעה (180 דונם) (מ/ס 183) 40% (מ/ס 183)  
א"י: (1) 5,400 דונם = 60% x 9,000 דונם  
(2)  $6.3 = \frac{34,000}{5,400}$  יח"צ / דונם





| שטח מוצע | יעוד                              |
|----------|-----------------------------------|
| בדונם    |                                   |
| 9000     | איזור מגורים *                    |
| 8400     | איזור לתיכנון בעתיד               |
| 650      | פארק עירוני                       |
| 3000     | פארק טבע                          |
| 3400     | איזורי העמקים                     |
| 3800     | שטח ציבורי פתוח                   |
| 5000     | יער קיים או עתידי                 |
| 900      | בוסתנים                           |
| 300      | תיירות משולבת ביער                |
| 850      | איזור פעילות מנאי                 |
| 6400     | תחום איזור נוף כביש ארצי מס.1     |
| 180      | נופש וספורט                       |
| 1600     | איזור לתעסוקה מיוחדת              |
| 100      | שירותים לאזור התעסוקה             |
| 460      | איזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה |
| 450      | איזור רובע חמרכז א                |
| 400      | איזור רובע חמרכז ב                |
| 50       | שטח דרך לטיפול נופי               |
| 15       | תחנת אוטובוסים מרכזית             |
| 35       | תחנת מישנה לחשמל                  |
| 10       | אתר לשינוע פסולת מוצקה            |
| 950      | עתיקות משולבים בפארק ציבורי       |
| 200      | איזור לבית עלמין                  |
|          | סחב                               |

תכנית מתאר לעיר  
(תש"ד-ט)  
שטחים - 79/44

25 000



נספח א'

# טבלת פירוט נתוני שטח - מודיעין

| שם המרחם | שטח המרחם        |                    | שטח נטו למגורים       |                    | צפיפות נטו ע"פ תדריך תיכנון (22.11.94) | סה"כ יה"ד ע"פ צפיפות תדריך תיכנון |                        | מבנה ע"פ מודיעין בפועל | קיבולת יח"ד מועצת (ראה טע"פ 2) |
|----------|------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|
|          | תכנית מתאר בדונם | תדריך תיכנון בדונם | מודיעין בפועל (41.3%) | תדריך תיכנון (50%) |                                        | תדריך תיכנון                      | מבנה ע"פ מודיעין בפועל |                        |                                |
| L        | 1,500            | 1,400              | 575                   | 750                | 9                                      | 6,700                             | 5,200                  | 4,600                  |                                |
| N        | 600              | 600                | 250                   | 300                | 7                                      | 2,100                             | 1,735                  | 1,735                  |                                |
| P        | 900              | 1,000              | 410                   | 400                | 6                                      | 2,400                             | 2,460                  | 2,460                  |                                |



משה ספדיון אדריכלים בע"מ

משה ספדיון

צחי הלברשט  
רפאל רבנטמירון כהן  
אירית מוכבי  
עפר ששיצקי  
יהודה פרגכו' באדר ותשנ"ה  
26.2.1995לכבוד  
עדי הדר  
משרד הבינוי והשיכון  
ירושלים

א.נ.

הנדון: תדריך תכנון מודיעין - חב"ע P.L.N

בתאריך 22.11.94 חוגש לעיון תדריך תכנון שהוכן עבור האגף לתכנון ובינוי ערים עבור האתרים P,L,N במודיעין.

בדקנו את התדריך ולהלן הערותינו בכל הנוגע לקיבולות יחידות הדיור הצפויה בכל אתר:

1. בחנו את הקיבולות הצפויה על סמך נסיונינו המצטבר במודיעין:  
כשבוחנים את האתרים F-I E,D,C,B,A או למדים שבטופוגרפיה האופיינית לעיר, נטו השטח למגורים הממוצע מתוך סך כל השטח הוא 41.3%. (מצ"ב טבלה המפרטת את הנתונים לגבי כל האזורים - נספח ב'). בשטח אזור ציפור (A) הנמצא בטופוגרפיה נלולה, שטחי המגורים נטו מהווים 41% משטח חונכנית ברוטו. באזור בוכמן (הסמוך לאתר L) שטחי המגורים נטו מהווים 43% משטח חונכנית ברוטו. רק באתר השמשוני (B) שטח המגורים נטו מגיע ל- 50% וזאת עקב היותו האזור היחיד במודיעין המתון מבחינה טופוגראפית. לפיכך, אנו מסיקים שההפרש והפחת שנקבעו בתדריך התיכנון אינם ריאליים ואינם תואמים את הניסיון המצטבר בטופוגרפיה היחידית של מודיעין. בנוסף, במדידה שלנו יש שינויים מסוימים יחסית למספרים הנקובים בתדריך, הכל כמפורט בטבלה המצורפת.
2. ונדריך התיכנון קבע צפיפות של 9 יו"ד לדונם (נטו) עבור אתר L. בקביעה זו יש להביא בחשבון שצפיפות דומה באזור A הובילה לפינון של 100% וזניה מקורה וזאת כונקן של מקומות חניה אזור ליו"ד בתחום המגרש. ונדריך ותיכנון זה קובע ונקן של כ- 1.5 מקומות חניה ברוטו המגרש כלומר פונדוס חניה יקרים במיוחד.  
כמו כן, באתר L יש להביא בחשבון את הצפיפות הנמוכה יחסית באזורי הסמוכים, 4.05 באתר I (בוכמן) ו- 5.63 באתר C (ק"ר).  
לפיכך, אנו מציעים לאתר L צפיפות נטו של 8 יו"ד לדונם כלומר סך קיבולות של 4,800 יח"ד. סיכום הנתונים באזורי החודשים מצ"ב (נספח א').
3. אנו מציעים לצרף לתדריך התיכנון את חומר הרקע הנרחב שערך משהב"ש עבור העיר. במיוחד יש לצרף את הסקר הגיאולוגי וסקר הטבע והנוף. כמו כן, אנו מציעים לערוך סקר ארכיאולוגי של האזורים החדשים המבוסס על הסקר הכללי שנערך בעבר, כדי לצמצם עד למינימום את ההפונדוס בעויר.



- 2 -

4. פרוגרמה: בנוסף על הוראות תכניות המותאר על נספח'ה לגבי כל איזורי התיכנון, יש להרחיב את תכניות השלד של העיר ולהכלילה על שטח האזורים החדשים. כזכור, תכניות השלד מהווה אונדוויטוי הוויכוח של הפרוגרמה לעיר. פרוגרמה זו כוללת פריסון מוסדרות ציבור, שצפי"ם, מסחר וכדומה.

5. לפי המספרים שבתדריך התכנון וכמובן גם עם המספרים שאנו מציעים בטבלה המצ"ב, סך כל מספר יחידות הדיור המתקבל בכל תשעת האזורים שבשלב א' של העיר (P, L, F-A) מגיע לכ- 36,000 יחידות דיור. כלומר ניוון, כבר בשלב זה, להוסיף אונדו מגורים נוסף (עשירי) עד לקיבולון המאושר של 40,000 יחידות דיור. שינוי זה, אם יוקבל, יחייב ככל הנראה, שינוי בתכניות המותאר של העיר (מח/79, בממ 2/3 ג').

6. אנו מציעים דיון בנושא זה בהקדם על מנת שנוכל לשלב את ההחלטות שתתקבלנה בתכניות המתאר המחוזיות והמקומיות במסגרת הערות המותכן.

בברכה,  
משה ספדיה אדריכלים בע"מ

העתק: ארר' קרלוס דרינברג  
אדר' סופיה אלדור  
גב' רבקה אגלסון  
מר עמוס אונגר - מנה"פ  
מר עזרא לוי - מודיעין

לוטו: טבלאות פירוט נתונים:  
כל העיר - נספח ב'  
אזורים P, L, N - נספח א'



Telefax No. 02-254-679

מס' טל. פקס 02-254-679

## Note Telefax Transmission

|                                       |                                  |                           |
|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Message No.                           | 5890                             | חודעה מס'                 |
| Date                                  | 26.3.95                          | תאריך                     |
| No. of pages (incl. this cover sheet) | 6                                | מס' דפים (כולל הדף המכסה) |
| To Telefax No.                        |                                  | לטל פקס מס'               |
| To                                    | ס/ס' א/צ'ר - ז'מל                | אל                        |
| From                                  | מ/יון כה                         | מאת                       |
| Project                               | מ/צ'ר                            | פרויקט                    |
| Subject                               | שילוב ציבורי (א) ע"י ג'מל - ז'מל | נושא                      |
| Copies                                | (2) 2888                         | העתקים                    |

ס/ס' ש'מל

(1) מ-35 אלבאר המלחין א ג'מל המלחין 79/מ כפי שמופיע על גבי  
התכנית. באזור הימני (9,000 צונק) ממוצעת כ-25,000 יחיד  
והקבלה המוסדרת היא 9,000 יחיד כמ"מ N, L, P שצ"ן היא  
ג'מל מלחין ש"כ"פ אלכ"ר א של העיר (120,000 מ"מ); ס"כ 34,000 יחיד  
מלחין נ"ק מ"מ מ"מ א צ"ר (מ"מ מ"מ) של 40% (מ"מ מ"מ)  
א' : (1) 5,400 מ"מ = 60% x 9,000 צונק  
(2)  $6.3 = \frac{34,000}{5,400}$  יחיד צונק

כ"א ממוצעת של ממוצעת יחיד ממוצעת ב-6.3 יחיד מ"מ (מ"מ)

(2) מ-35 אלבאר המלחין א ג'מל המלחין 79/מ כפי שמופיע על גבי  
התכנית. באזור הימני (9,000 צונק) ממוצעת כ-25,000 יחיד  
והקבלה המוסדרת היא 9,000 יחיד כמ"מ N, L, P שצ"ן היא  
ג'מל מלחין ש"כ"פ אלכ"ר א של העיר (120,000 מ"מ); ס"כ 34,000 יחיד  
מלחין נ"ק מ"מ מ"מ א צ"ר (מ"מ מ"מ) של 40% (מ"מ מ"מ)  
א' : (1) 5,400 מ"מ = 60% x 9,000 צונק  
(2)  $6.3 = \frac{34,000}{5,400}$  יחיד צונק



אם לא קבלת את כל דפי ההודעה, אנא התקשרי למס' 02-251-471 בהקדם האפשרי. תודה רבה.

If you don't receive all pages of this transmission, please call (972) 2-251-471 as soon as possible. Thank you.



| שטח מוצע | יעוד                             |
|----------|----------------------------------|
| בדונם    |                                  |
| 9000     | איזור מגורים *                   |
| 8400     | איזור לתיכנון בעתיד              |
| 650      | פארק עירוני                      |
| 3000     | פארק טבע                         |
| 3400     | איזורי העמקים                    |
| 3800     | שטח ציבורי פתוח                  |
| 5000     | יער קיים או עתידי                |
| 900      | בוסתנים                          |
| 300      | תיירות משולבת ביער               |
| 850      | איזור פעילות פנאי                |
| 6400     | תחום איזור נוף כביש ארצי מס. 1   |
| 180      | נופש וספורט                      |
| 1600     | איזור לתעסוקה מיוחדת             |
| 100      | שירותים לאיזור התעסוקה           |
| 460      | איזור שרותים, מלאכה ותעשיה זעירה |
| 450      | איזור רובע חמרכז א               |
| 400      | איזור רובע חמרכז ב               |
| 50       | שטח דרך לטיפול נומי              |
| 15       | תחנת אוטובוסים מרכזית            |
| 35       | תחנת מישנה לחשמל                 |
| 10       | אתר לשינוע פסולת מוצקה           |
| 950      | עתיקות משולבים בפארק ציבורי      |
| 200      | איזור לבית עלמין                 |
| 46150    | סה"כ                             |

תכנת התאגד לעיר ח'דיעין  
 (תש"די"ט)  
 טעלת שטחים - ח'ח/ 79



משה ספדיה  
צחי הלבטשט  
רפאל רבנט  
מירון כהן  
אירית כוכבי  
עפר ששיצקי  
יהודה פרז

כ"ו באדר ותשנ"ה  
26.2.1995

לכבוד  
עדי הור  
משרד הבינוי והשיכון  
ירושלים

א.נ.

הנדון: תדריך תכנון מודיעין - חב"ע P.L.N

בתאריך 22.11.94 חוגש לעיון תדריך תכנון שהוכן עבור האגף לתכנון ובינוי ערים עבור האתרים P,L,N במודיעין.

בדקנו את התדריך ולהלן הערותינו בכל הנוגע לקיבולות יחידות הדיור הצפויה בכל אתר:

1. בחנו את הקיבולות הצפויה על סמך נסיגתנו המצטבר במודיעין:  
כשבוחנים את האתרים F-I E,D,C,B,A או למדים שבטופוגרפיה האופיינית לעיר, נטו השטח למגורים הממוצע מתוך סך כל השטח הוא 41.3%. (מצ"ב טבלה המפרטת את הנתונים לגבי כל האזורים - נספח ב'). בשטח אזור ציפור (A) הנמצא בטופוגרפיה נלולה, שטח המגורים נטו מהווים 41% משטח הנוכחית ברוטו. באזור בוכמן (הסמוך לאתר L) שטח המגורים נטו מהווים 43% משטח הנוכחית ברוטו. רק באתר השמשוני (B) שטח המגורים נטו מגיע ל- 50% וזאת עקב היותו האזור היחיד במודיעין המתון מבחינה טופוגראפית. לפיכך, אנו מסיקים שההפרשו והפחת שנקבעו בתדריך התיכנון אינם ריאליים ואינם נואמים את הניסיון המצטבר בטופוגרפיה היחידית של מודיעין. בנוסף, במדידה שלנו יש שינויים מסוימים יחסית למספרים הנקובים בתדריך, הכל כמפורט בטבלה המצורפת.
2. ונדריך התיכנון קבע צפיפות של 9 יח"ד לדונם (נטו) עבור אתר L. בקביעה זו יש להביא בחשבון שצפיפות דומה באזור A הובילה לפזרון של 100% זניה מקורה וזאת כונן של מקום זניה אחר ליו"ד בתחום המגרש. ונדריך ותיכנון זה קובע ונקן של כ- 1.5 מקומות זניה בנחום המגרש כלומר פזרונות חניה יקרים במיוחד.  
כמו כן, באתר L יש להביא בחשבון את הצפיפות הנמוכה יחסית באזור הסמוכים, 4.05 באתר F (כוכמן) ו- 5.63 באתר C (ק"זר).  
לפיכך, אנו מציעים לאתר L צפיפות נטו של 8 יח"ד לדונם כלומר סך קיבולות של 4,600 יח"ד. סיכום הנתונים באזורי החדשים מצ"ב (נספח א').
3. אנו מציעים לצרף לתדריך התיכנון את חומר הרקע הנרחב שערך משהב"ש עבור העיר. במיוחד יש לצרף את הסקר הגיאולוגי וסקר הטבע והנוף. כמו כן, אנו מציעים לערוך סקר ארכיאולוגי של האזורים החדשים המבוסס על הסקר הכללי שנערך בעבר, כדי לצמצם עד למינימום את ההפזעונו בעו"ר.



4. פרוגרמה: בנוסף על הוראות תכניות המונאר על נספחיה לגבי כל איזורי הוניהנון, יש להרחיב את וניהנון השלד של העיר ולהכלילה על שטח האזורים החדשים. כזכור, ותכניות השלד מהווה את הביטוי הוניהנוני של הפרוגרמה לעיר. פרוגרמה זו כוללת פריסת מוסדות ציבור, שצפי"ם, מסחר וכדומה.

5. לפי המספרים שבתדריך התכנון וכמובן גם עם המספרים שאנו מציעים בטבלה המצ"ב, סך כל מספר יחידות הדיור המתקבל בכל תשעת האזורים שבשלב א' של העיר (P-N, L, F-A) מגיע לכ- 36,000 יחידות דיור. כלומר ניוון, כבר בשלב זה, להוסיף אתר מגורים נוסף (עשירי) עד לקיבולת המאושרת של 40,000 יחידות דיור. שינוי זה, אם יתקבל, יחייב ככל הנראה, שינוי בתכניות המונאר של העיר (מח/79, בממ 2/3 ג').

6. אנו מציעים דיון בנושא זה בהקדם על מנת שנוכל לשלב את ההחלטות שתתקבלנה בתכניות המתאר המחוזית והמקומית במסגרת הערות המתכנן.

ב ב ר כ ה,  
מירון בהן  
משה ספדיה אדריכלים בע"מ

העתק: אדר' קרלוס דרינברג  
אדר' סופיה אלדור  
גב' רבקה אגלסון  
מר עמוס אונגר - מנה"פ  
מר עזרא לוי - מודיעין

לוטח: טבלאות פירוט נתונים: כל העיר - נספח ב'  
אתרים P, L, N - נספח א'



א' כס"ב

# טבלת פירוט מתרגי שטח - מודיעין

| שם המותג | שטח תדרוך | שטח תכנית | שטח נטל | שטח נטל למגורים | צפיפות נטל | סה"כ תדרוך | מחיר מוערך בפועל | קירובת יחיד מוערכת (ראו טע"פ 2) |
|----------|-----------|-----------|---------|-----------------|------------|------------|------------------|---------------------------------|
| המיתג    | 1,500     | 1,400     | 750     | 575             | 9          | 6,700      | 5,200            | 4,600                           |
| N        | 600       | 600       | 300     | 250             | 7          | 2,100      | 1,735            | 1,735                           |
| P        | 900       | 1,000     | 400     | 410             | 6          | 2,400      | 2,460            | 2,460                           |







1952年4月



משה ספדיה אדריכלים בע"מ

משה ספדיה  
צחי הלברשטט  
רפאל רבנט

מירון כהן  
אירית כוכבי  
עפר משיצקי  
יהודה פרג

ט' באדר תשנ"ה  
19.2.1995

לכבוד  
ירדן ערמון  
הועדה המחוזית לתיכנון ולבניה  
מחוז המרכז  
במלה

הנדון: תכנית מתאר לעיר מודיעין מח/79 להפקדה

מצ"ב חמש העתקות של תכנית המתאר מח/79 חתומות ומתוקנות על פי ההערות הסופיות של הועדה לקראת הפקדת התכנית.

זכור התכנית הוגשה לועדה להפקדה לפני שבועיים ימים במהדורה המסומנת כמהדורה מס. 6, מאזנתקבלו ההערות הסופיות.

המהדורה הסופית של תכנית המתאר המוגשת בזה להפקדה מסומנת מס. 7.

נא למסור לנו נוסח הפקדה בהקדם האפשרי.

בברכה,  
מירון כהן  
משה ספדיה אדריכלים בע"מ

העתק: עדי הדר - משהב"ש  
סופיה אלדור - משהב"ש  
עמוס אונגר - מנה"פ  
אהוד תייר - מנה"פ  
עזרא לוי - מודיעין

D4775.190295.C